

第152回平塚市都市計画審議会会議録

1 日 時 平成26年4月25日(金) 午後3時～午後5時20分

2 場 所 平塚市勤労会館 3階 大会議室

3 出席委員 13名
端 文昭、鈴木晴男、渡辺敏光、江口友子、米澤正己、
杉本洋文、岡村敏之、高橋 充、真道 豊、石原健次、
舩島年勝、鳥海保弘(代理 風間光)、鈴木 仁

4 欠席委員 2名
片岡利枝子、三澤憲一

5 平塚市出席者
まちづくり政策部長 難波修三
まちづくり政策課長 小野間孝
都市計画担当
課長代理 高橋哲也
課長代理 平田勲
主管 杉崎哲也
主査 田中智
主査 根本健治
まちづくり政策担当
課長代理 熊澤栄一
主任 高橋健

6 会議の成立 委員の2分の1以上の出席を得ており、平塚市都市計画審議会条例第5条第2項の規定により、会議は成立していることを報告。

7 傍聴者 1名

8 議 事

(1) 報告案件

- ・天沼地区都市計画提案について
- ・ツインシティ大神地区について

- ・第7回線引き見直しについて
- ・平塚市まちづくり条例の一部改正（骨子案）について
- ・平成25年度平塚市都市計画審議会における審議・報告について

【審議会開会】午後3時00分

(省 略)

(会 長)

只今、事務局から定足数に達しているとの報告がありました。

それでは、ただいまから「第152回平塚市都市計画審議会」を開会いたします。

先ほど、事務局からもお話がありましたとおり、本日のこの会議は、平塚市情報公開条例第31条に基づき、公開での審議となりますので、よろしく願いいたします。

本日の会議の傍聴を希望しておられる方は、1名おります。

それでは、これから会議を始めますので、傍聴者を入場させてください。

(傍聴者入場)

(会 長)

本日の会議を傍聴される方に申し上げます。

先ほど、事務局からお渡しいたしました「傍聴者の遵守事項」をお守りください。

なお、遵守事項が守られない場合、平塚市都市計画審議会傍聴要領にしたがいまして、退場していただくことがありますので、ご承知おきください。

それでは、平塚市都市計画審議会条例施行規則第4条第2項の規定にしたがいまして、本日の審議会の議事録署名人を、私と鈴木晴男委員といたしますので、ご了承願います。

(会 長)

それでは、お手元の次第、議事の(1)報告案件であります、「天沼地区都市計画提案」について、事務局より説明をお願いいたします。

(事務局)

それでは、報告案件1、天沼地区都市計画提案について報告させていただきます。

平成25年1月17日に日産車体株式会社より提出された天沼地区都市計画提案については、市民からの意見募集、関係機関との調整を経て、先月3月26日に提案に対する市の見解を通知いたしました。

これまで都市計画審議会では、第147回と第148回の2回、天沼地区都市計画提案に関して報告させていただいておりますが、今後は、都市計画決定、変更に向けた手続きに入っておりますので、本日は都市計画提案に対する市の見解の概要と提案区域周辺の都市計画変更素案の概要、今後のスケジュールについて報告させていただきます。

資料としましては、本日説明いたしますパワーポイントの印刷資料と事前に送付させていただきました右上に報告資料1と記載してある天沼・宮松町・東八幡一丁目に係る都市計画決定・変更素案（概要版）、都市計画提案に関する見解通知書の合計3種類でございます。

正面のスクリーンをご覧ください。

まず、初めに天沼地区都市計画提案について簡単に説明いたします。

次に、提案に対する市の見解について、3番目に提案地区周辺を含めた都市計画決定・変更素案について、最後に、今後の都市計画手続きについて説明いたします。

それでは早速、天沼地区都市計画提案について説明いたします。

提案地区は、平塚駅の北側約1キロメートルに位置しております。

南側は、商業施設が集積する中心市街地となっており、東側は、大規模な工業地区、西側は、市役所や県合同庁舎、警察署、平塚市総合公園などの公共公益施設や文化施設があります。また、北側には、住宅地が広がっております。

続きまして、提案されたまちづくりの目標を説明させていただきます。

1つ目は、「平塚市総合公園と市役所など公共施設ゾーン、見附台周辺地区を一体的に捉えたゾーンであるひらつかセントラルパークを中心としたネットワークづくりに寄与するまちづくりを行うとともに、環境と共生するまちづくりを進める。」

2つ目は、「人に誇れるようなまち、住みやすく、みんなが集まるようなまちづくりを目指す。」

3つ目は、「住宅・商業・産業が連携し、調和した潤いある良好なまちづくりの実現を図る。」となっております。

現在の都市計画でございますが、提案区域の東側が工業専用地域、西側が工業地域の指定がされており、建ぺい率60パーセント、容積率200パーセント、高さの最高限度が31メートルである第4種高度地区となっております。

都市計画提案としましては、用途地域の変更、高度地区の変更、防火地域及び準防火地域の変更、地区計画の決定の4種類でございます。

提案区域北東側の日産車体が継続して操業する地区は、工業専用地域のままとなりますが、北西部分を第一種住居地域としまして、建ぺい率60パーセント、容積率200パーセント、高さの最高限度が15メートルである第2種高度地区、準防火地域へ変更し、南側の大部分を近隣商業地域としまして、建ぺい率80パーセント、容積率200パーセント、第2種高度地区、準防火地域へ変更する提案でございます。

続きまして、地区計画の決定の提案内容について説明いたします。

地区計画の地区の区分としましては、住宅地区A・Bと医療・福祉地区、商業地区A・B、工業地区の6地区でございます。

それぞれの地区の土地利用の方針について説明いたします。

住宅地区Aは、低層住宅を主体とし、環境に配慮した心地よい住宅地区の形成を図る地区、住宅地区Bは、八王子平塚停車場線沿いの立地を活かした集合住宅を導

入し、土地の有効・高度利用を図る地区でございます。

商業地区A・Bは、商業施設を主体とした土地利用により高度利用を図るとともに、ゆとりと潤いのあるアメニティ空間と賑わいを創出し生活利便性の向上を図る地区でございます。

医療・福祉地区は、医療・福祉施設を主体とした土地利用により高度利用を図るとともに、ゆとりと潤いある医療・福祉空間の創出を図る地区、工業地区は、周辺環境に配慮した緑豊かな工業施設環境の形成を図る地区でございます。

地区施設としましては、区画道路、公園が2箇所、区画道路沿いの緑道、商業地区AとBの歩行者通路、工業地区の周囲の植栽帯でございます。

地区整備計画の概要でございますが、各地区の方針を実現するために必要な制限が提案されております。地区計画の区域の面積は約18.9ヘクタールでございます。

建築物等の用途の制限としましては、住宅地区Aは、店舗や事務所等の建築を制限し、医療・福祉地区は病院や福祉施設等の用途に限定する内容となっております。

建築物の敷地面積の最低限度としましては、住宅地区Aは110平方メートル、大規模商業施設の誘導を図る商業地区Aは10,000平方メートルとなっております。

また、建築物による周辺への圧迫感の低減を図るために壁面の位置の制限を定めておりますが、区画道路1号沿道については 工作物の設置の制限を併せて定めるものとなっております。さらに区画道路1号の南側には、地区施設としての緑道が提案されております。

提案では、用途地域に合わせた高度地区の変更についても提出されておりますが、緑道や歩行者用通路を整備し、また、壁面の位置の制限を設けることにより、外部環境に対する配慮を行っているという観点から、高度地区の高さを超える高度利用が必要であるため、土地利用に合わせた建築物等の高さの制限が提案されております。住宅地区Aは12メートル、商業地区Aは27メートルとなっております。

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限としましては、色彩基準や屋外広告物等に関する制限が提案されております。特に商業地区におきましては、魅力ある都市景観を創出するために、屋上広告物や壁面突出広告物の設置が禁止されております。

かき又はさくの構造の制限では、道路境界線及び隣地境界線に面して設けるかき又はさくについての制限が定められております。

最後は、建築物の緑化率の最低限度になります。地区施設としましては、公園や緑道が提案されておりますが、地区全体で緑を育てていくために地区ごとに緑化率に関する制限も提案されております。

内容としましては、商業地区A・Bで5パーセント、住宅地区Aで10パーセントなど、平塚市まちづくり条例で整備が求められる緑化率の基準以上の数値として提案されております。

次に、提案に対する市の見解について説明いたします。

提出された提案書に対して市が見解を定めるにあたり、市民の意見を聴取しておりますので、ここでは説明会や意見書での意見の概要を説明いたします。

提案書の内容に関する説明会は、平成25年2月26日と3月2日の2回開催しております。

1回目は、平成25年2月26日の夜に開催いたしました。参加人数は、26名でございます。

主な意見としましては、事業後の大字界の変更について、八王子平塚停車場線（駅前通り線）と区画道路1号交差部の交通処理について、周辺の用途地域の変更について、商業地区Aの大規模商業施設についてなどでしたが、反対意見はございませんでした。

2回目は、平成25年3月2日の午後に開催いたしました。参加人数は、21名でございます。

主な意見としましては、提案地区内の防災対策について、商業地区A南側の壁面後退距離について、提案地区南側の道路との関係について、交通対策についてなどでしたが、反対意見はございませんでした。

提案書の縦覧は、平成25年2月19日から3月4日まで、意見書の受付は、平成25年2月19日から3月11日まで行っております。

4名の方から意見書が提出されましたが、意見の件数としては8件であり、その区分としましては、全て「その他」となっております。

提出されました意見書は、提案者である日産車体株式会社に送付し、提案者から見解書が市に提出されておりますので、意見と見解の概要を紹介させていただきます。

意見1は、「計画地南側の道路舗装や上下水道等を今回計画と同時に整備してもらいたい。」というものでございます。提案者からは、「上下水道の再整備や舗装の更新などについては、平塚市の施設であるため、平塚市の公共下水道整備計画や道路整備計画に基づく対応となります。」という見解が示されております。

意見2-1は、「さくら通り（駅前通り線）と施設内を東西に横断する区画道路1号との交差点には信号機だけでなく横断歩道の設定を要望します。」というものでございます。提案者からは、「事業にあたっては渋滞対策、安全対策について市や警察とも十分に協議を行い、適切に進めていきます。」という見解が示されております。

意見2-2は、「さくら通り（駅前通り線）に車両が集中しないよう、交通渋滞を起こさないような施策を検討してほしい。」というのですが、提案者の見解は「交通管理者や道路管理者との協議を行い、必要な対策を講じていくと共に、交通集中による混乱を回避するため、供用後には適切な交通誘導を行っていきたい。」となっております。

意見3は、「住宅地域の最低面積を110平方メートルから160平方メートル

以上にしてはどうか。」というものでございます。提案者からは、「良好な居住環境形成のためには、住宅を取り巻く周辺環境も重要であるため、今回の提案には公園の設置や住宅地内の緑化、建物の高さの最高限度など、良好な居住環境の保持を図る提案もさせていただきました。今回の提案では、まちづくり条例の内容や地区周辺の住宅規模とのバランスや適切な市場価格等も考慮し、敷地の最低限度を提案しました。」という見解が示されております。

意見4は、「商業地区Aの各商業施設のサービスに供する区画道路の設置を検討すべきではないか。」というものでございます。提案者からは、「商業地区Aについては、現段階では搬入車両の出入口、通路などは決まっておりますが、歩道や緑道等への十分な配慮がなされた計画となるように、頂いたご意見を事業者へ伝えます。」という見解が示されております。

意見5は、「提案者側では、具体的かつ詳細な事業計画の検討やマーケットリサーチを行い、計画の実現性を確認した上で提案しているのか。」というものでございます。提案者からは、「今回の都市計画提案は、あくまでも、将来のまちづくりのあるべき姿を提案したという認識です。今後は、提案したまちづくりの実現のために、具体的な計画の検討、事業の実現に向け、最善の努力をしております。なお、今回の提案に当たってはデベロッパーに協力を頂き、大型商業施設や医療・福祉施設等の需要や進出意欲を確認した上で提案させていただきました。」という見解が示されております。

意見6は、「賑わいのある街路空間とするために、屋外駐車場設置の規制、道路側に向けた1階店舗の設置などを義務づけてはどうか。」というものでございます。提案者からは、「今後、具体的な事業者が決まる際には、頂いたご意見を確実に伝えていきます。」という見解が示されております。

意見7は、「住宅地区Aは、低層住宅を主体とし、環境に配慮した心地良い住宅地区の形成を図るとしながら、狭小敷地に3階建ての戸建て住宅が建ち並ぶ、密集した住宅地形成を誘導する可能性が高い。防災や良好な都市環境形成という観点からも、土地を細分化して切り売りしてしまうのではなく、一体的に計画された開発を誘導すべきではないか。」というものでございます。提案者からは、「敷地面積の最低限度の設定は、敷地の細分化を抑制するために必要だと認識しております。平塚市まちづくり条例においては、第一種住居地域の最低敷地面積は110平方メートルとされています。今回の提案においては、条例の内容や地区周辺の住宅規模とのバランスや適切な市場価格等も考慮し、提案しました。計画的な集合住宅の場所として住宅地区Bを設けていることから、住宅地区Aについては、周辺住宅とのバランスから戸建住宅を中心としたまちの整備を誘導していく計画として提案しました。」という見解が示されております。

意見8は、「歩行者通路に関しては、自転車専用レーンの設置も考慮して、道路として認定される幅員4メートル以上を確保すべきではないか。」というものでございます。提案者からは、「自転車は、歩行者通路ではなく、区画道路1号をご活

用いただくことを考えています。今後、事業実施の中で道路管理者・交通管理者との協議を踏まえて具体的な構造や安全確保に向けた検討を行います。」という見解が示されております。

提案書に対する意見と見解の概要は、以上でございます。

次に上位計画における提案地区の位置付けを説明いたします。

提案地区は、平塚市都市マスタープラン（第2次）における中心地域に位置し、紫色の工業地となっております。

西側の八王子平塚停車場線、南側の後谷八幡裏線沿道は、現在の土地利用の状況からピンク色の近隣商業地、沿道市街地となっております。

中心地域の分野別の方針における工業地は、「大規模な工場や店舗の閉鎖、また、こうした施設の市外移転などが予定されている土地は、周辺の土地利用も含め立地環境を多角的に評価し、必要に応じて土地利用転換を検討するなど、適切な施設配置や計画的な土地利用の誘導を総合的に進めます。」と位置付けられ、大規模な工場跡地等の区域だけでなく周辺の土地利用も含めた都市計画の変更も視野に入れております。

そのため、本市としましては、提案内容を総合的に評価した結果、「提案区域とあわせて、提案区域周辺を平塚市都市マスタープラン（第2次）の中心地域のまちづくり方針図に基づく良好な市街地環境の実現を図るため、用途地域を変更する必要がある。」、「交通処理機能や安全性等を考慮し、区画道路1号及び区画道路4号を修正するほか、緑豊かな歩行者空間の担保や緩衝帯機能の有効性を確保するため、公園1号、公園2号、植栽帯2号の修正などを行う。」、「提案された都市計画の内容に必要な修正を加えたいうえで、都市計画の決定及び変更を行う。」という見解を定めております。

提案書の内容に対し、修正が必要であると市が判断した部分について説明いたします。

まず、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域に係る修正箇所を説明いたします。

現在は、提案区域の東側が工業専用地域、西側が工業地域となっております。

提案では、南側部分が近隣商業地域、北西部分が第一種住居地域に変更するものとなっております。日産車体が引き続き操業する北東部分は現在の工業専用地域のまま、西側の工業地域となっている部分、住宅地区Bにつきましても、変更の提案はございませんでした。しかし、住宅地区Bにつきましては、将来的に周辺の用途地域が近隣商業地域や第一種住居地域となることを想定した用途制限や高さ制限が地区計画で提案されておりました。

本市としましては、都市計画提案により工業系土地利用から住居系、商業系、工業系の複合的な土地利用へと転換が行われるという状況と平塚市都市マスタープラン（第2次）などの上位計画や周辺の土地利用の状況を踏まえ、周辺地域を含めた用途地域の変更が必要であるという判断をいたしました。

そのため、平塚市都市マスタープラン（第2次）における中心地域のまちづくり方針図に基づき、西側の八王子平塚停車場線（駅前通り線）から30メートルの区域と南側の後谷八幡裏線沿道を近隣商業地域、八王子平塚停車場線（駅前通り線）から30メートルを超える区域を第一種住居地域へ変更することといたしました。

そのため、提案で工業地域のままとされていた提案区域西側部分の用途地域を工業地域から近隣商業地域と第一種住居地域に修正し、併せて高度地区を第4種高度地区から第2種高度地区、防火地域及び準防火地域を指定なしから準防火地域と修正いたしました。

次に、地区計画に係る修正箇所について説明いたします。左側が提案のもので、右側が修正後のものがございます。

1点目は、区画道路1号の道路幅員の修正でございます。区画道路1号は、幹線道路である提案地区東側の八幡須賀線（国道129号）と提案地区西側の八王子平塚停車場線（駅前通り線）を東西に結ぶ地区のメイン道路として幅員16メートル、一部区間19メートル、延長約560メートルの提案となっております。しかし、交通処理機能や自転車走行環境、自転車ネットワーク機能を考慮し、標準部の幅員を18メートルに修正いたしました。

2点目は、区画道路4号の線形の修正でございます。外周道路の一部として、市道宮松町11号線を現道拡幅し、幅員6メートル、延長約170メートルの提案となっておりますが、線形上、複数のクランクを生じておりました。そのため、市道宮松町11号線の現道拡幅は、適当でないと考え、市道宮松町11号線は現道のままとし、区画道路4号は、区画道路3号接続部より南北方向に直線的に区画道路5号と接続する線形、幅員6メートル、延長約130メートルに修正いたしました。

3点目は、区画道路4号の線形を修正することに伴い、区画道路5号の区間を区画道路2号接続部から区画道路4号接続部までの延長約200メートルに修正するものがございます。

4点目も区画道路4号の線形の修正に伴うものがございますが、区画道路4号、区画道路5号接続部から現道市道宮松町11号線接続部までを区間とする区画道路6号を追加するものがございます。

5点目は植栽帯2号の幅の修正でございます。植栽帯2号は、工業地区の西側に設けられておりますが、周辺地区との環境の調和を図るため、幅員を3メートルとして提案されておりました。しかし、隣接地区の土地利用計画が、戸建住宅及び商業施設となっており、機能の有効性をより高めるために、幅員を5メートルに修正いたしました。

6点目は公園1号でございます。公園1号は、多様な市民のニーズに対応した交流の場として、住宅地区A内に面積約3,500平方メートルの提案となっておりますが、その機能としては、住宅地区Aと工業地区の緩衝帯の役割も兼ね備えております。機能の有効性をより高め、また、区画道路2号沿いの両側に連続した公共的に担保された植栽を配置することにより良好な景観を創出するため、面積は変

更せず形状を南北方向に長くするという修正をしております。

7点目の公園2号は、来訪者の憩いの場として、医療・福祉地区内に面積約2,000平方メートルの提案となっておりますが、その機能としては、区画道路1号の緑豊かな歩行者空間の創出の役割も兼ね備えております。機能の有効性をより高め、区画道路1号沿いの両側に連続した公共的に担保された植栽を配することにより良好な景観を創出するため、面積は変更せず形状を東西方向に長くするという修正をいたしました。

提案の内容から修正を行った部分は以上でございます。

地区計画につきましては、提案の内容に、只今説明しました修正を加えた上で、今後の手続きを進めてまいります。

次は、提案地区周辺を含めた都市計画決定・変更素案について説明いたします。

都市計画を定める土地の区域は、赤で囲ってある部分でございますが、平塚市天沼、堤町、東八幡一丁目及び宮松町地内となっております。

現在の用途地域の指定状況でございますが、西側部分が工業地域、建ぺい率60パーセント、容積率200パーセント、第4種高度地区が指定されており、防火・準防火地域は指定されておられません。東側部分は、工業専用地域、建ぺい率60パーセント、容積率200パーセント、第4種高度地区が指定されており、防火・準防火地域は指定されておられません。

市素案としましては、地区計画の提案で商業地区A・Bとされていた区域、都市計画道路後谷八幡裏線沿道、八王子平塚停車場線（駅前通り線）から30メートルの範囲を近隣商業地域、建ぺい率80パーセント、容積率200パーセント、第2種高度地区、準防火地域を指定いたします。面積は約11.6ヘクタールでございます。

地区計画の提案で住宅地区A・B、医療・福祉地区とされていた区域、都市計画道路八王子平塚停車場線（駅前通り線）から30メートルを超える区域を第一種住居地域、建ぺい率60パーセント、容積率200パーセント、第2種高度地区、準防火地域を指定いたします。面積は約8.5ヘクタールでございます。

地区計画の提案で工業地区とされていた区域につきましては、工業専用地域のままであり用途地域等の変更はございませんので区域外としております。

用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域につきましては、只今説明しました素案のように、提案区域だけでなく周辺地区を含めた一体の区域について都市計画変更を行ってまいりたいと考えております。

最後に、今後の都市計画手続きについて説明いたします。

作成した都市計画素案についての説明会を4月28日（月）と29日（火）に開催いたします。その後、都市計画原案を作成し、再度説明会を開催いたします。地区計画につきましては同時に原案の縦覧を行います。その後、都市計画案の作成を行い、法定縦覧を経て都市計画審議会に諮問し、都市計画決定の告示を目指しております。

以上が、天沼地区都市計画提案の内容及び提案地区周辺を含めた都市計画決定・変更素案の内容でございます。

(会 長)

ありがとうございます。事務局から説明がございました。ご質問やご意見があればぜひ手を挙げていただければと思います。よろしく申し上げます。

(委 員)

説明ありがとうございました。資料の11ページに、提案内容の修正前と修正後の比較の図が出ています。区画道路1号の幅が16メートルから18メートルになるということですが、「この道路が非常に渋滞をして、さくら通り（八王子平塚停車場線）にまで車がつながってしまうと、住民としては非常に困る。」という意見を伺っています。この2メートルの幅が増えることによって、そうした道路の問題、渋滞の緩和はどのようになされるのか教えていただきたいと思います。

(会 長)

説明をお願いします。

(事務局)

商業地区Aについては、大型商業施設を想定しておりますので、駐車場への入り待ちの対策としまして、区画道路1号の車道部の幅にある程度のゆとりを持たせています。

併せて、自転車の走行環境の確保について、国のガイドライン等が出ていますので、その考え方に基づいて、車道部の幅を広げたという内容になります。

(会 長)

はい、ありがとうございます。よろしいですか。

(委 員)

車道を2メートル広げるのは大変だったと思います。事業者側としては、敷地面積が減るわけですし、道路も長いので、2メートルというのは大変な交渉だったと思うのですが、辻堂にあるテラスモールの土日の渋滞などを見るにつけ、同じようになっはいけないなと思うのです。

市の方も同じように思っていると思うのですが、2メートルだと駐車場に入るための道路の幅としては、そこに1台分が入るわけではないので、大丈夫なのだろうか、足りるのだろうかという心配をするのですけれども、その辺はいかがなものなのでしょうか。

(会 長)

お願いします。

(事務局)

基本的には、地区内につきましては、区画道路1号に進入する車というのは、大型車両は見込んでおりません。片側2メートルあれば、一般車両の幅としてはある程度ゆとりがありますので、そういったものを考慮して設定しております。大型車両につきましては、主に国道129号からの進入を見込んでおります。

あわせて、国道129号については、左折滞留部等を設けて、国道129号の交通処理が円滑にできるような形で、土地区画整理事業の中で整備されますので、その様な対策をしています。さらに、事業者からは広域誘導化計画ということで、広域誘導をして渋滞緩和を図るということも聞いております。以上のような対策が図られるものと考えております。

(会 長)

よろしいですか。ありがとうございます。

では、どうぞ。

(委 員)

今のパワーポイントにはなかったのですが、事前に配られていた見解通知書の中で、まちづくりへの寄与という部分で、駅前の商店街や周辺施設と連携を図り、共存共栄を図るとなっています。これから検討するとなっています。

ここに大型商業施設ができることによって、交通渋滞の問題もありますが、もう一つは、駅前商店街が発展できるかどうかという問題などが話題になっています。

具体的にここに大型商業施設ができることによって、共存共栄というのはどんな状況を目指して、具体的に何ができるのか、その見解をお聞きしたいのですが。

(会 長)

お願いします。

(事務局)

既存の駅周辺商店街との関係といいますか、共存共栄のためには、ということでございます。

今回、既存の商業者の影響という面につきましては、日産車体株式会社及び三井不動産株式会社から、駅周辺商店街と共存共栄を進めていくというお話をいただいております。

今後、この見解書で示しております内容については、都市計画提案で進めていく都市計画の変更や土地区画整理事業などのハード面とは別に、ソフト面の話になり

ますので、平塚市と日産車体及び三井不動産の三者で、平塚市のまちづくりへの寄与と申しますか、貢献について協定を結んでいこうということで、委員からご指摘いただいた内容等、商店街との共存についても協定を結んで、内容としましては地域連携の話ですとか、スマートコミュニティの形成、防災機能の強化、そして地域活性化や雇用に関する面で協定を結んでいくということで話をさせていただいております。

(会 長)
どうぞ。

(委 員)
そうすると、ここにできる大型商業施設は、内容的には決められてきて、駅前商店街の特徴とは変わってくる内容になるのかなという気もするのですが、決めたら決めたと、売り上げを伸ばさないといけないとなってくると、非常にそれは厳しいのかなという感じがするのですが。

(会 長)
お願いします。

(事務局)
地域連携の中で話として出ているのは、市内商店の出店誘致や商店街との共同販売促進などの話、また、交通関係です。
徒歩で行かれる方もいるでしょうし、駅から少し距離がありますので、シャトルバスを回遊させるとか、様々な連携をさせながら、大型商業施設がここに来ることによって、商業施設だけが発展するのではなく、平塚市内全体の商業力とカテゴリーがアップしていくように、その様な部分を考えていかなければいけないと考えております。

(会 長)
よろしいですか。ほかは、いかがでしょうか。

(委 員)
質問が幾つかあります。まず一つは、都市計画の決定または変更する区域を、拡大して周辺の区域まで広げられましたけれども、そうすると、その周辺の区域の地権者や使用者が関係者として不安になるわけで、その方たちに対する説明、同意を得ていく手続が今後、必要になってくるかと思えます。それについての見通しはどうなのかということです。

それから、用途地域を変更することによって、現在使っている土地利用に対して、

今の人たちに対して不利になるようなことにはならないのかどうかということをお尋ねしたいと思います。

それから、区画道路4号の位置を変更されましたが、計画区域境界の既存道路と、新しくつくる区画道路4号との間に、非常に細い敷地というか、残地が発生するのですが、このところはどのように考えていらっしゃるのかということを確認したいと思います。

あともう一つは、商業地区Aについてですが、今のところデベロッパーが入って大規模な商業施設を建設する方向で検討されているようですが、最低敷地面積が1,000平方メートルということになっていますから、もしも大規模商業施設の採算が合わずに事業として成り立たないということになると、場合によっては敷地を転売されて、商業地区の面積は、約1万平方メートルありますから、10個の敷地に分割されて、小さな道路脇の商業施設が建ち並ぶようなことにもなりかねません。そについて、もう少しきちんとした一体的な計画でここを開発するという誘導が、ある程度担保できるのかどうかということをお聞きしたいと思います。

(会 長)

では3点、よろしく申し上げます。

(事務局)

まず、最後の質問でございますが、この商業地区Aの最低敷地面積は、1,000平方メートルでなく1万平方メートルでございます。街区としては約7.4ヘクタールありまして、最低敷地面積につきましては1万平方メートルということで大きくとっています。今のご質問のようなことはないようにするために、1万平方メートルという最低敷地面積にさせていただきました。

提案の区域外の方々に、今後、都市計画の変更を進めるに当たっての説明ということにつきましては、約80名の地権者の皆様がいるのですが、案内をしまして4月28日と29日に説明会を開催する予定でございます。

この説明会に至るまで、都市計画提案を受けた中で並行して修正後、土地利用の現況などを調査しまして、平塚市都市マスタープランに沿った形での用途地域の変更が望ましいということとなりました。

建物の調査を行った結果、何軒か既存不適格となる建築物もございましたが、これにつきましては、特に地権者の方にはあらかじめ概要を説明させていただいて、ある一定の理解を得た中で、都市計画の手続きを進めていくということでございます。

また、既存不適格になることにつきましては、どのような措置ができるのかについても説明会で丁寧に説明させていただきたいと考えております。

(会 長)

2つ目の残地の利用について説明をお願いします。

(事務局)

区画道路4号の線形が真っすぐになることによって、区画道路4号と西側の既存の道路との間に小規模な土地が生まれるのではないかということについては、事業者側に投げかけたところ、住宅地区Aは、宅地分譲を想定しているということですが、十分に宅地分譲できる形状だということによって理解が得られております。

(会 長)

よろしいですか。

(委 員)

2点ほど追加したいのですが、建物の高さ制限について、高度地区の規制の高さを超えた高度利用が可能になっていますが、その法的根拠を確認したいと思います。

それから、意見書に対する説明でもありましたが、提案区域の南側に現在封鎖されているような状態の道路がありますが、そこは市の施設だという回答がありました。ここを何か活用する手立て、または、この計画区域の中に含めて具体的に検討することはできないのかどうか。

それからもう一つ追加したいのは、歩行者道路の扱いについて、なかなか理解できないのですが、提案区域内に歩行者道路を計画されていますが、幅が中途半端な気がします。

平塚市は、自転車利用が非常に多いので、サイクリングシティというようなところを踏まえると、自転車の通行は、区画道路1号だけに制限するのではなくて、もう少し細い歩行者道路も考えてみてはどうかと思っています。

(会 長)

では、今の2点、お願いします。

(事務局)

まず、高さ制限につきまして、平塚市の高度地区の基準より超えていることについてですが、高度地区との関係につきましては、地区計画で高さ制限を定めた場合には、地区計画で定めた高さ為準という都市計画決定をしておりますので、今回それを利用して、高さ制限を地区計画で定めるということでございます。

例えば、商業地区Aでは、地区計画で27メートルという高さ制限になっていますが、今回、用途地域が近隣商業地域になりますと、高さ制限が15メートルでございます。

また、高度地区の運用基準で緩和の規定がございまして、敷地面積が2,000

平方メートル以上ありますと15メートルから20メートルまで緩和します。

敷地面積が1万平方メートル以上になりますと31メートルまで緩和します。そうしますと、今回の提案では、商業地区Aの高さは27メートルですから、高度地区の緩和規定よりは厳しい数値が提案されているということで、平塚市の高度地区の考え方に適合した提案であると考えたものでございます。

続きまして、提案区域南側の道路、水路形状のものがあるが、この活用についてはどうかということのご提案でございますが、提案区域内の南側と西側に歩行者通路を2メートル確保して、東西の歩行者ネットワークをつくろうという提案がなされています。

南側の水路につきましては、現地在が水路の管理用の敷地になっていまして、現在通行できるような状況ではなく、商業地区Aとの高低差も若干あります。

今後、土地区画整理事業の中で、庁内関係課との周辺の公共施設の整備の協議に入っていきますので、その中で今後どうしていくかということを検討したいと考えております。

歩行者通路につきましては、商業地区Aの南側と西側、医療・福祉施設と商業施設Bとの間に2メートルとなっておりますが、これはあくまで敷地内の歩行者用通路でございます。

将来的にも自己管理ということで、市には帰属しないものとなりますので、あくまで提案者側の考え方にのっとった形で進めましょうということです。

もし、市に帰属するというのであれば、2メートルというのはやはり狭いという面もあります。

ただ、歩行者と自転車は分離するという考え方がございますので、ここはあくまで歩行者優先のための通路として扱いたいと考えております。

(会 長)

よろしいですか。ご質問はいいですか。

(委 員)

まちづくりの寄与という観点から、この天沼地区に焦点を当ててというのではなくて、市内に様々なまちづくりの動きがあるのですが、天沼地区がこのような形で開発されて行くと、先ほどもあったように駅前商店街等々、既存のところがあるわけですね。

そのところというのは、同時に共存していけばいい話なのでしょうけど、なかなかそうはいかないというのが現状だと思うのです。

ここを新たに調和させていくためには何をしなくてはいけないか。要は、共存共栄を図るためにこれからきちっとした話し合いをしていかななくてはいけないというようなことを言っているのですが、これは同時並行的にやっついていかないと、このまちづくりというのは失敗するのではないかと考えています。まして、駅前の中心商

店街を残すという意識があるのであれば、ここはいち早く商店街の人たちの意見を今聞いて、どのタイミングでどういう形でというのを、ゼロベースで考えるのか、それとも今のものにプラスアルファで行っていくのか、行政が主導していくのか、商店街が主導していくのかということも含めて、この話し合いというのは早急に持たなくてはいけないのではないかと。そういうことも含めて、この天沼地区の話は進めるべきだと思うのですが、見解をお願いします。

(会 長)
どうぞ。

(事務局)

地域連携、商店街との連携を速やかに進めるべきではないかということでしたが、まさにそのとおりでございます。

我々も庁内の中で検討体制としまして、この都市計画提案についてどう対応するかという部分と、まちづくりへの寄与ということにどう対応するかということで、並行して庁内関係各課と調整を行いました。

その中で、まず協定書を作ろうということになりました。

協定を結ぶ時期につきましても、都市計画の決定と同じ時期に締結し、その中で今後、地元の商店街等との関係の中でより具体的な話が進むような、基本の協定をつくらうということを考えています。

庁内関係各課と連携作業を進めておりますので、地域連携や経済活性化については、産業振興関係部署、防災機能の強化については防災関係部署、スマートコミュニティの形成については、環境関係部署と連携をとりながら、今後進めていきたいと考えております。

(会 長)
どうぞ。

(委 員)

今、答弁いただいたのですが、庁内で様々な部署が関係してくるということです。

民間であれば、横断的な発想の中でやりとりはすぐできるのですが、行政は縦割りのところがあって、様々な部署が関わっていく中で、どのようなタイミングで、どこが主導権を握ってやっていくのでしょうか。

庁内の視点であれば、それで済むのかもしれませんが、民間が関わっているわけですから、民間の視点と行政の視点というのは当然違うということは承知されていると思いますが、民間の視点を最優先させながら、それを活かせるような手の打ち方とスケジュールを示していかないとだめなのではないかと思うので、ここだけでも一度お聞きします。

(会 長)

お願いします。

(事務局)

民間活力を活かしていきながら、市の中心市街地のまちづくりの活性化への寄与を早急に行うという視点では、我々としましては、都市計画手続きを速やかに進めていきたいということでございます。

そして、それを進めるとともに、大型商業施設の建設時期等の目途が立ってきますので、それに合わせて平塚市が想定できることについて基本的な考え方等を協定書の中で結び、そこで具体的な項目について関係各課が協力できるような体制づくりを今まさに進めているところでございますので、今後、その内容についても機会があればお示ししたいと考えております。

(会 長)

よろしいですか。ほかはどうでしょうか。
どうぞ。

(委 員)

この開発全体に対する市の負担金は、全く無いと考えてよろしいのでしょうか。もう一つ、開発が完了した後、各地区の所有権が最終的にどうなるのか教えていただきたいと思います。

(会 長)

では2点、お願いします。

(事務局)

この開発行為における市の負担金についてですが、基本的にこのエリアで示されており区域内及び東側の国道129号の取付にかかわる工事、そして西側の八王子平塚停車場線との取付にかかわる工事については、事業者が土地区画整理事業等の工事とともに進めるということでございますので、基本的に今のところ市の工事等にかかわる負担金はないものと想定しています。

この区域への事業の進出に伴って、住居表示の変更等も行わなければいけないと思っていますので、ソフト面等に係る部分は若干、市も支援していかなければいけないと考えています。

最終的な所有権、地権者はだれかということですが、区画道路や公園については事業の完了後、市に帰属されるということでございます。

それらについて、今後、庁内関係各課と具体的な協議をするということでございます。

地区施設の中で、敷地内に設けます緑道や歩行者通路、植栽帯については、事業者の自己管理ということになるということでございます。

(委員)

商業地区Aや住宅地区Aは売却されるのですね。

(事務局)

住宅地区Aは、土地区画整理事業が進んだ後、二次開発により宅地分譲していくことになると思います。

住宅地区Bは、共同住宅を想定していますので、土地区画整理事業により、北側の区画道路1号ができれば、建築確認等に進んでいくのではないかと考えております。

(委員)

医療・福祉地区や商業地区の所有権はどうなるのですか。

(事務局)

所有権について日産車体株式会社からの話ですと、今後、工業地区を除いた地区につきましても、三井不動産株式会社に譲渡されると聞いております。

その後、三井不動産株式会社が、主に商業地区AとBの商業施設の整備を行い、住宅地区AやBについては、今後、事業者が決まります。

医療・福祉地区につきましても、新聞報道によりますと済生会平塚病院が移転すると聞いております。

(会長)

よろしいですか。ほかはどうでしょうか。

どうぞ。

(委員)

八王子平塚停車場線と区画道路1号線がぶつかる場所に歩道橋があり、撤去されると伺っているのですが、いつごろになるのかということが一つと、横断歩道と信号を設置してほしいというお話を聞くのですが、どの様になりそうなのか、まだ検討中かもしれませんが、お聞かせいただきたいと思います。

(会長)

お願いします。

(事務局)

西側の八王子平塚停車場線との交差部についてですが、こちらの既存の歩道橋は撤去いたします。新たに横断歩道と信号の設置ということで、こちらにつきましても事業者側の負担等で整備されるということで、平塚警察署、神奈川県警本部との協議がある程度終了したということです。

(委員)

いつぐらいになりますか。

(事務局)

歩道橋の撤去、信号整備については、土地区画整理事業の道路の整備に合わせて行うと聞いております。

(会長)

よろしいですか。ほかはいかがでしょうか。

ご意見もある程度出たようですので、次の2つ目の議題に行きたいと思います。ツインシティ大神地区について、事務局から説明をお願いいたします。

(事務局)

それでは、ツインシティ大神地区の都市計画手続の状況について報告させていただきます。

前回の都市計画審議会では、昨年10月11日に開催した公聴会の状況を簡単に報告させていただいておりますが、その後、公聴会でいただいた意見に対する県及び市の考え方を公表しましたので、本日は公聴会での公述意見要旨と、それに対する県及び市の考え方を中心に報告させていただきます。

資料としましては、本日説明するパワーポイントの印刷資料と、事前に送付させていただきました右上に報告資料2と記載してあるツインシティ大神地区についての報告事項となります。

正面のスクリーンをご覧ください。

まず初めに、ツインシティ大神地区に係る都市計画手続の経過を簡単にご説明します。

ツインシティ大神地区における都市計画案件は、区域区分の変更、用途地域の変更、高度地区の変更、防火地域及び準防火地域の変更、道路の変更（八王子平塚停車場線）、道路の変更（倉見大神線）、同じく道路の変更（ツインシティ大神線）、下水道の変更、土地区画整理事業の決定（ツインシティ大神地区土地区画整理事業）、ツインシティ大神地区地区計画の合わせて10都市計画案件があります。

その中で、県が手続を進めている案件については、赤く囲った区域区分の変更と、都市計画道路の変更（八王子平塚停車場線）となり、それ以外は市が手続を進めて

いる案件となります。

県決定案件については、県及び市が素案の閲覧を昨年9月3日から9月24日まで行い、また市決定案件については、市が原案の縦覧を9月3日から9月17日に行いました。併せて公述申出受付を行ったところ、公述の申し出がありましたので、平成25年10月11日に公聴会を開催しました。

公聴会では5人の方からご意見をいただきました。

公述申出書の意見の区分は、1人がその他、4人が反対でした。

AさんからEさんまで、5人の方のご意見を整理し、表にお示ししているとおおり、内容に応じて6つの項目に分類しました。

公述意見の要旨並びに県及び市の考え方を順次ご説明いたしますが、時間も限られていることから代表的なご意見についてご説明いたします。

まず1、手続の進め方についてのご意見の中で、代表的なご意見としてBさんが公述された内容について説明します。

ご意見の要旨は、「地権者に対する説明会では地権者以外の傍聴を認めず、市民に対する説明会では土地区画整理事業についての質問は受け付けないなど、市民は計画の良し悪しを判断する材料としての地権者の声を聞くことができない。説明会も他の地区に住む市民が説明会に参加しようとするとう極めて不便であり、一般市民に意見を求めるという姿勢が感じられない。市長は事業内容について丁寧に説明すると議会でも答弁しているが、事業を推進しようとする既定方針を押しつけるための説明であって、地権者や市民の意向を反映させようとするものではない。私は、このような形で都市計画手続が進められることについて、市民の声を聞こうという姿勢が非常に薄いと思う。」という意見でございました。

これに対する考え方は、「神奈川県東海道新幹線新駅設置促進期成同盟会及び神奈川県が、平成14年4月にツインシティ整備計画を策定して以降、大神地区の住民の皆様及び地権者の皆様が協働してツインシティ大神地区の事業計画等を検討してきました。これらの検討結果を踏まえ、市ではツインシティ大神地区まちづくり計画（素案）を作成しました。この素案については、パブリックコメント及び地域説明会を実施して意見募集を行うなど、市民の皆様のご意見をまちづくりに反映させる取り組みを行いました。その後、いただいたご意見等を参考にしながら、平成24年4月にツインシティ大神地区まちづくり計画を策定しました。今回の都市計画の案はこの計画に基づき作成しており、都市計画説明会を通じて市民の皆様や地権者の皆様にお知らせしたところです。今後も法定縦覧等の都市計画手続を通じて、市民の皆様及び地権者の皆様のご意見をいただきながら手続を進め、ご理解が得られるように努めていきます。」

次に2、都市計画の内容についてのご意見をご説明いたします。ご意見をさらに細分しますと、用途地域について、産業地区の土地利用について、都市計画道路について、複合地区の施設設置についての4つに分けられます。

この中で代表的なご意見として、Aさんが公述された用途地域についてのご説明

をいたします。

ご意見の要旨は、「市原案で示されている第二種住居地域への用途地域の変更は、近隣商業地域への変更とすべきと考える。その理由は次の2点である。1点目は、ツインシティ整備計画によると、当該地区に計画されているトランジットセンターは、ツインシティの西の玄関口と位置付けられている。新幹線新駅の西口機能を担うツインシティ大神地区の駅前となる。駅前が第二種住居地域で、駅から離れたところが近隣商業地域というのは、ツインシティ整備計画と整合性が取れていないと言わざるを得ない。2点目は、第二種住居地域が指定されると、建築基準法の建物用途制限により、商業施設等の延床面積が1万平方メートル以下に制限される。このような低密度な土地利用は、都市インフラの投資効果を悪くし、都市経営の観点からも不合理と言わざるを得ない」というご意見でした。これに対する考え方は、「ツインシティ大神地区まちづくり計画では、第二種住居地域に指定する区域の土地利用の考え方を、国道129号や倉見大神線、南側地区内幹線に囲まれ地域の核となるゾーンであることから、魅力的な商業施設や業務施設等の立地誘導を図るとともに、中高層集合住宅の立地誘導を図る区域としています。この土地利用の考え方をもとに、想定される建築物として、商業施設、業務施設、公共公益施設及び中高層集合住宅等を挙げています。住居と店舗、あるいは事務所など、複合的な土地利用を可能としながらも、住居を誘導する区域であることから、市の用途地域決定基準に照らして、用途地域を第二種住居地域としています。」という考え方でございます。

次に3、土地区画整理事業についてのご意見をご説明いたします。

ご意見をさらに細分しますと、事業主体の決定方法について、事業のリスクについて、事業遂行責任について、事業の確実性についての4つに分けられます。この中で代表的なご意見として、事業主体の決定方法についてEさんが公述された内容についてご説明いたします。

ご意見の要旨は、「ツインシティ計画は、神奈川県と平塚市が自ら計画した事業であるが、事業主体を土地区画整理組合とした理由について、現在まで説明がない。地主がツインシティ事業を事業主体として行うことで合意した事実はない。この都市計画原案は、土地区画整理事業が組合施行によって行われることを前提にした案であり、土地区画整理組合設立準備会が立案した。準備会の代表者は地権者全体から選挙によって選出されておらず、地権者代表の組織ではない。準備会設立以降、神奈川県や平塚市はこの準備会を地権者全体の代表として扱ってきたため、都市計画決定や変更など、行政としての原案が全体の地主の考えを反映しないものになった。」というご意見でした。

これに対する考え方は、「ツインシティ整備計画では、「面整備の事業主体、事業手法及び具体的な区域設定等については、話し合いを重ねながら、都市づくりの第2段階（仕組み・枠組みづくり）において決定します。」としています。それを受けて、県、市及び地元関係者の皆様が協働して面整備事業について検討を行って

きました。まちづくりの検討を行うに当たり、平成21年にツインシティ大神地区土地区画整理組合設立準備会が設立されました。現在は、土地利用計画などの事業計画の検討を行っています。地権者の皆様に対しては、個別ヒアリングを行い土地活用の意向把握を進めるなど、事業に参加していただけるように活動を行っています。今後も市は、地権者の皆様の多くの同意を得た上で、土地区画整理組合の設立ができるよう支援していきます。」という考え方でございます。

次に4、ツインシティ計画の実現性についてのご意見の中で、代表的な意見として、Cさんが公述された内容についてご説明いたします。

意見の要旨は、「ツインシティ橋や新幹線新駅の動向が不透明な状況であるため、この事業を実施するという事は本当に危険であり、計画をやめていただきたい。」というご意見でした。

これに対する考え方は、「ツインシティ橋については、改定・かながわのみちづくり計画に位置付けられており、県が、ツインシティ大神地区のまちづくりと歩調を合わせて整備することとしています。新幹線新駅の誘致については、期成同盟会会長の県知事をはじめ、会員各市町の首長などにより、JR東海に対して新幹線新駅の誘致活動を継続して行っています。県及び市は、ツインシティのまちづくりを進めることが、新駅誘致を前進させることになると考えています。」という考え方でございます。

以上が、公聴会での公述意見の要旨並びに県及び市の考え方についてのご説明となります。

最後に、都市計画手続についてご説明します。

県決定案件や市決定案件については、公聴会でいただいた意見に対する県及び市の考え方でお示ししたとおり、都市計画案の内容を変更する必要がないものと考え、都市計画の案を作成しましたが、地区計画などの都市計画の内容を地権者に十分説明してほしいという意見や、市民が説明会に参加しやすいようにしてほしいというご意見もあったことから、地権者を対象にした地区計画案の説明会を平成26年1月25日に開催し、市民や地権者などを対象にした都市計画案の説明会を平成26年2月9日と12日の2日間開催し、都市計画の内容の説明に努めてまいりました。

その後、平成26年2月14日から28日まで都市計画案の縦覧とともに、意見書の受付を行ったところ、平塚市決定案件の倉見大神線について「反対」という区分の意見書の提出が1件ありました。その意見書については、見解書の作成を現在進めており、今後市のホームページや窓口で公表していく予定です。

また、今後は、ツインシティ大神地区土地区画整理事業が神奈川県環境影響評価条例の対象事業となっていますので、その手続の進捗状況に合わせて平塚市都市計画審議会や神奈川県都市計画審議会で諮問し、都市計画決定の告示を目指していきます。

以上でツインシティ大神地区についての報告を終わります。

(会 長)

ありがとうございました。では、ご質問よろしく申し上げます。
どうぞ。

(委 員)

昨年度の10月11日に開かれた公聴会の説明がそれぞれの視点からありましたが、これを見た限りでは、公述人の方は反対の意見が多いので、複雑な思いもしています。

この都市計画決定の前提条件として、組合の設立と同時に行いたいと聞いています。

そうであるとするならば、今日時点で地権者の方が組合設立の本同意に同意をしているのかということをお尋ねしたいと思います。

地権者は、352人と聞きますが、人数の比率なり、また面積の比率がわかれば両方お願いしたいと思います。

(会 長)

お願いします。

(事務局)

組合設立に向けた土地区画整理事業の本同意の状況ということでご質問をいただきました。

大変申し訳ございませんが、本日は、公聴会の結果の報告ということで、都市整備課の職員を同席させておりません。

本同意の状況については、現在、それに向けて努力しているという状況でございますので、私からそれについての説明はできないということでご了解いただきたいと思います。

今後につきましては、都市計画の決定・変更告示については、土地区画整理事業認可と合わせ行うということで、進捗を見ながら手続を進めてまいりたいと考えております。以上でございます。

(会 長)

どうぞ。

(委 員)

本日、答えは用意していないということなのですが、これまで都市計画決定と組合設立と環境アセスメント、この3点セットで進めると聞いています。

今後、市の都市計画審議会に付議する時期の見通しは、現時点でどのようにお考えなのかをお尋ねしたいと思います。

(会 長)

お願いします。

(事務局)

都市計画審議会への付議の時期のご質問でございますが、現在並行して進めている作業として、土地区画整理事業の住民からの本同意と、環境アセスメントの神奈川県審査があります。

現在、都市計画で進めているのは、神奈川県環境影響評価の審査会に市の案を提示して諮問しておりまして、それについての審議をしていただいています。

この審議がある一定の期間かかる状況でございますが、現在、3回までの審査会が終了し、今月末に4回目の審査会が予定されています。また、評価書案に対する意見を求めたところ、意見書の提出がございましたので、それについての見解書を公表しております。また、公聴会の公述の申し出を受付けています。

公聴会が開催されるとその公聴会の結果を受けてということになっていきますので、その状況を見ながら都市計画審議会の時期を見定めていきたいと考えております。以上でございます。

(委 員)

状況を見ながら考えていきたいということですが、大筋の見通しとして、平成26年度中と理解しているものなのか、そのあたり大ざっぱな見通しをお聞きしたいと思います。

(会 長)

事務局、お願いします。

(事務局)

都市計画決定時期につきましては、市長から議会等の答弁におきまして、平成26年度の早い時期と申しておりますので、我々も早い時期に決定できるような手続を進めておるのですが、先ほど申しました環境アセスメントの審査がある一定の期間かかるということで、夏ごろまでかかるのではないかと考えておりますので、そういった時期を踏まえて都市計画審議会に諮る時期も今後、検討してまいりたいと考えております。

(会 長)

よろしいですか。ありがとうございます。

ほかはいかがでしょうか。

(委員)

まず、土地区画整理組合の準備会というのがあると思うのですが、この準備会というのは何名ぐらいで構成されているのか。あるいは、構成人員はどういう人がいてできたのか、それを聞きたいと思います。

それから、準備会に市から合わせて1億6,600万円が支払われていると思うのですが、それから、準備会にイオンと大和ハウスがそれぞれ2,000万円ずつ払ったというようなことを聞いたのですが、このお金の使い道等、監査はどのようにされているのか、していくのかお聞きしたいと思います。

それから、もしこの事業そのものが中断された時に、使われてしまったお金はどのように処理されるのか、そのことについても、お教えいただきたいと思います。

(会長)

3点お願いします。

(事務局)

土地区画整理の組合に対する支援に関しては、都市整備課で対応しておりますので、本日は詳細な内容についてはお答えできない状況でございます。

ただし、組合の設立準備会につきましては、市で補助金を出しているのは事実でございます。

内容についての審査は、都市整備課が行っており、その状況につきましては、当然、市の財政から支援しているわけですから、市議会で審議されていく中で支援をしていくという状況でございます。

答えられる内容として、わかる範囲としましては、地権者の状況などについては、担当から説明させていただきます。

(事務局)

構成していますのは、区域内の地権者の集まりです。約50名という人数で構成されているものです。

(会長)

はい。最後の3つ目の中断した場合はどうなりますか。

(事務局)

これは事業にかかわることございまして、事業課としましても当然中断することのないようにきちんと計画を立てております。

平塚市だけの取り組みではございませんので、神奈川県との協力を得ながら、また、市としても準備会への技術的な支援を行い、進めていきたいと考えておりますので、ご理解をよろしくお願いします。

(会 長)

よろしいですか。

(委 員)

イオンと大和ハウスから2,000万円ずつお金が行っているというようなことを聞くのですが、これは事実なのですか。

(事務局)

それも我々の計り知れないところでございますので、発言については控えさせていただきますと思います。

(会 長)

よろしいですか。お願いします。

(委 員)

確認ですが、平塚市のツインシティの都市計画決定がこれから、それに向けて進んでいるわけなのですが、新幹線新駅あつてのツインシティ事業ということは、重々答弁をいただいているのですが、新橋がかかるわけですよね。新橋がかかるというタイミングなのですが、寒川町の都市計画決定をしないと新橋もかかりません。

平塚市と寒川町が、ほぼ同時に都市計画決定がされないと、新橋の決定というのはされないのではないかと思います。

ということは、片方だけ都市計画決定をして、片方だけが新しいまちづくりを進めるということはある得ないと認識しています。

寒川町とどのような形で確認をしながら手続きを進めているのか、寒川町の都市計画決定はどのようにするのか、そのところも含めてお答えいただきたいと思います。

(会 長)

お願いします。

(事務局)

今回の都市計画決定の中に、相模川を挟みまして都市計画道路3・4・9号倉見大神線というのがございます。この道路につきましては、相模川以西については平塚市の決定、東側については寒川町決定ということで、当然同時決定しないと成り立たないものでございます。

情報では、寒川町側の都市計画道路3・4・4号柳島寒川線に係る公聴会が終わり、現在、寒川町側の道路2本の都市計画変更があるのですが、この法定縦覧の手続を準備しているという状況でございます。

寒川町は、法定縦覧が済めば、その意見書についての見解書をまとめ、町の都市計画審議会という流れになります。

逆に平塚市は現在、環境アセスメントの手続で時間を要しておりますので、環境アセスメントの手続が終わった時点では、寒川町でも法定縦覧を終了し、意見書の見解書の公表まで進んでいると思っておりますので、平塚市の都市計画審議会への付議と、寒川町の都市計画審議会への付議は、同じ時期にされるのではないかと考えております。

その後、県決定の案件が平塚市と寒川町ともにありますので、それは同時に神奈川県都市計画審議会に付議され、同時に手続が進むものと考えております。以上でございます。

(会 長)

どうぞ。

(委 員)

スケジュールは、基本的にあくまでも想定ですよ。

想定は外れる可能性もあるわけです。そうすると、平塚市が都市計画決定を先行しました、でも、寒川町は進んでいませんという場合は、県は都市計画決定を平塚市だけに出すのですか。その場合に、平塚市はまちづくりを進めますよという様なちぐはぐなまちづくりの可能性というのはあるのですか。

(事務局)

現時点でそのようなことのないように、お互い協調路線で手続の状況を把握しながら進めているということでございまして、当然、神奈川県をサポートを得ながら進めていますので、平塚市で先に進めるべき手続は先行して行い、寒川町はできることを現在進めている状況でございます。

結果的に市町の審議会の付議の時期は、それぞれとなりますが、神奈川県審議会については両方の案件となっておりますので、神奈川県も両方がそろわないと手続を進められないのではないかと思います。

また、進めることができるよう、それぞれ市町が、努力して取り組んでいるという状況でございます。

(会 長)

はい。

(委員)

それぞれが努力していることは重々承知しているのですが、県は片方だけに都市計画決定を出さないと理解してよろしいのですか。

両方の都市計画決定がほぼ同じタイミングで出そうだというときは、県が都市計画決定をするのでしようけれども、余りにも差が出そうだというときは、県は例えば、平塚市が先行していた場合には、平塚市に都市計画決定の通知、承認はするのかどうか、そこの確認だけ最後をお願いします。

(会 長)

お願いします。

(事務局)

先ほどもご説明したとおり、倉見大神線はそれぞれの市町の決定ですので、それぞれが決定をしない限りこの道路は成り立ちません。この道路が決定しなければ、それぞれ両側の八王子平塚停車場線なり、柳島寒川線の都市計画決定も成り立たない状況になりますので、当然一緒に合わせて進めるべきことだと考えております。

そして、そのような形での指導が神奈川県からあるものと考えております。

(会 長)

どうぞ。

(委 員)

今回、公聴会の発言者の方の内容を丁寧に説明していただいてよく知ることができたわけですが、その意見のほとんどが、事業の内容と手法についてのご意見だと思います。

そうすると、この説明を聞いて、かつ、今後のスケジュールとしては、平成26年6月ぐらいには決定していきたい、夏ごろまでにはと市長が議会答弁されていることなどを考えると、今ここに都市整備課の方はいらっしゃいませんけれども、事業の内容を私たちは理解した上で、付議されたときにどうするか判断していかなくてはいけないということになるので、申し上げにくいのですが、どうして都市整備課においていただけなかったのかなという気がいたします。その理由を教えてくださいたいと思います。

あわせて、これはこの場ではふさわしくないというお答えをなさるのかもしれませんが、先日インターネットを見ていたら、ツインシティ大神地区の施工が鹿島建設横浜支店に決定しましたと、3月25日付で記事が出ていました。

都市計画決定のスケジュールについて、今年度の早いうちにはとおっしゃっていますが、具体的には出ていないにもかかわらず、一方では、施工会社が実際に決まったというのが公に出ているというのは、どう整理したらいいのかと思うのです。

そこで2点目に伺いたいのは、このニュースは本当なのかどうか。ツインシティ大神地区の施工が鹿島建設に決定したというのは本当なのかどうかというのを教えてください。

3点目としては、要望ですけれども、事業の内容を踏まえて、都市計画決定に対してどのように我々が考えていくべきかという判断が求められるのは近日中に予定されているので、ぜひ都市整備課にもご同席いただきたいと思っておりますので、都市計画課からお伝えいただければと思います。

質問は2点です。よろしくお願いたします。

(会 長)

では、お願いします。

(事務局)

本日は、公聴会の公述意見の県及び市の考え方の報告ということで、都市整備課に同席は求めませんでした。

今後、都市計画審議会に諮問する際には、土地区画整理事業の事業認可の状況を踏まえて諮問するわけですから、当然、事業認可の状況を報告しながら、ここまでの状況になりましたから、市として都市計画の決定手続をする状況ですというような形になりますので、その際には、都市整備課の職員も同席した形で審議会を開催させていただきたいと思っています。

2点目の工事に関するご質問ということですが、事業につきましては、都市整備課で進めている内容でございますので、組合設立に向けて今、努力していると聞いております。

組合設立とともに都市計画決定した際には、速やかに土地区画整理事業の施工に入りたいということで、先に事業者の選定を行っているのではないかと考えております。

(委 員)

つまり決定したということですか。

(事務局)

そういう話は聞いておりません。

(委 員)

そうすると、建通新聞電子版という業界紙のネット版では、「鹿島建設横浜支店を最優秀提案者に特定した」という内容で、タイトルは「決定」とあるのです。

都市計画決定もしていないのに、何でもこういうものだけが先に、しかも行政から何の説明も受けていないですよね。一体どうなっているのだろうと思うのですが、これは、実際は可能なのでしょうか。可能だからこういうことを一方で進めているのだろうと思っておりますけれども、非常に違和感を持ちました。

(会 長)

何か事務局からありますか。

(事務局)

これはあくまで土地区画整理事業認可の手續の話で、組合設立準備会が進めている内容でございますので、そちらについては今後、都市整備課から何らかの説明があるのではないかと考えております。以上、ご理解ください。

(会 長)

どうぞ。

(委 員)

都市計画決定を6月ぐらいまでにしたいというお話でございますけれども、都市計画決定というのは、地権者の賛同はどのぐらいで決定できるのですか。あるいは、その確認はなしで決定しようとしているのでしょうか。

(会 長)

事務局、お願いします。

(事務局)

都市計画決定の時期は、6月と申したわけではないですが、早い時期にということと取り組んでいきたいと考えております。

都市計画決定については、並行して土地区画整理事業の事業認可を一緒に行います。事業認可をする際に、地権者の本同意ということで、基本的に3分の2以上の同意が必要ということでございます。

事業認可をする目途が立ったという状況であれば、都市計画決定手続として都市計画審議会に付議させていただくという流れになります。よろしく申し上げます。

(委 員)

3分の2以上の賛成があれば、都市計画決定ができるということなのですが、そこで都市計画決定をして、なおかつ、3分の1が反対だという地権者がいた場合、その場合は3分の1の反対はどのような形で事業決定に持っていくのでしょうか。

(事務局)

法律上、3分の2以上の同意があれば、事業認可がとれるということでございまして、今、担当課では反対がないように努力しているという状況でございます。

当然、反対者につきましては、以前からも十分理解を求めているのでしようけれども、事業認可後も引き続き反対者に対しては協力していただくような形で努力し

ていくことになると思います。

その中で、換地計画等の手続を進めながら理解を求めるといような状況になると思います。

(会 長)

よろしいですか。では、疑問点については事務局で引き取っていただいて、関係の課に連絡いただくということにしたいと思います。

では、次の第7回の線引き見直しについて、事務局から説明をしていただきたいと思います。

(事務局)

では、報告資料3の線引き制度の概要について、こちらをご覧ください。

線引きとは、自然的及び社会的並びに人口、土地利用、交通量などに関する現況及び推移を勘案しまして、一体の都市として総合的に整備し、開発し、保全する必要がある区域、いわゆる都市計画区域におきまして、長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けて都市計画の基本的な方針を定めます「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、いわゆる整開保と言われているものですが、これを定めることです。

さらに、計画的な再開発が必要な既成市街地のうち、特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区について、再開発の目標や事業の方針を定める「都市再開発の方針」。

既成住宅市街地の整備や良好な居住環境の整備・改善を図るため、住宅市街地の開発整備の目標や方針を定める「住宅市街地の開発整備の方針」。

さらに、市街化区域及び市街化調整区域の区分を定めます区域区分について、県が都市計画決定するものとなっています。現在、本市の市街化区域につきましては、3,086ヘクタールが決定されております。市街化調整区域につきましては、3,702ヘクタールが決定されているところでございます。

2ページ目をご覧ください。

線引きの見直しについては、整開保などの方針、区域区分を定期的に見直すもので、神奈川県では昭和45年に区域区分に関する都市計画を定めて以来、6回の見直しを行っております。

今後、人口の推計、土地利用、交通量などに関する現況を検証しまして、線引き見直し市案を作成して、県へ申し出を行うものとなります。

線引き見直しにおきましては、市街化区域への編入を保留する区域を設定しまして、市街地整備の見直しが明らかになった段階で、市街化区域に編入する保留区域制度を導入しております。

保留区域には、市街地整備の位置や区域が明確な地区で、市街化区域への編入を保留する特定保留区域、市街地整備の位置を設定せず、市街化区域への編入を保留

する一般保留区域があります。

第6回の線引き見直しにおいては、県内で27地区が保留区域として設定されておりまして、そのうち、編入及び見込みを含めまして13地区が編入されております。編入率としましては、48.1%という数字となっております。これは、第5回までと比べまして、非常に高い編入率となっているということです。

3ページをご覧ください。

本市では、これまでに表にありますような保留区域が設定されてきております。第5回の線引きにおきましては、ツインシティ大神地区が一般保留区域として設定されて、都市計画の進められているところです。

第6回線引きの見直しにおきましては、国勢調査による人口集中地区になっておりました寺田縄・豊田・岡崎地区、こちらは旧食肉センターのあった地区ですが、そちらなどが市街化への編入をしているところであります。

4ページをご覧ください。

第7回線引き見直しのスケジュールですが、本年26年度におきましては、今後5月、7月、8月、9月に県とのヒアリングを予定しております。

その後、11月から国との下協議を行いまして、平成26年度末、3月には市案の申し出を県に行くことを予定しております。

その後、平成27年度から県の手続に入りまして、県の手続の公聴会、国との事前協議、県案の縦覧、平成28年度になりまして神奈川県都市計画審議会への諮問、平成28年8月ごろには都市計画決定を行うという形でスケジュールが組まれているところです。

続きまして、もう一部の報告資料3「第7回線引き見直しにおける基本的基準について（概要版）」をご覧ください。

線引き見直しにおいては、神奈川県が基本的基準を定めております。

その基本的基準は、整開保や区域区分の見直しに向けて、県の基本的な考え方やその基準などを示すものでありまして、線引き見直しごとに定めているものです。基本的基準は、整開保などの基本方針と区域区分の基準によって構成されております。

今回、第7回線引き見直しにおける重点的な取り組みとしましては、将来の人口減少に対応した集約型都市構造への備え、整開保の広域化、かながわ都市マスタープラン（津波対策編）の策定を受けた津波防災への対応、インターチェンジ周辺の幹線道路などにおける産業系市街地整備の推進、この4つが挙げられております。

2ページ及び3ページをご覧ください。

整開保などの決定または変更の基本方針としまして、都市計画の目標、区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針、主要な都市計画の決定の方針、都市防災に関する都市計画の決定の方針を定めております。

区域区分の決定または変更の基準ですが、見直し目標年次におきましては、2025年、平成37年としております。

目標年次におきます推定人口ですが、県の人口を概ね897万人としております。市街化区域の規模は、都市計画区域の目標年次の人口、世帯及び産業などの見通しに基づきまして、住宅用地、工業用地及びその他の用地の必要面積を想定して、その範囲内で設定することとなっております。

続きまして4ページをご覧ください。

市街化区域への即時編入ですが、既成市街地として編入できる区域として、既に決定済みの市街化区域に接する区域であり、平成22年国勢調査により人口集中地区になっている区域、または、既に決定済みの市街化区域に接する区域で、地区計画の決定などによってその環境が保全されると認められる区域。さらに、既に決定の市街化区域に接する区域であって、道路整備や河川改修などによって区域決定境界の地形・地物に変更された区域が編入できることとなっております。

新市街地として編入できる区域としましては、既に決定済みの市街化区域に接する区域、都市マスタープランなどにその必要性が位置づけられている区域、土地区画整理事業などの計画的な市街地整備が確実に行われる区域、駅などの拠点周辺地区、インターチェンジ周辺の幹線道路沿道など、その位置が都市計画区域の適正かつ合理的な土地利用の実現、効率的で質の高い都市整備の推進及び集約型都市構造への転換に寄与すると認められる区域。原則として団地規模がおおむね10ヘクタール以上の集团的優良農地などを含まないこと。

以上の5項目に該当する区域が新市街地として編入できる区域となっております。

次に、市街化区域への編入を保留する保留区域についてですが、原則として位置及び区域を特定する特定保留区域として位置付けるものとなっております。

特定保留区域を設定する場合には、都市マスタープランに位置付けがあり、かつ、整開保に位置付けること。計画的な市街地整備の位置及び区域が明らかであること。駅などの拠点周辺地区、インターチェンジ周辺の幹線道路沿道など、その位置が都市計画区域の適正かつ合理的な土地利用の実現、効率的で質の高い都市整備の推進及び集約型都市構造への転換に寄与すると認められる区域。既に決定されている市街化区域に接する一団のまとまりのある区域。既に計画的な市街地整備の検討が行われており、地権者の概ねの同意が得られていること。農林漁業との必要な調整が図られていること。原則として団地規模がおおむね10ヘクタール以上の集团的優良農地を含まないこと。

以上の7点すべてに該当した区域を特定保留区域として設定することとなります。このような基準によりまして、今後、県とヒアリングを行いまして、各方針、区域区分についての市案を作成していくこととなります。

以上簡単ですが、第7回線引き見直しにおける説明を終わらせていただきます。

(会長)

では、ご質問、ご意見をお願いします。

今回、対象になるような可能性のある区域はあるのですか。

(事務局)

現在、地物の変更でありましたり、都市計画基礎調査等のデータからそういった対象となる区域の抽出作業を行っておりますので、具体的にどこかというのは今後の作業の状況によります。

(会長)

ありがとうございます。具体的な計画はこれからなのですね。よろしいですか。では、線引きについてはこれで終わりにしたいと思います。

では、引き続き、平塚市まちづくり条例の一部改正（骨子案）について、事務局より説明をお願いします。

(事務局)

それでは、報告案件4、平塚市まちづくり条例の一部改正（骨子案）について、ご報告いたします。

資料につきましては、本日配付したA4縦で表裏となっております報告資料4、平塚市まちづくり条例の一部改正（骨子案）についてと、A4横で表裏となっております平塚市まちづくり条例の一部改正新旧対照表（抜粋）の2つとなっております。説明につきましては、主にA4縦の資料を使って説明させていただきます。

平成20年7月1日に施行されました平塚市まちづくり条例は、平塚の魅力ある自然、歴史、文化、産業などの特性を生かし、健全な発展と秩序ある整備を図り、活力とにぎわいのあるまち、また安心して住み続けることのできるまちを実現するため、市民、事業者及び市が協働で進めるまちづくりを基本理念とし、土地利用や開発事業、地区のまちづくりなどに関する手続や基準を定めています。

まちづくり条例につきましては、施行後2年以内に見直しを行うものとして、平成23年1月1日に条例の一部改正を行いました。以後、概ね4年ごとにこの条例を運用する上での問題や課題を整理し、よりよい条例となるよう見直しを行うこととしていきます。

今回の一部改正につきましては、平成26年度中の市議会上程を目指して、平成25年度から見直し作業を進めてまいりました。

ここで、都市計画審議会は、都市計画法や建築基準法などに基づく、その権限の調査審議や、市長の諮問に応じ、都市計画に関する事項の調査審議等を行う機関とされております。このことから、まちづくり条例における都市計画審議会の役割については、まちづくり条例に規定されている地区まちづくり計画の認定等に当たり、都市計画審議会の意見を聞くこととなっているほか、市が発意するまちづくり計画の決定等に当たり、必要に応じて都市計画審議会の意見を聞くことができるとしていきます。

今回、まちづくり条例の見直しに当たっては、都市計画審議会への意見聴取の部分について見直しを行うことから、都市計画審議会に係る部分のみご説明させてい

たきます。

表面 1 ページと振ってありますが、その最下段にあります表【都市計画審議会の関わりについて】をご覧ください。

今回の見直しでは、条例第 20 条地区計画等の原案の申出、それから、条例第 17 条都市計画提案の原案の申出において、都市計画審議会の意見聴取を行うこととしています。

裏面の 2 ページと振ってある図の上段、図 1 にあります地区計画等の原案の申出に係る手続をご覧ください。

図の左側が現行、右側が改正案となっております。

地区計画等の原案の申出ができるのは、地区まちづくり協議会と事業者ですが、左側の現行では、都市計画審議会の意見聴取は、地区まちづくり協議会から地区まちづくり計画の認定申請が提出された場合において、地区まちづくり計画の認定を行うときのみとなっております。

事業者につきましては、現行では、都市計画法による都市計画決定前の都市計画審議会への付議のみであり、その前段階での都市計画審議会の意見聴取はありません。都市計画の決定または変更を行う場合には、できる限り早い段階で都市計画審議会の意見聴取を行うことが好ましいことから、右側の改正案の図のように、事業者から地区計画等の原案の申出を受け、市の原案を作成しようとする場合には、必ず都市計画審議会の意見を聞くことといたします。

次に、下の図 2 にあります都市計画提案に係る手続についてです。

現行では、都市計画提案を踏まえた都市計画決定、または変更しない場合のみ都市計画審議会の意見を聞くこととなっておりますが、こちらにつきましても、早期の段階で意見聴取を行うことが好ましいことから、都市計画提案に対する市の見解を定める場合には、必ず都市計画審議会の意見を聞くことといたします。

これらの改正案につきましては、本日お配りしました A 4 横の平塚市まちづくり条例の一部改正新旧対照表（抜粋）を見ていただきたいのですが、そこに太字で記載してあります。

A 4 縦の裏面に書いてあります図 2 でご説明いたしました都市計画提案に係る手続に係る都市計画審議会への意見聴取につきましては、新旧対照表の表面 1 ページの条例第 17 条に追加いたしまして第 10 項とし、第 11 項を改正する予定しております。

また、A 4 縦の図 1 でご説明しました地区計画等の原案の申出に係る手続につきましては、新旧対照表の裏面 2 ページの条例第 20 条に追加し、第 3 項とする予定しております。

なお、今回の一部改正の内容につきましては、今後予定されております法制協議を経て確定となりますことから、字句等の訂正などもあるかもしれませんので、確定でないことをご承知おきください。

以上で報告を終わります。

(会 長)

いかがでしょうか。よろしいですか。ありがとうございました。

次は、平成25年度平塚市都市計画審議会の審議・報告について、事務局より説明をお願いします。

(事務局)

それでは、平成25年度平塚市都市計画審議会における審議等について、ご説明いたします。お配りした報告資料5をご覧くださいと思います。

1、平塚都市計画道路の変更について。第150回平塚市都市計画審議会において、上平塚花水川橋線、平塚山下線、平塚高校海岸線、平塚大磯海岸線、国道134号線の変更につきまして、審議の結果、原案どおり決定する旨の答申をいただき、この表のように告示いたしました。

2、平塚都市計画公園の変更について。第150回平塚市都市計画審議会において、平塚高校海岸線の関連案件となる平塚都市計画公園湘南海岸公園の変更について、審議の結果、原案どおり決定する旨の答申をいただき、表のとおり告示いたしました。

3、平塚都市計画生産緑地地区の変更について。第151回平塚市都市計画審議会において、区域の廃止8箇所、区域の縮小2箇所、計10箇所の生産緑地地区の変更について、審議の結果、原案どおり決定する旨の答申をいただき、表のとおり告示いたしました。

4、平塚都市計画公園の変更について。第151回平塚市都市計画審議会において、小波公園の変更について、審議の結果、原案どおり決定する旨の答申をいただき、以下のとおり告示いたしました。

5、平塚市バリアフリー基本構想について。第151回平塚市都市計画審議会において報告させていただきました平塚市バリアフリー基本構想につきましては、平成26年3月末に策定いたしました。今後は、市及び各施設設置管理者が事業計画を平成26年度中に策定していくこととなります。

報告は以上です。

(会 長)

ありがとうございます。よろしいですか。

それでは、以上をもちまして本日の議事はすべて終了しました。大変長い時間ありがとうございました。第152回平塚市都市計画審議会を閉会いたします。

【審議会閉会】午後5時20分