

第 1 5 3 回平塚市都市計画審議会会議録

- 1 日 時 平成 2 6 年 8 月 2 5 日(月) 午後 3 時 ~ 午後 4 時 4 0 分
- 2 場 所 平塚市役所本館 3 0 3、3 0 4 会議室
- 3 出席委員 1 2 名
端 文昭、鈴木晴男、渡辺敏光、江口友子、片岡利枝子、
米澤正己、杉本洋文、岡村敏之、石原健次、舩島年勝、
三澤憲一、鳥海保弘
- 4 欠席委員 3 名
高橋 充、真道 豊、鈴木 仁
- 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 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
主事 中丸裕太
- 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 5 名
- 8 議 事

(1) 審議案件

- ・議案第 2 0 5 号 平塚都市計画用途地域の変更(平塚市決定)
- ・議案第 2 0 6 号 平塚都市計画高度地区の変更(平塚市決定)

- ・議案第207号 平塚都市計画防火地域及び準防火地域の変更（平塚市決定）
- ・議案第208号 平塚都市計画地区計画の決定 天沼地区地区計画（平塚市決定）

【審議会開会】午後3時00分

(省略)

(会長)

ただいま、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153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条の規定に基づき、公開での審議となりますので、よろしくお願いたします。

本日の会議の傍聴を希望しておられる方は5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皆さんに申し上げます。

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、私と渡辺敏光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)の審議案件であります、議案第205号「平塚都市計画用途地域の変更(平塚市決定)」、議案第206号「平塚都市計画高度地区の変更(平塚市決定)」、議案第207号「平塚都市計画防火地域及び準防火地域の変更(平塚市決定)」、議案第208号「平塚都市計画地区計画の決定天沼地区地区計画(平塚市決定)」の4件について、議題といたします。

事務局より説明をお願いいたします。

(事務局)

それではこれより天沼・宮松町・東八幡一丁目地区に係る都市計画決定・変更について説明させていただきます。

まず、「はじめに」としまして「これまでの経緯について」説明いたします。次に「天沼地区都市計画提案について」、3番目に「提案に対する市の見解について」、4番目に本日ご審議いただく4つの案件について説明いたします。最後に「都市計画法による都市計画の案の縦覧の結果について」説明いたします。

それでは、早速、説明を始めさせていただきます。

これまでの経緯でございますが、平成19年に日産車体湘南工場第1地区の閉鎖が発表されました。平成20年には平塚市都市マスタープラン(第2次)が策定され、工場跡地等の土地利用方針を明記しております。

その後、平成25年1月に日産車体株式会社より天沼地区都市計画提案書が提出されまして、用途地域、高度地区、防火・準防火地域の変更、地区計画の決定について提案がなされました。

天沼地区都市計画提案書が提出された後は、提案書に対する説明会や縦覧、意見書の提出、関係機関との調整などを経て平塚市都市計画提案評価委員会において総合的に評価した結果、区画道路の幅員の修正や上位計画である平塚市都市マスタープランに合わせた用途地域等の修正等が必要であるという結論に至りました。そのため、3月に「提案の一部を修正して都市計画決定・変更を行う」という見解を提案者に通知いたしました。

市では、天沼地区都市計画提案に対する見解を基に都市計画決定・変更素案・原案を作成いたしまして、4月28日、29日に素案の説明会、5月29日には原案の説明会を開催いたしました。素案、原案に対し、概ねの理解が得られているという状況でありましたので都市計画決定・変更案を作成いたしました。7月25日から8月8日までは都市計画決定・変更案の法定縦覧を行いまして、本日の都市計画審議会となっております。

「天沼地区都市計画提案」につきましては、提出された素案を一部修正したうえで、都市計画決定又は変更する必要があると判断したことから、都市計画法第21条の4の規定により、当該都市計画提案に係る都市計画の素案を都市計画審議会に提出することとなっております。そのため、議案2分冊の2としまして「天沼地区都市計画提案」に係る都市計画の素案を送付させていただいております。

次に、2番目として「天沼地区都市計画提案について」説明いたします。

提案地区の状況でございますが、提案地区は、平塚駅の北側約1km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、西側は市役所などの公共公益施設や文化施設が集積しております。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。

天沼地区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・

準防火地域の変更、地区計画の決定の4種類が提出されたものでございます。

まず、「用途地域の変更」、「高度地区の変更」、「防火・準防火地域の変更」に係る提案内容について説明いたします。

ご覧いただいている図は、現況の都市計画図でございます。赤色の提案区域の大半は工業専用地域となっておりますが、西側の一部は工業地域となっております。

提案内容としましては、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%、容積率200%、高さの最高限度が15m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%、容積率200%、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。

それぞれの地区につきまして、まちづくりの目標を実現するために必要な建築物等の用途の制限や建築物等の高さの最高限度など、建築物等に関する事項が提案されたものとなっております。

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、低層住宅を主体としまして環境に配慮した住宅地区A、集合住宅による、土地の有効・高度利用を図る住宅地区B、商業施設を主体とした土地利用により生活利便性の向上を図る商業地区A・B、医療・福祉空間の創出を図る医療・福祉地区、緑豊かな工業施設環境の形成を図る工業地区の6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。

次に3点目の「提案に対する市の見解について」説明いたします。

上位計画における提案地区の位置付けでございますが、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でございます。

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 につきましても、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。

その結果、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 m 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 m 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 m（一部区間 19 m）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 m 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 m 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 1 1 号線は現道のままとし、区画道路 4 号は、区画道路 3 号接続部より南に直線で区画道路 5 号と接続する線形に修正いたしました。また、区画道路 4 号の線形を修正することに伴い、区画道路 5 号の区間を修正し、区画道路 6 号を追加しております。

3 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 m 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 m に修正いたしました。

4 点目は公園 1 号及び公園 2 号の形状の修正でございます。公園 1 号は、住宅地区 A と工業地区の緩衝帯の役割、公園 2 号は、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公園 1 号は南北方向、公園 2 号は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。

次に、4 点目の本日ご審議いただく案件について説明いたします。

議案第 2 0 5 号「平塚都市計画用途地域の変更」、関連する都市計画としまして、議案第 2 0 6 号「平塚都市計画高度地区の変更」、議案第 2 0 7 号「平塚都市計画防火地域及び準防火地域の変更」、そして議案第 2 0 8 号「平塚都市計画地区計画の決定 天沼地区地区計画」の 4 案件でございますが、全て平塚市決定となっております。

議案第 2 0 5 号「平塚都市計画用途地域の変更」について説明させていただきます。まず、用途地域を変更する位置をご説明します。議案書では 8 ページでございます。

こちらは平塚都市計画総括図でございますが、赤色の区域が今回、用途地域を変更する位置となります。

都市計画を変更する土地の区域は、平塚市天沼、宮松町、東八幡一丁目及び堤町地内でございます。

赤で囲まれている部分が用途地域の変更を行う区域でございますが、現在の用途地域は東側の青色の部分が工業専用地域で建ぺい率 6 0 %、容積率 2 0 0 %、西側の水色の部分が工業地域で建ぺい率 6 0 %、容積率 2 0 0 % となっております。また、周辺の用途地域はピンク色の近隣商業地域と黄色の第一種住居地域が指定されております。

市案としましては、議案書の 9 ページでございますが、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 3 0 m の範囲、後程説明しますが、地区計画で大規模商業施設の土地利用を図るピンク色の区域を近隣商業地域、建ぺい率 8 0 %、容積率 2 0 0 % を指定いたします。面積は約 1 1 . 6 ヘクタールでございます。

都市計画道路八王子平塚停車場線（駅前通り線）から30mを超える区域、地区計画で住宅や医療・福祉施設の土地利用を図る黄色の区域を第一種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%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。

次に、議案書の4ページをご覧ください。

こちらの新旧対照表で、今回の用途地域の変更内容を説明いたします。赤枠で囲ってある部分に変更する部分となりますが、抜粋した資料で説明いたします。

第一種住居地域は、工業地域から変更する区域約4.5ヘクタールと工業専用地域から変更する区域約4ヘクタールを合計した約8.5ヘクタールが増加し、約778ヘクタールとなります。

近隣商業地域の建ぺい率200%の区域は、工業地域から変更する区域約2.8ヘクタールと工業専用地域から変更する区域約8.8ヘクタールを合計した約11.6ヘクタールが増加し、約123ヘクタールとなります。

工業地域につきましては、約145ヘクタールから約7.3ヘクタール減少し、約138ヘクタールとなります。

工業専用地域につきましては、約329ヘクタールから約12.8ヘクタール減少し、約316ヘクタールとなります。

次に、議案書の3ページをご覧ください。

用途地域に係る都市計画の変更を行う理由を要約してご説明いたします。

日産車体湘南工場第一地区は約75年間、工業系の土地利用が図られてきましたが、近年の社会経済状況や周辺環境の変化を踏まえた新たな土地利用が検討されてきました。

本地区の新たな土地利用として、住宅・商業・医療福祉・工業が複合するまちを形成し、中心市街地の活性化や緑豊かなネットワークづくりの一翼を担うことを目的とした大規模土地利用転換を図るため、日産車体株式会社から都市計画提案書が提出されました。

本市では、提案内容を総合的に評価した結果、提案区域とあわせて、提案区域周辺についても良好な市街地環境の実現を図るため、本案のとおり用途地域を変更するものです。

議案第205号「平塚都市計画用途地域の変更」につきましての説明は以上でございます。

次に、議案第206号「平塚都市計画高度地区の変更」について説明させていただきます。

まず、高度地区を変更する位置をご説明します。

議案書では20ページでございます。

こちらは平塚都市計画総括図でございますが、赤色の区域が今回、高度地区を変更する位置となります。

都市計画を変更する土地の区域は、平塚市天沼、宮松町、東八幡一丁目及び堤町

地内でございます。

赤で囲まれている部分が高度地区の変更を行う区域でございますが、現在は、対象区域全域に高さの最高限度が31mである第4種高度地区が指定されております。

市案としましては、議案書の21ページでございますが、市の指定基準に基づき、用途地域と連動しまして対象区域全域を高さの最高限度が15mである第2種高度地区を指定いたします。面積は、約20.1ヘクタールでございます。

議案書の14、16ページをご覧ください。

こちらの新旧対照表で、今回の高度地区の変更内容を説明します。上の表が変更後で、下の表が変更前となります。

今回、市の指定基準に基づき、用途地域と連動して、工業地域と工業専用地域から第一種住居地域と近隣商業地域に変更する約20.1ヘクタールについて、建築物の高さの最高限度が31mである第4種高度地区から建築物の高さの最高限度が15mである第2種高度地区として指定しますので、第2種高度地区の面積が約1,932ヘクタールから約1,952ヘクタールと増加いたしますが、一方、第4種高度地区は約564ヘクタールから約544ヘクタールに減少いたします。

次に、議案書の13ページをご覧ください。高度地区の変更の理由書でございます。

要約してご説明します。

日産車体湘南工場第一地区は約75年間、工業系の土地利用が図られてきましたが、近年の社会経済状況や周辺環境の変化を踏まえた新たな土地利用が検討されてきました。

本地区の新たな土地利用として、住宅・商業・医療福祉・工業が複合するまちを形成し、中心市街地の活性化や緑豊かなネットワークづくりの一翼を担うことを目的とした大規模土地利用転換を図るため、日産車体株式会社から都市計画提案書が提出されました。

本市では、提案内容を総合的に評価した結果、提案区域とあわせて、提案区域周辺についても良好な市街地環境の実現を図るため、平塚都市計画高度地区指定に係る基本方針に基づき、高度地区を本案のとおり変更するものです。

議案第206号「平塚都市計画高度地区の変更」につきましての説明は以上でございます。

次に、議案第207号「平塚都市計画防火地域及び準防火地域の変更」について説明させていただきます。

まず、防火地域及び準防火地域を変更する位置をご説明します。

議案書では29ページでございます。

こちらは平塚都市計画総括図でございますが、赤色の区域が今回、防火地域及び準防火地域を変更する位置となります。

都市計画を変更する土地の区域は、平塚市天沼、宮松町、東八幡一丁目及び堤町地内でございます。

防火地域及び準防火地域の状況でございますが、赤で囲まれている対象区域は全て防火・準防火地域の「指定なし」となっております。

市案としましては、議案書の30ページでございますが、市の指定基準に基づき、用途地域と連動しまして対象区域全域に準防火地域を指定いたします。面積は、約20.1ヘクタールでございます。

次に、議案書の25ページをご覧ください。

こちらの新旧対照表で、今回の防火地域及び準防火地域の変更内容を説明いたします。表の中央の左が変更後、右が変更前でございます。

今回、市の指定基準に基づき、用途地域と連動して、用途地域で工業地域、工業専用地域から第一種住居地域、近隣商業地域に指定する部分を準防火地域として約20.1ヘクタールを指定することにより、準防火地域の面積が約1,858ヘクタールから約1,878ヘクタールへ増加いたします。

議案書24ページをご覧ください。防火地域及び準防火地域の変更の理由書でございます。

要約してご説明します。

日産車体湘南工場第一地区は約75年間、工業系の土地利用が図られてきましたが、近年の社会経済状況や周辺環境の変化を踏まえた新たな土地利用が検討されてきました。

本地区の新たな土地利用として、住宅・商業・医療福祉・工業が複合するまちを形成し、中心市街地の活性化や緑豊かなネットワークづくりの一翼を担うことを目的とした大規模土地利用転換を図るため、日産車体株式会社から都市計画提案書が提出されました。

本市では、提案内容を総合的に評価した結果、提案区域とあわせて、提案区域周辺についても良好な市街地環境の実現を図るため、平塚市防火地域及び準防火地域の指定基準に基づき、防火地域及び準防火地域を本案のとおり変更するものです。

議案第207号「平塚都市計画防火地域及び準防火地域の変更」につきましての説明は以上でございます。

これからお示しする図は、これまで説明させていただきました用途地域の変更、高度地区の変更、防火地域及び準防火地域の変更について、まとめたものでございます。

現在の用途地域の状況は、ご覧いただいているとおりですが、変更案としまして、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30mの範囲、地区計画で大規模商業施設の土地利用を図る区域を近隣商業地域、建ぺい率80%、容積率200%、高さの最高限度が15mである第2種高度地区、準防火地域へと変更いたします。面積は約11.6ヘクタールでございます。

都市計画道路八王子平塚停車場線（駅前通り線）から30mを超える区域、地区計画で住宅や医療・福祉施設の土地利用を図る区域を第一種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%、高さの最高限度が15mである第2種高度地区、準防火地

域へと変更いたします。面積は約 8.5 ヘクタールでございます。

次に、議案第 208 号「平塚都市計画地区計画の決定 天沼地区地区計画」についてご説明いたします。

地区計画を決定する位置をご説明します。

議案書では 41 ページでございます。

こちらは平塚都市計画総括図でございますが、赤色の区域が今回、地区計画を決定する位置となります。

地区計画を決定する土地の区域は、平塚市天沼、宮松町、東八幡一丁目及び堤町地内でございます。

まず、地区計画の目標でございます。

「本地区は、「ひらつかセントラルパーク」と「馬入ふれあい公園」の中間に位置している。緑豊かな平塚市総合公園、図書館・美術館・博物館等の文化施設と馬入ふれあい公園を回遊し、散策や休憩、買物を楽しめるようなアメニティ性の高い新たな空間を創造し、「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、環境負荷の低減に向けた取組やEV(電気自動車)の普及・利用などを促進し、環境と共生するまちづくりを進める。

地区計画により、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り、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標とする。」となっております。

続きまして、地区施設の整備方針でございます。

「本地区は、土地区画整理事業により区画道路や公園の整備を行うとともに、必要な緑道、歩行者通路、植栽帯を整備する。また、これらの機能が損なわれないよう維持・保全を行う。」としておりまして、道路、公園、緑道、歩行者通路、植栽帯の 5 種類を地区施設として定めております。

地区施設の配置及び規模を図面で説明してまいります。

道路としましては、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である幅員 18m の区画道路 1 号、区画道路 1 号から北に伸びる幅員 10m の区画道路 2 号、区画道路 3 号から 5 号までは幅員が 6m、区画道路 6 号の幅員は 4.5m となっております。

公園は面積約 3,500^m²の公園 1 号と面積約 2,000^m²の公園 2 号の 2 箇所、緑道は区画道路 1 号南側の緑道 1 号と商業地区 A 東側の緑道 2 号で、それぞれ幅員は 3m となっております。

歩行者通路は商業地区 A 西側と南側の歩行者通路 1 号と 2 号、商業地区 B 西側の歩行者通路 3 号で、それぞれ幅員は 2m となっております。

植栽帯は、工業地区の周囲に緩衝帯としての役割としまして、工業地区南側、北側、東側に幅 3m の植栽帯 1 号、3 号、4 号、工業地区西側に幅 5m の植栽帯 2 号を定めております。

地区の区分としては、住宅地区A・B、商業地区A・B、医療・福祉地区、工業地区の4地区でございます。

それぞれの地区の面積は、住宅地区Aが約3.1ヘクタール、住宅地区Bが約1ヘクタール、商業地区Aが約7.4ヘクタール、商業地区Bが約1.5ヘクタール、医療・福祉地区が約1.2ヘクタール、工業地区が約4.7ヘクタールで合計は約18.9ヘクタールとなっております。

次にそれぞれの地区の土地利用の方針を説明いたします。

住宅地区A、Bは住居系の土地利用を図る地区でございますが、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(駅前通り線)沿いの立地を活かした集合住宅による、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となっております。

建築物等に関する事項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を定めてまいります。

「建築物等の用途の制限」では、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しております。

「建築物の敷地面積の最低限度」では、住宅地区Aは110㎡、大規模商業施設の誘導を図る商業地区Aは10,000㎡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」を併せて定めております。

「建築物等の高さの制限」でございますが、「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、オープンスペースを確保し、より良い市街地環境を形成していると認められることから、土地利用に合わせた数値となっております。住宅地区Aは12m、商業地区Aは27mでございます。

「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を定めております。特に商業地区につきましては、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を禁止しております。

「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を定めております。

最後は「建築物の緑化率の最低限度」でございます。地区施設として公園や緑道などを定めておりますが、地区全体で緑を育てていくために地区ごとに「建築物の

緑化率の最低限度」を定めることとしております。内容としましては、商業地区A・Bで5%、住宅地区Aで10%など、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なっております。

ここからは、各地区ごとに建築物に関する事項を説明いたします。

まず、住宅地区Aでございます。

「建築物等の用途の制限」では、建築できる建物用途を住宅や小規模な店舗、診療所などに限定しております。

「建築物の敷地面積の最低限度」は110㎡、「壁面の位置の制限」としまして、地区東側の区画道路2号沿道が1mとしております。

「建築物等の高さの最高限度」は12mでございます。

「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、色彩や屋外広告物等に関する基準を定め、「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は、透視可能なフェンス等としなければならないことを定めております。「形態意匠の制限」と「かき・さくの構造」は他地区も同様となっておりますので、他地区では省略させていただきます。

「建築物の緑化率の最低限度」は、10%としておりますが、敷地面積が500㎡以上の場合には、まちづくり条例の基準によるものといたします。

次は住宅地区Bでございます。

「建築物等の用途の制限」では、建築できる建物用途を住宅地区Aと同様に住宅や小規模な店舗、診療所などに限定しております。

「建築物の敷地面積の最低限度」は3,000㎡でございます。

「壁面の位置の制限」としましては、地区北側の区画道路1号沿道について5mとしております。

「建築物等の高さの最高限度」は20m、「建築物の緑化率の最低限度」は、20%としております。

次は商業地区Aでございます。

「建築物等の用途の制限」では、建築できる建物用途を店舗や事務所などに限定し、住宅やパチンコ店、工場などを制限しております。

「建築物の敷地面積の最低限度」は10,000㎡となっております。

「壁面の位置の制限」としましては、地区北側の区画道路1号沿道と東側の国道129号沿道が5m、地区西側と南側が4mとなっております。

「建築物等の高さの最高限度」は27mでございます。

「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」で他地区での制限から付加している内容としましては、壁面突出広告物を禁止しております。

「建築物の緑化率の最低限度」は、5%でございます。

次は商業地区Bでございます。

「建築物等の用途の制限」では、商業地区Aと同様に建築できる建物用途を店舗や事務所などに限定し、住宅やパチンコ店、工場などを制限しております。

「建築物の敷地面積の最低限度」は4,000㎡でございます。

「壁面の位置の制限」としましては、地区外周全て2mとしております。

「建築物等の高さの最高限度」は20m、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」では、商業地区Aと同様に壁面突出広告物の禁止の内容を付加しております。

「建築物の緑化率の最低限度」は、5%でございます。

次は医療・福祉地区でございます。

「建築物等の用途の制限」では、病院や福祉施設、小規模な店舗などに限定しております。

「建築物の敷地面積の最低限度」は110㎡でございます。

「壁面の位置の制限」としましては、地区南側の区画道路1号沿道を2mとしております。

「建築物等の高さの最高限度」は20m、「建築物の緑化率の最低限度」は、20%となっております。

最後は工業地区でございます。

「建築物等の用途の制限」では、住宅や店舗、遊戯施設などの建築を禁止しております。

「建築物の敷地面積の最低限度」は10,000㎡でございます。

「壁面の位置の制限」としましては、地区西側の区画道路2号沿道が10m、地区南側の区画道路1号沿道が5mとなっております。

「建築物等の高さの最高限度」は定めておりませんが、高度地区により高さの最高限度は31mに制限されております。

「建築物の緑化率の最低限度」は、20%となっております。

議案書の38ページをご覧ください。地区計画の決定の理由書でございます。

要約してご説明いたします。

日産車体湘南工場第一地区は約75年間、工業系の土地利用が図られてきましたが、近年の社会経済状況や周辺環境の変化を踏まえた新たな土地利用が検討されてきました。

本地区の新たな土地利用として、住宅・商業・医療福祉・工業が複合するまちを形成し、中心市街地の活性化や緑豊かなネットワークづくりの一翼を担うことを目的とした大規模土地利用転換を図るため、日産車体株式会社から都市計画提案書が提出されました。

本市では、その提案内容を評価した結果、提案区域の計画的な土地利用と緑豊かなまちづくりを実現し、将来にわたり良好な景観と都市環境の維持・増進を図ることが必要であると認め、地区計画を本案のとおり決定するものです。

議案第208号「平塚都市計画地区計画の決定 天沼地区地区計画」につきましての説明は以上でございます。

最後に「都市計画法による都市計画の案の縦覧の結果」について報告させていた

だきます。

議案第205号から第208号までの案件について、平成26年7月25日から8月8日まで縦覧しましたところ、議案第205号につきましては、縦覧者数は6名で、意見書の提出はありませんでした。

議案第206号、207号、208号につきましては、それぞれ縦覧者は5名で、意見書の提出はありませんでした。

以上で、議案第205号「平塚都市計画用途地域の変更」、議案第206号「平塚都市計画高度地区の変更」、議案第207号「平塚都市計画防火地域及び準防火地域の変更」、議案第208号「平塚都市計画地区計画の決定 天沼地区地区計画」の説明を終了させていただきます。

ご審議の程よろしくお願いいたします。

(会長)

はい、ありがとうございました。今事務局より説明がありました。ただいまの説明に対して、ご質問やご意見がありましたら、よろしくお願いいたします。

(委員)

2つご質問したいと思います。1つ目は、今日、配っていただいた資料の7ページのところを見ながら質問したいと思います。修正案から修正後の図が下にありますが、これによって用途地域が既存の宅地の範囲でも変わると思うのですが、これに関連して固定資産税などの変化があるのかないのか。あるのであれば、今後どのようなスケジュールで住民の方にお伝えして、改定をしていく作業になるのか、お聞かせください。

それと、もう一点です。直接議案そのものには関わらないのですが、今回の都市計画提案制度の内容は、計画地だけではなく、周辺地域も全体的に整えていくとのことだったと思うので、これに関連して伺いたいと思います。宮松町にあるカラオケ店のシダックスの北側に細い道路がありますが、地図でいうと、宮松町東公園の北側に位置する宮松町と天沼を東西に横断していく細い道路です。その付近の商業地区Aでは、塀が高いところでは3mぐらいつながっていて、夜は非常に暗くて、昼間でも全然人が通らないような通りです。その辺りはどのように変わるのか、変わる予定があるかどうか、お聞かせいただきたいと思います。

資料2分冊1の最終ページの地図を見ますと、商業地区Aの南側に歩行者通路2号とあり、国道129号に向かってかなり長い距離の道路がつくられる予定になっています。現状、既存の住宅はかなりの高さがありますから、その辺りがどのように整備されるかイメージがわかりませんでしたので、お聞かせいただきたいです。それと関連して、歩行者通路2号から西側につながる道がありますが、その辺りは変わる予定があるのかないのか、お聞かせいただきたいです。

以上2点です。よろしくお願いいたします。

(会 長)

では、事務局、よろしく申し上げます。

(事務局)

2点ご質問いただきました。まず1点目の固定資産税についてお答えします。こちらについては、用途地域は工業地域等でございますが、庁内担当課にあらかじめ確認したところ、現在においても普通住宅としての課税になっているとのことです。今回の用途地域の変更によって、固定資産税額が上がることは基本的にはないそうですが、今後周辺の土地利用の変化によって、固定資産税が変動する可能性はあり、その場合、早くとも平成30年度の評価替えになるとのことです。

続きまして2点目の南側の現道についてですが、歩行者は通れますが、高低差があるところございまして、現状水路としての維持管理がされています。今回、土地区画整理事業で提案区域内は整備されるのですが、今のところ区域外を含めた一体的な整備の予定はないとのことです。ただし、今回の都市計画提案の中では、南側の一部道路から歩行者や自転車の出入り口を設けるとのことですので、提案区域内ではそれに応じた環境の整備が図られ、商業施設の営業時間の関係もあるでしょうから、明るさという意味では、ある程度の担保ができるのではないかと思います。今後の現道の整備については、商業地区Aの店舗の整備計画にしたがって進められる予定です。

今回の都市計画提案では、歩行者通路2号に2mの幅を確保するとなっておりますが、あくまで敷地内に確保する歩行者空間で、やはり高低差は生じてしまうとのことです。今後、都市計画の決定後、敷地の建築計画が具体的になり、高低差も明らかになってくる予定です。以上でございます。

(会 長)

はい、どうぞ。

(委 員)

固定資産税については、よくわかりました。南側の道路についてですが、資料2分冊の1の42ページの地図を見ながらお聞きします。宮松町東公園の左隣にある建物がカラオケ店のシダックスであり、そのすぐ北側は、日産車体の土地になると思うのですが、そこは計画地には入っていません。

歩行者通路2号とつながる西側の通りの整備についても、全体の開発協議の中でしていただければと思います。今回のような機会がなければ、難しいと思い、要望させていただきました。よろしく願いいたします。

(会 長)

はい、事務局、お願いします。

(事務局)

地元からも若干の要望事項がございますので、今後事業の進捗に合わせて、引き続き関係機関と調整していきたいと考えています。以上でございます。

(会 長)

はい、どうぞ。

(委 員)

私も2点確認したいと思います。まず一つは議案の理由書で、この地域が中心市街地の活性化や緑豊かなネットワークづくりの一翼を担うとされています。

現在、駅前商店街はシャッターを下ろした状態が目立つ状況となっております。中心市街地との関係では、前回の都市計画審議会でも、ここでの開発が中心商店街に影響が出ないよう両者が発展できるような検討をしていくという説明がありました。改めてどのような状況がつくられようとしているのか、まずお聞きしたいと思います。

もう一つは、住宅地区Aについてですが、この住宅地区Aの南側の商業地区では、高さ制限が20m、東側の工業地区は最高で31mという状況ですよね。そうすると、先ほど住宅地区は低層住宅との説明がありましたが、日影の影響はどのようになっているのかお聞きします。

(会長)

2点よろしくお願いします。

(事務局)

1点目の中心市街地の関係で、駅周辺の商店街と共存をどのように進めているか回答いたします。本日も審議いただいているのは、主に都市計画に基づいた用途地域の変更や地区計画の決定ということでございますが、今回の提案につきましては、事業者側から平塚市のまちづくりの寄与ということで、緑のネットワークであったり、中心市街地の活性化というものの提案がなされております。そういった地域連携や地域の活性化に対する提案については、別途、ソフト的な部分がございますので、並行して平塚市と協議をしていきたいと思いますので進めております。その中で主な地域連携としましては、市内の商業店舗等の誘致であったり、回遊性を高めるための措置を今後も引き続き地元事業者と継続して進めていくことでございます。これは今回の都市計画の手続きが済んだ後も並行して進めてまいりたいと考えております。

続きまして、2点目の住宅地の日影の影響についてでございます。こちらについては、住宅地区Aの前面については医療・福祉地区と商業地区Bということで、それぞれ高さ制限が、医療・福祉地区は20mでございます、商業地区Bについても20mということで、商業地区Aよりは少し高さをダウンゾーニングといいますが、低く抑えているところでございます。当然それぞれの用途地域ごとに日影の制限がかかってきますので、日影の制限については、近隣商業地域及び第一種住居地域とも5時間、3時間の日影規制がかかってます。日影の制限は建築基準法に基づいた基準がございますから、それに合わせて北側住宅地への日照を確保していきたいと考えております。以上でございます。

(会長)

はい、どうぞ。

(委員)

1点目のところですが、前回の都市計画審議会は3カ月前、4カ月前でしたか。

(委員)

4月です。

(委員)

4月でしたね。その時点でもって、駅前商店街とも協議をしていくということで、具体的な話ではなかったのですが、実際にそれが可能かどうかという疑問がありました。具体的に、駅前中心商店街の方たちは、こうすればやっていけるという要望等があると思うのです。そのような意見が出ているかどうか、まずお聞きしたいと思います。

それで、2点目の住宅地区Aは、当然これから住宅が建てられるわけですよね。そうすると、一番影響が出る部分というのがこの商業地区Bの北の部分とか、工業地区の西部分だと思うのです。住宅の販売の際は、それらに接する部分が売れ残り、アンバランスな地区になるのではないかという気がするのですが、いかがでしょうか。

(会長)

はい。2点お願いします。

(事務局)

はい。まず、商店街との共存という形で、地元商店街からの意見はあるのかという質問でございます。こちらについては、今回の都市計画提案を受けた中で、事業

者からも地元商工会議所であったり、商店街への説明をしていただいております。その結果、商工会議所を通して地域連携に関する要望をいただいております。その要望を受けまして、平塚市としまして、事業者とまちづくりへの寄与ということで、ソフト部分の協力関係を築いていけるように協議をし、商工会議所を通じた意見を反映させていくよう、考えております。これまでは想定の話でしたので、これから都市計画決定することによって、今後具体の協議が始まるというように考えております。

続きまして、2点目の商業地区Bと工業地区の住宅地区への影響についてでございます。当然そういったものを配慮した中で、商業地区Bについては北側から壁面線の後退を規定しております。東側の工業地区については高さ制限が31mですから、こちらについては都市計画提案から変更した内容としまして、公園の形状をできるだけ南北に長くして、ひとつのバッファ的に環境を整えること。さらに、工業地区の西側の植栽帯の幅を3mから5m、さらに壁面線の後退が元々10mありますので、建物はセットバックして建つということで、そういった面から西側の住宅地の環境も配慮されるだろうと考えました。

今回、こちらの都市計画提案の事業者は一事業者でありますので、当然商業地区A、Bで建物を建てながら、北側の住宅地区Aの土地も分譲いたします。あまり高い建物を建てると、住宅地の分譲に影響しますから、事業者としてもそれを承知したうえで計画を立てていくと考えております。以上でございます。

(委員)

よろしいですか。

(会長)

はい、どうぞ。

(委員)

2点ほど聞きたいと思います。この開発に向けて都市計画決定をしていくわけなのですが、開発ができた時点でのビジョンというか、見込みについて、この区域での就業人口なり居住人口はどの程度見込んでいるのかということと、それと今平塚市では人口減が非常に大きな問題になっているのですが、例えばその就業人口・居住人口の中で新規に平塚市として増える分がどのくらいあるのかということも含めて教えてください。

もう一点ですけれども、たしか4月の前回の審議会のときに、平塚市の負担金についてのお話が出たと思うのですが、基本的にはないと。それで、住居表示等、ソフト面での小さな出費というお話だったかと思いますが、私がここで聞きたいのは、下水道整備についてはどうなるのか、事業者がきちんと負担するのか、公共下水道として整備するのか、どういう費用負担になるのか、大ざっぱなところでどう考え

ておられるのか、お金の問題、あるいは総延長の問題等、大ざっぱでいいので、ビジョンがあれば教えてください。

(会 長)

では、2つよろしくお願いします。

(事務局)

はい。今、居住人口の話と、公共下水道の整備についての質問をいただきました。今回の都市計画の手续とあわせまして、今回事業者から当該都市計画の提案区域内における土地区画整備事業の認可申請が出ております。その中で事業計画というのがございまして、現在の計画では約1,000人の計画となっております。あわせて公共施設整備の計画もありまして、下水道については公共下水道により整備をするということで、こちらについては基本的に事業者負担で公共下水道も整備し、既存の市の下水道施設に接続されるということで、協議を進めているところでございます。先ほど人口の1,000人の増加に対して、市外から何人かということについては、あくまで計画人口の配置ですので、そこまでの想定は今のところしておりません。以上でございます。

(会 長)

よろしいですか。

(委 員)

計画人口で1,000人だということで、新規人口、その1,000人の中でどれだけが新規になるかということとはつかんでおられないということでした。それと、就業人口、お仕事をされる方がどれだけになるかということについてはお答えがなかったような気がするのですが、そのあたりの見込みはつかんでおられるのかなのかということです。

あともう一つ、公共下水なのですけれども、事業者が事業者負担でやるということで、となるとこれを公共下水道と呼んでいいのかわかりませんが、その理解でよろしいですね。確認だけさせていただきます。

(会 長)

はい、どうぞ。

(事務局)

公共下水道につきましては、平塚市の下水道条例に基づいて整備し、整備後は市に帰属されると。今回の区域の中で、区画道路、例えば1号や2号があるのですが、そういった道路の中に公共下水道の、主に污水管等が埋設されると。こちらの道路

については、最終的に市への帰属になりますので、整備後に下水道管も市に帰属されるということでございます。

1 番目の質問で回答漏れがありました就業人口でございますが、今のところ就業人口についての計画は確認しておりません。主に商業地区 A での就業人口、そして医療・福祉地区での就業人口がそういった部分になってくるということで、まだそれぞれの施設規模も、これからの建築計画に基づくものでございますので、そういったところでいずれ明らかになってくるかと考えております。以上でございます。

(会 長)

よろしいですか。

(委 員)

はい。

(会 長)

どうぞ。

(委 員)

住宅地区の A と医療・福祉地区に関しては、これから開発事業者のほうが区画割りというか、宅地開発をして道路を整備するということになるのだと思いますが、その辺のもう少し具体的な細かい道路と宅地の計画と、当会議で決定した周辺の区画道路との整合性がある程度調整できるのかどうか。特に医療・福祉地区に関しては、本当に接道部分が少ない、歩行者道路は当然接道ではありませんから、南側の公園に関しても東西方向に広くとった場合に、接道部分が非常に小さくなっていますよね。だから、この部分が一体的な開発がされるのであれば、恐らくよろしいのでしょうけれども、最低 110 m²で開発できるということですので、もう少し細かく開発するとなると、南北方向にもう 1 本道路が通ったりしてくることになると思います。そうすると、例えば開発区域の境界線上に道路を通しますと、今計画している北側の区画道路 4 号との交差点がぴったり合わなくて食い違ってきますよね。そのように将来的な計画イメージとの整合性もある程度見越しているのかどうかというのが心配です。

あと、質問として、事業者が今後そういう道路を整備した場合、当然下水とか、それからその他の影響も入ってくるわけですが、道路とともに将来的には市に移管されて、市で維持管理をすると、当然費用の負担も発生するわけですが、そういうことになるということによろしいでしょうか。

あともう一点としては、せっかくこれだけ新しい、計画的なまちづくりをするに当たって、やはり電線が空中にかかっているような町の景観は、できたら配慮していただきたい、電線の地中化を図ったり、その辺はどのようにお考えかということ

をお聞きしたいと思います。

(会 長)

2点お願いします。

(事務局)

住宅地区Aと医療・福祉地区の二次開発の状況との整合というご質問をいただきました。今質問があったとおり、まず住宅地区Aについては区画整理事業完了後、二次開発で行うことになると思うのですが、新たに細街路がこの中に計画されているということです。当然そういった道路計画を踏まえて今回の区画道路、北側の3号、西側の4号、そして南側の6号の幅員等を決めて整備をするということで、当然視野に入れた中での周辺の環境の計画でございます。

医療・福祉地区については、出入り口の幅が狭いのではないかということでございます。こちらについては、今聞いている話では、医療・福祉地区はこの敷地一帯で医療施設をつくるということで、ここにさらに道路を入れて細分化する予定はないということでございます。若干院外薬局という話もありますので、敷地分割はあるかもしれませんが、道路を新たに作る計画はないということで、計画的な整合はとれているということです。

さらに質問にありました細街路でつくる道路の下水道についても、当然公共下水道の整備がその中で行われて、最終的に細街路とともに市へ帰属されるということでございます。そういった形で、今後計画的に進めていくということです。

最後に電線の地中化の要望をいただきました。こちらについては、今後どのようにしていくのかということにつきまして、事業者に要望として伝えたいと思います。市としてもやっていただけたらと思うのですが、事業の採算上の問題もあると思いますので、こちらについては要望として伝えたいと思います。以上でございます。

(会 長)

よろしいですか。はい、どうぞ。

(委 員)

交通の流れについて、どのように予測されているのかお伺いしたいのですが、真ん中に区画道路とあって、広い道路ができる予定はあるのですが、縦の交通としては、やはり国道129号、それから八王子平塚停車場線、この2本に頼ることになるかなと思います。ただ、八王子平塚停車場線はそんなに広い道路ではないです。国道129号はいつも渋滞しています。元々ここには日産車体があり、国道129号から厚木インターへ行く車が多かったのかなというように思いますが、今後は住宅地とか商業地ができることによって、流れが変わります。普段混んでいる国道129号とあまり広くない八王子平塚停車場線、この2つを頼りに住宅地や商業地を

つくってしまうと、今は土日も平塚市内はあまり混んでいないのですが、国道129号、国道134号とか、周りは結構渋滞している状況であります。その中でこういったものができてしまうと、車の流れが変わってしまい、国道129号と八王子平塚停車場線に頼ってくることになるので、市内も混んでしまうのではないかなというように思います。

この商業地区A、これは結構大きな規模のショッピングセンターができるといううわさも聞いていますので、もしそうだとすると、皆さんが車でここを目指してきて、ここから帰っていくわけです。もしこの商業地区Aというのが住宅地区AとかBに住んでいる人及び商業地区Aの隣接するところに住んでいる人たち向けの商業地域だけであればいいのですが、そうでなくて大きいショッピングセンターができるとなると、それよりも遠いところからみんな車で来るようになるわけです。そうすると交通の流れが今とは違う状況になってしまいますし、住宅地区Aの人、Bの人、この人はJR平塚駅に向かって朝晩行くわけです。あと、商業地区で働く人もJR平塚駅に向かって縦の交通になるわけで、今までの日産車体のころの車の流れ、人の流れとはまた別の流れができてしまうわけです。本当に隣接するところの商業地域であればいいのですけれども、大型ショッピングセンターとなったときに、平塚市内全体への交通の影響、この辺はどのように考えられているのか、あるいは新しい道路の計画等がこれからあるのかどうか、その辺をお聞きしたいと思います。

(会長)

お願いします。

(事務局)

商業地区Aの予想される商業施設の規模に対しての将来的な交通対策はどうかということでございます。今回提案された商業地区Aというのはある一定の規模の大型商業施設が立地を予定しているということですので、当然道路計画という形で、交通管理者の平塚警察署から県警本部との協議の中で進めてきました。通常そういう場合ですと、将来発生交通量というものを予測しまして、その交通量に対して既存の道路で処理ができるかということで、事業者から計画書をいただきます。今回は、主に平塚市内だけではなく、広域からの流入車両が想定されるということで、そういった広域化計画をつくっていただきまして、それをもとに警察署と協議を進めてきたということでございます。

その中で、主に国道129号で南北方向の方面からの交通流入車両を処理すべきだということで協議を進めまして、既存の国道129号につきまして、これは神奈川県との協力もいただき、渋滞を発生させないために北側からは右折帯、南側からは左折帯をつくって、左折帯については商業地区Aの東側のところの道路を拡幅して左折帯を新たに設け、北側からの右折帯については、県道の幅員の中で車線数の整備をしまして、そういった中で計画的に処理ができるだろうというようなお答えを

いただいた中で、進めてまいりました。

都市計画提案では、東西の区画道路1号の幅員は16mとなっていました。左折・右折は比較的円滑にできたとしても、商業施設の駐車場待ちで渋滞する可能性は当然あるということでしたので、提案幅員では少し心許ないということで、追いつきができるよう幅員を18mに修正させていただきました。

基本的には計画上の話ですが、交通量の多い時間帯を想定した中で協議を進め、警察との協議も整いました。以上でございます。

(委員)

ありがとうございます。

(会長)

よろしいですか。

(委員)

はい。

(会長)

ほかに。はい、どうぞ。

(委員)

今の話に関連してなのですが、この一角に商業施設が来ることなのですが、この商業施設は、どの方面の顧客を対象としているのか、これによって、道路及びそれぞれの整備の内容というのは変わってくるのではないかと思います。国道129号を挟んでそれより東、相模川の向こうから来るという可能性があるのかないのかといったら、それは非常に少ないと思います。なぜかと言いますと、川を挟んだ向こう側には同様の施設があるので、わざわざ川を渡ってくる必要がないのです。そういうところが一つあって、どちら側にその整備を重点的に置かなくてはならないのかというのは、これは市としても責任を持ってやっていかなければいけないことだと思います。

それで、このエリアから少し外れた南側の市役所に突き当たる道路だと思うのですが、そこ市役所前の交差点の交通を一方通行から双方向にするとか、その交通量調査の見直しもしなければいけません。それともう一点、国道129号は、基本的には右折をしないというのが基本的な考え方だと思うのですが、市の考え方も含めて、そのところを教えていただけますか。

(会長)

はい。よろしく申し上げます。

(事務局)

今回の計画の提案では商業地区Aに大型商業施設ができるということですが、事業者側の考え方としては、広域からの集客施設を想定しているということで、あくまで今の段階では想定の話ということです。我々が求めているのは、そこで発生する将来発生交通量について、十分、交通管理者である警察署と協議をしてくださいということで、まず市としては一時的な誘導をしたということをございます。平塚市は地区計画の提案を受けた決定権者でございますので、当然そういった責任もありますから、交通管理者との協議の中に平塚市も関わらせていただきました。西側の八王子平塚停車場線については、都市計画道路が未整備な状況もございますので、そういったものを視野に入れた交通処理計画が望ましいということをあわせて協議させていただいております。

東側方面からどこまで車両が来るのかというのは今後の事業計画、店舗の内容等によって決まってくるのだと思っています。ただ、ある程度の広域的な交通量に対応した計画として検討されたということをございます。

国道129号の受け皿としての整備としましては、現在そこに区画道路1号との接道がございませんので、新たにT字路を整備します。ここでは信号機が新たに設けられ、北側から来た車のための区画道路1号につながる右折帯を設けることとなります。以上でございます。

(委員)

最初の質問をもう一回確認したいのですが、ここに来る利用者が、どのルートから来るかわからないというような店の出し方はしないはずで、全国どこでも、リサーチはきちんとかけて、どの方面から人を引っ張ってきて、そこで人のバランスというか、顧客のバランスをどのようにするのかというのは、きちんとされているはずなのです。それであるならば、その考え方は行政としても当然把握していると思うのですが、その中でこのところだけの視点で話をすると、それはオーケーとなるのかもわかりませんが、それを取り巻く環境の整備もそこに合わせた形でいかないと、このまちづくり全体のバランスが崩れてしまうということになります。北部にも同様な話があるのですが、全体のまちづくりの中で中心市街地との整合というところも先ほどありましたが、そこをきちんと示さないと、今回の天沼地区で民間と行政との温度差が生じてしまったら何もならないと思いますので、もう一度考え方を示してください。

(会長)

はい。お願いします。

(事務局)

少し説明が不足したようですが、本来道路のエリア何キロ圏の商圈という話はある程度想定されております。その中で、当然東西方向、北部方面から広域的に国道129号でどれだけの流入車両がある、国道1号でどれだけの流入台数があるというような、広域的な交通計画の計画台数については算出してあります。そういった中で、最終的にここに集中した発生交通量はどうなり、この近辺の道路計画で対応できるかというところで最終的に交通管理者と協議をしたということでございますので、全体的に車両台数がわからなくてやっているわけではないということです。そういった多方面から流入する車両を何台くらい想定するかという中で、協議をしたということでございます。説明が不足して申しわけございませんでした。以上でございます。

(会長)

はい。よろしいですか。ほかにいかがでしょうか。

(委員)

これも概要で結構なのですが、開発計画の大ざっぱなスケジュールをわかる範囲で教えてください。

(会長)

お願いします。

(事務局)

土地区画整理事業の手続をあわせて行っておりまして、そのスケジュールとあわせて、土地区画整理事業で面整備を行うということで、土地区画整理事業施行期間としては、28年度中を目指しているということでございます。そういった中で、おおむねの話でございますが、商業地区Aを早めに整備をしたいということ聞いております。住宅地区A及びBについては、土地区画整理事業がある程度目途がついて、周辺の区画道路ができてからの二次開発になりますので、先ほどご質問がありました、その後住宅地区A等の細街路が開発行為等によって整備されていくということ聞いております。以上でございます。

(会長)

おおむね何年からですか。

(事務局)

商業施設や医療・福祉施設等の建築はその敷地ごとの建築ですので、平成28年度中か平成29年である程度の形が見えてくると思うのですが、住宅地区Aはさら

にそこからの分譲でございますので、宅地供給は今後事業者も周辺の状況などを踏まえながら少しずつ供給していくということだそうです。以上でございます。

(会 長)

はい、ありがとうございます。ご意見はどうでしょうか。ご意見がなければ採決したいと思います。よろしいですか。

では、平塚市決定であります議案第205号、平塚都市計画用途地域の変更(平塚市決定)、議案第206号、平塚都市計画高度地区の変更(平塚市決定)、議案第207号、平塚都市計画防火地域及び準防火地域の変更(平塚市決定)、議案208号、平塚都市計画地区計画の決定天沼地区地区計画(平塚市決定)の4件につきまして、原案のとおり決定することに異議ございませんでしょうか。

(会 長)

ご異議なしということですので、議案205号、206号、207号、208号は提案どおり決定したいと思います。

以上で議案の205号から208号までの審議が終了しました。ここで皆様にご提案したいのですが、答申案は今まで当日作成をしてきたのですが、速やかな議事運営ということで、後日作成するものとし、それからお送りするという形に変更したいと思いますが、いかがでしょうか。よろしいですか。

(会 長)

では、ご了承いただきましたので、今回の審議会よりそのような手続にさせていただきます。

それでは、本日の議決の決定に関する答申書の作成は、私会長に一任させていただきたいと思います。作成した答申書につきましては、皆様に郵送させていただきます。後日事務局よりお送りいただけると思います。そういう形でよろしいでしょうか。

ありがとうございました。異議なしということですので、決定させていただきます。

今日はボリュームがありましたが、以上が議案でございますので、すべて終了しました。第153回平塚市都市計画審議会はこれで閉会したいと思います。委員の皆様のご協力、ありがとうございました。

【審議会閉会】午後4時40分