

第 1 6 1 回平塚市都市計画審議会会議録

- 1 日 時 平成 2 8 年 9 月 2 0 日 (火) 1 0 時 ~ 1 2 時
- 2 場 所 平塚市役所 本館 5 階 研修室
- 3 出 席 委 員 1 2 名
野崎審也、片倉章博、出村 光、秋澤雅久、石井信彦、
須貝英雄、杉本洋文、高橋 充、真道 豊、石原健次、
中村晃久、石井 孝 (代理 和田正紀)
- 4 欠 席 委 員 3 名
岡村敏之、三澤憲一、小内 薫
- 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
担当長 齋藤 元
主 査 田中 智
主 任 染谷健太郎
主 任 須藤 元
まちづくり政策担当
担当長 谷田部栄司
主 査 西山知宏
主 事 道間翔平
- 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 0 名
- 8 議 事
(1) 報告案件
平塚市都市マスタープラン (第 2 次) の一部改訂について
市街化調整区域の地区計画運用基準について

【審議会開会】午前10時00分

(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、ただいまより第161回平塚市都市計画審議会を開会いたします。

先ほど司会から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、よろしくお願いたします。

なお、本日の会議の傍聴を希望しておられる方はありませんので、念のため申し添えます。

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、わたくしと石井孝委員といたしますのでご了承願います。

それでは、お手元の次第、議事の報告案件でございます、平塚市都市マスタープラン(第2次)の一部改訂について、事務局より説明をお願いいたします。

(事務局)

それでは、平塚市都市マスタープラン(第2次)の一部改訂について、ご説明いたします。

今回の改訂により追加を検討する方針のうち、庁内ワーキングの途中結果を踏まえ、立地適正化に向けた方針、低炭素まちづくりに向けた方針及び空家対策に向けた方針の案についてご説明いたします。

まず、1つ目の立地適正化に向けた方針の説明をさせていただきます。

コンパクトなまちづくりの実現を目的として、平成26年に「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」が制定され、立地適正化計画が制度化されました。

立地適正化計画とは、公共交通と連携した居住や都市機能の誘導により、集約型の都市構造の実現を推進するための包括的マスタープランであり、都市計画法に基づく市町村マスタープランの一部と見なされるものです。

また、当該計画の記載事項として、居住や都市機能を誘導する区域、区域内に誘導すべき具体的な施設のほか、施設の整備に必要な事業が必須事項とされていることから、当該計画は、事業計画の側面を持っています。

さらに、各誘導区域外の一定規模以上の開発等に対する届出・勧告や各種支援制度が設けられており、これらを活用することで長期的に集約型都市構造を目指すものです。

また、立地適正化計画は、おおむね20年後の将来を展望して策定するものであり、計画対象区域は、都市計画区域全域が原則とされています。

計画に記載する必須事項としては、立地適正化に関する基本的な方針、居住誘導区域及び都市機能誘導区域、誘導施設の設定となっています。

続いて、今回の改訂における位置づけについてご説明します。

今回の改訂は立地適正化計画を策定するものではなく、目標年次までのコンパク

トシティ・プラス・ネットワークの実現を目指した方針を示すとともに、計画策定に向けた方向性を示し、市民へ広く周知することを目的としています。

2ページをご覧ください。

こちらに立地適正化に向けた方針の改訂内容の検討フローがございます。

まず、これまでの経緯と都市マスタープラン及び関連計画での記載ですが、5点あります。

現行都市マスタープラン、総合交通計画、立地適正化計画制度創設、公共施設等総合管理計画、総合計画～ひらつかNEXT～でして、これらから現状の認識をしています。

1つ目が、人口集積の現状と将来推計。

2つ目が、機能分布と公共交通ネットワークの現状。

3つ目が、産業の集積と土地利用転換の状況となります。

これらから課題の整理をした結果、2つの課題が浮かび上がりました。

1つ目がコンパクトなまちづくりの課題、2つ目が持続可能で活力あるまちづくりの課題となります。

基本的な考え方としましては5つありまして、ゆるやかな人口推移としていくための取組が必要であること、人口減少、少子高齢化に対応し、都市の活力を持続できる都市構造の強化が必要であること、計画的な居住誘導とスーパー、病院などの機能誘導を図り市街地全体の低密度化の抑制が必要であること、良好な居住環境と産業集積を両立させることが必要であること、市街化調整区域の地域生活圏を維持するための取組が必要であること。

こちらを踏まえまして、都市マスタープランで追加すべき事項としましては、都市の活力を未来へ持続する都市構造の実現のために、計画的な機能誘導と居住地域の形成の考え方、各生活圏を結ぶネットワークとなる公共交通軸の考え方の2つとなります。

こちらを踏まえまして、方針を考えております。

3ページに、都市マスタープラン及び関連計画についてまとめております。

なお、(仮称)平塚市公共施設再編計画は、平成28年度中の策定を予定しているため、内容の整合を図ります。

1から5までの関連計画がございます。

本日、資料3-1に平塚市総合交通計画、資料3-2に平塚市公共施設等総合管理計画、資料3-3に平塚市総合計画～ひらつかNEXT～の抜粋を用意していますので、そちらも参考にしてください。

これらの関連計画に基づいて、立地適正化の計画を検討しています。

続いて、5ページの現状認識のご説明をいたします。

現状認識について、現況調査及び庁内ワーキングでの意見を踏まえ、次の3点にまとめております。

人口集積の現状と将来推計、機能分布と公共交通ネットワークの現状、産業の集積と土地利用転換の状況の3点です。

この現状認識をまとめる際に、別添の資料3 - 4、資料3 - 5、資料3 - 6を参考にしましたので、そちらのご説明をいたします。

まず、資料3 - 4をご確認ください。

2010年と2050年の人口分布を500mメッシュでお示ししております。

また、グレーの線は、1日のバスの本数を示しており、線が太いほど、本数が多いことを表しています。

人口密度が高い場所は、バスの本数も多いことがわかります。

濃い暖色系の着色は、人口密度が高いことを表しており、寒色系は人口密度が低い部分となっております。

赤線で囲んでいる区域は、人口集中地域の基準を満たしている、1ハクトルあたり40人以上の人口密度の区域です。

平塚市総合計画における推計では、上の2010年での人口は、約261,000人で、下の2050年の人口は、約205,000人となっておりますので、本市の人口は約56,000人減少する見込みとなっております。

上下の分布図を比較してみますと、赤線で囲まれている区域が減少し、また、全体的に暖色系の色合いが薄くなっており、緑色の部分も増加しております。

特に、沿岸部については、緑色から青色に変わっている地域もあり、人口集中地区でなくなる可能性があります。

なお、市街化区域の中央部分や右側部分で青色になっているところがありますが、ここは、市役所の北側の地区や相模川沿いの工場、総合公園がある地区であり、元々住居が少ない地区であることから、このような現状となっております。

なお、これらの分布図には、ツインシティ大神地区や、天沼地区の新市街地における人口を考慮しておりませんので、全体的にはもう少し人口密度が減少するものと考えております。

次のページをご参照ください。

平塚市総合計画で推計している、2060年の人口を、先ほどお示した2050年の分布図から推計したものです。

2010年の人口より約80,000人減少し、約181,000人と推計されていますので、赤線で囲まれている人口集中地区も減少することが予測されます。

これらの分布図におきましても、新市街地における人口が考慮されていないので、全体的にももう少し人口密度が減少するものと考えられます。

次に、資料3 - 5をご覧ください。

こちらは、居住を誘導する区域の設定方針の検討図です。

1枚目は、現状の人口集中地区を基本とし、将来人口推計により、1ハクトルあたり40人を維持できないエリアを除外した場合です。

青で着色している部分は、2010年の人口集中地区であり、かつ、2050年の人口推計で1ハクトルあたり40人を維持する区域です。

赤で着色し、青の斜線で表現している部分は、2010年の人口集中地区であり、かつ、2050年の人口推計で1ハクトルあたり40人未満になる区域です。

赤線で囲んでいる部分が、2050年の将来人口で、1ヘクタールあたり40人となる区域ですが、郊外の計画住宅地が、人口集中地区から外れる可能性があることや、島状に人口集中地区が残る地区があることなど、課題があります。

また、将来人口分布に表れていない新市街地についても、別に検討する必要があると考えております。

2枚目をご参照ください。

こちらは、現状の人口集中地区、かつ、将来人口推計により、1ヘクタールあたり40人を維持するエリアから、工業地域・工業専用地域を除外した場合です。

工業専用地域は、元々住宅の建築ができない地区であり、工業地域については、工業の操業環境を優先するという考えをもとに検討を行ったものです。

工業地域につきましても、中心市街地に近い場所にも指定されております。

また、既に住宅地のような土地利用がされている地区もあります。

更に、準工業地域につきましても、住宅、工場、店舗等が混在していますので、取扱いには注意が必要であると認識しております。

3枚目をご参照ください。

こちらは、1枚目と2枚目を重ね合わせたもので、かつ、津波浸水想定区域を除外した場合です。

居住を誘導する区域としては、最小の区域となっております。

浸水予定区域においては、前回の都市計画審議会にて配付しました、資料1-4津波浸水予測図の浸水区域となっております。

津波浸水予測では、沿岸部の住宅地が対象となりますが、既に住宅地として形成されている地域でもありますので、選定には配慮が必要であると考えております。

続いて、資料3-6をご覧ください。

こちらは、都市機能を誘導する区域の設定方針の検討図です。

学校や子育て関連施設、医療施設やスーパーなど、生活に必要な都市機能の分布や、1日のバスの本数などを落とし込んでいます。

青色の円の部分は、昭和30年ごろに平塚市に合併する前の旧町村役場の概ねの位置を示しています。

これらの現状から、都市機能を誘導する区域の候補となる場所としましては、全てではありませんが、現在公民館が配置されている概ねの位置をオレンジの円で示しています。

鉄道駅が平塚駅のみという本市の現状を鑑みた場合、中心市街地のみではなく、現在の土地利用と公共交通の利便性等から、複数の地域に都市機能を誘導する区域を設定する必要があると考えております。

ただし、あくまでも検討図ですので、実際の立地適正化計画策定段階においては、慎重に検討をしていく必要があります。

現状認識の資料については以上になります。

資料の6ページをご覧ください。

こちらで2点の課題を整理しております。

1つ目が、コンパクトなまちづくりの課題ということで、今後の市街地の低密度化に対して、計画的な居住誘導と機能誘導により地域生活圏と公共交通軸を維持し、コンパクトなまちづくりを進めていくことが重要です。

2つ目が、持続可能で活力あるまちづくりの課題ということで、持続可能で活力あるまちを実現するために、居住誘導と産業集積を両立させていくことが重要です。また、魅力を高めるまちづくりを進めていくことが重要です。

このような形で、課題をまとめております。

7ページに、基本的な考え方を示しています。

将来の人口見通しを踏まえ、急激な人口減少を避け、ゆるやかな人口推移としていくことを目指し、市内での住み替えの促進や、都市の魅力向上等、新たな転入促進を図るための取組を推進します。

人口減少、少子高齢化により発生する課題を踏まえ、都市の活力が未来に持続するような都市構造の実現と魅力向上に向けた取組を推進します。

市民の生活利便性を確保するため、計画的な居住誘導と機能誘導を図り、それらをつなぐ骨格的な公共交通軸を維持・強化することで、市街地全体が低密度化することを抑制し、自立的な生活圏をネットワークで結び、多極ネットワーク型の地域生活圏の形成をめざします。

本市の特性である良好な居住環境と産業集積を両立させることを基本とし、操業環境を損なうことなく、住宅地と産業地が共存できるまちづくりを進めます。

市街化調整区域においては、地域生活圏を維持するための取組を推進します。

以上から、改訂版では、都市の活力を未来へ持続する都市構造の実現のために、計画的な機能誘導と居住地域の形成の考え方と、各生活圏を結ぶネットワークとなる公共交通軸の考え方を追加することとなります。

8ページに方針を記載しています。

方針は3点ありまして、1つ目は、良好な生活圏と住まいの形成です。

今の都市マスタープランの目標年次である、平成39年度までに進める主な項目としまして、市民が安全・快適に生活できる生活圏の検討、生活圏への人口誘導方策の検討があります。

今後大幅な人口減少が予測される中で、将来的に一定の人口密度を維持し、市民が安全・快適に生活できる生活圏への人口誘導を検討していきます。

また、その際には地域経済を支える産業機能との共存をめざします。

さらに、中心地域、沿岸部、郊外などそれぞれの地域特性に合わせた居住の場を形成することにより、ライフスタイルやライフステージに応じた多様な暮らし方が選択できる都市づくりをめざします。

2つ目として、都市機能の誘導による魅力的な拠点づくりです。

平成39年度までに進める主な項目として、既存の機能集積やまちの成り立ちなどを考慮した都市機能を誘導すべき拠点の検討、拠点ごとの誘導すべき都市機能の検討があります。

自立的な生活圏の形成のために、既存の機能集積やまちの成り立ちなどを考慮し

ながら、都市機能を誘導すべき拠点についての検討を行います。

各拠点では、地域特性に応じた機能を誘導・集積し、拠点が相互に役割を補完しながら、市全域として都市機能の維持をめざします。

3つ目としまして、公共交通軸の維持・形成と結節点の強化です。

平成39年度までに進める主な項目としましては、平塚駅と市外周辺駅を結ぶ放射軸におけるバス交通の強化、南北都市軸を強化・補完する道路の整備、交通結節点の機能強化です。

平塚駅と市外周辺駅、ツインシティ大神地区を結ぶ放射軸を骨格的交通軸と位置づけ、公共交通軸の維持・形成をめざします。

また、骨格的交通軸と他の交通軸が交差する地点等を交通結節点とし、都市機能の誘導による魅力づくりと合わせて、公共交通の利用環境の向上をめざします。

以上で立地適正化に向けた方針の説明を終わります。

続いて、低炭素まちづくりに向けた方針について説明いたします。

10ページをご覧ください。

まず、低炭素まちづくり計画についての説明ですが、東日本大震災を契機として、国民のエネルギー利用や地球環境問題に関する意識が高まっている中、低炭素・循環型社会の構築を図り、持続可能で活力ある国土づくりを推進することが重要な課題となっています。

このような背景のもと、平成24年に「都市の低炭素化の促進に関する法律」、エコまち法が制定されました。

エコまち法では、都市を集約型に転換していく方向性を明確に打ち出しており、国が基本方針を定め、市町村は低炭素まちづくり計画を策定できるようになりました。

低炭素まちづくり計画は、都市構造・交通、エネルギー、みどり等の分野で低炭素化に資する施策・事業を位置づけて一体的に推進するまちづくり分野の計画です。

必須記載事項は計画区域のみとなっており、自由度の高い計画制度となっています。

低炭素まちづくり計画作成マニュアルでは、計画区域の他、計画の目標、目標を達成するための事項、達成状況の評価に関する事項、計画期間などが想定されるとしています。

目標を達成するための事項としては、主に以下の4つがあげられています。

都市機能の配置の適正化に関する事項、公共交通の利用促進に関する事項、緑の保全及び緑化の推進に関する事項、省エネルギー化の推進に関する事項となります。

今回の改訂における位置づけとしましては、立地適正化と同様、今回の改訂は低炭素まちづくり計画を策定するものではなく、目標年次までの低炭素まちづくりの実現を目指した方針を示すとともに、計画策定に向けた方向性を示し、市民へ広く周知することを目的としています。

11ページに検討フローを記載しています。

これまでの経緯と都市マスタープラン及び関連計画での記載ですが、現行都市マ

マスタープラン、緑の基本計画、総合交通計画、エコまち法、環境基本計画、公共施設等総合管理計画、総合計画～ひらつかNEXT～となります。

続いて現状の課題ですが、人口集積の現状と将来推計、機能分布と公共交通ネットワークの現状、産業の集積と土地利用転換の状況、市街地の緑や環境負荷の状況に課題があります。

課題の整理としては、2点ありまして、コンパクトなまちづくりの課題及び持続可能で活力あるまちづくりの課題です。

基本的な考え方としては、市街地の更新のタイミングと合わせ、環境負荷の少ないまちづくりが必要であること、人口減少、少子高齢化に対応し、都市の活力を持続できる都市構造の強化が必要であること、計画的な居住誘導と機能誘導を図り、市街地全体の低密度化の抑制が必要であること、良好な居住環境と産業集積を両立させることが必要であることの4点が挙げられます。

都市マスタープランで追加すべき事項としましては、市街地の更新のタイミングと合わせた環境負荷の少ないまちづくりの推進に関する取組の考え方や、都市の活力を未来へ持続する都市構造の実現ために、計画的な機能誘導と居住地域（生活圏）の形成の考え方、各生活圏を結ぶネットワークとなる公共交通軸の考え方の3つを追加し、方針にまとめます。

12ページに、これまでの経緯と平塚市都市マスタープラン（第2次）及び関連計画についてまとめています。

1から8の関連計画があります。

その中で、資料4-1平塚市緑の基本計画、資料4-2平塚市環境基本計画の抜粋をお配りしておりますので、参考までにご覧ください。

続いて、16ページにて、現状認識の状況について、4点にまとめています。

（1）人口集積の現状と将来推計、（2）機能分布と公共交通ネットワークの現状、（3）産業との集積と土地利用転換の状況、（4）市街地の緑や環境負荷の現状について記載をしまして、このうち、（1）から（3）につきましては、先ほどご説明いたしました立地適正化に向けた方針の現状認識と同じものになっています。

別添の資料4-3をもとに検討を行いましたので、ご覧ください。

こちらにつきましては、低炭素まちづくりを推進する区域の設定方針の検討図です。

低炭素まちづくりの考え方には、緑分野として、緑化の推進と緑地の保全の考え方があります。

緑の基本計画における緑と水の拠点である、ツインシティ大神地区や、神奈川県立花と緑のふれあいセンター（花菜ガーデン）などを緑色の円で囲い、都市公園や農振農用地の位置を緑色で着色しております。

市街化区域区分は、青色で囲っていますが、東海道線以南では、緑が一定の間隔で配置され、北側は大規模な緑が配置されていることがわかります。

また、本市の特徴として、中心市街地に近い位置に大規模工場が立地しています

ので、このことについても考慮する必要があります。

では、資料の17ページに進みます。

課題の整理ですが、(1)コンパクトなまちづくりの課題と(2)持続可能で活力あるまちづくりの課題については立地適正化と同じ内容になりますが、(2)のイ・環境負荷の少ないまちづくりに関する課題の部分については、立地適正化にはなかった内容で、こちらで追加されたものです。

ここで、立地適正化と低炭素まちづくりの違いについて、説明をさせていただきます。

立地適正化計画というのは、多極ネットワーク型のまちづくりを推進するために、住宅や医療施設、福祉施設、商業施設等の立地の適正化や、公共交通の充実等を定めるものであり、都市全体の観点から策定する必要がある計画となります。

また、低炭素まちづくり計画というのは、都市のCO₂削減を目的としており、多極ネットワーク型のまちづくりに加え、緑地の保全・創出、建築物の省エネルギー化等の取り組みを定めるものであり、都市の一部の区域のみを対象とすることも可能な計画となりますので、内容としては似た内容になってくる部分もございます。

続いて、18ページに基本的な考え方について記載をしています。

機能誘導や土地利用転換などの市街地の更新のタイミングと合わせて、自然的環境を創出し、環境負荷の少ないまちへ更新していくことにより、低炭素まちづくりを推進します。

人口減少、少子高齢化により発生する課題を踏まえ、都市の活力が未来に持続するような都市構造の実現に向けた取組を推進します。

市民の生活利便性を確保するため、計画的な居住誘導と機能誘導を図り、それらを結ぶ骨格的な公共交通軸を維持・強化することで、市街地全体が低密度化することを抑制し、自立的な生活圏をネットワークで結ぶ、多極ネットワーク型の地域生活圏の形成をめざします。

本市の特性である良好な居住環境と産業集積を両立させることを基本とし、緑やオープンスペースの創出による住宅地と産業地が共存できるまちづくりを進めます。

これらの基本的な考え方を踏まえ、改訂版では以下について追加する必要があります。

市街地の更新のタイミングと合わせた低炭素まちづくりの推進に関する取組の考え方、都市の活力を未来へ持続する都市構造の実現のために、計画的な機能誘導の形成の考え方及び各生活圏を結ぶネットワークとなる公共交通軸の考え方を追加する必要があります。

19ページに方針を記載しています。

まず、(1)緑の保全・創出による潤いのある都市環境の形成について、平成39年度までに進める主な項目として、水とみどりの維持・保全、小規模公園の再編整備と地域管理の方向性の検討及び市街地の緑化の推進があります。

相模湾と相模川、西部丘陵地に囲まれた都市構造を維持するため、市街地外周の大規模な水とみどりの維持・保全に努めるとともに、身近な公園の整備や市街地空

間の緑化などを通じて、潤いのある都市環境の形成をめざします。

次に、(2)省エネ・創エネのまちづくりについて、平成39年度までに進める主な項目として、一定規模以上の都市開発や産業集積地における面的なエネルギーシステムの導入の検討と建築物の省エネルギー化の促進の2つが挙げられます。

一定規模以上の都市開発や産業集積地における面的なエネルギーシステムの導入や、市街地の更新に合わせた建築物の省エネルギー化を促進することで環境負荷の少ないまちづくりを推進します。

続いて、(3)都市機能の誘導による魅力的な拠点づくりについて、平成39年度までに進める主な項目としては、既存の機能集積やまちの成り立ちなどを考慮した都市機能を誘導すべき拠点の検討及び拠点ごとの誘導すべき都市機能の検討となります。

(3)及び(4)については、立地適正化と重複する内容が多くなりますので、詳細な説明は省略いたします。

最後の検討項目となりますが、22ページ以降で、空家対策に向けた方針について説明をいたします。

空家の増加は、土地利用計画に大きな影響を及ぼし、都市の活気を減少させるほか、土地使用の空洞化を引き起こすことから、コンパクトシティの実現にも影響を与えるものと考えられます。

空家に対する具体的な施策については、別に定めることとしますが、空家対策の方向性を示しておく必要があります。

検討フローに沿ってご説明いたします。

これまでの経緯と平塚市都市マスタープラン(第2次)及び関連計画では、現行都市マスタープランと総合計画において空家対策を位置づけております。

現状認識としましては、空家等に関する全国的な動向、市内空家等の動向、また、空家等を取りまく社会的要因について認識をしております。

課題といたしましては、実態把握と新たな仕組みづくりについて整理をしております。

基本的な考え方としましては、空家等に関する対策に市民等と協働して取り組むことが必要であること、空家法に基づく改善指導を行うことで、安心安全なまちづくりが必要であること、空家等を地域資源と捉えて、利活用を図ることが必要であることとなります。

都市マスタープランで追加すべき事項としましては、空家等に関する対策に向けて市、市民、民間事業者、専門家等の協働の考え方、安心安全なまちづくりに向け空家等の改善指導の考え方、空家等の利活用の推進の考え方が挙げられます。

次ページで、現状認識についてご説明いたします。

(1)空家等に関する全国的な動向ですが、平成25年度の「住宅・土地統計調査」によると、全国の総住宅戸数6063万戸のうち、空家は818万戸、空家率は13.5%と過去最高となっております。

また、平成27年5月に空家に関する法律である「空家等対策の推進に関する特

別措置法」が完全施行されました。

また、(2)市内空家等の動向として、同調査での平塚市内の空家は、住宅数114,980戸に対し、空家数12,170戸であり、空家率は10.58%となっており、また、これまでに情報提供等により認知した空家等には、老朽化により倒壊等の危険性が高いなど、周囲への影響が大きいものも少なくない状況となっております。

(3)空家等を取りまく社会的要因として、3つの要因を記載しています。

1つ目に、高齢化の進展により、独居高齢者や高齢者夫婦世帯など、高齢者のみで構成される世帯が増加し、そうした世帯が住まなくなったあと、その住居が空家等となっていくケースが増加していること。

2つ目として、今後のさらなる高齢化の進展が、空家等が増加する大きな原因のひとつであること。

3つ目として、人口減少により世帯数の増加が鈍化している中でも、住宅ストックは増加傾向にあり、既存住宅ストックが世帯数を上回っている状況が空家等を増加させる原因となっていることです。

続いて、23ページで、課題の整理についてご説明いたします。

1つ目の課題として、実態を把握することが挙げられます。

2つ目の課題としては、新たな仕組みづくりの課題ということで、空家等を作らない、空家等の適正な管理を促す、空家等の利活用の3本柱について、仕組みづくりが必要となっています。

次に、基本的な考え方ですが、次のとおりとなります。

空家等の所有者、市民、民間事業者及び専門家団体等の多様な主体が密接な連携を図りつつ空家等に関する対策に協働して取り組むことを推進します。

また、適切な管理が行われていない空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがないように、空家法に基づく改善指導を行うことで、安心安全なまちづくりを推進します。

更に、利用可能な空家等を地域資源と捉えて、市場流通を図り、既存住宅ストックを活用することで、まちなか居住の推進とまちの魅力向上、利便性の高い地域における居住者の誘導、地域コミュニティの維持と活性化に繋がります。

続いて、方針です。

1つ目の方針として、管理不全空家等の発生抑制ということで、空家等対策が管理不全空家への対応のみに終始しないように、管理不全空家発生そのものを抑制し、住環境の維持保全を目指します。

具体的には、空家等対策に関する周知啓発、独居高齢者への対策の検討、空家の早期発見の3つを方針とします。

2つ目の方針、管理不全空家への適切な指導として、空家の量的、質的なデータを把握し、地域においてすでに問題となっている管理不全空家の課題解決や解消を目指します。

具体的には、空家等の実態調査をすること、空家法を活用した改善指導をすること

とを方針とします。

3つ目の方針の空家等の利活用の推進では、利用可能な空家を地域の資源と捉え市場流通や活用促進を図ることで、地域の活性化やまちの魅力向上に繋がります。

また、まちなかや地域の拠点エリアにおいて積極的な人口誘導を図る観点から、現状分析と利活用の戦略を立案し、必要な体制を構築します。

具体的には、空家利用のエリア戦略の立案、住み替え誘導のための仕組みづくり、中古住宅流通促進のための仕組みづくりとなります。

平塚市都市マスタープラン（第2次）の一部改訂についての説明は以上になります。

ご意見よろしく願います。

（会長）

では、ただいま事務局から説明がありましたが、ご意見、ご質問があればよろしく願います。

（委員）

質問と意見をさせてください。

まず1点目ですが、計画の構成についてです。

平塚市の総合計画、総合交通計画等を見させていただきました。

一般的に、計画というと長期、中期、短期に分かれていますが、これらの計画を見ても、抽象的な言葉が多く、何月までに何をするということが書かれていません。

実施していくための具体的な計画の記載がないので、この計画全体の構造、構成の在り方について疑問が残ります。

2点目として、私は万田地区に住んでいますが、店舗もバスもあまりありません。近隣市では多く見られるコミュニティバスはなぜないのでしょうか。

平成20年の総合計画にも交通結節点等の記載がありますが、まだできていません。

それでいて、今回も同じことが書かれています。

コンパクトシティにしてもそうですが、計画に書いてあることと現状との乖離がみられます。

それは計画に書かれていることに具体性がなく、年次計画がないからです。

コミュニティバスに代表されるような高齢者にやさしい、商店街を中心に歩いて暮らせるまちというのは実現できるのでしょうか。

3点目、事例研究はどれぐらいされているかを聞きたいと思います。

成功事例、失敗事例であったり、防災関係やコンパクトシティ、タイムラインなどたくさんある事例について、どれだけ調べられているのでしょうか。

4点目、まちづくり全体への意見ですが、イベントに頼らないまちづくりをしていただきたいと思います。

恒久的なまちづくりをするため、七夕等のイベントに頼らないようにしていただきたい。

例えば、マッチング事業というのを横浜市等でもやっていますが、そういう支援はしていかないのでしょうか。

ソーシャルエンタープライズや社会的起業、シルバービジネスなどたくさんの支援が考えられると思いますが、そういった支援は行っていかないのでしょうか。

(事務局)

1点目の都市マスタープランの構成についてですが、今回の改訂の中で、わかりやすく、具体的に書くということについては検討していきたいと考えています。

長期、中期、短期といった計画の立て方についてですが、平塚市都市マスタープランは平塚市総合計画に即した形でできています。

それぞれの実施の計画、例えば道路の整備計画ですとか、そういったものは事業を行う各部署で、計画を立て、実施しているという形になっています。

都市マスタープランの中でも、どこまでが短期、どこからが中期、長期と捉えていくかについては今後検討の余地があると感じていますが、都市マスタープランというのはあくまで基本的な方針であるという部分についてはご理解いただきたいと思います。

2点目の万田地区についてですが、総合交通計画の中で具体的な実施の計画がないというお話でしたが、総合交通計画には実施計画がございます。

実施計画の中で、コミュニティバスの整備についても、検討は行っていますが、なかなか実現には至っていないというところです。

我々としても実現することを望んでおりますが、計画通り進んでいないというところで、ご理解いただきたく思います。

次に、タイムラインについて、地域防災計画の中で、職員向けのタイムラインのようなものは少しずつできてきています。

最後に、イベントに頼らないまちづくりということで、産業振興部で取り組んでいる内容になってきますが、マッチング事業については、少しずつ実施しています。

この10月にテクノフェアというものの開催を予定してまして、そういった部分で異種間、企業間のマッチングについて実施していることもございます。

ソーシャルエンタープライズ等も含めて、もう少し充実させるべきだというご意見だと思いますので、参考にさせていただき、産業振興課なども入ったワーキングチームの中で検討をしていきたいと思っております。

(会長)

ありがとうございました。

どうぞ。

(委員)

3つほど意見、質問、要望をさせていただきます。

1つ目として、本日の資料ですが、これからの計画策定の方向性を示す資料ということで、一部改訂とありますが、これは大改訂だと思うのですが、その改訂の検討をしているということでしょうか。

2つ目ですが、資料の18ページに色々な基本的な考え方が記載されていますが、人口減少社会の中ですので、公共施設の建て替えにあたっては利便性の高いところへ集約を検討するという旨の記載を追加してみてもどうでしょうかという要望です。

3つ目になりますが、今回の改訂は立地適正化計画を策定するものではなく、計画策定に向けた方向性を示し、市民へ広く周知することを目的とするということですが、では、その計画を策定する際には、どのように進めていくのでしょうか。

お聞かせいただければと思います。

(事務局)

まず、1つ目について、委員のおっしゃられたとおり、今回の改訂は大きな改訂ともいえます。

では、なぜ一部改訂という扱いにしたかといいますと、今回の改訂は、現行の都市マスタープランが進んでいる中に新たな考え方を追加するものでして、立地適正化計画や低炭素まちづくり計画の策定をするものではなく、あくまで市民へ広くそれらの方向性を示すことを目的としていることから、現行の都市マスタープランの全体を改訂するものではないということで、一部改訂とさせていただいております。

2つ目については要望ということですので、検討させていただきます。

3つ目についてですが、立地適正化計画を策定するに当たっては、どの地域に居住を誘導していくのか、集約をしていくのかという部分について、これからもう少し資料を集めながら検討を重ねる必要があります。

また、地域の方へもご理解いただく必要もありますので、今回の都市マスタープランの改訂が終わったとしても、すぐには計画を策定することはできない内容だと考えています。

以上です。

(委員)

資料のタイトルですが、方向性を示す検討資料だとわかるようにタイトルを変更していただきたいと思います。

(事務局)

ご意見ありがとうございます。

(会長)

よろしいですか。

どうぞ。

(委員)

資料3 - 6について、居住を誘導する区域の設定方針の検討図とのことですが、このエリアと特定するのではなく、これ以外のところについても検討をしていく必要があると思います。

例えば、吉沢地区でしたら農村部や山岳部もありますし、岡崎地区などについても検討をする必要があると思いますが、そういった検討をされるつもりはあるのでしょうか。

(事務局)

こちらでお示ししているのはあくまで現状を示しているものです。

また、現在の地域生活圏については、現行の都市マスタープランの51ページで示しております。

1番大きなものが中心生活圏、2番目に大きなものが地域生活圏、更に小さいものが日常生活圏という位置づけをさせていただいております。

本日お示した資料については、あくまでも地域生活圏をイメージできるような内容を記載させていただいておりますが、実際にはこれ以外の地域にも住民の方はお住いになっておりますし、利便性を高めていく必要がありますので、立地適正化計画の策定の段階ではそれらも含めて、住民の方の意見を伺いながら検討をしていきます。

また、都市機能を誘導する区域につきましては、地域によってエリアの広さも異なってきますが、本日の段階では概ねの位置のみを示しております。

立地適正化計画の策定の段階では、居住を誘導する区域について、明確に定めていく必要がありますので、こちらにつきましても住民の方の意見を聴きながら慎重に検討を進めてまいりたいと思います。

以上です。

(委員)

日常生活圏等について、文章で確定をしてしまうと、行政側で決めてしまうことになるので、エリアについては「等」と表記することで、柔軟な対応をしていくべきだと思います。

(事務局)

こちらの図面についてはあくまで検討のためのたたき台の資料です。

都市マスタープランの中には方針のみを記載しますので、この図がそのまま入ってくるということではありません。

あくまで、こういった考え方で立地適正化計画を策定していきますという方針を都市マスタープランには記載をしていきますので、ご理解いただければと思います。

(会長)

よろしいでしょうか。

他に。

はいどうぞ。

(委員)

22ページの住宅数と空家数について、アパートはどのようにカウントされているのでしょうか。

(事務局)

こちらの数値は、平成25年の住宅土地統計調査の数値となりますが、別荘や賃貸のアパート等についても含まれた数値です。

アパートについては1室が空いていれば空家数としては1とカウントされています。

実際にこれから空家として問題になってくるものの数としては、この数値より少ない数値となると思われます。

現在、自治会を単位としたアンケート調査によって実態調査を行っておりますので、これによって得られた数値を活用しまして、今後の利活用の推進等を行っていきたいと思います。

(委員)

コンパクトシティプラスネットワークの考え方について、自己完結型の都市を目指すのであれば、平塚駅からの公共交通の整備などが必要だと思いますが、そのあたりの考え方について伺います。

平塚には駅が1つしかありませんが、周辺には小田急線の東海大学前駅ですとか、大磯駅、二宮駅などがあります。

こういった広域的な考え方はせず、あくまで平塚の中で完結するという考え方なののでしょうか。

広域的な考え方をした中での公共交通の整備ですとか、そのあたりの考え方について、お伺いしたいと思います。

次に、居住誘導と機能誘導、産業の集積などについては、とても長い作業になると思います。

これらを実現していくためには財源が必要になってくると思いますが、国の補助等は受けられるのでしょうか。

また、居住の誘導といっても、すべての人が移動するわけではないと思います。

例えば、市街化調整区域では、農家の方は畑が生活圈だと思っておりますので、そういった人たちの居住を誘導するためには、なにかインセンティブがなければなかなか理解が得られないと思います。

そのあたりについて、先の計画を作る段階の話になってしまうかもしれませんが、

方針が今あるのであれば、伺いたいと思います。

最後に、立地適正化計画で、居住誘導ですとか、医療福祉、産業等の誘導をしていくということですが、庁内横断的な検討が必要になってくると思います。

そういった体制というのはできているのでしょうか。

また、市民のご意見ですとか、産業の分野では商工会議所等の意見についても聴いていく必要があると思いますが、そういった体制はできているのでしょうか。

(事務局)

まず1つ目の、市外の駅とのネットワークについてですが、平塚駅と周辺の駅とのネットワークの整備や、ツインシティ大神地区との骨格的な交通軸の整備等について、今回の改訂でも検討をしています。

次に、居住誘導や都市機能誘導については、誘導区域外に建築物を建築する際には届出させていただくといった制度を設けていく中で、ゆるやかではありますが誘導をしていくという考え方となっております。

また、国からの補助金について、そこまでの検討はまだできていません。

もう1つ、庁内横断的な検討についてですが、今回の改訂の中でも、立地適正化ですとか、低炭素まちづくりの考え方などについて、庁内関係課には照会をかけて意見を聴いたうえで、関係各課で構成したワーキング会議などを行い、庁内横断的に検討をしています。

立地適正化計画や低炭素まちづくり計画を策定するにあたっては、今回の改訂と同様に庁内横断的な検討を行っていくことが必要だと考えています。

以上です。

(委員)

資料の1ページで、立地適正化計画を策定するものではなく市民へ広く周知するものと書かれています。

平塚市ではよく市民の方に意見を聴くということをやっていると思いますが、あまり意見が出てこないということが多いように思います。

それは、内容が難しく、市民の方に理解をしてもらえていないからだと思います。

今回についても、難しいフレーズが多く、市民の方に理解しづらい内容になっているように思いますので、もっと噛み砕いたものにすべきだと思います。

もう1つ、5ページに人口が2027年までに249,000人に減少し、更に2060年までに180,000人に減少するとの記載がありますが、これを是認したうえでの議論になっているように思われますが、それでよいのでしょうか。

この人口減少を認めるのではなく、打破していくべきではないのでしょうか。

私は、人口減少をさせるべきではないと考えています。

そのためには、国、県と連携をしながら、人口減少にブレーキをかけるべく真剣にやっていくべきではないのでしょうか。

(事務局)

人口減少については、昨年度策定しました平塚市総合計画の中で、人口の減少のスピードをなるべくゆるやかにできるようにブレーキをかけながら、居住と産業が両立するまちづくりを進めていこうとしているところでございます。

神奈川県都市計画区域の整備、開発及び保全の方針もそうですが、今後大きく社会情勢が転換することを視野に入れながら、できるところから取組を進めていこうという考え方でございます。

そういった中で、今回まさに立地適正化、低炭素まちづくり、空家の3つが関連して動くのではないかと考えておりました、今回の一部改訂の中でそれらについて記載をしていき、まちづくりの基本的な方針として整理をしていきたいと考えています。

その中でも特に立地適正化計画については本腰を入れて、時間をかけて市民の方の意見を聴きながら進めていきたいと思っています。

また、空家対策等についても、今後も引き続き、今回の都市マスタープランの一部改訂を受けて動いていきたいと考えております。

(委員)

5ページの人口推計で、2027年までに249,000人に減少するとありますが、現行の平塚市都市マスタープラン(第2次)では、現在と同じ約260,000人と予想がされています。

この差についてはどう認識されているのでしょうか。

(事務局)

2027年時点での人口の推計については、平塚市都市マスタープラン(第2次)にて予想していた人口増加のピークが、想定よりも早くきてしまったという部分があります。

しかし、平塚市都市マスタープラン(第2次)においても、将来的には人口減少の時代を迎えるという認識はありましたので、そういった認識のもとに今回の改訂を進めていくものでございます。

(委員)

平塚市の総合計画ではもっと厳しい数値が出ていると思います。

2060年時点の推計人口については、概ね一致していますが、都市マスタープランは20年の計画ですよね。

今回その一部を改訂するというところで、改訂の中身については理解はしていますが、時代の変化というのは早いので、実際には10年経った時点でこれだけの差が生じてしまっています。

ですから、まちづくりについて、是非スピード感を持ってやっていただきたいと思っています。

また、10年サイクルの中で抽象的なことをいうのではなく、大事なものや時代の変化が顕著なものについては、5年のサイクルで見直すといった考え方も必要ではないかと思えます。

特に、まちづくりの中で、道路と交通というのは重要なものの1つだと思います。道路については、県や国が所管する部分もありますが、交通については市の中で十分議論の余地があると思えます。

しかしながら、なかなか進んでいないというのが現状です。

特に、総合交通計画では平成22年に地域の公共交通を進めます、地域の生活圏の機能を強化して安心・安全な環境を整えますといった記載がありますが、実際には進んでいません。

今回の方針の中でも、これらのことについて、触れられてはいますが、具体的なものは記載がありません。

平塚市のまちづくりの展望を考えた際に、これでよいのか疑問です。

先ほどの人口推計の話もそうですが、やはりスピード感を持って、現状認識を早めていただきたいと思います。

課題については既に把握していると思えますので、解決する方策を検討していただきたいです。

そのあたりについて、考え方をお聞きしたいと思います。

また、もう1つ、空家の問題について、平成26年から色々なことが言われていると思えますが、その際にお尋ねしたところ、実態調査がまだできていないので、実態調査を進めていくといったお話がありました。

そして、去年、国から指針が出ました。

各市町村で対策を練ってくださいという内容だったかと思えます。

その際にも議会で話があったかと思えますが、また今回も実態の把握に努めますという記載になっています。

いったい何年かかるのでしょうか。

私は、そのあたりの現状分析と、実施の行動がまちづくりにおいて大変重要な要素だと考えています。

以前申し上げた地震・津波対策もそうですが、是非、スピード感をもった行政運営ができるような仕組み作りをお願いします。

そのあたりの考え方について、お聞きしたいと思います。

(事務局)

先ほどからもお話をさせていただいておりますが、都市マスタープランについては、都市計画の基本的な方針ということであることをまずはご理解いただきたいと思えます。

これは本市のまちづくりを中長期的な視点で考えていくもので、そういった方針があまり頻繁に変わってしまうというのもよくないという側面もあります。

今回一部改訂という形を取ったのは、現行の都市マスタープランで考えていた大

枠の都市構造については変わっていませんが、推計人口の減少等を考えた中で、何を追加すべきなのか、何に注視して取り組まなければならないのかということを検討した結果、大きく5つの視点を追加すべきだということで、一部改訂に取り組んでいるところでございます。

お話があった交通の件については、総合交通計画の実施計画の中で、よりスピード感を持って対応をしていきたいと考えています。

空家の実態の把握についてですが、空家というのは変わった特性を持っているものでして、1度把握した実態が時間の経過とともに変わっていくという部分がありますので、今後は長い取り組みの中で、様々な状況を把握し続けるということについて、都市マスタープランの中では基本的な考え方について記載をするものでございます。

具体的な内容については、来年度以降に空家等対策計画を作っていきますので、その中でより詳しく検討をしていきたいと考えております。

(委員)

総合交通計画、緑の基本計画等の年次計画について、我々は見ることができのでしょうか。

(事務局)

実施計画については、個々の所管した課の取り組みの中で、公表をしているところではあるのですが、市民の皆さんには伝わりづらい部分があるので、より分かりやすく皆さんにお伝えできるよう、検討をしていきたいと考えています。

(会長)

よろしいでしょうか。

では私から2点ほど。

まず、2027年時点の人口推計の数値の違いについてですが、根拠の違いもあるのかもしれませんが、この違いについて、次回は資料を出していただきたいと思います。

それからもう1点。

最初のコンパクトなまちづくりの方針と、次の低炭素まちづくりの方針について、基本的な考え方として同じようなことが書かれています。

それについて先ほど補足で説明はいただいたと思いますが、文章ではその配慮ができていませんので、例えば低炭素まちづくりの方針における基本的な考え方のイとウについては、前のコンパクトなまちづくりの方針における同じ標記の部分とどう違うのかということが読み取れるような標記について、検討をお願いいたします。

では、今日はまだ最後ではありませんので、事務局で検討を重ねていただき、次回また意見を伺いたいと思います。

それでは、続きまして、報告案件であります、「市街化調整区域の地区計画運用

基準について」事務局より説明をお願いします。

(事務局)

それでは、市街化調整区域の地区計画運用基準についてご説明いたします。

市街化調整区域の地区計画運用基準(案)の資料にて説明をさせていただきますので、そちらをご覧ください。

これまで、市街化調整区域は市街化の抑制を基本とし、農地や山林を保全する一方、開発許可制度などを活用することにより、都市のスプロール化を防止してきました。

しかし、近年においては社会・経済情勢の変化、特に人口減少や少子高齢化により、地域社会コミュニティの維持が難しくなっている集落があり、また、農地や宅地等土地利用の混在、耕作放棄地、幹線道路沿道の無秩序な施設立地や緑地等の貴重な自然環境の維持保全も重要な課題となっています。

こうした課題に対し、市街化調整区域においては、市街化調整区域の性格に合う低密度な住宅の立地や既存集落の維持するため日常生活に必要な生活利便施設等の立地など一定の都市的土地利用を許容することに合わせ、区域内の緑地及び農地等の保全を図ることで土地利用の整序を図ることを目的とし、地区計画の運用基準を定めるものです。

資料の左下をご覧ください。

市街化調整区域の地区計画の類型ということで、3つの類型を検討しております。

まず、1つ目が、整序誘導区域A型(地区活力回復型)でして、こちらは、人口減少集落を、地区計画により、人口回復による地区の活力回復、自然・農業環境との調和を進めることを目的とします。

また、建築可能な建築物は戸建て住宅、兼用住宅とすることを考えております。

次に、2つ目ですが、整序誘導区域B型(地域生活圏形成型)でして、こちらは、人口減少集落を、地区計画により、地域の既存施設や自然・環境などの特色を生かしながら、地域生活圏形成のために日常必要な諸機能の集積を進めることを目的としています。

この地区計画において建築可能な建築物は、500㎡以下の店舗、公共公益施設とすることを考えています。

3つ目となりますが、整序誘導区域C型(産業・教育文化型)です。

こちらは、開発許可を受けて立地された、または、今後、開発許可を受けて立地される産業・教育文化施設を地区計画により地域資源として維持・保全することを目的とします。

建築可能な建築物は、教育施設等、教育施設等に附属する施設とすることを考えています。

続いて、資料右側に地区計画策定前と策定後のイメージ図がございますので、こちらをご覧ください。

左側が策定前、右側が策定後です。

また、赤の点線で囲まれた区域が地区計画の区域となります。

地区計画の区域は、0.3ヘクタール以上20ヘクタール未満とします。

また、真ん中の大きな矢印は、幹線道路を示しておりまして、この幹線道路は、原則として、平塚市の幹道または県道とします。

策定前の図について説明をしますと、幹線道路は通っていますが、集落に入っていく道路の幅員が狭く、生活基盤に課題があります。

また、一部、既存宅地を利用した都市的土地利用のスプロール化が起きています。加えて、駐車場、資材置場などの周辺環境と調和しない土地利用があります。

更に、農業従事者の高齢化や後継者不足により、管理できない農地が遊休地化しています。

こういった状況の区域について、地区計画を策定することによって、右側の図のようになります。

地区計画を策定する区域は、幹線道路から概ね50m以内で考えています。

そういった区域の中でまちづくりのルールを定めることにより、ゆとりある住環境を形成することをこの地区計画の目的としています。

区画道路については袋路にせず、接続道路には2箇所以上つなげ、幅員は6m以上とします。

また、計画区域面積の6%以上の面積を有する公園等を地区施設に位置づける必要があります。

策定前の図で駐車場や資材置き場となっていた部分については、新規街区の敷地面積の最低限度を300㎡以上とし、建築物を建てることのできるようになったことで、建築物が立ち並んだ状況となっています。

この地区計画によって変わった部分をまとめますと、生活道路の幅員が広がったこと、生活基盤が整ったこと、公園ができたこと、新たな専用住宅の敷地ができたこととなっております。

続いて、資料右下の図で、建築物及び敷地の制限について簡単にまとめましたのでご覧ください。

必ず幅員6m以上の道路に接すること、最低敷地面積が300㎡、緑化率が20%以上、容積率が100%以下、建蔽率が50%以下といった制限がございます。

続いて、資料の裏面に進んでいただきまして、類型別の個別基準の概要についてご説明します。

整序誘導区域B型（地域生活圏形成型）については、建築物の用途が、平屋で延床500㎡以下の店舗、診療所・老人福祉センターなどの公共公益施設が建築可能となる地区計画です。

整序誘導区域C型（産業・教育文化型）については、区域の面積が5ヘクタール以上となりまして、教育施設等や教育施設等に附帯する関連施設が建築可能となる地区計画になります。

資料の右側に進みまして、地区計画策定の流れについてご説明します。

地区計画を策定する際には、地区内に住所のある方、事業を営む方、土地又は建

物を持っている方などが地区まちづくり協議会を設立して進めていきます。

また、地区計画原案の策定には地権者の大多数の同意が必要になります。

流れとしましては、まず、地区住民が平塚市の支援を受けながら地区まちづくり計画を策定し、平塚市が地区まちづくり計画の認定をします。

その後、地区計画の原案を地区住民で策定していただき、平塚市による地区計画の原案の作成、意見の募集、地区計画案の作成、説明会の開催、都市計画審議会への審議を経て、地区計画の都市計画決定をします。

最終的には、開発許可制度に基づいて開発許可を行っていくこととなります。

また、今後のスケジュールとしまして、まずは地元の方のご意見を伺おうと考えております。

そして、12月の都市計画審議会にてもう一度ご意見をいただきたいと考えております。

説明は以上となります。

(会長)

ありがとうございます。

事務局より説明がございました。

ただいまの説明について、ご質問等ございましたらお願いいたします。

(委員)

市街化調整区域の土地利用については10年間も検討しているということで、評価をしているところです。

質問なのですが、資料裏面の3地区というのは、都市マスタープランの中で位置づけがある3地区になるのでしょうか。

特定の3地区に限定をする話になってしまうと思うので、そうではなく、一定の基準を作り、それを満たす場所については必要に応じて地区計画を定められるという形にしていくべきだと思います。

「等」を入れるなどしないと、この3地区に限定をすることになると思います。

(事務局)

城島、土屋、吉沢の3地区についてのお話だと思いますが、これらはあくまでも地域生活圏形成型を想定していきまして、店舗や公共公益施設を建築可能としていくことを考えています。

それ以外の、地域活力回復型では、都市マスタープランの中でも既存の集落と位置づけている場所もありますし、それ以外についても集落はありますので、そういったところについても総合的に判断することを考えております。

そのため、先ほどの3地区に限定していくということではありません。

(委員)

そうであるならば、「等」という言葉を入れていただきたいと思います。

今のこの書き方では、説明をされなければ3地区に限定をしているように見えますので、これらの基準は一定のルールの中で色々なところで適用される可能性があるということがわかるようにしていただきたいと思います。

(事務局)

また次回ご報告させていただく際には、もう少し詳しい資料で説明をさせていただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

(会長)

ほかにいかがでしょうか。

今のご意見で、今回の資料での基準ですと、幹線道路に面していることが条件になりますので、幹線道路がなければこの対象とはならないということになりますが、それでもよろしいのでしょうか。

(委員)

地区を限定せず、一定のルールの中で運用していくのであれば問題ありませんが、その基準が地区が限定されてしまうようなものと、やはり決まった場所しかできないということになってしまいますので、基準を満たす場所については様々なところでできるような状況で進めていただきたいと思います。

ただ、緩和をしていく部分と規制していく部分はしっかり分けて作っていくべきだと思いますので、地域生活圏形成型については半径100m以内ですとか、そういった基準をそれぞれ定めていただきたいと思います。

(事務局)

先ほどの市街化区域の立地適正化の話をさせていただきましたが、市街化調整区域についても市街化を抑制しなければならない中でのこの地区計画の運用ということで、やはり、立地を適正化していかなければなりません。

地域生活圏形成型については、今の都市マスタープランで3箇所位置づけている場所がありますので、我々としてはそういった場所から優先的に進めていきたいと考えています。

今回案をお示ししましたが、これをどのように運用をしていくかというのは大変難しい問題でございますので、他の市町でも、こういった運用基準を作っても、実際に地区計画ができるには至っていないという状況でございますので、今後も検討をしていきたいと考えています。

また、地区活力回復型については、幹線道路を含めるなどの条件を設けることで、どこでもできるという状況ではなく、地域の中で集約すべきところを選択して、地域のコミュニティを形成できるところを優先して実施していくべきだと考えております。

本市における立地適正化の考え方と整合した形で進められるよう、今後ご意見をいただきながら検討を重ねていきたいと思えます。

以上です。

(会 長)

よろしいですか。

ほかはございますか。

(「なし」の声あり)

(会 長)

よろしいでしょうか。

では、以上をもちまして、本日の議事はすべて終了いたしましたので、第161回平塚市都市計画審議会をこれで閉会いたします。委員の皆様、ご協力ありがとうございました。

【審議会閉会】午後0時00分