

第 1 6 3 回平塚市都市計画審議会会議録

- 1 日 時 平成 2 9 年 1 月 1 2 日 (木) 1 4 時 0 0 分 ~ 1 6 時 3 0 分
- 2 場 所 平塚市教育会館
- 3 出席委員 1 4 名
野崎審也、片倉章博、出村 光、秋澤雅久、田中 勉、
栗原健成、杉本洋文、梶田佳孝、高橋 充、田中耕一、
石原健次、中村晃久、石井 孝 (代理 和田正紀)
小内 薫 (代理 石亀哲郎)
- 4 欠席委員 1 名
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 | |
| 担当長 | 齋藤 元 |
| 主 査 | 田中 智 |
| 主 任 | 染谷健太郎 |
| 主 任 | 須藤 元 |
| 技 師 | 高橋徹誠 |
| まちづくり政策担当 | |
| 担当長 | 谷田部栄司 |
| 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 1 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（素案）について
- ・市街化調整区域の地区計画運用基準について
- ・平塚市都市計画公園・緑地の見直し方針（素案）に係るパブリックコメント手続の実施結果について

【審議会開会】 14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、これより第163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。

本日の会議を傍聴される方に申し上げます。さき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。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。

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、わたくしと野崎審也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(素案)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、平塚市都市マスタープラン(第2次)の一部改訂(素案)について、ご説明いたします。まず、資料1-1をご覧ください。

前回の都市計画審議会で、改訂素案の序章から第 章までの内容及び全体構成についてご報告し、ご意見をいただきました。

今回は、その内容と12月上旬に庁内関係各課に照会をした結果に基づき、修正をいたしましたので、ご説明いたします。なお、序章から第 章までについては前回ご説明しておりますので、大まかな流れと変更点についてご説明いたします。

それでは、1ページをご覧ください。序章として平塚市都市マスタープラン(第2次)一部改訂のねらいについて記載をしています。

序.1 一部改訂の趣旨についてご説明します。

本市では、平成10年3月に平塚市都市マスタープランを策定しまして、その後、平成20年10月に改訂を行い、平塚市都市マスタープラン(第2次)を策定しました。

また、一部改訂の背景ですが、将来人口の見通しがより厳しい状況になっていることに加え、平成23年の東日本大震災に端を発した災害に対する不安とエネルギー問題への意識の高まり、空家等の増加や人口の低密度化の懸念など、社会情勢が大きく変化しています。

このような社会情勢の変化を受けて、平塚市都市マスタープラン(第2次)を策定した平成20年10月からこれまでを振り返り、今後のまちづくりを効果的に実

践するため、一部改訂を行うことにしました。

次に、2ページで、改訂の趣旨についてですが、都市と地域の魅力づくりを実現するための新たな5つの視点を加え、都市と地域の魅力づくりをめざすというのが今回の改訂の趣旨となっております。この5つの視点というのが、ツインシティ大神地区を次世代型まちづくりのモデルとすること、低炭素まちづくりを実現すること、コンパクトな地域生活圏の形成を進めること、空家等の有効活用を図ること、津波などの大規模な自然災害に備えることの5つで、今までの都市計画審議会でご意見を頂いた内容でございます。

3ページに、一部改訂の考え方ということで、全体の構成について記載をしています。

まず、序章で、これまでのまちづくりについて振り返ります。ひらつかの顔づくり、広域的な都市基盤の整備、住民発意型のまちづくりの進捗といった内容があげられます。

次に、第 2 章で新たな課題として、持続可能なまちづくり、ストック活用型のまちづくり、増大する自然災害への対応について記載をしまして、序章と第 2 章を踏まえ、第 3 章でこれからのまちづくりの考え方を示し、将来都市像の実現をめざします。都市力UPとして住む・創る・集う都市の魅力づくり、地域力UPとして暮らす・住まう地域生活圏の魅力づくりについて記載をします。

そして、第 3 章の内容を実現していくための取組の方針として、ひらつかの魅力を高めるまちづくり方針を第 3 章で記載しており、それらが次世代型まちづくりの方針、暮らし続けられる地域づくりの方針、多様な住まい方を実現するまちづくりの方針、安全で魅力あるまちづくりの方針の4つとなっております。

次に、第 4 章の戦略的なまちづくりの推進方針で、これからのまちづくりを推進していくための考え方をまとめています。

続いて、4ページの、序. 2 一部改訂の位置づけについてご説明します。

(1) 一部改訂の位置づけと役割についてですが、今回の一部改訂では、平塚市都市マスタープラン(第2次)策定以降の社会動向の変化等による新たな課題に対し、平塚市都市マスタープラン(第2次)でめざす将来都市像を実現するため、必要な方針を追加し、その推進に必要な戦略を示します。

平塚市都市マスタープラン(第2次)の本冊を補完する役割としての別冊を策定し、目標年次までは、平塚市都市マスタープラン(第2次)本冊と別冊に沿ったまちづくりを進めます。

その下に平塚市都市マスタープラン(第2次)別冊の位置づけについて図示しておりますが、こちらは前回の都市計画審議会から変更した部分でして、よりわかりやすい図を作成しました。

また、(2) 目標年次の部分ですが、こちらも前回の都市計画審議会から変更しまして、平成35年度以降の次期平塚市総合計画の記載を追加しました。

次ページで(3) 一部改訂の構成について記載していますが、別冊は本冊に追加する部分のみを抜き出してまとめたものとなります。下図が本冊と別冊の関係をま

とめたものとなります。

続いて、7ページ、序.3 これまでのまちづくりについてご説明いたします。

平塚市都市マスタープラン（第2次）の策定以降の本市における主なまちづくりの進捗について、整理しました。

（1）ひらつかの顔づくりについてです。

中心市街地のまちづくりでは、平塚駅北口駅前広場のバリアフリー化が進み、平成24年には、見附台周辺地区土地利用計画整備方針を策定しました。こちらについては、現在改訂中ですので、改訂が終わった段階で整合を図ります。

ツインシティ大神地区のまちづくりでは、平成27年に、ツインシティ大神地区土地区画整理事業を施行する組合の設立が認可され、着工しました。ひらつかセントラルパーク及び周辺のまちづくりでは、平成28年に天沼地区の大型商業施設が完成しました。ひらつかウェスタンヒルズのまちづくりでは、平成27年には真田・北金目特定土地区画整理事業が完了し、西部地域の新たな住宅地が形成されています。ひらつかなぎさステージのまちづくりでは、平成28年にひらつか海岸エリア魅力アップチャレンジを策定しました。

次に、（2）広域的な都市基盤の整備についてです。

平成27年には圏央道の県内区間が完成し、広域的なアクセス性が飛躍的に向上しました。

（3）住民発意型のまちづくりでは、平成28年に、平塚市まちづくり条例に基づく地区まちづくり計画が袖ヶ浜地区において認定されました。

9ページでは、これまでのまちづくりの進捗について、図で記載をしています。平塚市都市マスタープラン（第2次）策定以降のこれまでのまちづくりに関する主なできごとを年次順に整理し、それを地図に落とし込んだ図となっております。

続きまして、10ページの、第 章 まちづくりの新たな課題について説明いたします。

少子高齢化・人口減少が現計画策定時の推計より急速に進行し、それに伴ういくつかの課題が顕在化しました。また、この間に顕在化した課題は土地利用と交通、住宅と防災など複数分野に関する課題であり、これまでの分野別の取組みでは対応が難しい課題です。

下部で、その課題と考え方について、3つの視点でまとめております。

持続可能なまちづくりの視点での課題として、市街地の緩やかな低密度化への対応、利便性低下への懸念と地域生活域の拠点づくり、土地利用転換への対応を記載しております。

ストック活用型のまちづくりの視点での課題としては、空家等発生への対応と利活用、公共施設の活用と長寿命化、再編について記載しております。この公共施設の活用については前回の都市計画審議会から追加した部分となります。

増大する自然災害への対応の視点での課題としては、自然災害に備えるまちづくりについて記載しております。

これらのそれぞれの視点の課題について、11ページ以降に詳しく記載をしてい

ます。

まず、持続可能なまちづくりの視点での課題についてご説明いたします。

(1) 市街地の緩やかな低密度化への対応についてです。

本市の人口は、平成22年をピークに減少に転じ、人口推計では、平成72年までに約18万人に減少し、高齢化も進むことが予想されています。人口減少に伴い、都市全体の低密度化が進むことが予想されています。また、生産年齢人口の減少による税収の減少が見込まれるにもかかわらず、市民一人当たりのインフラ更新コストの負担は増大していくことが予想されます。一方、市街化調整区域では、人口減少と少子高齢化の進行においても、コミュニティを維持し、暮らし続けることができるまちづくりが求められます。

低密度に広がる都市はエネルギー効率が悪いいため、土地利用と交通施策の連携、福祉分野と連携した機能誘導など、分野横断的な解決アプローチが必要となっています。

下に人口推計のグラフがありますが、こちらは前回の都市計画審議会から変更された部分で、現行の都市マスタープラン(第2次)のグラフに更に追記したものです。この図から、少子高齢化・人口減少が、現計画策定時の推計より急速に進行していることがわかります。

次に、(2) 利便性低下への懸念と地域生活域の拠点づくりの課題についてです。

人口密度の低下が進むと、日常必要な生活利便施設の撤退やバス便の減少など、歩いて暮らせる身近な地域が不便になり生活が困難になる可能性があります。公共施設全体の最適化を図るなど、地域生活圏ごとの拠点づくりの具体化が必要となっています。

(3) 土地利用転換への対応 - 立地適正化の課題についてですが、近年は、大規模工場の撤退や土地利用転換等も生じており、新たな産業の誘致や土地利用転換のための柔軟かつ分野横断的な調整や協議が求められます。

次に、ストック活用型のまちづくりの視点での課題についてご説明いたします。

(1) 空家等発生への対応と利活用についてです。

平成26年に空家等対策の推進に関する特別措置法が制定されています。本市における空家は、住宅戸数約115,000戸に対し、空家戸数約12,000戸であり、空家率は約10.6%となっており、人口減少に伴い今後も増加することが予想されます。老朽化の進んでいない空家等は有効な「ストック」であることから、住宅政策として積極的な利活用を図ることが必要です。

続いて、(2) 公共施設の活用と長寿命化、再編についてです。

本市の公共施設の多くが今後一斉に改修や更新を迎えることが予想されます。

今後、利用頻度の少ない公共施設を少ない財源で維持しなければならなくなります。このような背景から、限られた財源の中で公共施設の更新やライフサイクルコストの縮減を図ることが必要となっています。また、地域生活圏ごとの拠点づくりにあわせた公共施設の再編や有効活用が必要となっています。

続きまして、増大する自然災害への対応の視点での課題についてご説明いたしま

す。

自然災害に備えるまちづくり、津波防災まちづくり等の課題について記載しています。

平成23年に発生した東日本大震災は、全国の沿岸地域に大きな衝撃を与えました。さらに熊本地震や関東・東北豪雨など、全国各地で発生している地震災害や集中豪雨による水害などから、あらゆる自然災害に対する備えが必要であることを改めて認識しました。最大クラスの津波に対しては、確実な避難の実現、被災後の早期復旧・復興を意識した準備を行っておくことが重要です。また、近年増大する様々な自然災害に対しては、公助の取組みだけでは十分に被害を防ぎきれないため、自助・共助の取組みによる地域防災力の強化が必要です。

15ページに進みまして、第 章 これからのまちづくりについてご説明いたします。

この章では、序章のこれまでのまちづくりと、第 章の新たな課題を踏まえ、将来都市像を実現していくためのこれからのまちづくりの考え方を示します。

平塚市都市マスタープラン（第2次）本冊で示されたこれからのまちづくりの進め方である「既にあるモノをいかし、つなぎ、有効につかう」という考え方を基本としつつ、「都市」と「地域」の2つの視点からの魅力づくりの考え方を追加します。

・ 1 住む・創る・集う都市の魅力づくりについてご説明いたします。

これまでのまちづくりと、新たな課題を踏まえ、本市の都市全体としての魅力を高め、都市の活力を向上させていきます。そのためには、まちづくりの目標として設定されている「住む」「創る」「集う」という3つの要素が欠かせません。

これからの平塚の「ひらつかの顔」としての魅力づくりをさらに進めることにより都市力を高めます。

「住む」災害にも安心して住めるまちづくりでは、「海と共存するまち」をめざし、地域の魅力を創出しながら防災減災対策を推進する地域としてまちづくりを進めます。

「創る」次世代産業の育成と既存産業の振興のしくみづくりでは、ツインシティ大神地区など、新たなまちづくりを展開する地域においては、新分野の産業誘致を図り、中心市街地においても、建て替えや再開発などの契機や、空き店舗の活用などにより、新たな仕事を生み出す機能の誘導や異分野連携を促進する産業環境づくりを図ります。また、市内に集積している企業や研究所、大学等の地域資源が協働し、次世代産業を育成する環境づくりを進めます。

「集う」中心市街地に人が集う魅力づくりでは、中心市街地全体に、買い物や飲食などの「消費」の機能だけでなく、共に「働く」場、「趣味や学び」に集う場、「憩い」の時間を過ごす場などの機能や要素を加え、総合的なまちの魅力を高めていきます。また、特に公共空間に魅力を加え、人々が回遊し、滞在したくなる地域として魅力づくりを段階的に進めていきます。

住む・創る・集う次世代まちづくりとして、ツインシティ大神地区は、次世代に

つなげていくまちづくりの展望を示すまちとすることをめざします。

続きまして、 2 暮らし・住まう地域生活圏の魅力づくりについてご説明いたします。

生活都市として魅力を感じてもらうためには、歩いて暮らせる生活圏に暮らしを支える機能があることが重要です。また、職住近接、駅や商店街の利便性とにぎわい、海辺・川辺・山辺の自然や田園環境など、ライフステージやライフスタイルに応じた居住地選択が可能な多様な住宅ストックがあることが重要です。

今後は、暮らしを支える機能の確保と地域ごとの魅力を高めるための「地域のビジョン」づくりを通して、地域ごとに必要な取組みを選択し、多様な主体によるまちづくりを進めていくことにより地域力を高め、多様な暮らしと住まいがある地域生活圏の実現をめざします。

地域の魅力と特性に応じた地域生活圏の形成として、地域の特性や個性とライフスタイルに応じて、それぞれの地域に必要な機能を選択し、地域生活圏の拠点への誘導・集積を進めます。

住宅ストックの活用と多様な住まいの創出として、増加しつつある空家等は、利用可能な地域資源と捉え、まちなか居住の推進とまちの魅力向上、利便性の高い地域への居住者の誘導、安心して住み続けるための地域コミュニティの維持と活性化をめざします。また、中心地域、沿岸部、郊外などそれぞれにおいていかすべき地域特性を見極め、その魅力を高める住宅地づくりを行っていきることにより、ライフスタイルやライフステージに応じて多様な暮らし方が選択できる地域づくりをめざします。

19ページにあるのが、「都市」全体の魅力と各「地域」の魅力を高めるこれからのまちづくりのイメージ図です。

これからのまちづくりの進め方の基本的な考え方について、「いかす」と「つなぐ」と「つかう」と現行の都市マスタープランに記載されています。

これに、「都市」と「地域」の魅力づくりの視点を追加します。「都市」については、「住む」の部分での災害への安全性、「創る」の部分での産業の振興、「集う」の部分での中心市街地のにぎわい創出の3つの視点で都市力を高めます。また、「地域」については、「暮らす」の部分での個性を生かした持続可能な生活圏の形成、「住まう」の部分での多様な住まいの創出の2つの視点で地域力を高めます。

これらにより、本市内外の人・企業にアピールできる「まち」となり、将来都市像を実現していくことをめざします。

続いて、第 3 章 ひらつかの魅力をもつまちづくり方針についてご説明いたします。

この章では、第 3 章のこれからのまちづくりを実践していくための取組の方針を示します。

先ほどまでに説明しました、「都市」と「地域」の魅力づくりを実現するための5つの視点については、分野横断的な取組が必要となることから、右側の4つの方針へと改めて整理しました。

各方針の取組については、(1)方針追加のねらい、(2)課題、(3)基本的な考え方、(4)方針という形で記載をしていきます。

では、最初に、1 次世代型まちづくりの方針についてご説明いたします。

まず、(1)方針追加のねらいです。

平塚市都市マスタープラン(第2次)でひらつかの顔づくりとして方向性が示されたツインシティ大神地区は、平成27年に土地区画整理事業による都市基盤整備に着手し、まちを形成するプロセスに入りました。ツインシティ大神地区は、これまで都市機能のなかった地区に新しいまちを形成することから、今後の本市のまちづくりを先導し、次世代につなげていく新たなモデル地区としての整備が求められています。産業・交通・住まい・環境などの様々な分野において、先端的な取組みを積極的に取り入れ、住む・創る・集うための機能が集約した次世代型のまちづくりを実現していくための方針を追加します。

次に、(2)課題です。

広域交流と交通ネットワークに関する課題として、広域高速交通と市内各拠点をつなぐ交通ネットワークの形成と乗り換えを円滑化することが必要となります。環境共生都市の実現に関する課題として、交通や産業、住まいなど様々な分野において創エネ・蓄エネ・省エネの推進が必要となります。新しい産業の創出・育成に関する課題としては、先端技術産業や研究機関、流通関連産業等の立地誘導が望まれます。

次に、(3)基本的な考え方です。

ひらつかの顔づくりのひとつとして、本市のまちづくりを先導し、他都市に広くアピールできるような次世代型まちづくりを進めます。

最後に、(4)方針です。

方針のア：広域的な交流と連携の窓口(ゲート)となる都市についてです。

ツインシティ大神地区のまちづくりを進め、新幹線新駅の受け皿となる周辺環境を整備することにより、広域交流機能を担う新駅の早期誘致をめざします。

トランジットセンターは、周辺に商業やサービス機能と地区のシンボルであるトランジットモールを設けることにより、交通結節点として機能の強化をめざします。また、南北方向と東西方向の交通軸の強化をめざします。取組項目として、八王子平塚停車場線、倉見大神線、ツインシティ大神線の整備、(仮称)伊勢原大神軸の道路整備について具体的な計画の検討などが挙げられます。

次に、イ：地域の環境と共生し地球環境にやさしい環境共生都市についてですが、建築、まちづくりにおける環境配慮として、環境負荷の低減に配慮した建築物に対する補助メニューの周知や支援制度を検討します。

環境とバランスのとれた交通計画として、自家用車の利用抑制を進め、自転車走行空間の整備や、サイクル&バスライドの推進により、自転車利用環境の向上を進めます。取組項目としては、コミュニティサイクル、カーシェアリング、地域コミュニティバス導入に向けた検討などが挙げられます。

都市空間の質の向上としては、デザインガイドライン等のルールづくりを検討し

ます。また、歩行者ネットワークの形成をめざします。取組項目としては、デザインガイドラインの策定などが挙げられます。

続いて、ウ．先端産業を創出・育成する都市についてです。

先端産業の誘致・育成として、先端技術産業や研究機関等の立地誘導を図るため、都市基盤整備を進めるとともに、各種支援制度の調査、研究等を進めます。

次に、エ．新しい生活スタイル・ワークスタイルを実践する都市についてご説明いたします。

多様な都市機能の誘導として、事務所スペース等を共有しながら働くコワーキングスペースなどを積極的に誘導することで多様な働き方の実現をめざします。取組項目としては、コワーキングスペースの設置の支援などが挙げられます。

公共空間の民間活用の推進としては、地区内の公園や道路空間などの積極的な民間活用を検討し、新たな公共空間の賑わい形成をめざします。取組項目としては、オープンカフェ等の公共空間利活用に向けた検討などが挙げられます。

市内外への情報発信、アピールとして、SNS等の様々な媒体を活用し、市内外へ積極的に情報発信をすることで本市のイメージ向上をめざします。

2つ目の方針に進みまして、2 暮らし続けられる地域づくりの方針についてご説明いたします。

まず、(1) 方針追加のねらいです。

都市の活力を未来へ持続する都市構造の実現に向け、立地適正化や低炭素まちづくりなどの新たなまちづくりの手法の活用も視野に入れ、道路網や公共交通ネットワークと連携した計画的な都市機能の誘導や、環境負荷の少ないまちづくりに関する方針を追加します。

次に、(2) 課題です。

コンパクトな地域生活圏の形成に関する課題として、今後の市街地の人口の低密度化に対して、地域生活圏の拠点等への計画的な機能誘導により生活サービスを維持し、環境負荷の少ないコンパクトな地域生活圏の形成を進めていくことが必要です。

骨格的な公共交通軸の維持・強化に関する課題として、暮らし続けられる地域生活圏を維持していくため、幹線バスなど骨格的な公共交通軸の維持・強化を図るとともに、生活圏ごとの実情に応じた地域公共交通の導入や歩行者・自転車ネットワークの強化により、生活に必要な諸機能が立地する拠点への移動手段を確保していくことが必要となります。

持続可能で活力あるまちづくりの課題として、産業を支える基盤として、北の核など産業集積地への道路網の強化が必要となります。

環境負荷の少ないまちづくりに関する課題として、公共交通軸を維持・強化していくにあたり、公共交通の利用促進策の具体化が必要となります。

続いて、(3) 基本的な考え方です。

自立的な地域生活圏の形成のために、まちの成り立ちや既存の機能集積などを考慮しながら、地域生活圏ごとに都市機能を誘導すべき拠点を諸機能集積地区とし、

各地区の地域特性に応じた機能の誘導・集積を進め、相互に役割を補完しながら、市全体として都市機能の維持をめざします。

また、公共交通の乗り換えができる諸機能集積地区を交通結節点とし、都市機能の誘導による魅力づくりとあわせて、公共交通の利用環境の向上をめざします。下の図で、日常生活圏・地域生活圏・中心生活圏などの機能集約拠点づくりのイメージについて記載しています。

最後に、(4)方針のご説明をいたします。

方針のア．活力ある2核と地域生活圏ごとの魅力的な機能集積拠点づくりです。

南と北の2核への戦略的な機能誘導として、南の核である平塚駅周辺を中心市街地と、北の核であるツインシティ大神地区では、ひらつかの顔、また玄関口としての活力を向上するため、交通便利性の良さをいかし、先導的なまちづくりを進め、広域を対象とした高次都市機能の整備と誘導を進めます。

既存のコミュニティを持続するための機能誘導として、諸機能集積地区として日常生活に必要な都市機能の誘導を進めます。市周辺駅へのアクセスがよい地域については、それぞれの駅周辺の都市機能の機能集積状況や移動にかかる時間を考慮し市周辺駅も含んだ地域生活圏を設定し、生活利便性の確保を進めます。取組項目としては、見附台周辺地区の整備、立地適正化計画の策定などが挙げられます。

続いて、イ．拠点へのアクセスを確保する公共交通軸の維持・形成と結節点の強化についてご説明いたします。

骨格的交通軸の維持・形成として、北の核と南の核を結ぶラダー状のネットワークの整備を進めることにより、南北都市軸を強化するとともに、ネットワーク沿いの産業集積をめざします。これについては下にイメージ図がございます。また、地域生活圏における都市機能の誘導と連携して、地域生活圏の諸機能集積地区を結ぶ公共交通ネットワークの維持・強化を検討します。取組項目としては、萩原八幡線の整備の推進などが挙げられます。

交通結節点の創出と機能強化としては、主要幹線道路の整備や魅力的な交通結節点の整備を進めます。取組項目として、地域生活圏ごとの交通結節点への歩行者ネットワーク、コミュニティバス導入の検討などが挙げられます。

続いて、ウ．環境負荷の少ない拠点づくりと市街地の更新についてご説明いたします。

機能集積と連携した環境負荷の少ないまちづくりとして、自然エネルギーを利用した換気・採光システムを導入した施設改修や建替えを誘導し、エネルギー負荷の低減に貢献する拠点形成をめざします。取組項目としては、公共施設再編に伴う施設改修や建替えにおける自然エネルギーを利用した換気・採光システムやエネルギー・マネジメント・システムの導入など施設計画の検討などが挙げられます。

産業と住宅によるエネルギー循環利用の推進としては、大規模跡地の再整備などにあたっては、エネルギーの循環利用や再生可能エネルギーの活用などを検討し、環境負荷の少ない市街地形成を進めます。

低炭素まちづくりに向けた緑化の推進として、ヒートアイランド現象の緩和のため

め、緑化を誘導し、風の道づくりに努めます。

魅力を高める公園等の再編・整備として、多様な主体の参画による公園の整備や管理、運営など市民の利用ニーズに応じた改修・整備のあり方を検討します。取組項目としては、公共施設の再編・再整備にあわせた公園緑地の整備などが挙げられます。

続きまして、3つ目の方針となります、 .3 多様な住まい方を実現するまちづくりの方針についてご説明いたします。

まず、(1)方針追加のねらいです。

本市のもつ多様な住宅ストックの魅力を向上し、定住を促進するとともに価値観やライフスタイルに応じた住み替えの誘導をしていくための方針を追加します。

次に、(2)課題です。

居住誘導に関する課題として、今後、全市的に偏りなく人口が減少することが予想され、市街地全体の低密度化が進みます。そこで、コンパクトな地域生活圏実現をめざし、計画的に居住誘導を図り、市街地の低密度化を抑制していくことが必要となります。

空家等対策に関する課題として、空家等への対応については、「空家等の発生を抑制する」、「空家等の適正な管理を促す」、「空家等の利活用を図る」の3つの考え方を基本として、これらを円滑かつ効果的に実施するための新たなしくみづくりが必要となります。

続いて、(3)基本的な考え方です。

全市的な市街地の低密度化を防ぎ、環境負荷が少なく、歩いて暮らせる日常生活利便施設が維持できるコンパクトな地域生活圏の形成をめざします。

また、下のイメージ図のとおり、それぞれの地域が有する住まい環境の魅力を高めるまちづくりを進め、ライフスタイルやライフステージに応じて多様な暮らし方が選択できるまちづくりをめざします。

空家等は、利用可能な地域の資源と捉え、市場流通や活用促進を検討し、地域の活性化やまちの魅力向上をめざします。

最後に、(4)方針についてご説明いたします。

まず、ア．良好な地域生活圏と住まいの形成についてです。

計画的な居住誘導を図る地域生活圏の設定として、新たな市街地の拡大を抑制するとともに、定住の促進や住み替えや転入を誘導する住まいの供給や魅力づくりを進め、居住誘導していく圏域を明確化します。市街化調整区域内の集落地については、今後も地域コミュニティが維持できる地域生活圏の形成について検討します。取組項目としては、市街化調整区域の集落まちづくりの支援、立地適正化計画の策定などが挙げられます。

地域生活圏ごとの魅力づくりと多様な暮らし方の実現として、地域生活圏ごとに今後のばしていくべき住まい環境の魅力を具体化し、その魅力向上のためのまちづくりを進めます。取組項目としては、地域生活圏ごとの暮らしと住まいのビジョンの作成などが挙げられます。

次に、イ．空家等の利活用の推進についてご説明いたします。

空家等利用のエリア戦略の立案として、居住誘導を図る地域生活圏の設定とあわせて、住宅ストックとしての空家等の実態を把握し、居住誘導のエリア戦略への活用を検討します。取組項目としては、立地適正化計画の検討と連携した、空家等の利活用の方針の明確化などが挙げられます。

中古住宅流通促進のためのしくみづくりとして、中古住宅の再流通の促進策を検討し、子育て世帯など様々な世代の居住誘導に努めます。

続きまして、34ページから、方針の4つ目となります、4.4 安全で魅力あるまちづくりの方針についてご説明いたします。

まず、(1) 方針追加のねらいです。

沿岸部は津波による浸水想定区域であると同時に、本市における魅力的な資源の一つでもあります。津波災害に対する備えと海岸エリアの魅力づくりの両立をめざした防災まちづくりに関する方針を追加します。また、地域防災力の向上など、災害に強いまちづくりに関する方針を追加します。

次に、(2) 課題です。

津波からの避難に関する課題として、観光地としての魅力づくりと連携した沿岸部全体の安全性の向上が求められます。

様々な自然災害に関する課題として、近年増大する自然災害に対しては、公助の取り組みだけでは被害を十分に防ぎきれないため、自助・共助の取り組みによる地域防災力の強化が求められています。

被災後の復旧、援助体制に関する課題として、迅速な復旧・復興に備えるための基礎となる情報を事前に整理しておくことが必要です。

続いて、(3) 基本的な考え方です。

津波災害に対しては「守る」「逃げる」「備える」を基本に、沿岸部の魅力創出との連携や津波情報に関する情報提供など、ハード施策とソフト施策の適切な組み合わせにより、逃げやすいまちづくりを進めます。また、自助・共助の取り組みによる地域防災力を強化することで、災害に強いまちづくりを進めます。

最後に、(4) 方針についてご説明いたします。

まず、ア．沿岸エリアの魅力創出と連携した防災まちづくりについてです。

「守る」津波から市民を守るまちづくりとして、新港周辺地区における津波対策として、新港における防潮堤の拡充等により防潮機能の強化に努めます。

「逃げる」津波から逃げやすいまちづくりとして、公共サイン等による海拔表示看板の充実や、津波ハザードマップの活用など、避難行動を支援する情報提供を進めます。

「備える」迅速な復旧・復興に備えたまちづくりとして、地籍調査の実施等、被災後の復旧・復興に向けた基礎となる情報の整理に努めます。

下の図は、沿岸部の魅力創出と連携した津波防災のイメージ図でして、赤字が魅力創出、青字が津波防災対策に関する記載となっております。

続いて、イ．災害に強い地区防災まちづくりについてです。

地域防災力の強化として、防災をきっかけとした地区単位でのまちづくりを促進し、地域防災力の向上をめざします。災害リスクの高いエリアについては、立地適正化計画の検討とあわせて、減災・防災対策を行っていく区域を検討します。

避難・援助体制の強化として、避難行動要支援者・帰宅困難者への支援の充実に努めます。

防災情報の提供の強化として、防災意識を高め、自助・共助の取組みを促すため、災害リスクや避難方法についての周知を進めます。

以上の4つの方針に基づき、ひらつかの魅力を高めるまちづくりを進めます。

続きまして、38ページ以降で、第 章 戦略的なまちづくりの推進方針についてご説明いたします。

都市マスタープランを実現するためには、市民、事業者、行政などの多様な主体の連携、多様性のある本市の各地域の個性を際立たせる地域のビジョン、それらを推進する体制や仕組みが必要になります。

この第 章では、これからのまちづくりを推進していくための「1 まちづくりの基本戦略」、それらを踏まえたうえでまちづくりを実践していく「2 まちづくりの推進体制」、実践に向けたプロセスや具体的な取組みを示した「3 戦略的なまちづくりの実践」について示します。

では、1 まちづくりの基本戦略についてご説明いたします。

これからのまちづくりは、本市が有する「多様性」と「個性」をいかし、都市としての魅力を高めるとともに、それぞれの地域の価値を高めていく考え方のもとに進めていきます。また、まちづくりは、「つくる」時代から「つかう」時代へと転換しています。まちづくりの主体は、行政、市民、企業のみならず、地域の団体や、NPO、市民活動団体、クリエイターなど、これまではまちづくりの表舞台には登場しなかった主体も担い手になりつつあり、ますます主体の多様化が進んでいます。このような考え方のもと、まちづくりの基本戦略を構築していきます。

これからのまちづくりを進めていくにあたっては、地域の資源を活用してその個性を伸ばし、他の地域にはない価値を形成していく発想が大切です。地域資源を十分にいかすため、下の図にも記載されているとおり、まず「地域資源を共有（戦略1）」し、それをもとに地域での「実験的取組（戦略2）」から始められるようにすることが重要です。さらに、「地域のビジョン（戦略3）」は取組みを踏まえて柔軟に更新し、より良い方法を常に模索していきます。その過程で多様な主体が参加できること、つまり「オープンプロセス（戦略4）」が重要であり、さらにこれらの一連の取組みを支える「仕組み（戦略5）」を構築していく必要があります。

以上の5つの戦略について、1つずつ説明をいたします。

まず、戦略1の地域資源を共有することについては、地域資源を明らかにしたマップづくりをきっかけにして、地域の「価値」を認識・共有することから始めていきます。

次に、戦略2の実験的取組から始めるータクティカル・アーバニズムについては、短期的な「実験」を通じて新たな活用方法、再整備のあり方を考えていきます。

また、戦略3の地域のビジョンをつくるでは、その地域の個性や地域資源を踏まえて、どのような暮らし方ができるか、どんな住まいが必要か、地域の中で拠点となる地区の具体的な整備のあり方などを明らかにします。

次に、戦略4のオープンプロセスについては、計画や事業に関係する主体が自由に検討に参加できることが重要となることから、参加もプロセスも開かれたしくみにより、まちづくりを進めていきます。

最後に、戦略5の仕組みをつくるですが、以上の戦略を実践していくために、これらを支え、後押しするための仕組みを検討していきます。

続きまして、2 まちづくりの推進体制についてご説明いたします。

基本戦略に基づいたまちづくりを推進するためには、行政のみが主導的にまちづくりを行うのではなく、市民や事業者、学術機関や各種団体などが知恵を持ち寄り、相互に連携しながら意思決定をしていく事が求められています。

ここでは、戦略的なまちづくりを推進するための体制のあり方として、連携のプラットフォームづくりについて示します。

下にイメージ図がありますが、これからのまちづくりには多様な主体の連携が必要不可欠です。そのためにはまちづくりに係わる多様な主体が交流し、情報交換、情報共有するためのプラットフォームが重要になります。具体的な場として地区公民館や市民活動センターを核としながら、その機能を強化することでプラットフォームの構築をめざします。

続きまして、3 戦略的なまちづくりの実践についてご説明いたします。

戦略的なまちづくりを実践していくためには、基本戦略の考え方を踏まえながら、適切な体制を構築することが重要です。また、具体的な取組みについては、都市全体の魅力づくりと地域生活圏の魅力づくりの2つの視点で考えていきます。

まず、(1)都市の魅力づくりの実践です。

大規模土地利用転換に対応する体制づくりとして、大規模な土地の取引や転換が発生した際に、関係各課が機動的・横断的に調整・協議を図る庁内組織を設置し、公民連携の手法などの検討も含め、速やかな政策判断と事業者協議ができる体制を確保します。

農と共存するためのプログラムとして、市街地における都市農地は、農作物の生産機能だけでなく、都市の貴重な緑地として景観機能や防災機能など多面的機能を有していることから、農地のいかしたまちづくりを検討します。

多様な住まいの創出・活用の体制づくりとして、本市における住まいの多様性を活かすライフステージに応じた住み替え、親世帯との同居や近居などを促進します。また、住み替えや近居を促進するための情報共有と方策を検討するとともに、戦略的な住宅供給と活用、住宅不動産の有効活用を促進する取り組みを行います。

次に、(2)地域生活圏の魅力づくりの実践です。

地域のビジョンづくりの展開として、地域ごとの多様な価値を高めていくために、各地域のビジョンや拠点づくりのあり方を具体的に検討します。本市では、市全域を対象に将来の市街地の枠組みや拠点、それらを結ぶネットワークを示す「立地適

現行の都市マスタープランを策定してから新たに生まれた、津波や人口減少等の課題に対応していくためには、現行の都市マスタープランの記載では不十分でしたので、それらの課題に対応していくために必要な視点について検討した結果、この5つの視点を見出し、この中で対応をしていこうという結論に達しました。

また、現行の都市マスタープランの検討段階においては、まだ東日本大震災が起っていなかったことや、当時の想定を上回る速度で人口減少が進んでいることから、新たな視点として対応する必要があるため、ここで一部改訂を行うものです。

(委員)

もう1つ、この5つの視点の名称について、市民目線では疑問が残ります。

例えば、低炭素まちづくりの視点という表記ですが、この名称を見てもそれがなんなのか、なぜその視点が必要なのかがわかりません。

空家の有効活用を図るとありますが、なぜそれを行うのかがわかりません。

どういう目標のために何を行うのか、それによってどんなメリットが生まれるのかが一目見てわかるように表現していただいた方がよいと思います。

(事務局)

2ページで、それらについてよりわかりやすい記載ができるよう検討させていただきます。

(会長)

よろしいでしょうか。

ほかにはいかがでしょうか。

どうぞ。

(委員)

まず、21ページの(2)課題の部分で、ツインシティについて、新幹線新駅やインターチェンジの誘致について書かれていますが、平塚市商工会議所においても東浅間大島線の延伸や、相模線の活用などに取り組んでいますので、それについても記載をした方がよいのではないのでしょうか。

ご検討をお願いします。

また、2点目ですが、28ページの骨格的交通軸の維持・形成の部分で、2核を結ぶ新たな公共交通システムについての記載があります。

これについては、以前より連節バスの検討をされていると思いますが、連節バス以外については検討されているのでしょうか。

また、下の図の黄色い部分について、具体的に道路交通網が整備されるということなのでしょうか。

「かながわのみちづくり計画」に東浅間大島線の延伸について記載がされていますが、これらを行っていくということでしょうか。

(事務局)

1点目について、現行の都市マスタープランにも、相鉄いずみ野線の延伸など、鉄道についても記載がありますので、これらの部分や総合交通計画との整合について研究をしたうえで検討させていただきたいと思います。

2点目につきましては、基本的には既に都市計画決定をしている道路を整備すると、既に整備されている道路と併せてはしご状の道路網が形成され、南北軸の強化につながるということにして、更にそれに(仮称)伊勢原大神軸を加えることでより道路網の強化につながるというイメージ図でございます。

そのため、我々としては不可能な表現ではないと考えております。

また、ここにどのような交通網を形成していくかについては、連節バスが今可能性が1番高いのではないかとということで、庁内での検討が始まったところでございます。

(委員)

連節バスの可能性が高いということでしたが、市全体の回遊性についても考慮したうえで検討をしていただければと思います。

また、29ページに、低炭素まちづくりに向けた緑化の推進についての記載がありますが、工場の緑化については、まちづくり条例の緑化基準を緩和した経緯があると思います。

ここで改めて沿道の緑化を進めていくということは、事業者の負担が増えてしまうことになるとと思いますので、全体の工場の緑化率の見直し等の緩和の部分についても検討させていただきたいと思います。

(会長)

よろしいですか。

では、ほかにいかがでしょうか。

はい、どうぞ。

(委員)

8ページの部分で、袖ヶ浜地区において地区まちづくり計画の認定がされたという記載がありますが、一部の区域だと思しますので、括弧書きで策定された区域の面積を記載していただければと思います。

また、空家等について、調査をこれからされていくということですが、どの地域で空家等が多いのか、もし今の段階でわかれば教えていただければと思います。

続いて、30ページの課題で、居住誘導に関する課題の3つ目ですが、「公共施設の統廃合や商業施設の撤退など」と書かれていますが、公共施設の統廃合については行政が行うもので、商業施設の撤退については民間の話ですので、この2つが併記されているのに違和感がありますので、別の表現を検討させていただきたいと思

います。

また、40ページの右側に、「知的財産などの様々な地域資源に溢れています」という表現がありますが、少し違和感がありますので、地域資源が充実していますなどの表記にしてはどうでしょうか。

(事務局)

1つ目の袖ヶ浜地区について、袖ヶ浜地区全体で地区まちづくり計画が策定されたという誤解が起こることがないように表現となるよう、検討したいと思います。

30ページの表記については、検討させていただきます。

また、40ページについても同様に持ち帰って検討をさせていただきたいと思います。

最後に、空家等についてですが、現在は自治会に対してアンケート調査を実施し、各地区の空家等の概数を把握しているところですが、その補完調査を進めている段階です。

また、実態把握にあたっては、この数値をもう少し詳しく分析していく必要があると考えておりますが、現在のアンケート調査の結果では、市内では、花水地区や中原地区などで、比較的空家等の数が多いと思われます。

ただし、この結果については、これから分析等を行っていく中で変わってくる可能性もありますので、ご承知おきください。

(委員)

39ページの5つの基本戦略の図について、戦略1から5まで記載されていますが、この順番で進めていくということでしょうか。

戦略2が実験的取組から始める、戦略3が地域のビジョンをつくるということですが、ビジョンの検討と実験的取組を並行して行うなど、ビジョンを念頭に置いたうえで実験的取組を行った方がよいのではないのでしょうか。

(事務局)

この5つの戦略については、この順番で進めるということではなく、これらを回しながら進めていくというイメージですので、実際には地域のビジョンを念頭に置いたうえで実験的取組を進めます。

(委員)

42ページについて、こちらはまちづくりの推進体制というタイトルですが、内容がタイトルを適切に表したものではないように思います。

例えば同ページ下部のプラットフォームの連携イメージの図は、あくまで場の設定であって、推進体制ではないと思います。

43ページの戦略的なまちづくりの実践の部分には主体が明確に書かれていますが、こういったものが推進体制なのではないのでしょうか。

推進体制というからには、何について、どこが主導でやっていくのかといった形で、主体を明確に、具体的に書かれた方がよいと思います。

(事務局)

体制と主体性というのは我々も認識しているところですが、組織の中の議論が十分でないところもあります。

こちらの図については、今後、市民の方々や関係団体、推進にあたって関わる様々な分野の方々を含めた体制作りをしていきたいというイメージでして、庁内でのような対応した計画を作っていくについては書ききれない部分もありますので、検討させていただきたいと思います。

(会長)

よろしいですか。

ほかにございますか。

はい、どうぞ。

(委員)

この都市マスタープランというのは長い期間をかけて進めていくこととなりますが、具体的にどう進めて、どのように成果をあげていくのかというのが重要だと思います。

平成20年から始まった平塚市都市マスタープラン(第2次)の進捗状況について書かれていますが、これまで、こういった進捗状況をどれだけ、どのように市民に向けて開示されてきたか、伺いたいと思います。

(事務局)

都市マスタープランの進捗状況については、これまではあまり市民の方々には提示してきませんでした。

そういった反省を踏まえまして、今回、まちづくりの推進という部分で記載をしました。

(委員)

今まで進めてきた都市マスタープランの進捗状況については、まだ正確なものは市民向けに提供できていないということですので、今回の一部改訂では、追加の項目も含めて、今後、誰がどのようにこれらを進めていくのかというのを所管のまちづくり政策課で示していくべきではないのでしょうか。

都市マスタープランに記載をしたところで、実際に所管する部署がやらなければ意味がありませんので、方向付けだけでもしていただければと思います。

また、平塚市の総合計画についてもまた数年後に変わりますから、それに準じた形の都市マスタープランにしていく必要があると思いますので、進捗状況をしっかり

り把握したうえで、定期的に見直しをしていただきたいと思います。

（事務局）

今回の一部改訂を行うに当たり10年間を振り返った中で、進行管理ができていなかった部分が見えてきましたので、このことについて反省しまして、今回の一部改訂においては、進捗に関する部分を充実させております。

今後はこの計画に基づいて、適切な進行管理に努めていきたいと考えております。

（委員）

36ページに津波対策についての記載がありますが、海岸地域の方の安心安全の部分がやや弱いように思います。

もしかすると37ページの地域防災力の強化というところに含まれてしまっているのかもしれませんが、魅力の創出の部分と連携して、花水川の河口部、唐ヶ原、須賀新田、このあたりの具体的な安心安全の部分を加えていただきたいと思います。

（事務局）

36ページの図を見ると、魅力創出の部分が目立ってしまっていますが、あくまで相模川や花水川付近の住宅地などでの安心安全なまちづくりを行ったうえで、こういった魅力づくりを行っていききたいということでございます。

こちらについてはよりわかりやすい表記を検討したいと思います。

（委員）

公共施設の活用についてですが、公共施設再配置の計画はあるのでしょうか。

あるのであれば、この都市マスタープランはそれとどのように連携していくのでしょうか。

また、安心安全のまちづくりについては、津波がメインの記載となっておりますが、土砂災害についてはどう考えているのでしょうか。

（事務局）

1点目については13ページと関わってくるかと思いますが、平塚市の公共施設再編計画については、現在策定中として、パブリックコメントを実施しているところですので、今は公共施設の再編に関する記載が少し少ないのですが、今後、整合を取りながらもう少し記載をしていきたいと考えています。

また、今回の一部改訂では、津波だけではなく、様々な自然災害に関する課題という部分で、土砂災害や豪雨などについても記載しておりますので、そこに含まれる形となっております。

（委員）

今後パブリックコメントを行っていくということですが、他の計画等のパブリッ

クコメントの結果を見ていると、市民の方からの意見があまり出てこないことが多いと思います。

都市マスタープランに書けること、書けないことがあると思いますが、少し書きすぎているぐらいの方が、市民からすると意見を出しやすいのではないのでしょうか。

推進体制についても、市民の方が、自分たちのまちづくりことを言ってるんだとわかるような、具体的な表記をもっとしていくべきなのではないのでしょうか。

また、文章で入れるのもそうですが、図を入れていくなどして、わかりやすく、市民の役割、行政の役割などを明確にさせていただいて、意見が出やすい素案としていただければと思います。

表現しすぎても不足しているよりは市民にとっては意見がしやすいと思いますので、ご苦労もあるかと思いますが、お願いします。

(事務局)

今回、一部改訂の検討をしている中で、なるべくイメージ図を増やして、わかりやすい表記を検討してきましたが、まだまだ改善の余地はあるかと思しますので、それぞれの役割などについて、書ける範囲内でわかりやすく記載をしていきたいと思えます。

(委員)

21ページからの産業の部分について、平塚市がさがみロボット産業特区に指定されてからしばらく経ちますが、企業誘致の努力について、どのようなことを行っていくのかという部分を具体的に書いていただけると、市民の方にも産業に対する市の姿勢がわかりやすいと思えます。

例えば、このような企業を誘致しますといった表記が考えられるかと思いますが、都市マスタープランを作ったらあとは各部署がやってくれるということではなく、積極的な姿勢というのを示していくべきだと思います。

このあたりについてどう考えているのでしょうか。

(事務局)

庁内でも産業振興課で、平塚市で今後どのような産業を誘致していくべきなのかということについても色々検討しているようですので、協議をしながら、都市マスタープランに書いていくべきかどうかも含めて検討をさせていただきたいと思えます。

(委員)

ただいま産業の誘致の話がありましたが、既に平塚で仕事をしている企業に、継続して平塚で仕事してもらうにはどうしていくかということについてももう少し記載をしていくべきだと思います。

例えば、住居と工場が混在している部分について、その解決に向けた具体的な記

載をもう少し充実させていただきたいと思います。

もう1つ、商業高校、工業高校が統合されるといったことが今後ありますが、少子化に伴う学校の統合について、公共施設の統廃合という表現でひとくくりにしてよいのでしょうか。

また、その跡地利用についてももう少し具体化していくべきなのではないでしょうか。

(事務局)

ご指摘いただいたとおり、平塚市では住居と工場が混在しているところがまだまだありますので、産業基盤となる工業の土地利用を維持保全していかなければなりません。

そういった状況の中で、28ページの図にあるように、工業系に対するサポートとして、工業団地を形成しているところについて、都市基盤整備を進めていくことで、産業活動を維持・継続しやすいように取り組んでいきたいと考えております。

また、学校の統合については、個別に具体的な記載をするのは難しいと思いますが、43ページにて大規模土地利用転換への対応についても記載をしまして、こちらは工業用地だけではなく、公共用地の跡地についても適切な土地利用を誘導していくための記載でございます。

よりよい記載の仕方について、検討をさせていただきます。

(委員)

40ページのコラムの平塚市の多様性と価値とはというところに平塚の良いところが記載されていますし、このほかにも公民館が多いことなど、平塚には良いところが多くあると思います。

まちづくりの戦略として、強みを更に伸ばすというのもあると思います。

平塚のよいところがたくさんあるのに、市民の方にはそれが伝わっていないと思いますので、市内にも、市外にも平塚のよいところをもっとPRしてほしいと思います。

都市計画というのはハードの部分がメインだと思いますが、ソフトの部分についても重要だと思いますので、そのあたりも書いて、方針、取り組み方等を記載していただきたいと思います。

(会長)

よろしいですか。

ほかはいかがでしょうか。

(「なし」の声あり)

(会長)

以上をもちまして、終了いたします。

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)

市街化調整区域の地区計画運用基準についてご説明をいたします。

この運用基準については、9月に開催しました都市計画審議会にて1度ご報告をさせていただきました。

その後、地元の協議会等にご説明をし、意見を伺った内容となっております。

それでは、資料2-3をご覧ください。

こちらは市街化調整区域における平成12年の実績から平成37年の想定の人口増減の図面になります。

右下の「市街化調整区域の人口」というグラフをご参照ください。市街化調整区域全体の平成12年から平成37年までの人口の動きを表しており、年々減少していることがわかります。

全体の地図ですが、市街化調整区域の都市計画基礎調査の小ゾーンごとの平成12年から平成37年までの人口の増減を色で示していきまして、赤が濃いほど人口が増加したことを、青が濃いほど人口が減少したことを表しております。

市街化調整区域の大部分が青に着色されていることから、全体的に人口減少していることがわかります。

赤に着色され、増加している地区については、開発行為にて宅地開発したことにより人口が増加したものが反映されていると考えられます。

また、緑の円は、地域生活圏の形成を進める区域を表しており、赤の円は主な集落地を表しております。

現在の都市マスタープランの「地域別の方針」の「各地域のまちづくり方針図」の中に「地域生活圏形成に向けた取組み」及び「主な集落地」が記載されており、それを人口増減図に反映させております。

この後にご説明いたしますが、報告資料2-2裏面の整序誘導区域A型(地区活力回復型)は赤の円の区域に使うことができ、整序誘導区域B型(地域生活圏形成型)は緑の円の区域に使うことができる基準となっております。

続いて、資料2-1をご覧ください。こちらが基準となっております。

まず、1ページをご覧ください。策定の目的についてです。

本市では、昭和45年に市街化区域と市街化調整区域を区分する線引きを行い、市街化調整区域においては、市街化の抑制を基本とし、農地や山林を保全する一方、線引きの見直しや開発許可制度を活用することにより、都市のスプロール化の防止と計画的な市街地の形成を図ってまいりました。

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の維持が難しくなっている集落があることや都市的土地利用と農業的土地利用の混在があることなどが課題とされていきました。本市においては市街化調整区域のこのような課題に対して、平成24年6月26日に「平塚市市街化調整区域

の土地利用方針」を策定しました。

本運用基準は、本市の市街化調整区域において現段階で活用可能な地区計画の基準を示し、地区計画により既存集落の活力回復やコミュニティの活性化などを図ることで、市街化調整区域の集落が直面している課題解決を目指すものです。

続いて、2ページは、運用基準の位置づけについてです。

「市街化調整区域の地区計画運用基準」と上位・関連計画との関係は下図のとおりとし、「平塚市市街化調整区域の土地利用方針」に即して、本運用基準を策定するものです。

次に、3ページは、市街化調整区域の地区計画の活用についてです。

地区計画とは、住民等の合意に基づいて定める一番身近な都市計画であり、街区や集落などの一定のまとまりのある区域ごとに計画を作るものです。そのため、地区計画を活用することにより、市街化調整区域における集落の課題解決を図ることができます。

下に進みまして、市街化調整区域の地区計画の基本的な考え方についてご説明いたします。

(1) 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であり、地区計画の適用によってその性格が変わるものでないこと。

(2) 市街化調整区域における地区計画制度の運用については、本運用基準のほか、国の「都市計画運用指針」、神奈川県「市街化調整区域における地区計画制度の活用に関する基本方針」、「市街化調整区域における地区計画の市町との協議に関する方針」及び「平塚市市街化調整区域の土地利用方針」に基づくこと。

(3) 平塚市都市マスタープランに位置付けがある地区においてのみ地区計画が策定できるものであること。

(4) 道路等生活基盤については、周辺都市基盤との整合を図り、あらかじめ具体的な整備手法、水準等について関係部局との調整を図ることとし、計画的土地利用や防災上の観点から、市街化を促進しない範囲で宅地開発の主体が必要最小限の整備を行うものであること。なお、地区施設として整備するものについては地区計画策定時に整備主体、整備方法、整備時期及び管理者を明らかにすること。

(5) 地区計画の策定までの手続きについては、平塚市まちづくり条例に基づくこと。

続きまして、4ページで、市街化調整区域の地区計画の類型についてご説明いたします。

市街化調整区域の地区計画の類型は、整序誘導区域A型（地区活力回復型）、整序誘導区域B型（地域生活圏形成型）、整序誘導区域C型（教育文化・研究型）の3類型とし、それぞれの活用の目的については、次のとおりです。

なお、地区の特性にあわせるため、必要な場合は、複合的な類型利用も可能とします。

まず、整序誘導区域A型（地区活力回復型）の活用の目的です。

既存の集落地では、世帯や家族の小規模化、少子高齢化が進み、人口減少してい

る地区が見られます。そこで、地区計画により自然・農業環境と調和しつつ、人口回復による地区の活力維持やコミュニティの活性化を図ることを目的とします。なお、回復する人口については平成12年と平成37年の人口を比較しその数を明らかにします。こちらについては、先ほどの図で赤い円に囲まれている区域に使うことができるものとなっております。

次に、整序誘導区域B型（地域生活圏形成型）の活用の目的です。

既存の集落地では、日常生活に必要な生活利便施設が不足しているところがあります。そこで、地区計画により地域の既存施設や自然・農業環境などの特色を活かしながら、地域の生活圏形成のために日常必要な諸機能の集積を図ることを目的とします。なお、地区計画を定める地区は都市マスタープランに位置づけのある3地区とします。こちらについては、先ほどの図で緑の円に囲まれている区域に使うことができるものとなっております。

次に、整序誘導区域C型（教育文化・研究型）の活用の目的です。

既存の集落地に隣接する地域資源の中には、開発許可を受けて立地された教育文化・研究施設があり、その施設を活用した様々な地域交流活動により地区の活力維持などが期待できます。そこで、地区計画により、これらの教育文化・研究施設を地域資源として維持・保全・整備を図ることを目的とします。

続きまして、5ページで、市街化調整区域の地区計画の基準についてご説明いたします。

まず、共通基準です。

(1) 整序誘導区域A型及びB型の区域の面積は、原則0.3ha以上、20ha未満とすること。整序誘導区域A型の類型については回復人口に応じ必要以上の面積を区域としないこと。整序誘導区域C型（教育文化・研究型）の類型については、5ha以上とし20ha未満とすること。

(2) 地区計画の区域には、原則として次の区域等を含まないこととして、 から まで挙げておりますが、現在平塚市で定められているのは、 農用地区域と土砂災害警戒区域となっております。

(3) 地区計画の区域には、連たんするまとまりのある良好な樹林地は、原則として含まないこと。ただし、整序誘導区域A型及び整序誘導区域B型については当該樹林地を、地区整備計画に地区施設として定める場合には、地区計画の区域に含めることができます。

(4) 地区計画の区域には、4ha以上のまとまりのある農地の全部又は一部を含まず、かつ、地区計画の区域に含まれる農地の合計は4ha未満であることとし、区域周辺における農地の連たん性が確保されるとともに、その営農条件に支障を及ぼさないことを認められること。また、地区計画の区域に含まれることとなる農地について、具体的な農地転用の計画がある場合には、地区計画の決定の時期までに農地転用の見込まれていること。

(5) 地区計画の区域は、合意形成が得られる範囲とすること。

(6) 地区計画の区域は、原則として道路その他の施設、河川その他の地形、地

物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めること。ただし、これにより難しい場合は、土地所有の状況、土地利用の現状及び将来の見通し等を勘案して敷地境界線等によるできる限り整形となるよう定めること。

(7) 地区計画の「当該区域の整備、開発及び保全の方針」において、ゆとりある良好な市街地環境の維持・形成、営農条件等との調和、自然環境の保全及び緑化の方針等を定めること。

(8) 地区施設とする道路は、県道又は幹道に有効に接続していること。

(9) 道路や公園の整備基準など、本運用基準に定めのない公共共益施設の整備基準等については、平塚市まちづくり条例の規定によること。

(10) 道路及び公園など都市基盤整備については、原則、管理者の定める関連計画等に基づき整備すること。

続いて、7ページから、個別基準として、それぞれの類型ごとの基準についてご説明いたします。

まず、整序誘導区域A型です。

活用の目的としては、人口減少集落として、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、土地利用の整序を図ることを目的としていること。

立地基準等については、原則、幹線道路の端からおおむね50mの範囲とすること。幹線道路を必ず区域に含めること。地区については、都市マスタープランに主な集落地として位置付けのある地区とすること。回復する人口は、平成12年の国勢調査の人口と平成37年の推計人口を基に算出し、平塚市と協議し、設定すること。地区計画の目標の中で、区域内の計画人口及び回復人口を明らかにすること。

建築物等の用途の制限については、建築可能な建築物は、戸建住宅・兼用住宅であること。

建築物の容積率については、100%以下の範囲で定めること。

建築物の建ぺい率については、50%以下の範囲で定めること。

建築物の最低敷地面積については、300㎡以上の範囲で定めること。

建築物等の高さの最高限度については、10m以下の範囲で定めること。

建築物の緑化率の最低限度については、20%以上の範囲で定めること。

道路については、人口回復のために、新規住宅を立地する場合には、その土地が幹線道路に有効に接している土地であること、または、その土地に有効に接する道路の幅員が6.0m以上で、かつ、その道路の起点及び終点が幹線道路に有効に接続していること。

公園については、計画区域の6%以上の面積を有する公園を整備すること。

以上が基準となっております。

次に、整序誘導区域B型です。

活用の目的については、人口減少集落として、地区計画により、地域の既存施設や自然・農業環境などの特色を活かしながら、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、土地利用の整序を図ることを目的としていること。

立地基準等については、原則として幹線道路の端からおおむね50mの範囲とすること。幹線道路を必ず区域に含め、可能な限り小学校または公民館のどちらか一方を区域に含めること。地区については、都市マスタープランに位置付けのある3地区を基本とすること。地域生活圏形成のため、新規の店舗など生活利便施設を立地する場合には、その土地が地区計画区域に含めた幹線道路に有効に接すること。

建築物等の用途の制限については、建築可能な建築物は、店舗等の床面積が500㎡以下のもの及び診療所や老人福祉センターなどの生活利便施設であること。

建築物の容積率については、100%以下の範囲で定めること。

建築物の建蔽率については、50%以下の範囲で定めること。

建築物の最低敷地面積については、300㎡以上の範囲で定めること。

建築物等の高さについては、10m以下の範囲で定めること。

建築物の緑化率の最低限度については、20%以上の範囲で定めること。

公園については、計画区域の6%以上の面積を有する公園を整備すること。

以上が基準となっております。

続いて、整序誘導区域C型です。

活用の目的については、開発許可を受けて立地された、又は、今後開発許可を受けて立地される地域資源としての教育文化・研究施設の地域貢献を含む維持・保全・整備により地域活性化を進め、地域活力の回復を図ることを目的としていること。

立地基準等については、計画的な市街化を図る上で支障がなく、教育文化活動の支援、産業活動の活性化を図る必要性が認められる区域であること。地域活性化に寄与すること。地区については都市マスタープランに位置付けのある地区とすること。

建築物等の用途の制限については、建築可能な建築物は、教育施設等及び当該施設に附帯する関連施設であること。

建築物の容積率については、100%以下の範囲で定めること。

建築物の建蔽率については、50%以下の範囲で定めること。

建築物等の高さについては、10m以下の範囲で定めること。

建築物の緑化率の最低限度については、35%以上であること。

以上が基準となっております。

続きまして、10ページに参考として、地区計画手続きの流れについて記載しております。

地区計画の手続きは、平塚市まちづくり条例によるものとし、市街化調整区域の地区計画を都市計画決定するまでの大まかな流れをこちらに記載しております。

まず、地区住民の方々に地区まちづくり協議会を設立していただき、地区まちづくり計画の策定・申請をしていただきます。

これに対し市は、審査、都市マスタープランとの整合の確認、都市計画審議会への意見聴取を行ったうえで、地区まちづくり計画の認定をします。

その後、地区住民の方々に、地区計画の原案の策定・申出をしていただきます。

これを受けまして市で、地区計画原案を作成しまして、手続きを踏んだうえで地区計画の都市計画決定をいたします。

都市計画決定後は、開発許可の中で、地区計画に沿ったまちづくりが行われるよう審査が行われていくこととなります。

現在、道路や公園、下水道等の整備基準について、関係各課とチームを作り、検討をしております。

次回の都市計画審議会は4月の開催を予定しておりますが、その中で最終的な内容をご報告させていただこうと考えております。

また、この運用基準につきましては、それぞれの地域によって、困難な内容がある部分もございますので、運用しながら柔軟に対応をしていきたいと考えております。

説明は以上となります。

(会 長)

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。

はい、どうぞ。

(委 員)

平成12年の国勢調査の数値を元にしたとのことですが、その数値を見せていただけののでしょうか。

(事務局)

数字全部となるとかなり細かいので、お示ししている図で大まかに見ていただきまして、必要であればまた次回以降に資料を用意いたします。

(委 員)

市のスタンスとしては、人口減少が見られる地域に対して、平成12年ごろの人口まで回復するよう積極的に働きかけていくのでしょうか、地域からの要望を待つのでしょうか。

(事務局)

平成12年まで人口を回復するというのはかなり困難ですが、何か手を打たなければ、人口減少は今後も加速していき、地域のコミュニティを維持することが困難になっていくことが予想されます。

都市マスタープランでも積極的に進めたい地域については指定をしておりますので、積極的に支援をしていきたいと思っております。

現在、平塚市まちづくり条例に基づき、市内の各地でワークショップ等を行っておりますので、そういったところから始めていきたいと考えております。

(委員)

市民の方には地区計画というのはあまり馴染みがないというのが現状だと思います。

この制度を普及させていくことが必要になると思いますが、どのようにしていくのでしょうか。

(事務局)

現在年に2回、公民館地区を単位として、地区計画や地区まちづくり計画のPR活動を行っております。

これまでは市街化区域の地域を対象とすることが多かったのですが、今後は市街化調整区域でもこういった活動を行っていくことで、制度の周知をしていきたいと考えています。

(委員)

地区計画に定めた道路等の施工の費用については、組合施行のような形で、地域が費用を負担していくことになるということですが、現在人口が減少している地域に、開発によって宅地を造成して、人が集まるのでしょうか。

他の地区の開発をみていると、組合で施工しても、造成費が重なってうまく進まないということがみられると思います。

行政ではお金は出してくれないということですし、こういった制度を作るのはいいですが、果たしてうまくいくのでしょうか。

農地の場合はタダ同然でも売れず、生活が困難という現状あります。

生活が困難な農家に造成費を負担させるというのは今の時代に合っていないのではないのでしょうか。

この費用負担の部分が一番の問題になると思いますので、その辺を一部でも行政で負担することも検討して、計画だけではなく、実施の部分にも踏み込んで検討していただきたいと思います。

(事務局)

我々も、地元の方の負担を少しでも減らしたいと考えて検討を進めています。

例えば、新たな都市基盤の整備はなるべく少なくした形で計画を作っていくという方法が考えられます。新たな道路を作る場合には幅員6m以上とするという内容になっていますが、幹線道路の沿道に面したところであれば、作るべき都市基盤も絞られてきます。

今後も庁内の関係各課と協議をしながら、実現可能なものを検討していきたいと考えております。

なかなか人が集まらないということは考えられますが、例えば店舗等も整えるなどして、既存の市街地との違いを生み出していくような地区計画や、田園地域のゆ

とりある環境を求めている方に、そういった環境を提供できるような地区計画を考えていただければと思っています。

(会 長)

他市の事例でもありますが、必ずしも道路を作り、宅地を造成して、住宅地に作りかえて販売をするという方向ではなくて、農地として使いたい人に貸せるようにしていくなど、住む人をそこに誘導していくということも考えられます。

例えば、市街化調整区域内の空家となっている農地に移り住み農業をするということも、これまではできなかったのが、できるようになります。

今までは市街化調整区域について、こういった緩和の措置というのは全くなかったのですが、この地区計画の制度ができることによって、検討ができるようになるというのが重要だと思います。

個人の資産について税金を次々に費やしていくという時代ではありませんから、そこに行政がお金を出すというのは難しいと思いますので、うまく進められるような計画を研究していくことになると思います。

これからの時代は、住む方・土地を持っている方が自分で判断していくという時代になってきています。ただ、行政としてどれだけ支援していけるかというのも研究が必要だと思います。

平塚市の場合は、助成ではありませんが、専門家の派遣といった支援もされるということです。そういったものを活用していただきながら、研究を重ねながら進めていくことになっていくかと思っています。

(委 員)

3ページに地区計画により一定のコントロールができるとありますが、何をコントロールすることでしょうか。

また、一定ということとはできない部分があるということだと思いますが、それはどういったことでしょうか。

(会 長)

例えば、今までは農地を勝手に資材置き場にするということもできてしまいましたが、地区計画を定めることで、それを制限できるということだと思います。

地区計画の内容次第で制限、緩和できるということで一定のコントロールと表記しているのだと思います。

(事務局)

地区計画を定めると、建築・開発をある程度コントロールできるということでございます。

(委 員)

市街化調整区域では、家を建てようにも、市場性がないと思いますので、民間金融機関はお金を貸してくれないと思いますが、そのあたりを是非お調べいただきたいと思います。

(事務局)

これについては今の段階ではあまりはっきりと言えないところではありますが、今までは農地としての評価しかなかったものが宅地としての評価になりますので、ある程度の市場性は生まれると考えています。

他市でも、例えば首都圏で言えば千葉市や八王子市等でこういった運用基準ができていますが、実際に地区計画を運用していくには時間がかかるというのが実情でございます。

まだ全国的にも浸透していない制度ですので、時間をかけながら、研究を進めながら取り組んで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。

ほかにいかがでしょうか。

(「なし」の声あり)

(会長)

以上をもちまして、終了いたします。

それでは、続きまして、報告案件であります、平塚市都市計画公園・緑地の見直し方針(素案)に係るパブリックコメント手続の実施結果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、平塚市都市計画公園・緑地の見直し方針(素案)に係るパブリックコメント手続の実施結果について、報告させていただきます。

本市の都市計画公園・緑地の見直しの基本的な考え方として、平成28年7月に開催いたしました都市計画審議会にてご意見を頂きました「平塚市都市計画公園・緑地の見直し方針(素案)」がまとまりましたので、市民意見を反映するため、パブリックコメント手続を実施いたしました。今回は、その結果をご報告いたします。

意見の募集期間としては、平成28年10月28日金曜日から平成28年11月28日月曜日まででして、意見の募集方法については持参、郵送、FAX、Eメールとしました。

意見の提出状況としましては、個人の方2人から2件、団体からは0件で、計2件の意見の提出がありました。

意見の内容については、2ページ目をご覧ください。

1つ目の意見については以下のとおりです。

『「第5章・見直しの基本的な考え方及び手順」の「2・見直しの手順」の「(3)必要性の検証(ステップ3)」に関してです。検証内容として、「当該見直し対象の整備を必要とする人数」「整備により今まで得られなかった便益を受ける人数」のような量的な観点も持っていただければと考えます。』という意見でした。

これに対する市の考え方は以下のとおりです。

『必要性の検証は、上位計画との整合を確認し、社会情勢の変化や地域の実情等を踏まえ、今後求められる機能を整理するものです。なお、本方針は、都市計画公園・緑地の見直しに対する本市の考え方をまとめたものとなります。見直し対象となる個々の都市計画公園・緑地の検証は、今後策定する「都市計画公園・緑地の見直し計画」において行います。その中で、見直し対象となる公園・緑地のある地域の人口に応じた公園・緑地の必要面積といった量的な観点も踏まえて必要性の検証を行っていきます。』という考え方となります。この意見によって素案の変更は行わず、参考とさせていただきます。

続きまして、次のページで、2つ目の意見についてご説明いたします。

『緑地化に伴い、経済成長期に公園や街路樹を相当数植樹してきた為に、既に樹木の寿命を迎え、例えば平塚市総合公園周辺の桜の大木の伐採があったように、樹木の生育状況と道路環境の整合性を考慮しなければならなくなっています。(倒木の被害が出ています。)緑地化促進の為にかなりの本数の樹木を植樹したもので、長期間の管理方法では次第に負担となってきたはずである。この点を見直しする必要がある。災害場面でも、街路樹の落葉樹である為に側溝の詰まりを誘発させて冠水浸水の被害も生じている。管理しやすさ、緑地化の程度を考えて調和を心がけるべきである。「防災公園としての機能」を充実化させて、いくつかの公園とのつながりをもたせ、保つように管理されたい。人間活動において、この「緑」の役割は、古来、人間が森の中で生活した事と深い因縁があるので、そうした人間の進化の過程にもふれて、整備の説明を行うことが求められる。特に避難場所の不足が生じている。防災公園という前にも、平塚市総合公園周辺には駐車場不足の恒常化があげられる。公共交通機能とも結びついている問題なので、交通、住環境、都市機能の視点で見てゆかなければならない。柱となる方針をきちんと決めていないと、数年先にはどうなるかをイメージしなければならないといえる。先々の見直しをもってすすめてもらいたいものである。それには、前提となる人口が関与している。人口減少社会の下では縮小化は避けられない。人口増加する政策とリンクする必要がある。』という意見をいただきました。

これに対する市の考え方は、『既設の公園・緑地の管理方法等に係るご意見については、参考とさせていただきます。今後も限られた財源の中で効率的な公園・緑地の維持・管理に努めます。また、本方針は、「平塚市緑の基本計画」の目標年次である平成41年度の本市の姿を展望した上で行うこととしており、本市の将来人口や社会情勢の変化を踏まえて進めていきます。』となります。当意見を受けて、素案の変更などは行わず、参考という扱いとさせていただきます。

意見の説明については、以上となります。

今ご説明させていただいたとおり、今回のパブリックコメントで頂いたご意見によって「平塚市都市計画公園・緑地の見直し方針（素案）」を変更する部分はありませんでしたので、素案から案とさせていただきます。

続いて、資料 3 - 3 をご覧ください。

本日の都市計画審議会が上から 3 段目になり、着色されている部分でございます。今後は庁議等の庁内手続きを行い、平成 29 年 3 月上旬に「平塚市都市計画公園・緑地の見直し方針」を策定いたします。

平成 29 年度では、見直し対象箇所ごとに具体的な検証を進め、本方針策定時と同様にパブリックコメント手続などを実施し、それぞれの公園の見直し結果をまとめた「平塚市都市計画公園・緑地の見直し計画」を策定いたします。

説明は以上となります。

（会 長）

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。

（「なし」の声あり）

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。ご協力ありがとうございました。

【審議会閉会】 16 時 30 分