

## 第 1 6 4 回平塚市都市計画審議会会議録

- 1 日 時 平成 2 9 年 4 月 2 8 日 ( 金 ) 午後 2 時 0 0 分 ~ 午後 3 時 3 0 分
- 2 場 所 平塚市教育会館
- 3 出席委員 1 3 名  
野崎審也、片倉章博、出村 光、秋澤雅久、田中 勉、  
栗原健成、梶田佳孝、高橋 充、石原健次、中村晃久、  
三澤憲一、村松康夫、三枝 薫 ( 代理 伊藤 浩 )
- 4 欠席委員 2 名  
田中耕一、杉本洋文
- 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 佐田富雄一  
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 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  
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 ) 審議案件

議案 平塚市都市マスタープラン（第2次）の一部改訂（案）について

### ( 2 ) 報告案件

- ・市街化調整区域の地区計画運用基準について
- ・平成28年度平塚市都市計画審議会における審議等について

【審議会開会】午後2時00分

(副会長)

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164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おりません。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、わたくしと片倉章博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、議事の審議案件であります、議案 平塚市都市マスタープラン(第2次)の一部改訂(案)について、議題といたしますが、本日欠席された杉本会長より、当案件については今回は最後の検討の場となりますので、活発なご意見を頂ければとのお話を伺っておりますので、皆さまよろしく願いいたします。

それでは、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)一部改訂(案)について説明させていただきます。

資料は、事前に送付させていただきました右上に「議案」と記載した「平塚市都市マスタープラン(第2次)一部改訂(案)について」の議案書となります。

はじめに、お手元の「資料3 平塚市都市マスタープラン(第2次)一部改訂検討経過と今後のスケジュール」をご参照いただき、これまでの検討経過を説明させていただきます。

平塚市都市マスタープラン(第2次)一部改訂につきましては、将来人口の見通しがより厳しい状況になっていることや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密度の低下などの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とし、作業を進めてまいりました。

平成28年度は、7月から9月の間に開催された第159回から第161回の平塚市都市計画審議会において、ご意見をいただき、平塚市都市マスタープラン(第2次)一部改訂(素案たたき台)を作成しました。その素案たたき台に対し、11月15日に行われた第162回平塚市都市計画審議会にてご意見をいただき、平塚市都市マスタープラン(第2次)一部改訂(素案)を作成しました。

素案に対しては、前回、平成29年1月12日に開催された第163回平塚市都市計画審議会にてご意見をいただいております、現在までに計5回、平塚市都市

計画審議会からご意見をいただいております。

そして、今回は、前回の第163回平塚市都市計画審議会後に行ったパブリックコメント手続や、庁内調整を経て平塚市都市マスタープラン（第2次）一部改訂（案）を作成いたしましたので、ご審議いただければと思います。

なお、本日が平塚市都市マスタープラン（第2次）一部改訂策定に係るご意見をいただく最終的な機会とし、審議案件としておりますので、よろしく願いいたします。

次に、平塚市都市マスタープラン（第2次）一部改訂（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説明いたします。お手元の「資料2 平塚市都市マスタープラン（第2次）一部改訂（素案）に係るパブリックコメント手続の実施結果（案）」をご参照ください。

平塚市都市マスタープラン（第2次）一部改訂（素案）に係るパブリックコメント手続は、平成29年2月17日から3月21日の期間で行い、意見を募集いたしました。意見の募集方法としましては、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1人から1件、2団体から6件の計7件のご意見をいただきました。

それでは、意見の内容と市の考え方について、要約して説明いたします。

1つ目は、素案20ページから22ページの「1暮らし続けられるまちづくりの方針」に関するもので、意見としましては、『分野別の産業を支えるまちづくりの中で、地域住民の生活基盤維持につとめる為、商店や事業所の維持、共存を図ることが必要と思います。』という意見でした。

この意見に対する市の考え方は、『今後、人口密度の低下が進むと、日常生活利便施設の撤退などが起こり、生活が困難になる可能性があります。そのため、今回の都市マスタープラン一部改訂では、「1暮らし続けられるまちづくりの方針」で生活利便施設を維持するため、コンパクトな地域生活圏の形成に向けた方針を記載しており、暮らし続けられるまちづくりを進めていきたいと考えております。』として、この意見による素案の修正は行わず、参考とさせていただきます。

2つ目は、素案31ページの「3次世代型まちづくりの方針」の「(4)方針」、「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」の項目の「建築、まちづくりにおける環境配慮」に関するもので、意見としましては、『貴市が策定した「平塚市環境基本計画」において、利用を広く普及させる設備として、「高効率な省エネルギー設備・機器（燃料電池やコージェネレーション等）」の記載があります。「平塚市都市マスタープラン（第2次）一部改訂（素案）」の31ページには、「燃料電池」が明記されており、「コージェネレーション等」の文言も追記すべきと考えます。貴市内の政策の整合性を図るためにも本提案をするものです。』という意見でした。

この意見に対する市の考え方は、『コージェネレーション等の活用については、環境負荷の少ないまちづくりを進めるために必要な施策であるため、平塚市環境基本計画との整合を図り、「コージェネレーション等」の文言を追記いたします。』

として、この意見を反映させ、素案を修正いたしました。

3つ目は、素案32ページの「3次世代型まちづくりの方針」の「(4)方針」の、「エ・新しい生活スタイル・ワークスタイルを实践する都市」の項目の「多様な都市機能の誘導」に関するもので、意見としましては、『人口減少社会の中でも、当市の将来における人口構造を捉え、特に労働者人口の年齢層について拡充する方策が必要と思います。』という意見でした。

この意見に対する市の考え方は、『今後、本市において、持続可能なまちづくりを行うためには、雇用や労働環境の安定を図る支援策が求められております。そのため、今回の都市マスタープラン一部改訂では、コミュニティリビングの実現やコワーキングスペースなどによる多様な働き方の実現について記載しており、今後は平塚市産業振興計画などとの整合を図りながら多様な働き方の実現を支援いたします。』として、この意見は参考とさせていただきます。

4つ目は、素案36ページの「4安全で魅力あるまちづくりの方針」の「(4)方針」、「イ・災害に強い地区防災まちづくり」に関するもので、意見としましては、『津波などの災害に備えるところで、本市では河川からの災害にもウエイトを置いて考えることが必要と思います。』という意見でした。

この意見に対する市の考え方は、『今回の都市マスタープラン一部改訂では、東日本大震災を受け、最大クラスの津波に対しての方向性を柱としており、河川からの災害などについては津波以外の自然災害として整理し、まとめております。なお、現行の平塚市都市マスタープラン(第2次)では河川からの災害など、水害対策に向けた施設の整備・改善について記載されています。今後は、都市マスタープラン一部改訂の内容も含め、安心安全のまちづくりに引き続き取り組んでまいります。』として、この意見は、参考とさせていただきます。

5つ目は、素案37ページから45ページの「第3章戦略的なまちづくりの推進方針」に関するもので、意見としましては、『都市間競争に打ち勝つため、平塚の資源を活かし、また新たな発掘と魅力づくりにより、できるだけ具体的なプランを打ち出すことが必要と思います。』という意見でした。

この意見に対する市の考え方は、『これからのまちづくりは、行政だけでなく、様々な主体の連携による地域のビジョンづくりが必要であると考えております。今後は各「地域」の魅力を高めることも必要であるため、本市の資源を活かし、地域の個性と価値を高めるための地域の具体的なビジョンづくりなどを様々な主体の連携によって進めてまいります。』として、この意見は、参考とさせていただきます。

6つ目は、素案40ページの「1まちづくりの基本戦略」の「(2)5つの基本戦略」の、「戦略3 地域のビジョンをつくる」に関するもので、意見としましては、『やさしい街づくりとありますが、誰にどうやさしいか、もう少しターゲットを絞り、コンセプトを明確にした方針・施策のほうが効果的と思います。』という意見でした。

この意見に対する市の考え方は、『今回の都市マスタープラン一部改訂は、現行

の平塚市都市マスタープラン（第2次）の内容を補完するための別冊として取りまとめられており、住民の身近な地域をターゲットとした、地域の個性と価値を高めるためのビジョンづくりを進めてまいります。』として、この意見は、参考とさせていただきます。

7つ目は、素案42ページの「2.まちづくりの推進体制」及び「3.戦略的なまちづくりの実践」に関するもので、意見としましては、『人口減少や高齢化が進む中でのまちづくりは、日本の多くで抱える課題です。本素案で示された方向性は時代に沿ったものと考えます。今後、成否を分ける大きなポイントの一つは、推進の核となるマネジメント組織・チームであろうと想像されます。行政の内部では「部門横断的な取り組み」、外部では「特にキーとなる主体の巻き込み」を実現できる組織やチームが重要になるでしょう。強力なマネジメント組織・チームを築いて高いレベルでプランが実行されることを強く願います。』という意見でした。

この意見に対する市の考え方は、『これからのまちづくりは、行政だけでなく様々な主体の連携によって進めていく必要があり、それらの主体が連携するための場として、プラットフォームの創出が必要と認識しており、行政においては、様々なまちづくりの支援に努めてまいります。』として、この意見は、参考とさせていただきます。

次に、平塚市都市マスタープラン（第2次）一部改訂（案）について説明いたします。お手元の資料1「平塚市都市マスタープラン（第2次）一部改訂（案）」をご参照ください。

この一部改訂（案）につきましては、前回の都市計画審議会でご意見をいただきました素案をもとに、パブリックコメントのご意見の反映や庁内調整等を行い修正したものとなっております。そのため、素案からの主な修正点について説明させていただきます。

まず、目次になります。今後、製本に向けて巻末に「用語解説」及び策定までの検討体制や経緯等をまとめた「資料編」を追加する予定です。内容につきましては、事務局にて今後検討いたします。

次に、7ページの「(1)ひらつかの顔づくり」の1つ目の黒丸、「中心市街地のまちづくり」につきまして、「見附台周辺地区土地利用計画 - 整備方針 - 」の記載を平成29年2月の「見附台土地利用計画 改訂整備方針」の策定に伴い、計画名を更新いたしました。

次に、14ページの「第4章 これからのまちづくり」につきまして、今後、本市内外の人や企業にアピールできる「まち」をめざすうえで、シティプロモーションの考え方が大切なことから、3つ目の黒丸の文中に「都市の持つ魅力の発信を戦略的に行うシティプロモーションの考え方が大切です。」と追記しました。

次に、20ページの「1.暮らし続けられるまちづくりの方針」の「(1)方針追加のねらい」の冒頭に、「本市の多極分散型都市構造をいかしたコンパクトシティ・プラス・ネットワークの形成により」という文章を追加しております。これは、本市は多極的に分散した生活圏が存在し、今後も既存のコミュニティを維持し、

一極集中ではない多極分散型のコンパクトシティを目指す必要があることから、記載したものです。同様の理由から、21ページの、「(3)基本的な考え方」につきましても、冒頭に「本市の多極分散型都市構造をいかし、中心市街地だけでなく、各地域への生活圏への機能集積を図ることにより多極的に分散させたコンパクトシティをめざします。」と追記しております。

また、この考え方に関連して、ツインシティが新たにできる中心生活圏であり、多極的に分散する生活圏の1つであることから、29ページの「3次世代型まちづくりの方針」の「(1)追加方針のねらい」にツインシティ大神地区が、中心市街地と同様の中心生活圏であり、今後新たに生まれる生活圏である旨を追記しております。

なお、これらの変更にあわせ、方針の順を「次世代型まちづくりの方針」、「暮らし続けられるまちづくりの方針」、「多様な住まい方を実現するまちづくりの方針」から、「暮らし続けられるまちづくりの方針」、「多様な住まい方を実現するまちづくりの方針」、「次世代型まちづくりの方針」とし、ツインシティに関する内容を3番目に入れ替えております。これに伴い、目次や各章の初めに掲載している構成図を修正しております。

次に、22ページの「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」の1つ目の黒丸、「南と北の2核への戦略的な機能誘導」につきまして、都市計画審議会で、「相鉄いづみの線の延伸を考慮したほうがよい」というご意見をいただきましたので、文中の「交通利便性のよさをいかし」の記載を「鉄道やバスなどの公共交通の利便性を高める」と修正しております。

次に、28ページの「イ．空家等の利活用の推進」の1つ目の黒丸「空家等利用のエリア戦略の立案」につきまして、空家等への対応の3つの考え方を「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」としていましたが、今年度策定に着手する平塚市空家等対策計画にあわせ、「空家等の発生抑制」、「空家等の適正管理の指導」、「空家等の利活用の促進」と修正しております。

次に、30ページの「(3)基本的な考え方」に、ツインシティに係る「広域的な交流の連携イメージ」の図を追加しております。また、「ツインシティ大神地区土地利用イメージ」の図では、寒川町との調整により、ツインシティ倉見地区の範囲を修正しております。

次に、31ページの中段、「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」の1つ目の黒丸、「建築、まちづくりにおける環境配慮」につきまして、パブリックコメントの意見を反映させ、環境に配慮した先端技術の1つとして、「コージェネレーション等」を追加しております。

次に、42ページの「3 戦略的なまちづくりの実践」の2つ目の黒丸、「農と共存するためのプログラム」につきまして、本市には、農業以外にも商業、工業、漁業といった多様な産業が発展しており、今後はそれぞれの産業を維持し、共存するためのまちづくりが必要であるという考え方を反映させ、「産業と共存す

るためのプログラム」として修正してあります。

最後になります。45ページに地域ビジョンの取組み例のイメージ図を追加しております。

修正点としましては、以上となります。

最後に、今後のスケジュールについてですが、本日の都市計画審議会後は、最終的な庁内手続きに移り、庁内策定委員会などを経て7月の庁議に付議してまいります。その後、製本作業を行い9月頃に策定となる予定でございます。

なお、製本した冊子につきましては完成次第、委員の皆様へ配布しようと考えております。

平塚市都市マスタープラン（第2次）一部改訂（案）についての説明は以上となります。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

（副会長）

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いたします。

（委員）

25、31、32ページなどにイメージ写真が使われていますが、これらは不必要のように思います。文章で理解できる内容ですし、逆に誤ったイメージを与えてしまう可能性があると思われま。

例えば、25ページの空家のイメージ写真は空家に見えません。また、31ページに住宅エリア内の歩行者専用通路の写真がありますが、このような場所は平塚にはありませんよね。また、32ページの公共空間の活用イメージですが、こちらはなぎさプロムナードをイメージしているようですが、実際には公園などの活用も含めた話だと思いますので、これも誤ったイメージを与える恐れがありますので、これらのようなイメージ写真は無い方が良いでしょうかと思われま。

（事務局）

今のお話のとおり、これらの3つの写真は市内の写真ではありません。他市の写真を場所が特定できないよう加工していますが、それについては是非を問うご質問だと思います。

写真の使用については、市民の方に深く理解をしていただくために必要な場合もありますので、適した写真があれば、市内の写真を使うことなども今後検討させていただきます。

（委員）

質問といくつか修正した方がいいと思う部分がありましたので、抜粋してお話させていただきます。

パブリックコメントのNo.5について、主体の連携とありますが、この主体と



は誰のことを指しているのでしょうか。

また、同じくパブリックコメントから、No. 7についてですが、トップのリーダーシップというのが非常に重要だと思います。トップが判断できるよう重みづけをして提示するのが行政の役目だと考えております。

次に質問ですが、空家対策について、団地は含まれているのでしょうか。団地の空き部屋が増えていると聞いています。その対策というのも重要だと考えています。

続いて、津波については書かれていますが、耐震性については記載しなくて良いのでしょうか。

最後に、41ページのプラットフォームの連携イメージについてですが、抽象的すぎてどのように進めていくのかがはっきり見えてきませんので、推進体制をもう少し明確にさせていただきたいと思います。

(副会長)

ただいま3点の質問がありましたので、質問について、事務局より回答をお願いします。

(事務局)

まず、パブリックコメントのNo. 5についてですが、主体というのは、地域ビジョンづくりを行っていく場合には地域になりますし、市全体的な取組であれば行政になります。関係団体等など多様な主体が考えられますので、あえてこのような書き方になっています。

No. 7について、トップのリーダーシップが重要というのは我々も重々承知していますので、これから庁内で連携をしまして、それぞれの内容について検討したいと思います。

続いて空家についてですが、法でいう空家というのは、戸建て住宅の空家であったり、共同住宅等で全室空家となっているものを指していきまして、平塚市でもこういったものについて対策をしていこうと考えているところですが、今後、空き室についても対応が必要になるかもしれないという認識はございます。

次に、耐震化についてですが、こちらについては現行の平塚市都市マスタープラン(第2次)に記載がありますので、今回の一部改訂(案)には記載をしていません。

また、41ページの多様な取組の主体については関係団体と連携を取りながら、それぞれの項目ごとに検討をしたいと思います。

(副会長)

よろしいですか。ほかはいかがでしょうか。

(「なし」の声あり)

(副会長)

よろしいでしょうか。

ここで、杉本会長から、事前にご意見をいただいておりますので、事務局より報告をお願いします。

(事務局)

それでは、杉本会長からご意見をいただいておりますので、ご紹介させていただきます。

『平塚市は都市形成において平成10年3月に「平塚市都市マスタープラン」が策定され、平成20年に改訂を行いました。その後、社会情勢を踏まえて、効果的なまちづくりを推進するために「平塚市都市マスタープラン(第2次)一部改訂(案)」の作成が行われてきました。これまで委員の皆様には活発なご意見をいただき、新たな平塚市の都市像とまちづくりの方針を示すことができたと考えております。今後は、市長はじめ庁内が連携し、都市像とまちづくりを全力で取り組むために、実効性のある推進体制づくりをお願いしたいと思っております。最後に、この度の「平塚市都市マスタープラン(第2次)一部改訂(案)」の作成作業に当たり、委員の皆様の多大なるご尽力を頂いたことに際して感謝申し上げます。』とのご意見をいただいております。以上です。

(副会長)

それでは、ここで取りまとめを行いたいと思っております。議案 平塚市都市マスタープラン(第2次)の一部改訂(案)につきましては、異存なしとすることよろしいでしょうか。

(「なし」の声あり)

(副会長)

「ご異議なし」ということですので、議案 平塚市都市マスタープラン(第2次)の一部改訂(案)については異存なしといたします。本日の審議案件は以上となります。

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。

初めに、本市の市街化調整区域の課題についてご説明いたします。

本市の市街化調整区域の課題としましては、農地・山林の荒廃、人口減少・少子高齢化、身近な店舗の閉鎖、小学校等児童数の減少、バス便の本数など交通ネットワーク不足、後継者不足により管理されていない農地の増加などが挙げられ、それらが原因となり地域コミュニティの維持が困難になっている集落地があることが課

題となっております。

その課題を解決するために、農業政策による支援やまちづくりによる支援が必要になっております。

次に市街化調整区域の立地状況のパターンについてご説明いたします。本市の市街化調整区域には3つの立地状況のパターンが存在しております。

まず、凡例についてご説明いたします。オレンジ色の円は市街化区域、黄緑色の円は市街化調整区域を表しております。また、黄色は集落地、青は小学校などの公共施設、灰色の線は幹線道路、赤の点線の円は地域生活圏形成区域を表しております。

まず、パターン1ですが、地区の全てが市街化調整区域に含まれており、この市街化調整区域の地区の中で地域コミュニティを維持する必要があるパターンになります。

次にパターン2ですが、地区の大部分が市街化調整区域に含まれておりますが、一部が市街化区域に含まれており、パターン1と同様にこの市街化調整区域の地区の中で地域コミュニティを維持する必要があるパターンになります。

次にパターン3ですが、地区の大部分が市街化区域に含まれておりますが、一部が市街化調整区域に含まれており、市街化調整区域の住民の方々は市街化区域内の地域コミュニティを利用することが可能であるパターンになります。

このことから、それぞれの市街化調整区域の地区の中で地域コミュニティを維持する必要があるパターン1及びパターン2の地域生活圏形成区域を先行的に進める必要があると考えております。

次にまちづくりの支援についてご説明いたします。

先ほどご説明いたしました地域コミュニティの維持が困難になっている市街化調整区域の集落地の課題に対応するためにまちづくりの支援を行う必要があります。

1つ目の支援としましては、それぞれの地域のビジョンを作るため、都市マスタープランにまちづくりの目標や将来像を位置付けすることやまちづくり条例を活用することで地区まちづくり計画を進めることで支援していきます。

2つ目の支援としましては、日常生活に必要な生活利便施設などが少ない地域においては地域生活圏の形成を目指し、また、人口減少により地域の活力が低下している地域においては地域の地区活力の回復を目指すことを目的に地区計画運用基準や開発許可制度を利用することで支援していきます。

次に都市マスタープランの位置付け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」については、神奈川県「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指針」に即すものとなっております。

その県の指針の適用基準において、市町の都市マスタープランに地区計画を定めようとする地区の土地利用方針やおおむねの位置及び区域を明らかにすることが掲げられております。

では、現行の平塚市都市マスタープランで位置付けられている地区がどこなのかご説明いたします。

現行の平塚市都市マスタープランの「地域別の方針」に城島地区、土屋地区及び吉沢地区の一部の区域である3地区が「地域生活圏形成に向けた取組みをする地区」と位置付けられております。

まず、城島地区についてご説明いたします。城島地区については、「地域別の方針」のなかの「中部地域のまちづくり方針」に「城島地区の集落地においては、日常必要な生活利便施設の立地の誘導を検討します。」と位置付けられております。また、「中部地域のまちづくり方針図」において、赤の破線で囲まれた部分について「地域生活圏形成に向けた取組みをする地区」と位置付けられております。

次に土屋地区及び吉沢地区についてご説明いたします。土屋地区及び吉沢地区については、「地域別の方針」のなかの「西部地域のまちづくり方針」に「土沢地区の集落地においては、日常必要な生活利便施設の立地の誘導を検討します。」と位置付けられております。また、「西部地域のまちづくり方針図」において、赤の破線で囲まれた部分について「地域生活圏形成に向けた取組みをする地区」と位置付けられております。

次に現行の平塚市都市マスタープランに位置付けられている城島地区、土屋地区及び吉沢地区の概況についてご説明いたします。

まず、城島地区についてですが、人口は減少傾向にあり、全ての地区が市街化調整区域に含まれており、先ほどご説明しました立地状況のパターン1に該当します。交通ネットワークとしては、当該地区が市域の北部に位置し、最寄りの伊勢原駅までは約3.5kmですが、平塚駅までは約7km離れておりバス便などの交通ネットワークの充実などが課題となっております。また、小学校は城島小学校があり、平成29年度の新入生は22人となっております。児童数の減少が課題となっております。集落地には、城島公民館、JA、直売所、小規模な店舗など立地されておりますが、日常必要な生活利便施設が不足している状況です。

次に土屋地区についてですが、人口は減少傾向にあり、全ての地区が市街化調整区域に含まれており、立地状況のパターン1に該当します。交通ネットワークとしては、当該地区が市域の西部に位置し平塚駅までは約1.2km離れておりバス便などの交通ネットワークの充実などが課題となっております。また、小学校は土屋小学校があり、平成29年度の新入生は14人となっております。児童数の減少が課題となっております。集落地には、土屋公民館、小規模な店舗など立地されておりますが、日常必要な生活利便施設が不足している状況です。

次に吉沢地区についてですが、人口は減少傾向にあり、地区の大部分が市街化調整区域に含まれておりますが、地区の一部であるめぐみが丘については市街化区域に該当し戸建て住宅を中心とした低層住宅地として居住環境を形成しており、立地状況のパターン2に該当します。めぐみが丘については、既成の市街化区域ではなく、土地区画整理事業に伴い平成6年に市街化区域に編入したものです。交通ネットワークとしては、当該地区が市域の西部に位置し平塚駅までは約9km離れており、バス便などの交通ネットワークの充実などが課題となっております。また、小学校は吉沢小学校があり、平成29年度の新入生は54人となっておりますが、その内

50人は市街化区域内の新興住宅地であるめぐみが丘の児童であり、市街化調整区域の児童は4人となっており、児童数の減少が課題となっております。集落地には、吉沢公民館、吉沢保育園、郵便局、小規模な店舗など立地されておりますが、日常生活に必要な生活利便施設が不足している状況です。

次に城島地区、土屋地区及び吉沢地区の過去のまちづくりについてご説明いたします。まず、城島地区ですが、昭和59年に市街化区域に編入することについて検討を始めました。その後、平成7年に土地区画整理事業の実施を断念しました。次に、土屋地区ですが、昭和63年に「ばらの丘ハイテクパーク構想」の検討を始めました。その後、神奈川大学を誘致し、大規模な土地利用が進みました。次に、吉沢地区ですが、土屋地区と同様に昭和63年に「ばらの丘ハイテクパーク構想」の検討を始めました。その後、めぐみが丘の土地区画整理事業や神奈川県農業技術センターの誘致など大規模な土地利用が進みました。また、平成18年に都市計画法が改正されたことにより、市街化調整区域における大規模な土地利用の転換を伴うまちづくりが困難になりました。

次に城島地区、土屋地区及び吉沢地区のまちづくり活動についてご説明いたします。まず、城島地区ですが、「城所の里を育てる会」という団体が主体となり、市の農水産課及びまちづくり政策課が「景観によるまちづくり」を支援しております。活動内容としては、水路沿いに曼珠沙華を植え付けたり、荒廃地を利用した蕎麦栽培などを行っております。次に、土屋地区ですが、「里山をよみがえらせる会」という団体が主体となり、市の環境政策課が「里地里山保全によるまちづくり」を支援しております。活動内容としては、里山の保全やワークショップなどを行っております。次に、吉沢地区ですが、平成22年に「湘南ひらつか・ゆるぎ地区活性化に向けた協議会」という団体がまちづくり条例によるまちづくり協議会に認定されており、産官学民のまちづくりを進めております。活動内容としては、東京農業大学及び東海大学と連携して年3回の里山体験ワークショップなどを開催しております。

次に3地区の課題解決に向けた取組みについてご説明いたします。

先ほどご説明しました市街化調整区域の立地状況である3つのパターンと現行の都市マスタープランに位置付けられている3地区及び地区計画運用基準について検討いたしました。全ての地区が市街化調整区域に含まれるパターン1には、都市マスタープランに位置付けられている城島地区及び土屋地区が該当いたします。また、地区の大部分が市街化調整区域に含まれますが、一部が市街化区域に含まれるパターン2には、都市マスタープランに位置付けられている吉沢地区が該当いたします。地区計画運用基準では、「日常生活に必要な生活利便施設の立地の促進を目指す区域」に対応する「地域生活圏形成型」や「人口減少が進む集落の活力回復を目指す区域」に対応する「地域活力回復型」などの地域の課題に応じた類型を整理し、この制度を活用して、道路や公園などの地区施設の生活基盤整備とともに、建築物のルールを定め生活利便施設や住宅等を誘導することにより、地域コミュニティの維持を支援することで集落地の課題解決に向けて取り組んでいきます。

次に、市街化調整区域の地区計画を活用したまちづくりの進め方について、ご説明いたします。

はじめに、大まかな流れについてご説明いたします。市街化調整区域で地区計画を定める流れとしては、まず、地区の住民で地区まちづくり協議会を設立し、地区まちづくり計画を作成し、市から認定を受けます。認定を受けた地区まちづくり計画のうち都市計画法で定めることができるルールについては、所定の手続きを経て地区計画として都市計画決定することができます。都市計画決定後は、開発許可を得て、建築に着手する流れとなります。なお、都市マスタープランに位置付けのない地区については、地区まちづくり計画の認定後に都市マスタープランへ位置付けるための手続きを行う必要があります。

次に、地区まちづくり計画の認定を行うための流れについて、ご説明いたします。まず、地区住民の方々が主体となって地区まちづくり準備会を作ります。その後、準備会において、まちづくりをすすめるためのルールなどを話し合い、合意形成のできる範囲で計画する面積などの要件を整えたら、市から地区まちづくり協議会としての認定を受けます。協議会設立後は、自治会と連携しながら、地域コミュニティを維持させるために必要な生活利便施設などの誘致や道路、公園などの配置など地域のビジョンづくりを検討した地区まちづくり計画（案）を作成し、計画認定のため、市に申請を行います。申請後は、市の審査や都市計画審議会を経て地区まちづくり計画として認定されるという流れになります。

次に、地区計画の都市計画決定を行うための流れについて、ご説明いたします。まず、合意形成のできる範囲で地区計画の検討を行い、地区まちづくり計画のうち都市計画法で定めることができるルールについて、地区計画の原案として市に申出を行います。申出された原案を基に、市で都市計画手続きを進めます。原案は縦覧の手続きを経て、市民からの意見を反映した地区計画（案）となります。その後、案に対する説明会や、都市計画審議会を経て地区計画として都市計画決定されるという流れです。

次に今後の進め方についてご説明いたします。現行の都市マスタープランにおいて「地域生活圏形成に向けた取組みをする地区」として位置付けられ、「地域生活圏形成型」と「地区活力回復型」の両方の類型に該当する3地区について先行的に地区計画の策定に向けて取組むものとします。

なお、本日の都市計画審議会後、当面は3地区の住民の方々に地区計画運用基準（案）の説明及び意見交換をすることで各地域の課題や運用基準の課題を整理したうえで、「市街化調整区域の地区計画運用基準」を平成29年9月頃までに策定し、併せて運用基準の解説となる「手引き」の作成などの仕組みづくりを進めていきます。その後は「市街化調整区域の地区計画運用基準」及び「手引き」に基づき、市街化調整区域の集落地の課題解決に向けて取組んでいきます。

また、地区計画運用基準の「地区活力回復型」の3地区以外の地区については、現行の都市マスタープランの「地域別の方針」において「主な集落地」として記載されている集落地で、かつ、人口減少している幹線道路沿道に位置する地区を対象

として検討を進める予定としております。なお、県指針に即するには、今後、集落地の状況や人口動向の推移を確認したうえで、都市計画審議会の意見聴取や地元意見を集約した形の手続き等を進め、それら集落地を都市マスタープランに具体的に位置付けることが求められております。

説明は以上になります。

(副会長)

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)

神奈川県内の他の市町村の動向はどうなのでしょう。小田原市などで取り組んでいるという話を聞いたことがあるのですが。

(事務局)

神奈川県内ですと川崎市などでこういった運用基準が作られています。

なお、小田原市で取り組んでいるのは地区計画ではなく、開発許可制度を利用したものです。

(委員)

土屋地区、吉沢地区に関連する話として、神奈川大学が平塚から撤退するような話を聞いたことがあります。どうなのでしょう。

(事務局)

我々の得ている情報は、みなとみらいに新たなキャンパスを設置するという情報のみですので、撤退するという情報は入っていません。

(委員)

地区まちづくり計画を認定する際に、都市マスタープランとの整合等について審査をするということですが、岡崎や真土地区などの都市マスタープランにおける位置付けがない地区においては、住民から発意があった場合でも地区計画を策定することはできないということでしょうか。

(事務局)

まず、我々の考えとして、都市マスタープランに位置付けられている3地区について、先行して取り組んでいきたいと考えております。その取り組みを行う中で、運用基準や手引きを見直していき、これらを実効的なものとしていきたいと考えております。

また、位置付けのある3地区以外の地区については、住民の方からの発意等があった際には、都市マスタープランへの位置付けを検討していくこととなります。

(委員)

3地区を先行することについては理解をしていますが、都市マスタープランありきで進めていくのではなく、住民からの発意があれば対応できるようにしていくべきなのではないのでしょうか。位置付けがない地区において、3分の2以上の同意を集めて申請があった場合には、随時対応をしていかないのでしょうか。

(事務局)

まず、神奈川県とも協議をした中で、都市マスタープランに位置付けがない限りは地区計画を作ることはできないということで明確に回答をもらっていますので、地区計画の策定にあたっては、都市マスタープランへの位置付けやそれと同等の位置付けは必要です。

このことを踏まえまして、住民からの発意があった場合には、まずは地区まちづくり計画を策定していただき、それについて、地元の方への説明会や、都市計画審議会の意見を伺った中で都市マスタープランへの位置付けを検討し、位置付けることができれば次の地区計画のステップに進んでいくということになりますので、時間はかかりますが、現段階で都市マスタープランに位置付けがない地区であっても、地区計画を策定することは可能です。

(委員)

神奈川県の土地利用計画の中でも、インターチェンジ等の周辺について、土地利用をしていくことができるという記載がありますので、例えば岡崎のインターチェンジ周辺でも土地利用していくことができるはずですよ。

こういった部分も含めて、現在都市マスタープランに位置付けがない地区についても進め方を記載していく必要があるのではないのでしょうか。

(委員)

私が別の農地の関係の会議に出席した際に、伊勢原や二宮、大磯のインターチェンジは対象となっていたのですが、平塚については対象ではないという話でした。

(事務局)

今後の進め方として、先行的に進める地区を明確にし、まずは取り組んでいこうという姿勢でありまして、その中で仕組みづくりをしていき、様々な課題に対して継続的に取り組んでいきたいと考えております。

地域の方の発意から地区計画を策定するまでの過程には最低でも3年はかかると考えておりますが、時間をかけて実効性のあるものにしていきたいと考えております。



(委員)

運用基準として今お話いただいていることは理解していますが、やはり都市マスタープランに位置付けがない地区についてもどのように進めていくのかについては記載していく必要があると思います。

(事務局)

これから手引きを作成していこうと考えておりますので、その手引きを作成していく中で、位置付けがない地区の進め方や、市の支援の仕方を考えていきたいと思っております。これについては段階を踏んで進めていきたいと考えております。

また、インターチェンジの件について、農地関係の情報については我々も詳しくは存じていないのですが、平塚のインターチェンジ付近は農用地区域が多いので、二宮や大磯とは少し違う立地状況ではあると思います。

(副会長)

よろしいでしょうか。ほかにいかがでしょうか。

(委員)

平塚市は藤沢や茅ヶ崎と違って市街化調整区域が多く、市域の半分以上を占めていますが、平塚市民の多くの方が、なぜ平塚市に市街化調整区域が多いのかということを理解されていないと思いますので、そのあたりの説明をわかりやすく加えていただいた方がいいかと思っております。

また、城島・土屋・吉沢地区について人口が減少傾向であるという説明がありますが、何年のときに比べて何パーセントぐらい減っているというように、数字で示していただいた方がわかりやすいように思います。

他の地区に対して相対的にこれだけこの3地区は深刻なんだとわかるようにしていただければ、この3地区で先行して取り組む必要性もわかりますし、他の地区で取り組む際にも参考になるのではないのでしょうか。

(事務局)

平塚市において市街化調整区域が多いことの背景については、整理できるところは整理していきたいと思っております。

(委員)

公園をつくるのが要件となっておりますが、既存集落において地区計画を定めるという場合には、地権者がかなりの数いることが予想されます。当然、公園をつくるためには土地が必要となるわけですが、この土地については何かアイデアがあるのでしょうか。

(事務局)

基本的には協議会において必要な公園の位置等について十分検討したうえで、住民主体で作っていただくということで、特別な支援というのはありません。

また、維持管理については、地元に入った中で検討していきたいと考えております。

(副会長)

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)

(副会長)

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、平成28年度平塚市都市計画審議会における審議等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28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。

まず、第7回線引き見直しに係る都市計画の変更についてです。こちらについては審議案件でした。第159回平塚市都市計画審議会において、第7回線引き見直しに係る平塚都市計画区域区分の変更、平塚都市計画用途地域の変更、平塚都市計画高度地区の変更、平塚都市計画防火地域及び準防火地域の変更等について、審議の結果、原案どおり決定する旨の答申をいただき、次のとおり変更・告示いたしました。変更・告示年月日は、平成28年11月1日です。

次に、袖ヶ浜地区地区まちづくり計画の認定についてです。こちらについても審議案件でした。第159回及び第160回平塚市都市計画審議会において、袖ヶ浜地区地区まちづくり計画の認定について、審議の結果、異存なしとの答申をいただき、次のとおり認定・告示いたしました。認定・告示年月日は、平成28年9月12日です。

次に、平塚都市計画生産緑地地区の変更についてです。こちらについても審議案件でした。第162回平塚市都市計画審議会において、5カ所の区域の廃止及び縮小を行う平塚都市計画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、次のとおり変更・告示いたしました。変更・告示年月日は、平成28年11月30日です。

次に、建築基準法第51条ただし書の規定による一般廃棄物及び産業廃棄物処理施設の敷地の位置についてです。こちらについても審議案件でした。第162回平塚市都市計画審議会において、建築基準法第51条ただし書の規定による一般廃棄

物処理施設の敷地の位置について、審議の結果、都市計画上支障がないと認める旨の答申をいただき、次のとおり許可をいたしました。また、建築基準法第51条ただし書の規定による産業廃棄物処理施設の敷地の位置について、審議の結果、都市計画上支障がないと認めることに異存なしとする旨の答申をいただき、神奈川県都市計画審議会を経て次のとおり許可をいたしました。許可年月日は、平成29年2月1日です。

次に、平塚市都市計画公園・緑地の見直しについてです。こちらについては報告案件でした。第159回平塚市都市計画審議会において、平塚市都市計画公園・緑地の見直し方針（素案）についてご報告をさせていただきました。いただいたご意見及びパブリックコメントの実施結果を踏まえ、平成29年3月に当該方針を策定いたしました。今後は、平塚市都市計画公園・緑地の見直し計画の策定に向けて取り組んでまいります。

次に、平塚市都市マスタープラン（第2次）の一部改訂についてです。こちらについても報告案件でした。第159回から第163回までの平塚市都市計画審議会において、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報告をさせていただきました。いただいたご意見を踏まえ、今年度の秋頃に策定する予定です。

最後に、市街化調整区域の地区計画運用基準についてです。こちらについても報告案件でした。第161回及び第163回平塚市都市計画審議会において、市街化調整区域の地区計画運用基準（案）についてご報告をさせていただきました。引き続き、市街化調整区域の地区計画運用基準の作成と運用に向けて取り組んでまいります。

説明は以上となります。

（副会長）

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】午後3時30分