

## 第 1 6 6 回平塚市都市計画審議会会議録

- 1 日 時 平成 2 9 年 1 1 月 2 1 日 ( 火 ) 午後 2 時 3 0 分 ~ 午後 3 時 4 5 分
- 2 場 所 平塚市教育会館
- 3 出席委員 1 2 名  
杉本 洋文、数田 俊樹、秋澤 雅久、片倉 章博、小泉 春雄、  
田中 勉、栗原 健成、佐藤 光夫、田中 耕一、中村 晃久、  
村松 康夫 ( 代理 和田 正紀 ) 、三枝 薫 ( 代理 伊藤 浩 )
- 4 欠席委員 3 名  
梶田 佳孝、石原 健次、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 佐田富 雄一  
技 師 高橋 徹誠  
まちづくり政策担当  
担当長 谷田部 栄司  
主 査 高橋 健  
主 事 道間 翔平  
みどり公園・水辺課長 石川 真人  
課長代理 小川 圭一
- 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 ) 審議案件

議案第 2 3 4 号 平塚都市計画生産緑地地区の変更 ( 平塚市決定 )

### ( 2 ) 報告案件

- ・平塚市都市計画公園・緑地の見直し計画 ( 素案 ) について
- ・用途地域等に関する指定方針及び指定基準の見直しについて

## 【審議会開会】午後2時30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、ただいまから第166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、わたくしと小泉春雄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、「議案第234号 平塚都市計画生産緑地地区の変更(平塚市決定)」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、議案第234号「平塚都市計画生産緑地地区の変更」について説明いたします。議案の説明に入る前に、「生産緑地地区」の概要について説明いたします。

生産緑地地区は、市街化区域内の優れた緑地機能及び多目的保留地機能を有する農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成に資することを目的として、都市計画に定められるものでございます。

その特徴といたしまして、土地所有者の方には、「農地を適正に管理しなければならない」といった管理の責務や、「住宅等の建築物を建てることができない」といった規制が伴うものでございます。また反面、指定を受けることにより、「宅地並み課税から農地並み課税へと税が軽減される」といった利点もございます。

さらに、生産緑地地区の指定の解除に係る行為として、生産緑地法第10条の規定による生産緑地地区の買取り申出という制度もございます。

次に、買取り申出に関する一連の流れについて説明いたします。

まず、買取り申出制度でございますが、生産緑地地区の買取り申し出ができる要件として2点ございます。1点目は、生産緑地地区の指定から30年が経過した場合でございます。2点目は、生産緑地地区の農業経営の主たる従事者の死亡や身体の故障により営農が不可能になった場合でございます。このいずれかの要件を満たす場合には、生産緑地地区の所有者が市長に対し、買取りの申出をすることができるという制度でございます。

買取りの流れは図のとおりでございます。買取り申出が提出されますと、市や県の関係機関で買取りの検討を行い、公共用地として適当でないなど、買取りができない場合には、他の農業従事者への斡旋を行います。その斡旋が不調になりますと、「行為の制限解除」となり、建築行為等の他の土地利用が許され、生産緑地地区と

して管理する義務が無くなります。その後、県との協議や縦覧等の手続きを行い、都市計画審議会にて審議するという流れになっております。

なお、今回は、主たる従事者の死亡による変更が3箇所でございます。

追加指定、買取り申し出等の生産緑地地区に係る都市計画の変更手続きにつきましては、神奈川県との申し合わせにより、年1回とりまとめて行うこととなっております。

以上が、生産緑地地区の概要及び手続きの流れでございます。

それでは、議案第234号「平塚都市計画生産緑地地区の変更（平塚市決定）」について説明いたします。

今回の変更箇所は、3箇所でございます。箇所番号順に、変更内容を説明いたします。

まず初めに、本市の岡崎地内にあります、赤丸で囲んだ箇所番号9、箇所番号11の生産緑地地区でございます。

議案書の10ページをご覧ください。こちらの箇所番号9及び11の生産緑地地区は、平成4年に指定を行いました。2箇所とも同一の主たる従事者が亡くなり、昨年9月28日に土地所有者から生産緑地地区の買取り申出がされました。所定の手続きを経まして、昨年12月28日に生産緑地法に基づく行為制限の解除を行っておりまして、箇所番号9は、1,750㎡を、箇所番号11は、1,290㎡を廃止するものでございます。

次に、こちらの写真は、生産緑地地区9を西方向から撮影したものでございます。黄色で囲われた部分が廃止する区域でございます。次に、こちらの写真は、生産緑地地区11を西方向から撮影したものでございます。黄色で囲われた部分が廃止する区域でございます。

続きまして、田村五丁目にあります箇所番号80の生産緑地地区でございます。議案書の11ページをご覧ください。こちらの生産緑地地区は、平成4年に指定を行いました。主たる従事者が亡くなり、昨年11月30日に土地所有者から生産緑地地区の買取り申出がされました。所定の手続きを経まして、今年2月28日に生産緑地法に基づく行為制限の解除を行っておりまして、500㎡を廃止するものでございます。

次に、こちらの写真は、生産緑地地区80を西方向から撮影したものでございます。黄色で囲われた部分が廃止する区域でございます。

それでは、計画書について説明いたします。議案書の1ページをご覧ください。今回の変更は、全体の面積を約42.3haに変更するもので、備考欄には、ただいま、ご説明させていただきました、生産緑地地区の大字、箇所番号、変更内容を記述しております。

続きまして、「新旧対照表」でございます。議案書の3ページをご覧ください。面積は、約42.7haから約42.3haと0.4haの減少となります。箇所数は、302箇所から299箇所と3箇所の減少となります。

続きまして、平塚都市計画生産緑地地区の変更の理由書でございます。議案書の

2ページをご覧ください。生産緑地地区に関する都市計画は、市街化区域内において適正に管理されている農地を計画的かつ永続的に保全するため、平成4年に当初決定し、これまで追加指定等の変更を行ってきたところです。今回の変更は、生産緑地法第10条に基づく「主たる従事者の死亡」による買取り申出により行為の制限が解除された地区について、本案のとおり変更するものです。

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。生産緑地地区の変更につきましては、平成29年10月23日から11月6日まで縦覧しましたところ、縦覧者数0名、意見書の提出も0件でございました。

最後に、前回ご質問のありました県内市における生産緑地地区の都市計画の決定状況を参考資料1に配布させていただきました。平塚市は、生産緑地地区の地区数及び決定面積とも県内9番目でございます。

ご審議の程よろしく願いいたします。

(会長)

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)

本件について、どのように審議すればよいのでしょうか。

(事務局)

本来であれば1件ずつご審議いただくところですが、神奈川県との申し合わせによりまとめてご審議をいただいているところでございます。

ここでは、都市計画法に定められた手続きが適正に行われているかどうかをご確認いただきたいと思います。

(会長)

手続きがきちとなされているかどうかの確認と、案件それぞれの内容について確認をします。都市計画については都市計画審議会で審議をしなければ変更できませんので、審議はしなければなりません。

なお、例えば他市では、公的利用が可能と思われる土地が解除される際には、買取りするべきなのではないかという意見が挙がる場合もございます。

他はいかがでしょうか。

(「なし」の声あり)

よろしいでしょうか。

他に意見が無いようですので、ここで採決いたしたいと思います。「議案第234号 平塚都市計画生産緑地地区の変更(平塚市決定)」につきましては、原案ど

おりに決定することにご異議ございませんか。

(「なし」の声あり)

(会 長)

「ご異議なし」ということですので、「議案第234号 平塚都市計画生産緑地地区の変更(平塚市決定)」は原案どおり決定いたしました。

この議決決定に関する答申書の作成につきましては、会長に一任させていただきたいと存じますが、これにご異議ございませんか。

(「なし」の声あり)

(会 長)

それでは、ここでの答申書の作成を省略させていただき、答申書の写しは、後日、皆様に郵送させていただきたいと存じますが、これにご異議はございませんか。

(「なし」の声あり)

(会 長)

ご異議がないようですので、そのように決定させていただきます。

以上をもちまして、本日の審議案件は終了いたします。

それでは、続きまして、報告案件でございます、「平塚市都市計画公園・緑地の見直し計画(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、「平塚市都市計画公園・緑地の見直し計画(素案)」について、ご報告させていただきます。

はじめに、「都市計画公園・緑地の見直し計画」の構成について、ご説明いたします。「都市計画公園・緑地の見直し計画」は、昨年度の3月に策定しました本市の公園・緑地の見直しに対する考え方をまとめた「平塚市都市計画公園・緑地の見直し方針」に、見直し対象となる都市計画公園・緑地ごとの検証結果を追加した構成となっております。見直し計画では、見直し方針にあった都市公園の開設状況などの記載データについては、最新のものと時点修正等を行っております。また、見直し検証結果については、前回、10月5日の第165回の都市計画審議会でご報告させていただいた内容となっております。

次に、目次をもとに、見直し方針からの変更点や追加項目について、ご説明いたします。まず、「第1章・都市計画公園・緑地の見直し」で、見直し方針では「本方針の位置付け」とあった部分を「本計画の位置付け」へと更新しました。次に、「第3章・本市の現状」の「3・市民1人当たりの都市公園面積」では、都市

公園の開設状況など記載データを最新のものへと更新しました。これらの変更点は、お手元の報告資料1では赤字でお示ししております。次に、第6章として「都市計画公園・緑地の見直し検証結果」を追加しました。最後に、「第7章・今後の進め方」の「1．都市計画公園・緑地の見直しの手続き」を更新しました。

それでは、次に、これらの変更点等の概要について、ご説明いたします。

まず、はじめに、「第1章・都市計画公園・緑地の見直し」です。ここでは、「2．本計画の位置付け」を変更しております。報告資料1では、2ページとなります。図の赤枠でお示したとおり、「見直し方針」の策定を受けて、「平塚市都市計画公園・緑地の見直し計画」の位置付けを記載しております。

なお、「第2章・都市計画公園・緑地の概況」については、見直し方針からの変更点はありません。

次に、「第3章・本市の現状」です。ここでは、「3．市民1人当たりの都市公園面積」を変更しております。資料は、7ページとなります。都市公園の開設状況について、表中の赤字部分が、見直し方針からの変更点となります。変更点としては、主に真田・北金目地区や天沼地区に新たな公園が整備されたことにより、街区公園の開設箇所数が、平成27年3月31日時点の205箇所から11箇所増えて、216箇所、面積は24.98haから2.45ha増えて、27.43haへと更新しました。街区公園の増加に伴い、合計については、280箇所、141.67haに更新しました。また、市民1人当たりの都市公園面積については、平成29年4月1日時点の人口257,169人、市民1人当たりの都市公園面積は、約5.51平方メートルへと更新しました。

なお、「第4章・見直しに関する社会動向」及び「第5章・見直しの基本的な考え方及び手順」については、見直し方針からの変更点はありません。

次に、「第6章・都市計画公園・緑地の見直し検証結果」です。資料は、19ページから47ページとなります。こちらは、前回の都市計画審議会でご報告させていただいた、見直しフローに基づく、ステップ1からステップ6までの検証作業を行った都市計画公園・緑地の見直し検証結果を、見直し計画の第6章として追加したものとします。まず、見直し対象とする都市計画公園・緑地の選定について、ご説明いたします。資料は、20ページとなります。はじめに、本市の都市計画公園・緑地117箇所のうち、全ての区域が整備済みである109箇所は、見直し対象外となります。次に、長期未着手区域を有する、夕陽ヶ丘東公園、小波公園、桃浜公園、湘南海岸公園、高麗山公園、五領ヶ台公園、大神公園の7箇所を、見直し対象として抽出します。また、本見直しでは、都市計画決定から20年未満で未着手区域を有する、纏緑道1箇所を加えた8箇所を見直し対象とします。次に、見直し対象として抽出した8箇所のうち、その区域が道路や水路といった官地であり、都市計画決定した当時の目的が達成され、法令により適切に管理され、開設された公園・緑地の区域と同等とみなすことができる、五領ヶ台公園、大神公園、纏緑道の3箇所は、見直し対象から除きます。以上から、前回の都市計画審議会でご報告させていただいた、夕陽ヶ丘東公園、小波公園、桃浜公園、湘南海岸公園、高麗山

公園の5箇所を見直し対象としております。見直し対象とした5箇所の都市計画公園・緑地の位置は、資料26ページの位置図でお示ししております。夕陽ヶ丘東公園、小波公園、桃浜公園、湘南海岸公園は、いずれも本市の南部地域に位置しております。また、高麗山公園は、旭地域に位置しております。

次に、個別の公園・緑地ごとの見直し検証結果について、ご説明いたします。資料では、27ページが見直し検証結果の一覧、28ページ以降が個別の公園・緑地ごとの見直し検証結果となっております。なお、見直し検証結果については、前回の都市計画審議会でもいただいたご意見を反映し、その後、庁内関係課と調整を図った内容となっております。

まず、夕陽ヶ丘東公園です。資料の30ページの図をご参照ください。中心の赤線の区域が夕陽ヶ丘東公園で、計画区域全体を見直し区域としております。赤い円は、街区公園である夕陽ヶ丘東公園の誘致距離の半径250mの区域です。誘致距離圏域内には、既に夕陽ヶ丘東公園と同等の街区公園である明神公園と三島公園が整備されております。次に、資料の29ページをご参照ください。夕陽ヶ丘東公園は、見直しフローのとおり、ステップ3の必要性の検証において、前回の都市計画審議会でもいただきましたご意見を踏まえて、周辺の公園の整備状況に加えて、夕陽ヶ丘東公園が都市計画決定された以降の人口減少等の社会情勢の変化により、「必要性が低い」と判断し、検証結果は「廃止」としたいと考えております。

次に、小波公園です。資料の33ページの図をご参照ください。中心の赤線の区域が小波公園で、計画区域全体を見直し区域としております。赤い円は、近隣公園である小波公園の誘致距離の半径500mの区域です。誘致距離圏域内には、いくつかの街区公園は整備されている状況です。小波公園は、平成25年に都市計画変更を行い、今後整備が予定されている公園となっております。次に、資料の32ページをご参照ください。小波公園は、見直しフローのとおり、ステップ4の実現性の検証において、「実現性が高い」と判断し、検証結果は「存続」としたいと考えております。

次に、桃浜公園です。資料の37ページの図をご参照ください。中心の赤線の区域が桃浜公園です。桃浜公園は、「複数の住宅がある見直し区域」と「花水公民館がある見直し区域」のそれぞれの見直し区域で検証を行います。赤い円は、近隣公園である桃浜公園の誘致距離の半径500mの区域です。誘致距離圏域内には、いくつかの都市計画決定されていない都市公園、都市緑地があります。次に、資料の35ページ、36ページをご参照ください。桃浜公園は、見直しフローのとおり、ステップ5の代替性の検証において、継続性・担保性が確保できることから「代替性があり」と判断し、検証結果はそれぞれ「廃止」としたいと考えております。よって、桃浜公園全体の検証結果としては「一部廃止」としたいと考えております。

次に、湘南海岸公園です。資料の42ページをご参照ください。赤線の区域が湘南海岸公園です。湘南海岸公園は、「平塚新港のある見直し区域」と「複数の住宅がある見直し区域」と「国、県の管理地である見直し区域」のそれぞれの見直し区域で検証を行います。なお、砂浜は海岸法、保安林は森林法によって適切に

管理されており、開設された公園の区域と同等とみなして、見直し区域としないこととしております。次に、資料の39ページをご参照ください。見直し区域については、見直しフローのとおり、ステップ3の必要性の検証において「必要性が低い」と判断し、検証結果は「廃止」としたいと考えております。また、見直し区域、については、資料の40ページ、41ページをご参照ください。見直しフローのとおり、ステップ4の実現性の検証において「実現性が高い」と判断し、検証結果はそれぞれ「存続」としたいと考えております。よって、湘南海岸公園全体の検証結果としては「一部廃止」としたいと考えております。

最後に、高麗山公園です。資料の47ページの図をご参照ください。赤線の区域が高麗山公園です。高麗山公園は、「民有林である見直し区域」と「複数の住宅等がある見直し区域」と「幼稚園のグラウンドがある見直し区域」のそれぞれの見直し区域で検証を行います。次に、資料の45ページをご参照ください。見直し区域については、見直しフローのとおり、ステップ3の必要性の検証において「必要性が低い」と判断し、検証結果は「廃止」としたいと考えております。また、見直し区域、については、資料の44ページ、46ページをご参照ください。見直しフローのとおり、ステップ6の存続の検証において「必要性が高く、長期にわたる過度な建築制限等がない」ことから、検証結果はそれぞれ「存続」としたいと考えております。よって、高麗山公園全体の検証結果としては「一部廃止」としたいと考えております。

次に、「第7章・今後の進め方」です。ここでは、「1.都市計画公園・緑地の見直しの手続き」を変更しております。資料は、48ページとなります。都市計画公園・緑地の見直しの手続きは、大きく3つのステージに分け、進めるものとしております。見直し方針からの変更点としては、ステージ1、ステージ2を「本計画策定までの手続き」とし、また、ステージ3の都市計画変更手続きについて、新たに説明会や法定縦覧等の具体的な手続きを記載しました。

次に、今後のスケジュールについて、ご説明いたします。

本日の都市計画審議会以降は、概ね2月から3月頃に都市計画公園・緑地の見直し計画（素案）に係るパブリックコメントを実施いたします。その後、パブリックコメントでいただいた意見に対する市の考え方を整理し、見直し計画（案）を作成いたします。その後、見直し計画（案）について、都市計画審議会へ意見聴取をさせていただき、平成30年度の早い時期に「都市計画公園・緑地の見直し計画」を策定することを目指しております。見直し計画の策定後は、ステージ3として、見直し計画の「第6章・都市計画公園・緑地の見直し検証結果」に基づき、個々の公園・緑地の状況に応じて、見直し区域を明確にした都市計画変更（案）を作成し、都市計画変更手続きを進めていきます。

最後に、前回の都市計画審議会でご質問いただきました、県内の都市計画公園等の整備状況について、ご説明いたします。資料は参考資料2をご参照ください。

まず、長期未着手の都市計画公園の数です。県内市では、藤沢市の56箇所が最も多く、続いて、横浜市、川崎市となり、平塚市の7箇所は県内市では4番目とな

っております。

また、都市計画公園の整備率については、逗子市、伊勢原市、綾瀬市の整備率 100%に続いて、横須賀市、大和市、座間市の整備率が9割以上となっております。平塚市の整備率63%は8番目となり、県内市の平均である77%を若干下回っております。要因としましては、湘南海岸公園の砂浜や保安林、高麗山公園の民有林といった広い区域が未整備であることが影響していると考えております。なお、これらの砂浜や保安林、民有林を開設した公園と同等とみなした場合、整備済面積は約184haとなり、整備率は94%となります。

次に、県内市の都市公園面積については、横浜市の1,813haが最も多く、平塚市の142haは、8番目となります。

市民1人当たりの公園面積については、逗子市の15.86平方メートルが最も多く、平塚市の5.51平方メートルは、8番目となり、県内市の平均である6.25平方メートルを若干下回っております。なお、こちらも先ほどと同様に、湘南海岸公園や高麗山公園の砂浜や保安林、民有林を開設した公園と同等とみなした場合、面積は約203haとなり、市民1人当たりの公園面積は7.89平方メートルとなります。

公園面積については、今後も、「緑の基本計画」に掲げる目標面積を確保するため、既存公園を維持をしつつ、積極的な公園整備を進めていく必要があると考えております。

以上で、「平塚市都市計画公園・緑地の見直し計画（素案）」についてのご報告を終わらせていただきます。

（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）

市民1人当たりの都市公園面積について、平成41年の目標面積は湘南海岸公園及び高麗山公園の開設、及び人口減少を加味した結果の数値なのでしょうか。

（事務局）

こちらについては、湘南海岸公園、高麗山公園の検証結果を「廃止」としている区域については加味していません。

今回の見直しを行ったと仮定したうえで、都市計画公園が全て整備された際には、市民1人当たりの都市公園面積は、7.66㎡となります。

平成41年の人口推計については245,810人となっておりますので、都市計画決定された区域が全て整備されたとしても、目標値には届きません。

(委員)

目標値を設定しておいて、計画している公園がそれに足りないのに、見直して減らすというと矛盾するように思われるのですが、いかがでしょうか。

(事務局)

今回は長期未着手の都市計画公園について、個別に必要性を検討するものです。今後、担当のみどり公園・水辺課と連携し、目標値に達するように検討していきます。

(委員)

近隣市との比較資料をご用意いただきましたが、現状の面積だけではなく、未整備のものも含めて、計画されているもの全体ではどれだけの面積なのかという数値は、長い目で見ると参考になります。また、計画されている面積がこの10年でどう推移してきたのかといったことがわかる資料もご用意いただければ、よりよかったですと思います。

(事務局)

平塚市の数値だけになりますが、報告資料1の5ページに都市計画決定面積の推移があります。

(委員)

他市のデータについても研究していただければと思います。

また、近年、平塚は人口が減少傾向ですが、茅ヶ崎、藤沢では増加傾向です。そういったことも考慮して、分析をしていただいた方がよいのではないのでしょうか。

(委員)

今回廃止となる区域については、公園としての機能を持たせないということでしょうか。また、廃止となる公園の区域について、今後どのように利用されていくのか、それぞれについてお聞かせいただきたいと思います。

(事務局)

夕陽ヶ丘東公園については、競輪場の所有となりますが、現状の駐車場として利用されていくものと考えています。桃浜公園については、公民館の部分は今後も公民館として利用していきます。住宅地の部分は民有地となりますので、今後も所有者の意向に従って利用されていきます。湘南海岸公園については、新港背後地の部分であり、土地区画整理事業等と併せて今後検討されていくものと考えています。

(委員)

新港の部分は現状建物が建っているわけですが、こちらは廃止された後の土地利用について庁内で横断的に検討はされているのでしょうか。

(事務局)

その部分は都市公園法の区域として開設されていない区域ですので、あくまで都市計画決定されているところに既に建っている建物という扱いになります。ここで都市計画公園として廃止をすることで別の土地利用が可能となります。

この計画についても、農水産課や事業所管課と調整をし、考慮に入れたうえでの今回の見直し結果となっております。

(会長)

ありがとうございました。

他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、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準の見直しについて」事務局より説明をお願いします。

(事務局)

それでは、報告案件、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準の見直し」について、ご報告させていただきます。

前回の第165回都市計画審議会でもご報告させていただきましたが、分かりづらい部分があったかと思われまますので、再度、ご説明させていただきます。

用途地域等に関する指定基準については、都市計画法第8条地域地区に係る原則的な考え方を示した国の都市計画運用基準に則して、市町村が用途地域を決定、変更する際に判断するための必要な基準として定めているものです。

本市の用途地域等に関する指定方針及び指定基準については、平成8年の8用途地域から現行の12用途地域への移行の際の「用途地域決定基準」の抜本的な見直しや平成20年の高度地区の拡大に伴う「平塚都市計画高度地区指定に係る基本方針」の策定を行い、その後、平塚市総合計画の改訂等上位計画に合わせて、必要な見直しを行ってまいりました。

なお、本日、配布させていただきました参考資料3「用途地域決定基準」が現在の基準となります。

報告資料2をご参照ください。

はじめに、用途地域等に関する指定基準の見直しの主旨についてご説明いたします。次の3つの考え方で見直しを行っていきます。

1つ目は、平成29年5月の都市計画法の改正に伴い、住居系用途地域の一類型として田園住居地域が新たに創設されたことを受け、用途地域の指定基準に追加す

るものとしします。

2つ目は、用途地域の都市計画手続きにおいては、関連して高度地区及び防火・準防火地域の手続きが行われることから、これら現行基準の3つを統合し、効率的な運用を図るものとしします。

3つ目は、統合される指定方針及び指定基準については、本市の将来都市像を記載するものとしており、今後は都市マスタープランの将来都市像に統一するものとしします。

この3つの主旨に基づき見直ししたものの構成が、「2（仮称）用途地域等に関する指定方針及び指定基準の構成（案）」となります。

左側が新たに作成する「（仮称）用途地域等に関する指定方針及び指定基準の構成（案）」になります。

右側が対象となる3つの現行基準となり、上から「平塚市用途地域指定に係る基本方針」、本日お配りいたしました参考資料3「用途地域決定基準」、「平塚都市計画高度地区指定に係る基本方針」、「平塚市防災地域及び準防火地域の指定基準」になります。

中段に構成（案）の考え方を記載しております。参考資料3の「用途地域決定基準」を基本に「高度地区の決定基準」及び「防災地域及び準防火地域の指定基準」をそれぞれ追加し、3つの現行基準を1つに統合します。

また、左側の青の部分が修正、追加する部分になります。最上部の「はじめに」の部分では、平塚市都市マスタープラン（第2次）の将来都市像と整合するよう修正いたします。

続いて、「第2節 用途地域の決定基準」、「2 用途地域の配置、規模及び形状等に関する基準」の「（1）住宅地」の8番目に新たに田園住居地域を追加します。これは、先程もご説明した通り、平成29年5月の都市計画法の改正に伴い、住居系用途地域の一類型として田園住居地域が新たに創設されたことによるものです。

今後の進め方としましては、田園住居地域の決定運用基準については、平成30年4月に国土交通省により示される予定であることから、この動向を踏まえ、本市の用途地域等の指定方針及び指定基準の見直し作業を進めていき、都市計画審議会へご報告させていただきます。

「用途地域等に関する指定方針及び指定基準の見直し」についてのご説明は以上となりますが、田園住居地域の創設に関する内容について、もう一件、ご報告があります。本日お配りいたしました報告資料4-1の資料をご参照ください。

こちらは、前回の第165回都市計画審議会において「生産緑地法等の一部改正に係る制度内容について」ご報告させていただいた件ですが、修正事項がございますのでご説明させていただきます。アンダーラインの部分が追加した部分になります。

前回の都市計画審議会では生産緑地法等の一部改正による、4つの制度の概要をご説明しました。1つ目は条例による生産緑地地区の面積要件の引下げ、2つ目は特

定生産緑地制度の創設、3つ目は生産緑地地区における建築規制の緩和、4つ目は田園住居地域の創設になります。

前回の都市計画審議会では、これらについて平成30年4月1日から施行されるとご説明しましたが、実際には平成29年6月15日から施行され、一部について、平成30年4月1日から施行されることになります。

この一部とは、特定生産緑地制度の創設と田園住居地域の創設の2つになります。そこで、前回の資料に文を追加し、「平成29年6月15日から施行され、一部（印）は、平成30年4月1日から施行されます。」とし、下部の該当箇所に米印を追加しました。

前回の第165回都市計画審議会でお配りした資料を本日お配りした資料に差替えしていただきたいと思います。

お手数をおかけして申し訳ありませんが、よろしくお願いいたします。

（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。

（委員）

今回の法改正で生産緑地地区の建築物の規制緩和がされることによって、どれほどの経済効果が期待できるのでしょうか。

（事務局）

これまでは、生産緑地地区内では農業用倉庫といったものしか建築することができなかったのですが、今回の法改正によって、農家レストランなども建築可能になるということで、地場産業を支えるという意味で、経済効果はあると考えられます。ただ、建築するためには、500㎡以上の生産緑地を残さなければならないなど、要件がいくつかありますので、面積の大きい生産緑地において利用可能な制度となります。

（委員）

平塚市内でも、農業に従事する方がお店を出す際の原資を工業系の企業が負担をしたという事例もありますので、商業・農業・工業をそれぞれバラバラに考えるのではなく、産業として横断的に考えることが求められていると思います。

（委員）

平塚市内では、城島、吉沢が荒廃しています。今、城所地区では城所の里を守る会というのが立ち上がってしまっていて、荒廃地を再生させようと努力しています。6次産業化は考えているところではありますが、元手がないというところです。農業においては後継者不足が顕著でして、原因としてはあまりお金にならないというの

があると思います。企業が入ればどうかということですが、やはり採算が合わないということで撤退していってしまいました。今一番苦しいのが農家かなというところですよ。

(委員)

田園住居地域について、こちらは市街化区域なのでしょうか。

また、今後指定していく場合には、手続きの中で都市計画審議会に話されていくのでしょうか。

(事務局)

市街化区域です。

もちろん都市計画審議会でご意見をいただきながら検討をさせていただきます。

(会長)

制度上で用途地域が増えたとしても、どこにそれを指定していくのかという議論が必要となります。当然ですが、新たに田園住居地域に指定しようとする場所にも既に用途地域が指定されていますので、変更するにあたっては住民の方に説明をし、理解してもらう必要がありますし、すぐに簡単にできるという話ではありません。

では、他にご質問等いかがでしょうか。

(「なし」の声あり)

(会長)

以上をもちまして、当案件については終了といたします。

全体を通して、何かご意見、ご質問等ありますでしょうか。

(委員)

議案の中で、平塚市の方で法令に基づいてやられているものについては、法定の手続きを踏んでいるだけで、我々には審議できない部分もあると思うのですが、事務局側で審議項目を作成していただいて、必要なものについて審議をしていくという形で進めていただくことはできないのでしょうか。

(事務局)

都市計画審議会の役割としまして、都市計画の決定・変更について審議することとして都市計画法に定められていますので、それについてはご審議いただく必要があります。

また、市町村長への建議ということもできまして、平塚市でも高度地区の設定の際には都市計画審議会よりご意見をいただいた中で検討をさせていただきました。事務局としても法改正等の情報はなるべく都市計画審議会の方々に提供させていた

だこうと考えております。

なお、先日策定いたしました都市マスタープランの一部改訂に当たっては都市計画審議会のご意見をいただいたところでございます。今後は、生産緑地地区の取り扱いや、立地適正化計画の関係などにおいて都市計画審議会よりご意見をいただきたいと考えております。

(会 長)

よろしいでしょうか。

他にいかがでしょうか。

(「なし」の声あり)

(会 長)

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166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3時45分