

## 第 1 6 7 回平塚市都市計画審議会会議録

- 1 日 時 平成30年5月25日(金) 午後2時30分～午後3時35分
- 2 場 所 平塚市役所本館 519会議室
- 3 出席委員 14名  
杉本 洋文、石原 健次、数田 俊樹、秋澤 雅久、片倉 章博、  
小泉 春雄、田中 勉、栗原 健成、梶田 佳孝、佐藤 光夫、  
中村 晃久、三澤 憲一、村松 康夫(代理 岩本 克行)、  
三枝 薫(代理 伊藤 浩)
- 4 欠席委員 1名  
田中 耕一
- 5 平塚市出席者
- |           |        |
|-----------|--------|
| まちづくり政策部長 | 小林 岳   |
| 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       | 関根 正樹  |
| 主 任       | 須藤 元   |
| 主 任       | 米山 敬太  |
| まちづくり政策担当 |        |
| 担当長       | 谷田部 栄司 |
| 主 査       | 高橋 健   |
| みどり公園・水辺課 |        |
| 担当長       | 横尾 昭   |
- 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  
手続の実施結果について
- ・生産緑地法の一部改正に係る制度概要と取組について
- ・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
- ・平成 2 9 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30分

(会長)

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167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。

なお、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。

また、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、わたくしと田中勉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、議事の報告案件に入ります。

「平塚市都市計画公園・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・緑地の見直し計画（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」ご報告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報告資料1-1から1-3と記載した資料となります。

本市では、平成29年3月に都市計画公園・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」を策定いたしました。

その「平塚市都市計画公園・緑地の見直し方針」に基づき、見直しの対象となる個々の都市計画公園・緑地の検証を行い、平成29年11月に開催いたしました都市計画審議会にてご意見をいただき、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（素案）」について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30年2月5日月曜日から3月6日火曜日までとして、意見の募集方法については持参、郵送、FAX、Eメールといたしました。

意見の提出状況としましては、個人の方1人から1件の意見の提出がありました。団体からの意見の提出はありませんでした。

意見の内容については、資料1-1の2ページとなります。

「第6章・都市計画公園・緑地の見直し検証結果の2・見直し検証結果（ステップ3～ステップ6）」に関する意見で、「平塚市都市計画公園・緑地の見直し」は、都市計画決定から長期に渡って整備されていないもの、悪い言い方をすると、宙ぶらりんのものの存在が問題の所在であるのかと理解しています。

今回の見直しの検証結果で「存続」になったものについても、従来とは異なる安

定した位置づけが与えられると認識して誤りないでしょうか。」という意見でした。

この意見に対する市の考え方は、「都市計画公園・緑地の区域には、都市計画法による建築制限が課せられておることから、長期にわたり整備の見通しがたたない公園・緑地の存在は全国的にも問題視されております。「都市計画公園・緑地の見直し」は、このような長期未着手の公園・緑地について、近年の社会情勢の変化を踏まえた求められる機能の検証等を行い、まちづくりにおける必要性を評価した上で、今後のあり方として「存続・変更・廃止」に区分するものです。今回の見直し検証結果において「存続」とした公園・緑地については、公園整備や開設に向けた取組みを進めていきます。」として、この意見による素案の変更は行わないこととしております。

意見の説明については以上となります。

ただいまご説明したとおり、今回のパブリックコメント手続でいただいたご意見によって、「平塚市都市計画公園・緑地の見直し計画（素案）」を変更する箇所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。

次に、今後のスケジュールをご説明いたします。資料1 - 3をご覧ください。

本日の都市計画審議会が上から4つ目となっております。

今後は、庁議等の庁内手続を行い、平成30年7月頃に策定となる予定です。

なお、見直し計画において廃止及び変更対象となった公園・緑地については、順次都市計画変更手続に向けた担当課との調整を始める予定です。

「平塚市都市計画公園・緑地の見直し計画（素案）に係るパブリックコメント手続の実施結果について」のご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。

（委 員）

市の考え方を公表されるのであれば、もう少し親切に記述したほうがいいと思います。

パブリックコメント手続への意見対応について2点申し上げます。

1つ目ですが、都市計画決定から現在まで、長期に渡って未着手となっている公園が問題の所在となっております。都市計画決定から50年以上経過しても未着手のものが98.4%あり、それについて見直しを行い、問題を解決しようというのが今回の趣旨ですので、このことについてもう少しはっきり記述したほうがいいと思います。

それから2つ目ですが、「従来とは異なる安定した位置づけが与えられてると認識して誤ってないでしょうか。」という質問に対して、「今回の見直し検証結果で「存続」とした公園・緑地については、公園整備や開設に向けて取組みます。」と書かれています。これだけですと、従来と同じものかどうかがわかりません。従来

はどうやって 今回こうやって だから大丈夫だということを書かないと質問者に対して丁寧な対応とはいえませんが、その辺りについてご検討いただきたいと思います。

(事務局)

ご意見のとおり、考え方を整理したいと思います。

(委員)

今回の平塚市都市計画公園・緑地の見直しについては、都市計画審議会において最終の段階にきているということを確認しています。

パブリックコメントの意見としても出されていますが、神奈川県ガイドラインでは、都市計画決定後20年間以上未着手のものが見直しの対象ということがうたわれており、平塚市においては、相当数の面積が対象となっています。これらについて、見直し又は存続という形で整理されていることは重々承知していますが、未着手のものについての大きなロードマップを示す必要があるのではないのでしょうか。

整備をしていかなければならないため存続としていることは理解していますが、財政のことも鑑みなければいけませんので、確定的なロードマップができないにしても、未着手に対してのおおむねのロードマップを資料として別に添付していくという考え方があるのではないのでしょうか。もし、ないのであれば、作成したほうが良いと思いますが、現状の認識について教えてください。

(事務局)

ロードマップの作成については、みどり公園・水辺課とも調整しておりますが、現状、具体的なものはありませんので、今後、協議を進めていきたいと思っています。

(委員)

作る方向でお願いします。これまで都市計画審議会でも様々な議論をしており、パブリックコメント手続においても意見が出ています。

確定したものを出すのは、厳しいということはおわかりです。現在、みどり公園・水辺課が湘南平を観光スポットにするための取組などを行っていることは承知していますが、実際にそれらをどのように整備していくのかについての方向性は見えません。

大久保公園についても、プールが閉鎖されたままとなっており、今後の方向性が見えません。

これらについておおむねでよいので方向性を出していただかないと、いつになったら整備できるのかという問題になります。みどり公園・水辺課にも要望した上で、考え方を示した方が良いと思います。是非取り組んでください。

(事務局)

今回見直しの対象となった箇所は、5か所でございますが、そのうち2か所については、廃止、一部廃止の方向性で進めていきます。特に桃浜公園については、既存の住宅地がございますので、建築規制がかかっておりますので、こちらについては、速やかに縮小の都市計画変更手続を進めたいと思います。

残りの3か所については存続としております。

湘南海岸公園は、県有地等でございますが、松林等の部分については、これまで未開設という判断でしたが、神奈川県の方で開設と同等とみなすということであれば、ある程度の開設は進みます。

高麗山公園については、既存の公園として開設する箇所はリニューアルが進められております。その他の部分は民有林となっており、公園機能を有しています。

最後に小波公園ですが、こちらは競輪場に隣接する公園でございます。こちらについても具体的なスケジュールは申し上げられませんが、みどり公園・水辺課としても競輪場の駐車場の問題を整理し、できるだけ速やかに整備していきたいという意向をもっておりますので、協議しながら進めていきたいと思います。

(委員)

これは意見として聞いてください。報告資料1 - 2の7ページについてですが、上から2行目に市民1人当たりの都市公園面積を目標年次である平成41年度までに8.67㎡とするということですが、現状は、5.51㎡です。この目標を達成するためには、約80haの公園面積を増やす必要があります。

同資料の6ページをみると、未着手となっている公園面積は、約70haであり、未着手の分に加えて新たな公園を整備しなければ目標は実現しません。実際に今度5か所を見直すといっても、約2haしか整備しようとしていません。

このような目標設定をして本当にいいのでしょうか。私はかなり疑問に感じます。目標というのはこういう筋道をたてれば達成できるというものですので、将来達成できなかった場合のことを考えると、このような目標を設定することに懸念を抱きます。

(事務局)

平成41年度までに8.7㎡という目標は、「平塚市緑の基本計画」にも記載されており、平成20年の1人当たりの都市計画公園面積の5.0㎡を参考にこの数値を設定しております。

確かに、未着手となっている公園をすべて開設しても目標には届きませんので、数値については、今後、みどり公園・水辺課とも調整していきます。

(会長)

平成41年という表記をみて、気が付いたのですが、今後、元号が変わります。他市の都市計画審議会においても今後は、西暦で書こうという話になっています。

(事務局)

どのような元号表記が望ましいのかについては、計画の公表までに庁内で調整していきたいと思います。

(会長)

これは悩ましい問題ですが、よろしくをお願いします。

他はいかがでしょうか

それでは、様々なご意見をいただきましたが、基本的には事務局の案のとおりでよろしいでしょうか。

(「はい」の声あり)

(会長)

ありがとうございます。

では、基本的には事務局の案のとおり進めていただき、ご意見等を反映していただければと思います。

続きまして、「生産緑地法の一部改正に係る制度概要と取組について」、事務局より説明をお願いします。

(事務局)

それでは、「生産緑地法の一部改正に係る制度概要と取組について」ご報告させていただきます。

報告資料2-1と2-2をご参照ください。まず、報告資料2-1を使ってご説明させていただきます。

平成28年5月に閣議決定された都市農業振興基本法に基づく、「都市農業振興基本計画」において、都市農地の位置づけが「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと大きく転換され、都市農地の保全・活用を図るために、平成29年5月に生産緑地法の一部が改正されました。

この法改正により、生産緑地地区の面積要件の引下げ及び買取り申出ができる時期の延長などといった制度が創設されたことを受け、これらの対応方法について、検討を進めているところです。

こちらの内容につきましては、平成29年10月に開催した第165回平塚市都市計画審議会及び同年11月に開催した第166回平塚市都市計画審議会において一部改正に係る制度の概要についてご説明させていただきました。

今回の都市計画審議会では、その後の取組の状況などについてご説明させていただきたいと思います。

まず、報告資料の1の生産緑地法改正における制度の概要についてご説明させていただきます。主に2点についてご説明させていただきます。報告資料2-2をご参照ください。

まず、(1)の条例による生産緑地地区の面積要件の引下げについてです。こちらの施行日は平成29年6月15日となっております。

これまで生産緑地地区の指定対象とされていない500㎡を下回る小規模な農地や道連れ解除となる生産緑地地区について、都市農地の保全を図るため地域の実情に応じて、条例を整備することにより、面積要件を300㎡まで引下げることが可能となりました。

続きまして、(2)の特定生産緑地制度の創設についてです。こちらの施行日は平成30年4月1日となっております。

都市計画決定から30年を迎える生産緑地地区を所有者等の意向を基に、当該地区を特定生産緑地に指定し、買取り申出ができる時期を10年延長できるようになり、引続き税制特例措置を受けられることとなりました。なお、10年を経過した当該生産緑地地区は、改めて所有者等の同意を得て繰り返し10年の延長が可能となっております。

所定の手続を行わず都市計画決定から30年経過した生産緑地地区については、その後特定生産緑地の指定を受けることができなくなります。

資料2-2の3ページをご参照ください。

こちらに特定生産緑地制度の概要が記されております。上段部分が特定生産緑地に指定する場合となっております。下の部分が指定しない場合となっております。

生産緑地地区の都市計画の告示は平成4年であり、平成34年が告示から30年を経過する年となります。

平成4年から平成34年までは生産緑地として税制の特例措置の制度がございます。内容につきましては、相続税の納税猶予の適用や固定資産税の農地課税などとなっております。

なお、告示から30年を経過する前の平成34年までに、生産緑地の所有者の意向により特定生産緑地に指定した場合、平成34年から44年の10年間、特定生産緑地としての税制特例措置が継続されます。その場合、これまでと同様に相続税の納税猶予の適用や固定資産税の農地課税などの措置が受けられます。さらに、平成44年以降につきましては、10年毎に更新することが可能です。

資料の下の部分は、生産緑地に指定しない場合の内容となっております。

平成34年までは、生産緑地として税制の特例措置がありますが、平成34年以降は特定生産緑地の指定がなければ税制の特例措置がなくなります。

相続税等については次の相続における納税猶予の適用がなくなります。固定資産税等についても農地課税から宅地並み課税となります。

こちらについては、5年間の激変緩和措置がございまして、その内容については次の4ページのとおりです。

毎年、0.2%、0.4%、0.6%、0.8%と軽減率を乗じることとなり、5年後には宅地並み課税となります。

それでは、再び資料2-1をご参照ください。

2の本市の市街化区域内の農地の状況についてご説明させていただきます。

まず、生産緑地地区の状況についてです。

本市の生産緑地地区は、平成4年に347箇所、約50.4haを当初指定し、その後、平成8年のピーク時には395箇所、約56.8haとなりました。近年、生産緑地地区は、農業従事者の高齢化や後継者不足等を背景に減少傾向にあります。平成29年12月末時点で299箇所、約42.3haを指定しています。

生産緑地地区の指定対象となる農地の面積要件は、平成4年の当初指定時は生産緑地法に基づき、500㎡以上とじていました。その後、神奈川県との協議を経て、平成9年度以降は面積要件を概ね1,000㎡以上として運用してきましたが、平成30年度からは生産緑地法に基づく500㎡以上として取扱うこととします。

この500㎡以上に変更することについては、6月1日発行の広報ひらつかで周知させていただきます。また、追加指定については、新たに500㎡の基準により6月4日から2週間の期間で受付を行います。

(2)の生産緑地地区以外の市街化農地の状況です。

下の表は、本市の生産緑地以外の農地の面積別の状況で、平成30年3月31日時点の数字です。

なお、300㎡以上500㎡未満の農地については、502筆、面積は約20.1haとなっています。

3の取組状況についてご説明させていただきます。

まず、(1)の条例による生産緑地地区の面積要件引下げに係る取組状況についてです。

の関係団体への説明状況ですが、平成30年3月に農業委員会総会に出席するとともに平塚市農業振興地域整備促進協議会に出席し、制度について説明させていただきました。また4月には、農業協同組合主催の都市農政対策委員会に出席し、同じく制度について説明させていただきました。

続きまして、の神奈川県内の他市の生産緑地地区の面積要件引下げに関する状況について説明させていただきます。

神奈川県内19の市のうち、横浜市、川崎市、相模原市、茅ヶ崎市及び伊勢原市が平成29年度中に条例を制定し、面積を300㎡以上としております。今年度中に何市かが条例を制定する予定です。

今回改正された生産緑地法では、より小規模な農地においても災害時の避難場所や生活の中で身近に緑に触れ合える場等として緑地機能の発揮が期待できることから、計画的に保全することで良好な都市環境の形成を図ることができるものと位置づけられました。

本市においては、今後策定を予定している平塚市版の「都市農業振興基本計画」に都市農地に関する考え方が示されることから、その計画と整合を図るとともに、生産緑地地区の面積要件を引き下げる条例の整備を検討していきたいと考えています。

続きまして、(2)の特定生産緑地制度の指定手続に係る取組状況についてです。

平成30年5月7日に生産緑地地区の所有者に特定生産緑地制度の情報提供として、制度の概要についてのお知らせ文を送付いたしました。

今後のスケジュールとしましては、9月頃に特定生産緑地制度に関する相談会等の実施を予定しています。

平成31年度以降には、平成4年に当初指定した生産緑地地区の所有者等の意向確認をしながら、特定生産緑地の指定に係る事務手続を進めていきます。また、それ以降に指定した生産緑地地区についても、同様に、順次事務手続を進めていきます。

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。

(委員)

面積要件の引き下げについて質問です。引き下げのために今後条例を改正していきたいということですが、今年度中に改正されるのですか。

時間軸について教えてください。

(事務局)

条例制定のスケジュールですが、今年度中に制定をしたいと考えております。したがって、3月の市議会の定例会に条例案を上程したいと考えております。

平成31年4月1日の条例施行を目指し、平成31年度の実地指定の面積要件について今後検討してまいります。

(委員)

追加指定の基準が300㎡以上になれば、生産緑地の指定を望む方々から見れば、緩和措置となり、増加に繋がると思います。

逆のパターンで生産緑地が解除される場合についてですが、既存の制度では、従事者が営農することができなくなった場合や死亡した場合などが要件となっていますが、このことについては今後も今までと同じという認識でよろしいでしょうか。

(事務局)

解除の場合は、買取り申出という手続が必要になりますが、今後も変更はございません。

(委員)

面積要件の引き下げや建築規制の緩和など、国は生産緑地地区を保全する方向で動いています。

今後、平塚市で策定する「都市農業振興基本計画」の基本的な考え方として、現在約42haある生産緑地をどのような形で残していくのか。わかる範囲でいいので概略を説明してください。

(事務局)

具体的にはご説明できないのですが、都市農地は保全するという方向で考えているということです。

(委員)

今後、多くの農家が買取り申出を行えば、現状でも空地が多い中で、利用されない土地がさらに増加する恐れがあります。今後のことを考えた場合、宅建協会や建設業協会などから意見をもらう場をつくる必要があると思いますが、どのようにお考えですか。

(事務局)

指定から30年を経過する生産緑地をどうするかという問題を背景に、今回、生産緑地法が改正され特定生産緑地制度が創設されましたが、これによって、一定数の生産緑地が維持されると考えております。

また、今後は農業従事者の高齢化という問題が発生することから、本人が生産緑地を貸して第三者が運営できる制度が設けられるとされています。

今後も庁内の関係部署と連携し、また民間活力をいかしながら農業従事者に生産緑地を維持していただけるよう制度の研究を引き続き行っていきたいと思っております。

(委員)

現在の生産緑地所有者にお知らせ文を送付したということですが、相談に来るのを待っている状況なのでしょうか。市から積極的に説明に出向くことも必要と思いますが、どのようにお考えですか。

農業従事者の中には通知が届いても読まない人がいると思いますが、そのような人たちをどのようにフォローしていくのでしょうか。

(事務局)

9月頃に地域で相談会を行っていくことを考えております。皆様、家庭の事情や土地の状況など、それぞれ抱えている問題は異なると思っておりますので、個別に相談に応じていきたいと考えております。

また、今回、文書による周知を行ったことにより、電話の相談等がございますので、今後も対応していきたいと思っております。

(委員)

今のところかなり反応はあるのですか。

(事務局)

送付した当初はそれなりに反応がありましたが、最近はあまりありません。

(委員)

毎月のように生産緑地を売りたいという申出を受けるのですが、市では買取りをほとんどしていないように思います。市では買取りしないということでもよろしいでしょうか。

農家の人は、後継者がいないということで、ほとんどの農地は売買されていないのが実態です。市街化区域の農地といってもこれから存続させていくことは難しいと思います。

このような中で、実際に300㎡の農地を生産緑地として指定してほしいという相談はあるのですか。

(事務局)

今のところ具体的な相談はございません。

(委員)

制度概要の資料をみると、現在、生産緑地として指定されているのものは特定生産緑地に移行できるということですが、平塚市では、現在、生産緑地の追加指定は行っているのでしょうか。

(事務局)

追加指定は行っております。

(委員)

1度生産緑地に指定されたものでなければ、特定生産緑地にはならないのですよね。そうすると、新制度への移行前に駆け込みで追加指定の申出があることが想定されるのでしょうか。

(事務局)

今、追加指定を行ったとしても30年間は生産緑地として指定され、その30年後に特定生産緑地に移行することになります。したがって、駆け込みの申出はあまりないと思います。

(事務局)

今の説明の補足ですが、現在、指定済の生産緑地については、農業従事者が亡くなるなどの理由がなければ、廃止することができません。

今後、条例の制定についての検討を進め、新たに生産緑地に指定できる農地の掘り起しができればと考えております。

(委員)

そうすると、現在、300㎡の土地を持っている人が生産緑地にしたいと思っても、現行の制度では指定できないのでしょうか。

(事務局)

現時点では、指定できません。

平塚市における追加指定の面積要件は、今年度、500㎡以上としています。今年度中に条例を整備できれば、来年度から面積要件を変更できます。

(委員)

新規申請時の面積要件について条例で下げられるということですね。

(事務局)

そのとおりです。

(会長)

よろしいでしょうか。それでは、続きまして、「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」事務局より説明をお願いします。

(事務局)

それでは、「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。

資料は、事前に送付させていただきました右上に報告資料3-1から3-6と記載した資料となります。

「平塚市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」の見直しについては、平成29年11月21日に開催いたしました、第166回の都市計画審議会にて、見直しを行う趣旨や構成案について、ご報告させていただきました。

その後、当課において、現行の用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域の指定基準等に移行し整理するとともに、都市計画法の改正により新たな用途地域の類型の一つとして創設された、田園住居地域を盛り込んだ「平塚市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」のたたき台を作成しましたので、本日はその内容についてご報告するものです。

資料は、報告資料3-1が「平塚市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」のたたき台です。報告資料3-2は「平塚市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」のたたき台の構成を表す資料となっており、現行の基準をどのように移行したかを示しています。

報告資料3-3から3-6は現行の方針や基準です。

それでは、「平塚市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」のたたき台の内容をご説明します。報告資料3-1と3-2をご覧ください。

はじめに、表紙を一枚めくっていただき、目次を基に構成を大まかにご説明します。

「平塚市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」のたたき台は、序章、第1章、第2章の3章立てで構成されており、序章では用途地域等の指定の目的等を記載しています。

1章では、用途地域や高度地区の設定方針やその他防火地域及び準防火地域等の活用方針を記載するとともに、具体的な区域の設定に関する事項を記載しています。また、見直しを行う場合の留意点について記載しています。

2章では、用途地域や高度地区、防火地域及び準防火地域等の指定基準として、具体的な数値基準を示しています。

続いて、1ページの序章から内容をご説明します。

序章は新規に記載しています。内容としては、指定の目的と基本となる計画として「平塚市都市マスタープラン」や「平塚都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」について記載しています。また、2ページには「平塚市都市マスタープラン（第2次）」の土地利用の配置方針と「平塚市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」の位置づけを掲載しています。

次に、3ページ、1章、用途地域等に関する指定方針です。ここでは目指すべき都市像の実現に向けた土地利用の誘導方策について、5つの基本事項を示しています。こちらは、資料3-3の用途地域指定に係る基本方針から移行しています。

5ページからは、用途地域に関する設定方針となります。住宅地や商業・業務地、工業地、幹線道路の沿道等といった市街地の類型ごとに整理しています。7ページには高度地区の設定方針が記載しており、8ページにはその他の地域地区の設定・活用方針を記載しています。こちらも、各現行基準から移行した内容となります。

9ページからは、用途地域等の区域の設定に関する事項です。ここでは、用途地域等を定める区域の境界線等の根拠や標準面積、路線式指定の区域をどのような規模で設定するか等について記載しています。

12ページからは2章となりまして、用途地域等に関する指定基準が記載されています。第一種低層住居専用地域など、用途地域の類型ごとに「指定、配置、規模及び形状の基準」、「容積率・建蔽率の適用地区」、「容積率」、「建蔽率」、「併せて定めるべき基準等」の5つの項目について、表で整理しています。こちらは、資料3-4の用途地域の決定基準に文章で表されている内容を表として移行しています。

19ページの田園住居地域の指定基準については、都市計画法の改正を受け、今回追加した基準となります。低層の住居系用途地域の一類型として、内容を記載しています。

25ページは高度地区の指定基準が記載されており、26ページには、その他の地域地区の指定基準を記載しています。なお、「その他の地区」については、今後記載内容を検討します。

「平塚市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」のたたき台の内容は以上と

なります。

なお、この「平塚市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」のたたき台については、平成30年5月16日に開催した庁内検討会議及び同日付けの関係課への照会により、意見を伺っているところでして、今後は庁内検討会議を通じて、内容の精査を行い、11月頃の都市計画審議会にてご報告する予定です。

「平塚市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」のご説明は以上です。

(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)

田園住居地域が新設されるということですが、平塚市内ではどのあたりをイメージしているのでしょうか。

(事務局)

第1種低層住居専用地域の中で農地が集まっている地域などを検討していきたいと考えております

(委員)

用途地域の変更については、平塚市では、近年、天沼地区において工業地域から近隣商業地域などへの変更がありました。

今後想定されるのは、黒部丘の日本たばこ産業(株)跡地についてです。現在の用途地域は準工業地域でマンションの建設が可能ですが、現行のままで、用途地域は変更しない方向で検討していくのでしょうか。

日本たばこ産業(株)は民間企業ですから情報公開が難しい部分もあると思いますが、今回の指定基準のたたき台では、そのあたりも想定した上で検討されているのか教えてください。

(事務局)

今回のたたき台は、あくまで指定の方針と基準についてであり、現行の用途地域、高度地区、防火及び準防火地域の基準を整理・統合したものですので、どこか特定の場所を想定しているものではございません。

とはいえ、ご指摘の箇所につきましては、今後の大きな課題であるということとは認識しております。あらかじめ市で場所を想定して、先行して用途地域を変更することは難しいですが、将来的にどのような土地利用がされるにしてもこの指定方針が今後必要になってくると思います。

(事務局)

日本たばこ産業(株)の跡地については、議会等でも様々なご質問をいただいております。本市の方針としてはあくまでも現在と同じ工業的土地利用をしてほしいということで、市長から日本たばこ産業(株)へも依頼していますので、そのような方向で進めていただければと思っております。

(委員)

たたき台9ページ、「(3)路線式指定の区域」では、幹線道路を含めた中でおおむね50m、おおむね30mという数値が出ていますが、こちらの数字に何か根拠はあるのでしょうか。

(事務局)

こちらの数値については、国の都市計画運用指針の内容に基づいたものでございます。

ただし、この数値も現行基準に合させただけのものですので、今後市内で50mがいいのか、30mがいいのか実態に合わせて研究を進めていきたいと考えております。

(委員)

あえてこの質問をしたのは、平塚市は鉄道駅が1つであり、駅周辺の用途地域は商業地域となっていますが、近隣の自治体よりもかなり広い区域が指定されています。これが50mと規定されると、実際に今後、再開発などを行う場合にどのようなのかということで質問させていただきました。

こちらについては意見とします。

(会長)

よろしいでしょうか。それでは、続きまして、「平成29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29年度平塚市都市計画審議会における審議等について」ご報告させていただきます。

報告資料4をご覧ください。

平成29年度は審議案件が2件、報告案件が4件ございました。

審議案件の1つ目として、「平塚市都市マスタープラン(第2次)の一部改訂(案)」についてです。

こちらについては、平成29年4月28日開催の第164回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(案)」について、審議の結果、異存なしとのご意見をいただきました。その後、平成29年10月5

日開催の第165回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）別冊」の策定についてご報告をさせていただきました。

審議案件2つ目の平塚都市計画生産緑地地区の変更についてです。

こちらについては、平成29年11月21日開催の第166回平塚市都市計画審議会において、3か所の区域の廃止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・告示年月日については、平成29年11月29日となっております。

続きまして、報告案件ですが、「平塚市市街化調整区域の地区計画運用基準」についてです。

こちらについては、第164回平塚市都市計画審議会において、「平塚市市街化調整区域の地区計画運用基準（案）」について、ご意見をいただきました。いただいたご意見を踏まえ、第165回平塚市都市計画審議会において、「平塚市市街化調整区域の地区計画運用基準」の策定についてご報告させていただきました。

続きまして、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、第165回平塚市都市計画審議会において、「平塚市都市計画公園・緑地の見直し検証結果（案）」についてご報告させていただくとともに、第166回平塚市都市計画審議会において、「平塚市都市計画公園・緑地の見直し計画（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手続の実施結果を踏まえ、「平塚市都市計画公園・緑地の見直し計画」を今年度の7月頃に策定する予定です。

続きまして、生産緑地法等の一部改正に係る制度内容についてです。

こちらについては、第165回平塚市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をさせていただきました。今後は、生産緑地地区の面積要件の引き下げ等について検討を進めてまいります。

続きまして、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準の見直し」についてです。

こちらについては、第165回及び第166回平塚市都市計画審議会において、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準の見直し」についてご報告をさせていただきました。引き続き、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」の見直し作業を進めてまいります。

説明は、以上になります。

（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、ご質問がございましたらお願いいたします。

（「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167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35分**