

第169回平塚市都市計画審議会会議録

- 1 日 時 令和元年7月9日（火） 午後1時30分～午後2時55分
- 2 場 所 平塚市役所本館 619会議室
- 3 出席委員 14名
杉本 洋文、石原 健次、諸伏 清児、上野 仁志、山原 栄一、
府川 勝、平澤 映二、加藤 肖太郎、梶田 佳孝、佐藤 光夫、
鳥海 衡一、中村 晃久、高橋 義男（代理 石塚 功）、
相原 久彦
- 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 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 染谷 健太郎
主 査 須藤 元
主 査 遠藤 哲彦
主 査 米山 敬太
技 師 畠山 美紗子
まちづくり政策担当
担当長 谷田部 栄司
主 任 川田 真衣
- 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

- ・用途地域等の見直しについて
- ・平塚都市計画公園（見附台公園）の変更について
- ・平成30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1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169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、わたくしと佐藤光夫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。

「用途地域等の見直しについて」事務局より説明をお願いします。

(事務局)

それでは、「用途地域等の見直しについて」説明いたします。

まず、事前に送付させていただきました報告資料1-1「平塚市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」の資料をご覧ください。

こちらの策定までの経過でございますが、「平塚市用途地域等の指定方針及び指定基準」については、これまでに3回の都市計画審議会にてご報告させていただいております。

平成29年11月21日に開催いたしました、第166回の平塚市都市計画審議会において、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、平成30年5月25日の第167回平塚市都市計画審議会においては、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、「たたき台」をご報告し、前回の平成30年11月20日の第168回平塚市都市計画審議会では、都市計画運用指針の改正や都市マスタープランとの整合を図るとともに、庁内関係課の意見を踏まえた「素案」を作成し、報告いたしました。

そして、これまでの平塚市都市計画審議会のご意見を踏まえ、庁内調整を経て、令和元年5月1日付けで策定となりました。

策定にあたりましては、ご意見、ご協力をいただきありがとうございました。

それでは、お手元の資料の表紙を開いていただき、「はじめに」をご覧ください。ここでは、用途地域等の概要、同時に本市の都市マスタープランの策定の経緯や目的、さらに、県から市への権限移譲や国の都市計画運用指針に基づいて取り組むことなどを記載しています。これらを踏まえまして、都市マスタープランに即した指定方針及び指定基準を作成した上で、用途地域等の都市計画制度の適切な運用を図

るものとしています。

この度、この策定を受け、「平塚市都市マスタープラン（第2次）を踏まえた用途地域等の見直し」におきまして、用途地域等の見直しの作業を着手することになりました。今回の用途地域等の見直しにつきましては、これから平塚市都市計画審議会を検討機会の場とさせていただき、さらには、市民意見をいただき、いずれは、平塚市都市計画審議会の議案として最終的な付議をさせていただきたいと考えています。なお、見直しの作業の期間ですが、今年度から来年の約2ヶ年をかけて、都市計画の変更手続きを進めてまいりたいと考えています。

それでは、この後は、報告資料1-2の資料、「平塚市マスタープラン（第2次）を踏まえた用途地域等の見直し」について、説明をさせていただきます。委員の皆様には後程、ご意見やご指導を賜りますようお願いいたします。

それでは、お手元の報告資料1-2「平塚市都市マスタープラン（第2次）を踏まえた用途地域等の見直し―見直しにあたっての視点等設定―」をご覧ください。

本市では、今後「平塚市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」に基づき、「平塚市都市マスタープラン（第2次）」に掲げるまちづくりの目標と将来都市像を実現するため、全市的な用途地域等の見直しを進めていきたいと考えております。

お手元の資料は、用途地域等の見直しを進めるにあたり必要となる視点を整理したものです。

それでは、内容についてご説明いたします。

まず、1ページの「1. 用途地域等の見直しの背景」と「2. 用途地域等の見直しの必要性」について続けてご説明します。

本市の用途地域については、昭和13年3月の指定後、市全体を対象とした見直しは、平成8年以降20年以上行っておらず、近年の社会経済情勢等の変化や平塚のまちづくりの進展などにより、整備の進んだ幹線道路の沿道で土地利用転換が起こるなど、様々な課題が顕在化しています。

その中で、平成29年5月に都市計画法及び建築基準法が改正され、住居系用途地域の一類型として田園住居地域が新たに用途地域の種類に追加されました。

一方、用途地域に係る都市計画決定権限が平成24年4月より神奈川県から平塚市に移譲されたことにより、引き続き「都市計画運用指針」に基づき用途地域とその他の都市計画制度をあわせて活用することで、本市の政策課題の解決に向けた土地利用規制が可能となりました。

このような課題と田園住居地域の創設などの都市計画法の改正等に対応し、都市マスタープランに掲げるまちづくりの目標と将来都市像を実現するため、全市的な用途地域等の見直しが必要となっています。

続きまして2ページ、3ページをご参照ください。こちらでは「用途地域等の指定状況と変遷」についてまとめています。

2ページでは用途地域等の指定状況として、現在平塚市で指定されている、12種類の用途地域の指定状況や建てられる建築物の高さを最大31mとする第1種か

ら4種の高度地区の指定状況、防火地域及び準防火地域の指定状況を記載しています。また、用途地域別の面積と割合を円グラフで示しています。

3ページでは、用途地域等の変遷として、これまでの指定の経過を記載しています。表の太字が全市的な見直しを示しています。本市の用途地域は、昭和13年の指定以降、昭和46年の都市計画法及び建築基準法の改正により、昭和48年に用途地域の種類が4種類から8種類に全面指定替えされました。昭和62年には、工業専用地域の拡大等を行い、平成5年の都市計画法及び建築基準法の一部が改正されたことにより、用途地域が8種類から12種類へ細分化されたことを受け、平成8年に第2種住居地域を除く11種類の用途地域を指定しています。

そして近年では、天沼地区の都市計画提案を踏まえた用途地域等の変更やツインシティ大神地区の市街化区域への編入に伴う用途地域等の変更を行い、現在は12種類の用途地域を指定している状況です。

続きまして、4ページをご参照ください。

「4. 用途地域等の見直しに係る基本方針の作成」についてです。用途地域等の見直しにあたっては、見直しに係る基本的な考え方や見直しの対象となる地区を抽出するための考え方を事前に示す必要があるため、「平塚市用途地域等の見直しに係る基本方針」を作成します。

作成にあたっては、「図3. 上位計画、関連計画等の関係性」に示すとおり、「平塚市総合計画～ひらつかネクスト～」等の上位計画に即し、「産業振興計画」等の関連計画と整合を図りながら進めるものとします。

また、「図4. 用途地域等の見直しと関連計画の連動」のとおり、都市マスタープランや立地適正化計画などの計画と連動して検討をし、進めていくことを考えています。

続いて、5ページからは「5. 見直しにあたっての視点設定」についてです。

用途地域等の見直しに係る基本方針の作成にあたっては、都市を取巻く人口や交通等の現状と課題を踏まえ、都市マスタープラン（第2次）において目指すまちづくりの方向性を基にこれまでのまちづくりの進捗やこれから対応すべき土地利用計画等の取組みを整理するとともに、用途地域等の見直しで対応すべき項目を抽出し、作業を進めるための視点を設定することを考えています。

まず、1つ1つ現状の課題について、グラフや表を用いながら説明をしていきます。

まず、「(1) 都市を取巻く現状と課題」についてです。

「(a) 人口」については図5のとおり、平塚市の人口は2010年に26万人を超え、ピークを迎えており、推計によると2040年には約22万6千人に減少し、高齢化率は36%に達しています。

高齢化率に対して15歳から64歳までの生産年齢人口は、減少傾向であり、産業の担い手不足が懸念されています。

また、図6のとおり、平成22年と平成27年の人口増減を地域ごとに確認すると、市街地整備を進めている地域を含んだ地区では人口が増加しておりますが、そ

の他の地区では人口減少が目立っています。人口密度が低下することにより、地域の生活利便施設が維持できない可能性があります。

続いて、6 ページです。

こちらは「(b) 交通」についての内容になっています。

まず、図7は路線バスの路線及び本数とバス停からの距離、都市機能として各種施設をプロットしております。

バス路線網は、平塚駅を中心に放射状に整備されておりますが、東西方向のバス路線や郊外部の路線は少ない状況になっています。東西方向の移動も含め、今後は既存の公共交通を補完する地域公共交通も検討する必要があります。

図8は平成10年のパーソントリップ調査における年代別手段交通割合です。

50代を超えると自動車を利用した移動割合が減り、「徒歩・その他」や「路線バス」の割合が多くなります。

徒歩の割合が多くなることから、身近な地域に生活利便施設が必要になります。

また、交通手段が少なることから、周辺地域へのアクセスを容易にするため、路線バスの利便性を向上することで、徒歩以外の交通手段を選択できるようにする必要があります。

続いて、7 ページの「(c) 環境」についてです。

近年、自然環境が持つハード・ソフトの両面の防災・減災、地域振興、景観形成といった各種機能を活用し、持続可能で魅力あるまちづくりが注目されています。

防災・減災など社会資本整備に自然環境の持つ多面的な機能を有効に活用し、持続可能な社会に貢献することが求められています。

図10、図11は平塚市のCO2排出量の推移と将来推計です。

近年、CO2排出量は横ばいで推移しています。各項目については1990年に比べると産業分野の排出量が減少し、その他の分野が増加しています。

人の移動や物の輸送が二酸化炭素の排出や資源消費をより少なくする省エネ省資源型に転換されると共に、市民が過度に自家用自動車に依存しないライフスタイルを浸透していくことが重要です。

続いて、8 ページ「(d) 産業」についてです。

図12は近年の大規模工場の跡地転用と発生の状況です。

今後も工場の閉鎖や移転が懸念されます。既存企業の流出防止を図りながら良質な工業用地を維持する必要があります。

また、図13は、平成21年と平成26年の平塚市の主要産業の従業者数の変化の状況です。

第1次産業や第2次産業の就業者数が減少する一方で、第3次産業の就業者数が増加しており、就業構造が変化しています。豊かな暮らしを次の世代へ引き継ぐためにも、地域経済をけん引する産業や雇用を生み出す産業を支え、地域内の経済循環を促進する必要があります。

続いて、9 ページの「(e) 財政」についてです。

図14は平塚市の一般会計の性質別支出の推移です。

市税の収入が伸びない中で、福祉等に充てる経費である、扶助費が増加し、今後とも高齢化が進む中、将来的にも同様の傾向が想定されます。

その一方で、インフラ更新費にあたる、普通建設事業費や維持補修費等が減少傾向にあります。住みやすい都市を維持するために効率的な都市基盤整備が求められます。

図15は平塚市が保有する施設の更新費用の推計です。

平塚市が保有する施設を将来にわたり、維持し続けた場合を推計すると、2014年から2053年までの40年間で約3400億円、年平均で85億円が必要になります。

公共施設の総量縮減に向け、質、量、コスト等を見直す必要があります。

続いて、「(f) 住宅」についてです。

図16は空家率の推移です。

空家については全国的にも増加傾向にあります。神奈川県及び平塚市においても同様の傾向であり、今後も伸びることが考えられます。地域の課題になりつつある空家に関しては、発生抑制、適正管理や利活用を検討していく必要があります。

図17は平塚市の商業地域内の新築建築物の延べ床面積を住宅系、商業系、工業系に分類した動向を示した図になります。

平成22年の新築建築物に比べ平成27年には住宅系の延べ床面積が多く建築されています。駅周辺など利便性の高い地域への居住ニーズはありますが、商業との共存、高密度な土地利用が求められます。

続いて、10ページの「(g) 防災」についてです。

図18は神奈川県が公表している津波浸水想定図です。

平塚の沿岸部の住宅地は津波が浸水する想定となっています。

また、図19は1時間に10ミリを超える降雨回数の推移を示しています。

近年では計画降雨を大きく上回る局所的な集中豪雨が増加しています。本市の沿岸部は住宅地だけでなく、観光地としても重要な役割を担っており、自然災害に対する備えと魅力を両立するまちづくりが求められています。

図20はひとり暮らし高齢者や障がい者など一人での避難が容易でない避難行動要支援者の数を示しています。

自然災害の発生を事前に予測することは困難であり、被害を最小限に抑えるために自治会や自主防災組織と連携しながら、地域の避難・援助体制を強化する必要があります。

続いて、11ページ「(h) ライフスタイル」についてです。

図21は政府統計で世帯構成別に見た世帯構成割合の推移です。世帯構成人員については減少傾向であり、構成人数別にみると「単独世帯」や「夫婦のみの世帯」が増加傾向にあります。

世帯数の割合が図中の「単独世帯」、「夫婦のみ世帯」、「夫婦と未婚の子のみの世帯」が均衡しつつあり、世帯としての社会構造が変化しています。

図22は年齢別に見た女性の労働率の推移を示しています。

30代に落ち込み再び増加するM字カーブを描いており、出産や育児が要因と考えられます。平成12年から平成22年の推移を確認すると労働率は年々上昇し、M字カーブは緩やかになっています。

また、図23は女性の未婚・既婚別にみた年代別労働率ですが、既婚に比べ未婚の20代から30代において、労働力率が高くなっており、特に30から34歳で差が大きくなっています。

30代から40代にかけて子育てしながら、働くことも選択できる環境を整える必要があります。

続いて、12ページをご参照ください。

ただいまのそれぞれの課題を受けまして、「(2)見直しにあたっての視点設定)」についての説明です。

ここでは、先ほどご説明しました、都市を取巻く現状と課題を踏まえ、都市マスタープラン(第2次)で目指すまちづくりの方向性を基に、これまでのまちづくりの進捗やこれから対応すべき土地利用計画等の取組みを整理しました。

そして、それを実現するために用途地域等の見直しで対応すべき項目を抽出し、作業を進めるための視点を設定しています。

まず、表の一番左の列に都市を取巻く現状と課題を整理しています。

先程説明いたしました、「人口」、「交通」、「環境」、「産業」、「財政」、「住宅」、「防災」、「ライフスタイル」を整理しています。

そして、その右にある「目指す方向性」、「まちづくりの進捗」、「これからのまちづくり」の3つの列は、平塚市都市マスタープラン(第2次)本冊及び別冊の内容です。

目指す方向性としては、都市マスタープランに掲げている目標と将来都市像を記載しています。そして、これを実現するために、これまでに進めてきたまちづくりが表の中央の「まちづくりの進捗」で整理されており、ツインシティ大神地区の着手や先日策定された平塚市地域公共交通網形成計画が記載されています。

そして、右側に「これからのまちづくり」で今後必要なまちづくりを整理しています。この項目については、平塚市都市マスタープランの方針の項目で整理してまして、㉑～㉔の14項目あります。

なお、太字は用途地域等の見直しで対応することが可能と考える項目で、「見直しの視点(案)」につながる項目です。細字は用途地域等の見直し以外の方法で対応する項目で、例えば㉑の「空家等の利活用の推進」は、空家等対策計画に基づき、空家バンクを含めた利活用しやすい環境づくりを行っていくことなどが想定されます。

具体的な項目としては、「㉑都市マスタープランの着実な推進」、「㉒南と北の2核への戦略的な機能誘導」、「㉓既存のコミュニティを持続するための機能誘導(公共施設最適化への取組)」、「㉔骨格的交通軸の維持・形成」、「㉕交通結節点の創出と機能強化」、「㉖環境負荷の少ないまちづくりの推進」、「㉗産業と住宅によるエネルギー循環利用の推進」、「㉘魅力を高める魅力を高める公園等の再

編・整備」、「㉑計画的な居住誘導を図る地域生活圏の設定」、「㉒生活圏ごとの魅力づくりと多様な暮らし方の実現」、「㉓空家等の利活用の推進」、「㉔新しい生活スタイル・ワークスタイルを実践するための多様な都市機能の誘導」、「㉕歩いて暮らせる地域生活圏の形成」、「㉖地域防災力の強化」という形で、14項目を挙げています。

そして、これらを用途地域等の見直しにより対応していくため、表の右側の6つの見直しの視点（案）を挙げています。

まず、①としては、「都市マスタープランの土地利用の配置方針を基本とした土地利用動向を検証すべき」としており、㉑が対応しています。

②としては、「都市マスタープランに掲げる将来のコンパクトシティ・プラス・ネットワークの形成を視野に、市全体としてバランスよく都市機能を配置、維持すべき」としており、㉑、㉒、㉓、㉔が対応しています。

③としては、「都市マスタープランに掲げる南北都市軸の強化を図るため、ネットワーク沿いの都市機能の集積や交通結節点の創出を誘導すべき」としており、㉓と㉔が対応しています。

④としては、「歩いて暮らせる地域生活圏の実現を視野に、住環境と両立した生活利便機能の配置を誘導すべき」としており、㉒、㉑、㉕が対応しています。

⑤としては、「公共施設の最適化を図るための土地利用を誘導すべき」としており、㉒、㉑が対応しています。

最後に⑥としては、「災害に強いまちづくりを推進するため、地域防災力の向上に配慮した土地利用を誘導すべき」としており、㉖が対応しています。

これらの6つの視点を基に、用途地域等の見直しを進めていきます。

最後に、13ページをご覧ください。

こちらには、「6. 見直し作業の検討内容と流れ」を記載しています。平成29、30年度は、計3回の都市計画審議会を開催し、指定方針及び指定基準を策定しました。

今年度からは、その指定基準及び指定方針を踏まえ、全市的な用途地域等の見直しを進めていきます。まずは、本日の都市計画審議会を経て「見直し基本方針」を作成します。

都市計画審議会では、「見直し基本方針」の素案の作成段階と素案に対するパブリックコメント後に、案の作成段階でご意見をいただこうと考えております。

「見直し基本方針」作成後は、都市計画変更手続きに向けて、用途地域等の変更案を検討していくことになります。

こちらについては、用途地域等の変更素案の作成段階と素案に対するパブリックコメントを経た案の作成段階に都市計画審議会にてご意見をいただこうと考えております。

「用途地域等の見直しについて」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)

今回、用途地域の見直しをしていくのは、社会情勢の変化に対応していくためだと思いますが、そういった中で、報告資料1-2の12ページのような見直しの視点のとおり、見直しを行うためには、報告資料1-1にあるような指定基準に基づいて進めていきたいという考えがあるのかと思います。

それに関連して3点確認させていただきたいことがあります。

1点目は、基本的には平塚市都市マスタープランに即した基準になると思いますが、それ以外で、突発的なものとして、想定されるケースはあるのでしょうか。

例えば、工業がなくなったことにより、用途地域を見直さなければいけない地域があった場合など、実際の平塚市都市マスタープランの方針と異なる場合も今回の見直しの対象となるのでしょうか。

2点目ですが、用途地域を変更した場合に準防火地域が防火地域になってしまうと、規制強化になってしまうことがあると思います。

パブリックコメント等を行って市民の方に意見を聞くとは思いますが、実際問題として、そこに住まわれている方などに影響があるので、これに対してどのような考え方で進めていくのでしょうか。

このことについて、報告資料1にはあまり述べられていないので、どういう方針でやっていくのかを教えてください。

次に3点目ですが、資料1-2の12ページの見直しにあたっての視点設定の中の右側の見直しの視点(案)についてですが、「③都市マスタープランに掲げる南北都市軸の強化を図るため、ネットワーク沿いの都市機能の集積や交通結節点の創出を誘導すべき」という目的のために用途地域の見直しを行うという視点は、どう関係してくるのかを教えてください。

(事務局)

まず、最初の質問の今回の用途地域等の見直しにつきましては、平塚市都市マスタープランに掲げています、まちづくりの目標や将来都市像を実現するということが今回の用途地域等の見直しの基本的な考え方になります。それ以外にないのかということですが、基本的には今お話しした平塚市都市マスタープランと整合した見直しとなります。

(委 員)

用途地域が工業地域から他の用途地域に変わるというような要件が出てくるかと思うのですが、令和2年まで検討される中では、順次織り込まれていくのでしょうか。

(事務局)

平塚市都市マスタープランの中では、そのような視点が入っていますので、今回の用途地域等の見直しの中でも、その内容についても検討をしていくように考えています。

2点目の用途地域を変更した時に、準防火地域から防火地域になることによって、規制強化されるのではとの質問についてですが、そういったところも見直しにあたり、既存不適格という形になりますが、留意すべきことの1つだと思っていますので、そちらも踏まえて検討をしていこうと考えています。

次に3点目の見直しにあたっての視点の「③都市マスタープランに掲げる南北都市軸の強化を図るため、ネットワーク沿いの都市機能の集積や交通結節点の創出を誘導すべき」のところです。こちらについては、南北都市軸を強化する中でどこを交通結節点としていくかというところが、まだ決まっていない状態ですので、そこから検討を進めていこうと思っています。

こちらにつきましては、地区の状況や現在建っている建物の状況、道路の路線沿いの建物の状況等のデータを分析しながら、検討を進めていくことを考えています。

(委員)

先程の既存不適格に関する内容ですが、都市計画変更に伴いルールが変わったが、建っている建物はそのまま良いというものだと思いますが、方針の中でそういったものを記載して明確にしておかないとパブリックコメントで指摘があるのではないのでしょうか。

もし、そういったものがあれば、ルールを入れ込んでいただきたいと思います。

(事務局)

ただ今の防火及び準防火地域についてのご意見ですが、防火地域は用途地域と連動しまして、平塚市ですと商業地域において指定しています。

想定されるのは、近隣商業地域から商業地域になった時に準防火地域から防火地域になります。

こういった該当場所があるのかというのは、これから検討していくのですが、準防火地域から防火地域になった場合は、すぐに建物を解体しなければいけないのではなく、建築行為がなければ、そのまま既存の建物を使うことができます。

過去のお話しになりますが、平塚市内では昭和62年にかなりの範囲を準防火地域に追加をしたことがあります。

当時は地元説明会を行いまして、市民の方に都市計画法に基づく手続きの中で説明を細かくしてきました。

(会長)

既存不適格についての対応は、今事務局からあったかと思いますが、今後どのように見直しを行っていくかという方針の方が大事であると思います。

今は単純に防火地域については商業地域としていますが、今後、現在準防火地域でないところを準防火地域に組み入れることがあるのか、それはどういう基準で行うのか、ということが大事だと思います。

今後は詳細に新たな用途を考えていくとは思いますが、そういった事を質問していただいた方が良くと思います。

方針として、今後どうしていくのか事務局で考えがあれば、今分かる範囲で結構ですので教えてください。

(事務局)

報告資料1-2の12ページをご覧ください。

基本的には見直しの視点(案)で考えているのですが、基本的に平塚市の防火地域及び準防火地域の指定は過去の用途地域の指定で都市の防災機能の向上に向けた対応はある程度出来ていると思っています。そのため、大きな見直しをする考えは今のところ持っていません。

ただし、用途地域の見直しにはどうしても防火地域が連動してきます。防火地域及び準防火地域の指定していない箇所を新たに準防火地域に変更しなければいけないケースや準防火地域から防火地域に変更しなければいけないケースが発生する場合があります。

そういったことが発生した時には、慎重に対応をしていきたいということで、既存不適合についてもきめ細かく対応をしていきたいと考えています。

(委員)

報告資料1-2の12ページの見直しの視点の所で質問をさせていただきたいのですが、都市を取巻く現状と課題というところで、こちらに書かれている内容は私も共感するところです。

それまでのページで説明があったかと思うのですが、こちらに書かれている内容は、現状と課題とありますように、現状あるものとこれから起こる課題というのが書かれています。

しかし、課題に関して、どの課題がいつ来るのか、いつどのような状況になるのか、というのが、この中では見えて来ない所があると思います。

どのように課題に向かうのかという所での目指す方向性のキーワードは、とても魅力的で分かりやすいのですが、これらのキーワードが具体的にどのような将来像を示すものなのかという、課題に対する結びつきが見えませんでした。

例えば、空家の問題とCO2の環境問題、人口減少など、ある程度未来が決まっている課題がいくつかあるかと思っています。

本日の議題ではないのですが、書かれている課題のうち、いつ何が起こるかということ、また、いつ、どういう状況に平塚市がなっていくべきなのかという所が分かると、今後そのためにこのようなことを今行うべきなのかというのが分かると思います。

そういった状況が分かれば、平塚市都市マスタープランに基づく用途地域の見直しに関しても、いつどのようなことを行った方が良いのかというのが変わってくるのかと思っています。

2030年には、このような対策をしなければいけない、50年後の2070年にはどのように対策をして、これが将来像だというのが今ある範囲でありましたら教えていただきたいです。また、今後の平塚市都市計画審議会で示していただけたら、その対策が良いのかの議論がやりやすいのではないのでしょうか。

(事務局)

今お話しがあった内容の確認ですが、課題は分かりますが、状況によっては、それぞれの課題によって来る時期が違うということをもう少し整理した方が良いのではということだと思います。

今回、それぞれの課題を人口からライフスタイルという現況と課題という形で、整理をさせてもらっています。

先程、お話ししたように、用途地域の全市的な見直しは平成8年以降、行っていませんので、今後、定期的な見直しを行っていこうと考えています。

内容としましては、報告資料1-2の4ページをご参照ください。

こちらの資料の下段に図4があります。

こちらの図を見ていただきたいのですが、上段から都市マスタープラン、次に用途地域等とあります。

用途地域等とは用途地域の見直しを指しています。

次に、立地適正化計画、都市計画基礎調査ということで、計画を並べています。

都市マスタープランにおきましては、平成29年に一部改訂をしています。

用途地域等につきましては、令和元年、令和2年の2年間で見直し作業を行っていこうと考えています。

この中で定期的な見直しを行っていこうと考えているのですが、先程、委員からありましたように、その後の状況によっては、その時期の課題が出てくるかもしれません。

その後、平塚市では立地適正化計画を策定していこうと考えています。

それが終わると、また都市マスタープランの改定作業に移り、様々な計画があります。それと併せて都市計画基礎調査という、人口や建物の状況や課題などを調べる調査を行います。

そういった調査結果を見ながら、必要に応じて、各計画や様々な問題点などを見ながら必要な時期に概ね10年くらいのペースで用途地域の見直しが必要かどうかの検討をタイミングを見て行っていこうと考えています。

(委員)

今のお話しは理解していて、その上で私が思っているところがあります。

課題に対する解決のアプローチがあると思いますが、その前に目指す方向性があ

り、平塚に魅力を感じて住んでもらって持続可能なものにしていきたいとします。

平塚市の機能として課題解決がメインになるかと思いますが、併せて将来像のビジョンがあってそのビジョンに向かって、今何をして、2030年にはどういうことをして、というのをあらかじめ流れを考えておく必要があるのではないかと私は思っています。

その中で現状が変わってきた時に、目指す方向は確かにあるが、イメージをしていたところとズレたところに現実が動いたので、その場の修正として対策の変更をしたり、用途地域を見直す、という考え方の方が、将来着実に持続可能な魅力あるまちに近づくのではないかと私の考えとしてあります。

常に今よりも良く、というのが先程の説明の手続きだと思うのですが、どの未来に行くのか、ここに書かれているところにたどり着くのか、というのが不明瞭なのではないかという懸念がありました。

そこで未来のどのタイミングで平塚のこういう状況が生まれていたら望ましいとか、例えば、極端な話ですが、路面電車が走っているまちというビジョンが出来ていたとすれば、そのためにどのように道路を整備すれば良いのかということを考えるようなプロセスがビジョンの中にあったら、確実に市民の方も着いてきてくれるのではないかと思います。

これは、私の感想的なところなので、みなさんがどのような未来を描いているのか聞きたいと思いました。

(事務局)

先程のお話しと今回の見直しにつきましては、平塚市都市マスタープランの中にまちづくりの目標や将来都市像を実現するためという1番大きな目標があります。

みなさんに閲覧用でお配りしております、「平塚市都市マスタープラン（第2次）別冊」の中の4ページを開いていただき、（2）目標年次をご覧ください。

この平塚市都市マスタープランは令和9年度を目標年次としています。1番上に平塚市都市マスタープランがありまして、平成20年度から令和9年度となっています。

先程も触れましたが、平成29年度に一部改訂をしており、本冊と別冊の両方で平塚市都市マスタープランとして、将来の目標や将来都市像についてを目標に動いています。

令和9年度を目標として計画が出来ており、見直し時にも目指すものについては、変わらないという形で改訂をしています。

平塚市都市マスタープランの本冊の24ページをご覧ください。

こちらは平塚市都市マスタープランで掲げております、将来都市構造図となっております、こちらを目標に計画を作っています。

では、どのような土地利用を今後検討していくのかと言いますと、43ページをご覧ください。

土地利用の配置方針図というものが 있습니다。こちらは色で土地利用が分かれて

います。

低層住宅地や商業・業務地、工業地、沿道市街地など、このような配置方針をしていくのが良いのではないかと、ということで、令和9年度を目標にこのようなまちづくりを進めていこうという形で都市マスタープランを考えています。

今回は、あくまでこちらの都市マスタープランで掲げています、目標や将来都市像に向けて進めていこうと考えています。

先程、交通のお話しもあったかと思いますが、南北都市軸の強化なども検討が出来るように平塚市都市マスタープランも作られています。

(会 長)

先程、説明のありました「平塚市都市マスタープラン（第2次）別冊」の中の4ページをご覧ください。

委員がおっしゃった、政策として人口減少をしないようにしよう、交通政策をどのようにしようという考え方は、平塚市総合計画で書かれています。

平塚市都市マスタープランはどちらかと言いますと、構造をどのようにするかというもので、現在はすでに出来ているものを誘導していく、新しい都市ではなく既存の都市を改善していくことしか、日本の都市は変わらないと思います。

平塚市の場合は、ツインシティ（大神地区）として、第2の拠点が出来るので変化するとは思いますが、そのような変化がなければ、都市構造は基本的に維持していこうという考え方だと思います。

そのため、立地適正化計画に変わるというような方針ではないと思います。人口が増える施策はありますが、それは平塚市総合計画に書かれていて、その施策が有効であれば、平塚市都市マスタープランを変更しなければいけないかもしれません。

第2の拠点が出来た時にどれくらいの人口が集まってくるのかはまだ予測されていないため、出来上がった時にそのような変化が起きる可能性はあるかだと思います。

その辺を踏まえて、そのために10年ごとに見直しをしているので、そこで変えていくのだと思います。

さらに、リニアが走ると何が起きるかと言いますと、新幹線はローカルの特急になるので役目が変わり、リニアの方に人が移ってしまう可能性もあります。

そのような変化の危機が小田原市でもあります。今は、人が流れていますが、第2東名も出来てきますと人の流れが変わってくるかもしれません。

そのような変化まで今は予測できませんが、社会情勢の変化などに応じて見直しの対応はしていきますということが平塚市都市マスタープランに書かれています。

(委 員)

例えば、極端な話ですが、人口が減少することは、ネガティブなことではなくて、人口減少にあわせて、より良い平塚市を目指すための住宅供給やそのための用途地域の設定という考え方が出来ると思います。

先程会長がおっしゃられたように、変化していく中で対応していくものと目指す

べき方針の両輪を回していくのが良いと思います。

平塚市都市マスタープランにも記載されていますが、この資料の中でもそういったビジョンが見えたら良いと思います。

(会 長)

平塚市都市マスタープラン（第2次）本冊の17ページを見ていただきますと、平塚市都市マスタープランは、そのような意味を考えて、柔軟に対応をしていくような仕組みを発想していきましようということで、「いかす」、「つなぐ」、「つかう」というキーワードを出しています。

ただし、日本の用途地域は実際、建てられる建物の種類が複数の用途地域にまたがっていて、欧米の用途地域と違って、かなり複雑になっているところがあります。平塚市都市マスタープランでは、上手く都市を活かしていくための使い方を考えていきましようという考え方が入っております。

かなり良い都市マスタープランだと私は思っています。是非、一度読んでいただければと思います。

(会 長)

他はいかがでしょうか。

それでは、続きまして、「平塚都市計画公園（見附台公園）の変更について」事務局より説明をお願いします。

(事務局)

それでは、「平塚都市計画公園（見附台公園）の変更について」ご報告させていただきます。

報告資料2をご参照ください。

平塚市の都市計画公園見附台公園は、昭和21年に戦災復興土地地区画整理事業により整備するため、都市計画決定しました。

その後、面積、名称変更と公園種別及び番号変更による都市計画の変更を行い、都市公園法に基づく近隣公園として昭和30年に開設しました。

今回、新たな見附台公園の整備に向けて、都市計画公園の区域の変更を行うものです。

この件につきましては、次回、8月下旬に開催いたします平塚市都市計画審議会の中で付議をしていく予定です。今回はその前の事前説明として、報告をさせていただきます。

まず、既存公園について説明をいたします。

都市計画公園と都市公園をご覧ください。

既存公園は都市計画公園として都市計画決定されている公園となっています。

また、都市公園法に定められている都市公園のひとつで標準誘致距離500mの近隣住民の運動や休養及び散策等の利用を目的とした近隣公園として、昭和30年

に開設をされています。

次に、今回の都市計画変更の上位計画における位置づけについてご説明いたします。

上位計画としましては、平塚市都市マスタープラン及び平塚市緑の基本計画、見附台周辺地区土地利用計画の3つの計画があります。

まず、1つ目の平塚市都市マスタープランでは、見附台公園を含めた見附台周辺地区は、「にぎわいや交流を形成する拠点を整備する」と記載されています。

2つ目の平塚市緑の基本計画では、公園の再整備にあたっては、「公園を取り巻く状況の変化に対応し、市民の利用ニーズに適した魅力ある公園として再整備を推進する」と記載されています。

3つ目の見附台周辺地区土地利用計画では、「商業・業務等施設を誘致し、既存の公園・緑地機能を高め、各施設が一体となった魅力ある空間を創出する」としています。

こちらの3つの上位計画を踏まえまして、見附台周辺地区において、官民連携により平塚文化芸術ホールと見附台公園を一体的に整備する土地利用が明確になったことから、公園の再整備に向けて都市計画変更を進めていこうと考えています。

左側の図が見附台公園と平塚文化芸術ホールの配置の関係です。

左側が新たな見附台公園の区域です。

裏面をご覧ください。

こちらでは見附台公園の都市計画変更案について、ご説明いたします。

先程ご説明いたしました上位計画における位置付け等を踏まえまして、面積を等積で確保し、現在の区域を整形化する区域の変更を行うものです。

変更案の内容については、下記の新旧対照表をご覧ください。

種別、番号、公園名、位置、面積について、全て変更はございません。今回につきましては、区域の変更となっています。

どのような変更を行うかと言いますと、下記の変更計画図をご覧ください。

点線の部分が現在の見附台公園の区域で、L字型の公園となっています。新区域については、実線で示されています。西側の半分が見附台公園となり、東側が平塚文化芸術ホールとなります。あくまでも今回は整形化するということになっています。面積は等積を確保しています。

最後に今後の予定について、ご説明いたします。

まず、先日の5月12日に説明会を行っています。今後、7月19日から8月2日まで法定縦覧を2週間行います。

その後、8月下旬に平塚市都市計画審議会を開催し、その中で付議をさせていただきます。

その後、8月下旬に都市計画変更告示をする予定です。そのため、今回は事前説明となりまして、次回、8月下旬の平塚市都市計画審議会にて付議をしていこうと考えています。

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)

形の変化はあるが、面積は変わらず、種別としては近隣公園という位置づけだと思いますが、都市公園（近隣公園）の定義のところ、標準誘導距離500mのところ、設置ということになっています。

これは必須でしょうか。平面的に見たまちの形態から見ると、引き続き、近隣公園として残さなければいけないものなのではないでしょうか。こちらが1点目の質問です。

次にこのレクリエーション機能の他に、防災機能としての機能を持たしていた場合に、それによって形が変わるだけなので、特に問題はないのかとは思いますが、その機能については、今回の計画変更の中での位置付けとして、引き続き防災の拠点や避難の拠点としての扱いとして良いのでしょうか。

(事務局)

まず、今後の見附台公園を近隣公園としていくのかという質問についてですが、見附台公園につきましては、中心市街地にあります唯一の近隣公園という形になっておまして、平塚市全体の都市計画公園の配置を考慮しましても、都市計画公園としては必要なものと考えています。

また、防災の関係ですが、この見附台公園は一時避難場所となっています。

身近な安全の場所として、避難の場として、引き続き防災機能を担っています。

(委 員)

2点の質問があります。

まず1点目ですが、形が変わったのは、建物の配置計画が変わったので公園の形が変わったということなのではないでしょうか。変わった理由が確認出来たらと思います。

次に、建物の南側の駐車場があったところが、平塚文化芸術ホールになるのかと思うのですが、この関係性はどうなるのでしょうか。

関係性を教えていただければと思います。

(事務局)

まず、変更する理由ですが、もともとはL字型の公園で整備されており、見附台体育館がありまして、市民の皆さんが使用していました。

その体育館の部分が今は芝生という形で市民の皆さんに緑地として解放している状況です。今回官民連携ということでこちらの見附台公園を整備していくことになっています。

その中で平塚文化芸術ホールと見附台公園をどういった形で配置をしていけば一番良いのかということを検討した中で、一体的に整備をすることで、レクリエーシ

ョン機能や防災機能などの様々な機能が向上されます。

また、一体で公園とホールを整備することによって、様々な利用が出来ると考えて、東側に平塚文化芸術ホール、西側に見附台公園という配置計画としました。

(会 長)

平塚文化芸術ホールの敷地の利用と市民センター跡地との関係性はどのようなのでしょうか。

(事務局)

そちらについても一体で行います。市民センターの跡地にはPPPという形で官民連携で店舗やカフェなどの商業施設が出来る予定となっています。

道路を挟んで立体の錦町駐車場があるかと思いますが、そちらにはスーパーマーケットなどが出来て、一体で見附台周辺地区という形で整備を行っていきます。

(委 員)

敷地が変わったのは、前の建物を建てた時から東西に分断という形に変わったということで、計画をしていたものがもともとL字の計画だったわけではないということでしょうか。

(会 長)

変更前というのが今現在の公園の形です。

L字型になった理由はその上に四角い建物があって、そこに体育館が建っていました。体育館に対して、公園がL字型になっていたのですが、体育館がなくなってしまったので、単なる芝生の広場になりました。

そこで、市民センターの建替えがおきたので、その用地として体育館用地を利用しようという話になりました。

そのままL字型でという話もあったのですが、既存のホールの敷地と商業施設と文化施設を一体化した方が良いということで、L字型を四角く変えようという経緯です。

(委 員)

今回、平塚文化芸術ホールや市民センター跡地の人の流れをトータルに見た時に、駅やバスなどの路線を含めての人の動態を見ますと、平塚文化芸術ホールの整備だけをやられているのでしょうか。

それともJR平塚駅も含めた交通に対する道路の位置付けなどの見直しを含めての形でやられているのでしょうか。

スーパーマーケットなどが出来た時に人が集まってきて、人の流れが出来ると思うのですが、それに合わせた平塚駅への繋がりや道路のキャパシティの問題などを含めて、トータルとして道路や平塚駅の流れを含めた見直しはないのでしょうか。

(事務局)

今回ご説明をしています、見附台公園の区域の変更とは少し異なってくる内容だとは思いますが、事業を行っている部署の話ですと、周辺エリアですとか、駅の西口からの動線ですとか、そういったところも一体で検討をしていくと聞いております。

(委員)

市道などが関係してくるのかと思います、事業者が事業を行うといっても道路などの整備は事業者では出来ないと思われましたので、質問しました。

(事務局)

市道の整備は平塚市が行っていくとは思いますが、検討はしていると思います。

(会長)

他はいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。それでは、続きまして、「平成30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30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3をご覧ください。

1点目の審議案件の「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、第168回平塚市都市計画審議会（平成30年11月20日開催）において、10か所の区域の廃止、2か所の区域の変更及び1か所の区域の追加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まして、平成30年12月3日に変更・告示をいたしました。

続きまして、2点目以降は報告案件となります。

2点目の「平塚市生産緑地地区の区域の規模に関する条例について」です。

こちらについては、第167回平塚市都市計画審議会（平成30年5月25日開催）において、生産緑地法の一部改正に係る制度概要と取組についてご報告をさせていただくとともに、第168回平塚市都市計画審議会（平成30年11月20日開催）において、平塚市生産緑地地区の区域の規模に関する条例（骨子案）についてご報告をさせていただきしました。

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、生産緑地地区の指定面積の要件を500㎡以上から300㎡以上にまで引下げる「平塚市生産緑地地区の区域の規模に関する条例」を平成31年3月に制定し、今年度から運用を開始しています。

続きまして、3点目の「平塚市都市計画公園・緑地の見直し計画について」です。

こちらについては、第167回平塚市都市計画審議会（平成30年5月25日開催）において、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平成30年8月に策定いたしました。

最後になりますが、4点目の「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」です。

こちらについては、第167回及び第168回平塚市都市計画審議会（平成30年5月25日及び平成30年11月20日開催）において、平塚市用途地域等に関する指定方針及び指定基準（素案）についてご報告をさせていただきました。

いただいたご意見を踏まえ、平塚市用途地域等に関する指定方針及び指定基準を令和元年5月に策定しました。こちらについては、本日の資料の報告資料1-1にあたります。

平成30年度平塚市都市計画審議会における審議等の報告についての説明は、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。

ないようでしたら、全般を通してご質問等がございましたらお願いいたします。

（委 員）

今回が初めてですから、平塚市都市マスタープランなどが今までどのようにして議論されてきたか、知りませんでした。

例えば、私が思いますのは、見附台の市民センターの跡地や駐車場、その他この地域一体に平塚市の市有地があります。

今、見附台公園の都市計画変更案ということで、平塚文化芸術ホールと新たな見附台公園の部分だけが出てきましたが、その部分の話しだけですと他の部分がどうなるのか、細切れでそれぞれを議論しなければいけなくなってくる可能性があると思います。

この報告資料2の都市計画公園見附台公園の都市計画変更の裏面にあります、変更計画図を見ますと、平塚駅が右下にありまして、左の方に変更する地域があります。

平塚駅からこの地域への全体的なものを考えていく必要があるのではないかと思います。

例えば、西口にバスターミナルやタクシーターミナルが欲しいという意見がすでにあります。平塚駅の西口からこの見附台公園にかけての地域へ、バスターミナルやタクシーターミナルを現在2階建ての自転車の駐車場になっている場所に整備し、また、市民センターの地域などを一体的に開発をすると良いと考えます。

また、西口から桜木町にあるような動く歩道を設けたり、平塚駅からの来客をこ

ちらの方面のバスターミナルに簡単に移動出来るようにする、といった計画を、せっかく大規模に空いている土地があるので、具体的に考えていった方が良いのではないかと思います。

体育館の跡地だけを2つに分けて見附台公園と平塚文化芸術ホールだけを議論するのは、違うと感じます。

次に、先程お話しがあった、報告資料1-2の「平塚市都市マスタープラン（第2次）を踏まえた用途地域等の見直し」の部分についてですが、目指す方向性を見ますと、面白そうだと思いますが、極めて抽象的で、実は何も中身が書かれていないと感じます。

このような都市計画変更を行う前に平塚市の全体的な特性を理解していなければいけません。

例えば、平塚市は26万人の人口の中でたった一つしか駅がありません。たった一つしか駅がないまちですから、当然もっと駅を作ろうではないかという意見が何十年前からあっても良いはずですが、一切なされてきませんでした。

平塚市は26万人の大都市でありながら駅が一つしかないという状況で、平塚市の集落に住んでいる人は大変不便な思いをしてきました。

かつて神奈川県では、平塚市の周辺部、駅から2kmから3km、4km離れている地域で交通過疎地という認定をしています。

平塚市の大神や城島、岡崎、土屋、吉沢という地域を交通過疎地と認定をしていた時代があります。現在もほとんど交通過疎地の状態に等しく、現実に大神の人たちにとっては、平塚駅よりも倉見駅や寒川駅が近いにも関わらず、交通が不便のため十分に行くことが出来ません。

田村の人たちも同じです。

土屋、吉沢の人たちは、二宮駅や大磯駅の方が近いですが、こちらも交通が不便のため行くことが出来ない状態になっています。

このような全体の配置を考えて、この都市計画作りをしなければいけないと考えています。

バス交通だけを有効にしようという考えだけでは、平塚が将来住みやすい良いまちにはなりません。

そのため、これから平塚市が先進的なまちづくりをしようと思うのであれば、先程、委員からお話しがありました。例えば、平塚駅から見附台周辺や平塚駅から厚木までといった市内電車を走らせる工夫やモノレールを走らせる工夫をする必要があると思います。

そこまでが難しいのであれば、平塚をタクシーの特別地域にし、タクシーは全て乗り合いにし、誰でも何処でもタクシーを捕まえられることが出来るといったようなシステムの取組みをする必要があります。

このようなことを一つ一つ考えていかないと平塚駅の周辺だけが住みやすくて、田舎の方は全くどうにもならなくなり過疎化が進んでしまいます。

また、土屋についても神奈川大学がなくなってしまう可能性もあるので、これも

手放しでいては困ります。

このようなことを都市計画変更案の中で具体的に話して、平塚市都市計画審議会
で議論が出来たら良いのではないのでしょうかと私は思っています。

特に回答は必要ないですが、このままでは良くないと思ひまして、意見を述べさ
せていただきました。

(会 長)

ありがとうございました。

他はいかがでしょうか。

では、様々なご意見をいただきましたが、何かあれば事務局にご意見を出してい
ただければと思います。

それでは、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1
69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2時55分