

## 第170回平塚市都市計画審議会会議録

- 1 日 時 令和元年8月27日(火) 午後2時00分～午後3時45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、  
中村 晃久、三澤 憲一、高橋 義男(代理 石塚 功)、  
相原 久彦
- 4 欠席委員 1名  
鳥海 衡一
- 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) 審議案件

議案第236号 平塚都市計画公園の変更  
3・2・1号見附台公園（平塚市決定）

### (2) 報告案件

・用途地域等の見直しについて

## 【審議会開会】午後2時00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170回平塚市都市計画審議会を開会いたします。

先ほど司会からも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石原健次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236号 平塚都市計画公園の変更 3・2・1号見附台公園（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236号 平塚都市計画公園の変更 3・2・1号見附台公園（平塚市決定）」について説明いたします。

資料につきましては、「議案第236号 平塚都市計画公園の変更 3・2・1号見附台公園（平塚市決定）」をご用意ください。

まず始めに、3・2・1号見附台公園の現状について説明します。

都市計画公園見附台公園の位置について説明します。

JR東海道本線より北側で、赤丸で囲まれた位置に計画された都市計画公園になります。

次に、都市計画公園と都市公園について、説明します。

都市公園とは、市が管理している公園であり、都市公園には街区公園や近隣公園などいくつかの種類があります。

今回の見附台公園については、赤く塗られている、都市公園における近隣公園であり、併せて都市計画法に基づく都市計画公園でもあります。

都市計画公園とは、都市計画法に定められている公園であり、都市に快適な環境をつくり、市民の憩いやレクリエーションの場、福祉社会の健康づくりや自然とのふれあいの場となる施設です。

都市計画公園として必要な区域を将来的に担保することにより、目的以外の建物が制限されます。

なお、近隣公園とは、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公園です。

次に、現在決定している都市計画公園の区域について説明します。

計画図の中央の黄色の区域が現在の区域となります。

なお、都市公園として開設されている区域と同様です。

次に、現在の公園区域について航空写真を使用し、説明します。

黄色で囲んだ区域が現在の区域となります。

公園区域は、住宅街の中にあり、公園の北東は、過去に見附台体育館がありました。現在は、暫定で見附台広場として利用されています。

次に、この公園の都市計画決定の変遷について説明します。

昭和21年8月27日に当初の決定をし、昭和46年3月25日の変更が最終の変更となっております。

現在の都市計画決定の内容としては、種別は近隣公園、番号は3・2・1号、公園名は見附台公園、位置は平塚市見附町地内、面積は約0.7haとなっております。

それでは変更の背景について説明します。

都市計画公園3・2・1号見附台公園は、昭和21年に戦災復興土地区画整理事業により整備する為、都市計画決定し、都市公園法に基づく近隣公園として昭和30年に開設し、見附台体育館と一体となった公園として親しまれてきました。

平塚市都市マスタープランや平塚市緑の基本計画、見附台周辺地区土地利用計画―改訂整備方針―の上位計画の位置付けを踏まえ、このたび、見附台周辺地区において、官民連携で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となったことから、公園整備の実現に向けた検討や調整を行ってきました。

その検討や調整の結果、区域変更案をまとめました。

次に、この公園の上位計画における位置付けについて説明します。

まず、本市の将来都市像を示した「平塚市都市マスタープラン（第2次）」においては、「見附台公園の整備にあたっては、にぎわいや交流を形成する拠点を整備する」とされております。

また、「平塚市緑の基本計画（第2次）」では、「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」とされております。

さらに、「見附台周辺地区土地利用計画―改訂整備方針―」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」とされております。

これらの上位計画による位置付けに基づき「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化した」ことから今回、都市計画公園3・2・1号見附台公園の区域を変更する都市計画変更案をまとめました。

次に、今回の変更に関し行った原案の説明会の内容について説明します。

原案の説明会は、令和元年5月12日に平塚市勤労会館で市民を対象として開催しました。参加者は14名でした。

当日、いただいた主な意見としましては、公園の整備内容に関することや平塚文化芸術ホールの配置、整備に関すること等についてご意見をいただきました。

なお、この説明会では、整備内容に関わるご意見はいただきましたが、公園の区

域に関する意見はありませんでした。

そこで、見附台公園の区域を変更する都市計画変更案を作成しました。

それでは、都市計画図書について、説明します。

議案書の6ページをご覧ください。

見附台公園の位置図となります。

次に、議案書の7ページをご覧ください。

こちらが計画図となります。

変更前の区域は黄色の区域となります。

変更後の区域は赤色の区域となります。

現在の面積約0.7haを同じ面積で確保し、区域の整形化を図ったものとなります。

次に、見附台公園の区域の写真を用いて説明します。

図に示した3方向から撮影しています。

まず、①公園の北から南を向いて、撮影した写真となります。

現在の公園区域の整形化を図ります。

次に、②公園の南西から撮影した写真となります。

こちらも、現在の公園区域で、今回の変更後も、引き続き、公園区域となります。

次に、③公園の南東から撮影した写真となります。

ここは、今回の変更により、公園区域から除外されます。

最後に、公園区域について航空写真を使用し、説明します。

黄色で囲んだ区域が現在の区域となります。

赤色で囲んだ区域が変更後の区域となります。

現在のL字型の区域を整形化する区域変更を行うものとなります。

次に、議案書の3ページをご覧ください。

こちらの新旧対照表で、3・2・1号見附台公園の変更内容について説明します。

上が新で、下が旧となります。左側から順に説明します。

種別は近隣公園で、番号は3・2・1号、公園名は見附台公園、位置は平塚市見附町地内、面積は約0.7haで変更ありません。

次に、備考欄になりますが、今回の整備内容に合わせて多目的広場を追加しました。

次に、議案書の2ページをご覧ください。

こちらは、理由書となります。

見附台公園は、昭和21年8月27日に都市計画決定し、その後、昭和30年9月7日に開設した都市計画公園です。

見附台公園を含めた見附台周辺地区は、「平塚市都市マスタープラン（第2次）」において、本市の南の核である中心市街地に位置づけられ、「商業・業務、文化と居住との共存を進め、中心市街地の魅力づくり、にぎわいづくりをめざす。」としており、「にぎわいや交流を形成する拠点を整備する」としています。

また、「見附台周辺地区土地利用計画－改訂整備方針－」において、（仮称）新

文化センターと見附台公園を「民間事業者の持つ独自の創意工夫」を活用し、一体的に整備を進める事が定められており、「文化の創造拠点として、ホール機能を備えた公共施設を整備するとともに、既存の公園の機能を高め、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。

この度、見附台周辺地区において、土地利用計画が明らかになり、整備の見通しが明確となったことから、「平塚市緑の基本計画（第2次）」における、「現代の利用ニーズにあった公園の整備」、「特徴ある公園の整備」及び「安心・安全で使いやすい公園の整備」を推進するため、平塚文化芸術ホール整備と共に、一体的に利用できる公園として再整備することにより、環境保全、レクリエーション、防災、景観機能等の向上を図るとともに、面積を等積で確保し、現在の区域を整形化する区域変更を行うものです。

以上が議案第236号の内容となります。

最後に、都市計画法による縦覧の結果について説明します。

今回の都市計画変更案を令和元年7月19日から8月2日まで縦覧した結果、縦覧者は1名、意見書の提出はございませんでした。

議案第236号「平塚都市計画公園の変更 3・2・1号見附台公園（平塚市決定）」の説明は以上となります。

ご審議の程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)

2点の質問があります。

1点目ですが、新しくできる平塚文化芸術ホールとの関係が見えないと思います。旧市民センターでは物の搬入をするために、駐車場を活用しています。

新しく平塚文化芸術ホールができた際に駐車場がないとなると、物の搬入はどうなるのでしょうか。

今の駐車場はなくなりますが、新しくできる平塚文化芸術ホールに地下の駐車場ができるのでしょうか。

次に2点目です。

近隣公園の位置づけで、多目的な機能ということになってはいますが、防災倉庫があり避難区域になっています。花壇があったりと状況が変わり、多目的広場になった場合にも、緊急時の避難場所になったり、現状の活用が引き続き続くのでしょうか。

あるいは、新しくできる平塚文化芸術ホールと一体で避難拠点となって避難場所として活用されるのでしょうか。

この2点について、お伺いしたいです。

(事務局)

1点目の新しくできる平塚文化芸術ホールとの関係について、搬入のための駐車場はどうかということですが、こちらが今回、見附台公園と平塚文化芸術ホール等が一体として整備を検討している図面でございます。

北西側が、今回、都市計画公園の変更をする見附台公園の位置になっておりまして、北東側が平塚文化芸術ホールの位置でございます。

ご質問の平塚文化芸術ホールの搬入等の駐車場につきましては、建物の北側に確保しています。

この駐車場については、当該地の東側から搬出入することになっています。

見附台公園側から平塚文化芸術ホールに車の出入りがあるような計画はございません。

続きまして、2点目の避難場所と防災的な関連でございます。

見附台公園につきましては、平塚市で一時避難場所として指定をしています。

身近で安全な場所として避難者を守る機能を有しています。引き続き、そういった利用をするために、公園の中央部に多目的広場として、オープンスペースを確保します。

ご質問の防災の備蓄倉庫は北側になりますが、設置場所については、公園の整備にあわせて移転し、公園の中で地域の方が利用できるようにすると聞いています。

(委員)

公園の整備について、分け方が変わることに對しては、異論はないのですが、施設の関係性が重要だと思います。

公園の部分の形状が変わることと、変わったことによって、建物にできる公開空地と公園との連続性などが私としては気になるところです。

旧市民センターの北側の公園だった場所が建物側に提供されますので、私が利用している感じとしては、賑わい軸の縦よりも旧市民センターの北側の横の道の方が駐車場もありますし、その先の南のCブロックの方に交差点があるので、その空間を利用し、公園に行きたいというような感じがあります。

Cブロックの南から横断歩道を渡って、今の江戸見附から北の縦のラインを通過して公園に行く流れが自然だと感じています。

旧東海道と書かれているところは、交差点に歩行者の歩道はなかったかと思うので、歩道を設けた方が、活用のされ方が変わるかと思います。

公開空地や周辺の空間とどのように連携していくのかで、公園のあり方を見た方が良いと感じました。あくまで、私の意見です。

また、A2ブロックの北側がこの一角の入り口になっているところがあるので、公園としてのすみ分けはなくても良いと思うのですが、計画する時に、もとあった黄色のエリアというのを重点的に公園と連続する場として考慮された方が活用されやすい公園になるかと思います。

次に、公園の機能として、記載がありますが、遊具などの施設的なものを置いた

り、どのようなものを作るかなどのイメージがこの設計と合わせてあるようでしたら、お聞かせいただけたらと思います。

(事務局)

見附台公園へ誘導するための東側の平塚文化芸術ホール周辺の動線のアプローチの仕方についてご意見をいただきました。

今回の都市計画の変更では、詳細な部分を当課で担当している訳ではございませんが、聞いている内容としましては、東側の平塚文化芸術ホールにつきましては、南側の入り口にオープンスペースができます。

そこから、平塚文化芸術ホールに入るエントランスホールとして比較的ゆとりのある空間ができます。

色が入っていて見にくいのですが、この計画図の南側からホールに入る動線と西側の見附台公園に繋がる動線は一体的に利用できるような空間になるそうです。

併せて、平塚文化芸術ホールの東側、そして北側も連続した公園を取り囲むような歩行者空間ができると聞いております。

そして、その街区の南側の現在カフェ等を計画している場所につきましても、現在はございませんが、東側に歩行者空間をある一定程度確保して、動線を確保すると聞いています。

また、イベント時にはカフェの中央部分を行き来することができるようになります。

平塚文化芸術ホール側に連続して通行できるような形態として運営していきたいというように聞いておりまして、全体的に東側の空間を今まで以上に歩きやすい空間の整備を目指していくと聞いております。

次に、公園の整備については、今のところのイメージ図がございます。

あくまで予定ですが、こちらが見附台公園の計画平面図です。

中央に多目的広場がありまして、こちらは先程ご説明したとおり、災害時に避難場所を兼ねた空間で、また、イベント時、様々なことに使うことができ、平塚文化芸術ホールと連続した形で行き来できるような空間にしたいとしています。

そして、公園機能としては、北側に憩いエリアということで、公園で求められます休憩的な機能がございます。

北側と西側につきましては、既存の樹木もありますので、既存の樹木を生かした形で環境保全的な機能や地域の特徴的な景観を形成するような機能がございます。

南側については、賑わいエリアといたしまして、遊びの空間ということで、遊具等を新たに配置して再整備をしていきたいと考えています。

(委員)

見附台公園と平塚文化芸術ホールの整備を一体的にしていくとのことですが、この平塚文化芸術ホールでのイベント、あるいは、先程説明がありましたが、商店街などでイベントを行いますと、お客さんがたくさん来ると思います。



その時に、お客さんを迎え入れる十分な駐車場が配置されていないと平塚文化芸術ホール等の利用者に満足していただけないと思います。

ですから、初めから駐車場を用意してないという発想ではなく、駐車場をどのように用意するかをこれから考えていかなければいけないと思います。

例えば、厚木市の中央公園では地下駐車場を設けて市民にサービスしています。

そのようなことを考えますと、今回の計画も平塚文化芸術ホールと一体的な開発をしていく訳ですから、そういったことも考えていく必要があるのではないかと思います。

こちらについて、どうお考えでしょうか。

(事務局)

今回の見附台公園につきましては、近隣公園の都市計画ということで面積は約0.7 haでございます。公園の目的は、近隣の住民のための公園整備ということで、先程申し上げた通りです。

基本的に近隣公園程度の公園ですと、公園目的のために、駐車場を整備しないのが一般的な公園整備です。

ご提案の中で一体的な計画ということで、公園側にも駐車場を作ったほうが良いとのことですが、今回の見附台地区の全体の整備については、基本的には公共交通機関の利用を促進するというのを基本的な考え方としてスタートしたところです。

そのため、駐車場については平塚文化芸術ホールで利用する駐車場は原則考えておりません。

先程駐車場の出入口のお話をさせていただきましたが、駐車場については、平塚文化芸術ホールを利用する運営者側の駐車場に限定し、周辺の住宅地に交通量の増加をしないように配慮をした施設計画をしています。

平塚駅の西口から徒歩圏でありますので、基本的に平塚文化芸術ホールの利用者については、駅から徒歩で来ていただいたり、周辺にある市営駐車場等を活用していただくとのことと聞いております。

このことから、今回の公園の整備につきましては、公園整備の規模からして駐車場を整備する規模ではないと理解していただければと思います。

(委員)

確認ですが、平塚文化芸術ホールに駐車場はどのくらい作る予定で考えているのでしょうか。

(事務局)

平塚文化芸術ホールには、来場者用の駐車場の設置の予定はありません。

あくまで、施設を運営する側の駐車場の整備となっております。

台数については、約30台程度で運営者側が利用できる駐車場の整備を検討しております。

また、駐車場につきましては、南側の店舗に3店舗ほど、平屋の建物が設置され、その店舗の利用のための駐車場が整備されます。

さらに旧東海道通りを挟んだ南側のCブロックですが、そこでは生活関連施設の店舗が設置される予定です。

その屋上に駐車場が整備され、他店舗の利用者の駐車場については、確保すると聞いています。

(委員)

市が考えているように、公共交通機関を積極的に利用することについては賛成です。そのため、私自身自転車で移動することが多いです。

私がどうこうではないですが、市民の皆さんは、公共交通機関がどこから乗れて、どうなのか、というようなことを気にされていると思いますので、市民の皆さんが納得のいく、また、前向きに思ってもらえるような計画にさせていただけたらと思います。

こちらは意見として述べさせていただきます。

(委員)

近隣公園の面積は、正式にいうと2ヘクタールです。

今回の近隣公園は0.7ヘクタールのため、面積でいうと若干小さいです。

これは平塚文化芸術ホールとの関係を考え、上手く使っていただくということだと思います。

また、面積は0.7ヘクタールということなので、利用者はそれほど多くないのかと思います。

今後は、おそらくいろいろな施設が入ってきて人が多くなるのではないかと考えているので、ご覧いただけたらと思います。

(委員)

公園の変更については、公共交通機関を利用するという点、また平塚文化芸術ホールの動線を考えると公園はこのようにしないと効率的ではないと思っているので、この意見については賛成です。

少し趣旨がずれてしまうのですが、平塚駅西口から平塚文化芸術ホールまでの動線ですが、平塚駅西口から平塚文化芸術ホールまでは、200メートルくらいだと思います。

その辺りから屋根があり雨に濡れず平塚文化芸術ホールに行くことができるような構想はないのでしょうか。

(事務局)

平塚駅西口から200メートル弱となると徒歩圏内ということで、雨に濡れずに行ける構想はないかというご質問ですが、現在、検討しているのは西口の利用の

促進であったり、歩行者空間の再整備であったり、公共施設の案内サインの整備であったり、そういったところをできるところから着実にやっっていこうということで、オープンに向けて、少しずつ検討している状況でございます。

(委員)

平塚文化芸術ホールの集客数は1200人くらいでしょうか。

例えば、1200人のお客さんが公共交通機関を利用した場合、現在の平塚駅西口の構造ですと、非常に無理があるかと思えます。

その辺も是非、近いうちに開発していくことを考えていただきたいです。

(会長)

他にはよろしいでしょうか。

(「なし」の声あり)

(会長)

よろしいでしょうか。

他に意見がないようですので、ここで採決いたしたいと思えます。「議案第236号 平塚都市計画公園の変更 3・2・1号見附台公園（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236号 平塚都市計画公園の変更 3・2・1号見附台公園（平塚市決定）」は原案どおり決定いたしました。

以上で、本日の議案の審議は終了いたしました。

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。

続きまして、お手元の次第、議事の(2)の報告案件に入ります。「用途地域等の見直しについて」でございますが、まず始めに「平塚市用途地域等の見直しに係る基本方針(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、「用途地域等の見直しについて」御報告します。

まず、「平塚市用途地域等の見直しに係る基本方針(素案)」について、ご説明します。

資料は、お手元の右上に報告資料1-1と報告資料1-2と記載した資料となります。

まず、お手元の報告資料1-2の「見直しの視点から見直し対象地区抽出の流れ」をご覧ください。

前回の第169回都市計画審議会では、用途地域等の見直しの背景や必要性をご説明するとともに、都市を取巻く現状と課題を抽出し、平塚市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、まちづくりの進捗とこれからのまちづくりを踏まえ、用途地域等の見直しを行うための6つの「見直しの視点(案)」について御意見をいただきました。

その見直しの視点を一番左の列「見直しの視点(案)」に記載しています。

この「見直しの視点(案)」を今回の用途地域等の見直しで対応するものと、それ以外で対応するものに分類し、改めて5つの「見直しの視点」に整理しました。

お手元の資料では、中央の列に記載されています。

改めて設定した視点としては、視点1、「都市マスタープランに掲げる土地利用の配置方針を基本とするとともに、地域の特性に配慮した土地利用を図る必要があります。」、視点2、「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と交通結節点の創出を誘導する必要があります。」、視点3、「都市マスタープランに掲げるコンパクトシティ・プラス・ネットワークの形成をめざし、市全体として都市機能の維持を図る必要があります。」、視点4、「歩いて暮らせる地域生活圏の実現をめざし生活利便施設の適正配置を誘導する必要があります。」、視点5、「公共施設の最適化に向けた適正配置を誘導するため、市民に親しまれる公園等の機能更新を的確に推進する必要があります。」となっています。

なお、案の段階では、6番目として災害に強いまちづくりを推進するための視点がありましたが、検討の結果、今回の用途地域等の見直しで対応するのではなく、今後策定を予定している、立地適正化計画の策定により対応していくべきと判断し、今回の見直しの視点からは除いています。この視点を除いた検討内容については、後ほど御説明します。

なお、立地適正化計画とは、都市再生特別措置法に基づく計画で、居住を誘導する区域や医療・商業施設等を誘導する区域を定め、コンパクトなまちづくりを推進していくための計画です。本日は、参考資料として、国土交通省で作成した概要のパンフレットを配布しましたので、ご参考にしていただければと思います。

そして、これら5つの視点を踏まえ、見直し対象となる地区を抽出するための考え方を整理した、4つの項目からなる「見直し対象地区」を設定しました。

お手元の資料では、一番右の列になります。

見直し対象地区の、(1)では、「都市計画上の位置付けや政策的な課題に対応を要する地区」として、「ア 南北都市軸等の幹線道路の沿道地域」と「イ 地域生活圏の形成に向けて生活利便施設が不足する地域」を設定しています。「ア」は、視点の1と2、「イ」は、視点の3と4を受けた項目です。

(2)では、「土地利用の現況・動向から対応を要する地区」として、「ア まとまった範囲で住宅地化が進んでいる工業地や商業地等、土地利用の転換が顕著な地域もしくは、促進すべき地域」と「イ 都市計画道路の整備や廃止に伴う沿道地域」を設定しています。「ア」は、視点の1と3、4、「イ」は、視点の1を受けた項目です。

(3)では、「公共施設の最適化の視点から対応を要する地区」として「ア 平塚市総合公園、馬入ふれあい公園、平塚競輪場等の公共施設及びその周辺の地域」を設定しています。こちらは、視点1と視点5を受けた項目です。

(4)では、「用途地域等の区域の境界等で課題のある箇所」として「ア 地形地物等の変化のある箇所」と「イ これまで境界等で課題のあった箇所」の2項目を設定しています。こちらは、例えば、用途地域等の境界となっていた道路の再整備を行ったことなどの経年変化等により見直しが必要となっている、事務的修正にあたるものです。

なお、視点3、4、5については、用途地域等の見直し以外に今後、策定を予定している立地適正化計画により対応する内容も含まれると考えています。

そして、ここまでで御説明した、「見直しの視点」と「見直し対象地区」を踏まえ、用途地域等の見直しに係る基本的な考え方などを事前に市民の皆様を示すため、「平塚市用途地域等の見直しに係る基本方針（素案）」を作成しました。

ここからは、その素案の内容について御説明します。

資料は、お手元の右上に報告資料1-1と書かれた資料です。

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」です。この項目では、本市の用途地域等に係る指定などの背景と見直しの必要性を示しています。

続いて2、3、4ページの「用途地域等の指定状況と変遷」についてです。2ページでは用途地域等の指定状況、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。ここまでの内容は、前回の都市計画審議会資料から移行したのですが、4ページには、本市の用途地域等の指定状況を確認できるよう、都市計画総括図を掲載しました。

5ページでは、「基本となる計画と位置付け」として、本見直しにおいて基本となる平塚市都市マスタープラン（第2次）と平塚市総合計画などの上位、関連計画の関係性を示しています。

6、7、8ページでは、前回の都市計画審議会でのご意見を踏まえ、本市の目指すまちづくりの目標などを示すため、平塚市都市マスタープラン（第2次）の概要として、「まちづくりの目標と将来都市像」、「将来都市構造」、「分野別の方針」を抜粋して掲載しました。

9ページでは、平成31年5月1日に策定した、「平塚市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」から用途地域等を見直す際の基本となる考え方として、「見直しの基本的な考え方」を移行し、記載しました。本市の用途地域等の見直しは、上位計画の改訂、土地利用動向への対応、面整備や都市基盤施設整備への対応、歩いて暮らせる地域生活圏の実現のために行うことを基本とします。

10ページ、11ページでは、先ほど報告資料1-2で御説明した、「見直しの視点」と「見直し対象地区」を示しています。

なお、「見直しの視点」については、前回の都市計画審議会で報告した、「都市を取巻く現状と課題」と「都市マスタープランに基づくまちづくりの進捗やこれからのまちづくり」を踏まえた視点となっている旨を表しました。

12ページでは、用途地域等を見直しを行う際の留意事項として、建築物の高さ制限などの変更により発生する、既存不適格建築物に配慮する旨等の「見直しにあたっての留意事項」を記載しています。こちらも、「平塚市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」から移行した内容となります。

最後に、13ページでは、見直しの進め方を示しています。

3つのステージで見直しを進めることとしており、ステージ1は「指定方針及び指定基準」の策定ですので、既に完了しています。

ステージ2が今行っている、「見直し基本方針」の策定でして、今回の都市計画審議会の後、庁内調整やパブリックコメント手続を経て策定していく予定です。

そして、ステップ3で都市計画変更の手続きを進めていきます。

こちらは、変更素案を作成した後、市民への説明会やパブリックコメントを経て、法定縦覧などの手続きを進めていきます。

「平塚市用途地域等に係る見直し方針（素案）」の説明は以上です。

見直しの視点から見直し対象地区を抽出した流れや検討内容は、後ほど御説明しますが、ここまでで一旦、御意見をいただければと思います。

(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)

3点ほど質問があります。

報告資料1-1「平塚市用途地域等の見直しに係る基本方針（素案）」と報告資料1-2「見直しの視点から見直し対象地区抽出の流れ」の中の見直し対象地区という欄がありますが、一般の人が見たときに、報告資料1-2にも報告資料1-1の9ページにあるような見直しの基本的な考え方を載せた方がわかりやすいと思います。

次に、報告資料1-2の中の見直し対象地区の考え方についてお聞きしたいです。見直し対象地区の中の（1）のイ「地域生活圏の形成に向けて生活利便施設が不足する地域」ということで、視点の用途で考えると、すぐ歩いて行ける所にお店ができると良いなどということだと思います。

このようなことが文章でわかった方が、一般の人はわかりやすいのではないかと思います。

おそらく、一般の住宅地に店舗などが作れるように用途地域を見直すイメージだと思いますので、視点だけ示すのではなく、そのような表現をし、対象地区の考え方をに入れていただきたいと思います。

次に、（2）のア「まとまった範囲で住宅地化が進んでいる工業地や商業地域等土地利用の転換が顕著な地域もしくは、促進すべき地域」ということですが、こちらについては、例えば工業地域の中に住宅があるので、工業地域にスーパーを作ったりするといったことなのではないでしょうか。

（2）がどういうことを期待しているのか、この文章だとわかりません。

もう少し一般の方がイメージできるようにしてほしいです。

次に、（2）のイ「都市計画道路の整備や廃止に伴う沿道地域」ですが、都市計画道路が整備されるとお店などができるので、現状より良くなると思うのですが、端の方にいくと、沿線沿いにはお店ができなくなり、住宅地域になってしまい、今までの生活圏が低下してきてしまうのではないかと思います。

沿道地域に対する対応は具体的にどのようにしていくのか、ご説明いただければと思います。

全体としては、報告資料1-2の見直しの視点だけではなく、このような地区をこのように変えていきたいといったような、一般の人がわかるように記載していただけるとありがたいです。

（会 長）

次にご説明します、報告資料1-3の説明をしていただいた後の方が、具体的な説明があるかと思います。事務局お願いします。

（事務局）

最初に報告資料1-1「平塚市用途地域等の見直しに係る基本方針（素案）」の11ページに見直し対象地区の記載がありますが、今のご質問はこの説明だと一般市民の方は分かりづらいのではないかと、とのご意見だと思います。

この時点では、基本的な考え方ですので、具体的な対象地区はどのようなのかという

のは、この次の議論であると考えています。

今後の都市計画審議会でも説明をさせていただき、具体的な事例として、都市計画道路が廃止となったところは、どのような箇所があって、土地の状況はどうであって、用途地域を変更したとしても、見直しが発生しないのかどうかといった現象についてなど、この後の都市計画審議会で作成して委員の皆様にご意見をいただきたいと考えています。

そのため、今の時点では、あらあんな課題として、一般の市民の皆様にお見せしてご意見をいただきたいと思っています。

ただ、今ご指摘のあったとおり、市民の方には分かりづらいというのは、ごもっともなご意見ですので、少し補足の説明も入れるかどうかについて、事務局として公表までに検討させていただきたいと思います。

(委員)

例えば生活が便利になるというキーワードであったり、アクセスのしやすさであったり、個別の地域のキーワードではなく、市民の方から見てより良くなるようなキーワードを入れてもらえると良いと思います。

(事務局)

了解しました。そちらについては、市民目線で分かりやすい例を具体的に表示できるようにしたいと思います。

(委員)

資料全体の内容として、大まかに目指すところは、分かりましたが、いつ頃に何がどうなるから、そのために用途地域をこのように変えるといったような時間的な流れが読み取れなかったと感じます。

例えば、国道129号線沿いをこのように用途地域を変えるというのはわかったとしても、それがどのように変わっていくのかがわかると良いと感じます。

例えば、用途地域を2020年に変更したとして、その成果が表れ、まちが変わってくるのは、その後10年かけて先ということになってくると感じます。

目指しているものに到達するには、どれくらいの時間がかかる想定で、そのために今、用途地域を変えていく必要があるということがわかると、意見も出てくると感じます。

おそらく市民の方の多くは、このように変わりますと聞くと、明日にでも良くなったり、明日悪くなるのではないかと考えてしまうと思います。

そうではなく、実際が変わるのは数十年先なので、いつ頃こうなるために今こうしますという考えになると、考え方も変わってくると感じます。

例えば、立地適正化計画もそうですが、ここから先はインフラの整備が追い付かないので、水道や下水道を整備しないという計画を立てなければいけないことがあるかと思っています。



それを急に言われると、明日そうなるのではないかと反対してしまいますが、それは50年先だったら私生きていないので良いのではないかと考え方が変わってくると思います。

そういった時間軸があると、その人にとっていつの話なのか、その人の子供にとっての話なのかというのが見えてくるので、市民の方に対してパブリックコメントをしても理解が得られやすいと思います。

報告資料1-1の「平塚市用途地域等の見直しに係る基本方針（素案）」の13ページの見直しの進め方のところですが、ステージ2「平塚市用途地域等の見直しに係る基本方針」までは時間軸の記載があるのですが、その先の今後の手続きのステージ3「都市計画変更手続き」には時間軸の記載がありません。

私の希望としては、2、3年おきに用途地域を見直して、修正をしていくというビジョンがあると、最終的な目標に近づいているのか、遠ざかっていくのかがわかってくると思います。

最後に要望になるのですが、市民の方にわかるような時間軸があれば良いと思います。

（事務局）

今、ご質問のあった時間軸というところですが、都市を取り巻く現状と課題ということで、今こういう課題があって、将来このようになってしまうという課題の中で、今回このような用途地域の見直しを進めております。

今おっしゃったとおり、いつこうなったのかというのは、とても難しいところで、用途地域を変更したから、1年後にすぐに何か良くなるというわけではなく、すぐくゆっくりとしたものになると思います。

用途地域を変更することで、必要な建築物が建つという内容になってくるかとは思いますが、市民の方にパブリックコメントをした際、時間軸的な内容が入っていた方が良いということなので、そちらについては、検討させていただきます。

次に、継続的に用途地域の見直しが必要なのではないかとのことですが、前回の資料をご覧くださいと思います。

最初に閲覧用でお配りしています黄色いファイルの中の報告資料1-2をご覧ください。

こちらの4ページの下段をご覧ください。

図4「用途地域等の見直しと関連計画の連動」というところです。

今回の用途地域の見直しをしているのは、上から2段目の用途地域等のところのR1とR2の黄色の部分になります。

その後、先程少しお話のあった立地適正化計画の策定に向けて、進めていこうと考えています。

立地適正化計画の策定をして、その後に都市マスタープランの改定が、今後の予定となっています。

そこで、今回は立地適正化計画に先立ちまして、用途地域等の見直しを進めてい

こうと考えおります。

今後、用途地域等の見直し、立地適正化計画、都市マスタープランの改定を行い、さらに用途地域の見直しを必要な時期に行っていこうと考えています。

だいたいの時期につきましては、それぞれの計画と連携しながら、必要な時期に行い、おおむね10年程度ごとに、用途地域の見直しができたら良いと考えております。

(会長)

他はよろしいでしょうか。

続きまして、報告資料1-3「見直しにあたっての各視点における方向性」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、見直しにあたっての各視点における方向性として、見直しの視点から見直し対象地区を抽出した流れについて御説明します。

資料は、お手元の右上に「報告資料1-3」と記載した資料となります。

1ページの「1. 各視点に係る平塚市都市マスタープラン（第2次）の考え方」では、今回の用途地域等の見直しに係る都市マスタープランの考え方をまとめています。

「土地利用の配置方針」としては、住工混在地域は、その解消を進めつつも、地域特性にあわせた住環境と生産環境の調和を進めること、低層住宅地は、居住環境を保全すると共に、災害に強いみどり豊かでゆとりある低層住宅地を基本とした土地利用を形成することなどと記載されております。

「南北都市軸」としては、これまで蓄積されてきた都市機能に配慮しつつ、土地利用の特性に応じたゾーニングを行い、積極的な土地利用や施設立地をすすめることとされています。

「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」としては、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、公共施設の最適化を進めるとともに、それぞれ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すこととされています。

次に、2ページから始まる、「2. 見直し対象地区抽出の考え方」です。

各視点から見直し対象地区を抽出した際の検討内容を御説明します。

この資料は、一番上列に「見直しの視点」を記載し、中段の左側に、「現状と動向」、「課題と対応の方向性」、右側には、それに係わる図や表を整理しています。

そして、一番下の列に「見直し対象地区」を記載し、「見直しの視点」から「見直し対象地区」を抽出する流れを整理しています。

まず、視点1の「都市マスタープランに掲げる土地利用の配置方針を基本とする」とともに、地域の特性に配慮した土地利用を図る必要があります。」です。

「現状と動向」ですが、図4. で平塚市都市マスタープランにおける土地利用の配置方針と現在指定されている用途地域の乖離を確認しています。赤で示す区域が乖離のある区域です。

図5では、工業系・商業系用途地域における建物の立地状況を確認しています。

赤枠が商業系用途地域、黄枠が工業系用途地域で、赤で塗られている建物が商業系の建物、青で塗られている建物が工業系の建物、グレーで塗られている建物が住居系の建物です。

住居系の建物が多く存在しており、建物の立地動向と現況用途地域に乖離のある箇所があることが分かります。

図6では、市街化区域内の農地の分布状況を確認しています。

緑で塗られている箇所が農地、赤で塗られている箇所が生産緑地地区です。

市街化区域内においても、比較的まとまって農地が存在する地域があることが分かります。

図7では、都市計画道路の整備及び廃止状況を確認しています。

青線が平成7年度以降に整備された路線、赤線が廃止された路線となります。

整備が進捗した路線がある一方で、都市計画の廃止が行われた路線があることが分かります。

これらの現状と動向を基に、課題と方向性を検討しています。

国道129号沿道地域は、商業系建築物及び工業系建築物の立地動向に注視するとともに、後背地に広がる住宅系建築物の立地を考慮し、用途地域等の変更を検討する必要があります。

商業系建築物及び工業系建築物の立地動向と現状の用途地域に乖離のある箇所については、土地利用動向や隣接する用途地域等を踏まえながら、用途地域等の変更を検討する必要があります。

市街化区域内農地がまとまって存在する地域については、農地を保全するとともに住宅と調和できる環境づくりに向けて、地域住民の意向を含め慎重に検討を進めます。

都市計画道路の整備及び廃止状況と土地利用の動向を踏まえ、沿道型の用途地域の指定及び廃止を検討する必要があります。

そして、これらの方向性を踏まえて、一番下に記載してある「見直し対象地区」としましては、「南北都市軸等の幹線道路の沿道地域」、「まとまった範囲で住宅地化が進んでいる工業地や商業地等、土地利用の転換が顕著な地域もしくは、促進すべき地域」、「都市計画道路の整備や廃止に伴う沿道地域」、「平塚市総合公園、馬入ふれあい公園、平塚競輪場等の公共施設及びその周辺地域」の4つを抽出しています。

次に、視点2の「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と交通結節点の創出を誘導する必要があります。」です。

「現状と動向」ですが、図8、9、10は、国道129号の沿道地域の住居系延床面積率、商業系延床面積率、工業系延床面積率を表しています。

また、赤丸はバス停を表しています。

これにより、国道129号は、国県道や幹道と接続しており、その交差点付近にはバス停が配置されていることが分かります。

また、建築物の用途別延床面積を分析すると、湘南新道や真土金目線、伊勢原藤沢線との交差点付近では、住居系や工業系の用途地域が現在指定されていますが、建物状況は、商業系の延床面積率が高くなっていることが分かります。

これらの現状と動向を基に、課題と方向性を検討しています。

接続する道路や既存バス停の配置、土地利用の動向を踏まえ地域公共交通網形成計画等の計画や南北都市軸の強化に関する施策と調整を図りながら、交通結節点の創出と産業集積するため、用途地域等の変更を検討する必要があります。

そして、これらの方向性を踏まえて、「見直し対象地区」としましては、「南北都市軸等の幹線道路の沿道地域」を抽出しています。

次に、視点3の「都市マスタープランに掲げるコンパクトシティ・プラス・ネットワークの形成をめざし、市全体として都市機能の維持を図る必要があります。」と視点4の「歩いて暮らせる地域生活圏の実現をめざし生活利便施設の適正配置を誘導する必要があります。」です。

こちらは、関連する視点ですので、2つの視点を同時に検討しています。

「現状と動向」ですが、図11は、バス路線及びバス停の分布です。

グレーの線はバス路線で、太いほど本数が多いことを表しています。

また、赤丸はバス停からの不便に感じない徒歩圏である半径325mを表しています。

これにより、概ね各地域にバス路線とバス停が分布されていることが分かります。

図12は、生活利便施設の分布です。

コンビニエンスストア、ドラッグストア、スーパーマーケットといった身近な生活利便施設の分布とその施設からの徒歩圏である300mを表しています。

これにより、一部の地域で徒歩圏から外れる地域があることが分かります。

図13は、平塚市に転入後の居住地、図14は、転入先の検討にあたり重視した条件です。

これにより、海岸地区、平塚地区、金目地区へ多く転入しており、転入理由は、通勤・通学の利便性や買い物の利便性、治安などの生活環境が多いことが分かります。

図15は、商業地域内の新築建築物の割合動向です。

これにより、商業地域内の新築物件の延床面積は、住居系が増加傾向になっていることが分かります。

これらの現状と動向を基に、課題と方向性を検討しています。

生活利便施設の分布により徒歩圏から外れる地域については、用途地域等の指定状況を確認し、高齢化の動向なども踏まえながら、歩いて暮らせる生活利便施設の立地を誘導する用途地域等の変更を検討する必要があります。

市全域における都市機能の維持のための誘導・集積については、立地適正化計画

等で対応する必要があります。

転入者の動向、商業地域での住居系の延床面積の増加から、中心市街地については、今後も住宅需要の動向に注視しながら慎重に検討を進めます。

そして、これらの方向性を踏まえて、「見直し対象地区」としましては、「地域生活圏の形成に向けて生活利便施設が不足する地域」、「まとまった範囲で住宅地化が進んでいる工業地や商業地等、土地利用の転換が顕著な地域もしくは、促進すべき地域」を抽出しています。

また、「見直し対象地区」以外にも、今後策定を予定している、立地適正化計画の策定により対応できるものも考えています。

次に、視点5の「公共施設の最適化に向けた適正配置を誘導するため、市民に親しまれる公園等の機能更新を的確に推進する必要があります。」です。

「現状と動向」ですが、図16、17、18は、平塚市都市マスタープラン（第2次）におけるひらつかセントラルパークに係る取組みの方向性のイメージ図、中心地域及び南部地域のまちづくり方針図です。

ひらつかセントラルパークとして、その魅力を一層高めることが必要であること、また、総合公園内や公共施設ゾーンの各施設は、必要に応じて機能の高度化に努めることとされています。

表1は、主な公共施設の立地状況です。

市役所本館周辺や競輪場は、土地利用方針と現在の用途地域に乖離があります。

また、平塚市総合公園や馬入ふれあい公園は、観覧場があるため建築基準法の特例許可を取得し建築しています。

これらの現状と動向を基に、課題と方向性を検討しています。

市役所周辺の公共施設ゾーンや平塚市総合公園、平塚競輪場などは、公共施設の最適化に向け、機能更新を的確に推進するため、用途地域等の変更を検討する必要があります。

そして、これらの方向性を踏まえて、「見直し対象地区」としましては、「平塚総合公園、馬入ふれあい公園、平塚競輪場等の公共施設及びその周辺の地域」を抽出しています。

また、「見直し対象地区」以外にも、今後策定を予定している、立地適正化計画の策定により対応できるものも考えています。

そして、前回の都市計画審議会で見直しの視点（案）として示した、「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」の検討結果です。

資料は、6ページ、「3. 災害に強いまちづくりを推進するための土地利用制度の考え方」です。

「現状と動向」ですが、図19、20、21のハザードマップにより市街化区域内においても各ハザードエリアに指定されている区域があることが分かります。

減災対策を確実に推進していくためには、自らの身は自ら守る「自助」と地域で助け合う「共助」との密接な連携が不可欠です。

また、用途地域を始めとした土地利用制度においては、延焼の防止以外の災害に対する考え方は乏しいと考えられます。

図 2 2 は、参考として藤沢市の立地適正化計画を載せました。

津波浸水が想定される区域を居住誘導区域から外し「防災対策先導区域」と位置付け、安心安全な居住環境を整備するため災害に対する意識啓発を図っています。

これらの現状と動向を基に、課題と方向性を検討しています。

市全体としての基盤整備は概ね整っている中、災害ごとに特定の地域に対して、公助、自助の取組みが、安心安全のまちづくりとして必要です。

土地利用制度としては都市の持続可能性という観点から福祉、医療、商業など都市機能の配置や公共交通と共に防災・減災にむけて立地適正化計画を策定することが想定されます。

検討の結果、想定される対応としましては、今回の用途地域等の見直しで対応するのではなく、今後策定を予定している、立地適正化計画の策定により対応していくべきと判断し、今回の見直しの視点からは除いています。

用途地域等の見直しについての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)

先程の報告資料 1 - 3 の部分での説明については、わかりました。

その中で、このようなイメージのところがわかれば良いと思いました。

報告資料 1 - 3 の 2 ページの視点 1 の現状と動向のところの記述について、お聞きしたいのですが、「平塚市都市マスタープラン（第 2 次）における土地利用の配置方針図と現在の用途地域の指定状況を比較すると、乖離のある箇所があります。」という表現ですが、例えば国道 1 2 9 号線ができる前は、それほど人は多くなかったのですが、道路になったことで人がたくさん増えてきました。

このような、実際のニーズに伴って、形態が変わったことによる乖離という以外に実際の配置方針図と用途地域が乖離するような条件になるようなものが他にあるのでしょうか。

乖離しているというのは、通常は用途地域を選定していればそれに適した住宅や設備ができるはずですが、実際にギャップが出てきているというのは、用途地域の適用による施設ができずに、別のものができているということなののでしょうか。

乖離という意味がよくわからないので教えてほしいです。

(事務局)

今のご質問については、2 ページの図 4 のお話をされているかと思います。

まず、土地利用の配置方針図についての記載場所は、平塚市都市マスタープラン

(第2次)の43ページにあります。

また、先程の報告資料1-1の8ページの下段にありますので、ご覧ください。

こちらは、色分けをされていまして、左下に凡例があります。

低層住宅地や商業・業務地、沿道市街地など、このような内容で平塚市の土地利用の配置方針図となっています。

今回はこの平塚市の土地利用配置方針図と現況の用途地域が異なっているところについて、挙げています。

そちらが、報告資料1-3の図4の赤い部分です。

先ほどお話のありました、違うものが建ってしまうのではないかと、いうところですが、現在建っている建物につきましては、用途地域はあっているのですが、方針と乖離があることから、その辺の用途地域についても今回検証をしていこうと考えています。

(委員)

今のお話ですと、本来であれば、土地利用の配置方針図を作るときに用途地域もそれに合わせて、マッピングして見直しておけば良かったのではないのでしょうか。

土地利用の配置方針を作るときに実際に用途地域のギャップがあるとすれば、土地利用の配置方針図自体を見直すのか、あるいは土地利用の配置方針図に合わせて用途地域を見直しておけば、ギャップは少なくて済んだのではないのでしょうか。

(事務局)

まず、この都市マスタープランというのが、平成20年に作成されたもので、20年後を見越して、将来このような配置になれば良いなという将来像を示したものになります。

また、今回用途地域の見直しを行うにあたっては、平成8年から行っていなかったもので、今回の見直しの中で検証していこうと考えています。

(会長)

平塚市は今までは、JR東海道線の平塚駅が中心だったのですが、ツインシティの計画をして、将来新幹線の駅を寒川との間に作るという大きな変化がありました。

そのような話がない時に都市マスタープランを作ったものですから、改めてそれができるとなって、乖離が起きています。

原因は何かというと、大きな都市の交通計画の大きな決定が1つできるということで、JR東海道線の平塚駅が中心だったものが、ツインシティができることによって2軸になっています。

当然そこが繋がることによって、今はまだ新幹線ができていないので、何とも言えませんが、そのエリアは更に促進すると思います。

その辺も少し睨んでいると思います。

乖離が起きているのもそのようなことが原因だと予想されます。

(事務局)

先ほどの報告資料1-3の2ページの図4の中に乖離の箇所と記載していますが、将来の土地利用に対しての乖離ですので、実態の乖離については、今後検証していきたいと考えています。

ここにすべて乖離があるということではなくて、中には用途地域を変えずに済む箇所もありますし、この右側にある図5の工業系・商業系用途地域における建物の立地状況にもありますが、今後、細かいところを検証して、本当に乖離がある箇所を抽出した形で用途地域の変更が本当に必要なのかというところを検証していきたいと考えています。

全体としては、目指す場所と用途地域の乖離があることをご認識くださいということで見えていただけたらと思います。

(委員)

内容については、よくわかりました。

立地適正化計画については、現状を見ながら変えていき、どのように努力していくかということで、将来的な情報を先行して行っていくのかという考え方もあるのかと思います。

そちらについては、どこまで反映できるのでしょうか。

次に用途地域については、13区分できたということで、田園住居地域の活用をどのように考えているのかお聞きしたいです。

(事務局)

まず、立地適正化計画との関係ですが、平塚市は今回先行して用途地域の見直しを進めていこうと考えています。

どのような形で検討をしていくかということですが、例えば、第1種低層住居専用地域のところでは、日常生活に必要な店舗を建築することが難しい箇所があると思います。

そういう場所に用途地域の見直しを行うことにより沿道型の用途地域、例えば第2種低層住居専用地域などで、必要とされる建築物が建築しやすくなるということを今回行っていこうと思っています。

そして、さらに今回は、用途地域の見直しが終わってから、立地適正化計画を策定するにあたりまして、その地域により必要な建築物を各地域のニーズに合わせて定めていくことを誘導していこうと考えています。

それに合わせて、最終的に用途地域の見直しを進めていくという形で、連動してやっていこうと考えています。

また、田園住居地域の考え方ですが、報告資料1-3の2ページの図6のところ、市街化区域内農地の分布状況につきまして、今後検証していこうと考えています。

図6を見ていただくと、緑色の箇所が農地で赤い斜線箇所が生産緑地になってい



ます。

黒い枠が市街化区域です。

こちらを見ていただくと、市街化区域の中でも農地がまとまってある箇所があります。

この箇所を田園住居地域の検証を行うのではないかと考えています。

今後、平塚市の農政部局の農業の政策や地域住民の意向もとても重要だと考えているので、そのようなことを検討しながら慎重に進めていこうと考えています。

(委員)

1点目ですが、空家がどの辺りにあるかという状況や人が住んでいる建物の状況だとか空家の状況をプロットしたような地図はありますか。私が一番気になっているのが、今のお話と似たところで、コンパクトシティや立地適正化計画を行う際に、併せて1つ目の議題にあった公共交通をより進めていけたら良いなというところで考えると、インフラをどのように行っていくのかもこの計画の中に合わせて見ることができると、それを見て分析、検討ができると思います。

交通に関しても、現状では都市マスタープランで具体的にどのあたりを通すのかというのがわかるとよりわかるのかと思います。

そのようなものもプロットしたものはありますか。

(事務局)

1点目の空家のプロット地図があるのかということですが、都市計画基礎調査の中で空家であろうという建物の情報は持っていますが、1年以上前の空家の情報になるので、立地適正化計画の際に必要な情報ではございません。

当課では空家対策も併せて担当していますが、なかなかきめ細やかな実態把握はできていないのが実態です。

そこまで踏み込んで行う労力と空家対策の行政指導のバランスがかみ合わない、そこまでお金をかけて調査しても、それを上手く活用できないのが、空家対策の課題です。そのため、調整しながら検討していこうと思います。

都市計画道路のインフラ整備については、平塚市都市計画道路見直し計画に都市計画道路の整備網がありまして、その中に整備済みと未整備の図面があります。

用途地域の場合には、問題なのが、過去の用途地域で、都市計画道路を整備されることを前提として、路線で用途地域を沿道にはっている箇所があります。

何十年にわたっても都市計画道路ができずに、用途地域を利用して、比較的大きな店舗が住宅地の中に建ってしまった実態があります。

今回、そこまでその用途地域を変えろというのは、既存不適格となる建物がありますので、かなり難しいと思っているところです。

今、ここで、過去何年かにわたって道路整備ができて、また今後、都市計画事業認可というのがありまして、ある期間内に都市計画道路の整備の目途が経って、そこについては促進すべき箇所として抽出して、将来に向けて用途地域の検討をし

でも良いのではないかと思います。

それは先ほどお話した、地域公共交通網の計画と連動した形で今後細かなところを検証していきたいと考えています。

(委員)

同じスケールの地図があると、それを重ね合わせることができるので、いろいろ発見があるのかと思います。

それができればより具体的に細かいポイントで考えることができ、見直しの視点の1つになるのかと思いましたので、このような質問をさせていただきました。

(会長)

大学では一部そのような研究をしている先生がいて、面的に調査はできないですが、あるモデル地区を選んで、その中で空き家があるかどうか、それを重ねて研究をしているところもあります。

本来、エリアマネジメントをするにはそのようにするのが良いのですが、なかなか1つの都市全体をそこまでやるのは相当大変ですので、そこまで調査できないのが実態です。

(委員)

そういったところでやっていたので、まちの建物を全部調査をして、パソコンでトレースして、まちの模型を自分たちで作って情報などを収集してみましたが、そこから見えることもいくつかあります。今建築の仕事の関係で空家のことを考えていまして、調べたいなど思っているところですが、平塚市は大きいので調べるのが厳しいのが課題としてありますので、期待を込めて質問しました。

(会長)

茅ヶ崎市でも東海大学でそういった調査を行っており、15パーセントほど空き家があるというデータが出ています。なかなかできないと思います。

(会長)

他は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170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