

## パブリックコメント手続の実施結果について

### 1 案件名

用途地域等の変更(素案)

### 2 案件の概要

本市では、市街化区域全域を対象とした用途地域等の見直しは、20年以上行っておらず、人口減少や少子高齢化の進展等の社会経済情勢の変化やまちづくりの進展により様々な課題が発生しております。

これらの課題に対応するため、平塚市都市マスタープランを踏まえた用途地域等の見直しを進めるための基本的な考え方を示した「平塚市用途地域等の見直しに係る基本方針」を令和元年12月に策定しました。

この度、策定した見直し基本方針に基づき、見直しを行う区域を抽出し、用途地域等の変更素案をまとめ、市民のみなさまのご意見を反映するため、パブリックコメント手続及び地域説明会を実施しました。

### 3 募集概要

#### (1) 意見の募集期間

令和3年5月21日(金)～令和3年6月21日(月)

#### (2) 意見の提出方法

電子申請システム、郵送、FAX、持参、電子メール

### 4 実施結果

#### (1) 提出意見数

個人から	14人	13件
団体から	1団体	5件
合計		18件

#### (2) 意見内訳

項目	件数(件)
用途地域等の変更(素案)について	9
用途地域等の変更に伴う影響について	2
まちづくりの検討体制について	1
平塚市のまちづくりについて	3
その他の都市計画制度について	2
生産緑地の適正な管理と課税について	1
合計	18

#### (3) 意見への対応区分

項目	説明	件数(件)
ア: 反映	意見を受けて計画案等を修正したもの	0
イ: 反映済み	既に計画案等に記載されているもの又は既に対応しているもの	3
ウ: 参考	取組を推進する上で参考とするもの	7
エ: その他	意見募集の範囲と異なるもの、反映が困難なもの、質問など	8
合計		18

5 意見対応表

番号	項目	市民意見の概要	市の考え方	対応区分
1	用途地域等の変更(素案)について	<p>少子高齢化などの社会状況の変化に加え、昨今の新型コロナウイルスの感染拡大の影響により、地域の活力はもとより市全体の活力を維持することが難しくなっているように感じます。</p> <p>今回のような地域生活圏の形成に向けた用途地域の見直しなどを進めることにより、平塚市全体の活力の維持につながることを期待しています。</p> <p>子どもや孫が暮らしやすいまちを！</p>	<p>新型コロナウイルスの蔓延は、市民生活や本市の活力の維持に影響を及ぼしています。同時に、「働き方」、「暮らし方」において、これまでも内在していた、ワークライフバランスの課題などが顕在化したものと考えております。</p> <p>例えば、テレワークの進展等による通勤時間からの解放やそれに伴う家事、育児の充実など「働き方」や「暮らし方」に対する意識や価値観の変化・多様化で、まちづくりに対するニーズにも変化が生じており、業務、商業、住宅といった身の回りにおける様々な機能をバランス良く融合させた都市機能の充実、良質なオフィス環境や自宅以外のワークプレイスの整備、ゆとりある屋外空間や回遊空間の構築などが求められるようになっております。</p> <p>今回の地域生活圏の形成に向けた用途地域等の見直しにおいては、各地域に身の回りに必要となる生活利便施設を誘導できよう進めており、都市機能の充実を図るものです。</p> <p>これからも、平塚に、住み・創り・集い、より良い場所にできるよう取り組んでまいります。</p>	イ 反映済み
2	用途地域等の変更(素案)について	<p>用途地域等の変更(素案)では、将来の人口減少を加味する必要があるのではないか。</p>	<p>用途地域等の変更(素案)の作成にあたっては、「平塚市用途地域等の見直しに係る基本方針」を策定しております。</p> <p>基本方針では、見直し対象地区を抽出するための見直しの視点を、都市を取巻く現状と課題として、将来人口推計も含めて人口を把握したうえで定めております。</p>	イ 反映済み

3	用途地域等の変更(素案)について	岡崎地区の変更について、これまでの形態とは異なる建物が増えないようにして欲しい。	岡崎地区の変更については、第一種低層住居専用地域から第二種低層住居専用地域に変更する予定です。建築物の大きさを規定する、建蔽率、容積率、高さの制限、斜線制限等の変更はありません。	イ 反映済み
4	用途地域等の変更(素案)について	片岡地区の丘陵地では、崖地に道路が整備され、住宅が建てられているが、用途地域等の見直しの中で、防災という観点から、災害レッドゾーンなどを規制することはできないのか。	<p>「平塚市都市マスタープラン(第2次)」の安心安全のまちづくり方針において、誰もが安心して居住することのできる災害に強いまちづくりをめざすこととしています。そのため、今回の用途地域等の見直しにあたっては、防災の視点を踏まえた検討をしてきましたが、用途地域等の土地利用規制は、「住居」、「商業」、「工業」等の用途を適正に配分して都市機能を維持増進し、居住環境を保護するとともに、商業、工業等の利便を増進することが目的で、土砂災害などに対する防災を目的とした規制・誘導は難しいものと考えております。</p> <p>各種ハザードマップ等で示す災害リスクのある区域の土地利用や防災対策については、今後、立地適正化計画の検討をする際に、都市機能を集積する区域や居住を誘導する区域を定める中で、検討していきたいと考えております。</p> <p>なお、現在も土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)などでは、都市計画法等において、自己の居住用の住宅以外の開発行為に対し、厳しく制限をしています。また、崖等については平塚市建築基準条例において崖付近の建築物の安全を確保するための整備を求めています。</p>	ウ 参考

5	用途地域等の変更(素案)について	<p>南北都市軸を強化する方針であれば、圏央道が整備され、南北都市軸となる国道129号に次ぐ、主要な道路になる湘南新道の沿道は、準住居地域ではなく準工業地域にし、様々な産業を誘致すべきではないか。</p> <p>また、国道129号周辺にも市街化調整区域が残っており、今回の見直しの中で、市街化調整区域を市街化区域にするべきではないか。</p>	<p>都市計画道路の湘南新道は「平塚市都市マスタープラン(第2次)」の広域交通軸として位置づけており、整備が進むことにより市街地の東西方向の流動が進むことから、沿道地域の経済活動を促すことを意図し、沿道部分の緩和を予定しております。</p> <p>「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図では、当該部分を沿道市街地と位置付けております。</p> <p>沿道市街地は準工業地域を定められますが、準工業地域は主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域であり、近年は工業地域内に住宅が建つことも多く、住工混在が課題となっております。</p> <p>今回の素案では、既存の第一種住居地域から過大な緩和とならないよう、同じ住居系用途地域の中で、土地利用の配置方針図で示されている沿道市街地に適している準住居地域に変更を予定しております。</p> <p>なお、市街化区域は市街地として積極的に整備する区域です。</p> <p>市街化区域への編入は、神奈川県の方針(区域マスタープラン)における人口推計などに応じて行いますが、本市では、将来人口が減少する推計となっております。人口が減少する中で市街地を拡大する必要性は低く、市街化区域を増やすことは難しい状況です。</p>	ウ 参考
6	用途地域等の変更(素案)について	<p>「用途地域等の見直しに係る基本方針」では、「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。」とあるが、日向岡地区においても、高齢化が進む中、日常の買い物をする店舗が徒歩圏にないと感じているが、今回の用途地域等の見直しの中で変更が必要ではないか。</p>	<p>歩いて暮らせる地域生活圏を形成するためには、日常生活や都市での活動に必要な諸機能がコンパクトにまとまり、公共交通の利便性の高い市街地を目指すとともに、それぞれの地域特性に応じた機能の誘導・集積を進め、市全域として都市機能の維持を目指していく必要があります。</p> <p>「用途地域等の見直しに係る基本方針」における、「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」の検討にあたっては、日常生活の利便性を高めることを目</p>	ウ 参考

			<p>的とし、身近な施設であるスーパー、コンビニ、ドラッグストアなどの店舗の徒歩圏への立地状況を確認し、空白となっている地域を対象としており、ご意見を頂いた日向岡地区では、徒歩圏に店舗がないことを確認しております。</p> <p>しかし、当該地区では、用途地域に加え、地区計画が決定されており、店舗を建築するためには、地区計画も変更する必要があります。地区計画は、身近な生活空間について、建物の用途や高さなどを地域住民で話し合って定めるもので、変更するには、地区住民の合意形成が必要となることから、日向岡地区については、今後、地区に必要な施設などについて地域住民の方々のご意見を伺いながら、必要なまちづくりについて検討していきたいと考えております。</p>	
7	用途地域等の変更(素案)について	都市マスタープランに位置づけられている南部地域のまちづくりの実現に向け、黒部丘のJ Tの跡地について、開発事業が具体化されているが、現在指定されている準工業地域の見直しが必要ではないか。	<p>黒部丘は、「平塚市都市マスタープラン(第2次)」において、「落ち着きと質の高さを誇る住まい環境と海をいかした新たなぎわいのあるまち」を将来像とする南部地域に位置づけられており、そのまちづくりを実現するための方針図では、J Tの跡地は、工業地となっております。</p> <p>都市計画の変更は、基本的に都市マスタープランなどの市の方針に基づき行われますが、土地所有者等からの提案により、変更する場合があります。</p> <p>今回は、土地所有者等からの都市計画変更の提案はなかったため、「平塚市都市マスタープラン(第2次)」に基づき、準工業地域を維持することとしております。</p> <p>なお、現在、進められているJ T跡地での民間事業者による計画については、周辺地域へ与える影響が大きいため、市の考えをまとめ、要望書として民間事業者に伝え、これまで協議を行っております。福祉、環境、交通など各分野において、平塚市まちづくり条例等で求めている整備以外にも必要な整備を検討しております。</p>	ウ 参考

8	用途地域等の変更(素案)について	<p>県道63号沿道部分の第一種中高層住居専用地域において、金目川の吾妻橋から国道271号まで区間は、前後の区間が第一種住居地域であることと渋滞する交通量の迷惑料として、高さ制限を20mとし、用途地域を第一種住居地域へ変更するべきではないか。</p>	<p>「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図において、当該区域は低層住宅地に位置づけられております。</p> <p>低層住宅地では、主に都市計画に位置づけられた広域幹線道路の沿道及び周辺などは道路の混雑状況ではなく交通量を加味し、第一種住居地域を指定しておりますが、その他の地域では概ね住居専用地域を指定しております。</p> <p>ご意見いただいた区間は住宅が多く建ち並ぶ地域であるため、第一種中高層住居専用地域が好ましいと考えております。</p> <p>なお、高度地区は、用途地域と連動して定めており、当該区域の高さの最高限度は、12mとなっております。</p>	ウ 参考
9	用途地域等の変更(素案)について	<p>建築物を陸屋根にしない限り、建蔽率、容積率を100%利用できないこと、幹線道路・環境が土地への迷惑料としての容積率を付加している措置を享受できないこと、日影の問題は、民事であり、行政は関知しないことから第一種低層住居専用地域と第二種低層住居専用地域以外の高さ制限を見直し、高さ20mとするべきではないか。</p>	<p>高度地区は市街地における良好な住居環境や都市景観の形成を図るため、都市の機能に適応した建築物の高さの最高限度あるいは最低限度を定めております。</p> <p>本市では平成20年9月に住居系、商業系、工業系などの地域特性に合わせた良好な市街地環境の維持、保全を図るため、用途地域を基本とした4種類の最高高さを市街化区域全域へ拡大する変更を行っております。</p> <p>住居系用途地域のうち、第1種及び第2種高度地区を定めている地域では、ゆとりある土地利用や良好な市街地環境の維持・保全を図るため高さの最高限度を15mまでとしております。</p> <p>商業系用途地域や工業系用途地域はその性質上、大きな規模の建築物が建てられる可能性がある一方で、都市景観や住環境及び工業の生産環境の維持・保全を図るため、高さの最高限度を31mとしている地域があります。</p> <p>今後も高度地区の運用により、適切な高さの規制に努めてまいります。</p>	ウ 参考

10	用途地域等の変更に伴う影響について	用途地域等の変更は、いつ頃の予定か。変更後の用途地域が適用されるのは、告示後となるのか。	<p>変更後の用途地域等が適用されるのは都市計画変更の告示後となります。</p> <p>今後の予定としては、平塚市まちづくり条例による説明会や法定縦覧を経て令和4年1月頃の変更告示を予定しております。</p> <p>市民の皆様への影響を考慮し、事前の周知に努めてまいります。</p>	エ その他
11	用途地域等の変更に伴う影響について	地価や固定資産税について、今回の変更がどのように影響してくるのか。	<p>地価については、周辺の交通、商業、公共施設などの状況、土地の地形、街路の状況など様々な要因から評価されるものです。</p> <p>固定資産税は、地区や個別の土地単位における評価時の土地利用状況に影響を受けるものであり、今後の土地の利用状況に変化が生じた場合に、評価の変更を行うこととなります。</p> <p>都市計画法の用途地域の変更によって、直ちに影響を受けるものとは考えておりません。</p>	エ その他
12	まちづくりの検討体制について	<p>「ひらつか男女共同参画プラン2017【後期見直し版】」によると市審議会等の女性割合は26.4%であり、後期目標値は40%になっています。まちづくり政策課が管轄している五つの審議会等は委員合計数40名に対し、女性委員が4名と1割となっており、極めて低くなっています。</p> <p>また、生活者の代表である市民委員に女性がほとんど選ばれていない所で平塚の将来像である都市マスタープランが描かれています。</p> <p>このような中、平塚市のまちづくり政策は女性の意見・視点を十分に組み上げたものになっているのか。</p>	<p>「平塚市都市マスタープラン(第2次)」の策定においては、市民アンケート、地域別懇談会、パブリックコメント、地域別説明会を開催し、広く市民意見を反映できるよう取り組んでおります。</p> <p>また、検討会議を設置し、「学識経験者」、「商業」、「交通」、「市民委員」などのほか、「女性」、「青年」、「子供教育」の分野を設け、個別に委員を選出しており、多様な意見を反映できるよう、取り組んでおります。</p> <p>用途地域等の変更(素案)については、見直しを進めるための基本的な考え方を示した「用途地域等の見直しに係る基本方針」をまとめたうえで具体的に変更する区域を抽出しています。基本方針策定においてもパブリックコメントを実施しており、市民の皆様への意見を伺う機会を設けており、様々な視点を反映できるように進めております。</p> <p>当課では、意思決定過程への積極的な女性の登用推進のため、「ひらつか男女共同参画プラン2017【後期見直し版】」の目標</p>	ウ 参考

			<p>値を踏まえ「附属機関及び懇話会等に関する指針」に基づき、委員の選任を行ってきたところですが、ご指摘のあった審議会等の女性委員の数は委員数40名のところ3名となっております。</p> <p>今後も「ひらつか男女共同参画プラン2017【後期見直し版】」に基づき、女性委員の選任に努めてまいります。</p>	
13	平塚市のまちづくりについて	<p>圏央道、新東名高速道路、東名高速道路、小田原厚木道路、西湘バイパスなど平塚周辺には高速道路や自動車専用道路などが整備されつつある。</p> <p>この状況を利用し、無料駐車場などの駅前環境を整えるなど、人が集まってくる政策を進めるべきではないか。</p>	<p>「平塚市都市マスタープラン（第2次）」において、圏央道（さがみ縦貫道路）、新東名高速道路の整備や国道134号の4車線化など広域的な都市基盤の整備が進み、アクセス性が高まる機会を活かし、ひらつかの海の魅力を高め、その利用を一層高めるものとしております。</p>	エ その他
14	平塚市のまちづくりについて	<p>駅前環境整備として、湘南ベルマーレのサッカー専用スタジアムを駅前に誘致し、それを核に周辺のまちづくりを進め、海、七夕まつり、湘南ベルマーレなどのコンテンツを活かしてはどうか。また、災害時の避難所として開放することで震災に強いまちづくりが進められるのではないか。</p>	<p>また、ひらつかの海と同様に中心市街地は本市をアピールする先導的な地域として、回遊したくなる魅力ある通りやスポットづくりを進めております。</p> <p>頂いたご意見のとおり、本市にはサッカーをはじめとするプロスポーツや七夕まつりなどのイベント等、魅力のあるコンテンツがあります。</p> <p>今回のご意見は、上記のような本市の特徴的なまちづくりに取り組むうえでの参考にさせていただきます。</p> <p>また、近年増加する自然災害に対し、これらのまちづくりを進めるうえでも防災の視点を取り入れながら進めてまいります。</p>	エ その他
15	平塚市のまちづくりについて	<p>龍城ヶ丘プール跡地の再開発及び松林の伐採をやめ、プールの跡地にも植樹を進めてほしい。</p> <p>また、災害に強いまちづくりを市民とともに進めてほしい。</p>	<p>都市計画法によって休息・観賞・散歩・遊戯・運動等の総合的な利用に供する公園（総合公園）として決定している都市計画公園の湘南海岸公園は、湘南海岸公園再整備計画（平成25年）において再整備に向けた取り組みを進めることとしております。</p> <p>その中で、龍城ヶ丘ゾーンの方向性として、通年利用できる施設の整備や、再整備にあたっては景色の素晴らしさを活かすこと、また、利用者の利便性向上のため便益施設の充実を図るとしております。</p> <p>また、平成28年に公表した「ひらつか海</p>	エ その他



			<p>岸エリア魅力アップチャレンジ」における方向性として、海の眺望やカフェを楽しむ場づくり、観光やイベントの情報発信をす るとしております。</p> <p>これらの計画等を受けて、龍城ヶ丘ゾーンの公園整備では、課題であるプール跡地部分と、その東側の繁茂した薄暗い樹林地を公園として整備し、若者だけでなく、家族連れや高齢者も利用でき、市民の皆様が気軽に来園できるようにしてまいります。</p> <p>なお、本事業は、公募により公園のプランを決定しており、樹木については、すべての樹木を伐採するものではなく、海側の樹木や国道134号沿いの樹木を保全するなど、既存樹木をできるだけ活用した計画とし、海岸に相応しい新たな植栽もすることで質の充実を図り、緑豊かな公園にしてまいります。</p> <p>本公園の整備によって、市民が平塚海岸の景観や自然に触れる機会をこれまで以上に創出することができるものと考えており、防災面や自然環境へ配慮しながら進めてまいります。</p>	
16	その他の都市計画制度について	市街化調整区域において、まとまった範囲（小字など）で現況の宅地化率が70%を超過している区域は、市街化区域に変更し、市財政のため宅地並み課税にすべきではないか。	<p>市街化区域は市街地として積極的に整備する区域です。</p> <p>市街化区域の編入は、神奈川県の方針（「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（区域マスタープラン）」）における人口推計などに応じて行いますが、本市では、将来人口が減少する推計となっております。人口が減少する中で市街地を拡大する必要性は低く、市街化区域を増やすことは難しい状況です。</p>	工 その他

17	その他の都市計画制度について	市街化区域内の一団の農地で、用途地域が定められてから50年以上経っているならば、市街化調整区域とすべきではないか。開発が不可能な土地に宅地並み課税は所有者には酷な税金である。	<p>市街化区域は市街地として積極的に整備する区域で、「平塚市都市マスタープラン(第2次)」に基づく土地利用の配置方針により用途地域を定めており、用途地域ごとに商業、工業、住居を誘導しております。</p> <p>個別の土地の利用については所有者の意向により行われるもので、都市計画の見直しについては、現状の土地利用だけでなく、都市全体の土地利用の動向や人口減少・少子高齢化など社会経済状況の変化により行っております。</p> <p>なお、一定規模以上の農地については、生産緑地地区に指定することで、都市にあるべきものとして維持しております。生産緑地地区に指定することで固定資産税及び都市計画税が農地課税となります。</p>	工 その他
18	生産緑地の適正な管理と課税について	生産緑地指定を受け、家庭菜園に賃貸している事例があるため、税の所管課と立ち合いのもと、適正な使用及び適正な課税を行うべきではないか。	<p>生産緑地は、許可等の手続きを経て、第三者への賃借を行うことができます。</p> <p>農地の管理や固定資産税等については、現場調査等を踏まえ、賃借の手続きや農地の状況等に応じた指導や課税を行っております。</p>	工 その他

<お問い合わせ先>

平塚市まちづくり政策部まちづくり政策課

電話：0463-21-8781

電子メール：machi-s@city.hiratsuka.kanagawa.jp