

第178回平塚市都市計画審議会会議録

1 日 時 令和4年1月24日(月) 午後2時00分～午後3時40分

2 場 所 平塚市役所本館 619会議室

3 出席委員 12名

杉本 洋文、梶田 佳孝、渡部 亮、坂間 正昭、鈴木 晴男、
府川 正明、枝川 眞弓、木下 洋司、佐藤 光夫、鳥海 衡一、
中村 晃久、久保 徹

4 欠席委員 3名

5 平塚市出席者 まちづくり政策部長 田代 卓也

まちづくり政策課長 渡邊 浩

都市計画担当

課長代理 古部 永二郎

主 査 染谷 健太郎

主 査 須藤 元

主 任 畠山 美紗子

まちづくり政策担当

課長代理 曾我 生郎

主 査 米山 敬太

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243号 平塚都市計画用途地域の変更(平塚市決定)
- ・議案第244号 平塚都市計画高度地区の変更(平塚市決定)
- ・議案第245号 平塚都市計画防火地域及び準防火地域の変更(平塚市決定)

(2) 報告案件

- ・コンパクト・プラス・ネットワーク形成に向けた今後の取組みについて

【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178回平塚市都市計画審議会を開会いたします。

先程、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、よろしくお願いいたします。

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、わたくしと鳥海衡一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、議事の審議案件でございます、議案第243号 平塚都市計画用途地域の変更（平塚市決定）、議案第244号 平塚都市計画高度地区の変更（平塚市決定）、議案第245号 平塚都市計画防火地域及び準防火地域の変更（平塚市決定）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、「議案第243号 平塚都市計画用途地域の変更、議案第244号 平塚都市計画高度地区の変更、議案第245号 平塚都市計画防火地域及び準防火地域の変更」についてご説明いたします。

まず、進め方です。「1 用途地域等とは」、「2 検討経過」、「3 用途地域等の見直しの基本的な考え方」、「4 各議案」、「5 都市計画変更(案)の縦覧結果」、「6 変更告示までの流れ」の順でご説明します。

それでは、1の「用途地域等とは」です。ここからは、今回の変更に係る主な都市計画制度の個々の概要についてご説明します。

まず、「用途地域」です。

用途地域は、市街化区域に定められますが、地図に着色されている部分に定められていまして、緑、黄色は住居系、赤は商業系、青、紫は工業系となっており、建てられる建物の種類を規制・誘導しています。

次に、「高度地区」です。

用途地域と連動して定める都市計画制度で、建てられる建物の高さの最低、最高を制限します。地域に即した高度地区を定めることで高層な建築物が建てられなくなり、住環境や景観に配慮した規制や誘導をしています。

次に、「防火地域及び準防火地域」です。

こちらも用途地域と連動して定める都市計画制度で、建物の性能を規制し、市街地の火災の延焼等を防ぐものです。防火地域と準防火地域がありますが、防火地域は準防火地域に比べ、より厳しい防火性能が求められます。ここまでの、今回変更する都市計画制度の概要です。

続いて、「2 検討経過」です。

こちらが、検討経過となります。平成30年度から検討を進めてきました。

令和元年12月に今回の用途地域等の見直しに関する基本的な考え方をまとめた、「平塚市用途地域等の見直しに係る基本方針」を策定し、その方針に基づき、具体的に見直しを行う区域を抽出し、変更（素案）としてまとめ、令和3年5月から6月にパブリックコメント手続及び地域説明会を行い、ご意見を募集しました。

その後は、パブリックコメント手続きを踏まえた用途地域等の変更（原案）をまとめ、令和3年10月のまちづくり条例に基づく説明会や都市計画法に基づく県との協議、案の縦覧を経て本日の都市計画審議会での審議に至っております。

続いて、「3 用途地域等の見直しの基本的な考え方」です。

こちらが「平塚市用途地域等の見直しに係る基本方針」における「見直しの視点」です。

視点1は、都市マスタープランの土地利用の配置方針を基本とすることとしています。

視点2は、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を進めることとしています。

視点3は、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの形成をめざすこととしています。

視点4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進めることとしています。

視点5は、公共施設の最適化に向けた適正配置を誘導することをすることとしております。

そして、こちらが、「見直しの視点」を基に設定した「見直し対象地区」です。

1の「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」では、ア、「南北都市軸等の幹線道路の沿道地域」、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」です。

2の「土地利用の現況・動向から対応を要する地区」では、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」、イ、「都市計画道路の整備や廃止に伴う沿道地域」です。

3の「公共施設の最適化の視点から対応を要する地区」では、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」です。

4の「用途地域等の区域の境界等で課題のある箇所」では、ア、「地形地物等の変化のある箇所」、イ、「これまで境界等で課題のあった箇所」の以上、全部で7項目となります。

今回の見直しは、この見直し対象地区に基づき、区域を設定しています。

続いて、「4 各議案」についてです。

今回、ご審議いただく3つの議案について、具体的な変更案をご説明します。

まず、議案書の4、5ページ、用途地域の変更の理由書です。

本市の用途地域は、昭和13年の当初決定以来、戦災、市域の拡大、市街地の発展、

建築基準法の改正及び区域区分の見直し等に伴う変更を行ってきたところです。

近年、人口減少や少子高齢化の進展などの社会経済情勢の変化や都市計画道路 3・3・6 号湘南新道の整備、ツインシティ大神地区の土地区画整理事業などのまちづくりの進展により、整備が進んだ幹線道路における土地利用の転換やまとまった範囲で住宅地化が進んだ工業地がみられるなど様々な課題が顕在化しています。

これらの課題への対応と、「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、将来都市像を実現するため、これからのまちづくりで対応すべき項目を整理し「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。

今回策定した「平塚市用途地域等の見直しに係る基本方針」を踏まえ、市街化区域全域において、適正な土地利用を誘導するため本案のとおり変更するものです。

都市計画道路 3・3・6 号湘南新道の整備が進み、交通量の増加が見込まれる中、商業的な土地利用を誘導するため、都市マスタープランに定める南北都市軸等の幹線道路の沿道地域として、09大野、10大野、11大野を第一種住居地域もしくは準工業地域から準住居地域に変更するものです。

高齢化が進む中、歩いて暮らせる地域生活圏形成に向け、日常生活に必要な店舗などを誘導するため、生活利便施設が不足する地域として、18岡崎、21旭北を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ものです。

住工混在の解消及び住環境の保全や土地利用の促進のため、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して、14大野を工業地域から第一種住居地域に、12大野、13大野、15神田、16神田、17神田を準工業地域から第一種住居地域に、06富士見、07富士見、08崇善を近隣商業地域から第一種住居地域に、20南金目を準工業地域から第一種低層住居専用地域に、22旭北、23旭北を第一種住居地域から準住居地域及び第一種中高層住居専用地域に変更するものです。

都市計画道路の整備や廃止に伴う沿道地域を見直し、01花水を近隣商業地域から第一種住居地域に、19北金目を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ものです。

土地利用の規制と現況の土地利用に乖離のある区域を公共施設の最適化に向け、平塚競輪場及びその周辺地域として、02港、03港、04港、05港を、工業地域から第一種住居地域、近隣商業地域、商業地域に、商業地域を第一種住居地域に変更するものです。

また道路整備等に伴う地形地物の変更、現在の土地利用の状況に即した用途地域の変更や界線根拠の変更を事務的修正箇所として、18箇所を明確な界線へ整理し変更するものです。

こちらは、議案書の6ページ、用途地域の新旧対照表です。こちらは、住居系用途地域を抜粋しています。

第一種低層住居専用地域は、建蔽率50%、容積率80%の区域について、面積が約325ヘクタールから約321ヘクタールとなり、約4ヘクタール減少します。全

体の面積としては、約363ヘクタールから約359ヘクタールとなります。

第二種低層住居専用地域は、面積が約0.7ヘクタールから約7.5ヘクタールとなり、約6.8ヘクタール増加します。

第一種中高層住居専用地域は、建蔽率60%、容積率200%の区域について、面積が約885ヘクタールから約886ヘクタールとなり、約1ヘクタール増加します。全体の面積としては、約911ヘクタールから912ヘクタールとなります。

第一種住居地域は、建蔽率60%、容積率200%の区域について、面積が約792ヘクタールから約803ヘクタールとなり、約10.7ヘクタール増加します。建蔽率80%、容積率200%の区域については、今回新たに設けた区域で約24ヘクタールです。全体の面積としては、約792ヘクタールから約827ヘクタールとなり、約34.7ヘクタール増加します。

準住居地域は、面積が約7.7ヘクタールから約25ヘクタールとなり、約17.1ヘクタール増加します。

田園住居地域は、本市では指定していませんが、平成29年の田園住居地域の創設後初めての用途地域の変更となりますので表に欄を追加しています。

続いて、商業・工業系用途地域です。

近隣商業地域は、建蔽率80%、容積率200%の区域について、面積が約134ヘクタールから約111ヘクタールとなり、約23.2ヘクタール減少します。

全体の面積としては、約188ヘクタールから165ヘクタールとなります。

商業地域は、建蔽率80%、容積率400%の区域について、ヘクタール単位での面積の増減はなく、約0.2ヘクタール減少します。

全体の面積も、ヘクタール単位での増減はありません。

準工業地域は、面積が約316ヘクタールから約290ヘクタールとなり、約25.7ヘクタール減少します。

工業地域は、面積が約138ヘクタールから約131ヘクタールとなり、約6.6ヘクタール減少します。

工業専用地域は、ヘクタール単位での面積の増減はなく、約0.1ヘクタール増加します。

全体の面積も、ヘクタール単位での増減はありません。

次に、議案書の40ページ、高度地区の変更の理由書です。

前段は、用途地域と同じ内容ですので省略させていただきます。

今回策定した「平塚市用途地域等の見直しに係る基本方針」を踏まえ、市街化区域全域において、適正な土地利用を誘導するため用途地域の変更にあわせて、「平塚市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」に基づき高度地区を本案のとおり変更します。

こちらは、議案書の41ページから44ページ、高度地区の新旧対照表です。

第1種高度地区については、事務的修正に伴う微減のため、約172ヘクタールから面積の増減はありません。

第2種高度地区については、面積が約2,018ヘクタールから約2,022ヘク

タールとなり、約4ヘクタール増加します。

第4種高度地区については、面積が約544ヘクタールから約537ヘクタールとなり、約7ヘクタール減少します。

高度地区全体の面積としては、約2,788ヘクタールから約2,785ヘクタールとなり、約3ヘクタール減少します。

次に、議案書の61ページ、防火地域及び準防火地域の変更の理由書です。

前段は、用途地域と同じ内容ですので省略させていただきます。

今回策定した「平塚市用途地域等の見直しに係る基本方針」を踏まえ、市街化区域全域において、適正な土地利用を誘導するため用途地域の変更にあわせて、「平塚市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」に基づき防火地域及び準防火地域を本案のとおり変更します。

こちらは、議案書の62ページ、防火地域及び準防火地域の新旧対照表です。

防火地域については、ヘクタール単位での面積の増減はなく、約0.2ヘクタール減少します。

準防火地域については、面積が約1,908ヘクタールから約1,938ヘクタールとなり、約29.6ヘクタール増加します。

こちらが、今回の変更の対象となる区域の位置図です。赤枠が変更する区域を示しています。

お手元の議案書では、11ページが用途地域の位置図、48ページが高度地区の位置図、66ページが防火地域及び準防火地域の位置図となっています。

今回の3つの案件は、連動する案件ですので、位置図と計画図については、スライドでは一括してご説明します。

用途地域については、市街化区域内の23の箇所区域と18箇所の事務的修正箇所が対象となっており、高度地区と防火地域及び準防火地域は、用途地域に伴い変更となるものです。

ここからは、計画図により各区域の変更内容についてご説明します。赤線が変更後、黄色の線が変更前の区域を示しています。

お手元の議案書では、12ページからが用途地域の計画図、49ページからが高度地区の計画図、67ページからが防火地域及び準防火地域の計画図となっています。

まず、01-花水です。変更する面積は、約2.6haです。

こちらの区域については、近隣商業地域を第一種住居地域に変更します。この変更に伴う高度地区、防火地域及び準防火地域の変更はありません。

次に、02-港です。変更する面積は、約0.6haです。

こちらの区域については、工業地域を商業地域に変更します。この変更に伴う高度地区の変更はありません。防火地域及び準防火地域は、無指定から防火地域になります。

03-港の面積は、約0.8haです。

こちらの区域については、工業地域を近隣商業地域に変更します。この変更に伴い高度地区は、第4種から第2種になります。防火地域及び準防火地域は、無指定から

準防火地域となります。

04-港の面積は、約0.7haです。

こちらの区域については、工業地域を第一種住居地域に変更します。この変更に伴い高度地区は、第4種から第2種になります。防火地域及び準防火地域は、無指定から準防火地域となります。

05-港の面積は、約0.8haです。

こちらの区域については、商業地域を第一種住居地域に変更します。この変更に伴い高度地区は、第4種から第2種になります。防火地域及び準防火地域は、防火地域から準防火地域となります。

次に、06-富士見です。変更する面積は、約5.5haです。

こちらの区域については、近隣商業地域を第一種住居地域に変更します。この変更に伴う高度地区、防火地域及び準防火地域の変更はありません。

07-富士見の面積は、約2.9haです。

こちらの区域も06-富士見と同様の変更となります。

次に、08-崇善です。変更する面積は、約13.0haです。

こちらの区域については、近隣商業地域を第一種住居地域に変更します。この変更に伴う高度地区、防火地域及び準防火地域の変更はありません。

次に、09-大野です。変更する面積は、約6.5haです。

こちらの区域については、第一種住居地域を準住居地域に変更します。この変更に伴う高度地区、防火地域及び準防火地域の変更はありません。

次に、10-大野です。変更する面積は、約0.4haです。

こちらの区域については、準工業地域を準住居地域に変更します。この変更に伴う高度地区の変更はありません。防火地域及び準防火地域は、無指定から準防火地域となります。

11-大野の面積は、約6.4haです。

こちらの区域については、第一種住居地域を準住居地域に変更します。この変更に伴う高度地区、防火地域及び準防火地域の変更はありません。

次に、12-大野です。変更する面積は、約10.5haです。

こちらの区域については、準工業地域を第一種住居地域に変更します。この変更に伴う高度地区の変更はありません。防火地域及び準防火地域は、無指定から準防火地域となります。

次に、13-大野です。変更する面積は、約4.7haです。

こちらの区域については、準工業地域を第一種住居地域に変更します。この変更に伴う高度地区の変更はありません。防火地域及び準防火地域は、無指定から準防火地域となります。

次に、14-大野です。変更する面積は、約4.4haです。

こちらの区域については、工業地域を第一種住居地域に変更します。この変更に伴い高度地区は第4種から第2種になります。防火地域及び準防火地域は、無指定から準防火地域となります。

04-事務的修正箇所については、境界の根拠のみを変更するもので、制限の変化はありません。

次に、15-神田です。変更する面積は、約1.4haです。

こちらの区域については、準工業地域を第一種住居地域に変更します。この変更に伴う高度地区の変更はありません。防火地域及び準防火地域は、無指定から準防火地域となります。

次に、16-神田です。変更する面積は、約3.2haです。

こちらの区域については、準工業地域を第一種住居地域に変更します。この変更に伴う高度地区の変更はありません。防火地域及び準防火地域は、無指定から準防火地域となります。

次に、17-神田です。変更する面積は、約2.7haです。

こちらの区域については、準工業地域を第一種住居地域に変更します。この変更に伴う高度地区の変更はありません。防火地域及び準防火地域は、無指定から準防火地域となります。

次に、18-岡崎です。変更する面積は、約2.0haです。

こちらの区域については、第一種低層住居専用地域を第二種低層住居専用地域に変更します。この変更に伴う高度地区、防火地域及び準防火地域の変更はありません。

次に、19-北金目です。変更する面積は、約1.7haです。

こちらの区域については、第一種低層住居専用地域を第二種低層住居専用地域に変更します。この変更に伴う高度地区、防火地域及び準防火地域の変更はありません。

15-事務的修正箇所については、境界の根拠のみを変更するもので、制限の変化はありません。

次に、20-南金目です。変更する面積は、約2.8haです。

こちらの区域については、準工業地域を第一種低層住居専用地域に変更します。この変更に伴い高度地区は第2種から無指定になります。防火地域及び準防火地域の変更はありません。

11-事務的修正箇所については、第一種中高層住居専用地域を第一種低層住居専用地域に変更します。この変更に伴い高度地区は第1種から無指定になります。防火地域及び準防火地域は準防火地域から無指定になります。

次に、21-旭北です。変更する面積は、約3.1haです。

こちらの区域については、第一種低層住居専用地域を第二種低層住居専用地域に変更します。この変更に伴う高度地区、防火地域及び準防火地域の変更はありません。

次に、22-旭北です。変更する面積は、約1.0haです。

こちらの区域については、第一種住居地域を第一種中高層住居専用地域に変更します。この変更に伴う高度地区、防火地域及び準防火地域の変更はありません。

23-旭北の面積は、約3.8haです。

こちらの区域については、第一種住居地域を準住居地域に変更します。この変更に伴う高度地区及び防火地域及び準防火地域の変更はありません。

次に、01-事務的修正箇所です。変更する面積は、約0.1haです。

こちらの区域については、第一種住居地域を工業地域に変更します。この変更に伴い高度地区は、第2種から第4種になります。防火地域及び準防火地域は、準防火地域から無指定になります。

02-事務的修正箇所の面積は、約0.1haです。

こちらの区域については、工業地域を第一種住居地域に変更します。この変更に伴い高度地区は、第4種から第2種になります。防火地域及び準防火地域は、無指定から準防火地域になります。

次に、03-事務的修正箇所です。こちらは、境界の根拠のみを変更するもので、制限の変化はありません。

次に、05-事務的修正箇所です。こちらは、第一種住居地域を第一種中高層住居専用地域に変更します。この変更に伴う高度地区、防火地域及び準防火地域の変更はありません。

06-事務的修正箇所については、第一種中高層住居専用地域を第一種住居地域に変更します。この変更に伴う高度地区、防火地域及び準防火地域の変更はありません。

次に、07-事務的修正箇所です。こちらは、工業地域を工業専用地域に変更します。この変更に伴う高度地区、防火地域及び準防火地域の変更はありません。

次に、08-事務的修正箇所です。こちらは、第一種低層住居専用地域を第一種中高層住居専用地域に変更します。この変更に伴い高度地区は無指定から第2種になります。防火地域及び準防火地域の変更は無指定から準防火地域になります。

09-事務的修正箇所については、第一種中高層住居専用地域を第一種低層住居専用地域に変更します。この変更に伴い高度地区は第2種から無指定になります。防火地域及び準防火地域は、準防火地域から無指定になります。

次に、10、12、13、14-事務的修正箇所です。こちらは、境界の根拠のみを変更するもので、制限の変化はありません。

16、17、18-事務的修正箇所についても、境界の根拠のみを変更するもので、制限の変化はありません。

以上が、変更する区域の内容となります。

続いて、「5 都市計画変更（案）の縦覧結果」についてです。

今回の3つの議案について、都市計画法に基づく縦覧を令和3年12月10日から12月24日の期間で行いました。

縦覧結果としては、縦覧者はなく、意見書の提出もありませんでした。

最後に、「6 変更告示までの流れ」です。

本日の審議会後は、市民の皆様や関係団体、関連する手続きのある関係課への事前周知を1カ月程度行い、令和4年3月に変更告示となる予定です。

周知方法としては、広報ひらつか、ホームページ、関係課を含めた窓口でのパンフレットの配布、関係団体への資料送付などを予定しています。

「議案第243号平塚都市計画用途地域の変更、議案第244号平塚都市計画高度地区の変更、議案第245号平塚都市計画防火地域及び準防火地域の変更」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)

16ページと28ページについて、第一種住居地域から準住居地域に変更する区域がありますが、理由を教えてください。

(事務局)

まず16ページについては、湘南新道の整備に伴い、沿道に商業施設を建てられるようにするため、変更しています。

次に、28ページについては、すでに商業施設が建っている中で、現状の土地利用と合わせた変更が必要という判断をしております。

(委 員)

16ページについては、道路が整備されるということで、理解できますが、28ページについては、道路が拡幅するわけではなく、商業地域が極端に増えている訳ではないと思います。もう少し詳しく教えて下さい。

(事務局)

28ページについては、約5割が商業系建物が建っている地域で、動向としては10年間横ばいの状況です。また、平塚市都市マスタープラン第2次において、沿道市街地に指定しており、土地利用の方針にも近づけることができるので、準住居地域にしたという経緯です。

(委 員)

今回の用途地域の変更は、幹線道路への商業施設の誘致と住宅地の整理の目的があると思いますが、この後、説明されるコンパクト・プラス・ネットワーク形成との関連性について質問です。例えば、ロードサイド店を促進してしまうと、中心市街地への出店は抑制されるかと思いますが、そういったコンパクト・プラス・ネットワーク形成の考えの反映について、お伺いします。

(事務局)

コンパクト・プラス・ネットワーク形成への取り組みとの関連ですが、まず一つは、地域生活圏の形成です。幹線道路等の沿道で、生活利便施設が不足している地域に、地域生活圏を設定したというのが一つの取り組みになります。

今回、ロードサイド店が増えてしまって中心市街地の活性化に影響があるのではないかとのことですが、例えば、湘南新道等の新しく整備された道路に、見合った都市基盤の商業施設ができて、初めて効果を発揮するものだと思いますので、中心市街

地の活性化とは別途、意見を聞きながら、取り組んでいく必要があると思っています。

(委員)

街が変わっていくことに対して、対応していくことも大事だと思いますが、市の方針を示していくことも大事だと思います。住宅が増えてきたこと、住宅と工場が混在してきたこと、ある程度データがあること等の理由はあると思いますが、対処療法のような起こった事象への対応ではなく、行政側のメッセージも大事であると考えます。これは、意見です。

(委員)

教えていただきたいのですが、用途地域の変更をする時は、河川の氾濫区域や土砂災害警戒区域といった防災面の危険なエリアも踏まえ、行政側から土地利用を誘導していくというような、そういう視点で、今回変更するところがあれば、教えていただきたいです。

(事務局)

用途地域は、建てられる建物の用途について指定するものです。ご質問の土砂災害特別警戒区域等の災害リスクに対しては、本日、その他で説明させていただきます立地適正化計画で、どういう形で居住していくか、どういう形で災害が起きたときに、避難していけばいいか、そういうところを含めて、用途地域の変更とは別の手法で考えていきたいと思っています。

(委員)

平塚市には、相模川、渋田川、鈴川、金目川、新川があると思いますが、厚木や伊勢原の開発事業により、相模川や渋田川の水量が増えていると思います。また、第2東名のインターチェンジができ、工業団地もできた影響で、渋田川から花水川へ水が集まってくる状況があります。土木部へ話をしましたが、予算の関係で、すぐに整備はできないという話をしており、何らかの対策をしていただきたいと思っています。

(事務局)

直接的なまちづくりではないと思いますが、まちづくりの一部である流域河川については、土木部が主体となり、広域的な取り組みを進めているところですが、県と連携していきたいと考えます。

(委員)

確認をさせていただきたいのですが、13ページの04-港と05-港、第一種住居地域に変更となっています。騒音の関係の苦情等を考えると本当に、住居系の用途に指定にしているのかと思います。実際、05-港の部分には、広場があり、子供たちが遊んでいる現状もあります。このあたりいかがでしょうか。

(事務局)

今、ご指摘いただいた04-港と05-港について、こちらは商業地域あるいは工業地域から第一種住居地域に変更する部分ですが、この二つのエリアに関して、小波公園という都市計画公園として都市計画決定をして、土地を担保してありますが、今後、公園として整備する予定で考えています。南側に指定している第一種住居地域と同じ住居地域に、用途地域を指定していく予定でございます。

(委員)

都市マスタープランに対して、南北都市軸を基本にして、道路の沿線地域の見直しをしますと書いてあります。北については、大神地区にイオンモールができる予定です。そして、その途中には商業施設が点在し、ららぽーとができました。ひらつか文化芸術ホールも3月に開館する予定です。一通り大型商業施設等ができた中で、用途地域の見直しは、今回のもので終了なのか、まだ残ってるものがあるのか。残っているものがあれば、どのような趣旨でいつまでにやるのか教えてください。

(事務局)

用途地域の見直しのタイミングについては、用途地域の見直しの基本方針の中でくつか定めています。上位計画が変わったり、土地利用の動向が変わったり、それぞれ関連がございます。今言われたような南北都市軸の中では、今後の土地利用で、都市計画基礎調査というものを作成しておりまして、今回、例えば、住宅化が進んでいるけどまだそこまで進んでないとか、いろんな土地利用の動向を見て、変更した区域がありますので、今後も、5年、10年といったタイミングで定期的に見直していくと思います。

(委員)

今の答えだと、結果に対して何か手を打っていかうというところですが、今後、にぎわいとか、人の流れというのはできてきます。そこで、まちづくりはどのようにしていくか。行政が考えを示すところだと思います。アクションプランを出して、そのプランを誘導していくことが、行政の役割だと思います。5年、10年というのは、理解できますが、逆も真なりという考えがあるのかをもう1度お願いします。

(事務局)

実際、用途地域の決定について、まず平塚市の都市マスタープランで、土地基本方針、将来の都市像を謳ってます。都市マスタープランで、これからのまちづくり、今後の骨格的な課題、分野的な課題を見つけて、これからの平塚市をどうするかという中で用途地域が決まっています。今回は、用途地域全体の使われ方に対して、用途地域変更の見直しを行いました。

よって用途地域については、今後、土地の配置方針と住宅やまちづくりを加味して、適正な時期に適した部分だけを見直していくという形になっていきます。

(会 長)

そもそも、今回の用途地域の見直しは、東西南北の市全域で変更します。その中で、既存の沿道の用途が十分に使いきれていないので、それをどんどん伸ばしていこうという意味だと思います。現在の計画でもかなり誘導がされてきているので、そういう考え方だと思います。

(委 員)

特に、南北都市軸については、今回の指定をして、今度は交通の処理という考え方で、あまり交通は多くならない方がいいと思いますので、2大拠点をうまくつなぐことが必要です。そういう意味で、今回の誘導をうまく使いながら、立地適正化計画を作成するということだと思います。特に東側のエリアについては、今後、準工業や工業は少し変わってくるのかなと思いますので、その辺りは配慮しながら、お願いします。これは、意見です。

(会 長)

他にはよろしいでしょうか。

意見がないようですので、ここで採決いたしたいと思います。「議案第243号 平塚都市計画用途地域の変更（平塚市決定）、議案第244号 平塚都市計画高度地区の変更（平塚市決定）、議案第245号 平塚都市計画防火地域及び準防火地域の変更（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243号、議案第244号及び議案第245号 の議案3件につきましては、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、

「コンパクト・プラス・ネットワーク形成に向けた今後の取組みについて」事務局より説明をお願いいたします。

(事務局)

それでは、立地適正化計画策定に係る検討体制についてご説明します。

お手元の右上に報告資料1-1と記載した資料をご覧ください。

まず、1の「立地適正化計画制度の概要と本市における必要性」についてです。

全国的な人口減少・少子高齢化社会へ対応するため、高齢者や子育て世代にとっても安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題となっています。

こうした中、医療・福祉施設や商業施設、住宅等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めた「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進めるため、平成26年8月に都市再生特別措置法が改正され、居住や都市機能の誘導や、防災・減災対策を計画的に進めるための指針を定める「立地適正化計画制度」が創設されました。

本市においても、平成22年をピークに人口減少に転じており、今後の推計では、さらに人口減少・少子高齢化が進展することが予測されています。

このような課題に対応し、暮らし続けられるまちづくりを進めるため、都市マスタープラン（第2次）に掲げるコンパクト・プラス・ネットワークの形成を目的とした立地適正化計画の策定に取り組む必要があります。

次に2の「立地適正化計画の効果」についてです。

下の図が立地適正化計画のイメージ図です。

一番広い緑の部分が計画の区域です。都市計画区域全域を対象とすることが原則であるため、本市では全域が計画の対象となります。

公共交通網に沿っている青い部分が居住誘導区域のイメージです。市街化区域内に定めることで、区域外の一定規模以上の開発行為等を届出の対象とすることにより、区域内へ居住を誘導することができます。

居住誘導区域内の駅やバス停周辺などに点在する赤い部分が都市機能誘導区域のイメージです。都市機能誘導区域では、医療、福祉、商業など必要な施設の立地に財政、金融上の支援措置等を講じることにより、区域内へ誘導することができます。

このように、都市機能誘導区域や居住誘導区域などの各種区域を定めることで、緩やかに居住や都市機能などの誘導を図ることができます。

なお、本日は、参考資料として国土交通省が作成した立地適正化計画の概要資料を

「報告資料1-2」として配布しました。こちらは各自ご確認いただければと思います。

次に2ページ、3の「立地適正化計画策定に係る検討体制」です。

立地適正化計画の策定にあたっては、法定事項として都市計画審議会への意見聴取が必要となりますが、交通、医療、福祉、商業、防災などの様々な分野が関わり、都市が抱える課題やターゲットを共有しながら検討していくことが重要であるため、現在の都市計画審議会に不足する分野を補う臨時委員を追加する必要があると考えています。

また、意見聴取を効率的かつ円滑に行うため、都市計画審議会に諮る前から、各種分析データなどを基に、より専門的な検討を重ねておく体制を構築する必要があると考えており、一部の委員で構成する部会を設置しようと考えています。

下の図が検討体制のイメージです。

まず、現在の都市計画審議会に不足する分野の臨時委員を追加し、その中の一部の委員による部会を構築するイメージです。

なお、部会の設置にあたり必要となる平塚市都市計画審議会条例等の改正を現在進めているところです。

次に4の「立地適正化計画策定部会（仮称）の役割」です。

下の図が役割のイメージです。部会での検討を経て作成した事務局案について都市計画審議会への意見聴取を図ります。

次に5の「立地適正化計画策定部会（仮称）の構成」です。

下の図が構成案です。一番左の列が現在の都市計画審議会の分野です。中央の列が事務局として検討した部会の分野です。また、一番右に国が示している立地適正化計画策定において連携する必要がある分野を参考に示しています。

図の緑の着色は、現在の都市計画審議会の分野で、オレンジの着色は、新たに部会に追加する分野です。部会には、環境、防災、福祉、不動産、地域政策の分野の臨時委員を追加し、12名程度で構築することを想定しています。

なお、各分野の委員の選出については、今後関係団体等と具体的に調整していきたいと考えています。

最後に6の「今後の進め方」です。

立地適正化計画については、令和4年度以降に部会や庁内の体制を構築し検討を進め、説明会等により地域住民の意見を聴きながら3箇年で策定する予定です。

下の図が進め方のイメージです。初年度は、各種データ分析を基にまちづくりの方針を整理し、2箇年目に各種誘導区域の検討を経て計画素案を作成します。3箇年目は、各種手続きを経て計画を策定します。

なお、年度ごとに2回程度の部会の開催を想定しています。

「コンパクト・プラス・ネットワーク形成に向けた今後の取組みについて」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)

大変すばらしい取り組みだと思っています。都市計画審議会だと固定的で、公式的な見解となってしまうので、非常にいい制度だと思います。ぜひ活発に議論していただければと思います。

その中で、1点だけ質問です。新しい分野の中で、環境、防災、福祉は、地域生活の全般に関わるような問題として理解できますが、不動産というのが入ってます。

これは国の指針にも入ってないし、都市という概念で、恣意的な配置だとか、都市の自然的な環境だとか、そういった意見をもらう理由で入れているのか、この不動産を入れられた理由について、教えてください。

(事務局)

現状の土地利用を把握する意味で、例えば、宅建協会さんは、平塚市のどのエリアに、どんなものが不足しているといった実際の情報を持っているだろうということで、意見をいただきたいということです。

(委 員)

都市の分野とあまり変わらないということですか。

(会 長)

多分、最近では空地や空家とか、公共施設の未利用地とかそういうものもあって、それらをどのように誘導していくか検討する時に、不動産価値についても考慮した戦略も当然、必要だと思います。

(委 員)

立地適正化計画を策定する上で、神奈川大学の跡地利用を考える必要があると思います。人口も減少すると思います。また、郊外から街中への居住誘導に対して、補助金等の用意があるのでしょうか。

(事務局)

まず、神奈川大学の跡地というお話ですが、市全体を考えたコンパクトプラスネットワークの構築という形になりますので、平塚の北の核、南の核、地域生活圏等の日常生活圏を考えた中で、どのようなするのか、まず、現状分析と課題を整理して、どのあたりに都市機能を誘導するのか、居住誘導をするのか、防災に対する考えをどのようにするのかを今後詰めていくことになります。よって、具体的に神奈川大学の跡地をどうするのかという検討は、少し局所的ですので、全体から考えていくものと考え

ています。

次に、居住誘導の支援策をどのようにしていくのかということについては、今後、3箇年で検討していく中で、中心市街地の活性化をするためには、それなりの支援制度を立ち上げないと難しいところがあるかと思っておりますので、併せて検討していきたいと考えています。

(委員)

その土地に住んでいる方は、その土地が好きで住んでいる方が多いと思うので、移住させることは、難しいと思いますが、ただ、今後の財政状況を考えていくと、コンパクト化は必要なことだと思います。

それから南北については、強い方向性があると思いますが、東西については、比較すると、あまり強い方向性を感じません。いかがでしょうか。

(事務局)

既存のコミュニティを維持するための機能誘導であるとか、交通結節点の機能強化をして、ネットワークの構築を進めていければと考えています。

(会長)

今、他の市で同じ調査をやっていますが、先程、意見も出ましたが、災害として、洪水や津波が来るおそれがあるエリアが平塚の場合は、川が多くありますので、都市に近くても、浸水地域が出てくるという調査結果になることがあると思います。

よって、必ずしも郊外から中心市街地へという方向だけでなく、エリアごとに拠点を持たせるという形になることもあります。一方的に全部中心に集めようという形は、日本の都市の場合、かなり難しいと思います。平塚の個性から言っても、中心だけに集めるっていうのは、かなり無理があると思います。

(委員)

今回、3年間の計画とされてますが、その後、それは実行されるのでしょうか。また、世の中のスピードも速いので、本当に3年でいいのかということところです。平塚に生まれて、ずっと住んでますが、中心市街地はどんどん寂しくなってきた、人が来ない状況があります。昔、警察が見附町にあったのが、今は、市役所の隣にあります。今度、それが中心市街地の方がいいとなれば、集約しなきゃいけないとなります。また、青少年会館や図書館は、せっかく集まっていますが、老朽化してるならスピードをもって、皆さんの意見を聞いてというのではなく、現実を見てもらうと、3年間の余裕は、ないのではないかと思います。

人口の減少化、少子高齢化が進んでいると一番最初に謳っていながら、3年間計画策定だけするのではなく、2年間でこんないいものができたという事をもっとやっていった方がいいんじゃないかという思いです。

計画等もあると思いますが、平塚市民の心情としては、そういう風に思います。

(事務局)

県内の近隣市では、先行してこの立地適正化計画を作っているところがほとんどですが、作られている近隣市の事業スキームを見ると、各種データ等整理した中で策定していくので、3年が長いという話があると思いますが、しっかりと作っていきたいと考えています。

また、実行されるかどうかという話については、当然計画なので、5年10年で、また見直しをして、方向性や現状、見えてきた課題等をまた分析をして、より良い計画に改定していくということになっていきます。

(委員)

3年で策定して、10年かけて計画を見直して、そこから先に公表するということですか。

(事務局)

計画ができた後、5年ごとに評価をして見直すという構成になっていますので、5年ごとに見直しをして、その計画をより良い形に変えていくということになります。今のご質問の中で、公共施設ですとか実行されるのか実行されないのかというご質問もありました。立地適正化計画っていうのは、平塚市全体を見据えた、面的な計画です。公共施設等の具体的な例を出していただき、ありがとうございます。非常にわかりやすい例でした。

前後してしまいますが、公共施設の再編は、もう動き出しています。それは南の核の中で動くものがあるって、その中での再編となるかとは思っています。

また、中心市街地の整備については、これもすでに動き出しまして、他部署の担当にはなるんですけども、中心市街地というとらえ方について、例えば駅前広場だけに始点を決めて、そこから整備を少しずつ広げていくというような、そんなイメージを持って、今、中心市街地の活性化については、整備、施策を進めている状況でございます。

要は、南の核の中では、それぞれの部署の方で動くような体制となっています。

(委員)

今ここで決めたことが、10年先に実行されるというのは、今回の機能を集約していくというやり方は、人目を惹くやり方でいいと思いますが、公共交通についても、色々と考えてる中で、私は、やはり平塚の核は中心市街地なんじゃないかと思ってます。できれば早めに、市民の皆さんにお知らせしていただきたいと思ってます。まちの活性化には、目指していく絵が必要だと思っています。

(会長)

都市計画っていうのは戦略を作っていくものですが、中心市街地そのものの考え方について、国交省の考え方が変わってきてます。また、アメリカについても中心市街

地の考えを変えてきていて、ストリート毎にマネージャーをつけてやるという手法が出てきてます。

色々な手法がありますので、市の方でも研究していただく必要があると思いますので、よろしくお願いいいたします。

(委員)

城島地区の調整区域について、調整区域の所得格差が広がってきています。固定資産の相続が発生すると相続税が払えないので、宅地を分譲してしまう例が多くなってきてます。こういう動きが多くなると本当に農地が残せるのか心配です。

今、地域活動推進協議会という会があり、その中で農業体験をさせたりして、城島で農業をやっていただく方を増やそうと活動を行っています。

しかし、なかなか農家さんがそれに乗ってくれない現状があります。農家さんは、生活があるので、そんなことをやってられないとのこと。また、荒廃地については、増えていかないように牛屋さんに牧場を作ってもらったりしてますが、円安やコロナの影響で肥料が入ってこない状況があるようです。そのような農業の状況も加味していただきたいと思います。

(事務局)

立地適正化計画は、市街化調整区域も含めた市域全域での今後の持続可能な都市経営について、全体で考えます。ただ居住誘導とか都市機能というのは、市街化区域内にある程度寄せるという考え方になりますが、その中で農地、自然や環境についての保全というのは、都市マスタープランにもありますが、市全体で考えていくものだと思います。

(会長)

他の市の参考になりますが、都市農地を残すためにどうするかということで、大規模な農地を持つてる人が、土地を物納してしまっていて、耕作権だけを持つてる方がいます。相続が発生すると、切り売りする事になってしましますが、自分は農業をずっとやりたいと思っても、相続が発生すると、できなくなるから、土地はもう強制的に差し出すので、耕作権だけほしいというようなやり方で、継続してる方もいます。

また、その土地を他の違う土地とペアにして、そっちの土地に価値を移して、容積率移す手法があります。そういう手法によって、何か二つの土地で、都市農地の方は守って、その上の容積率は他に移して、そっちに使ってもらうような手法もあります。

いくつかの方法が最近では、検討され研究されているので、今までと違う発想でやっていかないとはいけません。

そのまま放っておくと、相続税が発生し、農地はなくなる方向です。いろいろ研究された手法がありますので、検討いただければと思います。

(委員)

立地適正化計画について、説明がありました。私は他の市町村の計画もこれまで見てきました。都市計画法で先程の用途地域のように、法律の規制によって、土地利用をしていくものに対し、立地適正化計画は、規制をかけるわけではないし、理想的な計画を作っても、どうやって、いつ、誰が作り変えていくのか、そこが見えないものです。

例えば、今いただいた国交省の資料の6ページによると、支援措置が書かれていますが、こういう立地適正化計画に位置付けられたものに対して、交付金が出たりして施設が作りやすくなる。そこに人が集まる。例えば、老人の多いところでは、そういう施設ができるようになり、子供が多い地域には、子供向けの施設ができるようになる。このように土地利用誘導していくということなんだと思います。そういうものを、次回はわかりやすくしていただきたいと思っています。

その中で、実行計画を作りたいと思っています、どうやって実現していくのか。例えば、先程、申し上げた防災面の物資を誘導するっていう事について、実際にどういう課の方で誘導していくのか、危ないところに住まないで下さいと言うのは、簡単ですけども、これはもうすでに各法律でやってるので、立地適正化計画の中に位置付けた場合に、どういう推進力を持って、この計画を実行できるかということだと思います。意見となります。

(委員)

意見となりますが、この計画に時間軸がないので、それを書いてほしいです。もう一つは、先程、意見が出ていた不動産について、案として分野が書かれていましたが、事務局がヒアリングで済むものもあると思いますので、何を部会で聞くのか整理した方がいいのではと思います。

(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178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40分