

## 第182回平塚市都市計画審議会会議録

- 1 日 時 令和5年7月4日（火） 14時00分～15時45分
- 2 場 所 平塚市役所本館 410会議室
- 3 出席委員 15名  
杉本 洋文、梶田 佳孝、数田 俊樹、五十嵐 豊、臼井 照人、  
小泉 春雄、佐々木 健充、鈴木 秀一、佐藤 光夫、  
尾上 達也、城川 隆、中浦 渡、堀 康紀、  
笠 佳孝（代理 打田 和秀）、近藤 充志
- 4 欠席委員 0名
- 5 平塚市出席者
- |           |        |
|-----------|--------|
| まちづくり政策部長 | 武井 敬   |
| まちづくり政策課長 | 平田 勲   |
| 都市計画担当    |        |
| 課長代理      | 古部 永二郎 |
| 主 査       | 染谷 健太郎 |
| 主 査       | 遠藤 哲彦  |
| 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       | 角田 智之  |
| 主事補       | 松塚 創   |
- 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6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
- ・立地適正化計画の検討経過（都市の骨格構造等）について
  - ・第8回線引き見直しの概要について
  - ・都市計画道路3・4・9号倉見大神線ほか2路線に係る今後の手続きについて
- (2) その他
- ・地区まちづくり協議会の設立について

## 【審議会開会】 14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182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、よろしく願いいたします。

本日の会議の傍聴を希望しておられる方は0名です。それでは、これから会議を始めます。

なお、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、わたくしと数田俊樹委員といたしますのでご了承承願いたします。

それでは、お手元の次第、議事の報告案件でございます、「立地適正化計画の検討経過（都市の骨格構造等）」について、事務局より説明をお願いします。

(事務局)

立地適正化計画に関しては、昨年度から計画策定に向けた取り組みを開始し、庁内での検討会議に加え、都市計画審議会の専門部会でご意見をいただきながら、検討を進めてまいりました。

本日は、それらを踏まえて整理した内容について、ご説明させていただきますので、よろしくお願いします。

それでは、「立地適正化計画の検討経過（都市の骨格構造等）」について、お手元の「報告資料1」に基づき進めさせていただきます。

参考資料1-1から1-4につきましては、検討における基礎資料としたもので、重要な部分については報告資料1に含めておりますので、この場でのご説明は割愛させていただきます。

また、前回の報告以降、都市計画審議会委員の改選がありましたので、内容に先立ちまして、簡単に立地適正化計画制度の概要や検討の進め方を絡めてご説明させていただきます。

立地適正化計画とは、都市再生特別措置法に基づき、行政や住民、民間事業者等が一体となり持続可能なまちづくりを推進することを目的として、福祉・医療施設や商業施設、住居等がまとまって立地し、徒歩や公共交通により、それらに容易にアクセスして生活できる、「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に作成する計画であり、都市マスタープランの一部とみなされるものです。

右の図が立地適正化計画のイメージ図となります。

計画に記載する主な内容としては、まず図の一番外側の色塗り、薄い水色で囲われた「立地適正化計画の区域」がございます。こちらは都市計画区域とすることが基本なため、平塚市においては市全域となります。

次に、基本的な方針として、まちづくりの方針や、拠点やネットワークを設定した

都市の将来像、計画の進捗管理のための目標値を定めます。

また、基本的な方針に則り、図の赤丸部分、都市機能誘導区域と、そこに誘導する施設を設定します。これにより、一定のエリア内に必要な機能を立地誘導し、利用者の利便性を向上するとともに、利用者の確保による都市機能の維持を図ります。

同様に、居住についても、人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティを持続するための区域として、図の濃い水色部分にあたる居住誘導区域を設定します。

これら都市機能や居住の誘導区域は、人口分布の見通しや既存の機能の集積、交通の結節機能等を勘案して定めるもので、制度上、市街化区域に設定するものとなります。

加えて、設定した居住誘導区域については、災害リスクに対応するための防災・減災対策を計画的に進める指針として、防災指針を定めます。

なお、これらの内容を記載し作成した計画について、概ね5年ごとに進捗状況を評価して取組み内容の見直し等を行い、必要に応じて計画自体の見直しを行います。

計画策定にあたっての都市計画審議会の役割について御説明します。

都市再生特別措置法において、立地適正化計画の策定にあたっては、あらかじめ都市計画審議会の意見を聴かなければならない旨が定められています。

この意見聴取を効率的かつ円滑に行うため、平塚市では、都市計画審議会に立地適正化計画専門部会を設置しております。

本日ご出席の委員の中にも、部会の委員を兼務して頂いている方もおりますが、事務局と専門部会で検討を進め、節目ごとに都市計画審議会に報告するという進め方をさせていただいております。

検討のスケジュールです。

計画策定は、令和4年度から令和6年度までの3か年をかけて進めています。

令和4年度は、現状分析等に基づき課題の整理を行い、それを基にまちづくりの方針と都市の骨格構造について検討を行いました。

令和5年度は、設定した骨格構造やまちづくりの方針を踏まえ、都市機能と居住の誘導、防災指針、定量的な目標について検討を行い、昨年度の検討内容と併せて計画の素案作成までを行います。

最後、令和6年度は、計画素案に関して詳細の調整を行った上で案を作成し、パブリックコメント手続を経て計画策定を行う予定です。

それでは、ここからはお手元の報告資料1に沿ってご説明させていただきます。

スライドについて、見づらい部分もあるかと思いますが、お手元の資料と照らし合わせながら御覧ください。

資料の1ページ、令和4年度に行った検討のフローについてです。

まず初めに、上位・関連計画の整理や、現状分析・課題の整理等を行い、立地適正化計画で目指す都市の骨格構造の1次案として、生活圈と拠点、交通軸の検討を行いました。

その後、この一次案に対する各種会議での意見や、アンケート調査や意見交換会などで収集した市民ニーズ等を踏まえた、まちづくりの方針と目指す都市の骨格構造の

2次案の作成を行い、本日ご説明する中間まとめとして整理を行っております。

2ページをご覧ください。検討を進めるにあたり、具体的に実施した意見聴取などの内容について簡単にご報告いたします。

まず、取組みの開始にあたり、昨年7月の都市計画審議会場で、計画策定にあたっての基本的な考え方やプロポーザル提案に基づくイメージの共有をさせていただき、都市計画審議会に立地適正化計画の専門部会を設置いたしました。

その後、8月から9月にかけて、市民約3000名を対象に、日常生活の行動範囲や拠点のニーズの把握を目的としたアンケート調査を実施し、12月には、同様に、市民ニーズを把握するため、地域別ワークショップとオープンハウス型の2種類の意見交換会を行いました。

また、今年の2月から3月にかけて、市内立地企業を対象に、従業員の生活サービスニーズ、まちづくりの参画意向等を把握するため、事業者ヒアリングも実施しております。

その間に、庁内会議において検討を進めるとともに、昨年11月と今年2月には専門部会を開催しており、市民等の意見や各種会議での意見を踏まえた検討を重ねてまいりました。

本日の都市計画審議会は、その結果として、目指すべき都市の骨格構造や誘導方針等についてご報告するものです。

次に、検討にあたり、専門部会でいただいた意見についてご報告いたします。

参考資料1-5をご覧ください。

こちらは、専門部会でいただいた意見のうち一部を抜粋したものとなりますが、その中で、「中心市街地はマンション立地が進行しており、交通、防災は課題である。中心市街地の将来構想とも連携して欲しい」といったご意見や、「買い物と福祉だけでない、生活を楽しむ視点で拠点の検討をしてほしい」「事業や拠点の優先度など時間軸をもった検討をして欲しい」といったご意見など、多くのご意見をいただいております。

なお、平塚市都市計画審議会条例において、部会は、調査審議の結果について都市計画審議会に報告することとされております。

こちらにつきましては、この事務局からの報告をもって代えさせていただきたいと考えておりますので、ご承知おきください。

報告資料1に戻りまして、ここからは、検討内容のご説明に入らせていただきます。資料の3～4ページをご覧ください。

まず、平塚市における立地適正化計画の方針を整理するため、都市の特性と課題について整理を行いました。

1つ目は、都市の形成経緯と土地利用についてです。

左の図は、市街地の整備と40人/ha以上を示す人口集中地区の広がりを示したものに なります。

濃いピンクが1975年時点、濃いピンクに薄いピンクを加えた範囲が2015年時点における人口集中地区で、赤色が土地区画整理事業により市街地整備が行われた

エリアを示しています。

1975年では新幹線以南までだった人口集中地区が、区画整理事業や公的住宅団地の形成などの計画的な住宅の供給により、市街化区域ほぼ全域に広がっていることが確認できます。

また、右の土地利用現況図を確認すると、黄色で着色された住宅地が広く連単する中にも、青で着色された工業地や、金目川以西などでは、薄い黄色や茶色の農地が点在する住宅地なども見られます。

このような平塚市の特性を踏まえ、人口密度の維持の他に、工業地など都市の活力の維持や、農地など緑の保全・活用も考慮した居住エリアのあり方の検討が必要となります。

次に、資料の5～6ページ、人口の分布と将来の見通しについてです。

ただいまの土地利用の説明のとおり、2015年時点の調査では、工業地や郊外住宅地の一部を除き、市街化区域の大部分が40人/ha以上の人口集中地区となっています。

対して、スライドの左の図が2050年の将来人口推計となります。

図面上で一番濃い水色が、人口集中地区を下回ることを指す、500㎡単位あたり1000人未満の色塗りとなりますが、郊外の住宅地においても人口集中地区は比較的維持されるものの、低密度な住宅地が広がる推計となっています。

また、画面右の図は、2050年の65歳以上の人口比率の予測を表示したものになります。

65歳以上の人口比率が40%を超えるオレンジ色のメッシュが、広範囲に広がっていることが確認でき、高齢者が暮らし続けられるまちづくりが重要なことが分かります。

このように全市的に広がる人口減少と高齢化の見通しを受け、平塚市の立地適正化計画においては、計画的に基盤整備された市街地を活かした居住誘導と、高齢者の自立した生活を支える身近な生活拠点の形成が必要となります。

次に、道路・交通についてです。資料の7ページをご覧ください。

こちらは、平塚市のバス路線ごとの運行本数とバス停勢圏を示したものになります。運行本数が多いバス路線ほど、ピンクから赤へ色が濃くなっており、公共交通の利便性が高い、駅から800m及びバス停から300mの範囲を水色で囲っています。

平塚市の公共交通網の特性としましては、平塚駅を発着点とする、厚木、伊勢原、秦野、旭方面への運行頻度の高いバス路線が放射状にのびていることや、バス利用が不便な地域への対応として、サイクル&バスライドの拠点が設定されていることがあげられます。

また、公共交通の利便性が高い水色のエリアが、市街化区域の大部分を占めています。

そのため、高齢者の移動手段や身近な地域での生活利便性の確保に向けて、利便性の高いバス路線を公共交通軸として活用した拠点の配置と、拠点間のアクセスを確保するネットワークを強化することが重要となります。

都市機能の分布と公共施設の配置について、9ページです。

商業、子育て、福祉等の都市機能の分布と、市役所や公民館等の公共施設、市内で行われているまちづくりの動向を確認すると、図のような状況となります。

都市機能を点でプロットしていますが、全体としてみると、平塚駅周辺や主要なバス路線沿いに都市機能が多く分布していることが確認できます。

また、平塚市では、25区の小学校区を基本に公民館を配置しているという特徴があり、そのうち岡崎、城島、金目、土屋等の公民館では、公共施設の個別施設計画において、今後、他の機能の受入れ可能性について模索するとしています。

まちづくりの動向としては、現在、平塚駅周辺地区では活性化ビジョンに基づく取り組みや将来構想の策定、ツインシティ大神地区では区画整理事業による新たなまちづくりが、高村団地及び周辺地域では医療福祉拠点化と、拠点づくりの取り組みが進められています。

さらに、吉沢地区や城島地区でも、地域のまちづくりの取り組みが行われています。

これらの状況を踏まえると、既存の都市機能の集積状況に加えて、市内で進められているまちづくりの動向や身近な生活圏域を考慮した、拠点や誘導機能の設定が必要となります。

次に、災害リスクについてです。10ページをご覧ください。

洪水、内水、高潮、津波等の災害リスクを重ね合わせ、洪水等の際に住宅における床上浸水の目安となる0.5m以上の浸水や、津波時に徒歩での避難が困難となる0.3m以上の浸水となるエリアをピンク色で着色しており、市内広範囲に広がっていることが分かります。また、主に西部地域において、黄色や赤で表示された土砂災害のリスクがあることも確認できます。

このような状況に対し、市民を対象に行ったアンケート調査では、ハザードマップにより災害リスクを把握した上で、現在の住まいに住み続けたいという意向が多く示されており、被害想定が大きい場所でのリスク回避や、現に人口や機能の集積がある場所における災害リスクの低減策など、リスクに応じた対策による防災性の向上が求められています。

最後に、11ページ、アンケート調査や意見交換会から得られた、市民の生活実態とニーズについて、市内を7地域に分けて結果を整理しています。

まず全体としては、日常的な買い物や通院などの生活利便施設の利用は、住んでいる地域内で多い傾向が見られています。

その中でも、オレンジ色の線で囲っている、中心・南部・東部地域では、平塚駅周辺に行く頻度が高く、移動手段に関しても、中心地域、南部地域で徒歩や自転車利用が多いという結果が得られています。

幹線道路沿いや市街地に分布する生活利便施設の利用や、必要に応じた平塚駅周辺への移動により、日常生活における身近な拠点のニーズは低いエリアであると言えます。

一方で、緑色の線で囲っている中部・北部・西部・旭地域では、平塚駅周辺の利用が少なく、旭地域周辺や東海大学前駅周辺、田村方面などの、既存の機能集積がある

エリアの利用があり、身近な拠点のニーズがあることが伺えます。

このように、それぞれのエリアにおける生活の実態やニーズの違いを踏まえた拠点の配置や、移動手段の確保が必要となります。

これらの特性と課題を踏まえ、資料13ページに示すとおり、都市機能の分布や平塚駅からの距離、交通の利便性などに応じて、平塚市をまちなか、周辺部、郊外部の3つの特性に区分することができます。

まず、①のまちなかは、平塚駅を中心として、多種多様な機能集積により、徒歩や自転車利用で日常的な買物ができ、自転車・バスで医療や文化・交流施設にアクセスできるエリアです。

これを受けた課題としては、中心市街地の機能維持と快適な移動環境確保により中心拠点としての魅力向上が必要となります。

次に、②の周辺部は、主要バス路線沿いに機能が立地し日常的な買い物ができるエリアで、郊外部からの利用もあるエリアです。

また、まちなかにバスや自転車で行き来しやすいという特性や、住宅の他に、工業等の産業も集積しているという特性があります。

これらを踏まえ、周辺部においては、中心市街地への便利で快適な移動手段の確保や、交通軸と機能集積を活かして郊外部からも利用しやすい地域生活拠点が必要となります。

③の郊外部では、一部の丘陵地に計画的開発住宅地がある一方で、市街化調整区域の農地や山林も広がるエリアです。中心市街地の利用は少なく、身近な拠点のニーズがあることから、郊外部の暮らしを支える身近な日常生活拠点が必要となります。

最後に、3つのエリアに共通する特性として、洪水・内水・津波等の災害リスクが、市街化区域内の基盤良好な市街地や機能が集積する中心市街地まで広く分布していることから、公共交通や機能立地、計画的に開発された市街地の良好な都市基盤など、市街地のストックを活用した居住誘導とともに、住環境や防災性の維持・向上が必要となります。

戻りまして、資料の12ページをご覧ください。

このように、本市では、市街化区域全体に都市的土地利用と人口の分布があり、主にバス路線による便利な公共交通ネットワークがある一方で、市街地全般に災害リスクが広がっており、そこに多くの市民が暮らしている現状があります。

また、ただいまの説明のとおり、都市機能の分布と、市民の生活実態・ニーズは、平塚駅周辺からの距離や都市機能、交通の利便性に応じて、まちなか、周辺部、郊外部のエリアごとの特性があり、それぞれの生活実態やニーズの違いを踏まえて、拠点の配置と移動手段となる交通ネットワークを構築する必要があります。

これらの課題を解決するため、平塚市においては、魅力ある中心拠点と暮らしを支える郊外拠点があるまちづくり、便利なバスと多様な交通手段で拠点にアクセスできるネットワークの構築、基盤良好な市街地のストック活用と防災性を高めるまちづくりにより、市民が便利で快適に暮らし続けられるまちづくりを進めていくことを、立地適正化計画のまちづくりの方針とし、策定のねらいとしています。

これを基本に検討を進めることとし、方針としての文言や表現については、今後の検討と併せて必要に応じて調整させていただきます。

資料の14ページです。

次に、このまちづくりの方針を踏まえ、目指すべき都市の骨格構造を設定します。

平塚市都市マスタープランでは、まちづくりにおける都市の基本構造として2核1地域を定めるとともに、南の核である平塚駅周辺から放射状に延びる公共交通網により周辺の拠点とつなぐ、コンパクト・プラス・ネットワークのイメージを示しています。

そのため、立地適正化計画で目指す都市の骨格構造は、これを基本に、都市機能の分布や主要バス路線等の公共交通、市民の生活実態やニーズ、まちづくりの動向を踏まえて具体化するものとします。

まず、目指すべき都市の骨格構造における「拠点」の設定についてです。15ページになります。

まず、市内各所から公共交通のアクセス性に優れ、市民に高次都市機能を提供する拠点として、平塚駅・市役所周辺の、全市民を対象とした機能が集積する範囲に「中心拠点」を設定します。

また、本市の北の核として、市内外の交通結節機能の整備や新たなまちづくりが進むツインシティ大神地区周辺に、「北部拠点」を設定します。

周辺の地域から容易にアクセス可能で、日常的な生活サービス機能を提供する地域生活圏の拠点として、鉄道との結節点や主要なバス路線の結節点にあり、医療福祉拠点化などの拠点まちづくりが進む旭地区周辺、東海大学前駅周辺には「地域生活拠点」を設定します。

その他、地域のコミュニティの維持等を図る日常生活圏の拠点は、店舗等の生活利便施設の立地状況、郊外部の多機能化を模索する公民館やまちづくりの動き、市民の生活実態やニーズから、田村十字路周辺、横内団地周辺、ふじみ野・岡崎公民館周辺、金目小学校・公民館周辺、吉沢公民館周辺、城島公民館周辺、土屋公民館の周辺に「日常生活拠点」を設定します。

16ページ、ネットワーク（交通）についてです。

先ほどの特性でご説明したとおり、平塚市では、平塚駅を起点として放射状にのびる厚木、伊勢原、秦野、旭方面の運航頻度の高い交通軸が存在します。

この既存のバス路線網を活かし、この4つを主要な交通軸とします。

加えて、郊外部の日常生活拠点が主要な交通軸から外れる所があるため、支線となるフィーダー交通によるネットワークの構築を目指します。

17ページの、ゾーン（居住）についてです。

平塚市では、人口の分布状況や計画的に宅地供給を行ってきた背景等を踏まえ、現に多くの市民が居住しており、バス路線とその沿道の機能立地など、生活利便性がある市街化区域を居住ゾーンとします。

このうち、区画整理事業実施区域など市街地ストック活用の観点から重要な区域や、災害リスクと防災対策の可能性、産業振興の必要性に応じて、積極的に居住誘導する



居住Aと、居住環境の維持や産業振興を図る居住Bに区分します。

なお、現在は居住ゾーンをAとBという形で設定していますが、エリアの特性や住まい方に応じたゾーンの設定や名称についても併せて検討していく予定です。

以上の、拠点・ネットワーク・ゾーンの重ね合わせにより、立地適正化計画で目指す都市の骨格構造を設定します。

なお、拠点については、概ねの位置を設定するものとし、詳細の範囲は、今後の拠点まちづくりの検討と併せて設定します。ゾーン（居住）についても、今後の災害リスクの詳細な分析や産業振興エリアの考え方等と合わせて修正を検討することとします。

また、湘南新道の進捗と沿道まちづくりや、大学との連携によるまちづくり等による拠点づくりの可能性も加味して、将来的な拠点の想定も位置付けるものとします。

19ページをご覧ください。

以上から、スライドのとおり、エリアの特性に応じた居住ゾーンと、暮らしを支える拠点、それら拠点をつなぐネットワークを設定し、目指すべき都市の骨格構造としています。

次に、資料の20ページです。

誘導方針として、拠点ごとのまちづくりと都市機能誘導の方向性について、まちなか、周辺部、郊外部の地域特性や、機能立地や公共交通の結節点の状況に応じたまちづくりと都市機能の維持・誘導の考え方を整理しました。

特に、赤枠で囲った、主要な道路交通軸の結節点で一定規模以上の機能が立地する、平塚駅・市役所周辺、ツインシティ大神地区、旭地区周辺、東海大学前駅周辺の拠点について、交通結節機能や生活利便機能、賑わい交流機能の維持・強化を目指すため、立地適正化計画制度により機能の誘導を図る区域として、都市機能誘導区域を定めることとします。

また、田村十字路周辺や他6か所の日常生活拠点については、コミュニティ拠点としての既存の機能の維持や交通結節点機能の強化など、拠点の特性に合わせたまちづくりを目指すものとします。

21ページの交通ネットワークの方向性については、厚木、伊勢原、秦野、旭方面の4つの主要交通軸を基本に、図に点線で示したフィーダー交通における、バス路線の再編等による補助バス路線の強化や、自転車を含む多様なモビリティツールの活用、赤い四角で示した、北部拠点や旭地区周辺の乗り換え拠点の整備等により、東西方向の移動性の向上や拠点間が繋がる利便性の高いネットワークの構築を目指すものとします。

22ページです。

目指すべき都市の骨格構造における、ゾーン（居住）は、市街化区域のうち、面的な都市的土地利用の広がる区域を居住ゾーンとした上で、住宅供給の経緯や災害リスク、産業振興等の観点から、居住Aと居住B等に区分し設定することとしています。

そのため、まちづくりと居住誘導、防災対策の方向性においては、居住ゾーンのうち、利便性が高く安全な市街地や、災害リスクが低いもしくは低減が可能なエリアを、

積極的に居住誘導を図る「居住A」とし、立地適正化計画制度における居住誘導区域を設定することとします。

居住Bについては、法制度によらない方法により、居住環境の維持や産業の振興を図ります。

また、災害リスクの低減に関しては、居住ゾーンの検討と並行して、堤防整備や避難対策、敷地のかさ上げ等のハード・ソフト両面の防災対策の検討を行うものとし、災害リスクに対応するための指針として、防災指針を定めます。

なお、居住ゾーンの精査に関しては、災害リスクの詳細な分析や対策に加え、将来推計の人口密度の精査、市街地ストックの活用・再生や産業振興の方向性等と合わせて引き続き検討を進めます。

以上が、市民ニーズと関連施策を踏まえた都市の骨格構造とまちづくりの方針案についてのご説明となります。

最後に、今年度の検討の進め方について簡単にご説明いたします。

冒頭にもご説明しましたが、ただいまの都市の骨格構造とまちづくりの方針を踏まえ、令和5年度は、都市機能誘導区域や誘導施設、誘導施策の検討、居住誘導区域の検討等を防災指針の検討と合わせて進めます。また、計画の進捗管理の指標となる定量的な目標についても設定を行います。

その際には、都市計画審議会の専門部会にて御意見を伺う予定となっております。

基本的な部分が固まった段階で、概ね11月頃に市民参加として意見交換会も予定しております。

開催方法、内容等は現時点では未定ですが、そこで得た市民意見を反映して、計画の素案を作成する予定となっております。素案の内容について再度専門部会で御意見をいただいた上で修正を加え、令和6年の3月頃を目途に都市計画審議会にご報告させていただきます。

以上をもちまして、立地適正化計画に関する事務局からのご説明を終わります。よろしく願いいたします。

(会長)

事務局より説明がございました。専門部会で立地適正化計画を詳しく検討していますが、梶田副会長は専門部会の部会長も兼ねていただいている中で、何か追加、補足等ございますでしょうか。

(副会長)

先ほどもありました3つのゾーンや都市構造の発展、まちづくりの方針について、専門部会の中には様々な専門家の方がいますので、話し合いを行い、進めてきました。

特にゾーンの設定につきましては、いろいろな形でデータを見ながら、様々な意見を聞きながら、3つの方向に何とか収まりました。

今後、居住誘導区域の設定と都市機能誘導区域の設定というところに進んでいかないといけないというところです。

(会 長)

ありがとうございました。ご質問等ございましたらお願いいたします。

(委 員)

方針ややらなければならないことはよくわかるが、実際に居住誘導はどのようにして行っていくのか。法的な縛りなどが決まり、具体的な誘導の方法はいつどのようにして決まるのか。

(事務局)

令和6年度末に計画を策定し、令和7年度から都市再生特別措置法に基づき、誘導を進めていきます。立地適正化計画に基づく居住誘導には強制力はなく、区域を示すことで、緩やかな誘導が行われていきます。

(委 員)

市議会が具体的な法整備や条例の作成を行うと思うが、都市計画審議会での意見は市議会にどのように反映されるのか。

(事務局)

まず、この計画は新たに法整備や条例の作成をし、強制的に居住誘導を進めるものではありません。

市議会に計画策定の報告の機会がありますが、この都市計画審議会の中で市議会議員の方に委員として、議論をしていただいて、検討をすることが基本的な体制となっております。

(委 員)

2核1地域の1地域の部分で神奈川大学が移転した。土屋地域には日常生活拠点が置かれているが、地元住民の方からは、神奈川大学があるから、生活拠点を移したのに大学が移転してしまい、バスなど生活面で不安、不満の意見をよく耳にする。

基本計画はいいが、住まいは移り変わりが行われると思いますので、計画策定後にも柔軟な対応を行えるよう、跡地問題を含めて、今後の動向を見定めながら進めて欲しい。

(委 員)

線引きの見直しがされて、例えば城島地区が市街化区域に編入された場合に、地区計画を立てるということでいいのか。

(事務局)

人口推計をもとに区域区分が行われており、県として、人口減少が進んでいる中で、市街化調整区域から市街化区域に編入するのは県内全域的に難しいです。

しかし、市街化調整区域でも地区計画という都市計画制度を用いて、独自のまちづくりを行うことは可能です。

(委員)

城島地区では高齢化が進み、子供が一度地区外に出たら戻ってこないという現状を踏まえて、まちづくりを進めてほしい。

(会長)

よろしいでしょうか。

それでは、続きまして、「第8回線引き見直しの概要について」事務局より説明をお願いします。

(事務局)

これより、第8回線引き見直しについて報告させていただきます。

現在、第8回目の線引き見直し作業が神奈川県下一斉に行われています。

本市でも、昨年度から県との調整を行っており、今後、県に市案の申し出を行い、その後、公聴会や縦覧などの都市計画手続きを進めることとなります。

本日は、第8回線引き見直しに取り組むにあたり、その概要について、簡単に報告させていただきます。

はじめに、線引き制度について、その概要説明させていただきます。

資料は報告資料2-1、「線引き制度の概要」についてご覧ください。

線引き制度とは、自然的及び社会的並びに人口、土地利用、交通量等に関する現供給および推移を勘案し、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域いわゆる都市計画区域において、次の方針等を県が都市計画決定するもので、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（整開保）、「都市再開発の方針」、「住宅市街地の開発整備の方針」、市街化区域及び市街化調整区域の区分（区域区分）を定めることです。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を整開保と呼びますが、整開保とは、都市計画区域全域を対象として、長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けて、都市計画の目標や土地利用、都市施設の整備などの都市計画の決定の方針を定めるもので、将来の都市のあり方を決定する性格を持つものであり、都市計画区域のマスタープランとなります。

さらに、整開保に基づき、市街化区域と市街化調整区域の区分を定めます区域区分についても、県が都市計画決定するものとなります。

市街化区域は、「既に市街化を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」をいいます。現在の平塚市においては3,152ヘク

タールを定めています。

また、市街化調整区域は「市街化を抑制すべき区域」で3,636ヘクタール定めています。

資料2ページをご覧ください。

こちらは、これまでの線引き見直しの経過ですが、線引き制度は、神奈川県では昭和45年に区域区分に関する都市計画を定めて以来、前後はありますが、概ね5年ごとに見直しが行われております。

これまで7回の線引き見直しが行われ、今回が第8回目の線引き見直しとなります。

第8回線引き見直しのスケジュールです。昨年度末から、今年の10月頃までの間に計6回の県による市へのヒアリングが予定されています。

ヒアリングが終了すると、県の庁内調整を経て、県が国との事前調整を行います。

その後、市の都市計画審議会を経て、県への市案の申出を令和6年6月頃に行い、県素案の確定の後、法定縦覧を行い、その結果を踏まえ市の都市計画審議会で、ご意見を伺い、令和7年11月頃に神奈川県都市計画の変更告示を予定しています。

ここで、第8回線引き見直しにおける基本的基準の説明の前に、これまでの線引き制度とこれからの方向性をご説明し、今回の基本的基準が定められた背景をお示しします。

このグラフは、昭和50年から令和2年までの国勢調査による人口の推移と市街化区域の面積の推移を示しております。本市では、人口については平成22年まで増加傾向にあり、それに伴い、市街化区域の規模も増やしてきた経過があります。記載の通り、人口が増加していくため、それを受け入れる計画的な市街地整備をしてきました。

具体的には、過去の線引き見直しにおいては、例えば平成2年の第3回線引き見直しを経て、平成6年、7年に真田地区や東豊田地区を市街化区域に編入し、同様に平成22年の第6回線引き見直しを経て、平成27年にツインシティ大神地区を市街化区域に編入してきました。

今後は、少子高齢化・人口減少社会が本格化するといわれており人口を捉えた市街化区域への編入による拡大は基本的に見込めません。また、地域活力の維持などに課題もあります。

土地利用の観点では、空き家の発生などにより、市街地の空洞化が進み、都市としての機能低下の可能性が課題となります。

そのような中、これからの方向性としては、まちがスポンジ化せず、持続可能とするため、「集約型都市構造に向けた都市づくり」を進める必要があります。また、あわせて、地域活力維持のためには、拠点等の魅力の向上も重要となります。

つづいて、線引き見直しにおける基本的基準についてです。

資料は報告資料2-2「第8回線引き見直しにおける基本的基準について」をご覧ください。

基本的基準とは都市計画区域の整備、開発及び保全の方針や区域区分の定期的な見直しに向け、県の基本的な考え方やその基準を示すものであり、社会経済状況の変化

を踏まえるとともに、学識経験者や市町の意見を聞いたうえで、線引き見直しごとに定めています。

大きく分けると「整開保等の基本方針」と「区域区分の基準」で構成されています。今回の基本的基準の主な内容を説明いたします。

先ほど説明しました、今後の方向性を踏まえ、まず、整開保等の基本方針の内容です。

見直しの目標年次は2035年、令和17年としています。

都市計画の目標としては、ア集約型都市構造の実現に向けた都市づくり、イ災害からのちと暮らしを守る都市づくり、ウ地域の個性や魅力を生かした活力ある都市づくり、エ循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくり、オ広域的な視点を踏まえた都市づくりとなっており、主要な都市計画や都市防災に関する方針等の考え方が示されています。

続いて、区域区分の基準です。

市街化区域に編入できる区域としては、目標年次における人口や産業の見通し等に基づき、計画的な市街化が図られる区域であり、集約型都市構造に資する区域に限定されています。

また、市街化調整区域に編入できる区域としては、営農が継続されることが確実な農地や、傾斜地・山林等の自然的環境が残された区域や、将来的に都市的土地利用を行う見通しが無い災害リスクの高い区域となっており、各々の区域の編入に関する基本的な基準が示されています。

基本的基準の主な内容については、以上になります。

このような基準に基づき、今後も、県とヒアリングを行い、各方針や区域区分について、市案を作成していくこととなります。

本日は、第8回線引き見直しについて、これまでの経過も踏まえた線引き制度と今回の見直しにおける基本的基準の概要をご説明しました。見直しに伴う、具体的な変更の内容については、今後の都市計画審議会でお示ししてまいります。

以上、簡単ではございますが、説明を終わらせていただきます。

(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)

線引き見直しとはどのようなものなのか。

(事務局)

線引き見直しとは、県が定める都市計画でございます。

都市計画の方針に関することを定める内容、市街化区域と市街化調整区域の区分を定める内容の2点を含めて線引き見直しと呼んでいます。

(委員)

まだ始まったばかりだと思うが、今後のスケジュールはどうなっていくのか。

(事務局)

県のヒアリングが10月ごろまで行われ、来年の春ごろに市案として県に提出いたします。県の内部の手続きが1年あり、令和7年度秋ごろに県が都市計画決定の告示をいたします。都市計画審議会には、案の申し出を行うとき、都市計画の告示をする前に、ご意見をいただく予定となっております。

(委員)

人口フレームはもう出ているのか。

(事務局)

8月ごろに産業フレームと合わせて出るものと考えております。

(会長)

よろしいでしょうか。

それでは、続きまして、「都市計画道路3・4・9号倉見大神線ほか2路線に係る今後の手続きについて」事務局より説明をお願いします。

(事務局)

それでは、「都市計画道路3・4・9号倉見大神線ほか2路線に係る今後の手続きについて」報告させていただきます。

前回、令和5年2月16日に開催しました、第181回平塚市都市計画審議会では、ツインシティ大神地区に係る都市計画変更について報告させていただきました。

このうち、都市計画道路については、区域の一部を修正することとなりましたので、今後の手続きについて報告いたします。

前回ご説明しましたツインシティ大神地区に係る都市計画変更案件となります。

今回の修正する案件は、赤枠で囲んでおります、3・4・9号倉見大神線、3・3号八王子平塚停車場線、3・4・10号ツインシティ大神線となります。

都市計画道路の位置になりますが、紫色で示した東西方向の道路が、倉見大神線(県道410号)となります。

青色で示した南北方向の道路が、八王子平塚停車場線(国道129号)となります。緑色で示した曲線の道路が、ツインシティ大神線です。

なお、この道路を骨格としているのが、ツインシティ大神地区となり、それぞれが交差点部で接続されています。

現在、手続き中の都市計画手続きの流れについて、これまでの経過をご説明します。令和5年1月22日に都市計画説明会を開催し、43人の参加者があり、地域住民

から手続きを進めていくことのご理解をいただき、前回2月16日に開催した都市計画審議会で、都市計画の変更について、報告させていただきました。

その後、倉見大神線等の県決定案件については、県へ市案の申出を行い、4月10日から5月1日の期間で、県素案の閲覧、市原案の縦覧を行いました。その結果、公述の申出はありませんでしたので、公聴会は中止となりました。また、地区計画原案に対する意見書についても提出はありませんでした。

一方で、この期間中、4月21日に神奈川県告示により、国道129号と県道410号の道路区域の変更が行われました。

これに伴い、県・市の都市計画部局で協議・調整を行った結果、都市計画道路区域の一部を修正することとなりましたので、今回の都市計画審議会にて報告させていただくものです。

今後の予定になりますが、前回ご説明したスケジュールから変更はなく、都市計画の案を作成し、法定縦覧に進んでいきます。

最終的には、令和5年冬頃、都市計画変更案について、県や市の都市計画審議会に付議し、審議会に答申をいただいた上で、令和5年度末の都市計画決定・変更告示を行う流れとなります。

それでは、今回の修正理由となります、道路区域の変更内容について、ご説明します。

まず、こちらのスライドは、令和5年4月21日の県告示第211号の内容になります。

スライドの左側に県の公報、右側の図については、道路区域の変更内容であり、薄いグリーンが変更前の区域、赤色が新たに追加された区域を示しております。

赤枠で囲んでいる箇所になりますが、八王子平塚停車場線（国道129号）とツインシティ大神線との交差点部において、交差点の両側に接続する道路の隅切り部分が、八王子平塚停車場線（国道129号）の区域に含まれる変更が行われました。

次に、県告示第212号の内容になります。

八王子平塚停車場線と倉見大神線（県道410号）との交差点部において、同様に、交差点の両側に接続する道路の隅切り部分が、八王子平塚停車場線（国道129号）の区域に含まれる変更が行われました。

次に、県告示第213号の内容です。

倉見大神線（県道410号）とツインシティ大神線との交差点部において、交差点南側に接続するツインシティ大神線の隅切り部分が、倉見大神線（国道410号）の区域に含まれる変更が行われました。

県告示による道路区域の変更内容については、以上となります。

続きまして、これらの道路区域の変更に伴う、今後の都市計画手続きについて、ご説明します。

今回、都市計画手続き中に、国道及び県道の道路区域の変更が生じたことから、県の都市計画部局との協議の結果、次の対応により都市計画区域の一部を修正し、道路区域と都市計画区域の整合を図るものとします。



1点目として、図の(1)の2か所となりますが、今回の道路区域の変更に伴い新たに追加された国道区域の隅切り部分については、八王子平塚停車場線の都市計画道路区域に含めるものとします。

2点目に、図の(2)の箇所となりますが、新たに追加された県道区域の隅切り部分については、倉見大神線の都市計画道路区域に含めるものとします。

これらに伴いまして、3点目に、図の(3)の箇所となりますが、倉見大神線の都市計画道路区域から、隅切り部分(国道区域)を除くものとします。

4点目として、図(4)の箇所となりますが、ツインシティ大神線の都市計画道路区域から、隅切り部分(国道区域・県道区域)を除くものとします。計画図で詳細をご説明します。

こちらは、八王子平塚停車場線の計画図となります。左の図が現行案、右の図が修正案をお示ししています。北側の黒枠で囲んでおります、八王子平塚停車場線と倉見大神線との交差点部となります。赤い着色部分が八王子平塚停車場線の区域であり、現行案に対して修正案では、隅切り部分を含めた区域に修正します。

続いて、南側の黒枠で囲んでおります、八王子平塚停車場線とツインシティ大神線との交差点部となります。同様にして、現行案に対して修正案では、隅切り部分を含めた区域に修正します。

次に、倉見大神線の計画図です。上の図が現行案、下の図が修正案をお示ししています。西側の黒枠で囲んでおります、倉見大神線と八王子平塚停車場線との交差点部となります。赤い着色部分が倉見大神線の区域であり、現行案では隅切り部分が含まれますが、修正案では、隅切り部分を除いた区域に修正します。

続いて、東側の黒枠で囲んでおります、倉見大神線とツインシティ大神線との交差点部となります。赤い着色部分が倉見大神線の区域となりますが、現行案に対して修正案では、隅切り部分を含めた区域に修正します。

ここまでのご説明のとおり、修正内容としましては、それぞれの都市計画道路の隅切り部分の修正に伴う、一部、延長の修正についてもお説明します。

倉見大神線については、八王子平塚停車場線との交差点部において、隅切りを減じるため、1,080mから1,070mに延長を減少します。なお、ツインシティ大神線との交差点部の隅切りの増加については、路線延長には加算されませんので、延長には影響しないものです。

八王子平塚停車場線については、隅切りが2か所増加しますが、こちらも路線延長には加算されませんので、延長は950mで修正はございません。

ツインシティ大神線については、隅切りを2か所減じるため、870mから850mに延長を減少します。

以上のとおり、区域や延長を一部修正しておりますが、今回の修正対応については、都市計画道路全体の区域は変わらないため、地区全体の交通計画には変更が生じるものではありませんので、まちづくりへの影響はございません。また、令和5年度末予定の都市計画変更のスケジュールについても、変更なく進めていくものとしております。

最後に、今回修正を行う3路線を含めて、ツインシティ大神地区全体の都市計画変更手続きについては、今後、都市計画の案の法定縦覧を行い、年明けの都市計画審議会へ付議する予定でございますので、よろしくお願いいたします。

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。

(会 長)

特に無いようですので続きまして、議事のその他でございます、「地区まちづくり協議会の設立について」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、「議事の(2)その他」の「地区まちづくり協議会の設立について」、ご説明させていただきます。

右上に、その他資料1と記載のある資料の1ページをご覧ください。

ご存じの方もいらっしゃるかと思いますが、現在、平塚駅北口周辺で、資料1ページ下の地図の「旧梅屋本館跡地」と記載している場所になりますが、こちらで解体工事が進められており、解体後は、地上23階建て、高さ約81mの共同住宅、店舗、飲食店が入居予定の建築物の建設が予定されております。事業の概要は、裏面2ページに記載のとおりでございます。こちらの建築物は、総合設計制度を利用し、容積率及び高度地区の制限の緩和を予定されていると伺っております。なお、制限の緩和にあたっては、建築審査会での同意のうえ、特定行政庁の許可が必要となるものです。

そのような中、この旧梅屋本館跡地を含む紅谷町5番街区、1ページ下の地図の太線で囲った部分になりますが、地区の賑わいと繁栄を目指すことを目的として、「平塚市まちづくり条例」に基づく地区まちづくり協議会の認定申請が本市に提出され、令和5年6月13日付けで認定いたしました。

それでは、「地区まちづくり協議会」について、少しご説明させていただきますが、資料の3ページの「地区まちづくりとは」の中段にあるように、地区住民が主体となり住みやすいまちづくりを行うまちづくり条例に基づく団体で、住みやすい地区にするためのまちづくりのルールをまとめた「地区まちづくり計画」を策定することができます。

協議会とのお話しでは、旧梅屋本館の建替え事業の進捗に合わせて、この「地区まちづくり計画」を策定して、認定を受けたいご意向と伺っておりますので、今後、早い時期に、「地区まちづくり計画」の認定申請があると考えております。

なお、関連するまちづくり条例について、資料3ページ下段に抜粋してお示しておりますが、その中の第11条第7項で、「地区まちづくり計画」の申請に係る見解について、「都市計画審議会の意見を聴かなければならない」とされておりますので、

今回、まずは、協議会が設立されたことをご報告するものです。

早ければ、次回の都市計画審議会において、計画に対するご意見を頂戴したいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

「議事の（２）その他」の「地区まちづくり協議会の設立について」、の説明は以上でございます。

（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）

地区まちづくり協議会の範囲は、旧梅屋本館跡地を含めた市道紅谷町3号線のところまで一体という解釈でよろしいでしょうか。

（事務局）

旧梅屋本館跡地と残りのエリア市道紅谷町2号線、3号線、4号線と南町通り線に囲まれた紅谷町5番街区全体での地区まちづくり協議会の設立となっております。

（委 員）

どこかの業者が単独で行うのではなく、協議会の中でいろいろな議論が今後されていくということによいのか。

（事務局）

協議会メンバーには梅屋本館跡地の方だけでなく、西側のエリアの方もメンバーに入っております。5番街区全体でこれからの地区まちづくり計画について、議論していただけると考えております。

（会 長）

他にご意見、ご質問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。委員の皆様、ご協力ありがとうございました。

それでは、進行を事務局にお返しします。宜しくお願い致します。

【審議会閉会】 15時45分