

第 1 8 5 回平塚市都市計画審議会会議録

1 日 時 令和6年4月26日（金） 14時00分～16時30分

2 場 所 平塚市役所本館 410会議室

3 出席委員 13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、松木 寿永、尾上 達也、長尾 亨、
中浦 渡、石井 清一郎（代理 大場 英彰）、近藤 充志（代理
川名 基義）

4 欠席委員 2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 石上 晃

主 査 染谷 健太郎

主 査 遠藤 哲彦

主 任 飯嶋 咲江

まちづくり政策担当

課長代理 曾我 生郎

主 事 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（居住と都市機能の誘導、防災指針等）について
- ・第8回線引き見直しについて
- ・令和5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】 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185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。

本日の会議の傍聴を希望しておられる方はありませんので、念のため申し添えます。

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、わたくしと佐々木健充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（1）報告案件でございます、「立地適正化計画の検討経過（居住と都市機能の誘導、防災指針等）」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、事務局より立地適正化計画の検討経緯についてご説明いたします。

お手元の報告資料1になりますが、昨年度からの続きの内容の検討と並行して、平塚市立地適正化計画の素案たたき台を作成しておりますので、本日はこれを基にご説明させていただきます。

検討内容のご説明に入る前に、策定の趣旨について簡単にご説明いたします。

立地適正化計画は、長期的な人口減少や高齢化の進行、それに伴う財政面の課題等に対して、より効果的かつ効率的な都市整備を行い、市民の多くが徒歩や公共交通を利用して日常生活を快適に送ることが出来るよう、都市機能や居住を誘導することにより、安全で利便性の高いまちづくりを進めるものです。また、平塚市都市マスタープラン（第2次）では、コンパクトシティ・プラス・ネットワークのイメージが示されていることから、これを基本に、都市機能の配置、公共交通ネットワーク、居住の誘導などのあり方を具体化します。

計画の策定にあたっては、概ね20年後の将来を展望して内容を定め、その間、概ね5年ごとに計画の進捗状況の評価を行うことが望ましいとされています。また、現行の平塚市都市マスタープランが令和9年度に改定予定となっており、次の目標年次が令和29年度を予定していることから、都市マスタープランの一部として扱う立地適正化計画においても、令和29年度に目標年次を設定し、計画を策定することとしております。

計画は、令和4年度から3箇年かけて検討を行い、今年度末の策定予定となっております。検討のプロセスとして、令和4年度は、まず課題の整理を行い、それに基づき、まちづくりの方針や目指すべき都市の骨格構造等について検討を行いました。

ここまでの昨年度ご報告した内容となりまして、続く検討として、令和5年度は、誘導方針や、居住と都市機能の誘導、防災指針、計画の評価に関して検討を進めてま

いりました。本日はその内容についてご報告いたします。

なお、立地適正化計画の検討体制として、庁内においては、庁内検討会議、庁内策定会議、庁外においては、都市計画審議会と立地適正化計画専門部会を設置しております。令和5年7月に開催した都市計画審議会での報告以降、専門部会を2回開催しておりますので、その結果について、平塚市都市計画審議会条例に基づく部会から審議会への報告に代えて、事務局よりご報告させていただきます。

参考資料1－1をご覧ください。こちらが専門部会の各回においていただいた意見の抜粋となります。

まず、令和5年10月23日に開催し、「居住と都市機能誘導に関する検討」を行った専門部会では、居住誘導区域内でも一定の災害リスクがあることや自助の重要性を理解してもらう示し方が必要であること、居住誘導の先にある市民の暮らし方に関するご意見や、平塚駅周辺に関する検討の視点、交通ネットワーク等に関するご意見をいただきました。

続いて、第4回の専門部会における「防災指針や誘導施策、計画の指標や進捗管理の検討」においては、まず、防災に関するご意見として、居住誘導区域や、この後ご説明する本市独自の災害配慮重点区域等、複数の要素が絡む中で、自分の住まいがどういう区域なのか、また、自身の生活圏の中でどのような災害リスクがあるのか等、市民が理解し災害に対する意識が醸成されるような示し方が必要であることや、実施していく災害対策について、多方面からの検討を行い整理する必要があるというご意見をいただいております。また、計画の進捗管理にあたっては、効果を正確に把握し、次のアクションにつながる評価ができるようにする必要があることや、拠点設定されている郊外住宅地の今後の在り方等について、交通等を含めた多様な議論の展開が望ましいというご意見をいただきました。

部会においては、このように、市民への示し方に関する部分や、取り組みにかかわる部分等、多岐にわたるご意見をいただいておりますので、計画書の構成や図表現等の示し方の再検討に加え、想定する取り組み等をあらためて検討し、計画書への記載内容を整理してまいります。

それではここから、計画の検討内容について、前回までの振り返り部分も含めてご説明いたします。

素案たたき台の33ページから41ページまでの「立地適正化の方針」に関する内容となります。

平塚市における立地適正化の方針のうち、多様な住まいの方針においては、平塚市都市マスタープランに掲げている生活圏ごとに、生活サービスの維持と人口密度の維持を図る方針を基本として、地域特性に応じた多様な住まい環境を活かして居住誘導を進めることとしています。そのため、市街化区域の中で、利便性が高く、現に多くの市民が居住しているエリアにおいて、一定の人口密度の維持を目指す、右下図中の黄色部分、「居住促進ゾーン」と、現状の土地利用や機能を維持する水色の「都市活動維持ゾーン」を設定します。また、市街化調整区域には、自然と調和した住まいや地域コミュニティの維持を図る緑色の「緑住共存ゾーン」を設定し、便利な暮らしや

ゆとりのある暮らしなど、ライフスタイルに合わせた多様な住まいが選択できる居住環境の形成を目指します。

生活拠点の配置方針においては、平塚市都市マスタープランの「2核1地域」と既存の地域生活圏を活かしたコンパクトシティ・プラス・ネットワークの形成の考え方を基本に、都市機能の分布と市民ニーズ、まちづくりの動向等を踏まえて生活拠点を設定し、都市機能の誘導や、交流・賑わいを創出するまちづくりを推進することとしています。これにより、図中赤線で囲った平塚駅・市役所周辺とツインシティ大神地区の2か所に中心生活拠点を、オレンジ色で囲った旭地区周辺と真田・北金目地区の2か所に地域生活拠点を、緑の点線で囲った吉沢公民館周辺や城島公民館周辺、田村十字路周辺等の7か所に日常生活拠点を配置します。

交通ネットワークの方針においては、「平塚市地域公共交通網形成計画」の方針を基本として、鉄道や利便性の高い幹線バス路線による交通軸と、バス・自転車・その他のモビリティによるフィーダー交通ネットワークの組み合わせにより、全市の拠点や病院等の主要施設にアクセスできるネットワークを目指すこととしています。そのため、図中カラーで示している、厚木、伊勢原、秦野、旭地区方面の4つの交通軸を基本に、拠点と軸をつなぎ、東西方向の移動を補完する、点線で示したフィーダー交通ネットワークを加え、持続可能な地域公共交通ネットワークの構築を目指します。

多様な暮らし方が選択できる居住ゾーン、4つの交通軸と軸を補完するフィーダー交通ネットワーク、市民の暮らしを支える生活拠点、これらを平塚市が目指す都市の骨格構造とし、市民が便利で快適に暮らし続けられる、持続可能なまちづくりを進めます。

ここからが、新たな報告の内容になります。資料の63ページをご覧ください。

これは、生活拠点において、行政、教育・文化等の分野別に配置する機能を整理し、拠点の種別に応じて、誘導の考え方を記載しています。

まず、立地適正化計画の法制度に基づき、都市機能誘導区域を設定する拠点としては、全市からの利用を想定する中心生活拠点と、周辺や郊外エリアからの利用を想定する地域生活拠点とし、一定規模以上の都市機能の維持・誘導を図ることとします。日常生活拠点については、法制度による位置づけではなく、地区まちづくりの推進や関連施策との連携により、利便性や賑わいを確保していく拠点として整理します。

その上で、都市機能誘導区域を設定する中心生活拠点と地域生活拠点について、表の赤枠で囲われた施設が、拠点に維持・誘導を図る施設です。赤点線枠で囲った、施設ごとに定められている配置の圏域と拠点が重なる場合には、拠点内に維持・誘導を図る施設として、誘導施設に設定します。一方、単独の診療所やコンビニエンスストアなどの、拠点に限らず日常的な利用がされる施設は、誘導施設としては設定せず、人口密度の確保による自然立地等による誘導を図ります。

次のスライドにおいて、この表の誘導施設の対象となる施設を具体的に整理します。

資料の64ページです。例えば、教育文化機能のうちの「地域交流施設・文化施設」の対象施設は、交流や情報発信を行う地域交流センターのような施設や、図書館、公民館となります。また、商業機能の「食料品や日用品を扱う大規模商業施設」は、

物品販売業を営む店舗で、床面積が1,000㎡を超えるものが誘導施設の対象となります。

ここからは、個別の拠点ごとにおけるまちづくりの内容について、都市機能の誘導と絡めてご説明いたします。

資料の42ページから記載している拠点まちづくりの方針と、61ページ以降の都市機能の誘導に関する内容を合わせてご説明するため、投影されたスライドにて説明をお聞きください。

まず、中心生活拠点の「平塚駅・市役所周辺地区」については、買い物や通院、行政手続き等とあわせて、様々な過ごし方が出来る場の創出や、快適な歩行空間や移動環境の確保など、「居心地が良く魅力の高い玄関口、全市民が利用する都市機能が集積する拠点」を「目指す将来の姿」とします。それにあたり、図中赤枠の範囲を、賑わい・交流創出区域、オレンジ色の枠を公共施設群維持区域として、都市機能誘導区域を設定します。

誘導施設と誘導方針です。表中の現況の施設数は、都市機能誘導区域内に立地する現在の誘導施設の数を示しています。

平塚駅周辺の賑わい・交流創出区域には、現在策定中の平塚駅周辺地区の将来構想とも連携した内容として、南の核、平塚市の玄関口として、医療、子育てや高齢者を支援する機能、商業や金融などの生活利便機能、地域交流や文化施設など、賑わいを創出する機能の強化を図ります。また、市役所周辺の公共施設群維持区域については、市内全域からの利用がある主要な行政、教育・文化、介護福祉、子育て支援等の公共施設を維持するとともに、病院や大規模商業施設、金融機能の維持を図ります。

続いて、もう1つの中心生活拠点である「ツインシティ大神地区」についてです。平塚市の北の核で、神奈川県南のゲートであるツインシティ大神地区においては、新幹線新駅の開設も見越して、トランジットセンターや商業施設周辺に生活サービス機能が配置する賑わいある空間の創出や、地区内外の快適な移動など、「市民や市外からの来訪者が行き交い、広域的な交流と連携のゲートとなる拠点」を目指す将来の姿としています。

誘導施設と誘導方針としては、医療や、子育て支援機能、商業や金融などの生活利便機能を維持し、ツインシティ大神地区のまちづくりの進捗と合わせて新たな施設の誘導を図ります。また、市内外からの利用も想定した地域交流施設など、賑わいを創出する機能の強化を図ります。

地域生活拠点のうち、「地域医療福祉拠点整備モデル地区」の事業整備区域を含む旭地区周辺においては、買い物や通院と合わせた多世代が集える居場所や交流の場、若年世代・子育て世代に向けたサービスがあり、駅へのアクセスや地域内の移動環境が整う交通結節点として、「周辺・郊外地域の暮らしを支える医療・福祉と多世代交流の拠点」を目指します。

地域医療福祉拠点として整備予定の医療や介護福祉機能の維持とともに、多世代交流や子育て世代の活動支援、テレワーク等の生活利便性を高め、賑わいを創出する地域交流・文化施設を強化します。また、行政・文化・福祉機能の災害リスクのある施

設からの機能移転による強化や、防災機能を備えた商業機能の誘導を図ります。

真田・北金目地区の地域生活拠点では、買い物や通院、生涯学習、大学と住民の交流など、多様な活動を楽しめる場や、西部地域や平塚駅方面からの交通アクセスと安全で快適な移動環境がある、「秦野市の拠点と連携した、郊外地域の生活を支える拠点」を目指します。

誘導施設と誘導方針においては、不足する行政、教育・文化、子育てや高齢者を支援する機能の新たな誘導や、災害リスクのある施設からの機能移転による強化を図ります。また、教育・文化機能は、大学や地域との連携による機能強化を図ります。金融機能については、隣接する秦野市の都市機能誘導区域における機能維持と連携して、一体の拠点として生活利便性の確保を図ります。

ここからは、日常生活拠点についてです。ページが戻りまして、資料の53ページから59ページの内容となります。

都市機能誘導区域や誘導施設といった、法制度によらない拠点まちづくりを目指す日常生活拠点においては、交通結節点となるバス停周辺の利便性向上や、地域の賑わいを創出する地区まちづくりの支援等により、身近な生活拠点としてまちづくりを推進します。図中に、都市機能の分布状況等から想定する概ねの拠点の範囲を緑色の点線で示しています。

まず、①の田村十字路周辺拠点においては、田村車庫バス停のバス路線の利便性や、国道129号周辺に生活サービス機能が分布する特徴を活かした「乗り換え便利なバス停を活かす拠点」を、目指す将来の姿とします。

健康団地としての再生の方針がある横内団地や、子育て関連施設が分布する横内公民館周辺を一带とする②横内団地周辺拠点では、「団地再生とあわせて、身近な買い物や支え合いができる拠点」を目指します。

次に、台地上の住宅地や、その周辺を通るバス路線、バス路線沿線にある生活サービス機能が特徴の③のふじみ野・岡崎公民館周辺拠点においては、「台地の移動や買い物利便性を支える拠点」を目指す将来の姿とします。

また、④の、バス路線沿線に公民館や学校、商店会がある金目小学校・公民館周辺拠点では、金目川沿いやみずほ小学校周辺に水災害リスクが存在することから、「安全で、乗り換え便利なバス停がある拠点」を目指します。

資料の57ページです。ここからは、市街化調整区域の3つの拠点についてです。

まず、ゆるぎ地区の活性化に取り組む⑤の吉沢公民館周辺拠点は、サイクル&バスライドのバス停や、その周辺に公民館、子育て関連施設が分布しており、隣接するめぐみが丘の住宅地内にも診療所やスーパーマーケットがあります。そのため、これらを活かした「ゆるぎ地区活性化とあわせて、移動や買物利便性を支える拠点」を目指します。

⑥城島公民館周辺拠点においては、平塚駅と伊勢原駅を結ぶバス路線のバス周辺には、診療所や公民館、町内福祉村などの機能が分布しており、農と景観を活かした、交流型体験の里づくりの活動を通じて地域の活性化に取り組んでいます。また、地域の東側を走る県道606号大島明石では、ツインシティ大神地区につながる都市計画道

路の整備が予定されており、今後の整備に合わせた沿道の賑わい創出も期待されます。そのため、目指す将来の姿としては「交流の里づくりとあわせた、便利な交通結節点がある拠点」を設定します。

最後に、⑦土屋公民館周辺拠点です。平塚駅や秦野駅に接続するバス路線があり、神奈川大学バス停周辺に、土屋公民館やコンビニエンスストアなど身近な生活利便施設が分布していることや、神奈川大学の移転に伴い、地域振興に資する跡地の利活用の検討が進められています。また、座禅川の水害リスクや丘陵地の土砂災害リスクがある場所でもあり、「安全で快適な暮らしを支える丘陵部の拠点」を目指します。

以上のとおり、中心生活拠点2か所、地域生活拠点2か所、日常生活拠点7か所、計11か所について、立地適正化計画制度の活用やその他の手法を含めて、拠点まちづくりを進めます。

次は、多様な住まいの方針の実現に向けた、居住誘導区域の設定についてご説明いたします。居住誘導区域を設定するにあたり、多様な住まいの方針でお示した、居住促進ゾーンや都市活動維持ゾーンの精緻化を図ります。

資料の75ページをご覧ください。居住誘導区域の設定は、図のフローに沿って行います。本市の市街化区域は、平塚駅を中心とした公共交通網や市街地が形成されており、将来にわたり一定の人口密度の維持が見込めることから、①の居住誘導区域の対象となる範囲は、市街化区域全域とし、その中で、災害リスクの高いエリアや産業振興に係るエリアを②居住誘導区域に含めない範囲とします。ただし、②に該当する場合にも生活サービス機能の集積や都市基盤の整備、まちづくりの方向性などから、居住誘導を図る必要のある範囲については、必要な対策を講じた上で、居住誘導区域として設定します。

76ページをご覧ください。ただいまのフローの、②の居住誘導に含めない範囲のうち、a)災害リスクが高いエリアについてです。災害リスクの高いエリアの判断においては、居住を促進する観点から、「生命」と「財産（住居）」に危害が生じるおそれのある範囲を基本とし、浸水や土砂災害に対して、一般的な2階建て家屋における、家屋倒壊の危険性が高い、又は垂直避難が困難となる範囲を居住誘導区域から除外しています。

具体的な基準は表に記載のとおりです。浸水に係る災害は、基本的に計画規模での絞り込みを行い、内水、洪水については、垂直避難の選択肢が欠ける「浸水深3m以上」を、津波については、「浸水深2m以上」を除外しています。また、計画規模の分析データがない高潮については、想定最大規模での「浸水深3m以上」を、この他、洪水の家屋倒壊等氾濫想定区域や、土砂災害のレッドゾーンである土砂災害特別警戒区域については、「該当箇所全域」を除外するものとしています。

次に、②の居住誘導に含めない範囲のうち、b)産業振興に係るエリアについてです。産業振興に係るエリアについては、工業系用途地域の中で、都市マスタープランの土地利用の配置方針において「工業地」としている場所と、地区計画等により住宅が制限されている場所を居住誘導区域から除外します。ただし、工業地の中でも、住居系土地利用の一定の集積がある場合等には、周辺の用途地域や土地利用との連坦性等を

加味して個別に判断を行うものとしています。その結果が、右図の水色の範囲となります。

以上により、市街化区域全域から、災害リスクの高いエリアと産業振興を図るエリアを除いた居住誘導区域の範囲がこちらとなります。主に、市中央部や相模川沿いの工業団地、金目川や相模川沿川の災害リスクの高い地域が、居住誘導区域外となっている状況です。

続きまして、第Ⅲ章の防災指針についてご説明します。

資料の 8 2 ページをご覧ください。防災指針とは、居住や都市機能の誘導を図る上で、必要となる都市の防災に関する機能確保を図るための指針であり、立地適正化計画に定めるものです。

本市は、南は相模湾、北西部には丘陵地が平野部を囲むように位置し、相模川や金目川水系の河川が市内を南北に流れる地形の中で、市街地が市内広く形成されているという特徴があります。本市の防災指針の考え方としましては、居住誘導区域外とした災害リスクが高いエリアにも現に多くの市民が居住していることや、産業振興を図るエリアでは、企業の安全確保の取組みが必要なことから、居住誘導区域のみならず、居住誘導区域外のエリアについても、防災・減災対策を計画的に実施することとします。

資料の 8 3 ページです。防災指針の検討にあたり、平塚市内の災害リスクの状況をあらためて確認しており、災害規模の設定があるものについては、計画規模と想定最大規模それぞれについて、災害リスクを把握しています。なお、計画規模とは、堤防や下水道等、ハード整備の設計の基本となるものであり、1 0 0 年や 1 5 0 年に 1 回程度の確率で降る降雨量を対象としています。想定最大規模とは、言葉のとおり、想定される最大規模の降雨量で、1, 0 0 0 年に 1 回程度の確率で起きる降雨量を対象としたものです。

次のページは、災害の種別ごとの、主なリスクについてです。

まず、洪水については、浸水深が 3. 0 m を超える場合は、一般的な家屋では 2 階床まで浸水するおそれがあり、垂直避難が困難となります。また、堤防決壊に伴う激しい氾濫流や河岸浸食により、家屋が倒壊・流出するおそれがあります。津波については、浸水深 2 m 以上となると、高い確率で木造建築物の倒壊・流出の恐れがあります。土砂災害においては、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあります。地震は、本市に最も大きな被害をもたらす大正型関東地震において、震度 6 から震度 7 の揺れが予測されています。このようなリスクに着目しながら、各種災害リスクの分析を行い、課題の整理を行っています。

9 7 ページをご覧ください。リスク分析を行った結果、まず、金目川や相模川の沿川、河口部などのエリアでは、洪水・高潮・津波などにより、浸水が深く、家屋倒壊のおそれがある地域が広がっています。また、国道 1 号沿道などの、都市機能が集積する地域での浸水被害が想定されていることから、河川や下水道などのインフラ整備による浸水対策や、特に、医療や介護、子育て支援等の、配慮を要する施設の浸水対策の推進が必要となります。

市西部に広がる丘陵部では、住宅地や集落地に、一部土砂災害リスクがかかっており、これに対して、砂防対策事業の推進や、避難が円滑に行えるよう、地域の主体的な取組みを促す必要があります。

これらの課題を踏まえて、ここからは、防災まちづくりの方針や取組についてご説明します。

98ページをご覧ください。（1）基本的な取組の方針についてです。

まず、本市の特徴を踏まえた、基本的な取組方針としましては、図に示すとおり、災害リスクの程度に応じて、「回避」と「低減」の2つの対応を使い分けながら、低減策に関しては、ハードとソフトの両面から対策を講じるものとします。この基本的な取組み方針に基づき、災害の種類やエリアに応じた取組みについて整理します。

101ページです。災害の種類に応じた取組みとして、洪水・内水に対しては、河川改修等のハード対策の促進に加え、浸水深が大きいエリアや浸水継続時間が長期にわたるエリアでは、当該地域の居住者等への周知・啓発や、要配慮者利用施設の避難対策等の支援を行い、迅速な避難や長期避難に向けた、避難先や備蓄の確保等を含めた対応を促します。また、高潮・津波に対する、防波堤・防潮堤の改良工事や津波避難ビルの指定による避難環境の整備、土砂災害リスクが高いエリアにおける開発規制の活用、地震に対する建物耐震化の促進等の方針を示しています。ソフト施策としましては、地域での防災対策の支援や、企業の防災対策、BCP作成等の支援など、自助共助を促す取組みについての方針を示しています。これらについて、図のとおり、エリアごとの課題に応じた取組みを進めていきます。

次に、防災まちづくりの方針に基づき実施する、具体の取組についてご説明します。

資料の102ページです。前方のスライドにおいて、素案にない資料を説明用の表として追加しています。

まず、本市の特徴ある取組みとして、水害において、想定最大規模で甚大な被害のおそれがある範囲や、計画規模で比較的深く浸水する範囲について、重点的に防災に関する周知啓発等を行う区域として、本市独自の「災害配慮重点区域」の設定を行います。これは、居住誘導区域外とした災害リスクが高いエリアの他に、居住誘導区域内においても、想定最大規模の降雨では、浸水が深くなる可能性がある等、一定のリスクを含んでいることを踏まえ、居住誘導区域内外に関わらず、災害リスクや安全に配慮した居住方法の理解促進に向けて、周知啓発等の強化を図る必要があるエリアに対して設定を行うものです。そのため、表のとおり、災害配慮重点区域の設定にあたっては、想定最大規模での絞り込みを行います。また、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）のみを居住誘導区域から除いたのに対して、いわゆるイエローゾーンを含む土砂災害警戒区域全域を災害配慮重点区域に設定します。

その結果、102ページの図の緑の網掛けの範囲が、区域設定の範囲となります。こちらの図は、災害配慮重点区域と居住誘導区域を重ね合わせたものになります。こちら、資料にはない図となりますが、素案に追加することを検討しています。災害配慮重点区域の範囲について、最大規模のリスクで絞り込みを行ったことから、黄色の居住誘導区域内にも緑の網掛けの災害配慮重点区域が広がっていることが分かりま

す。また、水色の居住誘導区域外のうち、産業振興を図るために区域外としたエリアについても、災害配慮重点区域がかかる場所が含まれています。

103 ページです。災害配慮重点区域の設定の他、防災まちづくりの方針に基づき、災害種別や程度に応じて行う、災害リスクの回避・低減策についてご説明します。先にお示しした取組方針に対応して、実施する施策と実施主体、時間軸を記載しています。なお、この防災指針や、次にご説明する誘導施策でお示しする施策には、現在検討中のものも含まれておりますのでご承知ください。

防災指針における施策の内容としましては、まず、災害リスクの高いエリアにおける回避策として、居住誘導区域外としたエリアからの届出、勧告による立地誘導や、住宅移転の支援等を想定しています。

災害リスク低減策のうちのハード対策としましては、国や県と連携した、砂防事業や治水対策事業の推進や、止水板購入補助や土のうステーション拡充等の浸水対策に対する支援、緊急輸送路や避難路確保などの取組みを進めます。また、災害リスク低減に向けたソフト策としましては、マイタイムラインの作成や備蓄の充実等、迅速で適切な避難行動に向けた自助共助の取組みを支援します。

このように、防災に関する取組みを進めるにあたっては、行政、住民、企業や民間事業者が、それぞれの役割を認識した上で取組みを行うことが重要です。その役割について理解をしていただくため、104 ページにその内容を記載しています。

まず、行政の役割としては、ハード整備や、国や県等にも関わる広域的な調整を要する対応、市民や地域が取り組む自助共助に対する支援等を行う必要があります。一方、住民の役割としては、「災害リスクを理解し、自分の命は自分で守るという意識の醸成を図ること」や、「自助・共助の取組に主体的に関わること」が挙げられます。また、企業・民間事業者の役割としては、「BCPの策定など、企業活動を通じて防災・減災対策に取り組むこと」、「ライフラインの確保や備蓄などの対策に取り組むこと」などがあげられます。各主体がこれらの役割を果たしつつ、防災指針の取組みを進めます。

続いて、105 ページ、第4章の実現化の戦略についてご説明いたします。

立地適正化の実現に向けた戦略として、ここでは大きく3つの内容を記載しています。まず1つ目が、拠点づくり、拠点にアクセスできる交通ネットワークの構築、地域まちづくりの推進と住まいの誘導について記載した、「実現のための基本的な誘導施策」です。こちらが、素案の1章で示す、拠点、交通、住まいのそれぞれのまちづくりの方針に対応した取組みとなります。また、これを進めるにあたり、必要となるまちづくりの体制を、「2. まちづくりの推進体制」において示します。そして、「3. 届出制度による誘導」では、法に定められた立地適正化計画制度に基づく、届出制度の活用について記載しています。

まず、107 ページの、実現のための基本的な誘導施策についてです。

(1) 地域を支える拠点づくりでは、計画の中で設定する中心、地域、日常生活拠点について、種別ごとに取組み内容を記載しています。

多くの市民が訪れ、利用する場所である中心生活拠点では、現在進められている平

塚駅周辺地区に係る取組みや、ツインシティ大神地区のまちづくりと連携してまちづくりの誘導を進めます。その中で、居住や都市機能に関しては、建替えや共同建て替え等を通じた住宅や都市機能の誘導や、既存事業を活用した空き店舗等のリノベーションによる誘導等、建物の更新や活用を促すことにより拠点への集積を図ります。また、魅力ある都市空間として、道路や広場の整備を進めるとともに、駅から離れた公共施設群や周辺の魅力資源への移動支援など、を含む、回遊的な移動環境の確保や、計画的な駐車場の配置による、道路交通環境の整備を進めます。さらに、街としての魅力を高めるためのマネジメントの仕組みづくりや、目的に応じた都市計画の緩和制度の活用により、拠点まちづくりを進めます。

続いて108ページです。比較的広域で多様な立場の市民が活用する地域生活拠点では、現在、立地している日常サービス機能の維持に加え、駅や周辺地域からのアクセスの強化や、交通結節機能の強化を図ることにより、移動の利便性を向上し、拠点機能の確保を目指します。また、新たな人口誘導の可能性が高い地域として、若年世代や高齢者向けの住宅の立地に伴い、サービス機能の誘導や、地域の交流の場や居場所の創出を図ります。加えて、状況に応じて拠点ビジョンの作成等を行います。

近隣の地域住民が活用する日常生活拠点は、日常的なサービス店舗や移動販売等の生活サービス機能を確保しつつ、公民館の多機能化等に合わせてコミュニティ拠点としての機能を強化します。また、地域生活拠点同様に、交通結節点機能の強化を図ることにより、移動の利便性の向上に加え、生活サービス機能の確保を目指します。

これらの取組みを進めるにあたり、地域と連携してまちづくりの機運を高め、必要なまちづくりの検討を進めることにより、地域特性に応じた拠点形成を図ります。

109ページです。これら拠点まちづくりに共通する取り組みである交通結節点の整備等については、「拠点にアクセスできるネットワークの構築」として記載しています。

拠点にアクセスできるネットワークを構築するためには、地域と拠点をつなぐローカルなネットワークを充実させるとともに、交通結節点となる場所に必要な機能を集積させる工夫を取り入れた拠点整備を行います。都市の骨格構造で示すフィーダー交通網の構築にあたっては、既存のバスネットワークの再編や次世代モビリティの活用も含めた地域内の移動手段の導入や、交通結節点整備に関しては、屋根付きのバス停整備のようなものから、コンビニなどの民間事業者も巻き込んだ、複合的な交通結節点整備など、も視野に取組みを進めます。

次に、（３）地域まちづくりの推進と住まいの誘導についてです。

資料の111ページです。ここではまず、①と②において、拠点の取組みとしても記載した、地域主体の拠点のビジョンづくりや、それに基づく個別のまちづくり活動の展開について記載しています。また、③では、既存ストックの活用や多様な住宅供給を図ることで、居住を誘導する取り組みを示しています。空き家の利活用を促す仕組みづくりや、都市機能の導入を伴う住宅や高齢者向け住宅の供給などの、国の支援メニューを活用した拠点地域への住宅供給の支援、計画的な公営住宅の建て替えや、団地再生に対する支援の活用により、多様な住まいの誘導を図ります。

続きまして、112ページのまちづくりの推進体制についてです。

まず、まちづくりを進めていくために、多様な主体の連携体制の構築を目指します。今後のまちづくりにおいては、市民、行政だけでなく、専門家や、まちづくりの担い手となり得る事業者も参加し、意見を出し合う場が必要となります。市内の大学や、豊富な企業が立地するという強みを生かした、オープンな組織の構築を目指します。

また、(2)のニーズに応じたまちづくりの支援も必要です。地域のまちづくりをまとめる際には、大学やまちづくりのプランナー、資金調達に関しては金融やファイナンスの専門家等、ニーズに応じて、外部の組織や人材を派遣できる仕組みづくりの構築を目指します。

(3)の事業者の参加と提案についてです。まちづくりの推進にあたっては、民間事業者の資金やノウハウを積極的に活用することが必要です。そのためには、事業者のまちづくりへの参加意向やニーズの把握に加え、技術提案を受けるなど、官民連携の推進方策を検討するものとします。

戦略の最後、届出制度による誘導についてです。114ページをご覧ください。

都市再生特別措置法により、居住誘導区域外における住宅を増やす行為については、市長への届出が必要となります。具体的には、3戸以上の住宅の設置を目的とする開発や建築する行為などが対象となります。同様に、都市機能誘導区域外における誘導施設を設置する行為や、都市機能誘導区域内の誘導施設を休廃止する行為等についても、届出が必要となります。この届出制度を活用することにより、居住誘導区域外や都市機能誘導区域外における住宅や誘導施設の動向を把握し、計画の進捗管理と合わせて、施策の効果の検証や計画の見直しに反映させていくものとします。

続いて、116ページの、第5章 計画の目標と評価についてです。

これは、立地適正化計画における施策の効果等を把握し、計画全体の進捗管理を行うため、施策分野ごとに評価指標を設定するものです。例えば、居住誘導に関する指標としては、全市域に対する居住誘導区域内の人口割合を測る、居住誘導区域の人口カバー率を、拠点形成に関わる都市機能誘導の指標としては、都市機能誘導区域内における誘導施設数を、交通ネットワークの構築に向けては、サイクル&バスライドを促進するバス停付近の駐輪場の設置箇所数など、取組みによる実施回数や効果を評価の指標とし、現状を示す基準値と、目標年次における目標値を設定します。なお、本日は、現在、指標の候補としているものをすべて記載していますが、素案の作成に向けてこの中からいくつかを選定していく予定となっております。

この指標を用いて、概ね5年ごとに指標の達成状況を評価することにより、計画の進捗状況、施策の効果等を把握し、必要に応じた施策や計画の見直しを行います。

以上が、事務局からの立地適正化計画の検討経緯についてのご説明となります。ご意見賜りますようよろしくお願いいたします。

(会 長)

ありがとうございました。ここで、梶田副会長ですが、専門部会の部会長も兼ねていただいていますので、少し補足のご意見をいただけたらと思います。

(副会長)

専門部会については、4回開催しまして、色々な議論を重ね、拠点や防災指針の設定等を行い、今回、素案たたき台という形でできたということでございます。評価指標の設定については、これから行っていく内容となっています。見やすさなども含めて、何かご意見いただければと思いますので、よろしくお願いします。

(委 員)

39ページの交通ネットワークの方針に、フィーダー交通ネットワークという記載があります。方針図にあるフィーダー交通の括弧書きには、バス、自転車、その他のモビリティとありますが、これについては、周辺の自治会のご要望等も様々あって、地域交通とも絡むお話なのかなと思いつつ、ただ、エリアが広範囲であり、東西方向の移動などとの記載がされております。この辺について、何か具体的なイメージがあれば、教えていただきたいと思います。

(事務局)

フィーダー交通をもう少し具体的にということで、この計画書の中で示しているフィーダー交通は、交通政策課で取り組んでいる地域内交通に限った内容ではなく、どちらかというとバス路線とその路線にある拠点間を結ぶような、幹線バス路線を補完する東西方向のフィーダー交通を考えています。バス路線の再編も含め、路線バスに限らずに様々な交通手段を交通政策課と連携して検討していきたいと考えています。

(委 員)

フィーダー交通の括弧書きに自転車とありますが、平塚市内には川沿いにサイクリングロードがあって、このフィーダー交通の丸印で図示されているところには、今のところサイクリングロード的なものはないかと思います。サイクリングロードもしくは自転車専用道路的なものを作っていくこともお考えでしょうか。

(事務局)

サイクリングロードなどの整備の位置付けではなく、サイクル&バスライドの整備を行うことで、バス停の利用圏域を拡げ、交通結節点としての機能を上げるといった内容になります。

(委 員)

その他のモビリティについては、イメージとしてはどのようなものがありますか。

(事務局)

その他のモビリティについては、この計画が20年先を見据えてるという中でいえば、グリーンスローモビリティや今後見込まれる様々な交通手段を考えているところ

です。

(副会長)

地域内交通については、バスや地域内移送による助け合いも含めて、連携していくことになります。それで、自転車については、自転車ネットワークがありますので、その中で整備する場所などを検討していくことになろうかと思います。

(会 長)

ヨーロッパですと、もっと明確で、放射方向のバスとか交通があった場合、横方向に小さなバスを回したりするんですね。それによって、横方向が不便ですから、メインのものを回していくことがかなり難しいので、横方向の道路を作るんですけど、その需要がこの辺でどれだけあるのかということもありますし、あとは、これから免許の返納がすごく増えていきますので、そうすると、タクシーではなかなか難しいので、別の交通手段というのが出てくると思うんです。先行している境町ですと、自動運転を走らせるとか、そういう工夫をして補完している場合もありますが、ここのエリアにそれだけ投資してできるかどうかはあると思います。これからいろいろな新しい交通手段が出てくるとは思います。これから20年先を考えると、そういうもので補完していかないといけないと思います。多分その頃には、新幹線の新駅がもう少し見えてくるとは思いますので、そうすると、ここの第2の拠点から横方向に移動する条件は出てくるんですね。東海大学も実はすごい期待してて、新幹線に乗ろうとすると小田原に行くか横浜に行かないといけないんですが、ここにできるとすぐに東京に出れますし、慶応大学の先生と話してても、ここに駅が出来ると非常に利便性が高くなるという話があるんですね。三島駅では、今、日本大学が駅前にキャンパスを作っていますが、大学もそのような意味で、ここに駅ができると非常に利便性が高くなるので、そういう需要が多分出てくるとは思います。

(委 員)

58ページの城島公民館周辺において、1行目に城島小学校前バス停周辺に診療所という言葉があります。これについて歯医者には確かにありますが、診療所というのは所在しないのではないかと思いますので、これを調べてもらえたらと思います。

それから、横内団地周辺の日常生活拠点になりますが、横内団地については全48棟あって10年計画で建て替えを行い、健康団地としての位置付けがされています。それで、54ページに横内団地周辺の位置図がありますが、主な道路は東側を通っている幹線道路だけになります。あとは団地内に入ると狭い市道がいっぱいありますが、この団地の建て替えが10年後に終わった後に、どのような人たちが居住しているかどうか。今は、割と高齢者が多いので、車の利用も少ないと思いますが、これから徐々に若い人たちが入るようになると、交通網についても考えなければならないと思います。合わせて、県道606号が、現在、大島交差点で止まっていますが、おそらく10年後ぐらい先には北の方に伸びているように思っていますので、そうすると国

道129号の補完道路ということですから、交通量が増えるのではないかと考えています。ですから、横内団地から県道606号への道路について、これはもう35年以上前から地域の要望も含めてありますが、道路をきちっとしないと、渋滞してしまうので、まちづくりに併せて道路網の整備はやっていかなくてはいけないと思います。今すぐどうのということではありませんが、計画の中で考えていく必要があるのではないかと考えています。

(事務局)

横内団地に向かう道路でありますとか、今後、県道が整備された時に交通量が増えるのではないかとということで、道路ネットワークも合わせて、計画に記載して対応していく必要があるのではないかとということだと思います。この計画に、道路整備自体を具体的に記載するところまではいかないと思いますが、必要な道路ネットワークについては、それぞれ関係する部署の計画などにも合わせて位置づけて対応していくものかなと思っています。

また、歯医者と診療所のところについては、調査の際に異なっている部分があるかもしれませんので、確認させていただいて、もし異なるようでしたら訂正させていただきます。

(委員)

1点だけ質問です。今回の計画素案たたき台を作成するにあたって、行財政改革の観点というところ、企画政策部との考えのすり合わせだとか、その点を踏まえた上でたたき台ができているのかについて教えてください。というのも、本日の会議で、中心生活拠点や、地域生活拠点、日常生活拠点、幅広い地域のところについてピックアップされています。それで、今、事務局の方からも、それぞれの強化をしていかなきゃいけないっていうところの観点で、この説明があったと思います。ただ、立地適正化計画が、将来の人口減少などを見据えた形で、コンパクトシティというか、ある程度集約させていくところがベースだという認識をしています。一方で、強化をしていくとなると、施設だとか機能のところ、行財政改革の観点では延床面積を縮小していかなければならないということが具体的に数値として明記されていて、その辺のところは部署横断的にすり合わせをした上で計画素案たたき台ができているのか、この辺についての質問です。

(事務局)

この立地的性化計画の策定にあたりましては、説明の中で出させていただいた庁内検討会議、庁内策定会議という会議体を設けておりまして、その中に企画政策部等や関係各課が入った形で会議を行い、検討を積み重ねてきております。また、その会議の検討にあたりまして、ここで、平塚市総合計画～ひらつかVISION～が策定されておりますが、その策定に合わせて、この立地適正化計画の内容を踏まえて調整させていただいておりますので、そういった調整等を含めて、十分協議をしております。

(委 員)

72ページになりますが、真田・北金目地区の部分で、平塚市域の川を挟んだ向こう側に残された土地がございます。これは市街化調整区域になりますが、地主の方とかが行政の方にも陳情その他お願い事に来ていますし、就業されてる方が秦野市の住民の方が多いと聞いております。こういう部分を解消していくということも必要ではないかと考えていますが、その辺のご意見も伺いたいと思います。

(事務局)

市街化調整区域とこの立地適正化計画の考え方ということかと思います。この立地適正化計画の大前提としましては、これから将来における高齢化や人口減少に伴いまして スプロール的に市街地が広がっていくことを防止することだけではなく、拠点を設けてそこに機能を集約していくことで、将来に繋がるまちづくりをしていくという考え方となっています。そういった中で、居住を誘導する区域については、現状の市街化区域を前提として考えさせていただいております。市街化区域の設定につきましては、この議題の後に、第8回線引き見直しということで説明させていただきますが、現在の市街化区域をさらに広げていくということについては、これからの人口減少社会を踏まえると難しいだろうという考えを平塚市は持っています。そういったことを踏まえ、立地適正化計画では、市街化区域を前提として区域設定をしており、市街化調整区域については、立地適正化計画による区域の定めはありませんが、そこにお住まいの方はそこに住んではいけないということではありませんので、そういったところについて、この計画の全体像を十分周知していきたいと考えております。

(委 員)

20年後を見据えてということですが、そうすると、新幹線の新駅が誕生するのも大体20年後ぐらいを想定してればいいんでしょうか。

(事務局)

新幹線新駅については、新駅誘致の中で、リニア新幹線の進捗に合わせて新幹線新駅の設置を行うということで、JR東海の方からお話をいただいているところです。今、リニア新幹線の進捗につきましても、直近のニュースの情報ですと、国や静岡県などの進捗が注視されていますが、現在のところ具体が示されていない状況であり、20年後にできるかどうかは明らかにお話ができる状況ではございませんが、平塚市としては、その期間中にできるよう進めていきたいと考えております。

(会 長)

ツインシティはそのために作っているということですね。

(委 員)

計画の目標のところで、居住誘導区域のカバー率などを管理していくということで、5年ごとに見直しをしていくということですが、PDCAを回していく時に、5年ごとの進捗、これの表でいきますと2024年にいきなり目標値がありますが、途中経過の目標なども立てるのでしょうか。どのようにこの計画を管理していくのか、ご説明をお願いします。

(事務局)

計画書に記載する目標値自体は、20年後の目標値を設定している中で、5年ごとの評価にあたっては、その中間値というのはある程度設定していくものと考えています。それに対して見直しをして、PDCAのサイクルで指標の見直し、施策の見直し、あるいは計画の見直しをどのように行っていくのかを判断していくものと考えています。

(会 長)

よろしいでしょうか。次の議題に行きますが、何かあればまた振り返っていただけたらと思います。1つ目の議題はこれで終了したいと思います。

それでは、議事(1)報告案件の2つ目であります、「第8回線引き見直しについて」を議題といたします。事務局より説明をお願いいたします。

(事務局)

それでは、第8回線引き見直しについて報告させていただきます。

第8回線引き見直しは、令和4年12月頃から、神奈川県下一斉に行われております。昨年度から、本格的に神奈川県と調整を行っており、ここで、「平塚都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、区域区分の変更等について、調整が概ね終了し、市案として県へ申し出ることになりましたので、その概要について、報告させていただきます。

それでは、スクリーンをご覧ください。

はじめに、線引き制度について、その概要を説明いたします。

都市計画区域においては、都市計画の目標のほか区域区分の有無及び区域区分を定める際の方針などを「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に定める必要があります。

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、整開保は、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する都市計画の決定方針などを定めることを通じて、将来の都市のあり方を決定する性格を持つものであり、それぞれの都市計画区域ごとに方針を定める、都市計画区域マスタープランとなります。

線引きとは、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、市街化区域及び市街化調整区域の区分、いわゆる区域区分を都市計画に定めるもので、都市計画である、区域区分は整開保に即したものである必要があります。

これまでの、線引き見直しの経過ですが、線引き制度は、昭和45年から始まり、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8回目の線引き見直しとなります。昨年度、令和5年7月には、県が定める「第8回線引き見直しにおける基本的基準」の内容等を中心に都市計画審議会で報告いたしました。

今回の線引き見直しの内容を説明する前に見直しを行う項目を説明します。

線引き見直しは、4つの項目から構成されております。

1つ目は「整開保」です。2つ目は「都市再開発の方針」です。3つ目は「住宅市街地の開発整備の方針」です。4つ目は「区域区分」の見直しです。これら4つの項目はすべて県が決定する都市計画となります。

ここからは、各方針等の概要について説明していきます。

まず、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、整開保です。

ここからは、お手元の資料もあわせてご覧ください。資料は報告資料2-1及び報告資料2-2になります。説明する内容は報告資料2-1に記載のある内容についてです。

位置付けについてです。

平塚市の総合計画に即して策定する、平塚市都市マスタープランは、市の関連計画、県の関連計画に整合し、平塚市の都市計画や都市づくりの指針となります。その平塚市都市マスタープランは、整開保に即す必要があり、また、その内容を整開保に反映させる必要があります。

今回の見直しにおいては、反映すべき平塚市都市マスタープランが前回平成28年の第7回線引き見直しから変更がないため、まちづくりの進捗に合わせたものが主になっております。

ここで、それぞれのマスタープランについて補足いたします。県が定める都市計画区域マスタープラン（整開保）、と市が定める市町村マスタープラン（平塚市都市マスタープラン）の違いですが、平塚市の場合、対象区域が同じマスタープランが2つあります。いずれも当該区域の都市計画は、それぞれのマスタープランに即したものでなければならないものですが、区域マスタープラン、整開保は、広域的な課題への対応が特徴であるのに対し、市町村マスタープランは、地域別構想のほか、生活像、産業構造なども含め住民により身近なマスタープランであることが特徴と言えます。

整開保の内容に戻ります。

変更点や重要な点等を抜粋して説明いたします。

まず、見直しの目標年次は令和17年としております。都市づくりの目標の項目、目指すべき将来像は、都市マスタープランの将来像から「豊かな自然に包まれて人とまちが織りなす湘南サスティナブルシティひらつか」とし、目標は、「住むなら平塚、あんしんの快適都市」、「創るなら平塚、かがやきの産業都市」、「集うなら平塚、ときめきの交流都市」の三つを掲げています。

区域区分を定める際の方針等について、令和17年の目標年次における想定人口は、神奈川県における地域政策圏別の推計人口や、国立社会保障・人口問題研究所の推計

人口等を踏まえ、令和２年の国勢調査データを基に神奈川県が推計を行ったものです。平塚都市計画区域内の人口は、概ね２３万７千人、市街化区域内人口を概ね２２万２千人と想定しております。また、令和１７年の市街化区域の面積は、概ね３，１５１haを想定しております。

次に、主要な都市計画の決定の方針、土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針のうち主要用途の配置の方針についてです。

主要用途として、商業・業務地、工業・流通業務地及び住宅地の３つを位置付けております。商業・業務地として、中心市街地の平塚駅周辺及び新たな商業・業務地としてツインシティ大神地区などを配置します。工業地として、既存工業地の相模川沿岸、総合公園周辺の幹線道路沿道及び新たな産業用地としてツインシティ大神地区を配置します。流通業務地として、既存流通業務地の厚木流通団地及び新たな流通業務地としてツインシティ大神地区を配置します。

住宅地としては、低層住宅地として、良好な都市基盤が形成されている地域のほか、区画整理事業が行われた新市街地、低中層住宅地として、平塚駅周辺に広がる既成市街地、新幹線以南の進行市街地、ツインシティ大神地区、大浜地区、中高層住宅地として、平塚駅周辺、国道１号などの幹線道路沿道を配置します。市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針についてですが、「土地の高度利用に関する方針」については、平塚駅周辺の拠点にふさわしい土地利用とするための再整備を行い、様々な都市機能の集積などによる土地の高度利用を図るとしています。

「用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針」については、既存の産業用地において、産業構造の転換などにより発生した企業跡地において、発生する住工混在地域は、その解消を進めつつも地区計画などを活用し、住環境と生産環境の調和を進めるとしています。また、工場などの大規模施設跡地は、現況土地利用を原則とするが、計画的な用途転換を図り、無秩序な土地利用転換による都市環境の悪化の防止に努めるとしています。

災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針については、災害ハザードエリアにおいて、今後も都市的土地利用を行う必要がある区域は、地域の実状に応じて、ハードやソフトの防災・減災対策を通じて災害リスクの低減を図る。災害レッドゾーンについては、都市的土地利用を行わないことを基本的な考え方とする。また、市街化調整区域に接する市街化区域内において、災害レッドゾーンが含まれ、かつ、計画的な市街地整備の予定がない土地は、逆線引きに向けた検討を行うとしています。

市街化調整区域の土地利用の方針についてですが、「優良な農地との健全な調和に関する方針」については、土地改良事業が施行中または施行された優良な水田等、また優良な畑地は、集団農地として保全するとしています。

「自然環境の形成の観点から必要な保全に関する方針」については、高麗山公園及びその周辺、湘南海岸公園、七国峠周辺の丘陵地、金目川河川敷は、良好な自然環境を有するため、保全に努めるとしています。

「秩序ある都市的利用の実現に関する方針」については、市街化調整区域内の大規模施設やその跡地については、これまでのまちづくりの経過を踏まえながら、既存集

落の地域生活圏の形成に取り組み、農地や緑地などの自然環境を保全しつつ、市街化調整区域の性格の範囲内で、一定の都市的土地利用を一体的に図るなど、あらかじめ区域を設定し、地区計画等の活用により、きめ細かな土地利用の整序を図るとしています。

交通施設の都市計画の決定の方針についてですが、報告資料２－２の後ろから２枚目に方針附図があります。そちらを確認いただくと、道路の位置関係が分かりますので、そちらも参考にご確認ください。

主要な施設の整備目標として、概ね１０年以内に整備等を予定する主要な施設は、主要幹線道路として、３・３・６湘南新道、３・３・８平塚海岸秦野線、３・３・１０倉見大神線、などを位置付け、また、幹線道路として、３・４・５萩原八幡線、３・５・１５東浅間大島線、３・５・２６伊勢原大神線などを位置付けております。

下水道及び河川の都市計画の決定方針についてですが、主要な施設の整備目標として、概ね１０年以内に整備等を予定する主要な施設は、下水道として、流域関連公共下水道については、相模川流域下水道との整合を図りながら、引き続き市街化区域内の未整備区域の整備を進めるとしています。また、整備済みの区域においても、老朽化した施設については、適切な維持管理に努めるため、改築等による機能更新を図る。さらに、雨天時における浸水被害の軽減を図るため、管渠等の整備を進めるとしています。

河川としては、一級河川相模川については、洪水による浸水被害から地域の安全を確保するため、河川整備計画に基づき治水対策を進めるとしています。二級河川金目川、鈴川等については、河川整備計画に基づき、護岸等の整備を行うとしています。

市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定方針についてですが、市街地整備の目標として、概ね１０年以内に着手等を予定するなどの主要な事業として、市街地開発事業は、平塚駅西口地区を想定し、土地区画整理事業は、現在、施行中であるツインシティ大神地区としております。

自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定方針についてですが、主要な緑地の確保目標として、地域地区については、概ね１０年以内の都市計画決定等の予定とし、風致地区として高麗山等の丘陵地区を位置付け、また、公園緑地等について、概ね１０年以内の整備等とし、５・７・１湘南海岸公園を位置付けています。

都市防災に関する都市計画の決定の方針についてですが、だれもが安心して居住することのできる、災害に強い都市づくりを目指して、大規模災害からいのちを守るため、災害リスク情報として既に整備されている各種ハザードマップ等を土地利用などといった今後の都市づくりに反映するとともに、自助・共助の取組と連携し、防災と減災を明確に意識した都市づくりを推進する、としております。また、大規模な地震災害や最大クラスの津波災害などへの備えとして、復興まちづくりの事前の準備を推進するとしています。

ここまで説明したものが、平塚都市計画における都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の主な内容となりますが、それらを図にまとめたものが方針附図となり、こちらになります。資料番号２－２の後ろから２枚目にあります。土地利用などの主要

用途の配置の方針や交通施設などの配置の方針をベースに河川、公園・緑地、大規模施設及びごみ処理施設などのその他の施設を記載しています。

次に、2つ目の項目、都市再開発の方針の内容についてです。

資料は報告資料2－3です。都市再開発法に基づき、計画的な再開発が必要な市街地について、再開発の目標、土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針を定め、適切な規制・誘導及び市街地の再開発の促進を図るものとしています。

一号市街地は、既成市街地を中心とした一体的な市街地のうち、土地の高度利用、根幹的都市施設の整備、都市防災の向上、居住環境の改善等の課題を持つ市街地を、計画的に再開発が必要な市街地として定めております。

二項再開発促進地区は、一号市街地のうち、再開発の必要度、緊急度、効果等から整備優先度が非常に高く、重点的に整備すべき地区を、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区として定めています。

要整備地区は、一号市街地のうち、特に早急に再開発を行うことが望ましい地区、あるいは都市構造の再編、建築物の更新、都市環境の更新を図る上で、特に効果が大きいと予想される地区として定めています。

まず1号市街地とし、平塚駅周辺地区約101haを位置付けています。立野町周辺地区約51haを位置付けております。市役所周辺地区約27haを位置付けております。大浜地区約15haを位置付けております。

二項再開発促進地区については、1号市街地において、平塚駅西口周辺地区約1.5haと、大浜地区約6.1haを位置付けております。

要整備地区については、同様に1号市街地において、平塚駅北口周辺地区約2.0ha及び富士見町地区約7.7haを位置付けております。

都市再開発の方針の概要を図にまとめたものが方針附図となります。資料番号2－4の最後のページです。一号市街地の位置ですが、平塚駅周辺地区、立野町周辺地区、市役所周辺地区、大浜地区となります。さらに、要整備地区及び二項再開発促進地区の位置を記載しております。

次に、3つ目の項目、住宅市街地の開発整備の方針の内容についてです。

こちら資料は報告資料2－3になります。住宅市街地の開発整備の目標については、人口減少や高齢化社会、気候変動の影響などによる自然災害の激甚化・頻発化など様々な課題に対応が必要になっている。持続可能な都市とするため、職住近接はもとより、歩いて暮らせる地域生活圏の形成を目指し、日常必要な諸機能をコンパクトに配置しながら、だれ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進め、地域の魅力と特性に応じた居住地選択が可能な多様な住宅市街地を形成するものとしております。

良好な住宅市街地の整備又は開発の方針については、住宅市街地の開発整備の目標を達成するため、自立的な地域生活圏の形成のために、地域特性に応じた機能誘導を進め、地域生活圏を結ぶ公共交通ネットワークを維持・強化する。市街地開発事業等により、道路、下水道、公園、緑地等生活基盤整備など災害に強いまちづくりを推進するとともに、地区計画等を有効に活用するなど総合的、計画的に居住環境の改善・

保全を図るものとしております。

重点地区の整備又は開発の計画の概要については、「神奈川県住生活基本計画」に定める3つの重点供給地域のうち、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な重点地区として、大浜地区約6.1ha、ツインシティ大神地区約15.2haの2地区を位置付けております。なお、真田地区につきましては、「第7回線引き見直し」時には、重点地区に位置付けておりましたが、土地区画整理事業が完了したため、今回除外することとしております。

住宅市街地の開発整備の方針の概要を図にまとめたものが方針附図となり、報告資料2-5の最後のページです。2つの重点地区として、大浜地区及びツインシティ大神地区の位置を記載しております。

最後に、4つ目の項目、区域区分の見直しの内容についてです。

区域区分のうち、市街化区域とは、すでに市街地を形成している区域および概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とします。また、市街化調整区域とは、市街化を抑制すべき区域となります。平塚市は現在、市全域6,788haが都市計画区域となっており、市街化区域の面積は、3,152haで全体の46.4%、市街化調整区域の面積は、3,636haで全体の53.6%となっております。

今回の区域区分の見直し箇所的位置図です。資料は報告資料2-7です。

河川の堤防整備に伴う区域の変更などにより、事務的修正箇所として、5か所の区域区分を見直します。詳細な現地の状況は、報告資料2-7についております。

なお、この変更に伴い、用途地域、防火地域及び準防火地域、高度地区、下水道の排水区域等の変更についても必要となります。

こちらは、変更箇所の変更理由及び面積です。

まず、市街化調整区域から市街化区域への編入箇所です。堤防整備に伴う、界線根拠の変更によるものとして、1地区目は四之宮で0.29ha、2地区目として東八幡五丁目で0.19haの変更です。

市街化区域から市街化調整区域への編入箇所は界線根拠となる地形地物の位置の変更により、3地区目、南原三丁目で、0.03ha、次に堤防整備に伴う界線根拠の変更により、4地区目、上平塚で0.84ha、5地区目、馬入で、0.27haの変更です。その結果、増減は市街化区域が3,152haから1ha減り3,151haとなります。また、市街化調整区域が3,636haから1ha増え、3,637haとなります。

以上が、見直しの4つの項目の説明です。

最後に、今後の手続きのスケジュールについてです。資料は2-8になります。

令和6年度は県内各市町の案の申し出を受け、神奈川県は、素案をまとめ、素案の閲覧をし、その間、公述の申し出があった場合、公聴会が開催されることとなりますが、平塚都市計画区域では、11月頃の開催を予定しております。

その後は、令和7年度になる予定ですが、法定縦覧の2週間の期間で、変更案に対する意見書の提出を行うことができます。その後、県からの意見照会に対する市都市計画審議会の開催、そして、県都市計画審議会が開催され、順調に進みますと、令和7年秋頃に都市計画の変更告示となる見込みです。

以上で、第8回線引き見直しについての説明を終了させていただきます。

(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。

(会 長)

特にないようでしたら、次の議題に行きたいと思いますが、よろしいでしょうか。

それでは、議事（１）報告案件の３つ目であります、「令和５年度平塚市都市計画審議会における審議等について」を議題といたします。事務局より説明をお願いいたします。

(事務局)

それでは、報告案件の３つ目、令和５年度平塚市都市計画審議会の審議等について、右上に報告資料３と記載のある資料でご説明させていただきます。

令和５年度は、第１８２回から第１８４回まで３回の審議会の開催がございました。まず、審議案件についてですが、第１８３回の審議会にて、１つ目の平塚都市計画生産緑地の変更についてご審議いただき、その後、資料に記載のとおり変更を告示しております。また、２つ目の平塚市特定生産緑地の指定について意見聴取をさせていただき、資料に記載のとおり変更を告示しております。審議案件の３つ目、平塚都市計画用途地域等の変更についてですが、第１８４回の審議会にて、ツインシティ大神地区に関連する２件の県決定及び４件の市決定案件についてご審議いただき、その後、資料の記載のとおり変更を告示しております。

次に、資料の裏面をご覧ください。報告案件についてです。第１８２回の審議会では、１つ目の立地適正化計画の検討経過についてと、２つ目の第８回線引き見直しの概要についてご報告させていただきました。また、第１８４回の審議会にて、３つ目の都市計画道路東浅間大島線及び伊勢原大神線等の変更・決定についてご報告をさせていただきました。なお、その際にいただいたご意見に対する考え方について整理したものを令和６年３月１４日付けの文書でご報告させていただいております。同じく第１８４回の審議会にて、４つ目の都市計画下水道相模川流域下水道寒川平塚幹線の変更についてご報告をさせていただきました。最後に、その他案件といたしまして、第１８２回の審議会にて、地区まちづくり協議会の設立についてご報告をさせていただきました。

令和５年度平塚市都市計画審議会における審議等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)

その他案件に、地区まちづくり協議会の設立とありますが、これはどういったものなのでしょうか。

(事務局)

地区まちづくり協議会の設立についてですが、駅周辺の紅谷町になりますが、梅屋さんの跡地のところで解体がされたところがございますが、紅谷町5番街区で地区まちづくり協議会の設立がされたというご報告をさせていただいたところです。

(会 長)

よろしいでしょうか。3番目の議題については終わりにしたいと思いますが、全体を通して、何かご意見等ございましたら、お願いいたします。

(会 長)

よろしいですか。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。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。宜しくをお願いいたします。

【審議会閉会】 16時30分