

第138回平塚市都市計画審議会会議録

- 1 日 時 平成20年5月13日(火) 午後2時00分～午後4時00分
- 2 場 所 平塚市役所 新館3階 研修室
- 3 出席委員 12名
片倉 章博、小泉 春雄、端 文昭、松崎 清子、杉山 昌行、
小川 ハルヒ、吉川 勝司、佐藤 宏、杉本 洋文、高橋 幹、
今井 雄二、鋪屋 正三(代理 板谷 正)
- 4 欠席委員 3名
鈴木 奏到、高橋 孝和、松上 俊三
- 5 平塚市出席者
まちづくり政策部長 久永 逸雄
まちづくり政策課
課長 小山田良弘
課長代理 小野間 孝
主査 武井 敬
主査 平田 勲
主査 野呂 俊之
技師 菊池 智子
主事補 小林 大記
建築指導課
課長 吉野 修平
課長代理 井上 徹
主査 金子 稔
- 6 会議の成立 都市計画審議会条例第5条第2項により、2分の1以上の出席により会議は成立していることを報告。
- 7 傍聴者 なし
- 8 議 事
(1) 報告事項

- ア 第6回線引き見直しについて
- イ 高度地区の変更について
- ウ 相模川流域下水道の都市計画変更について

【審議会開会】午後2時00分

(事務局)

それでは、これより議事に入らせていただきます。

本日は、委員15名中、出席者12名で、委員の2分の1以上の出席を得ております。従いまして、平塚市都市計画審議会条例第5条第2項の規定により、会議は成立しておりますことをご報告いたします。

また、本日のこの会議は、平塚市情報公開条例第31条の規定に基づき、この会議を公開し、また、会議録につきましても平塚市のホームページで公表いたしますのでご承知おき願います。

それでは、会議を始めさせていただきたいと思います。

では、平塚市都市計画審議会条例第4条第2項の規定に従いまして、会長に議長をお願いし、議事の進行をお願いいたします。

それでは、会長、よろしく願いいたします。

(会長)

ただいま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、早速、第138回平塚市都市計画審議会を開会したいと思います。

先ほど司会から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条の規定に基づき、公開での審議となりますけれども、本日は、傍聴をご希望の方はおいでにならないそうですので、早速始めさせていただきます。

まずはじめに、平塚市都市計画審議会条例施行規則第4条第2項の規定に従いまして、本日の審議会の議事録署名人を私と杉山昌行委員にさせていただきたいと思いますので、ご了承をお願いいたします。

それでは、お手元の次第、議事(1)の報告事項、ア「第6回線引き見直しについて」を議題といたしますので、事務局より説明をお願いいたします。

(事務局)

はい。

資料につきましては、本日配布してございます「第6回線引き見直しについて」という、報告資料1と書いてある資料でございます。

資料にはインデックスがついておりますが、概要版と区域区分、スケジュール、この部分までは前のスクリーンで映し出しますので、それに合わせて説明をさせていただきますので、お手元の資料でも結構ですし、前のスクリーンをご覧になっても結構ですので、どうぞよろしくお願い致します。

まず、今回の第6回線引き見直しでございますが、現在、県下一斉に行っているところですが、昨年度から県と事前協議を行っておりまして、ここでおおむね協議が終了してきたというところでございます。この機会に市案を県に提出するということになっておりますので、この機会を通じて都市計画審議会のほうにご報告をさせていただくということでございます。

まず、線引き制度そのものについて若干ご説明させていただきたいと思います。

「線引き」とは、スクリーンにも映っておりますが、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、これを「区域区分」というような言い方をしますが、その区域区分を都市計画に定めるものということと、もう1点は、その都市計画区域、平塚市の場合には平塚市域全域となりますが、その都市計画区域において、その「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等を定めるものということで線引き制度が成り立っております。

区域区分についてもう少し説明させていただきますが、「区域区分とは」ということで、まず、市街化区域とは、既に市街地を形成している区域及びおおむね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いうことでございます。また、市街化調整区域とは、市街化を抑制すべき区域というふうに法で定められております。

現在、平塚市の状況でございますが、市域全体が6,788ヘクタールほどでございます。市街化区域の面積が3,084ヘクタール、市街化調整区域の面積が3,704ヘクタール、率にしますと、市街化区域が約45%、市街化調整区域が約55%ということでございます。

続きまして、「線引き見直しの経過」についてご説明させていただきます。

一番最初の線引きが昭和45年6月に行われております。その後、おおむね5年ごとに見直しが行われ、第1回の線引き見直しが昭和54年3月、以降、平成13年11月に第5回の線引き見直しが行われているところでございます。

今回は、第6回目の線引きの見直しということで、事務レベルでは平成19年から20年度にかけて作業を行いまして、20年度末に線引き見直しということになる予定でございます。

続きまして、「保留区域の制度」についてご説明させていただきます。

この線引き見直しのときに、増加人口、今までは人口が増加しておりましたので、増加人口が現状の市街化区域内に収容できないというような場合には、その収用できない人口の受け皿といたしまして、現在の市街化調整区域に市街化区域への編入を保留する区域、いわゆる保留区域というように申しますが、その保留区域を設定します。それで、その保留区域について、土地区画整理事

業などの計画的な市街地整備の見通しが明らかになった段階で市街化区域に編入するという制度が、この保留区域というものでございます。

続きまして、「特定保留区域」ということでございます。

第5回線引き、前回の線引きまでは、特定保留区域と一般保留区域というふうに2つに分かれておりましたが、今回の第6回線引き見直しからは、特定保留区域だけになってございます。

この特定保留区域というのはどういうものかと申しますと、市街地として必要と見込まれる面積、これを「フレーム」というような言い方をしてございますが、その位置ですとかその区域、そのすべてを整備、開発及び保全の方針の中に明らかにいたしまして、市街化調整区域内において、先ほどは面積のフレームで申しましたが、もう一つ、人口フレームもあわせて、その範囲内で計画的な市街地整備の実施の見通しがある程度立って、なおかつ農林漁業との調整を了した地区ということで、そのような地区については、特定保留区域と位置づけられるということになってございまして、その特定保留区域に位置づけられまして、将来的に土地区画整理事業等の事業の見通しが明らかになった段階で、市街化区域に編入できるということになってございます。

ちなみに、その特定保留区域の今までの平塚市内の経緯ですが、現在、区画整理事業を行っております真田地区、あるいは城所地区、真土地区、東豊田地区というふうに、過去には特定保留区域に指定されております。その中で実際に市街化区域に編入された地区といたしましては、真田地区と東豊田地区ということになってございます。

それでは、今回の「第6回線引き見直しの概要」についてご説明いたします。

線引きの制度につきましては4つの柱がございまして、

まず1つ目の柱、整備、開発及び保全の方針でございまして、2つ目の柱が、都市再開発の方針でございまして、3つ目の柱が、住宅市街地の開発整備の方針でございまして、4つ目の柱が、区域区分の見直し、先ほどご説明いたしました市街化区域と市街化調整区域の区分の見直しということで、この4つが線引き見直しの大きく4つの柱ということになってございます。

続きまして、「第6回線引き見直しの概要」といたしまして、その整備、開発、保全の方針の位置づけを説明させていただきます。

この整備、開発、保全の方針、今、画面のほうに出ておりますが、都市計画区域マスタープラン、これは神奈川県でございまして、県の都市計画区域マスタープランでございまして、このマスタープラン、「整・開・保」という言い方をしますが、これにつきましては、まず、平塚市の総合計画、昨年議決をいただきましたが、その総合計画に即した形で平塚市の都市マスタープランをつくることになってございます。

現在、第2次都市マスタープランの策定をしているところでございますが、この都市マスタープランを反映する形で整備、開発及び保全の方針を立てる。あるいは、整備、開発及び保全の方針に即す形で都市マスタープランを策定するというような位置づけになってございます。

従いまして、今後の平塚市の都市計画あるいは都市づくりにつきましては、総合計画に即し、さらに整備、開発、保全の方針に即してつくった都市マスタープランをもとに、さまざまな都市づくり、まちづくりが進められていくということになってございます。

続きまして、1つ目の柱となります「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」についてご説明させていただきます。

都市計画の目標といたしまして、まず、都市づくりの基本理念でございます。これは、先ほど申しました平塚市の総合計画を反映させた形で将来像を定めておりまして、総合計画の将来像を「ひと まち 自然 生活快適都市 ひらつか」としてございます。

次に、黄色い字で目標と書いてございます。3点ほどございますが、これは、現在策定しております第2次平塚市都市マスタープランの目標をこちらのほうに掲げさせていただいているということでございます。

目標年次といたしましては、基準年次を平成12年といたしまして、目標年次を平成27年(2015年)と定めてございます。これは平塚市だけということではなくて、神奈川県下全体でこのような目標年次を掲げているというものでございます。

続きまして、「区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針」についてご説明させていただきますが、まず、想定人口でございますが、この想定人口は、先ほど申しました目標年次、平成27年(2015年)に、都市計画区域内人口としましておおむね26万1,000人、市街化区域内人口としましておおむね24万人を想定してございます。

この人口と申しますのは、神奈川県全体の人口推計がございまして、それを湘南広域都市計画圏、さらには平塚都市計画区域に割り振られた県の数字ということでございます。ですので、平塚市の総合計画の数字とは若干異なるということでございます。

続きまして、市街化区域の規模でございますが、平成27年におおむね3,086ヘクタールを市街化区域というふうに予定してございます。この際に、先ほど特定保留区域の説明をさせていただきましたが、この3,086ヘクタールには今回指定しますツインシティ大神地区の特定保留区域の面積は含んでいないということでございます。

続きまして、整備、開発、保全の方針の中の「主要な都市計画の決定の方針」

についてご説明させていただきます。

土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針でございますが、まず、主要な用途の配置方針としまして、商業・業務地、工業地、流通業務地、住宅地の4つの用途の配置方針を定めております。

まず、商業・業務地でございますが、これは中心市街地、駅周辺ですね、それと近隣商業地、沿道市街地。さらに、新たな商業・業務地といたしましてツインシティ大神地区を配置してございます。

続きまして工業地、これは産業用地を含むということでございますが、既存の工業地としまして、相模川の沿岸、総合公園周辺、パイロット通りの幹線道路の沿道等でございます。それと、新たな産業用地としまして、ツインシティ大神地区を配置してございます。

3つ目です。流通業務地につきましては、既存の流通業務地、これは「厚木流通団地」と書いてございますが、吉際の北のところでございますが、こちらのほうの業務地を現在指定しておりますが、新たな流通業務地といたしましてツインシティ大神地区の整備推進を図っていかうということでございます。

次に、住宅地でございます。住宅地につきましては、まず、低層住宅地といたしまして、良好な都市基盤が形成されている地域ですとか、あるいは現在区画整理を行っております、真田、真田・北金目地区の新市街地などについて、低層住宅地として配置してございます。

低中層住宅地としましては、駅の周辺に広がります既成市街地、あるいは新幹線以南の新興市街地とツインシティ大神地区、あるいは大浜地区などを位置づけしてございます。

中高層住宅地としましては、平塚駅の周辺、あるいは国道1号などの幹線道路の沿道に配置をしてございます。

続きまして、「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」ということでございます。

項目だてといたしましては、土地の高度利用に関する方針ですとか、用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針、居住環境の改善又は維持に関する方針、さらに市街化区域の緑地又は都市の風致の維持に関する方針ということでございますが、特に、ここでは2つ目の用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針についてご説明させていただきます。

一昨年来いろいろと話題になってございますが、工場等の大規模施設跡地についてでございます。現況の土地利用を原則といたしまして、周辺の土地利用の現況ですとか動向、地域特性に応じた土地利用を促進するため、計画的な用途転換を図りまして、無秩序な土地利用転換による都市環境の悪化を防止するという方針を打ち出しております。

続きまして、「市街化調整区域内の土地利用の方針」でございます。

こちらにつきましても4点ほど方針がございまして、優良な農地との健全な調和に関する方針、災害防止の観点から必要な市街地の抑制に関する方針、自然環境の形成の観点から必要な市街地の抑制に関する方針、さらに、秩序ある都市的利用の実現に関する方針ということでございまして、最後のところですが、ツインシティ大神地区を位置づけてございます。

ツインシティ大神地区につきましては、現在、市街化調整区域でございますが、計画的な市街地整備を予定しておりまして、事業実施の見通しが明らかになった段階で、農林漁業との必要な調整を行った上で市街化区域へ編入していくものということでの位置づけをしてございます。これが、特定保留区域というものでございます。

続きまして、「交通施設の都市計画の決定の方針」でございます。主に、道路と駅前広場でございます。

まず、主要な施設の整備目標といたしまして、これは、おおむね10年以内に整備をしようというところでございます。

自動車専用道路といたしましては、新湘南国道、これは国道134号に沿って走る道路でございます。

主要幹線道路といたしましては、湘南新道、八幡神社土屋線、国道134号線、(仮称)倉見大神線とございますが、これは、ツインシティのところ、相模川にかかるツインシティ橋を含めた前後の路線でございます。

幹線道路としましては、萩原八幡線、東海大学前駅真田線、平塚山下線等を位置づけてございます。

また、駅前広場としましては、今年度からバリアフリー化の工事に入りますが、その北口の駅前広場の整備も位置づけをしてございます。

続きまして、「下水道及び河川の都市計画の決定方針」でございます。

主要な施設の整備目標としまして、まず下水道です。こちらは、まだ若干市街化区域内で未整備な区域がございますので、そちらの整備推進を図っていかうということと、もう1点は、特に平塚駅を中心とした区域でございますが、合流式の下水道となっております。汚水と雨水が一緒に処理をされている区域でございますが、こちらの公共用水域への汚濁負荷削減のために分流化等を行っていかうということでございます。具体的には、なかなか分流化というのは費用がかかりまして難しいですので、今は貯留管といった整備を進めているという状況でございます。

続きまして、河川につきましては、一級河川の相模川、二級河川の金目川、あるいは鈴川の整備計画に基づいた整備推進を図っていかうということでございます。

「その他の都市施設の都市計画の決定方針」といたしまして、ごみ処理施設等がございます。これは、現在、大磯町と1市1町で進めております広域連携によりますごみ処理計画に基づきまして、熱回収施設等、あるいはし尿処理施設の機能更新を図っていこうということでございます。

続きまして、「市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定方針」でございます。

まず、市街地整備の目標としまして、おおむね10年以内に都市計画の決定をしたり、あるいは着手をしたり、施行したり、完成したりするものとしたしまして、再開発事業としましては、駅の西口地区や見附台周辺地区、土地区画整理事業としましては、真田地区、真田・北金目地区、大浜地区、ツインシティ大神地区を位置づけてございます。

続きまして、「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」でございますが、おおむね10年以内に都市計画決定をするものとしたしまして、まず、風致地区といたしましては、高麗山等の丘陵地区、都市基幹公園といたしましては、四之宮運動公園ですとか湘南海岸公園といったものを今後10年以内に都市計画決定をしていこうという方針でございます。

続きまして、4番目の「環境共生型等都市整備の方針」でございます。

これは、環境と共生する都市づくりを目指しまして、自然環境の保全・創造、環境負荷を低減するシステムの構築、バランスのとれた交通体系の整備、交通需要マネジメントの展開、地域アメニティの創出というようなものを目標としまして、その実現に向けた諸施策を実施することとしております。

続きまして、5番目の「都市防災に関する都市計画の方針」でございます。

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まして、災害危険を軽減する都市空間の創造、災害を抑制し、安全な避難を可能とする都市構造の創造、安全で快適な都市環境の創造を図るということにしております。

以上が、1つ目の柱であります整備、開発及び保全の方針でございます。

今までご説明いたしました整備、開発、保全の方針を図面に落とし込んだものが、今スクリーンのほうに出ております「整備、開発及び保全の方針付図」というものでございます。お手元の資料でいきますと、概要版のところをおめくりいただきまして、4枚目にスクリーンに映し出されているものと同じ整備、開発、保全の方針の付図が出てございます。

例えば、先ほどご説明しましたツインシティ、これは、地図の一番右上のところをご覧いただきたいんですが、「国道129号」と書いてございます、新幹線の北側に、ちょっと太い点々で囲まれた区域がございます。「特定保留」と左側に書いてございます。今スクリーンでは赤く示してあるところでございます

が、この区域が特定保留区域としてツインシティ大神地区を位置づけているということでございます。

また、そのツインシティ大神地区のところに大きな丸が東西にあります。これが（仮称）倉見大神線、先ほど新橋の説明をいたしました、そのようなものでございます。

続きまして、次の再開発の方針の説明をさせていただきます。これが2つ目の柱でございます。

スクリーンに書いてございますが、土地の高度利用ですとか、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、一号市街地として位置づけしてございます。

表で説明いたしますと、地区名としまして、1つ目の平塚駅周辺地区、約101ヘクタール、2つ目としまして、立野町周辺地区、約51ヘクタール、3つ目としまして、市役所周辺地区、約27ヘクタール、4つ目で、大浜地区、約15ヘクタール、この4つを一号市街地というような位置づけをしてございます。

さらに、その一号市街地の中でも、再開発の必要度ですとか緊急度、効果等から、整備の優先度が非常に高いところとしまして、二項再開発促進地区という位置づけをしてございます。例えば、1つ目の平塚駅周辺地区の101ヘクタールの中に、二項再開発促進地区としまして、平塚駅西口周辺地区、約1.5ヘクタールを位置づけしてございます。また、表の一番右側にございます4つ目の大浜地区の中でも、約6.1ヘクタールの区域につきまして、二項再開発促進地区という位置づけをしてございます。

続きまして、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としまして、要整備地区という位置づけがでございます。表の一番下でございますが、まず、1番目の平塚駅周辺地区101ヘクタールの中には、平塚駅北口周辺地区の約2ヘクタール、見附台周辺地区の約5.5ヘクタールを要整備地区として位置づけをしてございます。また、2つ目の一号市街地の立野町周辺地区約51ヘクタールの中に、富士見町地区としまして、これは地区計画を決定してございますが、約7.7ヘクタールを要整備地区として位置づけをしてございます。

今、スクリーンのほうに出ましたが、これが今説明しました都市再開発の方針の付図でございまして、お手元の資料の、先ほどの整備、開発、保全の方針の付図の次のページにかいてございます。

次を見ていただきますと、駅の周辺のところに横線ですとか縦・横線、数字のA、Bといったようなところが、一号市街地、あるいは二項再開発促進地区、あるいは要整備地区として位置づけをされているということで

ざいます。

続きまして、3つ目の柱になります「平塚都市計画住宅市街地の開発整備の方針」について説明させていただきたいと思います。

まず、住宅市街地の開発整備の目標と整備開発の方針でございます。

住宅市街地の開発整備の目標といたしましては、良質な住宅市街地の形成を図るため、自然環境との調和はもとより、道路、公園等の公共施設整備との整合のとれた住宅及び住宅地の計画的供給を推進するとしてございます。

このため、土地区画整理事業の面的整理事業、老朽公的住宅団地の建てかえ事業及び高度地区あるいは地区計画等の積極的な活用を図るということにしてございます。

また、さらに、高齢者ですとか障害者が安心して暮らせるよう、福祉政策と連携した住宅の供給を図るとともに、良好な居住環境の整備を促進するために、地域住民と連携しまして、地域の特性とニーズを踏まえたまちづくりを推進するということにしてございます。

2つ目で、良好な住宅市街地の整備又は開発の方針でございます。

これは、住宅市街地の開発事業の目標を達成するために、市街地開発事業等によりまして道路、下水道、公園、緑地等の生活基盤整備などを行いまして、災害に強いまちづくりを推進する。一方、高度地区ですとか地区計画等を有効に活用することによって総合的、計画的に居住環境の改善・保全を図っていかうということでございます。

続きまして、今の3つ目の柱の中に「重点供給地域」と「重点地区」という言葉がございます。これは、神奈川県住生活基本計画というものがございまして、こちらで平塚市内に5つの重点供給地域を定めてございます。

左側の 真田地区、真田・北金目地区、大浜地区、五領ヶ台地区、ツインシティ大神地区、その5つが重点供給地域として神奈川県住生活基本計画に定められておりまして、その中で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まして、スクリーンでは黄色く塗ってありますが、真田地区、真田・北金目地区、それと大浜地区の3地区を定めてございます。

前回までは五領ヶ台地区もこの重点地区に位置づけられておりましたが、区画整理事業が終わりまして、かなり住宅も張りついてきておりますので、今回は、五領ヶ台地区はこの重点地区からは削除をしたということでございます。

また、ツインシティ大神地区は重点供給地域になってございますが、まだ事業化にもなってございませぬし、まだめども立ってございませぬので、これは、いずれの見直しの機会に事業化になった段階で重点地区に修正されるということでございます。

今ご説明しました3つ目の柱の住宅市街地の開発整備の方針を図面にあらわ

したものが、お手元の先ほどの3枚目の図面と、現在映し出してありますスクリーンのものということでございます。

例えば、重点地区の真田地区、これは東海大学の北側のところ、真田・北金目地区も東海大学の北東側に位置づけをしてございます。また、大浜地区につきましては、地図の一番右下になります、漁港のところ、位置づけがござい

ます。続きまして、4つ目の柱となります「区域区分の見直し」についてご説明させていただきます。

資料でいきますと、先ほど3枚の図面がありましたが、それをめくっていただきますと、右側に「区域区分」のインデックスがついていると思いますが、区域区分の見直し(案)、1枚おめくりいただきますとA3判でカラーの図面がござい

ます。まず、市街化区域に編入を予定する箇所でございます。今回は旧食肉センター、寺田縄と豊田と岡崎、大きく3つの大字にまたがったところでございます。鈴川の右岸側でございますが、こちらに2.3ヘクタールほどでございますが、平成12年のDID、これは人口集中地区というような言い方をしておりますが、平成12年に国勢調査の際、DID地区になった区域でございまして、昭和45年の線引き以前に、既に道路等の整備が進んで、開発によって現在のよう

な宅地ができたところでございます。このようなことから、DID地区であり、かつ、道路、下水道等の整備がおおむね完了しているということでございまして、県の基準に照らして、市街化区域に編入できるということになりまして、今回はこちらの2.3ヘクタールを市街化区域に編入するというものでござ

います。4月に地元の説明会を行いまして、参加された皆さん、22件ほど対象区域の中に家をお持ちなんです、16名ほどの参加をいただきまして、皆さん全員のご同意と申しますか、ご了解をいただいているところでございます。続きまして、その他、今回市街化区域に編入を予定する箇所としまして、図面の番号でいきますと101番、102番、これは相模川沿いのところ、ござ

います四之宮のあたりと、あとは東八幡のあたり、そちらのほうにございます。これは、相模川の堤防の河川改修が進み、河川の堤防が前の暫定の堤防よりも若干広まったりとか、位置がずれていますので、その位置がずれたことによりまして、いわゆる区域区分線が変わったということでございます。続きまして、103番と104番でございます。出縄と唐ヶ原でございますが、これは、住宅系の土地利用でございまして、今回の線引きにあわせまして事務的な修正によって編入をするところということでございます。面積的には

かなり小さいものでございます。

続きまして、市街化調整区域への編入の予定箇所でございますが、これは201番、先日オープンしました桜ヶ丘公園、旧の西高の跡地でございますが、そちらのすぐ横の金目川沿いのところでございます。面積が1.1ヘクタール、これは、金目川の堤防の整備と、その横に都市計画道路を整備いたしまして、その関係で市街化区域が1.1ヘクタールほど減ったというものでございまして、ここは市街化調整区域に編入する箇所ということでございます。

それと、その次ですが、市街化区域への編入が保留される箇所といたしまして、図面番号で言いますと301番でございます。これは、特定保留区域のツインシティ大神地区でございます。面積が68.8ヘクタール。編入の理由としましては、土地区画整理事業を予定してございます。土地利用といたしましては、工業系、住居系、そのほかに流通業務系、あるいは商業系といったような用途も想定しているということで、先ほど申し上げたとおりでございます。

以上が、今回の第6回線引き見直しによりまして区域区分を見直して市街化区域に編入をする箇所、市街化調整区域に編入を予定する箇所、さらに、保留される箇所ということでございます。

トータルしますと、現在の市街化区域の面積が3,083.99、それに市街化編入する3.42を足し、逆に市街化調整区域に編入する1.1ヘクタールを引きますと、3,086.31ヘクタール、これが、今回の線引き見直しによりまして市街化区域がこのように変更になるということでございます。

最後でございますが、今回の第6回線引き見直しの「手続きのスケジュール」についてご説明させていただきたいと思っております。

本日、5月13日に都市計画審議会のほうにご報告をさせていただいておりますが、この報告している内容、この案件を市案としまして県のほうに申し出を行います。県の素案がその後確定いたしまして、時期で言いますと7月の上旬になろうかと思っておりますが、県の素案の閲覧を予定してございます。これは、県下一斉に閲覧が予定されております。

その後に、県の素案の閲覧した案に対しまして公述の申し出を受け付けます。公述の申出がありましたら公聴会を開催するといった運びになるわけですが、公聴会の開催は8月下旬を予定してございます。公述の申出がなければ公聴会は開催されないといったものでございます。

その後、法定縦覧、都市計画法によりまして2週間の縦覧を行います。その2週間で市民の皆様、利害関係を有する皆様方が意見書の提出をすることができることになってございます。その意見書を整理いたしまして、見解をつくった後、時期的には、今年末あるいは来年の初めかと思われませんが、平塚市都市計画審議会に正式に諮問させていただくということになります。その諮問を

いたしまして、答申をいただきましたら、県の都市計画審議会のほうに、県下一斉に今回の見直し案につきまして諮問をいたしまして答申をいただく。その後に変更告示という手続に入りまして、変更告示が来年の3月、平成21年の3月を予定してございます。

雑駁な説明で申しわけございませんが、以上で第6回「線引き見直しについて」の説明を終わらせていただきます。ありがとうございました。

(会長)

ただいま事務局から説明がありましたけれども、何かご質問、ご意見がございましたらどうぞ。

(委員)

ちょっといいでしょうか。パワーポイントの間違いかどうか、主要な施設の整備目標の幹線道路のところで、平塚山下線「等」と書いてあったので、この「等」の意味があれば教えてもらいたいと思いますが。

(事務局)

はい。今、ご指摘いただきました幹線道路、3・5・8平塚山下線等ということで、今回はパワーポイントのほうは若干かいつまんで用意させていただきまして、ほかにも3・4・6上粕屋南金目線といった路線がございますので、それは概要版、もしくは整備、開発、保全のほうに書いてありますので、ちょっとかいつまんで整理させていただいたということで「等」を使わせていただいたということです。

(会長)

よろしゅうございますか。ほかにはないですか。

(委員)

大浜地区の6.1ヘクタールが「都市基盤の整備を促進し、住宅地として」と書いてあるんですけども、これはまだ用途地域等は決まっていないのでしょうか。

(事務局)

大浜地区につきましては、今、事業としては、ある一定の都市基盤整備が必要だろうということで都市区画整理事業というものを想定しておりまして、現在、今後の土地利用につきましては、今後の協議と土地区画整理事業がもし進

んだ場合の事業の進捗に合わせて行うということでございます。

主に、現況では、住宅地域ともうはっきりしておりますので、住宅地の整備、さらに漁港の後背地で、船宿とかそういった土地利用がされておりますので、またそういったものの受け皿として、商業的な土地利用については今後検討していきたいと考えております。

以上です。

(委員)

この地区は、都市計画図では黄色く塗られていますから、何を質問したいかという、平塚の景観上非常に大切な場所として、今住んでいる低層の住宅であればいいと思うんですが、ここに中層以上の大きな建物が建っていくと、かなり重要な景観が失われるのではないかという危惧がありまして、それで質問しているんですけども、今1つ大きなマンションが建っていますが、ああいうものがずっと連立して建ってしまう用途地域になってしまうのか、その辺がちょっと聞きたかったので質問しました。

(事務局)

ただいまの件ですが、現在は第1種住居地域でございますので、容積率が200%、建ぺい率が60%でございます。敷地が大きければそれなりの物が建ってしまうと。特に高度制限もございませんので、そのようなことでございますが、ただ、資料の一番後ろのほうに大浜地区の商業地区の概要図がございます。住宅市街地整備方針のところをあけていただきますと図面が出てまいりまして、真田・北金目地区と、そのあたりの大浜地区の図面、A4判のものでございます。

こちらを見ていただきますと、今おっしゃられましたように、戸建て住宅が大変密集してございます。現在は道路があまりございませんが、その区域の外側を、約16メートルほどでございますが、道路をぐるっと回しまして、渋滞でよく言われております高浜台交差点、そちらと十字交差をするような形での区画整理事業を予定してございます。従いまして、その中で、例えば地区計画をかけて、どのような土地利用にしていこうか、あるいは建物の整理をどのような方針で位置づけていこうかというものを、今後地権者の方々、地元にお住まいの方々とともに検討していくということになるかと思っております。

(委員)

市としては、高いものを建てていかない方針なのか、その辺が決まっていれば教えていただければと思います。

(事務局)

市としてですが、現在、これとは別に高度地区の検討をしております、その中では第1種住居地域につきましては15メートルを限度とするということで基本的な考えを持っております。ですので、15メートルですと、平屋根で5階建てまでということになるかと思っております。

(委員)

ありがとうございます。

(会長)

ほかにはいかがでしょうか。よろしゅうございますか。

それでは、次に進めたいと思います。

次に、イの「高度地区の変更等について」説明をお願いいたします。

(事務局)

では、お手元に配布させていただきました、報告資料2で説明させていただきます。

「高度地区の変更について(経過報告)」ということでございます。

建築物の高さ制限を市街化区域全域に拡大するという高度地区の変更につきましては、昨年8月に変更素案を公表させていただきました、その後、地域説明会の開催及びパブリックコメントの実施などにより市民意見の集約に努めてきたところでございます。

その後、こういったさまざまなご意見をいただく中で、変更素案の修正について検討してまいりましたので、その概要について、この場をお借りしましてご説明させていただきたいと思っております。

まず、基本的な考え方ですが、今回の高度地区の変更につきましては、この2枚目に8月15日に広報誌等で公表させていただきました、変更素案の概要、素案の基本方針案でございますが、基本的にこの基本方針案を保持することを基本としていきたい、と考えました。

そして、2点目に、パブリックコメント等のご意見の中から、緩和規定の項目について、いろいろなご意見をいただいておりますので、その内容について、変更素案の一部を修正することを検討することといたしました。

それでは、その修正しようとする概要について、主だった意見の中から、順次ご説明させていただきたいと思っております。

まず、地域説明会等におけるパブリックコメントにつきましては、意見総数

として、高度地区に関わるものとして170件のご意見をいただきました。主な意見といたしましては、素案に賛成するので早く決定してほしい、ということと、2番目に、商業地域の400パーセントの区域、特に、老松町の区域が多かったのですが、高さ制限を31mでなく15mとしてほしい、次に、主に住宅地の高さ制限の緩和規定を設ける必要はないのではないか、というご意見がございました。さらに、既存不適格建築物の適用除外の規定、いわゆる、建て替えの際に既存不適格を認めます、ということも保護する必要はない、そういう規定を設ける必要はない、というご意見がございました。

次に、関係団体の皆様からもさまざまなご意見を頂戴しております。

概要につきましては、まず、工業地の高さ制限や住宅の抑制策及び商業地域での商業施設の誘導策については理解できる内容だ、というものでございました。

次に、中心部、主に、平塚駅の中心部、商業地域のエリアにつきましては、高さ制限をするのではなく、高度利用を図るべきではないか、というご意見をいただきました。

次に、商業地域の400パーセントの区域においても、緩和規定を他の周辺地域と同様に設けてほしい、という内容にしてほしい、というようなご意見もございました。次に、商業地域では、総合設計制度の許可で緩和規定を設けるということを今回していますが、その対象敷地面積が、現在、1,000平方メートルで運用されておりますが、その運用面積を、もう少し、500平方メートル程度に緩和してほしい、といったご意見でした。最後に、さらに大規模な土地における土地利用を促進するために高さ制限は不要ではないか、というご意見をいただきました。

これらのご意見を、事務局として整理させていただきました。5点に整理させていただきます。

まず、イとしまして、商業地の高さ制限の数値、これについては、規制を強化してほしいというご意見と、一方で、緩和すべきだ、というご意見をいただいております。

次に、ロ、住宅地の緩和規定の取扱いに関してでございます。ハは、既存不適格建築物の適用除外の取り扱いでございます。次に、ニで、商業地域の緩和規定及び誘導施策等の整理、ということで整理しました。最後に、ホといたしまして、大規模な土地の緩和規定でございます。

これらの項目につきまして、8月にお出ししました素案と、素案の修正の内容、変更点でございます。

まず、イの商業地の高さ制限の数値につきましては、強化と緩和の両方の意見がございました。素案では、第4種高度地区という種別に分けまして、高

さ制限は31メートルとなっておりますが、これにつきまして、素案の修正としては、高さ制限は素案どおりで進めたい、というふうに検討しております。

口ですが、住宅の緩和規定の取り扱いということで、素案では、第2種高度地区から第4種高度地区までの中で緩和規定を設けておりました。2枚目にもありますとおり、例えば、第2種高度地区では、高さ制限は15メートルですが20メートルまで緩和できる、第3種高度地区で20メートルのところを31メートルまで緩和できる、さらに、第4種高度地区では31メートルのところを45メートル、場合によると総合設計制度の許可の範囲まで、というような規定を設けておりました。

今回、素案の修正につきまして、住宅地で緩和規定を設ける必要はないのではないか、というご意見がかなりございましたことから、第2種高度地区のうち、用途地域の第1種中高層及び第2種中高層住居専用地域につきましては、緩和規定を削除することを検討したい、というように思っております。

理由につきましては、平塚市の現在の高度地区は、JR東海道線以南の第1種中高層住居専用地域に指定されておりますが、過去に緩和の運用実績がないこと、さらに、この各用途地域の平塚市の用途地域に占める割合が約30パーセントほどを占めておまして、土地利用の現況といたしまして、面的に広がる低中層住宅からなる良好な住環境を形成している、というようなことから、現在、削除を検討しております。

次に、既存不適格の件ですが、素案では適用除外規定を設けておりますが、これにつきましては、素案どおりとして、当面は適用除外の規定として運用していきたいというふうに考えております。

次に、商業地域の緩和規定及び誘導施策の整理ということで、素案では、31メートルの高さ制限につきまして、容積率が400パーセントの商業地域では45メートルまで緩和、総合設計制度につきましては、法の規定に則って、1,000平方メートル以上の敷地面積からを対象にする、ということで考えておりました。これにつきまして修正ですが、緩和規定については素案どおりとしてまいろうと考えております。ただし、総合設計制度の対象敷地面積の緩和については検討してまいりたい、というふうに考えております。また、対象区域については、すべての商業地域で対象とするのではなくて、もともと緩和の中で許可の範囲内までとしております、明石町及び容積率500パーセント以上の区域に限定して、総合設計制度の対象敷地面積をもう少し緩やかなものにして誘導していこうではないか、というふうに検討しております。

その理由ですが、平塚市の中心商業地区の街区に囲まれたところの敷地の規模が、戦災復興の土地区画整理事業の関係からある程度のものであったり、過去の総合設計制度の運用ですと、なかなかまとまった土地が集まらない、とい

うような状況もありますので、このような状況を考慮した経過がございます。

最後に、大規模な土地の緩和につきましては、新たな、その段階では総合設計制度で、住居系や工業系は総合設計制度で2,000平方メートル以上、商業系は1,000平方メートル以上ということだったのですが、今回、修正の中で、さらに大規模な土地につきましては、2段階の緩和規定を設けようではないか、というように考えております。

これは、やはり、一定規模以上の敷地については、秩序ある良好なまちの形成を図る上で、土地利用の有効活用と重複するというところで、こういった項目につきましても、今後検討してまいりたいと、いうふうに考えております。

以上が、素案を公表してから、さまざまなご意見をいただいた中で、市として素案の修正を検討した内容でございます。

以上で説明を終わらせていただきます。

(会長)

ただいまの説明に、何かご質問ございますか。

(委員)

経過報告という形でご報告いただきました。これについては、いろんな意見があるということで、素案から、素案の修正ということでご説明がりましたが、この表の中にある、地域説明会での意見170件と、関係団体5団体からの意見ということで、主だったものが紹介されていますけれども、もし差し支えなければ、この関係団体、5団体とありますが、それがどこなのか、ということをお教えいただければと思います。

(会長)

はい。それでは、事務局いかがですか。

(事務局)

お答えいたします。ただ今のご意見ですが、これは地域説明会等でもいただいておりますが、それぞれ記名、無記名もございます。いろいろな方々にも、個人のお名前でご意見をいただいておりますが、こちらにつきましては、関係団体としておりますけれども、こういったご意見がありました、これに対して市の考え方はこういうふうに考えますと、パブリックコメントの回答ですね、こちらを今後報告をさせていただきたいと思っております。その際も、個人名というのは控えさせていただきたいと思っておりますので、団体につきましても、そのような形での取り扱いをさせていただきたいというふうに考えてお

ります。

(会長)

ということですが、いかがですか。

(委員)

これについては、利害が直接的にぶつかるような問題ですので、多分、公的な役割を担っている団体から意見ではないかなと推定するのですが、個人からの意見は匿名なので団体からの意見も同じような扱いをしたいとおっしゃられるようなのですけれども、果たしてそういうことでいいのかな、と。

やはり、公共を担おうとしている、平塚市においてパブリックな役割を担おうとしている団体からの意見であれば、それはこれこれの団体ですよ、ということ公表されてもいいのではないかなと、私は一委員としてはそう思っています。

といいますのは、やはりこれは、本当に意見が衝突する大切な問題ですから、そう思っております。これは、一委員の意見として申し述べます。

(会長)

はい。わかりました。これは、お聞きになった時点でも、関係団体は名乗っていないのですか。

(事務局)

はい。文書でいただいておりますので、いただいたときは関係団体の名称等がございますが、ただ、情報公開の関係もございませう関係から、名前については、伏せての公開になろうかと思えます。

(会長)

はい。わかりました。それと、意見の総数ということで、170件ということと、関係団体の方のご意見は件数が書かれておりませんが、その集約としてこれだけにまとまってますけれども、これだけでまとまりきれているのでしょうか。

(事務局)

地域説明会の件につきましては、前回の都市計画審議会のときに資料を用意して配布させていただきまして、今回、関係団体の方の主なご意見ということとまとめさせていただきましたが、今後、パブリックコメントを公表するよう

な過程の中で、全部一通り整理いたしまして、再度資料としてご提供させていただきたいと考えております。

(会長)

はい。わかりました。ほかにご意見ございますでしょうか。

(委員)

一番下の、第4種高度地区の、大規模な土地における高さの制限は不要である、という、これは想定できるのは、工業地帯の大規模な工場とかが産業転換によって変わった場合に、超高層のものとか、そういうものが建つ、研究所なども入ってくるんだろうと思いますが、そういうものはどうも不要だ、というような内容に読めるのですが、市としては、これは、もう、緩和については、総合設計制度よりは緩やかな、先ほどの説明だと緩やかな方向だと考えてよいのですか。

(事務局)

今、検討しておりますのは、ある意味、一定程度ですね、総合設計制度が、住居系、工業系が2,000平方メートル以上というのは許可基準にありますが、さらに、もう少し大きな規模を想定しております、今検討しているのは、約10,000平方メートル程度とか、いわゆる1ヘクタール以上とか、そういった程度の敷地を対象にして、総合設計制度の許可基準に加えて、さらに、例えば、後退とか、緑化、緑地の確保とか、将来的には、地区計画の決定ですか、そういったものを視野に入れた中で、許可基準として基準を盛り込んで、許可をしていこうではないか、そういう制度を作ることによって、いくつかの、やはり選択肢を建築制限の中で用意しておこうではないか、というような考えでございます。

(会長)

はい。どうぞ。

(委員)

同じような例が、今、川崎で起きていると思うんですね。あそこも川に面していて、工業地帯があって、さらに大きな企業が研究所を作ろうとしている。相当都市景観に影響があると思われるんですね。緑地が確保されたとしても、相当高いものが建つ可能性があるんで、これは高さの制限をかけていく中で、考え方は持つべきではないかと思えます。

要するに、限界を超えた高さの物が出てきてしまうとやはり問題があるので、ある程度やはりそこは都市全体の景観の中でこのくらいというものを考えてもいいのではないかな、と思います。意見です。

(会長)

はい。わかりました。

(会長)

ほかにいかがでしょうか。よろしゅうございますか。

それでは、次に、ウの相模川流域下水道の都市計画変更について、事務局に説明をお願いいたします。

(事務局)

はい。それでは、お手元にお配りしております、報告資料3でございます。相模川流域下水道の都市計画変更について、ということで、経過をご報告させていただきます。

座らせて説明させていただきます。

まず、平塚市都市計画審議会後について、ということで、前回、前々回の第136回、第137回の平塚市都市計画審議会でご審議していただきました本件につきましては、平成20年4月9日付けで附帯意見を付した形で答申をいただきました。

本市といたしましても、その附帯意見を付けて、4月14日付けで市長から県知事に対して回答したところでございます。

その次に、神奈川県都市計画審議会の開催について、ですが、第202回の神奈川県都市計画審議会が4月25日に開催され、本件が審議されました。

委員の出席者数は30名中24名、傍聴者6名でございました。

まず、議案の説明といたしましては、市の審議会とほぼ同じ内容の説明でしたが、本市から出された附帯意見の内容についても説明がなされました。

特に、鹿見堂排水路の蓋掛け工事などは、実施時期も明確にされ、また、地元への配慮についても大きく触れた内容として説明がございました。

その、主な説明事項ですが、まず、法定縦覧における2名の方からの反対の意見書に対する県の見解についてですが、その見解の中で、お詫び文をはじめ、県知事から地元自治会長等に提出されました回答文書、平成20年3月24日付けの文書で、平塚市都市計画審議会でもお示した資料ですが、その記載内容と概ね同様の内容として県の見解が整理されたいところでございます。

そして、その後、本市の附帯意見につきまして、一つずつ、きちんと県の考

え方が整理されて報告されました。

まず、附帯意見の一つである、県の回答文書の内容を誠実に遵守してほしいという内容につきまして、鹿見堂排水路の蓋掛けにつきましては、平成22年から始めて26年度にかけて整備をします、というような形で、さらに、地元と話し合いながら誠実かつ着実に実施していきます、というような説明がございました。

次に、附帯意見の2につきまして、先進的な処理場となるよう、というような話の中では、高度処理につきましては、「標準活性汚泥法」による水処理施設の整備を進め、その後、更なる水質環境の向上を目指し、高度処理施設の導入に努める、ということでした。

さらに、地域との協調につきましては、相環連、相模川流域下水道環境対策連絡協議会の略称でございますが、こちらをはじめとして、地域と話し合いをしながら先進的な取り組みに努めていきます、というような形で説明がなされたところでございます。

その後の質疑ですが、各委員の方々からは、地元への配慮について県の考え方を再確認されたり、県審議会として、意見を付して県知事に答申すべき、といった議論が行われました。

主な質疑ですが、四之宮地区住民は、鹿見堂排水路の臭気に対して大変不満を持っている、と。蓋掛けはもちろん、地域の要望を聞くこと等を附帯意見としてつけてもらいたい、というご意見でした。さらに、蓋掛けまで、22年度から着手するという事で、なぜあと2年かかるのか、といったことや、排水路の切り回しの内容や、新放流口の問題、また、直接相模川へ放流はしないのか等について質疑がなされました。

次に、環境対策として下水道施設はどこかに必要であり、事業者である県は、地元のご理解をいただき、しっかりと地元と協議しながら進めてほしい、というご意見、さらに、具体的な内容としまして、蓋掛け工事により、臭気等が数値的にどうなったのか、もう少しきちんと具体的な数値として示したほうがよいのではないかと、とか、臭気対策等については、定量的なアウトカムという成果を示すことが県としては必要ではないかと、太陽光発電の利用の仕方として、地元負担を強いている分、住民サービスとしてこの電力を提供するという事とも考えてはどうか、そういったご意見もございました。

最後に、県が地元へ配慮をし、しっかり対応してもらおうことで、原案どおり進めることでいいのではないかと、十分な県の対応が会議の中でも示されているのではないかと、といったご意見がございました。

その、審議結果といたしまして、最終的に県の審議会としまして、附帯意見をつけるかどうかについて挙手による採決が行われた結果、議長を除く委員2

3名中17名の方が、附帯意見はいらぬという意見が多数を占め、結果、附帯意見は付さず、原案どおり可決されたということでございます。

以上、簡単ですが、経過報告をさせていただきます。

(会長)

経過報告がありましたけれども、ただいまの説明に何かご質問がございますか。よろしゅうございますか。

それでは、以上をもちまして、本日の議事がすべて終了いたしました。

第138回平塚市都市計画審議会をこれで閉会とさせていただきます。

委員の皆様のご協力ありがとうございました。この後、事務局から連絡事項があるようですので、よろしくお願いいたします。

(事務局)

では、事務局の方から事務連絡をさせていただきます。

次回の都市計画審議会でございますが、次回の審議会につきましては、今のところ7月頃を予定しております。またその頃になりましたら、時間や場所等詳細につきましては、後日ご案内をさせていただきますのでよろしくお願いいたします。事務局からの事務連絡は以上でございます。

では、本日は、長時間どうもありがとうございました。

【審議会閉会】午後4時00分