

## 第147回平塚市都市計画審議会会議録

- 1 日 時 平成24年11月14日(水) 午後1時30分～
- 2 場 所 平塚市博物館 1階 講堂
- 3 出席委員 13名  
内堀祐一、黒部栄三、秋澤雅久、渡辺敏光、片岡利枝子、  
米澤正己、杉本洋文、岡村敏之、高橋 充、成瀬正夫、  
舩島年勝、岩倉利光、志村知昭
- 4 欠席委員 2名  
真道 豊、三澤憲一
- 5 平塚市出席者 まちづくり政策部長 秦野宏昭  
まちづくり政策課長 小山田良弘  
都市計画担当  
担当長 櫻庭純  
主管 杉崎哲也  
主査 田中智  
主査 根本健治  
まちづ政策担当  
課長代理 武井敬  
主査 川嶋隆史  
まちづくり事業課  
ツインシティ整備担当  
課長代理 熊澤栄一
- 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 なし

## 8 議 事

(1) 会長及び副会長の選出

(2) 審議案件

議案第194号 平塚都市計画生産緑地地区の変更（平塚市決定）

(3) 報告案件

平塚市都市計画道路の見直しについて

ツインシティ大神地区のまちづくりについて

（仮称）平塚市風致地区条例（骨子）について

市街化調整区域の土地利用方針について

日産車体湘南工場第一地区の土地活用に係る都市計画提案について

大磯都市計画公園5・5・1号湘南海岸公園区域の変更について

(4) その他

【審議会開会】午後 1 時30分

(省 略)

(会 長)

それでは、ただいまから第 1 4 7 回平塚市都市計画審議会を開会いたします。

先ほど司会からもお話がありましたように、本日のこの会議は、平塚市情報公開条例第 3 1 条に基づきまして、公開の審議になりますので、よろしくお願ひいたします。

また、本日この会議は、平塚市情報公開条例第 3 1 条の規定に基づき、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、ご承知願ひします。

本日は、会議の傍聴を希望しておられる方がおりませんので、念のために申し添えておきます。

では、議事のほうに入りたいと思います。

その前に、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舩島年勝委員にお願いしたいと思ひます。よろしくお願ひいたします。

それでは、お手元の次第 (2) の審議案件に入りたいと思ひます。

議案第 1 9 4 号「平塚市都市計画生産緑地地区の変更 (平塚市決定)」について議題としたいと思ひます。事務局から説明をお願いいたします。

(事務局)

それでは、説明させていただきます。

議案第 1 9 4 号「平塚市都市計画生産緑地地区の変更」について、説明いたします。

スクリーンをご覧になりながらお聞きいただきたいと思ひます。

まず、生産緑地地区の概要でございますが、生産緑地地区は、市街化区域内の「優れた緑地機能及び多目的保留地機能を有する農地」を計画的に保全し、良好な都市環境の形成に資することを目的としまして、都市計画に定められるものでございます。

その特徴といたしましては、土地所有者の方には、「農地を適正に管理しなければいけない」といった管理の責務や、「住宅等の建築物を建てることができない」といった規制が伴います。

また反面、指定を受けることにより、「宅地並み課税から農地並み課税へと税が軽減される」といった利点もございます。

さらに、生産緑地地区の指定の解除に係る行為として、生産緑地法第 1 0 条の規定による生産緑地地区の買取り申出という制度もございます。

次に、買取り申出に係る一連の流れについてご説明いたします。

まず、買取りの申出制度ですが、生産緑地地区の買取り申出ができる要件として2点ございます。1点目は、生産緑地地区の指定から30年が経過した場合です。2点目は、生産緑地地区の農業経営の主たる従事者の死亡や身体の故障により営農が不可能になった場合となります。このいずれかの要件を満たす場合には、生産緑地地区の所有者が市長に対し、買取りの申出をすることができるという制度でございます。

買取りの流れは図のようになります。買取り申出が提出されますと、市や県の関係機関で買取りの検討を行い、公共用地として適当でないなど、買取りができない場合には、他の農業従事者へのあっせんを行います。そのあっせんが不調になりますと、「行為の制限解除」となり、建築行為等の他の土地利用が許され、生産緑地地区として管理する義務がなくなります。その後、県との協議や縦覧等の手続を行い、都市計画審議会にて、審議するという流れになってございます。

なお、今回は、農業従事者の死亡に伴う買取り申出による変更が8カ所、農業従事者の故障に伴う買取り申出による変更が1カ所でございます。

次に、生産緑地地区の一部を公共施設等として整備する場合の流れでございます。これは、例えば生産緑地地区に面する道路が狭く、その道路の拡幅整備を行う場合等の規定でございます。

公共施設等の整備をする事業者から、行為通知書、行為着手届出書で通知をいただき、道路等の工事が完了した時点で、「行為完了届出書」にて行為の内容を確認し、県との協議や縦覧の手続を行い、都市計画審議会にて審議するという流れになっております。

なお、追加指定、買取り申出、公共施設等の整備に係る都市計画の変更手続につきましては、神奈川県との申し合わせによりまして、年に1回取りまとめて行うこととなっております。

以上が、生産緑地地区の概要及び手続の流れでございます。

それでは、平塚都市計画生産緑地地区の変更の計画書についてご説明いたします。議案第194号の1ページもあわせてご覧ください。

今回の変更は、全体の面積を約46.2ヘクタールに変更するもので、備考欄には変更する生産緑地地区の大字名、箇所番号、変更内容を記述しております。詳細につきましては、後ほど箇所ごとに説明をいたします。

次に、新旧対照表です。議案第192号の4ページになります。

面積は約47.9ヘクタールから約46.2ヘクタールと1.7ヘクタールの減少となり、箇所数は332カ所から322カ所と10カ所の減少となります。

続きまして、今回変更となる生産緑地地区の概要を箇所番号順に、個々に、ご説明いたします。

まず初めに、真田北金目特定土地区画整理事業施行区域内にある箇所番号43の生産緑地地区でございます。こちらは、平成4年に指定され、土地区画整理事業に

より当該生産緑地地区が仮換地指定されたことに伴い、都市計画としての変更を行うものです。黄色い部分に変更前の区域です。今、表示されました赤い部分が、仮換地に変更後の区域でございます。減歩に伴いまして面積は950平方メートルから640平方メートルに縮小されております。

写真は、ことし1月に撮影された航空写真です。黄色で囲われた区域が変更前の区域でございます。また、赤い色で囲われた部分に変更後の区域となります。

続きまして、横内地内にあります箇所番号48の生産緑地地区でございます。こちら平成4年に指定され、主たる従事者が亡くなり、生産緑地地区の買取り申出がなされ、所定の手続を経まして、本年5月1日に生産緑地法に基づく制限の解除がなされておりました、1,950平方メートルが廃止されるものでございます。

写真は、当該地を西側から撮影したものです。黄色で囲われた部分が廃止する区域となります。

続きまして、同じく横内地内にあります箇所番号57の生産緑地地区です。こちら平成4年に指定され、主たる従事者が亡くなり、生産緑地地区の買取り申出がなされ、所定の手続を経まして、本年6月27日に生産緑地法に基づく制限の解除がなされておりました、面積750平方メートルが廃止されるものでございます。

写真は北東側から撮影したものでございます。黄色で囲われた部分が廃止する区域となります。

続きまして、田村五丁目地内にあります箇所番号81の生産緑地地区でございます。こちら平成4年に指定され、生産緑地法第8条第4項の行為の通知により、当該生産緑地の一部について、狭あい道路整備事業に基づく道路後退に伴い変更を行うものでございます。黄色い部分に変更前の区域でございます。赤い部分に変更後の区域です。面積は1,330平方メートルから1,320平方メートルに縮小されます。

写真は、生産緑地北側部分を北東側から撮影したものです。黄色で囲われた部分に変更前の区域です。また、赤い色で囲われた部分に変更後の区域となります。

続きまして、田村一丁目地内にある箇所番号85の生産緑地地区です。こちら平成4年に指定されまして、生産緑地法第8条第4項の行為の通知により、当該生産緑地の一部について、狭あい道路整備事業に基づく道路後退に伴い変更を行うものです。黄色い部分に変更前の区域です。赤い部分に変更後の区域でございます。面積は4,920平方メートルから4,900平方メートルに縮小されます。

写真は、生産緑地南側部分を南西側から撮影したものです。黄色で囲われた部分に変更前の区域です。また、赤い色で囲われた部分に変更後の区域となります。

続きまして、東真土一丁目地内にあります箇所番号127の生産緑地地区です。こちら平成4年に指定されまして、主たる従事者が亡くなり、生産緑地地区の買取り申出がなされ、所定の手続を経まして、昨年11月22日に生産緑地法に基づく制限の解除がなされておりました、2,130平方メートルが廃止されるものです。

写真は南東側から撮影したものでございます。黄色で囲われた部分が廃止される

区域となります。

続きまして、こちら東真土一丁目地内にあります箇所番号128の生産緑地地区でございます。こちら平成4年に指定されまして、主たる従事者が亡くなり、生産緑地地区の買取り申出がなされ、所定の手続を経まして、昨年11月22日に生産緑地法に基づく制限の解除がなされておりまして、2,020平方メートルが廃止されるものです。

写真は北東側から撮影したものです。黄色で囲われた部分が廃止する区域となります。

続きまして、東真土三丁目地内にあります箇所番号129の生産緑地地区です。こちら平成4年に指定されまして、生産緑地法第8条第4項の行為の通知により、当該生産緑地の一部について、市道整備に基づく道路後退に伴い変更を行うものがございます。黄色い部分が変更前の区域です。赤い部分が変更後の区域でございます。面積は4,970平方メートルから4,930平方メートルに縮小されます。

写真は、生産緑地北側部分を北東側から撮影したものです。黄色で囲われた部分が変更前の区域です。また、赤い色で囲われた部分が変更後の区域となります。

続きまして、広川地内にあります箇所番号151の生産緑地地区でございます。こちら平成4年に指定されまして、生産緑地法第8条第4項の行為の通知により、当該生産緑地の一部について、県道63号相模原大磯線の歩道整備のための道路後退に伴い変更を行うものがございます。黄色い部分が変更前の区域です。赤い部分が変更後の区域です。面積は990平方メートルから920平方メートルに縮小されます。

写真は、生産緑地を南東側から撮影したものです。黄色で囲われた部分が変更前の区域です。また、赤い色で囲われた部分が変更後の区域となります。

続きまして、広川地内にあります箇所番号156の生産緑地地区でございます。こちら平成4年に指定されまして、生産緑地法第8条第4項の行為の通知により、当該生産緑地の一部について、狭あい道路整備事業に基づく道路後退に伴い変更を行うものがございます。黄色い部分が変更前の区域です。赤い部分が変更後の区域で、面積は620平方メートルから590平方メートルに縮小されます。

写真は、生産緑地東側部分を南東側から撮影したものです。黄色で囲われた部分が変更前の区域です。また、赤い色で囲われた部分が変更後の区域となります。

続きまして、公所地内にあります箇所番号192の生産緑地地区です。こちら平成4年に指定され、生産緑地法第8条第4項の行為の通知により、当該生産緑地が特別養護老人ホームとして整備されたことに伴い変更を行うもので、1,200平方メートルが廃止されます。

写真は、生産緑地西側部分を南西側から撮影したものです。黄色で囲われた部分が廃止する区域となります。

続きまして、長持地内にあります箇所番号204の生産緑地地区です。こちら平成4年に指定され、主たる従事者が亡くなり、生産緑地地区の買取り申出がなさ

れ、所定の手続を経まして、本年3月7日に生産緑地法に基づく制限の解除がなされておりました、1,020平方メートルが廃止されるものです。

写真は、生産緑地を南側から撮影したものです。黄色で囲われた部分が廃止する区域となります。

続きまして、万田地内にあります箇所番号297の生産緑地地区でございます。こちら平成4年に指定されておりました、生産緑地法第8条第4項の行為の通知により、当該生産緑地の一部について、狭あい道路整備事業に基づく道路後退に伴い変更を行うものでございます。黄色い部分が変更前の区域です。赤い部分が変更後の区域となります。面積は1,350平方メートルから1,320平方メートルに縮小されます。

写真は、生産緑地を南東側から撮影したものです。黄色で囲われた部分が変更前の区域です。また、赤い色で囲われた部分が変更後の区域となります。

続きまして、山下地内にあります箇所番号320の生産緑地地区でございます。こちら平成4年に指定されまして、生産緑地法第8条第4項の行為の通知により、当該生産緑地の一部について、狭あい道路整備事業に基づく道路後退に伴い変更を行うものです。黄色い部分が変更前の区域です。赤い部分が変更後の区域となります。面積は590平方メートルから570平方メートルに縮小されます。

写真は、生産緑地南側を南東側から撮影したものです。黄色で囲われた部分が変更前の区域です。また、赤い色で囲われた部分が変更後の区域となります。

続きまして、山下地内にあります箇所番号331の生産緑地地区でございます。こちら平成4年に指定されまして、生産緑地法第8条第4項の行為の通知により、当該生産緑地の一部について、都市計画法第40条第2項による帰属が行われたことに伴い変更を行うものでございます。黄色い部分が変更前の区域です。赤い部分が変更後の区域です。面積は1,090平方メートルから990平方メートルに縮小されます。

写真は、生産緑地を北東側から撮影したものです。黄色で囲われた部分が変更前の区域です。また、赤い色で囲われた部分が変更後の区域となります。

続きまして、同じく山下地内にあります箇所番号332の生産緑地地区でございます。こちら平成4年に指定されまして、主たる従事者が亡くなり、生産緑地地区の買取り申出がなされ、所定の手続を経まして、昨年8月30日に生産緑地法に基づく制限の解除がなされておりました、990平方メートルが廃止されるものでございます。

写真は、生産緑地を北側から撮影したものです。黄色で囲われた部分が廃止する区域となります。

続きまして、山下地内にあります箇所番号336の生産緑地地区でございます。こちら平成4年に指定されまして、生産緑地法第8条第4項の行為の通知により、当該生産緑地の一部について、狭あい道路整備事業に基づく道路後退に伴い変更を行うものでございます。黄色い部分が変更前の区域です。赤い部分が変更後の区域

でございます。面積は2,160平方メートルから2,080平方メートルに縮小されます。

写真は、生産緑地を北西側から撮影したものです。黄色で囲われた部分に変更前の区域となります。また、赤い色で囲われた部分に変更後の区域となります。

続きまして、山下地内にあります箇所番号337の生産緑地地区でございます。こちら平成4年に指定されておりました、主たる従事者が亡くなり、生産緑地地区の買取り申出がなされ、所定の手続を経まして、昨年10月25日に生産緑地法に基づく制限の解除がなされておりました、1,240平方メートルが廃止されるものでございます。

写真は、生産緑地を北西側から撮影したものです。黄色で囲われた部分が廃止する区域となります。

続きまして、桜ヶ丘地内にあります箇所番号346の生産緑地地区でございます。こちら平成4年に指定されておりました、主たる従事者が故障となり、生産緑地地区の買取り申出がなされ、所定の手続を経まして、昨年9月27日に生産緑地法に基づく制限の解除がなされておりました、640平方メートルが廃止されるものでございます。

写真は、生産緑地を北西側から撮影したものでございます。黄色で囲われた部分が廃止する区域となります。

続きまして、公所地内にあります箇所番号355の生産緑地地区でございます。こちらは平成5年に指定され、生産緑地法第8条第4項の行為の通知により、当該生産緑地の一部について、都市計画法第40条第1項による帰属が行われたことに伴い変更を行うものでございます。黄色い部分が変更前の区域です。赤い部分が変更後の区域です。面積は740平方メートルから730平方メートルに縮小されます。

写真は、生産緑地を北東側から撮影したものでございます。黄色で囲われた部分に変更前の区域です。また、赤い色で囲われた部分に変更後の区域となります。

続きまして、公所地内にあります箇所番号390の生産緑地地区でございます。こちらは平成7年に指定されておりました、生産緑地法第8条第4項の行為の通知により、当該生産緑地の一部について、狭あい道路整備事業に基づく道路後退に伴い変更を行うものでございます。黄色い部分が変更前の区域です。赤い部分が変更後の区域でございます。面積は890平方メートルから870平方メートルに縮小されます。

写真は、生産緑地の北側を北西側から撮影したものです。黄色で囲われた部分に変更前の区域です。また、赤い色で囲われた部分に変更後の区域となります。

続きまして、めぐみが丘一丁目地内にあります箇所番号405の生産緑地地区でございます。こちらは平成4年に指定されておりました、主たる従事者が亡くなり、生産緑地地区の買取り申出がなされ、所定の手続を経まして、昨年7月26日に生産緑地法に基づく制限の解除がなされておりました、4,280平方メートルが廃止

されるものでございます。

写真は、生産緑地を北側から撮影したものでございます。黄色で囲われた部分が廃止する区域となります。

以上が個別の箇所の概要でございます。

続きまして、都市計画を変更するための理由書の説明をさせていただきます。

生産緑地地区に関する都市計画は、市街化区域内において適正に管理されている農地を計画的かつ永続的に保全するため、平成4年に当初決定し、これまで追加指定等の変更を行ってきたところです。

今回の変更は、生産緑地法第10条に基づく「主たる従事者の死亡」及び「主たる従事者の故障」による買取り申出により行為の制限が解除された地区、公共施設の用に供された地区、真田・北金目特定土地区画整理事業の進捗に伴い変更のあった地区について、本案のとおり変更するものです。

最後になりますが、都市計画法による縦覧の結果についてご報告いたします。

期間といたしましては、本年10月5日から10月19日まで縦覧を行いました。結果といたしまして、縦覧者及び意見書の提出はございませんでした。

以上で、議案第194号「平塚都市計画生産緑地地区の変更」の説明を終わらせていただきます。ご審議のほど、どうぞよろしくお願い申し上げます。

(会 長)

ありがとうございました。

ただいま事務局より説明がございました。説明についてご質問がございましたらお願いします。

よろしいですか。

(委 員)

買取りの申出があった後に、生産緑地を買取るのか、それとも他の農業従事者にあつせんするかという選択肢があったのですが、その結果については特にご報告がなかったのですけれども、基本的には全て買取りなされたということなのでしょうか。農業従事者にあつせんされて、その後も引き続き生産緑地として使用されたケースというのは、今回はなかったということでしょうか。

(会 長)

事務局、お願いします。

(事務局)

今のご質問は、主たる従事者が亡くなられた場合、もしくは故障された場合というケースだと思います。その都度、庁内の関係課あるいは神奈川県等に対しまして、公共施設等としての買取りができるかという照会をしております、今回全ての案

件につきまして、買取らないというようなお答えをいただいております。その次の手続きといたしまして、まちづくり政策課から農業委員会の農業従事者へのあっせんについてお願いしましたが、そこを買って農業従事に希望をされる方がいなかったと報告を受けており、行為の制限解除となりました。

行為の制限解除は買取りの申出から3カ月後と規定されておりますので、全ての案件について、申出があった日から3カ月後に解除させていただいております。したがって、都市計画変更前ですが、既に制限解除がされておりますので、先ほどの写真のように、開発等の行為が行われているところがあったかと思えます。

(会 長)

よろしいですか。

(委 員)

はい。

(会 長)

ほかにはどうでしょうか。

ご意見がないようですので、ここで採決をしたいと思います。

ただいまご説明がありました議案第194号「平塚市都市計画生産緑地地区の変更（平塚市決定）」につきまして、原案どおり決定することに異議ありませんでしょうか。

(異議なし)

(会 長)

異議なしということですので、議案第194号「平塚市都市計画生産緑地地区の変更（平塚市決定）」は、原案どおり決定したいと思います。

それでは、議案第194号「平塚市都市計画生産緑地地区の変更」に係る答申案を事務局と作成しますので、5分ほどお待ちいただきたいと思えます。

(答申案配布)

(会 長)

それでは、事務局より答申案の朗読をお願いしたいと思います。

(事務局)

それでは、私から答申案を朗読させていただきます。

平塚都市計画の変更について（答申）。

平成24年11月14日、当審議会に付された次の議案について、審議の結果、原案どおりとすることに決しましたので、その旨、答申いたします。

議案第194号 平塚都市計画生産緑地地区の変更（平塚市決定）。  
以上でございます。

（会 長）

この案でよろしいでしょうか。

（異議なし）

（会 長）

では、この答申書をもって市長に答申をすることにしたいと思います。

以上をもちまして審議案件については終了したいと思います。

それでは、（3）報告案件に移りたいと思います。

まず、最初の報告案件は、「平塚市都市計画道路の見直し」について事務局から説明をよろしくお願いします。

（事務局）

それでは、「平塚市都市計画道路の見直し」について報告させていただきます。  
スクリーンをご覧になりながらお聞きください。

はじめに、本年4月に策定した平塚市都市計画道路の見直し計画について説明いたします。

策定までの経緯ですが、平成15年4月に国の社会資本整備審議会において都市計画道路見直しの必要性が示され、それを受け、神奈川県が平成18年3月に都市計画道路見直しのガイドラインを策定いたしました。

本市では、この国や県の動きを受け、平成22年4月に策定した平塚市総合交通計画の中で、都市計画道路の見直し方針を位置づけました。また、策定までには2回の都市計画審議会において、平塚市総合交通計画の検討状況を報告しております。この見直し方針に基づき都市計画道路の見直しを進め、昨年11月15日に開催した都市計画審議会での状況報告などを経て、本年4月、見直しの結果をまとめた平塚市都市計画道路見直し計画を策定いたしました。

見直しの最終的な検証結果は以下の表のとおりです。存続候補として14路線・30区間、変更候補としてはありません。必要性が低下している廃止路線としては3路線・4区間となり、廃止候補路線は3・5・4号上平塚花水川橋線（一部廃止）、3・6・2号平塚駅桃浜町線（一部廃止）、3・6・3号平塚高校海岸線（全線廃止）となります。

続きまして、廃止候補路線等の各路線についてご説明いたします。スクリーンに示した図面が平塚市都市計画道路見直し計画の全体図となっております。

まず、整備済みや事業中の路線・区間はそのまま都市計画道路として残ります。未整備や概成済みの路線・区間のうち、青の線で表示された路線・区間が存続候補になっております。

次に、廃止路線ですが、1路線目は3・4・5号上平塚花水川橋線です。図面中央よりやや下にあたります金目川沿いの都市計画道路で、①で表記された箇所です。

次に、2路線目の3・6・2号平塚駅桃浜町線ですが、平塚駅の南口近くに位置し、②で表記された箇所です。

廃止候補の最後は3・6・3号平塚高校海岸線ですが、平塚工科高等学校の近くに位置し、③、④で表記された箇所です。

次に、廃止路線候補ごとに廃止理由などを説明いたします。

1路線目の廃止候補である3・5・4号上平塚花水川橋線について、見直しの内容及び廃止の理由を説明いたします。

まず、見直しの内容は、図面の青色で表示された区間を廃止いたします。廃止区間としては、都市計画道路平塚山下線から都市計画道路八幡神社土屋線までの区間となります。

廃止の理由については、交通機能や市街地形成機能、都市防災機能等の必要性が低下しており、並行して県道62号平塚秦野線が位置していること。当該区間が整備されない場合の将来交通量の推計を行った結果、周辺道路網への影響は小さく、廃止しても道路交通処理上の影響がないことです。

次に、2路線目の廃止候補である3・6・2号平塚駅桃浜町線について、見直しの内容及び廃止の理由を説明いたします。

見直しの内容は、図面の青色で表示されました区間を廃止いたします。廃止区間としては、都市計画道路海岸南中線から都市計画道路平塚伊勢原線までの区間となります。

廃止の理由につきましては、交通機能や市街地形成機能、都市防災機能等の必要性が低下していること。当該区間が整備されない場合の将来交通量の推計を行った結果、周辺道路網への影響は小さく、廃止しても道路交通処理上の影響がないということです。

次に、3路線目の廃止候補ですが、3・6・3号平塚高校海岸線について、見直しの内容及び廃止の理由について説明いたします。

見直しの内容は、図面の青色で表示された全線を廃止いたします。

廃止の理由につきましては、交通機能や市街地形成機能、都市防災機能等の必要性は低下しており、並行して市道の黒部丘21号線などが位置していること、当該区間が整備されない場合の将来交通量の推計を行った結果、周辺道路網への影響は小さく、廃止しても道路交通処理上、影響がないこととございます。

以上が平塚市都市計画道路見直し計画の内容となります。

次に、この見直し計画に基づき、廃止候補路線ごとに都市計画原案説明会を開催しましたので報告いたします。

廃止する都市計画道路の区域内の土地所有者と地区住民を対象に説明会を開催いたしました。

1 路線目の上平塚花水川橋線については、9月29日に富士見公民館で開催し、廃止についての反対意見はありませんでした。

2 路線目の平塚駅桃浜町線についてですが、8月19日に花水公民館で開催しました。廃止についての反対意見はありませんでした。

3 路線目の平塚高校海岸線につきましては、9月1日になでしこ公民館で開催いたしました。こちらも廃止についての反対意見はございませんでした。

次に、廃止候補路線ごとに都市計画変更の内容について説明いたします。

1 路線目の上平塚花水川橋線についてですが、まず、現在の上平塚花水川橋線は、起点が丸で、終点を三角で示しております。見直し計画に基づく一部区間の廃止に伴い、起点はそのまま、終点に変更となり、赤色の区域となります。

次に、変更後の都市計画の内容を説明いたします。

番号は3・5・4号で、変更はありません。起点は同じ箇所ですが、住居表示地区となったことから、大磯町高麗三丁目となります。終点は桜ヶ丘となり、路線名は桜ヶ丘花水川橋線となります。延長は約460メートルになります。さらに、車線数を都市計画法施行令の改正に伴い2車線として定めます。幅員は13メートルで変更はございません。

以上が都市計画道路上平塚花水川橋線の変更の内容となります。

次に、上平塚花水川橋線の一部区間の廃止に伴い、関連する都市計画変更を説明いたします。

路線中間部で交差する都市計画道路平塚山下線について、赤色の隅切り部の区域を都市計画道路平塚山下線の計画区域から除外いたします。

次に、今後の手続の流れについてですが、これまで説明した上平塚花水川橋線の都市計画変更と関連する平塚山下線の変更は、今後、並行して手続を進めてまいります。

この2つの案件は、神奈川県で手続を進める案件となりますので、まず、本日の報告後に、神奈川県に市案の申し出を行い、県が都市計画手続を進めていきます。大まかな流れは、広く市民や利害関係者に意見を求めるため、公聴会の開催や2週間の法定縦覧を経て、神奈川県都市計画審議会への諮問・答申を受け、都市計画の変更告示が行われます。

2 路線目となりますが、都市計画道路平塚駅桃浜町線の都市計画変更について説明します。

現在の平塚駅桃浜町線は、起点が丸で終点を三角で表示しています。見直し計画に基づく一部区間の廃止に伴い、起点はそのまま、終点に変更になり、赤色の区間となります。

次に、変更後の都市計画の内容を説明します。

まず、番号と起点は変更はございません。終点は八重咲町になり、路線名は平塚駅

八重咲町線となります。延長は約460メートルとなります。さらに、車線数を都市計画法施行令の改正に伴い2車線と定めます。幅員は11メートルで変更はございません。

以上が都市計画道路平塚駅桃浜町線の変更の内容となります。

次に、今後の手続の流れについて説明いたします。これまで説明した平塚駅桃浜町線の変更は、平塚市で手続を進めていきます。本日の報告後は、県との法定協議を行い、広く市民や利害関係者等の意見を求めるため、2週間の法定縦覧を行います。今年度の2月ごろに開催予定の平塚市都市計画審議会の諮問・答申を受け、最終的には、今年度の3月ごろに都市計画の変更告示を行う予定でございます。

3路線目となりますが、都市計画道路平塚高校海岸線の都市計画変更について説明いたします。

現在の平塚高校海岸線は、起点が丸で終点を三角で表示しています。見直し計画に基づき平塚高校海岸線の全線を廃止いたします。

次に、平塚高校海岸線の廃止に伴う関連する都市計画変更を説明いたします。

まず、1つ目は、路線中間部で交差する都市計画道路平塚大磯海岸線については、今回の廃止に伴い、赤色で表示した平塚大磯海岸線の隅切り部の区域2カ所を都市計画道路平塚大磯海岸線の区域から除外いたします。

2つ目が、路線終点部で交差する都市計画道路国道134号線について、今回の廃止に伴い、赤色で表示した国道134号線の隅切り部の区域を都市計画道路国道134号線の区域から除外いたします。

3つ目は、終点部で交差する都市計画公園湘南海岸公園について、現在の区域は緑色の区域となりますが、今回の廃止に伴い、都市計画道路で分断された区域である赤色の区域を公園区域とします。

以上、3案件が都市計画道路平塚高校海岸線の廃止に伴い、必要となります都市計画変更となります。

最後に、今後の手続の流れについて説明します。

まず、平塚市が手続を進める案件は、平塚高校海岸線、平塚大磯海岸線、湘南海岸公園の変更となります。

神奈川県が手続をする案件は、国道134号線の変更となります。

今後の大まかな流れは、本日の報告後は、県、市で同時に手続を進め、2週間の法定縦覧、県や市の都市計画審議会の諮問・答申を得て、市決定案件と県決定案件は、同時に都市計画の変更告示する予定でございます。

以上で「平塚市都市計画道路見直しについて」の報告を終了させていただきます。

(会 長)

では、この件につきまして、ご質問等よろしく申し上げます。

(委 員)

この廃止の理由は、交通機能や市街地形成機能がいろいろ低下したということですが、計画された時期と何が変わり廃止になったのかを簡単にご説明いただきたいです。見直し計画の冊子に、いろいろ書いてあるようですが、簡単に言うと、何がどのように変わったのでしょうか。

(会 長)

では、事務局、お願いします。

(事務局)

まず、3・5・4号上平塚花水川橋線でございますが、こちらについては、当初の決定が昭和21年の都市計画決定でございます。当時は、都市計画道路のネットワーク上必要だということで、決定されております。昭和21年当時というのは家がほとんどないような状態で、補助幹線的な道路として計画されておりました。その後、高度経済成長を経て建物が建ち並び、現在のような街をなしている状況でございます。今、この路線に並行して、図面上、東側でございます平塚商業高校の前の道路、都市計画道路萩原八幡線でございますが、そちらが並行してございます。基本的には、そちらの道路が代替機能としており、今回廃止しても支障がないとしております。

(委 員)

家が増えたのですね。この右側のもう一つの道路が新しくできたから要らなくなったということですか。もともとあったのではありませんか。

(事務局)

新しくできたから要らなくなったのではなく、もともと両方の計画があったのですが、当初計画していたものの交通量が、想定より少なかったことが要因だと思います。それによって、そこまでお金をかけてつくらなくても、今の道路網で交通処理機能上支障がないということでございます。

続きまして、平塚駅桃浜町線です。こちらにつきましては、現道の車道が既に同じ機能でございます。11メートルの道路幅員ですが、既に約6メートルの道路幅員がございまして、交互通行ができていたという状況です。したがって、仮に11メートルの道路を整備したとしても、片側歩道をつくるというような計画でございますので、こちらについては、道路機能上、都市計画道路を廃止しても支障がないとしております。

(委 員)

計画した時点と何が変わったのでしょうか。

(事務局)

計画した時点と変わったということはないのですが、もともとこちらは駅の近くで、商業的な土地利用がなされるということを前提に考えていたのですが、実際に行ってみますと、一部中高層マンションが建つのですが、比較的low中層に近い住宅街となっています。

(委員)

商業化が余り進まなかったということですか。

(事務局)

進まなかったということでございます。

もう1点、3路線目の平塚高校海岸線でございます。これも、当初決定した当時は、家がほとんどない状態でございます。平塚の都市計画として、こちらは商業系というよりは住居系の市街地の形成を図ってきたところで、ご覧のとおり、ほとんど戸建て住宅を中心としてまちが形成されてきております。ここは昔の耕地整理、住宅街の整備がされているところが多く、この道路を廃止しても、現在ある道路、都市計画道路以外の道路で道路機能上間に合うというものでございます。特にここは、この南北道路に通過交通が入るというものではございませんので、生活道路の今の6～7メートルの道路で機能的には十分賄えるものでございます。当初決定したとおりの街並みは形成されているのですが、都市計画道路としての必要性はなくなっているというものです。

(委員)

ありがとうございます。

(会長)

ほかにいかがでしょうか。

(委員)

この3つの廃止候補の道路については、近くですので、全て歩いて見てきたのですけれども、まず、この上平塚花水川橋線については、川沿いに未舗装の遊歩道になって、市民の散策の憩いの場になっている状況でした。この部分については、今、宅地になったり、農地になったりしているような状況で、そういうものかなと見ていました。

平塚駅桃浜町線の八重咲町の部分は、もう整備済みということでよろしいわけですね。それで、八重咲町からその先の部分については、現状を見ると、1～2軒だけ民家が出っ張っていますが、ほとんどの建物が既に後退して建てられていて、道路を拡幅するだけの幅はもう確保されているようにも見えるのですけれども、この

都市計画道路が決定された段階以降に建てられた建築行為は全て後退して建てられているので、本来であればそれほど支障なく整備が完了できるのではないかという印象を受けました。

それから、平塚高校海岸線については、平塚大磯海岸線から北の部分については、もう既に住宅地として成熟している環境ですので、こういう道路が今後拡幅されるということは余り想像できないのが現状ですけれども、この平塚大磯海岸線から南の部分60メートルぐらいは、これは既に拡幅されて広い道路になっているようですが、そこはこの都市計画道路決定に従って整備された状態なのかということを確認したいのですが。

それともう一つは、この都市計画道路の決定が昭和21年にされたということで、その後、この道路を整備するという目的のために、用地買収等の努力なり、何かそういうことが行われたのかどうか。もしも行っていたのであれば、その用地については、今後どういうことになるのかということをお尋ねしたいと思います。

(会長)

では、お願いします。

(事務局)

それでは、平塚高校海岸線からお答えさせていただきますが、平塚大磯海岸線から南側の約60メートル部分がというようなお話があったのですが、こちらについては、都市計画道路の用地として買収したとか、あるいは都市計画道路の整備にあわせて拡幅整備をしたというような状況ではありません。あくまでも、当時の地元的生活道路として必要な整備ということでなされてきているものでございます。

この道路沿線及び先ほどの1路線目、2路線目を含めまして、都市計画道路として昭和21年の決定以降、平塚市が道路拡幅整備のために用地買収をしたというような土地はございません。

もう1点ですが、平塚駅桃浜町線のところで、当初決定以降、建物が後退して建てられているのではないのかというようなご質問がございましたが、都市計画道路に建物がかかっているお宅が何軒かございます。それは、都市計画法の53条と申しまして、建築行為が3階建て以下で地階を有しない、さらに鉄筋コンクリート造以外のものであれば許可ができるという条件になってございますので、そういった53条の許可を得まして建築されているところが数軒ございます。

それで、もう1点、支障物件としまして、西側のところに平塚伊勢原線という地下道でJRをくぐっている道路があるのですが、その歩道から線路沿いのところに平塚駅桃浜町線のほうに上がる階段が道路の真ん中あたりに現状できておりまして、その辺のすりつけ等も、構造的には、仮に今後11メートルの都市計画道路等を整備する際は非常に支障になってくるというようなことも要因としてはございます。

以上でございます。

(会 長)

よろしいですか。

ほかにはいかがでしょうか。

(委 員)

先ほどのご説明の中で、今回廃止する都市計画道路に伴って関連する都市計画道路の変更ですとか、あるいは都市公園の変更ということについてご説明いただきました。都市計画道路の変更をするときの一般的に発生し得る事柄として、その都市計画道路ができることを前提として用途地域を定めていたり、あるいはその都市計画道路を基準として用途地域の区域境を定めていたりということがあったりすると、都市計画道路を変更するときに、あわせてそういった変更が必要かどうかということを一般的には確認するのだらうと思うのですが、今回の3本の路線について、そういったことがあるかどうかということを確認させていただきたいと思います。

(会 長)

お願いします。

(事務局)

ありがとうございます。3路線のうち1路線だけでございます。先ほど説明は割愛させていただきましたが、平塚駅桃浜町線が、ご質問があった用途地域の境を都市計画道路の端から30メートルという形で決定してございます。ただし、今回は、都市計画道路は変更するのですが、用途地域の境、都市計画道路沿い30メートルのところは近隣商業地域になってございまして、その南側が第1種住居地域となっております。その境のラインについては、界表示としては変わりますが、位置が変わらないということで、県の都市計画課と調整させていただいており、あくまでも事務処理上、界表示を変更すればよいというようなご意見をいただいておりますので、界表示根拠の修正という事務処理をさせていただきたいと考えております。

(委 員)

念のため確認させていただきますけれども、先ほど別の委員からご質問がありましたが、現在の道路の幅員は6メートルから8メートルぐらいでしょうか。それに対して、都市計画決定されていた路線は幅員11メートルで歩道が整備されるということがあって、その道路の沿道の用途の設定の仕方として、今までどおりの近隣商業地域という設定がふさわしいのか否かということと、今までの都市計画道路の端部から30メートルの用途地域境の線を動かさなくてもいいという判断に至ったところをもう少しご説明いただけますか。

(事務局)

今回はあくまでも平塚市の都市計画道路全体の見直しということで、その路線の必要性ですとか、いろいろな総合的な観点から検証させていただいて、このような経過になってございます。

今回の用途地域境の話については、確かにおっしゃられるように、今の6～7メートルの道路よりもさらに南側に3～4メートル拡幅して11メートル、その端部から30メートルのところは用途地域境ということになっていまして、その道路の計画がないことによって、端部から30メートルにする意味がどうなのかということもあろうかと思えます。それにつきまして私どものほうで考えておりますのは、この4月に第2次一括法によりまして用途地域の決定権限が県から平塚市のほうに権限移譲されましたので、平塚市全体の用途地域の中で、現状と実際の用途地域の指定と不具合があるところが別にもございますので、界の位置の修正は行わず界表示だけの変更をさせていただき、今後、市全体の土地利用と用途地域、そのありようについて検討を重ねていって、整理をさせていただきたいと考えてございます。

(会 長)

今のご説明でよろしいですか。

(委 員)

これ以上は申し上げませんが、いわゆる権限移譲を受けて、市の全体を1回でまづは見直したいのだというご趣旨だと思いますので、そのご説明を受け止めました。

(会 長)

ありがとうございます。

ほかにはございませんか。

私から1点よろしいですか。3本目ですか、平塚高校海岸線ですけれども、これは都市防衛的にはどうなのですか。津波が来たときに内陸部のほうに逃げていくと考えたときに、こういう比較的広い通りがあったほうが逃げやすいとか、また、上平塚花水川橋線もそうですけれども、さきほどは交通量からのお話をされていますが、津波のシミュレーションをされ、その点からはどうなのでしょう。

(事務局)

国道134号の海拔標示が約8メートルございまして、今回、県が想定いたしております津波の最高高さが6.8メートルということで、今の想定では134号を越えないということになっています。しかし、それはあくまでも今の想定でございまして、いざという時に備えまして、この近くで高い建物があるところについては、津波避難ビルとして民間ビルも含めて指定をして、今、順次増やしております。そ

ういうところに避難していただくように地元住民の方々に周知を行っているところでございます。この廃止する区間につきましては、基本的には現道がございまして、人が逃げるといった機能においては、今の道路でも賄えると考えております。

以上です。

(会 長)

ありがとうございます。

ほかにはございませんでしょうか。

(委 員)

上平塚花水川橋線の新旧対照ですが、起点とか一部エリアが大磯町の行政区域になっています。これは、もともと平塚都市計画だけで決定されていて、変更も平塚都市計画だけ変更すればいいのか、大磯都市計画との関連についてご説明ください。

(事務局)

今、ご指摘の区間でございますが、この前の図面では切れているのですが、南側のほうに一部大磯の区間が入っておりまして、先ほど高麗三丁目が起点になるというような説明をさせていただきました。これにつきましては、起点のところは大磯都市計画区域であります。当初から、平塚市の都市計画道路として平塚市のみで都市計画決定をしているものでございますので、今回は平塚市の都市計画としてのみ変更をしていくというものでございます。

ただ、当然、関連はございますので、大磯町とは、行政間同士で情報提供はさせていただいているというような状況でございます。

(会 長)

ほかにはございますか。

(委 員)

先ほどの質問で、この3路線に関しては、昭和21年の決定以降、特に用地買収等、ほとんど整備する努力をされてこなかったということですが、都市計画決定された箇所というのはほかにも市内にたくさんありますが、一般的に、そういう都市計画決定された路線に関して、市は用地買収等を行って整備を積極的に進めているのか、それとも、この路線のように50年間ほとんど何もされていないのかということをお聞きしたいと思います。

(会 長)

お願いします。

(事務局)

都市計画道路と申しましても、国が整備、管理する部分と県が整備、管理する部分と、市が整備、管理する部分があり、それぞれ役割分担がございます。例えば、国道1号は国の管理です。市としましては、まず、どこの路線を優先的に整備するのかということですが、優先的に、伊勢原に向かう道路、厚木に向かう道路など、他都市に向かう道路を中心に整備をしております。それとあわせて、平塚市の場合には、中心部が焼け野原になっていることもございまして、戦災復興の土地区画整理事業、あるいは平塚市の土地区画整理事業によりまして、かなりの中心市街地の部分は都市計画道路として区画整理によって整備をしております。近年は、放射状の道路から、環状線の道路の整備に、重点的に力を入れて取り組んできているところでございます。

したがって、今回廃止するところは、そういう意味では、順番的にまだそこまで、整備に至るといふ段階まで至らなかったということで、この3路線については、用地買収等の取り組みは行ってこなかったものでございます。

(会長)

よろしいですか。

恐らく報告書に、見直しの検討の内容が入っていますので、その辺をまたお読みいただいて、もし何かあればまた質問をお願いしたいと思います。

ほかにはよろしいでしょうか。

では、この件については、ここまでとしたいと思います。

では、第2番目の報告案件にいきたいと思います。「ツインシティ大神地区のまちづくり」について、事務局から説明をよろしく願いいたします。

(事務局)

それでは、ツインシティ大神地区のまちづくりについて報告をいたします。

写真は、今年度の広報ひらつかの6月第3金曜日号でツインシティ大神地区のまちづくりが取り上げられまして、そのときの広報紙の1面となっております。

それでは、スクリーンをご覧になりながらお聞きください。

本日、皆様のお手元に配布させていただいております、まずはじめに、今年度の4月に策定した「ツインシティ大神地区まちづくり計画」を説明いたします。

まず、この計画の策定までの経緯ですが、平成9年に神奈川県及び神奈川県東海道新幹線新駅設置促進期成同盟会によって発表されたツインシティ構想や新幹線新駅誘致地区が寒川町倉見地区に決定されたのを受け、平成14年4月に、神奈川県及び神奈川県東海道新駅設置促進期成同盟会によって、「ツインシティ整備計画」が策定されました。

これを受け、大神地区の住民や地権者、神奈川県、平塚市などで協働してこのまちづくりの検討を進めてまいりました。その間、本市の上位計画である平塚市総合

計画や平塚市都市マスタープランにもこの地区を位置づけ、また、昨年度の11月15日に開催した都市計画審議会においては、ツインシティ大神地区のまちづくりの状況を報告しております。これらの検討結果を踏まえ、今年度4月にツインシティ大神地区まちづくり計画を策定いたしました。

次に、計画の中に位置づけたツインシティ大神地区のまちづくりについて説明いたします。

まちづくりの区域については、新幹線新駅誘致地区や新しい橋との位置関係から、平塚市大神地区の既存の市街化区域に隣接する区域で、東側、南側が既存の市街化区域との境に、北側は厚木市との境に、西側は農振農用地区域との境となり、赤で囲まれた区域となります。また、面積規模は約68ヘクタールで、計画人口として約3,300人、就業人口は約6,000人となります。このような職住近接のまちづくりを目指し、この区域を市街化区域に編入し、土地区画整理事業で面的な基盤整備を行っていきます。

次に、土地利用のイメージについて説明いたします。

ツインシティ大神地区約68ヘクタールを大きく、産業系と商業施設、業務施設、住宅等が一体となった複合系と住居系の3つのゾーンに区分しています。

次に、それぞれのゾーンの説明をいたします。

本日お配りした資料14ページの計画図にもあるとおり、産業系ゾーンは、ゾーン1と2に区分します。産業系ゾーン1は、面積約26ヘクタールで、国道129号の西側に位置し、新しい産業や生産物流施設等の集約を図る区域となります。想定される建築物は、生産施設、物流施設、業務施設等で、想定される用途地域は準工業地域となります。

次に、産業系ゾーン2は、面積約10ヘクタールで、国道129号や（仮称）倉見大神線の沿道に位置し、先進的な研究開発機能や業務機能の集約を図る区域となります。想定される建築物は、研究開発施設、情報通信業務施設等で、想定される用途地域は準工業地域となります。この産業系ゾーンは、ツインシティ大神地区の全体面積約60ヘクタールの半分以上を占めており、平塚市の産業の活性化と今後の発展に寄与することになります。

次に、複合系ゾーンですが、ゾーン1と2に区分いたします。複合系ゾーン1は、面積約11ヘクタールで、3本の骨格となる道路に囲まれた区域の西側となり、地域の核となるゾーンであることから、新しい都市にふさわしく、街を行き交う人々にとって魅力的な商業施設や業務施設等の立地誘導を図る区域となります。想定される建築物は、商業施設、業務施設、公共公益施設等でございます。想定される用途地域は近隣商業地域となります。

次に、複合系ゾーン2は、面積約6ヘクタールで、複合系ゾーン1の東にあたり、地域の核となるゾーンであることから、新しい都市にふさわしく、街を行き交う人々にとって魅力的な商業施設や業務施設等の立地誘導を図るとともに、利便性を生かした中高層集合住宅の立地誘導を図る区域となります。想定される建築物は、商業

施設、業務施設、公共公益施設、中高層集合住宅等であります。想定される用途地域は第2種住居地域となっております。

最後に、住居系ゾーンでございますが、住居系ゾーン1と2に区分いたします。住居系ゾーン1は、面積約2ヘクタールで、国道129号東側三角形の部分で、住居系の土地利用として住宅等の立地誘導を図るとともに、国道129号の沿線であることから、沿道サービスの立地誘導を図る区域となります。想定される建築物は、低層住宅、商業施設、業務施設等であります。想定される用途地域は第1種住居地域となります。

次に、住居系ゾーン2は、面積約13ヘクタールで、地区の東側に当たり、既存の市街化区域に隣接し、環境共生型の低中層集合住宅や戸建て住宅として良好な住居環境の形成を図る区域となります。想定される用途地域は第1種住居地域となります。

これらの考え方に基づいた土地利用を誘導するため、用途地域等の指定を検討してまいります。

次に、土地利用を実現するための骨格的な道路等の説明をいたします。

まず、まちづくりにおける骨格となる道路ですが、3路線あります。1路線目として国道129号があります。この道路は、南北方向のアクセス交通を受け持つため、地区内には付加車線を設け、幅員を22メートルから27メートルに変更いたします。また、この道路の東側には交流型情報ステーションという道の駅機能のある交通広場を配置いたします。

2路線目は、(仮称)倉見大神線があります。この道路は、相模川に橋をかけ、東西方向の交通を円滑に結ぶための道路でございます。

3路線目は、(仮称)南側地区内幹線があります。この道路は、地区南側の交通を補完するために配置する道路となります。また、(仮称)倉見大神線との合流部には、トランジットセンターという公共交通の乗り換え機能のある交通広場を配置いたします。さらに、トランジットセンターと交流型情報ステーションを結び、地区内のシンボルとなる道路でありますトランジットモールを配置いたします。

そのほかの骨格的な都市施設としては、ツインシティ計画に関連する構想路線が3路線あります。1路線目は、伊勢原市の市街地とツインシティ大神地区を結ぶ道路となる(仮称)伊勢原大神軸があります。2路線目は、市西部地域からツインシティ大神地区を結ぶとともに、市内の各地域からツインシティにアクセスする道路となる(仮称)平塚大神軸があります。3路線目は、市中心部と国道246号を結び国道129号などの交通を補完するための道路となる(仮称)平塚愛甲石田軸があります。この構想路線3路線は、ツインシティのまちづくりの進捗に応じて、それぞれ検討します。

また、地区の核となるゾーンにはみどりの拠点を形成するため、比較的規模の大きな公園の配置を検討し、また、周辺ゾーンにも適切な位置、規模での公園の配置を検討いたします。これらの配置により、豊かなみどりが感じられる環境共生の空

間の形成を目指します。

次に、この地区のまちづくりの実現に向けまして必要な都市計画手続として主なものは、1つ目に区域区分の変更があります。2つ目に用途地域の変更、防火・準防火地域の変更、高度地区の変更、地区計画の決定があります。3つ目は、都市計画道路等の変更及び決定があります。国道129号を都市計画変更して、(仮称)倉見大神線、(仮称)南側地区内幹線を新たに都市計画で定めます。また、その他の都市施設についても、必要に応じて都市計画で定めていきます。4つ目に土地区画整理事業の決定があります。

この中で、神奈川県が手続を行う案件は、区域区分の変更と国道129号の変更となります。また、用途地域の変更や土地区画整理事業の決定など、残りの案件は平塚市が手続を進めていく案件となります。

次に、策定したツインシティ大神地区のまちづくり計画に基づき、まちづくりを進めている現在の状況ですけれども、まず、都市計画手続の状況についてご説明いたします。

区域区分の変更は、神奈川県に市から案の申出を行い、神奈川県が手続を進める案件となります。ツインシティ大神地区の現状の土地利用は集团的農地であり、「平塚都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」にも整備の見直しが明らかになった段階で、農林漁業との調整を行いとありますように、位置や必要規模の妥当性、事業実施の確実性について、神奈川県が国関東農政局と下調整を行っている段階と伺っております。この国関東農政局との下調整終了後、速やかに神奈川県に案の申出を行う予定でございます。

また、市で手続を進める用途地域の変更などは、神奈川県の手続と並行して手続を進めるため、継続して神奈川県などの関係機関との協議・調整を行ってまいります。神奈川県に案の申出を行った後は、県の手続と並行して都市計画法に基づいた手続を進めていきます。

次に、環境アセスメント手続になります。

神奈川県環境影響評価条例に基づき、ツインシティ大神地区土地区画整理事業が周辺環境に与える影響を評価するため、現在は、作成した予測評価書案のたたき台を神奈川県と協議・調整をしている段階であります。この協議・調整終了後は、神奈川県に作成した予測評価書案を提出し、条例に基づいた手続を進めていくこととなります。

次に、土地区画整理事業の手続になります。

ツインシティ大神地区土地区画整理組合設立準備会では、ツインシティ大神地区土地区画整理組合の設立認可を受けるため、現在も継続して事業計画の検討を行い、合意形成を図るため、説明会、勉強会などを開催しております。これらの検討などを経て、次の段階では、地権者の合意を得るための施行地区予定地の公告の申請が提出されることとなります。

最後に、今後の手続の大きな流れとなりますが、都市計画の手続、環境アセスメ

ントの手続、土地区画整理事業の手続を調整しながら、同時に進めてまいります。都市計画手続は、都市計画原案の策定、都市計画案の申し出、公聴会、都市計画案の法定縦覧の流れで進んでまいります。環境アセスメント手続は、予測評価書案の作成から始まり、予測評価書案の縦覧の流れで進んでいきます。都市計画案の法定縦覧と予測評価書案の縦覧は、双方の調整を図りながら同時期に行います。土地区画整理事業の手続は、事業の検討や合意形成を進めていきます。その後、それぞれの手続を進め、都市計画決定の公告・縦覧、予測評価書の公告・縦覧、土地区画整理組合の設立認可の公告・縦覧を同時期に行い、土地区画整理事業の事業着手となります。この3つの手続を平成24年度、平成25年度で進めていきます。

以上でツインシティ大神地区のまちづくりについての報告を終了させていただきます。

(会 長)

ありがとうございました。

では、ご質問等をお願いいたします。

(委 員)

このツインシティというのは、新幹線の停車駅を誘致ということから始まったと思うのですが、もし万が一新幹線がここに停車しなくて、駅もできなくても、ツインシティというのはどんどん進めていくのでしょうか。

(会 長)

どうぞ。

(事務局)

それでは、私からお答えさせていただきます。

新幹線新駅ができなくてもツインシティは進めていくのかということですが、私どもの描いておりますシナリオと申しますのは、新幹線新駅は、恐らくですが、JR東海さんが進めておりますリニア中央新幹線が2027年に開業するという予定になってございまして、それにあわせて、ダイヤに余裕ができた段階で、JR東海道新幹線のほうに新駅をつくっていただきたいというような考え方を持っております。

新幹線新駅をつくったときから街をつくるのではなくて、まず、街をつくって、基盤をつくり、ビルドアップをし、そこに人が住み、活動し、そういった中で、ある程度街ができ上がってきた段階で新駅ができるというようなシナリオを描いておりますので、段階的に進めるという意味で、まずは、この都市計画決定に向け準備を進めているという状況でございます。

(委 員)

ありがとうございました。

(会 長)

どうぞ。

(委 員)

昨日のNHKの番組の、「クローズアップ現代」だったと思うのですが、全国の市町村で、知事がかわったために新幹線の駅の誘致に失敗し、そのため駅の周辺の土地が、結局開発されずに売れ残って、市に非常に財政負担がかかったそうです。駅だけでなく、いろいろな状況もあると思いますが、そういう第三セクター的なものや、土地開発公社みたいなものをつくって開発しようとしたけれども、結局それだけの需要がなくて、事業として成り立たなかったために、市の歳入の100%を上回るような負債が残るような事例というものがあるようです。

このような事例を見ると非常に心配になってくるのですが、平塚市の場合は、新幹線駅ができなくても事業として成り立つかということはある程度考えなければいけないと思うのですが、その辺はどうでしょうか。

(会 長)

どうぞ。

(事務局)

駅ができなくてもということは余り想定していなかったのですが、仮に駅ができなくても、平塚市の北の核として都市マスタープランにも位置づけておりますし、今、さがみ縦貫道路（圏央道）ですとか、あるいは新東名高速道路の整備が進んでおまして、その開通時期が見えてきております。そんな中で、特に工業系の土地の需要も高まってきておまして、新東名の厚木南インターに近いこのツインシティというのは、そういう意味では需要的にはあると見込んでおります。ここは、通常の住宅街をつくるという土地区画整理事業ではなくて、新たな産業拠点をつくるというようなものが主体でございます。また、市施行ではなくて、土地区画整理組合での土地区画整理事業でございますので、その辺の事業採算性も十分に検証しながら、今後の手続を進めていきたいと思っております。

(会 長)

どうぞ。

(委 員)

そうしますと、この事業主体としては、そういう第三セクター的なものをつくっ

てやるのではなくて、あくまでも組合をつかって、そこで施行するということですね。

(事務局)

はい、そのとおりでございます。ただし、国、県、市の役割がございますので、幹線的な道路等には、公共的な補助金等が投入されるということになるかと思えます。

(会 長)

ほかにはいかがでしょうか。

(委 員)

私も、これを聞いていまして、ビジネス的に成り立たないのではないかと思います。例えば、辻堂のモールが非常に成功しているのは、駅に直結しているからであったり、今売れているマンションは、駅から3分以内という事実があります。ここはすごく北のほうで、道路は計画があるのですけれども、JRの駅がありません。恐らく都心に通う人はここには住まないのではないかと思いますし、この場合、ここに3,000人の人が住むというビジネスケースの前提とか、あるいは就業人口約6,000人を養うだけのモールをつかって、実際買いに来る人がいるのかとも思います。駅ができなかった場合、できる場合で、ビジネスケースもこれからつくっていかれるということですが、ぜひ、駅のできたときに乗降数が何万人だから、何人が住んでとか、そういった根拠に基づいたようなビジネスケースが欲しいと思います。

(会 長)

どうですか。

(事務局)

ありがとうございます。この計画は、平成9年11月に県のほうから発表された計画でございまして、その後15年が経過したところでございます。時代も変わりつつありまして、世の中の流れが、先ほどのリニア中央新幹線などもありますし、あとは高速道路網のネットワークの整備もございます。そういったものを見きわめつつ、本当にこの計画人口どおりでいいのかということは常に検証しながら、特に土地区画整理事業の土地利用については、十分な検討を進めていかなければいけないと思っています。

就業人口6,000人と申しますのは、これはショッピングモールをつくるというようなことはイメージしてございません。あくまでも産業拠点としての工場、研究機関あるいは物流施設等を中心とした産業で、就業人口が6,000人ということ

想定してございます。

(会 長)

いかがでしょうか。

これは、また今後、こちらには報告は順次入ってくるのでしょうか。

(事務局)

日々、状況が変わってきておりますので、その都度、ご報告をさせていただき、今のところ想定していますのは、平成25年度にこちらの都市計画審議会に諮問という形で審議をしていただきたいと考えてございます。

(会 長)

よろしいでしょうか。では、この案件につきましては以上で終わりたいと思います。

では、3番目に行きたいと思います。「(仮称)平塚市風致地区条例(骨子)」についての説明をお願いいたします。

(事務局)

それでは、「(仮称)平塚市風致地区条例(骨子)」について報告いたします。スクリーンをご覧くださいながらお聞きいただきたいと思います。

本市は、現在、神奈川県「風致地区条例」によりまして、平塚海岸の砂浜と松林を中心として指定されております風致地区内の建築物の新築等の許可事務等を行っております。第2次一括法に基づき市町村への権限移譲に伴い、今年4月から3カ年の経過措置期間内に本市独自の条例を定めることとなりまして、現在その準備を進めている状況でございます。

このたび、「(仮称)風致地区条例(骨子)」を策定いたしましたので、内容を市民の皆様公表して、パブリックコメントを実施するものでございます。パブリックコメントの期間は11月16日から12月17日までとなっております。本日は、そのパブリックコメントの実施に当たりまして、都市計画審議会の委員の皆様にご説明の内容についてご説明させていただくものでございます。

次に、骨子の説明に入る前に、「風致地区」についての概要をご説明いたします。

風致地区とは、都市の風致を維持するため、樹林地、丘陵地、水辺地等の良好な自然環境を保持している区域や史跡、神社仏閣等のある区域、良好な住環境を維持している区域等を対象に、都市計画法により都市計画区域内に定められる地域地区の一つでございます。

市内には現在、「湘南海岸風致地区」の1地区がありまして、面積が約96.2ヘクタールでございます。県条例では、風致地区を第1種から第4種までの4つの種別に分けておりますが、平塚市には2種の指定はございません。

次に、風致地区の位置について種別ごとにご説明いたします。

まず、第1種風致地区は、唐ヶ原から千石河岸までの海岸及び松林の部分で、主に市街化調整区域でございます。調整区域ということもございまして、建築行為はほとんどございません。

次に、第3種風致地区でございます。こちらは4カ所になります。主な土地利用は住宅地となっております、一番東側の割と大きなところですが、こちらは平塚学園高校とその南側の空き地の部分でございます。

最後に、第4種風致地区でございます。こちらは下花水橋の南側から国道134号までの間の唐ヶ原の地区でございます。

こちらは、風致地区全体の位置を示したものになります。風致地区全体で建築物の新築の許可件数は過去10年間で合計57件、年平均ですと約6件程度となっております。このうち約74%が第4種風致地区の唐ヶ原地区でございます。

それでは、条例骨子についてご説明させていただきます。まず、条例制定に向けた基本的な考え方でございます。

本市においては、これまで、県条例に基づきまして、許可事務及び指導を行ってきたことから、県条例を基本として、必要な事項を定めることとしますが、本市独自の条例の制定に当たりましては、図にありますとおり、県条例の規定の一部見直しを4項目、検討しております。また、「風致地区の維持に関して必要な施策を実施する」という市の責務など、市が独自に定める規定についても検討しております。こちらは3項目でございます。これによりまして、本市の良好な風致を保全するよう努めていきたいと考えてございます。

次に、神奈川県条例から変更を検討している7つの項目について順にご説明いたします。

①市、市民及び事業者の責務の導入についてです。この条例における市、市民、事業者の責務を新たに定めることを検討いたします。今後、緑の基本計画や都市マスタープランの方針を踏まえ、新規の風致地区の指定についても検討してまいりたいと考えています。そうした風致の維持に関して必要な施策を市は実施していかなければならないことをこの条例に位置づけたいと考えてございます。

続きまして、②風致地区の種別の基本方針の見直しです。県条例における風致地区の種別の基本方針は、県内全体を対象とした内容になっています。このため、本市独自の条例制定に当たりましては、平塚市緑の基本計画における風致地区の考え方ですとか、本市の現況を勘案いたしまして、平成20年10月に策定いたしました「平塚市風致地区種別の基本方針」に基づいたものを基本とすることを検討いたします。この基本方針については、本日お配りいたしました骨子の8ページに内容が載っております。本日は、お時間の関係で詳細については割愛させていただきます。

続きまして、③の許可又は協議に代えて通知を要する行為の見直しについてでございます。「歴史的風土保存計画に基づく事業の失効に係る行為」など、本市にお

いて該当がない行為につきましては、条例に規定しないということでございます。

④の建築物の新築等の緑地率の導入についてです。建築物の高さ、建ぺい率、壁面の後退距離についての許可基準については、県条例のとおりといたしますが、新たに建築物の新築等の許可基準といたしまして、現在、本市の審査基準で定めております緑地率については、建築時の許可を担保するために条例に規定することを検討いたします。

県条例の許可基準については、骨子の5ページの表1になります。新たに条例に規定する緑地率につきましては、本市の審査基準における「宅地分譲のための宅地の造成を行った場合に、各宅地に必要となる緑地率」と、「そうではない宅地に建築を行う場合に必要となる緑地率」の不均衡を是正するために、敷地の規模にかかわらず一律20%とすることを検討しております。ただし、増築または移転については、特に市長が認めた場合には、緑地率が適用されないことを検討したいと考えております。

続きまして、⑤の宅地の造成等の緑地率の見直しです。宅地の造成等の緑地率の下限を見直すことを検討いたします。県条例では、風致地区内で宅地の造成等を行う際の許可基準として既に緑地率の基準がありますが、先ほどの④の建築物の新築等の緑地率の導入の検討に伴いまして、許可基準による不均衡をなくすため、下限を20%とすることを検討したいというものでございます。こちらも骨子の5ページの表2になります。網かけの部分が変更を検討する部分でございます。

続きまして、⑥の行為の着手、完了又は廃止の届出の導入についてです。風致地区内の許可行為の適正な管理のため、許可後の着手、完了または廃止の届出を新たに義務づけることを検討いたします。県条例では届出の規定はなく、条例施行規則で規定していますが、市条例では条例で義務づけることを検討するというものでございます。

最後に、⑦の罰則規定の見直しについてです。県条例では、許可を受けずに行為を行った場合などに対する罰則規定がありますが、先ほどの⑥の許可後の着手、完了、廃止の届出の導入の検討に伴いまして、届出を行わない者または虚偽の届出をした者に対する罰則について、新たに定めることを検討するというものでございます。

以上の7項目が県条例から変更を検討している事項となります。

最後に、条例制定の今後の主なスケジュールでございます。

パブリックコメント終了後、条例素案の作成を来年の5月まで行いまして、市の最高決定機関であります庁議に付議いたしまして、都市計画審議会にご報告を行い、罰則規定があるため、地方検察庁との協議を6月より行いたいと思っております。検察協議終了後、条例案の作成を行い、市議会へ提案いたします。市議会で議決されますと、条例の公布となります。これは、平成26年3月を予定してございます。その後は、罰則規定があるため、6カ月間の周知期間を経て、条例の施行となります。施行予定は平成26年10月1日を予定してございます。

以上が条例制定の今後の主なスケジュールになります。

これで、「（仮称）風致地区条例（骨子）」の説明を終了いたします。よろしくどうぞお願いいたします。

（会 長）

ありがとうございます。

では、ご質問をお願いいたします。

（委 員）

基本的なことを確認しておきたいのですが、この風致地区というのも地域地区の一つなので、この都市計画審議会の場でもご報告いただいているということだろうと思うのですが、市の条例を定めるということと、市の都市計画審議会というのは、どういう立場というか関係にあるのか教えていただけますか。

（会 長）

お願いいたします。

（事務局）

風致地区条例を市条例として制定する場合には、市議会の議決が必要でございます。法律の規定上、都市計画審議会の議を経なければならないというものではございません。一方で、風致地区の先ほどの第1種、第2種、第3種、第4種という説明をさせていただきましたが、その種別の変更を行う場合あるいは新たに風致地区を指定する場合は、都市計画審議会の議を経る必要がございます。したがって、そのような観点から、それに関連する条例を今回制定するものでございますので、都市計画審議会に、諮問という形ではなくて報告という形で説明させていただいているものでございます。

（会 長）

よろしいですか。

ほかはどうでしょうか。

（委 員）

現在指定されている区域以外で、既存の市街地等にも風致地区を指定することを考えていらっしゃるということですか。

（会 長）

どうぞ。

(事務局)

はい。種別変更についてはこれから検討していくところでございますが、条例制定後に全体の見直しも含めて検討していきたいと思っております。今、想定しておりますのが、大磯町にまたがっている高麗山公園というのが、俗に湘南平というところですが、そちらが都市計画公園として風致公園という種別で都市計画決定されてございます。そのようなことから、その高麗山公園について風致地区として指定ができないかということ、あるいは、先ほど種別の中での説明にもございましたが、市街地内で神社仏閣等、あるいは西部丘陵のほうに残されたまとまった自然等がございますので、そのような区域を保存する意味で、新たに風致地区に指定できないかということをご検討してまいりたいと考えてございます。

(委員)

風致地区条例骨子の8ページに書いてある部分ですか。

(事務局)

そうですね。このようなイメージを持っております。ただ、これは平塚市の風致地区種別の基本方針ということで、現在の神奈川県内の風致地区の基本方針とは若干異なっております。ここに書いてありますとおり、西部丘陵の風致地区とか、あるいは湘南海岸の松林、唐ヶ原等、さらに、平塚八景ですとか高麗山公園というところを先ほど説明させていただきました。ありがとうございました。

(会長)

ほかにはございませんか。よろしいですか。

では、この件については終わりにしたいと思います。

たくさんあるので次に行きます。次は、「市街化調整区域の土地利用方針」について。事務局から説明をよろしくお願いします。

まだあと3つありますので、ここで5分ほど休憩したいと思います。よろしく願いいたします。

(休憩)

(会長)

では、次の議題に行きたいと思っております。「市街化調整区域の土地利用方針」について、事務局からお願いします。

(事務局)

それでは、報告案件4、「平塚市市街化調整区域の土地利用方針」についてご説明いたします。

この方針につきましては、平成20年6月議会での質問を契機といたしまして、市内での検討を開始し、学識経験者で組織する専門家会議、関係部課長による策定委員会での検討を経て、本年6月26日の庁議に付議し、方針を策定したものです。

それでは、報告資料4の5ページをご覧ください。まず、(1)土地利用の基本的な考え方としまして、市街化調整区域は、「市街化を抑制すべき区域である」ことを基本とし、緑地・自然系用地や農地等の維持保全に努めるとともに、地区活力の回復や良好な生活環境の形成等の課題解決にも対応した土地利用の整序に努めてまいりたいと考えています。

その趣旨としましては、今後も良好な自然環境や農地など、保全すべきところはしっかりと保全を図っていく一方で、人口減少や緑地・農地の有効活用といった様々な課題に対応するため、都市的な土地利用が必要となるところにつきましては、一定の条件のもとに認めていくといった、保全と活用のメリハリをつけた土地利用を進めていくというものでございます。

(2)の今後の展開の方向性としてしましては、市街化調整区域を土地利用の規制を図る「保全エリア」、都市的な土地利用の推進を検討していく「まちづくりエリア」、この2つのエリア以外の「人と自然との共生エリア」の3つに大きく区分し、土地利用の整序を図ってまいります。

まず、①の「保全エリア」でございますが、その具体的な場所としては、神奈川県土地利用調整条例で、原則として開発禁止と位置づけている「立地規制区域」の考え方を取り入れることとしました。県の「立地規制区域」につきましては、スクリーンをご覧ください。

神奈川県では、立地規制区域として9つの区域を定めており、そのうち現時点で本市に該当するものは、赤字で書かれた「2、自然環境保全地域」、「6、保安林」、「7、農用地区域」の3つの区域です。具体的な場所につきましては、まず、自然環境保全地域は紫色で塗られた箇所、高麗山のあたりに約6ヘクタールが指定されています。次に、保安林は緑色で塗られた箇所、海岸、高麗山、高根の3カ所に合計約22ヘクタールが指定されています。最後に、農用地区域は黄色で塗られた箇所、全体で1,080ヘクタールが指定されています。

以上、現時点では、「保全エリア」の面積の合計は1,108ヘクタールであり、調整区域全体のうちの約30%を占めています。今後も、これらの区域につきましては、関係法令の規制の継続に努めてまいります。

また、他にも立地規制区域の要件に該当する場所がございましたら、新たな指定を検討してまいります。

次に、資料5ページ②の「まちづくりエリア」でございますが、こちらはツインシティ大神地区の約68ヘクタールの区域を想定し、将来的には市街化区域への編入を図ってまいりたいと考えております。

次に、資料6ページ③の「人と自然との共生エリア」でございますが、面積が約2,526ヘクタールであり、調整区域全体の約68%を占めています。このエリア

につきましては、現行の法制度を適切に運用していくことを基本とするとともに、様々な課題への対応を進めていくことも検討してまいります。

また、集落の良好な生活環境の形成や今後懸念されております人口減少等の課題につきましては、地区計画制度を活用することで対応してまいりたいと考えております。

その具体的な方向性としまして、6ページの中段の表の中にあります、3つのパターンを想定しております。

1つ目の「ア、地区活力回復区域」につきましては、人口減少が認められる集落に対して適用していく区域です。

次のイ、地域生活圏形成区域につきましては、都市マスタープランにおいて、城島・土屋・吉沢の3つの地区で日常必要な諸機能を集積した地域生活圏を形成していくとの位置づけがありますことに対応した区域です。

都市マスタープランでの位置づけにつきましては、お手元の資料にお配りしておりますので、そちらを参照していただきたいと思っております。

なお、地域生活圏の位置につきましては、今後、各地域住民における具体的な検討の中で変更される場合もございます。

資料6ページに戻りまして、最後の「ウ、特定区域」につきましては、緑地・自然系用地や農地の維持保全に係る課題解決等を図る必要があると本市が判断した区域を想定したものでございますが、現時点では該当する箇所はございません。

この地区計画制度の活用に当たりましては、既に神奈川県の方で活用の指針を設けておりますが、よりきめ細かい制度の実現を目指すために、本市独自のガイドラインの作成を検討してまいりたいと考えております。

以上で市街化調整区域の土地利用方針の説明を終わります。

(会 長)

ありがとうございます。

では、ご質問をお願いいたします。

よろしいですか。ご質問なければ次に行きたいと思っております。

では、本案件については、これで終わりにしたいと思います。

では次に、報告案件、日産車体湘南工場第一地区の土地活用に係る都市計画提案について、事務局より説明をしてください。

(事務局)

それでは、報告案件5、「日産車体湘南工場第一地区の土地活用に係る都市計画提案」についてご説明いたします。

まず、1、日産車体湘南工場第一地区の位置ですが、天沼と宮松町にまたがり、国道129号の西側、八王子平塚停車場線の東側に位置しています。平塚駅から地区の中心まで直線距離で約1.1キロメートルにあり、中心市街地に近接し、また、

市役所を始めとする公共施設ゾーンにも隣接した立地となっております。当該地の面積としては約19.1ヘクタールであり、地区の大半が工業専用地域に指定され、西側の一部が工業地域内に存しております。

当該地周辺の用途地域の指定状況としましては、区域の東側が工業専用地域となっておりますが、北側の一部が第1種住居地域、南側の一部が近隣商業地域に隣接しています。また、区域の西側については、土地利用の実態として工業系以外への土地利用の転換が進んでおり、現時点で把握している操業中の工場につきましては3箇所のみとなっております。

続きまして、「2、都市計画上の位置づけ」です。

まず、工業地域につきましては、建ぺい率60%、容積率200%、高度地区としては第4種高度地区が指定されており、最高限度が31メートルですが、工業系用途以外の建物は最高限度15メートルとなっております。防火指定については指定がございません。面積としては約1.4ヘクタールです。

次に、工業専用地域につきましては、建ぺい率60%、容積率200%、高度地区としては第4種高度地区の指定がされており、最高限度が31メートルです。防火指定については指定がございません。面積としては約17.7ヘクタールでございます。

続きまして、「3、都市マスタープランでの位置づけ」であります。「土地利用の規制と誘導の方針」の中の「大規模施設の撤退や移転への対応」の箇所で、「跡地は従来の土地利用を踏襲することを基本としますが、周辺の土地利用も含め立地環境を多角的に評価し、必要に応じて土地利用転換を検討するなど、適切な施設配置や計画的な土地利用の誘導を総合的に進めます」との位置づけがされています。

続きまして、「4、これまでの経緯」ですが、まず、平成19年2月2日に日産車体が「九州に車両組立工場を新設し、湘南工場第1地区を閉鎖する予定である」旨の発表をされました。その後、日産車体、日産自動車と協議を重ね、平成19年9月20日に平塚市との3者で、「平塚天沼地区のまちづくりの方向性」について合意いたしました。こちらの内容につきましては、後ほど説明いたします。

その後、日産車体とは引き続き協議を継続しておりましたが、平成22年3月3日に日産車体から、「湘南工場の更なる効率化、再編については、平成23年度以降に、経済動向、自動車市場の状況等を勘案して判断していく」旨の発表があり、一旦、協議は中断しておりました。

その後、本年2月1日と3月14日に日産車体から本市に、当該地の土地活用について基本的な考え方と土地活用基本案の提案がなされ、現在、日産車体との協議を再開している状況です。また、このたびの提案内容につきましては、三井不動産の協力を得て作成したと伺っております。

続きまして、「5、平成19年に合意した平塚天沼地区のまちづくりの方向性についてであります。こちらは大きく4つの方向性から成っております。1点目が、「継続的な経済の活性化に資する街」、2つ目が、「緑のネットワークと環境共生

により都市環境の向上に資する街」、3つ目が、「快適で豊かな暮らしに資する街」、4つ目が、「周辺市街地と調和・連携し地域の魅力向上に資する街」です。

続きまして、「6、まちづくりコンセプトと土地利用構想（案）」であります。まちづくりのコンセプトを「平塚クリーンスmartシティ」として、工業・商業・住宅が一体となった新しいスマートシティを目指すとしています。土地利用としましては、工業系・商業系・住居系・公共公益系の土地利用を構想しています。

続きまして、「7、土地利用計画図（案）」であります。幹線道路としまして、国道129号と駅前通り線を結ぶ東西幹線道路とその道路から北側へ延びる道路を新たに配置することを想定しています。土地利用につきましては、大きく都市計画を考慮し、東側に工業ゾーン、西側に商業・住居ゾーンの配置としています。具体的には、工業系土地利用をAからD区画として合計約5.4ヘクタール、商業系をF区画とG区画として合計8.5ヘクタール、住居系をE区画とH区画として合計2.4ヘクタール、公園、道路等の公共公益施設につきましては、区域内に2.7ヘクタール設けることを想定しています。なお、広域ショッピングセンターとして、三井不動産系の商業施設であります「ららぽーと」を想定しています。

この土地利用計画の主な課題としまして、周辺に交通渋滞や騒音等の生活環境への著しい影響を生じさせないこと、周辺工場の操業環境の確保、駅前の中心商店街等との共存共栄等の課題が挙げられるところであり、日産車体には、その対応を投げかけております。

また、中心市街地近辺には、医療・福祉・介護等の機能が不足していると認識しておりますことから、当該地にそうした機能を積極的に導入していくことをお願いしております。

最後に、「8、都市計画提案の流れ」であります。このたびの提案は、一部、現在の都市計画の規制では実現できない内容となっておりますので、日産車体としては、都市計画提案制度を活用し、都市計画の変更や新たな決定を本市に対して提案していくことを想定しています。具体的な提案案件としましては、用途地域の変更、防火・準防火地域の変更、高度地区の変更、地区計画の決定の4つの提案を想定しております。

提案に係る事務の流れにつきましては、都市計画法と本市のまちづくり条例で定められており、大まかな流れはこちらのとおりです。まず、左側の提案者が行うこととして、都市計画提案書の提出の前に、事前の届出を本市に対して行うことが義務づけられております。なお、日産車体からは、近日中に事前届出を行いたいと伺っております。その届出の後に、提案者は本市と随時相談、協議ができることとなっており、本市との協議が終了した後に、都市計画提案書を本市に提出していただきます。

右の都市計画提案書を本市が受理した後の流れですが、まず、提案内容について、本市が要件審査を行います。その結果、不適合と判断した場合には、都市計画審議会のご意見を聴いた上で、提案者に決定しない旨とその理由を通知いたします。要

件審査で適合とした場合には、縦覧、意見書・見解書の公表、必要に応じて公聴会の開催という一連の手順を踏んだ後、提案に基づく都市計画の決定等を行う必要があるかどうかの判断をいたします。その段階で都市計画を変更しないとの見解に達した場合には、都市計画審議会のご意見を聴いた上で、提案者にその旨と理由を通知します。提案を踏まえて都市計画の変更等をする場合、もしくは一部修正して変更等するとの見解に達した場合には、その後、通常の都市計画決定等の手続の段階に移りまして、その中で改めて都市計画審議会に諮らせていただくこととなります。以上で説明を終わります。

(会 長)

では、ご質問をどうぞお願いします。

(委 員)

質問ではなくてご要望申し上げておきますけれども、事務局のほうのご説明にもございましたが、この新たな土地利用計画によって、周辺地域に交通渋滞が発生することがないようにとか、あるいは住居系、工業系、それぞれの営まれる環境を相互に成り立つようにいろいろ調整されるというご説明がございましたが、その点は十分に対応していただきたいということを要望しておきます。

とりわけ、ららぽーとを想定されているようなそういう商業施設が来た場合に、そこにアクセスする国道129号とか、通称さくら通りなどは、平塚駅から見れば南北方向に多くの路線バスが走っているような路線であります。これが交通渋滞を引き起こすようなことになると、都市機能に支障を及ぼすと思うので、十分な調整をお願いしたいということを要望しておきます。

(会 長)

ほかにはないでしょうか。

(委 員)

今あったお話とほとんど同じでございますが、恐らく具体的な提案が出ていらっしゃるということで、差し支えなければ教えていただきたいのですが、このショッピングセンターの商業床面積は何平米程度という申請があるのでしょうか。

(事務局)

事務レベルで、打ち合わせをさせていただいておりますが、大体商業床で6万平方メートル程度ということでございます。

(委 員)

6万平方メートルといえ、当然かなり大きいものですので、交通混雑がないよ

うにしていきたいわけですが、かなり大胆な方策をいろいろ合わせていくということが多分必要になるだろうと思います。これはこの審議会外の話にはなってしまうのですが、大店法の話になると、計画ができてからの話になってしまう、その段階で床面積を検討するという話はできませんので、ぜひ事前の段階で、例えば「商業床面積は本当に6万平方メートルでいいのか」というようなところも含めて、協議などをしていただきたいと思います。

以上でございます。

(会 長)

ほかにいかがでしょうか。

(委 員)

平塚の経済的は、それほど伸びていないし、人口も下がっているし、周辺の市町村に果たして十分対抗しているのかと思っています。市の中心部にあり広い敷地で、市役所も近接していますので、競争力を高めるためにもうまい活用をしていただきたいと思います。

(会 長)

ご意見でよろしいですか。

(委 員)

はい。

(会 長)

ほかはどうでしょうか。

私からよろしいでしょうか。これを見ると、公園を設置しているのですが、一番最初に幾つか趣旨が書いてあると思うのですが、これは自分たちの開発のために公園を計画しているのであって、この周辺の住民にとってこの公園がどうかという、アクセスが、左から細いアクセスがあるだけで、なおかつ、右側の都市計画道路は行き止まりですので、上のE街区の住居の人に対しては最高の公園なのですが、この公園の配置の仕方というのは、平塚市に対して提供していると考えられないです。そういうことも含め、周辺の商業地とかそういうものと一緒に生きてというふうに言っていますが、このゾーニング計画は、ほとんどそういうことに配慮していないように見えるので、やはり公園計画は市としてもきちんと、この形状がいいのかどうか、場所とか、平塚市は非常に大きな中央公園があるので、このような公園がなくてもいいかもしれませんが、例えばここが避難公園として、この地区の中の地区公園としての機能をさせるとすれば、もう少し周辺の街区と共存できるような位置とか計画があつていいと思います。その辺が、このゾーニング計画を見る

と少し配慮がないので、きちんと市としても対応してほしいです。要するに、向こうから提案してくるものに対して、市は受け止めているだけという考え方になるのではなくて、市側も逆提案していくような時代だと思うのですね。こういうふうにしてくれというものをを出していかないと、「やってくださいね」「いや、できません」という対応でずっと続いては意味がないと思うので、ぜひ市側のほうも、これだけの非常に大きなプロジェクトですから、市としてもビジョンを持って誘導していくような姿勢を出してほしいと思います。よろしくお願ひします。

(委員)

審議会の委員としての立場ではなくて、平塚警察署の署長としての立場で発言いたします。いろいろ交通アクセスの関係とか交通渋滞の発生とか、ご心配のされるところがありますけれども、平塚警察署としましても、この開発については、計画の段階から協議に加わって、市民の交通の渋滞とか、例えば先ほど公園に対するアクセスがこれではどうしようもないのではないかとか、そういったところを含めて、警察署としても対応していきたいと考えております。

(会長)

ありがとうございます。

ほかはどうでしょうか。よろしいですか。では、そういう意見が出たということで受け止めておいていただきたいと思います。

(事務局)

ありがとうございます。

(会長)

では、この案件については以上で終わりにしたいと思います。

最後の案件になります。「大磯都市計画公園5・5・1号湘南海岸公園区域の変更」について、事務局より説明をお願いします。

(事務局)

大磯都市計画公園として決定されている湘南海岸公園について、現在、区域変更に向けて手続の準備を大磯町で行っております。公園区域が本市の唐ヶ原にまたがっておりますので、変更の内容や今後の手続の流れなどを報告いたします。

それでは、スクリーンをご覧ください。

これは平塚都市計画総括図になります。赤丸で囲んだ箇所が平塚都市計画で決定されている大磯都市計画公園 湘南海岸公園となります。

さらに、公園を拡大した図面をお示しします。青の線が行政界になり、東側が平塚市、西側が大磯町となります。薄い緑で示した範囲が、現在、都市計画決定され

ている区域となります。ご覧のように、平塚市と大磯町にまたがる形で都市計画決定がされている状況でございます。

経緯でございますけれども、昭和12年12月に国が都市計画決定しております。その後、土地区画整理事業による区域変更がされ、最終的には昭和63年に新湘南国道の都市計画決定による区域変更がされておりました、現在面積は約26.4ヘクタールとなっております。

次に、区域変更の理由でございます。

当初決定から70年以上が経過し、公園としての整備に未着手であること。2点目に、計画区域内には、多くの建物が建ち並んでおり、事業化される可能性が非常に低いこと。3点目には、湘南海岸公園の目的である「住民の保健・休養」は大磯運動公園や県立大磯城山公園がその機能を担っているということが挙げられます。

以上の理由によりまして、現在、大磯都市計画公園 湘南海岸公園のうち、濃い緑の部分である保安林指定箇所及び砂浜につきましては、藤沢市から続く湘南海岸公園の連続性を考慮して、引き続き公園として残し、それ以外の建物が建ち並んでいる部分である黄色で塗られた部分を公園区域から除外していくというものでございます。

こちらが、新旧対照表になりますが、種別、名称、位置については変更ありませんが、公園区域の面積が26.4ヘクタールから16.8ヘクタールとなります。

最後に、大磯町で行う今後の手続の流れを説明します。

9月に大磯、平塚の両市町で原案説明会が実施されております。また10月11日には、大磯町の都市計画審議会で、変更内容や原案説明会での意見について報告されております。その後、大磯町で変更案を作成し、来年1月には法定縦覧を行う予定となっております。この縦覧に関しましては、平塚市でも縦覧を行う予定であります。さらに縦覧で意見等の提出があれば、町が回答を作成します。来年3月ころには、大磯町都市計画審議会での諮問・答申を受け、変更告示される予定となっております。

以上で報告を終わります。

(会 長)

では、ご質問等、よろしく願いいたします。

(委 員)

この都市計画は、大磯都市計画で平塚の行政区域内についても定めているので、大磯町のほうで大磯都市計画として変更手続をされるということで、こちらの審議会では報告という扱いになるのだと思います。しかしながら、平塚市の行政区域について、都市計画公園を外して、ここのエリアを市としてはどういう土地利用をしていきたいと思っているのかということが説明されておられません。

都市計画公園を外すこと自体は、私は根本的に間違っていないと思いますが、そ

のときに、市としては、ここのエリアはこういう土地利用を図ろうと思っているということをしっかり説明していただかないと、都市計画公園を外してみたものの、ただ漫然とここの将来土地利用を今までのような趨勢に任せていいのかということになってしまいます。なので、市町村マスタープランではこのゾーンはこういうエリアに位置づけているとか、風致地区がかかっている中で、こういうまちづくりを誘導していくとか、そういうところをご説明いただきたいのですが。

(会 長)

どうぞ。

(事務局)

大変申しわけございませんでした。ただいまのご質問ですが、平塚市の都市マスタープランの中でも、今、公園区域を外そうとしている唐ヶ原の部分、国道134号、あるいは新湘南国道の都市計画決定されている以北の部分につきましては、住宅地として今後まちづくりをしていくという方針でございます。その住宅地につきましても、ご指摘のように、先ほど説明申し上げました第4種風致地区として、その風致の維持をしつつ、良好な住環境、緑豊かな住環境のまち並みを形成していきたいという方針でございます。これは、平塚市の都市マスタープランの南部地域のまちづくり方針にもこのような位置づけがなされているところでございます。

さらに、近年、津波の心配がされておりますが、ここは、都市計画公園に位置づけておりましたので、鉄筋コンクリート造のかたい建物が建てられませんでした。公園区域を外すことによりまして、風致地区上あるいは高度地区上は15メートルまでの高さの建物が建てられることとなります。住民からのそういうご要望、ご意見等もございましたので、今まで建てられなかった鉄筋コンクリート造の建物が建てられるということで、それに合致するようなまちづくりが進められていくかと考えております。

以上でございます。

(会 長)

よろしいですか。

ほかは、ご質問どうでしょうか。

ないようでしたら、この案件については終了したいと思います。

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。これで第147回平塚都市計画審議会を閉会したいと思います。

【審議会閉会】午後4時40分