

第150回平塚市都市計画審議会会議録

- 1 日 時 平成25年9月24日(火) 10時00分～12時06分
- 2 場 所 平塚市役所新館 3階 研修室
- 3 出席委員 13名
端 文昭、鈴木晴男、渡辺敏光、江口友子、片岡利枝子、
米澤正己、高橋 充、真道 豊、成瀬正夫、舩島年勝、
三澤憲一、鳥海保弘、村松正敏
- 4 欠席委員 2名
杉本洋文、岡村敏之
- 5 平塚市出席者 まちづくり政策部長 小山田良弘
まちづくり政策課長 小野間孝
都市計画担当
主管 櫻庭純
主査 田代弘幸
主査 田中智
主査 根本健治
技師 中川純代
技師 高橋徹誠
道路整備課長 石井利昌
都市整備課
都市整備課長 細谷誠
ツインシティ整備担当
課長代理 熊澤栄一
主査 小長井大作
- 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 1名

8 議 事

(1) 審議案件

- 議案第197号 平塚都市計画道路の変更
3・5・4号上平塚花水川橋線（神奈川県決定）
- 議案第198号 平塚都市計画道路の変更
3・5・8号平塚山下線（神奈川県決定）
- 議案第199号 平塚都市計画道路の変更
3・6・3号平塚高校海岸線（平塚市決定）
- 議案第200号 平塚都市計画道路の変更
3・4・4号平塚大磯海岸線（平塚市決定）
- 議案第201号 平塚都市計画公園の変更
5・7・1号湘南海岸公園（平塚市決定）
- 議案第202号 平塚都市計画道路の変更
3・5・19号国道134号線（神奈川県決定）

(2) 報告案件

- ・ツインシティ大神地区に係る都市計画決定・変更原案について

【審議会開会】 10時00分

(省 略)

(副会長)

それでは、ただいまから第150回平塚市都市計画審議会を開会いたします。

さきほど、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、よろしくお願いたします。

本日の会議の傍聴を希望しておられる方は、1名おります。

それでは、これから会議を始めますので、傍聴者を入場させてください。

(傍聴者入場)

(副会長)

本日の会議を傍聴される方に申し上げます。

さきほど、事務局からお渡しいたしました「傍聴者の遵守事項」をお守りください。

なお、遵守事項が守られない場合、平塚市都市計画審議会傍聴要領にしたがいまして、退場していただくことがありますので、ご承知おきください。

それでは、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、私と村松正敏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)の審議案件であります、議案第197号「平塚都市計画道路の変更 3・5・4号上平塚花水川橋線(神奈川県決定)」、議案第198号「平塚都市計画道路の変更 3・5・8号平塚山下線(神奈川県決定)」の2件について、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)

まず、初めにお諮りする案件は、事前に送付させていただきました、議案書の右上に2分冊の1と記載しております、議案第197号「平塚都市計画道路の変更 3・5・4号上平塚花水川橋線(神奈川県決定)」と議案第198号「平塚都市計画道路の変更 3・5・8号平塚山下線(神奈川県決定)」となります。

今回の変更は、平成24年4月に策定した「平塚市都市計画道路見直し計画」の中で、廃止候補に位置付けた3路線のうちの1つである、3・5・4号上平塚花水川橋線について、一部区間を廃止するため、都市計画変更するものです。

また、上平塚花水川橋線の一部区間の廃止に伴い、都市計画上の整合を図るため

必要となります、関連する平塚山下線の変更となります。議案書及びスクリーンをご覧になりながらお聞きください。

それでは、案件の内容について、順次ご説明させていただきます。

議案第197号「平塚都市計画道路の変更 3・5・4号上平塚花水川橋線（神奈川県決定）」と関連する議案第198号「平塚都市計画道路の変更 3・5・8号平塚山下線（神奈川県決定）」をご説明いたします。

まず、それぞれの路線の変更する位置をご説明いたします。議案書では8ページになります。

3・5・4号上平塚花水川橋線は、図面中央よりやや下にあたります、金目川左岸沿いの都市計画道路で、赤と黄色の線で示され、旗揚げした位置になります。路線の黄色で表示した区間、延長約910メートルが、廃止区間となります。

次に、関連する案件であります3・5・8号平塚山下線は、路線全体を赤で示しており、旗揚げした位置になります。上平塚花水川橋線と交差する黒丸で囲んだ箇所について、上平塚花水川橋線の一部区間の廃止に伴い、お示した都市計画変更のイメージのように、不要になる3・5・8号平塚山下線の隅切り部の区域を計画区域から除外するため、変更いたします。

次に、位置図の拡大図で、区域をご説明いたします。

3・5・4号上平塚花水川橋線からご説明いたしますが、議案書の9ページと10ページになります。

スクリーンでは、全体をつなげた図面を表示しておりますが、この路線の周囲には、県立平塚商業高校や県立平塚農業高校があり、路線と並行して県道62号平塚秦野線が位置しております。この路線は、都市計画道路国道一号線と都市計画道路八幡神社土屋線を結んだ都市計画道路となり、起点が丸で、終点を三角で示した黄色の区域が現在の区域です。路線の途中では、都市計画道路平塚山下線と交差しております。

また、この道路は、昭和21年に都市計画決定しておりますが、一部区間については、都市計画決定後、整備がされていない長期未着手の都市計画道路となります。「平塚市都市計画道路見直し計画」に基づき、必要性が低下した、延長約910メートルの区間を廃止することにより、起点はそのまま、終点が変更となります。変更後の区域は、赤色の区域となります。

次に、関連する3・5・8号平塚山下線の区域を位置図の拡大図でご説明します。計画図は、議案書の11ページになりますが、黒丸で囲んだ上平塚花水川橋線の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、拡大図を右側にお示しします。変更前の区域は黄色で、変更後の区域は赤色の線で示しております。ハッチをかけた隅切り部の区域が、上平塚花水川橋線の一部区間廃止に伴い、不要となりますので、都市計画道路平塚山下線の計画区域から除外をします。

議案書の2ページをご覧ください。こちらの新旧対照表で、3・5・4号上平塚花水川橋線の変更となる内容をご説明します。スクリーンの表の下が旧で、上が新

となります。変更内容としましては、一部区間の廃止によるものと事務的な修正を行うものです。

種別と番号の変更はありません。路線名は、一部区間の廃止により、終点が変わることから、上平塚花水川橋線から桜ヶ丘花水川橋線となります。

起点は、大磯町大字高麗が住居表示地区になったことから、大磯町高麗三丁目となります。

終点は、平塚市上平塚から平塚市桜ヶ丘となります。

主な経過地は、大磯町高麗三丁目、平塚市桜ヶ丘とします。延長は、約1,370メートルから約460メートルとなります。

構造形式は、地表式で、変更はありません。車線の数は、2車線とします。幅員は、13メートルで、変更はありません。

最後に、地表式の区間における鉄道等との交差の構造は、幹線街路と平面交差2箇所とします。

次に、議案書の3ページをご覧ください。こちらの新旧対照表で、3・5・8号平塚山下線の変更となる内容をご説明します。スクリーンの表の下が旧で、上が新となります。隅切り部の区域を除外するのみで、計画書の内容に変更はありません。

次に、議案書の4ページをご覧ください。3・5・4号上平塚花水川橋線の理由書でございます。

本県においては、社会経済情勢の変化に的確に対応したまちづくりの一環として、市町が主体となり、各地域の特性を考慮しながら、交通機能や市街地形成機能及び防災機能など様々な観点から都市計画道路の見直しに取り組んでいるところです。平塚市では、全ての幹線街路について、計画決定時からの地域の状況変化等を考慮して路線区間ごとに必要性の検証を行い、平成24年4月に「平塚市都市計画道路見直し計画」を策定しました。この計画に基づき、関係機関と調整しながら詳細に検討した結果、必要性が低下した3・5・4号上平塚花水川橋線の終点から約910メートルの区間を廃止するとともに、名称を3・5・4号桜ヶ丘花水川橋線に変更するものです。

また、今回の変更と併せて、車線の数を2車線と定めるものです。

次に、議案書の同じページになりますが、3・5・8号平塚山下線の理由書でございます。

3・5・8号平塚山下線については、交差する3・5・4号上平塚花水川橋線の一部区間廃止に伴い、隅切り部の区域を、都市計画道路の区域から除外するために変更するものです。

以上が、議案第197号と議案第198号の変更内容となります。

最後に、都市計画法による縦覧を行いましたので、結果をご報告させていただきます。県決定案件の議案第197号と議案第198号の2案件について、平成25年6月4日から6月18日まで縦覧したところ、縦覧者は1名で、意見書の提出はありませんでした。

以上で、議案第197号「平塚都市計画道路の変更 3・5・4号上平塚花水川橋線（神奈川県決定）」と議案第198号「平塚都市計画道路の変更 3・5・8号平塚山下線（神奈川県決定）」の説明を終わります。ご審議のほどよろしく願いいたします。

（副会長）

事務局より説明がありました。ただいまの説明について、ご質問がございましたらお願いいたします。

（委員）

1つは、3・5・4号上平塚花水川橋線の廃止区間については、実際に行ってみた経験があるのですが、現状としては、殆ど農地で、一部住宅が建っているという状況です。この周辺の用途地域については、将来的にどういう見通しを考えているのか伺います。

もう1つは、この新しい区間と重なるわけではないのですが、今、遊歩道として市民に有効に使われています。

その遊歩道の取り付け部が、ちょうどこの隅切り部に当たると思うのですが、この隅切り部が遊歩道の入口として、ある意味で役に立っているようにも見受けられるので、都市計画道路の区域から除外するにしても、何らかの形で将来的に使えるのではないかという気がしています。何かそれについて、お考えをお持ちでしょうか。

（事務局）

ただいま、3・5・4号上平塚花水川橋線の廃止区間に対して、遊歩道の質問がありました。

現況、農地及び住宅が建っている中で、用途地域の変更についてでございますが、今のところ変更の予定はございません。現行は、住宅地でございます、用途の指定につきましては、第一種中高層住居専用地域でございます、将来的な土地利用につきましても、このままの計画でございます。

2点目の現行の遊歩道の取り付け部の利用について、都市計画道路を廃止することによって、そういった取り付け部が将来どうなるかということでございますが、現道の遊歩道の整備については、神奈川県平塚土木事務所が整備していただいたものでございます。

この都市計画道路を廃止したことによって、現行の遊歩道に対しまして形状を変えろというような計画は、今のところないと聞いておりますので、現況のまま利用できるのではないかと考えております。以上でございます。

(副会長)

ほかにご意見はよろしいですか。

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。

神奈川県決定であります議案第197号「平塚都市計画道路の変更 3・5・4号上平塚花水川橋線（神奈川県決定）」と関連案件の第198号「平塚都市計画道路の変更 3・5・8号平塚山下線（神奈川県決定）」の2件につきましては、原案どおりに決定することにご異議ございませんか。

(異議なし)

(副会長)

「ご異議なし」ということですので、議案第197号と議案第198号は、原案どおり決定いたしました。

それでは、次の審議案件がございますので、議案第197号「平塚都市計画道路の変更 3・5・4号上平塚花水川橋線（神奈川県決定）」と関連案件の第198号「平塚都市計画道路の変更 3・5・8号平塚山下線（神奈川県決定）」に係る答申案につきましては、後ほど一括して作成したいと思っておりますのでよろしくお願ひします。

(副会長)

それでは、続きまして議案第199号「平塚都市計画道路の変更 3・6・3号平塚高校海岸線（平塚市決定）」、議案第200号「平塚都市計画道路の変更 3・4・4号平塚大磯海岸線（平塚市決定）」、議案第201号「平塚都市計画公園の変更 5・7・1号湘南海岸公園（平塚市決定）」、議案第202号「平塚都市計画道路の変更 3・5・19号国道134号線（神奈川県決定）」の4件について、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)

次に、お諮りする案件は、事前に送付させていただきました、議案書の右上に2分冊の2と記載しております、議案第199号「平塚都市計画道路の変更 3・6・3号平塚高校海岸線（平塚市決定）」とそれに関連する議案第200号「平塚都市計画道路の変更 3・4・4号平塚大磯海岸線（平塚市決定）」、議案第201号「平塚都市計画公園の変更 5・7・1号湘南海岸公園（平塚市決定）」、さらに、議案第202号「平塚都市計画道路の変更 3・5・19号国道134号線（神奈川県決定）」となります。

今回の変更は、平成24年4月に策定した「平塚市都市計画道路見直し計画」の中で、廃止候補に位置付けた3路線のうちのひとつである、3・6・3号平塚高校海岸線について全線を廃止するため、都市計画変更するものです。

また、平塚高校海岸線の全線廃止に伴い、都市計画上の整合を図るため必要となります。関連する案件についての変更となります。議案書及びスクリーンをご覧になりながらお聞きください。

まず初めに、平塚市決定案件の都市計画道路の変更であります、議案第199号の「平塚都市計画道路の変更 3・6・3号平塚高校海岸線（平塚市決定）」とそれに関連する平塚市決定案件の議案第200号の「平塚都市計画道路の変更 3・4・4号平塚大磯海岸線（平塚市決定）」からご説明いたします。

まず、それぞれの路線の変更する位置ですが、議案書の8ページとなります。

平塚市都市計画道路見直し計画で廃止候補に位置付けた、3・6・3号平塚高校海岸線は、平塚市の南部地域で、平塚工科高等学校の近くに位置しております。黄色で路線を表示し、旗揚げした位置の全線を廃止するため、変更するものです。

次に、関連案件の3・4・4号平塚大磯海岸線については、路線全体を赤で示しており、旗揚げした位置となります。廃止する平塚高校海岸と交差する黒丸で囲んだ箇所について、平塚高校海岸線の全線廃止に伴い、お示した都市計画変更のイメージのように、不要になる隅切り部の区域を除外するため、変更します。

次に、位置図の拡大図で、区域の説明をします。

3・6・3号平塚高校海岸線から説明しますが、議案書の9ページになります。

まず、この路線の周囲には、平塚工科高等学校、なでしこ小学校、なでしこ公民館があり、並行して市道黒部丘21号線などが位置しております。

また、この路線は、都市計画道路平塚海岸秦野線と都市計画道路国道134号線を結んだ都市計画道路となり、起点が丸、終点が三角で、黄色の区域が現在の区域となります。路線の途中では、都市計画道路平塚大磯海岸線と交差しております。

また、この道路は、昭和41年に都市計画決定しておりますが、都市計画決定後、整備がされていない長期未着手の都市計画道路となります。

「平塚市都市計画道路見直し計画」に基づき、必要性が低下した黄色の区域の平塚高校海岸線の全線を廃止いたします。

次に、関連する3・4・4号平塚大磯海岸線の区域を位置図の拡大図で説明をします。

計画図は議案書の10ページになりますが、黒丸で囲んだ平塚高校海岸線の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、拡大図を右側にお示します。平塚大磯海岸線の変更前の区域は黄色で、変更後の区域は赤色の線で示しております。ハッチをかけた隅切り部の区域が、平塚高校海岸線の路線廃止に伴い、不要となりますので、都市計画道路平塚大磯海岸線の計画区域から除外をします。

次に、議案書の2ページをご覧ください。こちらの新旧対照表で、3・6・3号平塚高校海岸線の変更となる内容をご説明いたします。スクリーンの表の下が旧で、上が新となります。全線廃止となりますので、計画書の記載内容はすべてなくなります。

議案書の3ページをご覧ください。こちらの新旧対照表で、関連する3・4・4

号平塚大磯海岸線の変更となる内容をご説明します。スクリーンの表の下が旧で、上が新となります。変更点としましては、隅切り部の区域を除外するのみとなりますが、事務的な変更として、今回の変更にあわせて車線の数を2車線と定めます。

さらに、地表式の区間における鉄道等との交差の構造について、幹線街路と平面交差9箇所とします。

次に、議案書の4ページをご覧ください。3・6・3号平塚高校海岸線の理由書でございます。平塚市では、人口減少や少子高齢化社会の進展等、都市を取り巻く社会経済状況の大きな変化に対応し、都市計画道路をより効果的、効率的に整備するために、平成22年4月に策定した「平塚市総合交通計画」の中に「都市計画道路の見直し方針」を定めました。

さらには、この方針に沿って都市計画道路が担う様々な機能から必要性の検証を行い、見直しを進め、平成24年4月に都市計画道路の今後のあり方を示した「平塚市都市計画道路見直し計画」を策定しました。

この見直し計画では、交通機能や市街地形成機能、都市防災機能が低下していることや将来交通量推計の結果、廃止しても道路交通処理上支障がない路線として、平塚高校海岸線を廃止候補と位置付けました。

この見直し計画に基づき、関係機関と調整しながら詳細に検討した結果、3・6・3号平塚高校海岸線の全線を廃止するために変更するものです。

次に、議案書の同じページになりますが、関連する3・4・4号平塚大磯海岸線の理由書でございます。平塚大磯海岸線については、交差する3・6・3号平塚高校海岸線の廃止に伴い、隅切り部の区域を、都市計画道路の区域から除外するために変更するものです。また、今回の変更と併せて車線の数を2車線と定めるものです。

以上が、議案第199号と200号の変更の内容となります。

次に、関連する県決定案件の都市計画道路の変更であります、議案第202号の「平塚都市計画道路の変更 3・5・19号国道134号線（神奈川県決定）」をご説明いたします。

まず、変更する位置をご説明いたします。議案書では23ページで、関連する3・5・19号国道134号線は、路線全体を赤で示しており、旗揚げした位置で、平塚の海岸線に並行した都市計画道路となります。廃止する平塚高校海岸線の終点部で交差する黒丸で囲んだ箇所について、平塚高校海岸線の全線廃止に伴い、お示した都市計画変更のイメージのように、不要になる隅切り部の区域を除外するため、変更いたします。

次に、関連する3・5・19号国道134号線の区域を位置図の拡大図で説明をします。計画図は、議案書の24ページになりますが、黒丸で囲んだ平塚高校海岸線の路線終点部で、交差する都市計画道路国道134号線について、拡大図を右側にお示しします。国道134号線の変更前の区域は黄色で、変更後の区域は赤色の線で示しております。ハッチをかけた隅切り部の区域が、平塚高校海岸線の路線廃

止に伴い、不要となりますので、都市計画道路国道134号線の計画区域から除外をします。

議案書の19ページをご覧ください。こちらの新旧対照表で、3・5・19号国道134号線の変更となる内容をご説明いたします。

スクリーンの表の下が旧で、上が新となります。変更点といたしましては、隅切り部の区域を除外するのみとなりますが、事務的な変更として、今回の変更にあわせて車線の数を新たに定めます。車線の数の内訳としては、2車線部分が3,050メートルで、4車線部分が1,080メートルとなり、路線の車線数としては、路線を通した主要な2車線となります。

また、地表式の区間における鉄道等との交差の構造は、平塚高校海岸線の全線廃止により、幹線街路と平面交差する箇所を8箇所から7箇所とします。

次に、議案書の20ページをご覧ください。3・5・19号国道134号線の理由書でございます。本県においては、社会経済情勢の変化に的確に対応したまちづくりの一環として、市町が主体となり、各地域の特性を考慮しながら、交通機能や市街地形成機能及び防災機能など様々な観点から都市計画道路の見直しに取り組んでいるところです。

平塚市では、全ての幹線街路について、計画決定時からの地域の状況変化等を考慮して路線区間ごとに必要性の検証を行い、平成24年4月に「平塚市都市計画道路見直し計画」を策定しました。この計画に基づき、関係機関と調整しながら詳細に検討した結果、3・5・19号国道134号線については、交差する3・6・3号平塚高校海岸線の路線廃止に伴い、隅切り部の区域を、都市計画道路の区域から除外するため変更するものです。

また、今回の変更と併せて、車線の数を2車線と定めるものです。以上が議案第202号の変更の内容となります。

次に、関連する平塚市決定案件の都市計画公園の変更であります議案第201号の「平塚都市計画公園の変更 5・7・1号湘南海岸公園（平塚市決定）」をご説明いたします。

まず、変更する位置をご説明します。議案書では16ページで、平塚都市計画公園5・7・1号湘南海岸公園の位置をご説明します。

この公園は、平塚の海岸線沿いに帯状に計画された都市計画公園であり、赤色で塗りつぶしている位置になります。平塚高校海岸線と路線の終点部で、交差する黒丸で囲んだ箇所について、平塚高校海岸線の廃止に伴い、お示した都市計画変更のイメージのように、廃止する道路により、除外されていた区域を公園区域として追加するため、変更をするものです。

次に、5・7・1号湘南海岸公園の区域を位置図の拡大図で説明をします。計画図は、議案書の17ページになりますが、黒丸で囲んだ平塚高校海岸線の路線終点部で、交差する都市計画公園湘南海岸公園について、拡大図を右側にお示しします。

湘南海岸公園の変更前の区域は黄色で、変更後の区域は赤色の線で示しております。

すが、ハッチをかけた、廃止する道路により除外されていた区域を、今回、公園区域として追加します。

議案第書の12ページをご覧ください。こちらの新旧対照表で、5・7・1号湘南海岸公園の変更内容をご説明いたします。スクリーンの表の下が旧で、上が新となります。追加する区域は小さいため、面積の増減はなく、計画書の内容に変更はありません。

次に、議案書の13ページをご覧ください。5・7・1号湘南海岸公園の理由書でございます。

平塚市では、人口減少や少子高齢化社会の進展等、都市を取り巻く社会経済状況の大きな変化に対応し、都市計画道路をより効果的、効率的に整備するために、平成22年4月に策定した「平塚市総合交通計画」の中に「都市計画道路の見直し方針」を定めました。

さらには、この方針に沿って、都市計画道路が担う様々な機能から必要性の検証を行い、見直しを進め、平成24年4月に都市計画道路の今後のあり方を示した「平塚市都市計画道路見直し計画」を策定いたしました。

この見直し計画に基づき、関係機関と調整しながら詳細に検討した結果、3・6・3号平塚高校海岸線を廃止いたします。この路線廃止に伴い、終点部で交差する5・7・1号湘南海岸公園については、廃止する道路で除外されていた区域を公園区域とするために変更するものです。

以上が議案第201号の変更の内容となります。

最後に、都市計画法による縦覧を行いましたので、結果をご報告させていただきます。

市決定案件の議案第199号から議案第201号までの3案件と、関連する県決定案件の議案第202号について、平成25年6月4日から6月18日まで縦覧したところ、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199号「平塚都市計画道路の変更 3・6・3号平塚高校海岸線（平塚市決定）」、議案第200号「平塚都市計画道路の変更 3・4・4号平塚大磯海岸線（平塚市決定）」、議案第201号「平塚都市計画公園の変更 5・7・1号湘南海岸公園（平塚市決定）」、議案第202号「平塚都市計画道路の変更 3・5・19号国道134号線（神奈川県決定）」の説明を終わります。

ご審議の程よろしく願いたします。

（副会長）

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、ご質問がございましたら願いたします。

（委員）

この路線については、既に比較的良好な住宅地となっておりますが、この変更によ

って、今、実際に住んでいらっしゃる住民の方に建築制限の緩和等、何らかの影響があるようであれば、ご説明いただきたいと思います。

(事務局)

この計画の内容の説明会につきましては、平成24年9月1日に、なでしこ公民館で開催させていただきました。出席者は、28名ございまして、主な意見といたしましては、今、ご質問のあった建築制限の内容に関する質問です。

現行では、都市計画道路に抵触していますと、例えば階数は、3階までの制限、構造は木造や鉄骨に限るということで、鉄筋コンクリート造の構造は建てられません。今後、そういう制限がなくなります。

ただ、主にこの辺の住宅地は、現在、良好な低層の住宅地です。主な用途地域が第一種低層住居専用地域ですので、高さ制限が10メートルのところが多くございます。一部、第一種低層住居専用地域と異なる用途地域となっている地区がありますが、そういった内容を説明させていただきました。

説明会では、特に廃止に対してのご意見はありませんでした。以上でございます。

(副会長)

ほかにご意見はよろしいですか。

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。案件ごとに、採決を分けたいと思いますので、よろしく願いいたします。

最初に、平塚市決定であります議案第199号「平塚都市計画道路の変更 3・6・3号平塚高校海岸線」と関連案件の議案第200号「平塚都市計画道路の変更 3・4・4号平塚大磯海岸線（平塚市決定）」の2件につきましては、原案どおりに決定することにご異議ございませんか。

(異議なし)

(副会長)

「ご異議なし」ということですので、議案第199号と議案第200号は、原案どおり決定いたしました。

(副会長)

次に、議案第199号の関連案件であります議案第201号「平塚都市計画公園の変更 5・7・1号湘南海岸公園（平塚市決定）」につきましては、原案どおりに決定することにご異議ございませんか。

(異議なし)

(副会長)

「ご異議なし」ということですので、議案第201号は、原案どおり決定いたしました。

(副会長)

最後に、議案第199号の関連案件であります議案第202号「平塚都市計画道路の変更 3・5・19号国道134号線（神奈川県決定）」につきましては、原案どおりに決定することにご異議ございませんか。

(異議なし)

(副会長)

「ご異議なし」ということですので、議案第202号は、原案どおり決定いたしました。

(副会長)

それでは、これから、議案第197号から議案第202号に係る答申案を事務局と作成いたします。

皆様には10分ほど休憩していただいた後、再開したいと思います。

(休憩)

(副会長)

それでは、事務局より答申案の朗読をお願いします。

(事務局)

それでは、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25年9月24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197号平塚都市計画道路の変更 3・5・4号上平塚花水川橋線（神奈川県決定）、議案第198号平塚都市計画道路の変更 3・5・8号平塚山下線（神奈川県決定）。

続きまして、平塚都市計画の変更について（答申）。

平成25年9月24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199号平塚都市計画道路の変更3・6・3号平塚高校海岸線（平塚市決定）、議案第200号平塚都市計画道路の変更3・4・4号平塚大磯海岸線（平塚

市決定)。

続きまして、平塚都市計画の変更について(答申)。

平成25年9月24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201号平塚都市計画公園の変更 5・7・1号湘南海岸公園(平塚市決定)。

最後に、平塚都市計画の変更について(答申)。

平成25年9月24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202号平塚都市計画道路の変更 3・5・19号国道134号線(神奈川県決定)。

以上でございます。

(副会長)

これらの案でよろしいでしょうか。

(異議なし)

(副会長)

では、これらの答申書をもって市長に答申することにいたします。

以上をもちまして、本日の審議案件は終了いたします。

続きまして、(2)の報告事項でございます。「ツインシティ大神地区に係る都市計画決定・変更原案について」について、事務局より説明をお願いします。

(事務局)

それでは、ツインシティ大神地区に係る都市計画決定・変更原案について報告させていただきます。

平塚市では、平成24年4月に策定した「ツインシティ大神地区まちづくり計画」に基づき、都市計画手続きを進めるため、関係機関との調整を図りながら、準備を進めてきました。

関係機関との調整が概ね終了したことから、市が作成した、県に申し出する「区域区分の変更」と「都市計画道路の変更 3・3・3号八王子平塚停車場線」の2案件につきましては、その原案の内容を7月16日の都市計画審議会でご報告させていただきました。

その後、神奈川県には、案の申し出をしております。他のツインシティ大神地区に係る市決定・変更原案については、9月1日に説明会を開催し、9月3日からは、すべての都市計画決定・変更案件について縦覧等を行っております。

それでは、正面のスクリーンをご覧ください。

まず、ツインシティ大神地区の都市計画手続きを進める背景をご説明いたします。

平成14年に「ツインシティ整備計画」が策定されてから、ツインシティ大神地区のまちづくりについては、神奈川県、平塚市、大神地区の住民や地権者が協働して検討を重ねながら、土地利用の検討や組合設立に向けた準備が進められてきました。

その後、パブリックコメントや地域説明会で、広く皆様の意見を聞きながらツインシティ大神地区のまちづくりの指針となる「ツインシティ大神地区まちづくり計画」を平成24年4月に策定しました。この計画に基づき、市街化区域への編入の手続きを進めるため、農林水産省との下調整、県の関係部局との調整を行い、1年以上の調整を経て、今年の7月に国から一定の理解を得ることができましたので、本市では、神奈川県に市案の申し出をいたしました。

また、ツインシティ大神地区と至近の距離にあるさがみ縦貫道路の寒川北インターチェンジが開設され、新東名高速道路の整備が確実に進んでいるなど、周辺道路交通網の整備が進んでおり、本市といたしましては、ツインシティ大神地区のまちづくりを推進し、まちづくりを実現するため、神奈川県と平塚市が協力して、都市計画の手続きを進めていきます。

平成24年4月に策定した「ツインシティ大神地区まちづくり計画」では、ツインシティ大神地区約68ヘクタールを大きく、産業系、商業施設・業務施設・住宅等が一体となった複合系、住居系の3つのゾーンに区分しております。

産業系ゾーンは、ゾーン1と2に区分し、産業系ゾーン1は、新しい産業や生産・物流施設等の集約を図る区域、産業系ゾーン2は、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。

次に、複合系ゾーンは、ゾーン1と2に区分し、複合系ゾーン1は、魅力的な商業施設や業務施設等の立地誘導を図る区域、複合系ゾーン2は、複合系ゾーン1の東側で、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、利便性を活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。

最後に、住居系ゾーンですが、ゾーン1と2に区分し、住居系ゾーン1は、国道129号東側の三角形の部分で、住宅等の立地誘導を図るとともに、沿道サービスの立地誘導を図る区域、住居系ゾーン2は、低中層集合住宅地や戸建住宅地として良好な居住環境の形成を図る区域となります。

次に、3路線の骨格道路を説明させていただきます。

1路線目は、国道129号で、幅員を22メートルから27メートルに変更し、この道路の東側には交流型情報ステーションという、休憩施設を配置します。2路線目は、(仮称)倉見大神線で、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となります。3路線目は(仮称)南側地区内幹線で、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換機能のある交通広場を配置します。

次に、ツインシティ大神地区のまちづくりの実現に向けて、県や市が都市計画手続きを進めるすべての案件をまとめた一覧表をご説明いたします。

事前に送付させていただきました概要版の1ページ目にもございますが、簡単にご説明させていただきます。

上の白色の部分が、既に県に申出を行っている「区域区分の変更」と国道129号と呼んでいる「都市計画道路の変更 3・3・3号八王子平塚停車場線」になります。この2つは、神奈川県が決定権者となり、県で手続き行う案件となっています。その下の黄色で着色している部分が、市で都市計画の決定・変更を行うものになります。

1つ目に「用途地域の変更」、2つ目に「防火地域及び準防火地域の変更」、3つ目に「高度地区の変更」、4つ目に、「都市計画道路の変更3・4・9号倉見大神線」、5つ目に、「都市計画道路の変更 3・4・10号ツインシティ大神線」、なお、ツインシティ大神線は「ツインシティ大神地区まちづくり計画」において、（仮称）南側地区内幹線と呼んでいた路線となります。6つ目に、「都市計画下水道の変更 第1号公共下水道」、7つ目に、「土地区画整理事業の決定 ツインシティ大神地区土地区画整理事業」、最後に、「地区計画の決定 ツインシティ大神地区地区計画」となります。

ここからは、黄色で網掛けしている平塚市が決定権者となり、平塚市で手続きを進める案件をご説明いたします。

まず、「用途地域の変更」、「防火地域及び準防火地域の変更」、「高度地区の変更」を説明いたします。

概要版の1ページ目の下段になります。

初めに、「用途地域の変更」の概要を説明させていただきます。着色されている部分は、既に用途指定されている区域で、現在、ツインシティ大神地区内は市街化調整区域で、建ぺい率は50パーセント、容積率は100パーセントとなっております。

また、ツインシティ大神地区に接する既存の市街化区域については、国道129号西側が準工業地域で、建ぺい率60パーセント、容積率200パーセント、国道129号東側が第一種住居地域で建ぺい率60パーセント、容積率200パーセントとして指定されております。「ツインシティ大神地区まちづくり計画」に基づき、ゾーンごとに用途地域を指定していきますが、まず、産業系ゾーンとして、国道129号より西側及び倉見大神線の北側の一部は、紫色の準工業地域、面積約36.3ヘクタールを指定します。

次に、3本の骨格道路で囲まれた複合系ゾーンは、区域西側は、ピンク色の近隣商業地域、面積約11.4ヘクタール、区域東側はオレンジ色の第2種住居地域、面積約5.5ヘクタールを指定します。残りの部分は、住居系ゾーンとして、黄色の第一種住居地域を指定します。

次に、防火地域及び準防火地域の変更の概要をご説明させていただきます。既に、

準防火地域の指定されている区域は、黄色で塗りつぶした区域となり、市の指定基準に基づき、用途地域で第一種住居地域、第二種住居地域、近隣商業地域に指定する部分を準防火地域として指定します。指定する区域は、ハッチをかけた区域となり、面積は約32.1ヘクタールとなります。

次に、高度地区の変更の概要をご説明させていただきます。

まず、ツインシティ大神地区に接する区域の高度地区は、第2種高度地区で、建築物の高さの制限は15メートルとなっております。また、その東側は第4種高度地区で高さの最高限度は31メートルとなっております。今回、市の指定基準に基づき、用途地域と連動して、ハッチをかけた区域を第2種高度地区で、建築物の高さの制限は15メートルとして指定します。指定面積は約68.4ヘクタールとなります。

なお、ツインシティ大神地区では、地区計画で高さの制限を定めるため、高度地区の制限は適用除外となります。

次に、「都市計画道路の変更 3・4・9号倉見大神線」、「都市計画道路の変更 3・4・10号ツインシティ大神線」、「都市計画下水道の変更 第1号公共下水道」をご説明いたします。

概要版の2ページ目の上段になります。「都市計画道路の変更3・4・9号倉見大神線」、「3・4・10号ツインシティ大神線」の概要をご説明させていただきます。

まず、「3・4・9号倉見大神線」ですが、この道路は、相模川に新橋を架け、寒川町とツインシティ大神地区を結ぶ道路となります。平塚市で決定する区域は、平塚市と寒川町の行政界までとなる赤色の区域となります。起点は丸で、終点を三角で示しております。

また、番号は3・4・9号、名称は倉見大神線、延長は約1,070メートル、代表幅員は18.5メートルとなります。

なお、寒川町側の区域については、寒川町で手続きが進められます。

次に、「3・4・10号ツインシティ大神線」ですが、赤色の区域が決定する区域となります。起点は丸で、終点を三角で示しておりますが、起点の北側には、トランジットセンターという交通広場面積約7,000平方メートルを区域に含めません。

また、番号は3・4・10号、名称はツインシティ大神線、延長約750メートル、代表幅員は18メートルとなります。

次に、「都市計画下水道の変更 第1号公共下水道」の概要をご説明させていただきます。現在、平塚都市計画下水道の排水区域に指定されているのは、青色で塗りつぶした、既に市街化区域に指定された区域となります。

平塚市では、都市計画法や都市計画運用指針に基づき、市街化区域を平塚都市計画下水道の排水区域としております。そのため、今回、市街化区域に指定するハッチをかけた区域を平塚都市計画下水道の排水区域として追加します。指定する区域

の面積は、市街化編入する面積と同じ約68.4ヘクタールとなります。

次に、「土地区画整理事業の決定 ツインシティ大神地区土地区画整理事業」をご説明いたします。

概要版の2ページ目の下段になります。赤色の区域をツインシティ大神地区土地区画整理事業の区域として決定します。指定する区域の面積は約68.8ヘクタールとなります。

なお、市街化区域に編入する面積と土地区画整理事業の面積が異なる理由といたしましては、地区東側の道路で、既に市街化となっている区域も土地区画整理事業の区域として取り込み、道路の整備を行うためです。

次に、「地区計画の決定 ツインシティ大神地区地区計画」をご説明いたします。概要版の3ページ目になりますが、そちらの上段にも記載してありますとおり、環境との共生を理念とした新たな産業や業務機能などの集積を目指し、また、産業機能、商業・業務機能、居住機能などの都市機能をバランスよく配置し、多くの市民や情報が交流し、吸引力のある環境共生のまちづくりを目的とし、地区計画を決定します。

まず、初めに地区区分をご説明いたします。概要版の3ページ目の中段になります。

国道129号西側の産業ゾーンについては、3つに区分しております。真ん中には、産業地区1で約11.4ヘクタール、その北側と南側の農地側には、産業地区2で約12.5ヘクタール、産業地区2の東側で、国道129号沿道は、産業地区3で約2.4ヘクタールとなります。

次に、国道129号東側で倉見大神線北側は、産業地区4で約8.5ヘクタール、その隣りの国道129号沿道は、産業地区5で約1.4ヘクタールとしております。3本の骨格となる道路に囲まれた複合ゾーンについては、ゾーン西側が複合地区1で約11.4ヘクタール、ゾーン東側が複合系地区2で約5.5ヘクタールと区分します。

また、住居系ゾーンについては、国道129号沿道の三角形の部分が、住宅地区1で約2.2ヘクタール、その東側で既存の市街化区域と連続する部分は、住宅地区2で約11.3ヘクタール、最後に、教育地区で約2.2ヘクタールと区分します。

次に、地区施設として位置付けるものをご説明いたします。概要版の3ページ目の下段になります。

まず、都市計画道路3・4・9号倉見大神線を国道129号西側に補完する幅員18.5メートルの道路を区画道路1号として位置付けます。

次に、都市計画道路3・4・10号ツインシティ大神線を国道129号西側に補完する幅員18メートルの道路を区画道路2号として位置付けます。産業ゾーンの外側には、環境共生モデル都市として周辺農地と調和を図るため、10メートルの植栽帯を地区施設として位置付けます。

また、産業ゾーンのそのほかの外周部には、緩衝緑地として整備するため、5メートルの植栽帯を位置付けます。

なお、複合地区の外周部については、植栽と歩行者の共存ができる公共空間の整備により、みどり豊かな空間の確保やにぎわいの創出を目指し、5メートルの緑道を位置付けます。

次に、それぞれの地区区分に応じた建築物等に関する事項について、説明します。概要版の4ページ目の上段になります。

まず、初めに建築物の建築可能な主な用途をご説明いたします。産業地区となります。産業地区1と産業地区2は建築可能な主な用途として、事務所や工場、倉庫業を営む倉庫等となります。産業地区3と産業地区5は、事務所や工場、倉庫業を営む倉庫、床面積が1,500平方メートル以下の店舗や飲食店等となります。産業地区4は、事務所、工場、倉庫業を営む倉庫、床面積が500平方メートル以下の店舗、大学、病院や診療所、老人ホームなどの福祉施設等となります。

なお、大学や病院、診療所、福祉施設等は、先進的な産業やさがみロボット産業特区としての生活支援ロボットの実用化の促進のための研究施設に併設される施設を想定しています。

なお、産業地区に建築できる工場は、周辺環境への配慮を行うために危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場に限定しています。

次に、複合地区になりますが、複合地区1は、建築可能な主な用途として、店舗、事務所、ホテルや旅館、遊戯施設、図書館、診療所等となります。複合地区2は、建築可能な主な用途として、共同住宅、床面積が10,000平方メートル以下の店舗等、事務所、ホテルや旅館、遊戯施設、図書館、病院や診療所、福祉施設等となります。

次に、住宅ゾーンについてそれぞれ説明します。住宅地区1は、建築可能な主な用途として、住宅、床面積が500平方メートル以下の店舗、事務所、その他には診療所等となります。住宅地区2は、建築可能な主な用途として、住宅、床面積が150平方メートル以下の店舗、その他には、幼稚園や診療所等となります。

最後に、教育地区は、建築可能な主な用途として、小学校等となります。

次に、ゆとりある街並みの創出を目指し、また、富士山等への眺望の確保や周辺農地への影響、建物が与える圧迫感を軽減するために定める壁面の位置の制限を説明します。概要版の4ページ目の中段になります。

まず、道路境界線からの壁面後退を説明しますが、産業ゾーンで周辺農地と接する水色の実線の箇所については、周辺農地への影響に配慮し、道路境界線からの壁面後退距離10メートル以上とします。

また、水色の点線については、道路境界線からの壁面後退距離5メートル以上とします。

次に、水色の一点鎖線については、道路境界線からの壁面後退距離2メートル以上とします。図面に表記がない部分の道路境界線からの壁面後退距離は1メートル

以上とします。

次に、隣地境界線からの壁面後退について、産業地区1、複合地区1、複合地区2は隣地境界線からの壁面後退は2.5メートル以上とします。それ以外の地区の隣地境界線からの壁面後退は、1メートル以上とします。

建築物等の高さの最高限度を説明します。概要版の4ページ目の下段になります。

まず、産業地区1は、高さの最高限度を31メートル、産業地区2は20メートル、産業地区3は15メートル、産業地区4は20メートル、産業地区5は15メートル、複合地区1と複合地区2は20メートル、住宅地区1は15メートル、住宅地区2は12メートル、教育地区は15メートルとなります。

なお、高さの横に※印が付いているゾーンは、敷地面積が10,000平方メートル以上の場合、高さの最高限度が31メートルとなります。

また、産業地区に接して、地区の西側と北側に農地があるため、建築物の日影による農作物への影響をできるだけ少なくするため、最高限度の制限とあわせて、斜線制限を設けます。

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限についてです。建築物や広告物及び敷地等は「平塚市景観計画」を準用するとともに、河川や広大な田園等の周辺環境との調和や、富士山等の山並みへの遠望に配慮した配置や規模、デザインとし、ゆとりあるやすらぎ空間を創出することとします。

また、屋外広告物は、屋上に設置しないこととします。

次に、垣又はさくの構造の制限の説明をします。道路境界線及び敷地境界線に面して設ける垣又はさくは、生け垣又は透視可能なフェンスとしなければならないこととします。

最後に、建築物の緑化率の最低限度を説明します。概要版の4ページ目の下段になります。産業地区1は20パーセント、産業地区2は15パーセント、産業地区3は10パーセント、産業地区4は15パーセント、産業地区5は10パーセント、複合地区1は10パーセント、複合地区2は15パーセント、住宅地区1と住宅地区2は10パーセント、教育地区は20パーセントとなります。

なお、産業地区2、産業地区4、複合地区2は、敷地面積が3,000平方メートル以上の場合、20パーセントとなります。産業地区3、産業地区5、住宅地区1、住宅地区2は、敷地面積が1,000平方メートル以上、3,000平方メートル未満の場合は15パーセント、3,000平方メートル以上の場合、20パーセントとなります。

次に、8月18日に大神公民館で開催した地権者を対象とした地区計画原案の説明会と9月1日に市民や地権者などを対象とした市原案全体の説明会、そして県素案の閲覧・市原案の縦覧の概要をご報告させていただきます。

まず、平成25年8月18日（日）に大神公民館において、地権者の方を対象として地区計画の内容について周知するために開催した説明会です。参加者は41名で、当日参加者からいただいた意見区分としましては、富士山への眺望に関するこ

と、最低敷地面積や緑化率、垣柵の構造など地区整備計画に関する事、既存不適格に関する事などでした。

次に、平成25年9月1日(日)に大神公民館において、市のまちづくり条例に基づき、市原案の内容を市民や地権者の方に対して、周知するために開催した説明会です。参加者は67名で、当日参加者からいただいた意見区分としましては、富士山への眺望に関する事、これまでの説明会の経過に関する事、土地区画整理事業に関する事などでした。

県素案の閲覧・市原案の縦覧につきましては、市原案の縦覧は17日で終了しておりますが、県素案は本日までが閲覧期間となっておりますので、今後の都市計画審議会でご報告させていただきます。

本市としましては、今後も、市民や利害関係人に内容を周知し、意見を求めながら、手続きを進めていきたいと考えております。

最後に、今後の都市計画手続きの流れを説明します。事前に送付させていただきましたA4の資料にも都市計画手続きの流れが記載されておりますが、9月1日の市決定・変更原案説明会后、本市では、区域区分の変更などの県決定案件について、素案の閲覧を9月3日から本日まで実施しております。

また、市決定案件については、用途地域等の原案縦覧と地区計画の原案の縦覧を9月3日から9月17日までの期間で実施いたしました。

県素案や地区計画以外の市原案については、本日まで市民や利害関係人は公述を申し出ることができます。地区計画原案についても、本日まで区域内の土地所有者等は意見書を提出することができます。

なお、公述申し出期間中に、申し出があれば、10月11日に公聴会を開催します。公聴会での意見要旨やそれに対する見解、地区計画原案に対する意見・見解書を作成し、公表します。その後、それぞれの案を作成し、案の法定縦覧に進んでいきたいと考えておりますが、案の法定縦覧後は環境アセスメントの手続きを進め、都市計画変更案については、県や市の都市計画審議会でご付議し、最終的に、都市計画決定・変更告示を行う流れとなります。説明は以上となります。

(副会長)

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)

ご説明ありがとうございました。質問は大きく2つ、お願いいたします。

1つ目は、概要版の資料の4ページで、表1、地区計画の中の建築可能なものの用途がありますが、複合地区1と複合地区2について、かなり広い範囲で用途が設定されていると思いますが、例えば、パチンコ店なども建設可能なのかどうかお聞かせください。

2つ目ですが、9月1日に市原案説明会が開催されて、その前にも地権者対象の説明会があったというお話ですが、9月1日は、地権者の方からはどんな意見があったのかお聞かせいただきたいと思います。以上、よろしく願いいたします。

(副会長)

それでは、お願いします。

(事務局)

2点質問いただきました。まず、1点目の地区計画の建築物等の用途の制限でございますが、概要版の4ページでございます。

複合地区1で建築可能な主な用途ということで、店舗等、事務所等という記載がございます。その中でパチンコ店等も含むのかということでございますが、パチンコ店については、建築できる用途の中には含まれてございません。地区計画の縦覧の図書の中には、建築できない内容として記載されております。以上でございます。

次に2点目の地権者説明会、原案説明会について、意見等、概要しかお示しできなかったのですが、その内容でございます。

まず、8月18日につきましては、地権者説明会ということで、主に地区計画の原案の内容について説明させていただきました。当然その中には、土地区画整理事業に関する質問はありましたが、当日は地権者の方のみということでありましたので、先ほど説明をいたしましたとおり、地区整備計画の高さの関係や、既存の建築物が、地区計画の制限によって建てられなくなった場合はどうするのかというような具体的な質問や、それぞれの地区の緑化率の考え方についてのご質問をいただきました。これらについては、十分説明させていただいております。

9月1日の市原案説明会につきましては、土地区画整理事業に関すること、富士山の眺望に関すること、説明会の経過に関することというご質問をいただきました。

地元からは、まず最初に、富士山の眺望に関する考え方についての質問がございました。地元の地権者の方からは、土地区画整理事業に関する進め方や、組合施行のあり方について主に質問をいただきました。9月1日の説明会は、一般市民も対象としておりましたので、一般的な土地区画整理事業の進め方や、これまでの原案の説明会につきまして、どのようなプロセスを経て説明会に至ったのか、そのような経緯等の質問がありました。概略としては以上でございます。

(副会長)

どうぞ。

(委員)

ありがとうございます。

詳しく教えていただきたいのですが、地区計画では、パチンコ店は建築できませ

んというお話でしたが、複合地区1と2の両方に、建築可能な用途として遊戯施設があって、例えば複合地区2では、カラオケボックス等となっております。

この「等」というのは、何をどこまで指すのかということをお聞かせください。パチンコ店は建築できませんということですが、ここで書かれている遊戯施設というのはどういう定義になるのか。例えばゲームセンターなどは、入るのか入らないのかについてもお聞かせいただきたいと思います。

それから、先ほどお答えいただきましたが、8月18日と9月1日の説明会の内容については、意見区分の説明をいただいたという感じでしたが、土地区画整理事業に関することについては、住民の方、とりわけ地権者の方からは、非常に大きな不安や心配の声が上がったのではないかと私は受けとめております。

この点については、都市計画の変更を進めていく上で、現状をどの様に捉えておられるのかということをお聞かせいただきたいと思います。具体的に住民の不安があると私は思いますが、不安はあると思っているのか、ないと思っているのか、あるのであれば、どこに不安があるのだろうとお考えなのか、その不安はどうすれば解決に向かうと現時点でお考えなのかについてもお聞かせいただきたいと思います。

以上、よろしく願いいたします。

(副会長)

どうぞ。

(事務局)

まず、遊戯施設につきまして、カラオケボックス等には、委員のおっしゃるとおりで、ゲームセンター等は含まれております。ただ、複合地区2につきましては、映画館が除かれておりますので、映画館は建築できなくなります。複合地区1に映画館は建築できますが、複合地区2に映画館は建築できません。ただし、ゲームセンターは、どちらにも建築できるように考えております。1点目につきましては、以上になります。

2点目の、9月1日の説明会において、土地区画整理事業に対して不安な点の質問が市民から出たことに対して、都市計画的な考え方ということでございます。

9月1日の説明会の前に、平成24年に「ツインシティ大神地区まちづくり計画」を策定する段階で、地元に入りまして説明会、そしてパブリックコメントを実施いたしまして、主に市街化区域に編入することに対して、また、それに合わせて用途地域の指定や地区計画を決定していくこと自体については、おおむね理解されているのではないかと考えております。

今年の7月の前回の都市計画審議会でも、県決定案件の市街化区域の変更と国道129号の都市計画道路の変更について、あらかじめ説明させていただきましたが、その前の、6月28日、30日には、都市計画決定・変更原案に係る地元説明会を開催しております。そのときに、組合施行に対しての幾つかの質問がございました。

これについては、今回、都市計画決定とともに、土地区画整理事業の認可という手続がありますので、そちらの部署と協力して、別途、説明会を開催させていただきました。その中で、組合施行の方向で進めていくということについての説明をし、ある一定の理解を得られたのではないかと考えております。

その後、都市計画法の市決定の手続について、市として、地元に対してまず地区計画のことを十分理解していただきたいと考えております。その地区計画の内容については、これまでも組合設立準備会等に内容等の説明をして、協議を進めてきました。地元で最初にある程度の案をつくっていただいて、その内容を調整しながら進めてきております。

また、あらかじめ組合設立準備会の役員の方にも説明を行い、関係権利者の説明会が8月18日に至ったということで、そこでは具体的な細かい質問をしていただいて、それに対する市の考え方をお示ししました。

その後の9月1日の市原案説明会については、都市計画の変更内容、意見というよりは、土地区画整理事業に関する色々な意見をいただいたという認識をしております。

今回、県素案の閲覧、市決定・変更原案の縦覧とそれに対する公述申し出、また、地区計画原案の条例縦覧があり、地区計画に関しては意見書の提出ができます。その中で、皆様からどのような意見が具体的に出てくるか、都市計画の立場としては、その意見を真摯に受けとめていきたいと考えております。地区計画の内容について、意見書の内容、そして、10月11日に開催を予定しております公聴会での公述の内容、それらを見ながら手続きを進めていきたいと思っております。

現在、都市計画手続について日程が決まっているのは、そこまででございます。その後の日程については、それらの意見に対して見解書の作成等、ある一定の期間、準備が必要となります。そして、法定縦覧を進めるに当たっては、土地区画整理事業の認可の進捗状況を見ながらでないと、都市計画決定だけを先に進めるわけにはいきませんので、そういった進捗に合わせて今後、慎重に対応していくべきだと考えております。以上でございます。

(副会長)

よろしいでしょうか。

(委員)

ありがとうございます。

先ほどの1点目の質問に関連した地区計画の建築可能な用途については、今のお話ですと、国道129号の沿道には、現況、様々なお店がありますが、複合地区については、そのまま北につながっていくようなイメージでよろしいでしょうか。それで、パチンコ店だけが除かれるということになりますか。

都市計画法上、用途地域の中の扱いで、ゲームセンターは大丈夫で、パチンコ店

がだめだという法的な整理の仕方がどの様になされているのかという理解が、私のほうで十分でないので、補足の説明があればお願いしたいと思います。どうしてパチンコ店はだめと言えて、ゲームセンターは大丈夫となるのか、その辺の線引きがどの様になっているのか、補足の説明があればお願いしたいと思います。

もう1つのお聞きした、住民、とりわけ地権者の方の同意がどこまで得られて都市計画が進められているのかという点について、非常に心配をしているものですから、さきほど質問をさせていただきました。

ご回答では、土地区画整理事業については意見があったけれども、都市計画のルールの変更については、それほど意見がなかったというようなお答えになるのかと思います。

土地区画整理事業と都市計画のルールの変更というのはセットで、レイヤーが重なったような状況なので、それで住民の方が、都市計画の原案の変更について賛同があるとは理解しづらいと私は考えておりますが、この辺について、このままとんとん拍子でといいましょうか、進めていいのかどうかという心配はあります。

それは平行線ではあると思いますので、公聴会が予定されていますが、本日までが申し込み期限でした。公述の申し出が今、何件ぐらいあるのかということについてお聞かせいただきたいと思います。開かれる目途があるのかどうかお聞かせください。以上、よろしく申し上げます。

(副会長)

お願いします。

(事務局)

1点目の地区計画の用途制限ということで、パチンコ店を排除して、なぜゲームセンター的なものを許容しているのかということだと思っておりますが、原案を作るまでのたたき台については、地元の組合設立準備会で色々検討していただき、その中で考えを基本としております。

複合地区1と2の地区は、建築物の敷地面積の最低限度が、複合地区1は5,000平方メートルで、複合地区2は2,000平方メートルであるということで、できるだけまとまった土地活用を推進していくというものです。その中で、ここに記載されている建物が、個々単体で建つのをイメージしているわけではなくて、店舗や事務所、そして、先ほど言った遊戯施設や映画館等が複合的に建つであろうということで、敷地の最低面積も厳しくしましたし、その中で、複合施設として店舗やそういうものとなじむ用途を地元の方に検討していただいたということです。その様な意向を踏まえて進めるべきだということで、家族で来られて、店舗で買い物したり、お子さんがゲームで少し遊んだり、そういった部分は許容しようではないかということで、我々もその様な案を理解したということでございます。

次に、今後開かれる10月11日の県市合同の公聴会の予定ということでござい

ますが、現在のところ、今日までが申込み期間なのですが、案の縦覧をされた方は何名かいらっしゃいまして、公述の申出書を持ち帰った方は何名かいらっしゃいます。今のところ、その申し込みはないというようなことでございます。以上でございます。

まだ、今日の夕方まで時間がありますので、公述の申し出があれば、公聴会は開催されると思います。以上です。

(副会長)

ほかにはいかがですか。

(委員)

前回の審議会のときにも質問が出ていたかと思うのですが、規模感について、資料を拝見しますと、面積、敷地面積、この辺からしかうかがえないようなので、具体的に人口どれぐらいのまちづくりなのか、事業の規模は何億円なのか、別の物差しで規模感がわかるようなものがあれば、教えていただきたいのですが。

それから、もう1つ質問があるのですが、このまち自体は、都市機能と居住機能、それから産業機能が配置されたバランスの良い都市づくりで、吸引力のある環境ということですが、この地域の中だけでは暮らせないので、やはり外部とのアクセスというものは、ここに人を集めるためにも非常に大事だと思います。

1つは新幹線と、それから、さがみ縦貫道路、新東名高速というものがあるのですが、1番要となるのは、やはり平塚駅に続く国道129号だと思います。

ただ、国道129号は、車で朝など通っていても、ものすごい渋滞で、東名厚木インターに行くまでにもかなりの時間を要します。

平塚駅へのアクセスや、東名厚木インターや、その上の地区、こちらも大渋滞になっていますが、国道129号について何かお考えや、事業計画などがあるのかという2点をお伺いしたいと思います。

(副会長)

よろしいですか。

(事務局)

ツインシティ大神地区全体の人口規模や人員規模についてのご質問がありました。想定している人口は、約3,300人ございまして、就業人口は約6,000人でございます。

それから、事業規模といいますか、区画整理の事業費については、所管部署が地元の組合設立準備会と協議しながら、今後、組合設立に向けて具体的な数値が明らかになってくると思います。

また、都市計画審議会の中で、事業計画の詳細について説明する機会があれば、

説明させていただきたいと思います。

2点目に、平塚駅との交通アクセスについてのご質問がございました。こちらについては、現在、道路計画の中で交通広場としてトランジットセンター、これは新幹線新駅と新橋からの公共交通の部分ですが、当然、平塚駅側からのアクセスについては、今後、新たな交通施策を含めて検討していきたいと考えております。

当面、公共交通として想定されるのは、当然バス網の充実を図る必要があるのではないかと考えております。

また、この交通渋滞が国道129号で予測されるのではないかとということですが、まず、さがみ縦貫道の整備によって国道129号の交通渋滞が少し緩和されるというような予測をしております。

さらに、3・3・3号八王子平塚停車場線（国道129号）の西側にももう一本、平塚市と伊勢原市を結ぶ都市計画道路が決定されています。県道大島明石線という都市計画道路ですが、おおむね平塚市側は整備がされています。

あとは、伊勢原市側の整備ということで、これらが並行的にできることによって、国道129号に対する負荷も緩和されるのではないかとというような将来的な都市計画道路網のネットワークを考えております。以上でございます。

（副会長）

よろしいでしょうか。

（委員）

ありがとうございました。

（副会長）

ほかにありますか。

（委員）

最初、委員が言われていました遊戯施設について、もう1点確認させていただきたいのですが、例えば、千葉県のある市では、土地区画整理を行い、場外車券売り場を許可したということがありますが、あるいは、舟券売り場などが出てくるのかどうなのかということを確認させていただきたい。

それから、9月1日の市原案説明会の中で、地権者の皆さんから非常に疑問と不安が出ていました。その1つが、今日の説明でもありましたけれども、元々、都市計画と土地区画整理事業というものは、セットというか表裏一体のものでありまして、片一方がだめになったら片一方ができないわけです。

平成14年に神奈川県が「ツインシティ整備計画」を作ったときに、面整備については、政策的な意味から公共団体の施行が望ましいと書いています。それが、いつのまにか組合施行に変わってしまっているのですが、その経緯が非常に不透明で

あるということで疑問と不安、責任とリスクが区画整理組合側に押しつけられるのではないかとということで疑問と不安を持っているのですが、そのあたりのご説明を1点お願いできたらと思います。

それから、やはりこれは、新駅、あるいはツインシティ橋があつてのツインシティ計画だと思いますが、そのあたりの見通しをお聞きしたいと思います。

(副会長)

よろしいですか。

(事務局)

まず、1点目の地区計画の建築物の用途の中で、場外車券場についてはどうかというご質問をいただきました。先ほど説明の中で、建てられる建物、建てられない建物を説明すればよかったですのですが、もう一度説明させていただきたいと思います。

主に複合地区1、2については、地区計画の地区整備計画の記載については、「マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売り場、その他これらに類するものは建築してはならない」というような記載をする予定でございます。これは、今、縦覧している図書の中にも、きちんと記載をして縦覧しております。

それでは、次の2点目、3点目については、都市整備課から答えさせていただきたいと思います。

(事務局)

平塚市の都市整備課です。2点目のツインシティの事業手法の決定のお話でございます。

「ツインシティ整備計画」の中の75ページに、面整備についての考え方ということで、今、委員からお話がありましたとおり、行政施行が望ましいのではないかとということが書いてあります。

その前の73ページに、同じように、「ツインシティの整備に向けて」という中では、3者の合意形成ということで、協働して将来のまちづくりを検討し、その面整備の事業主体、事業手法を決定していくということを書いておきまして、それに基づいて、現状におきましては、組合施行ということで進めることを考えているという状況でございます。

これは、実は先ほどからもお話がありました6月28日、30日のときの都市計画の説明会におきましても、そういうところでのご意見等ございましたので、7月26日に、これは地権者に限定をした形ではございますが、都市整備課、さらには神奈川県で主催させていただき、それまでの経過説明会という中でご説明をさせていただいたという状況でございます。

それから、もう1点、ツインシティ橋の現在の状況ということでございます。ツインシティ橋は、ご存じのとおり、寒川町、それから平塚市を結ぶということでございますから、それぞれの都市計画を進めていくということになります。

具体には、6月22日、この日に平塚市側の面整備から外れた部分、ちょうど橋になるのですが、土地区画整理をやらない部分になります。その部分について、神奈川県、それから都市整備課と合同での説明会を実施させていただきました。

また、寒川町側につきましては、同様に神奈川県が主催で、8月1日にこういう形で進めていきたいという内容の説明会を開催したと聞いております。以上です。

(副会長)

よろしいでしょうか。

(委員)

ありがとうございます。遊技場の方はわかりました。そういうことで、きちんとできるもの、できないものを書いていただけるということですね。

組合施行でやるのか公共施行でやるのかということについて、これは本当に、今もし組合で3分の2の地権者、あるいは面積の同意書が得られなければ、組合を立ち上げることはできないわけですが、そうした場合には、どういふことを土地区画整理事業で考えていられるのかお尋ねしたいと思います。組合施行がだめになったら、進めないのですか、それとも公共で進めるのですか。そういうあたりをどうお考えなのかお聞きしたい。

それから、ツインシティ橋の次の日程は、県が考えるようなことを言われていましたけれども、つい2週間ぐらい前ですか、例の地区説明会において、まちづくりを進めない限り橋は着手しませんと県が表明したそうですけれども、そのことについてのご確認はとっておられますか。

それから、先ほども言ったのですが、新駅の可能性について改めてお聞きしたいと思います。

(副会長)

お願いします。

(事務局)

まず、1点目の面整備のお話として、認可について、3分の2の同意が集まらなかったらどうなのかというお話だと思います。認可の手續上、3分の2の同意を集めてから認可の申請をするのですから、集まらないということでは基本的にはないのだろうと考えております。要は、そこに至らなければ、当然引き続き進めていくと考えます。その上で申請されるのですから、当然同意を得た上で、申請という手續になりますから、それまでの時間がどうなのかという議論にはなりません。

それについては、市議会でもお話させていただいたとおり、現状でも85パーセント程度という市街化編入への同意がある中では、立ち上がらないということは、私どもとしては考えていないということでございます。

それから、ツインシティ橋の地区別説明会でのお話ということについては、私どもとして、まだ承知をしているところではありませんが、8月1日のときのお話の中では、寒川町の面整備の中に入る部分については、その面整備とあわせた形で考えていきたい、それ以外のところについては、場合によっては先行で進めていきたいと、認識している状況です。

それから、新駅については、当然毎年のことながら要望を色々な形の組織を使ってJR東海にお願いをしているのですが、当然、当初の段階では何も造らない、そういうものの考えもできないというお話が再三ありました。

最近お話しさせていただいているとおり、リニア中央新幹線ができて上がることによって、現在の東海道新幹線においてもダイヤに余裕が出てくるということです。

そういうことになると、新駅設置の可能性が高まるということは、JR東海も認めているところでございますから、その中で、県知事等もお話をされたとおり、降りたくなるようなまちづくり、こういうものを進めていく必要があると考えているところです。

(副会長)

時間も大分経過しておりますので、この辺でよろしいでしょうか。

では、以上をもちまして、本日の議事全て終了いたしましたので、第150回平塚市都市計画審議会をこれで閉会いたします。

委員の皆様、ご協力ありがとうございました。

【審議会閉会】 12時06分