

天沼地区都市計画提案に対する評価

評価項目	評 価
<p>ア. 平塚市のまちづくりの方針との整合</p>	<p>「平塚都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、「工場などの大規模施設跡地においては、現況土地利用を原則とするが、周辺の土地利用の現況、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、無秩序な土地利用転換による都市環境の悪化の防止に努め、良好な市街地の形成を図る。」としています。</p> <p>「平塚市総合計画」においては、「活発な産業経済活動が展開され、都市の活力が維持するような土地利用をめざします。」とし、本提案地区が位置する「南北都市軸」では、「公共施設ゾーンや産業集積ゾーンの維持発展を基本として、土地利用の純化や活性化に努めます。」という基本方針を示しています。</p> <p>「平塚市都市マスタープラン（第2次）」における「中心地域のまちづくり方針図」では、本提案地区を「工業地」として位置付けています。中心地域の工業地の方針では、「大規模な工場や店舗の閉鎖、また、こうした施設の市外移転などが予定されている土地は、周辺の土地を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。」としています。</p> <p>「平塚市緑の基本計画（第2次）」における「まちエリア・市街地中央ゾーン」では、「街なかの回遊性を高めるため、緑やオープンスペースなどの創出を推進します。」とし、「平塚市景観計画」における「幹線沿いの工業地」では、「周辺の環境や街路樹と調和した、緑豊かなうるおいある工業地景観を創出します。」としています。</p> <p>本提案地区は、工業地、住宅地、商業地の交わる地点に位置しています。現在の周辺の土地利用の状況を踏まえると、工業地から本市の活性化や市民の利便性向上に繋がる土地利用転換もやむを得ない地区であり、本提案では用途地域の都市計画変更等によって、複合的な機能の集積を図り、併せて緑やオープンスペースの創出と景観への配慮を行う提案となっていることから、本市のまちづくりの方針と基本的に整合していると考えますが、「平塚市都市マスタープラン（第2次）」の「中心地域のまちづくり方針図」に基づいた用途地域等の一部修正が必要です。</p>
<p>イ. 周辺環境等への配慮</p>	<p>地区計画の建築物等に関する事項として、本提案地区周辺の市街地への日照の影響が少なくなるように建築物等の高さの最高限度を定め、また、周辺への圧迫感の低減を図るため、建築物等の形態意匠の制限によるデザインや色彩の誘導、敷地境界線から壁面を後退する壁面の位置の制限を定めています。さらに、地区施設として当該地区のまちづくりに起因した交通渋滞を防止し、円滑な交通処理を行うために必要な道路を定め、工業地区の周囲には、緩衝帯としての植栽帯を定めていることから、周辺環境へ一定の配慮がなされていると考えます。</p>

	<p>現段階では地区内の建築物の計画が未定であるためそれらが周辺環境や地球環境等に与える影響の詳細な検討は行われていませんが、事業実施にあたって現段階で予測し得なかった影響が確認された場合には、適切な措置を講じることが必要です。</p>
ウ. 周辺住民等との調整及び概ねの賛同	<p>提案者によって、平成24年11月に2回の説明会が開催されました。交通渋滞や商業地区、医療・福祉地区の事業者に関する質問等はあったものの、大きな反対意見はなかったとされています。</p> <p>本市が主催した都市計画提案に関する説明会においても反対意見はなく、周辺住民の概ねの賛同が得られていると考えます。</p>
エ. 事業実施の実現性	<p>土地区画整理事業による基盤整備を行うことにより、道路や公園の整備を担保するとともに、将来の管理者との協議が概ね終了しています。地区施設である道路についても交通管理者との協議が概ね終了していますが、円滑な交通処理や安全性の確保の観点から、区画道路については、一部修正する必要があります。また、事業実施にあたっては、詳細な検討や関係機関等との協議が必要です。</p>
オ. まちづくりへの寄与	<p>平塚市都市マスタープラン（第2次）に位置付けられたひらつかセントラルパークを中心としたネットワークづくりに寄与するため、地区施設として道路、緑道及び植栽帯を配置し、周辺地区の状況を活かした連続的な緑化を目指しています。また、ネットワーク化された動線を快適かつ安全な歩行者空間とするために緑道、歩行者通路、壁面の位置の制限及び工作物の設置の制限を定めることとしています。さらに、既存市街地の住民も利用できるような公園の配置を行うこととされており、市民生活の利便性や快適性の向上に寄与すると考えますが、緑の連続性の確保や周辺環境への配慮のため、公園形状や植栽帯の幅については一部修正が必要です。</p> <p>地区計画では建築物の緑化率の最低限度を定め、「平塚市まちづくり条例」で定める緑化率を上回る緑化を図ることとしており、良好な市街地環境の形成に寄与すると考えます。また、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限により、建築物や屋外公告物に対して良好な街並み景観の誘導を図る提案となっていると考えます。</p> <p>駅前商店街や周辺施設と連携を図り、共存共栄を図るとしていますが、これらは事業実施にあたって詳細な検討や関係機関との協議を行うこととなります。</p> <p>本市の東側に不足している病院・福祉施設を誘致し、市民生活の利便性を高めるために医療・福祉地区を配することは、本提案地区の立地特性に配慮したものと考えます。今後、これら施設の規模や内容等に関し、地域の状況等を踏まえた調整をしていくこととなります。</p>
カ. 適正な提案区域の設定	<p>本提案の区域は、日産車体湘南工場第一地区跡地を対象としており、合理的な設定となっています。また、用途地域等の変更の区域及び地区計画の区域については、概ね道路等の地形地物で区分されています。</p>

キ．事業中の都市施設等への配慮	配慮すべき事業中の都市施設等はありません。
ク．計画の合理性・担保性	<p>本提案地区は、用途地域として工業専用地域及び工業地域が指定され、日産車体湘南工場第一地区として工業系土地利用が図られてきましたが、近年の周辺の土地利用の状況は、工業系用途以外の土地利用が進んでいます。</p> <p>このような状況を勘案すると、隣接する市街地と同様の用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域への変更並びに地区計画の決定は、都市計画マスタープラン等に整合したまちづくりの推進や周辺と調和した市街地の形成などの観点から合理的であると考えます。</p> <p>提案に含まれる道路、公園については、土地区画整理事業で担保しています。また、地区計画の建築物等に関する事項として、建築物等の用途の制限、建築物の敷地の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物の緑化率の最低限度等を定めるとともに、地区施設として道路、公園、緑道、歩行者通路及び植栽帯を定めており、市民生活の利便性や快適性の向上のための複合的な土地利用やゆとりある緑豊かな公共空間の形成を都市計画として担保しています。</p>
総合評価	<p>本提案は、周辺と調和した市街地形成を図るため用途地域を工業専用地域から近隣商業地域、第一種住居地域に変更し、さらに市民生活の利便性や快適性の向上のための複合的な施設の誘導を図り、ゆとりある空間の形成を図るため地区計画を定めることとしています。そのため、提案の内容は、本市のまちづくりの方針に整合し、地域の特性及び本提案地区周辺の変化を踏まえたものとなっています。</p> <p>ただし、用途地域等及び地区計画については、周辺の状況や関係機関との協議結果を踏まえ、提案の一部を修正する必要があります。</p> <p>これらを総合的に評価した結果、提案された都市計画の内容に必要な修正を加えたうえで、都市計画の決定及び変更を行う必要があると判断します。</p> <p>なお、本提案では、自然災害時における一時的な避難場所の設置、防犯に寄与する街灯や地域住民への健康づくりや余暇利用の場の提供として緑道及び歩行者通路等の整備、さらに、駅前商店街や周辺施設との連携について提案されていますが、関係機関等との協定の締結などにより、これらの計画を担保し、確実に実施・継続されることが必要です。</p>