

第 1 5 4 回平塚市都市計画審議会会議録

- 1 日 時 平成 2 6 年 1 1 月 2 7 日(木) 午後 2 時 ~ 午後 3 時 5 6 分
- 2 場 所 平塚市勤労会館 3 階大会議室
- 3 出席委員 1 4 名
端 文昭、鈴木晴男、渡辺敏光、江口友子、石井信彦、
須貝英雄、杉本洋文、高橋 充、真道 豊、石原健次、
舩島年勝、三澤憲一、綿引直也、鈴木 仁(代理 高橋徹)
- 4 欠席委員 1 名
岡村敏之
- 5 平塚市出席者 まちづくり政策部長 難波修三
まちづくり政策課長 小野間孝
都市計画担当
課長代理 高橋哲也
主管 杉崎哲也
主査 田中 智
主査 根本健治
技師 高橋徹誠
まちづくり政策担当
課長代理 熊澤栄一
主任 高橋 健
主任 加藤智士
都市整備課
課長 細谷 誠
課長代理 青木 繁
- 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 2 名
- 8 議 事

(1) 審議案件

- ・議案第 2 0 9 号 平塚都市計画生産緑地地区の変更(平塚市決定)
- ・議案第 2 1 0 号 平塚都市計画地区計画 真田・北金目地区地区計画の変更(平塚市決定)

(2) 報告案件

- ・都市計画公園・緑地の見直しについて
- ・地区まちづくり計画の認定について

(3) その他

【審議会開会】午後2時00分

(省略)

(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、ただいまから「第154回平塚市都市計画審議会」を開会いたします。先ほど、事務局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条の規定に基づき、公開での審議となりますので、よろしくお願いいたします。

本日の会議の傍聴を希望しておられる方は2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)

(会長)

本日の会議を傍聴される皆さんに申し上げます。

先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、私と江口友子委員といたしますのでご了承願います。

(会長)

それでは、お手元の次第、議事(2)の審議案件であります、議案第209号 平塚都市計画生産緑地地区の変更(平塚市決定)について、議題といたします。

事務局より説明をお願いいたします。

(事務局)

それでは、議案第209号「平塚都市計画生産緑地地区の変更」について説明いたします。

議案の説明に入る前に、「生産緑地地区」の概要について説明いたします。

スクリーンをご覧ください。

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、土地所有者の方には、「農地を適正に管理しなければならない」といった管理の責務や、「住宅等の建築物を建てることできない」といっ

た規制が伴うものでございます。

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10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、買取り申出に関する一連の流れについて説明いたします。

まず、買取り申出制度でございますが、生産緑地地区の買取り申し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ございます。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でございます。

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とおりでございます。買取りの申出があった場合、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斡旋を行います。その斡旋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無くなります。その後、県との協議や縦覧等の手続きを行い、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、今回は、主たる従事者の死亡に伴う買取り申出による変更が6箇所、主たる従事者の故障に伴う買取り申出による変更が1箇所ございます。

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が、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行う事業者から、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、県との協議や縦覧等の手続きを行い、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、買取申し出、公共施設等の整備に係る都市計画の変更手続きにつきましては、神奈川県との申し合わせにより、年1回と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き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（平塚市決定）」について説明いたします。

今回の変更箇所は、8箇所でございます。

箇所番号順に、変更内容を説明いたします。

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ります箇所番号32の生産緑地地区でございます。

こちらは、平成4年に生産緑地地区の指定を行いまして、平成22年に土地区画整理事業により、仮換地が指定され、減歩に伴い、区域の縮小を行いました。

その後、土地区画整理事業の事業計画変更により、当該生産緑地地区の南側に隣接する共同墓地の面積の縮小が行われました。

それに伴い、平成26年に当該生産緑地地区の仮換地の変更指定が行われたことにより、今回、都市計画の変更を行うものでございます。

黄色い部分が、平成22年に指定された仮換地で、変更前の区域でございます。

赤い部分が、変更指定された仮換地で、変更後の区域でございます。

面積は、1,420㎡から1,480㎡に拡大するものでございます。

写真は、変更する区域を北東から撮影したものでございます。

黄色で囲われた部分が、平成22年に指定された仮換地で、変更前の区域でございます。

赤色で囲われた部分が、変更指定された仮換地で、変更後の区域でございます。

今、赤色で表示された部分が、隣接する共同墓地の面積縮小に伴い、仮換地の変更指定により面積が増加し、区域の拡大が行われる部分でございます。

続きまして、豊田平等寺地内にあります箇所番号108の生産緑地地区でございます。

こちらも、平成4年に生産緑地地区の指定を行いまして、主たる従事者が農林漁業に従事することができなくなる故障になり、土地所有者から生産緑地地区の買取り申出がされました。所定の手続きを経まして、昨年8月31日に生産緑地法に基づく行為制限の解除を行ってございまして、1,370㎡を廃止するものでございます。

写真は、生産緑地地区を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でございます。

続きまして、西真土一丁目地内にあります箇所番号217の生産緑地地区でございます。

こちらも、平成4年に生産緑地地区の指定を行いまして、主たる従事者が亡くなり、土地所有者から生産緑地地区の買取り申出がされました。所定の手続きを経まして、本年4月28日に生産緑地法に基づく行為制限の解除を行ってございまして、1,650㎡を廃止するものでございます。

写真は、生産緑地地区を南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でございます。

続きまして、徳延地内にあります箇所番号264の生産緑地地区でございます。

こちらも、平成4年に生産緑地地区の指定を行いまして、主たる従事者が亡くなり、土地所有者から生産緑地地区の買取り申出がされました。所定の手続きを経まして、昨年8月28日に生産緑地法に基づく行為制限の解除を行ってございまして、630㎡を廃止するものでございます。

写真は、生産緑地地区を南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でございます。

続きまして、南原三丁目地内にあります箇所番号266の生産緑地地区でございます。

こちら、平成4年に生産緑地地区の指定を行いまして、主たる従事者が亡くなり、土地所有者から生産緑地地区の買取り申出がされました。所定の手続きを経まして、本年7月8日に生産緑地法に基づく行為制限の解除を行っておりまして、1,160㎡を廃止するものでございます。

写真は、生産緑地地区を南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でございます。

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年に生産緑地地区の指定を行いまして、主たる従事者が亡くなり、土地所有者から生産緑地地区の買取り申出がされました。所定の手続きを経まして、昨年11月26日に生産緑地法に基づく行為制限の解除を行っておりまして、990㎡を廃止するものでございます。

写真は、生産緑地地区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が廃止する区域でございます。

続きまして、横内地内にあります箇所番号391の生産緑地地区でございます。

こちらは、平成7年に生産緑地地区の指定を行いまして、主たる従事者が亡くなり、土地所有者から生産緑地地区の買取り申出がされました。所定の手続きを経まして、本年2月28日に生産緑地法に基づく行為制限の解除を行っておりまして、800㎡を廃止するものでございます。

写真は、生産緑地地区を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する区域でございます。

続きまして、同じく横内地内にあります箇所番号395の生産緑地地区でございます。

こちらは、1つ前にご説明いたしました、箇所番号391の南側に隣接しております。

こちら、平成7年に生産緑地地区の指定を行いまして、主たる従事者が亡くなり、土地所有者から生産緑地地区の買取り申出がされました。所定の手続きを経まして、本年2月28日に生産緑地法に基づく行為制限の解除を行っておりまして、730㎡を廃止するものでございます。

写真は、生産緑地地区を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する区域でございます。

それでは、計画書について説明いたします。

議案書の1ページでございます。

今回の変更は、全体の面積を約43.8ヘクタールに変更するもので、備考欄には、ただいま、ご説明させていただきました、生産緑地地区の大字、箇所番号、変更内容を記述しております。

続きまして、「新旧対照表」でございます。

議案書の3ページでございます。

面積は、約44.5ヘクタールから約43.8ヘクタールと0.7ヘクタールの減少となります。

箇所数は、314箇所から307箇所と7箇所の減少となります。

続きまして、都市計画を変更するための理由書でございます。

議案書の2ページでございます。

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、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、都市計画法による都市計画の案の縦覧の結果について説明いたします。

生産緑地地区の変更につきましては、平成26年10月10日から10月24日まで縦覧しましたところ、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209号「平塚都市計画生産緑地地区の変更（平塚市決定）」の説明を終わらせていただきます。

ご審議の程よろしく願います。

（会長）

はい、ただ今事務局からご説明をいただきました。8箇所について一つずつご説明があったと思います。ご説明に対するご質問やご意見をよろしく願いたいと思います。

（委員）

2つご質問します。一つは、生産緑地の廃止の点ですが、生産緑地指定は平成4年から始まって、平成12年まではずっと増えていますが、平成13年以降はどんどん減少してきています。この原因については、単純に従事者の死亡とか故障のいわゆる高齢化だけが問題なのかどうか、その特徴についてお聞きします。

2点目として、今回仮換地の変更指定によって生産緑地の面積が拡大している部分があります。今後の土地区画整理事業の実施に伴う仮換地の指定によって、生産緑地地区が拡大されていく可能性というか条件はあるのでしょうか。

（会長）

はい、事務局、よろしく願います。

(事務局)

はい。今2点、質問いただきました。平成4年の当初指定では、347箇所、約50.4ヘクタールの指定がございまして、その後追加指定を行っております。当初は生産緑地指定について、躊躇していた方々もいらっしゃいましたが、その後周知等が徹底したこともあり、少しずつ増えていった次第でございます。平成4年以降は毎年追加指定を行いましたが、平成22年が最後となっております。その後は追加指定がないという状況です。現在は307箇所、43.8ヘクタールとなっており、約40箇所が減少しています。これについては先ほど説明しましたとおり、やはり高齢化に伴った従事者の方々の死亡が主な理由でございまして、これはやむを得ない事情であると考えております。

2点目の真田・北金目特定土地区画整理事業区域内での拡大の変更については、当初から生産緑地を指定し、仮換地指定の際に1回で速やかに区域の変更ができればよかったのですが、たまたま隣接した土地が墓地であり速やかな造成ができない場所であったので、少しずつ造成の状況を見ながらやむを得ず変更を進めてまいりました。

土地区画整理事業の事業計画の変更については、今回が最後であり、これ以上この区域での生産緑地の拡大はなく、真田・北金目区域内の生産緑地の変更についてはこれで終了と聞いております。以上でございます。

(会長)

はい、よろしいですか。

(委員)

そうしますと、平塚では今後生産緑地の拡大は非常に困難な状況であって、廃止の流れは止まらないとのことですが、今後どのようにお考えでしょうか。

(会長)

はい、よろしく申し上げます。

(事務局)

今後の取り組みについてですが、当然買い取り申し出がなされた際は、まず庁内関係各課におきまして、主に公園等の土地利用や、例えば都市計画道路に抵触していれば都市計画道路としての先行取得、といったことに取り組むのですが、今回の箇所につきましては、なかなか公園として適正な規模や位置ではないということで見送ったという状況でございます。そうした公共施設としての利用については、財政的に厳しい状況等がございしますが、今後とも検討を行い、関係各課と調整しながら取り組んでいきたいと考えております。以上でございます。

(委員)

非常に初歩的な質問で申し訳ございません。今回の生産緑地地区の変更について、ご説明では、もう既に解除されているとのことですが、なぜまたこの都市計画審議会で意見を言わせたり諮ったりするのか、そのところを素人の質問で申し訳ございませんが教えていただければと思います。

(会長)

はい。では事務局からご説明をお願いします。

(事務局)

ごもっともな質問でございます。先ほどスクリーンでお見せしたとおり、生産緑地としての指定が解除され、既に空き地となっている場所や土地利用がされている場所がございます。都市計画審議会では、1年間まとめた審議となりますので、昨年8月及び11月頃に解除された土地もございます。

このようなことがないように、解除があるたびに都市計画審議会でご審議いただくのが、本来だとは思いますが、そうしますと都市計画審議会をその都度何回も開くことになってしまいます。したがって、これは各自治体、都市計画審議会を持っている自治体、県内どこもそうなのですが、神奈川県との協議の中で1年分を取りまとめて都市計画審議会でご審議いただくことになっております。そうした手続き上の理由がございますので、ご理解いただければと思っております。以上でございます。

(会長)

はい。手続き上正しければ廃止はできるわけです。それを後でこのような形で審議することになっているものですから、ちょっとおかしい形になってはいますが、そういうことです。ほか、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。ご意見がなければ採決したいと思いますのですが、よろしいですか。

では、ご意見はないようですので、議案第209号 平塚都市計画生産緑地地区の変更(平塚市決定)につきまして、原案どおりに決定することにご異議ありませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

(会長)

はい、ありがとうございます。ご異議なしということですので、原案どおりに決定したいと思います。

(会長)

それでは、続きまして、議案第210号 平塚都市計画地区計画 真田・北金目地区地区計画の変更（平塚市決定）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）

それでは、議案第210号「平塚都市計画地区計画 真田・北金目地区 地区計画の変更 平塚市決定」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、お聞きください。

まず、初めに「真田・北金目地区におけるこれまでの都市計画決定等について」説明いたします。

次に、「これまでの都市計画手続きについて」、3番目に、「真田・北金目地区地区計画について」、4番目に、議案第210号「真田・北金目地区地区計画の変更について」、最後に「都市計画法による都市計画の案の縦覧の結果について」説明いたします。

それでは、早速、説明を始めさせていただきます。

はじめに、真田・北金目地区におけるこれまでの都市計画決定等について、説明いたします。

真田・北金目地区は、昭和54年3月に市街化区域へ編入され、併せて、計画的な都市基盤整備を図るための真田・北金目土地区画整理促進区域を決定しております。

平成5年3月には、真田・北金目特定土地区画整理事業の都市計画決定がなされ、平成6年5月に現在の独立行政法人都市再生機構が土地区画整理事業の認可を受け、都市基盤整備が進められているものでございます。

また、土地区画整理事業による土地利用計画を適正に維持するとともに、良好な市街地環境の形成と保全を図るため、平成18年12月に真田・北金目地区 地区計画を決定しております。

真田・北金目特定土地区画整理事業においては、これまで4回の事業計画の変更が行われ、地区計画に定めている道路や公園など公共施設の一部について変更されております。

地区計画におきましては、土地区画整理事業により整備される道路や公園等の公共施設について、その機能が損なわれないように地区施設として定め、維持・保全するものとしていることから、土地区画整理事業の事業計画変更の内容に合わせて、地区施設の配置及び規模について地区計画を変更するものでございます。

次に、これまでの都市計画手続きについて、説明いたします。

まず、平成25年12月12日に、真田・北金目特定土地区画整理事業の事業計画の変更が認可されました。

この事業計画変更を受けて、土地区画整理事業の事業計画変更の内容に合わせて地区計画を変更する必要があるため、地区計画変更の市原案を作成し、平成26年

7月22日から8月5日まで平塚市まちづくり条例に基づく縦覧を行っております。

その後、市案を作成いたしまして、平成26年10月10日から10月24日まで都市計画法に基づく縦覧を行い、本日、平成26年11月27日の都市計画審議会への付議となっております。

3番目に、現在の真田・北金目地区 地区計画について、説明いたします。

まず、真田・北金目地区 地区計画の位置について、説明いたします。

議案書では8ページをご覧ください。

こちらは、平塚都市計画総括図でございます。

真田・北金目地区は、本市の北西部に位置し、地区の西側に東海大学が隣接する赤線で囲んだ位置となっております。

次に、現在の真田・北金目地区 地区計画の概要について、説明いたします。

議案書では9ページをご覧ください。

こちらは計画図でございますが、真田・北金目地区では、土地区画整理事業の効果の維持及び既存家屋との調和のとれた良好な住環境の保全を行い、良好な市街地環境の形成と保全を図ることを目標としております。

地区の区分としましては、「住宅地区」、「大学関連地区」、「東海大学前駅真田地区」、「南北幹線地区」、「東側幹線地区」、「大学・交流地区」、「センター地区」の7地区となっております。

また、地区内の住民の利用のために、区画道路、街区公園、緑地を地区施設として定めております。

建築物に関する事項として、「建築物等の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物の高さの制限」、「建築物等の形態又は意匠の制限」、「かき又はさくの構造の制限」を定めております。

次に、道路、公園等の地区施設について、説明いたします。

まず、議案の内容ではございませんが、地区内で決定されている都市計画施設について説明いたします。

都市計画道路が3路線ございまして3・4・6号上粕屋南金目線、3・4・7号東海大学前駅真田線、3・4・8号北金目真田線がございます。幅員は全て16mでございます。また、都市計画公園が1箇所ございまして3・3・6号塚越公園、面積は約1ヘクタールでございます。

都市計画施設は以上でございます。

続きまして、地区計画で定めております地区施設の道路としましては、幅員16m、延長約250mの区画道路1号、幅員10m、延長約560mの区画道路2号でございます。

次に、地区施設の公園及び緑地としましては、面積約1,000㎡の1号街区公園、面積約2,000㎡の2号街区公園、面積約3,000㎡の3号街区公園、面積約1,000㎡の4号街区公園、面積約1,600㎡の5号街区公園、面積約2,100㎡の6号街区公園、面積約2,300㎡の7号街区公園、緑地は1箇所です。

3,000㎡でございます。

次に、議案第210号真田・北金目地区 地区計画の変更について、説明いたします。なお、今回の真田・北金目地区 地区計画の変更は、地区施設に関する変更のみでございます。

こちらは、真田・北金目地区の地区施設の一覧でございます。

真田・北金目地区では、道路、公園、緑地を地区施設として定めております。

これらの地区施設のうち、変更する地区施設について、変更の概要を説明いたします。

まず、1点目は、区画道路2号でございます。こちらは、道路擁壁の形状の変更に伴う、区域の変更でございます。

2点目は、2号街区公園でございます。こちらは、公園として利用の難しい斜面地を除くための区域の変更でございます。

3点目は、3号街区公園でございます。こちらは、石積みの形状の変更に伴う、区域の変更でございます。

4点目は、5号街区公園でございます。こちらは、園路の線形の変更に伴う、区域の変更でございます。

5点目は、6号街区公園でございます。こちらは、既存樹林の保全と広場を確保するための区域の拡大でございます。

最後に、6点目、7点目は、緑地でございます。こちらは、管理用通路を確保するための区域の変更、また既存樹林を保全するため、新たに緑地を追加するものでございます。

次に、各地区施設の変更について、説明いたします。

まず、区画道路2号でございます。

右上の地区施設の位置図をご覧ください。

区画道路2号は、地区の北西部の赤線でお示したところに位置しております。

左側の計画図の黄色の線の区域が、変更前の区域で、幅員は10m、延長は約560mでございます。

赤色の線の区域が、変更後の区域でございますが、幅員と延長の変更はございません。

区画道路2号は、計画図の青丸でお示した部分において、道路擁壁の形状が変更となったことにより、区域を変更するものでございます。なお、一部区間のみの幅員の変更となっておりますので、計画書における幅員の変更はございません。

写真は、区画道路2号を南東、計画図の矢印の位置から撮影したもので、写真の赤線の区域が道路の区域となっております。

次に、2号街区公園でございます。

右上の地区施設の位置図をご覧ください。

2号街区公園は、地区の北部の上粕屋南金目線沿いの赤丸でお示したところに位置しております。

左側の計画図の黄色の区域が、変更前の区域で、面積は約2,000㎡でございます。

赤線の区域が、変更後の区域となっておりますが、変更後も同面積のため、面積の変更はございません。

2号街区公園は、計画図の青丸でお示した南部分について、公園としての利用が難しい斜面地となっている部分を除くため、区域を変更するものでございます。

写真は、2号街区公園を南西、計画図の矢印の位置から撮影したもので、写真の赤線の区域が公園の区域となっております。

現在は、事業者により公園の整備が行われている状況でございます。

3点目は、3号街区公園でございます。

右上の地区施設の位置図をご覧ください。

3号街区公園は、地区の北部の赤丸でお示したところに位置しております。

左側の計画図の黄色の区域が、変更前の区域で、面積は約3,000㎡でございます。

赤線の区域が、変更後の区域となっております、面積は約2,900㎡でございます。

3号街区公園は、北側の道路より高い位置に整備される公園でございます。青丸でお示した北側部分について、石積みの形状に合わせた公園の区域に変更したことにより、区域を変更するものでございます。

写真は、3号街区公園を南東、計画図の矢印の位置から撮影したもので、写真の赤線の区域が公園の区域となっております。

現在は、事業者により公園の整備が行われている状況でございます。

4点目は、5号街区公園でございます。

右上の地区施設の位置図をご覧ください。

5号街区公園は、北金目真田線の南部の赤丸でお示したところに位置しております。

左側の計画図の黄色の区域が、変更前の区域で、面積は約1,600㎡でございます。

赤線の区域が、変更後の区域となっております、面積は約1,700㎡でございます。

5号街区公園は、計画図の青丸でお示した部分について、園路の線形を変更することに伴い、区域を変更するものでございます。

写真は、5号街区公園を北東、計画図の矢印の位置から撮影したもので、写真の赤線の区域が公園の区域となっております。

現在は、事業者により公園の整備が行われている状況でございます。

5点目は、6号街区公園でございます。

右上の地区施設の位置図をご覧ください。

6号街区公園は、地区の南東部の赤丸でお示したところに位置しております。

左側の計画図の黄色の区域が、変更前の区域で、面積は約2,100㎡でございます。

赤線の区域が、変更後の区域となっております、面積は約3,900㎡でございます。

6号街区公園は、計画図の青丸でお示した部分について、既存樹木の保全と広場を確保するために、区域を拡大するものでございます。

写真は、6号街区公園を南西、計画図の矢印の位置から撮影したもので、写真の赤線の区域が公園の区域となっております。

現在は、事業者により公園の整備が行われている状況でございます。

6点目の緑地でございます。

まず、既存の緑地の変更について、説明いたします。

右上の地区施設の位置図をご覧ください。

既存の緑地は、地区の北部の赤丸でお示したところに位置しております。

左側の計画図の黄色の区域が、変更前の区域で、面積は約3,000㎡でございます。

赤線の区域が、変更後の区域となっておりますが、変更後も同面積のため、面積の変更はございません。

この緑地は、地区計画の緑地の方針に基づき、斜面地の既存樹林を保全するために緑地として地区施設に位置付けられたものでございます。

西側は、先ほど説明した2号街区公園となっております。

緑地の東側の青丸でお示した部分については、天徳寺との境界部分に管理用通路を確保するため、区域を変更するものでございます。

また、北東の青丸でお示した部分については、緑地が道路より高くなっております。当初、緑地として整備することを計画しておりました。この部分の南側は天徳寺の墓地になっておりまして、詳細設計を行ったところ、区域のほとんどが石積みとなってしまい、緑地として管理することが難しい部分を除くため、区域を変更するものでございます。

写真は、緑地を南西、計画図の矢印の位置から撮影したもので、写真の赤線の区域が緑地の区域となっております。

次に、新たに地区施設として定める緑地について、説明いたします。

右上の地区施設の位置図をご覧ください。

新設の緑地は、地区の北部の赤丸でお示したところに位置しております。

左側の計画図の赤線の区域が、新設する緑地の区域となっております、面積は約3,300㎡でございます。

こちらは、当初、宅地としての土地利用が検討されておりましたが、斜面地であるため土地利用が難しいことから、既存樹林を保全するため、緑地として新たに地区施設に定めるものでございます。

写真は、緑地の南側、矢印の位置から撮影したもので、赤線の区域が緑地の区域

となっております。

次に、議案書の5ページをご覧ください。

こちらの新旧対照表で、真田・北金目地区 地区計画の変更内容を説明いたします。スクリーンの表の右側が「旧」で、左側が「新」でございます。

上から順に説明いたします。

名称は、真田・北金目地区 地区計画でございます。

位置は、平成22年に住居表示が実施されたことに伴い、「平塚市真田及び北金目地内」から「平塚市真田一丁目、真田二丁目、真田三丁目、北金目一丁目、北金目二丁目、北金目三丁目及び北金目四丁目地内」に変更いたします。

面積は、約68.7ヘクタールで変更ございません。

次に、地区施設の配置及び規模について、説明いたします。

3号街区公園の面積が、「約3,000㎡」から「約2,900㎡」に減少いたします。

5号街区公園の面積が、「約1,600㎡」から「約1,700㎡」に増加いたします。

6号街区公園の面積が、「約2,100㎡」から「約3,900㎡」に増加いたします。

緑地については、「1箇所」から「2箇所」となり、面積が「3,000㎡」から「6,300㎡」に増加いたします。なお、区画道路2号については幅員と延長、2号街区公園については面積の変更がないため、新旧対照表での変更はございません。また、地区施設以外の「建築物等の用途の制限」など建築物に関する事項の変更はございません。

次に、議案書の4ページをご覧ください。理由書でございます。

当地区は、小田急線東海大学前駅から南東に約0.7～1.6kmに位置し、東海大学前駅の駅勢圏に含まれる生活利便性の高い地域となっております。また、西側には東海大学が隣接し、既存の社寺林など緑豊かな落ち着いたある住環境を有しています。

昭和54年3月に市街化区域に編入され、併せて、計画的な都市基盤整備を図る地区として土地区画整理促進区域に指定されました。その後、平成5年3月には特定土地区画整理事業の都市計画決定がなされ、平成6年5月に事業計画の認可を受け、独立行政法人都市再生機構により土地区画整理事業の整備が進められています。

今回、土地区画整理事業の事業計画の変更に合わせ、土地区画整理事業により整備される公共施設の機能が損なわれないよう維持、保全するため、地区施設の配置及び規模について、地区計画を本案のとおり変更するものです。

最後に、「都市計画法による都市計画の案の縦覧の結果について」説明いたします。

真田・北金目地区 地区計画の変更につきましては、平成26年10月10日から10月24日まで案を縦覧しましたところ、縦覧者及び、意見書の提出はございませんでした。なお、案の縦覧に先立ち実施いたしました平塚市まちづくり条例に基

づく原案の縦覧につきましては、縦覧者は2名、意見書の提出はございませんでした。

以上で、議案第210号「平塚都市計画地区計画 真田・北金目地区 地区計画の変更 平塚市決定」の説明を終わらせていただきます。

ご審議の程、よろしく願いたします。

(会 長)

はい、ありがとうございました。ではご意見・ご質問等よろしく願いたします。

(委 員)

一つ質問なのですが、定性的にはよくわかります。緑地が増えており、このような計画は進めていっていただきたいと思うのですが、目的に対して何が変わったか、定量的な効果は何であったか、よく施策とか事業を行ったときに社会的効果とか波及効果というものを検証するのですが、定性的なものであっても定量的なものを出していきます。いろいろな施策、国の施策も全てそうっております。

例えば今回の施策によって、定住者が増えたとかそのようなことは多分ないだろうと思います。緑地が増えて気持ちよくなった、というようなことがあるだろうと思います。普通施策を打っていくときには、効果測定というのをよくやるのですが、それが難しかったら波及的效果を検証する必要があるのではないのでしょうか。

今回の施策によって、何が変わったか、何が効果としてあったか。それらを定量的に分析していく必要があると思います。よろしく願いたします。

(会 長)

はい、わかりました。では事務局、よろしく願いたします。

(事務局)

はい。今、定量的な効果はどのようなものがあるかということで、大変難しい質問をいただきました。今回の土地区画整理事業につきましては、先ほど説明させていただきましたとおり、長期間にわたる事業となっております。今回第4回目の事業計画の最終的な変更ということで、それに伴って都市計画の手続きを行う必要があります。今回ここで都市計画の手続きがいったん終了すると、概ね今年度中に道路や公園も整備されます。最終的な事業計画については、換地とか清算期間の関係で少し先になるのですが、26年度中に終了する予定とのことですので。

都市計画についての土地利用の動向については、何年か前ですと沿道についてもまだ空き地が多かったのですが、最近では都市計画法上の地区計画によって定められた内容に基づいた店舗や事業所の立地が増えています。

また人口については、計画では約7,300人を予定しています。これから造成

が進んで、開発行為によって宅地分譲が増えれば、人口の増加という形で目に見える効果が表れることが考えられます。

その中で、そこに住む皆さんが、地区計画に定められた建築の制限や、緑化の方針等について、どのように感じていただくかについては、今後可能な限りフォローしていきたいと考えております。以上でございます。

(会 長)

はい、よろしいですか。

(委 員)

店舗が増えた、住みよくなったこと等については、よくわかりますが、今後は波及効果についての周知をお願いしたいと思います。

(事務局)

はい。

(会 長)

はい。ほか、いかがでしょうか。

(委 員)

これもまた素人の質問で申しわけないのですが教えてください。この地区は、小田急線の東海大学駅のすぐ近くで、市街化区域編入が1979年。何と30年以上たっていますよね。なぜこんなに開発が遅れているのか。都市再生機構が今整備されていると思いますが、これが推進主体になったのはいつなのか。

2つ目の質問ですが、7,300人の人口目標とのことだが、現在はどのくらいの進捗度合いなのか。

それから3つ目、最初に申し上げた、非常に便利なところなのになぜこんなに時間がかかっているのか、理由があれば教えていただきたい。

それから4つ目、この事業について市がこれまで累計でどのぐらいの負担をしたのか。この4つを教えてください。

(会 長)

はい。では4つの質問について、事務局よろしく申し上げます。

(事務局)

はい。当初市街化編入してからかなり時間がかかったというご指摘でございますが、こちらにつきましては線引き見直しに伴いまして、昭和54年にまず暫定的に市街化編入をしました。そのときは土地区画整理の促進区域として、将来に向けて

土地区画整理事業をやっていきたいと思いますというような決定でございました。その後地権者の皆様と先ほど言いました都市再生機構が中心となって話し合いを続けて、具体的な事業計画、土地区画整理事業の決定に進むよう時間をかけて協議をしてきたという経過がございます。まず土地区画整理の促進区域に指定をしまして、その後、時間をかけて土地区画整理事業の認可を決定しました。また、さらに時間がかかっている理由としては、当初の用途地域等は第1種住居専用地域、今では第1種低層住居専用地域とありますが、暫定的な用途地域でございました。これもやはり造成計画はできたのですが、具体的な将来の土地利用についてはまたそれから引き続き検討を進めてきた経過がございます。それが具体的にになってきたのが平成18年であり、このときに現在の用途地域に変更したのに伴って地区計画もあわせて決定して、さらにまちづくりが進んでいきました。

地権者の都市再生機構が中心になって整備しておりますが、そこには地元で長年お住まいの地権者の皆様がいるので、そういった方々とまずは土地区画整理に対する同意、そして地区計画等に対する同意、そういった形で段階を経て行った結果として時間がかかったということがございます。

続きまして、人口については先ほど計画人口、その中で宅地分譲等の計画変更を示しました。平成22年には住居表示を実施しましたが、住居表示においては土地区画整理事業の施行区域内のみの集計はできませんので、参考となる数字をお答えしますと、真田・北金目地区における人口は、平成26年11月1日現在では約4,200人となっております。この数は元々土地区画整理区域内にお住まいの方も含まれますが、新たな宅地供給で少しずつではありますが人口は増加しているとのことです。

時間がかかったもう一つの原因としましては、当該地が埋蔵文化財の包蔵地でございまして、造成を進めるに当たっては文化財保護法に基づいて調査を行う必要があります、それにかなりの時間を要したためです。

予算、事業費についてですが、最終的な今回の、昨年12月時点の事業計画変更時点での総事業費は約603億円とのことです。市の負担額については、以前に計58億1千500万円と聞いております。以上でございます。

(会長)

はい。2番目の人口については、現在の数字はわからないのですね。何人増えたというのは。

(事務局)

はい。

(会長)

大体の概略は、よろしいですか。

(委員)

はい。

(会長)

はい、ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。

(委員)

平成5年に最初の事業計画を策定したときの事業費について、それが幾らくらいだったのかお聞きしたいのと、現時点では603億円ということで相当乖離があると思いますが、そのあたりの乖離はどういうふうに、どこが負担をしたのか、わかる範囲で教えていただければと思います。

(会長)

はい、ではよろしく申し上げます。

(事務局)

はい。本日は都市計画審議会ですので、都市計画の案件として、私どももあらあらの概要のほかに、4回目の事業計画変更の際の事業計画書で表されている数字について、担当課から聞いている内容をお答えしました。今日は事業課である都市整備課の職員も来ておりますので、簡単ではございますが説明させていただきます。

(事務局)

ただいま委員からご質問がございました。平成5年に土地区画整理事業の決定がなされ、平成6年5月から当初事業が始まりまして、そのときの事業費は幾らなのか。最新の事業計画が総事業費603億円ということで乖離があるが、どこがその負担を行ったのかというご質問かと存じます。

まず、平成6年5月に事業をスタートしました事業計画では総事業費が約277億円となっております。先ほどのご説明のとおり最終、平成25年12月に事業計画の変更を行いまして、最新の事業費が約603億円となっております。この差額が約326億円ございますが、そこをどこが負担したのかというご質問かと存じます。基本的にこちらの市の負担額というのは先ほど申し上げました58億1500万円ということで変わっておりません。あと、土地区画整理事業で収入源となります保留地面積というのは、当初に比べまして保留地を増やして収入金を増やしたというものでもございません。こちらの総事業費として増えましたのは、基本的には施行者でございます都市再生機構によります都市再生機構負担金というものを収入源に充てて、最終的に総事業費約603億円になったものでございます。以上でございます。

(会 長)

はい。よろしいですか。

(委 員)

ありがとうございます。疑惑の事業費については都市再生機構の負担金ということは、率直に言って国が税金、公的資金を投入したという理解でよろしいのかなと私は思いますが、その理解でよろしいでしょうか。

(会 長)

はい。もう一度お願いします。

(事務局)

はい。負担しました都市再生機構負担金は国の負担であるか、というご質問かと思えます。都市再生機構負担金と申しますのは、基本的には独立行政法人都市再生機構がその機構の中から負担するお金でございまして、率直に申し上げますと国から都市再生機構に幾ら入って、こちらの真田地区で負担した額が幾らかというところまでは、私どもも把握しておりません。以上でございます。

(会 長)

はい。ほかよろしいですか。はい、どうぞ。

(委 員)

3つお願いします。一つは、人口はわからないということでしたが、今の段階で土地利用の状況として、未利用地があとどのくらい残っているのかということをお聞かせいただきたいと思えます。利用が増えているということでしたが、未利用地があとどのくらい、何%くらい残っているのかお聞かせいただきたいと思えます。それが1点目です。

もう一つは金額のこと、総事業費の話が出ましたので、1点だけそれに関連してお聞かせください。市負担金が58億円、それは都市整備のほうに関連することだと思えますので一つだけ教えていただきたいのですが、この中に下水道事業費の金額は含まれているのかどうか、含まれていないのであれば大体どのくらいなのかお聞かせください。

それと、事前に送っていただいている資料の8ページを見ながら質問をしたいと思えます。6号街区公園のところですか。元々の面積2,100㎡から、倍まではいきませんがかなり増えています。これはどういう事情があって、樹木の保全ということでしたが、もう少し詳しく教えていただきたいと思えます。3点、お願いいたします。

(会 長)

はい。では事務局、お願いいたします。

(事務局)

はい。今、人口に伴って未利用地の状況という質問をいただきました。土地につきましても、昨今二次開発で宅地造成や共同住宅の建設がどんどん進んでおりますが、今のところ手持ち資料では未利用率を把握しておりません。大変申しわけございません。

3点目ですが、6号街区公園が約2,100㎡から3,900㎡まで拡大したというところがございます。こちらについては、元々斜面地に位置しておりまして、当初は宅地のための土地利用等の計画がありましたが、連担した樹木の保全と公園整備が望ましいということで北側のほうを少し延ばした形になりました。南側のところがちょうど斜面地になっておりまして、事業者と協議し、その斜面の緑地を保全して、北側の高台のところを公園として利用するのが望ましいと判断しました。事業者には公園として整備していただいて、最終的には市に帰属されることになっております。以上でございます。

それでは、2点目については事業の担当からお答えします。

(事務局)

2点目にございました市負担金約58億円の中に、1つ目として下水道事業費が含まれているかという点と、2つ目にその下水道事業費は幾らかというご質問かと思えます。まず1つ目の、下水道事業費は含まれるかという点でございますが、こちらの市負担58億1500万円の中に下水道事業費は含まれておりません。2つ目の下水道事業費は幾らかかったのかというご質問ですが、申し訳ございません。区画整理の事業費の中に下水道事業費は含まれておりませんので、金額のほうは確認しておりません。以上でございます。

(会 長)

はい、以上ですか。よろしいですか。はい、事務局から、ご意見よろしく申し上げます。

(事務局)

一点訂正をお願いしたいのですが、先ほど私が読ませていただきました理由書の1行目に「当地区は小田急線東海道大学前駅」と記載してありましたが、東海大学前駅の誤りでございます。大変申しわけございません。訂正のほどよろしくお願いいたします。以上でございます。

(会 長)

はい。ほか、いかがですか。はい、どうぞ。

(委 員)

今回の地区計画というのは、1年前の事業計画、4回目の事業計画変更に伴うものですが、平成5年に事業計画がスタートしたときには、この事業そのものはいつ完了する予定だったのかということと、現時点で今後またさらに事業計画が変更になる予定があるのか。この事業は平成何年までには完了しますという見通しがあるのかどうか。あればその年度を教えてくださいと思います。

(会 長)

はい、では事務局、お願いします。

(事務局)

2点ご質問いただきました。当初の事業計画ではいつ事業が完了する予定であったか。2点目として、今後事業計画の変更また予定見込みがあるのかというご質問かと思えます。

まず1点目の当初の事業計画ではいつ事業が完了する予定であったか、でございますが、当初は平成6年5月10日から事業がスタートしておりまして、当初の事業計画ですと事業の完了が平成19年3月31日、平成18年度末の完成を目指しておりましたが、現在の事業計画では、事業完了が平成31年3月31日、平成30年度末となっております。この平成30年度末までの事業期間については、先ほど一部ご説明させていただきましたが、この期間内に清算、土地の評価分の増減を公平にするための清算という行為が含まれますので、それを含めての期間でございます。

2点目の、今後事業計画を変更する予定があるのか、でございますが、平成25年12月に変更しました事業計画を施行者の最終の変更としておりまして、この事業計画に基づいて、今年度中に換地処分を行う予定でございますので、もうこれ以降の事業計画の変更はないものと考えております。以上でございます。

(会 長)

はい、よろしいですか。

(委 員)

わかりました、ありがとうございます。

(会 長)

はい。ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。はい。

それではもう、ご意見も出尽くしたと思いますので、ただいま議論いただきました議案第210号 平塚都市計画地区計画 真田・北金目地区地区計画の変更につきまして、原案どおりに決定することにご異議ありませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

(会 長)

はい、ありがとうございます。では、ご異議ないということですので、原案どおり決定いたします。以上で本議案の2件は審議を終了しました。本日の議決の決定に対しては答申書を作成しますので、作成につきましては会長に一任させていただきたいと思いますが、ご異議ないでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

(会 長)

はい。それでは答申書は作成をこの場ではなく省略させていただきます。なお、答申書については後日皆様に送付させていただきますので、ご確認いただくという方法にさせていただきます。よろしいでしょうか。

(「はい」の声あり)

(会 長)

はい、ありがとうございます。ご異議がないようですので、そのように決定させていただきます。

以上をもちまして、本日の審議案件は終了いたします。

(会長)

それでは続きまして、次第(3)の報告案件でございます。それでは、まず、報告案件「都市計画公園・緑地の見直しについて」、事務局より説明をお願いします。

(事務局)

それでは、これより「都市計画公園・緑地の見直し」について報告させていただきます。

資料は、事前に送付させて頂きました右上に報告資料1と記載した2つの資料となります。

まず、1つ目の資料はA3を半分に折った資料で、神奈川県が作成した「都市計画公園・緑地見直しのガイドライン(素案)の概要版」となり、もう1つの資料は、

「都市計画公園・緑地直しのガイドライン（素案）」となります。

正面の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、都市計画公園・緑地とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を目的とし、公園・緑地として必要な区域を明確化し、長期的な視点から計画的な整備を進めるために定めるものです。

これまで、本市においても、適正な土地利用と合わせて、貴重な地域のみどりを保全し、創造していくために、都市計画公園・緑地を定めてきました。

次に、神奈川県都市計画公園・緑地の整備状況ですが、円グラフは、平成24年3月31日現在の神奈川県内の都市計画公園・緑地の整備状況を示したものとなります。

ご覧のように、公園・緑地と都市計画決定された2,468箇所、面積約5,313ヘクタールのうち、面積約662ヘクタールの約12%が都市計画決定から20年以上経過しても事業化されていない「長期未着手」となっています。

これに対して、本市の状況になりますが、公園・緑地と都市計画決定された117箇所、面積約194ヘクタールのうち、面積約70ヘクタール、約36%が長期未着手となっています。

このように、都市化の進展が著しく、人口や産業が高密度に集積し、用地取得の困難さに加え、用地取得費が膨大になるなどの理由から、計画的な公園・緑地の整備が進まない現状にあります。

次に、都市計画公園・緑地見直しの必要性ですが、長期未着手の都市計画公園・緑地には、円滑かつ着実な整備のために都市計画法により建物の階数や構造に係る制限がかけられています。

長期にわたって整備の見通しが立たない中で、こうした制限がかけ続けられていることが課題となっています。

こうしたことから、長期未着手となっている都市計画公園・緑地について、都市計画道路の見直しと同様に、社会経済情勢の変化等を踏まえた都市計画公園・緑地の見直しが必要であり、神奈川県が中心となり、都市計画公園・緑地見直しに係る勉強会で検討を重ね、また、神奈川県都市計画審議会での審議を経て、神奈川県が都市計画公園・緑地見直しのガイドライン（素案）を作成しました。

このガイドラインは、神奈川県が市町村での見直し作業が円滑に進むよう、見直しに際しての基本的な考え方をとりまとめたもので、見直しの指針となるものです。

次に、ガイドライン（素案）に示された都市計画公園・緑地の見直しの手順を説明します。

まず初めに、都市計画決定より20年以上経過しても未着手の区域を含む都市計画公園・緑地を見直し対象として選定します。

次に、見直し対象としたそれぞれの公園について、必要性の検証、実現性の検証、代替性の検証、存続の検証を行い、最終的に、見直し対象となったそれぞれの公園について、存続、変更、廃止の3パターンに区分するものです。

最後に、今後の流れを簡単に説明します。

神奈川県が作成した「都市計画公園・緑地見直しガイドライン(素案)」については、平成26年10月14日から平成26年11月13日までの期間で県民意見募集が行われました。今後は、この県民意見を踏まえ、ガイドライン(素案)の修正等が検討され、神奈川県都市計画審議会での審議を経て、今年度末に都市計画公園・緑地見直しガイドラインが策定される予定です。ここまでが、神奈川県の作業になります。

その後は、神奈川県が策定したガイドラインに基づき、各市町で見直し作業が進められる予定ですが、本市においても、まず、市内の都市計画公園・緑地の整理をした上で、見直し対象の選定を行い、見直し対象とした公園について、ガイドラインに基づく検証や庁内関係課との調整などを進めていきます。

見直しの結果、廃止や変更となった公園については、都市計画手続きを進めていきたいと考えております。

今回は、本格的な見直し作業に入る前の段階であり簡単な報告とさせていただきますが、今後も、見直し作業の進捗状況に応じて、適宜、都市計画審議会に報告させていただきたいと思っております。

以上で、「都市計画公園・緑地の見直し」についての報告を終わらせて頂きます。

(会 長)

はい、ありがとうございました。では、今のご説明に対してのご質問・ご意見、よろしく願いいたします。

よろしいですか。はい。では、報告事項ですので、今後こういう作業が進むということでご理解いただければと思っております。

(会 長)

それでは続きまして、報告案件「地区まちづくり計画の認定について」、事務局より説明をお願いします。

(事務局)

それでは報告案件の2つ目として、『地区まちづくり計画の認定について』ご報告いたします。

資料につきましては、A4縦で表裏となっている「報告資料2」「地区まちづくり計画の認定について」となります。説明はこの資料に基づき、行わせていただきます。

まず、今回ご報告させていただく趣旨ですが、平成20年7月に「平塚市まちづくり条例」が施行されてから現在までに、「認定されている地区まちづくり協議会」が、4団体ございます。こちらにつきましては、資料の裏面である2ページ目の下段にあります「5 認定されている地区まちづくり協議会」をご覧ください。この

うち、「袖ヶ浜地区まちづくり協議会」において、現在「地区まちづくり計画」の策定に向けて、案を策定しようとしている最中であり、今後地区まちづくり計画が市に申請されることが予想されることから、地区まちづくりの流れや都市計画審議会の役割について、ご説明させていただきます。

平塚市まちづくり条例では、市民、事業者及び市が協働で進めるまちづくりを基本理念として、活力とにぎわいのあるまち、安心して住み続けることのできるまちの実現を目的としています。また、第3章「市民主体のまちづくり」では、市民の皆様が主体となって身近な地区のまちづくりや、地域資源を活かしたまちづくりを行うための仕組みである「地区まちづくり」を定めています。

次に、「1 地区まちづくり」についてご説明いたします。

地区まちづくりとは、都市計画法第12条の4第1項に規定する地区計画等を定めることを主な目的として、地区住民が主体となって進める身近な地区の特性をいかした計画づくりや実践活動です。

地区住民は、地区まちづくりを行う区域や目的、方針等を決め、地区まちづくり協議会として認定されると、地区まちづくり計画を策定することができます。

ここで、資料の中段に「協議会発足までの流れ」を模式化した図がありますので、参考にしてください。なお、地区まちづくり計画では、建築物等の用途制限や高さの最高限度、壁面の位置の制限など、都市計画法第12条の5第7項にある地区整備計画で定めることができる事項に加えて、公園の清掃ルールや防犯パトロール等の活動に関する事項も定めることもできます。

次に、「2 地区まちづくり計画の認定」についてご説明いたします。

地区まちづくり協議会は、地区まちづくり計画を策定し、地区住民のおおむね3分の2以上の同意を得られた後に、市長へ「地区まちづくり計画」の申請することができます。

次に、「3 平塚市まちづくり条例における都市計画審議会の役割」についてご説明いたします。

都市計画審議会は、都市計画法や建築基準法などに基づく、その権限の調査審議や、市長の諮問に応じて都市計画に関する事項の調査審議等を行う機関とされています。

本市では、地区まちづくり計画を認定する際に、都市計画審議会の意見を聞くこととしています。

ここで、資料の裏面である2ページに、ただいまご説明させていただいた流れを模式化したものとして、「地区まちづくりの流れ」がありますので、参考にしてください。

資料の5に記載されている4団体については、すべて地区まちづくり協議会が発足しています。「袖ヶ浜地区まちづくり協議会」については、地区まちづくり計画の策定が直前のところまでできています。地区まちづくり計画の策定後、協議会から地区の住民への説明会等を開いていただいて、その後、市へ地区まちづくり計画の申

請がされることとなります。

最後に、今後「地区まちづくり協議会」から「地区まちづくり計画」が申請された際には、都市計画審議会において、ご意見をお聞きすることとなりますので、よろしくお願ひいたします。

以上、「地区まちづくり計画の認定について」の報告でした。

(会 長)

はい、ありがとうございます。では、今の説明に対してご質問、ご意見、よろしくお願ひします。はい、どうぞ。

(委 員)

地区まちづくり協議会については、袖ヶ浜にほかに2つ、名前が違う団体がありますが、ここでは計画案の策定がされているのかどうか。どのような状況なのかお聞かせいただきたいと思います。そもそも、袖ヶ浜地区でどうして3つに分かれているのか。どのような地域割りになっているのか。全体としてはどのような予定か。わたる範囲で教えていただきたいと思います。

それから、都市計画審議会で審議されるまでのフローがここにあります。大体どのぐらいのスケジュールでいつ頃になる予定なのか。これもわかる範囲で結構です。お聞かせいただきたいと思います。

それと、吉沢地区の協議会については、今どのような状況にあるのかということについても、お聞かせいただければと思います。よろしくお願ひいたします。

(会 長)

はい、では、よろしくお願ひします。

(事務局)

はい。それでは3つ質問をいただきましたが、1番目から順番に説明させていただきます。

袖ヶ浜地区には3つの協議会がございますが、こちらにつきましては、地区によって、課題がそれぞれ違っておりますので、それで3つに分かれている状況にあります。それから、地区まちづくり計画の策定状況につきましては、一番古い「袖ヶ浜地区まちづくり協議会」が一番進んでいる状態で、次の「袖ヶ浜の環境を守る地区まちづくり協議会」については、まだ案の策定まで至っていません。それから3つ目の「袖ヶ浜東部の環境を守る会」につきましては、今年の7月31日に認定されたばかりなので、まだそこまで至っていない状況でございます。

今後のスケジュールですが、平成26年度内に案を策定してそれから地区の住民の方々に説明という流れになっていきますので、早く今年度内に市に申請されると考えております。

吉沢地区につきましては、吉沢地区の自治会というか協議会としての活動は行っているのですが、市街化調整区域ですので、どちらかという吉沢地区の活性化に向けてのいろいろな計画を策定されていまして、この袖ヶ浜の3地区とは抱えている課題が違うのかなと考えております。以上でございます。

(会 長)

はい。よろしいですか。

(委 員)

はい。

(会 長)

はい、ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。はい、どうぞ。

(委 員)

ご質問というか要望になるだろうと思います。先ほどの公園の関係ですが、非常に増えるということで喜ばしいことと思いますが、昼間は非常に有用な公園でございますけれども、実は夜になりますと一転悪の温床になるのは偽らざるところでございます。したがって、土地の利用と公園の造成に当たってはぜひ防犯的な観点から、例えば照明ですとかあるいは防犯カメラ、そういったものをぜひ同時にお考えいただきたいと思います。以上でございます。

(会 長)

はい、ありがとうございます。ご意見ということでよろしかったですね。

(委 員)

はい、そうです。

(会 長)

はい、ほか、いかがでしょうか。ご意見ないようですから、これでよろしいでしょうか。では、地区まちづくりの認定についての事項については、審議をこれで終了したいと思います。

以上をもちまして、本日の議題がすべて終了しましたので、第154回平塚市都市計画審議会はこれで閉会したいと思います。

(委 員)

議事の最後のその他で、発言をさせていただきたい。

(会 長)

わかりました、どうぞ。

(委 員)

提案なのですが、皆様もご存じのように社会構造がものすごい速さで変化しており、激変していると言っているところです。ところが、平塚市のマスタープランは2008年に策定されましたが、2027年度の人口が26万人という目標になっています。途中増えて少し減って2027年度に26万人。ご存じのようにもう既にこれをかなり下回っていますよね。

都市計画をつくるにあたって将来人口がどうなるかということは、私は一番重要な問題だと思います。こんなに変わってきているのに、その将来の見通しを立てられていません。このままでは大いなる間違いを引き起こすに違いない、と私は思います。それで提案なのですが、まず一つは将来人口予測の見直しを早急にやってほしい。しかも10年、20年くらい先、都市計画法か何かに、20年くらい先を見越して計画をつくりましょうということが書いてあると思います。法律そのものではなくて、運用指針とか何かそういうものです。そういうことをまず考えないといけないので将来人口予測の見直しを早急にやってほしいというのが一つの提案です。

それから、それを基にして、最近都市については、集約化でありますとかコンパクトシティ化、こういうことがいろいろな都市で実際に行われています。これについて、平塚はどういう見解で進めるのか。市としての対応、姿勢を教えてくださいしてほしいというのが一つの提案です。

それを基にして、我々この委員が一度きちんと議論をしたいと、こういう3つの提案です。よろしく申し上げます。

(会 長)

はい、どうぞ。

(事務局)

今、幾つかのご提案をいただきました。まず、都市計画審議会の議案につきましては、平塚市の都市計画に関係する内容でございまして、今、都市マスタープランというお話もいただきましたが、都市マスタープラン等の上位計画に基づいて、法に基づいて、審議を経ながら、段階的に都市計画の手続きを進めていくものでございます。都市マスタープランの中での将来人口のお話がありましたが、人口につきましては、まずは平塚市の総合計画での人口設定がございまして、こちらの総合計画につきましては、今後見直しの動きがあります。それにあわせて今後の都市計画審議会でご報告させていただくとともに、ご意見をいただく場を設けます。また、現在第7回線引き見直しという作業を神奈川県下一斉に行っておりまして、その中で平成37年の将来人口推計をしております。それについても、今後の都市計画審議

会で説明させていただきますので、その中でまたご意見等いただけたらと考えております。

先ほど今後の都市の集約化等のお話がありましたが、すでに説明しましたとおり今後総合計画の見直しがあります。先ほど都市マスタープランも少し古くなっているのではないかと、まだ10年は経ってないのですが、総合計画の見直しが進むのであれば、そういった都市の集約化や人口減少社会を迎えた中での見直しについては、今後検討すべきと考えております。したがって、都市マスタープランの改定については、総合計画の見直し以後に今後検討していきたいと思っています。

市民を交えた意見交換の場につきましては、前回、第2回目の都市マスタープランの策定の際には検討会議の場を設けまして、公募で選定した2名の市民委員の方にも、参加していただきました。その中で、将来の構想についていろいろ議論していただきましたので、できればそういった場で、市民の皆さんを交えた議論をさせていただきたいと考えております。

(会 長)

はい。

(委 員)

今の話に関連して。全くそのとおりで、今日は部分的な地区の話でしたので全然言及はしなかったのですが、まさしくそうなのです。都市マスタープランについては、たしか10年を周期にして見直すとなっておりますが、常にローリングしなければいけません。毎年ローリングしなければいけないのです。10年固定では全く駄目です。10年先のロードマップを示すのはいいのですが、毎年それをローリングしながら見直しをしていくというのが普通です。都市マスタープランの次の見直し策定は大分先だったと思うのですが、いつでしたか。

(事務局)

20年先の将来都市構想となっていて、中間地点で見直しを行います。

(委 員)

そう、20年ですね。

(事務局)

中間地点で必要に応じて見直しをするということです。

(委 員)

中間時点というか、本当は毎年やらなければいけませんね。プランをローリングするということをぜひお願いしたいと思います。今おっしゃったように、コンパクト

トシティも含めていろいろなことが激しく動いています。都市マスタープランの平塚市の人口については、私もちょっと甘いという印象を受けました。2015年までに人口は、全国的にすさまじい勢いで減っていきます。東京周辺の都市エリアでも激減するという予測がありますので、今のご意見のとおり、人口減、生産人口の減について、毎年毎年考えていく必要があるのではないかとということで、ぜひプランをローリングしていくことをお願いしたいと思います。

(会 長)

はい。

(事務局)

貴重な意見といたしまして。今後、平成28年が都市マスタープランの中間年度になります、2年後でございます。それに向けて、総合計画の改定にあわせて見直し作業を今後進めてまいりたいと思いますので、ぜひその際にはよろしくお願ひしたいと思います。以上でございます。

(会 長)

はい、どうぞ。

(委 員)

今のご意見というのは、都市計画審議会の委員の中で、人口の問題に焦点を当てながら都市マスタープランを考えていくことができませんか、というご提案だったのでと思います。私も都市計画審議会には委員として何回も出席させていただいており、本日も非常に重要な生産緑地の解除の話ではありますが、与えられた議題について、その都度その議論をするということにとどまってしまっているように感じます。

例えば正式な都市計画審議会を開催できないまでも、勉強会を開くとかそのような形で、都市計画審議会の委員で都市マスタープランについて議論する場を設け、事務局の方にもご参加いただければいいなど、お話を受けて思いました。皆さん非常にお忙しい方が多いのでなかなか難しいかもしれませんが、例えば次の都市計画審議会の開催の前後とか、そのような形で開催できないものかと思いました。せっかくの機会ですのでご意見があればいただければと思います。

(会 長)

はい、わかりました。ほかの委員は、どうぞ。

(委 員)

今のお話のとおりですが、もう少しつけ加えさせていただきますと、2年先に見

直しをされるということですが、2年先の見直しでは間に合わないことがいっぱい出てきています。具体的に申し上げます。一つは見附台の再開発。それから日産車体跡地の開発。ツインシティの開発。これを全部、こういう人口構造のもとでやるのですか。皆さんは都市計画審議会の委員ですよ。これを大問題にして議論をしなければいけません。

私は3つとも、とても平塚でやっていくべきではないという意見です。そういうことを真剣に議論しないと、余り意味がない。ちょっと大げさな言い方で申し訳ございませんが、私はそのように思います。皆さんどのような意見ですか、私のこの意見について、御意見をいただければと思います。

(会 長)

はい。どうでしょうか、ほかの委員の方で。

(委 員)

私、専門は工業でして、小さな会社を経営しております。ものをつくっていて一番心配なのが、今大手の大会社、一部上場会社、どこの会社もそうなのですが、これだけ円安になってもまだシステムは日本ではなくて海外、投資するなら海外ということで、シフトの勢いはまだ止まっていません。これを止めるにはどうすればいいか。先ほどちらっと出ましたが、労働者人口、これが減少しています。平塚もこの3つの開発を進めていいのですかというお話だったのですが、逆の発想をすると、やはり平塚に働く場所と若い人たちが集まる、人口を集めるという目的からすると、日産車体の跡地のららぽーとやツインシティ構想は、圏央道の開通もあって本当に絶好なチャンスです。経済の活性化のために人口増を狙うという考え方については、当然反対の意見もあります。僕らは賛成ですが、意見を交換する場は必要ではないかと思っています。

それから一つ気になるのが、今年商工会議所で河野太郎代議士が行ったダボス会議です。そのときに人口問題について、大学の先生が講義をされました。その中で、私が一番危惧している点が、25歳から30歳の間の生産人口で一番貴重な若い人たちが平塚から外に流れる傾向にあることです。それをいかに平塚に食い止めるか、また逆に若い人たちを平塚に呼び込むこと。これがやはり第一のポイントだと思います。それをどうすればいいのか。都市計画とはちょっと違って来るかもしれませんが、いろいろな分野の皆さんの意見をお聞きして、これから平塚をどのように活性化していくのか。やはり先ほど言われたように、私もいろいろな議論をする場が必要ではないかと思っています。以上です。

(会 長)

ほか、いかがですか。では事務局、お願いします。

(事務局)

今後都市計画審議会場でいろいろな議論を、という話でございました。将来的に都市マスタープランの改定の場合、前回もそうでしたが、都市計画審議会でご意見を伺う場を当然設けます。都市マスタープランの策定の際には、別にそのための専門の検討会議を前回も設けました。学識経験者の方から始まりまして、各種関係団体の皆様、そして市民参加ということで市民の方も入っていただきまして、比較的短い期間でさまざまなご意見をいただきました。また我々職員が地域別懇談会ということで、7地域に分けて、地域の皆様との意見交換を行いました。今後の検討会議の中で、またそういった議論の場を設けさせていただきますので、その内容についてはぜひその場で言及してまいりたいと思います。

都市計画審議会につきましては、この都市マスタープランで位置づけられたものや整合性があるものの都市計画の決定変更について審議をすることを主な審議会の項目としておりますので、ぜひその辺りをご理解いただくようお願いしたいと思います。私からは以上でございます。

(会長)

都市計画審議会場で議論していくというご意見ですけれども、先ほど出ていますマスタープラン、実は私が会長でまとめさせていただいています。マスタープランというのは人口推計がベースにはなりますが、人口推計だけでその都市の全体計画を決めている訳ではありません。今ご意見がありました産業のこともありますし、今は定住人口だけが計画のベースではなくて、交流人口とかほかの要素も入れていかなければならないのです。そのためには相当専門性のある議論をした上である程度の方向性を示し、それを施策にするためには、この間のマスタープラン策定の際も相当な議論を行いました。推計の数字はおっしゃるとおりかもしれませんが、もう少し深くお読みいただくと、今つくってありますマスタープランについては、人口減少についてかなり配慮して策定されたものとなっております。

それと同時に、やはり努力目標というものを設定していく必要があります。減少していく人数だけを設定していくのではなくて、人口移動もありますし、秦野市などのように逆に自然増が起きている地域もすぐ隣にあるわけですから、そういうところはどのような施策をしているのかということによっても人口流入が考えられますので、そういったものを総合的に計画していくものだと思います。ですから、この審議会場でそれを全部議論することはできないと思いますので、やはりマスタープランならばマスタープランでの委員会の中で議論していただいて、都市計画審議会ではそれぞれの代表である委員の方々からご意見をいただいて、それをまたそちらに落とししていくという形のほうが、審議会の役割としてはいいのではないかと。ここであまりその詳細について議論して政策的にやっても、ここで議論し尽くせるものではありませんし、審議会の調査権とかどこまで決定権があるのかという問題にもなっていきます。審議会の中では、ご意見とか審議に対して十分にご理解いただけ

なかったり、ご発言いただけなくて、言い残したこととかご指摘のこともあるかもしれません。それは事務局に言っていただくかどうかということも含めて、ここではやはりある大きな方向性を決めていくのが審議会という形にしたほうがよろしいかと思います。マスタープランの見直しについては、委員会が今後また立ち上がると思いますので。そこではやはり皆さんがご指摘のような議論をしないと見直しはできないでしょうし、当然行政側もある程度判断をしていかなければいけないことも出てくると思います。そういう議論は、やはりそちらでしたほうがいいのではないかと思います。勉強会をするのであればそれはそれでいいと思いますが、議論をしていく場ではないと私は思っております。よろしいですか。何かご意見ありますか。

(委員)

会長の後に大変恐縮なのですが、1点だけ。市民代表の2名様の心配事を我々は日々感じながら議会の中で論議しているわけですし、計画はつくったときから古いものになっております。毎年毎年、ローリングするという先ほどお話ありましたが、当然我々もさまざまところでローリングをさせながら、それもスパイラルアップさせながらしていかないと駄目なものですので、そうしてその先を見出していこうというところで我々はやっております。さまざまな意見はあるのですが、集約していくとやはり上に向かっていこうという方向にありますので、そのところはご理解いただきたいと思います。

(会長)

はい、おっしゃるとおり、審議会ではどんどん意見を出していただいて審議すべきだと思います。ただやはり、方法についてはいろいろやり方があると思いますので、ご協力よろしく願いいたします。

では、ご意見等いただきましてありがとうございました。本日の議題は終了しましたので、第154回平塚市都市計画審議会をこれで閉会したいと思います。きょうはご意見ありがとうございました。

【審議会閉会】午後3時56分