

第 1 6 5 回平塚市都市計画審議会会議録

- 1 日 時 平成 2 9 年 1 0 月 5 日 (木) 午後 2 時 0 0 分 ~ 午後 3 時 4 0 分
- 2 場 所 平塚市教育会館
- 3 出席委員 1 2 名
杉本 洋文、数田 俊樹、秋澤 雅久、片倉 章博、
小泉 春雄、栗原 健成、梶田 佳孝、佐藤 光夫、
中村 晃久、三澤 憲一、村松 康夫 (代理 木村 一) 、
三枝 薫 (代理 伊藤 浩)
- 4 欠席委員 3 名
田中 勉、田中 耕一、石原 健次
- 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
担当長 齋藤 元
主 査 佐田富 雄一
主 査 染谷 健太郎
技 師 高橋 徹誠
まちづくり政策担当
担当長 谷田部 栄司
主 事 道間 翔平
みどり・公園水辺課長 石川 真人
- 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) 報告案件

- ・平塚市都市マスタープラン（第2次）別冊の策定について
- ・平塚市都市計画公園・緑地の見直し検証結果（案）について
- ・平塚市市街化調整区域の地区計画運用基準の策定について
- ・生産緑地法等の一部改正に係る制度内容について
- ・用途地域等に関する指定方針及び指定基準の見直しについて

【審議会開会】午後2時00分

(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165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。

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。

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、わたくしと秋澤雅久委員といたしますのでご了承願います。

それでは、これより議事の報告案件に入ります。「平塚市都市マスタープラン(第2次)別冊の策定について」、事務局より説明をお願いします。

(事務局)

それでは、「平塚市都市マスタープラン(第2次)別冊の策定について」報告させていただきます。

本日、お手元に配布させていただきました冊子は、平成29年10月付けで策定いたしました「平塚市都市マスタープラン(第2次)別冊」でございまして、都市計画審議会が初めての公表の場となります。

冊子を見ていただきまして、表紙は、本冊との関係性と継続性を持たせ、時代の経過を反映させたイラストとしています。

表紙をめくっていただき、まずは落合市長のあいさつ文となります。

ここでは、内容の紹介は省かせていただきますが、4月の都市計画審議会の時点と大きな変更点はなく、庁内調整に伴う字句や図などの修正とともに、次のページでは、「本冊と別冊の読み方」や本冊に対する追加箇所などを加え、より分かりやすくするようにしています。

また、7ページと8ページには、本冊にある本市の「まちづくりの目標と将来都市像」や都市構造の図を再掲し、この別冊のみでも本市の目指すまちづくりの姿が概ね分かるように工夫いたしました。

さらに、巻末に資料編として、51ページから策定体制や検討経過、そして用語解説を追加いたしました。

今回の都市マスタープランの一部改訂につきましては、都市計画審議会を主な検討機会の場とさせていただき、平成28年度から本格的な改訂作業のもと、たたき

台や素案に対して5回ほどの意見聴取、そして、今年度に入り4月の都市計画審議会では、議案として最終的な意見聴取をさせていただきご了承いただきました。そして、庁内調整や庁議を経て策定に至りました。その間、委員の皆様からは、様々な視点や見地から活発なご意見や建設的なご提案をいただき、誠にありがとうございました。

今後は、この別冊と本冊をもって、本市の将来都市像の実現に向け、また、様々なまちづくりの方針の実践に向けて、まちづくりを推進してまいりたいと考えております。委員の皆様には、引き続きご指導、ご鞭撻を賜りますようよろしくお願いいたします。

私からは以上となります。大変ありがとうございました。

(会長)

よろしいでしょうか。

それでは、続きまして、「平塚市都市計画公園・緑地の見直し検証結果(案)」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、「平塚市都市計画公園・緑地の見直し検証結果(案)」について、報告させていただきます。

本日は、平成29年3月に策定しました「平塚市都市計画公園・緑地の見直し方針」に基づき、見直し対象とする都市計画公園・緑地の選定や見直し対象とした公園・緑地ごとの見直し検証結果(案)について、報告させていただきます。

まず、始めに、都市計画公園・緑地の見直しに係るこれまでの取り組みについて、ご説明させていただきます。都市計画公園・緑地の見直しとは、都市計画決定より長期間経過した未着手の区域を有する都市計画公園・緑地について、社会情勢の変化を踏まえた検証を行い、今後のあり方を区分するものです。

見直しのイメージとしてましては、左側の図が見直し前の状況で、計画区域には複数の建物が立地し、整備が進まない状況です。そこで、見直し後には、右側の図のように未利用地に公園区域を変更して整備を進めるというものです。

都市計画公園・緑地の見直しに係る検討について、ステージ1として平成29年3月に「平塚市都市計画公園・緑地の見直し方針」を策定しました。今年度は、ステージ2の都市計画公園・緑地の見直し計画の策定に向けて、見直し対象の選定や公園・緑地ごとの検証を行い、まず、「都市計画公園・緑地の見直し検証結果(案)」を作成しましたので、ご報告させていただきます。

報告資料1-1では、1ページとなります。都市計画公園・緑地の見直しは、「平塚市都市計画公園・緑地の見直し方針」に基づき、こちらのステップ1の上位計画の確認からステップ6の存続の検証の見直しフローに沿って検証を進めていきます。

それでは、次に、各ステップごとの検証作業について、ご説明します。

まず、ステップ1の上位計画の確認です。資料1-1では、2ページとなります。ステップ1では、個別の都市計画公園・緑地の見直しに先立ち、策定後の社会情勢の変化等により、上位計画を見直す必要がないかを確認します。まず、「平塚市緑の基本計画」です。現在の「平塚市緑の基本計画(第2次)」は、平成22年に策定したもので、平成41年度を目標年次としており、現時点では改訂の予定はありません。次に、「平塚市都市マスタープラン」です。「平塚市都市マスタープラン(第2次)」は、平成20年に策定し、現在は策定後の社会情勢の変化等を踏まえて一部改訂をしましたが、公園・緑地の配置方針等は見直ししないものとしています。以上から、上位計画の見直しはせず、現計画において都市計画公園・緑地の見直しに係る検証作業を進めるものとしています。

次に、ステップ2の見直し対象(区域)の選定です。始めに、対象の選定方法について、ご説明します。まず、都市計画決定後20年以上経過しても未着手である長期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ます。また、地域の実情に応じて、都市計画決定後20年未満の都市計画公園・緑地も見直し対象とすることができます。次に、長期未着手の区域のうち、都市公園法により開設されていなくても、開設された公園・緑地の区域と同等とみなせる場合には、見直し対象から除きます。その条件としては、まず、「都市計画決定した当時の目的が達成されている」、次に、「都市公園法以外の法令等により適切に管理されているとともに、一般に開放されている状態である」、そして、「大部分が公有地である」の3つです。この3つの条件をすべて満足する場合には、見直し対象から除外します。

それでは、具体的に見直し対象とする都市計画公園・緑地について、ご説明します。資料1-1では、2ページの下段になります。

まず、本市の都市計画公園・緑地117箇所のうち、全ての区域が整備済みである109箇所は、見直し対象外となります。次に、長期未着手区域を有する、夕陽ヶ丘東公園、小波公園、桃浜公園、湘南海岸公園、高麗山公園、五領ヶ台公園、大神公園の7箇所を、見直し対象として抽出します。また、本見直しでは、都市計画決定から20年未満で未着手区域を有する、纏緑道1箇所を加えた8箇所を見直し対象とします。次に、見直し対象として抽出した8箇所のうち、その区域が道路や水路といった官地であり、都市計画決定した当時の目的が達成され、法令により適切に管理され、開設された公園・緑地の区域と同等とみなすことができる、五領ヶ台公園、大神公園、纏緑道の3箇所は、見直し対象から除きます。以上から、夕陽ヶ丘東公園、小波公園、桃浜公園、湘南海岸公園、高麗山公園の5箇所を見直し対象とします。

見直し対象とした5つの都市計画公園・緑地の現状について、ご説明します。資料1-1では、7ページです。まず、夕陽ヶ丘東公園です。夕陽ヶ丘東公園は、計画区域全体が未整備の公園で、現在は競輪場の駐車場となっています。次に、小波公園です。小波公園も、計画区域全体が未整備の公園で、現在は競輪場の駐車場となっています。次に、桃浜公園です。桃浜公園は、計画区域のうち約1.1ヘクタールが整備済みの公園です。未着手区域は住宅地と花水公民館となっています。次

に、湘南海岸公園です。湘南海岸公園は計画区域のうち約12.29ヘクタールが整備済みの公園です。未着手区域は、砂浜・保安林が大部分を占めており、その他は平塚新港や住宅地、国・県の管理地となっています。最後に、高麗山公園です。高麗山公園は計画区域のうち約23.94ヘクタールが整備済みの公園です。未着手区域は、民有林や住宅地、グラウンドとなっています。

5箇所の都市計画公園・緑地の位置をご説明します。夕陽ヶ丘東公園は、南部地域の夕陽ヶ丘に位置した街区公園となります。小波公園は、南部地域の久領堤に位置した平塚競輪場に隣接した近隣公園となります。桃浜公園は、南部地域の桃浜町に位置した近隣公園となります。湘南海岸公園は、南部地域に位置し、平塚海岸に沿って帯状に伸びた総合公園となります。最後に、高麗山公園は、旭地域に位置し、大磯町と同時に決定した風致公園となります。

次に、見直し対象とした5つの都市計画公園・緑地における長期未着手区域を「見直し区域」として、見直し対象ごとにステップ3の必要性の検証からステップ6の存続の検証までの検証作業を行った検証結果についてです。

検証結果のご説明の前に、ステップ3以降の具体的な検証作業について、ご説明させていただきます。

ステップ3の必要性の検証では、始めに、見直し対象が上位計画の配置方針等と整合しているかを確認します。次に、社会情勢の変化等を踏まえ、今後求められる機能を整理して必要性を検証します。検証項目としては、環境保全機能、防災機能、レクリエーション機能、景観形成機能、その他となります。また、概ね開設されている公園などは、整備済み区域だけで、既に求められている機能を満足しているかを検証して未着手区域の廃止を検討します。

次に、ステップ4の実現性の検証です。ステップ4実現性の検証では、財政上の観点と整備優先度の観点から検証します。財政上の観点としては、見直し対象について、宅地化が進行し、用地補償費が膨大になることから整備の見通しが立たない現状があるなどを確認し、実現性を検証します。整備優先度の観点としては、周辺に公園・緑地に係る制度等で整備された緑地や広場があることで整備優先度が低下し未着手となっている状況を踏まえて、実現性を検証します。

次に、ステップ5の代替性の検証です。ステップ5では、まず、代替可能な候補地の有無を確認します。具体的には、周辺に同規模の空地等があるかを確認し、空地等があれば代替可能かを検討します。また、代替可能な同規模の空地等が存在しない場合には、都市公園法等の公園・緑地に係る制度等により、現に整備・保全された公園や緑地等の施設があるか確認し、機能の代替が可能かを検討します。次に、代替可能な候補地がある場合には、継続性・担保性の検証を行います。具体的には、代替可能とした候補地について、都市施設として都市計画決定が可能かを検証します。都市施設として都市計画決定できない場合は、都市公園法等の公園・緑地関連の法令により継続性・担保性が確保されているか検証します。

最後にステップ6の存続の検証です。ステップ6の存続の検証では、まず、「存続」させることを基本とします。ただし、用途地域等の制限と比べて、都市計画法

第53条による建築制限が相当厳しく、その制限が長期にわたるといった地域固有の特段の事情がある場合には「廃止」とすることも可能としています。その際には、上位計画の位置づけを確認し、改めて代替先を都市計画決定することを前提とした「廃止」となります。

以上が、ステップ3以降の具体的な検証作業となります。

それでは、次に資料1 - 2で見直し対象ごとのステップ3の必要性の検証以降の検証作業を行った検証結果について、ご説明します。

まず、夕陽ヶ丘東公園です。資料1 - 2では、2ページです。夕陽ヶ丘東公園は、昭和61年に都市計画決定された公園で、街区公園では唯一、全ての区域が未整備であり、未着手区域は当初から平塚競輪場の駐車場として利用されています。街区公園とは、住民に身近な公園として、遊び場やコミュニケーションの場と等の機能を有した公園です。

こちらは周辺の状況です。中心の赤線の区域が夕陽ヶ丘東公園で、計画区域全体を見直し区域とします。赤い円は、街区公園である夕陽ヶ丘東公園の誘致距離の半径250mの区域です。誘致距離圏域内には、既に夕陽ヶ丘東公園と同等の街区公園である明神公園と三島公園が整備されており、夕陽ヶ丘東公園の必要性が低下していることが未着手である背景と考えられます。

見直し区域の現状は、平塚競輪場の駐車場として利用されていますが、こちらの写真のとおり建築物等はありません。

次に検証結果について、ご説明します。資料1 - 2では、3ページです。ステップ3の必要性の検証において、周辺に明神公園、三島公園といった街区公園が整備されており、求められる機能を満足していることから、必要性が「低い」として検証結果は「廃止」としています。

次に、小波公園です。資料1 - 2では、5ページです。小波公園は、昭和29年に都市計画決定された公園で、近隣公園では唯一、全ての区域が未整備であり、未着手区域は昭和25年から平塚競輪場の駐車場として利用されています。近隣公園とは、近隣の住民の運動や休養、散策などの利用を目的とした公園です。

こちらは周辺の状況です。中心の赤線の区域が小波公園で、計画区域全体を見直し区域とします。赤い円は、近隣公園である小波公園の誘致距離の半径500mの区域です。誘致距離圏域内には、いくつかの街区公園は整備されている状況です。小波公園は、平成25年に都市計画変更を行い、今後整備が予定されている公園となります。

見直し区域の現状は、平塚競輪場の駐車場として利用されています。また、右の写真のとおり区域の一部には、立体駐車場が位置しております。

次に検証結果について、ご説明します。資料1 - 2では、6ページです。ステップ3の必要性の検証では、周辺に同等の近隣公園が整備されておらず、求められる機能を満足していないため、必要性が「高い」として、ステップ4へ進みます。

ステップ4の実現性の検証では、平成25年に整備に向けて都市計画変更を行い、用地取得も完了していることから、整備優先度は高いため、実現性が「高い」とし

て、検証結果は「存続」としています。

次に、桃浜公園です。資料1 - 2では、8ページです。桃浜公園は、昭和29年に都市計画決定された公園で、約1.10ヘクタールが整備済となっています。未着手区域には複数の住宅と花水公民館があります。

こちらは周辺の状況です。中心の赤線の区域が桃浜公園です。桃浜公園は、複数の住宅がある見直し区域と花水公民館がある見直し区域のそれぞれの見直し区域で検証を行います。赤い円は、近隣公園である桃浜公園の誘致距離の半径500mの区域です。誘致距離圏域内には、いくつかの都市計画決定されていない都市公園、都市緑地があります。

こちらは整備済区域の状況です。桃浜公園は広場や遊具のほかに、テニスコートがあり、市民の憩いの場として親しまれている公園です。

見直し区域の現状です。左の写真は見直し区域で、複数の住宅が建ち並んでいます。また、右の写真は見直し区域で、現在は花水公民館として利用されています。

次に検証結果について、ご説明します。まず、見直し区域の住宅地です。資料1 - 2では、9ページです。ステップ3の必要性の検証では、整備済区域で近隣住民の遊び場や地域コミュニケーションの場としてのレクリエーション機能を有しており、未着手区域の実現性の検討をする必要性があることから必要性が「高い」として、ステップ4へ進みます。

ステップ4の実現性の検証では、住宅地が形成され公園整備には用地補償費等を要し、また、周辺にはいくつかの公園が整備されており、整備優先度が低いことから実現性が「低い」として、ステップ5へ進みます。

ステップ5の代替性の検証では、まず、代替可能な候補地の有無を確認します。誘致距離圏域にいくつかの都市公園法による公園や緑地があることから、代替可能な候補地は「有」として、継続性・担保性の検証をします。代替可能な候補地とした公園や緑地は、都市公園法により適切に管理されていることから、継続性・担保性が「確保できる」ことから、見直し区域の検証結果は「廃止」としています。

次に、見直し区域の花水公民館です。資料1 - 2では、10ページです。ステップ3の必要性の検証では、見直し区域と同様に、未着手区域の実現性の検討をする必要性があることから必要性が「高い」として、ステップ4へ進みます。ステップ4の実現性の検証では、花水公民館があり整備の見通しが立たず、また、周辺にはいくつかの公園が整備されており、整備優先度が低いことから実現性が「低い」として、ステップ5へ進みます。

ステップ5の代替性の検証は、見直し区域と同様に、誘致距離圏域にあるいくつかの都市公園法による公園や緑地を代替可能な候補地として、継続性・担保性が「確保できる」ことから、見直し区域の検証結果も「廃止」としています。

以上のことから、見直し区域の検証結果はいずれも「廃止」として、桃浜公園全体の検証結果としては「一部廃止」となります。

次に、湘南海岸公園です。資料1 - 2では、12ページです。湘南海岸公園は、

昭和12年に都市計画決定された公園で、約12.29ヘクタールが整備済となっています。未着手区域には、平塚新港や複数の住宅がありますが、大部分は砂浜や保安林となっています。

こちらは周辺の状況です。赤線の区域が湘南海岸公園です。湘南海岸公園は、平塚新港のある見直し区域、複数の住宅がある見直し区域、国、県の管理地である見直し区域のそれぞれの見直し区域で検証を行います。なお、砂浜は海岸法、保安林は森林法によって適切に管理されており、開設された公園の区域と同等とみなして、見直し区域としないこととしています。

見直し区域の現状です。まず、見直し区域は、現在は平塚新港や漁港の駐車場として利用されています。次に、見直し区域、見直し区域の現状です。見直し区域は、住宅や店舗等が建っています。見直し区域は、資材置き場として利用されています。

次に検証結果について、ご説明します。まず、見直し区域の平塚新港等です。資料1-2では、13ページです。ステップ3の必要性の検証です。見直し区域は、都市マスタープランにおいて、「新港及び周辺地域における拠点づくりのため、必要に応じて公園区域の見直しを検討する」としています。また、整備済区域や砂浜・保安林により求められる機能を満足していることから必要性が「低い」として見直し区域の検証結果は「廃止」としています。

次に、見直し区域の住宅地等です。資料1-2では、14ページです。ステップ3の必要性の検証では、隣接している新湘南国道や国道134号といった都市計画道路の緩衝帯としての機能が求められていることから必要性が「高い」として、ステップ4へ進みます。ステップ4の実現性の検証では、宅地化が進行し用地補償費等が必要となりますが、将来的に隣接する道路の緩衝帯として整備される可能性があることから実現性が「高い」として、見直し区域の検証結果は「存続」としています。

次に、見直し区域の国、県管理地です。資料1-2では、15ページです。ステップ3の必要性の検証では、見直し区域と同様に、隣接している新湘南国道や国道134号といった都市計画道路の緩衝帯としての機能が求められていることから必要性が「高い」として、ステップ4へ進みます。ステップ4の実現性の検証では、公有地であり、将来的に隣接する道路の緩衝帯として整備される可能性があることから実現性が「高い」として、見直し区域の検証結果も「存続」としています。

以上のことから、見直し区域、の検証結果はいずれも「存続」、見直し区域の検証結果は「廃止」として、湘南海岸公園全体の検証結果としては「一部廃止」となります。

最後に、高麗山公園です。資料1-2では、17ページです。高麗山公園は、昭和35年に大磯町と同時に都市計画決定された公園で、平塚市部分は約23.94ヘクタールが整備済となっています。未着手区域には、複数の住宅等がありますが、大部分は民有林となっています。

こちらは周辺の状況です。赤線の区域が高麗山公園です。高麗山公園は、民有林である見直し区域 と複数の住宅等がある見直し区域 と幼稚園のグラウンドがある見直し区域 のそれぞれの見直し区域で検証を行います。

続いて、見直し区域の現状です。見直し区域 は、写真のように複数の住宅が建ち並んでいます。また、見直し区域 は、幼稚園のグラウンドとして管理されています。なお、大部分を占めている見直し区域 の民有林は、樹林地が形成されている状況となっています。

次に検証結果について、ご説明します。まず、見直し区域 の民有林です。資料1 - 2では、18ページです。ステップ3の必要性の検証では、未着手区域ではありますが、現に樹林地が形成され、整備済区域と一体となって求められる機能を有していることから、必要性が「高い」として、ステップ4へ進みます。ステップ4の実現性の検証では、現に樹林地が形成されており整備優先度が低く、区域が20.36ヘクタールと広大であり、公園整備には用地補償費等を要することから実現性が「低い」として、ステップ5へ進みます。ステップ5の代替性の検証では、まず、代替可能な候補地の有無を確認します。周辺には同面積の空地や整備された公園や緑地がなく、代替可能な候補地が「無い」ことから、代替性が「無い」ため、ステップ6へ進みます。ステップ6の存続の検証では、「存続」とすることを基本とします。また、見直し区域 は、市街化調整区域であることから、長期にわたる過度の建築制限といった地域固有の特段の事情は「無い」ため、見直し区域 の検証結果は「存続」としています。

次に、見直し区域 の住宅地等です。資料1 - 2では、19ページです。ステップ3の必要性の検証において、整備済区域や周辺の民有林が概ねの機能を有しており、求められる機能を満足していることから、必要性が「低い」として見直し区域 の検証結果は「廃止」としています。

次に、見直し区域 のグラウンドです。資料1 - 2では、20ページです。ステップ3の必要性の検証では、整備済区域等が概ねの機能を有していますが、大磯町が決定している高麗山公園の区域と隣接しており、一体の公園区域として連続性を維持する必要があることから、必要性が「高い」として、ステップ4へ進みます。ステップ4の実現性の検証では、整備済区域や周辺の民有林があり整備優先度は低いことから、実現性が「低い」として、ステップ5へ進みます。ステップ5の代替性の検証では、まず、代替可能な候補地の有無を確認します。見直し区域 は大磯町の高麗山公園の区域と隣接しており、一体の公園区域として連続性を維持する必要があるため、代替可能な候補地が「無い」ことから、代替性が「無い」ため、ステップ6へ進みます。ステップ6の存続の検証では、「存続」とすることを基本とします。また、見直し区域 は、市街化調整区域であることから、長期にわたる過度の建築制限といった地域固有の特段の事情は「無い」ため、見直し区域 の検証結果は「存続」としています。

以上のことから、見直し区域 、 の検証結果はいずれも「存続」、見直し区域 の検証結果は「廃止」として、高麗山公園全体の検証結果としては「一部廃止」

となります。

最後に、今後のスケジュールについて、ご説明させていただきます。今後は、本日ご報告させていただきました見直し検証結果を基に、都市計画公園・緑地の見直し計画（素案）を作成します。その後、素案について、パブリックコメントの実施や都市計画審議会へのご報告をさせていただき、概ね平成30年度の早い時期に見直し計画の策定に向けて取り組みを進めていきます。

以上で、「平塚市都市計画公園・緑地の見直し検証結果（案）」についての報告を終わらせて頂きます。

（会 長）

では、ただいま事務局から説明がありましたが、ご意見、ご質問があればよろしくお願いいたします。

（委 員）

「平塚市都市計画公園・緑地の見直し方針」の6ページで、神奈川県内で平塚市の公園の整備が進んでいない方だというデータが載っていますが、こういった理由なののでしょうか。

（事務局）

平塚市では、湘南海岸公園、高麗山公園において、砂浜や民有林といった広い区域が未整備として残っていますので、そのような数値になっているものと考えています。

（委 員）

整備の見込みがないというのを度々理由として挙げていましたが、都市計画決定をしておいて、事業実施側からの意見を理由としていいのでしょうか。また、代替性があるという理由が度々挙がっていましたが、都市計画決定をしたのは必要性があったからだと思うので、不必要になった理由を説明していただく必要があるのではないのでしょうか。

夕陽ヶ丘東公園の都市計画決定の経緯として、朝霧公園の区域の縮小に伴う代替としての機能があったかと思えます。これを廃止するためには、まずは朝霧公園の話をしていただく必要があるのではないのでしょうか。

（事務局）

まず、朝霧公園についてですが、委員の言われた通り、平塚漁港の堤防の改修に伴って朝霧公園の区域を縮小し、その代替機能として夕陽ヶ丘東公園を都市計画決定したという経緯があります。しかし、現状、周辺にも三島公園や明神公園といった機能を代替できる公園があることから、見直しの検討結果を廃止としました。

(委員)

夕陽ヶ丘東公園の都市計画決定当時もあった公園を理由に廃止するというのは理由になっていないのではないのでしょうか。社会情勢の変化等を説明してもらった方が説明として成立すると思います。

(事務局)

考え方を整理させていただきます。

(会長)

よろしいですか。ほかはいかがでしょうか。

(「なし」の声あり)

(会長)

よろしいでしょうか。

それでは、続きまして、報告案件であります、「平塚市市街化調整区域の地区計画運用基準の策定について」事務局より説明をお願いします。

(事務局)

それでは、「平塚市市街化調整区域の地区計画運用基準について」、説明させていただきます。

これまで、平塚市市街化調整区域の地区計画運用基準については、都市計画審議会に3度、報告を行い、ご意見を伺ってまいりました。前回の都市計画審議会の際にご説明したとおり、平塚市都市計画マスタープラン(第2次)別冊策定に合わせて「平塚市市街化調整区域の地区計画運用基準」についても策定をすることとしておりました。「平塚市市街化調整区域の地区計画運用基準」については平成29年10月付けで策定いたしました。

現在、住民主体で地区計画の活用が進むようにわかりやすく説明した「平塚市市街化調整区域の地区計画運用基準活用の手引き」の作成を進めております。資料3-2はその手引きの案になっております。

また、運用基準の策定前ではありますが、平塚市都市計画マスタープランの地域別方針図に、現在、「地域生活圏形成に向けた取組み」を行う地域である城島地区、土屋地区、吉沢地区の一部の地域が属する自治会に対して8月に本運用基準及び資料3-2「平塚市市街化調整区域の地区計画運用基準活用の手引き(案)」の「第1節地区計画の活用にあたって」、「第2節地区計画にかかる基本的な事項」について説明を行い、意見交換を行いました。

説明会においては、それぞれ、高齢化の進行や店舗の閉鎖を課題と考えている地区や宅地は必要だが、空家も課題だと考えている地区があり、いずれにしろ、今後、自治会等で検討するとの意見がありました。また、同時に「住民主体のまちづくりであるが内容に専門的な知識が必要で地区計画を活用するには市から支援をして欲

しい。」など市の支援体制についてもご意見がありました。

今後、これらのご意見を踏まえながら、手引きを作成し、第3節から第5節の説明を行っていかうと考えております。

手引きの内容については、まちづくりのきっかけから地区計画が都市計画決定されるまでの流れについて記載しております。住民主体のまちづくりである地区計画の都市計画決定までの手続きについては、平塚市まちづくり条例に規定されておりますが、地区の住民が利用しやすいように平塚市まちづくり条例に規定されている内容や、地区計画策定に当たり必要となる事項をまとめております。

まず、1ページをご覧ください。手引きの構成ですが、第1節は「地区計画の活用にあたって」ということで地区計画活用の基本となる考え方を示しています。第2節は「地区計画にかかる基本的な事項」として地区計画の都市計画決定の流れや平塚市による支援体制を示しています。第3節は「地区まちづくり計画」の認定の手順と手法。第4節は「地区計画」の作成の手順と方法。第5節は「都市計画の手続き」について記載しております。

次に7ページをご覧ください。市街化調整区域の地区計画の作成と実現化までの基本的な流れとなります。

地区計画の策定にあたっては、地区住民で組織される地区まちづくり協議会が主体となり平塚市や関係機関との協議・調整が必要となります。

地区計画を策定するには大きく分けて2つの工程に分けられます。7ページのフローに示しておりますが、フローの上部、「地区まちづくり計画の策定」と下部「地区計画の策定」に分けられます。

地区まちづくり計画の策定については、ステップ1からステップ7まであります。地区まちづくり協議会の設立の前の「まちづくりのきっかけや発意」から「まちづくり計画の作成」、「地区住民との合意形成」などを経て、「地区まちづくり計画の認定」となります。

地区計画の策定については、ステップ8からステップ10まであります。前段で策定した地区まちづくり計画を基に都市計画決定できる内容を整理し「地区計画の原案の作成」、「地区住民との合意形成」を経て平塚市へ地区計画の原案を提出していただきます。

提出いただいた地区計画原案を基に平塚市において、都市計画決定の手続きを行います。都市計画決定がされますと、地区計画を活用した住民主体のまちづくりがスタートし、建築行為等が可能となります。

地区計画策定までの簡単な流れは以上になりますが、手引きにおいてはステップごとに地区住民において進める作業の詳細を第3節と第4節でまとめております。

今後は、この手引きを利用し、各地区への説明会や勉強会を進め、より良い手引きの整備を進めるなど、市街化調整区域のまちづくりの支援に努めてまいります。

説明は以上となります。

(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)

地区計画を都市計画決定する前後で、土地の坪単価がどれくらい上がるか、そういった試算はまちづくり政策課の方でしていただけるのでしょうか。実際に地区計画を策定するにあたっては、宅地として利用可能になる部分と、道路や公園などに整備する部分があるかと思いますが、整備した結果赤字になってしまう事態は地域としても避けたいと思います。具体的に地区計画の区域を考えていく中で、そういった計算は行う必要があると思いますので、これらも運用基準の中に例として載せていく必要があるのではないのでしょうか。

(事務局)

現在、地域で説明会を行っている中で、区域について、実際にはどこで地区計画ができるのかということをご意見いただいています。地区計画の区域については、農用地は含めることができないなど、様々な制約があることから、各地域の中で説明を重ね、進めていきたいと考えております。

(委員)

具体的にここでできる、というものが示されたうえで、その地権者の方々が地区計画を検討していきたいということであればそこで話し合いが始まる可能性が生まれるのだと思います。そうでない限り実現は難しいと思いますので、なるべくわかりやすい説明をしていただければ幸いです。

(委員)

市街化調整区域ではなかなか住宅が建てられず、地域の人口は減少しています。実施していただいた説明会でも、地区計画を策定するにあたってはかなり厳しい制約があることから、地域には難しすぎるという話もあるので、ぜひ地域からの要望を待つのではなく、積極的に地域に十分な説明をしていただければと思います。

(委員)

袖ヶ浜の事例を載せられていますが、隣接する区域で協議会が解散した事例もあります。また、地区まちづくり計画を策定した協議会でも、これを持続して運用していくことについて課題があると聞いています。このような状況がありますので、市の方でも持続的なサポートをしていただくようお願いします。

(事務局)

地区まちづくり計画を策定した袖ヶ浜地区まちづくり協議会については、現在も地区計画の策定に向けて検討しているということですので、引き続き支援をさせて

いただきたいと考えております。

また、解散した協議会についてですが、元々協議会を設立するきっかけとなった、土地利用される可能性があった空き地の土地利用の目途がつき、計画策定の必要性が薄れたということで、解散することとなりました。

その他の市街化区域内的の協議会についても、今後も継続的な支援に努めてまいりたいと考えております。

(委員)

整序誘導地区Aについて、例えば、公園や公民館等の他の要件をクリアした中で、幹道沿いに医療施設をいくつも建て、計3,000㎡以上として、医療モールのようなものを作るといことはできるのでしょうか。

(事務局)

地域でしっかり話し合っていて考えていただいた中で、地域に本当に必要な施設や店舗を地域と一緒に考えていただきたいと考えております。

なお、現在、地域で説明会を行っている中で、直売所を作りたいという話があります。こういった形で、地域からの要望に沿った形で進めていきたいと考えております。

(委員)

地域住民主体というのはわかりますが、進め方として、例えば、医療関係の方々からこの制度を用いて市街化調整区域に出店したいという要望があって、開発事業者が地域住民に説明をして、一緒に考えていくというパターンは考えているのでしょうか。

住民が病院を誘致したいと考えて地区計画を策定しても、そこに病院が入ってくるかは別の話だと思いますので、こういった進め方もあると思うのですが、どうなのでしょう。

(事務局)

我々としては、まずは地域の皆さんの要望が第一だと考えておりまして、その他の進め方は想定していません。しかし、地域の要望と事業者の利害が一致するのであれば、可能性のない話ではないかと思えます。

(委員)

地区計画の都市計画決定までおおむね3年以上必要だということですが、その間でも地域の人口減少は進んでいます。もう少し早く進めていければと思いますので、よろしくをお願いします。

(委員)

なぜ3年以上も時間がかかってしまうのでしょうか。

(事務局)

まず、地区まちづくり計画の策定までに最低1年はかかると考えています。続いて地区計画の原案を策定し、申出を行うまでに1年。市の方で申出を受け、都市計画決定をするまでの間で1年かかると考えております。

(会長)

単純に土地を持っている方全員が自分の土地すべてを宅地開発できるわけではなく、区域の中で道路や公園といったインフラを作る必要があるので、そういった調整に時間がかかるのだと思います。やはりまちづくりを行うことになるという部分で通常の宅地開発とは大きく異なり、また地域によってそれらの事情も異なりますので、そういった話し合いに時間がかかるのだと思います。

(委員)

協議会を立ち上げて進めていくということですが、なかなか担い手になる人がいないのではと思います。あまり複雑だと、難しくて進めることができないということになってしまい、結局開発もできないという結果になってしまいます。

(会長)

あくまで土地の所有者の方が集まって3,000㎡以上の区域を形成するので、まずは地権者の方にこの制度を利用したいという意思がなければできないものです。

(委員)

やりたいという意思がある人はいると思いますが、煩雑な作業は嫌だという方もいるので、もう少し柔軟な制度となるようお願いします。

(会長)

ありがとうございました。

ほかにいかがでしょうか。

(「なし」の声あり)

(会長)

よろしいでしょうか。

それでは、続きまして、報告案件であります、「生産緑地法等の一部改正に係る制度内容について」事務局より説明をお願いします。

(事務局)

それでは、生産緑地法等の一部改正に係る制度内容について説明させていただきます。

平成28年5月に閣議決定された都市農業振興基本法に基づく、「都市農業振興基本計画」において、都市農地の位置付けが「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと大きく転換され、都市農地の保全・活用を図るために、平成29年5月に生産緑地法等の一部が改正されました。

この法改正により、生産緑地地区については面積要件の引下げ、買取り申出可能な時期の延期、建築規制の緩和といった制度創設や規制緩和がなされました。また、住居系用途地域の一類型として「田園住居地域」が新たに都市計画に位置づけられました。本日はそれらの概要についてご説明をさせていただきます。

始めに、生産緑地法に係る制度の概要についてです。

まず、条例による生産緑地地区の面積要件の引下げが可能となりました。これまでは生産緑地地区の指定対象とされていない500㎡を下回る小規模な農地や道連れ解除となる生産緑地地区について、都市農地の保全を図るため面積要件を条例で300㎡まで引下げることが可能となりました。併せて、同一又は隣接する街区内に複数の農地がある場合、一団の農地等とみなして生産緑地地区に指定することが可能となりました。

続いて、特定生産緑地制度の創設についてです。都市計画決定から30年を迎える生産緑地地区を所有者等の意向を基に、当該地区を「特定生産緑地」に指定し、買取り申出ができる時期を10年延期できるようになりました。特定生産緑地地区に指定した後に10年経過した当該地区は、改めて所有者等の同意を得て、繰り返し10年の延長が可能となっています。

3つ目に、生産緑地地区における建築規制の緩和についてです。生産緑地地区における設置可能な建築物は、営農に必要で生活環境の悪化をもたらすおそれがない温室や農機具の収納施設などに限定されていましたが、法改正により営農継続の観点から新鮮な農産物等への需要に応え、農業者の収益性を高める施設として、農産物等加工施設、農産物等直売所、農家レストラン等を設置することが可能となりました。これら施設の設置については、単なるスーパーやファミリーレストラン等といった生産緑地の保全に無関係な施設の立地や過大な施設を防ぐため、施設規模や残存する農地面積などの基準が省令で設けられています。

続いて、都市計画法及び建築基準法に係る制度の概要についてです。田園住居地域が創設されました。住宅と農地が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している地域を住居系用途地域の一類型として「田園住居地域」が新たに都市計画に位置づけられました。田園住居地域では、これまで住居専用地域に原則として建てられない農業用施設が建築可能になりました。

次に、本市の生産緑地地区の状況についてご説明いたします。本市の生産緑地地区は、平成4年に347箇所、約50.4ヘクタールを当初指定し、その後、平成8年のピーク時には395箇所、約56.8ヘクタールとなりました。近年は農業

従事者の高齢化や後継者不足等を背景に、当初指定時から45箇所、約7.7ヘクタールの生産緑地地区が減少しています。また、本市の生産緑地地区の指定対象となる農地の面積要件は、平成4年の当初指定時は生産緑地法に基づき、500㎡以上としていました。その後、神奈川県との協議を経て、平成9年以降は面積要件を概ね1,000㎡以上としています。

最後に、今後の取組みについてご説明いたします。

まず、条例による生産緑地地区の面積要件の引下げについてですが、平成28年5月に国が策定した都市農業振興基本計画において、「生産緑地について、指定対象とならない500㎡未満の農地や「道連れ解除」への対応」が講ずべき施策のひとつとして示されており、今後、策定を予定している平塚市版の都市農業振興基本計画に示される考え方と整合を図りながら、生産緑地地区の面積要件を引下げる条例の検討を進めていきます。

続いて、特定生産緑地制度の創設についてですが、平成4年に指定した生産緑地地区が指定から30年経過する平成34年に向けて、引き続き神奈川県や近隣市の動向や生産緑地地区の所有者等の意向を考慮しながら、検討を進めていきます。

続いて、田園住居地域の創設についてですが、土地利用の動向を勘案しながら、田園住居地域の指定の必要性や候補地などについて研究を進めていきます。

これらの取組みについては、引き続き神奈川県や近隣市の動向を勘案し、庁内関係課と連携を図りながら検討を進めていき、平塚市都市計画審議会へご報告させていただきます。

説明は以上になります。

(会長)

ただいま事務局より説明がございました。
ご質問等ございましたらお願いいたします。

(委員)

現存する生産緑地地区はすべて1,000㎡以上あるのでしょうか。
また、すべて市街化区域内にあるということでしょうか。

(事務局)

生産緑地地区の面積要件は、平成9年に1,000㎡に引き上げましたが、それまでは500㎡でしたので、平成9年より前に指定したものについては、1,000㎡未満のものもあります。

また、生産緑地地区はすべて市街化区域内にあります。

なお、市街化区域内の農地は、生産緑地になっていないものの方が多いです。平成4年に多くの生産緑地地区を指定しましたが、当時は宅地を多く確保する必要がありましたので、生産緑地を多く増やす必要がなくなったことから、面積要件を引き上げたという経緯があります。

(委員)

平塚市は県内で生産緑地の数が多い方なのでしょうか。

(事務局)

申し訳ありませんが、今は資料がありませんので、次回用意させていただきます。

(委員)

現在指定された生産緑地地区の多くが指定から30年を迎える平成34年まであと5年ほどですが、土地所有者が存続を望まない場合、宅地化されてしまうということもあると思います。平塚市としてはこれにどのような方針で対応していくのでしょうか。

(事務局)

今後は人口減少社会なので、解除後すぐに宅地になるとも言い切れませんが、農地として適切に管理していただいた方が、空き地になって荒廃してしまうという可能性も減ると思いますので、ある程度は存続させていくべきだと考えております。

詳しい考え方を、今年度以降に整理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した。

ほかにいかがでしょうか。

(「なし」の声あり)

(会長)

よろしいでしょうか。

それでは、続きまして、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準の見直しについて」事務局より説明をお願いします。

(事務局)

それでは、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準の見直しについて」説明させていただきます。

始めに、用途地域等に関する指定基準については、都市計画法第8条地域地区に係る原則的な考え方を示した国の都市計画運用指針に則して、市町村が用途地域を決定(変更)する際に判断するための必要な基準として定めているものです。本市の用途地域等に関する指定方針及び指定基準については、平成8年の8用途地域から現行の12用途地域への移行の際や平成20年の高度地区の拡大に伴い、必要な見直しを行ってまいりました。そして、都市農地の保全・活用を図るため、平成2

9年5月に都市計画法等が改正され、住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している地域を住居系用途地域の一類型として「田園住居地域」が都市計画に位置付けられたことにより、新たに指定基準を追加する必要が生じております。以上のことから、都市計画法の改正に伴い、新たな用途地域の創設に対応する必要があること、並びに、平成28年の平塚市総合計画の改訂及び平成29年の平塚市都市マスタープラン（第2次）別冊の策定との整合を図ることから、指定方針及び指定基準の整理を行うものです。

対象とする現行基準は3つございます。1つ目が、用途地域に関する基準です。2つ目が、高度地区に関する基準です。3つ目が、防火地域及び準防火地域に関する基準です。

続きまして、見直しに係る基本的な考え方についてご説明させていただきます。

まず、平成29年5月の都市計画法の改正に伴い、住居系用途地域の一類型として田園住居地域が新たに創設されたことを受け、用途地域の指定基準に追加するものとしします。また、用途地域の都市計画手続きにおいては、関連して高度地区及び防火・準防火地域の手続きが行われることから、これら現行基準の3つを統合し、効率的な運用を図るものとしします。また、統合される指定方針及び指定基準については、本市の将来都市像を記載するものとしており、今後は都市マスタープランの将来都市像に統一するものとしします。

最後に、今後の進め方についてご説明させていただきます。田園住居地域の決定運用基準については、平成30年4月に国土交通省により示される予定であることから、この動向を踏まえ、本市の用途地域等の指定方針及び指定基準の見直し作業を進めていき、都市計画審議会へご報告させていただきます。

説明は以上となります。

（会 長）

ただいま事務局より説明がございました。
ご質問等ございましたらお願いいたします。

（委 員）

現行の基準では、市街化区域のほとんどは準防火地域等に指定されていると思いますが、どの地域をどのように変えていくのでしょうか。

（事務局）

今回行おうとしていることは、まず、用途地域の指定基準に、新設される田園住居地域の内容を追加することと、それに併せて、今は用途地域の指定基準や防火・準防火地域の指定基準などがそれぞれ独立しているのを1つにまとめるような作業になりますので、この見直しによって、具体的に防火・準防火地域の指定を変更することや、高度地区を変更するということはありません。

(委員)

今回新設される田園住居地域というのは、住宅地域と農地が隣接した状況を想定していると思うのですが、今までも、商業施設と住宅地や工場と住宅地の間で、騒音等のトラブルが起きています。

例えば臭いのような、農地と住宅地のトラブルを新たに招かないよう配慮をしていただければと思います。

(会長)

ありがとうございました。

ほかにいかがでしょうか。

(「なし」の声あり)

(会長)

よろしいでしょうか。

では、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。ご協力ありがとうございました。

【審議会閉会】午後3時40分