

第 1 7 1 回平塚市都市計画審議会会議録

- 1 日 時 令和元年12月20日(金) 午後2時00分～午後4時05分
- 2 場 所 平塚市役所本館 410会議室
- 3 出席委員 12名
杉本 洋文、石原 健次、諸伏 清児、上野 仁志、山原 栄一、
府川 勝、平澤 映二、加藤 肖太郎、梶田 佳孝、佐藤 光夫、
中村 晃久、相原 久彦
- 4 欠席委員 3名
鳥海 衡一、三澤 憲一、春田 政之
- 5 平塚市出席者
まちづくり政策部長 田代 卓也
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
主 査 須藤 元
主 査 遠藤 哲彦
技 師 畠山 美紗子
まちづくり政策担当
担当長 谷田部 栄司
主 任 川田 真衣
- 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 0名

8 議 事

(1) 審議案件

議案第237号 平塚都市計画生産緑地地区の変更（平塚市決定）

(2) 報告案件

- ・平塚市用途地域等の見直しに係る基本方針（素案）に係るパブリックコメント手続の実施結果及び基本方針（案）について
- ・用途地域等の見直しについて

【審議会開会】午後2時00分

(会 長)

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171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。

なお、本日の会議の傍聴を希望しておられる方はおりません。念のため申し添えます。

また、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中村晃久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、議事の審議案件であります、「議案第237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237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。

スクリーンをご覧になりながら、お聞きください。

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等を計画的に保全し、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ができない」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。

平成29年5月に生産緑地法が改正されたことを受け、平塚市生産緑地地区の区域の規模に関する条例を制定し、平成31年3月15日に施行しました。

条文は、「生産緑地法第3条第2項に規定する条例で定める区域の規模に関する条件は、300平方メートル以上の規模の区域であることとする。」という内容になり、今年度から生産緑地地区に指定できる区域の規模を300㎡まで引下げる運用を開始しました。

次に、生産緑地地区の追加指定の流れですが、生産緑地地区の追加指定は、生産緑地法第3条及び平塚市生産緑地地区の区域の規模に関する条例に定めるもののほ

か、平塚市生産緑地地区追加指定基準に該当する農地について追加指定をしています。

追加指定の基準では、追加指定できる要件として、大きく2つ規定しております。1つ目に「公共施設等の敷地の用に供する土地として計画的に確保すべき農地等であること」、また、2つ目に「既に指定された生産緑地地区の一体化又は既に指定された生産緑地地区の整形化が図られる一団の農地等であること」としておりまして、2つの内のいずれかに該当するものを対象としています。

指定基準を満たしている農地であれば、追加指定申出書を提出していただき、内容の審査を経て、県との協議や縦覧等の手続きをした後に、都市計画審議会にて審議するという流れになっています。

なお、令和元年6月10日から6月21日まで追加指定に係る窓口相談を実施した結果、追加指定申出書の提出が4件あり、今回は追加指定による変更が4箇所ございます。

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。

今回は、主たる従事者の死亡による変更が1箇所でございます。

なお、追加指定、買取り申出等の生産緑地地区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、議案第237号「平塚都市計画生産緑地地区の変更（平塚市決定）」について説明いたします。

今回の変更箇所は、6箇所でございます。

今回の内訳は、追加が4件、廃止が1件、一部廃止が1件でございます。

申請日順に変更内容を説明いたします。

まず初めに、田村六丁目地内にあります、赤丸で囲んだ箇所番号72の生産緑地地区でございます。

議案書の11ページをご覧ください。

こちらの生産緑地地区は、平成4年に指定を行いました。

主たる従事者が亡くなり、昨年、平成30年9月7日に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。

生産緑地地区の買取り申出の流れで説明しました所定の手続きを経まして、昨年、平成30年12月6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、1,960㎡を廃止するものでございます。

次に、こちらの写真は、生産緑地地区72を南西方向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、上平塚にあります箇所番号344の生産緑地地区でございます。

議案書の12ページをご覧ください。

こちらの生産緑地地区は、平成4年に指定を行いました。

市道上平塚19号線整備事業により、当該生産緑地地区の一部が用地買収され、令和元年6月28日に、生産緑地法第8条4項に基づく、生産緑地地区内行為通知書が平塚市長に提出されました。

黄色で囲まれた従前の面積940㎡のうち、用地買収された黄色で塗られた部分の150㎡を廃止し、赤で囲われた部分790㎡に区域の縮小するものでございます。

次に、こちらの写真は、生産緑地地区344を南西方向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。

赤で囲まれた部分が変更後の区域でございます。

こちらの写真は、生産緑地地区344を西方向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、赤で囲われた部分が変更後の区域でございます。

続きまして、四之宮二丁目にあります箇所番号416の生産緑地地区でございます。

議案書の13ページをご覧ください。

こちらは、令和元年6月10日から6月21日まで、生産緑地地区の追加指定に係る相談を実施し、7月5日に土地所有者より、追加指定の申出を受けたものでございます。

「平塚市生産緑地地区追加指定基準」によりまして、当該農地は、公共施設等の敷地の用に供する土地として計画的に確保すべき農地であることから、生産緑地地区に追加指定をするものでございます。面積は、490㎡となり、条例制定により追加するものです。

次に、こちらの写真は、生産緑地地区416を南西から撮影したものでございま

す。

赤色で囲われた部分が追加する区域でございます。

続きまして、岡崎にあります箇所番号417の生産緑地地区でございます。

議案書の14ページをご覧ください。

こちらは、令和元年7月9日に土地所有者より、追加指定の申出を受けたものでございます。

「平塚市生産緑地地区追加指定基準」によりまして、当該農地は、公共施設等の敷地の用に供する土地として計画的に確保すべき農地であることから、生産緑地地区に追加指定をするものでございます。

面積は、1,300㎡となります。

次に、こちらの写真は、生産緑地地区417を南東から撮影したものでございます。

赤色で囲われた部分が追加する区域でございます。

次に、こちらの写真は、生産緑地地区417を南西から撮影したものでございます。

赤色で囲われた部分が追加する区域でございます。

続きまして、中原二丁目にあります箇所番号418及び419の生産緑地地区でございます。

議案書の15ページをご覧ください。

こちらは、箇所番号418及び箇所番号419とも、令和元年7月18日に同一の土地所有者より、追加指定の申出を受けたものでございます。

「平塚市生産緑地地区追加指定基準」によりまして、当該農地は、公共施設等の敷地の用に供する土地として計画的に確保すべき農地であることから、生産緑地地区に追加指定をするものでございます。面積は、箇所番号418が520㎡、箇所番号419が1,340㎡となります。

次に、こちらの写真は、生産緑地地区418を北から撮影したものでございます。

赤色で囲われた部分が追加する区域でございます。

次に、こちらの写真は、生産緑地地区419を南から撮影したものでございます。

赤色で囲われた部分が追加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ページをご覧ください。

今回の変更は、全体の面積を約41.2ha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、変更内容を記載しております。

続きまして、「新旧対照表」でございます。

議案書の3ページをご覧ください。

面積は、約41.0haから約41.2haと0.2haの増加となります。

箇所数は、290箇所から293箇所と3箇所の増加となります。

続きまして、平塚都市計画生産緑地地区の変更の理由書でございます。

議案書の2ページをご覧ください。

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。

平成31年3月には、生産緑地地区の指定面積の要件を「300平方メートル」に引下げる「平塚市生産緑地地区の区域の規模に関する条例」を制定し、さらなる都市農地の保全、活用に努めているところです。

今回、生産緑地法第10条に基づく「主たる従事者の死亡」による買取り申出がなされ、その後、同法第14条により行為の制限が解除された地区、同法第8条第4項に基づき生産緑地地区内行為通知書が提出され、公共施設の敷地の用に供されることとなった地区及び追加指定の申出のあった地区について、本案のとおり変更するものです。

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、令和元年10月21日から11月5日まで縦覧しましたところ、縦覧者数1名、意見書の提出は0件でございました。

議案第237号「平塚都市計画生産緑地地区の変更」についての説明は以上となります。

ご審議の程よろしく願いいたします。

(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)

3点の質問があります。

1点目ですが、8ページから9ページにかけての生産緑地地区の都市計画変更に係る経緯及び理由の概要一覧表の都市計画変更に係る理由についての質問です。

箇所番号417、418、419については、1項で「まちづくり基本計画に基づき、公共施設等として将来整備が検討されている区域に存すると判断される農地等」と記載がありますが、箇所番号416とは違って、将来性をある程度見て、この分は一応確保するという事だと思っておりますが、基本計画に基づき、将来整備が検討されているということで、このような申請があった場合は区域を確保していこうという判断と考えればよろしいでしょうか。

2点目ですが、先程、生産緑地地区を指定するにあたり、農地としての管理の責務が法律で規定されたと思うのですが、具体的な責務とは、どのようなものでしょうか。

例えば、綺麗に雑草をとって、緑地としてどの程度のレベルになればよいのでしょうか。

放置されたままの状態だと、それはいけないというような別の規制があり、解除

するような条件はあるのでしょうか。

次に3点目ですが、生産緑地地区は、基本的には農地の保全ということになるので、農地法との関係で見た時に、農地法で規定されることと、生産緑地法で規定されることの差をどのように解釈したらよいのかを教えてください。

(事務局)

今3点のご質問をいただきました。

まず、1点目です。8ページ以降に生産緑地地区の都市計画変更に係る経緯及び理由の概要一覧表があります。その中のまちづくり基本計画に基づいた判断の件でございます。

こちらのまちづくり基本計画の内容につきましては、平塚市都市マスタープラン及び平塚市緑の基本計画でございます。主に今回の箇所につきましては、平塚市緑の基本計画で将来的な公園用地として可能性があるということでの位置づけでございます。

ただし、この生産緑地地区の申出があった区域に、平塚市緑の基本計画であらかじめ区域設定をしていた訳ではなく、これから将来的に候補地となる可能性があるということから、このような形で該当するという判断でございます。

次に、2点目の農地の管理の責務の件でございます。今回、生産緑地地区で新たに追加指定された箇所については、農地の管理について申出者に対し聞き取り調査を行い、状況を確認しております。

そして、現地へ行き、適切に管理をしているかどうかを確認した上で、今回の指定の手続きに入っております。

その後の具体的な管理の状況がどうなのかということですが、そちらにつきましては、一度、都市計画決定をしますと、その後の維持保全につきましては、農業委員会が指導するという形になっています。

当課と農業委員会が連携をして指導するというので、具体的には農業委員会が適切に管理しているかどうかを確認し、もし不適切な管理の場合は農業委員会から指導している状況でございます。

最後に、農地法との関係ですが、市街化区域内の農地ですので、農地法というよりは、都市計画法で今回生産緑地の地区を決定いたしますと、30年間農地を適正に管理しなければならないという制限があります。このように厳しい指導、管理責任が問われる中での生産緑地地区の指定ということになります。

(委員)

生産緑地地区に指定されると、税法上の軽減を受けるとのことですが、実際、耕作あるいは購入した時に、薬剤の散布等を行った際、苦情が周囲から来るといった現状があり、なかなか消毒が出来ないようです。

したがって、10年間やるのは、かなり大変であろうというのが、現状だと思います。

実際に、市街化区域の中に農地を残すことは、これから難しいのではないのでしょうか。野菜を作っていると消毒をしなければ虫がついてしまいます。

また、更地にしても耕耘しなければ、草が生えてしまいます。

そのため、もし耕耘した場合、道路等に機械で泥を上げてしまって、埃がたつということで、生産緑地を否定するということがあります。私個人として農業を続けている上では難しいのではないかと感じています。

(委員)

生産緑地地区の追加の申請がなかなかなく、30年経つと大分減ってくるということで、今回は面積要件を300㎡に引き下げて、1件の効果があったということだと思います。

今後、生産緑地地区を残していくべきだというような話がありますので、面積要件が300㎡になったということについて、市民の方へどれくらい周知されているのか、お聞かせいただければと思います。

(事務局)

生産緑地地区の概要ということでございます。今回、面積要件を300㎡に引き下げ、この周知につきましては、通常、市の広報紙やホームページでの周知になりますが、農業協同組合にご協力いただき、農業協同組合から農業従事者の方にPRしていただくような形で周知に努めさせていただきました。実際、都市計画決定までに至った件数は、1件ですが、相談があった件数は、2件です。

500㎡を超える箇所は3か所ございまして、既存の農地に対する掘り起しと言いますか、今までは減少傾向でしたが、今年は15年ぶりくらいに少し増加している状況でございます。今後も、農政部局と協力をしまして、市街化区域の農地の保全に努めていこうと考えています。

(委員)

先程の箇所番号416や419のところ、平塚市緑の基本計画に沿ってこの生産緑地地区が追加指定基準に該当するということですが、平塚市緑の基本計画がどのような政策なのか、資料がありましたら、教えていただければと思います。口頭で回答できるものがあれば、お聞きしたいです。

先程の説明の中で地図や写真を見せていただきましたが、この場所がどのように活用されていて、適切なのかというのは、評価できず、反対も賛成も分析できないというのがあります。

平塚市緑の基本計画の中でのことを、もう少しわかるようにご説明いただきたいと思います。

(事務局)

本市では、平塚市緑の基本計画(第2次)を策定しておりまして、こちらについて

では、都市緑地法に基づく計画です。

都市マスタープランは、都市計画法に基づく各市の都市計画に関する基本的な方針でございまして、緑の基本計画は、都市マスタープランと整合して、都市計画公園のような公園の緑地整備で将来の整備目標を掲げ、計画的に緑の保全であったり、公園整備を進めていこうという計画でございます。

担当部署は別の部署のため、詳細はお話できませんが、そういった計画に基づいて目標とする一人当たりの公園面積は、以前、平塚市の都市計画公園・緑地の見直し計画を策定する際に目標とする一人当たりの公園面積、現状の市街地の公園面積を説明させていただきました。

それには、まだギャップがあり、一人当たりの公園面積が本市においては少ない状況にあるということで、これを少しずつ計画的に増やしておこうというのが、緑の基本計画の中で位置づけられています。

その計画には地域ごとに、この辺に街区公園や近隣公園が必要というおおむねの配置のゾーニングがあり、そのような地域にこのような生産緑地地区の相談があった場合に、候補地になり得るかどうかをみどり公園・水辺課で検証をし、庁内調整をした中で、生産緑地地区の指定を進めていく案件として取り上げているということでございます。

(委員)

地図を見させていただくと、やはり分散して近いエリアに多くあると思うのですが、分散しているので、どのようにして公園として活用するのかなというところに興味があります。

くっつければ良いと思っている訳ではないのですが、その辺りがこのような時の判断として繋がってくると、公園としての活用ができ、公園としての魅力があり、周辺がスカスカになってしまう街ではなく、緑があふれ、公園にあるような場所として地価が上がるような、それこそ平塚の魅力が上がるようなものとして生産緑地が活用できたら良いと思いました。

(委員)

8ページの概要一覧の中の箇所番号416以降を見ますと、416だけに「(1)ーイ まちづくり基本計画に基づき、公共施設等として将来整備が検討されている区域に存すると判断される農地等」の項目が入っていません。

417以降には全てこの項目が入っているということは、417以降は全て公共施設に利用する場所と考えてよろしいのでしょうか。

(事務局)

今回、箇所番号416、417、418、419が追加になり、417から419はある一定規模の生産緑地地区の面積ということですので、こちらについては、公共施設等の用地として活用できるのではないかとということです。

今回416につきましては、面積要件を500㎡から300㎡に引き下げた効果でございます。それについては、ここで、市民緑地に使用する可能性があるなど、そういったところで、庁内調整をした中で、基準に適用していくということで判断したところです。

(委員)

箇所番号416の東隣の大きい建物は工場でしょうか。

(事務局)

事業所です。

(委員)

箇所番号419の中原の場所ですが、周りは住宅になっていて、隣はドラッグストアの駐車場です。この場所を何に使うのかを推定する必要はないと思いますが、先程評価していただいた、現状通りと考えて良いのでしょうか。

(事務局)

ここで生産緑地地区に指定すると、30年間の農地としての維持管理の縛りがあります。

我々が現地へ行き、適切に現在農地として生産をしているかを確認しておりますので、生産緑地地区の指定というのは、あるべき農地としては、正しいものであると考えています。

(委員)

箇所番号344の上平塚の土手の下の土地ですが、こちらは道路用地でしょうか。

(事務局)

はい。そうです。

(会長)

他にはよろしいでしょうか。

(「なし」の声あり)

(会長)

よろしいでしょうか。

他に意見がないようですので、ここで採決いたしたいと思います。「議案第237号 平塚都市計画生産緑地地区の変更(平塚市決定)」につきましては、原案どおりに決定することにご異議ございませんか。

(「なし」の声あり)

(会 長)

「ご異議なし」ということですので、「議案第237号 平塚都市計画生産緑地地区の変更(平塚市決定)」は原案どおり決定いたしました。

以上で、本日の議案の審議は終了いたしました。

この議決決定に関する答申書の作成につきましては、会長に一任させていただきたいと存じますが、これにご異議ございませんか。

(「なし」の声あり)

(会 長)

それでは、ここでの答申書の作成を省略させていただき、答申書の写しは、後日、皆様に郵送させていただきたいと存じますが、これにご異議はございませんか。

(「なし」の声あり)

(会 長)

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が、生産緑地地区に関連して、「特定生産緑地制度について」事務局より説明したい旨の申出がありましたので、説明をお願いします。

(事務局)

それでは、生産緑地地区に関係します特定生産緑地制度について、ご説明をさせていただきます。

こちらの概要ですが、平成29年5月に生産緑地法の一部が改正され、「特定生産緑地制度」が創設されました。

この「特定生産緑地制度」とは、生産緑地地区の都市計画決定から30年を迎える農地の所有者の意向を基に、当該地区を「特定生産緑地」に指定することにより、買取り申出ができる期日が10年延長できるようになり、相続税及び固定資産税等については、税制措置が継続されるものです。

次に、生産緑地及び特定生産緑地に係る手続きの流れと都市計画審議会の役割の違いについて説明します。

上段の生産緑地法第3条による生産緑地は、都市計画決定という位置付けになるため、法定縦覧を行い、都市計画法第19条の規定による都市計画審議会の議を経て、平塚都市計画生産緑地地区の決定を行います。

一方で、下段の特定生産緑地は、生産緑地の所有者の申出があった場合、生産緑地法第10条の2に基づく都市計画審議会の意見聴取を経て、特定生産緑地の指定を行います。なお、法定縦覧等の手続きはありません。

つまり、都市計画法による審議を行うのか、生産緑地法による意見聴取を行うかの違いになります。

具体的には、特定生産緑地の指定にあたっては、都市計画審議会に意見聴取を行うことで、特定生産緑地として適正な農地を指定していくことになります。

続きまして、平成4年に都市計画決定した生産緑地地区の推移を御説明いたします。

平成4年に都市計画決定した生産緑地地区の面積は約50.4ha、箇所数は347箇所になります。

このうち所有者等が亡くなるなどして、廃止になったものを除くと、平成30年12月現在の生産緑地地区の面積は約34.5ha、箇所数は245箇所となっています。

これらの生産緑地地区について、来年度から特定生産緑地の指定作業を開始する予定です。

都市計画運用指針において、特定生産緑地の指定に係る事務が一斉に生じることが予想される場合、都市計画審議会を複数回開催し、柔軟に対応することが望ましいとされており、本市においても、平成4年に都市計画決定された生産緑地地区が大部分を占めているため、複数回の特定生産緑地の指定を予定しています。

平成4年に都市計画決定された生産緑地地区については、来年の1月から受付を開始し、受付回数は、令和2年から令和4年までの3回の機会を設けます。

来年度については、1月から5月までを1回目の受付期間とし、11月頃の都市計画審議会において、意見聴取を行うこととなりますので、よろしく願いいたします。

以上でございます。

(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)

1点目ですが、先程、特定生産緑地で30年での買取りを10年延ばすとのことですが、実際に30年経って延ばさない場合には、緑地指定とはならず、終わってしまうということなのでしょうか。

その場合、10年延長することによって、相続税も含めて延長することのメリットがよくわからなかったもので、教えてください。

2点目は意見聴取という言葉がよくわからなかったもので、教えてください。

誰が誰に意見聴取をするのでしょうか。

おそらくされている方が意見聴取をするかと思いますが、その結果を判断基準に基づいて進めるのか、または別の要件で意見聴取をした結果を判断するのかがわからないので、聴取の判断基準とはどういうことを想定されているのかを教えてください。

だければと思います。

(事務局)

まず、1点目の10年間延長する効果ですが、相続税や固定資産税等の税のメリットがあります。

そのため、農地を維持する方は、特定生産緑地に移行するのではないかと考えています。

そうでない方は令和4年11月13日の30年を過ぎますと、いつでも市に買い取り申出を行うことができ、その手続きを経た場合、その後は自由に土地利用ができる状態になります。

次に2点目についてですが、ここでいう都市計画審議会の意見聴取につきまして、先程の議案では、都市計画審議会の議を経てということで挙げさせていただきました。

この意見聴取については、今回の特定生産緑地の指定作業は数がかなり膨大になるということで、手続きを国の方で簡略化した方が良いのではないかと助言されています。

都市計画法の手続きではなく、生産緑地法の手続きの中で、意見を聴取することとなっており、都市計画審議会で今後特定生産緑地に移行するのに適正な措置なのかということを見極めていただいて、管理の状態などを見ていただいた中で指定の手続きをすることとなっております。

また、来年度以降、245箇所が最初の候補になってきますので、これがどの程度、1回目に出てくるのかというのが、なかなか想定できていません。

かなりの数になると、この都市計画審議会でもかなり簡略化してご説明をさせていただいた中で、現地調査をし、適切に農地として管理していますと所有者の方から申出があった場合に、速やかに手続きをしたいと考えています。

(委員)

10年については、よくわかりました。

30年経って買取りではなくて、再申請はできないのでしょうか。

(事務局)

再申請もできるようです。ただし、30年間続けなければいけません。高齢の方が生産緑地を維持していますので、なかなかこの30年をもう一度やる方は少ないのではないかと思います。

(委員)

相続すれば、再申請の方が良いのかと思いましたが、発言させていただきました。10年でも30年でもどちらでも良いと言うことはわかりました。

(会 長)

他にはよろしいでしょうか。

続きまして、お手元の次第、議事の(2)の報告案件に入ります。「平塚市用途地域等の見直しに係る基本方針(素案)に係るパブリックコメント手続の実施結果及び基本方針(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、「平塚市用途地域等の見直しに係る基本方針(素案)に係るパブリックコメント手続の実施結果及び基本方針(案)について」御報告します。

お手元の報告資料1-1及び報告資料1-2の資料をご覧ください。

まず、報告資料1-1「パブリックコメント手続の実施結果について(案)」について、ご説明いたします。

まず、概要ですが、本市では市街化区域全域を対象とした用途地域等の見直しを平成8年以降行っておらず、人口減少等の社会経済情勢の変化やまちづくりの進展により、様々な課題が顕在化しています。

これらの課題と度重なる都市計画法の改正に対応し、平塚市都市マスタープラン(第2次)を踏まえた用途地域等の見直しを行う必要があることから、これまで検討を進めてきました。

そして、これまで平塚市都市計画審議会での意見聴取や庁内検討会議等における検討を行いまして、見直しに関わる平塚市用途地域等の見直しに係る基本方針(素案)をまとめ、令和元年10月18日から令和元年11月18日までの期間でパブリックコメント手続を実施しました。

実施結果として1人の方から4件、1団体から5件の計9件のご意見をいただいております。

それでは、順にご説明をいたします。次のページの意見対応表をご覧ください。

1つ目につきましては、平成24年4月より土地利用制度の根幹となる用途地域に係る都市計画決定権限が、神奈川県より平塚市に移譲されたことから、本市全体としての目指すべき方向性や施策に添った大胆かつ慎重な用途地域等の見直しをお願いしたい。というご意見でした。

このご意見に対する市の考え方としましては、今回の用途地域等の見直しは、用途地域の指定権限の移譲などを踏まえ、人口減少や少子高齢化の進展などの社会経済情勢の変化やまちづくりの進展により顕在化した様々な課題に対応するため、平塚市都市マスタープラン(第2次)に掲げるまちづくりの目標と将来都市像を実現するために行うものと考えております。としまして、このご意見に対しては、参考とさせていただきます。

続きまして、2つ目のご意見です。都市において産業振興は、街を動かす原動力でもあることから、商業・工業の経営環境や産業振興施策を十分に考慮した見直しを検討いただきたい。というご意見でした。

このご意見に対する市の考え方としましては、今回の用途地域等の見直しは、平

塚市都市マスタープラン（第2次）に掲げるまちづくりの目標と将来都市像の実現に向け、土地利用の配置方針や各地域のまちづくり方針に即し、土地利用の現状や動向の分析を踏まえるとともに、環境基本法に基づく環境基準に留意しながら、産業振興計画等と整合したものといたします。としまして、このご意見に対しては、参考とさせていただきます。

次に3つ目です。「選ばれる街、住み続ける街」を目標に街のイメージアップとともに具体的な施策が必要であり、用途地域の見直しや変更は大きな要因となる。個別地域の現状とともに街全体の方向性も加味したうえで検討いただき、生活環境の向上を目指すとともに、流動人口や定住人口の増加に取り組んでいただきたい。というご意見でした。

このご意見に対する市の考え方としましては、今回の用途地域等の見直しにあたっては、まず、人口や交通、産業等の8つの項目で抽出した都市を取巻く現状と課題を踏まえ、平塚市都市マスタープラン（第2次）に掲げるまちづくりの目標と将来都市像を実現するため、これまでのまちづくりの進捗とこれからのまちづくりを整理し、今回の用途地域等の見直しで対応すべき項目を抽出し、適正な土地利用を誘導するため、南北都市軸の強化を図るための視点や歩いて暮らせる地域生活圏を実現するための視点など、5つの見直しの視点を設定しております。

今後は、これらの視点を踏まえ、具体的な地区の土地利用の現状や動向、各種計画との整合等を検証しながら見直しを進めたいと考えております。

こちらについても参考とさせていただきます。

続きまして、4つ目です。商業地域である駅北口は街の顔であり、平塚市全体の雰囲気表現される地域であることから、更なる再整備が望まれている。

コンパクトシティが言われているなか中心市街地はもっと高度利用の促進が図られ人口増への取組みにより街の活性化・利便性の向上・商業の発展に繋がることを望ましい。

さらに、中心市街地は戦前から発展を遂げてきた街並みのため、耐震性が不足した建物も多く、建て替えに向けた規制緩和や促進策が急務となっている。というご意見でした。

このご意見に対する市の考え方におきましては、本市では、南の核である中心市街地と北の核であるツインシティ及び西部地域からなる「2核1地域」と既存の地域生活圏をいかし、それぞれの地域の特性に応じた機能の誘導・集積を進め、多極的に諸機能を分散させたコンパクトシティをめざすものとしております。

その中で、南の核である中心市街地は平塚の顔、また、玄関口としての活力を向上するため、先導的なまちづくりを進め、高次都市機能の整備と誘導を進めるものとしております。

中心市街地における居住機能を含めた都市機能の誘導や土地の高度利用、建築物の老朽化対策等については、これらの位置付けを踏まえ、地域の特性に応じて都市計画制度だけでなく、市街地開発事業などの手法も含めて活用を複合的に、検討していきたいと考えております。としまして、こちらの意見につきましても参考とさ

せていただいております。

続きまして、5つ目と6つ目の意見です。こちらの意見は同様の内容になってお
りまして、周知に関する内容となっておりますので、併せてご説明をさせていただきます。

意見としましては、これまでの用途地域の変更経過の説明を地域住民に対して行
う必要があるのではないかと。また、用途地域等の変更にあたっては、用途地域ご
との建てられる建物など、詳細な内容を周知し、変更後は、用途地域等が変更され
たことを周知すべき。というご意見でした。

このご意見に対する市の考え方におきましては、今回の用途地域等の見直しを検
討するにあたっては、まず市民の皆様に対して、基本的な考え方を示す必要があ
ると考え、「平塚市用途地域等の見直しに係る基本方針（素案）」を作成し、パブリ
ックコメント手続を行ったところです。

今後は、このパブリックコメント手続を経て策定する「平塚市用途地域等の見直
しに係る基本方針」に基づき、用途地域等の変更素案を作成し、地区ごとの説明会
等を設け、これまでの用途地域の変更経過や用途地域変更に伴う制限の変化など
を含め周知を図るとともに、変更案の縦覧及び意見書の提出機会を設け、ご意見の
聴取に努めてまいりたいと考えております。

また、用途地域等の変更後も関係する団体への通知やホームページ等による市民
の皆様への周知を図ってまいりたいと考えております。

こちらの意見につきましても参考とさせていただきます。

続きまして、7つ目です。新町の三共製薬周辺の用途地域について、昭和40
年代は準工業地域であったが、その後工業専用地域となり50年近く指定され続
ける理由はあるのか。というご意見でした。

このご意見に対する市の考え方におきましては、御意見をいただきました新町の
用途地域については、町村合併に伴い、昭和36年に準工業地域が指定されました。

昭和45年には、市街化区域の指定とともに工業地域へ変更され、昭和62年
には、整備された工業地として位置付け、今後も機能強化を図ることとして、工業
専用地域へと変更しました。

その後は、土地利用の現状や動向を踏まえつつ、本市の都市計画に関する基本
的な方針である平塚市都市マスタープラン等の位置付けにより、生産環境の充実と
産業機能の高度化を図るため、工業専用地域を現在まで指定し続けております。

このご意見に対する市の考え方におきましては、その他で対応しております。

続きまして、8つ目です。工場などの立地は、地域に影響を与えるため、計画
段階から窓口となる担当者を決め建てられる建物について説明をする機会を設け
るべき。

また、安心安全なまちづくりの実現に寄与する道路整備等が行われるようにす
べき。というご意見でした。

このご意見に対する市の考え方におきましては、本市では、一定規模以上の宅
地分譲や工場等の建築等を行う場合には、平塚市まちづくり条例に規定する開発

に該当し、条例に基づく手続きの対象となります。

条例では、一定規模以上の開発事業を行う場合、事業者は、周辺住民に対して説明会を開催し、事業内容についての周知を図ることや事業に対する意見を聴くことが規定されております。

また、建物の規模や用途に応じて、道路の幅員や隅切り、消火栓や消防活動場所の確保などについて、基準を設けております。としまして、こちらについても、その他で対応しております。

最後の9つ目です。大原地区において、下水道の本管交換工事が行われているがいくつかの障害があり、完了していない。というご意見でした。

このご意見に対する市の考え方におきましては、集中豪雨の増加に伴う浸水被害の軽減に対応するために、平成26年7月に策定された「平塚市総合浸水対策基本計画」において、新町地区は、短期対策地区となっており、平成30年度までの5箇年で約860mの雨水管渠整備を完了させております。

今後は、地域の実状に合わせた管渠の整備を進めてまいります。という回答になります。

こちらについてもその他のご意見として扱っております。

次に、報告資料1-2「平塚市用途地域等の見直しに係る基本方針（案）」をご覧ください、こちらについては修正点について、ご説明いたします。

前回の8月に行いました、第170回の平塚市都市計画審議会で報告させていただきました、平塚市用途地域等の見直しに係る基本方針（素案）を基に修正しております。

1ページをお開きください。「1. 見直しの背景」と下段の「2. 見直しの必要性」についてです。

まず「1. 見直しの背景」の6行目をご覧ください。

今までは、市全域を対象とした用途地域等の見直しを行うという表現で記載しておりました。しかし、本市の用途地域は市街化区域に指定されており、市街化調整区域に指定することはないため、市全域の見直しという表現が市街化調整区域も含む全域を対象とするという誤解を生まないように市街化区域全域の見直しを行うという形で誤記の方を修正させていただいております。この誤記は4か所ほどありまして、全て「市街化区域全域を対象とした用途地域の見直しとします」と修正しております。

その他につきましては、今回のパブリックコメント手続きでいただいたご意見によって素案が変更する箇所はございませんので、素案から案とさせていただきたいと思っております。

最後に今後のスケジュールですが、本日この都市計画審議会で最終的なご報告をさせていただいた後、年度内に平塚市用途地域等の見直しに係る基本方針について策定をしていこうと考えています。

なお、策定後には、この方針につきまして、引き続き用途地域の変更案の策定について進めていきたいと考えております。

説明は以上になります。

(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)

9番の下水道の整備についての項目の「大原地区において、下水道の本管交換工事が行われているがいくつかの障害があり、完了していない。」とありますが、いくつかの障害とは、どのような障害があるのでしょうか。

(事務局)

所管課は下水道整備課のため、確認をしたところ、平成30年度までの5箇年で約860mの雨水管渠を整備しており、現在は終了し、特に問題がなかったと聞いています。

(委 員)

パブリックコメント手続の意見の5番と6番について、周知に関する意見が2件出ているのですが、用途地域の経緯はともかくとして、用途地域を見直した際に、制限の内容が変わっても、例えば第二種住居地域から第一種住居地域に変わったとしても、すぐに新たな制限に合うように建替えはできないと思います。

新たに建てる場合に変更された用途地域の制限にあわせるということで良いのでしょうか。

それとも、変更になった時点から猶予期間があり、それを見直していくということなのでしょうか。

防火地域や準防火地域等、いろいろあると思うのですが、どこまで住民への影響があるかについてを住民の方は気にされていると思うので、変更が伴って自分の家に影響が出た時に、現在のものは大丈夫なのか、そこまで影響があるのかどうかについて、もう少し記述としてあった方が良いのではないかと思います。いかがでしょうか。

(事務局)

こちらに記載してある制限の変化においては、防火地域や準防火地域等を考えて記載しています。

例えば、新築については、当然新しい用途に変更になった場合は、それが適用される形になってきます。

ただし、もともとあるものに対しては、なるべく変更がないように考えています。

今後、そちらも踏まえながら用途地域の変更の素案を作成していきたいと考えております。

当然、そこで変更があるようでしたら、説明会を開催し、制限の内容の変更等を地域の方に説明を行っていきたいと考えています。

(委員)

具体的に説明をしていただくと、住民の方はここは直さなければいけない所でここは直さなくて良いものなのかを気にすると思います。変更に伴って発生する費用は当然住民の負担になるのでしょうか。

(事務局)

現在、建っている建物に対しては、既存不適格ということで、建替え等はしなくて良いです。

(委員)

それでは、増築や新築の建物を建てる時に、変更された用途地域の制限にあわせるということでしょうか。

(事務局)

はい。そのとおりです。

(委員)

用途地域の見直しでいろいろとございましたが、城島地区、土沢地区は、市街化調整区域ということで、開発ができません。

そんな中で、城島地区においては、少子化や高齢化が進んでおり、農家を行う人がだんだん少なくなってきました。人によっては、老人ホームに入るといふ方が何軒か出てきています。

そのため、城島地区や土沢地区は崩壊してしまうのではないかという心配があります。そういった中で、なるべく市街化調整区域を田園住宅の地域といったように進めていただき、人口を増やしていくというような考え方で田園住居地域の方向でも考え直していただきたいと思っています。

実際に新規就労者が横浜から脱サラで畑を作りたいというような人が来られまして、平塚に住みたいとの話がありました。空家になっている家に住みたいということで市に相談をしたところ、良いですとの回答をいただきました。

横浜から通うのは大変なので、なんとか進めていきたいと思っています。なんとか管理をしていただければと思っはいますが、とても追いついていけないという実態ではないかと思っています。

優良農地を残せと言われても、なかなか残るものでもないですし、また、城島地区の農家については、野菜やお米を作るだけでは、生活が成り立たないというのが実態であります。

入作について城島地域は3分の2が他所から入ってきており、3分の1が地元の

農家が管理をしています。

そのため、実際には市街化区域を持つ農家の方々が農地を買い占めている現状です。また、専用農家においてもハウスをやっている農家の方々はここ何年かで何かしら変えていかないと融資が難しい状況とのことでした。

実際にはそのような農家が増えてくるのかなというように思いますが、今後まちづくりを行っていく中で、農家に重きをおいていただかないとこれから崩壊してってしまうのかなと思います。是非考えていただければと思います。

(事務局)

市街化調整区域のご意見をいただきました。

背景といたしましては、市街化区域の用途地域の変更ということでございます。

当課としましては、まちづくりでできる範囲内でいろいろな取り組みをしているところです。昨年、市街化調整区域の地区計画の運用基準を作らせていただきました。当課の職員も城島地区には何度も訪問しているところです。

やはり今委員がおっしゃったとおり、課題が土地利用だけではなく、農地であったり、環境であったりと地域の方から様々な課題を聞いておりますので、今後庁内の様々な分野の部署と連携をして、地域のコミュニティの活性化に向けた取り組みができないか、研究してまいりたいと思っています。

(委員)

城島地区にある生活利便施設というのは、医療機関が少なく、歯医者が2件、整形外科が1件、内科が0件、商店については、サービス施設として、コンビニエンスストアが城所に2件、大島と下島に1件ずつ、スーパーマーケットの衣料品店は0件、飲食店は5件ほど城島地区にございます。

また、八百屋や肉屋、魚屋は0件で、人口が減少することにお店を閉めてしまっています。

そのため、歩いて通える生活拠点がありません。現在、一人暮らしの方が増えてきており、実際には東部にある城島地区の直売所も2月に閉めてしまうという話も聞いています。よって、野菜の販売もできなくなってしまいます。だんだんと住む環境ではなくなってしまうと困っています。

ある程度早い段階での対策を考えていただかないと難しいと思います。

(会長)

よろしいでしょうか。それでは、引き続き、「用途地域等の見直しについて」、事務局より説明をお願いします。

(事務局)

それでは、引き続き、用途地域等の見直しについて、ご報告させていただきます。本日お配りいたしました、報告資料1-3「平塚市都市マスタープラン（第2

次)を踏まえた用途地域等の見直し」の資料をご参照ください。

こちらでは、「平塚市都市マスタープラン(第2次)を踏まえた用途地域等の見直し—用途地域等の見直しの方向性—」について、ご説明いたします。

内容といたしましては、大きく分けて2つに分かれています。1つ目は見直しの視点と見直しの対象地区です。こちらについては都市計画審議会でご説明させていただいておりますが、再度確認という形で、ご説明をさせていただきます。

2つ目は、各見直し対象地区における用途地域等の見直しの考え方です。この2つの内容でご説明をさせていただきます。

それでは、1ページ目をご覧ください。こちらは、見直しの視点と対象地区について、説明しています。

これまでの検討を経て、「平塚市都市マスタープラン(第2次)」に掲げるまちづくりの目標と将来都市像を実現するため、今回の用途地域等の見直しで対応すべき項目を抽出し、適正な土地利用を誘導するための「見直しの視点」とその視点を基に見直し対象となる区域を抽出するための考え方を整理した「見直し対象地区」を設定し、「平塚市用途地域等の見直しに係る基本方針」を策定します。

今後は、この「平塚市用途地域等の見直しに係る基本方針」の見直しの視点及び見直し対象地区に基づき、対象地区を抽出するための考え方を整理し、「用途地域等の変更(素案)」の作成に進みたいと考えています。

先程ご説明いたしました、報告資料1-2をご用意いただき、10ページ、11ページをご参照ください。

10ページに見直しの視点、11ページに見直し対象地区の記載があります。

10ページの下段に5つの視点の記載があり、報告資料1-3の1ページの左側に同様の視点1から視点5までを記載させていただいております。

次に、11ページに見直し対象地区ですが、大きく分けて4つあります。

こちらにつきましては、報告資料1-3では、1ページの中央に大きく分けて4つ記載をしています。

この報告資料1-3の1ページについては、見直しの視点から見直し対象地区を抽出していくための流れを示しています。この流れにつきましては、前回の審議会でご説明しておりますので、今回は省略させていただきます。

今回ご説明いたしますのは、右側の三角の箇所の「見直し対象地区に基づく考え方の整理」について、ご説明をさせていただきます。

それでは、報告資料1-3の2ページをご覧ください。

こちらは、各見直し対象地区における用途地域等の見直しの考え方を説明しております。

「平塚市用途地域等の見直しに係る基本方針」における見直し対象地区に基づく主な検討箇所とその内容を整理しております。

こちらの図面ですが、現況の用途地域図に主な見直し検討箇所を載せたものです。

今回の検討箇所は、全てではなく、主な例として検討箇所の考え方を示していこうと考えております。

そのため、代表的な箇所を記載させていただいているということで、ご理解ください。

それでは、左側の青い箇所をご覧ください。

見直し対象地区に基づく主な検討箇所です。

1 ですが、こちらは、先程の見直し対象地区の内容になっています。

都市計画上の位置付けや政策的な課題に対応を要する地区としまして、ア 南北都市軸等の幹線道路の沿道地域ということで、その下の箇条書きが主な検討箇所を表したものになります。国道129号と湘南新道の交差点及び湘南新道沿道ということで、右側の図面の中で国道129号と湘南新道の交差点部分に赤い楕円があるかと思えます。

1-ア（国道129号と湘南新道の交差点及び湘南新道沿道）こちらを今回の見直し対象地区の見直し箇所と考えています。

続きまして、イ 地域生活圏の形成に向けて生活利便施設が不足する地域です。岡崎周辺、公所周辺ということで、右の図面では1-イ（岡崎周辺）と1-イ（公所周辺）で考えています。

続きまして、2 土地利用の現況・動向から対応を要する地区です。

ア まとまった範囲で住宅地化が進んでいる工業地や商業地等、土地利用の転換が顕著な地域もしくは促進すべき地域ということで、右の図面の右の上段の2-ア（田村9丁目の工業団地）と中央下段の2-ア（立野町の近隣商業地）、こういった箇所等を検討しております。

また、イとしまして、都市計画道路の整備や廃止に伴う沿道地域ということで、駅の南側の旧平塚駅八重咲町線の沿道です。現在廃止していますが、平塚駅八重咲町線沿道の用途地域の見直しを進めていこうと考えています。

また、最後の3の公共施設の最適化の視点から対応を要する地区としまして、平塚市総合公園、馬入ふれあい公園平塚競輪場とその周辺、また、市役所とその周辺、この4箇所について用途地域の見直しを考えています。

では、3 ページをご覧ください。

ここからは、それぞれの見直し対象地区ごとに変更の方向性を検討しています。

こちらについても、検討箇所の主な例として、変更の考え方を示しているものです。まずは、見直し対象地区の1-ア、南北都市軸等の幹線道路の沿道地域です。

左側の図1をご覧ください。図1. 国道129号と湘南新道の交差点周辺の都市計画及び道路の整備状況を現況の用途地域図に重ねたものとなっています。

下段にコメントを記載しています。国道129号は、ツインシティ大神地区内の区間を除き、整備済の都市計画道路です。

湘南新道は、国道129号より東側が整備済であり、西側が事業認可を受け、神奈川県により令和4年までの期間で整備中となっています。

国道129号と湘南新道の交差点及びその周辺の沿道には、第一種住居地域、準工業地域、工業地域を指定しています。

また、県西部分になります。駅前通り線や萩原八幡線は、未整備となっています。

右側の図を見てください。こちらは都市マスタープラン（第2次）における土地利用の配置方針図です。

平塚市都市マスタープラン（第2次）における土地利用の配置方針図では、国道129号の沿道及び湘南新道沿道は沿道市街地として指定しています。

では、左側の青い部分をご覧ください。

国道129号は、伊勢原藤沢線、湘南新道、萩原八幡線等の都市計画道路と交差していますが、湘南新道については、国道129号より東側が整備済、西側が事業認可を受け整備中となっています。

課題としましては、都市マスタープラン（第2次）における土地利用の配置方針図にて、国道129号と湘南新道の沿道は、沿道市街地に指定しています。

湘南新道については、国道129号より東側が整備済であり、西側が事業認可を受け、神奈川県により令和4年までの期間で整備中となっています。

完成後は、幅員25mの道路となり、交通量の増加などから沿道の施設の立地需要が高まることが予想されます。

それらを捉え、ネットワーク沿いの都市機能を誘導する必要があります。

対応としましては、国道129号と湘南新道の交差点及び湘南新道の沿道は、整備後の沿道の施設の立地需要等を捉え、沿道にふさわしい施設の誘導及び沿道背後地の住環境の保全に向け、現在の用途地域の緩和等を含め検討する必要があります。

一番下段の検討の基本的な考え方としましては、都市マスタープランの位置付けや都市計画道路の整備を踏まえ、用途地域等の変更を検討していきます。

続きまして、4ページをご覧ください。

こちらは、見直し対象地区1-イ 地域生活圏の形成に向けて生活利便施設が不足する地域です。

左側の図3は岡崎周辺の建物用途別現況図と用途地域の重ね図です。

こちらは、見直しの対象地区です。

まず、この地区では、中央に青い線で大句丸島線があります。緑の部分が第一種低層住居専用地域、また、黄緑の部分には第一種中高層住居専用地域が指定されています。凡例ですが、ピンク色が商業施設を表しており、スーパーマーケットやコンビニエンスストア、ドラッグストア等を表しています。緑色が高齢者福祉施設、青色が児童施設となっています。

次に、赤い丸ですが、商業施設からの徒歩圏である300mを示しています。

続きまして、表1の岡崎周辺の年齢5歳階級別男女人口割合と人口推移です。

岡崎周辺については、第一種中高層住居専用地域の大句丸島線沿道に複数の商業施設が立地していますが、一般的に歩ける距離である300mの範囲には多くの地域が含まれません。

人口動態を確認すると60代以降が多く、20代、30代が少ない状況であり、新しい世帯の流入が少ないと予想されます。

また、人口推移を確認すると減少傾向にあります。

次に右側ですが、参考となる地区です。

図4は真田・北金目周辺の建物用途別現況図と用途地域の重ね図です。

こちらは、東海大学前駅真田線や北金目真田線、県道612号線沿いに第二種中高層住居専用地域が指定されています。こちらも先程の凡例と同じです。

真田・北金目周辺については、第二種中高層住居専用地域の東海大学前駅真田線、北金目真田線、県道612号の沿道に複数の商業施設が立地しており、一般的に歩ける距離である300mの範囲に多くの地域が含まれます。

人口動態を確認すると20代から40代が多く、新しい世帯の流入が多いと予想されます。また、人口推移を確認すると増加傾向にあります。

では、なぜこの2地区を比べたかと言いますと、真田・北金目地区は、区画整理をしており、第一種低層住居専用地域を囲うように沿道に第一種中高層住居専用地域を配置しています。おおむねバランスよく施設が配置されていることや人口の割合や推移を見ても、参考となる地域であると考え、岡崎地区と真田・北金目地区の比較をしています。

次に左側をご覧ください。市全域を確認しますと、岡崎周辺、公所周辺に生活利便施設が不足していることがわかります。

課題としましては、生活利便施設の不足は、住宅地としての魅力の低減につながり、住宅地の陳腐化を招きます。

その結果、住民の更新が起こらないため、建築物も更新されず、建築物の老朽化の進展や人口の高齢化が地域の課題となる可能性があります。

第一種低層住居専用地域は、低層住宅の良好な環境を守るための地域ですが、店舗については単独での立地ができないことや小規模の建築物しか建てられないため、生活利便施設の不足が起きています。

対応としましては、低層住宅の良好な環境を保全しながら、歩いて暮らせるまちづくりを進めるため、各地区の用途地域の種類や配置を検討し、生活利便施設を誘導できるように一部の用途地域の緩和を検討する必要があります。

続きまして、5ページをご覧ください。

こちらは、見直し対象地区2-ア・イ まとまった範囲で住宅地化が進んでいる工業地や商業地等、土地利用の転換が顕著な地域もしくは促進すべき区域です。

図5及び図6がこちらの地域です。一番右側の図7が都市計画道路の整備や廃止に伴う検討地域となっています。

また、表3につきましては、用途地域等の見直し対象地区別の概要及び検討の方向性の記載をしています。

こちらについても、代表的な3地区を挙げています。こちらの表の見方ですが、一番左から地区名、地区面積、現行の用途地域、見直しの視点、見直し対象地区、検討の方向性、都市マスタープランの土地利用配置方針、そして、都市計画基礎調査によります建物延床面積の現況としまして、平成27年度、平成22年度、平成17年度という形で並べています。

それぞれ、住居系、商業系、工業系の割合を記載しています。

次に下の図5をご覧ください。

こちらの図5の田村9丁目の内容が表3の上段になります。

この地区は、工業系用途地域である準工業地域に指定していますが、建築用途別現況図を確認すると、住居や集合住宅が多く、平成27年度の都市計画基礎調査の結果では住居系の床面積が90%以上あります。工業系の床面積の割合は、約6%と低い状況となっています。

次に中央の図6をご覧ください。

こちらは、立野町の近隣商業地域の内容となっています。

この地区は、商業系用途地域である近隣商業地域に指定していますが、建物用途別現況図を確認すると、一部、単独の商業施設が立地しているものの、住宅や集合住宅が多く、平成27年度の都市計画基礎調査の結果では住居系の床面積が約76%と高く、商業系の床面積の割合は、約2%と低い状況となっています。

次に2-イにつきましては、桃浜町の内容です。

こちらは、都市計画道路が廃止された箇所です。

この地区は、都市計画道路の沿道の用途地域として近隣商業地域を指定していますが、建物用途別現況図を確認すると住宅や集合住宅が多く、単独の商業施設は確認できません。

また、都市計画道路の廃止を平成25年に行っています。平成27年度の都市計画基礎調査の結果では住居系の床面積が約99%となっております。周辺の土地利用も住居系の建築物が多いです。

左側に課題と対応を記載しています。

課題としましては、5年ごとに調査を行っている都市計画基礎調査における建物用途別現況図を確認すると、商業系用途地域、もしくは工業系用途地域において、住居系の建築物が多く存在する地域があります。

特に、近隣商業地域や準工業地域は、建築物の用途の規制が緩やかで、様々な建築物が建つ可能性があり、生活環境や操業環境など双方にとって課題があります。

対応としましては、都市マスタープランの土地利用の配置方針図や総合計画をはじめ、各計画に照らし、用途地域等変更が見込める地域については住居系の用途地域への変更を検討する必要があります。

なお、工業系用途地域の変更にあたっては、隣接する工業系の用途地域の土地利用に配慮し、商業系用途地域の変更にあたっては、商業施設の誘導のため、幹線道路の沿道に配慮します。

また、用途地域の変更に当たっては、不適格建築物の存在に特段の配慮をするものとします。

最後になります、6ページをご覧ください。

こちらは、3-ア 平塚市総合公園、馬入ふれあい公園、平塚競輪場等の公共施設及びその周辺の地域です。

図8については、平塚市総合公園周辺の建物用途別現況図、図9については、平塚市総合公園周辺の用途地域等の指定状況を記載しています。

中央の表4をご覧ください。

こちらは、検討箇所の概要といたしまして、4つ記載しています。最初に平塚市総合公園です。現在の用途地域は第一種住居地域、土地利用の配置方針については、緑地・自然系用地となっています。課題としましては、陸上競技場や野球場等（観覧場）の建築にあたり、建築基準法の特例許可を取得しているという状況になっています。

続きまして、馬入ふれあい公園です。現在の用途地域は工業地域となっており、課題としましては、体育館（観覧場）の建築にあたり、建築基準法の特例許可を取得しているとなっています。

続きまして、平塚競輪場とその周辺です。こちらの現在の用途地域は商業地域と工業地域となっており、課題としましては、都市マスタープランにおける土地利用の配置方針と現在指定されている用途地域に乖離があるとなっています。

続きまして、市役所とその周辺です。こちらの現在の用途地域は第一種住居地域と工業地域となっており、課題としましては、都市マスタープランにおける土地利用の配置方針と現在指定されている用途地域に乖離があり、建物の高さについて、高度地区の適用除外が認められて建築されているとなっています。

左側にそれぞれの課題と対応を記載しています。

平塚市総合公園は、都市マスタープランにおける土地利用の配置方針にて緑地・自然系用地に指定しています。

園内の陸上競技場や野球場等は、観覧場として、建築基準法の特例許可を受け、建築されています。

これらの機能を将来に渡り維持するためには、周辺の土地利用の現況や用途地域を踏まえ、住居系用途地域を維持しつつ、特別用途地区の指定を検討する必要があります。

この特別用途地区の指定と言いますが、表5に記載しています。

まず、目的としましては、用途地域を補完し、地区の特性に応じた特別な目的から特定の用途の利便の増進や環境の保護を図るため、建築制限を規制又は強化する地区です。

そして、今回の体育館等には、新たに記載してあるレクリエーション地区となってくるかと思えます。

制限内容の例としては、観覧場等の住居系用途地域で建てられない建物を建てられるようにすることなどが考えられます。

そして、一番右側に国の考え方・全国の動向を記載しています。国の考え方としましては、特別用途地区については、地域の実情に応じた適正な用途制限等を行うための手法として、積極的な活用に努めることとされています。

活用事例としましては、石川県小松市の小松市運動公園周辺において、用途地域の制限により建てられない野球場や陸上競技場（観覧場）などを都市マスタープランの位置付けに基づき、将来も維持していくこととして建替えが円滑にできるよう、特別用途地区を指定し、緩和しているという内容になっています。

続きまして、左側の課題と対応の馬入ふれあい公園の説明をいたします。

馬入ふれあい公園は、都市マスタープランにおける土地利用の配置方針にて緑地・自然系用地に指定しています。

園内の体育館は、観覧場として、建築基準法の特例許可を受け、建築されています。

これらの機能を将来に渡り維持するためには、周辺の土地利用の現況や用途地域を踏まえ、工業系用途地域を維持しつつ、用途地域の変更を検討する必要があります。

続きまして、平塚競輪場とその周辺です。

平塚競輪場とその周辺は、都市マスタープランにおける土地利用の配置方針にて商業地域、沿道市街地に指定していますが現況用途と乖離があるため、都市計画公園小波公園の区域を踏まえ、土地利用の配置方針に整合した用途地域の変更を検討する必要があります。

最後に、市役所とその周辺です。

市役所とその周辺は、文教厚生施設や官公庁施設が多く立地し、都市マスタープランにおける土地利用の配置方針にて商業・業務地に指定しています。

市役所は、建物の高さについて、高度地区の適用除外が認められ、建築されています。これらの機能を将来に渡り維持するためには、土地利用の配置方針と整合した用途地域の変更を検討する必要があります。

今回は、見直し対象地区ごとに、今回の見直しに対して、どこに着目しているのか、また、どのような所を想定しているのか等を例を挙げて説明をさせていただきました。

今後、これらの見直しの方向性を基にさらに検討を進めまして、次回は地域ごとの動向や課題等を踏まえまして、用途地域等の見直しに向けた地域別の方向性などを整理していきたいと考えています。

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)

整理の方向として、第一種低層住居専用地域については、店舗等が建てられないので、300mの徒歩圏をカバーするためには、第二種低層住居専用地域ですとか、もう少し緩める考え方と、工業系用途地域については、どちらかというところ、住宅が増えてきたので、工業系用途地域のままですと何でも建ってしまうので、もう少し縛って、住環境に優しい地域に改善しようということと思えばよろしいでしょうか。

(事務局)

1点目の第一種低層住居専用地域の内容ですが、4ページに記載があります。

第一種低層住居専用地域ですと、単独の店舗を建てることはできません。歩いて暮らせるまちづくりを進めるために、現状店舗が少ない所に関しても、少しでも店舗が建てやすい状況にするために、緩和する方向で考えていこうと考えています。

次に、工業系についてですが、5ページの内容になってきます。

準工業地域については、規制が緩やかで様々な建物が建つこととなります。

準工業地域の中で住宅率がかなり高い状況になっています。

例えば、資料の例ですと、住居系の建物延床面積が90%、工業系が6%という形でかなり差があります。

そのため、現状に合った用途地域の見直しを考えていこうと考えています。

それに対しては、周りの工業系の用途地域等の近隣の状況を見ながら、慎重に対応していこうと考えています。

(委員)

一般の住まわれている方に用途変更の説明をする時は、利便性の向上ですとか、工業地域の場合、様々な建物が建ってしまっ、都市としてのバランスが悪くなるので、このような見直しをしますというような表現で説明をしていただけると良いと思います。

住んでいる人から見ると、利便性が上がるとか、土地利用の混在が整理されるとか、住環境が良くなるといった、品が良い言い方で説明をしていただく方が、納得感が得られやすいかと思います。

できれば、一般の市民の方の説明時には、住んでいる人から見て、変えた方が良いかなど感じる表現になるように簡潔に説明をしていただけるとありがたいです。

(事務局)

そのような形で説明したいと思います。

おそらく、難しい内容で説明してしまうと、分からなくなってしまうと思うので、なるべく、住民の方の目線で説明できたらと思っています。

(会長)

変更するポイントをもう少し整理していただけたらと思います。他市の例を見ても、なかなか判断しにくいと感じます。

見直しにあたって、考え方としてその辺の基準はあるのでしょうか。

(事務局)

考え方については、昨年、用途地域の指定をする際の指定方針及び指定基準を都市計画審議会の意見を聴きながら、作成を進めてきました。

その中で整合したものについて、検討をしていこうと考えています。

実際のところは、都市計画基礎調査のデータの内容を踏まえながら、現況とデータ、都市マスタープランの土地利用配置方針図に適合したものについて、今回は見

直しをしていこうと考えています。

そのため、どこでも見直しをするということではなく、あくまでも都市マスタープランを踏まえた用途地域の見直しを進めていこうと考えています。

(会 長)

おおよそ、どれくらい変更すると予測していますか。

(事務局)

先程の資料の2ページで説明したとおり、主な見直し検討箇所が見直しの候補地になると考えており、この箇所に類似した箇所について現況調査を踏まえて、抽出しております。

次回の都市計画審議会以降、地域別に資料を作って、地域別の中で、例えば、住居系にした方が良いところは、このような場所がありますとか、逆に工業系にした方が良いところは、このような場所がありますといった資料をご用意したいと思います。

今回そのような資料を出すと混乱されるかと思い、考え方から整理をさせていただきました。

(会 長)

おそらく、用途地域は土地の評価に影響を及ぼすので、住民の方はここが一番反応するところだと思います。

この場所は住宅になった方が良くと思う人はいるとは思いますが、土地の価値が下がってしまうと思う人もいると思います。

(委 員)

個人事業主の方からいろいろ話を聞きますが、昔から工場をやっている方たちは、後から住宅が建ったりして、だんだん工場ができなくなってしまうと聞きました。

また、どこかへ移動してくださいといったような指導を受ける時代になってきています。

市として変える事ばかりを考えてしまうのではなく、もともとある工場等のことも考えていただきたいです。

全体の99%が中小企業で、働いている人も70%は中小企業で働いているため、その辺も十分に考慮して考えていただき、まちづくりを進めていかないといけないのではないかと思います。よろしく申し上げます。

(事務局)

先程の用途地域等の見直しに係る基本方針(案)の3ページの表3に用途地域等の変更経緯を記載しています。

その中の昭和61年度の昭和62年3月に用途地域の変更をしています。その際

に工業環境の増進といった目的で工業専用地域を拡大した経緯があります。

そこで、今回の用途地域の見直しに際して、工業系用途地域の工業専用地域については、引き続き工業環境に配慮するというので、そういったところはあまり見直す必要はないと考えています。

やはり着目するのは、準工業地域で住環境と工業地が混在していたところ。土地利用動向を見ますと、少しずつ工場が少なくなり、9割以上が明らかに住宅系に転換しているエリアがあるところを少し検討していきたいと考えています。

その際も既存に工場が残っているあるいは、そういった部分でどこまで区域を見直すのか、細かな視点で整理をしていきたいと考えています。

(会 長)

その他に考えられるのは、どのようなところですか。

図のところ、住宅がある程度減ってしまうとか市街化区域の中で、そういった箇所はありそうなのでしょうか。

(事務局)

見直しの対象地区ごとの主な例というところ。対象地区の類似箇所を抽出していますので、大きく見てこの2ページのような考え方で進めていきたいと考えています。

今回のポイントとしましては、都市マスタープランに沿っての見直しということで、南北都市軸の強化や国道129号と都市計画道路の整備が進んでいる湘南新道の交差点に着目して、南北都市軸の強化をしていきたいです。

この場所はまだまだ道路整備ができていない箇所がありますので、そういったところは段階的にやっていきたいと考えています。

もう1点は地域生活圏ということで、第一種低層住居専用地域におきましては、住環境の保全を守ることは、前提としなければなりません。幹線道路の沿道も今の用途地域ですと店舗兼住宅しか建てられず、単独のコンビニエンスストア等を建てることはできない状況です。

これまで、地域の商店街があり、兼用住宅の店舗がありましたが、減ってきている状況です。

そういった地域にこれから少しでもコンビニエンスストアが立地しやすい環境を作るべきではないかというところを大きな視点として考えていきたいと思えます。

(委 員)

4ページの見直し対象地区の1-Iについてですが、次回以降に資料をいただけるとのことなので、その時でも構わないのですが、表1の分析の下にある内容の中で20代や30代が少なく、人口が減少してきていて、今後も人口減少が予測されるということが書かれています。

一方、真田・北金目周辺においては、商店もあり、人口的には真逆で10代、3

0代、50代がいらっしゃるということですが、そもそも人口の数でみると、岡崎周辺の方が平成31年は9,400人と圧倒的に多く、真田・北金目周辺は、人口は増えてはいるけれども、8000人弱でまだ少ない状況です。

これから増えていくと予測すると、多いところは、すごく減っていて、少ないところは増えてはいます。

また、周辺を見ると、真田・北金目周辺においては、東海大学前駅が近くにあり、もう一方の岡崎周辺も伊勢原駅がそう遠くないです。

それにも関わらず、減っていくというのは、単純に商業地域を通り沿いに張らせたとして、人が増えるようなものなのかどうかというのが、私は判断できないと思うところがあります。

その辺り、人口減少の原因がどこにあるのか、また、このままの状況であったとして、予測は難しいとは思いますが、今後どのように推移していき、それをこう変えることによって、このように推移していき、変わっていくのではないかというイメージがあれば説得力があると思います。

割と似たような場所にも関わらず、結構違うなという印象でした。

また、ちなみに、この地図は同じスケールでしょうか。

同じであれば、結構近いにも関わらず、違いがあるのですね。

(事務局)

地図のスケールについては、同じです。

次に、人口推計の動向ですが、平塚市の人口は全市的に平成22年がピークで、今回のこの住宅地については、その時点から人口減少が始まっています。

それが、顕著に表れたのが、岡崎地区なのではないかと思います。

右側の真田・北金目周辺は人口減少が続いていたのですが、この一体は土地区画整理事業で区画整理を行ったため、幹線道路のセンター地区を中心に住宅供給が始まっていて、これからも住宅供給がされるエリアです。

そのため、人口はさらに増えるであろうということで、いずれは岡崎地区と逆転する可能性があります。まだまだ宅地について、右側の真田・北金目周辺地区に用地がたくさんあるというような状況です。

そういった中で、左側の岡崎地区の一部は、昔の住宅地造成事業法で整備をした住宅地で、古い住宅の造成地の地域がございまして、そういった地域と、昨今、土地区画整理事業で整備した宅地造成の違いがございまして、今ですと、生活環境を維持するために、計画的に沿道の店舗が誘致できるような用途地域を配置したのが、右側の真田・北金目周辺地区です。

これも1つ、モデル的に過去の造成した用途地域を検証していこうではないかということで、例として挙げさせていただきました。

(委員)

真田・北金目周辺地区は人口が増えていく傾向があるとして、土地をさらに広げ

ていくことは、事業者としては魅力的と判断をしていくというのは分かるのですが、平塚市としては確実に人口が減少していく傾向がある中で、この地域は宅地として増えていく、他のエリアは、どのようになっていき、入ってくる人達が、市外から来る人なのか、市内から移動してくる人なのか、いろいろなパターンがあると思います。

絞れないとは思いますが、私としては空家の研究をしている中で、全ての街がそのまま残るとするのは、日本全体を見てありえないと思っています。

その中で人口が減っていても、このように適切になれば、環境としては良いのではないかといいところ、人口が減っていている岡崎周辺もこのまま減っていくとしてもこれぐらいでとどめたいとか、魅力的に育てていき、あるところに落とし込もうとか、何かそのようなビジョンがあると、こういった用途地域の変更も具体的にわかるような気がしました。

これは、意見として聞いていただければと思います。

(会 長)

おそらく、大きく違うのは、右側の真田・北金目周辺地区は東海大学があり、3万人の学生が毎年入ってきます。そのインパクトがとても大きくて、左側の岡崎周辺地区はそのようなインパクトがありません。それが影響していると思います。

岡崎周辺地区は落ち着いた住宅だと思えますが、住んでいる人以外は訪れる機会が少ないので、住んでいる人がいなくなったりすると、増えていきません。

それに対して真田・北金目地区は、そのために土地区画整理事業をやったというのがありますが、もともと商業施設を含めて使う人がたくさん来ている地域のため、インパクトがあるのだと思います。

また、大学名がついている駅は知的レベルが高いというイメージがあります。他の大学名がついている駅も人口が増えている現状です。

今は、子育て環境が良いと考える方がいらっしゃるのでは、その辺が影響しているのではないのでしょうか。

その辺を用途地域を決めていく時に入れていけるかどうかで、用途地域の見直しをする際に読み取っていけるかどうかだと思います。これは、逆に言うとそれをどう作っていくのかというまちづくりの方針だと思います。

現状で、真田・北金目地区は地区計画がありますが、もし、ない場合は、地区計画を作っていくしかないと思います。

この地区としてどのような将来像を作るのかということが重要だと思います。

この地域は特に市街化としては連帯していない場所なので、連帯している場合とは違い、そういう意味では、そこ独自の施策を考えないといけないと思います。

ただ、この地域は生活をしている人にとっては非常に困ると思うので、それをどのように誘導できるのかというのが重要だと思います。

それは、かなり大変だと思います。

用途地域の見直しは平塚市全域をやっつけていかなければいけないので、用途地域も

限界があり、日本の用途地域はそんなに厳密ではないので、意外とそのようなものを吸収してしまうところもあると思います。

そのため、今回の見直しは特別に顕著に出ているところは直していきたいということだと思うので、他の箇所はそんなに大きく変えられないと思います。

エリアを縮めることも出来ないなので、田園住居地域といった新しい用途地域を導入できないかだと思います。田園住居地域の方針はまだ出ていないでしょうか。

(事務局)

まだ出ていないです。

(会 長)

今回の用途地域の見直しで田園住居地域が入ってくることは考えられないのでしょうか。

(事務局)

今のところ厳しいと思います。

(会 長)

拡大できるのであれば、田園住居地域を増やせば良いのですが、拡大できないのであれば、必ず縮小する方向にしなければいけないです。

それは、価値を下げることになるので、もう少し顕著にでないと思えられないと思います。

(委 員)

今回の見直しのスケジュールについて教えてもらいたいのですが、報告資料1-2の13ページに見直しの進め方の記載がありまして、具体的には都市計画法の手続きを行っていくと思うのですが、最終的に用途地域を変更する最終の目途は大体、どれくらいの期間を考えているのでしょうか。分かれば教えていただきたいです。

(事務局)

スケジュールについてですが、13ページの今後の手続きのステージ3を行っていくこととなります。最終的な用途地域の変更については、令和2年度中に行っていくと考えています。

この都市計画審議会で用途地域の見直しということで検討作業を行い、みなさんに見ていただいています。春頃に検討素案を作成しまして、市民の方の説明会及びパブリックコメントを実施したいと思っています。

その後、変更素案から変更案にし、都市計画法の変更となります。その後、ホームページで周知をし、都市計画審議会で諮っていきたくと思います。

令和2年中または、令和2年度中というところで、取組んでまいりたいと考えて

います。

(会 長)

他はよろしいでしょうか。

本日は当日資料があり、説明がありましたが、継続審議ということで、完全に理解できないものについては、次回の審議会で説明をしていただこうと思います。

全体を通して、何か意見はありますか。

(委 員)

用途地域の変更の内容ではないですが、先程の説明のパブリックコメントの中でも少しありましたが、高さ制限について、平塚市の都市計画法の中では31mが最高限度だと思いますが、こうすればもっと高くできるということを皆さんご存じなのででしょうか。

(事務局)

高度地区で緩和基準は設けていまして、それぞれの高さに合わせた緩和規定があります。商業地域ですと31mが制限になっていますが、緩和によっては45mであったり、自由に建てる事が出来ます。

これについては、出来るだけ周知を図れるよう、ホームページやチラシに緩和規定がありますという記載をし、周知をしている状況です。

(委 員)

事あるごとに高さ制限の話が出てくるので、その辺の説明が行き届いてないのではないかと感じています。

その辺の周知を住んでいる方に十分にしていかなないとまたパブリックコメントの意見として出てくると思います。ご存じないから、意見として出てきていると思います。その辺も、市議会委員の方もいらっしゃるのので、考えていただいて、市民の方に十分に周知できるように手立てを作っていただきたいと思います。

(事務局)

わかりました。検討させていただきます。

(会 長)

他は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ので、第171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】午後4時05分