

第174回平塚市都市計画審議会会議録

- 1 日 時 令和2年12月17日(木) 午後2時00分～午後3時05分
- 2 場 所 平塚市役所本館 619会議室
- 3 出席委員 14名
杉本 洋文、梶田 佳孝、諸伏 清児、府川 勝、上野 仁志、
山原 栄一、枝川 眞弓、木下 洋司、佐藤 光夫、鳥海 衡一、
長尾 亨、中村 晃久、鎌田 耕造(代理 中村 宏)、相原 久彦
(代理 浪貝 洋正)
- 4 欠席委員 1名
堀 康紀
- 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 | 渡邊 浩 |
| 都市計画担当 | |
| 課長代理 | 古部 永二郎 |
| 主 査 | 染谷 健太郎 |
| 主 査 | 須藤 元 |
| 技 師 | 畠山 美紗子 |
| まちづくり政策担当 | |
| 課長代理 | 谷田部 栄司 |
| 主 査 | 米山 敬太 |
- 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) 報告案件

- ・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174回平塚市都市計画審議会を開会いたします。

先程、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、わたくしと諸伏清児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、議事の報告案件に入ります。

「用途地域等の見直しについて」でございますが、まず初めに「用途地域等の見直しに伴う不適格建築物の調査結果」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、「用途地域等の見直しについて」ご説明します。

前回ご説明させていただきました、第172回の審議会から委員の改選もありましたので、最初にこれまでの検討経過についてご説明します。

資料は、お手元の右上に報告資料1-1と記載した資料となります。

まず、「1. 背景と目的」です。

本市の用途地域等の見直しについては、平成8年の全市的な用途地域の見直しから約20年以上が経過しており、その間、社会経済状況等の変化やまちづくりの進展などにより、様々な課題が顕在化しており、全市的な用途地域等の見直しが必要になると考えたことから、検討を進めてきました。

次に、「2. 検討内容」です。

都市計画審議会においては、今までに3つの検討内容について、ご意見をいただけてきました。

1つ目が、「平塚市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」の作成です。こちらは、用途地域や高度地区などの都市計画を定める際の数値基準などを定めたもので、令和元年5月に策定が完了しています。

2つ目が、「平塚市用途地域等の見直しに係る基本方針」の作成です。今回の用途地域等の見直しを行うにあたっての基本的な考え方を示すもので、令和元年12月に策定が完了しています。

3つ目が、「用途地域等の変更素案、案」の作成です。見直し基本方針の策定以降、具体的な変更区域について、現在まで検討を進めてまいりました。

次に、「3. 検討項目の位置づけ」についてです。

都市計画の基本的な方針である「平塚市都市マスタープラン（第2次）」や「指定

方針及び指定基準」に即し、関連計画等に整合した「見直し基本方針」に基づき進めます。

次に、2ページの「4. 庁内の検討体制」についてです。この見直しに関しましては、庁内の関係する11部、18課において検討を進めてきました。

また、その下の「5. 検討経過」では、これまでの検討の概要を表形式で示しています。

続いて、3ページから5ページの、「6. 用途地域等の見直しに係る都市マスタープランの位置付け」です。今回の見直しに係る都市マスタープランの位置付けを記載しています。

主要な部分のみご説明します。

4ページの「将来都市構造」です。図6がそのイメージとなっています。「平塚市都市マスタープラン（第2次）」では、平塚駅周辺を南の核、ツインシティ大神地区を北の核、土屋、吉沢周辺を西部地域として、この2核1地域を形成し、いかすこととし、本市の将来都市構造を示しています。

また、南と北の核を結ぶ軸を南北都市軸として、都市活動の中心となる軸としています。

次に、5ページの「分野別の方針」です。

「平塚市都市マスタープラン（第2次）」における「分野別の方針」では、将来の都市の姿と将来都市構造を実現するため、まちづくりに関わる7つの分野を設定し、分野ごとに方針を示しています。

また、「平塚市都市マスタープラン（第2次）別冊」において、4項目からなる「ひらつかの魅力を高めるまちづくり方針」により分野別の方針を補完しています。

青枠の7項目が平塚市都市マスタープラン（第2次）、緑の枠の4項目が平塚市都市マスタープラン（第2次）別冊の項目です。

平塚市都市マスタープラン（第2次）の土地利用の配置方針では、住宅地や商業地など市街地の類型ごとに方針を定めており、その方針を実現するための土地利用を示す図として図8の土地利用の配置方針図を定めています。

今回の用途地域等の見直しにおいても、この土地利用の配置方針図を踏まえ、検討しています。

また、別冊の暮らし続けられるまちづくりの方針では、本市の基本構造である「2核1地域」と既存の地域生活圏をいかし、中心市街地だけでなく、各地域の生活圏への機能集積を図ることにより、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こととしており、図7でそのイメージを示しています。

さらに、自立的な地域生活圏の形成のために、それぞれの地域特性に応じた機能の誘導・集積を進め、相互に役割を補完しながら、市全体として都市機能の維持をめざすこととしています。

次に、6ページ「7. 見直しの視点と見直し対象地区」です。

今回の用途地域等の見直しにあたっては、見直し基本方針に示した5つの「見直しの視点」及び7つの「見直し対象地区」に基づき、土地利用の現況や動向、施設

の分布状況などのほか、各種計画との整合を検証し、検討しています。

見直しの視点につきましては、

視点1、「都市マスタープランに掲げる土地利用の配置方針を基本とするとともに、地域の特性に配慮した土地利用を図る必要があります。」

視点2、「都市マスタープランに掲げる南北都市軸の強化を図るため、ネットワーク沿いの都市機能の集積と交通結節点の創出を誘導する必要があります。」

視点3、「都市マスタープランに掲げるコンパクトシティ・プラス・ネットワークの形成をめざし、市全体として都市機能の維持を図る必要があります。」

視点4、「歩いて暮らせる地域生活圏の実現をめざし、生活利便施設の適正配置を誘導する必要があります。」

視点5、「公共施設の最適化に向けた適正配置を誘導するため、市民に親しまれる公園等の機能更新を的確に推進する必要があります。」の5つです。

そして、見直し対象地区は、

1の「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」では、「ア南北都市軸等の幹線道路の沿道地域」、「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。

2の「土地利用の現況・動向から対応を要する地区」では、「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」、「イ 都市計画道路の整備や廃止に伴う沿道地域」です。

3の「公共施設の最適化の視点から対応を要する地区」では、「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。

4の「用途地域等の区域の境界等で課題のある箇所」では、「ア 地形地物等の変化のある箇所」、「イ これまで境界等で課題のあった箇所」、以上、全部で7項目となります。

次に、7ページの「8. 見直し検討区域の抽出」です。

今回、見直しを検討する区域は、「見直しの視点」及び「見直し対象地区」に基づき、建物や土地利用、生活利便施設、人口等の分析を行い、抽出しています。

下の図3、4は、見直し基本方針の見直し対象地区(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」と(2)「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」の検討の一例です。

図3では、生活利便施設の配置の検討として、コンビニやスーパーマーケットなどの徒歩圏を分析し、空白地帯を抽出しています。

また、図4では、商業系用途地域のうち、住宅が多くなっている地域を抽出しています。そして、次ページの、図5では、図4の分析から商業系用途地域において、商業系の延床面積率が低いいため、検討の対象とした区域を示しています。

最後に、「9. 見直しの進め方」です。今後は、市民意見をお聴きするため、本日お示しする、用途地域等の変更(素案)について、パブリックコメント手続及び地域説明会を実施し、令和3年度は、都市計画変更手続きを進めます。

続いて、用途地域等の見直しに係る不適格建築物の調査結果についてご説明します。

前回、令和2年7月7日に開催した都市計画審議会においては、見直し基本方針に示す用途地域の変更の考え方とそれに基づき抽出した区域について、ご意見をいただきました。

この抽出した区域について、ここでは、まず用途地域等の変更を行う上で重要となる不適格建築物の調査を実施したので、その結果を踏まえ、ご意見をいただきたいと考えています。

まず、右上に報告資料1-2と記載した資料をご覧ください。

都市計画の素案をまとめるにあたり、不適格建築物の調査を進めた全区域が報告資料1-2にまとめてあります。

資料左側の凡例のとおり、赤枠が見直し対象地区となっています。

前回の都市計画審議会にお示しした区域から、内容に変更のあった区域が資料左下の凡例にある、青と赤のハッチングで示してあります。まず青のハッチングは平塚市総合公園です。これまで用途地域を含め、特別用途地区の検討をしてまいりました。当該公園内の陸上競技場や野球場の観覧席部分が建築基準法の特例許可を受け、建てられており、当該施設については今後も維持していく施設であることから、都市計画制度を検討してきました。用途地域の変更を行わないまま、一部の建築物の用途を許容することのできる都市計画制度として、特別用途地区の指定を進めておりましたが、今回の特別用途地区の指定に必要となる国土交通省との事前協議の結果を踏まえ、具体的な施設更新等の計画に合わせて、特別用途地区の検討を進めることとし、今回の用途地域等の見直しからは除外しております。

続いて、赤のハッチングの部分ですが、この後、既存不適格建築物の件数等をお示しする中でご説明いたしますが、前回の都市計画審議会から建蔽率の指定を60%から80%に変更しております。

見直し対象地区は、青のハッチングを除いた23箇所が変更箇所となっています。

続いて報告資料1-3をご覧ください。

こちらは見直し対象地区の一覧です。各地区の面積、見直し基本方針における見直しの視点および見直し対象地区、都市計画に定める現行の用途地域等と用途地域等の検討案を示しております。

建物現況は平成27年度に実施した、都市計画基礎調査における、見直し対象地区内の建物の現況を、延べ床面積をベースに、住居、商業、工業に分け、割合で示したものです。

ここからは、見直し対象地区の不適格建築物の状況について説明させていただきます。

報告資料1-4の不適格建築物調査書及び報告資料1-5の不適格建築物分布図についてご説明します。まず、資料の見方ですが、報告資料1-4の不適格建築物調査書については、地区ごとにまとめてあります。表の左から、地区名、地区番号、区域内の建築物総数、用途地域変更の概要として、現行の用途地域と建蔽率及び容

積率を示しています。右側に移りまして、一番上段にあります、従前からの不適格建築物数及び変更した場合の不適格建築物の棟数をそれぞれ建築物の用途、高さ、斜線、建蔽率、容積率ごとに不適格建築物の数を表しております。

報告資料1-5の不適格建築物分布図ですが、右側の凡例をご覧ください。不適格の項目により、凡例を変えております。不適格の項目は建蔽率、容積率、用途、高さをそれぞれ色で分けております。

今、ご説明した、それぞれの丸印が区域外の建築物にも示しているものもありますが、既存不適格建築物については、敷地等が区域に入る可能性があるかと判断したものも含め、調査しております。

それでは、不適格建築物の発生状況についてご説明します。

ここからは、報告資料1-4の調査書と1-5の分布図を並べてご覧ください。報告資料1-5の分布図は2500分の1の縮尺で示しております。補足として、見直し対象地区の平塚市全域における位置関係については報告資料1-2をご覧くださいただければと思います。

まず、報告資料1-4の不適格建築物調査書の右側の「変更した場合の不適格建築物の棟数」の用途の項目をご覧ください。着色をしておりますが、いずれの地域も件数及び比率が小さい数値となっております。今回の用途地域等の変更に伴い、建物用途の不適格建築物の発生は非常に少なくなっております。

今回の用途地域等の変更では、既存の用途地域の準工業地域を第一種住居地域に変更する地域があり、規制が強化される変更となり、これにより、用途の不適格建築物が発生します。

3ページ目、少し、濃い着色をしておりますが、「大野12及び13」についてご覧ください。「大野12」は戸数11戸、比率で2.8%となっております。報告資料1-5不適格建築物分布図、「大野12」をご覧ください。変更区域を示す、赤枠内に緑色の点が複数ありますが、こちらが用途の不適格建築物になります。区域の南東の街区に赤丸が4つまとまってありますが、不適格の項目が複数ある場合、重ねて表記しております。この4戸についても、みどりの丸の上に赤の丸が表記されており、建蔽率と用途の不適格が重複して発生していることとなります。灰色の丸は不適格の項目が発生しない建築物です。この地域の建築物の総数391戸に対し用途の不適格建築物の比率が低いことから、今回、変更を行うものです。

「大野13」についても同様です。区域内に4戸の用途の不適格建築物が発生しておりますが、地域の建築物の総数196戸に対し用途の不適格建築物の比率が2.0%と低いことから、変更を行います。

続きまして、用途地域の変更に伴い、連動する制限の変更に建蔽率があります。今回の用途地域の変更に伴い、近隣商業地域から第一種住居地域に変更する区域があります。「平塚市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」において、近隣商業地域に原則として定める建蔽率は80%です。第一種住居地域については原則として定める建蔽率は60%で、用途地域等の変更に伴い、建蔽率が厳しく制限されることとなります。

報告資料1-4の不適合建築物調査書の右側の「変更した場合の不適合建築物の棟数」建蔽と記載のある項目をご覧ください。多くの部分をグレーに着色しております。グレーに着色している部分は原則として定める従前と変更後の建蔽率に変更のない区域ですが、赤く着色している「花水1」、「富士見6及び7」、「崇善8」については変更案と検討案を2段書きしております。変更案は建蔽率80%とし、検討案は建蔽率60%としてそれぞれ件数を示しております。

「花水1」については建蔽率60%にすることで、戸数が6戸、比率で12.8%の不適合が発生します。

報告資料1-5不適合建築物分布図、「花水1」をご覧ください。赤枠の変更区域をご覧くださいと、西側の2街区を除き、密集した街区になっております。

続いて報告資料1-4の2ページ目の「富士見6」をご覧ください。建蔽率60%とすることで戸数が144戸、比率で45.1%の不適合建築物が発生します。

報告資料1-5の不適合建築物分布図、「富士見6」をご覧ください。こちらの地域も密集した街区となっております。なお、赤丸の建蔽率のプロットが34戸と多くなっておりますが、これは、報告資料1-4の「富士見6」の左側の「従前からの不適合建築物数の建蔽の項目」をご覧くださいと、従前から34戸となっており、今回の用途地域等の変更に伴う不適合建築物の発生はありません。

続いて報告資料1-4の「富士見7」をご覧ください。建蔽率60%とすることで戸数が25戸、比率で19.7%の不適合が発生します。

報告資料1-5不適合建築物分布図、「富士見7」をご覧ください。こちらの地域も密集した街区となっております。

続いて報告資料1-4の「崇善8」をご覧ください。建蔽率60%とすることで戸数が46戸、比率で8.5%の不適合が発生します。

報告資料1-5不適合建築物分布図、「崇善8」をご覧ください。こちらの地域も密集した街区となっております。

いずれの地区も建蔽率を60%とすると不適合建築物の戸数及び比率が大きく、また、地域の実状として密集した市街地が既に形成されていることから、今回の用途地域等の変更においては、変更案である建蔽率を80%とすることとします。

以上が、用途地域の変更に伴う既存不適合建築物の調査結果についてのご説明になります。

(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)

これから用途変更について、市民向けのパブリックコメントをしていくということですが、不適合建築物について地域に対して説明をしていかなければいけないと思います。どのように進めていく予定でしょうか。

(事務局)

パブリックコメントを令和3年2月から3月頃まで予定しております。その間に、7箇所の公民館において説明会をする予定です。特に不適格となる建築物があるところは、個別の周知等をする必要があると考えています。市民の皆様に丁寧な周知をしていきたいと思えます。

(委員)

報告資料1-4の富士見地区の地区番号6番は、用途地域が近隣商業地域ですが、既存不適格が34件あります。もともと用途地域が近隣商業地域なのに、どうして既存不適格になってしまうのでしょうか。

(事務局)

この34件は、建蔽率について示してはいて、実際この調査の方法が確認申請台帳がないものもあり、確認申請台帳や都市計画基礎調査、航空写真などを基に図上で建蔽率の調査をしたところ、34件の不適格建築物があったということです。

(委員)

近隣商業地域になる前から不適格建築物だったということでしょうか。

(事務局)

いいえ、確認申請上、例えば、軒先からへこんだ状態から建築面積を計算したりするのですが、そういうものを考慮しないで、航空写真等の図上で見た資料で、少し基準を超えるものがあったということです。

(会長)

住民説明会も同じように説明するのでしょうか。

(事務局)

同様に説明して参りますが、もう少し詳細な資料も付けて説明しようと思つてます。

(会長)

軒先で、実際、計算するとオーバーしてない可能性があるということでしょうか。

(事務局)

実際は、この数はないと想定してます。

(会長)

誤解を与えてしまうのではないのでしょうか。

(事務局)

市民の方には、理解していただけるように丁寧な説明をさせていただき、用途が変更となる地域については、個別に具体的な説明に伺おうと思っております。

(会 長)

資料1－4は、公開しないということでしょうか。

(事務局)

個人宅の位置がわかってしまうような資料は出さないように考えておりまして、資料1－4は、詳細な数字は出しませんが、割合は示す必要があると考えています。

(会 長)

先程、個別に説明するという話でしたが、具体的にはどういう事でしょうか。

(事務局)

今回の個別にというのは、用途が変更となる地域について、具体的には準工業地域から第一種住居地域に変更する地域の現在、事業所を営んでいる方々に対して、説明をしていこうと考えております。

(会 長)

わかりました。それでは、続きまして、「用途地域等の変更（素案）」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、「用途地域等の変更（素案）」についてご説明します。

資料は、報告資料1－6の「用途地域等の変更（素案）」と記載された資料となります。

こちらは、先ほどご意見をいただきました、用途地域等の見直し区域について、パブリックコメント手続を行うための資料として作成したものです。意見募集の期間は、令和3年2月19日から3月22日を予定しています。

それでは内容をご説明します。

1ページ、2ページをご覧ください。見開きで今回の変更に係る基本的な考え方や変更の概要を示しています。

まず、上段、横方向の帯でこれまでの検討経過と今後進め方の概要を示しています。

この帯の項目と下の図がリンクしておりまして、1ページの左には、都市マスタープラン（第2次）におけるまちづくりの目標及び将来都市像を示しています。

その右側には、見直し基本方針における5つの見直しの視点と7つの見直し対象地区を記載しています。

そして、2ページでは、事務的な修正箇所を除く、全体の変更箇所を区域図で示

しています。これは、左のページの7つの見直し対象地区の①から④のア、イとリンクしており、主な箇所について、引き出し線により、どのような理由で変更するのかなど、見直しの考え方を示しています。

3ページからは、見開きで見直し対象地区ごとの変更箇所と市民への影響が予想される主な制限の変更内容を示しています。

まず、3ページでは、「1ーア 南北都市軸等の幹線道路の沿道地域」についてです。

考え方としては、南北都市軸と湘南新道の交差点付近は本市の交通網において、重要な箇所ですので、広域幹線道路の沿道とし、用途地域の緩和を行い、道路の結節点周辺に商業的な土地利用を誘導し、南北都市軸を強化するものです。

下の図では対象地区を赤で示しています。

また、その下段には、用途地域等の変更内容の新旧を示しています。今回の変更では、用途地域が第一種住居地域から準住居地域に変わります。その他の制限は変わりません。

4ページでは、変更の概要を示しています。上段の図の左が変更前、右が変更後です。今回の変更では、建てられる建物が緩和され、店舗については、3,000㎡以下から10,000㎡まで建てられるようになり、カーディーラーなど、自動車修理工場は、作業場の床面積が50㎡以下から150㎡以下まで建てられるようになります。

そして、下段には、変更のイメージを示しています。

図のように、湘南新道の沿道の一部を緩和し、商業的土地利用を誘導します。更に、国道129号の沿道を含め、その後背地にも指定されていた準工業地域は住宅化が進んでいることから、国道129号の沿道を残し第一種住居地域とし、住宅、店舗、工場など土地利用の混在が起きやすい状況を解消します。これにより、南北都市軸を強化します。

次に、5ページ、「1ーイ 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。

考え方としては、第一種低層住居専用地域は小規模な店舗を兼用住宅として、建築できるものの、単独店舗の建築は認められていません。各地域での高齢化が進む中、歩いて暮らせる地域生活圏の形成に向け、日常生活に必要な店舗などを誘導するため幹線道路沿道の一部を緩和するものです。

下段には、用途地域等の変更内容の新旧を示しています。今回の変更では、用途地域が第一種低層住居専用地域から第二種低層住居専用地域に変わります。その他の制限は変わりません。

6ページが変更の概要です。こちらでも、上段の図の左が変更前、右が変更後です。今回の変更では、建てられる建物が緩和され、2階以下、床面積150㎡以下の店舗、飲食店が建てられるようになります。

下の図では、建物用途以外の制限が変わらないことを示しています。今回変更する、第一種低層住居専用地域については低層住宅の良好な環境を維持する地域であ

り、そのため、建築物の形態制限である、建蔽率、容積率、高さ制限、斜線制限などが厳しい地域です。その制限を維持できる範囲での変更としています。

また、今回のような用途地域等の変更は、全市を見渡して定める、共通的なルールを変更するものです。更に大きな店舗が建てられるようにしたい、など、地域の特性に応じたきめ細かな、特別なルールが必要な場合には地域にお住いの皆さんのルール作りを支援していく旨を記載しています。

次に、7ページ、「2ーア 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」です。

考え方としては、土地利用の変化に伴い、現況の土地利用と指定している用途地域に違いがある地域があるため、土地利用の動向に合わせ用途地域を変更するものです。

下段には、用途地域等主な変更内容の新旧を示しています。今回は、5つのパターンの変更がありますが、主な変更についてご説明します。パターンAでは、用途地域が近隣商業地域から第一種住居地域に変わります。連動して、斜線制限が変わります。

パターンBでは、用途地域が準工業地域から第一種住居地域に変わります。連動して、斜線制限が変わり、準防火地域が指定されます。

パターンCでは、用途地域が工業地域から第一種住居地域に変わります。連動して、高度地区、斜線制限が変わり、準防火地域が指定されます。

なお、高度地区の制限については、建てられる建物の高さが31mから15mとなりますが、工業地域では、工業系用途以外の建物を建てる場合は15mに規制されていたため、今回の変更では、影響がほとんどないものと考えています。

8ページが変更の概要です。上段では、主なパターンとして、近隣商業地域、準工業地域、工業地域から第一種住居地域へ変更した場合の建てられる建物の変化を示しています。店舗等については10,000㎡まで建てられましたが、3,000㎡までとなります。パチンコ店などは建てられなくなります。工場は、作業場の床面積が50㎡までとなり、危険性の大きい工場は建てられなくなります。

中段には、近隣商業地域から第一種住居地域への変更において、建蔽率を80%で維持する旨を示しています。また、下段では、準防火地域の指定について、赤枠で、既存不適格建築物についての取扱いを記載しています。

次に、9ページ、「その他の用途地域等の見直し」です。3ページから8ページまでの見直しに加え、都市計画道路の整備や廃止状況、公共施設の最適化への対応、地形地物の変化などを踏まえ、適切な用途地域等に見直すものとして、4つの見直し対象地区をまとめています。

下の図では、「2ーイ 都市計画道路の整備や廃止に伴う沿道地域」を緑の丸、「3ーア 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」を青の丸、「4ーア 地形地物等の変化のある箇所」と「4ーイ これまで境界等で課題のあった箇所」を赤の丸で示しています。

そして、10ページでは、その箇所を一覧で示しています。なお、4ーアと4ー

イは事務的修正箇所として、16箇所あります。

こちらについては、詳細な図面を報告資料1-7として配布しています。

変更箇所の例を2つご説明します。

1つ目は、1枚目の「崇善01」です。変更前が黄色（茶色）、変更後が赤の線となります。馬入ふれあい公園の整備に伴い、周辺の道路が整備されたため、その道路に合わせて境界を修正するものです。

2つ目は、3枚目の「崇善03」です。

天沼地区土地区画整理事業により、ららぽーとやマンション、病院の建設を含む複合的なまちづくりを進めた地区です。事業の計画段階で用途地域等を定めているため、将来の道路等に合わせて用途地域に境界を定めていましたが、現在は、道路等が完成しているため、境界の表示を「現地杭界」から「道路界」等に修正するものです。

他にもこのような箇所を抽出し、変更していきますので、ご確認いただければと思います。

パブリックコメント資料の報告資料1-6の10ページ表の下段では、今回の用途地域等の見直しに係る注意点として、建築基準法や消防法、環境法令、などに基づく制限の変化について、注意点として記載しています。

最後に、裏表紙では、パブリックコメントでの意見募集のお知らせと同時に開催する説明会について記載しています。

用途地域等の見直し（素案）についてのご説明は以上です。

（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）

質問が3点ございます。

まずは1点目、報告資料1-6の6ページ、一番下に「Q. 150㎡以下の店舗では」という部分の文章ですが、もっと大きい店舗にしたい場合、地域のルールづくりを支援しますという記載がありますが、具体的に教えていただきたいです。

（事務局）

150㎡未満の店舗ではというところで、特別なルールが必要な場合は、地域にお住まいの皆様とルールづくりを支援していきますということで、この考えは、地区計画という制度になります。現在の町並みの空間を大きく崩さないために、強い緩和をしておりません。その中で、150㎡では立てられる生活利便施設が限られるので、地域で色々な需要が出てきた場合、地域としてのルールづくりをして、市として地区計画を定めていくことができるというものです。

(委員)

地区計画というのは、簡単にできるんですか。また、事例はあるんですか。

(事務局)

まず、地区まちづくり計画というのをきっかけとして、まちづくり条例に基づいて、地域の方から提案していただいて、ルール作りをしていくという形になりますので、かなり長い期間がかかってしまうと認識しております。また、富士見町の地区計画は、地域の考え方を基につくられました。

(委員)

地区計画の話は、ハードルが高いように思えるので、心配の声があった時、別途、説明する形がわかりやすいのではないかという意見です。

(事務局)

ご意見を踏まえて、検討させていただきますが、地区まちづくりのパンフレットも用意してますので、こちらのご案内もさせていただきたいと思います。

また、言葉で言うのは簡単ですが、皆さんでルールを作ってくださいという、地域の方が主体となって進めていくものだという基本スタンスがあります。これはすごくハードルが高いことで、地域の皆様の気概があり、どういうグループ設定で、地域が一体となって、その合意形成をしていくかというように、思いがないと難しいです。地域によっては違いがあると思いますので、このあたりが課題だと思っています。

(委員)

わかりました。次に2点目、報告資料1-6の8ページ、準防火地域の関係で、今回、準防火地域に変わるエリアは、もっと具体的に、文字よりは、絵などを使って、わかりやすい記載にさせていただければという意見です。

(事務局)

8ページの表現方法については、確かに、文字だけだとわかりにくいと思いますので、わかりやすいような形の表現を検討していきたいと思います。

(委員)

最後に、3点目、今回のパブリックコメントの期間ですが、新型コロナウイルス感染症防止の観点から、ホームページ等で、見てもらうというのは良いと思いますが、公民館等へ足を出向くという話がありましたが、うまくいかなかった場合に、このスケジュールで良いかということ再度、ご検討いただければと思います。

また、既存不適格の該当地区については、よく説明して、市民に理解してもらった上で、変わっていけばいいと思いますが、理解が不十分なままだと、市民感情が

違ってきますので、ご検討いただきたいです。

(事務局)

ありがとうございます。新型コロナウイルス感染症もまだ収束が見込めない状況ですので、その辺は十分に頭の中に入れながら、日程や開催方法等も含め、検討して、順次進めていきたいと思っております。

(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174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3時05分