

第176回平塚市都市計画審議会会議録

1 日 時 令和3年8月4日（水） 午後2時00分～午後3時30分

2 場 所 平塚市役所本館 519会議室

3 出席委員 15名

杉本 洋文、梶田 佳孝、渡部 亮、坂間 正昭、鈴木 晴男、
府川 正明、枝川 眞弓、木下 洋司、佐藤 光夫、鳥海 衡一、
長尾 亨、中村 晃久、堀 康紀、鎌田 耕造（代理 中村 宏）、
久保 徹

4 欠席委員 0名

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	曾我 生郎
	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176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、わたくしと枝川眞弓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「検討経過と今後のスケジュール」、「パブリックコメント手続の実施結果」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、用途地域等の変更(素案)に係る「パブリックコメント手続の実施結果について」ご説明します。

前回ご報告させていただきました、令和2年12月の第174回平塚市都市計画審議会から期間が空いていますので、簡単に検討経過をご説明します。

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。

こちらの資料では、検討経過と今後スケジュールを示しています。用途地域等の変更につきましては、平成30年度から継続して都市計画審議会の意見聴取を行っておりまして、

本日は、「パブコメ及び地域説明会」の下に赤字で「意見聴取」と書かれた都市計画審議会になりまして、意見募集の結果を踏まえ、いただいた市民意見の概要と市の考え方をまとめましたので、ご報告します。

次に、用途地域等の変更(素案)に係る「パブリックコメント手続の実施結果について」です。

資料は、お手元の右上に報告資料1-2と記載した資料となります。

今回のパブリックコメント手続にあたっては、意見募集の期間中に、市内の7地域において、説明会を実施しており、計31名の方の参加がありました。

今回は、説明会での意見もパブリックコメントの意見として取り扱っており、18件の意見のうち、9件が説明会でいただいた意見となっています。

また、パブリックコメント手続の周知については、ホームページ、広報ひらつか、LINE、公民館等の公共施設での配架のほか、今回は、自治会を通じて全戸回覧しています。

さらに、建物の制限の変更がある区域内で自治会回覧が回らない事業所等には、ポスティングを行い周知に努めるとともに、今回の変更で建物用途の不適合となる工場等には、個別説明を行いました。

この個別説明では、不適合建築物の取り扱いなどを説明し、一部の方からは、移転に係る助成などについてのご意見・ご質問をいただきましたが、変更について反対する声はありませんでした。また、その方々の説明会への参加やパブリックコメントにおけるご意見の提出はありませんでした。

「3 意見の募集概要」としては、期間は令和3年5月21日（金）から令和3年6月21日（月）までで、提出方法は、電子申請システム、郵送、FAX、持参、電子メールとしました。

「4 実施結果」としては、個人14人から13件、1団体から5件の計18件の意見をいただきました。

意見内訳としては、用途地域等の変更（素案）について9件、用途地域等の変更に伴う影響について2件、まちづくりの検討体制について1件、平塚市のまちづくりについて3件、その他の都市計画制度について2件、生産緑地の適正な管理と課税について1件の計18件となりました。

意見への対応区分としては、意見を受けて計画案等を修正したものはありませんでした。既に計画案等に記載されているもの又は既に対応しているもの3件、取組を推進する上で参考とするもの7件、意見募集の範囲と異なるもの、反映が困難なもの、質問などが8件の計18件となりました。

それでは、次ページからの「5 意見対応表」により、意見の概要と市の考え方を説明します。

1番目の意見の概要としては、「少子高齢化などの社会状況の変化に加え、昨今の新型コロナウイルスの感染拡大の影響により、地域の活力はもとより市全体の活力を維持することが難しくなっているように感じます。今回のような地域生活圏の形成に向けた用途地域の見直しなどを進めることにより、平塚市全体の活力の維持につながることを期待しています。子どもや孫が暮らしやすいまちを！」でして、これに対する市の考え方としては、「新型コロナウイルスの蔓延は、市民生活や本市の活力の維持に影響を及ぼしています。同時に、「働き方」、「暮らし方」において、これまでも内在していた、ワークライフバランスの課題などが顕在化したものと考えております。

例えば、テレワークの進展等による通勤時間からの解放やそれに伴う家事、育児の充実など「働き方」や「暮らし方」に対する意識や価値観の変化・多様化で、まちづくりに対するニーズにも変化が生じており、業務、商業、住宅といった身の回りにおける様々な機能をバランス良く融合させた都市機能の充実、良質なオフィス環境や自宅以外のワークプレイスの整備、ゆとりある屋外空間や回遊空間の構築などが求められるようになっております。

今回の地域生活圏の形成に向けた用途地域等の見直しにおいては、各地域に身の回りに必要となる生活利便施設を誘導できよう進めており、都市機能の充実を図る

ものです。

これからも、平塚に、住み・創り・集い、より良い場所にできるよう取り組んでまいります。」として、対応区分は「反映済」です。

2番目の意見の概要としては、「用途地域等の変更（素案）では、将来の人口減少を加味する必要があるのではないか。」でして、これに対する市の考え方としては、「用途地域等の変更（素案）の作成にあたっては、「平塚市用途地域等の見直しに係る基本方針」を策定しております。

基本方針では、見直し対象地区を抽出するための見直しの視点を、都市を取巻く現状と課題として、将来人口推計も含めて人口を把握したうえで定めております。」として、対応区分は「反映済」です。

3番目の意見の概要としては、「岡崎地区の変更について、これまでの形態とは異なる建物が増えないようにして欲しい。」でして、これに対する市の考え方としては、「岡崎地区の変更については、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更する予定です。建築物の大きさを規定する、建蔽率、容積率、高さの制限、斜線制限等の変更はありません。」として、対応区分は「反映済」です。

4番目の意見の概要としては、「片岡地区の丘陵地では、崖地に道路が整備され、住宅が建てられているが、用途地域等の見直しの中で、防災という観点から、災害レッドゾーンなどを規制することはできないのか。」でして、これに対する市の考え方としては、「平塚市都市マスタープラン（第2次）」の安心安全のまちづくり方針において、誰もが安心して居住することのできる災害に強いまちづくりをめざすこととしています。そのため、今回の用途地域等の見直しにあたっては、防災の視点を踏まえた検討をしてきましたが、用途地域等の土地利用規制は、「住居」、「商業」、「工業」等の用途を適正に配分して都市機能を維持増進し、居住環境を保護するとともに、商業、工業等の利便を増進することが目的で、土砂災害などに対する防災を目的とした規制・誘導は難しいものと考えております。

災害リスクのある区域の土地利用や防災対策については、今後、立地適正化計画の検討をする際に、都市機能を集積する区域や居住を誘導する区域を定める中で、検討していきたいと考えております。

なお、現在も土砂災害特別警戒区域等では、都市計画法等において、自己の居住用の住宅以外の開発行為に対し、厳しく制限をしています。また、崖等については平塚市建築基準条例において崖付近の建築物の安全を確保するための整備を求めています。」として、対応区分は「参考」です。

5番目の意見の概要としては、「南北都市軸を強化する方針であれば、圏央道が整備され、南北都市軸となる国道129号に次ぐ、主要な道路になる湘南新道の沿道は、準住居地域ではなく準工業地域にし、様々な産業を誘致すべきではないか。

また、国道129号周辺にも市街化調整区域が残っており、今回の見直しの中で、市街化調整区域を市街化区域にするべきではないか。」でして、これに対する市の考え方としては、「都市計画道路の湘南新道は「平塚市都市マスタープラン（第2次）」の広域交通軸として位置づけており、整備が進むことにより市街地の東西方

向の流動が進むことから、沿道地域の経済活動を促すことを意図し、沿道部分の緩和を予定しております。

「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図では、当該部分を沿道市街地と位置付けております。

沿道市街地は準工業地域を定められますが、準工業地域は主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域であり、近年は工業地域内に住宅が建つことも多く、住工混在が課題となっております。

今回の素案では、既存の第一種住居地域から過大な緩和とならないよう、同じ住居系用途地域の中で、土地利用の配置方針図で示されている沿道市街地に適している準住居地域に変更を予定しております。

市街化区域は市街地として積極的に整備する区域です。

市街化区域の編入は、神奈川県が策定する、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（区域マスタープラン）」における人口推計などに応じて行いますが、本市では、将来人口が減少する推計となっております。人口が減少する中で市街地を拡大する必要性は低く、市街化区域を増やすことは難しい状況です。」として、対応区分は「参考」です。

6番目の意見の概要としては、「「用途地域等の見直しに係る基本方針」では、「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。」とあるが、日向岡地区においても、高齢化が進む中、日常の買い物をする店舗が徒歩圏にないと感じているが、今回の用途地域等の見直しの中で変更が必要ではないか。」として、これに対する市の考え方としては、「歩いて暮らせる地域生活圏を形成するためには、日常生活や都市での活動に必要な諸機能がコンパクトにまとまり、公共交通の利便性の高い市街地を目指すとともに、それぞれの地域特性に応じた機能の誘導・集積を進め、市全域として都市機能の維持を目指していく必要があります。

「用途地域等の見直しに係る基本方針」における、「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」の検討にあたっては、日常生活の利便性を高めることを目的とし、身近な施設であるスーパー、コンビニ、ドラッグストアなどの店舗の徒歩圏への立地状況を確認し、空白となっている地域を対象としており、ご意見を頂いた日向岡地区では、徒歩圏に店舗がないことを確認しております。

しかし、当該地区では、用途地域に加え、地区計画が決定されており、店舗を建築するためには、地区計画も変更する必要があります。地区計画は、身近な生活空間について、建物の用途や高さなどを地域住民で話し合って定めるもので、変更する際には、地区住民の合意形成が必要となることから、日向岡地区については、今後、地区に必要な施設などについて地域住民の方々のご意見を伺いながら、必要なまちづくりについて検討していきたいと考えております。」として、対応区分は「参考」です。

7番目の意見の概要としては、「用途地域等の変更（素案）について、都市マスタープランに位置づけられている南部地域のまちづくりの実現に向け、黒部丘のJ Tの跡地について、開発事業が具体化されているが、現在指定されている準工業地域の見直しが必要ではないか。」でして、これに対する市の考え方としては、「黒部丘は、「平塚市都市マスタープラン（第2次）」において、「落ち着きと質の高さを誇る住まい環境と海をいかした新たなにぎわいのあるまち」を将来像とする南部地域に位置づけられており、そのまちづくりを実現するための方針図では、J Tの跡地は、工業地となっております。

都市計画の変更は、基本的に都市マスタープランなどの市の方針に基づき行われますが、土地所有者等からの提案により、変更する場合があります。

今回は、土地所有者等からの都市計画変更の提案はなかったため、「平塚市都市マスタープラン（第2次）」に基づき、準工業地域を維持することとしております。

なお、現在、進められているJ T跡地での民間事業者による計画については、周辺地域へ与える影響が大きいため、市の考えをまとめ、要望書として民間事業者に伝え、これまで協議を行っております。福祉、環境、交通など各分野において、平塚市まちづくり条例等で求めている整備以外にも必要な整備を検討しております。」として、対応区分は「参考」です。

8番目の意見の概要としては、「用途地域等の変更（素案）について、県道63号沿道部分の第一種中高層住居専用地域において、金目川の吾妻橋から国道271号まで区間は、前後の区間が第一種住居地域であることと渋滞する交通量の迷惑料として、高さ制限を20mとし、用途地域を第一種住居地域へ変更するべきではないか。」でして、これに対する市の考え方としては、「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図において、当該区域は低層住宅地に位置づけられております。

低層住宅地では、主に都市計画に位置づけられた広域幹線道路の沿道及び周辺などは第一種住居地域を指定しておりますが、その他の地域では概ね住居専用地域を指定しております。

県道63号（相模原大磯）線は交通量の多い部分もありますが、当該区域は住宅が多く建ち並ぶ地域であるため、第一種中高層住居専用地域が好ましいと考えております。

なお、高度地区は、用途地域と連動して定めており、当該区域の高さの最高限度は、12mとなっております。」として、対応区分は「参考」です。

9番目の意見の概要としては、「用途地域等の変更（素案）について、建築物を陸屋根にしない限り、建蔽率、容積率を100%利用できないこと、幹線道路・環境が土地への迷惑料としての容積率を付加している措置を享受できないこと、日影の問題は、民事であり、行政は関知しないことから第一種低層住居専用地域と第二種低層住居専用地域以外の高さ制限を見直し、高さ20mとするべきではないか。」でして、これに対する市の考え方としては、「高度地区は市街地における良好な住居環境や都市景観の形成を図るため、都市の機能に適応した建築物の高さの

最高限度あるいは最低限度を定めております。

本市では平成20年9月に住居系、商業系、工業系などの地域特性に合わせた良好な市街地環境の維持、保全を図るため、用途地域を基本とした4種類の最高高さを市街化区域全域へ拡大する変更を行っております。

住居系用途地域のうち、第1種及び第2種高度地区を定めている地域では、ゆとりある土地利用や良好な市街地環境の維持・保全を図るため高さの最高限度を15mまでとしております。

商業系用途地域や工業系用途地域はその性質上、大きな規模の建築物が建てられる可能性がある一方で、都市景観や住環境及び工業の生産環境の維持・保全を図るため、高さの最高限度を31mとしている地域があります。

今後も高度地区の運用により、適切な高さの規制に努めてまいります。」として、対応区分は「参考」です。

10番目の意見の概要としては、「用途地域等の変更に伴う影響について、用途地域等の変更は、いつ頃の予定か。変更後の用途地域が適用されるのは、告示後となるのか。」でして、これに対する市の考え方としては、「変更後の用途地域等が適用されるのは都市計画変更の告示後となります。

今後の予定としては、平塚市まちづくり条例による説明会や法定縦覧を経て令和4年1月頃の変更告示を予定しております。

市民の皆様への影響を考慮し、事前の周知に努めてまいります。」として、対応区分は「その他」です。

11番目の意見の概要としては、「用途地域等の変更に伴う影響について、地価や固定資産税について、今回の変更がどのように影響してくるのか。」でして、これに対する市の考え方としては、「地価については、周辺の交通、商業、公共施設などの状況、土地の地形、街路の状況など様々な要因から評価されるものです。

固定資産税は、地区や個別の土地単位における評価時の土地利用状況に影響を受けるものであり、今後の土地の利用状況に変化が生じた場合に、評価の変更を行うこととなります。

都市計画法の用途地域の変更によって、必ずしも影響を受けるものとは考えておりません。」として、対応区分は「その他」です。

12番目の意見の概要としては、「まちづくりの検討体制について、「ひらつか男女共同参画プラン2017【後期見直し版】」によると市審議会等の女性割合は26.4%であり、後期目標値は40%になっています。まちづくり政策課が管轄している五つの審議会等は委員合計数40名に対し、女性委員が4名と1割となっており、極めて低くなっています。また、生活者の代表である市民委員に女性がほとんど選ばれていない所で平塚の将来像である都市マスタープランが描かれています。このような中、平塚市のまちづくり政策は女性の意見・視点を十分に組み上げたものになっているのか。」でして、これに対する市の考え方としては、「「平塚市都市マスタープラン（第2次）」の策定においては、市民アンケート、地域別懇談会、パブリックコメント、地域別説明会を開催し、広く市民意見を反映できるよ

う取り組んでおります。

また、検討会議を設置し、「学識経験者」、「商業」、「交通」、「市民委員」などのほか、「女性」、「青年」、「子供教育」の分野を設け、個別に委員を選出しており、多様な意見を反映できるよう、取り組んでおります。

用途地域等の変更（素案）については、見直しを進めるための基本的な考え方を示した「用途地域等の見直しに係る基本方針」をまとめたうえで具体的に変更する区域を抽出しています。基本方針策定においてもパブリックコメントを実施しており、市民の皆様の見解を伺う機会を設けており、様々な視点を反映できるように進めております。

当課では、意思決定過程への積極的な女性の登用推進のため、「ひらつか男女共同参画プラン2017【後期見直し版】」の目標値を踏まえ「附属機関及び懇話会等に関する指針」に基づき、委員の選任を行ってきたところですが、ご指摘のあった審議会等の女性委員の数は委員数40名のところ3名となっております。

今後も「ひらつか男女共同参画プラン2017【後期見直し版】」に基づき、女性委員の選任に努めてまいります。」として、対応区分は「参考」です。

続きまして、13番目と14番目は、市の考え方が同じ内容となっておりますので、続けて説明させていただきます。意見の概要としては、「平塚市のまちづくりについて、圏央道、新東名高速道路、東名高速道路、小田原厚木道路、西湘バイパスなど平塚周辺には高速道路や自動車専用道路などが整備されつつある。この状況を利用し、無料駐車場などの駅前環境を整えるなど、人が集まってくる政策を進めるべきではないか。また、駅前環境整備として、湘南ベルマーレのサッカー専用スタジアムを駅前に誘致し、それを核に周辺のまちづくりを進め、海、七夕まつり、湘南ベルマーレなどのコンテンツを活かしてはどうか。また、災害時の避難所として開放することで震災に強いまちづくりが進められるのではないか。」でして、これに対する市の考え方としては、「「平塚市都市マスタープラン（第2次）」において、圏央道（さがみ縦貫道路）、新東名高速道路の整備や国道134号の4車線化など広域的な都市基盤の整備が進み、アクセスが高まる機会を活かし、ひらつかの海の魅力を高め、その利用を一層高めるものとしております。

また、ひらつかの海と同様に中心市街地は本市をアピールする先導的な地域として、回遊したくなる魅力ある通りやスポットづくりを進めております。

頂いたご意見のとおり、本市にはサッカーをはじめとするプロスポーツや七夕まつりなどのイベント等、魅力のあるコンテンツがあります。

今回のご意見は、上記のような本市の特徴的なまちづくりに取り組むうえでの参考にさせていただきます。

また、近年増加する自然災害に対し、これらのまちづくりを進めるうえでも防災の視点を取り入れながら進めてまいります。」として、対応区分は「その他」です。

15番目の意見の概要としては、「龍城ヶ丘プール跡地の再開発及び松林の伐採をやめ、プールの跡地にも植樹を進めてほしい。また、災害に強いまちづくりを市民とともに進めてほしい。」でして、これに対する市の考え方としては、「都市計

画法によって休息・観賞・散歩・遊戯・運動等の総合的な利用に供する公園（総合公園）として決定している都市計画公園の湘南海岸公園は、湘南海岸公園再整備計画（平成25年）において再整備に向けた取り組みを進めることとしております。

その中で、龍城ヶ丘ゾーンの方向性として、通年利用できる施設の整備や、再整備にあたっては景色の素晴らしさを活かすこと、また、利用者の利便性向上のため便益施設の充実を図るとしてしております。

また、平成28年に公表した「ひらつか海岸エリア魅力アップチャレンジ」における方向性として、海の眺望やカフェを楽しむ場づくり、観光やイベントの情報発信をすることとしております。

これらの計画等を受けて、龍城ヶ丘ゾーンの公園整備では、課題であるプール跡地部分と、その東側の繁茂した薄暗い樹林地を公園として整備し、若者だけでなく、家族連れや高齢者も利用でき、市民の皆様が気軽に来園できるようにしてまいります。

なお、本事業は、公募により公園のプランを決定しており、樹木については、すべての樹木を伐採するものではなく、海側の樹木や国道134号沿いの樹木を保全するなど、既存樹木をできるだけ活用した計画とし、海岸に相応しい新たな植栽もすることで質の充実を図り、緑豊かな公園にしてまいります。

本公園の整備によって、市民が平塚海岸の景観や自然に触れる機会をこれまで以上に創出することができるものと考えており、防災面や自然環境へ配慮しながら進めてまいります。」として、対応区分は「その他」です。

16番目の意見の概要としては、「その他の都市計画制度について、市街化調整区域において、まとまった範囲（小字など）で現況の宅地化率が70%を超過している区域は、市街化区域に変更し、市財政のため宅地並み課税にすべきではないか。」でして、これに対する市の考え方としては、「市街化区域は市街地として積極的に整備する区域です。

市街化区域の編入は、神奈川県が策定する、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（区域マスタープラン）」における人口推計などに応じて行いますが、本市では、将来人口が減少する推計となっております。人口が減少する中で市街地を拡大する必要性は低く、市街化区域を増やすことは難しい状況です。」として、対応区分は「その他」です。

17番目の意見の概要としては、「市街化区域内の一団の農地で、用途地域が定められてから50年以上経っているならば、市街化調整区域とすべきではないか。開発が不可能な土地に宅地並み課税は所有者には酷な税金である。」でして、これに対する市の考え方としては、「市街化区域は市街地として積極的に整備する区域で、「平塚市都市マスタープラン（第2次）」に基づく土地利用の配置方針により用途地域を定めており、用途地域ごとに商業、工業、住居を誘導しております。

個別の土地の利用については所有者の意向により行われるもので、都市計画の見直しについては、現状の土地利用だけでなく、都市全体の土地利用の動向や人口減少・少子高齢化など社会経済状況の変化により行っております。

なお、一定規模以上の農地については、生産緑地地区に指定することで、都市にあるべきものとして維持しております。生産緑地地区に指定することで固定資産税及び都市計画税が農地課税となります。」として、対応区分は「その他」です。

18番目の意見の概要としては、「生産緑地の適正な管理と課税について、生産緑地指定を受け、家庭菜園に賃貸している事例があるため、税の所管課と立ち合いのもと、適正な使用及び適正な課税を行うべきではないか。」でして、これに対する市の考え方としては、「生産緑地は、許可等の手続きを経て、第三者への賃借を行うことができます。

農地の管理や固定資産税等については、現場調査等を踏まえ、賃借の手続きや農地の状況等に応じた指導や課税を行っております。」として、対応区分は「その他」です。

「検討経過と今後のスケジュール、パブリックコメント手続きの実施結果」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)

城島地区については、市街化調整区域であり、水田地帯となっておりますが、若い人達が農業に従事していただけない現状があり、老人が増え、空家も増えている状況です。また、今年、城島小学校へ入学したのは、18名という状況で、廃校になることも危惧しています。実際に残された農地を耕作する人がいなくなったら、誰がやるのかという問題があります。

また、相続が発生しますと、専業農家が宅地を分譲して、相続税を払うというような例が何件かあります。地域活動推進協議会を立ち上げましたが、なかなか進行していかないのが現実です。一方、他市町村においては、配送センター等の施設を建てているところもありますが、インフラ整備がされていないことが問題となっています。平塚市は、規制が厳しいのではないのでしょうか。

また、吉沢地区で、第6次産業がつくられました。許可に2年くらいかかったと聞いています。もっと早く許可を出してほしいと思っています。

一方で、人口が増えていかない、出て行った人は今後、戻ってこないという話があります。

まちづくりは、良く考えてやっていかないと、これから荒廃地がどんどん増えていくと思います。

(事務局)

今回の用途地域の見直しや市街化区域についての取り組みですが、市街化調整区域についてのご意見だと思います。市街化調整区域に関しましては、非常に厳しい

土地利用規制によって、建築物が建てられない区域ですが、人口減少や少子高齢化に伴って市街化調整区域のコミュニティの維持が課題になっていると考えております。

そのコミュニティの維持の観点から市街化調整区域におきましては、活用できる都市計画制度といたしまして、地区計画の運用基準というものを市では定めております。その中で、地域に必要な店舗の立地、あるいは地域生活圏が形成できるといった制度を設けておりますので、そういった部分で支援をしていければと考えております。

また、調整区域の中にも地区まちづくり協議会を立ち上げている地域もあります。そちらの中でも、その地域が地域住民と一緒にどうあるべきかということ、一緒に取り組みながら支援していけたらと考えているところです。

(事務局)

地区まちづくり協議会につきましては、少しずつ話し合いを進めておりまして、事業も着実に進んでおりますので、最後の都市計画制度とかに結びつき、地区計画等で、様々な緩和などに結びつけばと考えております。引き続き、取り組んでいきたいと考えております。

(事務局)

第6次産業の許可というお話がありましたが、今回、第6次産業のお店の件も承知しておりますが、言い訳になってしまいますが、国の制度として、国土交通省と農林水産省が関わっている事業であり、国となかなか連携が取れてなかったところがあります。つまり、省庁をまたいでの許可でしたので、時間を要してしまったところがございます。

ただ、これを経験に、第6次産業化は市としては農業活性化の目的もありますので、関係部署と連携して、今後は、速やかに許可できるような体制づくりを進めているところです。

(会長)

特に市街化調整区域の地区計画に対しては、市町村が頑張ってもなかなか通らない事例が多く、実績もあまりないので、見送られているという話を聞きます。他の市町村でもうまくいかないことが多いので、平塚市は、県内でも進んでいる方だと思います。

(委員)

報告資料1-2のパブリックコメント手続の実施結果の1番目のところで、活力がなくなっていくという市民意見に対して、市の考え方として今回の地域生活圏の形成に向けた、用途地域の見直しにおいては、各地域の周りに需要となる生活利便施設の誘導を進めており、都市機能の充実を図るものとありますが、イメージができないです。このコロナ禍の新しい生活様式と言われる中で、ここの考え方について、もう少し具体的に伺いたいです。

(事務局)

地域生活圏の形成に向けたイメージということかと思われれます。コロナ後のまちづくり求められるものとして、なるべく周辺環境、身近なところに、必要な施設がある、職住が近い、あるいは、身近なところのオープンスペースの確保等が求められています。身近なところに、都市機能を充実させるということが今回の取り組みと考えております。

平成30年から見直しを進めており、今回、パブリックコメントの資料において、「平塚をよりよい場所に」という冊子を提示しています。その中で、地域生活圏の形成とせば、第一種低層住居専用地域で、お店を建てることのできない所について、徒歩で買い物ができるというような形になるような用途地域の変更をすることで、実際に、すぐに反映されるものではないですが、単独店舗の建築を認めるとか、徒歩圏内の商業施設が建てられる形の緩和をしていく、そういうことができる地域をピックアップしているという形になっています。

(委員)

言われていることは理解できます。しかし、平塚市では、駅周辺と西部地域、北部についてはツインシティが今、整備されています。そういう地域について、用途地域の見直しをしたからといって、商業施設等が、すぐに誘致できて、その周辺の住民が、恩恵を受けるかといえ、なかなか難しいと思います。

コロナ禍の状況において、新しい生活様式等の観点から、もう少し広域的な考え方を入れてくべきであり、個別のところ、少しずつ変えていくというのは、厳しいのではないかと思います。もう一度、考え方をお聞きしたいです。

(事務局)

はい。おっしゃる通りの部分がございます。用途地域の緩和ではなかなか立地を担保することはできません。しかしながら、厳しい用途地域の制限がかかっているところに関して、立地機会を充足することが重要であると考えています。

地域コミュニティの維持については、土地利用制度で誘導できる部分は、限られているなかで、公共交通や地域福祉等の様々なものを総合的に展開していく必要があると考えています。関連部局と調整して進めていきます。

(委員)

報告資料1-2のパブリックコメント手続の実施結果について、4番目のところで、例えば、片岡地区の標高の高い地域ですが、岩盤について、防災面では大丈夫だろうと言われていますが、万が一、崩れた時のことを考えると、熱海であったような土砂災害が起きるような地域なので、危険であると思います。まちづくりを進める上では、他の防災面も含めて、取り組んでいくべきと感じていますが、どうでしょうか。

(事務局)

今回の用途地域とは直接の連動はしていかないと思いますが、今後、作成を予定しております立地適正化計画の中で災害等のリスクも加味しながら地元と十分協議して、進めていきたいと思っています。

(委員)

市役所の場所は、平地なので災害は、あまり考えられない状況ですが、土屋のようなところは、土砂崩れが発生しています。各地域で、例えば南側は、高波の対策だとか、そういったものは、地域に対して一つ一つ細かくやっていかないと安心安全のまちづくりにならないと考えている。今後の取り組みだと思っていますので、また、結果が出た時点で、お伺いします。

(事務局)

本市は、河川の浸水区域、津波の浸水区域、土砂災害の区域がありますが、立地適正化計画の中で、居住誘導という区域を設定する検討をしています。設定する時には、ハザードマップとまちの現状を重ね合わせまして、課題のあるエリアに対しては、ハードの対策やソフトの対策を地域の方々と話し合いながら進めていきたいと考えています。

(会長)

今、災害が多い中で、国が安心安全が必要ということで、評価の指標として、立地適正化計画というものを作って、各地域の特性を把握し、ある地域は、災害があるから、移り住んでくださいとか、ある地域は、避難所を一時的に作ってくださいとか、そういう様々な対策を練る計画を平塚市は、取り組むことになったということです。

この計画ができると、それぞれの地域の個別の対策ができますが、今、言われたような災害の危険性がある地域については、他の市の場合、最終的には、他に移住していただきたいというようなことがあります。

では、すぐに移れるかというとなかなか難しいと思います。この部分が今後、議論していくことになると思います。

(委員)

最近は海外に出る度に、日本の地位が低下していると感じます。以前（20～30年）は、日本人ということに誇りを持って、発信できましたが、最近はあまり日本人ということ強調したくありません。

この原因として、考えられるのは、日本の潜在成長率の低下と言われていています。この問題をどのように解決していくかという点、多様性や創造性等が日本人に欠けていると言われるので、これを解決すべきと考えます。

私は、都市計画の分野でも、この観点が非常に重要と考えます。私は、海外で都市計画の会議に出席する機会がありまして、審議会にも何度も出席します。そこで感じるのは、大体、会議の出席者の半分は女性だということです。多い場合は、都市計画の分野で会議の80%ぐらい女性という場合があります。都市計画というのは、女性の役割が非常に大きいと思います。

一方、日本で会議に出ると、都市計画に限らず、大体1割程度、多くて2割～3割です。今、この会議を見ると、女性の割合は、23人中2名です。女性の観点を抜きに都市計画を論じることには、危うさがあります。これからの世界の都市計画を見た時に、多様性、特に女性の意見を取り入れる、将来的には外国人だとかそういう方の意見も必要になってくるかもしれませんが、パブリックコメントにもありましたが、とりあえずは女性の意見を取り入れていくということが非常に重要と考えております。

(事務局)

先程のパブリックコメントの説明にありましたが、平塚市としても女性が参画できるように、一生懸命取り組んでいるところです。女性職員の管理職の登用が少ないということは、全国的に課題となっているところです。平塚市としても人権・男女共同参画課という課があり、全庁的に取り組んでますが、なかなか女性のリーダーが増えていかないことが課題となっています。今後も女性の活躍ができるような環境を整えていきたいと考えています

(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（原案）の総括図、新旧対照表、計画図」について事務局より説明をお願いします。

(事務局)

次に、「用途地域等の変更（素案）」についてご説明します。

今回のパブリックコメントの意見を踏まえ、素案から変更する区域はないため、主な変更区域の概要のみご説明します。

資料は、お手元の右上に報告資料1－3から報告資料1－5と記載した資料となります。

報告資料1－3は、総括図で、今回、原案とする事務的修正箇所も含めた39箇

所の区域を市全域で示しています。1枚目が用途地域について、2枚目、3枚目は用途地域と連動して変更する高度地区と防火地域及び準防火地域の図面となっています。

報告資料1-4は、新旧対照表です。今回の用途地域等の変更における面積の増減等を示しています。

一枚目が用途地域の変更・新旧対照表でして、表の一番右の列が面積の増減となっています。

面積の増減の説明とあわせて、主な変更区域についてご説明します。まず、新旧対照表の上から2行目をご覧ください。

第二種低層住居専用地域が約6.8ha増加します。こちらは、徒歩圏に生活利便施設がないことから用途地域を見直し、歩いて暮らせる地域生活圏を形成するための変更で、第一種低層住居専用地域から変更します。

変更する代表的な区域をあわせてご説明します。報告資料1-5の右上に「18岡崎」と記載された区域図をご覧ください。岡崎・ふじみ野地区では、大句丸島線沿いの用途地域を緩和して、日常必要な店舗の立地を誘導します。「21旭北」も同様の変更となります。

次に、新旧対照表の上から5行目をご覧ください。

第一種住居地域は、約34.7ha増加します。主にまとまった範囲で住宅地化が進んだ商業地及び工業地の変更で近隣商業地域、準工業地域からの変更がほとんどとなっており、11箇所の区域が対象となっています。

報告資料1-5の右上に「08崇善」と記載された区域図をご覧ください。こちらは、近隣商業地域でしたが、建築物の現況を分析した結果、住宅がほとんどだったため、用途地域を変更するものです。「06、07富士見」なども同様の変更となります。

また、「12大野」と記載された区域図をご覧ください。こちらは、準工業地域でしたが、建築物の現況を分析した結果、住宅がほとんどだったため、用途地域を変更するものです。「13大野」や「15神田」なども同様の変更となります。

次に、新旧対照表の上から7行目をご覧ください。

準住居地域は、約17.1ha増加します。平塚駅とツインシティ大神地区を結ぶ南北都市軸を強化するため、湘南新道沿道の用途地域を緩和するもので第一種住居地域からの変更がほとんどとなっています。

報告資料1-5の右上に「09大野」と記載された区域図をご覧ください。現在、神奈川県により整備が進んでいる湘南新道の沿道を準住居地域へ緩和するものです。

「10、11大野」は国道129号の東側ですが、同様の変更となります。

新旧対照表の2、3枚目と4枚目はそれぞれ用途地域と連動して変更する高度地区、防火地域及び準防火地域の新旧対照表となります。高度地区は、今回の変更では、変わらないケースが多くなっています。防火地域及び準防火地域は、工業系用途地域から住居系用途地域への変更に伴い、準防火地域が指定されるケースが多く、面積が増加しています。

また、その他の詳細な変更区域は、お手元の報告資料1－5のとおりとなります。本日は、用途地域の計画図のみの配布となりますが、改めて区域を確認いただければと思います。

用途地域等の変更（原案）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）

報告資料1－5の15神田地区の国道129号線沿いについて、ツインシティの開発が進められており、その関係で、用途地域の見直しとなっていると思いますが、来年の秋に、イオンが開店する予定であります。今後、また、用途地域の見直しを行う予定があるのか、教えていただきたいです。

（事務局）

用途地域の見直しですけれども、市域全域にわたる用途地域の見直しというのは、今年度を実施しております都市計画基礎調査という5年毎に行っている都市計画の調査があり、これにより土地利用や人口の動向を見て、行っていくもので、5年あるいは10年単位で行っていくものと考えております。

（委 員）

全体的にはわかりましたが、部分的にはどうでしょうか。

（事務局）

前列ですと、ららぽーと湘南平塚の周辺地域で用途地域が変わりました。この時は、地元や地域事業者の方からの都市計画提案という手法で、変更されました。このように個別な提案等が提出された場合は、部分的な変更の可能性はありますが、急に部分的な範囲で変更するということは、ありません。

（委 員）

報告資料1－3について、南金目の地区ですが、建ぺい率が60%から50%に少なくなっています。住民に対して、不利益となる可能性があると考えられますが、これには何か理由があるのでしょうか。

（事務局）

こちらの地区については、一部の地区が元々、準工業地域でしたが、地区計画で、建ぺい率や用途制限が第一種低層住居専用地域並みだったので、これに合わせる形の変更となります。

(委員)

岡崎地区については、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更になると思いますが、これは、店舗が来やすくなるような促進を考えられていますか。

(事務局)

先程、説明した立地適正化計画を策定していく中で、地域生活圏あるいは地域拠点という位置付けをしていきたいと考えています。その中で、場合によってはこのエリアにはこんな施設が足りないとなったときに、総合的な施策、経済施策等も含めて考えていくものと考えております。

(委員)

今、他の委員さんが言われたように、用途地域が変更になり、店舗を誘致する地域があると思います。そこで、住んでいる方以外の、例えば店舗を作りたいという方に広く周知する方法は、どのように考えてますか。

私は、こういう会議に出て、用途地域が変更になったから、こういう店舗が出せるようになるということを知りますが、普通の市民の人達は、商売するなら紅谷町と思っている人が多いと思ってます。

広く周知できるように、ホームページで出して終わりではなく、住民と相談をして、まちづくり政策課の方々が、町へ出て行った施策であるということを感じられるような、工夫をしていただければいいと思います。

(事務局)

より効果的な周知ということかと思えます。規制を変更したことだけでなく、具体的な内容を市民の方にわかるように、例えば概要のわかるリーフレット等を作り、広報で特集号等にして、市民の皆さんがわかり易い見せ方にする。また、開発事業者さん等も影響があると思えますので、窓口で丁寧に案内させていただければと思います。

(委員)

行政文書のような書き方だと、専門家の方はわかると思いますが、一般市民の方が、あそこにお店出せるってということがわからないと思います。できるだけ努力していただきたいと思えます。

(事務局)

都市計画法や建築基準法は、専門的な用語によって、専門的な人を前提にしているところがあるかと思えますので、より市民の方々にわかりやすく説明をしていきたいと思っております。

(委員)

報告資料1-2のパブリックコメントの岡崎地区について、形態規制の話をしているかもしれませんが、建物用途のことを言っているような気がします。例えば、変な用途の店舗が建ってほしくない等です。いかがでしょうか。

(事務局)

この意見は、地域説明会で出た内容で、その方が聞きたかった内容は、形態規制の話でした。

(会長)

それでは、続きまして、「令和2年度平塚市都市計画審議会における審議等について」事務局より説明をお願いします。

(事務局)

それでは、「令和2年度平塚市都市計画審議会における審議等について」報告させていただきます。

報告資料2をご覧ください。

1点目の「平塚都市計画火葬場（第1号平塚市営火葬場）の変更について」ですが、第172回及び第175回平塚市都市計画審議会において、報告及び審議の結果、原案どおり決定する旨の答申をいただき、令和3年3月22日に変更・告示いたしました。

次に、「平塚都市計画生産緑地地区の変更について」ですが、第173回審議会において、5か所の区域の廃止、2か所の区域の変更及び7か所の区域の追加を行う変更について、審議の結果、原案どおり決定する旨の答申をいただき、令和2年12月1日に変更・告示いたしました。

続きまして、「平塚市特定生産緑地の指定について」ですが、第173回審議会において、97か所の区域の指定を行う平塚市特定生産緑地の指定について、ご報告をさせていただき、令和2年12月2日に変更・告示いたしました。

最後に、「用途地域の見直しについて」ですが、第172回及び第174回、審議会において、ご報告をさせていただきました。今後は、本日、報告させていただいた用途地域等の変更（案）をもとに、市民への説明会及び変更案の縦覧を実施し、都市計画の変更手続きを進めます。

令和2年度平塚市都市計画審議会における審議等の報告についての説明は、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、ご質問がございましたらお願いいたします。

(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ので、第176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30分