第１回平塚市立地適正化計画専門部会会議録

１　日　　時　令和４年１１月１５日（火）　午前１０時００分～午前１２時００分

２　場　　所　平塚市役所本館　６１９会議室

３　出 席 委 員　９名
梶田 佳孝、佐々木 健充、杉本 洋文、入江 彰昭、石川 永子、
古木 紳一郎、齋藤 謙司、高橋 勇二、栗原 邦夫

４　欠 席 委 員　２名

５　平塚市出席者　まちづくり政策課長　　平田 勲
都市計画担当
課長代理　　古部 永二郎
主　査　　石上 晃
主　査　　遠藤 哲彦
主　任　　畠山 美紗子

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６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　内　　容

（１）部会長の選出について

（２）立地適正化に向けて平塚市の特性・課題と目指す方向性について

【部会開会】午前１０時００分

（１）部会長の選出について

部会長の選出について、部会の委員の互選により、梶田委員を部会長とすることに決定した。

（２）立地適正化に向けて平塚市の特性・課題と目指す方向性について

立地適正化に向けて平塚市の特性・課題と目指す方向性について、事務局より資料１に基づき説明を行い、意見聴取を行った。なお、部会で出た意見は、以下のとおりである。

【部会での意見】

（委　員）

平塚駅周辺では、空地ができるとすぐにマンションが建設される。居住人口は増えているが、自主防災が成り立たなくなることや、駐輪場が不足する等の交通の問題が発生しているため、中心市街地の将来構想とも連携していただきたい。

（事務局）

中心市街地の将来構想の検討については、都市整備課が担当しており、人口、駐車場、施設の呼び込みに加え、居住も含めて検討をしている。中心市街地の立地適正化計画での拠点の位置づけについて、今後検討していく。

（委　員）

休日夜間診療所が中心市街地から遠いところにある保健センターになった。バスを利用しているが、遠くて行くことを止めることもある。中心市街地に配置できる場所があるのではないか。

（部会長）

拠点の検討に入れていただければ良い。

（委　員）

地域生活拠点の設定で、公共交通軸である厚木、伊勢原、秦野方面と湘南新道との交通結節点に、地域生活拠点を配置しているが、高村団地エリアにも交通結節点がある。平塚市は、東西方向の交通は弱いため、湘南新道ができると環境は一変するが、立地適正化計画の計画期間内に湘南新道が整備されるかどうか次第で、検討する内容がかなり変わってくるのではないか。

（事務局）
　湘南新道の時間軸は、県道大島明石線まででも１０年以上かかっている。県道大島明石線よりも西側は、２０年で動きがあるとは思えないのが現状であり、中原や高村に配置している交通結節点が現実になるのは、計画期間内では難しいと考える。

（委　員）
　できれば自然立地を考慮して、等高線の入った地形図を入れてほしい。また、下水道は、分流式なのか合流式なのか、それぞれどのあたりかもわかると望ましい。

（事務局）
　平塚市の下水道については、昭和３９年に中心市街地等の平塚駅周辺において、合流式の整備を始め、その後、市街化区域において、分流式の整備を進めている。汚水は、９割以上が整備済みで、雨水は、７～８割程度が整備済みである。ただし、ハザードマップでは、想定最大降雨により河川の氾濫が発生すると、浸水想定エリアが出てしまう。

（委　員）
　交通について、リニア中央新幹線が開通することで交通体系が変わる。湘南新道の整備は、リニア中央新幹線の開通よりも遅くなると思われ、３つの公共交通軸と湘南新道との交通結節点に拠点を作ることだけでなく、北の拠点の利便性が高くなることを反映しなくてはならないのではないか。
　平塚駅を中心に考えているが、住んでいる地域によっては、小田急線の駅にある商業核の利用が多い。今後、人口減少、高齢化が進んだときに、果たして３つの拠点で生活しやすくなるのだろうか。
　デジタル化が進む中で、平塚市の中心部まで来なくても用事を済ませることができる時代になる。住民の生活について、福祉をベースに考えることは必要なことではあるが、買い物と通院だけでなく、生活を楽しむという視点を盛り込むことも必要ではないか。日常の多様化したライフスタイルに対し、どのような検討しているか、見えてこない。高齢になり、公共交通を利用できない人が出てきたときに、地域で考えていくべきことはたくさんある。ネットワークと言っているものをどのようにつなげていくのかが、論点の１つになるのではないか。

（事務局）
　内部での検討でも、地域生活拠点が中心部に近すぎるのではないか等、同様の課題が挙がっていた。先程、保健センターの場所についての意見が出ていたが、市民が来訪したいと思う場所等を含め、今年の１２月に行う７地域での意

見交換で生活実態を確認したい。

（委　員）
　運輸の視点で現状のサービスを提供し続けることは難しい。その点からも、地域生活拠点が市街地に近い印象がある。住民の意見も聞いて、どのような生活サービスを、地域生活拠点と日常生活拠点のそれぞれに入れていくかを決める必要がある。大型バスではなく、高齢者の利便性を高めていくかを考えていかなくてはならない。拠点の棲み分けと交通サービスを一体で検討していかなくてはならない。

（事務局）
　市内のバス路線は、充実している。バス路線を維持するために、居住エリアの設定は、重要であると考えている。バス路線があることで住む人が増えるという相乗効果も考えたい。公共交通の協議会でも市民の方の意見を踏まえたい。
　地域の意見交換会では、拠点に対するニーズをヒアリングし、地域生活拠点及び日常生活拠点の棲み分けや、市街地のボリュームも含めて検討したい。

（委　員）
　生活圏の捉え方で、「住んでいる地域内」の定義はどのようにしたのか。また、市民はそれを理解しているのか。この点がミスリードされていると、分析がしにくい結果となる。

（事務局）
　都市マスタープランでも使用した７地域別の区分を示し、地域内で生活しているかを聞いた。ただし、必ずしもその方の生活が７地域で括られるかわからないので、意見交換会で、生活圏が７地域別の区分とずれるかの確認もしたい。

（委　員）
　福祉分野においても、防災は、重要な課題になっている。３m以上の浸水区域について、東日本大震災以降、津波の場合、浸水が２mを超えると家屋が流出すると言われているので、他の災害と同様である３m以上の浸水としない方が良いのではないか。
　居住エリアの適性の考慮として、災害リスクが高いエリアを除外しており、挑戦的ではあるが、大事なことである。一方で、居住エリアをＡとＢとで分けるとしており、除外するとしていながら、居住エリアＢとしているため、安全ではないものの、まあ居住しても良いかと捉えられかねない。また、新しい住宅も多く、居住エリアから除外できるかも難しい。
　制限をかける場合にどうするか。２０年後を見据えて建て替えのルールを考えるか、新規開発を抑制するか等、白黒だけではない制限のかけ方もあるが、

制限に対する助成とセットにしないと納得できないのではないか。
　災害リスクがあるところの居住をどのようにするか、今後２０年を見据え、居住エリアＡ、Ｂをよく検討してほしい。
　第一種低層住居専用地域で２階までしか建たないエリアで、避難できる建物がない中、避難する場所をどう設けるかも含めて検討が必要になる。
　相模川の流域について、工業系の土地利用の除外は良いと思うが、西側の準工業地域と住居系用途地域は、居住エリアＡになっており、現況を知りたい。
　金目川、相模川の流域の部分は、それぞれ防災上の課題がある。特に、金目川の河口付近の洪水や沿岸部の津波等は、重要である。

（事務局）
　準工業地域の現況としては、住宅や商業が広がるエリアとなっている。準工業地域及び住居系用途地域のハザードエリアは、検討をする。

（部会長）
　災害リスクがあるところの居住をどうするか、今後２０年を見据えて、居住エリアＡ、Ｂをよく考えてほしい。

（委　員）
　魅力ある中心市街地という観点で、個人オーナーで単独での建て替えが難しい中、マンション業者に売るしかないという状況で、マンションになっていく。中心市街地の居住人口が増えることは良いが、魅力ある中心市街地からかけ離れてしまうため、官民連携で駅前をどうするか考えていかなくてはいけない。
　厚木方面への移動は、バス頼りになっているが、相模線が延伸されることで、旭地区の利便性も良くなるのではないか。
　保健センターや図書館といった公共施設が市民センターの横にでき、カフェなども一緒にできると、中心市街地により賑わいが出て良いのではないか。

（部会長）
　中心市街地の活性化も含めて、検討をしていただきたい。平塚市は、福祉村も特徴的ではあるが、どうか。

（委　員）
　福祉村は、ボランティアでの運営となり、継続して運営に携わることのできる人が少ないことが課題となっている。公民館では連携もとれるので、市の職員が在中しているところもあるが、民間だけで運営している福祉村は、運営が難しい場所もある。

（委　員）

農地の活用と、居住エリアの減災の考え方も含めてグリーンインフラを捉えてもらいたい。住宅地の雨水の保水は、補助制度も含めた生垣の奨励、雨庭なども合わせて、居住エリアを位置づけたら良いのではないか。

農地は、田・畑など各所でみられるが、保水・貯留の役割がある。山も保水、地下水を涵養する機能がある。低地も水田を始め、水を溜める機能がある。

居住エリアでも、台地にある住宅団地と低地にある住宅団地で役割が変わる。雨水を浸透させるか保水させるかで性格づけをすると、雨水をゆっくり川に流すという取り組みが街全体で出来て良いのではないか。

中心市街地を見ると、街路樹が根元までコンクリートで固められており、街路樹そのものが機能しなくなる。緑を中心市街地でも厄介者扱いしないまちづくりであってほしい。

（委　員）

実際は、市役所周辺や総合公園などのまちの拠点となる公共施設が、交通の拠点である平塚駅と離れており、交通の拠点とまちの拠点がずれているのが課題でもあるが、平塚市の特徴でもある。交通の拠点とのずれのうまい解き方を検討し、その考え方を市民に向けて出すようにしていただきたい。

また、駅前には公園や広場が無いという現状も踏まえた上で、中心市街地の魅力につなげられるよう、検討をしていただきたい。

（事務局）

１次案では中心拠点を同心円で書いているが、今後は商業や施設の分布等、拠点の広がりをどのように捉えるかも含めて、交通体系とまちの拠点のずれも踏まえて検討したい。

（委　員）

古くからの住宅団地については、団地再生の拠点があるが、戸建ての住宅団地では、再生や拠点の運営に先進事例があるので、検討すると良いのではないか。空家の活用も含め取り組まれている事例がある。

（事務局）

これから詳細を詰めていく段階なので、今後もよろしくお願いしたい。

【部会閉会】午前１２時００分