

## 第4回平塚市立地適正化計画専門部会会議録

1 日 時 令和6年4月15日（月） 午後2時00分～午後4時00分

2 場 所 平塚市役所本館 619会議室

3 出席委員 8名

梶田 佳孝、佐々木 健充、鈴木 秀一、杉本 洋文、石川 永子、  
古木 紳一郎、齋藤 謙司、岩崎 浩臣

4 欠席委員 3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

飯嶋 咲江

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）防災指針について

（2）誘導施策について

（3）指標と進捗管理について

（4）立地適正化計画素案（たたき台）について

(１) 防災指針について

防災指針について、事務局より資料１－１、資料１－２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)

居住誘導区域外に災害配慮重点区域が多く設定されている。居住誘導区域外に居住させないために、居住誘導区域内の災害配慮重点区域よりも強い規制をかけることを想定しているのか。

(事務局)

前提として、居住誘導区域は、災害リスクや産業振興を考慮し、立地適正化計画制度に基づいた区域設定をしている。水災害リスクについては、想定最大規模、計画規模など発生確率に応じた浸水想定区域が設定されている。平塚市では、今後も広範な市街地内の人口密度を維持していく考えであり、計画規模をもとに居住誘導区域を設定し、想定最大規模で災害リスクが高いエリアについては、災害リスクについて理解した上で住んでいただくために、災害配慮重点区域を設定している。

(委 員)

専門家ではない市民が見て、居住誘導区域外と災害配慮重点区域のどちらの方が危険なエリアか判断できないのではないのか。

(事務局)

居住誘導区域外とした工業系の土地利用の場所等でも想定最大規模の災害リスクが高いエリアを示すために、災害配慮重点区域は居住誘導区域内外を問わずに設定している。

(委 員)

災害リスク回避に係る具体の取組において、届出・勧告による立地誘導と記載されているが、長期的には居住誘導区域外から移転してもらうことを考えているのか。

(事務局)

法的な強制力のない居住誘導区域外の災害配慮重点区域については、緩やか

な誘導の中で強く移転を促すことは考えていない。

(委 員)

平塚市で独自に設定したのであれば、平塚市が責任をもって施策を実施することを明記すべきだと考える。また、具体的な取組の実施時期について、ほとんどが長期で実施する取組であるのはなぜか。

(事務局)

現時点で実施している河川改修はあるが、立地適正化計画で災害対策のための大規模な基盤整備の実施を示すことはできない。区域設定後のまちの様子を見ながら、行政として推進する必要がある。

(委 員)

都市マスタープランと同様、5年ごとに見直しをするという記載があれば良いが、実施時期が不明だと市民が不安になるのではないか。また、地域の防災マップ作成支援について、具体的に誰が作成することになるのか。

(事務局)

自治会や、平塚市まちづくり条例に基づく地区まちづくり協議会等の地域団体を育成しながら、地域のまちづくりを推進する必要がある。

(委 員)

非常に曖昧である。実施する主体を明確に決定しない限り、事業の進捗は見られないのではないか。

(事務局)

居住誘導区域外では届出の必要があるが、居住が禁止されるわけではない。緩やかな誘導が前提であり、居住誘導の進捗状況や確保可能な予算を踏まえ、実現可能な取組を精査したい。

(委 員)

想定する目標として、10年後、20年後までに何を実施するのが、資料から読み取れない。

(委 員)

住宅と非住宅のエリアを分けずに様々なレイヤーが重なっているため、市民は一見して図を理解できないのではないか。例えば、住宅系土地利用と工業系土地利用を分け、住宅系土地利用のエリアでは、居住誘導区域内の災害配慮重点区域内、居住誘導区域内の災害配慮重点区域外及び居住誘導区域外の3種類

に分類されることを示すとよい。資料1-1のP2、3とP21の説明では、想定最大規模と計画規模の違いが分からず、一見して同じ図に見える。

また、居住誘導区域に浸水深3m未満のエリアが含まれており、3mを区域設定の基準とするのは妥当だが、2階の階段を上がる垂直避難ができずに亡くなる高齢者が多いことを考慮した上で災害配慮重点区域の設定や対策を講じる必要がある。

災害リスクが非常に高いエリアが、災害配慮重点区域に指定されていることに少し疑問がある。特に、花水川河口周辺は、災害配慮重点区域内でも特に危険なエリアである。災害配慮重点区域内にも災害の課題は多くあり、ソフト対策だけでは対応できないだろう。例えば、新規開発に対してはある程度のインセンティブを設定し、地盤の嵩上げ等の施策を示す必要がある。災害リスクの高いエリアを示すのみだと、行政が言い逃れるために設定したと捉えられても仕方がない。施策により防災性能が上がることを示した上で、災害配慮重点区域を設定しないと、市民に不安が残り、行政に対する不満が出るのではないかな。

(事務局)

区域図の表現方法や高齢者の垂直避難への配慮については、記載方法を検討したい。

(委員)

区域設定後に、実施する事業を検討する手順では不安が残る。どのような対策が必要かを念頭に区域設定をするように検討してほしい。

(委員)

災害配慮重点区域であることは、住宅を購入する一般市民に伝えるのか。

(事務局)

災害配慮重点区域及び居住誘導区域は、市へ調査に訪れた不動産業者に伝えるため、市民が購入時に知る機会はあると思われる。また、ホームページや広報で掲示する。

## (2) 誘導施策について、(3) 指標と進捗管理について

誘導施策について、指標と進捗管理について、事務局より資料2-1、資料2-2、資料3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)

交通ネットワークの指標の設定について、中心生活拠点とそれ以外の拠点では交通ネットワークのあり方が大きく異なる。そのため、一律の計画指標でモニタリングするのではなく、拠点ごとに指標を設定してモニタリングすべきと考える。

(事務局)

他の指標とのバランスも踏まえて検討したい。

(部会長)

地域公共交通計画との関連も踏まえて指標設定してもらいたい。

(委 員)

概ね5年ごとに評価する部署はどこか。指標はいつ決めるのか。

(事務局)

指標の内容次第で異なる。関連計画の指標を活用している場合は担当部署が決まっており、指標管理方法についてはデータの取得方法も踏まえて検討する必要がある。次回の7月開催予定の専門部会までには指標を決定したい。基本的に指標のとりまとめはまちづくり政策課で担当する。

(委 員)

PDCA サイクルを回すことが重要になるが、特に評価が重要であり、いい加減な評価をすると次のアクションに移行できない。例えば、地域まちづくり支援の実施状況という計画指標については、実施の有無だけではなく、地域まちづくりの課題解決率まで踏み込んで評価しないと改善されないのではないか。防災についても、人口規模に応じた消防車や救急車の車両数等の具体的な指標を設定しない限り評価が曖昧になるだろう。

(事務局)

指標にはアウトプットとアウトカムの2種類の性質があり、分野に応じて適切な指標を設定したい。また、防災指針の具体的な取組と同様に、計画書内に記載する誘導施策と、実際の詳細な事業内容は書き分ける必要がある。

(委 員)

災害の情報と自治会の関係が全く読みとれない。最終的に住民に自助・共助を求めるのであれば、防災活動の単位である自治会や、生活圏内の災害の情報を示す必要があるのではないか。拠点まちづくりと防災に関しては市全域から捉えた拠点設定であり、市の施策としては理解できるが、生活圏内で防災対策等を検討する住民個人向けのデータとしては利用できないのではないか。

(事務局)

地域防災計画で、各自治会単位での防災避難訓練等の活動を市と協働で行っている。

(委員)

その場合、立地適正化計画に記載しなくてもいいのか。可能な限り地域防災計画とリンクさせた方が良好だろう。

(事務局)

地域まちづくり推進や住まいの誘導の項目に追記することは考えられる。

(委員)

資料3は防災指針に対する指標と、計画全体に対する指標のどちらか。

(事務局)

計画全体に対する指標である。

(部会長)

地域防災計画や、自治会の自主防災活動、住民が作成する地区防災計画等とどのように関連させるか検討してもらいたい。

(委員)

立地適正化計画では都市計画の立場から防災を検討しており、防災部署が作成する地域防災計画と連動させる必要がある。地域防災計画に記載されているので、立地適正化計画には記載しないという整理は望ましくない。あまり多く作成しても手に負えなくなるが、ハードの整備や居住誘導と、ソフトの防災活動を連動させるための地区別のプランが必要になるのではないかな。

資料1、P20に拠点内の防災の取組が記載されているが、拠点外の災害配慮重点区域にも地区の課題を示した方が良好。例えば、金目川の河口部周辺は第一種低層住居専用地域に指定されており、民間の津波避難ビルが建設できない区域であり、防災活動では改善されないなので、都市計画での対応を検討してもらいたい。

資料4の防災に関する計画指標について、浸水対策に着手した累計地区数は、着手後の経過が分かるように設定すべきである。例えば、避難する場所がないエリアの防災対策をどのように充足させていくかな等の定量的に図れる指標に加え、ソフト対策も含めて具体的に設定できると良好。

(委員)

データのD X化はどの程度進んでいるのか。立体的に重ね合わせて示している組織もある。

(事務局)

国交省で3 D都市モデルの推進をしており、平塚市でも研究しているが、直近では示せるデータが無い。

(部会長)

PLATEAUによる3 D化等のデータ整備は進んでおり、今後急激に3 Dデータ等が増えていくだろう。

(事務局)

計画策定後に、少なくとも各種区域は平塚市地理情報システム上で公開し、既存建物との関係は分かるようにする。データの3 D化は今後の課題となる。

#### (4) 立地適正化計画素案（たたき台）について

立地適正化計画素案（たたき台）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)

資料4、P53の日常生活拠点の点線は何を示しているのか。凡例を示してほしい。

(事務局)

緑色の点線が拠点形成をする概ねのエリア、黒色の点線がバス停300m圏を示している。それぞれ凡例を示したい。

(委 員)

図でバス停の名称の表示があるものとないものがあるのはなぜか。

(事務局)

文章内で示すバス停名は図に表示している。その他の部分も含め、図等の表現方法については検討したい。

(委 員)

計画書はいつ頃の発表になるのか。

(事務局)

パブリックコメントによる意見募集が 10 月頃、年度末に計画策定し、4 月から平塚市ホームページに公開する。

(委 員)

平塚市の魅力的な郊外住宅地のあり方について、ふじみ野・岡崎公民館周辺は、計画住宅地開発から50年近く経過しており、高齢化が著しく、多くの店舗が撤退し、駅からの距離が遠く、高低差もあり、長期的な視点でみると非常に厳しいエリアである。このような場所に対する市の考えを教えていただきたい。

(事務局)

第一種低層住居専用地域であるので、店舗が立地できる用途に見直すことが考えられる。住宅の更新については、空き家対策があるが、リフォーム等の直接的な支援が困難であるため、既存の住宅ストックを活用できる仕組みを構築する必要があるだろう。

(委 員)

商業用途の規制を緩和しても、戻ってくる理由が無いほどに悲惨な状況だろう。伊勢原市等が同様の状況に対して施策を実施しているので、他都市事例も参考に検討してもらいたい。

(委 員)

防災だけではなく、郊外住宅のあり方等、多様な議論ができると良い。

(事務局)

コンパクトプラスネットワークとしての交通の議論も重要である。今後、交通の関連計画と連携して進めていきたい。

(委 員)

参考資料 P 1 9 問 1 0 の交通の欄にあるバス運航をバス運行に修正してもらいたい。

(事務局)

今後の予定について、本日頂いたご意見を踏まえ、庁内策定会議、平塚市都市計画審議会を行い、たたき台を素案として取りまとめる。また、年度末の計画策定に向けて、10 月にパブリックコメントによる意見募集を実施するため、7 月頃に専門部会にも計画書素案に対する意見を頂きたい。

【部会閉会】午後 4 時 0 0 分