

第 79 回大磯町都市計画審議会 会議録

日 時 : 平成 28 年 7 月 15 日 (金) 午後 2 時から 5 時まで
場 所 : 大磯町保健センター 2 階研修室
出席者 : 8 名 [高見沢委員、小谷委員、片野委員、高崎委員 (代理)、石亀委員 (代理)、
尾白委員、甲田委員、原田委員、鈴木委員]

1 開 会

委員紹介、事務局職員紹介、事業所管課職員紹介、資料確認

※以後の議事進行は高見沢会長

- ・会議を公開とすることに決定
- ・傍聴者 1 名

2 議 題

- 議題 83 号 大磯都市計画駐車場 1 号大磯駅自転車駐車場の変更について
- 議題 84 号 大磯都市計画ごみ焼却場 1 号大磯ごみ焼却場の変更について
- 議題 85 号 大磯都市計画ごみ処理場 1 号大磯ごみ処理場の決定について
- 議題 86 号 大磯都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について
- 議題 87 号 大磯都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について
- 議題 88 号 大磯都市計画区域区分の変更について
- 議題 89 号 大磯都市計画用途地域の変更について
- 議題 90 号 大磯都市計画準防火地域の変更について
- 議題 91 号 大磯都市計画高度地区の変更について
- 議題 92 号 大磯町用途地域指定基準の策定について

3 議事経過

【会長】

それでは、議事を進めてまいります。この審議会につきましては、原則公開ということで開催しています。本日の議題につきましては、公開としてよろしいでしょうか。

《了承の声》

それでは、会議は公開とします。事務局から、傍聴状況等を報告してください。

【事務局】

本日、1 名の方から傍聴の申し出があり、定員の 10 名を超えないため、傍聴申出人全員を傍聴人として決定しました。

【会長】

それでは、ただいまから傍聴人に入場していただきますのでしばらくお待ちください。

《傍聴人入場》

議事に入ります前に、傍聴人の方へ傍聴いただく上での注意を申し上げます。事務局からお配りしました注意事項をよくお読みいただき、お守りくださいますようお願いいたします。なお、これに反する行為があった場合には、退場していただくことがありますので御承知おきください。

それでは、ただいまから第79回大磯町都市計画審議会を開会します。

本日、皆様に御審議いただく議題は、お手元の次第のとおり10件ですが、大きく分けて都市計画施設の決定及び変更、第7回線引き見直しに伴う変更について及び用途地域指定基準案の策定についての3つの案件となります。

まず、議題83号について町長から当審議会に諮問を受けておりますので、事務局に諮問及び提案理由の説明を求めます。

【事務局】

それでは、議題83号について諮問いたします。諮問書の写しは議案書の1ページに掲載しておりますので御覧ください。

大磯都市計画駐車場1号大磯駅自転車駐車場の変更について、諮問。

このことについて、都市計画法第19条第1項の規定により次のとおり貴審議会に諮問します。続いて、理由書を朗読します。議案書の2ページになります。

1号大磯駅自転車駐車場は、JR東海道本線大磯駅の東側において昭和56年3月12日に当初都市計画決定し、昭和56年12月1日に大磯町営駅前東自転車駐車場として供用を開始しました。

平成6年には、大磯駅西側において民間施設を大磯町営駅前西自転車駐車場として町の駐輪場とするとともに、大磯町自転車等駐車等の放置防止に関する条例（平成6年5月1日）の施行することで、放置自転車のない駅周辺環境を維持してきましたが、当該施設は経年劣化による大規模改修と耐震化を図る必要があることが判明しました。

このため、当該施設を廃止するとともに大磯駅の東西に存する自転車駐車場を統合した規模の新たな自転車駐車場の建設により、今回都市計画を変更するものです。

諮問は以上です。引き続き都市計画の内容について、担当から説明させていただきます。

【事務局】

それでは、議題83号大磯都市計画駐車場1号大磯駅自転車駐車場の変更案について説明いたします。

まず、議題の内容に入る前にこれまでの経過について御説明いたします。

自転車駐車場の変更ですが、平成28年1月25日から4週間の期間で都市計画の変更について原案の公告及び縦覧を行い、2月11日に都市計画の変更原案に対する説明会を開催しています。3月11日には都市計画審議会を開催し、決定した原案についてお諮りし、審議会から原案通り異存ない旨の答申をいただき、原案を決定しました。

以上が、原案の手続きとなります。続いて案の手続きにまいります。

決定しました案を5月6日から6月3日の4週間の間、案を縦覧し案に対する意見書の受付を行い、あわせて5月21日に案に対する説明会を開催しています。

本日、都市計画審議会を開催しこれまでの経過を踏まえた案をお諮りし、案について審議していただき、答申をいただきたいと考えております。

スクリーンには大磯駅を中心とした地図をお示ししております。中央を横切る黒い線はJR東海道本線、その下の赤い線は国道1号となります。その間にある赤い印で示しているのが、今回変更を行おうとしている自転車駐車場となります。黄色で示しているのが、現在都市計画決定されている大磯町営駅前東自転車駐車場です。赤色で示したものが、今回新たに建設され、現在の都市計画決定から変更を行おうとする大磯町営駅前自転車駐車場になります。航空写真を重ねるとこのようになります。

続いて経過ですが、自転車駐車場は昭和56年3月に約490㎡を自転車駐車場として都市計画決定しました。決定後は、都市計画の変更等は行わずに現在に至っておりますが、都市計画決定以外の自転車駐車場に関する経過を次にお示しします。

平成6年に大磯駅の西側の民間施設を賃貸借契約で借り受け、大磯町営駅前自転車駐車場とし、東西の自転車駐車場として機能していました。また、同年、大磯町自転車等の放置防止に関する条例を施行し、現在に至るまで放置自転車のない駅周辺環境を維持してまいりました。

しかしながら、当初の都市計画決定から30年余りが経過し、都市計画決定されている自転車駐車場の耐震改修や経年劣化による大規模改修の必要性があることが判明するとともに、民間施設である西自転車駐車場は賃貸借契約期間の満了に伴い、継続して使用することができない状況となったことから東西の自転車駐車場を廃止し、両駐車場を統合した新たな自転車駐車場を建設いたしました。

これにより、既存の東自転車駐車場については、自転車駐車場としての役割を終えたことから、現在、都市計画決定されている既存の自転車駐車場から、新たに建設された自転車駐車場に都市計画の変更をするものです。

続いて、自転車駐車場の位置、施設規模等になります。表の上段「新」とあるのは新たに建設し変更しようとする自転車駐車場です。下段が現在の自転車駐車場になります。

名称は1号大磯駅自転車駐車場、位置は先ほどの位置図でも示したとおりでありますが大磯町大磯字坂田山付、字神明前及び字北本町となります。面積は約1,300㎡で地上2層地下1層の構造で駐車台数は約1,400台となっております。

最後に案の縦覧等の状況ですが、意見書の提出はありませんでした。

以上で説明を終わります。御審議よろしくお願いいたします。

【会長】

ただいまの説明に対して御質問等がありますか。

【委員】

新しい駐輪場は分かったのですが、既存の駐輪場の活用はどのようになっているのですか。

【事務局】

旧駐輪場につきましては、現在使用しておりませんので今後解体を行う予定になっておりますが、解体の具体的な時期は決まっています。

【委員】

それは賃貸借契約していた建物のことですか。

【事務局】

違います。使わなくなった昔の東駐輪場です。

【委員】

昔の東駐輪場の隣には大磯警察署の派出所があります。隣接していますので我々も関心を持っています。今後の利活用について検討を行うのであれば、警察としても一緒に考えさせていただければと思います。

【事務局】

先ほど部長からありましたが、まちづくり基本計画を改訂しまして、昨今の社会情勢の変化や、新しい駐輪場も建築されたことから、自転車などの交通の動線が変わってきたことを踏まえて駅前広場周辺エリアの再整備を検討していかなければならないということを計画の中に盛り込んでいますので、今後検討をさせていただきたいと考えております。

【委員】

派出所が隣にあり、なおかつ駅前でもあることから、我々としても色々と検討していかなければならないので、参加させていただけたらと思います。

【事務局】

お互いに情報交換ができればいいと思っております。

【会長】

その他はありますか。

【委員】

前回は説明をしていただきましたが、その時点から何か変わった点はあるのでしょうか。

【事務局】

前回は原案について御説明させていただきましたが、その時点から計画の変更はありません。

【委員】

ありがとうございます。

【会長】

他にないようでしたら、意見も出尽くしたということで答申へと移りたいと思います。議題 83 号について、案のとおりとしてよろしいですか。

【委員全員】

<異議なしの声>

【会長】

それでは、議題 83 号の答申は案のとおりとし、答申については事務局で作成してください。

以上で、議題 83 号の審議を終了します。

【会長】

続きまして、議題 84 号について町長から当審議会に諮問を受けていますので、事務局に諮問及び提案理由の説明を求めますが、続く議案 85 号と関連がありますので一括して説明を求めます。

【事務局】

それでは、議題 84 号及び議題 85 号について諮問いたします。諮問書の写しは議案書の 4 ページになります。

大磯都市計画ごみ焼却場 1 号大磯ごみ焼却場の変更について、諮問。

このことについて、都市計画法第 19 条第 1 項の規定により、次のとおり貴審議会に諮問します。続いて、理由書を朗読します。議案書の 6 ページです。

当該施設は、大磯町で発生する可燃ごみを焼却する施設として、昭和41年9月14日に都市計画決定を行い、処理能力を向上させるため、昭和48年と昭和63年に都市計画を変更しています。その後、大磯町、平塚市及び二宮町は廃棄物処理の現状と課題を抽出し、広域処理施設の整備計画等、一般廃棄物処理事業を平塚・大磯・二宮ブロックが共同で取り組むことを目的として平成24年3月に策定された「平塚・大磯・二宮ブロックごみ処理広域化実施計画」に基づき、大磯町で排出された可燃ごみは、平成25年10月より平塚市環境事業センターで広域処理されることとなり、当該施設は、平成25年10月より稼働を停止している状態です。

今後の平塚・大磯・二宮ブロックごみ処理広域化実施計画においても、大磯都市計画区域内にごみ焼却場を設置する計画もないことから、今回、当ごみ焼却場の都市計画を廃止するものです。なお、当該施設の跡地は、平塚・大磯・二宮ブロックごみ処理広域化の施設整備計画に基づき、大磯町と二宮町から排出されるペットボトル及び容器包装プラスチックを広域的に処理し、ペットボトル及び容器包装プラスチックの選別（異物除去）及び圧縮・梱包を行うごみ処理場として利用する計画です。

続いて、議題85号について諮問いたします。議案書の7ページです。大磯都市計画ごみ処理場1号大磯ごみ処理場の決定について、諮問。

このことについて、都市計画法第19条第1項の規定により次のとおり貴審議会に諮問します。続いて、理由書を朗読します。議案書の9ページです。

大磯町、平塚市及び二宮町では、廃棄物処理の現状と課題を抽出し、広域処理施設の整備計画等、一般廃棄物処理事業を平塚・大磯・二宮ブロックが共同で取り組むことを目的として、平成24年3月に「平塚・大磯・二宮ブロックごみ処理広域化実施計画」を策定しました。

平塚・大磯・二宮ブロック内では、現在、平塚市リサイクルプラザが稼働していますが、ペットボトルについては1市2町分の処理を行うには施設規模が不足しているため、本実施計画では、大磯町と二宮町から排出されるペットボトル及び容器包装プラスチックを広域的に処理し、ペットボトル及び容器包装プラスチックの選別（異物除去）及び圧縮・梱包を行う施設を大磯町に配置することとなっています。

また、周辺地域に対する交通環境への配慮や、可燃物の運搬効率の観点から、大磯町で発生した可燃ごみを一定量まとめて大型車に積み替え、可燃ごみ処理施設のある平塚市へ効率的に搬出する「可燃ごみ中継施設」が必要であるため、今回、これらの機能を備えた施設をごみ処理場として都市計画決定するものです。

諮問は以上です。引き続き都市計画の内容について担当から説明させていただきます。

【事務局】

それでは、議題84号大磯都市計画ごみ焼却場1号大磯ごみ焼却場の変更及び議題第85号大磯都市計画ごみ処理場1号大磯ごみ処理場の決定について説明いたします。2つの議題については関連がございますので一括して説明させていただきます。

まず、議題の内容に入る前にこれまでの経過について御説明いたしますが、ごみ焼却場の変更及びごみ処理場の決定は、先ほど説明させていただきました自転車駐車場の手続きの流れと同様になっています。

平成28年1月25日から4週間の期間で都市計画の変更について、原案の公告及び縦覧を行い、2月11日に都市計画の変更原案に対する説明会を開催しています。3月11日には都市計画審議

会を開催し、決定した原案についてお諮りし、審議会から原案通り異存ない旨の答申をいただき、案を決定しました。以上が、原案の手続きとなります。続いて案の手続きにまいります。

決定しました案を5月6日から6月3日の4週間の間、案を縦覧し、案に対する意見書の受付を行い、あわせて、5月21日に案に対する説明会を開催しています。

本日、都市計画審議会を開催し、これまでの経過を踏まえた案をお諮りし、案について審議していただき、答申をいただきたいと思いますと考えています。

スクリーンには、位置図を示しています。このように町道幹28号線から少し入ったところに、汚物処理場とごみ焼却場が隣り合うような形で整備されています。航空写真を重ねますと、このように山間部に位置しており、周辺は山林に囲まれた状況です。

続きまして、ごみ焼却場の経過ですが、当初決定は昭和41年9月14日で、面積は約0.3ha、処理量は1日当たり20tを処理するというものでした。その後、人口増加に伴い可燃ごみの処理量も増大したことから、昭和48年10月20日に面積約0.8ha、処理量は1日当たり50tに変更し、さらに昭和63年1月20日には面積0.92ha、処理量は1日当たり60tに変更いたしました。その後、平成25年まではごみ焼却場を運用していましたが、平塚市、大磯町、二宮町の1市2町ごみ処理広域化により、ごみ処理場に建て替えることになりましたので、この度、ごみ焼却場の廃止及びごみ処理場の決定という都市計画の手続きを行うものです。

続きまして、ごみ処理広域化について説明いたします。

各市町において単独で廃棄物処理施設を整備する場合、用地確保の困難性や、施設規模が小さいことにより非効率な施設となり、環境負荷も大きくまた建設費や維持管理費等ごみ処理経費の高騰にもつながることから、より広域で取り組むことで、集約した適切な規模の施設整備を行うことにより、循環型社会の構築、低炭素社会の実現が期待されます

そのような中、平成22年3月30日に平塚市、大磯町、二宮町の1市2町の間で一般廃棄物処理に係る事務事業の広域化に関する覚書を締結し、ごみ処理広域化に向けて準備を進めることとしました。その後、1市2町ごみ処理広域化推進会議を設置し、具体的な施策や方向性の検討を行い、パブリックコメント等により寄せられた住民意見を踏まえ、平成24年3月に平塚・大磯・二宮ブロックごみ処理広域化実施計画を策定しました。

その結果、大磯町から排出される可燃ごみ、不燃ごみ、空き缶、ビンについては平塚市の処分場へ搬出し、剪定枝については二宮町の処分場へ搬出することとなり、大磯町では、新たにペットボトルや容器包装プラスチックの選別、圧縮、梱包等といった中間処理を行うごみ処理場の整備を行い、大磯町と二宮町から排出される分を処理することとなりました。したがって、現在、都市計画決定されているごみ焼却場の廃止とごみ処理場の決定を行うこととなりました。

それでは、議題84号のごみ焼却場の廃止について説明いたします。

現状では画面で表示しています黄色の範囲で都市計画決定してまいりまして、面積は約0.92haとなっています。

施設は平成25年10月21日に既に稼働停止しており、平成25年12月5日には、廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づく廃止届を提出し、解体工事が終了していることから、黄色の範囲でお示ししました、約0.92haのごみ焼却場の都市計画を廃止するというものでございます。

続きまして議題85号の大磯都市計画ごみ処理場の決定について説明いたします。まず、新たに整備するごみ処理場の概要について説明いたします。

施設は大きく分けて3つの施設からなっています。一つ目が、ペットボトルや容器包装プラスチックの選別、圧縮、梱包を行うリサイクル施設。二つ目が、町外へ搬出する可燃ごみを貯留、積み替えをする可燃ごみ中継施設。三つ目が不燃ごみや資源ごみを選別保管し、町外へ排出するための選別保管施設です。

一つ目のリサイクル施設の処理能力ですが、容器包装プラスチックの処理能力としましては、計画年間日平均処理量に実稼働率や月変動係数を用いた計算を行い、1日当たり4tの処理能力となっています。

またペットボトルの処理能力としましては、容器包装プラスチックの処理能力と同様の計算により、1日当たり2tの処理能力となっています。

次に可燃ごみ中継施設です。過去の可燃ごみ処理量から推計し、算出した計画処理量7,514tに実稼働率や日別変動係数を用いて計算し、1日当たり47tの施設能力となっています。

最後に選別保管施設です。不燃ごみ、粗大ごみ、金属類、剪定枝、布団・畳等、空き缶類、ビン、古紙、古布、廃食用油、家電4品目、有害ごみを一時保管するための施設となっています。ごみの種類が多岐にわたることや町民の持ち込みによる受け入れも想定されることから、複数箇所に設置する予定となっています。

続きまして、新たに決定するごみ処理場の区域です。黄色の線が先ほど御説明しました廃止するごみ焼却場の範囲となります。新たに決定するごみ処理場の区域は赤い線でお示した範囲となり、面積は約0.81haとなっています。青く塗りつぶした箇所は、今回区域から除外する部分となりまして、現況は町道となっている部分です。この道路部分は昭和59年に町道認定されており、ごみ処理場の専用道路ではなく一般交通の用にも供していることから、区域から除外することといたしました。

続いて区域の土地利用計画です。基本にごみ処理場の建物は、現状のごみ焼却場の解体跡地に建設することとしていますので、区域の北側部分の緑色に着色した約0.31ha部分については、引き続き緑地として保全してまいります。残りの青色に着色した部分につきましては施設用地として使用する部分となりまして、面積は約0.5ha分となっています。

続いて、施設用地部分を拡大したものです。赤い点線で示したエリアがごみ処理場建屋のアウトラインとなります。その中に、リサイクル施設、可燃ごみ中継施設、選別保管施設を整備します。合わせて、事務・見学エリアも整備してまいります。その他、敷地内には洗車スペース、駐車スペース、計量器などを配置してまいります。

運搬経路ですが、収集運搬車両は計量器を通り、町道のスロープを経て建屋西側から搬入します。また、一般持込車両は計量器を通り施設東側の選別保管施設にごみを持ち込みます。

以上で説明を終わります。なお、案の縦覧等の状況ですが、平成28年5月6日から6月3日までの4週間縦覧し、意見を募集したところ、意見書の提出はありませんでした。

以上で説明を終わります。御審議をよろしくお願いいたします。

【会長】

ありがとうございました。今の説明に対して意見や質問がありましたらお願いします。

【委員】

7ページで、これは道路幅は何mで何tの車が動くことができるのか気になります。

【環境課職員】

まず道路の幅についてですが、こちらは約6mの幅員があります。そして2tから4tの収集車が相互通行いたします。道路の耐荷重に関しては私の方では確認できていません。

【美化センター職員】

平成2年から運営していましたが、焼却場で使用する薬品等を積載した10t車が通行していました。今後は、基本的に通行する車両が小さくなりますので問題は無いかと思えます。また、6mの幅員があることから交互通行できますので、現在も事故等もなく安全に運営しています。

【委員】

先ほど10t車と言ったのは、今までのことですよね。今回10t車は入らないですよね。

【環境課職員】

先ほどの説明の中にも可燃ごみの中継施設として、ごみを集約してまとめて平塚市に運び出す大きい車両に関しては、スロープを通行せずに、図に示してある位置に車両が待機し、運び出します。こちらのスロープを大きな車両が通行するという計画ではありません。

【会長】

一般車の持ち込みはどうするのでしょうか。

【美化センター職員】

今まではスロープを上げて焼却場まで来ていただいていたのですが、今回の計画では、青い線を書いてありますように、スロープを登らない位置で降ろしていただきますので、町民の皆様の案内のしやすさですとか利便性を考慮した配置になっています。

【会長】

一度に人が集中したときに、事故が起きないか心配なのですが、大丈夫なのでしょうか。

【美化センター職員】

一般車の持ち込みは、年間7,800件程度月曜日から土曜日に来ていただいています。1日当たりでは、多いときに40件程度、少ない日ですと10件程度であり、どうしても2台、3台と車両が並ぶことはあるかと思いますが、広場で旋回できるようになっていますので十分に対応できると思っています。

【委員】

先ほどの説明の中で、都市計画の区域からはずしたのは町道と言っていました。町道ということなのでこの道路に関しては建設課が整備をするのですか。

【環境課職員】

今の部分については、虫窪3号線という町道になっています。なので、建設課の管理する町道となります。

今回のリサイクルセンターの整備の中には道路の整備は入っていないので建設課の管理の中で行います。

【事務局】

基本的には整備済みの道路という扱いになると思います。

【環境課職員】

リサイクルセンターに隣接するこの道路を使ってリサイクルセンターの運営を行っていきますので、新たに改造や構築するといった計画ではありません。

ごみ焼却場は解体いたしました。この町道は壊さずに現地に残っています。

【委員】

従来は、計量するために回り道をして焼却場まで行っていたのですが、今後は直接処理場まで行けるのですか。

【美化センター職員】

こちらにトラックスケールという計量器があります。ごみを持ち込む一般車両はこのトラックスケールを通り大回りをしてごみ焼却場に入っていたいていました。今回の計画では、現在のトラックスケールには乗らずに、新たな計量器がこちらに設置されますので、動線が変更になります。そうなりますと交互通行となることで、一般車両と大型車両の動線が重なってしまうだろうということを御心配いただいたのだと思います。これにつきましては、なるべく交互通行とならないように計画して安全確保を図っていきたいと思っています。

【委員】

私が懸念しているのは、町道が狭いのではないかということです。整備済みということはあのままで多くの車両が交互に行き来するわけですよね。それにはきちんと警備員などは立たせるのですか。

【美化センター職員】

解体工事中は警備員を曲がり角や三叉路等に配置をして工事を行いました。当然ながら建設中も安全対策を講じて建設を行っていきたいと思います。なお、リサイクルセンターの運営が開始されたら、町道からリサイクルセンターに入り、ごみを降ろしてお帰りになるときは町道を通らずになるべく交互通行にならないような運営形態を考えています。運営開始時に困らないように対応をしていきたいと思っています。

【会長】

他にないようでしたら、意見も出尽くしたということで、答申へと移りたいと思います。議題 84 号については案のとおりとし、議題 85 号については案について異存はありませんが、実際の運営に当たっては車両事故等が起こらないように配慮する旨の意見を付けることでよろしいですか。

【委員全員】

<異議なしの声>

【会長】

それでは、議題 84、85 号の答申は案のとおりとしますが、議題 85 号については、先ほどの付帯意見を付けて事務局で作成してください。

以上で、議題 84、85 号の審議を終了します。関係課職員の皆様は御退室ください。ありがとうございました。

【会長】

続きまして、議題 86 号について、町長から当審議会に諮問を受けていますので、事務局に諮問及び提案理由の説明を求めますが、議題 91 号までの 6 議題については関連がありますので、一括して説明を求めます。

【事務局】

議題 86 号から 91 号について諮問いたしますが、議題 86 号から 88 号については神奈川県が決定する都市計画であり、都市計画法に基づき、県の都市計画案について町の意見を求められてい

ることから町の意見について諮問するものです。また、議題 89 号から 91 号については、町が決定する都市計画であることから、町が作成した都市計画の案について諮問するものです。県決定の議題と町決定の議題で諮問の趣旨が異なりますが、それぞれ一括して説明させていただきます。

では、議題 86 号について諮問いたします。議案書の 10 ページです。

大磯都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について、諮問。

このことについて、県知事から都市計画法第 18 条第 1 項の規定に基づく意見を求められています。つきましては、大磯町都市計画審議会条例第 2 条第 2 号の規定に基づき貴審議会に諮問します。

なお、議題 87 号大磯都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について、議題 88 号大磯都市計画区域区分の変更については、議題 86 号の諮問文と同様な内容となっていますので、省略させていただきます。議案書はそれぞれ 25 ページ、29 ページになります。

続いて、提案理由につきまして、議題 86 号から議題 88 号まで一括して申し上げます。それでは、法定図書として縦覧いたしました理由書を順に朗読します。

まず、議題 86 号大磯都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更についてです。議案書の 24 ページになります。

本区域は、相模湾や山などの自然環境、松並木や歴史的建造物などの歴史・文化環境など固有の環境により醸成されてきた都市であり、「豊かな自然に歴史・文化が薫りほっとする素敵なまち大磯」を目標とした都市づくりを目指しているものです。

本区域における以上のような都市の将来像について、平成 22 年に実施した都市計画基礎調査結果等を踏まえ、都市の発展の動向、人口、産業の現状及び平成 37 年を目標年次とした将来の見通し等を勘案し、主要な土地利用、都市施設及び市街地開発事業についての概ねの配置、規模等を定め、一体の都市として整備、開発及び保全を図るため、本案のとおり変更するものです。

次に、議題 87 号大磯都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更についてです。議案書は 28 ページです。

本区域における実現すべき住宅市街地のあり方、良好な住宅市街地の整備又は開発の方針を定め、さらに、低・未利用地及び住宅密集市街地等、その地域特性に応じて良好な住宅市街地として計画的に整備又は開発すべき相当規模の地区について、地区の整備又は開発の目標、用途、密度に関する基本方針等を定めることにより、良好な居住環境の整備、誘導を図るため、本案のとおり変更するものです。

次に、議題 88 号大磯都市計画区域区分の変更についてです。議案書の 31 ページです。

区域区分に関する都市計画は、昭和 45 年の当初決定以来、6 回の見直しを行ってきたところですが、今回、平成 22 年に実施した都市計画基礎調査結果等を踏まえ、当該都市計画区域において適正で合理的な土地利用の実現と効率的で質の高い都市整備の推進を図るため、区域区分の区域、目標年次、人口フレームを本案のとおり変更するものです。

月京地区については、平成 22 年国勢調査による人口集中地区としての区域指定に伴う市街化区域の編入を行います。このほか、計画図上の不整合を修正するなど必要な変更を行うものです。

続きまして、大磯町決定の都市計画となっている議題についてです。では、議題 89 号について諮問いたします。議案書は 32 ページです。

大磯都市計画用途地域の変更について、諮問。

このことについて、都市計画法第 19 条第 1 項の規定により、次のとおり貴審議会に諮問します。

なお、議題 90 号大磯都市計画準防火地域の変更について及び議題 91 号大磯都市計画高度地区の変更については、議題 89 号の諮問文と同様な内容となっていますので、省略させていただきます。

続いて、提案理由につきまして議題 89 号から議題 91 号まで一括して申し上げます。それでは、法定図書として縦覧いたしました理由書を順に朗読します。

まず、議題 89 号大磯都市計画用途地域の変更についてです。議案書は 34 ページです。

区域区分に関する都市計画の変更に伴い、当該変更箇所について周辺の土地利用状況等を考慮し、土地の合理的かつ健全な利用を促進するため、本案のとおり変更するものです。

月京地域については、平成 12 年国勢調査により D I D 地区になっている地区であり、現況も都市的な利用がされているため市街化区域への編入を行い、これに伴い用途地域を第一種中高層住居専用地域、容積率 200%、建ぺい率 60%に指定します。

また、国府新宿地区については道路整備による区域区分決定境界の地形地物等の変更に伴い、市街化区域への編入を行い、これに伴い用途地域を第一種低層住居専用地域、容積率 100%、建ぺい率 50%に指定します。これらのほか、計画図上の不整合を修正するなど、必要な変更を行うものです。

次に、議題 90 号大磯都市計画準防火地域の変更についてです。議案書は 37 ページです。

準防火地域に関する都市計画は、平成 21 年 9 月 18 日に最終決定したところですが、今回、第 7 回線引き見直しに伴い、区域区分に関する都市計画の変更箇所について、準防火地域の区域を本案のとおり変更するものです。

次に、議題 91 号大磯都市計画高度地区の変更についてです。議案書は 40 ページです。

高度地区に関する都市計画は、平成 21 年 9 月 18 日に最終決定したところですが、今回、第 7 回線引き見直しに伴い区域区分に関する都市計画の変更箇所について、高度地区の区域を本案のとおり変更するものです。

諮問は以上です。引き続きこれまでの内容について、担当から説明させていただきます。

【事務局】

第 7 回線引き見直しに向けた取組について、説明させていただきます。説明はスクリーンを中心に進めさせていただきます。初めに、線引き制度の概要及び第 7 回線引き見直しの概要を説明したのち、大磯都市計画案の概要説明を行います。そして、最後に今後のスケジュールの順番で説明させていただきます。

それでは、線引き制度の概要について説明いたします。

線引き見直しは、概ね 10 年後の将来人口予測のもと県下一斉に行うもので、都市計画区域について都市計画の目標等を定めた都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、いわゆる整開保を定めるとともに、無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分するもので都市計画の根幹をなすもので、これまでの県全体の線引き見直しは、昭和 45 年に当初線引きを行い、これまでに 6 回の見直しを行っています。

今回の第 7 回線引き見直しの概要ですが、各市町は、県の策定した見直しの指針となる基本的基準に基づき、都市計画の素案を作成します。

平成 26 年 1 月に策定、8 月に一部改訂された第 7 回線引き見直しの基本的基準では、目標年次を平成 37 年とし、県の推計人口は今後減少に転じ、平成 37 年においては概ね 906 万人と推計しています。

基本的基準の構成は、重点的な取組みや主要な都市計画の決定等の方針を規定した整開保等の基本方針と、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法に基づき良好な住宅及び住宅地の供給を促進するための住宅市街地の開発整備の方針と、市街化区域への編入基準の設定方法等を規定した区域区分の基準により構成されております。

整開保の基本方針における重点的な取組みとしましては、将来の人口減少に対応した集約型都市構造化への備え、整開保の広域化による県の広域調整機能の強化、かながわ都市マスタープランの津波対策編の策定を受けた津波防災への対応などとなっています。

住宅市街地の開発整備の方針における配慮事項としましては、都市の低炭素化、集約都市構造化や多世代近居のまちづくりなどに配慮することとなっています。

次に、区域区分の基準につきましては、既成市街地として市街化区域へ即時編入する場合、平成 22 年の国勢調査により人口集中地区になっている区域、又は道路整備、河川改修等により区域決定境界の地形地物等が変更された区域のいずれかに該当することが条件となり、以上のことを踏まえ、第 7 回線引き見直し案を検討しています。

では、大磯都市計画、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の概要です。大磯都市計画の平成 37 年の都市計画区域内人口は概ね 31,500 人と推計しています。市街化区域面積につきましては、概ね 548ha と前回から変わりはありません。

それではここで、先ほど御説明した整開保における重点的な取組みについて、大磯都市計画の案を作成する上での対応方針を順に説明いたします。

一つ目の将来の人口減少に対応した集約型都市構造化への備えについてですが、集約型都市構造とは、人口減少や高齢社会に対応するため、人や公共公益施設などの都市機能を利便性の高い、基幹的な公共交通沿いなどの地域に集約させた都市構造のことです。

今回の線引き見直しでは、県人口が減少に転じることが予測されていることから、無秩序な市街地の拡大を防止し、計画的な市街化を図るという従来からの線引きの目的に加え、将来における集約型都市構造化に備えた、持続可能な都市づくりを推進しようとするもので、広域的視点に基づいた、集約すべき拠点を明示することとしています。

大磯都市計画の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針では、本町の都市マスタープランである、まちづくり基本計画において示されている大磯駅周辺と国府支所周辺の 2 拠点を、集約すべき拠点として位置づけることとしています。

二つ目の整開保の広域化についてですが、市町へ都市計画決定権限の移譲が進められる一方、より広域的な課題への対応が県に求められていることなどを踏まえ、整開保に 1 つの都市計画区域を越えた広域的な課題や、その方向性を記載することで、県の広域調整機能を確保し、県と市町との役割分担を明確にすることとしています。

具体的には、整開保に湘南都市圏域の都市計画の方針を追加することで、5 市 3 町における都市づくりの目標等を圏域市町で共有いたします。なお、湘南都市圏域の都市計画の方針は 5 市 3 町すべて同じ記載とする予定です。

三つ目のかながわ都市マスタープラン（津波対策編）の策定を受けた津波防災への対応につき

まして、県は、同マスタープランの策定などを踏まえ、整開保に津波災害への備えを明示としています。具体的には最大クラスの津波には、いのちを守ることを最優先とし、自助・共助・公助による減災の考えを基本として、総合的な津波対策を推進、数十年から百数十年に一回程度発生する規模の津波には、海岸保全施設で防ぐことを基本に津波対策を推進、内陸地域から被災地域への応援などを視野に入れて、県全体での広域的な対策を推進するとしており、これに対し町は、これまでの整開保にも記載がありました都市防災に関する都市計画の決定方針に津波対策を追加し、津波防災体制や普及啓発活動等について記載することとしています。

続いて、住宅市街地の開発整備の方針についてですが、住宅市街地のあり方、住宅の建設及び更新、良好な住居環境の確保等に係る目標として人口減少や少子高齢化の進展による地域のコミュニティの活力低下が危惧されることから近居による多世代でのコミュニティづくりなどをすすめ、子どもから高齢者まで全ての人々が快適に生活できる良好な住環境の形成や維持・保全を図る旨を追加しています。

良好な住宅市街地の整備又は開発の方針として土地の利用方針について、住宅地域ごとに低密度、中密度を使い分けることや開発許可制度等の運用により低・未利用地における民間開発等の誘導、密集市街地の細街路等の整備、地区計画等の活用による住環境の改善及び保全を図ることを記載しています。

続いて、区域区分の案は、先ほどもありましたように、既成市街地として市街化区域へ即時編入が1箇所、その他、界線根拠の明確化等や計画図と区域界が不整合となっていたため、これを修正することによる事務的な変更が9箇所あります。これにより、市街化区域面積は、合計0.66haの増加となりますが、端数処理により市街化区域面積は548haと変わりはありません。

続いて、区域区分の変更により、町が決定している用途地域、準防火地域、高度地区について、空白の箇所ができてしまいますので、あわせて町決定の案件を定めています。空白の地域については、隣接する地域地区の色にあわせています。イメージとしては、色をにじみださせているといった具合です。

用途地域については、10箇所の変更があり、第一種低層住居専用地域が7箇所、第一種中高層住居専用地域が1箇所、第一種低層住居専用地域から無指定になる箇所が1箇所及び界線根拠の変更が1箇所です。

準防火地域については、第一種中高層住居専用地域に防火指定が指定されていますので、第一種中高層住居専用地域の1箇所に準防火地域の指定を指定しています。

高度地区については、同じく第一種中高層住居専用地域に高度地区が指定されていますので、第一種中高層住居専用地域の1箇所に高度地区を指定しています。

まず初めに市街化区域への即時編入について、東海大学医学部附属大磯病院の建物は、こちらに位置しており、黄色の線が現在の区域区分線であるため、建物は市街化区域と市街化調整区域を跨って立地していることから、これを是正するため、今回の線引き見直しでは市街化区域への即時編入できる条件の一つである人口集中地区であることという条件により、平成22年の国勢調査により人口集中地区となっていることから、赤色で示している大磯病院の建築敷地を市街化区域に編入することとし、区域区分線を黄色から赤色の線に変更します。新たに編入する面積は、0.59haとなります。

また、町決定ですが、先ほどもありましたように、市街化区域を拡大した区域には地域地区の

指定がありません。そのため、隣接している土地に指定されている第一種中高層住居専用地域を新たに変更した区域についても地域地区の指定を行っています。

同様に準防火地域及び高度地区につきましても、隣接している土地に指定されている地域地区の指定に合わせています。このほか、変更する他の地域についても同様の形で変更しています。

続いて、界線根拠の明確化による事務的な変更について、石神台南部の地域をスクリーンに示しています。

108 番については、当初線引きから市街化区域であり、区域区分の境界は公図の地番を根拠にしていました。しかしながら、計画図に正確な区域区分の境界を表示することができておらず、市街化区域内にある建物に対して、区域区分線が跨っていたため、計画図に記載されていた区域区分の境界を修正するものです。これら事務的な変更は、市街化区域の拡大を図るものではなく、計画図上の不整合を修正するものであることから、面積の変更はありません。

以上を踏まえ、各地区の変更箇所について、県の決定である区域区分と町の決定である用途地域、準防火地域、高度地区を確認していきます。また、町決定の地域地区について、先ほどのページと同様に変更しています。

続きまして、詳細な地図を用いて各変更箇所をお示しします。初めに大磯地区です。番号 101 番はこちらになります。

県の決定は、事務的な変更によるもので、計画図上の不整合を修正するものです。着色された箇所について、計画図上の線の変更により、市街化調整区域から市街化区域へと変更されますが、計画図上の不整合の是正のため、面積は変更ありません。町決定については、用途地域が指定なしとなっていた箇所ですが、隣接している用途地域の第一種低層住居専用地域に変更いたします。

次に番号 102 番ですが、こちらも同様に県の決定は事務的な変更によるもので、計画図上の不整合を修正するものです。面積の変更はありません。着色された箇所について、計画図上の線の変更により、市街化調整区域から市街化区域へと変更されます。町決定については、用途地域が指定なしとなっていた箇所ですが、隣接している用途地域の第一種低層住居専用地域に変更いたします。

続いて東小磯地区です。番号 201 番はこちらになります。県の決定は、事務的な変更によるもので、計画図上の不整合を修正するものです。従前までは、黄色の線が界線となっていたことが分かったことから、公図と計画図で不整合が生じたため変更するものです。市街化区域から市街化調整区域へと変更されますが、計画図上の不整合の是正のため、面積は変更ありません。町決定については、用途地域が第一種低層住居専用地域となっていたことが分かったことから、公図と計画図で不整合が生じたため変更するものです。市街化調整区域となるため、指定なしに変更いたします。

次に西小磯地区です。番号 103 番から 105 番ですが、こちらは全て事務的な変更による計画図上の不整合を修正するもので面積の変更はありません。色付けされた箇所について、計画図上の線の変更により、市街化調整区域から市街化区域へと変更されます。町決定についても、すべて用途地域が指定なしとなっていた箇所ですが、隣接している用途地域の第一種低層住居専用地域に変更いたします。

続いて西小磯地区です。番号 106 番については、従前までは界線根拠を水路界としていたところですが、現在は水路がないことから、区域界の明確化を図るため、区域界の根拠を現在の道

路界に変更するものです。町決定についても、用途地域、準防火地域及び高度地区の界線根拠が水路界から道路界へと変更となります。

続いて、国府新宿です。番号 107 番ですが、こちらも、事務的な変更によるもので、計画図上の不整合を修正するものです。面積の変更はありません。着色された箇所について、計画図上の線の変更により、市街化調整区域から市街化区域へと変更されます。町決定についても、用途地域が指定なしとなっていた箇所ですが、隣接している用途地域の第一種低層住居専用地域に変更いたします。

次に番号 108 番ですが、こちらも事務的な変更で、開発道路整備に伴って道路界の位置が変更になったものです。したがって、これまでと界線の位置が変わり、面積が 0.07ha 増えるものです。町決定については、用途地域が指定なしとなっていた箇所ですが、隣接している用途地域の色である第一種低層住居専用地域に変更いたします。

最後は、代表的な事例として先ほど説明させていただきました月京地区です。番号 109 番となっており、建物が市街化区域と市街化調整区域を跨って立地していることから、これを是正するため検討したところ、即時編入の基準でありました人口集中地区を理由にして緑色の東海大学医学部附属大磯病院の建築敷地を市街化区域に編入することとし、区域区分線を黄色から赤色の線に変更します。編入面積は、0.59ha となります。町決定については、用途地域が指定なしとなっていた箇所ですが、隣接している用途地域の第一種中高層住居専用地域に変更し、第一種中高層住居専用地域に指定されている準防火地域、高度地区もあわせて変更するものです。

以上、10 の変更箇所の説明をさせていただきました。

最後に、今後のスケジュールです。これまでは基本的基準策定後、見直し作業を進め、具体的には県とヒアリングを行いながら都市計画素案の検討をしまいいりました。その後、庁内調整などを経て平成 27 年 6 月 18 日に町から県へ都市計画素案の申出を行い、県は平成 27 年 9 月 4 日から 25 日の間、素案を閲覧し、1 名の方から公述の申出があり、11 月 20 日に公聴会を開催しています。その後、県は国との事前協議を行ったのち、平成 28 年 5 月 13 日から 27 日まで法定縦覧を行い、意見を募集していました。なお、県の都市計画案について、意見書の提出はありませんでした。一方、町決定案件についても県決定案件と同時に法廷縦覧を行っており、こちらも町決定に対する意見書の提出はありませんでした。

法定縦覧を経て、この度、県から市町への意見照会がありましたことから、本日、都市計画審議会を開催し県決定案件について意見を聴き、関連する町決定案件についてもあわせて審議しています。そして、県都市計画審議会が開催されたのち、平成 28 年 12 月頃に告示という流れになります。

以上で説明を終わります。

【会長】

ありがとうございました。それでは御質問や御意見がありましたらお願いします。

【会長】

資料なのですがこちらで全てでしょうか。パワーポイントは要約したことしか記載されていないので理解できない部分がありました。

【事務局】

お配りさせていただいた資料は議案書の 12 ページから 23 ページまでが整開保の計画書、計画

書の本文である方針及び理由書になるのですが、これとは別に一枚だけ方針付図ということでこちらに書いてある内容を簡単に図面にまとめたものが一枚あります。それで全てとなります。

【会長】

今回はそれには変更は加えていないのですか。今回はどこを変更したとかの資料は無いのですか。

【事務局】

新旧対照表は議案書にありますが、その他の資料は割愛させていただきました。

【事務局】

資料が膨大になっていますので今回は用意していません。

【会長】

素案のときはどうしていましたか。

【事務局】

素案の際は審議会を開催していません。

【会長】

となると今回が唯一の確認の場になります。では、整開保について大きな変更点を教えてください。

【事務局】

先ほどパワーポイントを用いて説明をさせていただきましたが、大きく変わったところといいますと、まず広域の視点と津波災害の視点につきまして新たに加えているところです。

【会長】

1ページから8ページまでは県が既に決めている文章内容なのですか。

【事務局】

そうです、県の方針で町の考え方などを書き加えた箇所は特にないです。

【会長】

道路は加えたのですか。

【事務局】

道路は書き加えていません。

【会長】

配れる資料があるならば配っていただきたいです。

【事務局】

先ほどパワーポイントの資料でお示した地図なのですが、そちらが方針付図の拡大したものであります。拠点の範囲を若干広くしたという経緯があります。

【会長】

それは、先日議論した都市マスタープランの方は反映されていますか。

【事務局】

反映されています。道路等につきましては、特に変更等は加えていません。

【会長】

では、御意見があるようでしたら加えていくということで。この場では大丈夫です。

では次の住宅市街地の開発整備の方針の変更は1ページ未満ですが、これだけでよろしいでし

ようか。

【事務局】

そちらも資料として添付しているのは計画書、計画書の本文である方針及び理由書になります。

【事務局】

計画書は 26 ページになりまして、別添のとおり方針を定めますということで、その方針が 27 ページになります。

【会長】

となると資料はこれだけで内容は長いものではないですね。

【事務局】

はい。この 1 ページだけです。従前の住宅市街地の開発整備の方針では近居という言葉はありませんでしたが、今回新たに近居という言葉が追加されたものです。

【会長】

はい、ありがとうございます。では、御質問や御意見などがありましたらお願いします。

【委員】

大きく変更した箇所は東海大学医学部附属大磯病院の部分だけでよろしいでしょうか。

【事務局】

はい、面積が変更になったのは月京地区と国府新宿地区で計 2 箇所となります。

【委員】

ほとんど変更が無く微調整というような形ですが、それを見直しというのでしょうか。

【事務局】

基本的には市街化区域に編入又は市街化区域から除くという作業は、県が策定した基本的基準に基づいて行っています。

その基準に基づいて、今回変更する箇所が月京地区の東海大学医学部附属大磯病院の敷地と国府新宿地区のうち開発で新たに道路が整備された箇所の 2 箇所です。その他は事務的な見直しということで面積の増減のない図面のみ修正になっています。

【会長】

大磯町は立地適正化計画を策定する予定はあるのですか。

【事務局】

現時点では予定はありません。

【会長】

そうすると、先ほどの図面の説明で円を大きくしたとありましたが、そこが大きな変動となると思いますので、もう一度説明をしていただいてもよろしいでしょうか。どこをどうしたのか、整開保の文章でいうとどこを見ればよいかなどです。18 ページの「なお、大磯駅周辺～」というのは修正をしたのですか。

【事務局】

議案書の 18 ページにある「なお、大磯駅周辺と国府支所周辺を、本区域の都市拠点と位置づけ、大磯駅周辺は町の中心として、国府支所周辺は西部地区の中心として、都市機能の集約化を図るものとする。」という文章を追加させていただいています。

【会長】

都市機能を集約するため居住を誘導すべき区域とそうでない区域の線をきちんと引いて、だんだんと都市の姿を変えていこうということが立地適正化計画です。今回の線引きは微修正ですが、実際には、人口減少という大きな動きがあり、それを捉え都市計画の仕組みができています。今はその一瞬をみているのだと思います。

【事務局】

今はまだ立地適正化計画に着手する予定はないのですが、整合を図る上でまちづくり基本計画に基づく今後のまちづくり施策において生活利便施設の集約化や交通ネットワークといった施策展開は予定をしているという段階です。

【会長】

ということでこの中で変化しているところはどこかということになると東海大学医学部附属大磯病院のところになるのですね。

【委員】

整開保に産業の規模というのがあるのですが、平成 37 年で小売販売額が概ね 335 億円となっていますが、これはどのようにして数字を試算したのですか。

【事務局】

表の下にあります。平成 37 年の工業出荷額については県の平成 22 年から平成 24 年までの工業統計調査における製造品出荷額の伸びの実績を基に推計を行っているとしています。それからその下には小売販売額に関しては平成 14 年から平成 19 年までの商業統計調査における年間商品販売の伸びの実績を基に推計を行っているとしています。

【委員】

現状を見たら減少すると思うのですが、どうしたらこういう数字が出るのかが分かりません。

【事務局】

まず、これは県の計画であって県全体の伸びで推計をしているため、個別に大磯と特定をして工業の出荷額などを出していないので、県全体としては伸びていることから大磯にもそれを当てはめられているということになります。

【委員】

統計上はそうであっても現実は違うのではないのでしょうか。

【事務局】

現実と違うとは思いますが。

【委員】

現実を見て将来性を考えるのではないのでしょうか。

【会長】

この場合は、県の定める計画なので県で算出した数字を町や市に当てはめて示されたことに対して、町が現実はまだ低いから書き換えてくれとは言えなかったということなのではないでしょうか。

【事務局】

目標や希望というところでもあるので、町はここで下がるのかそれとも上向きでいきたいのかということも踏まえてのものになります。

【会長】

それは産業部局と議論をしたのか、それとも都市計画課の中で決めたのかどちらでしょうか。

【事務局】

この数字については産業部局には情報提供はさせていただきましたが、意見をいただいて修正をしたということはありません。

【事務局】

おそらく全て県の推計で算出しているので大磯だけ違う方法で行う事が認められるのかどうかというところもあるかと思えます。

【会長】

今後は権限が強くなるので数字が一人歩きするなどもありますので今後は注意をした方がよいのかと思えます。

【委員】

先ほどの話にもありましたが、現状は産業等も減少傾向ですし、農地も含め空地、空き家などが増えてきています。今回の見直しでは、用途はこのままで行くという方針なのでしょうが、次の見直しの際は次のステップに進んでいただきたい。その際は、用途の変更等も視野に入れた上で見直しを進めていただきたいと思えます。

【事務局】

おっしゃられたとおり、我々も現在は継続という形で進めていますが、平成 32 年に向けて 4 年間かけて進めていきたいと思えます。

【会長】

その他、御意見ありますでしょうか。

よろしいでしょうか。では、前半 3 案件が県決定案件、後半 3 件が町決定案件ですが、一括して、案のとおり異存ないものとしてよろしいでしょうか。

【委員全員】

<異議なしの声>

【会長】

それでは、議題 86 号から 91 号までの 6 議題の答申については、案のとおりとし、答申については、事務局で作成してください。

【会長】

続きまして、議題 92 号について当審議会に意見照会されています。つきましては、説明を受けたのち、意見を聴くこととしますので、まずは事務局の説明を求めます。

【事務局】

最後になりますが、議題 92 号について意見照会します。議案書は 41 ページです。

大磯町用途地域指定基準の策定について、意見照会。

このことについて、都市計画法第 8 条に規定される用途地域を指定するに当たっての基準の策定について、次のとおり貴審議会に意見照会します。

それでは、意見照会の内容について、担当から説明させていただきます。

【事務局】

配布資料の、議案書 42 ページ以降を見ながら説明させていただきます。

今回の意見照会の主旨は、大磯町まちづくり基本計画の改訂を受けて、大磯町用途地域指定基準を策定する方針について、貴審議会から御意見をいただきたいものです。

まず、御存知の方もいらっしゃると思いますが、用途地域は、都市計画法に定められた制度で、都市の将来像を想定し、都市の機能配置、密度構成等を勘案して市街地の土地利用を適正に区分し、建築物の用途、容積率、建ぺい率、高さなどを規制・誘導し、機能的な都市活動の推進、良好な都市環境の形成等を図ることを目的としています。

ここで、43 ページとお手元の A 3 図面、図面集に綴じこまずに本日机上配布しました図面右下に大磯町都市計画用途地域の変更総括図と記載されている図面を御覧ください。町内の用途地域の指定状況と各用途地域のイメージを簡単に説明します。

図中、町の東部から中央部にかけての東海道線より北側や、役場から県立城山公園にかけての海沿い、町西部の石神台の濃い緑色の地域は、第一種低層住居専用地域で、良好な住居の環境を有する低層住宅地の地域に主に指定します。

町内東部の海沿い、駅前のピンク色に囲まれた区域、西部の黄色やピンクで分断された箇所緑色の地域は、第一種中高層住居専用地域で、良好な住居の環境を有する中高層住宅地のための地域に主に指定します。

J R 東海道本線や国道 1 号に沿った黄色の地域は、第一種住居地域で、3,000 m²という中規模程度の店舗、事務所、ホテル等の都市機能の共存を許容あるいは誘導しながら住居の環境を守るための地域に主に指定します。

大磯プリンスホテル、町西部の海沿いの赤色の地域は、第二種住居地域で、住居の環境を守りながら、店舗や事務所、ホテル、レジャー施設等の共存を許容あるいは誘導する地域に主に指定します。

駅南部や、町西部のピンク色の地域は近隣商業地域で、生活に密着した日用品の買い物といった商業施設等の利便増進と住居の環境保護の共存を図る地域に主に指定します。

町東部や大磯港の紫色の地域は準工業地域で、主に地場産業等の軽工業の工場や物流などの操業環境と住宅の居住環境の共存を図る地域に主に指定します。

最後に、町東部で、その紫色の地域と J R 東海道線に囲まれた青色の地域は、工業地域でほとんどの工場を立地することができ、また、住宅や店舗等を排除しない地域に主に指定しています。

このほかにも、用途地域には、大型の店舗や駅前の高層ビル等の立地を想定した商業地域や、大量の危険物等を取り扱う大規模工場等を想定した工業専用地域など、あわせて 12 種類あります。

42 ページにお戻りください。3 段落目、大磯町ではという箇所です。

大磯町における用途地域の経緯は、昭和 13 年に初めて指定され、この当時はまだ住居地域と商業地域の 2 種類の用途しかありませんでした。

その後、都市計画法の改正に伴い、用途地域が 4 種類、8 種類、12 種類と多様化されたことに伴う指定替えや、今回のような線引き見直しなどに伴い、町内の用途地域を随時見直ししてきたところです。

平成 23 年には、いわゆる地方分権にかかる第 2 次一括法の公布により、都市計画法及び都市計画法施行令が一部改正され、用途地域に関する都市計画の決定権限が、県から町に移譲されました。つまり、これまでは県が用途地域の決定や変更を行っていましたが、今後は町が用途地域の決定や変更を行うことになりました。

これまで、県が用途地域の決定や変更を行っていた際は、用途地域指定基準というものを県が

策定し、それに示された考え方にに基づき、用地地域の決定や変更を行っていました。

これまで、町は用途地域を変更する事案もなく、また大磯町まちづくり基本計画の改訂等にも取り組んでいたことから、用途地域指定基準を策定していませんでした。しかし、この度大磯町まちづくり基本計画を改訂し、一部の地域において土地利用の転換を行う方針を新たに示したことから、今後、町では用途地域を指定する際の基本的な考え方を定めておくものです。

ここで 44 ページ以降を御覧ください。これは県が用途地域の決定権限を有していたときの県の用途地域指定基準です。

続いて 46 ページの左側を御覧ください。用途地域指定基準に示す基本的な考え方等の例ですが、①第一種低層住居専用地域を指定するに当たっては、まず、ア区域の土地利用像、a 低層住宅地としての良好な住環境の保全、形成を図る区域、b 良好な景観、風致を有する低層住宅地で、特にその保全を図る必要のある区域などとしています。また、ページの右側でイ容積率等の規制の内容では、第一種低層住居専用地域は原則として容積率を 80%又は 100%に、建ぺい率を 40%、50%又は 60%に、高さの限度を 10mに定めることとしています。

続いて、ウ地域の配置（隣接条件）では、第一種低層住居専用地域は商業地域、工業地域又は工業専用地域に接して定めないものとする、としています。

最後に、エ区域の規模、形状等では、一団の規模は、原則として 10ha 以上になるよう定めるものとし、その形状が不整形にならないように定めることとしています。

時間に限りがありますので、県の基準の他の用途地域の紹介は割愛させていただきますが、これまで、このような基準に基づいて用途地域を指定することで、良好な都市環境の形成を図ってきました。

42 ページにお戻りください。①の 3 点目です。このような用途地域指定基準を策定していない場合、用途地域の指定を行うに当たり、統一的な考え方に基かない場当たりの対応になる恐れがあることから、基本的な考え方を定めておく必要があります。

また、都市計画法には都市計画提案制度というものがあり、これは、ある一定の要件を持った者は、都市計画の決定や変更を町や県に提案することができます。提案を受けた町や県は、提案された案を受け入れて都市計画決定をするか、又は提案された案を棄却するかを判断しなくてはなりません。

今後用途地域に関する都市計画変更の提案が町に提出された場合、町が提案を受け入れるかどうかを判断するための基本的な考え方が必要です。

最後に②大磯町用途地域指定基準（案）の作成方針ですが、結論から申し上げますと、県の用途地域指定基準をそのまま町の基準として定めたいと考えています。

この度、町の都市計画に関する基本的な方針である大磯町まちづくり基本計画を改訂しましたが、このまちづくり基本計画は、平成 18 年度から平成 32 年度を対象としている継続中の計画であり、町の都市計画の基本的な方針に大きな変更はありません。よってこれまで運用されてきた用途地域指定の考え方を変更することもないと考えているため、これまで運用されてきた県の用途地域指定基準を、そのまま町の用途地域指定基準へとスライド策定します。

なお、今後、町の都市計画に関する基本的な考え方や方針を大きく見直す際には、町オリジナルの考え方の基準を策定することが望ましいと考えます。

以上で、大磯町用途地域指定基準の策定についての説明を終了いたします。

【会長】

はい、ありがとうございました。この件は意見照会ということで、事務局からありましたように、大磯町には用途地域の指定基準が無いので、県の基準を町の基準にしたいということですね。実際には平成 32 年に色々なものが改正される見込みなので、その際にもう一度見直しを行うということだと思いますが、とりあえず現段階では県の指定基準だったものを使いたいということでしょうか。

【事務局】

はい。

【委員】

基準は県のものをそのまま大磯町の基準として平成 32 年まで使うわけですよね。その後、大磯町の基準を見直していくという話でよろしいでしょうか。

【会長】

その後というのは、平成 32 年度の後なのか、それ以前に前倒しで行うのかどちらでしょうか。

【事務局】

今年度まちづくり基本計画の改訂を行い平成 32 年度まで継続としています。まちづくり基本計画策定時は県の指定基準で運用していたところですが、現在は県の指定基準がありませんので、平成 32 年度までは県の指定基準であったものをスライドして運用し、平成 32 年度以降はまちづくりの考え方、土地利用の方針等の変更に対応した町オリジナルの指定基準の策定をしていく構想です。

【会長】

国も地方分権を考え直すかもしれないですし、その時にどうなっているか今は予測が出来ない。一つだけ言えるのは、町の立場に立って、せっかく権限を持っているのだからやりたいことを実現できるような基準にすべきだと思います。

【委員】

県の指定基準を使っているのが非常に細かい。小さい町ですので、用途地域は少なくてもいいのではないのかと思います。

【会長】

御意見としていただきました。

【会長】

では、議題 92 号は審議事項ではありませんので、案のとおりにさせていただきたいと思います。

【会長】

審議案件は以上です。

続きまして、次第の 3 「その他」として、事務局からありますか。

【事務局】

特にありません。

【会長】

委員の皆様からはありますか。ないようでしたら、これをもちまして第 79 回大磯町都市計画審議会を終了します。本日は、おつかれさまでした。