

## 第187回平塚市都市計画審議会会議録

- 1 日 時 令和6年10月30日(水) 13時30分～16時00分
- 2 場 所 平塚市役所本館 410会議室
- 3 出席委員 14名  
杉本 洋文、梶田 佳孝、数田 俊樹、五十嵐 豊、臼井 照人、  
小泉 春雄、石崎 哲男、松木 寿永、尾上 達也、長尾 亨、  
中浦 渡、堀 康紀、石井 清一郎(代理 大場 英彰)、近藤  
充志(代理 川名 基義)
- 4 欠席委員 0名
- 5 平塚市出席者  
まちづくり政策部長 武井 敬  
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 管 渡部 智代  
主 査 石上 晃  
主 任 飯嶋 咲江  
都市景観担当  
課長代理 瀬川 将範  
主 査 星野 誠  
まちづくり政策担当  
課長代理 曾我 生郎  
主 事 松塚 創
- 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 議 事  
(1) 審議案件  
・議案第258号 平塚都市計画生産緑地地区の変更(平塚市決定)  
・議案第259号 平塚市特定生産緑地の指定

- ・ 議案第 260 号 平塚都市計画道路の変更 3・3・3 号八王子平塚停車場線  
(神奈川県決定)
- ・ 議案第 261 号 平塚都市計画道路の変更 3・5・15 号東浅間大島線  
(神奈川県決定)
- ・ 議案第 262 号 平塚都市計画道路の変更 3・5・17 号伊勢原藤沢線  
(神奈川県決定)
- ・ 議案第 263 号 平塚都市計画道路の変更 3・5・26 号伊勢原大神線  
(神奈川県決定)
- ・ 議案第 264 号 平塚都市計画地区計画の変更 ツインシティ大神地区地区計画  
(平塚市決定)
- ・ 議案第 265 号 相模原都市計画、相模湖津久井都市計画、平塚都市計画、藤  
沢都市計画、茅ヶ崎都市計画、厚木都市計画、伊勢原都市計  
画、海老名都市計画、座間都市計画、綾瀬都市計画、大磯都  
市計画及び愛川都市計画下水道の変更 (神奈川県決定)
- ・ 議案第 266 号 平塚市景観計画 (改定素案) について

## 【審議会開会】 13時30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187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、よろしくお願いいたします。

本日の会議の傍聴を希望しておられる方はありませんので、念のため申し添えます。

会議に先立ち、本日の審議会の議事録署名人について、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、会長の私と、名簿順としまして、梶田佳孝委員といたしますのでご了承願います。

議事に入る前に、立地適正化計画専門部会の委員につきまして、委員の改選に伴い市民委員が変わられましたので、平塚市都市計画審議会条例第8条第2項の規定により会長の私から指名させていただきます。市民委員の石崎哲男委員を部会の委員に指名いたしますので、よろしくお願いいたします。

なお、私と梶田副会長につきましては、引き続き部会の委員となりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、お手元の次第、議事（1）審議案件の1つ目であります、「議案第258号平塚都市計画生産緑地地区の変更（平塚市決定）」について事務局より説明をお願いいたします。

(事務局)

それでは、議案第258号「平塚都市計画生産緑地地区の変更」について説明いたします。

議案の説明に入る前に、「生産緑地地区」の概要についてご説明いたします。スクリーンをご覧になりながら、お聞きください。

まず、生産緑地地区は、市街化区域内の優れた農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成に資することを目的として、都市計画に定めるものです。

その特徴といたしまして、土地所有者の方には、「農地を適正に管理しなければならない」といった責務や、「住宅等の建築物を建てることができない」といった規制が伴います。また反面、指定を受けることにより、「宅地並み課税から農地並み課税へと税が軽減される」といった利点があります。さらに、生産緑地地区の指定の解除に係る行為として、生産緑地法第10条の規定による買取り申出という制度があります。平成29年5月に、生産緑地法が改正されたことを受け、「平塚市生産緑地地区の区域の規模に関する条例」を、平成31年3月に施行し、指定できる区域の規模を500㎡から300㎡へ引き下げる緩和を行っています。また、生産緑地の指定期間である30年経過後も、引き続き10年延長できる、特定生産緑地制度が創設されました。この制度の概要につきましては、議案第259号で説明いたします。

次に、追加指定の流れです。生産緑地法第3条及び平塚市生産緑地地区の区域の規

模に関する条例に定めるもののほか、平塚市生産緑地地区追加指定基準に該当する農地について追加指定をしています。平塚市生産緑地地区追加指定基準では、追加指定に関し、大きく3つ規定しております。

1つ目に「公共施設等の敷地の用に供する土地として計画的に確保すべき農地等であること」、2つ目に「既に指定された生産緑地地区の一体化又は既に指定された生産緑地地区の整形化が図られる一団の農地等であること」としており、2つの内のいずれかに該当するものを対象としています。

3つ目としまして、「申出基準日が経過し、かつ、特定生産緑地に指定していない生産緑地地区と同一の区域であるときは、既決の生産緑地地区を廃止すると同時に、再度の追加指定を行うことができる」というものです。この3つ目の規定は、特定生産緑地制度が始まって以降、所有者の意向により特定生産緑地の指定を希望しなかった方への措置として、再度、生産緑地に指定できる旨を指定基準に追加し、今年6月に改正したものです。

これらの指定基準を満たしている農地であれば、追加指定申出書を提出していただき、内容の審査を経て、県との協議や縦覧等の手続きをした後、都市計画審議会にて審議いただくという流れになっています。

なお、今年4月26日まで追加指定に係る窓口相談を実施した結果、相談は3件、そのうち追加指定申出書の提出が2件あり、今回の変更案に記載しています。

次に、生産緑地の制限の解除などに関する買取り申出の一連の流れについて説明いたします。買取り申出ができる要件として2点あります。

1点目は、生産緑地地区の指定から30年が経過した場合、2点目は、農業経営の主たる従事者の死亡や身体の故障により営農が不可能になった場合です。このいずれかの要件を満たす場合には、生産緑地の所有者が市長に対し、買取りの申出をすることができます。買取り申出は、状況に応じて、区域の全部又は一部について行うことができます。

買取りの流れは図に示すとおりです。買取り申出が提出されますと、市や県の関係機関で検討を行い、公共用地として適当でないなど、買取りができない場合には、他の農業従事希望者へ取得の斡旋を行います。その斡旋が不調になりますと、「行為の制限解除」となり、建築行為等の他の土地利用が可能となり、生産緑地地区として管理する義務が無くなります。制限解除となりますと、県との協議や縦覧等の手続きを行い、都市計画の廃止について、都市計画審議会にて審議していただきます。以上が、買取り申出手続きの流れとなります。

なお、追加指定、買取申出等の生産緑地地区に係る都市計画の変更手続きにつきましては、神奈川県との申し合わせにより、年1回とりまとめて行うこととなっております。

こちらは、買取り申出の要件別に、買取り申出と特定生産緑地の指定との関係をフローで示したものになります。平成29年の法改正により、「特定生産緑地」制度が創設されたことにより、指定後30年が経過する生産緑地については、特定生産緑地に指定するものと、指定をせずに買取り申出を行うものとの選択できることとなりま

した。スライド左の「指定から30年経過」の部分をご覧ください。

生産緑地の指定から30年が経過する日のことを申出基準日といいます。スライドの緑色の矢印で示すフローが特定生産緑地に指定する流れです。反対に、ピンク色の矢印で示すフローが、特定生産緑地に指定しない場合の流れとなります。特定生産緑地の指定は申出基準日を迎える「前」に行い、買取り申出は申出基準日「後」に行うこととなります。特定生産緑地に指定した場合、30年経過による買取り申出の要件がさらに10年延長されますので、「主たる従事者の死亡」や「故障」の場合を除き、さらに10年は買取り申出することができません。また、特定生産緑地は、条件を満たすものであれば生産緑地の全部又は一部の区域について指定することができます。

この特定生産緑地の指定に関する議案が、後ほどご説明する議案第259号となります。特定生産緑地に指定しない全部又は一部の生産緑地については、申出基準日後に買取り申出を行うことができ、行為制限が解除されたものについては、生産緑地地区の都市計画を廃止します。

なお、買取り申出をするかどうかや、買取り申出をするタイミングは、所有者の任意となります。特定生産緑地に指定せず買取り申出も行わない生産緑地は、自動で行為制限が解除されることはないため、今後いつでも買取り申出ができる状態で、税制優遇が受けられない生産緑地として継続することとなります。

それでは、議案第258号「平塚都市計画生産緑地地区の変更（平塚市決定）」について説明いたします。議案書の8ページから10ページをご覧ください。変更箇所は、全部で16箇所あります。内訳としましては、「区域の縮小」が3箇所、「廃止」が11箇所、追加指定が2箇所です。変更の種類ごとに案件をご説明いたします。

初めに、「区域の縮小」に関する案件です。

議案書の11ページをご覧ください。長持地内にあります箇所番号200の地区です。こちらは、主たる従事者の死亡により農地所有者から区域の一部についての買取り申出書が提出されたことから、所定の手続きを経まして行為の制限解除を行ったものです。4,860㎡から、3,870㎡に区域の縮小を行うものです。こちらの写真は、地区を北西方向から撮影したものです。写真中央に見える農地が、生産緑地を続ける農地、右側奥に見える新築住宅が建築中の区域は、制限解除を行った縮小する区域となります。黄色で囲まれた区域を縮小し、赤で囲まれた区域へと変更するものです。

次に、議案書の12ページをご覧ください。上平塚地内にあります箇所番号410の地区です。区域の一部が、道路用地として平塚市に用地買収されたことにより、610㎡から、540㎡に区域の縮小を行うものです。こちらの写真は、地区を西側から撮影したものです。黄色で囲まれた区域を縮小し、赤で囲まれた区域へと変更するものです。

次に、議案書の13ページをご覧ください。上平塚地内にあります箇所番号411の地区です。区域の一部が、道路用地として平塚市に用地買収されたことにより、1,380㎡から、1,160㎡に区域の縮小を行うものです。こちらの写真は、地区を西側から撮影したものです。黄色で囲まれた区域を縮小し、赤で囲まれた区域へと変

更するものです。

続きまして、ここからは、「廃止」に関する案件の説明です。「廃止」の案件は、主たる従事者の故障によるものが3箇所、主たる従事者の死亡によるものが3箇所、指定から30年経過によるものが5箇所となります。

それでは、議案書の14ページをご覧ください。四之宮一丁目地内にあります箇所番号218の地区です。この後説明します、箇所番号220及び278の計3つの地区は、同一の農地所有者で、故障により廃止するものです。廃止にあたって、主たる従事者から故障認定申請書が提出され、故障の状況や生産緑地の状況を確認し、平塚市故障認定審査会の議を経て、故障と認定されたことから、その後、買取り申出書が提出され、所定の手続きを経まして行為の制限解除を行い、2,030㎡を廃止するものです。こちらの写真は、地区を北側から撮影したものです。黄色で囲まれた部分が廃止区域となります。

次に、議案書の15ページをご覧ください。四之宮一丁目地内にあります箇所番号220の地区です。1,540㎡を廃止するものです。こちらの写真は、地区を北側から撮影したものです。黄色で囲まれた部分が廃止区域となります。

次に、議案書の16ページをご覧ください。東八幡四丁目地内にあります箇所番号278の地区です。1,290㎡を廃止するものです。こちらの写真は、地区を東側から撮影したものです。黄色で囲まれた部分が廃止区域となります。

続きまして、ここからは、主たる従事者の死亡を理由に農地所有者から買取り申出書が提出され、その後所定の手続きを経まして行為の制限解除を行った案件3箇所について順にご説明いたします。

議案書の17ページをご覧ください。出縄地内にあります箇所番号285の地区です。1,540㎡を廃止するものです。こちらの写真は、地区を北側から撮影したものです。黄色で囲まれた部分が廃止区域となります。

次に、議案書の18ページをご覧ください。大神六丁目地内にあります箇所番号350の地区です。1,370㎡を廃止するものです。こちらの写真は、地区を北側から撮影したものです。黄色で囲まれた部分が廃止区域となります。

次に、議案書の19ページをご覧ください。西真土一丁目地内にあります箇所番号414の地区です。1,730㎡を廃止するものです。こちらの写真は、地区を南側から撮影したものです。黄色で囲まれた部分が廃止区域となります。

ここからは、指定から30年経過を理由に農地所有者から買取り申出書が提出され、その後、所定の手続きを経まして行為の制限解除を行った案件5箇所について順にご説明いたします。

議案書の20ページをご覧ください。御殿三丁目地内にあります箇所番号209の地区です。1,290㎡を廃止するものです。こちらの写真は、地区の北側区域を撮影したものです。黄色で囲まれた部分が廃止区域となります。同じく、こちらの写真は、地区の南側区域を撮影したものです。黄色で囲まれた部分が廃止区域となります。

次に、議案書の21ページをご覧ください。大神五丁目地内にあります箇所番号349の地区です。2,960㎡を廃止するものです。こちらの写真は、地区を西側か

ら南側区域を撮影したものです。黄色で囲まれた部分が廃止区域となります。

次に、議案書22ページをご覧ください。岡崎地内にあります箇所番号351の地区です。570㎡を廃止するものです。こちらの写真は、地区を西側から撮影したものです。黄色で囲まれた部分が廃止区域となります。

次に、議案書の23ページをご覧ください。西真土一丁目地内にあります箇所番号357の地区です。2,180㎡を廃止するものです。こちらの写真は、地区を北側から撮影したものです。黄色で囲まれた部分が廃止区域となります。

次に、議案書の24ページをご覧ください。西真土一丁目地内にあります箇所番号356の地区です。990㎡を廃止するものです。こちらの写真は、地区を北側から撮影したものです。黄色で囲まれた部分が廃止区域となります。

続きましてここからは、「追加指定」に関する案件2箇所について順にご説明いたします。

議案書の25ページをご覧ください。西真土一丁目地内にあります箇所番号430の地区です。一つ前のスライドでご説明しました、箇所番号356の生産緑地地区において廃止していますが、その同一の区域の追加指定を行うものです。今年6月に、農地所有者より追加指定の申出を受けたものです。面積は、990㎡となります。

議案書の27ページ、「平塚市生産緑地地区追加指定基準」の2に基づき、庁内関係課に照会した結果、追加指定基準2の、ウ「災害時の避難場所として効果が期待できる農地であること」エ「市民農園等として利用できる農地であること」オ「生活の中で身近に緑と触れ合える場等としての緑地機能を発揮できる農地であること」の項目が基準適合と判断されました。

具体的に申しますと、ウについて、当該地は、火災時に一定の延焼防止効果が見込めることや、一時避難場所としての効果が期待できるため基準に該当する判断しています。エについて、「平塚市都市農業振興基本計画」に、都市農業の施策として「市街化区域内農地の保全と活用」が位置づけられており、市街化区域内農地を都市に「あるべきもの」として、生産緑地地区を、営農だけでなく、農地体験の場等として活用を図るとしていることから、基準に該当すると判断しています。オについて、「平塚市緑の基本計画」に、施策として「農地の保全と多面的機能の維持・増進」と位置づけられており、生産緑地地区の指定をすることにより、緑のふれあいの場としての活用等が期待できるものとして基準に該当すると判断しています。

これらの結果を踏まえ、当課として小規模な農地等であっても、都市にあるべきものとして積極的に維持・保全する観点から総合的に判断し、生産緑地地区に追加指定するものです。こちらの写真は、地区を北側から撮影したものです。赤で囲まれた部分が追加する区域となります。

次に、議案書の26ページをご覧ください。真田一丁目地内にあります箇所番号431の地区です。こちら、今年6月に、農地所有者より追加指定の申出を受けたものです。面積は、470㎡となります。こちらの写真は、地区の区域を北側から撮影したものです。赤で囲まれた部分が追加する区域となります。

以上、ここまでが変更箇所16箇所に関する説明となります。

それでは、ページ戻りまして、議案書2ページをご覧ください。法定図書の変更の理由書について説明いたします。前半は、生産緑地地区の当初指定、経緯等を記載しています。後半が、変更理由です。

今回、生産緑地地区の主たる農業従事者の死亡、主たる従事者の故障及び指定から30年経過により、生産緑地法第10条に基づく買取りの申出がなされ、その申出の日から起算して、三月以内に当該生産緑地地区の所有権の移転が行われず、生産緑地地区内における行為の制限が解除された地区、行為の制限解除により区域が縮小された地区、公共施設の用地として整備されたことにより区域が縮小された地区、及び追加指定の申出のあった地区について、本案のとおり変更するものです。

続きまして、「新旧対照表」です。

議案書の3ページをご覧ください。面積は、約36.9haから約35.2haと1.7haの減少となります。また、箇所数は、267箇所から258箇所へ、9箇所の減少となります。

最後に、都市計画法による案の縦覧の結果について説明いたします。縦覧期間は、令和6年9月3日から9月17日まで、縦覧者数0名、意見書の提出0件でした。

以上で、議案第258号の説明を終わります。ご審議の程よろしくお願いいたします。

(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、何かご質問がございましたらお願いいたします。

(委員)

今スライドでご説明いただいた中で、生産緑地の関係で適正に管理するという前提があると思います。写真なのでいつ撮ったものかはわかりませんが、あの農地は適正に管理されているのかなと印象を受けた部分がありますが、それはしょうがないという判断になるのでしょうか。

(会長)

現在農地を使われているような写真があって、それをそのまま廃止にしているのかということですね。事務局お願いいたします。

(事務局)

生産緑地に指定されている農地の適正管理の部分だと思いますが、まず、農業委員会と連携して、年に1回全てをパトロールしているという実態がございました。写真に写っている部分で一部適正に管理されていない部分もあったのではないかとこの点に関しましては、買取り申し出が出されて、3か月以内に斡旋まで終わらないと、制限解除ができてしまいます。それは随時一年間いつでも受付をしてやっている中で、都市計画の手続きは年に一回まとめてやるということで、写真の中にも一部ございませ

たが、もう住宅開発がされてしまっている、農地として管理されなくなってしまっているところが、一部写真の中にあるというところでございます。

(委員)

申出があって、年に1回現場を見に行かれて、その時は適正に管理をされていて、それ以降に色々あって管理がされていないような農地になってしまっても、それはそれで仕方ないということですね。

(事務局)

はい。都市計画で廃止をする以前に生産緑地法の中で、買取り申し出によりまして、制限の解除がまずされます。制限の解除がされると、そこを農地としての維持管理の制限が解除され、それ以降は農地としての利用ではない他の利用ができることとなります。解除がされた後に、都市計画の廃止の手続きがございますので、その間タイムラグがあり、都市計画の廃止の手続きまで、時間がありますので、今回の写真のような既に住宅が建ってしまっていたり、次の土地利用が進行しているという状況が生じている形になります。それは生産緑地法により制限が解除されていますので、その行為自体は許された行為になります。

(委員)

廃止手続きをしたということは、宅地にするのか転売をするのか等のその後の使われ方は所有者の自由なのか、それとも市の関与があるんですか。

(事務局)

解除されたということで、生産緑地法上の営農がないので、農地でなくなって、宅地にされる等になると思いますが、そこは土地所有者の意向であり、市の方で、関与することや制限をかけるというのはございません。

(委員)

例えば、大きな宅地が計画された場合、当然住民も増えたりすると思いますが、その際のまちづくりの観点というのは誰が責任を負うんですか。

(事務局)

生産緑地としては、その後の土地利用は法律的に自由な土地利用となり、大きな宅地分譲や場所によってはマンションといったこともございます。それについては、市としての計画にかかわる部分があれば、協議といった形も考えられますが、一般的には、民間の自由な土地利用であり、周辺の影響等に関しましては、平塚市まちづくり条例の中で、市との建築等の協議をする形の中で、立地が可能かなと考えております。

(会 長)

多分一番大きいのは、農地から宅地になってしまうので、税法が変わり、その高くなった税金を払い続けられる方であれば、農地のまま持ち続けると思いますが、農地と違ってくるとかなり大きく上がりますよね。そうすると転売や宅地開発をして、小分けにして売るとか、何かしないとそれが負担できない方もいらっしゃると思います。負担が出来れば、そのまま置いている方もいらっしゃると思いますが、大体は、亡くなられたり、農業ができなくなっていますから、どうしてもそこから売り上げが上がらなく、土地を維持していくのが非常に難しくなるので、そういった形になることが多いと思います。

市としては、できるだけ都市内緑地を確保したいという視点がありますが、解除したのに、農業を続けなさいという税法上高くなっていますので、なかなか難しいところだと思います。

(会 長)

よろしいでしょうか。

他に意見が無いようですので、ここで採決いたしたいと思います。

「議案第258号平塚都市計画生産緑地地区の変更（平塚市決定）」につきまして、原案どおりに決定することにご異議ございませんか。

(「なし」の声あり)

(会長)

「ご異議なし」ということですので、議案第258号「平塚都市計画生産緑地地区の変更（平塚市決定）」は原案どおり決定いたしました。

なお、議決決定に関する答申書の作成につきましては、会長に一任させていただきたいと存じますが、これにご異議ございませんか。

(「なし」の声あり)

(会長)

それではここでの答申書の作成を省略させていただき、答申書の写しは、後日、皆様に郵送させていただきたいと存じますが、これにご異議はございませんか。

(「なし」の声あり)

(会長)

ご異議がないようですので、そのように決定させていただきます。

それでは、議事（1）審議案件の2つ目であります、「議案第259号平塚市特定生産緑地の指定」を議題といたします。

事務局より説明をお願いいたします。

(事務局)

それでは、議案第259号「平塚市特定生産緑地の指定」についてです。議案の説明に入る前に、特定生産緑地制度の概要をあらためて説明いたします。

まず、制度創設の背景です。平成28年5月に都市農業振興基本計画が閣議決定され、都市農地の位置付けが「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと大きく転換されました。これを受け、「特定生産緑地制度」の創設や、生産緑地地区の面積要件の引下げ等の法令改正が行われました。

平塚市においても、平成31年2月に平塚市都市農業振興基本計画を策定し、防災や景観形成等の多面的な機能を発揮する市街化区域内農地について、小規模なものも含め維持・保全を図る旨を定めていることから、生産緑地についても保全を図るため、特定生産緑地について積極的に指定していくこととしています。

次に、「特定生産緑地」とは、都市計画決定の告示日から30年が経過する日である「申出基準日」が近く到来する生産緑地について、申出基準日以降も引き続き保全することにより良好な都市環境の形成に資するものを、所有者等の意向を基に指定するものです。そのため、指定の条件を満たす範囲の中であれば、生産緑地の全部又は一部の区域について指定することができます。

特定生産緑地に指定することにより、買取り申出ができる期日が10年延長され、行為の制限が継続するとともに、今まで生産緑地で受けられていた相続税、贈与税、固定資産税、都市計画税の税制措置が、引き続き適用されます。

特定生産緑地に指定し、10年経過した後も特定生産緑地の指定を継続する場合には、10年が経過する日である指定期限日までに手続きを行うことにより、繰り返し10年の延長をすることができます。

なお、特定生産緑地に指定しない場合は、いつでも買取り申出ができる状態で、生産緑地地区としては継続されます。しかし、固定資産税等は、5年間の段階的な引き上げを経て、宅地並み課税となります。相続税等の納税猶予は、現世代の方のみ適用となり、次世代は適用されません。

次に、指定のスケジュールについてです。特定生産緑地の指定は、平成6年指定、平成7年指定等の生産緑地地区に指定された年ごとに、申出基準日を迎える3年前から順次申出の受付を開始し、それぞれ年1回、計3回の受付期間を設け、指定することとしています。

今年度は、平成6年指定の3回目、平成7年指定の2回目、平成8年指定の1回目を対象として受付を行っております。

次に、議案書の4ページにあります、「2指定の基準」について説明いたします。次の5つの基準のいずれかに適合するものを特定生産緑地に指定します。1つ目は、都市計画施設の区域内の生産緑地であること。2つ目は、平塚市まちづくり条例で定められたまちづくり基本計画に基づき、公共施設等として将来整備が検討されている区域又はそれに準ずる区域に存すると判断される生産緑地であること。3つ目は、災

害時の避難場所等として災害対策の観点から効果が期待できる生産緑地であること。  
4つ目は、市民農園等として利用している又は利用できる生産緑地であること。5つ目は、生活の中で身近に緑に触れ合える場等としての緑地機能を発揮できる生産緑地であること。以上が、指定の基準の内容となります。

次に、指定・告示を行うまでの手続きの流れです。申出の受付後、「平塚市特定生産緑地の指定基準」に基づき、適合状況について、書面上の調査に加え、農業委員会同伴のもと現地の営農状況の確認、状況に応じて所有者へのヒアリングを行い、指定要件に適合していることを確認します。

次に、指定の基準への適合状況を確認します。

なお、適合状況については、後ほど説明いたしますが、申出のあった案件は、適合する結果となっております。適合状況の確認後、相続税の納税猶予を受けている生産緑地について所管税務署の同意を得る手続きを行い、都市計画審議会への意見聴取を経て、特定生産緑地の指定・告示を行う流れとなっております。

次に、生産緑地地区と特定生産緑地に係る都市計画審議会の役割の違いについてです。上段に生産緑地地区、下段に特定生産緑地に係る法定手続きの流れを記載しております。生産緑地地区の都市計画決定は、他の都市計画と同様に、神奈川県と協議を行った後、案の縦覧を行い、都市計画法第19条の規定に基づく都市計画審議会での審議を経て、決定を行います。

一方で特定生産緑地は、案を作成した後、生産緑地法第10条の2の規定により都市計画審議会へ意見聴取を行い、指定を行います。この間、神奈川県との協議や縦覧等の手続きはありません。根拠法令が都市計画法か生産緑地法かの違いにより、都市計画審議会での審議を行うか意見聴取を行うかという違いがあります。

それでは、議案の説明に入らせていただきます。

議案書の1ページをご覧ください。①の「生産緑地の指定年度と特定生産緑地の指定状況」についてご説明いたします。

表の「生産緑地の指定状況の欄」をご覧ください。令和6年度の特定生産緑地の指定対象である、平成6年度、平成7年度、平成8年度に指定された生産緑地全体の箇所数や面積を示しています。また、右の「特定生産緑地」の欄については、昨年度までに既に特定生産緑地に指定されているもの、今回新規に指定するもの、それらの合計を示しております。

今回新規に指定する「令和6年度新規指定分」については、全部で1箇所、約0.1haとなります。②の指定箇所一覧にその内訳を記載しております。

なお、平成6年度に指定された生産緑地は、令和6年12月22日に申出基準日を迎えるため、今回の特定生産緑地の指定が最後となります。

次に特定生産緑地指定調書についてご説明いたします。

議案書の3ページをご覧ください。特定生産緑地番号は400-26番、位置は西真土三丁目1684番、生産緑地地区として指定された面積は1160㎡で、今回全ての区域を特定生産緑地に指定します。申出基準日は2026年12月25日、現地確認日は今年6月20日です。

表の「指定基準への適合状況」に示すとおり、（３）災害時の一時避難場所としての効果が期待できること、（４）市民農園として利用できること、（５）身近に緑と触れ合える場として緑地機能を果たすこと、の項目が基準に適合していると、庁内関係課に照会した結果、判断されました。

基準への適合により、当課として小規模な農地等であっても、都市にあるべきものとして積極的に維持・保全する観点から、特定生産緑地に指定すると判断しました。

次に、下の段にあります位置図と現況写真をご覧ください。赤で網掛けしている部分が、特定生産緑地に指定する区域となります。また、現況写真は、南西側から撮影したものです。

以上で、議案第２５９号の説明を終わります。

（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。

（会 長）

よろしいでしょうか。

意見が無いようですので、「議案第２５９号平塚市特定生産緑地の指定」につきましては、異議なしとすることよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声）

（会長）

「異議なし」ということですので、「議案第２５９号平塚市特定生産緑地の指定」については、異議なしとします。

本日は議案数も多いので、ここで一度１０分程度休憩を取りたいと思います。会議の再開につきましては、４５分からはしたいと思います。よろしく願いいたします。

（会長）

それでは、議事（１）審議案件の３から７つ目であり、  
「議案第２６０号平塚都市計画道路の変更 ３・３・３号八王子平塚停車場線（神奈川県決定）」、  
「議案第２６１号平塚都市計画道路の変更 ３・５・１５号東浅間大島線（神奈川県決定）」、  
「議案第２６２号平塚都市計画道路の変更 ３・５・１７号伊勢原藤沢線（神奈川県決定）」、  
「議案第２６３号平塚都市計画道路の変更 ３・５・２６号伊勢原大神線（神奈川県決定）」  
及び「議案第２６４号平塚都市計画地区計画の変更 ツインシティ大神地区地区計画（平塚市決定）」を議題といたします。

事務局より説明をお願いいたします。

(事務局)

それでは、議案第260号から第264号の「平塚都市計画道路の変更及び平塚都市計画地区計画の変更」について、ご説明します。これらの議案につきましては、「ツインシティ整備計画」などに位置付けがあり、関連がありますので、一括してご説明させていただきます。

神奈川県決定の案件としまして、議案第260号3・3・3号八王子平塚停車場線、議案第261号3・5・15号東浅間大島線、議案第262号3・5・17号伊勢原藤沢線、議案第263号3・5・26号伊勢原大神線の都市計画道路の変更になります。また、平塚市決定の案件は、議案第264号ツインシティ大神地区地区計画の変更になります。

令和6年1月に開催した、第184回平塚市都市計画審議会で、県に市案の申出を行う際に、変更内容の報告をさせていただきました。そして、本日の審議会では、都市計画変更の案について、ご審議いただくものです。

説明内容になります。「都市計画変更の概要」、「都市計画変更の案」、最後に「都市計画手続きの流れ」の順に、ご説明させていただきます。前回の説明内容と重複する部分もございますが、新たに変わられた委員もいらっしゃいますので、改めてご説明いたします。

はじめに、「都市計画変更の概要について」です。今回都市計画変更を行う主な道路としまして、議案第261号の東浅間大島線と議案第263号の伊勢原大神線の上位計画の位置付けについて、ご説明します。

本市の都市計画の方針である「平塚市都市マスタープラン（第2次）」に、「平塚愛甲石田軸」と「伊勢原大神軸」の位置付けがあります。これは神奈川県が定める「平塚都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即すとともに、「ツインシティ整備計画」や「改定・かながわのみちづくり計画」の県の計画とも整合するものです。

続いて、今回変更を行う都市計画の位置をご説明します。

資料の2ページをご覧ください。平塚市の北東部の伊勢原市や厚木市と隣接する、大島、吉際、大神などの地域を示します。幹線道路の整備状況としましては、東側の南北方向に国道129号と、東西方向には、南側に県道44号伊勢原藤沢と、北側に県道22号横浜伊勢原が横断しています。

そこで、今回変更を行う都市計画ですが、まず赤枠で囲んでいる、県道44号の大島交差点から北側へ南北方向の道路が「東浅間大島線」です。そして、この大島交差点東側の東西方向の道路が「伊勢原藤沢線」になります。

次に、オレンジ枠で囲んでいる、国道129号の新吉際入口交差点西側の東西方向の道路が、新たに都市計画に定める「伊勢原大神線」です。そして、この伊勢原大神線が接続する国道129号の「八王子平塚停車場線」と、赤枠の区域が、ツインシティ大神地区の地区計画の区域です。

今回の都市計画手続きを行う背景としまして、県央・湘南地域において、高速自動車道の整備やツインシティ大神地区などのまちづくりの進展に伴い、上位計画に定め

るこれらの道路軸の具体化を図るため、東浅間大島線の変更と、伊勢原大神線を新たに都市計画に定めることを目的とし、併せて、伊勢原藤沢線や八王子平塚停車場線等、関連する都市計画の区域等の一部を変更するものです。

次に、「都市計画変更の案について」ご説明します。

資料の8ページから62ページです。議案書の添付図面は、法定図書を縮小したものです。見えづらいと思われまますので、スライドと、資料の3ページから6ページの拡大図を併せてご覧ください。

議案第261号、3・5・15号東浅間大島線です。

26ページの総括図をご覧ください。平塚市浅間町地内の郵便局前交差点を起点とし、平塚市大島字枝地内の伊勢原市との行政界を終点とする、全延長約6,170mの都市計画道路です。今回、区域変更を行う範囲は、赤線で示す、大島交差点から、伊勢原市界までの約1,320mの区間です。

なお、黒線で示す、大島交差点から南側の区間は現行の計画どおり整備が完了しています。また、赤線で示す、今回区域変更を行う範囲は未整備の区間です。

次に27ページの計画図です。図面が見づらいため、3ページの拡大図と併せてご覧ください。変更前の区域を黄色の線で示します。次に、変更後の区域を赤色の線で示します。図にお示しのとおり、大島交差点の南側から伊勢原市の行政界までの約1,320mの区間で線形の変更を行います。また、渋田川渡河部の線形と、道路幅員を、道路構造令に基づき、現行の12mから14mに変更します。

なお、交差点部においては、右折レーンを設けることから、最も拡がるところで、道路幅員が15mになります。さらに、今回の変更に伴って、本路線の全区間で、車線の数を2車線と定めます。

伊勢原市の行政界までの区域です。変更前の黄色の区域と、変更後の赤色の区域を示します。現行の12m幅員に対して、14mの幅員に変更します。

19ページの計画書です。下段が変更後の内容です。赤下線の部分に変更箇所です。車線数の設定のほか、住居表示に伴う経路地名称の変更と、鉄道等との交差箇所数のカウント方法の見直しによる変更を行います。

20ページの理由書です。前半部分には、上位計画の位置付けの記載があり、後半の赤字下線部が、今回の変更理由です。「事業実施に向けて詳細な検討を行った結果、安全かつ円滑な交通を確保するため、本路線の区域を変更する」ものです。

次に、議案第262号、3・5・17号伊勢原藤沢線です。

35ページの総括図をご覧ください。平塚市田村地内の寒川町との行政界を起点とし、平塚市大島地内の大島交差点を終点とする、全延長約2,750mの都市計画道路です。

今回、変更を行う範囲は、赤線で示す、大島交差点の東側の約120mの区間です。

36ページの計画図です。4ページの拡大図と併せてご覧ください。変更前の区域を黄色の線で、変更後の区域を赤色の線で示します。東浅間大島線の変更に伴って、接続する交差点部の円滑な交通を確保するため、伊勢原藤沢線に右折レーンを設けるものです。大島交差点の東側、約120mの道路区域について、現行12mの道路幅

員に対して、最も拡がるところで15mに変更します。また、今回の変更に合わせて、路線の全区間で、車線の数を2車線に定めます。

29ページの計画書です。車線数の設定と、鉄道等との交差の箇所数のカウント方法の見直しによる変更を行います。

30ページの理由書です。後半の赤字下線部が、変更理由です。「今回、3・5・15号東浅間大島線の都市計画変更に合わせて、接続する交差部の円滑な交通を確保するため、本路線の区域を変更する」ものです。

次に、議案第263号、3・5・26号伊勢原大神線です。

42ページの総括図をご覧ください。平塚市吉際地内の伊勢原市との行政界を起点とし、平塚市大神七丁目地内の新吉際入口交差点を終点とする、延長約560mの都市計画道路を新たに定めます。

43ページの計画図です。5ページの拡大図と併せてご覧ください。図のとおり、国道129号の新吉際入口交差点の西側に、延長約560m、道路幅員14m、車線の数2車線の道路を新たに定めます。また、道路幅員は、東浅間大島線と同様、7mの車道と3.5mの自転車歩行者道を両側に設け、全体幅員を14mとします。

38ページの計画書です。起終点の位置と、延長、車線数、幅員について、新たに定めます。

39ページの理由書です。後半の赤字下線部が、変更理由です。上位計画において、「ツインシティ大神地区に連絡する（仮称）伊勢原大神軸は計画の具体化を図ること」、「伊勢原市の市街地とツインシティ大神地区を結ぶ（仮称）伊勢原大神軸など東西方向の交通軸の強化をめざす」とあることから、「3・5・26号伊勢原大神線を新たに追加する」ものです。

続いて、議案第260号、3・3・3号八王子平塚停車場線です。

16ページの総括図をご覧ください。平塚市宮松町地内、宮の前交差点を起点とし、平塚市大神八丁目の厚木市との行政界を終点とする、全延長約5,800mの都市計画道路です。今回、区域変更を行う範囲は、伊勢原大神線と接続する、新吉際入口の交差点部です。

17ページの計画図です。5ページの拡大図と併せてご覧ください。変更内容として、新吉際入口交差点において、青の破線部分を拡大します。今回、新たに都市計画に定める、伊勢原大神線の接続に伴い、八王子平塚停車場線の区域の一部を変更するものです。黄色のベタ塗りが現行の都市計画区域であり、赤色のベタ塗りが変更後の都市計画区域です。

なお、この隅切り部の変更をすることで、国道129号の道路区域との整合が図られます。

9ページの計画書です。交差点隅切り部の変更となりますが、計画書上の表記の変更はございません。

10ページの理由書です。後半の赤字下線部が、変更理由です。「今回、新たに3・5・26号伊勢原大神線が都市計画に定められることに併せ、接続する隅切り部の区域を変更する」ものです。

次に、議案第264号、市決定案件のツインシティ大神地区地区計画の変更です。

60ページの総括図をご覧ください。赤枠の箇所が、地区計画の位置です。

61、62ページの計画図です。6ページの拡大図と併せてご覧ください。赤枠で示している範囲が、地区計画の区域の一部です。国が定める都市計画の指針において、都市計画道路と地区計画の地区施設を重複して定めないこととなっておりますので、今回、伊勢原大神線の都市計画への位置付けに伴い、黄色破線で示す区画道路1号を廃止するものです。

47ページの計画書です。右側が変更後の内容です。「区画道路1号」の表示を削除し、「区画道路2号」の名称を「区画道路」に変更をします。

51ページの理由書です。後半の赤字下線部が、変更理由です。「今回、3・5・26号伊勢原大神線の都市計画決定に伴い、新たに都市計画道路の区域が定められ、道路の機能が担保されることから、当該区域内に位置する地区施設の区画道路1号を廃止する」ものです。都市計画の変更案の説明については、以上です。

最後に「都市計画手続きの流れについて」です。

配布資料の7ページをご覧ください。これまでの経過も含めて、手続きの流れをご説明します。令和6年1月の都市計画審議会の開催以降、令和6年4月5日から4月26日の期間で、県素案の閲覧を行い、公述の申出がありませんでしたので、公聴会は中止となりました。また、同期間で、地区計画の市原案の縦覧を行っており、意見書の提出はありませんでした。令和6年9月3日から9月17日の期間で、都市計画案の法定縦覧を実施し、これに対して意見書の提出はありませんでした。そして、本日の都市計画審議会に至ります。

今後の手続きとしまして、県決定案件については、令和6年11月13日開催予定の県の都市計画審議会での付議を経て、県市の案件を併せて、令和6年度中に都市計画変更の告示を予定しています。

以上で、議案第260号から議案第264号の説明を終わります。ご審議の程よろしくお願いいたします。

(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)

議案第261号の関係で道路整備は当然県の方でやるんですけど、ほとんどが畑や田んぼの農地で、住宅や農業施設が一部あると思いますが、道路ができると、スロープをいくつか作っていかなきゃいけない。以前聞いたときに、市道であれば市の土木部、農道であれば農水産課の方で基本的にはやりますということなんですけど、多分この道路は交通量が多く、大きい車が通るのは目に見えていると思うんですけど、農業をやる人にとってみれば、道路に車を停めてやるっていうのは、多分難しくてできない。いずれにしても、自分の田んぼや農地に車あるいは農機具を降ろして、やらなけ

ればならない状況になると思います。そのスロープになる部分については、当然県の方でやってもらえる話にはならないと思うんですが、今回の都市計画審議会に関係があるかどうかは別として、そういう思いや要望を持っている人は地権者の人にたくさんいます。市道は土木部、農道は農水産課あるいは、直接田んぼに降りるところは、場合によっては、自分でスロープを造る形になってしまう可能性もなくはないですよという話をしているんですけども、それが正しいのかどうかわかりませんが、その辺はどうなんでしょうか。

(事務局)

南北の道路の東浅間大島線の延長する部分だと思いますが、こちらの道路は神奈川県が事業として、神奈川県が整備をする予定となっております。神奈川県と合同して城島公民館で行った説明会でも、既存の農地についての補償的な部分の御意見をいただいております。詳細は今後設計を行っていく中で、事業実施時に丁寧に対応をしていくと伺っています。

(委員)

そういう形で進めてもらわないという気はします。それともう一つ、この道路は市街化調整区域の中の農振農用地を通る道路になるかと思うんですけど、農振農用地だと原則として、他の用途に転用出来なく、農地のままでの利用となります。これだけの道路で、隣接している場所は、10年もしないうちに資材置き場等に変わっていく可能性があると思うんですけど、その辺の見通しはどうでしょうか。

(事務局)

農振農用地の土地利用につきましては、農地を守るという規制がされていると思います。平塚市の農地を守るという側面とさらに道路ができることによりまして、農振農用地でない部分の土地利用の変化も期待できる部分もございます。道路ができることによって、どのような変化が生じていくのかというのをまずは見定める必要があるのかなと思います。それによりまして、市として状況を踏まえて、検討するべきところは検討する必要があると考えます。

(委員)

県道606号の延伸について、今日の審議会では平塚市と伊勢原市までの境までの部分を審議しているわけですが、伊勢原市の部分については、同じような形で、審議会にかけ、最終的に同時進行で都市計画決定が行われ、工事も進んでいくのかと少し不安な部分がありますが、県からの情報としてはいかがでしょうか。

(事務局)

進め方は、平塚市と伊勢原市で連携をして、県に同じようなスケジュールで市案の申し出を行い、県として都市計画の決定の手続きを進めているというところでござい

ます。参考程度に、本都市計画審議会と同じように、伊勢原市の都市計画審議会を9月6日に開催しており、その中では、特に意見等なく、案として進んでいると伺っております。

(委員)

道路が完成する見通しは今の時点では全く分からないですか。可能性として、5年後ぐらいには、何とか形が見えるのなどを含めて、市の感触はいかがですか。

(事務局)

県の方から具体的なスケジュールについては、聞いておりません。これから用地買収等に入っていくところと聞いてはおりますが、いつからいつ頃という目途は示されておりません。

(会長)

よろしいでしょうか。

他に意見が無いようですので、ここで採決いたしたいと思います。神奈川県決定である「議案第260号」、「議案第261号」、「議案262号」、「議案263号」の議案4件につきまして、原案通りに同意することにご異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」の声)

(会長)

「ご異議なし」ということですので、「議案第260号平塚都市計画道路の変更3・3・3号八王子平塚停車場線(神奈川県決定)」、「議案第261号平塚都市計画道路の変更3・5・15号東浅間大島線(神奈川県決定)」、「議案第262号平塚都市計画道路の変更3・5・17号伊勢原藤沢線(神奈川県決定)」及び「議案第263号平塚都市計画道路の変更3・5・26号伊勢原大神線(神奈川県決定)」は原案に同意する旨を神奈川県に回答いたします。

(会長)

次に平塚市決定である「議案第264号」につきましては、原案通り決定することにご異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」の声)

(会長)

「ご異議なし」ということですので、平塚市決定である「議案第264号平塚都市計画地区計画の変更ツインシティ大神地区地区計画(平塚市決定)」は原案どおり決

定いたしました。

なお、議決決定に関する答申書の作成につきましては、会長に一任させていただきたいと存じますが、これにご異議ございませんか。

(「異議なし」の声)

(会長)

それではここでの答申書の作成を省略させていただき、答申書の写しは、後日、皆様に郵送させていただきたいと存じますが、これにご異議はございませんか。

(「異議なし」の声)

(会長)

ご異議がないようですので、そのように決定させていただきます。

それでは、議事(1)審議案件の8つ目であります、「議案第265号相模原都市計画、相模湖津久井都市計画、平塚都市計画、藤沢都市計画、茅ヶ崎都市計画、厚木都市計画、伊勢原都市計画、海老名都市計画、座間都市計画、綾瀬都市計画、大磯都市計画及び愛川都市計画下水道の変更(神奈川県決定)」を議題といたします。

事務局より説明をお願いいたします。

(事務局)

それでは、議案第265号、「都市計画下水道の変更」について、ご説明します。この案件は、神奈川県が決定する都市計画です。

変更内容につきましては、令和6年1月に開催した、第184回平塚市都市計画審議会にて、県により縦覧などの手続きに入っていく旨のご報告をさせていただきました。

本日の審議会では、都市計画の変更案について、ご審議いただくものです。説明は、ご覧のとおり順に、ご説明させていただきます。前回の説明内容と重複する部分もございませんが、改めてご説明いたします。

はじめに「都市計画変更の概要について」です。この都市計画案件は、相模川流域下水道の変更を行うものです。相模川流域下水道の関連市町は、平塚市や寒川町など9市3町で構成され、相模川に沿って上流から下流を見たときに、右側を右岸処理区、左側を左岸処理区に分けます。

下水の処理を担う終末処理場は、右岸側の平塚市に「四之宮水再生センター」、左岸側の茅ヶ崎市に「柳島水再生センター」があり、各自治体から流域下水道幹線を流れてきた下水は、この2か所の処理場で処理が行われています。そして、図上の赤線の箇所が、「寒川平塚幹線」を示します。

資料の1ページをご覧ください。寒川平塚幹線は、相模川を挟んで寒川町一之宮を通る左岸幹線と、平塚市四之宮の水再生センターを結び、右岸側の水を左岸の寒川側

に送ることや、逆に左岸側の水を右岸の平塚側に送ることが可能となる計画です。

これは、大規模地震等の災害時や、施設改修時における、相互融通機能の確保を目的に設置するものです。延長約1.5 km 管径2,000 mmの幹線の下水管渠となります。

続いて、上位計画の位置付けです。令和3年3月に改定された「かながわ都市マスタープラン」において、「災害に強い下水道の整備」に「被災時のバックアップ機能を確保するためのネットワーク化などに取り組むこと」が位置付けられています。また、平成28年3月に改定された「相模川流域別下水道整備総合計画」において、中期的な整備の目標に「連絡幹線の整備による処理場のネットワーク化」が位置付けられています。

変更概要についてご説明します。資料の2ページです。寒川平塚幹線は、平成21年2月に神奈川県により都市計画への位置付けがなされ、その後、事業実施に向けて詳細な検討が行われました。右岸の平塚市側においては、四之宮水再生センター内の施設配置の変更に伴い、寒川平塚幹線の施工効率の向上の観点より改めて検討した結果、起点及びルートの一部を変更します。また、左岸の寒川町側では、寒川平塚幹線が接続する左岸幹線において、作業の安全性の確保や交通への影響などを踏まえ、接続に係る施工方法を改めて検討した結果、接続位置を約170 m北側に変更し、既設人孔を活用して接続する計画に変更します。

図上の黒色の破線で示している箇所が変更前、赤線で示している箇所が変更後のルートです。また、代表地点の下水管渠の深さは、約1.4 mから1.5 mとなる計画です。

次に、「都市計画変更の案について」です。資料の4ページから11ページです。議案書の添付図面は、法定図書を縮小したもののため、スライドを併せてご覧ください。

10ページのA3版総括図です。スライドでは、赤色の太線で示しているのが、寒川平塚幹線の位置を示します。起点は平塚市四之宮四丁目地内、終点は高座郡寒川町一之宮七丁目地内となります。

続いて、11ページの計画図です。都市計画を定める位置について、黄色の線が、変更前のルートです。これに対し、赤色の線が変更後のルートです。図面左側の起点と、図面右側の終点において、黄色で示すルートから、赤色で示すルートに変更するものです。

続いて、ページが戻りますが、5ページの計画書です。先ほどの説明のとおり、終点の表記変更をするものです。終点を「高座郡寒川町田端」から「高座郡寒川町一之宮七丁目」に変更するものです。

続いて、6ページの理由書です。前半部分には、「相模川流域下水道の概要」と「寒川平塚幹線の上位計画での位置付け」を記載しています。後半の赤字下線部が、今回の変更理由です。先ほどの概要説明のとおり、「事業実施に向けて詳細な検討を行った結果、右岸処理場における施設配置の見直しや、既設管路との分岐部における施工時の安全性を確保するため、管路の接続位置を変更する必要性が生じたことから、起終点の位置及び幹線ルートを変更する」ものです。

都市計画変更案の内容についての説明は、以上です。

最後に、「都市計画手続きの流れについて」です。資料、お戻りいただいて、3ページをご覧ください。これまでの経過も含めて、手続きの流れをご説明します。令和6年1月の都市計画審議会の開催以降、県において、令和6年4月5日から4月26日までの期間で、都市計画素案の閲覧を行い、公述の申出がありませんでしたので、公聴会は中止となりました。令和6年9月3日から9月17日までの期間で、都市計画案の法定縦覧を実施し、これに対して意見書の提出はありませんでした。そして、本日の都市計画審議会に至ります。

今後の手続きとしまして、令和6年11月13日に開催予定の県の都市計画審議会での付議を経て、令和6年度中の都市計画の変更告示を予定しています。

以上で、議題第265号の説明を終わります。ご審議の程よろしくお願いいたします。

(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)

平塚市側の処理場は、四之宮だけということでしょうか。

(事務局)

平塚市側にある流域下水道の処理場は、四之宮水再生センターの1か所のみとなります。

(委 員)

1か所で良い理由や根拠はなんですか。

(事務局)

神奈川県計画であり、流域下水道という広域的な計画となります。相模川で言いますと、河川に沿って上流から下流に向かって、左岸と右岸のそれぞれに下水が流れていきますので、下水処理の効率性の観点から、大きくエリアを設けるといった考え方で、処理場の配置が定められています。また、小田原市には、酒匂川の流域下水道の処理施設がありますが、そちらも左岸、右岸で大きくエリアを取っていて、広域的な考え方で処理区域が定められています。

(会 長)

平塚市にある下水道の処理施設に平塚市の下水だけでなく、右岸側のエリアに設定されている市町村の下水を集めてくるということですね。

(会 長)

よろしいでしょうか。

他に意見が無いようですので、ここで採決いたしたいと思います。神奈川県決定である「議案第265号」につきまして、原案通りに同意することにご異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」の声)

(会長)

「ご異議なし」ということですので、「議案第265号相模原都市計画、相模湖津久井都市計画、平塚都市計画、藤沢都市計画、茅ヶ崎都市計画、厚木都市計画、伊勢原都市計画、海老名都市計画、座間都市計画、綾瀬都市計画、大磯都市計画及び愛川都市計画下水道の変更（神奈川県決定）」は原案に同意する旨を神奈川県に回答いたします。

なお、議決決定に関する答申書の作成につきましては、会長に一任させていただきたいと存じますが、これにご異議ございませんか。

(「異議なし」の声)

(会長)

それではここでの答申書の作成を省略させていただき、答申書の写しは、後日、皆様に郵送させていただきたいと存じますが、これにご異議はございませんか。

(「異議なし」の声)

(会長)

ご異議がないようですので、そのように決定させていただきます。

それでは、議事（1）審議案件の9つ目であり、「議案第266号平塚市景観計画（改定素案）について」を議題といたします。

事務局より説明をお願いいたします。

(事務局)

続きまして、「議案第266号平塚市景観計画（改定素案）について」ご説明させていただきます。資料は右上に資料「議案第266号」と記載されたものとなります。

はじめに、今回、景観計画の改定にあたり、本審議会の議案とさせていただいた根拠についてご説明いたします。

景観計画とは、景観法第8条に規定される「良好な景観の形成に関する計画」のことであり、本市はこの規定に基づいて平塚市景観計画を平成20年度に策定しました。景観計画は、景観法第9条第2項において「景観計画を定めようとするときは、あら

かじめ、市町村都市計画審議会の意見を聴かなければならない」となっております。また、同条第8項において「景観計画の変更について準用する」とあります。

詳細につきましては後ほど説明しますが、今回景観計画に新たに景観重要公共施設を位置付けるにあたり、計画の変更を行なうことから、景観計画の改定素案について本審議会から意見を伺うものです。

それでは、現行の平塚市景観計画の概要をご説明いたします。平塚市景観計画の目的は、「平塚らしい景観づくりを総合的かつ計画的に進めていくための目標や方針、推進方策等を明らかにし、市民・事業者・行政が、協働により良好な景観づくりを実現すること。」としております。また、本市の多様な景観特性をいかした景観づくりを進めていくため、市全域の視点から景観特性を「自然系」「眺望系」「歴史系」「都市系」「生活系」の5つの系統に分類し、それぞれ基本目標を設定しており、さらに、系統ごとに17種類の「景観類型」に整理し、それぞれ景観づくりの基本方針を設定しています。景観計画の構成は、全7章からの構成となっております。

今回改定する内容は、第4章、「6.その他の事項」の中にあります「(1)景観上重要な公共施設の整備等に関する事項」についてです。景観重要公共施設とは、「道路法による道路や河川法による河川などの公共施設であって、良好な景観の形成に重要な公共施設」となります。平塚市景観計画では、現在、こちらに記載のとおり、景観重要公共施設について規定しています。具体的な基準について順次説明していきます。

まず、景観重要公共施設の概要ですが、良好な景観の形成に重要な公共施設について、景観計画に「整備に関する事項」と「占用等の許可の基準」を定める制度です。今後、整備や道路占用等を行う際には、この基準に適合させる必要が生じます。

次に景観重要公共施設の指定の考え方です。資料の1ページ及び2ページを併せてご参考ください。良好な景観形成を重点的に進める区域を「景観重点区域」として、海へのシンボル軸、歴史軸、都市のシンボル軸に指定していることから、当該区域内で本市の景観を特徴づける公共施設を対象に、この制度の活用をします。具体的には、海へのシンボル軸にある①の県道608号と、歴史軸にある②の市道東海道本通り線と③の見附町7号線を指定します。

なお、この3つの路線を景観重要公共施設に指定するにあたっては、平塚市景観審議会ですでに4回議論いただいております。委員からは景観重要公共施設の範囲について、各基準を細かく規定せず汎用性のある表現にすべきなどの意見をいただきました。

今回提示させていただいた改定素案は、それら意見を反映した内容となっております。

まず最初に、県道608号の説明をまいります。お手持ちの資料の3ページから5ページも併せてご参考ください。この路線については、平塚駅南口から国道134号までを位置づけます。

次に、各規定について、順次説明します。資料の4ページになります。

まず、基本方針については、整備当初のデザイン方針を維持することを基本とし、「1『なぎさ』の感じられる通り」、「2緑の大通り」、「3場所ごとに個性を持つ

遊歩道」、「4洗練された街なみの形成をはかる」といたします。

次に、整備に関する事項です。これは公共施設管理者が整備を行なう際の事項になります。

1の基本的な考え方として、道路附属物等の補修、改修や通常の管理については、原則として、既設のものと同等の素材、デザインや色彩とします。ただし、社会経済状況等に応じて、適宜、適切な素材や仕様への変更を検討する。その場合でも、デザインや色彩等、既設のものや周辺の景観と調和したものとなるよう努める。とします。

次に、2の舗装については、「なぎさ・砂浜」を感じられる舗装とする。などとします。

3の照明については、照明柱は、今後の更新時には色彩をダークグレーに変更する。などとします。

4のストリートファニチャーについては、ベンチは、景観に配慮した素材の使用に努める。などとします。

5の植栽については、なぎさにふさわしい樹種として通り全体にわたり黒松を主体として配置する。などとします。

6のその他については、電線類は地中化に努める。などとします。

次に占用許可基準ですが、道路占用許可申請を行う際に道路占用許可基準として新たに定めるものです。海への見通しを極力妨げない配置、高さとする。彩度2を超える色彩は原則として使用しないなどとします。

次に、適用の除外とするものとして、法令で定めのあるものや、景観計画の施行時点で現に存するもの等については、適用を除外します。また、別途協議するものとして、素材を着色しないで使用するものや、交通安全等の事由により視認性の確保が必要なものなどについては、協議により仕様や色彩を決定することにいたします。

次に、市道東海道本通り線についてです。資料の6ページから8ページも併せてご参考ください。

東海道本通り線については、歴史軸内に位置する海岸南中線から国道1号までの区間を位置づけます。続きまして、規定内容について順次説明します。

資料では7ページになります。基本方針については、「1平塚宿の歴史を品よく感じる景観をつくります」、「2高麗山への眺望を印象的に演出します」、「3安全・快適に移動や休憩ができる心地よい歩行者空間をつくります」といたします。

次に、整備に関する事項です。1の基本的な考え方は、先ほどの基本方針を踏まえた維持管理をすることとします。また、見附台周辺地区の整備に伴い、整備された資料6ページの①の区間の海岸南中線から見附台周辺地区については、これに加えて道路附属物等の補修、改修や通常管理などの規定を定めます。こちらは県道608号と同じ内容となるため説明は省略します。

なお、次に説明する2の舗装以降につきましても、整備が進んでいる区間である①の区間のみ適用となります。

2の舗装については、江戸見附前に位置する交差点部の車道の舗装は、訪れる人に平塚宿の始まりを印象づけるデザインの景観舗装とする。などとします。

3の照明については、車道照明柱は、直線ポール等シンプルな形状とし、柱の色彩をダークグレーとする。などとします。

4のストリートファニチャーについては、横断防止柵等は、シンプルな形状とし、色彩をダークグレーとする。

5の植栽については、地被植物や低木等景観に配慮した植栽を配置する。

6のその他については、電線類は地中化に努める。などとします。

次に道路占用許可基準についてです。高麗山への眺望を極力妨げない配置、高さとする。色彩はダークグレーを原則とする。などとします。

次に、適用の除外と別途協議するものについては、先ほどの県道608号と同じ内容のため、説明は省略します。

最後に、見附町7号線についてです。資料の9ページから11ページも併せてご参考ください。見附町7号線全線を位置づけます。

次に、規定内容ですが、まず、基本方針として、「1見附台周辺地区と一体的な賑わい空間を創出します」、「2人の多様な活動をうむ、心地よい歩行者空間をつくります」とします。

次に、整備に関する事項です。

1の基本的な考え方は、県道608号と同じ内容のため説明は省略します。

2の舗装については、歩道の舗装は、東海道本通り線との連続性を確保した色彩やデザインとする。

3の照明については、照明柱は、直線ポール等シンプルな形状で、文化芸術ホールへの期待感の演出のためバナーを付加したものとし、柱の色彩をダークグレーとする。などとします。

次に、4のストリートファニチャーについては、高麗山を眺望できる街角にベンチを配置する。などとします。

5の植栽については、広幅員の東側歩道には桜を設ける。などとします。

6のその他については、他の道路附属物もダークグレーを原則とする。とします。

次に、道路占用許可基準については、文化芸術ホールへの眺望を極力妨げない配置、高さとする。とします。

その他は、東海道本通り線での基準と同じのため、説明は省略します。

次に、適用の除外と別途協議するものについては、先ほどの市道東海道本通り線と同じのため説明は省略します。

続きまして、平塚市景観計画を改定するにあたり、現在の進捗状況と今後の予定等を説明します。これまで、公共施設管理者と各施設の「整備に関する事項」及び「占用許可基準」等について協議を行い、平塚市景観審議会から意見を聴取しました。また、令和6年8月16日から9月17日までパブリックコメントを実施しました。その後、再度、公共施設管理者と協議を行い、「整備に関する事項」等の同意を得ております。

本日、本審議会でご意見を伺った後、平塚市景観審議会の諮問を経て、令和7年1月に景観計画の改定を行い、令和7年4月1日に景観重要公共施設の指定を予定して

おります。

平塚市景観計画（改定素案）の説明については、以上となります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

（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）

市道東海道本通り線に絡みまして、何点か伺いたいのですが、見附台の再開発を行ったときに、平塚市景観審議会で色々意見を聴取して、都市計画審議会にあげてきたと思うのですが、その内容等が一時議事録等も閲覧できない状況が数か月続きまして、どういった内容かわからなかった時期がありました。結局今は再整備されて、あのよう形になってしまったので、今更このようなことを言ってもしょうがない話ですが、景観審議会の中で後から公開された議事録を見ますと、旧議事堂の昔でいう崇善公民館は残すべきという意見があったにもかかわらず、それがずっと議事録が公開されてなかったの、そういう意見を市民も我々も知ることが出来なかった。でも、あの開発が着手される寸前になってから、いただいた資料・議事録を読むとそういうものがきちんと景観審議会の中で言われており、しかも1回どころでなく数回にわたり言われているのにもかかわらず、そのようなことがあったわけです。今回もしこのような意見がこの場で通るのであるのであれば、景観審議会の中でどのような意見がでたのかということを実は資料として出していただくべきではないのかなと思ったのですが、まずその部分だけ伺いたいと思います。

（事務局）

景観審議会でのご意見についてどんなものか資料ということで、本日は資料の方はご用意しておりませんでした。その所は申し訳ございませんでした。景観審議会のご意見につきまして、もう少し詳細なものをご説明させていただきます。

（事務局）

景観審議会からは、東海道本通り線について、歴史軸としての一体性があるので、まずは歴史軸としての市民プラザ前の交差点から国道1号線までについては、一体性があるような表現をなさいます。そのうえで景観整備が進められている見附台周辺地区までの範囲については、その一体性を踏まえて今ある景観を維持するために基準を付加すべきという意見がありました。

（委 員）

実は、今から30年近く前になるのですけれども、1995年に歴史軸景観整備基本計画というものが制定されまして、この資料を読ませていただくと、地域の人、住

民の人たちに理解をしてもらおう云々ということが書かれています。その当時少しだけ絡んでいたことがあって、今、その資料を見ますと居た方々が名前を連なっていますが、ことごとくお亡くなりになってしまっていて、もういらっやいません。それをもう一度、振出しに戻ってここからの理解を求めていくというお話があるというところの説明がどうしたのかっていうのを聞かせていただきたい。

もう1点、現況の基本計画との整合を取るのか取らないのかという部分も併せてお尋ねしたいと思います。

(事務局)

今回の景観重要公共施設につきましては、まず基本的な考え方として景観重点区域の指定の部分の区域から景観重要公共施設を指定していきこうとスタートとしており、景観重点区域の中の公共施設の整備が進んでいるところ、若しくは整備がされているところについての指定を今回第一弾として考えております。

地域の方々の30年前の計画の時のお話でございますが、そういった時の経緯を踏まえまして、今現在、景観計画として景観重点区域を指定させていただいておりますので、そのところについては、当時の考え方を整理した中で、今の景観としての位置づけがされていると考えております。

今後の整備にあたりまして、先ほど言いました具体的な整備がされている若しくは進んでいるところをまずは指定としていくと考えております。歴史軸の中の東海道本通り線ですので、歴史軸は更に西側にも伸びております。そういったところについて、今の整備状況も踏まえ、今後地元の方にご意見を伺うとかヒアリングをするなどそういったことを行なっていくながら更なる指定について考えていきたいと思っております。

(委員)

オーケストアの前の赤い杭、右折させないためのポールが設置されています。ああいうものには、今言われたような色合いの部分とかそういうものって、やっぱり目立つようにあの色になっているのだろうと思うけど、もうちょっと別の考え方はできないのかどうか一点伺いたい。

(事務局)

景観側からしますと色合いというところは重要であると思っております。ただ、一方である設置の目的というのが安全性というところで、その安全性については視認性というのが非常に大事だということがございますので、そういった観点から一定の効果を得るために現状の設置というのは必要なものであると思っております。

(会長)

30年前に景観計画を作ったその時の委員が私です。3つの軸は平塚の顔になる部分ということですのでごくいい設定だと思います。特に歴史軸というのは平塚の宿場町の面影があるし、お寺がこの地域はあります。当時、地元の方で協議会を作っていた

いて、その方々がかなり一生懸命やっていたんですけど、徐々にお亡くなりになって、今はその協議会がなくなっていくんじゃないかと思います。それは非常に残念だなと思いますし、私も大学を辞めてしまったので、あまりまちづくりに関わっていませんが、本来は景観計画の中では景観要素シート、景観に重要なものについては追っかけて行ってメニューを作っていく話とそれからそれをどう管理していくかボヤっと決めてあるのですが、景観行政の実施している自治体が見えてこないで、たぶんほとんどやっていないと思います。そういう意味では、やっぱりそれをもう一度市として考えなければいけない。

小田原市では歴まちもやっているのだから、かなり一般のNPOもそれに対して発言ができるような仕組みを持っています。もう少し平塚もそのような形で行い、最初にやっていった協議会の方々がいなくなってそれで終わってしまうのは、景観計画の目的からすると違うと思います。

(委員)

私もこれについて賛成できるかどうかと言われても、特に今言われた歴史軸が平塚にはもっとたくさんあるはずだと思っていて、この3箇所だけっていうのはちょっと。まあ今後色々あるかもしれないという話かもしれないが、全体像が見えないとこれだけをピックアップしてどうですかと言われても、どうだろうという感じがします。

(会長)

市として、我々が全部を把握してるかどうかもありますし、市の方が景観計画をやっているから、重点区域というところに絞って、都市計画審議会にかけてきたんだと思います。当時作ったときはこれを一本だけ指定したのではなくて、ここはひとつのシンボルとしてはある。でもエリアとしては、面的に周辺の歴史的な要素を拾い上げていきたいと思いますという話があったので、景観計画の中では取り上げていると思うんですけど、今日はこの3つの軸についてだけ指定していくのでよろしいかという話だと思いますが、どうでしょうか。

(委員)

先ほどの平塚市景観審議会の内容云々につきましては、今後はこういう事案が出てきたときにはきちんと議事録をこういうような話し合いがありましたというような形で出していただくことをお約束していただければそれで構わないと思います。もう一つ、原則すぐに議事録を公開すること。

(委員)

今まで審議してきた内容があると思うんですけど、この都市計画審議会ですと役割があるじゃないですか。その役割だけの説明なんで、どうしてもこういう話になってしまう。今まで議論されてこの3つに絞られたと思うので、その辺の説明が少しはされたんでしょうけれども、しっかり押さえてから審議に入らないとこういう議論にな

ってしまうのは当然だと思います。この審議会が承認しないとこの先に進めないのです、ここでやらざるを得ないと思う。今まで審議した内容に戻って、ここで審議するとまたおかしくなってしまう。

(会 長)

方法としては、今おっしゃった様に事務局に対して、次回からきちんと出してくれということ、もう少しこちらにかけるのであればきちんと意図や理由を示してくださいというのをご意見として付帯して異議なしということはできますので、もう少し丁寧な説明をくっつけてくれということと、内容について我々が何を審議して、どうすればいいのかというのを次回からやっていただいて、異議なしという形にしたいと思うんですがよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

(会長)

じゃあ、そういうことで付帯のご意見を付けて異議なしという形にしたいと思います。

「異議なし」ということですので、「議案第266号平塚市景観計画（改定素案）について」については、異議なしとします。

それでは、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。委員の皆様、ご協力ありがとうございました。

それでは、事務局に進行をお戻します。

【審議会閉会】 16時30分