

第 1 8 9 回平塚市都市計画審議会

- 1 日 時 令和7年8月4日(月) 15時00分～16時30分
- 2 場 所 平塚市役所本館 6階619会議室
- 3 出席委員 委員11名
杉本 洋文、数田 俊樹、高山 和義、石田 美雪、
小泉 春雄、石崎 哲男、松木 寿永、長尾 亨、中浦 渡、
石井 清一郎(代理:鈴木 知樹)、池田 六大
- 4 欠席委員 3名
- 5 平塚市出席者 まちづくり政策部長 小澤 勲
まちづくり政策課長 平田 勲
都市計画担当
主 管 川崎 智央
主 管 渡部 智代
主 管 石上 晃
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 内 容
(1) 審議案件
- ・議案第268号 平塚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(神奈川県決定)
 - ・議案第269号 平塚都市計画区域区分の変更(神奈川県決定)
 - ・議案第270号 平塚都市計画都市再開発の方針の変更(神奈川県決定)
 - ・議案第271号 平塚都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更(神奈川県決定)
 - ・議案第272号 平塚都市計画用途地域の変更(平塚市決定)
 - ・議案第273号 平塚都市計画防火地域及び準防火地域の変更(平塚市決定)
 - ・議案第274号 平塚都市計画高度地区の変更(平塚市決定)
 - ・議案第275号 平塚都市計画下水道の変更 第1号公共下水道(平塚市決定)

(2) 報告案件

- ・平塚市都市マスタープラン（第2次）一部改訂（素案）パブリックコメント実施結果及び一部改訂（案）について

【審議会開会】 15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189回平塚市都市計画審議会を開会いたします。

先ほど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、中浦渡委員といたしますのでご了承願います。

それでは、議事(1)審議案件の1～8つ目であります、「議案第268号平塚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(神奈川県決定)」から「議案第275号平塚都市計画下水道の変更第1号公共下水道(平塚市決定)」を議題といたします。

これらは第8回線引き見直しに伴う都市計画の変更ということですので、事務局より一括での説明をお願いいたします。

(事務局)

今回の案件につきましては、議案第268号から議案第271号までが神奈川県決定案件、議案第272号から議案第275号が平塚市決定案件となります。

それでは、まず、神奈川県決定の案件であるいわゆる線引き見直しについて説明いたします。

県が市町村を超える広域的見地から定める都市計画の基本方針である「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」のほか、市街化区域と市街化調整区域の区域区分を県内一斉に見直す都市計画変更が線引き見直しと言われていました。

第8回線引き見直しにあたっては、令和4年度から県と協議調整をスタートし、令和6年度には平塚市の見直し案を県へ申出を行い、本年5月に県で取りまとめた案の縦覧を行いました。

平塚市の見直し案について、既に都市計画審議会にご報告させていただいており、内容の変更はありませんが、改めて概要についてご説明させていただきます。

まず、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」は、「整開保」と呼ばれ、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業などに関する都市計画の方針を定めることにより将来の都市のあり方を示すものであり、各市町の都市計画区域ごとに方針を定め、それらを県が取りまとめ、県全域の都市計画区域マスタープランとなります。

次に、区域区分は、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために定めるもので、整開保に即し定められます。

都市再開発の方針は、計画的な再開発が必要な市街地のうち、特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区について定めるものです。

住宅市街地の開発整備の方針は、良好な居住環境の整備改善等を図るため定めるものです。

なお、線引き見直しにあたっては、平塚市都市マスタープランを反映するため、今回の見直しにおいて、本日の報告案件であります神奈川大学湘南ひらつかキャンパス跡地の活用に関する平塚市都市マスタープラン（第2次）一部改訂の内容を反映しております。その他の変更に関しましては、まちづくりの進捗に併せたものとなっております。

次に、これまでの線引き見直しの経過です。線引き制度は、昭和45年から始まり、これまで7回の線引き見直しがありました。今回が8回目の線引き見直しとなります。

それでは、神奈川県決定案件議案第268号「平塚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」、議案第269号「平塚都市計画区域区分の変更」、議案第270号「平塚都市計画都市再開発の方針の変更」、議案第271号「平塚都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更」こちらの4案件について、ご説明いたします。

それでは、お手元の「資料1」と書かれた平塚都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針概要版を併せてご覧ください。

前回の第7回線引き見直しからの変更箇所は、赤のアンダーラインで表示し、追加されている内容は併せて「追加項目」と記載しております。

また、各スライドの右側に議案書の記載ページを示していますので、参考にしてください。

主な内容を説明いたします。まず、目標年次は2035年（令和17年）です。

次に、現行の平塚市都市マスタープランからめざすべき将来像として「豊かな自然に包まれて人とまちが織りなす湘南サステイナブルシティひらつか」、目標として「住むなら平塚、あんしんの快適都市」、「創るなら平塚、かがやきの産業都市」、「集うなら平塚、ときめきの交流都市」を掲げています。

次に、「2. 区域区分の決定等を定める際の方針」です。令和17年の目標年次における平塚都市計画区域内の人口推計をおおむね23万7千人、市街化区域内人口をおおむね22万2千人と想定しております。また、令和17年の市街化区域の面積は、おおむね3,151haを想定しております。

次に、「3（1）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針」についてです。資料1の右側をご覧ください。「主要用途の配置の方針」では、商業・業務地、工業・流通業務地及び住宅地の3つを位置付けております。

商業・業務地としては、中心市街地及び新たな商業・業務地としてツインシティ大神地区などを配置します。

工業地としては、既存工業地の相模川沿岸、総合公園周辺の幹線道路沿道を配置します。

新たな産業用地としてツインシティ大神地区を配置します。

流通業務地としては、既存流通業務地の厚木流通団地及び新たな流通業務地として

ツインシティ大神地区を配置します。

次に、住宅地についてです。低層住宅地としては、良好な都市基盤が形成されている地域のほか、区画整理事業が行われた新市街地、低中層住宅地として、平塚駅周辺に広がる既成市街地、東海道新幹線以南の進行市街地、ツインシティ大神地区の一部及び大浜地区、中高層住宅地として、平塚駅周辺、国道1号などの幹線道路沿道を配置します。

次に、「④市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針」についてです。「ア土地の高度利用に関する方針」については、平塚駅周辺地区の拠点にふさわしい土地利用とするための再整備を行い、様々な都市機能の集積等による土地の高度利用を図る。賑わい・交流のために不特定多数の人が集まる都市機能、あるいは、多世代が活躍するために必要となる都市機能の誘致を図る。としています。

続いて、「オ災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針」についてです。災害ハザードエリアにおいて、今後も都市的土地利用を行う必要がある区域は、地域の実状に応じて、ハードやソフトの防災・減災対策を通じて災害リスクの低減を図る。

災害レッドゾーンについては、都市的土地利用を行わないことを基本的な考え方とする。また、市街化調整区域に接する市街化区域内において、災害レッドゾーンが含まれ、かつ、計画的な市街地整備の予定がない土地は、逆線引きに向けた検討を行うことを今回追加しています。

次に、「⑤市街化調整区域の土地利用の方針」のうち、「エ秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針」についてです。「資料1」の裏面をご覧ください。

市街化調整区域内の大規模施設やその跡地については、これまでのまちづくりの経過を踏まえながら、既存集落の地域生活圏の形成に取り組み、農地や緑地などの自然環境を保全しつつ、市街化調整区域の性格の範囲内で一定の都市的土地利用を一体的に図る等、あらかじめ区域を設定し、地区計画等の活用によりきめ細かな土地利用の整序を図る。とし、追加しています。

なお、こちらは神奈川大学跡地利活用に関する都市マスタープラン一部改訂の内容を踏まえ記載しております。

次に、「(2-1)交通施設の都市計画の決定の方針」についてです。

まず、「①交通体系の整備・保全の方針」の「ア公共交通機関」については、二酸化炭素排出量低減の観点から、走行環境の整備、交通バリアフリー化の推進による公共交通機関の利用促進やEVバスの導入、さらには自動運転への取組等により持続可能な公共交通の実現を図る。とし、追加しています。

次に、「③主要な施設の整備目標」についてです。主要な施設の整備目標として、おおむね10年以内に整備することを予定している主要な道路について定めています。

主要幹線道路としましては、3・3・8平塚海岸秦野線、3・3・10倉見大神線、(仮称)秦野中井インター・平塚アクセス道路などを位置付けています。

次に、「(2-2)下水道及び河川の都市計画の決定方針」、「①下水道及び河川の整備・保全の方針」です。

まず、下水道において、既存施設については、適時適切な維持管理を行うとともに、

老朽化した施設については、改築等により機能更新を図るほか、耐震化対策を進める。としています。

次に、河川においては、流域治水プロジェクトに取り組む流域については、河川管理者、下水道管理者及び流域に関わるあらゆる関係者が協働し、流域全体で水害を軽減させる治水対策に取り組む。とし、今回追加しています。

次に、「(3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針」、「①主要な市街地開発事業の決定の方針」についてです。

「ア中心市街地」は、通りの連続性を意識しながら、建物の更新、共同化等にあわせて社会経済状況に応じたニーズ、多様な活動に対応する広場等のオープンスペースの一体的整備に配慮しつつ、商業・業務環境の充実や土地の高度利用等により、様々な都市機能の集積を図る。とし、追加しています。こちらは平塚駅周辺地区将来構想を踏まえ記載しています。

次に、「(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針」についてです。「イ主要な緑地の確保目標」です。おおむね10年以内の都市計画決定等を予定としている風致地区については、高麗山等の丘陵地区を位置付け、また、公園緑地等については、おおむね10年以内の整備等とし、5・7・1湘南海岸公園を位置付けています。

次に、「4. 都市防災に関する都市計画の決定の方針」についてです。

まず、「①基本方針」です。大規模災害から命を守るため、災害リスク情報として既に整備されている各種ハザードマップ等を土地利用などといった今後の都市づくりに反映するとともに、自助・共助の取組と連携し、防災と減災を明確に意識した都市づくりを推進する。また、大規模な地震災害や最大クラスの津波災害などへの備えとして、復興まちづくりの事前の準備を推進するとしています。

次に、「②都市防災のための施策の概要」についてです。「ウ土砂災害対策」として、対策工事等のハード整備、居住機能の誘導等のソフト対策両面から対応するとともに、計画的な土地利用の推進等により土砂災害による被害の未然防止対策を推進する。また、「カその他」の項目として、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域等の情報を含め、自然災害の恐れのある地域における各種ハザードマップ等の周知により、自然災害を回避した土地利用を促進するとともに避難体制の確立を図り、防災と減災を明確に意識した都市づくりを推進するとしております。土砂災害対策、その他に関する内容は、今回新たに追加された項目です。

次に、議案書第268号の30ページにあります方針附図をご覧ください。

ここまでご説明しました、整開保の主な内容を図でまとめたものとなります。土地利用などの主要用途や交通施設、河川、公園・緑地、大規模施設などを記載しています。以上、議案第268号に関する概要説明となります。

説明が前後しますが、次のスライドから議案第270号「平塚都市計画再開発の方針の変更」についての概要説明に移ります。お手元の資料2と書かれた概要版左側の平塚都市計画都市再開発の方針をご覧ください。

まず、「1基本方針」についてです。計画的な再開発が必要な市街地について、再開

発の目標、土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針を定め、適切な規制・誘導及び市街地の再開発の促進を図るものとしています。

次に、方針により定める地区の種別についてご説明いたします。「2 計画的な再開発が必要な市街地」である一号市街地は、既成市街地を中心とした一体的な市街地のうち、土地の高度利用、都市防災の向上、居住環境の改善等の課題を持つ市街地を計画的に再開発が必要な市街地として定めます。

「3 特に一体的かつ総合的に市街地の開発を促進すべき相当規模の地区」である二項再開発促進地区は、一号市街地のうち、再開発の必要度、緊急度等から整備優先度が非常に高く、重点的に整備すべき地区を特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区として定めます。

「4 要整備地区」は、一号市街地のうち、特に早急に再開発を行うことが望ましい地区、あるいは都市構造の再編、建築物の更新等を図る上で、特に効果が大きいと予想される地区として定めます。

次に、位置付けられている地区は次のとおりです。まず1号市街地として、平塚駅周辺地区、立野町周辺地区、市役所周辺地区、大浜地区を位置付けております。

二項再開発促進地区としては、平塚駅西口周辺地区、及び大浜地区を位置付けております。

要整備地区としては、平塚駅北口周辺地区、及び富士見町地区を位置付けております。

次に、こちらが、議案第270号の10ページにあります方針附図です。都市再開発の方針の概要を図にまとめたものになります。

一号市街地の位置は、平塚駅周辺地区、立野町周辺地区、市役所周辺地区、大浜地区となります。さらに、二項再開発促進地区及び要整備地区の位置を記載しております。

続きまして、議案第271号「平塚都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更」についてご説明いたします。同じく「資料2」と書かれた概要版の右側をご覧ください。

「(1) 住宅市街地の開発整備の目標」として、人口減少や高齢化社会、気候変動の影響などによる自然災害の激甚化・頻発化など様々な課題に対応が必要になっている。持続可能な都市とするため、歩いて暮らせる地域生活圏の形成を目指し、日常必要な諸機能をコンパクトに配置しながら、だれ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進め、地域の魅力と特性に応じた居住地選択が可能な多様な住宅市街地を形成する。としております。

次に、「(2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針」についてです。住宅市街地の開発整備の目標を達成するため、自立的な地域生活圏の形成のために、地域特性に応じた機能誘導を進め、地域生活圏を結ぶ公共交通ネットワークを維持・強化する。としています。

次に、「2 重点地区の整備又は開発の計画の概要」についてです。「神奈川県住生活基本計画」に定める重点供給地域のうち、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が

必要な重点地区として、大浜地区、ツインシティ大神地区の2地区を位置付けております。

なお、真田地区につきましては、第7回線引き見直し時には、重点地区に位置付けておりましたが、土地区画整理事業が完了したため、今回削除しております。

次に、こちらが議案第271号の9ページにあります方針附図です。住宅市街地の開発整備の方針の概要を図にまとめたものになります。2つの重点地区、大浜地区及びツインシティ大神地区の位置を記載しております。

続きまして、順番が前後しましたが、「議案第269号平塚都市計画区域区分の変更」についてです。この区域区分の変更と併せて、関連して変更する平塚市決定案件の「議案第272号平塚都市計画用途地域の変更」、「議案第273号防火地域及び準防火地域の変更」、「議案第274号高度地区の変更」、「議案第275号下水道の変更」の内容について、一括してご説明いたします。お手元の「資料3」も併せてご覧ください。

今回変更する箇所は5箇所となります。赤で囲んだ「四之宮地区」、「東八幡五丁目地区」、「南原三丁目地区」、「上平塚地区」、「馬入地区」です。

次に、変更箇所ごとにご説明いたします。資料3、2ページ目の「四之宮地区」をご覧ください。区域区分については、青色で囲った区域約0.29haについて、相模川の堤防整備による境界の位置変更に伴い、市街化調整区域から市街化区域に変更するものです。

用途地域は、周辺の指定状況に合わせ、無指定から準工業地域に指定します。

防火地域及び準防火地域は、周辺の準工業地域では無指定のため、変更はありません。

高度地区は、準工業地域のため、第2種高度地区に指定します。

下水道については、市街化区域への編入のため、第1号公共下水道区域に編入します。

次に、「東八幡五丁目地区」です。区域区分については、青色で囲った区域約0.19haを相模川の堤防整備による境界の位置変更に伴い、市街化調整区域から市街化区域に変更するものです。

用途地域は、周辺の指定状況に合わせ無指定から工業専用地域に指定します。

防火地域及び準防火地域は、工業専用地域では無指定のため、変更はありません。

高度地区は、工業専用地域のため、第4種高度地区に指定します。

下水道については、市街化区域への編入のため、第1号公共下水道区域に編入します。

次に、南原三丁目地区です。区域区分については、青色で囲った区域約0.03haを道路改修による境界の地形地物の位置の変更に伴い、市街化区域から市街化調整区域に変更するものです。

用途地域は、第一種中高層住居専用地域から無指定となります。

防火地域及び準防火地域は、準防火地域から無指定となります。

高度地区は、第2種高度地区から無指定となります。

下水道については、市街化調整区域への編入のため、第1号公共下水道区域から除外します。

次に、上平塚地区です。区域区分については、青色で囲った区域約0.84haを金目川の堤防整備による境界位置の変更に伴い、市街化区域から市街化調整区域に変更するものです。

用途地域は、第一種住居地域及び第一種中高層住居専用地域から無指定となります。防火地域及び準防火地域は、準防火地域から無指定となります。

高度地区は、第2種高度地区から無指定となります。

下水道については、市街化調整区域への編入のため、区域から除外します。

最後に馬入地区です。区域区分については、青色で囲った区域約0.27haを相模川の堤防整備による境界位置の変更に伴い、市街化区域から市街化調整区域に変更するものです。

用途地域は、工業地域から無指定となります。

防火地域及び準防火地域は、工業地域では無指定のため、変更はありません。

高度地区は、第4種高度地区から無指定となります。

下水道については、市街化調整区域への編入のため、区域から除外します。

それでは、議案第269号の6ページの新旧対照表も併せてご覧ください。今回変更する5箇所の区域区分の面積増減は、面積約0.66haが市街化調整区域に編入されることから、市街化区域の面積が約3,152haから約3,151haになり、市街化調整区域の面積が約3,636haから約3,637haとなります。

次に、用途地域の変更について、議案第272号の3ページ新旧対照表を併せてご覧ください。5箇所の内容をまとめますと、第一種中高層住居専用地域は、約0.86haの減少となります。第一種住居地域は、約0.01haの減少となります。準工業地域、工業地域、工業専用地域において、ご覧のような面積の増減となっております。

なお、第一種中高層住居専用地域以外につきましては、変更面積が小さいため記載上の変更は生じておりません。これらにより、用途地域の指定面積の合計が、約3,152haから約0.66ha減少し、約3,151haとなります。

次に、防火地域及び準防火地域の変更についてです。議案書第273号の3ページ新旧対照表も併せてご覧ください。準防火地域が約0.87ha減少し、1,937haとなります。

次に、高度地区の変更ですが、議案第274号の4ページから7ページの新旧対照表も併せてご覧ください。第2種高度地区が約2,022haから、約2,021haとなります。また、第4種高度地区が面積減少となっておりますが、記載上の変更はありません。これらにより、高度地区の指定面積の合計が約2,785haから約2,784haとなります。

次に、第1号公共下水道についてですが、議案第275号の3ページから4ページの新旧対照表も併せてご覧ください。排水区域が、約3,152haから約1ha減少し、約3,151haとなります。

次に、都市計画法に基づく縦覧を行いましたので、結果を報告させていただきます。

議案第268号から第275号の全案件について、令和7年5月13日から同年5月27日まで縦覧したところ、縦覧者数0名で、意見書の提出はありませんでした。

最後に、今後の手続きについてです。県決定案件である、議案第268号から議案第271号までについては、本日の都市計画審議会でご審議いただいた後、県都市計画審議会へ付議されます。その後、国との法定協議を経まして、年内に都市計画変更告示を行う予定と伺っています。また、市決定案件である議案第272号から議案第275号までについても、県決定案件と合わせ、年内に都市計画変更告示を行う予定です。

以上で、第8回線引き見直しに係る都市計画変更についての説明を終わります。御審議のほど、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、何かご質問がございましたらお願いいたします。

(委 員)

大浜地区の市街化区域への変更について、もう少し詳しく伺いたいと思っておりますが、ここは海岸に相当近いエリアで、人がかなりお住まいだとは思っています。市街化区域にするというのもなんとなく分かっていますが、ハザードマップとの整合や立地適正化計画の中でリスクが高いところには住まわせないというところもあると思います。その整合性を伺いたいのと、市街化区域にしたときに安全対策とかの計画はあるのか伺いたいと思います。

(事務局)

大浜地区の市街化区域への編入ということで、大浜地区は現在も市街化区域となっており、今回の線引き見直しで大浜地区の都市計画としての位置付けが何か変わるということではございません。

(委 員)

市街化調整区域から変わるというわけではないのですか。

(事務局)

市街化調整区域の変更につきましては、区域区分のところ、用途等と併せてご説明させていただきました河川改修等に伴う変更のみとなっております。

大浜地区につきましては、議案第270号の平塚都市計画都市再開発の方針の変更で、位置付けておりまして、面整備などを実施することにより、地区内の道路、公園等の都市施設及び地区施設の整備を図るというような位置付けになっております。

(委員)

既に市街化区域になっているということですか。

(事務局)

そうです。

(委員)

ここは国有地だとかそういうのではないですか。

(事務局)

聞いているところによりますと、国有地でありましたり、漁協さんの所有や個人の所有でありましたり、色々な所有権が存在していると聞いております。

(委員)

そういうものを整理するイメージということか。

(事務局)

具体的にどのように整備をするのかという部分につきましては、担当課の方で検討している状況がございますので、そういった土地の状況や住まわれている方の状況の協議がされてきているといった状況になります。

(委員)

防潮堤を整備するというのはあるのですか。

(事務局)

今現在、立地適正化計画等の計画で防災指針というものを定めておりますので、面整備の際には、防災的な観点を踏まえた整備が必要であると考えております。

(委員)

そこは考えられているということですね。

(委員)

最近のニュースを聞いて、ここのゾーンに入るのか分からないですけども、資料1、概要版の右側に記載の土地利用のところ、平塚駅にも近い日産車体の土地をどうするかの何かしらの文言がないのか気になったのですが、そこはまだ載せるレベルの物でもないということでしょうか。

(事務局)

日産車体さんの件ですが、報道等でも出ておりますが、特殊車両や部品の製造を引き続き続けていくようなお話が出ているかと思えます。そういった状況でございますので、今現在、日産車体さんが引き続き操業されるというお考えですので、平塚市としてもそれを尊重して、前提としたまちづくりということで考えるべきと考えております。

なお、現在、大規模な土地が空いているようなところもございますので、そちらにつきましては、資料1、右側の3の(1)の④のイの赤線が引いていないところ、「工場などの大規模施設跡地においては、現況土地利用を原則とするが、周辺の土地利用の現況、動向、地域特性に応じた土地利用を促進するため、計画的な用途転換を図り、無秩序な土地利用転換による都市環境の悪化の防止に努める」といった記載をしております。これにつきまして、以前からそういった工業地域からの移転等がございましたので、引き続き記載をしている状況でございます。

(委員)

2点ございまして、一つは先ほどの大浜の関係で、他の部分の説明かもしれませんが、計画を10年で進めていくと話があったと思えます。大浜地区はどのぐらいで進めていく予定になっているのかというのが一つ。

もう一つは、資料1の右側下の方にある災害防止の観点から赤いラインが引いてある部分ですが、危険な状況にあるというところについては、「市街化調整区域に接する市街化区域内において、災害レッドゾーンが含まれ、かつ、計画的な市街地整備の予定がない土地は、逆線引きに向けた検討を行う。」というようなことがあります。逆線引きということは、市街化区域から市街化調整区域に編入をするという意味だと思います。そういう意味では、隣接するところにお住まいの方に対して、土地の評価の部分等で、十分な御理解がないとなかなか厳しい部分があるのではないかと考えていますが、その説明は今までもされてきているのかということと、今後どういう風に進めていくのかということをお聞きしたいです。

(事務局)

大浜地区ですが、この線引き見直しにおきましての、具体的なスケジュールが決まっているといったものではございません。あくまで方向性として示させていただいております。大浜地区の地元の方と市とで長い間お話をしてきている状況もございますので、そういった中で引き続き、整備手法等含めて、地権者の方とお話をしていくと担当課の方から聞いております。

お住まいの土地に対しての逆線引きにつきましては、過去の線引き見直しで行った経緯がございません。前回の7回線引き見直しから人口減少ということが課題となってきました。それまでは右肩上がり人口増加ということでの線引き見直しの考え方でしたが、人口減少という中では、逆線引きというのでも考えていく必要があるだろうと考えております。

立地適正化計画のコンパクトプラスネットワークという考え方にも繋がってきていると考えております。今後、逆線引きの対象となる区域が発生した時には、先ほど委員がおっしゃいました地元の方との話し合いを十分にさせていただいて、御意向を聞きながら対応をしていくものと考えております。

(会 長)

ちなみにレッドゾーンのところで、建物が建て替える計画が出た場合には市はどうされるのですか。また、新築していいよとなるのですか。

(事務局)

現在の市の計画等の中で、それを規制するというものがございませんので、方針として、そういった地域ということは、お知らせさせていただいて、危険性を御理解いただくということはさせていただきますが、その結果として、地権者様がそれでもということであれば、強制的な対応は難しいこととなります。

(会 長)

ありがとうございます。それでは、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。まずは、神奈川県決定である「議案第268号」、「議案第269号」、「議案第270号」及び「議案第271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268号平塚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(神奈川県決定)」、「議案第269号平塚都市計画区域区分の変更(神奈川県決定)」、「議案第270号平塚都市計画都市再開発の方針の変更(神奈川県決定)」及び「議案第271号平塚都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更(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。

(会長)

続いて、平塚市決定である「議案第272号」、「議案第273号」、「議案第274号」及び「議案第275号」の議案4件につきましては、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272号平塚都市計画用途地域の変更(平塚市決定)」、「議案第273号平塚都市計画防火地域及び準防火地域の変更(平塚市決定)」、「議案第274号平塚都市計画高度地区の変更(平塚市決定)」及び「議案第275号平塚都市計画下水道の変更第1号公共下水道(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。

続きまして、議事(2)報告案件であります、「平塚市都市マスタープラン(第2次)一部改訂(素案)パブリックコメント実施結果及び一部改訂(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)

それでは、ご説明します。令和7年6月にパブリックコメントを実施しましたので、その結果と平塚市都市マスタープラン(第2次)一部改訂(案)について、ご報告します。また、都市マスタープランの一部改訂により必要となる平塚市市街化調整区域の地区計画運用基準の見直しと併せてご説明します。

本日の説明内容です。はじめに、平塚市都市マスタープラン(第2次)一部改訂(素案)パブリックコメント実施結果について、2点目に一部改訂(案)について、3点目に平塚市市街化調整区域の地区計画運用基準の見直しについて、最後に今後のスケジュールについてご説明します。

それでは、説明に入ります。はじめに、一部改訂(素案)パブリックコメント実施結果について、ご説明します。

お手元の「報告資料1」を併せてご覧ください。1に案件名、2に案件の概要を記載しています。3の募集概要としまして、意見募集を令和7年6月6日から7月7日の期間で実施しております。また、これに併せて、6月8日の日曜日に土屋公民館にて説明会を開催し、29人の方に参加していただきました。後ほど「報告資料2」で

概要をご説明します。

なお、説明会の意見の中で、一部改訂（素案）に関連があるものをパブリックコメントの意見として取り扱っております。

次に、「4の実施結果」としまして、提出意見数は、11人の方から意見数は22件となります。

続きまして、意見の内訳です。4.西部地域のまちづくり方針一部改訂について4件、新旧対照表の範囲において2件、その他まちづくりに関すること16件の合計22件です。

対応区分については、ア反映が0件、イ参考、事業・取組を推進する上で参考とするものが18件、ウその他、意見の募集の範囲と異なるものが4件です。

続きまして、1枚おめくりください。2ページです。5の意見対応表について、ご説明します。

項目別に、市民意見の概要と市の考え方を整理しています。1番から8番までは、説明会でいただいたご意見です。9番から22番までが意見書の提出によるものです。スライドにて要約した内容をご説明します。

まず、1番は都市マスタープランの具体性と市街化調整区域の土地利用の制約に関するご意見です。市の考え方として、都市マスタープランは方針を示すものであり、新たな土地利用はこの方針に基づき事業者にて具体的に計画されることを記載しています。また、市街化調整区域の土地利用に対しては、今回の改訂で地区計画制度を活用した地域コミュニティなど公益に資する土地利用の推進を位置付けることとしています。

次に、2番・3番は、（仮称）秦野中井インター平塚アクセス道路の進捗に関するご質問です。現在、神奈川県で道路の事業化に向けて検討が進められていることを記載しています。

続いて、4番の路線バスの減便に関するご意見です。交通事業者や庁内関係課とも連携し、地域とともに移動手段の確保を検討していくことを記載しています。

5番の幹道15号吉沢土屋線の整備に関するご意見に対しては、狭あい箇所解消など段階的な整備が進められていることを6番の地域内の移動手段の確保に関するご質問に対しては、地域の実情に合った移動手段の確保に向けて、地域とともに検討していくことを記載しています。

7番の土屋地区のまちづくりに関するご意見に対しては、今回の改訂で地域の賑わいを生むような空間の創出を位置付け、8番の市街化調整区域の開発許可制度の緩和に関するご意見に対しては、当該制度の適切な運用を図っていくことを記載しています。

続きまして、9番から22番は、意見書の提出によるものです。同じ方からの意見や意見の趣旨が同じものについては、市の考え方をまとめています。

9番、10番は、平塚西部の過疎エリアにバス路線の追加要望は出さないでもらいたいこと、過疎エリアへの住宅新築制限等、市街化調整区域等の再整理をすべきことなどのご意見です。市の考え方として、立地適正化計画や今回の改訂の基本的な考え

方を記載しています。

11番から13番は、発達障害等の学校など大学キャンパス跡地への施設立地に関するご意見とこれに併せて、路線バスの本数の回復や市内交通ネットワークの形成に関するご意見です。

14番から19番は、公園やドッグラン、資源循環体験施設等、施設立地に関するご意見です。これらに共通する市の考え方として、今回の改訂の基本的な考え方の説明と今後のまちづくりの参考とさせていただく旨を記載しています。

最後に、20番から22番は、大学キャンパス跡地の優先交渉権事業者への意見となりますので、事業者に意見を伝える旨を記載しています。

続きまして、一部改訂（案）について、ご説明します。先ほどご説明のパブリックコメントの実施結果より、計画の方向性を変更するご意見はございませんでしたので、前回4月の報告会にてお示しした一部改訂（素案）からの変更はございませんが、主な改訂内容についてご説明いたします。

それでは、スライド及びお手元の「報告資料3」と併せてご覧ください。

1枚おめくりいただきまして、目次をご覧ください。今回の改訂では、神奈川大学の跡地利活用に特化した西部地域のまちづくり方針につきまして、一部改訂を行います。

資料の構成です。大きく5つに分けております。

「1.一部改訂の趣旨」、「2.位置づけ」、「3.大学キャンパス跡地の方向性」を整理しています。そして、「4.西部地域のまちづくり方針一部改訂」にて、具体の改訂内容を示し、「5.都市マスタープランの運用」について、記載しています。

それでは、抜粋してご説明します。3ページをご覧ください。「3.神奈川大学湘南ひらつかキャンパス跡地の方向性」です。改訂にあたっては、土屋地区自治会役員や学識経験者などを委員とする「神奈川大学湘南ひらつかキャンパス跡地利活用協議会」の報告書でまとめられた「安心・安全な生活環境」、「雇用の創出」、「賑わいの創出」の3つの方向性と市の関連計画を踏まえ、大学キャンパス跡地において求められる役割の方向性を整理しています。「みどりの保全と環境負荷の少ないまちづくり」、「地域資源活用による活性化」、「持続可能な交通ネットワーク」、「常時の防災」、「賑わいと拠点形成」、この5つの方向性を踏まえ、まちづくり方針の一部改訂を行います。

1枚おめくりいただきまして、4ページと5ページ「西部地域のまちづくり方針一部改訂」の内容となります。この内容につきましては、新旧対照表にてご説明させていただきます。

12ページ、13ページをご覧ください。左側の12ページが新、右側の13ページが旧の内容で、赤の傍線部分が改訂箇所です。拡大してご説明します。

「(4)西部地域の分野別方針①道路と交通」の「道路一般」について、秦野中井インターチェンジアクセス道路の記載を「(仮称)秦野中井インター・平塚アクセス道路は、大学キャンパス跡地の利活用による新たな土地利用にも資するため、計画の具体化を進めます。」と修正します。

続きまして、新の左側中段です。「バス交通」について、「主要なバス停などは、日常必要な諸機能集積と一体的に交通結節点の強化に努めます。」を追加します。

続きまして、新の右側下段です。「②住まい環境」の「公共公益施設」について、「大学キャンパス跡地は、防災機能を備えた地域コミュニティに寄与する施設（公益に資する施設など）の立地を検討します。」を追加します。

続きまして、14ページをご覧ください。新の右側中段です。「③景観やみどりと水辺」の「公園や広場」について、「自然環境をいかし、地域の賑わいを生むような空間の創出を検討します。」を追加します。

続きまして、新の右側下段です。「(5)西部地域の資源をいかした魅力づくりの方針」について、「大規模土地利用の転換を活用したまちづくり」を項目として、「大学キャンパス跡地の利活用にあたっては、樹林地などの保全に努めるとともに、周辺環境と調和した土地利用を誘導し、これまでの地域住民との交流をいかし、持続可能な地域運営を進めます。」を追加します。

続きまして、16ページをご覧ください。「西部地域のまちづくり方針図」です。改訂箇所を拡大してご説明しますので、スライドの方をご覧ください。まず、神奈川大学の表示を削除し、跡地地区では、これまでの「大学のキャンパスをいかす」としていたものを「地域の交流の場としていかす」に修正します。また、「市街化調整区域の地区計画を活用した公益に資する土地利用の推進」を追加します。

このほか、(仮称)秦野中井インター・平塚アクセス道路については、大学キャンパス跡地の利活用に資することから計画の具体化を進めていくため、路線名の見直しと計画の位置を修正します。

続きまして、1枚おめくりいただき、6ページから7ページ、「平塚市都市マスタープラン(第2次)の運用」です。ここでは、西部地域のまちづくり方針に追加・修正する内容と「神奈川大学」の記載の取扱いを整理しています。6ページ「(1)西部地域のまちづくり方針に追加・修正する項目」は先ほどのご説明の内容となります。

スライドは、7ページ「(2)西部地域のまちづくり方針」の「神奈川大学」の記載を削除するなどの表記の修正について記載しています。こちらの内容については、説明は省略いたしますので、後ほど、記載箇所をご確認いただければと思います。

続きまして、「平塚市市街化調整区域の地区計画運用基準の見直しについて」ご説明します。資料は右上に記載している報告資料4、5と参考資料1、2の4点となります。

基準の見直しの内容に入る前に、まず初めに平塚市市街化調整区域の地区計画運用基準の位置付けをご説明します。

報告資料4の1ページをご覧ください。平塚市の市街化調整区域に地区計画を策定するには、「平塚市市街化調整区域の土地利用方針」や「平塚市市街化調整区域の地区計画運用基準」に即す必要があります。この土地利用方針と地区計画運用基準は、上位計画である平塚市都市マスタープランに即し、また、神奈川県策定の「市街化調整区域における地区計画制度の活用に関する基本方針」などと整合を図る必要があります。

今回、平塚市都市マスタープラン一部改訂で神奈川大学湘南ひらつかキャンパス跡地は「市街化調整区域の地区計画を活用した公益に資する土地利用の推進」を新たに位置付けることから地区計画運用基準にも「公共公益施設等の地区計画」を追加するものです。

続きまして、平塚市市街化調整区域の土地利用方針についてご説明します。

報告資料4の2ページになります。土地利用方針の目的については、「本市の市街化調整区域における今後の土地利用の方向性を明らかにし、施策の計画的な展開と土地利用の規制や計画的な誘導を図る。」ことや「都市計画法等による規制・誘導や開発許可制度等の適正な運用を行うとともに必要に応じて見直しを行い、諸課題に対応していく。」としています。

その目的を基に土地利用方針としては、「市街化調整区域を、原則として土地利用の規制を図る「保全エリア」、都市的な土地利用の推進を検討していく「まちづくりエリア」、保全エリアとまちづくりエリア以外の「人と自然との共生エリア」の3つのエリアに区分し、土地利用の整序を図る。」としています。

神奈川大学湘南ひらつかキャンパス跡地は、「人と自然との共生エリア」に該当します。このエリアでは、「現行の法制度を適切に運用するとともに、適正な土地利用を実現していくための新たな規制及び誘導の仕組みの策定等の見直しを検討していく。」としております。

そのため、市街化調整区域の性格の範囲内で地区計画制度の活用等を検討していきます。

以上が土地利用方針の内容になります。

それでは「平塚市市街化調整区域の地区計画運用基準」の見直しの内容についてご説明します。

なお、新旧対照表の新側の赤字部分が追加・変更箇所となります。

報告資料5の「地区計画運用基準の新旧対照表」を新側の3ページから5ページをご覧ください。ここでは市街化調整区域の地区計画の活用について基本的な考え方や地区計画の類型を示しています。

新側4ページをご覧ください。現在、市街化調整区域に地区計画を策定するには、地域の生活圏形成のために日常必要な諸機能の集積を図る「地域生活圏形成型」、人口回復による地区の活力維持やコミュニティの活性化を図る「地域活力回復型」、教育文化・研究施設の地域貢献により地域活性化を進め、地域活力の回復を図る「教育文化・研究型」の3つの型のいずれかに該当する必要があります。

神奈川大学湘南ひらつかキャンパス跡地については、今回の平塚市都市マスタープラン一部改訂により土地利用方針を「公益に資する土地利用を推進」することから、新たに「(4) 類型以外の市街化調整区域の地区計画」について新側5ページに追加します。

類型以外の市街化調整区域の地区計画は、公共公益施設等で市主体のまちづくりにとって必要不可欠であると判断し、かつ、市街化調整区域への立地がやむを得ないと考える施設が立地する区域については、例外的に地区計画を検討できることとします。

ただし、地区計画に定める地区は平塚市都市マスタープランに位置付けがあり、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然公園法、自然環境保全法等に基づく諸計画と整合し、神奈川県土地利用調整会議で了承されたものとします。

続きまして、新側の15ページをご覧ください。このページは、平塚市都市マスタープラン一部改訂の際、西部地域のまちづくり方針図の変更を行うため、整合を図ります。主な見直しは以上となります。

スライドに示しているとおおり、名称など軽微な事務的修正も併せて行います。

地区計画運用基準についての説明は以上です。

最後に、今後のスケジュールについてです。

これまでの手続の経過として、令和7年4月の報告会にて、一部改訂（素案）をお示しさせていただき、令和7年6月にパブリックコメントと説明会を実施しました。

その後、パブリックコメントの実施結果と一部改訂（案）の取りまとめを行い、本日の都市計画審議会にて報告をさせていただいております。

今後の予定になりますが、8月下旬に、平塚市都市マスタープラン（第2次）の一部改訂と平塚市市街化調整区域の地区計画運用基準の見直し、パブリックコメント手続結果の公表を併せて行う予定です。

なお、これらの改訂をもって、大学キャンパス跡地に新たな土地利用の誘導ができるようになりますので、その後、事業者と地域の方々との協議により作成された地区計画の原案が市へ申し出され、地区計画策定の手続きに入ることになります。手続に入った際には、改めて本審議会に報告をさせていただきますので、引き続きよろしくお願いいたします。

事務局からの報告は以上です。

（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、何かご質問がございましたらお願いいたします。

（委 員）

神奈川大学跡地を公共施設の活用という意味では、地域の皆さんが望んで、そういう施設を作ってほしいということについては、いいことだと思っているのですが、地域交通の関係で、秦野中井インターのアクセス道路を開通し、アクセスを作っていくということと併せて、そういうアクセスが出来てくる。そして、公的施設としてトレセンという話もありますけども、公的施設ができると、今かなり減便されている地域交通が回復する方向性にもっていく必要があると思いますが、そこについて、今地域の皆さんがかなり不便に感じているという部分もあるものですから、どのように進めていくことができるのか確認したいと思います。

(事務局)

只今の質問は、アクセス道路の開通に合わせて、バスの減便、地域交通の回復をどのように考えているのかということでございますけれども、今回大学の跡地利活用に関しましては、地域公共交通の回復を見越して、その部分も盛り込んだ改訂となっておりますので、地域の声や要望を含め、回復を目指していくこととなります。

(事務局)

補足になりますが、今回大学跡地に新たな土地利用において、地域としての賑わいを想定とした都市マスの改訂としておりますので、そのことによりまして、今あるバス停を維持していきたいと私どもも考えております。そういったところも踏まえて、新たな土地利用による需要を増やしていければと思います。

加えて、立地適正化計画の中でコンパクトプラスネットワークということで、交通ネットワークのところも、立地適正化計画で計画させていただいておりますので、そういった計画の中で、交通のところも進めていきたいと考えております。

(委員)

今のお話の中で、バス停については、維持したいという話が出たけども、正直バス停の維持は当たり前であって、そういうバス停を減らすとかいうことになれば、地域の皆さんはとても困るわけですよ。そこについては、バス停は現状維持をしていく中で、今、減便されてきているバスの便の回復が図られるのかどうか。図っていくということをして市の方は計画するのかということが大きな問題になってくると思います。そこについて、どうなのかということをお聞きしたい。

(事務局)

新たな土地利用がされることにより、需要が見込まれば、バスの便数の増加が期待できるのではないかと考えております。

(委員)

新たな施設ということで、今のところはっきりはしていないが、トレセンというのが濃厚になってきていて、地域の方が要望している公共施設があれば、そこに行く用はあると思うけれども、中に入る予定のトレセンに通う人はどのぐらいいるのか。

中で生活できる施設も作られるということになると、そこに交通の需要が増えるというのは、見込めないのではないかと感じている。施設が入ることによって、需要が見込めるということではなく、地域の皆さんの生活が不便になっている状況を踏まえて、増便を図っていくということがないといけないと思いますが、もう一度、そこだけ確認したいです。

(事務局)

まず、どういった施設が来るかというのは、現段階では、確定しているものではないです。そういった中で、平塚市としては、こういった施設が来てほしいということで、都市マスタープランを一部改訂させていただくものです。

先ほどバス停ということを行いましたけれども、バス停につきましては、日常に必要な諸機能集積と一体的な交通結節点の強化といった施設を立地するといった方針です。あとは地域の賑わいを呼ぶような空間の創出ということがございます。

バスの便というのはバスの事業者さんがいますので、今現在、バスの減便となっている中で、交通事業者さんと協議等させていただいている状況です。新たな施設の立地が決まった中では、そういった協議をさせていただく必要があると考えております。その中で、今現在では、増便というところは言い切れませんが、平塚市として、引き続き、協議が必要であると考えております。

(会長)

今、ここに立地する施設としては、宿舎とか馬が練習する場所ですね。

(事務局)

現在、優先交渉権者ということで、神奈川大学さんと神奈川県川崎競馬組合さんが交渉しているという状況の様です。施設が明らかであれば、都市マスタープラン一部改訂でも、もう少し具体的に書きこむ必要があったのかと思いますけれども、今回は決まっていないという中で、市街化調整区域の土屋地区の交通のことや賑わいのことを踏まえて、改訂をさせていただいたという状況です。

(会長)

隣の秦野市の仕事をしているので、秦野市は第二東名と東名を結ぶバイパスなどかなり交通体系としては、平塚よりいい条件が揃いつつあります。これから、日本にリニアが通れば、新幹線がローカルになります。第二東名もできると、そちらが主になって、今の東名がサブになる形になりますから、東西の移動の力は奥の方に行って、今、橋本だとかが活性化していますけど、そこと平塚がどう繋がるのか。橋本との繋がりと秦野との交通をどう引き込んでくるのかそれがすごく重要になると思います。

今回のマスタープランでは、向こうの計画もまだですから、実際にできるのはもう少し先ですけど、それを考えながらやっていく必要があると思いますし、ツインシティもどうなるかですね。

ツインシティももう少し進めば、平塚の位置付けも変わってくるかなと思います。やはり、横浜を見ていただければ分かるとおりに、新横浜と横浜があって、新横浜はどんどん伸びていますよね。そういう意味でも、新幹線の駅があるとすごく強いですよね。僕も小田原でまちづくりをやっていますが、新幹線が止まるというのは、すごく強いですね。

平塚に念願のツインシティができることが、一番重要です。それから、車で言え

ば、東名と第二東名の交通量が増えていくところをどう取り込んでいくかを考えていくことがこれから先の時代は必要かなと思います。

次のマスタープランを見直す時には、当然その辺が入ってくると思いますけども、今はその手前の計画の状況だと思いますね。神奈川大学の方も、事業者が決定してくれば、エリアの方も発展の仕方が変わってくるでしょうし、それに付随したものが周りにできるということも当然考えられると思いますので、それを期待しておくということも一つだと思います。個人的な意見です。

(会 長)

よろしいですか。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ので、事務局に進行をお返しします。ご協力ありがとうございました。

【審議会閉会】 16時30分