

第 1 9 0 回平塚市都市計画審議会

- 1 日 時 令和 7 年 1 1 月 4 日（火） 1 4 時 0 0 分～ 1 5 時 1 0 分
- 2 場 所 平塚市役所本館 6 階 6 1 9 会議室
- 3 出席委員 委員 1 1 名
杉本 洋文、梶田 佳孝、数田 俊樹、高山 和義、
石田 美雪、小泉 春雄、石崎 哲男、松木 寿永、中浦 渡、
石井 清一郎（代理：志賀 優一）、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 任 池田 瑞貴
まちづくり政策担当
課長代理 曾我 生郎
主 査 角田 智之
主 事 松塚 創
- 6 内 容
- （1）審議案件
- ・議案第 2 7 6 号 平塚都市計画生産緑地地区の変更（平塚市決定）
 - ・議案第 2 7 7 号 平塚市特定生産緑地の指定
- （2）報告案件
- ・吉沢（ゆるぎ）地区まちづくり計画について

【審議会開会】 14時00分

(会 長)

ただいま、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190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、公開の会議となりますので、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いらっしゃいませんでしたので、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、池田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つ目であります「議案第276号平塚都市計画生産緑地地区の変更(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276号平塚都市計画生産緑地地区の変更」についてご説明いたします。

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。スクリーンをご覧ください。

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」といった行為の制限があります。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。

次に、生産緑地制度の背景をご説明いたします。

平成28年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、平成29年に生産緑地法が改正され、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き下げ等が行われました。

本市においては、平成31年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ます。また、「平塚市生産緑地地区の区域の規模に関する条例」により、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。

特定生産緑地については、後ほど概要をご説明いたします。

本日の案件について、本年4月30日まで追加指定に係る窓口相談を実施した結果、相談は2件、そのうち追加指定申出書の提出が1件ありました。また、廃止が4箇所、区域の縮小が1箇所です。今回の変更案に記載しています。

それでは、生産緑地地区追加指定基準についてご説明いたします。議案書の16ページをあわせてご覧ください。

「2 追加指定の基準」(1) アからオの5つの基準のいずれかに適合する農地を生産緑地地区に指定します。

ア 都市計画施設の区域内の農地等。イ 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農地等。ウ 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農地等。エ 市民農園等として利用している又は利用できる農地等。オ 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農地等。

以上が、新たに追加指定する場合の基準です。

次に、生産緑地の制限を解除する場合の手続きである買取り申出の流れについてご説明いたします。

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、買取り申出をすることができます。買取り申出は、条件を満たすものであれば、生産緑地の全体又は一部の区域について行うことができます。

買取りの流れは図に示すように、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、公共用地として買い取らない場合には、他の農業従事希望者が当該農地を取得できるよう平塚市農業委員会へ斡旋依頼します。

斡旋が成立しますと、新たな営農者に生産緑地地区として引き継がれます。

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るとともに、生産緑地地区として営農する義務が無くなります。

制限解除となりますと、神奈川県との協議や縦覧等を経て、都市計画の廃止について、都市計画審議会にてご審議いただきます。

次に、買取申出と特定生産緑地制度との関係について、ご説明いたします。

平成29年の法改正で特定生産緑地制度が創設されたことにより指定から30年が近く到来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廃止の手続きである買取申出を行うものとに選択できることとなりました。

まず、スライド左の指定から30年の部分をご覧ください。

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場合の流れです。

特定生産緑地は、基準を満たすものであれば生産緑地の全体又は一部の区域の指定により、買取申出期間がさらに10年延長されます。延長により、引き続き営農義務が生じます。

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です。指定し

ない生産緑地は、申出基準日以後に買取申出することができます。

スライド右側にあります主たる従事者の死亡や故障を理由に、営農が不可能となった場合には、特定生産緑地に指定後10年の延長期間内であっても買取申出することができ、その後、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、買取申出をするかどうかや買取申出をするタイミングは、所有者の意向によります。特定生産緑地に指定せず、買取申出もなされない生産緑地は、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。

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についてご説明いたします。

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。

生産緑地地区に係る都市計画変更は、市決定案件ですが、神奈川県との協議や案の縦覧に供した後、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、決定の旨告示します。

一方、特定生産緑地は、案を作成した後、生産緑地法第10条の2の規定に基づき都市計画審議会へ意見聴取を行い、指定をします。この間、神奈川県との協議や縦覧の手続きは必要ありません。根拠法令が都市計画法か生産緑地法かにより、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、「議案第276号平塚都市計画生産緑地地区の変更」についてご説明いたします。

議案書の1ページにあります計画書をご覧ください。

今回の変更は、全体の面積を約34.5ヘクタールに変更するものです。変更する地区は、6箇所となります。位置等の変更内容は後ほど、計画図と併せてご説明いたします。

次に、2ページにあります理由書についてご説明いたします。

理由書の前段につきましては、生産緑地地区の概要を記載しています。後段は、変更理由を記載しています。

後段の変更理由です。

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。

次に、3ページにあります新旧対照表についてご説明いたします。

面積は、約35.2ヘクタールから約34.5ヘクタールと0.7ヘクタールの減少となります。また、箇所数は、258箇所から255箇所へ、3箇所の減少となります。

次に、変更内容についてご説明いたします。9ページの総括図をご覧ください。

変更する地区は、全部で6箇所です。内訳としましては、「廃止」が4箇所、「区域の縮小」が1箇所、「追加指定」が1箇所です。

次のスライドから、地区毎にご説明いたします。

10ページの計画図をご覧ください。

箇所番号87の南金目地区です。こちらの地区は、主たる従事者の死亡を理由に農地所有者から買取申出書が提出され、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ものです。全体の940㎡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、11ページをご覧ください。

箇所番号194の公所地区です。こちらの地区も、主たる従事者の死亡を理由に農地所有者から買取申出書が提出され、行為の制限解除を行ったものです。全体の2,110㎡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。

次に、12ページをご覧ください。

こちらは、箇所番号240の纏一丁目地区、区域の縮小に関する変更です。こちらの地区も主たる従事者の死亡を理由に農地所有者から区域の一部についての買取申出書が提出され、行為の制限解除を行ったものです。全体の2,260㎡から690㎡に区域の縮小を行うものです。こちらの写真は、地区を北側から撮影したものです。黄色で囲まれた区域を縮小し、赤で囲まれた区域を残すものです。同じく、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、赤で囲まれた区域を残すものです。

次に、13ページをご覧ください。

箇所番号328の山下三丁目地区です。こちらの地区も、主たる従事者の死亡を理由に農地所有者から買取申出書が提出され、行為の制限解除を行ったものです。全体の1,780㎡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、14ページをご覧ください。

箇所番号410の上平塚地区です。こちらの地区も、主たる従事者の死亡を理由に農地所有者から買取申出書が提出され、行為の制限解除を行ったものです。全体の540㎡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、15ページをご覧ください。

箇所番号432の片岡地区です。こちらは、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、540㎡となります。こちらの案件について、議案書の16ページにあります「平塚市生産緑地地区追加指定基準」の2.(1)に基づき、庁内関係課に照会した結果、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」の項目が該当するものです。

具体的に申しますと、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等の活用を図るとしていることから、基準に該当するものとしています。

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ものとしています。

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、生産緑地地区に追加指定するものです。

こちらの写真は、地区を西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。

以上が変更地区6箇所の説明となります。

最後に、都市計画法による案の縦覧の結果をご報告させていただきます。縦覧期間は、令和7年10月6日から10月20日まで行いました。その結果、縦覧者数0名で、意見書の提出はありませんでした。

以上のとおり、法定縦覧が終了したことから、本審議会にてご審議いただいた後、11月中に変更告示の手続きを行う予定としています。

以上で、議案第276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。

(会 長)

ご意見はよろしいでしょうか。

ご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276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、「議案第276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。

(「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2つ目であります「議案第277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277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。

先ほど、生産緑地制度の背景でもご説明しましたが、平成29年に生産緑地法が改正されたことを受け、「特定生産緑地制度」が創設されました。

本市においても、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特定生産緑地の指定により維持・保全を図ることとしています。

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、引き続き営農し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、指定の基準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特定生産緑地に指定することができます。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。

こちら先ほど生産緑地のスライドでご説明しました生産緑地制度と特定生産緑地制度の関係をフローで示したものです。

スライド左の指定から30年経過の部分で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。

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。

スライド右の主たる従事者の死亡・故障を理由に営農が不可能となった場合には、特定生産緑地に指定後、10年の延長期間内であっても買取申出することができます。

次に、指定の延長についてです。

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7年指定、平成8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、1つの地区につき計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7年指定の3回目、平成8年指定の2回目、平成9年指定の1回目の受付を行っております。

次に、議案書の6ページ「平塚市特定生産緑地の指定基準」「2 指定の基準」をご覧ください。

指定の基準については、先ほど生産緑地のスライドでご説明しました内容と同じになっております。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。

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、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。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。

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7年度の特定生産緑地の指定対象である平成7年度、平成8年度、平成9年度に指定された生産緑地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7年度新規指定分については、計3箇所、約0.2ヘクタールとなります。

②の指定箇所一覧にその内訳を記載しております。

指定基準については先ほども申し上げましたが、議案書の6ページに記載しております。

なお、平成7年度に指定された生産緑地は、令和7年12月26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。

それでは今回指定する3箇所についてご説明いたします。

3 ページをご覧ください。

特定生産緑地番号は193-25番、位置は平塚市公所字松葉665-1、生産緑地地区として指定されている面積は1,640㎡。そのうち、昨年度までに既に特定生産緑地に指定されている位置図南側緑のハッチ区域の面積が1,150㎡、今回新たに指定する赤のハッチ区域の面積が490㎡となります。

新たに指定する区域の申出基準日は2025年12月26日、現地確認日は今年5月19日です。

既に指定されている南側の区域は、今回指定する区域以前に申出基準日を迎えており、既に特定生産緑地に指定されております。

続いて、表の指定基準への適合状況に示すとおり、庁内関係課に照会した結果、（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、以上3つの項目が基準に適合していること。また、小規模な農地等であっても、都市にあるべきものとして維持・保全する観点から特定生産緑地に指定することとしております。

なお、現況写真は、西側から撮影しております。

次に、4 ページをご覧ください。

特定生産緑地番号は392-25番、位置は横内字荒田4185-2、生産緑地地区として指定された赤のハッチ区域面積は820㎡ですべての区域を新たに特定生産緑地に指定します。

申出基準日は2025年12月26日、現地確認日は今年5月19日です。

表の指定基準への適合状況に示すとおり、庁内関係課に照会した結果、（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、以上3つの項目が基準に適合していることから特定生産緑地に指定することとしております。

なお、現況写真は、西側から撮影しております。

次に、5 ページをご覧ください。

特定生産緑地番号は401-27番、位置は横内字下東庭3389、3395-2、3396-3、生産緑地地区として指定された赤のハッチ2箇所の区域面積1,040㎡を新たに特定生産緑地に指定します。

申出基準日は2027年12月25日、現地確認日は今年5月19日です。

表の指定基準への適合状況に示すとおり、庁内関係課に照会した結果、（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おり、特定生産緑地に指定することとしております。

なお、現況写真は、西側の生産緑地を南側から撮影しております。

以上が案件の概要となります。

本日、ご意見を伺った後、議案第276号の生産緑地地区の変更と併せ、11月中には指定を予定しております。

以上で、議案第277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、何かご質問がございましたらお願いいたします。

(委 員)

平成7年が4箇所であと3箇所が令和7年12月26日までに申出が出てくるかもしれないということでしょうか。

(事務局)

受付の期限を一定期間設けさせていただいており、今年度の特定生産緑地の指定としては、もう終了しております。平成7年度分につきましては、今回が最後になりますが、平成8年、9年度分につきましては、来年度の扱いにはなりますけれども、変更の申出は出来るといった状況になっております。

(事務局)

補足させていただきます。平成7年度分は今回が最後の指定となりますが、表で記載がございます平成7年度分の7箇所に対しまして、申出書が出されているのは、指定するという事で4箇所が提出されております。その他の3か所につきましては、指定をしないという形で申出が出されておりますので、平成7年度分は4箇所の指定ということになります。

(委 員)

意思確認をされたということですね。

(事務局)

そのとおりです。意思確認を行い、指定をしないという回答もいただいております。

(委 員)

特定生産緑地番号の193、392については、緑地機能というところで、現状、更地ですが、何か使う予定はあるのでしょうか。

(事務局)

今回、指定された各箇所でございますけれども、玉ねぎ、ねぎ、サツマイモ、大根などを栽培するとヒアリングを行っております。193-25は、ねぎ、サツマイモ、大根を行うということで、ヒアリングはしております。

(会 長)

他はよろしいでしょうか。

他に意見が無いようですので、「議案第277号平塚市特定生産緑地の指定」につきましては、ご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)

「ご異議なし」ということですので、「議案第277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。

続きまして、議事(2)報告案件であります「吉沢(ゆるぎ)地区まちづくり計画について」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、「吉沢(ゆるぎ)地区まちづくり計画について」ご報告させていただきます。

令和7年8月27日に平塚市まちづくり条例に基づく地区まちづくり協議会である湘南ひらつか・ゆるぎ地区活性化に向けた協議会から地区まちづくり計画の認定申請書が提出されました。

これを受けて、計画の認定に向けた手続きを進めてまいりますが、認定にあたっては、都市計画審議会からご意見をいただくことになります。

本日は、まず、計画の概要や今後の流れなどについてご報告させていただきます。

それでは、スクリーンをご覧くださいと思います。

それでは、はじめに地区まちづくりの概要についてご説明いたします。お手元の資料としては、報告資料の1ページ「1.地区まちづくりの概要」になります。

まず、「①市民主体のまちづくり」についてですが、本市で平成20年7月1日に施行された平塚市まちづくり条例の第3章市民主体のまちづくりには、市民が主体となって身近な地区の特性を活かしたまちづくりを行うための仕組みである地区まちづくり制度を定めております。

次に、「②地区まちづくり」についてですが、地区まちづくりとは、地区に住んでいる住民や事業を営む方などの地区住民が主体となり、地区の特性を活かした計画をつくり、住民が住みやすいと考えるまちづくりを行う活動で、その活動の基となるのが地区まちづくり計画です。

次に、資料の下段の「2.地区まちづくり計画の概要」についてご説明いたします。

「①地区まちづくり計画とは」についてですが、まず、地区まちづくりを進めるにあたって、地区まちづくりを行う区域、目的や方針等を決めて、一定の認定要件に適合する場合は、市長が地区まちづくり協議会として認定いたします。

そして、認定された協議会は、まちづくりの目標、建物の整備に関することやその他実践活動に関することなどまちづくりのルールとなる地区まちづくり計画を策定い

たします。

次に、「②地区まちづくり計画の認定申請」については、お手元の報告資料の2ページをご覧ください。

協議会は地区まちづくり計画を策定した後、地区住民に説明会や意見募集などを行い、おおむね3分の2以上の同意を得られれば、市長に地区まちづくり計画の認定を申請することができます。

次に、「③地区まちづくり計画の認定における都市計画審議会の役割」です。

まちづくり条例第11条第7項では、地区まちづくり計画を認定する際には、都市計画審議会の意見を聴くことを定めております。

このように、地区住民の3分の2以上の同意を得てから、地区まちづくり計画が認定されるものであり、多くの方の理解のもと地域として活動すべき方向性を示すものとなります。

計画自体に法的拘束力はございませんが、市や事業者も計画へ協力することに努めることで、計画に掲げるまちづくりを実現していくことになります。

次に、「3. 湘南ひらつか・ゆるぎ地区活性化に向けた協議会の概要」についてご説明いたします。別紙1 都市計画総括図、別紙2 航空写真を併せてご覧いただければと思います。

はじめに、「①当該地区の概要」ですが、当該地区は、平塚駅から北西約6kmに位置し、全域が市街化調整区域となっており、豊かな自然と集落が調和した地区となっております。

スライドは、当該地周辺の航空写真です。

周囲には、吉沢公民館、吉沢保育園やコンビニエンスストアがありますが、その他に目立った集客施設はなく、住民数が減少しており、その結果として地域活動などの担い手が減少し、その継続が困難な状況となっております。

次に、「②協議会設立の経緯」についてです。

当該地区は、豊かな自然環境が残された地域ですが、高齢化などによる農業などの担い手の減少や荒廃山林の増加などの地域問題解決のため、吉沢地区自治会連合会の区域全体を対象とし、平成22年11月に湘南ひらつか・ゆるぎ地区活性化に向けた協議会として、まちづくり条例に基づく協議会に認定され、令和7年3月末現在の構成員は118名、区域面積は約490.5ヘクタールです。

次に、「③主な活動状況」についてご紹介いたします。

平成19年10月に吉沢地区自治会連合会の役員を中心とした協議会が発足いたしました。そして、平成22年11月には、この協議会をまちづくり条例に基づく地区まちづくり協議会として市が認定するとともに、中央日本土地建物株式会社、平塚市、東京農業大学、協議会の産・官・学・民の4者による地域活性化に関する協力協定が締結されております。

その後、平成26年8月には、協議会による吉沢地区の将来構想の策定により、自然環境の保全や地域への交流人口の増加などの取組みが示され、地区まちづくり計画の策定に向けた検討が進められてまいりました。

今年に入ってから、説明会などの所定の手続きが行われて、条例に規定されている3分の2以上の同意を得たことから、この令和7年8月27日に地区まちづくり計画の認定申請が提出されました。

同意率につきましては、権利者の約83%、総地積の約98%の方が同意されており、大多数の同意が得られている状況となっております。

また、協議会発足後のその他の活動といたしましては、これまで年に2～3回ほどのペースで市内外からの参加者があるワークショップなどの活動も実施されています。

なお、現在認定されている5か所の地区まちづくり協議会の一覧を参考資料2としてお配りさせていただいております。

それでは、「4.吉沢（ゆるぎ）地区まちづくり計画について」ご説明いたします。お手元の資料の別紙3地区まちづくり計画エリア全体図及び別紙4地区まちづくり計画を参照しながらお聞きください。

吉沢（ゆるぎ）地区まちづくり計画では「恵まれた自然環境をいかして地域を活性化し、交流の輪を次世代につなぐまちづくりを目指す」ことを目標としております。

土地利用の方針では、自然と農業との調和を図りながら、農地の活用を図ることとしており、農業体験農園やクラインガルテンと呼ばれる滞在型市民農園といった地域資源の一つである農を活かした交流人口を増加させる取組みを行い、地域活性化のための「農とのふれあいエリア」と生物多様性が高い豊かな自然を保護・保全するための湿地の復元や継続的なモニタリングを実施する活動などを行う「自然共生サイトエリア」の2つのエリアから構成されています。

また、まちづくりの方針や実践活動では、進入路及び散策路の整備に関する事、建築物等の整備に関する事、景観及び自然環境の保全に関する事、コミュニティに関する事などを定めております。

今、スライドに映しておりますのは別紙3地区まちづくりの計画エリア全体を示しております。スライドのピンクの着色箇所が農とのふれあいエリアで、水色の着色箇所が自然共生サイトエリアです。

自然共生サイトエリアにつきましては、お手元の参考資料の3をご覧ください。

当該エリアは、民間の取組み等によって生物多様性の保全が図られている区域として、環境省により自然共生サイトに認定されたエリアとなっております。

自然共生サイトについては、令和5年度末に土地所有者であり、協議会の事務局でもある中央日本土地建物株式会社が認定を受けています。自然共生サイトに認定される以前から協議会とともに保全活動を行っていることから、自然共生サイトのエリアも計画の区域に含めることで、地域活性化に向けた地域資源の活用と保全活動を一体として進める計画となっております。

続きまして、当該地の概況について、写真でご紹介させていただきます。

はじめに、スライドでピンクに着色されている農とのふれあいエリアの概況をご紹介します。

農とのふれあいエリアの西側から撮影したものです。協議会メンバーが中心となって設立したNPO法人が管理・運営されている農作業学習体験農園の様子です。

同じく、農とのふれあいエリアの南側から北方向を撮影した農作業学習体験農園付近の様子です。

エリアの中ほどから西側を撮影したものです。中央奥に農園が写っています。

こちらは、エリアの中ほどの東方向から滞在型市民農園の設置を検討している場所付近を撮影したものです。良く晴れた日には遠方に横浜ランドマークタワーが見える眺望となっております。

こちらは、エリアの南側から撮影したものです。

続きまして、スライドの水色で着色されている自然共生サイトエリアの概況についてご紹介いたします。

農とのふれあいエリアとの境から自然共生サイトエリアの山林を撮影したものです。

こちらは、農とのふれあいエリアから自然共生サイトエリアへ向かう散策路の入り口を撮影したものです。

自然共生サイトエリアで協議会が環境保護活動の一環として管理しているトンボ池を撮影したものです。

エリア内にある散策路の一部です。協議会により散策路の補修が行われた橋の様子です。

計画区域の概況は以上です。

最後に、「7. 地区まちづくり計画の認定手続きの流れ」について、ご説明いたします。

先ほど、地区まちづくり計画の認定申請までの流れはご説明させていただきました。申請受理後のスケジュールとしましては、既に先月から庁内関係各課からの意見聴取を行っており、本日の都市計画審議会で計画の概要などについてご説明させていただきました。

今後は、庁内関係課長級で構成する評価委員会幹事会を11月7日に開催して、平塚市の各種計画などとの整合性の確認などを行った後、12月には庁内関係部長で構成する評価委員会を開催して、認定申請があった地区まちづくり計画に対する本市としての評価を行う予定です。

その後、来年1月下旬または2月上旬に開催を予定している都市計画審議会でご意見をいただいた上で、市として地区まちづくり計画を認定してまいりたいと考えております。

以上、「吉沢（ゆるぎ）地区まちづくり計画について」その概要などをご報告させていただきました。どうぞ、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）

最近の自然の荒廃について、里山が荒廃しているとかそういった情報を良く聞きま

すが、吉沢地区については、当初の計画から随分と日が経っていると思いますけども、周りの環境や計画を見直す必要があるかなど調査をして、やり直していたりするのですかね。

(事務局)

先ほど、平成22年に地区まちづくり協議会として、市が認定をさせていただいたとご説明をさせていただきました。その後、平成26年に地元が将来構想を作成したとご説明させていただきました。その将来構想の中にも、今回の計画に掲げられているような自然環境を保全するとか、あるいは地域資源の農業を活かした活性化を図っていくというようなことが掲げられております。今回の認定申請で提出された計画は、昨年度から今年度に入って作られ、地域の中で説明会等を行い、作った計画となっておりますので、見直しをしたというより最近作った計画という風に考えております。

そういった中で、先ほど委員がおっしゃられた通り、荒廃が進んでいる中で、それを地域の資源として活かしていこう、守っていこうといったのが今回の計画と考えております。

(事務局)

協議会として、構成員の方々が地道な活動をされており、それを地元としても何かしらの形になるようにしたいというところもあって、その形が市の条例で定められている地区まちづくり計画というのが1つの形となります。

まず、そこで位置付けをして、展開をしていくといった狙いがあると考えております。

市としても、まちづくり条例の地区まちづくりは地元の皆様が主体となったまちづくりというのを推奨しておりますので、地元が主体となっていくまちづくりにつきましては、何かしらの形で御協力をしながら、進めていくものとなっております。

(会 長)

恐らく、ご質問の趣旨は、まちづくりをしている人たちの考え方や行動はいいですけど、その自然がしっかりと担保されているのかというのを誰が確認をしているのかというのをお聞きしたいのではないかなと思います。

(委 員)

住んでいる方はやってほしいというのは間違いないところですけども、それが地区ごとに点々と出てきて、その整合性は誰が見ているのかとか、この地区だけの話としてはいいけど、市全体として、どういう風に調和できているのかなど、全体像が見えないので、この計画だけ見ても、ちょっとよく分からない。

全体の青写真があった上で、今、自然はこうだから里山はこうしていきますとか、この地区はこうしていきますなどのストーリーが無いものですから、この地区はこれでいいですよとなって、それが他の地域でも起こっていったしまうという懸念はあり

ませんか。

（事務局）

全体としてのまちづくりの方針というのは、都市マスタープランで大まかですが、示させていただいております。

ただ、都市マスタープランにつきましては、実施計画ではないといったところがございますので、その方針に基づいた中で、地元の方がどういったまちづくりを地域で進めていこうかということをご検討いただき、そこに市が関わっていく中で、市全体の方針との整合性を確認し、話し合いをしながら、一緒にまちづくりを進めていくと考えております。

今回の吉沢地区につきましては、西部地域、市街化調整区域で初めての地区まちづくり計画となります。今後、この計画が他の地域でのモデルケースとなっていけばなと考えております。その時に、各地域の色合いが当然ございますので、その色合いを踏まえて、市の全体計画との整合性、地域全体としての整合性は私どもの方で、地域の方とお話をしながら、進めていくものかと考えております。

今回の、吉沢地区の地区まちづくり計画の目標につきましても、「恵まれた自然環境をいかして地域を活性化し、交流の輪を次世代につなぐまちづくりを目指す」となっており、こちらにつきましても、平塚市都市マスタープラン（第2次）の西部地域のまちづくりの将来像をそのまま吉沢地区の目標としている状況でございます。

（会 長）

事務局がご説明しているのは、基本的な方針であって、実際に自然環境が保全をされているのかどうかというのは、どうやって評価されるのかというのが書かれていないので、それは今後どうされるのですか。

もし、そういった活動をして、自然が壊れてしまったら、それは誰も評価しなければ、放置されてしまうわけですね。

その確認行為は、まちづくり政策課さんでチェックする機能ってあるのですかという質問だと思いますが、どうでしょうか。

（事務局）

協議会さんの方から年に1回活動状況についての報告をしていただく規定となっております。その中で状況については、確認ができるものと考えております。

また、今回、環境省の自然共生サイトの認定を受けております。そちらについては、環境省の所管にはなってしまいますが、その中で、継続的なモニタリングが規定されておりますので、そのことについても、私どもの方でも確認をしていければと考えております。

加えて、今回のこの地区まちづくり計画につきましては、次回の都市計画審議会の時に、計画に対しての市の見解を示させていただきまして、今回の計画自体が市のまちづくりの方針に基づいているものであることや実現性などの評価をどのように考え

ているかなどについて、ご意見をいただきたいと考えております。

(会 長)

環境省の方で担保されているということですね。

(委 員)

このクラインガルテンの建物については、いつ頃建設をしていくという見通しがあるのかその辺りご質問させていただきたいです。

(事務局)

先ほど、ご説明させていただきましたが、この地区まちづくり計画を認定となった場合、都市計画法などの法的な拘束力があるわけではございません。滞在型市民農園といわれるクラインガルテンのラウベを建てる際には、当然、関係法令に基づく、許認可を事業者の方で受けていただくということが必要になりますので、そちらにつきましては、計画認定後に協議会等と調整のお話をさせていただくという風に考えております。

(会 長)

他はよろしいでしょうか。

また、来年に色々進んでいって報告があるようですから、その際に御意見いただければと思います。

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】 15時10分