

第 1 9 1 回平塚市都市計画審議会

- 1 日 時 令和8年1月29日(木) 10時00分～11時30分
- 2 場 所 平塚市役所本館 5階519会議室
- 3 出席委員 委員13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、尾上 達也、長尾 亨、
中浦 渡、今井 雅之、石井 清一郎(代理:志賀 優一)、
池田 六大
- 4 欠席委員 1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 石上 晃
主 査 原圃 昌玄
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278号 吉沢(ゆるぎ)地区まちづくり計画の認定について

(2) 報告案件
・平塚市都市マスタープラン(第3次)の策定に向けた進め方について

【審議会開会】 10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191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、梶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278号吉沢(ゆるぎ)地区まちづくり計画の認定について」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、議案第278号吉沢(ゆるぎ)地区まちづくり計画の認定についてご説明いたします。

11月4日に開催されました前回の都市計画審議会にて、報告案件として吉沢(ゆるぎ)地区まちづくり計画の概要についてご報告させていただきました。

本日は、湘南ひらつか・ゆるぎ地区活性化に向けた協議会から申請された地区まちづくり計画及び計画に対する市の評価についてご意見をいただくものです。

資料としましては、事前に送付させていただきました資料1、資料2及び参考資料でございます。

それでは、はじめに、地区まちづくり制度の概要について改めて簡単にご説明いたします。

「①地区まちづくり」とは、地区に住んでいる住民が主体となって、住民の思いを実現するための計画をつくり、住みやすいと考えるまちづくりを行う活動であり、その活動の基となるのが地区まちづくり計画です。

「②地区まちづくり計画」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のまちづくりのルールとなる地区まちづくり計画を策定し、地区住民のおおむね3分の2以上の同意を得られた後に、市長へ地区まちづくり計画認定を申請いたします。法的拘束力はありませんが、市と事業者も計画への協力に努めることとなります。

「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。

地区まちづくり計画の認定にあたり、都市計画審議会から意見を聞かなければならないと平塚市まちづくり条例第11条第7項に定められています。

次に、地区まちづくり計画を策定した湘南ひらつか・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。

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月に当該地区における高齢化、農業の担い手の減少、荒廃山林の増加等による里山環境の悪化などの地域問題解決を目的にまちづくり条例に基づく協議会として、「湘南ひらつか・ゆるぎ地区活性化に向けた協議会」が認定され、15年以上の長きに渡りワークショップ等の活動を継続しています。本日、お手元に協議会だよりを配布させていただいております。後ほどご覧ください。

当該地区は、平塚駅から北西約6kmに位置し、めぐみが丘を除く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、今回の地区まちづくり計画の計画地周辺の航空写真です。ピンクと水色の着色箇所が概ねの計画地を示しています。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、高齢化などによる地域活動や農業などの担い手の減少、荒廃山林の増加などの地域問題解決のため、協議会活動が活発に行われています。

次に、協議会から申請されました吉沢（ゆるぎ）地区まちづくり計画についてご説明いたします。

資料1の4ページにも同じ図面を添付しております。スライドは、協議会区域の一部に設定された地区まちづくりの計画のエリアを示しております。参考資料5ページ、6ページに協議会から申請があった計画の概要版を添付しておりますので、ご覧ください。

本計画は2つのエリアが定められており、ピンクの着色エリアは、農を活かして交流人口の増加を図る「農とのふれあいエリア」で農業体験農園、レクリエーション活動が既に実施されています。さらに、クライנגアルテンと呼ばれる宿泊施設を備えた滞在型市民農園の整備が計画されています。

水色の着色エリアは、自然環境を保全する「自然共生サイトエリア」としてトンボの里や湿地の復元・保全、下草狩りなどを行う自然環境の保全活動を実施しております。さらに、環境省の自然共生サイトに認定され、自然環境の継続的なモニタリングが計画されています。参考資料7ページに環境省が作成した自然共生サイトの概要を添付しておりますので、後ほどご覧ください。

ここで、協議会のホームページに掲載されているゆるぎ地区周辺を紹介した映像をご覧ください。

(映像の視聴)

ここからは、お手元の資料をご覧ください。資料1吉沢（ゆるぎ）地区まちづくり計画の1ページをご覧ください。

はじめに、まちづくりの目標です。

平塚市都市マスタープラン（第2次）の将来像である「恵まれた自然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。」を大きな目標とし、さらに、5点の目標が定められています。「①生物多様性豊かな自然や恵まれた地域資源を保全・活用し、地域活性化を図る。」、「②自然環境や農業を資源とする、新たなライフスタイルの場所・機会を創出する。」、「③既存道路と農とのふれあいエリアへの進入路やインフラ整備による農業体験等の利便性の向上を図る。」、「④地域住民や大学などと連携した、農業体験や交流の場づくりを目指す。」、「⑤自然環境と農産物の魅力発信や環境学習、食育の推進を図る。」

以上がまちづくりの目標とされております。

次に、土地利用の方針です。

「計画区域内の農地の活用及び環境保全等を図るため、「農とのふれあいエリア」及び「自然共生サイトエリア」の2つのエリアに分けて土地利用を進める。」とされております。

先ほどご説明したピンク色のエリアである農とのふれあいエリアでは、豊かな自然と調和する農を中心とした体験農園、クラインガルテン、レクリエーションが一体となったエリアの形成を図り、交流人口の増加を目指す。

水色のエリアである自然共生サイトエリアでは、里地里山や湿地の環境保全及び復元整備など継続的なモニタリングを重ねながら、保全活動に取り組んでいくとされています。

続いては、まちづくり方針です。2ページをご覧ください。

本計画でのまちづくり方針は4つの項目を定め、地区全体の利便性、安全性の向上、自然保護活動や農業体験等を通じた地域住民と参加者との交流等を通して、地域活性化を図ることとされています。

①進入路及び散策路の整備に関することについては、「農とのふれあいエリアの利便性を向上させるため、進入路や散策路整備への取組みを進める。」

②建築物等の整備に関することでは、「滞在型市民農園（クラインガルテン）に必要な滞在施設や管理棟は、利用者が安全・快適に利用できる機能の導入を図る。」

③景観及び自然環境の保全に関することでは、「農とのふれあいや、自然環境の保全・観察活動と調和する、緑とゆとりのある良好な景観を維持する。」、「丘陵地については、地形の特徴を際立たせる斜面林の緑が連続した景観を保全する。」、「建築物の規模、形態、意匠、色彩等は里地里山にふさわしいデザインとする。」

④コミュニティに関することでは、「地域住民、NPO・ボランティア団体、大学及び行政等と連携し、交流人口の増加を図り、活性化を目指す。」、「体験農園参加者等と地域住民等とのふれあいを深め、愛着形成を図る。」、「自然環境の保全活動参加者等の交流を深め、交流人口増加及び地域活性化を図る。」とされております。

次に、実践活動についてご説明いたします。3ページをご覧ください。

実践活動は、先ほどのまちづくりの方針で掲げた4つの項目についての具体的な活動が定められております。

①進入路及び散策路の整備に関すること「進入路整備は、周辺農地等の環境に配慮し、地域住民と参加者・利用者等が共存・共栄できるよう、整備を行政とともに進める。」、「散策路の安全を確保するとともに、参加者・利用者等を円滑に案内、誘導できるよう、分かりやすい標柱・案内サインを充実させる。」

②建築物等の整備に関すること「①クラインガルテン（滞在型市民農園）」として、簡易宿泊施設及び菜園の整備が計画され、「②体験農園」、「③その他運営に必要な施設」には「管理棟」、「倉庫」、「駐車場」が位置づけられています。

続いて、③景観及び自然環境の保全に関すること「自然保全活動を行うとともに、来訪者や地元の子供等を対象とした自然環境教育活動を実践し、自然環境保全意識の共有化、高度化を図る。」、「「美化推進モデル地区」の指定に基づき、地区の散策路内におけるゴミ拾い活動の実施、散策路沿いへの植栽、菜の花畑の整備など、里地里山の景観づくりを推進していく。」、「既存樹木は保全し、適正に管理することを基本とし、新植する際は地域の植生を踏まえた樹種を採用する。」

④コミュニティに関すること「参加者とのふれあいの拠点として体験農園を位置づけ、滞在者との交流を図る機会・イベントを企画する。」、「農園指導スタッフを増員するとともに、講演会、研修等を通じ、指導内容のレベルアップに努める。」、「自然環境保全・モニタリングや環境学習などの参加者と、地域住民との交流を図る機会・イベントを企画する。」としております。

以上が、吉沢（ゆるぎ）地区まちづくり計画です。

次に、前に映しておりますスライドと併せ、参考資料の1ページをご覧ください。

これまで、ご説明させていただきました地区まちづくり計画は、青色で示している手順に沿って協議会が作成し、申請されたもので、今後計画が認定されたのち、協議会が計画に基づき事業を進めていくものです。

これからご説明させていただくのは、白色で示している市が行うことの部分です。

地区まちづくり計画の認定申請が提出された後、こちらの手順に従い、庁内関係各課への意見照会、関係課長で構成された評価委員会幹事会、関係部長で構成された評価委員会を行い、本日お示しする「地区まちづくり計画に対する市の評価」を作成いたしました。

本日は、地区まちづくり計画の認定に先立ち、都市計画審議会のみなさまから本市が定めた市の評価に対してご意見をいただきたいと思います。

それでは、「地区まちづくり計画に対する評価」についてご説明いたします。

地区まちづくり計画の認定申請に対して、参考資料の2ページから4ページに添付している「平塚市地区まちづくり計画の認定申請に対する評価指針」に基づき、アからクの8項目について評価を行いました。

「ア. 平塚市のまちづくりの方針との整合」、「イ. 周辺環境等への配慮」、「ウ. 地区住民等の同意」、「エ. 事業実施の実現性」、「オ. まちづくりへの寄与」、「カ. 適正な申請区域の設定」、「キ. 事業中の都市施設等への配慮」、「ク. 計画の合理性」の8項目です。

なお、「キ. 事業中の都市施設等への配慮」については、本計画では都市施設等の該当はなかったため、評価はしていません。

それでは、項目アから順番に市の評価についてご説明いたします。資料2「吉沢（ゆるぎ）地区まちづくり計画に対する評価について」をご覧ください。

はじめに、「ア. 平塚市のまちづくりの方針との整合」についてです。

まず、「平塚都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、⑤市街化調整区域の土地利用の方針において「地域活性化に努め、その周辺の土地利用に配慮した地域の整備を計画的に推進する。」、「既存集落の地区活力の回復を図り、また、農地や緑地の自然環境の保全と市街化調整区域の性格の範囲内での一定の都市的土地利用を一体的に図っていくなど、地域の実情に応じた、きめ細やかな土地利用の整序を図る。」とされています。

次に、平塚市総合計画～ひらつかVISION～では、重点戦略において、「環境保全活動や農を活かした取組への支援」分野別施策では、「地域住民や研究機関などとの連携による自然活動や農を活かした取組を推進する。」としています。

続いて、平塚市都市マスタープラン（第2次）では、ひらつかウエスタンヒルズにて、「学術機関や地域農業などとの連携を進め、地域の人たちの生活と関わりを持つ緑地や農地の継続的な維持管理を進めると共に、その土地利用について検討します。」などとしております。西部地域のまちづくりの方針の「将来像」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」としています。

続いて、平塚市緑の基本計画では施策の基本方針にて、「市民活動による里山の環境保全活動や学習利用等に対し情報提供や意見交流を進め、活動をサポートします。」

「里山エリアにおける全体方針」では、「多様な環境の一体的な保全による自然と農業が調和した伝統的な景観の維持と生物多様性に配慮した環境管理を進める。」などとされています。

平塚市景観計画では、景観づくりの基本方針にて、「里山と谷戸田が一体となった四季の彩りある丘陵地景観を保全します。」とし、「里山」の景観づくりの方向性にて、「適正に管理を行い、緑の丘陵を構成する里山景観を保全します。」とされています。

これらのことから、本市の評価として、「本計画は豊かな自然環境や景観の保全、地域資源である農を活用した取組による交流人口の増加を目指した計画となっており、本市のまちづくり方針と整合していると考えます。」といたしました。

次に「イ. 周辺環境等への配慮」に対する評価です。

本計画は、生物多様性豊かな自然や地域資源の保全・活用による地域活性化を目指し、里地里山や湿地の環境保全・復元を継続的に行う方針です。また、簡易宿泊施設を併設した滞在型市民農園は既存集落から約400m離れた場所に小規模で開設するもので生活環境への影響は限定的と考えられます。さらに、建築物は周辺環境と調和させ、自然共生サイトの保全にも配慮しています。

なお、社会文化環境への配慮として、区域内の一部が埋蔵文化財包蔵地となっていることから教育委員会と協議・調整し必要に応じて試掘調査を行います。

このことから、本市の評価として、「農地や里山の活用と保全をバランスよく実行する計画となっており、周辺環境等への配慮がされているものとする。」といたしました。

次に「ウ. 地区住民等の同意」に対する評価です。

協議会により、令和7年3月から令和7年6月にかけて地区内住民、協議会会員、計画区域内地権者への説明会が開催され、権利者に対しては、説明会とは別に直接訪問により地区まちづくり計画について周知を図るとともに、意見聴取が行われています。

そのうえで、権利者数及び地積において、3分の2以上の同意が得られております。

このことから、本市の評価として、「地区住民等の同意が適切に得られていると考える。」といたしました。

次に「エ. 事業実施の実現性」に対する評価です。

本計画に位置づけられている体験農園は、令和4年度から協議会を母体とするNPO法人が既に運営し、市内外からの多くの方に利用されています。滞在型市民農園の整備は今後、協議会等が各関連法令等の許認可を得て進めることとなります。進入路の整備については、協議会を中心に産官学民の連携で実施することとし、本市も適宜連携して支援をいたします。さらに、計画区域の大部分は環境省の自然共生サイトに認定されており、既に自然環境の保全も行われています。

このことから、本市の評価として、「大多数の地区住民の同意があり、既に実施されている取組みもあることから、事業実施の実現性は期待できると考える。」といたしました。

次に「オ. まちづくりへの寄与」に対する評価です。

本計画では、地域資源である農を活用した取組及び豊かな自然環境と景観の保全に取り組むことを定めています。また、環境省の自然共生サイトに認定されているエリアの保全や各取組によって増加が期待される市内外からの来訪者と地域住民との交流を図ることなどコミュニティに関する事項も定めています。

このことから、本市の評価として、「本計画区域だけでなく、西部地域全体のまちづくりにも寄与すると考える。」といたしました。

次に、「カ. 適正な申請区域の設定」に対する評価です。

本計画の区域は、地区まちづくり協議会の設立時から活動の中心となる一団の土地及び環境省の自然共生サイトに認定された区域となっております。

このことから、本市の評価として、「申請区域の設定は適切であるとする。」といたしました。

「キ. 事業中の都市計画等への配慮」については、該当がなく、評価をしておりませんので、「ク. 計画の合理性・担保性」に対する評価を説明させていただきます。

本計画において、地域資源を活用して交流人口の増加を目指し、里山管理等の担い手の確保を目指す一方、自然環境の保全にも取り組む方針としており、本市の西部地

域のまちづくり方針等と整合しており、合理性があるものと考えます。また、計画区域における大多数の地域住民の合意の他、吉沢地区全体を構成員とした地区まちづくり協議会の総会においても方向性を承認されている計画であり、既に一部事業は実施されております。

このことから、本市の評価として、「これまでの経緯及び実績により、合理性・担保性はあると考える。」といたしました。

最後に、以上を踏まえた総合評価です。

「本計画は、地域資源である美しい里山の風景や生物多様性に富んだ豊かな自然環境と農を保全・活用することで、地域の活性化を図るための活動目標を定めております。これらを総合的に評価した結果、本市のまちづくり方針との整合など各評価項目に適合していることから、地区まちづくり計画として認定できるものと判断します。なお、計画認定にあたり、事業実施のためには、関係法令に係る各種申請及び許認可等の手続きが別途必要であること、及び必要な資金計画等をはじめとする事業運営に関する詳細な計画の検討を進めることが重要であることを申し添えます。」としています。

以上で、吉沢（ゆるぎ）地区まちづくり計画の認定についての説明を終わります。

どうぞ、よろしく願いいたします。

（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）

特段、異論があるわけではないですが、目標設定についてだけ確認をさせていただきます。今の説明ですと、交流人口増というところを目標設定の軸に組んでいるかと思えます。この計画を報道や各方面から聞く中で、将来的には、定住人口増につなげていきたいという考えも聞いていたところではありますが、あくまでもこの計画は交流人口増というところの目標設定で地域と話し合いがされているという認識でよろしいでしょうか。

（事務局）

委員がおっしゃられましたように、将来的な大きな目標としては、定住人口の増加であるとお聞きしています。ただ、今回の計画区域は吉沢地域の一部での計画となっておりますので、その区域の中では、基本的に交流人口の増加を目指すということで目標に掲げられていると考えております。吉沢地区全体として考えると、交流人口の増加がゆくゆくは定住人口の増加という大きな目標に繋がっていくとは考えられると思っております。

(委員)

当該地区のところは、交流人口増をして、吉沢地区自治会連合会全体では、しっかりそこに集まってくれた方々を空家や開発で建物が建てられる土地に関しては、定住を促していこうといった連携がされていると確認できましたので、承知いたしました。

(委員)

大きく3点ほどお聞きしたく、1つは今の質問とも関係してくる部分ですが、実現性の部分は評価として記載されていますが、持続性・継続性というところがどうなのかというのが1つ観点として、必要なのかなと思います。2ページの市の評価のまちづくり方針との整合性の部分で、里山に愛着を持つ人や農業を支援してくれる人、耕作放棄地を活用してくれる人、新しい生活スタイルとして里山を支えてくれる人等、里山を理解し保全管理に参加する人の手を増やしていくというようなことが載っていますが、実際には、人口減少、高齢化が進んで管理する担い手が無くなっているとして地域が評価されています。これが本当に今やっている協議会の人数の増加だとか若者がどれだけ参加していくのか、そういう部分で始めたはいいけど、今後の継続性をどう考えているのかお聞きしたいというのが1つ。

2点目はアクセスの道路問題ですが、非常に道路として、狭い道路の地域ですから、ここを拡張していくというのはなかなか難しいところだなとは思っています。道の拡張が出来ないとしたら、途中で少し出ていましたけども、案内やお知らせ板をこまめにしていく必要があると思いますが、そこらへんが具体的に出ているようでしたら、お聞きしたいというのが1つあります。

3点目が、2/3以上の同意が得られているということですが、本当に2/3以上でいいのですかということ。要するに、計画としては、2/3以上ということでもいいと思いますけれども、今後、それ以外の賛同を得られていない方たちへのアプローチをどのようにしていくのか。そこらへんはしっかり持っていかないといけないのではないかと思いますので、以上大きく3点です。

(事務局)

3点ご質問いただきました。順にお答えさせていただきます。

1点目の継続性というところで、評価の2ページ目の緑の基本計画の部分の愛着をもつ人や応援してくれる人を増やしていくというようなところに継続性があるのかというお話でした。こちらにつきましては、最初にこの地区の状況をお話していますけれども、実際には人口が減って、担い手が不足してきているという現状はございます。そういった中で、こういった活動を進めていくことで、増やしていくというのは難しいかもしれませんが、このまま何もやっていかないままだと減っていく一方だということが地域にある中で、増やしていくのが一番の理想ですが、こういった取り組みをすることで、現状維持や減らないようにしていくというようなイメージの増やしていくということを意識しているという計画だと考えております。

次に2点目、アクセスの道路というお話ございました。こちらにつきましては、評

価のところのエ、事業実施の実現性のところに触れているところですが、基本的に施設整備は協議会を中心として、事業を進めていくものですが、産官学民の4者連携の中に平塚市も入っておりますので、平塚市のまちづくりの方針に基づき、本市も適宜連携して支援していくというようなことで考えております。

3点目の同意率のところでございます。2/3以上の同意というご説明をさせていただきましたが、実際の同意率というのは、面積比で言うと90%超、人数比で言うと80%超という形で同意をいただいております、実際には2/3を優に超えている状況です。また、80%超といっても、反対をされているということではなくて、細かいところは個人情報なのでお伝え出来ませんが、計画そのものには理解を示されていますが、同意書としては署名をいただけていないといったところで、実質的には、ほぼ100%に近い同意をいただいている同意率とお聞きしている状況でございます。

(委員)

持続性といいますか、その部分で増やすのは難しいかもしれないとありましたが、協議会だよりに記載の55人の中には、東京農業大学の若い方たちも含まれていると思いますが、地域の中でどのくらい若い方たちが参加をされているのかというのが分かっているのかお聞きしたいと思います。

それと、アクセスの方はどうするのかというのが良く分からなかったですが、多分、あそこの地域の道を拡張というのは難しいのかなと思ってはいますけれども、そうすると、そこに至るまでの案内、地域の住民の皆さんとの摩擦とかは起きる可能性を市がきちんと考え、やっていこうとしているのかというのをこれからだとは思いますが、もし今あれば、お聞きしたいと思います。

(事務局)

再度のご質問は2点ということですが、まず、地域の若い方がどれくらい参加をされているかというのは、私どもも承知はしておりません。

課題として、高齢化が進んでいるというのが地域の実態としてありますので、その点につきましては、今後、計画が仮に認定されたら、協議会と細かく話をしていくと思いますが、そういった中で、持続性・継続性を今の方がやれなくなったら、できなくなってしまうものでは困るということで、代替わりをし、繋いでいていただきたいとお話はこれまでもさせていただいているところもありますし、今後も話していきたいと思っております。

また、アクセスの話で地域との摩擦が生じたりしないかという懸念ですが、こちらにつきましては、先ほどご説明させていただきましたが、地域全体として、協議会の総会などで合意形成がされているというお話をお聞きしています。ただ、今後事業を進めていく中で、詳細な説明は必要になっていくというご意見があったことは、協議会の方にもお伝えをしていきたいと考えております。

(委員)

自然共生サイトの運営についてお聞きしたいところですが、自然共生サイトの認定に向けて、色々な企業が取り組んでいるというのが日本全国で見られていて、その中身としては、非常に小さな範囲であったり、活動母体がどうかという色々なケースがあるかと思います。今回のこちらの対象地域は2024年に認定と報道が出た時に非常に広範囲で素敵なところだと思ったところで、申請登録されたのが中央日本土地建物だと思いますが、今日話を聞いていますと、今後の生物多様性の保全活動等のモニタリングなどの活用そのものというのは、協議会が母体となって、行っていく理解でよろしいのか。

(事務局)

委員がおっしゃられたように、自然共生サイトそのものの活動は、中央日本土地建物が認定を受けておりますので、中央日本土地建物が中心になると考えております。ただ、中央日本土地建物は協議会の事務局にも入っていただける位置付けがございますので、そういった意味では、自然共生サイトの認定を受けられた中央日本土地建物さんと協議会が一体となって進めていくといった形になるのかなと考えております。

(委員)

私は経済の人間なので、地域資源を生かして、交流人口の増加を目指して、里山管理の担い手の確保を目指す、交流人口の増加というのが本計画の主旨ということで、A3横の裏面に交流人口に関する目標値が出ていますが、これが目標値という解釈でよろしいでしょうか。

(事務局)

現段階で協議会の方で考えられているのは、そういった形であると伺っております。

(委員)

この概要版を見ていると、成り行きでも達成できるような数字に見えるが。

(事務局)

それこそ、先ほどお話しさせていただいたように、実際問題として、何もしないと減っていくという話の中で、プラスにするといったところがあります。

(委員)

現在の人数を維持したいぐらいのレベル感ですか。

(事務局)

現状よりもプラスにしていきたいということではあります。

(委員)

現実には、中々難しいでしょうけど、これだけ時間とお金をかけていますから、どうせやるならもう少しチャレンジをされるように促したらと思います。

(委員)

評価の中の計画の合理性・担保性のところ「既に一部事業は実施されています。」ということで担保性があると書かれていますが、具体的には何を実施されていて、費用対効果として、行けるぞと見えるものがあるということでしょうか。

(事務局)

この計画に体験農園やその一歩進んだクライנגルテンの整備といったものが位置付けられていますが、体験農園の方は既に令和4年から実施されておりまして、最初は15～20区画で始められ、今では25区画ぐらいまで広げてやられているというお話をお聞きしております。その体験農園の利用者の方は、市内、近隣市だけではなく、都内から来られている方もいらっしゃるという風に地域の方からお聞きしており、そういった意味で、評価のところに書かせていただいたのは、一部事業は既に実施されているという形で交流人口を呼び込むといった計画の中で、実際に外から呼び込んでいる実績もあるということでこの評価としております。

(委員)

この計画は認定されると、どのぐらいの有効期間だとかありますか。

(事務局)

計画は仮にこのまま認定とされると協議会が存続している間は、本計画も有効という形になっております。協議会が仮に解散という話になった時に計画も無くなるという形になります。

(会長)

最後に私の方から、全体を読まさせていただきましたけれども、今、皆さんからお話がでてくるような事業そのものの継続性とかを確認する上では、文章で書かれていることを話していて、普通だったら、協議会は何人で構成していて、どういう人たちが入っているとか、今までやっているとすれば、数値化して、こういう事業でやっていく。これは他の部分にもかかるところがあると思いますが、事業性について、市の方が把握してこの文章を書いているのかというところと少し疑問で、そこを我々の方に示さないと僕からするとこれでいいですねと普通は考えない。

最後の評価でそういう風なものを出していただいて、正式にはそれで認めるという話ですから、良いとは思いますが、この段階での概略を把握しないというのはいかかなものかというのが僕の意見でして、やはり組織構成だとか資金が大体どういう風にクライングルテンにいくらで貸して、いくら収入があり、そのお金をどうやって運

営しているのかという協議会活動の実態を市が把握しないで、許可出すというのは問題があるのではないかと考えています。

これは、とっかかりとして計画を認めるという話をされていますけど、ちゃんとした事業計画書を作れとは言わないですけど、もう少し概要ははっきりしないと、担保できるかというのは、我々もここで同意しなければならないですし、皆さんはこの文章でいいとおっしゃるのかお聞きしたい。

私個人としては、少し確認が甘いのではないかと思います。今、日本中で問題となっていることは、こういう計画は前向きにとらえると非常にいい話ですけど、実態の土地を持っていらっしゃる会社が、別の会社に土地を売ってしまうとかが起きます。私の住んでいる湯河原は、山の山林は転売されて外国資本になったり、また日本人が買ったりして動いていますけど、そういう事が起こりうる時代です。ですから、その辺も市の方が担保していかなければいけないのではないかと、その辺が内容を見ると理解できない。普通、事業をやっていらっしゃる方だと、年間どのぐらいの人が来ていて、使用料という感じなのか、活動費をどう捻出しているのか、この土地を持っていらっしゃる会社が事務局をやっているとすると、事務局費や会場費とかを負担しているそういう協議会ですと。それが別に悪いことではないと思いますが、そういうことが明らかになっていないことが気になります。その辺を皆さんにお聞きして、皆さんがこれでいいのではないかということであれば、このまま通してもいいと思いますが、僕はここを皆さんにお聞きしたいと思います。

どうでしょうか。

(委員)

計画自体はどういう認定の仕方ですか。

(事務局)

この地区まちづくり計画につきましては、実施計画ではないというのが位置付けとしてございます。まず、これから実施していく上での方針を基本的には定めるものとなっております。この計画をスタートとして、今後、協議会の具体的な実施計画、先ほど会長がおっしゃられていた資金計画そういったものを練っていくと、その中には、当然私たちも計画する中で、継続的に協議会と協議をして、実現性を生み出していくと。

まず、この計画がスタートとなって、それから実施計画といった位置づけとなっております。

(会長)

今のご説明ですと、最後の総合評価の最後の文章で「重要であることを申し添えます」という表現は、普通今の言い方であれば、今後そういう計画をして、それによって、きちんと実施計画が認められた上で推進していただきたいというような言い方にした方がいいのではないかと、そういう位置付けであるならばですね。やはり、「実施計

画の内容によっては許可されないですよ」と、「だからしっかりしてくださいね」と伝えた方がいいかなと思います。最後の文章をきちんとと言ってもらった方が我々としては良いのかなと思います。

それでよろしいですか。文章の方は私と事務局の方でチェックさせていただきますので、よろしくおねがいたします。

(会長)

では、平塚市まちづくり条例に基づき、地区まちづくり計画に対する市が作成した評価についての意見聴取ということですので、審議会としての合意形成を図りたいと思います。

「議案第278号吉沢（ゆるぎ）地区まちづくり計画の認定について」の評価につきまして、一部ご意見を附帯して、ご異議なしとすることで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278号吉沢（ゆるぎ）地区まちづくり計画の認定について」の評価については、異議なしとします。

(会長)

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3次）の策定に向けた進め方について」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、（2）報告案件の「平塚市都市マスタープラン（第3次）の策定に向けた進め方について」ご説明します。

現行計画である平塚市都市マスタープラン（第2次）は、令和9年度を目標年次として策定しており、今回、全面的に改定を進めていくことから、このたび、次期、第3次の計画の策定に向けた進め方について報告いたします。

報告資料1とスライドを併せてご覧ください。それでは、説明に入ります。

本日の説明内容です。「1. 策定の背景と目的」、「2. 平塚市都市マスタープランの位置づけ」、「3. 次期計画の策定に向けて」、「4. 検討体制のイメージ・策定までの流れ」の順に、ご説明します。

はじめに「1. 策定の背景と目的」です。

都市マスタープランとは、都市計画法第18条の2に規定する「市町村の都市計画に関する基本的な方針」をいいます。

スライドは、条文の抜粋です。「当該市町村の建設に関する基本構想並びに、県が定める都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関

する基本的な方針を定めるものとする。」、「市町村が定める都市計画は、基本方針に即したものでなければならない。」とあります。

当該市町村の建設に関する構想とは、市の最上位計画である総合計画を指します。

都市マスタープランは、これらの上位計画に即して定めるものであり、市町村が定める都市計画、例えば用途地域や都市計画道路などは都市マスタープランに即したものでなければならないことが規定されています。

本市都市マスタープランの策定の経過は、当初の都市マスタープランを平成10年に策定し、現行計画である平塚市都市マスタープラン（第2次）の本冊を平成20年に策定しております。

その後、人口減少・大規模自然災害等を踏まえ、本冊を補完する別冊を平成29年に策定し、神奈川大学跡地利活用を踏まえた西部地域のまちづくり方針一部改訂を令和7年8月に策定しております。

現行計画は、おおむね20年後の目標年次である令和9年度をこれから迎える中、都市全体の諸課題に対応した本市にふさわしい将来の都市の姿を示し、分野横断的なまちづくりの方針を定めるため次期計画の策定を行うものです。

続きまして「2. 平塚市都市マスタープランの位置づけ」です。

都市マスタープランの位置づけとしまして、上位・関連計画との関係性についてご説明します。

上位計画である「総合計画」、「国土強靱化地域計画」、県が定める「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、関連計画である県の都市マスタープランや交通計画、市の総合交通計画、駅周辺地区将来構想などとの整合が図られます。

なお、令和7年3月策定の平塚市立地適正化計画は本計画の一部とみなされます。

都市全体の都市基盤整備や拠点まちづくり等の方針を定めることで本市の都市計画やまちづくりの実現を目指すものです。

続きまして「3. 次期計画の策定に向けて」です。

次期計画の策定に向けて、まず、現行計画の構成についてご説明します。

都市マスタープラン第2次本冊には、第2章「まちづくりの全体構想」にまちづくりの「目標」や「2核1地域の将来都市構造」を示し、第3章「ひらつかの顔づくり」に都市としての価値を高め、ひらつかをアピールする先導的な地域を位置づけています。2核1地域として、南の核である駅周辺地域の「中心市街地」と北の核の「ツインシティ」、西部地域の豊かな自然を活かす「ウエスタンヒルズ」のほか、みどりと水辺の活用拠点として、平塚総合公園や文化ゾーン周辺の「セントラルパーク」、ひらつかの海の魅力を活かす「なぎさステージ」をひらつかの顔とし、これらの取組みを位置づけています。

さらに、土地利用・道路交通などの「分野別方針」と市内7地域の「地域別方針」を定めています。

そして、本冊を補完する別冊には、本冊策定以降の社会情勢等の変化による新たな課題への対応を踏まえ、「これからのまちづくり」、「魅力を高めるまちづくり方

針」、「まちづくりの推進方針」を定めています。また、令和7年8月には、神奈川大学の移転に伴い、西部地域のまちづくり方針を一部改訂しています。

次期計画の策定にあたっては、将来都市構造の「2核1地域」や「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方を継承するとともに、新たに加える視点として「まちづくりDX・GX」や「事前復興まちづくり」を、重要視する視点として「拠点まちづくり」や「地域づくり」等を踏まえ、分野横断的なまちづくりの方針の位置づけを検討していきます。

最後に「4. 検討体制のイメージ・策定までの流れ」についてです。

次期計画の検討体制のイメージです。

策定にあたっては、関係部課で構成する庁内策定会議や検討会議、ワーキンググループを立上げ、次期計画の案を検討します。検討にあたっては、都市計画審議会や市民参加、関係団体（市民活動団体など）からご意見をいただきながら進めます。

なお、多岐に渡って詳細な調査が必要となり、各分野における専門的なご意見をいただきたいので、専門部会を新たに立ち上げたいと考えております。平塚市都市計画審議会条例第8条の規定に基づき、委員の皆様からご承認をいただいた上で、立ち上げさせていただく予定です。

最後に、策定までの流れです。

検討期間は令和7年度から令和9年度にかけて行います。令和7年度は事前準備として、現況分析と課題整理、委託業者の選定と契約、検討体制の構築を行います。令和8年度からは受託者とともに、現況計画の評価と検証、改定の方向性、骨子作成、全体構想と方針の検討を行います。

検討にあたっては、アンケートや意見交換会により市民意向を把握し、庁内検討組織や都市計画審議会、専門部会により、様々な分野のご意見を密にいただきながら進めます。

そして、令和9年度は全体構想や方針を踏まえた素案を作成し、パブリックコメントを経て、令和9年度末の策定を目標とします。

説明は以上となります

(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)

進め方については、全く異論はないですが、1つは、西部地区の再開発で神奈川大学の跡地利用について、この場所は、昨年度も2回ほど本審議会で議論しましたが、その競馬組合の計画が見直しになったとの報道を聞きました。

あと、もう1点は、先ほどセントラルパーク構想とありましたけども、中央図書館周辺のリニューアル計画が既に一部進んでいるみたいな報道があったのが気になりました。先行して進んでいるのか、このマスタープランと並行して進んでいるのか、一

部先行して進んでいるのかが分からないところがあります。そういういくつかの方策とこの全体の整合性というのは、どういう形で取ろうとされているのか。分かることがあれば教えていただきたい。

(事務局)

1点目の神奈川大学跡地につきましては、新聞報道等に出ていますけれども、優先交渉権事業者でありました神奈川県川崎競馬組合が撤退をしたというのが事実でございます。ですので、今までの当組合によるトレーニングセンターの計画は無くなったということになります。今後の新たな土地利用ですけれども、これにつきましては、地権者であります神奈川大学が基本的にはどう考えられるかというところかと思えます。現時点では、未定であり、新たな情報というのは、承知していないところでありますので、平塚市として、情報収集に努め、今後の神奈川大学の動きを見定めながら、次の第3次の策定の中で土地利用の方針等を検討する必要があると考えております。

2点目のセントラルパークの図書館等の状況でございますけれども、図書館につきましては、改修の方向性が示されています。その中で、基本的には、セントラルパークの図書館の位置付けを維持していくというところについては、今の第2次の計画に則した計画となっていると考えております。第2次の計画全体について、市として、現状の土地利用の状況を精査し、第2次との計画を照らし合わせて、第3次の中で変えていくものは変えていき、継続していくものは継続していくというのを整理しながら、進めていきたいと考えております。

(委員)

これから詰めて行くということなので、細かいところは避けますが、これまでのマスタープランと大きく異なるのが、社会的背景だと考えております。デフレの時代とは異なり、インフレ基調が今後さらに進んでいくだろうという予測の中で考えていくと、あまりマスタープランで縛りすぎてしまうと、中心街の建物の計画だとか他のところの計画も縛られてしまう。理想は良いのだけれども、実質の採算ベースで考えたときに出来ることが出来なくなってしまうということもインフレ基調の中では、あるかと考えております。

したがって、その辺の経済的な社会的背景というのは次のマスタープランへの考えとして、組み込んでいくのか、考え方についてのご答弁をお願いいたします。

(事務局)

都市計画を進めていくうえでは、色々なハード整備が伴うこととなりますので、経済的な背景も踏まえながら、進めるものと考えております。今の第2次の計画は20年先を目標年次としており、第3次につきましては、20年先、10年先を目標にするのかまだ決まっていませんけれども、そういった経済的な状況も踏まえながら、計画を策定していくものと考えております。

さらに、こちらでも議論いただきました立地適正化計画や駅周辺地区将来構想が新

たに作成されておりますので、関連計画を踏まえながら、第3次の策定にあたっては、将来を見据えた経済的な状況、人口減少の状況を踏まえていくものと考えています。

(委員)

令和9年度での策定ということで、民間の意見というのも細かく聞いていただいて、活きた計画になるように、足を引っ張ることのないように。

このマスタープランに紐づいて、各関連計画が出来上がっていきますから、建物の高さ制限などの御意見を踏まえて、民間感覚というところも踏み込んだ形でマスタープラン策定に向けて、ご努力いただきたいです。意見です。

(委員)

先ほど、ご説明の中にも入っている専門部会というのを立ち上げてやりたいという話ですけども、そのイメージというか対象者とかどういう専門部会で募集をかけ、行っていくのか、市民公募をするのかどうかとか市内事業者も一定の部分に参加してもらおうとか、今時点ではどのようなイメージを持たれているのかをお聞きしたいと思います。

(事務局)

現在、検討段階ですので、あくまでイメージでございます。当然、専門部会ということですので、商工業、交通、地域活動などの基本的には、都市計画審議会の専門分野をさらに深く検討するようなイメージを持っております。

(委員)

そうしますと、専門部会で色々と話し合われたことがこの審議会にも報告や提案がされ、市の方でもそれを検討されるような形になっているということですか。

(事務局)

市内部の検討会議で議論したものについて、専門部会でさらに詳細なところの意見などいただき、その上で、都市計画審議会で最終的な御意見、御判断をいただきたいと考えております。

(会長)

各専門委員会の方では、例えば、交通について検討したものをこの都市計画審議会の方に中間の報告をすることもありますよね。進んだ段階で、ここに報告いただいて、御意見をいただきながら、また、専門部会の方に戻し、また検討して、都市計画審議会の方に出してくる。いくつ専門部会ができるか分かりませんが、そういった形を取りますよということですから、我々が一切関わらなくて、決まっていくということは無いですね。

(事務局)

立地適正化計画の策定時も専門部会を設けさせていただきまして、そこでの検討内容を都市計画審議会の方に報告し、御意見をいただくという体制を取っておりました。そのような体制の中で説明をさせていただければと思います。

(委員)

これからの話になるとは思いますけど、計画の策定に向けて、特に重要視する視点として、何点かあります。

市街化調整区域の土地利用について、現行の都市マスタープランの中では、地域で頭をひねって考えても、中々うまくいかない部分があります。どうしようかなと市の担当者の方は考えていただいているかと思いますが、その辺も含めて、新しい計画の中では、緩くというつもりはありませんが、都市マスタープランで決められているからとなると、中々地域によっては、進められない部分があります。新しい計画の中では、市街化調整区域の土地利用を具体的に、現行の都市マスタープランに対して、こんなところを変えるとか、市の方針としてどのように考えていますか。

(事務局)

今現在、こうしていきますというのは、これから検討するものですので、中々この場では、お伝えすることが出来ないですけども、1つ言えますのは、先ほども出ました立地適正化計画を昨年度策定し、市街化調整区域につきましても、日常生活拠点を設けさせていただいております。そういった考え方により、市街化調整区域に対しても、検討は必要だろうと考えておりますので、その中で、さらにこういった形で市街化調整区域を維持していくのかについては、これから検討させていただきます。立地適正化計画の拠点の考え方、市街化調整区域の活用の考え方、そこがベースとなって検討するものと考えております。

(委員)

変な話、マスタープラン含めて、先ほど言ったような形で進めていくと、市街化調整区域はまちづくりじゃなくて、まちの衰退につながっていく可能性もゼロとは言えないです。人口はどんどん減っていき、農業の就労者も減っていくというようなペースもあって、市街化調整区域はこのような形で生きるんだというのが必要ですけども、その縛りでなかなか発展していかないというか、その辺のことは危惧される部分ではあります。特に、城島地区は、全区域市街化調整区域ですから、既存宅地以外は住宅が建てられないです。今、少しずつ住宅が増えるのは、農家の人で広い土地を持っていた人がいて、そこの家がつぶれちゃうと、売りに出されて、7、8軒の住宅が建設される。住宅は増えるけど、人口はどんどん減って行っちゃう、普通だったら考えられないペースかなと思いますけど、そこも含めて、市街化調整区域の地域として、農業地域として、平塚市の食を支えている。特に、平塚市は神奈川県穀倉地帯です。神奈川県内でも一番の自治体ですから、ただ米だけ作ってください、野菜だけ作って

くださいではなく、並行して発展していくようなことを市としても考えていく必要があるのではないかと。なんでも家を建ててくれとは言いませんけど、その辺は地域の住民が頭をひねりながらやっても、行政の方の縛りがあるし、今までも、担当の人に苦勞してもらっているけど、中々話が進んでいかないというのもあるので、できればその辺りも考慮してもらいたいなという気はします。

(会 長)

意見でよろしいですか。

(委 員)

意見です。

(委 員)

策定までの流れで令和7年度は事前準備、委託契約となっていますが、委託業者の選定方法とどのような業務を委託するのかを教えてくださいたいです。

(事務局)

委託業者の選定方法になります。都市マスタープランの市全域を対象とした課題を横断的に多岐な検討を経て策定をする必要がございますので、委託業者の企画力、経験が非常に重要と考えております。そのため、プロポーザル方式にて業者選定の上で、契約に向けて準備を進めているところでございます。

(委 員)

全て外部の専門業者に委託するということなのか。丸投げするわけにはいかないと
思うが、まちづくり政策部の方はどのように関わっていくのか。

(事務局)

都市マスタープラン策定におきましては、平塚市の状況だけでなく、県域を踏まえた色々な状況を熟知しているような専門的な知識が必要となりますので、プロポーザル方式で業者選定をさせていただきます。

そして、選定された業者と私どもの職員も委託期間内、何度となく協議をしたり、その中で積み上げてきたものを庁内的な検討組織や都市計画審議会の専門部会に上げさせていただきますので、そこは丸投げということではなく、委託業者からの提案を期待しまして、それを用いて私どもの方での検討を踏まえて、何度となくキャッチボールをして、積み上げていく、そのように考えております。

(委 員)

他の自治体の情報等を持っているところに知見を得るといったイメージですかね。
わかりました。

(事務局)

プロポーザルである程度の条件といたしますか、計画策定の会社としての経験や技術者の要件を設定し、対面で計画の提案を受けて、選定をしていきたいと考えております。

(会 長)

私もいくつかの都市計画審議会をやっていますが、平塚の都市マスタープランは結構レベルの高い良い計画が出来ています。また、今後も良いコンサルタントを選んで、きちんとやって行っていただければいいかなと思います。

(会 長)

他はよろしいでしょうか。

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】 11時30分