

会 議 録

会 議 名	第125回都市計画審議会	
開 催 日 時	2009年(平成21年)7月2日 午後2時	
開 催 場 所	藤沢市総合防災センター6階 第1会議室	傍聴者数 0
出 席 者	会 長	柳 沢 厚
	委 員	小原沢 俊之、土屋 仁、布川 晃、本田 和幸、塩田 豊永、齋藤 義治、池尻 あき子、嶋崎 章臣、磯崎 初仁、村木 美貴、水落 雄一、松下 賢一郎、加藤 一、山田邦久
	事 務 局	杉渕計画建築部長 都市計画課＝飯田参事兼課長、前田主幹、石原主幹、佐藤課長補佐、高瀬課長補佐 西北部総合整備事務所＝金澤所長、政井所長補佐
議題及び公開・非公開の別	別添次第のとおり(すべて公開)	
非 公 開 の 理 由		
審 議 等 の 概 要	別添議事録のとおり	
そ の 他		

第125回 藤沢市都市計画審議会

議 事 録

日 時 2009年（平成21年）7月2日（木）
場 所 藤沢市総合防災センター 6階 第1会議室

藤沢市計画建築部都市計画課

第 125 回 藤沢市都市計画審議会

日時：2009 年（平成 21 年）7 月 2 日（木）午後 2 時

場所：藤沢市総合防災センター6 階 第 1 会議室

- 1 任命状交付
- 2 市長あいさつ
- 3 会長・副会長選出
- 4 職務代理者の指名
- 5 開 会
- 6 成立宣言
- 7 議事録署名人の指名
- 8 議 事
 - 議第 1 号 藤沢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）
 - 議第 2 号 藤沢都市計画区域区分の変更（神奈川県決定）
 - 議第 3 号 藤沢都市計画都市再開発の方針の変更（神奈川県決定）
 - 議第 4 号 藤沢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）
 - 議第 5 号 藤沢都市計画用途地域の変更（神奈川県決定）
 - その他
- 9 その他
- 10 閉 会

事務局

ただいまから藤沢市都市計画審議会を開催いたします。

委員の皆様方にはお忙しい中を藤沢市都市計画審議会にご出席賜り、まことにありがとうございます。

それでは、議事次第に沿って進めてまいりたいと思います。

初めに、会議に先立ちまして、都市計画審議会委員の任命状の交付を行いたいと思います。本来ならば、市長より交付を行うのですが、本日、海老根市長が公務により出席できないため、杉渕計画建築部長から任命状の交付をさせていただきます。本審議会につきましては、平成21年6月1日から平成23年5月1日までの2年間、委員をお願いするものでございます。

それでは、委員紹介も兼ねましてお名前を呼ばせていただき、杉渕部長が皆様のお席まで参りますので、その場にて任命状をお受け取りいただきますようお願いいたします。また、お席につきましては、五十音順とさせていただきますので、ご了承願います。

それでは、杉渕部長、よろしくお願いいたします。

(計画建築部長より任命状の交付)

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

事務局

それでは、杉渕部長、ごあいさつをお願いいたします。

計画建築部長

改めまして、皆様、こんにちは。いまだ梅雨の状況ですが、湘南海岸も昨日、海開きをいたしました。これから夏に向けてさまざまな催しが展開されて、今年もまた活気のある海になるだろうと思っております。

さて本日は、第125回藤沢市都市計画審議会にご出席賜りまして、まことにありがとうございます。そして、今回の公募による市民の皆様には、豊富な知識と経験を藤沢市のまちづくりに生かしたいという熱意に深く敬意を表したいと思っております。また、学識経験委員の皆様、市議会からの委員の皆様、関係行政機関の委員の皆様には委員への就任を快くお引き受けいただきまして、心から厚く御礼申し上げます。

さて、全国的に都市計画はここ数年来、産業構造の急激な変化がもたらす課題に直面しております。本市にとりましても、辻堂駅前の関東特殊製鋼の撤退、また松下電器の撤退ということもあります中で、ここ数年ご審議をいただきました湘南C-X（シークロス）については、5月23日に一部まち開きをして、新しいまちとして産声を上げたところでございます。藤沢市のまちづくりは、昭和30年代から築いてきた都市基盤や地域資源を有効に活用しながら、社会経済の変化に柔軟に対応する一方、これからは景観とか身近な緑の保全、交通の問題とさまざまな地域住民の生活に密着した、よりきめ細かい分野へのシフト、身近な都市計

画が求められているところがございます。そのためには今、都市間競争ということが言われておりますけれども、藤沢市といたしましては、地域の方々の力、また市民の方々の力というものを生かしながら、「一生住み続けたいまち湘南藤沢」というものの構築を目指していくことが必要であると考えております。

今年度、特に皆様方にご審議いただく案件につきましては、本日の「第6回線引きの見直し」のほか、「都市マスタープランの改定」、「都市計画道路の見直し」など、今後の藤沢市の都市づくりに大きな影響を持つ重要な案件が数多くございます。地方分権時代ということで、地方分権もより一層本格化する中で、都市計画においても市町村の主体性が尊重されつつあり、市の都市計画審議会の役割はますます大きなものになると考えております。これまでも増して皆様のお力添えをいただかなければならない場面が多々生ずるかと思っておりますが、今後とも藤沢市の都市づくりのためにご指導賜りますようお願い申し上げます、あいさつとさせていただきます。よろしく願いいたします。

事務局

続いて、事務局職員を紹介申し上げます。(関係職員紹介)

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

事務局

次に、会長・副会長の選出に入りたいと思います。

任期は2011年5月31日までの期間でございます。藤沢市都市計画審議会条例第5条の規定により、会長及び副会長は、「学識経験のある者につき任命された委員のうちから、それぞれの選挙によりこれを定める。」となっております。選挙の方法としては、投票あるいは指名推薦などの方法がございますが、指名推薦による選出を考えております。

委員の皆様から、ご推薦等ございますでしょうか。

(「事務局から何かあるか」の声)

事務局

ただいま、事務局から何かあるかということですので、事務局案を提案させていただいてよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

事務局

それでは、会長につきましては都市計画に精通されており、前期も会長に就任いただいた柳沢委員に、引き続きお願いしたいと思っておりますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

事務局

それでは、会長につきましては、柳沢委員にお願いしたいと思っております。

××××××××××××××××××××××××××××××××××××

事務局

続きまして、副会長につきましては、都市計画道路見直し専門部会部会長を務めていただいております木下委員に、引き続きお願いしたいと

と思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

事務局

それでは、副会長につきましては木下委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いいいたします。

皆様のご協力により、短時間のうちに会長及び副会長を選出することができました。ご協力ありがとうございます。

(柳沢委員、会長席に着席)

柳沢会長、木下副会長におかれましては、本審議会の運営等に関しまして、いろいろご相談させていただくこともあるかと思っておりますので、今後ともご指導のほどよろしくお願いいいたします。

それでは、柳沢会長より、ごあいさつをいただきたいと思っております。

会長

前期に引き続き、会長を仰せつかりました柳沢でございます。私よりご年配の方もいらっしゃると思いますが、年の功で進行役をやれということだと理解しておりますので、よろしくお願いいいたします。

この機会に一言だけ申し上げておきたいのは、今、都市計画にはいろいろな動きがあるという話がありましたが、まさに大きく状況は動いておりますが、その動きがなかなか読み切れなくて、予想できないような事態がこれから増えてくるのではないかと思います。今まで行政側がリードして既定の路線をつくって、その路線をチェックするという形で都市計画審議会は動いてきたと思っておりますが、場合によってはもう少し大胆な提案をすることも必要になる可能性もあると思っておりますので、事務局も我々委員も柔軟に構えて、状況判断をするという考え方が必要かなというのが1点です。

もう1点は、都市計画審議会の役割は大まかに言いますと、専門家の方々、市民代表、それぞれの専門分野の代表から成っておりますが、専門的な観点からのチェックと、健全な常識の観点から、これは少し違うのではないかという疑問を率直に出していただくことは、場合によっては有効だと思います。市民代表の方々はきょうが初めての会合になりますけれども、ご遠慮なく、ご発言いただきたいと思っております。私も皆さんが発言しやすいように会議を運営してまいりたいと思っておりますので、よろしくお願いいいたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

事務局

続いて、職務代理者の指名ですが、会長及び副会長の職務を代理する者を条例第5条第4項の規定により、あらかじめ会長が指名することになっておりますので、会長、よろしくお願いいいたします。

会長

それでは、今回は法律のご専門の磯崎委員にお願いしたいと思っておりますが、いかがでしょうか。(磯崎委員、了承)

まず、具体的な内容に入る前に、線引きについて簡単に説明させていただきます。スクリーンをご覧ください。

「線引き」とは、都市計画区域において、都市計画法第6条の2第1項に規定する都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定めること、また、都市計画法第7条第1項に規定する無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、市街化区域及び市街化調整区域の区分いわゆる「区域区分」を都市計画に定めることを言います。

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」は、一般的に「整・開・保」と呼ばれておりますが、都市計画区域全域を対象として、長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けて、都市計画の基本的な方針を定めるものです。記載する事項として「都市計画の目標」、「区域区分の決定の有無及び当該区域区分を定める際の方針」、「主要な都市計画の決定の方針」を定めることとしております。

「区域区分」は、無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止、計画的な公共施設整備などによる良好な市街地の形成、優良な農地との健全な調和等、地域の実情に即した都市計画を行っていく上で根幹を成すものです。すでに市街化を形成している区域、及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る市街化区域と、市街化を抑制すべき市街化調整区域を都市計画に定めるものです。この「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や「区域区分」等を定期的に見直すことを『線引き見直し』と称しています。神奈川県は、昭和45年に当初線引きを行った後、おおむね5年ごとに線引き見直しが行われてきました。今回は第6回目の線引き見直しとなります。

第6回線引きは、平成19年1月に神奈川県より「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等に関する都市計画の決定又は変更にあたっての基本的基準」などが通知され、平成19年度に県の示した作業マニュアル等により基礎資料の作成やヒアリング等を行い、平成20年度に都市計画の案となるべき事項の申し出を行いました。以後、様々な手続きを経て現在に至っております。

詳細な経過として、申し出以降のスケジュールをお示ししております。平成20年5月15日付けで本市から神奈川県に、都市計画の案となるべき事項の申し出を行った後、国との事前調整が行われ、神奈川県素案が12月に確定しました。その後、平成21年1月に、県素案の閲覧及び公述意見の申し出受付を行った結果、閲覧者32名、公述意見の申し出はありませんでした。その結果、都市計画公聴会の開催は中止されました。この結果から、県素案は修正せずにそのまま「県原案」として確定し、関係省庁

との事前協議へと進みました。この事前協議を終えた後、4月2日付けで、県より藤沢市に対し、県案の決定と法定縦覧等についての通知及び意見照会がございました。5月には、法定縦覧と意見書提出の受付を2週間にわたり行い、その結果、縦覧者4名、意見書の提出はございませんでした。

本市都市計画審議会では、これまで第121回審議会において主な変更点等の報告を行い、第123回審議会では県素案がまとまったこと、及び、県素案の閲覧結果等についての報告、前回の124回審議会では県原案の縦覧結果等についての報告をしてまいりましたが、今回、神奈川県から本市への意見照会に対し回答するべく、第125回都市計画審議会に附議させていただきました。

さて、線引き見直しの内容へと移らせていただきますが、議案書の表紙にございますとおり、藤沢都市計画の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」「区域区分」、及び関連する「都市再開発の方針」「住宅市街地の開発整備の方針」「用途地域」の変更を、第6回線引き見直しで進めております。この第6回線引き見直しにおけるポイントの1点目として、全体として基本的な考え方や方向性については、既存方針等を踏襲しております。部分的に、事業の進捗や社会状況変化等に伴い変更した主な変更箇所については、後ほどご説明させていただきます。

2点目として、神奈川県全体において、整・開・保には、主に県が決定する都市計画についての記載を行い、市の決定する都市計画については市町村マスタープランに記載をするよう、役割分担を明確に行い、定めることとなりました。

都市計画運用指針上「整・開・保」では、一体の都市として整備、開発及び保全すべき区域として定められる都市計画区域全域を対象として、都道府県が一市町村を越える広域の見地から、区域区分をはじめとした都市計画の基本的な方針を定めるものから、県決定に係る都市計画を主体に記述を行い、市町村マスタープランについては、市決定に係る都市計画について住民に最も身近な地方自治体が、より地域に密着した見地から、その創意工夫の下に記述を行うこととしております。このことから「整・開・保」と「市町村マスタープラン」の棲み分けを行ったものです。

それでは、神奈川県原案である「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「都市再開発の方針」、「住宅市街地の開発整備の方針」の主な変更項目をご説明いたします。参考資料をご参照ください。

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」につきましては、3ページから58ページにお示ししています。まず、6ページをお開きください。見開きで、左側が県原案、右側が平成13年に決定されている現在の「整・

開・保」の計画書でございます。第5回からの変更部分を左側のページに下線を引いております。

それでは、主な変更点の1つ目としては、「1. 都市計画の目標」に、今回新たに「(3) 地域毎の市街地像」の「① 1 3 地区別市街地像」を追加しております。また、「② 拠点像」に「イ 交通拠点」として、村岡地区を新たに位置づけております。10 ページをお開きください。

目標年次については、「(4) 見直しの目標年次」に記載のとおり、目標年次を平成 27 年(2015 年)としてございます。12 ページをお開きください。

「2 区域区分の決定の有無及び市街化区域を定める際の方針」の「(2) 区域区分の方針」「① 市街化区域及び市街化調整区域に配置されるべき人口の推計及び産業の規模」の「ア 人口推計」で、平成 27 年の人口推計をおおむね 40 万 9,000 人と想定しております。次に 22 ページをお開きください。

「3 主要な都市計画の決定の方針」の「(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針」において、「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」の「イ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針」の中に、「一定規模以上の既存工業地では、周辺環境との調和を図りながら工業地として維持を図る。」及び「住居系用途地域において、指定されている用途地域と実態の土地利用状況が異なる一定規模以上の街区については、長期的展望にたち、周辺環境との調和を図りながら適切な用途地域への見直しを行うことにより、良好な市街地環境の維持・保全を図る。」の2項目を新たに追加しております。また、今後、10 年以内で用途地域の変更が見込まれる地区として、辻堂駅北口地区(C-X)、長後駅東口地区、村岡地区の旧国鉄湘南貨物駅跡地及び周辺地区の3地区を位置づけております。24 ページをお開きください。

「⑤ 市街化調整区域の土地利用方針」「エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針」において、計画的市街地整備を予定しており、その事業実施が明らかになった段階で市街化区域に編入する区域、いわゆる特定保留区域として、御所見中心地区及び葛原地区を位置づけております。スクリーンをご覧ください。

特定保留区域2地区は、西北部総合整備マスタープランの重点プロジェクト展開ゾーンに位置づけられており、御所見中心地区については、業務・商業施設が集積する旧御所見村の中心地(市街化区域)に隣接した位置にあり、本地区の整備が進められることで、生活基盤施設の充実

とともに、業務・商業機能の再編並びに良好な居住環境の形成など、周辺の市街化区域と一体となった地域の活力創造につながる計画的な市街地の形成をめざし位置づけておりまして、1,100人の人口フレームを保留する約14.1haの区域でございます。

次に、葛原地区については、産業の活性化及び雇用機会の確保に向けた産業適地の創出が喫緊の課題となっていること、また、昨年3月に開通した都市計画道路3・3・4号藤沢厚木線が地区中央を貫いていることなどの道路アクセス性が高いこと、加えまして、本市の北部工業団地等と至近の距離関係にあり、その外延としての地域経済の活力創造につながる計画的な市街地整備の形成を目指すことから位置づけるもので、工業系用地を保留する約23.0haでございます。参考資料の24ページにお戻りください。

また、市街化調整区域内の農村集落の活力の低下や自然環境の喪失などの課題のある地域(整序誘導区域)について地区計画の活用により、農地や緑地等の自然的環境の保全と、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図るなどの土地利用整序についての方針を定めております。

次に、24ページから50ページに記載されている(2)都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針、(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、及び(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は、県の決定に関わり、おおむね10年以内に整備を予定している主要な施設、実施を予定している主要な事業等を表形式にまとめ簡潔に位置づけております。

また、その他の都市施設については、広域的施設について位置づけております。

次に、区域区分の変更についてですが、59ページから68ページでございます。先ほどご説明いたしました葛原地区及び御所見中心地区の特定保留区域2地区を、将来の市街化区域の候補地として設定を予定しているほかは、市街化区域に即時編入する区域はございません。ただし、微少な変更は行っています。微少な変更については、スクリーンでご説明いたします。

赤色で表示している区域については、道路整備等により、区域決定境界の道路形状等が変更された区域でございます。青色で表示している区域については、現在の区域界としている道路、河川等に実態がなく、直近にある他の道路、河川等に変更するものでございます。具体的には、土地の合筆により不明瞭となった区域界を明確にしたものでございます。

緑色で表示している区域については、実際の区域界と計画図の不整合を修正するため変更するものでございます。ピンク色で表示している区域については、計画図の区域区分線を変更しない場合で、区域界を変更するものです。具体的には、界線名の是正ということになります。

次に、線引きに関連する都市再開発の方針について、参考資料の 69 ページから 98 ページにお示ししています。都市再開発の方針の主な変更点として、既成市街地のうち、計画的に再開発が必要な市街地である一号市街地については、辻堂元町地区を新たに追加しております。また、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である二項再開発促進地区については、昭和 50 年代に再開発事業が終了した藤沢駅北口地区を削除し、すでに一号市街地で位置づけのあった村岡地区の一部を新たに「村岡地区」として追加いたしました。

次に、住宅市街地の開発整備の方針について、99 ページから 123 ページにお示ししています。今回の住宅市街地の開発整備の方針の変更点として、住宅宅地供給目標量のおおむね 8 割を超えている地区である北部 2 の 2 地区、藤が岡地区、白旗廻り地区及び渡内北部地区の 4 地区を重点地区から削除を行っています。以上が主な変更項目となります。

次に、今後のスケジュールでございます。スクリーンをご覧ください。今回、附議いたしました議案に対し、本審議会より答申をいただきます。この答申を参考に、藤沢市としての意見をまとめ、県の意見照会に対し回答いたします。

神奈川県は、その結果をもって「神奈川県都市計画審議会」に附議することとなります。その後、再度、国等関係機関と協議を行い、協議が整った後、今年度秋ごろを目途に神奈川県が都市計画変更の告示を行うこととなります。

以上で、第 6 回線引き見直しとして、議第 1 号から議第 5 号までを一括したご説明を終わらせていただきます。ご審議のほどよろしく願いいたします。

会長

ただいまの説明に関して、ご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

A 委員

資料 10 ページに、役割分担の明確化により、「整・開・保」と市町村マスタープランはそれぞれ明確な役割分担をすると、「整・開・保」については、広域の観点から基本的な方針を定めるもので、マスタープランは、より地域に密着した見地から定めるというふうに役割分担がされているので、1 つ目として市町村マスタープランは今後、これに連動して改定の予定があるのかどうか。2 つ目は、「整・開・保」の文章を読むと、広域

的な見地から基本的な方針を定めているわりには、結構細かいことがたくさん書かれている。市としては、むしろ市町村マスタープランに委ねていただきたいというスタンスで臨まれてはいないのかどうか。特に地方分権の時代でもあるし、この内容を拝見すると、必ずしも県が広域的な見地から定めなければいかんというような内容ではないのではないのか。そうすると、もう少しこれは市町村マスタープランの方で引き受けさせていただきたいので、「整・開・保」ではもう少し大ざっぱな基本的な方針にとどめていただきたいという調整も分権の時代には必要ではないかと思うので、そういう観点から検討・調整されたかどうか。

3つ目は、その具体的な例として、参考資料6ページ、現行の「整・開・保」にはないけれども、「(3) 地域毎の市街地像」が新しくつくられており、片瀬地区からそれぞれの地区について、県の計画で決められようとしているが、これはいかにも広域的な見地から必要のないことではないかと思うので、見解を伺いたいと思います。

事務局

市町村マスタープランについてですが、本市の都市マスタープランも策定から10年がたち、現況とかなり合わなくなってきたことや産業構造の変化等により、新たな課題が浮上してきていることを踏まえて、今年度策定協議会を設けて、地区別の構想を含め13地区の市民の方々と意見交換をしながら、改定作業を進めております。

2点目は、県の広域的な見地からのマスタープランということで、すみ分けがあったのだから、もう少し大ざっぱでもいいのではないかというご指摘ですが、新旧対照表の左の「新」では白紙になっているところもかなりありまして、この辺は現行の「整・開・保」では、将来の目標とか具体的な数字については、今回、ほとんど削除された形になっております。基本的には広域的な見地からのマスタープランとして、主に県が市の都市計画と関連がある中で定めていくべきものとしておりますけれども、それだけではなく、それを書き込むためには地区レベルの都市計画というものもこの中で表現しておかないと、全体の構成としてわかりにくくなる部分もありまして、あくまでも藤沢市の全体の都市像を書くに当たって書き込まなければいけないという部分もありますので、そのようなものは記述がしてありますが、その記述は県からの指導というよりも、現行の都市マスタープランをそのまま準用して、地区レベルのものについては書き込んでいくというような構成になっておりまして、3点目のご質問とも関係があるのですが、13地区別市街地像が新たに入ってきておりますが、これも県の方でこういったものを「整・開・保」に記述しなさいという指導があったわけです。その記述内容については、地区別の将来像というのは、都市マ

スタープランの中ですべてうたっておりますので、そのエッセンスを載せなさいということですので、基本的に市の定めるマスタープランの必要なものはこの中に入れていくということで、広域だけの都市計画になってしまいますと、全体像がつかみにくくなる部分もありますので、そういった構成になっているとご理解いただきたいと思います。

A委員 今年度、マスタープランを改定するということですが、検討されている内容と「整・開・保」は一応整合が取れているという形で検討を進めているのですか。

事務局 都市マスタープランについては、中間的な位置づけになるのですが、県が定める「整備、開発及び保全の方針」に即していく必要もありますし、藤沢市が別途定める総合計画にも即する必要があるので、基本的な方針等はすべて両方に即しながら定めていかなければならない。そして地区別レベルではもう少し細かい目標などを都市マスタープランで記述していく意味で、若干すみ分け部分があるのですが、この「整・開・保」についても当然市町村マスタープランと連動しているので、今回、策定しています都市マスタープランも、この「整・開・保」と基本的には広域的な部分については整合が取れていることとなります。ただ、ここで書いてないことはたくさん出てくるというようなすみ分けがされたらとご理解いただきたいと思います。

会長 この問題は根が深いというか、県が決めるものと、市が決めるものが同じ藤沢市を相手にしているわけですから、過去に重複問題が話題になっているわけで、そこを分権の時代だからもうちょっと市が頑張る余地があったのではないかとご指摘だと思います。今、過渡期で、今回はある意味で状況を見ながら、できる範囲でやったということだと思います。今のご指摘は非常に重要なものだと思います。

B委員 今の「(3) 地域毎の市街地像」は、どういう根拠をもとに描き出したのか。例えば片瀬地区は「高齢社会に対応するまちづくり」とあるけれども、高齢社会は何も片瀬地区に限ってなくて、もっと深刻な問題を抱えている地区もあると思うんです。それぞれの地域の特徴を生かす意味で、こういう市街地像をつくったとは必ずしも思えない。片瀬、鵜沼、辻堂、村岡、藤沢となっているが、「藤沢」というのは北部まで含めるとすると、藤沢市の半分ぐらいを占めている部分を一まとめにしてよろしいかどうか。市街地像として具体的に描いているようだが、実際には極めて抽象的で、何をやるのかが見えてこないで、ご説明いただきたいと思います。

事務局 13 地区別市街地像というところは、今回、「整・開・保」に新たに記述

された部分で、この表現については、現行の都市マスタープランは、前半が全体構想で、後半が地区別構想として片瀬地区から御所見地区まで 13 地区別の構想が図面等含めて 4 ページから 6 ページにわたって記述されております。ここに各地区を 3～4 行でまとめよという県の指導で、こういう表現になったのですが、これだけではとても表現し切れない部分はどうしてもあるのですが、実際に記述しております内容は、それぞれの地区で検討された地区の方針をまとめた表現になっておりまして、都市マスタープランの内容とは整合が取れている形になっております。各地区別の方針というのは、10 年前に都市マスタープランを策定したときに、各地区別に策定協議会をつくって何十回となく方針について議論した中で定めてきた経過がありますので、こちらの表現を今回そのまま載せております。今後、この都市マスタープランを改定していくわけですから、先ほど整合が取れているとお話したのですが、都市マスタープランの方が変わってくると、「整・開・保」の方も極端に違うようであれば、次の段階で直していかなければいけない。どちらが先に変わるかという部分もありますが、連動が図られていないといけませんので、この部分については都市マスタープランの中の記述ということをご理解いただきたいと思います。中身については今回、行っておりますマスタープラン改定の中で現状にあわせて微妙に変わってくるのかなと思っております。

会長

これも県が細かいところまで書くのかなということのあらわれでして、書くとなると大ざっぱにしか書けないということだと思います。

C 委員

資料 12 ページ、「整備、開発及び保全の方針の主な変更」の「地区計画を活用した土地利用整序の方針を位置づける」で、参考資料の 24 ページ、⑤のエの御所見中心地区の住宅地と葛原地区の工業地というふうに具体名が出てくるということは、ここに地区計画を導入する必要があるという解釈なのか。その下に具体的例として 2 つ分かれて出ている。上段の方は都市的土地利用から始まって、農地、緑地等に配慮しなければいけないという中での地区計画の活用というのがあります。その下は住宅市街地の開発、いわゆる開発行為に伴う地区計画の策定ですけれども、地区計画という話はよく出るけれども、具体的にどこを想定しているのか、お聞かせいただきたい。

事務局

特定保留区域として 2 地区というのは、先ほどご説明した御所見中心地区と葛原地区ですけれども、「市街化調整区域内の課題のある地区において、地区計画を活用した土地利用整序の方針を位置づける」という部分については、どこであると特定しているわけではありません。今後、そういったところがあれば、地区計画を活用した中で、あくまでも市街化調整区

域の自然環境の保全、農地の保全等を基本にしながら、一定の土地利用等を認め得る地区計画を定めるといった意味の土地利用整序というような考え方です。現在、市街化調整区域の慶應大学のところの文化の森地区を地区計画決定しておりますが、まだ中身については詰めているところですので、具体的な内容は確定しておりませんが、そういったところも含めて市街化調整区域の土地利用の方針という形です。

C委員 そうすると、文化の森で既に導入されているということもあるが、ここにこれだけ明文化されたということは、今後、地区計画を策定していく必要及び可能性はあるという考え方なのか。地区計画となると、地域の住民も交えての合意を見ないと、なかなか成り立っていかないと思うけれども、ハードルが高い取り組みだと思うが、こんなふういきちんと出てきたということは、こういう方向がこれから強くなっていくという考え方なのか。

事務局 市街化調整区域の土地利用に関しては、藤沢市としては幹線道路として遠藤宮原線とか藤沢厚木線をつくっております、それに関してその周辺の沿道利用をどうするかという課題がこれまでもございます。その中で市街化調整区域の土地利用の方針については、神奈川県にも地区計画の適用をできる限り拡大してほしいという要望をここ数年続けてきておりました、そういう要望を踏まえて県もいろいろな方針を少しずつ見直してきております。そういうことも含めて、今回、市街化調整区域の土地利用に関する方針については、位置づけさせていただいております。ただ、調整区域の考え方がありますので、適正な土地利用が図られるように地区計画ができるのであれば、そういうことを進めていきたいということで今回、こういうふう位置づけさせていただきました。西北部地域の方々から土地の有効活用について広い要望をいただいておりますので、市全体の土地利用としては適正なことを図りながらやっていきたいということで、今回、こういうような考え方にさせていただいております。

C委員 地区計画を策定するに当たって、要綱なり計画を策定するまでの手順などについて、改めて出てくるんですか。

事務局 手続に関しては地区計画の条例がありますので、そういったことは当然参考にしていただきながら、ご相談があれば、どういったことが可能かは都市計画サイドで対応していきたいと考えております。

D委員 参考資料 48 ページに、「緑地の確保目標」が新しく設けられているが、以前は具体的に示されていなかったのが追加されているものが見受けられるけれども、例えば特別緑地保全地区として川名地区があって、それ以外についても「緑の基本計画」で位置づけられたものが入っていると考えてよろしいのか。緑の基本計画に関しては、いつごろに改定が予定されて

いるのか。先ほどの都市マスタープランと同じことになるかと思うが、改定の時期と今回、入れるものとずれてくるようになっているかと思うので、今後の予定と整合のあり方をお聞きしたいと思います。

事務局

緑の部分については、今まではかなり細かく種別ごとに目標量等を定めておりましたが、県のマスタープランが広域のマスタープランという位置づけになった関係で、その部分については、表が大幅にカットされておりまして、48 ページに、確保目標面積と、おおむね 10 年以内に指定するという部分だけ、おおむね 10 年以内というのも県が決定するクラスの都市施設あるいは地域地区というものだけが記述されております。緑の基本計画の予定についても都市マスタープランと同様に、今年度見直しを進めておりまして、記述しております数字については、昨年からの段階で緑の基本計画の改定ベースの数字と調整を図っております。いずれにしても今年度改定途中ですので、最終的に若干のズレが生じてくる可能性はもちろんございます。当然、緑の基本計画でも広域的な部分、長期目標部分は整合を取りながら進めておりますので、そんなに大きな差は出てくることはないと思うんですが、どうしても「整・開・保」と市町村マスタープランと、それぞれの個別のマスタープランと、さらに市の総合計画が連動している中で、それぞれ改定時期が微妙にズレてきますので、どうしても若干のズレが生じる場合もありますが、基本的な理念とか考え方については、すべて整合を取りながら進めております。

D委員

今、都市計画道路の見直しが行われていて、48 ページの④主要な緑地の確保目標として、おおむね 10 年以内に指定することを予定する特別緑地保全地区の中に川名地区がありますが、この川名地区は、都市計画道路の路線にかかっていると思いますが、これが「整・開・保」の中で整備をする都市計画道路と 10 年以内に指定することになるものが重なってくると思いますので、今回の都市計画審議会の議論を踏まえて、県にお答えになると思うんですが、8月に行われる都市計画道路見直しの専門部会の意見などもどう反映していただけるのか。今回の意見をどういうふうに扱っていくのか。ここは非常に重要な場所だと思います。

事務局

横浜藤沢線は藤沢市にとっても必要な広域的な道路と位置づけられています。今回、その区域を含むように川名緑地を特別緑地保全地区として指定していこうとたっております。これについては、先日終わりました議会でも、横浜藤沢線と川名緑地の関係のご質問がありまして、ここは整合を取っていく必要があるということが一番大事な点でございます。緑地としてはその地表の方になりますが、横浜藤沢線は構造的に地下を通っていく。これは神奈川県でもいろいろ検討されておりますが、藤沢市として

もその整合を図るように神奈川県と十分協議をしながら、どういう地域地区にしていくか。特別緑地保全地区の方は十分県と協議をして調整をしていきたい。特に、地下水の問題もありますので、それも緑地保全地区との関係で整合を図ることができるかという質問もありましたので、そういう点も十分整合を取っていきたいと考えております。

D委員 平面図上で言うと、重なっていて不合理な感じがするけれども、ここでは計画として挙げておいて、その後の技術的な問題については今後の検討課題として整備をしていく方向ということで挙げておくということですか。

事務局 特別緑地保全地区の地域の取り方も含めて十分調整協議していきたいと考えております。

D委員 ここでは施設ごとに書かれることになってくるが、地区の環境としてどうあるべきかというのは今後重要になってくるので、その周辺地域をどういう環境につくっていくのかに関しては、どこかに記載が必要になってくるのではないか。「整・開・保」に書けるかどうかはわかりませんが、どこかに配慮していただければと思います。

事務局 今のご指摘は、都市マスタープランの中で地区の緑地の考え方、道路の考え方も触れることになるかと思っておりますので、そういった中で考え方についてはきちんと整理をしていくことになるかと思っております。

E委員 13 地区別市街地像のところ、地域別市街地像を市町村マスタープランで策定するときには、市民意見を聞きながら、そこに見合った形での市街地のイメージをつくって、望ましくはそこで地区計画を考えていくという話があったと思うけれども、10年前に市民参加で何とかのまちづくりという言葉が上がってきたとしても、10年の間に市街地の状況が大きく変わっていて、これがそのまま各地区に当てはまるかどうかわからない。これを整合性とか調整とか即するという関係から「整・開・保」の中に書いてしまったときに、前のものでそれに合わせてということでの整合性を図れたとしても、それがこれから先の藤沢市としての将来像を描くのに、上位計画にここまで詳細に書かれると、かえって計画とは一体何かという疑問が残ってしまうので、これは私見ですが、ここまで「整・開・保」の中に細かく書く必要性はないのではないかと感じました。

会長 今、過渡期だから、次の段階にはこういうことはだんだんなくなってくるだろうと思います。

F委員 市民委員なので専門的なことがわからないので、今後のために理解をきちんとしておきたいのでお聞きするのですが、「地域毎の市街地像」の中に「低層による良好な住宅市街地を形成する。」という言葉が、あちこち

の地域で出てくるけれども、その「低層」という数字的な定義を教えてください。我々の常識では木造2階が低層で、それ以上は中層とか、高層といった概念は持っているけれども、その辺の確認をさせていただきたい。

事務局 藤沢市の場合は、住居系用途地域として、特に第1種低層住居専用地域が多く定められておりまして、その中では、10メートルという高さ制限があります。そこから言いますと、「低層」というのは2階ないし10メートル以下、高くても3階までが用途地域上からも低層住宅という形になります。中層は5階建て程度、高層はその上ということで、第1種低層住居専用地域で建てられる範囲をおおむね「低層」と呼んでおります。

会長 この件については、過去2回ほど報告という形で状況説明がありまして、その過程でもいろいろご意見をいただいているところですし、きょうも大変有意義なご意見をいただきました。このあたりで採決を取らせていただきます。形式的には手を挙げるというのがあるのですが、反対意見が出た場合は手を挙げて処理させていただきますが、特に反対意見がなかった場合は、私が「よろしいですか」という感じでやらさせていただきます。

ただいま提案の議第1号から第5号までについて、県に対する意見でございますが、今までのご質問・ご意見を伺っていますと、直接県に対してこうしてほしいという意見を出すところまでは行かなくてよろしいかなと理解しました。きょうの一連のご発言については、市のマスタープランづくりなどに反映する部分が多いと思いますので、そういう形で受けとめていただいて、「県に対する意見はなし」ということでよろしいですか。

(「異議なし」の声あり)

会長 特にご異議がないようですので、そのように決めさせていただきます。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

会長 次のその他について、事務局から説明をお願いします。

事務局 それでは、報告事項「西北部地域のまちづくり(特定保留区域)」につきまして、お手元の資料2報告事項資料集並びにパワーポイントによりご説明させていただきます。

はじめに、今回の第6回線引き見直しにおきまして、特定保留区域の設定を予定しております葛原地区、この葛原地区は、本市の計画では新産業の森地区と呼んでおりますので、これ以降は「新産業の森地区」と言わせていただきます。まず、この新産業の森地区と、御所見中心地区を位置づけております「西北部地域総合整備マスタープラン」について、ご説明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。

まず、西北部地域の位置でございますが、本市の北西部、赤枠で囲まれ

た部分でございまして、総面積としては約 1,400 ヘクタールでございしますが、そのほとんどが市街化調整区域であり、湘南広域都市圏に残された貴重な田園的環境を有する農業地域でございまして。

次に、西北部地域総合整備マスタープランについてご説明いたします。近年の社会経済情勢や産業構造の変化を踏まえ、これまで農業を基幹産業としてきた西北部地域に、都市機能や地域コミュニティ機能を集積した健康と文化の森構想や新産業ゾーンの形成に向けた計画などを位置づけ、地域活性化や農業振興、また、交通網の整備など地域課題の解決を図るべく、「ふじさわ総合計画 2020」や「藤沢市都市マスタープラン」における遠藤・御所見地区の地区別構想をより具体的かつ実効性を持つ基本計画として、地域住民の方々との協働により、平成 17 年 6 月に西北部地域総合整備マスタープランを策定してまいりました。

次に、概要についてご説明いたします。この西北部マスタープランでは、西北部地域の将来像を「農・工・住が共存する環境共生都市」としており、広域プロジェクトと連携をし、研究開発産業などの導入を図るため、土地利用の方針や都市施設の整備の方針を定めております。この方針に基づきまして、西北部地域の各地区の特性を踏まえ、土地利用の方向性を「ゾーニング」として示しております。

次に、ゾーニングの考え方についてご説明いたします。図面は、5 ページでございまして。右側に「ゾーニングの考え方」を示しております。上段から自然的土地利用の区分、下段方向に都市的土地利用の強い区分となっております。農業地域や緑地などの自然的土地利用エリア、図面では緑系の着色となっております。また、黄色系で着色された生活環境整備を進める集落環境を維持、活性化するエリア、紫色で着色された幹線道路の沿道など一部を都市的土地利用に供するエリア、またピンク色で着色された都市的土地利用に転換をしていくエリア、この 4 つの考え方を基本に、新産業の森、御所見中心拠点、健康と文化の森などの重点プロジェクトを推進することとしております。

次に、重点プロジェクトの概要及び進捗状況についてご説明いたします。本マスタープランでは 5 つの重点プロジェクトを段階的かつ効果的に推進することとしており、現在、3 地区において取り組みが進められております。まず、健康と文化の森ですが、藤沢市都市マスタープラン上で本市の 5 ヶ所の都市拠点の中で唯一、市街化調整区域内に設定された都市拠点でございまして。健康と文化の森地区では、学術・研究機能の充実に加え、新たに健康の森への高度健康医療機関など、活力創造に資する高度都市機能の集積を自然環境や田園景観など、周辺環境と共生した拠点地区形成を

目指しております。その核となる慶應義塾大学湘南藤沢キャンパスが平成2年に開校されて以来、平成13年度には看護医療学部が、平成18年3月には大学連携型起業家育成施設としての慶應藤沢イノベーションビレッジが開設するなど、大学等の知的資源を活用した学術・研究開発機能の充実が図られつつあります。

さらに、赤いスクリーントーンで塗られた遠藤打越地区において、昨年2月に県内初の試みとして「市街化調整区域内地区計画」を活用した組合土地区画整理事業の設立認可がなされ、研究棟の増設や未来創造塾などの大学施設のほか、大学連携施設整備、地域との交流を導く沿道利用施設整備、居住環境整備などが予定されております。

また、健康と文化の森の一翼を担う「健康の森」では、健康の森の貴重な谷戸環境や緑地空間を恒久的に保全しつつ、都市機能の集積を図るため、平成20年10月に「健康の森あり方検討会」を設置し、緑地の保全や利活用、区域における棲み分け、緑地の保全手法、環境との共生などの検討を開始したところでございます。

次に、新産業の森についてご説明いたします。スクリーンの図面は、新産業の森を取り巻く都市基盤整備の状況を示しております。お手元の資料は7ページでございます。昨年3月に広域幹線道路・藤沢厚木線が開通し、本市と県央地区の広域的な南北軸の構築が図られ、さらに、本市にとってこの効果が最大限発揮できるよう、(仮称)綾瀬インターチェンジの早期開設に向け、積極的に取り組んでいるところでございます。また、西北部地域の東西方向の交通を担う広域幹線道路として横浜伊勢原線の整備進捗が図られるとともに、さがみ縦貫道路寒川北インターチェンジへのアクセス向上を図るため、本市区域内の遠藤宮原線について平成22年度的全線開通を目指しております。なお、この遠藤宮原線は、(仮称)湘南台寒川線とも呼ばれているところです。

次に、「新産業の森」構想の概要についてご説明いたします。新産業の森構想は、豊かな緑に囲まれた産業拠点として、先ほどご説明いたしました広域交通条件を生かした基盤整備により、研究開発や既存工業の新たな分野への展開などを段階的に進め、産業基盤の強化と雇用の創出を図る構想でございます。スクリーンでは、新産業の森の航空写真を映しております。白の二点鎖線が綾瀬市との行政界、黒の点線が東海道新幹線でございます。赤枠で囲まれた部分が本マスタープランにおける新産業の森地区、全体の計画面積は、約110ヘクタールとなっております。綾瀬市の西側、新幹線の南側、水色の部分が今回特定保留区域を設定する「葛原地区」でございます。下から上に特定保留区域を貫く青の点線が藤沢厚木線ござ

います。特定保留区域を拡大いたします。緑色に塗られた綾瀬市側は市街化区域となっております。藤沢市側は藤沢厚木線沿道に樹林地及び農地が広がっているほか、一部宅地が見られる、田園風景が広がる市街化調整区域でございます。赤枠で囲まれた部分が、特定保留区域の予定区域でございます。

次に、取り組み状況について、ご説明いたします。特定保留区域のうち、すでに物流施設が立地している街区を除く区域を新産業の森モデル地区と位置づけ、平成18年度から意見交換会の開催やアンケート調査等を行ってきた結果、モデル地区全体のまちづくりを考える「新産業の森まちづくり推進協議会」と、組合士地区画整理を先行して実施することとしているモデル地区内北部エリアにおける「新産業の森北部地区まちづくり推進協議会」の2つの組織が設立され、これまで継続的な協議が行われてまいりました。このうち、先行地区である北部地区においては、平成19年11月に新産業の森北部地区まちづくり推進協議会が発足し、これまでに延べ10回の会議を開催してきており、その結果、平成20年5月には「新産業の森北部地区まちづくり基本構想」が策定され、それを受けモデル地区全体の基本構想も策定されました。また、仮同意の取得状況あるいは本年3月に作成した事業計画（案）を受け、この3月27日には、より具体的なまちづくりを検討するため「新産業の森北部地区士地区画整理組合設立準備会」が結成されています。

次に、区域についてご説明いたします。すでに物流施設が立地している街区を除く、区域、画面では青色の枠で囲まれた区域がモデル地区の区域でございます。今年度、地区計画を検討する区域となります。赤枠で囲まれた区域が、先行地区である北部地区の区域で、面積は約9.2ヘクタールでございます。

次に、まちづくり基本構想についてご説明いたします。3つコンセプトからまちづくりの目標を設定いたしました。1つは市街化調整区域にふさわしい土地利用の誘導、2点目といたしまして、新たな産業適地の創出、3点目といたしまして、環境に配慮した持続可能なまちづくりの推進でございます。これらを踏まえ、真ん中の緑で囲まれた枠の部分にございまして、この地区のまちづくりの目標を「豊かな緑につつまれた次世代に引き継げる持続可能な新たな産業拠点の創出を目指す」といたしました。この目標を踏まえ、緑地計画では本市の北のエントランスにふさわしい緑によるシンボリックな景観形成を図るため、現存する樹林地や樹木を保全・活用するとともに、藤沢厚木線沿道敷地内に景観緑地帯を5メートル以上配するほか、隣接する綾瀬市側の住宅地に配慮し、緩衝緑地帯を3メートル

ル以上配置するなど、環境に配慮した魅力的な産業拠点を創出することとしております。

また、工業系土地利用を考慮し、外周道路を 12 メートル、区画道路を 9 メートル以上とすることや、市内中小企業への育成充実策として、小規模敷地等を考慮した道路の配置計画としております。さらに、持続可能な産業拠点として、雨水排水は、敷地内で浸透及び一時貯留する一方、太陽光発電や雨水再利用など、自然エネルギー・資源のリサイクルを積極的に推進することとしております。

次に、建築物の整備計画についてご説明いたします。敷地の面積につきましては、ゆとりある敷地利用を計画し最低 2,500 平方メートルを目標としております。2 点目の建ぺい率、容積率については、将来の市街化区域編入を考慮し、工業地域で指定されている建ぺい率 60%、容積率 200%を設定しておりますが、現在の話し合いの中で、できるだけ低い数値に抑えることで、協議を進めております。敷地内の緑化については、右側にイメージ図を示しておりますが、緑豊かな産業拠点を創出するため、緑化率を 25%、大規模敷地については 30%以上を目標としております。この数値には壁面緑化や屋上緑化は含めておらず、今後まちづくりのルールの中で検討することとしております。4 点目の周辺環境との調和につきましては、周辺の環境と調和した色彩のほか、看板・広告物は周辺の環境と調和した色彩・形状・大きさ、自己用以外の設置不可、また屋上広告物は禁止するなど定めております。建築物の高さにつきましては、20 メートルを高さの上限としております。

次に、スケジュール案についてご説明いたします。平成 21 年度は今ご説明いたしました基本構想をベースに具体的な検討を進め、モデル地区全体に地区計画を決定していきたいと考えており、9 月中に地元説明会を開催し、条例縦覧、法定縦覧を経て、年度内の決定を目指しております。それを受け、組合の設立認可も得ていきたいと考えております。その後、平成 22 年度から企業誘致を含む組合土地区画整理事業を順次進めて参りたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。

次に、御所見中心地区についてご説明いたします。御所見中心地区の位置でございますが、業務・商業施設が集積する旧御所見村の中心地、黄色のスクリーントーンで着色された飛びの市街化区域に隣接した、赤枠で囲まれた約 14.1 ヘクタールでございます。周辺の地域には、商業、業務施設や小学校のほか、住宅地が多く見られますが、御所見中心地区につきましては、生活道路沿いに住宅地が目立つほか、地区西側にまとまった農地が見てとれます。また、地区住民の高齢化や郊外型大型商業施設立地等に

より、御所見地区の中心地区としての活力が衰退化しつつあり、生活基盤施設等の整備も遅れております。このような状況を踏まえ、業務・商業機能の再編とともに居住機能の充実を図り、コンパクトな市街地を創出することで、周辺の市街化区域と一体となった地域の活力創造につながる中心地にふさわしい計画的な市街地の形成を図るため、今回特定保留区域の設定を行い、地権者によるまちづくりの検討を進めることとしたものであります。

次に、整備手法についてでございますが、現在は、平成 18 年度に「まちづくり交付金」の事業採択を得て、この 3 月には御所見市民センター・公民館がオープンする一方、平成 22 年度までの 5 カ年事業として、周辺生活道路の改良、宮原古里線の新設、下水道整備などの事業進捗を図っているところでございます。また、御所見地区の中心地にふさわしいまちづくりの検討を進めるため、平成 20 年 12 月 22 日に地元組織である「御所見中心地区のまちづくりを考える会」が発足し、平成 21 年度においては、今後のまちづくりの方針となる基本構想の検討を進め、将来的には組合土地区画整理事業の施行による市街化区域の編入を目指していきたいと考えております。報告事項「西北部地域のまちづくり（特定保留区域）について」は、以上でございます。

会長 前半でご説明のあった区域区分の見直しの中の特定保留となっている 2 ヶ所について、これまでの取り組みの状況をご説明いただきました。ご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

E 委員 新産業の森まちづくり基本構想について、綾瀬市の市街化区域に隣接しているが、綾瀬市側の用途地域は一体何なのか。結構、住宅がたくさん張り付いているように見えるが、将来的に工業地域になることを想定して、綾瀬市側からは特にご意見はないのか。それから工業地域の用途・容積について、工業だと結構、かさが高い建物が建つことがあるが、高さの制限はどうなっているのか、教えていただきたいと思います。

事務局 1 点目の用途地域については、一中高となっております。2 点目の綾瀬市側からの意見ということですが、まだ、具体的話を地元を下ろしておりませんので、特に意見はありませんが、物流施設が建つので意見を聞いてくれという要望は上っております。3 点目の高さの関係ですが、今のところは 20 メートルで制限をかけていきたいと考えております。

A 委員 1 つ目は、新産業の森の「新産業」とはどのようなものなのか。産業の中でも特に特定する意味があるのかどうか。工場とか研究所などを想像するのですが、それとももっと特定した新産業ということの意味を教えてください。

2つ目は、こういう経済情勢ですので、平成 25 年あたりに換地をするということですが、19 年から企業訪問をされているようですが、企業誘致の見込みあるいは可能性をどう考えているのか。

3つ目は、工業用地として将来とも確保していく制度的な担保はどのように考えているのか。市街化区域に編入する時期、用途地域を指定する時期とも関わるかと思うが、市街化区域に編入し、建物建築に入っていくのか、それとも調整区域で地区計画などを立てながら、順次埋まっていく状況を見ながら、市街化編入ということになるのか、スケジュールとの関係で、どういうふうに敷地内の緑化とか高さ、看板とかの良好な開発に誘導する手立てをどうしていく考えなのか、お聞きします。

事務局

「新産業」の意味ということですが、西北部地域においては、新産業の森と健康と文化の森をつなげていくような形があります。要は大学の持っている知的資源、現在、健康の森においてはイノベーションビレッジというのが立地しておりまして、ここからかなり起業家が巣立っている状況でございます。こういう企業も入れていきたいと思っておりますが、現状では最低敷地面積 2,500 ヘクタールというところがございますので、新たな先端分野のものが基本的には中心で、ただ、ここに入れるものは研究施設、研究開発施設、工場の 3つの規定がございますので、この 3つの中に該当するものを入れていく。地元産業の拡大方向にある企業の方々も対象にした中で、この新産業の森に入れていきたい。新産業の森という森がついているところは、森にコンセプトがございますので、単に工業団地をつくるというようなイメージではございませんことをお伝えしておきます。

企業の見込みですが、既に 1 年ちょっとになりますが、100 社以上の企業に面会をしている中で、去年暮れから景気の動向が不透明なところがあるのですが、ここに来たい企業というのは、工場が幾つかに分散していて、それを 1 ヶ所に集約していきたいという企業もございます。そういう中で我々としては適切に企業誘致を図っていく必要がある。これをやり始めた以上は、景気の動向によって中止することはあり得ませんので、そのところは役所の中でも、例えば経済部の産業振興課とも横の連携を持って企業誘致に当たっていきたい。商工会議所においてもいろいろご説明した中で、間違いなく企業誘致を成功させていきたいと思っております。

それからスケジュール的に、この地区については地区計画をかけた中で、最終的に市街化区域にしていくわけですが、工業系の市街化ということですので、用途地域については、新産業の森まちづくり推進協議会の中で、現状どうしていこうかという段階なので、ここで準工業にするとか、工業にするとか、今ははっきり言えない状況ですので、もう少しお時間をいた

だきたいと思います。ですから、そういうところで工場としての担保ができていくと思っております。

G委員

シート9番の新産業の森モデル地区の航空写真を見ると、葛原地区のエリアが拡大されていて、赤枠で囲ってある特定保留区域の中にハマキョウレックスの配送センターができ上がっていると思う。さらに11番に、新産業の森モデル地区の区域の赤で囲った北部地区約9.2ヘクタールがあって、隣接するところにも「物流施設立地予定」とかなり大きなものがある。葛原エリアを中心に研究施設とか、研究開発施設とか工場のような企業誘致ということだが、藤沢厚木線を北の方に延ばすと東名高速とぶつかり、そこに綾瀬のインターチェンジの計画があるという説明が、インターチェンジができれば、今のハマキョウレックスにせよ、物流施設にせよ、企業にとっては魅力的なエリアではないかと素人なりに思っております、東名高速の綾瀬の新しいインターチェンジはどのくらいの現実性があるのか。綾瀬のインターチェンジができる前提というぐあいに認識しておいていいかどうか、現時点での見込みをお聞かせいただきたいと思います。

事務局

綾瀬インターについては、今、神奈川県が環境アセスメントの手続きをしております。事業化に向けては、「地域活性化インターチェンジ」として国に申請をして、10年後ぐらいの完成を目指していくということで、着々と進んでいると理解いただければと思います。

会長

13ページに「まちづくりの目標」として大変いいことが書いてあるけれども、実際になると、企業誘致をしていく過程でなかなか思うようにいかないという事態になって、大分様相が変わっていく可能性がありますので、この目標については本気で頑張ってください。特に、次世代に引き継ぐ空間づくりという点はやっていただきたい。沿道に景観緑地帯をつくるというのは、この場所にふさわしい植生とか緑化のあり方など、単に見栄えがいいだけではない観点も必要になると思うので、専門家にも積極的に協力してもらって、この場所にふさわしい緑化をしていくことと、中に立地する施設として物流でかたまっていくと、新産業ではなくなっていくのではないかと心配もあるんです。物流も新しいものもあるかもしれないけれども、また、売り手市場ではないかもしれないけれども、立地する企業についても相当ねらいを込めて誘導していくという観点をしっかり持ってやっていただきたいということを、個人的希望を込めて申し上げておきます。

ほかにありませんか。

ないようですので、きょうは報告を承ったということにしたいと思います。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

会長
事務局

9 その他で何かありますか。

次回、第126回藤沢市都市計画審議会は11月11日(水)午後2時から、場所は、藤沢市総合防災センター6階第1会議室において開催させていただきたいと思います。開催通知、議案書等は後ほど送付させていただきますので、よろしくお願いいたします。

次回の都市計画審議会の予定案件の概略を申し上げます。まず生産緑地地区の変更です。前回の都市計画審議会でもご報告申し上げたとおり、今年度、追加指定に向けた説明会、事前相談を実施いたしまして、現地調査、審査を終えた上で、相談者に対して結果を通知し、指定基準を満たしている方から7月15日から7月24日までの間、指定申出を受け付ける予定となっております。また、生産緑地地区の買取り申出に係るものとして、昨年7月以降に買取り申出がありまして、その後行為の制限解除に至ったものについて、都市計画の変更を行うものです。これら生産緑地の追加指定及び縮小・廃止をあわせて次回都市計画審議会に付議させていただきます。

2つ目は、湘南ライフタウンセンター地区地区計画の決定です。この計画の位置については、スクリーンをご覧ください。JR東海道線辻堂駅の北約3キロメートル、赤色で示している部分が湘南ライフタウンセンター地区です。当該地は本市開発経営公社が所有していた土地につきまして、資産活用のため売却し、民間開発事業者による整備を行うものですが、事業者の公募に当たりまして、募集要項の中で土地利用の考え方などの条件を付しまして、計画の内容に沿った地区計画を定めることとしたものです。地区整備計画の内容としては、建物用途、建物高さ、壁面後退、緑化率等について規制することによりまして、周辺環境との調和を図っていくものです。

3つ目は、現在、都市計画決定されている藤沢粗大ごみ処理場の名称変更及び区域を拡大して、(仮称)藤沢市リサイクルセンターへ変更するものです。位置については、小田急江ノ島線湘南台駅の西約1.5キロメートル、赤色の部分が(仮称)藤沢リサイクルセンターの計画地です。ごみ処理の広域化、容器包装リサイクル法の施行など、近年の廃棄物行政の施策に対応するため施設整備が必要なことから、今回、都市計画変更を行うものです。これら3案件につきましては、次回の都市計画審議会に附議させていただく中で、詳細についてご説明させていただきますので、よろしくお願いいたします。

報告案件としては、第6回線引きの中でも多少触れさせていただきましたが、都市マスタープランの改定に向けた検討状況をご報告する予定です。

前回の審議会では、第1回策定協議会を開催することを報告しましたが、先月の6月5日に委員委嘱及び第1回策定協議会を開催いたしました。策定協議会の会長として、横浜国立大学大学院工学研究院教授の高見沢実氏、副会長として多摩大学グローバルスタディーズ学部学部長の松林正一郎氏が選出されました。また、策定協議会の進め方として、改定作業を進める上での主な検討テーマを4つ設定して、テーマごとに議論を行い、その議論結果を改定案に反映させていく方法で了承されました。

第2回の策定協議会は7月23日（木）を予定しております。今後、次回以降の審議会に、改定に向けた検討状況について、随時報告させていただきますので、よろしくお願いいたします。以上です。

会長

委員の皆様には全体を通じて何かありますか。

特にないようですので、事務局にマイクをお返しします。

事務局

本日は、長時間にわたるご審議、まことにありがとうございました。まちづくりを進める中で、都市計画審議会の役割は重要であり、委員の皆様のお力をお借りすることが多々あると思っております。これからの2年間、ご理解とご協力を賜りますよう、重ねてお願い申し上げます。

これをもちまして、第125回藤沢市都市計画審議会を終了させていただきます。

午後3時54分 閉会