

会 議 録

会 議 名	第130回都市計画審議会	
開 催 日 時	2010年(平成22年)8月24日 午後2時	
開 催 場 所	藤沢市役所 新館7階 第7会議室	傍聴者数
		2
出 席 者	会 長	柳沢 厚
	委 員	庵地 誠郎、小原沢 俊之、土屋 仁、布川 晃、 本田 和幸、塩田 豊永、齋藤 義治、加藤 薫、 水落 雄一、原 輝雄、伊藤 喜文、今井 雄二
	事 務 局	杉淵計画建築部長 都市計画課＝飯田参事兼課長、石原主幹、佐藤課長補 佐、高瀬課長補佐 建築指導課＝小島参事兼課長、 三浦主幹、由井課長補佐 西北部長後地区整備事務 所＝鈴木所長、政井主幹
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130回 藤沢市都市計画審議会

議 事 録

日 時 2010年(平成22年)8月24日(火)

場 所 藤沢市役所新館 7階 第7会議室

第 130 回藤沢市都市計画審議会

日 時：2010 年（平成 22 年）8 月 24 日（火）午後 2 時

場 所：藤沢市役所新館 7 階 第 7 会議室

1 開 会

2 成立宣言

3 議事録署名人の指名

4 議 事

議第 1 号 藤沢都市計画地区計画の変更（藤沢市決定）
文化の森地区地区計画

議第 2 号 用途地域の指定のない区域における建築形態制限の指定内容の一部変更

報告事項 1. 藤沢市都市マスタープラン改定について
2. 都市計画道路の見直しについて
3. その他（次回事項案件）
（1）建築基準法第 51 条ただし書許可について（藤沢金中市場）
（2）生産緑地の変更について

5 その他

次回日程について

6 閉 会

事務局 定刻となりましたので、第 130 回藤沢市都市計画審議会を開催いたします。

委員の皆様方には大変お忙しい中を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。

開会にあたり、計画建築部長からごあいさつ申し上げます。

計画建築部長 皆様、こんにちは。本日はご多用の中、第 130 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。

さて、国の動向でございますが、地域主権というか地方分権の視点も踏まえて、都市計画についてもさまざまな考え方が取り入れられてくるであろうということが、認識されているところでございます。また、本市においては新市長のもと、新たな総合計画の策定に今、取り組んでいるところでございます。特に、新しい公共ということと地域分権という 2 つの大きなねらいをもって取り組んでいるところでございまして、都市ビジョンとしては生活充実都市、環境行動都市、創造発信都市という 3 つのビジョンが基本構想の中でまとまったところでございます。特に今回、総合計画の策定の中での大きな特徴としては、市民参加の手法にさまざまな手法を取り入れていること、それから 13 地区ごとに地域のまちづくり計画を定める。これまでの総合計画は全体的な行政面の計画でしたけれども、そういった地域のまちづくり計画を定めるというのが大きな特徴でございます。これは国の地域主権対策というものを先取りしているのではないかととらえているところでございます。

さて、藤沢の喫緊の課題としては藤沢駅周辺地区の問題がございまして。商業の活性化の問題、それから街なか居住の問題、公共施設の再編等さまざまな課題がありまして、今年からまちづくり推進部というところに担当課も設置し、駅周辺の再整備に当たっては構想策定委員会を設置して今、その検討に取り組み始めたところでございます。また、追々その内容につきましても、都市計画審議会にご紹介をさせていただきたいと考えております。

本日は、附議案件 2 件、報告事項 3 件を予定しております。附議案件の 1 つ目は藤沢都市計画地区計画の変更で、文化の森地区の地区計画です。2 つ目は、1 つ目に関連して用途地域の指定のない区域における建築形態制限の指定内容の一部変更を予定しております。

報告事項については、藤沢市都市マスタープランの改定について、都市計画道路見直しについて、その他の 3 件の進捗状況などをご報告させていただきたいと思っております。いずれも今後の藤沢のまちづくり、都市づくりにとりまして、重要な案件でございます。委員の皆様方には多方面からご意

見をいただき、本市の都市計画のよりよい発展のためにお願い申し上げます。本日はよろしくお願いいたします。

事務局 会議に入ります前に、6月10日の建設常任委員会及び15日開催の総務常任委員会における各常任委員会の役員の改選に伴い、市議会からの選出議員に変更がございましたので、ご紹介いたします。

建設常任委員長の伊藤喜文委員には引き続き委員をお引き受けいただいております。また、新しく総務常任委員長の原輝雄委員に委員をお引き受けいただきました。一言、ごあいさつを頂戴したいと思います。

原委員 今年度総務常任委員会委員長として都市計画審議会にお世話になることになりました原と申します。1年間、よろしくお願いいたします。

事務局 また、4月1日付の神奈川県の人事情動に伴いまして、行政機関関係委員に変更がございましたので、ご紹介いたします。神奈川県藤沢土木事務所所長の今井雄二委員です。

今井委員 皆さん、こんにちは。県の行政についてご協力いただきましてありがとうございます。前回、所要のため欠席いたしましたので、今日の紹介となったわけでございます。今後ともよろしくお願いいたします。

事務局 新たにご参画いただく委員の方を含めまして、委員の皆様方には藤沢市の都市計画につきまして、ご審議並びにご指導を賜りたいと存じます。今後ともよろしくお願ひ申し上げます。

それでは、本日使用いたします資料等の確認をさせていただきます。

(資料の確認)

それでは、お手元の次第に従いまして、本日の審議会を進めさせていただきます。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

事務局 本日の都市計画審議会の成立についてご報告申し上げます。藤沢市都市計画審議会条例第6条により、審議会の成立要件として、委員の2分の1以上の出席が必要とされております。現在の委員の定数は20名でございます。本日は13名の委員の出席をいただいております。したがって、本日の会議が成立いたしましたことをご報告申し上げます。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

事務局 続きまして、本日の議事でございます。本日は附議案件2件と報告事項3件を予定しております。附議案件2件は同一地区における関連する変更であり、市の西北部に位置する地区に当たります。まず初めにこの当該地区を含めた地区における市の計画全般につきまして、まちづくり推進部西北部長後地区整備事務所より概要をご説明させていただいた後、議第1号藤沢都市計画地区計画の変更 文化の森地区地区計画。議第2号用途地域

の指定のない区域における建築形態制限の指定内容の一部変更の審議を
いただきたいと思います。

また、報告事項といたしまして、藤沢市都市マスタープラン改定につい
て、都市計画道路見直しについて、その他（次回審議案件）の3件につい
てご報告いたします。運営につきましては、このように進めてまいります
のでよろしくお願いいたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

事務局 本審議会は藤沢市情報公開条例第 29 条の規定により公開としておりま
す。

会長 本日の傍聴者はおられますか。

事務局 本日の傍聴者は2名いらっしゃいます。（傍聴者入室）

会長 傍聴者に申し上げます。お手元に傍聴のルールがあると思いますので、
お守りいただいて傍聴をお願いいたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

会長 それでは、議事に入ります。

最初に議事録署名人の指名をさせていただきます。

名簿順で小原沢委員と塩田委員にお願いしたいと思いますが、よろしゅ
うございますか。

（「異議なし」の声あり）

会長 それでは、よろしくお願いいたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

会長 早速、議事に入ります。

議第1号と議第2号は関連案件ですので、一緒に資料説明をお願いしま
すが、その前に両議案に係る計画全般についてのご説明があります。

事務局 それでは、議題に入ります前に西北部地域のまちづくりにつきまして、
資料集の資料4並びに前面のスクリーンを使いながらご説明いたします。

（資料4）（パワーポイント）

はじめに、健康と文化の森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
柵で囲まれた部分でございますが、最寄り駅としましては小田急
江ノ島線の湘南台駅あるいは長後駅となっております。西北部地
域の総面積は約1,400ヘクタールございまして、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す。

次に、西北部地域総合整備マスタープランの概要について、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ため、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。この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、この方針に基づきまして、健康と文化の森、新産業の森、御所見中心拠点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、整備構想図についてご説明いたします。図面は、3ページ上段でございます。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。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は、西北部地域の5つの重点プロジェクトとして段階的かつ効果的に推進することとしております。このうち現在は、新産業の森、御所見中心拠点、健康と文化の森地区の3地区において取り組みが進められておりますので、その概要についてご説明いたします。

まず、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3ページ下段でございます。平成20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や遠藤宮原線の整備進捗が図られています。

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。綾瀬市の西側、新幹線の南側、水色の部分が昨年9月に特定保留区域を設定した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でございます。

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、特定保留区域でございます。

次に、同じく昨年9月に特定保留区域を設定した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。周辺の地区には、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。そのため、平成18年度からまちづくり交付金を導入し、市民センターの改築工事のほか生活基盤施設等の整備促進を図っており、地区中心地への機能集積が図られつつあります。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、特定保留区域を設定してまいりました。

次に、本日の議題であります文化の森地区地区計画が位置する健康と文化の森地区ですが、藤沢市都市マスタープラン上で本市の5ヶ所の都市拠点中唯一、市街化調整区域内に設定された都市拠点でございます。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・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化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、平成20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進めているところでございます。

こちらは、慶應大学が作成した文化の森整備イメージ図でございます。以上が「西北部地域のまちづくりについて」でございます。

事務局

続きまして、議第1号「藤沢都市計画地区計画 文化の森地区地区計画」の変更につきまして、ご説明申し上げます。議案書は、1ページから14ページ、図面集は1ページから4ページになります。また、パワーポイントを使いますので、あわせてスクリーンをご覧ください。

本日、ご審議いただきます地区計画につきましては、都市計画法第16条第3項に規定する「地区計画等に関する都市計画の変更の申出」により、都市計画変更を行うものでございます。この申出につきましては、「藤沢市地区計画等の案の作成手続に関する条例」に基づく要件を満たしているものでございます。なお、本日、この条例の説明は割愛いたしますが、資料1-1として配付させていただいておりますので、必要に応じご参照をお願いいたします。

初めに、地区計画の位置でございます。スクリーンをご覧ください。こちらが小田急江ノ島線、湘南台駅がこちらでございます。湘南台駅から西に約3.5キロメートル、青く表示した部分が「文化の森地区」の位置でござ

ざいます。この部分を拡大します。赤いスクリーントーンで表示している部分が今回の地区計画区域でございます。本地区は、市街化調整区域に位置しておりますが、本市の都市マスタープランにおいて、5つの都市拠点のひとつ、「健康と文化の森」内に位置しており、「慶應義塾大学湘南藤沢キャンパスを中心に、学術・研究機能に加えキャンパスと地域が連携した学園文化都市の形成のため、学生や研究者の居住地や地域との交流を導く商業地としての機能増進を図る」としております。この都市拠点の形成を図ることを目的に、平成20年2月、地区計画を決定し、区域全体にわたって、整備・開発及び保全の方針を定めるとともに、大学キャンパス地区について、大学の良好な研究・教育環境を将来にわたって維持保全するための地区整備計画を定めました。

また、この地区計画の決定とあわせ、大学に隣接する北側の地区において、大学と一体となったまちづくりを行うため、土地区画整理事業の組合設立認可を受け、計画的な基盤整備が進められております。今回の変更は、土地区画整理事業の進捗に伴い、大学の国際化や研究領域の拡大に向けた、大学施設の拡充に対応し、大学と地域が連携した「学園文化都市」の形成を図ることを目的に、昨年12月25日、遠藤打越地区土地区画整理組合より申出がなされたものです。市ではこの申出案をもとに、周辺環境との調和や、上位計画との整合を図りながら、地区にふさわしいルールづくりについて、地元の方々と調整しながら検討を進めてきました。この地区計画の内容がまとまったことから、このたび、都市計画変更を行うものでございます。

こちらは、計画図でございます。地区の北側に市道遠藤宮原線が幅員25mで整備されております。今回の変更は、水色で表示した、慶應大学の敷地である「大学キャンパス地区」に既に定めた地区整備計画を変更し、さらに、ピンク色で表示した、土地区画整理区域に、新たに地区整備計画を定めるものです。

それでは、「地区計画の変更」の説明に入ります。なお、時間の関係上、変更部分を中心にご説明させていただきますので、あらかじめご了承くださいと思います。議案書は、5ページから11ページの、「新旧対照表」をご覧くださいとわかりやすいかと思いますので、こちらを使って、ご説明させていただきます。現在の内容を右のページに、変更内容を左のページに記載しており、変更部分をアンダーラインで示しております。

まず、「地区計画の目標」でございます。議案書は6ページ、7ページをご覧ください。ここでは、後半部分を一部変更し、「本地区計画は、開発許可を受けて整備された既存大学施設の区域において、みどりに包まれ

た良好な環境の維持保全に努めるとともに、北側の区域にあつては、当該施設と一体として周辺環境と調和した教育・学術・研究機能の拡充、周辺地域との交流を導く利便施設の立地及び既存住宅の生活環境整備を図るため、大学と地区住民・権利者の協働のもと、土地区画整理事業による基盤整備を進める。併せて地域特性に配慮し無秩序な開発を防止し、「みどり豊かな文化的な都市環境の形成を目標とする」としております。

続きまして、「区域の整備・開発及び保全の方針」でございます。今回、北側の土地区画整理区域を3つに区分しますので、「土地利用の方針」を変更し、大学キャンパス地区とあわせた4つの地区に、それぞれの特性に応じた方針を定めております。まず、慶應大学の敷地となっている、大学キャンパス地区では、「みどりに包まれた既存の大学キャンパス地区の良好な環境の保全を図るとともに、大学の国際化や研究領域拡大に対応する機能を導入する。」としております。

大学関連施設地区では、「大学キャンパス地区と一体となって教育・学術・研究機能の充実を図るとともに学生・職員等の居住施設を計画的に誘導する」としております。

次に、遠藤宮原線に面した、「学術研究支援・サービス施設地区」では、「地域との交流を促進する商業・サービス施設、交流施設を計画的に誘導する」としております。

最後に、「居住施設地区」では、「既存住宅の生活環境改善を図り、良好な低層住宅を配置するとともに、大学キャンパス地区の学生や教員等の研究活動を支援するための小規模居住施設を誘導する」としております。

「地区施設の整備の方針」、「建築物等の整備の方針」、「緑化の方針」につきましては、変更はございません。

続きまして、地区整備計画でございます。議案書は、8ページ、9ページをご覧ください。まず、「地区施設の配置及び規模」でございます。当初、大学キャンパス地区に、緑地 約 24,400 平方メートルを定めておりますが、今回、新たに、区画整理でつくられる道路に沿って、約 3,340 平方メートルを追加し、27,740 平方メートルといたします。

次に、「建築物に関する事項」でございます。まず、地区の区分でございますが、先ほど「土地利用の方針」でも示しましたように、地区を4つに区分し、「大学キャンパス地区」、面積約 31.5 ヘクタール、「大学関連施設地区」、面積約 3.1 ヘクタール、「学術研究支援・サービス施設地区」、面積約 1.1 ヘクタール、「居住施設地区」、面積約 0.7 ヘクタールとしております。

続きまして、「建築物の用途の制限」でございます。まず大学キャンパ

ス地区で建ててよい用途としまして、これまでの制限に加え、新たに（２）から（４）までの用途を追加しております。具体的には、「研究施設又は研究開発型施設」と「事務所」で、これらは、「大学キャンパス地区の大学若しくは大学院と共同で、若しくは連携して行う研究活動、又は大学等と事業者の連携による新たな事業創出に資する活動を行う施設に限るもの」としております。また、大学等の学生や教員等が居住するための「寄宿舎」を建てることができるようになります。

「大学関連施設地区」は、大学キャンパス地区と共通でございます。この２地区は、大学を主体とした地区ということで、第一種中高層住居専用地域並みの制限となっております。

続きまして、学術研究支援・サービス施設地区でございます。こちらで建てて良い用途として、（１）、（２）に記載しておりますように、既存宅地要件のある土地では一戸建ての住宅や、兼用住宅が可能となります。

そのほか、大学に附帯する「学校」や、「店舗や飲食店等の建築物」で、床面積の合計が、500平方メートル以内で、階数が２階以下のもの、また、大学と共同、連携により研究活動や事業を行う「事務所」、「公益上必要な建築物」とこれらに附属するものは、建築可能としております。

続きまして、居住施設地区でございますが、こちらで建築できるものとしては、「一戸建ての住宅」と大学等の学生や教員等が居住する「長屋」、「兼用住宅」、「公益上必要な建築物」と、これらに附属するものとしております。

続きまして、「建築物の容積率の最高限度」でございます。大学関連施設地区、学術研究支援・サービス施設地区は、10分の15、居住施設地区は10分の8としております。

次に「建築物の建ぺい率の最高限度」でございます。大学関連施設地区と学術研究支援・サービス施設地区は10分の6、居住施設地区は10分の5としております。

続きまして、「建築物の敷地面積の最低限度」でございます。議案書は、10ページ、11ページをご覧ください。ゆとりある空間を形成するため、大学キャンパス地区は1,000平方メートル、大学関連施設地区と学術研究支援・サービス施設地区は300平方メートル、居住施設地区は165平方メートルとしております。これらの制限は「公益上必要な建築物」や、「土地区画整理事業により換地された土地で、この規定に適合しないもので、その全部を一の敷地として使用するもの」については、適用されないものとしております。

次に、「壁面の位置の制限」でございます。学術研究支援・サービス施

設地区では遠藤宮原線沿いで3メートル、それ以外の道路及び隣地境界からは1メートル以上としております。また、居住施設地区では敷地境界から1メートルの壁面後退をするものとしております。

これらの制限は、(1) から (3) で記載してありますように、小規模な物置や、外壁や柱の中心線の長さの合計が3メートル以下のもの、高さ2.3メートル以下の自動車車庫については制限されないものとしております。

次に「建築物の高さの最高限度」でございます。建築物の高さは、全ての地区で地盤面から算定することとし、大学キャンパス地区、大学関連施設地区では、大学の既存建物の高さを超えないものとするため、25メートルとしております。学術支援・サービス施設地区では、沿道の圧迫感を軽減し、周辺景観に配慮するため、15メートルとし、住宅を含む建築物は、10メートルに制限してあります。また、居住施設地区では、低層住宅を配置するため、10メートルとしてあります。

続きまして、「緑化率の最低限度」でございます。敷地面積に対し、大学関連施設地区では10分の3、学術研究支援・サービス施設地区は、10分の2.5、居住施設地区では、10分の1.5の緑化を図ることとしてあります。

次に、「かき又はさくの構造の制限」でございます。学術研究支援・サービス施設地区と、居住施設地区で、「道路および公園に面するかき又はさくの構造は、生け垣または透視可能な高さ1.5メートル以下のフェンス等とする。ただし、門柱、門扉その他これらに類するもの又はフェンス等の基礎で高さが0.6メートル以下のものにあつては、この限りではない」としてあります。

最後に「緑化に関する事項」として、市道遠藤宮原線に面する部分については、敷地の出入り口を除いて、「幅3m以上の植栽帯を設ける」としてあります。地区計画の内容につきましては以上でございます。

変更の理由としましては、議案書12ページの理由書に記載のとおり、既存大学の国際化や研究領域の拡大に向けた学校施設の拡充に対応し、大学キャンパスと地域が連携した「学園文化都市」の形成を図ることを目的に、関係権利者から都市計画法第16条第3項に基づく申出がなされたものです。この申出案をもとに、本市で、上位計画との整合を図りながら原案を作成し、無秩序な開発の防止と、みどり豊かで文化的な都市環境の形成を図るため、変更を行うものです。

続きまして、議案書13ページ、「都市計画を定める土地の区域」でございますが、「変更する部分」として、遠藤字打越、字西ノ谷、字刈込、字

矢崎、宇諸之木並びに打戻字大谷戸地内としております。

次に、これまでの手続の「経緯」でございます。平成20年2月7日に、当初決定を行い、平成21年12月25日に、今回の変更案の申出が提出されました。平成22年2月19日から3月5日までの2週間、条例に基づく縦覧を行い、あわせて3月12日まで、意見の受付を行った結果、縦覧者は3名、意見書の提出はございませんでした。そして、2月23日に、申出案に関する説明会を開催したところ、14名の参加者がございまして、「建築物の高さを、あまり高くないものにしてほしい」とのご意見がございました。その後、申出案をもとに市の案を作成し、6月14日から28日まで、再度、条例による縦覧を行い、あわせて7月5日まで意見の受付を行いました。縦覧者及び意見の提出はございませんでした。そして、8月2日に都市計画説明会を開催したところ、10名の参加者がございましたが、都市計画に関する意見はありませんでした。その後、都市計画法に基づく縦覧を行いました。縦覧者及び意見書の提出はございませんでした。

以上で、議第1号 文化の森地区地区計画の変更に関する説明を終わります。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

会長
事務局

続いて、議第2号の説明をお願いします。

それでは、議案第2号、用途地域の指定のない区域における建築形態制限の指定内容の一部変更について、お手元の議案書とパワーポイントを使ってご説明させていただきます。

今回、文化の森地区地区計画の変更に伴い、用途地域の指定のない区域における、容積率・建ぺい率・道路斜線・隣地斜線の各指定数値は都市計画審議会の議を経て定めるものと建築基準法の中で規定されていることから、本審議会にお諮りするものでございます。

まず初めに、用途地域の指定のない区域における建築形態制限について改めてご説明させていただきたいと思っております。

本市における用途地域の指定のない区域とは市街化調整区域のことであり、この区域は、昭和45年6月10日に指定され、建築基準法の中で容積率10分の40(400%)、建ぺい率10分の7(70%)と制限が定められ、本市では、地域環境保全の観点から市街化調整区域に関しては、都市計画法の許可基準として第一種低層住居専用地域に準じた建築物の形態制限を行ってまいりました。

しかし、平成12年(2000年)5月19日の建築基準法の改正により、それぞれの地域の特性に合わせた制限を設けることが可能となり、市街化調整区域の良好な環境を維持・保全し、藤沢市のまちづくりにおける土地利用

用方針の実現のため、4つのエリアに分類した用途地域の指定のない区域における建築形態制限を平成16年（2004年）4月1日に施行しました。

4つのエリアとそれぞれの建築形態制限の具体的な指定数値について簡単にご説明させていただきます。スクリーンでご説明させていただきますが、お手元の図面集7ページも参考にご覧いただければと思います。

1つ目のA地区とは、一般基準地区で良好な居住環境の形成を図る地区として、容積率は10分の8（80%）、建ぺい率は10分の5（50%）と指定しております。

2つ目のB地区は、市街化区域との調和を図りながら漁業活動や海洋リクリエーション機能の再構築を図る地区として、容積率は10分の10（100%）、建ぺい率は10分の4（40%）と指定しております。

3つ目のC地区は、B地区を除く湘南海岸全域で風致地区として、自然と調和した快適な海洋文化ゾーンの形成を図る地区として、容積率は10分の8（80%）、建ぺい率は10分の4（40%）と指定しております。

4つ目のD地区は、主要幹線道路及び主要地方道路の沿道で、市街化区域内の路線沿いにおける用途地域の境界線の考えと同様に、幅員25m以上の沿道につきましては道路境界から50mの範囲、その他は30mの範囲で、容積率は10分の10（100%）、建ぺい率は10分の6（60%）と指定しております。

また、道路斜線はA～D地区、全て同じ数値で1.25の勾配、隣地斜線につきましてもA～D地区、全て同じ数値で20m+1.25の勾配と指定しております。

簡単ではございますが、以上が平成16年（2004年）4月1日に施行されました本市における用途地域の指定のない区域における建築形態制限の概略でございます。

それでは改めて今回の建築形態制限の一部変更についてご説明させていただきます。今回、建築形態制限を一部変更するのは先に都市計画課でご説明させて頂きました、文化の森地区地区計画区域内の一部でございます。

この区域を拡大いたします。このエリアは平成16年（2004年）に建築形態制限を指定した際には、A地区・D地区の一部として指定しております。この度、文化の森地区地区計画案の策定にあたり、現行の建築形態制限の指定数値では同地区計画の目標を達成出来ないことから、地区計画の適切な実現を図るため、新たにこの区域をE地区・F地区として変更指定し指定数値を一部変更するものでございます。

それでは、容積率、建ぺい率、道路斜線、隣地斜線の個々の指定数値に

ついでご説明させていただきます。容積率に関しましては、建築基準法第52条第1項第6号の規定の数値に基づき、A地区は10分の8(80%)、D地区は10分の10(100%)と定めております。しかし、本地区計画によりこの区域内は容積率の最高限度が緑色で示している大学関連施設地区及び茶色で示している学術研究支援・サービス施設地区は10分の15(150%)、オレンジ色で示している居住施設地区は10分の8(80%)と定められることとなります。それに伴い、E地区・F地区ともに建築基準法第52条第1項第6号の規定の数値より、10分の20(200%)と変更することで本地区計画の実現を図ります。補足となりますが、10分の20(200%)を選択したのは、地区計画で定められる10分の15(150%)が建築基準法第52条第1項第6号の規定の数値にないことから、この数値を選択したものでございます。

建ぺい率に関しましては、建築基準法第53条第1項第6号規定の数値に基づき、A地区は10分の5(50%)、D地区は10分の6(60%)と定めておりますが、本地区計画によりこの区域内は建ぺい率の最高限度が緑色で示している大学関連施設地区、及び茶色で示している学術研究支援・サービス施設地区は10分の6(60%)、オレンジ色で示している居住施設地区は10分の5(50%)と定められることとなります。それに伴い、E地区・F地区ともに建築基準法第53条第1項第6号規定の数値より、10分の6(60%)とすることで、地区計画の実現を図ります。

道路斜線に関しましては、建築基準法第56条第1項第1号・同法別表第3(に)欄5の項の規定の数値に基づき、A地区・D地区共に1.25の勾配と定めております。本地区計画では道路斜線の制限はございませんが、将来、同地区計画区域が住居系の用途地域に編入されることも想定し、E地区・F地区ともに建築基準法第56条第1項第1号・同法別表第3(に)欄5の項の規定の1.25の勾配で指定し、数値的な変更はございません。

隣地斜線に関しましては、建築基準法第56条第1項第2号ニで定められる規定の数値に基づき、A地区・D地区共に20m+1.25の勾配と定めております。本地区計画では隣地斜線の制限はございませんが、高さの最高限度が緑色で示されている大学関連施設地区では25m、茶色で示されている学術研究支援・サービス施設地区では15m、オレンジ色で示されている居住施設地区では10mと定められることとなります。これは本地区計画における壁面後退の制限と併せると変更する必要はないと考えられ、A地区・D地区でのこれまでの指定数値で、E地区・F地区における地区計画が実現可能なことからこれまでと同様の指定数値といたします。

これらの指定数値の一部変更をすることにより、文化の森地区地区計画

の目標である農・工・住が共存する環境共生都市の創出のため、適切な建築形態制限を行っていかうとするものでございます。

また、最後になりましたが、今後のスケジュールと致しましては、本審議会でご承認いただきました後、文化の森地区地区計画の決定に合わせて告示、施行を行ってまいりたいと考えております。以上で用途地域の指定のない区域における建築物の形態制限の一部変更についての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お願いいたします。

会長

ご苦労さまでした。ただいまの議第1号、第2号は関連がありますので、一括して質疑をしたいと思えます。ご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

A委員

議案書8ページ、表中で(1)学校とあるのは、大学は入るのでしょうか。私は「学校」というのは「小・中・高」までで、「大学」は別だったように認識しているのですが、念のためお伺いします。

事務局

学校教育法に基づく幼稚園、小学校、中学校、大学、各種専門学校も含めて学校というふうに定義しております。したがって、大学も入ると認識していただいて結構です。

B委員

ここは特定保留区域に指定されているのかどうか。それから議案書8ページの中で、第1種中高層専用地域と言われておりました。それは建築基準法施行令第130条の5だと思いますけれども、それだと学術・研究支援サービス施設は、第1種中高層専用地域を準用するということですが、居住地域は第1種低層住居専用地域を準用されるわけですよね。それと大学関連施設25メートルという高いものが建つけれども、ここも第1種中高層専用地域に含まれるのかどうか、お伺いします。

事務局

まず特定保留区域かどうかというご質問ですが、この地区については特定保留区域ではございません。現在、特定保留を設定しておりますのは、西北部の新産業の森(葛原地区)の部分と、御所見中心地区、こちらは住居系の特定保留ですが、その2カ所です。文化の森の部分については、市街化調整区域の中で地区計画を設定して、その中で調整可能なある一定範囲までの開発を可能にするという制度を使って、今回新たな地区整備計画を定めて建築ができるようにするというものです。

第1種中高層住居専用地域とご説明いたしましたのは、感覚としてそのような内容になっているということでございまして、今回、あくまでも市街化調整区域の中での地区計画設定をしておりますけれども、ここについては、将来、相鉄いずみ野線の延伸といったことも考慮しながら、長期的には市街化区域に変更することも考えられる。そういった中で将来、もし市街化区域になった場合は、第1種中高層住居専用地域並みの

用途地域になるであろうということを想定しているということです。それから居住施設地区等については、第1種低層住居専用地域等になるでしょうし、その他、沿道の部分については、もう少しいろいろな用途を考えていかなければならないかもしれませんが、今現在はそこまでは何とも言えないお話ですし、市街化調整区域の地区計画の中で考えていくに当たっては、あくまで緑豊かな環境を配慮した中で可能な範囲で、一定規模までの開発を認めるという趣旨で中身をつくっております。

B委員

将来的には市街化区域になるだろうというような説明ですけれども、そうした中で今回この土地は、市街化調整区域の中の区画整理ということで、非常に珍しい形態だそうです。本来は市街化調整区域の中ですと、耕地整理のような農地の整備ということがほとんどなんですけれども、神奈川県内でもこういう地区は非常に珍しいというけれども、将来99的に藤沢市が考えるというか、この部分を文化の森として独立して、それだけで将来的に成り立っていくのかなという感じがするけれども、北部の人口が減るようなこともあろうかと思えますけれども、そうした中でこの部分だけぽつんというふうなことをやって、果たして都市計画としていいのかなという感じがするけれども、その辺はどうでしょうか。

事務局

今回は、文化の森の地区計画の区域の中だけのお話ですが、おっしゃられるように、将来を想定した中ではここだけをぽつんと市街化にするということではなくて、もう少し広い範囲になるかもしれないということも想定はしております。ただ、それは今現在全くどのくらいの範囲になるかとか、鉄道なり新たな交通が来るのかということもまだはつきりしておりませんし、逆にそういうことがはつきりしていない段階で、今市街化するとか、しないとかという議論はできない段階であるということでございます。ただし、そういう状況ではございますが、慶應大学の新たな学術・研究機能の拡大とか国際化とか、そういったことに対応していかなければいけないということを踏まえて、そこまでの範囲のものを今回認めていこうということでございます。

B委員

これから先のことでよくわからないけれども、少子化がどんどん進んでいて、大学もかなり厳しい状況におかれている中で、慶應義塾ですから、将来的には心配はないだろうと思うけれども、逆にそういう大学施設が他に移転をするとか、厚木の青山学院の例もありますから、藤沢から慶應大学が逆に東京に行くということは今のところは考えられないと思うけれども、そういった中できちんとした計画をしていただきたいと思えます。

もう一点は、この辺は優良な農地がたくさんあります。農業を一生懸命やっている方もいますので、その近辺に高層のものが建ったり、住宅やアパートが建ちますと、必ず日照とか通風の問題が起こってきます。遠藤地区は果樹等に力を入れているので、日照、通風が悪くなりますと、作物の出来、不出来に関係してくるので、その辺も考慮に入れた都市計画をお願いしたいと思います。

事務局

今回も大学関連施設地区を含めて25メートルの設定になっております。こちらについては既に25メートルの建物が建っておりますので、それに合わせております。こちらについてはキャンパスの上の敷地の部分ですので、直接周囲の農地への影響はないものと考えております。その一段下の方になります遠藤宮原線の沿道部分については15メートルの高さとしておりまして、概ね5階建て程度でございます。この北側については、遠藤宮原線が幅員25メートルでできておりますので、その反対側までの影響は余りないものと考えておりますし、今後も含めてこの辺一体については、当然農地も広がる地域ですので、前回も市街化調整区域における高さの問題というようなことをご指摘があったかと思うんですけども、そういったことに十分配慮した中で、今後も計画を進めていきたいと思っております。

C委員

それに関連して、余りにも慶應大学に依存し過ぎているような気がするけれども、優良な農地であるならば、学問、学術と実験農場といったものとリンクさせていくような農業大学を誘致することも必要ではないか。慶應大学は従来は早稲田、慶応というネームバリューで来たと思うけれども、これから先どうなるか。どちらかという、藤沢にある学部はマイナー部分で、今、大学は学生集めで四苦八苦しているのが現実だと思うんです。ですから、今、農業が見直されてきていて、バイオといった研究施設が必要になっているのではないかと。ほかの大学の進出を可能にするようなプランも必要ではないかと思えます。

事務局

大学の関係でご紹介だけさせていただきますと、バイオとかの農業関係では、六会にある日本大学の生物資源科学部がございしますが、そちらで市内の農家の方と新種の研究とかをかなりやっているところです。藤沢市は大学と市と包括協定を結びまして、いろいろな研究とか交流とか、地域とのつながりを深めることとかさまざま取り組んでおります。そういうことでは市内にある慶応、日大の生物資源科学部、それから湘南台にある多摩大学、辻堂にある湘南工科大学とそれぞれの大学が特色を持っておりまして、市とさまざまな形で交流を進めているところがございます。健康と文化の森については、SFCと一体的にやっているところ

であります、慶応の方も総合政策学部、環境情報学部、看護医療学部
とさまざまな展開をITを基本にやってきておまして、地域との交流
も進んでおりますので、健康と文化の森については、慶応との研究を含
めた交流というものを今まで以上に発展させていきたいと市としては考
えておりますので、ご理解をしていただければと思います。

D委員

15メートルいっぱいのところ、道路から3メートル以上ということ
については、余り圧迫をしないようにというコンセプトをいただいてお
りましたので、3メートルに関して今まで議論経過があったのか、ある
いはこれに対して市側は何か見解をお持ちなのか、お尋ねします。

会長

外壁後退の距離のことをおっしゃっていると思います。

事務局

外壁後退について、宮原線につきましては3メートル後退ということ
ですが、一番下の緑化に関する事項を見させていただきますと、沿道の緑化
を図るということで、こちらについても植栽帯を3メートル設けるとい
うことで、ある程度中低木のものも含めて植栽をしていただいて、景観に
配慮していただくということで、一応3メートルというものを設定して
きております。

D委員

その辺のポイントは、こういう地区ですので、沿道に高い建物がある
とすると、その前にゴルフの練習場があるのですが、あれは建物という
か、そんなに圧迫感はないのですが、しかも道路から建物まで何十メー
トルか離れているし、ここはイメージ図で見ると、近いところに大きい
建物があるなという意味で3メートルを、例えば5メートルとか緑地帯
をもっと取っていただくような考えは全くないのでしょうか。

事務局

区画整理の街区の形状上、裏面までの距離が約30メートルになってお
りまして、建物、駐車場等も考慮して3メートルぐらいが適当かなとい
うことで、奥行きがもっとあればもう少し頑張っていたきたいという
こともあったのですが、区画整理の道路の配置等を考慮して一応3メー
トルということで、市の方も了解してきたという形になっております。

E委員

今の壁面の位置とかいろいろな意味でルールが定められてきているが、
実際に区画整理が着手されていて、この中にお住まいの方はどこに換地
していて、どこに自分の家が建つかというのは定まってきているだろ
うと思うんです。そうすると、具体的に自分の家はどんな家を建てよう
かと線を引き始めている方もいらっしゃるのではないかなと思うんです
が、既にこういった形の地区計画になりますという説明が十分に地元の皆
さんにされてきているのかというのが1点。

それから居住施設地区の中の住宅、ここは「一戸建ての住宅又は大学
等の学生若しくは教員等が居住する長屋に限る」とあるが、「長屋」とい

うのは学生や教員が住むアパートという理解でよろしいんですか。

事務局

この「長屋」につきましては、「大学とその関連の教員等」という注釈がついているわけですが、そういう用途であればアパートで、長屋というのは建築基準法上の言葉になるのですが、それぞれに入口が、例えば上と下であれば上にも階段が外からつながっているという形態のものですけれども、一般的にはアパートと言ってもいいかもしれません。

それから地権者の方々への説明は説明会等やっておりますが、その前段で西北部担当あるいは組合を通じまして、お話し合いをさせていただいている状況です。

E委員

「長屋」ですけれども、そこに住む方々の土地活用にかかってくる話だと思えます。実際に建物を建てるとすると、開発の許可とかの申請が上がってくると思えますが、その中であくまで学生なり教員の方々に住むものと確認した上での許可申請になるのか、あるいはそういう形で許可をしておきながら、実態的には学生以外の一般の方が居住をしているということも起こり得るのではないかと思うが、その辺はどうお考えですか。

事務局

地区計画の場合、建築制限条例を定めて建築指導課の方で最終的に建築確認を受けていくものがありますけれども、その前段で都市計画の方で地区計画に適合しているかどうかということをチェックする形になります。そういった中身については、誰が住んでいるかというのは建築基準法では制限できませんので、都市計画の窓口の中でそれは十分に運用をしていくという形になります。

会長

入居する人もチェックをした上で許認可の手続は定かではないけれども、届出勧告の範囲ではできますという意味ですね。これは神奈川県との協議の中で、こういう条件をつけているという経緯もあって、市としてはつけないけれども、つけさせられているという面もあるんです。

B委員

関連ですけれども、地区計画が終わりまして、居住区域の建築協定というのはされるんですか。

事務局

地区計画である程度出ておりますので、今、建築協定までは考えておりません。

B委員

建築協定はしないということですか。

事務局

そうです。

会長

土地の所有を確認したいんですが、大学関連施設地区というのは、慶應大学が土地を所有するのでしょうか。

事務局

大学関連施設地区につきましては、慶應大学が持っている土地と区画整理で生じる保留地と一般の権利者の部分があるため、先ほどの説明に

もあったのですが、換地上小さな街区も出てきてしまうということで、300 平米という最低限度を設けるといって取っておりますので、権利者はかなりおまして、一応借地の契約を結びまして、年数はわからないのですが、定期借地権みたいな形でやっていくということを聞いております。

会長

先ほどの周辺に対する圧迫というのは、あそこの道路は広いからそうはないけれども、あの雰囲気、せっかくゆったりしたところに迫ってくるというのを防ぐ意味で3メートル後退して、高さも15メートルというけれども、15メートルがきちんと書かれているのは学術・研究支援サービス施設地区の方です。同じ遠藤宮原線沿道でも大学関連施設のところは高さ制限が25メートルになっている。大学と一緒に持っているならば、自主的に15メートルで配慮しながらつくっていくことができそうな気がするけれども、いろいろな人がいると、その辺はそういうふうにはなりそうにないけれども、それはやむを得ないという割り切りなんでしょうか。あるいは事実上15メートルに近いところで行政指導的にできますという感じでしょうか。

事務局

文化の森の整備のイメージ図が資料集の最後にありますが、大学自体が今25メートルになっておまして、この大学関連施設地区の特に大学に近い部分、スクリーンでは上の部分になるのですが、ここにはある程度今ある研究棟と同じような高さのものを建てたいということで25メートルという形になっておまして、どちらかというと学術・研究支援サービス施設の上側になる学生寮をつくる部分ですが、ここについては左側に居住施設地区が来ますので、住民の方から、のぞかれるとか、圧迫感があるという話になっておまして、自主的に3階建て、15メートル以下に抑えるような計画で来ておりますので、制限としてはないのですが、そういう住民の方の声も聞きながら、慶応としては建物計画を立てていくことを聞いております。

沿道の方については25メートルにしたいという慶応の要望と、地域の方からもそこは下げてほしいというものがございました。先ほどの学術・研究支援サービス施設地区につきましては、説明会でももう少し下げてほしいということがありましたので、その意見を踏まえて下げてきたのですが、その奥については市としても下げる考えはございませんでした。

会長

過去、散々もんできているので、ここであまり新しい条件を入れるのはちょっと好ましくないと思います。さっきの説明だとそういうことが出てきちゃうので、ここをむしろ15メートルに定めているのはこちら側

のかたまり全体を15メートルにしたいという趣旨なんだという説明なら少しわかるけれども。

議案2の方は議案1を可能にするために建築基準法の制限を全部地区計画の内容に追随するという趣旨の話ですので、余り内容的には問題ないかと思います。特にご発言がないようでしたら、この件については原案どおり承認するという事でよろしいですか。

(「異議なし」の声あり)

会長 それでは、そのようにいたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

会長 次に、報告事項が3つございます。

最初に、1. 都市マスタープランの改定について、説明をお願いします。

事務局 「報告事項の1、藤沢市都市マスタープラン改定について」ご報告申し上げます。都市マスタープラン改定につきましては、第123回審議会で諮問して以来、毎回、審議会において経過を報告する等、継続審議をお願いしているところでございます。資料3「報告事項-2都市計画マスタープラン改定について」という資料をご覧ください。スクリーンでも資料と同じものを映しますので、見やすい方をご覧ください。

1ページをご覧ください。前回の第129回都市計画審議会では改定にむけたスケジュールの見直しについてご報告いたしましたが、再度、スケジュールをお示ししております。新総合計画の検討及び策定期間と調整しながら、今年度内の改定をめざして作業を進めております。

2ページと3ページでは、「新総合計画基本構想との整合」についてお示ししています。2ページでは、総合計画全体と都市マスタープランの関係性についてお示ししています。3ページでは、新総合計画のうち、「基本構想」の都市ビジョンとの整合性についてお示ししておりますが、全体を通して、新総合計画との整合を図りながら進めていくこととなります。

次に、5ページからは「全体構想」のたたき台をお示ししています。第128回都市計画審議会では「全体構想」のうち、「Ⅰ. 基本理念」「Ⅱ. 目標とする都市」についてたたき台をお示しいたしましたが、今回は、全体的に見直しました「Ⅰ. 基本理念」と、「Ⅲ. 都市づくりの基本方針」部分の資料となっております。

それでは、「全体構想たたき台」について、ご説明したいと思います。6ページをご覧ください。各ページの右側に、四角の枠には現行の都市マスタープランからの変更の考え方、角の丸い枠には新総合計画と整合

を図っている点等のうち、主なものを示しております。「Ⅰ．基本理念」です。策定協議会でも様々なご意見をいただき、全体的に書き直しを行なっております。大きく5つのブロックで構成されていますが、1つ目のブロックでは、「藤沢市の持つ豊かな自然資源等を活かすことを明確にする」ということと、近年盛んに言われている『コンパクトな都市構造』を藤沢市では長年にわたって構築してきていること等を追加いたしました。

2つ目のブロックでは、社会状況の変化に対応した修正とともに、全国的に都市として直面している「都市間競争」や「都市経営コスト」等について追加しています。そして、後半では、藤沢市が都市全体を見据えた中で取り組むべき事項として「将来の人口減少を見据えた都市づくり」や「高度成長期に整備した多くの都市基盤の更新・改築に対する方針」等をあげ、選択と集中が求められることを示しております。

3つ目のブロックでは、めざす都市の姿として「誰もが住み続けたい、質の高い都市」を形成することを掲げています。

そして、4つ目のブロックでは「質の高い都市」について、具体的に都市づくりの方向性を示していますが、「低炭素社会の構築」や「成熟社会にふさわしい連携」等を新たな視点として加えました。

最後の5つ目のブロックでは、市街地の再編等、将来のあるべき姿を見据え、地球環境などの大きな視野を持ちつつ、都市づくりを進めることを示しています。

続きまして、「Ⅲ．都市づくりの基本方針」に移らせていただきます。7ページをご覧ください。現都市マスタープランで示されている5つのテーマに、「5．美しさに満ちた都市づくり」を1つ追加し、6つのテーマといたしました。ここで考えている「美しさ」とは、都市景観や街並み等の直接的な美しさに加え、ユニバーサルデザインがもたらす美しさ、人々が自立的に活動・交流できることの美しさなどを含めており、この多くの美しさにより、ゆとりが感じられ、暮らす場として選びたくなる質の高い都市の形成へと繋がると考えています。この藤沢市が考える「美しさ」を高めていく都市づくりを追加して、将来都市像の実現を図ってまいります。

また、現都市マスタープランの「環境と共生する都市づくり」を、より地球環境問題への取り組みを進めていくという意図から「低炭素社会構築にむけた都市づくり」といたしました。

次に、テーマごとに変更点をご説明いたします。時間の関係もございませんので、大きな変更点のみご説明させていただきます。まず8ページ

「1. 13 地区別まちづくり」をご覧ください。こちらでは、まちづくりマネジメントや市民力・地域力について、一步前進する形で表現を修正しました。

次に、9 ページ「2. 活力を生み出す都市づくり」をご覧ください。こちらでは、①で都市拠点ごとに今後進めていく施策を示しました。続けて 10 ページをご覧ください。②として、工業系市街地の維持、さらに③で、協議会で多くご意見のあった農業・漁業の振興や市民との交流、あるいは地産地消の考え方について強調いたしました。④では、これまで江の島や湘南海岸に限定していた観光交流を、市全体に視点を広げお示ししています。

続いて 11 ページをご覧ください。西北部地域の基盤整備について書いている⑤の中に、市街化調整区域での幹線道路沿道部分での土地利用についてお示ししています。

次に、12 ページ「3. 低炭素社会構築にむけた都市づくり」をご覧ください。最初の文章部分で、低炭素型の都市構造をめざすことを示しているとともに、本市の自然の豊かさ、あるいは生物多様性や防災、環境等の視点を織り込んでおります。また交通のうち環境に関する視点については「②低炭素型で利便性の高い交通体系の構築」の中でお示ししています。

次に、14 ページ「4. 災害に強く安全な都市づくり」をご覧ください。まず、現都市マスタープランにあった「バリアフリーのまちづくり」についてはより充実するために「5. 美しさに満ちた都市づくり」へと移動しました。

続けて 15 ページをご覧ください。新たに「③地域防災力の強化」と「④防犯に配慮したまちづくり」を追加しました。

次に、16 ページ、新たに追加したテーマである「5. 美しさに満ちた都市づくり」をご覧ください。まず、文章の中で、今なぜこのテーマを追加するのかという点、そして藤沢市が考える美しさ、めざす美しさとは何か等をお示ししました。次に進めていく施策として、まず「①自然や歴史・文化等を感じる湘南・藤沢景観づくり」で景観づくり、歴史・文化を活かしていくこと等を示しました。また、高齢社会における暮らしやすさとして、身近な場所での活動・交流ができる地区拠点づくりとそれを支える交通環境形成について②でお示ししています。そして、③で施設としてのバリアフリー化、そして空間としてのユニバーサルデザインの導入を示しています。

続けて 17 ページをご覧ください。④では、高度成長期等に整備した都

市基盤や既成市街地の更新、再魅力化等についてお示ししています。最後の⑤では、身近な居住環境におけるゆとりと潤いの維持・向上について示しています。

そして、18 ページ、最後の「6. 広域的に連携するネットワークづくり」です。こちらでは③で、広域連携による観光交流の充実を新たに追加しています。以上が、急ぎ足となりましたが、全体構想のたたき台についての説明となります。

次回の審議会では、地区構想、推進方策も含めた改定素案をまとめ、報告してまいりたいと考えております。今回は、全体構想のみとなりますが、ご意見等ございましたら、よろしくお願ひいたします。

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ひいたします。

この基本理念と6つのテーマというのは、今回初めてご披露いただいたんですか。今までの都市マスタープランでは、6つのテーマについては5番の「美しさに満ちた都市づくり」というのがなかった。項目自体はあったけれども、今の新しい改定作業の中で、このようにしたいというのは今回が初めてということですね。

事務局

そうです。

F委員

資料の2ページ、「新総合計画の基本構想との整合」ですけれども、左側の縦に総合計画の基本構想と基本計画と実施計画の3部構成になっていて、右側で都市マスタープランは総合計画の基本構想とか基本計画に対応してつくり込んでいくというふうに理解すればいいのかなと思うんですが、今、ご説明の都市マスタープランの全体構想の改定のたたき台ですけれども、この中にこういった姿を目指すとか、こういうことをやっていくんだというようなことがいろいろ書いてあるけれども、これをアクションプラン的なそれぞれの項目について具体的にどうするんだというような部分については、都市マスタープランの中で示されるのか。それとはまた別の計画といった中でもまれていくのか、その辺を教えてください。

事務局

都市マスタープランにおきましては、具体的な細かい事業の今後のスケジュールといったものについては、それぞれの個別のマスタープラン、例えば緑の基本計画とか、環境基本計画とか、そういったものに委ねるという部分がございます。ただ、今回、都市マスタープランでプロジェクト的に大きなものについては、ある一定の見通しみたいなのを最後に入れていくべきだろうと考えていますし、そのマスタープランそのもの見直しを、ある一定期間で繰り返しやっていくということを最後の

方にうたおうというふうには考えています。ただ、それぞれの事業の細かいものについては、ほかの計画に委ねるという考え方でございます。

F委員

都市マスタープランというのは、環境基本計画みたいに年次報告というか、環境白書のようなものは今まで作成していなかったという理解ですけれども、せつかくこういう基本方針、目標を掲げて、それを我々が見たときにどういうふうに追跡というか、進捗管理という立派なものではないけれども、ここでうたわれている部分については、どこでもまれて実現に向かって努力されているのか、達成できる、できないというのは結果の話で、いろいろ過程がありますので、書いてあることを全部実現しなければいけないと理念はそうですけれども、なかなかそうもいかない部分があると思うんですが、うまく行っていないというのは、外的、内的いろいろな要因があると思うんですけれども、そういうのはどこで見ることができるのか。全部の項目を見るのは無理な話ですけれども、ちょっとこういうところを見ておくといいとか、気をつけておくといいというのがあれば、教えていただければと思います。

事務局

確かに10年前に策定した都市マスタープランについて、年次報告とかはしておりません。本来であれば、もっと早く見直しをすべきであったという考え方も一方ではございます。ただ、10年間を経て今回見直しをするに当たりまして、当初つくった都市マスタープランのいろいろな施策についてどうであったのかという評価だけは一応させていただいております。それは協議会の方の資料に出したりしてありますので、もしご覧になりたいければ、都市計画課の方でお見せできると思います。

今後につきましては、都市マスタープランは都市計画を今後変更していくときのさまざまな基本的な方針というような位置づけが強くございます。ですから、実施計画というような位置づけはなかなか出てこないというところがございますが、先ほど申し上げましたように、推進方策というのを前回も立てておるのですが、そういう中に今後の進行管理をどういうふうに位置づけていくかということは、いろいろな計画の中で散々言われていることでもありますので、都市マスタープランにおいても、そのところは今回はしっかりと最終的な段階になるかもしれませんが、位置づけていきたいと考えております。ですから、これから先についてはどういう段階で見直すかとか、進捗状況についてはどういうような時点で明らかにしていくかというようなことをきちんとうたっていきたいと思っております。

G委員

F委員のご意見に全く同感です。きれいな言葉が並んでいますが、それが本当に具体的に実行されていくのかどうか、ちょっと気になります。

例えば10ページの④の2番目に「江の島や湘南海岸の景観・風致の保全に向けた」とありますが、私の実感として風致は保全どころかどんどん乱れていっていると日々感じています。それと「周辺環境と調和した観光・交流施設の誘導」というのは、わかりにくいということもあります。これは一例です。ただ、全体としてこういう言葉がきれいに並んでいるけれども、本当にこれが実行されていくのだろうかというのは、住民として気になるところです。

会長

今のような発言は、実は結構多いんです。都市マスタープランというのは、どこまで実現したかチェックできるようなはなかなか書いてないんです。こういう方向を目指していきますと書いてあるけれども、目指したかどうかというのはなかなかチェックできないので、私などもぜひアクションプラン的に道路をどこからどこまでやるとか、向こう3年間の間にこのテーマに関するこういう施策を実施するというような、行政が施策を実施して、作戦を展開するということが行われたかどうかというのはチェックできるんです。その結果がどれほど効果があったか、これはもう1つ難しいわけですが、行政の行動がちゃんと行われたかということがチェックできるようなアクションプラン的なものが後ろに入ってくると、後々マスタープランをちゃんとやっている、それに基づいて頑張っていますかということが言えるという、そんな気がしているんです。

H委員

マスタープランができたのは十何年前で、確か翌年に国の方からマスタープランはこうつくりなさいという通達が出て、市民を巻き込んでつくり出したと。そのときに建築界で話題になったのが、同じようにマスタープランが議会の議決案件ではなくて、市民の合意を得ているのかどうかというのは、その当時マスタープランがドイツとかでは議決案件になっていて、それとの比較が話題になったのを記憶しているのですが、その辺は今も合意的なシステムは藤沢市でも変わらないのでしょうか。

事務局

策定については都市計画法で定められておりますけれども、議決を経るということについては定められておりません。基本的には総合計画の基本構想が自治法で定められておりまして、その基本構想に整合を取るということで、議会との位置関係はそういうことになっております。ただ、行政としては、こういう策定に当たっては非常に重要なプランですので、議会の方へはきちんと報告をしていきたい。策定に取り掛かるときも報告をいたしました。今回、同様の内容を議会の方には報告し、また、12月、2月議会と段階を経て都市マスタープランの策定について報告をさせていただきたいと思っております。その段階でいろいろ議会の

方からもご意見を賜ることになるかと思えます。これについては総合計画の策定が今進められておりますので、どうしても総合計画との調整と申しますか、総合計画は来年1月末を目標に実施計画まで定めるスケジュールで進んでおりますので、その後には都市マスタープランとしては最終的に総合計画の内容も踏まえつつ、計画として決定をしていきたいと考えております。都市計画審議会には、諮問しておりますので答申をいただくという形になります。

会長

今のお答えのとおりですけれども、都市マスタープランのオーソライズ的方式は法律上何も書いてないんです。それをそれぞれの自治体がオーソライズ手続をサボると、それで信頼を失いますから、法律には定めはないけれども、かなり頑張って議会で報告したり、住民の方々とのやりとりを密度を上げてやったりというようなことは、自治体の裁量でいろいろなやり方をしているということだと思います。

C委員

お題目のように、いろいろと美しい言葉で載っていますけれども、この中でまずできるものから早急に手がけていくことが必要ではないか。例えば10年前につくったものを見直すというよりも、10年前に着手していたら今のように失われていなかったのではないかなという様なものもあると思う。例えば旧藤沢宿の古い街並み、建物、こういうものを放ったらかしにしておくと、どんどんマンションが建ってしまう恐れがある。市の広報等を見ても活性化、活性化という言葉を使っているけれども、「活性化」って一体何だろう。箱物をつくるだけが活性化か、違うと思うんです。伝統的な保存すべきものというのは、1つでも2つでもいいから保存のために早い段階で着手していく。いつまでたっても藤沢の名物は江の島海岸だけでは物足りないという気がします。もっと藤沢の古い茅葺の農家とか、そんなものも保存すべきものであれば資金の助成をしてでも保存しておかないと、いつかなくなってしまう。皆さんご存じの方もあるかと思うんですが、小田急電車の読売ランド駅の山側、日本女子大側の線路のすぐ向こうに茅葺の家があるんです。この家の茅葺は非常にお金がかかるけれども、市からの補助でいまだ茅葺が保存されている。こういったものは藤沢市内でもまだ、まだいっぱい残っているのではないかと思います。そういった先祖が残していったもの、遺産というものを今すぐ保存するように手がけていくことが必要ではないかと思えます。

事務局

都市づくりの基本方針として「美しさに満ちた都市づくり」ということで、今後の都市に必要な点として今回、都市マスタープランに位置づけたことから、重要さは高いと感じております。これについては、同時

期に景観に関するマスタープランである景観計画も一緒に定めておりますので、その中で景観上重要なものは残していくことをあわせて施策の中で取り組んでいきたいと考えております。

会長

C委員がおっしゃったことは非常に重要だと思います。ただ、どこまでそれをやっていくかということ大きな方向の中で位置づけないと、税金を投入することもままなりませんから、本当に文化財級になってくると個別の単品でもできますけれども、そうでない、ある程度面的に存在して、しかし文化財とまでいかないものを政策的にしっかりガードするのかどうかというのは、社会的に合意を得ないとなかなかできない。その合意を得る手続がまさにこれだと思うんです。今のようなことは相当議論されるべきだと思います。

F委員

今、会長が言われたこととよく似ているというか、一緒なのかもしれませんが、例えば我々市民の立場ででき上がったマスタープランを見たときに、でき上がった時点で藤沢市は藤沢のまちをどういうふうにしていきたいのか、どういう形でまちづくりを、まちづくりと一言で言っちゃうと、皆さん、いろいろなとらえ方があると思うんですけれども、5年後、10年後にどういう姿にしていきたいんだというのが、できるだけ具体的に読み取れるような仕上がりになると、現行のマスタープランもボリュームのあるものですので、特に、前回から藤沢13地区に分けてそれぞれの地区で目指すべき方向性が示されていたと思います。今、市では地域経営会議を中心に13地域でそれぞれ主導的にまちづくりを含めて進めていこうというような方向性もあると思いますので、ぜひ、どこまで盛り込めるか尽力いただくことになると思うんですけれども、つくったところがスタートだと思いますので、スケジュールを見ますと、都市計画審議会に報告をいただいたり、地域経営会議での意見交換とか地区別の説明会とか、いろいろプロセスを踏んでつくり上げていかれると思うので、ぜひ実のあるマスタープランにしていだければと思います。

会長

これからも時々報告があると思いますが、今日はこのあたりでよろしゅうございますか。

(「異議なし」の声あり)

会長

それでは、都市マスタープランの報告については以上といたします。

××

会長

次に、その他の2件も含めて3件あるようではありますが、時間の関係でその他の事項を先にやって、それから都市計画道路の見直しに戻った方がいいと思います。

事務局

それでは、先に(1)の次回都市計画審議会に附議させていただく予定

案件である「建築基準法第 51 条ただし書許可」についてご説明させていただきます。その前段として、現在、本市が進めております「貯留管整備事業」が関連いたしますので、先にその概略をご説明させていただきます。

本市の下水道事業は 1955 年から整備を進めまして、そのうち南部処理区の主な区域では汚水と雨水を 1 本の管で流す合流式を採用しております。しかし、市街化の進展により雨水の浸透面積が減少し、台風や異常気象に伴う集中豪雨などの短時間に降る大雨により、南部処理区では浸水被害がたびたび発生しております。そこで、本市では 2000 年度に南部処理区における「合流式下水道改善計画」を策定し、計画に基づき貯留管整備を進めております。貯留管というのは、豪雨時に既設下水道管が一杯になって、地表面にあふれてしまう前に、分水施設からあふれた下水を一時的に貯める施設です。そして貯まった下水を、晴天時にポンプで既設下水道管に戻し、辻堂浄化センターで処理をした後に海に放流します。この貯留管により浸水をなくすと共に、川や海をきれいにすることができるというものです。スクリーンにお示ししているとおり、2002 年度に辻堂南部地区（2004 年度供用開始）、2004 年度に羽鳥地区（2007 年度供用開始）で貯留管整備を行い、現在、藤沢西部地区（2008 年度～）において貯留管築造工事（2010 年度供用開始予定）を行っているところです。

次の計画として、2011 年度から鵠沼東部地区において貯留管築造工事を実施する予定となっております。鵠沼東部貯留管築造工事では、藤沢市片瀬から鵠沼藤が谷四丁目までの道路下に、直径 3.5 メートル、延長 655 メートルの貯留管を築造し、約 6,100 立方メートルの下水を貯留することができます。

工事の方法としては、発進基地に大きな立坑を掘り、掘削機械を設置し、道路下を掘り進みながら管をつくるシールド工法により計画しております。この発進基地として、藤沢市片瀬にあります藤沢金中食品市場という民間の卸売市場の敷地の一部を借地する計画となっておりますが、その際に既存建物の一部撤去、移転等が必要となり、建物用途が卸売市場であることから、建築基準法第 51 条の対象となるものです。卸売市場につきましては、卸売市場法によって定められているものですが、生鮮食料品の卸売りを行うために設置され、商品を適正価格で消費者まで供給することで、地域住民の生活の安定、向上を図るという役割を持っており、建築基準法第 51 条では「卸売市場の用途に供する建築物は、都市計画においてその敷地の位置が決定しているものでなければ、新築し、又は増築してはならない。ただし、特定行政庁が都市計画審議会の議を経て、その敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可した場合においては、この限りでな

い。」と規定されております。藤沢金中食品市場につきましては、民間の卸売市場であることから、都市施設としての恒久性の担保が困難であり、都市計画において、その敷地の位置を決定できないため、ただし書の規定により、都市計画審議会の議を経て許可しようとするものです。

次回都市計画審議会での卸売市場のただし書許可の詳細についてご説明し、ご審議いただきたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。

会長 建て替えの施設の現状について少し説明できますか。

事務局

正式なものは次回のときにお話をさせていただきますが、金中食品市場については、昭和 30 年に卸売市場として許可されております。このときには敷地が 3,221 平米で、延べ面積が 966 平米でありました。このときは建築基準法の許可を取ってつくっただけです。その後、増設をされておりますが、昭和 58 年には、最新の建築確認の状況でございますが、延べ面積が 1,432.5 平米まで増えております。それまでの間は当初の延べ面積に対して許可を取った面積の 1.5 倍を超えることにならないので、都市計画審議会の議を経る必要はなかったということになりますけれども、今回は、下水道の貯留管の立坑をそこに設置するというので、ある部分を同じ敷地内に移転をしてもらうことになります。そうしますと、その面積が当初許可を取ったときの 1.5 倍を超えることになるので、新たに許可を取る必要が出てくるということになります。そういう意味で次回の都市計画審議会に報告をさせていただきたいということでございます。

それから、昭和 57 年と 58 年、さらに前の昭和 40 年頃にも一部取り壊し移転、増設がされているようですが、その際建築確認がとられているのか、要は検査済証がとれているのか、市で確認できない問題が残っています。そういう問題がありますが、移転補償そのものについては弁護士との相談等さまざまやった中では、現在あるものということになりますので、それは補償の対象になるというお話はいただいております。そういう経過がありますので、建築指導課サイドとしては、今回、この許可を取ることによってきちんと是正計画というものを出させた中で、全体の法的な許可の整合とかさまざまな手続の整合性を図っていきたいということになるかと思っております。そういうところが論点になりますので、今日のところは、こういう案件を次回に附議をさせていただきたいということのお話をさせていただいて、次回はもう少し詳細になるかと思っておりますので、その中でご議論いただいて、全体としては事業の推進ということでは、この地域の浸水対策にとって不可欠な事業でありますので、都市計画的な観点、また建築的な観点から整合をきちんと図

っていきたいと考えておりますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

会長

無理して説明していただひて恐縮でしたが、非常にわかりやすく言つてしまうと、51条の対象の施設が必ずしも適法にできていなかったかもしれない、その辺が確認し切れないということですが、そういう状態の建物をこの際許可という形で、全体が合法であるというふうに整理し直すと、浸水対策として市が進めることに協力してもらおうという背景があるということで、少しすっきりしない面があるけれども、この際にやりたひということだと思ひます。

何かご質問・ご意見がありますか。

それでは、これは次回に議論することにいたします。

×××

会長

次に、(2)生産緑地の変更について、お願ひします。

事務局

次回審議案件の生産緑地地区の変更について、簡単にご説明いたします。生産緑地地区の変更につきましては、昨年7月から今年7月までに農業の主たる従事者の死亡や故障を理由に買取り申出され、廃止、縮小となったものについて、手続きの関係で毎年1回11月にご審議をお願ひしているものでございます。今回は、廃止5箇所、縮小4箇所の他、土地区画整理事業の換地処分を目前に、換地前の形から換地後の形に位置、区域及び面積を変更するもの6箇所を合わせてお諮りする予定としておりますので、次回審議会でご審議のほどよろしくお願ひいたします。

会長

よろしいですか。

それでは、報告事項の2.都市計画道路の見直しについて、これも時間がなくなってきましたので、手短にお願ひします。

事務局

7月に行つたパブリックコメントの結果を中心に簡単に報告をさせていただきます。本日は特段資料を用意しておりませんが、よろしくお願ひいたします。前回の都市計画審議会でご路線の存続・廃止の素案を報告させていただき、その後、7月1日から30日間パブリックコメントを実施いたしましたところ、見直しの素案に対して33名の方からご意見が寄せられました。主なご意見といたしましては、今回、存続候補とした路線に対しては、特に本市の南部地域において防災上の延焼遮断帯や避難路としての必要性が高いとして残した路線について、既存住宅地内の環境を壊すなどの理由から、廃止を要望するご意見が多く寄せられる一方で、早期整備を要望するご意見もございました。

また、廃止候補とした路線に対しては、廃止に賛成するご意見は寄せられましたが、廃止に反対されるご意見はございませんでした。そして見直し方針素案の中では、今後のまちづくりを考えた上で新たに必要と

される路線を追加候補路線として挙げておりましたが、この追加候補路線に対するご意見としては、(仮称)湘南台寒川線の早期整備を要望する意見、(仮称)南北線の早期整備を要望する意見、そして本市の西北部に計画している(仮称)遠藤葛原線に対しては自然を破壊するといった理由などからの反対意見が寄せられております。

これらのご意見に対しては市の考え方を付して公表いたしますが、今後の予定といたしましては、庁内での議論を経て専門部会を10月に開催させていただき、その中で考え方及び見直し方針の案をまとめてまいりたいと考えております。また、その結果につきましては、次回11月開催予定の都市計画審議会に最終的な見直し案をお諮りさせていただき予定としております。その後におきましては、12月の市議会への報告を経て、結果の公表という流れで進めてまいりたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。以上で都市計画道路の見直しについてのご報告を終わらせていただきます。

会長

前回ご報告をいただいた方向で大きな意見は出ていないということだと思います。特にご発言はございませんか。

それでは、この件も伺ったということにいたしたいと思います。

ちょっとお願いしておきたいのは、次回審議案件を紹介する場合には、本番のときに余り意見を出されても、今さら手続も最後まで来ていて、そこで動かすのは勘弁してくれということになってしまうから、3ヵ月ぐらい前の早い段階で、こういう内容でこういうことをやりたいというのを皆さんが理解できるぐらいの詳しさを説明していただかないと、事前に説明する意味がないわけです。ただの予告であれば書いてあれば済むというだけですから、全部が全部そこまでやる必要がないものもありますけれども、大事なものはそういうスタンスで事前の案件説明をしていただきたいと思います。

特に、皆さんからご発言はございませんか。

事務局からその他ありますか。

事務局

次回、第131回藤沢市都市計画審議会の日程は、11月8日(月)午後2時から、新館7階第7会議室において開催を予定しております。詳細については後ほどご案内させていただきますので、よろしく願いいたします。

会長

以上で、第130回都市計画審議会を終了いたします。

午後4時05分 閉会