

会 議 録

会 議 名	第132回都市計画審議会	
開 催 日 時	2010年(平成22年)12月7日 午前10時	
開 催 場 所	藤沢市保健所 3階 大会議室	傍聴者数 1
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、田中 正明、齋藤 義治、池尻あき子、 加藤 薫、木下 瑞夫、黒川 洸、水落 雄一、 原 輝雄、伊藤 喜文、星 良一
	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
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132回 藤沢市都市計画審議会

議 事 録

日 時 2010年(平成22年)12月7日(火)

場 所 藤沢市保健所 3階 大会議室

第 132 回藤沢市都市計画審議会

日 時 2010 年（平成 22 年）12 月 7 日（火）

午前 10 時

場 所 藤沢市保健所 3 階 大会議室

1 開 会

2 成立宣言

3 議事録署名人の指名

3 議 事

報告事項

1. 藤沢市都市マスタープラン改定について
2. 旧松下電器産業グループ用地の跡地利用について
3. 藤沢都心部再生及び公共施設の再整備について
4. 高度地区の検討について

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 132 回藤沢市都市計画審議会を開催いたします。

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 皆さん、おはようございます。本日はご多用の中、第 132 回藤沢市都市計画審議会にご出席いただきまして、まことにありがとうございます。本審議会に新たにご参画いただきます委員の方におかれましても、本審議会をよろしくお願ひ申し上げます。

早いもので本年も 12 月を迎えました。藤沢のまちではクリスマスや新年を迎えるためのイルミネーションが輝いております。江の島灯台もこれから点灯が始まります。

藤沢市はこの 1 年で行政の運営の指針となる新総合計画の基本構想が今年 2 月に定められ、現在、基本計画、実施計画を策定しているところであります。この新総合計画は市民主体のまちづくりをベースに、地域分権、新しい公共を考えの基本的柱として、今、精力的に策定作業に取り組んでいるところでございます。今回、審議会におきましてご報告させていただきます「藤沢市都市マスタープラン」につきましては、総合計画の中の都市計画分野を担う計画でございます。本日の審議会におきましては、都市マスタープラン改定についてを含め 4 件を予定しております。

「都市マスタープラン」につきましては、平成 21 年 2 月 6 日開催の第 123 回都市計画審議会に諮問をいたしまして、現在、継続審議がされているもので、次回の都市計画審議会に諮問案件として予定させていただいているところでございます。

今回、その他の報告事項として、11 月中旬に記者会見がありました「藤沢サステイナブル・スマート・タウンについて」他を予定しております。いずれも今後の本市のまち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よりご意見をいただき、本市都市計画のより良い発展のためにご審議をお願い申し上げます。本日はよろしくお願ひいたします。

事務局 それでは、会議に入ります前に、藤沢商工会議所の人事異動に伴いまして、学識経験者委員に変更がございましたので、ご紹介いたします。

藤沢商工会議所会頭 田中正明委員です。

田中委員 皆様、おはようございます。11 月 1 日の臨時議員総会におきまして、塩田前会頭の後任として責任者となりました田中と申します。よろしくお願ひいたします。

事務局 新たにご参画いただく田中委員を含め委員の皆様方には藤沢市の都市計画につい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

くお願い申し上げます。

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、次第に従いまして、本日の審議会を進めさせていただきたいと思っております。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

事務局

次第2 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いたしまして、「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、本日は16名の委員がご出席ですので、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。

続きまして、本日の議事でございます。本日は、報告事項4件を予定しております。報告事項1として「藤沢市都市マスタープラン改定」について、報告事項2として「旧松下電器産業グループ用地の跡地利用」について、報告事項3として「藤沢都心部再生及び公共施設の再整備」について、報告事項4として「高度地区の検討」についてをご報告いたします。

本審議会は藤沢市情報公開条例第19条の規定により公開としております。

会長

傍聴の方はおられますか。(傍聴者1名入室)

傍聴される方はルールをお守りいただいて傍聴をお願いします。

事務局

それでは、議事に入りますので、会長、よろしく願いいたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

会長

それでは、本日の議事録署名人を指名いたします。

お手元の名簿順で布川委員と加藤委員にお願いしたいと思っておりますが、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、よろしく願いいたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

会長

議事を進めてまいります。

議題は報告事項4件となっております。時間をオーバーしないように、説明はできるだけ簡潔にお願いします。

報告事項1 藤沢市都市マスタープランの改定について、事務局から説明をお願いします。

(資料参照)(パワーポイント)

事務局

「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、審議会では経過を報告する等、継続審議をお願いしております。第130回審議会では、全体構想のたたき台をお示しし、ご意見を伺ったところでございます。今回、改定素案をとりまとめる段階にいたったことから、本都市計画審議会において、中間報告をさせていただきます。スクリーンでは図面等のみをお示ししていますので、お手元の資料をご覧くださいながらお聞きいただけますよう、お願い申し上げます。

まず、「資料1-1 藤沢市都市マスタープラン改定素案のとりまとめについて」をご覧ください。「1. 藤沢市都市マスタープランの改定について」にありますように、昨年6月に設置した「策定協議会」を中心に、これまで検討作業を進めてまいりました。

今後のスケジュールと致しましては、「2. 改定にむけたスケジュール」にお示ししていますが、今回、審議いただく改定素案をとりまとめた後、12月20日から1ヶ月間、パブリックコメントを実施します。このパブリックコメントに前後して、地区別に説明会の開催を予定しています。パブリックコメント終了後、2月には第9回都市マスタープラン策定協議会を開催し、パブリックコメント結果を反映した形で「改定案（案）」を取りまとめる予定にしております。その後、本都市計画審議会において審議いただき、答申をいただいた結果をもって「改定案」を決定していきたいと考えております。今年度内の改定に向け手続きを進めていく予定でございます。よって、今回と次回の審議会が続いて、都市マスタープランについて審議いただくこととなりますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

続きまして2ページ、「3. 改定にむけたポイント」をご覧ください。「（1）現都市マスタープランとの相違点」といたしましては、「地区別構想」の役割、内容を変更いたしました。現在策定中の総合計画において、新たに「地域まちづくり計画」を策定しており、都市マスタープランとの役割分担を明確にするために、都市マスタープランの「地区別構想」では、「都市計画、都市整備」分野に限定した内容に精査いたしました。また、全地区を一定のフォーマットで揃えた形へと変更しています。

続きまして、「（2）新たに追加・強化した視点」でございます。目標年次の2030年を見据えると、超高齢社会や人口減少社会が更に進むとともに、低炭素型社会等への取組が必須となること等が予測されます。また、都市計画においては、コンパクトな都市構造の実現や、都市経営の視点を持った土地利用誘導等が、より重視されると考えられます。このような中、都市マスタープラン策定協議会における討議をもとに、改定にあたり強化・追加した点を①から⑤に整理いたしました。①として、コンパクトな都市構造を実現する上で都市拠点の役割が高まることを受け、各都市拠点

が担う役割等をより明確にしました。

②として、高度成長期に整備した都市基盤や都市施設などの老朽化や技術革新への対応や、産業構造転換等の社会状況を踏まえた土地利用の更新・転換、市民活動の活発化などの都市の成熟化への取組。

③として、将来を見据えた都市経営の視点を持った土地利用のあり方。
④として、環境配慮型都市の形成に向けて、都市計画分野が担うべき役割を果たすこと。

⑤として、暮らしたり、都市活動する場として選ばれる、都市間競争力を持った都市づくりの推進等を新たに追加・強化しながら、この後ご説明いたします「改定素案(案)」を作成いたしました。

続きまして、改定素案(案)についてご説明申し上げます。「資料1-2 藤沢市都市マスタープラン改定素案(案)」をご覧ください。表紙をめくっていただきますと、目次がございます。都市マスタープランは「第1章 全体構想」「第2章 地区別構想」「第3章 推進方策」で構成されています。それでは、全体構想の説明に入らせていただきます。全体構想は、「1. 基本理念」「2. 目標とする都市」「3. 都市づくりの基本方針」の3つで構成されています。そのうち、「1. 基本理念」と「3. 都市づくりの基本方針」については、第130回審議会の際に審議いただいておりますので、「2. 目標とする都市」を中心にご説明させていただきます。1ページをご覧ください。「1. 基本理念」については、これからの都市づくりを進める上での基本となる姿勢、方向性を文章で示しています。基本的な考え方は変えておりませんが、社会状況変化への対応や協議会でいただいたご意見をもとに、一部内容・表現等を修正しています。「2. 目標とする都市」は「将来都市像」と「将来都市構造」「将来フレーム」の3項目で構成されています。

2ページの「将来都市像」として掲げている『自立するネットワーク都市』については、今後も継続していきますが、その下の説明文では、1つ目の文章に「健康」という考え方を、4つ目に「低炭素型都市構造等を構築し、地球環境と共生する」こと等を新たに追加しています。

次に、「将来都市構造」では、目指す都市構造について「(1) 交通体系」「(2) 都市拠点」「(3) 自然空間体系」「(4) 市街地の構成」「(5) 地区の構成と地区拠点」の5つの項目ごとに整理いたしました。

3ページの「(1) 交通体系」では、低炭素の視点を加えるとともに、これまで「交通軸の形成の考え方」として、「公共交通の充実とともに、歩行者空間や自転車空間に対する検討、取り組み」について追加いたしました。

5ページの「(2) 都市拠点」では、これまで示している5つの都市拠点に加えて、「村岡新駅周辺」を、新たに6つ目の都市拠点として追加しています。

次に7ページの「(3) 自然空間体系」では、生物多様性や風を運ぶ道、レクリエーション、広域観光等の場であることを追加しています。さらに協議会のご意見をもとに構成要素として「谷戸」を追加しました。

8ページをご覧ください。「(4) 市街地の構成」では、「B 産業系の市街地」に、藤沢駅周辺と辻堂駅周辺における広域商業地の記述を追加しました。

次に9ページをご覧ください。「(5) 地区の構成と地区拠点」では、新たに「地区拠点」として、地区でのくらしやすさ、交流の活発化等を高めていく考え方を追加しました。この5つの項目をもとに、10ページに「将来都市構造図」を示しています。都市拠点については多くのいただいたご意見をもとに、これまで都市拠点が1色で示していたものを、6つの色に塗り分け、異なる性格であることを強調しました。

次に11ページをご覧ください。3つめの「将来フレーム」では、「①人口」は総合計画の将来人口をそのままフレームとして位置づけます。2020年の41万7,000人をピークに、2030年には40万3,000人となることを想定しています。次に12ページをご覧ください。「②土地利用」については、基本的にはこれまでの考え方を活かしつつ、産業系土地利用の維持を強調いたしました。また、これまで「①人口」と「②土地利用」のみで構成していましたが、「環境に関するフレームが必要」というご意見を受け、現在策定中の「藤沢市地球温暖化対策実行計画」で掲げている温室効果ガス削減目標を、都市マスタープランのフレームとして設定いたします。「藤沢市地球温暖化対策実行計画」は、都市マスと同様、現在策定中ですので、まだこちらに目標値を記入していませんが、「1990年を基準として、2022年までに40%削減」と設定すると聞いています。13ページ以降の「3. 都市づくりの基本方針」では、「2. 目標とする都市」の実現に向け、これからの都市づくりのテーマと方針を示しています。

これまで5つの方針で示しておりましたが、策定協議会での議論をもとに「美しさに満ちた都市づくり」という方針を新たに追加し、6つの方針に変更しました。

14ページの「1.3 地区別まちづくり」では、新たに発足した地域経営会議等を組み込んでいることと、「歴史・文化、自然などの地域の特性を活かしたまちづくり」という視点を、今回、新たに設定した「美しさに満ちた都市づくり」に移動・充実させています。

16 ページの「2. 活力を生み出す都市づくり」では、これまで一くくりであったのが5つの都市拠点ごとに活性化の方向を示したこと、また「工業系市街地における産業の活性化」として、工業系市街地の維持に向けて強調しています。また、④では、観光・交流をこれまで湘南海岸に限定していたものを、市域全体を対象として進めていくことを追加しました。⑤では、市街化調整区域である西北部地域の中で、開発圧力が高い幹線道路沿道の一部においてのみ、計画的な土地利用を検討することを示しました。

19 ページをご覧ください。「環境と共生する都市づくり」から、地球環境に対する配慮をさらに明確にするために、「低炭素社会構築に向けた都市づくり」へと基本方針を変更しました。内容においても、低炭素型の都市構造や循環型社会等の実現に向け、全体的に充実をさせています。22 ページをご覧ください。もともと「安全・安心の都市づくり」という基本方針でしたが、バリアフリーやユニバーサルデザイン関連の施策等を「5. 美しさに満ちた都市づくり」へ移し、「安全」に特化させて「4. 災害に強く安全な都市づくり」といたしました。そして、新たに「④防犯に配慮したまちづくり」という項目を追加しています。

次に 24 ページをご覧ください。新たに追加した「5. 美しさに満ちた都市づくり」では、1つには、質の高い都市空間の形成に向けて、景観形成やゆとりと潤いのある居住環境を維持すること。もう1つとして、高齢社会を踏まえ、より多くの市民が自立的に住み続けられる都市形成に向けて、「身近な場所で一定の都市サービスを得られるようにすること」「ユニバーサルデザインの導入」「住み続けられる市街地形成」等を示しています。

最後に 27 ページをご覧ください。「6. 広域的に連携するネットワークづくり」では、新たに「広域観光機能の連携」を追加しています。全体構想については以上となります。

続きまして、地区別構想の説明に移らせていただきます。29 ページからとなりますが、こちらに 13 地区区分図をお示ししています。先ほど資料 1 の説明の際に申し上げましたが、総合計画の「地域まちづくり計画」との役割分担を明確にするべく、都市マスタープランでは、「都市計画、都市整備」分野に限定した内容に精査いたしております。また、全地区を一定のフォーマットで揃えた形へと変更しています。

地区別構想の構成について、片瀬地区を例に簡単に説明させていただきます。地区別構想は、(1) 現況と課題、(2) 地区の将来像、(3) まちづくりの基本方針の3つで構成されています。31 ページをご覧ください。

(1) 現況と課題では、地区形成・地区構造を中心にした、地区の都市形

成に関わる現況と、都市づくり上での課題を整理しています。32 ページでは、まず地区の人口状況について、特にグラフでは現在の年齢別人口構成や少子高齢化の状況などをお示ししています。その下は土地利用構成割合となっています。33 ページに移りまして、市街化区域、市街化調整区域の割合や、交通と都市基盤整備の状況、そして水・緑の状況をお示ししています。

34 ページをご覧ください。(2) 地区の将来像では、一番最初の四角の中に、総合計画の地域まちづくり計画で、各地区で位置づけた「地域まちづくりのテーマ」を入れております。四角の下には、テーマをもとに、都市計画・都市整備の分野では、どういう街をめざすのかということを文章で示しています。

次に(3)では、まちづくりの基本方針として、(2)地区の将来像を実現化していくための方法、施策を整理しています。「土地利用」と「交通」と「水・みどり」と「景観・都市防災・都市づくり」の4つの項目に分けてお示ししています。そして36 ページには「将来構想図(調整中)」とありますが、こちらにつきましては調整を終え次第、将来構想図をお示ししていきます。地区別構想につきましては、本審議会場で各地区について議論をいただくことが難しいため、時間の関係等から構成のみの説明にさせていただきますが、現在、各地区の地域経営会議へと順次伺いながら調整を行っており、改定素案をまとめるギリギリまで充実してまいりたいと存じます。

続きまして、「第3章 推進方策」に移らせていただきます。推進方策は、「全体構想」「地区別構想」で示した計画をどのように実現化していくかという方策になります。109 ページをご覧ください。「2. 主要プロジェクトの戦略的展開」では、新たに「(1) 藤沢都心部の再活性化」を追加いたしました。次に110 ページをご覧ください。新たな項目として追加いたしました「3. 多様化する都市づくりの担い手との連携推進」では、市民やNPO、事業者等都市づくりに関わる様々な主体と連携していくことを示しております。

続いて111 ページをご覧ください。「5. 進行管理と見直し」については、進行管理を行っていくこと、必要に応じた見直しをしていくことについて、これまでの内容を充実させるとともに、突発的な状況変化への対応として、一定の手続きを経た上で部分見直しができることを追加いたしました。さらに、成果指標を設定すること等を追加しました。

次に、「6. これからの本市都市計画の考え方」は、新たに追加した項目となりますが、都市計画法の改正等があっても、都市構造や土地利用等

の基本的な枠組み、考え方は継承していくことを示しています。一方で、目標年次前であっても、人口減少社会や低炭素社会を見据えた都市構造や土地利用のあり方については、早期に検討していくこと等を示しています。以上が推進方策及び内容の説明となります。このあと、本審議会で討議をいただいたのち、必要な修正を加えたものを改定素案として広く市民に公表していくこととなります。ご審議のほど、よろしくお願い申し上げます。

会長 ただいまの説明に対しまして、ご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

A委員 低炭素型社会というのは非常に大事なことです。先ほど 1990 年に比べて 40%減というような説明でしたが、これは相当なことをやらないとそこまで到達できないのではないかと思うので、都市計画の中ではどの辺に力を注いでいるのか教えていただきたい。

事務局 40%という数字についてですが、国は 25%と言っている中で見るとびっくりする数字なんです。まず目標年次が 2 年間ずれているということが 1 つございます。当初 30%を想定していたようですけども、現況の二酸化炭素排出量の算出方法を、今までは藤沢市独自の算出でやっておったのですが、今年の春先に国の「全国同じやり方で算出なさい」という指示に基づいて算出した結果、1990 年に比べて 30%を超える削減が既に達成されているという状態になっておりまして、それに基づいてさらに努力目標ということで上乗せして 40%にしているということでございます。ちなみに 30%を削減しているというのは、度重なる工場撤退といったこともかなり影響しているということで、都市計画としては胸を張れるものでない部分もあるのですが、一応そういったこととございます。

それでは低炭素化に向けてどういったことを推進するかということ、家庭のこと、産業構造のことがかなり大きいのですが、都市計画としては交通の流れをよくすることによって排気ガスを削減すること、あるいは今後、EVSとか電気自動車といった取り組みも必要になってくると思います。一方で、自転車という交通手段をより重要に考えていくということもございますし、緑系についても当然、二酸化炭素の吸収ということで推進していかなければならない。それから今後、新たに誘致する産業系の工場等については、極力環境に配慮した業態あるいは土地利用ということを考えていかなければいけないと考えております。

会長 今回の発言に関連して 19～20 ページに「低炭素化に向けた取組」が書いてあります。これは全体として方向性が書いてあるのですが、今の数字との関係では、いずれだんだんブレークダウンして、定量的にどの程度という事が出てくるということですか。

- 事務局 今回、都市マスタープランでも方向性としてはお示ししたのですが、実際に都市計画、都市整備の環境分野で掲げている40%削減がどの部分でどのくらいになっていくということについて、今回はそこまでお示しできなかったのですが、国土交通省からも今後、特に都市計画分野でのCO₂の削減に関していろいろな算出方法等が示されてきておりますので、今後の改定に当たっては、そういった目標値等を設定していく必要があると考えております。
- 会長 改定というより今後の実務の中でこれが数値化されていくというふうに考えていいのですか。
- 事務局 実務の中で一つひとつのとらえ方はなかなか難しいかと思いますが、国から示されている設定の仕方等も今後勉強しながら、改定というのは例えば5年先、10年先という先の話ではなくて、毎年それなりにチェックをしながら進めていかなければならないと思っています。それぞれの事業を進めていく中で、恐らくそういった視点が求められてくると思いますので、実際の削減量といったことが算出できるような形になれば一番いいのですが、なかなか個別の算出方法が、例えば道路1本通したときにどういう算出方法があるか、研究していきたいと考えております。
- B委員 基本理念のところに「コンパクトな都市構造」と、「自立」という言葉があるけれども、この辺の意味が全体を通してみてもわかりにくい。コンパクトな都市構造、自立というのがあちこちに出てくるが、どういう意味なのかご説明いただきたい。
- 事務局 「コンパクトな都市構造」にはいろいろな意味が当然あると思うのですが、少子高齢化、人口減少社会を見据えた中で、1つは市街地の規模が大きなことだと思います。全体の都市計画区域の考え方としては、今後、線引き制度自体がどうなっていくのかという不透明な部分はありますけれども、現行制度の中で考えていく限り、あくまでも現在の市街地規模というものをいたずらに広げることはなく、市街地をなるべくコンパクトに維持していくということで、藤沢駅周辺、辻堂駅周辺といった駅周辺の中心市街地の活性化を進めるとともに、必要な部分については必要な都市基盤の投資をしていくわけですが、なるべくコンパクトに全体の構造に収めていくといったこととか、地区の視点に立ったときに、身近な鉄道駅や市民センター・公民館といった地区のコミュニティ施設を中心としたまちに、今後、高齢社会を迎える中で、なるべく身近なところで完結できるまちづくりというものも必要だろうと、そういった意味でも「コンパクトなまちづくり」という言葉を使っております。
- 藤沢都市マスタープランの「将来都市像」のところで、「自立するネッ

トワーク都市」と位置づけております。これは市民一人ひとりの自立、地域としての自立、都市としての自立とそれぞれが主体的に動いて都市を構成していくことですが、当初つくったときも13地区で非常に議論しながらつくってまいりましたけれども、それぞれの地域の個性というものを生かして、都市づくりを進めていこうという基本的な考え方によって「自立する」ということを位置づけ、また、それぞれの地域が連携していくことによつての藤沢市域全体としての成り立ちがつくられてくるということで、連携ということも非常に重要な考え方であるということで、「自立するネットワーク都市」というものを定めたわけです。この考え方は、今、総合計画の中でも「市民主体のまちづくり」という位置づけがございます。そういう中では全体の総合計画の考えとも一致していくものであろうと考えております。

B委員

先ほど、コンパクトと言ったときに勝手に想定したのは、今、村岡を含めて6つの核をつくるわけですが、その核の中でそれぞれ日常生活が営まれることが可能だと。方向性とか自転車というのは、大規模に移動しなくても日常生活が成り立つように機能を集約していくということで、そういうものは集約型で行くから「コンパクト」と言っているのかなと思ったら、都市全体の規模も拡大しないと言われたけれども、もう少しこの辺がわかりやすいといいのではないかと。

それから「自立」と言うと、通常、都市にいと財政であり、エネルギーであり、労働供給とかを想定するので、都市計画で言う「自立」は、正直言って理解できかねる。

会長

今のコンパクトの話は、都市計画の領域ではよく使われているのですが、人によって大分イメージが違うところもあるので、ほかのところでも都市計画的な用語について解説するようなページはないんですか。パブリックコメントするとき、そんなにたくさん書く必要はないけれども、大事なことはコメントがあった方がいいと思う。

事務局

策定協議会でも、横文字でわかりづらいものがあるので、これについてはきめ細かく説明をするべきだというご意見がありまして、なるべく、わかりやすい説明をつけていきたいと思っております。

C委員

来年3月に都市マスタープランは改定されるということだが、このマスタープランができ上がった以降はどういう位置づけになるのか。例えば民間の開発業者が開発をするときに、このマスタープランに沿わないというような開発が企画されたときに、藤沢市はこのマスタープランがあると、そのマスタープランに沿わないからその計画はだめだという法的な位置づけ、根拠が生じるのかどうか、その基になっているのは風致地区という

指定があっても、その風致地区は法的拘束力はないから、いろいろな問題が個々に起きてきているということを知ったこともあるので、それが正しいかどうか、その位置づけがわかりにくい。

事務局

都市計画のマスタープランは都市計画の基本的な考え方になりますので、マスタープランを策定しますと、今後都市計画決定をしていく場合に、マスタープランに書いてあることが必要になります。これはあくまでも方向性でありまして詳細までは決めておりませんので、方向性に合った形でいろいろなまちづくりが進められていくものだと考えております。ただ、時代の変わるスピードについては、都市マスタープランをつくったときに20年というスパンで考えておりましたけれども、社会的な変化が大きいということで、見直しについてはなるべく密にしていこうという推進方策でもうたっています、細かいところはうたっていないので、大きな方向性はこの流れで都市計画の分野のものは進めていくという位置づけになっています。

会長

法律上の性格をきちんと説明した方がいいと思います。

事務局

都市計画の基本的な考え方をつくらなくてはいけないということが都市計画法第18条の2で定められておりまして、それに基づいて各都市が都市計画の方向性として都市マスタープランを策定しているというのが基本的な考え方になっています。

会長

都市マスタープランを策定すると、現実の行為にどう影響するかというご質問だから、用途地域とか道路とか都市計画決定しますと、個々の開発に直接満たさなければいけないということになるけれども、このマスタープランはそういう権利制限を伴うような都市計画をつくるときには「マスタープランに即して」と書いてある。マスタープランに書いてある方向をきちんと踏まえて個々の都市計画は決めなければいけないというふうになっているから、マスタープランが直接民間の開発行為に対して適用されるという形ではありません、間接的です。

もう1つ、これは個人的な意見も入りますが、例えば建築基準法では建物を建てる時に、例外的に認めるという制度が幾つかあるんですが、そういうものを活用するときはこのマスタープランの方向性も多分参照される。それと全く違う方向で特別扱いするのはよくないだろうという議論になると思います。

D委員

今も行っている湘南シークロスですが、前のマスタープランのままで行くと、あそこは関東特殊製鋼があったから、開発ということはない。開発するにはマスタープランを見直して、商業をコアにしていというマスタープランを直さないと、「即して」と言われているからできないんです。

やらなければいけない。あれは全国平均ではないけれども、各都道府県別の工業出荷額とか商品販売額で想定した県単位でやって出すようになっていく。そうすると 30%削減したというのは工業出荷額を 3 割減しているだけの話で、本当の民生部門とかはどのくらいになっているのかというのはそんなに厳密ではない。それを受けて全体を見ると、これはむしろ総合計画もそうですけれども、鳩山さんが 2020 年までに 25%とか、その前の内閣で 2050 年までに先進国は 80%というのを本当に実現しようとする、民生要するに家庭とか業務の排出量はかなり下げないと、産業部門だけではできないことになっている。そうすると最後に行き着くのは、その市の人たちの生活のスタイルを今までの大量生産、大量消費で使ってきた生活の仕方から、例えば冬でも家の中でセーターを着ないと生活できないと、薄着にすると寒くてしょうがないというような生活スタイルに直しましょうということまでいかないと、どうも達成できないだろうとなっている。先ほどの説明だと、藤沢はもう 30%削減したからこのくらい平気ですと本当に言えるのかということと、この中で総合計画でもう少し市民に自分たちの生活スタイルまで変えないと低炭素社会は実現しないんだということをもう少しうたい上げないといけない。このマスタープランでもこれは都市計画ですから、都市計画制度と事業を使ってやることはこれだけですよということしか書いてない。もっと市民の人たちに、それだけはそういうことはできないので、こういうことまでやってくださいということを書いておいた方がいいのではないかと。そうしないと、これを見た市民は我々は何もなくていいんだと、行政がやってくれるんだと、そうしたら黙っていても達成できるんだと読まれてしまう。地域分権で各 13 ブロックごとに勝手に何かやればいいんだというふうに読めちゃう。そうではないんだというのを最初のところか、あるいは最後の推進方策の中で、生活までいろいろな意味で変えていかないとだめなのでご協力願いたいというような姿勢がにじみ出ないと、これを見ていると、行政がやりますから黙っててくださいというふうに読めちゃう。そこはどんなスタンスなのか。これを直すとか総合計画のスタンスもそういうことを言わないと、これだけ直すのは難しいと思うので、その辺はどんなふうに連動するかという話を少しお考えいただいた方がいいのではないかとというのが私の印象です。

会長
事務局
D委員

非常に大事なご意見がありました。
40%削減の話ですけれども、それは現況の排出量の算定方法に関して国から同じものを使いなさいというのが来たということです。
「使いなさい」とは書いてなくて、何もできないところはこれをお使いくださいとなっているだけです。

事務局

それはあくまで現況の取り扱いであって、いずれにしても今後、目標を定めてどれだけ削減していくかという部分については細かく藤沢市の考え方としてきっちりと算出しているということで、正確な数字はわからないのですが、さらに努力目標ということで頑張った数字を上に乗せているというふうに聞いておりますので、現況の取り方については、もう一度確認をしておきますけれども、今後の削減量、削減目標のところでは特に緩めてしまったということではないというふうに聞いております。

それから総合計画と都市マスタープランの役割分担ということがありましたので、家庭内の話とかはここではあえて書かなかったわけですが、とはいえ都市計画の分野としてもなるべく自家用車で出かけることは避けましょうとか、自転車をなるべく活用しましょうとか、どんどん緑を増やしていきましょうといった市民一人ひとりの意識の啓発といったこともある意味では当然必要なことなので、その辺の書き方としてどういうふうにやっていくのが一番いいのか、検討したいと思っておりますけれども、項目として挙げるというか、全体の低炭素社会構築に向けた都市づくりというところの意思表示というものもここでしているわけですから、もうちょっと市民の方も協力して、市民一人ひとりの意識、行動がそういうものに結びついていくんだという表現を入れていかなければいけないかなど、貴重なご意見として承って、ちょっと考えてさせていただきたいと思えます。

E委員

都市マスタープランの委員になっている私としては、これを読んでいて何か抜けているなと感じたのは、工業とか観光とか農業が「活力を生み出す都市づくり」という項目に入っているのに商業系が全くない。参考資料の古い方の 41 ページには「都市拠点地区における機能強化と活性化の促進」ということできちんとうたっているのに、今度は一部消えている。どういう意味でなくなったのか、その経緯をお知らせいただきたい。にぎわいとかは都市の構造で一番大切だと思うので、これを抜いての都市づくりはあり得るのかどうか、どこの文章を読んでも前の都市マスタープランの活力を生み出す都市づくりと今回の都市づくりと全く違う構造になっている。

事務局

今、お話にあったのは現行の都市マスタープランの 41 ページで、今回お示ししているのは 16 ページの「活力を生み出す都市づくり」ですが、「商業」という言葉が表面上出てこなくなっているのですが、実は考え方として 16 ページの①「都市拠点における機能強化と活性化の促進」ということで、今までの都市マスタープランでは拠点それぞれについて余り細かく触れていなかったのですが、それぞれの拠点の役割、性格というのは

また違いますので、そういうことをより詳しくここで記述していこうという
ことで、この中で記述をしていったつもりですが、結果的に、本来だっ
たら藤沢、辻堂、湘南台といったところが特に商業系の話が入っているべ
きなんです、そういった意味のことは書いているのですが、「商業」と
いう言葉が抜けてしまっている。中心市街地の機能更新とか都市機能の計
画的な集積といった中に含まれてしまった感じで、おっしゃるように「商
業」という言葉が表に出ていない。

E 委員 商業だけでなくサービス業務も第三次産業として都市の構成要素には
重要だ。

事務局 確かに②のところでは工業系、③で地産地消の農業が出ておりますので、
それに比較して、項目立てはこういうふうを考えているので、都市拠点の
中での表現を検討してみる余地があるのかなと思います。

E 委員 特に、藤沢、辻堂、湘南台は重要な都市の拠点になるから、その辺のと
ころでまとめていただいた方がいいのではないかな。

事務局 もう一度見直して考えたいと思います。

会長 そこは①の中にきちんと入れていただけたらと思います。

F 委員 都市マスタープランには市民もいろいろワーキンググループというか、
策定協議会において関わってきたと思う。策定協議会はまた地区別策定協
議会になるのかはわからないけれども、いろいろな市民が関わっているプ
ロセスを資料編などで充実させていただきたいという希望を持っていま
す。というのは、都市マスタープランは都市計画法の改定が出た翌年に国
から県あてに通達が出て、市民を巻き込んでワーキングやワークショップ
をやったりしてまとめて、またマスタープランの内容についてはわかりや
すくするとか、かなり細かい内容が国から通達できている。その辺が市民
まちづくりのムーブメントの流れになってきているところが多少あった
し、また今、あちこちの市でマスタープランの改定作業が進んでいるけれ
ども、そのマスタープランを策定した市民の方々がその後NPOをつくら
たりして、まちづくりの活動に動いているということがあちこちで見られ
ますので、そういう意味では市民がつくり上げた部分の、本文ではなくて、
そういうものを盛り上げていった市民参画のムーブメントをとめないよ
うに、関わった方の名簿掲載もあるでしょうし、何かその辺配慮してい
ただければと思います。

事務局 現行の都市マスタープランの一番後ろ、黄色いページの資料編ですが、
これは10年前につくったときの資料として、それぞれ地区別あるいはど
ういった経過で進めてきたかというものがついております。今回も最終的
にはこういった資料等を充実して、どういった経過で改定をしたかという

ことは記載していきたいと思っています。ただ、今回は一部改正という流れの中で当初のような形はやっておりませんが、別途、地域経営会議という新たな組織もできて、そちらとも何回かにわたる意見交換もやっておりますので、地域経営会議との関連とかその他の地区の団体も含めて資料としてどういう経過でまとめて、どういう人たちが参画して、これからその人たちとどういうふうにして考えていくのかといったところを資料としてまとめていきたいと思っています。

会長

パブリックコメントの段階でもどういう経過でここまで来たのかという情報は大事ですので、最終ではなくて、パブリックコメントの段階にちゃんと添えた方がいいと思いますが、それには間に合いますか。

それと関連して、冒頭に、今回の改正のポイント的な説明がありました。ああいうものもないと、一般の人にこれを全部読めと言われてもなかなか大変ではないかと思うので、今回はこの辺に改定の眼目がありますというのを同時に示して、関連ページはこの辺ですというようなものを一緒に出すのが親切だと思います。可能であれば、ぜひそうしてください。

事務局

パブリックコメントについては、インターネットで掲示することを基本としておりまして、インターネットのページについては、今おっしゃられたようなことも含めて十分に対応していきたいと思っています。それから各地区別のセンターに置いておくというところで、お持ち帰りいただくという部分について、どういうふうにするかというところは事務局として考えているのですが、冊子も多くてお持ち帰り用というのはなかなか難しい部分があり、少なくともインターネットではきちんと対応していきたいと思っています。

E委員

地区別構想を読むと、「地区の指標」の中で、全体の人口とか人口密度とか世帯数の増加率が市全体の増加率と地区の増加率とが、年度ごとによってばらばらで、市全体との比較でこの地区が伸び率がどういう推移になって、市の全体の増加率との乖離がどのくらいあるのか、増えているのか、減っているのかというのが一番大切だと思うけれども、どうもこれではわかりづらい。普通は、ある年度を100にしてだんだん増えてプラスが100が110になったり、115になったりということで、市もそれで100にして同じにやっていけば、この増加率も市全体の増加率と地区の増加率とが明確にわかるけれども、その辺はこういう表現の仕方しかないんですか。ただ、数字が並んでいるだけで、自分で計算しないとわからないので、ちょっとお尋ねしたい。

事務局

確かに数字が並んでいるので、こういった数字を見慣れている方もいらっしゃるかもしれないんですが、多分、一般の市民だとなかなか理解しが

たいという部分はおっしゃるとおりかもしれません。この表の数字だけでなく、その他の図面類についても、もちろんチェックはしてあるのですが、今後、最終的なものをつくり上げていくに当たって、パブリックコメントまでには間に合わないのですが、またパブコメでもいろいろご意見が出てくると思いますので、最終的につくり上げるときにはすべて精査して、内容を変えるということではなくて、見やすい、わかりやすいものに変えていくようにしたいと考えていますので、よろしく願いいたします。

会長 予定の時間を大分超えていますので、きょうはこの辺にしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

会長 それでは、今のご意見を踏まえて必要な修正等をお願いします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

会長 次に、報告事項2、旧松下電器産業グループ用地の跡地利用について、事務局から説明をお願いします。

事務局 それではお手元の資料に基づきまして「旧松下電器産業グループ用地の跡地利用について」ご報告いたします。

旧松下電器産業藤沢事業所は、本市の辻堂元町6丁目において昭和38年に操業を開始し、40有余年以上にわたり本市を拠点とした企業活動を営み、産業都市・藤沢を支える大規模製造拠点として、雇用や地域経済の牽引力を担ってきました。そのような中で、今般の企業経営の再構築等により平成19年1月に松下電器産業グループ3社のうち2社が工場閉鎖・撤退を表明、平成20年11月には残りの1社が閉鎖・撤退したため、その跡地利用についてパナソニック社と協議を重ねてまいりました。その結果、新たな土地利用の転換を地域再生の契機と捉え、新たな公民連携により、都市における低炭素化を推進する日本初の環境創造まちづくり拠点「F U J I S A W A サスティナブル・スマート・タウン」を実現していくことについて、本年11月17日にパナソニック社との基本合意へと至ったものでございます。

それでは、スクリーンとお手元の資料集では1ページ下の図をご覧ください。まず、計画地の位置でございますが、藤沢駅と辻堂駅のほぼ中間、JR東海道本線南側にあり、約19ヘクタールという広大な敷地となっております。現在、工場はすべて解体・撤去されて更地の状況となっております。

次に、お手元の資料では2ページ上をご覧ください。パナソニック社との基本合意の内容ですが、主に3点ございまして、1点目は、藤沢市新総合計画基本構想で明らかにした3つの都市ビジョンの1つ、「地域から地

球に広がる環境行動都市」の実現に向けた先導的モデルプロジェクトであること。

2点目は「エレクトロニクス No. 1 の環境革新企業」を志向するパナソニックの企業ビジョンを踏まえた日本初の「環境創造まちづくり」。

そして、3点目は、藤沢市が重要施策として位置づけます「新たな公民連携」により、パナソニック社と本市が協働・連携して「サステイナブル・スマート・タウン」を実現していこうというものでございます。サステイナブル・スマート・タウンとは、低炭素型社会実現に向けてのCO₂排出量の可能な限りの削減をめざす「プロジェクト」であることであり、この計画区域全体が、住宅、福祉・医療・教育、生活サービスといった機能を含めて街ぐるみでサステイナブル・スマート・タウンの「プロジェクト」を実現していくものでございます。

次に、お手元の資料では2ページ下をご覧ください。

サステイナブル・スマート・タウンの土地利用と都市基盤施設の整備イメージでございます。計画区域面積は約19ヘクタール。計画地の土地利用といたしましては、全体の主要な部分は「低層住宅ゾーン」とし、北側のJR東海道線沿線の一部「中高層住宅ゾーン」と「福祉・健康・教育ゾーン」を、計画地の南側には「生活支援ゾーン」を位置づけています。

また、JR東海道本線を横断する南北交通ネットワークの充実を図るため、新たな都市計画道路として（仮称）新南北線を位置づけています。なお、計画地の東側では、本市の「みず・みち・みどりの基幹軸」として位置づけている引地川及び引地川緑地が、長久保公園や「親水広場」とともに良好な「緑の回廊」を形成していますが、これに計画地北側の桜並木をネットワークさせ、さらに魅力ある「緑の回廊」を創造してまいりたいと考えております。

次に、お手元の資料では3ページ上をご覧ください。先にご説明いたしました（仮称）新南北線について補足説明させていただきます。この道路の実現により、東海道線を横断する南北交通と周辺道路の円滑な交通アクセスの向上を図ることが期待されます。この南北アクセスの強化につきましては、本市においてはJR東海道本線によって分断されている南北市街地の連絡強化は喫緊の課題であること、JR線北側のショッピングセンターによる交通渋滞への対応が必要なこと、また、上村（かむら）踏切の交通安全上の問題から、今回の土地利用転換を好機と捉え、南北道路交通ネットワークの構築に向けた新たな道路計画を位置づけるものでございます。

この事業のスケジュールとしては、来年には基本計画の合意、そして

2012 年度に開発協議、基盤整備を行い、2013 年度から順次売却という形で一部分譲開始を予定しているところであり、これらに先立ちまして、今後、これらのまちづくりの方針を定めていくものでございますが、それを担保するための地区計画の決定と（仮称）新南北線の都市計画決定に関する手続きを進めていくことにしており、次回審議会でもまたご報告させていただきたいと考えております。以上、旧松下電器産業グループ用地の跡地利用についてご報告を終わらせていただきます。

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。

G委員 松下電器の土地ということで、面積的にも約6万坪ということですが、1つはこの中にどのくらいの人口が張りつくのか。2つ目はお話によると、低炭素社会ということで1区画当たりの面積がかなり広いということも聞いています。また、松下電器ですから、パナホームが主になるかと思えますけれども、かなり1区画当たりの単価も高くなります。そうすると若い人ではなかなかこの土地には手が出せないということで、40代、50代の方が購入されるのかなと想像しているけれども、将来的にそういう方が購入されて20年、30年たちますと、1つのまちとして高齢化してしまうというのが現実かと思えます。例えば善行団地は、昭和40年代に開発されて、当時は夢の住宅といろいろ騒がれました。現在、40年たってみますと、完全な高齢化の波が来ておまして、いろいろな面で費用がかかっております。こういうふうなことで1つまちをつくっても30年、40年たちますと、かなり高齢化のまちができるということです。そうすると、行政の方にもかなりの負担がかかる。いろいろな面で高齢化に対する対策を立てていかないと、新しい低炭素の住宅を建てても人間は1年ごとに年を取っていくのが現実です。そういう面も含めた中の計画もぜひお願いしたいと思っています。

事務局 人口規模ですけれども、低層住宅部分で約700戸、中高層マンションが300戸と大体1,000戸ぐらいを想定しているということですので、2,500人から3,000人ぐらいということです。価格帯については現在、全く決まっていないということで、先ほどパナホームというお話があったのですが、約1,000世帯程度の分譲となりますと、パナホームという1つの会社だけでやるのは恐らく不可能だということで、何社かに分けてということも考えているようです。それと同様に1つの敷地規模も今のところはっきりしておりません。多分大きめのものから小さめのものとそれぞれ用意されるのではないかと考えております。当然、最先端技術の設備等を伴ったということをうたい文句にしている関係上、安い住宅にはならないとは思うの

ですが、ご指摘がありましたように、余り高いものになって、若年層が入ってこれないようなということは、それはそれで今後の問題を抱えることとなりますので、そういったこともまだ決まっている段階ではございませんので、企画部門と都市計画部門と連携する中で、パナソニック社とこれから協議していく中で、そういったことを十分要望していきたいと考えております。

G委員 その中でも特に気になるのは、福祉・健康・教育ゾーンということですが、福祉の面で将来的には必ずお金がかかるのは目に見えていますので、充実した考え方を行政も持っていただいて、はっきりとした藤沢市の考え方を出示していただけたらと思います。

事務局 土地利用の計画自体もゾーン分けで進めているところでありまして、市の方も企画部門が一応所管していて、都市計画の方も土地利用の関係で一緒に会議等には出させていただいておりますので、福祉というと、保育関係と高齢者の機能の2つの要素が考えられると思いますが、そういった点も含めてパナソニック側と十分話を進めていきたいと思っております。

E委員 都市計画道路として、藤沢厚木線の南伸を進めていこうという話を聞いていたのですが、今、パンフレットを見ると、この敷地内に道路が高山車庫のところまで東海道線をくぐって向こうへ行くような構想になっている。これができることによって藤沢厚木線の南伸との関連はどうなりますか。

事務局 藤沢市としては、藤沢厚木線の位置づけは広域幹線ということで変わっておりませんし、今後とも、これは神奈川県に施行してほしいということで、要請をさらに強めていく予定です。位置づけとしては松下電器のところを通るのは地区間の道路ということで、広域幹線としての位置づけは考えておりません。地区間の中でJR東海道線の北と南を結ぶ役割を果たしてもらおうというふうに考えておりまして、藤沢厚木線の位置づけについては市としては変えるものではございません。

E委員 パナソニックの道路の幅員はどのくらいの予定ですか。

事務局 当然、2車線は必要であると考えておりますけれども、構造といった点についてはこれから詳細な検討を進めていく必要があると考えております。

E委員 生活道路ですか。

事務局 生活道路というと、歩道がない6メートル道路といったこととなりますけれども、ここは北と南を結ぶということであって、上村踏切の問題もありますから、当然、歩道は最低限つけていく必要があるだろうと考えております。地区と地区を結ぶ幹線道路という位置づけです。

会長 ほかにありませんか。
 ないようですので、この件については以上とさせていただきます。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

会長 次に、報告事項3、藤沢都心部再生及び公共施設の再整備について、事務局の説明をお願いします。

事務局 この資料3は、先日、議会の特別委員会でご報告された資料の中からの抜粋となります。1ページから4ページまでが藤沢駅周辺地区の整備構想に向けた検討状況、5ページからは藤沢市公共施設整備等事業手法検討委員会の状況を参考までに添付しております。説明の方は特にこの資料とは関係なくお話をさせていただきますので、資料の方は後でご覧いただければと思います。

 それでは、藤沢駅周辺のまちづくりの状況についてご報告いたします。前回の審議会でも報告を若干させていただきましたが、重なるところもございますが、より詳しく今回はご説明したいと思います。今回の都市マスタープランの見直しの中でも、本市の中心市街地藤沢駅周辺の活性化は非常に大きな課題として取り上げております。藤沢駅周辺については、本市の都心及び広域交流拠点として、多機能の回遊型中心市街地を目指すこととしております。これまでに整備された都市基盤を活かしながら、建物更新の促進や機能の集約・再編を図る必要があります。

 藤沢駅周辺地区は、湘南の玄関口として公共施設や文化施設、商業業務系の施設が立地しており、本市の中心市街地を形成しております。過去昭和30年代から50年代にかけての土地区画整理事業や市街地再開発事業等により、都市基盤の骨格が整えられてきましたが、以来、30年近くを経る中で、さまざまな課題が顕在化しております。前回もご説明しましたが、藤沢駅周辺の課題としては、駅構内の来街者動線、乗り換え動線が錯綜していること。バリアフリーや安全安心の観点からは十分な対応ができていない駅施設、駅前広場、デッキなど問題を抱えていること。特に北口を中心として藤沢駅周辺の交通渋滞、老朽化しつつある市庁舎、市民会館等の公共施設や駅周辺の民間建築物、衰退する駅前の商店街等賑わいと活力がだんだん失われてきている。これをいかに活性化していくかが大きな課題ということです。これらさまざまな課題がたくさんある中で、特に藤沢駅周辺の再整備に関するテーマとして、駅を含めた交通環境の利便性の向上、南北一体のまちづくりによる駅周辺商業地の活性化、市庁舎を含めた公共施設の再編の3つが大きな課題ととらえております。

 これらの課題にこたえていくためには、藤沢駅周辺の将来像を描くとともに、それに係るさまざまな主体がその将来像の形成手法や土地利用など

を共有して役割分担をしながら、都市づくりに取り組む必要があると考えております。こういったことを実現していくために、現在、藤沢市ではまちづくり推進部の中に「藤沢駅周辺地区整備担当」を置きまして、地域住民の方々や学識経験者、地元経済団体、関係機関、行政から構成されました「藤沢駅周辺地区再整備構想検討委員会」を今年5月に設置いたしました。再整備構想策定に向けてこれまでに3回開催し、さまざまな検討を行ってきております。今後の予定としましては、今年度内に構想のまとめを行うことになっております。

また、先ほど駅周辺の再整備に関するテーマとして挙げた3つ目の「庁舎を含めた公共施設の再編」については、本市が保有しております公共施設約78万4,000平方メートルのうち、一般的に建物の寿命とされている築30年以上の建物は約41万平方メートルで全体の52%となっております。特に市庁舎本館は築59年を経過して最も古く、次いで市庁舎東館が築49年、南図書館が築47年、市民会館が築42年を経過しており、どれも老朽化が進んでいることから耐震性能が低く、大地震が来たときに非常に危険性が高いという状況です。

そこで、新しい公共の視点に立って解決を図る公民連携モデルプロジェクトとして、公共施設の再編・整備をしていく必要があると考えておりまして、アイデア提案を広く民間に求め、藤沢市公民連携により機能更新する市庁舎などを藤沢都心部の機能強化と再生の一助になると考えております。現在、庁舎整備検討プロジェクトとして、藤沢市公共施設整備等事業手法検討委員会を本年4月に設置しまして、公民連携基本方針に基づき、アイデア提案に当たっての諸条件の検討、新たな公共の視点によるプロジェクトファイナンスや民間事業者参画の可能性について検討を行ってきております。

この中で庁舎・市民会館エリアの再整備に当たっての考え方としましては、市庁舎、市民会館エリア及び湘南C-X・C-1街区の3つの公共用地を対象用地として公共施設の再構築を図るとしてしております。また、公共施設の再編に当たっては財政支出の平準化を基本とすることや、藤沢らしい将来を見据えた市庁舎、市民会館等の公共施設のあり方を明らかにすることとしております。

これら2つの委員会での議論を踏まえた中で、都市計画として藤沢駅周辺をどのように位置づけ、再生していくかが大きな課題です。先ほど報告いたしました都市マスタープランの中でも都市拠点としての藤沢駅周辺といったことを記述しておりますが、この都市マスタープランでの考え方と大きく変わるものではないと考えております。具体的には藤沢駅周辺は

鉄道3線の結節点であり、商業の広域的拠点であり、行政・文化・業務機能の集積地であること。これらの機能・特性は今後も生かしていかなければなりません。これからの時代に適った都心部を形成するには次の新たな3つの視点で見直すことが必要と考えております。

1つ目は、少子高齢社会に対応したコンパクトな都市空間の形成であり、都市生活の充実と都心部居住といった観点が必要である。

2つ目は、環境問題や地震など都市災害への対応が備わった都市空間の形成であり、省エネや循環システムの導入と防災拠点としての機能向上といった観点。

3つ目は、都市生活施設への投資と維持における新たな公共的な空間の形成であり、公共投資の集中と選択や民間の活力・ノウハウ・資金の活用といった観点です。特に公共施設の有効活用という観点からは商業機能と居住機能の融合が大きなテーマになってくるものと考えております。

以上、藤沢都心部再生及び公共施設の再整備に関して検討が進められている2つの委員会での論点と対応する都市計画の考え方についてのご報告を終わります。

今後、藤沢駅周辺のまちづくりを進めていくに当たっては、「都心部の居住」という考えが1つのキーワードになってくると考えておりますが、藤沢駅周辺におきましては、既に地区計画によってあえて住宅を禁止しているという地区もあり、こういった地区計画の変更とか新たな住宅併設型の地区計画の導入といったことも想定していく必要があると考えておりましたが、こういったことに関しても今後審議会において議論して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 ただいまの説明に関しまして、ご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

資料と離れての説明でしたが、発言の要点はメモで出してもらわないとフォローできないので、次回からはお願いします。

2つの委員会が活動中であるということで、都市計画的な措置が必要になってくると思っているのはいつ頃ですか。

事務局 こういった方針に基づいて都市計画上の規制を何らか変更していくということであると、来年の夏までには決定していかなければいけないと思います。

会長 ほかにご発言がなければ、この件についてはよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

会長 それでは、報告事項4、高度地区の検討について、事務局の説明をお願い

事務局

いします。

それでは、「高度地区の検討について」ご報告申し上げます。高度地区の検討につきましては、第129回都市計画審議会でご報告し、ご意見をいただきました。その後の検討経過について、ご報告申し上げます。まず1ページ目をお開きください。1ページでは、検討の背景と課題について示しております。

本市は、用途地域や日影規制において、これまで他市よりも厳しい制限をかけ、良好な住宅環境を維持してきました。しかし、近年、市内においても高層マンションの建設が増え、眺望景観や日照の阻害といった問題が発生しています。このようなことを背景とし、建築物の高さの適正化と良好なまち並み景観の形成を図るため、昨年度より市内検討プロジェクトを立ち上げ、高度地区の検討を行っております。本市の建物高さに関連する課題ですが、1つ目の住宅市街地では、用途地域の縁辺部、路線型用途地域内での高層マンション立地により、市南部を中心に近隣トラブルが発生していること、また、絶対高さ制限のない用途地域内では、低層住宅地の中に突如として高層のマンションが建設されることにより、住環境の悪化が懸念されています。

商業地では藤沢駅や湘南台駅周辺で、利便性の良さと高い容積率を生かした高層マンションが多く立地し、その一方で、商業地としての魅力を高めることや活性化が課題となっております。

工業地では、工場跡地のマンション建設により、住宅と工業施設の混在による操業環境悪化などが懸念されています。

次に2ページをお開きください。ここでは、これらの課題を解決するため、具体的な制限値や緩和策を検討するにあたっての考え方を示しております。

1番目の「上位計画での位置づけ」では、今回お示した改定都市マスタープランにおいて、都市づくりの基本方針に「美しさに満ちた都市づくり」を新たに加え、その中でゆとりある居住環境を形成し、質の高い都市づくりを目指すための大きな要因として、高さ制限の必要性について位置づけています。

2番目は、高度地区を定める区域等についてで、高さの問題はどこでも発生する可能性があることから、10メートルの制限がある第一種、第二種低層住居専用地域を除く市街化区域全域を対象とし、用途地域に応じて、絶対高さ制限を定めることを基本と考えております。制限値の設定にあたっては、既に高度地区を定めた周辺市や、現在の本市の高さの状況を踏まえながら検討しております。

次に3番目で、景観的要素に考慮した制限とするため、市南部では低層住宅の景観に配慮し、背景の丘陵地の高さなどを考慮した制限を検討します。市北部では現行の用途地域の中で景観に配慮しながら一定の高さ制限を検討してまいります。

4番目は、地区の特性に応じた制限として、用途地域の縁辺部、路線用途地域内など、特に問題が発生しやすい場所で、周辺環境に考慮した制限を検討します。また、高さの基準は、各用途地域に定められた容積率に応じた制限とし、特に厳しい制限が求められる地域には地区計画等の活用により、地域にふさわしいまちづくりを進めることとします。

工業系用途地域内では、工場の操業環境を守るため、建物用途に応じた建物高さ制限を検討していきます。

次に5番目、特例の設定でございまして、既存不適格建築物は、建て替え時には制限に適合させることを基本とし、著しい不利益が生じるものにつきましては、特例を検討します。

次に、建築物の高さに関する制度のまちづくりへの活用ですが、藤沢駅や湘南台駅、辻堂駅といった都市マスタープランに定める都市拠点では、土地の高度利用による賑わいが求められるため、高度利用地区や特別用途地区など、一定の高層建築物を誘導する方策を併せて検討してまいります。

他都市の多くは同時に新たな制度として設けている事例が多いのですが、総合設計制度等の活用により、環境や景観への配慮や地域活性化に寄与するものについては、緩和事項を設けるなどのルールづくりを検討してまいります。

3ページの下表では、用途地域ごとの土地利用の特徴と高さの考え方を示しております。

なお、前回の報告のときに議論がありました市街化調整区域についてですが、本市は、平成16年に市街化調整区域の形態制限を導入し、市街化調整区域内の建ぺい率、容積率、道路斜線、隣地斜線、日影規制等について、第一種低層住居専用地域と同程度の非常に厳しい制限をかけていることから、現在の検討案では入っておりませんが、今後実態状況を踏まえた中で、あわせて検討していきたいと考えております。

次に、4ページをご覧ください。こちらは、検討する項目を時系列でまとめたものでございます。検討のスケジュールを下に示しております。これまで、用途地域ごとに容積率を使い切れる高さを想定し、現在、都市計画基礎調査のデータによる地域ごとの建物階数の状況と、高層建物の建設より周辺とトラブルになった場所について、調査をしています。今後、さらに細かく地域の現状に見合った制限値を検討していく予定でござい

す。そして、高さ制限の考え方をまとめ、来年度の初め頃に第1回目のパブリックコメントを実施し、高さ制限の必要性について広く市民に意見を求めるとともに、建築物の高さの現況調査を実施し、緩和事項等についても詳細に検討していく予定としております。その後、素案がまとまった段階で、実際の制限内容を第2回のパブリックコメントとして平成24年度の当初に実施し、原案をまとめた後、都市計画手続を行い、市民の方々への説明や周知期間を経て、24年度中に決定していきたいと考えております。

今回は考え方の簡単な概要についてのみのご説明となってしまいましたが、基本的な考え方や、具体的な検討に当たってのご意見をいただければと思いますので、よろしくお願いいたします。

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。

H委員 一番の課題となるのは準工業系の地区で、特に住宅系と工業系が混在する地域において、これからいろいろトラブルが出てくるのが、今、北部二の三の区画整理をやっているいすゞ自動車と県道藤沢厚木線の方に広大な準工業地域が広がっているところ、あの辺をどう整理していくのか。工業系ですから、本来、町工場などがたくさんあるところに、後からマンションができて来て、そこに住む人から振動がどうか、音がどうか、日影がどうかといったトラブルの問題に対してどう解決していくかが一番の課題かと思うので、その辺はどうするのか。

それから用途地域ごとにそれぞれ高さ等を制限するというのですが、準工業地域はどうするのか。「健全な用途の純化、環境の維持保全を行うための制限を検討します」とあるけれども、例えば準工業地域の中でもまた何か規制を設けていくような考え方になっているのか、お聞かせください。

事務局 今ご指摘のありました北部二の三地区は、いすゞ工場を含んだかなり大きな範囲で土地区画整理事業を実施しているところです。そこに藤沢厚木線が最近開通しまして、沿道の土地利用がこれからどんどん進んでいく可能性が高まっている場所で、その一帯が準工業地域に指定されておまして、そこでの高さ制限についてどういった考え方で臨んでいくのかということですが、まず1つは、準工業地域というのは非常に難しい用途指定の部分でありまして、ある意味、混在を認めた中での市街地を形成する用途地域になっておりますので、そこで区画整理が行われているわけですから、その区画整理の換地の中で集合換地という形で住・工というものを分けて純化していくといったことが行われればよかったのですが、現在の区画整理事業につきましては、ほとんど現地換地を原則としておまして、なか

なかそういったことが難しい状況になっております。

一方で、その地区には生産緑地が非常に多くありまして、すぐに沿道について土地利用が見込めないといったこともあるのですが、今後の課題としては、高さの問題だけではなかなか解決ができないといったこともございます。当然、工業系の土地利用としての高さの考え方をどうするのかということと、マンションが想定されたときの高さの考え方ということがあって、混在している中では非常に難しい地域になっております。今後につきまして、高度地区だけではなかなか解決できる問題ではありませんので、土地利用、建物用途といったものを含めてどういった形を、今、混在しているものは致し方ない部分があるのですが、先ほどお話したような生産緑地が今後どうなっていくかといった部分ですとか、現在、空地になっている部分の土地利用といったことも含めて地元の方々といろいろ話し合いをしていかなければいけないだろうと考えております。一方、相鉄いずみ野線の西への延伸ということがその中にありますので、そういったことを契機にして土地利用が大きく変わってくる可能性がある中で、その辺も含めた中で土地利用は高さだけではなくて、どういった土地利用をしていくべき土地にするのかを考えていかなければいけないと、非常に取り扱いの難しい場所であると認識しております。

補足ですが、工業系地区での土地利用は高さだけで制限できないということもありますけれども、1つには逆に高さのある程度制限することで、高層のマンションは抑えられるということも考えられます。あわせて、ある程度高さを求めるときには総合設計制度を活用して、周辺に配慮した形で建物を計画してもらおうということも考えられると思います。

もう1つは今工業系で大きな問題になっているのは、特に工業地域は日影規制がないので、例えば善行周辺にはマンションが立地しておりまして、住宅としての環境が悪くなっていくということもありますので、こういうのも高さの方で若干抑えられるのではないかと期待しております。

H委員

用途のあり方ですが、そうすると、高さの関係については準工業の中でもマンションであれば何メートル、工場みたいなものは何メートルという形で、ある程度高度を設定していくように検討されているということですか。

事務局

用途として高度制限をかけるのは難しく、用途ごとの制限はまだ考えておりません。全体として幾つ以上と、それ以上に高いものを建てようとする、こういう配慮をした場合には総合設計制度を活用していくとか、地区計画をかけた場合にはもう少し上乘せしてみようとか、そういう緩和事項を検討しています。

- 会長 H委員の言われた用途に着目して高さについて差をつけるという方法も可能だと思う。現にやっているところもありますし、それから事務局が言ったように、用途そのものを対象にして少し踏み込んだ規定を設けるという方法もある。それは工業系の用途地域は混ざっていますから、その中の住宅をどう取り扱うかで随分影響が大きいのはご指摘のとおりですから、準工業地域などは住宅地にだんだん変えていかなければいけないところと、むしろ住宅ではなくて工業主体で考えていかなければいけない場所と、同じ準工業でも場所ごとに少し取り扱いを考える必要があると思うんです。その中で特別用途地区という制度がありまして、この地区では住宅はこの程度に抑えるということは、また別途可能になりますので、そういうことを考えていきたいということを言っていると思います。
- G委員 2ページの「高さ制限の考え方」の4番に「地区の特性に応じた制限」というところで、最近、用途地域の縁辺部いわゆる境目でかなりのトラブルが生じているが、「それぞれの地域にふさわしい高さ制限を検討する」というけれども、例えば商業地の建物に対して日照あるいは北側斜線等を含めた中で高さ制限をしていくのかどうか、お聞かせください。
- 事務局 基本的には用途地域ごとにある程度制限を考えておりまして、縁辺部についてはトラブルが多くなっていますので、こういうところは地域の方々の同意が必要だろうということで、例えば地区計画制度とか景観形成地区の指定とか地域の方々を入れた形で、地区の方向性をつくっていただいて、それを法律化していくというようなことできめ細かく進めていくべきではないかと考えています。例えば縁辺部で2階建て住宅のところの高層マンション計画は非常に問題になってくるので、そういうところは地域の方々に、ある程度地区計画で用途とか高さの合意が得られれば、積極的に地区計画制度を使って環境を維持していくという手法も取り入れていきたいと考えております。
- G委員 一番問題になるのは、開発をする業者、デベロッパーが1つのマンションを建てるとなると、いろいろ損益を考えるわけです。そのときに藤沢市は独自に厳しいということこれから考えていくのか。優良な住宅をどんどん増やしていくためにある程度の規制枠はやむを得ないかと思いますが、商業地域あるいはそういうことを発展させるためにも二律背反するようなところがあるのではないかという感じもするけれども、地域の発展、商業の発展を1つの目標にするのか、あるいは環境を重視していくのかでまた大きな問題になろうかと思いますが、市としてはどういうふうな考え方をしているのかお伺いします。
- 事務局 商業系の用途地域の中でのお話として、商業の発展と住民との住環境ト

ラブルをどう考えるかというお話でしたが、住環境のトラブルという、高さが問題になっているということで、商業地域あるいは近隣商業地域で指定されていますところに1階から十何階まで全部マンションが入ってしまうと、それ自体は都市計画としても本来望んでいる形ではございませんので、考え方としては、高さは一定限規制を入れていくけれども、逆にそれをうまく使うことによって商業系の用途をぜひそこに使ってほしい。そういったことによって一部緩和するといったことも活用できるのではないかと。結局、高さについては極端な違和感は避けていただかなければいけないけれども、商業系についてはより活性化が求められている場所ですので、それを最優先とした中で縁辺部においては、十分に配置に気を使っていく必要があるだろうと思います。その中で高さ制限というものを逆に活用して住宅ではなく、うまく商業系の用途を誘導していこうというような考えでおります。

F委員

高度地区を定めるときには15メートルをどこで設定するかは、かなりキーになってくるが、藤沢の場合はライフタウンが第一種中高層住居専用地域で高いという問題が他市とは違うような感じを持つので、場合によっては用途地域だけにこだわり過ぎるのはどうかという感じがしています。

もう1つは、高度地区を今後設定していくに当たって、絶対高さ制限タイプの高度地区なのか、北側斜線を取り込んだ高度地区の設定方法なのか、どちらなのか、教えていただきたいと思います。

事務局

基本的には用途地域にかかっておりますけれども、用途地域の中でもそれぞれ地区特性がありますので、今後、詳細に分かれてくるとか、実際に高層住宅が建ち並んでいる用途地域がありますので、現地調査なり市民意見も含めて調整をしていきたいと考えております。

それから北側斜線によるかということですが、今の計画案では絶対高さでしか考えておりませんので、北側斜線も入れて高さ制限まで抑えていくかどうかというのは、今後の検討課題とさせていただきます。

会長

2ページの5の「特例の設定」ですが、実際に高度地区をやるときには既存不適格建築物には結構神経を使うところですが、「著しい不利益が生じるものについては、特例を検討します」とある。著しいというのは人によってみな著しくなってしまう。例えばホテルなんかでも高さ制限がかかった、オフィスでも高さ制限がかかって、現況と制限のギャップが大きいものはみな「著しい」と考えるというのであれば、それで特例を設けるというならばこういう表現でいいけれども、そういうのはきちんと建て直すときは対応してもらいたいということであれば、問題なのは分譲マンションなんです。分譲マンションの建て替えは権利関係のことがあって

非常に困難を伴うので、もしそこに射程があるなら「著しい不利益が生じる」ではなくて、「特に配慮すべき事情がある場合」という程度の表現にしておかないといけないと思うが、どちらを考えているのですか。

事務局

特にマンションについては、既存不適格が非常に多いということで、これをどうしていくかは内部で検討しております。「著しい不利益」ではなくて、「特に配慮した」という形でそこは訂正していきたいと考えます。

会長

他にありませんか。

ないようですので、この件については以上とし、本日の報告事項を終了します。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

会長

その他で何かありますか。

事務局

次回の第133回藤沢市都市計画審議会は、2月中旬を予定しております。本日ご議論いただきました都市マスタープラン改定についての諮問を予定しております。そのほかの予定として建築指導課に事業者から相談が入っているということで、建築基準法第51条ただし書の規定によるごみ処理施設の位置の指定を付議することを予定しております。場所は西北部の葛原地区に現在、製紙原料の資源化施設がございまして、現在は古紙を購入して圧縮梱包し製紙メーカーに売るという営業形態を取っているようですが、今後、古紙を購入するのではなく有料で引き取るということから、扱う古紙が廃棄物とみなされて、廃棄物の処理及び清掃に関する法律上、一般廃棄物処理施設の許可が必要になることから、建築基準法第51条の許可の対象となりまして、都市計画審議会でご審議をいただく必要があるということがございます。なお、営業形態は変更いたしますが、現在の建物の増改築等はないものと聞いております。これを次回に付議させていただきます。予定でございます。

日程及び議案等については、後日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。

計画建築部長

本日は長時間にわたるご審議ありがとうございました。事務局を代表して心からお礼申し上げます。

都市マスタープランのところでは、環境の点でいろいろご意見をいただきました。都市計画としても数値目標を今後検討していく必要があるのではないかと考えておりますし、D委員からご指摘のあった市民が担う役割についても、一応の考え方は示しておりますけれども、もう少しきちんと示す必要があるのではないかと考えているところでございます。また、報告事項の中でもいろいろご意見を賜り、ありがとうございました。次回第133回都市計画審議会は、「藤沢市都市マスタープラン改定」についてを

諮問案件として、議案案件としては「ごみ処理施設の位置の指定」を予定しております。

それから先ほど藤沢都心部再生のお話をさせていただきましたけれども、都市計画の手續にもう少しかかりますが、どういうふうな都市計画上の課題があるかについて、次回にはきちんとご説明させていただきたいと考えております。今、藤沢市にとりましても、さまざまな考え方が動いておりまして、その中で都市計画としても、これまで積み重ねてきておる藤沢市の都市計画というものをベースに、少子高齢社会、環境問題の対応といったものを踏まえて今後の都市計画について十分検討し、市民生活の向上のためによりよい都市計画にしていきたいと思いますと考えておりますので、今後ともよろしく願いいたします。

本日は、今年最後の審議会となります。さまざまなご審議を賜りまして、ありがとうございました。来年最初の第133回審議会におきましても、委員の皆様より多くのご意見を賜りたいと存じますので、よろしく願い申し上げます。

これをもちまして、第132回藤沢市都市計画審議会を終了とさせていただきます。本日はありがとうございました。

午後0時05分 閉会