

(様式第3号)

会 議 録

会 議 名	第136回都市計画審議会	
開 催 日 時	2011年(平成23年)11月24日 午後2時	
開 催 場 所	藤沢プラザ 5階 第1会議室	傍聴者数
		2
出 席 者	会 長	柳 沢 厚
	委 員	甲斐 裕章、手塚 智之、古川 京子、山下 都久、 齋藤 義治、加藤 薫、木下 瑞夫、高見沢 実、 三野 由美子、佐藤 春雄、今井 雄二、星 良一
	事 務 局	杉淵計画建築部長 都市計画課＝石原課長、高瀬主幹、額賀課長補佐 経営企画課＝高橋主幹、上野主幹 西北部長後地区整備事務所＝飯田所長、政井主幹 まちづくり推進部まちづくりみどり推進課＝荒川課長 景観課＝濱野課長、野田課長補佐
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136回 藤沢市都市計画審議会

議 事 録

日 時 2011年（平成23年）11月24日（木）

場 所 藤沢プラザ 5階 第1会議室

第 136 回藤沢市都市計画審議会

日 時：2011 年（平成 23 年）11 月 24 日（木）

午後 2 時

場 所：藤沢プラザ 5 階 第 1 会議室

1 開 会

2 成立宣言

3 議事録署名人の指名

4 議 事

議案第 1 号 藤沢都市計画生産緑地地区の変更（藤沢市決定）

報告事項（今後の都市計画審議会審議案件について）

1. Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画について
2. 新産業の森（葛原特定保留区域）について
3. 都市計画道路の見直しに伴う都市計画変更について
4. 南山公園の変更について
5. 湘南台景観形成地区指定について
6. その他

5 その他

6 閉 会

事務局

定刻になりましたので、第 136 回藤沢市都市計画審議会を開催いたします。

委員の皆様には大変お忙しい中、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。

開会にあたりまして、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

本日はお忙しい中、第 136 回藤沢市都市計画審議会にご出席いただき、まことにありがとうございます。

委員の改選が行われて以来、2回目の審議会となります。後ほどご紹介させていただきますが、新たにご参加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い申し上げます。

さて、11月11日に辻堂北側の湘南C-Xの新しい商業施設がオープンいたしました。施設側の発表によると10万人超の方が訪れたようです。買うというよりは中を見ることが中心のようでしたが、かなり多くの方が来られております。当初、交通に関して非常に困難が生じるのではないかという懸念もされましたけれども、大渋滞もなく車というよりは自転車での来街者が多いという状況のようです。自動車交通に関しては藤沢警察署を始め警察関係の方々にはいろいろ調整していただいたことなど随分お世話になりました。辻堂が新たな核になってまいりますと、藤沢駅を周辺としたところも、これからどのように活性化していくかということが重要になってくると思います。

本日は、付議案件1件、報告事項6件を予定しております。付議案件としては藤沢都市計画生産緑地地区の変更、報告事項は、次回の都市計画審議会にお諮りいたします案件も含めて6件ほどございます。パナソニック跡地のFujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画について、あるいは西北部地区の新産業の森について、都市計画道路の見直しに伴う都市計画変更について、さらには南山公園の変更について、湘南台景観形成地区の指定について、その他でございます。いずれも、本市のまちづくりに重要な案件でございますので、委員の皆様方には多方面よりご意見をいただきまして、本市都市計画のより良い策定のためにご審議いただきますようお願い申し上げます。

本日の会場ですが、藤沢市は東日本大震災以降、本館、東館は耐震機能が十分でないこともあって、各ビルに移転している関係で会議室がなかなか取れないこともあって、この会議室になりましたが、空調の音が大きく、皆様方に多少ご迷惑がかかるかもしれませんが、ご容赦願いたいと思います。

事務局

会議に入ります前に、前回ご欠席で、当審議会の職務代理者をお受け

いただきました横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院教授
高見沢実委員をご紹介します。

高見沢委員

高見沢と申します。都市マスタープランづくりには市民の皆様と一緒に携わらせていただいて、本年2月に出させていだいたところですが、その後、震災が起こりまして、この中にあのような震災の後のまちづくりをどうするかという要素が入っていないということを肝に銘じながら、常に忘れないようにしながら、この審議会にも加わらせていただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

事務局

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、次第に従い本日の審議会を進めさせていただきます。

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。現在の委員定数は20名で、本日は12名の委員に出席いただいております。従いまして、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。

続いて、本日の議事ですが、付議案件1件と報告事項6件を予定しております。付議案件は、議第1号藤沢都市計画生産緑地地区の変更(藤沢市決定)。報告事項は、Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画について、新産業の森(葛原特定保留区域)について、都市計画道路の見直しに伴う都市計画変更について、南山公園の変更について、湘南台景観形成地区指定について、その他の6件についてご報告いたします。運営につい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。

また、本審議会は、藤沢市情報公開条例第29条の規程により公開としております。

会長

傍聴者はいらっしゃいますか。

事務局

本日の傍聴者は2名です。(傍聴者入室)

会長

傍聴者はルールを守って静粛に傍聴していただくようお願いいたします。

事務局

それでは、議事に入ります。会長、よろしくお願いいたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

会長

初めに、議事録署名人を指名いたします。

名簿順により甲斐委員と木下委員にお願いしたいと思います。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

会長

それでは、議事に入ります。

事務局

議第1号 藤沢都市計画生産緑地地区の変更について、説明をお願いします。

それでは、議第1号「藤沢都市計画生産緑地地区の変更」（藤沢市決定）について、ご説明いたします。はじめに、生産緑地地区制度について簡単にご説明いたします。スクリーンをご覧ください。生産緑地地区は市街化区域内において、緑地機能及び多目的保留地機能を有する優れた農地を計画的に保全し、良好な市街地形成に資することを目的に指定しているものです。生産緑地地区に指定されると、行為の制限がかけられ、農地以外の用途への転用は認められず、一定期間、農地として利用することが必要となります。

行為の制限の解除につきましては、原則不可能であります。生産緑地地区の指定の告示日から起算して30年を経過した場合や、生産緑地に係る主たる農業の従事者が死亡、もしくは農業に従事することを不可能とさせる故障をした場合にのみ、市長に対して買取りの申出をすることができます。その後、1ヶ月以内に市は買うか買わないかの判断をし、市や県等の公共団体での買取りがない場合には、他の農業従事者に斡旋を行います。買取り申出がなされた日から3ヶ月が経過しても他の農業従事者への斡旋も成立しなかった場合に、初めて生産緑地に係る行為の制限が解除され、農地以外の土地利用が可能となります。つまり、買取り申出の要件を満たさない限り、生産緑地を農地以外のものへ転用することはできないという厳格な制度となっております。

本市における現在の生産緑地地区の指定状況でございますが、現在面積約103.5ヘクタール、箇所数561箇所となっております。

本日、お諮りする内容ですが、昨年7月から本年7月までの約1年間に買取り申出がなされたもので、「廃止」又は「縮小」による都市計画の変更を行うものが14箇所、公共施設等の用に供したことに伴う「縮小」による都市計画の変更を行うものが11箇所です。また、追加指定申出に伴う「拡大」又は「追加」による都市計画の変更を行うものが4箇所です。生産緑地地区の都市計画変更につきましては、固定資産税等の賦課期日の関係から毎年この時期（11月）に、ご審議をお願いしているものでございます。

それでは、スクリーン又はお手元の議案書2ページをご参照願います。藤沢都市計画生産緑地地区の変更の計画書です。変更後の面積が全体で約102.1ヘクタール、既決定面積が約103.5ヘクタール、変更により差し引き約1.4ヘクタール減少するものです。変更する内容といたしましては、

示しておりますとおり 29 箇所、「廃止」、「縮小」、「拡大」及び「追加」による都市計画の変更を行うものです。今回は件数が多くなっており、ここからは全体を大きく 3 つ、「買取申出に係る箇所」、「公共施設等の用に供したことに伴う箇所」、及び「追加指定に係る箇所」に分けて説明させていただきます。ここからは、スクリーンをご覧くださいか、お手元の議案書、図面集及び資料集をご覧ください。まず、図面集は 2 ページ、「買取申出」に係るもの 14 箇所を全体の藤沢市の中での位置としてお示ししております。

はじめに、農業の主たる従事者が死亡し、営農が困難となり、後継者が営農可能な部分を残して、買取り申出がなされた生産緑地地区の位置を確認させていただきます。図面集は 3 ページ、箇所番号 154 番、位置は高倉字大塚戸地内で、変更の内容は「縮小」です。図面の見方ですが、黄色のところの変更前の生産緑地で、赤い部分も含めてもともと黄色い大きい横長の生産緑地だったところで、赤い部分が変更後の生産緑地で、実際に黄色く見えているところが縮小、廃止になって大きさが縮小されたと見ていただきたいと思います。

次に、図面集は 4 ページ、箇所番号 168 番、位置は湘南台 5 丁目地内で、変更の内容は同じく「縮小」でございます。理由につきましては、議案書 3 ページ及び 4 ページの 7 及び 8 に記載のとおり、農業の主たる従事者が死亡し、営農が困難となり、今後も後継者が営農可能な部分を残して、買取り申出がなされましたが、公共用地への転換も適わず、「縮小」の都市計画変更を行うものです。

次に、農業の主たる従事者が死亡し、営農が困難となったため、買取り申出がなされました生産緑地地区の位置を示している位置図でございます。図面集は 5 ページ、箇所番号 239 番、位置は遠藤字中原地内で、変更の内容は「廃止」です。

次に、図面集では 7 ページ、箇所番号 366 番、位置は羽鳥二丁目地内で、変更の内容は「廃止」です。

次に、図面集は 8 ページ、箇所番号 378 番、位置は羽鳥四丁目地内で、変更の内容は「廃止」です。

次に、図面集は 9 ページ、箇所番号 382 番、位置は羽鳥四丁目地内で、変更の内容は「廃止」です。

次に、図面集は 10 ページ、箇所番号 383 番、位置は羽鳥五丁目地内で、変更の内容は「廃止」です。

次に、図面集は 11 ページ、箇所番号 384 番、位置は羽鳥五丁目地内で、変更の内容は「廃止」です。

次に、図面集は 12 ページ、箇所番号 385 番、位置は鵜沼神明四丁目地内で、変更の内容は「廃止」です。

次に、図面集は 13 ページ、箇所番号 390 番、位置は羽鳥四丁目地内で、変更の内容は「廃止」です。

次に、図面集は 14 ページ、箇所番号 426 番、位置は柄沢字稲荷山及び観音上地内で、変更の内容は「廃止」でございます。

次に、図面集は 15 ページ、箇所番号 432 番、位置は村岡東二丁目地内で、変更の内容は「廃止」でございます。

次に、図面集は 16 ページ、箇所番号 528 番、位置は本藤沢二丁目地内で、変更の内容は「廃止」でございます。

理由につきましては、議案書 4 ページ、5 ページ及び 6 ページの 11、17 から 25 及び 28 に記載のとおり、農業の主たる従事者が死亡し、営農が困難となったため、買取り申出がなされましたが、公共用地への転換もかなわず、「廃止」の都市計画変更を行うものです。

次に、同じく農業の主たる従事者が死亡し、営農が困難となったため、買取り申出がなされましたが、当該生産緑地の一部が都市計画道路 3・4・16 藤沢石川線の事業用地と重複しているため、藤沢市土地開発公社が買い取ることにし、また、その他の土地については、「廃止」の都市計画変更を行う生産緑地地区の位置を確認させていただきます。図面集では 6 ページ、箇所番号 330 番、位置は本藤沢六丁目地内で、変更の内容は「廃止」です。

理由につきましては、議案書 5 ページの 15 に記載のとおり、農業の主たる従事者が死亡し、営農が困難となったため、買取り申出がなされましたが、当該生産緑地の一部が都市計画道路 3・4・16 藤沢石川線の事業用地と重複しているため、藤沢市土地開発公社が買い取ることにし、また、その他の土地については「廃止」の都市計画変更を行うものです。

14 箇所とも同じ手続を経ておりまして、主たる農業の従事者が死亡し、後継者から生産緑地法第 10 条の規定に基づく買取りの申し出がなされました。その後、市内の生産緑地連絡会議を開催し、都市計画施設等との重複する用地につきましては、藤沢市土地開発公社が買い取ることにしましたが、その他の生産緑地については、公共施設等の整備計画、財政状況等を勘案し、市としては買い取らないことと決定し、買い取らない旨を申出者に通知いたしました。その後、藤沢市農業委員会へ、他の農業従事者への取得の斡旋を依頼しましたが、買取り申出から 3 ヶ月が経過しても取得希望がなかったことから、「行為の制限の解除」がなされました。

第2に、図面集では17ページ、公共施設等の用に供したことに伴う変更11箇所でございます。これらは狭隘道路の整備により、区域の縮小の都市計画変更を行う生産緑地地区の位置をお示ししております。

図面集は18ページ、箇所番号35番及び箇所番号36番、位置は高倉字丸山及び高倉字中丸地内で、変更の内容は「縮小」でございます。この図面は分かりにくいのですが、2つ赤い生産緑地があって、その間に道路が通っている部分が狭隘道路で、一部拡幅して整備をしているところで、その道路に供された部分を生産緑地から廃止するということです。

図面集は19ページ、箇所番号70番及び箇所番号72番、位置は長後字下分及び下土棚字新屋敷地内、変更の内容は「縮小」でございます。このところも同じように道路に面する部分を縮小しております。

図面集は20ページ、箇所番号197番、位置は亀井野字不動上地内でございます。変更の内容は道路に面する部分の「縮小」でございます。

図面集は21ページ、箇所番号283番及び箇所番号286番、位置は亀井野字山之神及び亀井野字渋沢地内で、変更の内容は南側の道路に面する部分を「縮小」しております。

図面集は23ページ、箇所番号467番、位置は本鵠沼三丁目地内でございます。変更の内容は道路に面する部分の一部「縮小」でございます。

理由につきましては、議案書3ページ、4ページ及び6ページの1、2、4、6、9、13、14及び26に記載のとおり、生産緑地地区の一部について、土地収用法第3条第1項に規定する道路法による道路を整備し、公共施設等の用に供したことにより、区域の縮小の都市計画変更を行うものです。

次に、狭隘道路の整備及び一部の土地の筆界が確定したことにより、区域の縮小の都市計画変更を行う生産緑地地区の位置を確認させていただきます。

図面集は19ページ、箇所番号61番及び箇所番号71番、位置は長後字下分及び下土棚字新屋敷地内です。変更の内容は「縮小」です。箇所番号71番につきましては、真ん中の縦に通っている道路のところは狭隘道路の整備によるもので、左下の黄色い部分が隣地との境界が確定したことによって一部縮小になったということです。生産緑地については、当初から筆で指定しておりまして、区画整理の中は筆と現地が整合しているわけですが、昔からの土地のところは隣地との境界が余りはっきりしていない状態で筆で指定しているということがありまして、隣地で何らかの開発等があったときに、境界が確定したときに若干位置が違ってくるもので、それに合わせて現実的にその境界に合わせたということです。理由につま

しては、議案書 3 ページの 3 及び 5 に記載のとおり、生産緑地地区の一部について、土地収用法第 3 条第 1 項に規定する道路法による道路を整備し、公共施設等の用に供したこと及び一部の土地の筆界が確定したことにより、区域の縮小の都市計画変更を行うものです。

次に、生産緑地地区の一部について、都市計画道路 1・4・1 横浜湘南道路の事業用地として国土交通省が、生産緑地の一部を取得したこと及び一部の土地の筆界が確定したことにより、区域及び面積の縮小を行う生産緑地地区の位置を確認させていただきます。

図面集は 22 ページ、箇所番号 363 番、位置は城南五丁目地内で、変更の内容は「縮小」でございます。赤いところが生産緑地で、上の黄色いところに横浜湘南道路が計画されております。その事業用地として国が取得したもので、それに伴う面積の縮小となります。

理由につきましては、議案書 5 ページの 16 に記載のとおり、生産緑地地区の一部について、都市計画道路 1・4・1 横浜湘南道路の事業用地として、国土交通省が、生産緑地の一部を取得したこと及び一部の土地の筆界が確定したことにより、区域及び面積の縮小を行うものです。

次に、図面集では 24 ページ、「追加指定」に係る 4 箇所でございます。

はじめに、追加指定募集の経過でございますが、7月19日から追加指定の申出を受け付け、「拡大」も含めて4箇所の申出があったものでございます。お手元の資料集 1-2 をお開きください。追加指定の基準につきまして簡単にご説明させていただきます。追加指定の基準は、大きく「指定条件」、「指定要件」、「指定しない農地等」の3つに分かれております。「1 指定条件」につきましては、6つ全てに該当すること、「2 指定要件」につきましては、6つのうちいずれか1つに該当し、かつ、生産緑地に指定することについて、所有者等関係権利者全員の同意が得られていることが必要です。後ほど、この要件ごとに、該当する箇所について説明させていただきます。

「3 指定しない農地等」につきましては、そのいずれにも該当しないことが必要となりますが、今回、事前相談及び追加指定の申し出があった箇所については、該当する箇所はございませんでした。

それでは、箇所番号が前後いたしますが、該当する指定要件ごとに拡大及び追加する箇所について説明させていただきます。指定要件の1つめから3つめに該当するものはございませんでしたので、まず、指定要件の4

つ目「新たに指定することにより、既に指定された2箇所以上の生産緑地地区の一体化又は既に指定された生産緑地地区の整形化が図られるものであること」に該当するものでございます。こちらは3箇所でございます。

図面集の25ページ、箇所番号228番、位置は亀井野字下屋敷添地内でございます。こちらについては左側のへこんだところに今回、追加の指定があつて、全体として整形化が図られるということです。

次に、26ページ、箇所番号269番、位置は天神町二丁目地内でございます。こちらはもともとあつた黄色い区域の生産緑地が東側により拡大することで、営農環境もより大きくなるということです。

次に、27ページ、箇所番号479番、位置は川名字通町地内でございます。こちらについてももともとあつた生産緑地をさらに大きく拡大するということです。指定要件の4つ目に該当するものとしては以上3箇所でございます。

理由につきましては、議案書4ページ及び6ページの10、12及び27に記載のとおり、「隣接する農地についての生産緑地地区の指定申出がなされ、当該農地が既決定の生産緑地地区と一体となることにより、既決定の生産緑地地区の整形化が図られることにより、もって良好な都市環境の形成に資することから、区域の拡大の都市計画変更を行うもの」としております。

続きまして、指定要件の6つ目「街区公園等に準じる緑地効果が期待できるものであること。」に該当するものでございます。こちらは1箇所でございます。お手元の資料では図面集28ページをお開きください。箇所番号634番、位置は亀井野字不動前地内でございます。指定要件の6つ目に該当するものとしては、以上1箇所でございます。

理由につきましては、議案書6ページの29に記載のとおり、「土地所有者から生産緑地地区の指定申出がなされ、その立地や規模等から、街区公園に準じる緑地機能の補完及び良好な都市環境の形成に資すること、また、当該土地の一部が都市計画道路3・4・7亀井野二本松線と重複しており、公共施設用地等の確保の観点から指定が必要であることにより、生産緑地地区として新たに追加するもの」としております。「追加指定」にかかるものにつきましては、以上4箇所でございます。

なお、今回追加指定を希望する動機といたしましては、今までは農業を継いでくれるかどうかわからなかったけれども、後継者ができたことで、新たに追加指定をしたいという方ですとか、あるいは今後の土地利用転換を考えて当面宅地並みの固定資産税を払いながら農業を続けてきたけれ

ども、土地利用転換をする予定もなくなったし、固定資産税を払い続けることが厳しいというようなことを理由に挙げられておりました。

議案書7ページは、新旧対照表でございます。

議案書8ページ及び9ページは、藤沢市の生産緑地地区に関する都市計画策定の経緯でございます。

議案書10ページは、今回の変更による都市計画を定める土地の区域でございます。

議案書11ページから23ページは、本日説明いたしました変更内容をまとめた調書となっております。

また、都市計画法に基づく案の縦覧を、本年10月21日から11月4日までの2週間行いましたところ、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「藤沢都市計画生産緑地地区の変更」に関する説明を終わります。ご審議のほど、よろしくお願い申し上げます。

会長 ただいまの説明に対してご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

A委員 箇所番号283番について、面積は「縮小」という説明だったが、従来の面積が680平方メートルで、今が850平方メートルとなっている。これだと「拡大」になってしまう。もう1つは、箇所番号61も「縮小」ということだが、550平方メートルでも少数点以下のわずかということで、こうなっているんですか。

会長 事務局、質問の意味はわかりましたか。

それでは、調べている間に、他の質問等ありませんか。

B委員 今回は買取り申出で道路部分以外には買い取ったものはなかったわけですが、近年、こういった道路への転換ではなくて、別の緑地とか公園とかで買い取った事例はあるのかどうか。

事務局 都市計画道路で買い取った事例はこれまでも何箇所かあります。そして今回のような狭隘道路ということもありますが、公園、緑地等で買い取った事例は今のところございません。ただ、これらにかかる生産緑地もありますので、今後、そういったところについては、可能な限り買っていきたいと考えております。

C委員 生産緑地の廃止あるいは変更は、1年間かけてこれだけの面積ということだけでも、全部が終わった後で、審議会で審議をするのにどういう意味があるのか。要するに生産緑地が廃止されたところは、ほとんどが開発によって住宅なり店舗なりができています。それをこの都市計画審議会で審議して果たしてどんな意味があるのか教えてほしい。

それから藤沢市は避難農地ということで指定されているけれども、今回

の場所もかなり避難農地があるかと思うが、どのくらいこの生産緑地の中に避難農地が存在しているのか。また、避難農地を今後進めていくのかどうか。

事務局

生産緑地については、11月の都市計画審議会でも都市計画上の手段として変更、廃止、追加という形でやっているわけですが、追加はいいとして、廃止するものについては、数ヶ月前に行方制限が解除されて、きょう現在既に家が建っているといったことも中にはございます。そういったことを都市計画審議会として、この時期に審議する意味があるのかというご指摘については、これまでもそういったお話が出たこともございますし、他市の都市計画審議会等でも必ず問題になっていることでもございまして、生産緑地法の手続的にどうしても買取り申出がされてから3ヵ月以内に買取り取らなかった場合、所有権が移転しなかった場合は行方制限が解除されてしまうということになっておりますので、本来、その手続の中できちんと都市計画の流れを進めていくとなると、買取り申出が出るたびに都市計画審議会を開催しなければいけないということになりまして、事実上、事務的には難しいということがございます。そのため、結果的にまとめてやるという形を取っているわけです。法的にそのようになっておりますので、ある一定期間が過ぎた段階で行方制限を解除せざるを得ないということになりますので、それに従うしかないのですけれども、1年に1回、まとめて都市計画審議会に、後の段階になりますけれども、状況をご報告させていただいて、万が一、手続的にこれは買取り申出の要件を満たしていないのではないかとか、法定の手続の中でおかしいものではないかというようなことがあれば、当然、審議会のご指摘をいただいて議論をいただく。その上で法的に何らかのおかしい手続があれば、その部分を都市計画の変更の手続をやり直すことも手続的には可能ですので、そういったことも含めて後追いになってしまうのは申しわけないのですけれども、3ヵ月の期限の中でそういう制限を解除されてしまうという事実がございまして、後からですが、ご審議をいただいて、単なる報告ではないということでご理解をいただきたいと思っております。

もう一点は、藤沢市には防災協力農地制度がございまして、大きな震災あるいは水害等があったときに、市街化区域内農地は生産の場ではあるのですが、災害時には一時避難場所のような形で十分に機能するというところで、そういうときにはその中に立ち入らせてほしい、あるいは場合によっては仮設のものを建てるということも含めて防災協力農地制度というもの、これは経済部の制度としてございます。もちろん復旧した後は元に戻してお返しする形ですが、そういった制度と生産緑地の連動とい

うことで、どのくらいの割合の生産緑地が防災協力農地に登録されているのかというご質問ですけれども、手元に資料を持ち合わせていないのですが、意外と登録されていないという記憶はあります。その正確な数字については後日ご報告をさせていただきたいと思いますが、意外と生産緑地でない市街化区域内の宅地内農地が比較的登録を受けているところもございます。生産緑地について、防災協力農地制度として活用していかなければなりません、実際にいろいろな畑がありますので、そういったものに適するかどうか、あるいは農家の方の意思もございますので、必ずすべてがということではないけれども、なるべくそういったものを都市計画サイドとしても活用していきたいと考えておりますので、今後、新たに指定されるものや、既に指定されているものの中でも特に周りに公園がないとか、避難場所が少ないといった場所については、年間を通して適切に耕作されているかどうかの現地調査も行っておりますので、そういう中で地主さんとお話する機会があれば、制度の趣旨も含めてお話をさせていただいて、拡大をしていきたいと考えております。

会長
事務局

ここで、先ほどのA委員のご質問に対する回答をお願いします。

1つは、登記簿上の面積の確保があつて、「備考（従前の面積）」というのは、あくまでも平成4年に指定した当時の公簿上の面積の合計で書いてあります。都市計画決定上はその面積が生きてしまっておりますので、ここにその面積を記載しているけれども、その後、分筆をされたり、合筆をされたりしている中で、実際に測量をしていく中で、当初は6.36平方メートルしかないという筆があつたけれども、それが実測値で200平方メートルあると、194平方メートル近く増えてしまっているということで、その部分を今回の変更では道路の部分が減っているけれども、それを差し引いてももともとの面積から増えているように見えているという実態でございまして、ここに書いてある「従前の面積」というのが、当初指定したときの公簿上の面積で、実態はそんなに小さくなかったということでありまして、混乱をするような形になって申しわけございません。

A委員
事務局

61番もそのような感じですか。

61番は、謄本上の面積は554平方メートルあつたのですが、それが550平方メートルに減っているわけです。都市計画上の決定面積が1の位を四捨五入してしまいますので、550平方メートルから550平方メートルというふうに減っていないけれども、実際4平方メートルは減っています。

D委員

指定条件とか変更理由というのは、1回聞いたぐらいでは難しくてわからないし、たくさんあるので、一つひとつやったら大変だけれども、箇所番号634番については、理由書の29番ですけれども、追加指定基準2の

指定要件で1から3が該当なしで、4、5、6の中で特に6番に赤線が引いてある理由は、該当するということか。

事務局

そうです。

D委員

そうすると、28ページの図面で公園というのはどこにあるのか。

事務局

既に決定されている都市計画公園はこの図面の中にはありません。これを生産緑地地区に追加指定することによって、街区公園のように遊び場にはならないけれども、災害時には街区公園に準ずる機能が期待できるものということです。

D委員

審議会委員に説明するものについてはきちんとあるものはあると時間をかけて説明してほしい。例えば変更後の生産緑地地区というのが3・4・7号亀井野二本松線に乗っかっている。それがダブって描いてあって、赤いところは生産緑地として生かそうというわけだが、将来、道路が通れば必ず廃止か何かになる。そのときにはまたこれは解除される。そうすると、この敷地の持ち主についてはどういう扱いになるのか。つまり計画道路上は現在は生産緑地として使っているということなのか。

事務局

それはこれから新しく指定をするわけです。

D委員

それから箇所番号634番というのも、普通の人ができるように書いてくれないと、これではわからない。つまり、これだけたくさんあるから役所用語で書いてあるけれども、どこか1カ所ぐらい代表で、素人がわかるように図面と説明文と一致しているような形になっていけば、他のものもそういうことだと思う。先ほどの面積のことについても繰り上げとか、繰り下げとかわかっているなら、そういうことを言ってもらいたい。要するにここに書いてある面積は、四捨五入して少数点以下はどうなんだと、そういう説明をしっかりとっていただきたい。

会長

資料については、初めて読む人にもある程度わかるように考慮してほしいということを要望として受け取っておきたいと思います。

E委員

1年間まとめてやると、解除が古いものについては、既に家が建つていたりして、審議をしてそれはだめだといっても、今ごろ何よという感じだ。毎回とは言わないまでも年間何回やるとか、実態に合わせてやらないと解除してから審議するというのは、工夫ができるものならした方がいいと思うのですが、できない格段の理由があるのか。

事務局

格段できない理由はないといえばなく、年1回しか都市計画審議会を開いていないならばともかく、年4回程度やっている中で、タイミング的にその部分で合えば、そのところで一部変更するということも考えられるかと思っています。今現在、生産緑地地区は藤沢市決定であり、また本年8月以降の都市計画法改正に伴い神奈川県「同意」が「回答」に改められた

のですが、事実上は県の同意が必要な都市計画案件という形になっておりますため、神奈川県下ほとんどの市が生産緑地地区を抱えて、手続条件として県に回答を求めている中で、県の方針としても年1回でやってくれということになっておりますので、藤沢市だけがばらばら出すのはどうなのかというところは、県との兼ね合いがあります。

今回、基本的にいいタイミングでそのようなことができるならば、というご指摘をいただきました。都市計画審議会の運営の面と神奈川県に回答をしていただく手続の中で、必ず買い取り申し出後3ヵ月以内に都市計画審議会をやるのは難しいと思いますけれども、今のやり方ですと10ヵ月たつてからとか1年たつてからやるということも確かにございますので、それをなるべく近い都市計画審議会の中でご審議いただくということは可能性としてはあると思います。今後の課題として、都市計画審議会の運営や生産緑地地区の付議のあり方について検討してまいりたいと思います。

C委員

生産緑地地区は平成4年に改正されたときに、藤沢市内の生産緑地はかなりの面積ができたわけです。一番増えたところでは109ヘクタールぐらいで、現在は103ヘクタール、10年そこそこで6ヘクタール減っている。何が原因かというところ、30年間という縛りがあること、また平成4年に指定された方もかなり高齢になっていて、例えば指定時に60歳だった方も80歳以上になっている。そういうことが毎年増えていくわけです。今回も1人で1ヘクタール以上出している地権者もいるわけです。そうすると藤沢市内で生産緑地を今後増やす、あるいは現状維持していくのは厳しい。市街化区域の中の生産緑地をどのように残していくかということもぜひ考えていただきたい。

それから解除になる大きな要素は相続税なんです。相続税を払うためにほとんどの方が廃止されている。これは今後増えると思う。藤沢市内特に海岸を抱えているところだと、今回の災害等もあって災害農地ということでもいろいろ検討されておりますが、ぜひとも何とか残す、あるいは減らさないような対策を立てていかないと、今回のように、報告だけだと、都市「報告」審議会になってしまう。都市計画審議会が将来の計画を審議する場なら、あくまでも計画を審議していただきたい。都市計画課もこういうことがありました、ああいうことがありましたということで終わるのではなくて、ぜひとも前向きな都市計画をお願いしたい。

F委員

C委員がおっしゃった防災協力農地というのは、都市計画もされているし、津波とは違った直下型の都市災害等が来た場合、藤沢市の生産緑地は災害時の都市空間として非常に重要だと思う。愛知県の岩倉市では、採用

する農地に対して平方メートル当たり、そんなに高い金額ではないけれども、協力の料金が一定の面積に対して支払われた。現在、藤沢市の防災協力農地も生産緑地が漸減している中で、さらに増やしていく場合に、現在は 62 ヶ所以上の防災協力農地があるけれども、まだまだ今回の生産緑地から言って少ないので、岩倉市のような形での募集もこれから都市計画の中で協議をしていただきたい。

事務局

C委員、F委員から貴重なご意見をいただきましたが、確かに相続税の問題は生産緑地だけではなくて、普通の宅地でも大きな課題でありまして、敷地が大きい宅地がどんどん細分化されてしまう。相続税自体は国の税ですので、昭和 50 年代からいろいろ要望を出しておりますが、なかなか地方税にはなっていないのが現状です。今回、生産緑地については平成 4 年当初から比べると、漸減しているところがあります。そういう意味からすると、今年度も 7 月に募集を行いました、なるべく弾力的に運用して生産緑地については拡充できるところは拡充していきたいという考えは示しておりますので、そこについては来年度以降も前向きに取り組んでいきたいと考えております。

それから防災協力農地については、所管は経済部の農業水産課ですが、私どもの方としても防災の関係では十分意味があると思いますので、農業水産課とも連携して、今のご意見は十分伝えていきたいと思います。市全体として防災上どういうふうに取り組むかは重要な視点ですので、そういった観点から取り組んでいきたいと思います。

会長

この問題についてはこのくらいにしたいと思いますが、私からちょっと申し上げますと、先ほど C 委員がおっしゃったことは、去年も一昨年も似たような議論がありまして、一昨年の議論を受けて去年の段階で資料 1-2 に書いてあるような指定基準を定め直して、ある意味ではかなり弾力的に受け入れる方に舵を切ったということになって、その点、私は評価をしているのですが、これを読むとかなり門戸を狭めている。指定条件と指定要件があって、よく読むとかなり重複していて、指定要件は事実上要らないのではないかと。指定条件の方が生産緑地の本来の法律上の要件からして指定する価値があるかどうかという基準になっている。指定要件の方は当時、やむを得なかったというようなことか、今、非常に価値があるかどうかだと言っているんですが、そこまで言う必要がなくて、生産緑地の法律上の要件さえきちんと満たしていれば受けとめていくと。むしろ防災上の話もあるし、環境上の話もあるし、農地所有者が積極的に緑地を維持してくれていること自体を評価するというぐらいの構えに切り替えた方がいいと思うので、できるだけ多く受けとめ、出るときは買わなきゃいけ

ないと言ってしまうと、買えないものは指定しないというふうになっちゃうので、出るときはそれほど買わないことについては厳しく追及しないとか、こういうスタンスが今の生産緑地には必要ではないかと思います。

皆さんにご異議がなければ、そういう方向で今後検討してもらうように、事務局に要望したいと思います。

この件について、ほかにご発言がなければ、議論はこの程度にしたいと思いますが、よろしゅうございますか。

それでは、この件については原案どおり承認することにご異議ありませんか。

(「異議なし」の声あり)

会長

それでは、原案どおり承認することといたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

会長

次に、報告事項ですが、たくさんありますので、説明はできるだけ簡略にして、質問に応じて追加説明するようにしたいと思います。

報告事項1. Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画について、説明をお願いします。

事務局

本計画の位置について、スクリーンをご覧くださいと思います。本市の6つの拠点で、都市拠点の1つである藤沢駅周辺地区と辻堂駅周辺地区のほぼ中間、赤色に示しております部分が Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区でございます。

資料の2ページのスケジュールをご覧ください。平成23年11月2日にパナソニック株式会社より、「藤沢市地区計画等の案の作成手続に関する条例」第5条の規定に基づき、地区計画等の原案についての申出がなされたものです。その申出を受けて同条例第2条の規定に基づき、本市において地区計画の原案を作成し、現在、原案の縦覧と原案に対する意見書の受付を行っております。

縦覧しております地区計画の計画書については、資料の3ページから4ページをご覧ください。地区計画の名称は、「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画」、位置は「藤沢市辻堂元町六丁目地内」、面積は「約19.3ヘクタール」です。「区域の整備開発及び保全の方針」として、「地区計画の目標」、「土地利用の方針」、「公共施設等の整備の方針」、「建築物等の整備の方針」及び「環境配慮の方針」を定めております。

「地区計画の目標」については、スマートタウン構想の実現を図ることを目標とし、「1) 公民の協働・連携によるスマートタウン構想の実現」と「2) 藤沢市の都市構造・都市機能の強化」のコンセプトに基づき、まちづくりを進めるものとしております。

「土地利用の方針」については、土地利用を4つのエリアに分け、住宅、中小規模商業施設、福祉・健康・教育施設等、多種多様な展開が可能となる複合的な土地利用を図るものとしております。

また、防災・減災の視点から、地域に貢献する機能を強化する施設を位置づけるものとしております。

「公共施設等の整備の方針」については、道路や緑地・公園等の公共施設等の整備方針を定め、快適で安全に利用できる施設を整備するとともに、環境負荷低減に配慮した整備を行うものとしております。

「建築物等の整備の方針」については、建築物の用途の制限など必要な建築物等に関する事項を定めるとともに、個性と潤いのある景観形成を図るものとしております。

「環境配慮の方針」については、自然再生エネルギーを有効活用するとともに、自然環境と共生するまちを実現するために、環境共生及び環境配慮に向けた取組みを推進するものとして方針を定めております。

今後のスケジュールです。条例に基づく原案の縦覧を今月29日まで行い、来月6日まで縦覧に対する意見の受付を行います。その後、神奈川県との原案協議を行った後、年明けの1月17日に説明会、同月17日から31日にかけて法定縦覧を行う予定です。その後、2月に開催が予定されております。次回都市計画審議会の議を経た上で、今年度中に当該地区計画についての都市計画決定を行う予定です。

なお、当該地区計画は、段階的なまちづくりを図るため、2段階方式等による都市計画決定を行うものとし、今回第1段階目として「区域の整備、開発及び保全の方針等」の都市計画決定後、2段階目として、具体の土地利用計画が明らかになった時点で「地区整備計画」を定める地区計画の都市計画決定を行う予定となっております。

この案件につきましては、次回の都市計画審議会に付議させていただく中で、あらためて詳細についてご説明いたしますので、よろしくご説明いたします。

最後に、参考資料としまして、前回の都市計画審議会でご報告させていただいた際に用いた資料を添付しておりますので、別途ご参照いただきたいと思います。以上で、説明を終わります。

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。

次回以降の方針として決定をしたいということと、参考資料は市がつくったのではなくて、開発者であるパナソニックがつくったものです。

D委員

前回、お聞きしたのでおおよそわかったが、私は湘南工科大学に自転車

で通っているけれども、交通が激しいところにそういうシティができてくると、また違った意味での交通渋滞などが起きるので、今のうちから交通のこについて線路の向こうのソニー側と、消防署の前を通るこの辺の交通の現在の状況と将来の予測みたいなものが提示されると審議しやすいと思う。

事務局

今お話のあった道路と交通の関係ですけれども、この区域の南側を通過して東西方向に行っておりますのが県道戸塚茅ヶ崎線です。そして今回の報告事項の中ではあくまで地区計画の方針のみということなので、出ておりませんが、パナソニック社の参考資料の3ページ、「土地利用計画」という図面のところに戸塚茅ヶ崎線とJRを潜って北側へ連絡する（仮称）南北線という道路を今計画しております。今ある資料はその他の街路構成については、当面の構想の段階ですけれども、こういった路線を新たに今回の開発に合わせて一本、都市計画決定をしていきたいと考えております。今回はこの地区計画のあくまで全体の方針だけですけれども、この地区計画の地区整備計画を定めるときには、この南北の都市計画道路も同時決定をしていく予定でございます。今現在は来年度末ぐらいまでに都市計画決定をしていく予定でおりますけれども、そちらの都市計画道路の案件としてまた、今後も報告事項としてご説明させていただくことになると思います。その中で、現況の交通量がどういう状態なのか、またこの南北線を通すことによってどういうふうになっていくのか、あるいはもうちょっと広い視点で、その他の辻堂駅近くの羽鳥立体ですとか、引地川沿いの高山立体といったところの交通量がどういうふうに変わっていくのか、あるいはパナソニックの開発の中でどのくらいの交通の発生があるのか、そういったことも数字をお示ししながら、今後、報告事項としてご説明いたします。きょうは、あくまで地区計画の土地利用の方針だけの決定を2月に先行していきたいという中で、きょうはお示しできませんでしたが、道路の決定をしていく段階になりましたら、詳しくご説明していきたいと思っております。

G委員
事務局

この地区はどの程度の人口を予定しているのか。

3,000人程度を考えております。ほとんどが1戸建ての住宅で、線路沿いのところに一部中高層住宅を検討しているということです。

C委員

前回もご説明を聞いたけれども、かなり高級な住宅地ができる感じがするけれども、ここを求める方はかなり資金的にも余裕がある人や、かなり高齢の人が来るのではないかと。そして「サステイナブル・スマートタウン地区地区計画」ということで、新しいまちができるような感じだが、高齢の方がかなり入ってくるのではないかとということでもちょっと危惧してい

るのは、どこかの国の「ゆりかごから墓場まで」ではないが、これだけの人数が入ってくれば、かなりの人が亡くなる。そしてそういう施設を使わなければいけないということになると、現在の藤沢のそういう施設は混み合っていて、1週間ぐらい待たされるのが普通であるという中で、生活支援地区ということで関係したものはつくられるでしょうが、最終的なものは考えているのかどうか。

事務局

地区計画の方針案の土地利用の方針の3)をご覧いただきたいと思いますが、福祉関係とか健康に係るような土地利用を誘導するというので、今、市側とパナソニック側とでも協議をしております。関連部局にも入っていただいて、特に、藤沢で待機者が多いのは保育園と特別養護老人ホームですので、そういった施設の誘致はパナソニック側が土地を提供するというか、民間に売却をしていくことになりませんが、市としても誘導を図っていきたいというふうには考えております。その辺りがどういうふうに行きかとも1つのカギになってくるかと思っておりますが、一応、そういった機能も位置づけて今回、この計画については進めていきたいと考えております。

C委員

人は必ず亡くなるわけで、藤沢市もそういうところが非常に混雑しているので、そこまで考えているのかということを行っている。新しいまちができて、これだけの人口が増えれば、必ず焼き場は混むわけです。若い人が来るならまだ先のこととして考えるけれども、これからの規模のこれだけの面積で建売りをやったら、かなり高齢の方が来られるので、すぐにそういう問題が出てくる。その辺は議論の対象になっているのか。

事務局

確かに所得階層としては上の方が多いただろうと思うんです。今、C委員がおっしゃられているように、すべてご高齢の方ばかりではないと思うんです。それなりに若い人たちも住むであろうと、今、パナソニック側がどの程度のレベルを考えているかというのはございますけれども、そういう意味では、教育ということについても周りへの影響ができる限り少ないように、段階的な入居というものも考えているところでありますので、お年寄りがすぐ亡くなるかどうかはこれからとしても、火葬場の問題とか墓地の問題は、市としては昭和50年代に将来的な人口を見越して火葬場とか墓地の関係で大庭霊園とかやっておりますので、そういった関係ではここですぐできたから、すぐ影響があるというふうには予測しがたいと思いますが、現時点ではどちらかという、高齢者の特養の機能とか子どもたちの保育とかをどういうふうにしていくか、そういったところで議論しながら市側とパナソニック側と進めておりますので、ご理解を賜ればと思います。

- C委員
事務局
C委員
事務局
会長
G委員
事務局
- 単刀直入に聞きますが、ここに火葬場はできないんですか。
できないです。
そういうことも考える必要があるのではないかとこのことを提起しておきます。
それはご意見として承らせていただきます。
市として人口を受け入れる以上は最後のケリもつけられるように、全体的な計画は必要で、それは考えてやっつけているというふう聞いておきます。
土地利用計画のゾーニング図を見ると、都市計画道路について、当然高架か地下ということになってくるし、幅員とか右左折等については市の方で十分お考えだと思うけれども、念には念を入れてということで、北側には大規模ショッピングセンターがあるから、先ほどD委員が言われたようなことを十分検討していただきたい。
今、JRを越えるのに地下か高架かというお話がありましたけれども、その都市計画道路につきましては、基本的にはアンダーパスということで考えております。幅員は21メートルぐらいを想定しております。基本的に2車線ですけれども、1日1万台ぐらいの交通量があるだろうと考えております。車道機能はもちろん、歩道に加えて自転車の専用レーンを取る形で、それを自転車道にするか自転車通行帯にするか、最終的には決まっておりますが、自転車の走行環境を十分に配慮した道路にしていきたいと考えております。というのも、線路沿いの北側の道路を自転車の走行環境を考えた専用のレーンをつくっております。また、東側にある引地川緑地の中の部分に、県道の藤沢大和自転車道が入っております。これらの自転車のネットワークをつなげて自転車で移動し合っのまちづくり、環境ということを考える中では大きなキーワードになってまいりますので、そういったことも含めて考えていきたい。
それから北側にショッピングモールというお話もありましたけれども、辻堂駅前に新たなショッピングモールができたことによる交通量の変化も含めて今後最終的な交通量等を検討して、また、ご説明させていただきたいと思えます。
- G委員
D委員
- 特に南側の三叉路のところの問題になるので、十分検討してください。
前回もそうだったが、パナソニックの立派な参考資料に目が行ってしまうけれども、パナソニックはそれなりの商品説明等が書いてあるけれども、C委員がおっしゃったように、葬儀場とか道路といったインフラとかのお金はどこから出てくるのか。サステイナブル・スマートタウンの総予算の中でパナソニック側が出すということについては一安心だが、1,000世帯

をここへ持ってくるためには相当なインフラがかかる。こんな立派な資料をつけるならば、これに相当するインフラ関係の資料もあわせて出ていないと、どうもこっちの方に目が行ってしまって、いいな、いいなという話になっちゃうので、ここは都市計画審議会ですから、道路とかのインフラについてどうするかというところに重点を置くべきではないかと思う。

事務局

今回は地区計画の方針ということで、そこまで煮詰まっていなかった部分もございますので、このような資料構成になってしまいましたが、次回以降、そういったことも詳しくお示しできると思いますので、きょうのところはこれで申しわけございません。

会長

この種の開発のときは市としては、D委員が言われたようなことは相当パナソニックにリクエストしているはずなので、その辺をちゃんと説明してくれということだと思います。

せっかくのいい場所ですので、藤沢にとって20年後、30年後もこの場所はなかなかいい場所だというような将来ストックになるものをきちんとつくらせるということをしっかり意識してご指導いただきたいと思います。

他になければ、この件については、終わりたいと思います。

×××

会長

次に2. 新産業の森（葛原特定保留区域）について、説明をお願いします。

事務局

それでは、お手元の資料集の資料3並びに前面のスクリーンを使いながらご説明させていただきます。新産業の森が位置します西北部地域では、平成17年6月に西北部総合整備マスタープランを策定し、「農・工・住が共存する環境共生都市」を目指し、新産業の森や健康と文化の森などの重点プロジェクトを配置し、その推進を図っているところでございます。

はじめに、新産業の森（葛原特定保留区域）の位置でございますが、小田急江ノ島線長後駅から西へ約3km、また現在進捗が図られております東名高速道路綾瀬インターチェンジから南へ約4kmに位置し、地区の中央を県道藤沢厚木線が貫通する約23ヘクタールのエリアでございます。

次に、葛原特定保留区域の概要でございますが、面積は約23ヘクタールで、想定する都市計画用途は工業系でございます。市街化編入のための都市基盤整備事業手法は、すでに民間開発で立地した物流施設の区域を除き、組合土地地区画整理事業を予定しております。

事業目的は、藤沢市都市マスタープラン御所見地区構想における新産業ゾーン「新産業の森」の形成をはかる地区として位置づけており、平成

20 年 3 月に開通いたしました県道 藤沢厚木線沿道における飛躍的に高まった広域交通機能を生かし、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的としております。

また、そのことにより地域経済の活性化並びに雇用の創出が期待されるところでございます。

次に、土地利用計画についてであります。新たな産業ゾーンとして、研究開発型施設、研究施設、周辺環境へ配慮した工場に限定した産業系の土地利用を前提としております。また、県道藤沢厚木線沿道には地区のシンボルとなる景観面に配慮した緑地帯を、また、地区東側の外周道路沿道には、綾瀬市の住宅市街地の環境に配慮した緑地帯を配置するなど、緑豊かな環境づくりを計画しております。

次に、これまでの経緯についてご説明いたします。新産業の森整備への取り組みは、平成 18 年度から地元地権者との協働による周辺の田園環境と調和した新たな産業拠点の創出に向けた検討をスタートとしており、検討を重ねる中で、平成 21 年 9 月には現在の市街化調整区域から、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった段階で市街化区域に編入する区域として、葛原特定保留区域約 23 ヘクタールを都市計画に設定したところであります。しかしながら、平成 21 年 10 月に新産業の森近隣で希少な猛禽類であるオオタカの営巣が確認され、特定保留区域全体を一括して市街化編入することが困難となったことから、段階整備等について国・県関係部局との調整を行ってまいりました。その結果、国並びに神奈川県の関係部局より、オオタカ営巣への影響が軽微にとどまる区域の市街化編入を先行する、いわゆる部分編入についての了解が得られ、市街化編入並びに土地区画整理組合の設立認可に向けた具体的スケジュールの立案が可能となったことを受け、今回、ご報告させていただくものであります。

次に、地区を取りまく現状についてご説明いたします。1 点目の、オオタカについてであります。平成 21 年 10 月のオオタカ営巣確認を受け、今後予定する組合土地区画整理事業等を円滑に進めていくため、平成 21 年 11 月 20 日に専門家で構成する「新産業の森オオタカ検討会」を設置し、12 回の討議を経て「オオタカ保護方策」として取りまとめ、事業実施のための枠組みといたしました。

その成果といたしまして、オオタカ繁殖と福山通運(株)藤沢流通センターの、本年 11 月 5 日工事竣工の両立をみております。また、新産業の森北部地区組合土地区画整理事業予定地についても、オオタカ保護方策を講じた上で、事業を実施することについて概ねの見解が示されております。

2点目の、企業の進出意向についてであります。複数の企業から、操業環境の悪化や事業拡大などの理由により、移転先の確保を求められていることから、基盤整備の促進を図るとともに、本年4月には「藤沢市企業立地等の促進のための支援措置に関する条例」の一部改正を行い、新産業の森地区に特化した支援措置を講じるなど、企業進出の促進に努めております。

次に、段階編入の方針についてご説明いたします。特定保留区域設定時の全体整備計画といたしましては、地区全体を緑につつまれた産業適地として、組合土地区画整理事業により整備を図る計画でございましたが、区域南側については、オオタカの営巣状況調査などを一定期間行う必要があることや、現時点で事業化へ賛同いただけない地権者がいることから、具体の計画が定まらない状況にあります。一方、北側の区域は、事業熟度が高く、企業の進出意向の高まりから早期の市街化区域編入を求められております。これらのことから、新産業の森整備計画図（案）のとおり南側第2期整備区域を除く約17ヘクタール、図面では太い赤線の左側を先行的に市街化区域に編入していくものでございます。その中央部青線で囲まれた部分につきましては、組合土地区画整理による整備を予定しており、面積は約9.2ヘクタールとなっております。

なお、残存地区である第2期整備区域、同じく赤い太線の右側については、具体の計画が決定し地権者の同意が得られた段階で市街化区域に編入する計画であります。オオタカの営巣が継続している間は、オオタカ保護の観点を含め、土地所有者の意向並びに専門家の意見を伺いながら、「藤沢市緑の保全及び緑化の推進に関する条例」による「緑の保全地域」を設定するなど、当面の間、緑地として保全することを検討してまいります。こちらは、新産業の森北部地区整備イメージ図でございます。

最後になりますが、今後のスケジュール（案）についてご説明いたします。本年11月に部分編入について、国との事前相談が完了したことから、来年2月からは都市計画法に基づく法手続を開始してまいりたいと考えております。その後、組合土地区画整理事業に対する同意書の取得などが順調にいけば、平成24年の夏頃には土地区画整理組合設立認可申請を行い、遅くとも平成24年度内の市街化区域編入並びに土地区画整理組合設立認可を得ていきたいと考えております。その後、平成25年度からは造成や道路築造等の工事を実施するとともに、企業誘致を開始し、平成26年度の進出企業の営業開始を目指してまいります。

以上で新産業の森（葛原特定保留区域）についての報告の説明とさせていただきます。今後も進捗が図られるごとに報告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。

特にないようですので、これについては進展がありましたら、その都度ご報告をお願いします。

××××××××××××××××××××××××××××××××

会長 次に、3. 都市計画道路の見直しに伴う都市計画の変更について、説明をお願いします。

事務局 それでは都市計画道路の見直しに伴う都市計画の変更について報告させていただきます。

都市計画道路の見直しにつきましては、昨年11月8日の第131回都市計画審議会で、答申をいただき、「都市計画道路の見直し方針」を策定しました。「都市計画道路の見直し方針」では見直し対象路線、17路線33区間のうち、4路線5区間を「廃止」、14路線28区間を「存続候補」に分類いたしました。また、今後の本市のまちづくりにおいて必要と判断し、新たに位置づける道路、4路線を「追加候補」として整理を行いました。現在、廃止の答申をいただきました路線について、廃止に向けた都市計画変更の手続きを進めてまいります。廃止する4路線のうち、善行西俣野線が県決定路線、石名坂立石線、村岡西富線、片瀬辻堂線が市決定路線となっております。

今後のスケジュールといたしましては、廃止する4路線のうち、市決定路線の3路線については、今年度中の告示を行ってまいります。なお、県決定路線の1路線、善行西俣野線については、関連案件を整理し、来年度以降の告示を目指し手続きを進めているところでございます。

現在、廃止に向けた手続きといたしましては、廃止路線について、神奈川県との事前協議を行っており、市決定路線の3路線については、土地の所有者への個別説明を行っており、ほぼすべての権利者への説明を終えております。今後、都市計画説明会を路線ごとに各市民センター等で開催し、知事との法定協議を行い、回答を得た後、都市計画変更の案の縦覧を行い、次回の藤沢市都市計画審議会においてご審議をいただき、都市計画変更の告示を今年度、平成23年度中に行ってまいりたいと考えております。

以上で、都市計画道路の見直しに伴う都市計画の変更について、現時点での手続についてのご報告を終わらせていただきます。

会長 簡潔な説明でしたが、ご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。
G委員、何かございますか。

G委員 私は都市計画道路の検討のときに委員として参加しておりましたが、そ

当時の考え方といたしましては、区画整理を想定した中で街区を考えておりました。そういった中で公園配置あるいは道路の配置というものを想定して都市計画決定しておりましたので、この黄色の区域が整形ではあるけれども、現状の土地の利用状況と整合しないといった形で、想定の区域取りのような形で計画決定がされていたものでございます。その後、通達による名称番号の変更で児童公園となったり、その後児童公園から街区公園という形に改められたりして現在に至っているわけですが、今回の変更理由といたしましては、もともと 0.17 ヘクタールしかなかった公園を標準に近い 0.25 ヘクタール以上の確保ができること、接道箇所の延長と出入口部の増設による公園利用環境や防災機能の向上を図るため、公園区域を拡大するものです。また、あわせて当初決定されていた東側の黄色い三角にはみ出している部分については、実際、地形的に下がっておりまして、周辺の土地利用との整合を図るため、その部分については区域から除外していきたいと考えております。

今後の予定といたしまして、12月に神奈川県との法定協議 を行いまして、年明けの1月中旬頃より法定縦覧及び都市計画説明会を行う予定でございまして。そして2月に開催を予定しております、次回都市計画審議会の議を経た上で、今年度中に都市計画変更を行って、平成26年度には拡大部分の供用開始を目指しているものでございます。この案件につきましては、次回の都市計画審議会に付議させていただきなかで、あらためて詳細についてご説明させていただきますので、よろしくお願いたします。

以上、報告事項4、南山公園の変更についての説明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 3・4・1国道1号線という幹線道路と地区レベルの施設がくつつくような形になるが、そのバッファ的なものはどんな形になるのか。

事務局 国道と公園の環境のバッファについては、次回、正式に議案としてお出しするときに、公園のつくり方の図面も同時にお示しする形になると思いますが、道路側としてはバッファというのは恐らくつくってこないと思いますので、今までの国道1号線よりも通過交通は横浜湘南道路の方に行きますので、今までの国道1号線よりは少し交通量が落ちる、地区レベルの道路に近いような形になる可能性があるけれども、幹線道路ですので、そういったことを踏まえた中で、もちろん車道に直接出るわけではないけれども、公園と幹線道路との間の緑地帯の問題とか公園のつくり方の中で次回にさせていただきたいと思っております。

H委員 防災機能の向上という面で具体的にどんな機能を持った公園にしてい
くのか。東京では新しくつくる公園は地下に水を貯めておくとか、ベンチ
をあけるとトイレになるとか、ベンチをあけると煮炊きができるような構
造にするところも増えてきていると聞いているし、最近の湾岸地域でも防
災機能を持ったマンションは即日完売という情報を得ている。それはマン
ションの前の広場には災害時のいろいろな機能を持った施設ができてい
るということですので、今後、お金はかかるけれども、先々を見据えた形
での公園づくりをご提案いただくとありがたい。

会長 市として今後、公園の防災機能との関連で積極的に考えていってほしい
ということですが、今、答えられることがありますか。

事務局 市内の公園については、防災機能の向上という面では街区公園というよ
りも近隣公園以上の面積を持つ、要は1ヘクタール以上の面積を持つもの
については、防災トイレとかそういった施設的な整備をやっているところ
ですけれども、街区公園クラスの場合は、どうしても面積的な制約がござ
いますので、災害時の一時避難場所という機能を発揮できるような施設整
備というものを全市的に考えているという状況でございまして、防災トイ
レとか備蓄倉庫とかそういったものについては、ある程度面積のある近隣
公園以上の公園について対応を図っているところです。

会長 先ほど、南側の道路は2項道路であるという説明があったけれども、そ
うすると、いずれ拡張されるわけですが、先ほどの生産緑地のときに狭隘
道路整備で積極的に整備をしていくので、生産緑地を減らすという説明が
あったが、ここはそういう対象になるのか、ならないのか。もしなるとす
ると、一たん面積を決めたものがまた面積が変わってしまうので、そこは
今のうちにはっきりしておいた方がいいと思う。

事務局 供用開始している部分につきましては、公園側でも既にセットバックを
しております。そのセットバックしたところの線で都市計画決定をしてい
くという形になるかと思えます。今後、拡大していく西側部分につきまし
ても、公園の部分をセットバックして道路を広く取っていくという形にな
ります。

会長 他にご発言はありませんか。

ないようですので、この件については以上といたします。

×××

会長 報告事項5. 湘南台景観形成地区指定について、お願いします。

事務局 報告事項5. 湘南台景観形成地区の指定についてご説明いたします。お
手元に「藤沢市景観計画概要版」をお配りしておりますが、最初に、本市
の景観施策について簡単にご説明いたします。

本市では、景観法に基づき平成19年より、景観計画を定め、建築物の新築行為等対して届出や勧告により良好な景観の形成に努めてきております。景観計画の構成といたしましては、概要版の2ページ以降に記載しておりますとおり、1 基本理念、基本目標、2 大規模建築物の誘導、3 地区別計画、4 景観資源の保全・活用、5 公共施設、6 都市景観形成を進めるしくみに関する事項を定めています。

景観計画では市全域を景観計画区域としており、景観計画区域には市街地景観、自然景観の骨格として5つのゾーンを位置づけ、湘南台駅周辺は北の拠点として湘南台周辺ゾーンとして位置づけております。現在既に、特別景観形成地区として江の島、湘南C-Xの2地区を、景観形成地区として、湘南辻堂、すばな通り、サム・ジュ・モールの3地区を指定しております。それぞれの地区の特色を出すための景観形成に関する基準を設けて運用しております。今回も湘南台駅周辺の商業地域に景観形成地区の指定を行っていくものでございます。

ここからはお手元の資料に沿って説明をまいります。上から2番目の景観形成地区指定に向けたこれまでの取り組みからご説明いたします。2008年3月に「ふじさわ景観まちづくりフォーラム」を開催し、湘南台の景観まちづくりについて基調講演、ワークショップを行い、同年11月に地権者、商業者による湘南台景観形成協議会を設立し、現在までに10回にわたる協議会を開催してまいりました。また、地元の商店街との意見交換会や地域経営会議への報告も行ってまいりました。地域住民への周知としては、現在、まちづくりニュース第1号を配布し、意見を聞いているところです。

景観形成の目標といたしましては、整ったまちの骨格を活かした、生活・文化のふさわしい街並みの形成、湘南台らしさを育み、賑わいと潤いのあるおもてなし空間の創出、心地よく時を過ごせる、湘南台にふさわしい建築デザインの創出の3点を掲げています。

景観形成の方向性としては、店先に「おもてなし」の空間を演出することで商業地全体の回遊性を高めていく。土地利用としては建築物の低層部分に商業業務系の施設の誘導を図る。新しい建築物が個々に主張するのではなく、周辺の街並みになじむデザインとし、これらを誘導することで湘南台駅周辺の魅力を高めていこうと考えているものでございます。

対象区域としては、湘南台駅の東西に広がる商業地域を中心とした湘南台一丁目、二丁目地内で区域面積は約19.9ヘクタールとなっております。

景観形成基準につきましては、6つの景観要素に制限を設けることとしております。1つ目の「壁面の位置の制限」については、まちのにぎわい

と潤いを演出する「おもてなし空間」を確保するため、道路に面する建築物は1階部分の外壁又は柱等の面から道路までの距離を、円行東・西大通り沿いは1メートル以上、外周以外のその他の道路沿いは0.5メートル以上としております。

2つ目の「建築物の形態意匠の制限」につきましては、低層部と中高層部はデザインの分節化に努める。円行東・西大通り沿いの主要なコーナ一部については、街角を意識した建築デザインに努める。おもてなし空間の演出については、植栽帯を設け、舗装部分を天然素材やインターロッキング等を設置するなど、おもてなし空間を演出することになっております。「仕上げ・色彩」につきましては、外壁、屋根、日除けに色彩の基準をもうけております。低層部の外壁には天然石等の素材感のある仕上げとするよう努めるとし、低層部と中高層部に分けて色彩の基準を設定しております。建築設備等や物干しにつきましては、道路から見えない位置に配置することとし、やむを得ない場合などについては目隠し等を施す修景に努めるとしてしております。

3つ目の「工作物の制限」としましては、円行東・西大通り線から見える位置に駐車場・駐輪場を設置する場合は、道路沿いへの植栽などにより景観への配慮に努めるものとしております。

4つ目の「緑化の推進」としましては、豊かで潤いのある空間を演出するため、道路沿いの植栽や建築物の壁面緑化・屋上緑化に努めるとしております。

5つ目の「屋外広告物の制限」としましては、品位のよさを感じられるデザインとなるよう努める。同じ敷地内にある屋外広告物は極力、形状・意匠をそろえるように努め、建物の外観と調和するようなものとし、蛍光塗料や発光塗料などの使用の制限を設けております。

6つ目の「照明の制限」としましては、心地よい夜景を演出するため、フラッシュライト・点滅等の動光照明などは避け、外から光源が直接見えないように配慮し、店の明かりを透過するショーウインドウやグリルシャッター等で楽しく明るい雰囲気づくりに努めるとしてしております。このような景観形成地区の指定や景観計画の策定及び変更につきましては、景観法第9条により、「都市計画審議会の意見を聴く」旨が定められておりますので、今後、都市計画審議会への諮問を予定しているところでございます。

今後のスケジュールといたしましては、まちづくりニュースの発行や地区説明会を予定しており、来年春の都市景観審議会で審議をした後、都市計画審議会へ諮問を行う予定でございますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。以上で説明を終わります。

会長

ご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

D委員

この報告はこのとおりで問題ないと思うけれども、少なくとも景観形成地区というのは、藤沢市の中でモデルとして幾つか選定して、ここはこういうふうにしっかりやろうと決めているものと認識しているので、他のところもこの方針に基づいて、少しずつでも藤沢のまちを良くしていくために、ある程度景観を整えていく必要があるのではないかと思う。民間の持ち家その他についてやるのは無理だが、少なくとも先ほど来問題になっている公園・緑地に付随している公共建物らしきものについては、行政側がきちんと指導して行って、周りの民家の模範になるような色彩なり建物、形態なりをしていただきたい。例えば前回問題になった公園でも、その公園のところに附属した小さな出っ張りの敷地があつて、そこには余りにも景観にそぐわないような建物が建っているので、そばに行つてよく見たら、これは公共の建物だった。ですから、建築指導課なり緑担当のところももう少しそういう公共建物に対して指導して、少なくとも周りの民家の模範になるようなものをつくっていくような指導をしていただきたい。

会長

景観形成地区以外でも必要なことがあるのではないか。特に公共施設については、そういう配慮がいるのではないかということなので、こういうことをやっていますということ言えばいいと思います。

事務局

民間の施設につきましては、3階建て、10メートル以上の建物に対して一つずつ届出をしていただいて、景観誘導を行っているのですが、それ以外のものに対して、特に届出がないもので、好ましくないものが建っているかもしれませんが、特に公共施設につきましても、景観に配慮するようなデザイン指針等も考えておりますので、それに沿った形で各関係課、まちづくりみどり推進課、公共建築課などに指導をしてまいりたいと思っております。

会長

公共施設については規模に関わらず協議をしているということですか。

事務局

協議をしているというよりも、各課で各々が景観に心がけるよう努めていると考えております。道路、公園等はこれから重要公共施設などに指定する場合などは協議をしております。特に管理者と保全、管理に関する計画などについても協議を行うことになっております。

D委員

公園・緑地は県なり市のものだと、その周りに民家が建っているから、その民家のことについては別に制限することはないけれども、その公園に近接して建っている公共施設については、あくまでも市のものであり町内のものであつても公共建物だから、そういう建物については周りの模範になるようなデザインなり何なりを指導してやれば、周りに対して多少影響が出てきて、ここがきれいにやっているからこっちもそろえようではないか

という雰囲気が出てくるのではないかなと思って言ったけれども、今まで、建築指導課がそういうことをやっているのかと思ったら、景観のことについては、この担当の方がやっているということなので、建築指導課とあわせてそういう指導もきちんとお願いしたいということです。

会長

そういうご意見があったので、少し研究してください。

C委員

湘南台景観形成地区指定ということでいろいろ書いてあるけれども、ちょっと気になるのは、「湘南台らしさ」ということが出ていて、湘南台らしさというのは文章的には便利な言葉だが、ご存じのように、湘南台はできて 30 年そこそこの土地で、その中で「湘南台らしさ」とはどういうことを言っているのか。例えば藤沢らしさとか藤沢本町らしさとか、歴史のあるところでしたら、それなりのイメージがわいてくるけれども、「湘南台らしさ」というのは非常に抽象的でわかりにくい。それからこの辺は商業地域ですので、かなり高度なものが建つとか、地権者の方も土地利用ということでいろいろ考えているようだが、道路境界からの壁面後退が建築基準法と景観形成基準とある程度バッティングするところもあると思うので、その辺はどういうふうに整合性を取っているのか。

事務局

「湘南台らしさ」については、一言ではなかなか言いづらいところもありますが、おっしゃるとおり、湘南台は昭和 41 年に何もないところに駅ができて新しく発展してきているまちとっております。その中で湘南台駅に関しては小田急線、相鉄いずみ野線、横浜市営地下鉄と 3 線が乗り入れていて、田舎の駅から都会的な駅となっているのが特徴であり、周りは田園風景もありということで、都市拠点の中でも緑と都市構造が融合しているまちではないかと、そのような特徴が湘南台らしさではないかと一言で考えています。

それから、現在、建築基準法上の壁面後退を指定しておりませんが、今回、景観形成地区として大通りに面したところは 1 メートルの行政指導をしてきておりましたので、半分ぐらいの方はこれに沿った形で壁面後退がなされている。それ以外のところは、今もある程度の空間があるということから、0.5 メートルで指定していきたいと考えております。

「湘南台らしさ」については、ご意見はいろいろある思います。景観審議会でもこの議論をしたときに、そういったお話も出まして、今のようなお答えをしておりますが、市としては新しいまちの 1 つでありまして、そういう中でこれまで取り組んできたのは、湘南台文化センター、総合市民図書館といった北部における文化の集合拠点ということがあります。それから近くの多摩大学、慶應義塾大学への玄関口ということもありますので、大学との連携でも湘南台というのは位置づけられる。そういう意味では新

しい文化を備えたまちではないかと思っておりますので、湘南台らしさというときには賑わいと同時に、今の都会らしい文化性を持つまち、そういうところを考えて、おもてなしといいますか、まちに来てくれる人に対して商業者や市民の方々がいかに接して、湘南台というものを愛していただくかというところを考えております。これからさらに湘南台地区としてはいろいろな市民活動がますます盛んになって、そういったものが融合して新たな都市文化というものができてくるのではないかと思っております。そういったことが1つの「湘南台らしさ」と言えるのではないかと考えております。

H委員 「おもてなし空間」というのも同じようなことが言えると思う。私も20年ほど前に湘南台に住んだことがあるけれども、大きな様変わりをしたまちになっていてびっくりしたけれども、質問はC委員と同じです。

B委員 私もこの景観形成基準はよろしいと思うけれども、「届出と手続の流れ」の中で、届出の対象となる行為が行われるときに、この基準に沿って少しずつ基準に合った街並みにしていくということなのか。特に屋外広告物とか照明ということになると、多少、この基準と離れているというところも見られる。パチンコ店とかそういったものに対してはこの基準に合わせるようにといった告知、指導とか、そういった基準をしっかりと意識づけることが行われるのかどうか、お聞かせいただきたい。

会長 この基準の強制力はどういうことか、広告物についてこのような趣旨が徹底できないのかというご質問です。

事務局 景観形成地区に指定されますと、すべての建築物が対象となってきますので、届出を出す前に事前協議の中でデザインに対する景観誘導を行った中で届出をしていただくこととなります。届出の中で基準に合わないものがあれば、市としては勧告等いろいろなことをして設計者とこの基準に合うようデザインを決めてもらうというような協議を進めていきます。

屋外広告物につきましては、定量的な基準よりも定性的な基準で好ましい形を書いておりますが、もともと屋外広告物に関しては屋外広告物法で担保していくという考え方がございますので、景観法ではこれに対して罰則規定が設けられませんので、ここでは建物と一緒に屋外広告物も合わせて景観誘導を行っていくという方向性を示しているとお考えください。

既存の建物については、外壁の塗り替えや増築・改築時に、この基準に沿ったもので届出が必要となります。既存のもので好ましくないものもお願いに行きますけれども、特に届出が必要であるものではありません。

会長 他にありませんか。

それでは、この件については以上ということにいたします。

×××

会長
事務局

次に、報告事項 6. その他ですが、何かございますか。

報告事項 6. その他で、境川右岸鵜沼東地区地区計画の変更について前回も簡単にご説明し、時間がなくて議論までいかなかったのですが、前回、いらっしゃらなかった方もおりますので、もう一度境川右岸鵜沼東地区地区計画の変更について、現在、藤沢市の都市計画の考え方について簡単にご説明いたします。

この地区計画につきましては、国道 467 号線沿いの市民会館、消防署、南図書館、奥田公園、体育館がある場所に地区計画がかかっておりまして、商業地域ですけれども、住宅は建てられないという地区計画の内容になっています。商業地域ですから、基本的には何でもできるのですが、風俗営業法関係はもちろん禁止しておりますが、その他特殊な形として B 地区というところは戸建て住宅は建てられるのですが、それ以外のところは公共施設だけの空間になっております。昔、生活文化ゾーンという考え方で、公共施設を集積した文化の集積ゾーンと位置づけようということで地区計画を決定してきた経緯があります。藤沢駅周辺のまちづくりについて南北一体のまちづくりを目指していくという中で、辻堂駅北口では湘南 C-X の新しいまちづくりが行われ、今後、村岡も新駅を考えていき、違うまちづくりをやっていく中で、もともと藤沢駅周辺が藤沢の中心であったわけですけれども、発展が早かったことが、逆に今現在活性化が薄れてきているという状況がございます。とはいえ、藤沢の中心であることには変わりありませんし、今後、藤沢駅周辺を再生していかなければいけないということで、まちづくり推進部の方で藤沢都心部再生のために地元あるいは学識経験の方々のご意見をいただきながら、委員会で議論を進めております。

それから公共施設の機能や施設の再編計画については、企画課が進めている事業ですが、市役所の本館、東館等の敷地、それからこの境川右岸鵜沼東地区の中の市民会館、図書館の敷地、湘南 C-X の中の神台公園の西側にある市有地の 3 ヶ所を使って公共施設の再編として、建て替え等を含めて複合的に利用していくか、どういうふうにするのが一番効率的であるかということを検討しております。

その 2 つの考え方の中で、市民会館のある土地をどういうふうに考えていくかということで、前回あるいは前々回でも若干お話いたしました、今まで公共施設が集中している地区ですので、当然、住宅を廃止しておこうという考え方で当初決定したわけですが、都心の状況として安全・安心のまちづくりということも含めて公共施設だけの街区が大きくなると、特に深夜にたむろするとか、防犯上の観点から一部好ましくないということ

もあります。あるいは都心だからといって1～2階等は商業施設にして賑わいを創出していかなければいけませんけれども、人が上に住んでいるということも夜間における安心感とか、いろいろな人の目があるということも含めて、都市計画の中では都心部における居住ということも考えていかなければいけないだろうということで、ここの地区についても、必ずそれがいいというわけではないけれども、そういった選択肢もあるだろうというふうに都市計画サイドとしても考えております。これを場合によってはここにも住宅が建てられるようにした方がいいのではないかとこの考え方を持っておりますので、ご意見を伺っていきたくて考えております。

ただ、経営企画部の方でアイデア提案制度ということで、市役所敷地と市民会館等の敷地、湘南 C-X の敷地という3敷地について、どういうふうに公共施設を再編していくのが効率的で、市民ニーズに合って、市民が利用しやすい公共施設の配置になるか、民間事業者からのアイデア提案を求めていくことになっています。このスケジュールとしては明日から募集要綱の公表・配布が来月8日まで行われます。その後のスケジュールとしては、応募提案の受付が来年3月13日から3月28日までされます。その上で審査をして、選定結果の公表時期は来年6月ごろなっています。そういった中で民間提案がどういうものが出てくるかわからないけれども、例えば市民会館のところを住宅も入れた方がいいのではないかとこのことを提案できるような要綱にはなっております。現在の地区計画で禁止しているからといって、それを提案できないわけではないという要綱になっておりますので、そういったことも踏まえて、もしそういうものが出てきた場合に、公共施設の考え方として好ましくないということであれば、もちろん私どもとしてもそれに同意するわけではないけれども、そういった提案の中身と、それを受けて市がどういうものを選んでいくのかということを企画サイドと都市計画サイドが連携しながら、そういったものもいいのではないかとこのことであれば、都市計画の方としてもこの地区計画を見直していく必要があるということを考えております。当然、市民の皆さんのご意見も聞いていかなければなりませんし、その前に審議会の委員の皆様にもいろいろとご意見を伺っておきたいということで、毎回、報告事項でお出ししていますが、いつも時間がなくて議論をいただく状況がなく、またきょうも厳しい状況です。まだ次回でも間に合うと思いますので、ご議論いただければと思います、きょうは報告事項とさせていただきます。

会長

時間が大分過ぎておりますが、特に言っておきたいということがなければ、きょうは報告を聞いたということにしておきたいと思いますが、初めての委員さんもいらっしゃいますので、補足して申し上げますと、要は企

画サイドが公共施設再編に関する民間のアイデアを募集する作業に入るという際に、この場所に住宅が入るという提案も受けつけ得ることになっていますということです。将来、本当にそれを採用しようということになると、都市計画を変更しなければ、それ自体動かないこととなりますから、いずれ都市計画の変更ということも可能性があるということです、よろしいでしょうか。

B委員 この件については議会でも、公共施設を住宅と一緒に同じ建物にするということについて、いかがなものかという意見がある。ここでは今後、提案の選択肢の幅を広げるということですが、周辺地区再整備構想検討委員会とかで、今の市の考え方としてなるべく民間の力を有効活用するために、マンションといった収益を得られるものと一緒に行政の施設をしていこうという考え方があるようで、それについては慎重にならざるを得ないという意見が議会にありますので、都市計画審議会でも慎重に審議する時間をどこかで取っていただきたい。

会長 具体案が出てくると、もう少し絡み合った議論ができると思います。1棟の中で共存するという案は、私などはほとんど想定していない。やるなら別棟のようなものが出てくるのではないかと思います、いずれにしても案が出てきたところでじっくり議論をしたいと思います。

事務局 今の点は都市計画審議会ですら十分議論をしていただきたいと思っております。会長からも考え方についてのご意見もいただいておりますので、我々としてもきちんとした議論を経て地区計画について考え方を取りまとめていきたいと思っておりますので、なるべく早い時期に議論ができる場を設定して、いろいろな角度からのご意見を賜りたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

会長 事務局が用意した案件はすべて終了いたしました。委員から何かありますか。

C委員 3.11の震災以降、藤沢市でも江の島に避難ビルをつくろうとか、それは途中で頓挫したようですけれども、その時点で片瀬江の島駅前に対する再整備計画が都市計画課でつくられたようです。計画自体はなくなったようですけれども、再整備計画書に書かれていた高さ制限が15メートルから25メートルといった話が、この審議会ですら一度も出てきてない。こういう計画が市の方で出されていて、市長から全部ハンコが押されていて決定されたようになっているけれども、現在、この計画書自体は生きているのか、白紙になったのかどうか。

事務局 都市計画の再開発方針の1号市街地という中から位置づけてきたものです。その中で旧江ノ島水族館の跡地のこととか、大震災後、いろいろな

ことがありましたので、事業計画の変更をさせていただきました。用地の取得に関しては取りやめとなりましたが、事業のコンセプトについては、具体的にご説明する機会を設けさせていただきたいと思いますが、コンセプトとしては観光の拠点としての活性化に向けたこと、海洋文化の発信の拠点と防災機能の位置づけというものは非常に重要なコンセプトとっておりますので、そういった考え方を地域の方々にも今後理解していただく中で、どのようにしていったらいいかということについて、またこういう場でもご説明していきたいと思っておりますし、また、地域の方の意見をお聞きしながら、どういった方向がいいか、検討していきたいと思っております。この件に関しては、議会にきちんとした報告をしなければいけないことになっておりますので、議会に報告をした後に審議会にご報告をさせていただきたいと思っております。用地取得については白紙ですが、計画については生かせるところは生かしていきたいと思っております。用地を取得しようという計画の部分は変更しなければいけないと思っておりますので、そういう点については、議会へ報告した後に、また審議会にも報告をしていきたいと思っておりますので、よろしく申し上げます。

C委員

これは本来ならば、都市計画審議会の中でかなりもんで解決していかなければいけない重要なことだ。この起案は都市計画課長がつくったんでしょ。土地を取得するためにこういう計画をつくったということが書いてある。そうすると、都市計画審議会は軽視されているような感じがする。全部頭越しにやっていて計画書ができ上がっている。一体、この審議会はどういうものなのか、説明してください。

計画建築部長

確かに起案者は都市計画課長ですけれども、計画建築部として都市計画を含めてやったものですので、そういった意味では計画の責任は部長である私にございます。その中で今回、そういうものを作成しておりますが、当初の考え方としては、内部の計画書として構想的な位置づけでつくったものでございます。本来、片瀬のあの地区は「なぎさプラン」というのがもともとございましたから、今後に向けてどうしていくかという議論はしていかなければいけない重要なところで、いろいろな角度からご意見をいただくことも重要だと考えておりますので、今後、ご説明をさせていただきたいと思っております。きょうのところは、申しわけございませんが、議会への報告というものもございますので、その後させていただければと思いますので、よろしく願いいたします。

C委員

会長にお願いしたいのは、こういう都市計画の重要な部分はこの都市計画審議会の中で議論をして、皆さんの意見を聞いて出すのが普通であって、それが軽視されて、既に計画書が出回っているということは非常に問題だ

と思う。これから議会でやるということなので、ここにも議員さんが委員としていらっしゃるの、議会の方でもよろしくをお願いします。

会長

私自身は新聞情報以上のことはわかっておりませんので、制度的な都市計画とその後どうこれが絡んでくるのか、仮に絡まなくても重要なことは審議会で議論するのは、おっしゃるように必要だと思いますから、しかるべき一連の状況説明をお願いしたいと思います。

以上、よろしければ、マイクを事務局にお返しします。

事務局

それでは、次回の第 137 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。日程や議案等は後日ご案内させていただきます。

計画建築部長

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。多方面からご意見を賜り、心から御礼申し上げます。

次回第 137 回都市計画審議会では、付議案件として先ほどご説明したサステイナブル・スマートタウン地区計画について、都市計画道路の見直しに伴う都市計画の変更について、南山公園の変更についてを予定しております。また、今申し上げたようなことについてもご報告できればと思いますので、よろしくをお願いしたいと思います。

それでは、これをもちまして、第 136 回藤沢市都市計画審議회를終了させていただきます。

午後 4 時 33 分 閉会