

## 説明会内容

- 
- 名 称 2・2・54丸山公園の変更及び羽鳥一丁目地区地区計画の決定に係る説明会
  - 日 時 2014年9月1日(月) 19:00~20:30
  - 場 所 明治市民センター ホール
  - 参加者 42名
  - 趣 旨
- 

2・2・54丸山公園の変更及び羽鳥一丁目地区地区計画の決定に係る都市計画手続として、地元向けの都市計画説明会を開催したもの。

### ■主要内容

---

(アルファベット：参加者 市：藤沢市)

- A 中高層住宅地区AとBに40mと45mの高さ制限とあるが、実際何mのものが建つのか。  
公園に関しては斜線制限があると思うが、どういう制限なのか。前に建つ建物は、影が公園にかからないよう、規制がかかると思うが、どういう規制になっているのか。  
市 中高層住宅は事業者が決まっていない。具体的なプランが出てこないとはっきりと分らないが、マンションであれば、おおむね階高3mとすると、中高層住宅地区Bでは15階、中高層住宅地区Aでは13階というイメージになる。ただしそれは、目一杯造っての話なので、建築基準法で道路斜線制限、隣地斜線制限、日影規制の制限があるので、実際難しいのではないかと感じている。  
公園については、一定以上の影が落ちないようにしなければいけない。(建物は)自ずと南側に寄るようになる若しくは北側に造るのであれば、低いものを造ることになる。
- B 今まで、丸山公園はあったのか。  
市 丸山公園は、現在の位置で都市計画決定しているだけで、実態は無い。未整備なまま現在に至っている。  
B 市で土地を持ち、公園を造ろうとしたわけではなく、ここにこういうものがあたら良いというだけのことだったのか。  
市 都市計画上、既に位置付けていたものである。
- C NTT社宅はかなり閉鎖的で、一般人は立入禁止だった。今回、公園も出来、一般人も道路を歩いて良いのか。  
市 区画道路1号と2号は、市道になるので誰でも自由に入れる。公園も、地域の公園として整備される。マンションについてはどのようなものが出来るのか、今の段階では申し上げられない。  
C 土日はテラスモールでかなり道路が混んで、細いところも車が入って来る。今後、区画道路1号、2号に車が入ってきた場合の見通しはどのように考えているのか。  
市 誰でも入ることが出来る道路になるので、迂回路として使われる可能性はある。これが出来ることによって、今入り込んでしまっているところが無くなるという効果もあるかも知れない。そもそも、テラスモールの渋滞を解消しなければならぬと考えている。  
C ⑨番と⑧番の道路(区画道路2号と市道明治166号線及び市道明治175号線の交点)はどの位の幅になるのか。  
市 東西の道路は、一方後退で6mまで拡がる。区画道路1号と区画道路2号は、地区計画上は9mとしているが、その中で片側に歩道が取付くようになる。歩道の具体的な幅員については、警察と具体的な協議を行っている。  
併せて歩行者ネットワークの整備ということで、区画道路1号の片側歩道の反対側、民間の敷地であるが、2.5mの歩道状空地で誰でも歩けるよう整備を行う。中高層住宅地区Aの東側も、6mの道路の拡幅整備と併せ2mの歩道状空地の整備を行う予定である。
- D 区画道路1号、2号は抜け道として車両が入って来ることを心配している。車のスピードが出過ぎないように配慮をお願いしたい。明治中学校の生徒が良く利用している道筋になり、ここに住む方も通過する車両が不安だと思うので配慮をいただきたい。  
また、丸山公園という名称は、位置が移った時に相応しいものなのか。  
市 貴重なご意見として念頭に置いて進めたい。また、公園の名称は、この辺(市道明治175

号線付近)を境に小字丸山、四ツ谷という形が正確である。丸山公園の代替で名称を使いたいということ、また、四ツ谷には既に四ツ谷公園が有り、地元の方にも話を伺った中で丸山という名称を残すこととした。

E この事業は市の区画整理事業なのか。地主はN T Tなのか。町内会として公共施設を要望出来るのか。市の施設は出来るのか。完全に民間事業になるのか。地元町内会として欲しい施設を、ここでやろうという会社があった場合に、都市計画課が窓口になってあっせんをやってもらえるのか。その場合に土地を買うのか、借りるのか、どのような形態になっていくのか。また、小学校はどこエリアになるのか。小学校は問題無いのか。

市 民間施行の区画整理になる。地権者は、N T Tと個人の方である。学校は明治小学校、明治中学校の学区である。

現在、明治小学校は、32 普通教室に使えるところ 29 教室使っており、3教室余裕がある。29 年度、30 年度に小学生が増える可能性がある中、1 教室足りなくなるかならないかという試算になっている。

市 どのような建築物を建てるかは、区画整理が終わった後の話となる。マンションが必ず建つということも決まっていない。N T Tと個人の権利者も、現在どのようにするか決めているわけではない。その方々が直接事業主になる可能性もあるし、どこかに売却する可能性もある。第三者に渡ると、その方がどう考えるか分からないので、今の段階で地区計画を定め、好ましくないものは排除していこうという考え方である。

市で行う区画整理ではなく民間で行う区画整理で、その後の事業主が分からない中、今の段階で何とも言えないが、市としても福祉の時代なので、そういうものの導入の可能性を権利者の方と機会があれば相談をしていきたい。一方で地元の方々が、是非この地区にこういうものが足りないということであれば、直接権利者の方には言い難いであろうから、私どもで窓口になってご意見を受け止めさせていただくことも可能である。ただ民間がやることなので、そのまま実現に持っていけるかは、何ともお答えが出来ない。

E 建物に関して、窓口はN T Tになるのか。市が窓口になることはないのか。

市 今後もN T T或いは権利者が、土地を持った上事業展開していくのであれば、N T Tが窓口と言えるが、どこかのデベロッパーに売られてしまうと、そちらが窓口となってしまう。

E N T Tが施設を造るという可能性も無きにしても有らずということか。

市 今の段階では何とも言えない。

E 市で例えば賃貸住宅をそこに造る計画もないのか。無いということもないのか。

市 公共施設といっても、必ずしも市が造るだけでなく、民間事業者にやっていただく。特に福祉系の施設はそういうものが多い。そういったことを働きかけていくという可能性も無いわけではない。比較的大きな建物が建てられる場合は、その段階で条例に基づいた手続が出て来るので、予告看板が立ったりするので、そういう機会を捉えてご意見をいただくという形になる。

F (羽鳥)二丁目に消防署がある。そこは水が溢れ出るのはご存じか。この土地の下水排水はどちらに行くのか。今は排水能力がない。それが羽鳥二丁目のほうに行ったらオーバーフローする。都市計画課としてどう考えているのか

市の方針が見えてこない。N T Tの土地であり個人の事業主もいるということだが、個人は自由に出来るが、N T Tは元々国の土地である。そのことは市も良く承知しているのであるから、市の計画として、もっとこうして欲しいということを確認に出してほしい。

市 N T Tの敷地は、元々電信電話公社という位置付けで、公共的な位置付けはあったと思うが、民営化手続の中で、現在N T Tは民間事業者なので、個人の地主と何ら変わらない。元々そういう組織だからということで、あえて違う対応をすることは出来ないことはご容赦いただきたい。

権利者の方々の意向に沿って、元々何でも出来るところを、自分達でルールを決めていくのが地区計画なので、それに対し強権的なことは言えないが、市として色々と言わせていただいでこうなっている。

また、元々ここは住宅地として保全を考えていく地域で、実態この区域が、低層住宅地が広がっているの、事業者、権利者側から出てきた案であるが、高層建物について南側に寄せ、周辺に配慮いただいていることもあるので、十分に低層住宅地に配慮した計画となっている。市としては、今後公共施設的なものをこの中に入れ込めないか、協議をさせていただきたいが、

一応市として納得している。

市 区画整理事業の中の排水方式は、汚水と雨水を分ける分流方式となっている。それぞれ、雨水貯留施設を公園下と中高層住宅地区に2つ設置する。道路は、汚水と雨水を分流して、最後の藤沢羽鳥線の北側付近で汚水と貯留施設から出て来る雨を合流させる。ここで既設の藤沢羽鳥線に入っている幹線の合流管に接続という形になっており、多少地形上取れないところがあるが、基本的に地区内で処理をし、こちらの地区（羽鳥二丁目）と区画整理事業の地区と同じ合流管へ流れていく。

A N T Tは他に売るかも知れない、私は知りませんということを知っていたと思うがそれはあんまりではないか。このような計画をやること自体、何か要求があったから進めているのではないか。何もなかったらこのような計画はされない。要望があって彼らが自由にやられると困るので、少しばかり規制を厳しくしたというのが現実ではなかろうかと思うが、何らかのスケジュールがバックにあると思うのだが、だいたいどの位大まかなスケジュールを考えているのか。デベロッパーがいつ頃建てようとしているのか。市としてどれ位の住民が住むことを想定しているのか。計画書を見ると「周辺環境との調和・配慮・連携を図りながら、緑とゆとりのある環境の形成を促進」を目標として書いてあるが、本当にそうなのか。現地を見ると結構立派な桜がある。もし市のほうから言えることがあるとすれば、緑を残すよう、立派な桜は伐らないよう是非お願いしたい。ということで大まかなスケジュールと、想定している人口があるのならお教え願いたい。

市 丸山公園の変更と地区計画の決定は、今年中に手続きを終わらせる予定である。併せて土地区画整理事業の施行の認可は今年度末、おおむね来年の3月か4月頃施行の認可を取り、区画整理の工事に入っていく。事業施行者から、工事期間はおおむね1年程度、その間に土地の売却先を決めて、区画整理後に土地の引渡しを行うと聞いているので、具体的な建築計画が上がるのが最短で平成27年度後半と思われる。具体的にいつ頃入居が始まるのかについて、最短で平成27年度中、第三者に対して土地の引渡しを想定しているとのことなので、建築工事はマンションだと1年半から2年ほど工期がかかるので、マンションの場合、平成28年度中に入居は難しく、最短で平成29年度中に入居になるとと思われる。

人口については、容積率200%で、恐らくマンション事業者であるので、容積率目一杯の床面積を事業上確保していくものと思われる。その中で計算していくと、マンションについてはおおむね最大で、一住戸当たりの面積、割り方によっても変わって来るが、おおむねファミリータイプのマンションでいくと900戸程度になるのではないかと聞いている。

その点、学校教育施設に影響はないのかということについて、現在3教室程余裕があるといった状況だが、入居する年度によっては足りなくなる年度もあるということで、教育委員会学務保健課とも情報共有しており、その場合には適切な対応を図っていきたい。

A 3,000人位までになるのか。

市 左様である。全部親子（ファミリータイプ）で想定するとおおむねその位である。

A 羽鳥一丁目は現在何人なのか。

市 羽鳥一丁目そのものの人口ではないが、明治地区では平成26年4月1日現在で28,415人というデータが出ている。

A 明治地区とはどこなのか。

市 明治地区はJRから北側で芙蓉カントリーまで、東側は引地川までという区域である。

市 桜の話は、別の方からも話をいただいております、現在N T Tと私どものほうで、そういうご要望をいただいているので、どうか一つならないかという話をさせていただいている中で、答えははっきりいただけないが、区画整理なので（地盤を）上げ下げしたり、そこが道路で当たってしまうだとかは物理的に不可能なのだが、出来る限り皆様が要望している範囲は、今一度話をさせていただき始めたところなので、結論的なことは言えないが、状況としてはそういう状況である。

C 高い建物が建つとテレビの映りが悪くなるとか、井戸が出なくなったりすると聞く。そういう時の対応としては、そのビルを建てた人と直接交渉しなくてはいけないのか。

市 電波障害や井戸涸れが発生した場合の対応であるが、一義的には原因者でやっていく。電波障害に関し、市で中高層建築物に関する条例を持っていて、一定の階数以上の建物を建てる場合、電波障害の発生する恐れのある方に対し説明を行い、場合によっては電波障害の解消を行

うところまで指導を行っている。(対象は)5階以上の建物になる。

G 心配しているのは、モールの渋滞、藤沢羽鳥線が凄い、土日が。その解消計画と土地利用計画との整合性は取れているのか。解消されないままここで造ったら、大変なことになるのではないかと思うのだが、どうなっているのかお聞きしたい。

市 テラスモールを含めC-Xは色々な施設があり、車が集まって来るということで、事業者と一緒に駐車対策、渋滞対策を検討しており、動線の確保や、少しでも緩和出来ないか方策を練っている。

その一つとして、臨時駐車場を造っていたが、臨時駐車場もすぐ埋まってしまふ、置いたきりで一日置き放しのようなところがあるので、テラスモールとC-Xの各事業者と相談し、砂利の駐車場を全て舗装し直し、駐車台数も約100台位多くして、一日置き放しが出来ないよう通常のテラスモールの駐車形態にして、車の回転を良くするというで試行している。本日9月1日から駐車場が開設されているので、その様子を見ながら駐車対策、渋滞対策をしていきたい。

根本的には駐車場不足が原因なので、まずはそこをどうにかしなくてはいけないと考えているので、警察の方と規制をしたり、事業者側が駐車場を増やしたり、様々な取組をしているので、様子を見てまたその都度報告をしたい。

E ここは桜が非常に綺麗なのだが、皆伐り倒されてしまうのか。公園へ移植する計画は無いのか。無くなってしまうのか。

市 別の方からも、桜が綺麗なので残せないかご意見をいただいている。染井吉野と思うのだが、50年近く経っているので、一番綺麗な時期ではあるのだが、そこまで成長した桜は移植するのも非常に難しいのも事実である。NTTと、可能な限り、敷地計画と今植わっているものがバッティングしないのであれば、残すということも選択肢として考えていただきたいという話をしたいのだが、道路計画に当たり、建物の建築をするのにどうしても伐らざるを得ないような位置関係にあるものは、残念だが伐らざるを得ないというのが実情だと思う。

一方で、地区計画で緑豊かな環境を目指すことを方針に掲げているので、新しく出来る建物、マンション等ではそういったものをなるべく植えていただいて、元々あったものに比べたらかなり貧弱なものに最初はなってしまうと思うが、年月をかけて育てて、地域の方と一緒に育てていくというような形でご容赦いただきたい。

A ちょっと解らないのだが、A地区、B地区、45m、40mという話なのだが、なぜ45と40なのか。30でなく50でなく、なぜ40なのか。13階とか15階の要望があったからなのか。誰が決めるのか。計画決定は誰に権限があるのか。あなたがやるのか。課長がやるのか。

市 最終的には藤沢市の決定になる。

A 藤沢市とは誰か。市長か。

市 最終的には市長の代りにここで、事務を執っているので藤沢市が決定すると・・・

A 最終的にあなたが決定権を持っているのか。

市 決定ではなく、あくまで地区計画なので権利者と話し合いをした上、元々何mでも出来るところであるが、なるべく抑えていただきたいという話の中、45m、40mという妥協線が出て、それを上限としていくことを、最終的に法を伴った規制という形で定めるのは藤沢市になる。

A 最終的に、藤沢市はどなたが定めるのか。

市 最終的には、都市計画決定を行うのは、市長の決裁を取って行う。

A それは最終的に決裁印を押されるのか。

市 もちろん、そうである。

A あなたが(印を)押して決裁か。

市 左様である。

A 40m、45mというのは、業者が高いのを建てたかったけど、あなた方がもう少し抑えてくれと交渉して、こうなると仰っているのか。

市 現実的にはそういうことである。

A 13階と15階が建つということ、覚悟しなければいけないということで良いか。

市 それが条件になる。

A これが出来るときには説明はあるのか。

市 マンションが実際に建つとなると、条例に基づいて説明会や予告看板が義務付けられるので、マンション事業者主催の説明会がある。

A 高すぎるから変えろというのは、言っても意味は無いのか。

市 上限を定めているだけなので、更に下げるのは、事業者が構わないということであれば下げることはもちろん出来る。

A 上限一杯、市が決めたのだから俺はこうすると言ったら、私たちは反論の余地がないのか。

市 あくまで上限を定めているだけであるから、絶対にそこまで建ててはいけないということではないから、もちろん低くする余地はあるが、当然マンション業者はなるべくたくさん売って利益を上げたい、というところの兼ね合いとなる。

F 今までの話を聞いていて、だいぶ問題があるように感じた。特に問題になるのは（羽鳥）一丁目、二丁目、三丁目周辺の意見をどういう形で反映させていくか、仕組を都市計画課として考えてもらいたい。町内会長と連絡を取合って、意見を吸い上げていく仕組を作ってもらいたい。今の話だと、多分デベロッパーのペースでいってしまう気がする。後でしこりを残すといけないので、そういうことを通じてプロジェクトを進めてもらいたい。

市 実際マンションが建つ段階で、条例で手続を定められているので、その手続を定められた中でのことを事業者が進めていただくという形にはなるが、その中でどういう計画が出て来るのか、分からないので何とも言えないが、例えばそれが地元の方々と中々折り合いがつかないとか、周りの方が、ご意見があるということであれば、何度も説明会を重ねていただくという場面が出て来るだろうし、そういった中、市も間に若干入っていく部分もあるので、今の段階でどういう計画が出て来るか分からないし、見てみたら地元の方にとっては問題無いということであればそのままいくということも当然あるだろうし、その段階にならないと分からない話なので、不確定なことは申せないが、この地区計画に関しては都市計画課で担当し、実際に出て来るマンション計画は別途開発業務課が担当していくが、当然市はそこに間に入ってやるべきことはやらなくてはならないので、案が出てきたらその時点で考えさせていただく、皆様の方でも色々と考えていただくという形になると思う。

今日は、個別の建築計画が定まっていない中、上限を決めるような地区計画を定めて、それをルールとして決定をしていきたい。今日のところは地区計画の内容についてご理解いただければと思う。

以 上