

# 会 議 録

会 議 名	第133回都市計画審議会	
開 催 日 時	2011年(平成23年)2月14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 5
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、 嶋崎章臣、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
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133回 藤沢市都市計画審議会

## 議 事 録

日 時 2011年（平成23年）2月14日（月）

場 所 藤沢市役所 新館7階 第7会議室

## 第 133 回藤沢市都市計画審議会

日 時 2011 年（平成 23 年）2 月 14 日（月）  
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 藤沢市都市マスタープラン改定について

議第 2 号 建築基準法第 51 条ただし書の規定による一般廃棄物処理施設の位置の指定について

#### 報告事項

1. 辻堂駅北口地区地区計画の変更及び湘南 SEASIDE TERRACE 地区地区計画の決定について

2. 藤沢都心部再生及び公共施設の再整備について

### 5 その他

### 6 閉 会

事務局 定刻となりましたので、第 133 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を申し上げます。

計画建築部長 本日は、第 133 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。まだ、寒さも厳しく、連休の期間も雪が降るのではという天気予報もあって、市もその雪に備えて準備をしたのですが、幸い大雪も降ることなく済みました。市といたしましては 23 年度から新総合計画もスタートいたします。地域の方々のさまざまなご協力を得て、地域のまちづくり実施計画、市域全体のまちづくり実施計画がまとまったところでございます。そういった考え方に基づいて新年度予算が組み立てられてきておりまして、16 日からの 2 月議会の中で審議されることになろうかと思っております。22 年度は分権元年で、23 年度からそれを実行していく年と考えております。

そういった中で、今年度最後の都市計画審議会ですが、議案 1 の「藤沢市都市マスタープランの改定について」は、平成 21 年 2 月 6 日の第 123 回都市計画審議会で諮問し、継続審議をいただいているものです。前回の都市計画審議会でもさまざまな角度からご意見をいただき、地区別説明会、パブリックコメントを経て策定協議会で最終的に取りまとめたものを本都市計画審議会に諮問するとなったものです。前回の都市計画審議会のご意見についても、その中に反映できるものは反映させていただいたところでございます。本日の都市計画審議会承認をされますと、夕刻に会長から市長へ答申していただく予定でございます。

議案の 2 は「建築基準法第 51 条ただし書の規定による一般廃棄物処理施設の位置の指定について」を予定しています。また、報告事項として「辻堂駅北口地区地区計画の変更及び湘南 SEASIDE TERRACE 地区地区計画の決定について」と、「藤沢市都心部再生及び公共施設の再整備について」をご報告させていただきたいと考えております。今後のまちづくりに重要な案件ですので、委員の皆様方には多方面からのご意見をいただきまして、これからの本市都市計画のよりよい発展のためにご審議をお願い申し上げます。本日もよろしくお願いたします。

事務局 本日の資料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。

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、委員の定数は 20 名で、ただいまのところ 15 名の出席ですので、本日の会議は成立して

いることをご報告申し上げます。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

事務局

続いて、本日の議事について、諮問案件1件、付議案件1件と報告事項2件を予定しています。諮問案件として議第1号「藤沢市都市マスタープランの改定について」。本件は、平成21年2月6日開催の第123回藤沢市都市計画審議会にて諮問させていただいたものです。

付議案件として議第2号「建築基準法第51条ただし書の規定による一般廃棄物処理施設の位置の指定」についてご審議をいただきます。

次に、報告事項として「辻堂駅北口地区地区計画の変更及び湘南 SEASIDE TERRACE 地区地区計画の決定について」と「藤沢都心部再生及び公共施設の再整備について」の2案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。

次に、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。本日、傍聴者は5名です。

会長

傍聴者には入っていただけてください。(傍聴者入室)

傍聴者はお手元の「傍聴の手引き」をお守りいただき、傍聴をお願いします。

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

はじめに、本日の議事録署名人を指名いたします。

市民委員と学識経験委員から土屋委員と水落委員にお願いいたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

会長

本日の審議会は、審議案件1件、付議案件1件、報告事項2件となっております。本日も盛りだくさんですが、皆様のご協力でご円滑に進めたいと思っております。

早速、議第1号藤沢市都市マスタープラン改定について、事務局から説明をお願いします。

事務局

議第1号「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。資料は、議案書別冊として送付いたしました藤沢市都市マスタープラン改定案と、資料1の「改定素案に対するパブリックコメント等のご意見及び対応について」になります。

都市マスタープラン改定につきましては、第123回都市計画審議会にて諮問して以来、毎回、審議会で経過を報告する等、継続審議をお願いしております。このたび、パブリックコメント等を経て、改定案がまとまりましたことから、本都市計画審議会においてご報告するとともに、答申をいただくこととなります。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

前回の第 132 回都市計画審議会では改定素案についてご討議をいただきましたが、その後、12月20日から1ヶ月間、パブリックコメントを実施いたしました。また、並行して地区別説明会の開催や地域経営会議との調整等を行い、ここでも様々なご意見をいただきました。パブリックコメントや地区別説明会の意見等を踏まえて、2月2日に「藤沢市都市マスタープラン策定協議会」を開催し、改定案をまとめていただきました。これから改定案についてご説明申し上げますが、説明の流れとして、まず、パブリックコメント等のご意見を簡単に報告させていただき、その後、改めて、改定案について簡単にご説明させていただきます。説明の際には、お手元の資料をご覧くださいながらお聞きくださいますよう、お願い申し上げます。

まず、資料1の「改定素案に対するパブリックコメント等のご意見及び対応について」をご覧ください。パブリックコメントでは、昨年12月20日から1ヶ月間で14名、延べ37件のご意見をいただきました。その内訳を(1)でお示ししています。全体構想の内容に対するご意見のうち、(3)で主なご意見要旨と対応方針を整理しています。幾つかご紹介させていただきますと、「横浜藤沢線」に対して、片瀬山の住民の方7名から計画廃止を求めるとご意見がありました。しかしながら、本市においても、広域的な視点からも必要な道路であり、さらに今年度行いました「都市計画道路見直し方針」で検証した結果でも必要性を確認したことから、継続して位置づけることとしています。

次に、環境の視点や防災の視点から、エネルギーに関するご意見をいただきましたが、一部は既に記述されておりましたので、特に修正等はありませんでした。防災の観点からのご意見については、エネルギーに限らずライフライン全体において、被災時でも機能確保できる備えが必要であることから、「4. 災害に強く安全な都市づくり」の「①地震に強い都市づくり」の中に追加いたしました。また、3ページの中ほどのプラン全体に対し、「人口減少や高齢化、地球環境負荷軽減といった課題に対する解決を図る姿勢が足りない」、あるいは「人口減少社会におけるコンパクトな都市の具体的な推進策を説明して欲しい」というご意見があり、現時点では明確な方向性は示せていない部分もありますが、今後より踏み込んだ検討が必要な分野だと考え、継続検討して今後に反映したいと考えています。

続いて、(4)改定素案全体等のご意見要旨と対応方針をご覧ください。こちらでは、今後の実現化や事業推進において配慮すべき点等についてご意見をいただいております。今後の参考にさせていただくとし

ております。次に、（５）改定素案全体等の内容に対するご質問等を整理してありますが、基本理念等に対し多くの質問をいただきました。

続きまして、７ページは第８回策定協議会后に策定協議会の委員の方から提出いただいた意見用紙と、第１３２回都市計画審議会でもいただいたご意見を整理しております。２．将来都市構造については、「（仮）湘南台寒川線の起点を横浜方面に延伸するようにして欲しい」というご意見をいただきましたが、湘南台地区からも生活道路等に通過交通が入り込んでおり非常に危険である状況への解消として、同様のご意見を多数いただいております。一方で、（仮）湘南台寒川線を横浜市域へ延伸することで、また横浜市側の整備状況の問題もあり、その沿道にある低層住宅地で新たな問題が予測されメリット・デメリットがある中で、今後、広角的、長期的な視点から検討が必要と考えております。湘南台地区構想で、「横浜市域との円滑な連携に向けた検討等、総合的な交通対策を推進する」という記述を追加いたしました。今後、課題解決に向けて道路整備だけでなく、交通管理等も含めて検討していきたいと考えています。

また、「Ⅲ．都市づくりの基本方針」では、都市計画審議会において「既存の商業地の方向性が示されていない」というご意見をいただきました。広域商業地については各都市拠点の中などで記述しておりますが、既存商業地全体に対する方向性が示されていなかったため、「２．活力を生み出す都市づくり」に、「③くらしと活力をささえる商業系市街地の維持・再生」を追加いたしました。また「環境に対する積極的な取組み、姿勢、特に市民がどう関わるのか等について示すべきではないか」というご意見を都市計画審議会でもいただき、「３．低炭素社会構築に向けた都市づくり」の文章中に「市民が低炭素なライフスタイルを自然に選択する仕組み等、環境共生にむけた取組」を進めることを追加しました。

８ページからは地区別説明会や地域経営会議でものご意見を整理しております。地区別構想についてのご意見につきましては、説明を割愛させていただきます。かなり、限定的なご説明となってしまいましたが、資料１をご覧くださいとわかるように、非常に多くの多岐にわたるご意見をいただいております。可能な限り取り込みながら改定案をまとめました。

それでは、このたびまとめました藤沢市都市マスタープラン改定案について、改めて簡単にご説明させていただきます。議案書別冊「藤沢市都市マスタープラン改定案」をご覧ください。まず、表紙を一枚めくっていただき、「目次」をご覧ください。改定素案の際から「序章 都市マスタープランとは」と「第１章 現況と課題」を追加いたしました。そして、第２章が「全体構想」、第３章が「地区別構想」、第４章を「推進方策」

としており、そのあとに「資料編」を新たにおつけしております。

「第1章 現況と課題」の14ページをお開きください。改定にあたり、「都市づくりの主要課題」として設定した8つの課題を整理しております。この課題を受けて、16ページに「改定にむけ追加・強化した視点」を示しています。こちらは第132回都市計画審議会の際に資料として示しておりましたが、審議会の中で、「パブリックコメントを行う際に、この項目もあわせて示した方がわかりやすい」というご意見をいただいたことから、パブリックコメントの際に参考資料としておつけするとともに、改定案では「現況と課題」の中に示しています。

次に、「第2章 全体構想」の概要は18ページをご覧ください。「めざす都市の姿」として、「1. 将来都市像」で掲げている「自立するネットワーク都市」については、パブリックコメントでもその意味について質問されましたが、市民が自らの意志のもと交流・活動がより多くできる都市であり、各地区・地域が自立しながらも市としての一体感・連携を持った都市をめざすとともに、都市として経済のみならず、環境面等で自立するとともに、近隣都市等と連携しながら、持続的に活力を創造できる都市をめざしていくということで、今後も現在の都市マスタープランで掲げているものを継続していきます。

この将来都市像を実現するための「将来都市構造」として、5つの要素でお示しています。19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、「交通軸の形成の考え方」として、「歩行者空間や自転車空間に対する検討、取り組み」について追加しました。

21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、「(仮)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。23ページの「(3) 自然空間体系」では、新たに「谷戸」を構成要素として追加しました。24ページの「(4) 市街地の構成」では、「成熟社会にふさわしい都市基盤・機能面の質的向上をめざすとともに、大規模土地利用転換においては長期的展望をもって充実を図る」ことなどを追加しました。25ページの「(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、26ページに「将来都市構造図」を示しています。

次に、27ページの「計画のフレーム」については、「人口」「土地利用」に加え、今回新たに「環境」を追加することとし、「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。

続きまして 29 ページの将来都市像や将来都市構造で描いた都市を実現するための考え方等を示している「Ⅲ. 都市づくりの基本方針」につきましては、今回新たに「美しさに満ちた都市づくり」を追加し、5つから6つの方針へと変更しました。

大きな変更・追加点として、32 ページの「2. 活力を生み出す都市づくり」では、都市拠点ごとに活性化の方向を示しました。35 ページからの3. につきましては、「環境と共生する都市づくり」から、新たに「低炭素社会構築にむけた都市づくり」と基本方針の名称を変更しました。内容においても、低炭素型の都市構造や循環型社会等の形成に向け、全体的に充実いたしました。38 ページからの4. では、テーマを「安全」に特化させて「災害に強く安全な都市づくり」とするとともに、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。40 ページに新たに追加した「5. 美しさに満ちた都市づくり」では、都市や街並みが美しいだけでなく、高齢社会において、市民が安心して活動できることで育まれるくらしやコミュニティなどの「美しさに満ちた都市」の形成に向け、「ユニバーサルデザインの導入」や「住み続けられる市街地形成」等を示しています。43 ページの「6. 広域的に連携するネットワークづくり」では、「広域観光機能の連携」を追加いたしました。

45 ページからの第3章 地区別構想では、13 地区ごとに、「地区の将来像」と「まちづくりの基本方針」「地区将来構想図」をお示ししています。「まちづくりの基本方針」では、「土地利用」「交通」「水・緑」「景観・防災・都市づくり等」の4つの項目に分けて示しております。

125 ページからの「第4章 推進方策」は、どのように実現化していくかという方策を示している章となりますが、大きな変更点として、「2. 主要プロジェクトの戦略的展開」に、126 ページの「(1) 藤沢都心部の再活性化」を追加したこと、更に127 ページの「3. 多様化する都市づくりの担い手との連携推進」も新たに追加した項目であり、市民やNPO、事業者等、都市づくりに関わるさまざまな主体と連携していくことを示しております。128 ページの「6. これからの藤沢都市計画の考え方」も新たに追加した項目となります。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や、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取り組んでいくことなどを示しています。以上が改定案の概要となります。

今回、都市計画審議会において、答申をいただいた後の予定としては、年度内の改定を目指しており、4月以降、本市の都市計画行政を進めてい

く上での基本的な方針となります。また、パブリックコメントに対する市の回答は、今回の都市計画審議会でのご意見等を踏まえながら、再度検討・調整を行った上で、都市マスタープラン改定とあわせて、年度内に公表する予定にしております。都市マスタープラン改定案についてのご説明は以上となります。よろしくお願い申し上げます。

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。

これまで何回も議論してきておりますが、最終的な確認のようなご質問もあるでしょうし、改定が済んだ後のマスタープランの実施段階についてのいろいろなリクエストもあろうかと思っておりますので、忌憚のないご意見をいただきたいと思っております。

A委員

第1点は、将来都市像の「自立するネットワーク都市」、ここは市民意見に対して市の回答が書いてあるけれども、「自立するネットワーク都市」というのは、読み手の能力にもよると思うが、何回読んでもわかりにくい。どうしてもこれでいきたいということであれば、もう少しわかるように、例えば「活性コンパクトのネットワーク都市」と読んだら読みやすかったけれども、何らかの工夫をお願いしたい。

もう一点は、「低炭素型」と「安全」というところで、自転車、歩行者の移動のしやすさが書かれている。藤沢市は歩道の整備をあちこちで行っていてすばらしいと思っているが、円滑な交通というときは施設の整備と交通の方法だろうと思う。例えば交通需要に基づいて道路の幅員や路線を決めるけれども、もう1つは交通の方法だ。細い道路、歩車道分離のない道路では、対面交通は非常に難しい。藤沢市は思い切って一方通行などを取り入れて、安全な移動ができるように工夫していただきたい。例えば明治小学校前の通りは幹線道路が何本もできていて、対面交通しなければならない理由は希薄だと思う。辻堂商店街も非常に狭いけれども、対面交通になっているので、交通の方法を考えていただければと思います。

事務局

交通の関連でのご指摘ですが、低炭素社会あるいはコンパクトな都市を目指していく中で、環境問題もさることながら身近な交通手段としての自転車、歩行は、今後の都市計画において重要なものと認識しております。これから内部でワーキンググループをつくり、自転車の利用環境というものを検討して計画をつくっていかうと考えております。その中で、幹線道路においては広い歩道が取れば歩行者と自転車の分離もあります。あるいは通常は車道を走る形になっていますので、車道の中でどういうふうにしていくかを考えていくのが第1ですが、なかなか幅員的に取れないという中で、ご指摘があったように一方通行化とか、狭さくやハンプをつける

などして自動車が走りにくくする中で、自転車の通行空間を生み出していくという手法も十分に検討していかなければいけないと考えております。ただ、そういった手法を用いる場合、地元の方々からは当然、不便になるという声もありますので、基本的にはご指摘のとおりだと思いますので、具体的にはいろいろ検証しながら進めていきたいと思っております。

それから「自立するネットワーク」については、パブリックコメントや説明会の中で、特に総合計画では「自立」を「自律」という字を使っているのでわかりづらいというところがあるかと思ひまして、「自律」はハード的な意味もあるので、そのほかの市民としての自立とか都市の自立と色々な意味があるということで説明をしているのですが、その辺がわかりづらいということもありますので、今後、計画書を公表していく際、あるいはパンフレットやインターネットで公表するときに、もう少しわかりやすい説明を加えていきたいと思っております。

会長

「ネットワーク都市」と言っているから、全体の他の都市との連携で都市が機能していくという概念に対して、他の都市にぶら下がるのではなくて、藤沢が独特の地位を確立するというニュアンスで、「ネットワーク」と言ったから「自立」が出てきたのではないかと理解しています。

それから1点、125ページの「2. 主要プロジェクトの戦略的展開」という形でいろいろな施策を束ねてわかりやすくする。そして束ねたものを1つの戦略として動かしていくという意味では大変いいやり方だと思うのですが、ただ、くくって見せただけでは意味がない。マスタープランが策定された後、4本の主要プロジェクトがどういう体制で、どのように進捗したかということ、2年おきぐらいにはまとめて公表するとか、成果を出すことがくくった意味になると思うので、その辺をぜひ検討していただきたいと思ひます。

事務局

127ページの「5. 進行管理と見直し」の中でも、今後はそれぞれ進行管理をしていかなければならないところですので、ご意見のように、進捗がわかるような見直しを進めていきたいと考えておりますので、方法等については検討したいと思ひます。

A委員

前にも言ったと思うけれども、用語の説明に関してカタカナ言葉はわかりにくいので、本当はやめてほしいけれども、どうしてもということであれば、用語集の方にほとんどを載せていただきたい。

会長

他にありませんか。

ないようですので、最後の用語については、もう少し追加が必要ではないかというご指摘については、事務局と私にお任せいただくということで、原案どおり承認することでご異議ありませんか。

(「異議なし」の声あり)

会長 それでは、原案のとおり承認いたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

会長 続いて、議第 2 号「建築基準法第 51 条ただし書の規定による一般廃棄物処理施設の位置の指定」について、説明をお願いします。

事務局 それでは、議第 2 号「建築基準法第 51 条ただし書の規定による一般廃棄物処理施設の位置の指定」について、ご説明いたします。説明は、スクリーンを中心に行わせていただきます。最初に本案件に関係します法律の概要について、ご説明いたします。

建築基準法第 51 条では「卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他政令で定める処理施設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。」とされております。ただし書の規定により、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、この限りではないとされております。

今回の計画施設は、藤沢市内の一般家庭より排出される古紙等を圧縮梱包する施設で、この圧縮梱包した古紙を製紙原料として製紙会社へ引き渡すものです。また、新聞や雑誌を梱包していたビニールひも等も圧縮梱包しプラスチックの再生材料として売却されます。

本案件の計画施設は、これまで古紙を購入していたため、廃棄物ではなく有価物を取り扱う業務形態であり、一般廃棄物処理施設には該当しないものでしたが、今後は古紙を回収する際に処理費を徴収する業務形態に変更するため、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律（以下、廃棄物処理法）」とさせていただきますが、同法に規定する一般廃棄物を扱うこととなり、その施設の処理能力が 1 日当たり 5 トンを超える場合、一般廃棄物処理施設として許可の対象となっております。

当該処理施設の処理能力は、1 日当たり 175.05 トンであるため廃棄物処理法による一般廃棄物処理施設としての許可の対象となっております。当該処理施設は、建築基準法第 51 条における「その他政令で定める処理施設」に該当しますが、民間事業者が運営するものであるため、経済情勢等による影響を受ける私益性のある施設と考えられ、広域性や恒久性の担保を必要とする施設と見なし難い事由により、都市計画決定を行わず、建築基準法第 51 条ただし書の規定に基づく許可を行うため、本審議会にお諮りするものです。

それでは、本案件の位置についてご説明いたします。スクリーン上、赤色でお示ししているところが計画施設の位置となります。赤枠の区域を拡

大いたします。はじめに位置関係ですが、道路については、3・3・4 藤沢厚木線、3・3・7 横浜伊勢原線、県道22号線、県道43号線です。赤枠の区域が、今回お諮りする計画施設の位置です。この付近を拡大いたします。改めて位置関係ですが、道路については、3・3・7 横浜伊勢原線、県道22号線、県道43号線、御所見34号線、御所見37号線、御所見901号線、赤枠の区域が今回お諮りする計画施設の位置です。

計画地は工業地域内に位置しており、建ぺい率は60%、容積率は200%です。敷地の位置は藤沢市葛原字滝谷戸1731番3で、敷地面積は、1,841.16平方メートル、申請者は有限会社 服部商店 代表取締役 服部全助です。

次に、本案件の計画概要についてご説明いたします。方位が変わりまして画面右側が北となります。本計画地は、幅員9.42メートルの県道22号線に面しております。今回の計画施設の建築物は、全て既存の建築物で、鉄骨造2階建て1棟及び平家建て3棟の計4棟でございます。敷地面積は、1,841.16平方メートル、建築面積の合計が847.58平方メートル、延べ面積の合計が900.57平方メートル。敷地南側に2階建ての事務所と洗車場がございます。敷地北側には今回お諮りする圧縮梱包機が設置されている平屋建ての工場がございます。当該圧縮梱包機は処理能力175.05トンで、実際の1日あたりの処理量は25～30トン程度となっております。その南側には製品置き場がございます。敷地東側には平屋建てのペットボトルの破砕棟がございます。この施設の処理能力は、1日あたり2.96トンと5トン未満のため今回の許可申請の対象外となります。

緑化計画については、藤沢市工場及び事業所敷地内緑化指導基準により、15%以上の緑地を確保することになっており、本計画地におきましては、278.08平方メートルの植栽を施し、15.10%の緑地を確保することとなっております。

次に、排水計画についてですが、計画施設は古紙圧縮梱包の施設のため、処理工程での排水は生じません。施設排水としては、事務所の生活排水と洗車場の排水を汚水として最終枡を介し、公共下水にて適正に処理いたします。雨水については計画地内の浸透枡に集め浸透処理いたします。

続きまして、廃棄物の処理の流れについてですが、古紙の種類ごとに回収を行った搬入車両は、事務所前のトラックスケールで計量を行い、荷下ろしを行います。その後は古紙の梱包ひも等の選別作業を行った後に、ストックヤードに保管します。搬入作業を終えた車両は、荷台が空の状態再度計量を行います。その後、古紙はフォークリフトで古紙圧縮施設に移動し、圧縮梱包機に投入いたします。圧縮された古紙は、フォークリフトにてストックヤードに移動し保管後に搬出されます。搬出については、搬

入と逆行程となり、入場の際に荷台が空の状態を計量を行い、積み込み場所で圧縮された古紙を積み込み、再び車両を計量した後に敷地外へと搬出いたします。

本案件につきましては、廃棄物処理法による許可手続きの中で、「生活環境影響調査」の結果が報告されておりますので、その調査結果の概要をご説明いたします。調査項目については、臭気、騒音、振動について実施しております。臭気については、悪臭の発生を伴う廃棄物を取り扱わないため、悪臭の発生はありません。なお、念のために臭気調査を行いましたところ、その調査結果におきましても臭気指数の上限 15 に対し、10 未満であるため影響ないことを確認しております。騒音・振動については、要因としてペットボトル破砕機、古紙圧縮装置となり、環境測定を行っております。測定位置については、敷地境界線上の各装置や入場口付近に、No. 1 から 5 の 5 カ所を設定し分析を行っております。

規制基準については、「神奈川県生活環境の保全等に関する条例」によるものです。騒音については、基準値の 70 デシベルに対して発生源からの騒音レベルは、最大 68 デシベル。振動については、基準値の 70 デシベルに対して発生源からの振動レベルは、最大で 66 デシベルという結果であり、いずれも測定値は条例の規制基準を満たしております。

続きまして、計画地周辺における搬入搬出を行う際のルートについてご説明いたします。搬入・搬出いずれにつきましても、県道 2 2 号線を通り搬入いたします。当該道路の 10 時間あたりの交通量は、調査結果によると約 4,300 台ほどでございますが、本計画施設の関係車両は繁忙期においても 212 台でございます。当該道路の 10 時間あたりの可能交通容量は 1 万 3,200 台でございます。本計画施設の利用車両はごくわずかであり、また、今回の計画は用途変更で、規模も変更がないため本計画に伴う車両台数の増加はなく、交通に対する影響は変化がないものと判断しております。

廃棄物処理法に係る事務手続きについて、ご説明いたします。本案件につきましては、平成 21 年 2 月 17 日付けで、「神奈川県一般廃棄物処理施設設置許可等事務処理要領」に基づく事業予定計画書が、神奈川県環境調整課にて収受されております。今後の手続きとしましては、本都市計画審議会の議を経た後、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に基づく廃棄物処理施設設置許可の申請を行うこととなっておりますことを、神奈川県環境調整課に確認しております。

最後に、本市環境部局にて確認した結果をお伝えします。「神奈川県生活環境の保全等に関する条例」に基づく指定事業所の設置許可証が、2007

年（平成 19 年）9 月 19 日第 43 号にて通知されており、今後、当該施設の機械の変更がなく処理能力も変わらないため、問題ないとの回答を得ております。議第 2 号についてのご説明は以上です。よろしくご審議のほどお願いいたします。

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。

B 委員 生活環境影響調査項目の臭気、騒音、振動については、どういう機関がやっているんですか。

事務局 調査機関ですが、騒音と振動については、化工機プラント環境エンジニア株式会社というところが行っております。この会社は計量証明登録をされている事業所ということで、正式な環境調査ができる会社と承っております。臭気については、(株) 神奈川環境研究所が行っております、ここも環境調査ができる会社と承っておりますので、問題がない結果と考えております。

B 委員 会社名を言われてもわからないので、法人的には半公共的な財団とかいろいろあるが、民間的な調査機関なのか、それは余り関係なく選定しているんですか。

事務局 この調査に関して、どこの会社という指定はございませんが、基本的には環境調査が正確にできる会社ということでお話をしています。

会長 この調査結果が信頼できるかどうか、今の説明でいいかどうかです。

事務局 この調査結果については、市の環境部局にも提出されている書類で、正式に受理されております。また、指定事業所というのは、別に指定されておまして、そのときに同じ調査結果が出されておりますので、環境部局でも確認している数値とご理解いただければと思います。

B 委員 会長が言われたように、こういう数字がどこまで信用できるかという観点からすると、たとえ調査機関が信頼できるとしても、我々はこれを見て信用するわけですから、その辺は行政の方で確認して出されたということであればいいと思う。

C 委員 緑化計画図によると、藤沢市は緑化指導基準 15%となっているが、計画図の三角のところなどは、隣からぎりぎり 1メートルぐらいで、風も通らないし、陽も当たらないだろうというところで、これを認めてしまうのか、今後もスペースを緑地と言っていけばいいのか。あるいは狭い陽の当たりそうもないところに、どういう緑化を指導していくつもりなのか伺いたい。

事務局 確かに変形の敷地を緑地としてカウントしているということもありますが、一般論としていろいろな場面で、開発に伴って日当たりとか、土壌とかがなかなか確保できない中で、必要な緑地面積を確保しなければいけ

ない難しいものを解決しなければいけない中で、こういった指導をしているかですが、本来の建物の用途等の関係でどうしても使いたいということで、植物がどうしても端に追いやられてしまっているわけですが、そういった中で、樹木の種類、日影に強い植物等をそういった場所にやらざるを得ない場合は使って、なるべく効果的にできるように指導しております。それから壁面緑化、屋上緑化で代替できるような規定もありますので、可能な限り取ってもらおうのですが、なるべく周りの敷地あるいは道路から見えるところに緑化をしていただきたいという指導は行っております。ただ、この部分については、ご指摘のように狭い部分に入っているけれども、工場系あるいは廃棄物系のものについては、見た目の美しさだけでなく騒音、振動を軽減する意味といったこともありますので、隣地との境界の騒音の発生源となるようなところに低減効果のある植物などを入れることは意味があることだと思っております。ただ、日影になるところは当然、相応の植物を植えていただくような指導はしてまいりたいと思います。

D委員 生活環境影響調査の結果が出たが、きょうの資料の中に調査機関の決定方法が競争入札あるいは随意契約なのか、契約方法について書く。それから機関の概要としてどういう機関なのか会社なのか、事例としてどここの調査をやったと。そして調査の回数、どこかポイントでやった数字なのか、平均値で出しているのか、そういった最低限の表示はしていただければと思います。

会長 先ほどのB委員の質問の関連ですが、これは誰が委嘱するのか。

事務局 基本的には事業をやられる方が選定してお願いしています。

会長 役所がやるのではなく、事業者がやるということですか。

事務局 事業者が、調査ができる機関に頼むということです。

会長 D委員のご意見は、この数値がどれだけ客観的で妥当かということをはかりやすく示すための背景はきちんと書いてほしいというのですから、わかる範囲でお答えください。

D委員 誤解があつてはいけないので、決定方法も会社の方から役所で言う随意契約的にされているのか、それとも何社か選んでという意味でとらえていただければと思います。

事務局 ここ1～2年、廃棄物関係の51条の付議というのは何件か出ておりますが、そういった際には県条例に基づいた生活環境影響調査をした上で、県の環境部局との調整も踏まえてここに出てきていると思います。今、ご指摘のどういう点までこちらが調査できるかということもありますので、例えば機関の概要、時期、回数などについては、市の環境部局がどういふふう理解しているのか、十分調整をさせていただいて、なるべくご意見



が反映できるような方法を取らせていただきたいと思います。今後、廃棄物関係の処理施設の付議の案件は出てくる可能性が高いと想定されますので、環境面の影響を審議会としても把握した上で、付議については了解したということになってこようかと思しますので、そういった面の資料については十分検討させていただきたいと思います。

会長 環境部局が責任を持って管理しているとすれば、D委員のご質問のようなことは、データとしてある程度あるということだと思いますので、次回以降は、できるだけ整理をして出してください。

E委員 今回、既存の処理施設の中身としては、古紙を有価物として購入していたものを今回、一般廃棄物とするためということですが、なぜ既存のものが一般廃棄物処理施設とされるのか。その経過を教えてください。

事務局 これまでは古紙を購入して有価物として取り扱うという業務形態でありまして、それによって一般廃棄物処理施設には該当しないということでしたが、今後は古紙を回収する際に処理する費用を徴収するという業務形態に変更するという形になったため、やっている作業は全く同じですが、有価物か逆有償という違いによって処理費用を徴収する業態になってしまうと、それ自体が一般廃棄物、同じ紙であっても有価物と廃棄物の差が出てくるということから、今回の一般廃棄物処理施設としての許可の対象となってくると聞いております。今すぐに逆有償に変更するというわけではないけれども、今後、こういう業務形態を変えていく中で、今回、第51条のただし書の許可の申請が出されたということです。

もう少しわかりやすく言いますと、一般の工場で、原材料を買ってくるというものが今の状態です。紙という原材料をお金を出して買ってくる。それを圧縮梱包して製紙会社にまた付加価値をつけた材料として売り込む。今、一般の工場という扱いになっているけれども、それが今度は紙を費用をもらって処理するということは、紙をごみとして扱うことになってくる。ごみの処理ということだと、廃棄物という形になって、今回、紙というものなので一般廃棄物という形で、施設の許可を得なければならないという形になったものです。今まで扱っていたのは基本的に紙です。紙を梱包するビニール紐なんかもありますが、それもまとめてプラスチックの原材料として売却される。今回の施設に関しては紙だけです。それから施設の一部に産業廃棄物処理施設があるのですが、これは法律上、産業廃棄物処理施設に該当しないものですので、今回の51条には関係ないので、今回、お諮りしているのは紙だけということでございます。

E委員 古紙は今までは資源ごみということで出しているが、今後はごみということで産業廃棄物になるんですか。

- 事務局 一昨年、この相談が参ったときは、古紙の流通が多く単価が下がっていたので、処理費をもらってという話をされていましたが、ここにきて持ち直してきました、当面はごみとしての扱いはしないということを知っています。
- E委員 産業廃棄物になるんですか。
- 事務局 一般廃棄物になります。廃プラスチックの破碎施設とか熔融施設があって、産業廃棄物も扱っておりますが、処理施設としての規模に達していないので、廃掃法の許可も要らないもので、建築基準法第 51 条の許可も要らないものが、一緒の敷地の中に併設されています。紙の圧縮梱包施設が一般廃棄物処理施設という形になっておりまして、今回、廃棄物処理法の許可や建築基準法の許可も取りたいということでお諮りしているものです。紙についてはあくまでも一般廃棄物という扱いです。
- F委員 建築指導課には施設の設置の許可の案件として上がってきているものですので、ごみの流通の関係については、担当課が資源廃棄物対策課ですので、本来であれば、そことも十分調整しているところですが、また、詳しい内容については、担当課からお答えをさせていただければと思います。
- F委員 許可が必要ということは、用途変更の確認申請を前提として第 51 条の許可という内容になるのでしょうか。もう 1 つは、工場を一般廃棄物処理施設に用途変更という項目ですけれども、例えば今のような経営形態で一般廃棄物処理施設になった場合でも、従前の古紙を有価物として購入していたという前の工場の状態の内容というのは、今度の用途変更で一般廃棄物処理施設でも含まれるのかどうか。
- 事務局 古紙の関係については 5 種類あるのですが、服部商店が処分費を徴収したいのは雑紙の部分だけということです。ただ、雑紙の部分だけであっても一般廃棄物という扱いになりますので、施設全体としては一般廃棄物処理施設という形になります。その中で今までと同じように、有価物としてごみの原材料として買ってくる部分も含まれているという形になります。それから用途変更については、工場から一般廃棄物処理施設という用途変更にはなるのですが、建築基準法の確認申請が必要になる施設に当たらないということで、確認の手続は特に必要ない形となります。
- F委員 形態が変わるだけで、例えば生活環境影響調査についても既存の状況と変わらないという状況、また、許可の条件となる緑化計画等も既存の状況で満足していくような状況ととらえていいのかどうか。
- 事務局 そのとおりですが、緑化については、これまで部分的に変えたところがありますので、それについては新しい緑化協定を結んで 15.10%を確保していくということで確認しています。

会長                    この事業所は紙を買ってきて、どういう作業をするんですか。

事務局                買ってきた紙を圧縮梱包機で2メートルぐらいの立方体に圧縮梱包して、それを1個の単位として製紙会社に原料として売却されます。

会長                    紙を峻別して圧縮するののか。

事務局                大体は分けて来るのですが、雑紙についてはいろいろな紙が混ざってくるので、その部分については仕分けをして、それごとに圧縮梱包するという形になっております。

会長                    薬品等は一切使わないということですか。

事務局                そのとおりです。

会長                    もう一点は、業態とかどういう材料を取り扱うのかとか、あるいは取扱量が1日25トンぐらいと書いてあったけれども、そういう取扱量とかの条件が変わるときは、もう一度許可が要るののか。そういった状態を許可した後変わらないという保障は、どういう形で担保されるののか。

事務局                今の建築基準法では、その後の報告等については特に規定はございませんが、基本的に市民の環境に影響するものですので、一定期間ごとに建物が正規に運営されていることを報告していただくような形で、今後とも調査をしてみたいと考えております。

会長                    それは51条の許可の条件になっているので、その条件違反で見つけることができれば、注意することができるということですね。

事務局                もう1つは、環境影響調査については環境部局に一定期間ごとに出されるのですが、今後、環境部局でもこういう施設については指導を強化していきたいということを確認しております。環境については環境部局にお願いする形になるかもしれませんが、建物の正常な運営については建築指導課で確認をしていきたいと考えております。

会長                    その環境部局では取扱量が変わるとか、取扱材料が変わるといときは許可の取り直しは要るんですか。

事務局                環境の方で指定事業所設置の許可が出されておりますが、それが動力プレス機の作業とか破碎施設、溶融施設については設置許可が必要となっております。今回の敷地の中にその施設は全部含まれておりまして、その方の設置許可は当然あります。この内容が変われば当然設置許可の変更が出てくると思いますので、その辺は環境部局がやっていただけるのではないかと考えております。

会長                    端的には交通量は微々たるもので、ほとんど影響がないということと、この場所が工業地域で周辺にほとんど住宅がないような状態なので、余り神経質になることはないと思うんですが、交通量がほとんど無視していいほど少ないという説明だったけれども、処理量は能力に対して7分の1ぐ

らだから、装置は増強しないけれども、処理量が5倍、7倍になるということについては、許認可が要るのかということを知っているんです。

事務局 処理量での許可ではなくて、能力での許可になります。

会長 51条の許可のときは処理量を条件にするのでしょうか。

事務局 建築基準法では5トン以上が対象になりますが、実際にこの場所の処理能力が175トンほどですので、5トンを超えた場合は許可が必要ということで、上限についての条件は特に考えておりません。

会長 この場所では条件をつけないという選択肢もあると思うが、一般論として、こういうケースだと25トンなり30トンならばいいけれども、150トンはまずいという判断があったときには、25トンなり30トンの範囲で操業することという条件を51条でつけるんじゃないですか。つけられるでしょう。この場所でそこまで神経質にやる必要があるかどうかというのをどう考えるか、ご返事いただきたい。

事務局 この場所は175トンとかなりあるわけですが、圧縮梱包する大きさが一定の大きさでないと製紙会社が受け入れないということがあります。そのために、そういった機械を入れているということで、その条件をつけることはできるのですが、これ以上増えるということは考えられないのではないかと考えております。

会長 51条の審査の一般的な考え方というか、ルールをはっきりしておきたいのは、これまでも何件かあったし、これからもあると思うけれども、こういう内容のこういう業態の施設ですから、周辺に対してこの程度の交通が影響を与える範囲にとどまるから問題ありませんという説明をされる。その説明が将来にわたって保障される方法があるという前提でないと、そういう説明はおかしい。それはどういう形で担保されるかということ、51条の許可の条件か、別の許認可者が押えているか、どちらかでないとおかしいわけです。それについてどう考えればいいのかという質問をしているんです。ここで説明した内容が許可の条件になるというのが一番素直だと思うけれども、今までそういうことではないんですか、そういう内容だからよしと言ったんです。

この場合は、きょうの資料にもないけれども、周辺に住宅がほとんどないんですか。

事務局 南側の方に半径150メートル以内には住宅はございません。

会長 この道路に沿ってはほとんど住宅がないというふうに割り切れれば、今回はシビアな議論をしなくてもいいという割り切りはあると思いますが、その辺、委員の皆さんがいいということであれば、これ以上議論をしなくてもいいと思いますが、一般論としては、ここに出した条件というのはフ

ィックスされるというか、保障されるという前提がないと意味がないので、そこはよく押えておいてください。今の点についてはこれ以上、難しいことはやらなくてもいいということによろしいですか。

G委員 難しいことを言う以前に非常にわかりにくいんです。我々は何を諮問されて、ここで議論して決めなければいけないのかがわかりにくいので、確認すると、今も既に稼働している工場が、たまたま購入の方法が変わるから、法律上の扱いが変わるから改めて議題に出したと。そうになると、生活環境影響調査のいろいろな数値は、今の状況と変わるんですか、変わらないのか。

事務局 今回、報告した数値は現況の数値ですので、変わることはないです。

G委員 ただ、法律上の扱いが変わるから、改めて議題に乗せたという解釈でいいんですか。

事務局 そういうことです。

会長 これは現況ですから、将来、事業内容が拡大して変わることはないんですかという質問をしたわけです。そこは多少変わっても、この場所はそれほどシビアな場所ではないからいいのかと、少なくとも装置を変えるときはもう一回許認可があるようですから、装置の能力の範囲で余りシビアなことは言わないでいいという皆さんのご判断、あるいは提案者側の判断で問題ないということによろしいですか。

A委員 現況がこうだということではなくて、処理能力が175トンですが、そうすると、ここに搬出、搬入する車は、最大でも何台ですという表現の方が適切だと思う。現況が幾らですよ、将来わからないで設置ということなんです。そうではない、最大でも車は何台の出入りになるという表現をされれば、条件の話は出てこないはずなんです。今後は、そういうことも踏まえてご説明した方がいいかと思います。

会長 そのときに2つの方法があるんです。これを条件に許可するというのと、装置自体の上限でやるから条件なしでいくか、本来はどちらか選ぶんです。今までその辺のシビアな議論をしてこなかったの、ちょっと気になっていたところなので、今後はその辺、すっきりしていただきたいと思いますが、今回のこの場所は居住環境に影響するというような観点で考えると、仮に将来、変化してもそれほどの心配はないという割り切りでよさそうに思いますが、そういうことで条件なしでよろしいでしょうか。

F委員 なかなか難しいのですが、今回、許可を求められているのは用途変更についての許可で、建築基準法上の51条は新築や増築についての許可が必要という条文ですよ。根本的にちょっとわからないのですが、今回、増築や新築はかかわらないわけです。そうすると、この場で許可をとるこ

とは、この場所でそのような営業を与えるような業態を用途上、その場所でオーケーということであって、この次に増築や新築がこの工場で行われた場合は、また許可案件になるのかどうか教えてほしい。

事務局

用途変更の話から説明させていただきますと、建築基準法そのものでいきますと、「新築又は増築」という形になっているのですが、建築基準法の施行令（第130条の2の3第1項第4号）に入りますと、許可の基準の中で一定の能力以上のものについては、新築、増築又は用途変更するときの基準があります。一定以上の能力のものを使うと、用途変更でも許可の対象になりますという形が施行令に出ています。今回、そういう形ですので、用途変更という形でも51条の許可の対象になるというのが1点ありまして、今後、規模を大きくするという話もあるのですが、今回の場合、能力が1.5倍までは許可の対象から外れる。そのままでもやっていいという形で施行令の中に書かれております。175トンですから、今の処理能力の175トンを上回るような機械は早々入れないのではないかと考えています。175トンの説明をさせていただいたのですが、一般に流通されているのがこのくらいの規模のものであり、このくらいが一番使いやすいということでの導入ということなので、今後、これ以上大きくなることはまずないのではないかと考えておりますので、1.5倍ということはないと考えております。

会長

許可されたものは許可後1.5倍までは再度許可は要らないとなっているんですか。

事務局

そのとおりです。

会長

そのとおりというのは変だね。それは建築基準法の規定そのものの話ですけれども、先ほど、こういう条件だから許可をするという条件が勝手に1.5倍まで変わるようになっているのは不思議だ。条件をつけない場合ということと解釈すればいいのか。

事務局

このまま読みますと、「増築又は用途変更後の処理能力がそれぞれイ若しくはロに掲げる処理能力の1.5倍」という規定の中で、増築後の規定がございまして、1.5倍までは許可が要らないという形になっております。

会長

少し細かいところに入りすぎたかもしれません。

計画建築部長

この案件に関してさまざまご意見をいただきまして、ありがとうございます。確かに説明しにくいところがあるかと思います。また、理解しにくいところもあるかと思いますので、きょうのところは、用途変更というところで許可ということをお願いしたところですので、用途地域全体を考えて、生活環境への影響ということを考えますと、今の段階では処理能力は確かにありますが、そこまでの処理能力の展開を考慮したとしても大

きな影響はないのではないだろうという判断の元に、今回の件についてはぜひご理解をいただきたいと思っておりますけれども、今後、こういった内容のものはかなり出てこようかと思っております。そうした際のさまざまな資料を踏まえて、もう少しきちんとわかるような資料を出してほしいというご意見もありました。それから廃棄物処理施設に関しては環境部局との連携もありますので、そちらの方の許可の状況がどうなっているのかとか、そういったことも十分資料として出した上で、基準法の 51 条の関係の整理をしたいと思っておりますので、今後については、そういった面も事前の調整を十分にやらせていただきたいと思っておりますので、きょうの案件については用途変更で周辺の住環境といいますか、工業地域ですので、住宅が余り存在していないというところもありますので、生活環境への影響は今の段階では少ないということのご理解をしていただければと思います。

会長 私さっき言いかけたのをまとめてくれましたので、それを前提に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、議第 2 号を終了いたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

会長 次に、報告事項に入ります。

1. 辻堂駅北口地区地区計画の変更及び湘南シーサイドテラス地区(表記「湘南 SEASIDE TERRACE 地区」)地区計画の決定について、説明をお願いします。

事務局 報告 1 についてご説明いたします。お手元の資料 3 またはパワーポイントをごらんください。すでに決定されている辻堂駅北口地区地区計画の変更です。本計画の位置につきましては、JR 東海道線辻堂駅の北側に隣接する赤色の部分が、辻堂駅北口地区でございます。本地区計画は、大規模工場跡地の土地利用転換にあたり、平成 17 年 12 月 13 日に再開発促進区の地区計画として都市計画決定したものです。当初は地区計画の目標や整備・開発及び保全の方針等を定めておりましたが、その後、土地利用の基本方針やまちづくりガイドラインに沿って進出事業者が決定し、土地利用や施設計画を確認した段階で、街区ごとに具体的な制限を定めるための都市計画変更を 3 回にわたって行ってまいりました。このたび、すでに地区整備計画を定めた街区において、事業計画の一部変更により、保育機能の導入、また宿泊機能の導入が必要になりましたことから、第 4 回目の変更を行うものです。

変更内容を簡単にご説明いたします。まず、保育施設を新たに建築可能にする街区についてですが、現在、保育施設を建築できる街区が黄色で示

した部分となっております。このたび、新たにオレンジ色で示した街区を変更し、保育施設を建築可能とするとともに、現在、基準がある地区におきましても、一部表現の仕方が統一できていなかったものを今回に合わせて、すべてを統一した書き方で、基準を変更するものです。

保育施設の追加につきましては、事業者の事業計画変更による要因もありますが、本市の平成 22 年 4 月 1 日の保育所待機児童数は 287 人で、一昨年から 143 人の増加であり、これは全国でも 4 番目の非常に多い増加数となっております。さらに昨年の 10 月 1 日現在で、472 人とますます増加傾向にあり、本市としましても、保育施設の導入により、子育て支援を行っていくことが急務の課題となっております。

次に、宿泊施設を新たに追加する街区についてご説明いたします。現在の地区計画で「ホテル又は旅館」を建築できる街区が、画面の水色で示した部分です。このたび、新たに C-1 街区で、宿泊施設の建築を可能といたします。C-1 街区は、広域連携ゾーンと位置づけられており、今後、民間活力の導入を図りながら、広域連携を視野に入れた新しい公共サービス拠点を形成していく予定ですが、併せて、拠点充実のために、滞在機能の導入を図るものでございます。これらの用途の変更につきましては、本地区計画の目的である辻堂駅周辺まちづくり方針における「多様な都市活動が広域的に連携する拠点」及び「湘南ならではのライフスタイルを展開・発信する拠点」形成のために寄与するものと考えております。

続きまして 2 つ目は、湘南シーサイドテラス地区地区計画です。本計画の位置について、JR 東海道線辻堂駅の南約 2 km、赤色に示しております部分が、湘南シーサイドテラス地区です。当該地は国家公務員辻堂団地跡地を、民間開発事業者による戸建て住宅地と集合住宅地の整備を行うもので、平成 23 年 1 月 13 日、事業者より「藤沢市地区計画等の案の作成手続に関する条例」に基づき、原案が提出されたものです。

A 地区では、低層住宅地としての土地利用を目的とし、地区整備計画の内容としては、建物用途、建物高さ、壁面後退、最低敷地面積、形態意匠の制限、かき又はさくの構造、土地利用の制限等について規制することにより、周辺の風致と調和を図っていくものです。

B 地区では、周辺の風致と調和した緑豊かな市街地形成を図るため土地利用の方針を定めるものです。

今後のスケジュールとしましては、2 つの地区計画ともに、条例に基づく原案の縦覧を 1 月 27 日から 2 月 10 日まで行い、辻堂駅北口地区は 2 名、湘南シーサイドテラス地区は 4 名の閲覧者がありました。現在は



2月17日まで意見の受付を行っており、現時点では意見書の提出はございません。その後、神奈川県との原案協議を行う予定です。これら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詳細にご説明いたしますので、よろしく願いいたします。以上で報告を終わります。

会長

ただいま2つの地区計画について、次回に具体的な内容を出したいということでしたが、辻堂の方は保育所を受けとめていく必要が出てきたので、これまで保育所を想定していなかった街区にも加えていくということと、ホテルの立地が具体化した街区があって、そこについてもホテルを受けとめる変更をしたいということで、意味はわりとはっきりしていますが、これについてご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

A委員

ラブホテルも入るんですか。それから保育所について、学童保育はどのようなのか。立地を制限しているところとの違いはどのようなのか。

事務局

ラブホテルは入りません。基本的には通常のホテルです。特にC-1街区は公共施設が主に建つ街区なので、それに併用した形の宿泊施設を想定しております。ラブホテルは、ホテルとは別の用途になりますので、元々、できないことになっています。

保育施設は、今までは工業系用途のところにはないということとあわせて、それ以外の地域でも、ある程度計画が具体化された地区については、あえて保育所は入れなかったのですが、ここについて保育に関する施設が必要ということで、今までは保育所だけという地域もありましたし、保育所・託児所という形でばらばらの形であったので、それらを統一して工業系の地域以外のところで保育所・託児所という形で今回、変更したいと考えております。

それから学童保育に関しては、子ども青少年部が小学校区域に近いところでやっておりますが、学童保育のニーズが高いかどうかについては、子ども青少年部の方と調整しないと、どこまでのニーズがあるかわかりませんが、学童保育自体は小学校区単位、それに近いところにつくられているケースが多い。今回の場合は、学童保育というよりは保育所そのものに対するニーズの方が高いということですので、そういった観点で今回整理をさせていただきました。その点については次回までに整理をさせていただきますと思います。

会長

それから今回、緩和するところと緩和しないで残る場所があるけれども、この違いはどういう説明になるか。北側は保育所はなしでしょう。

事務局

北側の白いところは主に研究所とか工場等の区域になっていますので、そこには元々入っておりませんし、今回も除外しております。真ん中は公

園ですので、入っておりません。それ以外のところはすべてできるような形になっています。

B委員 湘南シーサイドテラス地区は、A地区とB地区に分かれているのはなぜですか。内容が違うからAとBを別々に決めるんですか。

事務局 B地区は画面上の方になりまして、共同住宅として建設されています。区域としては全体を区域とするのですが、実際の整備計画として細かい基準があるのはA地区の住宅の部分について、細かくそれぞれの敷地に対して基準を定めていくという形で考えております。

B委員 それぞれというのはどういうことですか。

事務局 B地区は共同住宅部分で、A地区が1戸建て住宅部分ということです。

A委員 「湘南 SEASIDE TERRACE 地区」という英語文字の地区計画名は初めて見たけれども、事業者がハイカラな名前売り出したいということだと思うが、藤沢市はこういう英語文字の地区計画を今後柔軟に認めていく方針なのか。こういう地区名称は慎重であってほしい。売出しには一過性なら勝手に名前をつけるのはかまわないが、地区計画というのは永続的に残るし、現在は住民は1人もいない中で、販売事業者の思惑でこういう名前をつけるのはいかがなものか。

それから宅地規模について、ここは確か指導要綱では120平方メートルですけれども、5戸とか10戸ぐらいですと120平米はそんなに狭くはないのですが、相当な戸数になると、平成の密集市街地になりかねない。土地を合理的に使うから、既成市街地の場合は庭があったり、車庫があったりするので、空間ができるけれども、ここはほとんど空間ができない。そうすると120平方メートルという面積が本当にいいかどうか、藤沢市としてはぜひご検討いただきたい。先ほどのマスタープランの中でも「ゆとりのある空間」というような話もありましたので、敷地面積については指導要綱を含めてご検討いただきたいと思っています。

事務局 まず「SEASIDE TERRACE」というローマ字表記についてですが、今回、報告しているのは、手続条例に基づいて地区計画の申出が事業者側からあったわけですね。事業者側としては思惑としてはハイカラという形で分譲を進めていくので、当然、広告といった中で営業展開をしていくんだと思います。その中で地区計画の案についてもそのまま持ってきたということなので、とりあえずは申出の受付でしたので疑問を持ちながら、この段階ではこのまま受付をしているということです。正式に地区計画の決定をするに当たっては、地区計画の方については特に定めはないかもしれませんが、その後、この地区計画の名称が建築の制限条例の方にも載っていく形になりますので、恐らく条例がこの「SEASIDE TERRACE」という英文で使った

条例は入れられないというふうになるのではないかと考えています。最終的に事業者側と合意がされているわけではないけれども、恐らくカタカナ表記になっていくのかなと考えております。きょうの段階では出されたものをそのまま案として載せたということでご理解いただきたいと思いません。市の基本的な考え方としては日本語で定めていく。先ほど都市マスタープランの中でもカタカナ表記はなるべくやめてほしいというお話がありました。これはカタカナではなくて英語そのものなので、日本語でどうしてもあわせない場合に使うのであって、基本的には日本語表記でいきたいと考えております。

宅地規模の話は非常に難しい話ですが、ここについては125平方メートルの最低の敷地規模を設定する予定で、97宅地を予定しているという区画割になっております。125平方メートルという数字自体は住宅環境の中では決して狭いわけではありませんし、とって広いお屋敷ではないけれども、一般的に分譲するに当たって一般的サラリーマンが購入できる価格帯が、この地価との兼ね合いの中で分譲面積が決まってくるので、125平方メートルというのは開発条例で定めているものと比較して別におかしくない数字ですので、それがすごく大きな塊になったときにどうかというお話かと思えます。その辺は道路や公園とか街区の構成、1つのブロックのあり方というところと関係してくると思えます。区画整理などでは当然そういったことを考えながらやっていくわけですが、こういった開発行為等で敷地の形状がいびつだったりすると、道路がなくてかなり宅地がかたまってしまうというようなことも出てきかねないということで、一つひとつの敷地規模についてはこういう形でおかしくないと考えておりますが、この辺が限界なのかなと。さらにどんどん横に広がっていくような形ですと、もうちょっと道路密度を上げないといけなかなという気はいたしますが、これについては妥当な範囲の上限かなと考えております。

会長

名称については、次回までに少し考え方を整理してください。

E委員

辻堂駅前については地区計画ということで、秩序ある都市づくり、まちづくりということですが、今回、4回目の変更ですが、本来ですと、そのまちにふさわしい秩序あるまちづくりをするけれども、こう何回も変更があると、本来の意味を失ってしまうのではないかと。今回、保育施設ということですが、これがなぜ入っていなかったのかという疑問はあるけれども、これはこれとして必要ですが、宿泊施設が本当に必要なのかどうか。なぜこれが変更の部類に入ったのか。せつかく地区計画でいいまちをつくる、あるいは秩序あるまちをつくらうとしているのに4回も変更して、これが5回、6回と続いていったら本来の姿がなくなってしまうのではないかと。

事務局

この地区計画というのは、特殊な地区計画を使っております。先ほどの「湘南 SEASIDE TERRACE 地区」については、既存の第1種中高層住居専用地域というくくりの中で、本来は中高層も建てられる地域ですけれども、その部分であえて低層住宅の街並みをつくろうということで、制限強化という意味での地区計画をかけているわけですが、シークロスについては、元々が工業専用地域でほとんど工場以外のものでできないというところであって、そこを再開発していく場合に工業専用地域という用途地域は変えないままで、「再開発等促進区」という地区計画という特殊なものにかけて、その青写真に見合ったものだけを建築許可していきましょうという流れです。というのは、工業専用地域の中で例えば工場跡地に勝手に建っていくのを一定のコントロールをするために、そういった特殊な手法を使っているわけです。それが最初の段階の、工業専用地域のままでそれぞれの事業者が決まって、事業計画が出てきたら、それに見合ったものの地区計画をとりあえず定めていっているということで、現在、過渡期の状態と考えていただきたいと思います。最終的にここは工業専用地域のまなのかということ、そうではなくて、最終的には駅前の商業店舗のところは商業地域、その近くは近隣商業あるいは第1種住居地域、第2種住居地域あるいは一番上（北）の方は工業という形になるかと思うんですが、最終的には見合った用途地域そのものを変えていく。現在、工業専用地域のままで過渡的にコントロールをしている段階ということでご理解いただきたい。最終的に用途地域そのものを変えるときには、そのまま変えてしまうと制限が緩くなってしまうので、今回の湘南シーサイドテラス地区と同じように、商業地域にしたら、今度はその中で禁止をする内容を定め地区計画をつくっていく。その段階で最終的には今も建っているものがあると思うんですけれども、それに加えて今後時代の流れに応じてこういったところまでは許容していこうというようなものがあれば、そういったものは建てられるようにしておくという形で、最終的にはそういった判断をもう一回する時期が来る。今現在は過渡的な段階なので、想定されているものしか地区計画でできないような中身になっていましたので、それでは余りにも今の状況では厳しすぎるかなということで、一部、保育所といったものがかなり必要性が出てきておりますので、今回、変更していきたいということですので、ご理解いただきたいと思います。

E委員

そうすると、まちづくりとしては非常に怖い手法だと思う。例えば今の状況ですと、工業地域だからなかなか難しい。しかし、こういうものを出してくれと言ったときに出てきた場合に、将来、はっきりと線引きをしたときに、線引きされた中にも違反のものがあったり、違反らしきものがあ

った場合は、線引きすらできなくなってしまう。これからのまちづくりの1つとして、せっかく地区計画というものを定めているのであれば、その先の用途地域の変更に伴うようなまちづくりを線引きした中での都市づくりをしていかないと、これまた大変な無秩序なまちになってしまうのではないかと懸念される。今回、宿泊施設ということで来ているけれども、その辺もどういういきさつでこういうものが来たのか。市の方はなぜ宿泊施設が建設できる街区にしたいのか、今のところはっきりしない。その辺もはっきりした中でのまちづくりをしていただきたいと思いません。

会長

これは宿題ということにしましょう。私もこの話を聞いたときに、地区計画を次々と変えることの正当性がきちんと説明できるかどうか非常に大事であると思っている。こういうプロジェクトに対応する地区計画は、ある意味ではプロジェクトの中身を直接審査することができますので、その内容がよければ追加をする。内容が悪ければだめだというコントロールが可能な仕組みなので、上手にやっていけば、最初に見通しをいろいろ考えて緩く決めるよりは、最初は出てきたものだけに限定する。次に手が挙がってきたものについて、本当にこれがいいかどうかということその段階でまた見るという方法として、かなり特殊な運用ですけれども、あり得るのではないかと思います。今のE委員のご懸念は、都市計画の本質に関わるので、少し頭の整理をしておいてください。

事務局

会長がおっしゃるように、地区計画の考え方は市としてもきちんと持っていかなければいけないと思っています。特に、シークロスについては最初にまちづくり方針というものを定めて、その考え方に基づいて地区計画を定めてきたという経過がありますので、まちづくり方針から逸脱してしまうのは今の段階では絶対ないと考えておりますけれども、そういったことも十分踏まえて、将来的な用途地域のことも想定をしつつ地区計画の変更については十分留意しながら進めてまいりたいと思います。まちの発展と個々のまちのコンセプト、方針がきちんと整合が取れるように、地区計画を定めていきたいと思しますので、その点は次回にきちんとご説明させていただきます。

××

会長

次に、報告2. 藤沢都心部再生及び公共施設の再整備について、お願いします。

事務局

それでは次に、藤沢駅周辺のまちづくりの状況について報告いたします。(資料4参照) 前回、前々回の報告と重なるところもありますが、まちづくりの方向性について、現在の状況と今後必要となってくる都市

計画上の課題等についてご説明いたします。これまでの報告の中で、藤沢駅周辺の再整備構想策定のため、地域住民の方々、学識経験者、地元経済団体、関係機関、行政から成る「藤沢駅周辺地区再整備構想検討委員会」を昨年5月に設置したことをお話ししましたが、これまでに委員会を3回、藤沢駅南北まちづくり市民検討部会を5回、藤沢駅改良専門部会を1回、それぞれ開催してきており、今年度中に「まち」のあるべき姿を示す都市ビジョン（将来像）としての基本構想をまとめ上げ、来年度にはその将来像を実現するための方向性を示した基本計画を策定する予定となっております。

それでは、資料の4をご覧ください。同じ図面がスクリーンにも出ております。これは、再整備構想検討委員会において「ゾーニング検討用資料」として示されているものですが、北は藤沢橋、東は境川、南は市民会館付近、西は小田急江ノ島線に囲まれた一帯約145ヘクタールに及ぶ検討対象区域を、地区の特性やその担う都市機能に応じ、中心となるコアゾーンをはじめとした7つのゾーンに区分したものでございます。このゾーニング図は、現行の用途地域規制と現況の道路や土地利用状況の街区構成等を勘案して作成されたものであり、何かを示しているというよりは将来像を考え、議論するための図面ということでもあります。現在、これら各ゾーンや矢印で示されている通りに沿った商業の発展軸とか歩行者動線とか、さまざまな角度から議論が行われており、今後、一定の考え方が委員会で示された段階で、その内容については都市計画審議会にも詳しくご報告をしていきたいと考えております。

きょう、ここでご説明したいことは、この藤沢駅周辺のまちづくりを進めていく中で、さまざまな課題や論点があって、それを今、議論されているわけですが、都市計画担当としては、少子高齢社会に対応したコンパクトな都市を目指す中では、とりわけ都心部居住ということが、駅周辺における活性化を進めていく意味からも重要であると考えております。もちろん、駅周辺は商業の活性化を図るべき商業地域ですから、そこに都心部居住をしていくといっても低層階からマンションになってしまうような状況は、極力避けなければならないと考えておまして、現在、指定を検討している建物の高さ制限とも絡めながら、駅周辺は高度利用地区の考え方、あるいは一部、上層部分に住宅誘導的な地区計画制度などを活用し、低層部における商業的利用の義務化と高層部への住宅誘導をしていくなど、両者の適切なバランスの中で実現することや、若い世代が都心に住むことを促進する機能の導入も必要であると考えております。

このように「都心部居住」ということを、駅周辺活性化におけるキーワードの1つと捉えておりますが、ここでまた先ほどのゾーニング図をご覧ください。紫色に塗られている「土地利用再編ゾーン」というところがあります。ここは具体的には市役所と市民会館、図書館、体育館といった公共施設のみが立地しているゾーンになります。

右下の紫のゾーンが市民会館、図書館、体育館等がある区域です。この区域については実は地区計画がかかっておりますので、もう一枚のA4横の資料をご覧ください。「境川右岸鶴沼東地区地区計画 計画図」という図面ですが、この地区計画における「A地区」はすべて公共施設用地で、公園と市民会館、図書館、秩父宮体育館、消防署というものが入っております。裏面の建築物の用途の制限のところに記述してありますように、「A地区」内では住宅を建築することができない内容となっております。都心部居住を進めていくには商業地のみならず、こういった公共施設と住宅との複合利用といったことも、今後は視野に入れていく必要があると考えております。

したがって、現在はあえて地区計画で住宅を禁止している地区ですが、今後の駅周辺のまちづくり、活性化といったことを踏まえて、居住機能を導入できるような規制内容へと変更していきたいと考えております。具体的には今後、この地区計画の変更という形で当審議会にお諮りすることとなりますので、よろしくお願いたします。きょうのところは状況報告と情報提供と考え方をご報告させていただきました。

会長  
A委員  
事務局

ただいまの説明に関してご発言等ございますか。

変更の方向としては住宅を削除したいということですが、住宅という戸建ても共同住宅もあるけれども、両方とも可能ということですか。

基本的に戸建ては考えておりません。あくまでも公共施設用地をやめてしまっ、戸建て分譲をするというようなことは一切考えておりません。基本的には公共施設用地ですけれども、都心部においての公共施設といっても防犯の意味からよろしくないことがあったり、常に24時間、それなりに人の目があったりということも必要ですし、ある意味、公共施設だけではなくていろいろな意味での活性化を図るということで、人が住んでいるということが重要なので、複合利用が可能にしたいという考え方です。

会長

まだちょっと隔靴搔痒の感じで、いまひとつすっきりしないのですが、単純にここで住宅がいいと言われると違和感があります。むしろプロジェクトとして住宅と公共施設がミックスしたような建築計画が出てきて、初めてその計画がこの地区で妥当かどうか、それが妥当であれば地区計画も

変えようかと、そういう順番のような感じもする。その姿なしで単純に住宅がいいか、悪いかというと、かえって難しい感じがしますので、もうちょっと状況が熟した段階で議論できるかと思います。

きょうのところは何ったということによろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

会長 それでは、きょう議論する案件は、すべて終了しました。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

事務局 その他として、次回、第134回藤沢市都市計画審議会は4月下旬に開催し、本日、ご報告いたしました2つの地区計画の決定及び変更について付議させていただきたいと考えております。

日程等については、後日、ご案内させていただきます。

計画建築部長 長時間にわたり各案件につきまして、いろいろご意見を賜りまして、ありがとうございます。我々の方で見落している観点についてもさまざまな角度からご意見をいただいたと思っております。今回のご指摘も踏まえて、今後、修正すべきところは修正し、また、追加すべき資料等についても十分精査をしていきたいと考えております。

また、地区計画についても本来どうあるべきかというご意見も賜りましたので、そういった点についても十分整理をしていきたいと考えております。いずれにしましても、藤沢市も23年度から新総合計画が始まります。その中でもさまざまな事業が計画されておりまして、都市計画に関わる部分も非常に重要になってくるかと思っております。そういった点で、この都市計画審議会が果たす役割もますます重要になるかと思っておりますので、今後とも藤沢市のまちづくりのためにさまざまな観点からご意見を賜りまして、ご協力のほどよろしくお願いしたいと思います。きょうは長時間、ありがとうございました。

午後4時20分 閉会