

会 議 録

会 議 名		第147回都市計画審議会	
開 催 日 時		2014年(平成26年)8月29日 午後2時	
開 催 場 所		藤沢市保健所 3階 研修室	傍聴者数
			1
出 席 者	会 長	高見沢 実	
	委 員	石井 敏仁, 黒田静潤, 古賀 敏明, 山下 彰彦, 田中 正明, 齋藤 義治, 加藤 薫, 水落 雄一, 加藤 一, 宮戸 光	
	事 務 局	高橋計画建築部長 都市計画課 = 石原参事兼課長, 大貫主幹, 額賀主幹, 小野 課長補佐 企画政策課 = 芹澤課長補佐 建築指導課 = 福島主幹, 藤井課長補佐 都市整備課 = 田中主幹 西北部総合整備事務所 = 飯田所長 公園みどり課 = 北村主幹	
議題及び公開・非公開の別		<p>議題 報告事項</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. いずみ野線延伸に向けた取組について 2. 藤沢都市計画生産緑地地区の変更について 3. 藤沢都市計画公園の変更について 2・2・49号折戸公園 4. 藤沢都市計画公園の変更について 2・2・54号丸山公園 5. 藤沢都市計画地区計画の変更について 羽鳥一丁目地区地区計画の決定 6. 継続審議案件について Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区 計画の変更 <p>(すべて公開)</p>	
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 147 回 藤沢市都市計画審議会

日 時 2014 年（平成 26 年）8 月 29 日（金）
午後 2 時
場 所 藤沢市保健所 3 階 研修室

1 開 会

2 成立宣言

3 議事録署名人の指名

4 議 事

報告事項 1 いずみ野線延伸に向けた取組について

報告事項 2 藤沢都市計画生産緑地地区の変更について

報告事項 3 藤沢都市計画公園の変更について
2・2・49号折戸公園

報告事項 4 藤沢都市計画公園の変更について
2・2・54号丸山公園

報告事項 5 藤沢都市計画地区計画の変更について
羽鳥一丁目地区地区計画の決定

報告事項 6 継続審議案件について
Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画の変更

5 その他

6 閉 会

ム、沿線まちづくり、事業採算性などについて検討を進めてまいりました。

それでは資料集 1 - 2 をご用意ください。1 ページの上の図をごらんください。(2) の選定した交通システムについては、「湘南台駅」から「単線の鉄道」で西に延伸し、既成市街地内の高倉遠藤線と藤沢厚木線の交差点付近、秋葉台公園の東側の地域に「A 駅」を、さらに西へ延伸し、慶應義塾大学付近の市街化調整区域内に B 駅の設置をそれぞれ想定しました。

B 駅の設置を想定したこの地域については、「遠藤笹窪谷(谷戸)」を「健康の森」、また「慶應義塾大学」を「文化の森」と呼び、これらをまとめ、さらに周辺地区を含めた地区を「健康と文化の森地区」として、本市の都市拠点のひとつと位置づけております。下の図をご覧ください。この図は、鉄道の平面図と断面図のイメージを示しており、A 駅は地下駅、B 駅は高架駅としてそれぞれ想定しております。

2 ページをご覧ください。(3) の沿線のまちづくりについてでございますが、環境共生と健康増進のまちづくりを目標としました。また、まちづくりの考え方は、駅を中心とし、諸機能を集約することでまちの拠点性を高め、移動制約を小さくし、人々の交流が活発なにぎわいのあるまちをめざすなど、記載のとおりでございます。

次に(4) の事業採算性につきましては、まず、検討の前提条件を設定しました。利用者数は 1 日約 25,800 人、概算事業費は約 436 億円、事業のスキームは、国の「都市鉄道利便増進事業」の適用を想定しました。「都市鉄道利便増進事業」は、鉄道整備主体と運行事業者が別々の、いわゆる「上下分離方式」により整備を進めるものでして、右図のとおり、鉄道整備主体に対して、鉄道建設費の 1 / 3 ずつを国と地方自治体が補助し、残りの 1 / 3 を借り入れ等により賄うものでございます。鉄道整備主体は、運行事業者に鉄道施設を貸し付け、その使用料を建設費の借金返済に充てるものです。これらの条件のもと、建設費や運行経費の圧縮、無利子資金の調達などによって、事業採算性を確保できる見込みが立つという結果を得ることができました。

最後に(5) の延伸の実現に向けた課題と取組についてでございますが、いずみ野線延伸に向け、交通システム、沿線まちづくり、それぞれに課題があり、今後もしっかり取り組むことが必要であると、とりまとめております。検討結果の詳細は、後ほど資料集の 1 - 3 でご確認していただきたいと思っております。

この検討会の結果を受け、交通システムは「神奈川県」、沿線地域のまちづくりは「藤沢市」が中心となって取組を進めるという役割分担のもと、

本市では、想定されたA駅、B駅それぞれの駅周辺まちづくりの検討を進めているところでありまして、現在の取り組み状況につきまして、3ページ以降でご説明いたします。

それでは、3ページをご覧ください。(1)のA駅周辺のまちづくりにつきましてご説明いたします。まず のこれまでの取組でございますが、まちづくりの基本的な考え方、土地利用や交通の基本的な計画等について検討することを目的とし、本審議会会長の高見沢先生を会長としてお迎えして、「いずみ野線A駅周辺まちづくり計画検討委員会」を平成25年1月に設置しました。A駅周辺のまちづくりは、この委員会を中心として検討を進め、また駅周辺住民を対象にアンケート調査や意見交換会を実施し、平成26年3月に「いずみ野線A駅周辺まちづくり計画」として検討結果をとりまとめました。本年5月には同委員会から市長へ本計画についてご提言いただいたところでございます。

次に の今後の取り組みでございますが、この提言を受け、行政計画としての「A駅周辺まちづくり基本計画」の策定に向けて、さらに地域住民等のご意見を伺いながら検討を進め、今年度末を目途に計画をとりまとめる予定でございます。

次に、 の「いずみ野線A駅周辺まちづくり計画」の概要についてご説明いたします。「まちの将来像」は、「秋葉台公園をまちのシンボルとし、にぎわいと落ち着きを兼ね備えた、安全で人々にやさしいまち」としております。

次に「まちのめざす姿」でございますが、「まちの将来像」を実現にするために、「地域の特色を活かした、多くの人を訪れる個性豊かで魅力のあるまち」など記載の5項目が示されました。

また、「まちづくりの基本的な考え方」につきましては、「地域資源の活用や魅力の創出による駅設置の波及効果を高めるまちづくり」など、記載の6項目が示されております。

続いて、4ページをご覧ください。この「まちづくり基本構想図」は「まちづくりの基本的な考え方」を図で示したものでございます。A駅は、秋葉台公園の北東側、青色の楕円で示した位置に設置を想定しております。高倉遠藤線沿いの朱色で示したゾーンは「駅周辺のにぎわいゾーン」とし、にぎわいや交流の核の形成をめざすと位置づけております。この「駅周辺のにぎわいゾーン」を取り囲むそれぞれのゾーンは、地区が持つ特徴や個性を大切にしながら、「まちづくりの基本的な考え方」に沿って土地利用の展開を図るというものでございます。

以上が、A駅周辺のまちづくりの検討状況でございますが、A駅周辺の

まちづくり計画の詳細につきましては、後ほど資料集 1 - 4 でご確認いただければと思います。

続いて、5 ページをご覧ください。次に(2)のB 駅周辺のまちづくりについてご説明いたします。 のこれまでの取り組みでございますが、B 駅の設置が想定されている「健康と文化の森地区」は、市の西北部地域の将来像である「農・工・住が共存する環境共生都市」をめざし、本市の活力を生み出す新たな都市拠点にふさわしいまちづくりを進めるとされております。

図をご覧ください。この図は、まちづくりの検討組織の関係について表現したもので、太線で囲った3つの組織を設置しております。左上の「検討委員会」は、学識経験者や関係行政機関等で構成され、総合的な観点からまちづくりの方向性の確認等を行う組織です。その右側に示した「部会」は、委員会の下部組織として専門的・技術的な観点から計画内容を検討する組織でございます。左下の「地元協議会」は、地元住民や地権者等で構成されておまして、「検討委員会」や「部会」とともに、まちづくりの検討を進めているところでございます。昨年度は、これら検討組織でまちづくりのビジョンや土地利用構想などを議論し、平成 26 年 3 月に「まちづくり基本構想(案)」として、検討結果をとりまとめたところでございます。

次に の現在及び今後の取組でございます。「まちづくり基本構想(案)」につきましては、本年 6 月から 7 月にかけて意見交換会やパブリックコメントを実施しており、いただいたご意見等を踏まえ「まちづくり基本構想」として策定する予定でございます。今後は、まちづくり方針や土地利用計画など、より具体的に検討し、まちづくり手法も整理しながら、今年度末を目途に「まちづくり基本計画」としてとりまとめる予定でございます。

さらに、本地区は市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域に定められていることから、市街化区域への編入に向けた「第 7 回線引き見直し」の作業も併せて進めております。

ここで「線引き」について簡単に説明させていただきます。「線引き」とは、このページの下から 3 行目に記述しておりますとおり、無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分することなどで、これを見直すことを「線引き見直し」と呼んでおります。神奈川県では昭和 45 年の当初線引きから概ね 5 年ごとに見直しを行っており、現在は 7 回目の見直しを県下一斉に行っております。

線引き見直しのスケジュールは 5 ページ下段に記載のとおりでして、本年 6 月より市街化区域への編入の候補地となる保留区域の設定に向け、地

権者の意向を把握するとともに、県等と協議・調整を重ね、平成 27 年 3 月の県素案の確定を受け、県と連携しながら都市計画の法定手続きを進めて参ります。平成 28 年夏頃には、保留区域等に係る都市計画の変更告示が予定されておりますが、市街化区域への編入は、保留区域の設定後、土地区画整理事業等、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった段階で都市計画手続きを経て実施されるものでございます。

続いて、6 ページをご覧ください。本年 3 月にとりまとめた「まちづくり基本構想(案)」の概要をご説明いたします。まず「地区のめざす姿」は、図に示すとおり「みらいを創造するキャンパスタウン」とし、「新しいライフスタイルを生み出し、持続的に発展しつづけるまち」をめざすとしてしました。豊かな自然や田園空間を背景に、大学の技術集積や学術研究機能を核とし、地域の強みを活かしたまちづくりを展開するものでございます。また、この地区のまちづくりのテーマとしては、四角で囲った「環境共生」「健康・医療」「農を活かす」としており、これらの包括的なテーマとして、その上の楕円で囲った「活力創造・文化・交流」のまちづくりとしております。

次に「まちづくりの方向性」についてはご覧のとおりですが、こちらは今後、基本計画の検討を進める中で、まちづくりの基本方針や具体的な取り組みとともに精査してまいりたいと思います。

7 ページをご覧ください。この図は将来、土地利用構想の案を示したもので、ベージュ色で示した慶應義塾大学の北東側、遠藤宮原線沿いに B 駅の設置を想定しております。保留区域の候補地となる「計画的なまちづくりを検討する区域」は青い太線で囲んだ区域としており、地権者の意向や鉄道延伸計画との整合も図りながら、区域の検討や土地利用について整理を行っているところです。

以上が、B 駅周辺の「健康と文化の森地区」のまちづくりについての検討状況でございますが、まちづくり基本構想案の詳細につきましては、資料集 1 - 5 にてご確認いただければと思います。

「健康と文化の森地区」のまちづくりの検討状況や線引き見直しにつきましては、今後も適宜ご説明したいと考えておりますので、よろしく願います。

また、鉄道延伸の計画につきましては、まちづくりの検討を見据えたなかで、神奈川県を中心に相模鉄道株式会社とも連携を図りながら検討を深めておりますので、こちらにつきましても内容がまとまりましたら、ご報告させていただきます。以上で、報告事項 1 「いずみ野線延伸に向けた取り組みについて」の報告を終わります。よろしくお願いいたします。

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

A委員 2ページの「事業採算性の検討」にある数字は、これから人口減少、少子高齢化で、日本全体の人口が少なくなっていると言われてはいるけれども、それを踏まえての利用者数なのか、また、これからの人口減に対する考え方について、藤沢市はどう思っているのか。

もう1つは、B駅周辺は市街化調整区域で、調整区域は市街化を抑制するという事で選ばれている。今回、B駅周辺は、藤沢市農業委員会の関係で言うと、農家の方がそれを見越して買いたいという方がかなりいらっしゃるし、あるいは土地の取引が活発になっているが、その辺でのまちづくりというものが農と協働したようなことを言われているので、その辺のことも聞かせていただきたい。

事務局 人口については、国としても人口減少に入っておりますが、藤沢市は今現在でも増加しております、10年ぐらいは増加をしていこうというのですが、その先は確実に減っていくという予測をしております。それを基本的に見込んだ中で進めていこうと考えております。人口はだんだん減っているけれども、この地域は、今は調整区域ですけれども、新たなまちづくりをしていく中で、都市の活力を上げていかなければいけないという面もあります。全体的に人口が減っていく中で、今後はより利便性の高いまち、住むまちとして市民がどこを住まいとして選ぶかという中で、都市間競争といったものが出てくる中で、藤沢市としてはこの地区について、より利便性を上げていく中で人口が定着し、なおかつ魅力あるまちをつかっていくことによって、都市を移動する方々、ここに訪れる方々を増やしていこうと考えております。人口減を想定した中で鉄道を新たに敷いていくことを考えております。もちろん人口の問題ですので、50年先、100年先といった相当長期の話になりますと、新たな見直しも考えていかなければいけないということもありますけれども、20年、30年の間ではそのような考え方であります。

それから農地の関係ですが、B駅周辺のまちづくりでは、現在調整区域になっておまして、その調整区域には農振農用地もたくさんあります。それを市街化に編入していくに当たりまして、その部分については市街地に転換していくわけですけれども、周辺には農地がたくさん残っておりますし、一方では農地ではあるけれども、担い手がいなかったり、いろいろな問題で荒れてしまっているということもありますので、ここに新たな駅ができて市街地になることによって、周辺の調整区域の農地が活性化するように、農業に元気が出てくるような施策を農政サイドとこれから考えて

いくというところでございます。ただ、先行的に農地の状態で農家間での売買という話になりますと、それはもちろん農家間でできる話ですけれども、その辺については今後、農政サイドと連携を取りながら、投機的な取引等が生じないように注視をしていきたいと考えております。

A 委員

確かにこれから人口は減るということは予想されていますが、あの辺をまわっているコミュニティバスの路線の変更ということが行われるようですが、そのバスに地域住民は乗り乗っていないのが現状だが、その辺はどういうふうなことなのか。

それから最近、大学の都心回帰が言われている。慶應大学はそういうことはないと思いますが、かなり有名な大学がほとんど元の東京都内に戻っているということも現実なので、その辺はどうなのか。これは慶應大学の問題でこちらで云々することではないが、もしなくなった場合にはどうなのかということも考えて、これから先のこともあるので、その辺どうなのか。

事務局

お話のバスについては9月から運行するわけですが、今、湘南台駅から慶應大学まで連節バスが運行しております。これは慶應大学が新しくできたことによってかなり多くの学生、教員が朝夕、通勤・通学されるということで、湘南台駅のところでバスの乗りこぼしがあったり、待機列が長く伸びてしまったりということがあって、バス事業者といろいろ検討する中で、2両編成の連節バスを導入したわけです。連節バスの導入と同時に御所見地区内、慶應大学の前のバスロータリーを乗り継ぎ起点として、周りの細い道路まで含めてミニバスで回遊できるように連節バスとミニバスをセットにしたバス交通網をスタートさせたわけです。その後、連節バスは当然学生等を効率よく輸送していますが、ミニバスについては乗られる方が少ないというのが実態です。その1つの理由は、買い物とかお出かけをするに当たって、一回、慶應大学前のバスロータリーでバスに乗り換えなければいけないという乗り継ぎの抵抗が大きかったのではないかと考えております。実際に地元の協議会とか自治会の方々と話し合いをし、また、アンケートを取る中で、廃止もやむなしという意見もあり、今後も乗るつもりはないというご意見もかなり多くいただいたわけです。一方では日常の足として使っているという方ももちろんありますが、大勢としては非常に使いにくいというご意見がございました。そういった意見交換をする中で、地元の方々からは湘南台駅に直接行けるバスが欲しいという意見が強い。慶應大学の前は4車線、25メートル道路が通っているのですが、そこから西へ向かってそのまま県道丸子中山茅ヶ崎線まで、つい最近道路が開通いたしました。そういった新しい道路ができたことも踏まえて、そ

の道路を使って、ぜひ湘南台駅まで直通のバスを運転してほしいというご意見が多く出ましたので、今までのミニバスが通っていたルートの方々もなるべく利用できるような形を取りながら、直通運転の新しいルートを設定したということです。ただ、今後、新たな鉄道駅ができてくれば、その時点でまたバスのルートを再編していかなければいけないと考えておりますので、それはその時々で地元の方々のご意見の聞きながら、バス事業者と話し合った上で決めていきたいと考えております。

それから慶應大学の話ですが、ご指摘のとおり、そういうお話は確かに危惧するところがあることは事実です。ただ、今の慶應大学の動きとしては、7ページのB駅周辺の図面にある「慶應義塾大学未来創造塾」というところは、今、区画整理が終わりまして、ここは慶應大学が中心になって新たな留学生の受け入れといった中で、新たな国際交流を展開しようということで、区画整理が終わって、これから建築を始めていくというところで事業着手をしておりますし、慶應大学はこの地に根差して進めていくという意向を確認しておりますので、今の段階では心配はないと考えますが、今後の動向や社会情勢等を踏まえ、確かにそういう心配はあると思いますので、私どもとしてもしっかりと対処していきたいと思っております。

A委員
事務局

開通予定は何年ですか。

今現在、何年とはっきり申し上げることは不可能ですが、一刻も早く開通できるようにして、地元の方々あるいは藤沢市の活性化に向けた形で事業を進めていきたいと考えておりまして、神奈川県、相模鉄道、慶應大学と連携する中で協議会等もつくっておりますし、部会等で議論もしているのですが、最短で何年というのはなかなかお話しにくいのですが、少なくとも地元の方々からは5年後ぐらいにはできるのかとか、いろいろ聞かれるので、余り期待をされてしまっても困るので、実際に都市計画決定の手続きとか、環境アセスメントの手続き、あるいは用地買収が部分的にあったり、実際にシールド工法とか高架橋の工事なども出てまいりますし、いろいろしていくと5年では到底できませんし、10年でもなかなか難しいし、はっきり言って何年ということは申し上げられないので、そのくらいのスパンは少なくとも必要であるということでご容赦願いたいと思えます。

B委員
事務局

2ページの「事業採算性」のところに国3分の1、地方自治体3分の1、借入等3分の1とあるが、地方自治体のうち藤沢市はどのくらい負担するんですか。

「都市鉄道利便増進事業」では必ず3分の1ずつになるわけですが、地方自治体に該当するのは神奈川県と藤沢市の2者になります。その割合に

については制度上定めているものではなくて、それぞれの自治体間の協議で定める形になっておりますので、この事業を確実に適用するというのも決まっているわけではないので、その時点でその協議によって決まっていくということです。藤沢市としてはなるべく少なくしていきたいと考えておりますが、現在のところはまだ決まっておりません。

B 委員

この計画している地域でのシミュレーションとして、今まで全国の例として駅をつくった場合、人が集まるということは余りない。藤沢市としては 5 年後、10 年後、何年後にどのくらいの人口を集めるのか。それから利用者数 2 万 5,800 人というのは、再編が進んだ場合ということだが、進まなかったらどうになってしまうのか。再編を進める場合に、どのくらいのスパンの年月を見ているのかを伺いたい。

事務局

ここに居住する人口としては 1,500 人から 2,000 人程度を、線引き見直しの人口フレームの中では想定しております。2 万 5,800 人というのが鉄道の採算性をベースに考えたときに、これだけ必要ということでありまして、ある意味、今後のまちの発展ということを考えますと、最低レベルということが言えますので、もう少し多くの利用者を考えておりますが、どのくらいの人口かという、住居を構えて住まわれるという人数としては、先ほどお話しした 1,500 から 2,000 人ですが、人口フレームがなかなか取れない時代になっておりますので、この利用者数を確保していくには大学の学生、教員そしてこの周辺に企業とか研究機関、それらに関連した事業所を想定する中で、そこへ通勤される方々、そこに訪れる方々を含めた数字、そしてバスの再編をして藤沢市のライフタウン方面からも新たに來ていただく、綾瀬市の方からも來ていただく。そして道路が西へ向かって抜けていくので、寒川町の方からも來ていただく。そういうようなことを想定する中で、なるべく利用者数を上げていこうと考えております。ただ、鉄道の開通がいつになるかというお話もありましたけれども、まちの方については、これから区画整理を始めていってもそれだけの居住者、就労者がすぐにいっぱいになるということもなかなかありませんので、鉄道開通時点でこの人数を確実に確保できるかどうかというのは難しいかなと思っておりますが、なるべく早い段階から最低限の利用者を確保した上で、より多くの利用者が得られるようなまちづくりを進めていきたいと考えております。

B 委員

資料を見ても 10 年先、20 年先はわからないので、同じような計画で鉄道を延伸して成功しているようなまちについて、もしわかれば教えていただきたい。

事務局

本日は資料を持ち合わせておりませんが、新線を伸ばすという事例自体

が少ないのですが、柏の方のつくばエクスプレスとか、関西の方に若干あるかと思いますが、資料を調べてみまして、次回までにご提供できればと思います。

C 委員

A 駅周辺については資料 1 - 4 の 30~31 ページに書いてあるけれども、ここは既成市街地なので公共交通をつくれれば利便性は高いと思う。特にここには工業団地もある、スポーツ公園もあるし、住居もある程度密集しているので、利便性が高い地域になると思うけれども、出入口が A B C と 3 つうたっているけれども、例えば A というところにつくったら、B というのはなくなる、C というのもなくなる。いずれかの 1 ヲ所というお考えなのか。地下鉄などは、駅は 1 つだけれども、いろいろな出入口があるように、そういう方向に向かっていくということなのか。

それから 31 ページの下の方に「駅前広場の設置が困難な場合には」とあるけれども、こういう仮定をされると、東京の地下鉄の駅のように、ただ、出入口だけつくって駅は下に行って入れればいいというような状況だと、これからの高齢化社会とか広域交通システムの中に取り込んでいくというと、それだけの単純な考え方でつくる駅はもったいないし、非効率だ。バス、タクシーだけでなく自転車とかと複合的にやって、最低限の駅前広場は必要ではないか。駅前の設置が困難な場合ということを決めてやると、努力してできなければ、これはただ単なる出入口だけつくるという話になってしまうから、目標としてしっかりその辺を確立して行動していただきたい。

事務局

A 駅周辺のまちづくり計画というのは、計画検討委員会でいろいろ議論したり、ワークショップをやっていただいた中で、もちろんその中には藤沢市も参画しながら、最終的に住民の方々がワークショップで取りまとめ市に提言をしたという位置づけになっております。今年度、これを受けまして市は行政計画としてさらにまとめていくという形になりますので、そのときに今、ご指摘があったようなことは十分に検討していきたいと思っております。

お話の出入口が 3 つあるということですが、このときの話では 3 つ必要ということでありまして、このうちの 1 つということではなくて基本的にはこのくらいは必要ではないかというご意見でした。もうちょっと東にあった方がいいのではないかといろいろな意見もあったけれども、概ね 3 つくらいは必要ではないかというご意見でありまして、市としても基本的にはそのように考えております。

それから駅前広場の話ですが、あえてここにこうなった場合にはということを書いたけれども、議論された内容としては 1 つは秋葉台公園

を立体利用する中で、下は駅前広場、上は人口地盤の公園広場というような使い方ができないかというのが1つの案で、もう1つは、今大きな店舗がありますけれども、その駐車場をうまく活用する中で、そこに駅前広場機能を組み込めないかということです。32 ページに想定される駅前広場の位置の図がありますが、それを一応想定しております。ただ、今お話しした2つの案も一長一短ありまして、権利者の方が同意しなかったらなかなか先に進めないということもありますし、公園の方は最終的には市の土地になるのですが、場合によってはということをとりにあえず書いたのですが、基本的には駅前広場をなくしてバスレーンで処理するという形になりますと、タクシーとか自家用車の迎えというようなところの機能が失われる部分もありますので、基本は駅前広場を設置していく方向を考えております。

C 委員 3つの出入口がもし秋葉台の方になっても、A、Cという出入口はつくることになるんですか。3つつくるといいう話になると、西の方につくったものを出入口がさらに進行方向に2つもできるのは、逆に言うと、工事費が大変で何かおかしいという感じがするけれども、その辺のところも可能性はあるんですか。

事務局 3カ所でなく2カ所になるということは、工事費の関係とか全体の事業費を考えた中で可能性としてないことはないかもしれないけれども、1カ所だけしかつukらないということは絶対ないと思います。もし1カ所しかつukらないのであれば、普通はど真ん中につくると思うのですが、Bの公園を中心としたまちづくりを進めてほしいという地元のご意見も強かったし、ここの部分が厚木線と高倉遠藤線の25メートル、4車線道路同士の間交点になりますので、ここを高齢者が横断するのは危険になるだろうということから、駅からの通路と一体になった地下通路というものは絶対必要ではないかというご意見が強かったので、ここの出入口はつくる必要があると考えております。全部で幾つつくるかというのは、今後の検討課題でございます。

C 委員 A駅とB駅は結構くっついていて、かつA駅は湘南台駅から相当遠いので、工業団地の方々のアクセスを向上させたいということがあって、余り左の方に寄せてしまうと、B駅と一緒にになってしまうので、その辺のバランスも行政の方でお考えいただきたいと思います。

会長 他にありますか。

ないようですので、報告事項1を終わります。

÷ ÷

会長 報告事項2 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、報告事項2「藤沢都市計画生産緑地地区の変更」について、ご説明申し上げます。資料集の資料2-1とともに、あわせてスクリーンをご覧ください。なお、資料2-2につきましては、時間の都合上、説明を割愛いたしますので、適宜、ご参照いただけたらと思います。

まずは生産緑地地区の制度から簡単にご説明をさせていただきます。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農地等を計画的に保全し、良好な市街地形成に資することを目的に指定するものでございます。生産緑地に指定されますと、建築行為等の制限がかかり、他の用途への転用が原則認められなくなる一方、固定資産税等の税制面で優遇措置を受けられることとなります。

地区内では、原則建築等の行為制限を解除することができませんが、地区指定の告示日から起算して30年を経過した場合や、生産緑地に係る農業の主たる従事者等が死亡、もしくは重大な故障が生じた場合、市長に対して買取り申出をすることができます。その後、1ヶ月以内に市は買取りの判断を行い、市等で買取らない場合は、他の農業従事者にあっせんを行います。買取り申出がなされた日から3ヶ月が経過してもあっせんが成立しなかった場合、行為制限が解除され、農地以外の土地利用が可能となるものでございます。

次に、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、赤色の線は面積を示しており、平成26年1月1日時点で約100.8ヘクタール、青色の線は箇所数を示しており、538箇所となっております。

次に、都市計画変更を行う内容でございますが、昨年10月から本年7月までの期間に買取り申出がなされたものなど、廃止・縮小とする変更が6箇所・約9,210平方メートル、追加指定申出に伴い追加とする変更が2箇所・約2,970平方メートルの計8箇所でございます。

まず、廃止・縮小とする6箇所についてでございますが、詳細な位置等を個々にご説明してまいります。資料集の7ページ、箇所番号98、所在地は土柵字土柵地内、面積は約990平方メートルの生産緑地地区でございます。水色で示す場所は既決の生産緑地地区であり、黄色で示す場所が、当該生産緑地地区でございます。こちらは、北部第二(三地区)土地区画整理事業区域内であることから、仮換地により、実際には赤色で示す箇所へ使用収益の権利が移っております。この生産緑地については、買取り申出にともない、行為制限が解除されたことにより、「廃止」とするものでございます。

続きまして、箇所番号99、所在地は下土柵字五行地内、面積は約1,060

平方メートルでございます。こちらも、同様の区画整理事業区域内であることから、仮換地により、赤色で示す箇所へ使用収益の権利が移っております。この生産緑地についても、買取り申出にともない、行為制限が解除されたことにより、「廃止」とするものでございます。

続きまして、箇所番号 159、所在地は湘南台四丁目地内、面積は約 2,200 平方メートルでございます。この生産緑地については、藤沢市が生産緑地の一部を保育園として公共施設の用に供するため、「縮小」とするものでございます。都市計画変更後は緑色のハッチで示す区域が生産緑地として継続する区域となり、変更後の面積は約 900 平方メートルでございます。なお、公共施設等の設置につきましては、生産緑地法の規定に基づく所定の手続を経ることで、当該施設の建築が可能になるものでございます。

続きまして、箇所番号 452、所在地は本鵜沼二丁目地内、面積は約 950 平方メートルでございます。この生産緑地についても買取り申出にともない、行為制限が解除されたことにより、「廃止」とするものでございます。なお、都市計画道路 鵜沼奥田線に重複する一部の土地約 14 平方メートルについては、当該道路事業のため、「公有地の拡大の推進に関する法律」に基づき、藤沢市土地開発公社が用地取得を行っております。

続きまして、箇所番号 567、所在地は高倉字丸山地内、面積は約 2,610 平方メートルでございます。この生産緑地については、藤沢市が都市計画公園 上高倉公園として公共施設の用に供するため、「廃止」とするものでございます。

続きまして、箇所番号 602、所在地は菖蒲沢字大平地内、面積は約 3,200 平方メートルでございます。こちらも、先ほどと同様の区画整理事業区域内であることから、仮換地により、実際には赤色で示す 2 箇所へ権利が移っており、面積は合計約 2,115 平方メートルとなっております。この生産緑地については、生産緑地の一部の買取り申出にともない、行為制限が解除されたため、「縮小」とするものでございます。なお、変更後は緑色のハッチで示す区域が生産緑地として継続する区域となり、面積は約 890 平方メートルでございますが、仮換地としては赤色のハッチで示す区域が生産緑地として継続する区域となり、変更後・仮換地面積は約 650 平方メートルとなります。また、当該地は土地区画整理事業により、赤色の点線で示す周辺の生産緑地地区と一体で整形化を図る換地計画でございます。

次に資料集の 13 ページ、「追加」とする 2 箇所についてでございますが、詳細な位置等を個々にご説明してまいります。はじめに生産緑地の追加指定募集の経過でございますが、広報ふじさわや本市ホームページ等で事前相談の周知を行い、本年 5 月 12 日から 6 月末までの約 1 ヶ月半、事前相

談の受付を行ったところ、2件の相談がございました。事前相談の結果、生産緑地の指定が可能であった2件について、期間内に指定申出書が提出されたものであります。

次に追加指定の基準について、簡単にご説明いたします。追加指定基準は、昨年度、本審議会にてご報告させていただいた新しい基準を今回から運用しているところでございます。本基準の構成は、「基準1～4・各基準において、全ての基準を満たす必要があるもの」、「基準5・本基準に該当した場合は生産緑地に指定しないもの」、「基準6・本基準に該当した場合は例外的に指定を行うことができるもの」としております。

まず、指定基準1でございますが、「公害又は災害の防止等に関する都市環境の保全等、良好な生活環境の確保への効用」に関するものとして、(1)～(4)に掲げる基準のいずれかに該当する必要があるものでございます。

続きまして、指定基準2は、「公共施設等としての適地」に関するものとして、(1)～(3)に掲げる基準の全てに該当する必要があるあり、指定基準3は、「区域の規模」に関するものであり、500平方メートル以上の区域であること等の規定がございます。

続きまして、指定基準4は、「農林漁業の継続可能条件」に関するものとして、(1)のア、イについてはいずれかに該当したうえで、(1)、(2)の全てに該当する必要があります。

続きまして、指定基準5は、計画的なまちづくりを推進するなか、(1)～(3)のいずれかに該当するものは、生産緑地に指定しないものとしております。

続きまして、指定基準6は、例外規定として、真に止むを得ない事情等、(1)、(2)のいずれかに該当するものは、指定基準1～5の規定に関わらず、生産緑地の指定をすることができるものとしております。なお、今回、追加指定を予定している2箇所の農地等につきましては、指定基準1～4に該当し、基準5及び6には該当しないものでございます。

まずは資料集の21ページ、箇所番号637、所在地は長後字宿中分地内でございます。緑色で表示している区域を新たに生産緑地地区に追加するものでございます。なお、当該地では、竹及び栗の栽培を行っておりますが、こちらの竹林はタケノコの収穫を目的としているもので、果樹園と同様の位置づけを有しております。

続きまして、箇所番号638、所在地は大庭字小ヶ谷地内でございます。緑色で表示している区域を新たに追加するものでございます。なお、当該地では現状、野菜栽培を中心に行っております。これら追加指定の2箇所につきましては、昨年度までの旧基準では指定条件を満たさなかったもの

でございます。これら廃止・追加等の差し引きをすると、本市全体では面積約 100.2 ヘクタール、箇所数は 536 箇所になるものでございます。

次に、今後の予定でございますが、9月中旬に神奈川県との法定協議、10月中旬から10月下旬にかけて法定縦覧を行う予定であります。その後、11月下旬頃に開催を予定しております本審議会の議を経た上で、本年中に都市計画変更を予定するものでございます。以上で報告事項 2 生産緑地地区の変更に関する説明を終わります。

会長 この件は次回の審議会で審議されますが、今後の審議に当たって、特にご意見・ご質問がありましたらお願いします。

D 委員 生産緑地の解除は原則不可能だが、 から の場合(資料 2 ページ)に、藤沢市に買取り請求の申出をして、買わないということであれば、解除できるということだと思うが、この場合の価格は誰が決めるのか。公拡法(公有地の拡大の推進に関する法律)だと、確か所有者が価格を決めて、その価格でどうかというような処理になっていたと思うが、生産緑地の場合はどうなっているのか。もう一点は、廃止については今年5月にやられたようだが、追加については毎年やっていく予定なのか、この2点、お伺いします。

事務局 価格については不動産鑑定士の価格を参考にということになると思います。追加については、当然のごとく毎年追加の募集させていただく形になります。

D 委員 価格について折り合いがつかない場合もあろうかと思うが、そういった場合はどうなるのですか。

事務局 価格ですけれども、公拡法の場合も買取り希望価格というものを書いた上で、申出をするようになっておりますが、あくまでもそれはご希望なので、市として買う場合に、極端に高いご希望をされていても、鑑定に基づいた適正な価格でないと買えないという形になりますので、そういう額を提示させていただきます。生産緑地の場合も全く同じですので、そこで折り合いがつかなければ、当然買えないという形になりますので、市として買う意思はあったけれども、結果として買えない場合、そのまま所有権移転がされずに3ヵ月経つと制限解除がされるという形になります。

A 委員 前にも聞いたかもしれないが、生産緑地の解除で、例えば1ヘクタールの指定を受けていたとあって、途中で体調等悪くな

会長 次に、報告事項 3 藤沢都市計画公園の変更について、説明をお願いします。

事務局 それでは、報告事項 3 藤沢都市計画公園 2・2・49 号 折戸公園の変更について、ご説明申し上げます。資料集の資料 3 とともに、あわせてスクリーンをご覧ください。まず、折戸公園の位置でございますが、JR 東海道線 辻堂駅から北に約 1 キロメートル、茅ヶ崎市境に近い住宅街である城南一丁目に位置する街区公園であります。また、当該地の用途地域は第一種住居地域でございます。

次に新旧対照図をご覧ください。本公園は、昭和 32 年に約 0.15 ヘクタールの公園として、黄色に着色している区域で都市計画決定がなされておりますが、公園計画の区域内に東京電力の送電鉄塔があるなど、公園整備に係る技術的な理由などのため、現在も未整備の状況が続いております。このようななか緑色で着色している本公園周辺の生産緑地の所有者に相続が発生したことに加え、現況にあわせた区域設定を行うことにより、公園整備の実現性を高めるため、当該生産緑地を代替の中心として、赤色で着色している面積約 0.26 ヘクタールの区域に都市計画変更を行うものであります。また、当該地は南側の道路に比べ約 8~9 メートルほど、段々に高くなる地形を有しておりますが、この地形を生かした公園計画を今後、策定していく予定であります。

次に周辺にあります他の都市公園の状況をご説明いたします。街区公園は、主として街区内に居住する概ね半径 250 メートル圏内の方々の利用を想定しているものであり、南側約 140 メートルの位置に太洋公園、同じく南側約 410 メートルの位置に神台北公園、南東側約 430 メートルの位置に四ツ谷公園を整備しておりますが、周辺には本公園のほかに都市計画公園がない状況となっております。

次に今回の計画変更に至るまでの経緯をご説明いたします。現在の折戸公園は昭和 32 年に都市計画決定がなされ、昭和 45 年に建設省都市局長通達に基づく種別及び番号等の変更を行い、現在に至っております。また、本公園の代替とする生産緑地地区は平成 4 年に都市計画決定を行っております。なお、生産緑地の指定条件の 1 つに、「公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているもの」という規定があることから、生産緑地を公園として利用することは生産緑地法の趣旨に適合するものであります。

次に今後の予定であります。9 月 17 日に地元向けの都市計画説明会を開催し、9 月下旬に神奈川県との法定協議、10 月下旬から 11 月中旬にかけて、法定縦覧を行う予定であります。その後、11 月下旬頃に開催を予定しております本審議会の議を経た上で、本年中に都市計画変更を予定する

ものでございます。なお、都市計画変更後の予定としましては、来年度に用地取得及び公園計画を策定するワークショップの実施、再来年度に公園整備工事を実施してまいりたいと考えております。

本件につきましては、次回の都市計画審議会に付議させていただく中で、詳細なご説明をさせていただきますので、よろしくご願ひいたします。以上で報告事項3折戸公園の変更に関する説明を終わらせていただきます。

会長

この件も次回の審議会にかかるとは思いますが、ご意見・ご質問がありましたらご願ひいたします。

特にないようですので、お聞きしたということで、報告事項3を終わります。

×××

会長

報告事項4、報告事項5は一括して行います。事務局の説明をお願いいたします。

事務局

それでは、丸山公園の変更及び羽鳥一丁目地区地区計画の2案件について、一括してご説明いたします。資料4、5又はスクリーンをご覧ください。

この案件につきましては、JR辻堂駅から北東約800メートルの位置にございます、羽鳥一丁目のNTT東日本辻堂社宅において行われる民間施行の土地区画整理事業に伴い、近接する都市計画公園の変更を行い、地区内のまちづくりのルールとして地区計画を定めるものでございます。これは社宅周辺の都市計画の状況でございます。用途地域は県道307号沿道の「近隣商業地域」を除き、ほぼ全域が「第一種住居地域」となっております。容積率は200%、建ぺい率は第一種住居地域の部分は60%、近隣商業地域の部分は80%に指定されております。近隣商業地域と言っているところは、黄色の赤で囲った一画で、路線の近隣商業に一部かかっているところです。また、準防火地域に指定されております。

社宅の敷地の南側は都市計画道路3・5・22号藤沢羽鳥線に接しており、東側約50メートルには今回変更を行う都市計画公園2・2・54号丸山公園がございませう。また、辻堂土地区画整理事業の区域に含まれております。

それでは、現在手続を進めております都市計画の内容について、ご説明いたします。まず、都市計画公園の変更からご説明いたします。丸山公園は、昭和32年の都市計画決定以来、50年以上の長期にわたり整備が行われず、現在、都市計画公園0.15ヘクタールの区域内には、一戸建ての住宅やアパートが建ち並んでいる状況となっております。今回の変更の内容は、現在の丸山公園の西側約50メートルの地点に、土地区画整理事業の施行により公園が設置されることから、本公園の代替として位置及び区域

を変更するとともに、面積を 0.19 ヘクタールに拡大し、公園整備とあわせ公園の地下部分に雨水貯留施設の整備を行うため、本公園区域内に立体的な範囲を定める都市計画変更を行うものです。

次に周辺の公園の状況をご説明いたします。本公園は街区公園ではありませんが、街区公園は主として街区内に居住する、概ね半径 250 メートル圏内の方々の利用を想定しているものであり、東側約 150 メートルの位置に羽鳥打越公園、西側約 250 メートルの位置に四ツ谷公園、南側の位置に土打公園、北側の位置に南山公園がそれぞれ約 350 メートルの位置に整備されております。赤く着色されている部分は、今回新たに公園が整備されることにより、誘致距離圏内に公園がない状況が改善されるものでございます。公園の説明は以上でございます。

続きまして、羽鳥一丁目地区地区計画についてご説明いたします。地区計画は、地権者等の意見を反映しつつ、きめ細かなまちづくりを誘導する手法であり、今回この地区のまちづくりのルールとして新たに定めます地区計画は、地権者からの申出により、現行の用途地域による建築制限等より、さらに上乘せで制限を加えるものになります。

本地区計画は、地区内の個人地権者の同意を得て、本年 6 月 19 日に東日本電信電話株式会社より、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、地区計画に関する都市計画の決定及び地区計画の原案についての申出がなされたものでございます。その申出を受け、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、先月 30 日から今月 20 日まで原案の縦覧と原案に対する意見書の受付を行いました。その結果、縦覧者は 1 名、意見書の提出はございませんでした。縦覧しました地区計画の計画書及び計画図は資料 5 のような内容となっております。

それでは、地区計画の内容についてご説明いたします。資料 5 の 1 ページをご覧ください。はじめに『名称』と『位置』『面積』でございます。『名称』は、「羽鳥一丁目地区地区計画」、『位置』は、「藤沢市羽鳥一丁目地内」でございます。『面積』は約 6.4 ヘクタールとなります。

『地区の目標』でございますが、こちらでは、前段で本地区がどのような場所、位置づけになっているかを説明しております。後段では当該地区のまちづくりの目標を示しており、「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すること」としています。

続きまして、『土地利用の方針』では、「土地利用を 2 つのエリアに分け、周辺環境との調和に配慮した市街地の形成に留意した土地利用更新・誘導を図る」とし、「低層住宅地区」と「中高層住宅地区」に区分しております。

す。

次に、『公共施設の整備の方針』では、「道路」や「公園」の整備方針を定め、「区画道路その他の公共施設の機能が損なわれないよう維持保全を図る」としております。具体的には「都市計画道路3・5・22 藤沢羽鳥線から南北方向の区画道路1号の整備」、「明治166号線と明治175号線を結ぶ区画道路2号の整備」、「東側及び西側道路の再整備」、「歩行者空間ネットワークの整備」、「明治175号線と区画道路2号が交差する場所での公園整備」を定めています。

『建築物等の整備の方針』では、周辺環境に配慮した良好な住宅市街地を形成するための方針を定めております。最後に『緑化の方針』では、「道路沿道や建物の積極的な緑化を図る」としております。

次に地区整備計画についてご説明いたします。資料5の2ページと5ページの計画図をあわせてご覧ください。まず、『地区施設』として「区画道路」、「歩道状空地」を定めています。「区画道路」は、都市計画道路3・5・22 藤沢羽鳥線から区画道路2号まで南北に結ぶ「区画道路1号」、地区を東西に横断する「区画道路2号」を配置し、いずれも幅員を9メートルとしております。「歩道状空地」は、中高層住宅地区Aの街区内に、区画道路1号に沿って幅員2.5メートルの「歩道状空地1号」、街区東側の市道に沿って南側の都市計画道路3・5・22 藤沢羽鳥線に達するまで幅員2メートルの「歩道状空地2号」を配置しています。

続きまして、『建築物等に関する事項』でございます。先ほど『土地利用の方針』でもお示ししましたが、区画道路2号を境に地区北側は「低層住宅地区」面積約2.0ヘクタール、南側は「中高層住宅地区」としてその中で区画道路1号を境に、東側を「中高層住宅地区A」面積約1.9ヘクタール、西側を「中高層住宅地区B」面積約2.5ヘクタールの3つの地区に区分しております。

まず、『建築物等の用途の制限』でございます。「低層住宅地区」では、現行の用途地域である第一種住居地域内で建築できる建築物の用途からさらに制限を加えており、この地区内で建築してよい建築物として、「一戸建ての住宅」、「兼用住宅」、「共同住宅」等、「老人ホーム」、「保育所」、「診療所」、「公益上必要な建築物」及び「集会所」とし、ほぼ第一種低層住居専用地域並みとしているほか、2階建以下で「500平米以内の事務所・店舗等」及び「スポーツの練習場」、「第二種中高層住居専用地域で立地可能な食品製造工場」と、これらの建築物に附属するものとしており、また、「防災備蓄倉庫」及び「平屋建ての自動車車庫で300メートル以内のもの」が立地可能としております。

次に「中高層住宅地区」では「次に掲げる建築物は建築してはならない」としてあります。これは、建築基準法で第一種住居地域及び近隣商業地域内に建てることのできる建築物のうち、ここに明記された建築物については建てることできないと定めたものです。具体的には「低層住宅地区」で建築してよいものとした「一戸建ての住宅」や、現行の用途規制で建築することのできる「自動車教習所」、「3階建て以上の店舗・事務所等」、「ぱちんこ屋」等は建築してはならないものとしてあります。

続きまして、『建築物の容積率の最高限度』でございます。資料5の3ページになります。周辺の土地利用との調和に配慮した中で、低層住宅地区の『容積率』は、10分の10、100%とし、現行の用途規制による容積率である10分の20、200%に対し制限を強化しております。

続きまして、「建築物の敷地面積の最低限度」でございます。「低層住宅地区」では120平方メートル以上を基本としてありますが、路地状部分のみで道路に接する、いわゆる旗竿状の敷地については130平方メートル以上とし制限を強化しております。さらに、老人ホーム、保育所、スポーツの練習場、工場は500メートル以上とし、制限を強化しております。「中高層住宅地区」では500平方メートル以上といたしました。なお、「公益上必要な建築物」や「防災備蓄倉庫」は制限を受けないものとしてあります。

続きまして、『壁面の位置の制限』でございます。5ページの計画図もあわせてご覧ください。「低層住宅地区」では、地区北側の敷地境界から1メートルとしています。「中高層住宅地区」では、地区外に接する敷地境界から4メートルを基本とし、「中高層住宅地区B」南側の住宅等の隣地に接する部分は5メートル、さらに「中高層住宅地区A」東側は周辺環境に配慮し10メートルとし、制限を強化しています。「低層住宅地区」では、地区北側の敷地境界から1メートルとしています。「中高層住宅地区」では、地区外に接する敷地境界から4メートルを基本とし、「中高層住宅地区B」南側の住宅等の隣地に接する部分は5メートル、さらに「中高層住宅地区A」東側は周辺環境に配慮し、10メートルとし、制限を強化しています。なお、「軒の高さ2.3メートル以下の物置等」や「公益上必要な建築物」等は制限を受けないものとしてあります。4ページをご覧ください。

このことに加えて、壁面を後退した区域に「工作物の設置の制限」として、「低層住宅地区」では、自動販売機、機械式駐車場とこれらに類する工作物を設置してはならないとしてあります。「中高層住宅地区」では、併せて屋外広告物となる工作物を設置してはならないとしてありますが、

地区の名称等を表示するものや地区の案内図等で、営利を目的としないものは設置できるとしております。

続きまして、『建築物等の高さの最高限度』でございます。もともと建築物の高さの限度の制限のない用途地域に対し、周辺の土地利用との調和に配慮した中で、低層住宅地区は 12 メートルとし、制限を強化しております。「中高層住宅地区」では 45 メートルを基本としておりますが、「中高層住宅地区 A」は 40 メートルとし、先ほどの壁面の位置の制限 10 メートルとあわせ周辺環境との調和に配慮しております。

続きまして、『建築物の形態又は意匠の制限』でございます。ここでは、良好な景観形成に資するために、「原色や彩度の高い色彩を避け、周辺環境との調和のとれた落ち着いたものとする」と定めております。さらに、土地区画整理事業による造成地盤から、盛土等により地盤を変えないよう制限いたしました。開発行為による造成や整地等による必要最小限度の造成はこの限りでないいたしました。

続きまして、『垣又はさくの構造の制限』でございます。周囲を高い壁等で囲うことがないよう「垣又はさく」は、「生け垣」又は「高さ 1.8 メートル以下の透視可能なフェンス等と植栽を組み合わせたもの」としてあります。なお、「フェンス等の基礎」や「目隠しフェンス」等は制限を受けないものとしてあります。

最後に、『土地の利用に関する事項』でございます。大雨による浸水被害を防ぐため、「雨水貯留施設の地区内貯留量は 1,000 平方メートルにつき 60 トン以上」としてあります。以上が計画書の内容でございます。

最後に、今後のスケジュールでございますが、丸山公園の変更及び羽鳥一丁目地区地区計画ともに、9 月 1 日に説明会、10 月 15 日から 29 日にかけて法定縦覧を行う予定でございます。その後、11 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、今年中に公園の変更及び地区計画についての都市計画決定を行う予定です。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しますので、よろしく願いいたします。

会長

ただいま関連するもの 2 件まとめて説明がありました。ご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

E 委員

壁面後退制限の場所に垣・さくは乗せていいということでしょうか。1.8 メートルというと場所によっては結構高いような気がするのですが、教えてください。

事務局

垣・さくについては設置可能です。

E 委員

1.8 メートルとなると、一応、透視可能となっているが、少し高いよう

な印象があるけれども。

事務局 当初、なるべく見通しがいいようにとお願いする中で、どうしても住宅系ということで、出入口とか1階部分のプライバシーという中で、どうしてもその高さは欲しい。さらにどうしても必要な出入口については目隠し状のものも少しやらせてもらえないかということから、なるべく見通しのいいもの、透視可能であったり、緑で覆うような形にしていきたいということをお願いした中での規定となっております。

会長 建ててはいけない用途だけを見てもどんなまちになりそうというのがさっぱりわからない。これは区画整理なので、今のところわからないという理解でよろしいんですか。

事務局 先ほどゾーンが低層と中高層になるという話をしたんですけれども、低層の方は住宅系を中心としたものを思い描いているようですが、地区の保育所とか老人ホームが設置できるようにという要望の中で、市としてもそういうものは歓迎するものですので、入れたい。中高層についてはNTTの土地が大半ですので、NTTが区画整理事業をやっていく中で、当初は高さについても無制限という話で来たのですが、それは困るということで喧々諤々やったのですが、最低限は決めてほしいという中で、だんだん50から45、40と、実は40が限界でしたので、その範囲でやってもらいたいということで、南側についてはニーズとしてはマンションになるというイメージはあるのですが、店舗も一部できるような規定にはなっております。

会長 それは区画整理のときの宅地割りというか、特に中高層というのは大きなものがばさっと一度でおしまいという感じなのか、もう少し分割しているようなイメージなのか、事業の進捗はまだですか。

事務局 まだ話はありません。

会長 用途の方で、これで十分かということに関連しては何かありましたか。建ててはならないということ以外のものは全部大丈夫ということですか。

事務局 中高層ゾーンは禁止事項で行くと、できないものになっております。

会長 書いてある以外を全部想像するのは大変だけれども、大体この感じでいいでしょうということでしょうか。

事務局 そうです。

F委員 羽鳥一丁目地区地区計画の決定のところ、「建築物等に関する事項」に「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」の中に「原色や彩度の高い色彩を避け、周辺環境との調和のとれた落ち着いたものとする。」とあるけれども、これを具体的に運用するとすれば、何か指針とか規約みたいなものはめていかないと、この文章だけではなかなか運用が難しいと

思うけれども、これに絡むような裏づけ、指針はどのようなものを当てはめる予定ですか。

事務局 地区計画の中で彩度が幾つというような具体的なものはないのですが、藤沢市の景観の方で大規模建築物の届出の中で、マンションなどの申請のときに着色して明度や彩度を出してもらって審査をするという形になります。地区計画では細かい規定は特に定めておりません。

A委員 今回、NTTが地区計画を策定するというので、その後はデベロッパーに売却するという話だが、デベロッパーは1社とは限らないわけです。そうしたときにNTTが地区計画を策定しておいて、デベロッパーが買ったとき、デベロッパーの考え方と齟齬が起きたときに、どうするんですか。本来だったら、開発する業者が地区計画を策定するのであって、売る先が決まっているのなら、売る先のところが地区計画を策定するのが原則のような感じがするんですが、その辺はどうなんですか。

事務局 我々としてもそういうのはむしろ望むところで、より具体の建物を想定した中でいろいろ議論を詰められるのですが、今回はあくまでも大枠の条件というか、NTTとしてはなるべく条件はつけたくなかったと思うんですが、そういうわけにいかないものですから、できるだけ周辺環境、今までNTTで使っていた経緯等をかんがみて、できるだけ抑えてほしいという中で、大枠の高さとか、東側については例えば壁面後退を現況道路、二項道路を区画整理で反対側に6メートル道路を新しくつくって、そこからさらに10メートル下がったところからマンションの壁をつくりなさい。反対から行くとマンションの壁までが16メートルと反対の敷地から空くのですけれども、そういった細かいところをお願いして、わかったと言ってくれたものですから、非常にありがたかったのですが、そういった細かいところをディスカッションしながら、うちの方としてはできるだけ周辺環境を配慮した中で、一つひとつコンパクトにしていきかけたものですから、これからやっていく中でデベロッパーに売ることについても、ここまでだったらこの条件をつけて売却した中でやってもらえる、そういう形で現在に至ったということです。

会長 ややわかってきたということですね。例えば先ほどの続きでいくと、2ページの7番の「3階以上の部分を事務所又は店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの」というのは、そのような用途というのは1, 2階に入れる低層に似合うようなまちにしてほしいという思いが入っているということですね。

事務局 もともと第一種住居地域ですので、店舗をつくるには何階でもつくれるのですが、上につくっても沿道利用がありますので、3階以上の部分に

でございます。まず、資料6 - 2ですが、これは前回の審議会に付議させていただいた地区計画の変更案に関する計画書と計画図でございます。計画書の詳細な説明については、前回ご説明しておりますので、本日は割愛させていただきます。

次に資料6 - 1ですが、こちらは「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画」の当初決定からこれまで行った変更に関する計画図を綴ったものでございます。まず、平成24年3月に当初決定として地区計画の区域と方針のみを定めております。次に2ページ目ですが、平成25年5月に地区内を回遊する道路の内側部分のみ地区整備計画を定めております。この時点における「低層住宅地区B」に関する考え方でございますが、もともとこの地区は地区内のタウンマネジメントや情報発信のための事務所やコミュニティのための施設等を設置するということで、1,500㎡までの店舗等も設置することを想定しており、生活支援的な要素を持っていたものでございます。ただし、これらの施設については本地区のタウンマネジメントやコミュニティ組織が軌道に乗るまでの一定期間としており、事業者としては将来的には低層住宅地区Aと同様の戸建て住宅地として分譲していく考えに立っていることから、「低層住宅地区B」という地区の区分を決定したものでございます。次に3ページ目は、平成26年1月に第2回目の変更として、地区内を回遊する道路の外側部分について地区整備計画を定め、地区全体の計画内容が定まったもので、この状態が現在の地区計画でございます。そして、4ページ目が前回審議会に付議しました第3回目の変更案であり、第1回目の変更により定めた「低層住宅地区B」を「生活支援地区」に変更する案でございます。

現在「低層住宅地区B」となっているところは、先ほどご説明しましたように、もともと生活支援的な土地利用を想定していたものであり、将来的には戸建て住宅への転換が前提となっていることから、「低層住宅地区B」という地区名称としていたものですが、その後、店舗の出店計画が具体的になり、大店立地法に基づく協議が関係機関と行われる中で、生活支援地区に立地する店舗に求められる駐車場の一部を低層住宅地区Bに青空駐車場として設ける予定であるということが明らかになりました。設置される駐車場は青空駐車場であり、建築物を伴わないことから、現行の地区計画の中で実現できるもので、事業者としては現行の地区計画の中で建設を進める考えでございました。

しかし、本市としましては地区計画としての計画論の観点から、低層住宅地区Bに店舗の駐車場を設けることは、店舗敷地とある意味で一体の土地利用となると捉え、低層住宅地区Bの地区の区分を生活支援地区に変更

することが適切と考えて事業者と調整を行いました。将来的、最終的な土地利用が低層住宅地区であるということなので、一度は「低層住宅地区B」といたしましたが、青空駐車場として整備する駐車台数の確保が店舗の立地条件になっているということから、当面の土地利用に応じた地区計画の内容にしておくべきであるという考えから、事業者と協議し、生活支援地区に変更する内容の申出案を市からの指導により提出させたものでございます。

このような考え方のもと、計画の変更手続きを進めてきたわけですが、前回及び前々回の本審議会におきまして、多くのご意見をいただき、低層住宅地区Bから生活支援地区に変更を行うことで、土地利用の考え方は整理できるものの、「建築物等の用途の制限」や「建築物の高さの最高限度」など、具体的な制限内容については、変更前より緩和されていることも事実でございます。

まちづくりの主体となる申出者が、地区計画の方針にそぐわないような土地利用を今後展開することはないと考えておりますが、委員の皆様のご意見を拝聴すれば、「絶対に大丈夫ということはない」というのはおっしゃるとおりでありまして、審議会での議論を深刻に受け止めて市として検討した結果、申出者と再度協議し、変更申出案を一たん取り下げさせていただいた上で、地区計画の内容を再度協議することが適切であると判断いたしました。

しかしながら、申出者と協議した結果、申出者は今回の変更は市からの強い要請により申し出を出し直したもので、申し出を取り下げることではできないということでございました。したがって、申出者としては生活支援地区として、このまま継続審議を望むというご意見でございました。

法手続き的には、申し出された地区計画の原案を、藤沢市案として広く市民に対して法定縦覧及び意見書の提出などの手続きを経て都市計画審議会へ付議してきておりまして、現在手続き中の地区計画の案について、権利者である申出者の意に反して市が一方的に取下げを行うことは原則できないものであり、本案件についてはこのまま本審議会でご審議いただき、結論を出していきたいと考えております。

本来ならば、本日の都市計画審議会でご審議いただくべきところですが、本日の審議会開催にあたりまして、事前に開催通知を皆様へ送付させていただきました。その通知文の中で、その段階で市として取り下げる方向で検討しておりましたので、本案件については取り下げる旨の記述をしましており、本日の審議会はすべて報告案件で付議案件なしという形になっております。本日の審議会に委員全員がご出席であれば、この場で当日

提出の付議をさせていただく方法もあろうかと思いますが、残念ながら、本日はご欠席の委員も多くいらっしゃり、予定にない付議案件を欠席者がいる中で提出して結論を出すということは、手続き的に問題があると考えますので、本案件については次回 11 月に予定しております本審議会で再びご審議いただき、そのときにあらためて結論を出していただきたいと思いますと考えております。以上で、報告事項 6「継続審議案件について」の報告を終わります。よろしくお願いいたします。

会長 2 転、3 転となってしまっていますが、そのような扱いでやむを得ないかと理解してよろしいですか。何かご意見等ありますか。

H 委員 やむを得ないということはないが、事前に付議議案として上げておけばよかったのかなという手続き的な怠りがあったと思います。その辺のところは今後気をつけていただきたいと思いますし、今、市の考えもお聞きしたけれども、そうすると、11 月は結論を出すということの解釈でよろしいのかどうかの確認です。

事務局 結論を出していただきたいと思いますと考えております。

H 委員 その結論というのは、本審議会では × をかを決定するというところでよろしいのかどうか。

事務局 そのように考えております。

G 委員 基本的に約 1,000 戸に入居する方々は、Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区の生活支援地区に購入を決めた方は、どういうふうな情報で決めているのか。それが今回の案によって大店舗に関連する大きな駐車場があるということで、買い求めた方が当初と大分違っちゃったという危険はないんですか、その辺をお聞きしたい。

事務局 今、付議しています案について縦覧もしていますし、それだけでなく、もう既に所有権移転をして住まわれている方もいらっしゃいますので、そういう方々については事業者を通じて、この区内にはインターネットで情報は全部流れるようなシステムが入っているということですし、説明会のお知らせとか、こういう形に変更になるという案が提出されているということは情報提供されておりますので、一応ご理解はされているというふうに考えております。

G 委員 一番心配なのは、大きな店舗ができることによって地区の交通渋滞とか、そこに住んでいる以外の多くの方が、ツタヤさんにお見えになるということで、予想しないような、営業時間などもまだオープンにされていないし、駅前のような市街地化してしまったら、せっかく閑静な住宅地として求めたのに、実際には住環境の悪い地区になってしまったというような、ここは平均価格 5,700 万円、平均面積 45 坪というのはインターネットに

出ていたが、そのように決して安い土地ではないわけです。また、当初の省エネの問題も含めて環境面で非常に優れた、全国に誇る土地であると公表されていて、実際に蓋を開けたら環境面はむしろ悪いくらいだとなってしまうのでは、藤沢市の環境審議会とか市議会の議事録等も拝見して、地球温暖化の対策実行計画といった当時の経営企画部が発表したものを見たけれども、そういったものと齟齬を来たさないのか、その辺は市の他の部局との調整は十分図って進めているのか、確認したいと思います。

事務局

この地区内には既にそもそもの事業者以外の居住されている方もどんどん増えてきていますけれども、当然そういった方々には事業者から、こういった店舗も土地利用されるということは、販売するときに十分に説明した上で販売している。それは当然土地取引の中ではやっていると聞いております。その土地利用についてはもちろんご存じかと思うんですけれども、そこから発生する交通渋滞については、この地区内の方々にとっても歓迎するものではないでしょうし、地区内の住民の方々にも迷惑になることですので、必要な駐車台数についてはかなり大きくとらえているということですが、それだけでなく県道の方に渋滞の列が飛び出してしまったり、待っているときにサステイナブル・スマートタウンと標榜しているながら、アイドリングストップしないで待機しているということのないように、環境面、交通安全面と渋滞等含めて事業者あるいは今後中心となってくるとされるタウンマネジメント会社等にも十分にそういったことは伝えた中でやっていきたいと考えております。

それから環境基準といったものについては、環境部とかももとの企画部と内部連携は取っていくわけですが、本来、決められている基準については当然守っていかねばいけないということですが、さらにその基準を超えて、このまちはサステイナブル・スマートタウンということで事業者として先進的なまちをつくるということを掲げてつくられてきているまちなので、その部分までは法的には求めてはおりませんが、当然そういうことをみずからが表明した上でまちをつくっているわけですから、これからいろいろ展開していく事業や店舗についても、そういったことをご自分で守っていただく中で、よりよいまちをつくっていただくことは当然だと思いますので、市としてもそれを注視しながら、そうでない方向に行くようであれば、十分に話し合いをした上で、場合によっては指導をしていくということもあると思いますので、市としても一緒に連携しながらやっていきたいと思います。

会長

先ほど か×かという表現もありましたけれども、審議会としての意見を決めたいと思いますので、他にご意見等ありますか。

- A委員 今回、地区計画の変更は3回目です。地区計画の変更というと、地権者の4分の3か、5分の4の賛成者がいなければいけないのですが、今回パナソニック1社ということで変更が出されているようですが、現在、住まわれている方がいらっしゃるということは、その方にもこの変更に対する意見は言えるわけですが、その方たちの同意は取っているのですか。
- 事務局 面積で3分の2、なおかつ数で3分の2という数字の規定があるのは、申し出もできるという条件ですから、この提出している変更案について申し出がされた意見というのは、所有権移転がされていない段階で出ておりますので、申し出をするときはパナソニックプラス幾つかの事業者というか、実質1社の同意といえますか、自分の発意だけで申し出ができるという形になっております。今現在は所有権移転がかなりしてきていますので、これから申し出を出そうとすると、その方々も含めて人数的に3分の2が条件になってまいります。
- I委員 今の交通システムの中でこれをやった場合に、土日とか夏場も含めて既存の交通システムにどのくらいの影響が出るのか。私なり皆さん方が鶴沼なり藤沢の自治会の人たちに事前に説明をして、この道は迂回路でかなり土日は使えなくなりますよということを言っていかなければいけないので、つくった後に慢性的渋滞になってから知りませんというわけにはいかないで、きちんとした数字を出していただきたい。これをつくったことによって全体のまちがどういうふうな影響を受けるのかということが、新聞の切抜きでしか情報が入手できていないので、教えていただきたい。
- 事務局 まち全体については、いずれにしても住宅系のものなので、当然何もなかった更地のときよりは宅急便の車が入ったり、自宅の自動車が入りしたりという発生状況はありますけれども、そういった中でもなるべくカーシェアリングをしていこうとか、自家用車は使わないということを目指しているまちなので、他のところよりは比較的少ないかもしれないと考えております。ここに例えばショッピングセンターが来るとか、そういう大きなものが全部ショッピングセンターになってしまうような場合はものすごい発生集中量になっていくわけですが、そういったものは当然ありませんので、それほどの影響はないだろうと思いますが、先ほどから議論になっています生活支援地区のところにできた店舗が、当初想定していたものよりも比較的客を呼び込む形になるのではないかとということ懸念しておりますので、そのところについて今後、店舗側が店舗をつくったときにどのくらいの状況になるのかというものは、若干資料として出ているものもありますので、そういった公開されているものについて調べてご提示させていただく形になるかと思っております。次回は、いずれに

してもこの点に関してご議論いただくこととなりますので、そのときに参考資料としてご提出させていただきたいと思います。

会長

この件に関しては何回も議論をしていますので、次回にまた1からというわけにはいきませんし、他の案件もありますから、できるだけコンパクトに今までの出ていた議論を整理した上で、最終的にどういうふうに判断すべきかということの説明をいただいで、時間が許す範囲でさらに議論をして、最終的に意思を決めたいと思います。

それでは、他になければ、報告事項6を終わります。

÷ ÷

会長

その他について、委員の方から何かありますか。(なし)

事務局

次回148回都市計画審議会は11月下旬を予定しております。議案等については後日、ご案内させていただきます。

計画建築部長

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す。事務局を代表して心から御礼申し上げます。11月に開催予定の第148回都市計画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。

これをもちまして、第147回藤沢市都市計画審議会を終了いたします。

午後4時05分 閉会