

会 議 録

会 議 名		第151回都市計画審議会	
開 催 日 時		2015年(平成27年)5月26日 午後2時30分	
開 催 場 所		藤沢市保健所 3階 大会議室	傍聴者数
			1
出 席 者	会 長	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, 星野 晃司, 池尻 あき子, 加藤 薫, 水落 雄一, 宮戸 光, 吉田 淳基	
	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, 大澤課長補佐	
議題及び公開・非公開の別		議題 報告事項 1. 藤沢都市計画都市計画区域の整備, 開発及び保全の方 針等の変更について 2. 都市計画公園・緑地の見直しの取組について 3. 用途地域指定に係る基本方針と用途地域指定基準の策 定について (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 1 5 1 回 藤沢市都市計画審議会

議 事 録

日 時 2 0 1 5 年 (平 成 2 7 年) 5 月 2 6 日 (火)

場 所 藤沢市保健所 3 階 大会議室

出席者

・ 市民

石井敏仁	鵜沼地区
黒田静潤	湘南台地区
古賀敏明	片瀬地区
山下彰彦	六会地区

・ 学識経験のある者

田中正明	藤沢商工会議所 会頭
齋藤義治	藤沢市農業委員会 会長
星野晃司	小田急電鉄(株) 常務取締役
池尻あき子	(株)プレック研究所 環境計画担当 次長
加藤薫	(有)ケ・ユ・エ又空間研究室 代表取締役
高見沢実	横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院 教授
水落雄一	(社)神奈川県宅地建物取引業協会 湘南支部 支部長

・ 市議会議員

宮戸光	総務常任委員会 委員長
吉田淳基	建設経済常任委員会 委員長

以上、13名

事務局職員

高 橋 計画建築部長

石 原 計画建築部参事兼都市計画課長

大 貫 都市計画課主幹

額 賀 都市計画課主幹

小 野 都市計画課課長補佐

大 澤 都市計画課課長補佐

その他職員

傍聴者・・・・・・・・ 1名

第 151 回 藤沢市都市計画審議会

日 時：2015 年（平成 27 年）5 月 26 日（火）

午後 2 時 30 分

場 所：藤沢市保健所 3 階 大会議室

1 開 会

2 成立宣言

3 議事録署名人の指名

4 議 事

報告事項 1 藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の変更について

報告事項 2 都市計画公園・緑地見直しの取組について

報告事項 3 用途地域指定に係る基本方針と用途地域指定基準の策定について

5 その他

6 閉 会

事務局 ただいまから第 151 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、計画建築部長よりごあいさつ申し上げます。

計画建築部長 皆様、こんにちは。本日は大変お忙しい中、第 151 回藤沢市都市計画
審議会にご出席を賜り、まことにありがとうございます。新緑の美しい、
さわやかな季節となりました。本日は平成 27 年度最初の審議会となりま
す。後ほどご紹介させていただきませんが、新たにご参画いただきます委
員におかれましても、本審議会に対しよろしくお願い申し上げます。
本日は報告案件 3 件を予定しております。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。
それでは、審議会に移らせていただきます。

事務局 続きまして、5 月 19 日開催の藤沢市議会臨時会における各常任委員会
委員の改選に伴いまして、市議会から選出の委員に変更がございました
ので、ご紹介いたします。総務常任委員会委員長の宮戸光委員でござい
ます。

宮戸委員 ただいまご紹介いただきました藤沢市議会の総務常任委員会委員長に
就任いたしました宮戸光でございます。そうは言っても 2 年間、建設経
済常任委員会委員長をやっておりましたので、皆様方と共に 2 年間、当審
議会をやりまして、今回、もう 1 年間ということですが、今度は総務常
任委員会委員長として参加をさせていただくことになりました。
さて、市議会の選挙も終わりました。選挙の前にはスマートタウンのあ
わただしい審議があったわけでございますが、これからは厳しい目
で、市民としても市長から委嘱を受けて諮問をしている審議会に参加して
いる以上、これからは厳しい目で見なければいけないと思っております。
また、時には皆様方と一緒に、いろいろな方面で情報交換を
しながら、よりよいまちにしていきたいと思っております。また 1 年間、
引き続きご指導・ご鞭撻のほどお願い申し上げます。

事務局 続きまして、建設経済常任委員会委員長の吉田淳基委員でございます。

吉田委員 ただいまご紹介いただきました藤沢市議会議員そして建設経済常任委
員会委員長を拝命いただきまして、都市計画審議会に新たに参画すること
となりました吉田淳基でございます。宮戸委員とは一緒の会派でありまし
て、私は 2 期目の当選をさせていただいたところでございます。まだまだ
若輩者ですけれども、皆様とともに藤沢市がよりよいまちになるように、
微力ながら尽力させていただきたいと考えておりますので、1 年間、ご指
導・ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。

事務局 ありがとうございます。新たにご参画いただく委員を含め委員の皆様

方には藤沢市の都市計画についてご審議並びにご指導を賜りたいと存じます。なお、事務局職員は昨年度と変更がございませんので、今年度もよろしく願いいたします。

本日使用する資料等の確認をいたします。(資料確認)

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は、藤沢市都市計画審議会条例第6条により、審議会の成立要件は委員の2分の1以上の出席が必要とされており、現在の委員定数は19名で、本日は13人の出席となっております。したがって、本日の会議は成立したことをご報告申し上げます。

続いて、本日の議事は、報告案件3件を予定しております。1は「藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の変更について」、2は「都市計画公園・緑地見直しの取組について」、3は「用途地域指定に係る基本方針と用途地域指定基準の策定について」のご報告をいたします。運営についてはこのように進めてまいりたいと思います。

÷ ÷

続きまして、本審議会は藤沢市情報公開条例第29条の規定により、公開とされております。

会長 本日も公開としておりますが、傍聴の方はお見えですか。(1名入場)
傍聴される方はルールを守り、傍聴されるようお願いいたします。

事務局 それでは、これからの議事については会長をお願いいたします。

÷ ÷

会長 本日の議事録署名人を指名いたします。委員名簿の選出区分より市民委員と学識経験のある委員から指名いたします。石井委員と池尻委員をお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

÷ ÷

会長 それでは、次第により議事に入りたいと思います。本日は報告事項3件となります。ご協力をお願いいたします。

報告事項1 藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の変更について、事務局から説明をお願いします。

事務局 それでは、ご説明申し上げます。少々長くなりますが、よろしくお願いいたします。

現在、神奈川県全域におきましては、概ね5年に一度行っております線引き見直しという市街化区域と市街化調整区域の区域の区分の見直し作業を進めております。本案件は、この作業に伴い都市計画区域の整備、開

発及び保全の方針等をはじめとした都市計画について変更が生じることから、ご報告するものです。

本日、ご説明する内容は大きく分けて5つございます。都市計画の基本的な方針である都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について、市街化区域と市街化調整区域の区分を定めた区域区分の変更について、また、区域区分を変更するに伴い関連する都市計画について、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけた方針である都市再開発の方針について、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的な方針である住宅市街地の開発整備の方針についてとなります。

まず、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針についてご説明いたします。スクリーンをご覧ください。都市計画区域の整備、開発及び保全の方針とは、都市の発展の動向、都市計画区域における人口や産業の現状と将来の見直しなどを勘案して、中長期的視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにする都市計画の基本的な方向性を示すものとして定められるべきもので、広域的な見地から県が決定権者となります。

また、都市計画に関する方針で同様なものに「都市マスタープラン」があります。都市計画区域の整備、開発及び保全の方針は県が定めるものであり、広域的な見地から都市計画の総合性及び一体性を確保するための基本的な方針です。一方、藤沢市都市マスタープランは市が定めるものであり、地域に密着した見地から住民に最も身近な都市計画の方針でございます。これら2つは相互に整合性を確保する必要があります。

それでは、資料1 2をご覧ください。こちらは都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の新旧対照表で、左が新、右が旧を示しております。また、変更する箇所には新旧ともに下線を引いておりますが、変更する部分が単語のみの場合でも変更する語句を含めた文章単位で下線を引いておりますので、下線の部分が若干多いと感じますが、よろしく願いいたします。なお、1から8ページまでは新たに追加しているものですから、旧は空欄となっております。都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の構成は、大きく2つで構成されており、1ページから8ページまでの第1章では、湘南都市圏域の都市計画の方針について、9ページ以降の第2章では、藤沢都市計画区域の都市計画の方針について定めております。なお、今回の本方針の主な変更点は、少子・超高齢化や今後到来する人口減少に備え、コンパクトなまちづくりといった集約型都市構造を見据え、広域的な視点に基づく拠点を示し、都市機能の集約化に備えること、また、各部門別計画との整合性を図ることが主なものとなっております。

第1章の湘南都市圏域の都市計画の方針についてご説明いたします。この第1章はこれまでにはございませんでしたが、地方分権が進む中で、県の役割である広域調整を示すことから、新たに追加したものでございます。なお、スクリーンの右上の赤線で囲んだ位置に、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の該当ページを記載しております。併せてご確認ください。

資料1 - 2の2ページをご覧ください。2ページの1県土・都市像をご覧ください。1段落目で、県全域での県土・都市像を定めており、「地域の個性を伸ばし、やすらぎと活力を感じる都市かながわ」としており、一方5ページにある、2の湘南都市圏域における基本方針の(1)都市づくりの目標として、「山なみをのぞみ、海と川が出会い、歴史を生かし文化を創造する都市づくり」としております。

なお、湘南都市圏域とは、藤沢を含めた5市3町で構成されており、5市とは、藤沢市、平塚市、茅ヶ崎市、秦野市、伊勢原市であり、3町とは、寒川町、大磯町、そして、二宮町でございます。8ページをご覧ください。こちらは、湘南都市圏域の将来都市構造のイメージ図になります。広域拠点として藤沢駅周辺、地域の拠点として湘南台駅周辺や辻堂駅周辺、そして、新たな地域の拠点として、村岡・深沢地区が定められております。

次に9ページから始まる第2章の藤沢都市計画区域の都市計画の方針について、ご説明いたします。まずは、藤沢都市計画区域の都市計画の方針の構成でございます。スクリーンをご覧ください。第2章は、大きく分けて4つで構成されており、都市計画区域における都市計画の目標、区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針、主要な都市計画の決定の方針、都市防災に関する都市計画の決定の方針となっております。それでは、9ページをご覧ください。4つで構成されているものの1つ目となる、都市計画区域における都市計画の目標でございます。9ページの中段よりやや上にごございます、(2)の都市計画区域の都市づくりの目標でございますが、将来都市像を、「自立するネットワーク都市」としており、主な変更点は、都市マスタープランと整合性を図るため、これまでは、5つの基本目標であったものを、6つの基本方針とし、その際に、 から にごございます、低炭素社会に向けた都市づくりなどに変更しております。また、その下にごございます、(3)の地域毎の市街地像につきましても、都市マスタープランとの整合性を図るため、変更するものでございます。また、11ページをご覧ください。 の新市街地ゾーンでございますが、こちらに保留区域を予定している地域を加えるた

め変更するものです。12ページをご覧ください。上から2行目にある(1)の区域区分の有無をご覧ください。本市は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に指定されていることから、都市計画法第7条第1項第1号イの規定に基づき、区域区分を定めるものとされており、この方針の目標とする年次を、平成37年度としております。主な変更点は、(2)区域区分の方針の アにある「人口の推計」をご覧ください。人口の推計の表の右欄にある、平成37年度における都市計画区域内人口をおおむね42万3千人、市街化区域内人口をおおむね40万2千人と推計したことから変更するものです。なお、これは、県による神奈川県総合計画審議会計画推進評価部会における地域政策圏別の推計人口などから推計したものであるため、市の総合指針の推計値とは異なります。

続いて、産業の規模でございます。12ページをご覧ください。12ページの中段のイとある産業の規模をご覧ください。主な変更点は、産業の規模の表の右欄にある、平成37年度における工業出荷額を1兆1,266億円、卸小売販売額をおおむね7,407億円と推計したことから変更するものです。

次に、3つめの主要な都市計画の決定の方針について、ご説明いたします。スクリーンをご覧ください。主要な都市計画の決定の方針は、4つの項目で構成されており、土地利用、都市施設の整備、市街地整備事業、自然的環境の整備又は保全の4つとなります。

次に、14ページをご覧ください。上から2行目(1)とある土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針をご覧ください。土地利用については、4行目のアとある商業・業務地などの主要用途に対して、それぞれに方針を定め、その方針に基づき、適切な土地利用を図ることとしております。主な変更点でございますが、(ア)の拠点商業・業務地のうち、1つ目の黒い点にある、藤沢駅周辺地区のうち、2段落目の「また」以降をご覧ください。藤沢駅周辺地区においては、にぎわい創出のため、ふさわしい用途の利便の増進等の充実を図ることや建物の機能更新の際には、機能集積や一体的な都市空間の誘導を図ることを追加するものです。また、黒い点の2つ目にある辻堂駅周辺地区においては、大規模工場跡地からの土地利用転換が行われたことから、地域の拠点へ変更しており、黒い点の4つ目と5つ目にある、健康と文化の森地区や(仮称)村岡新駅周辺地区においては、新たな都市拠点として追加するものです。次に15ページをご覧ください。イの工業・流通業務地をご覧ください。このうち(オ)でございますが、新産業の森地区を産業の集積地とすることから追加をするものでございます。

次に、19ページをご覧ください。ここからは、主要な都市計画の決定の方針の2つめにある、都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針となります。まず、交通施設についてでございます。上から3行目の とある、交通体系の整備・保全の方針をご覧ください。1段落目において、「自立するネットワーク都市」の具体化に向け、都市拠点間、都市機能相互間を結び、また広域と連携する交通体系の形成をめざすとしております。この方針を実現するために、中段よりもやや上にございます、アの広域交通ネットワークへのアクセシビリティの改善を始めとした、7つの基本方針をもとに、整備や保全を進めることとしております。主な変更点は、 の交通体系の整備・保全の方針の3段落目にある、「また」以降にある、交通需要マネジメントの導入やマルチモーダルを促進し、環境に優しい交通基盤・交通手段の充実を図ることを追加しております。また、19ページの下段にございます、カとある地域特性に応じた移動しやすい交通まちづくりと、その下のキとある災害に強い交通まちづくりに関する事項を基本方針に追加するものです。なお、マルチモーダルとは、複数の交通機関の連携を通じて、利用者のニーズに対応した効率的で良好な交通環境が提供される交通体系をいいます。

次に、22ページをご覧ください。都市施設の整備に関するものの2つめになります、下水道及び河川の都市計画の決定の方針でございます。上から3行目のアとある、下水道の整備・保全の方針をご覧ください。1段落目におきまして、都市の健全な発展、公衆衛生の向上、及び公共用水域の水質の保全並びに浸水被害を防除するため、河川整備との連携を図りながら、引き続き整備を進めることとしております。主な変更点は、下水道の方針の3段落目にある、既存の施設における維持管理による長寿命化を図ることや老朽化した施設についての改築等により機能更新を図ることを方針に追加するものでございます。

続いて、都市施設の整備に関するものの3つめになります、河川でございます。イとある河川の整備・保全の方針でございますが、都市の安全性を高めるため、河川整備や適切な維持管理により、治水機能の向上等を図ることとしております。主な変更点は、イの河川の方針の1段落目の2行目にある自然環境や社会環境、景観や水質、親水などに配慮した人と自然に優しい河川づくりの推進を図ることを追加したことと、2段落目にある「また」以降にございます、特定都市河川流域については、河川及び流域の自治体が一体となって浸水被害対策に努めることを方針に追加するものでございます。

次は、24ページをご覧ください。都市施設の最後となる、その他の

都市施設の都市計画の決定の方針でございます。2行目の とある、その他の都市施設の整備・保全の方針をご覧ください。1段落目の1行目の中ほど以降でございますが、市街化区域における人口動態及び市民ライフスタイルの変化並びに産業の発展等について長期的展望に立ち、ごみ処理施設等の整備を図るなどとしております。主な変更点は、 のその他の都市施設の整備・保全の方針でございます、2段落目の「なお」以降をご覧ください。既存の施設については、適時適切な維持管理により長寿命化を図るとともに、耐震化対策を進め、老朽化した施設については、改築等により機能更新を図ることとしております。また、同じページの中ほどにある、 の主要な施設の配置の方針において、ごみ処理施設等以外の都市施設に関する方針を追加するものでございます。

次に25ページをご覧ください。主要な都市計画の決定の方針の3つめである市街地整備事業に関する主要な都市計画の決定の方針について、ご説明いたします。市街地整備事業の決定の方針でございますが、25ページの中段にあるアからオでございます。このアからオにおいて、中心市街地や周辺市街地など、市街地の状況に応じ、都市機能の確保・回復や商業・業務活動の活性化、居住環境の確保などを都市計画の決定の方針として定めております。主な変更点は、25ページの下段にある の市街地整備の目標の表の中にある主要な事業につきまして、時点による修正となります。

次に26ページをご覧ください。主要な都市計画の決定の方針の4つめ、自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針でございます。上から2行目の にある、緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針をご覧ください。アからウまであり、本市中央にある引地川と境川や、本市南部の湘南海岸、また、六会地区から大庭地区へ東西に繋がる本市中央部の農地や樹林地を、緑の構造の基本となる骨格に位置づけ保全し、緑のネットワークの視点にも配慮した配置とすることなどとしております。主な変更点は、方針の中段のイにある、長期にわたり事業に着手していない都市計画公園・緑地についての見直しを進め、身近な公園への未到達区域の解消をめざし、公園・緑地の整備に努めることを方針に追加し、その他の部分については、藤沢市緑の基本計画との整合性を図るため変更するものでございます。次に29ページをご覧ください。変更前には、29ページの中ほどからございます、4の環境共生型等都市整備の方針がございます。これは、変更後には、主にその趣旨を、第1章に加えられていることから、この位置での記載を削除したものでございます。

次に30ページをご覧ください。藤沢都市計画区域の都市計画の方針の最後になります、都市防災に関する都市計画の決定の方針について、ご説

明いたします。30ページの1段落目をご覧ください。この基本方針では、災害や事故、犯罪から市民の生命や財産を守り、安全に安心してらせる都市の形成をめざすとしております。主な変更点は、基本方針の3段落目の「そこで」以降にある、高齢者・障害者等の区別なく、だれもが安心して居住することのできる、災害に強い都市づくりをめざして、災害危険を軽減する都市空間の創造を図ること、災害を防御し安全な避難地や避難路を確保する都市構造の創造を図ること、安全で快適な都市環境の創造を図ることを方針に追加するものです。また、その他の変更点として、中段よりやや下にある の都市防災のための施策の概要をご覧ください。 火災対策など災害ごとに施策の概要を定めるため、変更するものです。都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更につきましては、以上でございます。

次に、区域区分の変更について、ご説明いたします。区域区分は、都市計画法において、都市計画区域において、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることができると定められております。この区分を区域区分といい、区域区分の変更により、市街化区域となる種類は、随時編入・即時編入・事務的線引き見直しの3つがございます。

まず、随時編入について、ご説明いたします。随時編入とは、市街化区域へ編入する制度として、将来の想定人口や産業活動の見通し等から、市街化調整区域内に市街化区域への編入を保留する区域を設定し、計画的な市街地整備が確実になった時点で随時、市街化区域へ編入しようとするものをいいます。なお、保留する区域を保留区域といい、本市では、2か所を予定しております。また、次回の見直しまでに、市街地整備の合意が形成されない場合は、保留区域の候補地から除外されることとなります。

次に、即時編入についてでございますが、即時編入とは、開発行為や土地区画整理事業により、公共施設が整備されており、すでに市街地が形成されている区域を、保留フレームによらず市街化区域へ編入するものをいいます。前回の本審議会でご報告いたしました、健康と文化の森地区の一部については、即時編入により、市街化区域とする予定でございます。なお、事務的線引き見直しとは、区域区分の境界線の根拠が道路の拡幅などにより、変更したことからそれにあわせて変更をするものをいいます。今回、区域区分を変更する箇所は、即時編入として、青の点線で囲んだ箇所となり、事務的線引き見直しとして、赤の点線で囲んだ箇所となります。また、保留区域の箇所は2カ所あり、オレンジ色の点線で囲んだ健康と文化の森地区及び新産業の森地区となります。なお、今回は、保留区域のお

おむねの位置を定め具体的な区域を定めない保留区域で、これを一般保留区域といたしますが、具体的な区域については、今後地権者の方の意向を確認しながら決定して参ります。こちらの赤線で示した範囲が、今回、即時編入を予定している範囲でございます。慶應義塾大学湘南藤沢キャンパス地区、遠藤打越地区、ただいま建設に向けて進めております、(仮称)湘南藤沢記念病院、そして、慶應義塾大学看護医療学部になります。

ここからは、区域区分の変更に伴い、変更することとなる都市計画についてご説明いたします。まず、即時編入を行う区域について、想定している用途地域になります。即時編入をする地区を横断している遠藤宮原線を中心とし、北側を第二種住居地域、南側を準工業地域としております。なお、第二種住居地域については、周辺環境との調和を図ることと、現状の土地利用から、第二種住居地域を指定するものです。また、準工業地域については、研究開発施設、研修施設、情報交流施設等の立地する区域であることと、住居としても利用することができる用途地域であることから、準工業地域を指定するものです。これらの用途地域と併せて地区計画により、適正な土地利用を図っていく計画でございます。次に、建ぺい率及び容積率についてでございますが、こちらは両方の地域で同じもので、建ぺい率60%、容積率200%でございます。なお、用途地域につきましては、今後、いずみ野線の延伸により、新駅の位置に応じて、変更していく予定でございます。また、第二種住居地域には、市街地における火災の危険を防除するため定める地域である準防火地域を定める予定でございますが、準工業地域には、準防火地域の指定の予定はございません。本市では、準防火地域については、原則として準工業地域、工業地域及び工業専用地域を除く区域のうち、建ぺい率60%以上で、かつ、容積率200%以上の区域について指定をしております。

次に、地区計画についてご説明いたします。地区計画に関する現在の状況でございますが、慶應義塾大学及び遠藤打越地区につきましては、現在、文化の森地区という地区計画がございます。これに加えて、遠藤宮原線より北側の地区を含めて、健康と文化の森地区地区計画とする計画です。市街化区域となるにあたり、文化の森地区地区計画の範囲については、現在の規制をおおむね踏襲し、北側の地区を新たに追加する計画となります。

次に健康と文化の森地区地区計画の構成について、ご説明いたします。健康と文化の森地区地区計画は、その中を5つの地区に分割し、それぞれの地区ごとにルールを定めます。まず、みどりに包まれた既存大学キャンパスの良好な環境の保全を図るとともに、学校及び大学院の国際化や研究領域拡大に対応する機能の導入を図る大学キャンパス地区、大学キャンパ

ス地区と一体となって教育・学術・研究機能の充実を図るとともに生徒、学生及び教職員等の滞在施設の導入を図る大学関連施設地区、既存住宅の生活環境の保全を図る居住施設地区、地域との交流を促進する商業・サービス施設及び交流施設の導入を図る地域交流・サービス施設地区、健康増進の取組や病気を未然に防ぐための医療を展開するため医療関連施設の導入を図る医療関連施設地区となります。

それでは、地区ごとにご説明いたします。まず、黄色で示した地区で居住施設地区でございます。下線の部分が現在の地区計画から変更をしている部分でございます。こちらは、現在の規制と変更後の規制を比較したものです。左が変更後、右が変更前となります。赤字の箇所が変更をする箇所でございます。建てることのできる建物は、主に住宅でございます。住宅に店舗や事務所を兼用したのもでき、共同住宅が新たに建築することができることとなります。建物の大きさに関する規制である、容積率や建坪率又は高さにつきましては、現在の規制と同じでございます。その他の規制については、現在の規制とほぼ同じになりますが、緑化率につきましては、現在15%以上のものを10%以上に変更いたします。これは、現在は、市街化調整区域の地区計画であることから15%としておりますが、市街化区域へ編入されることから、区域全体の緑化率は緑化の方針に掲げられている区域全体の緑化率を40%にすることは遵守しつつ、住居や商業的土地利用を図る部分については、現在の規制よりも緩和をするものがございます。次に地域交流・サービス施設地区でございます。建てることのできる建物は、主に住宅や共同住宅、店舗や飲食店のほか事務所も建築することができます。建物の大きさに関する規制である、容積率や建坪率又は高さにつきましては、現在の規制と同じでございます。その他、建築物の用途の制限については、新たにし出し屋を加えるとともに、共同住宅及び寄宿舍なども建築することができることとなります。緑化率につきましては、先ほどの居住施設地区と同様の理由から、現在25%以上のものを15%以上に変更いたします。次に医療関連施設地区でございます。こちらは今回新たに追加する地区でございます。建てることのできる建物は、病院や薬局、学校などがございます。建物の大きさに関する規制については、建坪率50%、容積率150%、高さの最高限度は25mでございます。土地に関する規制については、敷地の最低限度は1000平方メートル以上となり、境界線から3mの範囲には、建物を建てることできません。また、隣地境界線に設ける柵などは見通しの良いとする必要がございます。緑化率につきましては、30%でございます。次に大学キャンパス地区でございます。こちらの地区は現在の規制から変更はございません。

建てることのできる建物は、学校や学校等と関連のある研究施設や事務所でございます。建物の大きさに関する規制につきましては、現在と変更はなく、建ぺい率50%、容積率80%、建物の高さの最高限度は25mでございます。また、敷地面積の最低限度は、1000㎡以上でございます。その他の規制についても、現在の規制と変更はなく、建物は道路境界線や隣地境界線から3mの範囲には建てることできず、敷地内の緑化率は、50%以上で、隣地境界線に設ける柵などは見通しの良いものとする必要がございます。次に大学関連施設地区でございます。こちらの地区も現在の規制から変更はございません。建てることのできる建物は、大学キャンパス地区と同じでございます。建物の大きさに関するものやその他規制につきましては、現在と変更はなく、建ぺい率60%、容積率150%、建物の高さの最高限度は25mで、敷地面積の最低限度は、300㎡以上でございます。その他規制についても、現在の規制と変更はなく、建物は道路境界線や隣地境界線から3mの範囲には建てることできず、敷地内の緑化率は30%以上、隣地境界線に設ける柵などは見通しの良いものとする必要がございます。

次に、下水道の変更についてご説明いたします。現在は市街化調整区域であるため、本地区は、都市計画法上、流域下水道という都市計画となります。これが市街化区域となることにより、市街化区域においての下水道の都市計画に変更するものでございます。

次に、藤沢都市計画都市再開発の方針の変更についてご説明いたします。資料1-3をご覧ください。都市再開発の方針とは、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけた方針となります。また、この方針で定めるものとして、1号市街地、2項地区、要整備地区がございます。1号市街地とは、都市計画区域のうち、計画的な再開発が必要な市街地をいい、2項地区とは、1号市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区をいいます。また、最後の要整備地区とは、1号市街地のうち、特に早急に再開発を行うことが望ましい地区をいいます。資料1-3の1ページをご覧ください。1の基本方針でございますが、主な変更点は、既成市街地の再開発の方針や集約型都市構造に向けたまちづくりに関する方針、また、良好な都市環境を有する市街地の形成に向けた方針を追加しております。こちらが、本市においての1号市街地等の指定状況でございます。赤で示した1号市街地が9カ所、青で示した2項地区が2カ所、黄色で示した要整備地区が3カ所でございます。

次に、住宅市街地の開発整備の方針の変更について、ご説明いたします。

資料 1 - 4 をご覧ください。住宅市街地の開発整備の方針とは、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合な方針となります。資料 1 - 4 の 1 ページをご覧ください。住宅市街地の開発整備の方針では、住宅市街地の整備を重点的に推進する地区を重点地区と定め、当該地区の整備又は開発の計画の位置や面積等を示しております。主な変更点は、方針に、社会情勢の変化に対応した持続可能な都市づくりを進めることが重要であることから、集約型の都市づくりの視点を追加し、また、菖蒲沢境地区については、住宅市街地整備が完了したことから、重点地区から削除するものでございます。こちらが、重点地区を示したものです。柄沢特定地域及び北部第二（三地区）地域を定めております。

最後に、今後のスケジュールについてでございますが、本日ご説明した即時編入を行うことを予定している健康と文化の森地区の一部に関する地区計画に関して、地区計画の原案の縦覧を 5 月 7 日から 21 日までの 2 週間行いました。縦覧者は 2 名でした。地区計画の原案に対しては、28 日まで意見書を提出することができますが、現段階では、意見書の提出はございません。その後、6 月末頃に案の申し出及び法定協議を行います。9 月には、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の素案の縦覧期間を予定しており、素案に対しての公述の申出も併せて予定しております。その後の手続きは、平成 28 年度に入り、法定縦覧をしたのち、本審議会にてご審議をいただき、県決定の案件につきましては、県の都市計画審議会へご審議いただくこととなります。これらの都市計画区域の整備、開発及び保全の方針をはじめとした一連の都市計画案は、平成 28 年末頃に変更の告示を予定しております。なお、即時編入を予定している健康と文化の森地区の一部に関しては、この変更の告示と併せて、市街化区域へ編入する予定でございます。

以上で、藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の変更についてのご説明を終わらせていただきます。

会長 ただいま報告がありました都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の変更について、ご意見・ご質問がありましたらご発言をお願いします。

A 委員 健康と文化の森の地区計画で言うと、全体的には準工業地域として決まっているが、準工業の中でも関連施設地区とか大学・キャンパス地区と細かく決まっている。細かく決まった地区によって建ぺい率、容積率が変わってくるということですが、今までの用途地域の関係からいくと、例えば第一種低層とか第二種低層というように分けをしているが、この準工業地域の中で細かく分けた理由は何ですか。地域の名前が準工業ということでも全部くくっているけれども、これは対面的に誤解をされるのではないか。

用途地域の中の準工業にはどういうものが建てられるのかということで、他から来た人は大学関連施設とか居住地区とかいろいろ分かれているとわかりにくい感じがするが、この準工業地域の中を細かく分けた理由は何ですか。

事務局

ご指摘いただいた部分は湘南台の西側に既にキャンパスがあり、遠藤打越の区画整理があったところですが、こちらは既にご存じのとおり、調整区域内の地区計画で土地利用がされていて、下水も入っておりますし、インフラ整備がされている中で、同じ区分けで地区計画があります。あくまで準工業というのは、想定される部分の最大値といいますか、地区計画を定めたものが建築基準法の制限条例で定めるのですが、そのときに建築基準法上、工場ということを使わざるを得ないということになっています。やるのは仕出し屋なんです、最大値として準工業を定めていかなければならない。これから湘南キャンパスの慶應がいろいろなことをやろうとしております。そういうことに対して準工業もある程度幅があるけれども、慶應がやっていきたいというのが1つあります。それから今、準工業で定めているのは、これからいずみ野線が来て、おそらくこの付近に駅が来るであろうと想定されます。そのときにここは近隣商業になるかもしれない。これはあくまで最大値として、地権者にも話をしておりますが、とりあえず今は準工業ということで定めさせてもらいたいという話です。

A委員

将来も含めた準工業ということで図面を見ると、南側の方がかなり入り組んだ変形のところがあるが、真っ直ぐ切れなかった理由は何ですか。

事務局

現在の地区計画をそのまま踏襲した形になっています。

A委員

反対したからというわけではないんですね。

事務局

そうではありません。

B委員

19 ページの交通体系の整備について、超高齢化社会とか持続可能とか低炭素社会とか言われているが、ユニバーサルデザインにより、誰もが安心・安全に移動しやすい低炭素社会を目指そうということで、誰もが利用できるということは、今ある資源をみんなで有効活用しなければいけないので、当然、みんなで分け合う、シェアリングという概念が入ってこない、どうなのか。シェアするという考え方があって低炭素社会に行くことだと思います。

それからユニバーサルデザインという考えはいいと思う。高齢者とか障がい者の視点からのデザインということになると、インクルーシブのデザインという考え方が当然入ってくるので、その辺のことも含めたユニバーサルデザインを考えていただきたいと思います。

事務局

ご意見をいただきましたが、さまざまな低炭素型の交通環境とかユニバ

ーサルデザインという中で、いろいろな方式があることは認識しております、そういうものを個別に書きますと、シェアリングといってもさまざま方法がありますし、超小型モビリティとか、新しい交通システムというものも今開発されてきているということもあります。例えば自動運転というようなことも今後の時代の中では十分に考えられることなのかなということで認識はしているけれども、書き始めるとどこまで書いたらいいのかということがありまして、今のところ、このような表現でまとめさせていただいたのですが、ご意見をいただいた中で、今後、また、神奈川県と文章については詰めていくようになると思いますので、その中で検討していきたいと思います。

会長

ご意見としてはいろいろな手段よりも概念というか、シェアというような考え方があるのかということなので、そういう観点で検討してみてください。

工業出荷額が見通しと違っているように思うけれども、想定よりも人口の方が伸びているということなのか。27年度現在どのくらいの数値なのかわかる範囲で教えてください。

事務局

現在の数値は把握していないのですが、かなり出荷額が落ちているのは、かつて藤沢市は工業出荷額が大きい時代があったけれども、その後C-Xの関東特殊製鋼とか武田薬品あるいはパナソニックといった大きな工場が撤退したことによって、工業出荷額自体が落ちているのは、それが原因ではないかと思うところですが、それらがまた違う土地利用になって新たな生産が生まれてきていますが、工業出荷額自体は落ちている原因は、それらが一番大きいと考えております。

C委員

資料1-2の21ページ、湘南台駅近辺は、藤沢市の北部第一土地区画整理事業として昭和38年ごろから整備が始まって59年に完了しているけれども、高倉遠藤線、遠藤宮原線が概ね10年以内の整備ということですが、現状においてその道路の延伸が障がいとなっているという事柄がある。それらを解決するための糸口としてどのようなことを考えているのか、お聞かせいただきたい。

事務局

10年以内に整備するという趣旨は、ここに高倉遠藤線が載っていますのは、現在、北部二の三の土地区画整理事業で、秋葉台公園の東側、イトーヨーカドーがあるところを北側に、区画整理事業の方で土地を出して、今後、拡幅整備をしていくという予定で、その部分を言っています。そして遠藤宮原線については、高倉遠藤線からさらに寒川の倉見の方へ向って伸びていく。こちらも既に事業中ですが、その2点を今進めているので、事業化について今のところ特大大きな課題はなく、既に事業が進

んでいる状況です。

C 委員

高倉遠藤線の横浜市側の沿線が未整備になっているけれども、16メートルの立派な道路ができていて、最近、境川遊水地公園付近は住宅が非常に増えているけれども、湘南台駅とか長後駅に出るのにバスがないために皆さん歩いているところです。遊水地公園を開業するというので、あの沿線の今田団地の外れとか高倉中学校あたりは、不便な場所になっている。現状は湘南台駅西口のバスは東口に比べて3倍の乗降者があるということで、東口にバスを西口方面から誘導するという構想がうたわれているが、横浜市側の泉区のゆめが丘とか下飯田付近はバス便がないため、皆さんは歩いている。湘南台駅に乗降客が集中しているけれども、あちら側にもし道路が整備されて開通すれば、さらにあの地区の発展になりますし、ぜひ横浜市側と協議をして推進する必要があるのではないかと思いますので、見解をお聞かせください。

事務局

ここに書いてある高倉遠藤の趣旨は、先ほど申し上げた趣旨で高倉遠藤線という路線名を挙げているのですが、今お話のあった件については、湘南台7丁目の方々を中心にさまざまな場所で、いろいろご要望もいただいております。都市計画道路としては高倉遠藤線、横浜市境のところ都市計画決定されている区域は整備済みということなので、都市計画上未整備のところがあるというわけではないです。横浜地域が環状線からさらに西へ向って、この高倉遠藤線のところまで都市計画決定しています。それが桂町戸塚遠藤線という名称になっているのですが、そちらについて横浜市の方でも数年前に都市計画道路の見直しをしております。その中で今後、中期で整備予定という形になっておりまして、あと数年ぐらいで事業に着手し始めると、そこから土地を買い始めるというような状況だと思いますので、開通というと、まだまだ先になってしまうかと思いますが、横浜市としても次のステップとして事業を進める路線という位置づけがされておりますから、藤沢市としては今飯橋のところから7丁目の方の住宅地の道路に車が入り込んできて、事故が起きているという状況も把握しておりますので、そういったことを横浜市の方に伝えながら、事業の進捗を要望しているところです。

ただ、藤沢市としては都市計画道路がつながることは、広域的なネットワークの利便性としては上がると思っているのですが、一方で横浜市から湘南台駅付近に一気に交通が流入してくるという新しい問題も起こりますので、単純にそこをつなぐことがいいのか、湘南台文化センター北側の467号の交差点は非常に混雑して、駅周辺がさらに混雑する可能性があるということで、実際に横浜市が着手していく段階になりましたら、どうい

うような形状でつないでいくのか、あるいは交通規制を警察とも含めて考えていかなければいけないし、今田郵便局周辺は第一種低層住居専用地域になっていますので、そこに1万台を超えるような交通量が入ってくることに、どういう方策を打つべきかということは今後検討しながら横浜市とも協議をしていきたいと考えております。

D委員

交通体系について、圏央道が開通して、これから広域的に生まれ変わってくると思うけれども、圏央道から北部の方については大分整備がされていますので、広い道路もあるし、JRをまたいで南部の方は、商工会議所でも何十年も話をしているけれども、少しも進んでいない。いよいよ圏央道が開通したので、待ったなしだと思うけれども、交通体系に関しての方針は何も書いてなく、方針だけなんです。その辺のところはこれからどういう取り組みをしていくのか、重点的に取り組まれるような書き方をしているのか、単なる方針でいずれはやるというようなニュアンスで取り上げていくのか、その辺のところをお聞きしたい。

事務局

圏央道開通に伴って、今言われた南側というのは、どこの路線の話ですか。

D委員

いろいろあるけれども、一番身近なのは厚木藤沢線で城南の道路の入口になるから、それが一番でしょう。あとは横浜藤沢線の川名から江の島までの延伸です。その2つがあると思う。一方は県の事業ですから何とも言えないけれども、その辺の見解をお聞かせいただきたい。

事務局

横浜藤沢線については県の方ですが、今、止まっているところから川名緑地のところを片瀬山の方へ抜けていく路線も今後の事業化に向けて、今、地元への説明も今後予定されておりますので、市としても折を見て要望を重ねてきているところですので、横浜藤沢線については、今後そういった整備に向けて動きがあるのかなと考えております。一方、圏央道との関連と申しますと、城南インターのところと接続する藤沢厚木線の南側の辻堂の方についても、今、藤沢市として神奈川県に要望しておりますけれども、今現在、神奈川県としては横浜藤沢線の方にまず全力投球するというお答えが返ってきておまして、藤沢厚木線についてはまだ着手の予定が立っていないというような状況です。こちらについても藤沢市としては、できれば神奈川県に整備をしていただきたいということで今後も要望していく形になると思いますが、それだけでも相当な時間がかかる中で、圏央道の整備についても既につながってきておまして、圏央道が便利になると、いろいろなところからお客さんが藤沢や江の島に向かって来られるということで、何らかの方法を考えていかなければいけないということがございます。道路設備については藤沢厚木線もそうですし、

鷗沼奥田線とか重要路線がいっぱいあるけれども、なかなか整備が追いついていかないというところもございますけれども、いろいろな方法を持って、なるべく交通渋滞を招かないように、特に辻堂駅周辺に集中してしまうと、それが交通のネットワークだけでなくショッピングモールの関係もありますので、そういったことも含めて集中しないような形でいろいろな方策を、道路整備ということの本質的には分けられないけれども、それ以外のところでの方策を考えていきたいと考えております。ただ、道路整備については、なかなか時間がかかる場所ですけれども、市としても頑張っけて市道についてはやっていきたいと思ひますし、県道については市の方から要望を上げていきたいというところなんです。

D委員 道路ができるというのは相当長い時間でやらなければいけないけれども、交通誘導は既存道路で知恵を出して誘導していくのは都市計画課の中にあるのか、別の部門なんですか。

事務局 交通誘導と言ひますと、例えば道路標識、道路案内標識等を使ってということで、それは都市計画の専門分野ということではないけれども、当然やるとしたら私も都市計画課と道路整備部門と連携しながら、国道、県道が絡んでくると、それぞれの道路管理者と連携しながらやっていくことであろうと思ひますが、実際に今、圏央道の状況を見ているところなんですけれども、極度な集中は今のところないけれども、いずれにしてもショッピングモールでかなり混雑しまっているのは事実ですし、これから海水浴のシーズンになったときにどうなのかというところは、ちょっと見守っていきたくて思ひます。NEXCOともいろいろ相談をしているけれども、なかなか本線に掲げる案内表示にはいろいろ決まりがあつて、ある程度先を見た中での表示しか出せない。直近の表示については補助板というような形で小さく出すことはできるけれども、大きな案内標識は終点とか横浜方面とか、ある一定の先行きの遠い区分でないと出せないというような回答を得ています。そういう中で補助板というのをもう一回出す必要があるのかとか、あるいは逆に帰りに県道とか市道の中で圏央道方面というような帰りの客たちにどういふ案内をするのかというのを、なるべく辻堂駅に集中させないような方向で誘導していく必要があると思ひますので、その辺は研究しながら関係部門と連携しながら進めていきたくて思ひます。

D委員 いずれにしてもソフトは大切ですから、ハードの部分だけに視点がいかないようにして、できるだけ知恵を出し合つて解決していただきたいと思ひます。

それから都市再開発の方針の変更ですが、1号市街地と2項再開発地区と要整備地区とあるが、その中で今まで公表されているのは藤沢駅北口地

区とか南口地区、これは今取り組んでいるけれども、片瀬江の島駅周辺というのが最近出てきているが、問題は2項再開発促進地区で市民会館周辺地区というのが出てきている。前は市庁舎の候補地として市民会館周辺とC-Xと本庁舎ということで3つの地区を掲げていて、結局、選択したのは現在、工事している従来 of 場所なわけです。新たに市民会館周辺地区が2項再開発促進地区として出ているけれども、今回、初めて出てきたんですか。

事務局 前から位置づけはありまして、今お話がありましたように、市庁舎等を含めた中での再開発を検討した時期がありましたけれども、それについての考えは今はありません。ただ、市民会館の老朽化の中で図書館等を含めた考え方は残っておりますし、ここで言う再開発と言っている言葉については、市街地再開発事業にこだわらずに大きな土地利用の転換という意味での再開発と、広い意味でとらえておりますので、今後も文化ゾーンとして位置づけていく中で、図書館、市民会館等のあり方、あるいは奥田公園ここは一部民地が入っている区域ですけれども、そういった中で今後の新たな都心部のまちづくりとしてどういうふうに考えていくかという位置づけは継続しているということでございます。

E 委員 今回新しくなったわけですが、今のいろいろな答弁を聞いていても内容が計画建築部だけでなく土木部、経済部等多岐にわたるので、庁内の横断的な連携をもう少ししっかりとらえた方がよりスムーズではないか、これからさらに密にやっていった方がいいのではないかという感じを持ったので、そのあたりについてはどうですか。

計画建築部長 これから超高齢化社会とコンパクトシティとかいろいろある中で、都市計画だけでいろいろなまちづくりを進められるわけではないし、医療や学校分野など広範多岐にわたるところと一緒にやらないとまとまらないわけです。今、藤沢は人口が減るほどまでは行っておらず、まだ微増はありますけれども、もうちょっと先を見ると減ってしまう中で、高齢者が激増しますので、その辺を見据えた中で都市計画も定めていかなければいけないと考えており、庁内では2025年問題だけでなく先を見越した中で認識しているところですので、ご理解いただきたいと思っております。

E 委員 庁内の横断的な連携でいいまちに仕上げていくために、さらに密にやっていただきたいと思っております。

先ほど、高倉遠藤線が横浜の環状4号線につながる話があったけれども、それについては議会の予算委員会で質疑をした際に、幅員18メートルの道路が延伸することによって、今田団地にお住まいの方々が一種低層だから賑やかになってしまうから、その辺の弊害があるというような答弁があ

は、昭和 32 年に策定した『藤沢総合都市計画』に基づき、大公園 5 箇所、小公園 102 箇所が都市計画決定され、現在の公園配置計画の原型を形成しております。大公園とは現在でいうところの総合公園、運動公園等を指しており、小公園は身近な公園である街区公園、近隣公園を指しております。本市は土地区画整理事業等の面整備を積極的に推進してきており、これらの面整備と相まって、着実に公園・緑地の整備を推進してきたものの、未だに都市計画決定から 20 年以上事業に着手していない、いわゆる「長期未着手都市計画公園・緑地」が多数存在しております。都市計画は、長期的にみて安定が求められ、概ね 20 年後の都市の姿を展望したうえで、基本的方向を定めることが望ましいとされていることから、「20 年」という期間に着目して整理しているものでございます。この長期未着手都市計画公園・緑地の存在については、国土交通省や神奈川県においても取組を行うなど、全国規模での課題となっているところでございます。また、将来に向けた人口減少、少子・超高齢化の到来や大規模自然災害等、都市を取り巻く社会経済情勢等が大きく変化しており、都市計画公園・緑地に求められる機能も変化している可能性があります。このような状況をふまえるなか、「長期未着手都市計画公園・緑地」見直しの取組を具体化するにあたり、まずは本市の基本的な考え方を示すため、今年度に『藤沢市都市計画公園・緑地見直しの基本的な考え方』を策定していきたいと考えているところでございます。

次に、2 ページ目の「見直しの背景」といたしまして、(1) 国土交通省の取組でございます。国交省が所管する『都市計画運用指針』が平成 23 年に改定され、新たに、「マネジメント・サイクルを重視した都市計画」という項目が追加されております。この項目では、「長期にわたり事業に着手されていない都市施設について、定期的に見直し候補を抽出するための検討を行うことが望ましい」とされており、また、社会資本整備審議会、いわゆる国交省の審議会でございますが、この下部組織である都市計画制度小委員会が平成 24 年に中間とりまとめとして公表した『都市計画に関する諸制度の今後の展開について』においても、都市計画に関する考え方が記述されております。このなかでは、「都市計画は、様々な意見を吸収しつつ、迅速かつ機動的に決定が行われ、また、一時的な社会経済情勢等の変化に左右されず、安定性を有していなければならないが、社会経済情勢等が変化している場合に、現状のまま放置されることがあってはならない」とされており、

次に、3 ページ目の(2) 神奈川県取組でございます。平成 24 年に神奈川県及び県内の市町で構成される「都市計画公園・緑地見直しに係る勉

強会」を発足し、昨年度まで全県的な検討を実施してまいりました。これらの検討結果等をふまえるなか、平成 27 年 3 月に神奈川県都市計画審議会から答申がなされ、『都市計画公園・緑地見直しのガイドライン』が神奈川県から公表されております。このガイドラインは県内市町が見直しを行う際の基本的な考え方等を取りまとめているものであります。お手元に資料 2-2 と記載のある本ガイドラインを配布させていただきましたが、時間の関係上、内容のご説明は割愛させていただきますので、お時間のある際に、ご一読いただけたらと思います。続きまして、(3) 藤沢市の取組でございます。本市では平成 23 年 3 月に改定した『藤沢市都市マスタープラン』において、「適正配置をめざした都市計画公園の見直しの検討」を都市づくりの基本方針の一つに位置づけているところでございます。

次に、4 ページ目の(4) 社会経済情勢等の変化でございます。近年の都市をとりまく大きな社会経済情勢等の変化といたしまして、ここでは 6 点を掲げております。1 点目として、「人口減少及び少子・超高齢化」でございます。本市の人口は幸いにも近々に人口減少を向かえるという状況ではございませんが、平成 42 年に人口のピークを迎え、その後ゆるやかに減少をしていくといった推計を行っております。また、あわせて、人口ピーク時における 65 歳以上の人口は約 27%と高齢化率の上昇も推計しております。2 点目として、「公園新設費の減少」でございます。決算額ベースとしまして、平成 25 年度の公園新設費は約 1.4 億円となっており、ピーク時である平成 5 年度に比べ、約 66 分の 1 程度に減少している状況となっております。3 点目として、「大規模自然災害」でございます。東日本大震災による津波災害等が発生するなか、公園に求められる機能にも変化が生じており、特に「防災・減災機能」に大きく着目されるようになっております。4 点目として、「生物多様性」でございます。平成 24 年に『生物多様性国家戦略 2012-2020』が閣議決定されるなど、都市においても生物多様性に配慮していく必要がございます。5 点目として、「都市における低炭素化」でございます。平成 24 年に『都市の低炭素化の促進に関する法律』が施行されるなど、都市づくりのなかでも近年、低炭素化が大きく注目されております。6 点目として、「都市の集約化」でございます。今後のまちづくりは、人口減少と超高齢化を背景として、財政や経済面において持続可能な都市とすることが大きな課題とされております。

こうしたなか、商業施設や住居等がまとまって立地し、住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通等も含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考え方で進めていくことが重要とされております。都市計画公園・緑地

を見直す背景としましては、このような国、県、市の取組や上位計画の位置づけをはじめ、これらの社会経済情勢の変化等をふまえ、公園・緑地に求められている機能等を検証するなか、取組を進めていく必要があると考えております。

次に、5 ページ目の「見直しの必要性」でございます。本市では、これまで大規模な公園・緑地や土地区画整理事業等に関連する公園・緑地の整備を優先的に実施してきており、その結果、昭和 32 年に旧市街地を中心に都市計画決定した公園・緑地の整備が遅れ、これにともない、公園・緑地の計画区域内に宅地が建ち並び、さらに公園整備が難しくなるという悪循環の状況になっております。また、公園・緑地等の都市計画施設の区域内では、都市計画法第 53 条に基づき、建築物の階数や構造に一定の制限がかかっており、公園・緑地の必要性等の検証を行わないまま、長期にわたり、制限をかけ続けることが課題となっております。都市計画の実現には長期の時間を要することは止むを得ないものの、公園・緑地の必要性等を検証しないまま、長期に渡り、私権の制限をかけ続けるのは望ましいことではないため、説明責任の観点等からも、このタイミングで見直しを進める必要があると考えております。

続きまして、都市計画法第 53 条による建築制限についてでございますが、公園、緑地、道路等の都市計画施設の区域内において建築物の建築をしようとする際は、同法に基づく許可が必要とされております。この許可基準といたしましては、「建物が 2 階以下で、かつ、地階を有しないこと」ただし、本市をはじめとする多くの自治体ではこの基準を 3 階以下に緩和しております。これに加え、「主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること」と規定されております。

次に、6 ページ目でございます。「都市計画公園・緑地」とは、どのようなものなのかをご説明いたします。都市計画公園・緑地とは、都市計画法に規定されている都市施設の一つであり、都道府県知事または市町村長が都市計画決定した「公園」「緑地」のことをさします。このほか、都市計画決定を行っていない都市公園・緑地もあることから、このような区別を行っております。公園・緑地は市民の安全で快適な生活を支えるとともに、都市における貴重なオープンスペースであることなど、多くの機能を有しております。『藤沢市緑の基本計画』では、公園・緑地を含んだ「緑」の有する機能を大きく「防災」「景観」「環境保全」「レクリエーション」の 4 つに整理しております。

次に、7 ページ目でございます。一般的に公園は規模や配置等により、次の種別に分類されております。例えば、市民の方々に最も身近な公園は表

の一番上に記載のある「街区公園」であります。0.25ヘクタールを標準に、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ます。

次に、8ページ目の(2)藤沢市の都市計画公園・緑地でございます。平成27年4月1日現在、湘南海岸公園を除く197箇所、面積約249.26ヘクタールの公園・緑地を都市計画決定しております。なお、湘南海岸公園を除いている理由といたしまして、本公園は神奈川県が主体的に事業を進めていく公園であるため、本市では見直しの対象にしないものとなっております。また、見直しのなかで取扱う公園・緑地には県のガイドライン同様、「墓園」を含んでいるものでございます。このうち、129箇所、面積約151.17ヘクタールの公園・緑地が整備済みとなっておりますが、未着手面積約28.94ヘクタールのうち、赤い枠で囲んでいる約28.75ヘクタールの長期未着手分を見直しの対象とするものでございます。なお、ここでいう「整備済」とは、一般の用に供されているものであり、基本的には都市公園として、供用開始の告示を行っている区域をさしております。また、「事業中」とは、事業に着手している区域のことでございますが、具体的には事業認可の取得を行っている区域や公共で用地取得済みの公園予定地等の区域をさします。これに加え、実質的に整備を要しない、河川水面等も含んでおり、「事業中」面積における大半の、約87パーセントが河川水面によるものでございます。続きまして、「未着手」でございますが、これは「整備済」と「事業中」以外の区域をさしており、「長期未着手」とは、「未着手」のうち、都市計画決定から20年以上経過している区域をさしております。

次に、9ページ目でございます。公園種別における長期未着手の状況についてでございますが、箇所数に着目すると街区公園・近隣公園の合計が全体の約90パーセントを占めております。このことから、本市では市民に身近な公園において、長期未着手の割合が多い状況であるといえます。

次に、10ページ目でございます。都市計画決定の状況を年代別に整理すると、昭和30年代に多くの公園・緑地が計画決定されていることがわかります。また、長期未着手の多くがこの年代に都市計画決定されたものであり、長期未着手面積における割合は約88パーセントと高い割合となっております。

次に、11ページ目でございます。長期未着手となっている主な原因と課題ということで、各公園・緑地の整備状況及び周辺土地利用等の現況調査をふまえ、都市計画公園・緑地が未整備となっている主な原因を6つに整理いたしております。1点目として、「財政事情」でございます。これは住宅等が立地して、用地取得等の事業費が膨大になることから、整備の見通

しが立たないことによるものでございます。2点目として、「類似機能の存在」でございます。これは近傍において、都市計画決定していない都市公園、緑地、緑の広場等の存在により、未整備となっている都市計画公園・緑地の機能の一部が確保され、都市計画公園・緑地の整備優先度が低下したことによるものでございます。3点目として、「部分開設」でございます。これは用地取得の難航等により、計画区域内の一部の用地取得が出来ず、部分的にしか開設されていないものの、求められる公園・緑地の機能の一部が確保されていることにより、残りの未整備区域の整備優先度が低下したことによるものでございます。4点目として、「技術的な課題」でございます。これは計画区域内に斜面地があるなど、地形上の制約があることにより、事業が進捗しないものでございます。5点目として、「河川水面等の公共空地の存在」でございます。これは河川水面、公有林等、現状のままでも、当該都市計画公園・緑地が担う機能の一部が確保されていることによるものでございます。なお、河川水面等は実質的に公園・緑地の整備が完了したことによる都市公園法に基づく供用開始の告示を行っている状況ではないため、未着手の原因の1つとして挙げているところでございますが、私有地に制限をかけている区域ではないことから、「事業中」という取扱いとして、県のガイドライン同様、見直しの対象から除いているものであります。6点目として、「関連事業との調整」でございます。これは土地区画整理事業等の関連事業と公園・緑地の整備の進捗を合わせる必要があるため、未着手の状態となっているものでございます。57箇所の長期未着手都市計画公園・緑地の原因をこれら6項目に分類すると、「財政事情」によるものが約40パーセント、「類似機能の存在」と「部分開設」を含めると約90パーセントとなり、長期未着手の大きな原因を占めております。

次に12ページ目でございます。今後のスケジュールとしまして、今年度はまず、公園・緑地の見直しに関する基本的な考え方を示す『藤沢市都市計画公園・緑地見直しの基本的な考え方』の策定を行ってまいります。また、平成28年度から平成29年度にかけて、見直し対象の各公園・緑地の具体的な見直しのプロセスや存続・変更・廃止といった検討結果を示す『(仮称)藤沢市都市計画公園・緑地見直し方針』を策定してまいりたいと考えております。平成27年度の主なスケジュールとしまして、本日は「見直しの背景及び必要性、主な原因と課題等」をご説明させていただきました。次回の本審議会では、今回の報告内容をふまえたうえで、「見直しの方向性、見直しの進め方等」をご説明させていただきたいと考えております。その後、本審議会に諮問をさせていただくとともに、パブリックコメントの実施及び市議会への報告を行うなか、本審議会から答申をいただき、考

え方の策定を行っていきたいと考えております。

本件につきましては、初めてご報告する内容が多く、わかりにくい点もあったかと存じますが、次回以降も、段階をふみながらご報告を行ってまいりたいと考えておりますので、よろしくお願いたします。

会長

ただいまの報告に対してご意見・ご質問がありましたらお願いたします。

今までは都市計画道路の見直しをやってきたわけですが、今度は公園・緑地の見直しということで、非常に重要な都市計画の審議の対象となりますが、今の時点で何かありますか。

F 委員

実態がよくわかりました。これから見直し作業に入ると思うのですが、今の課題を聞いていますと、何となく統廃合という方に行くようなにおいがする。例えば 90%を占めている類似機能の存在とか、近くにあるから要らないのではないとか、短絡に行くとその結果になりがちだと思います。なぜここにこういう計画決定をしたのかという、周辺の状況は相当変わっていると思いますけれども、将来的にどういう姿にしていくのか。これからも再開発のときに提供公園のことが出てくると、ばらばらという出てくる可能性があります。計画決定する公園というのは、ネットワークの骨格をなす軸の要になるところなので、慎重に取り組んでいただきたいというお願です。

もう一点は、見直しにはどういう体制とするのか。道路のときは審議会のメンバーが含まれていたけれども、今回の見直しにも審議会のメンバーが入るのかどうか、お聞かせください。

事務局

公園の見直しの基本的な考え方という中で、今、「統廃合」という言葉がありましたけれども、一緒にどこかにくっつけてしまうという単純なことではなくて、いろいろなパターンがあると思います。時代背景も変わってきておりますので、街区公園に求められるものも、児童公園が街区公園に変わった時点で、そういった考え方はあるのですが、さらに超高齢化していく中で公園に何が求められているのかとか、特に防災関連も今後重要になると思いますので、そういったところでどういう必要性があるか。統廃合というよりも、逆に分裂化ということも場合によってはあるかもしれないと思っております。今まで街区公園 2,500 平米の標準面積と言われてきましたけれども、必ずしもそうでなくてもいいのではないかと、極端に言えば 800 平米のものが 3 つあってもいいのではないかとということも場合によってはあり得るのかなと。ただ、今言われたように、ネットワークの中で基幹的になるということは十分に配慮した中で考えていただきたいと思っております。ただ、家がべったり建ってしまっていて、この場所はなか

なかできないと、それを頑張って1軒、1軒ご了解を得ていくというよりも、若干場所ずれるけれども、なるべく早く実現していくという場所があれば、そういった場所へ移動していくということも十分可能性としてはありますし、いろいろなことを含めて考えていきたいと思っております。

それから体制ですけれども、道路のときと同じように都市計画審議会の中に何らかの部会を設けて検討していくのがいいのかなというふうに考えておりますし、その辺は今後、ご相談、ご提案させていただくようになるかと思えます。市の内部としても公園部門だけでなく、防災部門、それから今後、都市マスタープランの見直しも行っていく必要がありますので、その中では少子・高齢化、人口減少というものが重要になってきますので、コンパクトシティを考える中で福祉部局、教育部局、子ども青少年といったことも含めて総合的に考えていかなければいけません。特に公園の整備についてもそういった部局とも都市マスタープランとの関連もありますので、十分に連携を取ってやっていきたいと考えております。

会長 他にありませんか。スケジュールも明快に示されていますので、粛々と進めていくことをお願いします。

÷ ÷

会長 次に、報告事項3 用途地域指定に係る基本方針と用途地域指定基準の策定について、事務局の説明をお願いします。

事務局 報告事項3についてご説明いたします。3月27日に開催いたしました前回の都市計画審議会でご説明しましたが、用途地域指定につきましては、用途地域をはじめとする都市計画の決定権限が県から市に移譲されるとともに、報告事項1でもご説明した「健康と文化の森地区」など、新たなまちづくりの備え「用途地域指定に係る基本方針」と「用途地域指定基準」を作成するものです。今回の報告については、最終案ということで、前回、委員の皆様からいただいたご指摘と、案のご報告をした以降、4月15日から5月15日にかけて実施したパブリックコメントの結果を踏まえて取りまとめたものとなっております。パブリックコメントに関しては、お一人からご意見をいただいております、「用途地域が変更された場合に建て替えができなくなる場合があるのか」というご質問と、幹線道路等の表現方法に関してのご意見をいただきました。表現方法については整理・修正しております。

その他、前回からの主な修正点としましては、本基準は今まで活用してきた県の基準の内容を基本的に踏襲しておりますが、前回の都市計画審議会のご指摘を踏まえ、藤沢市が主体となるよう全体の文章を修正しております。例えば資料3 - 1の1ページの下から5行目の下線部分「用途地域

の指定（変更）を行います。」として、前は県が「行うものとする。」という表現でくくっていたものを、藤沢市が行うものであるという表現に全体を修正しております。

また、現在の都市計画との整合を図るため、沿道に路線的に用途を定める場合の道路端からの距離、例えば19ページ中段の「エ 区域の規模、形状」の黒ボチの2つ目のように、用途を路線的に定める場合の道路端からの距離を、県の基準では50メートルとなっていました。本市の沿道用途については、概ね30メートルでしていることから「概ね30メートル以上」と修正しております。また、23ページの(4)幹線道路の沿道等についてですが、それぞれの用途地域の記載の内容と整合を図るため、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域の記載を追加しております。23ページ(4)の に追加する前は、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域を前のページでは、「幹線道路沿道に定めることができる」と書かれておりました。それが沿道利用の項目から抜けておりましたので、これを改めて書き足したということです。

その他の部分については大きな修正はございませんが、文言を幾つか整理しております。その内容については資料3-2の対照表に取りまとめておりますので、後でご覧いただければと思います。

最後に、前回、委員の方から、この用途地域基準の中で敷地の最低限度というものを必ずしも定めることがないが、いざとなったら定められるといったニュアンスを入れ込んでおいた方がいいのではないかというような意見があったと思います。これについては第一種低層からすべての用途地域の中に入れておまして、例えば第一種住居地域でいきますと、7ページの「イ 容積率等の規制の内容」で、「必要に応じて、外壁の後退距離の限度、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。」これと同じ文言がそれぞれ用途地域の中に入っております。そういうところが修正になっております。以上で報告を終わります。

会長 この報告事項は、きょう議論をして何かご意見をいただいた後に（案）を取って、確定するということですか。

事務局 そうさせていただければと考えております。

会長 何かお気づきの点、ご意見がありましたらお願いします。

C委員 サステイナブルスマートタウンの中に生活支援地区というのがあったが、これは用途地域指定とは別に、藤沢市独自の用途地域の名称なのか。他では使われない名称が使われているので、この基準で行くと全然うたわれていないのはどういう理由なのか。名称と用途地域の関係についてご説

て帰ってくると、非常に勉強になったというようなことを自慢しております。私も定年になって、何かそういう機会があればいいなと思って、広報ふじさわを見て、念願の公募委員となりました。この2年間大変勉強になりましたし、息子と対等にしゃべれるようになったと思っています。ありがとうございました。

G委員 審議会委員として2年間携わることができて非常に勉強になったと思っております。ただ、内容が多岐にわたっていて、難しい部分があっかなか理解できなかったことも多々ございました。そういうことでお役に立てなかったのではなかろうかと思っております。これからも市政に関心を持って、何かの機会があれば、また一市民として発信をしていきたいと思っております。2年間、大変ありがとうございました。

H委員 2年間で六会地区も住宅も増えて随分まちも変わったように思います。特にJAの野菜売り場には横浜の方からも買いに来るようで、大変賑わっていて、道路にまで駐車待ちが目立つときがあります。どうもありがとうございました。

会長 委員の皆様には2年間、藤沢市都市計画審議会にご参画いただきまして、ありがとうございました。

事務局 次回第152回都市計画審議会は8月下旬の開催を予定しております。

次回から新しい委員の方々が参画されることとなります。また、引き続きご就任をお願いしている委員の皆様につきましても、よろしく願いいたします。議案等は後日ご案内いたします。

それでは、計画建築部長から閉会のごあいさつをお願いします。

計画建築部長 本日は多岐にわたるご審議、まことにありがとうございました。事務局を代表しまして、心から御礼申し上げます。特に、今回をもちまして、任期満了を迎えられた市民委員の皆様には2年間、本市の都市計画行政にご協力いただき、まことにありがとうございました。今後も市民の立場から本市の都市計画行政に対してご意見を賜りたいと存じますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

これをもちまして、第151回藤沢市都市計画審議会を終了いたします。

午後4時41分 閉会