

# 会 議 録

会 議 名		第172回藤沢市都市計画審議会
開 催 日 時		2020年(令和2年)11月25日(水)午前10時
開 催 場 所		本庁舎 8階 8-1会議室
		傍聴者数 0
出 席 者	会 長	高見沢 実
	委 員	北坂 康博, 多田 博, 野口 咲也, 野村 哲, 吉岡 克己, 相澤 光春, 齋藤 義治, 小川 司, 池尻 あき子, 水落 雄一, 中西 正彦, 金井 恵里可, 稲垣 景子, 山口 政哉, 足立 賢司(青木正浩代理)
	事 務 局	奈良計画建築部長 都市計画課=額賀課長, 小川主幹, 古川課長補佐, 會澤上級主査, 石橋上級主査, 本多上級主査, 長谷川上級主査, 北村主査, 板垣主任  (関係課) 公園課=毛利課長補佐, 初見上級主査, 小野主査
議題及び公開・ 非公開の別		議第1号 藤沢都市計画生産緑地地区の変更について(藤沢市決定)  報告事項1 藤沢都市計画公園の変更について(2・2・45号蛙池公園、2・2・77号大門公園)  (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172回 藤沢市都市計画審議会

## 議 事 録

日 時 2020年(令和2年)11月25日(水)

場 所 本庁舎 8階 8-1会議室

●出席者（16名）

・市民

北坂 康博	藤沢地区
多田 博	湘南台地区
野口 咲也	鵜沼地区
野村 哲	辻堂地区
吉岡 克己	片瀬地区

・学識経験のある者

相澤 光春	藤沢商工会議所 会頭代理
齋藤 義治	藤沢市農業委員会 会長
小川 司	小田急電鉄（株）交通企画部長
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
池尻 あき子	（株）プレック研究所 環境計画部 次長
水落 雄一	（公社）神奈川県宅地建物取引業協会 湘南支部支部長
中西 正彦	横浜市立大学国際総合学部 教授
金井 恵里可	文教大学国際学部 教授
稲垣 景子	横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院 准教授

・市議会議員

山口 政哉	建設経済常任委員会 委員長
-------	---------------

・関係行政機関

足立 賢司	神奈川県藤沢警察署 交通課長（青木署長代理）
-------	------------------------

●欠席者（4名）

・学識経験のある者

梶田 佳孝	東海大学工学部 教授
谷口 綾子	筑波大学大学院システム情報系 教授

・市議会議員

堺 英明	総務常任委員会 委員長
------	-------------

・関係行政機関

横溝 博之	神奈川県藤沢土木事務所 所長
-------	----------------

●事務局職員（都市計画課）

奈良計画建築部長

額賀課長，小川主幹，古川課長補佐

石橋上級主査，會澤上級主査，本多上級主査，長谷川上級主査，北村主査，板垣

●関係課

公園課：毛利課長補佐，初見上級主査，小野主査

◆傍聴者・・・・・・・・・0 名

## 第 172 回 藤沢市都市計画審議会

日 時 2020 年（令和 2 年）11 月 25 日（水）

午前 10 時

場 所 藤沢市本庁舎 8 階 8 - 1 会議室

1 開 会

2 成立宣言

3 議事録署名人の指名

4 議 事

議第 1 号 藤沢都市計画生産緑地地区の変更について（藤沢市決定）

報告事項 1 藤沢都市計画公園の変更について（2・2・45 号蛙池公園、2・2・77 号大門公園）

5 その他

6 閉 会

事務局 定刻となりましたので、第 172 回藤沢市都市計画審議会を開催いたします。

開会に当たりまして、計画建築部長よりごあいさつ申し上げます。

奈良部長 本日はお忙しい中、第 172 回藤沢市都市計画審議会にご出席賜りまして、まことにありがとうございます。

私は 4 月 1 日から計画建築部長となりました奈良と申します。どうぞよろしくお願いたします。さて、新型コロナウイルスの影響によりまして、5 月の審議会を中止させていただき、9 月の審議会は書面による会議とさせていただきますこと、本日が今年度最初の対面による審議会となります。本年度は本日を含めまして 2 回予定しておりますので、よろしくお願いたします。

本日の審議会は、付議案件 1 件、報告事項 1 件を予定しております。付議案件につきましては、前回の審議会でご報告させていただいた藤沢都市計画生産緑地地区の変更について、県知事との協議等を終えたことから、今回、お諮りさせていただきます。報告事項につきましては、藤沢都市計画公園の変更について、長期未着手公園である 2 公園の取組状況を報告させていただきます。

今回の審議会から新たにご参画いただく委員の方もいらっしゃいますが、委員の皆様には多方面からご意見をいただきまして、本市のより良い都市計画のためにご審議いただきますよう、お願申し上げます。

事務局 次に、4 月 1 日付の人事異動に伴い、事務局職員に異動がございましたので、紹介いたします。(事務局職員紹介)

××

事務局 それでは、これより審議会に移らせていただきますが、まず初めに 5 月開催の藤沢市議会・臨時会における各常任委員会の役員の改選に伴いまして、市議会からの選出委員に変更がございましたので、ご紹介いたします。

建設経済常任委員会委員長の山口政哉委員です。一言、よろしくお願いたします。

山口委員 今回、建設経済常任委員会の委員長を務めております山口政哉と申します。私はこのような審議会は初めての参画でありまして、前回は書面会議ということでしたので、今回、皆様に会うのは初めてになりますけれども、皆様からいろいろご指導をいただきながら、よりよい藤沢のまちづくりのために努めてまいりますので、よろしくお願いたします。

事務局 続きまして、総務常任委員会委員長の堺 英明委員は、本日、市議会特別委員会にご出席のため、本審議会は欠席となっております。

また、神奈川県藤沢警察署署長の青木委員は、公務により都合が合わず、

本日は代理出席として足立交通課長にご出席いただいております。

×××

事務局

次に、本日、使用いたします資料等の確認をさせていただきます。(資料の確認)

それでは、お手元の次第に従い、本日の審議会を進めたいと思います。

÷÷

次第の2 本日の都市計画審議会の成立についてですが、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いたしまして、「委員の2分の1以上の出席が必要」とされております。現在の委員の定数は20名でございますが、本日は16名の委員が出席されておりますので、本日の会議が成立いたしましたことをご報告申し上げます。

続きまして、本日の議事でございますが、付議案件1件、報告事項1件を予定しております。付議案件1は、議第1号「藤沢都市計画生産緑地地区の変更について」、報告事項1件は、「藤沢都市計画公園の変更について」となっております。

÷÷

事務局

続きまして、会議の公開について、本審議会は、藤沢市情報公開条例第30条の規定により、原則公開としておりますが、会長、いかがでしょうか。

高見沢会長

本日も公開としております。傍聴の方はいらっしゃいますか。(なし)傍聴者はいないとのことですので、先に進んでください。

事務局

それでは、議事に入りますが、ご発言の際はマスクの着用と、お名前をお願いいたします。

それでは、高見沢会長、よろしくをお願いいたします。

÷÷

高見沢会長

まず、はじめに、本日の議事録署名人を指名いたします。

お手元の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。野口委員と相澤委員に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)

高見沢会長

それでは、お二方をお願いいたします。

÷÷

高見沢会長

それでは、議事に入ります。

本日の審議会は、付議案件1件、報告事項1件ということでございます。はじめに、議第1号「藤沢都市計画生産緑地地区の変更について」、事務局から説明をお願いします。

それでは、議第1号「藤沢都市計画生産緑地地区の変更について」をご説明いたします。本件は、本年9月の都市計画審議会にて報告しており、その後、県知事との法定協議や法定縦覧などの諸手続を経ましたことから、今回、議案として挙げたものです。（議案書及びパワーポイント参照）

議案書の1ページは「計画書」、2ページは「理由書」、3ページが「新旧対照表」、4、5、6ページが「経緯書」、7ページが「都市計画を定める土地の区域」となっており、その後ろに総括図と各生産緑地の変更内容等を記載した計画図を添付しております。なお、図面につきましては、法定図書を縮小したものとなっております。

まず初めに、本年9月の第171回都市計画審議会での報告結果についてご説明いたします。第171回都市計画審議会は、新型コロナウイルス感染症の影響により、書面会議としたことから、8月27日に市より審議会の開催通知等とあわせて、本件の報告について資料をお送りいたしました。その後、9月9日までの間に4人の委員からご意見をいただきました。その内容としては、生産緑地の買取りに関する事、生産緑地の管理に関する事、緑施策や農業施策等との関連に関する事などのご意見がございました。ご意見に対する市の考え方として、今後、関係部局との連携を図っていくことや、農地の適正な管理がなされるよう、現地確認の中で働きかけを行っていくことなどを回答しました。なお、報告した生産緑地の変更そのものに関するご意見はございませんでしたので、前回の審議会で報告した内容につきまして、本日、ご審議をお願いいたします。

続きまして、生産緑地地区の制度について簡単にご説明いたします。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す。生産緑地に指定されると、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や相続税の納税猶予制度の適用を受けられるようになります。

次に今年度、都市計画変更を行う内容ですが、追加指定申出に伴い、追加・拡大とする変更が1ヵ所・約600平方メートル、買取申出等がなされたことに伴い、廃止・縮小とする箇所が7ヵ所・約10,070平方メートルです。こちらの藤沢市の市域図に追加・拡大にかかる箇所1ヵ所の位置をお示ししております。

それでは、追加案件についてご説明いたします。「箇所番号642」は、図で赤色に着色しているところが今回、追加するところです。農地等の所在地は、亀井野字渋沢地内となっており、都市計画決定面積は600平方メートルとなります。土地所有者から生産緑地地区の指定申出があり、藤沢

市生産緑地地区指定基準に適合するため、追加の都市計画変更を行うものです。写真は現地の状況です。敷地内には舗装された通路があり、この通路については市に移管される予定となっております。今回、市に移管される予定の部分を除いた区域を生産緑地として都市計画決定するものです。

次に、藤沢市の市域図に「廃止・縮小」に係る7ヵ所の位置をお示ししておりますので、各案件についてご説明いたします。

まず、「縮小案件 箇所番号77」ですが、図に黄色と赤色に着色してある場所が当該生産緑地地区で、黄色で着色しているところが今回、縮小する部分です。農地等の所在地は、高倉字中島地内、都市計画決定面積は1,030平方メートルから540平方メートルに縮小となります。変更理由は、農業の主たる従事者が死亡し、営農が困難となったため、相続人から買取申出がなされたが、公共用地への転換及び他の農業従事者へのあっせんも適わず、行為制限が解除されたため、縮小の都市計画変更を行うものです。写真は現地の状況です。

続いて、「廃止案件 箇所番号128」です。図で黄色に着色している場所が当該生産緑地です。農地等の所在地は、菖蒲沢字大平地内で、都市計画決定面積は840平方メートル。変更理由は記載のとおりとなっております。写真は現地の状況です。

続いて、「廃止案件 箇所番号380」です。図で黄色に着色している場所が当該生産緑地地区です。農地等の所在地は羽鳥四丁目地内、都市計画決定面積は2,020平方メートル。変更理由は記載のとおりとなります。写真は現地の状況です。

続いて、「廃止案件 箇所番号425」です。図で黄色に着色してある場所が当該生産緑地地区です。農地等の所在地は渡内四丁目地内、都市計画決定面積は1,540平方メートル、変更理由は記載のとおりです。写真は現地の状況です。

続いて、「廃止案件 箇所番号463」です。図で黄色に着色している場所が当該生産緑地地区です。農地等の所在地は辻堂太平台一丁目地内、都市計画決定面積は640平方メートル。変更理由は記載のとおりです。写真は現地の状況です。

続いて、「縮小案件 箇所番号488」です。図で黄色と赤色に着色している場所が当該生産緑地地区で、黄色の部分が今回、縮小する部分です。農地等の所在地は、川名字清水地内。都市計画決定面積は720平方メートルとから480平方メートルとなり、変更理由は、農業の主たる従事者が死亡し、営農が困難となったため、相続人から買取申出がなされ、市が買取り協議をしたものの買取りが行われず、行為制限が解除されたため、縮小

の都市計画変更を行うものです。なお、こちらの生産緑地については、行為制限の解除後も引き続き協議をし、川名緑地として市が買取りを行っております。写真は現地の状況です。

続いて、「廃止案件 箇所番号 608」です。図で黄色に着色している場所が当該生産緑地地区です。農地等の所在地は下土棚字谷戸地内。都市計画決定面積は 4,300 平方メートル、変更理由は記載のとおりとなっております。写真は現地の状況です。

続きまして、ここからは議案書の内容について説明いたします。

まず、「計画書」については、変更後の面積及び備考欄に、ただいまご説明した内容を取りまとめております。「理由書」については、先ほどご説明しました各生産緑地の変更理由を記載しております。

次に、「新旧対照表」については、廃止・追加等の差し引きを行いますと、本市全体で面積約 90.5 ヘクタール、箇所数は 494 カ所になりまして、昨年度から 1.0 ヘクタール、4 カ所の減少となるものです。

次に、「経緯書」については、当初決定から昨年度の都市計画変更、また、今年度の変更の経緯を記載したものです。

次に、「都市計画を定める土地の区域」につきましては、今回、都市計画変更を行う箇所の所在地を記載しております。

最後に、「都市計画変更のスケジュール」についてご説明いたします。本年 9 月に開催いたしました本審議会において、取り組み状況等について報告をいたしました後、神奈川県知事との法定協議を行い、県知事から「異存なし」との回答をいただいております。この法定協議の結果を受け、都市計画法に基づく案の縦覧を行ったところ、縦覧された方及び意見書の提出はございませんでした。今後の予定としては、本日の審議会においてご審議をいただいた上で、12 月中に告示を行い、都市計画変更の手続きを終了したいと考えているものです。以上で、議第 1 号についての説明を終わります。

なお、本年 9 月に開催いたしました本審議会で、特定生産緑地の指定に向けた取組状況についても報告させていただきましたが、本件につきまして、現在、地権者より特定生産緑地への指定希望があった生産緑地について、現地の確認及び書類の審査を進めているところです。来年 2 月に予定しております本審議会で、特定生産緑地の指定について、ご意見をいただきたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

高見沢会長

事務局の説明が終わりましたので、ご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

野村委員

2 点ほど質問いたします。1 点目は、最後の説明で、特定生産緑地の話

がありましたが、今回、追加となった箇所番号 642 番は、特定生産緑地としての申し込みではなくて、一般的な生産緑地の申し込みとして進めているということですか。

2 点目は、縮小箇所 77 番は、農業の主たる従事者が死亡して、営農できなくなったが、縮小して生産緑地が部分的に残ると、その部分的に残ったものは誰が管理するのか、お答えください。

事務局

1 点目の「追加」の箇所番号 642 は、新規指定ですので、最初の生産緑地の指定の 30 年営農ということになります。

2 点目の「縮小」の箇所番号 77 については、主たる従事者の死亡ですが、家族とか農業に従事している方が他にいますので、全部解除ではなくて、残った方がやれる範囲での縮小ということで、赤色の部分は引き続き生産緑地としてやっていただけるという状況になっております。

齋藤委員

毎年、この時期になると、生産緑地の解除とか追加の報告がされるけれども、2022 年には生産緑地法が 30 年を経過して、新しい特定生産緑地となります。私も農業関係者ですから、いろいろ聞いているのですが、今回のことではなくて、生産緑地全体の問題として皆さんにお願いやら、いろいろ考えていただきたいのですが、今回、30 年の経過を迎えるわけで、30 年経過しているということは、指定された人も 30 歳年を取っているわけで、今回もかなり死亡等で解除がされているけれども、この生産緑地自体が賃貸借ができるというような新しい法律もできましたが、なかなか賃貸借に対する農家の考え方は懐疑的で、かつていろいろなことがあって、人に貸すということが難しいということなんです。ですから、30 年を経過しているということは、60 歳で指定を受けた人は 90 歳になるわけですから、今後、毎年、こういう指定解除は増えていくわけですが、その辺の新しい考え方として、行政が有効利用するような考え方を含めた中での生産緑地を残していくことを、私の方でも考えておりますが、行政の方もどういうふうな考えをお持ちなのか、お聞かせいただけますか。

事務局

生産緑地として今、やられている方については、当初指定から 30 年たっておりますので、高齢化が進んでいる状況は把握しております。また、ある程度家族でやられている方は、そのまま引き継いで、一部の縮小でやっていただける方もいるのですが、この先、引き継いでやってもらう方がいないという方もおありまして、今言われた賃貸借で生産緑地を企業とかで、ある程度利用できるような農業をやりたいという制度を、少し緩いような形で運用できるようになっております。しかしながら、市としても農政部局と情報交換をしながら、できるだけ借りたいという仕組みも含めて調整しているのですが、なかなかうまくマッチングするとか、できるような状

況でないという事実が現状としてあります。

それから、もう一点の特定生産緑地の制度にあわせまして、自営の方に何度が説明会を開催して、今後は賃貸借できるというような説明もし、周知をしておりますけれども、もう少しその辺を踏まえて、貸す側と借りる側のマッチングがうまくできるようなところを進めていければと思っております。

高見沢会長 貸したくない理由が、返ってこないかもしれないから貸したくないのか、土が荒れてしまうとか、農業上のテクニカルなところで貸したくないのか、おっしゃったマッチングで利用者側がないので、自分の希望にかなった人がいないから、貸したくないというよりも成立しないのか、どの辺がポイントなのでしょうか。

事務局 課題としては、今、会長が言われたとおり、両方の側面があります。貸す側にとっても貸してしまうと、長期的に自分の手元に戻ってこないのではないかと、ただ、今回の賃貸借という新しい法律になりますと、貸しても将来的に期限を切れれば、ちゃんと自分のところに戻ってくるというような制度になっておりますので、この辺は貸す側としては大分整理されているところではあります。それを「貸します」といってもなかなか借り手がいなく、昨年度でいきますと、民間の企業ですけれども、ある程度借りてやるといふ事例はあるのですが、市全体でいきますと、そういうようなケースが幾つもあるわけではないので、今後、農政部局とうまくマッチングができれば、そういうのをある程度活用しながら、進めていければと思っております。

高見沢会長 市としても1つでも積極的に残していきたいという考えはあるということですね。

事務局 今、やっている方が高齢化になって、できれば貸したいという方も少しはおりますので、そういうようなマッチングというのは非常に重要だと思っております。その辺は進めていければと思っております。

高見沢会長 今の新型コロナの関係で農業をやってみたいとか、近隣に農の機能があるといいねということで、引く手が増えているのか、全然変わらないのか、どんな感じですか。

事務局 コロナの関係で、借り手とか、ちょっと借りてやってみたいという人が増えているかどうかは把握ができていないのですが、やりたいという方が増えているという状況ではないかと思っております。

高見沢会長 齋藤委員の方で変化みたいなものが少しでもあるのか、どんな感じですか。

齋藤委員 新規就農の関係だと思うのですが、藤沢市は新規就農がやりやすいとい

うことで希望者が大変多いです。今までの経緯ですと、約 42 名が新規就農されております。ほとんどが北部の方の市街化調整区域を使った農業なので、こういう生産緑地いわゆる市街化の中の農地を貸すということが、先ほど会長がお話になったように、返ってこないのではないかとということが非常に心配だということで、財産的な価値も全然違うので、その辺もこれからの 1 つの課題かと思っております。それから住宅地の中に空間があるということは、街としてもいい街ができると思いますが、先ほどの説明の中で「現状の写真」が出ておりましたが、ほとんど耕作というよりも空き地の報告が多い。ですから、ほとんど耕作というよりも空地としていかに空間をつくっていくかということが現状だと思います。

高見沢会長

貴重な情報、ありがとうございました。

他にありますか。

北坂委員

2022 年の問題で継続を希望される方々と、これを契機にして希望されないという方が出てくると思うけれども、継続を希望される方の割合がどのくらいで、それがどのくらい残っていくのかというのは、恐らくヒヤリングされているかと思うので、それを教えていただきたい。

もう 1 つは、市としての緑地計画と農地としての自給率の向上、この 2 つの観点があると思うけれども、今の話を聞いていると、緑地の方を主眼とした特定生産緑地のように感じる。同時に、今の方々が亡くなられて継続されないとなった場合、今後、市の買取り等がなければ「住宅・宅地」という形で売却されるケースの方が多いのか、それをちょっとお聞きしたい。

事務局

特定生産緑地の意向調査、また指定に向けて調整をさせていただいておりますけれども、平成 4 年の当初指定の所有者については 297 人、約 300 人ほどが地権者としております。現在、指定を希望されている方は、一部指定も含めて 176 人ほどおりますので、回答頂いているうちの 73% 近くが指定を希望されているという状況になっております。逆に指定しないという方については、17 名ほどおられますので、7% ぐらい。残りの 50 名弱が検討中ですけれども、こちらについては、どちらかという、指定しないというか、現在、書類を踏まえて地権者の同意もありますので、そういうものを整理したいとか、どうしようか悩んでいるような状況です。

それから自給率ですけれども、市街化区域での生産緑地につきましては、ある程度の耕作はされているけれども、出荷されている方が全体的に多いということではないと思います。ただ、調整区域と生産緑地と両方、持つておられる方につきましては、それなりの生産をされて、出荷しているような状況です。それ以外の小規模な生産緑地については、当然、自給自足

的な形でやっておりますけれども、出荷という状況ではないと思います。

それから生産緑地を解除された後ということですが、基本的には解除する方向といたしましては、多分、そういう状況の中で宅地化する、もしくは自分でアパート等を建てたいとか、経営するというような状況がほとんどであると思っております。

吉岡委員

今、農地の方が解除されるような状況になっているけれども、その後のことを考えると、周辺が住宅地になるので、そこも住宅地になると思います。今、パワービルダーというのがあって、狭小住宅を専門に建てるような業者があって、私の住む片瀬地区でもそういった業者がいっぱいあって、今、地区で揉めたりしているけれども、そういうことも起きてくると思う。それで賃貸ができるのであれば、周りの住民の方にも話して、何とか菜園か何かで継続するような方向を考えてもらって、少しでも環境を守るような方法もあると思います。そういった住宅で今までの緑が突然狭小住宅になったら大変です。それも狭小住宅というのでなく、周りの方が借りてくれて、みんなでその土地を守っていこうとか、そういう地域のつながりがあったらいいかと思っておりますので、その辺はぜひ検討していただいたら、環境が守れるのではないかと思うので、検討のほどお願いします。

事務局

ご意見、ありがとうございます。南部の方の生産緑地につきましては、宅地とかの需要があって、小さい敷地でも住宅を建てられるケースがあるかと思えます。ただ、風致地区の指定もしておりますので、開発許可が必要となるケースであれば、敷地面積の最低面積の限度がありますので、そういうもので、ある程度制限はしているところです。今言われたとおり、生産緑地解除のときに周りの地域の方がそれを借りてうまくやる、マッチングとか制度等、いろいろあると思っておりますけれども、地域の皆さんが守っていききたいということで、ある程度やっていただけるということであれば、それはそれで非常に有効な活用だと思っておりますので、そういうケースがあれば調整していければと考えております。

高見沢会長  
齋藤委員

重要な切り口かと思えます。

毎年、生産緑地の廃止ということが報告されているが、最終的な原因は相続税なんです。地権者が亡くなれば必ず相続税が発生しますので、そのときに相続税をどういうふうに払うかが一番の問題ですから、これから先、どんどん地権者が亡くなっていけば、生産緑地はなくなっていくというのが現在の法律の体系なんです。これはもう避けて通れない状況ですから、最終的には法律がどういうふうに変わったり、あるいは住宅街の中に緑地を残していくかは、相続税法と都市計画法の中でいろいろ検討していかないと、まちづくりの一環として生産緑地をどういうふうに残していくかを

考えていかないと、現在の相続税法から言ったら、将来的にはまちの中から農地はなくなるというのが現状です。

高見沢会長       ご指摘、ありがとうございます。市として法律改正を働きかけるとか、そのような観点はお持ちですか。

事務局           今、委員が言われたとおり、部分的に解除とか全部解除というのは、ある程度幾つかお持ちの方で、死亡されたときには多額の相続税が発生するので、そこで一部の土地を売って、整理して部分的に残すとか、そういうふうにやりくりされている方が基本的には多いような状況であると思います。法律の制度ですので、なかなかそこを変える状況は難しいと思いますけれども、市としてもその辺の状況は当然把握しているというか、納税猶予を受けていますと、死亡したときにうまく整理しないと、その先という状況もありますので、生産緑地の制度としては、そのようなことがあるとは認識しているところです。

高見沢会長       他にありませんか。

ないようなので、私から1つお願いというか、箇所番号488番の写真ですが、写真をつけているのは非常にわかりやすくていいのですが、ここだけ何を指しているのかがわからない写真になっている。なかなか撮りづらかったと思うけれども、1枚で撮れない場合には、もう少し場所の状態がわかるようなものを、例えば2枚目もつけるとか、これだけでは何を言っているのか、さっぱりわからない写真だと感じたので、よろしく願います。

それでは、ご意見も出尽くしたと思いますので、採決に入りたいと思いますが、よろしいですか。

（「異議なし」の声あり）

高見沢会長       それでは、議第1号「藤沢都市計画生産緑地地区の変更について」は、審議会からの意見は「特になし」ということで、原案どおり可決ということによろしいですか。

（「異議なし」の声あり）

高見沢会長       ありがとうございます。それでは、議第1号の審議を終わります。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長       続きまして、報告事項1「藤沢都市計画公園の変更について」、事務局から説明をお願いします。

事務局           それでは、報告事項1「藤沢都市計画公園2・2・45号蛙池公園及び2・2・77号大門公園の変更について」、ご説明いたします。（資料及びスクリーン参照）なお、資料2-1は、パワーポイントを印刷したものとなっております。また資料2-2「見直し方針（概要版）」と資料2-3

「見直し方針のカルテ」に関しては、参考までに配布しておりますので、後ほどご確認いただければと思います。

本件につきましては、平成 30 年 3 月に策定いたしました藤沢市都市計画公園緑地見直し方針に基づいた都市計画公園の変更となっております。

はじめに、「都市計画公園・緑地見直し方針」について、簡単にご説明し、その後に各公園の変更内容をご説明いたします。

見直しの背景ですが、藤沢市の都市計画公園・緑地は、昭和 32 年「藤沢総合都市計画」に基づき、都市計画決定（変更）された 110 ヶ所の公園・緑地が、今日の公園・緑地配置計画の原型を形成しております。その後は都市計画公園・緑地の追加とともに、土地区画整事業と相まって、着実に都市計画公園・緑地の整備を推進してきたものの、都市計画決定（当初）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、長期的な建築制限等の課題を抱えています。

また、将来に向けた人口減少、少子超高齢化の進展、大規模自然災害への対策及びこれらに伴う財政状況の変化等、都市を取り巻く社会経済情勢が大きく変化していくことが予測されます。このような状況の中、平成 27 年 3 月に、神奈川県が「都市計画公園・緑地見直しのガイドライン」を策定したことを受け、本市では平成 28 年 3 月に、「藤沢市都市計画公園・緑地の基本的な考え方」を策定いたしました。そして長期未着手都市計画公園・緑地の具体的な見直しを進めるため、「より良い専門的な見地からの詳細な見直し検討作業を行う必要がある」とのことから、平成 28 年 5 月に、藤沢市都市計画審議会に「都市計画公園・緑地見直し専門部会」を設置し、学識経験者を交えた調査検討を進め、平成 30 年 3 月に、見直しの過程及び見直し結果等を示した「藤沢都市計画公園・緑地見直し方針」を策定いたしました。

見直し対象とした都市計画公園・緑地は、市域南部を中心に 55 ヶ所ございました。検証するに当たり、見直し対象の公園・緑地ごとに「廃止候補」「変更候補」「存続候補」という見直し結果に分類するものとなりました。見直しの結果としまして、「藤沢総合都市計画」は、都市計画公園・緑地の配置が適正に計画されており、公園を整備することにより防災上も有効であることを確認いたしました。したがって、全域が未整備の公園計画を、単に廃止とする都市計画公園・緑地はございませんでした。

また、社会経済情勢の変化にあわせ、公園・緑地に求められている機能を整理する中、実現性や代替性等を考慮した上で、23 ヶ所の「変更候補」と 32 ヶ所の「存続候補」に分類いたしました。

「変更候補」とは、見直し対象公園・緑地の必要性等が確認される中、周囲に代替先の適地（市有地）が見込まれる場合や、見直し対象公園・緑地の一部整備済み区域の機能充足や周囲に存在する都市公園が代替性を有している場合になります。

「存続候補」とは、見直し対象公園・緑地の必要性等が確認されるものの、周辺に代替先の適地（市有地）が見込まれない場合になります。「存続候補」については、周辺の土地利用転換などの機会をとらえ、適時適切に都市計画変更手続等の手続きを実施していくこととしております。

なお、今回報告させていただきます変更対象の2公園に関しまして、共に図のように、近隣の活用できる市有地に付け替える変更を考えております。蛙池公園は、変更候補であり、見直し方針において近隣の活用できる市有地に付け替えることとしております。また、大門公園は、見直し方針策定時に存続候補としておりましたが、見直し方針策定後に近隣に活用できる市有地ができたため、変更候補と同様に検討し、その市有地に付け替えることとしました。

続いて、「変更候補」の一覧になります。見直し方針に基づき、平成30年度から順次都市計画変更の手続きを進めており、今年度は明治地区から2・2・45号蛙池公園と藤沢地区から2・2・77号大門公園の2公園を、共用区域の境界図面等が整っていること、及び地権者等との調整が整ったことから選定しております。なお、表の緑色に着色している8公園は、令和元年6月と令和2年10月に変更が完了した公園になります。

変更対象の2公園の位置等についてご説明いたします。蛙池公園でございますが、辻堂駅から東に約1.2キロメートル、辻堂新町三丁目に位置する街区公園になります。当該地の用途地域は、第一種低層住居専用地域でございます。

大門公園でございますが、藤沢駅から北東に約1.3キロメートル、大鋸三丁目に位置する街区公園になります。当該地の用途地域も第一種低層住居専用地域でございます。

まず蛙池公園からご説明いたします。航空写真による蛙池公園の周辺状況になります。当該公園は、昭和32年に約0.11ヘクタールの公園として黄色線の区域で都市計画決定をし、現在まで都市計画決定区域では公園の整備に至っておりません。周辺は戸建て住宅や集合住宅が立ち並ぶ住宅エリアとなっております。こちらが航空写真を拡大したものになります。

次に、地上から撮影した現況写真になります。当該公園の長期未着手区域に、住宅や駐車場などの民地や道路があるため、移設するには多額の費用を要すると想定されます。こちらの図は、2・2・45号蛙池公園の力

ルテに記載している都市計画総括図を拡大したものとなっております。図に当該公園を中心に標準的な誘致距離 250 メートルの円を赤線で記載し、公園周辺の状況の整理をしております。蛙池公園の周辺の状況としては、誘致圏域内において公園・緑地に類する機能を有する施設として、①柏木公園、②蛙池東公園、③南蛙池公園などがあり、誘致圏域内に一定規模の公園が確保されていることがわかります。

次に、周辺の都市公園の設置状況になります。都市計画公園を青円で、都市公園法に基づく都市公園を赤円で示しております。都市計画決定をした後、都市公園法に基づく都市公園が当該公園周辺に設置されております。

次に、当該公園周辺の 250 メートル誘致圏域を示した図になります。点線の赤円が当該公園の誘致圏域を示しており、周辺に都市公園が存在することで、当該公園を変更しても未到達区域の拡大に大きく影響はいたしません。これらのことから見直し方針に基づき総合的に勘案した結果、当該公園の都市計画としての位置づけを、都市公園法に基づく南蛙池公園に代替することで空地の担保性をより高めるものとし、位置、区域及び面積の変更を行うものです。

段階候補地としている南蛙池公園の現況平面図及び現況写真になります。整備内容といたしましては、砂場、複合遊具、スイング遊具などを設置しております。

続いて、大門公園の説明をいたします。航空写真による大門公園の周辺状況になります。当該公園は昭和 32 年に約 0.45 ヘクタールの公園として、黄色線の区域で都市計画決定をし、現在まで都市計画決定区域では公園の整備に至っておりません。周辺は戸建て住宅が立ち並ぶ住宅エリアとなっております。こちらが航空写真を拡大したものとなります。

次に、地上から撮影した現況写真になります。当該公園の長期未着手区域に住宅、駐車場、樹林地などの民地や道路があるため、移設等に多額の費用を要すると想定されます。

こちらの図は 2・2・77 号大門公園のカルテに記載している都市計画総括図を拡大したものになります。大門公園の周辺の状況といたしましては、誘致圏域内に①大鋸丸山公園、②大鋸天神山公園、③坂上公園、④第 138 号緑の広場などが存在しておりますが、代替候補地となる市有地は存在しておりませんでした。なお、緑の広場とは「藤沢市緑の広場の確保に関する要綱」に基づき、土地所有者と借地契約を締結し、設置している広場になります。

次に、周辺の都市公園の設置状況になります。都市計画公園を青円で、都市公園法に基づく都市公園を赤円で示しており、都市計画決定後、都市

公園法に基づく都市公園が当該公園周辺に設置されております。そして昨年、先ほどご説明しました第 138 号緑の広場につきまして、借地契約を締結していた土地所有者の相続に伴い、土地の買取り要望を受けたことから、事業用地として取得いたしました。この緑の広場は、昭和 52 年度から地域コミュニティ形成の場や、災害時の避難場所等の地域のレクリエーション広場として地域住民に利用されている広場となっております。なお、見直し方針策定時には第 138 号緑の広場は民地であったことから、代替候補地から外しておりました。

カルテの総合評価において、「現時点では想定できない土地利用転換等が周辺で発生する場合には検討する必要がある」としております。そのため、このたび、緑の広場を取得したことから、当該地を代替候補地とすることを検討し、周辺に都市計画法に基づく都市公園が設置されたことや見直し方針の考えを踏まえた結果、当該公園の機能をこの緑の広場に代替することとし、位置、区域及び面積の変更を行うことといたしました。

こちらは当該公園周辺の 250 メートル誘致圏域を示した図になります。当該公園を変更することで、未到達区域の解消にもつながります。代替候補地であります第 138 号緑の広場の現況写真になります。現在は広場として利用していただいております、遊具等は設置していません。

こちらは大門公園の整備イメージ図になります。実際には今後地元と調整しながら、公園整備の内容を決めていく予定となっております。

変更に向けた手続きといたしましては、土地の所有者への個別説明と神奈川県との事前協議は終えております。土地所有者への個別説明の際、反対意見はなく、「早く制限を解除してほしい」といったご意見をいただきました。

今後の予定といたしまして、1 月 21 日に明治地区、22 日に藤沢地区の地元向けの都市計画説明会を開催し、2 月上旬に神奈川県との法定協議、3 月中旬から 4 月上旬にかけて法定縦覧を行う予定です。その後、5 月下旬ごろに開催を予定しております本審議会の議を経た上で、都市計画変更を予定するものです。以上で、報告事項 1、藤沢都市計画公園の変更に関する説明を終わります。

高見沢会長

事務局の説明が終わりました。ご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

中西委員

2 点ほど伺いたいと思います。1 点目は蛙池について、質問というより確認ですけれども、南蛙池公園は現在、都市公園としてあるので、それを都市計画公園にある種格上げする形で、面積は少し減るようだが、箇所数は減らさないという理解でよろしいのでしょうか。

2点目は、今回だけのことでなく、単純に敷地形状とか道路形状とかを抜きにして形が決まっていて、蛙池公園もそうですけれども、藤沢の公園はとて多いように思うけれども、例えば区画整理をすとか、先に整形をしたいけれども、果たせなくて、原型と大分ずれがあったりした形になっているのかを伺いたい。

事務局

ご質問の1点目ですが、都市公園の蛙池公園を南側の都市計画公園に代替えするというのですが、都市計画の位置づけというものを新しい公園に移すということで、都市計画上の担保をここで確保したいという変更の内容でございます。

それから2点目の敷地形状が四角という状況ですけれども、昭和32年の都市計画決定をしたときに、南部地域においても土地利用を前提とした都市計画というものを当初行いまして、一部では都市計画として区画整理を実施したところもありますけれども、多くは区画整理に至らず、この都市計画の形が残っているというのがありますので、現時点でこういう変更の機会をとらえて利用しやすい形、現実合った形に変更している、そういった状況です。

中西委員

今回都市計画公園を南蛙池公園に代替えすると、空いている大きな空間は何の位置づけもなくなってしまうというんですか。その空き地は民地ですか。

事務局

写真を見ると、実際に建物が建っている部分と駐車場のようものと少し広場で成り立っているところがありますけれども、そこはすべて民間の方が所有されておりまして、実際にこの写真以降、既に造成工事が始まったりして、土地利用が進んでしまっている状況ですので、なかなかそこを公園として利用するのは現実には難しい状況でございます。

北坂委員

公園の利用率について、昭和30年代と今とでは大きく変わっているような気がする。当時は専業主婦が多かったので、子どもを連れて公園で遊ぶ。ところが今はほとんどが共働きで、昼間は保育所、幼稚園に行っていて、公園で遊んでいる姿は平日はほとんど見ません。小さな公園に至っては、この公園は何ためにあるのかというのが見受けられるような公園が多々あり、利用されているのは土曜日、日曜日というふうに限定されるのではないかと。今回、コロナの中において出社されなかった方々の公園で遊んでいる姿を見ました。これは土日の姿に通じるものだと思います。

したがって、公園のあり方というものが当時と今とは違っているかと思うので、その観点から公園の整備を考えていただけるのではないかとというのが1点です。

もう1点は、災害時には仮設住宅であるとかで空地が必要になってくる

かと思います。そのときにおける空地利用としては、どうしても公園であるとか運動場が必要になってくると思うので、災害時に対応し得るところの公園整備といったことも検討の中に入れていただければ、今のご時世からするといいのではないかと思います。

事務局

公園の利用ということで設定当時との使われ方は、おっしゃるとおり大きく変わってきていると思っています。当時は小公園というのは、幼児向けの公園とか、種類もそれぞれ呼び名も変わっていたけれども、現在は街区公園とか近隣公園、都市公園と少し規模の大きなものとして都市計画決定します。先ほどの説明にもありましたとおり、概ね 250 メートル圏内の誘致距離というものを求めて設定しているという状況です。その他小さい公園がたくさんあって、遊んでいる姿も見られもないという話もあった中では、開発行為とかマンション建設が行われると、そこに提供する公園として設置された小規模のものが多くあります。それが都市公園法においての都市公園の位置づけはしておりますけれども、大きさによっては都市計画公園という利用の仕方が違うということで、利用の仕方としては都市計画としては、その街区全体に対して提供する公園ということで、少し昔の意味合いが変わってきているという状況です。また、その公園の目的としても遊ぶだけではなくて、災害に対する対応ということですので、基本的に防災の考え方としても、広域避難場所に逃げるまでの一時の避難場所として公園を活用する、一時避難ということで利用することもその公園の目的の1つとして今は認められておりますので、そういう観点からも誘致距離というのを均等的に配置して、住民の方々がそういった利用ができるということで設定されているという状況です。

高見沢会長

ご指摘の内容が鋭いなと思いますが、事務局のお答えになった内容は、基本的な制度の利用を解説されたと思うけれども、今のご指摘は非常に重要だと思いますが、今回、廃止という観点から見直したわけですけれども、例えばこれが一巡して次に見直そうと言ったときに、今のような観点、必ずしも小さいからいけないとおっしゃっているわけではなくて、新たな近隣の防災機能を強めるとか、そういう意図も入っていたように思いますので、何らかの形で現代的な公園として見直していく機会もあっていいのではないかと、私自身も思いました。

もう一点はマクロの観点で、見直しのスピード感ですが、スピードもそれなりにあって、そのうち見直しは全部終わるだろうと思う反面、遅いなという気もするし、その辺の達成の時間はどのくらいかかりかそうとか、先ほど図面などの基礎情報を整理しながら、近隣住民の意見も踏まえていくというような解説があったと思うが、スピード感について事務局の見解

を言っただけですか。

事務局

変更の見直しにつきましては、今回、3年目になっておりまして、全体的には会長の言われるとおり、速やかに実施したいというところはありませんが、一つ一つの変更箇所を整理していく中では、境界の確定とか、初歩的なものも含め整理する内容というのが一つ一つございます。そういうところを加味しまして、当初できるものを調整しながら、地権者とも調整して、ある程度変更できるというところを審議会に報告しておりますが、課題が大きいというところで残されたところにつきましては、できるだけそういうものを踏まえて整理して、変更というものを進めていきたいと考えております。

高見沢会長

スピードはまずまずだけれども、今後、難易度が高くなってくる可能性もあるけれども、頑張りますということですか。

事務局

はい。

相澤委員

公園ですから、建物を建てることでは当然建築制限がかかるわけです。その場合、かなりの箇所があるけれども、この場合の固定資産税等の考え方として減免について、現状どうなっているのか、教えていただきたいと思えます。

それから蛙池公園の拡大図では南の方に移動するという話ですけれども、今の黄色の囲った上の部分に空地があるが、私はそういうところがよろしいのではないかと単純に思ったけれども、その辺の状況をお知らせいただきたい。

事務局

公園として都市計画決定されているところに関しては、固定資産税等の減免措置がありますので、その土地に関して減免されているような状況です。これは先ほどの6ページの写真のところでも触れさせていただいたところも少しあるのですけれども、今、空き地になっておりまして、当初は桑畑でしたが、こちらにつきまして、今現在、開発が少しずつ進んでしまっていて、土地利用もされているような状況になっているので、トータル的に建物とか駐車場を整理した中で、こちらに移すというのはなかなか難しい状況になっております。

高見沢会長

公園の部分は少なくとも制限がかかっている、公園ではないところからじわじわと土地を売っていて、かつ公園を解除されるという見込みの中で全体を開発しようと思っているのか、それとも制限はあるけれども、ある程度の軽微なものであれば建てられるから、それはもう確認を取っていて建っているのか、どういう状況ですか。

事務局

今現在はまだ建ってはいませんが、今のこの空き地全体で開発を進めようとするような状況で事業を考えているというところになっています。

高見沢会長 今のこのような状況(都市計画施設の区域の建築規制)は関係ないのか。  
事務局 戸建ての開発の場合、都市計画法の53条で木造住宅、鉄骨の3階までは建てられるような状況になっておりますので、多分、こちらが解除されないとしても開発されたときには戸建てとか、また宅地開発が行われるような状況にはなってくるのかなと思っています。

高見沢会長 このような状況のところではどんどん建ってしまうのが事実で、ビルを建てる場合には今のように制限がかかるということですか。

事務局 そうです。

野村委員 基礎的な質問になってしまうかもしれないけれども、緑の広場の位置づけとして、都市計画法の都市公園と緑の広場の位置づけは、どういった違いがあって、今回、緑の広場の方に移管するとなると、蛙池と同じような感じだと思うが、都市計画公園という形になるのかなと思うけれども、それを基準に満たしたような整備をされるということですか。

事務局 緑の広場といたしましては、「藤沢市緑の広場の確保に関する要綱」がありまして、そちらは藤沢市環境基本条例の規定の中で、市内に緑の広場を確保するということを定めて、概ね市内の500㎡以上の土地で市長が認めたもので、レクリエーション広場とか運動広場、子ども広場として利用する中で借地契約を結んで設定しているところです。今回は元々、緑の広場だったけれども、相続があり、土地の売買を行いたい中で、市にできたら買ってほしいというような要望があり、市がこちらを買ったものです。今の大門公園が、樹林地とか半分以上が宅地として利用されてしまっているところがあるのと、ある程度高低差はあるけれども、比較的近い土地を市の土地として買ったということもあり、都市計画の変更として大門公園をこちらに位置づけ直すことを考えているという状況です。

野村委員 緑の広場というのは、民地で緑地として位置づけられているということですか。

事務局 はい。

高見沢会長 その他にありますか。(なし)

それでは、特に内容が問題というのはありませんでしたけれども、公園というものについての中長期的な課題のようなものも発言されたので、事務局の方で受けとめていただければと思います。

それでは、本日の議案については終了いたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長 次に、次第5番 その他ですが、委員の皆様から意見、要望等ありますか。(なし)

特にないようですので、マイクを事務局にお返しします。ご協力ありが

ありがとうございました。

事務局

次回、第 173 回藤沢市都市計画審議会は、令和 3 年 2 月 3 日（水）午前 10 時、本庁舎 8 階 8-1 にて開催を予定しております。

それでは、閉会に当たりまして、都市計画課長からごあいさつ申し上げます。

額賀課長

本日も長時間にわたりまして、ご審議まことにありがとうございます。事務局を代表いたしまして、一言お礼を申し上げます。

今後も、委員の皆様にはこういった案件について多くのご意見を賜り、魅力ある都市にしていきたいと思います。引き続きよろしく願いいたします。

今回、コロナの中ということもあり、今までと変わった形態での開催となりましたけれども、我々もこの状況を踏まえて適宜対応していきたいと考えております。

それでは、これをもちまして、第 172 回藤沢市都市計画審議회를終了いたします。本日はどうもありがとうございました。

午前 11 時 27 分 閉会