

## 第180回 藤沢市都市計画審議会議事録

日 時 2022年(令和4年)11月24日(木)  
午後2時00分  
場 所 市役所分庁舎 2階会議室

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 藤沢駅南口391地区(都市計画提案)に関する都市計画素案について

5 その他

6 閉 会



合に挙手をお願いしておりますが、今回はリモートでご参加の委員の皆様には、先ほどの ZOOM の機能を使用して、異議及び反対がある場合のみ挙手をお願いいたします。

また、会場にお越しの委員の皆様も異議及び反対がある場合のみ挙手をお願いいたします。

ここまでの説明でご質問等がございましたら、挙手をお願いいたします。  
(なし)

いらっしゃらないようですので、これより改めまして、審議会を進めさせていただきます。本日は、稲垣委員、池尻委員、金井委員、清水委員、中西委員、原田委員におかれましては、リモートにてご参加いただいております。また、小川委員、梶田委員、谷口委員、峯村委員におかれましては、欠席との連絡を事前にいただいております。また、本日、小林委員につきましては、ご公務のため代理出席として片岡様にご出席いただいております。

次に、本日、使用いたします資料等の確認をいたします。

(資料の確認)

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

事務局

次に、次第の 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。本日は 16 名の委員が出席ですので、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。本日は、付議案件 1 件、報告事項 1 件を予定しております。

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 「藤沢駅南口 391 地区（都市計画提案）に関する都市計画素案について、以上、2 件となっております。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

事務局

続きまして、会議の公開に関しまして、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。傍聴の方はお見えですか。

(傍聴者 2 名入場)

傍聴者はルールを守り、傍聴されるようお願いいたします。

事務局

それでは、議事に入りますので、高見沢会長、よろしく願いいたします。

す。

高見沢会長

初めに、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。本日は奥野委員、池尻委員にお願いしたいと思いますが、ご異議ありませんか。

(「異議なし」の声あり)

ご異議ありませんので、お二方をお願いいたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長

それでは、次第に基づき議事を進めたいと思います。

本日の審議会につきましては、付議案件1件、報告事項1件でございます。

最初に、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。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

事務局

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」、説明いたします。「議案書」については、法定図書となっており、添付しております「都市計画総括図」については、縮小印刷したものとなっております。資料1については、パワーポイントを印刷したものとなっております。説明については、スクリーンにて行わせていただきます。

本件については、本年8月の都市計画審議会にて報告したものであり、その後、神奈川県知事との法定協議や法定縦覧などの諸手続きを経ましたことから、今回、議案としたものです。

最初に「生産緑地地区制度」について、簡単に説明いたします。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。生産緑地地区に指定されますと、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の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。

続きまして「令和4年度都市計画変更予定案件」について説明いたします。追加指定申出等に伴い、「追加・拡大」とする変更が6箇所・約1,030㎡、買取り申出等がなされたことに伴い、「廃止・縮小」とする変更が8箇所・約4,560㎡となっております。こちらは本市の市域図に「追加・拡大に係る箇所」、

6 箇所の位置を示しております。

それでは、各案件について、説明いたします。まず、「追加案件・箇所番号 647」についてです。図の赤色で着色しているところが今回、新たに追加する部分です。「農地等の所在地」は弥勒寺二丁目地内となっており、「都市計画決定面積」は 300 m<sup>2</sup>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」に適合しているため、追加の都市計画変更を行うものです。こちらの写真が、現地の状況となります。

次に「拡大案件・箇所番号 615」についてです。図の黄色で着色しているところが変更前、赤色で着色したところが変更後の当該生産緑地地区となります。黒色の点線の円の中にある、赤色で着色しているところが、今回拡大する部分です。「農地等の所在地」は川名字森久地内となっており、「都市計画決定面積」は追加面積が 0.77 m<sup>2</sup>と微小なため、決定変更面積については変更前と変わりありません。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しているため、拡大の都市計画変更を行うものです。こちらの写真が現地の状況となります。

続きまして、「その他の面積の拡大案件」についてです。こちらは錯誤等に伴い、指定時の面積から変更が生じていることが判明したため、今回、生産緑地地区の拡大の都市計画変更を行うものです。スクリーンに表示しておりますのは、その箇所番号とそれぞれの面積及び面積の合計となります。続いて、こちらは藤沢市の市域図に「廃止・縮小に係る箇所」8箇所の位置を示しております。

それでは、各案件について、説明いたします。まず「縮小案件・箇所番号 58」についてです。図の黄色で着色しているところが変更前、赤色で着色したところが変更後の当該生産緑地地区です。「農地等の所在地」は長後字下分地内となっており、「都市計画決定面積」は 1,250 m<sup>2</sup>から 900 m<sup>2</sup>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、土地所有者から買取り申し出がなされましたが、公共用地への転換及び他の農業従事者への斡旋も適わず、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。

次に「縮小案件・箇所番号 259」についてです。図の黄色で

着色しているところが変更前、赤色で着色したところが変更後の当該生産緑地地区です。「農地等の所在地」は大庭字羽根沢地内となっており、「都市計画決定面積」は 4,010 m<sup>2</sup>から 3,380 m<sup>2</sup>となります。「変更理由」は、先の案件と同様で、記載のとおりとなっております。

続きまして「廃止案件・箇所番号 337」についてです。図の黄色で着色しているところが、当該生産緑地地区です。「農地等の所在地」は立石一丁目地内、「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、土地所有者から買取り申し出がなされましたが、公共用地への転換及び他の農業従事者への斡旋も適わず、行為制限が解除されたため、廃止の都市計画変更を行うものです。こちらの写真が、現地の状況となります。

次に「廃止案件・箇所番号 460」についてです。図の黄色で着色しているところが、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、「変更理由」は、先の案件と同様で、記載のとおりとなっております。こちらの写真が、現地の状況となります。

次に「廃止案件・箇所番号 557」についてです。図の黄色で着色しているところが、当該生産緑地地区です。「農地等の所在地」は城南一丁目地内、「変更理由」は、農業の主たる従事者が故障し、営農が困難となったため、土地所有者から買取り申し出がなされましたが、公共用地への転換及び他の農業従事者への斡旋も適わず、行為制限が解除されたため、廃止の都市計画変更を行うものです。こちらの写真が、現地の状況となります。

続きまして、「その他の面積の縮小案件」についてです。こちらは、先ほどの拡大案件の説明と同様に、錯誤等に伴い、指定時の面積から変更があったものとなります。スクリーンに表示しておりますのは、その箇所番号とそれぞれの面積及び面積の合計となります。

ここからは、議案書の内容について説明いたします。「計画書」については、変更後の面積及び備考欄に、先ほど説明しました内容を記載しております。「理由書」についても同様で、先ほど説明としました各生産緑地の変更理由を記載しております。なお、全文については「議案書」に記載しております。

「新旧対照表」については、本市全体で、面積約 90.1ha から 89.7ha と減少し、箇所数は 490 箇所から 488 箇所になり、昨年度から面積 0.4ha、2 箇所の減少となるものです。

「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ております。なお、全文については「議案書」に記載しております。

「都市計画を定める土地の区域」については、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。こちらは参考資料、「生産緑地地区の推移」のグラフとなります。赤い折れ線が「地区数」、青い折れ線が「面積」を表しており、平成 4 年から、今回変更する今年度までの数値をプロットしております。

最後に、「今後のスケジュール」について、説明いたします。本年 8 月の都市計画審議会において、取り組み状況等について報告をした後、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まして、都市計画法に基づく(案)の縦覧を行ったところ、縦覧をされた方はおらず、意見書の提出もございませんでした。

今後につきましては、本日の審議会において、ご審議をいただき、答申を得ましたら、12 月中に告示を行い「都市計画変更」の手続きを完了したいと考えております。

以上で、議第 1 号「藤沢都市計画生産緑地地区の変更について」説明を終わります。ご審議の程、よろしくお願ひします。

高見沢会長

事務局の説明が終わりました。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。

齋藤委員

前回の都市計画審議会の中で、生産緑地の追加申し込みの期間というのがありました。そのときに事前相談は約 1 ヶ月というのは、端的に考えても追加の期間が 1 ヶ月というのは非常に短いという意見を申したわけです。ですから、通年を通してというよりも、もう少し期間を長めにした方が生産緑地の追加というか、今回の補足資料の中にもあるように、年々、減少傾向が続いているのを抑えるためにも 1 つの施策ではないかと思うが、その辺はいかがですか。

事務局

前回とのおときにもご質問をいただきましたが、そのときに説明したのが、指定に向け法定手続きを進めるための書類を出す

ための事前相談という位置づけでしたので、それが1ヵ月という形になっております。口頭等での窓口相談は、当然、年間を通じてお受けしておりますけれども、この1ヵ月から後の部分というのは、神奈川県との法定手続き等の関係で、ある程度日程が決まってしまっているのです。前回、5月の上旬から6月の上旬で事前相談をお受けしているというご説明をいたしました。それを受けて日程を後ろ倒しにするのは、全体の行程として難しいところがあるので、少し前倒しをして実際の事前相談の期間を長く取るとか、あとは指定に向けて少しでも数多くするという意味では、現在、検討段階ですけれども、生産緑地の指定に向けたチラシの作成と、センター、公民館等にそのチラシを配架させていただけないかといったような検討を、事務局の方でしておりますので、よろしくお願いいたします。

齋藤委員

年間を通してというよりも、この申し込み期間が非常に短いというのは申し上げたとおりですが、地権者の事前相談ができるような体制があるということ徹底していただきたいと思っています。そうでないと、農家の方、地権者の方が土地を持っていても、いつ出したらいいのかと思ったときには、もう終わっていたということもあるので、ぜひともその辺、よろしくお願いいたします。

それからもう1つは、減少を抑えるためにいろいろ取組をしているということらしいが、市の方として減少を抑えるための取組というか、対策を持っているのか。

事務局

まず、1点目の周知ということでは、関係するJAさんとかにもご協力をいただけるような形で進めさせていただきたいと考えております。

それから今回、指定から30年を迎える生産緑地について、特定生産緑地への移行という、法で定められた制度によって、できる限り維持保全をしていきたいというところで、所有者さん一人ひとりに通知を送ったり、ヒヤリングをしたりしておりますので、今後、発生するものについても同様に積極的に特定生産緑地への指定の移行ができるように努めていきたいと思っております。

野村委員

資料を見ていて、実質的に新旧は1件だけで、数としては大分減ってきているなという感じがするが、藤沢市として生産緑地の目標面積などはなさそうな感じだが、生産緑地が増えると、

ある意味、税の緩和があって、税金としては少し減ってしまう。一方で、緑地は増えたとかプラスの部分もある。藤沢市としてはどういうふうな目標設定があるのか、お伺いしたい。

もう1つは、1件目の追加の都市計画決定面積300㎡となっているけれども、確か、最低面積は500㎡だったような気がするけれども、緩和的なものなのか、何で300㎡になっているのか、お聞きします。

事務局

1点目の市としての目標というところですが、現時点において、何ヵ所、何㎡というような目標は具体的に立てていないところですが、「藤沢市緑の基本計画」の中で、一定数、緑地機能としての面積の確保のパーセンテージがありますので、それに準じるような形で極力残していきたいということを考えております。そのときに、全体に公園とか緑地とかを考えますと、現在、生産緑地が担っている割合は市域面積の約1%、約70haとなりますので、そこを一定の基準として、それを下回らないように維持をしていければという形で考えております。

それから指定面積につきましては、確かに法律上では500㎡というところがあるのですけれども、そちらは法改正に合わせて、指定基準の面積要件の緩和がありまして、藤沢市では300㎡という形でやっております。

野村委員

生産緑地の占める割合が1%というのは、知りたかった数字でしたので、ありがとうございます。

高見沢会長

ちょっと学者的な質問になりますが、先ほどの相談期間が1ヵ月なので、長くするというところですが、単純に考えると、長くしたらもう辞めようかと思っている人にも情報は渡るので、入ろうかと思っている人と辞めようかと思っている人の割合が多いので、ますます辞めるようになるのではないかと思うけれども、齋藤委員さん、その辺は増える方には良い効果があって、辞める方は危惧する必要はないというような実際の農家のこととかはお分かりかと思うけれども、その辺はどうですか。だからといって通知期間を短くするべきであるという趣旨ではないですが、どんなものでしょうか。

齋藤委員

追加するということは、地権者の方の意欲的なものでなされているが、辞めようかということは、この理由書の中にも書かれているけれども、ほとんど農家の方が亡くなったということが原因です。その他に故障で農業ができなくなったということで辞める方もいますが、ほとんどが亡くなって辞めるというこ

とで、将来的な、いわゆる税金面とかで辞めるということなので、何とか入口の部分但至少でも広げていただいて、農家の方に周知をして、少しでも生産緑地を増やす方法を考えていただきたいと思っています。

高見沢会長 辞める方は期間が長かろうと短かろうと、一定数であろうが、入る方はより情報を流してほしいということだと思うが、単に情報というよりもいかにメリットがあるかとか、自分がいかに貢献できるかとか、そういうところがないと、極端に延ばしても余り効果がなさそうなので、その辺は、先ほど市の方でも言われたと思います。

原委員 市民委員ということで、細かいことはわからないけれども、「面積の錯誤による縮小」とか、そういった減少は、どういう場合に起きるのか教えていただきたいと思っています。

事務局 まず「錯誤」ですけれども、農地等が法務局に登録されていて、登記簿に出てくる面積ですけれども、農地ということで、土地利用を、例えば建物を建てるというような行為がないと、登記の当初の時期がかなり古いということで、いわゆる測量制度上の誤差があるなど、法律でどこか1ヵ所だけ分筆するといっても全体を分筆して全部測量図を付けないと、法務局が登記を受け付けないということがあって、そういった時点で1回、測量を入れると、どうしてもぴったり合わない。要は測量の制度の問題であるとか、昔は縄延びといって、実際に面積とちょっと違うものを登記しているようなケースもあるのですけれども、何かしら土地の動きがあったときに、周辺の土地を測量して見たら、面積の大きさが違っていたということがありますので、見た目は全然変わっていないということで、ご認識いただいて問題はないと思います。

高見沢会長 「錯誤」というと、公務員が間違っようなイメージが強いので、市民としては「何をやっているんだ」という気にもなりそうだが、そういうのを行政文書としては「錯誤」というのですか。

事務局 不動産登記簿の法律上の用語です。

金井委員 557番についてお聞きします。今回も「死亡による廃止」が一番多いのですけれども、写真を見ると、結構、何年も使われていなさそうな、ちょっと荒れた印象のところが多いと思っていたが、今回、素人目に見て、一番荒れた印象を持ったのが557番の故障による箇所、以前にきちんと営農がされているかど

うか見回ったりしているという話があったけれども、もしかしたら長らく営農されていないような土地なので、何か指導されたというような事実は、この 557 番に限らず他の土地でもこの 1 年にありましたか。

事務局

557 番につきましては、変更理由のところ「故障」となっておりますが、実際に我々が現地を見に行く前から、一部、十分な肥培行為がなされていなかったかなというのは、写真からも見受けられるのはご指摘のとおりだと思います。それ以外に実際に生産緑地として指定されている農地について、特別な指導をしたかということですが、例えば大雨が降った後などに、どうしても土砂などが道路に流れ出たりということで、我々担当者が現地に向かってということはありません。その際に適切な管理がされていないなというときには所有者に声かけをしますけれども、数が多くあったという記憶はなくて、皆さん、ある程度、営農行為をされているというのは見受けられます。それから季節的にどうしても収穫の終わった後などは一部寝かせておくような状況も見受けられるので、若干雑草が多いとか、そういったことはありますけれども、営農を続けられている方は、その後またきれいにされて肥培行為もされていますので、現状としてはそのような形になっております。

野村委員

買取り申出がなされた場合に、公共用地の転換に関しては行政側で、ここは公共用地的には難しいという判断はわかるけれども、他の農業従事者への斡旋というのは、例えば土地の権利はそのまま元々の権利者が持って、農業の部分だけをお願いするというような形なのか。それとも土地も含めてある程度の権利を渡さなければいけないのか。そのハードルが高いと正直、行政側で買取りができなさそうとなった時点で、ほぼ「廃止」というのが自動的にになってしまう気がするけれども、特に農業従事者への斡旋というのは、どういったものを推奨したいとか、指定されているのでしょうか。

事務局

「他の農業従事者への斡旋」というものは、買取り申出という形で出てきておりますので、農業委員会を通して、農業をされている方に買い取っていただけないかという形での紹介になっております。今、言われたように、買い取るということでハードルが高いというのもあるのですが、改正によって特定生産緑地の制度ができたときに、所有権はそのまま、

営農行為そのものを別の方にやっていただくという、いわゆる賃借の形で、確実に営農行為がされていくということであれば、それはそれで特定生産緑地の指定ができるという形での緩和措置等も現在取られておりますので、そのような形で新たな制度を設けている状況です。

野村委員 特定生産緑地は30年の期限を迎えた生産緑地が対象になると思うけれども、このような形で30年を迎えていなくても、従事者が、営農する事に対し、不可能になった場合、特定生産緑地に切り替えることは可能ですか。

事務局 それは不可能です。

野村委員 そうすると、30年を迎えていないところでこういった形になった場合は、基本は買取りということになるのですか。

事務局 そのとおりです。

高見沢会長 人に耕してもらう話ですけれども、話の上ではそういうのもありそうですけれども、自分が持っている土地を人に貸して、その人が本当に耕し続けてくれるのかどうなのか。やはり自分が故障したら、辞めるということになりそうな気がするけれども、貸すときの契約とか信用関係とか、そういう意味でのハードルはあるのですか。

齋藤委員 生産緑地というのは、基本的に市街化区域内の農地ですから、先ほど委員の方から荒れているという指摘もあったけれども、我々農業委員会では市街化調整区域の農地をパトロールするとか、その他に市街化区域内の農地というものが都市計画課の方で巡回して見ているというのがあります。

それから耕作の件ですが、今まで生産緑地というものは、賃貸借ができなかった。それが平成28年の法改正から賃貸借ができるようになった。最近のことですから、これからは農家の方も高齢化していく、あるいは故障して生産緑地を第三者に貸借をして農地を耕作してもらおうということは、これからは可能かと思えます。

高見沢会長 わりと「できる」というだけで、「はい、わかりました」、「じゃ、貸します」という感じになるのか。僕が地主だったら、いろいろ細かく決めないと心配であるが。

齋藤委員 その辺は賃借ですから、細かくやります。

高見沢会長 その他、ありますか。(なし)

それでは、ご意見・ご質問は出尽くしたと判断して採決に入りたいと思いますが、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、ご異議がないようですので、原案どおり可決いたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長 続きまして、報告事項1「藤沢駅南口 391 地区（都市計画提案）に関する都市計画素案について」、事務局から報告をお願いします。

事務局 それでは、報告事項1「藤沢駅南口 391 地区に関する都市計画素案について」、ご説明いたします。

資料は4種類ございます。資料2-1は、本日使用するスクリーンの内容と同様のものです。資料2-2は、本日説明する都市計画素案、資料2-3は、本市が定めております都市計画提案を評価するための指針、資料2-4は、今回の提案に対する「藤沢市都市計画提案評価検討会議」の評価結果でございます。それでは、スクリーンを使って説明いたします。

本件につきましては、前々回の審議会でご報告いたしました都市計画法に基づく都市計画決定又は変更の提案を受けたものでございます。本件は、提案内容について本市の評価検討会議で評価を行い、提案内容を都市計画決定等する必要があると判断したことから、本市の素案として、その内容について報告するものです。

まず初めに、前々回で報告した内容の確認も含めまして、都市計画素案について説明いたします。本地区は、本市の都市拠点の一つ、中心市街地である藤沢駅周辺に位置しております。藤沢駅周辺は市域及び広域における拠点的な商業・業務地として、湘南の玄関口としても役割を高めながら、南北間の連携を強化した多機能回遊型の中心市街地を目指している地区です。こちらは本地区周辺の用途地域等の状況でございます。提案地区周辺一帯の用途地域は、商業地域で防火地域に指定されており、容積率600%、建蔽率80%となっております。こちらは区域図でございます。赤く囲まれた部分が区域となっており、藤沢駅南口の駅前街区に位置し、北側はJR東海道本線に接しています。また、西側は都市計画道路藤沢駅鶴沼海岸線の南口駅前広場と一部重なっております。

続きまして、航空写真でございます。区域の周囲には商業ビルが集積されている状況となっております。こちらは本地区周辺の現況でございます。地区周辺は、土地区画整理事業によって駅前広場や、そこにつながる道路等が整備されており、地区内には、ふじさわ名店ビル・ダイヤモンドビル・CDビルの3棟の建築物が存在いたします。地区内の建築物は、竣工から約50年が経過し、老朽化が進んでおります。また、駅前広場周辺では、歩行者、一般車、タクシー、バス等の動線が錯綜し、歩行者が歩道からはみ出す等、満足な歩行者空間が確保されていない状況となっております。

提案に至った理由等としましては、提案者は、「建物の老朽化」、「歩行者・自転車・自動車動線の交錯」、「憩い・交流空間の不足」及び「にぎわ

い・活力の低下」を挙げています。提案者は、これらの課題を改善するため、第一種市街地再開発事業、高度利用地区及び地区計画の3つの都市計画を提案しました。この提案内容を本市としては、評価し、都市計画決定又は変更する必要があると判断し、都市計画素案としたことから、その内容について説明いたします。

市街地再開発事業は、土地利用が細分化された土地や、老朽化した耐震性のない建物が集積していることなどの都市機能の低下がみられる区域において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的として、建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備を行う都市計画事業です。第1種市街地再開発事業についてですが、整備する公共施設は、都市計画道路である藤沢駅鵜沼海岸線の藤沢駅南口駅前広場の一部と、外周道路である鵜沼1号線、鵜沼2号線、藤沢33号線及び藤沢駅宮前線となります。また、建築する敷地面積は約3,180㎡、整備する建築物は、建築面積約2,400㎡、延べ面積約35,200㎡、高さ約80m、17階、主要な用途は店舗・事務所・宿泊施設等となります。こちらのスライドにつきましては、現段階での整備イメージとなります。

具体的な公共施設の整備内容につきましては、南側道路につきましては、藤沢駅南口駅前広場内の江ノ電バスの乗降場を移設するため、一部道路を拡幅してバスバースを整備する計画としております。

西側道路につきましては、駅前広場の一部を再整備し、地下広場空間を拡張する計画としております。

東側道路につきましては、現況幅員4mの道路を拡幅し、7mにする計画としております。

次に、高度利用地区は、市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るための都市計画です。具体的には建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、容積率の最高限度及び最低限度を定めます。壁面の位置や建蔽率を制限することで生み出された空間に、市街地の環境の向上に資する有効な空地等を確保する場合に容積率を割り増しすることで、土地の高度利用と都市機能の更新を図る都市計画です。

高度利用地区で定める都市計画の内容は、容積率の最低限度600%、容積率の最高限度950%、建蔽率の最高限度70%、建築面積の最低限度2,000㎡、壁面の位置の制限については、西側地上部の道路境界から4mの後退、南側地上部の道路境界から2mの後退となります。本件は、空地や歩行者空間の確保、災害時の帰宅困難者の一時滞在施設として利用可能な多目的ホールを併設した宿泊施設の導入による容積率の緩和を想定しております。容積率の割り増しにつきましては、本市で定めている「藤沢市高度利

用地区指定方針及び指定基準」に適合するものとなっております。

空地の確保に対する容積率の緩和につきましては、建蔽率の制限による空地の確保で 30%、壁面の位置の制限による空地の確保で 50%、敷地面積の 10%以上の広場の確保で 50%、エレベーター等の設置等、安全で快適な歩行者空間の確保で 100%、計 230%の適用となっております。

宿泊施設の確保に対する容積率の緩和につきましては、宿泊施設の割合に応じて 70%、公共的屋内空間の確保に対する容積率の緩和につきましては、帰宅困難者の一時滞在施設として利用可能な多目的ホールの確保で 50%の適用となっております。具体的な空地等の整備内容につきましては、建築敷地内に広場及び歩道状空地を整備することで、駅前に憩い・滞留空間を創出し、安全で快適な歩行者空間を確保する計画としています。また、2階部分に歩行者デッキを整備することで、藤沢駅南口デッキと提案地区内の計画建物をつなぎ、回遊性の向上を図る計画としています。なお、現状では、西側地下通路から地上部までのバリアフリー動線が確保されていないため、計画建築物内に地上、2階デッキ及び地下をつなぐ、歩行者動線としてエレベーター及びエスカレーターを整備する計画としています。こちらは、現況を上空から見たものです。こちらは、整備後のイメージです。

第一種市街地再開発事業及び高度利用地区を活用することで、先ほど課題としていた「建物の老朽化」、「歩行者・自転車・自動車動線の交錯」、「憩い・交流空間の不足」及び「にぎわい・活力の低下」の改善を図ることを目指しております。こちらは、先ほど説明しました地下1階から地上1階及び2階までの縦動線計画のイメージです。地下1階から地上1階を繋ぐ動線としては、①の駅前広場のサンクン広場からの階段及び自転車用スロープを使用するものと、②の建物内を経由してエレベーター及びエスカレーターを使用するものになります。また、地上2階部分の南側については、③の動線により藤沢駅南口の歩行者デッキと接続します。

最後に、地区計画は既存の他の都市計画を前提に、ある一定のまとまりを持った「地区」を対象に、その地区の実情に合ったより、きめの細かい規制を行う制度です。内容といたしましては、地区計画の目標や整備の方針を定めるとともに、地区整備計画で建築物の形態制限等の具体的な整備に関するルールを定めるものです。

地区計画につきましては、第一種市街地再開発事業や高度利用地区に関する都市計画の内容を担保するものです。地区計画の目標につきましては、「1 地域の防災基盤となる安全・安心な市街地の形成」、「2 基盤施設の再編による駅前交通環境の改善」、「3 駅前再生の核となる都市機能の

強化」、「4 駅前顔や地域の活力を創出する街並みの形成」です。

地区施設は広場1号、歩道状空地1号、2号、歩行者通路1号、2号、3号でございます。歩行者通路1号は2階の歩行者デッキ、2号はエレベーター、3号はエスカレーターの整備を想定しております。

次に、建築物等に関する事項として、用途の制限は、共同住宅、風営法第2条第6項から第10項に該当する建築物やマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これらに類するものを制限いたします。

壁面後退区域における工作物の設置制限は、歩行者の通行の妨げとなる工作物の設置を制限しますが、歩行者の交通安全対策上必要なものと公益上必要なものは除きます。以上が都市計画素案の説明となります。

ここからは、都市計画提案を本市がどう評価したかについて、説明いたします。都市計画決定又は変更をする必要があると判断するにあたって、本市では、規則に定める藤沢市都市計画提案評価検討会議を開催し、資料2-3「藤沢市都市計画の提案に関する評価の指針」に基づき、スクリーンに示している6つの項目ごとに評価を行っております。評価結果につきましては、資料2-4「藤沢駅南口391地区における都市計画提案に対する評価」となります。総合的な評価としましては、本提案は、都市計画法に基づく市街地再開発事業、高度利用地区及び地区計画の趣旨を踏まえ、都市拠点として都市機能の充実を図り、拠点性を高め、活力創出を見込めるものと評価し、適当であると藤沢市都市計画提案評価検討会議で判断されました。また、今後、事業化に向け留意すべき事項として、総合評価には、①から⑥に記載した事項を提案者に伝えております。なお、留意すべき事項の②につきましては、前々回の審議会でいただいた意見を踏まえたものとしております。本市といたしましては、評価結果を踏まえ、都市計画決定又は変更すべきと判断し、提案内容を都市計画素案とすることといたしました。

最後に、今後のスケジュールについて説明いたします。本日の報告後、都市計画素案について公聴会を開催する予定でございます。公聴会が開催された場合におきましては、令和5年2月の都市計画審議会において、その結果を報告させていただき、最終的には、令和5年5月の都市計画審議会に付議させていただくことを予定しております。

以上で、報告事項1「藤沢駅南口391地区に関する都市計画素案について」の説明を終わります。よろしく願いいたします。

高見沢会長

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

水落委員           この都市計画は素晴らしいと思うけれども、50年経って老朽化というか、耐震性がないということですのでけれども、希望を言わせてもらおうと、あのロータリーのところは、大きさは同じで、あれ以上は大きくはならないですよ。湘南の代表都市として17階の建物は50年経ってもあの建物なのです。これからの建築技術としたら100年以上、あそこに建つわけです。そうすると、湘南のランドマークタワーとして30階ぐらいが建ってもいいのではないかと、いろいろな問題が出てきますけれども、多分、これからあそこに建つ建物は最低でも100年建ちます。そうすると、100年後に、藤沢のまちを見た場合に、17階のビルが、今、一番高いビルのマンションは19階というのがあるけれども、あれと同じようなビルを建てるというのは、都市計画でしようがないのかもしれないけれども、希望としてはもっと大きなものを、あそこのロータリーの周りだけでも、そういうものを誰が見てもすごいと、他の地方や市が見に来て、湘南の玄関の藤沢市の行政はすごいというものを、もし建てていただければと、これは私の希望ですけれども、あそこに100年建ちますから、100年後にあれを見た場合、どうなのかと思います。なかなか難しいと思いますけれども、よろしくをお願いします。

高見沢会長           高ければいいという話ではなかったと思うけれども、80mに至った経緯について教えてください。

事務局           80mに至った経緯ですが、基本的に事業者の方からこの高さでやっていきたいという提案があったことによります。今回は、用途が商業と事務所とホテルということで、容積緩和を受ける中で、950%というかなり高い容積の中で用途を埋めていった際に、17階ぐらいまで埋まるというふうに事業者としても判断をしているというものになります。高くしていくという点もあったと思いますけれども、なかなかホテルでそれだけ上に上げてしまいますと、建築費が上がってしまったりといった問題もあって、事業者側で容積の使い方というところも踏まえてこのような高さの提案になっているというものです。

高見沢会長           先ほどの委員の話だと、これぞ藤沢みたいなものがあるとか、何かありますか。

事務局           藤沢駅の周辺ですけれども、既存の建物は容積率の適用を受ける前の建物が多くて、そのころの建物で31mが上限なので、今回の80mというのは、藤沢駅前が一番高い建物になる予定になっております。

水落委員           横浜銀行のところとか湘南ゲートウェイ、昔の江ノ電も映画館だったところ、浜銀のところから江ノ電が出ていく、ああいうビルが建ったのですが、今後、あの2つも結構、高いものを建てる予定でいる。いつになるか、

すぐではないけれども、老朽化ということで、あの辺のところを統一的なものとして建てていただいた方が、藤沢駅で一番高いという話ではなくて、他から見て、「湘南の入り口の藤沢にこんなものが建っていてすごい」とか、数字上、理論上はいいのです。そうではなくて、もっと夢みたいなものがあるといいと思う。それから事業者と言われたけれども、最初から事業者からということはないと思う。「こういう規制があるからどうですか」ということで、こうしましょうと事業者は来ていると思うのです。私も中の事業者の何人から経緯を聞いていますから、そうすると「湘南」というイメージが、今、人口が増えています。神奈川の中でも去年、3千何百人と一番増えていて、横浜、川崎よりも増えている。多分、これからも徐々に増えると思いますから、もう少しランドマークタワー的なものを考えていただければと思います。あとはお金の問題とか消防の問題とかいろいろ問題はあると思うけれども、意見として述べさせていただきます。

奥野委員

資料の2-3と2-4はどういう位置づけですか。見ていると、これで評価をもらったようにも見えるけれども、これから審議する内容かと思っているが、誰が評価しているのか、素朴な疑問ですが、主語は誰ですか。

事務局

資料2-3については、藤沢市で定めている指針で、提案があった場合に、この都市計画提案に対してどう評価をするかという指針です。この指針に基づいて藤沢市が内部で組織する「都市計画提案制度評価検討会議」というものを用意しておりまして、そこで都市計画の提案が評価指針に適合しているかどうかというところを審査して評価するという流れです。

奥野委員

要は庁内で話していたことを書いてみたということですか。今回、この場の方向というふうを受け止めたので、主語は誰かなということに聞いた訳です。

事務局

手元の資料にはないので、スクリーンでご説明いたしますと、都市計画の提案を受ける前に、計画提案者が藤沢市に事前相談を出して、そこから提案に対する打ち合わせをしていきます。打ち合わせをした後に、都市計画の提案を受けて、これが5月にこういう提案を受けましたという報告です。その後、市の内部で組織する評価検討会議で、藤沢市としてこの提案に対して評価をした後に、藤沢市として都市計画決定する必要があるかどうかを判断するわけですが、今回、判断する必要がありますという方向になったので、藤沢市としては都市計画の市の素案を作成して、本日の都市計画審議会に報告したという形です。今までは提案の段階で、今日、報告したことによってこれが藤沢市の素案として、ここから都市計画決定に向けた手続きを進めていくという形になります。

奥野委員

そうすると、庁内での検討結果が出ているということですか。

- 事務局 そのとおりです。
- 奥野委員 道路整備や歩行者動線の事は分かったが、300 m<sup>2</sup>の広場で街のにぎわい、公共性はどうか考えているのか教えていただきたい。容積率を上げる事に対し、減歩されていないのではないか。
- 高見沢会長 翻訳すると、空地を取ったから容積が増すといったけれども、その空地というのは公共性という意味で、どこにあって、どんなふうがいいものであるかという説明が弱かったということ。13 ページの断面図で、店舗というのが本当にこの範囲なのか、よくわからないけれども、パースの方は地下の方から入ると、あれが地下なのか、1 階なのかもわからないけれども、にぎわいがあるかのような感じの建物を利用しているように見えるけれども、断面図を見ると、上の方に店舗が浮いていて、下側の 1 階はどうなっているのか、わからない図面なので、そういう点においても本当ににぎわいの場所にあるかどうかというのが、図面を見た限りでは伝わってこなかったということもあると思うので、合わせて説明してください。
- 事務局 今回の整備で大きく変わる場所は、地下 1 階の部分に地下広場を拡張して、そこを広場空間としてにぎわいとか交流を高める目的があります。スライド 13 ページの右下の部分を見ていただくと、「広場」と書いてあるところに接する形で、地下 1 階の店舗を配置する予定で、そこと広場がにぎわいの交流する施設として考えております。
- それから広場空間に関してですが、スライド 22 ページでは今回の広場と言われているところがピンク色の部分です。こちらが今まで建物は道路ぎりぎりに建っていたのですが、そこを広場空間として確保することで、歩行者が安全に移動できるような場所として設けるような形としております。これは 1 階部分です。青色のハッチがかかっている部分に関しては、2 階部分にかかっているデッキです。こちらは空地となっていて、ピンク色の部分が広場で、歩行者空間というのは、ここを通路としては緑色とオレンジ色、広場としてはピンク色という形で、現状建っている建物をセットバックすることで歩行者と自転車と自動車が錯綜している動線を解消したいというねらいがあります。
- 奥野委員 サンクン広場はどうか。
- 事務局 サンクン広場は道路を廃止して広場空間にするところです。それとは別に多目的というか、憩い・交流空間として確保するという形です。本市としては 300 m<sup>2</sup>の、今建て詰まりがあるところを、空間を広げることで歩行者空間が確保できるというふうに考えております。
- 施設だけで担保するというのはなかなか難しいかもしれないけれども、駅前街区がこのように建て替わっていくことで広場的な空間が増えてい

くというのをねらっているところです。基本的には駅前広場からそちらの広場の方に連動していくという考えです。

奥野委員 北口のデッキのところの広場は、今は昔に比べると、市民がたくさん使っているような印象を持っていて、いいものができているなどと喜んでいるので、今回もそういういいものをつくるのだらうと思っていただけども、300㎡でそういうものができるのか。私が読み違いなのか、読み切れていなかったのか、小田急の方の広場内の緑地との連動性もあるということであれば、そうかなという感じがします。

事務局 南口の広場の木が生い茂っているところは、南口広場のど真ん中のところの位置だと思うのですが、南口広場については、前回もご説明しておりますけれども、また、別の事業で計画して、素案まで出来ていて、修正業務を我々の方で行っています。今回、391については、統一感というか、見た目とか空間とか、そういうものも拝見しながら、取り組んでいきまして、エリアとしたら、当然、空間という統一感は考えています。ただ、機能としては南口の広場とはちょっと分かりますので、先ほどのお答えだと、全部一緒に感じられてしまうので、南口の広場はまた別の事業で市が公共事業としてきちんと取り組んでいます。

今回はサンクン広場の緑色のあたりに車両が入ったり抜けたりしています。それがなくなりまして、歩行者優先に切り替わりますので、そういう意味でにぎわいとか空間となります。ただ、南口の広場とか考え方は、この計画との整合性はあると考えております。

高見沢会長 今日、見てきた現在の391地区のデバ地下というところは一番賑わっているけれども、パースだとなくならないけれども、13ページの断面図だとよくわからない。

事務局 左下のピンクの部分、断面だと切った位置の関係で小さくなってしまっているが、それがこちらの言うパースにある店舗で、つながりはします。

高見沢会長 提案者が出してきた図面をそのまま使っているけれども、どうも空間のイメージが分かりにくいということで、先ほどご質問もあったし、私の質問もそうだけれども、本当ににぎわいができるのかとか、しっかり図面と対応していることが必要だと思うので、その辺はきちんと説明できるようにお願いします。

原委員 提案に至った理由では1から4まで列記されています。5月27日の審議会の資料だと、「提案に至った背景等」として、まちの将来像、現状の課題、計画の内容に分けて記載されていて、簡素にその理由だけ書いてあるが、何でそのような書き方をされているのかというのが1つ。

2つ目は先ほど総合評価の話もあったけれども、1から6の項目を見る

と、後ろの方はほとんどが「努めてください」となっている。誰に対して努めるように指導するのか、確認はどのようにするのか。わかる限りで結構なので、教えていただきたい。

3つ目は、5月27日の審議会での高見沢会長の発言の地下の通路と防災、低層部に公共空間とその他の委員の方も391への支援と補助金、他の商業施設への働きかけ、駐輪場とか前回の発言の中身が今回の資料の素案の1、2、3ではないけれども、それぞれのところから読み取れと言われていると思うけれども、わからない部分が前回の議事録にも書いてあることが、今回のときにどのように反映されているのかがよくわからないので、わかる限りでいいので、教えてください。

それからお金の話しですけれども、市としてどのくらいの支出概算が出ているのか。それとまちづくりガイドラインとの整合性という言い方をしたときに、そういったものとの突合というか、まちづくりガイドライン自体も現在進行形でだんだんよくなっていっているわけです。それと今回の都市計画との整合性といったものとの確認はいつごろされるのか。

それから単純な質問で申しわけないが、辻堂には映画館があるけれども、藤沢市内近辺には映画館がない。まちづくりといったときに娯楽という面で、パチンコとか麻雀とか、そういう言い方はしないけれども、市民が利用可能というか、公共性とか別な言い方をすると、社会福祉の面から言ったときの行政機関と連動している機関が391の新しいビルの中にどれだけ入る予定かとか、勧誘とかがされているのかどうか、そういったところの話もしていただければありがたいです。

事務局

それでは、質問に1つずつお答えします。最初に提案に至った理由に関しては、5月27日に受けた提案内容の中の大きなものをピックアップして、今回、軸になる部分を書かせていただいたという形で、報告にあった内容は何もやらないというわけではなくて、報告の提案内容すべてを含めて今回、都市計画提案する必要があると考えて進めておりますので、前に説明した資料の内容をやらないかというわけではないです。

それから評価の「努めてください」と記載しているものに関しては、評価の内容を提案者の方に通知をするような仕組みになっています。提案者は事業者になるけれども、提案者の方にはまだ建築計画というのはイメージの段階ですので、計画するに当たって、こういったところには配慮してほしいということで、伝えている内容が総合評価の①から⑥の内容になっております。

原委員

内容は十分に理解できるけれども、そういった中身をどのように市側として確認をされていくのかという今後のことを聞いているのです。

- 事務局 提案者の方には、それを通知するに当たって、今後、この計画が「努めてください」という内容を担保するという形は、通知書の中に「事業計画の進捗に合わせて、藤沢市の方に報告をしてください」と記載しておりますので、そういった形で今後も確認していく形になります。
- 原委員 要は市の方でもしっかりとそういったところを提案者側へ指導していくという理解でよろしいですか。
- 事務局 そのとおりです。
- それから「市としての支出」というところのお答えですが、今後、再開発事業として事業が進んでいくことになれば、補助金等の制度もありますので、その辺の活用というものは想定しております。ただ、現時点で幾らというのは、申しわけないのですが、持っていません。
- それからまちづくりガイドライン等の整合につきましては、まちづくりガイドラインについては、現在、策定中で、今年度策定予定になっております。今回、市街地再開発事業ということで、391 地区をやるのですが、まちづくりガイドラインの方でも認定制度というのを設けておりまして、認定を取るという話であれば、もちろんそれはまちづくりガイドライン側でも内容を確認していくのですが、今回については、市街地再開発事業で進んでおりますので、今、つくっているまちづくりガイドラインの内容を踏まえて協議を進めてきておりまして、まちづくりガイドラインの内容に合った計画となるように事業者と協議を進めているものです。
- 最後に、映画館など、これから入ってくる施設はということですがけれども、今現在、事業者の方で商業施設だったり、ホテルだったりということにヒヤリングをしているような状況で、何がどの施設が入るかというものは決まっております。
- 高見沢会長 前回、いろいろ意見が出ましたが、どうしたのかという話についてのお答えがないけれども。
- 事務局 前回の審議会でご意見をいただいた点について、主なものとしては駅前広場の地下の空間のサンクンガーデンの市民性というところですが、バリアフリー動線が建物の中に設ける形になるので、それに関しては誰が見てもその空間で上に登れるのだというのがわかるような取組をしてくださいということで、評価通知の②に、そういうことを期待するような形にしております。
- それから稲垣委員からビルの多目的ホールというか、一時避難施設が 12 階では高い位置にあるのではないかというお話ですがけれども、どうしてもホテルと経営するということがあるので、多目的ホールを低いところに設けるのは、ホテルの経営上、難しいところがあるので、今の段階では 12 階

の現状のままになっています。12階だと、避難するとき大変ではないかというご意見もあると思いますが、それに関しては、その施設に勝手に行ってくださいというようなものではなくて、何かしら避難施設として誘導していく形になりますので、その施設にたどり着くということを想定しております。

それから藤沢市が直接被害を受けてしまったら、なかなかその避難所としての利用は難しいと思うのです。他の地域で災害があったとか、風水害で帰宅できなくなったという方に関しては、その施設で十分効力が発揮できると考えております。

それから高見沢会長から駅前広場が行き止まりの空間になってしまうのではないかという話があったかと思いますが、そちらについては、スライドでご説明しますと、空間に関しては行き止まりになるのではなくて、こっちが地下に行く通路で、ここから広場を介して、ここに階段があるので、階段を登って地上に上がることができる。こちらは自転車用のスロープになっていまして、自転車はこちらを上がって地上部分に出てくるという計画になっていて、行き止まりという空間ではなくて、機能としては通り抜けができるような空間になっていて、ただ、バリアフリーの動線に関しては現状のスロープの勾配がきつくて、バリアフリー動線が取れていないので、今回の計画で、その建物の中を歩いてエレベーターを使って地上の方へ上がっていくという形で検討しております。

前回の質問として、もう1つは中西委員から高度利用地区の緩和に関して詳しい説明がなかったもので、次回に詳しい説明をとということがあったので、こちらに関しては、先ほどスライドで読み上げた形で、基準に関しての解説をしております。以上になります。

相澤委員

前回の話と関連があるのですが、駅前広場については別のセッションでいろいろな議論をするようになると思うけれども、大変影響が出てくるということで再度確認をさせていただきます。2020年の藤沢駅南口駅前広場再整備基本素案というのは出ておりますが、その中に駅前広場のことが出ておりまして、藤沢ならではの開放感のゆとりのある空間を演出するため、民有地側でのデッキ整備をあくまでも目指すというのがありますが、先ほどの26ページの歩行者デッキということに該当するが、これはそういう解釈でよろしいのか。例えばエール側の、民有地側の回遊路は民有地側でつくるといふふうに出てきていると思うけれども、民有地側のデッキ整備を目指すということには変わりはないということですね。

事務局

391地区でも整備をお願いしており、そのとおりです。

原田委員

1つ目は、前回、地下から地上に上がるのに自転車だとわかりづらいと

いう話をして、今回、エレベーターの絵を入れていただいたので、よくわかりました。このときに思ったのは、そのエレベーターが自転車とかベビーカーとか、シニアカーが乗れるサイズ感がきちんと確保されていてほしいと思うので、そこも見てほしいと思います。それからこういった建物とか施設の中に入った形での移動になる場合は、24時間使えるのかという不安がありました。それは1階とか2階のデッキのスペースもそうですけれども、常に使えるのか、公共的に大丈夫なのかというのが気になります。

2つ目は、私は常に南北を使って移動しているのですが、地上に上がったときに近くに車が走る状況なので、特に25ページの右下の歩道ですけれども、そこは信号のない横断歩道になっていて、結構、車も早く通っていたりして危ないなと感じています。例えば今回、広場が広くできて、子どもと一緒に歩くにしても道路なので、駆け出して外に出てしまったりする心配があるので、ここには信号がつけられるのか、そこは検討のところだと思いますけれども、道路と広場との境目にガードレールが設置されていたりとか、そういう面が気になっています。

3つ目は、駅前広場のサンクン広場ですが、何で「サンクン」なのか。この名前ができて上がるタイミングで市民へ名称の募集も始まるのかなと想像しているけれども、その辺は検討されているのか。それから藤沢駅の北口にはサンパール広場等がありますけれども、あそこのように、藤沢市のエリアマネジメントという一般社団法人の団体等が入って、サンクン広場と言われている場所でも市とかいろいろな団体のイベントを行っていく可能性があるのか、その辺を教えてください。

事務局

1点目のエレベーターの関係ですが、基本的にはベビーカーとか車椅子といったものが利用できるエレベーターが設置されることを想定しております。ただ、自転車は別に自転車用のスロープを設けますので、中のエレベーターについて、自転車は使わないような形を想定しております。また、24時間という話ですが、基本的にエレベーターについては始発から終電前後を想定しておりまして、24時間ではないという状況になります。

2点目の横断歩道の部分ですが、今回の事業で警察とも協議をしておりますが、信号の設置については今のところ予定はないのですが、警察側からも横断防止策ということでフェンスなりを設置することを求められておりまして、それについては設置をしていく予定になっております。

3つ目の「サンクン」については、広場の名称というよりは、地下広場の形態のことを「サンクン広場」と言っておりますので、場所の名称ではないので、これから名称設定するかどうかも含めて検討していくことにな

ります。また、エリアマネジメントについては、ここの広場をエリアマネジメントとしていくかどうかは、これから検討していくという方向ですけれども、基本的にはここも活用していきたいと考えているところです。

原田委員 エレベーターには自転車は使えないという話ですけれども、地下1階から1階への移動に自転車もエレベーターが乗れると楽になると思っていただけども、自転車はスロープだけという理由は何ですか。

事務局 自転車を押して歩く動線というのが、その施設内まで入ってきてしまいますと、歩行者とバッティングしてしまうところがありますので、そこは切り分けたいというところで、自転車の動線についてはサンクン広場の西側に通常のスロープを設ける計画になっております。

原田委員 スロープの角度は現在のものと変わらないのか。緩やかにする予定があるのでしょうか。

事務局 今と同じようなスロープとする場合は、現在よりも緩くなります。今の絵ですと、オートスロープという形になっておりまして、自転車を乗せると登っていくというスロープになっております。

原田委員 オートスロープというのを使ったことがないけれども、子どもの自転車とかも対応できるのか。また、ルールを定めた方がいいかもしれないと思いました。

それから南北地下通路、その横にある小田急の方に抜けていく階段については変わらないのですか。

事務局 西側のところだと思うのですが、今の計画では基本的には変わっていません。南北地下通路については、今後、小田急とJRと自由通路のところを少し改良していく計画がありまして、その振り替えではないけれども、地下通路を利用して代替えの通路を考えております。あわせて今の391の事業を見据えながら、南北の地下通路の改良事業は、今後、時期を見極めていきたいと考えております。

原田委員 南北地下通路とその横の階段も結構老朽化が進んでいて、見た目的にもダークな印象があるので、この事業とともに美しく、安全性も含めて変わるといいなと思います。

野村委員 先ほど駅前のガイドラインとの整合性のところで、こちらの開発とすり合わせていくという話がありましたけれども、確かガイドラインの方はパブリックコメントが始まっているかと思いますがけれども、さっきの高さの話もそうですけれども、今、ここで80m、ガイドラインの方も80mという話で、藤沢市の総合設計の高さを完全なる根拠にしているわけではないかもしれませんが、それを参考にしていると。今回の開発とガイドラインがセットになって、この開発が藤沢市の駅前のシンボルタワー的位置

付けになってしまうというのは、正直、反対というか、もうちょっと駅前の考え方を整理した上で、高さとか容積の議論をされるべきではないかと思うので、この開発とガイドラインがセットになっていくというのは少し考えていただきたいと思います。

事務局

先ほど、ガイドラインと391地区の整合性ということでお答えしましたが、当然、391に関しては都市計画の提案ということで今、審議をいただいております。一方で、他のところも建て替えではないけれども、敷地規模もありますし、デッキのところは建て替えの方は何とかしていきたいという市の思いではないけれども、そういうものと同時進行ですけれども、当然、民間のビルの建て替えに何ら支援策をセットで、今回、ガイドラインということで、皆さんの意見をこれからお聞きしますけれども、合わせて切り離すわけではないけれども、当然、考え方は整合性を持ちながら、他のところも建て替えをしていきたいと考えます。今回、駅前の再開発事業ということで、容積の緩和をする、その前提ではビルの足元の空間整備をあわせて行っていくということなので、余り下の空間、皆さんの広場を大きくすると、その分、容積率を使っていくにはどんどんタワー状の建物になってしまう。この点のバランス感覚をどうしていくかというのが課題であるということがあります。その中で、今回の場合は商業ビルとして基本的には計画がされているけれども、この部分ではマンションは今、入っていないけれども、基本的にマンションが全体として入ってきてしまうと、どうしても採光を取ったりするために、非常に塔状になりやすい状態になります。その点の兼ね合いで高さの問題は考えていかなければいけないということ、皆さんから藤沢駅を降りたときの空の広さにもご意見があります。そういう意味ではどうしても皆さん、下を見れば広場は広い方がいいし、広ければ広いほどいろいろなエリアマネジメントなどでも使い勝手が大きくなる、そういった面とあわせて建物の高さというのはどうしても高くなったり、低くなったりしてしまうところがありますので、ここのところは、今現在、ガイドラインの中ではどうしても容積を緩和したものについて、緩和は得られたけれども、それが消化できないというような矛盾というものがないようにしなければいけないということも含めて総合的に考えていきたいと思っています。

野村委員

ここでの議論でも皆さん、結構、藤沢市の成長を期待している部分があると思う。一方、藤沢市の駅前は非常に老朽化していて、今後、更新していかなければいけない。その中で、ある意味、ガイドラインが足かせになってはいけないと思う。むしろガイドラインが後押しをするもの、それとあのエリアがもっと魅力的になるようなビジョンを描くようなものであ

るべきだと思っていて、そういう意味で高さは幾らでも高いいいわけではないけれども、藤沢市の駅前はこうあるべきだと、そこを開発していく人たち、先ほどの駅前広場もそうですけれども、ここだけ見て、駅前広場の議論をするというよりは、駅前がどういうふうな空間になるかというビジョンをしっかりとガイドラインを見据えながら、サンクン広場はその中でどう位置づけになっているかみたいなことをやっていかないと、藤沢市の駅前が魅力的になっていかないと思います。ガイドラインというのは、どうしても制約的なイメージがあるけれども、一方で推し進めていく必要性があると思うので、ぜひ、その辺、しっかり考えてつくっていただければと思っています。

稲垣委員

今回、駅前広場にエレベーターなどが計画されようとしておりますけれども、建物の低層階の公共的空間整備として、どのようなものが入るのか、このあたりも市は積極的に関わっていただけたらと思います。今回、提案されている地下広場が、浸水リスクを高める可能性もあり、対策が必要です。高さ 80m ということで非常用 EV の設置なども必要となる施設となることから、機械室の位置は浸水リスクも考慮して決めることが重要かと思えます。

事務局

都市計画決定後、各認可手続きに入ってくる。その中では具体的な事業の内容の協議もあるので、その中で、市として意見を言う機会もあります。地区施設として防災とかエレベーターとか歩行者デッキとか、にぎわいの関係とかいろいろありますので、これから事業者と協議をしていきたいと思っています。

堺委員

駅前に藤沢市のシンボリックなものを建てた方がいいのではないかという意見を持っていたけれども、思いのほかそういう方々が何名かいらっしやるので、やはりそうなのだと思います。私もいろいろな地域を見に行っていますけれども、自ら藤沢市はこんなですと発信しても、大体、どこも似てきてしまう。ところが黙って江の島が映像に出てくるだけで、この発信力はとてつもないものだというのがわかっているので、高いものを建てるというだけで、非常に効果があるのかなと思っていました。先ほど行政側の説明で、業者の方がそういったものを出してきたというようなことを言われたが、私も業者側の立場からしてみたら、いっぱい、いっぱい建てて、いっぱい、いっぱいお金をかけるというのが業者の理論です。実はお金をかければかけるほど、異端が多いのはわかっているけれども、業者がそれを出してきたということは、藤沢市はその程度のものなのかなと、非常に残念に思っていた。ところがガイドラインで、ある程度抑えられていたのかなということがわかったけれども、正直、業者の方はもっと高い

ものをというような要望はあったのですか。ガイドラインなどですり合わせてをして、こういうふうになってしまったのか、ちょっとお聞きしたいと思います。

事務局

基本的にこれ以上高い建物を建てたいという要望があったわけではないです。

堺委員

横浜銀行のあたりも新しく生まれ変わるというような話も聞こえてきているので、そちらの方に期待したいと思います。それと資料の 25 枚目を見ていて、南北の地下通路から出てきたときに、建物に入るときに、今、屋根がないような感じですがけれども、この辺はつけた方がいいと、実は東西の地下通路ですがけれども、一部天井がないところがあって、そこを通るときに高齢者の方とか、歩行が困難な方が、数m屋根がないだけで非常に困っているという意見があって、そこは行政の方が屋根をつけていただいたというのと、あと東西の地下通路は坂であったり、階段の部分には手すりが付いているけれども、実は平らになっている部分にも手すりをつけていただいたが、これも高齢の方々が平らな部分でも手すりがあると非常に助かるという意見を行政側が汲んで、東西地下通路に付けていただいているので、ここも屋根がないというのはこれから変わってくると思うけれども、その辺お願いできればと思います。

それから広場という観点ですがけれども、サンクン広場という部分は道路という形なので、これも前回お話ししたけれども、藤沢市はスケードボードの被害が結構あります。サンパレットであったり、サンパール広場もかなり被害がありまして、ユーチューブで、ここでやったらいいというもの載っているのが現状です。そこに今度 391 ができると、ここも格好の練習場になることが大いに想定されるので、この辺は恐らくエリアマネジメントが加入してやってくれるのかなということを知りたいのと、それからマクドナルド側の道路の部分の部分が広場という形であるけれども、これは民地になってしまうのかというのが気になる。この通りは夜、呼び込みがすごくて、治安が悪いのだというくらいの話まで出てきている。ところが道路上であれば、行政が何とか抑えられるけれども、民地となると、もしかしたら抑えがきかなくなってしまうのか、どうなのかということも気になるので、民地としての広場の扱い方、この2点をお聞きしたいと思います。

事務局

地下道のことはこれからなのですがけれども、南北方向の手すりについては当然、いろいろしていかなければいけないのと、出入口の屋根の細かいところについては、この絵だと読み切れませんので、事業者の方とどんな構造とかどんな形になるのか、広場からお店に入るところも一部屋根が欲しいという話だとは思いますが、それについてもこれから事業者の方ときち

んと確認をしていかなければいけないと思っております。

それからサンクン広場のスケボーの件ですけれども、これからの話ですけれども、当然、北口のデッキとサンパレットと言いまして、さいか屋方向に歩いていくところがスケボーをやっていて、苦情とかマナーとか、そういう課題は市としても認識しておりまして、それがご指摘のとおり、サンクン広場みたいなスロープでいろいろなものがあったときに、またそこで遊ばれてしまって、その対応をどうするのかというお話だと思うのですけれども、そこについては当然我々としてもいろいろ対応として、警備体制を強化していくとか、防犯カメラとかいろいろなやり取りをしながら、そこはマナーの向上ではないけれども、当然、取り組んでいく。あわせて呼び込みのお話ですけれども、公共側、民地側含めてそこはマナーの問題もありますので、我々としても十分認識をしていますので、周りの方、商店街と 391 の皆さんと連携しながら取り組んでいきたいと思っています。

堺委員

最後に広場について、先ほど空が見える広い空間が欲しいという意見があるという感じですが、それはどのくらい意見があるのか、ちょっと気になった。私なんかは大庭地区の方から来て、藤沢駅を使うけれども、藤沢駅の広場で休むということはほぼしない。広場でよく座っている方がいると皆さんの記憶にあるけれども、ずっと広場を見ていると、夏は暑いのでほとんど人はいない。冬は寒いのでほとんどいない。雨が降ると誰もいない。そこに来て、こういう商業施設に広場がありましたと言ったら、ほとんどの人が建物の中に入れば、飲み物も飲めるし、トイレも入れるという状況です。広場を民間がつくるのはいいけれども、例えば名古屋駅とか大阪駅にも確かに広場はあるけれども、ほとんど人はいない。そういうところに果たして広場を求めてくる方がどのくらいいるのかがちょっと気になる。例えば駅前だとしたら買い物に行ったりとか、これは商業施設なのだというのをやっていった方がいいのかなと、よく広場を語る上でベンチャー企業とか、そういったところが集まると、そういった発想でつくる広場が必要だということが語られるが、それは駅前ではないだろうという感じです。例えば藤沢だと、北部なんかに新しい事業計画がある。そういうところに工場誘致であったり、ベンチャー企業を誘致する、そこに広場をつくる、公園をつくるというのならわかるけれども、一等地の駅前に広場をつくっちゃうと、大きな駅を例に出すと、小さな地方の駅に行ったら、ほぼ投資が入らない。こんなところにこんな土地があったら、ここには投資しないというのが正直なところで、この辺、広場をどういうふうに見ているのかというところだけ、最後にお聞きしたいと思います。

高見沢会長

時間が過ぎているので、他に質問・ご意見のある方はいらっしゃいます

か。(なし)

今の話は今日の審議事項の外の話でもあるわけですが、その辺のバランスも考えて簡潔にコメントをお願いします。

事務局

広場についてということですが、今、391ビルで考えますと、100坪程度という話もありましたけれども、こちらは歩行者の最も錯綜する場所で、ここに広場を設けて、ある程度歩行者の動線としての機能、広場としての機能をここで保っていこうではないかと、特にここが一番狭いという状況がございます。この辺の公共空間を広げていくということで、こういった広場の使い方をしていこうと。それから先ほど相澤委員からもございましたが、南口の基本方針の今後つくっていく方向性の中でも、ある程度駅前広場というものが今までは完全に交通広場としての部分に加えて、人がちょっと立ち止まる、つまりにぎわいの部分も含めて広場と空間を設けていこうということも、ご意見を基に現在の方針になっていると思っております。空間そのものがないと、例えば今の南口を見ても、昔の高さ制限があった時代ですね、まさに先ほどもありましたけれども、31mで高さ制限があったときの建物が今、ぎっちり占めている状況でございます。そのところが容積率という制度が変わって、いろいろな建物の使い方に応じた、また建て方ができるということでは、建ぺい率をいっぱい使うというのではないような建物が出てきているというところで、単純に広場として公共空間の中に設けるものと、民間の方々が建築計画の中で設ける広場といったものも出てきているなど思っております。一概にそれがいい、悪いというものはないのですけれども、今後、エリアマネジメントの話もありましたけれども、さまざまな使い方を今後考えていくべきものなのかなと思っております。今現在、そういう意味ではどちらかというと、公共空間ではない民間の土地の中にも空間を設けて、それで全体のまちのデザインをしていくというような方向性はちょっとあるかなというふうに思っております。

高見沢会長

かなり具体的になってきたので、是非ここは顔としていいものをつくりたいという熱意のようなものを感じました。ただ、事務局の話を知っていると、これは民間が提案したものだからというような感じがかなりあって、もちろんそうなのでしょうが、公共的な部分が多いので、いろいろ苦勞もあるかと思いますが、あの時やってよかったと思えるようなものになるために、いろいろ重要な指摘もありましたので、それを踏まえて進めていただければと思います。

それでは、事務局にマイクを返します。

事務局

ありがとうございました。

次回、第 181 回 藤沢市都市計画審議会は、令和 5 年 2 月 1 日（水）、本庁舎 5 階 5-1 会議室での開催を予定しております。

三上部長

それでは、閉会に当たり、計画建築部長からごあいさつ申し上げます。本日も長時間にわたってのご審議をいただき、ありがとうございました。この 391 ビルにつきましては、これからも議論が続いていくところですが、今、会長からもありましたとおり、公共的な要素も多く含んでございますので、我々としても担当課も含めて今後できるだけの調整をしていきたいと考えております。これからも委員の皆様からいろいろなご意見を賜りまして、魅力ある都市づくりに邁進してい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。

これをもちまして、第 180 回 藤沢市都市計画審議会を終了といたします。ありがとうございました。

午後 4 時 21 分 閉会