

## 第184回藤沢市都市計画審議会

日 時 2023年(令和5年)8月31日(木)  
午後2時  
場 所 本庁舎5階 5-1会議室

1 開 会

2 会長及び副会長の選出等について

3 成立宣言

4 議事録署名人の指名

5 議 事

報告事項1 藤沢都市計画生産緑地地区の変更について

報告事項2 藤沢市立地適正化計画の改定について

6 そ の 他

7 閉 会

事務局                    それでは、まだお見えになられていない委員の方もいらっしゃいますが、定刻となりましたので、第184回藤沢市都市計画審議会を開催いたします。

                              大変お忙しい中、藤沢市都市計画審議会にご出席賜りまして、誠にありがとうございます。

                              まず初めに、本日の審議会は新たな任期の最初の審議会でございますので、会議に先立ちまして都市計画審議会委員のご紹介をさせていただきます。

                              お手元にお配りしております座席表をご覧ください。座席に合わせまして、50音順でのご紹介とさせていただきますので、ご了承くださいませようお願いいたします。

                              まず、藤沢市商工会議所会頭代理、相澤光春委員です。

相澤委員                    よろしく願いいたします。

事務局                    市民委員、熱田美樹委員です。

熱田委員                    よろしく願いします。

事務局                    神奈川県藤沢警察署署長、阿部勇委員につきましては、本日、代理で小野交通課長にご出席をいただいております。

阿部委員代理                よろしく願いします。

事務局                    市民委員、荒井正巳委員です。

荒井委員                    よろしく願いいたします。

事務局                    横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院准教授、稲垣景子委員です。

稲垣委員                    よろしく願いいたします。

事務局                    藤沢市議会建設経済常任委員会委員長、大矢徹委員です。

大矢委員                    よろしく願いします。

事務局                    市民委員、小川雄二郎委員です。

小川委員                    小川でございます。よろしく願いします。

事務局                    文教大学国際学部教授、金井恵里可委員です。

金井委員                    よろしく願いいたします。

事務局                    藤沢市農業委員会会長、齋藤義治委員です。

齋藤委員                    齋藤です。よろしく願いします。

事務局                    横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院教授、高見沢実委員です。

高見沢委員                    よろしく願いいたします。

事務局                    神奈川県藤沢土木事務所所長、西山俊昭委員です。

西山委員                    よろしく願いいたします。

事務局 藤沢市議会総務常任委員会委員長、平川和美委員です。  
平川委員 よろしくお願いいたします。  
事務局 市民委員、笛木智弘委員です。  
笛木委員 よろしくお願います。  
事務局 小田急電鉄株式会社交通企画部長、宮原賢一委員です。  
宮原（賢）委員 よろしくお願います。  
事務局 市民委員、宮原健夫委員です。  
宮原（健）委員 よろしくお願います。  
事務局 以上がご出席の方々でございます。

なお、本日は東海大学工学部教授、梶田佳孝委員、筑波大学大学院システム情報系教授、谷口綾子委員、横浜市立大学国際教養学部教授、中西正彦委員、神奈川県宅地建物取引業協会湘南支部支部長、水落雄一委員におかれましては、事前に欠席とのご連絡をいただいております。また、東京農業大学地域環境科学部准教授、福岡孝則委員については、急遽ご欠席の連絡をいただいております。

以上20名になります。今後ともよろしくお願いいたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

事務局 それでは次に、会長及び副会長の選出に入りたいと思います。  
大変僭越ではございますが、会長及び副会長選出までの間、事務局において進行を務めさせていただきたいと存じますが、よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

事務局 ありがとうございます。  
藤沢市都市計画審議会条例第5条の規定によりまして、会長及び副会長は「学識経験のある者につき任命された委員のうちから、それぞれ選挙によりこれを定める。」こととなっております。  
それではまず、会長の選出につきまして、どなたか立候補またはご推薦をいただけますでしょうか。

相澤委員 事務局のほうで何か案があればお話しをいただきたいと思います。  
事務局 事務局といたしましては、都市計画に造詣が深く、2011年に行いました藤沢市都市マスタープランの改定に携わっていただいております。今日まで長きにわたり藤沢のまちづくりにご尽力をいただき、藤沢都市計画に精通されております高見沢委員に引き続きお願いしたいと考えております。

事務局 ただいま事務局より高見沢委員に会長をお願いする提案がございましたが、皆様いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

事務局 皆様から異議なしとのことですので、会長につきましては高見沢委員  
にお願いしたいと思います。よろしくお願ひいたします。

引き続きまして、副会長の選出にまいりたいと思います。同じく、ど  
なたか立候補またはご推薦をいただけますでしょうか。

高見沢委員 他になければ、事務局案がもしございましたらお願ひいたします。

事務局 本日はご欠席ではございますけれども、中西委員に引き続きお願ひし  
たいと考えております。

事務局 ただいま事務局より中西委員に副会長をお願いする提案がありまし  
たが、皆様いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

事務局 皆様から異議なしとのことですので、副会長につきましては中西委員  
にお願いしたいと思います。

それでは、高見沢委員におかれましては、会長席のほうへご移動をお  
願ひいたします。

(高見沢会長・会長席に着席)

事務局 それではここで、会長より一言いただきたいと思ひます。高見沢会長、  
よろしくお願ひいたします。

高見沢会長 ご推薦というか指名していただきまして、ありがとうございます。引  
き続き、会長を務めさせていただきます。

私も大分長くなってきたので、こんなに長くやっけていいのかなと  
いうふうにも思ひますが、職務自体は非常に光栄に思っけてやらせていた  
だきますので、よろしくお願ひいたします。

事務局 どうもありがとうございます。

続きまして、会長及び副会長の職務を代理する者を条例の第5条第4  
項の規定により、あらかじめ会長が指名することとなっておりますので、  
会長のご意向をお伺ひさせていただきたいと思ひますが、いかがで  
しょうか。

高見沢会長 私としては、引き続き稲垣委員にお願いしたいと思ひます。

事務局 それでは、稲垣景子委員にお願いしたいと思ひますが、いかがでし  
ょうか。

(「異議なし」の声あり)

事務局 ありがとうございます。それでは、職務代理者につきましては稲垣  
委員をお願いすることといたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

事務局 それでは、改めまして第184回藤沢市都市計画審議会を開催させてい

ただきたいと思います。

まず初めに、計画建築部長の三上よりご挨拶申し上げたいと思います。よろしくお願いいたします。

三上部長

改めまして、皆様、こんにちは。本日はお仕事等、大変お忙しい中、藤沢市都市計画審議会にご出席賜りまして、ありがとうございます。

今回から新たに参加された委員の皆様におかれましては、委員就任をお引き受けいただきまして、ありがとうございます。また、高見沢会長におかれましては、2年間の会長職、引き続きよろしくお願いいたします。

さて、今日の都市計画審議会の案件としては、報告案件の2件となっております。1つは藤沢市都市計画生産緑地地区の変更、もう一つが報告事項2、藤沢市立地適正化計画の改定についてになっております。立地適正化計画については、5月31日に開催した前回、第183回の本審議会で、これまでの進行管理として、施策の実施状況について調査、分析、評価を行い、これについてご報告をさせていただきました。今回は改定の趣旨から内容についてまでご説明をさせていただければと思います。委員の皆様におかれましては、本市のよりよい都市計画のために多方面からご意見をいただきますようお願い申し上げます。よろしくお願いいたします。

事務局

それでは次に、本日使用いたします資料などを確認させていただきます。

(資料の確認)

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

事務局

よろしければ、お手元の次第に従い、本日の審議会を進めていきたいと存じます。

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15名の委員の方にご出席をいただいております。したがって、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、報告事項2件を予定しておりまして、報告事項1「藤沢都市計画生産緑地地区の変更について」、報告事項2「藤沢市立地適正化計画の改定について」、以上2件についてよろしくお願いいたします。

また、大変恐縮ですが、発言される際は事務局よりマイクをお持ちい

たしますので、マイクの利用をお願い申し上げます。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

事務局 続きます、会議の公開に関してですが、本審議会は、藤沢市情報公開条例第30条の規定によりまして、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しょうか。

事務局 本日、傍聴の方は1名の方がございます。

高見沢会長 では、傍聴の方にお入りいただきください。

(傍聴者1名・入室)

高見沢会長 傍聴される方に申し上げます。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、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。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長 では初めに、本日の議事録署名人を指名させていただきます。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させていただきます。本日は、熱田委員、それから稲垣委員にお願いしたいと思います。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、次第に基づきまして議事に入りたいと思います。

本日の審議会につきましては、報告事項2件ということでございます。

まず、報告事項1「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いたします。

事務局 それでは、報告事項1「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。説明に当たりましては、スクリーンにて行わせていただきます。なお、資料1-1はスクリーンの内容を印刷したのになっております。参考といたしまして、資料1-2、藤沢市生産緑地地区指定基準をお配りさせていただいており、この基準に基づいて指定要件の審査を行っているものです。

まず初めに、生産緑地地区の制度の内容についてですが、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。

なお、現行の生産緑地法による藤沢市で最初の生産緑地地区の指定は平成4年となっており、生産緑地地区に指定されますと、30年間の営農の義務が課せられ、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ります。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。

次に、生産緑地地区の動向についてです。社会情勢等を鑑みますと、人口減少に伴う宅地需要の沈静化等による農地転用の必要性の低下などがあります。国の動向としましては、平成28年に閣議決定した都市農業振興基本計画により、都市農地の位置づけを宅地化すべきものから都市にあるべきものへと大きく転換し、計画的に農地を保全する必要があることが明確にされました。また、平成29年の法改正により生産緑地地区の面積を条例で300平方メートルまで引下げ可能となりました。

本市におきましては、生産緑地地区の面積要件を平成30年に500平方メートル以上から300平方メートル以上に引き下げ、指定要件を緩和いたしました。また、指定から30年経過する生産緑地地区については、その9割に当たるものを特定生産緑地へ移行し、都市にあるべきものとして、緑地機能の保全が図られております。

生産緑地に指定されますと、30年間の営農の義務が課せられますが、昨年11月に現行の生産緑地法による藤沢市において初めての指定から30年を経過する生産緑地地区がございました。

藤沢市の生産緑地地区は約89.7ヘクタールある中で、指定から30年経過した生産緑地地区の面積は約75.9ヘクタールと大部分を占めております。その30年経過した生産緑地のうち、10年間の延長が可能な特定生産緑地に移行した面積は約69ヘクタール、特定生産緑地に移行しない面積が約6.9ヘクタール、実際に買取り申出がなされた面積は約4ヘクタールございました。面積ベースで指定から30年経過した生産緑地のうち、特定生産緑地に移行した割合が91%となっております。令和5年2月の国の発表によると、全国の特定生産緑地に移行した割合は89.3%だったことから、本市におきましてはその数値を上回っており、全国水準から見ても都市農地の保全が図られたものと考えております。

続きまして、令和5年度の追加・拡大に係る生産緑地地区についてご説明いたします。箇所数は2箇所、面積にして約900平方メートルとなっております。

次に、生産緑地地区の追加・拡大の流れについて説明いたします。初めに、①地権者等からの事前相談を受け付けたものについて、②指定要件の審査を行っております。基準に適合したものについては、③地権者

等からの指定申出を受けまして、④法定協議・法定縦覧、都市計画審議会を経まして、⑤都市計画変更（追加・拡大）という流れになります。

こちらは、藤沢市の市域図に追加・拡大に係る2箇所の位置を示しております。

それでは、各案件についてご説明いたします。

まず、追加案件・箇所番号648ですが、北部第二（三地区）土地区画整理事業地内でございます。事業が実施中であるため、図の赤線箇所において仮換地で現状営農しておりますが、赤点線箇所の従前の土地を追加指定するものです。

従前の土地の所在地は菖蒲沢字仲ノ桜地内となっており、都市計画決定面積は700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。

こちらの写真が仮換地先の農地の状況です。①の写真が現地を北東から撮影したものです。②の写真が南東から撮影したものであり、現在、梨園として営農しております。

次に、拡大案件・箇所番号617についてですが、図の茶色線箇所が変更前の当該生産緑地地区となります。赤色で示したところが変更後の当該生産緑地地区となります。

農地等の所在地は宮前字後河内地内となっており、都市計画決定面積は追加面積が200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していること及び錯誤による面積の拡大を把握したため、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です。①の写真が現地を南西側から撮影したものであり、だいたい色線の箇所が追加する場所となり、赤色で着色したところが今回拡大する箇所を含めた生産緑地地区の範囲となります。なお、今回追加する部分については、市から所有者が払い下げにより取得した土地であり、現在は一団の農地として利用されております。②の写真が現地を南東側から撮影したものとなっております。

続きまして、令和5年度の廃止・縮小に係る生産緑地地区について説明いたします。指定から30年経過による廃止・縮小は37か所、約3万9,510平方メートル、死亡・故障による廃止・縮小は4か所、約4,540平方メートルとなっております。

生産緑地地区は、原則廃止・縮小することができませんが、公共施設等を設置した場合、または、①の指定の告示日から30年が経過した場合、

②農業の主たる従事者が死亡した場合、③農業の主たる従事者が農業に従事することを不可能にさせる故障をした場合に、市長への買取りの申出ができることとなっております。

次に、買取り申出に伴う事務手続の流れについて説明いたします。買取り申出を受理した日から1か月以内に市は買取りの判断を行い、市で買取らない場合は、農業委員会に対し、他の農業従事者へのあっせんを依頼いたします。買取り申出がなされた日から3か月が経過しても所有権の移転がない場合、行為制限が解除され、農地以外の土地利用が可能となり、その後、都市計画審議会の議を経て、生産緑地地区の廃止・縮小の都市計画変更を行います。

続きまして、こちらは藤沢市の市域図に廃止に係る箇所的位置を示しております。箇所数が多いので、スライドを2枚に分けております。

青色で示しているところが農業の主たる従事者の死亡または故障による廃止、緑色で示しているところが当初指定から30年経過による廃止になります。こちらも廃止に係る箇所的位置を示しております。

続きまして、こちらは藤沢市の市域図に縮小に係る14箇所的位置を示しております。青色で示しているところが農業の主たる従事者の死亡による縮小、緑色で示しているところが指定当初から30年経過による縮小になります。

それでは、各案件についてご説明いたします。

まず、廃止案件・箇所番号224についてですが、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。農地等の所在地は西俣野字北窪地内、都市計画決定面積は2,750平方メートル、変更理由は生産緑地地区の指定から30年を経過し、土地所有者から買取り申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あっせんもかなわず、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です。

次に、廃止案件・箇所番号603についてですが、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。農地等の所在地は鵜沼橋二丁目地内、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、相続人から買取り申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あっせんもかなわず、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です。

次に、廃止案件・箇所番号62についてですが、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。農地等の所在地は長後字下分地内、

都市計画決定面積は1,960平方メートル、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のあっせんもかなわず、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です。

続きまして、縮小案件・箇所番号349についてですが、図の黄色で着色しているところが変更前の当該生産緑地地区です。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。農地等の所在地は並木台二丁目地内となっており、都市計画決定面積は当初の770平方メートルから380平方メートルへ縮小する生産緑地地区です。変更理由は生産緑地地区の指定から30年を経過し、土地所有者から買取り申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のあっせんもかなわず、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308についてですが、図の黄色で着色しているところが変更前の当該生産緑地地区です。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小ケ谷土地内となっており、都市計画決定面積は当初の1,550平方メートルから600平方メートルへ縮小する生産緑地地区です。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、相続人から買取り申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あっせんもかなわず、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。

ここからは、これまで説明したもの以外の廃止案件の一覧となります。箇所番号、農地等の所在地、都市計画決定面積、主な変更理由についてはスライドに記載のとおりです。

こちらが2枚目の一覧となります。

こちらが3枚目となります。

こちらが最後の4枚目となります。

ここからは、これまで説明したもの以外の縮小案件の一覧となります。箇所番号、農地等の所在地、都市計画決定面積、主な変更理由についてはスライドに記載のとおりです。

こちらが最後の2枚目となります。

続きまして、生産緑地地区の推移についてですが、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年から昨年までの数値をプロットしております。地区数、面積ともに同じ傾向を示しており、平成4年から平成8年までは増加、平成8年以降は減少となっており、平成27年以降は平成4年の数値を下回る状況となっております。

それでは、集計いたしました令和5年度都市計画変更予定案件について説明いたします。

令和5年度につきましては追加案件1件、拡大案件1件の計2件、面積にして900平方メートルの増、また、廃止案件27件、縮小案件14件の計41案件、面積にして4万4,050平方メートルの減、合計といたしまして26か所の減、4万3,150平方メートルの減となります。下段に記載してありますとおり、令和4年度からは、箇所数が488箇所から462箇所、面積が約89.7ヘクタールから約85.4ヘクタールとなっております。

なお、箇所数及び面積が著しく減少した理由として、先ほど説明いたしましたとおり、指定から30年を経過した生産緑地地区のうち、特定生産緑地に移行しなかった箇所の買取り申出が多数あったことによるものです。

最後に、今後のスケジュールについて説明いたします。令和5年9月から神奈川県との法定協議、10月から法定縦覧、11月下旬の都市計画審議会の議を経た上で、12月中旬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1「藤沢都市計画生産緑地地区の変更について」説明を終わらせていただきます。

高見沢会長

ありがとうございました。それでは、事務局の説明が終わりましたので、ご意見やご質問がありましたら、ご発言をお願いいたします。

金井委員

資料のことでちょっとお伺いしたいんですけども、28ページから、その他の廃止案件、その他の縮小案件というふうに分けて書かれていますけれども、廃止の場合は1件ずつの写真もついているという案件とその他に分けられた案件は、どういう違いがあるのか、もしかして私は聞き逃したのかもしれないんですけども、教えていただけますか。

事務局

特に何か区別するような差はあるわけではないんですけども、箇所数が多く、全てを1件ずつご紹介していく時間もなかったということで、土地の大きなものとかで分かりやすく説明できるものを記載させていただきただけでありまして、特に大きな相違はございません。

金井委員

ありがとうございました。では、箇所数が多くて大変なんですけれども、その他に分類されているものにつきましても、現地調査をしていたらというのでしょうか。

事務局

1件1件、やはり申請等を出されたときに、現地の状況等を確認させていただいた上で手続のほうを進めさせていただいております。

金井委員

分かりました。ありがとうございました。

齋藤委員

解除の条件の中で死亡と故障というのがあるんですが、私たち農業委

委員のほうには主たる従事者の証明ということで来るわけですが、故障の場合、非常にはっきりした線がないんですね。ですから、近隣の農業委員の方に聞いてみると、果たしてというふうなことも時々あるんですが、都市計画課では、故障の場合、どういうふうな基準を設けているのでしょうか。

事務局

故障に当たりましての基準というものがあるんですが、まず、医師からの診断書というものを頂いております。その後、実際に申出をされた営農従事者の方に、直接ご自宅のほうに赴きまして、ヒアリングということで、こちらから様々ご質問させていただくのと、お体の状況というのを確認させていただいております。また、それに合わせて、ご了解いただいた上で、その診断書を書かれたお医者様のほうにもお電話をさせていただいて、実際に営農がもう続けられないのかという最終確認まで取らせていただいた上で、いわゆる故障の認定というものをさせていただいております。

齋藤委員

その場合に、農業委員会のほうへ一応その内容的なものをもう少し詳しく教えていただければなと思うんですよ。要するに、ただ診断書が出ていますので、もう営農困難ですということよりも、やはりもう一步踏み込んだ中の営農困難ということを説明していただかないと、一般の農業委員の方も疑問に思うときがたまにありますので、その辺はよろしく願いをいたします。

それと、最近では農業者がどんどん減っておりまして、調整区域のほうでも、かなり荒廃農地、遊休農地が増えております。今回の生産緑地等の解除時点の写真を見ていますと、普通の畑というよりも、かなり雑草が生い茂っているというふうなことが見受けられるんです。調整区域の場合は農業委員会が年に1回必ず農地パトロールを行っておるんですが、この市街化区域の中の生産緑地に関しては、どのような方法で現地の調査をしておるのでしょうか。

事務局

この生産緑地地区につきましても、本課の担当職員のほうで定期的にパトロール、それからやはり大きな農地、あと例えば天候が悪かった次の日とかに周辺の方からのご連絡等をいただいたときなどに、現地のほうを確認させていただいて、是正事項等がある場合は営農者の方にご連絡を取って、指導等をさせていただいております。この写真につきましては、申し訳ございません、申出をいただいた時期と当課のほうで写真を撮りに行った時期がずれてしまっているのもありまして、特にこの写真は、大分草木がぼうぼうになってしまっているんですけども、ふだんは、この申出をいただく前はきちんと農地として肥培行為をされていた

ことは確認しておりますので、申し加えさせていただきたいと思いません。

高見沢会長

そのほかはいかがでしょうか。よろしいですか。

では、1つだけ私から伺いたいですけれども、特定に移行しなかった6.9ヘクタールがあって、今回、そのうち4ヘクタールに相当する。ということは、あと2.9ヘクタール、解除予備軍というか、そういうのもあるのかなと思うんですけれども、この傾向というか、どっと出てきて収まるのか、2.9ヘクタールは特定には移行していないんですけれども、ずっと営農はされそうな感じなのか、この次の段階はどんな感じか、もし分かったら教えてください。

事務局

今回、まず、買取りの申出がございました案件につきましては、昨年度の11月で、指定から30年を迎えて申出ができる日以降に、やはりある程度まとまって申請が出てきたということで、今、後ろのスクリーンに出させていただいているんですけれども、ほとんどが11月中に買取り申出のほうがされております。それ以降は少しまばらに1件ずつほど出ているというところで、所有者さんのほうのご都合に合わせたところで、極力早い時期に出てきたというふうに捉えております。残りの移行しなかった生産緑地地区についても、現状は所有者さんのほうの意向として、まだ活用状況等が未定というご回答をいただいている方も多々いらっしゃいますけれども、もしかすると固定資産税のほうが徐々に上がってきますので、そういったタイミングを見ると、買取り申出が出てくるのではないかとこのところ、当方としては想定しております。

高見沢会長

その傾向を見ると非常に分かりやすいというか、今後どうなりそうかという予測もできそうな感じなので、ありがとうございます。

そのほかはいかがでしょうか。よろしいですか。

ありがとうございました。

それでは、この件は報告事項ですので、以上で報告事項1は終わりしたいと思います。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長

続きまして、報告事項2「藤沢市立地適正化計画の改定について」、説明をお願いいたします。

事務局

それでは、報告事項1「藤沢市立地適正化計画の改定について」ご説明いたします。説明に当たりましては、スクリーン及び資料にて行わせていただきます。なお、説明に使用する資料としましては、資料2-1のパワーポイントを印刷したものと資料2-2、防災指針のたたき台の2種類となっております。

それでは、スクリーンをご覧ください。立地適正化計画の改定についてご説明いたします。今回の改定は、藤沢市立地適正化計画が平成29年3月に策定されてから、おおむね5年が経過したことによる施策の実施の状況について調査、分析及び評価を行ったこと、都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画に新たな事項が追加されたこと、災害ハザードエリアの変更等に伴う見直しが必要になったことによるものです。これらの内容を現計画に反映し、令和5年度末に改定を行いたいと考えております。

前回の審議会では、策定からおおむね5年が経過したことによる施策の実施状況などとして、都市再生特別措置法に基づく届出の状況や指標の達成状況などについて報告させていただきました。今回は都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画に新たな事項が追加されたこと、災害ハザードエリアの変更に伴う見直しの内容について説明いたします。

立地適正化計画は人口減少社会等に対応するため、医療・福祉施設、商業施設や住居などがまとまって立地し、住民が公共交通によりこれら生活利便施設等にアクセスできることを目指したコンパクトシティ・プラス・ネットワークの考え方で持続可能なまちづくりを推進することを目的に制度化されました。

本市では、藤沢市都市マスタープランにある将来都市像「自立するネットワーク都市」を実現するため、多様化する市民生活や産業活動を支え、都市の文化や産業創出・発信を担う場である6つの都市拠点や、身近な暮らしの充実に向け、都市サービス・交流等を集積する13の地区拠点などを要素として将来都市構造を構築しております。

この将来都市構造の各拠点の区域と誘導すべき施設や居住に対する考えを区域図として具現化したものが藤沢市立地適正化計画になります。また、本計画では目的を達成するための基本的な方針を定め、その区域を設定しております。

立地適正化計画という制度は、人口減少社会を見据え、人口の動向に合わせて市街地の拡大を抑制し、緩やかに集約していくことを目的の一つとしております。しかしながら、本市では令和32年においてもおおむね現在の人口が維持されると推計されております。

このことから本計画では、市街地を集約することなく人口密度を維持することとし、各拠点を中心に居住環境の維持・充実を図る区域として居住誘導区域を設定しております。加えて、各拠点における都市機能の誘導・維持を図る区域として都市機能誘導区域を設定しております。ま

た、津波浸水想定区域などの災害ハザードエリアを明確にし、避難計画等の防災情報や被害想定等の周知を行い、大規模自然災害に対する安全性の向上を図る区域として防災対策先導区域を設定しております。なお、防災対策先導区域については藤沢市が独自に設定した区域となります。

次に、その各区域設定の考え方について説明いたします。居住誘導区域は、居住を誘導すべき区域として、現在の市街化区域のうち、工業専用地域や大規模緑地等のほか、災害ハザードエリアを除いた地域を設定しております。都市機能誘導区域は、医療、福祉、商業等の都市機能を誘導、維持すべき区域として、6都市拠点及び各市民センター・公民館等を中心とした13地区拠点を設定しております。防災対策先導区域は、特に多大な被害が想定される津波浸水想定区域や土砂災害警戒区域などの災害ハザードエリアを設定しております。これらの区域につきましては、災害ハザードエリアが更新されたことから、その内容を反映し、見直しを行いました。

それでは、その災害ハザードエリアの更新、反映についてご説明いたします。平成29年3月の計画策定以降、災害ハザードエリアが更新されたことから、それらの区域を本計画に反映いたします。表の上段2つの区域は令和3年10月に行った改定の際に反映済みであり、中段の4つの区域は今回の改定で更新いたします。なお、下段に記載している家屋倒壊等氾濫想定区域、高潮浸水想定区域、雨水出水（内水）浸水想定区域については、新たに反映する区域となります。

こちらは更新等された災害ハザードエリアの反映前、反映後の市全域の居住誘導区域の区域図になります。

こちらは先ほどの図の沿岸部周辺における反映前の居住誘導区域となります。

こちらは反映後の居住誘導区域となります。

これらを重ねたものがこちらの図になりまして、緑色で塗られている区域が災害ハザードエリア反映後の居住誘導区域、紫色のハッチがかかっている区域が反映前の居住誘導区域になります。災害ハザードエリアの範囲が拡大し、居住誘導区域の範囲が減少しております。

今回の改定で居住誘導区域に含まない区域を整理すると、こちらの表のとおりとなります。なお、防災対策先導区域についても災害ハザードエリアの変更に伴い、区域を更新しております。

次に、都市再生特別措置法の改正についてご説明いたします。令和2年に改正された都市再生特別措置法のポイントとしては2つございま

す。

1つは居住エリアの環境向上等による魅力的なまちづくりを推進することとして、居住環境向上用途誘導地区の創設と老朽化した都市インフラの計画的な改修を進めるため、都市計画施設の改修事業について、立地適正化計画に基づく都市計画事業の認可みなし制度の創設となります。居住環境向上用途誘導区域につきましては、現時点では当該地区を設定する必要が本市にはないため設定いたしません。都市計画事業の認可みなし制度については、関係各課と今後の活用を調整しているところでございます。

2つ目は頻発・激甚化する自然災害に対応した安全なまちづくりを推進することとして、防災移転計画制度の創設、居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外、防災指針の追加となります。防災移転計画につきましては、本市の立地適正化計画における居住誘導の考え方にそぐわないため策定いたしません。居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外することにつきましては、さきに説明いたしましたが、令和3年10月に改定をしております。最後に、防災指針の追加につきましては、今回の改定で追加するものとなります。

では、その防災指針についてご説明いたします。防災指針とは、立地適正化計画に記載する事項として列挙されているものの一つであり、居住誘導区域や都市機能誘導区域へ居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる防災・減災に係る指針となります。

防災指針を記載する本市の方針（案）としては、2つ検討しております。1つ目は、災害ハザードエリアを含む都市機能誘導区域においては、居住の誘導も兼ねていることから、そのリスクを周知し災害に対する意識啓発を図りつつ、居住や都市機能を維持していくため、都市再生特別措置法に基づき防災指針を記載するというものです。2つ目は、本市が独自に設定した防災対策先導区域は、届出制度を活用することで当該地の災害ハザード状況や避難方法等について事業者や市民などへ周知を図っておりますが、その防災対策先導区域において、周知する内容をより充実させるため、防災指針を記載するというものです。

続いて、防災指針の位置づけ及び構成についてご説明いたします。防災指針は、立地適正化計画の現状及び課題、まちづくりの方針、基本的な考え方と整合を図りながら記載するものであり、防災減災に係る主要な計画である藤沢市地域防災計画や藤沢市国土強靱化計画等との整合を図るものとなっております。防災指針の策定に当たりましては、ステップ1からステップ6のフローに分かれておりますので、次ページ以降

でこれらの内容をご説明いたします。

まず、ステップ1では、災害ハザード情報等の収集、整理として、本市で発生が想定されている水災害、土砂災害、地震の情報を収集、整理いたしました。

ステップ2では、災害リスクの高い地域等の分析・抽出として、洪水浸水想定区域などの災害ハザード情報と建物等の都市の情報を重ね合わせまして、どこで、どの程度の被害が見込まれるかを分析いたしました。なお、地震につきましては、全市的な災害リスクが想定され、居住や都市機能の立地誘導では、災害リスクの回避や低減が困難であることから、災害リスク分析の対象外としております。

赤色で示しているのが災害ハザード情報、黄色で示しているのが都市の情報になります。これらの情報を重ね合わせまして、分析、抽出した結果を青色で示しております。次ページ以降で分析、抽出した結果の一部を例としてご説明いたします。

ここからは、お配りしました資料2-2を使用して説明いたしますので、お手元にご用意いただければと思います。

そうしましたら、資料2-2の5ページ目をご覧ください。まず、こちらにつきましては、洪水の浸水深データと建物の階数というものを重ねた図になります。重ねた結果といたしましては、浸水深0.5メートル以上から3メートル未満の区域には垂直避難が困難となる1階建て建物が区域内の建物の約3割、浸水深3メートル以上から5メートル未満の区域には、垂直避難が困難となる1から2階建て建物が区域内の建物の約9割、水平避難が望まれる浸水深5メートル以上の区域には約800棟の建物が立地しております。また、最大想定規模の洪水浸水想定区域内には全市民の約2割が居住しているという結果となりました。

次に、9ページをご覧ください。こちらは津波の浸水深データと建物構造を重ねた図になります。重ねた結果として、木造建物が全壊となる割合が大幅に高まる基準水位2メートル以上の区域については、江の島や沿岸部を中心に指定されておまして、約5,000棟の木造建物が立地していることが判明いたしました。

次に、18ページ目をご覧ください。災害リスクの高い地域等の分析、抽出した結果を踏まえまして、ステップ3として、今後の防災・減災対策の方向性を定めるため、都市マスタープランの13地区ごとに防災上の課題を整理いたしました。

また、19ページ目では防災・減災のまちづくりに向けた課題の整理と

いうものを踏まえまして、ステップ4として、災害リスクの回避や低減を目指した13地区別の防災まちづくりの取組方針を記載しています。また、図の右上に全市的な取組も併せて記載することで、災害ハザードエリア内のリスクや防災・減災対策を併せて周知してまいります。特に発災時の影響が大きい沿岸部の地区拠点に関しても周知を図ってまいります。

20ページ目をご覧ください。都市機能誘導区域である6つの都市拠点別の防災まちづくりの取組方針を記載しています。各都市拠点に見られる防災上の課題に対する取組を記載することで、安心安全なまちづくりにさらに推進いたします。

21ページ目をご覧ください。ステップ5の具体的な取組、スケジュールの検討として、取組内容をスケジュールとともに記載しております。なお、各取組内容や実施時期につきましては、各河川の整備計画や藤沢市地域防災対策アクションプラン等に記載されておまして、進捗管理がなされております。

資料2-2を使用した説明は以上でございますので、再度スクリーンのほうをご覧くださいと思います。

ここまでがステップ1から5の説明でございます。なお、ステップ6の目標値の検討につきましては、次回の都市計画審議会でご報告をさせていただきたいと思っております。

最後に、改定スケジュールについてご説明いたします。本日の都市計画審議会では、都市再生特別措置法の改正により防災指針が追加されたことによる内容と災害ハザードエリアの変更に伴う区域の更新についてご報告いたしました。次回の都市計画審議会では、藤沢市立地適正化計画の素案について報告いたします。その後、パブリックコメント、住民説明会の実施、藤沢市立地適正化計画の案の諮問を経まして、令和6年3月に改定したいと考えております。

以上で報告事項2「藤沢市立地適正化計画の改定について」の報告を終了いたします。

高見沢会長

ありがとうございました。それでは、説明が終わりましたので、質疑に入りたいと思っております。ご意見、ご質問がありましたら、ご発言をお願いいたします。

熱田委員

2点お伺いしたいと思います。

1つには、災害ハザードエリアなんですけれども、土砂災害のハザードエリアに関しては建築の規制がかかってくるかと思うんですけれども、こちらの水害のほうのハザードエリアに関してのそういった規制を

かけるようなことも同時にお考えなんではないかというのが1点。

もう1つは、5メートル以上の浸水があるエリアというのが先ほどありまして、全倒壊する危険性がある建物があるエリアというのが、どうも第一種低層住居専用地域にかかっているところがあるかと思うんですね。そのときに、では避難ができない建物に住んでいらっしゃる方がたくさんいて、今後もその地域に住み続けようとする、ずっと命の危険にさらされるということになるかと思うんです。そのときに、市としては、この地域には住まないでくださいということをお考えなのか、それとも用途地域の変更をかけて、5メートルを超えるところに住居を設けられるようなことをお考えなのか。そちらについての方向性も併せて教えていただければと思います。

事務局

お答えさせていただきます。どちらも似たような回答になってしまうんですが、まず、洪水のハザードのかかっている地域の建物について規制をかけていく考えがあるのかということですが、現時点において、規制をかけていくというよりは、いわゆるハザード情報、災害情報の周知をかけて、まず、このエリアでこういった建物の建て方をすると、こういったリスクが出てきますよということを周知していきたいと思っています。その手段として、先ほどご説明した届出制度というものがあるんですが、届出をして、周知啓発を図って、自己判断の中で住む場所をどうするのか、垂直避難ができなければ、発災の可能性が高いときに自身でどこに逃げるのかといったところをきちんと認識していただきながら、その場に住んでいただくという、いわゆる緩やかな誘導というコンパクトシティの考え方なんですけれども、そういった形で考えておまして、強制的な規制というのは現在考えておりません。

また、洪水の5メートル以上のところも同じ形になりますけれども、こちらは最大想定規模なので、1000年に一度起こるかという可能性のものの災害リスクというものを反映させているんですけれども、そういったことも踏まえまして、やはりそこに住む以上は、こういったことに気をつけてください、逃げるとしたら、どこにどういうふうに逃げるのか、家族間できちんと考えておいてくださいというような、いわゆる意識啓発をすることで対策を立てていただくということで、現状としては、強制的なもので、構造、例えば木造は駄目だとか、そういったような考え方を市として持っているわけではございませんので、よろしく願いいたします。

小川委員

市民代表というか、市民の辻堂地区から出ている小川と申します。

市民として、災害リスクと藤沢の都市計画的な対策を位置づけて、つ

ながってやっていただけるというのは大変ありがたいことだと思っています。ただ、この資料2-2の3ページに取り上げている危険の災害が水と土砂と地震で、地震については全市同じぐらいだから、それはもう行くところがないんだから、やったとしても同じだということだというふうに思って聞いておりました。しかし、その地震の後に火災が発生して、それが非常に延焼するというような問題というのは、必ずしも全市一様に起こるわけじゃなくて、茅ヶ崎から始まる東海道線の南の辻堂だとか鶴沼とか藤沢のエリアに大変高い危険がある。そういうことを考えますと、このハザードだけでいいのかと。ただ、これが平成20何年だったかな、つくられた項目にあるから、それが修正されたから、それに対応しているんだというので、いや、延焼にももう対応しているんですというようなことも言えるかと思うんですね。それをちょっとお聞きしてみたいと思っていること、でも一方で、生産緑地の場合は、地域の延焼危険度が3以上のレベルでは優先的に指定するのかなというようになっています。

私が言いたいのは、この都市計画と防災対策を結んだ計画は大変ありがたいんだけど、火災のことを十分に配慮していないのではないかという具合に思います。ただ火災は、ほかに行くところがなくて住宅地が主に対象になりますから、この居住地域をどうするという話は難しい。そこで、都市計画的な対応をせざるを得ないんですけども、資料の21ページにある、多分、真ん中の都市構造・建築物の強化というところの都市計画道路の整備とか狭隘道路の解消だとか、避難所の確保といったような事柄にかかってくると思うんですけども、これを見ると黒い矢印が何も無い。点線だけが、随時実施といっても、これじゃ随時どこを実施するか分からないというような感じがするわけですね。この計画自体にどうこうというよりも、そのベースになるところのハザードについて少し抜けているのではないのかなという感じがいたしましたので、ちょっとお聞きしました。

事務局

こちらの立地適正化計画につきましては、近年やはり頻発化、激甚化する水災害、土砂災害といったものにつきまして、居住の誘導をどうするのか、都市機能の誘導をどうするのかという計画の中に位置づけていく防災指針という位置づけになってございます。今ご指摘をいただきました地震の後の火災の発生による延焼、そういったものにつきましては、この防災指針とは別で計画があるんですけども、そちらのほうで反映をさせていただいているという状況にございます。都市計画道路等の整備状況等につきましては、いわゆる道路整備計画というものがござ

いまして、そちらのほうに基づきまして、やはり優先順位等がどうしてもついてしまうんですけれども、その中で進めていくということで対応させていただいておりますので、よろしく願いいたします。

小川委員

ありがとうございます。ただ、その中で、例えば防火だとか準防だとかという都市計画の指定であるとか、様々な係る事柄等、ほかの事業との関わりみたいなので、その別の計画でカバーできて、特に13地区のそれぞれのマスタープランの中に、それも含めて反映されるという方向なのをお聞きしておきたいなと思いました。

事務局

今、都市マスタープランのお話も出ましたけれども、都市マスタープランの中に、13地区ごとの地区別構想というものがございます。その中で、やはりその地区ごとに抱える課題、災害のいわゆる被災状況等想定される被害というもの、リスク、それぞれが違いますので、そういった中で、地域の住民の方のご意見などもお伺いしながら、計画に反映していくという形で都市計画としては進めさせていただきたいと思いますので、よろしく願いいたします。

高見沢会長

今のやり取りで思ったんだけど、今回議論している立地適正化計画の中の防災指針というものがどういうものかというか、結局、防災全般ではなくて立地適正化計画的な中での防災指針でしかないという理解でいいんですか。

事務局

いわゆる居住、都市機能誘導というところに合わせた防災・減災対策という指針になります。

高見沢会長

理屈上はそうだろうなとは思っただけでも、市民感覚からすると、こっちのほうにはこう書いてあって、こっちのほうにはこう書いてあっても分からないので、どうすべきかというのはちょっと今分からないんだけど、十分その辺、一番命に関わる重要なことなので、都市マスタープランも含めてどのように市民が理解できるかというのを考えながらやってくださいね。

事務局

分かりました。

高見沢会長

分析している制度も違うわけですよ。せっかく分析しながら、それは使わないで、ぼやっとしか書いていない都市マスタープランでありますといっても、あまりやった覚えは私自身はないんですけど、ちゃんとしたのがありましたか。

事務局

今回のこの防災指針の策定に当たりまして、様々な災害リスクであるとか被害想定というものを分析したデータというのは、ここには今回お出しというかお示しできていないんですが、実際にデータとしてあります。今、またスクリーンのほうに、例として、これは鶴沼海岸駅周辺で

すかね。いわゆる都市機能、居住を誘導していく場所について、どのような対策等が必要なのかなというのをまず分析した結果がこちらになっております。浸水するもの、いわゆる災害情報と建物情報を重ねた絵になっております。具体的に、これを計画に載せていくのかというよりは、実務レベルのお話になるんですけども、現在、藤沢市では、建築の情報、例えば用途地域のご案内を来場者の方にするシステムがあるんですけども、そういったものにこれを反映して、調べに来た方が今出ている図なんかを入手できるような、いわゆる情報の発信というものをできないかというのを検討しているところでございます。より身近に、例えば不動産事業者さんとか、建て替えを予定されている方がいろんな建築、都市計画に関する情報を調べに来るんですけども、そのときに一緒に、我々のほうから情報をお渡しできるような仕組みというものをやるほうがより有効的かなというところを今現在考えているところでございます。

高見沢会長

すぐにはできないかもしれないけれども、非常に重要なところなので、ぜひこれを機会に、よりシステムチックにというか、実際の防災行動につながるようなテクノロジーというか、基礎情報を考えていくと、非常に重要なテーマだと思いますので、ぜひ今のご意見に関連してよろしくお願ひしたいと思ひます。

事務局

ありがとうございます。

小川委員

1点、補足的なんですけども、今、ああやってハザードマップを見せていただいたんですけども、最近、単なる延焼危険度というよりも、個別にどのように火が移っていくかという延焼火災の運命共同体というような方法も出ておりますし、実際にここら辺もやられていますので、そういうのもまた見据えていただく。せっかく1戸1戸の住宅が見えるぐらいであれば、火災の危険性が、その地域で一旦発生すると全部燃えちゃうよみたいところが分かりやすくできているので、ぜひそういうところも含めて、火災も常に念頭に入れながらやっていただけると、市民としてはうれしいなというふうに思っております。ありがとうございます。

高見沢会長

ありがとうございます。そのほかいかがでしょうか。

稲垣委員

2点教えていただきたいんですが、まず、防災対策先導区域というのは、災害ハザードエリアが更新されるに伴って反映していく、これも更新していくというふうなご説明があったんですけども、居住誘導区域のほうも、災害レッドゾーンが変更された場合には随時更新していくというような今後の流れになるのかどうかというあたりを教えてください。

い。土砂災害警戒区域あたりですと結構頻繁にレッドを外れるということがあると思うので、そのあたりを確認したいです。

あと、2点目なのですが、この防災指針について、例えば19ページの防災まちづくりの取組方針の中で、全市的な取組としていろいろ書かれていて、最後に建物等の耐震化の促進とあります。結構、水の災害に対する対応というのが重要な視点かなと考えると、土木側の工夫、取組は非常にこの紙面の中に書かれているんですが、建物側の水に対する対策という視点があまり書かれていないような印象がございまして、施策につながるかどうかは分からないんですけども、例えばピロティ建築ですとか、重要な設備を地下に置かないとか、いろんな建物側の工夫もあるかと思うので、どこかにそういった観点も盛り込んでいただけたらというふうに思いました。流域治水の取組もいろんなところで進んでいるところではありまして、ここはそれほど大きな河川がないので、事業対象地ではないかもしれないんですけども、まち全体で浸透性、透水性を確保していくようなまちづくりみたいなことも、広い意味では水害を防ぐということにつながるといいますので、そういったことも建物を宅地化するときに、アスファルトとかコンクリートで覆うんじゃないような取組を促してくみたいなことも、もしかしたら、こういうところに入れていただけるとよいのではないかというふうに、私の希望も含めてお願いしたいと思います。そういう可能性があるのかどうかというのを2つ目、教えていただきたいです。

事務局

まず、1点目のハザード情報に伴います区域等の更新というところなんですけれども、今後もハザードエリア等の更新等がなされた場合には、立地適正化計画がもともと5年に一度の見直しということがございますので、その時点で最新の情報に合わせて更新していくことは考えております。先ほどありました土砂災害のほうの警戒区域なんですけれども、これは例えば民間で対策工事をやって、開発等をされると、確かに随時更新されていくんですけども、やはりタイミングがつかみ切れないところがありまして、とある時点で情報を整理しまして、今回もある一定のところまで最新の情報を持ってきて更新のほうはさせていただいているという状況になっております。

もう1点、この防災指針の19ページの取組のところなんですけれども、やはり水災害等によりまして、建物等のものもあるんですが、例えば洪水と津波では、同じ高さで水が入ってきても、いわゆる被害が全然違う。例えば洪水であれば、2メートルぐらい浸水しただけですと、取りあえず2階に逃げていけば命は助かりますとなるんですが、これが津

波となると、木造建築物はそのまま押し流されてしまうというのがありますので、先ほどご説明した届出制度というのがあるんですが、こういったときに事業者さんなり、建て主さんなりにそういったところの情報を周知していくということを現在取り組んでおります。また、それを本編のほうに反映させるべきだということで、今ご意見もいただきましたので、今後検討させていただければと思いますので、よろしく願いいたします。

稲垣委員

ありがとうございます。分かりました。

高見沢会長

ありがとうございました。そのほかはいかがでしょうか。

素朴な質問なんだけれども、現行では先導区域じゃなくて居住誘導なんだけれども、今回、外れてしまうというのは、テクニカルには何によってそのように変わってしまうのかと。つまり、少し厳しい言い方をすると、いいと言ったから家を買って建てたのに、今さらそんなことを言われても困るじゃないかと。実際には困ることはそんなにないと思うんだけれども、後から追加で危ないよと言われても困りますということになると思うんだけれども。それは、今回は大きく言うとなんによってそういうふうになりますか。

事務局

例えばこのハザード情報、災害の発生するときの浸水深などもそうなんです。これまでは計画規模といいましては、数百年に1回程度の災害に対して、これぐらいが来たときにこういう被害想定がありますというところが、さらに厳しいというか、1000年に一度のレベルで来る災害のときに、これだけの被害が出ますというところで、特に津波なんかでは、今までは津波が入ってくるエリアと、いわゆる浸かってしまう深さまでの表示だったんですが、特に今回は津波が入ってきたときに、地形、地物に当たって波が跳ね上がる、この波の一番高いところで、災害の想定を出しているものですから、どうしても今まで津波がそんなに来ないよと言われてたところまで到達するとか、そういったものが情報の更新がされましたので、これは今後、改定の前に住民説明会等も実施させていただくんですが、そういったところを丁寧に説明しながら、市民の方にお伝えしていくようになるのかというふうに今考えております。

高見沢会長

計画書としては、単にこんなふうに変わっちゃいますというだけなのか、それとも、今回の見直しの背景、技術的なもの、考え方の違いとか、何か資料編みたいのがついていて、それをよく見ると、どのように理解していいかが分かるというのであれば、説明会の話とは少し次元は違うと思うんだけれども、より正確に今回の使っているデータの意図というのが理解し得るんじゃないかと思うんだけれども、その辺はどんなふう

になりそうですか。

事務局 現時点でその辺の資料をまだ整理できておりませんので、ご助言いただいた形で、より伝わりやすく、エビデンスを持って説明できるような準備をしていきたいと思えます。

高見沢会長 あまり詳しくければいいというものではないと思うんだけど、相当、海辺のところはぐっと入り込んでいますよね。大きく言えば、津波の想定が100年が1000年になって、より深刻なほうにしたから、それを反映したらこうなりましたという言い方でいいんでしょうか。

事務局 シンプルにまとめてしまうと、そこが一番分かりやすい説明の仕方になるかと思えます。

熱田委員 こちらの情報というのは、今後、ふじさわキュンマップか何かでネットで見られるようになるんでしょうか。

事務局 現状のふじさわキュンマップ、いわゆる建築系の情報発信のシステムの中でも、今、その居住誘導区域の内なのか外なのかというのが分かるようにはなっているんですが、今回情報が更新されますので、そこをひもづけて、そちらのほうでも見られるようにしていくということは考えております。

荒井委員 ちょっと素朴な疑問なんですけれども、こういう水害にしても、先ほどから出ている火災の延焼というか、こういった発災時の被害というのは、必ずしも市の行政単位で起きるわけじゃなくて、例えば隣接する横浜とか、茅ヶ崎、鎌倉、こういったところの被害が延焼的に起きてくるということになるかと思うんですけれども、そうすると、都市マスタープランだとか、いろいろ防災計画、こういう計画の中に含まれているものというのは、そういう近隣の市町村との調整事も行われた上で策定されているという理解でよろしいんでしょうか。

事務局 これにつきましては、策定の手法としては各市ごとにつくらせていただいて、県等のほうの情報集約をしながら共有していくといった考え方になります。

荒井委員 そうすると、例えば各市ごとに一部不整合というか、もしかすると考え方に相違が起きているような部分があった場合、それは県のほうから何か修正してほしいとか、そういうものが入ることもあり得るんでしょうか。

事務局 逆にそういった相違が発生しないように、県等を含めて調整させていただくという形になっております。

荒井委員 なるほど、事前調整をされてという理解で。

事務局 そうですね。出来上がったものというのは、当然、県のほうにも出し

ますし、国とのヒアリングを受けながらも策定しておりますので。

荒井委員

分かりました。ありがとうございます。

高見沢会長

調整できるものもあるかもしれないけれども、できないものもあると思うんだけど、例えば先ほど出ていたような沿岸部の厳しい用途地域などは、既にお隣と違うわけなので、対策も違うんじゃないかと思うんですが、今、調整とおっしゃっているのはどういう範囲かというのをもうちょっと厳密というか、分かる範囲で今のところは結構ですけれども。

三上部長

立地適正化計画という行政計画なんですけれども、こちらはいろいろな考え方がやはり市によって違うという状況です。一般的な発災後の対応としての計画ではございませんので、人が引っ越してきて住むとか、居住することを前提とした際の案内になってございます。その中で藤沢市では、先ほど来、お話をしている防災対策先導区域、こちらは津波のハザード区域を居住の誘導から外そうという考えなんですけれども、これは平成28年度につくったもので、その時点では、津波ハザードという情報を明らかにしていこうというものです。例えば当時、津波ハザードに居住を誘導しませんという考え方をする市というのはなかなかなくて、藤沢市としては、この沿岸部に対してそれを行う、ただ、それを隣の市もみんなで行いましょうよということがなかなか調整ができる状況ではなかったというところでございます。

立地適正化計画自体は、例えば引っ越してきた人がお住まいになる。その生活上に必要な施設、例えば病院であるとか、商業であるとか福祉施設をどこに集めて、どういうふうにコンパクトに暮らそうかというのが、もともとの話です。その後、だんだん大きくなってきた議論が災害のときはどうするのか、災害が起きることを前提としたときにどこに住めばいいのか、こういったことが後から、それこそ津波のように押し寄せてくるというような議論だったかと思っております。その中で、藤沢市は、できるだけ先行して、その沿岸部のハザードというものをアナウンスしていこうと考えたものです。

それと、先ほどの津波よりも、今回大きく変わったのは水防法の問題ですね。河川の氾濫、こちらがやはり5年に一度、5分の1確率程度を対象としていたものを1,000分の1確率、1000年に一度の最大規模を対象を変えてきたので、大きく河川の洪水エリアが広がっているとか、津波などを全部複合的に重ねて、そこについては居住を誘導せずハザードであることを示しているという状況です。

ですので、近隣市と考え方をそろえていくのは非常に困難な状況であ

るため、今回、防災指針というものが法的に制度化されたというものでございます。これによって、例えば居住誘導区域にはしてしまうだけけれども、こういった防災対策をやって、そのエリアについては安全性を確保して、お住まいになることを許容していく、そういうような制度になってございます。このように、当初の制度と大分考え方が変わってきていて、法のほうもどんどん変わってきているというようなところで、今、荒井委員のおっしゃったような隣接市との調整という問題については、隣近所みんな違うような考え方をしている状況はございます。ただ、発災後の復旧復興の問題というのは、地域防災計画とか、そういったところのレベルでは連携したりということが必要なんですが、どうしても都市計画的に、発災後の計画ではなくて、その手前の居住を誘導するかどうかというものとしては、まだそういうところまでは調整がされているものではないというふうに理解しております。

高見沢会長

ご指摘の点は非常に重要なことなので、こういう計画を立てる場合、あるいは見直す場合に県の役割は何なのか、立てる立場の当事者は何なのか、あるいは行政任せではなく、例えば市の境に住んでいる方が、心配であれば、隣の計画書もちゃんと自分で見て、行政にここはおかしいんじゃないですかと言っていくような市民がいてもおかしくないとか、そういう時代だと思うので、今、調整の正解があるわけじゃないけれども、矛盾とか、調整できないことも大いにあるし、そういうのを承知の上でとか、課題を抱えながらやっているという理解でいいですね。

三上部長

そうですね。あとは神奈川県内の都市計画所管課のお集まりの中では、やはりこういったものを紹介して、隣のところはどうかしているのかということもきちっと知られるような案内がされているという状況です。

相澤委員

相澤と申します。

命の問題ですから、大変な重要な問題であろうかと思えます。ただ反面、もう大多数の方々が居住されているわけですね。そういった意味で、より細かく、その個人の方が行政のほうに聞きに行かれると思うんですね。また、新たに家を建てられる方が行政の方に伺うと思うんですけども、より細かく、どの辺まで、本当に1軒1軒、判断できるようなところまでお話しできるんだろうと思うんです。そうでないと、なかなか中途半端になってしまうということが、反面、やっぱり資産ですから、その資産の価値が下がってくるということも考えられるわけですね。その表現の仕方、1000年に一度ということに変わると、立地から外れる

とかということはいろいろあるんでしょうけれども、そこをちゃんとはっきりと分かるような形で表現していただかないと困るのではないかなと、困る人が多くなってくるのではないかなという感じがいたします。ですから、どの辺まで表現されるのかどうかを含めて、ちょっとお伺いをしたいです。

事務局

先ほどご質問いただいた中で、ふじさわキュンマップというシステムがあるとありましたけれども、こちらは自分の建っている家のポイントを押すと、そこにかかっている様々な法規制等が全部案内されるようなシステムなんですね。ですので、技術検証とか、その辺のところはまだやれていないんですが、そういったものにこれが載ってくると、自分の家が、もしくは買った土地が、ここにどんな法規制があるのかというのと同時に、どんな災害ハザードエリアがかかっているのかというのが分かるようにできないかと。逆にプリントアウトして情報を引き出して持って帰れるんですが、例えばそのところに都市計画課に寄ってくださいというような形にいただければ、より細かく我々のほうからご説明ができるのかなというところは今想定しているところになります。

相澤委員

分かりました。

高見沢会長

今後また1回報告があって、さらにその後、ここに諮問されるということで、時間があるので、多分、これは詰めていくのに時間がかかりますよね。

事務局

そうですね。あとは実務的なところの取組というのは、恐らく計画が固まった後に、そのデータ整理というものをちゃんとしなければいけないので、ちょっと時差は出てしまうかもしれないんですが、そういったところの取組をやっていきたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。

高見沢会長

ありがとうございます。そのほかはいかがでしょうか。大体よろしいでしょうか。それでは、この件も報告ですので、今日いろいろいただいた意見も踏まえて、今後作業を進めていただければと思います。

これをもちまして、本日の議案については終了させていただきます。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長

次第の6にその他というのがあるんですね。委員の皆様から何かご意見、ご要望などございますでしょうか。

金井委員

すみません、最初のほうの議題に戻らせていただけてよろしいでしょうか。先ほど齋藤委員からのご質問に答えて、農地の状態が、お申出があってから何か月もたった後の写真であるので、必ずしもそのお申出があったときの現状を反映していないというご説明と、それから、指定農

地の状況については、毎年、きちんと調査してくださっているというご説明がありましたね。そうしますと、これは写真をつけていただいたのはなぜかという、やっぱり肥培管理がちゃんと直前までとは申しませんが、ある程度最近までされていたということが確認したいということで写真をつけていただくようにしたわけで、それがこの写真ではできないということになると、最初の趣旨が全うされない形になってくると思うんです。それで、もし可能であれば、お申出があった後の、もしかしたら、場合によってはお忙しいのもあるし、何か月も後の写真になるかもしれないということであれば、前年度の調査のときの写真があれば写真、なければ報告などをつけていただいたほうがよろしいんじゃないかと思います。

ただ、農地とはいえ個人の土地ですし、ちょっと体調が悪くなったから、すぐに判断ができるというようなものでもないと思いますので、本当は2年とか3年とかかかるかもしれないんですけれども、少なくとも相続税、節税対策としてこの制度が使われないようにするため、もう一つ、もっと大事なことは、できれば農地を農地として、藤沢市のようなところでは難しいのだと思うんですけれども、少しでも農地として売買をすとか、農地として貸借ができる制度にもなっていますし、そういうことを進めていくためには、こうやってだんだん10%ずつ減っていきますとかということではなく、都市の緑としてとか、あるいは防災上とかという形で必要だというのであれば、その現状をきっちり見極めができるようにした上で、次の対策、農地を減らさないための対策というのを立てていくことができないものかなというふうに思いますので、資料について少し考えていただければなというふうに思います。

高見沢会長

資料の件なただけけれども、この場で何か草ぼうぼうだから、何でこんなのを申請するのかという審査までするのであれば別なただけけれども、この場で審査するわけじゃないですよ。こういうような農地ですということと言わんがために出していると思うので、それについてはどのように厳密にしようともちょっと難しいかなと。ただし、ご本人がこのような場に出る写真が、あなたのところは草ぼうぼうだったよみたいな、そういう意味での不公平感がもし出してしまうとすれば、その写真を撮る日というのをちゃんと厳密に決めて、その辺で不公平のないようにしたほうがいいかと思うんですけども、ちょっとそこも含めて事務局的にどうぞ。

事務局

申し訳ありません。今後、こういう状況にならないように、きちんと肥培管理がされている状況、いわゆる申出のあるタイミングとか、そう

いったところのもので資料づくりをきちんとやっていきたいと思いません。申し訳ありませんでした。

高見沢会長 そのようにしたんだけど、草ぼうぼうだった場合に、これはいけないんじゃないかと、そういう議論はここではしないということですよ。

事務局 そうですね。現地確認等を我々のほうでして、審査自体はきちんとさせていただいておりますので。

高見沢会長 写真については、それが限界かなと思うんだけど、どうですか。

金井委員 私もここで1件1件審査するとかいうことではなくて、全体として、どういう状況で、どういう傾向なのかということをつかんだ上であれば、恐らくその後、どうやって保全していくかということも話が進められると思うんですけど、ちょっと今よく見えないというのが困るかなという形です。

高見沢会長 特に今回多かったですからね。

齋藤委員、何かその辺でもし特段の工夫の余地があれば。

齋藤委員 やはり農業者がどんどん減っていますので、生産緑地の指定を受けても農家自体が高齢になっていますので、なかなかできないというのが実情なんですよね。相続税というふうな大きな税金がかかってきますので、そのときに少しでもということ納税猶予を受けるわけですけども、納税猶予を受けて、解除するときにはこういうふうなことになっているということもありますので、農業委員会としては、市街化のほうは見回っていませんので、調整区域だけなので、地権者はやはり農業関係者に多いので、また何かの機会ですういふことは知らしめたいと思っていますので、お願いをいたします。

高見沢会長 よろしいでしょうか。

金井委員 ありがとうございます。

高見沢会長 そうでしたら、マイクを事務局にお返ししたいと思います。ご協力ありがとうございました。

事務局 ありがとうございます。次回、第185回藤沢市都市計画審議会でございますが、令和5年11月24日（金曜日）に本庁舎5階5-1会議室で開催を予定しております。

それでは、閉会に当たりまして、計画建築部長からご挨拶申し上げます。

三上部長 皆さん、今日も長時間にわたりましてご審議いただきましてありがとうございます。事務局を代表いたしましてお礼を申し上げます。

このまちづくりを進めていくために、ここでの議論は非常に重要で

ございますし、また、ここで審議会の答申をいただきながら、そこでこの土地での規制、こういったものを加えていくということにもなりますので、これからの2年間、ひとつよろしく願いいたします。

それでは、これもちまして、第184回藤沢市都市計画審議会を終了させていただきます。どうもありがとうございました。

午後3時40分 閉会