

会 議 録

会 議 名		第152回都市計画審議会	
開 催 日 時		2015年(平成27年)8月28日 午後2時	
開 催 場 所		藤沢市保健所 3階 研修室	傍聴者数
			1
出 席 者	会 長	高見沢 実	
	委 員	新井 秀雄, 飯塚 良, 小泉 信, 西尾 英子, 横田 敏夫, 田中 正明, 齋藤 義治, 星野 晃司, 池尻 あき子, 加藤 薫, 金井 恵里可, 木下 瑞夫, 水落 雄一, 宮戸 光, 吉田 淳基, 杉山 孝一	
	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. 藤沢都市計画生産緑地地区の変更について 2. 都市計画公園・緑地の見直しの取組について 3. 辻堂駅北口地区に関する都市計画変更について (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152回 藤沢市都市計画審議会

議 事 録

日 時 2015年(平成27年)8月28日(金)

場 所 藤沢市保健所 3階 研修室

出席者

・ 市民

新井秀雄	湘南大庭地区
飯塚良	辻堂地区
小泉信	御所見地区
西尾英子	藤沢地区
横田敏夫	明治地区

・ 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)専務取締役
池尻あき子	(株)プレック研究所 環境計画部 次長
加藤薫	(有)ケ・ユ・エ又空間研究室 代表取締役
金井恵里可	文教大学国際学部 准教授
木下瑞夫	明星大学理工学部 教授
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

・ 関係行政機関

杉山孝一	神奈川県藤沢土木事務所 所長
------	----------------

以上、17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 152 回藤沢市都市計画審議会

日 時：2015 年（平成 27 年）8 月 28 日（金）

午後 2 時

場 所：藤沢市保健所 3 階 研修室

- 1 任命状交付
- 2 会長・副会長選出
- 3 職務代理者の指名
- 4 開 会
- 5 成立宣言
- 6 議事録署名人の指名
- 7 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 都市計画公園・緑地見直しの取組について

報告事項 3 辻堂駅北口地区に関する都市計画変更について

- 8 その他
- 9 閉 会

高見沢会長

ここで、高見沢会長よりお言葉をいただきたいと思います。

一言、ごあいさつ申し上げます。選出いただきましてありがとうございます。また、心を新たに会長職を務めさせていただきます。

実は昨日、別のまちでマスタープランの見直し作業を行っておりましたが、そこでも人口減少、地域活力の低下が課題になっておりまして、日本全国、そういう時代になっているのではないかと考えております。そういう中で、藤沢市は首都圏の中で活力あるいい位置を占めておりまして、いいこと尽くめではないかもしれませんが、いい状況の中で都市計画をさらに将来に向けて審議していくことになると思います。私は都市マスタープラン策定にも携わっておりますが、これから見直しということですが、時代の変化に応じて適切に見直していく。この審議会では具体的な都市計画について審議をしていただくことになると思います。前委員からいらっしゃる皆さんには記憶に新しいと思いますが、都市計画すべてそのままオーケーというわけではなくて、前回、いろいろと率直にご審議をいただいて、改まったものもあるということです。今後、2年間もぜひ率直なご意見を賜りまして、藤沢にとって適切な都市計画を運営していくことになればいいと思います。私も一生懸命頑張りたいと思います。どうぞご協力をお願いいたします。

事務局

どうもありがとうございました。

続きまして、会長及び副会長の職務を代理する者を条例第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になっておりますので、会長のご意向を伺わせていただきたいと思います。

高見沢会長

本日は所用で欠席ですが、この分野で実績のある岡村敏之委員にお願いしたいと思います。岡村委員は藤沢市地域交通会議の会長を務められておりますが、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した。それでは、職務代理者につきましては、岡村委員にお願いすることといたします。

×××

事務局

それでは、本日使用いたします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てまいりたいと思います。

次第の5 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」とされております。現在の委員の定数は19名で、現在、16名の出席ですので、本日の会議は成立しておりますことをご報告申し上げます。

÷÷

本日の議事は、報告事項3件を予定しております。1として「藤沢都市計画生産緑地地区の変更」、2として「都市計画公園・緑地見直しの取組について」、3として「辻堂駅北口地区に関する都市計画変更」について、以上3件について報告申し上げます。

×××

事務局 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、原則公開としておりますが、会長、いかがでしょうか。

会長 本日も公開としておりますので、傍聴者はいらっしゃいますか。(1名入室)

事務局 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、議事に入りたいと思いますので、高見沢会長に進行をお願いいたします。

÷÷÷

会長 議事の前に、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。新井委員と加藤委員をお願いいた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、お二方をお願いいたします。

÷÷÷

会長 それでは、議事を進めてまいります。本日は報告事項3件ということで、効率よく進めてまいりたいと思います。

報告事項1 藤沢都市計画生産緑地地区の変更について、事務局の説明をお願いします。

事務局 それでは、報告事項1といたしまして、次回の都市計画審議会に付議いたします。「藤沢都市計画生産緑地地区の変更」について、現在の都市計画変更の手続き状況をご説明申し上げます。資料集の資料1-1とともに、あわせてスクリーンをご覧ください。なお、資料1-2につきましては、時間の都合上、説明を割愛いたしますので、適宜、ご参照いただきたいと思います。

まず、生産緑地地区の制度から簡単にご説明をさせていただきます。生産緑地地区は市街化区域内において、緑地機能及び多目的保留地機能を有する農地等を計画的に保全し、良好な市街地形成に資することを目的に指定するものでございます。生産緑地に指定すると、建築行為等の制限がかかります。他の用途への転用が原則、認められなくなるとともに農地等の管理が義務化される一方、固定資産税等の税制面で優遇措置を受けられます。

生産緑地地区は、原則廃止・縮小をすることができませんが、公共施設を設置する場合、市長に対し通知を行い、行為の完了後、廃止・縮小の都市計画変更を行います。また、地区指定の告示日から起算して30年を経過した場合、生産緑地に係る農業の主たる従事者等が死亡もしくは重大な故障が生じた場合、市長に対して買取り申出をすることができます。買取り申し出を受理した日から、1ヶ月以内に市は買取りの判断を行い、市等で買取らない場合は、他の農業従事者にあっせんを行います。買取り申出がなされた日から3ヶ月が経過してもあっせんが成立しなかった場合、行為制限が解除され、農地以外の土地利用が可能となり、都市計画審議会の議を経て生産緑地地区の廃止・縮小となります。

次に、本市における現在の生産緑地地区の指定状況でございますが、赤色の線は面積を示しており、平成27年1月1日時点で約100.2ヘクタール、青色の線は箇所数を示しており、536箇所となっております。

次に、都市計画変更を行う内容でございますが、昨年10月から本年7月までの期間に買取り申出がなされたものなど、廃止・縮小とする変更が12箇所・約16,380平方メートル、追加指定申出に伴い、追加とする変更が1箇所・約40平方メートルの計13箇所でございます。まず、廃止・縮小とする12箇所についてでございますが、買取り申出に伴う廃止・縮小箇所が10箇所、公共施設等の設置に伴う廃止・縮小箇所が3箇所、重複が1箇所でございます。詳細な位置等を個々にご説明してまいります。

資料集の8ページ、箇所番号6、所在地は長後字天神添地内、面積は約1,410平方メートルの生産緑地地区でございます。水色で示す場所は既決定の生産緑地地区であり、赤色で示す箇所が買取り申出のあった箇所になります。買取り申出に伴い、行為制限が解除されたことにより、「廃止」とするものでございます。

続きまして、箇所番号21、所在地は長後字宿上分地内、面積は約1,680平方メートルでございます。この生産緑地についても、買取り申出に伴い、行為制限が解除されたことにより、「廃止」とするものでございます。

続きまして、箇所番号57、所在地は長後字下分地内、面積は約730平方メートルでございます。この生産緑地についても、買取り申出に伴い、行為制限が解除されたことにより、「廃止」とするものでございます。

続きまして、箇所番号200、所在地は亀井野字不動上地内、面積は約1,200平方メートルでございます。この生産緑地についても買取り申出に伴い、行為制限が解除されたことにより、「廃止」とするものでございます。

続きまして、箇所番号357、所在地は城南一丁目地内でございます。面積は約3,050平方メートルでございます。この生産緑地については、赤

色で示しました約 890 平方メートルの買取り申出が行われたことに伴い、行為制限が解除されたことにより、「廃止」とするものでございます。また、オレンジ色で示した都市計画公園 折戸公園が平成 27 年 2 月 4 日に事業認可されたことから、濃い緑色で示しました 1,950 平方メートル部分は、公共施設として整備されることが確実となったため「廃止」とするものでございます。なお、青色で示しました区域はもともと生産緑地の残った部分でございますが、こちらは買取り申出及び事業認可に伴い、生産緑地指定基準に規定する単独で 500 平方メートルを下回ったことから「廃止」とするものでございます。

続きまして、箇所番号 417、所在地は柄沢字稻荷山地内、面積は約 2,310 平方メートルでございます。柄沢区画整理事業区域内であることから、仮換地により実際には赤色で示す 2 箇所へ権利が移っており、面積は約 2,204 平方メートルとなっております。この生産緑地については、生産緑地の買取り申出に伴い、行為制限が解除されたため、「廃止」とするものでございます。

続きまして、箇所番号 450 及び箇所番号 451、所在地は本鵠沼四丁目地内、面積はそれぞれ約 3,110 平方メートル及び約 3,470 平方メートルでございます。この生産緑地については、藤沢市が赤色で示す生産緑地の一部を公共施設である道路として整備したことから、「縮小」とするものでございます。都市計画変更後はオレンジ色で示す区域が生産緑地として継続する区域となり、変更後の面積は箇所番号 450 が約 3,050 平方メートル、箇所番号 451 が約 3,410 平方メートルでございます。

続きまして、箇所番号 555、所在地は本藤沢五丁目地内、面積は約 1,700 平方メートルでございます。この生産緑地についても、買取り申出に伴い、行為制限が解除されたことにより、「廃止」とするものでございます。

続きまして、箇所番号 581、所在地は鵠沼海岸七丁目地内、面積は約 1,680 平方メートルでございます。この生産緑地についても買取り申出に伴い、行為制限が解除されたことにより、「廃止」とするものでございます。

続きまして、箇所番号 609、所在地は湘南台一丁目地内、面積は約 3,680 平方メートルでございます。オレンジ色で示しました生産緑地地区の一部である赤色の区域の買取り申出がなされ、行為制限が解除されたことにより、「縮小」とするものでございます。都市計画変更後は面積約 2,690 平方メートルとなります。

続きまして、箇所番号 634、所在地は亀井野字不動前地内、面積は約 5,570 平方メートルでございます。この生産緑地についても、オレンジ色で示しました生産緑地地区のうち赤色で示しました一部に買取り申出がなされ、

行為制限が解除されたことにより、「縮小」とするものでございます。都市計画変更後は面積約 4,060 平方メートルとなります。

次に、資料集の 19 ページ、「追加」とする 1 箇所についてでございますが、詳細をご説明いたします。はじめに、生産緑地の追加指定募集の経過でございますが、広報ふじさわや本市ホームページ等で事前相談の周知を行い、5 月 11 日から 6 月 12 日までの約 1 ヶ月、事前相談の受付を行ったところ、1 件の相談がございました。事前相談の結果、生産緑地の指定が可能であった 1 件について、期間内に指定申出書が提出されたものでございます。

次に、追加指定の基準について簡単にご説明いたします。本基準の構成は、「基準 1～4・各基準において、全ての基準を満たす必要があるもの」、「基準 5・本基準に該当した場合は生産緑地に指定しないもの」、「基準 6・本基準に該当した場合は例外的に指定を行うことができるもの」としております。まずは、指定基準 1 でございますが、「公害又は災害の防止等に関する都市環境の保全等、良好な生活環境の確保への効用」に関するものとして、(1)～(4)に掲げる基準のいずれかに該当する必要があるものでございます。指定基準 2 は、「公共施設等としての適地」に関するものとして、(1)～(3)に掲げる基準の全てに該当する必要があるとあり、指定基準 3 は、「区域の規模」に関するものであり、法令上の規定と同じ 500 平方メートル以上の区域であること等の規定がございます。指定基準 4 は、「農林漁業の継続可能条件」に関するものとして、(1)のア、イについてはいずれかに該当したうえで、(1)、(2)の全てに該当する必要があります。指定基準 5 は、計画的なまちづくりを推進する中、(1)～(3)のいずれかに該当するものは、生産緑地に指定しないものとしております。指定基準 6 は、例外規定として、真に止むを得ない事情等、(1)、(2)のいずれかに該当するものは、指定基準 1～5 の規定に関わらず、生産緑地の指定をすることができるものとしております。なお、今回、追加指定を予定している 1 箇所の農地等につきましては、指定基準 1～4 に該当し、基準 5 及び 6 には該当しないものでございます。

資料集 27 ページ、箇所番号 399、所在地は西富字西原地内でございます。オレンジ色に示しているのが既に指定しております生産緑地でございます。緑色で表示している区域を生産緑地地区に追加指定し区域を拡大するものでございます。これについては、指定基準 1(3)の新たに生産緑地として指定することにより、既に指定された生産緑地地区と一体化が図られるものであるという項目に該当するものでございます。なお、当該地では、柿等の栽培や野菜等の露地栽培を行っております

次に、今後の予定でございますが、9月中旬に神奈川県との法定協議、10月中旬から10月下旬にかけて、法定縦覧を行う予定であります。その後、11月下旬に開催を予定しております本審議会の議を経た上で、本年中に都市計画変更を予定するものでございます。以上で、報告事項1の説明を終わります。

会長 次回の審議会にかかる予定の案件で、今回は報告ということですが、ご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

A委員 生産緑地には農業委員会も深く関わっているのですが、今回、かなりの面積が「廃止」となっております。生産緑地法が平成4年に施行されてから23年がたっております。23年もたつと、申請をした方がかなり高齢になっていて、故障が非常に多くなっています。私たち農業委員会では、農業の主たる従事者についてはいつも把握しているのですが、故障という場合の判断はどういうふうになっているのかということが、農業委員会でいつも話題になっております。平成4年は介護保険法ができておりませんで、介護認定といったものが一切ありませんでした。最近では高齢になって故障されると、介護認定とか要介護というようなことは出ると思いますが、故障ということで藤沢市の都市計画課にそういう話があった場合に、判断はどのようにしていくのか、教えていただきたいと思っております。

事務局 まず故障認定については農業を継続してできるか、できないかを最終的に判断します。藤沢市が求めているのは医師の診断書で、その中において下肢の故障で農業はできない、無理だろうという診断がされたとか、本人とのヒヤリングの中で明らかに寝たきりになっているとか、そういう場合についても故障と認めている状況です。今のところほとんどの場合、診断書をいただいているのですが、診断書とできるだけ本人を確認して認定するという形を取っております。

A委員 23年もたっていると、かなり高齢化しておりますが、農業ができるか、できないかということで、生産緑地、例えば50アールやっていたが、故障をしても20アールぐらいならできるというふうなことでやっていきたいというときに、30アールの部分的な解除はできますか。

事務局 その際は都市計画変更の縮小という形になります。

A委員 簡単に言われるけれども、故障ということで20アールならできるけれども、50アールはできないだろうという判断は難しいと思う。

事務局 いろいろなケースがありますが、主たる従事者が亡くなられたけれども、従たる方がいらっしゃるという中で、主たる従事者というのは農業委員会事務局と調整しながらやっておりますけれども、全体の耕地面積とそれに対する従事者がどれだけいて、どのくらいの割合でやっているかという中

で、複数いる場合はその中での判断というのは当然あるわけですが、所有農地があって、それに対して主たる従事者1人という場合にもお話されているということです。そうすると、その場合については全部かゼロということで部分的な解除は難しいです。絶対ないとは言えないですけども、基本はできないならばできないでしょうし、全部できるかというところは、途中までできるというのが、何分の1だったらできるという判断はつきかねますので、ケース・バイ・ケースなので非常に難しいのですが、お一人しかやっていない場合ですと、故障されたら基本的にはできないということなので、それが半分ならできるというのは説明がつきにくいので、それは多分できないと思います。

A委員 生産緑地法ですから、1つの法律で全国的に横一線でやっているわけですが、市町村によっては一部解除を認めているということを知っています。藤沢市はだめだけれども、横浜市はよかったということになると、生産緑地法の本筋から外れるのではないかと感ずるけれども、それは法律の問題です。しかし判断するのは市町村ですから、そのときの判断は同じような判断をしてほしいので、他の市町村の例も調べて、検討していただくようお願いします。

事務局 生産緑地が30年に近づいてきていることもありますし、他市との連携やいろいろ意見交換、情報共有しながら進めていきたいと思っております。今、一般論として申し上げたのですが、ケース・バイ・ケースということもありまして、それと農業形態として露地栽培なのか、温室なのか、花卉栽培であるとか、それによっていろいろな作業の内容も変わってまいりますし、車いすでの生活になってしまったけれども、花卉栽培で温室だったらできるということもあると思うんです。ですから、必ずしも絶対とは言えないけれども、一般的に医師の診断書が出て、農業耕作ができないということになった場合は、一般論として半分ならできるというのは、面積的な考え方として、そこを整理するのは非常に難しいと思っておりますけれども、農業の形態として、場合によってはあり得るかなと考えておりますので、他市の事例あるいは国・県の考え方なども聞きながら、今後整理をしていきたいと思っております。

B委員 先ほど故障による廃止が2カ所という説明がありました。他の何箇所かについて、もちろん30年は経過していないという状況の中で、公共施設への設置は1~2カ所で、他は全部死亡ですか。

事務局 そうです。

B委員 そうすると、死亡したときに廃止するというのはわかるけれども、先ほどのやり取りでは、高齢になって故障されるということが前提にあるよう

に思う。死亡する前に事故で突然ということではないので、故障して耕作はできないけれども、生産緑地の解除はしていない状況が何年も続く場合があると考えるとよろしいか。それに伴って生産緑地で本当に生産が行われているのかどうかを市は把握していらっしゃるんですか。

事務局

一例ですが、北部方面の方ですけれども、しっかり農業をやっていたが、年とともに足腰が弱ってきて、農業をやりたいけれどもということで、故障認定を持ってこられたのですが、そうこうしているうちに亡くなってしまったというケースがありました。故障が長い場合は、死亡の前に故障があるのではないかという話もあるのですが、本人は足腰が立たないにしても生存中は畑を手放したくないというのがありますし、親戚が手伝って畑をやっているという場合もあります。お亡くなりになったので、私は続けられないということで、相続された方が買取り申出をされる。生存しているときはどうか意思を継いで手伝っていたけれども、父親がなくなった後は、仕事もあるし、耕作はできないから廃止にさせてほしい、このようなケースが結構あります。高齢の方でしっかりと生産されている方は、私が見たケースでは故障認定をしていますが、皆さん、畑が好きでやっているケースが多かったです。

A委員

今の件で農業委員会からお答えしますと、農地の利用状況を毎年、農地パトロールをやって、生産緑地あるいは一般の農地を1筆ごとに調べているということを申し上げておきます。

会長

農地を手放したくないというあたりから飛躍したのですが、制度上は耕していないと税金を免れているわけだから、そういうことはないと思うのですが、たまたま表現上そうなったということですか。

事務局

法制度上は是正命令ができますので、最近はそういう傾向はほとんどないです。

会長

他にありませんか。

ないようですので、この件については、今後、そのようなあいまいなものとか、減少とか制度の変わり目というふうになってくるかと思っておりますので、事務局も情報交換しながら、中長期的なことも考えられるように準備をしていただければと思います。

×××

会長

次に、報告事項2 都市計画公園・緑地見直しの取組について、事務局の説明をお願いします。

事務局

それでは、前回に続きまして、本市が取組を進めております「都市計画公園・緑地の見直し」について、ご説明申し上げます。資料集の資料2とともに、あわせてスクリーンをご覧ください。

前回の審議会では、「見直しの背景及び必要性」、「公園・緑地が未着手となっている主な原因と課題」などをご報告いたしました。今回は「見直しの方向性」及び「見直しの進め方」などを中心にご説明する予定でしたが、本審議会の委員が一部改選されておりますため、少し長くなりますが、前回のご報告と重複する形でのご説明をさせていただきますので、よろしくお願いたします。

まず、1ページ目の「1.はじめに」ですが、本市の公園・緑地は、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。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など、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。このような状況を踏まえる中、見直しの取組を進めるにあたり、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おります。

次に、2ページ目の「2.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たところでございます。「(2)神奈川県取組」としまして、平成27年3月に『都市計画公園・緑地見直しのガイドライン』を県が公表いたしました。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などをとりまとめているものでございます。「(3)藤沢市の取組」としまして、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、都市づくりの基本方針の一つに「適正配置をめざした都市計画公園の見直しの検討」を位置づけているところでございます。

続きまして、3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しまして、ここでは6点を掲げております。「人口減少及び少子・超高齢化」、「公園新設費の減少」、「大規模自然災害」、「生物多様性」、「都市における低炭素化」、「都市の集約化」でございます。都市計画公園・緑地を見直す背景としましては、国や県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

化等を踏まえるものでございます。

次に、4ページ目の「3.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ます。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、これに伴い、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やむを得ないものの、公園・緑地の必要性等を検証しないまま、長期にわた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性があると考えております。

次に、5ページ目の「4.都市計画公園・緑地」について、ご説明いたします。「(1)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、6ページ目でございます。一般的に公園は規模や配置により、街区公園や近隣公園など、ご覧のような種別に分類されております。

次に、7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。このうち、129箇所、面積約151.51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24.53ヘクタールのうち、赤い枠で囲んでいる約24.34ヘクタールの長期未着手分を見直しの対象といたします。また、事業中面積については約73.22ヘクタールのうち、大半の約76%が河川水面等のいわゆる「整備を要しない区域」となっております。なお、前回のご報告以降、公園・緑地の未着手の取扱い及び面積の再精査を行ったところ、箇所数及び面積に変更が生じております。大変申し訳ございませんが、こちらの数字を現状値とさせていただけたらと思いますので、よろしく申し上げます。

続きまして、8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%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。

続きまして、9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おり、長期未着手の多くがこの年代のものだということがわかります。

次に、10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して、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踏まえ、未着手となっている主な原因を6つに整理いたしております。「財政事情」、「類似機能の存在」、「部分開設」、「技術的な課題」、「河川水面等の公共空地の存在」、「関連事業との調整」でございます。駆け足でございましたが、ここまでが前回の報告内容でございます。

次に、11ページ目でございます。ここからが、新たなご説明事項となりまして、まずは、「6.見直しの方向性」として、「(1)見直しの基本スタンス」でございます。見直しにおいては、その機能及び必要性等を明確化するとともに、既存ストックの活用も視野に入れた検証等を行い、「残す」区域と「見直す」区域を明らかにしてまいります。また、見直しにあたっては、本市特有の地域性、歴史的経緯、まちづくりの方針等を踏まえ、概ね20年後の都市の姿を展望した上で見直しを行います。「(2)見直しの成果」としましては、見直し対象の公園・緑地ごとに「存続」「変更」「廃止」の結果を得ることを成果としていきたいと考えております。

次に、12ページ目、「7.見直しの進め方」でございます。今後の見直しにおきましては、次の6ステップにて見直しの結果を得るものといたします。また、これらの内容をとりまとめた「見直しカルテ」を作成し、長期未着手都市計画公園・緑地ごとに検討を行ってまいります。各ステップの詳細につきまして、個々にご説明をまいります。

まずは13ページ目、ステップ1の「上位計画における位置づけ」でございます。藤沢市都市マスタープラン及び藤沢市緑の基本計画などにおいて、各都市計画公園・緑地の具体的な位置づけの有無を確認し、上位計画と齟齬が生じないように、留意いたします。

続きまして、14ページ目、ステップ2の「見直し対象となる区域の選定」として、55箇所、面積約24.34ヘクタールの長期未着手都市計画公園・緑地を見直し対象とすることを予定しております。お示ししている図では、赤い丸が長期未着手の位置を示しております。なお、今後、用地取得及び新規整備等により、箇所数及び面積に変更が生じる可能性があります。適宜、事業課と調整を図る中、見直し対象の確認を行い、最新の情報をもとに見直しを進めるものといたします。

続きまして、15ページ目、ステップ3の「機能と必要性の検証」としまして、都市計画公園・緑地の機能として、前述のとおり「防災」「景観」「環境保全」「レクリエーション」の4つの機能に着目して検証を進めます。今後、これら4つの機能をさらに細分化し、より詳細な機能分析を進めるなか、評価項目の設定を行ってまいります。公園・緑地の必要性については、公園・緑地に求められる機能を整理したうえで、その必要性を検証してまいります。また、都市計画公園・緑地の一部が整備されている場合には、「整備済」区域で、当該都市計画公園・緑地に求められる機能を満たしているかを検証します。

続きまして、16ページ目、ステップ4の「実現性の検証」でございます。上位計画等により、具体的な整備の位置づけがあるか確認を行うとともに、財政事情により整備の見通しが立たない場合などが想定されるため、財源の観点からも実現性を検証いたします。また、周辺にある都市公園や緑の広場等の存在により、整備優先度が低下し、未着手となっている場合は、整備優先度の観点からも実現性を検証してまいります。

続きまして、17ページ目、ステップ5の「機能を代替する他の制度の検証」としまして、都市計画公園・緑地と類似機能を有すると考えられる地域制緑地や施設緑地、本市条例等に基づく制度を抽出した後、都市計画公園・緑地と同等の担保性などを有するかの検証を行います。なお、地域制緑地とは、具体的には特別緑地保全地区や生産緑地地区などの面的なものを指しており、施設緑地とは、都市公園や緑の広場、公共施設の緑地などを指しております。代替に関する考え方の一例としまして、都市計画公園・緑地は、長期的な継続性・担保性を有することが必要であります。都市計画決定していない都市公園や特別緑地保全地区等は、実質的な継続性、担保性が都市公園法等の関係法令により確保されているため、都市施設として都市計画決定ができなかったとしても、原則、代替が可能であると考えられます。都市計画公園と類似する機能を有する借地公園や生産緑地地区などは、代替できる可能性があるものの長期的な継続性・担保性が強いとまでは言えないことから、都市施設として都市計画決定を行うなどにより、担保性を確保する必要があると考えられるものでございます。

続きまして、18ページ目、ステップ6の「総合的判断の検証」でございます。見直し対象の都市計画公園・緑地がある用途地域の制限に比べて、都市計画法第53条に基づく制限が著しく厳しく、今後も長期にわたってこの制限が継続される場合や地元からの要望など、地域の実情を勘案するものといいたします。また、緑の基本計画ではリーディングプロジェクトの1つとして、「身近な公園への未到達区域の解消」を位置付け、市街化区域

内において、居住地から半径250メートル以内に都市公園が配置されていない区域の解消を目指すものとしております。お示ししている図では、ベージュ色の部分が未到達区域となっております。総合的判断の検証においては、地域の実情や当該配置計画などとの整合を意識しながら進めるものといいたします。

続きまして、19ページ目、「(7)見直し結果」でございます。「存続」とした公園・緑地のうち、実現性の高いものは、事業化に向けた調整を進めます。事業化に時間を要するものについては、長期にわたり建築制限がかかることを考慮し、説明責任が果たせるよう努めてまいります。「変更」とした公園・緑地については、代替性の検証結果等に基づき、代替可能な候補地を都計画公園・緑地に付け替える変更手続きを適切なタイミングで行います。「廃止」とした公園・緑地については、当該都市計画公園・緑地の必要性が確認できない場合や、代替先が公園緑地関係法令により継続性・担保性が確保されている場合には、廃止の都市計画変更を行います。また、代替先の適地が確認できないものの地域固有の特段の事情により、やむを得ず廃止する場合には相続などにより将来適地が生じた段階で、改めて代替先を都市計画決定することを上位計画等に位置づけたうえで、当該都市計画公園・緑地を廃止するものといいたします。

次に、20ページ目、「(8)見直しのフロー」でございます。先ほどご説明しましたステップ1から見直し結果までをとりまとめているのが、お示ししているフロー図でございます。見直しにあたっては、こちらのフローを経るものといいたします。

次に、21ページ目、「(9)見直しを進める際の留意点」でございます。「市民意見の聴取」としまして、『基本的な考え方(素案)』及び今後、策定予定の『(仮称)藤沢市都市計画公園・緑地見直し方針(素案)』の段階でパブリックコメントを実施し、市民などから広く意見を伺う機会を設けてまいります。「都市計画審議会への報告等」として、見直しの取組みにあたっては、進捗にあわせて、適宜、本審議会に報告等を行い、専門的な見地から助言をいただき、見直しの取組みの深度化を図ってまいります。また、各公園・緑地の具体的な見直しにおいては、より専門的な見地による検討を数多く重ねる必要があると考えられるため、都市計画及び造園等に精通した学識経験者により構成される「専門部会」を来年度から、都市計画審議会に設置することを考えております。

続きまして、22ページ目の「藤沢市緑の基本計画における将来目標値との整合等」でございます。本計画では、将来に向けた最終目標として市民一人当たりの都市公園面積を11平方メートルとしております。この目標

値は、将来的な人口推計を考慮していますが、本市では平成42年に人口のピークを迎えた後もゆるやかな人口減少となっており、現状では急激な人口減少は見込まれていません。このため、目標値を達成するには、既決定の都市計画公園・緑地のほか、新たな公園・緑地を積極的に整備していく必要があります。一方で、都市計画公園・緑地の見直しを進めた結果、「廃止」という見直し方針になった場合、当該都市計画公園・緑地を廃止するための都市計画変更を行うこととなります。また、「変更」の場合にも、代替地の地形地物の状況等によっては面積が減少する可能性があります。公園・緑地の見直しを個別に行った結果、必要性等が確認できないものは順次、廃止等の都市計画手続きを進めていくものでありますが、本市における公園・緑地全体の方針としては、今後も、都市計画公園・緑地をはじめ、さまざまな手法を用いて将来目標を達成すべく、公園・緑地の整備を推進していくものであります。なお、見直しにあたっては、当該目標値にも配慮を行いながら進めていくものであり、むやみに統廃合を行うものではございません。

続きまして、「次期見直し」として、今回の見直しは、昭和32年に都市計画公園・緑地の多くが決定されて以降、長期間が経過する中、社会経済情勢の変化等を踏まえて検証を行うものであります。都市計画は、概ね20年後の都市の姿を展望するなど、長期的な視点に立って計画すべきものでありますが、今後も社会経済情勢の変化等を考慮する中、必要に応じて見直しを行うものとしたします。

次に、23ページ目でございます。「スケジュール」としまして、今年度はまず、『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29年度にかけて、見直し対象の公園・緑地について、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て、本日は「見直しの方向性及び見直しの進め方」をご説明させていただきました。次回の本審議会では、前回及び今回の報告内容を踏まえた上で、その内容をとりまとめた「見直しの基本的な考え方」について、諮問をさせていただきたいと考えております。その後、パブリックコメント及び市議会への報告を行う中、本審議会から答申をいただき、基本的な考え方の策定を行っていきたいと考えております。

前回の報告事項を再度、ご報告させていただいたため、長時間となりましたが、以上で「都市計画公園・緑地見直しの取組について」ご説明を終わらせていただきます。よろしくお願いたします。

会長 次回の審議会に見直しの基本的な考え方ということで諮問がされるということですが、この点についてご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

C委員 12ページの「見直しの進め方」は、県のガイドラインと同じステップを踏んで進められると理解しましたが、これを拝見して感じたのは、配置に関してチェックをして、その後、実現性をチェックするというプロセスのあるものだと思うのですが、そのところが必要性に関してはステップ3であったり、ステップ4であったりというように、少し入り乱れている感じがします。ステップ3の機能を基にして配置を検討したりというところでは、未到達区域の確認が後ろの方に来ているけれども、こういったことも必要性の検討のところでは、配置に関してまとめて再考された方がいいのではないかと思います。ステップ3についてはその必要性のところが見直されたらどうかと思います。

それからこの作業に関して長期未着手をどうするかということから出発をしていって、どうしても公園の量的なものを確保するために配置をしなければいけないというのが前提にあると思うけれども、これからの都市公園のあり方を考えていくときに、藤沢市の課題は小公園が長期未着手になっているということを考えると、地域の中でどういうふうに今後小さな公園をマネジメントしていかなければいけないのかということが大きな問題になってくると思うんです。足りているか、足りていないかということが前提にあるわけですがけれども、地域の中で絶対に欲しいというふうになれば、絶対にそこに設けるという意思を持っていく必要があると思いますし、地域の方がこれから運営していくなら、ここの公園をマネジメントしていくんだということを聞く場をきちんと設けないと、今後、量だけ確保してもそこは放ったらかされて、地域のためにならないということにもなりかねませんので、淡々と作業を進めるというだけではなくて、地域といかに連携しながらマネジメントしていくという考え方をぜひ入れていただきたいと思います。

事務局 まず、見直しの進め方のステップ1からずっとつながる中での考え方というところでございますが、公園に求められる機能が環境とかレクリエーション、防災といろいろな側面がございますので、それぞれの配置論ですとか必要性というものは、それぞれの観点から微妙に違ってくるということもございます。そういうことをいろいろな観点から検討した中で、さらにフィードバックした上でどこかのところでこういう観点から、これは要らないということで廃止してしまうということではもちろんありません。そういうことを多方面で検討した中で、また元に立ち戻って、さらに総合

的に考えていくということはやっていきたいと思っておりますので、とりあえずこれは一般論として示されているステップですので、当然、どういう形で作業を進めていくのがいいのかということは、また、本審議会のご意見をいただく中で、できれば部会を設置した中で細かいところについても検討していきたいと考えております。

それから地域のご意見を十分に聴取した中での考え方に直していくべきという意見は、ごもっともなお話でございまして、私どもの考え方として配置論的な考え方で机上でやってしまう部分は当然あるのですが、それで決めてしまうのは好ましいことだとは思っておりませんし、これから高齢化していく中で、人口密度の高い地域、低い地域といろいろ出てくると思いますし、そういった中で十分に地域の特性、それぞれのお住まいの方々のご意見を伺いながら進めていきたいと思っております。

それから数値的な目標ということで、緑の基本計画の中で11平方メートルという数値的目標とか、どのくらいの面積が必要かということは、もちろん目標値としてはあるけれども、それを達成するために、単純にどこか人も住んでいないような土地の安いところを大量に買って、大きい公園をつくれれば、それで達成できたといった単なる数字的な問題では意味がございませんので、おっしゃられたような街区公園レベル、一番必要なところの公園というものがどうやったら実現していくのかということを考えていきたいと思っております。その中で今までは街区公園2,500平方メートルというのが標準とされていましたが、必ずしもそれを全部理想としてやっていくのは実現性の観点から、理想を掲げても困難というところもございまして、高齢化の中でまた、違った考え方で、もっと小さくてもより数多くあるべきではないかとか、そういったことも踏まえながらいろいろ議論をしていきたいと考えております。

D委員

5ページに「機能」について、いろいろ並べてあるのはわかるけれども、ヒートアイランドが問題となっている。言うならば気温が上昇傾向にある中で、そういうような項目を取り上げられるのは、多分「市民の快適な生活環境の形成」の中に入っているかと思うのですが、今後の都市の変容というものをもうちょっとわかるような形で取り上げておいた方がいいのではないのでしょうか。それと合わせて、そういうような状況になると、もう少し緑地、農地を含めた形の「自然的な環境の中における公園」という見方も検討の段階では入れておかれた方がいいのではなからうかと思えます。

事務局

特にヒートアイランド現象といった具体的な名称は挙げていないのですが、「環境保全」の中に包含してしまったような形ですが、ここではか

なり項目立てを粗く書いておりますけれども、実際に検証していく中で生物多様性とか、ヒートアイランド現象の緩和といったことも含めて項目としてきちんと起こして検討していきたいと思います。また、農地を含めた自然環境の中での公園のあり方も含めて、ここではあくまで都市計画公園、都市公園ということですが、同じような機能が農地としての空間としても備わっている場合もございますし、そういったことも含めて総合的に検討したいと思います。

会長 この見直しの中でやれることはかなり限られていると思うんですが、一方で、今ご指摘のようなヒートアイランド防止のための自然・緑地あるいは農地を含む環境のつながり具合とか、風の道とか、そういうものは既存の計画にあたり立てていたりするんですか。あるいは今後、都市マスタープランの見直しという中で、何か取り上げる予定があるのかどうかといったあたりはどうでしょうか。

事務局 具体的に個別云々ということもヒートアイランド現象と関連づけて書いているものはないですけれども、公園・緑地の存在がそういったことへの影響を緩和するというようなことは、環境計画あるいは緑の基本計画の中でも書いているところはございます。最終的には都市計画公園も手続として見直すかどうかということなので、最後はそういったところの議論に行くわけですが、最初の議論としては広くいろいろな緑地の形態というものが、地域制緑地や農地も含めてありますので、そういったことをいろいろ勘案して藤沢市の現況をよく精査した上で、公園の必要性、あるいは廃止できるのかということも含めて検討していきます。

会長 今後、諮問されて検討するわけですが、今の話も忘れないようにしっかり議論をしていきたいと思います。

E 委員 今日の議題は長期未着手ということだが、長期という言葉どおり、なかなか公園なりの計画が進捗していないから一部見直しをしていこうということですが、都市計画審議会にはしっかりした資料を提出していただきたい。それはこれから未着手のものを必要に応じて、必要というのは市民の側から見た必要性、行政サイドから見た必要性は必ず合致するとは限らない。市民の側は公園としての機能を求めているけれども、市は景観とか防災とかあって、必ずしも一致しないので、その辺をよく精査しながら、どうしても必要なものをきちんと選択してほしい。ただ、選択するだけならまた長期未着手になってしまうので、概念が必要なんです。それから時間軸もしっかり計画の中に入れて、こういう時間軸で、こういう財源が20年後、30年後あるいは長期でもいいから、そういうものを見据えた上で廃止する、存続するという観点がより現実的だと思いますので、そこ

までやっていただいて、その資料を我々に提出していただくと、我々も判断しやすいので、よろしくお願いします。

事務局

今日のところはとりあえず現状の数字を並べているところであります。現在のところの見直し方針ということで、具体的な資料はないのですが、今後、ご報告するときにはそれぞれ具体的なケースを伴って、考え方をお示するという形になってくるかと思えます。それから地元の方々のご意見を十分に反映すべきというお話もありましたけれども、市が考える見直しの考え方と、実際に利用されている市民の方々の必要性の認識のズレがある場合も当然ございますので、そこはきっちりと溝が出ないように埋めていきたいと思えます。

F 委員

14ページの図面の赤い点は街区公園、近隣公園という小さい公園で、藤沢市の人口密度から考えると、このエリアにかなり多くの方が住んでいるのが現状です。この小さな公園ですけれども、私も住んでいるエリアなんですが、かなり必要度というか、使われている回数は、人口が多いから多いように思うんです。必要性を考えていく上で住民の意見を聞く。町内会もあるわけですから、そういう行動も取っていただきたいと思えます。

事務局

この図面の赤い丸が全部長期未着手都市計画公園ということで、計画の位置づけはあるけれども、実際に現地にないという状況のものです。青いのが実際にでき上がっている計画公園で、北部の湘南台周辺とか湘南大庭地区・ライフタウンの周辺については、公園がほぼ区画整理によってでき上がっている。一方、旧市街地である片瀬、鶴沼、辻堂、明治、藤沢、村岡については、昭和32年に決定したけれども、実現していないのが非常に多いのは一目瞭然です。実際にこの地域は非常に多くの方が住まわっていて、街区公園、近隣公園が最も必要とされる区域ということで、ここを整備していかなければいけないというのは既定の事実ですけれども、そうは言っても財源的にできるのかという問題もあります。そして権利制限を50年以上にわたって長くかけ続けているということの善し悪しもありまして、ここで見直しをしていくわけでございますけれども、単純にそれを廃止するということはできませんし、考えておりません。そういった中でどういう方法があるのか、何か代替できるものがあるのか、あるいは長期的に都市計画公園としては整備できないけれども、長期的に借地をして何か整備することはできるとか、いろいろな手法を考えた中で検討してまいりたい。その中で地元の方々といろいろなお話をした上で、こんな土地があるという話も出てくる可能性もございますので、地元町内会とか各地域にいろいろな会議体がありますので、そういったところによく説明して意見交換をしていきたいと考えておりますし、特に問題の多い地域、全く周

辺に公園がなくて遊ぶ場もないし、防災的にも問題だというような町内会がございましたら、町内会単位でお声かけいただければ、そういったところとも話し合いをしていきたいと考えております。

会長

他にありませんか。

ないようですので、報告2を終わります。

×××

会長

次に、報告事項3 辻堂駅北口地区に関する都市計画変更について、事務局の説明をお願いします。

事務局

報告事項3「辻堂駅北口地区に関する都市計画変更について」、ご報告いたします。今回、ご報告する辻堂駅北口地区とは、現在、湘南テラスモールなどの商業施設や徳洲会病院など医療施設が建ち並び、以前あった工場から土地利用転換が図られた約26ヘクタールの地区を指しております。本地区は、工場から土地利用の転換を図る際に、一体的かつ総合的な市街地の再開発を実施すべきであること、また、土地利用の動向も不明瞭なまま用途地域の変更を行うことは、辻堂駅前の土地利用としての有効性を欠くおそれがあり、有効的かつ効果的な土地利用を誘導するため、用途地域の変更を行わずに、地区計画及び建築基準法の建築物の用途に関する許可制度により、土地利用の誘導を図りながら、今のまちづくりを進めてきたという背景がございます。

現在、おおむね土地利用の転換が図られたことから、適正な用途地域への変更と、それに付随する防火地域や準防火地域の変更と、地区計画の一部変更などをしてまいりたいと考えております。

本地区の位置ですが、辻堂駅の北口に位置しております。本地区の範囲と現在の用途地域でございますが、本地区の範囲は資料3及びスクリーンの赤線の範囲で、約26ヘクタールございます。本地区は、工業専用地域であり、周辺の用途地域は、北側に準工業地域、工業地域、南側に商業地域がございます。また、地区の西側は茅ヶ崎市境になっておりますが、こちらは第一種住居地域となっております。

次に、辻堂駅北口地区のこれまでの経緯については、平成17年7月に本地区の指針として、辻堂駅周辺まちづくり方針を策定しました。これは都市再生緊急整備地域の地域整備方針や当時の総合計画などに基づき、上位計画の見直しが行われるまでの期間、辻堂駅周辺地区都市再生事業をまちづくりとして誘導していくための指針として位置づけられたものです。その後、平成18年7月に、本地区のガイドラインとして「湘南C-Xまちづくりガイドライン」を策定しました。これは、辻堂駅周辺地区まちづくり方針に示された考え方を基本に、新しく生まれる拠点地区にふさわしいま

ちづくりを適切に誘導することを目的として、地区全体の空間形成に関する考え方から、個別の公共空間や敷地の整備、景観形成等に関する誘導の指針として位置づけられたものでございます。これらを踏まえ、平成17年12月に地区計画を定めておりまして、4回の変更を経て現在の地区計画に至っております。

次に、想定している用途地域についてですが、スクリーンをご覧ください。左が現在の用途地域で、右が想定している変更後の用途地域です。先ほどご説明したとおり、本地区の現在の用途地域は工業専用地域でございます。これをスクリーンの右側に示したように、当初、本地区のまちづくりをする際に、想定していた用途地域へ変更するものです。まず、湘南テラスモールなどの商業施設が立地する地区を商業地域に、その西側の共同住宅が立地する地区を第二種住居地域に、本地区の北側にある工場などが立地する地区を工業地域及び準工業地域に変更する予定でございます。

次に、用途地域の変更に伴い指定することとなる防火地域及び準防火地域についてですが、現在は防火地域、準防火地域の指定はございません。変更後は商業地域には防火地域を指定する予定でございます。第二種住居地域には準防火地域、工業地域及び準工業地域には防火地域及び準防火地域の指定はいたしません。こちらも用途地域の変更と同様に、当初、本地区のまちづくりをする際に、想定したものへ変更するものでございます。

次に、地区計画の変更の内容については、本地区計画は、辻堂駅周辺地区まちづくり方針に既定されている5つのゾーンに基づき土地利用に関する規定を定めております。5つのゾーンとは、1つ目は産業関連機能ゾーン、2つ目は徳洲会などがある医療・健康増進機能ゾーン、3つ目は広域連携機能ゾーン、4つ目は複合都市機能ゾーンA、5つ目は複合都市機能ゾーンB、これは共同住宅になります。これらの土地利用が図られるべく地区計画を定めていることから、変更後の地区計画は、現在の地区計画の規定を踏襲しつつ、これらの都市拠点に必要な機能を改めて検討した上で、地区計画の原案を作成する予定でございます。

最後に、今後のスケジュールでございますが、本年度は、原案の作成と各地権者への説明を行ってまいりたいと考えております。都市計画変更をはじめとした都市計画変更のための法定手続は、平成28年度後半からを予定しております。都市計画変更の告示は、平成29年度中ごろを予定しております。以上、報告事項3「辻堂駅北口堵区に関する都市計画変更について」の報告を終わります。

会長

ただいまの報告に関してご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

- B委員 7ページ、産業関連機能ゾーンの左下のE - 3地区については、5～6ページを見ると、第二種住居地域になっていながら、産業関連機能ゾーンであるというのはどういう建物を想定されているのか、お伺いします。
- 事務局 7ページはゾーン分けで、産業関連機能ゾーンです。E - 3については、B - 1は徳洲会病院がありまして、その徳洲会がお持ちになっている土地で、今は何も上物がなく、駐車場として使われておりますが、当初は、徳洲会が治験センターを計画したいと企画提案をされて、地区計画に載せた形です。承しております。そういった関係で、当初は用途地域も将来は準工業地域に見直そうかという話になっておりました。将来の建物用地として、住居系ではできない用途ではないかということがありました。ただ、現在の状況でいきますと、徳洲会もその辺の話は当分なさそうですので、今、ご指摘いただいた5ページに書いてあるのは、徳洲会に聞いて書いているわけではありません。徳洲会病院が第二種住居地域と同様の用途地域でいいのではないかとということで、今、我々の勝手な考えで書いております。これから聞いた中で、将来、二種住居では不適格になるようなものが計画としてあるということであれば、当初のとおり産業関連機能ゾーンとして準工業地域とするかもしれません。
- D委員 ここは周辺のインフラとの関係でマッチさせるのが難しい状況にありますが、今の地区計画で押さえているもの以上にはならないような建ぺい・容積を考えておると思ってよろしいのですか。
- 事務局 再開発促進区では想定用途の容積率400パーセントを上限ということを地区計画で定めております。ただ、再開発促進区の特性を利用してベース400なんです。緑色のゾーン、広域関連機能ゾーンに公共の用に寄与するような用途を入れた場合は、少し容積を割増できるという規定も地区計画の中に既に盛り込ませております。それを既に使っているのが1つありまして、小澤タカギビルは地区計画の中で、ベースが400パーセントなのですが、そこに保育園を入れるなどしたことから容積率緩和し、数十平方メートル分については、400パーセントを超えた容積で今、建築されています。もしかしたら将来、増築で今よりも少し面積が増える建物も幾つかあるかもしれません。そういう余地が若干あります。
- G委員 徳洲会が建っているところですけども、これは当初、議会でも結構出てきたわけなんです。今の話だと、とりあえず第二種住居地域にしているという話ですけども、当初の案はそうではなかったと思うんです。茅ヶ崎市境側の方に住居を持っていこうというような資料がずっと出ていたと思うんです。今、第二種住居地域ということで、徳洲会が転売してマンション開発とか何とかという形も想定できなくもないので、第二種というこ

との話があったけれども、とりあえずどういうことになっているんですか。内部で検討したことについて、少し教えていただけますか。

事務局 そういった意味でいきますと、余り深く考察したということではございません。今の使い方から想定して、今後、もともと売っていたようなものをつくることはないのではないかと考えているだけでございまして、これから徳洲会と協議をしなければいけないというところです。

G 委員 産業関連機能ゾーンということで、奥の方は当初、開発する際に常任委員会でも視察に行ったことを思い出しましたが、ここにそういった機能が結構来るんですよという話で、まちづくり全体がつくられてきたということがあるので、徳洲会の事情もあると思うけれども、しっかりと市民に説明が立つような形で進めていってもらいたいと思います。

事務局 若干補足をさせていただきますと、E - 3 はもともと徳洲会の営業機関がここに入るということで想定していたけれども、本来の病院だけでなく、ここでは研究機能といいますか、先ほどは治験センターと言いましたけれども、医療の中でも研究機能に特化したような部分がここに来るという想定の中で、当初考えていたという部分があると聞いております。今後もそれを継続するのであればいいのですが、そういう機能になりますと、通常の病院ができる用途地域ではできなくて、工業系の用途、産業関連機能という言い方でひっくるめて言っていますけれども、他の研究機関と多少違う形なんですけど、この色でないといけない。ただ、最終的に病院になるのであれば、今、徳洲会が建っている病院の方と同じ色にすることも考えられるという話は、先ほどそういうような話がありましたので、とりあえず案としてそうしているだけでございますので、今後、よく先方ともお話をした上でやってまいりますし、用途地域を変えていくということであれば、十分に周辺の方にも、また、審議会にもご説明をした中でやっていきたいと思っております。病院が住居系の色ということなので、ちょっと誤解を招くかもしれませんが、ここは住宅は禁止になりますので、いずれにしてもマンションが建つということではございません。

E 委員 税制の問題はきょうのところ関係ないけれども、参考のために聞きたいのは、この用途地域が変更になると、固定資産税はそれに連動して変わるのか。それに関係なく工業地域でも商業施設ができたり、要するに用途が違ったものをつくっている場合は、法的には何も変えなくても固定資産税はそれに合わせて評価が変わっていくのか、その辺はどうなんですか。もう既に変わっているんですか。

事務局 以前にもご質問があったので、調べたことがありますけど、基本的に固定資産税の評価については、あくまで現況の土地利用から判断をしてみたい

災以降のまちづくりということで、特に鶴沼・片瀬・辻堂といった沿岸部の考え方には課題も多く、市民への説明会やパブリックコメント、郷土づくり推進会議との意見交換など、幅広く意見を伺いながら進めていきたいと考えております。実際に皆様に評価検討作業を行っていただくのは、来年度からということになりますが、先ほどの検討体制など、今年度中にこの都市計画審議会の中でご承認いただく部分もありますので、よろしくお願いたします。以上、都市マスタープランの進行管理及び改定についての説明を終わります。

会長

ご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

特にないようですので、本日の司会を終わらせていただき、マイクを事務局にお返しいたします。

事務局

それでは、次回第153回藤沢市都市計画審議会は11月を予定しております。詳しい日時、議案等については後日、ご案内いたします。

それでは、閉会にあたり、計画建築部長からごあいさつ申し上げます。

計画建築部長

本日は、長時間にわたるご審議、まことにありがとうございました。事務局を代表いたしまして、心から御礼申し上げます。

まちづくりを進めていく中で、都市計画審議会の役割は重要でございます。これから2年間、ご理解とご協力のほどよろしくお願い申し上げます。次回153回都市計画審議会では付議案件として、先ほどご報告いたしました生産緑地地区の変更を予定しております。委員の皆様より多くのご意見を賜りたいと存じますので、よろしくお願いたします。

それでは、これもちまして、第152回藤沢市都市計画審議会を終了いたします。

午後3時55分 閉会