

会 議 録

会 議 名		第161回都市計画審議会
開 催 日 時		2017年(平成29年)5月25日(木)午後2時
開 催 場 所		湘南NDビル 6階 6-1会議室
		傍聴者数 3
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, 増田 隆之, 五十嵐 秀, 池尻 あき子, 加藤 薫, 金井 恵里可, 水落 雄一, 脇 礼子, 大矢 徹, 高山 宗彦(代理), 田中 元(代理)
	事 務 局	石原計画建築部長 都市計画課=三上課長, 佐藤主幹, 長谷川上級主査, 會澤上級 主査, 戸村主査, 横手主任 柄沢区画整理事務所=佐藤主幹, 小林主任
議題及び公開・非公開の別		<p>議題</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 藤沢都市計画公園の変更について(2・2・130号鞍骨公園, 2・2・131号大台公園)(藤沢市決定) 2. 藤沢都市計画土地区画整理事業の変更について(柄沢特定土地区画整理事業)(藤沢市決定) 3. 藤沢市高度利用地区指定方針及び指定基準の策定等<ホテル誘致の取組(容積率の緩和)>について <p>報告事項</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 藤沢市都市マスタープランの改定について <p>(すべて公開)</p>
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161回 藤沢市都市計画審議会

議 事 録

日 時 2017年(平成29年)5月25日(木)

場 所 湘南NDビル 6階 6-1会議室

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

増田 隆之	藤沢商工会議所 会頭
五十嵐 秀	小田急電鉄(株)取締役兼執行役員
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
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	(公社)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

脇 礼子	総務常任委員会 委員長
大矢 徹	建設経済常任委員会 委員長

・関係行政機関

高山 宗彦	神奈川県藤沢土木事務所所長 代理 工務部長
田中 元	神奈川県藤沢警察署署長 代理 交通課長

以上、16名

事務局職員

石 原 計画建築部長
三 上 都市計画課長
佐 藤 都市計画課主幹
長谷川 都市計画課上級主査
會 澤 都市計画課上級主査
戸 村 都市計画課主査
横 手 都市計画課主任

関係課

(議第1号、議第2号)

佐 藤 柄沢区画整理事務所主幹
小 林 柄沢区画整理事務所主任

傍聴者 3名

第 161 回 藤沢市都市計画審議会

日 時 2017 年 (平成 29 年) 5 月 25 日 (木)
午後 2 時
場 所 湘南NDビル 6 階 6 - 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 藤沢都市計画公園の変更について (2・2・130 号鞍骨公園、2・2・131 号大台公園)

議第 2 号 藤沢都市計画土地区画整理事業の変更について (柄沢特定土地区画整理事業)

議第 3 号 藤沢市高度利用地区指定方針及び指定基準の策定等 < ホテル誘致の取組 (容積率の緩和) > について

報告事項 1 藤沢市都市マスタープランの改定について

5 その他

6 閉 会

- 事務局 ただいまから第 161 回藤沢市都市計画審議会を開催いたします。
それでは、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。
- 石原部長 皆様、こんにちは。大変お忙しい中、第 161 回藤沢市都市計画審議会にご出席を賜りまして、まことにありがとうございます。
本日は、付議案件 3 件、報告事項 1 件を予定しております。
委員の皆様方には多方面よりご意見をいただきまして、本市都市計画のよりよい策定のためにご審議いただきますよう、お願い申し上げます。
- 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、初めに新委員のご紹介をいたします。4 月 1 日付けの小田急電鉄株式会社の人事異動に伴い、五十嵐 秀委員に就任していただいております。恐縮ですが、一言、ごあいさつをお願いいたします。
- 五十嵐委員 ただいまご紹介いただきました小田急電鉄の五十嵐でございます。
4 月 1 日から前任の鉄道を担当しておりました星野が社長に就任いたしましたので、その後ということで鉄道の方を担当することになりました。あわせて当審議会の委員として新しく参加をさせていただくこととなります。何分にもこういった委員会は初めてですので、皆様方に教えていただきながら、自分自身も勉強していきたいと思っていますので、よろしくをお願いいたします。
- 事務局 次に、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、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。
総務常任委員会委員長の脇 礼子委員です。
- 脇 委員 皆様、こんにちは。今年度の総務常任委員会の委員長を務めることになりました脇 礼子と申します。この審議会には初めての参画となります。皆様方のご指導を頂戴しながら、藤沢のより良いまちづくりに向けて尽力に努めてまいりたいと思いますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。
- 事務局 続きまして、建設経済常任委員会委員長の大矢 徹委員です。
大矢委員 同じく市議会臨時会で建設経済常任委員会委員長を担うことになりました大矢と申します。初めての審議会の参画でありますので、いろいろ教えていただきながら、しっかりと務めていきたいと思っております。今後ともよろしくお願い申し上げます。
- 事務局 ありがとうございます。新たにご参画いただく委員を含め委員の皆様方には藤沢市の都市計画について、ご審議並びにご指導を今後ともよろしくをお願いいたします。

ールの公園として赤枠の区域で都市計画決定しており、今回、都市計画変更を予定しているのは、黄色で着色している区域です。黄色で示す区域には鉄塔用地が区画整理実施前から存在しており、区画整理の中でも引き続き当該地に存置される予定であったため、鉄塔用地を除いた赤い線の区域で都市計画決定をしたものです。しかしながら、鉄塔は鉄道事業者の送電ルート見直しにより撤去されたことから、当該地と一体で公園整備を行っているため、換地処分に向けた境界整理等の中で都市計画公園の区域に追加するものです。

次に、今回の都市計画変更の内容等をご説明いたします。鞍骨公園は柄沢特定土地区画整理事業とともに都市計画決定し、今回は換地処分に向けた境界整理等にあわせて区域の変更を行うものですが、面積が狭小なため、都市計画上表記される面積に変更はございません。

続いて、大台公園ですが、同じく土地区画整理事業により、現在の位置に都市計画決定しており、同様に換地処分に向けた境界整理等にあわせて区域の変更を行うものです。本公園は、面積に変更が生じており、約 0.34 ヘクタールから約 0.35 ヘクタールになるものです。なお、今回、公園を変更することに伴い、柄沢特定土地区画整理事業に関する都市計画も変更する必要が生じるものです。土地区画整理事業につきましては、都市計画に定める事項として、区域や面積のほか「公共施設の配置」などがございます。今回は大台公園の面積変更に伴い、主に「公共施設の配置」の記載事項を変更するものです。今回の変更内容であれば、大台公園の面積を約 0.34 ヘクタールから約 0.35 ヘクタールに変更するところですが、現在は土地区画整理事業の計画書において、公園面積等の記載の必要がなくなっているため、スクリーンの表記としていくものです。

次に、都市計画としての公園の計画書の記載する内容についてご説明いたします。議案書は議第 1 号の 1 ページとなります。公園の種別は「街区公園」です。名称は「2・2・130 号鞍骨公園」と「2・2・131 号大台公園」です。公園の位置はそれぞれ「藤沢市柄沢字鞍骨」と「字小台」、面積は「約 0.23 ヘクタール」と「約 0.35 ヘクタール」です。

続きまして、公園の新旧対照表は議案書 2 ページとなります。変更箇所は、先ほどご説明した内容となり、2 つの公園ともに面積に変更が生じておりますが、鞍骨公園は面積が狭小なため、計画書上の面積表記には変更はありません。備考欄に記載している植栽等の公園施設の内容については、一律の記載をしておりましたが、公園ごとに整備内容が異なるため、都市計画変更のタイミングにあわせて削除しているものです。なお、議案書の 3 ページの理由書については、土地区画整理事業と同じ内

容であるため、後ほどご説明いたします。

次に、公園の計画図として、図面集は議第 1 号の 2 ページと 3 ページとなります。鞍骨公園の変更箇所は、黄色のラインで示す区域から赤いラインで示す区域に変更するものです。なお、 から と記載しているものは、それぞれの境界線の根拠を示しているものです。

続いて、大台公園ですが、本公園も同様に、黄色のラインで示す区域から赤いラインで示す区域に変更するものです。

次に、土地区画整理事業の計画書に記載する内容ですが、議案書は議第 2 号の 1 ページです。記載事項として、まずは名称と面積です。続いて、公共施設の配置として「道路」「公園及び緑地」「その他の公共施設」です。今回は主にこの部分の記載事項を変更するものです。最後に「宅地の整備」に関する事項です。

続いて、新旧対照表として、議案書は 2 ページから 3 ページとなります。先ほどご説明したとおり、土地区画整理事業の書式が変更していることに伴い、公共施設に関する面積等の記載がなくなったため、「これらについては、別に都市計画において定めるとおりとする。」という記載に変更しております。また、その他、下線部の箇所について文言の整理を行っております。

次に、公園と土地区画整理事業の都市計画変更の理由書でございます。議案書は 4 ページとなります。前段では、公園と土地区画整理事業に関する経緯を記載しております。中段では、鞍骨公園と大台公園に関する変更内容を記載しております。後段では、公園の変更に伴い土地区画整理事業を変更する旨の記載をしております。

次に、今回の都市計画変更に係る主な手続きをご説明いたします。2 月 28 日に開催された本審議会にて、取組状況等をご報告した後、3 月 21 日に地元向けの説明会を開催したところ、2 名の方のご出席をいただきましたが、計画に反対されるご意見はありませんでした。その後、本計画案について、神奈川県との法定協議を行い、3 月 28 日付で神奈川県知事から「異存ない」旨の回答をいただいております。これを受け、4 月 10 日から 24 日までの 2 週間、都市計画案の縦覧を行い、延べ 3 名の方に縦覧をいただきましたが、意見書の提出はありませんでした。

最後に、今後の予定です。本日の審議会においてご審議いただいた上で、6 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おります。以上で、議第 1 号及び議第 2 号についての説明を終わります。

ただいまの説明についてご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

高見沢会長

限り0.1ヘクタールまで緩和する条例を制定することとしております。

次に、2ページをご覧ください。前回都市計画審議会以降の経過及び主な意見とその回答ですが、4月に商工会議所4部会並びに神奈川県宅地建物取引業協会湘南支部で説明会を行っております。主な質疑・意見等の内容ですが、1から4のホテルの容積率緩和に関すること、6及び7の片瀬江ノ島駅周辺での取り扱いに関するものなどをいただいております。7の片瀬江ノ島駅周辺について、風致地区と商業地域と相反するものが重なっており、土地利用が難しいという意見に対して、「片瀬江ノ島駅周辺の風致地区がかかっている商業地域について、高さの限度まで使っているのは共同住宅が多く、風致地区を変更して建築制限を外してしまうと、高層の共同住宅の誘導になりかねないので、慎重に考える必要がある。」と回答しております。

また、10では「高度利用地区については、社会のニーズに合ったものだと思うので、前向きに対応していただきたい」といった意見もいただいております。

3ページにお示しするパブリックコメントについては、3月27日から4月27日まで実施し、2名の方から4件のご意見をいただきました。いただいた意見と市の考え方ですが、3の「基準ではホテルの容積率について緩和することになっているが、一番必要な用途はホテルなのか。福祉施設を容積率緩和により誘導を図った方がいいのではないか。」というご意見に対して、市の考え方は「単に宿泊施設を整備するだけでなく、災害時の帰宅困難者対策として、多目的ホールを併設したものに限り容積率を緩和することとしており、福祉施設に対しての容積率の緩和は考えておりません。」としております。また、4「マンションが対象外となっているが、コンパクトシティを目指す藤沢市にとって、高層マンションを誘導した方が都心居住が進むのではないか。」という意見に対しては、市の考え方は「現在のところ、都市マスタープラン及び立地適正化計画に基づき、都市拠点へは都市機能を誘導したいと考えております。」としております。

続きまして、議案書3の指定方針及び指定基準案についてご説明いたします。本日は諮問のため、再度、全体を通してのご説明となりますが、特に前回から変更のあった点について重点的に説明いたします。変更のあった箇所は下線で示しております。表紙をめくっていただいて、「目次」をご覧ください。第1が「高度利用地区指定方針」、第2が「高度利用地区指定基準」となっておりまして、基準については、第1が「用語の定義」、第2が「高度利用地区の指定要件」として4項目、第3が「容積率

の最高限度」として3項目、第4が「容積率の緩和の基準」として4項目、第5が「その他の限度及び制限等」として5項目という構成になっております。

それでは、資料の下側のページ数に沿って説明いたします。1ページをご覧ください。「第 高度利用地区指定方針」としまして、第1から第4まで記載しております。第1については、高度利用地区の趣旨そのものを記載しており、第2から第4については、各種方針との適合や土地利用の動向等を踏まえ運用することなどの基本的事項について記載しております。

次に、2ページをご覧ください。ここから「第 高度利用地区指定基準」となりまして、「第1用語の定義」について記載しております。

3ページをご覧ください。「第2 高度利用地区の指定要件」ですが、風致地区を除いた商業地域、近隣商業地域が指定されている用途地域又は市街地再開発事業を実施しようとする区域のうち「1 対象地区」、「2 地区の規模」、「3 地区の形状」、「4 幹線道路等の公共施設」のすべてに該当することとしております。「2 地区の規模」ですが、概ね0.5ヘクタール以上と設定し、宿泊施設の確保など特に必要がある場合には0.1ヘクタールまで緩和することとしております。

4ページをご覧ください。「第3容積率の最高限度」ですが、「1 基準容積率」、「2 敷地面積」及び「3 主要道路の幅員」による容積率の最高限度のうち、最も小さい数値としております。まず、「1 基準容積率」ですが、基準容積率に対し1.5倍以下かつ300%を加えたものを上限とし、第4-3で規定する宿泊施設を確保する場合には、空地等の公共貢献による緩和後の容積率に対し1.5倍以下かつ300%を上限としております。

次に、2と3ですが、敷地面積が小さい場合や道路幅員が狭い場合には、容積率の最高限度に一定の制限をかけることとしております。

5ページは「第4 容積率緩和の基準」です。建築物の敷地内に有効な空地等を確保することで、第3で規定する容積率の最高限度の範囲内で容積率を緩和することができますが、容積率の緩和の基準は、組合せに示すいずれかによるものとしております。基準1による緩和に、基準2から基準4による緩和を加えることができ、基準2及び基準4の緩和の合計は、基準1の緩和を超えないものとしております。これは基準1が「空地の確保に対する容積率の緩和の基準」となっており、本制度が空地の確保を前提としていることから、このように設定しているものです。

まず、基準1「空地の確保に対する容積率の緩和の基準」でございま

すが、「(1)から(5)のいずれかによるものとし、さらに、安全で快適な歩行空間を確保した場合は(6)を加えることができる。」としております。前回は(1)について、建ぺい率を10%又は20%減じれば、容積率を50%を上限として緩和するとしておりましたが、(1)で建ぺい率を10%減じれば容積率を30%、(2)で建ぺい率を20%減じれば容積率を50%を上限として緩和することとしております。(4)はさらに壁面の位置の制限により、道路に面して4メートルの歩道状空地を設ければ容積率を50%、(5)はさらに広場を設ければ容積率を50%を上限として緩和することとしております。また、(6)について、貫通道路や地上と歩行者デッキとを連絡するエレベーターの設置等、安全で快適な歩行者空間が確保された場合は、容積率を100%を上限として緩和することとしております。

(1)から(6)のいずれも容積率の緩和の上限を設定しておりますが、具体的な算定方法については、指定方針及び指定基準の内容を解説した「手引き」にまとめることとしております。ここで、一例として「空地の確保」に対する容積率の緩和の算定方法についてご説明しますので、資料2-2をご覧ください。(1)から(3)の建ぺい率を減じることによる容積率の緩和の算定方法は、容積率の緩和の上限に建ぺい率を減じることによって得られた空地のうち、主要道路に面する部分の割合とアからウに掲げる係数を乗じることとしており、主要道路に面して空地が設けられ、かつ道路からの見通しがよく、日常一般に公開されるものほど容積率の緩和は大きくなるとしております。

事例1は、減じた建ぺい率20%のうち主要道路に面する部分の割合が100%で、道路からの見通しがよく日常一般に公開される場合の例を示しております。この場合、容積率の緩和は上限の50%となります。一方、事例2は、減じた建ぺい率が30%なので容積率の緩和の上限は100%となりますが、主要道路に面する部分の割合が80%で、道路からの見通しが生垣等で妨げられ、日常一般に公開されていないため、容積率の緩和は10%となるものです。

次に、(4)の壁面の位置の制限による容積率の緩和の算定方法は、容積率の緩和の上限にピロティ状の部分を空地として扱う場合は、アからウに掲げる係数を乗じることとしております。また、歩道と一体として確保される場合や、主要な歩行者動線として想定する必要のない場合は、幅員2メートル以上とすることができます。

次に(6)の安全で快適な歩行者空間の確保による容積率の緩和の算定方法は、100%を上限として表の左欄に掲げる場合に応じ、右欄に掲げ

る値を合計することとしております。事例では市街地環境を改善すると認められる貫通通路を確保することで40%、地上と歩行者デッキを連絡するエレベーター及び動線を確保することで30%、地上と地下道を連絡するエレベーター及び動線を確保することで30%の緩和となり、合計で100%の容積率の緩和となっております。なお、安全で快適な歩行者空間については、原則としてバリアフリー法で定める移動等円滑化経路の規定に適合するもので、かつ誰もが日常自由に利用できるものに限ることとしております。

それでは議案書3にお戻りいただきまして、6ページをご覧ください。基準3「宿泊施設の確保に対する容積率の緩和の基準」でございますが、宿泊施設部分の割合に応じて容積率を緩和することとし、基準容積率の2分の1倍以下かつ300%を上限としております。「地域要件」でございますが、藤沢市の都市拠点である「藤沢駅周辺」、「辻堂駅周辺」、「湘南台駅周辺」の商業地域としております。資料2-3に地域要件の参考図を示しておりますのでご覧ください。表面は藤沢駅周辺を示しております、太い黒線の内側の商業地域で、さらに赤い太線で示した幅員10メートル以上の道路沿いの敷地に建築されるホテルが対象となります。裏面が辻堂駅周辺、湘南台駅周辺につきまして、同様に図示しているものです。

それでは再度、議案書3の6ページをご覧ください。「施設要件」としては、客室数が50室以上かつ平均客室面積13平方メートル以上、または40室以上かつ18平方メートル以上で、1つの空間で床面積350平方メートル以上の多目的ホールを備えたホテルとし、多目的ホールについては、帰宅困難者の一時滞在施設として本市と協定の締結が必要としております。

7ページをご覧ください。「第5 その他の限度及び制限等」でございますが「1 容積率の最低限度」や「2 建ぺい率の最高限度」などの定め方等について記載しております。

8ページをご覧ください。5 その他の(6)用途制限でございますが、都市機能を誘導するという観点から、市街地再開発事業による場合以外の共同住宅及び風営法に規定する施設やパチンコ屋等の施設は対象外としているものです。

以上が指定方針及び指定基準の説明となります。最後に、資料2-4についてご説明いたします。1ページをご覧ください。宿泊施設を確保した場合の適用事例でございますが、上の図の事例1は、基準容積率400%、敷地面積1,000平方メートル、主要道路の幅員15メートルの敷地に商業施設と宿泊施設、及び多目的ホールを建設する場合のイメージを示して

おります。容積率の最高限度としては750%となりますが、基準1で建ぺい率を減じて空地を確保することにより、基準容積率にプラス130%、基準4で多目的ホールを確保することによりプラス50%、さらに基準3で宿泊施設部分の割合に応じてプラス120%、合わせて基準容積率にプラス300%の容積緩和となり、容積率700%の建築物を建築することが可能となるものです。下の図の事例2は、容積率400%、敷地面積1,000平方メートル、主要道路の幅員15メートルの敷地に宿泊施設と多目的ホールを建築する場合のイメージを示しております。容積率の最高限度としては事例1と同様に750%となりますが、基準1で建ぺい率を減じて空地を確保することにより、基準容積率にプラス130%、基準4で多目的ホールを確保することによりプラス50%、さらに基準3で宿泊施設部分の割合に応じてプラス170%、合わせて基準容積率にプラス350%の容積緩和となり、容積率750%の建築物を建設することが可能となるものです。

2ページをご覧ください。今回ご審議いただく「指定方針及び指定基準」の策定及び「面積規模を緩和する条例」の制定後、宿泊施設を確保する場合の高度利用地区の指定について、面積規模0.1ヘクタールから都市計画の提案が可能となりますが、その際の都市計画提案の流れについて簡単にご説明いたします。まず、都市計画の提案者は、都市計画の対象となる土地の地権者等の同意を得るとともに、周辺の住民に対し十分な説明を行い、都市計画の提案を市に対して行うこととなります。市は提案を受け、都市計画審議会に遅滞なくその旨を報告いたします。その後、市は都市計画の決定又は変更が必要かどうか判断し、都市計画の決定又は変更が必要と判断した場合は、都市計画審議会へ報告後、都市計画の手続きに入りまして、最終案を都市計画審議会へ付議させていただくという流れになりますので、よろしく願いいたします。

最後に、今後のスケジュールですが、6月の市議会において面積規模を緩和する条例について報告し、9月の市議会において条例議案について上程後、指定方針及び指定基準の策定・公表並びに条例の制定・公表を予定しております。以上で説明を終わります。

高見沢会長

ただいまの説明に対してご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

金井委員

今、ご説明いただいたところでは、駅前をしっかりと開発することと歩行環境を良くするというようなポリシーで行われたのですが、これだけの客室のある宿泊施設を誘致するとなると、商業施設と違って車で参ることが非常に多くなると思う。駐車場のことは今のお話の中では余り伺えなかったけれども、それは市の条例等に基づくとどのくらいの駐車場

が誘致されることになるのか、教えてください。

事務局

この容積率の緩和制度においては、藤沢市でも藤沢駅周辺の道路網の環境を見ますと、余り自動車交通に負荷をかけられないということが1つございます。その中で我々もホテルを1単位面積当たり発生集中量などを見ますと、商業または業務施設よりもかなり少ないということが1つございます。その一定の床面積に応じて考えますと、ホテルというものの車への負荷が、住宅の次くらいに低いということがございまして、この藤沢の都市機能の中でなかなか誘導が難しい状況になっているところが見えている中では、容積率の緩和をインセンティブにしながらホテル誘致を進めていきたいということが1つございます。それでも車の発生はもちろんゼロではないため、藤沢市の開発の関係の条例がございまして、そちらで附置義務が発生してくるということです。ただ、今回、駅前で、1,000平方メートル以上でできるようにするという中には、そこに駐車場をつくと、駐車場だけになってしまいますので、隔地として、別のところに設けて契約していただくとか、そういったものも認めていく、または観光バスだけは、車を道路に停めて乗り降りするだけでも大変な交通阻害になりますので、それについても隔地で設けるのか、また、それは敷地内で設けるのかというところを協議して進めていかなければいけないと考えております。通常の条例ですと、床面積150平方メートル1台となっておりますが、先ほどお話ししたとおり、ホテルというものの発生集中量が少ないという面を加味しながら、ここについては協議していきたいと考えております。

高見沢会長

容積が増えた分は今の式で計算されるということですか。

事務局

はい。

飯塚委員

資料2-3の「宿泊施設の確保」に対する容積率の緩和ですけれども、今回の容積率の緩和で接している北東の部分の第1種住居地域と、今、工事をしている市役所の東側の第1種住居地域が接しているけれども、現地を見ると、住居地域ですから住居、それ以外のものもあるけれども、高度利用をしていくと、この住居地域と高度利用地域の格差が今よりも大きくなる。そうすると、直接高度利用には関係ないけれども、接して存在する住居地域の見直し、少なくとも近隣商業にしていくというような考えはあるのですか。

事務局

この商業地域が第1種住居地域に接しているところについては、建築基準法上の第1種住居地域の日影制限を受けていきますので、それを緩和してまで高度利用することはできないという規定になっております。そういう関係では第1種住居地域というものはこのまま、今、戸建て住

宅がかなりある住環境の中で、一定の日影の制限等は従来どおり確保するということを提示しておりますので、そのぎりぎり接する商業地域のところでの容積率緩和による高度利用は困難と考えております。

飯塚委員

質問の趣旨としてこの商業地域は資産価値が高くて、住居地域になると高度利用ができないから少し資産価値が下がる。隣でこれだけ接していて価格差が違い過ぎるのではないかと、もう少し土地の価格が近づいてもいいのではないかと気がしたわけです。

事務局

住居地域も建築が可能な用途については、例えばここは第1種住居地域がありますけれども、3,000平方メートルまでの床面積の商用地の建築については許容するというような用途地域になっておりまして、段階的に中心部の商業から若干離れてくる中で、徐々に住宅というものを主にとらえた住環境の整備といったところにグラデーション的になっていくということになっておりますので、きっちり線が出てきてしまうところはありますけれども、400%から200%へ移行していく。このところに境界があるということです。

高見沢会長

今の質問は、きょうの審議事項とは直接関係ないけれども、この商業地域に高いものが建つとすると、徐々に後背地も今後、用途地域を高めにするとか、そういう将来の動きがあるのか。特に市役所が建て替えられていて、その背後は高度利用をしようというような動きも出てくるのではないかとと思うけれども、いかがでしょうかと、審議事項とは関係ないけれども、ご質問されたのだと思います。

事務局

今のところ、それを積極的に商業利用していくというような土地利用計画を持っているわけではございません。ただ、将来的にその環境が変わることによって徐々に土地の利用が変わっていくとか、そういったものについては我々も注視をしていきながら、用途地域というものは12種類ございますが、それと土地柄の関係をきちんと見ていきたいと考えております。

新井委員

ちょっと表現的なことですが、議案書の6ページの3の容積率の緩和の上限として、「基準容積率の2分の1倍以下かつ300%」と書いてあるけれども、言葉が足りないのか、数字のイメージがつかない。4ページの第3の1のところにも、「基準容積率に対し1.5倍、かつ300%を超えたものを上限とする。」とあるが、こどもよくわからないので、言葉はどうなのか。この表現だけで定義がきちんとされているのかということがわからなかったの、見ていただければということです。

事務局

4ページの第3の1のところの「基準容積率に対し1.5倍以下、かつ、300%を加えたものを上限とする。」ということについては、例えば基準

容積率は400%であった場合に、その1.5倍以下、かつ、300%を加えたものですので、基準容積率の1.5倍以下600%と400%に300%を加えた700%、そのうちの低い方の600%が最高限度になるという意味合いになっております。

高見沢会長 日本語として若干わかりにくい形なので、公表するときには誰が見てもすんなりと理解するようにしていただいて、「1.5倍かつ300%超えたものを上限」というのは、やや日本語としてわかりにくいので、もし検討できるのであれば、公表の仕方、解説の仕方でも誤解のないようお願いいたします。

事務局 工夫をさせていただきます。

高見沢会長 今の点で、議会建設経済常任委員長として気づいた点はありますか。

大矢委員 今回のところないのですが、確認ですが、資料2-4の事例1ですけれども、基準容積率400%、全体で容積率300%というのは700%になるということなのか。両方とも750%ということについて教えてください。

事務局 先ほどの1.5倍と300%ということがありますので、400%の場合700%だろうと思うのですが、実は今回、議案3の5ページを見ますと、「第4 容積率の緩和の基準」の中で、「組み合わせ」として基準1のみでもオーケーですけれども、宿泊施設の確保というものの3番をやるには、必ず1番もやらなければいけないのですが、この3番だけで、300%を使うことも可能としてしまいますと、1番の空地の確保等による周辺環境にいい環境をつくるという意味での、空地等の確保がされなくなってしまう状況もあるので、1番の空地の確保については100%までは先に指定容積率に加えた500%を考えて、それに対しての1.5倍又は300%というふうに考えますので、事例にあるホテルの場合については、最大が400%から750%になるというものになっております。ホテルがないものは1.5倍の600%又はプラス300%にした700%のどちらか小さいものになるので600%なんですけれども、今回の宿泊施設を入れたものについては100%を先に足した上で1.5倍、または300%ということになりますので、最大が750%というふうになっております。

大矢委員 基準容積率400%に赤枠の「全体で容積率300%緩和」というのを足せばいいのかなと思ってしまう。今の説明だと、その赤枠のところは350%にならなければいけないけれども、その辺の表現の仕方を工夫しないと、勘違いしてしまう気がする。

事務局 こちらは300%を緩和した場合の事例をつくっているのですが、最大では750%までできるという状況でございます。

高見沢会長 事務局の説明はわかったけれども、これをぱっと見たときにいろいろ

次に、3「改定の経過」です。昨年度は、先ほどお話したとおり、都市計画審議会において全体構想、地区別構想、推進方策をそれぞれご議論いただくとともに、地区別構想については、各地区の郷土づくり推進会議との意見交換を実施してきております。

次に、4「主な改定内容」についてですが、(1)津波に対するまちづくりの考え方の追加につきましては、現行の都市マスタープランでは、津波の想定が河口部を除き、国道134号を越えない想定となっておりますが、東日本大震災以降の見直された津波想定への対応が必要となります。また、大規模災害からの速やかな復興を図るためには平常時から取り組みの充実が重要となることから、全体構想の災害に強く安全な都市づくりに「津波に備える都市づくり」と「災害復興に向けた事前取組の推進」を追加しております。

次に、(2)少子超高齢社会等に対するまちづくりの考え方の強化ですが、本市ではこれまでも集約型の都市構造の構築を進めてまいりましたが、今後は少子超高齢社会や大規模自然災害に対応した土地利用・交通・福祉等が一体となったまちづくりの考え方を強化する必要があることから、「立地の適正化に関する基本的な方針」、「良好な住環境の維持・形成に向けた総合的な取組」、「公共施設等の適切な維持管理と更新」の3点をそれぞれ追加しております。1点目の立地の適正化に関する基本的な方針につきましては、本日、皆様に配付しておりますが、昨年度にご検討いただいた「藤沢市立地適正化計画」の考え方を全体構想の将来都市構造に追加するものです。

次に(3)進行管理におけるよりわかりやすい指標の考え方の追加でございますが、平成28年度に都市マスタープランの進行管理を行う中で、よりわかりやすく都市像に合致した指標となるよう、改定作業に合わせ指標については精査していくとしており、指標設定の考え方を追加するものです。詳細については、後ほど資料3-3でご説明いたします。

最後に、5「今後の予定」ですが、今回、ご審議いただく素案について、議会報告やパブリックコメント等を実施し、その結果を踏まえた中間報告の確認を8月、最終案の確認を11月の都市計画審議会において予定し、11月の確認の際には答申をいただければと考えております。その後、議会報告を経まして、最終的に平成30年3月での改定を考えております。

それでは、次に資料3-2をご覧ください。こちらが改定素案となっております。前回までご意見をいただいております「第2章 全体構想」「第3章 地区別構想」「第4章 推進方策」に、「序章 都市マスタ

ープランとは」と「第 1 章 現況と課題」を加えるとともに、資料編として「用語解説」を追加しております。

それでは、主な変更箇所について説明いたします。2 ページをご覧ください。こちらについては前回の改定の目的が記載されておりましたので、内容をすべて今回の部分改定の目的に変更しております。記載の内容については、資料 3 - 1 でご説明した内容となりますので、省略いたします。

次に、4 ページをご覧ください。「4 . 藤沢市都市マスタープランの役割と位置づけ」ですが、相関図について時点修正を行うとともに、(4) として、分野別計画の考え方について追加しております。6 ページからの「第 1 章 現況と課題」については、大きな修正はしておりませんが、12 ページに神奈川県が策定している「かながわ都市マスタープラン」の考え方を追加するとともに、14 ページに「かながわ都市マスタープラン」の津波対策編の考え方を追加しております。19 ページからの「第 2 章 全体構想」についても前回から大きな修正はしておりませんが、各都市づくり方針図について、時点修正を加えております。また、前回の審議会の中で沿岸地区におけるスポーツの拠点というお話がありましたが、こちらについては 36 ページ、「2 . 活力を生み出す都市づくり」の首都圏のレクリエーションの中の 1 つ目、海を介在した交流機能や海洋レクリエーション機能の充実の「海洋レクリエーション」という中で首都圏という広域はもちろんのこと市民、地域に対するレクリエーションも含まれており、用語の定義にも新たに海洋レクリエーションの文言を加え、スポーツについても定義する方向で整理をさせていただければと思います。

49 ページからの「第 3 章 地区別構想」についても、前回の報告から変更はありませんので、少し飛びまして、次に 90 ページをご覧ください。推進方策の主要プロジェクト(5) 公共施設等の適切な維持管理と更新についてですが、こちらも前回の審議会の中で公共施設の維持管理が財政負担の軽減・平準化というよりも、都市マスの観点から整理してはというご意見がありましたので、都市基盤等の機能維持や、より効率的な拠点形成を図るためと、都市側としての理由に修正をしております。

次に 91 ページ、92 ページの「5 進行管理と見直し」についてをご覧ください。進行管理の指標については、前回の審議会でもたくさんご議論をいただいております。今回示させていただいている 12 個の指標が、絶対ということではないのですが、昨年度の進行管理の中で示した現在の都市マスに記載されている指標というのは、やはり数値として表すことが難しかったり、5 年という進行管理の中で変化がなかなか出せなかったり

といった課題があったということと、指標だけで評価するということが困難ではある中で、できるだけ都市全体の動向をつかむことを主眼として設定し、アウトカム指標、成果指標を中心としたものであるべきというところから設定しております。しかしながら、都市マスタープランとしても、都市計画道路の整備状況や緑地の確保など把握しておくべき数値もありますので、成果指標と事業実施量を組み合わせた複合的な指標設定を行い、複数要素から都市の動向の把握に努めていきたいと考えております。

また、個別のアウトプット指標については、各分野別計画の中でできるだけ管理をし、都市マスタープランと分野別計画の住み分けをしていきたいと考えております。なお、13地区ごとの指標については、地域ごとの特性があり、さらに細かい指標設定となってしまうため、地区ごとの進行管理については、基本的には昨年度に実施した際と同様に、各地区でどのような事業を実施してきたかのアウトプットの報告でよいのではないかと考えております。

どちらにいたしましても、今回、示していく指標については、参考という形で都市マスタープランには記載しておりますが、進行管理に合わせ5年に一度ということではなく、1年ごとのデータについては積み重ねを行い、経年の変化を注視していくとともに、都市の動向を示すより良い指標設定について、常に検討していく必要があると考えております。

それでは最後に、資料3-3 指標候補案の一覧をご覧ください。前回ご意見をいただき整理した点についてご説明いたします。まず、市民満足度調査の2項目について、目標値を100%としていたところを数値なしとしています。また、都市計画道路整備率についても100%としていたところを、現在、道路整備プログラムで優先着手区間としているところが整備できた場合の数値に変更しております。なお、鉄道利用者増加率については、できるだけ市民利用に特化できるよう、ターミナル駅である藤沢駅と湘南台駅を除いた数値に修正しております。

また、1点ご報告と言いますか、都市の動向に大きく関わる話として人口推計の見直しについてご報告いたします。現在、人口推計については、平成22年度の国勢調査を基に算出しておりますが、今年度、藤沢市では平成27年度の国勢調査を基に、再度、算出し直すこととしております。人口推計が大きく変化した場合、都市マスタープランの考え方についても影響がありますが、現時点での予測では、当初の推計値よりも実際の人口増加が上向きであることから、大幅なピーク人口の減少、ピーク年の前倒しは考えづらいため、現時点では今回の都市マスタープランの改

定の考え方に大きな影響を与えるものにはならないと考えております。いずれにいたしましても、改定時には新たな人口推計の結果を反映させていく必要がありますので、その都度、報告をさせていただきます。以上で、「藤沢市都市マスタープランの改定について」の説明を終わります。

高見沢会長 ただいまの説明に対してご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

人口推計について、19 ページの中で人口が 2030 年に約 43 万人がピークを迎えると修正されているが、これは今おっしゃったことを仮に入れてあるのか、それとは違うものなのか、説明してください。

事務局 19 ページで言っている 2030 年に約 43 万人というのは、今の藤沢の総合指針というものと合わせて改定したものですけれども、それも実態では 42 万 8,000 人まで来ておまして、あと 2,000 人という中で 2030 年までかからないで到達することは間違いないだろうという状況の中で、これを変更するという考え方でございます。

高見沢会長 到達するのが早くなるということは、減るのが早くなるということですか。

事務局 早くなるのですけれども、今後行われるものの開発がまだ終わっていないものも多くある中で、単なる前倒しではなく、推移が緩やかになり、ピークも若干上に行くのではないかと思います。

高見沢会長 それが決まってきたら最終的に盛り込むということか。

事務局 こちらの方に反映をしていければと思います。

飯塚委員 資料の 88 ページ、「第 4 章 推進方策」の「1 13 地区別まちづくりマネジメントの推進」の最後の方に「その実現に向け、都市計画、都市づくり分野における専門性を有したまちづくりリーダーの人材育成に取り組めます。」とあるが、既に取り組んでいて、どういう方法で人材育成をしていくのか伺いたい。

事務局 まちづくりの分野における専門性を有したリーダーということですが、これは職員ではなく市民の方々ということもございますけれども、今現在、我々が取り組んでいるのは、都市マスタープランの出前講座というものを昨年も地域の要望に応じてやっております。今回、5 人の市民委員が、この都市計画審議会にもご参画いただいておりますけれども、都市計画というものが、今までも市民に開かれたものであったのかというようなこともあって、できるだけ皆さんとこういった議論のできる機会を設けていくことを考えているところです。

飯塚委員 私もその市民委員の 1 人ですけれども、都市計画ですから、20 年、30 年先のことを考えていくのと、現実に起きている問題を考えるのと二通

りあると思うが、将来のまちづくりを考えていくと、若い人がいた方がいいのではないかと考えて、市民委員というか、学生委員という枠を設けていくといいのではないかと考えたのですが、学生なので授業もあるので、月1回程度の委員会なら出席できるのではないかという意見です。

事務局

確かに若い方にも参加していただいて、ご意見を伺うというのは重要だろうと考えておりますが、今回の市民委員の公募をお願いしている中で、若い方も若干応募していただけるようですが、これまで都市で暮らしてきた方のご意見、そして未来へつなぐところのご意見を伺うことは、年齢によるものでもなく、経験等を踏まえて考えると、トータルで判断のできる、またご意見が伺えるということでは何も若い方だけではないのではないかと個人的には思っています。

石原部長

この都市計画審議会の市民委員として、学生さんに応募をしていただければ、それはそれでありがたいのですが、学生さんには時間帯の問題等もあって、参加したいという人もいるかもしれませんが、なかなか実現に至っていないです。私どもも若い学生のご意見も大事にしていきたいと思っておりますし、これから20年、50年先のことを考えたときには一番大事にしていかなければいけない部分であると思っておりますが、そういう人たちの意見を伺う場を設けるのはなかなか難しいけれども、例えばある特定の学生になるけれども、SFCの学生とか日大の学生とか、それは授業の一環として都市計画をいろいろ知りたいとか、特定の場所をテーマにして、それを授業の題材にして研究しているということで、市とも交流していて、学生の斬新な、あまりお金とか法律にこだわらない新しい発想のご意見もいろいろ聞かせていただいて、とても参考になっておりますので、そういうことを今後も続けていきたいと考えております。

高見沢会長

今のは「13地区別まちづくりマネジメントの推進」のところのご指摘ですが、今回は修正されていなくて最初から書いてあったところなので、結構やっているのではないかとと思われるので、どうなのかということでお聞きになったと思うので、もし書いてあるのに忘れていたとすれば、もう一度見ていただいて、特に地区別にやる場合には学生の声など非常に重要なので、ぜひエネルギーとして取り入れて一緒にやっていくのがいいのではないかと、学生に限らず13地区別ということで、身近なまちづくりですから、いろいろな方が参画してやっていくといいのではないかと思うけれども、修正されていないので、どうなっているのかという意味だと思えます。

石原部長

広い意味で言いますと、街並み景観の分野では地域でいろいろ歴史を

発掘したり、史跡を広めていくといった活動をされている方もかなりいらっしゃると思います。そういった方と連携する中で、施策を進めているという現状もございます。そういう方々をリーダーという表現がいいのかどうかかわからないけれども、先導役になっていただいて、市も一緒に進めていっているという事例はあります。ただ、街並み景観といった分野についてはやりやすい部分がありますが、本来の都市計画のまちづくりの中でも同じように進めていかなければいけないと思っておりますので、今後の都市計画の分野としては、まだ具体的になっていないけれども、そういったことをしっかりととらえて進めていきたいと考えております。

高見沢会長 行政も地域の方もこの意識を持って進めていくということだと思しますので、よろしく願いいたします。

増田委員 53 ページのまちづくりの基本方針の中の「鵜沼奥田線の推進」は、これからも検討していくということによろしいですか。

事務局 鵜沼奥田線は、藤沢の東西方向の幹線道路として、昭和 32 年から計画したのですが、この間、都市計画道路の見直し作業もありまして、その中で道路整備プログラムを策定し、その中でも最優先に必要なという整理をしたところでありまして、取り組みを進めていくという方針に変わりはありません。

増田委員 あれだけの場所だから、そう簡単にいくとは考えにくいけれども、大まかなスケジュール等はまだ決まっていないのかどうか。

事務局 鵜沼奥田線の順位が一番高かったという中では、今現在、道路整備プログラムの中で優先着手区間になっておりまして、概ね 10 年間で事業着手までしていこうという位置づけにはなっております。優先着手区間については、相続等が起きたときに「公有地の推進に関する法律」に基づいて土地の先行取得とあわせて現在行っておりまして、そういう意味で事業着手に向けた地元との意見交換を行っている状況です。

増田委員 もう一点は 59 ページの村岡地区のところ、村岡新駅の設置とあるが、現在、どういう形で進んでいるのか。

事務局 村岡新駅のところは、鎌倉市と神奈川県と協議会をつくって、議論をしているところですが、土地利用や交通計画等のまちづくりガイドラインができていているという状況になっておりまして、今後も引き続き、県、鎌倉市と連携して進めることになっております。

増田委員 藤沢駅と近いような気もしますが、鎌倉市側に対して非常にメリットのある駅ではないかという感じは否めない。そういったところは費用分担等で緩和されると思うけれども、もしそういう形があったとしてもぜひとも藤沢側の方にある程度利益が出るようなところも考えてい

ただきたいと思います。

それから今現在、藤沢駅北口の整備計画はほぼ終了したと思う。サンパールの方もできたし、9月末からはサンパール広場の工事も始まるのではなかろうかということ伺っているけれども、これは2年ぐらいかけて完成ということで、現在は南口を中心とした再整備について地元の方々を交えた話が始まると伺っております。こういったところで今重要なのは藤沢駅自身が乗降客数に対して非常に狭い。それから人の流れが交差するところがたくさんあるという問題点の多い駅舎ですので、そういったところも市の方と交通の方が話をされていると思うけれども、そういったところの動きはまだ外に出てこないが、そういったところを勘案すると同時に、南口の再整備、これはオリンピックまでには間に合わない計画と聞いているけれども、藤沢市の財政がだんだん厳しくなっているという話をいろいろなところから伺う中で、藤沢駅の再整備を予算規模が少ないとか、当初の計画どおりに進んでいかない可能性があるのではなかろうか。そういう時期に村岡新駅が出てきて、交通の鵜沼奥田線も非常に厳しいと思うけれども、藤沢駅周辺の再整備に関しては、こういった時期を逃しては、これから先いつできるかという問題があるので、地元以外の方々も一緒だと思いますが、50年後先を見たとしかりとしたものを残していただきたいと思います。

石原部長

今、藤沢駅周辺の整備については最優先というようなお話がありましたけれども、市の方としてもさまざま大きなプロジェクトを組んで、今後の公共事業あるいは維持管理等含めてお金がかかってくる中で、藤沢駅の周辺整備については、藤沢市の中心部ですし、藤沢市全体の今後の活性化、活力を目指していくという中では最優先の課題として現在進めているところです。若干オリンピック等には間に合わない部分はあるけれども、可能な限り早く進めていくことで努力をしているところです。そのほかにも村岡あるいは鵜沼奥田線という話もありましたけれども、それぞれ重要課題ではありますけれども、それと比較した中でも藤沢駅については最優先で進めているところです。まだまだ村岡とか鵜沼奥田線については重要な課題ではありますが、具体的に進めるという中では鎌倉市との課題あるいは鵜沼奥田線に至っては基本的な構造とか、地元の方々との意見の交換をした上での基本的な合意をしていくという必要があります。必要ではあるけれども、まだまだ時間はかかると考えております。そういった中でさまざまプロジェクトはありますけれども、藤沢駅については今後の藤沢市の活力を生み出していくためにも重要なものと思っておりますので、ご理解をいただきたいと思っております。

いなくて、本当に黒子に徹しているんだと2年間思っていました、そういうことで名前を覚えていなくて失礼いたしました。これからのご盛会を祈念しております。

横田委員

私は40年近く横浜市に住んでおりまして、藤沢に住んでいる友人から、「藤沢はいいよ」と言われていて、特に税制面で藤沢は横浜に比べると楽だと言われて移ってきたのですが、そういう意味では今後の藤沢市に期待しております。ここで2年間、一緒にやってきて感じたことを一言申しますと、私もずっと民間で働いてきまして、今、東京都の仕事もやっているのですが、こちらの仕事と合わせて感じることは、いただく資料の言葉が民間ではめったにお目にかからないので、もっと平たい言葉で説明していただくと、そういうことなんだとすぐわかるのですが、文章を読んでいると何を言っているのかなと、特に結論は何なのかということを感じました。それが民間から来た人間として率直に感じる2年間でした。どうもありがとうございました。

高見沢会長

市民委員の皆さんには2年間、審議会にご参画いただきまして、まことにありがとうございました。

事務局

次回第162回藤沢市都市計画審議会は8月31日(木)午後2時から、場所は湘南NDビル6階会議室を予定しております。引き続きの審議をお願いしております委員の皆様にはよろしく願いいたします。資料等は後日ご案内させていただきます。

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。

石原部長

本日も長時間にわたりまして、ご審議いただき大変ありがとうございました。事務局を代表してお礼申し上げます。特にただいまごあいさつをいただいた市民委員の方々には2年間、ありがとうございました。この審議会はさまざまな方々のご意見を反映した中で、より良いまちづくりをするために都市計画の審議をしていただくものですので、各専門委員、学識経験者の方々からは非常に厳しい言葉もたくさんいただいておりますので、良く勉強していきたいと思っております。一方、市民委員の方々からは日常の暮らしをされている中で、率直なご意見をいただいて、それを反映していくのが私たちの役目だと考えておりますので、ここで市民委員の任期は満了となりますが、パブリックコメントとか説明会等をやっていることをご理解いただいたと思いますので、ぜひそういうところにご出席いただくとか、パブリックコメントを積極的に出していただくということをお願いしたいと思っております。今後はいろいろな立場から都市計画行政についてご意見を賜りたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

それでは、これもちまして、第 161 回藤沢市都市計画審議会を終了いたします。本日はありがとうございました。

午後 3 時 47 分 閉会