

# 会 議 録

会 議 名		第162回都市計画審議会	
開 催 日 時		2017年(平成29年)8月31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
			0
出 席 者	会 長	高見沢 実	
	委 員	古知屋 律子, 田中 政通, 綱島 真人, 中川 純一, 中川 芳彦, 増田 隆之, 齋藤 義治, 五十嵐 秀, 池尻 あき子, 加藤 薫, 金井 恵里可, 木下 瑞夫, 水落 雄一, 稲垣 景子, 脇 礼子, 大矢 徹	
	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, 青木主任, 横手主任, 北村主任 公園課 = 丸山課長補佐, 須谷主任	
議題及び公開・非公開の別		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. 藤沢都市計画地区計画の決定について(本町四丁目地区地区計画) 3. 辻堂駅北口地区の都市計画変更について 4. 藤沢市都市マスタープランの改定について 5. 都市計画公園・緑地見直し方針(素案)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162回 藤沢市都市計画審議会

## 議 事 録

日 時 2017年(平成29年)8月31日(木)

場 所 湘南NDビル 6階 6-1会議室

## 出席者

### ・ 市民

古知屋 律 子	辻堂地区
田 中 政 通	長後地区
綱 島 真 人	湘南台地区
中 川 純 一	鵠沼地区
中 川 芳 彦	湘南大庭地区

### ・ 学識経験のある者

増 田 隆 之	藤沢商工会議所 会頭
齋 藤 義 治	藤沢市農業委員会 会長
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
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	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会 湘南支部支部長
稲 垣 景 子	横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院 特別 研究員

### ・ 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

以上、17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  
青 木 都市計画課主任  
横 手 都市計画課主任  
北 村 都市計画課主任

関係課

( 報告事項 5 )

丸 山 公園課課長補佐  
須 谷 公園課主任

傍聴者 . . . . . 0 名

## 第 162 回 藤沢市都市計画審議会

日 時 2017 年（平成 29 年）8 月 31 日（木）  
午後 2 時

場 所 湘南NDビル6階 6 - 1 会議室

### 次 第

1 開 会

2 成立宣言

3 議事録署名人の指名

4 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 藤沢都市計画地区計画の決定について（本町四丁目地区地区計画）

報告事項 3 辻堂駅北口地区の都市計画変更について

報告事項 4 藤沢市都市マスタープランの改定について

報告事項 5 都市計画公園・緑地見直し方針（素案）について

5 その他

6 閉 会







の審査」を行っております。参考といたしまして、資料 1 - 2 として指定基準をお配りさせていただいております。時間の関係上、説明は割愛させていただきますが、この指定基準に基づき指定要件の審査を行っております。

2 ページに戻らせていただきまして、審査が通ったものについて「地権者等からの指定申出」を受けまして、「法定協議・法定縦覧、都市計画審議会」を経まして、「都市計画変更（追加・拡大）」という流れになっております。なお、右側に記載しておりますのは、それぞれの「実施時期」でございます。

3 ページをご覧ください。「生産緑地地区の廃止・縮小の流れ」につきましてご説明いたします。生産緑地地区は、原則廃止・縮小をすることができますが、状況の変化としまして「農業の主たる従事者の死亡・故障又は指定の告示日から 30 年が経過」した場合、権利救済として「市長への買取り申し出」ができることとなっております。買い取る場合は「公園等の整備」、買い取らない場合は「農業委員会のあっせん」となりまして、あっせんが成立した場合は新たな農業従事者により「営農の継続」、あっせんが不成立の場合は「行為制限の解除」となりまして、「法定協議・法定縦覧・都市計画審議会」を経まして、「都市計画変更（廃止・縮小）」という流れになっております。なお、一番下に記載しておりますとおり、「その他、公共施設等の設置及び土地区画整理事業に伴う廃止・縮小等」がございます。

4 ページをご覧ください。「生産緑地地区の推移（H4～H28）」につきましてご説明いたします。赤い折れ線が「地区数」、青い折れ線が「面積」を表しております。平成 4 年から平成 28 年まで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ます。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。

5 ページをご覧ください。「平成 29 年度都市計画変更予定案件（位置）」につきましてご説明いたします。画面の図は藤沢市の市域図を表しております。今年度の都市計画変更予定案件の位置を赤丸等でお示しております。左側に記載しておりますとおり、「拡大案件」としまして箇所番号 533 の 1 案件、「廃止案件」としまして箇所番号 101、133 など 8 案件、右側に記載しておりますとおり、「縮小案件」としまして箇所番号 143 の 1 案件、「区域の変更案件」としまして、箇所番号 92 など 5 案件の合計 15 案件となっております。

それでは、個々の案件につきましてご説明いたします。6 ページをご覧

下さい。「拡大案件・箇所番号 533」ですが、図で赤色等に着色しているところをごさいますて、右下に拡大図をお示ししておりますが、既存の生産緑地地区の北東側の一部土地について拡大するものでございます。位置関係としましては地図上、右下の「藤沢市大清水浄化センター」に対して「境川」の対岸、「立石公園」の東側に位置しております。

右側に記載しておりますとおり、「農地等の所在地」は立石一丁目地内、「都市計画決定面積」は 590 m<sup>2</sup>から 620 m<sup>2</sup>、「変更理由」は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ございます。

現地の写真がございますので、スクリーンをご覧ください。こちらが現在の現地の状況でございます。

7 ページをご覧ください。「廃止案件・箇所番号 101」についてご説明いたします。黄色で示す場所が当該生産緑地地区でございます。位置関係といたしましては、「いすゞ自動車藤沢工場」の東側、「石川下土棚線」の「土棚中交差点」の北側に位置しております。「農地等の所在地」は土棚 字 土棚地内、「都市計画決定面積」は 1,980 m<sup>2</sup>の生産緑地地区でございます。こちらは、北部第二(三地区)土地区画整理事業区域内であり、既に仮換地指定がなされております。「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あっせんも適わず、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ございます。

8 ページをご覧ください。「廃止案件・箇所番号 133」でございますが、位置関係としましては「藤沢厚木線」の「菖蒲沢大下交差点」の北東側に位置しております。「農地等の所在地」は菖蒲沢 字 大谷地内、「都市計画決定面積」は 920 m<sup>2</sup>、「変更理由」は記載のとおりとなっております。

9 ページをご覧ください。「廃止案件・箇所番号 348」でございますが、位置関係としましては「横浜藤沢線」の「柄沢十字路交差点」の南西側に位置しております。「農地等の所在地」は柄沢 字 大台及び柄沢 字 鞍骨地内、「都市計画決定面積」は 1,590 m<sup>2</sup>、「変更理由」は記載のとおりとなっております。

10 ページをご覧ください。「廃止案件・箇所番号 490・494」でございますが、位置関係としましては「新林公園」の東側に位置しております。「農地等の所在地」は、ともに川名 字 清水地内、「都市計画決定面積」は、それぞれ、1,650 m<sup>2</sup>、740 m<sup>2</sup>、「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、新林公園の東側に位置する川名緑地として公共用地への転換が図られるため、廃止の都

市計画変更を行うものでございます。

11 ページをご覧ください。「廃止案件・箇所番号 502・503」でございますが、位置関係としましては「十二天公園」の南側、南東側で、ともに JR 東海道本線の南側に位置しております。「農地等の所在地」は宮前 字 十二天、小塚 字 十二天及び弥勒寺 字 十二天地内、「都市計画決定面積」はそれぞれ、1,290 m<sup>2</sup>、1,410 m<sup>2</sup>、「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、公園予定地ではありますが、現在、具体的な事業の予定がないことなどから公共用地への転換及び他の農業従事者へのあっせんも適わず、行為制限が解除されたため、廃止の都市計画変更を行うものでございます。

12 ページをご覧ください。「廃止案件・箇所番号 628」でございますが、位置関係としましては、「県立境川遊水地公園」の境川対岸の西側に位置しております。「農地等の所在地」は今田 字 殿窪地内、「都市計画決定面積」は 1,810 m<sup>2</sup>、「変更理由」は記載のとおりとなっております。

13 ページをご覧ください。「縮小案件・箇所番号 143」でございますが、位置関係としましては「高倉遠藤線」の「遠藤東交差点」の北東側に位置しております。「農地等の所在地」は菖蒲沢 字 大下地内、「都市計画決定面積」は 7,100 m<sup>2</sup>から 6,520 m<sup>2</sup>、「変更理由」は記載のとおりとなっております。

14 ページをご覧ください。「区域の変更案件・北部第二(三地区)土地区画整理事業関連」でございます。スクリーンをご覧ください。図に黄色で示しているとおり、箇所番号 92 から 97 の 5 案件でございます。それぞれの区域の変更につきましては、箇所番号 92 が南東側へ、93 が南側へ、94 が同じく南側へ、96 が東側へ、97 が北側へ、変更となります。なお、右側に記載しておりますとおり「農地等の所在地」、「都市計画決定面積」、「変更理由」につきましては、次ページでご説明いたします。

15 ページをご覧ください。左側から順に「箇所番号」、「農地等の所在地」、「都市計画決定面積」、「変更理由」を記載しております。箇所番号としましては 92 から 97 まで 5 案件ございまして、「農地等の所在地」、「都市計画決定面積」につきましては記載のとおりとなっております。「変更理由」につきましては、土地区画整理事業にかかる仮換地指定が行われ、その使用収益が開始されたことから、当該仮換地の区域及び面積に合わせた区域の変更を行うものでございます。なお、都市計画決定面積の変更につきましては、土地区画整理事業において、道路や公園などの公共施設を整備・改善するために、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供していただく「減歩」によるものでございます。

16 ページをご覧ください。「平成 29 年度都市計画変更予定案件（集計）」につきましてご説明いたします。拡大案件が 1 案件で 30 m<sup>2</sup>増、廃止案件が 8 案件で 11,390 m<sup>2</sup>減、縮小案件が 1 案件で 580 m<sup>2</sup>減、区域の変更案件が 5 案件で土地区画整理事業に伴う減歩により 740 m<sup>2</sup>減、合計としましては 8 箇所減、12,680 m<sup>2</sup>減となっております。下側に記載しておりますとおり、平成 28 年から平成 29 年にかけて箇所数が 518 から 510、面積が約 95.8ha、約 94.6ha となっております。

最後になりますが、17 ページをご覧ください。「今後の予定スケジュール」につきましてご説明いたします。平成 29 年 9 月上旬に神奈川県との法定協議、平成 29 年 10 月中旬から法定縦覧、平成 29 年 11 月下旬に藤沢市都市計画審議会を経まして、平成 29 年 12 月中旬に都市計画変更を行う予定としております。

以上で、報告事項 1 「藤沢都市計画生産緑地地区の変更」につきましてご説明を終わらせていただきます。

高見沢会長

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

生産緑地の買取り申し出についてお尋ねします。7 ページの箇所番号 101 は、3・3・3 石川下土柵線の計画道路の上になっているが、計画道路があるにもかかわらず、公共用地への転換及び他の農業従事者へのあっせんも適わずということで、行為制限が解除されるが、計画道路がありながら、買取りが行われなかったということが第 1 点。

次に、11 ページの箇所番号 502・503 のところの 503 は、宮前公園の計画の敷地の中に入っている。本来、宮前公園は未開設ということで、公園事業の予定がないことなどから、公共用地への転換及び他の農業従事者へのあっせんも適わずということですが、このように宮前公園ということが計画されているわけだから、本来でしたら、買取りをされなければならないのではないかと思っているのですが、宮前公園は公園事業の予定がないということですが、本日の報告案件に、公園見直しについてありまして、49 番が宮前公園になっているのですが、この公園は存続候補となっております。それを踏まえて考えると、この宮前公園は公園事業の予定がないということと矛盾するのではないかと思うので、この 2 点についてお答えください。

事務局

まず 101 番は、都市計画道路に重なった形になっておりますが、こちらは今、土地区画整理事業の施行中となっております。この石川下土柵線については既に完成しているところです。現在、この 101 番は、まだ換地先に移転していないので、区画整理事業ですので、使用収益の開始日を持

っている状況の中で、農業従事者の方がお亡くなりになったという状況ですので、道路については計画どおり用地確保されております。その関係で見え方としてはこういうふうになっております。

それから 11 ページの 503 番については、ご質問にありましたけれども、都市計画公園の区域内でございます。この公園については村岡地区整備として、村岡新駅の関係でまちづくりガイドラインがございますが、図を見ると、南側に斜面緑地がございます。ちょうど宮前公園の未開設というところから、南側に向かって等高線が細かく引いてありますけれども、こちらが小山のような状況になっております。この斜面緑地に神社が中にありますけれども、この神社と斜面緑地というものを維持保全していくという方針を持っております。将来的にはこの宮前公園内の黄色の生産緑地の廃止予定の部分が線路際で平面的な土地、周辺の土地に対して高さが同じですけれども、その南側に崖地がありまして、神社のところなどは数十メートル高い小山になっておりまして、ちょうど崖地をまたいだような計画になっておりますので、これについてはまちづくりの事業進捗とともに、都市計画の変更を行いながら、この計画公園を整備していくものと考えております。計画がある現状ですけれども、このままでは整備が困難であるということで、村岡地区整備に合わせた計画を今後していくということで、実際には整備の時点でその辺の詳しい都市計画変更等をご案内するようになっていくと考えております。

齋藤委員

これからこの生産緑地がかなり解除されると予想される中で、公園については生産緑地の近隣にはかなりの予定地があります。例えば近隣 500 メートル、あるいは 1 キロぐらいにいろいろな公園予定地があるのですが、それがなかなか実現しない場合には、そういう生産緑地を代替にするというふうな考え方は持っていないのですか。

事務局

本日の 5 つ目の報告案件の都市計画公園・緑地の見直し方針についても議論になるところですけれども、今後、長期未着手公園の整備の方法論として、今、ご指摘いただいたように、生産緑地といったものを将来的には近隣の都市計画公園に変更していくということも 1 つの方法として考えております。ただ、今回、見直しの方針を作成する中ではまだまだ営農をされている状況がございますので、この生産緑地へ変更するというような記述には至っておりませんが、こういった近隣の生産緑地または緑の広場等のオープンスペースへの変更も視野に入れて進めていくという方針を持っております。

木下委員

齋藤委員がおっしゃった公園・緑地の利用に関しては十分に考えるべき内容だと思うのと、生産緑地法の改正がなされておりますので、この生産

緑地地区の地権者、所有者の方々はどのような話をされているのか、どう  
いう改正がされたのかも含めて、簡単にお答えください。

事務局

生産緑地法は今年、改正され、運用されているところですが、生産緑地  
の面積の下限値が 500 平方メートルを最低基準としておりましたが、それ  
を条例によって 300 平方メートルまで下限値を下げるができるよう  
になったのが 1 つございます。それから生産緑地において、これまで生産  
緑地はもちろん営農をすることが前提ですが、農家レストラン等を生産緑  
地のまま、解除せずに建てるということが一定の基準のもとにできるとい  
うふうに変更になったことと、生産緑地については指定して 30 年後には  
買取りの申し出ができる、つまり行為制限に向かって、自らが発意できる  
ようなことが 30 年後に行われるということで、藤沢市の生産緑地は大部  
分が平成 4 年に指定されました。そこから考えますと、平成 34 年には 510  
カ所の生産緑地の中の 30 年経過したものについては、買取りの申し出が  
できますという制度になっております。さらに営農していきたい人たちも  
おりますので、特定生産緑地という制度を用いて、10 年間更新していく  
というようなことが制度化されております。そのようなことが生産緑地法  
としては変更されております。その中で、300 平方メートルの農地につ  
いても生産緑地として指定していくことができるように条例化していくか  
どうか、現在、我々としても検討を始めているところでございます。

また、生産緑地の改正について地権者の方にどんな案内がされるのかと  
いうご質問でしたが、既に生産緑地が指定されていて 30 年たつ方々につ  
いては、10 年間の延伸という制度について、これは個別の生産緑地所有  
者、いわゆる農業従事者にご案内をしていくということがございます。た  
だ、300 平方メートルの農地を持っていらっしゃる方は、我々の都市計画  
の基礎調査によって大体の目安として箇所を把握しておりますけれども、  
その辺のところにはどんなアンケートをしながら、どういう状況にあるのか、  
現況調査は今後必要になってくるかと思っておりますが、まず、一義的に  
は地権者へ生産緑地の 10 年間の延伸についてのご意向を確認するという  
ような状況でございます。

増田委員

今の話にあった農家レストランについて、市内でこの計画があるとか、  
申請等があったとか、もしあればどのような進捗状況なのか、教えてくだ  
さい。

事務局

この生産緑地の中に農家レストラン、または直売等も含んでおりますけ  
れども、まだ、相談等も来ていない状況ですが、この制度については、生  
産緑地の中に建物をつくるということだけでなく、生産緑地が 500 平方  
メートル以上残らなければいけないとか、敷地の 20% 以下、面積の 10 分

の2以下を施設の敷地にすることができるとか、いろいろな注意事項がございますので、そちらについては農協や農業委員会にも説明会を行っていく予定ですが、まだ具体的な進展はないという状況です。

五十嵐委員

11 ページの箇所番号 503 番は、まだ、公園自体は事業が進んでいないということで、今回、廃止案件として上がってきておりますが、今後の流れとして計画が廃止をされると、そういった行為制限がなくなるということになりますが、一方で、この公園に関して見直しをするようなお話もありましたけれども、区域として残っていくのか、残っていった場合、いずれ公園を整備しようとしたときに、この 503 番はどういった形で公園にしていくのか、教えてください。

事務局

まだ案の形ですが、ここを将来的に公園として残すということは現在のところ考えておりませんが、多分南側に拡大という形になりますが、基本的には斜面緑地を中心とした山に移していく方向での検討が今後なされると考えております。逆に、今後も公園でということになると、事業化するときには事業認可を取って公園事業として用地買収等が必要になります。今の 503 番の状況としては制限解除がされております。今回の都市計画審議会にお諮りして、生産緑地については、都市計画を廃止していくという状況でございます。

金井委員

13 ページの箇所番号 143 番は、農業の主たる従事者が故障して営農が困難となったためということで縮小となったということですが、そのわりには広大な土地のごく一部が縮小されたケースだと思います。主たる従事者が、営農が困難になったにもかかわらず、大半の農地は生産緑地として指定されているという実情を教えてください。

事務局

今の案件については、農業の主たる従事者の故障ということですが、全体として、家族で農業を経営されており、その中での主たる従事者の故障によってということで、基本的には全面的に廃止ということではなく、家族としての経営の中での廃止の面積がこのくらいという申し出をいただいております。そのところがどのくらい削れるかは非常に難しい状況で、農地の状況とか機械化されている状況とか、そういったようなものもなかなか我々としても判断が困難なので、その点については申し出に基づいているという状況です。

高見沢会長

少し、補足をしますと、この生産緑地の議論は 1990 年代の初めで、もう半世紀も前ですが、そのころは土地が非常に値上がりしている中で、何とか都市内の農地を吐き出さなければいけないということで始まった制度ですが、そういうわけにもいけないので営農を続ける人は猶予していくというふうに至ったわけですがけれども、随分時間がたちまして、最近、



は2月の都市計画審議会に付議をさせていただき、今年度末に都市計画決定を行う予定となっております。

4ページをご覧ください。次に本計画の位置関係になります。本敷地は、県立藤沢高等学校の跡地になりまして、小田急線藤沢本町駅から南東に約200メートルに位置しております。敷地規模は約2.6ヘクタールで、都市計画道路、藤沢町田線に接しております。

5ページをご覧ください。次に都市計画の状況ですが、用途地域は、第一種住居地域、藤沢町田線の沿道用途として一部近隣商業地域となっております。容積率は200%、建ぺい率は第一種住居地域が60%、近隣商業地域が80%となり、準防火地域に指定されています。

6ページをご覧ください。次に今回の開発計画の概要になります。計画内容については、戸建て住宅114区画と、共同住宅・店舗・子育て施設などの複合施設、その他に集会所、交流センター、公園などの土地利用を予定しております。

それでは、ここから、地区計画の内容について、ご説明をさせていただきます。7ページをご覧ください。今回の地区計画は、先ほどの開発計画に基づき指定するものになり、特に本敷地は、周辺の住宅地より高台となっておりますので、低層住宅を基本とした住環境及び地域のまちづくりと、暮らしに貢献する機能や空間を形成していくことを目標としており、今回の開発計画で造られる街並みを今後も担保していくものになります。

8ページをご覧ください。次に土地利用の方針についてですが、本地区を3つの地区に区分し、それぞれの地区特性にふさわしい土地利用を誘導するものとしております。良好な居住環境の確保を図るために低層住宅の立地を図る「低層住宅地区」、居住者や近隣居住者の地域交流、生活サービスを提供する必要最小限の商業、福祉等の施設の導入を図る「生活支援地区A」、居住者や近隣居住者の生活サービスを提供する必要最小限の商業、福祉等の施設の導入を図る「生活支援地区B」に区分しております。

9ページをご覧ください。次に、「建築物等の整備の方針及び緑化の方針」では、建物用途、最低敷地面積、建物高さ、敷地内緑化等を定め、市街地の良好な住環境の形成を図っていくものでございます。

10ページをご覧ください。地区整備計画についてご説明いたします。「建築物等に関する事項」の「建築物等の用途の制限」でございしますが、「低層住宅地区」では、現行の用途地域である第一種住居地域で建築できる建築物の用途に制限を加えており、この地区内で建築してよい建築物として「一戸建ての住宅」「兼用住宅」「診療所」などを設定しております。

11ページをご覧ください。次に「生活支援地区A」では、「一戸建ての

住宅」「共同住宅など」「老人ホーム、保育所など」「床面積が150平方メートル以内の事務所や店舗等」などを建築可能としております。

12 ページをご覧ください。次に「生活支援地区B」では、生活支援地区Aの一戸建ての住宅を除いた用途に「300平方メートル以内の自動車車庫」、また事務所や店舗の面積を500平方メートル以内としております。

13 ページをご覧ください。「建築物の建蔽率及び容積率の最高限度」でございませう。低層住宅を基本とした地区に関して制限を強化するものになっており、「低層住宅地区」では、現行の建蔽率及び容積率の制限を強化し、建蔽率50%、容積率100%としており、「生活支援地区A」では現行の建蔽率の制限を60%としております。

14 ページをご覧ください。「建築物の敷地面積の最低限度」でございませう。「低層住宅地区」では120平方メートル、「生活支援地区A」では150平方メートル、「生活支援地区B」では500平方メートルとしております。

15 ページをご覧ください。「壁面の位置の制限」でございませう。「低層住宅地区」及び「生活支援地区A」では、道路の境界線から1メートル以上としており、「生活支援地区B」では、敷地の全ての境界線から1メートル以上としております。「壁面後退区域における工作物の設置の制限」でございませうが、全ての地区で自動販売機等の工作物の設置を制限しております。

16 ページをご覧ください。「建築物等の高さの最高限度」でございませう。現行の用途地域では高さの制限はありませんが、県立藤沢高等学校の旧校舎の高さを基準とし、制限をかけ強化しており、「低層住宅地区」では、10メートルかつ2階建てまで、「生活支援地区A」では、標高29メートルかつ10メートルまで、「生活支援地区B」では、標高39メートルまでとしております。

17 ページをご覧ください。「垣又はさくの構造の制限」でございませう。周囲を高い壁等で覆うことがないよう、垣又はさくは、「生け垣」または「透視可能なフェンス等と植栽を組み合わせたもの」としております。

18 ページをご覧ください。最後に「建築物の緑化率の最低限度」でございませう。敷地の10分の1を緑化することとし、道路の境界線沿いなどに緑地1号、緑地2号を設定し、緑地の長さ及び幅を決め、緑化する範囲を設けております。緑化1号及び2号の箇所につきましては、資料2-2計画書の区域図に記載がございませう。以上が計画書の内容でございませう。

最後に、今後のスケジュールについてですが、今後、条例及び都市計画法に基づいた縦覧、意見書を受付、地区計画の案の確定を行います。その確定した案について、2月の都市計画審議会に付議をさせていただきます、今

年度末に都市計画決定を行う予定となっております。

以上で、「藤沢都市計画地区計画の決定について(本町四丁目地区地区計画)」の説明を終了いたします。

高見沢会長 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。

中川(純)委員 現在工事に着手していますが、これから都市計画の決定がされるわけです。決定前の工事の許可はどのような手法ですか。

事務局 この藤高跡地については、開発行為の許可によって今、造成工事を進めるところでございます。

中川(純)委員 4ページの絵については、まだ決定がされていないので、開発行為そのものについての許可だけですか。

事務局 基本的には現地の看板等にも書かれておりますけれども、この土地利用の内容を前提とした造成の開発行為ですので、それを前提とした許可となっております。

中川(純)委員 実際は都市計画決定される前に工事に着手できるということですか。

事務局 この地区計画については、地権者が提案をしてきている状況ですので、今現在、事業者が進めている事業を進めていく中で、あわせて今後この地区計画を決定して、将来的に住まわれる方たちへもこういった街並みを継続してほしいというようなメッセージになっていくということでもあります。

中川(純)委員 都市計画の前に実施計画が決まっていて、それを開発許可に基づいて実施させているということですか。都市計画審議会で、こういうものをつくるということが承認されたら、実施になるのではないかと思ったので、お聞きしたわけです。

高見沢会長 教科書どおりに言えば、それが一番正しいでしょうが、ただ、自らつくった環境を保持するためにつくる地区計画なので、例えば10年後に敷地を細分化してしまうとか、高い建物を建ててしまうとか、そういうのを防ぐためにやるものだということでは、今回の場合に限って言えば、ゆっくりやっても特に支障はないだろうということだと思います。ただ、マンション紛争がある地域で、早くつくと高いマンションが建ってしまうと環境が悪くなるのではないかという例が、特に東京都にはあると思うのですが、そのような場合にはゆっくりしていたのでは地区計画の効果がなくなってしまうから、裁判になったりということがあったと思うが、一般的にはこんな感じですか、藤沢市内で他の地区計画を含めてどうですか。

事務局 今回のような大きな開発に伴うものについては、かなり規制側に働くものなので、全般的に受けている規制よりもはるかに強いものをこちらに

持ってくるということでは、その権利者の方が基本的には理解をしているということが前提の制度になっておりますので、特にこのような開発行為については、提案制度によって提案をしていただくということが、考え方としては一番なじみやすく、また進みやすいということで、この事例が非常に多くなっております。

高見沢会長       この審議会でも、例のパナソニックの跡地のような場合には別の意味で、地区計画と実際の開発との間にいろいろ議論がありましたが、もしさかのぼって知りたい場合は、審議会の過去の事例なども見ていただければいいと思います。

齋藤委員       この藤沢高校跡地はかなり高低差がある土地だと思うのですが、できましたら、高低測量というような簡単な書類でもあれば、現場のイメージが出てくると思うが、要するに藤沢町田線からかなり高台になっているので、その辺が仕上がったときにはどのくらいの高さになるのかが疑問なので、まず高低測量図がありましたら出してください。

それから戸建て住宅のところは、今までは第一種住居地域だったけれども、地区計画によって規制を厳しくするというので、将来的には用途地域は第一種住居地域でいくのか、それとも第一種低層住居になるのか。

事務局       図面は我々の方では持っておりませんが、東側の都市計画道路から9メートルぐらい高いところに造成されているということで、基本的には元のグラウンドを調整して、高さを減じた状況です。

それから低層住宅地については、第一種住居地域ですので、建ぺい率60%、容積率は200%のままですが、こちらを地区計画によって規制を強化しているということで、ここについてスポット的なゾーニングで、用途地域を変えていくという考え方は今のところありません。

齋藤委員       それから各図面に方位が入っていないので、できたら方位を入れてほしいというお願いです。

事務局       方位については見えにくいですが記載されています。

加藤(薫)委員   最低敷地規模の規定が120平米となっているが、実際は何平米ぐらいの宅地割りになっているのですか。

事務局       戸建て住宅そのものは120平米からということですので、恐らく120平米が今現在は最低な状況だと思います。

高見沢会長   よくあるのは120にすると言うのは、230ぐらいだと120にしておけば半分に割れないから、120ということで、結構200を超えているような宅地でも120でやる場合もあるけれども、この場合には120ぐらいが標準ですか。

事務局       120から130ぐらいの宅地割りとなっています。

加藤(薫)委員 今の 200 平米を超えるようなもので 120 というようなものは、他にも出てきていると思うが、実はある場所で最低敷地規模 100 平米というのがあります。大体 180 平米、60 坪程度で分譲しているが、持ち主がもうそろそろ売りたいわけです。しかし、ある程度金額が上がっているから、不動産会社は買えない。2 つに割って 5,000 万円程度で売却するような建売りならできるけれども、1 戸 1 億のものを買って今、買い手がいないので、そういうところまで含めていくと、今度は空き家が増えてきているので、いい街並みを残すことはもちろん重要ですが、その間の政策も、今、人口が下がってきているところを考えると、30 年後に必ずしも大きい敷地を守るといえることが、そのエリアを守ることにつながるのかは、最近疑問に思っているので、お聞きしたわけです。

高見沢会長 この場合にはそういう面では問題ないと思います。

水落委員 この地域は大和ハウスが所有するというので、ここに来るまでにいろいろあったと思うが、この計画を見て、行政も大和ハウスもいろいろ気を使ってここまでやってきているというのが専門的な見方なんです。以前、パナソニックのところで問題が出たので、行政としては厳しい変更はいいけれども、このまま地区計画を決定できるような形で持って行ってほしいと思うので、ここは非常にいいまちづくりができるのではないかという意見です。

増田委員 「生活支援地区 B」は、歩道の方に面しているところですか。

事務局 歩道に面しております。

増田委員 そうすると、そこは商店街というが、お店がついている場所ですので、この中の内容として「生活サービスを提供する必要最小限の商業」云々とあるが、もちろん具体的なものは決まっていないうけれども、この B 地区というのは、500～600 坪ぐらいあるんですか。

事務局 今、0.2 ヘクタールですので、敷地としての広さは 2,000 平方メートルとなります。

増田委員 そうすると、そこそこの商業施設とか店ができてくる可能性はあるということか。

事務局 この地区計画の範囲でとなります。

増田委員 商店街に隣接しているところで、マンションなどの大きな住居ができると、周辺の商業者の方は、お客がたくさん来るからいいだろうと思う方もいるけれども、そういったところの面積にたくさん関わると、商店街としては逃げてしまうところもあるということをお断りしていただきたいと思えます。

高見沢会長 他にありませんか。



「湘南C-Xまちづくりガイドライン」が策定されております。その後、土地利用の調整が整った街区に対して「まちづくりガイドライン」を基に具体の地区整備計画を定めるため、平成19年から平成23年の間に4回にわたって、本審議会にお諮りすることにより地区計画の変更を行い、建築基準法による許認可とあわせながら、段階的に土地利用の誘導を図ってきたところでございます。

次に、本地区の上位計画における位置づけについてご説明いたします。「藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、「辻堂駅北口地区については、再開発等促進区を定める地区計画を定め、都市拠点の形成に向けた商業・業務、工業、住宅等の複合的な土地利用への転換がおおむね図られたことから、市街地環境の保全に配慮しながら、計画的にその土地利用にふさわしい用途への転換を図る。」としております。

また、「辻堂駅周辺地区まちづくり方針」では、「土地利用の計画誘導や段階的都市基盤施設整備を踏まえ、都市再生事業が完了し、土地利用が明確になった段階など、都市計画を変更する必要性が生じた段階で、その土地利用にふさわしい用途地域の見直しや地区計画の内容の充実を図る」としております。

それでは、ここからは用途地域、防火地域及び準防火地域、並びに地区計画の変更案についてご説明いたします。まず、用途地域の変更についてでございますが、左側が現在の用途地域を示しております。変更後の用途地域については、現在の土地利用にふさわしい用途地域とするため、テラスモール湘南等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や病院などが立地する地区を第二種住居地域に、北側の主に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。

図の青色で囲んだ街区につきましては、当初想定していた見直し用途は準工業地域でございましたが、今後、隣接する病院と一体的な土地利用が想定されることから、第二種住居地域に変更する予定でございます。容積率及び建ぺい率につきましては、当初想定していたとおり、商業地域については容積率400%、建ぺい率80%とし、その他の地域につきましては、容積率200%、建ぺい率60%と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ご説明いたします。現在は商業地域にのみ防火地域の指定をしておりますが、変更後は、当初想定していたとおり、商業地域には防火地域を、第二種住居地域には準防火地域を指定する予定でございます。なお、工業地域及び準工業地域には指定する予定はございません。

続きまして、地区計画の変更についてご説明いたします。本地区計画は、

「辻堂駅周辺地区まちづくり方針」に規定されている、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、これらの土地利用が図られるべく地区整備計画を定めていることから、現在の地区計画の規定を踏襲しつつ、一部の街区について新たに建築可能な用途の追加や、敷地面積の最低限度の変更を行う予定ですので、大きくその2つの変更点についてご説明いたします。

まず、建築物等の用途の制限の変更についてでございますが、近年、児童福祉法の改正により、放課後児童クラブの対象児童の範囲が「10歳未満の児童」から「小学校に就学している児童」へ拡大されたことや、共働き世帯の増加により、今後、放課後児童クラブの需要の高まりが想定されることから、「保育所、託児所」が建築可能な黄色で示した街区を、「保育所、託児所その他の児童福祉施設」に変更し、放課後児童クラブ等の児童福祉施設を建築可能とする予定でございます。

次に、「老人福祉施設」について、現在、緑色で示した街区で建築可能となっておりますが、新たに黄色で示した街区に追加する予定でございます。「診療所」については、現在、緑色で示した街区で建築可能となっておりますが、新たに黄色で示した街区に追加する予定でございます。また、「店舗、飲食店」が建築可能な黄色で示した街区を、「店舗、飲食店その他これらに類するもの」に変更し、学習塾や華道教室等を建築可能とする予定でございます。

次に、建築物の敷地面積の最低限度の変更についてご説明いたします。A - 1街区の敷地面積の最低限度は、5万9,000平方メートルとなっておりますが、湘南テラスモールの敷地面積が約5万9,000平方メートルであることから、現在、敷地分割ができない規定となっております。この規定につきましては、工場からの土地利用転換の際に、街区の特性を生かした一体的賑わいのある土地利用を誘導するため、このような制限内容としておりましたが、将来、新たなまちづくりが行われる際に、敷地分割ができないことにより土地利用が進まなくなると、結果、C - X全体の街の衰退にも繋がるおそれがあることから、A - 1街区における敷地面積の最低限度について見直しを行いたいと考えております。見直しを行うにあたりましては、単に敷地分割を可能にするだけでは、地区計画で定める魅力と賑わいのあるまちづくりが担保できなくなり、結果、統一感のない建築物が乱立してしまうことも考えられます。

そこで、当初、辻堂駅北口地区のまちづくりを適切に誘導することを目的に策定した「湘南C-Xまちづくりガイドライン」に沿ったまちづくりが必要であると考えました。スクリーン、若しくは資料3 - 2の39ページ

をご覧ください。「湘南 C-X まちづくりガイドライン」において、A - 1 街区については、第 1 に、地区内の回遊性とアクセス性を高め、安全で快適な歩行者動線を確保するため、街区内に通路を設け、その通路は、辻堂駅北口交通広場、西側の辻堂神台南北線、北側の区画道路を結ぶものとし、その幅員はおおむね 4 メートルとしております。

第 2 に、施設利用者等の憩いの場、賑わい創出の場として、街区内通路に接する位置に広場を設け、その面積はおおむね 400 から 500 平方メートルとしています。以上の規定を満たした計画であれば、街区の特性を生かした一体的賑わいのある土地利用ができると考えました。そこで、変更案としましては、5 万 9,000 平方メートルの規定は残したままで、ただし書きとして、辻堂駅周辺地区まちづくり方針の考え方を示した「湘南 C-X まちづくりガイドライン」に沿うものとして、市長が認めた建築物（当該建築物の敷地が 1 万 5,000 平方メートル以上であるものに限る。）の敷地として使用する土地についてはこの限りではない、とする予定でございます。敷地面積の限度を 1 万 5,000 平方メートルとしましたのは、街区内通路が A - 1 街区を 3 つに分けても、一体的賑わいのある空間が確保されるよう 3 分割までは可能としたものでございます。以上が地区計画の主な変更内容となりまして、資料 3 - 3 地区計画計画書の新旧対照表の案では、その他の部分も一部変更しておりますが、用途地域の変更等に伴う時点修正が主な変更内容となりますので、説明については割愛させていただきます。

最後に、今後のスケジュールでございますが、都市計画説明会や法定縦覧を行ったのち、来年 2 月開催予定の都市計画審議会にて付議させていただき、3 月に都市計画変更の告示を行いたいと考えております。以上で、辻堂駅北口地区における都市計画変更についての報告を終わります。

高見沢会長

ただいまの説明は、今回も地区計画が入っておりますが、先ほどと違って全体が既にでき上がっていて、そこに用途地域、防火地域及び準防火地域、地区計画の 3 つの面から見直しをしたいということですが、ご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

稲垣委員

用途地域と防火地域・準防火地域を変更することによる、既存不適格建物はないという認識で間違いはないですか。

事務局

地区内に既存不適格が発生するということはありません。

綱島委員

6 ページの変更予定の図面の方に濃いブルーで囲まれている E の 3 のエリアはなぜ濃いブルーで囲まれているのか。

事務局

6 ページの変更予定のところの赤い区域の中では北側に位置しますが、青い濃い色の線に囲われたところですが、西側のところの第二種住

居地域には徳洲会病院が現在立地しております。その連続の土地ということですが、当初、準工業地域に指定をしていくというのがもともとのガイドラインでしたけれども、将来的にも病院としての一体利用を前提と考えているということから、準工業地域ではなく、第二種住居地域として、病院と一体のものとして規制を若干強めるゾーニングの方に変更するということで、ここだけが当初の予定と違っているということを示したものです。

古知屋委員 4メートル幅の道路ができるということですが、今、ここに広々としたいい空間ができているけれども、その広々としたところを道路で区切るということですか。

事務局 今現在もガイドライン自身は4メートルということと、概ね400から500の広場というものをつくっていきましょうということで、今回、テラスモールの方で、そういうガイドラインに基づいて一体のまちづくりをしていこうということで、それ以上のものを今現在は、北口の交通広場に連続した形でもっと広い広場ができたり、あとは建物の中を通る形にはなっているのですが、通路があったり、大きな建物と北側に伸びます北口大通り線という大きな通りに面した形で、平屋の商業施設があるのですが、その間をこちらのガイドラインに基づいた形で、賑わいを創出する空間として今現在は取られている。将来的にはそういうものをきちんと継承して、一体のまちづくりとするためにこういう部分を残しつつ、分割するのであれば、そういうものに沿った形で3等分までは、一体であれば、使用を認めればいいのかというふうに考えている状況です。

古知屋委員 道路ということは、この広いところを車も通るわけですね。

事務局 こちら自体は歩行者の空間ということで、歩行者動線としての空間ですので、車が通るということではございません。

古知屋委員 今も空地のようになっていて、みんなが自由に往来していて、それがとてもいい雰囲気をつくっているのに、それをどうして歩行者だけが通る道路で、広いところを区切るというのは違うのですか。

事務局 今現在もここは一体のテラスモールの敷地の中になってしまっていますので、車が通っていることはないと思うのですが、このテラスモールの周辺はもちろん車が通っている形ですが、今現在も交通広場から北側に抜けるのと、西側に抜ける部分は歩行者だけが通れる空間になっております。将来的にもそういうものをつくって、人の動線というものを確保して、それに各々の街区がきちんと顔を向けて、一体のまちづくりをしていくという考えのものです。

古知屋委員 よく理解できないのですが、広いところがあって、みんなそれぞれ通っ

ているのになぜわざわざ道路をつくって、車は通らないとしてもつくって区切るような、とても広くて珍しい敷地だと思うのですが、それをなぜわざわざ区切るというのはとても惜しいような気がする。

事務局

今のテラスモールがこういうふうに変わるということをお話しているわけではなく、テラスモールが5万9,000平方メートルを一体的に利用して、ガイドラインにあるような賑わい空間をつくって、施設がそのまま継続することが最も望ましいものというふうに考えておりますが、今現在は都市計画として5万9,000平方メートルを分割できないという計画になっておりますけれども、将来、仮に問題が生じて何らかの理由でテラスモールが土地利用で転換されるといったときに、どんなまちづくりになってしまうのかというのは非常に問題が生じるし、逆に5万9,000平方メートルのままにしても、そのままいろいろ転換ができるということは非常に困難な状況が生まれてくるだろうという中では、今、古知屋委員が言われるいいという環境に、できるだけ合わせたような土地利用転換が図られるべきだということで、テラスモールもガイドラインに基づいてつくった空間ですので、その考え方を継続するために今回変更を行うということであって、こうするというのではなく、何らかの想定があるというわけではございません。

古知屋委員

全く素人なのでわからないのですけれども、今からつくるということは、逆に言うと、そういう決まりがあるから、こうして良いよというふうになりやすいですね。

事務局

今現在、この提案というのが、都市再生事業で行われた一体的な26ヘクタールの事業がほぼ終わりを迎えてきているという状況です。この終わりを迎えた中で用途地域を今回変更して、最終的な都市計画の地区計画の変更というふうにとらえております。今後、例えば問題が生じたときに対応ができるかどうかという、これだけ大きな26ヘクタールの都市計画ですので、それに対しては将来を見据えたまちづくりの方向性は示しておくべきだろうと考えております。

高見沢会長

委員のおっしゃることは、そうなってからでも遅くはないのではないかとこの素朴な疑問があるということだと思います。

齋藤委員

この街区の中にはホテルもできるということが書かれているが、ホテルに対する建ぺい率、容積率の緩和ということは、藤沢市は、この街区の中のホテルも対象と理解していいのかどうか。

事務局

現在、高度利用地区を想定して、この指定基準等をこの審議会でもご議論をいただいたところですが、それについては高度利用地区を指定することが前提になっております。今回の地区計画につきましては、緩和の部分

として再開発等促進区の地区計画ということで、今、委員のご指摘があったとおり、ホテルを誘致しているところについては、緩和を地区計画の中に既に持っています。そういうことで高度利用地区をここに重ねるということは、制度上できないというふうに理解しておりますので、ホテルについては地区計画の中で誘致ができるものならば、地区計画として計画がされていくということになります。

金井委員

12 ページの建築物等の用途の制限ですが、変更後は「その他これらに類するもの」が制限の対象になるということで、その下の注意書きに「学習塾、華道教室、囲碁教室その他に類する施設が該当」とあるけれども、そうすると、どのくらいのものならつくっていいのか、いけないのかということが、将来的に一つひとつのケースで問題になるところが出てくるのではないかと思う。例えば最近、自分の家の一画を教室にしたり、ネイルサロンにしたりという形で営業する方もたくさんいらっしゃるけれども、そういうことが出てきて、これがいいのか、いけないのかということになったときには、一体どんな手続きでどなたが、これが類するものに当たるか、当たらないかを決められることになるのですか。

事務局

今回「その他これらに類するもの」では、下の注釈を拡大解釈していったら、どれほど広がってしまうのかというご質問でしたが、「その他これらに類するもの」というのは、基本的には建築基準法の規定に準じて行われると解しておりますので、あまり広く拡大していくことはないと考えますが、運用基準の中でも書道教室なり何なりという部分の範囲は、我々の方でも内規的には用意していこうと考えております。

金井委員

今回問題になっているものが、これに類するの、類さないのかということ、その他のどんな手続きで決められるのですか。

事務局

これが建築物として上がってきたときに、私どもの方に地区計画の届出がありますので、その中でチェックがされていくというふうに理解しております。

金井委員

建築制限のところで建築の分野にはそうすることができるけれども、既存の建物の一部を何かに使っているということについては、制限をかけることは実質的にはできないということですか。

事務局

既存の住宅の中でやってしまうというところでの把握の困難さはありますけれども、この地区計画というのは、建築基準法の制限条例との連動を図っていくというふうに条例の改正も行いますので、逆にそれは建築基準法上の違反行為に相当しているという状況にもなるのですけれども、そういった意味では、なかなか表面にあらわれてこないという状況が問題点としてはありますけれども、通常の建築物の指導行政の中に入ってくると

考えております。

高見沢会長

きょうは報告ですけれども、最後の審議のときに、その辺、もうちょっとシャープな説明というか、補足的に「こういうことです」ということがわかるといいと思いました。ちなみに前の案件の地盤高の話も、高さが39とか28とか、10メートル取るとどうなっているかという断面図等があるといいかと思しますので、ちょっと工夫してみてください。

池尻委員

9ページから12ページの「建築物等の用途の制限」のところ、追加になったものが幾つかありますが、C-1地区が9ページのところでは、「その他の児童福祉施設」という追加があったり、12ページでは「その他これらに類するもの」となっているが、C-1地区の中には公園が入っています。10ページにある「すでに建築可能な街区」として、老人福祉施設があったわけですが、都市公園法も保育所ができたりということも変わったので、その辺を見越して都市公園も含めたこの地区の用途の変更になっているのか、また、その公園の中に地区計画でこうなっているので、どんどん建物を新たに建てて、こういった要素のものを入れていくことも可能になってきたけれども、公園に関する制限がここに書いてないので、何かそのところの危険が感じられるのですが、公園に関して建物の制限を新たに加えるということは今のところは考えられないのですか。

事務局

公園にさらに縛りをかけておくことは考えていないのかということですが、都市公園は、公園法も改正されているいろいろなものが共用されて、一定の条件のもとにできるものが広がったと理解しておりますが、現在、藤沢市でも、この公園にこの部分を導入していくというようなことは、考えているところはございませんし、逆に新たにそこを先取りして縛っておくということも今のところ考えていません。

池尻委員

公園がまちの変化に応じていろいろ変わってくることはいいことだと思うけれども、今までの公園の歴史を考えると、いろいろまちの要望によって当初の趣旨がどんどん変わってきてしまって、悪化しているところも少なからずありますので、ここのまちづくりの中心にある、しかもここは防災公園としてつくられた公園と記憶しておりますので、何かしら誘導ができるような形で考えられないかと思えます。建築の用途が、何でもできるということで、この後、公園の中にいろいろなものをつくろうではないかという話になったときに、実はここは防災公園だということを忘れてしまわないような覚書でもいいし、ガイドラインでも構わないし、何かその趣旨を継承できるようなものがあった方がいいのではないかと考えます。

事務局

いろいろなものが入ってきてしまう懸念があるのでということだと思います。



を進めておりますので、その取組状況と、前回の報告時点からの主な変更箇所について、説明をさせていただきます。本日の資料についてですが、資料4-1として、前のご報告以降の経過及び主な変更点をまとめたもの、資料4-2として、都市マスタープランの改定案の本編、資料4-3として、地区別構想の将来構想図をカラーでまとめたものの3種類となっております。

それでは、お手元、資料4-1をご覧ください。(資料4-1参照)

はじめに、「1 前回の都市計画審議会以降の経過及び主な意見と市の考え方」でございます。(1)平成29年6月市議会についてですが、前回の都市計画審議会で報告いたしました素案について、建設経済常任委員会で報告を行い、意見をいただいておりますので、主な意見につて紹介をさせていただきます。

番号1、市民ニーズとの合致についてですが、今回の指標は、成果指標と事業実施量を組み合わせたものとしており、その数値の状況により、施策のズレを検討していくとしています。

次に番号4、ソフト対策や既存の施設の活用の観点については、公共施設の整備に関し、維持管理や今後の更新といった部分を盛り込み、既存施設の活用を含めて進めていくとしています。

次に、2ページをご覧ください。番号7、津波避難経路の住民との協働については、まち歩きやワークショップにより作成した津波避難マップを基に、地域の方々と検証しながら路面標識の設置等に取り組むとしています。

次に、3ページをご覧ください。番号11、コミュニティバスなど、身近な公共交通については、日常生活で自動車に依拠せず暮らすことが困難なところでは、乗り合いタクシーなどの地域公共交通など、地域に適した公共交通の導入を図っていく必要があるとしています。

次に、4ページをご覧ください。(2)パブリックコメントについてですが、6月30日から7月31日までの1ヵ月間実施し、15名の方から11件の意見をいただきました。主な意見としましては、番号1の公園の質・量の充実についてや、番号2、こちらは後ほど、変更案を説明させていただきますが、復興の事前取組についてのご意見をいただいております。また、6ページ、一番上の番号11、こちら後ほど、変更案を説明させていただきますが、災害に強く安全な都市づくりに向け、分散型の電源の導入が有効といったご意見をいただいております、ご意見に合わせ一部、修正しております。

次に(3)市民説明会についてですが、主な意見としましては、番号1

から3の津波避難に関することや番号4、5の事業の進捗状況に関することなどの意見をいただいております。

次に、8ページをご覧ください。「2 前回報告時点からの主な変更箇所」についてですが、大きくは3点ありまして、1点目が地区別将来構想図の追加、2点目、3点目が先ほどのパブリックコメントでもありました、復興の事前取組に関する文言の追加と、災害時に有効な電源等の多重化の追加になります。

まず、1点目についてですが、一度、資料4-2の本編の47ページをご覧ください。このページからが「第3章 地区別構想」のページとなっております。片瀬地区についての記載をしております。地区別構想につきましては、13地区ごとに記載しており、(1)現況、(2)都市づくり上の課題、(3)地区の将来像、(4)まちづくりの基本方針の4つで構成され、50ページに地区の将来構想図を記載しております。この地区別の将来構想図をカラーでまとめたものが資料4-3になります。

主な変更箇所としましては、都市計画道路や都市計画公園などの時点修正と、立地適正化計画の策定に合わせました地区拠点の表示方法等を変更しております。

次に2点目の復興の事前取組についてですが、資料4-1にお戻りいただき、8ページをご覧ください。災害復興に向けた事前取組の推進に関する文言の追加ですが、上が素案時点での記載の内容になりまして、下が今回の修正案になります。読ませていただきますと、「防災減災対策を行っていたとしても、被災をゼロにすることは大変困難なため、災害後の復興に向けたまちづくりについて、事前にできる取組を進めることは重要です。特に復興業務に向けた人材育成及び体制づくりや、復興時の住民や事業者等との合意形成、まちづくりのイメージ共有等が課題となっており、平常時から復興まちづくりに関する訓練や想定を行い、復興時の負担軽減を図ることを目的に災害復興に向けた事前取組を推進します。」といった課題や取組内容を追加しております。

次に「災害に強く安全な都市づくり」に対する取組の追加として、電源等の多重化については、災害時の業務継続において有効であることから、都市づくりの基本方針の災害に強く安全な都市づくりの項目の「公共施設等における耐震化の推進」に、電源等の多重化の検討を追加しております。

最後に「3 今後のスケジュールについて」ですが、本日いただいたご意見や庁内での最終のとりまとめを行い、11月の都市計画審議会において、答申をいただければと考えております。その後、2月の藤沢市議会において最終案の報告を行い、2018年3月の改定を予定しております。以

上で「藤沢市都市マスタープランの改定について」、説明を終わります。

高見沢会長 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。

中川（純）委員 このマスタープランを見ると、ハード面が多く、住民とか子どもが抜けているような気がする。「復興業務に向けた人材育成」とありますが、普段から人材育成とか教育もマスタープランとして取り入れてもいいのではないか。これだと、他市を見ても同じような都市の重点地区をまとめていて、防災プランとしてはかなり煮詰まってきたと思うけれども、全体的に見た感じは、人に対するマスタープランもあっていいのではないかと思います。

事務局 都市マスタープランは、都市計画法に基づいた基本方針という中では、ややハード面に特化したようなところになっているのは事実かと考えております。ご質問の中にもありました災害対策の部分については、東日本大震災の教訓もありまして、「逃げる」ということが計画の中に入ってきたことが大きな転換だったと思っております。今回は部分的な改定という意味では、災害に対する考え方等という意味合いも少しは感じられるのかなと思っておりますけれども、完全に都市マスタープランの役割を終えて、次に移行するという面では、再度、この点も含めて考えていきたいと考えております。

木下委員 最近、空き家、空き地問題が顕著になってきて、都市計画の方でも見過ごすことができないような状況になってきつつあると思うが、都市マスタープランにそれらを書き込めるかはわからないけれども、都市計画と空き家問題は、災害とか安全を考えても大きな問題になりつつあるのではないかと思うので、その辺の具体的な調査といったものはどうなっているのか、教えてください。

事務局 空き家の問題ということでしたが、都市マスタープラン（改定）の43ページの「ゆとりと潤いのある居住環境の維持・形成」の中の「良好な居住環境の維持、形成に向けた総合的な取組の推進」というのを今回、加えております。この中に空き家の問題等も含めて、また藤沢市も大きなニュータウンがありますが、その中で高齢化の進展が大きな問題になっておりますので、そういった意味合いの総合的な取組の推進という中に、この考え方があって、今後、藤沢市の住宅のマスタープランで具体的に検討していきたいと考えておりますので、分野別の計画と連携して進めていきたいと考えております。

木下委員 そのような空き家問題も大事ですし、既成の市街地においても今後発生してくるのではないか。そうすると災害時の問題、安全上の問題も出てく

ることが考えられるので、そこまで都市計画のエリアに取り込んでおいた方がいいのではないかという意見です。

高見沢会長

それは立地適正化計画で組み込んでいますけれども、中心から遠いところについてはなるべく中心部に固めるという意味では、あえて生活区域に空き家を促進するという側面がなくもないということもあると思いますし、先ほどの中心市街地の活性化とか、最近、国土交通省は「スポンジ化」と言っているが、空き家のみならず空き地が増えてしまってどうするのかと、藤沢市の場合はそこまでは行っていないと思うのですが、今後、空き地や空き家活性化の面をより意識したマスタープランなども必要となってくるでしょうが、今回はまだ変わり目ということと、一番力点を置いた津波対策と立地適正化計画などの話でしたので、若干手薄な面もあったかと思いますが、記憶にとどめて、今後、きちんと議論していきたいと思います。

増田委員

資料4 - 1の都市マスタープラン改定について、本年の6月市議会（建設経済常任委員会）での意見の5番目の、「商店街の位置づけに対する市の考え方」は、当たり前と言えば当たり前で、その商店街、その地域によって違うからこういう書き方になるのでしょうか、どうすればいいかという中に、利便性の高い都市構造を目指すならば、土地利用の問題とか他の具体的な施策があってしかるべきではないか。文言にして書けるか、書けないかは別として、これらのところは非常に重要で、これから商店を手放すのか、自分で商売を続けていくのか、貸すのかの3つしかないわけですから、真剣になって考えていただきたいと思います。

それから村岡新駅について、回答は書いてあるけれども、村岡新駅は進んでいると思ってよろしいのか。

事務局

商店街の関係については、都市拠点としての大きな交通結節点における藤沢市の骨格となります中心市街地とは別に、商店街は地区の拠点であるということから、この都市マスタープランの中でも都市拠点と地区拠点という意味合いで2層化して、今後も活性化をしていこうというような考え方をしております。その中で商店街については、地区拠点という部分で高齢者が移動していくという面も含めて、地域公共交通との連携であるといった施策を現在は、交通マスタープランの中でも人が拠点に移動していくことも含めて今現在、施策として展開していくというところでは、直接ではなく側面からになってしまいますけれども、商店街の重要さも含めて、それがあべきものとして取り扱っているというところでございます。

それから村岡新駅については、今回が初めてではなく、以前からこの位置づけで取り組みを進めていることに変わりはありません。

- 増田委員 要するに計画が進んでいるということによろしいのか。それとも書いてあるだけということなのか。
- 事務局 村岡新駅については、担当は神奈川県と鎌倉市と合わせて協議をしているということで、進んでいるというふうに承知しております。
- 田中委員 3の「将来展望」の9ページに、「国際化の進展により、個人及び地域レベルでも国際化、国際交流が活発となる」とあるが、藤沢市が観光都市になるためには非常に重要だと思うけれども、市民生活の中で国際化への対応が必要ということですが、市は具体的にどのようなことを考えているのか。例えば英語とか中国語の表示を見直すとか、具体性が欲しい。
- 事務局 将来展望の中でも国際化ということ掲げていますが、国際的な表示というものは前から言われていたのですが、また、ここで考え方も変わってきていて、サイン計画についても検討が必要となっておりますけれども、市民生活の中での国際化という部分では、外国人も結構増えておりまして、特に湘南台地区などは工業系の土地利用を中心としているところからも多いと考えております。そういう意味ではなかなかまちに向かてということでは、今のサイン計画はありますが、街の中でのハード的な面ではなかなか出てこないのですが、ちょうど湘南台とか地震が起きたときなどは外国人の方が経験がないというところから、パニックに陥ったというような事例もあったと聞いております。そういう意味では市民の方々が外国人と触れ合いながら、これからの国際化という中で解決がされていくと一番いいと考えておりまして、街の中でのハード的な面で、何かをとるところまでは実情として形にまで見えていないと思っております。
- 田中委員 藤沢市の江の島は観光地として人を集めるのにいいところがありますので、ここに外国人観光客がどんどん来るように、手立てが必要ではないかと思うので、もう少し具体的な動きが欲しいと思います。
- 高見沢会長 今のはご意見ということと、最終的にはマスタープランを見直すときに、特に災害時の外国人の問題は若干書いてありますけれども、もし何か加えるべきところがあれば、最終的にチェックしてください。
- 中川（純）委員 このマスタープランを進めるに当たって、例えば5年間とか10年間の間に何をやっていくという計画はお持ちなのか、書いてあるものが全部やれるわけがないので、取捨選択をしなければとてもじゃないけれども、全部やれるわけがないので、重点的なものがあったら教えていただきたい。
- 事務局 都市マスタープランの「推進方策」の中では、短期的に取り組む事業と主要プロジェクトの戦略的展開等で示しているものもありますが、基本的には都市マスタープランの進行管理としては、PDCAサイクルを用いて5年間ごとに検討していこうということは考えております。今回もちょう



したことを受け、本市では、平成 27 年度末に『見直しの基本的な考え方』を策定しました。平成 28 年度からは、具体的な見直し作業を進め、今年度末に『見直し方針』を策定する予定で取組を進めています。

次に、「2. 見直しの進め方」をご覧ください。具体的な見直しを進めるため、平成 28 年 5 月に本審議会へ諮問を行い、『見直し専門部会』を設置していただき、調査検討を進めてきました。本部会には、池尻委員、大木委員、加藤委員、木下委員にご参画いただき、木下委員におかれましては本部会の部会長を担っていただいています。各回の詳細な内容などは資料に記載のとおりとなりますが、これまでに 7 回の部会を開催しています。また、本審議会にも、適宜、報告を行ってきました。

次に、「3. 見直し対象公園・緑地」をご覧ください。平成 29 年 4 月現在、本市には 197 箇所、面積約 249 ヘクタールの都市計画公園・緑地があり、見直し対象は 55 箇所、面積約 24 ヘクタールとなっております。

次に、「4. 見直しの基本方針」をご覧ください。こちらは具体的な見直しを進めるにあたっての基本的な方向性を示しています。前段では、本市の南部地域に長期未着手が多い背景について、中段では、公園整備や見直しの必要性をそれぞれ記載しており、後段で見直しの具体的な方向性等を示しています。3 ページをご覧くださいまして、後段部分になりますが、『今回の見直しでは、住宅地や商業地などの地域性に配慮するとともに、都市計画公園の全域が未整備のものは、配置計画を十分に考慮するものとし、また、一部未整備の区域が残る都市計画公園・緑地は、周辺の公園・緑地の整備状況等も勘案した上で、一定の機能・整備水準が確保されているものについて、今後の拡張を行わないことも合わせて検討することとします。以上のことを勘案しつつ、次の「見直しの主な視点」により検討を進めるものとし、』

見直しの主な視点としまして、「1. 公園・緑地の未到達区域の解消に配慮する。」「2. 公園・緑地における機能のうち、特に防災機能に配慮する。」「3. 公園・緑地の周辺にあるコミュニティ関連施設の立地状況に配慮する。」「4. 公園・緑地の代替地として既存ストックである藤沢市の所有地を積極的に活用する。」としています。

次に「5. 見直しの過程」をご覧ください。本資料の 3 ページから 4 ページにかけて記載している(1)上位計画における位置付けから(6)都市計画制限までの検証を行い、これらの検証を総合的に勘案し、(7)に記載されている「総合評価」を行っています。

ここで、一つの公園を例にとって、見直しの過程や見直し結果等を取りまとめた「見直しカルテ」のご説明をいたします。資料 5 - 2 の本編をお

開きいただきまして、112 ページをご覧ください。

112 から 113 ページがカルテの表面となっており、こちらは本鶴沼一丁目に計画されている「大東公園」であり、計画面積約 0.17 ヘクタールのうち、全域が未整備となっています。カルテの記載情報として、左上から、公園の名称、種別、現況土地利用、当初都市計画決定理由などの項目となっています。右側に移っていき、計画面積から開設率までの面積関係の項目、都市計画決定年月などの項目、用途地域及びその他の地域地区などに関連する項目となっています。また、右上のナンバーは 55 箇所の通し番号を示しています。下の 4 つの図はそれぞれ、公園・緑地の周辺状況を示しています。左上から時計回りに都市計画総括図、土地利用状況図、都市計画基本図兼道路幅員別現況図、航空写真となっています。また、各図の赤い大きな円は当該公園から半径 250 メートルの誘致圏域を示しています。左側の項目は、「誘致圏域関連等」としまして「未到達区域の割合」や「誘致圏域内における都市公園面積の割合」などを記載していますが、本公園の場合、未到達区域の割合が約 6 パーセント、周辺の都市公園面積の割合が約 0.7 パーセントとなっています。これは、周辺の都市公園により、未到達区域が概ねカバーされているものの、周辺の都市公園の面積が小さいため、公園の新規整備により、未到達区域の更なる解消とともに、周辺地域における公園面積規模を拡大していく必要性を示しています。その下は周辺にある類似施設の状況を示していますが、総括図等に記載されている番号に対応しています。

続きまして、114 から 115 ページがカルテの裏面となっていますので、こちらをご覧ください。ここでは、「1 機能」から「5 都市計画制限」及び「総合評価」を記載しています。本公園は、防災機能などに課題が見受けられるとともに、「2 周辺まちづくりとの整合性」では、特に課題がないため、当該公園の必要性が確認されています。また、「3 実現性」では、周辺地域で区画整理が予定されておらず、道路の付け替えが生じることなどから、現在の都市計画決定区域では実現性が低いものとなっています。「4 代替性」では、周辺に都市公園があるほか、市有地である「緑の広場」が存在しています。「5 都市計画制限」として、用途地域が第一種低層住居専用地域内であるため、過大な制限はない状況となっています。ここまでの検証過程を総合評価にまとめていますが、これらを総合的に勘案した結果、当該公園を周辺の「緑の広場」に付け替える「変更候補」として見直します。このように見直しカルテに基づき、55 の公園・緑地の見直しを行っています。A 3 版の資料 5 - 3 につきましては、55 公園・緑地の見直しカルテの検証過程や見直し結果を見やすく、一覧にまとめたものになり

ます。

それでは、資料5 - 1にお戻りいただきまして、5ページの「6 . 見直し結果」をご覧ください。先ほどの見直しの過程に沿って、見直しを行った結果、55箇所公園・緑地のうち32箇所を「存続候補」、23箇所を「変更候補」としました。今回の見直しにおいて、公園整備により、特に防災上の課題への対応も可能であることを確認しました。したがって、図2で示すような、全域が未整備の公園計画を単に廃止できるものは存在せず、図3の で示すような、近隣に活用できる市有地がある場合は「変更候補」、ない場合は「存続候補」としました。また、一部未整備区域が残る公園・緑地は、周辺の公園整備状況を考慮し、機能や整備水準が確保されることが確認できたため、原則として図3の のように、これ以上の拡張整備は行わない「変更候補」としました。6ページの表4及び図4は公園・緑地ごとの見直し結果を示しています。

次に、見直し結果を公園の配置計画により、グループ化したものがありますので、資料5 - 4をご覧ください。ここでは、緑地を除く52箇所の公園を対象としていますが、縦軸が「誘致圏内における公園面積割合」、横軸は身近な公園への「未到達区域」となっています。この2つの要素では、グラフの右上にいくにつれて、未到達区域の割合が高く、周辺の公園規模も小さいことを示しているため、公園を新たに整備する必要性が高いものとなり、これを基に6つのグループに分類しています。

それでは、再度、資料5 - 1にお戻りいただきまして、7ページの「7 . 追加の必要性」をご覧ください。「長後地区」や「御所見地区」の一部区域は、周辺に都市公園が存在せず、また、公園整備の計画もない地区であることから、これらの地区では、今後、長期未着手都市計画公園・緑地等の整備状況を考慮するなか、生産緑地等の空地を活用し、公園整備に向けた検討を進めていく必要があります。

次に、「8 . 今後の見直しのあり方」をご覧ください。今後は、「変更候補」である公園・緑地について、周辺住民等からの意見を踏まえつつ、都市計画変更の手続きを進めるものとし、「存続候補」については、周辺の土地利用転換などの機会を捉え、都市計画変更等の手続きを実施していきます。最後に、「今後のスケジュール」をご覧ください。今後は、9月に開催される市議会に本日同様、素案の報告を行い、その後、9月から10月にかけてパブリックコメントなどを実施します。パブリックコメントの結果を踏まえ、11月に開催予定の本審議会にて答申をいただき、2月の市議会で最終報告を行い、見直し方針を策定していきたいと考えています。以上で説明を終わります。よろしく申し上げます。

高見沢会長            まず、今回の見直しの考え方を最終的に固まったら、実際の手続に入っていくということとです。

今回、ご尽力いただきました部会の方にはこの場をお借りして感謝いたしますとともに、木下部会長、補足することがありましたらお願いいたします。

木下委員            今回、取りまとめの担当をさせていただきましたが、市役所の方で相当の作業をされて、一つひとつ細かくチェックされまして、その点について敬意を表するところです。基本的には昭和 32 年という古い時代に計画をつくった。これは当時としては非常に先見の明ありということですが、残念ながらその後、お金がなかったことと、急速な都市化によって整備することができなかったというところが多いのですが、それは昭和 32 年につくった、ある面では藤沢市の都市計画資産を活かしながら、現状に合わせていく。現状に合わせるというのは、先ほど項目がありましたが、4 ページの 防災、 景観、 環境保全、 レクリエーションといった視点と、到達距離との関係で細かく見ていきましたということでございます。

繰り返しますが、未整備が多いから何をやっていたのかと言われるかもしれませんが、前もってそのような計画をつくっておいたから市の緑地を使いながら、ある面で振り替えながら計画を見直すことができたと言えるのではないかと思います。今のところ、結果としては何とかいろいろな方策を講じながら、面積が狭くなる場所もあるようですねけれども、昭和 32 年の都市計画のあり方を踏まえてできるのではなかろうかと考えております。繰り返しますが、この資料は市役所の方で力を入れてつくられた資料であると思っております。

高見沢会長            それでは、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            資料 5 - 3 を見ると、かなり細かく出ているのですが、残念ながら実現性」を見ると、全部×で、実現性は低いということですが、昭和 32 年に都市計画決定をされて、公園をつくらうということで藤沢市が始めた事業ですが、決して進んでいるという状況ではないが、現実的にこれから公園はできますか。この辺のことははっきり聞かないと、この都市計画審議会がただの委員会になってしまうので、民間ですと何をやろうかと、計画をするときには必ずそれに対する計画シートというものをしていきます。それに伴った建設費用の面でも一つひとつの公園に対して、このくらいの費用がかかるという概算がなければ、具体的なもので進んでいかないのが現実だと思います。ただ、この辺につくらうということで、もう半世紀以上たっているわけですが、このまま行ったら、多分、あと半世紀たってもできていないということを感じますので、もう少し公園をつくるなら、具体

的にこの公園をつくるには幾らかかるというようなことも示していかないと、ただの計画だけになってしまうので、その辺の具体性をお願いしたいと思います。

事務局

今回の都市計画公園・緑地の見直しについては、あくまで計画の見直しということになっております。そういう意味では、今の実現性の面で計画してから20年以上できていないというものを未整備の長期未着手公園という定義のもとに洗い出したのが55カ所ということで、これだけを見ると全部できていないように見えますが、基本的には197カ所の計画の中で、そのうちの55カ所ということです。ここでまず計画論として存続と変更の候補をしっかりと分けておいて、今後、事業費等も考えながら、整備の実施の方向に向けた計画をきちんとつくっていくということです。今回はこの未着手の状態が置いてあるものについて、どういう方向性を持つかという方針でございます。これについては実行していくということで、計画を変更できるものについては速やかに変更していくことから始めていく。あわせて整備の部門については、整備の計画に当たっていくこととなりますので、今回は、公園緑地計画の見直しの方針であるご理解いただきたいと思います。

齋藤委員

実は私の近所にも計画している公園があるが、住宅が張りついていて、とても公園になるような状況ではない。住んでいる方も多分できないだろうということで住まわれていると思いますが、そういうところをいつまでも、ただの公園計画地として残しておくべきなのかということも、もう少し具体的に考えないと、図面上の公園ができるだけであって、現実的には何もできていないというのが現状だと思いますので、その辺はもう少し具体的なもので進めていただきたいと思います。

木下委員

おっしゃることはもっともなことです。その近くにある市の土地を使って代替させることができないとか、実現性を細かくチェックしている。これを一気に10年、20年でやり上げろと言われたら、多分市の方もどうしようもないと思いますけれども、できるだけいろいろな工夫をしながら、配置というものについては保持できるのではなかろうかと考えておりますので、もう少し時間はかかるかもしれませんが、配置の重要性というものを今回は重点的に考えているというところで、おっしゃることはもっともだと考えておりますけれども、配置論というようなものを重点しながら、見直しを進めていくということでございます。

齋藤委員

代替性ということで現実的なことをお話すると、私の近所でもそういうふうな公園の計画地があります。その近所に先ほどの生産緑地の件で、生産緑地の買取り申出がなされたところがあります。面積的にもかなりそれ

に似た面積でしたし、距離的にもほとんど変わらない場所だったのですが、現実的にそういうところは、地権者に対してそういうふうな働きかけをしたのかどうか。

事務局 今のケースでは、この見直しの方針もないという中で、その都市計画公園をどう考えていくかというところまで至っておりませんでしたので、そういった整備に向けての取組がなかなかされなかったところでありませ

齋藤委員 ここで再度お願いしたいのは、公園の計画地が、生産緑地の買取り申出の近所にあるにもかかわらず、それを代替できないということが、現に行われているわけで、市の方では予算がない、あるいは計画から離れているということで、現実的にならないのが現状のようですから、今後、先ほどの生産緑地の続きではないが、今後、それなりに買取り申し出が出来ますので、積極的にこういう公園計画があるなら、その中で進めていっていただきたいと、要望しておきます。

金井委員 非常によく整理された資料だと思いますが、実はこの中に変更と言っても、変更の際しての代替地がはっきり書かれている公園と代替土地がない公園と2種類あるような気がします。理論の順番としてはこの変更というものを認めるか、認めないか、その次にどのような変更にするのかというふうに進めていくのかもしれませんが、緑の確保という面では、最初から代替措置が十分であれば変更でも構わないけれども、代替措置に不満があるので、この変更には賛成できないというご意見の方も出てくるのではないかなと思うので、この後、パブリックコメントの手続きに入ると思うけれども、そのときに、これをよく読めば本当によく整理されていて、よくわかるのですが、多分ぱっと見て、変更後の姿が市民の方にはわかりにくいかなと思う。なぜ、これが見直し候補になるのかというような説明は、これで十分語り尽くされていると思うけれども、その後の姿について、もう少し工夫した資料があった方が合意が得やすいのではないかなと思います。

事務局 見直し後ということで、今回の計画自体を資料5-1の5ページのように分類しておりますが、この図の3の は、具体的に市所有地に移していくというもので、今回、3つはほぼできるだろうということになります。そういったものが具体的に書かれたと思っております。ただ、代替地がわからないというものも、先ほどお話がありましたが、近くに生産緑地等が存在しているのですが、そこを明確に、そこだというふうにはなかなか今の段階では書き切れないというのが実情でございます。そういう部分では周辺のオープンスペース等がどこにどうあるのかということカルテでは記載をしているけれども、そこまでの明確さを持ってということよりも、

今後、一つひとつ都市計画変更の手続きに入りますので、これは全体としての方針です。その中で緑の広場に公園の計画を移していくとか、そういったことを具体的に行いますので、その中ではおっしゃるようなご意見も伺っていくことになると思いますので、実際には一つひとつ説明会を行いながら、近隣の方の意見を伺って変更していく、そういう手続きになっていきますので、今の段階で、この数を最終形まで明記するのは難しいかなと思います。

田中委員

55 ヲ所の公園すべてが変更の候補になっているということですが、予算等も考慮しなければできないと思います。実行するのであれば、どれを優先的に進めるかという優先度が書かれていないので、実際にやるのかやらないのか、全くわからない。それぞれの公園についていつごろまでにやるのかというのを記入すべきではないかと思います。

もう一点は、私の住んでいる長後地区及び御所見地区の市街化区域では、公園緑地を追加する必要性がなかったと言われてはいますが、具体的にはどのように検討されているのか。

事務局

実行性の部分ということでございますけれども、公園の整備という部分では本編の2ページにフローがありますけれども、今回、見直しの方針を立てながら、その次に公園・緑地の整備に関する方針をつくっていかねばいけないということで、今回は計画としての取りまとめでございますので、これに基づいての55 ヲ所に、ある程度優先順位を考えながら、整理をしていくというのが次のステップになってこようかと考えております。また、今、ご指摘いただいた長後地区は、昭和32年の当時からかなりの市街地を形成していたところでございまして、そこに配置が、計画論としてもできていないということで、これは部会の中でもご指摘をいただいたところでございます。その中で今回は、本編の中にも木下委員が言われた計画資産という意味の位置付けがないところについては、今後、追加をしていこうということで、全くゼロで終わるわけではございませんが、緑の広場であるとか、その他の理由でマンション開発等によってできた公園とか、都市計画公園ではないのですけれども、公園があります。それらを活用し、都市計画としても現在の計画を考えていかねばいけない。今の段階では、長後地区に全体としてどういう配置をしていこうかということまでは至っておりませんが、今回の存続候補というふうにとらえているものと同様に、長後地区の中でも生産緑地等の変更のときに、そういったものを配置していくべきであるということを考えております。今後、生産緑地の部分については30年間という指定からの期間を迎えますので、そういったところではもちろん課題として踏まえていきたいと思ってお

ります。

高見沢会長

この時点で、これだけは言っておきたいという方、いらっしゃいますか。

ないようですので、手続き上、これからパブリックコメントも予定されていますし、市民説明会もありますし、まだ把握できていないところもあるのではないかと思いますので、精査していただいて、地域から、あるいは委員として意見を出していただければと思います。今までつくっていないかということしかわからなかったものが、これだけ客観的な状況がわかったということは、一歩前進である。しかしながら、計画をつくり直せばいいわけではないというのはごもっともなことから、今後、これらを基に進めれば成果はあらわれるだろうと確信しております。

委員の皆様から全体を通して何かご発言等ありますか。(なし)

事務局から何かありますか。

石原部長

1点、補足させてください。冒頭の生産緑地の報告事項の中で、農家レストランのご質問がありました。そのときに本市においては、現状、そのような形はないというようなご回答をさせていただいたのですが、生産緑地地区内の農家レストランがないということでありまして、生産緑地は市街化区域内にあるわけですけれども、市街化調整区域の中の農業振興地域で、特区を使って農家レストランをやるという事業が藤沢市で1件、県の開発審査会を通りまして、今、事業化に向けて進んでいるところでございます。ちょっと誤解があるといけないので、そこだけ訂正させていただきます。

事務局

次回の第163回藤沢市都市計画審議会は、11月24日(金)湘南NDビル6階 6-1会議室を予定しております。議案等については後日、ご案内をいたします。

高見沢会長

それでは、マイクを事務局にお返しします。

事務局

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。

石原部長

本日は長時間にわたりましてのご審議、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、心からお礼申し上げます。まちづくりを進めていく中では、この都市計画審議会の役割は非常に重要でございますので、これからの2年間もご理解とご協力を賜りますよう、どうぞよろしくお願い申し上げます。次回163回都市計画審議会では付議案件といたしまして、先ほどご報告いたしました都市マスタープランの改正、生産緑地地区の変更などを予定しております。委員の皆様からさらに多くのご意見を賜りたいと存じますので、よろしく願いいたします。

これをもちまして、第162回藤沢市都市計画審議会を終了いたします。

午後4時55分 閉会