

# 会 議 録

会 議 名		第160回都市計画審議会	
開 催 日 時		2017年(平成29年)2月28日(火)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, 齋藤 義治, 池尻 あき子, 加藤 薫, 木下 瑞夫, 水落 雄一, 井上 裕介, 吉田 淳基, 池田 一紀(代理), 宮崎 良三(代理)	
	事 務 局	石原計画建築部長 都市計画課 = 三上課長, 大貫主幹, 額賀主幹, 青柳課長補佐, 小泉課長補佐 柄沢区画整理事務所 = 佐藤主幹 公園課 = 丸山課長補佐	
議題及び公開・非公開の別		<p>報告事項</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 藤沢市都市マスタープランの改定について</li> <li>2. 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</li> <li>3. 藤沢都市計画公園及び藤沢都市計画土地区画整理事業 の変更について(2・2・130号鞍骨公園、2・2・131号大台公 園、柄沢特定土地区画整理事業)(藤沢市決定)</li> <li>4. 都市計画公園・緑地見直しの取組状況について</li> </ol> <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160回 藤沢市都市計画審議会

## 議 事 録

日 時 2017年(平成29年)2月28日(火)

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
齋藤 義治	藤沢市農業委員会 会長
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
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

### ・ 市議会議員

井上 裕介	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

池田 一紀	神奈川県藤沢土木事務所所長 代理 道路都市部長
宮崎 良三	神奈川県藤沢警察署署長 代理 警備課長

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  
大 貫 都市計画課主幹  
額 賀 都市計画課主幹  
青 柳 都市計画課課長補佐  
小 泉 都市計画課課長補佐  
佐 藤 柄沢区画整理事務所主幹  
丸 山 公園課課長補佐

他、担当職員

傍聴者・・・・・・・・ 3名

## 第 160 回 藤沢市都市計画審議会

日 時 2017 年 (平成 29 年) 2 月 28 日 (火)  
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

報告事項 1 藤沢市都市マスタープランの改定について

報告事項 2 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 3 藤沢都市計画公園及び藤沢都市計画土地地区画整理事業の変更について  
( 2・2・130 号鞍骨公園、2・2・131 号大台公園、柄沢特定土地地区画整理事業 )

報告事項 4 都市計画公園・緑地見直しの取組状況について

### 5 その他

### 6 閉 会

事務局 ただいまから第 160 回藤沢市都市計画審議会を開催いたします。  
開会に当たり、計画建築部長からごあいさつ申し上げます。

石原部長 本日は大変お忙しい中、第 160 回藤沢市都市計画審議会にご出席賜り  
まして、まことにありがとうございます。  
本日は、報告事項 4 件ございます。報告事項 1 と報告事項 4 は、都市  
マスタープランと公園・緑地の見直しでありまして、これまでも時間を  
かけていろいろご議論いただいておりますが、非常に重要な課題ですの  
で、今後も時間をかけて検討していただきたいため、今回、現在の状況  
を報告する次第です。また、報告事項 2 と報告事項 3 については、今回、  
初めてですが、次回の都市計画審議会に諮問または付議の形で正式に挙  
げてさせていただきますので、事前の報告説明をするものです。  
委員の皆様方には多方面からのご意見をいただきまして、本市の都市  
計画のより良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。  
それでは、審議会に入らせていただきます。よろしく願いいたしま  
す。

事務局 次に、行政関係機関の委員については、公務のため代理出席者となり  
ますので、ご紹介いたします。神奈川県藤沢土木事務所・池田道路都市  
部長と神奈川県藤沢警察署長・宮崎警備課長です。  
本日の資料の確認をいたします。(資料確認)

事務局 本日の都市計画審議会は、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。現在の定数は 20 名で、本日は 16 名の委員が出席されてお  
りますので、本日の会議は成立いたしましたことをご報告申し上げます。  
本日の議事は、報告事項 1 藤沢市都市マスタープランの改定に  
ついて、報告事項 2 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 3 藤沢都市  
計画公園及び藤沢都市計画土地画整理事業の変更について、報告事項  
4 都市計画公園・緑地見直しの取組状況について、以上 4 件の報告とな  
ります。  
次に、会議の公開に関して、本審議会は藤沢市情報公開条例第 30 条の  
規定により、原則公開としております。

高見沢会長 傍聴者はいらっしゃいますか。(3 名入室)  
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。高見沢会長、よろしく願  
いいたします。



オリンピックを契機とした片瀬江の島の基盤整備やいずみ野延伸などの地区別構想への位置づけを行っており、改定箇所については、赤く記載しています。

それでは、幾つかの改定内容を説明いたします。1ページ片瀬地区では、(2)都市づくり上の課題として、オリンピックや津波災害に対する課題を追加しております、(4)まちづくりの基本方針の交通の にオリンピックとその後のまちづくりの考え方を、また景観・防災・都市づくり等の に津波対策に関する取り組みを追加しております。津波に関しては、同様に6ページの鵠沼地区、9ページの辻堂地区についても津波に対する取組を追加しております。

次に13ページをご覧ください。こちらは藤沢地区の内容になります。藤沢地区の将来像については、(3)として歴史と文化が息づく湘南藤沢の都心部拠点となっており、全体として藤沢駅を中心とした記載となっておりますが、立地適正化計画のなかで、藤沢地区拠点として藤沢本町駅や藤沢公民館を地区の中心として位置づけるとともに、地域からの意見として、藤沢駅ももちろん中心ではあるが、地区としては藤沢本町駅についても、重要な要素と考えているという意見をいただきましたので、その部分の記載を追加しております。

次に、19ページは湘南大庭地区の内容になります。湘南大庭地区につきましては、昭和40年代から湘南ライフタウンによるまちづくりを進めてきており、市内で最も高齢化率の高い地区となっております。そのため、本市でも来年度より組織改正により住宅政策に関する担当課を立ち上げ、団地再生や空き家対策の検討を進めていくことにしており、その取り組み内容を追加しております。また、現在、取り組みを進めております相鉄いずみ野線の延伸に合わせ、26ページの六会地区、36ページの遠藤地区の交通の部分に新駅の設置に合わせた既存バス路線の再編等の交通利便性の向上を追加しております。

最後に、34ページをご覧ください。こちらは遠藤地区の内容になりますが、(1)現況の下から5行目に「健康と文化の森周辺において、計画的市街地整備の検討を行い」を追加しております。こちらは、昨年来、何度か都市計画審議会でもご説明をさせていただいておりますが、第7回線引き見直しに伴う追加になります。同様に37ページの御所見地区の(1)現状についても、修正をしております。

地区別構想の主な改定箇所については、以上になりますが、地域からの意見として、地区拠点としての市民センターのあり方や都市計画道路の見直しについて随時検討をして欲しいという意見があり、その部分について

は、地区別構想ではなく、全体構想として位置づけていく方向で整理をしました。

次に資料1 - 2をご覧ください。こちらは前回までにお示しした部分が赤字で修正をした部分になりまして、今回修正した部分が青字で記載した部分となっております。3点ございます。1点目は、10ページをご覧ください。将来都市構造の「地区の構成と地区拠点」についてですが、立地適正化計画においても、地区の拠点として、市民センター・公民館を誘導施設として位置づけ、複合化により拠点性を高めることとしており、都市マスタープランの全体構想においても、地区拠点の施設としての考え方を示すものでございます。

次に、2点目は、27ページをご覧ください。都市づくりの基本方針の「5 美しさに満ちた都市づくり」の「成熟化した既存市街地の再構築・再魅力化」において、都市計画公園の見直しを位置づけていた部分に都市計画道路についてを追加しております。

3点目につきましては、少しお戻りいただき、23ページになります。こちらは前回の都市計画審議会でもいただいたご意見を反映させたものになりまして、津波に備える都市づくりの1つ目、津波避難路の安全性の向上に、路面表示等の実施を踏まえ、分かりやすさを追加したものでございます。全体構想の修正箇所については、以上になります。

次に、資料1 - 3をご覧ください。第4章 推進方策の改定案となっております。推進方策につきましては、全体構想、地区別構想で定めたまちづくりの基本的な考え方を、どのように実現をめざすのかを位置づけた項目となっております。「1 13地区別まちづくりマネジメントの推進」から「6 これからの藤沢都市計画の考え方」までの6項目で示しております。大きな改定箇所としては、3つございまして、1つ目が、主要プロジェクトの5つ目として、「公共施設等の適切な維持管理と更新」を追加しました。この内容については、3ページをご覧ください。「老朽化が進む公共施設等の維持管理と更新を総合的かつ計画的に実施するとともに、複合化等による公共施設の再整備を進め、財政負担の軽減、平準化をはかり、安定的な都市運営をめざします。」としております。

2つ目につきましては、前回もご報告させていただきましたが、「指標」についてでございます。14ページをご覧ください。今までは下の表にありますように、4つの分野でそれぞれ指標を設定していましたが、今回の案では、成果指標（アウトカム指標）と事業実施量（アウトプット指標）等を組み合わせた複合的な指標を設定し、複数要素から都市の動向把握に努めるとし、都市マスタープランの中では、確定した指標を提示するので

はなく、あくまで参考として提示させていただき、実際に進行管理を行う際に、その時々に適した指標や、前回の進行管理時に使用した指標等の経過状況等が追える指標を設定していくこととしたいと考えております。その参考で設定した指標の具体的な内容については、資料1 - 4でご説明をさせていただきますが、6つの基本方針にそれぞれ2つずつ、12の指標を設定しています。

次に5ページをご覧ください。「6 これからの藤沢都市計画の考え方」についてですが、今までの結びは人口減少社会、低炭素社会を見据えた都市構造や土地利用のあり方について早期に検討し、都市マスタープランの見直しを進めるとなっておりますが、この部分につきましては、立地適正化計画を策定し、コンパクトな都市構造の考え方を都市マスタープランに位置づけたため削除し、次回の見直しの考え方として、都市マスタープランのめざす将来の方向性と、都市を取り巻く情勢の変化との乖離について、進行管理を通してチェックし、見直し時期を判断するとしております。

最後に資料1 - 4をご覧ください。推進方策の中で設定した指標の一覧となっております。前回の都市計画審議会において、目標値等の考え方を示して欲しいというご意見がありましたので、設定の趣旨及び目標値等の考え方として、一番右端の欄を設けております。また、前回ご意見いただく中で、1番上の市街化区域内におけるDIDの割合についてですが、現在の市街化区域のほぼ全域がDIDとなっており、1平方キロあたり8,000人を超えております。そのため、現時点では、DIDを集約し、DIDの密度をさらに高めるというよりは今のDIDの面積、密度を維持していくということを目的としております。また、低炭素社会構築にむけた都市づくりの指標について、温室効果ガスの削減率というのが、複合的な要素の集合体となっており、都市計画の分野として、効果が見えづらくなっておりますが、低炭素型のまちづくりをめざす上での都市の動向としては、理解しやすい指標ではないかと考え、そのままとしております。

また、新たに鉄道利用者増加率を指標に追加しており、これは単純に鉄道利用者の増加率と藤沢市の人口増加率の比較、増加率同士の比較をしており、100%以上の数値を確保していくべきものと考えています。なお、各指標については、庁内の検討プロジェクトのなかで、指標を設定しておりますが、例えば4の災害に強く安全な都市づくりに、都市計画道路整備率が位置づいており、緊急輸送路の観点や延焼遮断帯としての効果をイメージしておりますが、活力を生み出す都市づくりや、広域的に連携するネットワークづくりにも寄与するものであり、今回は分かりやすさ、見やすさを意識して、単純に1項目につき2つ設定しております。実際には、そ

それぞれの指標がそれぞれの基本方針に互いに影響を与え合っておりますので、12個を一括りとして、都市の動向を示すものと考えております。

また、都市の動向の把握として、例えばこの表における前回の数値と今回の数値を比較した場合、DIDの割合の増加、商業吸引力の増加、年間観光客数等から都市の魅力としては高まっていると考えられますが、一方で、緑地の確保率や市民満足度の減少があり、都市化により緑が失われていると感じているという点などがあげられますが、どの数値においても、都市構造の見直しを要するような大きな変化はなく、引き続き、着実なまちづくりを進めていく必要があると考えられます。このような形で都市の動向を見ていく中で、今回の指標設定で不足している部分や、提示している指標では示せていない点、また、このような指標があれば良いなど、委員の皆さまからご議論いただければと考えております。また、指標の数値については様々な要素が絡んでいるため、一概には言えませんが、事業実施指標が増加傾向にあるにもかかわらず、成果指標の減少傾向が顕著に表れてしまっている。そのような場合には都市構造上に課題がある可能性が考えられますので、都市マスタープランとしても、見直しもしくは全面改定について検討していく必要があると考えられます。特に今回示していく指標については、今回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。

以上で、「藤沢市都市マスタープランの改定について」の説明を終了させていただきますが、最後に、今後のスケジュールを簡単にご説明させていただきます。今年度につきましては、全体構想、地区別構想、推進方策をそれぞれ議論していただいておりますが、来年度、5月及び8月に開催予定の都市計画審議会において、本日の結果を含め、今までの検討結果を取りまとめまして、前回の都市計画審議会でもご意見いただきました用語の定義等を加えるなど、冊子の形での改定「素案」としてお示しさせていただきます、ご意見を伺いたいと考えております。その後、市議会への報告、市民説明会、パブリックコメント等を行っていき、来年度末、2018年3月に改定できればと考えておりますので、よろしくお願ひします。

高見沢会長

説明が終わりました。前半の1-1と1-2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。

特にないようですので、次の1-3と1-4について、何かありますか。  
3ページの(5)「公共施設等の適切な維持管理と更新」の文の中の「複

合化等による公共施設の再整備をすすめ、財政負担の軽減、平準化をはかり」が論理的な言い方なのか、あまり関連性がないものなのか、全体のつながり具合について説明してください。

事務局 公共施設の再整備では、公共施設というのは建築物が大きなウエートになると思うのですが、こういうものの更新の際には複合化、集約化という観点から、財政負担の軽減と平準化にかかった文章と考えております。

高見沢会長 都市計画全体として維持管理することとか、複合化の再整備というのは、そのものが目的であるという関係でいくと、財政負担の平準化が目的で、その前段は手段なのか、それが都市計画の方針としてはどんな意味なのかということもあると思う。

事務局 おっしゃるとおり、こちらは財政の関係にかかった文章になっており、基本的には立地適正化計画においても、地区拠点としてのあり方の中で、施設の複合化等を進めることによって、地区の拠点性を高め、また、市民生活に役に立つように、拠点形成を図るといようなイメージですので、この文章は財政的に寄っているかもしれません。

高見沢会長 事前説明のときには余り気にならなかったけれども、最後にまとめる段階までに、今の点についてどういうつもりなのかを確認して最終的な文章にしてください。

飯塚委員 地区別構想の1の片瀬地区、2の鵜沼地区、3の辻堂地区は海浜エリアで、2020年のオリンピック・パラリンピックでは江の島がヨット会場に決まったわけだが、このエリアはサーフをする人、自転車のサイクリング道路もあるし、そういうスポーツの拠点としての海浜エリアと地元としてはとらえているので、この地区別構想の中にスポーツの拠点としての基本方針を入れていければいいという意見です。

事務局 1ページの(3)地区の将来像の中で、海洋リゾート・レクリエーション拠点というところがあるのですが、スポーツということについても含め、その辺は全体構想を見渡す中で検討したいと思います。

高見沢会長 地域の方のスポーツの拠点という趣旨で、そこは単に広域から来るだけではないという発言の趣旨なので、検討してみてください。

横田委員 地区別構想の16ページ、明治地区の将来像のところ、「明るく楽しい未来を創るまち、めいじ」と、「明治」が平仮名に変えているのは何か。

事務局 「都市マスタープラン」の102ページの明治地区の「地区の将来像」が「明るく楽しい未来を創るまち」となっているのですが、これは総合指針2020」を策定するに当たって、企画部門が地区に降りていって説明するときに、「明治」をまちづくりのテーマとしては「めいじ」という表記で入れたいということから、都市マスタープランの地区別の将来像の部分も同

様に「めいじ」という形で入れてほしいという要望があり、そのように変えたものです。

新井委員 地区別構想の19ページ、「7湘南大庭地区」の(1)の赤字部分の「急速な高齢化」と21ページの「急激に高齢化」とあるが、「急速と急激」に、何か定義があるのか。それから大庭地区が突出している背景的なものがあれば、教えてほしい。

事務局 特に「急激と急速」の使い分けはありませんが、気になるようであれば統一したいと思いますが、湘南大庭については昭和51年に入居が始まったのですが、その時点でも住宅購買意欲を持っている30代、40代の方々が一気に集中したのですが、その方々が同時に高齢化という数字上のものが高まっていくという性格のもので、これは全国のニュータウンでそういう性格を持っているものだと思います。藤沢市内13地区の中では突出していると考えております。

高見沢会長 一般的には「急激」の方が著しい感じですがけれども、根底となる数字はあるのでしょうか。

事務局 特段ありません。

西尾委員 資料1-4は、市民満足度調査の結果を利用されている部分があるが、市民参加の意識の方が即しているかと思うけれども、「5美しさに満ちた都市づくり」の方の市民満足度調査は、感性に左右されてしまうところが大きくて、もう少し都市構想の専門的なところから見た美しさに満ちた都市というような定義があるような気がするけれども、例えば景観を守るというような条例はあるのか、ないのか。そういうところからの指標の立ち上げがあった方がより客観的ではないかと思うが、どうですか。

事務局 景観の関係については、藤沢市の中でも景観法を運用して、景観計画、景観地区を決定しているところもあって、実際にそういったものも具体的に取り組んでいます。今回、12個の指標を並べる中で、市民満足度としての部分では、おっしゃるような感覚的な要素をあえて入れてみたところになるかと思えます。通常の事業をやれば進んでいくような数値と違って、なかなかコントロールができない中で、全体の都市の進め方の方向性によって感じるものとして、むしろ皆さんが都市の動向として、感覚的なものが指標としてあってもいいのではないかと思えるかどうかというところで、今回、設定しております。この市民満足度調査の目標値については、100%というのは問題があると思っておりますので、次回にご説明いたします。

高見沢会長 質問の趣旨は、単に市がきれいにしてくれたから満足という受け身の市民ではなく、自分がどう関わったかとか、関わっている市民がどのくらい

多くなったかが重要であると考え、この指標自体はこれでいいと思うが、クロスして人任せで満足度が高まったのか、自分も参加したから高まったのか、そういうのが測定できると非常にいいのではないかというコメントだと思います。

増田委員 資料 1-1 の 2 ページ、「交通」の赤字部分で、「片瀬江ノ島駅前広場などの都市基盤について、安全と快適な環境づくりをすすめます」というのは、観光のためではないということか。

事務局 今回、部分改定の中でこのような位置づけとしたのは、これまでの取り組みの中で東京オリンピックだけをとらえているのではなく、その先のまちづくりの中にもこういった取り組みは必要だとして、取り組んでいるものについて位置づけたものです。また、観光という面では、片瀬江ノ島地区については、観光レクリエーションとしての都市拠点として都市マスタープランでも位置づけている中で、市民でない来街者もいる中で、駅前の整備を行いながら、安全性と快適性の向上を図りたいという内容です。

増田委員 安全で快適な環境だけでは一般的には駐輪場が混雑している、道路が狭い、そういった部分を実際には安全と快適な環境に直結するけれども、現実的には小田急が通っていて、江の島駅前はいろいろなバリアが入っているところもある。それはやはり外来者には違和感を覚えるところではないか。と同時に、そういったものが安全を阻害している部分はぜひ配慮していただきたい。

それから 3 ページの「景観・防災・都市づくり」では「津波に対する避難対策の充実を図る」というのは当然であって、また、境川には漁船とか遊漁船とか船を預かっている業者もいるので、そういったところの線引きはないのか。いわゆる津波に対する避難対策の充実を図るとあるわけだから、なぜプレジャーボートを排除したのか。これは多分津波のときに住宅に突進してくるとか、ガソリンに火がつくので危ないということだと思っけれども、その点はどうか。

事務局 プレジャーボート対策については、津波等によって遡上の危険性が高いという中で取組を神奈川県と連携してまいりました。プレジャーボートについては、違法係留の移動については基本的には完了した状況で、計画にある船はまだ残っている。違法係留等のプレジャーボートについては対策が整ったということで、遡上対策が終えたという意味ではありませんで、一定の対策が終わったということでの削除となっております。

高見沢会長 こんな言葉を入れたらいいのではないかというのはありますか。

増田委員 藤沢市の河川で船が入っているのはここだけだと思うので、いろいろな法律によって漁船が保護されているエリアかもしれないけれども、将来に

向かってどうするかというのは必要だと思う。あの周辺は人口密度が高い場所であるから早急にプレジャーボートは撤去せよということで移動したというけれども、まだまだそれなりの数があるということが、短期的にできないよりも将来に向かってどういうふうに考えなければいけないところが若干あるのではないかと思います。

事務局 河川の遡上対策といった大きくくりで、何を考えているのかと言われたら、具体的に言えなくて申しわけありません。

高見沢会長 今、言わなくてもいいので、アドバイスをいただいたので、今後、漁業権などを考えながら、この意味するところをしっかりとやってくださいということだと思います。

木下委員 1 - 4の「指標」について、前回、お話して「立地適正化計画」の趣旨はわかったが、目標値 95%というのは、積み上げを予測してこのくらいになるということか。今、60人とか80人、6,000人というようなところがあるが、考え方としてそういう地区においてもそれなりの人口が確保できそうということなのか。一例を挙げれば、相鉄いずみ野線ができるから、あの周辺はそれなりに人口が確保できそうだと、そういう積み上げて目標値を出しているのか、教えてほしい。

事務局 積み上げで地区の人口の動態を見ながら設定しているのかというご質問と思いましたが、実はそうではなくて、立地適正化計画を定めた現在という考え方、現在の現状値である DID を基本的に維持するという考え方を目標値にして設定しております。この辺が全体としての人口の考え方と言うと、2040年ぐらいになると、今と同じか、もう少し上にピークがあるのですが、2040年ぐらいに今と同じ人口になるであろうという将来推計上では、42万5,000人ぐらいというのが見えてきている中で拡散しないで、今の市街地がそのままの面積で維持できるようにという目標値でありまして、各地区の人口動態から来ているものではございません。

木下委員 状況としては周辺地区の方が、こういうような数値を当てはめた場合には、実際問題として難しくなるから、そういうところに手当をしていくということであれば、それはそれでいいと思うけれども、立地適正化計画で地区ごとに地区のコアをつくりながら、そこを維持していこうという考えではないかと思うけれども、それがちゃんと出てくるようなもの、DIDというのは面積であって人口ではない。DIDに住んでいる人口ではなくて面積が縮まることはないと言っている。そうすると、周辺部での手当が相当に重視されなければならないということになってくるが、本当にそういう計画になっているのかどうか、確認された方がいいのではなからうかと思う。



の積極かつ柔軟な運用を図るよう求められています。(資料 2-2 参照)

このような状況の中、本市(経済部)では、一定要件を満たしたホテルについて「税制上の優遇」が図れるよう、企業立地に関する条例改正を行い、2016年10月から運用を開始したところです。(資料 2-3 参照)

これら国の宿泊施設の容積率緩和制度に係る通知、本市(経済部)のホテル誘致の取組及び災害時の帰宅困難者対策の必要性等を勘案し、民間の個々のプロジェクト単位で利用が考えられる「高度利用地区」について、ホテルの容積率緩和の規定を盛り込んだ指定方針や指定基準等を策定し、迅速かつ円滑な対応に努めるものです。

ここで、(資料 2-2 参照) (資料 2-3 参照)としておりますので、簡単にご説明いたします。資料 2-2 ですが、国土交通省から平成 28 年 6 月 13 日付けで「宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度の創設に係る通知を发出」ということで、プレスリリースされております。「通知の概要」は、1 つ目の が「活用を想定している都市計画制度」について、2 つ目の が「容積率緩和のパターン」について、3 つ目の が「容積率緩和の考え方」について、例として「指定容積率の 1.5 倍以下、かつプラス 300%を上限に容積率を緩和」となっているなど、国が基本的な考え方を示しているところです。

次に、資料 2-3 をご覧ください。表題が「藤沢市企業立地等の促進のため支援措置に関する条例」となっております。3 ページをご覧ください。下線を引いている箇所がホテルの要件として客室数や客室面積などについて規定しており、本市が誘致したいホテルを明示しているところです。

次に、4 ページ、下線箇所は税制上の支援内容となっております。ホテルの規模などに応じて固定資産税及び都市計画税を 5 年間、または 7 年間、免除または 2 分の 1 に軽減するとなっております。

それでは、資料 2-1 にお戻りください。次に、「藤沢市高度利用地区指定方針及び指定基準の策定等」について、読み上げますと、「高度利用地区は、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに、建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、用途地域内の土地の高度利用と都市機能の行使等を図ることを目指した地域地区です。本市では、この「高度利用地区制度」に係る指定方針や指定基準をこれまで持たなかったため、今回、新たに策定し、ホテルの容積率緩和の規定を盛り込むことといたしました。(資料 2-4 参照)

また、ホテルの整備等について、都市計画提案に係る面積要件を緩和する条例を制定(政令で定める規模 0.5 ヘクタール以上を条例により 0.1 ヘクタールまで緩和)し、ホテル誘致の取組を進めるものです。」としてお

ります。

次に、資料2-1の裏面のイメージ図ですが、建ぺい率80%、容積率600%、敷地面積1,000平方メートルの場合のイメージです。左側が「高度利用地区外の建築物」をあらわしておりまして、延べ面積6,000平米、建物階数9階、客室数156室となっております。右側は「高度利用地区内の建築物」をあらわしておりまして、宿泊施設の確保、公共的屋内空間の確保、空地の確保により容積率が250%緩和されたもので、延べ面積8,500平米、建物階数14階、客室数260室となっております。このように高度利用地区として指定した区域においては、土地の高度利用と都市機能の更新が図られることとなります。

次に、資料2-4をご覧ください。表題が「藤沢市高度利用地区指定方針及び指定基準（素案）」となっております。まず、裏面の「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、基準につきましては、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項目について記載しております。

それでは、主な項目についてご説明いたします。1ページ、「第1 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、そのまま読ませていただきますと、「高度利用地区は、都市の合理的土地利用計画に基づき、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに、建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、用途地域内の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図ることを目的として指定する。」となっております。高度利用地区の趣旨そのものを記載しております。

第2から第4につきましては、各種方針等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。「第1 用語の定義」としまして、建築基準法等で使用する用語の例によるほか、2の(1)から(9)のとおり定義づけしております。

3ページをご覧ください。「第2 高度利用地区の指定要件」でございますが、前文のとおり「商業地域、近隣商業地域が指定されている用途地域（風致地区を除く）または市街地再開発事業を実施しようとする区域のうち、次の1から4のすべてに該当すること」としております。「1 対象地区」では、例えば(3)において「現に都市基盤整備が高い水準で整備されており、かつ、高次の都市機能が集積しているものの、建築物の老朽化

又は陳腐化が進行しつつある区域であって、建築物の建て替えを通じて都市機能が望ましい姿に更新されるよう誘導を図るべき区域」となっておりまして、「藤沢駅周辺」などが該当しております。

次に、「2地区の規模」でございますが、他市の事例等を参考に概ね0.5ヘクタール以上と設定し、市街地再開発事業や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。

次に、「4幹線道路等の公共施設」でございますが、高度利用を図るために必要な社会基盤として、幅員10メートル以上の道路に接していることを要件としております。

4ページをご覧ください。「第3容積率の最高限度」でございますが、「次の1から3のすべての基準に従うものとする。」としております。まず、1でございますが、国の考え方に基づいて、基準容積率の1.5倍以下かつ300%を加えたものを上限とし、後ほどご説明いたしますが、「第4 3宿泊施設の確保」を適用する場合には、その他の緩和メニューによる緩和後の容積率の1.5%以下かつ300%を上限としております。

次の2、3でございますが、記載のとおり、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ページをご覧ください。「第4容積率の緩和の基準」でございますが、前文のとおり「容積率の緩和の基準は、次の組み合わせのいずれかによるものとし、基準1の緩和に基準2から基準4の緩和を加えることができる（ただし、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する。）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」となりますが、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しております。

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、「次の(1)から(6)のいずれかによるものとする。」としております。例えば(1)では、建ぺい率を10%又は20%減じれば、容積率50%を上限として緩和するとしております。

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」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、国の考え方に基づきまして、基準容積率の1.5倍かつ300%を上限としております。また、1つ目の「地域要件でございますが、記載のとおり、都市拠点「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して、本年4月から運用開始を予定しております「藤沢市立地適正化計画」において、「多目的ホール併設ホテル」を誘導する都市

拠点を選定しております。

次に、2つ目の「施設要件」でございますが、1つ目のポチ・が「ホテル」となっております。これは市内における宿泊施設の稼働率調査を行った結果、ホテルが非常に高いことから対象としているところです。

次に、2つ目のポチが企業立地に関する条例で設定されたホテルの客室数、客室面積を設定しており、また、多目的ホールの設置を必須としました。なお、多目的ホール 350 平米以上とは、約 200 人が円卓で着座できる規模となっております。

次に、3つ目のポチが「帰宅困難者の一時滞在施設として、多目的ホールの提供が可能であること」としておりまして、災害に強い安全な都市づくりを推進するため設定しております。

次に、4つ目のポチが「周辺道路の交通負荷軽減のため、原則として観光バスの乗降を敷地内で行えるようにすること（隔地でも可とする。）」としております。これは観光バスが沿道で駐停車することにより、発生する交通渋滞を避ける必要があることから設定しており、藤沢駅周辺などでは困難な状況も想定されるため、その緩和措置として隔地でも可としているところです。

7ページから8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きまして、記載しております。

最後のページ、宿泊施設に係る地域要件について参考図を添付しておりますので、ご説明いたします。表面が「藤沢駅周辺」でございますが、太い黒線の内側が対象地域で、このうち道路幅員 10 メートル以上の道路を赤い太線で示しておりますが、この赤い太線沿いに建築されるホテルが対象となってきます。なお、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、資料 2-1 にお戻りください。最後に「3 今後のスケジュール（予定）」でございますが、2017 年 3 月から 4 月にかけて、関係機関調整、パブリックコメント、5 月に本審議会に諮問等、6 月に議会報告を行い、7 月に基準等策定、9 月に条例制定、運用開始の予定で進めたいと考えております。以上で、報告事項 2 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。

齋藤委員

資料 2-1 の〈ホテル誘致の取組〉の「1 背景等」の中で、「本市を訪れる観光客数は、この 4 年間を見ても 1,515 万人から 1,833 万人へと増加が著しく」とあるが、これはどういうふうなことを言っているのか、意味が

わからない。それから宿泊者数にしても、4年間で42万人から54万人とあって、この2つの数字はどういうところから出てきているのか。

事務局 これらの数字の観光客数については、藤沢市の観光課で調べたものですが、実際には2012年から2015年の4年間ですが、2012年が1,515万人、2015年が1,833万人を記録した中での増加となっております。2012年の観光客数がカウントされたもの、それが1,515万人、宿泊客数が同じく2012年が42万人で、2015年が54万人ということで、30%ほど増加していて、観光客については、この4年間で20%ぐらい増加しています。

齋藤委員 それは合計ですか。

事務局 1年ごとに2012、2013、2014、2015年の4年間です。

齋藤委員 数字的なものは確認して、わかりやすい書き方にしていきたい。それから2020年には東京オリンピック・パラリンピックが開かれるわけですが、藤沢市にも観光客が来ればということで、観光や産業施策をいろいろ検討しているようですが、例えば外国人客が来ることも取り込んだ産業とか、観光施策ですか。そういった中でこれからオリンピックが1つの目標だというと、意味的には1つの通過点であるけれども、長い目で見て、観光立国として見ていくには藤沢市内に観光ができて、他市から来るような方が海水浴客以外で考えていかなければいけないということも考えられるので、その辺の他の観光の方との連携も見ていかなければいけない。ただ、こちらの方でホテルをつくってどうのこうのというよりも、ホテルはつくったけれども、人が来てくれなければどうしようもないので、それは同時並行的にやっていくのが1つの考え方だと思うが、どうですか。

事務局 おっしゃるとおりで、オリンピックについては通過地点ととらえております。また、経済部の税制優遇の関係とあわせて、総合的に取り組むもので、庁内各部局と連携しているところです。また、観光客については、オリンピック以外にも観光振興計画の中で、目標値として一定の増加している傾向をつかんで設定しておると聞いております。

木下委員 このことの趣旨には賛成だが、いいものをつくっていくということならば、足りない緑を積極的に取り込んでいくのも方策ないし指導のあり方ではないかと思います。

事務局 資料2-4の6ページ、「2 緑化施設の確保」に対する容積率緩和の基準」というのを1項目設けておりますが、緑化を対象とした基準については、容積率50%を上乗せして緩和しております。

増田委員 2-1のイメージ図の中で、高度利用地区内の建築物に多目的ホールを確保した場合、50%の容積率緩和ですが、多目的ホールというのはホテルであれば、宴会やコンベンションをやると同時に、説明では災害時における

避難場所と想定しているということなので、そういったことの覚書とか取り決めをするつもりですか。

事務局           ホールについては、現在、帰宅困難者の受入等に関する協力協定があって、実際に取り組んでいる内容ですので、今回、緩和する内容としてはホテルだけではなく、ホール付きのホテルに限っており、藤沢駅周辺では帰宅困難者が、東日本大震災のときにその経験があるわけですが、それ以外にも大雪等で交通上問題が起きたときにも機能するものとして、市の方と協定を結ぶものに限るところです。

増田委員           協定を結ぶということだが、商工会議所もいろいろなホールを新しくつくってご利用いただいているけれども、利用頻度が高くてお断りする場面が多くなってきており、市民や会合で来られる市外からの方には、藤沢駅は結節点ですが、利用場所が少ない。今、新しく建てられている市役所でもそういうことができるとは聞いているけれども、できれば多目的ホールを備えた建物ができると、市民には非常に便利になるし、今、ホテルといってもクリスタルホテルしかなく、それも非常に狭いので、商業的立場から見れば、ぜひ市内で消費してほしいので、よろしくをお願いします。

もう一点は、敷地が 1,000 平米のところでは建ぺい率 10%減にすることによって、まず 50%の容積が緩和される。そして屋内空間で 50%の容積を緩和して、宿泊施設の確保が 150%というのは、宿泊施設の全体の広さによるのか。

事務局           資料 2-4 の 6 ページ、3 の「宿泊施設の確保」に対する容積率の緩和の基準で、「宿泊施設部分の床面積の合計の当該建築物の延べ面積に対する割合に応じて容積率を緩和する」となっております。建築物が複合のものをつくったときに、宿泊施設の延べ床面積の割合に応じて、上限は 300%ですが、割合によっては 200%になるかもしれないし、全てホテルであれば、当然上限までできるわけです。

増田委員           高度利用の要件を満たす場所は道路幅員 10 メートル以上ということか。

事務局           3 ページの、幅員 10 メートル以上の道路に接し、敷地外周の 7 分の 1 以上が 10 メートルの道路で 1 ヶ所接してほしいというのが 1 つの条件で、かつ、その接する部分に当然エントランスなどのメインに入口をつくってほしいというような条件があります。基盤のしっかりした方に顔を向けてほしいという形です。

高見沢会長           説明のあった「延べ面積に対する割合に応じて」ということについて、どういう場合には何%というのが、今の段階ではどこにも書いてないという理解でいいのか。それともどこかに書いてありますか。

事務局           それについては 5 ページの「空地の確保」の表の容積率の緩和の上限と

というのは、理想の部分で、これから構築していくのですが、望ましい公共貢献をした形については、上限までですが、例えば同じ空地を取るに当たって10メートルの方向に歩道状空地として取れば、公共貢献が素晴らしいので、より大きい数字は与えてもよろしいと思いますが、場合によっては裏側に空地を設けるとか、裏側に緑地を設ける方もいるかもしれないので、その緑地の位置、形、公共の貢献度によって上限がだんだん下がってくる。係数をこれから指導の要綱なりマニュアルを構築する予定です。

高見沢会長  
事務局  
高見沢会長  
事務局  
齋藤委員

今後のスケジュールと絡めると、次の都市計画審議会までに示せますか。次回の審議会にお示しできると思います。

その審議は大枠だけで、運用は行政内部でやるのか。

審議についてはお示した内容となります。

容積率緩和について、藤沢駅周辺を見ていると、容積率600%とか800%というのがあるが、例えば南口は80%の建蔽率に600%の容積率があるが、ここにホテルを建てると、基準容積率の1.5倍か、あるいは300%というふうな数字が出てくるけれども、容積率の売買というのが都心ではかなり行われているけれども、例えば350%の容積率を取得したとすると、300%の最高限度よりも多くなる。その場合の考え方として現実的には600%+350%で950%の容積率を持っているけれども、900%しか建たないというときには、どちらが優先されるのか。

事務局

特例容積率適用地区というのはありますが、容積率の売買という制度自体、藤沢市として今のところ取り入れる考えはありません。

飯塚委員

まだ素案の段階ですけれども、藤沢市の条例を全部見ていないのでわからないので、中高層建築になると、恐らく日影の問題が出てくると思うが、その辺の考えをお聞かせください。

事務局

今のお話は、恐らく容積を緩和するのはいいが、日影規制で形が延びなくなる状況が生まれる可能性があるということでしょうか。

飯塚委員

中高層建築物を建てるときに、市民への説明会とか承認まで踏み込んでやっているところもあるけれども、藤沢市としてはどんな考えでやっていくのか伺いたい。

事務局

日影規制の影響ですが、藤沢駅周辺では赤いところが適用地区と言いましたが、例えば南側の端に建てる分には影は北に出ますので、商業地域内に落としますので、商業地域には日影規制はありませんので、問題はないと思いますが、北の端とか東の端につくってしまうと、商業地域外に影が落ちますので、日影を緩和する規定はないので、それなりの体制を維持します。したがって、北側に対して住居系等の用途地域を抱えている商業地域は緩和と日影規制とにらめっこでやっていく形になります。高いものは

南口とか商業地域の真ん中は、恐らく日影規制がかかると思っております。

もう1つは、高いものが建つのはいいけれども、周りの人への影響ですけれども、今回、高度利用地区については提案制度という形でやっぺいこうと考えておまして、事業者は高度利用地区を使って容積緩和してもらいたいと、こういうものを提案してくる制度ですが、藤沢市は提案の制度なり規則を持っているのですが、その中で周辺への配慮という項目が設けられております。今後、面積を5,000平米からしか今のところ高度利用が適用できないのですが、条例改正で下げようと思っておりますが、その条例改正の中で要綱という形で新たな考え方を取り込んでいこうと思っております。したがって、住民への配慮については、同意書にハンコをつけて持ってこいとか、そこまでは言えないと思いますが、周辺へ配慮しなさいという形は言えるようになると思っております。もう一点は、中高層建築物については、既にある藤沢市の中高層建築物条例の中で、住民への説明会の義務がありますので、セットで取り組んでいくことになると思っております。

高見沢会長 今出てきた提案制度について、そのプロセスについては都市計画審議会に出ますか。

事務局 改めてお話をさせていただきます。

高見沢会長 他にありませんか。なければ、1点、大局的なことですけれども、教えてほしいのは、今回、これを定めるという趣旨の1つに、観光客の増加に対応することと、災害等で駅周辺に集中してしまう避難者の誘導があると思うが、その両者の関係、逼迫の度合い、あるいは時間軸で見た場合、何が最初にやらなければいけないのか、中長期的にはこれをどう定めるのか、考えがあれば教えてほしい。

事務局 帰宅困難者の問題、ホテルの足りない問題、ホールの足りない問題という3つの課題を提示して、これに対する対応策の面が強いのですが、さらにその課題の中の優先順位というところだと思いますが、帰宅困難者対策については、藤沢駅周辺を取っても1万3,000人ぐらい足りないということでは、350平米のホールでは足りないのですが、今、駅周辺には全くない状況で、会社等もセキュリティの問題から参画したくてもできない問題もあり、なかなか進まない中で、この方法でできるだけ駅周辺には求めたいというところですが、なかなか目標値を定めてというのはいけませんけれども、ホテルの誘致というものが、喫緊に必要な問題ではないかというところできり組みを進めております。それにあわせてホールを設定していくということなので、今一番問題となっているのはホテルの利用が難しい状況、稼働率が80%を超えている中で予約が取りにくい状況が続いていると伺っておりまして、それに対しての取り組みが市としての課題解決



することを想定していたため、地形をそのまま生かしている反面、公園内の平坦部が少なくなっておりました。出入口につきましては、全部で5ヵ所設け、今回、変更を予定している北側の出入口3付近には、階段までのアプローチとして平坦部を設けることを想定していたものでございます。

続きまして、公園整備のベースとなっている基本計画図についてでございます。こちらの計画は平成18年度に周辺住民にご参加いただいたワークショップ形式により策定したものです。ワークショップではできる限り広く平坦部を設けたいとのご意見が多かったため、これを踏まえ、北西部に擁壁を積み、公園内の高さを上げた計画として平成19年度に公園整備を実施いたしました。これにより、緑色の点線で示すように、黄色く着色している擁壁北側の約6平方メートルの土地が直接的には公園として利用されないことになったため、換地処分に向けた境界整理等の中で、公園区域の変更を行うものでございます。

次に、3ページの大台公園についてでございます。本公園も昭和61年度に約0.34ヘクタールの公園として赤色に着色している区域で都市計画決定がなされており、お示ししている図はその際の参考図でございます。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についてでございます。まずは、本公園の計画概要ですが、本公園も街区自体に高低差があるため、最大で約8メートル以上の高低差があります。このため、当初計画では公園南東部以外に斜面を生かした緑地を設け、散策路を整備するとともに、南東部には遊具や休憩スペースを集約することを想定しておりました。また、黄色で示す一部区域に鉄塔用地が従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、鉄塔用地を除いた区域で公園を都市計画決定していたものでございます。

続きまして、公園整備のベースとなっている基本計画図についてでございます。こちらの計画も平成19年度に周辺住居にご参加いただいたワークショップ形式により策定したものです。ワークショップでは西側の竹林を保全し、東側をオープンスペースとして活用するといった方向性でまとめたため、これを踏まえた計画として、平成20年度に公園整備を実施しました。なお、鉄塔について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変更を行うものです。

次に、今回の都市計画変更の内容等をご説明いたします。鞍骨公園は昭和61年に柄沢特定土地区画整理事業に合わせて都市計画決定され、今回は換地処分に向けた境界整理等に合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、標記される面積に変更はございません。



事務局

務局の説明をお願いします。

それでは、報告事項4 都市計画公園・緑地見直しの取組状況について、見直し専門部会の実施状況をご報告いたします。資料4とともに、あわせてスクリーンをご覧ください。

まずは資料の1ページをご覧ください。「1 前回までの取組経過」といたしまして、昨年5月の第155回都市計画審議会において、都市計画公園・緑地見直し専門部会の設置をご承認いただいた後、昨年6月から本年1月まで、概ね2ヵ月に一度のペースで部会を開催する中、本審議会には昨年の8月と11月に部会の取組状況をそれぞれご報告させていただいたところでございます。今回は第159回の審議会以降の状況として、先月に開催いたしました第5回目の部会の検討内容について、ご報告いたします。

2ページをご覧ください。「2 第5回見直し専門部会」として、今回は主に「見直しカルテ(案)」について集中的に議論を行い、カルテの様式や見直しの方向性の考え方等の検討を深めました。見直しカルテは、現在も検討中ですが、1公園を2ページにまとめるものとして、表面にはからの項目を記載してまいります。からは公園の面積や都市計画決定の経過などについて、からは図面にて、周辺状況等のいわゆる基礎的な情報を記載していくことを想定しております。

続きまして、3ページをご覧ください。カルテ裏面の記載事項につきましては、の公園・緑地の機能からの都市計画制限までの各項目をそれぞれ評価していき、最終的な見直し方針であるの総合評価につなげていくことを想定しております。今回の資料では、カルテの詳細な内容まではお伝えできておりませんが、見直しの検討がさらに深まっていく中で、詳細なご説明をしていきたいと考えております。

また、部会の検討を進めていく中で話題となっているキーワードをご紹介しますので、資料の下段をご覧ください。1つ目として、公園が有する防災、景観、環境保全、レクリエーションといった4つの機能において、特に「防災機能」に着目していく。その中では「津波」や「火災」などの観点に重点を置いております。

次に、「コミュニティ関連施設」ということで、公園周辺に小学校、幼稚園・保育園、老人ホーム等があるかといった公園周辺施設の立地状況に着目しております。このような要素を見直しの検討では重点的に取り扱っているものでございます。

最後に、今後の予定ですが、今年度は3月下旬に第6回目の部会を予定しております。引き続き検討を進める中、来年度の8月を目途に中間取りまとめのご報告をさせていただきたいと考えております。以上、簡単で

