

第 182 回藤沢市都市計画審議会議事録

日時 2023 年（令和 5 年）3 月 29 日（水）

午後 2 時 00 分

場所 市役所本庁舎 8 階 8 - 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 藤沢都市計画区域区分等の変更等について

（健康と文化の森地区及び新産業の森第二地区の市街化区域編入に関する都市計画
の決定・変更について）

報告事項 2 藤沢駅南口 3 9 1 地区の都市計画素案に関する公聴会について

5 そ の 他

6 閉 会

の際は口を抑えるなど、エチケットへのご配慮をお願いいたします。

次に本日使用いたします資料等の確認をさせていただきます。

(資料の確認)

÷÷÷

事務局

よろしければ、お手元の次第に従い進めさせていただきます。

次第の2、本日の都市計画審議会の成立について、ご報告申し上げます。

藤沢市都市計画審議会条例第6条により、審議会の成立要件といたしまして、委員の2分の1以上の出席が必要とされております。現在の委員の定数は20名でございます。本日は、12名の委員の方に出席をいただいておりますので、本日の会議が成立いたしましたことをご報告いたします。

事務局

続きまして、本日の議事でございます。本日は報告事項2件を予定しております。報告事項1「藤沢都市計画区域区分等の変更等について」、報告事項2「藤沢駅南口391地区の都市計画素案に関する公聴会について」、以上2件となっております。

事務局

続きまして、会議の公開に関してですが、本審議会は藤沢市情報公開条例第30条の規定により、原則公開としておりますが、会長いかがでしょうか。

高見沢会長

本日の審議会は公開としております。傍聴の方がお見えでしょうか。

事務局

本日、傍聴の方は4名の方がございます。

高見沢会長

それでは、傍聴の方、お入りください。

傍聴される方をお願い事項です。傍聴される方は、ルールを守って傍聴されるようお願いいたします。

事務局

それでは、議事に入りますので、高見沢会長よろしく願いいたします。

高見沢会長

はじめに、今日の議事録署名人を指名させていただきます。お手元の委員名簿で、市民委員、学識のある委員から指名をさせていただきます。本日は野村委員、それから金井委員をお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。(異議なし)

それでは、お二方でよろしく願いいたします。

高見沢会長 次第にもとづきまして、議事を進めてまいります。本日の審議会につきましては、報告事項2件でございます。

それでは、最初の報告事項1「藤沢都市計画区域区分等の変更等」について、事務局から報告をお願いします。

事務局 それでは、報告事項1「藤沢都市計画区域区分等の変更等について」説明いたします。この報告につきましては、健康と文化の森地区及び新産業の森第二地区に関する市街化区域編入における都市計画の決定・変更についてでございます。お手元に配布しております資料1-1につきましては、パワーポイントを印刷したもの、資料1-2、1-3につきましては、健康と文化の森地区及び新産業の森北部地区のそれぞれの地区計画新旧対照表と計画図になります。なお、本報告につきましては、パワーポイントを中心に説明いたしますので、よろしくお願いいたします。

それでは、スクリーンをご覧ください。本日は、1点目、第7回線引き見直しについて、2点目、健康と文化の森地区について、3点目、新産業の森第二地区について、4点目、市街化区域編入のまとめ、について順番に説明いたします。

はじめに、1点目の第7回線引き見直しについて説明いたします。健康と文化の森地区及び新産業の森第二地区については、平成28年11月の第7回線引き見直しにおいて、市街化区域への編入を目指す新市街地ゾーンに設定されました。新市街地ゾーンは、市街化区域へ編入する制度として、将来の想定人口や産業活動の見通しなどから、市街化調整区域内に、市街化区域への編入を保留する区域等を設定し、計画的な市街地整備が確実になった時点で、随時、市街化区域へ編入しようとするものです。これら両地区については、都市計画の位置づけなどをふまえて、権利者や神奈川県をはじめとする関係機関などと調整を図り、土地利用計画が明確となり、土地区画整理事業などによる市街地整備事業の見通しがたったことから、市街化区域への編入を進めるものです。

次に、2点目の健康と文化の森地区について説明いたします。

当地区の位置ですが、小田急江ノ島線、相模鉄道いずみ野線、横浜市営地下鉄ブルーラインの3線が乗り入れる湘南台駅から西へ約2.7kmに位置しており、今回、市街化区域に編入するエリアは赤色で示した約36.1ヘクタールの区域となります。

次に、拠点としての位置づけと経緯ですが、平成3年に策定された「藤沢市第二次新総合計画」において、みどりにつまれた国際的な文化交流・創造の場を形成する拠点に位置づけられました。平成11年に策定した藤沢市

最初の都市マスタープランにおいては、「広域学術文化新産業拠点」として位置づけられ、現藤沢市都市マスタープランにおいては、慶應義塾大学湘南藤沢キャンパスの持つ情報・環境・医療分野等の技術集積や、学術・研究機能を核に、産学公連携によるビジネス育成や国際交流の拠点の形成をめざし、広域にわたる本市の新たな活力創造の場を創出する「学術文化新産業拠点」として、本市の都市拠点の一つに位置づけられております。

次に、当地区の周辺概況ですが、台地と谷戸によって構成される地区で、農業地域として農業基盤整備を中心としたまちづくりが進められ、現在も多くの自然が残されております。当地区内の「文化の森」には、平成2年、慶應義塾大学湘南藤沢キャンパスが中核施設として開校しているほか、「健康の森」には、平成13年に看護医療学部、平成18年にインキュベーション施設の設置、平成29年には湘南慶育病院が開院され、医療機能等の整備が行われました。また、貴重な自然環境を保全しつつ、地域の活性化を図るため、約2.5haの「遠藤笹窪谷公園」が令和4年に開園しております。このように当地区においては、計画的市街地整備の検討を行い、大学と一体となったまちづくりに向けた取組が始まっています。

当地区の市街化区域編入におけるこれまでの経緯ですが、地区の西側にあります、慶應義塾大学湘南藤沢キャンパスや湘南慶育病院など、約44.4ヘクタールについては、平成28年11月に市街化区域に編入しております。

ここからは、都市計画の決定・変更の案件について説明いたします。案件につきましては、区域区分の変更、用途地域の変更、地区計画の変更、土地区画整理事業の決定、下水道の変更の5つとなります。なお、区域区分の変更につきましては、神奈川県が都市計画の変更を行います。

区域区分の変更ですが、赤枠で示しました約36.1ヘクタールを市街化区域に変更します。

続きまして、用途地域の変更ですが、今回の市街化区域への編入に合わせ、適正な土地利用を図るため、新たに用途地域を指定します。当地区の土地利用は、住宅地、産業用地、商業用地のほか、道路、公園などの整備が計画されておりますが、現時点において、詳細な内容や区画道路などの位置が確定していない状況です。そのため、今後、土地区画整理事業による仮換地指定がなされ、土地利用計画等が確定するまでの間、事業の支障となる建築行為を規制するため、暫定的に住居系と工業系の用途地域を指定します。まず、図の緑色の区域を「第一種低層住居専用地域」とし、面積は約31.2ヘクタール、容積率は80パーセント、建蔽率は50パーセントとします。図の青色の区域につきましては、「工業専用地域」とし、面積は約4.9ヘクタール、容積率は200パーセント、建蔽率は60パーセントとします。

次に、新旧対照表をご覧ください。用途地域の指定により、「第一種低層住居専用地域」の容積率 80 パーセント、建蔽率 50 パーセントの地域の面積が約 1,667 ヘクタールから約 1,698 ヘクタールとなり、「工業専用地域」の容積率 200 パーセント、建蔽率 60 パーセントの地域の面積が約 363 ヘクタールから約 368 ヘクタールに変更となり、合計約 36.1 ヘクタールの面積増となります。

次に、地区計画の変更ですが、既存の「健康と文化の森地区地区計画」の面積、地区計画の目標、土地利用の方針、建築物等の整備の方針、緑化の方針について変更するものです。面積につきましては、既存の地区計画の区域、約 44.4 ヘクタールに、今回市街化区域へ編入する区域を加え、面積約 80.5 ヘクタールに変更します。

地区計画の目標の変更については、健康と文化の森地区がめざす、「みらいを創造するキャンパスタウン」の形成に向け、まちづくりを行う上での 4 つのテーマ（視点）と位置付けている「活力創造・文化・交流のまちづくり」「環境共生のまちづくり」「健康・医療のまちづくり」「農を活かしたまちづくり」を展開することで、新しいライフスタイルを生みだし、持続的に発展しつづけるまちの実現を目標とします。

そのほかの変更については、お手元にあります、資料 1-2 をご覧ください。1 ページの下段「土地利用の方針」の赤字部分となりますが「健康と文化の森東側地区」の方針を追加しています。次に、3 ページの中段「建築物等の整備の方針」には事業進捗にあわせ各種制限を定めることを追加しています。5 ページをご覧ください。表の上段、「地区の区分」に 5 つの地区が記載されています。今後、事業進捗にあわせ、街づくりの計画に基づいた新たな地区を、これら 5 つとは別に新たに追加し、地区計画の内容の充実を図ってまいります。なお、5 つの地区については、最後のページ、A3 サイズの計画図にその範囲を記載しております。図の左側が既存の「地区の区分」の範囲を示しています。図の右側にある「健康と文化の森東側地区」が今回追加される部分となり、この範囲において、今後、事業進捗に合わせて複数の地区に区分していくこととなります。

では、スライドにお戻りください。次に、土地区画整理事業の決定についてですが、都市計画決定をする区域の面積は約 36 ヘクタールです。事業手法については、組合施行による土地区画整理事業となります。

こちらは、現時点での土地利用計画図になります。黄色で示した住宅地、青色で示した産業用地、赤色で示した商業用地のほか、道路、公園、調整池などを、計画的に整備し、配置してまいります。なお、先ほど説明させていただいたとおり、今後、整備進捗にあわせ、用途地域、地区計画を変更し、

土地利用に即した制限を加える予定です。

続きまして、下水道の変更についてです。市民の皆様の生活を支える重要なライフラインである下水道につきましては、生活環境の改善、水質の保全、浸水の防除等都市活動を支える上で必要不可欠な施設です。当地区については、第9号公共下水道の排水区域に含めることにより、同排水区域の面積を約126ヘクタールから約163ヘクタールに変更します。

次に、スケジュールについて説明いたします。神奈川県と本市において足並みを揃えるよう進めてまいります。まず、緑色で示した、神奈川県が行う区域区分の変更に関する手続きのスケジュールについて説明いたします。本日、本審議会への報告が終わりましたら、令和5年5月に、藤沢市から神奈川県に対し、市の案の申出を行う予定です。その後、素案の閲覧と公述の申出受付を行い、公述があった場合は、公聴会を開催することになります。都市計画法に基づく縦覧と意見書の受付を行った後、令和6年2月に神奈川県都市計画審議会に付議を行い、令和6年3月に神奈川県で告示を行うことを予定しております。

次に、桃色で示した、藤沢市が行う4つの案件に関する手続きのスケジュールについて説明いたします。まず、地区計画の変更につきましては、令和5年2月に、原案の縦覧を行ったところ、区域内の利害関係者からの意見書の提出はありませんでした。続いて、本日の本審議会への報告後、神奈川県の手続きと同様に、素案の閲覧と公述の申出受付を行い、公述があった場合は、公聴会を開催することになります。今後の進捗につきましては、令和5年8月開催予定の本審議会において、あらためて報告させていただく予定です。その後、神奈川県との法定協議を行い、都市計画法に基づく縦覧、意見書の受付を経たのち、令和6年2月開催予定の本審議会に付議させていただくことを予定しており、都市計画の変更の告示につきましては、令和6年3月を予定しております。また、本日の報告に先立ち、本年2月6日をおかわきりに、計4回の説明会を開催いたしました。説明会での質疑内容としましては、「健康と文化の森地区について、道路は既に整備されているように見えるが、整備するのはその道路とは別なのか。」「告示に向けて進めているとのことだが、現時点でネックとなっている点はあるか。」「今回の都市計画変更等ができるかどうかで、相鉄いずみ野線の延伸に影響が出るのか。」「事業後に周辺環境が変化した場合、どのように対応するのか。」などの質疑がございました。

次に、3点目の新産業の森第二地区について説明いたします。

当地区の位置ですが、小田急江ノ島線長後駅から西へ約3km、綾瀬スマートインターチェンジから南に約3.5kmに位置しており、今回、市街化区

域に編入するエリアは、赤色で示した約 8.4 ヘクタールの区域です。

次に、当地区の周辺概況ですが、当地区は、本市の北部に位置し、周辺は、本市市街化調整区域及び綾瀬市の市街化区域となっており、現在、「農・工・住が共存する環境共生都市」をめざし、活力を生み出す新たな新産業ゾーンとして、新産業の森の形成に向け、計画的市街地整備を進めています。

次に、新産業の森北部地区の市街化区域編入の経緯ですが、青色で示しております第 1 期整備区域、約 16.9 ヘクタールを平成 25 年 2 月に、赤色で示しております第二期整備区域、約 6.4 ヘクタールを平成 27 年 3 月に、段階的に市街化区域に編入しております。

当地区は、藤沢市都市マスタープランにおいて、産業交流を導く新たな産業拠点として、周辺環境と調和した効果的な施設緑化等により豊かな緑につつまれた「新産業の森」の形成を目指す地区に位置づけられております。また、西北部地域総合整備マスタープランにおいて、恵まれた広域交通要件を活かし、地区の自然環境と共生する新たな産業集積を促進し、藤沢市の都市活力創造の場としていくための基盤整備を進めるとしております。

次に、都市計画の決定・変更の内容ですが、区域区分の変更、用途地域の変更、地区計画の変更、下水道の変更の 4 つとなります。

区域区分の変更ですが、約 8.4 ヘクタールを市街化区域に変更するものです。

続きまして、用途地域の変更ですが、図の赤色で囲った地区全域、面積は約 8.4 ヘクタールを工業地域に指定します。容積率は 200 パーセント、建蔽率は 60 パーセントとなります。

次に、新旧対照表をご覧ください。用途地域の指定により、「工業地域」の容積率 200 パーセント、建蔽率 60 パーセントの地域の面積が約 115 ヘクタールから約 124 ヘクタールに変更となります。

続きまして、地区計画の変更ですが、既存の「新産業の森北部地区地区計画」の面積、地区施設の配置及び規模、建築物等に関する事項を変更するものです。まず、面積につきましては、既存の地区計画の区域、面積約 23.3 ヘクタールに、今回市街化区域へ編入する地区を加え、面積約 31.7 ヘクタールに変更します。

地区施設の配置及び規模の区画道路につきましては、既存の地区計画の区域の北西に位置している区画道路 4 号について、延長 90 メートルを 460 メートルに、幅員一律 12 メートルを 9.5 メートルから 12 メートルに変更します。

緑地につきましては、県道の藤沢厚木線沿い西側に幅 3 メートル、1,400 平方メートルの 7 号緑地、地区北側、藤沢厚木線の西側に 1,200 平方メー

ルの8号緑地、同じく地区北側、藤沢厚木線の東側に1,200平方メートルの9号緑地、計3箇所を新たな緑地として指定します。

建築物等に関する事項、地区の区分につきましては、面積を変更します。既存の地区には「幹線道路沿道地区A」、「幹線道路沿道地区B」、「地域産業地区」、「産業地区」の4つの地区の区分があります。このうちの「幹線道路沿道地区A」に加え、同地区の面積を約10.9ヘクタールから約19.3ヘクタールに変更します。なお、建築できる建物用途は、「研究開発型施設」や、「研究施設」、また、周辺の住宅地へ配慮し、火薬類取締法に規定する火薬類の製造や消防法に規定する危険物の製造などを行う工場を除く「周辺地域の環境を悪化させる恐れのない工場」に限定し、周辺環境に十分な配慮を図ってまいります。

次に下水道の変更ですが、第1号公共下水道の排水区域に含めることにより、同排水区域の面積を約4,627ヘクタールから約4,635ヘクタールに変更します。

次に、都市計画の決定・変更までのスケジュールについて説明いたします。先ほど説明させていただいたとおり、今回の都市計画の決定・変更案件のうち、区域区分の変更につきましては、神奈川県が行い、用途地域の変更、地区計画の変更、下水道の変更につきましては、藤沢市が行うものとなります。これら都市計画の内容につきましては、先ほど健康と文化の森地区で説明させていただきました内容と同じスケジュールとなります。

最後に、市街化区域の編入について説明いたします。これまで説明いたしました、2地区のまとめとなりますが、今回の市街化区域への編入、区域区分の変更につきましては、健康と文化の森地区約36.1ヘクタールと新産業の森第二地区約8.4ヘクタールを市街化区域に変更します。この2つの地区をあわせると、藤沢市全域における市街化区域の面積が、約4,754ヘクタールから約4,799ヘクタールに、市街化調整区域の面積を約2,203ヘクタールから約2,158ヘクタールとなる変更を行います。

以上で、報告事項1「藤沢都市計画区域区分等の変更等について」の説明を終わります。

高見沢会長

ありがとうございました。事務局の報告が終わりましたので、今後の審議にあたり、ご意見やご質問がございましたらお願いいたします。

原委員

私は遠藤地区に住んでいるものですから、この辺りをよく知っているのですが、今回の用途地域の変更で、第一種低層住居専用地域と工業専用地域を指定するという事で、住宅の地域の中に工業専用地域が割り込んでい

るような形になっているのですが、工業専用地域とは何が建つのだろうと、すっきりしないというか、理由などを教えていただけたらありがたいなというの一点です。

それと、この地区計画の変更の中で、健康医療のまちづくりという点では病院ができたりして非常に良くなっているのですが、農を生かしたまちづくりといったところのイメージがどうしても湧かないのです。JAなど野菜を売っているようなところはあるのですが、農を活かしたまちづくりといったイメージがわかるように説明していただけたらありがたいと思います。

また、国際交流、ビジネス育成等、タイトルのには素晴らしい夢が掲げられていて、さらに言えば商業サービス施設の導入をすると地区計画の変更の中にも赤字で書いてありますが、そのイメージの具体的なものが出ていません。この地区にこういったものがあると、当然説明会等の中で説明されてきているのだと思うのですが、私などは都市計画審議会に出て初めてこういう内容を見たりするので、分かる限りで結構ですので、ご説明いただけたらありがたいと思います。

事務局

ご質問の1点目について、お答えさせていただきます。今回、健康と文化の森地区の用途地域の指定につきましては、暫定的なものということで先ほどご説明させていただいたのですが、第一種低層住居専用地域、もしくは工業専用地域というのは、建てられる建物の用途が制限される用途地域になっています。例えば、ここに建物を建てたいと言って、区画整理などで少しずつまちづくりが進んでいる最中に予定もしていないものが建ってしまうと、困るというような状況がありますので、一旦、一番厳しい用途地域を定めさせていただいて、建物が乱立するのを防ぐという意味で、住居系と工業系が隣接するような指定をする形となっています。今後、土地区画整理事業でもっと細かく街区等が決まってきた時点で、目指すまちづくりの姿に合わせて、例えば住居系でもいくつか用途があるのですけれども、それを細かく設定をさせていただいて、整えていくというイメージです。工業専用地域については、慶應大学が持っております色々な技術・情報といったものと連携して、一緒に研究などをしてくれる企業の誘致を目標としております。現状として「これが来る」というのは決まっているわけではないのですが、そういった企業が誘致されていくということで、ご理解いただければと思います。

2点目の農を生かしたまちづくりについてですが、先ほど図面の中で赤い枠で囲っていた部分があるかと思いますが、その北側にある遠藤笹窪谷

公園であるとか里山の田園の美しい風景等を感じつつ、農業体験、もしくは観光農園、周辺の広場等に向かうフットパスの散策等も含めまして、自然環境、農業と触れ合うまちづくりというところで、コンセプトの1つとしております。

3点目の商業施設については、この健康と文化の森地区に大学と一体となった研究施設などが誘致された際には、当然のことながらそちらにお住まいになられる方なども想定してまちづくりをしているので、そういった方々が日々の買い物をする商業施設、スーパーマーケット等の施設が来てくれること想定して、商業地域にしていくというような書き方をしております。実際には遠方からたくさんの方がいらっしゃる大規模スーパーや販売店みたいなものを誘致するわけではなくて、あくまでも周辺に住む方向けの日用品を扱うスーパー等の商業施設ということで考えておりますので、よろしく願いいたします。

高見沢会長 2点目の農を活かしたまちづくりについて、地区計画の文言に「農を活かした～」と書いてありますが、今の説明は「地区計画の中に農はなくて、周りにある」と聞こえました。そういう理解でしょうか。

事務局 スライド15ページにあります。未来を創造するキャンパスタウンを形成するための4つのテーマというところで、農を活かしたまちづくりというものを設けておりますので、そちらの中で農業体験や観光農園などの機能などを整備していくというところを考えてございます。

高見沢会長 まだ今日は報告の段階ですが、見た限り、あるいは説明を聞いた限りでは、この地区計画の中でどう農を活かすかがよく分かりません。周りにあるよというように聞こえます。

事務局 今回の健康と文化の森地区の中には、地場産業として胡蝶蘭等の花卉や植木等を栽培している専業農家さんが包括されており、その方々にこの地区の中にどういった形で農地を持っていただいて、都市的な農地として取り込んでのまちづくりをしていくという意味で、農を活かしたいと考えております。

高見沢会長 今日、すぐに説明をして欲しいという訳ではないのですが、どの文言に現われているのか、あるいは区画整理の図面では全部住宅にするような色で塗られていて、今のような思いはちょっと読み取れないのではないかと思います。

ます。地区計画である以上、「農を活かした」というものが、どこにどのように反映されるか分かった方が良いのではないかと思うので、今後検討していただければと思います。

他にありますか。

齋藤委員

平成 28 年 11 月の線引きの際の審議会にも私はいたのですが、その時もこの地区については拠点のまちづくりをしていこうということで話がありました。その前段で、3月の審議会の際、いずみ野線の延伸が基本ではないかという話があって、それで当時のいずみ野線沿線、A 駅周辺まちづくり基本計画というのが出されていて、かなり具体的な数字が出ています。いずみ野線を延伸しようということで、総工費 436 億、国が 145 億円、地方自治体が 145 億、借入金として 145 億と出ていました。この借入金はどうするかと言ったら、相鉄が賃貸ということでやっていたわけです。そういう具体的な数字も出ていて、例えば 1 日の利用者数が A 駅では約 25,800 人と出ています。しかし、今回のこの報告の中では、いずみ野線の話がほとんど出ていません。まちづくりとして駅がないわけですから、当初は駅があってまちづくりをしようということで、いずみ野線 A 駅周辺まちづくり計画検討委員会、高見沢会長が会長だったと思うのですが、この地区は B 駅周辺ですが含まれているはずですが。今回の報告の中では、いずみ野線がほとんど話の中に出てこないのですが、いずみ野線は今後どうなるのでしょうか。

また、当時も私は少子化の問題を意見としてあげました。平成 28 年ですから、出生者数が約 100 万人を切るかということで、国の方も大騒ぎをしていたのですが、今は令和 4 年度の推計が出ていて、80 万人を切っています。ということは、今後、この少子化がどんどん進んでいくと、大学の経営というのは非常に厳しくなるのではないかと思います。これは当時も申し上げました。ご存知のように、神奈川県内に出ているかなりの大学が都心に戻っています。慶應大学も、今年は受験者数が減っています。平成 18 年は約 110 万人の出生者があった、今回そこから減っていますから、この 18 年後には今の 79 万人の中から受験者が出てくる訳です。すると、大学経営も結構厳しいのではないかと。これは、当時も言いました。慶應大学も東京に戻るのではないのですかと。多分大丈夫だろうと言っていたのですが。

いずみ野線のことと、大学が今後もずっと維持できるのかどうか。その 2 点をお伺いしたい。

事務局

まず 1 点目のいずみ野線の延伸の件についてですが、昨今、ニュースなどで報道されていることもあります。今すぐに線路を引いて、鉄道が通ると

いう状況ではないというのは実態としてございます。相鉄いずみ野線の延伸事業と今回のまちづくりは確かに相関関係にはございますが、相鉄いずみ野線の延伸事業につきましてはまた別の事業として、県等と連携しつつ事業に向けて要望をかけていくというところで、今回はまちづくりの方が先行して、後に鉄道事業が進んでいくということを想定しております。

2点目ですが、少子化に伴って慶應大学の経営がどうなるかという点で、具体的に慶應大学の経営状況がどうなのかというところまでは把握してはおりません。確かに少子化は日本全国で問題になっていることでもありますので、現在人口が増えている藤沢市としても、出生率の低下はどうにもという状況ではございますが、いわゆる社会増という形で、現在も藤沢市には子育て世帯の方々が流入、転入してきてくださっているというところに鑑みつつ、慶應大学とも綿密な連携を図りながら進めていきたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

齋藤委員

平成28年の時にもライフタウンのことを話した記憶があるのですが、ライフタウンを作った当時は辻堂駅からモノレールだったかと思いますが、新しい交通網を作るということで、ライフタウンのまちができました。しかし、最終的にはそれができず、今の状況を見ると高齢化が進んで、まち自体がかなり厳しい状況になっています。それを見ていると、鉄道というものは非常に重要なものなので、無期限延期みたいなことを言っていますが、もっときっちりとしたものを作っていただかないと、今後この地区のまちづくりとしても、非常に厳しいと思います。

それからもう1つ固定資産税についてですが、市街化調整区域から市街化区域になった場合、固定資産税がどのくらい上がるのですか。市としてはこの面積で、どのくらいの税収増になるのですか。面積が出ているから、その検討は出ている訳ですよね。現在いくらで、これが市街化区域になった場合には、どのくらいの増収になるのですか。意見の中で、そのような意見はほとんど出ていないのですが、権利者の人は土地を持っていたら固定資産税を必ず支払うわけですから、非常に厳しい話だと思います。藤沢市の固定資産税の総額に、プラスいくらになりますか。

事務局

1点目のライフタウンの件についてですが、ライフタウンにおいては辻堂駅から連結バスを運行することによって、輸送力等の強化を図っている状況でございます。現在、ライフタウンについては、市民の方々と会議を設けて、再活性化するための活動というものを取り組みとして行っている最中でございます。

事務局 2点目の固定資産税については、西北部総合事務所から回答します。私ども
の事務所の方で固定資産税の試算を行っており、今回、この36ヘクタール
を市街化編入し土地区画整理事業で整備することによっての固定資産税
の上昇は、土地だけで年間約8,000万円、建物で年間約3.3億円、合わせて
4.1億円というところを想定しています。

齋藤委員 この辺りはかなり農業者が多く、個人で持っている農地はかなり広い面
積だと思います。そういう方が今後、例えば農地の場合は生産緑地という制
度がありますが、前回の都市計画審議会の中でも生産緑地の申し込み期間
を長くしてくれないかとお願いをした経緯があるのですが、この地区の生
産緑地に関する意向というのは、どういう形になっているのですか。

事務局 現在、まだ街区等がはっきりしておりませんので、まだ何とも言えないと
ころもございますが、当然のことながら、今回編入した後の市街化区域の中
で農地を続けていかれるという方がいる場合には、面積要件も300㎡とい
う緩和を行っておりますので、そういった諸条件等を整えて、農家の方から
申し出があった場合、機会を捉えて情報提供させていただく等をして、希望
があれば調整等をしたいと考えております。

齋藤委員 今回の報告事項で、もう線引きの線が決まっているのですから、その中に
入っている人は、限定される訳です。農家も限定される訳ですから、「これ
から検討します」ではなくて、農地を持っている人が負担、あるいは住宅を
持っている人が負担だということになってくると、もっときっちりやらな
ければいけないのではと思います。ただ「線を引きます」や「第一種低層住
居専用地域になります」「工業専用地域になります」で良いのですか。

事務局 今回、市街化区域になる地区につきましては、農家の方の土地利用の意向
というものも十分反映させていきたいと考えています。したがって、市街化
区域になることによって、生産緑地という形で農地を担保していかなけれ
ばいけないと考えています。一方、全ての農地が生産緑地に移行するとい
うことではなくて、部分的に都市的な土地利用をしたいという方も中にはい
らっしゃると思いますので、そういった農家の方の意向を十分反映させて
いきながら、まちづくりを進めていきたいと考えております。市街化区域に
なることに対し、1つは生産緑地という形で農地の保全というものを図っ
ていきたいと考えております。

齋藤委員 先ほどこの地域で農を活かしたまちづくりをしたいということを言っていました。近辺にはかなり大きな農家がありますが、その農家を中心にまちづくりをしたいということであれば、農業とまちづくりをどうやっていくのかということ、ここまでできていたら抽象的ではなくもっと具体的にきっちりとしたものを作っていくと、農家の人たちは非常に困ります。

事務局 補足をさせていただきます。まちづくりに関しまして、事前に農家の方だけではなく農地を持っている方全員、約 100 名にアンケート調査をしております。その中で、この区域内で農地を使いたいという方が 1 名しかいないという状況です。その方は農家ではない方で、庭先に畑を持っている方がそのままやりたいという意向であると把握しております。

齋藤委員 さっき言っていた、大きな農家が何軒もあるということは、やらないということですか。

事務局 大きな農家の方は地区外にも農地を持っていて、地区外ではやりますという方はいらっしゃいますが、この地区の中で農業をやるという農家の方はいませんでした。

相澤委員 住居系用途地域の指定があり、土地区画整理事業の土地利用に商業用地というものが入っています。第一種低層住宅用地の建蔽率、容積率は出ているのですが、商業用地の建蔽率、容積率と、都市計画の決定ということで、その商業地域の目指すものというのがどういうことなのかをお聞かせをいただきたい。

また、相鉄いずみ野線の延伸は色々と議論されて、私共からも早めにやらないといけないということで少しお話させていただきましたけども、その話の中で、やはり採算性の問題があり、鉄道事業者の採算にのらないような話が出ていました。その意味で、やはり住宅を早めに貼り付かせていくために、商業や賑わいを作っていくという形で、進めざるを得ないのかなと思います。市側の立場になって見ると、鉄道が先か、区画整理が先かという問題だと思うのですが、前から色々な話の中で、採算性の議論がなかなか進まないというもので、そういう意味では、A 駅、B 駅の人口、商業の貼り付け方というのを、早めにやってほしいということでございます。それから、今回は B 駅の近くですから、計画人口はどれくらいになるのか、お聞かせいただきたいなと思います。やはり、採算性の部分で、色々な用途地域をどうし

ていったらいいのかという点と、先ほどお話がありましたとおり、少子高齢化でいずれは人口が減少していく訳ではありますが、駅の必要性という点では、生活するには駅の近くに住むという時代になってきています。そういう意味で鉄道駅が早めに必要だということにたどり着くのですが、それと合わせて、まちづくりによる人口はどのくらいになるのかをお聞かせいただきたいと思います。

高見沢会長 委員の皆様は不安というか、不確定という印象を受けて、藤沢市としてもう少し情報を、あるいはどういう風にまちづくりをしたいかもう少し言うてくれないかと思っているのではと感じます。地区計画の図書である以上、もう少し具体的にどのようなまちにしたいのか。書けない事情あるのですが、具体的に語ってほしいということだと思っております、それを踏まえてお答えください。

事務局 1点目、商業用地についてですが、スライド19ページのところになります。先ほどもご説明させていただいたとおり、誘致させていただく施設としては、地域住民の方向けの生活利便施設といったものが基本となってきますので、極端に大きな施設を持つてくるという訳ではありません。また、医療関係や想定している分野に合わせた研究開発施設等の誘致なども考えておりますので、そういったものが立地できるような建蔽率、容積率というものを定めていくということで予定はしていますが、具体的にお示しできる状況ではなく、検討段階ということでご理解いただければと思います。

2点目の計画人口ですが、2,700人となっております。

高見沢会長 線引きで市街化区域にする熟度が高まったと言う以上、「このような状況だから行けると踏んだ」という言葉がないと、「どうなるかわからないけど線引きだけは確保する」「地区は枠だけ決めて後は分からない」「地区計画は素晴らしい文言だけ言って、中身はない。」そう聞こえてしまうので、例えば「鉄道がすぐには来ないとしても、バス網を充実して暫定的に利便を図ります」とか、そのような想定のもと、「確実にとまではいかないが熟度が高まったと判断できたので、線引きをしたい」とかがないと、至る理由が弱いと感じます。

事務局 この新市街地ゾーンというものを獲得する時には、この赤線の大枠の部分となっており、今回、この土地地区画整理事業の決定ということで、今スライドに出ております道路や街区の形状といったものが決まって、土地地区画

整理事業で進めていくということが決まりました。当然、この先、仮換地処分というところで、例えば3つの街区を1つにまとめて欲しいというような要望があれば、多少、細かい部分の道路等が変わっていく可能性はありますが、大きな街区の計画が決まり、土地区画整理事業の方で進めていくところは明確になりましたので随時編入をするというものです。

高見沢会長 要約すると、例えばある場所は商業用地として確保するので、分割してしまつては土地利用がしづらくなる等、色々な想定が既にあるので、まちづくりとしてはほぼ進められるという判断をしたと理解すれば良いですか。

事務局 はい。今、会長がおっしゃられたとおり、平成28年11月から今日にかけて、市街化区域に編入する区域の権利者の方や近隣にお住まいの方々とまちづくりに向けた方向性等の協議を重ねてきまして、ここにお示しした土地利用計画についても、地元の方々と話し合いを進めていく中で作ってまいりました。その中で、まちづくりの方法として組合施行による土地区画整理事業の見通しが立ちましたので、今回市街化編入に向けて動いているという状況です。委員の皆様からご意見をいただいているいずみ野線の延伸も、かねてからこの事業と並行という形で進んでおりましたが、本来、まちびらきと鉄道の開業が同時に進めば理想的である中、相当のタイムラグが生じることが、平成28年からまちづくりを進めていく中で判明してきており、現在は県と市の中で、鉄道の利用者をどのような形で増やすかという需要創出の協議や、バス網の再編等、ここにどのような形で人が集まっていくかという観点で、交通網として様々な交通結節機能の強化に向けた検討を進めております。

したがって、まちづくりと鉄道延伸の間に時間的な誤差が生まれてしましますが、平成28年から今日に至るまで、地元の地権者の方々と数多くの協議を重ねて、今日お見せしました土地利用計画についても概ねの方の合意形成が図れて、組合施行で行っていくと明確になったということで、今回お示しをして、市街化区域編入に向けた手続きを進めていきたいと考えております。

高見沢会長 大分明確になってきましたね。区画整理事業について、都市計画としては大枠というか、まずは区域と面積を決める段階ということですね。

事務局 はい、そうです。

相澤委員

ありがとうございました。準備を進められているのは結構だと思います。

鉄道事業者の方で、採算が合うラインの乗降客というのはあるはずで、先ほど計画人口がありましたが、採算に見合った利益を得られる区画のあり方を含め、そのような考え方で市街化編入の検討をされている訳ですよね。想定人数を超えなければ、鉄道事業者の採算性にのらないということは前々からわかっているわけですから、当然それに伴った市街化編入をしないといけないですよね。そうでなければいつまでたっても鉄道は引かれないですよね。その部分をどのくらい把握されているか、お伺いしたいです。

事務局

この新たなまちづくりで、2,700人の方の計画人口、いわゆる定住人口を想定していますが、このとおりにできたからといって、鉄道の採算が取れて黒字運航ができるというレベルではありません。そのため、このまちの中に魅力ある施設等を誘致していきながら、工業用途のところは産業ゾーンになりますので、その就業人口も見込んでいく必要がありますが、まだまだ鉄道の目標としている数値には至ってないところが現状です。したがって、県ではイニシャルコスト、建設費の圧縮に向けた検討を進め、市は多方面から人が集まるような、この地区以外の方も交通機能として使っただけのようなバス網の再編等を含めた検討をしているような状況です。今日お示した計画人口 2,700人がここで定住して、産業ゾーンに就業者が来たとしても、まだかなり足りないということが予見できておりますので、様々なバス網の再編などを行っていきながら、この地区の外ではあります、慶應大学の学生もいますし、今度 300人規模の寮もできるということを知っておりますので、そういった色々な点を踏まえて、鉄道の需要創出に向けた検討をしていきたいと考えております。

齋藤委員

細かいことですが、数字的なものは平成 28 年の際の審議会の議事にもかなり細かく出ています。今回の審議会の中ではこれから検討しますとかになっていますが、平成 28 年の際には、乗降者数がどのくらいかということまで書いています。なぜ、今になって数字的なものがなくなってしまったのか、不思議です。

また、もう一度、固定資産税のことですが、都市計画が令和 6 年の 3 月に告示されるということで、そうすると地権者の負担がかなり増えてくるのですが、その時に負担調整というのは実施されるのですか。以前の新産業の森の時はあったかと思いますが、今回もかなりの面積で市街化調整区域から市街化区域になれば、大きく金額が変わっていくでしょうから、負担調整みたいなことはするのでしょうか。

事務局

2点目の固定資産税の負担調整については、ご指摘がありましたとおり、以前の新産業の森地区でもやっておりますので、今回も同じようにする予定です。

三上部長

1点目のご指摘ですが、平成28年というのがちょうど線引きの時期ですが、その際にこのエリアを新市街地ゾーンに指定して、そこを拠点化することに併せ、交通上の軸線を確保するためには、やはりいずみ野線の延伸をということで、セットで検討を始めたという状況でございました。このいずみ野線の延伸を神奈川県と共同で行っている中では、倉見の新幹線新駅まで行くというのが1つ考え方でございます。新幹線新駅については、JR東海からも、リニア、中央新幹線が完成していかないと、今の新幹線のダイヤの中で新駅を設置するというのは非常に難しいと言われている状況でございます。それを踏まえた上で、全線としては湘南台から倉見までを一つの路線として考えると、行き止まりの路線ではなく、新幹線新駅にネットワークしていくということでございます。

平成28年の時には、基本方針を立てようという中で色々な検討をしております。その結果、先ほど齋藤委員がおっしゃった436億円、A駅で言うと25,800人といった数字を推計してきたというところでございます。そこからスタートして、いずみ野線延伸検討協議会という会議体に慶應大学、神奈川県、藤沢市、相鉄といった関係者が入って、今でも検討しております。その中で、基本方針を作って、さらにそこから検討を進め、精査して徐々に分かってきたこととして、延伸にかかる整備費用が約600億円という状況です。この600億円については、川の下を越していくとか、実際のルートをある程度想定しながら考えると、こういった非常に大きな負担になるだろうということです。そこから、先ほどあった需要の創出という点と、600億円をいかに圧縮できるかという点の両方の側面から検討を進めるべきであると、今現在、慶應大学も含めたいずみ野線延伸検討協議会の中で認識をしているという状況です。さらに、このまちづくりにおいては、東西方向に都市計画道路がございまして、商業地域の真ん中を貫いて慶應大学の前に繋がる、既に出来上がっている道路ですが、これが湘南台大神線という県道に認定されました。この道路は先ほどの倉見ツインシティに繋げる路線です。この路線の健康と文化の森から東側、湘南台に向かつての部分では、今現在4車線化する事業を進めております。東側の土地区画整理事業の中で、用地もかなり空いてきておりまして、健康と文化の森のまちづくりを行うにあたって、その周辺の整備も進めています。いずみ野線延伸が時間かかるとい

う状況で、これは神奈川県と一緒にきちんと進めていくのですが、それまでの時間の中ではこの4車線化した道路を併せて利用しながら、BRTと言われているバスの急行運転の機能をできるだけ高めていき、なんとか交通上の問題にもアプローチしながら進めていこうというところです。

こういった中、この約36ヘクタールの土地区画整理事業の地権者さんもやっぴいこうという合意がほぼ取れてきたということで、全体として、このまちづくりを進めている状況でございます。

事業に係る数字については、変化してきているというのが現状ですので、推計値につきましても、今後様々な観点から検討していき、いずみ野線の延伸についても、できるだけ検討は進めていくと、検討協議会の中でも考えて進めている状況でございます。

齋藤委員

やはりいずみ野線は一つの骨になるわけですから、是非とも進めていたきたいのですが、相鉄側からしてみると、先日、渋谷、新宿へ1本で行けるようになったものですから、今後は遠藤から渋谷まで1本で行けるよとなりますし、是非ともこれは進めていたきたい。それに、北部の開発というのは絶対必要ですよ。それにはいずみ野線が絶対必要ですよ。私も是非応援をしたいので、よろしく願いいたします。

原委員

色々な議論が出ているので、とても参考になりました。ありがとうございます。私事で申し訳ないのですが、ライフタウンに住んで45年になるのですが、先ほど齋藤委員が言われたように、少子高齢化じゃないですけど、年寄だらけのまちに変わってきています。当然、農業をやられている方も同じように高齢化が進んできているから、色々な問題に繋がっているのだと思います。都市計画審議会という場において、新しいところで開発をして、美しいもの、立派なものを作っていくというのは、非常に素晴らしいことだと理解しています。しかし、将来、10年後、20年後を見据えた上で、先ほどの慶応大学の心配だとか、色々なことが要素的に生まれてくるわけで、そういったこともできる部分は予測して、今の時点からまちづくり計画というものを、今後進めていただけたらなという感想です。よろしく願いいたします。ありがとうございました。

野村委員

ここは藤沢市の広域拠点になっているのに対し、慶應大学があって、一応目玉はあることはあると思いますが、拠点性が……。この土地利用計画を見て、交差点のところに商業施設が多少建ったりしますし、道路区域と同じ色になっているところでは交通結節点みたいなものを設ける計画をされて

いたりするのかなという気がしているのですが、もう少ししっかりとした拠点形成をしていかないと、正直、計画人口 2,700 人という数字を聞く限り、ここに鉄道を引っ張ってくるのはなかなか難しいのではと思います。鉄道を引っ張れて、その中でまちになっていくというような形かという気もしますが、とはいえ、もう少し広域拠点としての事業性が必要かと思います。その上で、藤沢市だけではないのですが、骨格が決まってからまちづくりガイドラインみたいなものが後付け的に入ってくるケースが、地方の郊外だと多いように感じています。それこそ慶應大学の中に総合政策学部等がありますが、どういったまちにするかをより具体的に示して、その中でどういう土地利用計画、区画整理をやっていくかという順番を取っていかないと、外堀を埋めてから、最後におまけのようにまちづくりガイドラインをとということになると、正直、今交通が来ていないようなところなので、きちんとした拠点が形成されないのではないかという懸念があります。是非、マスタープランのようなものを同時並行でやっていくべきかと思います。それこそ、村岡新駅ではまちづくり方針のようなものを見せてもらっています。非常によくできていたと思っていますが、こういった拠点到るようなものが示されてこそ、しっかりとした拠点が形成されていくかなと思いますので、是非そういったもの示して、我々としても期待できる拠点が形成されるのだと思いたいので、よろしく願いいたします。

高見沢会長 ご意見ということだと思いますが、何か「こう考えている」ということがございましたら、事務局からお願いします。

事務局 野村委員が言われましたとおり、後付けのガイドラインだとか、何か出来上がった後に作るということではなく、西北部のまちづくりという点では、地区別のマスタープランもございまして、それが基本的な骨格になる部分ですので、まちづくりをこれから進めていくという中で、具体的に土地区画整理事業という形にもなりますし、ここは6つの都市拠点の1つであり、既に西側につきましては慶應大学や病院等もありますので、先ほどご紹介したいくつかのまちの基本方針というものを踏まえつつ、それを具現化するためのガイドラインというものを、まちづくりに先駆けて作っていくような形で、地元の皆さんと話をしていきたいと考えています。

高見沢会長 よろしく願いいたします。

 その他いかがでしょうか。次の議題も控えておりますので、特になければこれぐらいにしたいと思いますが、よろしいですか。オンラインで参加の委

員の方もよろしいですか。

それでは今回議論、情報交換を通して具体的にどういう状況かというのが少しわかってきました。今後進めるにあたっては、意見を参考にして進めてください。それでは、報告事項1については終わります。

続いて、報告事項2の説明をお願いします。

事務局

それでは、報告事項2「藤沢駅南口391地区の都市計画素案に関する公聴会について」説明いたします。資料は、2種類ございます。資料2-1は、本日使用するスクリーンの内容と同様のものがございます。資料2-2は、公述人に通知した公述意見の要旨と市の考え方をまとめたものがございます。

スクリーンをご覧ください。本件は、都市計画提案を受け、本市で評価を行い、本市の都市計画素案として都市計画決定及び変更をする必要があると判断し、手続きを進めております。本日は、その素案について、公聴会を開催したことから、本審議会に報告するものです。

本件は、都市計画素案の閲覧及び公述の受付を令和4年12月12日から同年12月26日まで行ったところ、公述の申し出がありましたので、公聴会を令和5年1月17日に開催しております。本日は、公聴会で公述のあった意見と市の考えを報告してまいります。

はじめに、藤沢駅南口391地区に関する都市計画素案につきましては、昨年11月の本審議会でご報告させていただいておりますので、簡単に概要を説明いたします。本地区は、本市の都市マスタープランにおいて都市拠点の一つ、中心市街地である藤沢駅周辺に位置しております。藤沢駅周辺は市域及び広域における拠点的な商業・業務地として湘南の玄関口としても役割を高めながら、南北間の連携を強化した多機能回遊型の中心市街地を目指している地区です。

こちらは区域図でございます。赤く囲まれた部分が区域となっており、藤沢駅南口の駅前街区に位置し、北側はJR東海道本線に接しています。また、西側は都市計画道路藤沢駅鵠沼海岸線の南口駅前広場と一部重なっております。区域内には、竣工から約50年が経過したフジサワ名店ビル・ダイヤモンドビル・CDビルの3棟の建築物が存在しております。

続きまして航空写真でございます。地区周辺は、土地区画整理事業によって駅前広場やそこにつながる道路等が整備されており、周囲には商業ビルが集積されております。

本市は、本地区の目標の一つ目として、多くの市民及び来訪者にとって「安心・安全な市街地の形成」が重要であると考えております。JR東海道

本線沿いにあるフジサワ名店ビル及びCDビルは、本市が要緊急安全確認大規模建築物として、耐震強度の低い建物であると公表しており、安全性を向上させることが課題であり、また、藤沢駅周辺における災害時の帰宅困難者の一時滞在施設の不足も課題として捉えております。目標の二つ目としましては、「駅前交通環境の改善」が重要であると考えております。駅前広場周辺においては、歩行者、一般車、タクシー、バス等の動線が錯綜し、歩行者が歩道からはみ出す等、満足な歩行者空間が確保されていないことを課題として捉えており、オープンスペースの確保、バリアフリー対策及び南北間の連携を強化することが必要であると考えております。目標の三つ目としましては、「駅前再生の核となる都市機能の強化」が重要であると考えております。藤沢駅前のにぎわい・交流の創出に向けて、民間施設の建て替え・リニューアルを促進し、商業機能を中心とした本市都心としての都市機能の更新・充実を図ること、また、帰宅困難者対策機能として多目的ホール併設ホテルの誘導を図ることが必要であると考えております。

本市としては、高度利用地区の変更、第一種市街地再開発事業の決定、地区計画の決定を行い、本地区のこれら課題の解決を図り、高度利用することをめざしております。

次に、公聴会における公述意見の要旨と市の考え方について説明いたします。公聴会では、5人の方から公述がありました。公述の内容につきましては、「都市計画提案について」、「都市計画素案の区域について」、「都市計画決定等の必要性について」の3つに分類し、公述意見の要旨と市の考え方を説明いたします。なお、地区計画につきましては、公聴会における都市計画素案の縦覧時期に併せて、原案の縦覧を行いました。区域内の利害関係人から、意見書の提出はございませんでした。

それでは「都市計画提案について」A氏が公述された内容を説明いたします。一つ目の意見としましては、「CDビルについては、耐震補強を行うことで今後のビジネスを計画していることから、CDビルを組み込んだ再開発事業に反対している。市が名店ビル、ダイヤモンドビルの要請を受け入れているその根拠と理由、補償関係も含めて合理的な見解を示してほしい。また市は公平性・中立性をもって許認可権の判断をお願いしたい。」といった意見でございました。

市の考えにつきましては、「本都市計画提案は、都市計画に関する基準への適合や土地所有者等の同意など、提案に必要な要件を満たしていることから受理したものである。また、補償に関しましては、再開発事業の施行者が事業実施に伴い対応するものと考えている。本市としましては、都市計画法令等に基づき、適正に手続きを行っていく。」という見解でございます。

A氏の二つ目の意見としましては、「提案内容はグランドデザインや都市計画の意義、コンセプトについて述べられておらず、藤沢市民への思いやりに対する配慮に欠けている。藤沢市においては、都市計画の意義をもう一度見直す、再検討することを希望している。」といった意見でございました。

市の考えにつきましては、「本都市計画提案は、複数の敷地に区分された土地を集約し、高度利用するとともに、老朽化した建物の更新により、耐震性の向上を図り、藤沢都心部の再生に必要なにぎわい・交流をけん引する商業・業務施設及び宿泊施設等の機能を集積し、道路、広場、歩道状空地、歩行者通路等を整備することで、多くの市民、来訪者の利便性の向上に資する計画となっており、都市計画の意義に沿った計画である。」という見解でございます。

次に「都市計画提案について」B氏が公述された内容を説明いたします。一つ目の意見としましては、「今回の再開発計画では、本ビジネスの継続が不可能になる可能性があり、また、各テナントに対してもその話が一切ないことから、反対している。」といった意見でございました。

市の考えにつきましては、「都市計画提案者に事業の実施に向けて『今後具体的な検討を進めていく際には、土地所有者等にさらに丁寧に説明するとともに周辺住民に対してもより理解が得られるよう努めてください。』と要望している。」という見解でございます。

B氏の二つ目の意見としましては、「藤沢市は自分たちやテナント等への十分な補償をしてくれるのでしょうか。」といった意見でございました。

市の考えにつきましては、「現在は、市街地再開発事業を行うために必要な都市計画を定める段階であり、補償に関しましては、再開発事業の施行者が事業実施に伴い対応するものと考えている。」という見解でございます。

次に「都市計画提案について」C氏が公述された内容を説明いたします。意見としましては、「提案に必要な同意要件を満たしているか根拠を示してほしい。」といった意見でございました。

市の考えにつきましては、「提案に必要な同意要件としましては、都市計画法第21条の2第3項第2号の規定に基づき、区域内の土地所有者等及び土地所有者等の有するその区域内の土地の地積の合計のそれぞれ3分の2以上の同意が必要であり、本提案については同意書によりその要件を確認している。」という見解でございます。

次に「都市計画提案について」D氏が公述された内容を説明いたします。一つ目の意見としましては、「提案内容については同意しない旨の正式な書面を準備組合宛に提出をしております。そういった事情があるにもかかわらず、今回CDビルの敷地を含む391街区0.5ヘクタールで計画案が出さ

れていることについて異議を唱える。」といった意見でございました。

市の考えにつきましては、「都市計画提案制度については、法令で定められている要件を満たすものであれば計画の提案ができ、本提案については、その要件を満たしていることから、提案を受理している。」という見解でございます。

D氏の二つ目の意見としましては、「提案内容に同意していない経緯があるにもかかわらず、土地所有者等の意見を尊重しつつ合意形成を図った結果の提案であると評価されているのか伺いたい。」といった意見でございました。

市の考えにつきましては、「本市においては、提案に至るまでの過程のなかで、この提案に同意できない方がいることも把握しており、都市計画提案者には事業の実施に向けて『今後具体的な検討を進めていく際には、土地所有者等にさらに丁寧に説明するとともに周辺住民に対してもより理解が得られるよう努めてください。』と要望している。」という見解でございます。なお、この見解については、D氏から「土地所有者等に対してどのような説明がなされたと認識しているのか。」「土地所有者等から基本的な理解が得られていると評価した根拠は。」といった内容で再度回答を求められております。

続きまして「都市計画素案の区域について」C氏及びD氏が公述された内容を説明いたします。意見としましては、C氏及びD氏とも「自身の所有する土地を都市計画素案の区域から除くことを要求する。」といった意見でございました。

市の考えにつきましては、「当該計画素案は、高度利用地区として、建築物の敷地の統合を促進し、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更新を図るものとしている。また、当該地区における交通については、歩行者・自転車・自動車動線が輻輳していることから、広場及び歩道状空地を確保し、歩行者の安全性を向上させるとともに、誰でも利用できる駐輪場やバス乗降場の整備などを行うことで、藤沢駅南口の交通広場の機能向上に寄与するものである。これらの理由から、当該計画素案の区域から土地の一部を除くことは、本都市計画素案の目指す姿を達成できない。」という見解でございます。

続きまして「都市計画決定等の必要性について」E氏が公述された内容を説明いたします。一つ目の意見としましては、「藤沢市から2017年にふじさわ名店ビル、隣接するCDビルは耐震強度が低い建物として公表され、老朽化対策が各ビルの喫緊の課題と認識しており、地区内には3棟の共同建物

が地下地上複雑に接続され、技術的にも耐震補強による一時的な対応では将来の不安をぬぐえないと判断している。」といった意見でございました。

E氏の二つ目の意見としましては、「南北の地下通路から地上への傾斜通路は、勾配が急であるためにベビーカーを押す女性や杖をついた高齢者の大変そうに上っていく光景を目にしており、今回の都市計画提案では、地下からJR駅改札のある2階まで誰もが使いやすいバリアフリー動線の設置も計画して、利用される方々に喜んでもらえるのではないか。」といった意見と本都市計画素案は「歩行者と車両が錯綜しない対策がなされる。」といった意見でございました。

E氏の三つ目の意見としましては、「藤沢市は、湘南地域と呼ばれるエリア一帯の玄関口として、最大の人口を誇る市で、東海道線、小田急線、江ノ島電鉄の結節点として、湘南の玄関口と呼ばれており、今後、目指すべきは湘南の玄関口としての役割を果たすことだ。」といった意見でございました。

これらE氏の公述意見についての市の考えは、「本都市計画提案は、複数の敷地に区分された土地を集約し、高度利用するとともに、老朽化した建物の更新により、耐震性の向上を図り、藤沢都心部の再生に必要なにぎわい・交流をけん引する商業・業務施設及び宿泊施設等の機能を集積し、道路、広場、歩道状空地の整備に加え、誰もが使いやすいエレベーター等を設置することでバリアフリーへの対応など、多くの市民、来訪者の利便性の向上に資する計画である。」という見解でございます。

E氏の四つ目の意見としましては、「今回の都市計画提案について、未同意の方々とも継続して、お互いの意見を調整、検討していきながら、湘南の元気都市藤沢の一員として、様々な角度からより良い391地区市街地再開発事業となるよう進めていきたい。」といった意見でございました。

市の考えにつきましては、「今後具体的な検討を進めていく際には、土地所有者だけでなく関係者にさらに丁寧に説明するとともに周辺住民に対してもより理解が得られるよう努めていただきたい。」という見解でございます。

以上が公述のあった意見の要旨と市の考え方の説明でございます。なお、この見解につきましては、書面により令和5年2月22日付で公述人に送付しております。本市といたしましては、先ほど市の考えについて説明したとおり、本都市計画素案は、本地区のまちづくりに必要不可欠なものであり、引き続き手続きを進めてまいりたいと考えております。

最後に、今後のスケジュールについて説明いたします。本日の報告後、本年4月中旬から都市計画の案の縦覧・意見書の受付を開始する予定でございます。その後、本年5月下旬頃に開催を予定しております本審議会に付議

させていただくことを予定しております。

以上で、報告事項2「藤沢駅南口391地区の都市計画素案に関する公聴会について」の説明を終わらせていただきます。

高見沢会長 ありがとうございます。それでは事務局の報告が終わりましたので、今後の審議にあたり、ご意見ご質問ございましたら、お願いいたします。

原委員 教えてください。今回、3分の2以上の同意が必要であり、要件を満たしているということが書いてありますが、3分の2という中で、実際、何パーセントぐらいの同意なのか。例えば100名の方にして、その3分の2の人が同意という状況なのか、要するに度合いが知りたいと思いますが、いかがでしょうか。

事務局 同意に関しては、人数ベースの同意で3分の2以上、区域の面積で3分の2以上の同意が必要という形になっております。提案時の同意率に関しましては、人数ベースで72.51パーセント、面積ベースで68.47パーセントという数値でございます。

原委員 ありがとうございます。

高見沢会長 決して楽に超えている訳ではなく、面積においては非常にギリギリですが、3分の2以上あるからいいだろうという訳ではないかと思えます。

事務局 はい。

奥野委員 原委員の質問にリンクしていると思うのですが、CDビルだけの反対の方の人数と面積はどうなのでしょう。例えば、トータルにしてしまえばそうでもないが、CDビルだけはすごく反対が多い等はあるのですか。公聴会には出ていないからわからないのですが。

事務局 計算した数字的なものは手元にありませんが、CDビルの敷地の土地を持っている方が同意されていません。CDビルの建物の権利を持っている方に関しては、権利を複数持っている方がおり、同意している方としていない方が混在している状況にはなるのですが、同意していない方の方が多くなっております。

奥野委員 この3つのビルでないと、開発の意味がないということだと思いますが、CDビルを説得するというのは、大変苦勞するのだと思うのですけれども、そのように自分たちは理解して、応援する、見守るという認識で良いのですか。

事務局 現在、説明をさせていただいている段階というのは、都市計画決定の部分になります。今後、事業認可等が進んでいく中で、また同意というものが出てまいります。今回の提案に関しては、都市計画を定めていくというところになるので、都市計画決定する意義というものに関して、先ほど説明いたしました、JR東海道線沿いに耐震性の低い建物があったり、駅前には不足している帰宅困難者の一時滞在施設がないことであったり、平日の昼間も夜間も歩道からはみ出して歩いたり、車などが輻輳して危険な状況があるので、都市計画として定める歩道状空地や広場を設けて、交通環境を改善したりということは、凄く意義があると考えています。したがって、今後、都市計画を進めた上で、事業化に向けて動く際には、CDビルの方々ともまた再度、お話し合いを続けていただいて、進めていただきたいという思いはあります。

奥野委員 決して、否定的であるとかではなく、今までの説明でも、市民として使う立場で考えてもそうだなと、良くなってほしいと思うのですが、それはそれとして、実態としてのリアリティがあるのかなと。今、A氏、B氏、C氏、D氏が意見を言っていますから、そういう状況にあるのだなという認識をもったということだけです。

 もう一つ、お話を聞いた中で、都市計画の方はこれで計画決定してしまえば手が離れるということで、実施段階の人っていうのは、実際誰が行うのですか。この事業だと強力なものがなければ、なかなか進まないのではと心配もあるのですが、これからの組み立てはどうされるのか。

事務局 まず、都市計画決定をしたら都市計画課として終わりという訳ではありません。都市計画決定をした後は、事業組合の設立認可や権利変換の決定等、事業の熟度を高めていくということは事業サイドとしてあるのですが、都市計画を決めた側としては、今後その建物の計画が出てきた時に、高度利用地区や地区計画、市街地再開発事業の都市計画決定に沿ったものでない限りは建築ができないような形で規制をかけていくので、都市計画決定したら何も面倒見ないという訳ではなく、中身を見つつ、都市計画に定めた形になっているかどうかを見ていきます。加えて、高度利用地区に関しては、建

物が立った後、維持保全という項目がついており、建築後も定期的に都市計画で定めた内容で建物を利用しているかどうかについて、報告をいただく制度を設けているので、都市計画としては建設された後も内容を確認していくという形になると思います。

奥野委員 現実に落とし込んで実現していくのは事業者になるのですか。

事務局 そうですね、事業者です。

奥野委員 そういった辺りで、CDビルのお話を聞いて、相当なご苦労があるなと思いました。そういうことも含めて、教えてもらった次第です。

野村委員 聞いているとなかなか難しいですが、どうしても反対意見というのは出がちで、高度利用地区も入っていますし、実際に結構厳しそうだという感じを受けました。例えば、都市計画決定後にCDビルを除いて事業をするということは可能なのでしょうか。今回の都市計画決定後、すぐ建築物の開発が進むという訳ではないということで、今後CDビルがなかなか同意しなかった場合、CDビルを除いて開発ができるのか。ベースには老朽化が進んでいて、耐震等を急いでいる部分はあるということですが、都市計画決定をしたことによって、逆に事業がなかなか進まなくなる等、そういったところはいかがでしょうか。

事務局 今回の都市計画決定の提案に対しては、本市で評価を行って、本市の都市計画素案として手続きを進めています。これに関しては、先ほども説明した通り、敷地全てでないを目指す都市計画の姿というものは実現できないと考えていますので、CDビルだけを除いて都市計画の変更をすることはないと考えております。今後、それによって事業が進まず、耐震性が無いものがそのまま存続してしまう状況に陥った場合はどうなるのかというご質問ですが、どうしても今回の事業の性質上、都市計画決定をした後に組合設立認可や事業のそのものを行っていくので、事業が頓挫した場合、都市計画をどうするかというところは、全国的に問題になっていると承知しています。ただ、事業が頓挫したからと言って即廃止ということではなく、今回の都市計画で定める必要な都市基盤整備、都市機能の整備をどう図っていくのか、やはり十分議論した後に、定めた都市計画を存続していくのか、変更していくのか、廃止にしていくのかという検討をしていくものと考えています。

高見沢会長 是非、この形で進めたいと思っているということでいいですね。

事務局 はい。

奥野委員 今の説明ですと、市の意向が入った計画に対して、公聴会での地権者の方の反対が、現状あるということですね。

事務局 そうです。

高見沢会長 なかなかこれは、反対とか賛成が0と100というわけではなく、色々悩み悩んで条件も考えながら、あるいは自分のビジネスや将来像を考えながら、それぞれに思いがあって、意見があるわけですが、そういう状況においては、先ほどの延伸の問題もそうですが、都市計画としてやるかやらないかを決めないとその先が進まないの、市としては今まで十分やってきたし、今ある色々な思いについては答えていくし、事業者としても答えるべきだという点については指導していくと考えているので、ここで都市計画を決定したいということで良いですか。

事務局 はい。

高見沢会長 何か他に意見はありますか。
結構、手続きが迫っていますよね。次は5月ですか。

事務局 5月に付議予定です。

高見沢会長 今日の段階では、特によろしいでしょうか。では、以上ということで、先ほど事務局から説明されたように、是非進めていきたいとのことですので、色々な意見に配慮しながら、整理されたら、この場で付議をお願いしたいと思います。

事務局 ありがとうございます。

高見沢会長 それでは、報告事項2について、終わりたいと思います。
次に、次第の5「その他」といたしまして、委員の皆様から、意見や要望など何かございますか。ご意見やご要望がありましたら、挙手をお願いします。

ないようですので、事務局に審議お返します。ご協力ありがとうございました。

事務局 ありがとうございます。次回の第 183 回藤沢市都市計画審議会の開催ですが、令和 5 年 5 月 31 日の水曜日に予定しておりますので、委員の皆様におかれましては、ご多忙のところ大変恐れ入りますが、よろしく願いいたします。

それでは閉会にあたりまして、計画建築部長からご挨拶申し上げます。

三上部長 皆様、本日も長時間にわたりましてご審議いただきまして、ありがとうございます。事務局を代表して、お礼を申し上げます。今後も、皆様にはより多くの意見を賜りまして、魅力あるまちづくりをしてまいりたいと思いますので、引き続きよろしく願いいたします。

それではこれもちまして、第 182 回藤沢市都市計画審議会を終了させていただきます。ありがとうございました。

16時3分 終了