

第186回藤沢市都市計画審議会

日 時 2024年(令和6年)1月26日(金)

午前9時30分

場 所 本庁舎5階 5-1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 藤沢都市計画区域区分の変更について(神奈川県決定)

議第2号 藤沢都市計画用途地域の変更について(藤沢市指定)

議第3号 藤沢都市計画地区計画の変更について(藤沢市決定)
(健康と文化の森地区地区計画)

議第4号 藤沢都市計画地区計画の変更について(藤沢市決定)
(新産業の森北部地区地区計画)

議第5号 藤沢都市計画土地区画整理事業の決定について(藤沢市決定)
(健康と文化の森地区土地区画整理事業)

議第6号 藤沢都市計画下水道の変更について(藤沢市指定)
(第1号公共下水道)

議第7号 藤沢都市計画下水道の変更について(藤沢市指定)
(第9号公共下水道)

5 その他

6 閉 会

事務局

それでは、定刻より少し早いですが、皆様おそろいですので、これより第186回藤沢市都市計画審議会を開催いたします。

大変お忙しい中、藤沢市都市計画審議会にご出席を賜りまして、誠にありがとうございます。

まず初めに、開会に当たりまして、計画建築部長の三上よりご挨拶申し上げます。よろしくお願いいたします。

三上部長

皆さん、おはようございます。本日はご多用のところ、藤沢市都市計画審議会にご出席いただきまして、ありがとうございます。

本日、議案が7件と多くなってございますが、こちらの内容といたしましては、本市西北部地域の健康と文化の森地区、それから、新産業の森地区の2つの地区における市街化区域への編入と、それに伴う案件となっております。これら2地区については、都市整備、都市基盤などの計画的な整備の見通しが立ったことによる、市街化区域への編入案件でございます。都市計画法では、地方分権の流れで、非常に多くの権限が市に移譲されておりますが、次第にありますとおり、議第1号、区域区分、いわゆる線引きにつきましては神奈川県が決定権者でございまして、そのほかが藤沢市決定という内容となっております。後ほど詳しくご説明いたしますが、若干手続に違いもございまして、分かりにくいところもありますが、委員の皆様方からは多方面よりご意見を賜りまして、本市のよりよい都市計画のためにご審議いただきますよう、よろしくお願いいたします。

事務局

それでは、これより改めまして審議会を進めさせていただきますが、本日は、宮原賢一委員、福岡委員、金井委員、谷口委員、梶田委員におかれましては、欠席との連絡を事前にいただいております。また、本日、阿部委員につきましては、ご公務のため、代理出席として小野交通課長にご出席いただいております。

それでは、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、本日の審議会を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15名の委員の方にご出席をいた

だいております。したがって、本日の会議が成立いたしましたことをご報告申し上げます。

続きまして、本日の議事でございます。

本日は、付議案件が7件予定しており、このうち、議第1号は神奈川県決定で、議第2号から第7号までが藤沢市決定でございます。

まず、神奈川県決定の1件といたしまして、議第1号「藤沢都市計画区域区分の変更について」、続いて、藤沢市決定の6件といたしまして、議第2号「藤沢都市計画用途地域の変更について」、議第3号「藤沢都市計画地区計画の変更について（健康と文化の森地区地区計画）」、議第4号「藤沢都市計画地区計画の変更について（新産業の森北部地区地区計画）」、議第5号「藤沢都市計画土地区画整理事業の決定について（健康と文化の森地区土地区画整理事業）」、議第6号「藤沢都市計画下水道の変更について（第1号公共下水道）」、議第7号「藤沢都市計画下水道の変更について（第9号公共下水道）」、以上7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 本日も公開としております。傍聴の方はいらっしゃいますでしょうか。

事務局 本日は傍聴の方はございません。

高見沢会長 承知しました。

事務局 それでは、議事に入りますので、高見沢会長、よろしくお願いたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長 まず初めに、本日の議事録署名人を指名させていただきます。お手元の委員名簿の選出区分より、市民委員と学識経験のある委員から指名させていただきます。本日は、小川委員、それから水落委員のお2人をお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。ありがとうございます。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長 それでは、次第に基づき議事に入ります。

本日の審議会につきましては、付議案件7件ということでございます。

議第1号から第7号までということで、事務局から説明をお願いします。

議はずっと議の順番に従って並んでいますが、具体的な内容として

は、健康と文化の森地区の話と、新産業の森地区の2つの話がござい
ます。いろいろな案件が混じっていますので、地区別に分けて一括で説明
をお願いします。

まず最初に、健康と文化の森地区の関係について、事務局から説明を
をお願いします。

事務局

それでは、スクリーンに表示してありますとおり、議第1号から議第
7号の7つの議題について説明いたします。

これらの議題につきましては、健康と文化の森地区及び新産業の森地
区の市街化区域編入に関する都市計画決定及び変更に係る議題でござ
います。

お手元の議案書をご覧ください。議案書につきましては法定図書とな
っております。この中に添付しております都市計画総括図及び計画図に
ついては、縮小印刷したものとなっております。

次に、お手元の資料1をご覧ください。資料1につきましては、スク
リーンに表示する内容のものを印刷したものとなっております、説明
についてはスクリーンにて行わせていただきます。

それでは、スクリーンをご覧ください。本日はこちらの目次に沿って
説明させていただきます。

まず、目次の1. はじめにといたしまして、今回の都市計画決定及び
変更の種類とその概要についてご説明いたします。

冒頭にも申し上げましたとおり、今回、都市計画の決定及び変更は、
健康と文化の森地区及び新産業の森地区の市街化区域編入に関するも
のでございます。このうち、緑色の円で囲っている健康と文化の森地区
に関するものは、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、下水道の変更になります。また、青色の円で
囲っている新産業の森地区に関するものは、区域区分の変更、用途地域
の変更、地区計画の変更、下水道の変更になります。

次に、それぞれの都市計画の概要についてご説明いたします。

まず、区域区分とは、優先的かつ計画的に市街化を図る市街化区域と、
市街化区域を抑制する市街化調整区域を区分する、いわゆる線引きと呼
ばれているものです。今回、それぞれの地区を市街化調整区域から市街
化区域に編入するため、区域区分を変更するものです。

続いて、用途地域とは、住居、商業、工業など13種類の用途地域を指
定して大枠の土地利用を定め、建てられる建物を制限することで用途の
混在を防ぐものです。都市計画法において市街化区域には用途地域を定
めることとされており、今回、市街化区域への編入にあわせてそれぞれ

の地区において用途地域を指定するものです。

次に、地区計画とは、地区の目標や将来像を示す地区計画の方針と、生活道路の配置や建物の建て方のルールなどを具体的に定める地区整備計画で構成され、その地区独自のまちづくりのルールをきめ細かく定めるものです。今回、それぞれの地区について、隣接する既存の地区計画があるため、この既存の地区計画の区域に今回の市街化区域に編入する区域を加える変更を行うものです。

続いて、土地区画整理事業とは、地区内の地権者から少しずつ土地を負担してもらい、道路や公園などの公共施設の整備を行うことで、全ての宅地が道路に面して使いやすくなるように従前の土地を再配置する事業のことです。

今回、それぞれの地区において、組合による土地区画整理事業の施行を予定しております。なお、健康と文化の森地区については、都市拠点として計画的にまちづくりを進めるため、土地区画整理事業を都市計画決定いたします。

最後に、下水道とは、図にありますとおり、雨水を排除して都市の浸水被害を防除し、また、汚水を排除、処理して、公衆衛生の向上や、河川等の公共用水域の水質を保全する役割を担う施設です。都市計画においては、都市計画決定をすることができる都市施設の一つでありまして、都市活動を支える上で必要不可欠な施設であり、積極的に都市計画で定めるべきで、市街化区域においては少なくとも定めるものとされております。

今回、市街化区域への編入にあわせて、都市計画下水道の排水区域ごとにそれぞれの地区を加える変更を行うものです。

続いて、目次の2. これまでの経過についてといたしまして、それぞれの都市計画決定及び変更のこれまでの経過をご説明いたします。

今回の都市計画決定及び変更につきましては、令和5年2月に計4回の都市計画説明会を開催し、令和5年3月29日の第182回藤沢市都市計画審議会においてご報告しております。その後の経過といたしまして、まず、左側の列に記載いたしました、神奈川県が行う区域区分の変更に関してご説明いたします。

令和5年5月29日に藤沢市から神奈川県に対し、市案の申出を行った後に、令和5年6月12日から7月3日にかけて都市計画の素案の閲覧と公述申出受付を行いました。しかし、公述申出人がおりませんでした。そのため、令和5年7月19日に開催を予定しておりました公聴会につきましては開催いたしませんでした。その後、令和5年10月3日に神奈川

県から藤沢市に対し都市計画の案に対する意見照会があり、令和5年11月14日から28日にかけて、都市計画法に基づく都市計画案の縦覧を行った結果、意見書の提出はありませんでした。この区域区分の変更につきましては、令和5年10月3日にあった、神奈川県から藤沢市に対する意見照会に関しまして、本審議会からのご意見を伺いたく、本日諮問させていただいたものでございます。

次に、右側の列に記載した、藤沢市が行う用途地域の変更、地区計画の変更、土地区画整理事業の決定、下水道の変更に関してご説明いたします。

令和5年3月29日の第182回藤沢市都市計画審議会での報告後、区域区分の変更と同様に、令和5年6月12日から7月3日にかけて、都市計画の素案の閲覧と公述申出受付を行いました。公述申出人がいなかったため、公聴会は開催いたしませんでした。その後、令和5年11月14日から28日にかけて、都市計画法に基づく都市計画案の縦覧を行った結果、こちらも意見書の提出はありませんでした。これらの案件につきまして、藤沢市が決定権者であることから、本日の審議会にて都市計画決定及び変更についてご審議いただきたく、付議させていただいたものでございます。

次に、目次の3. 健康と文化の森地区に関する都市計画の決定・変更についてご説明いたします。

まず、健康と文化の森地区の位置づけでございますが、藤沢市都市マスタープランにおいて、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目指し、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。

続いて、健康と文化の森地区の位置ですが、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2.7キロメートルに位置しており、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ヘクタールの区域でございます。

次に、健康と文化の森地区の周辺概況ですが、青色の線で囲った区域は平成28年に市街化区域に変更しており、今回編入する予定の区域はその東側に位置しております。

周辺の施設等の立地といたしまして、平成2年に慶應義塾大学湘南藤沢キャンパスの開校後、平成13年に同大学の看護医療学部が、平成18年には、中小企業政策の実施機関である中小機構と大学及び地域が連携し

て起業家を育成する慶應藤沢イノベーションビレッジが設置されました。その後、平成29年には湘南慶育病院が開院し、医療機能等が整備されており、地区の北側においては、令和元年に遠藤笹窪特別緑地保全地区を都市計画決定し、令和4年に遠藤笹窪谷公園の開園がなされるなど、貴重な自然環境を保全しつつ、地域の活性化が図られております。

続いて、ここからは、健康と文化の森地区に関する都市計画決定及び変更の案件について、お手元の議案書を抜粋しながら、それぞれの内容をご説明いたします。

改めてになりますが、健康と文化の森地区に関する都市計画決定及び変更は、神奈川県が行う区域区分の変更、藤沢市が行う用途地域の変更、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案件になります。

まず、区域区分の変更についてご説明いたします。説明は、お手元の議案書の第1号の内容と対応しております。

赤色の線で囲った約36.1ヘクタールを市街化区域に編入する変更を行うものです。

こちらは計画書です。人口フレームとして記載がある数字は、平成28年11月時点の神奈川県による将来人口推計の値となっております。次回の更新は令和7年度中に予定されております。

次に、計画図です。黄色の線が従前、赤色の線が変更後の市街化区域と市街化調整区域の境界となっております。

続いて、理由書の抜粋です。地権者による都市的土地利用に関する機運や組合施行による土地区画整理事業に関する計画熟度などの高まりから、土地区画整理事業は確実に実施される見込みとなっており、都市的土地利用への転換を図ることが必要である中、地区の住居系及び産業系の土地利用計画が明らかになるとともに、組合施行による土地区画整理事業によって計画的な市街地整備が行われる見通しが明らかになったことから、市街化調整区域から市街化区域に編入するとしています。

次に、新旧対照表です。こちらは、先ほどの計画書の人口フレームの表で、保留人口が2700人からなしに変更となっております。保留人口は、今回市街化区域に編入を予定している健康と文化の森地区の計画人口約2700人を、令和7年の市街化区域内の推計人口の内数として保留していたものです。この保留人口が健康と文化の森地区を市街化区域に編入することで、保留していた人口ではなく、市街化区域の人口となることから、保留人口2700人からなしに変更するものです。

こちらは面積の増減表です。今回の変更で、藤沢市の市街化区域の面

積が44.5ヘクタール増え4754ヘクタールから4799ヘクタールに、市街化調整区域の面積が44.5ヘクタール減り2203ヘクタールから2158ヘクタールになるものです。このうち、健康と文化の森地区の市街化区域編入による増減は36.1ヘクタールとなります。

続いて、経緯書の抜粋です。こちらは、今回の都市計画変更までの経緯として、区域区分の当初の都市計画決定から前回の都市計画変更の経緯を記載しています。こちらは神奈川県による今回の都市計画変更の経緯を記載しております。

次に、都市計画を定める土地の区域です。市街化区域に追加する部分の所在地を記載しており、健康と文化の森地区に対応する部分を赤字でお示ししております。区域区分の変更については以上となります。

続いて、用途地域の変更についてご説明いたします。説明はお手元の議案書第2号の内容と対応しております。

健康と文化の森地区では、図の赤色の線で囲った区域のうち、緑色で着色した部分に第一種低層住居専用地域を指定し、面積は31.2ヘクタール、容積率は80%、建蔽率は50%としております。また、青色で着色した部分につきましては工業専用地域を指定し、面積は約4.9ヘクタール、容積率は200%、建蔽率は60%といたします。

なお、健康と文化の森地区においては、最終的に住居系や工業系のほか、商業系の土地利用も想定しておりますが、現段階ではそれぞれの土地利用の詳細などを調整しているところとなります。そのため、土地区画整理事業によって、土地利用の基盤が整うまでの間、事業の支障となる建築行為を規制するため、暫定的に今回の用途地域を指定するものです。したがって、今後、事業の進捗にあわせて土地利用の計画に即した用途地域に変更を行う予定としております。

こちらは計画図です。赤色の線で囲った範囲が、今回の変更で用途地域を指定する部分となっています。

なお、計画書につきましては、後ほど新旧対照表で変更部分の説明をいたします。

次に、理由書の抜粋です。健康と文化の森地区について、土地区画整理事業による市街地整備の見通しが明らかになったことから、市街化区域に編入するとともに、編入後、土地区画整理事業によって土地利用の基盤が整うまでの暫定的な用途地域として、第一種低層住居専用地域（容積率80%、建蔽率50%）及び工業専用地域（容積率200%、建蔽率60%）を定めるとしております。

続いて、新旧対照表の抜粋です。今回の健康と文化の森地区に関する

用途地域の変更で、第一種低層住居専用地域（容積率80%、建蔽率50%）の指定面積が約31.2ヘクタール増え約1667ヘクタールから約1698ヘクタールとなり、同様に、第一種低層住居専用地域全体の面積も約2196ヘクタールから約2227ヘクタールとなります。また、工業専用地域の指定面積が約4.9ヘクタール増え約363ヘクタールから約368ヘクタールとなります。

次に、経緯書の抜粋です。こちらは、先ほどの区域区分の変更と同様に、用途地域の今回の都市計画変更までの経緯を記載しております。

こちらは、藤沢市による今回の都市計画変更の経緯を記載しております。

続いて、都市計画を定める土地の区域です。用途地域の変更を行う区域の所在地を追加する部分、変更する部分に記載しております。なお、健康と文化の森地区に対応する部分を赤字でお示ししております。

用途地域の変更については以上となります。

次に、地区計画の変更についてご説明いたします。説明は、お手元の議案書の議第3号の内容と対応しております。

隣接する地区で既に都市計画決定されている健康と文化の森地区地区計画の区域、約44.4ヘクタールに、今回市街化区域に編入する区域、約36.1ヘクタールを加え、同地区計画の面積、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。なお、先ほどの用途地域の変更と同様に、現段階では土地利用の詳細などを調整しているところであることから、今回の変更では、地区計画の目標や方針等の変更までとしております。したがって、事業の進捗にあわせて、建築物等の整備の方針などに、土地利用に沿った建物等の制限を定めるため、地区計画の地区整備計画の変更を今後予定しています。

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目指す、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4つのテーマと位置づけている活力創造・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するものです。

なお、今申し上げた4つのテーマのうち、農を活かしたまちづくりにつきましても、前回、本審議会においてご報告させていただいた際に、具体的に地区計画へどのように反映するのかなどのご意見をいただいております。このことについては、地産地消として、地区周辺で生産さ

れた農産物を地区内において販売することや、農業に関連した研究開発施設等の誘導などを想定しており、今後策定を予定しているまちづくりガイドラインなどで具体的な内容を検討してまいります。

一方、地区計画においては、今後、土地利用に沿った建築物の制限等を定める際、このまちづくりガイドライン等と整合を図った内容としてまいります。

こちらは計画図です。黄色の線が従前、赤色の線が変更後の地区計画の区域となっております。今回追加する地区については、緑地等の施設や壁面の位置の制限がない状況となっておりますが、先ほどご説明いたしましたとおり、今後、事業の進捗にあわせて、各種施設や制限を地区整備計画に定める予定としております。

なお、計画書につきましては、後ほど新旧対照表で変更部分の説明をいたします。

続いて、理由書の抜粋です。土地区画整理事業による市街地整備の見通しが明らかになったことから、市街化区域に編入するとともに、健康と文化の森地区が目指す、みらいを創造するキャンパスタウンの形成に向け、産学公連携による学術・研究機能のほか、文化・交流機能や良好な住宅及び地域生活を支える生活支援施設等の立地誘導を図るため、本地区計画を変更するとしております。

次に、新旧対照表の抜粋です。地区計画の位置に今回追加する地区を加え、面積は80.5ヘクタールとなります。また、先ほどご説明したとおり、地区計画の目標を変更します。また、土地利用の方針に、今回市街化区域に編入する地区を健康と文化の森東側地区として加え、方針を定めます。

同様に、建築物等の整備の方針にも、今回市街化区域に編入する地区を健康と文化の森東側地区として加え、方針を定めます。

なお、緑化の方針において、従来から定めている緑化面積の割合、40%については、今回市街化区域に編入する地区の区域を示す健康と文化の森東側地区には適用しない旨を追記いたします。

続いて、経緯書の抜粋です。こちらでも地区計画の今回の都市計画変更までの経緯と、今回の都市計画変更の経緯を記載しています。なお、今回、都市計画の変更の経緯の内容は、藤沢市が行うほかの都市計画決定及び変更と同様になりますので、記載を省略しています。

次に、都市計画を定める土地の区域です。地区計画の変更を行う区域の所在地を、追加する部分、変更する部分に記載しております。

地区計画の変更については以上となります。

続いて、土地区画整理事業の決定についてご説明いたします。説明は、お手元の議案書、議第5号の内容と対応しております。

赤色の線で囲った約36ヘクタールの区域において、土地区画整理事業を決定するものです。こちらは、土地区画整理事業区域における現時点での土地利用計画図です。住宅地、工業用地、商業用地のほか、道路や公園、調整池などを計画的に整備し、配置してまいります。

なお、先ほどご説明させていただいたとおり、土地区画整理事業によって土地利用の基盤が整い、土地利用計画等が確定しましたら、土地利用に沿って用途地域や地区計画を変更する予定としております。

次に、計画書です。土地区画整理事業の名称、面積のほか、公共施設の配置や宅地の整備について定めます。

続いて、計画図です。赤色の線で囲った範囲が、今回土地区画整理事業を決定する区域でございます。

次に、理由書の抜粋です。土地区画整理事業による市街地整備の見通しが明らかになったことから、市街化区域に編入するとともに、健康と文化の森地区が目指す、みらいを創造するキャンパスタウンの形成を図り、本市の都市拠点として計画的にまちづくりを進めるため、同土地区画整理事業を都市計画決定するとしています。

続いて、経緯書の抜粋です。土地区画整理事業の今回の都市計画決定の経緯として、前段に土地区画整理準備会の設立までの経緯を記載しています。以降の内容は、藤沢市が行うほかの都市計画変更と同様になりますので、省略しております。

次に、都市計画を定める土地の区域です。土地区画整理事業の決定を行う区域の所在地を追加する部分に記載しております。

土地区画整理事業の決定については以上となります。

続いて、下水道の変更についてご説明いたします。説明は、お手元の議案書の議第7号の内容と対応しております。

既存の第9号公共下水道の排水区域に、今回追加する地区を加える変更を行うものです。

こちらは計画書及び理由書です。計画書については、第9号公共下水道の排水区域を変更する旨を記載しています。

理由書については、土地区画整理事業による市街地整備の見通しが明らかになったことから、市街化区域に編入することに伴い、第9号公共下水道の排水区域を変更するとしております。

次に、新旧対照表です。今回の変更で、第9号公共下水道の排水区域の面積が約36.1ヘクタール増え約126ヘクタールから約163ヘクタール

となります。

続いて、経緯書の抜粋です。こちら第9号公共下水道の都市計画決定及び変更の経緯と、今回の都市計画変更の経緯を記載しています。今回の都市計画変更の経緯の内容は、藤沢市が行う他の都市計画決定及び変更と同様になりますので、省略しています。

次に、都市計画を定める土地の区域です。下水道の変更を行う区域の所在地を追加する部分、変更する部分に記載しております。

健康と文化の森地区に関する都市計画決定変更についての説明は以上となります。

高見沢会長

ありがとうございました。それでは、事務局の説明が終わりましたので、ご意見やご質問がありましたら、挙手をお願いいたします。

熱田委員

市民委員の熱田です。

用途地域の設定なのですけれども、暫定的にというお話がありました。その後の計画については、商業と工業と住宅系と取り混ぜて設定をされておられるようなのですが、今後、用途地域を正式に決定する際に検討していただけたらうれしいなという点があります。

工業専用地域と第一種低層住居専用地域を隣り合わせにしないでいただけないかなと、あるいは商業地域と第一種低層住居専用地域もそうなのですけれども、理由は、工業専用地域は日影の検討をしなくていいんですよね。当然、工場を建てたい人が使うので、工場を建てたいわけなのですが、第一種低層住居専用地域と工業専用地域はそもそも騒音とか振動とかの公害の規制のレベルが違うということもありまして、どうしても隣り合った区域の方に対しての負担が大きいと思うんです。夜間の騒音もそうですし、日中も近くに一低の住宅が建っていると、非常にやりづらい。わざと騒音を出したいというわけではないんですけれども、お互いにすごく嫌な思いをするのではないかなというふうに思います。

また、一低が北側にありますと、本来は日影を検討しなくてよい工業専用地域であっても、一低に関しては日影を落とすという前提で、日影の検討をしなければいけないということで、計画にも非常に制限が出てくると思います。そういった意味で、その辺を検討をお願いしたい。

商業についても同様です。同じように日影のことと、それと、日影はお互いにやっぱり嫌なものがありますよね。それですとか、騒音についても、どうしてもテナントビルですとか、そういったものが入ってくると、一低のほうに住まわれている方にも負担がかかると思いますので、何らかの緩衝地域というか、そういったものを設けていただけるとありがたいなというふうに思います。

以上です。

事務局

それでは、ご説明させていただきます。

現在、第一種低層住居専用地域と工業専用地域、これは暫定的に定めるということなのですが、まず、理由といたしまして、実際に区画整理等が始まりますと、別途、許可行為等の必要が出てくる行為もあるのですが、土地区画整理事業をやっている最中に、意図しない建築物が急に建ってしまうということ为了避免するために暫定的に指定しているものです。事業をやっている最中に、意図しない建築物が建ってしまうのを防ぐために暫定的にしているものです。将来的には第一種低層住居専用地域と工業専用地域が隣接するような用途地域にはならないようにしております。

なお、このあたりの考え方につきましては、用途地域の指定に係る基本方針と用途地域指定基準、これは藤沢市のものですけれども、この中で居住環境の保護を適切に図れるよう、地区計画等によってそういったものを定める場合には特段問題ないものとして考えているところでございます。

その後の土地利用にあわせて、工業、住居、商業といったものも張り付けしていくような、定めていく形になるのですが、こちらも地区計画等において良好な環境を保全していくためにやっていきますので、そちらのほうはきちんと考えてやっていきたいと考えているところです。

高見沢会長

今回、全部大枠なので、将来どうなるのかなといろいろなところで思うかと思うのですが、よろしくをお願いします。

そのほか、いかがでしょうか。

小川委員

今の点なのですが、この地域が健康と文化の森の地域であって、一種住専だけど、何でそこに工専が、妙に周辺に工場があるようなでもないし、現状は写真を見ると建っているわけでもないし、何でそこでいろいろなものを配慮しないといけないからといって入れているんですかというところが質問なのです。何でそこに唐突に工専が入ってきたのかなという感じがしたものですから。

高見沢会長

分かりやすく説明してください。

事務局

暫定的に工専という形にしていますけれども、用途地域の中で最も建築制限が厳しくかかる、特に住居系のもは一切入らないというものもありまして、これは事業を進捗する上で建築行為に強い規制をかけて、意図しないものが立地しないようにということで考えている部分でございます。これが将来的に工専から工業地域という形になるのですけれども、慶應大学のほうと連携を図った中で、研究開発機能といったものが

立地することを想定しているところになりますので、地区計画で例えば何か派手に物をつくるような工場が来るとかということではなくて、あくまで研究開発機能の集積といったところなどを今検討しているので、こういう指定になってございます。よろしくお願いたします。

齋藤委員

この北部のほうはかなり農地が多いんですね。農業をやっている方がかなり多いんですが、用途地域が決定したことで、非常に農業がやりにくくなるというのがこれからの一つの問題なんですけど、そういうときに、私の知り合いでもいるんですが、花ですとか花卉ですとかをやっている方が、もし、この線引きが変わって用途地域が決まってしまうと、ここではもうできないからほかへ行こうというふうなことを考えている人もいらっしゃると思います。そうした中で、そういうふうな農業に対して、隣にマンションができた、アパートができた、まず日照、通風が非常に悪くなるというのが現状なんですね。ですから、もしそういう方に対する何か対策というものは考えていらっしゃいますか。

事務局

今回指定しました地区につきましては、原則として都市的土地利用への転換というものを基本として現在進めているところですが、地区内の農業従事者の方が今後も営農を希望される場合などは、周辺への代替地などのあっせんということも取組の一つとしてやらさせていただいております。また、当然のことながら、区画整理事業等の事業を進めるに当たりまして、区域内の地権者さんとよく話し合い、調整をしながら、現在ここまで至っているというところもございまして、よろしくお願いたします。

高見沢会長

例えば生産緑地とか、ガイドラインの中で多めに農業をしばらくの間はやれるようにしようとか、あるいはこの地域にふさわしい、新しい農業を考えようとか、その辺、具体的に考えていることがあれば教えてほしいのですが。

事務局

現時点において具体的にどういった施設が来るとかというところはまだ未確定の部分はございまして、以前報告させていただいたときにも、区域内での営農行為というところでのご質問をいただいております。もし仮に、今の区域の中で営農を続けたいという方があれば、生産緑地の指定ということも当然考えられるのですが、現時点においては、区域内で営農行為を続けられたいという要望のある方は現在いらっしゃらないというところを把握しておるところでございまして。

高見沢会長

前回もあったかもしれないのだけれども、下水道の線の入り方が、隣の自治体に線が引っ張ってあるんだけど、具体的にはどこで処理しているのかとか、どの辺から一体的にそっちのほうに行っているのかとか、図

面で説明してもらえませんか。

事務局

そちらの都市計画総括図でお示ししてございますが、藤沢市内の下水道に関しましては、大きく分けて汚水に関して3つの処理区に分かれております。一番最初に整備を行いました南部処理区というのが、主に東海道線から南の地区がほとんど入るのですが、南部地区に関しましては辻堂にございます辻堂浄化センターで、汚水の処理を辻堂海浜公園の西側でございます。その次に整備を行いました東部処理区というのは、もう少し北の部分ということで、大体線路のあたりから綾瀬市さんの境の今回の新産業の森のエリアも全部含む箇所になりますが、そちらに関しては大清水浄化センターという藤沢市の東部の横浜市境にあるところで処理してございます。今、外に行っているというところは、そのエリアで言いますと左上の健康と文化の森の地区を含むそのエリアですね、そこは相模川流域処理区ということで、神奈川県さんが茅ヶ崎市の柳島、相模川の左岸側というのですか、茅ヶ崎市さん側に処理区がございまして、そちらのほうで汚水の処理を行っているという、この3つの処理区でそれぞれ処理場が違っているという状況になっております。

高見沢会長

ここからこっち。

事務局

そうですね、大体そのあたりから西側が。

高見沢会長

既にそこはそのエリアなので、今回も当然そっちのエリアでやると。

事務局

今回、9号というのがそのエリアに該当するところでございます。

高見沢会長

分かりました。最近、台風が多くて、あふれたりするので、その辺どうなっているかなというので聞いてみました。

ほか、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。審議という形で、神奈川県の場合とかが混じっているのですが、次回しにさせていただいて、引き続き、新産業の森北部地区についての説明をお願いいたします。

事務局

続いて、目次の4. 新産業の森地区に関する都市計画変更についてご説明いたします。

まず、新産業の森地区の位置づけですが、藤沢市都市マスタープランにおきましては、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、豊かな緑に囲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きましては、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すすめるとしております。

なお、新産業の森地区全体としては、図の黄色の線で囲った約110ヘク

タールを位置づけております。

次に、今回市街化区域に編入を予定している新産業の森第二地区の位置ですが、小田急江ノ島線長後駅から西へ約3キロメートル、綾瀬スマートインターチェンジから南に約3.5キロメートルに位置しており、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、新産業の森第二地区の周辺概況ですが、青色の線で囲った区域は、新産業の森北部地区として平成25年、平成27年に市街化区域に編入しておりまして、複数企業の工場等が立地しております。今回編入する予定の新産業の森第二地区の区域は、その北西側に位置しております。

続いて、ここからは新産業の森地区に関する都市計画変更の案件について、お手元の議案書を抜粋しながら、それぞれの内容をご説明いたします。

新産業の森地区に関する都市計画変更は、神奈川県が行う「区域区分の変更」、「藤沢市が行う用途地域の変更」、「地区計画の変更」、「下水道の変更」の4案件になります。

まず、区域区分の変更についてご説明いたします。説明は、お手元の議案書の議第1号の内容と対応しております。

赤色の線で囲った約8.4ヘクタールを市街化区域に編入する変更を行うものです。

こちらは計画図です。黄色の線が従前、赤色の線が変更後の市街化区域と市街化調整区域の境界となっております。

なお、計画書及び理由書については、健康と文化の森に関する区域区分の変更と同様であるため、省略いたします。

次に、新旧対照表です。こちらは人口フレームの表ですが、新産業の森第二地区については、工業系の土地利用のみを想定しており、計画人口がないため、表にある保留人口の変更に影響はありません。

こちらは面積の増減表で、藤沢市における市街化区域及び市街化調整区域の面積の増減のうち、新産業の森第二地区の市街化区域編入による増減は8.4ヘクタールとなります。

なお、経緯書につきましては、健康と文化の森地区に関する区域区分の変更と同様であるため、省略いたします。

次に、都市計画を定める土地の区域です。市街化区域に追加する部分の所在地を記載しており、新産業の森第二地区に対応する部分を赤字で示しております。

区域区分の変更については以上となります。

続いて、用途地域の変更についてご説明いたします。説明は、お手元の議案書の議第2号の内容と対応しております。

新産業の森第二地区では、図の赤色の線で囲った区域の全域に工業地域を指定し、面積は約8.4ヘクタール、容積率は200%、建蔽率は60%とします。

こちらは計画図です。赤色の線で囲った範囲が今回の変更で用途地域を指定する部分となっております。

なお、計画書につきましては、後ほど新旧対照表で変更部分の説明をいたします。

次に、理由書の抜粋です。土地区画整理事業による市街地整備の見通しが明らかになったことから、市街化区域に編入するとともに、工業・産業系の企業の立地を誘導するため、工業地域を定めるとしております。

続いて、新旧対照表の抜粋です。今回の新産業の森第二地区に関する用途地域の変更で、工業地域の指定面積が約8.4ヘクタール増え約115ヘクタールから約124ヘクタールとなります。

なお、経緯書については、健康と文化の森地区に関する用途地域の変更と同様であるため、省略いたします。

次に、都市計画を定める土地の区域です。用途地域の変更を行う区域の所在地を、「追加する部分」、「変更する部分」に記載しております。なお、新産業の森第二地区に対応する部分を赤字で示しております。

用途地域の変更については以上となります。

続いて、地区計画の変更についてご説明いたします。説明は、お手元の議案書の議第4号の内容と対応しております。

隣接する地区で既に都市計画決定している新産業の森北部地区地区計画の区域、約23.3ヘクタールに、今回市街化区域に編入する区域、約8.4ヘクタールを加え、同地区計画の「面積」、「地区施設の配置及び規模」、「建築物等に関する事項の地区の区分」を変更するものです。

「地区施設の配置及び規模」のうち、区画道路の変更については、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、延長約90メートルを約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メートルに変更いたします。

また、「地区施設の配置及び規模」のうち、緑地の変更については、県道の藤沢厚木線沿い西側に幅5メートル、約1400平方メートルの7号緑地、地区北側藤沢厚木線の西側に約1200平方メートルの8号緑地、同じく地区北側藤沢厚木線の東側に約1200平方メートルの9号緑地、計3か

所を新たな緑地として指定いたします。

「建築物等に関する事項の地区の区分」の変更については、既存の幹線道路沿道地区A、幹線道路沿道地区B、地域産業地区、産業地区の4つの地区の区分のうち、幹線道路沿道地区Aに今回市街化区域に編入する区域を加え、同地区の面積を約10.9ヘクタールから約19.3ヘクタールに変更いたします。

なお、同地区で建築できる建物用途等については、お手元の議案書議第4号の3ページから6ページに詳細の記載がありますが、建築できる建物を研究・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おそれのない工場に限定しており、周辺環境に十分な配慮を図るものとしております。

こちらは計画図です。黄色の線が従前、赤色の線が変更後の地区計画の区域となっております。今回追加する地区についても、先ほど説明した変更の内容を反映しております。

なお、計画書につきましては、後ほど新旧対照表で変更部分の説明をいたします。

次に、理由書の抜粋です。土地区画整理事業による市街地整備の見通しが明らかになったことから、市街化区域に編入するとともに、豊かな緑につつまれた新産業の森の形成を目指し、周辺環境と調和した産業拠点として計画的な整備を図るため、本地区を新産業の森北部地区地区計画の区域に含めるとしております。

続いて、新旧対照表の抜粋です。地区計画の位置に、今回市街化区域に編入する地区の区域を加え、面積は31.7ヘクタールとなります。また、先ほどご説明したとおり、「地区施設の配置及び規模」のうち、区画道路4号の延長及び幅員を変更し、7号緑地、8号緑地、9号緑地を追加いたします。

また、建築物等に関する事項の地区の区分について、幹線道路沿道地区Aの面積に、今回市街化区域に編入する区域を加え、同地区の面積を変更します。

次に、経緯書の抜粋です。地区計画の今回の都市計画変更までの経緯を記載しております。

なお、今回の都市計画変更の経緯の内容は、藤沢市が行う他の都市計画決定及び変更と同様となりますので、省略しております。

続いて、都市計画を定める土地の区域です。地区計画の変更を行う区域の所在地を「追加する部分」、「変更する部分」に記載しております。

地区計画の変更については以上となります。

次に、下水道の変更についてご説明いたします。説明は、お手元の議案書の議第6号の内容と対応しております。

既存の第1号公共下水道の排水区域に今回追加する地区を加える変更を行うものです。

こちらは計画書及び理由書です。計画書については、第1号公共下水道の排水区域を変更する旨を記載しております。

理由書については、土地区画整理事業による市街地整備の見通しが明らかになったことから、市街化区域に編入することに伴い、第1号公共下水道の排水区域を変更するとしております。

続いて、新旧対照表です。今回の変更で、第1号公共下水道の排水区域の面積が約8.4ヘクタール増え約4627ヘクタールから約4635ヘクタールとなります。

次に、経緯書の抜粋です。第1号公共下水道の都市計画決定及び変更の経緯を記載しております。今回の都市計画変更の経緯の内容は、藤沢市が行う他の都市計画決定及び変更と同様となりますので、省略しております。

続いて、都市計画を定める土地の区域です。下水道の変更を行う区域の所在地を「追加する部分」、「変更する部分」に記載しております。

新産業の森地区に関する都市計画変更についての説明は以上となります。

最後に、目次の5. 今後のスケジュールについてご説明いたします。

左側の列に記載した神奈川県が行う「区域区分の変更」につきましては、本日の審議会に諮問し、答申をいただきましたら、本年1月31日に開催される神奈川県都市計画審議会に付議し、同年3月に神奈川県が都市計画変更の告示を行う予定です。また、右側の列に記載した藤沢市が行う「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」につきましては、本日の審議会でご審議いただき、答申をいただきましたら、本年3月に藤沢市で都市計画決定及び変更の告示を行う予定です。

なお、本日ご説明した都市計画決定及び変更の案件については、全て同日付で告示を行う予定としております。

以上で議第1号から議第7号について説明を終わらせていただきます。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

高見沢会長

ありがとうございました。

それでは、説明が終わりましたので、これまでの説明に対しましてご

意見やご質問がございましたら、挙手をお願いいたします。

笛木委員

市民委員の笛木と申します。よろしくお願いいたします。

用途地域の変更についてお聞きしたくて、スライドで言いますと66ページのところになるのですけれども、こちらは、先ほどの健康と文化の森地区の用途地域の変更と違って、暫定という言葉が入っていないかなというふうに認識しておりまして、そうすると、もう決定ベースになっているのかなと理解したのですが、暫定に先ほどはしていた、こちらについては決定ベースでやっているという、この違いというのは何かあるのでしょうか、その点、お聞きしたくて質問しました。

事務局

こちらは、もともと産業の拠点となっておりまして、土地の利用というものが工場とか研究開発施設を誘致するような地区になっていまして、今回市街化区域に編入する、工業地域に指定するところも、土地利用が工場系のものと産業系のものという形で予定されておりますので、今回、暫定用途というわけではなく、工業地域の用途地域ということで変更していくものとしております。

笛木委員

あと1点だけ、後学のために聞きたいのですけれども、一般的にこの案件に限らずなのですが、暫定となっているケースは結構あるのかどうかという点を参考までにお聞きしたいなと思ったのですけれども、いかがでしょうか。

事務局

藤沢市では今回、健康の文化の森のところになるのですけれども、暫定で用途地域を配置して、その後用途地域をまた変更するというものは、過去に実例は多分ないと思うんですけれども、ありますか。

三上部長

辻堂駅の北口、こちら、工場からの転換だったんですね。今、テラスモールとかがございます。あそこについては、工業専用地域だったのですけれども、暫定的にそのままにして、実は工業専用地域だと、ほぼ工場しか建たないような状態になりますが、これを利用して、例えば商業の施設をつくりたいとなると、我々のガイドライン等に沿ったものであれば、建築上の許可行為によって全部コントロールしていくことができますので、そういったような暫定の使い方をして、街並みがそろったところで、もともとの計画どおりの用途地域に変えるということをやったケースがありました。大きな工場の転換にあたって、十数年前に行われておりまして、そこではそういった手法を積極的に取ってきたというところでございます。

笛木委員

ありがとうございます。大変勉強になりました。

高見沢会長

暫定用途地域というのがあられるわけじゃなくて、実務上、そういうふうにしたほうがやりやすいので、そういう手順でやっている、そうい

う感じですよ。

三上部長
齋藤委員

そうですね。

用途地域の種類の工業系と言いますと、準工、工業、工業専用地域、3つに分かれていると思うのですが、今回、お話によると、工業系を専門にやるということで、工業地域ということですが、工業専用地域にならなかった理由というものは何ですか。

三上部長

今、藤沢市の図面を見ているのですが、隣が綾瀬市なのですね。薄くグレーになっているところが行政界になっておりまして、隣が調整区域のように色が無いのですけれども、実は市街化区域で、綾瀬市の住居系、第一種中高層住居専用地域になってございます。その関係の中で工業地域という縛りといいますか、規制になってございまして、ただ、今回の新産業の森については、住居系の建築は認めないということで、地区計画で住宅を規制しています。工業地域については住宅が可能な状態になってしまいますので、そこについて、藤沢市内での新産業の森の中では、地区計画によって住宅が建たないように規制をしているというところでございます。

齋藤委員

工業地域というと、住宅は建ちますよね。今回、このところは工業地域でしょ。住宅が建たないということはどういうことですか。

三上部長

工業地域という用途地域だけだと、工場の中に住宅を建てることは可能な用途地域になるのですけれども、それを用途地域とは別に地区計画において建築物の規制をしていることで、基本的には工場しか建ちませんということになります。

高見沢会長
齋藤委員

以外は駄目という規制で。

そうしたら、工業専用地域にしたらどうですか。工場しか建たないのなら。

三上部長

隣が住宅地である関係の中で、騒音の問題で、住宅の隣ということでの配慮で、工業地域にしています。工業専用地域だと、ある種、工場であれば規制がない状態となってしまいます。

高見沢会長

さっきの熱田委員の話の裏返しですよ。

三上部長

そういうことですね。

高見沢会長

そういうのは避けてほしいというご意見だったわけですね。避けてあるけど、住宅はいいというふうにしたくないので、住宅は建てられないということと、ここはずっと工業地域だったから、それと同じようにしないと、地区計画上、複雑になってしまうので、同じものを適用しているということのほうが説明力があるかもしれない。

齋藤委員

ちょっとよく分からない。

齋藤委員 確かに綾瀬市のほうが一種低層か中高層か、市街化ですよ。それで、今回、こちらの藤沢市のほうは、工業地域で用途地域を決めようとしているわけですよ。だけれども、いろいろ話を聞いていると、工業専用でやっていきたいということですから、工業専用地域でどうですかということを行っているんです。工業専用地域は何でも建つわけではないですよ。工業は非常に限られたものしか建てられないから、工業だったら工業専用地域でいいのではないですかと言ったのです。

高見沢会長 よく分かるようにもう一回説明してください。

三上部長 要するに工業専用地域だと、かなり音が出てしまったり、製造業の中でもいろいろな規制が緩和される状況になります。

高見沢会長 具体的にどんなふうになってしまうのか。

三上部長 火薬類取締法、または消防法、こういったものについてかなり段階が違って、工業地域のほうが強い規制になっている。つまりは、環境には逆に言えば優しいものになるということです。

齋藤委員 それでは、逆にお尋ねしますけれども、用途地域を決めるときには、どこの誰が決めているんですか。たたき台を持ってくるまでに。どういうふうな経緯で藤沢市で決定して、この審議会に資料として出しているのでしょうか。どこの誰が決めているのですか。

三上部長 これは藤沢市の案になっております。新産業の森第二地区は、まだ現状では市街化調整区域でございます、こちらについて、区画整理事業を用いて基盤の整備をして、そこに工業系を配置するという基本的な構想を、都市マスタープランに基づいて進める、その中でここの土地利用の計画としては、工業系という中で、用途地域はその規制の部分となり、こちらを市のほうで工業地域を指定するということを提案していくということになります。

高見沢会長 あくまで市は提案して、決めるのは我々なので、そのほかのところも工業地域にしておいて、不都合な部分は地区計画で、特に住宅が建たないというふうにしてきた経緯もあって、逆にここを工業専用地域にしてしまうと、もっともっと地区計画で制限しなきゃいけないのがいっぱい出てきちゃうので、そんなことをやるよりも、同じように工業地域にしておいて、ほかのところでも制限しているものを制限するといったことで、全体的の一体的な地域、工業系を進行するぞという意図が保てるだろうということだと思います。

熱田委員 今のお話でいきますと、正直なところ、工業地域よりも工業専用地域のほうありがたいなど、建物のほうの計画をする側からすると、実はありがたいです。さっき申し上げたのは、一低の隣にしてほしくない、

一低にしてほしくないだけです。住宅を張り付けるとすごく計画が大変になるので、どちらかという、今、物流倉庫ですとか、工場の建て替え、さっきも話がありましたけれども、大きな工場の建て替えをするのに、1回どこかに工場を持っていかないと建て替えをすることができないので、そういう土地を探しているというところが非常に多いのですが、藤沢市内にそういう場所がなくて、難航しているというのが、今現状というのがあります。

そういったことを考えますと、工業でやられるよりは、工専にしていただけなのだったら、工専のほうが格段にやりやすいです。綾瀬市さんが一中高ということであれば、一低とか二低とかは相手先が違いますので、先ほど申し上げたのは、あくまで一低に関しては非常に規制が厳しくなってしまうので、あまりよろしくないなと思っていたのですが、そういう意味であれば、地区計画で指定はされていますけれども、工場さんによっては、いろいろなものを扱っているところがあって、そういうところが持っていきたいということもあり得るだろうと。当然、環境に配慮したというのは、県の環境関係の条例もありますので、そういったものに当然配慮して、特定の施設を管理、運用されているので、それがすなわち工専になったから、環境が悪化するということではないというふうに思うのですね。なので、配慮の方向がどうもよく分からないなというふうに思ったりはします。なので、先ほどもありましたけれども、工専が非常に少ないなという印象があるので、できるのであれば、きっぱり工専にさせていただけるほうがありがたいかなと思います。個人的な意見でした。

高見沢会長

まとめて、これでいいのであるというふうにちゃんと言っていたかと収まるかなと思うのだけれども、何かそれも考えますと言い出したら切りがないのですが、もう一度お願いします。

三上部長

今回の用途地域については、第一種低層住居専用地域と商業地域や工業専用地域とか、そういう関係性が一番極端な状況でございますけれども、今回、用途地域指定基準という部分については、第一種低層住居専用地域から第二種中高層住居専用地域、つまりは、住宅をベースに考えている用途地域の隣に工業専用地域というのは、基本的にそれぞれの双方の関係性において設定しないということにしております。その関係の中で、今、用途地域上、工業地域にしながら、さらに細かくは地区計画、こういったものによって双方の関係性を保っていくというようなところで、現在第二地区についても北部地区同様に進めていきたいと考えてございます。

高見沢会長 ということで、藤沢市で持っているルールにのっとって考えたということと、今、熱田委員ご指摘の点は、そういうことについても考慮するわけじゃないかもしれないのだけれども、今日はお聞きしたということで、課の中でどういう逆効果がありそうかとか、今後議論していただければと思います。

相澤委員 今お話しいただいた2地区の、これが進んでいきますと、事業に入るわけですけれども、大体予定として、どのぐらいのスケジュール感で事業計画を考えていられているのか、そこだけお伺いしたい。

高見沢会長 両方ともですね。

相澤委員 はい。

高見沢会長 お願いします。

事務局 事業をやっております、西北部総合整備事務所からお答えします。
予定ですと、今年度末、3月末に事業が区画整理のほうも認可される予定になっております。それから約4年間の事業計画となっております。

高見沢会長 もう一個のほうはどうでしょうか。

事務局 健康と文化の森も認可については同じスケジュールで今年度末の認可になっておりまして、健康と文化の森については約10年間の事業期間を想定しております。

小川委員 確認なのですけれども、議第5号の3ページに、健康と文化の森のまちづくりの区画整理の説明の中に、2月9日に綾瀬市落合自治会館、これ、11名と書いてあるのですけれども、健康と文化の森に何で綾瀬市で説明会をやる必要があったのかというのがよく分からなかったの、確認だけなのですが、この資料がどういう意味合いを持ってくるのか、私には分からないのですけれども。健康と文化の森の問題は綾瀬市と随分離れている。

事務局 今回、説明会を実施した経緯を書いているのですけれども、健康と文化の森と新産業の森、両方の案件の説明会を4か所で実施したという形になるので、落合自治会のほうにも、健康と文化の森の説明と新産業の森の説明をして、新産業の森のほう綾瀬市の自治会のほうが近いので、その辺のご意見をいただいたという形です。

小川委員 そうすると、参加した人が両方の地区あわせて、綾瀬の場合を除いて2人しかいない。私、分からないのですけれども、区画整理事業がかなり広域で行われるのに、その程度の反応しかないんですかという、これを見ていて、ちょっと不思議に思ったものですから。

事務局 西北部総合整備事務所のほうからお答えします。

健康と文化の森の権利者は約300人いらっしゃいます。ただ、準備組合というのをつくっておきまして、その中でしょっちゅう役員会とか総会を行っている中で、事前に都市計画の内容についても説明をしているという経緯がございます。そういうことがございますので、実際の説明会の人数が少なかったということ想定しております。それに比べて綾瀬の方は、初めてのお話でございます。しかも、すぐ横に工場が建つんじゃないかということがあったということがありましたので、参加人数が多かったのではないかという想定をしております。

以上でございます。

荒井委員

市民委員の荒井です。よろしくお願ひします。

最初のほうの健康と文化の森の件でお聞きしたいのですけれども、これは冒頭ご説明のところでも、慶應大学の湘南キャンパスですとか、看護医療学部、こういうのがあるので、健康と文化の森であるということで、この地区計画をお進めになっていると、用途地域の決定においても、事前にそういったご意見等も賜りながら進めていらっしゃるということで聞いているのですが、今、事業期間として10年ぐらいをお考えになっているという、非常に長いスパンのお話かなというふうに伺いました。

ここで確認したかったのは、こういった特定の団体、企業等、そこに居続けてくれるという前提で開発を進めますと、もしそちら側のご事情によって、これは想定はされなくても、例えば慶應の湘南キャンパスから医療看護学部がなくなるよとか、こういうことになると、中心になる施設がなくなるということも考えられます。残るのは用途地域というか、都市計画によってつくられたものだけですよと。これはよく、昔の工業地区を、工業を立地して、地域を再生しましょうみたいなときに起き得たことかと思うのですけれども、今回、健康と文化の森地区の用途地域を設定するに当たって、慶應さんともいろいろ協議されているというふうにお話があったわけですが、その中において、事業期間とか、慶應さんが居続けてくれるというものを何か担保できるようなものというのとはされていらっしゃるのでしょうか。やはり市民としては、もし仮にここにインフラを整備して、箱だけは残ったけどということになると不安があります。差し障りのない程度でお話しいただければと思います。よろしくお願ひします。

三上部長

今回、SFC、慶應義塾大学のところ、こちらも実は最初は調整区域のところから開発許可によって学校を建ててきた、それをさらに市街化区域に入れて用途地域を指定したというように段階的に進んできてお

りまして、今回、健康と文化の森地区全体像の市街化区域像が見えてきたという状況でございます。この中で、例えば今の大学がいなくなるとか、あまり想定したくないところなのですけれども、こちらについては、担保性というものを求めているわけではもちろんございません。ただ、今回、地区計画などにおいて、ここは学校、大学ですよというような規制をしているような状況もございまして、こちらについては、用途としては大学を想定して進めてきているというところでございます。大学のところについては既に用途地域も全て決定して整備を終えているところでございますけれども、こちらについて何ら業務的に現大学存続に縛りを持っているというものではないという状況がございまして。

荒井委員

ありがとうございます。ちょっとイメージしていたのが、最近ですと、神奈川大学が平塚のほうから移転されるとか、これって結構意外と市民の知らないところで突然起き得る話でもありますので、やっぱりここはぜひ慶應大学さんと良好な関係を築いていただきながら、安心していただけるような施設にしていいただければと思います。

齋藤委員

用途地域の関係で確認なんですけど、新産業の森は工業地域でやっていると、しかし、健康と文化の森のほうは工業専用地域でやるんですね。これってどういうふうに違うんですか。片方は工業地域で、片方は工業専用地域、こっちは健康と文化の森のほうは、これこそ住宅地の中ですよ。住宅地の中に工業専用地域をつくっていいんですか。

事務局

先ほどもご説明させていただきましたけれども、今、工業専用地域というのは暫定的な用途として定めています。そうしておくことによって区画整理事業、基盤を整備している最中に、こちらが意図しないものが立地しないように、一番厳しいところになっていますので、それを暫定的に定めているという形になります。最終的にはこちらは区画整理事業の中で基盤整備が整って、実際に土地利用計画が定まってきた段階で、用途地域の変更と地区計画の変更によって良好な環境が築けるような最終形態に持っていくということになります。今、これは暫定という形になっておりますので、よろしく願いいたします。

齋藤委員

そうすると、工業専用地域というのは残らないということでもいいんですか。

事務局

こちら、工専では工業地域という形で、工専のほうは残らない形になります。

齋藤委員

工専は残らないんですか。

事務局

残りません。

高見沢会長

私から2点。今、後半のほうを議論しているわけですが、区画

整理事業のどういう事業か分からないので、要は北部のほうは具体的に地区計画の中で沿道Aになって、かつ工業地域の下でこういう具体的なものが立地すると言っている割に、漠として何も整備されていない図なので、このまま小さい工場がいっぱい建っちゃったら環境がすごく悪くなるかなというイメージしか残らないのですが、実際にどういう事業をやるから大丈夫だというものがないと、この場で、これでいいというわけにはいかないかなというのが1個です。

それからもう一つは、さっきの綾瀬市のところで、以前、今まで既に決定されているところについて、バッファゾーンというか、緑地帯をずっととっていて、何とかお互いの用途がバッティングしないようにしましょうねという地区計画になっていると思うのですが、今回、緑地はとっているのですけれども、広場みたいにとあって、隣接するところがダイレクトに隣地に面しているというのがちょっとだけですが、残っているわけですね。

それでこっちは質問なのですが、先ほど綾瀬市で説明会をやったら十何名いらっしゃったというところで、もしかするとそういうことなんかも議論になっているのではないかなと思うのですが、その辺で大丈夫だということを確認しないと、これもいけないのではないかなと思うので、お話しください。

事務局

まず1点目の土地利用の予定のところになるのですけれども、今回、市街化区域に編入するところの藤沢厚木線を挟んだ西側については、1宅地で利用する計画になっていて、進出企業と土地所有者との間で土地売買契約の締結に向けた協定書を締結しているという状況になっております。なので、細分化されたような工場が立地されるというわけではありません。

高見沢会長

区画整理事業と言っているのは、道路だけとって、あとはどうぞという、そういうアバウトというか、大枠だけの区画整理事業になるということですか。

事務局

西北部総合整備事務所のほうからお答えします。

実際の道路は、一番西側というのですか、左側、そこに一本区画道路が入るだけになります。

高見沢会長

道路は道路でとっていて、1宅地、がばっと、どうぞと。

事務局

それと、右寄りに大きい県道があるのですが、その東側については三角の緑地があります。その下が調整池になっておりますので、綾瀬の方にもその辺は説明しています。

高見沢会長

宅地になるわけじゃなくて、調整池。

事務局 バッファゾーンになります。

高見沢会長 それで説明されて、じゃ、後半のほうの質問はどうか。

事務局 ご理解はいただいております。

高見沢会長 ご理解はいただいて。あっちは緑地だし、事実上、こちらでバッファゾーンをつくったと同じ効果があるということですね。計画上はね。

事務局 はい。

高見沢会長 ありがとうございます。

そのほか、よろしいですか。それでは、ご意見も出尽くしたというふうに判断しまして、採決に入りたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

高見沢会長 先ほど申しましたように、まず、神奈川県決定の件で、これは審議会の意見を聞くという形になっております。ということで、審議会としまして、県決定の議第1号「藤沢都市計画区域区分の変更について」は本審議会として意見を聞くというものなのですが、審議会としまして特に意見はなしということでよろしいでしょうか。ご異議のある方は挙手をお願いします。

(異議なし)

高見沢会長 それでは、ご異議がないようですので、審議会からは意見なしとさせていただきます。

残りは、市の決定の件についてです。

これが第2号から第7号で、両地区一括して、1号以外全部ということですが、審議会としましてこれも特に意見なしということで、原案どおり可決することよろしいでしょうか。これもご異議のある方は挙手をお願いします。

(異議なし)

高見沢会長 ありがとうございます。それでは、特になしということで可決することといたします。

本日の議案についてはこれで終了します。ご協力ありがとうございました。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長 次に、次第の5その他としまして、委員の皆様から何かご要望等ございますでしょうか。この間、審議する時間が足りないんじゃないかみたいなご意見がありましたけれども、本日はこれだけ議論して、またすぐにありますよね。その辺も含めて。マイクをお返ししますので。ご協力、ありがとうございました。

事務局 会長、ありがとうございました。

前回の審議会でもご案内させていただきましたが、本審議会の開催につきましては、通常、1年に4回となっております。しかしながら、本年度は議事の都合から、2月にも審議会を開催させていただきたいと思っております。つきましては、第187回藤沢市都市計画審議会の開催を令和6年2月19日（月曜日）午前10時より、ここ本庁舎5階5-1会議室で開催を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、よろしくお願いいたします。

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。

三上部長

本日も長時間にわたって審議をいただきましてありがとうございます。

それでは、これをもちまして、第186回藤沢市都市計画審議会を終了させていただきます。どうもありがとうございました。

午前11時05分 閉会