

第 179 回 藤沢市都市計画審議会議事録

日 時 2022 年（令和 4 年）8 月 31 日（水）
午後 2 時 00 分
場 所 市役所本庁舎 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 特定生産緑地の指定について（諮問）

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 藤沢都市計画臨港地区の変更について

報告事項 3 藤沢都市計画景観地区の変更について

報告事項 4 藤沢市立地適正化計画の改定について

報告事項 5 高度利用地区指定基準の改正について

5 そ の 他

6 閉 会

事務局 それでは、定刻となりましたので、第 179 回藤沢市都市計画審議会を開催いたします。

今回の審議会は、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、リモートによるオフサイトと会場でのオンサイトを複合した形式での開催としております。そのため、一部進行の方法をいつもと変更させていただきながら、説明させていただきます。詳細は後ほどご説明いたします。

まず初めに、開会に当たりまして、計画建築部長よりごあいさつ申し上げます。

三上部長 皆様、こんにちは、本日は新型コロナウイルス感染症の影響によりまして、リモートを併用した都市計画審議会としております。お忙しい中、ご出席賜りまして、誠にありがとうございます。

本日の都市計画審議会は、付議案件 1 件、報告事項 5 件を予定しております。付議案件につきましては、特定生産緑地の指定についてでございます。令和 4 年度指定要件の案件を取りまとめましたので、今回、お諮りさせていただきます。

また、報告事項の 5 件につきましては、通常が生産緑地地区の案件から、立地適正化計画の改定など、多岐にわたる内容となっております。委員の皆様におかれましては、多方面よりご意見をいただきまして、本市のより良い都市計画のためにご審議いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

事務局 それでは、審議会の進行方法についてご説明いたします。今回はリモート形式も複合しているため、ご協力をお願いしたい点が何点かございます。

まず、審議における発言方法についてご説明いたします。ご発言の際は事前に挙手をしていただくようお願い申し上げます。リモートでご参加いただいている委員の皆様は、ZOOM アプリの挙手機能を使用して挙手をお願いいたします。

会場にお越しの委員の皆様は、その場で実際に挙手をお願いいたします。事務局がリモートの方の挙手の状況を確認いたしまして、会長にご発言の許可を求めますので、許可が下りてからご発言をお願いいたします。リモートの方がご発言される際には、端末のマイク等に十分近寄っていただきまして、ゆっくり、はっきりとご発声をお願いいたします。

また、会場にお越しの委員の皆様には職員がハンドマイクをお持ちいたします。ご発言ごとにアルコール消毒をいたしますので、口元にマイクを十分お近づけいただき、ご発言ください。マイクが離れておりますと、リモートと会場の音声がお互いに聞こえづらい状況となりますので、ご協力のほど、よろしくお願いいたします。

続きまして、議決方法等についてご説明いたします。会長が議案について、異議の有無をお諮りしまして、異議がない場合には可決または承認する旨を宣言していただきます。通常、採決を行う場面では賛成いただく場合に挙手をお願いしておりますが、今回はリモートでご参加の委員の皆様には、先ほどの ZOOM アプリの機能を使用して、異議及び反対がある場合のみ挙手をお願いいたします。

また、会場にお越しの委員の皆様も異議及び反対がある場合のみ挙手をお願いいたします。

ここまでの説明でご質問等がございましたら、挙手をお願いいたします。
(なし)

いらっしゃらないようなので、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、高見沢会長、小川委員、梶田委員、金井委員、清水委員、原田委員、峯村委員におかれましては、リモートにてご参加いただいております。また、稲垣委員、小林委員、谷口委員、中西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。(その後、金井委員についてもご欠席とのご連絡)

次に、本日、使用いたします資料等の確認をいたします。
(資料の確認)

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

事務局

次に、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16名の委員が出席ですので、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。(金井委員がご欠席となったため、最終的には15名の出席)

続きまして、本日の議事でございます。本日は、付議案件1件、報告事項5件を予定しております。

議第1号「特定生産緑地の指定について」

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 「藤沢都市計画臨港地区の変更について」

報告事項3 「藤沢都市計画景観地区の変更について」

報告事項4 「藤沢市立地適正化計画の改定について」

報告事項5 「高度利用地区指定基準の改正について」

以上、6件となります。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

事務局 続きまして、会議の公開に関してです。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。傍聴の方はお見えですか。(なし)
傍聴の方はいないとのことですので、先に進んでください。

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、本日の議事録署名人を指名いたします。
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方から指名いたしますので、原委員と梶田委員にお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

それでは、お二方をお願いいたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

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 1 件、報告事項 5 件ということです。

まず、議第 1 号「特定生産緑地の指定について (諮問)」、事務局の説明をお願いします。

事務局 それでは、議第 1 号「特定生産緑地の指定について」説明いたします。「議案書」と「資料 1」を事前に送付しておりまして、「資料 1」はスクリーンの内容を印刷したものになっており、説明にあたりましては、スクリーンで行わせていただきます。

特定生産緑地についての説明に先立ち、はじめに、根本となります生産緑地地区の制度について、説明いたします。生産緑地地区は、市街化区域内において、農地等を計画的に保全し、良好な市街地形成に資することを目的に指定するものです。生産緑地地区に指定されますと、営農の義務が課せられ、他の用途への転用が原則認められなくなる一方、固定資産税等の税制面での優遇措置や相続税の納税猶予制度の適用を受けられるようになります。これを踏まえた上で、特定生産緑地制度について説明いたします。

特定生産緑地制度は、指定から 30 年を迎える生産緑地地区を「特定生産緑地」に指定することができるという制度になります。特定生産緑地に指定されますと、生産緑地地区に課せられる営農の義務、及び市に対して買取り申出ができるまでの期間が 10 年間延長されるとともに、固定資産

税や相続税における税制上の優遇制度が継続されます。一方、指定から 30 年を迎えた生産緑地地区を特定生産緑地に指定しない場合には、いつでも市に対して買取り申出をすることができるようになりますが、固定資産税・都市計画税は段階的に宅地並みに引き上げられ、相続税の納税猶予制度も、次世代の方は受けることができなくなります。

続いて、「特定生産緑地の指定、及び解除の流れ」についてですが、先ほど説明しましたとおり、指定から 30 年を迎える生産緑地地区については、特定生産緑地に指定することができるようになります。その指定については、生産緑地法に基づく位置付けを行い、既に決定されている生産緑地地区の効力、及び制限を延長するものです。したがって、指定するにあたっての都市計画決定は不要となりますが、生産緑地法第 10 条の 2 の規定に基づき、本審議会にお諮りするものです。特定生産緑地に指定した後も、生産緑地地区の都市計画決定を廃止するものではないため、その位置付けは残ります。したがって、都市計画法に基づく生産緑地地区と、生産緑地法に基づく特定生産緑地の指定が重なるイメージとなります。指定後、死亡等の事由により、特定生産緑地を解除する必要がある場合には、両法律の指定が重なっていることから、生産緑地地区の廃止、及び特定生産緑地の解除を併せて行う必要があります。

続いて、「特定生産緑地の指定基準について」ですが、指定基準は大きく 3 つに区分されており、指定基準 1 は、「公共施設等としての適地」として、建築基準法上の接道要件を満たし、農地利用する部分の勾配が 30 度を超えず、概ね、整形な土地であること。指定基準 2 は、「区域の規模」として 300 ㎡以上であり、一体的なまとまりを持つ一団の土地であること。指定基準 3 は、「農林漁業継続可能条件」として、10 年以上の営農が可能と判断でき、適正な肥培管理がされており、隣接家屋の庭等との区分が明らかなもの、そして、原則として隣接地等への土砂の流出のおそれがないものと定めており、これらの条件を満たすものを「特定生産緑地」に指定することとしています。今回、特定生産緑地に指定予定の生産緑地地区につきましても、現地調査を行い、指定基準に適合していることを確認しております。

続いて、「特定生産緑地指定対象について」ですが、今回、指定するのは、藤沢市で初めて生産緑地地区の指定を行った平成 4 年 11 月 13 日指定の生産緑地地区でございます。生産緑地地区の指定から 30 年を迎える日のことを特定生産緑地の「申出基準日」と呼びますが、特定生産緑地の指定は、この申出基準日の前に行わなければならないこととなっております。平成 4 年 11 月 13 日に指定された生産緑地地区については、申出基準日が

令和4年11月13日であることから、この日までに特定生産緑地の指定を行う必要があります。藤沢市においては、申出基準日を迎える年の2年前の年から、特定生産緑地指定の申請を受け付けており、平成4年指定の生産緑地地区については、令和2年6月より受付を開始しております。受付開始以後、所有者から指定の申請を受けた生産緑地地区については、令和3年3月、令和4年3月の計2回、特定生産緑地の指定を行ってまいりました。今回は、これまでの計2回の指定時において「まだ申請がなかった」、「書類や現地に不備があった」等の理由で、指定ができていなかった平成4年指定の生産緑地地区について、第3回目の指定を行うものです。なお、今回の指定をもって、平成4年指定の生産緑地地区につきましては、指定の手続きを完了する予定です。

続いて、「申出基準日以降の生産緑地地区の状況について」ですが、平成4年指定の生産緑地地区は、申出基準日である令和4年11月13日以降、特定生産緑地に指定した箇所については、その効力が発生し、引き続き、生産緑地地区を継続していくこととなります。この場合、営農の義務と、買取り申出ができるまでの期限は10年間延長され、税制優遇措置も継続となります。一方で、特定生産緑地に指定しない場合も、すぐに生産緑地地区の指定が廃止となるわけではありません。廃止するためには市に対して買取り申出をしていただく必要がございます。買取り申出をしない場合は、生産緑地地区として継続することになりますので、営農の義務が課せられ、税制の優遇は段階的になくなっていくこととなります。

続いて、ここからは今回の特定生産緑地の指定について、その状況を説明いたします。まず、今回の指定対象としている平成4年指定の生産緑地地区の箇所数、面積についてですが、箇所数は412箇所、面積は約76.2haとなっており、藤沢市の生産緑地地区全体の490箇所、約90.1haの80%以上を占めております。

続いて、平成4年指定の生産緑地地区における特定生産緑地指定の状況ですが、333箇所、約63.8haが既に指定済みであり、今回、30箇所、約5.3haを指定予定としております。また、49箇所、約7.1haについては、所有者の方からの申請等により、指定しないものとなっております。こちらは、指定の状況をグラフ化したものです。平成4年指定の生産緑地地区につきましては、今回の指定をもって、箇所数にして約88%、面積にして約91%を特定生産緑地に指定し、手続きを完了する予定となっております。

続いて、ここからは今回、特定生産緑地への指定を予定している30箇所について、指定案の内容を説明いたします。なお、指定を予定している案件、すべてについて説明はいたしません。議案書の中の指定一覧や、

指定図の見方など、例を用いて説明させていただきます。初めに、現在、お示ししている「指定一覧」についてですが、こちらは、議案書の1ページと対応しており、表につきましては、特定生産緑地が原則として筆ごとに指定されるものであることから、筆ごとに記載しております。

表の見方ですが、まず左側1列目の特定生産緑地番号については、「番号」と「枝番号」を設定しております。「番号」は左から5列目の従前の生産緑地地区の番号を継承し、「枝番号」は表の右から3列目の「申出基準日」の年と連動しており、西暦下二桁の数字を用いています。筆ごとの更新年度を把握しやすいよう、西暦下二桁を付番するものです。また、左から6列目の「生産緑地地区(都市計画)」は、従前の生産緑地地区の都市計画決定面積を示しており、その右隣には「特定生産緑地に既に指定されている区域」、「新たに指定する区域」を記載しております。なお、特定生産緑地の指定手続きにあたり、面積の錯誤等を把握した箇所があるため、それらの箇所について、生産緑地地区の都市計画面積を変更する予定である旨を、一番右側の列の「備考」に記載しております。

これらについて、特定生産緑地番号「73番」を例に説明しますと、今回指定する筆は8筆あり、申出基準日はすべて2022年11月13日であることから、枝番号もすべて「22番」となります。また、下土棚字新屋敷地内に位置し、現状の生産緑地地区の都市計画面積といたしましては、5,460㎡、このうち5,170㎡を特定生産緑地に指定するものでございます。なお、一部の筆の面積錯誤を把握したため、生産緑地地区の都市計画面積を変更する予定である旨、「備考」に記載しております。

続いて、こちらが今回指定を予定している特定生産緑地の本市全域の位置図となります。本市全域における分布をお示しするため、画面上は非常に小さい表示となっておりますので、議案書の4ページをあわせてご覧ください。左下の凡例にありますとおり、図中の緑色の枠線内が従前の生産緑地地区の位置を示しており、水色囲みの番号が、次に説明する指定図の図面番号となります。こちらが指定図の案の1つとなり、議案書の7ページに対応した指定図の図面番号「3番」を表示しており、先ほどの本市全域の位置図から一定の区域を切り取り、拡大したものでございます。図面番号は、先ほど説明いたしました「指定一覧表」及び「本市全域の位置図」に記載した図面番号と連動しております。凡例のとおり、緑色の枠線内が生産緑地地区の区域を示しております。

色分けについて、代表的な箇所を取り上げて説明いたしますと、図中央右側の特定生産緑地番号67番のようにピンク色で塗られている区域が、今回、特定生産緑地に新規に指定する予定の区域、図左下の71番のよう

に緑色で塗られている区域は、既に特定生産緑地に指定している区域となります。また、図右下の73番及び図右側の607番のように、緑色の枠線内の一部、又は全部が白抜きになっている区域は、所有者からの申出により、特定生産緑地に指定しない区域、もしくは申出基準日まで時間があるため、特定生産緑地の指定対象になっていない区域となります。そのため、73番のように今回、一部のみを指定する生産緑地地区については、その旨を図中に記載しております。

続いて、今回、指定予定の箇所につきましては、こちらの「73番」のように、現地が適切に管理されている生産緑地地区で、かつ、書類にも不備がないものについて指定を行うものとしております。

最後に、「今後のスケジュールについて」説明いたします。今回、指定対象とした平成4年指定の生産緑地地区については、本日、本審議会に諮問し、答申をいただきましたら、申出基準日である令和4年11月13日までに、特定生産緑地指定の公示を行い、指定の手続きを完了する予定でございます。また、「申出基準日が令和5年12月24日」である平成5年指定の生産緑地地区、同じく、「申出基準日が令和6年12月22日」である平成6年指定の生産緑地地区につきましても、指定申請の受付を開始しております。書類や現地の確認等を進め、それぞれの申出基準日までに、特定生産緑地の指定手続きを行っていく予定でございます。以上で、議第1号「特定生産緑地の指定について」、説明を終わらせていただきます。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

高見沢会長 事務局の説明が終わりましたので、それでは、ご意見・ご質問がありましたら、挙手をお願いします。

事務局 会長、齋藤委員が挙手をしております。

齋藤委員 生産緑地の指定に関してはいいのですが、資料21ページの図面番号17を見ると、この場所は、皆さんご存じのように、村岡新駅の土地で、今回、特定生産緑地に指定されると、多分、途中で解除されるのではないかと思います。一般的に地権者の死亡とか故障ということが解除の条件になっているが、将来的にここに駅等ができた場合には、生産緑地法のどこの条文で解除するのか。

事務局 現在、村岡駅周辺の整備業務の所管課の方と、そのあたりについては調整を進めている最中ですので、解除するとなれば、通常どおり、法のとおり買取り申出という形の作業が出てくるかと思うのですが、そのあたりの手法等の調整がまだできておりませんので、そこは今後所管課と調整していきたいと考えております。

齋藤委員 所管課と打ち合わせをするということで、生産緑地法は1つの法律だが、

所管とどういふ話し合いをするのか。例えば生産緑地法施行規則の中などに、こういう場合は解除できるという条文等が入っていたら教えていただきたい。

事務局

村岡新駅については、令和 14 年ごろの開設ということを考えて事業化を進めているところです。生産緑地については、こういった事業において、例えば都市計画施設にかかっているものについては、随時、それを市の方が取得することができるけれども、任意に地権者が解除して買取りの申出をするというような制度ではありませんので、この部分は村岡の方とも話をしている中で、駅というものをこれから工事して進めて、およそ 10 年後にできるという中では、現在、特定生産緑地というものがこれから 10 年間というところになりますので、駅が見えてくるときに、次の特定生産緑地の更新といった時期がきて、特定生産緑地として買取りの申し出ができる時期と概ね重なってくるのかなというところはございます。あとは通常の相続が起きるとか、またはその営農者の方が何らかの故障をしてしまったというようなときに、買取りの申出ができるというのは通常と同様になります。

齋藤委員

生産緑地法にかかって生産緑地になると、非常に厳しいということは、農家の皆さんは言っている。その中で、これが 10 年後に解除された場合にはその間の都市計画税や固定資産税等は多分免除されると思うが、その辺、きちんと説明していかないと、農家の方は非常に不安になると思う。

もう 1 つは生産緑地の指定を受けると、かなりの方が相続税納税猶予を受け、相続税納税猶予を受けた中の 2 割以上を売ると、相続税を精算しなければいけない。例えば農家の方が相続税納税猶予を受けた場合に、新駅のことで売ると、逆に相続税を一括納税しなければいけないという問題も出てくるから、その辺をきちんとしておかないと、地権者の方は非常に不安だと思う。先ほどの説明だと、これから所管と打ち合わせをしていくというようなことを言われているが、一回、生産緑地を受けてしまうと、この問題は今後必ず出てくると思うが、それを市はどのようにお考えですか。

事務局

都市計画的な手続きは今回進めていくという中で、村岡地区整備担当の方で、この区画整理の区域内に該当する生産緑地地区もありますので、それらの方々と勉強会を開いているという状況です。その中で区画整理が施行される中の生産緑地の取り扱いとか、また、今後、まちづくりを進めていくスケジュール感、または齋藤委員が心配されているような納税猶予の関係、こういったものについても明らかにして、ディスカッションしながら進めているというような状況です。今後、区画整理事業が施行されていくという中で、その点についてさまざま担当の方でお話をしているところ

ですので、納税猶予等についても、完全に免除されるということではもちろんありませんし、それは個別の事情を汲んだ中でお話をしていると考えております。

齋藤委員

話を聞いていると、余りにも無責任というか、将来、起こるべきことを、これから話し合いをすとか、勉強会をすということに済ましているが、特定生産緑地は指定されるわけです。指定されたら、必ずそういう問題が出てくるんです。そういう問題が出てくることがわかっている、地域の方と勉強会を開くということですが、相手は生産緑地法とか、そういう分野の法律なんです。法律に対して地域の方と勉強会を開いても抜本的な解決には全然ならないんです。その辺は市の方から地域の方が安心できるような説明をしておかないと、農家の方は将来的には相続税納税猶予を受ける可能性は十分にあるわけだから、もう少し前向きな説明、あるいは相続税について生産緑地法との関連をきちんと説明していただきたいと思うので、その辺をよろしくお願いします。

事務局

地域の方には納税猶予の問題とか、基本的には生産緑地に関わるものについては、今回の特定生産緑地に移行するという中で説明をしております。また、今、お話をした村岡新駅の関係については、整備担当とお話しているという状況ですので、制度については、基本的には皆様ご承知の中で今回、特定生産緑地に指定をするという選択をされております。

高見沢会長

私から一言、今のご説明でいいと思うけれども、特定生産緑地というのが加わることで、制度的にも非常に複雑になっている。そこに事業が絡むと、事務局の方で想像している以上に複雑になっていると思います。それに加えて、個々の地権者の立場から見たときに、単に制度の説明だけでなく、自分の考え方や置かれた状況が、事業参画への身の置き方というか、それを判断する上で、不安に思っておられるとか、私だったら、すごく不安で、いろいろな人に聞いてみて、どういう方法が一番いいのかという選択肢を増やして、自分の判断ができるようにしたいと思うはずなので、恐らく齋藤委員はそのようなことをおっしゃっているのだと思います。事務局もそれはわかっていると思うのですが、恐らく立場の違いでかみ合っていない可能性があるのも、事務局には個々の地権者の置かれた立場、制度の説明だけでなく、私はどうなのかということも含まれていると思うので、ぜひ真摯に受けとめて進めていっていただきたいと思います。

高見沢会長

他にご質問・ご意見はございますか。

事務局

野村委員が挙手をされています。

野村委員

今の図面番号 17 の話に関してですが、こちらは区画整理で区域の都市計画決定がされていると思います。区域の都市計画決定がされていること

に関しては、地権者の合意を得ているという認識でいいんですか。合意を得た上で、新規の特定生産緑地を指定したという認識でいいんですか。それともまだ区画整理に対しては、あくまでも行政側で区域指定しただけで、地権者との合意を得ていなくても、今回、地権者が農地として特定生産緑地にしていて、そこはまだ相互の関係性が整理できていないという状況ですか。どちらですか。

事務局 区画整理の区域決定をしたというのは、野村委員がご存じのとおりです。これに対して地域の方、もちろん生産緑地地区の地権者とも既にお話を進めている中で、合意をするという制度は特になのですが、実際には皆様と既にまちづくりについてのお話をしているという状況ですので、その点、自分のこの土地をどうしていこうかといったものも踏まえた中で、まずは指定をしていくということです。実際にはかなりの期間、現実的な物理的な工事の期間として8年とか、そういう期間がかかってしまうということをご承知の上で、まずは特定生産緑地にして、区画整理の施行を進めていくという点は、ご理解いただいているというところです。

高見沢会長 オンラインの方の清水委員が手を挙げていますので、清水委員、どうぞ。
清水委員 特定生産緑地の目的の部分ですけれども、緑地の確保とか防災の面等があると思うけれども、藤沢市の場合、どういう目的で指定されるのかお聞かせください。

事務局 特定生産緑地の指定にあたっては、根本にあります生産緑地制度の目的、期待するものを踏まえて、加えて近年、大きな災害等があったときに、災害時の一時避難所であったり、従前は都市部の農地については付近住民との軋轢が強いというような歴史もあったものが、近年においては身近なところのできる農産物等、新鮮で安全な物を食べたいというようなニーズに応えられるであるとか、さまざまなメリットも生まれてきているところもありまして、都市計画法で言うところの緑とバランスのとれた市街地の形成という効果を狙って、特定生産緑地の指定を推進しているという形になります。

清水委員 先ほど買い上げの話もありましたが、指定されないとどういうことになるのでしょうか。もう1つは、税金が優遇されるわけですが、年間どのくらいの額になるのか、おわかりでしたら、教えていただけますか。

事務局 特定生産緑地に指定されないということだと、生産緑地地区という指定はそのまま残りますので、いわゆる営農の義務というものが所有者の方に残ります。ただし、買取り申出等が随時できるようになるということもありますので、税制上の優遇というものはなくなります。それは固定資産税・都市計画税の段階的な引き上げというものが約5年間にわたって、宅

地並み課税に上がるということになります。どのくらいの金額になるかについては、資産税課等をご案内していることもあって、こちらでは把握しておりません。

清水委員 生産緑地については、例の 2022 年問題があったと思いますが、今回 8 割方、維持できる見通しになっているけれども、これ自体は市としてどう評価されるんですか。

事務局 国の発表などでも生産緑地から特定生産緑地に移行するという割合については、本市の割合とほぼ同じでありまして、本市も当初の目標としては約 8 割程度としていたのですが、こちらの数値を少し超える形となりまして、一定は成果があったと考えております。また、生産緑地地区の指定する、しないという当初のところで、いわゆる宅地化するという農地と、農地として保全をしていくという農地で、指定しなかった農地についてはもう半数以上が宅地化されておりますので、生産緑地制度というものによって農地の保全というものが図られて、かなりの効果があったと本市では認識しております。

清水委員 私が特に言いたいところは、今回の指定はいいと思うけれども、先ほどの目的のところ、防災上の避難所としての役割を言っておられたが、そういう意味では生産緑地というか、避難先が程よくばらけていることが重要だと思います。それを踏まえると致し方ない面はあると思うけれども、どうしても北部に多く、しかも生産緑地が集中している面があり、南部が当然少なくなっています。このアンバランスというか、バランスが悪いということについては、どのようにお考えですか。

事務局 災害時の避難場所という考えにつきましては、生産緑地地区のみに期待するものではなくて、当然のことながら街区公園であったり、緑の広場であったりというところを考えることになっております。そういった意味では市内全域、概ね街区公園の誘致圏域 250m の半径以内に、公園であったり、緑地であったり、今回の生産緑地であったりというものが、一定バランスよく配置されておりますので、そういった意味では、避難場所もしくは災害防止あるいは火災の燃焼防止のような役割を持つ機能はそれぞれで担えていると考えております。

清水委員 最後に、先ほど税関連の額がわからないと言われたが、10 年後という、農家は土地を維持するのが難しくなってくると思います。そういう意味で、空き地が足りないというところの土地を市としても買い上げて、生産緑地に代わる避難所、公園というか、積極的にやっていくべきだと考えるが、お考えをお聞かせください。

事務局 買取り申出等があったときのことを考えまして、当然のことながら、公

園緑地を補完するものとして積極的に市の方で取得をしていく、これが大事だという部分は認識しております。そういったところも、先ほどご説明した誘致圏域等を考えて、必要などころには必要なものというところで、現状の限られた財源等のこともありますけれども、その辺の必要性を考えて、関係各課と協議の上、買取りの際の可否等を検討していきたいということで、取り組んでいるところでございます。

高見沢会長 先ほどの税金の話ですが、一般論でいくと、宅地並みの場合と農地の場合、10倍から100倍くらい税金の額が違うと思うけれども、齋藤委員、おおよそどんな感じにとらえていますか。

齋藤委員 私の実感として市街化区域の中の農地ですと、本来、300坪で50万円ぐらいの税金が来るのですが、生産緑地にすると2,000円ぐらいかと、そのぐらいの差があると思います。

高見沢会長 そうすると100倍以上違うという感じですが、これは一般論ですけれども、計算できると思うので、参考にしてください。

その他、いかがでしょうか。(なし)

それでは、意見も出尽くしたようですので、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)

それでは、議第1号「特定生産緑地の指定について(諮問)」、審議会としての意見は「特になし」ということで、原案どおり可決することによろしいでしょうか。ご意見のある方は挙手をお願いいたします。(なし)

それでは、ご異議はなしということですので、特になしということ、可決することといたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長 続きまして、報告事項に入りたいと思います。

報告事項1「藤沢都市計画生産緑地地区の変更について」、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「藤沢都市計画生産緑地地区の変更について」説明いたします。説明にあたりましては、スクリーンで行わせていただきます。なお、資料2-1はスクリーンの内容を印刷したものになっております。参考として、資料2-2「藤沢市生産緑地地区指定基準」をお配りさせていただいており、この基準に基づいて指定要件の審査を行っているものです。「生産緑地地区の制度」の内容については、先の議第1号と同じ内容になりますので、説明については割愛させていただきます。

続きまして、「生産緑地地区の追加・拡大の流れ」について説明いたします。はじめに「①地権者等からの事前相談」を受け付けたものについて

「②指定要件の審査」を行っております。基準に適合したものについては「③地権者等からの指定申出」を受けまして、「④法定協議・法定縦覧、都市計画審議会」を経まして、「⑤都市計画の変更（追加・拡大）」という流れになります。

続きまして、「生産緑地地区の廃止・縮小の流れ」についてですが、生産緑地地区は、原則廃止・縮小をすることができませんが、公共施設等を設置した場合、または、①指定の告示日から30年が経過した場合、②農業の主たる従事者が死亡した場合、③農業の主たる従事者が農業に従事することを不可能にさせる故障をした場合に、市長への買取りの申出ができることとなっております。

続きまして、「買取り申出に伴う行為制限解除の流れ」についてですが、買取り申出を受理した日から1ヶ月以内に市は買取りの判断を行い、市で買取らない場合は、農業委員会に対し、他の農業従事者へのあっせんを依頼します。買取り申出がなされた日から3ヶ月が経過しても所有権の移転がない場合、行為制限が解除され、農地以外の土地利用が可能となり、その後、都市計画審議会の議を経て、生産緑地地区の廃止・縮小の都市計画変更を行います。

続きまして、「生産緑地地区の推移」についてですが、赤い折れ線が「地区数」、青い折れ線が「面積」を表しており、平成4年から昨年までの数値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、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。

続きまして、「令和4年度都市計画変更予定案件」についてですが、追加指定申出等に伴い、「追加・拡大」とする変更が6箇所・約1,030㎡、買取り申出等がなされたことに伴い、「廃止・縮小」とする変更が8箇所・約4,560㎡となっております。こちらは藤沢市の市域図に「追加・拡大に係る箇所」6箇所の位置を示しております。

それでは、各案件について説明いたします。

まず、「追加案件・箇所番号647」ですが、図の赤色で着色しているところが今回、新たに追加する部分です。「農地等の所在地」は弥勒寺二丁目地内となっており、「都市計画決定面積」は300㎡となります。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、追加の都市計画変更を行うものです。

こちらの写真が現地の状況です。①の写真が現地を北東側から撮影したもの、②の写真が現地を南西側から撮影したものです。

次に、「拡大案件・箇所番号615」についてですが、図の黄色で着色し

ているところが変更前、赤色で着色したところが変更後の当該生産緑地地区となります。黒色の点線の円の中にある赤色で着色しているところが今回、拡大する部分です。「農地等の所在地」は川名字森久地内となっており、「都市計画決定面積」は追加面積が 0.77 m²と微小なため、決定変更面積については変更前と変わりありません。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す。

こちらの写真が現地の状況です。①の写真が現地を北東側から撮影したものであり、赤線箇所が追加箇所となります。②の写真が現地を南東側から撮影したものであり、今回、拡大する箇所を含めた生産緑地地区の範囲となります。

続きまして、「その他の面積の拡大案件」についてですが、こちらは面積錯誤等に伴い、指定時の面積から変更が生じていることが判明したため、今回、生産緑地地区の拡大の都市計画変更を行うものです。スクリーンに表示しておりますのは、その箇所番号とそれぞれの面積の合計となります。

続きまして、「廃止・縮小に係る箇所」についてですが、こちらは藤沢市の市域図に「廃止・縮小に係る箇所」8箇所の位置を示しております。

それでは、各案件について説明いたします。まず「縮小案件・箇所番号 58」についてですが、図の黄色で着色しているところが変更前、赤色で着色したところが変更後の当該生産緑地地区です。「農地等の所在地」は長後字下分地内となっており、「都市計画決定面積」は 1,250 m²から 900 m²の生産緑地地区です。「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、相続人から買取り申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、縮小の都市計画変更を行うものです。

次に「縮小案件・箇所番号 259」についてですが、図の黄色で着色しているところが変更前、赤色で着色したところが変更後の当該生産緑地地区です。「農地等の所在地」は大庭字羽根沢地内となっており、「都市計画決定面積」は 4,010 m²から 3,380 m²の生産緑地地区です。「変更理由」は、先の案件と同様で、記載のとおりとなっております。

続きまして、「廃止案件・箇所番号 337」についてですが、図の黄色で着色しているところが、当該生産緑地地区です。「農地等の所在地」は立石一丁目地内、「都市計画決定面積」は 1,190 m²、「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す。こちらの写真が現地の状況です。

次に、「廃止案件・箇所番号 460」についてですが、図の黄色で着色しているところが、当該生産緑地地区です。「農地等の所在地」は辻堂太平台一丁目地内、「都市計画決定面積」は 940 m²、「変更理由」は、先の案件と同様で、記載のとおりとなっております。こちらの写真が現地の状況です。

次に、「廃止案件・箇所番号 557」についてですが、図の黄色で着色しているところが、当該生産緑地地区です。「農地等の所在地」は城南一丁目地内、「都市計画決定面積」は 1,110 m²、「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、相続人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す。こちらの写真が現地の状況となります。

続きまして、「その他の縮小案件」についてですが、こちらは先ほど拡大案件の際にも説明したものと同様で、面積錯誤等に伴い、指定時の面積から変更があったものです。スクリーンに表示しておりますのは、その箇所番号とそれぞれの面積の合計となります。

続きまして、「令和4年度都市計画変更予定案件（集計）」について説明いたします。令和4年度につきましては追加案件1件、拡大案件5件の計6案件、1,030 m²の増、また、廃止案件3件、縮小案件5件の計8案件、4,560 m²の減、合計としましては2箇所減、3,530 m²の減となります。下段に記載しておりますとおり、令和3年度からは箇所数が490から488、面積が約90.1haから約89.7haとなっております。

最後に、「今後のスケジュール」について説明いたします。令和4年9月から神奈川県との法定協議、10月から法定縦覧、11月下旬の都市計画審議会を経まして、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いて」、説明を終わらせていただきます。

高見沢会長

事務局の報告が終わりましたので、今後の審議に当たり、ご意見・ご質問がありましたらご発言をお願いいたします。

事務局

齋藤委員が挙手しております。

齋藤委員

資料2-1の2ページに「生産緑地地区の追加・拡大の流れ」がありますが、この中で生産緑地に新規に指定を申し込む期間が5月上旬から6月中旬と約1ヵ月間しかない。これについて、私も時々、相談を受けるのですが、相談を受けた時点では1ヵ月間が過ぎてしまうということがかなり

多いので、期間の延長はできないのか。これを見ると、数的には少ないような気がするが、もう少しこの事前相談の期間を長くしてもいいではないかということを感じています。指定要件の審査、そして地権者の申出ということで、同じようなことを何度もやっているが、事前相談というのは、あくまでも農家の方がどうしたらいいのかということの相談ですから、1ヵ月間はちょっと短いような気がする。これは法律的になっていたらやむを得ないが、藤沢市として独自に決めているのか。それとも何か決まっているものがあるのですか。

事務局 まず、生産緑地地区の指定につきましては、年に1回ということで、県との調整等を考慮した期間の中で、1ヵ月と設定しておりますけれども、随時、相談等は受け付けており、話をお伺いするという形でやっております。一方で、こちらの期間が短いというご意見は相談者の方からもいただいている状況がございますので、そのあたりについては、少しでも長くできるように検討しているという状況です。

齋藤委員 今の話だと、期間を変えることは市の方でできるわけですか。

事務局 法定に定められた手続き等もあり、一定の幅はありますので、大幅な期間になってしまうということでは難しいところもありますが、ある程度、市の方でコントロールできる場所はあると考えております。

齋藤委員 5月上旬から6月上旬という、固定資産税の縦覧期間があるんです。あるいは、資産税課から通知を送ってくるわけで、それを見たりして、随分かかっているなど、どうしようということで、そうすると6月上旬が過ぎてしまうということが多いので、それが国の方から何かあるなら仕方がないが、今の話だとないようなので、もう少し余裕を持った申し込み期間をつくっていただきたい。この中で、地権者が指定の申し込みがあった時点でもうだめなんです。ですから、事前相談ということで、もう少しの期間の延長をお願いしたいと思うが、いかがですか。

事務局 期間の延長等につきましては、ご意見をいただきましたので、検討をさせていただきますと思います。

高見沢会長 今の手続きの流れで、取扱要綱等はあるんですか。

事務局 特にはございません。都市計画法上の手続きの流れから逆算して設定しているという状況になります。

高見沢会長 そのような流れであるということは、関係者の方はわかっていないということですか。

事務局 関係者というのは農業従事者ということでしょうか。

高見沢会長 そうですね。自分が税金等を考えて、どうしようと思ったときに、何かの要綱の流れでいくとか、何月までにというようなことは書いてあるとか、

そういうものは一切ないのですか。

事務局 基本的には毎年、同じ時期に広報等でご案内をしているという状況でございます。

高見沢会長 その点の検討をお願いするとして、他にありませんか。(なし)
ないようですし、報告事項ですので、以上でこの件は終了いたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長 続きまして、報告事項2、3は関連案件と聞いておりますので、報告事項2「藤沢都市計画臨港地区の変更について」、報告事項3「藤沢都市計画景観地区の変更について」、事務局から一括で報告をお願いします。

事務局 それでは、報告事項2・3「藤沢都市計画臨港地区、景観地区の変更について」説明いたします。

初めに、「臨港地区」とは都市計画法第8条に規定する地域地区の一つであり、港湾を管理運営するため定める地区となっております。次に、「景観地区」とは都市計画法第8条に規定する地域地区の一つであり、市街地の良好な景観の形成を図るため定める地区となっております。本市では平成19年に、景観法第8条に基づく藤沢市景観計画を策定しており、江の島や湘南C-X等、景観上特に重要な地区を特別景観形成地区として位置づけ、当該地区を景観地区に指定しています。

位置について、説明いたします。小田急線片瀬江ノ島駅から南西へ約700mの場所に江の島があり、江の島の東側の青色線が湘南港臨港地区でございます。湘南港臨港地区は、湘南港の港湾機能の維持保全及び利用の増進を図るため臨港地区を定めるものとして、平成16年12月9日に約11haを都市計画決定しています。湘南港について、港湾の分類は地方港湾、港湾管理者は神奈川県、都市計画決定権者は藤沢市となっております。都市計画法第23条より臨港地区に関する都市計画は、港湾管理者が申し出た案に基づいて定めるものとされていることから、港湾管理者の神奈川県が港湾審議会に諮った港湾管理者の案を藤沢市へ提出するものとなっております。そのため、7月20日から7月26日までの7日間、書面にて開催された「令和4年度第2回神奈川県港湾審議会」において、「臨港地区指定(変更)に関する港湾管理者の案について」諮問し、審議され、案のとおり答申を経て、8月17日に神奈川県より港湾管理者の案の届出を受けました。

臨港地区指定変更に関する港湾管理者の案の内容ですが、港湾は船舶が利用し、港湾施設が設置される水域の港湾区域と、ヨット等によるスポーツレクリエーションなどの港湾活動が行われる陸域の臨港地区が一体となって、初めてその機能が発揮されるものでございます。港湾利用のさら

なる増進を図るため、臨港地区の隣接地の「かながわ女性センター」跡地の一部約0.5haを、臨港地区へ編入いたします。新たに編入する約0.5haについて、通常時は駐車場としての利用を図り、セーリング大会開催時にはコンテナヤードとしての利用が計画されております。港湾管理者の神奈川県は、平成3年6月に湘南港再整備計画を策定しています。この再整備計画には、土地利用計画や係留施設等の主要施設の規模が記載されており、湘南港再整備計画に示す駐車場計画約650台に対し、既存駐車場の立体化による増設後も約200台分の駐車場が不足する状況です。そこで、約200台分の駐車場を確保するために必要となる約0.5haを新たに編入するものです。臨港地区へ新たに編入する約0.5haは、現在の臨港地区に隣接する写真の赤点線箇所となります。新旧対照図では、赤線が臨港地区の範囲でございます。スライド右側の黄色点線の範囲が臨港地区へ編入する約0.5haになり、臨港地区の面積約11haから約12haへ変更いたします。

続いて、分区の指定を説明いたします。港湾法では、水際線の利用形態等を勘案して、臨港地区内に分区を指定し、その分区の目的に沿って構築物の用途を規制することにより、土地利用を計画的に誘導して、港湾の機能を確保することとしています。なお、港湾法第39条では分区の指定は、港湾管理者が行うものとされています。湘南港においては、平成17年に臨港地区内に「商港区」、「漁港区」、「マリーナ港区」の3つの分区を指定しています。

スライド左側に湘南港の分区指定図を載せておまして、赤の実線が臨港地区の範囲となり、分区で見ると橙色で示した「商港区」、青色で示した「漁港区」、黄色で示した「マリーナ港区」に分かれております。臨港地区へ新たに編入する約0.5haについては、通常時は駐車場としての利用、セーリング大会開催時にはコンテナヤードを計画しているため、「マリーナ港区」として追加指定するものでございます。また、先ほどの説明のとおり、変更後の面積は約12haとなります。

続いて、江の島景観地区の地区の区分を説明いたします。現在、都市計画法における湘南港臨港地区の区域と、江の島景観地区の地区の区分である臨港地区の区分界は一致しております。また、江の島景観地区の区分は、藤沢市景観計画における江の島特別景観形成地区の区分と一致しております。そのため、今回の変更にあわせて、江の島景観地区及び藤沢市景観計画における江の島特別景観形成地区の地区の区分についても変更を行い、一致させることで、市の景観施策として、都市計画に即した景観形成を図ることが可能となると考えております。

最後に、今後の予定について説明いたします。4月上旬から神奈川県と

の事前協議を進めて、10月中旬に都市計画説明会を開催し、10月下旬に神奈川県との法定協議に進み、12月中旬から法定縦覧を開始し、その後、2月上旬の都市計画審議会への付議後、令和4年度中の告示を目標としております。

また、景観計画の変更につきましては、7月28日に「第63回藤沢市景観審議会」において報告を行いました。10月中旬に都市計画説明会と合わせて景観計画説明会を開催し、その後、景観地区の変更と同様に、2月上旬の都市計画審議会への付議、令和4年度中の告示を目標としております。以上で、報告事項2・3「藤沢都市計画臨港地区、景観地区の変更について」、説明を終わらせていただきます。

高見沢会長 事務局の報告が終わりました。ただいまの報告事項2・3につきまして、ご意見・ご質問がありましたら、挙手をしてご発言をお願いします。

野村委員 今回、区域に追加予定の0.5haについても、その後背地に関しても、現状、似たような形で駐車場になっていると思いますが、かながわ女性センター跡地を一体的に臨港地区に入れず、部分的にの約0.5haを編入するというが、その経緯は何かありますか。地権者が変わったとか、そういった理由ですか。

事務局 所有者はすべて神奈川県となっております。今回、臨港地区に区域を変更する部分については、神奈川県が定めております湘南港の再整備計画において、駐車場の台数が200台分不足しているという部分について、今回、臨港地区を含めて港湾上は適切な管理を行っていくということで、計画がされているということです。

野村委員 駐車場の不足分が追加をされたという形ですか。

事務局 はい。

高見沢会長 残りの部分は神奈川県が新たな施設を計画中という理解でよろしいのですか。

事務局 そちらの方は神奈川県が手続きを行っていて、今、公募型のプロポーザルによる事業者を募集している最中でありまして、事業提案を受ける形で、年内に優先交渉権者を決定し、その後、契約等が行われていく予定になっております。

高見沢会長 今回、臨港地区の方に5,000㎡ほど加わったので、東町地区のエリアが5,000㎡狭まったということですが、双方の違いはどのようなところですか。特別景観形成地区という、すごく特別のように聞こえるけれども、ここはいろいろな関係の施設が置かれてもよくて、もう一方はこういうものでないといけないとか。東町地区はどのようなコンセプト、デザインで5,000㎡分はどう違ってくるのですか。

- 事務局 区域を変更する部分ですけれども、元々、東町地区というゾーンに入っていて、そちらは漁村が元々あったあたりから、江の島の自然環境と調和した街並みの形成を目指しているところです。今回、臨港地区の中に含まれて、臨港地区では海辺の街並みづくりの景観形成を目指しますので、土地利用に即した方針に変更するために、臨港地区の方に加えるという形にいたしました。
- 高見沢会長 なかなか一言では説明しにくいと思いますが、想像する通りの、臨港らしい街並みを目指すと、一般論で言えばそのような感じですね。
- 事務局 はい。
- 清水委員 確認ですが、この部分が臨港地区に付されても、臨港地区自体は特別景観形成地区の中にあると考えていいんですか。それとも外れているんですか。
- 事務局 中に入っているというご理解で間違いありません。
- 清水委員 駐車場の件ですが、これはヨット関係者向けの駐車場なのか、それとも観光客というか、一般向けの駐車場なのか教えてください。
- 事務局 こちらはあくまで港湾としてやっておりますので、ヨット関係者の専用駐車場として計画しているという形です。
- 清水委員 最後に意見です。私は前から江の島は車で観光するところではないと言っていて、そういう意味では交通を規制した方がいいのではないかと。江の島は特別景観形成地区でもあり、まさに、藤沢の環境と調和したまちとしての価値を示す観光先進地にした方がいいのではないかと提案してきました。私は消防団員だったので、花火大会の警備にあたった際、観光の車が大橋をすべて独占して渋滞になっていまして、今、災害が起きたら一体どうなるのかなとみんなで心配したりしました。そういう意味でも、関係者を除いた一般の車については、特に渋滞するときは規制していくことが、観光先進のモデルとしても合っているのではないかと思いますので、今後、こういう考えを尊重していただけるようお願いいたします。
- 高見沢会長 ご意見ということでしたけれども、できれば現状の情報提供をお願いします。
- 事務局 江の島への車の進入について、夜間は規制しているわけですけれども、おっしゃるとおり、観光シーズン、また、多くの方が観光で来島される等土日等の渋滞については著しいところがあるかと思うのですけれども、一方、車でなければここに来られない方とか、多種多様な方がいらっしゃいますし、また、観光という性質上、バス等の様々な交通手段がありますので、今回いただいた意見と、住んでいる方々、ご商売されている方の意見も重要になってきますので、今後の参考とさせていただければと思ってお

ります。

高見沢会長

他にありませんか。

ないようですので、報告事項 2・3 については終わります。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長

続きまして、報告事項 4 「藤沢市立地適正化計画の改定について」、事務局の報告をお願いします。

事務局

それでは、報告事項 4 「藤沢市立地適正化計画の改定について」説明いたします。説明にあたりましては、スクリーンで行わせていただきます。なお、資料 4-1 はパワーポイントを印刷したのになっており、資料 4-2 は、現在の藤沢市立地適正化計画の概要版となっております。

まず、立地適正化計画の制度についてですが、立地適正化計画は、少子超高齢社会や人口減少社会などに対応し、いわゆる「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくりを目指すため、平成 26 年に制度化されました。基本的な考え方としましては、一定のエリアで、人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、右の図にありますように、居住の誘導を図るエリアとして「居住誘導区域」を定めます。また、市民の生活に欠かせない福祉や医療、商業といった都市機能を誘導するエリアとして「都市機能誘導区域」を定め、これらの区域間をつなぐ公共交通ネットワークの形成を図っていくものです。

続きまして、目的でございますが、平成 29 年 3 月に「藤沢市立地適正化計画」を策定後、昨年度末で 5 年が経過したことから、法の規定に基づき、施策の実施状況などの調査、分析及び評価を行うとともに、法改正により、新たに定められた「防災指針」の策定を行い、令和 4 年度、令和 5 年度の 2 ヶ年で本計画の改定を目指すものです。法改正の内容としては、居住誘導区域から災害レッドゾーンを除外すること。また、防災の観点を取り入れたまちづくりを加速化させるため、立地適正化計画の記載事項として、新たに居住誘導区域内などの防災対策・安全確保策を定める「防災指針」を記載することが位置づけられました。

ここからは、「防災指針」に関して説明いたします。防災指針につきましては、誘導区域へ都市機能や居住の誘導を図る上で必要となる防災・減災に係る指針となります。また、「防災指針」での災害リスク分析結果を踏まえ、誘導区域等を精査・設定いたします。

防災指針の策定にあたり、図のように、現況と課題、まちづくりの方針などと連携しながら検討を行い、防災関連計画と整合を図ります。

続いて、検討イメージ（フロー）についてですが、STEP 1 として、災害ハザード情報等の収集、整理を行います。本市が有する災害ハザード

としましては、下記の7種類を想定しており、これらは本計画を策定した後に、更新、及び新規指定されていることから、最新のハザード情報に更新していきます。なお、洪水浸水想定区域については、想定最大規模と計画規模等の降雨確率が異なる情報についても整理いたします。

STEP 2として、災害リスクの高い地域等の分析・抽出を行います。災害ハザード情報と、都市計画情報とを重ね合わせ、市内のどこで、どの程度の被害が見込まれるかを分析し、災害リスクの高い地域の抽出を行い、「水害の被害指標分析の手引き」等に基づき、定量的な評価も行います。図は、津波浸水想定区域に、木造建物を重ね合わせたイメージ図になります。

STEP 3として、防災・減災まちづくりに向けた課題の整理を行います。STEP 2での災害リスク分析結果を踏まえ、市全域を対象として、防災・減災まちづくりに向けた課題を整理いたします。

STEP 4として、防災まちづくりの取組方針の検討を行います。防災・減災まちづくりに向けた課題の整理を踏まえ、災害リスクの低減・回避に必要な取組方針を検討します。

STEP 5として、具体的な取組、スケジュールの検討を行います。STEP 4で設定した取組方針を踏まえ、具体的なハード整備やソフト対策の取組、スケジュールを検討し、既存施策を踏まえつつ都市計画の手法による取組の可能性も検討いたします。また、スケジュールに関しては、短期・中期・長期の時間軸で整理することを想定しております。

STEP 6として、目標値の検討を行います。取組方針に基づく防災・減災対策の進捗を市民等へ分かりやすく示すため、定量的な目標値を検討します。表には他市の事例を記載しております。

最後に、改定スケジュールでございますが、令和4年度に各種調査、現状の分析、評価を行うとともに、防災指針の素案を作成します。令和5年度につきましては、本計画の具体的な改定素案をとりまとめ、パブリックコメント等を実施した上で、年度末の改定・公表を目指しております。なお、防災指針の素案が作成できた段階で、本審議会に調査、分析・評価の結果とともに報告させていただきます。以上で、報告事項4「藤沢市立地適正化計画の改定について」、説明を終わらせていただきます。

高見沢会長

事務局の報告が終わりましたので、ただいまの報告に対してご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

清水委員

意見ですが、今回、防災面から見直しを図るということをは、妥当でいいことだと思います。私が言いたいのは、この計画自体、常日ごろ感じるのですが、全然、コンパクトではないということです。この計画の目的は、

そもそも、人口が減少する中で、国としてもまちを郊外に広げるのではなくて、なるべく広げないようにコンパクトにして、人口減少を見据えた将来の計画を立てるといったことだったと思います。しかし、藤沢の計画を見ると、全然コンパクトではないと思います。まず、重点地区が6つというのは多すぎると思います。市民の皆様には藤沢の骨の部分はどこなのかと聞けば、藤沢、辻堂、湘南台になると思います。江の島は特別な所なので加えてもいいと思いますが、村岡といずみ野線の慶応大学の所は研究の拠点として開発することは全然いいと思いますが、それはコンパクトの概念とは別の話だと思います。将来の藤沢の人口減少を見据えて、本当に骨となるところはどこなのかというところをもうちょっとコンパクトに、優先順位をつけるべきだと思います。

高見沢会長
事務局

ご意見ということでしたが、何かご説明などありますか。

藤沢市においては、今後20年は大幅な人口減少はしないという状況にあります。確かに制度的になじまない部分はあるかと思いますが、都市マスタープラン、立地適正化計画の中で、6つの拠点とそれを結ぶ交通網、そしてもう少し小規模となる13地区というもので構成したものを、今後まだ少し維持していくということで考えております。当然、さらに20年が過ぎた後、減少が進む状況を見ながら、都市マスタープラン等の改定の中で検討することは、今後出てくるかは考えておりますけれども、現時点においては都市マスタープラン、立地適正化計画に定めた拠点というもので、コンパクトなまちづくりの1つの形ということで、まちづくりを推進していきたいと考えております。

高見沢会長

今日は、防災の方の稲垣委員が欠席ですけれども、リスク分析をされて、重要な情報が出てくると思いますが、防災指針だけパブリックコメントをするというよりも、プロセスで出てきた重要な情報をどうやってフィードバックするか、それも含めて今回の見直しにおいて何を達成するかというところをもう少し厳密に、早い段階で考えてほしいと思います。9ページの「改定スケジュール」など、誰に対してどのように情報提供をするのか、少し考えてもいいのではないかと思います。どうでしょうか。

事務局

現在、業務支援の委託等を行っているところでございますけれども、災害ハザード情報を収集・分析をしている最中という形になります。前回改定後、ハザード情報等が更新されたり、新規設定された情報がありますので、それに基づいて現状、定められている居住誘導区域のエリア変更等、整理を行っていくという形になります。年末から年明けにかけて防災指針そのものを組み立てるというところで、現在考えていまして、今年度末の3月の段階で、防災指針の素案というものをつくることを目標にしております。

高見沢会長 まだ8月末で始まったばかりという状況なので、おっしゃることはよくわかりますが、初期の段階で戦略的というか、どういうふうに情報を整理したり、市民に投げかけたり、計画として取りまとめたりというところが、今日、見た感じでは漠然としていたので、その辺はしっかりやってほしいと要望しておきます。

野村委員 この立地適正化計画の中での意見とは少しずれるかもしれませんが、今回、この中でも防災指針というところの改定にフォーカスが当たっていましたが、私は辻堂地区に住んでいまして、今日地震が起きてもおかしくないという状況の中で、ハードでの対策は明日、明後日でできるという話ではないと思います。一方でソフトの部分というのは、確か茅ヶ崎市さんとかでは市民全体での避難訓練とかがあったりしましたが、すぐにでもできるソフトの対策というのは、改定スケジュールはあくまでもイメージなので、このとおりということではないかもしれませんが、ソフトに関しては早急に、特に今、東海道線の南側は非常に宅地化が進んでいて、新規の居住者もいる中で、一方で、避難というか、危機意識が余り高くないような認識を受けています。そういう意味でソフトの部分に関しては、ぜひ行政側から強く推進していただけたらと思っています。

事務局 藤沢市においては、スライド3の「防災指針とは」の右側の「防災関連計画」の中に、地域防災計画というものがございまして、防災部局の所管になりまして、いわゆる地域の方々の防災・減災の取り組みということでやっております。実際に地域団体の方、自治会・町内会とか防犯関係の地域団体の方が街歩きをしたり、防災訓練をしたりというところで、避難するときに助けが必要な方がどこにいらっしゃるかなどの情報を把握していただくような取組を、地域の方と一緒にやっているということをお聞きしております。

高見沢会長 今のご意見は聞いているというよりも、例えば地域防災計画の所管と密接に連携しながら、ハードを整備して終わりというよりも、相互に情報交換をしながら、短期的にソフトの施策を充実すべきではないかというご意見でしたが、今の説明だと、他の部局ではそういうふうに行っていると聞いているというだけで、そういうふうに進めるというふうには聞こえました。

野村委員 私も同じような感覚を受けました。正直、地域で防災的な活動をしているかという、余りやっていないかなと感じています。もちろん住んでいる者自身が自発的にやるべきところは多々あると思うけれども、ぜひ行政からのプッシュがあると、より進むのかなと思っていますし、こういったものとセットで進んでいくといいかなと思っています。

高見沢会長 ご意見として、ぜひ前向きに進めていただければと思いますということ

でよろしいですか。

他にありませんか。

ないようですので、報告事項4は以上といたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長 続きまして、報告事項5「高度利用地区指定基準の改正について」、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5「高度利用地区指定基準の改正について」、報告いたします。まず、お手元に配布しております資料につきましては、資料5-1がパワーポイントを印刷したもの、5-2が藤沢市高度利用地区指定方針及び指定基準の案、5-3は藤沢駅前街区まちづくりガイドラインの骨格と、最後のページに参考として添付しているガイドラインの検討状況を合わせたものとなります。また、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。画面をご覧ください。説明の流れといたしましては、1.高度利用地区及び指定基準について、2.藤沢駅前街区まちづくりガイドラインについて、3.高度利用地区指定基準の改正案について、4.今後のスケジュールについて順番に説明いたします。

それではまず、高度利用地区及び指定基準について説明いたします。「高度利用地区」とは、都市計画法に定められている地域地区の1つで、その目的は市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と、都市機能の更新を図るための都市計画です。高度利用地区の指定にあたっては、本市の「高度利用地区指定方針及び指定基準」に適合する必要があると、当該指定基準による空地や宿泊施設などを確保する場合は、容積率の緩和を受けることができる規定となっております。前回の都市計画審議会において報告させていただいた391地区の都市計画提案の中でも、こちらの高度利用地区を活用しております。

次に、「藤沢市高度利用地区指定方針及び指定基準」について説明いたします。当該指定方針及び指定基準は2017年に都市計画審議会に諮っており、その年の10月に施行しました。また、2020年4月には、維持管理等の基準を追加する改正をしております。「高度利用地区指定方針」は指定する際の本市の考え方を定めたもので、「高度利用地区指定基準」は指定する際の各基準を定めたものでございます。

これから説明させていただく藤沢駅周辺は、「藤沢市都市マスタープラン」において、計画的な機能や建物更新の促進等により、商業等を充実するとしており、高度利用地区を活用することでそれらをより促進、誘導しております。今回、藤沢駅前のにぎわい・交流空間を創出するために、本市では「藤沢駅前街区まちづくりガイドライン」を策定し、このガイドラ

インと改正する高度利用地区指定基準が連携することで、更なる藤沢駅周辺の商業機能等の誘致を目指しております。

それでは、高度利用地区指定基準と連携する「藤沢駅前街区まちづくりガイドライン」について説明いたします。藤沢駅周辺につきましては、昭和40年代から50年代に南北デッキ等の基盤施設や周辺の民間施設が建築され、老朽化や時代のニーズに合っていない状況が見受けられてきています。そのため、本市では都市基盤の再整備を中心とした事業を推進することで、周辺の民間施設の更新を誘発し、藤沢駅周辺地区の再活性化を目指しています。

このような中、南北デッキ周辺における民間施設について、前回の都市計画審議会で報告した391地区のように建て替え等による機能更新の機運が高まってきております。そこで官民連携による駅前まちづくりに向け、まちづくりの基本方針等を位置付けた「藤沢駅前街区まちづくりガイドライン」を今年度、策定予定としております。ガイドラインの対象区域につきましては、赤色の点線で囲われた楕円の範囲で、藤沢駅周辺のにぎわいにとって重要な役割を持つ南北デッキに接する敷地のうち、容積率が600%以上である区域を対象としております。ガイドラインでは、基本方針に沿った「民間施設のあり方方針」を定めるとともに、そのあり方方針に沿った民間施設の建て替えが、より積極的に行われるための支援策を位置付けることとしており、その支援策を実施することにより、官民連携による駅前まちづくりを促進することを目指すものとしております。

今回の制度では、建て替えを検討している事業者から構想段階で届け出をもらうことで、ガイドラインの考え方に沿った地域貢献の要請や、支援制度の活用を提案を行っていくこととしております。その結果、支援制度を活用する場合には認定申請をしてもらい、事業計画がガイドラインの内容にあっているか審査し、認定されたものに支援をしていくというものになります。建て替えに対する支援措置を講ずることにより、「藤沢駅前街区まちづくりガイドライン」に定める「民間施設のあり方方針」に沿った建て替えが、より積極的に行われることを促進し、もって本市の都心及び湘南地域の広域拠点にふさわしい都市機能の増進と、官民連携による駅前まちづくりに寄与することを目指しております。

こちらは、その認定をする際の評価基準案になります。評価基準につきましては、必須項目と選択項目があり、こちらは必須項目となります。必須項目としては、店舗や飲食店といったにぎわいや交流を創出する施設の整備や、駅前広場・デッキに面した商業施設の配置、南口のデッキ空間の整備、高さを80m以下とすることなどとしております。

こちらは選択項目になります。選択項目につきましては点数制により、3点以上を獲得することとしております。子供の一時預かり機能の導入や、一般利用可能な昇降施設の整備、バリアフリーへの対応などを地域貢献に設定しております。実際の支援策としては、建築物自体に対する緩和、テナント誘致に対する側面支援、建築物の所有者への支援の3つで支援をしていきたいと考えております。このうちの建築物自体に対する緩和とは、容積率の緩和のことを指しており、実際の制度としては高度利用地区と総合設計制度を想定しております。本市といたしましては、藤沢駅前街区の再活性化、都市機能の誘導を促進していくため、高度利用地区の指定基準を改正し、当該ガイドラインの支援策の一つとしたいと考えております。

それでは、その支援策として考えております「高度利用地区指定基準の改正案」について、主な改正点を説明いたします。資料といたしましては、5-2の内容となります。高度利用地区指定基準第4 容積率の緩和の基準のうち、「空地の確保」に関する基準の(6)に主要な歩行動線を形成する歩行者デッキを追加いたします。ご覧いただいているのはこちらの改正案を適用した場合の南口の歩行者デッキのイメージ図になります。変更する内容としましては、容積率の緩和の基準に、この図のような駅前広場の主要な歩行者動線を形成する歩行者デッキを空地として追加するというものでございます。

次に、第4「容積率の緩和の基準」に新たに「にぎわい・交流施設の確保」に対する容積率の緩和の基準を追加いたします。地域要件は都市拠点「藤沢駅周辺」の商業地域で、容積率600%かつ駅前広場の公共用デッキに接する敷地の範囲といたします。施設要件としましては、「藤沢駅前街区まちづくりガイドライン」の認定を受けた施設であること、表に掲げるアからオの用途を有すること、百貨店、店舗、飲食店の用途に供する床面積を5,000㎡以上確保することとしております。容積率の緩和は基本を100%とし、にぎわい・交流施設に供する部分の床面積の合計が10,000㎡以上かつガイドラインにおける地域貢献の評価で5点以上の場合には200%とすることができるものとしております。

ご覧いただいているのは、今回追加する「にぎわい・交流施設の確保」の部分のイメージ図です。左側が容積率100%の緩和を受ける際のイメージで、右側が200%の緩和を受ける際のイメージです。そのほかに空地を確保した上で、新たに追加する「にぎわい・交流施設の確保」の基準を適用した場合には、容積率の最高限度は1,000%となります。また、今回スライドにて主な改正点を説明いたしましたが、これらを含めたその他の改正点につきましては、資料5-2「藤沢市高度利用地区指定方針及び指

定基準案」において、赤字にて記載しており、基本的には改正に伴う文言の追加となっております。

最後に今後のスケジュールについて説明いたします。今後につきましては、本年12月に「藤沢駅前街区まちづくりガイドライン」のパブリックコメントを実施し、令和5年2月の都市計画審議会でパブリックコメントの実施結果も含め、改正案の報告をさせていただきます。その後、令和5年3月に「藤沢駅前街区まちづくりガイドラインの策定」及び「高度利用地区指定基準」の改正を行う予定でございます。以上で、報告事項5「高度利用地区指定基準の改正について」の報告を終わらせていただきます。

高見沢会長
野村委員

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。

一市民としてと、都市デザインを専門としているので、その視点から3点ほど意見をさせていただきたいと思っております。今回、加えられた「主要な歩行動線を形成する歩行者デッキ」が、民地の中に動線が入っていたら非常にいいなと思っております。というのは、南口も北口も、デッキは一見便利ですけれども、地上空間は非常に暗くなったりとか、雰囲気が悪くなっているのが、民地の中でとれるのは非常にいいと思っております。一方で、24時間は難しいかもしれないけれども、どれだけ開放的にしていくかというところをきちんと明記していかないと、通路は通ったけれども、営業時間だけ開けますよみたいになると、結局、通りづらい通路にしかならないと思うので、そこはきちんと明記してあるとより良いものになっていくのではないかと考えています。

あとは今回「にぎわい・交流施設」とありましたが、今、藤沢の小田急の6階に図書館が入っていますが、ああいった公共施設が入ってくるのは、先ほどコンパクトシティの話がありましたけれども、非常に重要だと思っております。単純に商業とかオフィスだけではなくて、一般市民の人たちが使える公共機能というものとか、あとはコンパクトシティの概念から行くと、交通施設、バスターミナルとかではなくて、例えば今後、小さなモビリティだったりとか、そういったものに対応するような交通施設を設けるということも、ある意味評価をして、それに対して容積率のインセンティブを与えるという形をしていくと、民間側にとってもメリットがありますし、行政側、市民側にとっても大きなメリットが出てくるのではないかと。今のこれを見ると、どちらかというと、開発者側がつくるものを単純に評価しているという感じですがけれども、もう少し幅広い人たちにとってもメリットがあるものに対してインセンティブを与えていくといいのかなと思います。

もう1つ、最後ですけれども、高さに関して80m以下を推奨して、さら

に 50m以下だとさらに評価点上がるみたいな形になっていますが、どうしてもこういった議論になると、高さは景観的に低い方がいいという議論になりがちですけれども、これは少し矛盾しているところがありまして、今回、容積率 600%以上のエリアに対して、容積緩和をするという話の中で、一方、高さを抑えると一体どうなるか、そうすると、足元空間がきつ々しくなっていくんです。ただでさえ藤沢の駅周りは、足元空間が非常に貧弱です。高さに関しては正直、高さ 12mでも 100mでも景観的に影響する部分はそんなに大きくありません。それよりもむしろ結果として、足元空間に広い空地を取ったりとか、そういった抜けをつくった方が、駅前空間としてはあるべき姿になっていくのではないかと。高さを抑えておけば景観的というのはちょっと短絡的かなという印象を受けます。いろいろ決まっている部分もあると思うので、難しいかもしれないですけども、意見として述べさせていただきます。

事務局

今の3点についての考え方をご説明いたします。1点目の歩行者デッキにつきましては、今回、この南口の基本計画を作成中ですが、その中で民地側にデッキをつくっていききたいという思いを示させていただいたもので、今回、ガイドラインでそこを整備したものに対してインセンティブを与えていくというような制度になっております。その関係もありまして、外周デッキについては、基本的に 24 時間開放して通路として確保していくことが前提となっております。

2点目のにぎわい・交流施設の関係では、公共施設の話もありましたけれども、今回、ガイドラインの選択項目の中で、民間側に駅前の南口の広場空間にあるべき公共施設の機能を一部分担してもらいたいというところもありまして、評価基準の選択項目の一番下に「その他、交通や環境、防災など先端的な技術の活用による他の施設を先導する機能の導入」というところで、モビリティ、MaaS の関係ですとか、そういった取り組みを提案してきたところに対しては評価するというようなことを今検討しております。

3点目の高さ 80m以下の部分につきましては、おっしゃるとおりで、容積率の緩和と高さの制限というのは矛盾している部分というのはもちろん理解しております。ただ、高さに関しては一定、抑えるということを市としては考えているというところで、80mが効果的なのかどうかというのは、これから議論がさらに必要かとは思いますが、今回、容積率を緩和する上で、もう 1つ高度利用地区と一緒にある「総合設計制度」という制度の中で既に 80mという制限をかけているところもありますので、その基準と合わせた形で、今回の制度も 80mとしております。足元空間に関

しては、なるべく空間を設けていきたいというところもありますので、高度利用地区、総合設計ともに駅前の広場空間を整備したものに対しての容積率緩和のメニューがありますので、そちらを積極的に使ってもらいたいことを促していきたいと考えております。

野村委員

80mの経緯がわかって非常に良かったです。一方で、駅前にマンションがどんどん建つのではなくて、商業、業務をどんどん引き入れていきたいというのは、私自身、非常に賛成です。藤沢市にとって藤沢駅周りは大きな商業的な拠点になり得るという中で、今はテレワークもあって、都心に対して郊外のところの需要が高まっている中で、高さで建物を抑えて、もしかして興味があるような企業もそれによって面積が取れなくて入れないとかという制限にもなっている部分もあるかもしれないと思ったりしますので、今、総合設計の方は80mと決まっているという話だったので、なかなか難しい部分はあるかもしれないけれども、藤沢の駅前がどういふような拠点であるべきかという部分も含めて検討を進めていただけないかなと思います。

事務局

今の議論は非常に重要だと思っているのですけれども、高さの問題と足元空間の問題は、制度的には足元の空間を取って、その分を上に乗せていこうという考え方もベースにあるのですけれども、この藤沢の駅前については、昭和40年代に建った建物が非常に多くて、容積率の前の考え方、つまり100尺、30mの高さということで、商業エリアが設定されていたときに建物が建ってきたというところで、おっしゃるとおり、足元空間を全く取らずに何とか30mに抑えてきたという空間でございます。そこに対して80mということで総合設計の制度的には設定されていますが、はるかに高いものとなるので、1本だけ高いものが生じてしまうという状況もございますので、今現在の街並みとの関係性も含めて、足元の空間とバランスを取っていく、このことが非常に重要なことだと思っているのと、また、余り使われない足元空間というものも散見されるということもございますので、しっかりとしたバランスのもとに足元空間を取って、それをまた有効に活用されるように誘導していくことも必要かと思っております。藤沢の駅前は非常に重要だと思っておりますので、今のご意見等を参考にしながら進めていきたいと思っております。

相澤委員

この場での議論でないかもしれませんが、駅前広場の歩道と車の大きさ、それから駅前へ入って、どう出るのか、どこにたまり場をつくるのか、それから荷捌きを含めてどう考えるのか、一番大事なものは民間の方々が電車に乗ろうといったとき、大きな荷物を抱えて、どこで降りてエレベーターで上がって電車に乗っていくのかということが、そういう意味

では参考までにお伺いしたいと思います。

それからガイドラインの対象区域の中に、江ノ電側の通路は入っているけれども、オーパ側のデッキの色が入っていないと思われるけれども、この考え方はどうなのか。それからデッキを民間の施設の中に取り込むということですが、この部分を建て替えするときどのくらいのスパンでまちの形成を考えていらっしゃるのか。これは駅に向かって右側にマンション群がございますし、そういう意味では回遊性を考えてみると、すごく時間がかかってくる作業ではないか。これは民間がやることですから、行政の方では答えようがないと思いますけれども、いつ回遊性が整ってくるのか。それから下の道路関係はどう考えているのかということだけお伺いしたいと思います。

事務局

今のご質問にお答えいたします。南口の駅前広場に関しては、17 ページをご覧くださいと、右下の絵が南口の基本計画素案で作成している南口駅前広場の地上部分の絵になっています。地上部は歩行者の空間が非常に少なく、デッキの柱もありまして、今回はなるべく地上空間を、歩行者の空間をメインに取っていきたいということで、歩道空間を広げていこうという計画にしております。一方で、今回のこの素案の段階では一般車の乗降ですとか、一般車の流入自体を抑制していきたいというような計画になっていたけれども、今、ご意見をいただいているように、利便性も重視していかなければいけないという中で、どのように一般車の流入ですとか、一般車の乗り降りの広場をどこに取っていくのかというところを、今、見直し作業の中で検討を進めているところです。その空間を確保していくためには一定の公共交通のスペースを少なくするとか、そういったところも必要になってくる中で、前回報告させていただいた 391 地区の方にはバス停を移設するというので、この駅前広場が持っている機能を周辺の再開発に合わせて分担をしていくということで、駅前広場を軽くしていく。それによってスペースを確保していくということを今、考えております。

もう1つ、デッキの回遊性に関して、オーパのデッキの色が塗られていなかったのは、別のページを見ていただくと塗られておりまして、こちらについては、オーパ側のデッキも同じく南口駅前広場の方のデッキとして塗られているものでございます。ページとすると8ページのデッキの方の色塗りが正しいものになります。デッキの回遊性に関しましては、おっしゃるとおり、民間施設の建て替えに合わせてということをおこなってまいりますので、時間軸はかなりずれているというところはこちらでも認識しております。特にクリオマンションとか南口駅前広場の東側の空間については、平成 20 年前後ぐらいに建て替わったばかりですし、できたばかりのマン

ションということで、そちらについてはなかなか整備が進んでいかないということは認識しております。一方で、反対側のオーパ側ですとか駅舎側については、小田急も含めて築年数が40年から50年ぐらい経過している施設も多くありますので、そこについては順次整備を行っていきたいという考え方になります。既存のデッキと新しく民地側につくるデッキについては、その施設ごとでどういう動線が確保できるかというのを検討した上で、新しいデッキ動線を検討していくという作業をしております。具体的に少し言いますと、小田急の駅舎の部分と391地区の部分については、民地側にデッキをつくるという計画になっておりますので、そこについては既存のデッキをどういうふうに外しつつ、新しくデッキを付け替えるかという検討をしているところでございます。

相澤委員

もう1つ、デッキは2m以上ということですが、これの通路は、所有権としては建てられた地権者にあつて、通路として使用させていただくと、管理は行政の方でやられるのでしょうか。その点だけお伺いしたいと思います。

事務局

今の2mの民地側の通路ですが、基本は民地側になりますので、建物の所有者の財産になります。一般の方々が通行させていただきますので、維持管理協定ではないですが、今後そういうところを詰めていくのかなと思っております。ただ、細かいところ、財産の区分と表面の管理とか、怪我とか事故、そういう保険の関係とか、まだまだ細かいものもやっていかなければいけませんので、また、関係課と調整しながら煮詰めていくと考えております。

清水委員

意見が4点ほどあります。まず、私はこれからの駅前というのは変わらなければいけないと思っております。また、南口の広い空間が藤沢の駅前の宝だと思っております。これをどうやって活かすかが、今後の藤沢市を左右するといっても過言ではないと思っております。前に民間の会社に頼んで行ったアンケート調査で一番多かったのは、利便性も大事だけれども、それより湘南らしい個性、特徴を出してほしいという意見が一番多かったです。私はこの空間を利用して大規模な公園広場をつくるべきだと提案していますが、私もいろいろ街を見てきて、藤沢は特別だと思っております。駅前是非常に開放的ですし、自然を感じるができます。そういう意味で、今回、藤沢市はガイドラインをつくっていますけれども、非常にいいと思います。特に基準のところ、例えば商業用のものにするとか、敷地を分割しないとか、こういう街をつくりたいという意思を感じられるので、非常に期待しております。

2点目は、先ほど高さの話が出ていますが、民間の利益も重要ですから、

なかなか難しいところがあると思いますが、やはり藤沢の価値観というのは、自然とまちがうまく調和しているところだと思います。そういう意味で、高いところがあるというのは、価値の1つとして大事にしていきたいと思っています。そういう意味で高さの部分はもう一工夫していただくと非常にうれしいです。

3点目は、デッキの方については、私は逆のことを考えています。前に申し上げたように、南口の空間を活かすためには、こんなに大きな橋をやってしまったら、空間というせっかくの宝が殺されてしまいます。真ん中に大きな橋をつくるのではなくて、むしろ外周を広くした方がいいと思っています。それによって空間を活かすということが重要だと思っています。

4点目は、今回、民間への支援を打ち出していまして、非常に感謝しています。その中で駅を良くするのも大事ですけれども、周辺一体も同時に整備していく、いい街並みをつくっていくということが大事だと思います。そういう意味で支援というのは、非常に重要なことだと思っていますので、感謝しています。1つ要望したいのは、70年代はデパートがたくさんあって、私は子どもながらデパートとかに思い出があるんですけども、ご存じのようにデパートはだんだん衰退してきて、どんどん撤退してしまいました。そういう意味で、これからの時代を考えて、競合することは大事ですけれども、余り競合し過ぎて共倒れしないように、うまく業界のすみ分けをしていくことも大事だと思っています。そういう意味で、そこは藤沢市がリーダーシップを取らないといけないところだと思いますので、その点、よろしくお願ひしたいと思っています。

高見沢会長

ご意見ということでしたが、3番目のところの橋についてよくわからなかったので、事務局から明瞭にお話ください。

事務局

3番目については17ページをご覧ください。右下が素案になっておりまして、左下が現状のデッキになっております。清水委員がおっしゃっていた真ん中の橋というのが、右下の図の黄色の部分に架かっているJRから小田急湘南ゲートに向かっている中央デッキのことをおっしゃってまして、既存で2本あるデッキを1つにまとめつつ、JRと江ノ電の方に向かっ動線としてすっきりさせていこうというのが藤沢市の考え方になっております。この中央のデッキではなくて、水色の外周デッキ側を強化すべきではないかというところを意見としていただいたものになっております。

高見沢会長

現状ではまだ決まっていないので、意見は取り入れられるのか、もう決まっていて、どんどん工事が始まっているのか、どういう時点ですか。

事務局

工事はもちろん始まっていなくて、南口の素案を公表したところでの

で、まだ、固まっているわけではないのですが、市としては藤沢市の特徴の一つとして観光地というところもありますので、江ノ電との利便性というところを重視して、このような計画になっております。

高見沢会長

その他のところも、事務局からあれば、お願いいたします。基本的に支持しているという感じですが、何かありますか。

事務局

2つ目、高さについても一工夫というご意見については、13ページの「選択項目」の上から4つ目の「高層部の駅前広場からの壁面後退(10m)」というところを設定させていただいております。これもビル建築に当たっては難しい部分もありまして、低層階から同じレベルでつくってきた方が事業費も安くなったりというところもあるのですが、やはり駅前広場から見える空間というのは、藤沢市にとって大切だということは、こちらでも認識しておりますので、そういった壁面後退などができる部分があればお願いをしていきたいという考え方でおります。

4つ目の業態のすみ分けに関しては、藤沢市でどういうふうコントロールしていけるのかという議論が必要かと思っておりますけれども、今回、「まちづくりガイドライン」を設定して、届出を受けるというところもあります。ただ、一方で、業者がどういう施設を検討しているというのを、逆に隣の建物に言っているのかどうかということもあるかと思っておりますので、そのあたりは周辺の地権者の方々と勉強会を開催しております。その中で、どこまで自身の建て替え計画を公表しているのかどうかということも含めて伺いながら計画できればと思います。以前の勉強会では391地区の事業について、周辺の地権者の方々に説明をさせていただいたこともありますので、そういった計画段階のどういうまちづくりを駅前で行っているのか、情報提供しながら進めていければと考えています。

高見沢会長

他にいかがでしょうか。

事務局

堺委員が挙手をしております。

堺 委員

先ほど、野村委員の方からデッキが商業施設の中に入ること、私もこれはある意味、評価に値するのかなという感じがします。この9月に南口の横浜銀行が撤退するという形で、やはり素通りされてしまうようなところには民間としては店を出せないですね。広いところを取るとか、そういうのは理想としてはいいけれども、やはり儲からないといけないので、これは非常にいいのかなという感じがします。一方、夜間とかはどういうふうにするのかという話で、今、北口のさいか屋さんが実際に夜、敷地内を通ることができるのですが、そこがどういうふうな運用をされているのかお聞きしたいのと、当然、夜、民地の方を明るくしていただいているのは助かるのですが、一方、夜中にスケートボードの被害が多く

て、建物を壊されてしまったり、傷害事件も起きたりするので、そういったところも目がいくのか、どういう対応されているのか、わかっただらお聞かせ願いたい。もう1点は、野村委員が空地の話をされていたけれども、空地を取るというのは、聞こえは非常にいい感じですが、空地ばかりあると、土地が余ってればいいけれども、そうでないところは無駄な土地になってしまう。一番問題なのは、そういった土地を行政が管理したりすると、お金ばかりかかってしまうことです。例えば都心であったり、もっと大きなところだと空地よりもむしろ商業施設として使うと。あくまでもこの駅はハブとして使うという強い意志があるんです。例えば公園は公園で、ちょっと離れたところに置いてあるわけです。辻堂なんかだと、少し離れたところに広い公園敷地があります。あれも実は行政が管理すると、莫大なお金がかかる。今、実際にどのくらいの人がかつろいでいるかという、ほとんど人がいないんです。ただ辻堂は、災害の拠点として非常に重要な拠点ということがあるので、あれは一定の価値があるかなと思います。藤沢駅にそういった場所を設けて、果たしてどれだけ利益が上がるのか。私は湘南大庭地区なので、藤沢駅がどうこうというのは、他の人たちもあまり興味がないわけです。そういった中で、藤沢駅は藤沢の中心であるのであれば、人が集まる場所にしてしまってもいいのかな。皆さんの意見の中で、高い建物はどうなんだという意見もあったけれども、できれば、高い建物を建ててもらうくらいで、藤沢の駅周辺はこういった近代的な都市、例えば辻堂であったり、そういったところは公園の地域というふうに、むしろ色分けをした方がいいのかなという感じもするので、その辺、どう考えているのかお聞かせ願いたいと思います。

事務局

1点目のさいか屋さんの管理とデッキとのつながりというところについてですが、8ページにある北口の北西側の白いところが場所としてはさいか屋さんになります。オレンジ色のところが北口のデッキ、2階部分になります。一部はさいか屋さんの敷地も含まれています。ただ、境界は確実に決まっています、その管理については表面的なところを、維持管理協定ではないですが、道路維持課とか、そういうところでやっていたり、あとは全体の再開発事業で当時やっていますので、サンパール株式会社というところと契約をしながら、連携しながらやっているというのが実情です。また、デッキを直したときの、民地側のところの負担も、タイルを入れ替えたりもしているところの一部も民地側の方で負担しているような状況です。ただ、財産的にはさいか屋さんになってお

夜中のスケードボードに対しては、市としても認識といたしますか、当然、

防犯上の課題がありますので、さいか屋さんのところは民地側に、例えば貸ロッカーとかが地下にあるのですけれども、そういうところに防犯カメラをつけたり、公共用のデッキのところについては、藤沢市の方で防犯カメラをつけたりしています。ただ、スケボー対策として捕まえるというよりも、注意をしながら、対応を図っているところがございます。なかなか難しいのですけれども、そこはさいか屋さんと連携して取り組んでいるということです。

高見沢会長 空地について、どんなことをおっしゃっているのかよくわからなかった
ので、事務局的に指摘の点についてはこう思っているという感じでご説明
していただけますか。

事務局 辻堂のC-Xのところにある公園は、ご指摘がありましたとおり、辻堂
のまちづくりは、ご承知かと思えますけれども、関東特殊製鋼という駅前
の大規模工場が撤退したことで、計画的なまちづくりの中で、駅から近距
離のところ、1 ha という規模の公園ができておりました、そこは防災機能
を備えた公園で、それと連動する形で、その区域には徳洲会病院があつた
りと、C-Xでは計画的な形で公園を設けております。逆に、藤沢につい
ては、昭和 32 年の藤沢市総合計画を策定する中で、おぼろげながら街が
できてきて、街の形成の過程がかなり違うという意味では、藤沢と辻堂の
持つ都市機能が異なるという点があるかと思えます。とは言いましても、
堺委員ご指摘のとおり、藤沢駅周辺というのは中心市街地、中心地であり
ますので、人が集まる、また人が集まってにぎわいを創出する場所でもあり、
そういった点では都市計画課と藤沢駅周辺地区担当と共通の認識を持
ちながら、藤沢市、特に駅周辺のにぎわい創出に向けた取組を進めていき
たいと考えております。

高見沢会長 相当時間もかかっておりますので、この辺でよろしいでしょうか。

この手続きとして、「高度利用地区指定基準の改定について」は、審議
事項ではなくて、すぐ決まるわけでもなく、ガイドラインの方のパブリッ
クコメントをやりながら、今年度の3月に行政的に改正するという理解で
よろしいですか。

事務局 今年の12月にガイドラインのパブリックコメントを実施した後、2月
に再度、パブリックコメントを受けて、こんな意見をいただいたとか、こ
ういう内容が変わったとか、そういった内容を報告する機会を設けて、そ
の後、藤沢市の方で3月に改正するという流れになっております。

高見沢会長 審議事項ではないということですね。報告ということで。

事務局 はい。

高見沢会長 今日、伺った感じだと、特にいけないというか、反対という感じではな

く、より良くするために皆さん、それぞれ意見をおっしゃっていたのではないかと思います。

それでは、これで報告事項を終わります。以上で、議案については終了いたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長 次に、次第の5「その他」について、委員の皆様からご意見・ご要望がありましたら、ご発言ください。(なし)

ないようですので、それでは、私の司会の部分を終わりにして、事務局にお返しします。どうもありがとうございました。

事務局 次回、第180回藤沢市都市計画審議会は、令和4年11月24日(木)分庁舎2階での開催を予定しております。

それでは、閉会に当たりまして、計画建築部長からごあいさつ申し上げます。

三上部長 本日は案件も多く、長時間にわたるご審議、誠にありがとうございました。事務局を代表してお礼申し上げます。今後も委員の皆様により多くのご意見を賜りまして、魅力ある都市にしていきたいと思いますので、引き続き、よろしく願いいたします。

これもちまして、第179回藤沢市都市計画審議会を終了いたします。

午後4時40分 閉会