

説明会内容

-
- 名 称 稲荷一丁目地区における用途地域等の変更に関わる都市計画説明会
■日 時 2026年9月10日（木） 19：30～20：20
2026年9月12日（木） 10：00～11：00
■場 所 藤沢市役所本庁舎5階 5-1・5-2会議室
善行市民センター 第2談話室
■参 加 者 9月10日 2名
9月12日 3名
■事 務 局 藤沢市 計画建築部 都市計画課

■趣 旨 稲荷一丁目地区における用途地域等の変更に関わる都市計画説明会について

■主要内容 (アルファベット：参加者 都：都市計画課)

1. 開会
記録のため録音、写真撮影することを告げ、了承を得る。
2. 挨拶
3. 説明
(稲荷一丁目地区における用途地域等の変更に関わる都市計画説明会について)
説明の後、一括して質疑を行う。
4. 質疑・応答

【9月10日】

- A：一中高に変更すると建築規制が緩み、3階建てが可能になるため反対。一低から一中高への変更について、住民理解が不足しているので、市から丁寧な説明をしてほしい。
- 都：オーシャンヒルズ地区は一体的な開発地で、現在も3階建てはない。開発から約15年が経過しており、土地利用の整合を図りたい。説明は戸別訪問やビラ配布、都市計画全体は説明会で対応している。
- A：地区を一体化する趣旨は理解するが、もともと2階建て前提で分譲されており統一感はある。既存不適格が増えるから一中高にするという説明には納得できず、購入時に住民は同意していたはずだ。
- 都：元は樹林地だった区域が整備され良好な住環境になっている一方、旧来の一低の規制が残っている。用途地域の境界が宅地をまたぐなど、根拠が不明瞭な点を整理したい。
- A：用途地域がまたぐのは他地区にもあり、住民は理解して購入しているのではないか。問題が容積率60%・建ぺい率40%なら、藤沢市標準の80%・50%にすればよいのではないか。
- B：元々の制限は、引地川沿いで大きな建物が建った場合の災害リスクを想定したものと理解している。80%案もあるなら大きな建物のリスクは抑えられるのでは。加えて、説明会の周知不足と変更後のイメージ不足が課題だと思う。
- A：配布資料だけでは変更のイメージが伝わらない。まず住民同士で話し合ってから進めることはできないか。
- B：自治会内でも周知・説明を進めたいので、少し時間をもらえないか。
- 都：公聴会は都市計画手続きとして全市に周知しているため延期は難しい。住民向けの説明については、できる範囲で工夫したい。
- 都：補足すると、元々社宅があったため一中高だった。地区全体を準防火地域にして延焼を抑えたい意図もある。また、用途地域による制限の他に、地区計画や建築協定で高さなどを調整することもできる。住民の方々が使いやすく過ごしやすい街を考えていただく仕組みを提案しながら、今の街並みが継続できればと考えている。

A：地区計画には 3 分の 2 以上の同意が必要と聞く。街並みを改めて考える必要はあるが、自治会未加入者も含め意見が分かれるので、今後じっくり検討したい。

都：説明会の、住民が理解しやすい方法を考える。必要なら市職員が直接説明し、意見も伺いたい。

【9月12日】

A：一中高への変更で日影や将来の大きな建物の建築が心配で、今の 2 階建て中心の環境を守りたい。住民への周知・説明も不十分なので、改めて丁寧な説明が必要だと考えている。

都：元は樹林地や独身寮があった区域で、宅地開発から年数も経っているため、地区全体として土地利用の規制を整えたい。住環境が悪化するとは見ておらず、今後も 2 階建ての街並みを維持したいなら、地区計画や建築協定で保全でき、市としても支援する。

都：同じ基盤を持つ街は同様に土地利用できるようにしたい。一低では制限が厳しく活用しにくいいため、一中高の方が土地を有効に使える。街並みの細かな保全は、用途地域の上に地区計画などで対応したい。

A：分譲時の前提や現在の街並みを考えると、一中高にして建物を大きくできるようにするより、一低のまま、必要なら容積率を見直す方がよい。3 階建てアパートなどの可能性が出るため、地区計画とセットで進めるべきだと思う。

都：一低だけ容積率を 80%にする考えはなく、地区計画との時期については地域の意見を聞きながら検討する。

A：引地川沿いの区域も含めて一体として考えれば、宅地開発された場所は容積率 80%・建ぺい率 50%にする考え方もありうるのではないか。

都：引地川沿いは開発を積極的に進める場所ではなく、土地利用を抑制するエリア。宅地開発された区域を中心に用途地域を整理し、保全できるところは保全し、地域の実情に合わせた地区計画等を設定する方がコントロールしやすいと考える。

A：樹林地の保全については安心したが、私としては一低の地域はそのまま残してほしい。

B：崖地に近く、もし大きな建物が建つと地盤や土砂災害への影響が心配。また、一中高になった場合の固定資産税の変化も知りたい。

都：開発許可を受けて整備された宅地であり、用途地域変更だけで危険性は変わらない。大きな建物を建てる際は崖地への影響を踏まえて設計される。固定資産税は、今回の変更では変わらないと確認している。

B：税は理解したが、防災面ではなお不安がある。2 階建て前提で分譲された宅地の安全性について、市はどこまで根拠を持って確認しているのか知りたい。

都：擁壁は所有者が維持管理する必要があるが、開発当時に構造確認と検査は行っている。将来の大きな建物への懸念があるなら、地区計画等で 2 階建ての街並みを保全する方法もある。

B：知りたいのは、今の擁壁が大きな建物にも耐えられる構造なのかという点。

都：建物を建てる際は、既存擁壁への影響を踏まえて設計される。建築基準法上も、設計者が敷地の安全性を確認することになっている。

B：つまり、擁壁の強度を踏まえて建物が設計され、無理な建築は認められないという理解でよいのか。

都：建物の支え方は設計者の責任で検討され、法令上も敷地の安全確認が求められている。

A：今日の説明会資料は、来られなかった人にも渡せるのか。

都：案内にある二次元コードから市のホームページで確認できる。

A：公述申出書の期限が迫っているが、変更はできるのか。

都：手続き上すでに全市告示しているため、期限変更は難しい。ただし、公聴会だけでなく、これまでの説明会内容も都市計画審議会へ報告する。

5. 閉会

以 上