

第195回藤沢市都市計画審議会

日 時 2026年（令和8年）6月1日（月）
午後2時
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

報告事項1 健康と文化の森地区のまちづくりについて

報告事項2 村岡新駅周辺地区の都市計画変更について

5 そ の 他

6 閉 会

事務局 まだお見えになられていない委員の方もいらっしゃいますが、定刻となりましたので、第195回藤沢市都市計画審議会を開催いたします。

委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中、藤沢市都市計画審議会にご出席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、計画建築部長の額賀よりご挨拶申し上げます。

額賀部長 皆様、こんにちは。本日は大変お忙しい中、藤沢市都市計画審議会にご出席賜りましてありがとうございます。

本日の都市計画審議会は、報告事項2件を予定してございます。1件目が「健康と文化の森地区まちづくりについて」でございます。健康と文化の森地区につきましては、令和5年度に地区計画や土地地区画整理事業等の都市計画決定、変更を行っておりますが、今後、まちづくりの進捗に合わせてその実現に向けた都市計画の変更を予定していることから、これまでの経過やスケジュール等のご報告をさせていただきます。

2件目が「村岡新駅周辺地区における都市計画変更について」でございます。前回会議のご意見を踏まえ、内容を精査し、村岡新駅周辺地区におけるまちづくりの手法や都市計画の考え方を中心に報告させていただきます。また、お手元には、改定をいたしました藤沢市都市計画マスタープランを置かせていただいております。こちらもこれまでのご意見を踏まえまして、修正、また、加えて冊子のデザインや製本を行ったものでございます。後ほどご覧をいただけたらと思います。

委員の皆様方には多方面よりご意見をいただきまして、本市のよりよい都市計画のためのご審議をいただきますようお願い申し上げます。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

事務局 それでは、これより審議会に移らせていただきますが、まず初めに、藤沢市議会選出審議会委員の変更がありましたので、ご参画いただく委員の紹介をさせていただきます。

総務常任委員会委員長の大矢委員です。お一言よろしくお願いいたします。

大矢委員 今回で3回目の参加になりますけれども、どうぞよろしくお願いいたします。

事務局 ありがとうございます。

続きまして、建設経済常任委員長の甘粕委員です。

甘粕委員 改めまして、こんにちは。今回初めて参加をさせていただきますけれども、皆様からご指導、ご鞭撻いただきながら、私も微力ながらお力添えをさせていただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

事務局 ありがとうございます。

次に、人事異動に伴い、関係行政機関の委員にも変更がありましたので、ご紹介いたします。神奈川県藤沢土木事務所所長、中丸委員です。

中丸委員 中丸でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

事務局 ありがとうございます。

また、神奈川県藤沢警察署署長、浅田委員ですが、公務により都合が合わず、本日は代理出席として田中交通課長にご出席いただいております。新たにご参画いただく委員を含め、委員の皆様方には、藤沢市の都市計画についてご審議並びにご指導を今後ともよろしくお願いいたします。

なお、本日は相澤委員、宮原委員、稲垣委員、福岡委員におかれましては欠席とのご連絡を事前にいただいております。

また、4月1日付の人事異動に伴いまして、事務局の職員にも異動がございましたので、紹介いたします。

事務局 皆様、こんにちは。都市計画課課長の會澤と申し上げます。今年度1年よろしくお願いいたします。

事務局 4月より都市計画課に参りました佐藤と申します。よろしくお願いいたします。

事務局 4月より都市計画課に異動してまいりました石橋と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

事務局 私、昇格によりまして課長補佐になりました屋敷と申します。引き続き、よろしくお願いいたします。

事務局 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19名でございます。本日は15名の委員の方に出席いただいておりますので、本日の会議が成立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、報告事項2件を予定しておりまして、報告事項1「健康と文化の森地区のまちづくりについて」、報告事項2「村岡新駅周辺地区の都市計画変更について」、以上2件となっております。

なお、本日報告事項に関する事業課も出席させていただいております。

す。説明の際に改めてご紹介させていただきます。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

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。傍聴の方はお見えでしょうか。

事務局 本日は、傍聴の方はございません。

高見沢会長 では、いらっしゃらないということですので、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、よろしくお願いいたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長 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、毛利委員と梶田委員にお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。

では、お二方にお願いしたいと思います。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

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、報告事項2件ということでございます。ご協力をお願いいたします。

報告事項1に入りますが、まず事務局の紹介をお願いいたします。

事務局 報告事項1につきましては、事務局の都市計画課と併せて事業課の西北部総合整備事務所が出席いたしますので、ご紹介いたします。

西北部総合整備事務所所長の古川です。

西北部総合整備事務所課長補佐の相良です。

西北部総合整備事務所主任の津野田です。

高見沢会長 それでは、報告事項1「健康と文化の森地区のまちづくりについて」事務局からご説明をお願いいたします。

事務局 報告事項1の「健康と文化の森地区のまちづくりについて」ご説明いたします。説明は前のスクリーンで行わせていただきます。お手元の資料1はスクリーンの内容を印刷したものでございます。

健康と文化の森地区については、計画的な市街地整備に向け、これまで地区の一部を段階的に市街化調整区域から市街化区域に編入してきており、その都度、本審議会にて関連する都市計画の内容についてご議論いただいています。その後、まちづくりの進捗を図ってまいりましたが、今後の展開といたしまして、新たなまちづくりに向けた用途地域や

地区計画の都市計画変更等を想定していることから、本日、本地区に関する取組状況やスケジュールなどをご報告させていただくものです。

それでは、説明に入らせていただきます。本日は、こちらの目次に沿ってご説明いたします。

初めに、これまでの経過と取組状況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等についてですが、本地区は図上に赤点線で示したとおり、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キロメートルの距離に位置しております。本地区においては、湘南台駅から寒川町倉見に至るいずみ野線の将来的な延伸構想があり、本地区内には新駅の設置が想定されています。

次に、健康と文化の森地区の概要をご説明いたします。本地区については、平成2年に慶應義塾大学湘南藤沢キャンパスが開校して以降、平成中期にかけて同大学の施設や同大学と連携する施設の設置が進みました。その後は、平成29年に湘南慶育病院が開院して医療機能等が整備され、令和4年には遠藤笹窪谷公園が開園するなど、自然環境を保全しつつ、地域の活性化が図られている地区となっています。

続いて、健康と文化の森地区のまちづくりに向けた取組の経過についてご説明いたします。本地区については、平成28年3月に健康と文化の森地区まちづくり基本計画を策定し、まちづくりに向けた本格的な取組を始めました。この基本計画において、まちづくりの目指す姿として「みらいを創造するキャンパスタウン」を掲げ、現在まで、これを将来像としたまちづくりを進めています。

その先駆けとして、平成28年11月に、神奈川県が市街化区域と市街化調整区域の区分等を見直す、第7回線引き見直しにおいて、慶應義塾大学湘南藤沢キャンパスを中心に、既におおむねの施設立地等が整っていた、図上に青枠で示す約44.4ヘクタールの区域を市街化区域に編入しました。

以降、新たなまちづくりについて精査・検討を進め、この約44.4ヘクタールの区域の東側に位置する、赤枠で示した約36.1ヘクタールの区域について、令和6年3月に市街化区域に編入しています。当該区域については、計画的なまちづくりの見通しが立った段階での市街化区域編入ということで、同日付で、健康と文化の森地区土地区画整理事業が神奈川県知事の認可を受け、土地利用が開始するまでの暫定的な用途地域や地区計画を都市計画に定めています。

その後、令和6年10月に健康と文化の森地区まちづくりガイドライン

検討協議会を設置し、本地区の市街化区域を対象に、まちづくりを適切に誘導する指針として同ガイドラインの策定に向けた取組を開始し、昨年度、令和8年2月にガイドラインの素案を取りまとめ、令和8年8月頃のガイドライン策定に向けて必要な手続を進めています。このガイドラインの素案については、後ほど、その内容を抜粋してご説明いたします。

次に、藤沢市都市マスタープラン上の位置づけをご説明いたします。健康と文化の森地区については、本市の将来都市構造における6つの都市拠点の1つとして、学術文化新産業拠点に位置づけています。ここでも、「みらいを創造するキャンパスタウン」として拠点形成を図ることとしており、他の拠点とともに、拠点の魅力に磨きをかけながら、市全体で活力を生み出し続けることを目指しています。

続いて、健康と文化の森地区の都市計画の状況をご説明いたします。本地区のうち、図上に青枠で示す平成28年11月に編入した約44.4ヘクタールと、図上赤枠で示す令和6年3月に編入した約36.1ヘクタールの合計約80.5ヘクタールが市街化区域であり、その周辺は市街化調整区域となっています。

平成28年11月に市街化区域に編入した区域については、用途地域に第二種住居地域、準工業地域を指定するとともに、健康と文化の森地区地区計画に地区整備計画を定め、慶應義塾大学湘南藤沢キャンパスを中心とした土地利用がなされています。

次に、令和6年3月に市街化区域に編入した区域については、土地利用が開始するまでの暫定的な都市計画として、用途地域に第一種低層住居専用地域、工業専用地域を指定しており、健康と文化の森地区地区計画には区域と方針等のみを定め、具体的な建築物等の規制を行う地区整備計画はまだ定めておりません。当該区域においては、併せて都市計画決定もしている健康と文化の森地区土地地区画整理事業の進捗に伴う土地利用の開始に向け、今後、用途地域や地区計画等の都市計画変更等を想定しています。また、地区内には遠藤笹窪特別緑地保全地区のほか、道路や河川といった都市施設を都市計画決定しています。

次に、健康と文化の森地区土地地区画整理事業についてご説明いたします。ご説明したとおり、令和6年3月に市街化区域に編入した区域については、編入と同時に認可を受けたこの土地地区画整理事業によって、計画的な基盤整備に向けた取組が進められております。事業は土地地区画整理組合が施行しており、組合が行う計画設計や工事等をディベロッパーやコンサルタント等が代行して行う業務代行方式を採っております。本

事業においては、本市の西北部地域において重要な道路である、図上に赤枠で示した（仮称）遠藤葛原線のほか、公園や調整池などの整備が予定されています。

こちらは、同事業と併せて検討をしてきた土地利用のイメージです。いずみ野線の新駅予定地や駅前広場予定地の配置を踏まえつつ、商業系ゾーン、産業系ゾーン、住居系ゾーンを想定しており、事業の進捗に併せ、引き続き土地利用の具体化に向けた検討をしています。なお、こちらは、明確な時期は未定である中、将来的ないずみ野線の延伸も想定して作成したイメージ図であり、今後、設計図の変更に併せて更新する予定となっております。

これまでの経過と取組状況の説明は、以上となります。

続いて、「健康と文化の森地区まちづくりガイドライン（素案）について」ご説明いたします。お手元に、参考資料として同ガイドラインの素案をお配りしていますので、適宜ご参照ください。

改めてとなりますが、「健康と文化の森地区まちづくりガイドライン」は、本地区の市街化区域を対象に、関係者間で地区の将来像を共有し、その実現に向けてまちづくりを適切に誘導する指針として策定に向けた取組を進めており、令和8年2月に素案を取りまとめ、令和8年8月頃の策定を目指して、現在、必要な手続を進めています。

同ガイドラインでは本地区の将来像におけるまちづくりのビジョンとして、平成28年に策定した健康と文化の森地区まちづくり基本計画に掲げる「みらいを創造するキャンパスタウン」を、引き続きまちづくりの目指す姿に設定しています。

周辺環境や施設立地等、地区の強みを活かし、「環境共生」「健康・医療」「農」に関する活動や取組が展開され、慶應義塾大学を核にした産学公連携により「活力創造・文化・交流」が図られることで、持続的に新たなライフスタイルが提案されていくまちの形成を目指すとしています。

また、まちづくりのビジョンと併せて、その将来像を共有しやすくなるよう、まちづくりのビジョンのイメージを表現したライフスタイルのイメージを示しています。

加えて、本地区の骨格的な将来像として「まちの構造」を示しています。新たなまちづくりを行う区域を「居住エリア」「交流・コミュニティエリア」「活力・賑わいエリア」「産業エリア」の4つのエリアに分け、交流や回遊の軸等によって、これらのエリアと既に大学等が立地する「学術・医療エリア」や地区周辺の自然環境などが連携することで、地

区内外の多様な人々の交流を促進していくことを示しています。

図のように、将来的な鉄道新駅の構想もある地区の中心部周辺に「交流・コミュニティエリア」「活力・賑わいエリア」、骨格となる道路の沿道等に「産業エリア」、これらの外周に「居住エリア」など、土地利用の検討の方向性となるエリア分けが示されています。

なお、この「まちの構造」に示す将来像は、先ほどお示した土地利用のイメージも踏まえつつ、この間にまちづくりの検討を重ね、エリア分け等の将来像を示したものです。

ガイドラインでは、これらの将来像の実現に向け、まちづくりの実現に向けた誘導方針を示しています。方針の考え方として、「まちの構造」に示したエリアそれぞれについて、「誘導する機能」を示しています。既に立地している教育文化施設や大規模病院等を活用して、他エリアとの連携を図る「学術・医療エリア」、自然環境との調和や、既存住宅等に配慮しつつ、多様な属性の人々、ライフスタイルを受けとめる居住機能を誘導する「居住エリア」、まちの中心として多様な人々が集まりやすく、学術・医療エリアに近接する特性などを活かし、多様な人々の交流を誘発する場の形成や機能を誘導する「交流・コミュニティエリア」、まちの中心として、地域の賑わいを支え、生活利便性の向上に資する機能を誘導する「活力・賑わいエリア」、新たな価値の創出に向け、産学公連携が期待される産業機能を誘導する「産業エリア」というように、5つのエリアに「誘導する機能」の考え方を示し、機能例を記載しております。これらは、今後具体的な土地利用や規制誘導等を検討するに当たって、その方向性になる記載となっています。

なお、画面に表示している各エリアの「誘導する機能」の詳細は、お手元の資料1において、ページの上下で図と対比できるように印刷しておりますので、適宜ご参照ください。

また、「まちづくりのビジョン」に掲げたまちづくりの目指す姿である「みらいを創造するキャンパスタウン」の実現に向けては、機能の誘導と併せて、「健康」と「文化」を柱としたまちづくりの誘導について示しています。地区のポテンシャルである「賑わい・交流」「先端技術」「農・自然」に、「安全・安心」「交通」を加えた5つの要素で、本地区の柱である「健康」と「文化」を結び、方針を整理しています。

これらの「誘導する機能」や『「健康」と「文化」を柱としたまちづくりの誘導』等を踏まえ、「健康」「文化」のそれぞれについて「地区全体」「個別のエリアや空間」「地区に関わる人々の活動や個々の敷地」といった3つのスケールの視点で誘導方針を示しています。

こちらは「健康」の方針の一覧となっております。

こちらは「文化」の方針の一覧となっております。方針の詳細につきまして、この後、いくつかの方針を抜粋してご説明いたします。

こちらは、「健康」の方針2、「個別のエリアや空間」の視点として「健康的な暮らしを实践できる機能・空間を創出する」の2に掲げる「自然を感じられる空間を形成する」の詳細をお示ししています。

各方針には、『「健康」と「文化」を柱としたまちづくりの誘導』で方針を整理した5つの要素から、関連したものを抜き出して記載しています。この方針は「賑わい・交流」「農・自然」の要素で整理した方針となります。

この方針においては、赤線で示すとおり、「まちの構造」に示したエリア分けに対して、「壁面緑化や屋上緑化等による自然と調和した空間整備を取り入れ」というように、緑地の配置や建築物の緑化率等を検討する際のコンセプトとなるような記載がございます。

続いて、同じく「健康」の方針2の3に掲げる「健康的に活動できる空間を形成する」の詳細をお示ししています。この方針においては、「建築物の壁面を後退することで、開放感のある魅力的な歩行空間を形成」するなど、建築物の壁面の位置を検討する際のコンセプトとなるような記載がございます。

続きまして、こちらは、「文化」の方針1、「地区全体」の視点として「コミュニティが自然と発展していく文化を形成する」の3に掲げる「自然に囲まれた個性あるまちなみを形成する」の詳細をお示ししています。この方針においては、「周辺農村部から地区の中心部に向けて階層的な空間を形成」など、建築物の高さを検討する際のコンセプトとなるような記載がございます。

次に、「文化」の方針2、「個別のエリアや空間」の視点として「伝統を継承し、新たなニーズにも対応した空間を形成する」の1に掲げる「賑わいを呼び込む空間を形成する」の詳細をお示ししています。この方針においては、「交流・コミュニティエリアを中心にコミュニティ施設や産学公連携に関連する機能などを誘導」や「居住エリアでは、農や自然などの資源を活用した小規模店舗等の立地を柔軟に検討」など、エリアごとに「誘導する機能」の検討の方向性を補足・具体化するような記載がございます。

続いて、同じく「文化」の方針2の2に掲げる「自然に囲まれた生活空間を形成する」の詳細をお示ししています。この方針においては、「居住エリアでは、ゆとりある設えにより、家庭菜園やガーデニングなどを

楽しめる生活空間を形成」というように、建築物の敷地面積を検討する際のコンセプトとなるような記載がございます。その他の方針の詳細については、参考資料のガイドライン素案をご参照ください。

ガイドラインの説明としては最後となりますが、「まちづくりの推進体制と実現手法」として、このガイドラインを指針としたまちづくりの進め方を示しています。

まちづくりの推進体制としては、ガイドラインの位置づけに鑑み、権利者や事業者、行政等の関係者が円滑に意見交換、調整及び情報共有を行うために、このガイドラインを運用していくこととしています。また、その実現手法として、ガイドラインを指針としてまちづくりを推進するとともに、地区計画等を活用した建築物等の規制誘導を検討することを示しています。

なお、本ガイドラインの策定段階においては、スライド下部のフロー図に示すとおり、本ガイドラインの内容を踏まえて、地区計画等を検討・運用し、都市基盤整備や機能誘導を図ってまいります。本地区への新駅設置を含め、いずみ野線の延伸が実現した際には、ガイドラインの適宜改定やルールの見直しを想定することも併せて示しております。

ガイドラインの素案についての説明は、以上となります。

次に、都市計画の考え方についてご説明いたします。

健康と文化の森地区に関する都市計画変更等について、さきにご説明しているとおり、本地区のうち、図上に赤枠で示す令和6年3月に市街化区域に編入した区域では、健康と文化の森地区土地地区画整理事業が進捗しており、ガイドラインの策定後、令和8年度末を目途に仮換地指定を行う予定とされています。その後、順次工事に着手し、まちびらきに向けてさらなる事業進捗が図られる想定です。これらの進捗による土地利用の開始に向けて、仮換地指定と並行して当該区域の用途地域や地区計画の都市計画変更等を行うことで、必要な規制誘導のもと、まちづくりの進捗を促進してまいりたいと考えています。

ガイドラインと都市計画の関係についてですが、ガイドラインの位置づけを踏まえ、本地区のまちづくりに必要な規制誘導等を定める都市計画変更等を検討しています。

なお、都市計画変更等については、用途地域、地区計画のほか、防火・準防火地域の設定など、他の関連案件の変更等も予定しています。

用途地域の都市計画変更の考え方については、「まちの構造」や「誘導する機能」を中心にガイドラインを踏まえ、現在の暫定用途から、住居系、商業系、工業系の用途地域を指定する変更を検討しています。

地区計画の都市計画変更の考え方については、先ほど詳細をご説明した誘導方針等を中心にガイドラインを総合的に踏まえ、健康と文化の森地区地区計画における健康と文化の森東側地区を区分し、地区施設の配置や建築物に関する各種制限などを定める地区整備計画の指定に向け、その内容の検討を進めています。

都市計画の考え方についての説明は以上となります。

最後に、今後のスケジュールについてご説明いたします。ご説明いたしましたとおり、現在、用途地域や地区計画、ほか関連案件の都市計画変更等に向けた検討を進めており、素案作成の進捗にもよりますが、令和8年8月の審議会にて、都市計画変更の内容について報告を行いたいと考えています。その後は公聴会の開催を行い、都市計画法に基づく神奈川県との協議や縦覧手続を経て、令和8年度中に都市計画変更等の告示を予定しています。

なお、繰り返しになりますが、ガイドラインについても、所管課で必要な手続を進めており、令和8年8月頃の策定を予定しています。

以上で、報告事項1「健康と文化の森地区のまちづくりについて」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。

それでは、説明が終わりましたので、今後の審議に当たり、ご意見、ご質問がございましたらご発言をお願いいたします。

齋藤委員

藤沢市農業委員会の齋藤でございます。

このいろいろな計画を見ていると、スケジュールをうまくやるには、延伸する相鉄いずみ野線が本当に来るのかどうか、来るのか来ないのか分からない状態の中で、陸の孤島みたいに、1つのパラダイスみたいなものをつくろうとしているのですが、鉄道の延伸というのは本当に具体的に進んでいくのですか。それが第1点。

また、このまま行くと、この計画が藤沢ライフタウンと同じような計画になってしまうのではないかと考えています。ライフタウンは当初は辻堂からいろいろな交通手段が入るということを予測されてつくられたまちなのですが、今回もまたこのような計画をつくって、10年後、20年後、30年後と鉄道が入ってこなかったら、これはどうなるのですか。その辺をお聞きしたいと思います。

事務局

まず1点目の鉄道の延伸について、こちらは様々な場でもご質問をいただいているところではありますが、まず、いずみ野線延伸につきましては、延伸の実現に向けた検討は市と関係者とともに進めているところですが、事業性に課題があるというのはご指摘のとおりで、健康と文化

のまちづくりを促進しながら、需要の創出に向けた取組を推進することで、より実現に向けた取組に寄与するものとして今回のまちづくりは捉えております。

2点目のライフタウンと同じようになるのではというご質問につきましても、今のまちづくりの状況が、将来にはいずみ野線延伸も見据えたまちづくりとして計画的なまちづくりをしておりますが、この状態の現時点のまちの状況というのは、鉄道の延伸がない状態でも、このまちが機能するように今検討を進めております。

齋藤委員

本当に機能するまちづくりはできると思いますか。これから日本の人口はどんどん減っていきます。藤沢市でも人口の減少はそろそろ始まるわけですから。そういう厳しい中で、こういう計画というのは本当に必要なのかなということを感じています。その中で、用途地域のこともちょっと書かれていますが、用途地域の中で、住居系、要するに第一種低層住居専用地域と工業専用地域というものが混在しているような書き方をされてますが、これはもともと正反対の用途地域で、まちの中にそういうものができるといういろいろな問題があるのではないかと思います。その辺の用途地域の考え方を教えてください。

事務局

まず、人口減少時代の中で、こういった大型開発が必要かというご意見だったかと思いますが、持続的な都市活力を創出するために、藤沢市が掲げている6つの都市拠点と都市マスタープランでも記載されておりますが、このような拠点ごとの活力、魅力を高めていくことで、今後の人口減少社会に向けてこういった開発が必要なものとして我々は捉えているところが1点目となっております。

2点目の用途地域の考え方は、暫定用途地域として第一種低層住居専用地域と工業専用地域が、まさにご指摘いただいているとおり、隣接して張られているという状況になっておりますが、こちらに関しましては、今回ご説明したガイドラインなどを踏まえまして次の変更を予定しております。工業専用地域がそのまま工業専用地域とか、その隣に第一種低層地域が配置されるというよりは、図の左側にあるような、活力エリア・賑わいエリア・居住エリア・産業エリアという形の区分に応じて、また用途地域の変更を予定しているものになっております。ご指摘いただいているように、工業地域の隣に住居系が配置されてしまうようなところに関しまして、用途地域と併せて地区計画の変更を行い、地区計画としてきめ細やかな対応を考えることで、そのようなものをなくしていく形でこれから検討を進めていく予定でございます。

高見沢会長

さっき、ライフタウンの二の舞とはおっしゃらなかったけど、そのよ

うな問題については、例えば慶應大学さんがいますが、もともと機能も違います。本当は情報としては、どんな不動産的な引き合いがわかると、結構イメージも湧きやすいと思いますが、今日の話の限りでは、割と教科書的で、よく信じてうまくいくと思えばうまくいきそうですし、いろいろ心配し出すといろいろな心配があるという感じだと思います。

渡邊委員

市民委員の渡邊でございます。

北部地域のバラ色っぽく描かれている構想については、市民の中でもあまりご存じない人が多いのではないかと、自分の周りを見ているともそう思います。学術文化新産業拠点という言葉を知ると、そういう方向なのだなというふうには分かりますが、健康と文化という、普通なら並んでこない2つの言葉が並んできていて、新しい感じがする一方で、どんなことをするのだろうなというふうな受け止め方になっていくだろうと思います。こういう方向が大まかに決まっていて、あとは細部を詰めて発表する直前というところまで来ているのであれば、もっと市民によく分かるような手だてを、計画が決まる前にでもできることはやったらいいだろうと思います。

これは質問ではなくて、意見でしかないのですけれども、平成2年に慶應大学が出てこられて、これはものすごく先進的な大学経営をしたいということで入ってこられたと思うのですが、看護学部も入ってきて、これはすごく大きなエポックになっているのだろうと思います。これを生かしていろいろできないかなと思います。例えば健康づくりで、自分の病気をよく知りたいとか、これからフレイルにならないようにどんなことをしたらいいのだろうかとか、そういう具体的な疑問に応えられるようなセミナーであるとか、こういう需要はすごく高いと思います。徳洲会病院であるとか市民病院が一生懸命やっていますけれども、あれのもっともっと先進的なものも含めて、太らないようにするエクササイズという庶民的なものも含めて、慶應大学のノウハウであるとか、知名度を生かして、あの地域で勉強してくると少し健康になれるよというようなイメージのところまで、計画が固まる前でもできるのではないかと思います。せっかく慶應の施設があって、先進的な技術がそこで磨かれているということと、市民の視線というものが、まだまだ開いたままなので、ハードウェアで、これから事業者が入ってこないと何ができるかというのが分からないだろうとは思いますが、行政サイドでも、もっともっと先陣を切って、ソフトウェアの部分に入り込んでいくか、あるいはマスタープランができ上がったらすぐにでも取りかかれるように、今既にソフトウェアの具体案が20も30もあるような、そんな状態か

らスタートできると思います。そういうものが、ソフトウェアがいっぱいなければ、鉄道なしでやっていくなんていうのは、やはりそれは絵に描いた餅になるだろうし、鉄道なしでもやっていけるのであれば、あの地域に行けば、自分の健康問題に少し役に立つものが手に入るみたいな、期待感が持てるような、そういう展開をイメージしたいなと、私は読んでいて思いました。意見です。

高見沢会長

意見ということですが、何か事務局から、そういうことを考えているよとか、それは考えていませんでしたというか、どんな状態ですか。

事務局

ご意見ありがとうございます。先ほどの説明にはなかったですが、ガイドラインの39ページに、今、渡邊委員がおっしゃっていたような健康というところで、市民の人たちが、「多様な人々が健康的な生活を育める取組・活動を推進する」と計画として置いてありますので、それが委員おっしゃったように、実現的につながるように取組を進めてまいりたいと考えております。よろしくお願いいたします。

梶田委員

国の交政審でも必要なネットワークということで、ただ方式が決まっていなくて、いつできるのかというのは多分あるかと思いますが、その先に、慶應もありますし、その間の話で、地下化の話とか、そういったのがあって聞いています。ここは、どれだけ人口フレームを持ってきて、需要を増やしていくかというところであるので、このあたり、どれだけの人口を考えているのか。今回、土地利用ですが、将来的に人口が増えると、それだけ需要があるということで、鉄道建設へと進んでいくのではないかと思います。また、その先に倉見も、多分、新幹線駅の話もあるので、それだけポテンシャルがあるのではないかと思いますけども、そのあたりも含めた土地利用を検討されているのか、そのあたりをお尋ねできればと思います。

事務局

まず、この地域の人口フレームがどの程度かということになっておりまして、こちらが令和6年3月に市街化調整地域から市街化区域に編入した際に、神奈川県と協議した中での計画人口につきましては、約2700人という形で想定しております。基本的には人口が満足できるような土地利用の配置ですとか、それを受けられるような商業施設の配置ですとか、そういったところがこれまで検討を進められてきたところで、ガイドラインにも落とし込まれている形になっております。

梶田委員

それが多分、鉄道建設に対してのそれだけ必要だということですか。結局、事業性の問題が多分かなり大きいのかと思っていますけれども、そのあたりも交通部隊と連携しているのかどうか。

事務局 今、計画フレームとしては2700人という形ですが、鉄道を呼び込むためにはまだまだ需要としては人数が足りないと思います。住まわれる方、また、働きにこちらのまちに来られる方、あと、こちら、商業ゾーンということで、商業施設に訪れていただく方、そういった方も想定して、少しでも鉄道の延伸の実現につながるように、そういった人を集めていく施設というものを、住宅を含めて、商業施設とか、産業ゾーン、会社とか、そういったものを呼び込んで、鉄道の需要の創出にこれから努めていきたいと思っております。

秋元委員 市民委員の秋元と申します。

 先ほどから人口だったり、相鉄いずみ野線の延伸という話から、これがまずそもそも将来のビジョンを共有するためのもので、かなり先の未来を想定しているもので、これを成立することによって、みんなである程度考えていけるようにするものなのかなというふうに聞いていて思いましたが、具体的に、何年後なのか。例えば10年後なのか、20年後に実際に考えているものなのか、それとも、結構ざっくりと、こういうまちにするという段階なのかというのを聞きたい。

 あとは、相鉄いずみ野線というところで、事業、課題性があるということから、順々に着手していかなければいけないのかなというふうに聞いていて思ったのですが、どういうふうに、商業、交流エリアとか、だんだんと工事を着工していくだとか、つくっていくとか、そういうようなビジョンや考え方があるかどうかをお聞きしたいです。

事務局 事業について、いずみ野線の延伸につきましては、計画の段階から長いため、先ほどの説明でもありましたが、まずは段階的に駅がない中でも成り立つようなまちづくりを始めていきたいと考えております。

 あと、順々にどう進めていくのかというところですけども、基本的にはまちの中心からというところで、賑わいですとか、そういう部分のところから、まずまちの魅力を高めて、徐々にまちの縁辺部に広がっていくというところが基本的な進め方にはなりますが、この事業につきましては、浸水といった部分があり、浸水するエリアにもなっておりますので、地区の安全性を高めるという調整池の整備等を先行して行って、まちの安全性を高めながらまちづくりを進めていきたいと考えております。

事務局 具体的には、今年度、ガイドラインの作成を夏までに考えておりまして、今年度末に区画整理の仮換地の指定を行っていききたいと思っております。指定を行うとともに、来年度から、早ければ、一部造成工事などが入ってくるような形になりますので、先ほど言ったような賑わいの創出

のエリア、また、調整池の工事、そういったものを徐々に進めていきまして、事業計画は令和15年度末までを予定しているところではございます。来年度以降、徐々に工事を進めていきたいという形で今進めているところでございます。

秋元委員

ありがとうございます。

中西委員

中西です。大きな将来の話とか、いろいろ気になるところがありますが、ご懸念をほかの委員から大分表明されましたので、そこではなくて、もう少し具体的な話を伺っておきたいと思います。

まず、ガイドラインの素案につきましては、ガイドラインはこういう感じだろうなと思いついて見ましたが、ちょっと抽象的に、初めて聞くと見えてしまうというところがあるかなと思います。そういった意味では、都市計画変更、今後、用途地域や地区計画などの変更とか、そういったものを予定している場合に、中間がよく分からないなと思います。特に土地区画整理事業の具体像があつて初めて用途地域とか地区計画の変更の適用が妥当か判断できるかなという気がします。今回は報告なので、これをもって用途地域とか地区計画を判断しろと言っているものではなくて、その前の段階だろうとは思いますが、その意味では、今日説明できるか分からないですが、次回、もう一度、都市計画審議会の報告があるというところで、土地区画整理事業の具体像みたいなものを情報提供いただくような予定はあるのかを伺っておきたいと思います。逆に言うと、都市計画決定にたどり着くまでにガイドラインだけだとなかなか判断できないなというところがありますので、そこら辺の今後のスケジュールも含めて、予定しているところがあればお聞かせください。

事務局

このガイドラインとかを踏まえまして、関係地権者と業務代行者の中で、区画整理の土地利用計画図というものを現在進めているところになりますので、次回、都市計画審議会に都市計画の案をお諮りする際には併せてお示しできるかと思いますので、よろしくお願いいたします。

中西委員

あと、これは感想に近いので、回答は不要ですが、主体がどこかというのは、やはり大事ななと思つていまして、おのずと慶應大学が重要だというのは分かりますが、それだけで健康、医療と、慶應大学が全部担えるのかというのも、端から見ていると分かりません。あと、これからの時代、子供が減っていくので、大学というのも、私の立場も含めて危ういなというふうに思っている中で、SFC自体も持続性については多分考えていらっしゃるのではないかと思いますので、土地を持っている大きな団体とか、そういったところとの密なやり取りをしておかないと、

急に大変なことになるかなという気もします。そういったことは時代の状況も踏まえて、実感されているとは思いますが、よく検討といえますか、協議を進めていかれるのがいいかなと思います。

高見沢会長

ほかはいかがでしょうか。

私から1点だけ。都市計画という立場でお聞きしたいのですが、健康と文化の森のコンセプトに合った土地利用を行いたいといったときに、既に用途地域とか地区計画とか検討しておられると思いますが、例えばスライドのライフスタイルのイメージの「贅沢なスローライフを過ごす」みたいな土地利用というのは、特別な用途構成の地区計画を考えておられるのか、あるいは他の場所でも可能だけれども、用途地域や地区計画はシンプルに決めておいて、協議の中で、よりよいものをつくろうとしておられるのか、その辺の実際の都市計画について、もし何か話せることがあれば教えてください。

事務局

今ご意見がありました目指すまちづくりに向けてというところで、「ガイドラインと都市計画の関係について」(資料1:21ページ)、都市計画で担う部分が下側の赤い矢印で示しているところと、それとは別に、関係者の皆さんでビジョンを共有しながら皆さんで行っていただくまちづくりが上のラインになっております。住まい方とか暮らし方は、上の矢印のほうが強いのかなとは思っていますが、今のようなものを都市計画側で実現していくために、例えば最低敷地面積の設定や緑化率の設定、あるいは壁面後退で、そういったところのコンセプトと暮らし方がマッチするような計画をしていくような形で捉えています。

高見沢会長

ありがとうございます。イメージとしては、革新的な地区計画みたいなのをやってほしいと思っています。例えば、さっき、工業専用地域と住宅地域がバッティングするということは、今では古典的かわかりませんが、工業専用といっても、非常に研究シフトしていて、住居とホームオフィス、ホーム工業ができるぐらいの新しいものをやるんだとか、そういうものが地区計画なり都市計画にも現れるような都市計画変更があって、ガイドラインで全てやり尽くすというふうになるためには、相当中心となるディベロッパーがいるとか、慶應大学さんが全部金を出してくれるとか、いろいろな条件が調わないとならないのではないかと思います。その辺の期待を込めて、新しい都市計画が出てくるとうれしいなという気がしました。

ほかはいかがでしょうか。

では、先ほど中西委員からもリクエストがありましたように、いきなりこれが案だというふうに行く手前で、どういう都市計画かというのが

もう一度出せるような状態をぜひ次につくっていただきたいと思います。
す。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長 では、次に参りまして、報告事項2に入りますが、交代していただきながら、事務局の紹介をできる状態でお話してください。

事務局 次に、報告事項2について、事務局の紹介をさせていただきます。報告事項2につきましては、事業課の都市整備課が出席しますので、紹介いたします。

都市整備課の参事、武内です。

都市整備課課長補佐、戸村です。

都市整備課上級主査、小林です。

高見沢会長 それでは、報告事項2「村岡新駅周辺地区の都市計画変更について」、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2「村岡新駅周辺地区の都市計画変更について」ご説明いたします。

資料2につきましては、本日説明する内容を印刷したものとなります。説明については、スクリーンにて行わせていただきます。

村岡新駅周辺地区につきましては、前回の本審議会において、これまでの経過と取組状況、本地区のまちづくり方針等や空間形成・土地利用の考え方について報告させていただいたところでございます。

主な意見として、コンセプトブックの思想と都市計画をどうつないでいくのか、エリアマネジメントなど、どのように街の価値を高めていくのか、事業者の投資を促すような都市計画の在り方、またシンボル道路のモビリティなどのご意見をいただいております。

本日はこちらの目次にありますように、具体的にどのようなまちづくりを目指しているのか、特に新駅北側で行う官民連携事業の取組と、今年度行う都市計画変更に向けた考え方について説明させていただきます。

初めに、前回の振り返りとなりますが、「まちづくりの概要」についてご説明いたします。

まず、「藤沢市都市マスタープラン上の位置づけ」についてでございます。村岡新駅周辺につきましては、本市の将来都市構造において、6つの都市拠点の1つとして「研究開発拠点」に位置づけております。6つの都市拠点の魅力に磨きをかけながら、市全体で活力を生み出し続けることを目指します。

次に「村岡・深沢地区のまちづくり」についてでございます。村岡・

深沢地区は、湘南圏域における新たな地域の拠点形成を目指し、一体施行の土地区画整理事業により、藤沢市村岡地区と鎌倉市深沢地区のまちづくりを進めています。役割分担等の項目につきましては、資料左側に記載のとおりでございます。

次に「新駅設置とまちづくりの進捗状況について」でございます。新駅設置の取組につきましては、関係自治体及びＪＲ東日本において、村岡新駅設置に伴う工事等の施行に関する協定を令和６年５月に締結し、同年１０月に工事着手しました。現在のところ、新駅については、令和１４年頃の開業を見込んでおります。村岡新駅周辺地区のまちづくりに関する取組につきましては、これまでにまちづくり方針とコンセプトブックの策定を行っております。また、令和３年度には、本審議会でご議論いただいた後、土地区画整理事業、道路、公園、地区計画の目標設定に関してそれぞれ都市計画決定・変更を行っております。

次に「村岡新駅周辺地区まちづくり方針」についてでございます。本方針は、まちづくりの将来像や方向性など、村岡新駅周辺地区のまちづくりを進める際の「まちのあり方」を示す指針として定めたものでございます。この方針における「目指す将来地区像」につきましては、図の中心にあるとおり、「尖る創造と広がる創造を生み出す街」としており、単なる研究施設を誘致するのではなく、周辺地域や市全体に波及効果のある拠点づくりを目指しています。

続きまして、まちづくりコンセプトブックについてでございます。本コンセプトブックは、まちづくり方針で示した将来地区像の実現に向け、まちに関わる人が、同じ思いを持ちながらまちづくりを進めていくために、大事にしてほしいこと、考えてほしいことなどをまとめたものです。創造性を育むための環境づくり、プロセスづくりが生み出すまちの在り方を、「くらし」、「けしき」、「しくみ」の３つのビジョンに分けて示しています。また、目指す空間デザインのイメージとして、本地区の育んできた地域の文脈を踏まえて、地区を４つの空間領域に分け、それぞれの空間のつくり方・イメージをアイデアとして示しております。

次にまちづくり手法についてでございます。本地区の将来地区像である「尖る創造と広がる創造を生み出す街」の実現に向けては、コンセプトブックの考え方の共有と、その考え方を踏まえたマネジメントの推進が必要であり、「まちをつくる」段階から取り組んでいくことが大切であると考えています。まちづくりのタイムラインで示しているとおり、まちをつくる段階では、空間の誘導と共創への展開の２つのマネジメントの役割を考えています。

空間の誘導としては、まちづくり方針・コンセプトブックを基に、都市デザイン・機能誘導の方向性を整理し、段階的な都市計画変更やデザイン調整組織の設置、個人地権者等に対する誘導策の推進等の検討を進めています。こちらの内容は項目3の都市計画の考え方で説明させていただきます。

また、共創への展開としては、まちづくりを先導するPPP事業の公募や拠点形成に向けた機運醸成を進めています。PPP事業の公募については、次に説明する、項目2の官民連携事業によるまちづくりの推進で説明させていただきます。

初めに、官民連携事業による土地活用でございます。従来の閉鎖的な研究所とは異なる、まちの賑わいや地域の交流と研究機能が融合した「開かれた研究開発拠点」の実現に向け、民間事業における継続性やノウハウ等を確認しながら、官民連携の共創により、まちづくりを進めています。

資料に示している赤枠の土地区画整理事業の区域、約7.3ヘクタールのうち、オレンジ色で着色している箇所の市所有地及び土地区画整理事業の保留地、約2.7ヘクタールが官民連携事業の対象予定地でございます。一方で、薄紫色で着色している箇所は宅地であり、一般地権者が土地活用を行っていく箇所でございます。

官民連携事業につきましては、事業者公募に必要となる条件等の作成に向け、民間のノウハウや事業の継続性を確認するための事業検討パートナーの公募を行い、令和5年に2者を選定しました。これを受け本市では、市有地及び保留地の活用がまちづくり方針やコンセプトブックの実現に資する事業になるような公募条件の検討を進めてきました。

パートナーとの対話においては、周辺企業の状況を踏まえた研究開発拠点としてのニーズや実現性、施設規模、機能等の在り方の把握や、民間事業者の積極的な提案を引き出すことが可能な立地条件等を把握するとともに、まちづくり方針との整合などを確認しております。

次に、公募に向けた条件整理（案）についてでございます。公募に当たっては、村岡新駅周辺地区まちづくり方針及びコンセプトブックの理念、考え方を十分理解するとともに、地区全体を考えた計画の提案を求めることを想定しています。公募条件は、施設整備に関する条件、運営に関する条件、その他の3つの条件によって構成する予定です。

各条件で、本市が提案に当たり重視している部分について説明いたします。施設整備に関する条件の民間機能といたしまして、まず最も重視している項目としては研究拠点の核となる研究機能やオフィス機能の

提案を求めることです。また、併せて、新たな駅前のまちとして、交通結節点づくりにつながる機能の提案を求めることや、公共機能として広場空間・オープンスペース・緑地、共通する項目として、防災・環境・景観の提案を求めることが重要と考えています。また、運営に関する項目といたしましては、エリアマネジメントに必要な組織の設立や活動の持続性を確保する仕組みの提案についても研究拠点として重要と考えています。

なお、その他項目に記載しておりますが、公募への参加要件・契約条件については、開発や運営の実績やモニタリング方法の提示等を設定することを想定しています。今回は、主に施設整備に関する条件と運営に関する条件を簡単にですが、説明させていただきます。

まず、施設整備に関する条件の民間機能としては、先ほど説明しました研究拠点の核となる研究機能やオフィスのほかに、研究開発機能をより高める機能や運営の観点も条件としています。研究のラボ施設としては、サイエンスやものづくり、ヘルスケアなど、分野を絞らず、幅広く提案を受けたいと考えています。また、資料下部には、コンセプトブックで示されている関連するデザイン要素を記載しています。

次のページは、新しい交通結節点づくりにつながる機能の説明になります。新たな駅前として、近隣住民等の利便性を高める生活利便施設や地域モビリティ、自家用車利用の削減に向けた施策などを条件としています。また、その他の項目として鎌倉深沢地区との連携に向けた考え方を条件としています。

次に、施設整備に関する条件の公共機能になります。広場空間・オープンスペースについては、駅前広場と連続性のある空間整備や建物との一体性を考慮した空間デザイン等を条件としています。また、緑地については新駅を中心とした南北軸を意識し、緑を連続して配置することや、緑の持つ多面的な機能を街全体に展開することを条件としています。

次に、施設整備に関する条件の共通項目となります。こちらでは、災害時の早期復旧を可能とする施設整備や、富士山や旗立山などへの視点場の設置、駅から街へ、街から駅へのつながりや見え方に配慮した空間設計、また環境配慮型の建築への取組等を条件としています。

次に、運営に関する条件の説明でございます。今回の提案では、施設整備だけではなく、街の発展、広がる創造につながる取組をエリアマネジメントとして求めており、特に竣工前の段階からまちづくりに関わることで、まちに関係する人を増やし、持続性のある取組となるための提

案を求めています。

ここからは、P P P事業を含めた新駅周辺のまちづくりに向けた「都市計画の考え方について」ご説明いたします。

本地区のまちづくり方針の将来地区像やコンセプトブックを踏まえたまちづくりの実現に向け、駅前空間にふさわしい、土地利用、建物配置、緑化、オープンスペースや歩行動線等を具体化するため、村岡新駅周辺地区の骨格となる都市デザインのパターンやその実現に向けた規制誘導策のあり方等について検討を行っています。

都市計画については、用途地域と地区計画による一体での規制誘導を図り、段階的な都市計画変更を実施することで将来地区像の誘導を図るとともに、デザイン調整の仕組みづくりや空間イメージの提示といった、緩やかな誘導・調整により、まちづくりを進めることで、都市拠点にふさわしい土地利用・機能立地に向け、P P P事業や個人地権者等に対する誘導を図っていきます。

次に、今年度行う1段階目の都市計画変更のイメージについて説明いたします。研究開発拠点の形成及び敷地の大街区化の誘導を推進するとともに、都市機能等の規制・誘導を図るため、用途地域等の地域地区や地区計画を一体的に定めることを想定しています。

都市計画変更のタイミングといたしましては、昨年度と今年度で土地地区画整理事業の仮換地指定が行われ、土地利用の検討がより具体的になっていくことや、今年度、P P P事業の公募が行われることから、都市計画の1段階目の変更として、まずは大枠となる土地利用のルールを定めます。具体的には、駅前の業務中心の研究開発拠点を創出するために用途地域を商業系へ変更し、防火・準防火地域の設定を行います。これに加え、地区計画の地区整備計画において建物の用途制限や土地利用に応じた容積率の緩和を適切に運用することで、都市拠点として誘導を行っていきます。

2段階目以降の変更については、P P P事業の具体化や新駅南側のまちづくりの機運が高まってきた段階など、事業進捗に応じて地区施設や緑化といった地区計画等の変更で誘導していくことを想定しています。

次に、1段階目の都市計画変更に係る主な手続の予定について説明します。次の8月の都市計画審議会において、都市計画素案の報告を予定しています。その後、9月から10月にかけて、都市計画説明会、都市計画素案の縦覧・公聴会を実施し、公述意見があれば11月の都市計画審議会でも公聴会結果の報告を行います。その後、2月の都市計画審議会でも都市計画案の付議を行い、3月に都市計画変更の告示を行う予定としてい

ます。

以上で、報告事項２「村岡新駅周辺の都市計画変更について」説明を終わらせていただきます。

高見沢会長

事務局の説明が終わりましたので、今後の審議に当たり、ご意見、ご質問がございましたらご発言をお願いいたします。

金井委員

私、今までの経緯があまりよく分かっていなくて申し訳ないですが、このシンボル道路は、完全に宅地の中を新たに広い道路を通すということですね。そうしますと、土地区画整理事業は、かなり現実的にできるという状況まで進んでいるという中でのお話でしょうか。

事務局

現在、シンボル道路につきましては、用地の取得はほぼ終わっておりまして、整備に向けて進行しているところになっております。

高見沢会長

シンボル道路は道路事業だけでやる予定ですか。

事務局

こちらの道路につきましては、駅前の土地区画整理事業とは別に、用地買収ですとか、土地区画整理事業を併せて行っているものになっておりますので、別途進められている事業になっております。

金井委員

ありがとうございました。

中西委員

先ほどの報告１と似たようなコメントになりますが、都市計画の変更のタイミングというのが、やはり実際に物事が進むかどうかということと連動して行われるべきだと思いますし、この審議会でも、ある程度そのあたりがちゃんと進んでいるということを確認しながら変更を実際に審議するというふうになっていく必要があると思ったときに、今回、事業者の公募に向けた条件整理は思った以上に丁寧にご説明いただいたのですが、こういったことが本当に進むかどうかということも含めて、今後の進行のイメージがちょっと分かりませんでした。途中、口頭でお話しされているのかもしれないですけども、例えばスライドで言うところの11という数字がついているスライドの令和８年度以降というところに実際に事業者公募、選定して、それから実際に動いていくというイメージがひとまとめになってしまっていますので、何年ぐらいのイメージでするのかちょっと分からない。そうすると、１段目はそのため必要だということだろうかという理解はするのですが、２段目以降はいつ頃やってくるのかとか、あるいは１段目の用途地域の変更が妥当かどうかとか、地区計画の変更、これからだとは思いますが、そういったものが考えられるような情報が出てくるのかとか、今年度、それから、来年度以降のスケジュール感というか、時間軸が見えるようなご説明をいただけるとうれしいかなと思います。

事務局

ありがとうございます。今回、官民連携事業につきましては、今現在、

公募の条件をまとめているという説明をさせていただいておりまして、今年度、公募を実施していくことを考えております。地区計画、都市計画の内容のタイミングは、公募要件について、事業の公募条件を公表した中で、ここまでは都市計画変更しておかないと事業者が応募できない、都市計画が変わらないのでは事業が計画できないということがないようなところまでは、第1段階として都市計画変更をしたいと考えているものでございます。2段階目以降につきましては、よりまた具体的なものになりますので、PPP事業や南側の土地利用の機運醸成も図りながら、変更を都度かけていきたいと考えているものでございます。

中西委員

ありがとうございます。そういう流れ自体は理解するところではあります。用途地域の変更の案とかが出てくるときには、土地地区画整理事業の中で、もっとこうなりますというのが、地区施設も含めて10枚目の図よりもっと詳しく出てくるイメージでよろしいですか。

事務局

具体的にこういう施設が来るなどの具体的な提案というのが公募時に出てくることになります。こういう提案をもらいたいので、こういう用途地域に設定したいというような市の思いを組み込んだ都市計画の変更案を示させていただくという形になります。そのため、幅広い提案を受けるためには、藤沢市が目指している研究開発拠点としてこういう用途地域であるべきだということを示させていただいてご審議いただくという形になります。

中西委員

そうだろうと思いますが、どれぐらいのレベルで考えていますか。具体的な形にするのが意外に難しそうだと思いますが、そこはこれから検討を進められてから、我々に対するご説明も丁寧にしていただけるものと期待しております。今言ったような方向性は理解いたしましたので、なるべく具体的なものもお示しいただければと思います。

以上です。

事務局

ご意見ありがとうございます。村岡新駅周辺地区につきましては、かなり面積が小さいところになり、これからまだ検討中ではありますが、用途地域等細かく設定するような大きさではないかなというところで、都市計画、用途地域の中で、まちの形というのはなかなか見せづらいと思います。一方で、土地地区画整理事業でちゃんと都市施設というものが位置づけられており、その上で、地区計画でどこまでお示しできるかという形になるかと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

秋元委員

市民委員の秋元です。具体的な公募に向けた条件整理について、スライド番号14ページの交通について少し気になることがあります。ここで地域モビリティの活用や、自家用車利用の削減に向けた施策を挙げてい

と思いますが、このPPP事業予定地の中で想定していることと考えると、周囲との接続性という意味で、具体的な実現案というところがあり見えてこなかったのですが、あくまでPPP事業予定地の中だけでなく、周辺の土地区画整理事業を含めた中でのイメージや条件整理なのか。このPPP事業予定地についての話なのかというのをお聞きしたい。

事務局

ここに記載させていただいているのは、もちろん施設整備に関する条件、PPP事業の条件を記載していますが、思想的には、村岡新駅周辺地区全体で新しいモビリティの実現や自家用車利用を削減していこうという考え方があります。それを実現するための一役をこのPPP事業に担っていただきたいというところで、コンセプトブックやまちづくり方針に定めている考え方を、このPPP事業でもちゃんと体现していただくことを要件にして募集していきたいと考えているものでございます。

秋元委員

具体的な部分が見えてこないというところになりますが、まだ何も無い、ただのエリアとしてしかないため、具体的なイメージが全然なかったもので、それがもっとあるとよりよいのかなと思いました。

高見沢会長

さっきと同じですが、今まで検討されてきたものから類推すると、例えば敷地については細切れにしないで大きいまま使っていただき、最低敷地面積を5000㎡にするのかなどを地区計画で考えるのか。あるいは高さについて、駅前と言うと、オフィスビルが多く建つことが普通だと思いますが、コンセプトブックを見ると、せいぜい4階ぐらい。少なくとも駅前広場に面しては3階で、後ろはもうちょっと建てていいなどを追加したり、あるいは敷地の中から歩行者空間を取らなければいけないので、その分、セットバックするなど。それは地区計画的に言えば、壁面線はここまで下がってくださいとか、さらに言えば、緑に覆われたまちにしたいとすれば、緑化率をどうしようとか、そういうようなものを決めていくものだと思います。

この辺はどうするのかと思うのは、駅前では、大抵の場合、スーパーマーケットが入ってきて、駐車場がいっぱいというのが一般的です。ここで狙っているようなところというのはないのではないかなと思う中で、例えば容積率は低く抑えつつも、にぎやかさを求めて、かつ、メインではなく、本当は研究開発機能であるといったあたりの設定の仕方はどうするのか。先ほど商業地域にするという話もありましたが、商業地域というのは、別に研究施設を入れたくてつくるわけではなくて、何でもいようにするためにつくるので、緩めておいて、これはいかん、あれは

いかんと、いろいろ制限を加えつつ、さじ加減で、いろいろと地区計画でつくりながら決めていくと思います。先ほどの話だと、あまり決め過ぎないで、第1段階は、事業者がPPPで参入できる程度のものを情報として示したいと言っておられましたが、その場合に、容積を自由にするとう普通のショッピングセンターになるかもしれないし、厳しくしようとし過ぎると、細か過ぎてみんな尻込みして入ってきてくれないしといったことで、どの辺で線を引くのかなというのが聞きたいところです。その辺の考え方というのは、どのような都市計画になりそうなのかというのを教えていただけますか。

事務局 先ほども少し話させていただいたとおり、コンセプトブックやまちづくり方針という行政計画があります。その実現を目指すだけでは事業者の公募はなかなか難しいというところがありましたので、今回、対話という形で、事業者と公募条件の作成の検討をして、それとまちづくり方針のバランスを取る、整合を図っていくという作業を行ってきたものでございます。また、事業提案を求めていく中でも、藤沢駅周辺や辻堂駅周辺という商業拠点とは異なっており、今回、村岡新駅周辺地区については、研究開発拠点ということが明確に藤沢市の方針としてあります。例えばですが、公募条件の中に面積要件を設けて、こういう施設をこれ以上つくらなければいけないとか、逆に商業施設に関してはそんなにつくってはいけない、そのような面積要件を設定した中でコントロールするということが1つ考えられるのかと思っていますところです。

高見沢会長 駐車場はどういうふうに考えていますか。条例とか規制どおりやるといっぱい取れということになると思いますが、それはむしろ、ほとんど要りませんというのをつくるという感じにするのでしょうか。

事務局 理想としては、駅前の商業施設であったり、住宅であれば附置義務だったというところで、駐車場がたくさんできてしまうということを望んでいるわけではないので、そのあたりも今後検討は必要かなと思いますが、今の段階でというのは今のところないです。

高見沢会長 多分、そういう具体的なものをぎりぎりとしり合わせている段階だと思います。

あと1個だけ、確認のためですが、事業者と協議していると思いますが、今いる事業者と、公募によって手を挙げる事業者とは違うものなのか。それでもずっと一緒に行きましょうよという感じなのか。どういう状態でしょうか。

事務局 今、公募の条件作成に向け、2者と対話をしていますけれども、公募に関しては誰でも提案できるということで、第3者、第4者の方が出て

くるという可能性はあります。そのため、どこか決まったところと事業を組んでいるということは全くありません。

高見沢会長

最近、人手が足りなくて、出てくるであろうという、いわゆるパブリックな公募条件でやると思いますが、実際には手を挙げてくれないので、今まで付き合っていた業者とやるという例も多いのではないかと思います。その辺は手続的には公表して、誰でもいいよというふうにやるわけですね。

事務局

はい。

高見沢会長

ありがとうございました。

金井委員

本当によく分かっていなくて申し訳ありませんが、さっきからのお話を伺っていて、非常に小規模なので、用途地域までは細かく分けることまではというお話があり、そして、今、2者とお話をされているというご説明もありました。そうすると、この地区だけで完結するような使い方をするという前提で、その2者とお話をされているから、ある程度大きくない地域というような整理をされているのかなと思ったのですが、もう1つお話が進むと、でも、実際にはオープンな公募なので、ほかの会社になるかもしれないというようなことです。例えば新しい会社にたくさん土地が欲しいというようなことを言われた場合に、鎌倉市側の計画がどうなっているのかとかということは、整合性を取るような必要が出てくるのかなと思ったのですが、県と鎌倉市さんと話をされているということもご説明にあったので、そこは私たちに教えていただけるのか、それとも、藤沢市の都市計画審議会なのだから、藤沢市側のところだけ見ていてくださいという感じなのか、どちらなのかなということをお教えいただきたいです。今見ているのがマスタープランの65ページなのですが、薄くなっているのが鎌倉市側で、工業ゾーン、複合ゾーンが一応隔てる形で住居ゾーンみたいな形になっております。ここは合わせたりされるのかなというのを伺いたい。

事務局

現在、都市マスタープランに書かれている鎌倉市側の構想は、現在の用途地域を単にお示ししているものになっておりますので、鎌倉市の村岡・深沢地区のまちづくりのものが反映された土地利用計画図という形にはなってございません。ここについてはまだ具体的には見えてきていないという形になっておりまして、今、画面上にお示ししているもの（資料2：4ページ）が、藤沢の村岡地区と鎌倉の深沢地区、この両地区のそれぞれが土地利用構想という形でお示ししているもので、現時点ではこれまでの土地利用の計画が対外的にお示しされているという形になっております。

金井委員 この鎌倉市深沢地区というのは、ピンクだったり黄色だったりというのは、鎌倉市の部分ですか。

事務局 川を挟んで東側の部分が鎌倉市側になっております。

金井委員 鎌倉市はこんなふうに分けるつもりであるということがもう決まっているということですか。

事務局 そうです。

金井委員 なるほど。そこと、もしかしたら何か近接というか、藤沢市が一体的にどこかと大きな開発を望むところがあればできるようにというような形ですか。それとも、市境で計画は分かれるという形を想定されているのですか。

事務局 まず、大きく前提のところからお話しさせていただきますと、今回、村岡新駅周辺地区と呼んでいるのが、図の中（資料2：10ページ）で示すと、線路沿いのところの7.3ヘクタールが地区全体の話をしていただいております。今、画面上に映っているこの中で土地区画整理事業を行ってまいります。そういった中で、全体として研究開発拠点、駅前のまちづくりをやっていくという流れがございます。周辺には住宅地や湘南アイパークなどの既に研究開発などの機能が配置しているというような村岡のまちになっております。その中で、今、オレンジ色で塗られているところが、市有地ですとか、土地区画整理事業で出てくる保留地という土地になりまして、その土地利用をする方をPPPで公募していくという流れとなっております。ここの中の土地活用をどのような土地利用をしていただくかというのと併せて、この地区全体を1つマネジメントの考え方でぜひ提案してほしいという流れということと、あと、周辺とどうつながっていくかというところを交通などでお話しさせていただきますというものとなります。

 深沢地区としては、一体の土地区画整理事業ということで、一体の拠点にしようという流れでこの事業自体が始まっておりますが、一方で、それぞれの役割、機能分担をしながら、実際、村岡駅周辺をどうするかということを今考えているところとなっております。

金井委員 分かりました。ありがとうございます。今、ピンポイントで議題になっているのは、駅のどちらかということと北側のところであるということですね。南側についても、マスタープランとかでは関係してくるかもしれないけれども、取りあえず今やらなければいけないのは北側の話であるという、そういう整理でよろしいですか。

事務局 そうです。ただ、一方で都市計画については、地区全体で変更等をかますので、全体の視点を持ちつつ、一方で、北側のPPPのところをど

ういうことができるかというのを、先ほどの整理の中で、土地利用の機能誘導と競争というのを、マネジメントでまちが開く前のところでやっ
ていくという2つをご説明させていただいたということになります。

金井委員

分かりました。ありがとうございます。

高見沢会長

今、話の中で、鎌倉側と藤沢側の事業は別々とお話しされたときに、事務局としては、別々と言いたいような、言ってはいけないような感じで、本当は、せっかく一緒にやるため、いろいろ連携してという理念はあると思いますが、実際の事業としても別々で、シンボル道路があるため、何とかするように周りからも多分言われていると思いますし、私も何度か言いわせてもらいましたが、なかなかそれをどうするかについては、まだ決まってきていません。皆さんとしては、もし考えがあれば、ばらばらにやらないで、一緒に一体的にやりましょうよとか、そういうのも意見としてあってもいいかなと思います。

金井委員

ありがとうございました。よく分かりました。

高見沢会長

そのほかはいかがでしょうか。

ということで、注目されていますので、ぜひ粘り強く、かつイノベ
ティブに進めていただければと思います。

事務局

1点だけ補足させていただきたいのですが、先ほど会長のほうから、
今回、駅周辺の用途地域を商業系にするのかどうかみたいなお話も少し
あったかと思うのですが、現状、工業系が指定されている中で、このま
までも研究開発ができるのではないかみたいな考え方も確かにあるの
かなというところではございます。駅ができる中で、そこで働く人たちが、別の過ごし方をするとか、地域の方が駅を利用する中で、どのよう
なにぎわいや活力を生み出していくのかということで、ここを単なる工
業系というよりは、駅周辺のにぎわいをしっかりつくっていく視点も必
要で、商業系が望ましいということで、お示しさせていただいたとい
うところになっております。また、次回の8月にはそのあたりの説明も踏
まえながら、素案としてご報告させていただこうと思いますので、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。

では、いろいろ意見等が出ましたので、それを踏まえて進めていただ
ければと思います。

それでは、本日の報告に関する議題はこれで終了させていただきます。
す。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長

次に次第5、その他としまして、委員の皆様から意見や要望等はござ

いますでしょうか。

特にないようですので、マイクを事務局にお返しします。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した。

次回、第196回藤沢市都市計画審議会でございますが、令和8年8月25日の午前に開催を予定しております。詳細につきましては後日案内いたしますので、よろしくお願いいたします。

また、お手元の藤沢市都市マスタープランについてですが、現在、ホームページ上で公開しているものになりますが、冊子で必要という方がいましたら、事務局までお声かけをお願いします。

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。

額賀部長

本日も、長い時間、ご審議ありがとうございました。本日は2つのまちづくりの報告をさせていただきました。どれも藤沢市の都市拠点の形成につながる大事な事業でございますので、同時に説明させていただいて、手法等がそれぞれ異なるものでございましたけれども、どれも都市計画に位置づけて進めていきたいというまちづくりでございますので、今後ともご審議のほど、また指導のほど、よろしくお願いいたしますと思います。

それでは、これもちまして、第195回藤沢市都市計画審議会を終了させていただきます。本日はどうもありがとうございました。

午後3時44分 閉会