

第196回藤沢市都市計画審議会

日 時 2026年（令和8年）8月25日（火）
午前10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 村岡新駅周辺地区の用途地域等の変更について

報告事項2 稲荷一丁目地区の用途地域等の変更について

報告事項3 藤沢都市計画生産緑地地区の変更について

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196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賜りまして誠にありがとうございます。

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、おはようございます。本日は大変お忙しい中、また、連日の激しい暑さが続く中、第196回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。

本日の都市計画審議会は、報告事項3件を予定してございます。まず初めに、前回に引き続き、「村岡新駅周辺地区の用途地域等の変更について」、次に、新規の案件となります「稲荷一丁目地区の用途地域等の変更について」を報告させていただきます。こちらの2件の案件につきましては、令和9年2月の審議会の付議に向け、現在、調整を行っているところでございます。

また、生産緑地地区の変更につきましては、今年度の追加、廃止、縮小案件の報告を本日させていただきます。委員の皆様方には、多方面よりご意見をいただきまして、本市のより良い都市計画のためにご審議いただきますようお願い申し上げまして、挨拶とさせていただきます。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、審議会を進めさせていただきますが、浅田委員につきましては、ご公務のため、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。稲垣委員におかれましては、欠席というご連絡をいただいております。

また、村岡新駅周辺地区の事業課として、都市整備課が出席しておりますので、ご報告いたします。

次に、本日使用いたします資料等の確認をさせていただきます。

(資料の確認)

$$\frac{1}{2}, \frac{1}{3}, \frac{1}{4}, \frac{1}{5}, \frac{1}{6}, \frac{1}{7}, \frac{1}{8}, \frac{1}{9}, \frac{1}{10}, \frac{1}{11}, \frac{1}{12}, \frac{1}{13}, \frac{1}{14}, \frac{1}{15}, \frac{1}{16}, \frac{1}{17}, \frac{1}{18}, \frac{1}{19}, \frac{1}{20}, \frac{1}{21}, \frac{1}{22}, \frac{1}{23}, \frac{1}{24}, \frac{1}{25}, \frac{1}{26}, \frac{1}{27}, \frac{1}{28}, \frac{1}{29}, \frac{1}{30}, \frac{1}{31}, \frac{1}{32}, \frac{1}{33}, \frac{1}{34}, \frac{1}{35}, \frac{1}{36}, \frac{1}{37}, \frac{1}{38}, \frac{1}{39}, \frac{1}{40}, \frac{1}{41}, \frac{1}{42}, \frac{1}{43}, \frac{1}{44}, \frac{1}{45}, \frac{1}{46}, \frac{1}{47}, \frac{1}{48}, \frac{1}{49}, \frac{1}{50}, \frac{1}{51}, \frac{1}{52}, \frac{1}{53}, \frac{1}{54}, \frac{1}{55}, \frac{1}{56}, \frac{1}{57}, \frac{1}{58}, \frac{1}{59}, \frac{1}{60}, \frac{1}{61}, \frac{1}{62}, \frac{1}{63}, \frac{1}{64}, \frac{1}{65}, \frac{1}{66}, \frac{1}{67}, \frac{1}{68}, \frac{1}{69}, \frac{1}{70}, \frac{1}{71}, \frac{1}{72}, \frac{1}{73}, \frac{1}{74}, \frac{1}{75}, \frac{1}{76}, \frac{1}{77}, \frac{1}{78}, \frac{1}{79}, \frac{1}{80}, \frac{1}{81}, \frac{1}{82}, \frac{1}{83}, \frac{1}{84}, \frac{1}{85}, \frac{1}{86}, \frac{1}{87}, \frac{1}{88}, \frac{1}{89}, \frac{1}{90}, \frac{1}{91}, \frac{1}{92}, \frac{1}{93}, \frac{1}{94}, \frac{1}{95}, \frac{1}{96}, \frac{1}{97}, \frac{1}{98}, \frac{1}{99}, \frac{1}{100}$$

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。今日は１８名の委員の皆様に出席いただいておりますので、本日の会議が成立いたしましたことをご報告申し上げます。

続きまして、本日の議事でございます。

本日は、報告事項3件を予定しておりまして、報告事項1「村岡新駅周辺地区の用途地域等の変更について」、報告事項2「稲荷一丁目地区の用途地域等の変更について」、報告事項3「藤沢都市計画生産緑地地区の変更について」、以上3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 それでは、傍聴の方がい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、渡邊委員と齋藤委員にお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。

ご異議がないようですので、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、報告事項3件ということでございます。ご協力のほど、よろしくお願いいたします。

報告事項1「村岡新駅周辺地区の用途地域等の変更について」、事務局から説明をお願いいたします。

事務局 それでは、報告事項1「村岡新駅周辺地区における用途地域等の変更について」説明いたします。資料1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、官民連携事業によるまちづくりの推進、都市計画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。本日はこちらの目次にありますように、今年度行う都市計画変更の素案についてご説明させていただきます。

初めに、前回までの振り返りになりますが、まちづくりの概要につい

てご説明いたします。

まず、「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付けております。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。

次に「新駅整備事業について」でございます。新駅設置の取組につきましては、令和6年からJR東日本により線路切り替え工事等が実施されております。左下の写真が夜間工事状況、その右の写真が今年度切換予定の貨物線の新設の線路になります。

次に「基盤整備の進捗状況」についてでございます。土地区画整理事業、シンボル道路整備事業ともに昨年度から本格的に工事を開始しており、①の写真はシンボル道路、②の写真が土地区画整理事業の南街区、③の写真が北街区の現況写真になります。

続きまして、「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。こちらは全体の事業スケジュールになります。令和14年頃の新駅開業に向け、各事業に取り組んでいるところです。表中段の基盤整備に記載しておりますよう、今年度については、基盤整備として、都市計画変更、土地区画整理事業の2回目の仮換地指定、事業計画変更を予定しております。また、まちづくりとして、PPP事業の事業者公募を予定しております。

なお、PPP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、事業進捗に応じて都市計画変更として2回目の地区整備計画の変更を予定しています。

次に「官民連携事業によるまちづくり・土地活用」についてでございます。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。

資料に赤枠でお示ししている、村岡・深沢地区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、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。

続いて、こちらがPPP事業者に提案を求める主な事項の現時点での案になります。事業者に対しまして、事業コンセプト、施設整備また運営に関しての事業提案を求めていることになります。

施設整備に関しては、①民間機能といたしまして、核となる研究開発機能や飲食・生活サービスなどの駅前としての魅力的な機能、②公共的機能といたしまして、広場空間等の確保や交通結節点機能、③共通事項として、全体の配置計画や景観・防災・環境配慮などについての条件を定めていきます。

また、運営に関する条件といたしまして、整備後のまちの価値を高めていくためのエリアマネジメントについても提案を求めていることとしています。

事業者の選定に当たっては、学識経験者や行政職員、またUR都市機構等で構成する選定委員会を設置し、提案内容がまちづくり方針やコンセプトブックの考え方がどう反映されているかなどを審議した上で選定することになります。

ここからは「都市計画変更（素案）」についてご説明いたします。

まず、村岡新駅周辺地区の都市計画状況についてご説明いたします。令和3年度に村岡・深沢地区土地区画整理事業や村岡新駅周辺地区地区計画を決定しています。また、関連して十二天公園や宮前公園の区域の変更、藤沢村岡線の幅員の変更、村岡新駅南口通り線の決定を行っております。

次に、今回の都市計画の考え方についてご説明いたします。都市計画変更の概要といたしましては、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ます。都市計画変更のタイミングといたしましては、土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、PPP事業の公募が行われることから、まずは大枠の部分となる用途地域や地区計画の地区整備の設定を1段階目として行います。

2段階目以降の変更につきましては、PPP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、広場や緑地といった地区施設の追加、緑化、高さ制限、壁面後退といった地区計画の地区整備計画の変更により、まちづくりを誘導していく予定です。

次に、用途地域の変更理由についてご説明いたします。村岡新駅周辺地区は区域の整備、開発及び保全の方針では、「広域交流を育む拠点の形成とともに、身近な商業サービス機能、コミュニティ機能、研究開発機能、業務機能等の新たな地域の拠点として位置づけ、充実を図る。」として位置づけています。また、藤沢市都市マスタープランでは「先進的な研究開発、交流・支援機能の集積とともに、地域や企業との共創等によって、多様な創造を育む拠点形成を目指します。」として位置づけています。

これらのことから、駅前の業務系用途を中心とした研究開発拠点を創出するとともに、にぎわい・交流・体験・憩い・暮らし等の多様な機能が複合した土地利用を目指し、東海道線の新駅にふさわしいまちづくりを進めていくために、現在の準工業地域及び第一種住居地域から商業地域へ変更を行います。

こちらが、用途地域の変更の内容になります。土地区画整理事業区域内につきましては、変更前の第一種住居地域及び準工業地域から、変更後は商業地域、容積率300%、建蔽率80%へ変更いたします。また、村岡新駅南口通り線や土地区画整理事業区域外周道路に合わせて、用途地域を整理する変更を行います。

次に、防火地域及び準防火地域の変更についてご説明いたします。先ほどご説明した用途地域の変更に伴い新たに商業地域、第一種住居地域に変更する箇所については、準防火地域の指定を行います。一方で、第一種住居地域から工業専用地域に変更する箇所は準防火地域から除外する変更を行います。

次に、地区計画の変更についてご説明します。こちらは村岡地区地区計画で定める事項となり、変更する箇所をマーカーしております。各項目の詳細についてご説明いたします。

まず、土地利用の方針の変更箇所についてご説明いたします。村岡新駅周辺地区を特性に応じて2つに区分する内容を追加いたします。北街区では大規模な街区構成を生かし、研究開発機能を担う複合施設を核とした業務・商業・交流等の多様な機能が複合した土地利用及び景観に配慮した施設の誘導を図ります。南街区では深沢地区と連続する村岡新駅南口通り線の沿道空間と連続性のある空間とするとともに、駅前にふさわしい、また、地域資源との調和に配慮した施設の誘導を図るとしていきます。

次に、建築物等の整備の方針の変更箇所についてご説明いたします。記載内容について、村岡新駅周辺地区まちづく方針に沿った、新たに創

出する研究開発拠点にふさわしい環境を形成するため、建築物の用途の制限、容積率の最高限度、壁面の位置の制限等を定めることとしています。

ここからは、地区整備計画の内容についてご説明いたします。こちらは地区施設の配置及び規模となります。土地地区画整理事業で位置づけられている区画道路及び歩行者専用道路を地区施設として位置づけています。

次に、地区の区分についてご説明いたします。土地利用の方針の中でもご説明いたしましたが、地区を南北2つの区分に設定いたします。図面の紫色で着色している部分が北街区で面積は約3.5ヘクタールでございます。黄緑色で着色している部分が南街区で面積は約1.1ヘクタールとなります。

次に、建築物等の用途の制限になります。一戸建ての住宅や長屋など列記する建築物は建築してはならない制限としています。また、第2号の地階又は1階部分を住居の用に供するものを制限する規定は南街区を除くものとしています。

次に、建築物の容積率の最高限度についてご説明いたします。内容については記載のとおりですが、参考イメージと合わせてご説明させていただきますので、次のスライドを併せてご覧ください。

第1項の内容が基本となります。地区計画により容積率の最高限度を200%とする内容となります。第2項については大街区化という条件を満たせば、敷地規模に応じて容積率を30%から50%までの範囲で加算できる内容となります。ただし、共同住宅部分については200%以下としています。第3項については新たな都市拠点の形成に資する計画として、研究開発機能を核とする市長が認めた事業における建築物については第1項、第2項の規定を適用しないものとしています。その条件といたしましては、都市拠点の形成に必要な機能が容積率の150%以上あり、また、そのうち、研究開発機能が容積率の90%以上かつ2万平米以上あることとしています。なお、研究開発機能は研究施設及びそれに付属する施設等が該当する施設であり、都市拠点に該当する用途は店舗、事務所、病院、ホテル、大学等を想定しています。

次に、壁面の位置の制限についてご説明いたします。建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路の境界線までの距離を制限しており、黒丸で示す部分は2メートル、白丸で示す部分は1メートルと、おのこの壁面後退の距離を定めるものでございます。

次に、今回の都市計画変更に係る主な手続の予定についてご説明いた

します。本日の都市計画審議会において、都市計画素案の報告をさせていただきました。今後、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1「村岡新駅周辺地区における用途地域等の変更について」、説明を終わらせていただきます。

続きまして、事業課のほうから補足の説明がございますので、引き続き説明させていただきます。

都市整備課から補足の説明をさせていただきます。

お手元に資料がございませんので、スクリーンをご覧くださいと思います。今の都市計画の内容だけでは、将来的にどういったボリュームのまちができるのかイメージしづらいと思いますので、本日は容積率300%を利用した場合の都市空間イメージについて、高さを35メートル程度とした低層配棟案と、高さを75メートル程度とした高層配棟案の2案、参考に提示させていただきます。

まず、低層配棟案となります。周辺の環境と調和させるため、高さを35メートル程度に抑えた場合の案となります。今回のイメージ作成に当たりましては、コンセプトブックから特に大事にしたい点として、東海道線をまたぐ南北軸を意識した空間構成、村岡の丘と調和した空間の創出、多様な活動と交流を育む広場、回遊や滞留空間の形成、視線の抜けや広がり確保等を意識しております。薄いグレーから濃くなるにつれて建物が高くなるイメージになります。広場に関しましては、大小様々な広場を設けることを意識するとともに、個性的な用途の入った建物低層部と一体的な空間となることをイメージしております。また、アイパーク側と、南側にあります旗立山をつなぐ南北軸を意識し、建物が南北を分断する壁とならないよう、建物の分節化などによる抜けを意識しております。あわせて、村岡の丘と調和した環境として、建物自体の高さをある程度抑えけるとともに、建物に高低差を設け、段状とすることで、村岡の丘を表現しているものでございます。

次に、高層配棟案となります。昨今の社会情勢等を踏まえますと、高層棟での提案の可能性も十分考えられます。どちらが良い、悪いということではなく、高層棟がある場合でも、コンセプトブックで目指す空間形成につながるよう意識してほしい点を考え、まとめたものになります。目指している空間としては、低層の場合と同様になります。先ほど

の全体的に中低層で抑えていたものと異なりまして、建物の高さにメリハリをつけることで、旗立山への抜けをつくるとともに、高層配棟により、地上部での一体的な広場空間を取ることをイメージしたのになります。一方、高層棟による圧迫感や遠景からの見え方等への軽減策として、低層部から段上とすることや、建物形状に曲面を利用するなどを考えてほしいというものになります。1つの超高層的な建物をまちのシンボルにしてしまうのではなく、一定程度の高層建築物が複数あることで、村岡の丘陵と一体となり、丘が群れるイメージを造ったものになります。

今回示した両イメージについては、あくまで配置とボリュームを視覚化したもので、事業性や建物用途、また、詳細な法規定等のチェックを行ったものではありませんが、まちの形を少しでもイメージしていただければと作成したのになりますので、よろしくお願いいたします。

最後に、こちら、昨年度、都市計画課で整備した3D都市モデルにおいて今の2案を3D化した画像を提示させていただいております。両案とも、あくまでも容積率300%の都市空間イメージとして市が作成したのになりますので、今年度、公募を予定しており、事業者からよりよい提案を受けて、都市空間が具体化していくことになりますので、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。

それでは、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。

福岡委員

ご説明ありがとうございました。

資料の22ページ、容積率の300%の第3項ですが、この白抜きの部分の残り150%の内訳についてお伺いしたいと思います。ここは150%、黄色で塗ってあるところのうちの90%以上が研究開発機能に充てるということで、これはよろしいと思いますが、残りの150%の中に、例えば高層の住宅であるとか、用途はかなり単一なもの、通常のほかの都市にもあるような機能が入ってくることを懸念しておりますけれども、この150%の考え方と、単純に高層化することだけではなくて、どうやって150%の中身を詰めていくかということに関して補足の説明があればお願いしたいと思います。

事務局

まず、都市計画で定める内容といたしましては、こちらに記載しておりますように、新たな都市拠点の形成に必要な用途を誘導するために、最低限必要なものとして、都市拠点の形成に資する用途の150%、そのうち90%以上は研究開発機能という形にしております。あわせて、今回、

都市計画と別に、PPP事業の公募でも細かく要項を定めることにしております。共同住宅等に関しましても、一定の制限を定める予定としております。

福岡委員

ありがとうございます。このエリアですが、まちづくりコンセプトブックの中でも、39ページとか、低層で、丘に連なるイメージ、周辺とも調和するような研究拠点ということで、ずっと継続的に描かれてきたと思います。PPPの公募での出し方で、メインとしては、低層で研究拠点をつくっていくということで、その中で高層というものもオプションとしてはあるという見せ方にしなければ、今日みたいな見せ方になると、どちらでもできるのだったら高層で積もうかなというふうに多分なると思います。そのあたり、しっかり誘導していただいて、研究拠点として機能するものをしっかり都市計画的にも誘導していくということが大事なのではないかということで、意見として述べさせていただきます。

鈴木委員

質問ですけれども、この中には一切提示されていないですが、北側部分と南側部分の土地に高低差があるということで、ある程度、土砂が流れ込まないような壁面等を設置する話があったり、東側部分では軟弱地盤が出てきているので、か、今後、建築するに当たって、影響が出てくるかなと思っています。

あと、もう1つは、直接、都市計画には関わってこないと思いますが、財政的に1.5倍に事業費が増えるという話も出ていますので、今後の推移の中でどうなっていくのかというのが市民としても心配になっています。その辺、お話を伺えればと思います。

事務局

ご質問、ご意見ありがとうございます。先ほどの最初の北側、南側の高低差ですとか、軟弱地盤に関しましては、今現在、土地区画整理事業という事業で、UR都市機構に施行をお願いしております。その中で宅地造成の工事の中で、軟弱地盤の対策や高低差をなくし、宅地をつくる工事をこれから行っていくため、今まさに工事に入っている状況でございます。今回、報告させていただいているPPP事業などもその工事と併せて、宅地が造成されたところに建設がされていくという予定でございます。

また、財政的な話がありましたけれども、先日、ニュースにもなりましたが、土地区画整理事業の事業費が上がっているという状況でございます。こちらに関しましても、どういうふうに工事を進めていくか、これから、JRの工事や土地区画整理事業、また、PPP事業の工事と、いろいろな複数の事業が入っていくことになりますので、工

事を調整することで、無駄のない工事をしていき、なるべく事業費を抑えていくなどの対策を検討しながら進めていく予定です。

鈴木委員

もう1つ、最近、熊本もそうですけれども、千葉も、豪雨ですとか、地震とかがあって、都市的な開発の中で、かなり影響が出てきているということで、将来的に見通して、自治体のほうである程度、主導権を持って開発していくということが必要じゃないかなと、思っております。

高見沢会長

今の点で、特にこの点だけはリスクが心配というか、特別な手当が必要と認識していたり、それへの対応を検討していたりというのはありますか。

事務局

今、豪雨というお話がございまして、先日も千葉県で大変な被害がありました。この地区は雨の対策としまして、下水道の基準を1つランクアップした整備水準を持っております。具体的には、本市の下水道では一般的に、時間当たり50ミリ相当の整備水準を持っていますが、この地区は時間当たり60ミリ相当の、重点的に対策をすべき地区としています。加えて、近年の気候変動の影響を踏まえた降雨量の変化に対応して、さらに1.1倍掛けた、時間当たり66ミリ相当の整備水準を持つハード対策をしていきます。また、ソフト的な対策につきましても、今後、PPP事業者と会話しながらやっていきたいと思っております。

高見沢会長

ありがとうございます。コンセプトブックの中などには、一応防災とは書いてありますね。ありがとうございます。

小川委員

資料の14ページの地域地区について伺いたいのですが、第一種住居と準工業が商業地域に変わるというところで、この地域地区の防火・準防火を見ていると、肝心な地域がみんな準防火です。準防火が、新しく新駅ができて、北側は住宅地で、将来の発展が見込まれて、民地のところも住宅が建てられるかもしれませんが、ほとんど集合住宅になるような感じもしないことはない。それから、なぜ駅前の新しい市街地開発で準防火になるのか。これが私はよく分からない。お示しいただいたものはみんな防火構造でなければならないものばかりで、妙にわざとらしく準防火で残しているのはよく分からないのですけれども、これは将来のことを見据えると、防火指定をすべきなのではないかと私は強く思います。お考えを聞かせていただければと思います。

事務局

ご指摘ありがとうございます。まず、防火地域・準防火地域の設定の本市の都市計画の検討基準というものがございまして、原則的に容積率が600%以上の地域に対して防火地域の設定をすることとしております。また、住居系、商業系の容積率200%以上の地域を準防火地域とするという基準として定めております。ご指摘いただいたように、ここのエ

リアについて、高度利用が図られるというところがございますが、容積率が300%のため、そこで設置される床の量もエリア全体として敷地面積に対して3倍相当がかかってくるというところになっておりまして、そのような中で防火、あるいは準防火地域の設定をどうするという形の基準を定めていて、今回の用途地域の指定容積率が300%となりますから、準防火地域となっております。

小川委員

よく分かりました。準防火とか防火というのを、許される容積だからこういう用途にするというのは本質的に違っていると思います。本来、市街地が延焼から危険を避けるために、路線防火という考えもあるし、こういうときに面防火をかけるという、本来の市街地耐火の災害に対応するため、この都市計画は始まっているものですから、そのために容積率を高くするというのは耐火造にするためのおまけであったと、それが容積率300%にするから準防火でいいのだというのは、ロジックが私は違うと思います。それでいいというのだったら、私は反対の意見を表明して、話は終わりたいと思いますが、ちょっと納得できないところがあります。

高見沢会長

ということで、今のご指摘を踏まえて、再考してくださいという意味ではないのですが、準防火でいいのかということを再度検討した上で、いいという結論であってもいいと思いますが、単に容積率だけの説明だと、ほかにも不服を感じる方も大勢いらっしゃるかもしれないので、適正な説明になっているかということを十分検討いただきたいと思います。

金井委員

細かい点で恐れ入りますけれども、18ページの敷地の端っこに歩行者専用道路1号というのがありまして、道路というような形状でもない感じなのですが、広場がすごくたくさんある中で、なぜここを歩行者専用道路と指定する必要があるのかというのは、恐らく技術的な理由があるのだと思いますが、それをお伺いしたいということが1つ。

あと、どのぐらい高層にするかによって広場面積が変わってくると思うのですが、そこら辺は、超高層にするか、普通の高層にするかで、どのぐらい広場面積とかが変わってくるのかなというのをお伺いしたいと思います。

事務局

まず、歩行者専用道路1号に関しましては、歩行者専用道路の先に、線路を地下で横断する道路がありまして、そこにつながるための歩行者専用道路となっております。

また、もう1つの高層と低層の場合の広場面積の差でございますが、今、極端な形で例示しておりますけれども、高層棟であっても1階部分

を広く取って、その上に高い建物を乗せるということも可能性としてはありますので、高層棟による広場面積の検討はしていませんが、今回募集要項の中では、広場面積を何㎡以上取ってほしいという要件をつけていく予定であります。

金井委員
相澤委員

ありがとうございました。よく分かりました。

14ページの用途地域の変更の変更後のことについてお伺いしたいと思います。南街区がその次の段階ということで、なかなかイメージが湧いてはこないのですが、村岡新駅南口通り線があります。通常、商業地域の延長線上として、また、この南口通り線というのは、鎌倉深沢街区へつながる道ですので、ここのにぎわいの創出ということを考えると、第一種住居の建築基準法で決められている用途よりは、近隣商業という形で、もう少しにぎわい創出ができるような形での用途変更を近隣商業ということとしていただいたほうが、沿線の連携、にぎわいの延長線上ということから考えると、そのほうがいいのではないかなというふうに思います。

それから、全体的に言えることとして、特に南口の開発のときを考えて、防災も先ほどお話が出ましたけれども、もう1つ駐車スペース、駐車場の位置はどういうふうなことで考えられているのか。駅に行くには車で行く方がいらっしゃいますけれども、そういう車がどこに駐車ができるような考え方、北側ですと公募の中で設置の附置義務として補っていくのかもしれませんが、南口のところが、全体を通して、どんなまちになっていくのかという心配です。これからということもあると思いますが、当初からそういう意味で誘導するものをつくっておかないと、投資する方は出てこない、いいまちにならないと思いますので、理想と現実的なものでいくと、そこまで考えて用途地域というのは考えていくべきだと思います。

事務局

まず、用途地域の案件についてご回答いたします。南口通り線の沿道のうち、東側の範囲は従来から企業様が立地しておりまして、引き続き、企業操業されていくことになっておりますので、こちらの変更は基本的には行うことは考えておりません。また、村岡新駅南口通り線の西側の部分が現在、第一種住居地域となっておりますが、ご指摘いただいた形で、にぎわい形成のために近隣商業もふさわしいのではというご意見でしたが、現状においても、第一種住居地域におきましては、それなりの商業関係施設が立地できるような用途規制にはなっており、現状では用途地域の変更は不要と考えてございます。

事務局

駐車場に関しましては、ご質問の中でもありましたが、北側のPPP

事業の中ではもちろん事業者が必要な台数、商業ですとか、オフィスの規模に応じて駐車場を設けていくことになります。南口も含めて、公共側で駐車場を整備するという予定はございませんので、南側の施設配置などは、これからまた勉強会なども行いながら、南側の機運醸成を図っていく中で、駐車場の位置やどのような施設が来るかにも応じて、検討していくことになります。駅前広場の中には、一般車の方も入れるような形になりますので、そこからどういう形で駐車場まで入るのかという動線も含めて検討していくことになります。

相澤委員 そうすると、駐車場の件は考えるということで、これから南街区については考えていくという理解でよろしいですか。

事務局 基本的には一般の宅地、権利者がお持ちの土地になりますので、どのような誘導ができるかということにはなと思います。公共側で整備ということはありますが、どのような宅地利用されていくかというところで検討されていくものと考えております。また、先ほどの説明で、一般車が駅前広場の中に入れると言いましたが、そこから駐車場に入れるようなことというのは、基本的には考えておらず、左右の裏側の道から、もし駐車場を設置するとしても、そちら側から入っていくようなことが検討されるものと考えております。

高見沢会長 ありがとうございます。用途地域について、相澤委員のご指摘は、例えば近隣商業にすることはあり得るのではないかと。そういう意味では、都市計画道路の沿道イメージやコンセプトなど用途地域を近隣商業という話と併せて、そちらのほうの沿道イメージというのは今まで何か検討されたりとか、文書として残っていたりしますか。

事務局 沿道につきましては、一定の深沢地区とのつながりの中で歩きやすさなどをつくっていくということについては検討してきておりましたが、実際に用途地域をどうするかということまでは検討していないところと、西側の住宅地については、区画整理をして戸建て住宅が建っている部分もありますので、これまでの居住環境を維持したいという地域の声はあります。一方で、今後どうしていくかというところは、きちんと検討した上で、地区計画等々も含めて用途変更の必要性を考えるのではないかと考えております。現時点では、まだその検討までは至っていないところでございます。

高見沢会長 ということは、今後この辺で地区計画を入れたりするということですか。

事務局 広い範囲ではなく、例えば、もし沿道の用途変更をするのであれば、やはり戸建て住宅が広がっているまちになりますので、一定の地区計画

等も合わせて必要だと思います。ただ、現時点ではまだそこまでは検討が至っていないというところでございます。

高見沢会長
事務局

これから検討する可能性が強いということですね。

なかなかすぐ動き出さない場所と考えておりますので、状況を見ながら検討していきたいと考えております。

高見沢会長

あと、これまでのコンセプトブック等で、沿道についてどこか記述があればご指摘いただきたい。ある種の盲点だったという感じもしなくもないので。

事務局

コンセプトブックの44ページで、シンボル道路をどうしていきたいというところをイメージという形で書かせていただいております。

高見沢会長

沿道のイメージも書き込んでいて、これがにぎわいがあるようなふうにしたいと示していると。

事務局

思いがあるということです。

高見沢会長

そこまでは今日確認できた。

事務局

具体的などころまでは、まだ行っていません。

高見沢会長

ぜひ、左側の沿道もそうだし、企業が持っているから、右側はご自由にというのではなく、例えば塀をつくったりしない、沿道の閉鎖的でない空間にするとか。そこまでは書いていないですが。今後、一番メインとなる道路なので、ぜひまだ今回のものでは足りないということをご認識いただいて、きっちりと対応していただければと思います。

事務局

今お話に出ました神戸製鋼所のほうにつきましては、いろいろまちづくりにご協力いただいている中で、そのあたりの空間のつくりについてもご相談しているところになりますので、どういう形というところまで申し上げられませんが、何かしらしていくということは現時点では考えております。

高見沢会長

では、よろしくお願いいたします。

福岡委員

先ほどの金井委員の広場の面積の話、地区計画の話というか、今後の先を見据えて、少し早めにお伝えしておいたほうがいいかなと思いました。この街区でPPPの公募を始める中で、広場の面積が多分これぐらいの面積を取ってくださいという話ができると思いますが、このまちづくり方針の冊子の中で、13ページから16ページのところに、防災の話、それから、緑地の在り方みたいな形で書いてございます。昨今のお話で考えますと、単に広場がある、枠取りできて面積があるということでは、舗装の広場もあるかもしれませんし、芝生の広場もあるかもしれませんけれども、今後、魅力的な研究開発機関とか、優秀な民間企業を誘致するためには、多分そこと一体的となった広場、今度は、質の方をしっか

り訴求していかなければいけないかと思っています。暑熱緩和機能もありますし、ここに書いていただいているとおり、水害に対して脆弱な場所ですので、水循環の回復ですとか、あと、ウェルビーイングの向上機能みたいなものとか、たくさん機能としては考えることができますし、既にかかれていきますので、そういうことも含めて、広場の高い質と、先ほどの容積率の話セットにしつつ、よい方向に、街区全体の利益を誘導していくということが大事なのかなと思いましたので、地区計画の話を少し超えて、詳細な話にはなりますが、広場の面積を枠取りするだけではなく、その先を考えておかないと、公募の中でそこは見えにくくなると課題かなと思いましたので、申し上げました。

高見沢会長

ありがとうございました。そのほか、ございますか。よろしいでしょうか。

最初の福岡委員の高層の件、先ほど見せていただいたものは、今回の都市計画審議会の資料外のプレゼンテーションだったと思いますが、もう一度よく見てみると、高層案と書いてあったので、案を進めているかのようなイメージもあったかと思います。そのため、今後、説明するときに、より慎重にというか、決して高層案を案として市が考えているわけではないと。今回、300%を使った場合にはあのようにもなり得るということがはっきりと伝わるように、もし使うとしたら、ご注意ください。と思えます。

それから、防火・準防火の話です。準防火で行くのであればそれでいいと言える理屈というか、根拠、考えをよりはっきりと説明できるようにご準備いただきたいと思います。

あと、先ほどの南の沿道は、先ほど申し上げたとおりですけれども、今後の課題というふうにまとめたいと思います。

ということで、今日は報告ですので、次に進んでよろしいでしょうか。ありがとうございました。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長

それでは、報告事項の2です。「稲荷一丁目地区の用途地域等の変更」につきまして、事務局から報告をお願いいたします。

事務局

それでは、報告事項2「稲荷一丁目地区の用途地域等の変更について」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2は、スクリーンの内容を印刷したものでございます。

それでは、説明に入らせていただきます。まず、「対象地区の概要及び位置図」についてですが、本地区は図上に赤点線で示しましたとおり、小田急江ノ島線の善行駅から南西へ約1.5キロメートル、藤沢本町駅から

ら北西に約1.2キロメートルの距離に位置しております。本案件は、本地区の土地利用の状況を踏まえ、用途地域及び準防火地域の境界線の位置の見直しを行うものです。

なお、本件につきましては、神奈川県が定期的実施する市街化区域と市街化調整区域の区分等の見直し、いわゆる線引き見直しで行う、地形地物の変更等に伴う事務的な変更と併せて行う予定としていましたが、事務的な変更案件が他になかったことから、今回、他の用途地域の変更に併せて変更を行うものです。

次に「対象地の現況」についてご説明いたします。スライド左側の宅地開発前の航空写真をご覧ください。宅地開発前の本地区は、民間企業の独身寮及び社宅が東側に立地しており、西側には高低差のある樹林地が広がっていました。西側の樹林地は、低未利用地を想定した第一種低層住居専用地域となっており、土地利用を抑制することを目的として容積率が60%、建蔽率が40%と設定しており、本市が多く地域で定める第一種低層住居専用地域の容積率80%、建蔽率50%と比較して、低く抑えられております。対して、東側の民間企業の独身寮及び社宅は、第一種中高層住居専用地域に指定されており、当時の樹林地との境界を用途地域との境界線として定めておりました。その後、平成18年から21年にかけて、民間企業の独身寮及び社宅に樹林地の一部を含んだ宅地開発が行われ、現在の状況が右側の航空写真となっています。

この宅地開発によって、一団の宅地の中に用途地域の境界線が残る形となり、元樹林地である青色の区域は、良好な市街地として整備が行われたものの、依然として低未利用地を想定した制限のまま、土地利用が行われているという課題が生じております。そこで、宅地開発から約15年が経過し、今後も継続した宅地利用が見込まれることから、一団の宅地として統一した土地利用を図るため、都市計画の変更を行うものです。

次に「都市計画の変更」についてご説明いたします。現在の土地利用の状況を踏まえ、現況の樹林地と宅地の境界に合わせ、用途地域及び準防火地域の指定の境界線の位置を変更いたします。あわせて、用途地域の境界線が、道路等の地形地物や地番の境界となっていない箇所があるため、整合を図る変更を行うものです。詳細については、図をご覧ください。

黄色い線が現行、赤い線が変更後の境界線を示しています。図の青色で示すA区域においては、用途地域を第一種低層住居専用地域から第一種中高層住居専用地域へ変更いたします。このことに伴い、容積率は

60%から200%に、建蔽率は40%から60%へと変わり、新たに準防火地域の指定を行います。

図のオレンジ色で示すB区域においては、用途地域を第一種中高層住居専用地域から第一種低層住居専用地域へ変更いたします。このことに伴い容積率は200%から60%に、建蔽率は60%から40%へと変わり、準防火地域からは除外いたします。なお、B区域は全域が藤沢市所有の樹林地となっており、引き続き保全する区域としています。

次に「用途地域の変更」について新旧対照をお示しします。黄色の線から赤色の線へ用途地域の境界を変更することで、画面右側の「新」に示すとおり、A区域は第一種中高層住居専用地域へ、B区域は第一種低層住居専用地域へとそれぞれ変更いたします。

次に「防火地域及び準防火地域の変更」について新旧対照をお示しします。用途地域の変更に合わせ、画面右側の「新」で示すとおり、A区域を新たに準防火地域へ指定し、B区域は準防火地域から除外いたします。

最後に「今後のスケジュール」としましては、本日、本審議会へ報告をさせていただいた後、9月から10月にかけて説明会及び公聴会を開催いたします。11月には本審議会へ公聴会の結果を報告し、その後、神奈川県との法定協議及び法定縦覧を経て、改めて本審議会へお諮りした上で、来年3月をめどに都市計画の変更を行う予定です。

以上で、報告事項2「稲荷一丁目地区の用途地域等の変更について」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、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、ご質問がございましたらご発言をお願いいたします。

中西委員 経緯や順番を確認したいなと思っています。スライドで言うと2枚目のスライドのところで、宅地開発ということになっていますが、これは写真を見る感じでは、戸建て住宅地ということによろしいですか。

事務局 はい。主に2階建ての戸建て住宅地です。

中西委員 2階建てということは、一中高のところも実容積は多分200%もなくて、百何十%とかになりますか。

事務局 はい。大体100%前後の実容積率となっております。

中西委員 現状、一低層のところに建っているのは、これも決して今の60%、建蔽率40%、容積率60%に違反しているわけじゃないわけですよね。

事務局 現状の容積率は60%ぎりぎり近くまで建っているところがほとんどという形になっております。

中西委員

何をお聞きしているかという、現状に合わせるということは分らないではないのですが、建蔽率60%、容積率200%にするというのは、現状に対して非常に高くなるわけで、もともとが民間の社宅とか独身寮ということで、集合住宅的な建物が建っていたために、どちらが先か分かりませんが、そういう理由で、一中高の容積率200%というのは、従前は分かりますが、現状は戸建て住宅地になっているので、容積率200%の一中高というのは少しオーバースペックに見えなくもないというところが少し気になります。そういう意味では、境界を合わせるだけではなくて、難しいのは分かりますけれども、戸建て住宅に合わせた、むしろ一低層にするというのも本当はあり得るのではないかというふうに感じるところです。そういう意味では、なぜ今、これを変えなくてはいけいないのか、現状を変えなくても、既存不適格はないと思いますので、今変えなくてはいけいないタイミングかというのがちょっとよく分かりません。何がきっかけなのか、そういう事情があれば伺いたいです。そのあたりのご説明があればお願いします。

事務局

ちょっと前後しますが、まず、なぜ今のタイミングかというところの中で、もともとは県下一斉で見直す線引き見直しと合わせてやる予定でしたが、今回の8回線引きの中では、区域区分の市街化調整区域と市街化区域を見直す事務的な変更が今回なかったため、結果として他の用途地域の変更案件がなかったもので、これだけをやることができず、やらなかったということになっています。これだけを単独でやるというところも実際は考えていなかったわけではないのですが、報告事項の1で説明した村岡新駅の用途地域の変更がございしますので、何かの用途地域の変更と抱き合わせてやるということで、今回のご報告に至ったという形になっております。

もう1点の一低層にすべきではないかというご質問ですが、こちらもご指摘のとおり部分もあるのですが、やはりもともとの東側にある多く広がっている一中高層の方々は、容積率200%、建蔽率60%という、現状はそこまで使用していませんが、ポテンシャルといいますか、潜在価値を持っているところがあり、下げることで結果として、宅地の価格などの資産価値も下がってくる可能性があります。また、一低層に一中高から変えることで、ボリューム、容積、建蔽以外にも形態制限がございまして、そういうところの既存不適格となる宅地が増えてくるところが確認できているところになっておりますので、用途地域を一中高から一低専に変えることも難しく、今回、どちらかに合わすという中では、一中高に合わすという判断をしたという形になっております。

高見沢会長

反対するわけではありませんが、どうしてかなというのは、ほかの委員も思っているのではないかと思います。例えば、今の厳しいほうの用途地域の中でも、宅地規模にばらつきがあって、容積率200%の宅地希望なのに容積率60%で建て替えようと思っても、なかなか面積が取れずに困っている方がいて、最近、相談があったとか、そういうのが複数になったとか、そういうのがあれば、そこだけ小さく緩和するわけにいけないので、併せて見直すなど、そういうのも必然性を感じるなと思います。あと、これは素案として示したときに、何でおたくのところは緩和されるのかと反対される方がいるため、そのままいくのか、あるいは今回やめておこうということになるのか分かりませんが、何らかのきっかけがあると、すっきりしますが、今回の説明だと、用途地域の他のやつと併せてやればいいのか、この間やろうと考えていたができなかったとか、そういう説明だけなので、反対はしていないのだけれども、ちょっとしっくりこないなという感じは残っていると思います。あくまで感想ですが、中西委員もそういう感じではないですか。

中西委員

そういう感じです。

高見沢会長

何かご意見、ご質問ございますか。

大矢委員

今の話にちょっと関連する話ですが、一低層から一中高にしたときに、土地の価値が上がると思うのですが、そうなると、例えば固定資産税などに反映されて、今の家のままでずっと終わろうと思っていた人が、用途地域の見直しによって自己の負担がかかってしまうため、やっぱりやってほしくないという思いも出てくると思うのですが、その辺の影響というのはどうでしょうか。

事務局

固定資産税、都市計画税の変更があるのかどうかということですが、税務部局に確認したところ、既に一体のまちとしてでき上がっており、基本的に課税の評価も路線価で行うことになっております。この地区一体の路線価は同じ路線価を採用されているということでしたので、用途地域が変更されたとしても、固定資産税が上がるということはないと聞いております。

大矢委員

分かりました。

相澤委員

樹林地のところに利用度が高まることによって、天候、豪雨を含めて、再利用したときに、災害等の問題は起きないのでしょうか。ちょうど際なので、そういう意味で用途地域が一低層だったのではないかと想像したのですが、その辺の心配があり、災害が起きているところというのは、そういうところが大変多く見られるものですから、ちょっと心配事でご質問させていただきます。

- 事務局 ここに关しまして、西側に樹林地がありまして、一部、高低差はありますけれども、基本的には開発事業で開発許可を受けた擁壁が整備されておりますので、ここの住宅地全体の崖や高低差に対しての影響は十分担保されていると考えております。
- 相澤委員 事実、そうだと思いますが、ただ、先ほども申し上げましたとおり、通常の気候とは違ってきているということで、日本全国を見ても、災害が起きているケースというのはこういうケースです。だから、意見として、そういうことにならないことを祈りながらお話をさせていただきます。
- 渡邊委員 市民委員として一言だけつけ加えますと、私はこの近くに住んでいまして、現状はよく分かるのですが、青いA区域の部分と、東側の部分というのは、この黄色い線の意味合いはほとんどない、同じ平らな開発地域です。むしろA区域にお住まいの方が、いろいろな制限が強いところにいるということがむしろ気の毒な感じがするぐらいでして、ここを同一な条件にするために、高いほうで合わせるか、低いほうに合わせるかということになると、住民感情としては高いほうで合わせるしか、一致できないだろうと思います。それによってまた価値が上がる、上がらないというのがありますけれども、固定資産税とかの影響がそれほど強くないのであれば、現状を優先して、ご提案のような形にしていこうというのは、住民感情的にも、より納得のいく解決かなと感じました。
- 事務局 こちらは、今回、用途地域を変更していくところではありますが、もともと、現状の樹林地について宅地化を促進させるというものではありません。現状も宅地化されているところになりますので、そのリスクが拡大していくなどのイメージではないと捉えています。現状、宅地化されているところ、そこで基盤整備されたところ、そこに対してもう1回、線を引き直すという手続になりますので、そのようにご理解いただければと考えております。
- 高見沢会長 ほかにいかがでしょうか。議論はこれぐらいにしたいと思いますが、何となく、もやもやとした感じが残らなくはないのですが、これ以降は、地域に入って、案を示し、どんな意見が出てくるかというところで、十分、人々の意見をお聞きになって進めていただければいいのではないかと思います。
- 事務局 こちらの変更につきましても、スケジュールをお示しさせていただいていますが、しっかりと地域住民の方にご説明した中で、手続に入ります。その中で、ご意見等があれば、先ほど中西委員からもございましたけれども、低層の住宅地で、そこに一中高がどうなのかというご議論に

については、既存不適格の問題等もあるので、今回、一中高に合わせていくというスタンスではございますが、地域住民の方がやはりこの地域を低層住宅で保全していきたいという意思があるようであれば、そちらについては、例えば住民協定や建築協定、また、地区計画の制度をご案内しながら、こちらのまち並みを今後どうしていくのかというのは議論していけるかなと捉えていますので、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。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長 それでは、もう1つ報告事項3の「藤沢都市計画生産緑地地区の変更」につきまして、ご報告をお願いします。

事務局 それでは、報告事項3「藤沢都市計画生産緑地地区の変更について」ご説明いたします。資料3－1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。

それでは、スクリーンをご覧ください。まず初めに、「生産緑地地区の制度」についてご説明いたします。生産緑地地区は市街化区域内において、緑地機能及び公共施設等の用地に適した多目的保留地機能を有する農地を計画的に保全し、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。現行の生産緑地法による藤沢市での最初の生産緑地地区の指定は平成4年となっており、生産緑地地区に指定されますと、建築行為等の制限がかかるとともに、30年間の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。

続きまして、令和8年度都市計画変更の予定案件についてですが、変更予定箇所は16か所となります。まずは、赤枠で囲んでいる追加・拡大に係る生産緑地地区についてご説明いたします。追加・拡大に係る生産緑地地区は3か所で1470平方メートルとなります。

次に「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。初めに、地権者等からの事前相談を受け付けたものについて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地権者等からの指定申出を受けまして、法定協議・法定縦覧、都市計画審議会を経まして、都市計画変更（追加・拡大）という流れになります。

こちらは、藤沢市の市域図に追加・拡大に係る3か所の位置を示しております。今回は、3件とも拡大案件となり、うち2件については、面積の錯誤による変更となります。それでは、各案件について、ご説明いたします。

まず、拡大案件、箇所番号485についてご説明いたします。図の黄色線箇所が変更前の当該生産緑地地区となり、赤線箇所が拡大する範囲となります。農地等の所在地は川名字通町地内となっており、都市計画決定面積は2020平方メートルから3380平方メートルとなります。土地所有者から生産緑地地区の指定申出があり、お手元の資料3-2にございます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。写真①は現地を西から撮影したもの、写真②は南東から撮影したもので、現地は植木畑となっております。

次に、その他面積の拡大案件についてご説明いたします。こちらは土地の測量に伴い、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、赤枠で囲んでいる箇所、廃止・縮小に係る案件についてご説明いたします。指定から30年経過による廃止・縮小は、3か所、約2640平方メートル、死亡・故障による廃止・縮小は、10か所、約1万6270平方メートルとなっております。

次に、生産緑地の廃止・縮小の流れについてご説明します。生産緑地地区の廃止・縮小につきましては、公共施設等を設置した場合や、指定の告示日から30年が経過した場合、農業の主たる従事者が死亡した場合、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、廃止・縮小ができるとなっております。

次に、買取り申出に伴う事務手続の流れについて説明します。買取り申出を受理した日から1か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か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。

それでは、廃止・縮小に係る生産緑地地区を案件ごとに説明いたします。こちらは藤沢市の市域図に変更する13か所の位置を示しております。緑色で示しているところが当初指定から30年経過による変更箇所、青色で示しているところが農業の主たる従事者の死亡及び故障による変更箇所となります。

ここからは、箇所番号ごとに説明させていただきます。初めに、30年

経過による廃止・縮小の説明となります。

まず、縮小案件、箇所番号102についてですが、図の黄色で着色している箇所が変更前の範囲となり、赤色の箇所が変更後の範囲となります。農地等の所在地は土棚字土棚地内、都市計画決定面積は、当初3240平方メートルから2540平方メートルに縮小、変更理由は生産緑地地区の指定から30年を経過し、土地所有者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かなわず、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。当該地は、土地地区画整理事業区域内で、使用収益停止中の土地であることから、現状の写真は割愛させていただいております。

続いて、廃止案件、箇所番号539についてです。農地等の所在地は高倉字上谷戸地内、都市計画決定面積は1060平方メートル、変更理由は記載のとおりとなっております。こちらが現地の写真です。写真は現地を北西から撮影したものです。

次に、廃止案件、箇所番号572についてです。農地等の所在地は亀井野字不動上地内、都市計画決定面積は880平方メートル、変更理由は記載のとおりです。写真は現地を東から撮影したものとなっております。

続いて、主たる従事者の故障による廃止・縮小の説明となります。廃止案件、箇所番号94についてです。農地等の所在地は北部第二（三地区）土地地区画整理事業区域内、都市計画決定面積は890平方メートル、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、土地所有者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かなわず、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写真で、現地を南から撮影したものとなっております。

次に、廃止案件、箇所番号96についてです。農地等の所在地は北部第二（三地区）土地地区画整理事業区域内、都市計画決定面積は1770平方メートル、変更理由は、記載のとおりです。こちらの写真が現地の写真です。現地を西から撮影したものとなっております。

続いて、主たる従事者の死亡による廃止・縮小の説明となります。まず、縮小案件、箇所番号143についてでございます。農地等の所在地は菖蒲沢字太下地内、都市計画決定面積は当初6520平方メートルから950平方メートルに縮小、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かなわず、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。こちらの写真が現地の

状況です。現地を北西から撮影したものとなっております。なお、当該生産緑地は土地区画整理事業において仮換地先で使用収益が開始されているため、仮換地先の写真を掲載しております。

次に、縮小案件、箇所番号241についてです。農地等の所在地は遠藤字永山地内、都市計画決定面積は当初2010平方メートルから1590平方メートルに縮小、変更理由は記載のとおりです。こちらの写真が現地の状況です。写真は現地を北西から撮影したものです。

次に、廃止案件、箇所番号318についてでございます。農地等の所在地は大庭字小糸地内、都市計画決定面積は1320平方メートル、変更理由は記載のとおりです。こちらの写真が現地の状況です。写真は現地を北から撮影したものでございます。

次に、縮小案件、箇所番号427についてです。農地等の所在地は渡内一丁目地内、都市計画決定面積は当初1430平方メートルから380平方メートルに縮小、変更理由は記載のとおりでございます。こちらの写真が現地の状況で、写真は現地を北西から撮影したものでございます。

次に、廃止案件、箇所番号428についてです。農地等の所在地は渡内一丁目地内、都市計画決定面積は1910平方メートル、変更理由は記載のとおりです。こちらが現地の写真で、写真は現地を南東から撮影したものとなっております。

次に、廃止案件、箇所番号493についてです。農地等の所在地は鵜沼藤が谷四丁目地内、都市計画決定面積は1590平方メートル、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、公共用地への転換が図られたことから、行為制限が解除されました。図の赤点線で示しております範囲が、公共用地への転換範囲となります。また、行為制限解除に伴い、残りの生産緑地地区の面積が指定要件の300平方メートルを満たさなくなったことにより、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、現地を北から撮影したものとなります。

次に、廃止案件、箇所番号534についてです。農地等の所在地は菖蒲沢字大下地内、都市計画決定面積は1000平方メートル、変更理由は記載のとおりです。当該地は、土地区画整理事業区域内で、使用収益停止中の土地であることから、現地状況の写真は割愛させていただきます。

次に、廃止案件、箇所番号577についてです。農地等の所在地は本鵜沼五丁目地内、都市計画決定面積は750平方メートル、変更理由は記載のとおりです。こちらの写真は現地の状況で、現地を南から撮影したものとなります。

それでは、集計した令和8年度都市計画変更の予定案件について改めてご説明いたします。都市計画変更案件といたしましては、拡大案件3件、廃止案件9件、縮小案件4件の計16案件となります。また、生産緑地地区といたしましては9か所の廃止、1万7440平方メートルの縮小となります。下段に記載しておりますとおり、令和7年度からは、都市計画決定箇所数が440から431か所、面積が約81.5ヘクタールから約79.7ヘクタールとなっております。

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年以降は減少傾向となっております。

最後に、今後のスケジュールについてご説明いたします。令和8年9月から神奈川県との法定協議、10月から法定縦覧を実施し、11月下旬の都市計画審議会の議を経た上で、12月中旬に都市計画変更を予定しております。

以上で、報告事項3「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

ありがとうございました。それでは、事務局の報告が終わりましたので、今後の審議に当たり、ご意見、ご質問がございましたらご発言をお願いします。

福岡委員

ご説明ありがとうございました。

最後にご説明のありました37ページですが、生産緑地地区の推移を見ますと、約30年間で25%の面積が喪失したということになっています。どこの自治体でも同じような状況ですけれども、このまま何もしていないと、生産緑地がなくなってしまう危険もあるということで、9ページ、10ページにお示ししていただいている、多分今後也多発するであろう死亡に伴う廃止・縮小について、これは死亡された時点で、そこから買取り申出をしても間に合わないというのが現状と思います。この中で、公園として買い取って農業公園に転用するとか、農業委員会を通じてあっせんするとか、様々なやり方があると思いますが、今回のご報告を受けますと、あっせんかなわずということや、買取りができないと書いてありますけれども、多分、時間的にも間に合わなかったということがあると思います。これは、いろいろな自治体で取組をしまして、間に中間審査組織がいて、事前に結構細かく相談をして、どういうふうにして今後農地を考えていくかということをお所有者さんとやっている自治体もありますし、それから、底地の土地だけではなくて、農福連携

とか、生産緑地のそもそもの機能とは変わってきますけども、違う形で機能だけを残していくみたいなこともできると思います。これは毎回発言させていただいておりますが、このまま無策ですと、藤沢として生産緑地がなくなってしまう危機がある中で、藤沢市として、都市計画としてどのような戦略をお持ちなのかということをお聞きしたいと思いますので、お願いします。

事務局

減少傾向が続く中でどのような取組を藤沢市でやっているかということになるかと思います。まず、本市といたしましては、生産緑地が公共施設への転換がどのように図られるかということで、買取りの申出から買取りするという判断期間が著しく短いというところもありますので、現状は毎年、公共施設を所管している部局、公園部局、道路部局などに生産緑地の一覧を示した中で照会をかけ、買取り申出を行う意向があるかどうかということ把握し、その時期が来たときに、円滑な買取りの申出を判断ができるような事前の下調整が、公共施設の転換に向けての取組となります。それから先の農業委員会を通じたあっせんに関しましては、価格帯の折り合いがつかないというところが結構多いため、なかなか手挙げや相談があっても買うまでには至らないことが多いと聞いております。最近、アドバイスいただいたように、いろいろな取組が増えてきているという状況もございますので、保全に向けた取組は引き続き必要と思いますが、現在はまだそれ以上の取組については研究しているところでございます。

齋藤委員

藤沢市農業委員会の齋藤でございます。

この生産緑地ですが、先ほど説明があったように、平成4年にできて、平成8年には109ヘクタールと、藤沢市内でもかなり面積があったのですが、今回、70ヘクタールぐらいに減っています。大きさの範囲でよく比較されるのが東京ドームですが、ちょうど東京ドーム10個分減りました。この30年間で、何で減ったかという、主たる従事者の死亡と書かれていますが、これは全部相続税です。相続税を支払うためにほとんどが売買されています。その間に国も多少手を入れて、納税猶予の期間でも、怪我をしたり、事故があったときには、誰か第三者に貸せるということが最近できたのですが、この税法が変わらない限りは、これからどんどん減っていきます。私も生産緑地の所有者ですが、多分、私が亡くなれば、生産緑地は売られるということは確実にございます。ですから、相続税法が変わらない限りは、どんな政策をしても今のところは駄目ではないかなというふうに思っておりますし、また、これから藤沢市内はともかく、全国的に3大都市圏に生産緑地が一番多いですが、その中

に、生産緑地法を変えて、あるべきものにするため、今までは建物が建てられない土地でしたが、これからは緑地として市街化区域の中に緑地を残さなくてはいけないという法律になりました。しかし、亡くなれば、税務署から請求書が来るわけですから、毎年このように、従事者の死亡によって生産緑地が解除されるということが行われております。税法を変えない限り、これは止めることが今のところ是不可能的だと思います。

高見沢会長 かなり達観的なご説明だったと思いますが、ほかにいかがでしょうか。

金井委員 個別の細かいことで恐れ入りますが、シート番号21番と22番です。仮換地をされたという経緯について、お伺いしたいのが1つ。あと、写真のなかった分の33ページの箇所番号534番はご説明でよく分かりましたが、最初のシート番号12の102番を聞き逃しまして、もう1回お伺いしてよろしいでしょうか。

事務局 いずれも、北部第二（三地区）の土地区画整理事業区域内でございます。箇所番号102番の話ですが、こちらは、使用収益停止中だったので、写真が載っていないという形になっております。使用収益停止というのは、区画整理で移転をしますが、事業で造成するために、1回、今ある土地の上にほかの方が来ることになった場合、一旦、その土地を止めてもらい、造成を行います。そのもともといた権利者が新しいところに行く先がまだ造成がされていないため、土地の使用ができないというところが使用収益の停止という形になります。

21番と22番に関しては、写真にありますとおり、既に仮換地先が指定されていて、造成も済んでおり、営農されているという状況になっているのがスライド21、スライド22という状況になります。そういった趣旨でよろしかったでしょうか。

金井委員 分かりました。同じ事業地内なのですね。

事務局 はい。両方とも同じ区画整理地内になっています。

金井委員 分かりました。

事務局 もともと黄色い形が生産緑地と指定されており、縮小して、赤い形の範囲に変更したいという形になっています。それが仮換地先で示すと、青色で示した形の範囲がその範囲とになります。

金井委員 三角形がちょっと出ておりますけれども、もともと同じ生産緑地で、それをわざわざ赤いところで指定して、青いところに換地したみたいな形になるのですか。黄色は全部同じ方の土地でよろしいですか。

事務局 黄色は同じ権利者となります。仮換地先で都市計画決定をすることも本来ありますが、この北部区画整理地内のルールとしましては、1街区

全体が仮換地指定されたような場合に、都市計画決定をして、生産緑地も変えていくことにしていますが、こちらは一部のところが仮換地指定されている状況ということで、まだほかのところが整っていないため、旧の状態で生産緑地の変更をするという形にしております。

秋元委員

先ほど、生産緑地地区は減少していく一方だという話があったと思いますが、追加について、今回3件あり、それが全て地権者からの事前相談ということだったと思います。もし今後、生産緑地の面積を増やしていくであるとか、保全していくということを考えるのであれば、追加という部分にも目を向けたほうがいいのではないかと考えていて、フローを見ると、地権者等からの事前相談から始まっているように思えますけれども、これについて市のほうから、生産緑地に該当するような農地で、かつ、生産緑地でないところに事前に相談というか、こういうことがあるよとか、そういう情報の提供というものは行っているのかということが少し気になったので、それについてお聞かせいただければと思いました。

事務局

既に営農されている方で生産緑地になっていない箇所を見つけて、直接お声かけをしたらどうかという点ですが、そこまでのPR活動などの一個一個絞って営業活動するところはやれておりませんが、毎年、6月に向けて、広報や農協を通じて、生産緑地の募集の案内は差し上げておりまして、広く市内には周知をするようには努めているところになっております。

高見沢会長

ありがとうございました。ほかはいかがでしょうか。

今回、公共用地に1件なっていて、道路と公園ですが、この公園は大きく指定されていますが、例の公園の見直しのところで、今回の生産緑地が解除されて公園に組み込まれることによって、多少は完成率が上がったのではないかと思います。この公園はほかの宅地の上にもかぶさって指定されていますが、完成率が100%達成するという公園なのか、これでおしまいというのか、どういう位置づけか分ければ教えてください。

事務局

詳細な資料は手持ちにないため、記憶になるのですが、すでに一部公園がございまして、見直しの予定している公園ではあるため、今回買えたところと、もともとある公園と併せて、縮小に向けて少し検討をするという形かと思います。

高見沢会長

ということは、今回の生産緑地の買い入れというか、公園外の買い入れは、都市計画としてはよかったということですね。先ほどの相続税の話で、何も手がないのかなと思う一方、福岡委員の毎回のコメントもそ

うですし、先ほどの秋元委員からのコメントもそうですが、ただ、決定的に足りないと思うのは、藤沢市としては緑地をどのようにするかという哲学というか、政策がないと、何をもっていけないのかなど、全然根拠がなくて、議論のしようもないのかなと思うのですが、それも数字を出せと言われても出せないかと思いますので、毎回毎回議論はするのですが、何も進んでいないかのような印象があります。引き続き、増やさなければいけないというわけではないかもしれませんが、何らかの根拠が欲しいなというふうに毎回思っております。ぜひご検討、引き続きしていただければと思います。

それでは、報告の3番もこれぐらいにしまして、本日の議案をこれで終了いたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長 次に次第5のその他としまして、委員の皆様から何か意見や要望などはございますでしょうか。よろしいですね。

それでは、事務局にマイクをお返しします。

事務局 ありがとうございます。

次回、第197回藤沢市都市計画審議会の開催を令和8年11月30日、月曜日、午前10時より、藤沢市本庁舎5－1会議室で開催を予定しております。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。

額賀部長 本日も、長時間にわたるご審議、誠にありがとうございました。事務局を代表いたしまして心からお礼申し上げます。

それでは、これをもちまして、第196回藤沢市都市計画審議회를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。

午前11時50分 閉会