

会 議 録

会 議 名		第148回都市計画審議会	
開 催 日 時		2014年(平成26年)11月27日 午後2時	
開 催 場 所		藤沢市民会館 2階 第2会議室	傍聴者数
			2
出 席 者	会 長	高見沢 実	
	委 員	黒田静潤, 古賀 敏明, 山下 彰彦, 田中 正明, 齋藤 義治, 加藤 薫, 木下 瑞夫, 加藤 一, 宮戸 光, 杉山 孝一	
	事 務 局	高橋計画建築部長 都市計画課 = 石原参事兼課長, 大貫主幹, 額賀主幹, 小野 課長補佐 企画政策課 = 芹澤課長補佐 建築指導課 = 福島主幹, 藤井課長補佐 都市整備課 = 田中主幹 西北部総合整備事務所 = 飯田所長 公園みどり課 = 北村主幹 土木計画課 = 八文字主幹	
議題及び公開・非公開の別		<p>議題</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 藤沢都市計画区域区分の変更(神奈川県決定) 2 藤沢都市計画用途地域の変更(藤沢市決定) 3 藤沢都市計画下水道の変更(藤沢市決定) 第1号公共下水道 4 藤沢都市計画地区計画の変更(藤沢市決定) 新産業の森北部地区地区計画 5 藤沢都市計画生産緑地地区の変更(藤沢市決定) 6 藤沢都市計画公園の変更(藤沢市決定) 2・2・49号折戸公園 7 藤沢都市計画公園の変更(藤沢市決定) 2・2・54号丸山公園 8 藤沢都市計画地区計画の決定(藤沢市決定) 羽鳥一丁目地区地区計画 9 藤沢都市計画地区計画の変更(藤沢市決定) Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区 計画 <p>(すべて公開)</p>	
非公開の理由			
審議等の概要		別添議事録のとおり	
そ の 他			

第 148 回 藤沢市都市計画審議会

日 時 2014 年（平成 26 年）11 月 27 日（木）
午後 2 時
場 所 藤沢市民会館 2 階 第 2 会議室

1 開 会

2 成立宣言

3 議事録署名人の指名

4 議 事

- 議第 1 号 藤沢都市計画区域区分の変更（神奈川県決定）
- 議第 2 号 藤沢都市計画用途地域の変更（藤沢市決定）
- 議第 3 号 藤沢都市計画下水道の変更（藤沢市決定）
第 1 号公共下水道
- 議第 4 号 藤沢都市計画地区計画の変更（藤沢市決定）
新産業の森北部地区地区計画
- 議第 5 号 藤沢都市計画生産緑地地区の変更（藤沢市決定）
- 議第 6 号 藤沢都市計画公園の変更（藤沢市決定）
2・2・49 号折戸公園
- 議第 7 号 藤沢都市計画公園の変更（藤沢市決定）
2・2・54 号丸山公園
- 議第 8 号 藤沢都市計画地区計画の決定（藤沢市決定）
羽鳥一丁目地区地区計画
- 議第 9 号 藤沢都市計画地区計画の変更（藤沢市決定）
Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画

5 その他

6 閉 会

事務局 ただいまから第 148 回藤沢市都市計画審議会を開催いたします。
開会にあたりまして、計画建築部長よりごあいさつ申し上げます。

計画建築部長 本日はお忙しい中、第 148 回藤沢市都市計画審議会にご出席賜りまして、まことにありがとうございます。

秋も深まるにつれ、朝晩寒くなり、街中の落葉樹の葉も美しく色づく季節となりました。本日は継続審議案件も含め付議案件 9 件を予定しております。案件数も多く盛りだくさんでございますが、委員の皆様方には多方面よりご意見をいただきまして、本市都市計画のよりよい策定のためにご審議いただきますよう、お願い申し上げます。

それでは、審議会に移らせていただきますので、よろしく願いいたします。

事務局 会議に入ります前に、9 月 5 日付の神奈川県警察の人事異動に伴い、神奈川県藤沢警察署長の渡邊敏郎委員が新たに就任されましたことをご報告いたします。なお、本日は公務により欠席のご連絡をいただいておりますので、ご了承いただきたいと思っております。

続きまして、本日使用いたします資料等の確認をいたします。(資料確認)

それでは、次第に従い、本日の審議会を進行させていただきます。

本日の都市計画審議会の成立については、藤沢市都市計画審議会条例第 6 条により、審議会の成立要件は委員の 2 分の 1 以上の出席が必要とされています。現在の委員の定数は 19 名で、本日は 11 名の出席ですので、本日の会議は成立いたしましたことをご報告申し上げます。

続いて、本日の議事については付議案件 9 件で、議第 1 号藤沢都市計画区域区分の変更(神奈川県決定)、議第 2 号藤沢都市計画用途地域の変更(藤沢市決定)、議第 3 号藤沢都市計画下水道の変更(藤沢市決定)第 1 号公共下水道、議第 4 号藤沢都市計画地区計画の変更(藤沢市決定)新産業の森北部地区地区計画、議第 5 号藤沢都市計画生産緑地地区の変更(藤沢市決定)、議第 6 号藤沢都市計画公園の変更(藤沢市決定)2・2・4 9 号折戸公園、議第 7 号藤沢都市計画公園の変更(藤沢市決定)2・2・5 4 号丸山公園、議第 8 号藤沢都市計画地区計画の決定(藤沢市決定)羽鳥一丁目地区地区計画、議第 9 号藤沢都市計画地区計画の変更(藤沢市決定)Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画、以上 9 案件についてご審議をいただきたいと思っております。

次に、本審議会は藤沢市情報公開条例第 29 条の規定により、原則公開としております。

会長 本日の傍聴者はいらっしゃいますか。(2 名入室)

産業ゾーンである「新産業の森」の形成を図る地区として位置づけており、藤沢厚木線沿道の利便性と交通機能を活かし、豊かな緑に包まれた新産業拠点の創出を図ることを目標としています。本地区では新産業の森の形成を目指し、平成21年9月、第6回線引き見直しにおいて、約23ヘクタールの区域を、計画的な市街地整備の見通しが明らかとなった段階で市街化区域に編入する区域と設定されました。なお、保留区域の段階から編入区域を特定していることから、これを特定保留区域といいます。しかしながら、平成21年10月に本地区近隣で、希少な猛禽類であるオオタカの営巣が確認され、特定保留区域全体を一括で市街化区域に編入することが困難となったことから、段階的整備等について国や県の関係部局との調整を行ってまいりました。その結果、オオタカの営巣への影響が軽微にとどまる範囲を選定し、それ以外の部分を土地区画整理事業による市街地整備の見通しが立ったことから、平成25年2月に先行的に市街化区域へ編入いたしました。今回、特定保留区域の残りの区域、約6.4ヘクタールをオオタカへの影響を考慮し、南側の緑地を地区施設として指定することで、市街化区域に編入するものでございます。

これまでの手続きでございますが、条例による地区計画案の縦覧を3月3日から3月17日に行いましたが、案に対しての意見書の提出はございませんでした。本年3月7日に藤沢市民を対象に、4月7日に綾瀬市民を対象として都市計画説明会を行いました。4月25日に市から素案の申し出を行い、6月2日に県により素案が確定され、6月6日から27日に素案の閲覧と公聴会開催の募集を行いました。要望はなく7月17日に原案として確定をいたしました。その後、10月3日から17日に法定縦覧を行いました。縦覧者は3名、意見書はございませんでした。

それでは、都市計画の変更の説明へと移らせていただきます。

まず議第1号 区域区分の変更でございます。議案書1 - 1ページ、新旧対照表をご覧ください。今回、残りの約6.4ヘクタールを市街化区域に編入することから、市街化区域の面積を4,703ヘクタールから4,709ヘクタールに、市街化調整区域の面積を2,248ヘクタールから2,242ヘクタールに変更いたします。なお、葛原地区については可住人口を見込んでいないため、計画書に変更はございません。

議案書1 - 2ページ、変更の理由につきましては、先ほど経緯の中で説明しましたとおり、特定保留区域の残りの区域約6.4ヘクタールをオオタカへの影響を考慮した土地利用計画を定め、地区計画により計画的な市街地整備の見通しが明らかになったことから市街化区域に編入するものでございます。

議案書の1 - 2ページから1 - 3ページの都市計画を定める土地の区域及び経緯書につきましては、記載のとおりとなっております。

××××××××××××××××××××××××××××××××××

続きまして、議第2号 用途地域の変更でございます。

議案書の2 - 2ページ、新旧対照表に示しておりますとおり、今回編入する全ての区域を「工業地域」とし、容積率200%、建ぺい率60%を定めますので、「工業地域」の面積を106ヘクタールから112ヘクタールに変更いたします。「工業地域」は、住宅や店舗なども建てることのできる地域ですが、本地区につきましては、後ほどご説明いたします地区計画により、建築物の用途などに制限を加え、周辺環境へ十分な配慮をしつつ、産業系に特化した土地利用としております。

議案書2 - 3ページ、変更の理由につきましては、区域区分の変更に伴い、用途地域を定めるものであり、上位計画に基づき工業地域を定めるものでございます。

議案書2 - 3ページから2 - 5ページの都市計画を定める土地の区域及び経緯書につきましては、記載のとおりでございます。

なお、このたびの市街化区域編入にあわせ、建築基準法によって定めている「用途地域の指定のない区域における建築物の形態制限」の区域に変更がございますので、あわせてご報告いたします。「用途地域の指定のない区域における建築物の形態制限」とは、建築基準法において、用途地域の指定のない市街化調整区域内において、建築物の建ぺい率などの形態制限を都市計画審議会の議を経て定めるものと規定されております。ただし、用途地域を指定した場合については、用途地域により建ぺい率等の規制がされることから、市街化調整区域での建築形態制限は、おのずとなくなることとなります。このときの手続きは、建築基準法において定められていないことから、議題として挙げるものではなく、報告とするものでございます。

これまで本地区では、藤沢厚木線沿道50mの区域と、それ以外の区域にわけ、それぞれ建ぺい率、容積率及び斜線制限を定めていましたが、今回、本地区を市街化区域に編入することから、それらを廃止し、用途地域により建ぺい率等を制限することとなります。

××××××××××××××××××××××××××××××××××

続きまして、議第3号 下水道の変更でございます。

変更後の排水区域の面積は議案書3 - 2ページ、新旧対照表に記載のとおり、これまでの4,620ヘクタールから4,627ヘクタールとなります。議案書3 - 2ページ、変更の理由につきましては、本地区を市街化区域に編入

続いて、容積率と建ぺい率の最高限度についてご説明いたします。『容積率』とは、敷地面積に対する建物の延べ面積の割合でございますが、これを一律 10 分の 15 までとするものです。『建ぺい率』は、敷地面積に対する建坪の割合ですが、これを一律 10 分の 5 までとするものです。

続いては、土地が細分化され、建物が密集することを防ぎ、ゆとりある街並みができるようにするために設ける建物の敷地面積に最低限度についてご説明します。「幹線道路沿道地区 A」及び「B」では 5,000 m²以上、「地域産業地区」では 2,000 m²、今回新たに定めます「産業地区」では 1,000 m²以上としておりますが、「日用品を扱う店舗は 500 m²以上の敷地である場合や、すでに適法に建っているものについては、例外規定を設けております。

続いて、『建築物等の高さの最高限度』についてご説明します。「建築物等の高さの最高限度」としては、「幹線道路沿道地区 A」及び「B」では 20m としています。また、「地域産業地区」と、今回新たに定めます「産業地区」では双方同じで 15m とし、さらに隣接する住宅地へ配慮するため、ある一定の範囲に生じる日影の時間に制限を設けるものでございます。

続いて、『壁面の位置の制限』についてご説明します。これは建築物から圧迫感を軽減するため、建築物の壁面の位置を敷地境界から一定以上制限するためのものです。「幹線道路沿道地区 A」及び「B」では、藤沢厚木線沿道部分は 5 m、それ以外の道路及び隣地との境界からは 3 m としております。「地域産業地区」と今回新たに定めます「産業地区」では、市境の道路からは 3 m、それ以外の道路及び隣地との境界からは 2 m としています。

このことに加えて、『壁面後退区域の工作物の制限』として、この「壁面を後退した区域に工作物を設置してはならない」とし、例外として電柱や緑化に寄与するもの、フェンスなどについては設置できるものとしております。

また、各敷地に緑を配置するために、各敷地の緑化率の最低限度についてご説明します。この地区内で建築を行う場合の緑化率の最低限度として、「幹線道路沿道地区 A」及び「B」では敷地面積に対して 10 分の 3、「地域産業地区」、今回新たに定めます「産業地区」では 10 分の 2.5 としております。

これまでは建築物に関するものでございましたが、ここからは地区施設に関するものについて、ご説明いたします。

まず、道路についてでございますが、「区画道路」、「特殊道路」、「歩行者用道路」の 3 つを設けます。今回、新たに区域を拡大することに伴い

「区画道路」として、「区画道路 3 号、5 号」を延長し、「区画道路 6 号、7 号」及び幅員 4 m の道路として整備する、産業地区の管理車両の通行を目的とした「特殊道路」を定めます。また、「歩行者用道路」としては、新たに綾瀬側の一部を延長し、幅員 3 m の「歩行者用道路」を定めます。

次に「緑地」についてご説明します。新たに区域を拡大することに伴い、隣接する綾瀬市の住宅地との緩衝帯となる幅 3 m の緑地を、市境道路に沿って位置づけています。そして藤沢厚木線沿道では、藤沢市北側のエントランスにふさわしい緑によるシンボリックな景観形成に向け、新たに幅 15 m の緑地を位置づけます。また、地区の南側のまとまった緑地としてオオタカへの影響を考慮し、4 号緑地を拡大し地区施設として位置づけます。

議案書 4 - 1 3 ページの都市計画を定める土地の区域及び経緯書につきましては、記載のとおりでございます。以上が計画の内容となります。以上をまとめたものが図面集 4 - 2 ページの計画図となります。

最後に、これらの都市計画の変更までのスケジュールでございます。2015 年 3 月に変更の告示をする予定で進めております。以上で議第 1 号から議第 4 号についての説明を終わらせていただきます。

会長

説明が終わりましたので、審議に入ります。ご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

A 委員

綾瀬市に昔住んでいたことがあって、その林は山菜などが採れ、そこには水も通っていたが、今、幅 3 m と 15 m の緑地が整備されると伺ったが、綾瀬市の中でも長後駅に近いから、人口密集地区ですが、住宅は工業地区ですから、工場の騒音とか大気汚染に類するもの、あるいは砂利などを搭載したものであれば粉じんの発生、あるいは油を流せば水質汚濁といろいろ心配が予想されるが、そういう産業の選別に当たっては公害発生のおそれのない企業を選定するといったことはどうなっているのか、お聞かせいただきたいと思います。

事務局

今おっしゃったのは、地区計画の中でも綾瀬市に接した地域産業地区と産業地区であります。綾瀬市の説明会でも同じような質問をいただいております。地区計画による規制によって、できるものは住宅系に近い準工業地域並みとしており、例えば公害系の騒音を発生するようなものは基本的にできないよう地区計画の中で縛りをかけております。さらに、騒音、振動については、綾瀬市側は第二種中高層住居専用地域で、騒音、振動は 65 デシベルが最大値ですが、工業地域ですと 70 デシベルまでできてしまう。これを綾瀬市側の第二種中高層住居専用地域に合わせる指導をします。それはどこで指導するかというと、工場を建てる時に環境保全課に指定作業を行う申請をする。その中でチェックしていくという縛りをかけてい

ます。ただ、我々が検証していく中で、綾瀬市側の道路境界から新産業側に 12mの道路ができるのですが、さらに 3 mの緑地ができて 15mの空間があるが、この空間と緑地の 3 mの減衰効果がありまして、実際に机上で計算しますと、減衰効果が 5 デシベル、10 デシベルは落ちるということで、基準より下がる仕組みになっております。

B 委員 議案書 1 - 2 の理由書に「オオタカの生息環境を考慮した土地利用計画を定め」とあるが、具体的にはどういうことを考慮されたのか、教えていただきたい。

事務局 資料集 1 - 29 ですが、23 ヘクタール全体を特定保留区域として国、県が設定しておりますので、これは必ず市街化にしなければならない区域ですが、緑の近接地にオオタカが営巣していることが確認されておりますので、市街化区域に編入するのですが、そここのところの緑を拡大して残す、オオタカに配慮した緑を残すけれども、市街化区域にしますし、用途地域もかけますが、さらに地区計画で緑地として残すという形になります。もちろん市街化区域ですが、オオタカへの影響を考慮して地区計画で緑地として定めるということです。

会長 緑地というのは具体的にどういうところか、名前は緑地と言っているというのは、オオタカにどういう行為で配慮されるかというのは、計画図書のどこかに記載されているんですか。

事務局 地区計画の地区施設の緑地を区域として位置づけて、そこを緑地のまま保全をするという形ですので、通常の積極的に利用すべき緑地として、例えば散策路をつくって中を歩くといったことではなくて、あくまでもオオタカの営巣環境として当面保全をして、オオタカに配慮するという形になります。現状は民地ですので、その所有者ともそういったお話をし、野鳥の会とか保護団体の方々ともいろいろ協議をした中で、基本的になるべく人が近寄らない、周りからの干渉がないような形で保全をしていくということで、特段、その中を何かするという形にはなっておりません。

会長 普通だと施設があれば、その施設をどうするかということが計画書に入ってくるが、実は特別な理由があるので図書にはあらわれないと、施設として緑地を拡大して定めるという理解でよろしいんですか。

事務局 樹林を保全するという程度の表示しかしておりません。

会長 他にありませんか。

それでは、意見は出尽くしたととらえ、採決に入ります。

議第 1 号から議第 4 号までに関して、審議会からの意見は特になしとし、原案どおり可決することにご異議ありませんか。

(「異議なし」の声あり)

会長 それでは、議第1号から議第4号までの審議を終わります。

÷ ÷

会長 次に、議第5号 藤沢都市計画生産緑地地区の変更（藤沢市決定）について、事務局の説明をお願いします。

事務局 それでは、議第5号 藤沢都市計画生産緑地地区の変更について、ご説明申し上げます。議案書は5-1から5-5ページ、図面集は5-1から5-10ページ、資料集につきましては資料5とともに、あわせてスクリーンをご覧くださいと思います。

本件は、本年8月に開催いたしました前回の都市計画審議会において報告させていただいた案件でございますが、関係機関等との調整が整ったことから、今回、議案として挙げさせていただいたものでございます。

まずは、生産緑地地区の制度について簡単にご説明いたします。生産緑地地区は市街化区域内において、緑地機能及び多目的保留地機能を有する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。生産緑地に指定すると、建築行為等の制限がかかり、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を受けられることとなります。詳細につきましては、前回の報告時にご説明いたしましたので、割愛をさせていただきます。

次に、都市計画変更を行う内容でございますが、昨年10月から本年7月までの期間に買取り申出がなされたものなど、廃止・縮小とする変更が6箇所・約9,210㎡、追加指定申出に伴い、追加とする変更が2箇所・約2,970㎡の計8箇所でございます。なお、生産緑地地区の都市計画変更につきましては、固定資産税等の賦課期日の関係から毎年この時期に手続を進めているものでございます。

はじめに、図面集の5-1ページ、廃止・縮小とする6箇所についてでございますが、詳細な位置等を個別にご説明してまいります。まず、図面集の5-2ページになりますが、箇所番号98、所在地は土柵字土柵地内で、変更内容は「廃止」でございます。水色で示す場所は既定決定の生産緑地地区であり、黄色で示す場所が、当該生産緑地地区でございます。こちらは、北部第二（三地区）土地区画整理事業区域内であることから、仮換地により、実際には赤色で示す箇所へ使用収益の権利が移っております。

次に、都市計画変更の理由でございますが、箇所番号ごとの変更理由につきましては、議案書5-2から5-3ページを適宜ご覧いただけたらと思います。この生産緑地につきましては、買取り申出に伴い行為制限が解除されたことにより、「廃止」とするものでございます。

続きまして、図面集は5-3ページ、箇所番号99、所在地は下土柵字五行

地内で、変更内容は「廃止」でございます。こちらも同様の区画整理事業区域内であることから、仮換地により、赤色で示す箇所へ使用収益の権利が移っております。この生産緑地につきましても、買取り申出に伴い、行為制限が解除されたことにより、「廃止」とするものでございます。

続きまして、図面集は 5-4 ページ、箇所番号 159、所在地は湘南台四丁目地内で変更内容は「縮小」でございます。都市計画変更後は、緑色のハッチで示す区域が生産緑地として存続する区域となり、変更後の面積は約 900 m²でございます。この生産緑地については、藤沢市が生産緑地の一部を保育園として、公共施設の用に供するため「縮小」とするものでございます。

続きまして、図面集は 5-5 ページ、箇所番号 452、所在地は本鵜沼二丁目地内で変更内容は「廃止」でございます。この生産緑地につきましても、買取り申出に伴い、行為制限が解除されたことにより、「廃止」とするものでございます。

続きまして、図面集は 5-6 ページ、箇所番号 567、所在地は高倉字丸山地内で変更内容は「廃止」でございます。この生産緑地については、藤沢市が都市計画公園 上高倉公園等として公共施設の用に供するため、「廃止」とするものでございます。

続きまして、図面集は 5-7 ページ、箇所番号 602、所在地は菖蒲沢字大平地内で、変更内容は「縮小」でございます。こちらも、先ほどと同様の区画整理事業区域内であることから、仮換地により、実際には赤色で示す 2 箇所へ権利が移っております。なお、変更後は緑色のハッチで示す区域が生産緑地として存続する区域となり、面積は約 890 m²でございますが、仮換地としましては、赤色のハッチで示す区域が生産緑地として存続する区域となります。また、当該地は赤色の点線で示す周辺が生産緑地と一体で整形化を図る仮換地でございます。この生産緑地については、生産緑地の一部の買取り申出に伴い、行為制限が解除されたことにより、「縮小」とするものでございます。

次に図面集の 5-8 ページ、「追加」とする 2 箇所についてでございますが、詳細な位置等を個別にご説明してまいります。まずは図面集の 5-9 ページになりますが、箇所番号 637、所在地は長後字宿中分地内で、緑色で示す区域を新たに生産緑地地区に追加するものでございます。この生産緑地については、土地所有者から生産緑地の指定申出がなされ、当該農地等が藤沢市生産緑地地区指定基準に適合するため、「追加」とするものでございます。なお、こちらについては、昨年度の旧基準では指定できなかったもので、本審議会にお諮

りしてつくりました新基準で指定することができたものでございます。

続きまして、図面集は5-10ページ、箇所番号638、所在地は大庭字小ヶ谷地内で、緑色で示す区域を新たに追加するものでございます。この生産緑地につきましても、先ほどと同様の理由により、「追加」とするものがあります。なお、こちらの農地等も、昨年度の旧基準ではできなかったものが、今回、新基準で指定できたものでございます。旧基準ですと、周りに生産緑地や公園があり、これらを足して2,500㎡以上あると指定できない基準であったのですが、これらが緩和されましたので、指定できるようになったというものでございます。

次に計画書でございますが、議案書は5-1ページでございます。ただ今、ご説明いたしました内容をとりまとめたものでございます。

次に、議案書5-1ページ後段の新旧対照表でございます。先ほどご説明いたしました廃止・追加等の差し引きを行うと、本市全体では面積約100.2ヘクタール、箇所数は536箇所になるものでございまして、昨年度から約0.6ヘクタール、2箇所の減少となるものでございます。

次に、議案書5-3ページ後段の「都市計画を定める土地の区域」につきましては、変更する部分に、今回、都市計画変更を行う箇所の所在地を記載しております。

次に、議案書5-4から5-5ページの経緯書につきまして、当初決定から昨年度の都計画変更までの経緯を記載してございます。

次に、これまでの主な手続といたしまして、議案書5-5ページ後段の「今回の都市計画変更の経緯」についてご説明いたします。8月29日に開催した本審議会にて、取組状況等について報告をさせていただいた後、9月11日から10月9日にかけて、神奈川県との法定協議を行い、県知事から「異存なし」との回答をいただいております。法定協議の結果を受け、10月15日から10月29日までの2週間、都市計画法に基づく案の縦覧を行ったところ、縦覧をされた方及び意見書の提出はありませんでした。

最後に、今後の予定でございますが、本日の審議会においてご審議をいただいた上で、12月中に告示を行い、都市計画変更の手続きを終了したいと考えているものでございます。以上で議第5号 生産緑地地区の変更に関する説明を終わらせていただきます。

会長

説明が終わりましたので、審議に入ります。ご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

C委員

新基準という話があったが、どういう基準になったか概要を教えてください。

事務局

新基準に変更した目的は防災性の向上ということがあります。ある程度まとまった農地等は拾い上げていきたいという思いがあったというのが経緯です。その中で神奈川県内の自治体に問い合わせたところ、藤沢市の基準は、周りに生産緑地や公園があるところは指定できないという厳しい規定になっており、そこに2,500㎡以上の公園があると難しいのですが、大きな公共の公園がなければ指定できるといった緩和をしております。それから区画整理区域内等といったところで、特に道路がしっかりしているようなところであれば、区画整理区域内でも1,000㎡以上の生産緑地の申出があれば積極的に指定していこうというのが新たに設けたものです。

もう1つは、追加するに当たって、既存の生産緑地であったものを付け足すような形でないと追加指定ができないという基準があったのですが、それをなくして単体で追加指定を認めていく。これは緩和の方ですが、最近のような台風とか集中豪雨で生産緑地から土砂が流れるということがあります。前回の台風でも防災の部署は呼び出されて対応しております。そんな中で何点か強化した部分は、生産緑地とする区域の周りは、ある程度植栽をすとか、できれば擁壁が一番よろしいのですが、今までそういうものがなかったところは気をつけてくださいということをつけ加えています。もう一点は、30度、40度の急斜面のところを指定してほしいというのが年に何件か来ていたのですが、指定の基準が明確ではありませんでした。それを急傾斜でもしっかりしたところに、例えばミカンの木が1本、2本植わっているから指定してくれと言ってきた場合、ちょっとそれはいかなものかということで、こういった場所は公共施設に振り替えもききません。どうにかならないかということで30度の基準を新たに設けまして、30度を超えている農地は生産緑地としては指定するべきではないとして、その辺は強化の基準として新たにつくらせていただきました。

D 委員

生産緑地の廃止の理由はわかるけれども、新たに生産緑地に指定してくれと言ってくる方の主な理由はなんですか。

事務局

生産緑地については、平成5年に生産緑地の指定をしていたわけですが、もともと国の方で宅地供給をするために市街化区域内の農地については宅地並みの課税をする。それ以外のところで営農をする意思のある方は生産緑地を選べば、宅地

報告いたしました案件でございますが、関係機関等との調整が整いましたことから、今回、議案として挙げさせていただいたものでございます。

まず、改めて折戸公園の位置ですが、図面集は6 - 1ページになります。JR東海道線辻堂駅から北に約1キロm、城南一丁目地内に位置する街区公園です。また、当該地の用途地域は第一種住居地域でございます。

次に、公園の部分を拡大した航空写真、新旧対象図をご覧ください。本公園は、昭和32年に約0.15ヘクタールの公園として、黄色に着色している区域で都市計画決定がなされております。公園計画の区域内に水色の点滅で示す東京電力の送電鉄塔があるなど、公園整備に係る技術的な理由などのため、現在も未整備の状況が続いております。このような中、緑色の点滅で示します生産緑地を公園の代替といたしまして、現況の土地利用にあわせた区域設定を行うことによって、公園整備の実現性を高めるため、赤色で着色しております面積約0.26ヘクタールの区域に都市計画の変更を行うものです。また、当該地は南側の水色の点滅で示しております道路に比べて、約8～9mほど段々に高くなる地形を有しておりますが、この地形を生かした公園計画を今後、策定していく予定であります。

次に、本公園の都市計画決定等の経緯をご説明いたします。議案書は63ページの前段になります。現在の折戸公園は、昭和32年に都市計画決定がなされ、昭和45年に建設省都市局長通達に基づく種別及び番号等の変更を行い、現在に至っております。

次に計画図でございますが、図面集は62ページになります。先ほど新旧対照図でもご説明いたしました、黄色のラインから赤色のラインで示す区域に変更を行うものです。これにより東京電力の送電鉄塔が公園区域から外れるとともに、南側の道路、東側の道路、北側の道路に接続することになり、公園へのアクセス性が向上するものです。なお、北側の道路は、現時点では途中までしか整備されていないため、公園整備にあわせて事業課と道路部局とで調整を図っていく予定でございます。なお からと記載しているものは、公園区域の界線の根拠を示すものです。

次に、計画書の内容でございますが、議案書は61ページになります。繰り返しになりますが、公園の種別は「街区公園」でございまして、これは公園の種別の中でも最も身近な公園を示しております。名称としましては、「2・2・49、折戸公園」でございます。公園の位置としては、藤沢市城南一丁目、面積は約0.26ヘクタールでございます。

次に、新旧対照表でございますが、議案書は同じく6 - 1ページの後段でございます。変更箇所といたしましては、先ほどご説明しました内容となりまして、公園の面積は約0.15ヘクタールから約0.26ヘクタールに拡

大し、備考欄に記載している植栽等の公園施設の内容については、今後、実施する予定のワークショップで決定していくことから、都市計画変更のタイミングにあわせて削除しているものでございます。

次に、都市計画変更の理由でございますが、議案書は6 - 2ページでございます。理由書では、先ほどご説明した経緯に加え、上位計画であります「藤沢市都市マスタープラン」及び「藤沢市緑の基本計画」の方針に加え、接道条件の改良等を図り、公園整備の実現性を高めるため、本公園の区域及び面積の変更を行うものとしております。

次に、議案書6 - 2ページ後段の「都市計画を定める土地の区域」では、変更する部分を「藤沢市城南一丁目」としております。

次に、議案書6 - 3ページの「経緯書」につきまして、前段部分は先ほどご説明した内容となっているため、後段の「今回の都市計画変更の経緯」についてご説明いたします。8月29日に開催した本審議会にて、取り組み状況について報告をさせていただいた後、9月17日に地元向けの説明会を開催したところ、10名のご出席をいただき、今後の公園整備等に関するご要望やご質問をいただきましたが、計画の反対に関するものはございませんでした。その後、9月25日から10月24日にかけて、神奈川県との法定協議を行い、県知事から「異存なし」との回答をいただいております。法定協議の結果を受け、10月27日から11月10日までの2週間、都市計画法に基づく案の縦覧を行ったところ、縦覧をされた方及び意見書の提出はございませんでした。

最後に、今後の予定ですが、本日の審議会においてご審議をいただいた上で、12月中に告示を行い、都市計画変更の手続きを終了したいと考えているものでございます。なお、都市計画変更後の予定といたしましては、来年度に用地取得及び公園計画を策定するワークショップの実施、再来年度に公園整備工事を実施してまいりたいと考えております。以上で、議第6号折戸公園の変更に関する説明を終わります。

会長 説明が終わりましたので、審議に入ります。ご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

A委員 資料6の理由書に「都市公園等の目標値を市民一人あたり20㎡とする」とあって、この結果、明治地区の場合は藤沢市13地区の中では真ん中辺なのか、少ない方なのか、簡単に教えていただきたいと思います。

事務局 明治地区内における都市公園は、平成26年4月1日現在、19ヵ所ございまして、約3.56ヘクタールです。また、地区内における市民一人あたりの都市公園の面積は1.25㎡でございまして、一人当たりの都市公園の面積は市内13地区中10番目になります。

の内容は、現在の丸山公園西側約 50mの地点に、土地区画整理事業の施行により公園が設置されることから、本公園の代替として位置及び区域を変更するとともに、面積を 0.19 ヘクタールに拡大し、公園整備とあわせ公園の地下部分に雨水貯留施設の整備を行うため、本公園区域内に立体的な範囲を定める都市計画変更を行うものです。

次に、周辺の公園の状況をご説明いたします。本公園は街区公園であります。街区公園は主として街区内に居住する概ね半径 250m圏内の方々の利用を想定しているものであり、東側約 150mの位置に羽鳥うちこし公園、西側約 250mの位置に四ツ谷公園、南側の位置に土打公園、北側の位置に南山公園がそれぞれ約 350mの位置に整備されております。赤く着色されている部分は、今回新たに公園が整備されることにより、誘致距離圏内に公園がない状況が改善されるものでございます。

次に、丸山公園の都市計画変更の経緯でございますが、丸山公園は昭和 32 年 12 月に都市計画決定され、昭和 45 年に都市計画法の施行に伴う旧建設省の通達に基づき、名称番号等の変更を行い今日に至っております。

次に、計画図でございます。図面集 7 2 ページをご覧ください。今回の都市計画変更の区域でございますが、黄色のラインで示す区域が現在の丸山公園の区域でございます。赤色ラインで示す区域が変更後の丸山公園でございます。社宅として利用されていたエリアの一部が公園の区域になるといったイメージであり、南側の新たに整備される道路及び東側に拡幅整備される道路に接するものとなります。さらに赤色の斜線で示す区域が、雨水貯留施設の整備を行うため、立体的な範囲を定める部分でございます。A A'、B B'と書かれている線は、次にご説明する断面図の概ねの位置を示すものでございます。

次に、断面図でございます。図面集 7 3 ページをご覧ください。赤く着色されている部分が都市計画から除外する範囲であります。都市計画法及び都市公園法が適用されないことにより、本公園の地下にこのような雨水貯留施設が設置できるものであります。また、雨水貯留施設の天端と公園の地盤面は 3mの離隔距離を確保しております。これは公園整備や公園の維持・管理等を考慮した上で定めている数値であり、この距離かが 3m未満にならないようにするため、都市計画に定めるものでございます。載荷重の最大限度といたしましては、構造計算により 1㎡あたり 4.7 キロニュートンと定めております。これは雨水貯留施設の上に荷重される土壌や公園施設等を考慮したものであります。

続きまして、議案書 7 1 ページの「計画書」と「新旧対照表」をご覧ください。変更箇所といたしましては、先ほどご説明いたしました内容を

位置づけるものとして、公園の位置を藤沢市羽鳥二丁目から羽鳥一丁目に変更し、面積を約0.15ヘクタールから0.19ヘクタールに拡大することとあわせ、新たに立体的な範囲を定め、あわせて離隔距離の最小限度及び載荷重の最大限度を定めるものでございます。

公園等の種別、名称については変更はございませんが、備考欄に記載している植栽等の公園施設の内容については、今後、実施する予定の公園管理者協議で決定していくことから、近年では都市計画変更のタイミングで削除しているものでございます。

議案書7-2ページの理由書では、先ほどご説明した経緯に加え、上位計画であります「藤沢市都市マスタープラン」及び「藤沢市緑の基本計画」の方針に適合している旨とともに、現在の丸山公園の代替機能の確保及び雨水調整池の整備による雨水災害に強いまちづくりを推進する上で、適正かつ合理的な土地利用を図るため、立体的な範囲等を定める都市計画変更を行うものとしております。

議案書7-2ページ下段の「都市計画を定める土地の区域」につきましては、追加する部分に「藤沢羽鳥一丁目」、削除する部分に「藤沢羽鳥二丁目」と記載してございます。議案書7-3ページの上段につきましては、先ほどご説明いたしました内容となっております。下段の「今回の都市計画変更の経緯」と今後のスケジュールにつきましては、この後ご説明いたします羽鳥一丁目地区地区計画の中であわせて説明させていただきます。公園の説明は以上でございます。

××××××××××××××××××××××××××××××××××××

続きまして、議第8号羽鳥一丁目地区地区計画の決定について、ご説明いたします。地区計画は、地権者等の意見を反映しつつ、きめ細かなまちづくりを誘導する手法であり、今回、この地区のまちづくりのルールとして、新たに定めます地区計画は、現行の用途地域による建築制限等により、さらに上乘せで制限を加えるものになります。本日、ご審議いただきます地区計画につきましては、地区内の個人地権者の同意を得て、本年6月19日に東日本電信電話株式会社よりなされた都市計画法第16条第3項に規定する地区計画等に関する都市計画の決定、及び地区計画等の案の内容となるべき事項の申出により、都市計画決定を行うものでございます。この申出につきましては、藤沢市地区計画等の案の作成手続に関する条例に基づく要件を満たしているものでございます。なお、本日、この条例の説明は割愛いたしますが、資料として配布させていただいておりますので、必要に応じてご参照願いたいと思います。

それでは、地区計画の内容についてご説明いたします。議案書8-1ペ

ージをご覧ください。はじめに『名称』と『位置』『面積』でございます。
『名称』は「羽鳥一丁目地区地区計画」、『位置』は「藤沢市羽鳥一丁目地
内」でございます。『面積』は約6.4ヘクタールとなります。『地区の目標』
でございますが、前段で本地区がどのような場所、位置づけになっている
かを説明しております。後段では当該地区のまちづくりの目標を示してお
りまして、「周辺環境との調和・配慮・連携を図りながら、緑とゆとりあ
る環境の形成を促進すること」としております。

続きまして、『土地利用の方針』では、土地利用を2つのエリアに分け、
周辺環境との調和に配慮した市街地の形成に留意した土地利用更新を図
るとし、低層住宅地区と中高層住宅地区に区分しております。

次に、『公共施設等の整備の方針』では、道路や公園の整備方針を定め、
「区画道路その他の公共施設の機能が損なわれないよう維持保全を図る」
としております。具体的には都市計画道路藤沢羽鳥線から南北方向の区画
道路1号の整備、明治166号線と明治175号線を結ぶ区画道路2号の整備、
東側及び西側道路の再整備、歩行者空間ネットワークの整備、明治175号
線と区画道路2号が交差する場所での公園整備を定めています。

『建築物等の整備の方針』では、周辺環境に配慮した良好な住宅市街地
を形成するための方針を定めております。

最後に、『緑化の方針』では、「道路沿道や建物の積極的な緑化を図る」
としております。

次に、地区整備計画についてご説明いたします。議案書8-2と図面集7
4ページの計画図をあわせご覧ください。まず『地区施設』として「区
画道路」、「歩道状空地」を定めています。区画道路は、都市計画道路藤沢
羽鳥線から区画道路2号まで南北に結ぶ「区画道路1号」、地区を東西に
横断する「区画道路2号」を配置し、いずれも幅を9mとしております。
「歩道状空地」は、中高層住宅地区Aの街区内に、区画道路1号に沿って
幅2.5mの「歩道状空地1号」、街区東側の市道に沿って南側の都市計画道
路藤沢羽鳥線に達するまで、幅員2mの「歩道状空地2号」を配置してい
ます。

続きまして、『建築物等に関する事項』でございます。先ほど『土地利
用の方針』でもお示ししましたが、区画道路2号を境に地区北側は「低層
住宅地区」面積約2.0ヘクタール、南側は「中高層住宅地区」として、そ
の中で区画道路1号を境に、東側を「中高層住宅地区A」面積約1.9ヘク
タール、西側を「中高層住宅地区B」面積約2.5ヘクタールの3つの地区
に区分しております。

まず、『建築物等の用途の制限』でございます。低層住宅地区では、現

行の用途地域である第一種住居地域内で建築できる建築物の用途から、さらに制限を加えており、この地区で建築してよい建築物として、「一戸建ての住宅」、「兼用住宅」、「共同住宅」、「老人ホーム」、「保育所」、「診療所」、「公益上必要な建築物」及び「集会所」とし、ほぼ第一種低層住居専用地域並みとしているほか、2階建て以下で「500㎡以内の事務所・店舗等」及び「スポーツの練習場」、「第二種中高層住居専用地域で立地可能な食品製造工場」と、「これらの建築物に附属するもの」としており、また、「防災備蓄倉庫」及び「平屋建ての自動車車庫で300㎡以内のもの」が立地可能としております。

次に、「中高層住宅地区」では、「次に掲げる建築物は建築してはならない」としております。これは建築基準法で第一種住居地域及び近隣商業地域内に建てることのできる建築物のうち、ここに明記された建築物については建てることのできないとしたものでございます。具体的には低層住宅地区で建築してよいものとした「一戸建ての住宅」や現行の用途規制で建築することのできる「自動車教習所」、「3階建て以上の店舗・事務所等」、「ぱちんこ屋」等は建築してはならないものとしております。

続きまして、『建築物の容積率の最高限度』でございます。議案書8 3ページになります。周辺の土地利用との調和に配慮した中で、低層住宅地区の容積率は10分の10、100%とし、現行の用途規制による容積率である10分の20、200%に対し制限を強化しております。

続きまして、「建築物の敷地面積の最低限度」でございます。「低層住宅地区」では120㎡以上を基本としておりますが、路地状部分のみで道路に接する、いわゆる旗竿状の敷地については130㎡以上とし制限を強化しております。さらに老人ホーム、保育所、スポーツの練習場、工場は500㎡以上とし制限を強化しております。「中高層住宅地区」では500㎡以上といたしました。なお、「公益上必要な建築物」や「防災備蓄倉庫」は、制限を受けないものとしております。

続きまして、『壁面の位置の制限』でございます。図面集7 4ページの計画図もあわせてご覧ください。「低層住宅地区」では、地区北側の敷地境界から1mとしています。「中高層住宅地区」では、地区外に接する敷地境界から4mを基本とし、「中高層住宅地区A」東側は、周辺環境に配慮し10mとし、制限を強化しています。なお、「軒の高さ2.3m以下の物置等」や「公益上必要な建築物等」は制限を受けないものとしております。議案書8 4ページをご覧ください。

このことに加え、壁面後退をした区域に「工作物の設置の制限」として、「低層住宅地区」では自動販売機、機械式駐車場と、これらに類する工作

物を設置してはならないとしております。「中高層住宅地区」では、あわせて屋外広告物となる工作物を設置してはならないとしておりますが、地区の名称等を表示するものや、地区の案内図等で営利を目的としないものは設置できるとしてしております。

続きまして、『建築物等の高さの最高限度』でございます。もともと建築物の高さの限度の制限のない用途地域に対し、周辺の土地利用との調和に配慮した中で、低層住宅地区は12mとし、制限を強化しております。中高層住宅地では45mを基本としておりますが、中高層住宅地区Aは40mとし、先ほどの壁面の位置の制限10mとあわせて周辺環境との調和に配慮しております。

続きまして、『建築物の形態又は意匠の制限』でございます。ここでは良好な景観形成に資するために「原色や彩度の高い色彩を避け、周辺環境との調和のとれた落ち着いたものとする」と定めております。さらに、土地地区画整理事業による造成地盤から、盛土等による造成や整地等による必要最小限度の造成はこの限りではないといたしました。

続きまして、『垣又はさくの構造の制限』でございます。周囲を高い壁等で囲うことがないよう「垣又はさく」は、「生け垣」又は「高さ1.8m以下の透視可能なフェンス等と植栽を組み合わせたもの」としております。なお、「フェンス等の基礎」や「目隠しフェンス」等は制限を受けないものとしております。

最後に、『土地の利用に関する事項』でございます。大雨による浸水被害を防ぐため、「雨水貯留施設の地区内貯留量は1,000㎡につき60トン以上」としてしております。以上が計画書の内容でございます。

決定の理由としましては、議案書8 5ページに記載のとおり、土地地区画整理事業施行後においても周辺環境との調和・配慮・連携を図りながら、緑とゆとりのある環境の形成を促進することを目的とし、民間事業者より地区計画の原案について申し出がなされたものです。当該申し出が「藤沢市都市マスタープラン」の趣旨に沿うものであることから、地区計画を都市計画決定するものです。

続きまして、議案書8 5ページ下段「都市計画を定める土地の区域」でございますが、追加する部分として、藤沢市羽鳥一丁目地内としております。

次に、議案書8 6ページ、これまでの経緯でございますが、本年6月19日に条例による地区計画の原案の申出が提出され、7月30日から8月13日までの2週間、条例による原案の縦覧を行い、あわせて意見の受け付けを行った結果、縦覧者は1名、意見書の提出はございませんでした。そ

の後は丸山公園の変更とあわせて手続を行っており、議案書 7 3 ページ下段と同じ内容になります。8 月 29 日の第 147 回都市計画審議会で概略についてご説明いたしました。

続きまして、都市計画説明会を 9 月 1 日に開催しましたところ 42 名の方が来られました。出席者からは建築物の高さ、区画道路の構造、想定人口や交通渋滞に関する質問等がございました。その後、9 月 11 日から 10 月 10 日にかけて、神奈川県との法定協議を行い、神奈川県知事から「異存なし」との回答をいただいております。法定協議の結果を受け、10 月 15 日から 29 日にかけて 2 週間、都市計画法に基づく案の縦覧を行ったところ、縦覧をされた方は、丸山公園は 4 名、羽鳥一丁目地区地区計画は 5 名で、ともに意見書の提出はございませんでした。

最後に、今後の手続についてでございますが、本日審議会にお諮りした後、今年中に公園の変更及び地区計画についての都市計画決定の告示を行い、都市計画の手続を終了したいと考えております。以上で、議第 7 号丸山公園の変更、議第 8 号羽鳥一丁目地区地区計画に関する説明を終わります。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

会長 説明が終わりましたので、審議に入ります。ご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

C 委員 こういう形で決められることに異存はないが、道路についてちょっと気がかりなところがあります。藤沢羽鳥線は現在でも相当な混雑が出ているところですが、多分区画道路 2 号で入っていく人は少ないのではないかと思います。どの程度の交通需要を考え、どのような処理をしようとしておられるのか、教えていただきたい。

事務局 ここについては需要予測をやって何台とかシミュレーションをしているわけではないのですが、南北方向の 1 号につきましては日量 800 台から 1,000 台で、東西方向の 2 号については日量 200 台程度と想定しております。これはあくまでもここに住宅ができた場合の発生集中という中での警察協議の資料になりますけれども、一応想定としてはその程度ということで、それほどの需要があるわけではないということでございます。

E 委員 藤沢羽鳥線は混んでいなければそれでいいと思うけれども、土日、特に雨が降ったときはほとんど動かないですよ。その中で片側 400 から 500 台の車が入ってくるとなれば、まさしく交通渋滞がひどいことになる。それを少しでも緩和するためには入りやすいような形の道路形態にしていかなないとまずいだろうと思うんです。その辺はどう考えているんですか。

事務局 この地区の南側に東西方向に走っている道路が都市計画道路藤沢羽鳥線ですが、今、ご指摘のとおり、土日、特に日曜日の午後はピーク

ではないかと思うのですが、辻堂のテラスモールへ向う車等、かなりの渋滞状況が発生している中で、ここに入り込んでくる車も当然いるわけですが、この間口部分のつくり方として交通流入のスムーズさというものをもうちょっと考えていかなければいけないのではないかとご指摘かと思えます。これは現在、区画整理を進めていく中での警察協議という形になりますけれども、いずれにしても区画整理の段階ですけれども、ここに住宅開発等が実際にされてくる段階では、また細かな協議等をしていかなければいけない形になりますので、当然その段階での藤沢羽鳥線の混雑状況等を何とか解決していかなければいけないと思っておりますけれども、現状を踏まえた中で、なるべくそういった外側の渋滞が、この地区内への影響が余り出てこないようなつくり方を考えていかなければいけないと思っておりますが、非常に難しい問題と思っておりますので、余り走りやすくという観点でいきますと、余計な車を呼び込んでしまうという結果になりかねないという部分もあるでしょうし、その辺は今後の渋滞の状況等を見ながら、実際の道路のつくり方の問題については警察と協議をしていかなければなりませんので、十分な調整をした上で実現をしていきたいと思っております。

会長 辻堂駅から歩ける近い感じではあるけれども、住宅供給としての車の所有に対する考えはどんな感じになりそうですか。都心型なのか郊外と同じという考えですか。

事務局 それは実際にどういう事業者が入って、どういうマンション形態を考えるかというところはあるとは思いますが、やはり駅から近いということがありますので、郊外型ではないと考えております。とはいっても、車の所有は当然あるでしょうし、通常の住宅地からの発生・集中は見込まれますが、当面、住宅ということなので宅急便等、必要最小限のものは入ってきますけれども、なるべく呼び込まないような土地利用も含めて考えていかなければいけない。特に車を呼び込むというふうには想定しておりません。

会長 病院が隣にあるけれども、救急車の出入として、渋滞していてどうやってアクセスしているんですか。

事務局 南北方向の辻堂駅遠藤線という都市計画道路がありますが、その方から直接入ってきて、病院の北側に救急入口があるという形になっています。

F委員 丸山公園の代替的に新たにできる公園の敷地は市が購入されているのか、そこが公園になったときに下に防災貯留施設ができるということですが、こういうことは可能なんですか。

事務局

公園の調整池の関係ですけれども、以前は都市公園の地下に下水道施設等を設ける場合は、公園の面積が2ヘクタール以上ないと占用できないという規定がございましたため、この公園にはそのようなものは設けられなかったのですが、その後、なるべく公園も立体的に有効活用していこうということで法改正が行われまして、立体都市公園制度というものができた中で、地上部分は公園、地下については別の施設をつくることのできるという立体的な考え方が法的に認められるようになりましたので、可能になったわけです。柄沢にある、これは近隣公園ですけれども、立体都市公園制度を使って地下に貯留槽を整備しようとしているところです。なるべく大きな公園ではそういったこともやっていく必要があると思うんですけれども、このくらいのベーシックな街区公園でこういうものをつくっていく場合には土被りの関係で、基本的に樹木が育つ環境が確保されていないといけないということもあるでしょうし、いろいろなことも含めて何でも取り入れていくということは好ましいとは思っていないけれども、土地利用の状況を踏まえた中で、遊水地と公園を分離してつくるということに無駄が生じるは場合もありますので、そういったことを総合的に考えて、なるべく公園の利用に影響が出ないようにといった条件を付した上で、こういった立体都市公園というものを今後も使っていこうという考えでございます。

それから用地の話ですけれども、現在の都市計画決定している丸山公園に、より近い公園の設置をお願いしたという経緯が1つございまして、この代替をお願いしてやっていただいたということで、公共施設管理者負担金ということで、用地の取得費は、もともとの0.15ヘクタールの部分を上限として用地費を出す形になっておりまして、作り込んだりとか、そういったものは施行者の方でという形になります。

F委員

土地の所有者はどうなっているんですか。

事務局

土地の所有者は最終的には全部市になります。土地区画整理事業で生み出す公園という位置づけになりまして、公園としては市に移管される。ただ、その用地の取得に関して公共施設管理者負担金という観点から上積みの部分については、市が負担をしている。土地については公園という部分もあるけれども、その管理として上物は公園管理者、調整池については下水道管理者が管理するということです。

B委員

中高層住宅地区がAとBとあるが、高さがAは40m、Bは45mとなっているけれども、このところが微妙なんです。高さを決めるに至った考え方とか意図について教えていただきたい。

事務局

第一種住居専用地域での絶対高さ制限は建築基準法にもございません。

ただし、道路斜線とか隣地斜線というのはあるのですが、何mという絶対高さ制限はない地区です。ここはもともと 40、45 というのがスタートではなく、申出の段階では無制限という形のもので、私どもと調整する中で、それは困ると、都市マスの趣旨に合わないし、そんなことはできないということで、それじゃどうしようかと、60 とか 50 とかという段階で出ておりました、C - Xは 45mで地区計画を定めておりますので、そこは最後の掘り所で 45 というので、45 にするまでに大分時間がかかったのですが、どうかしていただきました。さらに低層住宅等が東側につながっておりますので、どうしても影が東側に伸びます。ですから、東については壁面後退を思い切って 10m下げてほしいというのとあわせて、とにかく 45mから 1 m、2 mでもいいから下げていただけないかという結果で 40mになった。ですから、40、50mが最初ではなくて、協議の結果として 45、40 mという形でございます。

A 委員 10 ページの丸山公園の新旧対照表の中で、旧の方には植栽、広場、ブランコ等々と書いてあるが、新の方に何も書いてないのは、まだ決まってないからということなのか。それとも雨水貯留槽の施設があるので、載荷重の問題があって、一切人が立ち入りできないというような制限があるからということなのか。

事務局 根本的に記述をしていないのは、昔はどういった施設を整備するかということ記述しなさいといった規定になっていたのですが、現在はそれを必ずしも書く必要はないという規定になっております。どこの公園でもそうですが、新しくつくる公園は、昔はどちらかということ、都市計画決定するときには全部絵ができ上がっていて、そのままつくってしまうというような時期もあったのですが、現状は周辺の使う方のご意見を十分に聞いた上で、皆さんに使っていただけない公園をつくってもしようがありませんので、そういったやり方をしていく中で、ここについてもいろいろ周辺の方々の意見を聞いた中でやっていく形になりますので、現段階で何が入るかというのがはっきりとお示しできないということでございます。

もう一つは、昔の規定では都市公園法の中に、今は街区公園と言っていますが、昔は児童公園という言い方になっておりました。児童公園という言い方をしていた中ではブランコ、滑り台、砂場という 3 つのものは必ずつくりなさいという規定になっておりましたので、そういったことも時代の流れとともに、いろいろなバリエーションのある公園をつくるという中で、この段階では特に記述はしないという形にしております。

A 委員 雨水貯留槽は全然関係ないということですか。

事務局 全く公園とは分離されている形になりますので、同じ土地の上と下にあ

るのですが、都市公園はその上だけが都市公園となりますので、その公園の中の施設という扱いにはなりません。

会長

他によろしいですか。それでは、意見も出尽くしたようですので、採決に入ります。議第7号都市計画公園の変更丸山公園、議第8号都市計画地区計画の決定に関して、C委員のご意見についてはなかなか悩ましいところかと思いますが、その辺は十分注意しながら運用していただきたいということもありましたけれども、審議会からの「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ご異議ありませんか。

(「異議なし」の声あり)

それでは、議第7号及び議第8号を終了します。

÷ ÷

会長

次に、継続審議になっております議第9号藤沢都市計画地区計画の変更(藤沢市決定)「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画の変更」について、事務局から説明をお願いします。

事務局

それでは、前々回の第146回都市計画審議会から継続審議となっております「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画の変更」議案についてご説明させていただきます。本来ですと、前回147回都市計画審議会においてご審議いただくところでしたが、この後にご説明する理由から、前回は現時点の考え方と取扱いの方向性についてご報告をさせていただいたものでございます。本日は、前のご報告させていただいた内容も踏まえてご説明させていただき、再びご審議をいただきたいと考えております。

議案書は9-1から9-7ページ、図面集は9-1から9-3ページですが、これは前々回の審議会に付議させていただいたものと同様の内容でございます。計画書の詳細な説明については、本日は割愛させていただきます。次に資料集の9-1から9-4ページは、「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画」の当初決定からこれまで行った変更に関する計画図を綴ったものでございます。

まず、平成24年3月に当初決定として地区計画の区域と方針のみを定めております。2ページ目は、平成25年5月に地区内を回遊する道路の内側部分のみの地区整備計画を定めております。この時点における「低層住宅地区B」に関する考え方でございますが、もともとこの地区は地区内のタウンマネジメントや情報発信のための事務所、あるいは地域住民のコミュニティのための施設等を設置するという事で、それらに併設して1,500㎡程度の店舗も設置することを想定しておりまして、そういった意味合いから生活支援的な要素を持っていたものでございます。

ただし、これらの施設については、本地区のタウンマネジメントやコミュニティ組織が軌道に乗るまでの一定期間を事業者側は考えておりましたので、コミュニティ組織が軌道に乗ってくれば、将来的にはこの土地については、低層住宅地区 A と同様の戸建て住宅地として分譲していく考えに立っていることから、「低層住宅地区 B」という地区の区分を決定したものでございます。

3 ページは、平成 26 年 1 月に第 2 回目の変更として、地区内を回遊する道路の外側部分について地区整備計画を定め、地区全体の計画内容が定まったもので、これが現在の地区計画です。そして、4 ページ目が前々回審議会に付議した第 3 回目の変更案であり、第 1 回目の変更により定めた「低層住宅地区 B」を「生活支援地区」に変更する案です。

現在「低層住宅地区 B」となっているところは、もともと生活支援的な土地利用を想定していたものであり、将来的には戸建て住宅への転換が前提となっていることから、「低層住宅地区 B」という地区名称としていたものですが、その後、店舗の出店計画が具体的になり、窓口は神奈川県になりますけれども、大規模小売店舗立地法に基づく協議が神奈川県あるいは関係機関と行われる中で、生活支援地区に立地する店舗に求められる駐車台数、駐車場の一部を低層住宅地区 B に青空駐車場として設ける予定であるということが明らかになりました。設置される駐車場は青空駐車場であり、建築物を伴わないことから、地区計画という制度の中では、特に規制の対象になりませんので、実際は青空駐車場という形でできてしまうわけですけれども、事業者としては現行の地区計画の中で実現できるもので、事業者としては現行の地区計画の中で建設を進める考えであるという説明を受けたところです。

しかし、本市としましては、地区計画としての計画論の観点から低層住宅地区 B に店舗の駐車場を設けることは、南側の店舗敷地とある意味で一体の土地利用となるととらえまして、低層住宅地区 B の地区の区分を南側の生活支援地区と同様に、一体として変更することが適切と考えて事業者と調整を行いました。将来的、最終的な土地利用が低層住宅であるということなので、一度は「低層住宅地区 B」と決定しましたが、その後、南側の店舗がそこまで必要になるということで、駐車場の台数自体が南側の店舗の立地条件にもなっているということならば、当面の土地利用に応じた地区計画の内容に変更すべきではないという観点から、事業者と協議して、生活支援地区に低層住宅地区 B から変更する内容を事業者からもう一度変更申出をするように市の方から指導をしまして、変更申出を提出させたところです。

このような考え方のもと、計画の変更手続きを進めてきたわけですが、前々回の本審議会におきまして、委員の方々から多くのご意見をいただきました。低層住宅地区Bから生活支援地区に変更を行うことで、地区計画上の計画案としての土地利用の考え方は整理できるものの、「建築物等の用途の制限」や「建築物の高さの最高限度」など、具体的な制限内容については、低層住宅地区Bとして規定していた内容よりも生活支援地区にすることによって変更前より緩和されているということも事実でございます。

まちづくりの主体となる申出者が、地区計画の方針にそぐわないような土地利用を今後展開することはないと考えておりますが、委員の皆様のご意見を拝聴した中で、絶対に大丈夫という保障もないというのはおっしゃるとおりでありまして、そして継続審議という結果になりましたので、その結果を受けまして、審議会での議論を深刻に受けとめて、私どもとしても検討した結果、申出者の事業者と再度協議し、変更申出案を一たん取り下げのお願いした上で、地区計画の内容を再度吟味して協議することが適切であると判断をしたところです。しかしながら、申出者と協議をした結論として、今回の変更は市からの強い要請により、このように直してくれということで、事業者としてはその要請を受けて直したもので、また、それを取り下げることができないという回答でございました。事業者としては生活支援地区として、このままの内容で継続審議を望むというものでした。

法手続き的には、申出された地区計画の原案を法律に基づいて手続きを進めているところですが、藤沢市案として、これまで市民向けの説明会や案の縦覧、それに対する意見書の受付を行うなどの法的な手続きを経て、きょう都市計画審議会へ付議してきておりますので、これにのっとり手続き中の地区計画の案について、権利者である申出者が取り下げたいということであれば別ですが、申出者が取り下げはしませんと、ぜひこのまま進めてほしいと言っている中で、市が一方的に取下げを行うことは法的にできないという形になりますので、本案件については、このまま本審議会でご審議をいただき、結論を出していきたいと考えております。

本来ならば、前回の都市計画審議会でご審議いただくべきところでしたけれども、前回の審議会開催にあたりまして、皆様に事前送付させていただきました開催通知文の中で、私どもとしてちょっと勇み足をしてしまって、本案件については取り下げる旨の記述をしたご案内を差し上げてしまったことから、前回の審議会ではご報告という形にさせていた

できました。また、前回の審議会に委員全員がご出席であれば、当日提出の付議をさせていただく方法もあったかと思いますが、残念ながら今回はご欠席の委員も多くいらっしゃいましたので、予定にない付議案件を突然提出して、欠席者がいた中でその結論を出してしまうことは手続き的に瑕疵があると考えましたので、本案件については、今回の本審議会でご審議いただいて、あらためて結論を出していただきたいと考えております。

なお、補足ですが、前回、報告をさせていただいた中で、委員の方から「今の交通システムの中でこれをやった場合に、土日とか夏場の混雑時なども含めて現存の交通システムにどのくらいの影響が出るのか」、「きちんとした数字というものはないのか」といったご指摘がございました。これについては、大規模小売店舗立地法の手続きの中で、自動車による来店経路についての交通予測・評価を警察と協議をする中で行っております。その中で藤沢羽鳥線が引地川を渡る上村橋あるいは戸塚茅ヶ崎線が引地川を渡る富士見橋、あるいは川沿いの道路のJRをくぐって北側に行って、TVKのミスターマックスの方に曲がる丁字路の交差点、あるいは新たに出入口ができます区域南側の新たな交差点について、現況のピーク時間帯の交通量に、今回の店舗計画による休祭日のピーク時間の交通量を加算するシミュレーションを行った結果、当然、現状よりは交差点の交通量は増えるという結果が出ております。具体的に休日のピーク時間帯の交通量では、戸塚茅ヶ崎線沿道の富士見橋や神奈川日産前交差点では現状より2割増、区域南側の新たな交差点は5割増という結果になっております。交差点の混雑度の指標である需要率について、増加にはなるわけですが、根本的に交通処理を阻害する状況ではないということをお店立地法の関係の協議もされているというところがございます。以上、参考までにご報告をさせていただきました。

以上で、議第9号「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画の変更」の説明を終わります。ご審議のほど、よろしくお願いたしします。

会長

説明が終わりましたので、ご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

G委員

きょうのお昼のテレビニュースで、このスマートタウンの開所式の様子が出ておりました。その後、こういうことを審議するのは何かむなし気がするが、その点をどういうふうに考えますか。

2点目は、先ほど出た計画でいくと、生活支援地区というのは、当初の目的では居住者及び近隣住民の生活サービスを提供する必要最小限の

店舗をつくるということで、地域が決まったわけです。その後、低層住宅地区Bの方が、どうも藤沢市の勇み足ということで、生活支援地区に決まったということですが、これは勇み足では済まされないと思うんです。これは誰が決めたんですか。我々は全然聞いてない。どこで誰が決めて、生活支援地区にすればそれだけ土地の利用は高くなるわけです。そういうことを勝手に決めておいて、いろいろ意見が出たから今回、引っ込めてくれといっても相手は関西の商人ですよ、そういう方が絶対有利になった方を引っ込めるわけがない。行政がせっかく言ってくれたものを、そうですかと向こうは受けたわけです。

3点目は、これを変更すると、必ず理由書が出るので、その理由書を読んでもと、用途制限等の変更ですと、本市の考え方が一部出ているんです。最初の方は、本市においても当該申出は、藤沢市マスタープラン等を含むと書かれておったのですが、今回の理由書はごくごく簡単なんです、藤沢市の考え方が。本来であるならば、藤沢市のマスタープランを基本にしてつくっていくのが常道ではないのか。それが変更で緩やかになるたびに、本市においても地区計画の目標である地域のまちづくりと暮らしに貢献する機能と、その辺で終わっているんです。最初、本市の考え方のマスタープランに沿っていくから、この地区計画はいいですよということで変更を認めたわけです。それが大変残念ながら、この審議会そのものが余りにも軽視をされている。後でガス抜き審議会になるという話では審議会は必要ないと思うが、その辺の説明をお願いします。

事務局

今、既に決定してしまったというようなお話でしたけれども、決定をしようということで、まだ決定はしていないのですが、先ほど勇み足と言ったのは、審議会の運営通知の中での話でございます。そもそも用途地域的にはどこまでもできる第一種住居地域という規制の中で、事業者側でサステイナブルスマートタウンという地区計画の方針を立てて、その方針を実現するための実際の規制内容というものを地区整備計画に定めて、自主ルールをつくって、本来できる権利を自分で制限するルールを定めていこうというのが地区計画になります。当初つくったものがあった、それを一部変更になるわけですけども、そのところでいろいろご議論があるのは当然ですが、私どもの考え方としてはとりあえず整理させていただいて、議案として提出させていただいたわけですが、先ほど必要最低限という話があったのですが、私どもとしては、当然そのように方針で書いてはいるんですが、必要最低限という表現がよかったかどうかということにもかかわってくると思うんですけども、非

常に微妙な必要最低限とは何ぞやというところが、あいまいな部分であると思います。一般的な日常品の販売店舗だけが必要最低限というのか、ただ、ここについてはサステイナブル・スマートタウンといった新たなまちとして、これからの時代に発展させていくという中で、いろいろな意味を含めると、こういう新しい店舗も地区の方々にとっては必要なコミュニティ施設として機能していくのではないかとということもあるのではないかと考えているわけです。その辺はいろいろご議論があると思いますので、いろいろな方のご意見を伺っていきたくと思いますが、決して都市計画審議会を軽視しているということはありませんので、その点をご理解いただきたいと思います。

それから店舗につきましては、緩和するといっても 1,500 m²が 3,000 m²になるということは確かに緩和にはなっているのですが、結局、そのところに店舗ができる。それが 1,500 か 3,000 かという違いになるわけで、必ずしも 3,000 になったからサステイナブル・スマートタウンにふさわしくないということは言い切れるものではないと私どもとしては考えております。当然、面積は増えるわけですが、たとえ面積が小さくてもサステイナブル・スマートタウンにふさわしくない用途あるいは都市計画法で想定していないようないろいろなものも出てくる可能性もありますし、そこは必ずしも面積だけの話ではないだろうというふうに考えています。本質的にはできれば、事業者側ともう一度案を見直してやっていきたいという意思は持っていますけれども、現状では手続きを進めてきておりますので、とりあえず今の案で結論を出していただきたいというところでございます。

H委員

G委員の話と事務局の話が全然かみ合っていないですよ。

G委員

最初に話したように、今、こんなことをやっていて、どういう意味があるのかというのを聞いているんです。それから市の方で低層住宅地区Bから生活支援地区になった。生活支援のところは同じような形態にしてくれということは言ったんでしょう。その言ったことに対する責任はどうするんですか。要するに、このところはあくまでも低炭素のスマートタウンということで売り出しているわけですよ。そこにそれだけの大きな駐車場ができたら、CO₂だってどんどん出てきますよ。そういうのを市が認めているような、やっているような感じなので、そのところはどうかしているのかということなんです。

会長

これからも意見があると思いますので、簡潔に答えてください。

事務局

この地区計画で土地利用、建築制限の内容を議論して、それが不受理になっている段階で、実態と手続きのずれが生じてしまっているところ

については、もっと早くやるべきだったところがここまで来てしまったことについては申しわけなく思っております。それが実態として可能となっているというのは、裏を返せば地区計画でそこは縛れない制度なんだというところで、青空駐車をやることに対して、地区計画はあくまで建築行為に対する制限になりますので、そこは具体的にかみ合わないで、現場の方は実際にはどんどん進んでしまうところがあります。私どもの方で事業者と生活支援地区にすべきだという話をさせていただいたわけですが、そこについては市案として固めるのは、事務局の責任でつくっていく形になりますので、その考え方として低層住宅地区Bに店舗の駐車ができてくること自体は、ある意味、方針にそぐわないということも当然言えますので、その結果、今のようなご意見をいただいたわけですが、なるべく地区計画の土地利用の方針に合った形で整合を取っていくことが望ましいと思って、私どもとしてはそのようにしてきたわけですから、当然、私どもの責任で事業者の方と話をし変えていこうということでお話をさせていただいて、手続きを進めてきているわけですから、もちろんこれについては最終的に意見書を出していただく機会もありますし、審議会でご議論をいただいた中で最終決定をしていくという形になりますので、まだ決定をしているということではございませんので、ご理解をいただきたいと思っております。

H委員

課長から祝詞の中で、低層住宅地区Bについて生活支援地区になるような考え方が当初からあったような話が出たけれども、私はそういう話は一回も聞いたことがない。議会の資料を見たけれども、そういうのは出たことがないんです。当初、パナソニックが撤退したのが平成19年、20年、22年に基本合意があって取得があって、その後23年にサステイナブル・スマートタウンまちづくり方針の策定ができて、24年3月に地区計画の決定が告示された。その後、変更の話があってという過程の中で、最初の説明の中では少し違うのではないかと。そもそも低層住宅地区Bというものと、生活支援地区の区分けはしっかりと出されてきているわけですから、それをあたかも初めから生活支援地区としての変更ありきのような話が冒頭にあったから、そういうことであれば、藤沢市議会の建設経済常任委員会のそういったことの議事録が残っているなら出してもらいたい。そんな話聞いたことがない。それをあたかもここへ来て、そういう話があって今回変更になったということですから、まず、そのあたりについてどう考えているのか。ここに当初の資料を持っていますよ。そんなこと書いてないですよ。急にこういう話が出てきたから、多分、話を合わせるために言

っているのかなと、低層住宅地区のAもBも高さ 10mで、2階建てでと
言っているじゃないですか。それに対して生活支援地区は高さ 20mを超
えてはならないということで、10mから 20mまでと、全く違うわけです。
これをあたかも同じような考え方で一区切りに言っているような先ほど
の話は、ちょっと違うのではないかと思うけれども、そのあたりはどう
ですか。

事務局

地区計画の流れでいけば、少なくとも委員がおっしゃられたように、
最初から低層住宅地区Bというものが存在しているわけで、生活支援地
区は南側だけだった。これは私の祝詞の中で言うべきことではなかった
かもしれませんが、市の事務局と事業者の間で、一番最初のここに地区
計画を導入していこうというたたき台、素案の中では低層住宅地区Bと
いうのはなくて、生活支援地区が全部縦長になっていたのは事実でござ
います。ただ、それはあくまでも事業者と市がいろいろ協議をして、実
際にどういうふうにしていこうかという段階での話でありまして、最初
は生活支援的なことを考えていたようすけれども、事業者としては北
側半分については、将来は低層住宅として分譲したいという意向にシフ
トしまして、地区計画の案としては、今の段階では低層住宅地区Bとい
うところから始まっているのは事実でございますので、全くそういうこ
とはなかったということではないんですけれども、確かに祝詞として説
明する内容ではなかったと思います。

H委員

将来は低層住宅地区Bというような話すらないんです。今は生活支援
地区けれども、とりあえず低層住宅地区にしておいて「将来は住宅に
しましょうよ」というような話は一度もないんですよ、議会の中でも、
そんなこと聞いたこともない。図面上でも出てきているじゃないですか。
最初の大きなくりの中から始まっていて、地区計画ができ上がって
いく過程で、図面上でそういった低層住宅地区B若しくは生活支援地区
にもというような書き方は何もしていないじゃないですか。図面に出て
きているのは低層住宅地区B、そして生活支援地区ということで、しっ
かりした形で、この都市計画審議会の6回の資料にもそうなっている。
今、言っているのはここで変更するための理由のように思えるんですよ。
その辺どうですか。

事務局

おっしゃった資料は今手元に持っていないのですが、最初に低層住宅
地区Bを定めたとき、ここは最初から低層住宅にはならないで、当面は
コミュニティ施設が置かれていくということは議会でも説明したと記憶
しております。当初、企画の方で土地利用の方針とかまちづくり方針に
ついて説明をしてきた中で、その後、全体的な説明というものは軌道に

乗った中で議会にはそういう形の報告はされていないんですけども、地区計画を定めて、その上でさらに次のステップとして建築基準法の建築制限条例を定めますので、その条例の議案の中で土地利用の考え方を私どもの方で説明したと記憶しています。

H委員

しつこいようですけども、今の図面や書類上になっているものはそういう形ではないということを言っているんですよ。パナソニックといろいろ議論があったかもしれないけれども、それが実際に図面として出てきているんですか。これは141回都市計画審議会の資料でもそうっていない。そここのところを言っているんです。要するに地区計画を決定する際に、この土地は何なのかとしっかりとすみ分けをして出すのが当たり前の話ではないんですか。今回の生産緑地の話とかいろいろありますけれども、その土地について目的がしっかりとした形で出てきていて、あやふやの中でやるということはないわけです。書類上きちんと低層住宅地区B若しくは生活支援地区ということのすみ分けが、色分けもして出てきているわけです。こんなあやふやで出てきているのは見たことがないけれども、教えてください。

事務局

もちろん地区計画でその土地利用の方針を定めるわけですから、その方針と地区整備の規制の内容とは、最終的に目指す土地利用の内容になっていないとおかしいということです。一般的には新たにつくるまちであつたら、その方針あるいは規制内容どおりのものが最初からでき上がってくるのは当然だと思いますけれども、地区計画の制度としては、既にいろいろな土地利用がされた既成市街地の中に、地区計画をかけて今後建て替えが出るときにはそういう方法しかできないように誘導していくというまちの姿ができ上がるというあり方もありますので、地区計画の制度としては、現状と地区計画の内容が合っていないということはあるとは思いますが、このように最初から更地につくるまちの場合は、通常はそこにできる内容は、地区計画と同じものでないと土地利用の方針がおかしいとは思いますが、ここの場合については当面、そういった扱い方をコミュニティができ上がるまではやっていくけれども、最終的な土地利用としては低層住宅にしたいといった考えを業者の方で思っていましたので、とりあえずはそういう形でいくという考え方も否定はできませんので、それを採用したということでございます。

会長

他の委員のご意見も伺いたいと思いますので、よろしいですか。

それでは、他の委員、どうぞ。

E委員

ピンク色のところの生活支援地区は、当初のもので事業者は完結しようという考えで、この範囲を出されたと思うけれども、その後、何らか

の事情でここに入るテナントが決まってきて、そのテナントが大店法の影響で駐車場が必要だということで駐車場のために広げるということになってきたというお話ですが、そのときに建物が建って、入るテナントが決まっているという状況で都市計画審議会に提案されて、市が頼んで出したものだから何とかしてくれと、追認しろというように聞こえたものですから、そうなると、都市計画審議会軽視と言わざるを得ないのかなと思っています。その辺についての見解をもう一度お聞かせ願いたい。それと先ほどのG委員のお話で、責任問題が出てくるのではないかということには明確な答弁はなかったのですが、ここで仮にこれが否決された場合には何らかの責任は取られるという理解でよろしいのかどうか、この2点、お願いします。

事務局

都市計画審議会に私どもの方で出し直しをした中で、そのときには建築が始まったかどうかということですが、要は前々回の審議会からご指摘があった都市計画の手続きの問題と、大店立地法の方の手続きと直接リンクしていない、しかも事務局が検討している中で入ってくる情報を若干キャッチするのが遅くなってしまったというはあるのですが、そこについては事業者が私どもの方に早めにそういったことの相談をしていただきましたかったという思いもありますし、駐車場という土地利用が、地区計画がありながら漏れてしまうといったことがあったんですけれども、その情報をもっと早くキャッチした上で、地区計画上できるとは言っても、それは方針的におかしいのではないのかと、そもそもそこまで駐車場が必要な施設をつくるべきではないというをもっと早い段階で私どもの方から協議をして、できればそういった中で地区計画で定めている範囲内で、建築計画がないにしても、その中で収まるような形にすべきだという協議を本来はすべきだったというふうには考えております。ただ、その辺については今の制度、それから行政の中でそこまで至らなかったということについては反省しておりますけれども、それについてはおっしゃるとおり、都市計画審議会を軽視したように思われたのは申しわけなかったと思いますが、そのような意図は、そういうつもりでやっていたわけではございませんので、そのところをご理解をいただきたいと思います。

それから2点目の、私どもの手続き的な不備というところもあったかと思うんですけれども、私どもの責任の所在と言いますか、いずれにしてもきょうご審議をいただいて、その結論を得てからということにはなるかと思うんですけれども、いずれにしても進んでいる建築計画については、この地区計画の内容いかにかわらず、地区計画で縛られるも

のではありませんので、もう既に建築の方ができ上がっているということもございますけれども、それ自体止めることはできませんし、この地区計画は今後の土地利用の方をどう考えるかという形になっていくわけです。きょういただくこれからの結論を考えまして、その状況によって私どもとして今後、どのように事業者と対応していくか、今はそこに新たに住まれる住民の方々に対して、どうやってご説明をしていくかというところは、十分に私どもとしては行っていきたい。必要があれば事業者がもう一度出したいということであれば、十分に協議内容を詰めて、また、委員の皆さんにご相談しながら進めていく形になると思いますし、今までこの地区計画については、ほとんど権利者が事業者1人という中で出してきたものですが、今後、新たな変更提案ということになりますと、既に住んでいる方がたくさん出てきておりますので、それらの方々の方々の同意を取った上での提案という形になりますので、そういったことも含めて、よりよい形になるように責任を持って進めていきたいと考えております。

I 委員

今、皆さん意見を聞きますと、基本的には理解できます。G委員から冒頭にお話があったとおり、きょう確かにグランドオープンなんです。私はテレビで放映されているのは知らなかったけれども、テレビ局も大勢来ていまして、グランドオープンですから、いろいろな方もお話をされました。その日にこうやって、同じ場所の問題について論議したり、審議したりするのはいかなものかということなんです。確かにその辺がスムーズにいかないために非常に厳しい現在の審議会の状況かなとつくづく感じています。実は私はグランドオープンに出席しました。まず第1は、S S Tの地区計画について工事中も審議をしてきたわけですが、現実に皆さん、中に入って、オープンでなくても中に入れるんですが、見られた方はおられますか。見た方は説明を受けられましたか。例えば主体的な事業者のパナソニックさん、そして生活支援地区で重要な役割を果たしているコンビニエンスクラブ、ツタヤといった方がきょうは明確にコンセプトを話されていましたが、私が主にお伝えしたいのは、パナソニックがお話になっていたのは、この藤沢モデルということを書いていました。藤沢モデルは全国の遊休地、空き地に合うものに対してすべてこれをモデルとして展開したいと、ひいては世界に対しても発信していきたいと。こういうふうなお話で現在低層住宅Aと生活支援地区の南側だけができているわけですが、これから逐一できるとは思いますけれども、今まではつくる側のプロジェクト、きょうのグランドオープン以降はこのまちを育てるプロジェクトにしたいというこ

とで、いろいろ全体の構想を述べられていましたけれども、皆さんが不安になっているようなSSTのエコタウンを崩すような、懸念されているようなまちづくりをこれからやっていこうということの感触は100%受けませんでしたし、報道機関も出席者も、藤沢市長も神奈川県知事にお出でになっていましたけれども、すべての方がそういう感じは持たなかったと思います。

1つ言いたいのは、確かに手続き上で行政の方に齟齬があったでしょうし、審議会のあり方に対しては行政も反省してもらわなければいけないところもあると思いますけれども、そういう問題よりも、この土地をどういうふうにしていくかというのがこの都市計画審議会の目的でしょう。方法論とか進め方についてどうするかは別の話で、この問題以外の問題も全部含めてやっていかなければいけない。これを何ら追及してもこの問題は解決がつかないんです。そういう生い立ちのことはさておいて、私は情報量の違いが皆さんにあるのではないかと。行政は常に開発業者とか事業者と最前線で接触されている中で、状況は時々刻々変わってくる。いいまちをつくるについてはこういうふうな形のものに変更していかねばいけないのかなとか、いろいろな問題が出てくるんです。それを一たん決めたものを直すのはおかしいから、そんなことを勝手にやるなどと言われても、行政は困ると思うんです。より良い藤沢のために行政は動いていると私は確信しているから、今回の問題も恐らく行政と開発業者との接点の中で、こういう低層住宅地区Bを生活支援地区の方にしておいた方が、将来、恐らくこういうことはないし、手続き上もしっかりした地区計画ができるのではないかとこのふうな考えだったと思うんです。その辺の見解を行政に聞きたいのですが、そういう気持ちだったのではないですか、どうだったんですか。

事務局

先ほどもお話ししましたが、生活支援地区という考え方があったことは事実ですけれども、そこが事業者側から一たん低層住宅Bという話になった形で地区計画の決定をしたわけですが、そこは先ほどもお話ししたように、もうちょっと早くそのところの情報をつかむべきだったわけですが、生活支援地区に出店する店舗は、もともとはスーパーマーケット程度のものを想定していたのではないかと、本当のところは私もわからないのですが、それがきょう開店したような形のものになってきたと。その店舗自体は非常に新しいコンセプトを持ったものですし、地区内の住民に新しい文化というものを与えてくれるでしょうし、周辺の住民も利便を受けるという部分はあると思うんですが、ただ、新しいがゆえにより多くの人を呼び込んでしまうというところが、私どもとし

ては若干懸念をすることで、特に前面道路の戸塚茅ヶ崎線が非常に混雑をしている。周辺のテラスモール等で渋滞している中で、さらに渋滞をするのはどうなのかと。立地的に鉄道駅に近いところではないので、相当人気が出ますと、どうしても皆さんが車で来てしまうのではないかといいことも踏まえて、駐車場が広く計画されている。そのところだけが気がかりでして、できる内容については好ましいものだと思っっているわけですが、規模の問題は確かにあったかと思うんですが、そういった中で、できれば私どもは認めていきたいと。出店されるもの自体は非常に好ましいものだと思っていますので、それを認めていくには駐車場も必要ならば、それを受け入れていく必要があるのではないかとというのが基本的なスタンスです。ただ、それを受け入れるのであれば、低層住宅地区Bと言っているのは、そこは考え方としておかしいであろうし、そのところも同じような生活支援という形の土地利用の一環という位置づけをしていくのが筋ではないかという考え方でございます。

I 委員 きょう、これを否決するとか賛成するとかの採決を取るかどうかということは別問題として、提案をさせていただきたいのは、どうしても納得いかないということであつたら、どういう結果であろうと、1回、現地に行って見てみる。タウンマネジメントの株式会社もつくっていて、社長も配属されているし、その方にもきょう、お会いしましたけれども、全体の管理をやっている方が、本当に商業空間、商業地域にするとか、設備から何から全部工夫されているから、現実に生活支援地域のところに立ってみて、当事者にお話を聞いてみた方がよろしいのではないかと。それで皆さん、ご納得いただけないとか、もとの住宅をつくっておけというふうな結論を出そうと、それはそれで皆さんが現地を見て、現場を確認してからやるなら私は納得します。今、とりあえず低層住宅地区Bのところを、急に建物が建ったりということが見えるわけではないから、きょう、結論を出さなくても、現地を見るなりしてもいいのではないかと思うんです。

会長 今の件は、今の議論と実際に提案されている地区計画の変更の内容とは、ある意味関係ないわけです。

I 委員 机上で審議していてもしょうがないでしょう。

会長 ご意見はわかります。ただし、それを言い出しますと、何度も何度も継続審議になっておりまして、決着がつかないので、私の考えは、きょう決めたいと思いますが。

C 委員 私はI委員がおっしゃることはごもっともだと思います。この地域の手続きの瑕疵は行政の方で処理してください。この地域がどうあるべき

かというのを考えるのは都市計画審議会の本旨だと思うんです。そういう面で言うと、1回、現地に行ってみてはどうか。みんなといっても時間の取れる人ということになりますけれども、見てみるということは、都市計画審議会としては悪いことではないだろうと思います。きょう、決めなければならないというようには私は見えないし、言うならば、前の地区計画のままでやったってできたわけでしょう。そういう面では生活支援地区に全体に色塗りを変えていく、そうしたら、前に条件をつけたらというようなお話がありましたよね。生活支援地区の方で容積を増やさないような方針にしていきたいという話を、前々回の審議会の中でおっしゃっていたと思いますけれども、そういうようなことなども含めて、私はそんなに急ぐ話でもないので、一回現地を見る機会を与えていただいて、それで結論を出していった方がよりすっきりする。今、行政がいろいろおっしゃったけれども、本当は「すみません、お詫び申し上げます」と言いたいのでしょうけれども、なかなか行政として言えないものだから、るるやったけれども、審議会の本旨に基づくならば、この地域は本来、藤沢市にとってどうあるべきかというところをきちんと決めていくことがいいのであって、そういう面では、I委員のご提案に賛成します。

会長 そうすると、保留にして答申をせずにおいて、答申の内容が今の案はいけないと、例えば高さをこういうふうにしてくださいとか、地区計画の案の提案みたいなものをしていったらどうかということですか。

C委員 私が申し上げたのは、普通は容積を上げるときは何か見返りをもらうものなんです。この前のは、ただ単に容積を上げますということだけになっていたので、そういうようなことは交通処理上もどうかとか、例えば将来の土地利用として線的などの空間をもうちょっとたくさん取るようなこととか、いろいろやって、しょうがない、これだけは容積を上げるかというふうにやるのが普通のやり方だと思うんですけれども、前々回はそういうような話もなかったし、しかも何か事務的に覚書を交わして処理しましょうと、ただ、それは都市計画のやり方ではないので、いかがなものでしょうかということをおしは申し上げたわけです。

会長 毎回役者が違うものですから前に進まない面もありまして、今おっしゃることも意見として出していただいたということにして、他の委員さん、いかがですか。

A委員 前回の審議会の後に、現地を電話してから入ろうと思ったら入れないので、周りを一周してみたら約30分以上かかったのですが、やはり道路の問題が心配で見てみたわけです。きょう、オープンされたということ

ですが、私は住んでいる自治会長とかスマートタウンに隣接する方が、オープンによってどのような意見をお持ちになったかという変化も受けとめないで、立派な施設でも必ずしも住民に喜ばれない。前に質問した深夜営業がどうなっているのかということもきょう現在確認できていませんが、やはり住まわれる方は住宅地として希望したのが大多数ではないかと思うので、現状の環境の変化に対して地域でどのように受けとめているのかを見ながら、将来の低層住宅地区Bに戻すべきなのか、駐車場はこのままでいいのか、10年たったなら商業地域は要らないから元の低層にしてもらおうのか、その辺はお住まいになっている方が一番声を出して言うべきであって、そういうのを反映して我々審議会のメンバーも検討していかないといけないと思いますので、この道路の反対側に、近隣事業者が店舗を計画したということで、それによって進出されるナショナルの経営陣の考えが変わったやにも聞いているし、時々刻々考え方も変わりますから、何といたっても大事なのは住んでいる住民の声がオープン後、どうなっているのかということも重視した形で、会長が言われたように、少し時間を置いて結論を出すのもいいのではないかと思います。

会長

確認ですけれども、低層住宅地区Bに戻すというような表現でしたけれども、実際には戻すわけではなくて、今は低層住宅Bなわけですね。それを塗り替えるというのを保留にして、今のままでも特に違反しているわけでもないし、その間、我々が汗をかいて、ちゃんと見て、議論をして結論を出しましょうということですか。否決をするようなやり方ではいけないのではないかとのご提案ですね。

C委員

保留か継続かということだけだと思いますので、I委員のおっしゃるように、現場も見ないでということところは心に響くところですので、1回、そういうような機会を事務局の方で設けていただいて、行ける人は行って見た上で、それで決を取るのが藤沢市の将来を考えたときに、審議会委員の役目ではないかと思います。

会長

今の件について、もう少し他の委員のご意見を伺いたいと思います。

E委員

現地を見て決めるのはいい方法だと思いますが、変更するのは別に悪いことではなくて、その手続きがいけないと思っているわけです。行政が係わった場合、その手続きをないがしろにするのはよくないと思うんです。現状でも違反ではないし、そのまま運営されていくので、現地を見るのも1つですけれども、今、全くおかしくない状況にあって、わざわざ変える必要もないということもありますので、現地を見てやっていくことには賛成しますが、現状のままということは否決という状況が続くということはそのとおりだと思いますので、この手続きがきちんとして

きていないということをよそに置いておいて議論をするのもおかしいと思いますので、その手続きのことについてもきちんとして、先ほど責任はどうするのかといったことにお答えがなかったので、責任は考えますということであれば、行政に責任を取らせるわけにもいかないの、賛成しなければいけないかと思っていたのですが、全くそのつもりがないようなので、僕は反対しようかと思っていますという意見です。

H委員

手続きの件で話では、手続きが全くなっていないということですが、この間の話が何も出ていないので、次の建設常任委員会でもらおうかと思えますけれども、現場を見に行く話については、もっと早くそういうことはやりたかった。見に行くのであれば、事業運営者は、もうオープンしているのにまだ審議会においてやっているという話はびっくりされていると思うんです。もっと早くそういったことをできればよかった。私もこれについては議員としてバツなんですよ、マルにはできないので、この間、市民の方、地域に住んでいる方にお聞きしましたけれども、こういう形で認めていくことになると、軽微なことでも、例えば30坪の家を31坪建てたといつて、市役所さん、どけてくださいと言っているようなもので、そういうわけにもいかないの、そこは手続きをしっかりとやる。E委員から責任の話が出たけれども、こういった場合にそういう話が出てくること自体、職務執行上どうなのかと思えますよ。もう少しそのあたりを都市計画課はしっかりやってもらいたい。そのところを意見として強く申し上げておきます。

G委員

見学も必要だと思います。新産業の森のときも現地調査をしました。今回もこれからということですが、現場を見るということは非常にいいことだと思います。私としてもこの計画に反対をしているわけではなくて、藤沢市がこれからどんどん発展していくには、こういうことはぜひ必要だろうということは十分に賛成しているんですが、手続き的な面で審議会として審議をするに当たっては、かなり細目まで見て審議をしているわけです。そうすると、その審議している内容と現状は違ってきたらおかしいじゃないかということを行っているわけです。それで反対のことを言っているんですが、現実的にはどんどん進んでいるわけですから、新しいまちができて、テレビなどでも、これからの藤沢市の将来は明るいようなことを言っていました。これは十分必要ですが、ぜひともこの審議会で審議する内容をもう少し丁寧に説明してもらわないと、後で、これは反故でしたと言われても、それはなかなか納得できないことも出てくると思うので、その辺はぜひともお願いします。

それから細かいことを言いますが、用途制限の中でも生活支援地区の

内容等が少し変わってきている。その中で我々が家を建てる時に、これは建てていい、建ててはいけないということは規約で決まっているわけですから、そのときにこのスマートタウンもこの規約が基準になる。そうすると、将来、店の出入があるとなると、それに類似したような商店が入ってくると、いいのか、悪いのか判断に困る場合があるんです。生活支援地区に現在、8つの建築してはならないというものがあるが、これにはみ出した部分はどうするのかとされているんです。例えばこの中にカラオケボックスは建てられますか。書いてないからできてしまうと思うんです。

事務局

もともと第一種住居地域では建てられません。

G委員

そういうこともちゃんと説明して、まちとしてつくるにはその辺の説明まできちんとしていかないと、ただ、生活支援地区でこれだけしかできないと思っているから、他のものはできると思うので、その辺の説明もぜひお願いしたいと思います。

会長

決を取る前にみんなで見にいこうということですが、手続き的にはそれでいきますか。

I委員

見に行くだけでなく、現地の人にも聞いていただきたい。実際に運営している人や住民に聞いてもいい。こういうふうに紛糾したときは現場が一番なんです。

会長

意見の異なる委員同士で議論し、皆が集まれるように現地で確かめるようにしたいと思います。

事務局

いろいろなご意見をいただいた中で、行政のやり方がまずかった部分もございまして、考え方をもっと早い段階から提示した中で議論していかなければいけなかったことは多々あります。当然、責任も感じておりますので、責任を取らないと言っているわけではないんですが、とりあえず現地へ行って、見ていただいて、運営会社にどういうふうに考えているのかを聞いていただくのもいいことだと思いますし、できれば、事業者も同席して今後どういうふうに考えるのか等を聞いた中で判断していただくのがいい方法なのだと思います。幸い、今現在の地区計画の内容でやっているもの自体は法的に違反になっているわけではありませんので、時間的な余裕というのは実態としてはあるのですが、ちょっと私も心配なのが、法にのっとって手続きを進めてきて、説明会をやって2週間の縦覧をして、法定の図書をつくって、それを最終的に審議会で結論をいただいて、可決ならば告示行為として「こうなりました」という形になるんですけども、それが継続という扱いになると、その間が空いてしまうものですから、もしこれがこの後ずっと継続して、来年度ま

計画建築部長

それでは、閉会のごあいさつを計画建築部長から申し上げます。
本日は長時間にわたるご審議をいただき、ありがとうございました。
正確な情報収集と不手際があったことを深くお詫び申し上げます。次回
第 149 回都市計画審議会は、今月末か来月の早い時期に開催し、ご意見を
賜りたいと思います。特に議第 9 号「Fujisawa サステイナブル・スマ
ートタウン」については、よろしく願いいたします。本日はどうもあ
りがとうございました。

午後 5 時 00 分 閉会