

会 議 録

会 議 名		第173回藤沢市都市計画審議会	
開 催 日 時		2021年(令和3年)2月3日(水)午前10時～午前11時59分	
開 催 場 所		本庁舎 8階 8-1会議室	傍聴者数
			1
出 席 者	会 長	高見沢 実	
	委 員	北坂 康博, 野口 咲也, 野村 哲, 吉岡 克己, 相澤 光春, 齋藤 義治, 小川 司, 池尻 あき子, 水落 雄一, 中西 正彦, 金井 恵里可, 稲垣 景子, 山口 政哉, 堺 英明, 足立 賢司(青木正浩代理)	
	事 務 局	奈良計画建築部長 都市計画課=額賀課長, 小川主幹, 古川課長補佐, 會澤上級主査, 石橋上級主査, 本多上級主査, 長谷川上級主査, 高梨主査, 北村主査, (関係課) 農業水産課=安倍川課長補佐, 中村主査	
議題及び公開・ 非公開の別		議第1号 特定生産緑地の指定について 報告事項1 Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区 地区計画の変更に関する都市計画提案について 報告事項2 藤沢地方卸売市場の変更について 報告事項3 工場等の緑地に関する基準等の変更について (すべて公開)	
非 公 開 の 理 由			
審 議 等 の 概 要		別添議事録のとおり	
そ の 他			

会 議 録

会 議 名		第173回藤沢市都市計画審議会
開 催 日 時		2021年(令和3年)2月3日(水) 午前10時～午後0時
開 催 場 所		本庁舎 8階 8-1会議室
		傍聴者数 1
出 席 者	会 長	高見沢 実
	委 員	北坂 康博, 野口 咲也, 野村 哲, 吉岡 克己, 相澤 光春, 齋藤 義治, 小川 司, 池尻 あき子, 水落 雄一, 中西 正彦, 金井 恵里可, 稲垣 景子, 山口 政哉, 堺 英明, 足立 賢司(青木正浩代理)
	事 務 局	奈良計画建築部長 都市計画課=額賀課長, 小川主幹, 古川課長補佐, 會澤上級主査, 石橋上級主査, 本多上級主査, 長谷川上級主査, 高梨主査, 北村主査, (関係課) 農業水産課=安倍川課長補佐, 中村主査
議題及び公開・ 非公開の別		議第1号 特定生産緑地の指定について 報告事項1 Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区 地区計画の変更に関する都市計画提案について 報告事項2 藤沢地方卸売市場の変更について 報告事項3 工場等の緑地に関する基準等の変更について (すべて公開)
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173回 藤沢市都市計画審議会

議 事 録

日 時 2021年(令和3年)2月3日(水)

場 所 本庁舎 8階 8-1会議室

●出席者（16名）

・市民

北坂 康博	藤沢地区
野口 咲也	鵜沼地区
野村 哲	辻堂地区
吉岡 克己	片瀬地区

・学識経験のある者

相澤 光春	藤沢商工会議所 会頭代理
齋藤 義治	藤沢市農業委員会 会長
小川 司	小田急電鉄（株）交通企画部長
高見沢 実	横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院 教授
池尻 あき子	（株）プレック研究所 環境計画部 次長
水落 雄一	（公社）神奈川県宅地建物取引業協会 湘南支部支部長
中西 正彦	横浜市立大学国際総合学部 教授
金井 恵里可	文教大学国際学部 教授
稲垣 景子	横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院 准教授

・市議会議員

山口 政哉	建設経済常任委員会 委員長
堺 英明	総務常任委員会 委員長

・関係行政機関

足立 賢司	神奈川県藤沢警察署 交通課長（青木署長代理）
-------	------------------------

●欠席者（4名）

・市民

多田 博	湘南台地区
------	-------

・学識経験のある者

梶田 佳孝	東海大学工学部 教授
谷口 綾子	筑波大学大学院システム情報系 教授

・関係行政機関

横溝 博之	神奈川県藤沢土木事務所 所長
-------	----------------

●事務局職員（都市計画課）

奈良計画建築部長

額賀課長，小川主幹，古川課長補佐

石橋上級主査，會澤上級主査，本多上級主査，長谷川上級主査，高梨主査，北村主査，

●関係課

農業水産課：安倍川課長補佐，中村主査

◆傍聴者・・・・・・・・ 1 名

第 173 回 藤沢市都市計画審議会議事録

日 時 2021 年（令和 3 年）2 月 3 日（水）

午前 10 時 00 分

場 所 藤沢市本庁舎 8 階 8－1 会議室

1 開 会

2 成立宣言

3 議事録署名人の指名

4 議 事

議第 1 号 特定生産緑地の指定について

報告事項 1 **Fujisawa** サテイナブル・スマートタウン地区地区計画の変更に関する
都市計画提案について

報告事項 2 藤沢地方卸売市場の変更について

報告事項 3 工場等の緑地に関する基準等の変更について

5 その他

6 閉 会

て、報告事項3「工場等の緑地に関する基準等の変更について」、以上4件となっております。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

事務局 次に、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すか。(1名入室)傍聴される方はルールを守り、傍聴されるようお願いいたします。

事務局 それでは、議事に入りますので、高見沢会長、よろしくをお願いいたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長 はじめに、本日の議事録署名人を指名いたします。

委員名簿の選出区分より、市民委員と学識のある委員から指名させていただきますので、野村委員と小川委員をお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

それでは、お二方をお願いいたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長 それでは、次第に基づき議事に入ります。

本日の審議会は、付議案件1件、報告事項3件ということです。

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

事務局 それでは、議第1号「特定生産緑地の指定について」スクリーンを使ってご説明申し上げます。なお、お配りしました「資料1」はスクリーンの内容を印刷したものになっております。

はじめに、特定生産緑地指定に向けたこれまでの経緯についてご説明いたします。昨年6月に所有者等に対して特定生産緑地指定申込書の送付を行い、申請があったものについて、7月から12月にかけて提出書類や現地確認等の審査を実施した後、適切に管理していると認められる生産緑地地区を選定してまいりました。それまでの間に、特定生産緑地制度の内容と指定に向けた取り組みについて、昨年9月に書面会議にて開催された第171回都市計画審議会でご報告させていただき、今回の本審議会において、令和2年度に指定する特定生産緑地について諮問させていただくものです。

次に、昨年9月の第171回都市計画審議会での報告結果につ

いてご説明いたします。第 171 回都市計画審議会は、新型コロナウイルス感染症の影響により書面会議とさせていただいたことから、8 月 26 日に市より審議会の開催通知等とあわせて、特定生産緑地の制度についての資料をお送りいたしました。その後、9 月 9 日までの間に 3 人の委員からご意見を頂戴いたしました。その内容としましては、「所有者等への意向調査結果に関すること」、「肥培管理の確認に関すること」、「指定に伴う提出書類等に関すること」などへのご意見がございました。

ご意見に対する市の考え方としまして、「特定生産緑地への指定意向を示された生産緑地地区については、現地確認等による適切な肥培管理を確認し、できる限り多くの特定生産緑地を指定できるように取り組むこと」や、「指定手続き用紙の記入方法等について、今後のご案内については、必要な改善をすること」などを 9 月 15 日にご回答させていただいております。

続きまして、「特定生産緑地制度」について簡単にご説明いたします。特定生産緑地は、生産緑地の指定から 30 年が経過する前に特定生産緑地に指定することにより、営農の義務及び買取申出ができる時期が 10 年延長されるとともに、固定資産税や相続税における税制上の優遇制度を継続させることができる制度でございます。一方、特定生産緑地を指定しませんが、指定から 30 年経過後は、いつでも買取申出をすることができますが、固定資産税・都市計画税は段階的に宅地並みに引き上げられ、相続税の納税猶予制度も次世代の方は受けることができなくなります。

次に、生産緑地地区から特定生産緑地への指定及び解除の流れについてご説明いたします。先ほどご説明しましたとおり、生産緑地地区は指定の都市計画決定から 30 年を経過すると、特定生産緑地に指定できるようになります。特定生産緑地の指定につきましては、既に都市計画決定されている生産緑地地区の買取申出期限の延伸を行うものであり、都市計画上の制限について変更するものではないため、都市計画決定が不要とされておりますが、指定するにあたっては、生産緑地法第 10 条の 2 の規定により、都市計画審議会に意見聴取を行う必要があることから、今回、お諮りするものでございます。また、特定生産緑地に指定した場合の生産緑地地区との関係についてでございますが、特定生産緑地に指定されてからも、従前

の生産緑地地区としての都市計画決定が消失するわけではなく、都市計画法上の生産緑地地区の位置づけは残ります。つまり、制度上は、都市計画法に基づく従前からの生産緑地地区の指定に加えて、さらに生産緑地法に基づく特定生産緑地が指定されるイメージとなります。その後、死亡等の事由により、特定生産緑地を解除する必要がある場合には、特定生産緑地が生産緑地地区の指定に加えて指定されていることから、特定生産緑地の大元である生産緑地地区解除の都市計画決定を行うこととなります。

次に、令和2年度の特定生産緑地指定申請状況をご説明いたします。本年度、特定生産緑地への指定手続きの対象となるのは、令和4年11月13日に申出基準日を迎える平成4年に当初指定した生産緑地地区と、当初指定したものに追加する形で平成5年及び平成6年に追加指定した生産緑地地区でございます。現時点における生産緑地地区は、本市全体で494箇所、面積約90.5ヘクタールでございますが、そのうち令和2年度に指定手続きの案内をした生産緑地地区は423箇所、面積約77.7ヘクタールとなっており、箇所・面積ともに全体の約85%を占めております。申請書の回収状況につきましては、送付総数423箇所に対し、現時点で373箇所の生産緑地地区について申請がなされており、返信待ちが50箇所で回収率は約88%となっております。また、その申請内訳を見ると、特定生産緑地の指定を希望する申請は272箇所で64%、指定しない旨の申出は22箇所で5%、検討中は79箇所で19%、返信なしが50箇所で12%となっております。なお、検討中及びこれまで返信がない所有者等に対しては、本年4月頃を目途に再度申請書類を送付するとともに、直接ご連絡を差し上げる等の対応を図ることで、指定の意向を確認し、指定手続きが申出基準日に間に合うよう取り組んでまいりたいと考えております。

続きまして、「特定生産緑地の指定基準」についてご説明いたします。指定基準は大きく3つに区分されており、指定基準1は「公共施設等としての適地」として、建築基準法上の接道要件を満たし、勾配が30度を超えず、おおむね整形な土地であること。指定基準2は「区域の規模」として、300平方メートル以上であり、一体的な地形的まとまりを持つ一団の土地であること。指定基準3は「農林漁業継続可能条件」として10年

以上の営農が可能であり、隣接家屋の庭等との区分が明らかなもので、隣接地等への土砂の流出がなく、適正な肥培管理がされているもの等を定めております。原則として、すべての条件を満たすものを特定生産緑地に指定することとしています。なお、指定基準2の「区域の規模」につきましては、従来500平方メートル以上とされておりましたが、平成29年の生産緑地法改正に伴い、本市では条例において300平方メートル以上としているところでございます。

今回、特定生産緑地に指定希望があった生産緑地地区につきましては、指定希望の申請書類を提出していただくことで、10年以上の営農意思があるか等を判断するとともに、すべての箇所において現地調査を行い、指定基準に適合していることを確認しております。また、「肥培管理」等につきましては、農業委員会事務局にも意見を伺いながら、適正に管理された農地であることを確認しているところでございます。

次に、「書類審査及び現地調査結果」につきまして、ご説明いたします。特定生産緑地への指定希望があった生産緑地地区の書類審査及び現地調査結果に関する内訳でございますが、指定希望総数272箇所のうち、書類・現場ともに問題がなく、今回指定予定の箇所が225箇所、83%、提出書類等の不備により、今回の指定を見送る箇所が16箇所、6%、現場調査の結果、指定基準への適合が確認できない等の理由で今回の指定を見送る箇所が23箇所、8%、書類及び現地調査ともに不備があるため、今回の指定を見送る箇所が8箇所、3%となっております。また、先ほどご説明いたしました令和2年度の手続き対象423箇所に対する指定予定225箇所の割合は、約53%となります。なお、提出書類や現地調査において不備があった方につきましては、個別に通知や改善指導を行っており、それぞれ指定に向けた条件が整理された段階で、順次、来年度以降に指定を行ってまいります。

次に、「特定生産緑地の指定（案）」につきまして、ご説明いたします。今回、指定を予定している案件すべてについてご説明申し上げることはできませんが、議案書の「指定一覧」や「指定図」の見方などを代表的な例を用いてご説明させていただきます。はじめに、こちらの指定一覧は、事前に送付させていただいた議案書の1ページと対応しており、特定生産緑地の番号、

位置，従前の生産緑地地区の番号，生産緑地地区の都市計画決定面積，特定生産緑地に既に指定されている区域，新たに指定する区域，申出基準日，図面番号，備考を記載した指定（案）の一覧でございます。表の見方としまして，まず，左から1列目の特定生産緑地番号は，左から5列目の従前の生産緑地地区の番号を継承しており，左から2列目の「枝番号」は，表の右から3列目の「申出基準日」の年と連動するもので，当初指定された年から30年が経過する年の西暦下二桁を示しております。例えば平成4年の当初指定につきましては，令和4年である2022年が30年を経過する年となり，更新年度を把握しやすいように，筆ごとに枝番号22を付番しているものでございます。また，左から6列目の「生産緑地地区（都市計画）」は，従前の生産緑地地区の都市計画決定面積を示し，その右隣の列に「特定生産緑地に既に指定されている区域」，「新たに指定する区域」を記載しております。なお，「特定生産緑地に既に指定されている区域」は，現時点ではございませんので，すべての案件について「0」と記載されており，「新たに指定する区域」については，従前の生産緑地地区から変更がない場合，「生産緑地地区（都市計画）」と同じ数値が記載されております。

これらを番号「24」を例にご説明いたしますと，今回，指定する当該特定生産緑地は8筆ありまして，申出基準日はいずれも2022年11月13日であることから，枝番号はすべて「22」となります。また，長後宿中分地内に位置し，従前の生産緑地地区といたしましては，6,750平方メートル，このうち4,120平方メートルを特定生産緑地に指定するものでございます。

次に，こちらが今回指定を予定しております特定生産緑地の本市全体の位置図でございます。本市全域における分布をお示しするため，非常に小さい記載となっております，見にくくて大変申しわけございませんが，議案書の23ページと対応しております。左下の凡例にもございますように，図上の緑色囲み部分が従前の生産緑地地区の位置を示しており，水色囲みの番号が，次にご説明いたします指定図の図面番号となります。こちらの指定図は議案書の24ページと対応しており，まとまった区域ごとに全体位置図を拡大したものでございます。右上の図面番号「1」が先ほどご説明いたしました「指定一覧表及び全体位置図」の図面番号と同じものとなっております。指定図に關す

るご説明ですが、右下の「凡例」における緑色の枠線内は従前の生産緑地地区の区域を示し、ピンク色のハッチングの部分が、今回、特定生産緑地に新規に指定する区域となります。指定にあたっては幾つかパターンがございますので、代表的な事例について3つのパターンを具体的にご説明いたします。

まず、こちらの青囲みの部分について拡大図にてご説明いたします。こちらが拡大図となります。1つ目のケースとして、赤囲みの番号「7」につきましては、該当部分の緑色の枠線内がピンク色のハッチングになっており、すべての区域が今回特定生産緑地に指定する区域となります。こちらが現場写真となります。上の写真が敷地北側から撮影したもので、この部分以外はビニールハウスによる営農をされている状況でございます。現地は耕うんされており、いつでも作付けができる状態であることから、適切な肥培管理がなされているものと判断できます。下の写真がビニールハウスの中の状況でございます。キュウリが栽培されております。

次に2つ目のケースとして、青囲みの番号「8」につきましては、該当部分の緑色の枠線内が白抜きとなっており、今回はすべての区域について特定生産緑地に指定をしないものです。なお、番号「8」は、所有者の方から指定について検討中である旨の申し出をいただいているため、来年度以降、指定の可能性はありますが、今回は指定をしないものです。

3つ目のケースは指定図が変わりまして、議案書の25ページと対応しているこちらの指定図にてご説明いたします。右上の図面番号「2」が「指定一覧表及び全体位置図」の図面番号と同じものとなっております。

最後にご説明しますケースは、青囲みの部分にお示ししたとおり、一体の生産緑地地区でありながら、ピンク色でハッチングがされている部分と白抜きとなっている部分が混在しているケースで、先ほど指定一覧でもご説明いたしました番号「24」を事例にご説明いたします。こちらが番号「24」の拡大図でございます。赤囲みでお示しした区域が番号「24」の全区域で、ピンク色でハッチングされている部分が、今回指定する部分となります。また、白抜きとなっている部分は、所有者から指定しない旨の申出があった部分や、現時点では生産緑地地区の指定告示から30年経過するに至っていない部分が含まれており、

今回は指定しない部分となります。こちらが現場写真になります。上の写真が右の図の矢印の位置から撮影したもので、全体的にビニールハウスでの営農がされている状況でございます。下の写真がビニールハウスの中の状況で、トマトが栽培されております。以上、代表事例として3つのパターンを番号「7」、「8」、「24」を用いてご説明いたしましたが、このような形で全部で225箇所を今回指定予定としております。なお、恐れ入りますが、その他の特定生産緑地の個別状況につきましては、事前に送付いたしました議案書をご参照ください。

最後に、今後の特定生産緑地の「指定スケジュール」について、ご説明いたします。令和4年11月13日に申出基準日を迎えるもののうち、令和2年度指定予定案件については、先ほどご説明しましたとおり、指定基準に抵触しないこと等が明らかなものについて選定を行い、今回の審議会でご意見をいただきました後、答申を経て、3月に指定の公示をする予定でございます。一方で、現時点で指定基準に抵触している案件や書類不備の案件につきましては、それぞれの課題が解決され、改善を確認する必要があるとともに、「検討中」や「返信なし」の案件についても、まずは指定に関する最終的な意向を確認しなくてはなりません。このことから、今回、指定希望があったにもかかわらず、指定を見送る案件につきましては、条件が整理された段階で順次指定手続きを行うため、令和3年度及び令和4年度にかけても、引き続き、特定生産緑地の指定を行うこととしております。また、特定生産緑地の指定手続きは今回が初めてとなりますが、来年度以降の新たな指定手続きの対象は、たとえば平成5年指定、平成6年指定のように、生産緑地地区に指定された年ごとに、指定から30年目を迎える2年前から、今回と同様の手順を踏んで順次手続きを行ってまいります。なお、指定の公示につきましては、本年度から実施してまいります。特定生産緑地としての効力が発生するのは、令和4年11月13日からとなります。

以上で、議第1号「特定生産緑地の指定について」の説明を終わります。

高見沢会長

事務局の説明が終わりました。ただいまの説明に対してご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

齋藤委員

資料8ページの「書類審査及び現地調査結果について」の中

で、「現場不備 23箇所」「書類・現場不備 8箇所」「書類不備 16箇所」とあるが、「書類不備」というのはわかるが、「現場不備」というものの説明をお願いします。

事務局

「現場不備」ということですが、現場確認につきましては、特定生産緑地の指定基準に合致しているかどうかを重点的に確認しておりまして、主に接道状況、土地の形状、営農状況等を確認している状況でありまして、その中で当初指定と異なる土地利用をされているもの、また、営農が確認できないというか、農地として場合によっては現状、認められないのではないかなというようなことを確認している状況です。具体的な例としては農地の一部ですけれども、農業以外にほんの少しの部分ですけれども、車両の駐車場に利用しているというような事例がありまして、そういうところを所有者と調整を行っていて、改善された段階で今後の特定生産緑地への指定を考えているものです。

齋藤委員

「現場不備」というところをなぜお聞きしたかということ、実は生産緑地を指定されたのが平成4年で、30年たっている。今回、その更新ということで、高齢化している地権者も多い中で、今後、10年間営農をしなければならないということだと、果たしてきちんと営農活動ができるかということが心配で、その辺が「現場不備」という形になってくると、なかなか思うように農業ができないということもあります。また、最近、生産緑地の周辺も住宅地も進んでおりまして、騒音とか消毒とか営農活動にもかなり制約がかかっているという現況です。そうした中で高齢化等の状況がどんどん変わってきていると、この「現場不備」という形が今後増えるのではないかな、その辺はどういうふうに行行政は考えているのか。

事務局

大半の方は営農活動をやっていただけたらと思いますけれども、生産緑地については現時点で確認させていただいて、ある程度生産緑地として伴っていないところは、所有者と指導ではなく協議しながら、農地として適正にやっていただくということで調整させていただいております。また、高齢化については、高齢の方が特定に指定したいというような意向もありますが、当初指定の30年ではなく、今回は10年の継続ということで、その辺は所有者の意向を聞きながら、特定生産緑地への指定を考えている状況です。

齋藤委員

もう1つの観点から見ると、今後、何年かの間には必ず直下型の地震が起こるということで、市街化区域の住宅地の中に空地が欲しいということで、我々もいろいろなことをやっているけれども、藤沢市も防災協力農地として登録している方もいます。こういう防災協力農地の必要性も十分加味していただいて、新しい形の生産緑地、藤沢市独自のものを考えていただけないかというのが実情で、高齢化によってなかなか耕せないということなら、例えば近隣に賃貸借するというのも生産緑地法も改正されてできるようになりました。また、そのところに農家レストランというものもできるようになったけれども、農家の方がそれをやろうといってもなかなかその先に進まないのが現状ですので、その辺、何か藤沢市独自のものができたらいいなと思っています。例えば鶴沼とか松が岡といったところにも生産緑地があります。また、辻堂の太平台の方にもかなり生産緑地があります。そういうところを何とか緑地として残すということも、ひとつ重要な観点かと思うので、藤沢市の都市計画課で何かやれというのは難しい問題だと思うけれども、都市マスタープランの中でそういうものを位置づけるということも、1つの考え方かと思うけれども、何かありましたらお聞かせください。

事務局

生産緑地と言いましても、機能として今言われた防災面については非常に重要と考えております。以前、条例で指定面積を300平米にしたときに、あわせて基準の見直しを行ってございまして、生産緑地としてはやっていたのですが、防災協力農地に指定していただいた場合には、その基準というものを改めて設定して、そういうものを踏まえて指定できるような形で強化しているところはあります。

また、高齢化に伴う農地の賃貸借に関しては、制度としてはある程度できるような状況になっておりますけれども、貸す側と借り手側、特に借り手側がなかなか市街化の中で多くないということもありますけれども、本市の事例としては、市民農園として活用しているところもありますので、この辺は農政部局と協議しながら、ある程度活用できるように今後も進めてまいりたいと思っております。

高見沢会長

毎回、こういう議論は出ていて、持ち越しというわけではないけれども、具体的に切り込んでいない面もあるので、引き続

き議論できればと思っています。

吉岡委員 同じく 8 ページの「手続き対象全体における割合」として、「手続き対象 423 箇所」で、5 ページを見ると、「約 77.7 ヘクタール」とあるけれども、「指定予定」の 225 箇所というのは、面積としてはどのくらいになるのか。わかったら教えていただきたい。

事務局 指定予定のヘクタールは 42.6 ヘクタールで指定希望があったもののうちの 77% の面積になります。

高見沢会長 今の話の確認ですが、資料にはリストはあるが、面積についてはどこにも書いてない。生産緑地についての審議において、何ヘクタールが減って、どうしたというのはあるけれども、これは特に法律に定めがないから面積は書いてないということですか。今後、増えたり、減ったりするので数字がないと審議会としてやりにくいので、できれば、この案件は何ヘクタール分であるということがわかったものがあった方がいいのではないか。

事務局 後日資料として追加で出させていただきます。

金井委員 今回、新たに特定生産緑地に指定されたものに対しては現地の写真が載せてあるけれども、指定されなかったものとか、今回、指定を希望しなかったといったところの現地調査について教えていただけますか。

それから 8 ページの「現場不備」に関連して、高齢化の関係で、この後 10 年間、どのように継続していかれるのかといったところをお伺いしたい。

事務局 1 つ目の指定をしない箇所と指定を希望しない箇所の状況ですけれども、今回、指定希望があったのは 272 箇所ですが、すべての現場を我々職員は見てきておりますが、希望がなかったもの、もしくは検討中のものについては、今回、現場の確認には行っておりません。これにつきましては、もう一度 4 月ごろに、指定されるのか、どうするのか、検討中の方を含めて通知をお出ししますので、そのときの返答を見て、指定希望があったところだけ確認させていただくことにしております。

2 点目の 10 年間の営農の確認ですけれども、都市計画課としては定期的にパトロールを行って、荒れ地になっていないか等、現状の確認を行っております。また、農業委員会事務局と連携し、情報収集しながら、所有者とも協議をすることで、営

農の状況を確認していくということを考えております。

これは指定がされなかった現場の写真ですが、一部分だけ駐車場等の土地利用をしているものに関しては、今後、所有者と協議をしてまいりたいと考えております。(映写)

高見沢会長 生産緑地として申請しないという状態は把握できないということか。

事務局 今回は指定希望があった方みの現地調査にとどめております。

高見沢会長 本当は申請したいと思っているかもしれないのに、あなたのところは申請していないからということで、現場写真を見せつけるのもよくない気もする。

事務局 指定に関しては指定希望があったものの現地を確認して、特定生産緑地への指定をするということをしていきますので、そこは割り切らせていただきたいと思います。

高見沢会長 結局、最後はどうなるのかというのは2022年11月13日を過ぎたら、自然消滅というか、解除の手続きは申し出がなくても、誰がどうやるのか。

事務局 今回、特定生産緑地に指定しない場合には生産緑地としてはそのまま継続していきます。解除の方法としては、今までと同じように買取り申出があって、それに基づいて3ヵ月たった段階で解除されるということになりますので、生産緑地はそのまま生きている状況になります。

高見沢会長 30年以上たっても生きているのか。

事務局 買取申し出がなければそういう状況になります。

高見沢会長 生きていて、税金も免除されているのか。

事務局 ずっと生産緑地のままですけれども、段階的に5年間で税金は上がっていくような形になります。そのまま特定生産緑地に指定しなくて、生産緑地のまま置いておく方は少ないのではないかと思いますけれども、いつでも解除できるという状況になります。

高見沢会長 とりあえず、きょうは特定生産緑地にこれだけ指定するという審議ですので、他にご質問等ありますか。

もう1つお聞きするのは、リストの中に「申出基準日」「2023年12月24日」となっているのが一部入っているが、これはどういう範疇で入っているのか。

事務局 ご指摘の部分については、平成5年に指定したのですが、

今回、手続きの対象となっているのは、平成4年に指定された方が前提となっております。その後、平成5年に追加で指定された方についても所有者が同じであれば、今回、同時にお送りしてしまおうということで、平成5年に指定したものが含まれているということです。

高見沢会長

他にありませんか。

ないようですので、採決に入りたいと思います。

議第1号「特定生産緑地の指定について」は、審議会からの意見は「特になし」ということで、承認するという事によろしいですか。

(「異議なし」の声あり)

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長

続きまして、報告事項1「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関する都市計画提案について」、事務局の説明をお願いします。

事務局

それでは、報告1「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区計画の変更に関する都市計画提案について」、ご説明いたします。資料は3種類ございます。資料2の1は、本日使用するスクリーンの内容と同様のものがございます。資料2の2は、現在の「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画」でございます。資料2の3は、土地所有者から提出された都市計画提案書の概要でございます。

それでは、スクリーンを使ってご説明いたします。はじめに、地区計画の制度についてご説明いたします。地区計画は、都市計画法第12条の5に定められておりまして、建物の建築形態や公共施設の配置等から見て、それぞれの区域の特性にふさわしい、良好な環境の街区を整備するための計画とされ、地区独自のまちづくりとして、まちづくりの目標や方向性のほか、建物の用途や高さ、最低敷地面積などの具体的なルールをきめ細かく定めることができる制度となっております。

続きまして、Fujisawa サステイナブル・スマートタウンの位置についてご説明いたします。Fujisawa サステイナブル・スマートタウンは、JR東海道線の南側、藤沢駅から1.7キロメートル、辻堂駅から1.4キロメートルに位置しております。地区の南側は都市計画道路戸塚茅ヶ崎線に面し、東側には都市計画道路鵜沼海岸引地線が整備されております。さらにその東

側には引地川が流れており、その周辺が都市計画緑地として第4号引地川緑地に指定されております。また、本地区の北西には都市計画公園の大荒久公園が整備されております。地区の面積は約19.3ヘクタールで、都市計画情報といたしまして、市街化区域内で、用途地域は戸塚茅ヶ崎線沿道の一部が準住居地域、その他の部分が第一種住居地域に指定されており、そのほかは記載のとおりとなっております。

次に、まちづくりの経過についてご説明いたします。平成19年から20年にかけて旧松下電器産業関連工場が撤退した後、平成23年にまちづくり方針を策定し、平成24年以降、まちづくりの進捗に合わせて、段階的に地区計画の決定等を行ってまいりました。まちづくりのゾーニングは、下の図のように主に低層住宅を中心としつつ、商業系や健康・福祉系の施設などを整備するとともに、東海道線沿いには共同住宅を立地する計画となっております。現在では共同住宅を想定する区画と、それに隣接する戸建住宅を想定する区画を除き土地利用がほぼ完了し、500世帯以上が生活しております。このようにまちづくりは進んできておりますが、開発から6年が経過する中で、地区内には比較的若年層の子育て世代が多く居住する結果となり、世代の偏りが生じております。また、地域住民からは、スポーツジム等の運動施設やボールが使える公園や場所などが求められております。一方、地区としては100年続く持続可能なまちを目指しており、さらに近年では、社会的背景として人生100年時代など、全ての人々が元気に活躍し続けられる社会づくりが求められる時代へと変化してきております。

このような地区の課題や要望、社会的な動向変化等を踏まえ、持続可能な地区として、さらなる成熟を目指すため、土地所有者等はこれまでのまちづくりの考え方をベースとしながら、未開発のエリアにおける土地利用について、見直しを図ることといたしました。具体的には、新たな共同住宅の立地により、さらなる世代の集中を招くのではなく、特定世代の集中を抑制し、地区内の多世代居住を強化することに加え、多様な居住形態を創出し、世代循環を生み出す受け皿となる「老人ホーム」を整備するとともに、地域からの声を踏まえて、多世代交流の促進や将来にわたり、健康に暮らせる環境整備につながる「スポーツの練習場」を一体的に整備する計画といたしました。

しかし、この計画の実現には地区計画における用途制限上、地区計画を変更する必要があるため、また、まちづくり方針においても内容について見直しが必要となります。そのため、土地所有者等と協議を行い、まちづくり方針については、市が政策的に進める「最先端テクノロジーを活用したまちづくり」や「健康寿命日本一に向けた取組」などとともに、「多世代にわたり暮らしやすい100年持続する街」を目指すことを盛り込んだ改訂を行い、地区計画の変更については、この改訂内容を踏まえて、都市計画提案制度を活用する形で、未開発エリアの土地所有者から、地区計画の変更に係る提案書が提出されました。

ここで提案内容のご説明に入る前に、「都市計画提案制度」についてご説明いたします。都市計画提案制度とは、住民のまちづくりへの関心が高まる中、民間が主体となったまちづくりの取組を都市計画に積極的に反映させる制度となっております。この制度は、土地所有者などが土地所有者等の3分の2以上の同意を得ることのほか、提案する内容が、法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合すること、対象となる区域が0.5ヘクタール以上あることなどの要件を満たすことで提案することができる制度となっております。

提案制度による手続きの流れについてご説明いたします。このフロー図の左側が都市計画決定権者となります「藤沢市」で、右側が「計画提案者」となります。中段の赤枠で示しております提案書の提出及び受理の後、都市計画審議会へその報告を行います。本日の報告がこれに該当いたします。その後、必要に応じて市が公聴会等を開催し、市民等からのご意見を伺います。市内部では、「都市計画提案評価検討会議」を開催し、提案内容について検討し、市の判断に必要な評価を行います。この評価検討会議では、評価の指針に基づき、「藤沢市のまちづくりに関する方針との整合」や、「環境への影響に対する配慮」などの項目により、総合的に評価することとしております。

評価検討会議における結果を踏まえ、市として都市計画決定もしくは変更すべきかどうかの判断を行います。市として都市計画決定等の必要があると判断した場合には、提案内容もしくは提案内容を一部修正したものを「市の素案」として作成し、これを都市計画審議会へ報告いたします。このとき、計画提案者が修正内容について不服等がある場合には、都市計画審議会

へ意見書を提出し、意見陳述を行うことができます。その結果、大幅な修正等の必要性がない場合には、通常の都市計画決定案件と同様の手続きを経て、都市計画決定等を行います。逆に、市として都市計画決定等の必要がないと判断した場合には、その旨を都市計画審議会に報告し、ご意見をいただきます。このときの計画提案者からの意見書の提出などは、先ほどと同様となります。その結果、市の判断に変更がない場合には、その理由を計画提案者に通知し、都市計画決定等の必要があると判断を変更する場合には、先ほどご説明した流れで、決定等に向けた手続きを進めていくこととなります。

それでは、今回提案されました内容についてご説明いたします。資料2の3の「提案書の概要」のページ番号をスクリーン上にお示ししております。提案日は昨年12月25日で、提案者は、未開発エリアの土地所有者であります「パナソニック株式会社」と「パナソニック エコシステムズ株式会社」の2法人となっております。次に土地に関する事項ですが、所在及び地番は「藤沢市辻堂元町6丁目4」、面積は「約19.3ヘクタール」、土地所有者等の数は「570名」となっております。用途地域等は先ほどのご説明のとおりで、その他の制限といたしましては、「藤沢市景観条例」に基づく「景観形成地区」に指定されております。

提案する「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画」の主な変更点は、ここに記載された4点となります。詳細については、次ページ以降でご説明いたします。今回提案するきっかけとなりました未開発のエリアについては、赤で囲われた部分で、地区計画において「中高層住宅地区」と「低層住宅地区C」の区域に位置しております。1点目はこの「地区の名称」の変更で、スポーツや運動等を通して、地区内や周辺住民との交流を図るとともに、高齢者向けの住まいを提供する地区として、「低層住宅地区C」を「健康・住宅地区A」、「中高層住宅地区」を「健康・住宅地区B」に変更する内容となっております。

2点目は「土地利用の方針」の変更で、健康・住宅地区内の施設の一部を、周辺住民も利用できるように「健康を通してFujisawa サステイナブル・スマートタウン地区及び周辺地域の住民の交流促進を図る。」ことを追記しております。

3点目は「建築物等の用途の制限」の変更で、「健康・住宅地区B」に「老人ホーム」を追加するとともに、「健康・住宅地区A・B」の両地区について、「ボーリング場、スケート場、水泳場、その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2で定めるもの」を削除し、「スポーツの練習場」を追加しております。なお、建築基準法施行令第130条の6の2で定めるものとは、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場でございます。

4点目は「壁面の位置の制限」の変更で、未開発エリアの南側に接する辻堂596号線からの距離を1メートルから2メートルに強化するものとなっております。

続きまして、市が変更の必要性を判断する上で評価する各項目の記載状況について、ご説明いたします。まず初めに、「法令の規定に基づく都市計画に関する基準」についてご説明いたします。神奈川県が策定している基準といたしましては、「藤沢都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「都市再開発の方針」、「住宅市街地の開発整備の方針」、また、市が策定している基準といたしましては、「藤沢市都市マスタープラン」、「藤沢市立地適正化計画」がございまして、これらについて提案内容との適合状況の検討がなされております。

次に、市のまちづくりに関する方針等につきましては、「個別計画」として、「藤沢市環境基本計画」や「藤沢市地域福祉計画」などがあり、これらの内容との適合状況について検討がなされております。「分野別計画」といたしましては「藤沢市景観計画」などがあり、そのほかに、「藤沢市市政運営の総合指針2020」や「Fujisawa サステイナブル・スマートタウンまちづくり方針」などがございます。また、居住や高齢者の住まい・福祉に関するものとして、県が策定している「神奈川県住生活基本計画」などがございます。これらについても先ほどのものと同様に検討が行われております。

次に、本提案による「環境への影響」については、「生活環境」として「景観」や「日照」など6項目について、「自然環境」として「気象」などの3項目について、さらに「生態系」や「ごみ」などの項目についても検討されております。「まちづくりの寄与」については、「市全体へのもの」と「本地区へのもの」とに分けて検討されており、あわせて計画の合理性や

実現性についても検討されております。「土地所有者や周辺住民への説明」については、地区内の土地所有者等と地区の境界から 100 メートルの範囲にお住まいの方を対象に説明会を実施しており、その結果についても記載されております。

このほかにも検討されている項目がございますが、それらを含め検討内容について整理を行い、その内容とともに、市が主催する説明会の実施結果や、市内部で行う評価会議における評価結果等を踏まえまして、市において変更の必要性について判断いたします。

最後に、「都市計画の変更のスケジュールについて」ご説明いたします。本日の報告後、3月の月上旬に説明会の実施を予定しております。その結果を踏まえ、3月下旬頃に庁内において評価検討会議を開催し、都市計画変更する必要があるかの判断をいたします。必要があると判断した場合には5月の都市計画審議会において、市が作成する素案についてご報告させていただくことを予定しております。その際に、いただきましたご意見等を踏まえ、最終的には11月の都市計画審議会に付議させていただき、12月に告示することを想定しております。なお、提案内容について、都市計画変更する必要がないと判断した場合には、5月の都市計画審議会において、その理由等についてご説明させていただきます。その際に、委員の皆様からご意見をいただきまして、その上で、最終的に市の判断を決定することとなります。

以上で、報告1「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関する都市計画提案について」の説明を終わります。

高見沢会長

本日は、審議会としては計画提案を受理した段階ですけれども、今の段階でご質問・ご意見がありましたらお願いします。

野口委員

前に、サ高住というか、「サービス付き高齢者住宅」が作り込まれるようなプランを見たような記憶があるけれども、サ高住だけでなく「老人ホーム」もつくれるようにしたという理解でいいのかということ、もう1つは「ボーリング場、スケート場、水泳場その他これに類するもの」というのがあがるが、これらは「スポーツの練習場」に包含されるのではないかと思うが、類するものとして読めないものをスポーツに関する用途のものを広げるという理解でよろしいのかどうか。

事務局

1点目の福祉施設の関係になりますが、現時点でこちらの地区については、サ高住と言われる施設ですとか、特養と言われ

る施設は現在立地しているけれども、それとは別の形態の「老人ホーム」というのを新たに建てられるということで、多様な住まいを実現していく地区づくりをしていくという提案になっています。

2点目については、元々載っている「ボーリング場等」というものに対して、今回、地元の要望として上がっているものを、もう少し身近なものということで、例えば「健康づくり」という観点からすると、一例ですが、フィットネスクラブのようなものが想定されるのですが、どちらかという、元々上がっていたものがもう少し大規模なものというか、そういった分類のものが限定的に列挙されていたので、今回はどちらかという、地域の方が身近にできるような運動施設に対応していくような変更をしたいというものになります。

高見沢会長 「スポーツの練習場」は、今言われた中身は、ルールとしてどう運用するのですか。

事務局 基準法上は「特殊建築物」という中に「スポーツ練習場」というのがありまして、「スポーツの練習場」の中にバッティングセンター等も含まれるのかということであれば、もちろん一部含まれるものはもちろん入ってきます。また、フィットネスクラブのようなものも「スポーツの練習場」の中に含まれることになります。

高見沢会長 資料にはこんなふうに変えるということで、「スポーツの練習場」がマーカーで引いてあるけれども、書面上にはこう書いておいて、細かな点は別途建築条例等につけ加えてやるのですか。

事務局 定義としては建築基準法の中にありますので、その言葉を使っていくという形です。

北坂委員 この案に関連して、たまたまNHKのテレビで「持続可能な都市づくり」ということで、千葉市のユーカリが丘の事業説明がされていたが、これは一斉入居という形の施設で、数年ごとに入居者を募っていくということで、段階的に世代を変えていくので、一斉に高齢化しないという形のまちづくりをやっているという成功事例の説明をしていたけれども、分譲を段階的にやっていって、今、30年近くたつらしいのですが、高齢化になった方々は、一番手前の集合住宅の方に移っていく。それには生活しやすいということですから、そして空いた戸建てに

は若い人たちが入っていくということで、30年たった今も若い人もいれば、高齢者もいるというまちづくりをしているという話をしていました。そうやって30年とか50年とか長期的なビジョンを持った形でやっていると言っていたけれども、この団地は民間業者が持続可能な形でやっているということですので、そういうところを参考にしてもいいのではないかと。

もう1つは、スポーツ関係のことですが、今の年代層からすると、恐らく男性は平日は仕事等で昼間はいないだろうけれども、その人たちが使う時間帯は夜なのか、土・日なのか。平日の利用度は減るかと思うけれども、それはインドアなのか、アウトドアなのか、利用できる時間帯とか、利用者のターゲットをどういう形で考えられるのか、その辺を踏まえた形でする方が利用度が高まるのではないかという気がします。

高見沢会長 今のご指摘に関して、これから市が評価する場合に今のような観点は含まれそうですか。

事務局 お話のあった千葉県のユーカリが丘は、まさしくサステイナブルというか、循環型のまちづくりをしている事例で、かつ成功した事例だと評価しています。今回、大きな意味では同様なことを考えている内容となります。形は違いますが、今まで住んでいた方が高齢者住宅の方が移動するとか、今まで住んでいたところに新しい方が住まわれるとか、逆に若い方の親世代の方がそこに住まわれるとか、そういった多世代の交流、循環をしていくという意味で提案があったものと認識しています。具体的な施設計画、例えばどのくらいの月日をかけて入居させていくかという具体的なところは、我々の方は知り得ていない状況ですけれども、大きな意味として、そういった視点でこれから詰めていきたいと思えます。また、スポーツ施設の利用の仕方についても同様で、これからこういったものをつくっていくのか、こういった内容で地域に還元していくのかということも、大きな意味では審査の対象になりますけれども、具体的な協議の中で詰めていければと思っております。

中西委員 地区計画の変更について、単に住宅用途ではなくて、住民の多世代の混在のための施設の変更等による提案の趣旨自体は同意するところですが、これは意見です。

一方で、老人ホームとかスポーツ施設とか、用途上はフィッ

トネスと言われるが、それをやる利用者がいるかどうか、実現するにはやる人が出てこないと話にならない。今の段階で用途の特定を変えたいということですか。ある程度、実現の見通しはあるのか。

事務局 今回、区域全体の方針を踏まえて土地所有者のパナソニックが提案をしてきておりますが、多世代の供給という計画では、老人ホームという、用途的にはお話できないところはあるけれども、今、説明したとおり、多世代の供給というところで今の低層住宅からシニア等を対象とした建物、それから健康増進のためのスポーツ施設と段階的にまちづくりをしていくという方向性で、残った土地利用をするというところで調整しております。

中西委員 市のまちづくりに貢献するという観点からすると、この地区内だけでなく、市全体に貢献するものであるべきというコメントです。

高見沢会長 今のご意見の趣旨を目的のところに書き変えるという理解でよろしいですね。

野口委員 地区計画とは関係ないかもしれないが、サステイナブル・スマートタウンというのは、国の上位計画ですか。

事務局 経済産業省、国土交通省でも、「スマートタウン」とか「サステイナブル」という言葉は多く使われています。元々この地は松下電器の跡地で、民間事業者が新しいまちづくりにチャレンジしたいということで始まったものですので、国の企画とか基準があって、それに合わせていくというよりも、民間の発意でどこまでスマートなまちづくりができるかということを実践しているという状況です。それが藤沢市の大きなまちづくりと整合がとれるかどうか検討しながら、このまちづくりを藤沢市も申請したという経緯はあります。

齋藤委員 私はこのパナソニックの土地については当初から関係していたが、地区計画ということで整備されたわけですが、今回、「未開発エリア」ということですが、当初は中高層の建物を建てるという計画がされていたけれども、それが今までは何もやらなくて、今回、また計画を変えるということだが、今までのような地区計画をどうして変えるのか、その辺の説明をお願いします。

事務局 全体の説明の中で触れていると思いますが、スマートタウン

ができてから低層住宅地は6年がたっている中で、ほぼでき上がっている状況ですけれども、地区の現状としては10歳未満の子どもと35から45歳ぐらいの子育て世代が約半数が住んでいる状況です。当初は、言われたとおり、共同住宅を建てる計画がありましたけれども、共同住宅をこのまま建ててしまうと、また、若年世代というか、同じ世代はそこに住まうような形になって、この区域全体が今後何十年がたっていくと、すべて高齢化してしまうということで、その辺の戸建てを買われた方が予想より若年世代で、これをある程度多世代が住まえるような形で、今回、共同住宅の部分で、まず元気な高齢者が住まう施設として段階的な住まいに移行できるような形で、全体の地区をまちづくりとしてやっていくということで、今回、提案を受けて、今後、検討していくというところです。

齋藤委員　　そういうことでなく、地区計画はできているが、それを今まで未着工で何もしなかった理由は何かということを知っている。

事務局　　未開発エリアは今まで建物が建たなかったという理由は、事業者の関係もあるので、正確には答えられませんが、ある程度、低層住宅地というものが先行的に土地利用されて、そういう状況を見据えて、次の残っている開発エリアに移行していくというような計画だったと思います。

齋藤委員　　当時は低層住宅地、中高層住宅地、商業地域というふうにつきり決めて地区計画決定を都市計画審議会が認めた。あれから何年かたっている中で、何もしないで地区計画の変更を言うてくるというのは、最初に地区計画に関わったものとして矛盾している感じがする。決定している地区計画を今回、なぜ変更するのか。なぜやらなかったのかということも、理由書の中に入れていかないと、都市計画審議会は軽く見られているのではないか。

高見沢会長　　地区計画というのはすぐにやるということを約束しているわけではなくて、どういうまちをつくるかということで、例えば事業者がメインのところをやっておいて、様子を見ながらと考えていたら、随分変わってしまったということで、変えたいと言っているのではないかと想像しますが、我々としては市が評価をして、今の言葉で言うと、地区計画を変更するということは理に適っているかというふうにも市も審査するし、我々も議論して、「なるほど」と「時代が変わったんだ」と思えば変え

てもいいと思いますし、業者の勝手だということであれば、「おかしい」と意見を言うのが審議会だと思いますが、市としてはそんな感じではないですか。

事務局

会長がおっしゃったとおりでありまして、出されたものをそのまま変更してしまうとか、当初の日程を全く白紙にしまうということではなくて、ここまでに至った経緯とか、変えたい内容というものが藤沢市の大きな計画と適合しているかとか、齟齬はないかとか、しっかり審査をするということと、社会情勢もかなり大きく変わってくる中で、当初、想定していないことが、少子・高齢化もそうですけれども、進んでいるという中では、その時代に合った都市計画の提案できているかどうかをしっかりと審査をして、最終的には都市計画案に結びつくかどうかというところを判断していきたいと考えています。

齋藤委員

なぜやらなかったのかというのも、それも大きな理由だと思う。確かに時代が変わればいろいろ変わってくるのはやむを得ないけれども、当初の都市計画審議会でのこの計画に関わった者としては「どうしてなのかな」ということが疑問なので、その辺の説明がないと、納得できない。

高見沢会長

事務局としては、その辺は審査の中で十分説明させていただきたいと思います。

他にありませんか。

ないようですので、報告1を終わります。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

次に、報告2「藤沢地方卸売市場の変更について」、事務局の説明をお願いします。

事務局

それでは、報告事項2 藤沢都市計画市場 藤沢地方卸売市場の変更についてご説明申し上げます。ご説明にあたりましては、スクリーンで行わせていただきます。なお、お手元の資料3はパワーポイントを印刷したものととなっております。

それではまず、藤沢地方卸売市場の位置についてご説明いたします。本市場は小田急江ノ島線善行駅から南西に約1.4キロメートルの距離にあり、本市のほぼ中央に位置しております。周辺の状況としては西側に引地川、北東側には隣接して株式会社荏原製作所が位置しております。

次に、今回の変更の内容についてご説明します。現在、図の黄色の線の区域で都市計画決定しておりますが、市場の利用実態にあわせて赤色の線のとおりの区域を変更するものです。この区域の変更により面積が約13.9

ヘクタールから約 12.9 ヘクタールに縮小となります。なお、市場と都市計画道路市場通り線は、平面上重なっておりますが、こちらの写真のとおり市場通り線が嵩上げ式となっているため、その下部を市場の区域とし、通路や駐車スペースとして利用しております。

続きまして、これまでの経緯と今回変更を行う理由についてご説明いたします。本市場については、需要量の増大に伴い、中央卸売市場として計画的に集中立地させることによって、流通業務施設の拡張及び近代化、輸送コストの低減等により、生産者及び消費生活の安定向上に役立たせ、併せて市街地における道路交通を緩和させ、公共の福祉の増進に寄与することを目的に、昭和 52 年に都市計画決定をいたしました。こちらが都市計画決定当時に計画された配置図です。当時の計画では、市場としての利便性のほか、土地の高低差や周辺の水路の位置などを考慮して、都市計画道路市場通り線より北側に建物や駐車場等の施設を配置し、市場通り線よりも南側に調整池を配置する計画としておりました。区域の決定にあたりましては、当時の算定基準により、将来の取扱量の増加やさらなる施設の増設余力を見込んだ上で必要面積を算出し、区域を設定いたしました。その後、昭和 56 年より、藤沢市中央卸売市場として業務を開始し、野菜や果物を中心に取り扱いまいりましたが、平成 4 年をピークに取扱量が減少し始めてしまいました。このような状況が全国的にも問題になっている中、平成 16 年に卸売市場法が改正されたことを受け、より柔軟な運営が可能な地方卸売市場に転換いたしました。さらに平成 24 年には、民間事業者のノウハウを活用し、市場の活性化を図ることを目的として民営化を図りました。民営化に伴い行われた施設の再整備にあたっては、その当時の面積算定基準や取扱量などを踏まえた施設規模とすることで、都市計画決定当初よりもコンパクトな区域とし、市場通り線より南側に配置予定であった調整池を市場通り線よりも北側に配置する計画に見直しを行いました。この再整備につきましては、平成 31 年の食品流通棟の完成をもって完了しております。

このように民営化に伴い、市場の施設計画を見直した再整備を行ったことで、西側と南側の一部区域が市場としての利用がされない区域となり、今後、これ以上の施設の拡大がないことを確認したことから、都市計画との整合を図るため、今回、区域の都市計画変更を行うものです。なお、変更後の区域の考え方につきましては、都市計画道路市場通り線より北側の市場の施設がある区域に加えて、西側に位置している食品流通棟への車両の往来のための通路を含めた区域としております。

次に、地上から撮影した現地の写真になります。1 から 3 の写真が、先

ほどご説明いたしました食品流通棟への通路でございます。赤色の部分が変更後の区域となります。3の写真でご説明しますと、写真の左側に食品流通棟の駐車場が写っております。写真の右側が今回区域から除外する部分となります。4の写真が市場西側の区域の写真で、鉄塔用地として利用されています。

今後の予定についてご説明いたします。今年の4月に都市計画説明会を開催し、5月中旬に神奈川県との法定協議、6月中旬から7月上旬にかけて、法定縦覧を行う予定です。その後、8月下旬頃に開催を予定しております本審議会の議を経た上で、都市計画変更を予定するものです。以上で報告事項2「藤沢地方卸売市場の変更について」の説明を終わります。

高見沢会長
中西委員 説明が終わりました。ご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。
変更の趣旨とか考え方についてはわかりましたが、資料3の5の「南部

収集事務所」は、市場とは関係ない施設だと思うが、都市計画決定されているところに建物がすべてあるということですか。

事務局 南部収集事務所については、都市計画決定している区域の中に公共施設として設置しているものですので、構造や階数などの制限を受けることになっておりまして、一時的な利用など比較的簡易な建物であれば、都市計画法に基づき手続きにのっとり設置は可能となっております。都市計画法第53条の許可を得ている建物でありまして、現在、南部収集事務所として一時的に使っているものです。

中西委員 これまでも許可の範囲でできるものとして扱っているということだが、それは実態に合わせて変更されると、今後、事務所の建て替えも可能になるという理解ですか。

事務局 今回、除外した敷地に関しては、今回の建物を踏まえて、どのような形で全体を利用していったらいいかを検討した中で、利活用を考えていくこととなります。

高見沢会長 その除外するという土地は誰が持っているのか。

事務局 土地は藤沢市所有です。

稲垣委員 今の話に関連して、区域から除外した後をどう利用する予定なのかということ、昔の地図を見ると、調整池がある場所で、川の近くということで災害リスク的には好条件の場所ではないように思うので、今後、宅地化されたりしないような配慮が必要ではないかという気がするが、今後の予定がわかれば教えてください。

事務局 この利活用については、建物と今回、除外する敷地も踏まえて、今後、市としてどのように活用していくかを検討することとなります。それから敷地の形状ですけれども、今、左側に引地川がありまして、食品流通棟と

南部収集事務所のあたりは、川よりは少し上がった土地になっており、ある程度、周りに面した土地の高さになっております。今の市場全体につきましては、そこからかなり上がっている敷地となっているという状況になっています。

高見沢会長　いいところではないので、今のご意見を踏まえて今後の利用を考えていくということですか。

事務局　利用に関しては周りの浸水区域等も加味しながら、検討していくものと考えております。

高見沢会長　他になければ、今後、手続きとして正式なものが審議会に出てくるということで、お待ちしたいと思います。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長　次に、報告事項3「工場等の緑地に関する基準等の変更について」の説明をお願いします。

事務局　報告3「工場等の緑地に関する基準等の変更について」でございますが、現在、本市におきましては、工場等の敷地における緑地率などの基準に関し、見直しの検討が進められております。今後、都市計画においても、この検討結果を踏まえ、緑地の基準を定めている地区計画の変更について検討することを想定しておりますことから、現在の検討状況について「情報提供」という趣旨でご報告させていただくものとなっております。資料は、資料4の1としてA4縦のものをご用意させていただいております。

それでは、資料の内容に沿ってご説明いたします。工場等の敷地内における緑地面積につきましては、工場等の規模に応じて、工場立地法に基づく神奈川県準則条例もしくは市の緑化条例が適用され、それぞれに緑地率などの基準が定められております。このうち、県の準則条例については、平成29年に廃止され、これに伴いまして、経過措置期間である令和3年度までに市が条例を制定する必要が生じております。そのため、市内企業の用地不足といった課題や要望等への対応と、市が取り組む緑の保全の推進を両立できる緑地率等の基準を定めるとともに、質の向上を目指し、準則条例の制定に向けて取り組みを進めております。また、新たに制定する準則条例との均衡を図るため、市の緑化条例についても、あわせて改正の検討を行いまして、昨年12月にそれぞれの素案がまとめられました。

素案の内容といたしましては、工場立地法に基づく準則条例については、工業専用地域と工業地域における緑地率の下限値を、県条例の20%から15%に緩和することとしております。また、緑化条例については、規模等に応じた緑地率は変更せず、工業専用地域及び工業地域に限り、「質の高い緑地空間」を形成すること等によって、敷地面積の最大5%まで緑地面

積を2倍と見なすなどの基準を設けることとしております。このように、単に緑地率を緩和するのではなく、緑の量を確保するため、立体的な緑化を形成することで「質の高い緑地空間」を創出するなどの新たな考え方を含めて見直しが検討されております。

今後のスケジュールといたしましては、来年度の6月議会で議案を上程し、その後、周知期間を経て、10月からの施行を予定しております。

最後に、都市計画における対応でございますが、今回、基準等の変更のきっかけとなりました用地不足や新たな設備投資などの工場等における課題については、全市的な課題であるととらえております。そのため、現在、進められております検討状況を踏まえた上で、都市計画においても、地区計画に定めております工場等に対する緑の基準等について、見直しに向けた検討を行っていくことを予定しております。なお、見直しの対象候補といたしましては、準則条例等の素案と同様に、工業専用地域もしくは工業地域内で、かつ緑地等の基準が具体的に定められている条件に合致するものとして「新産業の森北部地区」の地区計画を想定しております。条例が制定された場合には、その内容を踏まえた都市計画における検討結果について、改めてご報告させていただければと考えております。

以上で、報告3「工場等の緑地に関する基準等の変更について」の説明を終わります。

高見沢会長 説明が終わりましたが、ご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

金井委員 資料の「2. 緑地に関する基準等の素案について」の中の「藤沢市緑化条例改正素案」に、「工業専用地域・工業地域に限り、「質の高い緑地空間」を形成することにより、敷地面積の最大5%まで緑地面積と見なす」とあるが、説明の中では「敷地面積を2倍と見なす」と言われたと思いますが、その点どうですか。

事務局 藤沢市緑化条例の改正の中では、面積を2倍と見なして、最大5%までというところを基準として考えていくこととなります。

金井委員 緑地面積を2倍としてみなすということですか。

事務局 敷地面積の5%までは、質の高い緑地面積を2倍と見なすということです。

高見沢会長 今の議論に関連して、私も見てみたいと思ったときに、イメージ図とか、何か具体的なものがあればいいと思う。

事務局 パブリックコメントの資料については、パブリックコメント終わっているので、見れない状況で、ホームページ等で公開されているものとしてはありません。

高見沢会長 わかりました。

齋藤委員 素案ということで、既に決まっているけれども、基準等の変更についての中で、赤字で「単に緑地率を緩和するだけでなく、立体的な緑の量を確保する「質の高い緑の創出」とあるが、この「緑の創出」とはどういう意味なのか。

事務局 今までの緑化条例とか基準で言いますと、面積を何%まで取るといったときに、芝とか低木、中木でも面積を全体的にとればよいというような状況になっていましたが、今回の「新産業の森」というと、ある程度森をイメージしているところがありますので、今後は、高木等を主体的に植えていただくというところで、緑地を形成することによって、面積だけではなく、質の高い緑地を形成するところを加味して、工業専用地域等で質の高い緑を取り扱っていくということになります。

高見沢会長 今のところなどは、議案1の生産緑地の合計値を追加資料で出すときに、今の条例のパブリックコメントをした資料等があれば、次のときに役立つと思うので、その点、お願いします。

事務局 わかりました。

高見沢会長 予定の時間が近づいておりますが、他にありますか。
ないようですので、以上で、報告事項を終わります。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長 その他ですが、委員の皆様、何かありますか。(なし)

事務局 次回 第174回藤沢市都市計画審議会は、令和3年5月26日(水)に、本会議室での開催を予定しております。
それでは、閉会に当たりまして、計画建築部長からごあいさつ申し上げます。

奈良部長 長時間にわたるご審議、まことにありがとうございました。事務局を代表してお礼申し上げます。本日、いただいたご意見については、今後の都市計画に生かして、よりよいまちづくりにつなげていければと考えておりますので、引き続き、よろしく願いいたします。
それでは、これもちまして、第173回藤沢市都市計画審議会を終了とさせていただきます。

午前 11 時 59 分 閉会