

# 会 議 録

会 議 名	第134回都市計画審議会	
開 催 日 時	2011年(平成23年)4月26日 午後2時	
開 催 場 所	藤沢市保健所 3階 大会議室	傍聴者数 1
出 席 者	会 長	柳沢 厚
	委 員	庵地 誠郎、小原沢 俊之、土屋 仁、布川 晃、 田中 正明、齋藤 義治、池尻あき子、加藤 薫、 黒川 洸、村木 美貴、水落 雄一、原 輝雄、 伊藤 喜文、今井 雄二
	事 務 局	杉淵計画建築部長 都市計画課＝石原課長、高瀬主幹、額賀課長補佐
議題及び公開・非公開の別	別添次第のとおり(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134回 藤沢市都市計画審議会

## 議 事 録

日 時 2011年（平成23年）4月26日（火）

場 所 藤沢市保健所 3階 大会議室

## 第 134 回藤沢市都市計画審議会

日 時：2011 年（平成 23 年）4 月 26 日（火）

午後 2 時

場 所：藤沢市保健所 3 階 大会議室

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 藤沢都市計画地区計画の決定（藤沢市決定）  
辻堂西海岸一丁目地区地区計画

議第 2 号 藤沢都市計画地区計画の変更（藤沢市決定）  
辻堂駅北口地区地区計画

報告事項 （今後の都市計画審議会審議案件について）

1. 都市計画道路見直しに伴う都市計画の変更について
2. 生産緑地地区の追加指定について

5 その他

6 閉 会

事務局 ただいまから第134回藤沢市都市計画審議会を開催いたします。  
皆様方にはお忙しい中、本年度最初の都市計画審議会にご出席いただき、誠にありがとうございます。

計画建築部長 開会に先立ちまして、計画建築部長からごあいさつ申し上げます。  
皆さん、こんにちは。本日は平成23年度第1回目の藤沢市都市計画審議会にご出席賜り、誠にありがとうございます。前回は2月に開催しておりますが、その後、3月11日には東日本大震災が起きまして、全国では被災地への支援が全力で進められています。藤沢市としても発生以来、消防士、医師の派遣をはじめ野菜などの物資を届けたり、自転車を届けたり、また、市営住宅の提供を県と連携して行うなど、さまざまな支援を行っているところです。本日、「津波ハザードマップ」をお配りしておりますが、これについても県に見直しの要望をしているところです。海辺を臨む本市としては、津波に対する市民の不安や関心が高くなっておりまして、改めて災害に強いまちをどのように考えていくかが問われていると考えております。

本日は、市民委員の皆様には今回が任期の最後となります。2年間、多方面からご審議をいただき、本当にありがとうございます。

本日は、地区計画の決定及び変更の2件の審議でございますが、多方面にわたってのご意見、ご審議をいただければ幸いです。

最後に、その他として、災害に関することをお話し、皆様方から都市に関する今後のご意見、感想を賜りまして、今後の都市づくりの参考にさせていただければと考えております。簡単ですが、冒頭のごあいさつといたします。

事務局 次に、4月の人事異動により職員の変動がありましたので、ご紹介いたします。(事務局職員紹介)

次に、本日の資料の確認をさせていただきます。(資料の確認)

それでは、次第に従い、本日の審議会を進めます。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

事務局 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おります。現在の委員の定数は20名で、本日は15名の出席ですので、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。

本審議会は、藤沢市情報公開条例第29条の規定により、公開としております。本日の傍聴者は1名です。(傍聴者入室)

これからの議事進行は会長にお願いいたします。

会長 最初に、傍聴者に申し上げます。お手元の要領に従って、傍聴をお願い

します。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

会長 最初に、議事録署名人を指名いたします。名簿順に従って本日は小原沢委員と村木委員にお願いいたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

会長 それでは、議事に入ります。

議第1号 藤沢都市計画地区計画の決定（藤沢市決定） 辻堂西海岸一丁目地区地区計画について、事務局の説明をお願いします。

事務局 それでは、議第1号「藤沢都市計画地区計画 辻堂西海岸一丁目地区地区計画」の決定につきましてご説明申し上げます。議案書は1ページから6ページ。図面集は1ページから4ページになります。また、パワーポイントを使いますので、あわせてスクリーンをご覧ください。

本日、ご審議いただきます地区計画につきましては、都市計画法第16条第3項に規定する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1-1として配付させていただいておりますので、必要に応じご参照願います。

それでは辻堂西海岸一丁目地区地区計画の位置についてご説明いたします。図面集は2ページでございます。スクリーンをご覧ください。位置でございますが、JR東海道線辻堂駅の南に約1.7キロメートル、スクリーン上の青い丸印が当該地区計画の位置でございます。この部分を拡大します。図面集は3ページです。赤いスクリーントーンで示している部分が、今回の地区計画の区域でございます。本地区の都市計画の状況でございますが、用途地域は、第一種中高層住居専用地域となっており、その他には、第四号湘南海岸風致地区に指定されております。建ぺい率は風致地区に指定されているため40%、容積率は200%に指定されております。また、準防火地域に指定されております。

今回の地区計画につきましては、国家公務員宿舎浜見山住宅として使われていた土地を、民間事業者が取得し、開発行為によって戸建て住宅と集合住宅の分譲を行うものでございます。民間事業者からは、分譲終了後においても周辺の風致と調和した緑豊かで良好な住宅環境を、将来にわたって維持、保全したいとの意図のもと、平成23年1月13日、条例第5条の規定に基づく地区計画の案となるべき事項の申出がなされました。その時点における地権者は、民間事業者の1名のみであり、同意率100%と

申出の要件を満たしております。

続きまして、計画図についてご説明いたします。図面集は4ページでございます。赤い枠で表示された部分が本地区計画の区域でございます。位置につきましては、藤沢市辻堂西海岸一丁目地内、面積は約2.5ヘクタールでございます。南側には県立辻堂海浜公園、西側には都市計画道路3・5・12辻堂駅南海岸線がございます。

現時点における地区計画区域内の状況としましては、開発による造成工事が終了し、一部で建築工事が始まっております。こちらは土地利用計画図でございます。B地区のマンション用地は161戸、戸建て分譲の宅地数は97区画で、最小敷地面積は125平方メートルでございます。区域内には、オレンジ色で表示しました幅員6メートルの道路が開発行為に伴って整備されるものでございます。また、ピンク色で表示しました約99平方メートルの集会所の用地が確保されております。

次に計画書でございます。お手元の議案書は2ページでございます。名称、辻堂西海岸一丁目地区地区計画。位置、藤沢市辻堂西海岸一丁目地内。面積、約2.5ヘクタール。区域の「整備・開発及び保全の方針」でございますが、地区計画の目標としまして、「本地区は、JR辻堂駅南約1,700メートルに位置している。周辺には、県立辻堂海浜公園と都市計画道路3・5・12辻堂駅南海岸線が存し、現在、良好な住宅環境の形成を目指し、宅地開発による計画的な市街地環境の整備が進められている地区である。そこで、本地区計画は、周辺の環境と調和する緑豊かで快適な住宅市街地の形成と保全を図ることを目標とする。」としております。

土地利用の方針としましては、「周辺の風致と調和した緑豊かで快適な市街地の形成を図るためA地区・B地区の二地区に区分し、それぞれ次の方針とする。

(A地区)

住宅市街地としての良好な環境の形成を図るため、戸建て住宅を主体とした低層住宅の立地を図る。

(B地区)

周辺の風致と調和した緑豊かな市街地の形成を図るため、集合住宅を主体とした中層住宅の立地を図る。」としております。

次に、建築物等の整備方針としまして、「周辺の風致に調和した良好な市街地の形成を図るために、A地区では、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度の設定、壁面の位置の制限、高さの最高限度の設定、かき又はさくの構造の制限及び土地利用の制限を行う。また、屋根外壁等の色彩は、快適な住宅市街地にふさわしいものとする。」としております。

最後に緑化の方針として、「周辺の風致と調和した緑豊かで快適な居住環境を形成するために、生け垣等の植栽により敷地内緑化に努める。」としております。

続きまして、「地区整備計画」でございます。議案書は3ページをご覧ください。地区整備計画は、A地区だけ定めており、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度の設定、壁面の位置の制限、高さの最高限度の設定、かき又はさくの構造の制限及び土地利用の制限を定めております。

まず、はじめに建築物等の用途の制限でございます。「次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。」と規定してありまして、(1) 一戸建て住宅、(2) 長屋又は共同住宅（それぞれの住戸が2戸のもの）、(3) 集会所（近隣住民を対象としたものに限る。）、(4) 前各号の建築物に付属するもの（自動車車庫等は除く。）としております。これは、第一種中高層住居専用地域内で建築できる建物を第一種低層住居専用地域並みに制限し、さらに、ここに示した建築物しか建てることができないと定めるものでございます。

続きまして、建築物の敷地面積の最低限度でございます。「125㎡ ただし、近隣住民を対象とした集会所の敷地についてはこの限りではない。」としております。このたびの開発行為において、宅地面積を125㎡以上で分譲しておりますので、この敷地規模を将来にわたり、保持しようとするものです。

次に、壁面の位置の制限でございます。「建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1.5メートル以上とし、隣地境界線までの距離は1.0メートル以上とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の部分についてはこの限りではない。1 出窓及び戸袋で基準を超える部分の見附面積が同方向からの見附面積の8分の1以下であり、かつ、周囲の外壁面から水平距離0.5メートルを超えていないもの。2 建築面積に算入されないバルコニー及びベランダで、道路境界線から1.0メートル以上又は隣地境界線から0.5メートル以上の壁面後退距離を有しているもの。ただし、緩和をする長さの合計は、一敷地当たりバルコニー及びベランダの長さが3メートル以内とする。」としております。これは、風致地区における規制の内容と同じにすることで、より規制を維持し、住戸間の間隔を離すことで、建物が密集して建つことを防ぎ、採光や通風等、緑豊かで良好な住環境を確保することを目的としているものでございます。

次に、建築物の高さの最高限度でございます。「1 建築物の高さは地盤面から10メートルを超えてはならない。2 階数は2以下とする。」としております。現在、第四号湘南海岸風致地区内で建築できる建物の高さは1

5メートル以下となっておりますが、第一種低層住居専用地域並の高さ制限し、より良好な低層住宅地を形成するため地区内の建物については、2階建てまでとする制限を定めているものでございます。

次に、建築物等の形態または意匠の制限でございます。「1 建築物の屋根及び外壁の色彩は良好な景観形成に資するため、周辺環境に配慮した色彩とする。2 屋外広告物は、風致を害さない自己の用に供するものに限る。ただし、当地区に係る宅地・住宅の販売に関するもの及び公共公益上やむを得ないものについてはこの限りではない。」としており、奇抜な色彩のものや派手な建物を避けるものでございます。

続きまして、議案書の4ページをご覧ください。かき又はさくの構造の制限でございます。「1 地区内の道路境界線に面する場所では、植栽帯を極力設け、緑化に努めるものとし、道路境界線から1.5メートル以内の敷地部分にさく等を設ける場合には、見附け幅の合計が1.2メートル以下かつ高さ1.5メートル以下とする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについてはこの限りではない。(1) 門柱その他これに類するもので見附け幅の合計が、1.0メートル以下かつ高さ1.5メートル以下のもの。(2) 2辺以上(隅切り部分は除く。)が道路に接する敷地のさく等で、敷地の1辺についての見附け幅の合計が、1.2メートル以下かつ高さ1.5メートル以下のもの。2 地区内の隣地に面する場所(ごみ集積所は除く。)に設けるかき又はさくの構造は、生け垣又は地盤面から高さ1.2メートル以下の透視可能なフェンス等とする。ただし、フェンス等の基礎で地盤面から高さ0.6メートル以下のものについてはこの限りではない。3 当該地区外周部の道路に面する場所には、地盤面から高さ1.5メートル以下のフェンス等と植栽を組み合わせた構造のかき又はさくを設けなければならない。4 当該地区外周部道路に面する場所のかき又はさくは、形態意匠の変更及び出入口等の設置は不可とする。」としております。これは、周辺環境との調和を図るため、地区内に高いブロック塀などの設置を避けるものでございます。

最後に、土地利用の制限に関する事項でございます。「1 地盤面の高さは変更しないものとする。ただし、都市計画法(昭和43年法律第100号)第36条第2項により検査済証の交付があった日における地盤面から高さ0.2メートル以下のもの又は造園等部分的なものについてはこの限りではない。2 道路の隅切り部分に自動車の出入口を設けてはならない。」としております。これは、周辺環境との調和を図るため、現在の地盤面を変更し、周辺より高い建物が建つことなどを防ぐものです。

決定の理由としましては、議案書の5ページに記載のとおり、本地区は大規



模団地の跡地を民間開発により集合住宅地と戸建て住宅地として整備するものですが、分譲後においても周辺の風致と調和した、緑豊かで快適な住宅市街地の形成と保全を図るため地区計画を定めるものでございます。

続きまして、議案書6ページ、「都市計画を定める土地の区域」でございしますが、「追加する部分」として、藤沢市辻堂西海岸一丁目地内としております。次に、これまでの「経緯」でございしますが、平成23年1月13日、条例による原案の申出が提出され、1月27日から2月10日までの2週間、条例による原案の縦覧を行い、あわせて2月17日まで意見の受付を行った結果、縦覧者は4名、意見書の提出はございませんでした。そして、都市計画説明会を4月2日に開催しましたところ、参加された方はいらっしゃいませんでした。また、都市計画法に基づく縦覧を本年3月28日から4月11日までの2週間実施した結果、縦覧者及び意見書の提出はございませんでした。

以上で、議第1号 辻堂西海岸一丁目地区地区計画の決定に関する説明を終わります。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

会長 ただいまの説明に関してご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

A委員 建築物等に関する事項のうち、「かき又はさくの構造の制限」ですが、1つは、2の地区内の隣地というのは、要するに民・民境界についてもさくを制限するという趣旨がわかりにくい。というのは、道路との関係でしたら、公共の福祉の関係があるので、地区計画で制限する合理性があると思うけれども、民・民境界については公共の福祉との関係はない、もしくは希薄だと思うので、ここまで地区計画で制限するのは過剰ではないかという気がします。

もう1つは、3番と4番ですが、道路沿いについてはフェンスを設けることを義務づける理由がわからない。生け垣にしてもいいのではないかと思うが、生け垣はだめだという理由がわからないので、ご説明いただきたい。

事務局 かき又はさくの構造についての1点目、道路との境界部分については公共性の観点から公道について定めていった方がいいと思われるが、民・民の部分については、そういったことも必要かもしれないが、そこを地区計画で担保する必要性がどこにあるかというご指摘かと思えます。おっしゃったように道路との境界部分についてのかき、さくの構造については、街並みの保全とか景観的なことから、ある一定のルールをつくっていきたいということで定めているわけです。民地との境についても現在想定されている戸建て住宅のつくり方からして、道路側から見える部分がかかなり多く

ある中で、確かに背割りの部分については、ほとんど見えない部分もあることはあるのですが、そこまで限定的に書くことができませんので、道路側に近い部分の民・民の境については、余り高いさくのものをつくられると、全体的に広がりのある空間を街並みとして創出していくには、ある一定の制限を入れていった方がいいのではないかと。基本的には行政側の申出ですけれども、実際に住み始めますと、お隣との目隠しの問題といったことでかなり高い塀を建てられたり、目隠しフェンスみたいなものを建ててしまうという事例は、他の地区でもございまして、もちろんプライバシーの問題もあるけれども、それが風呂場のところだけならいいのですが、かなり道路側に近い民・民境界の部分についても設置されるということもあります。事業者からの申出もありましたので、こういった形で良いと判断いたしました。

2点目の道路については、さくを入れる必要がないのではないかと、生け垣というか、植樹帯だけの構造でもかまわないのではないかとのご意見ですけれども、さくについては、高いものを設定しているわけではありません。防犯上の問題等も含めて実際問題としてはフェンスを建てられるということが現実的には多いと判断しております。さくを入れると言いましても、そんな大きなものではないので、特に景観上問題がないと申出の中で判断いたしました。

A委員 地区計画で制限するのは必要不可欠な部分だけにすべきだと思う。道路沿いについて、実はフェンスは「安全上」とよく使われるが、以前、警察に行きって調べたことがあるのですが、フェンスが高いということでの安全性は何もない、ブロック塀もない。防犯上どちらも有効という説もデータもない。どうも「安全性」という言葉がある日突然前に置かれて、フェンスなりということになっていく。ある建築家は日本の建物は鳥小屋だと、みんなフェンスで囲まれているということですが、実はフェンスがあるか、ないかで景観は大分違う。実態調査したこともあるので、経験に基づいて言うと、フェンスというのは非常に影響が大きい。公共施設を見ても必ずフェンスがあって、中に植栽なんです。何でなのかと思うのですが、本当に安全上必要なのかどうか。ぜひとも藤沢市においてはご検討いただきたい。これは意見として申し上げます。

会長 道路境界ではなくて、隣地境界側について、そこまで細かい注文をつけるのかという話と、外周部の境目については、むしろフェンスをしると書いてあるのは書き過ぎではないかということだと思います。

B委員 宅地周りの植栽、いわゆる道路部分ですが、確かに緑化率がよくてきれいな街並みだということですが、その街並みをつくって5年、10

年経つと、宅地によって管理にかなりの差が出てくる。宅地から道路に越境している部分の規制をはっきりつくった方がいいのではないか。緑を残すということだけで伸び放題になってしまう。これを当初から公共の道路として使う部分をはっきり規制していったらいいのではないかというのが1点。

それから民・民境界について、実は私は地域でボランティアをやっていて、先月の神奈川新聞にも書いたけれども、実は隣地の間に目隠しをつくってくれという要望があって、私どもボランティアで行って簡単にできるけれども、もしそこにつくった場合に、隣土士の心のバリアができてしまうのではないかということを行っています。民・民の場合は、かなり個人的な意見があるので、フェンスをつくるよりも隣地としての付き合いをうまくしていくようなものをつくっていった方がいいのではないかと思うので、なるべくつくらない方がいいのではないかという意見です。1番目だけお答えをいただければと思います。

事務局

地区計画で定めている土地というのは、どちらかというと、新規開発に伴ってということが事例として多かったものですから、これから新しい街並みができてくるということで、その時点では問題は発生していませんが、ご指摘のように、5年、10年とたっていくと、当初想定していた街並みと、そこに住まれた方の維持管理の頻度が必ずしも整合していないと、伸び放題になっているというようなこともあります。地区計画の変更を伴うようなものについて何らかの届出が出てきた場合には、私どもの方も現状をチェックして必要に応じて何らかのお話をさせていただくということもあるわけですが、ただ、木が伸びてきているというような状況ですと、すべて見ているわけにもないので、道路にはみ出している、隣地にはみ出していることも多々あるのかなと感じております。それについては、今の制度ではあくまで民地の中での維持管理なので、道路等公共部分にはみ出したものについては、交通、歩行の支障になる場合は道路管理者からお話をさせていただくことにあるかと思うんですが、地区計画をかけた街並みのその後はどうなっているということについて、そういったご指摘もありましたので、今後は地区計画がこういう内容でかかったときに、その後10年たった街並みとしてどのようになっているかをチェックしていく必要もあると感じましたので、特に届出がない地区についても現状を見てチェックをしていきたいと思っております。

B委員

チェックされるのはいいけれども、こういう計画は将来に対する計画だから、はっきりと垣根の高さが1メートルとか1.5メートルと決めていくならば、越境部分についてもはっきり決めておいた方がいいのではない

か。というのは、見る人の主観によって随分変わってくるのではないか。地区計画の中の計画として数字に表しておけば、将来にわたってトラブルが出ないのではないか。その辺はチェックをしていくということですが、チェック自体に数字的な根拠があれば、かなりいい街並みができるのではないかと思います。

事務局

地区計画の建築物に係るものについては、建築の制限条例というものを別途設けて、それに従って建築確認等で処理をしていくわけですが、かき又はさくの構造部分については、特に建築とは無関係な中で、実際に木が伸びたりしているということがございますので、実際に数字的なものが入られるのか、入れたときにどういった指導が可能なのかということもありますので、そこは研究をさせていただきたいと思います。公道上にはみ出ている場合は、関係法令に応じて支障がないように管理するということを入れることは可能だと思うけれども、民・民の中での表現については研究をさせていただきたいと思います。

会長

条例の方ではかき・さくは受けないので、努力義務として書かれることになるけれども、役所の方で届出をチェックして、このとおりになっているかどうかというやりとりはするんです。これを見ると、つくる場合はこういうものでなければいけないのではなくて、「こうなさい」と書いてあるけれども、それは大丈夫ですか。そういう決め方ももちろんあると思うんですけど、「フェンスをつくれ」、あるいは「生け垣をつくれ」と書いてある。つくるなら生け垣にしろとか、高さはこれ以下にしろとかというのが普通だけれども、これはむしろ計画的につくるという感覚で地区計画を書いてある。藤沢はこんなスタイルでしたか。こういうものは本当は自主的なルールというので建築協定のような形でやる方がいいのではないか。行政のサービスでここまでやるというのはいまひとつピンとこないところが正直ある。せつかくやろうとしているので、あえて拒む必要はないけれども、少し違和感があります。

事務局

今まで幾つかやってきた地区計画の中では、「設ける場合にはこういったものにしなさい」という表現のものもありますし、今回のような決まった「かき又はさくを設けなければならない」という言い方も出てくるのですが、宅内の道路に面している部分には特に設ける必要はない。外周の部分で、昨年、羽鳥四丁目地区地区計画の場合では周辺の道路との高低差があったため、安全性のことを考えて外周にはフェンスを入れるという話になっておりました。ここについても段差はあるのですが、羽鳥ほどではなく、転げ落ちるとかのレベルの話ではないのですが、事業者側の考え方として南側が辻堂海浜公園で、夏場などにはかなりの人が歩いていたりする

ことから、外周と若干縁を切りたいというような思惑がありまして、外周部分についてはかき・さくを設けるといった形に考えてあるわけです。

会長

意図はわかるけれども、これは条例になって「設けなければならない」となればかなり問題だと思う。ただ、努力義務にとどまるので、少し変則ですけれども、いいということにしてもいいかなと思いますが、今のことについて他にご意見はありますか。

C委員

地区計画を市と事業者側で積み上げていく中で、開発行為などは藤沢市都市開発条例に基づいて基準になるもの、それから後退距離のように、ある意味では風致地区なんかの基準値を用意していて、市との話し合いの中で積み上げていくもの。それから事業者側がみずからの購買等を含める中で考えていくもの、そんな形のものがあると思うんですが、今の「かきとさく」は、事業者側の希望で出てきた内容のものなのか、他のものから指導的な内容で積みあがったものなのか、他の後退とか数量的に出ているものとか、色とかは何となく想像がつくけれども、これについては想像がつきにくいので、背景を教えてください。

事務局

両面があるのですが、事業者側からそういった申出があって、この街並みを考えたときに、特に外周部については公園側から見たときの外観というものを統一的に維持していきたいというようなことがございました。あとは、景観を司っております景観課も景観的な要素から見て、外周道路から見たときの統一的な景観は確保していきたいという意見もございました。それぞれ住まわれた方により個性を出したり、こうしたいという意思がいろいろ出てくると思いますが、それらを総合的に考えまして、私どもとしましては、外周部については外から見たときの景観を大事にして統一的な形にさせていただきたいということで判断いたしました。

D委員

ここは第4号の湘南海岸の風致地区がかかっているけれども、逆に風致地区がかなり前にかけてあって、藤沢市ではこれだけの風致地区を何も見直さないで放っておいていいのだろうかというのが気になるんです。この地区は隣が辻堂団地、右側は広域避難地になっているけれども、湘南工科大の附属高校とか全部建ぺい率40%でかけられてしまっていると、この活性化を考えたときに障害にならないか。あるいは風致地区がかかっているがゆえに苦勞していることがないのかどうか。風致地区だから建ぺい率40%を頭からぶつけていると思うけれども、藤沢市全体を見たときに風致地区はどうあるべきかを考えているのかどうか伺いたい。

事務局

非常に難しいご質問ですが、藤沢市の風致地区は総合都市計画が定められる前の昭和30年ぐらいに決定されておりまして、片瀬や江の島や鶴沼、太平台といったところの風致を保存するための指定がされているのです。

が、当地の土地利用状況と現在は相当変わっている。当時、風致地区を指定した意図は、恐らく白砂青松の部分もあったでしょうし、かなりクロマツ林が南部地域には多く残っていたので、そういったものを保全していく中で、そこに点在する別荘地の広いお屋敷を保全していく。あるいは片瀬山については山そのものが樹林として多く残されておりましたので、自然景観として保全していくという、かなり自然色の強い意味での風致地区の指定がされていたらと考えております。その後、風致地区はかかっておりますけれども、今お話の建ぺい率40%、高さ15メートルという規定については厳然と守られてきている。そこはある意味ではメリットの部分でもあったかもしれませんが、一方、特に住宅開発等で鶴沼、辻堂等でお屋敷が分割されていく中で建ぺい率40%は守っているのですが、残りの6割の敷地は車が3台停まっているという実情が広がってきて、どこが一体風致なのかというようなご指摘を多方面からいただいているところです。風致に関しては樹木の伐採等についてももちろん規定はあるのですが、必ずしも全部切つてはいけないという規定にはなっておりませんので、やむを得ず、切らざるを得ないという状況が多々あって、どんどんとクロマツ林についても消失してきているのが現状です。そういったことを踏まえて私どもも風致地区を考えなければいけないと思います。住宅地は住宅地として、ある意味で風致地区がかかっていたから、今、これだけ残っている部分もあるかと思えます。ただ、このままですと、これまでの形がどんどんなくなってしまうのも事実かと思えますので、違う方法での住宅地の保全は考えなければいけないし、逆に片瀬地区では商業地域に風致地区がかかっているところもございます。あるいは公共施設や学校、集合住宅団地といったところにも風致地区がかかっている。本来、それがいいのかどうか、本質的なところから議論をしていかなければいけないのですが、片瀬地区の商業地区も含めて広い範囲で風致を見直すということになりますと、「なぜ、ここだけ」という話になってしまいますので、全部を考えながらやっていかなければいけないだろうと考えております。ちょっと時間のかかる作業になるかとは思いますが、そういったことはこれからやっていかなければならないと考えております。ある意味では、湘南海岸のところが15メートルで制限されていたと、今、高さ的にはかなりそろってきた状況で、あれはあれで風致がかかってきたことの一定の効果はあったという認識は持っていたのですが、ここへ来て津波が発生はして、果たしてあれでいいのだろうかという議論もここでかなり沸いてきているといったことも含めて、風致地区のあり方、住宅地のあり方あるいは商業地域における風致のあり方等を総合的に考えなければいけないと今、考えて

いるところでございます。

会長

風致地区については、一言で言うと、もう少し時間はかかるけれども、見直していく方向ということですか。

事務局

そういうことです。

D委員

もう少しというのが2年なのか、5年なのか、10年なのか。若干心配なのは、今、大学でも少子高齢化で学生数が少なくなってくると、学校は生き残りをかけていろいろなことをやっているが、湘南工科大学が何かしようとしたときに、この中ではやっていられないということになれば、ここから逃げ出すことを考える理事はいると思う。逃げ出されてから慌てて何とかというのでは間に合わない。藤沢市として湘南工科大学から見放されてもいいというならいいけれども、そういうインセンティブがかからないようなことをしていると、今の日本は大震災で生産企業が日本から出ていってしまうことを心配しているわけです。そういう意味では藤沢市としてはそういうことは要らないのかどうかという意味で、自分たちの意識改革を持って見直していくということなら了解するけれども、これは大変ですからという、多分、検討調整して何とかという、5～6年はかかるのではないかというのが言外に聞こえてくるので、そうではないことを切に願っています。

事務局

風致地区は584ヘクタールで片瀬山、江の島、鶴沼、湘南海岸、太平台と5つの風致地区がありますが、藤沢市にとっては風致地区はかなり広く、丘陵地もあれば、住宅地もあれば、海岸線の部分とさまざまなところにかかっている。過去にも風致地区はどうあったらいいかということで、特に商業地域の関係で作業をした経過がございますが、そのときは全体の中でどう位置づけるかということも含めて考え方が整理できなかったところもございます。そういう意味では、D委員からもご指摘がありましたけれども、風致で効果があった点、考え直さなければいけない点を実情に合わせて検証する必要があるかと思っております。当然、中高層における風致地区がありますので、そういった点でこれまでどういう効果をもたらしてきたか、一方、マイナスという面ではないけれども、どういった規制があったのかということをも十分検証させていただいて、本当に風致に見合ったところはどこなのか、さらに市として今後の都市づくりの中で、どういうふうに考えていったらいいかについては、今回の震災の面ということもございますけれども、早急に考えていきたいと思っております、何年以内ということはお答えできませんが、とにかく風致地区に関しては、今言ったような作業を早急に進めてまいりたいと考えておりますので、ご理解いただければと思います。

- E委員 風致地区について、我々住民からすると、今の説明を聞いていて、何かなし崩し的にいつの間にか、そうなっているという印象がするので、その辺をはっきりしてほしいというのが住民の希望です。例えば建物が細分化されて、比較的若い年代層が新しく入ってくる。これは一方ではいいことなんです。これに反対するお年寄りも正直言って多いけれども、私自身はそれも活性化の1つだし、いろいろな理由があってしょうがないと。それではよそ者は来るなということですかと、そういう意見には賛成できないので、それでもやはり風致地区だから、何であんなに緑をばざばさ切ってしまうのかと、それがどうして許可されるのか、植えた木は全く手入れしない、落ち葉が道路にたまっていても掃除ひとつしてくれないという住民同士のトラブルも最近多いんです。その辺がいつの間にかというのではなくて、これこれ、こういう理由でこういうふうにしましたから、了解してくれということが早く欲しいという私の意見です。
- 事務局 こういった作業を進めるに当たって風致地区は、J R 東海道の南側地区のかなりのところがかかっております。片瀬、鶴沼、辻堂が主ですが、当然、都市計画の内容ですので、神奈川県との考え方の調整もありますが、住民の皆さんからは一方では風致を守るにはどうしたらいいか、守ってほしいという意見もかなりあります。作業を進める中では都市計画審議会でも議論していただくと同時に、住民の方にも今どういう考え方でいるのかとか、手続についても十分明らかにしながら進める必要があると考えております。今後の進め方、考え方については、中で十分整理をして都市計画審議会の場でもお話をさせていただきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。
- 会長 風致地区の話題が大分ありましたが、議案そのものに関してご意見ありますか。
- C委員 今の風致地区として景観を守るという意味合いは、ここの地区計画においては風致地区の40%を守りながら、最低敷地面積125平方メートルというアンバランスが不思議なんです。これは事業者の購買ニーズに合わせた戦略的なものから来ているのでしょうけれども、例えば藤沢市の開発条例ですと、最低敷地面積120平方メートルについても風致地区を考えるのであれば、一度考えられる方がいいのではないかと。というのは、最近、近隣市の茅ヶ崎市は地区計画の場合は130～150平方メートルが最低敷地面積としている。鎌倉市は180平方メートルだったと思います。3,000平方メートル以下で165平方メートル、500平方メートル以下の小規模開発でも150平方メートルです。私たち実務をやっている者にとって120平方メートル、2階建てで40%でつくるということは、



到底、良好な住環境は期待できない。少なくとも後から屋根をつければ建築面積オーバーとかの内容ですと、藤沢市の開発条例で最低敷地面積は都市計画法の33条に合った形で作っているとなりますと、逆に今後、地区計画の案件については、それとは別に最低敷地面積を考えると、都市計画条例にかかわる新たな方策があるのではないかと思います。それも近隣市を見ますと、用途地域について茅ヶ崎市は元の最低敷地面積をつくらうとしています。鎌倉市はミニ開発を進めてしまうのを防ごうということで検討がされて、パブリックコメントが動いている。藤沢市の場合は、私も50年以上住んでいるけれども、鵜沼の度重なるミニ開発で緑や松林はなくなり、玉石積みの擁壁はなくなり、今の惨憺たる状況を眺めてきている中で、藤沢市が一番遅れているのが市民として残念な気がしています。ただ、事業優先で出てきたときには125平方メートルの最低敷地面積、風致の40%しか出てこないのは、本来の地区計画でもって良好なまちをつくらうというのに逆効果になっているのが、少し残念というか、疑問に思っています。

会長

その辺は前回も、地区計画の環境の質を上げるという点での積極性は何かと、余りそういう内容が含まれていないのではないかというご意見があって、今の話と極めて近いけれども、最低敷地面積125平方メートルで、とても満足なものではないけれども、決めないよりはいいという考え方もあるんです。さらに小さいものになっていく可能性もあるから、そういう意味では、やるといったことは一応受けとめるという市の今日の話は受けておく。しかし、これは行政サービスなんです。やはりマンパワーをかけてチェックして上げていくということですから、それだけの行政サービスをする以上、もう少し後は積極的な内容を含んだ地区計画に誘導していくと、出てきたものをそのまま条例の要件さえ満たしていればいいという形ではなくて、その場所、場所に即した質の高いものに誘導するという感覚でも、もう少し内容を踏み込んで誘導していくことに努力していただくということで、今日の案についてはいかがでしょうか。

A委員

地区整備計画が定めてあるのはA地区だけなんです。B地区は追って定めるということなんですか。

事務局

A地区のマンションの部分とB地区の戸建ての部分の2つの地区に分かれております。当初は全部について事業者と話をする中で緑化率の話についても、できれば決めてほしいということで、交渉はしたのですが、そちらについては、事業者側から今は地区整備計画は定められないという話がありまして、今回は内容を定めることができなかったわけです。今後については、先ほど風致地区の話も出てきたけれども、そこは既にマンショ

ンが建っていますので、その用途がどうかという話は余り関係ないかもしれませんが、緑化率の考え方は風致の見直しと絡めながら、マンションの方についても地区整備計画をかけるということは、今後権利者と話し合いをしていく形になると思います。今、いつという話はちょっとできないのですけれども。

F委員 地区計画とは離れるが、一度に分譲されるわけですが、先ほど、外周部分の緑地の話と緑の管理の話をおっしゃっていたと思うけれども、マンションと同じように、分譲住宅地でも地区管理の仕組みを分譲会社に出だしのところをつくってもらって、緑の部分の管理とかを地域でやるように指導していただけないかと思います。

事務局 今回は、そういった話はなかったわけですが、他の市内のもっと大規模な宅地開発等については、そういったことも考えている事業者もありますし、事業の規模にもよるとは思うのですが、大規模なものについてはなるべく市の負担でやっていくよりも、基本的に地域の方々が出資する管理会社とか、そういったものも導入ような仕組みも考えて指導するようにしていきたいと思います。

会長 建築協定だと自主管理になるので、今、F委員が言われたようなことも多少、視野に入れて自分たちでやっていくということになりますが、やはり地区計画は役所をお願いするという仕掛けだから、そういう意味でも少し問題なしとしないという面があると思います。

今回は、一応、ご了解いただくということでご異議ありませんか。

(「異議なし」の声あり)

会長 それでは、この件については、前提の風致地区も含め、あるいは事業者持込型の地区計画の取扱いのあり方を含めて今後の対応の話題がありましたが、この件については原案どおりとしたいと思います。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

会長 次に、議第2号 藤沢都市計画地区計画の変更 辻堂駅北口地区地区計画について、説明をお願いします。

事務局 それでは、議第2号 辻堂駅北口地区地区計画の変更についてご説明いたします。前回第133回都市計画審議会でも簡単にご説明させていただいておりますが、まず、これまでの経緯についてご説明させていただきます。

本地区計画は、大規模工場跡地の土地利用転換にあたり、平成17年12月13日に再開発等促進区の地区計画として都市計画決定いたしました。当初は地区計画の目標や整備・開発及び保全の方針等を定めており、再開発等促進区の特徴を生かしながら、土地利用の誘導を図り、進出事業

者の事業計画を確認しながら地区整備計画を定め具体のまちづくりを進めていくこととしておりました。

その後、土地利用の基本方針やまちづくりガイドラインに沿って、進出事業者が決定し、土地利用や施設計画を確認した段階で、街区ごとに具体的な制限を定めるための都市計画変更を3回にわたって行ってまいりました。

本日は第4回目の変更といたしまして、すでに地区整備計画を定めた一部の街区において、宿泊施設、保育施設を導入するための変更を行うものでございます。

議案書は7ページから24ページ、図面集は5ページから8ページになります。また、パワーポイントを使いますのであわせてスクリーンをご覧ください。なお、時間の都合上、変更事項を中心にご説明させていただきますので、あらかじめご了承くださいと思います。また、議案書では変更箇所がわかりにくいいため、別添の資料2-1、計画書の新旧対照表を使って説明してまいります。現在の内容を右のページに、変更後の内容を左のページに記載しており、変更箇所はアンダーラインで示しておりますので、よろしくお願いいたします。

初めに、本地区計画の位置をご説明します。スクリーンをご覧ください。JR東海道線、辻堂駅の北側に隣接しております。青い丸で示した区域が当該地区計画の位置でございます。

それでは説明に入ります。各街区は図面集8ページの計画図でご確認願います。資料2-1、新旧対照表は17ページをご覧ください。ここではC街区の「建築物の用途の制限」を記載しておりまして、ここに示した建築物以外の建築物は建築してはならないという制限になっております。

一番左側のC-1街区、こちらで建築できるものとして、1号から13号まで記載しておりますが、今回、新たに10号に、「ホテル」を追加しております。ただし、カッコ書きで、「1から5号に掲げる用途のいずれかを併用するものに限る」としておりますので、単独でホテルを建てることはできません。今回、ホテルを追加する理由としまして、C-1街区は、「広域連携ゾーン」と位置づけており、また新旧対照表の5ページの「土地利用に関する基本方針3」では、C街区について「広域行政サービス機能、産学連携・教育機能、業務機能及び産学連携・教育機能に併用する宿泊機能などの導入を図る」と記載しております。今後、民間活力の導入を図りながら、広域連携を視野に入れた新しい公共サービス拠点を形成していく予定ですが、併せて拠点の充実を図るため、滞在機能を導入するものでございます。

続きまして、同じ17ページのC-2③街区と、C-3街区をご覧ください。こちらで建築できるものとして「保育所、託児所」を追加しております。次に、新旧対照表の23ページをお開きください。D-1街区、D-2街区、E-3街区でございますが、これらの街区では、建築できる保育施設として、これまで「幼稚園、保育所」と記載しておりましたが、他の街区と基準の整合を図るため、「託児所」を追加しております。保育所、託児所の追加する理由としましては、事業者の事業計画変更による要因もありますが、本市の平成22年4月1日の保育所待機児童数は287人で、一昨年から143人の増加であり、これは全国でも4番目の非常に多い増加数となっております。更に、10月1日現在では472人となっており、今後もますます増加することが予想されております。多様な生活スタイルにあわせ、積極的な子育て支援を行う必要があることから、今回、保育施設の導入を図るものでございます。以上が変更の内容となります。

続きまして、議案書23ページ、変更の理由でございます。理由書の下から5行目、「事業計画に変更が生じたことから、当該街区に建築可能なものとして保育機能、宿泊機能を導入するものであり、本市においても本地区計画の目的である「辻堂駅周辺地区まちづくり方針」に定める「多様な都市活動が広域的に連携する拠点」及び「湘南ならではのライフスタイルを展開・発信する拠点」の形成に寄与するものと考え、地区整備計画の一部を変更する」ものです。

次に、議案書の24ページをご覧ください。「都市計画を定める土地の区域」ですが、変更する部分として「辻堂神台一丁目及び辻堂神台二丁目地内」としております。追加する部分、削除する部分はございません。

次に、これまでの経緯でございますが、平成17年12月13日に都市計画決定しております。その後、事業等の進捗に合わせて1回目の変更を平成19年12月10日、2回目の変更を平成20年3月5日に、3回目の変更を平成21年3月23日に行っております。今回の変更手続としましては、「藤沢市地区計画等の案の作成手続に関する条例」に基づき、素案の縦覧を平成23年1月27日から2月10日まで行い、あわせて2月17日まで意見書の受付を行いましたところ、縦覧者は2名、意見書の提出はございませんでした。

その後、都市計画法に基づく縦覧を3月28日から4月11日まで行いましたが、縦覧者及び意見書の提出はございませんでした。また、都市計画説明会を4月2日に開催しましたところ3名の方が来られました。質問は、事業の周知や進捗状況に関するものが多く、都市計画に関するご意見はございませんでした。

以上で、議第2号 辻堂駅北口地区地区計画の変更に関する説明を終わります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

会長 ただいまの説明に関してご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

D委員 こういう機能を付与することに私自身は反対しませんが、これをやるには、この地区の整備の調整委員会と事前に調整ができていますのか。

事務局 C-Xの土地利用景観部会の委員会そのものには説明はできなかつたのですが、部会長にはこの内容について説明いたしまして、概ね了解は得られております。

D委員 そういうことではなくて、手続をきちんと踏んでほしいんです。言われたから調整しましたというのでは非常に心もとない。そんなことでやっていたら、あそこに入ってくる地権者、企業の方はかなりきつい要求をしているのに、市はこんなところすぐ変えられるのかとなると、あそこに入っている企業の方の市に対する不信感が出てきてしまうという意味で、もう少しきちんとした手続を踏んで、瑕疵がないようにしていただきたい。

事務局 ただいまのご指摘は十分な手続をとということです、C-Xの方の土地利用計画ともきちんと連携を図って、手続を踏んでまいりますので、ご理解のほどお願いいたします。

A委員 17ページは、ホテルと保育所、託児所の立地を可能にするということの変更ですが、ホテルについては下駄履きホテルでなければいけないとなっている。単独ホテルはだめなんですか。下駄履きホテルでなければならぬ理由は何か。託児所、保育所の追加ですけれども、例えばE-4とか5は同じ住宅系だが、こちらには追加されていない。藤沢市では保育所が不足していると、立地を促進したいというなら、Eの方でもこの際一緒に緩和、追加してもいいのではないかと思います。

事務局 下駄履きとおっしゃったホテルの関係ですが、ここの街区は基本的に広域連携機能を目指しておりまして、それがどんなものかというのはこれから具体的に becoming わけですが、例えばコンベンション機能を備えた、多くの方が集まって、いろいろ会議をしたり、いろいろな連携をしていく場をつくっていききたいということでありまして、その中でホテルというよりも、宿泊機能を備えておく必要があるだろうということで、付随的にそういったものを合わせ持った施設にしたいという考えでございまして、単独ホテルでは絶対いけないという話ではないかもしれませんが、それを認めると、広域連携機能とは切り離れた単独のホテルというようなものが出現しかねないということもありまして、そこにそれほど多くの客室を確保する必要もないだろうという考えの中から、あくまでもそういうものと一

体となった宿泊機能を備えるという観点から、今回、変更をしております。

2点目は、E街区については区画整理の中の代替地で、もともとあった戸建ての住宅をそこに換地したという形になっておりますので、ほかの大きなブロックとは状況が違うということで、今回、保育所等の変更は入れておりません。

会長

Eの4から7は換地で、中身は確定しているということですか。

事務局

E-4、E-5は、C-Xの区域外で、例えば真ん中に辻堂駅への北口大通り線という道路がありますが、そこから区画整理事業からはみ出た、国道1号線までの間の区間、そこに三和石産というプラントの工場があったのですが、それから中央の都市計画道路の辻堂神台東西線という道路も区画整理事業からはみ出したライフタウンに向かう道まで街路事業で道路をつくったという経過がございまして、その方々の代替地として設定しておりまして、そこに住んでおられた方々が集団的に移転したところとなっております。現在、既に建築はされているところも多々あるという状況でございます。

A委員

そこには地権者の皆さんがいらっしゃると、その皆さんの合意がこういうことだと、住民の方が入れたくないという理解の仕方ではないんですか。

事務局

そういうことです。

D委員

議案書14ページ、A-1街区の建築物の敷地面積の最低限度5万9,000平方メートルというのは、第1回か第2回の地区計画変更のときに、都市計画審議会場で最低限度を5万9,000平方メートルと大きなものにするのはおかしいという指摘をして、市の方は既に縦覧公告をしているので、ここで変えるわけにいかないけれども、見直しはしますと言った部分だから、この経過でいくと、平成19年から20年に見直しと言って、今日で4回目の変更でも、なおかつここは変更しないというのは、都市計画審議会に対する行政不作為的な行為だと認めざるを得ない。これをずっと続けるというならば、もう1つの慶応のSFCのところの最低敷地面積20ヘクタールをやったのは直してくださいと言って、確かあつちは直したけれども、こっちは直さないということなので、私は今の都市計画行政について不信感を持たざるを得ない。それで先ほどの風致地区についても、いつになったら見直すのかと言ったのは、委員をやめるまで黙ってればいいというふうにしかならない。こういうことをやっているから、今、都市計画だけでなく全国で裁判事例が起きているんです。弁護士が行政の許認可に対してずっと延していると、行政の不作為だと言って裁判が増えてきているので、本当に見直す気がないなら、あるならあると、はっきりしていただきたい。

- 事務局 D委員のご指摘はそのとおりで、最小敷地について慶応の方は直させていただきまして、こちらの方も直すべく準備は進めてきているところですが、地権者の方と話をできておりますけれども、最小敷地の規模をどのくらいにするかというところで、合意に至らなかった点がございます。そういった点はございますけれども、この最小敷地について見直しをすることは必ずいたしますので、それも概ね地権者側と合意ができるように、これまでも話を進めてきておりますが、さらに早急に話を進めさせていただきたいと思っておりますので、次回ないし次々回のときにはお話ができるようにしていきたいと思っておりますので、ご理解いただきたいと思っております。
- G委員 敷地面積の最低限度ですけれども、今、A-1街区5万9,000平方メートル、その他A-2、A-3、A-4も全部最低面積となっているけれども、土地の面積に対して分割もしなければ何もしないと、現状のままずっと行って、分割できない状況の中でこれだけの敷地面積の最低限度はこうですというふうに考えているのか。今は確かにこれでいいと思うけれども、もし事業が転換したとか何かしたら、先行きどうなるのか。
- 事務局 当初、決めたときは2分割ぐらいまでは可能になるようにという考え方で最小敷地の設定をしたところですが、A-1のところだけは、先ほどD委員のご指摘のように、全体で5万9,000平方メートルという分割できない最小敷地ということでありましたので、それは地権者の将来的なことも含めると、それはまずいのではないかということで見直しをすると当時お答えしているかと思うんです。そういう意味で、今の段階ではそれぞれの敷地について、2分割程度できるような考え方ということでの敷地規模の設定ということを、この地区計画の中ではさせていただいております。
- G委員 例えば土地の所有者が世の中が変わって、社会的状況も変わって2分の1以下に分割しなければいけないときには、また見直さなければいけないという状況になると、今度は違反になってしまう。私はこういう表現というのは、この街区については敷地面積に対するどのくらいの割合を100分の幾つにするとかというなら、小さくならうと大きくなろうとわかるけれども、街区そのものの前提条件がこういう条件でないためですと決めつけたような決め方をされているので、その辺が先行きどう考えているのか、ちょっと理解できなかったもので、ご質問したわけです。
- D委員 私も5万9,000平方メートルを半分にしろというのが正案だとは思っていない。地区計画という計画制限で、私有財産権を制限できるかというときの単位が、こんな大きさではおかしいのではないかと。もっと細分化できるようにしておいて、あとは売買が起ったときはある種の計画行政上の指導も合わせ技でやることにならざるを得ないのではないかと。地区

計画をつくった最初の意図から見ると、地区計画でやってしまうのは権能が強すぎる。逆に言うと、地区計画制度を悪用しているくらいがあるというのが心配なんです。これは国土交通省と議論しても地区計画でそれまでやるのは難しいのではないかと判断が出されているので、お考えいただきたい。私は半分でも反対します。

会長

2年前も似たような議論がありまして、適当な数字をどう探してみたいな議論があったのですが、私の意見は、この5万9,000平方メートルというのは街区全体の建物の建て方をお互いに協調しながら、やる単位としてここは街区全体、ブロック全体をお互いに意識しながら、計画をつくる範囲というふうに決めた、そういう精神なんです。それを「敷地規模の制限」という非常に堅いもので表現したので、実は問題がある。分割は可能だけれども、自分1人勝手につくっていくのではなくて、隣の建物の様子を見ながら、連携を取る、ある意味での配慮の義務はある。それをどういう形で制度化するかということで、端的には敷地を1つにしておけば勝手にはできないと、やや短絡的な整理だったと思うんです。その精神を残しながら細かく処分することは可能だということをどうするか、そういう問題だと思うんです。難しいといえれば難しいけれども、やらなければいけないので、次回あるいは次々回に議論をしたいと思います。

ほかにいかがでしょうか。

ないようですので、これについては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

そのようにいたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

会長

次は、報告事項が2件あります。

1. 都市計画道路見直しに伴う都市計画の変更について、事務局の説明をお願いします。

事務局

それでは都市計画道路の見直しに伴う都市計画の変更について報告させていただきます。

都市計画道路の見直しにつきましては、昨年11月8日の第131回都市計画審議会で答申をいただき、「都市計画道路の見直し方針」を策定しました。「都市計画道路の見直し方針」では、見直し対象路線17路線33区間のうち4路線5区間を「廃止」、14路線28区間を「存続候補」に分類いたしました。また、今後の本市のまちづくりにおいて必要と判断し、新たに位置づける道路、4路線を「追加候補」として整理を行いました。

今回「廃止」とした路線につきましては、廃止の都市計画変更の手続き





ことを受けて、都市計画の線引き見直しに合わせて追加指定を検討するという方針を決定し、その方針に沿って平成16年及び平成21年に追加指定を行ってまいりました。しかしながら、平成4年の当初指定から約20年が経過し、農業の主たる従事者の方の高齢化が進み、死亡や故障を理由とした買取申出件数が増えている状況にあります。

スクリーンをご覧ください。グラフは、平成4年以降の生産緑地面積と箇所数の推移を表したものでございます。平成21年度には17箇所の追加・拡大指定を行っておりますが、平成22年12月末時点では、面積103.5ヘクタール、箇所数561箇所となっており、その後の買取申出等によりまして、今年度の都市計画手続におきましても、13箇所、約2.0ヘクタールの廃止・縮小を予定しております。

昨年11月の第131回都市計画審議会におきましても、生産緑地の減少に対し、市としての対応方針が必要ではないかのご意見をいただいておりますが、本市としても、生産緑地は市街地の貴重な緑地空間であり、防災機能を担う生産緑地については一定の規模の確保が必要であると考えていることから、今後、指定の希望がある場合は、毎年追加指定を行う方針を決定いたしました。

追加指定の実施につきましては、3月25日の農業委員会でもご報告させていただきましたが、今後、5月25日号の広報ふじさわでも記事を掲載し、お知らせしていく予定でございます。

追加指定のスケジュールでございますが、スクリーンをご覧ください。今年度につきましては、6月中旬まで事前相談を受けて現地調査等を行ってまいります。そして、指定基準を満たしているものについては、6月30日までに申し出をいただく予定をしております。その後、都市計画法に基づく手続を進め、11月には本審議会に付議させていただき、12月末に告示を行う予定でございます。

以上で報告事項2、生産緑地の追加指定についてのご報告を終わらせていただきます。

会長  
B委員

ただいまの説明に関して何か発言はございますか。

農地の関係ですので、一言、意見を言わせていただくと、市街化区域の中の農地ということで、藤沢市では103ヘクタールの生産緑地がある。私も農業委員会にいて、毎回のように買取申出が出てくるが、その大きな原因は相続なんです。当初の目的は市街化区域の中に農地を残す、農業をやるということですけども、それが次の代には農地が宅地になってしまう。市街化区域の中の農地は位置づけが何もない。あくまでも市街化区域の中の農地、生産緑地というものは宅地予備軍なんです。これが大きな

問題なので、ぜひとも市街化区域の中に農地を残すのであれば、農地の位置づけをはっきりしていただきたい。

もう1つは、これを申請するに当たって1カ所の面積が500平方メートルが基準かと思うけれども、この辺の数字ももう少し弾力的に決めていただきたい。

会長 今後の制度の変更に当たって、その点を考慮してくれということですが、事務局、何かありますか。

事務局 500平方メートルというのは、現在は、法律上でそうなってしまっておりますので、私どもでどうすることもできないわけですが、今後の制度のあり方等について、国の考え方を注視していきたいと考えております。あとは、農地の位置づけということですが、確かに生産緑地として指定はしているけれども、市街化区域の密集した市街地の中で隣にすぐ住宅がある中で農業を継続されるのにいろいろ苦情があったり、営農環境としては非常に厳しいという実態も農家の方からお話は伺っております。そういったことも踏まえて私どもだけでなく、農業水産課といった農業振興の立場の課とも連携しながら、あるいは防災の意味も含めて総合的に生産緑地というものを取り扱っていきたいと考えております。

会長 従来、新規追加というのは限定的でしたけれども、毎年希望があれば受けていくという方向に変えたいということですので、その点ご承知おきいただきたいと思えます。

それでは、以上で議事はすべて終了しました。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

会長 その他として、事務局から今回の東日本大震災絡みのご報告があるようですので、お願いします。

事務局 それでは、この場をお借りしまして、今後、私どもの土地利用の考え方、建築規定等に関する考え方がまとまりましたら、又、この場でご報告をさせていただくようになるかと思いますが、とりあえず今日は、相模湾における過去の地震とか津波が、どういった状況であったかということを歴史的な見地から調べてまいりましたので、そのご紹介とその後に、都市災害、津波を含めまして地震等に対する災害対策と都市計画に関して、皆様はどういったご意見をお持ちなのか。あれだけのショッキングな映像を繰り返し見てきた中で、皆様、いろいろとお考えのところがあるかと思えますので、忌憚のないご意見を今後の参考とさせていただければと考えております。

それでは、スクリーンをご覧くださいと思います。過去の地震、津波の被害の状況ですが、過去に相模湾において発生した津波としまして、

史実として残っている限りでは1241年の鎌倉大地震（M7.0）というところで、このときは鎌倉の七里ガ浜、八幡宮拝殿を壊す。1498年には津波によって鎌倉の大仏が破壊されたという記録が残っております。また、1605年の慶長地震では津波による死者が多数発生した。1703年には元禄地震がありまして、鎌倉では二の鳥居まで津波で浸水して死者600人、片瀬では家が流出して藤沢、平塚の間で大波があったという状況です。それから1782年には天明小田原地震では津波、山崩れが発生した。1854年にもM8.4の地震で江の島、片瀬に津波が来たという記録が残っております。1923年が関東大震災ですけれども、このときはM7.9で、江の島で7メートルの津波を記録したということで、片瀬の山本橋及び江の島栈橋が流出、江の島及び片瀬において溺死者7人、栈橋を通行中の約50名は橋梁とともに流されて行方不明になったという過去の記録が残っております。

その当時の被災状況ですが、余り写真等は残っていないのですが、津波に襲われた江の島、右側は鎌倉の七里ガ浜に津波が来襲したつめ跡です。

次の写真は関東大震災の被災状況で、左上が地震の揺れによって倒壊した遊行寺の状況です。大鋸も地震の揺れで倒壊した。これは元禄地震（1703年）の津波ですけれども、これは房総半島の南端に当たる千葉県野島崎を震源とした海溝型の地震によって犬吠から下田まで津波が発生したときも、江の島で5メートル、江の島は第1波の到達まで6分、最大水位まで58分という記録が残っております。

関東大震災の津波では、相模湾北西を震源とした地震で、江の島と片瀬とを結ぶ橋が落ち、片瀬、鵜沼、腰越の各海岸は津波による被害がひどかったという記録が残っております。このときも津波の高さは江の島で7メートルが記録されている。津波到達時間も江の島が第1波まで7分、最大水位まで58分ということです。

次のスライドは、教育委員会から入手した資料ですけれども、津波を由来とした地名が残っているということで、実際にそこに津波が来たかどうかはつきりとは残っておりませんが、恐らくこういった地名が残っているということで、過去に津波が襲来したと想定されるということです。片瀬地区では「赤山」で、湘南白百合学園の近辺ですけれども、この山へ登って難を逃れたということで地名として残っているということです。次に「浪合」という地区についても浪が合わさったと、片瀬川の流れとぶつかって大津波が合わさって「浪合」、それから「鯨骨」という片瀬の下諏訪神社のところですが、昔、大津波に乗って川をさかのぼった鯨が打ち上げられて、そこに鯨の骨を埋めた鯨塚があったという伝承です。か

なり古い話ですので、不明な部分もあるのですが、特に鎌倉市においては、比較的歴史的な記録が残っているのですが、藤沢市内では余り残っていない部分もありまして、今、ご紹介した程度しかわからないということでございます。

それから「津波ハザードマップ」は、お手元にお配りしております。これは現在想定しております地震で津波が来た場合の浸水域ということで、境川の河口と引地川の河口において津波の被害を受けるという状況になっておりまして、134号線自体が防潮堤となっておりまして、6.5メートル程度までの高さの防潮堤となっております。実際、6メートルの津波が来ても基本的にはその防潮堤でさえぎられる。ただし、河口部分から川を波が遡上していくということで、M7.9の相模トラフを震源としたときの南関東地震を想定すると、この程度の津波被害だろうということなのですが、今回のリアス式海岸とは違いますけれども、宮城や福島の海岸でも相当な津波が来ているという実態を踏まえて、今、神奈川県に基本的な津波の想定を見直す必要があると要望をしているところでございます。

これから都市計画として何をすべきかと、いろいろ調べながら早急に決めていかなければいけないと考えているところですが、皆様の方からこの場で都市計画と災害といったことをご意見をいただければと思います。よろしく願いいたします。

会長

生々しい話題ですけれども、何かご発言ございますか。

C委員

これを機会に津波避難場所、避難ビルの対象を洗い直していただければと思います。藤沢市に限らないが、いろいろなハザードマップを見ると、海側に建っているのが多い。人間の心理として海の方に避難ビルがあったら逃げるとは思えないが、今まではそんなようにプロットされてハザードマップができてるように思うので、海と直角に逃げる方向とか心理的なものを加味しながら、津波1次避難場所、避難対策ビルの洗い直しが必要ではないかと思えます。

A委員

今回の津波のときに、私もうちのあたりの地盤はどうなんだろうと、いろいろ地図を見たら、高さが記入されていない。国土地理院の地図をインターネットで引き出してみたら12.8メートルだと。この地図を見ても高さが入っていないので、標高どのくらいという高さがあったら、もっと便利だと思いました。

もう一点は、今、原発が非常に問題になっているが、カタカナ言葉の説明でわかりにくいのはご承知のとおりだが、この地図も「ハザードマップ」なんです。何でハザードマップなんだろうと。実は藤沢市はカタカナ言葉

が非常に好きです。漢字には意味があるわけで、今の「赤山」とか「浪合」もそれなりに意味があるわけです。やはりカタカナ言葉はわかりにくい。都市計画も同じですので、わかりやすい日本語にさせていただきたいと思います。

会長 今、いろいろなところで、この話題で議論が進みつつある段階ですので、藤沢もどうするか、少し時間をかけて考える必要があると思います。

それでは、時間になりましたので、終了したいと思います。冒頭、お話がありましたように、今年5月末で審議会の1つの期が終わります。特に5人の市民委員の皆さんは今回が最後となりますので、一言ずつご感想を含めてご発言いただきたいと思います。

A委員 市民として少しでもお役に立ちたいと思って参加いたしましたけれども、余り役に立つことがなかったという反省があります。会長を初め委員の皆様、事務局の皆様、大変お世話になりました。

C委員 これからも審議会が活発な意見が交わされて、審議会には追認の役目というのがあると思う。それを乗り越えられて策定から提言からいろいろな範囲に広がっていただきたいというのが市民としての希望です。

E委員 この間、何のお役にも立てなかったという反省と、貴重な経験をさせていただきました。委員の皆さんも非常にレベルの高い、質の高い議論をされておりましたし、事務局の方も、これは仕事のごく一部でしょうが、こういった資料をつくるにも大変なご努力と労力をかけていることがよくわかりました。ここで議論され、決められたことが都市計画の現場、建設の現場に反映されていくことを確信と期待をしております。

H委員 相応の歳になってきて、ちょうどいい切れ目とっております。市政というのは市民の目線に立ってものを考えていただきたいと思います。常に思っていますが、市民というのは浮気者ですから、自分の思うとおりにならないと不平不満が募る、これが一般的な市民の感覚かと思えます。しかし、市民の目線でものを考えるということは、藤沢市を支えているんだと。例えばC-Xというものが市民にとってどれだけのプラスになるのだろう。ああいう大型の商業施設ができたときに、周辺にいる中小零細企業の人たちは影響を受けないのかと、そういう方々を救済する方法も市として考えているのかなと。スウェーデンでは大型商業施設をつくる時には必ずその周辺で影響を受ける小売業者をよい条件で入居させる。藤沢市としてもそういう配慮をしているのか。あるいは固定資産税の減免をやっているということ。市民は知っているのか。できるだけ多く情報公開というものを途中経過でもいいから、もっと、もっと市民に伝えていくことが必要ではないか。私も時々、湘南台へ行くと、駐車場の看板を見るけれども、東口の駐

車場も本来は二層式なのに一層しか動いていない。西口の駐車場は 11 年間閉鎖です。つくっているのに何で閉鎖をしているのか、それを市民の皆さんは知らない。つくった当時の方々の責任はどうなっているのだろうか。民間企業ではそのプロジェクトが失敗すれば、責任を取るのは当たり前です。ですから、市の職員、議員の方々も公僕として市民に対する奉仕者であるという認識を常に持ち続けていただければありがたいと思います。最後に嫌味を言ったようですけども、年寄りの独り言として勘弁してください。

会長                    どうもありがとうございました。〔拍手〕

2 年間、ご苦労さまでした。おかげさまで大変活発な議論ができたと思います。

事務局                次回の都市計画審議会の日程につきましては、未定ですが、調整の上、決定次第ご案内申し上げますので、よろしく願いいたします。

計画建築部長        本日は長時間にわろご審議、まことにありがとうございました。事務局を代表し御礼申し上げたいと思います。特に、今回をもって任期満了を迎えられた市民委員の皆様には 2 年間、本市の都市計画行政にご協力いただきまして、まことにありがとうございました。今後はまた、市民の立場として本市の都市計画行政に対してご意見を賜ればありがたいと考えておりますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

これもちまして、第 1 3 4 回藤沢市都市計画審議会を終了とさせていただきます。

午後 4 時 0 5 分 閉会