

会 議 録

会 議 名		第164回藤沢市都市計画審議会
開 催 日 時		2018年(平成30年)2月7日(水)午後2時30分
開 催 場 所		本庁舎 5階 5-1会議室
		傍聴者数 1
出 席 者	会 長	高見沢 実
	委 員	古知屋 律子, 田中 政通, 綱島 真人, 中川 純一, 中川 芳彦, 増田 隆之, 五十嵐 秀, 池尻 あき子, 加藤 薫, 木下 瑞夫, 水落 雄一, 稲垣 景子, 脇 礼子, 吉田 明弘(加藤秀雄委員代理)
	事 務 局	石原計画建築部長 都市計画課=三上課長, 佐藤主幹, 額賀主幹, 會澤上級主査, 長谷川上級主査, 戸村主査, 青木主任, 横手主任, 由川主任, 吉野谷 建築指導課=村田主幹, 大貫主幹, 藤井課長補佐, 相原上級主 査, 黒木主査 下水道総務課=近藤主幹, 小川課長補佐, 矢口上級主査, 松本主任
議題及び公開・非公開の別		議第1号 藤沢都市計画用途地域の変更について 議第2号 藤沢都市計画防火地域及び準防火地域の変更につ いて 議第3号 藤沢都市計画地区計画の変更について (辻堂駅北口地区地区計画) 議第4号 藤沢都市計画地区計画の決定について (本町四丁目地区地区計画) 議第5号 藤沢都市計画下水道の変更について (第1号公共下水道) 報告事項1 生産緑地法改正に伴う生産緑地地区の指定面積要 件の緩和について (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164回 藤沢市都市計画審議会

議 事 録

日 時 2018年(平成30年)2月7日(水)

場 所 本庁舎 5階 5-1会議室

●出席者

・市民

古知屋 律子	辻堂地区
田中 政通	長後地区
綱島 真人	湘南台地区
中川 純一	鵠沼地区
中川 芳彦	湘南大庭地区

・学識経験のある者

増田 隆之	藤沢商工会議所 会頭
五十嵐 秀	小田急電鉄（株）取締役兼執行役員
池尻 あき子	（株）プレック研究所 環境計画部 次長
加藤 薫	（有）ケー・ユー・エヌ空間研究室 代表取締役
木下 瑞夫	明星大学理工学部 教授
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
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
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 特別 研究員

・市議会議員

脇 礼子	総務常任委員会 委員長
------	-------------

・関係行政機関

吉田 明弘	神奈川県藤沢警察署署長 代理 警務課長
-------	---------------------

以上、15名

●事務局職員

石 原 計画建築部長
三 上 都市計画課長
佐 藤 都市計画課主幹
額 賀 都市計画課主幹
長谷川 都市計画課上級主査
會 澤 都市計画課上級主査
戸 村 都市計画課主査
青 木 都市計画課主任
横 手 都市計画課主任
由 川 都市計画課担当
吉野谷 都市計画課担当

●関係課

(議第1号～議第4号、報告事項1)

村 田 建築指導課主幹
大 貫 建築指導課主幹
藤 井 建築指導課課長補佐
相 原 建築指導課上級主査
黒 木 建築指導課主査

(議第5号)

近 藤 下水道総務課主幹
小 川 下水道総務課課長補佐
矢 口 下水道総務課上級主査
松 本 下水道総務課主任

◆傍聴者・・・・・・・・ 1名

第 164 回藤沢市都市計画審議会

日 時 2018 年（平成 30 年）2 月 7 日（水）
午後 2 時 30 分
場 所 本庁舎 5 階 5 - 1 会議室

1 開 会

2 成立宣言

3 議事録署名人の指名

4 議 事

- 議第 1 号 藤沢都市計画用途地域の変更について
- 議第 2 号 藤沢都市計画防火地域及び準防火地域の変更について
- 議第 3 号 藤沢都市計画地区計画の変更について
(辻堂駅北口地区地区計画)
- 議第 4 号 藤沢都市計画地区計画の決定について
(本町四丁目地区地区計画)
- 議第 5 号 藤沢都市計画下水道の変更について (第 1 号公共下水道)
- 報告事項 1 生産緑地法改正に伴う生産緑地地区の指定面積要件の緩和について

5 その他

6 閉 会

事務局 定刻となりましたので、第 164 回藤沢市都市計画審議会を開催いたします。

はじめに、計画建築部長の石原よりごあいさつ申し上げます。

石原部長 皆様、こんにちは。本日は大変お忙しい中、またお寒い中、藤沢市都市計画審議会にご出席賜り、まことにありがとうございます。遅ればせながら、本年もよろしく願いいたします。本日は、今年度最後の都市計画審議会となります。そして、藤沢市も新庁舎が完成し、1月4日から新たに業務を開始しておりまして、今後は、都市計画審議会も可能な限り、この会議室で開催するようになると思いますので、よろしくお願いいたします。

本日は、付議案件 5 件、報告事項 1 件を予定しております。付議案件では 8 月の審議会でご報告しました湘南 C-X の都市計画変更、藤沢高校跡地の地区計画などのご説明をいたします。

委員の皆様方には多方面よりご意見をいただき、活発なご議論をしていただき、本市都市計画のより良い策定のためにご審議いただければ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。簡単でございますが、開催に先立ちましてのごあいさつとさせていただきます。

事務局 次に、関係行政機関の委員について、公務により都合が合わず、本日は代理出席をいただいておりますので、ご報告いたします。神奈川県藤沢警察署長の加藤委員の代理といたしまして、吉田警務課長に出席をいただいております。

次に、本日使用いたします資料等の確認をいたします。(資料の確認)

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

事務局 それでは、お手元の次第に従い、本日の審議会を進めさせていただきたいと思っております。

次第の 2、本日の都市計画審議会の成立について、ご報告申し上げます。藤沢市都市計画審議会条例第 6 条により、審議会の成立要件といたしまして、「委員の 2 分の 1 以上の出席が必要」とされております。現在の委員の定数は 20 名でございます。本日は 15 名の委員が出席されております。したがって、本日の会議が成立いたしましたことをご報告申し上げます。

続きまして、本日の議事でございます。本日は、付議案件 5 件、報告事項 1 件を予定しておりまして、議第 1 号「藤沢都市計画用途地域の変更について」、議第 2 号「藤沢都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」、議第 3 号「藤沢都市計画地区計画（辻堂駅北口地区地区計画）の変更について」、議第 4 号「藤沢都市計画地区計画（本町四丁目地

と思います。

本件は昨年8月に開催されました第162回都市計画審議会にて報告を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、議案として上げさせていただいたものでございます。

まずは改めて、位置を確認させていただきます。スクリーン若しくは資料1の1ページをご覧ください。辻堂駅北口地区は、JR東海道本線辻堂駅の北口に位置しており、西側は茅ヶ崎市に隣接しております。本地区は赤い太線で囲まれた約26ヘクタールの範囲でございます。現在の用途地域は工業専用地域と一部商業地域に指定されており、周辺の用途地域は、北側が準工業地域、及び工業地域に指定しております。また、茅ヶ崎市側の隣接する部分の多くは第一種住居地域となっております。

スクリーン若しくは資料1の2ページをご覧ください。写真は現在の辻堂駅北口地区を示しております。本地区におきましては、大規模工場跡地の土地利用転換は見込まれるものの、全体を一括して同時に整備することが困難であったことから、用途地域の変更に先行して、特定行政庁が、地区計画の内容に沿って計画された建築物に対して許認可を行う制度を活用することにより、段階的な土地利用の誘導を図って参りました。以来10年以上が経ち、地区計画の目標に沿った土地利用転換が概ね図られたことから、当初の予定どおり、現在の土地利用にふさわしい用途地域へ変更するとともに、防火地域及び準防火地域の変更並びに地区計画の内容の充実を図るものです。

それでは、議第1号「藤沢都市計画用途地域の変更」についてご説明いたします。議案書は「議第1号」となりますが、スクリーン若しくは資料1の3ページをご覧ください。左側が現在の用途地域を示してありまして、工業専用地域と一部商業地域に指定されておりますが、変更後の用途地域につきましては、商業施設や業務施設が立地する地区については、商業、業務、娯楽等の機能に純化しており、将来的にも商業系都市機能を集積することが適切な区域であることから、商業地域に、その西側の共同住宅や病院などが立地する地区については、ある程度の用途の混在を許容する区域であり、また、駅前の商業系土地利用と、茅ヶ崎市側の住居系土地利用の間に位置することから第二種住居地域に、北側の主に工業系企業などが立地する地区については、研究開発施設等が立地する区域として整備されていることから、隣接する用途地域との連続性に配慮して、工業地域及び準工業地域にそれぞれ変更いたします。

容積率及び建ぺい率につきましては、商業地域については容積率400%、建ぺい率80%とし、その他の用途地域につきましては、容積率200%、建

ぺい率 60%といたします。なお将来、用途地域が変更されることを前提に、地区計画に基づいた許認可を行っておりますので、変更後に法の規定に不適合となる建築物はございません。

次に、議第 2 号「藤沢都市計画防火地域及び準防火地域の変更」についてご説明いたします。議案書は「議第 2 号」となりますが、スクリーン若しくは資料 1 の 4 ページをご覧ください。

本市では、防火地域につきましては、原則として商業地域の容積率 600% の区域若しくは容積率 300% 以上で、都市防災の観点から必要な区域について指定をしております。また、準防火地域につきましては、原則として建ぺい率 60% 以上で、かつ、容積率 200% 以上の区域のうち、準工業地域、工業地域及び工業専用地域を除く区域について指定をしております。左側が現在の指定状況を示しております。商業地域にのみ防火地域の指定をしておりますが、変更後は、商業地域には防火地域を、第二種住居地域には準防火地域を指定いたします。なお、工業地域及び準工業地域には従来どおり、防火地域及び準防火地域の指定は行いません。なお、当初から変更になることを前提に、地区計画に基づいた許認可を行っておりますので、変更後に法の規定に不適合となる建築物はございません。

次に、議第 3 号「藤沢都市計画地区計画の変更」についてご説明いたします。議案書は「議第 3 号」となりますが、スクリーン若しくは資料 1 の 5 ページ以降を用いて説明いたします。辻堂駅北口地区地区計画では、主にこちらに示す事項について定めておりますが、今回の変更で見直す事項は、赤字で示した 5 項目となります。まず、地区計画の目標についてでございますが、「都市基盤施設の整備とあわせて、大規模工場跡地の土地利用転換を進めるとともに、」の部分について、すでに都市基盤施設の整備及び土地利用転換が図られたことから、削除いたします。

次に、建築物等の整備の方針でございますが、「建築物は A 街区、C-1 及び C-2 街区は防火地域、その他の街区（C-3、C-4 街区及び E-4 から E-7 街区を除く。）は準防火地域に規定された仕様とする。」の部分について、今回の変更により、防火地域若しくは準防火地域に指定される街区については除くこととし、「建築物は E-1 及び E-2 街区は準防火地域に規定された仕様とする。」に変更いたします。

また、「道路、公園など都市基盤施設の整備により土地利用転換後に見直すことを想定する指定容積率を A 街区、C-1 街区及び C-2 街区については概ね 400%、その他の街区については概ね 200% と設定し、」の部分について、用途地域の変更により、容積率が記載のとおりとなることから、削除いたします。

続きまして、地区整備計画の変更点についてご説明いたします。まず、建築物等の用途の制限についてでございますが、近年、児童福祉法の改正により、放課後児童クラブの対象児童の範囲が「10歳未満の児童」から「小学校に就学している児童」へ拡大されたことや、共働き世帯の増加により、今後、放課後児童クラブの需要の高まりが想定されることから、「保育所、託児所」が建築可能な黄色で示した街区を「児童福祉施設（託児所を含む。）」に変更し、放課後児童クラブ等の児童福祉施設を建築可能といたします。なお、昨年8月の本審議会で報告した際は、「保育所、託児所その他の児童福祉施設」に変更するとしておりましたが、保育所が児童福祉施設に含まれることから、表現方法を変え、「児童福祉施設（託児所を含む。）」に変更するものです。

次に、「老人福祉施設」について、現在、緑色で示した街区で建築可能となっておりますが、新たに青色で示した街区においても、建築可能といたします。「診療所」については、現在、緑色で示した街区で建築可能となっておりますが、新たに青色で示した街区においても、建築可能といたします。

また、現在、「店舗、飲食店」が建築可能な黄色で示した街区を、「店舗、飲食店及び建築基準法施行令第130条の5の2第5号に掲げる施設」に変更し、学習塾や華道教室等、近隣住民のための社会教育的な教室等を建築可能といたします。なお、昨年8月の本審議会で報告した際は、「店舗、飲食店その他これらに類するもの」に変更するとしておりましたが、「その他これらに類するもの」だと拡大解釈されるおそれがあるとのご意見をいただきましたので、「建築基準法施行令第130条の5の2第5号に掲げる施設」に変更するものです。

また、その他の軽微な変更として、新たな用途地域である田園住居地域の創設によって、本年4月1日施行の建築基準法の改正により、建築基準法別表第二ち項に、新たに田園住居地域に係る用途規制が追加されることに伴い、以降項ずれとなることから、E-1街区、E-2街区の「建築基準法別表第2ぬ項第一項各号に掲げる事業を営む工場以外の工場」を、「建築基準法別表第2る項第一項各号に掲げる事業を営む工場以外の工場」に変更いたします。なお、昨年6月15日に施行された都市公園法の改正により、都市公園内での保育所等の設置が可能となったことに伴い、昨年8月の本審議会において、防災に資する公園として位置づけられている「神台公園」における建築物の制限についてご指摘をいただき、整理いたしましたので、ご説明いたします。

今回、都市公園法の改正により、都市公園内に保育所等の占用が可能となり、また、広場等の公園施設をあわせて整備することで飲食店等の許可期間が10

年から 20 年になるなどの特例措置が設けられました。一方で、都市公園は、「屋外における休息、レクリエーション活動を行う場であり、地震等災害時における避難地等としての機能を目的とする施設であることから、原則として建築物によって占有されない公共オープンスペースとしての機能を有するものである」と考えております。特に神台公園においては、耐震性貯水槽や防災トイレ、防災倉庫等が設けられており、広域避難場所にも指定されているなど「防災に資する公園」として位置づけております。現時点で、神台公園に限らず、都市公園内に保育所等を設置する計画はございませんが、具体の施設について、許可をすることが適当か否かは、都市公園の状況に応じて、公園全体の面積や一般公衆の自由な利用への影響等を考慮しながら、公園管理者である市が適切に判断すべきものと考え、地区計画で制限しないことといたしました。

続きまして、建築物の敷地面積の最低限度についてご説明いたします。現在、A-1 街区の敷地面積の最低限度は 5 万 9,000 m²となっており、敷地分割できない状態となっております。現在のところ、立地施設が撤退する予定はないため、このような制限でも支障はございませんが、これから何十年か先に新たなまちづくりが行われる際、5 万 9,000 m²の敷地が分割できないことで土地利用が進まなくなり、結果、C-X 全体の衰退につながる恐れがございます。

一方で、街区の特性を活かした一体的賑わいのある土地利用は、将来においても重要であると考え、単に敷地分割を可能にするのではなく、辻堂駅周辺地区まちづくり方針に掲げる「賑わいあふれる魅力ある歩行者空間の形成」を担保するため、5 万 9,000 m²の規定は残しつつ、ただし書きとして、「辻堂駅周辺地区まちづくり方針の考え方を示した湘南 C-X まちづくりガイドラインに沿うものとして市長が認めた建築物（当該建築物の敷地が 1 万 5,000 m²以上であるものに限る。）の敷地として使用する土地についてはこの限りではない」に変更いたします。

次に、建築物等の高さの最高限度ですが、今回の用途地域の変更により、第二種住居地域若しくは準工業地域となる街区においては、建築基準法の規定により同様の日影規制がかかることから、表から削除いたします。

以上が変更内容となりまして、次に、今回の都市計画変更に係る主な手続きについてご説明いたします。昨年 8 月に開催された本審議会にて、取組状況等をご報告させていただいた後、11 月 7 日に都市計画説明会を開催したところ、6 名の方にご出席をいただき、「用途地域の変更時期」などのご質問をいただきましたが、計画に反映するようなご意見はございませんでした。その後、本計画案について、神奈川県との法定協議を行い、12 月 25 日付けで、神奈川県知事から「異存ない」旨の回答をいただいております。

ります。これを受け、本年1月5日から19日までの2週間、都市計画案の縦覧を行いました。縦覧者はなく、意見書の提出もございませんでした。

最後に、今後の予定でございます。本日の審議会において、ご審議をいただいた上で、4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おります。以上で議第1号、議第2号及び議第3号について、ご説明を終わらせていただきます。よろしくお願いいたします。

高見沢会長 事務局の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。

綱島委員 用途地域の変更のところ、場所で言うと北側のE-5の工業地域になっているところだが、本来ならばシンプルに準工業で線を引いてしまってもよさそうところを何で三角の形で出っ張っているのか、お聞きします。

事務局 スクリーンで言うと、この位置ですが、平成17年に見直しをということで、ここについてはその時点から工業地域になっていたところで、今回、変更する際に、確かにここは準工業地域でもいいのではないかという話はあったけれども、ここに建っている建物が比較的高い建物でありまして、このところを準工業地域にしてしまうと、日影規定がアウトになってしまうということがあります。当初の予定どおり工業地域のままにしているということです。当初、工業地域にしたことについては、ちょっとお答えできないのですが、今回、準工業でなく工業地域にしたという理由です。

高見沢会長 前回、ご指摘いただいた点についても事務局の方で十分考え方を整理して、もう一度説明していただいたということだと思います。

稲垣委員 資料14ページの防災公園に関する部分について、施設をつくることに関しては、必ずしも否定はしないということだが、公園管理者が適切に判断というあたりの「適切」が、日常と非常時の全体のバランスを見て適切に判断されるということなのかもしれないが、もしここに何か施設が建つときには災害時に資するような機能を有するとか、もし災害が起きた場合には拠点として使われることも想定して、建物を建てたり、運用することをぜひとも盛り込んでいただけるとよろしいのではないかと思います。どこかにそのような記述を残しておいていただけたらと思います。

事務局 ここは防災公園という計画で、広域避難場所にもなっていることと、先ほどの公園の基本的な考え方として、広場機能として皆さんが広場を使っていくということが大原則になっております。その中で法律が若干そういったものも緩和してきたという面は、日本一律に法律が変わってきたという中で、現在のところは公園管理者もこの公園の中で適用する考えはないということが1つ大原則でございます。その中で何かの理由で使うことがもしあるとすれば、これに

についてはこの公園のみでなく、全体の公園として、委員おっしゃるように、防災的な観点とか、そういったものの利用も含めて考えていくことになっておりまして、現在、この段階で何かのしぼりをここに掛けてしまうということは、今回はしないということでございます。委員のご意見は今後の公園管理者としても考えていかなければいけないことだと思います。

高見沢会長 今の議論は、公式の図書上にはどこに関連していますか、地区計画の中ですか。

事務局 例えば新旧対照表で言うと、1 ページに目標が書いてあって、その下に公共施設等の整備の方針がございます。その (3) の中には公園ということがあって、「地域の防災機能の強化に資するため、辻堂駅北口大通り線と辻堂神台東西線が交差する場所に、安らぎと交流が生まれる公園を整備する」というような公園の位置づけがございます。それからこの地区計画の元になる「まちづくり方針等」にも防災公園としての位置づけが記載されております。

高見沢会長 今回はこの部分は左右と比較してみてもいじっていないと、引き継いでいるということですね。

事務局 基本的には変わっておりません。

高見沢会長 よくよく読んでみると、日本語が何を言っているかわからない。防災に特化するために安らぎと交流が生まれるというのは、今の稲垣委員の指摘が不安にも思えるようにも書いてあるし、そうではなくて最初から防災機能を強化するためと書いてあるので、安心して読めるということで、ご意見を書き込むわけにはいかないと思うけれども、十分お伝えいただければと思います。

中川 (純) 委員 16 ページの敷地境界線からの日影時間を消したのは何か不都合があったのか、教えてください。

事務局 16 ページというのは、パワーポイントの 16 ページだと思いますが、こちらの建築物等の高さの最高限度ということですが、これは日影の規制の内容になっております。当該地区計画の地区内と言っている B-1、B-2、B-3 は地区計画から除いて、用途地域に移ったということになりますので、この B-1 から E-7 までの街区については、この規制が用途地域の方に移ったということになっておりまして、同じ記載になるので、こちらから削除して、都市計画としての用途地域に移行したという考え方でございます。

中川 (純) 委員 時間帯はどうか。

事務局 時間帯も変わらないです。

中川 (純) 委員 「削除」となっているのは何か。

事務局 「削除」というのは、地区計画の記載が削除されておりますが、もともとは工業専用地域だったので日影の規制がなかったのですが、これを今回、用途地域を変えて、例えば第二種住居地域に移行しましたということで、第二種住居

地域にはこの内容の日影の制限が働くこととなります。

高見沢会長
綱島委員

よくわからなかったけれども、そういう説明で納得できました。

地区計画と少し外れてしまうかもしれないが、辻堂駅周辺のまちづくりが始まって、テラスモールができて、1つの課題として交通渋滞が出てきていると思うが、今、暫定の駐車場になっている空地があるけれども、このあたりに例えば商業施設が入ってきて、ますます渋滞が増えてしまう可能性もあると思うけれども、そのあたりについての考え方をお聞かせください。

事務局

今、ご指摘のC-1街区については、市が保有している土地でございます。また、その北側の現在、徳洲会病院が建っている街区の東側のE-3街区のあたりが大きな空地といたしますか、まだ、更地の状態ですけれども、このC-1街区については市の方で、今ご指摘があった交通渋滞といったものにも対応してテラスモールの方に賃貸して、平置きの駐車場として380台ほどの駐車場を完備しております。この点についてはできるだけ早く車を収容する観点から、そういった利用をしております。この後の利用という部分では、まちづくりの方針に合わせて広域連携ゾーンとしての考え方で、用途の制限もされておりますので、その中で考えていくということですが、この地域としては現在、広域的な道路整備が進む中で、渋滞という問題が出てきている中では今現在、土地利用としてはその渋滞緩和のために使っているということで、この先についてはまだ方針はございませんが、今の地域の実情を考えながら考えていくということになると思います。

田中委員

パワーポイントの13ページの建築基準法別表第2(ぬ)から(る)に変更するということだが、これは基準法が変更になったので、(ぬ)が(る)に同等になったという解釈でよろしいのか。従来、(ぬ)というのは準工業地域の適用で、(る)が工業地域の適用でE-1、E-2というのは、用途が準工業地域と工業地域に分かれているが、今度、用途地域は違うが、一緒の適用にするということなのか。

事務局

E-1が準工業地域になって、E-2が工業地域になるのに、地区計画上の工場については同じものでいいのかというご質問ですが、工業地域の方はいろいろな工場ができるのに対して、準工業地域の方はかなり制限された工場しかできないという規定ですけれども、工業地域においても、こちらの地域については準工業地域並みの工場しかできないという当初の規定がありますので、用途地域上は工業地域になりますけれども、できる工場というのは準工業地域並みということで、E-1、E-2とも同じように準工業でしかできない工場という形にしております。

増田委員

資料14ページ、「「防災に資する公園」として一定の整備」と書いてあるけれども、現状はただの広場で、防災に資する施設の整備をすると、例えばど

ういったものがあるのか。

事務局

神台公園については耐震性の飲料用の貯水槽100トン水槽が入っているとか、今現在はベンチになっておりますけれども、災害時にはトイレに変わるベンチがあったり、防災倉庫もトイレに併設してあるとか、また広域避難場所になっているということで、地域の防災機能の強化に資する公園としての整備がされておりました、委員、おっしゃるとおり、広い広場を持っておりますので、災害時の対応という施設として考えております。

増田委員

例えばこういったところに事業者の方が営業的なものを構築したいというお話があった場合、そういったものが当然のことながら適切に判断するわけですから、どうなるかわからないけれども、ある意味からいくと、もったいない場所だと思いますし、本当に防災に資する公園であるならば、もっと違う気がしないでもない、中途半端な広場かなと思っているだけです。

高見沢会長

現時点でどうしたいというのは決められないし、あまり強く縛ることもできないので、十分今後活用しようとしたときには趣旨をきちんと踏まえて、今のような視点も入れながら総合的に判断されると思います。

事務局

今、おっしゃったとおりだと思いますが、広いということも重要なところですので、広場機能をなくすということは全体としてないという段階です。それと今の飲料水とか初期の災害の復旧作業の中での3日間をどう暮らすかのところで、そういったものに地域住民の安全また復旧という中での生活の再建途中に役立つような施設と考えております。今後、どういうふうに利用されていくかという面は、全市的な問題だろうととらえております。

古知屋委員

それに関してですけれども、中途半端な広場と言われたけれども、住民としては広さがとても広いが、それでも狭いのではないか。もっと樹木があったり、広さという意味では暮らす面の人気の1つは、開放感の中にはあの広さもあるが、もっと木陰があるような、樹木があるようなそういう広さがあってもいいと思うぐらいなので、あの土地を小刻みにして平常に使われないということは、とても辻堂の今の魅力を半減してしまうと思うので、それを広くするという話だったたらいいけれども、そういう傾向に行くということは聞き捨てにならないという気がしました。

高見沢会長

他にありませんか。それでは、ご意見も出尽くしたと判断して採決に入りたいと思います。議第1号「藤沢都市計画用途地域の変更」について、議第2号「藤沢都市計画防火地域及び準防火地域の変更」について、議第3号「藤沢都市計画地区計画の変更」について、審議会として意見は「特になし」ということで、原案どおり可決としたいと思います、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長 続きまして、議第4号「藤沢都市計画地区計画の決定（本町四丁目地区地区計画）」について、事務局から説明をお願いいたします。

事務局 それでは、議第4号「藤沢都市計画地区計画 本町四丁目地区地区計画」の決定についてご説明申し上げます。議案書は4の1ページから10ページになります。こちらの図面につきましては、法定図書を縮小したものとなっております。また、議案書とあわせて資料2及びスクリーンをご覧ください。本件は昨年8月の都市計画審議会に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。

本日、ご審議いただく地区計画につきましては、民間事業者の開発事業に伴い、つくられる街並みがある後も継続するよう、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があり、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きに関する条例に基づく要件を満たしているものです。

はじめに、本計画の位置関係になります。法定図書では藤沢市全域の都市計画総括図を使用しておりますので、スクリーンをご覧ください。本敷地は、県立藤沢高等学校の跡地になりまして、小田急線藤沢本町駅から南東に約200メートルに位置しております。敷地規模は約2.6ヘクタールで、都市計画道路藤沢町田線に接しております。

次に都市計画の状況ですが、用途地域は、第一種住居地域、藤沢町田線の沿道用途として、一部近隣商業地域となっております。容積率は200%、建ぺい率は、第一種住居地域が60%、近隣商業地域が80%となり、準防火地域に指定されています。

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4-1ページ、あわせてスクリーンをご覧ください。はじめに、「名称」と「位置」「面積」でございます。「名称」は「本町四丁目地区地区計画」、「位置」は「藤沢市本町三丁目及び本町四丁目地内」、「面積」は「約2.6ヘクタール」となります。「地区計画の目標」でございますが、こちらでは、前段で当該地区の場所について説明し、後段では当該地区のまちづくりの目標を示しており、「低層住宅を基本とした住環境及び地域のまちづくりと暮らしに貢献する機能や空間を形成すること」としています。

次に土地利用の方針についてですが、本地区を3つの地区に区分し、それぞれの地区特性にふさわしい土地利用を誘導するものとしております。良好な居住環境の確保を図るために低層住宅の立地を図る「低層住宅地

区」、居住者や近隣居住者の地域交流、生活サービスを提供する必要最小限の商業、福祉等の施設の導入を図る「生活支援地区A」、居住者や近隣居住者の生活サービスを提供する必要最小限の商業、福祉等の施設の導入を図る「生活支援地区B」に区分しております。

次に、建築物等の整備の方針及び緑化の方針では、建物用途、最低敷地面積、建物高さ、敷地内緑化等を定め、市街地の良好な住環境の形成を図っていくものでございます。議案書4-2ページをご覧ください。地区整備計画についてご説明いたします。「建築物等に関する事項」の「建築物等の用途の制限」でございしますが、「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で建築できる建築物の用途に制限を加えており、この地区内で建築してよい建築物として「一戸建ての住宅」「兼用住宅」「診療所」などを設定しております。

次に「生活支援地区A」では、「一戸建ての住宅」「共同住宅など」「老人ホーム、保育所など」「床面積が150平方メートル以内の事務所や店舗等」などを建築可能としております。

次に「生活支援地区B」では、生活支援地区Aの一戸建ての住宅及び集会所を除いた用途に「300平方メートル以内の自動車車庫」、また、事務所や店舗の面積を500平方メートル以内としております。

次に「建築物の容積率及び建ぺい率の最高限度」でございします。低層住宅を基本とした地区に関して制限を強化するものになっており、「低層住宅地区」では、現行の容積率及び建蔽率の制限を強化し、容積率100%、建蔽率50%としており、「生活支援地区A」では現行の建蔽率の制限を60%としております。議案書4-3ページをご覧ください。「建築物の敷地面積の最低限度」でございします。「低層住宅地区」では120平方メートル、「生活支援地区A」では150平方メートル、「生活支援地区B」では500平方メートルとしております。

次に「壁面の位置の制限」でございします。「低層住宅地区」及び「生活支援地区A」では、道路の境界線から1メートル以上としており、「生活支援地区B」では、敷地の全ての境界線から1メートル以上としております。「壁面後退区域における工作物の設置の制限」でございしますが、全ての地区で自動販売機等の工作物の設置を制限しております。

次に「建築物等の高さの最高限度」でございします。現行の用途地域では高さの制限はありませんが、県立藤沢高等学校の旧校舎の高さを基準とし、制限をかけ強化しており、「低層住宅地区」では、10メートルかつ2階建てまで、「生活支援地区A」では10メートルまで、「生活支援地区B」では、生活支援地区B内の最も高い地盤面から19メートルまでとしており

ます。

「生活支援地区B」の高さの制限につきましては、前回の報告時に、高さの関係がわかりづらい等ご指摘をいただきましたので、立面図及び模型写真によりご説明させていただきます。なお、前回は標高で高さを表しておりましたが、地盤面からに変更をしております。スクリーンをご覧ください。まず、「生活支援地区B」の高さの制限の設定理由ですが、旧藤沢高等学校の事業の公募条件で「既存の建物（校舎等）の高さを考慮すること」とあり、旧校舎の地盤面 23.2メートルと、校舎の高さ 15メートルの条件をもとに民間事業者が設計しております。高さの制限を 19メートルとしておりますのは、今回の開発事業により旧校舎のあった地盤面は 3.2メートル低い、20メートルとなっているため、旧校舎の高さ 15メートルに 3.2メートルを加えた 18.2メートルを基に設定しております。

「生活支援地区B」の敷地には高低差がございまして、都市計画道路「藤沢町田線」に接している敷地の東側が低くなっており、敷地の西側は、低層住宅地区と同じ高さに地盤面がございまして。そのため、「生活支援地区B内の最も高い地盤面」とは、敷地の西側の地盤面であり、そこから 19メートルの高さの制限としております。議案書 4-4 ページをご覧ください。「垣又はさくの構造の制限」でございまして。周囲を高い壁等で覆うことがないように垣又はさくは、「生け垣」または「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。

最後に「建築物の緑化率の最低限度」でございまして。敷地の 10 分の 1 を緑化することとし、道路の境界線沿いなどに緑地 1 号、緑地 2 号を設定し、緑地の長さ及び幅を決め、緑化する範囲を設けております。以上が計画書の内容でございまして。

次に、都市計画決定の理由でございまして。議案書 4-5 ページに記載のとおり、本地区は、県立藤沢高等学校跡地を民間事業者の開発事業により低層住宅地として整備するものですが、開発事業後においても、低層住宅を基本とした住環境及び地域のまちづくりと暮らしに貢献する機能や空間を形成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、当該申し出が藤沢市都市マスタープランの主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ございまして。

続きまして、議案書 4-6 ページ「都市計画を定める土地の区域」でございまして、「追加する部分」として「藤沢市本町三丁目及び本町四丁目地内」としております。

次に、議案書 4-7 ページ、これまでの「経緯」でございまして、平成 29 年 7 月 26 日、条例による原案の申出が提出され、8 月 31 日に開催した

本審議会に報告した後、9月11日から25日までの2週間、条例による原案の縦覧を行い、合わせて10月2日まで意見の受付を行った結果、縦覧者及び意見書の提出はございませんでした。続きまして、都市計画説明会を9月21日に開催しましたところ、4名の方が参加されました。出席者からは、高さの制限についてや生活支援地区Aに建てることのできる店舗に関する質問などがございました。その後、11月13日から12月11日にかけて、神奈川県知事と都市計画法に基づく法定協議を実施し、都市計画案に対して「異存なし」との回答をいただきました。これを踏まえ12月14日から28日までの2週間、同じく都市計画法に基づき都市計画案の縦覧を行ったところ、縦覧者及び意見書の提出はございませんでした。

今後の予定としまして、本日の審議会でご審議いただいたうえで、3月中に告示を行い、都市計画決定の手続きを終了したいと考えております。以上で、議第4号「藤沢都市計画地区計画 本町四丁目地区地区計画」の決定について説明を終了させていただきます。ご審議のほど、よろしくお願い申し上げます。

- 高見沢会長 ただいまの説明につきまして、ご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。
- 水落委員 この計画には賛成、反対があろうかと思うが、私はこの計画が変わらないように進むことを願っていますが、世帯人口はどのくらい増えるとお考えか。
- 事務局 戸建て114世帯と賃貸44世帯の合計158世帯、藤沢の世帯人口が1世帯当たり2.5ぐらいに下がってきているのですが、そうすると、すべて完売されて、また賃貸が入れば400人弱ぐらいの人数になってくるのではないかと思います。
- 水落委員 2030年には藤沢の人口減少が始まるのではないかと市長も言っていたけれども、人口が増えると病院、特に学校、保育園とかの問題も出てくるので、その辺のところはどうなのかと思うが、それは行政としていろいろ考えていると思うので、このまま計画的に余り変更せずに行ってくれたらいいと思います。
- 綱島委員 資料の6ページ、「土地利用の方針」のところで、生活支援地区Bと比べ、生活支援地区Aの文章内に「地域交流」という言葉が入っているが、何か具体的な計画があるのかどうか。
- 事務局 生活支援地区Aには交流センターという施設を用意する予定になっております。こちらは市に移管されるということで、地域のための交流センターということですが、内容についてはまだ定まっていないと聞いております。地域に開かれた施設がここに入ってくるという意味で、方針の中にその記載をしております。
- 五十嵐委員 生活支援地区Bの立面図が15ページ、16ページにあるが、今までの学校の建物との違いというか、イメージがわかりやすくなったけれども、一番高い地

盤のところから 19 メートルとあって、ここで示されているところは藤沢町田線の道路が低いというか、実際に北側の交差点に近い方が高くなっていて、たまたま例示的に出したここは、建物の高さが高くなっているという理解でよろしいのかどうか。

事務局 今までの標高というよりもきちんとした高さを示すという中で、今現在、20メートルの地盤面については、17 ページで言えば、青く塗られているところが生活支援地区Bになりますが、隣のオレンジ色の低層住宅地区の境の部分、低層住宅地区の高さの地盤面が算定の基準になるという形になっております。

木下委員 「生活支援地区」という名称は、どういう思い入れがあったのか、教えていただきたい。

事務局 地域というとらえ方もあるのですが、この地区計画で考えますと、低層住宅地にお住まいの方々、また近隣の方々もそうですけれども、そちらの生活にある程度密接したような商業とか、また、先ほどの交流センターであるとか、そういったものがここに設置されるということで、大規模な商業がここにできるといったイメージはなく、生活の助けになるような施設が予定されているということから、「生活支援」という言葉を使ったところです。

木下委員 その辺は地元の方が納得しておられるのか。「支援」という言葉よりも今、出てきた「交流」の方がこの地域にふさわしい感じがする。

高見沢会長 木下委員の趣旨は、「支援」というと、上から支えてやるというニュアンスがあるのではないかというような心配かと思うけれども、説明会ではそういう意見は聞けなかったということですか。

事務局 そういうところは特になかったです。

綱島委員 地区計画から外れてしまうが、藤沢町田線に接道する T 字路は、467 号線の交差点と近いが、信号や横断歩道ができるのか、お聞かせください。

事務局 ここには新たな信号と横断歩道は予定されておられません。バス停等はバスベイを切るなどの配慮がされたのですが、通過交通も一切ない中ではそこから出てきてもそれほどの交通量ではないという判断をしております。

綱島委員 実際的に 467 号線の交差点が渋滞してしまうことを考えると、制限ができないと思うが、そのあたりの検討はされたのか。

事務局 こちらにお住まいの方のみの利用ということでは 114 世帯の方々の出入口なので、交通量に影響を与えるようなものではないだろうというところで開発計画になっているので、これがものすごく通過交通があるとすると、おっしゃるとおり、検討が必要になってくると考えております。

高見沢会長 他にありませんか。ないようですので、ご意見・ご質問は出尽くしたと判断しまして、採決に入りたいと思います。

議第 4 号「藤沢都市計画地区計画の決定」について、審議会としましては意

見は「特になし」ということで、原案どおり可決ということによろしいですか。

(「異議なし」の声あり)

高見沢会長 以上をもちまして、議第4号の審議を終わります。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長 次に、議第5号「藤沢都市計画下水道の変更(第1号公共下水道)」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、議第5号「藤沢都市計画下水道(第1号公共下水道)の変更」について、ご説明申し上げます。議案書は5-1から5-9ページ、資料集につきましては資料3とともに、あわせてスクリーンをご覧いただきたいと思っております。本件は昨年11月に開催しました、前回の都市計画審議会報告を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、議案として上げさせていただくものでございます。

まずは、今回の都市計画変更の対象であります「辻堂浄化センター放流渠」の位置関係を改めて確認させていただきます。お手元の議案書では5-8ページとなります。JR辻堂駅から南に約1.5キロメートル程度、茅ヶ崎市境に近い海岸沿いに辻堂浄化センターが位置しており、こちらの浄化センターで処理された水を海域に放流する役割を持つのが、スクリーン上では、青色の円で示す区域内にあります「辻堂浄化センター放流渠」でございます。今回の都市計画変更は、この放流渠の区域を変更するものです。

次に、今回の変更対象である「辻堂浄化センター放流渠」が位置する「辻堂南部排水区」についてですが、エリアとしましてはJR辻堂駅から概ね南側、こちらの赤い破線の区域となっており、赤く着色した区域は合流式、青色で着色した区域は分流式下水道を採用しております。こちらの赤く着色した合流式の区域に降った雨は、合流管に集められて辻堂浄化センターに自然流下で流入しております。現状では「辻堂南部排水区」に放流施設が設置されていないことから、雨天時に処理を不要とする雨水分までもが辻堂浄化センターへ流入していることが課題となっております。この対策として「辻堂南部排水区」から一定量を超えて、希釈された下水を雨水として海へ放流するため、新たに緑色で示す「放流施設」と「辻堂南部放流管」を築造するものです。これにより、大雨の際には辻堂南部排水区の下水を効果的に分けることが可能となり、浄化センターに流入させる下水量を適正化させ、地域の浸水被害の軽減を図っていくものです。なお、「辻堂南部放流管」につきましては、海岸部で既存の「辻堂浄化センター放流渠」と青色の線で示すように合築整備を行う計画としております。

続きまして、「辻堂浄化センター放流渠」と「辻堂南部放流管」の合築

整備についてですが、緑色の線で示す「辻堂南部放流管」は、赤色の線で示す既設の「辻堂浄化センター放流渠」に並行して築造いたします。暗渠部分は、それぞれ独立した管渠となりますが、開渠部分については、既設の「辻堂浄化センター放流渠」の老朽化対策と合わせ、一体整備する計画としております。なお、既設の「辻堂浄化センター放流渠」の開渠部分は、合築整備をした後、撤去をいたします。また、都市計画法による下水道の管渠の取り扱いが国土交通省が策定している「都市計画運用指針」に記載がございまして、「概ね 1,000 ヘクタール以上の排水区域を担う管渠」又は「処理水を放流するための主たる管渠」を都市計画に定めることが望ましいとされています。このうち、「辻堂浄化センター放流渠」は「処理水を放流するための主たる管渠」に該当するため、都市計画に既に位置づけておりますが、今回、新規整備を行う「辻堂南部放流管」は、このどちらにも該当しないため、都市計画への位置づけは行いません。これらを踏まえ、既に都市計画決定している「辻堂浄化センター放流渠」の一部区間については、合築整備を行うことにより、一部区域が変更となることから、放流渠を黄色の点線から赤色の線で示す区域に変更するものです。

議案書の 5－9 ページをご覧ください。こちらは、先ほどご説明いたしました変更内容を都市計画の計画図として、とりまとめているものでございます。黄色い線から赤い線に放流渠の区域を変更するものです。

次に、計画書の内容等をご説明させていただきます。議案書は最初のページにお戻りいただきまして、5－1 ページとなります。下水道の都市計画につきましては、次の事項を計画書に定めるものとされております。「1. 下水道の名称」、「2. 排水区域」、「3. 下水管渠」となりますが、今回の都市計画変更では、当該放流渠の区域が大きく変動しないため、起終点などに変更点はございません。

続きまして、「4. その他の施設」として、ポンプ場と処理場を記載しておりますが、こちらの記載事項にも変更点はございません。なお、議案書の 5－2 ページから 5－3 ページに計画書の新旧対照表がございまして、記載事項に変更箇所はございません。

次に、都市計画変更の理由でございますが、議案書は 5－4 ページとなります。第 1 号公共下水道は昭和 33 年に都市計画決定され、その後、排水区域の拡大等による 15 回の変更を行い、下水道の整備を進めています。また、本市の一部処理区で採用している合流式下水道については、平成 15 年に下水道法施行令が改正され、平成 35 年度までに合流式下水道の改善対策を完了する必要性が生じました。さらに合流式下水道により整備された区域では、浸水被害の軽減も必要となっていることから、本市では浸水対

策を兼ねた合流式下水道改善事業を実施しています。この度、当該事業に伴う辻堂南部放流管の新設に併せて、既設の「辻堂浄化センター放流渠」の一部を改修するため、当該放流渠の区域を変更するものとしております。

次に、「都市計画を定める土地の区域」についてでございますが、議案書は5-5ページとなります。変更する部分として、「藤沢市辻堂西海岸三丁目地内」と記載しており、今回の変更で追加、削除する区域はございません。

次に、都市計画決定等の経緯でございますが、議案書は5-6ページから5-7ページとなります。先ほどの理由書にも記載がありましたが、第1号公共下水道は、昭和33年に都市計画決定された後、計15回の都市計画変更を行っておりますが、最終変更はこちらに記載のとおり、平成27年3月に第6回線引き見直しに伴う排水区域の変更を行っております。

最後に「これまでの主な手続き」などでございますが、議案書は5-7ページの後段、(2)となります。11月24日に開催した本審議会に報告をした後、11月30日に地元向けの都市計画説明会を開催しましたが、参加者はいらっしゃいませんでした。その後、12月4日から25日にかけて神奈川県知事と都市計画法に基づく法定協議を実施し、都市計画法案に対して「異存ない」旨の回答をいただきました。これを踏まえ1月15日から29日までの2週間、同じく都市計画法に基づき都市計画法案の縦覧を行ったところ、縦覧者はなく、意見書の提出もございませんでした。

今後の予定としまして、本日の審議会でご審議をいただいたうえで、3月中旬に告示を行い、都市計画変更の手続きを終了したいと考えております。以上で議第5号「藤沢都市計画下水道の変更」についての説明を終わります。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

高見沢会長

事務局の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。

特になさいますので、採決に入りたいと思います。議第5号藤沢都市計画下水道の変更について、審議会としまして、意見は「特になし」ということで、原案どおり可決ということによろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

高見沢会長

以上で、議第5号の審議を終わります。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長

続きまして、報告事項に入ります。報告事項1「生産緑地法改正に伴う生産緑地地区の指定面積要件の緩和について」、事務局から説明をお願いします。

それでは、報告事項 1「生産緑地法改正に伴う生産緑地地区の指定面積要件の緩和について」をご報告申し上げます。スクリーン又はお手元に配布しております「資料 4」をご参照下さるようお願いいたします。資料の右下に記載されております番号「1」のページをご覧ください。「生産緑地地区の制度」から簡単ではございますが、ご説明をさせていただきます。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、生産緑地地区に指定されますと、建築行為等の制限がかかり、他の用途への転用が原則、認められなくなるとともに農地等の管理が義務化される一方、固定資産税等の税制面での優遇措置や相続税の納税猶予制度の適用を受けられるようになります。

次に裏面上段の 2 ページをご覧ください。「都市農業をめぐる情勢」につきまして、ご説明いたします。市街化区域内の農地については、平成 3 年の生産緑地法の改正以降、「保全する農地」と「宅地化する農地」に区分されておりました。当時の法改正により、「保全する農地」については、図の中段に示しますとおり、市街化調整区域への編入や生産緑地地区の指定により、農地の保全を推進する一方で、「宅地化する農地」については、宅地化等による土地利用が図られてまいりました。その後、都市農業が有する多様な機能への評価の高まり等を踏まえ、平成 28 年 5 月に国が策定いたしました「都市農業振興基本計画」におきまして、「宅地化する農地」を含む「都市農地」は環境共生型の都市を形成する上で重要な役割を果たすものとして、都市内に「あるべきもの」へと位置づけが大きく転換されました。この位置づけの転換を受け、今後は「農地」も「緑地」に含まれることを明確化した上で、積極的かつ計画的に都市農地を保全・活用していくため、平成 29 年 6 月に生産緑地法の一部が都市緑地法等と併せて改正されました。

続きまして、3 ページをご覧ください。「生産緑地法の一部改正」につきましてご説明いたします。今回の生産緑地法の改正は、都市緑地法等と併せて改正されております。これは公園や農地等のオープンスペースが多面的な機能を発揮している中、緑豊かなまちづくりを行うにあたり、一人当たりの公園面積が少ないことや、宅地化の進行により都市農地が減少傾向にある

こと、公園が老朽化していること等の課題が顕在化しております。しかしながら、財政面や人材面の制約等により、オープンスペースの新規整備や適切な施設更新が困難な状況にあります。そのため「農地」も「緑地」に含まれることを明確化した上で、民間活力を活かして「都市公園の再生・活性化」、「緑地・広場の創出」、「都市農業の保全・活用」を図るため、生産緑地法等が改正されました。

4 ページをご覧ください。「都市農業の保全・活用に関する法改正の内容」につきましてご説明いたします。「都市農地の保全・活用」の推進に向けた法令の改正内容といたしましては、主に4点ございます。1点目は、生産緑地地区を指定できる面積の下限値を、法により一律に定められた「500㎡」から、市町村が地域の実情に応じて、条例で「300㎡」まで引き下げることが可能となったものでございます。これにより、営農が希望される小規模な農地や、生産緑地地区の一部解除に伴い、規模要件に満たなくなる農地等、いわゆる「道連れ解除」されてしまう農地等について新たに生産緑地地区の指定対象とすることが可能となります。本日は、この面積制限の引き下げに向けた取組についてご報告するものでございますが、その他の改正内容につきましても、この場で併せて現在の状況をご説明させていただきます。

改正内容の2点目でございますが、生産緑地地区において、新たに3つの用途が許可を受けて設置することが可能になったものです。1つ目の用途は、設置される生産緑地で生産された農産物等を原材料として使用する製造・加工施設、2つ目の用途は、当該生産緑地で生産された農産物等や1つ目の施設で製造・加工された製品を販売する施設、3つ目は当該生産緑地で生産された農産物等を使用した料理等を提供する飲食店で農家レストランがこれに該当いたします。この改正内容につきましては、平成29年6月15日の法施行に伴い、既に運用が開始されております。

次に、改正内容の3点目でございますが、生産緑地の買取り申し出が可能となる「地区の指定から30年後」に対し、その期間を10年間延長することができる「特定生産緑地」の制度が新設されたものでございます。指定から30年後も引き続き営農を継続し、その農地の保全を行う場合には、都市計画審議

会の意見を聞いた上で、特定生産緑地に指定することが可能となりました。この特定生産緑地の指定につきましては、来年度以降、土地所有者に対して意向調査のアンケートの実施を予定しております。そのアンケート結果を踏まえ、特定生産緑地の指定に向けた取組を進めてまいります。

最後の4点目は、今までの12の用途地域に、新たに「田園住居地域」が創設・追加されたものです。この用途地域は、「2」の農家レストランなどの設置緩和と関連性が高く、低層住宅地の中に良好な農地が多く存在する地域において、農業用施設の立地を許容して、営農環境と住環境の調和を図ることを目的としております。例えば「第一種低層住居専用地域」は、低層住宅に係る良好な居住の環境を保護することのみを目的としており、農家レストランや農業用倉庫などは建築することはできませんが、「田園住居地域」に変更することによって、低層住宅等に加え、これらの用途が建築可能となるものでございます。しかしながら、このような用途地域の変更を行った場合には、その地域において農業用施設以外にも、コンビニエンスストアなども建築可能となってしまう、施設の立地に伴う夜間の騒音や交通量の増加等により、現在の閑静で良好な居住環境が阻害されてしまう可能性がございます。そのため、田園住居地域の指定については、このような住環境への影響やその地域における営農環境の継続性等を踏まえた上で検討していく必要があると考えております。

それでは、本日の報告内容であります面積用件の引き下げについて、詳細をご説明いたします。5ページをご覧ください。「市街区域内の農地の面積の推移」につきましてご説明いたします。本市では、平成4年から生産緑地地区の指定を開始しており、平成29年12月時点で、510カ所、約94.6ヘクタールを指定しております。このグラフは市街化区域内の農地の面積の推移を示したものでございますが、生産緑地制度の活用により、緑地機能等に優れた農地については、農業の主たる従事者の死亡等に伴う解除により、若干の減少傾向にあるものの、現在も計画的に保全されております。一方、生産緑地地区外の農地については、宅地化の進行や農業従事者の後継者不足等による影響から、25年間で約1/5まで減少しております。

6ページをご覧ください。続きまして「市街化区域内の緑地

等の面積の推移」につきましてご説明いたします。今ご説明させていただきました農地のほか、公園や広場などのオープンスペース及び山林を含む「緑地等」の状況といたしましては、平成2年に約842ヘクタールの緑地等が市街化区域内に分布しておりましたが、平成27年には約493ヘクタールまで減少しております。このグラフは市街化区域内の緑地等の面積の推移を表したものでございますが、オープンスペースや山林に比べ、赤色で示す「農地」の減少が著しく、緑地等の減少に大きく影響しております。このような状況から、緑豊かなまちづくりに向けては、「緑地」としての農地の減少を抑制し、有効に保全していく対策を講じる必要がございます。

7ページをご覧ください。「都市農業の多様な機能」についてご説明いたします。平成28年に策定されました「都市農業振興基本計画」において、都市農業の有する多様な機能として6つの機能を挙げております。農地本来の機能である農産物の供給機能のほか、緑による「潤い」をもたらす景観形成機能、農業の体験や学習できる場としての機能、災害時の延焼の防止や一時的な避難場所などの防災機能、雨水の貯留や日照、通風を確保する環境保全機能、近隣住民に対する農業への理解醸成機能がございます。近年は、これらの都市農業が有する多様な機能に対する評価が高まっている状況にあります。しかし、これまでは、これらの多様な機能に優れ、都市内において機能を有効に発揮する場合であっても、現行の面積要件に満たない小規模な農地については、生産緑地地区に指定することはできない状況でございました。

8ページをご覧ください。「小規模農地の都市的機能」につきましてご説明いたします。小規模な農地であっても都市内にあることによって、人口減少に伴う宅地需要の低下による低未利用地の発生の抑制に効果が期待されるほか、防災活動拠点の機能を有するオープンスペースとして活用されることで、都市内の防災力の向上に寄与しております。また、緑地等を維持・保全する生産緑地以外の制度を補完するものとして活用されることで、生活の中で身近に緑に触れ合える場等として緑地機能を発揮することが可能であります。このことから、今まで生産緑地地区に指定することができなかつた小規模な農地についても、積極的に維持・保全していくことが、良好な都市環境を

形成していく上で有効であると考えます。

9 ページをご覧ください。「市街化区域内農地の規模別の比較」につきましてご説明いたします。左側は市街化区域内の農地の「数」を規模別に比較したグラフで、右側は農地の「面積」を同様に比較したグラフです。赤色で示す部分が今まで生産緑地地区に指定することができなかった「300 m²から 500 m²まで」の農地の割合となっております。どちらのグラフにおいても一定程度の割合が市街化区域内に存在しており、これらの農地を有効に保全・活用することが、本市において、都市の防災機能の向上や緑の維持・保全等の面で寄与するものと考えます。

10 ページをご覧ください。「生産緑地地区の指定面積要件の引き下げ」につきましてご説明いたします。これまでご説明させていただきました「農地」が「緑地」として明確化され、農地が都市内にあるべきものとへ位置づけが大きく転換されたこと、本市の緑地や農地などが減少傾向にあること、小規模農地が有する防災機能や緑地機能などが都市内において有効に機能することを踏まえ、都市内の農地を「あるべきもの」として、積極的に保全・活用するため、生産緑地地区の区域の規模の条件を 300 m²以上として、条例で定めることが可能な下限まで引き下げることが予定しております。

最後に、11 ページをご覧ください。「今後の予定スケジュール」につきましてご説明いたします。本日の都市計画審議会での報告内容を踏まえ、2月20日に行われる市議会の建設経済常任委員会において取組状況を報告する予定でございます。その後、パブリックコメントを2月下旬から実施し、市民の皆様からご意見を伺った後、5月の都市計画審議会において皆様からご意見等をいただいた上で、市議会において条例議案を上程し、平成30年度中に条例の制定・公布を予定しております。条例制定後は、例年の手続きを経まして、小規模農地等を含む生産緑地地区の指定を行っていく予定としております。以上で、報告事項1「生産緑地法改正に伴う生産緑地地区の指定面積要件の緩和について」のご説明を終わらせていただきます。

高見沢会長

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。

木下委員

4 ページは、今回の条例の本旨となるところだが、300 m²まで引き下げるとなったときに、解除はよくわかるが、新たに 300 m²ちょっとのところ

が出てくるのは理屈上はあり得ません。その辺の扱いはどういうふうに考えているのか、教えていただきたい。

事務局

新たに 300 m²ちょっとが出てくるということは想定しておりまして、現在、市内にはまだ約 340 ヶ所ございます。それができるだけ指定していただければということを考えておりますので、平成 34 年には元々の 500 m² 以上で指定した生産緑地も 30 年を迎えて、解除権を皆さん持つこととなります。その関係も含めてこの 300 m²についても緑地機能とか防災的な機能というものを認めた上で、生産緑地が解除されることを考慮すると、できるだけ都市内のオープンスペースというものを確保したいということで、追加での指定というものも現在検討しております。

木下委員

公園の計画を部会で検討しているときに感じたのは、北の方の長後とか御所見のあたりについては、公園の数、面積が少ないと見受けられたが、その地域には生産緑地地区が結構ある。本来の趣旨は、生産緑地地区はそのまま残してもらうことが最も好ましいことだと思うけれども、どうしても売却せざるを得ないというようなことが出てきたときに、切羽詰まってからでは公園緑地として残すのはなかなか難しいと思うので、前の段階で感触を伺っておくというようなことは必要ではなかろうかと思うが、そういうようなところはどうか。

事務局

ご指摘のとおり、長後地区などは 50 年以上前の昭和 32 年に、全体の都市計画公園の配置を考えたときにも、既にかなり市街化が進んでいたところから、長後地区についてはなかなかその配置がされてきていなかったということで、現在、計画そのものが若干薄くなっております。それについては、切羽詰まったということではないのですが、生産緑地が解除されるときに、公共施設の保留機能を備えているということからも、この部分は都市計画的に考えながら、生産緑地の解除といったものにあわせて買取りをしてきたという経過もあります。そういったことを今後も長後地区については考えていきたいということで、より長後地区の方々とは今後 300 m² の取組とか、または特定生産緑地制度に移行するという考えもございますので、その時点では一人ひとりの方にアンケート調査等意向確認をしますので、その中で将来的なご意向についても確認してまいりたいと考えております。

高見沢会長

いよいよ大きく動きそうな時期ですので、ぜひ重点的、集中的に検討していただければと思います。実際には議会の方で条例をつくっていくということです。

それでは、今、ご意見をいただきましたので、十分反映していただくとして、報告事項についてはこれで終わります。

以上を持ちまして、本日の議案については終了いたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長

その他となります。委員の皆様から意見や要望等ありますか。

古知屋委員

先ほどの辻堂駅北口の都市公園のことですが、あそこは保育園の子どもたちが毎日遊ぶ場所になっておりまして、辻堂近辺は急激にマンションが建って、とにかくラーメン屋さんの2階とか認可の保育園でさえ、居酒屋さんの跡をリフォームとしてという感じで、園庭が全くありません。保育園の子どもたちが年ごとに違うので、ぞろぞろとクラス別にあそこの公園で遊ぶので、あそこの公園を問題にするときにはぜひ午前中に行って、どういうふうにご利用されているかを見ていただきたいのと、辻堂駅近辺の保育園の分布図をぜひ参考にさせていただいて、また、羽鳥地区にも大きなマンション群ができていますので、もっともっと保育園ができていくと思うので、普通の公園という使われ方をあそこはしていないということ、今でさえ絶対足りない状態だと思うので、その辺のところを考慮していただきたいということを言わせていただきました。

事務局

確かに神台公園以外にも保育園の認可の中で園庭のない保育園が増えております。例えば藤沢駅周辺の公園でも、すごく狭くても折り合いをつけながら保育園で利用されているのも見受けられ、公園に対しての使い方が多様化しています。そういった利用のことも今後考えていかなければいけないということですが、公園を広くするということがなかなかできませんが、基本的には神台公園は皆さんに親しまれて、また広場という機能も皆さんが享受していることは我々もわかりますし、また、ご意見もいただいているということで認識しております。今後の参考として公園の管理部局にもお伝えさせていただきます。

高見沢会長

貴重なご意見、ありがとうございました。

事務局から何かありますか。

事務局

次回第165回藤沢市都市計画審議会は、年度が変わりまして、5月24日（木）を予定しております。場所、議案等については後日ご案内をさせていただきますので、よろしくお願いたします。

高見沢会長

それでは、マイクを事務局にお返しいたします。

事務局

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。

石原部長

本日は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。事務局を代表いたしまして心からお礼申し上げます。今年度最後の審議会でもございましたけれども、今年度の審議会を振り返りますと、都市マスタープランの改定、長期未着手公園の見直し方針、また容積率緩和の高度利用地

区の指定基準等、非常に重要な案件が多く、これからの都市のあり方に大きく影響する案件について皆様にご審議いただきました。

藤沢市におきましては、全国の自治体と同様、少子・超高齢社会を迎え、また、空き家といった都市のスポンジ化など、今までの都市のあり方とはまた違った側面を見直して、検討していかなければいけないさまざまな重要な課題に直面をこれからもしていく状況でございます。今後も委員の皆様から多くのご意見を賜りまして、魅力ある藤沢市にしていきたいと思いますので、これからもよろしくお願い申し上げます。

それでは、これをもちまして、第164回藤沢市都市計画審議会を終了いたします。本日はありがとうございました。

午後4時25分 閉会