

第 176 回 藤沢市都市計画審議会議事録

日 時 2021 年（令和 3 年）11 月 24 日（水）
午後 2 時

場 所 藤沢市役所本庁舎 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 藤沢都市計画生産緑地地区の変更について（藤沢市決定）

議第 2 号 藤沢都市計画地区計画の変更について（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）

報告事項 1 藤沢都市計画公園の変更について（2・2・39 号 北町公園）

報告事項 2 村岡新駅周辺地区整備事業に関する都市計画に係る公聴会について

5 そ の 他

6 閉 会

事務局 定刻となりましたので、第 176 回藤沢市都市計画審議会を開催いたします。

開会に当たりまして、計画建築部長よりごあいさつ申し上げます。

奈良部長 皆様、こんにちは。本日は大変お忙しい中、藤沢市都市計画審議会にご出席賜りまして、まことにありがとうございます。

本日の都市計画審議会は、付議案件 2 件、報告事項 2 件を予定しております。

委員の皆様方には多方面からご意見を賜りまして、本市のより良い都市計画につながるよう、積極的なご審議をいただきますよう、お願い申し上げます。

事務局 それでは、これより審議会に移らせていただきますが、本日、神奈川県藤沢警察署署長の松尾委員は、公務により都合が合わず、本日は代理出席として、田口交通課長にご出席いただいております。

それでは、本日使用いたします資料の確認をいたします。(資料確認)

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

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たいと思います。

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 17 名の委員がご出席されておりますので、本日の会議が成立いたしましたことをご報告申し上げます。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

事務局 続きまして、本日の議事でございます。本日は、付議案件 2 件、報告事項 2 件を予定してございまして、議第 1 号「藤沢都市計画生産緑地地区の変更について」、議第 2 号「藤沢都市計画地区計画の変更について」、報告事項 1 「藤沢都市計画公園の変更について」、報告事項 2 「村岡新駅周辺地区整備事業に関する都市計画に係る公聴会について」、以上 4 件となっております。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

事務局 続きまして、会議の公開に関してですが、本審議会は、「藤沢市情報公開条例」第 30 条の規定により、原則公開としておりますが、会長いかがでしょうか。

高見沢会長 本日も公開としております。傍聴の方はお見えですか。

(傍聴者 1 名入室)

傍聴の方は、ルールを守り傍聴されるようお願いいたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

続きまして、藤沢市の市域図に追加・拡大にかかる箇所 11 ヶ所の位置をお示ししております。それでは、追加案件についてご説明いたします。「追加案件・箇所番号 643」ですが、図で赤色に着色しているところが、今回新たに追加する部分です。「農地等の所在地」は、善行六丁目地内で善行駅の北側に位置しており、「都市計画決定面積」は 1,330 平方メートルとなります。土地所有者から生産緑地地区の指定申出があり、藤沢市生産緑地地区指定基準に適合しているため、追加の都市計画変更を行うものです。こちらの写真が現地の状況です。

次に「追加案件・箇所番号 644」ですが、図で赤色に着色しているところが、今回新たに追加する部分です。「農地等の所在地」は、鶴沼神明四丁目で引地川の東側、市立第一中学校の西側に位置しており、「都市計画決定面積」は 430 平方メートル、「変更理由」は記載のとおりとなっております。こちらの写真が現地の状況です。

次に、「追加・箇所番号 645」ですが、図で赤色に着色しているところが今回、新たに追加する部分です。「農地等の所在地」は鶴沼神明五丁目地内で県立湘南高等学校の南東に位置しており、「都市計画決定面積」は 660 平方メートル、「変更理由」は記載のとおりとなっております。こちらの写真が現地の状況です。

次に、「追加案件・箇所番号 646」ですが、図で赤色に着色しているところが今回、新たに追加する部分です。「農地等の所在地」は鶴沼神明二丁目地内で引地川の東側、J R 東海道線の北側に位置しており、「都市計画決定面積」は 440 平方メートル、「変更理由」は記載のとおりとなっております。こちらの写真が現地の状況です。

続きまして、ここからは拡大案件についてご説明いたします。「拡大案件・箇所番号 353」ですが、図で黄色と赤色に着色している場所が、当該生産緑地地区でありまして、赤色で着色しているところが今回、拡大する部分です。「農地等の所在地」は、城南二丁目地内で横浜湘南道路及び国道一号線の北側に位置しており、「都市計画決定面積」は 1,430 平方メートルから 1,520 平方メートルとなります。土地所有者から生産緑地地区の指定申出があり、藤沢市生産緑地地区指定基準に適合しているため、拡大の都市計画変更を行うものです。こちらの写真が現地の状況です。

次に、「拡大案件・箇所番号 403」ですが、図で黄色と赤色に着色している場所が、当該生産緑地地区でありまして、赤色で着色しているところが、今回、拡大する部分です。「農地等の所在地」は、柄沢字宮之下地内で、鎌倉との市境近くに位置しており、「都市計画決定面積」は 2,510 平方メートルから 2,970 平方メートルとなり、「変更理由」は記載のとおり

となっております。こちらの写真が現地の状況です。

次に、その他の面積の拡大案件ですが、こちらは分筆や錯誤等に伴い、指定時の面積から変更が生じていることが判明したため、今回、生産緑地地区の拡大の都市計画変更を行うものです。スクリーンに表示しておりますのは、その箇所番号とそれぞれの面積の合計となります。なお、これらに関しては現地の状態に変化はありませんので、写真は割愛いたします。

続きまして、廃止・縮小に係る案件ですが、藤沢市の市域図に「廃止・縮小に係る箇所」18カ所の位置をお示ししております。なお、説明の関係上、こちらの地図では各案件を数カ所まとめて表示しておりますので、ご了承ください。それでは、各案件についてご説明いたします。

「廃止案件・箇所番号 115、119、139」ですが、図で黄色に着色している場所が当該生産緑地地区です。「農地等の所在地」は、菖蒲沢字大谷及び大下地内、北部第二（三地区）土地区画整理事業地内となっており、「都市計画決定面積」は、それぞれ 2,010 平方メートル、600 平方メートル、1,210 平方メートルの生産緑地地区です。「変更理由」は北部区画整理事業地内の仮換地先において、「土地収用法」第 3 条第 23 号に該当する社会福祉事業の用に供する公共施設等の設置に伴う行為通知書が提出されたため、廃止の都市計画変更を行うものです。

次に、「縮小案件・箇所番号 117」ですが、図の黄色と赤色で着色している場所が当該生産緑地地区で、黄色で着色しているのが変更前、赤色で着色しているのが変更後となります。「農地等の所在地」は菖蒲沢字大谷、北部第二（三地区）土地区画整理事業地内となっており、「都市計画決定面積」は 1,300 平方メートルから 1,020 平方メートルの生産緑地地区です。「変更理由」は北部区画整理事業に係る仮換地指定が行われ、当該仮換地及び面積に合わせた区域の縮小及び位置の変更の都市計画変更に伴うものです。

次に、「縮小案件・箇所番号 182」では、図の黄色と赤色で着色している場所が当該生産緑地地区でありまして、黄色で着色しているのが変更前、赤色で着色しているのが変更後となります。「農地等の所在地」は菖蒲沢字大下地内、北部第二（三地区）土地区画整理事業地内となっており、「都市計画決定面積」は 1,930 平方メートルから 1,480 平方メートルの生産緑地地区です。「変更理由」は農業の主たる従事者が死亡し、営農が困難となったため、相続人から買取申出がなされましたが、公共用地への転換及び他の農業従事者へのあっせんも適わず、行為制限が解除されたため、縮小の都市計画変更を行うものです。

次に、「廃止案件・箇所番号 344」ですが、図で黄色に着色している場

所が当該生産緑地地区です。「農地等の所在地」は西富字西原地内、「都市計画決定面積」は 940 平方メートル、「変更理由」は記載のとおりとなっております。こちらの写真が現地の状況です。

次に、「廃止案件・箇所番号 399」ですが、図で黄色に着色している場所が当該生産緑地地区です。「農地等の所在地」は西富字西原地内、「都市計画決定面積」は 1,020 平方メートル、「変更理由」は記載のとおりとなっております。こちらの写真が現地の状況です。

次に、「廃止案件・箇所番号 412」ですが、図で黄色に着色している場所が当該生産緑地地区です。「農地等の所在地」は大鋸字丸山地内、「都市計画決定面積」は 560 平方メートル、「変更理由」は記載のとおりとなっております。こちらの写真が現地の状況です。

次に、「廃止案件・箇所番号 414」ですが、図で黄色に着色している場所が当該生産緑地地区です。「農地等の所在地」は大鋸三丁目地内、「都市計画決定面積」は 510 平方メートル、「変更理由」は記載のとおりとなっております。こちらの写真が現地の状況です。

次に、「廃止案件・箇所番号 513」ですが、図で黄色に着色している場所が当該生産緑地地区です。「農地等の所在地」は宮前字後河内地内、「都市計画決定面積」は 800 平方メートル、「変更理由」は記載のとおりとなっております。こちらの写真が現地の状況です。

次に、その他の縮小案件についてですが、こちらは、先ほど拡大案件の際にもご説明したものと同様で、分筆や錯誤等に伴い、指定時の面積から変更があったものになります。スクリーンに表示しておりますのは、その箇所番号とそれぞれの面積の合計となります。なお、これらに関しては、拡大案件と同様に現地の写真は割愛させていただきます。

続きまして、ここからは議案書の内容についてご説明いたします。まず、「計画書」については、変更後の面積及び備考欄に、ただいまご説明いたしました内容を 2 ページにわたり取りまとめております。

次に、「理由書」については、先ほど説明しました各生産緑地の変更理由を記載しております。次に、「新旧対照表」については、廃止・追加等の差し引きを行いますと、本市全体で面積約 90.1 ヘクタール、箇所数は 490 ヲ所になるもので、昨年度から 0.4 ヘクタール、4 ヲ所の減少となるものです。次に、「経緯書」については、当初決定から昨年度の都市計画変更、また今年度の変更の経緯を記載しております。次に、「都市計画を定める土地の区域」については、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。

最後に、都市計画変更のスケジュールです。本年 8 月に開催しました本

審議会において、取組み状況等について報告をさせていただいた後、神奈川県知事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。この法定協議の結果を受け、都市計画法に基づく案の縦覧を行ったところ、縦覧された方は1名で、意見書の提出はありませんでした。今後の予定といたしましては、本日の審議会においてご審議をいただいた上で、12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1号「藤沢都市計画生産緑地地区の変更について」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ので、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 廃止とか縮小に関して、特に12ページの変更理由では、北部区画整理事業地内の仮換地がされるのは赤い点線のところに換地をされるということで、換地をされたところに福祉施設ができるということだが、廃止の理由の中にどのようなことがあるのか。普通、変更理由の大きな流れの中では「農業の主たる従事者が死亡したとき」とか「故障したとき」とか、区画整理事業で仮換地がされて縮小したというような理由があるが、今回、箇所番号115、119、139の3つの土地に関して社会福祉施設ができる理由を教えてください。

事務局 今、お話がありました115、119、139を赤の点線の囲いの中で敷地として持ってくるというところで、これについては、先ほどもお話した「土地収用法」第3条第23号に該当する社会福祉事業の用に供する公共施設等の設置というところで、建物が建て終わると、行為通知書が提出され、それに伴い解除されるというものです。あとは道路とかも該当してくるような形で、「土地収用法」第3条第23号に該当するものはいろいろありますので、この辺について必要であれば資料等をご提出させていただければと思います。

齋藤委員 今回、生産緑地が廃止されるということで、本来ですと、生産緑地法の中で解釈していたが、土地収用法においてそういう条文があつて、福祉施設だといいいという説明だったと思いますが、生産緑地法の中にはその条文はあるのか、ないのか。

事務局 今回の該当する項目として、「土地収用法」第3条第23号に該当するならば解除できるという仕組みになっています。

齋藤委員 生産緑地法は平成4年に改正されたと思うが、土地収用法は以前からあったと思う。これは別々の法律だから、その辺の整合性というか、どういうふうにとらえているのかお聞かせください。

事務局 生産緑地法の中で公共用地等に使用されるときには解除できるという

内容になっていて、その中で施行令により、「土地収用法」第3条第23号に該当する施設であれば、公共用地等の用に供するというふう読み換えるような形になっておりますので、元は生産緑地法の中で解除できる要件が定められていて、それが土地収用法による形になっております。

齋藤委員
事務局 生産緑地法の中に解除要件としてどういうふうな要件が入っていますか。

今、手元に法文を用意していないのですが、基本的にはおっしゃるとおり、主たる従事者が亡くなったとか、農業に従事できないような怪我を負ってしまって、故障認定が受けられる状態になったとか、公共施設の用途に供されるというところの条件があります。

齋藤委員 実は私は農業委員会に所属しているので、解除要件の中で、特に「農業の主たる従事者が死亡したとき」とか「故障したとき」には必ず書類等が回ってくるのですが、その他の公共施設とか区画整理の減歩の関係については、農業委員会には報告がないので、今回のようなことは以前から何度かあったようだが、果たして生産緑地法でやっているのか、今の話だと、土地収用法の条文でやっているというが、その辺をきちんと説明してもらわないと、法律でどういう結果を出しているのかがわからないので、その辺もお願いします。

事務局 解除要件としては生産緑地法に該当する中で、先ほど言いました公共用地への利用というところが土地収用法に係わってくるという点で、少しわかりづらいので、整理をしてわかりやすい資料をつくって、提出をさせていただくということによろしいでしょうか。

齋藤委員 今回、公共施設として社会福祉施設ができるわけだが、例えば公園用地とかも公共用地になってくるけれども、そうすると、生産緑地が公園の敷地に入っていると、自動的にできるかなという感じがするが、公共用地の公共施設等というのは、どの辺まで入るのか、その辺もちょっと調べてください。

事務局 法律の中では幅広い部分がありますので、生産緑地と言いますと、最終的な公共用地としてというところがある中で、指定がされています。その中で今回、その土地を買うという状況ではないけれども、公共の施設を建てるというところで解除になる、同じような状況になるというところですので、この辺は言われた内容も加味して資料として提出させていただきたいと思います。

齋藤委員 1ページの「藤沢市都市計画の生産緑地地区の変更について」を見ると、「原則、建築物の建築、宅地の造成等が禁止」ということが赤字で大きく書かれていて、「行為の制限」というもので規制されているが、農業者から見ると、かなり厳しい制限を受けている。それなのに公共施設ができる

ことに疑問に思ったので、その辺、きちんとした説明をお願いしたいということですが。

高見沢会長 生産緑地は公共的な目的で設定されているけれども、公共施設の設置も別の重要な公共的な目的なので、その場合には優先的にあてがうことができるという精神があるが、そうでない場合にも他の農業をやる人がいれば、その人にやってもらうという目的で継続できるような規定があって、さらにそれができない場合には規制を解除するといった論理的なフローがあると思うので、その辺は明確に整理すればいいのではないかと思います。

事務局 その辺は整理して、わかりやすい資料を提出させていただきたいと思います。

野村委員 22 ページに、直近との面積の差が書いてあるけれども、1992 年からの面積の推移も一緒に提示していただけるといいと思う。ここは生産緑地機能を適用していて、公共的な側面もあることなので、それが 1992 年からと言うと 1 割ぐらい減ってきているけれども、これがずっと減少傾向にあるのか、直近との比較ではなくて、もう少し始まってからの比較で見せていただけるといい。

もう 1 つは、特定生産緑地の面積みたいなものは 2022 年から実際には出てくるという感じなのか。既に特定生産緑地に一定の面積があるなら、特定生産緑地と一緒になった面積みたいなものを見ていかないと、藤沢市の中で生産緑地及び特定生産緑地の面積がトータルとして増えていっていつているのか、増えているということはなさそうだけれども、どの程度減っているのかということが見えてくるのではないかと。我々市民としてはそういったところを見ていきたいと思うので、よろしくをお願いします。

事務局 生産緑地の推移ですけれども、前回の報告のときに、年度ごとの推計のグラフを添付しておりますので、スクリーンをご覧くださいと、これが当初の指定から 5 年ぐらいたったところで、追加の指定をしていますので、少し上がって、それから年々落ちてきているような形で推移しているような状況です。

高見沢会長 特定生産緑地の方は今手続き中で、判断に迷っている人もいますので、今、明確に示すのは難しいということですか。幾らか時間がたつと、こうなりましたというのはわかると思うけれども。

事務局 特定生産緑地の現状ですけれども、次の審議会のために今年度の内容を報告させていただきますが、全体で平成 4 年指定ものを中心として、申込書を送付している生産緑地が 423 ヲ所ありまして、昨年度は 225 ヲ所指定済みで、今年度は指定できるものが 116 ヲ所ぐらを考えておりまして、残りとしては、「指定しない」と「検討中」と「回答がない」というのが

約 70 ヶ所ありますので、全体を考えますと 90%前後ぐらいは、最終的には特定生産緑地へ移行できる状況であると考えております。

野村委員 個別に関してはいろいろな事情があるので、コメントはできないけれども、全体的なところは常に見せていただくと、全体が見えてくるので、これからも生産緑地の変更は多々あると思うので、よろしくお願いします。

高見沢会長 ここでしっかりしないと、がくんと減ってしまう可能性がある重要なところなので、例えば毎年、このまま行くと、こんなふうになりそうだとか、順調に行っているとか、そういうのがわかるような資料があった方が議論にはなりますので、よろしくお願いします。

中西委員 前にも質問したと思うので、確認ですが、この仕組みが導入されて 30 年ということですが、年々、件数、面積の減少傾向というのは、先ほど見せてもらったとおりで、それでも毎年、何件か追加の申出があるというところが、実態を知らないと思議なところもあります。どうして新しく出てくるのか、一般論でも結構なので教えていただきたい。制度というものがここまできてまだ周知されていなかったりするのかな、そういった情報の行き渡りみたいなのが少し気になるところなので、あえて伺います。

事務局 新たに新規で追加される方についてですが、元々、農地を持ってやられている方が多いのですが、制度としてはある程度知っていただいている中で、生産緑地として税制面の優遇等もありますので、そこから 30 年、縛られたとしても、まだこれから指定してやっていけるというような状況で追加される方もいますし、現状、幾つか生産緑地をやられている方が自分の持っている、面したところを拡大していくとか、そういうような指定の方もいますので、そのようなところが最近の追加として出てきているような状況です。

中西委員 今まで税制の優遇とかを受けなくてもいいかなということでやってきて、何らかの状況とか判断が変化して申し出るということなのか、理由のいかんによらず基準に合っていれば認めるということもあると思うので、確認ということです。

高見沢会長 他にありますか。

なければ、ご意見も出尽くしたようですので、採決に入りたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

高見沢会長 それでは、議第 1 号「藤沢都市計画生産緑地地区の変更について」、審議会からの意見は「特になし」ということで、承認することよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

高見沢会長 それでは、承認いたします。

 以上で、議第 1 号の審議を終わります。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長 続きまして、議第 2 号「藤沢都市計画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、議第 2 号「藤沢都市計画地区計画の変更について」ご説明申し上げます。今回対象となりますのは、藤沢都市計画地区計画 Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画となります。本日の議案書につきましては、法定図書となっており、総括図及び計画図は縮小したものととなっております。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、資料集の資料 2 は、スクリーンの内容と同様のものとなっております。

 本件は、昨年 12 月末に当該地区内の土地所有者から都市計画提案を受けた藤沢市では初めての提案制度によるものでございまして、本審議会では、これまで本年 2 月と 5 月に提案内容や変更素案についてご報告させていただいております。その後、市の条例に基づく縦覧や法定縦覧などの諸手続きが概ね完了いたしましたことから、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。

 まず初めに、本地区の位置についてご説明いたします。本地区は、JR 東海道線の南側、藤沢駅と辻堂駅のほぼ中間に位置しております。地区の南側と東側には都市計画道路が整備され、東側の道路に沿って引地川が流れております。地区の面積は約 19.3 ヘクタールで、用途地域は南側の沿道が準住居地域、それ以外は第一種住居地域に指定されております。また、景観条例に基づく景観形成地区にも指定されております。

 次に、変更に至る経緯についてご説明いたします。大規模工場の撤退後、まちづくり方針を策定し、平成 24 年に地区計画の方針を都市計画決定いたしました。その後は、まちづくりの進捗に合わせて、具体的な整備計画を追加する地区計画の変更を段階的に行いながら、まちづくりを進め、現在では、下の図において赤枠で囲んだ共同住宅を想定する区画とそれに隣接する区画を除き、ほぼ完了しております。このようにまちづくりが着実に進んでおりますが、まちが形成される中で、地区内では住民の世代に偏りが生じており、また、地域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が求められるなど、課題や要望等も生じてきております。そのため、まちの事業主体でもあります土地所有者により、当初想定された共同住宅から地区内に多い世代ではなく、「自立した元気な高齢者」を対象に様々なサービスを提供する居住施設と合わせ、周辺住民も利用で

きる身近な運動施設を一体的に整備する土地利用計画の見直しが行われ、その内容を実現するため、地区計画を変更する都市計画提案がなされました。

この見直しを踏まえた提案内容といたしましては、未開発エリアに「老人ホーム」と「スポーツの練習場」の立地を可能とする提案のほか、対象エリアの周辺への配慮として、前面道路からの壁面後退の強化などが提案されております。提案された内容につきましては、市の内部組織であります「藤沢市都市計画提案評価検討会議」に諮り、提案内容の評価を行っております。その中では、本提案と市の上位計画との整合性の確認を行い、人生 100 年時代など、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いることを踏まえた上で、提案された施設が単なる「老人ホーム」ではなく、住宅に付加価値を備えた住まいの新たな選択肢を増やす提案であること、また、この提案が地区内の世代のさらなる偏りを抑制するとともに、世代循環が生み出されることも期待され、持続可能なまちの実現につながるものであること。そして、「スポーツの練習場」については、地域からの要望に対応するものであるとともに、「身近で手軽に運動できる施設」として、運動による健康づくりや多世代交流の促進が期待できるものと評価されました。

この評価結果を踏まえ、本市といたしましては、提案内容について変更すべきものとして判断いたしまして、提案内容を踏まえた市の素案を作成し、その内容については、本年 5 月の本審議会でご報告をさせていただいております。

続きまして、今回の変更内容と法定図書についてご説明いたします。まず、「計画書」と「計画図」からご説明いたします。なお、計画書の内容といたしましては、スクリーンには、議案書の新旧対照表と同様に比較できるように示しております。まず、計画書の地区計画の目標につきましては、「子どもから高齢者まで多世代が共生する持続可能なまちづくりをめざす」地区とすることを追記いたします。

次に、「地区の名称」について、計画図の画面上、赤で示す地区を「低層住宅地区 C」と「中高層住宅地区」から「健康・住宅地区 A」及び「B」に変更いたします。この「健康・住宅地区」の土地利用の方針については、周辺の住環境にも配慮するように「周辺環境との調和に配慮する」ことを追記いたします。さらに、スポーツの練習施設について周辺住民も利用し、交流が促進されるように「健康を通して、本地区および周辺地域の住民の交流促進を図る」ことを追記いたします。

次に、「建築物等の用途の制限」でございますが、まず「老人ホーム」

につきましては、「健康・住宅地区 A」では、これまでも建築が認められているため、「健康・住宅地区 B」に追加をいたします。「スポーツの練習場」については、両地区ともに、「ボーリング場、スケート場、水泳場等」から変更いたします。この「スポーツの練習場」への変更に伴い、健康・住宅地区 A については、「建築物の敷地の最低限度」及び「建築物の高さの最高限度」の用途の記述を、同様に「スポーツの練習場」に変更いたします。また、周辺環境への配慮として、画面の左下、計画図において赤枠で示す部分について、「壁面の位置の制限」を 1 メートルから 2 メートルに変更いたします。

次に、「理由書」となります。これまでのまちづくりの経過に加え、今回の変更に至った経緯と背景を記載しております。

次に、「新旧対照表」でございますが、こちらは今ご説明いたしました「地区計画の目標」や「建築物等の用途の制限」などの変更箇所を下線で示しております。

続いて、「都市計画を定める土地の区域」でございますが、今回の変更では、現在の区域から追加、削除、変更する部分はありません。

続いて、「経緯書」となります。都市計画決定等の経過を記載したもので、先ほどご説明いたしましたとおり、平成 24 年に都市計画決定がなされ、その後、まちづくりの進捗に合わせて段階的に変更を行っております。

続きまして、今回の変更に係るこれまでの主な手続きの経過でございますが、昨年 12 月に都市計画提案がなされ、提案内容について本審議会にご説明させていただいた後、市民説明会や庁内における評価検討会議を開催し、変更すべきものと判断いたしましたことから、5月の審議会におきまして、市素案についてご報告させていただきました。その後、6月 29 日に市素案に関する市民説明会を実施し、6名の参加がありました。意見・質問はございませんでした。7月 27 日から 8月 10 日までの 2 週間は条例に基づく縦覧を行い、法定縦覧については 10月 26 日から 11月 8 日まで行いましたが、いずれも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 月上旬頃に告示を行い、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 2 号「藤沢都市計画地区計画の変更について」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ので、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

今回の計画について異存はないのですが、これには私は最初から携わっ

ていまして、当初の計画だと、西側の方に道路計画があつて、JRをまたぐか、地下にするかというような計画がありました。最近、この計画書を見ると、そういうことが一切書かれていないので、入居者の方も高齢化してきたり、買い物といった面でも、JRを渡った向こう側にはかなり大きなショッピングセンターもあるので、その辺の計画はどうなっているのでしょうか。

事務局 今、ご質問いただきました南北道路、いわゆるJRを横断する道路計画ですけれども、当初の中では確かにJRを横断しながら移動するという計画を持っておりまして、今もこの計画は生きております。お話がありましたとおり、JR北側にはショッピングセンターとか大きなバスの施設があったり、支障物件もかなり多いということで、今、道路事業の方で支障物件の精査をしながら、整備に向けた検討を進めているところですが、何分にも事業費がかなりかかるということで、財政状況も勘案しながら整備の時期についても検討している状況でありまして、具体的にいつから着工ということは明確には示されておられません。

高見沢会長 新しい委員もいらっしゃるのので、どんなふうな地区計画の中に空間が取ってあるかとか、あるいは向こうに行こうとした場合に、こんなふうに行けますというような説明を簡単にしてください。

事務局 (資料6ページ映写) ここが南北の道路で、その脇には踏切がありまして、人とか自転車それから車も横断をして、北側の藤沢市道の方に接続できるようにしておりますが、踏切ということもありますし、安全面も考えますと、高架の予定の道路をつくって、交通とか人の移動を処理したいという状況になっております。その踏切も混雑してくるという状況もありますので、この南北線の事業は今後、必要だろうと市としてもとらえております。

高見沢会長 それが事業化された場合にも十分な空間的ゆとりまで組み込んであるということですか。

事務局 地区計画の中には十分な空間は確保してあります。

高見沢会長 それがいづできるかはわからないということですか。

事務局 既にスペースはありますが、そういうことになります。

野村委員 今の齋藤委員の質問に重なる形になってしまうのですが、上の高山羽鳥線の道路と、今、歩道上空地が計画地にとってある線形はどう見てもずれていて、今回、地区計画を変更するところは、前は確か建物のアウトラインがあつて、その建物になるというわけではないのかもしれないけれども、これから計画が進むという意味で、今回、地区計画の変更があったとなってくると、徐々に赤枠の中に建物が決まっていってしまうと、今、歩道状

空地が入っているところも、大分細いところなので、仮に建物と道路がセットだとすると、かなり建物側が薄っぺらな感じで、結局、道路がつかれないという結論になってしまうのではないかという不安があります。私自身もその住民なので、実際にはもう少し西に行ったところに厚木藤沢線ですか、元々、東海道線に南北に通る予定のところは都市計画道路の予定はあるけれども、あそこが戸建て住宅がたくさんあって、進まなそうだなという中で言うと、ここに南北線が通ってくると、南北の渋滞が多少緩和されるのではないかと期待と不安を抱えておりますので、その気持ちを含めて線形に関しては大丈夫なのかという心配でお聞きしました。

事務局

南北線の線形についてですけれども、確かに地図を見ますと、北側の高山羽鳥線という都市計画道路ときれいに整合しているところではないので、直接的には接続せずに、交差点形状をどこかで確保しながら、接続していくような形になるのかなととらえております。実際、整備部門でも基本的な考え方を持って、北側の地権者と話をしている状況と聞いております。

水落委員

私も齋藤委員と同じように、最初からこれを聞かされていた委員ですけれども、6ページの図の県道沿いのピンクの部分の緑のところの問題になっていたんです。我々が最初、聞いたのは、この大きな敷地に住民中心の住宅をつくるということで、賛成したんです。その緑のところは今はどうなっているのか、私は見ていないのですが、突然、変なものを建てるとか、駐車場にしているところがどうのこうのということで、そこを実際に何人かで見に行きました。今度、このところが新と旧で、「老人ホーム」と「スポーツの練習場」になると。本来、そこは住民が住む住居部分だったはずなんです。どうもこれを聞いていると、事業者の営利的な事業にどんどん変更していつているのではないかと思う。ここは「サステイナブル・スマートタウン」と言って、藤沢市で住民中心のまちをつくるというのが、どうも商業的な部分が出てきているのかなと思うので、これは時代とともに変化するのは仕方がないけれども、一番最初、我々が諮問されて、これでいいんじゃないかというのが、7年前にやって、何でこのところの事業をすぐにやらないのか。あたかも間を置いて、次の事業をやるみたいな感じに聞こえてしまうけれども、市としてはそんなことを「そうですよ」とか「違いますよ」とは言わないと思うけれども、住民が住んで、固定資産税をもらうよりは、事業をやってもらって、法人税をもらった方がいいのかと、それは別の問題だけれども、何となく最初から見ていると、その辺の事業者の思惑に疑問を感じる部分があるというのが今回の変更であると感じます。それに答えてくださいとはいろいろあるから言えないと思

うけれども、私はそういう感想を持ちました。

高見沢会長

市として最終的に都市計画で決めようとしているわけだから、今の話に対して大丈夫ですというか、「こう考えている」とか、「今、お願いしています」というくらいは答えてほしい。

事務局

当初からこちらの地区計画は事業性であるのではないかというところで、説明は今回、3回目になりますので、そういう中で報告をしてきたと思うのですが、まず、全体の低層住宅地区Aが広範囲にありますけれども、こちらが戸建ての住宅が建っているところです。全体の事業としては、段階的に戸建ての住宅のところを整備するという状況で、事業が市も含めて一気にできてしまうと、学校の問題とかいろいろありますので、低層のところから段階的に整備を進めていっているような状況です。その中で低層の住宅に関しては、価格自体もそれなりに高いところですので、高齢の方がそこを買って、全体的に住まわれるというような状況を想定していたというところがありますけれども、実際、開けてみますと、40代前後の子育て世代が、この住宅地区Aのところの比率としては40%ぐらい住まわれているところになります。今回の赤枠のところですが、先ほどもお話があったように、ここに共同住宅が建つという計画でしたけれども、こちらに関してはどちらかという共同住宅ですので、こちらに若い世代が入って、サステイナブル・スマートタウンの地区内の全体の年齢構成が段階的に整理されるというような状況があったと思うのですが、A地区の方にある程度子育て世代が入ったというところで、今回、共同住宅にまた同じような子育て世代が入ってしまうと、地区全体が偏りがある世代になってしまうというところで、今回、「老人ホーム」という言葉は入ってきますけれども、基本的には、以前もちょっと説明しております、60歳以上の元気があるアクティブシニアの世代がそこに入って、あとはその中でも少し介護できるような施設というものを今の「健康・住宅地区A」の低層地域に、そういうような共有スペースを踏まえて、そこに建てて、高齢の方に元気よく住んでもらって、低層住宅地区Aと今回の健康・住宅地区A、Bというところで、全体の世代のバランスを取るという計画を考えている。また、全体での市としての方向性、計画にも提案内容に沿っているということで、今回、このような形で進めているような状況です。

高見沢会長

市としても持続性のあるまちづくりとして考えているということだと思います。

相澤委員

質問というか確認ですが、「スポーツの練習場」に建築物等の用途の制限が書かれています。旧の方を見ると、今、示されている以外の建築物を建築してはならないというのは、これだけは建築できるということだと思います。

うのです。その内容は、「建築基準法施行令」第130条の6の2としてボーリング場、スケート場、水泳場、あとはスキー場、バッティングセンター、ゴルフ練習場ということだと思うけれども、それをあえて「スポーツの練習場」とされたのは、今のままでも対応できない種目なのかどうか。そこは言えるかどうかは別として、「スポーツの練習場」というのはどこまで拡大解釈できるのか、そこを確認したい。あとは建物は12メートル以上、絶対高さ45メートル以上は超えてはならないとなっているけれども、建物を建てるとすれば、12メートルの建物内で収まるということだと思うのですけれども、スポーツの練習場という解釈をどういうふうにとらえているのか、伺いたいと思います。

事務局 現行のボーリング場、スケート場、水泳場、その他これらに類するというような状況ですが、こちらについてはかなり限定的な用途というところで、あとスキー場とかゴルフの練習場とかバッティングセンターというのが該当します。今回の「スポーツの練習場」については、この地区の中の皆さんの利用とか要望というところと、周辺の方も使えるというところで、できるだけこの地域のためのスポーツの練習場ということで、用途としてはフィットネスクラブとかテニスの練習場とかフットサルといった身近なスポーツが使えるような状況にありますので、今回、この「スポーツの練習場」として変更をさせていただくという状況になっております。

相澤委員 今の施行令第130条6の2で定めるものでは、それが対応できないという解釈でよろしいですか。

事務局 そうなります。

高見沢会長 他にありますか。(なし)

それでは、ご意見も出尽くしたようですので、採決に入りたいと思いますが、よろしいですか。

(「異議なし」の声あり)

高見沢会長 それでは、議第2号「藤沢都市計画地区計画の変更について」は、審議会からの意見は「特になし」ということで、承認することでよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

高見沢会長 承認いたしますが、地区計画そのものというよりも道路の計画があるとか、いろいろ課題がありますというようなことの情報、引き続き審議会に報告していただいて、皆さんからもこれはどうなっているのかというようなことをお聞きいただいて、さらにサステイナブルらしくなっていくようにしたいと思います。

以上で、議事2件を終わります。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長

続きまして、報告事項に入ります。

報告事項1「藤沢都市計画公園の変更について」、事務局から説明をお願いします。

事務局

それでは、報告事項1「藤沢都市計画公園2・2・39号北町公園の変更について」、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、資料3-1はパワーポイントを印刷したものになっております。また、資料3-2「見直し方針概要版」及び資料3-3「見直し方針のカルテ」に関しまして、参考までに配布させていただいておりますので、後ほどご確認いただければと思います。

本件につきましては、平成30年3月に策定いたしました「藤沢市都市計画公園・緑地見直し方針」に基づいた都市計画公園の変更となっております。

初めに、「都市計画公園・緑地見直し方針」について、簡単にご説明し、その後に変更内容をご説明させていただきます。見直しの背景でございますが、藤沢市の都市計画公園・緑地は、昭和32年「藤沢総合都市計画」に基づき、都市計画決定（変更）された110箇所の公園・緑地が、今日の公園・緑地配置計画の原型を形成しています。その後は、着実に都市計画公園・緑地の整備を推進してきたものの、都市計画決定（当初）から20年以上事業に着手していない、いわゆる「長期未着手都市計画公園・緑地」が多数存在しており、長期的な建築制限等の課題を抱えています。社会経済情勢が変化する中、神奈川県が「都市計画公園・緑地見直しのガイドライン」を策定したことを受け、本市では、本審議会に「都市計画公園・緑地見直し専門部会」を設置し、調査・検討を進め、平成30年3月に見直しの過程、及び見直し結果等を示した「藤沢市都市計画公園・緑地見直し方針」を策定いたしました。見直し対象とした都市計画公園・緑地は市域南部を中心に55箇所ございました。検証をするにあたり、見直し対象の公園・緑地ごとに「廃止候補」「変更候補」「存続候補」という見直し結果に分類するものとなりました。

見直しの結果としまして、「藤沢総合都市計画」は都市計画公園・緑地の配置が適正に計画されており、公園を整備することにより、防災上も有効であることを確認しました。したがって、全域が未整備の公園計画を単に廃止とする都市計画公園・緑地はございませんでした。また、社会経済情勢の変化にあわせ、公園・緑地に求められている機能を整理するなか、実現性や代替性等を考慮した上で、23箇所の「変更候補」と32箇所の「存続候補」に分類いたしました。「変更候補」とは、見直し対象公園・緑地

の必要性等が確認される中、周囲に代替先の適地（市有地）が見込まれる場合や、見直し対象公園・緑地の一部整備済み区域の機能充足や周囲に存在する都市公園が代替性を有している場合になります。「存続候補」とは、見直し対象公園・緑地の必要性等が確認されるものの、周囲に代替先の適地（市有地）が見込まれない場合になります。「存続候補」については、周辺の土地利用転換などの機会を捉え、適時・適切に都市計画変更等の手続きを実施していくこととしております。なお、今回報告させていただきます北町公園に関しまして、図のように、整備済み区域が一定の機能や整備水準が確保されることが確認できたため、これ以上整備を行わない「変更候補」としております。

続いて、「変更候補一覧」になります。見直し方針に基づき、平成30年度から順次都市計画変更の手続きを進めており、表の緑色に着色している10公園は、見直し方針に基づいて過年度に変更が完了した公園になります。今年度は、辻堂地区から「2・2・39号北町公園」を供用区域の境界図面等が整ったこと、及び地権者等との調整が整ったことから選定しております。

まず、位置等についてご説明いたします。北町公園でございますが、辻堂駅から南東に約0.6キロメートル、辻堂元町三丁目に位置する街区公園になります。当該地の用途地域は第一種低層住居専用地域でございます。

続いて、航空写真による北町公園の周辺状況になります。当該公園は、昭和32年に都市計画決定し、昭和34年に約0.64ヘクタールの街区公園として黄色線の区域で都市計画変更し、現在に至っております。周辺は、低層住宅が建ち並ぶ住宅エリアとなっております。なお、赤色の区域は、昭和39年に公園用地の一部を取得し、開設している区域になります。航空写真を拡大したものになります。当該公園の長期未着手区域には、住宅や駐車場などの民地や道路があるため、移設するには多額の費用を要すると想定されます。

次に、当該公園周辺の都市公園及び250メートル誘致圏域を示した図になります。開設済み公園の誘致圏域を赤円で、存続候補公園の誘致圏域を青円で示しております。当該公園の周辺には、開設済みの公園や存続候補の公園が多数存在することが分かります。また、北町公園が縮小することで誘致圏域が幾分縮小することもあり、見直し方針の総合評価に辻堂駅周辺にある「市の所有する第183号緑の広場」を周辺地域の防災機能の向上及び未到達区域の解消を図るため都市公園とするとしております。

続いて、現在開設している公園の現況平面図及び現況写真になります。整備内容としまして、うんてい、ブランコ、すべり台、砂場などを設置し、

昭和39年に0.19ヘクタールで開設しており、公園施設及び面積に関して、街区公園としての整備水準は満たしていると考えます。これらのことを踏まえ、見直し方針に基づき総合的に勘案した結果、当該公園の開設済みの区域において、一定の公園整備水準が確保されていることから、長期未着手区域について、これ以上整備を行わないこととし、赤色で着色した現在開設している区域及び面積約0.19ヘクタールに変更を行うものです。変更に向けた手続きとしましては、土地の所有者への個別説明を終え、神奈川県との事前協議は行っております。土地所有者への個別説明の際、反対意見等はございませんでした。

今後の予定としまして、1月下旬に辻堂地区の地元向けの都市計画説明会を開催し、2月上旬に神奈川県との法定協議、3月中旬から4月上旬にかけて、法定縦覧を行う予定でございます。その後、5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ございます。以上で、報告事項1、「藤沢都市計画公園の変更について」の説明を終わります。

高見沢会長 本日は報告ということですが、ただいまの説明について、ご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

池尻委員 スライドの3ページに「変更候補一覧」が出ているが、23カ所のうち緑色で塗られたところは、既に変更が済んだということで、今回はその他の北町公園についての報告があったわけですが、それ以外のところが今、どんな状況になっているのか。この見直しが長期未着手公園の見直しだったので、なるべく早く変更手続きをした方がいいと思いますので、その辺の見通しとか進捗状況もあわせてご報告いただけるとありがたいです。

事務局 ただいまのご質問はまだ変更していない公園の箇所に関してですが、見直し方針を立てた後に、現地調査等詳細に調べたところ、広域な測量を行う必要があるとか、また、地権者との境界等が確定していない点等があることがわかり、そういったところの整理に時間がかかっているところです。そういったところをクリアして、早く変更できるよう進めていきたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

高見沢会長 見直すことが迅速に求められると思いますが、まだ、できていないけれども、絶対やるというものも進捗しなければいけないと思いますが、特に、見直し方針自体を見直さなければいけないとか、そういう実態にはなっていないかどうかだけ確認したいが、その点、どうですか。

事務局 方針の見直しは今現在、考えておりませんが、今、説明させていただいたように、現地の状況、境界の確定とか地権者とのやり取りといったところが、今後、これ以降のところを進めるに当たって重要になってき

ますので、整理していくということと、今後、その残りをどうしていくかということも踏まえて、機会等があれば、その辺も場合によっては報告をさせていただきたいと考えております。

高見沢会長 その他、ご意見等ありますか。

ないようですので、報告事項1についてはこの辺で終わらせていただきます。次回の審議会にかかるということですので、よろしくをお願いします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長 次に、報告事項2「村岡新駅周辺地区整備事業に関する都市計画に係る公聴会について」、事務局から説明をお願いします。

事務局 それでは、報告事項2「村岡新駅周辺地区整備事業に関する都市計画に係る公聴会について」、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。資料4-1は公述人に通知した全体の公述意見の要旨と市の考え方、資料4-2は説明用のパワーポイントを印刷したものとなります。また、本日配布させていただきました「村岡新駅周辺地区まちづくり方針」に関しましては、5月の本審議会で報告させていただいた際に配布したのになります。参考までに配布させていただいておりますので、後ほどご確認いただければと思います。

本件につきましては、都市計画素案の閲覧とともに、公述の受付を令和3年7月19日から8月2日まで行ったところ、公述の申し出がありましたので、公聴会を令和3年8月27日に開催いたしました。本市の「都市計画公聴会等要領」では、「公聴会においてなされた公述及び質疑の内容について、その要旨と公述の内容に対する見解をまとめた書面を作成し、当該公述人に書面により通知するとともに、当該書面の内容を公表するものとする。作成した書面を都市計画審議会に提出するものとする。」となっております。このため、公聴会の公述意見の要旨と市の考え方を本審議会に報告するものです。

村岡新駅周辺地区のまちづくりにつきましては、5月の本審議会で報告させていただいておりますので、簡単に村岡新駅周辺地区の概要をご説明させていただきます。村岡新駅周辺地区は、「藤沢市都市マスタープラン」において、6つの都市拠点の1つとして、広域に発信する研究開発拠点の形成を目指すことを位置づけている地区でございます。これまで、神奈川県、本市及び鎌倉市は湘南地区における新たな都市拠点の形成に向けて、村岡地区と鎌倉市深沢地区と一体となった新たなまちづくりに向けた取組みを進めてきました。そのような中、本年2月、神奈川県、本市、鎌倉市及びJR東日本は、新駅を設置することに合意し、「村岡新駅（仮称）設置等に関する覚書」を締結し、藤沢市として新駅設置と周辺まちづくり

事業の実施を判断いたしました。

村岡新駅周辺地区の位置についてご説明いたします。村岡新駅周辺地区は、本市の東部に位置し、西側は藤沢駅周辺地区に、東側は柏尾川を挟んで鎌倉市深沢地区に近接する約 7.3 ヘクタールの地区でございます。JR 東海道本線藤沢駅からは約 2.0 キロメートル、大船駅から約 2.6 キロメートルに位置しています。こちらが村岡地区と深沢地区全体で予定している都市計画決定・変更案件になります。村岡地区では藤沢市決定のみとなっており、深沢地区では県道腰越大船線を神奈川県が手続きを行い、その他の土地区画整理事業、地区計画、道路及び市場を鎌倉市が行うこととなっております。

藤沢市決定の都市計画決定・変更案件は、土地区画整理事業の決定、地区計画の決定、都市計画公園の変更及び都市計画道路の変更を予定しております。5月の報告の際は自由通路を都市計画決定する予定でしたが、構造全体を「道路」として都市計画決定する必要があり、形状が変わる可能性のある現在の概略設計の段階で、都市計画決定することはふさわしくないと判断したため、今回の都市計画決定を見送ることいたしました。

次に、公聴会における公述意見の要旨及び市の考え方についてご説明いたします。公聴会では8人の方からご意見がありました。公述における意見の内容としまして、「1 交通量の増加について」「2 まちづくりの必要性について」「3 都市計画決定（変更）の必要性について」の3つに分類いたしました。公述意見の要旨と市の考え方の概要を順次説明いたします。なお、概ね同様のご意見に関しましては、省略させていただきますので、後ほどお手元の資料をご覧ください。

まず、「1 交通量の増加について」、A氏が公述された内容をご説明いたします。ご意見の要旨は、「新駅ができることや、それにより周辺の環境が整備されることはとても楽しみにしている。村岡新駅を含め、鎌倉市の深沢エリアなどを広くヘルスイノベーション地域と位置づけ、車の往來を制限する予定があるとのことだが、そうなればなおのこと、跨線橋や小塚地下道の方へ回る車が多くなるのではないかと懸念している。新駅と一緒に南北を繋ぐ車道の新設や、跨線橋周辺の新村岡公民館の周辺道路、車道歩道の整備についても検討していただきたい。」といったご意見でございました。

これに対する市の考え方は、「まちづくり方針」では、将来地区像を実現するための重要テーマの1つとして「新しい交通結節点づくり」を掲げ、駅を起点として安心して歩いたり、移動できたり、行動したくなる環境を

創り出すことを目指しております。その上で東海道本線を跨ぐ交通需要や新たな村岡公民館周辺の動線、そして山崎跨線橋の役割等を検討・整理するなど、新駅を核とした村岡地区全体の交通のあり方について検討を行う予定です。今後、周辺地域にお住まいの皆様の不安を解消できるよう、安全な交通環境の形成に向け、取り組んでまいります。」という考え方でございます。

続いて、「2 まちづくりの必要性について」、B氏が公述された内容をご説明いたします。ご意見の要旨は、「村岡新駅と辻堂との間に挟まれることになる藤沢駅の経済衰退が考えられるのではないか。コロナ前の乗降客数予想の6万5,800人は、今から9年前に出され、20年後の先のデータ予想としては、もう使えないのではないか。もう一度しっかり現場で確認して、移動ニーズを調べ直す作業をしてほしい。コロナ後の藤沢にとって、果たして村岡新駅が必要なのかも含め、まちづくりや交通結節点づくりを再考してください。一人一人の移動ニーズに対応するについて、高齢者に対応するまちづくりの視点が、計画からは読み取れない。新駅設置は、福祉の視点、行政サービスの視点で再考してください。」といったご意見でございました。

これに対する市の考え方は、「藤沢市都市マスタープラン」でお示しているとおおり、藤沢駅周辺は本市の中心市街地として、村岡新駅周辺は研究開発拠点として都市拠点の形成を目指しております。各都市拠点の拠点性を高めるとともに、拠点間の機能分担と連携を図ることにより、都市全体の活力創出を目指してまいります。また、「藤沢駅周辺地区及び村岡新駅周辺地区の都市整備に伴う経済効果について」では、藤沢駅周辺地区の商業へ想定される周辺環境の変化を踏まえた上で、経済効果を推計しております。今後、地域住民の移動ニーズの把握を予定しており、その結果等も踏まえながら、新駅を中心とした移動しやすい交通体系の構築を目指します。

コロナ禍収束後においても超高齢化が進展し、交通弱者の増加が懸念される中、10年、20年先を見据えた新駅設置による交通体系の充実したまちづくりを行ってまいります。高齢者や子ども、障がいがある方、自家用車を持たない方、あるいは住む人、働く人、訪れる人等、それぞれの人に即した移動を検討し、魅力的な交流が得られる過ごしたい場、集える場の創出を目指してまいります。」という考え方でございます。

続いて、「2 まちづくりの必要性について」、C氏が公述された内容をご説明いたします。ご意見の要旨は、「藤沢市ハザードマップでは、村岡宮前弥勒寺地区は、オレンジ色に塗られた洪水危険地帯になっている。こ

のことにいかに対処するのか。まちづくりのプランづくり、まちづくりの思想コンセプトと鉄道の駅は一体不可分のものではないと思う。昭和 61 年に、村岡地区自治会連合会が市議会に提出した新駅設置の請願を全会一致で採択したことから、取り組みが始まったとなっているが、この請願は、東海道線の駅をつくってくれということではなく、東海道線の混雑緩和のために、大船から根岸線を延伸してくれという請願だったのではないか。請願の趣旨が歪曲されてはいないか。コロナウイルスの影響は甚大なものであり、通勤や居住場所、交通機関や商業、医療や教育、福祉全般に多大の影響を及ぼしている。コロナによる税収減、対策費の出費など財政的な面からもこの計画自体を根本から見直す必要がある。」といったご意見でございました。

これに対する市の考え方は、「浸水被害対策については、「まちづくり方針」における将来地区像を実現するための重要テーマの一つである「安心・安全なまちづくり」に位置づけています。今後、様々な視点を持ちながら、浸水被害を最小化し、浸水時・被災時においても活動を止めないまちの実現に向けた手法を検討し、レジリエンスの高い都市拠点の形成を目指してまいります。「藤沢市都市マスタープラン」で位置づけているように、都市全体の活力創出に向け、交通の結節点等に都市拠点を配置することとしております。村岡新駅周辺は、新駅設置を契機に都市拠点形成を進めるもので、その方向として「研究開発拠点」の形成と地域サービスの充実を位置づけています。

昭和 61 年に提出された「国鉄湘南貨物駅の用地等に関する請願」では、次の 3 点が請願されています。・湘南貨物駅跡地利用については、藤沢市の都市計画の一環として位置づけてほしい。・湘南貨物駅跡地利用について、国鉄側と研究を進める体制を藤沢市として早急に確立してほしい。・その場合、東海道線の混雑緩和へ向けて貨物線の利用促進とあわせ、貨物駅跡地へ大船駅～藤沢駅間の中間駅を設けることを検討してほしい。当時の総合計画においては根岸線の延伸を計画していたこともあり、昭和 61 年 6 月議会では、国鉄に対し、根岸線の延伸の実現に向けて粘り強く要望していきたいと説明するとともに、地元の考え方、要望を生かすためにどのような取組をするのかという質問に対し、当時の国鉄からは、根岸線の延伸については、旅客の需要から見て、国鉄としては必要なく、地元から要望の出ている新駅としては、東海道本線の藤沢～大船間の新駅であろうと考えを示されたことを踏まえ、国鉄の抵抗がある中では事後の対策を考える必要があると回答しております。

新型コロナウイルス感染症対策に関しては、現在、本市としても早期収

東に向けて最優先、最重要の課題として取り組んでおります。一方、新駅設置及び新駅周辺のまちづくりは、10年、20年先を見据えた事業です。今後、超高齢社会が進展し、交通弱者の増加が懸念される中、新駅設置による交通体系の充実やコンパクトな都市拠点の形成は、本市の持続可能な都市への転換を進める未来への投資として必要不可欠な事業であり、本市のさらなる発展に寄与するものであると考えております。」という考え方でございます。

続いて、「2 まちづくりの必要性について」、D氏が公述された内容をご説明いたします。ご意見の要旨は、「新駅の利用者は6万5,800人ほどと発表しているが、どうやって導き出したのか。」といったご意見でございました。

これに対する市の考え方は、「新駅の乗降客数約6万5,800人については、大船駅・藤沢駅・湘南深沢駅利用者の新駅利用への転換と、拠点形成エリア及び周辺開発による新たな鉄道利用者を合わせた推計結果です。」という考え方でございます。

続いて、「2 まちづくりの必要性について」、E氏が公述された内容をご説明いたします。ご意見の要旨は、「今回の計画は、深沢にあるJRの土地処分、鎌倉市の市街地開発を進めるために、新駅と開発地を結びつける道路や、駅舎、付帯施設建設に藤沢市の税金を大量に使うものであり、藤沢市民の利益に沿うものではない。」といったご意見でございました。

これに対する市の考え方は、「新駅設置及び新駅周辺のまちづくりは、「藤沢市都市マスタープラン」で位置づけている将来都市構造の実現に向けて取り組んでいる事業です。市全体の活力創出や本市の持続可能な発展に資する不可欠な事業であり、市全体のさらなる発展に寄与するものと考えております。」という考え方でございます。

続いて、「2 まちづくりの必要性について」、F氏が公述された内容をご説明いたします。ご意見の要旨は、「鎌倉市との一体性が必要なのかどうか、藤沢としたら別に鎌倉やJRや県に引きずられる必要は全くなく、地元の中でお金が回るようなまちづくりをきちんと考えていくことが、これからのまちづくりだと思う。」といったご意見でございました。

これに対する市の考え方は、「村岡新駅周辺は、新駅設置を契機に都市拠点形成を進めるもので、その方向として「研究開発拠点」の形成と地域サービスの充実を位置づけており、村岡地区の利便性向上や本市全体の活力創出を目指すものです。」という考え方でございます。

続いて、「3 都市計画決定（変更）の必要性について」、G氏が公述された内容をご説明いたします。ご意見の要旨は、「村岡地区の地権者が土

地区画整理法に基づき、組合施行による土地地区画整理事業で生み出した十二天公園であり、全て施行区域外にするべきである。鎌倉古道まで区画整理の施行区域に入れる。都市計画道路3・5・16号藤沢村岡線及び都市計画道路3・4・23号村岡新駅南口通り道路線について、交通広場を設ける必要はない。開発圧力により無秩序な開発が想定されるため、やるのであれば新駅を中心にして、1.5キロ圏内は全部やるべきである。土地地区画整理事業の一体施行は、JR跡地を有効活用するためだけが根拠になっているのではないか。」といったご意見でございました。

これに対する市の考え方は、「安全な交通体系の形成に向け、適正な位置に道路を配置するにあたり、当該公園を再配置する必要があるため、施行区域に含めるものです。今後は、地域住民のご意見を伺いながら、これからのニーズに合わせた公園の再整備に取り組んでまいります。「まちづくり方針」では、重要テーマの「緑や文化豊かなまちづくり」で記載しているとおり、地区が育んできた歴史や緑を生かすことを目指しております。古来の姿が残されている鎌倉古道については、歴史・文化資源としての趣を生かしながら活用するために、宮前公園の区域として、緑と一体的に維持・活用してまいりたいと考えております。

「まちづくり方針」では、重要テーマで「新しい交通結節点づくり」を位置づけており、その実現には結節点となる駅前広場の整備は不可欠です。また、駅前広場が交通機能だけではなく、駅前の広大なオープンスペースとして、周辺と連携しながら、多様な役割を担うための整備及び仕掛けづくりに取り組むことを位置づけています。村岡地区では土地地区画整理事業等により既に良好な住宅地等が形成されており、村岡新駅周辺においてコンパクトな都市拠点の形成及び新駅を核とした新たな交通体系を形成することで、地区全体の利便性向上及び活性化を目指しております。「藤沢市都市マスタープラン」において、村岡新駅周辺では鎌倉市の湘南モノレール・湘南深沢駅周辺と連携・一体となり、先進的な研究開発、生産、業務機能が集積した広域に発信する拠点の形成を目指すとともに、地域サービスの充実を図るとしてあります。」という考え方でございます。

続いて、「2 まちづくりの必要性について」、H氏が公述された内容をご説明いたします。ご意見の要旨は、「マスタープランは慶応の周辺、湘南台、辻堂、藤沢、四角いゾーンを意識して、藤沢市全域が活力を得られるようにと、潤うようにという施策を推進してきたはずだが、村岡に駅をつくと経済効果ありますよと言ったって北部の方は納得しない。」といったご意見でございました。

これに対する市の考え方は、「まちづくり方針」に記載しているとおり、

将来都市構造で位置づけた6つの都市拠点の分担・連携による活性化や、働く場づくり、地域の雇用等、市全体での活性化を目指し、村岡新駅周辺の都市拠点整備に取り組むものです。また、「藤沢市都市マスタープラン」では、村岡新駅周辺及び健康と文化の森、それぞれ都市拠点の形成の方向として、村岡新駅周辺を先進的な研究開発、生産、業務機能が集積した広域に発信する「研究開発拠点」、健康と文化の森は、慶應義塾大学湘南藤沢キャンパスの持つ情報・環境・医療分野等の技術集積や学術・研究機能を核に、産学公連携によるビジネス育成や国際交流による「学術文化新産業拠点」と位置づけています。各都市拠点の拠点性を高めるとともに、拠点間の機能分担と連携を図ることにより、都市全体の活力創出を目指すことも位置づけております。」という考え方でございます。以上が公聴会における公述意見の要旨及び市の考え方となります。この考え方については、10月13日付で公述人に送付いたしました。

今後の都市計画手続きとしましては、12月上旬から2週間、法定縦覧を行い、1月下旬頃に開催を予定しております本審議会に付議する予定でございます。以上で、報告事項2「村岡新駅周辺地区整備事業に関する都市計画に係る公聴会について」の報告を終わらせていただきます。

高見沢会長

きょうは報告ということで、規定にのっとって報告されたわけですが、事務局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。

奥野委員

都市計画の公聴会が開かれて、出席された方は8人ということだが、実際に出席された方はどのくらいなのか。それと会場の雰囲気というか、方向性はどういうものなのか、教えていただきたいと思います。

事務局

公述の申し込みに関しては8名でありまして、公述人としてその8人から意見を言っていたという状況です。それから傍聴については16人という状況です。コロナの関係もありまして、公述人の場所と傍聴人の場所を分けて開催しておりますので、傍聴者の方は画面を通して聞いていただくということと、公述人に関しては、それぞれの意見が重なってくるという状況もありますので、お互いに頷いたりといった状況はあったと思いますが、それぞれの方が、それなりの意見を主張されたというような状況でございました。

奥野委員

人数的なことだけをお聞きすると、その地区の方がたくさん来たという雰囲気でもないと思うのは、コロナということもあるかもしれないけれども、この問題の大きさからすると、さほどでもないのかなという印象を持つけれども、その点はいかがですか。

事務局

全体的にはどちらかというと、今回の村岡地区のまちづくりに関して、反対という方は当然おられますので、その方が主体となって、公述人と傍

聴に來られたというような状況です。周辺のまちづくりに関して村岡周辺の方がたくさん来て、それについて反対ということではなく、状況として一部の方が来たということかと思っています。

齋藤委員

公述人の方のいろいろな考え方が出ているが、私はちょっと違った観点から考えてみたいのは、村岡新駅ができる周辺には武田薬品があって、南側には神戸製鋼所がある。それから山武ハネウエル（現アズビル）といった大きな会社がある。そういうところにこれから研究開発を進めていって、1つの研究開発拠点という考え方をしているようだが、今までの藤沢市内の経緯を見てみると、辻堂駅の北側にも大きな会社があって、あるいは先ほど言ったスマートタウン的な大きな企業があって、そういうところが徐々に撤退をしているのが現実ですから、武田薬品にしても神戸製鋼所にしても、どういう開発をしていて、どういう研究をして、企業城下町的なものをこれから考えていくのか、その辺、市はどういう考えをお持ちなのか。

事務局

村岡の周辺については、昭和30年代の最初の総合都市計画のときに、ここは働く場所として、当時から大きな企業である武田薬品、神戸製鋼所、山武ハネウエルといった企業の誘致を行ってきて、その当時はもちろん製造業としてですが、今現在は研究開発というところにもシフトしてきているという企業です。武田薬品さんについては、現在、アイパークになりいろいろな企業をその中に取り込んでいく、ちょっと形態が変わっておりますけれども、このアイパークについては、かなり研究開発に特化した施設になっているというところでございます。こちらの村岡については、昔からの流れというものを考えながら、製造業から研究開発への転化というものに対して、我々としても駅周辺、特に北側の約3ヘクタールは現在、土地開発公社が所有しているところですが、こちらについて研究開発機能をさらに誘致をしていきたいと考えております。さらにその周辺の企業たちが求めるような機能といったものを、昔の製造業から研究開発機能へ変わってきているというものを踏まえながら、求める機能というものも導入できればいいなということで、現在のところ研究開発拠点としての集積を考えているところでございます。

齋藤委員

ただいまの説明で大体わかったけれども、地図を見ると、北側というのは住宅が張り付いていて、かなり古い住宅地になっている。また、南側の宮前地区もかなり古いまちです。住宅が張り付いているわけですが、研究開発機能をこれから誘致していくとなると、場所的には武田薬品とか神戸製鋼所、山武ハネウエルあるいは中小のいろいろな会社が持っている敷地というところしかないわけで、新しい研究開発機能が来れないのではない

かというような感じがするのですが、1つの考え方として、そのまちづくりの中で研究開発機関を進めていくことですか。

事務局

今、ここに新たに研究開発機能を誘導していくという考え方ですが、まず開発して造成をしていこうというのは、区画整理事業という面積7.3ヘクタールになっております。この7.3ヘクタールについて基本的に考えていく。それ以外のところに我々がさらにクラスターの的に研究開発の機能を誘導するというのでなく、あくまでもこの区画整理事業区域内で考えていきたいというところでございます。

野村委員

2点ほど言わせてください。先ほど、都市計画の駅広等の形状に関して決定するのはまだ早いということで、少し都市計画の決定を遅らせるという話だったかと思いますが、確か、前には駅の上の跨線橋部分の幅員みたいなものも大分決まっているという話があって、そのとき大分幅員が狭いなと思いました。実際、私自身が使っている辻堂駅なども幅員が12メートルぐらいあるけれども、それでも結構ぎゅうぎゅうな感じなので、そういうものも今後見直しができる余地ができたのかということ伺いたい。もう一点は、この公聴会には参加していないけれども、Fプレイスで行われた説明会に参加をしたときに、そこでも似たような意見があったなと思っています。ちょっと私の感想的な感じになりますが、どうしても行政的な説明だったという感じを受けました。一方で、このまちづくりの資料は、学識の方も入られて、結構議論をされて、中身はいろいろ考えられているなという感じはしました。もっと行政からの発信だけではなくて、この中でも産官学みたいなことがうたわれているけれども、早い段階からそういった学識の人も出て、どういったまちづくりをしていくかというのを示していただいた方が、市民としては何となく行政が先行して進めているようなイメージを受けてしまっている部分もあるから、結構反対意見もあったので、もっとみんなを巻き込みながら、どういったまちにしていこうかという議論がされているということをお願いしていくと、もっと活発でポジティブな会話ができるのではないかという印象を受けました。後半は感想になりますが、前半の都市計画のところに関してコメントをいただければと思います。

事務局

1点目の都市計画決定の部分ですが、今回、決定しないという判断ということですが、これについては駅前広場ではなく、自由通路についてでございます。前回は、有効幅員は確実に7メートルを取りましょうというお話をさせていただきまして、7メートルという規模は、現在の藤沢駅の自由通路とほぼ同じだろうというようなところなんです。こちらについて、いろいろ意匠的な問題も含めて、今現在、このところで都市計画決定につ

いて進めていくのは、ちょっと時期尚早であろうということで、ここについてはもう少し議論が必要ではないかと考えております。また、ある程度我々の検討の方が進んだ中で、都市計画決定についての手続きをさせていただければと考えております。

2点目にはご意見ということでございましたが、前回も野村委員からはアーバンデザインセンターのお話をいただきました。その中で、我々も今回の都市計画の説明会というのは、都市計画決定ということでしたけれども、この先、まちづくりというところに移行して議論を進めていく中では、いろいろな考え方、つまりは対象者も若い子どもから高齢の方まで意見を聞いていくという立場にございますし、また、まちづくりの議論をそこまで深度化していかなければいけないという中で、いろいろなことを考えていかなければいけないと思っております。今の野村委員のご意見は、我々も十分考えながら、今後のまちづくりとして、その点を取り組んでまいりたいと考えております。

奥野委員

新駅のボリュームというか、ポテンシャルに関すると、鎌倉の部分が駅からちょっと離れているみたいですが、鎌倉の方は内容についてどう考えているのかということと、事業のスピード感について、今、区画整理の事業決定まで行っているということですか。そういうことも含めて足並みそろえていくのかどうか、その辺の見直しというか、考え方をお聞かせください。

事務局

鎌倉市の深沢地区のまちづくりになってまいります。まず、都市計画決定等につきましては、藤沢市と神奈川県と同じタイミングで進めていきたいということで、現在、同じタイミングで取り組んでいることとなります。一方で、まちづくりの検討につきましては、あちらは相当大きい規模になり、また、我々との検討の仕方も若干違っているので、現在、土地利用ゾーニング等は案が既に出てきております。今年度、来年度の中で「まちづくりガイドライン」というものをつくっていきたいということで、今、検討している最中となっておりますが、藤沢市が遅れているということではないのですが、少し我々の検討とステップが違ってきているため、今、まさに内容を検討しているということになっております。

それから土地区画整理事業については、現在、都市計画決定するという作業になっておりますので、都市計画決定が進んだ後に事業認可をしていく作業になっていると認識しております。

区画整理については、藤沢側と深沢地区区画整理は一体で施行していくというものでございます。

奥野委員

村岡も区画整理区域に入るんですか。

- 事務局 鎌倉市域の中の深沢地区でも区画整理を行って、そこを都市計画決定するために今、手続きを進めております。鎌倉市の中で区画整理事業というものを都市計画決定していくという形になりまして、今後、村岡地区と深沢地区を一体で土地区画整理事業をやるというのが、その次のステップでございます。
- 奥野委員 結構、時間がかかるということですね。
- 事務局 スタートのタイミングは同じで進めていくということになりますが、やはり面積等も違うので、それぞれの地区に分けて施工を進めていくことになりますので、終わるタイミングは恐らく別に来ると思っています。
- 奥野委員 これは新聞での話ですが、鎌倉というのは行政が前に進むのは大変みたいなところがあるので、そういうものに引きずられて、藤沢分も足を引っ張られて遅れると。そんなことを表明することはないでしょうけれども、これだけくっついていて、大きな規模を想定しているのに足並みがそろっていくのか。そろえていこうとしているのだと思うが。
- 事務局 今回の区画整理事業は、村岡新駅周辺と深沢地区ということになるけれども、行政区をまたいでいる。川の真ん中が行政界でまたいでいるということで、例えば藤沢市が全部やるとか、また、鎌倉市がすべてやるということではできませんので、今回、UR（都市機構）に施行をお願いする。施行者は、予定としてはURになるというような事業になっておりまして、始まりは揃えてスタートして、終わりは早い方が先に終わるところになります。
- 奥野委員 時間はかかるけれども、神奈川都市マスタープラン的なものを土台にして中身は一緒のものになるだろうということですね。
- 事務局 マスタープランとしては「神奈川マスタープラン」という広域の行政体としてのマスタープランがあり、その下に藤沢市や鎌倉市の都市マスタープランが存在している。これ自体はお互い調整されていて、整合しているものと認識しております。
- 相澤委員 1つは、先ほど行政の方からお話がありました南北の通路は今、決定しないということで、これは前回は質問した立場ですが、駅が10年後にできるわけだから、また10年後まで可能なまちづくりの南北自由通路という考え方でいかないと、やはり遅れをとって、後でどうしようということになりがちということで、そういう決定をされたということで、もう一度議論する場ができるのかなということであれしく思っています。
- それから、ここで議論することではないかもしれないけれども、南口のシンボル道路が深沢地区の道路と一体の意味合いを持つわけです。湘南モノレールの深沢駅まで行っているわけですから、鎌倉側と藤沢市のシンボ

ル道路のまちづくりの方向性、利用の方向性というものを移動の手段等も含めて意思統一をお願いしたい。ここが一番重要なポイントではないかと思っておりますので、この場では都市計画ですから、ないと思っておりますけれども、その辺も留意されて議論していただきたいと思いますというお願いです。

事務局

今のご意見で、一体で施工するというのと、都市計画的にも連携を図っている中では、物理的に一本の道路を形成していくということで、この使い方については、今後まちづくりの方向性も議論しながら、深沢地区の一番端、この図面で見ますと、一番右側になりますけれども、こちらまで行くと、1キロを軽く超えていくというような距離感になっておりますので、もちろん歩いて楽しいというのは1つのキーワードですけれども、公共交通の端末交通、こういったものも10年後のまちづくりの中では、いろいろな技術革新の中で新たなものが出てくれば、そういったものを取り込むということを両市で連携しながら考えていく必要があるという認識でございます。

高見沢会長

藤沢市の方から見ると鎌倉市はとか、鎌倉市から見ると藤沢市はと思ったりするところですが、今の特にシンボルロードが両者をつなぐという感じがします。一体となって力を出し合わない、ハードルを超えていけないと思うので、そんな感じで頑張ってもらいたいと第3者的にはそういうふうに思っています。ご意見、ありがとうございました。

報告事項2はこんな感じでよろしいですか。

(「異議なし」の声あり)

高見沢会長

それでは、報告事項2「村岡新駅周辺地区整備事業に関する都市計画に係る公聴会について」を終わります。

本日の議案について終了いたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長

次に次第の5 「その他」としまして、委員の皆様から意見・要望等ありますか。

ないようですので、マイクを事務局にお返しします。ご協力ありがとうございました。

事務局

それでは、次回 第177回藤沢市都市計画審議会についてでございますが、令和4年2月1日(火)、14時から、場所は本庁舎5階 5-1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、奈良計画建築部長からごあいさつ申し上げます。

奈良部長

本日も長時間にわたりご審議いただきまして、まことにありがとうございます。事務局を代表いたしまして、心から御礼申し上げます。今後も委

員の皆様より多くのご意見を賜り、魅力あるまちづくりを進めてまいりたいと考えておりますので、引き続き、よろしくお願いいたします。

それでは、これをもちまして、第 176 回藤沢市都市計画審議会を終了いたします。ありがとうございました。

午後 4 時 20 分 閉会