

会 議 録

会 議 名		第140回都市計画審議会	
開 催 日 時		2012年(平成24年)11月12日 午後2時	
開 催 場 所		藤沢市保健所 3階 研修室	傍聴者数
			3
出 席 者	会 長	柳 沢 厚	
	委 員	板原 直枝、甲斐 裕章、手塚 智之、古川 京子、 山下 都久、田中 正明、齋藤 義治、池尻 あき子、 加藤 薫、木下 瑞夫、水落 雄一、桜井 直人、 木下 幸夫	
	事 務 局	高橋計画建築部長 藤島まちづくりみどり推進部長 都市計画課＝石原課長、古澤主幹、大貫主幹、新井課長補佐 西北部長地区後整備事務所＝飯田所長、政井主幹 土木経営課＝八文字主幹 景観課＝奈良課長、野田課長補佐 経営企画課＝高橋主幹 道路整備課＝三上主幹 まちづくりみどり推進課＝中川主幹 村岡地区整備事務所＝中村主幹	
議題及び公開・非公開の別		<p>議題</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 藤沢都市計画区域区分の変更(神奈川県決定) 2. 藤沢都市計画用途地域の変更(藤沢市決定) 市街化調整区域における建築物の形態制限の一部変更決定 3. 藤沢都市計画下水道の変更(藤沢市決定) 第1号公共下水道 4. 藤沢都市計画地区計画の決定(藤沢市決定) 新産業の森北部地区地区計画 5. 藤沢都市計画生産緑地地区の変更(藤沢市決定) 6. 景観重要公共施設の指定に伴う藤沢市景観計画の変更について <p>報告事項(今後の都市計画審議会審議案件等について)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Fujisawaサステイナブル・スマートタウン地区地区計画の変更について 2. 湘南台寒川線の計画概要について 3. 宮ノ下公園の変更について <p>(すべて公開)</p>	
非 公 開 の 理 由			
審 議 等 の 概 要		別添議事録のとおり	
そ の 他			

第140回 藤沢市都市計画審議会

議 事 録

日 時 2012年(平成24年)11月12日(月)

場 所 藤沢市保健所 3階 研修室

●出席者

・市民

板原直枝	藤沢地区
甲斐裕章	辻堂地区
手塚智之	藤沢地区
古川京子	鵠沼地区
山下都久	片瀬地区

・学識経験のある者

田中正明	藤沢商工会議所 会頭
齋藤義治	藤沢市農業委員会 会長
池尻あき子	(株)プレック研究所 行政計画部 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
水落雄一	(社)神奈川県宅地建物取引業協会 湘南支部 副支部長
柳沢 厚	(株)C-まち計画室 代表

・市議会議員

桜井直人	総務常任委員会 委員長
------	-------------

・関係行政機関

木下幸夫	神奈川県藤沢土木事務所 所長
------	----------------

以上、14名。

●事務局職員

高 橋 計画建築部長
藤 島 まちづくりみどり推進部長
石 原 都市計画課長
古 澤 都市計画課主幹
大 貫 都市計画課主幹
新 井 都市計画課長補佐
飯 田 西北部長後地区整備事務所所長
政 井 西北部長後地区整備事務所主幹
奈 良 景観課長
野 田 景観課長補佐
高 橋 経営企画課主幹
三 上 道路整備課主幹
中 川 まちづくりみどり推進課主幹
中 村 村岡地区整備事務所主幹
その他職員

◆傍聴者・・・・・・・・ 3名

第 140 回藤沢市都市計画審議会

日時：2012 年（平成 24 年）11 月 12 日（月）

午後 2 時

場所：藤沢市保健所 3 階 研修室

1 開 会

2 成立宣言

3 議事録署名人の指名

4 議 事

議第 1 号 藤沢都市計画区域区分の変更（神奈川県決定）

議第 2 号 藤沢都市計画用途地域の変更（藤沢市決定）

報告事項 市街化調整区域における建築物の形態制限の一部変更決定

議第 3 号 藤沢都市計画下水道の変更（藤沢市決定）

第 1 号公共下水道

議第 4 号 藤沢都市計画地区計画の決定（藤沢市決定）

新産業の森北部地区地区計画

議第 5 号 藤沢都市計画生産緑地地区の変更（藤沢市決定）

議第 6 号 景観重要公共施設の指定に伴う藤沢市景観計画の変更について

5 報告事項（今後の審議案件等について）

1. Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画の変更について

2. 湘南台寒川線の計画概要について

3. 宮ノ下公園の変更について

6 その他

7 閉 会

事務局 定刻となりましたので、第 140 回藤沢市都市計画審議会を開催いたします。

計画建築部長 開会に当たりまして、計画建築部長からごあいさつを申し上げます。
皆様、こんにちは。本日は大変お忙しい中を第 140 回藤沢市都市計画審議会にご出席賜りまして、まことにありがとうございます。また、先日 10 月 12 日に行いました現地視察にご参加いただきました委員の方々にはお忙しいところまことにありがとうございます。

さて、11 月も中旬に入り、特に朝は寒い日が多くなる季節となり、本年度予定している審議会も後半にさしかかる時期となってまいりました。

さて、本日、お諮りする案件は、先日、現地視察を行いました葛原特定保留区域に関する案件をはじめとして、付議案件 4 件、諮問案件 2 件、報告案件 4 件を予定しております。いずれも今後の本市のまちづくりにつきまして、重要な案件でございます。委員の皆様方には多方面よりご意見をいただきまして、本市都市計画のよりよい策定のためにご審議いただきますようお願い申し上げます。

それでは、審議会に移らせていただきますので、本日もよろしく願いいたします。

事務局 続いて、本日、使用いたします資料等の確認をさせていただきます。(資料の確認)

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ます。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

事務局 次第の 2、本日の都市計画審議会の成立について、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。現在の委員定数は 20 名で、本日は 14 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。

続いて、本日の議事は、付議案件 4 件、諮問案件 2 件、報告事項 4 件を予定しております。

付議案件は、議第 1 号 藤沢都市計画用途地域の変更(藤沢市決定)、議第 3 号 藤沢都市計画下水道の変更(藤沢市決定) 第 1 号公共下水道、議第 4 号 藤沢都市計画竹計画の決定(藤沢市決定) 新産業の森北部地区地区計画、議第 5 号 藤沢都市計画生産緑地地区の変更(藤沢市決定) の 4 件についてでございます。

諮問案件は、議第 1 号 藤沢都市計画区域区分の変更(神奈川県決定)、議第 6 号 景観重要公共施設の指定に伴う藤沢市景観計画の変更につい

での2件についてお諮りいたします。

報告事項は、市街化調整区域における建築物の形態制限の一部変更決定、1. Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画の変更について、2. 湘南台寒川線の計画概要について、3. 宮下公園の変更についての3案件でございます。運営についてはこのように進めてまいりますので、よろしく申し上げます。

××

本審議会は、藤沢市情報公開条例第29条の規定より公開としております。

会長 傍聴者がおりましたら、お入りください。(傍聴者入室)

傍聴者はルールを守って傍聴をお願いします。

事務局 それでは、議事に入りますので、柳沢会長、よろしくお願ひいたします。

÷÷

会長 はじめに、本日の議事録署名人を指名いたします。名簿順で市民委員から板原委員、学識経験者から田中委員にお願いしたいと思いますが、よろしいですか。

(「異議なし」の声あり)

それでは、お二方にお願ひいたします。

÷÷

会長 それでは、議事に入ります。

議第1号から第4号は、新産業の森の関連ですので、一括して説明をお願いします。

事務局 それでは、葛原地区の市街化区域編入に関連する都市計画としまして、「議第1号 藤沢都市計画区域区分の変更」から、「議第4号 藤沢都市計画地区計画の決定」までを一括してご説明いたします。議案書は1ページから25ページ、図面集は1ページから8ページをご覧ください。また、パワーポイントを使いますので、併せてスクリーンをご覧ください。(議案書・図面集参照)、(パワーポイント)

はじめに葛原地区の位置についてご説明いたします。スクリーンをご覧ください。本市の西北部地域、小田急江ノ島線長後駅から西へ3kmに位置する、赤い丸で示した部分が本日ご審議いただきます「葛原地区」でございます。地図を拡大いたします。赤い枠で囲んだ面積約16.9ヘクタールの区域が「葛原地区」でございます。東側は綾瀬市に隣接し、地区の中央を都市計画道路3・3・4藤沢厚木線が通っております。

今回、この区域を市街化区域に編入するとともに、それに伴い用途地

域の追加変更、下水道の排水区域の変更及び地区計画の決定を行うもの
でございます。

それでは、本地区の上位計画の位置づけと経緯についてご説明いたし
ます。本地区は、「藤沢都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の
方針」において、「工業地として計画的市街地整備事業の見通しが明らか
となった段階で市街化区域へ編入する」と位置づけております。さらに、
藤沢市都市マスタープランにおいては、新たな産業ゾーン「新産業の森」
の形成を図る地区として位置づけており、藤沢厚木線沿道の高い利便性
と交通機能を活かし、豊かな緑につつまれた新産業拠点の創出を図るこ
とを目標としています。この上位計画の位置づけを実現するため、本市
と地元の方々との協働によるまちづくりを推進してきており、平成 21 年
9 月に神奈川県における第 6 回線引き見直しにおいて、約 23 ヘクタール、
航空写真の水色で囲んだ区域を「特定保留区域」に設定いたしました。
今回、この「特定保留区域」の一部、約 16.9 ヘクタールの区域について、
土地利用計画が明確となり、未整備区域約 9.2 ヘクタールについて組合
施行による土地区画整理事業の見通しが明らかとなったことから、先行
的に市街化区域に部分編入するものでございます。

これまでの手続きの経過について詳細にご説明いたします。区域区分
については、神奈川県決定、用途地域、下水道及び地区計画は藤沢市決
定となります。これら都市計画の決定及び変更について、6 月に藤沢市
内及び隣接する綾瀬市落合地区にお住まいの方を対象に、説明会を開催
いたしました。そして、区域区分の変更につきましては、6 月 12 日に本
市より神奈川県へ、都市計画の案となるべき事項の申し出を行い、7 月
に 3 週間、案の閲覧及び公述の受けつけを行いました。その結果、公述
の申し出がなかったことから、県素案が県原案として確定し、関係省庁
との事前協議へ進むとともに、県から本市へ意見照会があったものでご
ざいます。また、藤沢市決定案件のうち、地区計画につきましては 5 月
から 6 月にかけて、条例に基づく縦覧及び意見の受付を行った後、用途地
域の変更、下水道の変更とともに神奈川県知事との法定協議を行い、7
月 26 日付けで協議を終えております。そして、区域区分変更の事前協議
の終了を受け、10 月 12 日から 26 日までの 2 週間、全ての案件について、
都市計画法に基づく縦覧と意見書の受けつけを行った結果、縦覧者は 3
名、意見書の提出はありませんでした。本審議会では前回第 139 回審議
会で、決定・変更する内容と手続きの状況についてご説明させていただきました。
今回、第 140 回審議会において、区域区分の変更について、
県からの意見照会に回答するべく諮問させていただくとともに、用途地

域の変更、下水道の変更、地区計画の決定について付議させていただく
ものでございます。

それでは、都市計画の決定・変更の説明へと移らせていただきます。
まず、議第1号 区域区分の変更でございます。議案書3ページ、新旧
対照表をご覧ください。今回、約16.9ヘクタールを市街化区域に編入し
ますので、市街化区域の面積を4,686ヘクタールから4,703ヘクタール
に、市街化調整区域の面積を2,265ヘクタールから2,248ヘクタールに
変更いたします。

葛原地区については可住人口を見込んでいないため、議案書2ページ
の「計画書」に変更はございません。

議案書4ページ、変更の理由につきましては、先ほど経緯の中でご説
明しましたとおり、第6回線引き見直しにおいて設定した葛原特定保留
区域の一部、約16.9ヘクタールについて、土地利用計画が明確となり、
土地区画整理事業の見通しが明らかとなったことから先行的に市街化区
域に編入するものです。なお、オオタカの生息環境への影響が懸念され
る区域南側については、具体の計画が決定し市街地整備の見通しが明ら
かとなった段階で編入いたします。

議案書の5ページから6ページの「経緯書」及び「都市計画を定める
土地の区域」につきましては、記載のとおりとなっております。

×××

続きまして、議第2号 用途地域の変更でございます。議案書の9ペ
ージ、新旧対照表に示しておりますとおり、今回編入する全ての区域を
「工業地域」とし、容積率200%、建ぺい率60%を定めておりますので、
「工業地域」の面積を89ヘクタールから106ヘクタールに変更いたしま
す。「工業地域」は工場のほか、住宅や店舗なども建てることのできる地
域ですが、本地区につきましては、後ほどご説明いたします地区計画に
より、建築物の用途や形態などについて制限を加えるなど、周辺環境へ
十分な配慮をしつつ、産業系に特化した土地利用としております。

議案書10ページ、変更の理由につきましては、区域区分の変更に伴い、
葛原地区の用途地域を新たに定めるものであり、上位計画に基づき研究
開発型施設等の立地を誘導するため、工業地域を定めるものでございま
す。議案書11ページから12ページの「経緯書」及び「都市計画を定め
る土地の区域」につきましては、記載のとおりでございます。

なお、このたびの市街化区域編入にあわせ、建築基準法によって定め
ている「用途地域の指定のない区域における建築物の形態制限」の区域
に変更がございますので、あわせてご報告いたします。資料1-1また

はスクリーンをご覧ください。「用途地域の指定のない区域における建築形態制限」は都市計画区域のうち、用途地域の指定のない区域、本市では市街化調整区域内において建築物の形態制限を定めております。これまで本地区では藤沢厚木線沿道 50mの区域と、それ以外の区域に分け、それぞれ建ぺい率、容積率および斜線制限を定めていましたが、今回、葛原地区を市街化区域に編入することから、それらを廃止し、用途地域の指定により建築物の形態制限は、建ぺい率 60%、容積率 200%、道路斜線 1.5、隣地斜線 31m+2.5 となります。

×××

続きまして、議第 3 号 下水道の変更でございます。下水道につきましては、葛原地区の市街化区域編入にあわせて排水区域を変更するものですが、あわせて第 6 回線引き見直しにおいて市街化区域と市街化調整区域の線引きに微調整がありましたことから、こちらとの整合を図るための排水区域の変更を行います。変更部分の一覧は図面集 7 ページと 8 ページの雨水、排水区域を示した「総括図」でお示ししております、それぞれ同じ箇所を変更しております。具体的には区域界の道路の拡幅により中心線がずれたもの、区域界と計画図の不整合を修正したものとなっております。これらを取りまとめますと、変更後の排水区域の面積は、議案書 15 ページ、新旧対照表に記載のとおり、これまでの 4,604 ヘクタールから 4,620 ヘクタールとなります。

議案書 16 ページ、変更の理由につきましては、区域区分変更により葛原地区を市街化区域に編入することとあわせ、第 6 回線引き見直しとの整合を図るため、排水区域の変更をするものです。議案書 17 ページから 19 ページの「経緯書」及び「都市計画を定める土地の区域」につきましては、記載のとおりでございます。

×××

続きまして、議第 4 号 地区計画についてご説明いたします。はじめに『名称』と『位置』『面積』でございます。『名称』は、「新産業の森北部地区 地区計画」、『位置』、『面積』は、今回、市街化区域に編入いたします葛原地区の約 16.9 ヘクタールとなっております。

次に、『地区の目標』でございます。こちらでは、前半で本地区の場所、位置づけについて説明しております。そして後半では当該地区のまちづくりの目標を示しており、「本市の経済活力を牽引する「新産業の森」の先導地区として、豊かな緑につつまれた次世代へと引き継ぐ新たな産業拠点の形成を図る」としています。

続きまして、『区域の整備・開発及び保全の方針』でございます。まず、

『土地利用の方針』では、「周辺環境と調和する産業系の土地利用実現に向け、地区を3つに区分し適正な土地利用の誘導を図る」とし、「幹線道路沿道地区A、B」では研究開発型施設等の立地を促進するとともに、藤沢厚木線沿道では景観緑地帯を配置する」としています。また、「地域産業地区」では、市内中小企業を誘導することや、周辺住宅地へ配慮した緩衝緑地帯を配置することを記載しております。

次に、『地区施設の整備の方針』では、「幹線道路を中心に区画道路や公園を計画的に配置し、土地区画整理事業により整備を行う」ことや「隣接する住宅市街地へ配慮し、また田園景観と調和した緑地を配置する」こととしております。

続きまして、『建築物等の整備の方針』では、「緑につつまれゆとりある「新産業の森」の形成を目指し、用途の制限など必要な基準を定める」としております。

最後に、『緑化の方針』では、「敷地内の緑化の最低限度を定め、新産業の森にふさわしい緑につつまれた空間形成をめざす」としております。以上が『区域の整備・開発及び保全の方針』でございます。

次に、地区整備計画に移ります。議案書22ページをご覧ください。まず、『地区施設の配置及び規模』では、「区画道路」、「歩行者用道路」、「緑地」を配置しています。「区画道路」として、地区を横断する「区画道路1号、2号」、藤沢厚木線に平行している「区画道路3号、4号」、そして藤沢厚木線から東に伸びる「区画道路5号」の5路線を配置します。また、綾瀬市側の一部に幅員3mの「歩行者用道路」を配置しています。

次に、「緑地」として隣接する綾瀬市の住宅地との緩衝帯となる幅3mの緑地を、市境道路に沿って配置しています。そして、藤沢厚木線沿道では、藤沢市北側のエントランスにふさわしい緑によるシンボリックな景観形成に向け、幅5mの緑地を配置します。また、地区の北側、南側のまとまった緑地として、3号、4号緑地を配置しています。

続きまして、『建築物に関する事項』でございます。先ほど『土地利用の方針』でもお示ししましたが、藤沢厚木線沿いの「幹線道路沿道地区A」面積約7.4ヘクタールと、同じく藤沢厚木線沿いですが、既存の物流施設が立地している「幹線道路沿道地区B」面積約7.7ヘクタール、そして綾瀬市域と隣接する「地域産業地区」面積約1.8ヘクタールの3つの地区に区分しております。

まず、『建築物等の用途の制限』でございます。この地区計画の区域内で建築してよい建物として、すべての地区で共通するものは「研究施設及び研究開発型施設」と「工場」、「公益上必要な建築物」と、これ

らの建築物に付属するものとしております。周辺環境と共存・調和するために「研究施設及び研究開発型施設」では「周辺環境を悪化させるおそれのあるもの」は建築できず、また「工場」については、藤沢厚木線に面する「幹線道路沿道地区A、B」では、金属加工を可能としておりますが、ほぼ準工業地域並みとなっております。また、「幹線道路沿道地区B」では、既存の物流施設がありますので、「貨物自動車運送事業法」に規定する施設や、これに併設する「倉庫」を建築することができるとしております。

「地域産業地区」で建てられる工場は、一般的に火災や公害発生など危険や環境悪化の可能性の低い、住宅地のそばでも立地できるような工場のみが建てられる準工業地域並みの基準としております。

続きまして、『建築物の容積率と建ぺい率の最高限度』でございます。十分な緑地面積を確保しつつ、駐車場面積や高さ制限を考慮した中で、『容積率』は一律10分の15、『建ぺい率』は一律10分の5としております。

次に、『建築物の敷地面積の最低限度』でございます。ゆとりある空間形成が図れるよう、「幹線道路沿道地区A」および「B」では5,000平方メートル以上、「地域産業地区」では2,000平方メートル以上といたしました。

続きまして、『壁面の位置の制限』でございます。「幹線道路沿道地区A」と「B」では、藤沢厚木線沿道部分は5m、それ以外の道路及び隣地との境界からは3mとしています。「地域産業地区」では、市境の道路からは3m、それ以外の道路及び隣地との境界からは2mとしています。このことに加えて、『壁面後退区域の工作物の制限』として、壁面後退をした区域には工作物を設置できませんが、電柱や緑化に寄与するもの等については設置できるとしております。

続きまして、『建築物等の高さの最高限度』でございます。「幹線道路沿道地区A」と「B」では20mとし、既存の建築物が20mを超えるため、「ただし、地区計画の告示日に現に存する建築物で適合しないものはこの限りではない」としています。「地域産業地区」では15mとし、さらに隣接する住宅地へ配慮するため、日影規制を設け、敷地境界からの水平距離が「5mから10mの範囲においては4時間、10mを超える範囲においては2.5時間以上日影となる部分を生じさせてはならない」としています。

続きまして、『建築物の緑化率の最低限度』でございます。この地区内で建築を行う場合の緑化率の最低限度として、「幹線道路沿道地区」

では敷地面積に対して10分の3、「地域産業地区」では10分の2.5としております。さらに、屋上緑化や壁面緑化は算定の対象とせず、地盤面での緑化が必要としております。一方、屋上緑化や壁面緑化につきましては、算定の対象外ではありますが、積極的に促進する考えでございます。

続きまして、『建築物の形態又は意匠の制限』でございます。ここでは、奇抜な建築物を避けるために、「形態意匠及び色彩は緑との調和を図る」と定めております。さらに、盛土等により地盤を変更しないよう、「土地区画整理事業による造成のほかは、0.5mを超える変更をしてはならない」といたしました。

最後に、『かき又はさくの構造の制限』でございます。周囲を高い壁等で囲うことがないよう「門柱、門扉以外の部分は生け垣又は透視可能なフェンス等とし、基礎を設置する場合の高さは0.6m以下とする。」としております。計画書につきましては以上でございます。

次に、議案書の24ページ、決定の理由でございますが、本地区のまちづくりのコンセプトである、「豊かな緑につつまれた次世代に引き継げる持続可能な新産業拠点の創出」をめざし、藤沢厚木線沿道の景観緑地帯や、隣接する住宅市街地へ配慮した環境緑地帯を配置するほか、環境配慮型の新たな産業拠点として計画的な整備を図るため、建築物の用途の制限等、必要な制限を決定するものです。

議案書の25ページ、「経緯書」と「都市計画を定める土地の区域」につきましては、記載のとおりでございます。以上が都市計画の内容でございます。

最後に、今後のスケジュールについてご説明いたします。区域区分の変更につきましては、本日のご審議の結果をもって11月27日に開催されます神奈川県都市計画審議会に付議することとなります。その後、法第23条第1項に基づき再度 国と協議を行い、協議が整った後、土地区画整理組合の設立認可と同日付で神奈川県により変更の告示を行います。時期といたしましては、来年早々を予定しております。

用途地域及び地区計画については、この区域区分と同時に決定・変更の告示をすることになりますが、下水道については、都市計画と事業認可の区域の整合を図る必要があるため、認可の手続きを今後進めていき、今年度末に事業認可の告示と同時に都市計画変更の告示をすることとなります。

以上で、議第1号から議第4号について説明を終わります。ご審議のほどよろしく願いいたします。

会長 　　少し長い説明でしたが、ご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

A委員 　　先日、視察をしたときに、既存建物2棟が既存不適格という説明があったが、既存不適格というと、我々の考えでは10年、20年前に建った建物が新しい都市計画で用途地域ができたときに既存不適格になると思っているけれども、これが計画して1～2年で建物自体が既存不適格というのは、いかななものかという感じがする。今回、既存不適格は、この地において存在する建築物はこの限りではないということだが、将来、この建物に増改築等の申請があった場合、「既存に適合したものにしなさい」というような指導はされるのか。それから、現在、建っている建物は建てる段階でも建築確認が必要だったと思うが、そのときに将来を見据えた中での確認申請が出ていたのかどうか。これが10年、20年後ならわかるけれども、市街化調整区域を産業の森工業地域にしようと計画したものが、いきなり産業の森工業地域にしたら、建物が既存不適格になったというのはちょっと納得できないので、お答えいただきたい。

事務局 　　今ある2棟は、高さが若干オーバーしているので不適格ということです。具体的に申し上げますと、ハマキョウレックスが最高高が17.6メートル、福山通運が25.9メートルです。これについては既存不適格ということです。ですので、今後、増築、改築と何か新しくする場合は、ある基準の高さにしていただくこととなります。

会長 　　A委員の2点目は、調整区域の許可としてやっているし、将来、地区計画も想定している中で出てきたのに不適格になるような状態にしまったのは、きちんとした行政指導ができなかったのかという趣旨だと思います。

事務局 　　ハマキョウレックスと北側の建物については、2つとも不適格という話があったのですが、この17.6メートルを今回、20メートルと指定しているのです。不適格になっていないということを訂正します。福山通運については、当初の開発の事前相談の段階から新産業の森の計画に合わないということで、ご遠慮いただきたいという話をさせていただいたのですが、福山通運が用地をすべて買い上げてしまったということと、第2東名の収用移転に伴うもので、ここ以外に用地がないということもあって、期限が切られた中の移転ということがあって、極力避けていただきたいというようなお願いをしてきた中で、現在の高さになっているという状況です。ただ、高さについては、私も行政指導はしてきたが、そこは譲れないということで、その他の面で、緑地とか太陽光的な自然環境に配慮したもので十分私どもの指導に従っていただいたということであり

ます。今回、都市計画を緩めるとなりますと、今後、建つ建物にも影響が出てきますので、福山通運については既存不適格という形にしたという経過があります。

A委員 何でこんな短い期間なのに既存不適格になってしまったのかという理由がちょっとわからない。要するに福山通運が建物を建てたいということに対して行政が折れたという感じを受けるんです。都市計画をしているわけだから、その中でこのようなことが行われていいのかどうか非常に疑問なんです。

事務局 もともと計画はあったので、福山通運に対しては行政指導ということでも再三お願いしたわけですが、行政指導の限界ということではないけれども、当時、基準としては決められていなかったということで建てられてしまったというのが現状です。

A委員 建築基準法等の改正によって、既存不適格になった場合には遡及はしないということだが、消防法では大きな災害などには遡及するということが、遡及適用がされているが、今回のこの建物については、消防関係では既存不適格ということはないのか。

事務局 これは建てられてから余り時間がたっていないので、消防に関する基準の改正はないので、現状のままで消防法には適していると考えています。

A委員 何度も言うけれども、これは近い間の計画なんです。その中で都市計画審議会等を行っている中で、行政の方は指導ができなかったということですが、果たしてそれでいいのかという感じはする。都市計画について、藤沢市全体をこのようなまちにしていこうということでいろいろ審議しているわけですが、これは特定物流施設ということで折れたようではありますが、どうもその辺が納得できない。我々が建物を建てたときには非常に厳しい基準があったし、違反をしているとは正命令が来るが、当初からこういうことで既存不適格ということは、行政というものを軽視しているのではないか。

会長 今のご指摘ですが、市街化区域であれば、確認しなければならないという縛りがあるので、相手が譲れないという場合はどうしようもないというところはあるけれども、市街化調整区域の許可なのに、どうしてもうちょっとしっかりできなかったのかと。特に20メートルにするということは、行政の中では、ある程度意識が見えているのに、そのところのやむを得なさがよくわからないということだと思えます。

事務局 今、会長に補足をさせていただきましたが、他事業との絡みで代替という形でここに移転してきたという経過があったことは事実です。だから

ということではないのですが、調整区域の中の許可という中で、市街化区域とは違うという意味合いはあるのですが、基本的に都市計画ということ想定はしていたが、もちろん確定した段階ではありませんし、20メートルにしてほしいという行政指導の範疇は許可とはいえ、まだ決まっていない段階ですので、そういうお願いをしていたけれども、他事業との兼ね合いで、相手側の主張ということもあって、最終的な部分は20メートルでなければいけないというところで確定しているわけではありませんので、お話をしていく中で、先方はどうしても譲れないという形になってきてしまったという経過があります。委員がおっしゃるように、都市計画というところで、本来でしたら、何とかお願いをしていく中で、将来、想定する20メートルの中に収めていただければ一番よかったのですが、今回はそこまで至らなかったということです。だからといって25メートルができたので、都市計画も25メートルにしてしまおうということはありませんので、20メートルにしていく中で、既存不適格になってしまうということです。一応、規定としては現存するものについては適用しないという形になっていきますけれども、今後、建て替えというのは先の長い話になるかと思えますけれども、できればその中に収めていただきたいとお願いをしていくと思います。ここについては、そういった理由ですので、なかなか難しい問題ではあったのですが、そのような計画になってしまったということです。

このような既存不適格というのは、今後、定めていく中でもいろいろと発生してくる問題なので、今、ご指摘がありましたようなことを十分踏まえて、高さ制限とか地区計画等もやっていく中で発生してくることもありますので、そういったことは都市計画として全体をどのようにしていくべきかを十分に考えて対応していきたいと思っております。

A委員

ここで、1つ例が出たわけですが。要するに事業者がごり押しをすれば、行政は判を押してくれるという確認でよろしいのか。

事務局

そういう言い方になってしまうと、そういうことではありませんという話ですけれども、当然、市街化区域の中で、法で決まっていることであればできません。行政指導なり明確に基準がない中での許可行為という中で行われることについては、詳細についてはどうしても行政指導の域を越えない部分もございますし、あくまでもその事業者との話し合いというところもございます。だからといって、相手側の言いなりになるということではもちろんございません。先ほどの高さについては相手側としても譲れないという中で、他の緑地の部分とかいろいろな部分で、なるべく新産業の森にふさわしい形にしていくということで、逆に提案

をいただいて、そういうことをしていただいたという部分もございますので、全く相手側の言いなりになったということでないことはご理解いただきたいと思います。

A委員

最後に、これから慶應大学周辺も特定保留区域になるとか、市街化区域に編入されるであろうということが予想されている。そのときに今、計画段階でかなり具体的なものが見えているので、慶應大学周辺の市街化区域に編入されたときに、既存不適格の建物が存在しないような指導をぜひともお願いしたい。

会長

今のはご要望と受けとめます。ここで、私から補足しますと、代替地という市として一連の借りがあるというような環境の中での処理だったというのが1つ。もう一点は、市街化調整区域の許可は市街化区域の許可とは本質的に違うけれども、ある用途が許可対象になり得るとなった後の高さ、建ぺい率、容積については基準が存在する。その基準以上の要求がどこまで可能かという問題があるけれども、市としては地区計画の予定があるということで許可しないといって腰を据えて、訴状でも出してこいという覚悟までは踏み切れなかったという問題だと思うのです。少し腰が弱かったという問題はあるかもしれませんが、事情もある程度は理解できる。ただ、1点、先ほどの答弁で、増築の場合は直させると言ったと思うが、それは大丈夫なのですか。

事務局

言葉足らずで申しわけありませんでした。20メートルを超えるような部分には、増築ができないが、20メートルを超えない増築はできます。
(図示)

会長

増築をする部分が制限値以下であるものはできるけれども、超えるとはできない。増築をする部分が制限値以下であるものと別棟の増築で制限値以下のものはできるけれども、増築部分が制限値を超えたりするつくり方はできない、既存の上に増築部分を乗せて、制限値を超えることはできないということですね。

事務局

はい。

会長

今の書き方はそうっていないと思うが、それで大丈夫ですか。ただし書で書いてある「告示日において、現に存する建築物で適合しないものについてはこの限りでない」、要するに建築物全体をこの規定を適用しないと言っているけれども、それで今のような使い分けができるとは思えない。少しあやしい規定になっている気がするけれども、時間がかかるようなら、後で答えてください。

B委員

私はずっと建築をやってきたが、不適格と行政から言われた場合は、一切できないと指導されてきているので、今、会長が言ったとおり、こ

の規定で言えば、行政側が言ったことは適当ではないと思う。

会長

これは建築基準法のルールではなくて、地区計画で同時にルールをつくっている。このルールは、先ほど事務局が説明したルールになっているかどうかということです。

B委員

A委員が言われたように、おかしいということは確かです。

それから資料集の5ページ、「これまでの手続き」に6月から11月まで書いてあるが、よく問題になるのは、素案、原案、決定とかいろいろな言い方があるけれども、公聴会をやって、あるいは公聴会がなくて意見もなかったから素案がそのまま決まったということですよ。そうすると、素案と8月の原案とは同じですか、素案が原案になったということですか。その素案イコール原案がきょう提示された議案書のとおりですか。そうしたら、素案と原案ということについては、きちんと文言上、わかりやすく説明して、素案が決定したので、決定案になったというふうな書き方をしてもらわないと、後々、素案と原案があって、素案で出して、何も問題がなかったからとちょこちょこ変更して原案になったのかなと考えられることもあるので、素案イコール原案、原案イコール決定案と、そのところを明確にしておいてもらいたい。

C委員

議案書21ページに、緑化の方針とか土地利用の方針があって、景観緑地帯とか緩衝緑地帯を配置するとあるが、その隣接地にオオタカの生息地があることで保留地になっているという説明でしたが、記述の中に自然環境の保全とか生物多様性の保全の観点が見受けられない。将来的にこの隣接地のオオタカの生息地をどう扱うのかということもあると思うので、残される緑地帯の部分、緑化の方針として、単に樹林地を適正に保全するというだけではなく、「隣接地の自然環境に配慮し、連続した緑地をつくる」という趣旨の内容を加えた方がいいと思う。

事務局

緑化の方針として、オオタカのいる環境の中で、「野生生物の生息等に配慮した環境」という言葉を含めて書き込んでいくべきではないかというお話だと思います。先ほど地区計画全体の流れの説明で、特定保留区域の中で16.9ヘクタールを部分編入していくということを言いましたが、残された南側の樹林地はオオタカの生息環境への影響が懸念されている地区でありまして、ここは本来でしたら、特定保留区域全域を市街化に編入していくのが当然のやり方ですが、今回は特別に部分編入という形を取っている理由の1つが、オオタカが現在生息しているということです。調整区域を市街化区域に編入していくので、緑地として将来にわたって保全していくということであれば、あえて市街化区域に編入するという意味合いは、逆に言うと、ないということが言えるけれども、基本

的に藤沢市としてはここも含めて将来にわたっては「新産業の森」という新たな産業の拠点としていきたいと考えております。

ここに存在している原因ですが、遠目に見ると、結構良好な樹林と見えることは確かですけれども、景観的にはできれば保全をしていきたいということもあるのですが、かなり古くに植林されたものが多く、それを中心にして雑木林になっているという状況では、例えば特別緑地保全地区といった制度を使って、完全に保全していくべきほどの樹林の形態を備えていないと私どもではとらえておまして、特に緑の基本方針等でもこの樹林については保全すべきものとはまでは考えていない。ただ、現在はその樹林の重要さというよりも希少種であるオオタカが、現に生息しているという環境下で開発をすることはあり得ないことですし、現在、そこにいるオオタカを保全していくために当面は、暫定的に保全をしていこうという考えです。オオタカの生態系はわからない部分もありますが、すぐにいなくなってしまうということも実際にはあるようですし、長くそこにいるということも考えられるけれども、現在、産業の誘致が差し迫っておりますので、まずはこの16.9ヘクタールをあえて編入して、次の段階で7回の線引き見直しを迎える前に、もう一度オオタカの状況等を見極めて、この部分をどうしていくのか、もし、いなくなっていればその部分も区画整理をしていこう、そうでなくずっとそこに生息を続けるのであれば、保全をするという選択肢もあるけれども、いずれにしても7回の線引き見直しまでには次の判断をする必要があると考えております。そのときにオオタカがずっといるようなので開発は無理だという判断をするのであれば、そういったことも踏まえて、都市計画を全体的に変えていかなければなりませんので、そのときに緑化の方針も変えていきたいと考えております。

C委員 修正をしてほしいという要望ではなかったのですが、ただ、「緑化の方針」ではつくる時のことだけしか書いてない。今の樹林は人工林ですので、あれがそのまま保全されると、逆に荒れた環境になってくる可能性があるのですが、そこはもう少し魅力的な樹林に変えていくとか、そういう意味で「多様性にも配慮した適正な保全はしていくべきだ」という意見なので、もしこれをもとに何か指導されるようなことがあれば、そういう趣旨でしていただきたいと思います。

会長 要望ですが、いずれ変えるチャンスがあれば、今のご意見を踏まえて変えていただければと思います。

A委員 緑地の保全に関連して、オオタカという貴重な鳥がいるということですから、我々農業者団体では野菜等に野生鳥獣による被害が多くな

っていて、市なり県なり国に捕獲してほしいとお願いしているが、なかなか保護団体とうまくいかないのが現状です。ここも緑地として残っているなら、オオタカだけではなくて、ハクビシンやカラスやキツネ、タヌキとかいろいろなものがある。そうすると、あの周辺は農用地ですから、そこへ緑地がだんだん狭まっていくと、どうしても畑の方に被害が拡大してくるというのが現実なんです。オオタカの調査をされるのも結構ですが、他の鳥獣による被害に遭っている方もかなりいるので、それも含めた中での調査をお願いしたい。

事務局 ハクビシンとか外来種による被害は西北部事務所にも報告等来ており、状況等も把握しておりますので、今後、農業水産課と何らかの対策について協議、検討していきたいと思います。

B委員 先ほどの緑地は現状、10分の3が取れているんですか。

事務局 取れています。

B委員 この前、視察に行ったときの資料では、工業地域で容積率と建ぺい率が200、60となっていたが、きょうの資料では150、50ですか。

事務局 わかりにくく申しわけないのですが、前回の視察と同様の資料ですが、これまで調整区域ですので、新たに用途地域を定めなければならないわけで、まずはそのベースとして工業地域を定めております。工業地域としては藤沢市の場合、すべて市内建ぺい率60%、容積率200%と指定しておりますので、60、200というものを用途地域として指定しております。さらに、地区計画の網をその上にかぶせて容積率150、建ぺい率50ということにしております。

B委員 そうすると、最初に建てた人たちは200の60でやったんですか。幾つでやったんですか。

事務局 従前の確認では、調整区域ということで建築基準法上の調整区域における形態規制の規定が適用されておりますので、従前については、藤沢厚木線沿線50メートルの範囲については容積率10分の10、建ぺい率10分の6です。それ以上、50メートルを超える範囲については容積率10分の8、建ぺい率10分の5ということで、今の基準よりも厳しい基準で見えておりますので、もともとの建築基準法からの基準ではないと考えております。

B委員 要するに、書いてある数字が違っているのかもしれないけれども、今まで幾つだったと、それで今度、都市計画が変わってこういうふうになったと、現状はこういうふうに指導していると、そのところを明確にしてもらわないと、今度、あそこへ何を建てようと思って見に行った人が、現在、建っているのは明らかに20メートルは超えているのではない

か、緑地面積はこうなっているのではないかということのを頭に置いて、また、申請してくるかもしれない。これは審議会の資料だからいいけれども、公表することについては、以前はこうあって、こういうふうに変更になって、現在こうなっているというところをしっかりと説明しないと、建てる人と審査する方も混乱するかと思うので、その辺、しっかり指導をお願いしたい。

事務局
会長

わかりました。
議案書 22 ページ、建築物等の用途の制限で、2 の工場（周辺地域の環境を悪化させる恐れのあるものを除く）とあるが、それ以降、基準法の別表云々というのは非常に具体的だけれども、最初の部分だけ定性的だ。この「周辺環境を害する恐れがあるもの」というのは、具体的には何かというのをどこかに示すのか。申請する人にどういうふうに明らかにするのか。

事務局

区域内の工場で発生する騒音や振動に対して、周辺の環境を悪化させるものを排除しようというものですけれども、騒音規正法とか振動規制法、神奈川県你的生活環境保全に関する条例に基づく規制値を内規により、準工業地域内にあるものと同様の指導をしていきたいと考えております。

会長
事務局
会長

藤沢市は今までもこのスタイルでやっているんですか。
余りないと思います。
普通、こういうやり方は変則なので、ここで変えるということになると、半年ぐらい先になってしまうので変えろとは言わないけれども、内規というよりは、少なくともこういうものとして考えていると、審査基準と一緒にして公表できるものにしておかないとまずいと思う。しかるべきときにというよりも、むしろこの中に入れるぐらいのつもりでないと、バランスが悪いと思います。

事務局

他にありますか。
先ほどのご指摘の件ですが、ご説明した思いはあのとおりでありまして、増築で超えない場合はよろしいという形で文章をつくっておりますが、今後、条例化していく中で形を工夫しながら、一緒に協議をしながら文言の表現等もやっていきたいと思っております。

会長

この表現は、少なくとも基準法の似たような表現とバランスがとれていないから、「しかるべきときに直す」ということで考えていいと思います。条例化するときうまく吸収できればいいけれども、ここに書いてあることと違うことを書くわけにはいかないの、そこは検討してください。

これについてはたくさんのご指摘がありました、今後の課題という

か、次の段階で受けとめられるべき課題がかなりありましたので、そういうふうな対応をお願いして、きょうの議案については、基本的に修正する必要はないということで確認をさせていただければと思います。その前提で議第1号は県に対する意見があるかないかということですので、これは「意見がない」ということで、原案のとおり承認とし、議第2号から4号は市の決定ですので、こういう内容で可決ということでご異議ありませんか。

(「異議なし」の声あり)

ご異議ありませんので、議第1号から第4号は可決いたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

会長

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

事務局

それでは、議第5号「藤沢都市計画生産緑地地区の変更」(藤沢市決定)につきまして、ご説明いたします。(議案書参照)

生産緑地地区制度については、市街化区域内において、緑地機能及び多目的機能を有するすぐれた農地を計画的に保全し、良好な市街地形成に資することを目的に指定しているもので、生産緑地地区に指定されると行為の制限がかけられ、農地以外の用途への転用は認められず、一定期間、農地として利用することが必要となります。詳細につきましては、前回ご報告した際にご説明をしていることから、今回は割愛させていただきます。

本市における現在の生産緑地地区の指定状況でございますが、現在面積約102.1ヘクタール、箇所数550箇所となっております。本日、お諮りする内容でございますが、昨年7月から本年7月までの約1年間に買取り申出がなされたもので、「廃止」又は「縮小」による都市計画の変更を行うものが10箇所、公共施設等の用に供したことに伴う「縮小」による都市計画の変更を行うものが1箇所でございます。また、追加指定申出に伴う「追加」による都市計画の変更を行うものが2箇所でございます。生産緑地地区の都市計画変更につきましては、固定資産税等の賦課期日の関係から毎年この時期に、ご審議をお願いしているものでございます。

それでは、スクリーン又はお手元の議案書27ページをご参照願います。藤沢都市計画生産緑地地区の変更の計画書でございます。変更後の面積が約101.3ヘクタール、既決定面積が約102.1ヘクタール、変更により差し引き約0.8ヘクタール減少するものでございます。

変更する内容といたしましては13箇所ございまして、「廃止」、「縮小」及び「追加」による都市計画の変更を行うものです。ご説明をする

にあたり、「買取申出」にかかる箇所、公共施設等の用に供したことに伴う箇所及び「追加指定」にかかる箇所に分けて説明させていただきます。ここからは、スクリーンをご覧くださいか、お手元の議案書、図面集及び資料集をご覧ください。図面集では 10 ページ、「買取申出」にかかるもの 10 箇所でございます。はじめに、農業の主たる従事者が死亡し、営農が困難となり、後継者が営農可能な部分を残して、買取り申出がなされました生産緑地地区、2 箇所についてご説明させていただきます。図面集では 11 ページ、箇所番号 433 番、位置は辻堂元町 3 丁目地内で、変更の内容は「縮小」でございます。理由につきましては、議案書 28 ページの 6 に記載のとおり、本生産緑地地区の一部について、農業の主たる従事者が死亡し、営農が困難となったため、買取り申出がなされましたが、公共用地への転換も適わず、区域の縮小の都市計画変更を行うものです。

図面集では 12 ページ、箇所番号 533 番、位置は立石 1 丁目地内で、変更の内容は同じく「縮小」でございます。理由につきましては、議案書 29 ページの 8 に記載のとおり、本生産緑地地区は、農業の主たる従事者が死亡し、営農が困難となり、今後も後継者が営農可能な部分を残して買取り申出がなされましたが、公共用地への転換も適わず、区域の縮小の都市計画変更を行うものです。

次に、農業の主たる従事者が死亡し、営農が困難となり、買取り申出がなされました生産緑地地区、8 箇所についてご説明いたします。

図面集では 13 ページ、箇所番号 236 番、位置は石川 1 丁目地内で、変更の内容は「廃止」でございます。

次に、図面集では 14 ページ、箇所番号 345 番、位置は西富字西原地内で、変更の内容は同じく「廃止」でございます。

次に、図面集では 16 ページ、箇所番号 372 番、位置は羽鳥 3 丁目地内で、変更の内容は同じく「廃止」でございます。

次に、図面集では同じく 16 ページ、箇所番号 613 番、位置は羽鳥 4 丁目地内で、変更の内容は同じく「廃止」でございます。

次に、図面集では 17 ページ、箇所番号 376 番、位置は羽鳥 4 丁目地内で、変更の内容は同じく「廃止」でございます。

次に、図面集では同じく 17 ページ、箇所番号 629 番、位置は羽鳥 4 丁目地内で、変更の内容は同じく「廃止」でございます。

理由につきましては、議案書 28 ページの 1、2、4 及び 5、また、29 ページの 10 及び 11 に記載のとおり、本生産緑地地区は、農業の主たる従事者が死亡し、営農が困難となったため、買取り申出がなされまし

たが、公共用地への転換も適わず、廃止の都市計画変更を行うものです。

次に、図面集では 15 ページ、箇所番号 365 番、位置は城南 5 丁目地内で、変更の内容は同じく「廃止」でございます。理由につきましては、議案書 28 ページの 3 に記載のとおり、本生産緑地地区は、農業の主たる従事者が死亡し、営農が困難となったため買取り申出がなされましたが、公共用地への転換も適わず、また、行為制限解除に伴い本生産緑地地区の面積が指定要件を満たさなくなることにより、区域の廃止の都市計画変更を行うもの」です。

次に、図面集では 18 ページ、箇所番号 561 番、位置は辻堂元町 4 丁目地内で、変更の内容は同じく「廃止」でございます。理由につきましては、議案書 29 ページの 9 に記載のとおり、本生産緑地地区は、農業の主たる従事者が死亡し、営農が困難となったため、買取り申出がなされましたが、当該生産緑地を堂面公園の用地として藤沢市土地開発公社が買い取ることにしましたが、協議が不調に終わったことにより、公共用地への転換も適わず、廃止の都市計画変更を行うものです。10 箇所とも同じ手続を経ておりまして、主たる農業の従事者が死亡し、後継者から法第 10 条の規定に基づく買取の申し出がなされました。その後、市内の生産緑地連絡会議を開催し、都市計画施設等との重複する用地につきましては、藤沢市土地開発公社が買い取ることにしましたが、その他の生産緑地については、公共施設等の整備計画、財政状況等を勘察し、市としては買い取らないことと決定し、買い取らない旨を申出者に通知いたしました。その後、藤沢市農業委員会へ、他の農業従事者への取得の斡旋を依頼しましたが、買取申出から 3 ヶ月が経過しても取得希望がなかったことから、「行為の制限の解除」がなされました。

第 2 に、図面集では 19 ページ、公共施設等の用に供したことに伴うものが 1 箇所ございます。生産緑地地区の一部について、都市計画道路 3・3・2 横浜藤沢線の事業用地として、神奈川県が生産緑地の一部を取得したことにより、区域及び面積の縮小を行う生産緑地地区の位置をご説明させていただきます。

図面集では 20 ページ、箇所番号 484 番、位置は川名字仲丸地内で、変更の内容は同じく「縮小」でございます。スクリーンで表示されております緑色で表示されておりますのが、生産緑地地区に囲まれるように市の土地でございます。その土地を払い下げを行い、生産緑地地区として指定するとともに、当該生産緑地の一部が都市計画道路 3・3・2 横浜藤沢線の事業用地と重複しているため、神奈川県が買い取ることにしたことから、「縮小」の都市計画変更を行う予定でございます。

黄色で表示されたものから赤色で表示されたものへ変更をするものでございます。理由につきましては、議案書 28 ページの 7 に記載のとおり、本生産緑地地区は、土地所有者から隣接する農地についての生産緑地地区の指定申出がなされ、当該農地が既決定の生産緑地地区と一体となることにより、既決定の生産緑地地区の整形化が図られ良好な都市環境の形成に資することから追加指定を行うとともに、当該生産緑地地区の一部が都市計画道路 3・3・2 横浜藤沢線の事業用地として、神奈川県が取得したことにより、区域の「縮小」の都市計画変更を行うものです。

第 3 に、図面集では 21 ページ、「追加指定」にかかるもの 2 箇所でございます。はじめに、追加指定募集の経過でございますが、7 月 1 日から追加指定の申出を受けつけ、2 箇所の申出があったもので、追加の指定要件としては、「街区公園等に準じる緑地効果が期待できるものであること。」に該当するもので、2 箇所でございます。

図面集 22 ページ、箇所番号 635 番及び 636 番、位置は湘南台 7 丁目地内でございます。理由につきましては、議案書 29 ページの 12 及び 13 に記載のとおり、「土地所有者から生産緑地地区の指定申出がなされ、その立地や規模等から、街区公園に準じる緑地機能の補完及び良好な都市環境の形成に資することにより、生産緑地地区として新たに追加するもの」としております。「追加指定」にかかるものにつきましては、以上 2 箇所でございます。なお、今回追加指定を希望する動機といたしましては、「後継者ができたこと」などが挙げられておりました。

議案書 30 ページは新旧対照表でございます。約 102.1 ヘクタール、550 箇所から約 101.3 ヘクタール、544 箇所へ変更するため、約 0.8 ヘクタール、6 箇所の減少となるものでございます。

議案書 31 ページ及び 32 ページは、藤沢市の生産緑地地区に関する都市計画策定の経緯でございます。

議案書 33 ページは、今回の変更による都市計画を定める土地の区域でございます。

議案書 34 ページから 40 ページは、本日、ご説明いたしました変更内容をまとめた調書となっております。また、都市計画法に基づく案の縦覧を、本年 10 月 17 日から 10 月 31 日までの 2 週間行いましたところ、縦覧者及び意見書の提出はございませんでした。以上で、議第 5 号「藤沢都市計画生産緑地地区の変更」に関する説明を終わります。ご審議のほど、よろしくお願い申し上げます。

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。

- A委員 個所番号 365 番について、今回、廃止になったのは 961 平米で、その近隣に生産緑地があるが、これが面積的に 500 平米以下になってしまったので、生産緑地の自動解除ということだが、最終的にどのくらいの面積になったのか。
- 事務局 500 平米を切っておりまして、200 平米程度です。
- A委員 生産緑地法では 500 平米以下だと生産緑地にならないというけれども、今回、2カ所があって継続しているということで、生産緑地を継続していたが、これから都市部ではこういうケースが多いと思う。片方を廃止したら、残りが 300 とか 400 平米になってしまったとなると、どんどん解除されていく。都市部の中で、生産緑地法があるから 500 平米は切れないでしょうけれども、何とか生産緑地として残せるような方策も必要ではないかと思うけれども、その辺はいかがですか。
- 事務局 今、ご指摘のあったところは、残りが 500 平米を切ってしまうので、面積規定が甘くなってしまうと、法律上 500 m²以上と書いているので、どうにもできないというところがあるのですが、全体の生産緑地の話としては、今回も 0.8 ヘクタール減りまして、101.3 ヘクタールとなっております。次に 1.3 ヘクタール以上減ると 100 ヘクタールを切ってしまうというように数字がだんだん下がってきているということで、以前は、一定の期間を置いて毎年はやらないという形であったけれども、追加指定に関しては随時受けつけていく。ただ、年に 1 回の都市計画審議会でも追加をしていくということですが、そういった中で、今回も追加は若干出てきたけれども、後継者のいるところはいいけれども、後継者がいないところについては、どうしても相続の発生イコールすぐに取り出しがあって、当然のことながら、全部買えるわけでもありませんので、解除になってしまうという事例が非常に多くなってきていますが、今後、そういった傾向が続くのかなと思っております。なかなかそれに歯止めをかけるいい方法がなくて、こういう市街地の中にぽつんとある生産緑地というものはいかんともしがたい部分があります。比較的まとまった形で存在しているところは、幹線とか隣を耕作している別の農業者にやっていただくということもあるでしょうが、なかなか後継者がいない中では非常に難しい。なるべく都市計画施設にかぶっているところとか、何らかの空間地として必要なところについては、財政部署との相談になるけれども、そういったものを都市計画上、違う意味での位置づけをしていく必要があるかと思っておりますが、農地として残すという中では、相続する方がいないとなかなか難しいということもありますし、最近は農業も企業としてやるという部分もありますし、いろいろな貸し

借りということも正規の形でやっていただければ可能ということで変わってきているというのがありますので、農業サイドといろいろ連携を取って、そういったことができるのかどうか、研究をしていきたいと思いますが、状況としてはかなり難しいところがところであります。

A委員

農業委員会としても農地法が改正されて、1ヵ月ぐらいかけて藤沢市内の農地のパトロールを行ったのですが、その中で市街化区域内の生産緑地も廻りましたけれども、藤沢市でも避難農地としてかなり指定されている生産緑地があります。先ほど面積要件に足りなくなったので、自動的に生産緑地が解除されたと、例えば500平米が490平米とか480平米とかと、微妙なところでも解除されてしまうというので、辻堂とか鶴沼周辺の中にぼつん、ぼつんとある農地を何とか残していきたいと思っているけれども、相続が始まると、みんな解除されてしまう。また、後継者がいないと、どうしても解除されてしまうのが現状です。かつて藤沢市は農地に関しては新しい条例をつくって、農地を残そうと一生懸命やってきたが、生産緑地法という法律ですから、変えられることはできないけれども、条例等で何か残していくような方策をつくっていただければと思う。

もう1つは、生産緑地が解除されるときには行政が必要だったら買うというけれども、今回、幾つか公園の隣地あるいは土地開発公社が買取り申出を行ったけれども、不調に終わってしまったというこのことは、金額的なものがあるかと思うけれども、その辺の説明をお願いします。

事務局

今のお話は、資料集の10ページ、堂面公園と大きく書いているところに替わるものとして561番の生産緑地を、土地開発公社が買いに入ったところですが、藤沢厚木線という都市計画道路に若干かかっているということもあるのですが、この厚木線の道路に関しては、いますぐ事業化される見込みがないので、なかなか難しい部分があったのですが、堂面公園というのは、現在、都市計画決定されていて、緑の枠で囲われているところで、その下にグレーで現況の地形が見えると思いますが、住宅が建ち並んでおりまして、この公園については昭和32年に都市計画決定されておりまして、まだ、手つかずで計画だけになっているところですが、このすぐ近くにある生産緑地の買取り申出が出てまいりましたので、現在、計画決定されている堂面公園の区域も生産緑地の方に都市計画変更をしていくということを前提に、地主さんに譲っていただけないかということをして市として相談させていただいて、売っていただければ、その計画変更を前提に生産緑地を買い取っていききたいという動きをしたけれども、結果的には金額的な折り合いがつかなかったという

ことで不調に終わってしまい、最終的には解除になってしまうという経過です。

A委員 残りの部分が 500 平米以下だと自動的に生産緑地解除だという部分ははどうするんですか。

事務局 生産緑地制度としてはどうにもできないことですが、その部分は都市計画の中で 500 平米以下となると、公園として位置づけるのもある意味小さすぎるし、税制の話になると、逆に税逃れという見方もされてしまう部分もあって、生産緑地制度が生まれたという背景があるのですが、面積が 500 平米を下回っていた。例えばその隣に農地が連担しているのであれば、ぜひ隣の方と一緒に耕作していただくとか、いろいろな方策はあると思うけれども、周りが完全に住宅になっている中での 500 平米となると、農地としてもできるのかという部分もありますし、ちょっと難しい問題なので、今、即答はできないけれども、いずれにしても生産緑地制度の中で、例えば違う方が 500 平米だけでも、一生懸命やっている農地というのも当然ある中で、他人の方が相続で解除になってしまって、自分も連鎖反应的に解除されてしまうという気の毒なことが制度的になってしまうので、そういったことは農業サイドと相談して、どういったことができるのか、都市計画としては非常に難しいけれども、研究していきたいと思います。

会長 生産緑地は平成 4 年に営農継続 30 年という現体制がスタートして 20 年がたちましたので、あと 10 年ですが、当初、入った土地はみんな期限切れになってしまう。そのときどうするかは大問題で、法律も再検討があるのではないかと思いますのですが、そういうときに藤沢市としてどういう法改正の姿が望ましいかをきちんと言えるために、今のようなお指摘も含めて少し蓄積しておく必要があると思う。東京の 3 多摩のところはたくさん生産緑地があって、この問題については神経質になっているので、ああいうところとも意見交換しながら、藤沢としてどうかということを、ちょっと時間があるから、考えておく必要があると思います。

C委員 「縮小」ということは、この所有者がここを廃止して、ここは残したいという申出があって、その申出のように縮小になっているのか。あるいは良好な都市環境の形成という意味で、市の方で縮小であれば、この辺のところは残していただきたいというようなことも言っているのか、その辺お聞きしたい。

事務局 縮小に至る場合の解釈として二通りあるかと思うんです。まず生産緑地の個所番号何番とついているけれども、それが 1 人の農家の方だ

けでなく、例えば 100 番という生産緑地がありますと、その中に 3 人の農家の方がいて、それが連担して 100 番という生産緑地になっているという場合があります。それが 3 人の中の 1 人が 500 平米未満しかないけれども、他の方と一緒にになって生産緑地になっているという場合があるわけです。複数いる中のどなたかに相続が発生して、その方も完全にやめられてしまったという場合に、100 番という生産緑地の中が、これまで 3 人だったのが 2 人になって全体として縮小になりましたというパターンが 1 つあります。

それから 100 番という生産緑地を 1 人の方が全部やっていたけれども、主たる従事者が亡くなって、お父さん、お母さんと息子さんの 3 人で生産緑地で農業をされていたというような場合、その中の主たる従事者であれば、買取り申出ができるけれども、基本的に農業を継続していけるけれども、3 人になった、あるいは 1 人になったというような場合にすべてをやっていくのは無理だということがございます。その中で半分だけ買取り申出をすると、残りは頑張ってやっていくというようなこともございます。それが 3 分の 1 なのか、4 分の 1 なのか、2 分の 1 なのかというのは難しいけれども、そこはこうでなければいけないという規定はございません。主たる従事者が亡くなったということであれば、全部買取り申出をすることも可能です。ただ、当然、後継者がいてやっていく場合は、税金が払われるので、生産緑地を残して部分的にできる範囲でやるというようなこともございますし、一部分を売らないと相続税が払えないというような実態もあるといった中で、どれだけを買取り申出にするかというところが決まってくるということで、市の方としては後継者がいらっしゃるの、そのまま広く続けていただければというお話はするけれども、なかなかそこまでは立ち入ってお話ができない部分もありますので、そこについては買取り申出をされたとおりに出していただく、ご希望どおりというのが実態です。

C 委員

今のは面積というか、規模のお話だと思うのですが、どこを買取り申出をして、どこを残してほしいということなのかということです。多分農業がやりやすい場所があると思いますが、どんどん縮小されていくと、今まで連担していたものが歯抜けになってしまうという可能性があると思うから、できれば、周辺とあわせて連続するような形で、ここはぜひ残してほしいということを言っているのかどうかということです。

事務局

たくさん生産緑地を所有している方の場合は、そういったことをお

願っている実態もあります。それは必ずそのとおりになるわけではないけれども、市としては、こちらについては農地がつぶれているので、ここを不動産屋が買ってしまうと、周りの営農環境にも問題が出てくるということもございますし、たくさんある中でここを廃止すると、隣は 500 平米ないので、その方も引きづられてしまうという場合は、できれば他のところで何とかありませんかというような話をさせていただく形にはなります。いずれにしても、これもお願いになってしまうので、あくまでもそういった中で希望し、できれば藤沢市の考え方で調整をしていくということでございます。

C委員

できれば、まとまった形で農地があった方が営農環境としてもいいのではないかと思うので、何かそういうことができるようになることを希望します。

D委員

生産緑地、市街化区域の中に防災の機能もあって、土木事務所としては大変ありがたいわけですが、他市も生産緑地はどんどん減る傾向にあると思うんですが、今回も減少なんです、1 ページの下に指定状況、面積等の変遷があるのですが、他市と比べて藤沢は人口も増えている中で、個所数は上がったり、下がったりで、面積も 20 年間、ほぼ変わっていないのは、よその市とちょっと状況が違うように思うのですが、どういうことで変わっていないのか、教えていただきたい。

事務局

徐々に個所数が上がっているのは、急な法改正があった中で、最初のときに決めかねていた農家の方は、今回限りというような話だったのですが、そういうことではなくて、当面は受けつけますということで、申出をされて指定をしたことで徐々に上昇カーブを描いております。その後、だんだん減ってきているのは、相続が発生して少しずつ減ってきたということです。若干上がっているところは追加指定をしております。しばらく追加指定はできないというような感じになっていたけれども、あそこで追加指定をしまして、できるようになったら、もう少し増やしたいといったことで増えてきております。その後は、追加指定も少しあり、買取り申出で廃止もありということで、増えたり、減ったりということで来ているけれども、ここへ来て、かなり減ってきて、100 ヘクタールを切ってしまう雰囲気になっていますので、藤沢市は 100 ヘクタールは切らないで何とか、必ずしも生産緑地がということではないけれども、今おっしゃった防災的な観点とか、いろいろな意味で都市の中に空間地、農地というような形で残していくことは意味があると考えておりますので、何か考えていかなければいけない時期かなと思っております。

会長

他に発言はありませんか。

なければ、これについては原案のとおり可決することにご異議ありませんか。

(「異議なし」の声あり)

それでは、原案のとおり可決いたしました。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

会長

次に、議第6号 景観重要公共施設の指定に伴う藤沢市景観計画の変更について、説明をお願いします。

事務局

それでは、議第6号 景観重要公共施設の指定に伴う藤沢市景観計画の変更についてご説明いたします。資料集では資料3をご参照ください。

このことについては、平成22年に神奈川県が策定した「なぎさ軸広域景観構想」を受け、湘南海岸周辺の良好な景観の維持形成に向けて、景観法に基づく景観重要公共施設の指定に向けた取組みを進めてまいりました。今回、対象となる公共施設管理者、隣接市、占用関係者等との協議を経て、藤沢市景観計画の変更案を取りまとめましたので、景観法に基づき本審議会へ諮問するものでございます。

藤沢市都市計画審議会への意見聴取の根拠といたしまして、景観法第9条第1項第2項に規定されており、「景観行政団体は、景観計画を定めようとするときは、都市計画区域又は準都市計画区域に係る部分について、あらかじめ、都道府県都市計画審議会（市町村である景観行政団体に市町村都市計画審議会が置かれているときは、当該市町村都市計画審議会）の意見を聴かなければならない。」となっております。

諮問機関への意見聴取といたしましては、藤沢市都市景観条例に基づき、都市景観審議会の意見も聞くこととなっているため、合わせてご説明いたします。

本計画につきましては、本年、7月19日に都市景観審議会に、また、8月31日に本審議会へご報告し、先月23日には都市景観審議会へ諮問し、本件についてご了承をいただいております。なお、その際に意見を2点いただきました。1点目「江の島については、特別景観形成地区に指定されている旨を表記してはどうか。」とのご意見につきましては、江の島の指定理由部分の表記を訂正いたしました。

2点目「協議対象が分かりやすくなるよう工夫してはどうか」とのご意見につきましては、景観計画の目次構成を再整理し、現在の計画部分と、今回追加する部分を明確に分けました。以上2点を修正いたしまして、本日、景観法第9条にもとづき、本審議会へご意見を伺うものです。

本日の説明の流れでございませうけれども、前回審議会で「説明が各論

に入りすぎている」とのご意見をいただきましたので、今回は、前半の取り組みの経過で「なぜ指定するのか、指定したらどうなるのか」といったところをご説明し、後半の景観計画の変更案の部分では、前回からの変更点についてご説明いたします。

本市は、平成 18 年に景観法に基づく景観行政団体となり、平成 19 年 4 月より、藤沢市景観計画の運用を開始しております。現在の景観計画の構成は、ご覧の全 6 章となっております。昨年度にご意見を伺った 2 箇所の景観形成地区指定は、第 3 章「地区別景観計画」に地区を追加したものです。

今回の景観重要公共施設につきましては、第 5 章の部分となっております、現在は基本的な考え方のみを記載しておりますが、今回、具体の公共施設の基準を追加するものでございます。景観重要公共施設とは、景観行政団体は、公共施設のうち良好な景観の形成に重要な役割を果たすものを「景観重要公共施設」として位置づけることができます。景観重要公共施設に指定し、「整備に関する事項」を定めると、公共施設の整備は、景観計画に即して行われます。また、「占用許可等に関する基準」を定めると、公共施設内に設置される占用物件に関する占用許可基準に、景観計画の基準が付加されます。

景観重要公共施設の対象は、国道 134 号、湘南海岸公園、藤沢海岸、片瀬漁港、及び江の島島内の湘南港、臨港道路、県道 305 号江の島、市道片瀬 334 号線、358 号線となります。なお、江の島大橋は臨港道路、江の島弁天橋は県道 305 号に含まれます。

基準の作成に向けた基本的考え方といたしましては、現在、良好な景観が形成されており、それらを維持していきたいものについては、引き続き将来にわたって保全していく。現在、周辺環境と調和しておらず、改善が必要なものについては、改修時に望ましい方向へ誘導するものとしております。こちらが現在の対象施設の写真となります。各施設とも高水準の整備がされ、おおむね良好な景観が形成されております。こちらは、改善したい景観の一例です。このように鮮やかな色、デザインが周囲から突出しているものなどを、改修時に改善するように誘導していきたいと考えております。

次に、対象地の既存計画についてご説明いたします。現在の湘南海岸周辺の公共施設は、平成 3 年に、神奈川県が「相模湾沿岸の公共施設の良好な景観づくり」を目的に作成した「湘南なぎさデザインガイドライン」に基づいて、これまで高水準の施設整備がされております。また、平成 22 年に、神奈川県及び沿岸市町が協力してとりまとめた「なぎさ軸広域

景観構想」により、相模湾沿岸の市町が相互に連携し、良好な景観形成に向けた取組みを進めるという方向が示されております。本市では、平成19年に策定した藤沢市景観計画において、骨格的景観の特徴を形づくる要素や景観のまとまりを景観構造として位置づけており、対象地は「湘南海岸・なぎさベルト」と「シンボルとしての江の島ゾーン」として、重点的な景観形成を進めることとしています。

これらのことから、現在、高水準の整備がされ、良好な景観が形成されている湘南海岸周辺の景観を近隣市町と連携しながら、将来にわたって維持していくため、「景観重要公共施設」に指定し、必要な基準を定めるものでございます。

対象施設の管理者は表のとおり、神奈川県及び藤沢市となっております。指定にあたっては、当該公共施設の管理者と協議を行い、同意を得ることが必要となります。このため、昨年8月より、各施設管理者との協議を、現地確認を行うとともに、隣接市や占用関係者への聞き取りを踏まえ、本案をまとめたものでございます。

以降は、議案書も合わせてご参照ください。議案書は50ページからとなります。このページ以降が新たに景観計画に追加される部分となります。議案書では前回の審議会からの変更事項を赤字で記載しております。位置図については先ほどご説明したとおりです。50ページ下段には、遵守するものとして国や県が既に示しているガイドラインを記載しております。なお、今回の基準で設定しているオフホワイト、グレーベージュ、ダークブラウン等の色彩は、原則として、上から2つ目、国土交通省による「景観に配慮した防護柵の整備ガイドライン」に基づいており、現況を踏まえ、特に必要な場合のみ、独自の色彩を設定しております。

続いて51ページ、占用許可手続きに関しては、隣接市と同様に、本市景観担当課へ事前確認を行った上で、各施設管理者への占用許可手続きを行っていただくことを想定しております。適用除外については、前回から一点修正をしております。丸の上から3つ目、「景観計画の施行時点で現に存するもの」につきましては、従前は、「公共施設管理者が自ら設置・築造したもの」のみ適用除外としておりましたが、占用許可手続きの継続許可にあたり、現に存するものについては、公共、民間にかかわらず遡及適用しないこととしております。

続きまして、52ページ、「3. 景観重要公共施設別の整備及び許可に関する事項」についてご説明いたします。なぎさベルトの指定区域、基本的考え方は、実質的な変更はございませんが、管理者からのご意見により2点修正しております。1点目は、国道134号の基本的考え方の後

段「高質感を損なうことのない整備」の部分を「景観整備」に修正しております。

2点目は、藤沢海岸の区域について、港湾管理者が管理する海岸が江の島まで及んでいたことから、当該部分を除くよう修正を行っております。

続いて、54 ページ、国道 134 号の整備に関する事項につきましては、下から5つ目、「電線類地中化の維持・保全に努める。」について、「保全」を加筆しております。なお、隣接市と同じ表現とするよう意見があったため、このように、修正しております。

続いて、55 ページ、湘南海岸公園の整備に関する事項については、上から4つ目、「その他の工作物の色彩の適用除外について」、従前の案ですと、前半の「カッコ内の除外規定」を、後段の「但し書き」で打ち消してしまうと解されるおそれがあることから、修正案では、「但し書き」の中へ全ての除外項目を盛り込んでおります。ただし書き以下の赤字のところが該当箇所です。

湘南海岸公園の占用許可基準については、一番下、公共サインの色彩基準を追加しております。これは施設管理者以外でも公共サインを設置する場合があるため、管理者が整備する場合と合わせております。56 ページ、57 ページでは同様の修正を藤沢海岸、片瀬漁港でもしております。

続きまして、江の島です。58 ページになります。ここでは、都市景観審議会での意見を踏まえ、江の島が特別景観形成地区に指定され、建築物等が景観に配慮されてきていることがわかるよう、赤字部分を追記しております。

続いて、指定区域と考え方では、湘南港及び臨港道路の区域の一部を修正しております。具体的には、こちらの2箇所の赤丸です。なぎさパーク駐車場部分は、港湾法が適用されない区域であるため、湘南港区域から除外しております。もう一点は、臨港地区の港湾施設に、中央緑地（聖天島公園）と緑地横の道路も含まれるため、湘南港及び臨港道路の区域へ追加しております。

続いて、60 ページ、湘南港の占用許可基準については、一番下、湘南海岸公園と同様に、公共サインの色彩基準を追加しております。

次に、61 ページ、臨港道路の整備に関する事項については、国道 134 号と同様に、「電線類地中化の維持・保全に努める。」について、修正しております。

62 ページ、県道 305 号江の島の整備に関する事項についても同様としております。なお、63 ページの屋根と外壁の色彩は変更ございません。

最後に、今後の予定についてご説明いたします。本日、景観法に基づく都市計画審議会へ意見聴取を行った後、12月頃に施設管理者との同意手続き、来年4月からの施行を予定しております。以上で、議第6号、景観重要公共施設の指定に伴う藤沢市景観計画の変更について、説明を終わります。よろしくお願いいたします。

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。

D委員 資料集9ページの「基準の作成に向けた基本的考え方」で「維持したい景観」、「改善したい景観」とあるが、「維持したい景観」では道路照明灯が例として出ている。最近はこのイメージのものが多いのですが、なぜこれなのだろうかと。照明灯も日々変わっていて、農地に影響しないように後ろをカットしたり、曲線の照明灯が直行のものになったり、鎌倉ですと、景観に配慮して色を変えたりといろいろな照明灯があるけれども、何でこれなのか。それから「改善したい景観」の例として車止めが出ているが、夜でも目立つように心がけている中で、これは余り目立たない。これを選んだ理由は何ですか。

事務局 事例に車止めを用いた理由は、特に理由はございません。国道134号線や今回、指定するところは、比較的高質感のあるもので整備されているので、補修のときにもできるだけ継続していきたいと考えております。改善したい部分については、案内板が1ヵ所だけ色が違うものがあったり、景観に配慮されている公共施設の中にある自動販売機が設置されていて、周囲と調和していない事例があり、代表としてピックアップしてきた経過があります。

D委員 先ほど、適用除外のところで、「公共施設管理者が自ら設置・築造したもの」を外したけれども、施行時点で現実にあるものの維持管理には適用しないという項目があるけれども、これを見ると職員は変えないと思う。車止めが改善したい景観のナンバーワンで、これだけは絶対だめという例として上げられたと思うが、11ページを見ると、維持・管理、修繕等小規模補修を含んで現に存するものは適用除外となっている。これは代表のものが適用除外みたいに読めるので、何かいいものがないのかなという気がします。

事務局 おっしゃるとおり、そのように読まれるおそれがあると思いますので、修繕であっても、一旦協議をしていくということで、調整をさせていただきたいと思います。修繕であっても、景観担当課と修繕する時点で協議をしていただくということでいかがでしょうか。

D委員 修繕するのはうちが修繕するわけではなく、壊した人が修繕するわけ

で、保険屋さんが金を払う。壊した人が保険で払うということなので、この辺は話が難しくなってしまう。

事務局 保険会社の対応の場合は、同じものという考えに基づいて取り替えるため、そのものの金額でしか払わないので、上の水準のものをつけることは難しい。そのようなときには1回1回、協議をしたほうがよろしいかと思います。

会長 修繕のときもということで、初めてそういうことになったのだと思いますが、もともとはそういうルールにはなっていないですか。

事務局 もともと、維持・管理・修繕というところではあったのですが、その修繕する規模によって、例えば車止めが2本並んでいて1本壊れたというときに、その1本をいいものに変えるとアンバランスになるということで、そういうところは古いのでもいいかと思っているのですが、何本も並んでいる道路で、巻き込み部分の2本がたまたま壊れたというときに、古いもので取り替えると、いつまでも変わらないので、そういう修繕の場合は2本とも替えていただくという考えもある。これについては、もともと、修繕は入っていたのですが、場合によっては変えていただくことも考えられる。そういうこともあるので、協議をしながら進めていきたいと考えております。

会長 協議するというルールは決まっているんですか。

事務局 協議するというところの表現が足りないところがあるので、「別途協議するもの」に「修繕」という項目を追加させていただきたいと思います。

D委員 適用除外の部分とバッテングして、担当の人や保険屋さんは大騒ぎになってしまうので、協議すると言うのと、言わないというのが混在するのはよくないと思う。

事務局 修繕には、保険会社の場合もありますし、土木事務所や市の道路担当の場合もありますので、議案書の51ページ(6)適用除外の3つ目の「景観計画の施行時点で現に存するもの(維持・管理・修繕等小規模補修を含む)」の括弧書き以降を削って、「別途協議するもの」に景観計画の施行時点で現に存するものの維持・管理、修繕等、小規模補修という欄を一つ追加させていただいて、今後、修繕する方とその都度、協議をすすめていきたいと思います。

会長 そこは責任を持って変更していただくとして、他にご発言のある方。

B委員 保全したいとか、改善したいと言っているところはどこですか。

事務局 基本的には景観を担っている藤沢市の方で、気づいたところをピックアップしているところです。

B委員 藤沢市といった行政がやる看板とか車止めはいいけれども、鮮やかな

自動販売機などは民間が置くと思うので、それに対して赤は置いてはいけないとか、もうちょっと赤を落とせというのは行政指導ですか。

事務局 赤がだめというわけではなくて、彩度、明度を調整しつつ対応していく。

B委員 置くメーカーは数限りなくあるが、そういう人たちに書類で明度や彩度を幾つでやってくれと言うのですか。置かれてから言うのですか。

事務局 自動販売機を設置する場合は、各法にもとづく占用許可が必要であるため、そこで、基準を周知できます。

B委員 ここに置かれている自動販売機などは、事前に行政に自動販売機をここに置くからという許可制になっているものだけですか。

事務局 そうです。

B委員 申請してきたときに、行政側の担当者が周辺の雰囲気とあわせて赤色はだめだから黄色にしろというふうに指導するのですか。

事務局 端的に言うと、そうなります。

B委員 そうすると、指導をする人は何をもって、どういう指導をするのですか。担当者はどんどん変わっていくわけですね。この前も言ったのですが、指導する人はそれなりに景観についての資格というか、勉強した人がやるわけですか。要するに色を決めるのは、どこの部署でどういう判断基準で決めるのですか。

事務局 色彩を決めるのは景観担当課の職員になります。それから自動販売機の景観配慮色というのは、既に自動販売機業界で決まっております、現在、江の島の色彩は自動販売機のベージュ色が標準となっており、自動販売機業界で景観配慮色というベージュ色の決まった色になります。ただ、今回の、134号線沿線は、場合によっては白でもよろしいかと思えますので、その場所に応じて景観配慮色とするか、ホワイトにするかを決めていきたいと考えております。

B委員 要するに、景観なんかを行政側で決めちゃうところに、都市計画審議会としてジャッジするのはできないのではないかと。景観審議会あたりがジャッジすればいいのであって、よく赤ではいけないとか、黄色がいいとか言うけれども、私は、赤は目立つからいいと思うが、そういう主観的な問題を行政が決めてしまっているのかという疑問は残るけれども、別にそれでどういう問題が起きるかということではないから、それはそれで結構です。

C委員 議案書 55 ページに、湘南海岸公園整備に関して「植栽は景観と眺望に配慮する」とあるが、これは整備に関する事項なので、植栽をするときに景観と眺望に配慮するという基になるものがないと指導もできないと思うが、樹種なのか、配植なのか、樹木の高さに関する事なのか、眺望

と言っているから、例えば、海が見えないといけないとか、富士山が見えるようにするとか、具体的に何か言わないと何をしたいのかわからないから、それをどういうふうにやるのかというのが1点。

もう一点は、植栽は植えると当然伸びるので、伸びたときにどうするのか、その方法を伺いたい。

事務局 植栽に関しては管理担当者ともかなり話をできております。134号沿線では江の島とか相模湾の眺望を保全したいというのが第1の趣旨です。ここで言う景観と眺望に配慮するというのは、高さについて考えております。植栽については、管理を怠るとどんどん伸びてしまうので、ここは適切に管理するということを書こうかと担当者と話をしたところ、それは当然のことなので、そこを違う表現で書けないかというご意見をいただきましたので、このような表現に落ち着いたところです。

C委員 会長 それが直接伝わればいいけれども、なかなか難しいのではないかと。この点は先ほどのB委員のお話と同じで、少し抽象的に書いてあるものは、実際に計画する人、設計する人と行政側の担当者と議論をして、この基準はこういう意味としてお互いに理解しましょうとしてから着手させるのでしょうか。

事務局 この整備に関する事項は、行政対行政のことになりますので、市も年に1～2回景観計画の調整会議をやって、どのような工事があって、どれが該当し、それをどのようにしていこうかと議論する場がありますので、この基準を基に議論をしていければと思っております。

会長 一方的に押しつけるとなると、中身がわからないと具合が悪いということだと思います。

他にありませんか。

ないようですので、D委員の発言の51ページとそれに関連するところを修正することを前提に承認することにご異議ありませんか。

(「異議なし」の声あり)

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

会長 次に、報告事項に入ります。

1. Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画の変更について、説明をお願いします。

事務局 それでは、次回の本審議会に付議させていただく予定の「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画」の変更について、概略をご説明いたします。

本計画の位置について、スクリーンをご覧ください。藤沢駅と辻堂駅のほぼ中間に位置しております、赤色に示しております部分が、Fujisawa

サステイナブル・スマートタウン地区でございます。当該地区計画は、まちづくり方針に基づき、段階的な土地利用転換を誘導し、それらを法的に担保するため、第一段階目として、本年3月21日に「区域の整備、開発及び保全の方針等」の都市計画決定・告示を行いました。内容については資料の4ページから5ページのとおりとなっております。

資料の2ページのスケジュールをご覧ください。今回は第二段階目として、具体の土地利用計画が明らかになった区域について「地区整備計画」を定める都市計画の変更を行うもので、本年9月24日にパナソニック株式会社より、藤沢市地区計画等の案の作成手続きに関する条例第5条の規定に基づき、地区計画に関する都市計画の変更及び地区計画の原案についての申出がなされたものでございます。その申出を受け、同条例第2条の規定に基づき、本市において地区計画の原案を作成し、現在、原案の縦覧と原案に対する意見書の受付を行っております。縦覧しております地区計画の計画書は、資料の3ページから9ページとなっており、下線部分が変更事項となります。

変更内容を簡単にご説明いたします。スクリーン又はお手元の資料10ページをご覧ください。まず、「地区整備計画」を定める区域についてですが、現在、「地区計画」の区域が、赤色で囲んだ部分となっております。このたび、新たに緑色の濃淡で示した区域を「低層住宅地区A及びB」、ピンク色で示した区域を「生活支援地区」として「地区整備計画」を定めるものです。「地区整備計画」として定める事項について6ページから9ページをご覧ください。「低層住宅地区A及びB」では、「周辺環境との調和に配慮し、良好な居住環境の確保を図る」こと、「生活支援地区」では、「居住者及び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、業務等の土地利用を誘導する」ことを目的とし、「建築物等に関する事項」として、「建築物等の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「壁面後退区域における工作物の設置の制限」、「建築物の高さの最高限度」及び「建築物の緑化率の最低限度」を定め、また「土地の利用に関する事項」を定めることにより、周辺環境との調和に配慮した土地利用を誘導し、住宅、中小規模商業施設等が展開可能となる土地利用を図っていくものです。なお、「低層住宅地区B」につきましては、まち開きにあわせまして、スマートタウンを発信する機能や交流に資する機能を担う「拠点センター」を設置する構想を事業者において進めておりますが、その後、地区における施設の役割を見据えながら、将来的には低層住宅地区として土地利用を図っていくものです。

2ページにお戻りください。今後のスケジュールですが、条例に基づ

く原案の縦覧を11月13日まで行い、11月20日まで縦覧に対する意見の受付を行います。その後、年明けの1月11日に説明会、同月17日から31日にかけて法定縦覧を行う予定です。その後、2月に開催が予定されております次回都市計画審議会の議を経た上で、今年度中に当該地区計画についての都市計画の変更を行う予定です。なお、今回「地区整備計画」を定める区域以外の区域については、今後、具体の土地利用計画が明らかになった時点で、地区整備計画を定める予定となっております。この案件につきましては、次回の都市計画審議会に付議させていただき、あらためて詳細についてご説明いたしますので、よろしくご願ひいたします。

最後に、参考資料としまして、パナソニック株式会社が作成した「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン」のパンフレットを添付しておりますので、別途ご参照ください。

会長 6～7ページの「地区計画」の内容の説明がなかったので、少し説明してください。

事務局 低層住宅地区Aは、一種低層住宅を基本としておりまして、記載のとおり、「次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはいけない」のですが、ここに掲げるものはできる規定になっておりまして、戸建て住宅、住宅で事務所、店舗、長屋、診療所あるいは9番目の自動車庫は、もう少し幅の広い用途地区の中高層並みの面積300平米以内のものとなります。

低層住宅地区Bについては、同じくできる規定でありまして、1から6の集会所まではAと同じですが、7の事務所又は店舗、飲食店ですが、この場所はスマートタウンを発信する機能、交流に資する機能等拠点センター的なものをつくっていききたいという意向に沿うようにというものです。8はそれに附属するような動物病院等を入れていききたいということです。その辺がAと違うところです。

生活支援地区については、逆にできない規定となっております。こちらは商業施設等を考えているということです。

会長 それでは、ご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

E委員 地区整備計画の前に、周辺の道路網について、フィル、ミスターマックスの方を抜けていくようになっていたと思うけれども、これがどうなっているのかというのが1つ。それから南側の橋のところは、藤沢の都心部に入っていく道路だと思いますが、これとフィル、ミスターマックスの方へ抜けていく、この辺の考え方を教えていただきたい。何を言いたいかというと、この中を抜けてミスターマックス、フィルの方に交通

を流すような計画が考えられると思うが、今の交通混雑は相当なものだから、せめて右折車線といったものはこの中で設けた方がいいだろうと思う。多分、話は相当進んでいるような感じがするけれども、今のままでは交通混雑がまた生じるのではないか。今でも辻堂駅のところは大分混んで大変なことになっているので、この辺の配慮はどうしているのか、お聞かせください。

事務局 線路を横断するということが前提の道路ですが、こちらは（仮称）南北線として現在、計画を進めております。これについては今の南側の県道30号戸塚茅ヶ崎への交差点を設定しておりまして、現在、このサステイナブル・スマートタウンという大きな土地利用の改変に伴いまして、ここに事業者と協議をして設定をしていくということで、この計画自体も並行して進めさせていただいております。今現在、ご質問のあった県道との交差点等の処理の部分ですけれども、実際に、将来の都市計画道路網に組み込むという前提のもとに、交通上の解析等も行っておりまして、将来の交通量推計の中で、右折レーンないしは北側も含めて交差点の改良を全体として行うということを前提として、この道路については現在、計画を進めております。

E委員 低層住宅地区Aのところですが、住宅の配置はそれなりの考え方があるかもしれないが、少なくとも右折レーンは取れるようなことになるんですか。

事務局 低層住宅地への外周道路についても、平面図でいきますと、例えば南北線との交差点を結節する⑬とか、または県道の⑫については付加車線の計画をあわせてしております。⑬については基本的には県道へのアクセス、ここで1つのT字に近い形状になりますので、この⑬についてはかなり配慮してというか、交通量の需要の推計上、最も長くなるというふうに考えております。右折レーンを設ける計画になっております。

E委員 右折レーンを設けるとしたら、パナソニックの土地の中を使わせていただくような形になるが、それはどう考えているのか。

事務局 実はこの⑬、⑭、⑮と連続する交差点形状ですけれども、この平面区分については、全体として3車線分の幅員を取って計画しております。

F委員 C-Xができて、テラスモールができて、浜見山交差点を越えて、西友近くまで道路が混んでいる土・日が続いている現状の中で、辻堂西海岸、東海岸に住む方々からは、スマートタウンができ上がったところでの交通状態を懸念する声が聞かれる。その道路調査も含めて一定の開示があつて、この審議会でも審議されていくものなのか。大丈夫だという話で終わればいいんですけども、若干心配するような現状が続いてい

るなという感じがしているので、わかりやすい対応をお願いできればと思います。

会長 ご質問の趣旨がわからないので、もう一度お願いします。

F委員 要するに、道路計画の調査がどの程度のところででき上がっていくものなのか。既に辻堂から浜見山交差点までの混雑が続いている現状なので、その道路がオープンになったら、このタウンができて行き来は大丈夫ですというような情報とか、細かいところの数字はどんな形で市民は知ることができるのかという質問です。

事務局 計画としては、サステイナブル・スマートタウンそのものだけで解析しているわけではなく、20年先の道路ネットワークを前提とした交通上の解析をしたものです。つまり、この道路以外にもいろいろな道路が完成するという前提としながら、将来的な車の交通需要の伸びを含めて解析をしたものです。その前提としては昨年度に行ったものですが、この辻堂地区については14ヵ所ほどの交通量、これは平日、休日を取りながら周辺の現状を踏まえた上で計画をしているということです。ただ、都市計画道路網ということで網をつくっていくという事業でありまして、この南北線については広域的な道路になるというよりも、地区間の連絡、補助幹線道路としての役割を担っていくということで、この西側には広域的な幹線道路が未整備で残っているという問題もございますので、この辺で藤沢市としても全体の道路網の整備を進めながら、網の目で受け持っていかなければいけないということでは、この南北線をつくれればすべてが解決するという思いではございませんが、一つひとつ土地利用が変わっていくという中で、こういった道路網の適正な配置を考えていくということは重要なことと考えております。

F委員 道路網は同時進行で進めていくということですね。

会長 情報の開示については、今は十分な根拠を持って検討しているということがどう市民にきちんと伝わるのかということだと思います。

事務局 今の都市計画道路網全体としての解析については、例えば南北線については1日1万台程度の交通量になるということですが、全体としては都市計画道路網として開示をされていくと考えております。個別には交通量調査等の結果も含めて公開の情報になっておりますが、今後、都市計画道路としての手続きを南北線についても進めていくという段階では、また都市計画審議会の方でご審議いただくという内容で、交通量についてもすべて明らかにさせていきたいと考えております。

E委員 ちょっと心配なのは、市民の皆さんはテラスモールの状況を見て、土日のあの混雑ぶりは相当なものだと。前回の都市計画審議会でもテラス

モールを検討するときには交通量は何とかなるのではなかろうかというふうな説明がされたわけです。今回、こういうようなものが出てきたときに同じような問題を生じさせてはまずかろうと思うので、念入りに検討していただいた方がいい。南北線ができるとう交通の流れがよくなるという話があったけれども、どう考えてもここに交通が集中するようなことが考えられて、かえって、この道路ができることによって交通混雑を助長する可能性もあるように見えるので、慎重に検討していただきたいと考える。交通量調査はある面、ネットワークで細かい方向への検討がなかなか行き届かないものなので、そういうようなところは実際の流れがどうなるのかを細かく検討していただきたい。それから土・日と平日の交通需要は全く違いますから、土・日の検討はきちんとされているかどうか。

事務局

今、テラスモールに関連しての交通渋滞の話が出ましたので、まず、そちらの方のお話をいたしますと、特に、辻堂地区や明治地区にお住まいの方々には昨年11月にオープンして以来、特に今年に入ってからですが、オープン当初は相当混むだろうと想定していたけれども、その後もかなり混んでいる状況で、ある意味、活性化という点では良かった部分もあるのですが、かなり遠くの方々が自動車で来られている。千葉、埼玉、静岡ナンバー等が来ているということで、ついでに観光もしているということもあるのですが、かなりの渋滞が発生して、平日とか土曜日は比較的そうでもないのですが、特に日曜日がひどくて、そこに雨が重なると、かなりひどい状態、麻痺状態になってしまうということで、さらに地区の方々には家に帰れないということでご迷惑をかけているところです。この問題については当初の想定が甘かったのではないかとご指摘もありましたけれども、確かに若干想定を超えてしまった部分があるかもしれません。オープン当初は余り問題なくはけていたのですが、それは事業者側、店舗側挙げてガードマンを相当数配置するなり、臨時駐車場を設けるなり、いろいろな誘導を各所に配置して対応していたのですが、その後の状況として比較的落ち着いたということで、そういったことをやめてしまった部分もありまして、今現在、その件に関しては再度店舗側、事業者側に今までと同じような対応をとってほしいと、実際、バス会社等ともお話をしている中で、街角に交通誘導員が立ってくれるだけでかなり違うということも聞いておりますので、今、そういったことからやっているところでございます。どうしても店舗の出店に伴っての当初の混雑あるいは雨の日のピーク時の問題について集中してしまうということで、すべて都市計画道路網で解決できる

ということではないけれども、当然、そういったことは考えていかなければいけないと考えております。

それでは、この南北線の道路が抜ければ、テラスモールの渋滞が解消するののかということですが、直接的にこれができるからといって、渋滞がなくなるということは正直言ってありません。あの状態になってしまうと、どこへ行っても動かなくなってしまうので、道路を何本引っ張ってきて、逆に渋滞の列が新しい道路に流れていくだけという状態になってしまいますので、この道路については、JRによって南北に分断されているこの地区の車の流れを少しでもスムーズに、地区間の流れをよくしていくということでは有効な道路だとは思っております。ただ、テラスモールの方とは切り離して、事業者側といろいろ協議をしていく中で解決策をなるべく早い時期にとっていかなければと思っております。新たな住宅開発については、テラスモールのような遠くから集客してくるものとは違いますので、当然、これだけの人数の方々に住むわけですので、発生集中はあるわけですが、一時に出てくるようなものではありませんし、生活支援地区ですので、予定されている店舗についても日常買い回り品というか、スーパーマーケット程度のものなので、それほど車の一時的な集中というものはないと考えております。いずれにしても調査というのは、今、ご指摘もありましたので、土・日、平日というだけでなく、ピーク時を想定した中で、なるべく広い範囲でシミュレーションした中で検討していきたいと考えております。

B委員 今、調査したり、いろいろなことをやっているけれども、普通、民間が建築したり計画するときは、アセスメントには民間が費用を出して、民間が責任を持って調査したものを行政に出して審査してもらうということですが、南北線の道路とか計画的なことが多いが、この計画にかかっている費用について、どこがどう負担するのか。藤沢市が11年度、12年度、13年度、14年度に、このサステイナブル・スマートタウンに対する予算はどのようなふうに行っているのかを、今度、審議するときまでにわかりやすく説明していただきたいと思えます。

会長 今回の件は次回に出していただくとして、他にありませんか。なければ、報告1については次回の審議にということにしたいと思えます。

残り2つの報告事項は、きょう、やらなければいけないんですか。もし情報提供ということであれば、既に審議時間が1時間以上オーバーしているので、打ち切りたいと思うのですが、事務局はどうですか。

事務局 2つの報告事項は、次の都市計画審議会において都市計画の手続を決

定していきたいと考えておりますので、きょう、何もお話をしないと次回いきなりという形になってしまいますので、簡単にご説明させていただいて、ご質問等がありましたら、メールなり電話でお願いできればと思います。

×××

報告事項2. 湘南台寒川線の計画概要をご説明いたします。湘南台寒川線は都市計画道路として新しく決定していく道路で、藤沢市域と寒川町にまたがって、現在、さがみ縦貫道路という道路が相模川沿いに新湘南国道から北の方の中央道あるいは関越道に向かって整備が進められております。その道路を寒川北インターチェンジに向かって新しく都市計画道路として決定していくということです。藤沢市域の中としては慶應大学の前を走っている4車線、25メートルの道路は既にでき上がっておりますけれども、あの道路は今、都市計画上の位置づけがされておられません。慶應大学の前の交差点から現在、丸子中山茅ヶ崎線のところまで、今は1車線ですが、今年度中に4車線で開通の予定になっております。そこから先を含めて寒川北インターチェンジまで同じ4車線で計画決定していきたいという路線です。こういう新たな広域幹線道路で寒川北インターチェンジにつながる道路、あるいはそのすぐ近くには今後予定されております新幹線新駅、ツインシティの近くということもあって、藤沢市の北部地域の重要な幹線道路になってくるということです。これについて寒川町は寒川町で都市計画決定されていきますけれども、同時に、今年度中に都市計画審議会にお願いして、来年度以降に事業化を図っていきたいということで、さがみ縦貫道路が間もなく全線開通になってまいりますので、それについては間に合わないのですが、なるべく早くそこへのアクセス道路を確保していきたいというものです。きょうのところはこの程度にさせていただきたいと思います。

×××

続いて、宮ノ下公園の変更についてです。現在、柄沢特定土地地区画整理事業を行っております、その事業も終わりに来ており、最後に3・3・8号の宮ノ下公園の整備を行うというものです。この宮ノ下公園の整備を進めるに当たって、柄沢土地地区画整理事業区域内の雨水流出対策の調整池として3万5,500トンの貯留量を確保しなければいけないのですが、公園と遊水地機能をセットで確保していく場合に、掘り割り構造で計画するというのですが、この量をこの面積で確保すると、ものすごいかさになってしまうわけです。都市計画公園でもあるのですが、最終的には都市公園法で管理するので、都市公園の中に地下占用ができる下水道・水道施設は、

その都市公園が2ヘクタール以上ないとできないという規定があつて、この宮ノ下公園は1.5ヘクタールですので、規定上、地下占用ができないのですが、都市の中で公園等を立体利用してはいけないという規定がある中で、そういったことを認めていかないとできないという実態論の中で、法改正が行われて、都市計画決定あるいは都市公園の区域を、本来であれば、告示をして法が及んだ区域は上下ともに法律の制限が及ぶわけですが、立体的に制限が及ぶ範囲を定めることができるということで、例えば都市公園を平均地盤面から地下10メートルまでを都市公園とするというようなことを定めまして、当然それは植物の生育とか、上の公園施設に支障がない範囲の深さを定める形になると思うけれども、その下に貯水槽を設けることができる。その下については都市公園法が及んでいませんので、立体的な計画を決定することができるようになりました。この柄沢の宮ノ下公園において良好な都市公園の実現と必要な貯水量の両方を確保するには、こういった整備を要するしかない。変な掘り割り構造の公園をつくって水がたまつたときには深い池になって怖いし、公園も遊びにくくてだめということではどちらも機能しない。本来ならば、その貯水槽を他の場所に設ければいいのですが、それはそれでまたいろいろ資金がかかってしまうということもありますので、こういったことで複合利用していこうということで、こういう立体都市計画は藤沢市では今回、初めてで、全国的にもそれほど事例がないと思いますので、それについて私どももよく勉強した上で実際にどういう形に適用されて、管理する上で何か問題がないか等検証していきたいと思つていますが、次回に、この宮ノ下公園を立体都市計画制度というものを使った中で計画決定のご審議をいただきたいという内容でございます。

会長

この2つはかなり質問が出そうな話題ですが、きょうはこのような時間になりましたので、これで打ち切らせていただきます。皆さん方にはお持ち帰りいただいて、個別に情報、意見等は事務局に出してください。そういうものも踏まえながら、次回の議案の中で議論をしたいと思つます。以上で、本日の審議する案件は終わりました。

それでは、最後に、部長から閉会のあいさつをお願いします。

計画建築部長

本日は長時間、まことにありがとうございました。

これを持ちまして、第140回都市計画審議会を終了いたします。

午後5時13分 閉会