

会 議 録

会 議 名	第131回都市計画審議会	
開 催 日 時	2010年(平成22年)11月8日 午後2時	
開 催 場 所	藤沢市役所 新館7階 第7会議室	傍聴者数 2
出 席 者	会 長	柳沢 厚
	委 員	庵地 誠郎、小原沢 俊之、布川 晃、本田 和幸、 齋藤 義治、池尻あき子、加藤 薫、水落 雄一、 原 輝雄、伊藤 喜文、今井 雄二、星 良一
	事 務 局	杉淵計画建築部長 都市計画課＝飯田参事兼課長、石原主幹、佐藤課長補 佐、高瀬課長補佐、建築指導課＝小島参事兼課長、三 浦主幹、由井課長補佐、下水道整備課＝梅津参事兼課 長、江原主幹、景観課＝濱野課長、馬鳥課長補佐
議題及び公開・非公開の別	別添次第のとおり(すべて公開)	
非 公 開 の 理 由		
審 議 等 の 概 要	別添議事録のとおり	
そ の 他		

第131回 藤沢市都市計画審議会

議 事 録

日 時 2010年(平成22年)11月8日(月)

場 所 藤沢市役所新館 7階 第7会議室

第 131 回藤沢市都市計画審議会

日 時 2010 年 11 月 8 日（月）午後 2 時

場 所 藤沢市役所新館 7 階 第 7 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（藤沢市決定）

議第 2 号 建築基準法第 51 条ただし書の規定による卸売市場の位置の指定

議第 3 号 都市計画道路の見直し方針（案）について

報告事項 1. 鵜沼東部 1 号貯留管築造工事について
2. ニコニコ自治会景観形成地区指定について
3. その他（次回審議案件）

5 そ の 他 次回日程について

6 閉 会

事務局 定刻となりましたので、ただいまから第 131 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 開会にあたりまして、計画建築部長からごあいさつ申し上げます。
本日はご多用の中、第 131 回藤沢市都市計画審議会にご出席いただきまして、まことにありがとうございます。本日、11 月 8 日は「世界都市計画の日」と言われておりまして、アルゼンチンの都市計画学者のパオレラ教授が 1949 年に提唱され、記念日となったということでございます。日本でもこの日にちなんでいろいろ活動が行われていると伺っております。そしてその日に都市計画審議会を開催することになりました。

本日は、付議案件 2 件、諮問案件 1 件、報告事項 3 件を予定しております。付議案件の 1 つ目は、藤沢都市計画生産緑地地区地区の変更、2 つ目は、建築基準法第 51 条ただし書の規定による卸売市場の位置の指定を予定しております。諮問案件は、継続審議案件の都市計画道路の見直し方針を予定しております。

報告事項の 1 つ目は、鶴沼東部 1 号貯留管築造工事について、2 つ目に、ニコニコ自治会景観形成地区指定について、3 つ目はその他を報告したいと考えております。いずれも本市のまちづくりに影響を持つ案件でございます。委員の皆様方には多角的に、また多方面からご意見をいただきまして、本市の都市計画のよりよい発展のためにご審議をいただきます、本日もよろしく願いいたします。

事務局 それでは、会議に入ります前に、9 月 3 日付の神奈川県警察の人事異動に伴いまして、行政機関関係委員に変更がございましたので、ご紹介いたします。神奈川県藤沢警察署署長 星 良一委員でございます。

星委員 藤沢警察署長の星と申します。平素はお世話になっております。どうぞよろしく願いいたします。

事務局 新たにご参画いただく星委員を含め委員の皆様方には藤沢市の都市計画についてご審議並びにご指導を賜りたいと存じます。今後ともよろしく願い申し上げます。

それでは、本日の資料等の確認をさせていただきます。(資料確認)(次第説明)

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

事務局 次に、次第 2 の成立宣言について、藤沢市都市計画審議会条例第 6 条により、審議会の成立要件として、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、委員の定数は 20 名で、本日は 13 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。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

事務局 本審議会は、藤沢市情報公開条例第 29 条の規定により公開としております。

会長 傍聴の方がいらっしゃいますか。(傍聴者 3 名入室)
傍聴者に申し上げます。お手元のルール規則に基づいて傍聴をお願いいたします。

事務局 それでは、議事に入りますので、会長、よろしくをお願いいたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

会長 それでは、最初に本日の議事録署名人を指名いたします。
例によって名簿順で、庵地委員、池尻委員をお願いしたいと思います、よろしいですか。

(「異議なし」の声あり)

会長 それでは、お二人をお願いいたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

会長 それでは、議事に入ります。

議第 1 号藤沢都市計画生産緑地地区の変更について(藤沢市決定)、事務局の説明をお願いします。

事務局 それでは、議第 1 号藤沢都市計画生産緑地地区の変更につきまして、説明いたします。

初めに、生産緑地地区制度について簡単に説明させていただきます。スクリーンをご覧ください。

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優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ございます。生産緑地に指定されると、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。行為の制限の解除につきましては、原則不可能であります。生産緑地地区の指定の告示日から起算して 30 年を経過した場合や、生産緑地に係る主たる農業の従事者が死亡、もしくは農業に従事することを不可能とさせる故障をした場合にのみ市長に対して買取り申し出をすることができます。その後、1 ヶ月以内に市は買うか、買わないかの判断をし、市や県等の公共団体での買取りがない場合には他の農業従事者に斡旋を行います。買取り申出がなされた日から 3 ヶ月が経過しても、他の農業従事者への斡旋が成立しなかった場合に、初めて生産緑地に係る行為の制限が解除され、農地以外の土地利用が可能となります。つまり買取り申出の要件を満たさない限り、生産緑地を転用することはできないという厳格な制度となっております。

本市における現在の生産緑地地区の指定状況は、面積で約 105.2 ヘクタ

ール、箇所数は565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9箇所、区画整理事業に係る仮換地の指定が行われ、その使用収益が開始されることに伴う位置、区域及び面積の変更による都市計画の変更を行うものが6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2ページをご参照願います。

(パワーポイント) (議案書参照)

2ページは、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103.5ヘクタール、既決定面積が約105.2ヘクタールです。変更により差し引き約1.7ヘクタール減少するものです。変更する内容といたしましては15箇所、廃止、縮小、位置、区域及び面積の変更による都市計画の変更を行うものです。今回は件数が多くなっておりますので、ここからは全体を大きく2つ、買取り申出に係る箇所及び区画整理事業の進展に伴う箇所に分けて説明をさせていただきます。

買取り申出に係るもの9箇所でございます。それぞれの位置を確認させていただきます。(図面集参照) 初めに図面集では4ページ、箇所番号33番、位置は長後字宿中分地内でございます。変更の内容は「縮小」です。

次に5ページ、箇所番号86番、位置は高倉字槐戸及び高倉字枯藪地内でございます。変更の内容は同じく「縮小」でございます。

次に6ページ、箇所番号257番、位置は大庭字羽根沢地内でございます。変更の内容は同じく「縮小」でございます。

次に7ページ、箇所番号273番及び箇所番号275番、位置は天神町二丁目地内でございます。箇所番号273番の変更の内容は「廃止」、箇所番号275番の変更の内容は「縮小」でございます。

次に8ページ、箇所番号370番、位置は稲荷一丁目地内でございます。変更の内容は「廃止」でございます。

次に9ページ、箇所番号394番、位置は鵜沼神明二丁目地内でございます。変更の内容は同じく「廃止」でございます。

次に10ページ、箇所番号564番、位置は鵜沼藤が谷四丁目地内でございます。変更の内容は同じく「廃止」でございます。

次に11ページ、箇所番号578番、位置は辻堂太平台一丁目地内でございます。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、理由書に記載のとおり、箇所番号33、257、370、

394、564 及び 578 については、主たる従事者の死亡を事由に買取の申出がなされ、公共用地への転換も適わず、廃止もしくは縮小の都市計画変更を行うもの。そして箇所番号 86、273 及び 275 については、主たる従事者の故障を事由に買取申出がなされ、公共用地への転換も適わず廃止もしくは縮小の都市計画変更を行うものでございます。9 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もしくは故障し、後継者から法第 10 条の規定に基づく買取の申出がなされました。その後、市内の生産緑地連絡会議を開催いたしましたが、都市計画施設等との重複、財政状況等を勘案し、市としては買取らないことを決定し、買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者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 3 ページ、土地区画整理事業の進展に伴うもの 6 箇所でございます。それぞれの位置を確認させていただきます。12 ページ、箇所番号 132 番、136 番、137 番、138 番、181 番及び 633 番、位置は遠藤字菖蒲沢境地内でございます。議案書では 3 ページから 5 ページをお開きください。

理由につきましては、理由書に記載のとおり、現在施行中の菖蒲沢境土地区画整理事業の区域内に存し、当該事業に係る仮換地の指定が行われ、その使用収益が開始されることから、当該仮換地の区域及び面積に合せた位置、区域及び面積の変更を行うものでございます。

議案書 6 ページは新旧対照表でございます。議案書 7 ページから 8 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 9 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 10 ページから 17 ページは、本日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 12 日から 10 月 26 日までの 2 週間行いましたところ、縦覧者は 3 名、意見書の提出はございませんでした。以上で、議第 1 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。

会長

ただいまの説明に関して、ご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

A 委員

生産緑地買取りということですが、今までの経過で、行政が生産緑地を買ったことがあるのかどうかというのが 1 点。それから生産緑地法は平成 4 年に改正され、それから 20 年近くたっており、当時 60 歳ぐらい

で受けた方でも 80 歳ぐらいになって、かなり営農にも支障を来しているのが現状です。そうした中で、これから 10 年近くはこういう事例は多く出ると思うと、市内に緑を残そう、畑を残そうということ中で、なかなかそういうことが不可能になってくると予想されるけれども、生産緑地を指定するに当たって条件が厳しいので、新たに生産緑地に指定するときに、面積とかいろいろな条件を何らか緩和していくような方針はないのかどうか、お聞かせいただきたい。

事務局

買取申出があって、実際に市が買ったかどうかという実績ですが、主に都市計画道路の区域内に、重複して生産緑地と都市計画道路が指定されていたという区域がございます。そういう中で都市計画道路の事業用地あるいは代替地としてこれまで買い取ったという経過が何箇所かございます。

2 点目は、今後のお話ですけれども、基本的に生産緑地は 100 ヘクタールから 110 ヘクタールぐらいの間を維持していこうという考え方できております。過去に追加の指定に関する手続も行いましたけれども、そこで一たんは 110 ヘクタールになったわけですけれども、毎年、死亡又は故障で徐々に減っていくという繰り返しになっておりまして、今後は、追加の指定について、今まで 5 年ごとという扱いでやってきておりますけれども、それほど多く集中して出てくるというわけでもございませんし、その辺の取り扱いについては農協あるいは農業委員会と十分に協議しながら、必要に応じて、場合によっては毎年受け付けるというようなことも検討していく必要があると考えております。ただ、指定についてはそのような形でやっていきますけれども、それはあくまでも生産緑地として農地のまま保全していくというのが基本でありまして、都市側の観点からするとオープンスペース、保留地機能ということで確保していけるということですが、今後、指定から 30 年が近づいてきたときには買い取らなければ解除されてしまうという決断がだんだん迫ってくるわけですので、そのときに買うとなると、当然財政的な裏づけが必要になってまいりますので、今後、買ってでもなんでもそこを保全していきたいというふうに考えるものの中で整理をしていかなければいけないと感じております。

A 委員

今言われたように、30 年が近づいてまいります。かなり高齢化していますので、今回は買取申出 9 件でしたけれども、来年、再来年にはもっと増えるのではないかとこのように考えております。この生産緑地は藤沢市では災害のときの防災協力ということで指定されております。災害の時の避難地ということで都市周辺の農地は有効に利用されるべきだと思いますので、私たち農業者から言うと、ぜひともこの入口のところはある程度緩和をしていただきたい。いろいろ相談を受ける中にはどうしても農業がで

きなくなってしまうところもかなりあるので、ぜひとも生産緑地を何とか残すような体制を取っていただくことを要望します。

会長

今のご発言に関して少し解説しますと、一昨年の生産緑地についての議題のときに、今のような議論がありまして、生産緑地については市としてどういう構えでいくかということをし少し整理をしてくれということになって、自治体によっては生産緑地というのは、いずれ市街化すべき場所の中で農地として残っているというのは、ある意味では好ましいものではないので、できるだけ受け付けないところもある。それに対して藤沢の場合は、入口はできるだけ広げて、出口もそういう意味では買わざるを得ないところは余り厳しく追及しないというようなニュアンスで、追加指定も積極的にやりますということになったと思うんです。そういう背景の中で、あと10年で当初の30年の方々が多く解除されるということになりますから、A委員がおっしゃるような話題は非常に重要だと思います。

それに関連して、買取りを市がやるのは財政的に厳しいのはよくわかるけれども、農地のまま他の農業者がそれを譲り受けるというのはほとんどゼロなんです、価格の問題あるいは税制の問題といったあたりがネックなのかもしれないけれども、なぜ進まないのか、お聞かせください。

事務局

買取申出がされた場合に、まず市が買うか、買わないかは1ヵ月以内に判断していくわけですが、市が買い取らない旨の通知をした場合、そこから農業委員会に対して他の農家の方にその生産緑地を買う方がいないかどうかの斡旋行為をお願いしているわけです。その中で、そういう斡旋が成立したという事例はないのですが、1つの考え方として、市が買う場合もそうですけれども、民民で斡旋行為で売買する場合も、当然任意の価格ですから、それぞれの地主が相談して価格が決まる形になるのでしょうか、買取申出をされた方の方は、そこで斡旋が成立しなければ建物が建てられる土地になるという形が見込まれるので、安い価格ではなかなか売ってくれないという形に当然になってしまうのかなと。他の農家の方が買いたい場合は、生産緑地として買っていくわけですから、そこにどうしても価格の開きというものが生じてしまうのかなと感じております。実際、制度自体はあるけれども、本当にそういう価格が成立するのかわかるとは疑問だということがあります。

ただ、それについても今後どういうふうになっていくかわからないのですが、指定から30年まで5年とかの段階になってきますと、自動的にそういうものが外れてくるだろうという見込みの土地になってきますので、そうすると買った方もその時点で、あと3年すれば外れるというような解釈になるのか、その辺については法律でも細かいところまで書いてありま

せんので、今後、国・県に法解釈についていろいろ聞いていかなければいけないのですが、30年が近くなってきた段階で、売買がどういうふうになっていくのか研究しなければいけないと考えております。

会長

現実的に売り買いはあり得ないという感じですが、そのときには売る側は相続税猶予は当然切れるわけです、相続を受けてそれを処分するということになるから。そうすると相続税は土地を売って払うということは、当然宅地並みで買ってもらわない限りはあり得ない。そうすると買う方はそれを農地に使うということはほとんど考えられないから、制度があってもほとんど用をなしていないということです。この辺、生産緑地法の見直しも一部議論されているかもしれないけれども、少し現場から論点を整理して出すというようなことをぜひ心がけていただきたいと思います。

ほかにありませんか。

B委員

生産緑地の定義を広義にとらえるか、狭義なのか。生産緑地を趣味として例えば自分はコスモスが好きだからコスモス畑にする。そのコスモスの種を出荷すれば農地として扱うのではないかと思うけれども、出荷しなかった場合、これはどのような扱いになるのか。生産緑地は、固定資産税あるいは相続税においてもいろいろ恩恵を受けていると思うんです。例えば税率を低くするかわりに生産物を出荷しているという証明が必ず必要なのか、何かか植わっていれば緑地として見るのか。そういった漠然とした緑地を厳しくとらえるのか、あるいは大ざっぱでいいのか理解しがたいので、お尋ねしたい。

事務局

生産緑地という制度自体は都市計画法の流れをくんだ制度になっておりますので、あくまでも農地ですけれども、市街化区域の中に良好な農地が存在するというので、自然的なものが残る保全機能あるいは災害のときの機能といったことを総合的に判断して生産緑地として指定してきているわけです。生産緑地が複雑な制度になってしまっている原因としては、都市計画サイドから見ている部分と地方税法の中で定めている部分と、農地法の中での取り扱いと3つの法体系の中で、複雑にお金と土地が絡み合っているという形になっておりまして、今言われた、実際に生産緑地の中で種を出荷していればそれでいいのかどうかという解釈ですけれども、都市計画上の生産緑地としては、あくまでも現地在農地としてきちんと耕作されていれば基本的には生産緑地として認められると法律上は書いてあります。ですから、現地があくまでも農地であれば指定は可能ですけれども、それで指定してしまいますと、後々面倒なことが起きるということがあります。例えば税法と絡んでいる中で実際には所有者と耕作者が違ったりすると、相続税の納税猶予が受けられなかったりといったこともござい

ます。

それから、現地が都市計画法上農地として見られるような形であっても、なかなか出荷までされていない、単なる庭とどう違うのかというところも農業サイドと相談したり、あるいは税金サイドと、なかなか全部は見切れないのですけれども、定期的に、農地としてはこの状態だと農地としては見れませんというところについては、税部門と都市計画部門で現地の調査を行っている中で、農地として管理していただくようお願いをしているというようなこともあります。したがって、出荷に係る話となると非常に難しく、コスモスというお話もありましたけれども、タケノコとか果樹なども適切に出荷していないとなかなか難しい。ただ、必ずしも出荷していないが、近所の方々にかなりの数量を耕作した中で生産されているということであれば、それがいけないというわけでもございませんし、その辺はどれだけ耕作をされているかというところを現地の調査とヒヤリングをしたりしてやっているということでございます。

A委員

税金と都市計画といろいろな法律が絡み合っているということですが、確かに生産緑地に指定されると固定資産税は減額されます。その生産緑地は相続があったときには相続税の納税猶予が受けられます。現在、相続税納税猶予を受けると、生産緑地はもう出口がありませんので、持ち主が一生生産緑地として持つというのが現状です。そして昨年12月15日に農地法が改正されて、農業委員の方でも市街化区域の中の生産緑地というものをもう少し見た方がいいのではないかとということで、一筆ごとの調査も行ったり、いろいろな面で農地を残していこうと努力をしております。また、相続税納税猶予を受けると、毎年、税務署から耕作をしているのかというお尋ねが来ます。そうすると、何番ではこういう作物をつくって、市場あるいは庭先販売をしていることの数字的なものを出しております。納税猶予を受けると、そういうふうにかなり厳しくなっておりますが、ただ、生産緑地ということだと、現状、畑だったらいいだろうということで、複雑に絡み合っていますので、一概に生産緑地といってもなかなか難しいところではあります。

C委員

A委員に教えていただきたいと思うんですが、もともと生産緑地が出てきたのは、昭和40年代に都市部の住宅地が圧倒的に不足していると、市街化区域内の農地は極力住宅地に転換させようということで宅地並み課税が導入されたと認識しているが、現在、オール日本で見れば世帯数よりも住宅の数が多いという時代になってきていて、ああいう時期は脱したのではないかと思うんです。そうすれば、農地の宅地並み課税が本当にいいのかどうかという論議があってもいいのではないかと思うんですが、その

点、農業委員会では論議されていないんですか。

A委員

農業委員会としてはそういう細かいことまで言うておりませんけれども。私個人としての意見を述べますが、昭和 45 年に線引きが行われて都市計画法が変わりました。そして生産緑地法も細かく具体的に変わったのが平成 4 年だったと思います。確かに市街化の中の農地というものをどういうふうにするかということで、平成 4 年の段階で市街化区域の中で本当に農業をやるのか、やらないのか、本当にやりたい人は生産緑地の指定を受けました。それ以外の市街化区域の中の農地でも、この先、農業はできないからということで生産緑地を受けない農地もあります。畑の隅の方に「藤沢市決定・生産緑地指定」という杭があります。現在、105 ヘクタールぐらいですけども、そのほかにもまだ生産緑地を受けていない農地、いわゆる宅地予備軍がかなりあるので、そういうところも逆に言えば生産緑地のように、緑地として残していくのがいいのではないかという気はしております。これはあくまで私個人の意見です。

事務局

生産緑地についての経緯をご説明いたしますと、藤沢市では昭和 40 年代から 50 年代にかけて、市街化区域内農地については、今の生産緑地の猶予のような形で市独自の制度を設けておりました。それには賛否両論がありまして、不公平になるのではないかというようなことも一方ではある。ただ、当時は公園が市街化の中では不足しているところがあったので、緑地としての保全、それから防災機能といった観点から、市街化区域内農地の保全をしていこうということが市単独の施策といえますか、全国的にもそういった施策をやってきました。都市計画の中では平成 4 年にこういった生産緑地制度ができて、市街化区域内の農地の役割として、緑地機能とか多目的保留地機能と防災の視点からも、そういった空間を確保していこうということで設定されて、当時非常に議論がされて、藤沢市の中でもいろいろな意見があった中で生産緑地として指定してきた経過がございます。現在で言うと、市街化区域の中の南部にも結構多いわけですが、そういう中では公園的な機能、防災的な機能というものも持ち得るということがございます。今後、市街化の中で都市計画決定をしている公園のあり方も考えていかなければいけないのですが、なかなかそれができていないという状況もございます。そういう中で、生産緑地が 30 年たってどうなるかということがございますので、今後、そういった中では生産緑地についても十分現状の把握、斡旋しても購入できない、買われないというような実際上の課題、そういったことは現場の状況を把握して、今後の生産緑地についてどのように考えたらいいか。2 年前も会長からご指摘があって、課の中で整理をして、昨年度新たに追加指定をしたということもございま

すけれども、今後に向けて生産緑地についてどう考えたらいいか、再度整理をしていかなければいけない時期かなど考えております。

会長 今、部長から決意表明のようなものもありましたが、他にご発言はありますか。

ないようですので、この件については原案どおり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 それでは、そのようにいたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

会長 続きまして、議第2号建築基準法第51条ただし書の規定による卸売市場の位置の指定について、ご説明をお願いします。

事務局 議第2号建築基準法第51条ただし書の規定による卸売市場の位置の指定については、卸売市場の位置の変更ということで改めて許可を取り直す必要が生じた関係から、報告事項1の鶴沼東部1号貯留管築造工事についてを先に説明させていただき、その後に第51条の関係をご説明させていただきたいと思っております。

それでは、鶴沼東部1号貯留管築造工事の概要を説明させていただきます。藤沢市の下水道事業の沿革につきまして、本市を南部、東部及び相模川流域処理区の3処理区に分け全体計画を策定し、南部処理区は昭和30年から整備を進めてきております。このたびの「鶴沼東部1号貯留管築造工事」は鶴沼藤が谷地区を対象にしていることから、南部処理区に位置しているものです。

スクリーンは藤沢市の3処理区を明示しております。南部処理区は海岸から続く平坦な低地で最初に着手した処理区ですが、当時の道路等の都市施設は未整備な状況で、下水道の整備にあたっては汚水並びに雨水の速やかな排除を行うため、雨水と汚水を同時に収集できる合流式下水道による整備を進め、現在、整備区域内の水洗化普及率は99%となっております。近年、著しい市街地の進展に伴い雨水が短時間で集中的に流出するため、低地部では浸水被害が発生し、また、雨天時には越流水の影響による河川への水質汚濁も懸念されていることから、平成12年度に合流式下水道の問題解決を図るため「浸水対策」と「雨天時越流対策」を目的とする「合流式下水道改善計画」を策定し、事業を進めているものです。

これらの整備計画の効果としましては、1時間当たり60mmの降雨に対応可能な「浸水対策」並びに「雨天時越流対策」として、汚濁負荷の高い雨水を一時貯留し、降雨後に処理することによって汚濁負荷量の削減を図

るものです。

それでは、お手元の資料に従い進んでいきますので、スクリーンと合わせてご覧下さい。これまでの整備状況としましては、スクリーンの左側下は、1番目に着手した「辻堂南部地区」、貯留量約5,100トンで、既に平成16年度より供用開始されております。その上が2番目の「羽鳥地区」、貯留量約8,800トンで、これも平成19年度に供用開始されております。3番目が右側上段の「藤沢西部地区」、貯留量約7,600トンでございます。来年3月末の完成を目指して現在施工中で、平成23年度の供用開始予定です。

本工事「鵜沼東部1号貯留管築造工事」は「合流式下水道改善計画」としては、市内で4番目となる事業でございます。貯留量は約6,000トンを計画しておりまして、工事が完成しますと、ハス池周辺の浸水被害が軽減できるもので、平成26年度の供用開始予定でございます。今後の整備計画としましては、「鵜沼南部地区」で整備箇所として、国道134号の地下に予定しており、貯留量約7,000トンを「鵜沼東部地区」の完成以後に整備を考えております。

この航空写真は「鵜沼東部1号貯留管築造工事」の位置図です。この貯留管ルート北側地域やハス池周辺は、これまでの台風や昨今のゲリラ豪雨により、度々浸水に見舞われてきたものであります。今回、ご審議いただく「藤沢金中食品市場」の一部をお借りし、発進立坑を建設して、西側の国道467号並びに江ノ島電鉄線の地下をシールド機で進み、鵜沼高校西側の到達立坑まで貯留管を築造し、それに接続する導入管も併せて整備するものです。

この図面は「泥土圧シールド工法」による発進立坑基地の断面図です。

この写真は、河川工事の分水路に使用したシールド機で内径が3.6mあります。今回使用予定のシールド機が3.5mなので、これとほぼ同じ大きさの機械が地中を進んでいくものでございます。

この写真は2番目に施工した羽鳥貯留管の発進立坑基地です。発進立坑基地を建設するとこのような外観になるものです。

この写真は地下の発進立坑内部です。この写真も地下の発進立坑内部で、シールド機を設置しているところです。

完成した内径3.5mの貯留管の内部です。以上がシールド機と発進立坑基地の概要でございます。

次に、鵜沼東部1号貯留管築造工事で最も重要な施設である発進立坑基地を、今回お諮りしている藤沢金中食品市場に計画している事由をご説明していきたいと思っております。ご覧いただいている図面は、藤沢金中食品市場

を発進立坑基地として西側に貯留管を築造していくルートで、延長約 655 m ございます。貯留管築造工事にあたり、シールド機内径 3.5m が地中を掘進することを考慮すると、この地域は狭隘な道路が多いため、片瀬 118 号線から都市計画道路の藤沢鵠沼海岸線（幅員 12m）に定めているものでございます。

そこで発進立坑基地建設に係る選定条件として、①シールド工法に必要な所用面積は概ね 1,000 m²程度は必要であること。②立坑、管渠の構築の施工性。③経済性。④周辺環境への影響等の条件を加味して候補地を選定いたしました。その結果、藤沢金中食品市場においては、必要な所用面積は市場の敷地を借地として確保できること。立坑の構築条件では、鋼矢板の確実な土留めが可能であること。施工機材が国道 467 号から搬入できること。経済性は片発進施工のため、経済性に優れていること。周辺環境への影響としては、境川沿いに立地しているため行き止まり道路であり、周辺住民の影響は少ないことなどから、「鵠沼東部 1 号貯留管築造工事」に係るシールド機の発進立坑基地を藤沢金中食品市場に計画したものです。なお、貯留管築造工事が完成しますと、発進立坑基地の撤去・埋め戻しを行い、土地を藤沢金中食品市場にお返しするものでございます。以上で「鵠沼東部 1 号貯留管築造工事」の概要説明を終わらせていただきます。よろしくお願いたします。

×××

事務局

それでは、建築基準法第 51 条ただし書の規定による卸売市場の位置の指定について、ご説明いたします。説明はスクリーンを中心に行わせていただきます。最初に、本案件に関係します法の概要についてご説明いたします。建築基準法第 51 条では、「卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他政令で定める処理施設の用途に供する建築物は、都市計画においてその敷地の位置が決定しているものでなければ、新築し又は増築してはならない。」とされておりますが、ただし書の規定によりまして、「特定行政庁が都市計画審議会の議を経て、その敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可した場合においては、この限りではない。」とされております。当該施設は、年間約 3,700 トン程度の野菜や果物等の青果物を取り扱っている地方卸売市場でございまして、建築基準法第 51 条における卸売市場に該当するものでございます。当該施設は、民間事業者が運営するものであり、経済情勢等による影響を受ける私益性のある施設で、広域性や恒久性の担保を必要とする施設と見なし難い事由により、都市計画決定を行わず、建築基準法第 51 条ただし書の規定に基づく許可を行うため、本審議会にお諮りするものでございます。今回の計画施設は、

先にご説明したとおり、貯留管整備事業に伴い既存施設が支障になるため、既存施設の一部を貯留管の掘削現場となる敷地南側から、敷地西側へ移転するものでございます。当初施設は昭和 30 年 5 月 17 日付で許可を得て、建築したのですが、その後、許可を得た敷地外に建築が行われ、許可当初と敷地が異なるため再度許可が必要になったものです。なお、敷地面積は許可時の 3,221 m²から 4,539.23 m²に拡大いたします。

それではまず、本案件の位置についてご説明いたします。スクリーン上、赤色でお示ししているところが計画施設の位置となります。赤枠の区域を拡大いたします。位置関係ですが、こちらが鎌倉市との行政界です。

鉄道については、藤沢駅、J R 東海道線、小田急江ノ島線、江ノ島電鉄線、石上駅、柳小路駅、本鵜沼駅です。道路については、国道 467 号、その他の道路を茶色でお示ししております。河川については境川です。

今回、赤枠の区域がお諮りする計画施設の位置ですが、付近を拡大いたしますと、国道 467 号、市道片瀬 117 号線、市道鵜沼 78 号線、市道片瀬 101 号線、境川、赤枠の区域が計画施設の位置でございます。計画地は第二種住居地域内に位置しており、容積率 200%、建ぺい率 60%です。敷地面積は 4,539.23 m²。申請者は株式会社藤沢金中食品市場 代表取締役 鈴木光春でございます。

次に、本案件の計画概要についてご説明いたします。本計画地は、幅員 12.4m の国道 467 号及び幅員 7 m の市道片瀬 117 号線及び幅員 3.5m の市道鵜沼 78 号線に面しております。

今回増築する計画建築物は、鉄骨造平屋建てのせり売り場 1 棟です。こちらの施設では青果物の搬入及びせりが行われるものです。また一部車が通行するための車路になっておりまして、国道 467 号から入る際には、この車路を通って場内に入るものです。

また、既存建築物といたしまして、鉄骨造 2 階建てのせり売り場が 1 棟及び鉄筋コンクリート造 2 階建ての事務所及びせり売り場が 1 棟ございます。既存のせり売り場につきましては、計画施設と同様に搬入及びせりが行われます。事務所につきましては、伝票管理等の事務スペースとなっております。

面積につきましては、敷地面積は 4,539.23 m²、建築面積の合計が 2,222.04 m²、延床面積の合計が 2,794.38 m²でございます。

続きまして、緑化計画についてご説明いたします。「藤沢市緑の保全及び緑化の推進に関する条例」により、20%以上の緑地を確保することとなっており、本計画地におきましては、909.62 m²の植栽を施し、20%の緑地を確保する計画となっております。

次に、排水計画についてご説明いたします。計画施設は卸売市場であり、作業工程において排水は生じません。雨水及び生活排水は合流式の公共下水にて適正に処理いたします。

続きまして、場内計画についてご説明いたします。搬入につきましては、国道 467 号より左折もしくは信号処理にて右折し、市道片瀬 117 号線より入り、せり売り場に荷下ろしいたします。荷下ろし後は場内で伝票整理を行った後、信号処理にて右左折するものです。搬出につきましては、国道 467 号線より左折もしくは信号処理にて右折し、市道片瀬 117 号線より入り、場内駐車場で車両を駐車した後、せり売り場にてせりを行います。せり落とした商品を手積み若しくはフォークリフトで車両に荷積みした後、信号処理にて右左折するものです。

次に、環境調査につきましては、騒音について環境部局と協議を行っております。内容といたしましては、当該計画施設において騒音規制法の適用を受ける設備の使用がないことから協議不要との回答を得ています。また、図中の星印の地点にて騒音調査を行っておりまして、昼間騒音・夜間騒音いずれも規制値以下であることを確認しております。

続きまして、計画地周辺における搬入搬出を行う際の主要交通ルートについてご説明いたします。搬入・搬出いずれにつきましても、国道 467 号を通り搬入いたします。今回の増築は敷地内移転でございまして、規模も同程度であることから、本計画に伴う車両台数の増加はなく、交通に対する影響は変化がないものと判断しております。議第 2 号についての説明は以上です。よろしくご審議のほどお願いいたします。

会長

ただいまの説明に関しまして、ご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

前回、簡単にご説明のあった案件ですが、特に確認すべきこと等ございませんか。

特にないようですので、この件については、諮問のとおり、この位置で差し支えないということでよろしゅうございますか。

(「異議なし」の声あり)

会長

それでは、そのようにいたしたいと思います。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

会長

次に、議第 3 号都市計画道路の見直し方針(案)について、説明をお願いします。

事務局

議第 3 号都市計画道路の見直し方針(案)については、平成 21 年 2 月 6 日開催の第 123 回都市計画審議会にて諮問され、継続審議の末、議案として今回ご審議いただくものです。藤沢市都市計画道路の見直し専門部会

池尻委員

が開かれまして、木下部会長、池尻委員、村木委員が参画されております。今回、専門部会を代表して池尻委員にごあいさつをお願いいたします。

本日、「藤沢市都市計画道路見直し専門部会」の部会長であります木下部会長がご欠席なので、私が代理でご報告させていただきます。部会長のメッセージがございますので、読み上げさせていただきます。

「藤沢市都市計画道路見直し専門部会とりまとめにあたって(案)」

都市計画道路見直し専門部会の検討を終えるにあたり、審議会委員の皆様のご協力に深謝いたしますとともに、検討にあたり配慮した事項と留意点について簡単に申し述べます。

わが国の都市計画道路制度は、都市における道路のマスタープランと建築制限付きの詳細な路線計画を兼ね備えたものであり、世界的に見てユニークな制度とすることができます。藤沢市の都市計画道路は、昭和32年に都市計画決定されたものがその原型をなしています。すなわち、都市計画道路のマスタープランがそのころにでき、それが詳細路線計画としても効果を発揮し、かつ先人の懸命の努力もあり、大都市圏内の他の都市と比較すると整備率の高い都市計画道路網が形成されてまいりました。しかしながら、一面ではこのような計画制度が長期未着手路線問題を発生させてきたことも否めません。このような状況を配慮しつつ、藤沢市都市計画道路見直しの検討を行いました。

見直しにあたっては、道路の必要性の判断を「藤沢市都市マスタープラン」と整合させて行うこととしました。都市計画道路が藤沢市の将来を支える基本的なインフラであるからです。また、交通機能、防災機能などの道路の持つ機能の重要度を検証する項目のウェイトづけにあたっては、都市計画審議会委員の皆様に対してアンケート調査を実施させていただくことにより、公平で透明性の高いものとなるように努めました。総合的な必要性の判断は、このアンケート結果を基本としています。このような手法を用いた都市計画道路の見直しは、全国的に見ても数少ないものと思われます。さらに、事業実施時期、道路設計、交通量の検証を実施いたしました。

このような検討の結果、廃止候補4路線5区間を提案させていただきました。当然のことながら、これら廃止路線の提案にあたっては必要性の検証はもとより、廃止により重大な問題が発生しないかどうかの検証を路線ごとに実施しております。一方、パブリックコメントの実施により「廃止すべし」というご意見をいただいた路線もあります。南部の東西横断路線はこの代表例です。これについては再検証を行い、廃止した場合の防災上の問題点を考慮して「存続」路線として提案させていただきました。

都市計画道路制度は、都市の道路整備を効果的に行うためのすぐれた制度です。しかしながら、長期未着手路線問題は制度が内包する問題です。今後、幾多の問題を解決しつつ事業の促進を図ることが重要です。また、道路の整備にあたっては環境に配慮したものとすべきです。さらに、時代の進展とともに、さらなる見直しを行うことが不可欠であると考えます。藤沢市当局をはじめ関係者の皆様の今後のご努力を念願いたします。以上です。

会長 どうもありがとうございました。

次に、今のご発言も踏まえて資料の説明をお願いします。

事務局

はじめに、資料の差し替えがありましたので、ご説明いたします。資料は事前に発送いたしました。【資料3-1】につきましては、発送後に修正が生じたので、本日お配りいたしました資料集に綴じてあるものが修正後のものとなっております。よろしくご説明させていただきます。

都市計画道路の見直しについては、5月の都市計画審議会において、個別路線の「廃止」、「存続」、「追加」の方針の素案を報告させていただき、8月の第130回都市計画審議会では、7月1日から行った「見直し方針素案」のパブリックコメントの結果を簡単にご説明させていただきました。本日は、パブリックコメントの結果がまとまりましたので、報告させていただきます。【資料3-1】を、また、スクリーンにも同様のものをお出ししていますので、ご覧下さい。7月1日から7月30日まで、市役所、各地区の市民センター、ホームページ上でご意見を募集したところ、33名の方から、延べ85件のご意見の提出がございました。このうち33名中21名が鵠沼地区からのご意見で6割強を占めております。

【資料3-1】の右側をご覧下さい。全85件のご意見のうち62件が「見直しの結果」に対するご意見であり、さらにその内訳は、「長期未着手路線の検証結果に対するご意見」が58件、「追加路線の必要性に対するご意見」が4件という結果でした。「長期未着手路線の検証結果に対するご意見」を路線別に見ますと、「片瀬辻堂線」19件、「横浜藤沢線」16件、「藤沢駅鵠沼海岸線」15件となり、全体のご意見の6割近くが、これらの3路線に集まっていることとなります。

【資料3-1】の2ページをご覧下さい。次に「長期未着手路線の検証結果に対するご意見」の内容についてですが、「存続候補」となった路線に対して「廃止」を求めるとのご意見が34件、「必要性の検証の評価方法についてのご意見」が11件、「早期整備を要望するご意見」が5件といった内容でございました。

それでは、路線ごとのご意見をもう少し詳しく紹介してまいりたいと思います。時間の関係で、一部の紹介となりますことをご了承いただきたいと思っております。はじめに、最も意見の多かった片瀬辻堂線でございます。【資料3-1】は6ページ、左側の番号の23番以降をご覧ください。片瀬辻堂線は、本市を東西に結ぶ補助幹線街路です。今回の見直しにおいては、路線の最も東側の区間で、国道467号の東側の区間について、必要性が認められなかったことから、廃止候補に分類いたしました。

次に、同じ路線で「存続候補」に分類した区間について、「廃止」を求めのご意見をご紹介します。【資料3-1】では、一番左の数字が23番のご意見です。こちらは、鵜沼の自然豊かな環境・景観への影響、地域コミュニティの分断、鵜沼の情緒ある街並み・文化への影響等を懸念して、この路線の鵜沼地区の部分について廃止を求める意見です。

このご意見に対する市の考え方については、「片瀬辻堂線の鵜沼地区の区間については、特に鵜沼地区の防災危険度の高い状況や、生活道路への入り込み交通が多い状況を解消していくために「存続候補」に分類しています。特に防災面では、延焼の防止の観点、避難路・輸送路の確保の観点から、ある程度の幅を持った長く連続した空地が必要であり、市としては、投資すべきところには投資をするという方向性でこの課題を解決していく必要があると考えています。なお、整備にあたっては、優先順位を決め、緊急性の高い路線から整備をしていくこととなりますが、整備に入る前には、自然環境、景観、コミュニティ分断及び鵜沼の情緒ある街並み・文化等への影響を少なくするような、第一種低層住居専用地域及び風致地区にふさわしい道路づくりを住民の方々と協働で検討していくことが必要と考えます。」と示しております。

続いて、2番目に多かった藤沢駅鵜沼海岸線でございますが、ご意見の内容としては、今ご紹介した片瀬辻堂線に寄せられたご意見と同じような内容でございましたので、説明は省略させていただきます。

そして、3番目にご意見の多かったのが、横浜藤沢線でございます。【資料3-1】では4ページの8番から17番までのご意見です。スクリーンに点滅している赤い線が、主要幹線街路、横浜藤沢線の未着手の部分でございます。【資料3-1】は4ページ、左側の番号は8番のご意見ですが、その内容としては「川名緑地の樹林や湿地等、自然豊かな環境・生態系への影響、鵜沼の情緒ある街並み・文化への影響が懸念される等の理由により、横浜藤沢線の廃止を求める意見でございました。

このご意見に対する市の考え方については、「横浜藤沢線については、「かながわ交通計画」の一般幹線道路網に位置づけがあり、県が主体とな

って必要性を判断する路線という位置づけですが、本市においても必要性を確認するため、見直しの中で必要性の検証を行ったものです。検証においては、自動車交通のシミュレーションを行い、その結果、ネットワーク全体の走行台時を減少させる効果があり、特に藤沢駅周辺において、県道藤沢鎌倉及び国道 467 号の混雑緩和に効果が認められること、及びネットワーク全体の走行速度を向上させる効果が認められることから、自動車の交通機能及び環境機能の観点からの必要性が高く、「存続候補」に分類しました。川名緑地の自然環境や鵠沼の情緒ある街並み・文化等への影響については、それらへの影響を少なくするような整備の方法を検討し、採用していく必要があると考えています。」としております。

続きまして、10 番のご意見ですが、意見を読み上げますと、「P. 26 「横浜藤沢線 区間-1」の記載内容のうち「必要性の検証結果」の項目で、「2. 歩行者自転車の交通機能」において、「主要幹線であるため、この機能はあまり重要ではない」と記載されているが、「重要ではない」とは思えない。この区間は地形的な要因により利用が見込めないのだと思う。」

このご意見に対する市の考え方としては、「都市計画道路の見直し方針（素案）【詳細版】」16 ページに記載のとおり、本市都市計画審議会委員へのアンケートにより、幹線街路の各種別において、どの機能がどれだけ重要かを定量化した結果、主要幹線街路においては、他の 2 種の幹線街路に比べて、「歩行者自転車の交通機能」の重要度の全体に占める割合が低いことから、このような表現としましたが、誤解を招く可能性もあることから、26 ページ、28 ページ、30 ページの文章について次のように表現を改めます。」として、【資料 3-2】をご覧いただきたいと思えます。表の左側の数字の 1 番、3 番、4 番にございますが、「必要性の検証結果」のうち、「2. 歩行者自転車の交通機能」の記述を、「あまり重要ではない」としていたものを、「全体に占める重要度が低い」と改めた部分の関連箇所を表示してございます。資料 3 のその他の部分でも「素案」から表現を修正した部分については、新旧対照表として載せておりますので、ご参照いただければと思います。

続きまして、追加候補路線に寄せられたご意見と市の考え方をご説明いたします。【資料 3-1】にお戻りいただきたいと思えます。8 ページ、左側の番号は 35 番のご意見です。JR 東海道線を南北に横断する既存の道路の混雑解消や、「上村踏切」交差点付近で生じている交通の錯綜問題等の解消のために必要な補助幹線街路として追加候補としたのが、こちらの「仮称南北線」です。それでは、ご意見を読み上げます。「上村踏切からパナソニック跡地への立体交差の道路計画は実現の可能性に期待でき

る。」

このご意見に対する市の考え方については、「仮称南北線は、JR東海道線を横断する既存道路の混雑解消、鉄道によって分断されている地区間の連絡強化等のために必要な道路として位置づけました。将来的には広域的な機能を担う藤沢厚木線の延伸が不可欠ではありますが、地区間及び地区内の交通を処理する路線として、JR東海道線の南側の工場が撤退することによる大規模な土地利用転換に合わせて、「追加候補」として挙げています。」と示しております。

続きまして、36番は「仮称遠藤葛原線」に対するご意見です。こちらの路線は、西北部地域総合整備マスタープランに位置づけている「新産業の森地区」の都市基盤として、必要性が高く、追加候補としたものです。こちらの路線に寄せられたご意見としては、「次の理由により仮称遠藤葛原線の計画廃止を求める。良い里山景観・自然環境が破壊されるため。県道43号が存在しており、用田バイパスもあることから交通量が少ないと予想される。」

このご意見に対する市の考え方は、「仮称遠藤葛原線の沿道は、本市の西北部地域総合整備マスタープランで、重点プロジェクト展開ゾーンである「新産業の森地区」として、都市整備により都市機能の集積あるいは地域活性化を進める地域として位置づけています。今後、同地域の土地利用転換を進めていく上で、同路線は、まちづくりのための都市基盤として必要性が高い路線であることから、「追加候補」としました。また同マスタープランでは、都市施設整備の方針としても環境に配慮した道路整備のあり方を検討していくとしており、里山の一体的な景観とできる限り共存していけるよう、ルート及び整備手法を検討していくことが必要と考えています。」と資料ではお示ししておりますが、一部記載に漏れがございまして、箇所については、資料集の中ほどに当たる部分でございまして、「都市基盤として必要性が高い路線であることから」としている部分でございませけれども、こちらを「必要性が高い路線であり、地域住民からも早期の路線整備が切望されていることから」ということで、一文を挿入させていただきます。スクリーンでは赤字の部分で追加修正する部分でございまして。

追加路線に対してのその他のご意見としては、本市の湘南台と寒川町の倉見方面を結ぶ「仮称湘南台寒川線」に対する早期整備の要望のご意見がございました。その他、様々なご意見が寄せられておりますが、意見が多く寄せられた路線及び追加候補路線に対するご意見を中心に説明させていただきます。

最後に、今後のスケジュールをご説明いたします。本審議会からの答申

を受け、本市では現在の「見直し方針（案）」から「案」を取り、「見直し方針」として定めてまいりたいと考えております。その後は、12月の市議会に報告を行った後にパブリックコメントの結果とともに、方針の公表をしてまいりたいと考えております。

公表の後においては、廃止候補路線に関連する手続きに入りますが、現在並行して進めております「都市マスタープラン」の改定作業と調整の上、権利者等への説明を実施し、その後、神奈川県等の関係官庁と協議の上、手続きを進めてまいります。手続きに際しては、本審議会でも都市計画道路の廃止、さらには追加の案件として審議をお願いすることになりますので、その際はよろしく願いいたします。以上で、説明を終わります。よろしくご審議を賜りますようお願い申し上げます。

会長

これについては何回も説明を受けておりますが、パブリックコメントを受けての回答が新しいと思いますので、そのあたりを中心にご意見等がありましたらお願いします。

B委員

これにはどのくらいの金がかかるという問題が全く触れられていない。国はもちろんのこと、神奈川県自体もいつ財政がパンクするかもわからない。藤沢市とて今後、財政が急激に改善するなんてことは見込めない。そうすると、これだけの道路計画を立てたときに、概算でもいいから、これは50億かかるとか、現時点でいいから、そういっためどをつけてアンケート等を見ると、また違った回答が出てくると思う。市民としてよくわからないのは、私は善行に在るけれども、善行駅から長後へ出る道、かつては両側に歩道があったんですけども、今は片側に集約された。その歩道たるや車が自由に走れるぐらいの幅の広い歩道になっている。そんなに広くする必要が一体どこにあるのだろうか、かえって自転車が猛スピードで走って危ない。それは三共自動車学校の横の道についても何らかの理由があっただろうけれども、立派な歩道ができているが、車道の幅が広がったわけではない。あれに一体どのくらいの金を要したのかということは我々にはわからない。何か行動を起こそうとすれば必ず金がかかる。それは起債で調達するから問題ないという答えもあるかもしれませんが、起債というのは借金だと。我々の孫の代にまで影響していくんだと。たまたま私は金融機関にいて夕張市の破綻の過程をずっと見てきたけれども、まさに石炭景気に沸いていたその後の、いやいやまだ大丈夫だということで続けてきた、箱物をつくった結果が現在の姿なんです。例えば湘南台から倉見地区へ行く新しい道が計画にあるようですけれども、それは本当に不要不急の道路として必要なのか。ちなみに1日に小田原駅を走っている新幹線は240本ぐらいある。そのうち小田原に停まるのは「ひかり」が7本、「こだ

ま」が34本、合わせて40本前後しか停まっていないわけです。まちの発展などは小田原を見てもそうだし、政治決着駅としての岐阜羽島、これは大野伴睦がつくったのですが、いまだ50年近くたっても閑古鳥が鳴いています。この間、NHKのBSで新青森のことをやっていたけれども、既成同盟の方々が新門司というところへ行ってびっくりしたのは、なんて新幹線って早く通過するのだろうと、まちは何も発展していないじゃないかと。私が言いたいのは、道路計画には莫大な金がかかる。莫大な金がかかるのであれば、概算でこのくらいかかると、果たしてそれが5年後、10年後の藤沢市にとって、市民が本当に望んだものになるのだろうかと、道路も箱物に準じたものというのも絶対に生活道路として必要なものだというのをもう一度考え直して、単に市民の要望とかではなくて、客観的に吟味していただきたいと思います。だから、どのくらいの金がかかるかというのも荒っぽい数字でいいから、例えばこれは現段階では50億かかる、これは30億で済むんだと、そういうものも計画としては必要ではないかと思っています。

会長

見直しに当たって事業費という観点を加味しないのは片手落ちではないかというご指摘だと思いますが、見直しの中で事業費をどういう取り扱いとして考えてきているのか、お答えいただければと思います。

事務局

藤沢市の場合は約71%の道路ができておりまして、平均は約60%ですから、県内でも高い整備率ですが、まだ3割近く残っております。この3割について、現状のペースで全部が整備できるとなると40年近くかかるということがあります。今回の道路の見直しの中では、あくまでもその道路の必要性について検討を行って、必要でないものについては今回、定量的に検証を行っております。今後、必要な路線については、これからその事業にどのくらいの費用がかかるかとか、実際に総合計画の中でどれだけの事業見込みがあるかとか、実際の工事の難易度を加味して「道路整備プログラム」というものを使って、今後の実施時期について新たな順位づけを行っていききたい。それもまたでき次第皆さんに公表していききたいと考えております。特に、その中で、道路は通常20年ぐらいかかりますので、20年を1つの区切りといたしまして、20年以内に道路ができるものと、20年でもまだできないものと2つに分けていききたいと考えておりまして、20年以上でもできないものについては、例えば50年間、その道路がかかっている皆さんにはある程度の制限を行っておりますので、今後、もし20年以上できないところにつきましては、そういう制限について、どういう緩和ができるかといった検討も行っていききたいと思っておりますし、あわせてどういものが事業費を含めて早期に検討できるか、改めて順位づけをして

いくというのを今後の作業として行いたいと考えております。

会長

今回の作業は、必要の度合いという尺度で一種の仕分けをしたというお答えです。これから必要度はあるけれども、本当に予算的にできるかどうかという観点でこれからしっかり見て、20年以内にできるところ、できないところに分けていくというお答えだったと思います。財政的にはまだ見通しが立たないというか、今、この道路は必要ないと言い切ることはできないのが残っているということだと思っております。そういう意味ではやむを得ない面があると思います。

「廃止してほしい」という意見の中に、周辺の環境との折り合いが悪いとか、既存の環境がかなり犠牲になるとか、そういう意見があって、それに対する回答が「つくり方で工夫してまいります」という趣旨が書いてあるけれども、この辺は具体的にイメージがあるのでしょうか。例えばよく問題になっている、山を突っ切るような感じの横浜藤沢線などは地元からかなり議論があって、「工夫します」と書いてあるけれども、その工夫の具体的な見直しなり方法なりに、ある程度のお考えはあるのでしょうか。

事務局

横浜藤沢線につきましては、神奈川県が施工する県道になりますので、実際には藤沢土木事務所の方で地元にご説明していただいているという状況ですけれども、当初の決定といたしましては、片瀬山住宅地のかなり浅いところに一部トンネルができておりまして、川名地区から橋梁でそこに向かって上がっていくというような位置関係になっている都市計画決定でございます。そこには新林公園に隣接する川名緑地という藤沢駅から至近の距離にある藤沢市内でも有数の自然度の高い谷戸がございますので、この保全をしていくために、第一種住居地域と第一低層住居専用地域の境目あたりから地下にもぐっていくというルートは今考えているということでございます。ずっともぐって国道467号の手前のところで地上に出てくるというような形で、川名の清水谷戸の部分と片瀬山住宅地の部分をトンネルで通過するというような構造を今考えているという状況でございます。横浜藤沢線についてはそういった方向で検討しておりますが、これからも地元の方々と十分にご意見を交換しながら、最終的に決めていくという段階でございます。

C委員

パブリックコメントを見ますと、提出者が40万都市で33名ということで、鶴沼が21、それからゼロというところが多いけれども、一体市民の意見が本当に反映されたのだろうか。国も地方公共団体もパブリックコメントをやっているが、市民にとっては全然関係ないような感じなんです。パブリックコメントをやりますと言われても何をやっているかわからない。本当に市民意見を聞こうと思って聞いたのかどうか、ちょっと気になる。

会長 意見が欲しいということが広く伝わっているのかということだと思います。

事務局 1ヵ月間パブリックコメントを実施したのですが、各部門がいろいろな計画、条例関連を改正あるいは新規につくる場合にはパブリックコメントをすることが市の内部でもやり方が決められているわけですが、周知方法として昨今、インターネットが使われることが大分増えてまいりましたけれども、インターネットについては高齢の方々を中心にまだまだ普及していないという部分もございます。当然、広報ふじさわあるいは市民センター等にもこれらの素案を置きまして、周知には努めたのですが、これだけしか出てこない。意見がないということなら、それはそれでいいのですが、実態として知らなかったという方もかなり多くいらっしゃるのではないかとこのふうにも感じております。パブリックコメントだけではなくて、その他の意見交換会あるいは都市計画に関する説明会等を主催しても、同じような方法で開催の周知をするのですけれども、なかなかお集まりいただけないということで、実際、都市計画の進めていくに当たってはいろいろな方のご意見があって、賛成もあれば反対もあるというのは当然のことですが、なるべくいろいろな方からご意見をいただきたい。後で知らなかったと言われるのが一番手続としてはまずいだろうと痛感しておりまして、今後、どういった方法がいいのか、研究をしなければいけないし、これはどこの自治体でもなかなか悩んでいるところだと思うのですけれども、場合によっては個別の都市計画案件については回覧で回しているようなこともやっているけれども、それでも参加いただくのが20人とかといったレベルということもありまして、都市計画ということに関して、まちづくりにいかに興味を持っていただくかという根本のところから考えていかなければいけないかなと反省しております。

会長 パブリックコメントというと、どうしても手続をやったというアリバイづくり的な面が出てしまうというのが現実なんです、市民の側も積極的に関心のある場合はアクセスをするという努力もそろそろ必要になってきていますから、一概にアリバイづくりだと言い切るのも問題がありますので、できるだけいろいろな方法、チャンネルを通じて情報を出していく努力は引き続きしていただきたいと思います。

C委員 パブリックコメントとかのカタカナ言葉は廃止するという意向は藤沢市にはないんでしょうか。本当にカタカナ言葉はわかりにくいんです。カタカナ言葉というのはごまかしの、内容が乏しい場合で、典型的なのは東京都庁なんです。最初、履行者がシティーホール建設と言ったものだから、新都庁舎が建つとは誰も思わなかったんです。開けてびっくり、最後

にシティホールとは新都庁舎だということになったわけです。それくらいカタカナ言葉はわかりにくい。前にも論議があったと思うんですが、藤沢市はカタカナ言葉はおやめになった方がいいと思います。

事務局

「パブリックコメント」というのは、日本語では「市民意見公募」となるのですが、これはある意味、パブリックになっている言葉で、なかなかこれを変えるのは難しいような気がしますけれども、特に都市計画に関するものにはカタカナ言葉が非常に多い。例えば次回以降にお示しする「都市マスタープラン」の中でもカタカナ言葉が多くて、市民の方々がわかりづらいというのがありますので、そういうものについては、なるべく日本語表記ができるものは日本語で表記するし、どうしてもカタカナで表記する場合はなるべく日本語の訳をつけるとか、そういう努力は今後もしていきたいと思いますので、よろしく願いいたします。

D委員

先ほどB委員から貴重な発言があったと思います。物事をやるには費用対効果で見ていかなければいけないと思っています。例えば道路が必要かどうか、効果の部分だけを見ていって、これは必要、必要ではないというのはあると思います。必要となりましたと、その段階で実際には概算どのくらいになるんですかと、1兆円かかりますと、必要なだけけれども、費用対効果においていかがだろうかと、当然議論が出ますので、計算は極めて難しいと思いますけれども、ざっくりこの路線をやるにはこのくらいということを示していただく必要がある。当然、長い期間ですから、工事費の変更がありますから、何とも言えないのですが、現在の条件つきでも結構ですから、しかじかの条件においてこれだけの費用がかかりますというのは示すべきだと思いますので、検討いただきたいと思います。

会長

大ざっぱな費用を出すことについての可能性についてお答えください。

事務局

都市計画道路の見直し、それから今後定めていく都市マスタープランについてもそうですが、本来、ある事業を具体的に実施すればどのくらいかかるかという投資的な費用は、基本的には試算をしておくべきものだろうというふうには考えております。ただ、今回の都市計画道路の見直しに当たっては、考え方ということですので、順を追って整理をしてきたのですが、今お話をされた点は「道路整備プログラム」というものも今後検討していかなければいけないということがありますので、その中でどの程度詰められるかわかりませんが、一定の条件のもとでは概算といったものは検討しておく必要があるのではないかと考えておりますので、十分今後の検討課題とさせていただきたいと思います。

会長

今のD委員のご発言は、「整備プログラム」の中で検討しますということでもよろしいんですか。それともこの「案」を取るに当たっては概略でも

つかんでいないとおかしいじゃないかというご指摘でしょうか。

D委員

後者です。

会長

そういうことになると、少し宿題になりますけれども、宿題として受けとめるのは大変困難であるという回答ですか、先ほど部長がおっしゃったのは。

事務局

今の見直し方針の中でそこまで示すのは、なかなか作業的には難しいかなと思っております。できれば、整備プログラムのところでどの程度出せるかということを検討させていただければと思いますが、十分なお答えにはなっていないと思うんですが、やはりそういう試算をしていかなければいけないということは、私どもとしても必要性は感じておりますので、今回は考え方というものを示させていただいて、それを方針とさせていただけないだろうかと考えておりますので、ぜひその点をご理解いただければと思います。

B委員

今のD委員の発言で少し力を得た感じがするけれども、今、「主権在民」という言葉が死語になりつつある。私は藤沢市の首長というのは、常に市民のためにこれは役に立つんだということを念頭に置いて物事を進めていただきたいと、念頭に置いてやっていると思うんですけれども、例えば湘南台西口の市営地下駐車場はもう10年近く閉鎖されたままになっているわけです。東口の駐車場は営業をしていますけれども、あそこはリフトで二層式になっているんですが、全く使われていない。恐らくつくった当初と結果とが想定外でああいうことになっていると思うんですけれども、今、住民の見方が厳しくなってきておまして、訴訟なんという問題も市長に対して行われたりすることがありますから、想定外にならないように5年後、10年後の市民が本当にそれを望んでいるのかということを経営的な考え方でも物事を進めていただければありがたいと思います。

会長

今のお二人の発言に関連して、さらにご発言はありますか。

それでは、その件に関しては今回、案を出されて諮問をされたわけですが、「承認に当たって、整備プログラムをつくる段階では費用対効果の観点から必要な事業費の概略を速やかに把握すべきである」というような意見をつけるという感じでよろしいですか。

よろしければ、この件については、今申し上げましたように、案としては承認をするということですが、意見を添えたいと思います。「今後、整備プログラムをつくる過程の中で費用対効果の観点から概略の事業費を速やかに把握すべきである。」と、そのような形で承認ということによろしゅうございますか。

(「異議なし」の声あり)

まちづくり活動への取り組みが始まりました。

2003年には自治会全戸に対する回覧板を使ったアンケート調査などを行い、2005年に「ニコニコ憲章」を締結し、まちづくりの原則を確認いたしました。その後、再度住民アンケートを行い9割以上の賛成を得て、2006年末に「ニコニコ住民協定」を締結し、自治会役員による運用を続けています。2009年には既成市街地における住民協定の取り組みが評価され、住宅生産振興財団の住まいの街並みコンクールにおいて「まちなみ賞」を受賞いたしました。景観形成地区の指定に向け、現在、自治会により地権者に対する周知を行っており、今後、署名収集を行う予定となっております。面積・人数において3分の2以上の合意が取れた時点で、景観法第11条第1項に規定する地区別景観計画の策定の提案を受けることを見込んでおり、今後の審議に先立ち、現段階での報告をさせていただくものでございます。

それでは、ニコニコ自治会 景観形成予定地区についてご説明いたします。こちらが江ノ島電鉄線。鵜沼駅がこちらでございます。ここから南西方面に当該区域が位置しています。この部分を拡大します。地区の位置は、藤沢市鵜沼松が岡一丁目、二丁目、三丁目の一部で、区域面積は約18.3ヘクタール、赤いメッシュで示している部分でございます。

本地区の都市計画の状況でございますが、用途地域は第一種低層住居専用地域、鵜沼駅前の一部が第二種低層住居専用地域となっております。建ぺい率は50%、容積率は80%、区域の大半、東側の半分が風致地区となっておりますので、こちらの建ぺい率は40%となっております。

区域内には都市計画道路3・5・11片瀬辻堂線、3・5・17藤沢駅鵜沼海岸線、第3号境川緑地が計画されています。また、都市計画公園2・2・13下藤が谷公園が整備されています。資料4-2の3ページに「地区別景観計画案」を載せておりますので、ご参照ください。

景観形成の目標としましては、「鵜沼は、明治期から別荘地や療養地として著名人が多く訪れたり、住居を構えたりした、文化の香りのするまちでございます。現在も、石垣・竹垣・松の多い、自然と調和の取れた緑豊かな落ち着いた住宅街が形成されています。このような立地特性を踏まえ、本地区の景観形成の目標を次のとおり掲げます。

- ・自然環境と調和した緑豊かな低層住宅地として、各宅地内の木々や草花が連なり、道路空間と一体となった緑豊かなまちなみを形成する。
- ・地域の文化を継承する、風情ある建物や工作物等の景観資源を鵜沼らしさとして大切にす。
- ・大曲通りと周辺環境の作り出す緑豊かなまちなみなど、人々にとって共

通の地域を象徴する風景を大切にする。

としております。

景観形成の方針は、1) 土地利用、2) 地区施設に関する景観形成、3) 建築物等に関する景観形成、4) 工作物に関する景観形成、5) 緑化に関する景観形成、6) 景観管理の6点を掲げております。各項目の内容の詳細につきましては、お手元の資料のとおりでございますが、6) 景観管理につきましては、ニコニコ自治会では、3年間にわたる住民協定の運用の結果、地域の生活者の視点から様々なルールが提案され、取り入れられてきました。このたび、そのルールの一部を景観形成基準として定めるものです。景観形成基準に定めのない項目については、住民協定という形で引き続きルールを存続させるものでございます。景観形成基準につきましては、資料4-2、6ページをご覧ください。地域の半分にかかっている第四種風致地区と同等の基準を、自治会全域に適用させるという考え方に基づいて設定されております。

「壁面の位置の制限」は、建物外壁面から道路までは1.5メートル以上、隣地までは1.0メートル以上を確保すること、「建物の高さ」につきましては、原則として8メートル以下とすることとしております。

「建築物の形態意匠の制限（色彩）」は、風致地区同等の基準としており、落ち着いた色彩といたします。

工作物の制限としまして、「垣・柵」の制限、「擁壁」の制限、「駐車場」の制限などを設けております。

「緑化の推進」としましては、緑化率は土地利用500平方メートル未満については敷地面積の10%以上、500平方メートル以上については20%以上の緑化を施すとしており、緑化の位置につきましては、敷地接道部分の緑化を積極的に行うよう誘導する基準となっております。

最後に、現在の状況でございますが、自治会内の地権者の皆様に、今までの取り組みに関する説明資料を9月20日付で第1便として送付したところでございます。今後につきましては、景観形成地区指定に向けた同意の署名収集を行う準備を進めていくため、第2便をこれから発送する予定となっております。以上で「報告事項2」の説明を終わりとさせていただきます。

会長

ただいまの説明に関しまして、ご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

A委員

鶺鴒地区はすばらしいところで、私の子どものころから鎌倉、鶺鴒、辻堂は別荘地でした。当時は1軒、1軒がかなりの面積を占めておりまして、すばらしい街並みでした。最近、いろいろな情勢とか時代の趨勢で細分化

していくのはやむを得ないところがあるかと思うけれども、ここで一番に気になるのは、緑を残す、景観を残すということだが、私の知り合いの植木商が昔から入っているのですが、最近はお家の手入れがなかなかできなくなってきたと。かなり費用をかけて、かつては年に2回、3回あるいは常用で植木商を入れて自然に自分たちの力で街並みをつくってきた。それが今回、条例ですか、このようなものをつくってやるということにちょっと疑問がある。今まで住んでいる方の管理はどのようになっていくのか。

それから資料の3ページの写真を見ると、ジグザグというところがあるけれども、一見すると非常にいい環境ですけども、これは道路と宅地のところでかなり植木が道路に出ている。私もこういうところを持っていますが、こういうところは必ず近隣から「道路にはみ出している木を切ってくれ」と。これは道交法にも関係するかと思いますが、子どもたちの通学に見えないので、こういう植木は切ってくれというふうなことも言われております。ですから、こういうふうな管理もかなり厳しくやらないと。条例だけつくって、これから入ってくる人たちに厳しい条例を押しつけても、今までのところがこういう状況ですと、かつての住人と新規の土地を買って入ってきた方とのトラブルもかなりあるかと思うから、自己の住宅の管理はどうなっているのか。道路にはみ出しているものも1つの景観としてみるのかどうか、その2点をお伺いします。

事務局

1点目の住んでいる方の管理ですけども、管理についてはいろいろな話を伺っております。確かに樹木の管理が難しくなっている。自分で手を入れていたけれども、年を取ってきて手が入れられない。あるいは植木屋に頼んでいたけれども、費用がかさむので経済的にも難しくなっているという話は何回か聞いております。ただ、景観の面からは緑のあふれている松は鶴沼の景観かと思っています。そういうものを守るために市としてどういうふうなことができるかというところまでは行っていない。ただ、緑行政としての支援は確かにありますが、なかなか維持管理までの費用には充てられないという話も聞いておまして、現状ではなかなか難しいところがございます。

2点目の道路にはみ出している植木等については、確かに交通安全の面からすると、通学路等では見えなくて危ないから切ってくださいというようなことは市の方にも寄せられて、逆に市の方から持ち主に切ってもらえないかと、お願いしております。道路にあふれる緑は鶴沼の特徴でもあるけれども、昨今の交通事情等を考えると、公共空間の中での維持管理では第1に交通安全という見方をせざるを得ないかなと考えております。

A委員 今車社会なのにこの写真には車は1台も写っていない。車も通れば人も通るわけです。何かあってから、これは景観のために残しておいたということになると大きな問題になろうかと思うので、あくまでも道路と民地はきっちりしておかないと、景観、景観と言っていると大きな問題になろうかと思えます。植木の手入れは非常にお金がかかるから、緑を残すというならそれだけの覚悟を持って、条例をつくっていただきたい。

もう1つは、壁面の位置の制限と建物の高さについて、必ず家を建てる時には建築基準法あるいは都市計画法というものがあるけれども、これはそれよりも厳しい条件になっている。果たしてこういう厳しいものが法的にどうなのか、条例と法律とどちらが優先されるのか、伺いたい。

事務局 家を建てる時の法律の手順ということになります。家を建てる時に、景観形成地区に指定されると、戸建ての住宅から届出をさせていただくような形になります。それと並行して建築基準法による確認申請ということになるわけですが、どちらを優先してというよりもどちらも守らなければいけないこととなっております。壁面の位置の指定については、半分は風致地区に定められておりまして、道路から壁までの距離が1.5メートル、隣地までが1メートルというものは絶対条件として、戸袋とかバルコニーなどの緩和要件はありますが、絶対条件として守っていただく。今回、景観形成地区の基準で定めている壁面の位置も同じですが、狭い敷地なので、ある程度の景観に配慮したような建て方をすれば、緩和事項の中でただし書を適用していくことも考えておりまして、特に、建ぺい率50%のところですので、緑化等を設けながら壁面線の指定を設けても現在のところ厳しいということにはならないのではないかと考えております。

A委員 法律には必ずただし書というのが時々見られるが、こういう厳しい制限をつけてもただし書があると、そちらの方を優先することになると、せっかく具体的なものをつくっても絵に描いた餅になってしまうのではないかという感じがするけれども、その辺はどうですか。

事務局 最初からただし書を適用するという予定はありませんが、現在のところ、ある程度の建物に関してはこれが守られていることで、今後も届出があった中では守っていただく。どうしても守れない場合が風致地区内でもあるわけですが、これに関しては厳しく景観誘導を図っていきたいと考えております。

A委員 管理のことは条例の中で条文としてきちんと書かれるのかどうか。その条例の中に、鵜沼地区でこういうふうな条例をつくって維持管理をしている場合には、例えば植木でしたら、毎年必ず剪定をすとか、そのようなことまで書かれるのがあるのかと思えますけれども、その辺はどうですか。

- 事務局 景観基準にそこまでのものを盛り込むところまではいかれないのかなと考えております。ただ、ニコニコ自治会の住民の方々がまちづくりで危機感があつたところから、みんなで考えてつくって、守っていこうという経過がございますので、現状、それが入れられるかという、財政的な問題も出てきますし、そこまではうたい込めないかなと考えております。
- A委員 こういうふうな条例ができると、新規に入ってくる、新規にそこで住宅を買う人は厳しい条件となる。そういう厳しい条件をつけているなら、今まで住んでいた人にもかなり厳しい条件をつけるべきだと思うんです。そうでないと、景観を守っていくには皆さんが全体で守っていかなければ景観はできない。新規に入ってくる人だけに緑化率 10%、20%あるいはいろいろな制限をかけておいて、今まで住んでいた方には財政的に厳しいから、あるいは高齢になったからとかいろいろなことで条件をつけないとなると、片手落ちの感じがする。その辺はもう少し煮詰めないとまずいのではないか。
- 事務局 この経過は、まず自治会の方で建築協定とは違って住民協定というのをつくっております。その住民協定の中で今回、景観形成地区の基準に沿うようなものがほぼ含まれております。これまでは協定ということについて、例えば開発業者が来ると、市側の窓口で紹介をして、守っていただけるような指導をしてきております。それをさらに自治会としてはより具体的に担保していきたいということがございますので、住民協定をより担保していくために景観形成地区の指定に向けて努力をしていきたいと、その景観形成地区についても住民側から提案をしていこうという動きでございます。景観形成地区の指定に向けては、これまで住民みずから取り組みをしてきておりますので、市としてはそういった形で支援をしていきたいと考えております。A委員がおっしゃるように、住民みずからこのところは努力をして、いろいろなことを活動されてきておりますので、そういったことを行政としても支援をしていきたい。それは景観形成地区という指定でできるのではないかなと。本来で言うと、地区計画ということもあり得るかもしれませんが、住民の方々はそこまでの提案は考えていないというか、今の内容ですと、景観形成地区というのが妥当なのではないかと考えているところです。今回はこういう内容をお知らせして、実際に都市計画上の手続に入るときにはまたきちんとご説明をさせていただきたいと思っております。すぐに条例を変えるとか、景観計画を変えることにはまだつながってはいきません。今、そのための取り組みを住民の方々がされているということでご理解いただければと思います。
- A委員 この景観条例を締結するときには住民のどのくらいの賛成が必要で、解

除するときにはどのくらい必要なのか。

事務局 景観形成地区というのは条例で定めているものではなくて、景観計画の法律に基づいた中で定めているわけで、ちょっと条例とは違うところなんです。今回、住民提案型の地区指定ということを考えておりまして、地権者の3分の2以上の同意をもって指定していくことを考えておりますので、それに対する地権者の説明なり署名運動をこれから行っていくことになっております。解除も同じ3分の2となっています。

E委員 景観形成地区の指定とその後の住民の協議会といった動きが成熟してきているのかどうか。今後、市の方をお願いしたいのは、景観法ができてあちこちで景観形成地区ができるということで、数量的な規制は大分成熟してきているが、今回できるのも数量的な規制でもって、何メートル、何%というのは入口で大分できてきているが、それではまちは景観法ができてなかなか美しくならないというジレンマがあって、個別ごとの定性的な質が協議会を成熟したり、まちづくりの他の地域との連携等の情報を市がうまく導いていっていただければと思います。端的に言って、メートルとかは簡単ですけれども、単に調和するなんて言っても何をもって調和するかとか、その場所ごとのデザインや色は必ずしも定量的に判断できない部分については、協議会等ができたりして成熟していく中で、数字的なもの乗り越えたところで進まない、結局は景観形成地区に指定されても本来の目的が果たせないのではないかと思いますので、今後、その辺は先々まで頑張ってもらいたいと思っております。

事務局 町内会を中心にして景観形成準備会から景観形成協議会へ移行していただいて、指定に向けた勉強会等を行っています。指定後においても協議会を継続していただいて、市と一緒に基準についての運用を図っていくものと考えています。定量的な数字以外のものについても、植栽とか建物のデザイン等については、表現の仕方など一緒に検討して基準の中に盛り込んでいきたいと考えております。

E委員 今言ったのは、定性的なものなかなか基準で判断できない部分が出ているという部分で、定量的なものは数字や文言でやれるけれども、例えば美しくとか調和とかはそれ以上の言葉になっていかない。それは現実主義でもって協議会などの協議システムとか、またデザインについて住民たちが協議してどうやっていくとか、それが成熟していかないと難しいだろうという部分でお話したわけです。

事務局 定量的以外の部分について、現在は届出が出た段階で協議会とデザイン協議などを行いながら、その設計者にいろいろな意見を伝える。住民と一緒に話合いをするという形を取っております。ニコニコ自治会に

つきましては、指定後も、そういう協議会の中で各戸の計画についても議論をしていく場を設けていこうと思っておりますので、定量的以外の部分についても住民とともに議論していけると考えています。

会長 景観条例の中では景観形成地区というものを定めたときの取り扱いはどうなるんですか。対象建築物がどうなるか、景観形成基準は誰が審査するのか。強制力はどうなるのか、この3つを教えてください。

事務局 景観計画自体は法律に基づいて定めるものでございまして、その中に地区別景観計画というものがございまして、そこにニコニコ自治会の景観形成地区というものが設定されるわけでございます。条例で景観形成地区、特別景観形成地区を設けることができるという規定になっておりますので、藤沢市の景観計画の中に追加をしていくということになります。届出対象建築物につきましては、すべての建物ということになります。

法律的な規制は、市として届けられたものが景観計画にそぐわない場合には勧告できる制度になってございまして、変更を求めることができるものとなっております。最終的に従わない場合とか申請が出されなかった場合においては、罰則規定もあるということになっております。

会長 協議会というのは必置ではないんですか。

事務局 景観形成地区を指定する場合に、地権者10人以上で協議会等をつくっていただいて、指定に向けた勉強会とかいろいろ基準で定めることについて、協議会と市が一緒になって行っていくというものになっております。必置ではありませんが、市民による提案があった場合、あるいは市が主体になった場合においても、住民と一緒に勉強を行っていくためには協議会をつくっていくということになっております。

会長 個別案件の届出が出ると、そしてこの基準に照らして、普通は市の担当の人が「この基準に照らしてこれは問題があります」とかといったやりとりがあります。先ほどE委員が言われたように、将来、もうちょっと定性的な基準が入ってくると、その判定がかなり難しくなってくる。そのときに地元の協議会とやりとりをするというのは、既にルールになっているんですか。それはルールではなくて、可能であればそうやりたいというお答えだったのでしょか。

事務局 現在、藤沢市の景観計画で行っているルールとして届出があった場合には協議会の意見を聞きながら、市が勧告するか、しないかということを決めていくということになっております。

A委員 景観計画ということですが、何で地区計画にしないんですか。もう少し縛りを強くして、地区計画でやった方が逆にいいんじゃないか。

事務局 地区の景観を誘導するには住民協定、建築協定といろいろな手法があり

まして、それぞれにいいところ、悪いところがありまして、住民がどれを選んでまちづくりを進めていくのが一番いいかということになるわけですが、地区計画というよりは第一種低層住宅地でできる用途も限られている中で、地区計画などの制度を使って用途などを規制していくことは、余り今住んでいる方々は考えていないようです。それほどきつくない景観誘導をしながら、まちの保存を目指していきたいというふうに皆さん考えているようで、今回、この景観形成地区の指定というものに地区計画よりは自分たちのまちづくりには合っているというふうに考えているようでございます。

会長 事実上はどちらでも同じだと思いますから、関係者が景観というテーマで合意するのか、景観とは違う要素も加味して合意するのかということでは、差し当たりは景観だけの方が合意しやすいということですかね。

F委員 まちの保存というのはこれから大切な問題だと思うんです。藤沢には保存をしていかなければならないまちが幾つもあると思うんですけれども、1つ私が怖いと思うのは、これをやってしまった場合にいろいろ規制がかかってくるということです。私も某市で経験があるんですけれども、住民協定がかかってないところがある日突然かかってきたと、一番怖かったのは、地権者が知らなかったということなんです。そうしますと、住んでいる住民の方はそこに住んでいるから、その方たちがいろいろ意見を出すのは大切なんです、土地を持っている、家を持っている人たちが知らない間にその網の目がかかってきたと。知っていて3分の2の賛成で網の目がかかってくるならしょうがないと思うんですけれども、何も知らない状態である日突然かかっていたという問題が、ある市であった。そういうことになると、今度は財産権の問題というものもあるのではないかと。要するに、土地を分割してはいけないことを住民協定で大きな面積をみんなでかけちゃったと。住んでいない人は知らない、分割できると思って売ろうと思ったら売れなくなったという問題も出てきているんです。そういう問題もあるので、地権者が1,491名いるというところで、こういうものを決めるのなら住民の方が中心となってやることは、これは住んでいる方々の問題としてはいいことですが、地権者の一人ひとりに内容を理解してもらって、そういう形を取っていただければと思っています。

事務局 今のご意見ですが、住民協定を結ぶときには住んでいる方の9割以上の同意を得られたということで住民協定を進めていったわけですが、今回、景観形成地区の指定に向けましては、地権者すべてにこの取り組みについて、郵送して読んでいただくということから始めまして、今読んでいただいている時期かと思えます。これから第2便ではその地権者の方々の同意

ということを考えていまして、景観形成の基準なり何なりに同意されるということで署名活動をしていく中で、地権者の3分の2の合意が取れた段階でこの景観地区の指定をかけていこうと思っておりますので、今後3分の2が取れなかった場合どうするかということもありますが、3分の2の同意を取れるように努力していきながら、この地区指定をかけていきたいと思っております。

会長

今のF委員のご意見に関しては少なくとも全員に知れ渡る手順は踏みますということです。

時間が大分経過しておりますので、そろそろ締めていきたいのですが、この話題は都市計画というのは一般市民からかなり遠いところにあるわけですが、そういう都市計画が市民生活の身近なところで機能するという意味では、地元の方々がこれだけ努力して、みずからルールを決めていこうということ自体は高く評価してもいいのではないかと思うんです。いろいろご注意がありましたから、これからの進め方については参考にさせていただきたいと思います。

この件に関してはよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

会長

それでは、報告事項3のその他(次回審議案件)について、お願いします。

事務局

その他の1点目は、「藤沢市都市マスタープラン」の改正についてでございます。特に資料はないのですが、都市マスタープランの改正については、第123回審議会で諮問して以来、毎回、審議会で経過をご報告するなど継続審議をお願いしております。前回の第130回審議会では、全体構想のたたき台をお示しし、ご意見を伺ったところでございます。改定の検討状況といたしましては、現在、年度内改定を目標に作業を進めております。今月の24日に都市マスタープラン策定協議会を開催し、改定素案のとりまとめを予定しております。ここで改定素案がまとめれば、次回の第132回都市計画審議会において、改定素案(案)を報告する予定にしております。次回の審議会では、都市マスタープラン改定に対して、多くの時間をいただいでご審議いただくこととなりますので、よろしく願いいたします。

もう一点は、藤沢駅周辺のまちづくりの状況についてということで、お手元に参考資料という形でお配りしておりますので、ご覧をいただきたいと思っております。今回の都市マスタープランの見直しの中でも、本市の中心市街地である藤沢駅周辺の活性化は非常に大きな課題として取り上げてお

ります。藤沢駅周辺地区は、藤沢市の表玄関として公共施設や文化施設、商業・業務系の施設が立地しており、本市の中心市街地を形成しております。過去、昭和30年代から50年代にかけての土地区画整理及び市街地再開発事業などにより、都市基盤の骨格が整えられてまいりましたが、以来30年近くを経過する中でさまざまな課題が顕在化してまいりました。例えば駅構内の来街者動線や乗り換え動線が錯綜していることとか、バリアフリーや安全安心の観点からは十分な対応ができていない駅施設、駅前広場、デッキ等や北口周辺の交通の慢性的な渋滞、老朽化しつつある市庁舎や市民会館等の公共施設や駅周辺の民間施設、衰退する駅前の商店街など、賑わいと活力の喪失等々でございます。

これらの課題にこたえるためには、藤沢駅周辺の将来像を描くとともに、さまざまな主体がその将来像の形成手法や土地利用などを共有し、役割分担をしながら、都市づくりに取り組む必要があると考えております。これらに対応すべく、現在、まちづくり推進部に藤沢駅周辺地区整備担当を置くとともに、地域住民の方々、学識経験者、地元経済団体、関係機関、行政から成る「藤沢駅周辺地区再整備構想検討委員会」を今年5月に設置し、再整備構想策定に向けて検討を進めております。

また、その中で特に駅周辺の大きな課題としては、市庁舎、市民会館など公共施設の老朽化が挙げられます。本市が所有する公共施設は約78万4,000平方メートルありますが、一般的に建物の寿命とされている築30年以上の建物は約41万平方メートルで、全体の52%となっております。特に市庁舎本館は建設後59年を経過し最も古く、次いで市庁舎東館が築49年、南図書館が築47年、市民会館が築42年を経過しており、どれも老朽化が進んでいることから、耐震性能が低く、危険性が高い施設となっております。

そこで、「新しい公共」の視点に立って解決を図る公民連携モデルプロジェクトとして、新たな公共の視点に立って整備していく必要があると考えており、アイデア提案を広く民間に求め、藤沢市公民連携により機能更新をする市庁舎などが藤沢都心部の機能の強化と再生の一助になると考えております。現在、庁舎整備検討プロジェクトとして「藤沢市公共施設整備等事業手法検討委員会」を本年4月に設置し、公民連携基本方針に基づきアイデア提案に当たっての諸条件の検討、新たな公共の視点によるプロジェクトファイナンスや民間事業者参画の可能性について検討を行っております。

以上、簡単ではありますが、現在、藤沢駅周辺のまちづくりについての状況の報告を終わります。なお、今回は時間の関係上、取り組みの状況に

についての報告になりますが、次回の都市計画審議会を12月7日に予定しており、その中で都市マスタープランの報告とあわせて、もう少し具体的な検討内容についてご報告したいと思いますので、よろしくお願いいたします。

会長 委員の方からは何かありますか。

ご発言がないようですので、議事については終了いたします。

次回の日程についてお願いします。

事務局 次回の都市計画審議会は12月7日（火）午前10時から、会場は藤沢市保健所を予定しております。よろしくお願いいたします。

会長 それでは、第131回都市計画審議会を終了いたします。

午後4時42分 閉会