

# 会 議 録

|             |                        |   |
|-------------|------------------------|---|
| 会 議 名       | 第137回都市計画審議会           |   |
| 開 催 日 時     | 2012年(平成24年)2月21日 午後2時 |   |
| 開 催 場 所     | 藤沢市保健所 3階 大会議室         | 傍聴者数  |
|             |                        | 2   |
| 出<br>席<br>者 | 会 長                    | 柳沢 厚  |
|             | 委 員                    | 板原 直枝、手塚 智之、古川 京子、山下 都久、<br>田中 正明、齋藤 義治、嶋崎 章臣、磯崎 初仁、<br>加藤 薫、水落 雄一、佐藤 春雄、今井 雄二、<br>星 良一   |
|             | 事 務 局                  | 杉渕計画建築部長<br>都市計画課＝石原課長、高瀬主幹、額賀課長補佐<br>景観課＝濱野課長、野田課長補佐<br>経営企画課＝高橋主幹、上野主幹<br>藤島まちづくり推進部長<br>藤沢駅周辺地区整備担当＝高橋参事、岸本主幹、<br>飯田主幹補佐<br>まちづくりみどり推進課＝須山課長補佐 |

|                     |   |
|---------------------|---|
| <p>議題及び公開・非公開の別</p> | <p>議第1号 藤沢都市計画地区計画の決定（藤沢市決定）<br/>Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画</p> <p>議第2号 藤沢都市計画公園の変更（藤沢市決定）<br/>2・2・50号南山公園</p> <p>議第3号 地区別景観計画の策定<br/>・ニコニコ自治会景観形成地区<br/>・湘南台景観形成地区</p> <p>報告事項（今後の都市計画審議会議事案件等について）<br/>1. 藤沢駅周辺地区再整備基本計画の検討状況について<br/>2. 辻堂駅北口地区地区計画の変更について<br/>3. その他<br/>(1) 都市計画道路の見直しに伴う都市計画の変更について<br/>(2) 地方分権化に伴う都市計画法の改正による権限移譲について<br/>(3) 片瀬江ノ島駅周辺地区一号市街地について<br/>(すべて公開)</p> |
| <p>非公開の理由</p>       |   |
| <p>審議等の概要</p>       | <p>別添議事録のとおり</p>  |
| <p>その他</p>          |   |

# 第137回 藤沢市都市計画審議会

## 議 事 録

日 時 2012年(平成24年)2月21日(火)

場 所 藤沢市保健所 3階 大会議室

## 第 137 回藤沢市都市計画審議会

日時：2012 年（平成 24 年）2 月 21 日（火）

午後 2 時

場所：藤沢市保健所 3 階 大会議室

### 1 開 会

### 2 成立宣言

### 3 議事録署名人の指名

### 4 議 事

議第 1 号 藤沢都市計画地区計画の決定（藤沢市決定）

Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画

議第 2 号 藤沢都市計画公園の変更（藤沢市決定）

2・2・50 号南山公園

議第 3 号 地区別景観計画の策定

・ニコニコ自治会景観形成地区

・湘南台景観形成地区

報告事項（今後の都市計画審議会議事案件等について）

1. 藤沢駅周辺地区再整備基本計画の検討状況について

2. 辻堂駅北口地区地区計画の変更について

3. その他

(1) 都市計画道路の見直しに伴う都市計画の変更について

(2) 地方分権化に伴う都市計画法の改正による権限移譲について

(3) 片瀬江ノ島駅周辺地区一号市街地について

### 5 その他

### 6 閉 会

事務局 定刻となりましたので、ただいまから第 137 回藤沢市都市計画審議会を開催いたします。

開会にあたり、計画建築部長からごあいさつ申し上げます。

計画建築部長 皆様、こんにちは。本日は第 137 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。

ご承知と思いますが、2月12日の市長選挙で海老根市長から鈴木市長に変わることになりました。任期は25日までございますので、海老根市長の下での都市計画審議会は、本日が最後となります。また、今年度最後の審議会となります。本日は、議に付す案件が3件、報告事項が5件ございます。この中では、国の方も地域分権一括ということでいろいろ動きがあるところがございますが、地域分権化に伴う都市計画法の改正によって権限移譲が4月1日からなされることになっております。まだ、詳細な点は不明なところもございますが、本日はその内容について報告をさせていただきたいと考えております。今後、こういった地域分権の流れの中で都市計画審議会が果たす役割はさらに重要になるのではないかと考えております。今日の案件は内容的にも盛りだくさんとなっておりますので、ごあいさつはこのくらいといたしまして、早速、審議会に移らせていただきますので、よろしく願いいたします。

事務局 会議に入ります前に、藤沢市都市計画審議会条例第4条第1項第3号の規定による委員として藤沢市市議会総務常任委員会から委員長三野由美子氏に参画いただいておりますが、市議会議員の退職に伴い2月5日付で解任したことをご報告いたします。新しい総務常任委員会の委員長が決まりましたら、次回の審議会でご紹介いたしますので、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いたします。(資料確認)

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

事務局 それでは、次第に従い、本日の審議会を進めさせていただきます。

次第の2、本日の都市計画審議会の成立については、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。現在の委員の定数は19名です。本日は14名の委員に出席いただいておりますので、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。

続きまして、本日の議事は、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。(次第書参照)

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 傍聴者がおられましたら、ご案内ください。  
(傍聴者2名入室)

傍聴される方はルールを守り、傍聴されるようお願いいたします。

事務局 それでは、議事に入りますので、会長、よろしくお願いいたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

会長 本日の議事録署名人を指名いたします。名簿順で手塚委員、齋藤委員に  
お願いしたいと思いますが、よろしゅうございますか。  
(「異議なし」の声あり)

それでは、お二方、よろしくお願いいたします。

きょうは議案が3件、報告事項が5件と大変内容が豊富ですので、30分  
延長して、できれば4時半終了を目指したいと思いますので、よろしくお  
願いいたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

会長 議題に入ります。

議第1号 藤沢都市計画地区計画の決定(藤沢市決定) 「Fujisaw サ  
ステイナブル・スマートタウン地区地区計画について」、事務局の説明を  
お願いします。

事務局 それでは、議第1号「藤沢都市計画地区計画 Fujisawa サステイナブル・  
スマートタウン地区地区計画」の決定につきましてご説明申し上げます。  
議案書は、1ページから5ページ。図面集は1ページから4ページに  
なります。また、パワーポイントを使いますので、あわせてスクリーンを  
ご覧いただきたいと思います。

本日、ご審議いただきます地区計画につきましては、都市計画法第16条  
第3項に規定する地区計画等の案の内容となるべき事項の申出により、都  
市計画決定を行うものでございます。

この申出につきましては、藤沢市地区計画等の案の作成手続に関する条  
例に基づく要件を満たしているものでございます。なお、本日、この条例  
の説明は割愛いたしますが、資料として配付させていただいておりますの  
で、必要に応じご参照願います。

それではFujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画の位  
置についてご説明いたします。図面集は2ページでございます。

スクリーンをご覧下さい。位置でございますが、藤沢駅周辺地区と辻堂  
駅周辺地区のほぼ中間、青色に示しております部分が、今回の地区計画の  
位置でございます。この部分を拡大します。図面集は3ページございま  
す。赤い枠で表示された部分が、今回の地区計画の区域でございます。本  
地区の都市計画の状況でございますが、用途地域は都市計画道路戸塚茅ヶ

崎線沿道の準住居地域を除き、ほぼ全域が「第一種住居地域」となっております。容積率は200%、建ぺい率は60%に指定されております。また、準防火地域に指定されております。

これまでの経過でございますが、本地区計画の区域は、2007年から2008年にかけての旧松下電器産業関連工場の撤退を受け、2010年11月にパナソニック株式会社と、跡地の活用について、「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン」のコンセプト及びその実現に向けた協働・連携についての基本合意をしております。この基本合意に基づき、公民連携によるまちづくりの実現に向けた指針として、昨年10月に「Fujisawa サステイナブル・スマートタウンまちづくり方針」を策定しております。まちづくり方針については、資料1-3に添付しておりますので、ご参照ください。表紙をめくっていただきますと、目次がございます。全体の構成は、「1. 「まちづくり方針」の目的と役割」、「2. 本地区の位置付け」、「3. 地区の将来像とまちづくりコンセプト」、「4. 「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン構想」の基本理念」、「5. 地区の整備方針」、「6. 公民連携によるまちづくりのルール化」、「7. タウンマネジメントの仕組みづくり」、「8. 役割分担と費用負担の基本的考え方」、「9. 「まちづくり方針」の運用について」となっております。

このまちづくり方針における「5. 地区の整備方針」を法的に担保するため、昨年11月2日に条例第5条の規定に基づき、地区計画等の原案に関する申出を民間事業者より受けたものでございます。その時点における地権者は、民間事業者及び関連会社の2名のみであり、同意率100%と申出の要件を満たしております。

続きまして、計画図についてご説明いたします。図面集は4ページでございます。赤い枠で表示された部分が本地区計画の区域でございます。位置は藤沢市辻堂元町六丁目地内、面積は約19.3ヘクタールでございます。南側には、都市計画道路 戸塚茅ヶ崎線、東側には都市計画道路 鵜沼海岸引地線及びこれに沿う引地川緑地がございます。西側は大荒久公園に近接しております。なお、現時点における地区計画区域内の状況としましては、工場撤退に伴う解体撤去が完了し更地となっております。

こちらは土地利用のイメージでございます。多様な機能を持つ地区を形成するために、土地利用は4つのエリアに分けられます。

それでは、計画書の内容についてご説明いたします。お手元の議案書は2ページから3ページでございます。まず始めに、名称と位置でございますが、名称は「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画」、位置は藤沢市辻堂元町六丁目地内、区域の面積は約19.3ヘクタールでござ

ざいます。

次に、今回定める区域の整備、開発及び保全の方針でございます。まず、地区計画の目標でございます。「本地区は、本市の6つの都市拠点の1つである藤沢駅周辺地区と辻堂駅周辺地区の中間に位置する大規模工場跡地において、「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン」構想の実現をコンセプトとした、都市における低炭素化への先駆的な取組みを推進する環境創造まちづくり拠点の形成を図る地区である。本地区計画は、まち全体の「CO<sub>2</sub>排出量を可能な限り削減」と「エネルギーの自給自足」を目指し、その実現に向けては「タウン・エネルギー・マネジメント」概念の導入による効率的な運用を推進し、あわせて、次のコンセプトに基づくまちづくりを進め、スマートタウン構想の実現を図ることを目標とする。

1) 公民の協働・連携によるスマートタウン構想の実現

2) 藤沢市の都市構造・都市機能の強化

① 交通ネットワーク等の都市構造を強化し、新たな地域再生を図るために、地域が求める少子高齢社会を見据えた都市機能を補完する。

② 地域のまちづくりと暮らしに貢献する機能や空間を整備し周辺環境との調和を図るとともに、開発地区全体として調和のとれた美しい街並みを形成する。

③ 本地区北側の東西桜並木の保全・再生に努め、引地川の親水機能等を地域資源として活かしながら、新たに快適な環境・魅力的な景観を創造する。

④ 防災・減災の視点からまちづくり機能を強化する。」としております。

続きまして、地区計画の土地利用の方針でございます。「スマートタウン構想の実現を踏まえ、多様な機能を持つ地区を形成するために、土地利用を4つのエリアに分け、周辺環境との調和に配慮した市街地を形成することに留意した土地利用を転換・誘導し、住宅、中小規模商業施設、福祉・健康・教育施設等、多種多様な展開が可能となる複合的な土地利用を図るものとする。

また、地域に貢献する防災、コミュニティ及び交流等の施設用地を位置づけ、防災・減災の視点から、地域に貢献する機能を強化するものとする。

1) 低層住宅地区

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。

2) 中高層住宅地区

良好な居住環境の確保を図るとともに、本地区北側の東西桜並木への空間配慮を行うものとする。

3) 福祉・健康・教育地区



特別養護老人ホーム、保育所及び福祉、健康、教育施設等の土地利用を誘導する。

#### 4) 生活支援地区

居住者およ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。

#### 5) その他

防災・減災、コミュニティ及び交流に資する機能とスマートタウンを発信する機能の導入を図る。」としております。

次に、議案書の3ページでございます。公共施設等の整備方針としましては、「利用するすべての人が快適で安全に利用できる施設の整備を目指し、バリアフリーを含むユニバーサルデザイン化を積極的に推進するとともに、環境負荷低減に配慮した整備を行うものとする。

##### 1) 道路

① 明治地区と辻堂地区を結ぶ新たな補助幹線道路を整備し、JR 東海道本線により分断された南北交通の連絡強化を図るとともに、安全で効率的な交通環境の確保を図るものとする。

② 安全性、利便性および防災性等の観点から、周辺の既存道路ネットワークとの連携を図るとともに、通過交通を分離して、既存道路ネットワークの改善に寄与するよう地区内道路網を整備するものとする。

③ 周辺地区との交通流出入の抑制を図るための土地利用・区画道路計画とするとともに、沿道宅地と一体的な歩行者空間の形成を図るものとする。

④ 本地区の有機的一体性を高め、安全かつ快適な歩行者動線を確保するため、主要な歩行者空間ネットワークを整備する。また、本地区外の生活道路と連携するよう、地域住民が利用しやすい歩行者空間ネットワークを形成するものとする。

##### 2) 緑地・公園等

① 本地区北側の東西桜並木の保全・再生に努め、引地川緑地や近接する大荒久公園等と、本地区内の公園・緑道等との連続性に十分配慮した緑のネットワークの構築を図るものとする。

##### 3) その他

① 景観への配慮とライフラインの円滑な供給の観点から、架空線等のない快適な空間・景観形成を行う。」としております。

次に、建築物等の整備方針としましては、「土地利用の方針の実現や環境負荷低減に向けて、建築物の用途の制限、高さの最高限度、敷地面積の最低限度など、地区特性に応じて必要な建築物等に関する事項を定めるも

のとする。また、個性とうるおいのある景観形成を図るため、建築物、工作物及び屋外広告物の形態、意匠及び色彩については、地区全体としての調和を図るものとする。」としております。

最後に環境配慮の方針として、「自然再生エネルギーを有効活用するとともに、自然環境と共生するまちを実現するために、環境共生及び環境配慮に向けた取組みを推進するものとする。

1) 省エネ、創エネ、蓄エネによるまちぐるみCO<sub>2</sub>排出量削減やエネルギー自給率向上、自然再生エネルギーの有効活用、資源リサイクルに取組み、環境負荷低減に努めるものとする。また、その実現を図るため、エネルギー設備機器の導入に努めるものとする。

2) 雨水貯留施設等を設置し、雨水流出抑制を図るとともに、生活用水の節水に努めるものとする。

3) 地域の植生と生物多様性を考慮した緑化を図るものとする。また、敷地内および建物の緑化、道路内の緑化による潤いのある環境形成に努めるものとする。

4) カーシェアリング、バイクシェアリングなど環境負荷低減システムの導入に努めるものとする。

5) 安全・安心なまちづくりを図るため、防犯対策に努めるものとする。」としております。計画の内容につきましては、以上でございます。

決定の理由としましては、議案書の4ページに記載のとおり、「本地区は、本市の6つの都市拠点の1つである藤沢駅周辺地区及び辻堂駅周辺地区の中間に位置する大規模工場跡地であり、民間事業者が施行する土地区画整理事業により複合都市機能の導入等、土地利用転換を図る地区です。

当該地区は「藤沢都市計画都市再開発方針等」において、計画的に再開発が必要な市街地（一号市街地）として定められており、「周辺市街地環境と調和する産業市街地、複合市街地形成に向け、地区計画を導入し、ふさわしい建築誘導を図る」ものとしております。「藤沢市都市マスタープラン地区別構想（辻堂地区）」のまちづくりの基本方針においては、「大規模工場跡地の土地利用転換にあたっては、地域の交通環境や周辺土地利用との調和等を踏まえるとともに、低炭素社会構築に向けて環境と共生するまちづくりをすすめる」とともに、「土地利用・建物更新を行う地区では、計画的にまちづくりをすすめられるよう地区計画等の活用を誘導」するものとしております。また、本市と民間事業者は公民連携によるまちづくりの実現に向けた指針として、「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン（辻堂元町6丁目地区）まちづくり方針」（以下、「まちづくり方針」という。）を策定し、本市の重要施策である低炭素社会実現のための「地

域から地球に広がる環境行動都市藤沢」の先導的モデルプロジェクトとするとともに、「エレクトロニクスNo.1 の環境革新企業」を指向する民間事業者の企業ビジョンを踏まえた、日本初の環境創造まちづくり拠点として、都市における低炭素化への取り組みを推進するまちづくりモデルプロジェクトとして、世界へ発信する「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン構想」（以下「スマートタウン構想」という。）の実現に向けた事業の推進を図るものとしております。このまちづくり方針を都市計画の策定など本地区に係る諸手続きを円滑に進めるための基本的な指針とし、具体的な都市計画案の策定に結びつけていくものとしております。

スマートタウン構想の実現に向けて、多様な機能を持つ土地利用への計画的な転換・誘導と、環境負荷低減に配慮した公共施設等の整備を図るため、本市との協働のもと土地区画整理事業による基盤整備を進め、あわせて、CO<sub>2</sub>削減等の環境共生及び環境配慮とタウンマネジメントを推進し、環境創造まちづくり拠点を形成することを目的として、利害関係人より、都市計画法第16条第3項に基づく「藤沢市地区計画等の案の作成手続に関する条例」第5条の規定による地区計画等の原案について申し出がなされました。

本市においても、当該申し出が藤沢市都市マスタープラン等上位計画の趣旨に沿うものであることから、民間事業者と本市の協働・連携によるスマートタウン構想の実現と、都市構造・都市機能の強化を目的に、区域の整備、開発及び保全の方針等を内容とする地区計画を都市計画決定するものです。なお、当該地区計画は、段階的なまちづくりを図るため、二段階方式等による都市計画決定を行うものとし、区域の整備、開発及び保全の方針等の都市計画決定後、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都市計画決定するものとし、

続きまして、議案書5ページ、「都市計画を定める土地の区域」でございしますが、「追加する部分」として、藤沢市辻堂元町六丁目地内としております。

次に、これまでの「経緯」でございしますが、昨年11月2日に条例による原案の申出が提出され、11月15日から29日までの2週間、条例による原案の縦覧を行い、あわせて意見の受付を行った結果、縦覧者は3名、意見書の提出はございませんでした。なお、その間、11月24日の第136回都市計画審議会で地区計画の概略についてご説明をいたしました。その中で、インフラ整備等に関するご質問や、高齢者が増えることに関連したご意見を承っております。インフラ整備につきましては、先ほどもご説明いたしました、資料1-3の「まちづくり方針」と地区計画の方針に沿って進め

てまいります。また、インフラ整備に係る費用負担については、同まちづくり方針の「8. 役割分担と費用負担の基本的考え方」に市の考え方をお示ししております。

続きまして、都市計画説明会を本年1月17日に開催しましたところ6名の方が来られました。質問は土地利用計画や、想定人口のほか防災・減災の取組に関する質問などがございました。また、都市計画法に基づく縦覧を本年1月17日から31日までの2週間実施した結果、縦覧者は1名、意見書の提出はございませんでした。

最後に、今後の手続についてご説明いたします。本日審議会にお諮りした後、現在の予定では3月中に告示を行い、都市計画の手続を終了したいと考えております。なお、理由書のご説明の最後に申し上げましたが、今回の手続では、地区計画の「方針」のみを定めます。今後、2012年度中に「地区整備計画」を定める手続を行う予定としており、改めてご審議のほどお願いいたします。

以上で、議第1号 Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画の決定に関する説明を終わります。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

会長

前回に中身を説明された案件ですが、具体的な都市計画決定という段階になりました。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

3点の確認です。まず、今回は方針を定め、地区整備計画は2012年度中に審議会に諮られると。この2段階に分けた理由は何なのか。分けるのはしばしばあるのか。これは通常取り扱いなのか、異例の取り扱いなのか、2段階の決定についての経緯を知りたい。

2つ目は、今回、都市計画として決定になるのは、区域の整備、開発保全の方針の赤い四角枠に囲まれたところだと思うけれども、それでいいのかどうか。この四角枠で書いてある趣旨はいいと思うけれども、都市計画の決定上、ここまで記載が必要なのかどうか。都市計画ですから、都市のあり方の構造を規制し、誘導していくという効果があるのだと思うけれども、こういう方針ですと、こういうのを目指そうという目標にとどまっているような気がする。方針だからしょうがないと言えばしょうがないのかもしれないが、逆に言うと、ここまで書き込む必要があるのか、あるいはカタカナ表記でいろいろな用語が使われているが、都市計画の一部になるので、こうした用語が20年、30年耐え得るものなのかという心配もある。要するに計画書として違和感はないのかどうかということです。このような記載がここまで必要なのか。情緒的というか、目標をたくさん書かれて

いるのは、悪いことではないけれども、都市計画の計画事業のあり方としてどうなのか。

3点目は、CO<sub>2</sub>などの削減効果があるということだが、例えばCO<sub>2</sub>の排出量はこのくらい減らしますと、通常の開発、類似の開発と比較して15%、20%減る、あるいは電力消費量が30%減らせると、こういう数値は出せないのか。次回にそういう参考資料が出てくるかもしれないが、2番目の質問と関わるが、目標を示すのであれば具体的にお示しいただくといのではないのか。参考資料を見てもそういう数値的なものはないので、こうしたまちづくりによって、どういう効果が生ずるのか、確認したい。

事務局

1点目の方針と地区整備計画を2段階に分けて決定することがあるのかですが、基本的に2段階に分けてやる方式は取っておりません。最近ですと、湘南C-Xの地区計画（辻堂駅北口地区地区計画）については、何段階にも分けて定めてきておりますが、これは特殊な形になります。今回のような地区ですと、今までは方針と地区整備計画を同時に定めているという事例が多いのですが、今回の場合、面積的に19.3ヘクタールと広がっています。それから工場が撤退した後、新たなまちづくりが実現するまでの期間が長いということがあります。実際には事業者と「まちづくり方針」を紳士協定的なもので既に結んでいるわけですが、この「まちづくり方針」の中でうたっておりますまちのづくり、考え方をさらに法的に担保していこうと。まちが実現してくるまでの間に時間がありますので、今後の経済情勢、社会情勢の変化で、当初はそういう考えであったけれども、時間の経過の中で事業者側の考え方も変わってくるようなこともないとは言えないので、今の段階で、協定だけでなく地区計画の中でもきちんと考え方を記しておこうというようなことで、2段階ということ、実質的な建築制限を伴わない、方針だけの決定になるわけですが、こういうまちを目指す場所であるということ内外に公的に示すことが1つの効果があると認識しておりまして、そういった意味も含めて2点目のご質問ですけれども、通常の手続きよりもかなり細かいところまで踏み込んだ形になっております。通常地区整備計画と同時に定める場合であれば、地区整備計画の制限内容を見れば中身は当然わかってまいりますので、方針に列挙して書く必要がない部分があるのかもしれませんが、今回、2段階に分けるという中で、若干方針の部分の目標というところを細かく記述しておりますが、特に、「環境に配慮」ということが今回のうたい文句というか、新しいまちをつくっていくということがありますので、通常地区計画よりはちょっと記述が長くなっているということです。

3点目のCO<sub>2</sub>の排出量の関係ですが、目標としては1990年比で2020

年に約70%削減、現在は更地の状態ですので、実質的にはCO<sub>2</sub>は出ていない状況ですけれども、仮に同じような規模の開発に比べて約70%削減していこうという目標をパナソニックでは考えております。今回の戸建て住宅の方は太陽光パネル、蓄電池等の装備を予定しております、そういった施策によってCO<sub>2</sub>プラスマイナスゼロという形になるのですが、共同住宅とか商業施設は発電効率が落ちてしまうという関係もあって、まち全体としてはマイナス70%という目標を掲げております。

B委員

あれだけの土地に新たにサステイナブルなものをつくるという理由がいまひとつわからない。仮に良好な居住環境の確保を図るということであれば、現在41万人が住んでいる藤沢市の中で、環境が悪いところがあって、そこの人たちが移ってきて環境を良くするというのであれば、1つの目的は達せられるかもしれないが、前回の話だと、新たにここに3,000人とか、そういう人たちが来るということですが、その人たちは藤沢市民なのか、それとも地域に関係なく入ってくる人たちなのか、良好な居住環境の確保を図るのが藤沢市民のためになるのかどうかというところがいまひとつわからない。

もう一点は、このような大規模な開発を行うためには、従来は、周辺のアセスメントが行われて交通の渋滞等を検討した上で実施に移されるが、あそこを通ってみると、大きな商業施設があるし、角は工場があつて人通りが激しい。狭い道の四つ角のところに地下道をやるというのは、常識的に考えて非常に問題が多く、費用もかかるのではないかと。そこで質問としては、ここに住む人たちはどういう人たちなのか、教えていただきたい。

事務局

この開発地区に住む人はどういう人かというご質問ですが、特に藤沢市民と限定してはおりません。もちろん今藤沢に住まわれている方がこちらに引っ越してくるという事例も出てくるかと思っておりますけれども、特に、どちらからでないといけないという制限があるわけではございませんし、まだ、販売段階にも至っておりませんので、わかりませんが、基本的に東京からあるいは横浜から来られる方いろいろな方がいらっしゃる。新たな住民も藤沢市民が引っ越してくるということもあるかと思っております。その中で藤沢市内で問題のある地区と申しますか、そういったところからこちらへ移っていただく方が望ましいのではないかと申します。藤沢市の場合、すぐにでも移住しないと環境的に好ましくないというような場所については、緊急に移住する必要があると認識しておりますし、道路が狭いところがあることも事実でございます。ただ、そちらから移住していただくという形になりますと、それは公共事業として何らかの計画を立ててやる形になるかと思っております。この場

合は、基本的には民間開発という中で環境に配慮した新しいまちをつかっていくということで、藤沢市内の今の問題点を解決するという視点ではないが、新しいまちをつかっていくことによってここを出発点として、他の地区にも環境に配慮した新しいまちというものをどんどん広げていきたいと市としては考えております。

それから交通の話で、四つ角の店舗というのはJRの北側ということで、ミスターマックスと湘南モールが北側にございます。そちらの方に南北につなぐ新たな道路計画も来年度、地区整備計画と同時に決定していきたいと考えております。確かに今現在、店舗等の関係で交通渋滞が発生している状況がございます。そして戸塚茅ヶ崎線という南側の道路が休日を中心に渋滞しているという実態もございます。それらを踏まえた上で、通過交通への対処という意味で南北の道路を抜くわけではございませんが、明治地区と辻堂地区だけでなく、藤沢市がJRによって南北に分断されているという交通事情もございますので、そういった地区間の交通レベルの利便性を高めていくということも踏まえて、新たに道路を決定していきたいと考えております。当然、そういう店舗の関係での混雑とか、新たに開店した辻堂北口の湘南C-Xの関係での交通渋滞等、総合的に踏まえてどういうふうに対処していくのか、それについては具体的に交通量の測定等をしながら、どういう交通計画をしていくか、警察とも協議をしながら、解決策を探っていきたいと考えております。

B委員

そうすると、この新しいサステイナブル住宅、中高層住宅を官民共同で太陽光などでやっていくということで、市からの助成金とか、直接太陽光などのCO2削減のことにはつながらないとしても、かなりの金額が新たにつくられる住宅に投じられる。そうすると、CO2を減らすというのは、何もこの団地だけでなく、現在たくさんある住宅にも太陽光あるいはCO2が出ないように施設に、満遍なく市民から苦情が出ないように、ここだけどうしてやるのかという苦情が出ないように対策を取るかが問題になると思います。このことは都市計画審議会の課題ではないかもしれませんが、道路を1本つくるといふことに対して、その道路をつくる金があるなら、CO2を発生しない、現在ある住宅に対して投資しないのかという疑問が当然出てくると思う。これは意見です。

C委員

地区計画の目標に、「防災・減災の視点からまちづくり機能を強化する」ということを言われたが、今現在、考えていることはあるのか。

事務局

防災・減災については、地区の中央部に集会施設的なものを考えておりまして、ここには24時間、誰でも入れるような、特に津波対策としての避難施設を考えていきたい。それから北側の方に中高層住宅を考えており

ますので、藤沢市内の防災、津波避難ビルとして何十箇所と協定を結んでおりますけれども、この地区についても同じように、中高層住宅については避難施設という形にしていきたい。あわせて今回、太陽光パネルと蓄電池は全戸標準装備ということで、公共施設的なものとか商業施設的なものにも蓄電池などを入れていく予定ですので、大震災時の停電にも十分対応できるような施設がこの中に入ってくるということをイメージしております。

D委員                    そういった防災の施設をつくるに当たって、その費用分担はどのようにお考えか。民間開発なのでそこまでやってくれるのかという危惧はある。

事務局                    インフラ整備はすべてパナソニックの費用でということです。民間事業者の三井不動産等のデベロッパーが入っていますので、そういったところがみずからの力をつくっていくというふうに考えております。藤沢市では今現在、年間 250 件程度の個人住宅向けの太陽光パネルの助成事業を行っておりますけれども、こちらの地区にも全市内とあわせて、太陽光パネルの補助金を適用していければと考えています。

E委員                    土地利用の方針の 4) の生活支援地区のところ、「必要最小限の商業、業務等の土地利用を誘導する」とあるが、これはどういうイメージなのか。

事務局                    商業施設というのは、広範囲からお客を集めるような商業施設をイメージしているわけではなくて、区域の中とその周辺の方の身の周りの生活用品、日用品とか食料品程度のものを入れていきたいという意味で書かせていただいております。

E委員                    そのときに「必要最小限」という表現に違和感を感じたので、質問しました。

会長                      できるだけ住宅にするけれどというニュアンスを出したかったということか。

事務局                    単純に商業施設と書いてしまうと、また大規模な開発の中で、大規模な商業施設を誘致するのかというイメージがどうしても出てしまうところがありますので、わりと身近な生活用品だけを販売するような店舗ということで表現したつもりです。

会長                      ほかにありませんか。

それでは、この件については原案どおり異議なしということでよろしいですか。

(「異議なし」の声あり)

それでは、原案どおり了承ということにいたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

会長                      続きまして、議第 2 号藤沢都市計画公園の変更（藤沢市決定） 2・2・



事務局

50号南山公園について、説明をお願いします。

それでは、藤沢都市計画公園の変更についてご説明いたします。議案書は7ページから10ページ、図面集は5ページから8ページをご覧ください。資料集2に従いご説明いたします。パワーポイントを使いますので、あわせてスクリーンをご覧ください。

初めに、藤沢市内の都市計画公園の現状について、簡単にご説明いたします。藤沢市の都市計画公園は平成23年4月1日現在、191箇所、面積約220.4ヘクタールが決定されておりまして、そのうち開設済みの公園といたしましては、155箇所、面積約137.74ヘクタールとなっており、箇所数で約81.15%、面積で約62.48%の整備状況となっております。

次に、今回都市計画変更を予定しております2・2・50号南山公園についてご説明いたします。JR辻堂駅から北東に約1.4キロメートル、青い丸で示した場所が今回変更する南山公園でございます。周辺の都市計画公園の整備状況につきましては、東側約550mに駒形公園が供用されていますが、南側の丸山公園や西側の折戸公園は未整備となっております。

こちらは計画図でございます。公園の北側には都市計画道路 国道1号線と横浜湘南道路がございます。横浜湘南道路は未整備となっており、整備されますと、南山公園は横浜湘南道路の外側に側道として整備される形の国道1号線の歩道と接することになります。

黄色のラインで示した区域が、現在都市計画決定されている南山公園の区域でございます。公園の種別は「街区公園」、名称は「2・2・50号、南山公園」、位置は、藤沢市城南五丁目でございます。今回、赤色のラインで示した区域へと変更するとともに、区域の変更に伴い、面積を変更前の約0.17ヘクタールから、約0.26ヘクタールに拡大するものです。

次に、これまでの都市計画決定及び変更の経緯でございます。本公園は、昭和32年12月に小公園40号、面積0.17ヘクタールとして、当初決定がなされました。昭和30年に藤沢市が現在の市域になったことを受け、全市をカバーする都市計画として昭和32年12月に決定した大公園・小公園・緑地、計111箇所のうちの1つの小公園です。昭和45年11月には、都市計画法の施行に伴う名称、番号の変更により、児童公園2・2・50号、面積約0.17ヘクタールへ変更し、現在に至っております。児童公園は、平成5年の都市計画法施行規則の一部改正により、街区公園に改められました。

続きまして、供用開始から現在までの経緯と今後の予定についてご説明いたします。平成2年度より用地の取得を始め、平成10年度に約0.25ヘクタールの公園として供用開始いたしました。当初より国道1号線及び横浜湘

南道路の都市計画変更により公園の一部が道路用地となる話がありましたが、道路用地がどこまでになるのかという詳細がが決まっていなかったため、この段階では都市計画変更を行いませんでした。

平成 12 年度に、国道 1 号線と横浜湘南道路の都市計画変更が行われ、これらの道路にかかる用地が確定いたしました。平成 21 年度、公園の区域西側にかかる用地を取得すると同時期に、国に道路用地を売却いたしました。現在、水色の区域が供用されており、オレンジ色が未供用の区域となっております。平成 23 年度初めには、平成 24 年度での一部用地取得の目処が立つこととなりました。これにより、現在供用されている区域、未供用の区域、平成 24 年度の用地取得予定区域の合計面積が約 0.26 ヘクタールとなります。

続きまして、変更の理由をご覧ください。今回の変更によって、面積が都市計画決定時の 0.17 ヘクタールを上回る約 0.26 ヘクタールとなり、接道箇所の延長と出入口部の増設により公園の利用環境や防災機能の向上を図ろうとするものでございます。計画中の国道 1 号線の歩道側にも出入口部を設置する予定でございます。こちらが公園の計画平面図です。すでに供用されている公園に追加する部分や、国道 1 号線歩道との接続部の詳細については今後検討していく予定でございます。

続きまして、議案書 8 ページ「計画書」をお開きください。公園の種別、名称、位置の変更はございません。面積を「約 0.26 ヘクタール」、備考欄の記載はございません。

議案書 9 ページをお開きください。「新旧対照表」でございしますが、下段の「旧」の記載内容を、上段の「新」の内容へと変更するものです。「備考欄」は空欄となります。これは、児童公園への変更時に備考欄に諸施設を定める規定がありましたが、現在これらを都市計画に定める必要がないためです。

次に、下の「理由書」をご覧ください。上位計画である「藤沢市都市マスタープラン」や「藤沢市緑の基本計画」に基づき、接道箇所の延長と出入口部の増設による公園利用環境や防災機能の向上を図り、またあわせて公園区域の一部について周辺の土地利用との整合を図るため、公園の区域を変更するものです。

議案書 10 ページをお開きください。「経緯書」につきましては、先ほどご説明させていただいた内容となります。10 ページ下の「都市計画を定める土地の区域」につきましては、「変更する部分」が「藤沢市城南五丁目地内」、「追加する部分」「削除する部分」はございません。

続きまして、「今回の都市計画変更の経緯」をご報告いたします。「都市

計画説明会」を1月11日に開催いたしましたところ、4名の方にご出席いただきました。国道1号線の歩道との接続、想定する利用者層、フェンス・植栽など、整備の仕方に関するご質問がありましたが、都市計画についてのご意見はありませんでした。

「都市計画法に基づく縦覧」を1月17日から31日まで行いましたが、縦覧者および意見書の提出はございませんでした。

以上で、議第2号 藤沢都市計画公園の変更についての説明を終わります。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

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。

A委員 議案書9ページの理由書に関して、本市における都市公園等の目標値は市民1人あたり20平方メートルとされているが、目標年次は何年なのか。現在は何平方メートルになっているのか。都市公園だけに限ると137.74ヘクタールを人口で割れば出るけれども、現状値はどうなのか。理由書には目標年次あるいは現状がどうなっているかというのを書いて、まだ20平方メートルに達していないので、公園の整備を進める必要があるというふうに書いた方がいいかと思います。

事務局 20平方メートルの根拠は、国が平成6年に「緑の政策大綱」で示した数値をそのまま踏襲しているのですが、これを最終目標として「藤沢市緑の基本計画」に定めております。現在、都市公園等の全市域の1人当たりの面積は13.5平方メートルとなっております。10年後の2020年には14平方メートルに、20年後の2030年には17平方メートルとして、最終として1人あたり20平方メートルまで持っていこうというふうに定めております。

会長 目標年次は具体的には決めていないという意味ですか。

事務局 20年後の平成42年までは決めていますが、その後は計画と現状をかんがみて最終的に20平方メートルに持っていこうという計画になっています。

A委員 そうすると、緑の基本計画自体は数字は書いてあるけれども、目標年次はないということですか。最終といってもいつが最終なのか、永遠に来ないかもしれないから、何か決めていると思う。

事務局 昨年の7月に緑の基本計画を見直したのですが、その目標年次としては2030年（平成42年）として、1人あたり17平方メートルという数値を決めております。

A委員 それが市としての当面の目標で、20平方メートルというのは国の方針に基づいていけばいいということか。

- 事務局 基本的には5年ごとに見直ししていきますので、現状と合わせて目標値も決めていきたいと考えております。
- 会長 今後、理由書には、20平方メートルは目標だから、むしろ何年までに今の17平方メートルを目標にしていると、現在はこういう状態なので頑張っていくという現状と目標の乖離をちゃんと示すことは意味があると思いますので、今後はそのようにしてください。
- 事務局 今、数字が出てきたのは「都市公園等」ということで、「等」の中にどんなものが入っているかという、都市公園と厳密に言ったときに、ほとんど行政が管理するもので、「都市公園等」と言ったときは、施設緑地や学校等の公共施設も含んでおります。20平方メートルというのは都市公園等ではかなりの数字なので、それを実現するのは厳しい状況ですけども、そういった広義のオープンスペースというものも加えた数字ということです。
- B委員 同じく理由書に「これら上位計画に基づき、接道箇所の延長と出入口部の増設による」というのがあるが、住民の意見にフェンスというのが出てきたが、住民の人たちは新しく公園ができたときに、その公園をどういうふうにご利用するかということに非常に関心がある。この絵で言うと、出入口については、接道箇所からの出入口ということに限定している。
- 事務局 出入口については西側の道路と北側の国道1号線のところに入口ができますので、公園としては、入口は2箇所、既存の入口を含めると3箇所と考えております。
- B委員 公園の中身としてのブランコがどこにある、木がどこにあるというのは都市計画審議会の課題ではないけれども、公園という敷地を確保するために周辺地と境界線が必要なわけで、その境界線をきちんと確保するのは都市計画審議会の役割ではないかと思うけれども、そこはどうか。
- 会長 境界はどのような処理をされるかという意味です。
- 事務局 境界はフェンス等できちんと分けたいと思っています。説明会のときもボール遊びをするには高めのフェンスが必要だというような意見もありました。
- B委員 防犯の関係で説明会があったときに、公園は入口とか中の木は防犯的に問題の場所だと。公園に子どもが遊びに来て、安全であることが大事だから、道路からの境界線に入口があるのはかまわないけれども、隣接地から入ってくるところに問題があったら困る。境界の高い、低いは別として、ここは公園だという限定があればいいわけです。以前、西横須賀公園のことが出たときに、その公園の隣接地に半民間地があるのは問題だと言ったけれども、ああいうところから出入口がつくことをどう考えているのか、

お聞きしたい。

事務局

今言われた西横須賀公園は、隣接地に2つの町内会館が建っていてその出入口を言われていると思うのですが、市としては、町内会館は公益性の高い施設と考えておりまして、町内会館に防災関係の備蓄品を備えた場合、その入口を使って物資を運ぶといった役割も担うかもしれないということで、町内会からそういった要望が強くあって設置をしたということです。

B委員

公共の施設であれば隣接していても、場合によっては出入口をつけてもいいということだと、町内会館の性格上、常時そこに人がいるわけではないから、悪者がフェンスの鍵をあるとき壊しておいて、そこへ子どもを引き込んでというようなことも考えられる。その鍵の管理はどこなのか。

事務局

鍵の管理は町内会館です。

会長

他にはありませんか。

ないようですので、この件は原案どおり決定するというご異議ありませんか。

(「異議なし」の声あり)

会長

それでは、そのように決しました。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

会長

次に、議第3号 地区別景観計画の策定、・ニコニコ自治会景観形成地区、・湘南台景観形成地区について、説明をお願いします。

事務局

それでは、議第3号「地区別景観計画の策定」についてご説明いたします。議案書は11ページから25ページ、図面集は9ページから13ページをご覧ください。それでは、パワーポイントを使って説明させていただきます。

本市の景観行政につきましては、2006年4月1日に景観行政団体となり、2007年4月1日に景観計画を定め、大規模建築物の新築行為等に対し、届出や勧告により良好な景観の形成に努めてきております。また、景観計画では6つの事項を定めており、その1つとして地区別景観計画があり、区域ごとの景観形成基準を定め運用しております。本議案は、この地区別景観計画に、ニコニコ自治会景観形成地区と湘南台景観形成地区を追加し、「景観計画の変更」をするものです。

景観計画の策定および変更につきましては、景観法第9条により「都市計画審議会の意見を聴く」旨が定められており、今回、諮問するものです。本市の景観計画は、お手元の「景観計画概要版」の1ページにありますとおり、市全域を景観計画区域としており、特別景観形成地区として、「江の島」、「湘南C-X(シークロス)」の2地区を、景観形成地区として「湘

南辻堂]、「すばな通り」、「サム・ジュ・モール」の3地区を指定しております。今回、鵜沼松が岡にあるニコニコ自治会の住宅地と、湘南台駅周辺の商業地域に、景観形成地区の指定を行うものでございます。

それでは、ニコニコ自治会景観形成地区からご説明いたします。議案書は13ページからとなります。ニコニコ自治会は、江ノ島電鉄線鵜沼駅の南西方向に位置しております。地区の位置は、藤沢市鵜沼松が岡一丁目1番～11番、二丁目1番～11番、三丁目1番及び7番、区域面積は、約18.3ヘクタール。用途地域は第一種低層住居専用地域となっており、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50%、容積率80%、区域の南東側3分の1程度が風致地区となっており、建ぺい率40%となっております。区域内には都市計画道路 藤沢駅鵜沼海岸線、片瀬辻堂線と第3号境川緑地が計画されており、都市計画公園として下藤が谷公園が整備されています。

ニコニコ自治会の街並みは明治期より別荘地として開発され、生け垣、玉石積み、建ち並ぶ家々の緑や街並みがつくり出す空間が大きな特徴となっております。また、スクリーン上の2枚のような趣ある門も多く見受けられます。左下が「下藤が谷公園」、右下が「境川の遊歩道」となっており、風情豊かな環境が備わっています。しかしながら、近年、この環境がミニ開発により失われつつあることから、鵜沼の住環境を守ることを目的として、住民協定で運用していたものを景観形成基準として作成いたしました。

景観形成の目標は、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街並みを形成する。地域の文化を継承し、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る。海岸通りと周辺環境のつくり出す緑豊かな街並みなど、人々にとって共通の地域を象徴する風景を大切にする。

景観形成の方針として、1)土地利用、2)地区施設、3)建築物等、4)工作物、5)緑化、6)景観管理を設けております。特徴的なものとしては、景観管理があります。ニコニコ自治会では、2006年から住民協定を運用し、地域の生活者の視点から様々なルールが提案されてきました。この住民協定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宅地規模などについては、住民協定というかたちで引き続き、ルールを存続させるものです。

景観形成基準につきましては、5つの景観要素に制限を設け、第4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しております。「壁面の位置の制限」につきましては、建物外壁面か

ら道路までは1.5メートル、隣地境界線までは1.0メートル以上を確保する。「建物の高さ」につきましては、建築基準法上による高さ8メートル以下とする。「建築物の形態意匠」として、外壁、屋根に風致地区と同じ色彩基準を設け、住宅地として落ち着いた色彩とする。

工作物につきましては、「垣(かき)・柵(さく)」について基準を設け、「生垣」や「自然素材による柵」「透視可能なフェンスと植栽の組み合わせ」とすること。また、「擁壁」については、自然石や自然石風、又は上部、壁面などに緑化を施す。「駐車場」については、可能な限り、通りから見えない位置に配置することとし、通りから見える場所に配置する場合には、平面駐車場とし、透水性のある舗装や緑化を施すものとしています。

「緑化の推進」については、緑化率として敷地面積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%以上としており、道路面への緑化を積極的に行うよう誘導する基準としており、木竹の伐採については最小限にとどめるとともに、5メートル以上の樹木については、保存に努めることとしております。これらの基準の全体イメージがこのイラストになります。

次に、湘南台景観形成地区についてご説明させていただきます。議案書は19ページからとなります。地区の位置といたしまして、こちらが小田急江ノ島線湘南台駅、この湘南台駅周辺の商業地域に当該区域が位置しています。地区は湘南台1丁目と2丁目地内、区域面積は約19.9ヘクタール。区域の大半の用途地域は商業地域となり、建ぺい率80%、容積率400%、区域南側の突出した部分は第2種住居地域で、建ぺい率60%、容積率200%となっております。

本地区は、区画整理事業が進められ、整った街並みとなっており、写真左上が「円行東大通り」、下が「円行西大通り」です。右上は、駅の東に位置する湘南台市民センターで、地域のランドマークとなる文化の拠点施設です。周辺には、左上の「境川サイクリングロード」や右上の「引地川緑道」があります。また、左下の「円行公園」や右下の「湘南台公園」などがあり、都市環境と自然環境の調和がとれた地区となっております。このような地域特性を踏まえ、北の都市拠点として訪れる人・住む人に配慮した「おもてなし」の心遣いが感じられる湘南台らしいまちづくりを進めていくための景観形成基準としています。

景観形成の目標として、整ったまちの骨格を活かした生活・文化の拠点にふさわしい街並みを形成する。湘南台らしさを育み、賑わいと潤いのある「おもてなし空間」を創出する。心地よく時を過ごせる地区にふさわし

い建築デザインを創出するとしています、

景観形成の方針は、景観構造、土地利用、建築物等、緑化、外構部、広告物・サイン等、夜景を設け、景観形成基準として5つの景観要素に制限を設けております。「壁面の位置の制限」については、まちの賑わいと潤いのある「おもてなし空間」を確保するために、建築物1階部分の外壁、またはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離を、円行東・西大通り沿いは1メートル以上、その他の道路沿いは0.5メートル以上とする。壁面後退部分を利用した「おもてなし空間」は、本地区景観形成基準の特徴的なものです。この空間は、訪れる人や住む人に配慮したおもてなしの心遣いが感じられる演出を施すものとして、植栽や舗装部分の工夫、閉鎖的な塀や過大な広告物、物置等の設置を避け、おもてなし空間の連続性を確保するものです。外壁の仕上げについては低層部に天然石、人造石、磁器タイル等、素材感のある仕上げとするよう努めるものとし、色彩については、外壁、屋根、日除けに基準を設けています。今回、商業地域としての街並みの表情を豊かにするために、低層部の外壁の色彩範囲を中高層部に比べ中程度の彩度まで使用できる基準としています。

形態意匠「外壁デザイン」に関しては、低層部と中高層部を形態や色彩・素材等によりデザインの分節化に努め、特に、円行東・西大通り沿いの主要なコーナーについては、街角を意識した建築デザインに努めるものとしています。建築設備や物干し等は、道路から見えない位置に配置するものとし、やむを得ない場合は目隠しを施すものとし、照明につきましては、フラッシュライト等瞬間的に強い光を発するものを使用しない。また、ショーウィンドウやグリルシャッターなどにより、夜間においても楽しく明るい雰囲気づくりに努める。

「工作物の制限」として、円行東・西大通りから視認できる位置に駐車場・駐輪場を設置する場合は、道路沿いへの植栽などにより景観への配慮に努める。

「緑化の推進」では、街並みに潤いを持たせるため、道路沿いへの植栽のほか壁面緑化・屋上緑化に努める。

「屋外広告物」については、品位の良さを感じられるデザインとなるよう努めるものとし、同じ敷地内の屋外広告物は、極力、形状・意匠を揃えるよう努めるものとしております。以上が基準の説明となります。

この両地区のこれまでの経緯としまして、景観法第9条に基づく説明会を、ニコニコ自治会景観形成地区は2011年10月、湘南台景観形成地区では2011年12月に行っております。また、今月9日、景観審議会へ諮問を行い、景観審議会の答申としましては原案どおり承認されたものでござい



ます。

最後に今後のスケジュールですが、3月に告示、10月からの運用を予定しております。以上で議第3号「地区別景観計画の策定」の説明を終わります。

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。

最初に、この景観形成地区というのは、藤沢市全体ではどこどこでやられているか、そういう図があれば出してください。

事務局 パワーポイントで写し出しますが、お手元の「藤沢市景観計画(概要版)」の1ページに位置関係が、内容については5ページにあります。パワーポイントでは赤地のところが特別景観形成地区、青地のところが景観形成地区で、緑のところが今回のところです。

会長 今回を入れて7箇所目ということですね。

A委員 共通質問が2つと、それぞれの地区についての質問が1問ずつあります。

1つは、景観形成地区に指定されると、どのような法的効果があるのか。例えば届出が必要になるとか、許可制になるとか、特に建築確認のときの基準になるのかどうか。いずれにしても景観形成地区に指定されると、どのような法的効果があるのかです。

2つ目は、景観形成地区ではなくて地区計画とか、建築協定を選ぶ方法、特にニコニコ自治会の方はそんな感じもしたが、地区計画などにするという選択肢はないのかということです。

それぞれについてですが、ニコニコ自治会については、最低敷地面積はどのような規定になるのか。ミニ開発などが増えて、かつての別荘地の面影が少しずつ変わっていくおそれがあるということでしたので、そうだとすると、ミニ開発を防止するために敷地面積が重要ではないかと思うので、現行がどうなっているのか、そちらを思い切って強める必要はないのか。外から見えるお化粧品も大事だと思うが、敷地自体を統制するというのも考えられるのではないかと。

それから湘南台景観形成地区については、これまで景観形成についてどう取り組んできたのか。既に相当整備されているように思うので、タイミングが遅いような気もするので、もっと早い段階から何らかの対応をした方が良かったのではないかと思うので、これまでどういう取り組みをしてきたのか、こんな配慮をしてきたけれども、今回、ようやく景観法ができたので、制度にのっとって対応するというようなことなのか、それとも景観に対する対応が手薄だったのか、開発整備の経緯との関係でお聞かせいただきたい。

事務局

1点目の法的効果ですが、パワーポイントでお示ししております規制の手法というところで、景観計画の中には3つの手法がありまして、大規模の建築等に係る基準と景観形成地区、特別景観形成地区の3種類の手法を用いております。その中で特別景観形成地区については、都市計画的にも重要ということで、景観地区の指定もダブルでかけています。この部分については、法的根拠としては認定行為という形になります。その他の大規模建築物と景観形成地区については届出制ということになりまして、届出によって基準に合っていない場合は勧告を行うことになっています。特に建築基準法との取り合いはありませんが、地区計画との違いを申しますと、景観的に基準をつくっていきこうという場合に景観法を使っておりまして、基盤整備等をしながらまちをつくっていきこうという場合には地区計画をかけながら、建物用途の規制など行っているのが現状です。

建築協定については、藤沢もいろいろなところでかけておりますが、緩やかに紳士的にやっていきこうという場合に住民協定という手法を使っております。景観法は平成16年に制定されたもので、藤沢市としては平成元年から独自条例を用いて、江の島とかサム・ジュ・モールなど5つの地区に対して景観形成を行ってまいりましたが、湘南台とニコニコ自治会については、特にニコニコ自治会については、先ほど言いましたが、近年、ミニ開発が進むに連れて地域の景観が壊れてきたことから住民協定をつくりました。今回、住民協定から景観形成地区に移行していきこうということになっております。

湘南台については、いろいろな手法でまちづくりを進めるということで、10年ぐらい前から地区計画への移行などを考えて地権者等と話し合いを進めてきたわけでありまして、区画整理の段階で減歩した土地等がありまして、なかなか地区計画の制度に移行ができなかったという背景がありましたが、近年、商店街の活性化とか街並みをよくしていきこうという機運が高まってきたので、地権者等にお話をした段階で、商業の活性化が図っていけるならばいいのではないかとということで、今回、景観法を活用して景観形成地区の指定を行っていくことになったものです。ニコニコ自治会で宅地規模の制限というものが住民協定の中に165平方メートルという形でうたわれておりまして、いろいろな住民説明会等の中で反対等の意見やこれから相続等で敷地分割をする場合に、165という数字は余りにも厳しいということで、今回、規制から外した経緯があります。まとめて説明をさせていただきました。

A委員

確認ですが、1つは区画の最低敷地面積165平方メートルというのは住民ルールということだが、法的なルールはどのようになっているのか。

事務局 現在のところ、住民協定だけに留めて法的根拠はないものになっていきますので、住民は紳士的に運用していくことになっております。開発行為にかかった場合だけ、風致地区は130平方メートル等宅地規模によって区画制限が決められていくことになっています。

A委員 行政として最低敷地規模の規定を設けることは考えていないのか。制度上無理なのか。

事務局 その点は都市計画の方からお答えいたします。住民協定とか建築協定などでも最低敷地規模があるところがあります。それからこれまで定めている地区計画の中で最低敷地を定めている地区についてもかなり最近、増えてきています。ただ、それを今後、全域に本来広げていくべきではないかという考え方もあるのですが、最低敷地規模を入れるか、入れないかということだけでなく、問題は、今までの大きな屋敷とか良好な街並みが敷地の相続等によって細分化されていくと、狭小な宅地になって、またそれが行き止まり道路の発生とかいろいろな弊害も出てきているということを何とか歯止めができないかという中で、1つの手法として最低敷地規模の設定というものがあります。今、ニコニコのお話でも出ていましたように、個人の権利制限という部分でなかなか同意を得られないというところが強い。それが100平方メートルとか80平方メートル幾つというなら同意が得られるのかもしれないけれども、それだと意味がないし、130平方メートルとか150平方メートルということだと、結局、300平方メートル以上の土地でないと分割できないという形になりますので、そうすると売りに売れないとか、相続するときにも実際に所有権は分割できたとしても、一体の利用じゃないとできないというような財産になりますので、なかなか同意がいただけないというところがあります。

今後、藤沢市としてどういうふうにしていくか、そういうものが同意を得られるところはやっていくのが理想かと思っているけれども、違う手法も1つあるのではないかと。実際に最低敷地規模というものを財産権の中で決めなくても、例えば道路からの壁面の位置の後退距離とか、隣地との後退距離を一定限定めていけば、このくらいの面積の土地がないと家が建てられないというような縛りは事実上出てくるのかなということもありますので、それで必ずしもすべての敷地の形状をカバーできるということもないのですけれども、そういったことも今、内部的に検討しておりますので、今後、またそういったことを都市計画審議会にもご報告しながら、皆様から何か良いお知恵があればいただきたいと思うのですが、都市計画としてはそのような考えでおります。

A委員 後半の部分はわかりました。1点目と2点目ですが、1点目は、今回の

景観形成地区は届出制であると、したがって、この基準を守らなくても法的には建築行為ができてしまうということですね。その点、確認しておきます。

2つ目の質問の、なぜ地区計画にまで高められないのか、あるいは特別景観形成地区にするという選択肢もなくはないのではないかと思うが、他のより効力の強い制度を使うことは考えられないのか。先ほどの経緯をお聞きすると、住民合意がそういう厳しいものだとなかなか取れないということかもしれないが、確認のために2点目の方をお願いします。

事務局

行政としては、なるべく厳しい方向で景観を誘導していきたいという思いはありますが、住民説明会等での権利者の意見を伺うと、緩やかに景観をつくっていききたいということで、強い規制はなかなか望まれていないということで、今回、景観形成地区にしているわけですが、新しく街をつくっていくような湘南C-Xのような、建物が無いようなところに関しては特別景観形成地区として誘導していこうと考えております。既成の市街地に関しては緩やかな景観づくりということを考えて、住民の合意を得ていきたいと考えております。

それから、先ほど届出制なので違反してもいいのではないかというところはちょっと違まして、届出制で基準に合っていないものは勧告という制度で守っていただく。市としては勧告して計画を直してもらおうという形になっております。それに対して違反行為があった場合は命令等ができて、それでもだめな場合は、罰則という形になっていくわけで、届出制だからルールを守らなくてもいいというものではございません。ただ、基準に合わない場合は、良好な環境を乱さないというものであれば、勧告しない場合も考えられると思っております。

A委員

勧告だと法的拘束力はないが、命令はできるというのが最後の手だということですね。

事務局

そうです。

F委員

景観形成ということで、非常にいい街ができるという感じはするけれども、昨年の震災を契機にかなり防災ということが意識されている中で、例えばこの景観形成地区になると、高さ的に8メートルという建物ですので、防災・減災の面から言うと、ちょっと矛盾してしまう感じがする。特に、ニコニコ自治会は境川の沿岸ですので、かなり危険と言われているところなので、地区としてそのような低いものを、景観なるものをつくっていくというのは確かにいいかもしれないが、防災というところではどのようにお考えになっているのか。

もう1つは、議案書15ページに、景観の急激な変化に対しては市または

協議会と調整すると書かれている。湘南台の方は最終的には市長がというふうなことも書かれているが、その辺の相違はどういうものなのかお聞きしたい。

事務局

前半の防災に関しては、こちらは第一種低層住居専用地域（以下「一種低層」という。）で高さが10メートルまでしか建てられない地域です。それに対して住民協定で建物高さ8メートルということに定めて、それを踏襲した形で景観形成基準として合意を取って今回に至っているのですが、災害対策という点で一番きいてくるのは構造です。一般的な住宅地ではほとんどが木造で、木造住宅だと東北でもほとんど倒壊したということで、高さではない方法での災害対策、一種低層という良好な住宅地の中では高さという要素よりも別の対応を考えなければいけないと思っています。防災対策は自治会の中の委員会でも別途検討されているような状況です。

後半の届出制のことですが、景観形成協議会と市とで意見交換を行いながら、基準に合っているか等々を意見調整することになっております。両地区とも最終的には届出を受け、藤沢市長が計画どおりに認めるかどうかという判断をしております。

F委員

防災の件では一種低層ということで8メートル、10メートル以内ということですが、構造で対応していくという話だが、果たして構造で対応でき得るかどうかは疑問なので、その辺はどうなのか。

会長

津波対策という意味ですね。

事務局

対応するという意味ではなくて、木造の住宅地だと、木造は津波には耐えることができないということなので、建物の高さという要素が津波への対応という意味では余り効いてこないということで、別の方法を考えなければいけないということです。

会長

津波の避難等についてはどう考えているかということへのお答えをお願いします。

事務局

ニコニコ自治会の区域に限らず、沿岸部の住宅地の今後の津波に対する考え方については、これからさらに検討を進めていかなければいけないのですが、今現在の状況についてお話をいたします。このニコニコ自治会については、限られた区域について住民の方々がルールをつくって検討してきた。それを景観形成地区としてさらに定めていこうということですが、当然、鵜沼とか片瀬地区の中の昔ながらの住宅街、街並みを保全していくことも重要なことですので、そういう観点から景観形成地区を定めて保全をしていくというのは1つの考え方で今後も進めていかなければいけないわけです。ただ、低層に抑えるということが全域に広がっていくということが、津波の対策という中では全く対処できない。ニコニコ地区

については、そういう地区なので今後も街並みは保全していくけれども、津波のときには、地区外の比較的近いところに安全に避難できる場所があった上での街並みの保全というのが成り立ってくると思っております。今、景観課から話がありましたけれども、構造で対処していかないといけないというのは、例えば一種低層のところ、今は10メートルの制限ですけども、それを例えば15メートルに緩和したとして結果的にどうなるかという、ほとんどが個人住宅ですので、それぞれの皆さんが木造の3階建てに変えたとか、鉄骨の4階にしたというレベルの変化ではないか。そうすると、高さは高くなったけれども、あの津波のパワーを見ると、木造や鉄骨ではとても耐え切れない、基礎しか残っていないという実情ですので、単に高さを少しかさ上げすれば済むというレベルの被害ではないというふうに認識をしています。今後は、本質的にはそれぞれの皆さんがよく話し合っ、敷地を共同化して行って、例えばコンクリート造の高い建物に変えていくということでない、根本的にはあの津波には耐えられないだろうと考えております。ただ、それが鶴沼の街並みにどうなのかというお話とか、すぐに共同化をしていくというプロセスを行政がどういうふうに入っていて進めていくかとか、そういったことを十分に話し合いをした中で進めていく必要があると思っておりますので、単純に高さを緩和すればいいということでもないのかなと、単純に緩和すると、街並みが乱れるだけで、津波対策にはなっていないという結果にもなりかねないので、そのところは十分に検討して、実際にそこに住まわれている方々のご意見を伺いながら、風致地区、一種低層といったものがどうあるべきか、それから公共施設のあり方等を総合的に津波対策として考えなければいけないわけです。発災からどのくらいで津波が来るのか、第1波が大きい津波なのか、どこまで逃げられるかということもリンクしますので、発災から5分後に津波が来ますということだと、自分の住んでいる近くに避難しない限り、多分間に合わないだろう。そういう街並みが本当にすぐにできるのか、若干時間があれば、適切に配置された津波避難場所に逃げることをまず第一に考えるとといった方策ができていない。それには根本的なデータがまだ県の方から出てきておりませんので、それが出てきた段階で検討していきたいというのが現状です。

F委員

湘南台については、かなり商店街としてはでき上がっているところへ、今回、景観形成地区の指定がされるわけで、建物自体ができ上がっているところに壁面後退がどうの、看板とか色彩がどうのということを行っているけれども、ほとんどができ上がっている中に、果たしてそういう規制ができるのかどうか。それから湘南台は完全に乗り換え駅になっていて、な

かなか地上に出てきてくれないという商店街の方も大勢いる。一時は藤沢、湘南台と2つの核として話が進んでいたけれども、現在は街としてちょっと寂しいなということも感じられるので、そういう景観をつくって果たしてお客さんが集まるのかということも考えられるし、本当は何か核になるような、集客力のあるようなものが来なければ、景観だけではなかなかお客さんは集まらないという感じがするけれども、その辺はどうですか。

事務局

湘南台地区は区画整理から相当年数がたっているわけですが、10年以上前に、湘南台の商店街の方々、関係団体の方々を含めて地区計画を目指してまちづくり推進協議会でやった経過があります。そのときに区画整理の中で建物としても後退してやっているという経過がありましたので、なかなか地区計画を立てるということについての合意までは至らず、相鉄と地下鉄の延伸ということで、まちづくり推進協議会は終わったわけです。その後、出てきたご意見は、地域の魅力といいますか、今、地下での乗り換えとなってきておりますので、地上へどういうふうに人を招くか、来てもらうような方策はないかということで、これは湘南台地域の方々から、今で言うと地域経営会議ですが、以前はくらしまちづくり会議の中で、さまざまな地域の方々から意見が出て、どういう方策がいいか、その結果、地下の広場空間の利用をいろいろ考えたり、いろいろな提案がされて少しずつ実施をしてきているところです。その中で景観に関して商店街の人たちとどうやって商業関係の活性化を図っていくかという視点もありましたので、数年かけて商業関係者の理解も得ながら少しずつでも改装するときとか、いろいろな工夫をしながら、今回の場合には外壁のデザインとか照明とか細かい点も形成基準の中に入れております。そういうことも含めながら、地上部の商店街の活性化を図っていくとして、小さいことでもできることからまずやっていきたいと思いますということで、景観形成地区指定に向けて動いてきて、ある程度商業者の方々のご理解も得ました上で、今回、提案をさせていただいているので、今後の湘南台の地域の活性化に結びつけていきたい。さらにこういった内容のものが、来るお客さん、来る方々が通過しないで地上に行くということにも結びつけていければいいのではないかと考えております。

E委員

湘南台のことですが、屋外広告物の制限のところを見ると、商業地の中で建築物、工作物を変更する、増改築するときに届出が必要になるとなっていますが、テナントの入れ替え程度では届出は必要ないということになると、屋外広告物というのは、結構そのときに出てくるのではないかと思います。特に2階、3階にテナントで入るような場合は、1階には広告を出せず、上から大きな看板などいろいろなものを出したりされてし

まう。そういったところをきれいに考えていくことが景観に対しては必要ではないかなと感じます。

もう1つは、後付けで景観を考えるのであれば、ビルの内側の大きいガラス面にサラ金などのように、いろいろ貼ってしまうことがある。そういったところに関しても少し整理をするような指導や方向性があってもいいのではないかと思います。

事務局

屋外広告物に関して、今、やってはいけないことだけ羅列しておりますが、これとは別に屋外広告物法に基づいて藤沢市は条例を持っておりまして、その方で規制しています。住居地域に対しては1壁面10平方メートル以下、高さが10メートル以下の位置までにしか壁面に設定できないとかとか、いろいろ細かい基準があります。これは神奈川県のおよそすべての市町村は同じ基準を持って運用しているわけですが、この基準ですと、委員が言われたように、上の階の方々はなかなか後からでは広告物は出せないという問題に当たって、景観も乱れてしまうということで、今回、事業者への提案の中で1階のおもてなし部分の壁面を下がっていただければ、2階、3階、4階の人でも下に広告を出せるのではないかとということで、おもてなし空間の部分にいろいろな広告が出せるように、ビルオーナーに対してはそういう空間をつくってもらいたいということで、景観形成基準の中では、おもてなしの空間の中で対応できるスペースをつくってほしいということを経験としたものでございます。

それからビル等の内側の広告に関しては、他の景観形成地区でも基準になるべく避けましょうということを書いているのですが、なかなか法的根拠が保てなくて、届出の段階で事業主にはいろいろ説明をした中で、なかなか規制ができないので、誘導もそのときでしかできないということで、規制には書かなかったということです。

E委員

中身に書くのは難しいかもしれないが、例えばビルオーナーに対してそれぞれ契約書にはそういうことを入れなさいとか、入ってくるときにはこういう決まりがありますと、説明しなさいという指導ぐらいはやっていただきたいと思います。

会長

窓の内側のサインの問題は影響は大きいけれども、なかなか手が出ない。強制力はないけれども、もう少し柔軟い方法でやれるチャレンジがあるのではないかとありますが、何か返答はありますか。

事務局

今回は広告物という概念ではなくて、ショーウィンドウとか、展示物をきれいにデザインしてもらいたいという表現の仕方でも景観形成基準を書かせていただいたもので、京都みたいに罰則はしないけれども、そういうものにも規制をかけていくという方法も今後の検討課題として屋内広告



物の条例の中で検討していきたいと考えております。

会長

それは1つのチャレンジだと思います。

B委員

2つの案件が出ているけれども、鶴沼と湘南台は全く違う性格のものです。3月の大震災の後、いろいろな問題があったにもかかわらず、今回の景観形成基準（案）の土地利用の中に「安全・安心」ということが1つも書いてない。むしろ安全・安心があってその上で景観がどうだ、色がどうだ、敷地からの後退がどうだというのが議論されるべきだ。その土地利用の中にまずやらなければいけないのは、安全・安心のためにどういう街並み景観にするということを考えなければいけないのではないかと。私は「鶴沼のみどりと景観を守る会」で景観を守る活動を10年ぐらい続けてきたけれども、これほどむなしなことはない。それは行政もご存じのように、住民の方が景観を守ることに熱心じゃないんです。それでは誰が一体景観を守れと言っているのか、街並みを守れと言っているのか、住んでいる人は守ろうという意思是ほとんどないのではないかと。周りの人たちは藤沢は緑の江の島と言われるように、緑で持っている。それを鶴沼の人たちに押しつけているというような感じなんです。何とか鶴沼の人たちがやってくれるのではないかと。それに対して何ら指導はない。ここの景観形成地区ということを行行政側が指定する以前に、ニコニコ自治会は私権を制限してまでも8メートルにしようじゃないかと一生懸命努力している。そういう状況の中で、それをやる前にもうちょっとやることがあるのじゃないのかと、8メートルにしたら足りない、16メートルでも足りない、20メートルでも足りないんです。そうしたら県の報告を待たずに、どのくらいあったらいいかということを経営関係の人を集めてやればいい。30メートルが必要ならば、鶴沼の下藤が谷公園のところ敷地があるわけだから、そこにまず安全な避難場所をつくった上で、景観形成がどうだ、こうだという議論に進んでいかないと、下藤が谷公園のところへ行ってみれば、境川が氾濫したらひとたまりもなく全滅です。私が言いたいのは、ニコニコ自治会が私権を制限してまでも景観をよくしようと努力しているわけだから、それに対して行政側が何らかの支援をまずしなければいけないのではないかとということです。

事務局

今のご意見は、先ほどの齋藤委員のご意見とも重なるかと思っております。今回のニコニコ自治会の景観形成地区については、ニコニコ自治会の周辺の人というよりは、その自治会の人たちが住民協定をみずからつくって、その地区の景観を守っていかうと発意されてきたものです。住民協定の取り組みについては、景観課、それ以前の都市計画課の景観担当の方でいろいろな形で支援し、そのルール化について住民の方々とも協議をしながら

進めてきたもので、それをもう少し担保していくにはどうしたらいいだろうかということで、今回、景観形成地区の指定に向けて、市としてもその自治会の方々と何度も話し合いをしながら、地権者の方々の理解も得て進めてきたものですので、その点はぜひご理解いただければと思います。

と同時に、大震災のときの津波の問題です。これは先ほどお答えいたしました。昨年来、市議会でも地域の中でのいろいろな協議の中でも、藤沢の鶴沼、辻堂、片瀬地区は海岸に近いということで、関東大震災のときの記憶もあります。そういう中で、あれだけの津波が来たらどうしたらいいのかという声は非常に強くあります。ニコニコ自治会にもそういう声もあったけれども、それでも住民の方々はまず景観の方を大事にしていこうという選択をして、市の方と協議をして今回の景観形成地区の方に至った。津波と建築物の高さと災害との関係は、南部の地域の方々からもいろいろなご意見がありまして、市としては用途地域の問題、風致地区の問題で高さを抑えているということで、どういう方向での検討がいいのかということについては、議会でもお答えをさせていただいております。その中では、これまでも学校であれば一種低層の中につくられておりますけれども、特別の建築許可の中で10メートルではなくて12メートルとか13メートルの例もあります。そういった特例の許可という対応も1つは考えられるでしょう。それから公益施設の場合にはどういったあり方がいだろうか、それぞれセンターの方でお話をするときにはいろいろご意見をいただくということもあります。そういった場合に、ただ単にある点だけを見て、こうやって直せばいいという話にはなかなかいかないだろう。これまで形成されてきた居住環境を大事にしたいという多くの意見の方々もおります。そういう中で市としては、今の良好な居住環境を守りつつ、安全・安心な津波対策のためにどういう方法がいだろうか、神奈川県都市計画課ともいろいろこれからは協議をしていかなければいけないということもございます。そういう中で、全体で藤沢市の都市のあり方をどうしたらいいかということ、まず我々の方でも検討し、都市計画審議会の中でもいろいろご意見をいただきながら、どういう藤沢のまちのあり方がいいか、いろいろな角度からご意見をいただいて、今後の方向性を探っていきたいと考えております。その際には、用途地域をどうしたらいいか、風致地区をどうしたらいいか、あるいは市で考えていこうとしている高度地区との兼ね合いはどうすべきかとか、さまざまな課題がありますので、そういったことをきちんと整理しながら議論をしていきたい。安全・安心なまちということと同時に、良好な居住環境をどのようにして保全形成していくかも含めて、これは都市計画として重要な課題ですので、都市計画審

議会の場で考え方をお示ししながら、またご議論していただきたいと思っております。きょうは即決の考え方をお示しすることができませんけれども、今後の重要な検討課題ということでご理解を賜りたいと思います。

B委員

民主主義で安全は守れないということなんです。住民が集まって、いろいろな人が景観をどうしようということについて幾ら話をしてもまとまらない。10年間ずっと見てきたけれども、やっとニコニコ自治会がまとまりかけたけれども、先ほどの165平方メートルとか150平方メートルのところまでネックになっているように、土地の問題だけでもネックなんです。だから、ある程度強制的な、景観そのものは住民がやればいいけれども、安全・安心のことまで住民の意見を聞いてどうこうするには時間がない。やはり識者が集まって、基本的にはこういうふうにしなればまずいということ提案していかなければ、幾ら前進的なニコニコ自治会がやったとしても、下藤が谷公園のような場所に水が入ってきたらだめになる。

それから先ほど学校建築と言いましたけれども、今建っている学校の敷地そのものが低いんです。その学校の敷地へみんなが逃げていこうと思っても水があつて逃げられないわけだから、そういうところを精査して、逃げていくためには土地を上げなければいけない。まずそういうことをやった上での景観ではないかと思ひます。

会長

防災についてはいろいろ検討しなければならぬことがかなり多いけれども、とにかく時間がないから急いでやってほしいと。だからといってニコニコ自治会の提案を止める理由は全くありませんので、これはこれとして進める必要があると思ひます。

他にご意見はありますか。いろいろ関連のご指摘がありましたが、2つの案件について修正する必要はないというご意見と理解しましたので、原案どおり了承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

報告事項に入ります。

1. 藤沢駅周辺地区再整備基本計画の検討状況について、説明をお願いします。

事務局

それでは、藤沢駅周辺地区再整備基本計画の検討状況について、ご報告申し上げます。

藤沢駅周辺地区は、藤沢駅を中心に約145ヘクタールを対象とし、本市の都心であり、藤沢市の表玄関を形成している地区でございます。藤沢駅周辺は、昭和30年代から50年代にかけての区画整理・市街地再開発事業

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 年余が経ち様々な課題が顕在化してまいりました。また、コンパクトな都市づくりの核となる都心部の役割が高まっており、本市をけん引する活力再生を目的に、藤沢駅周辺地区再整備構想検討委員会を、その下部組織として藤沢駅改良専門部会と藤沢駅南北まちづくり市民検討部会を設置し、再整備基本構想及び基本計画の検討を進めているものです。なお、本都市計画審議会の会長、H委員、I委員、J委員にも参画をいただいているところです。

藤沢駅周辺地区再整備のスキームといたしましては、平成 22 年度に基本構想を、23 年度に基本計画を策定するものであり、24 年度以降に個別具体的な事業計画策定に向けた調整を図ってまいるのでございます。資料 4 は、現在、検討を行っている基本計画たたき台から抜粋したものととなります。「I まちづくりの目標」では、基本構想で位置つけた「地区のめざす姿」の実現に向け、3つの目標を設定しております。1つ目は、市及び湘南という広域圏の拠点であるべく、計画的な更新・充実を進めてコアづくりを進めること。2つ目は、都心部らしい「湘南・藤沢ライフ」ができるとともに、来街者等もそのライフスタイルの一部を楽しめるような交流・にぎわいの場を形成すること。3つ目は、充実した交通や、環境・景観への取組等の暮らし方を通じた湘南藤沢らしい文化を形成することです。また「地区のめざす姿」を形にした際のまちづくりの骨格を位置づけています。

続いて右側の「II 分野別地区整備の方針」をご覧ください。大きく 3 つの方針・7 項目に対し、考え方と方針を整理した上で、それらをまとめたものが「地区整備方針図」となります。まず、地区の核となる部分を○で表示しています。藤沢駅周辺を青い○(丸)で強調していますが、商業・業務などの都市機能を集積し、交通便利性の高い結節点、湘南地区の玄関口としての役割を担う【駅中心核】を今後も形成するべく、計画的な機能・建物更新や先導的な取り組みを促進し、次の時代を支えるターミナル形成を位置づけています。

次に、紫の○(丸)で示している藤沢市庁舎周辺では、今後市庁舎建て替えが計画されていますが、これからの市庁舎像にふさわしい行政核を充実することを位置づけております。さらに青と紫の○を赤い点線で囲っていますが、この2つの核をあわせて地区及び市全体のシンボルとなる空間として、また、活力創出を先導するエリアとしていくことを位置づけています。そのほか、市民会館や藤沢宿・遊行通り、藤沢高校跡地周辺等を駅から地区へと広がる回遊を創出するための、交流の核として形成することを示しています。

次に、土地利用については、藤沢駅を中心にピンクからオレンジ、黄色、黄緑へと色が変わっていますが、藤沢駅周辺では広域商業・サービス等の都市機能を集積させ、その外側では商業・業務機能と都心居住機能等による複合市街地、集合住宅地を形成し、さらにその外延部では低層住宅を主体とした市街地を形成することとしています。また、駅から広がる通り・商店街において、にぎわい維持するための取り組みを進めることを位置づけています。交通については、鉄軌道、道路ネットワークに加え、歩行・自転車ネットワークの考え方を示しています。

次に、左下の「Ⅲ 重点プロジェクト」では、この基本計画を実現するために、重点的に、先導的に取り組む3つのプロジェクトを位置づけています。1つ目のプロジェクトである「駅周辺街区」は、駅周辺及び市庁舎を含む一帯を、高次の都市機能の集積を図るエリアにおいて、藤沢駅周辺地区の再生及び本市全体の活性化を先導する地区形成に向け検討・推進を目指します。

2つ目のプロジェクトである「北口駅前地区」は、駅北口のにぎわいづくりと産業振興を担う拠点創出し、この新たなまちづくりの取り組みが地区全体の先導、モデルとなるような取り組みとなることを目指します。

3つ目のプロジェクトである「にぎわい交流軸」は、地域商業のにぎわい再生と交流活性化等に向け、駅から街への流れを創出するための魅力形成に向けた検討を進めます。以上3つの事業を重点プロジェクトと位置づけるものでございますが、具体的内容につきましては、実現化に向けての推進方策とあわせ、今後再整備構想検討委員会にお諮りする中で整理、取りまとめてまいりたいと考えております。

以上で、藤沢駅周辺地区再整備基本計画の検討状況についての説明を終わります。

会長 かなり大きな話題ですが、ご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

G委員 2階以上の広告ということで、サム・ジュ・モールの入口が景観形成地区にもかかわらず、消費者金融のものがガラス面いっぱい貼ってある。下はきれいになっているが、駅から目をちょっと上に上げると、これが藤沢の顔かと悲しくなるようなものが集中しているので、湘南台地域の景観の問題も含めて話し合いをしていただきたいと思います。

会長 藤沢駅周辺の景観は重点地区ですか。

事務局 サム・ジュ・モールの景観形成地区が1カ所、銀座通りにあります。本日、お示ししています基本計画は、都市の骨格と土地利用に関しての部分にとどまっておりますので、今後、この計画を構成している核、軸、面そ

れぞれの実現化方策あるいは分野別の整備方針を定めていく中で、建築その他のまちづくりのガイドラインをつくってまいりますので、その中に景観面も取り入れてまいりたい。もともとサム・ジュ・モール景観地区ということで、話題の場所については既に規制誘導が働いておりますので、そういったものを今後どう効果的に運用していくか、あるいは一部変えていくのか、見直すのか、検討してまいりたいと考えております。

会長

これはもう少し進展しないと意見も出にくいかもしれませんが、一応基本計画が今年度終わるということで、大きな方向づけが出るのではないかという段階です。

他にありませんか。ないようですので、次に行きたいと思います。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

会長

報告事項 2. 辻堂駅北口地区地区計画の変更について、お願いします。

事務局

それでは、報告事項の 2 点目 辻堂駅北口地区地区計画の変更についてご説明いたします。

本計画の位置については、スクリーンをご覧ください。J R 東海道線辻堂駅の北側に隣接する、赤色のハッチの部分が辻堂駅北口地区でございます。

本地区計画は、大規模工場跡地の土地利用転換にあたり、平成 17 年 12 月 13 日に再開発等促進区の地区計画として都市計画決定したものです。当初は地区計画の目標や整備・開発及び保全の方針等を定めており、その後、土地利用の基本方針やまちづくりガイドラインに沿って、進出事業者が決定し、土地利用や施設計画を確認した段階で、街区ごとに具体的な制限を定めるための都市計画変更を 4 回にわたって行ってまいりました。

この中で、すでに地区整備計画として制限が課せられているもののうち、A-1 街区における建築物の敷地面積の最低限度について、現在は 59,000 m<sup>2</sup>ということで、敷地分割ができないという内容になっておりますが、過去の当審議会におきまして、過大な私権の制限に当たるのではないかとのご意見がございました。この規定につきましては、工場から土地利用の転換を図る際に、街区の特性を生かした一体的賑わいのある土地利用を誘導するため、このような制限内容としておりましたが、昨年 11 月に A-1 街区に「湘南テラスモール」がオープンし、当面の土地利用が確定したことから、課題となっていた A-1 街区における敷地面積の最低限度の規定について見直しを行ってまいりたいと考えているものでございます。

変更にあたっての考え方としましては、敷地面積の最低限度を定めるとともに、敷地分割にあたっては、街区として一体的な土地利用を有しているもののみ認めるといふこととし、各敷地の所有者が異なった場合でも、

湘南C-Xにおける土地利用の基本的な考え方を踏襲できるような内容にしたいと考えております。

本日は、具体的な案をお示しできる段階ではございませんが、今後、地権者との意見交換等を行った上で、当審議会でご議論いただき、24年度中の都市計画変更を目指してまいりたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

会長 24年度中という大分先ですね。

事務局 24年度中と言いましても、24年度早めの段階で手続をしていきたいと考えております。

会長 今の説明は、少し微妙な内容を含んでいると思います。分割は認めると。どの程度の大きさで分割を認めるかは、これから数字が出てくるとは思います。分割は認めるけれども、地区全体としての相互の連携が取れているものでなければ認めないと。その辺はどういう取り組みでやるかというあたりが制度的にも微妙な話題ですので、できれば、一気にこれで決めたいということではなく、報告でもう一回やっていただきたいと思います。

ご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

特にないようですので、先へ進みます。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

会長 その他3件は一括で説明してください。

事務局 それでは、報告案件、その他の1点目、都市計画道路の見直しに伴う都市計画の変更について、ご報告いたします。都市計画道路の見直しに伴う都市計画の変更について、これまでも手続について審議会でご報告をさせていただいておりました。前回第136回都市計画審議会において、「次回審議会において都市計画変更(案)をお示しし、審議いただく予定」と報告させていただいておりましたが、変更予定路線のうち、村岡西富線についての説明会開催の日程調整がつかなかったため、都市計画道路の変更についてのスケジュールを変更させていただくものです。

手続の経過でございますが、昨年10月から11月にかけて廃止する路線の区域にかかる土地の所有者全員に対して個別説明を行っております。また、12月には片瀬辻堂線、石名坂立石線の2路線の都市計画説明会を開催いたしました。権利者説明及び説明会においては、変更に対するご意見は特段ございませんでした。年が明けて1月末には交通協議といたしまして交通管理者である県警本部と協議を行い、変更内容について了承をいただいたところでございます。

今後、村岡西富線の都市計画説明会を行うとともに、都市計画変更の内容について県知事協議を行い、回答を得た後、都市計画変更案の縦覧を行

った上で、都市計画審議会でご審議していただく予定としておりますので、よろしくお願いたします。以上で、都市計画道路の見直しに伴う都市計画の変更についてのご報告を終わらせていただきます。

×××

事務局

続きまして、(2) 地方分権化に伴う都市計画法の改正による権限移譲について、ご説明いたします。(資料7参照)

都市計画決定権限等の移譲についてということで、地方分権化に伴う都市計画法の改正によりまして、都市計画決定の権限が県から市へ移譲されてまいります。資料の1ページには、今回、権限の移譲先ということで県から指定都市に下りるもの、市町村に移譲されるものという区分で書いてあります。市町村とあるところが藤沢市決定になる。指定都市というところについては、藤沢市の場合は引き続き神奈川県決定になるということです。

2ページ、3ページに「都市計画決定権者一覧」ですべての都市計画決定の内容について、市町村決定、都道府県決定と書いてあります。この中で赤の丸の部分が県から市に移譲されるということです。都市計画の内容でいきますと、赤字の太い文字になっている部分が県から市に移ってくるもので、用途地域とか風致地区とか緑地保全地域、特別緑地保全地区があります。これまで神奈川県が決定していたものが藤沢市の決定になるということで、今、赤丸がついているものは、これまでは藤沢市の都市計画審議会でご審議いただいた後、神奈川県都市計画審議会に行き、最終決定という形になっておりました。それが4月1日以降は藤沢市の都市計画審議会決定をするという形になります。県決定によるものは少ないわけですが、「区域区分」は市街化区域と市街化調整区域の線引き制度の関係、それから都市再開発方針あるいは住宅市街地方針等の方針、一般国道、都道府県道の管理区分で国または県が管理することとなる道路の都市計画決定については県が決定するというございます。

それから、道路に関しましては自動車専用道路、特に藤沢市の場合今のところないのですが、それ以外についてはほとんどのものが市に下りてくる。それから最後の「地区計画等」のところについては、市決定になったものについても県との協議が必要という形になっています。今までは同意が必要な協議とか、同意が要らない協議等が今後出てまいります。地区計画の中の米印4番は、地区計画の位置・区域、地区施設(国が決めている以上の道路)の配置・規模、建築物等の用途の制限等については、県知事への協議が必要で、それ以外の部分については、協議も必要ないということになります。



その他の市決定の部分については、今後も県との協議は必要で、同意は必要ないということになっております。最終的に県が同意しなくても市が決定できるという法律上の規定になっています。これはあくまで手続上のことですが、4月1日以降決定の手続をしていくに当たっては、このような決定区分になる。それは決定権限の移譲ということです。これに伴って、用途地域の指定は現在、神奈川県が用途地域の指定基準を定めておきまして、国の定めに準用した中でつくっていくわけですが、それが今後は市の基準としてとらえていかなければいけないということがございます。まさに権限が下りてくるというのは、それぞれの自治体の慰労のセットという意味で好ましいことでもあるけれども、一方で隣接の自治体とのばらつきが極端に生じたりというようなこともあってはならないという部分もあるだろうし、そういった意味も含めて神奈川県が協議を継続するということがございます。

ただ、決定はあくまでも市に権限があるという形になりますので、当審議会でご審議いただいて、それが最終的な決定の意見に反映させていただくという形になりますので、このことについては、実は神奈川県が予定する説明会でお聞きした内容を当審議会でも最終的にお話ししようと思っていたのですが、説明会が今月末で、審議会の日程と合わなかったため、今回、とりあえずこういう形で報告をしております。また、今後、新たな情報が入りましたら、お知らせしたいと思います。

×××

次に、(3)片瀬江ノ島駅周辺地区一号市街地についてです。(資料8参照)こちらにつきましては、前回の審議会でも若干報告の中でお話をさせていただきましたけれども、再開発方針一号市街地ということで、藤沢市の場合、再開発方針の中で一号市街地を何箇所か定めておりますうちの片瀬地区であり、赤いハッチをかけております。小田急片瀬江ノ島駅と国道134号線(以下「134号線」という。)の間の地区ですが、この部分について再開発方針、一号市街地に位置づけられており、「再開発の目標」として、レクリエーション、リゾート、文化、観光交流活動の都市拠点の玄関口にふさわしい、個性・魅力のある都市空間の形成を図る。「土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針」として、土地利用については、目標に示した都市拠点の玄関口にふさわしい土地利用と土地の合理的な高度利用を図るため、都市基盤施設整備を進める。都市施設については、片瀬江ノ島駅の改築、駅前広場及び駅前通り線の再整備、境川緑地の整備等を行う。景観等の維持及び改善については、目標に示した都市拠点の玄関口にふさわしい都市景観形成を図ることが定められています。

この一号市街地は、都市計画に定めておりますけれども、こういう課題があって、こういう目標を進めていく区域であるということの方針として位置づけているだけで、権利制限とか土地利用、建築制限が発生しているわけではございません。この一号市街地は平成2年に決定されております。当時、「なぎさプラン」という広域的な構想があって、その一部は実現したけれども、全部は実現できずに終わっているのですが、そのときになぎさプランの考え方とあわせて一号市街地片瀬地区を定めて、当時、やはり再開発事業を前提とした中で、ここにショッピングセンターとかホテル機能を導入していこうと計画されたものです。

その課題については、背の高いホテルや大規模なショッピングセンターがいかは別にしても、片瀬江ノ島駅前地区については、広域的なリゾート地区、いろいろな方が小田急線で観光に来られる、海水浴や花火大会に来られたときに、駅前広場として車両交通の広場だけでなく、あれだけの人が来る中で、人がたまっていられる場所が少ないということもありまして、新たな駅前広場の整備等も課題であるし、江の島の玄関口として、もう少し観光拠点としての活性化が図れないかということが常々課題になっている地区です。もともとこういう位置づけがあった中で、現在、江の島の活性化と魅力アップをしていくことを神奈川県と市と協働で研究作業を進めたところですので。そうした中で、昨年3月に、旧江ノ島水族館が道路の北側にあった土地について売買されたという国土利用計画法に基づく届出がありました。ここについては駅から至近の場所で134号線に面していて、そこに観光とは関係のない開発がされると、今後の観光や商業の活性化という意味で期待が持てなくなるということがありましたので、その部分もなるべく観光や商業に向けた活性化が図れないかと、いろいろ交渉してきた結果、市がその部分を買うということも視野に入れながら検討を進めてまいりました。一方、買うということだけではなくて、一帯の再開発を前提とした計画をつくりまして、その計画に基づいて今後進めていこうということで話を進めてきたわけです。その中で土地を買う手続の中で、日付の問題で若干不適切な部分がありまして、いろいろ報道等もされまして、実際に土地を買うことについては白紙に戻して、買わないことになりました。その部分についてはそういう経過があったわけですが、この一号市街地の片瀬地区は、都市計画に前々から位置づけられておりますし、課題がなくなったわけではございません。

先ほど来、津波の問題等いろいろご意見が出ております。ここに土地を買ってまで何をしようと考えていたのかということ、もともとは観光の活性化が一番大きいわけですが、東日本大震災の津波被害を見まして、特に片

瀬地区は波高が高くなると思われる場所であり、ここには住民はもちろん観光客も相当数いるという中で、避難ビル1棟で何人が助かるかということもありますが、避難ビルだけの機能ではなくて災害対策の本部機能も含めて大きな頑丈な建物が来る必要がある。それから再開発事業という手法だと20年近くかかってしまうこともあるので、基本的に土地を買ってでも早急にそういうものを実現していくべきではないかと、作業を進めてきたという経過がございます。いずれにしても土地を買うことはなくなったわけですが、今後、その一号市街地をどういうふうにやっていくのか、再開発が本当に実現できるかどうかは、権利者との話し合いを進めていかなければいけませんし、あるいは民間の建て替え事業とか敷地の集約化といったものを誘導していくことも考えられますが、いずれにしても、この部分については何らかの方法を考えていかなければいけないと考えております。この件に関して都市計画審議会に報告がされないまま一部報道等が出てしまったのですが、基本的に都市計画審議会にお話をしないつもりはありませんで、あくまでも市の内部の青写真を固めた上で、今後、権利者にお話をしていかなければいけないし、その前に都市計画審議会にもお話をしていかなければいけない。今回、青写真の段階で外に出てしまったということで、いろいろと皆様にもご迷惑をおかけしたことをこの場をかりて、お詫び申し上げます。これまでの経過報告とさせていただきます。

会長

3件の報告がありました。ご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

F委員

片瀬江ノ島の整備計画について、昔はなぎさプランがあったということですが、昨年4月に片瀬江ノ島の駅前再整備計画変更事業計画書が出され、その内容はAからC地区の区画割りまでと、かなり細かな計画がされていた。きょうは参考資料1枚での説明だが、地区の形が昨年出された書類と大分違う気がするが、その辺の違いはどうか。

もう一点は、昨年4月に出された変更事業計画書は、現在でも生きているのか。これを参考にして新たに再整備計画をつくっていくのかどうか、その辺をお願いします。

事務局

きょうお示ししています一号市街地の区域と変更事業計画書の区域が若干違うという点ですが、この一号市街地については134号線も含んでおりますし、小田急片瀬江ノ島駅まで全部含んでおります。134号線と小田急線の敷地については変更事業計画書では入れておりません。この地図でいくと、一番北西よりの飛び出している部分については、最近5階建ての分譲マンションが建っております、そこの部分は除いております。それから川沿い部分のマンションについても敷地を除いて、それ以外の戸建て



私もこの3月で定年退職となりますので、今回の都市計画審議会が最後となります。4年間、会長はじめ各委員の皆様には多方面からご意見をいただき、有意義な審議会として進行させていただき、心から感謝申し上げます。私の4年間は、第121回から本日の第137回まで17回の都市計画審議会を行わせていただきました。その間には「整備・開発・保全の方針」の決定とか「都市マスタープラン」の決定、「都市計画道路の見直し」についても専門部会を開いて、方針から案まで決めていただきました。また、地区計画の決定や変更については、多くの地区計画を決めさせていただいたと思います。さらに毎年、11月には生産緑地の話が出ております。会長からももう少し柔軟な生産緑地の対応を考えたらどうかというようなご意見もいただきまして、私どもとしても資料提供ややり方についてももう少し工夫ができるのではないかというふうに思っております。いずれにしてもこの4年間、皆様方のご協力をいただき、藤沢の都市計画の中でいろいろなことを決めていただき、これは将来の藤沢の都市づくりに結びつくものだろうと思っております。

きょう、ご議論いただいた「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画」は、私が計画建築部に来る前の企画部にいたときからの話であり、そのときから大規模な商業施設を建てては困るとか、大きな集合住宅の何万人も住むような団地になっては困るということをパナソニックに話をしつつ、それは聞いていただきながら、今の企画の方になってからまちづくり方針というものを決めていただき、それは市側とパナソニック側とで何度も議論を重ねながら進めてきました。今回、地区計画決定をしていただきましたけれども、今後はその事業の進捗を見て、一応方針が決まりましたので、パナソニックもこれは守っていかなければいけないという意識もきちんとしたものになってくるだろうと思っております。今後、土地利用についても地区整備計画を立てていく中で、もう少し具体的なものが出てくるかと思っておりますので、その際にはまた多方面からご議論いただければと思っております。

きょうは3時間という長時間になりましたけれども、さまざまご意見をいただきました。専門の立場からのご意見、市民の方々からは市民生活に基づいたご意見をいただき、都市計画審議会として活発な審議会であろうと考えております。これは会長はじめ皆様方のおかげと思っております。会長もこの間、都市計画審議会のあり方というようなことも調査をされて、藤沢市の都市計画審議会についてもこういうふうなやり方がいいのではないかとご提案等をいただきながら、私ども進めさせていただきました。本当に感謝申し上げます。3月で退職になりますが、長い間、皆さ

んのご協力によりまして都市計画審議会が円滑に進行できましたことを心からお礼申し上げまして、閉会に当たりましてのごあいさつといたします。どうもありがとうございました。

午後4時50分 閉会