

会 議 録

会 議 名		第149回都市計画審議会	
開 催 日 時		2014年(平成26年)12月26日 午後2時30分	
開 催 場 所		Fujisawaサステイナブル・スマートタウン ミッティエター内集会所	傍聴者数
			2
出 席 者	会 長	高見沢 実	
	委 員	石井 敏仁, 黒田静潤, 古賀 敏明, 山下 彰彦, 田中 正明, 齋藤 義治, 星野 晃司, 加藤 薫, 金井 恵里可, 木下 瑞夫, 水落 雄一, 加藤 一, 宮戸 光	
	事 務 局	高橋計画建築部長 都市計画課 = 石原参事兼課長, 大貫主幹, 額賀主幹, 小野 課長補佐 企画政策課 = 芹澤課長補佐 建築指導課 = 福島主幹, 藤井課長補佐	
議題及び公開・非公開の別		議題 1. 藤沢都市計画地区計画の変更(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 (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 149 回 藤沢市都市計画審議会

日 時 2014 年 (平成 26 年) 12 月 26 日 (金) 午後 2 時 30 分
場 所 Fujisawa サステイナブル・スマートタウン
コミッティセンター内集会所

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変更 (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

5 その他

6 閉 会

事務局 ただいまから第 149 回藤沢市都市計画審議会を開催いたします。
開会に当たりまして、計画建築部長からごあいさつ申し上げます。

計画建築部長 皆様におかれましては、年の瀬のお忙しい中、第 149 回都市計画審議会にご出席賜りまして、まことにありがとうございます。

本日は継続審議案件 1 件のみでございますが、時間に限りがございますので、早速、審議会に移らせていただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷

事務局 本日の資料等の確認をいたします。(資料確認)

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。

本日の都市計画審議会の成立要件は、藤沢市都市計画審議会条例第 6 条により、「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、本日は 14 名の委員のご出席をいただいております。したがって、本日の会議が成立いたしましたことをご報告申し上げます。

続きまして、本日の議事ですが、付議案件 1 件を予定しております。

議第 1 号「藤沢都市計画地区計画の変更（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」の 1 案件について、ご審議いただきたいと思います。

÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷

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、原則公開としております。

会長 本日の傍聴者はいらっしゃいますか。(2 名入室)

傍聴者はルールを守り、傍聴されるようお願いいたします。

事務局 それでは、議事に入りたいと思います。これからの進行は会長にお願いいたします。

会長 初めに、本日の議事録署名人を指名いたします。お手元の委員名簿の選出区分より、市民委員と学識経験のある委員から指名いたします。古賀委員と水落委員にお願いしたいと思いますが、ご異議ありませんか。

(「異議なし」の声あり)

会長 それでは、お二方、よろしくお願い申し上げます。

÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷ ÷

会長 本日の審議会は、付議案件 1 件ということです。年の瀬ということで、この後にご予定のある方もいらっしゃるかと思いますので、15 時半を目途に効率よく進めてまいりたいと思います。皆様のご協力をお願いいたします。

ます。

それでは、継続審議となっております「議第1号 藤沢都市計画地区計画の変更（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」について、事務局の説明をお願いします。

事務局

それでは、第146回都市計画審議会から継続審議となっております議第1号「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画の変更」議案についてご説明いたします。

本来ですと、第146回の時点で継続審議になっておりましたので、その次の第147回でご審議いただくところでしたが、第147回審議会開催に当たり、皆様に事前送付いたしました開催通知文の中で、この後にご説明させていただく理由から、本案件については取り下げる旨の記述をしてしまったことから、第147回についてはご報告という形にさせていただきました。また、第147回の審議会に委員全員がご出席であれば、当日提出の付議をさせていただく方法もあったかと思いますが、残念ながら、当日ご欠席の委員も多くいらっしゃったので、予定のない付議案件を欠席者がいる中で提出して結論を出すことは、手続的に問題があると考えましたので、本案件については、前回第148回審議会でも再びご審議いただき、改めて結論を出していきたいと考えたものでございます。また、前回の第148回では、るるご審議をいただく中で、委員より、「都市計画審議会として一度現地を確認した上で、改めて審議する方がよろしいのではないか」というご提案があり、本日の現地視察及び審議会となったものです。

本日はこれまで報告している内容も踏まえてご説明させていただき、再びご審議いただきたいと考えております。これまで何度もご説明させていただいていますが、前回あるいは前々回ご欠席の委員もおりますので、重複いたしますが、簡単に内容についてご説明いたします。（資料参照）

議案書と図面集は、第146回の審議会に付議させていただいた地区計画の変更案に関する計画書と計画図です。計画書の詳細な説明は、本日は割愛させていただきます。次に、資料1は「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画」の当初決定から、これまで行った変更に関する計画図を綴ったものです。

平成24年3月に当初決定として地区計画の区域と方針のみを定めております。この時点では中身はございませんで、ここに地区計画を定めるという区域だけを決定しております。

次に、2ページ目ですが、平成25年5月に地区内を回遊する道路の内側部分のみ地区整備計画を定めております。これが第1回目の変更の扱いになりますが、実質的には変更というよりも追加という形になっておりま

す。この時点における「低層住宅地区 B」に関する考え方ですが、もともとのこの地区は、地区内のタウンマネジメントや情報発信のための事務所やコミュニティのための施設などを設置するということで、それらに併設して 1,500 平方メートル程度の店舗も設置することを想定しておりました。ただし、これらの施設については、本地区のタウンマネジメントやコミュニティ組織が軌道に乗るまでの一定期間としており、事業者としては将来的には低層住宅地区 A と同様の戸建て住宅地として分譲していく考えに立っていることから、「低層住宅地区 B」という地区の区分を決定したものです。

次に、3 ページ目は、平成 26 年 1 月に第 2 回目の変更という扱いになりますけれども、地区内を回遊する道路の外側部分について地区整備計画を定めたものでして、これも変更というよりは追加の決定という内容です。これをもって地区全体の計画内容が定まったもので、これが現在の地区計画の状態です。

4 ページ目は、前々回の審議会に付議した第 3 回目の変更案で、これが実質的な変更という形になります。第 1 回目の変更により追加として定めた「低層住宅地区 B」を「生活支援地区」に変更するという案でございます。

現在、「低層住宅地区 B」となっているところは、先ほど現地を見ていただいたように、将来的には戸建て住宅への転換が前提となっております「低層住宅地区 B」という名称を使っております。しかし、その南側に隣接する生活支援地区に、ツタヤの出店計画が具体的になりまして、その出店計画の中で大店立地法に基づく協議が関係機関と行われる中で、この出店する店舗に求められる駐車場の一部を、低層住宅地区 B に青空駐車場として設ける予定であるということが明らかになりました。設置される駐車場は青空駐車場であって、建築物を伴わないものですので、現在の地区計画の制限内容の中で実現できるものでありまして、現地を見ていただいたとおり、既に建物も駐車場もできているわけです。事業者としては現行の地区計画の中で建設を進める考えで、既に事業を進めてきているということです。

しかし、本市としては地区計画としての計画論の観点から、「低層住宅地区 B」に位置づけている区域に、生活支援地区に立地する店舗の駐車場を設けるということは、店舗敷地と、基準法はもちろん別の敷地ですけれども、ある意味、一体の土地利用であるというふうに考えて「低層住宅地区 B」の地区の区分を生活支援地区に変更することが適切ではないかと考えて、事業者と調整を行いました。将来的、最終的な土地利用が低層住宅

であるということなので、一度は「低層住宅地区B」という決定をしましたけれども、青空駐車場として整備する駐車台数の確保が店舗の立地条件になっていることから、当面の土地利用に応じた地区計画の内容にしておくべきであるという観点から、事業者と協議し、生活支援地区に変更する内容の変更申出案を市からの指導により提出させたものです。

このような考え方のもと、計画の変更手続きを進めてきたわけですが、第146回の本審議会におきまして、多くのご意見をいただきました。低層住宅地区Bから生活支援地区に変更を行うことで、土地利用の考え方は整理できるものの「建築物等の用途の制限」や「建築物の高さの最高限度」など、具体的な制限内容については変更前より緩和されていることも事実でございます。まちづくりの主体となる申出者が、地区計画の方針にそぐわないような土地利用を今後展開することはないと考えておりますけれども、委員の皆様のご意見を拝聴する中で、絶対に大丈夫ということはないというようなご指摘もありまして、それは確かにおっしゃるとおりであり、審議会での議論を深刻に受けとめて検討した結果、申出者と再度協議をして、変更申出案を一たん取り下げただいた上で、地区計画の内容を再度協議するのが適切であると、市として判断いたしました。

しかしながら、申出者は今回の変更は市からの強い要請により申し出を出し直したもので、申し出を取り下げることができないということでしたので、生活支援地区として、このまま継続審議を望むというものでございました。法手的には申し出された地区計画の原案を、既に広く市民に対して法定縦覧及び意見書の提出期間の設定などの手続を経て、都市計画審議会に付議してきておりまして、手続中の地区計画の案について、権利者である申出者の意に反して市が一方的に取り下げってしまうということは、原則できないものでありまして、本案については、このまま本審議会でご審議をいただき、改めて結論を出していただきたいと考えております。説明は以上です。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

会長

ただいまからご意見・ご質問を伺うわけですが、ある程度のところで採決を行っていきたいと思います。それまでの間、ご質問等をいただければと思います。

A委員

既に皆さん、議論を尽くされていると思いますし、私も前回、前々回等で意見を出し、議事録にも載っているとおりでありまして、私はこれについてはバツを投じます。細かな理由は前回の議事録に全部出ていますので、以上、意見といたします。

B委員
事務局

ここで審議会が反対となった場合、現状は変わるのですか。

今現在、出しております変更案については、現状とは関係ありませんの

で、既に決まっている地区計画の中で、地区計画というのは基本的に建築規制がかかっているの、現在、かかっている建築規制の中で適合して建っているものが、当然のことながらそこに存在しているわけです。今、問題にしているのは、先ほど見ていただいた建物の周りであった青空駐車場の部分が、本来は南側の店舗と一体のものだから考え方としておかしいのではないかとということで、私ども変更案として出させていただいたわけで、現在の建物という中では直接的には関係ありません。ただ、変更することによって今建っている建物を、今後、事業者が違うものに改変していく可能性はあるという中で、これまでの審議会では、今はあの規模で収まっているけれども、今回、変更をすると、南側にあった大きなツタヤの建物と同じものがこちらの方に来る可能性というか、建築の規制としてはそこまでかけられるようになるということですが、それを建てるとう当然、何らかの駐車場が必要になる。そうするとまた、他に駐車場を設ける必要があるということはあるかと思いますが、今現在というよりも、今後の建物がどうなっていくかということにかかわってくるということだと思います。

B 委員 それが将来的に変わったとして、このまちに変化が起きるのか、藤沢市に何か変化が起きるのか。逆に、あのくらいの建物が建っても大した影響はないのではないかとこの私個人としては思うけれども、審議会として手続上そのままいってしまっているのかどうかということに対しては、賛成、反対はありますけれども、あそこに大きなものが建つということはありませんよね。

事務局 大きいものという判断基準ですけれども、今、実際の建物は、県道寄りの大きな商業施設も 10 メートル以下ぐらいで建っていますが、あその建築規制は 20 メートルまで建てられる形になっています。今のタウンマネジメントの中に入っている建物も 10 メートル以下の 9 メートルぐらいで、高さはほぼ同じになっていますけれども、あそこは今の規制ではあのくらいまでしか建てられない形になっています。それが今回、変更しますと、両方とも 20 メートルまで建てられるということですから、マンションですと 6 階建てぐらいまでのものが建てられるという規制の内容です。それが大規模かどうかというところは微妙なところですが、形態的な問題もありますし、また、そこにどういう施設が入るかということ、それから「サステイナブル・スマートタウン」というコンセプトを市と結んだまちづくり方針の中で、エネルギーの問題とかいろいろなことをうたった中で、それにふさわしいものなのかどうかということ、これまでご指摘のあったところから、そういった懸念があるというのが今までのご意

見であります。

C委員

構築物としての立体駐車場ということになると、それだけ往来が増える。そうすると本鶴沼、藤沢そして辻堂元町地区からのアクセスの供給が増えるから、それが我々に対して何らかの影響があるので、ある程度数字を出してほしいと前々回からお願いしているんです。できた後に、慢性的な交通渋滞については地域の自治会でやってくださいと言われても、地域としては納得できないということです。

事務局

前回の第147回都市計画審議会に数字を出させていただいて、現在の交通状態をご説明させていただいたところですが、ツタヤということではかなり心配していたので、事業者には過度な宣伝はしないでほしいということをお願いしたことで、余りPRはしていないということもあって、この店舗に基づく渋滞は発生していないのですが、テラスモールとかモールドフィルという中では実際に渋滞しているのは事実ですし、とにかく渋滞を発生させないという形で今後、検討していかなければいけないと思っております。こういう商業店舗については面積が大きくなれば、それだけ人気が出てくるかといえば、全然人気が出ないで閉店してしまう店もありますし、小さいけれども、カリスマ的に人気が出てしまって、どんどん人が集まってくるということもあって、予測が難しい中で、許容範囲として建築が拡大すれば、それなりのものが商業モールのものが可能になるということもありますので、今後、そういう土地利用をしていく中では事業者と周辺の交通状況を踏まえ、きちんと考えていただいて、市としてもそれを見守っていき、適切な店舗計画あるいは駐車場の配置計画については係わっていかねばいけないと考えております。ただ、今現在、そこに何ができるということが決まっているわけではないので、具体的にどうするという事は申し上げられない状態です。

それから前回、C委員からご指摘のあった点について、改めて簡単に申し上げますと、これは大店法の届出に基づく交通シミュレーションです。上村橋から始まりTVKのモールドフィルに入ってくる交差点で、こちらが富士見橋で、ここが今回つくった交差点、こちらが日産のところの既存の交差点ですが、既存の交通量に対して休日の最大ピーク時でどのくらい増えるかを大店法の中でシミュレーションすると、約2割増えてくるとなっておりますので、さらにこの数字から少し上回ってくる可能性が出てくるかと思いますが、この2割を上回っても大規模店舗法の届出の中では一応よろしいとなっております。

D委員

夏場の土、日の3時以降は、富士見橋の交差点から藤沢警察、藤沢橋までつながっているのが実態なんです。今の554台の51%アップは神奈川

日産のはるか上の方まで渋滞しているし、引地川沿いのモールへ行く道もずっとつながっていますよ。

会長

できれば提案されている地区計画の内容でいいかどうかに限ってご意見をいただきたいのですが、今のご意見は高くすると余計に増えるかもしれないので、困るという趣旨ですか。

D委員

結局、周りの渋滞に巻き困れて困るのは住民なんです。

E委員

この件については今までにかなり質問しているが、どうしてもわからないのは、生活支援地区と低層住宅地区と2つあったところが、先ほどからの説明によると、大店法の関係で駐車場が増えたので、低層住宅地区Bを生活支援地区に組み込んでいくということを市の方が強力に言ったということが議事録などにも出ている。本来はかなり厳しい条件でなかなか許可が下りないとか、先に進まないというのが現状ですが、今回、生活支援地区のところで大店舗ができたので、駐車場が足りないから隣と一体化して使う。一体化して使うのはかまわないけれども、なぜそこで生活支援地区に市は変更されたのかといういきさつがよくわからない。要するに低層住宅地区を緩やかにするということの納得できる説明がされていないという感想ですが、その辺はどうですか。

事務局

同じ都市計画ですけれども、その中の地区計画という2つのくくりがありまして、都市計画というのは広く公共の福祉の中で決めていくものなので、ある意味、個人の権利というのは公共の福祉に従わざるを得ないという部分を含んで決定するところがあります。例えば広域の幹線道路を決定するという事は、当然その脇に住んでおられる方にとっては非常に迷惑な施設であるかもしれないけれども、広域的な観点、公共の福祉から考えると必要なんだということで決定していくという事はあります。それと同じような考え方で藤沢市の市街化区域全体に決まっている用途地域というものがあります。これは都市計画として、藤沢市全体の土地利用や都市の構造を踏まえて決定しているものですが、そういう中ではこの沿道部分が準住居地域に指定されておりまして、それ以外のところは第一種住居地域という規制になっています。この戸塚茅ヶ崎線の沿道が準住居地域、そしてその他の部分については黄色の第一種住居地域、そしてこの辺の辻堂とか藤沢の南部、この緑色の部分が第一種低層住居専用地域になっています。この色を変えるのは非常に難しい。この部分を変えてほしいというようなことを言ってもそれは無理です。例えばこの黄色を商業地域に変えてほしいと事業者から話があっても、そんなことはとんでもないという話です。この地区計画というのは、第一種住居地域で許容されている規制内容があるわけです。その中で自主的にルールをつくって、ここまで許容さ

れているけれども、自分たちのルールでもっと規制を強化するといつて定めるのが、極端な言い方をすると地区計画の内容になりますので、本来、都市計画の法的に許容されている部分だけでも、最初はかなり規制を強くしたけれども、もうちょっと緩めるかというのが今回の変更の意味です。ですから、もともと用途地域の中で許容されている中での強化と緩和なので、権利者が1人だった段階で、その方がそういうふうにしたということであれば、そこは市としてはもともとできる範囲のものなので、それを自分のルールの中でこうしたいと言っている中身は許容できる範囲であると考えて、むしろ私ども市の方から一体にしておかないと、考え方としておかしいのではないかとということで、事業者側に全体を生活支援地区にすべきではないかとしたわけです。法的にはもともとここまでできるものを一たんここまでかなり強くしたけれども、こういうふうになったということです。ただ、そうやってしまうと、いいじゃないかみたいに聞こえるけれども、いろいろご指摘をいただいて、それで一回は決定して、周りの方々もそういうまちができると思ったところに、また一部緩和になるのも事実で、駐車場の緩和ということで影響があるというご指摘があって、それも確かに事実であると私どもは受けとめている状況です。

E 委員 そういう考え方ですと、また他のところでそういう事案があった場合には同じようなことが出てくると思うので、地区計画というものがはっきりしているのであるならば、それが本来の姿であると思う。

それから何年か前に計画されて今回出てきている中で、通信速度がどんどん早くなってきているとか、いろいろな条件がどんどん変わってきている。例えば水素の自動車があるけれども、水素ステーションはできるんですか。これからの新しいまちづくりの中でそういうふうなこともはっきりしていかないとまずいと思うんです。第一種住居地区の中で、それはできますか。

事務局 もちろんできます。この地区計画の中でも低層住宅地区Cとか中高層住宅地区では、小規模ですけども、水素ステーションというか、水素スタンドは既に定められております。

E 委員 今、ここには50歳以上の方がかなりいらっしゃるという話があったが、この先10年、15年たつとかなり高齢化してくる。そのときにこの地区計画の中でいろいろ問題が出てくるということは前にも言ったんですが、建築協定などをねらって、いろいろなものをかぶせてしまうと、将来的には大変なことになってくるので、その辺は都市計画の中できちんと決めていかないといけないのではないかと思います。

F 委員 先ほど戸塚茅ヶ崎線の沿道の話があったけれども、画面のピンクのここ

ろの規制はどの辺までかかりますか。

事務局 戸塚茅ヶ崎線の道路端から 30 メートルが準住居地域という規制になっています。

F 委員 つまり藤沢市全体の用途地域の考え方の中で、沿道の方は店もつくれるけれども、奥の方は住宅ということですね。

事務局 あくまでも商業店舗ですから、通っている車から見えることが一番大事だと思うのですが、道路からは直接進入できない形になっています。

F 委員 地区計画でかなり評価されているけれども、全体のコンセプトとの齟齬が結果的に出てきているのかなというところが気になったのですが、もともとはピンクのところは生活支援地区で、ここに大店舗ができてしまったために大店舗法上の附置義務を満たすために、表ではなく、しかもピンクの中でなく、裏側の引込んだところに駐車場をつくることにした。これは建築行為を伴わないのでできるということでした。しかし、市としては大店が表にある限りは奥の駐車場は消すわけにはいかないから、将来にわたっても住居になってはいけないと、大店舗法の趣旨に反してしまうからということで、市は一体として大店の規制をかけることを許し、しかも一番奥のところに駐車場をつくる。その間はもともと大店ではなかったけれども、もう 1 つの小さなものが表に面して入ってきたということですよ。そうすると、最初、ここを大店区域にしない場合は、奥の駐車場は附置義務の駐車場になったのではないかと思うのですが、それでよろしいんですか。

事務局 ツタヤの南側は、今のピンクの建物に必要な大規模小売店舗立地法上の台数は緑色のところの隔地にあります。緑のところは住宅になるのであれば、その分をどこかに確保しなければならない。

F 委員 大店法で全部にかかってしまっているから、今は隔地ではないですよ。どこを隔地と言っているんですか。

事務局 道路を挟んだ反対側という意味での隔地です。

F 委員 隔地というコンセプトであったものが、奥に至るまでピンクの区域にしてしまうことで、一体として大店区域になったということですね。

事務局 大店法の建物にただけです。その大店法から生み出される駐車場を、道路を挟んでいるので、隔地という言い方をするけれども、そこに持ってきている関係上、大規模小売店舗立地法上の駐車場のシミュレーションなりでは一体でやらなければいけないから、大店法の上のいろいろな手続は一体で考えなければならないということです。

F 委員 大店法では隔地にすることはできるはずですよ。

事務局 南側の遠いところに設けてもよかったかもしれないけれども……。

- F 委員 それはそうかもしれないけれども、もし大店法上、隔地ということで認められれば、隔地駐車場ができたはずです。今回、南ではなくて北に持ってきたとしても全体を大店区域にかけないで、駐車場のところだけ隔地にすることもできたのではないかと思うんです。
- 会長 大店を建てる敷地はあるけれども、区域を取ったりすることはない。たまたまあの下の敷地だけでは足りなかったんで、業者がどこにしようかというので、あそこを選んだということです。
- F 委員 大店の敷地はどこなんですかと聞いたときに、今は全体ですというのが事務局のお答だったので、そうなのかなと思ったということです。
- 事務局 大店舗はここだけが敷地ですが、交通シミュレーションにおいては上も含めてなっておりますということです。
- F 委員 大店法の敷地と離れたところに、附置義務を満たす駐車場があるということによろしいんですか。
- 事務局 そういうことです。
- F 委員 もし奥の区域まで一体として生活支援地区になった場合、それは全体として大店法がかかり、この中で駐車場の附置義務がかかる可能性があるということですか。
- 事務局 大店法はこの地区計画の区域取りとは無関係です。
- F 委員 もちろん地区計画と無関係にそれができるということですね。
- 事務局 はい。
- G 委員 市の姿勢をきちんと教えていただきたいのは、いろいろ手続き上の問題はあったとしても、市としてはこれでも差し支えなからうという形でこの案件を出されたということですよ。そうなったときに、ピンクの部分が増えたわけですから、それによって計画の内容については、これまでの内容でいいのかどうかというようなことについては、当然確認をしたと思うんですけれども、それについては大丈夫という考えですか。例えばC委員の交通の質問では相当交通量が増えているということだが、それに対応して道路とか駐車場に関する設計というようなもの、細かいところまでは地区計画の中では出てこないでしょうけれども、お話のあったところが混んでいることは間違いのないわけです。そうしたら、できるだけそういう部分はピンクのゾーンに合わせたものについて検討してみたら、それで大丈夫という話ですので、それに対応する設計は大丈夫なのかということです。
- 事務局 非常に難しいことですが、今、何度も継続になってしまっているわけですが、私どもから議案として提出しておりますので、これについては市としてこういう案で変更していったら問題ないと。当然、でき上がったものについても交通的にもさばけるであろうし、土地利用的にも全体の方

針にそぐわないようなことはないというふうな考えで提出しているわけです。ただ、先ほどもいろいろご意見を伺った中でご説明しましたけれども、そういったご意見がかなり出ましたので、事業者と一たんは取り下げないかという相談をしたのも事実ですし、もうちょっといい案があるのではないかと思っているのも事実です。ただ、地区計画だけですべてが決まるということでもありませんし、確かに規制緩和になっていますので、そこに新たに、さらに大きな店舗ができて、大店法上の駐車台数を賄うために、上に立体駐車場として乗せてしまうと、それが結局 20メートルまで可能ですので、そういったようなものをやろうと思えば可能であるということも事実なので、そういったところも踏まえて考えますと、いろいろなコンセプトですとか、常日ごろから渋滞が激しいところに、さらにそういうものを呼び込んでくるのも好ましくない。ただ、基本的にこれだけのコンセプトをかけているところですから、そこまではやらないだろうと、当初は思っていたわけですが、やはりそんなことはないのではないかと、事業者としては儲かれば何でもやる可能性はあるというようなご指摘もありましたし、それも踏まえて事業者と相談をしたということもございます。それもやりようなので、当然事業者ときっちり話をしていく。あるいは今後の話として、今までは権利者は事業者1社でしたけれども、もう既に、ご覧いただいたように、これだけの住民が住んでおられますので、実際にこれから新たな改変をしていくとなると、この中に住んでおられる方々はそれで納得するのかが一番大事になってくると思いますので、その中でよく考えていかなければいけないと思っています。我々はあくまでもこれを提案していますので、立場上、お願いしますと言わざるを得ないということです。

G委員 市として「これで大丈夫です」とおっしゃっていただかないといけないと思うんです。

事務局 ただ、地区計画としていろいろご意見が出ている中で、「そんなことはございません」と我々が言い切ることはできないのは、地区計画という制度自体が万能ではありませんので、可能性としてはそこまでできるけれども、それはまちづくり方針というものを藤沢市とパナソニックが調印をしているのは非常に大きい事実ですから、それを最終的には守っていただいて、規制が可能だからといって、こんなことはできないということは、今後も言っていけることはあると思いますので、そういう中でやっていきたいと考えておりますが、少なくとも今は出しているものがまずいということを行っているわけではございません。もちろんいろいろな可能性があるとしても、市としてはこれで十分に対処が可能だと思っております。苦し

い説明で申しわけありません。

F 委員 今の事務局のお答えぶりからすると、市の姿勢としては柔軟であるというふうに取り取ったのですが、もし、これを審議会の議決を得て、新たな案にするとしたら、元に戻すということになるのでしょうか。

事務局 元に戻すといいますが、今現在、既に決まっている地区計画がありますし、今、ここでお願いしている議案がこの後、採決を取られて否定をされれば、この案については、法的には一たん白紙になるという形で、その上でどうするのかということをお事業者と話していく。その段階で今度は事業者だけでなく、住民あるいはこの区域外に住んでいる方も権利者になっていきますので、これから新たに案として出そうとすると、その方々の同意も必要になってくるということでございます。

F 委員 附置義務がある以上、住宅が建ってはいけないうところを住宅が建つかのような市の考えは十分わかるけれども、将来に対する懸念を考えると、多少不整合があったとしても現状のとおりの方がいいのではないかとこの考えに至っております。

H 委員 見学時に歩きながらでしたけれども、パナソニックの方に想定した客数と今のお客の入りとか、駐車場の台数について質問すると、客の入りは想定どおりということでしたが、この地区は 2018 年に最終完成で、その 1 割程度埋まっただけということでしたが、駐車場の台数についてはお答えできなかった。インターネットによれば、この駐車スペースは 214 台であるようです。大店舗の一般的な駐車場は約 1,000 台と言われている。今、事業者は 18 だが、最終的には 30 事業者が入るといっても言われているので、214 台では駐車場はとても足りない。したがって、立体化して乗り切っていかなかったら、キャパシティ上持たない地区になってしまうと思います。したがって、生活支援地区というのは認めざるを得ないのではないかと。そうやっていても住民から他の問題点が出てきて、どうしてこんなことになっちゃったのかと、大店舗を認めることは想定に入っていたのか。辻堂地区の構想は藤沢市の都市計画でオープンにされているので、それを見ると、大規模土地利用展開について円滑な交通環境とオープンスペースの確保といったことがうたわれているが、工場跡地の土地利用展開について大店舗を予想したようなことは何一つうたわれていない。にもかかわらず、パナソニックの意向に対応してしまったという問題点が浮上してくるのではないかと思います。ただ、現状では市の案を認めないにっちもさっちもいかない。将来、ここは立体駐車場が事業者から当然の要求として出てくると思う。それにも対応せざるを得ないということをお予想して、これは困ったことになる事例だと考えています。

会長 他にありませんか。なければ、採決に移りたいと思いますが。

I 委員 採決についてですが、今、皆さんの話を聞いていると、行政の考え方もふらついているというか、ぜひこれを認めてくださいという熱意もないし、皆さんの意見に従いますというような開発業者も将来、どういう目的を持っているのか、そして審議会の審議についても将来の不安をお話されているが、これがいいのか、悪いのか判断しかねる。要するに開発業者の意見も直接聞いたわけではないのでわからないし、行政も都市計画上、どうしてもこういうふうにしなないとこのまちが立派に機能しないんだと自信を持って答えているわけでもないの、採決に当たっては棄権ということも認めていただきたい。

会長 その点については採決の流れの中で、ご意見としてお諮りしたいと思います。

それでは採決に入りたいと思います。はじめに、この案件につきまして、これまでの議論を踏まえ、賛否が拮抗することも考えられますので、採決に当たっては慎重に取り扱ってまいりたいと思います。藤沢市都市計画審議会条例第6条第2項の規定によれば、「審議会の議事は、出席した委員及び議事に関係のある臨時委員の過半数をもって議決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。」とされております。

まず、会長については明文の規定はありませんので、藤沢市都市計画審議会条例施行規則第12条の「この規則に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮って定める。」という規定に従い、皆さんにお諮りいたします。

市の各種審議会の規則等には明文の規定はありませんが、市議会の本会議の議長や委員会の委員長については、「出席した議員」や「出席した委員」として議決や採決に加わることができないとしていることから、同様にこの議案の採決については、会長は、可否同数のときを除き採決には加わらないこととしたいと思いますが、ご異議ありませんか。

(「異議なし」の声あり)

会長 それでは、採決の方法ですが、同じく都市計画審議会条例施行規則第8条第2項に「会長が重要であると認めた議事の採決は、投票により行うものとする。」との規定ですが、今回は挙手による採決を行う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、挙手による採決を行います、原案に賛成の委員の挙手をお願いする形で行いたいと思いますが、ご異議ありませんか。

(「異議なし」の声あり)

会長 次に、棄権する委員の取り扱いについても規定がありませんので、同様に委員の皆さんにお諮りします。棄権する委員については「出席した委員」、つまり過半数の算定の分母に含めないということにしたいと思いますが、ご異議ありませんか。

(「異議なし」の声あり)

会長 それでは、棄権する委員を確定したいと思います。棄権される委員は挙手をお願いいたします。

〔1名〕

棄権が多過ぎた場合には定足数を満たさなくなる可能性があるわけですが、それは大丈夫ですか。

事務局 大丈夫です。

会長 それでは、今、人数が確定できましたので、採決に入りたいと思います。

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変更」について、賛成する方の挙手をお願いいたします。

〔賛成者5名〕

それでは、事務局から採決の結果について、定足数何名で棄権が何名とといったことを簡単に報告してください。

事務局 まず、会長を除いた13名中1名が棄権されております。したがって、12名による採決になっております。採決において挙手された方が5名、挙手されなかった方が7名となり、この7名が過半数を超えておりますので、本議案については否決ということになります。

会長 ただいま報告のような結果になりましたので、議第1号については否決されました。

以上で、議第1号についての審議を終わります。

事務局 それでは、審議の結果を受けまして、事務局からコメントをさせていただきたいと思います。今回、継続で何度もご審議をいただき、また、お忙しい中、現地まで見ていただいていたのご審議をいただきました。その結果、この議案についてはご賛同いただけなかったという結果になったわけでございます。通常、私どもでお願いして可決をいただいている中で、今回、いろいろなご意見が出てきたということは、私どもの不手際もございましたし、地区計画に対する考え方、それから交通問題や開発等の問題について、もっとよく考えていかなければいけないと反省しております。今回、特に思ったのは、今後他の案件でも出てまいりますけれども、開発に絡んでの地区計画というものについて対処が難しい部分もございまして、最初の段階で、権利者があくまで開発事業者が1人で考えたものをつくって、それを都市計画決定していくというような中身でやることが多いわけで

ございますけれども、将来的には実際にそこに住んでいく方々が一番住み
良いと思うまちづくりをしていかなければいけませんし、地区計画といっ
ても基本的にはその地区の中だけで考えてしまうのですが、当然、その周
辺への影響、交通の問題等さまざまなことが発生してくるわけで、今後も
こういう地区計画の案が出てまいりますけれども、本審議会でいろいろご
指摘をいただいたことを真摯に受けとめまして、今後も藤沢のよりよい都
市計画を進めていかなければならないと思いますので、よろしくご指導を
いただきたいと思います。今回、何度もご審議をいただいてしまって申し
わけなかったのですが、誠にありがとうございました。ただ、この案件に
ついては、白紙になったわけでございますが、事業者ともう一度話をして、
事業者としてどういうふうにか考えるのか等議論をして、今回、いろいろと
ご審議をいただいている中で、全体の土地利用の考え方についてはわかる
けれども、将来への懸念が非常に大きいということでしたから、また、違
う代替案ということをお事業者が考えるのであれば、それはまた審議会に、
それもいきなり審議をするのではなくて、報告をしているいろいろご意見を
伺う中で進めていくようなこともあるかと思いますので、その節はよろし
くお願いしたいと思います。本日はありがとうございました。

××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××××

事務局

次回第 150 回都市計画審議会は、来年 3 月下旬を予定しておりますので、
よろしくお願いいたします。

以上で、第 149 回藤沢市都市計画審議会を終了いたします。

午後 3 時 47 分 閉会