

会 議 録

会 議 名		第165回藤沢市都市計画審議会	
開 催 日 時		2018年(平成30年)5月24日(木)午後2時	
開 催 場 所		本庁舎 6階 6-1会議室	傍聴者数
			0
出 席 者	会 長	高見沢 実	
	委 員	古知屋 律子, 田中 政通, 綱島 真人, 中川 純一, 中川 芳彦, 増田 隆之, 齋藤 義治, 加藤 薫, 中西 正彦, 水落 雄一, 佐藤 春雄, 友田 宗也, 市川 喜久男, 河野 朗(岩岡豊委員代理)	
	事 務 局	石原計画建築部長 都市計画課=三上課長, 佐藤主幹, 小川主幹, 渡邊課長補佐, 會澤上級主査, 長谷川上級主査, 石橋上級主査, 戸村主査, 向坪主査, 北村主任 公園課=北村課長補佐, 初見上級主査	
議題及び公開・非公開の別		報告事項1 生産緑地地区指定基準の見直しについて 報告事項2 藤沢市都市計画公園・緑地見直し方針に基づく 都市計画変更手続きの進め方について 報告事項3 都市計画提案制度の見直しについて (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165回 藤沢市都市計画審議会

議 事 録

日 時 2018年(平成30年)5月24日(木)

場 所 本庁舎 6階 6-1会議室

●出席者

・市民

古知屋 律子	辻堂地区
田中 政通	長後地区
綱島 真人	湘南台地区
中川 純一	鵜沼地区
中川 芳彦	湘南大庭地区

・学識経験のある者

増田 隆之	藤沢商工会議所 会頭
齋藤 義治	藤沢市農業委員会 会長
加藤 薫	(有) ケー・ユー・エヌ空間研究室 代表取締役
中西 正彦	横浜市立大学国際総合学部 准教授
高見沢 実	横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院 教授
水落 雄一	(公社) 神奈川県宅地建物取引業協会 湘南支部支部長

・市議会議員

佐藤 春雄	総務常任委員会 委員長
友田 宗也	建設経済常任委員会 委員長

・関係行政機関

市川 喜久男	神奈川県藤沢土木事務所 所長
河野 朗	神奈川県藤沢警察署 警務課長 (署長代理)

以上、15名

●事務局職員

石 原 計画建築部長
三 上 都市計画課長
佐 藤 都市計画課主幹
小 川 都市計画課主幹
渡 邊 都市計画課課長補佐
長谷川 都市計画課上級主査
會 澤 都市計画課上級主査
石 橋 都市計画課上級主査
戸 村 都市計画課主査
向 坪 都市計画課主査
北 村 都市計画課主任

●関係課

(報告事項2)

北 村 公園課課長補佐
初 見 公園課上級主査

◆傍聴者・・・・・・・・なし

第 165 回藤沢市都市計画審議会

日 時 2018 年(平成 30 年)5 月 24 日 (木)
午後 2 時
場 所 本庁舎 6 階 6-1 会議室

1 開 会

2 成立宣言

3 議事録署名人の指名

4 議 事

報告事項 1 生産緑地地区指定基準の見直しについて

報告事項 2 藤沢市都市計画公園・緑地見直し方針に基づく都市計画変更手続きの進め方について

報告事項 3 都市計画提案制度の見直しについて

5 その他

6 閉 会

- 事務局 定刻となりましたので、第 165 回藤沢市都市計画審議会を開催いたします。
- はじめに、都市計画建築部長よりごあいさつ申し上げます。
- 石原部長 皆様、こんにちは。本日は大変お忙しい中、藤沢市都市計画審議会にご出席賜りまして、まことにありがとうございます。
- 本日は、今年度最初の都市計画審議会となります。今回の審議会から新たにご参画いただく委員の方もいらっしゃいますが、委員の皆様方には多方面よりご意見をいただき、本市のより良い都市計画のためにご審議いただきますよう、お願い申し上げます。
- 本日の議事は、報告事項 3 件を予定しております。1 件目は生産緑地地区指定基準の見直し、2 件目は都市計画公園・緑地見直し方針、これは審議会とは別に部会においてご議論いただき、前回、まとめていただいたところですが、今後、都市計画変更の手続きをどのように進めていくのかといったところのご報告となります。報告 3 件目は、都市計画提案制度の見直しで、これはある意味、非常に画期的な制度ですが、本市でなかなか活用されていないこともあり、若干見直しをした中で活用していきたいというような報告となります。これらについて忌憚のないご意見をいただき、本市のより良い都市計画を進めていきたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。
- 事務局 これより審議会に移らせていただきますが、初めに、新委員のご紹介をいたします。昨年度まで委員を務めていただいた木下委員が昨年度をもって大学を退官されたことに伴い、横浜市立大学国際総合学部准教授の中西正彦委員が新たに就任いたしました。一言、ごあいさつをお願いします。
- 中西委員 横浜市立大学の中西と申します。専門は都市計画です。私自身は藤沢市に近いところに住んでおり、藤沢には家族ともども親近感を持っておりまして、こういった形で関われることを喜んでおります。藤沢市は人口も増えており、さまざまな課題がまだある場所であろうということで何がしかのお役に立てればと思っておりますので、今後もよろしく願いいたします。
- 事務局 次に、5 月開催の藤沢市議会臨時会における各常任委員会の役員の改選に伴い、市議会からの選出委員に変更がございましたので、ご紹介いたします。
- 総務常任委員会委員長の佐藤春雄委員です。
- 佐藤委員 総務常任委員会の委員長に就任いたしました佐藤です。以前にも建設経済常任委員会でこの会に参加させてもらいましたが、藤沢市も新たな

課題等を抱えている状況だと思えます。皆さんとともによりよき藤沢のまちのために審議を重ねていきたいと思えますので、よろしく願いいたします。

事務局 続いて、建設経済常任委員会委員長の友田宗也委員です。

友田委員 建設経済常任委員会委員長の友田です。都市計画審議会には初めての参加です。住居は湘南大庭ですけれども、湘南大庭もまちづくり等々さまざまな課題があるところがございます。あわせて藤沢市の都市計画をどういうふうにしていくのか、皆さんのご意見を参考にしながら議会でもやっていきたいと思っておりますので、よろしく願い申し上げます。

事務局 次に、4月の人事異動に伴い、関係行政機関の委員に変更がありましたので、ご紹介いたします。

市川委員 神奈川県藤沢土木事務所長の市川喜久男委員です。

藤沢土木事務所長の市川です。私も藤沢の市民でございまして、これまでどういうわけか藤沢土木事務所に勤務したことはなかったのですが、ここで住まいも勤めも藤沢市ということで、自分としても市内で進められている都市計画事業などをお聞きして、県事業との関わりもいろいろ出てくると思えますので、市のまちづくりのためにやっていきたいと思えますので、よろしく願いいたします。

事務局 また、神奈川県藤沢警察署長岩岡豊委員は、本日、公務により都合が合わず、代理出席として河野調査官兼警務課長が出席されております。

新たにご参画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今後ともよろしく願いいたします。

××

事務局 次に、副会長でありました木下委員が退任されましたので、新たに副会長の選出に入ります。

藤沢市都市計画審議会条例第5条の規定により、「副会長は、学識経験のある者につき任命された委員のうちから、選挙によりこれを定める。」となっておりますが、事務局としては、今回から新たに委員になられたばかりで恐縮でございますが、都市計画を専門とされている中西委員にお願いしたいと考えております。皆様、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

事務局 「異議なし」のご発言をいただきましたので、副会長には中西委員にお願いしたいと思います。〔拍手〕

××

事務局 それでは、本日使用いたします資料の確認をいたします。

(資料の確認)

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

事務局

それでは、次第に従い、審議会を進めさせていただきます。

次第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いたしまして、「委員の2分の1以上の出席」が必要とされております。現在の委員の定数は20名で、本日は15名の委員が出席ですので、本日の会議が成立いたしましたことをご報告いたします。

続きまして、本日の議事については、報告事項3件を予定しております。報告事項1 生産緑地地区指定基準の見直しについて、報告事項2 藤沢市都市計画公園・緑地見直し方針に基づく都市計画公園変更手続きの進め方について、報告事項3 都市計画提案制度の見直しについて、以上3件についてよろしく願いいたします。

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

高見沢会長

本日も公開としております。傍聴の方はいらっしゃいますか。(なし)

事務局

それでは、議事に入りますので、高見沢会長、よろしく願いいたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長

審議に入る前に、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。本日は中川純一委員と増田委員にお願いいたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長

それでは、議事に入ります。

本日は報告事項3件となります。まず、報告事項1 生産緑地地区指定基準の見直しについて、事務局から説明をお願いいたします。

事務局

それでは、報告事項1「藤沢市生産緑地地区指定基準の見直しについて」をご報告申し上げます。お手元には資料といたしまして「資料1-1 藤沢市生産緑地地区指定基準の見直しについて」、「資料1-2 藤沢市生産緑地地区指定基準(案)」、「資料1-3 藤沢市生産緑地地区指定基準新旧対照表」の3点を配布させていただいております。では、スクリーン又はお手元に配布しております「資料1-1」をご参照くださるようお願いいたします。あわせて「資料1-3」についても、適宜ご覧いただければと思います。

それでは、「資料1-1」の下段「1」ページをご覧ください。「生産緑地地区の制度」から簡単ではございますが、ご説明をさせていただきます。

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農地等を計画的に保全し、良好な市街地形成に資することを目的に定めるものでございます。生産緑地地区に定められますと、建築行為等の制限がかかり、他の用途への転用が原則認められなくなるとともに、農地等の管理が義務化される一方、固定資産税等の税制面での優遇措置や相続税の納税猶予制度の適用を受けられるようになります。

次に、裏面上段の2ページをご覧ください。「都市農業をめぐる情勢」につきましてご説明いたします。市街化区域内の農地については、平成3年の生産緑地法の改正以降、「保全する農地」と「宅地化する農地」に区分されておりました。当時の法改正により、「保全する農地」については、市街化調整区域への編入や生産緑地地区の指定により、農地の保全を推進する一方で、「宅地化する農地」については、宅地化等による土地利用が図られてまいりました。その後、都市農業が有する多様な機能への評価の高まり等を踏まえ、平成28年5月に国が策定いたしました「都市農業振興基本計画」におきまして、「宅地化する農地」を含む「都市農地」は環境共生型の都市を形成する上で重要な役割を果たすものとして、都市内に「あるべきもの」へと位置付けが大きく転換されました。この位置付けの転換を受け、今後は「農地」を「緑地」として捉えた上で、都市農地を保全・活用していくため、平成29年6月に生産緑地法の一部が都市緑地法等と併せて改正、施行されました。また、この改正と併せまして、都市計画運用指針につきましても、「生産緑地地区に関する都市計画制度の運用の在り方」の項目などが、法改正の趣旨に即して改定されております。

続きまして下段の3ページをご覧ください。本市では、平成4年から生産緑地地区の指定を開始しており、平成29年12月時点で510カ所、約94.6ヘクタールを指定しております。このグラフは市街化区域内の農地面積の推移を示したものでございますが、生産緑地制度の活用により、青色の緑地機能等に優れた「保全すべき農地」については、農業の主たる従事者の死亡等に伴う解除により、若干の減少傾向にあるものの現在も計画的に保全されております。一方、赤色の生産緑地地区外の「宅地化すべき農地」については、宅地化の進行により、大幅に減少している状況にあります。

続きまして4ページをご覧ください。このグラフは、藤沢市

内の生産緑地地区の推移を示したものでございます。生産緑地地区内の農地については、今ご説明させていただきましたとおり、生産緑地以外の農地の大幅な減少と比較した場合、相対的には保全がなされております。しかしながら、絶対数の推移といたしましては、このグラフに示しますとおり、平成4年の制度の活用開始から平成8年をピークに、その後、農業の主たる従事者の死亡等により、地区数、面積ともに、緩やかではございますが減少してきており、現在は制度の活用を開始した平成4年よりも下回っている状況にあります。農業従事者の高齢化により、今後もこの傾向が続くことが予想されます。また、2022年には当初に指定された生産緑地地区が指定から30年を経過いたします。これにより、市に対して生産緑地の買取申出が可能となり、さらに減少するおそれがあります。

5 ページをご覧ください。今ご説明させていただきましたとおり、都市内の生産緑地以外の農地が大幅に減少してきている中、位置づけが都市内に「あるべきもの」へと転換され、これに伴い生産緑地法や都市計画運用指針が改正・改定されております。市といたしましても、この転換を受け、新たな位置づけに基づいて農地保全の対応を図る必要があります。また、生産緑地地区についても、現在の指定基準による運用では、今後も減少傾向は続くことが予想されるとともに、指定から30年の経過に伴う買取申出により、大幅な減少が懸念されておりますことから、生産緑地そのものの減少についても対応が必要な状況にあります。そのため都市の農業や農地の果たしている多面的役割を再評価し、生産緑地制度の活用を拡大させ、今まで以上に保全・活用していくため、条例による指定面積条件の引き下げの取組と併せて生産緑地地区の指定基準の見直しを行います。

6 ページをご覧ください。今回、生産緑地地区の指定基準を見直すに当たり、こちらに示す計画等の内容との整合や、これらに基づく施策との連携について考慮しております。まず、1つ目の立地適正化計画につきましても、都市計画運用指針において、本計画の効果的な運用を図る観点から、居住誘導区域外での検討について記載されております。このことを踏まえ、居住誘導区域外における住宅等の立地に関する対応について考慮しております。2つ目は緑の基本計画についてでございます

が、本計画においては、生産緑地地区を緑地として捉えており、また本計画の根拠法令となります都市緑地法においても、平成29年の法改正によって「農地」が「緑地」に含まれるものとされました。このような背景を踏まえまして、緑の保全に対する基本的な考え方や施策との整合性について考慮しております。3つ目の都市計画公園・緑地見直しの基本方針につきましては、長期未着手公園等のうち存続候補になったものに対する代替候補地としての活用や整備までの機能補完について考慮しております。4つ目の藤沢市都市農業振興基本計画につきましては、都市計画運用指針において、都市農業振興施策と十分連携し、生産緑地制度の運用を行うことが新たに追記されたことを踏まえ、本計画における施策との連携について考慮しております。また、今までご説明した内容以外にも都市計画運用指針において、法改正の趣旨に即して改定されている内容があることから、その内容についても考慮しております。以上のようなこと踏まえた上で、生産緑地法に規定されている条件や現行の指定基準による効果等を再整理し、見直しを行います。

7ページをご覧ください。「指定基準の構成について」ご説明いたします。現行の指定基準は右側のように1から6の項目により構成されております。左側は生産緑地法のうち、生産緑地地区を定めることができる条件に係る条文を抜粋したものです。第1項第1号前段の「公害または災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境の確保に相当な効用があり」の部分については指定基準の1に、第1号後段の「公共施設等の敷地の用に供する土地とし適しているもの」の部分は指定基準の2に定めております。また、第2号の区域の規模については、指定基準の3に、第3号の農林漁業の継続が可能な条件は指定基準の4に定めております。そのほかに、指定基準の1から4に関わらず指定しない農地等の基準を5に、例外規定を6に定めております。なお、指定基準の3の区域の規模につきましては、前回の都市計画審議会においてご報告させていただきましたが、左側下段の第2項の規定により、区域の規模を条例により300㎡以上に引き下げる取り組みを行っております。本日はこの指定基準の項目ごとに主な見直し部分についてご説明いたします。

資料の8ページをご覧ください。指定基準1の(1)について

てご説明いたします。こちらは、今まで藤沢市都市防災基本計画における総合危険度評価のランクが3以上の地区について、地区の指定を認めていたものを、延焼危険度評価に変更いたします。この総合危険度評価とは、大規模地震の際の火災と建物倒壊における「延焼」・「避難」・「建物倒壊」に関する危険度を地区ごとに、総合的に5段階で評価したものでございます。

9ページをご覧ください。この3つの評価項目のうち、「避難」と「倒壊」に対して一時的な避難場所や、資材置場等として、有効に防災的機能を発揮するためには所有者の許諾なく、その農地等に立ち入れることが必要となりますが、「延焼」に対しては、そこに農地等があることで延焼を防止・抑制することが可能であります。そのため、災害時に効果的に機能する「延焼」について評価することとしております。なお、「避難」と「倒壊」に対しましては、「防災協力農地制度」との連携により有効に機能を発揮することが可能となることから、新たに別の基準を設けておりますので、後ほどご説明いたします。

10ページをご覧ください。こちらは立地適正化計画に定める「防災対策先導区域内」にある農地等を定めることができることとする」基準を新設するものでございます。「防災対策先導区域」とは、津波や洪水により浸水するおそれのある区域、また傾斜地の崩壊や土砂災害のおそれのある区域であるハザードエリアを定めたものでございます。

11ページをご覧ください。この区域は立地適正化計画において、基本的には居住誘導区域外となっており、安全・安心の観点から原則居住の誘導は行わないこととしております。この区域内にある農地等を生産緑地地区に定めることによって、当該地域で生活されている多くの住民に対して、潤いや安らぎを与える緑地機能を発揮することが可能であります。また、安全・安心の面では、生産緑地地区に定められることで、将来にわたり営農を継続しやすい環境を整えられるとともに、現在農地であるものが宅地化されていくのではなく、農地としての存続を担保することが可能となります。

12ページをご覧ください。こちらは公園の配置や整備状況に関する基準となっております。現行の基準では、農地等の周囲に2,500㎡以上の整備された公園等がある場合には生産緑地地区に定めることはできませんでしたが、「公園等の誘致圏

域を補完し、未到達区域の解消に一定の効果があるものについては定めることができることとする」ものでございます。また、未整備の都市計画公園等の区域や周辺にあるものについては、公園等への未到達区域の解消に関わらず定めることができるものといたします。

13 ページをご覧ください。この公園に関する基準の見直しにより、緑の基本計画にリーディングプロジェクトとして位置付けられている「身近な公園への未到達区域の解消」や都市計画公園・緑地の見直し方針における「長期未着手公園等」の整備に対し、公園が整備されるまでの間、緑地機能等を発揮し、公園等の一部の機能を補うことができます。また、将来の公園用地として活用することも可能となります。

14 ページをご覧ください。この基準は先ほどご説明いたしました「防災協力農地」に登録される農地について、基準を新たに追加するものでございます。防災協力農地に登録されることで、所有者の許諾なく、農地に避難することが可能となり、さらに、事前に協議することで災害後に仮設住宅の建設地や資材置場などに活用することも可能となります。また、この防災協力農地については、推進していくことが本市の都市農業振興基本計画にも定められており、この基準により、本計画と連携を図ることができます。

15 ページをご覧ください。こちらは緑の基本計画に関する基準を新たに追加するものでございます。本計画のリーディングプロジェクトとして位置付けられている谷戸の保全や保全すべき一団の緑地の地区等において、その地域内にある農地等を生産緑地地区に定めることにより、周囲の緑地と一体的に機能を発揮することが可能となります。また、市内の緑被率の減少を抑止に寄与するとともに、将来の緑地としての公共施設用地の確保にもつながり、同計画の考え方に即した保全が可能となります。以上が指定基準1の内容となります。

16 ページをご覧ください。続きまして、「指定基準2 公共施設等としての適地」の主な見直し内容についてご説明いたします。まず、生産緑地地区の接道条件を「建築物が建築可能な道路に有効に接続すること」に変更いたします。当該地を公園として整備する際には、必要に応じて防災倉庫やトイレなどが設置されるとともに、公共施設等には緑地のほかにも学校や病

院も含まれております。そのためこのような公共施設等として利用するには、建築基準法に規定する接道基準に適合する必要があるため、今回見直しを行います。ただし、緑地や道路などの都市計画施設と重複するものや谷戸などの緑地として保全する位置にあるものについては、当該地に建築物を建築する見込みないことから、肥培管理ができる程度の道等に接していればよいこととします。

17 ページをご覧ください。こちらは生産緑地地区に定めようとする場合に公共施設等が設置できる程度の整形な形状であることを新たな基準として追加するものでございます。母屋の敷地を取り囲むようないびつな形状のものなどは、認められませんが、既存の生産緑地と一体なることで整形になるものについては、対象といたします。この基準により、将来、公共施設等の用地として活用することが可能となります。

18 ページをご覧ください。次に指定基準3の区域の規模に関するものについてご説明いたします。現行では500㎡以上となっておりますが、区域の規模に関する条例の取組と併せて見直すものでございます。ただし、この見直しについては、条例の制定・施行が条件となります。

19 ページをご覧ください。次に指定基準4の農林漁業継続可能条件に関するものについてご説明いたします。こちらは、現行の基準では主たる従事者が60歳を超える場合には、60歳以下の後継者が必要でございます。しかし、農地の賃借の円滑化に関する法整備の進展等もあり、今後、賃貸借による営農方法が今まで以上に確立されていくことが想定されます。そのため、これら制度の活用の可能性を踏まえ、年齢制限の明記はやめ、世帯の状況等を踏まえた上で、長期間にわたる適正な営農計画に基づく継続的な農業経営が可能なることを基準といたします。

20 ページをご覧ください。次に指定基準5の指定しない農地等に関するものについてご説明いたします。現行の基準では都市計画運用指針に基づき、農地転用の手続きがされた農地については、原則、生産緑地地区に定めることができないこととなっております。しかし、今回の本指針の改定において、再び営農され、将来的にも営農が継続されることが確認できる農地等である場合には、生産緑地地区に定めることも可能であるこ

とが明記されましたことから、その他の指定基準に適合する場合には、生産緑地地区に定めることができることとしております。これにより、農地面積の増加を促進しながら、保全していくことが可能となります。以上が指定基準の主な見直し内容でございます。

最後に、今後の指定に向けた流れでございますが、区域の規模に関する条例につきましては、6月の市議会定例会に上程することを予定しております。そのため今回見直しを行った基準の運用につきましては、本日の都市計画審議会での報告内容を踏まえまして、条例議案の制定の議決後に、運用を開始し、今年度の生産緑地地区の追加から、新基準により手続きを行ってまいりたいと考えております。なお、条例議案が成立しなかった場合には、議案決議後に、区域の規模に関する基準以外の部分について、運用を開始してまいりたいと考えております。以上で、報告事項1「藤沢市生産緑地地区指定基準の見直しについて」のご説明を終わります。

高見沢会長 ただいまの説明に対しまして、ご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

中川（純）委員 この見直しが施行された場合、今現在100とした場合、どのくらい維持されるのか。

事務局 今回、300平米に下げていくという条例をこの6月に上程していくことを前提として取り組んでいるわけですが、300平米まで下げた場合ということを考えますと、今回の指定の基準によって箇所数にすると300カ所ぐらいが新たに対象になってくるという状況で、面積にすると19ヘクタール前後が対象になるかと考えております。

高見沢会長 今の質問に対してそのまま答えると、そういうことになるかと思いますが、30年たってくると減ってくるものもあることを勘案すると、その先どうなるかはちょっとわからないということですか。

事務局 今、会長のお話のように、平成34年には指定から30年を経過するものが8割を超えてくると思います。その段階で買取りの申出ができるという制度になっておりますので、平成34年には一定程度買取りの申出が出てきますので、そことの相殺的な数値になってこようかと考えております。また、30年間を超えたときにどれだけ減ってくるかについては、特定生産緑地

制度が創設され、30年間を経過したものについては、10年単位で更新していくといった制度ができました。それをどのように使っていくのか、それは地権者の意向を踏まえて考えるということになっております。そういう意味では今年度からアンケート調査等で生産緑地の継続性については調査に入りたいと思っていますので、平成34年のときにどのくらい減っていくのかということが明らかになってくるかと思っています。

齋藤委員

資料の文言について2点ほど伺いたい。1点目は、1ページの「生産緑地とは」と書いてあって、それを指定するわけだが、「農地等」とある「等」というのは、農地以外のものも含まれるのかというのが1点。

2点目は、19ページの「主な見直しの内容について」という中で、見直し案に「継続的な農業経営が可能であること」とあって、その中に60歳以下の後継者がいることが条件になっている。この後継者というのは農業後継者なのか、それとも後継ぎがいればよいということなのか。

事務局

1点目の「生産緑地地区とは」の「農地等」については、山林とか沼地といったものが対象になっていることから、「等」という言葉を使っております。

2点目の「60歳以下」については、現行の基準の中では後継者となるべきものということで、これは農家としての後継者がいるかということで、実際の相続人がいるという意味ではないという考え方です。

齋藤委員

ただ、「後継者」と書いてあると、誤解する人がいるのではないかという感じがするが、あくまでも農業後継者としてということか。

事務局

そうです。

齋藤委員

2022年には30年を経過するわけだが、このときに農家の人も迷っている方がかなりいます。買取り申出を行ったときに、これは見直し案とは直接関係ないと思うが、そのときに藤沢市の都市計画の中で生産緑地を緑地として残していくということが言われているけれども、都市計画の中に生産緑地をはっきりと緑地として行政が買い上げるとか、そういう具体的なものとしては公園プラスアルファぐらいしか考えていないようだが、その辺はどのように考えているのか。予算的なものがあるが、例えば東京都などは、生産緑地は予算をつけて買い取るう

ということも言われている。藤沢市も 40 何万人の都市で、かなり人口密度も高いから、都市計画の中で緑地をはっきり残すようなことを行政の方がもう少し積極的に考えられたらいいのではないかと思うが、その辺はどうお考えか。

事務局

生産緑地についてどのくらい解除が行われるかということは、先ほどお話したとおり、これから調査をかけながら当たりをつけていかなければいけないという面もございしますが、これまで公園・緑地の長期未着手公園の見直しの方針を立てて、本日の報告の中にもありますが、そういったものに対して、どのくらい寄与ができるか。例えば今回の見直し方針の中では公園自体の計画案は残しておきながら、その近くで同様の機能が得られるところに代替を設けていくという考え方を方針としております。こういうものを平成 34 年に向けては取捨選択しつつ、ここが出てきたら買うとか、そういった方針は必要になってくると思っています。

もう 1 つは緑の基本計画でも、今、川名谷戸の農地についても積極的に買っていくという姿勢がありますので、トータルでは公園みどり行政と連携して 34 年に向かう中で、検討していきたいと考えております。できるだけ残す方向で、我々もまだ都市の緑地は足りないという状況がありますので、そこについては対応していきたいと思っております。

中川（純）委員 具体的に残すということはまだはっきりしていないということか。

高見沢会長 未確定要因であるので、精神としては残したいということだと思います。

中西副会長 「現状の課題」として、「営農についても許容できる基準が必要」とあるが、農業が減るとするのは、死亡とかで農地を継ぐ人がいなくて、農地が減ってしまうということはあるので、私は農地法をよく知らないのですが、単純に思っているだけだが、協同組合をつくって、農業を組合の従業員が代わって営業ができないかという方向で条例的にできないのか。株式会社はまだできないということだが、貸借農地として株式会社化を話題になったところを見に行ったことがあるけれども、株式会社が無理ならば、組合的な意味合いでそういうものを募集していけば、組合がそういう土地を借りても農業に従事できる人がやっていけば残るのではないかと思って、言わせてもらいました。

事務局

生産緑地地区としては農政側の営農というより、どちらかという、外形的な農地を残していくということで、今回、農業委員会とも連携して農地については、例えば賃貸借で貸すということに対しても、その所有者の納税猶予が途切れないというような制度改正がございました。もともと生産緑地としては、賃借を別に拒むものではないのですが、実態として相続税等の納税猶予がきかないとか、そういった制度運用の中では問題があった。これが今後、国でも農地を貸し付けるということに対しては、制度的にはだんだん進んできているということで、税制の問題とさらに具体的な貸すという仕組みについても、今、議論がされているということです、その辺で営農の形態として、農地を残す側の施策が充実していくのかなと思っております。

齋藤委員

農地を残すにはいろいろ規制があつて、それには農地法があります。先ほど農協がという話もあつたけれども、農協ができないのは農業生産法人にしないとできない。農業生産法人にした農協というのは全国でも数えるほどしかないので、農協が積極的に農地を維持管理していくというのは非常に厳しい状況だから、農家が農業で食べられる農業ができれば、後継者が増えるが、現在のところはなかなか厳しい状況で、これによって固定資産税等の税金が生産緑地ということで減額されて、それで維持管理をしていくのが今のところ精いっぱいですから、これからいかに農業者を増やすかということも1つの大きな課題と思う。

佐藤委員

14 ページの防災協力農地について、私もこの立ち上げに関わった1人で、そのときにもいろいろお願いしていたが、現実にはなかなかならない。「現状の課題」の中で、「農地所有者のメリットがなく減少傾向にある」ということだが、これは各地の災害、特に都市部の災害に関して、私が住んでいる地域は公園の面積がかなりあるけれども、現状の生活の空間を見直すと、高層もあるし、人口密度が増している中で、そこに介在する農地は避難場所としてはいいということを行ったけれども、ただ、生産緑地としての一定の形は負うけれども、それ以上の農家の人のメリットがなく、例えば将来、一時避難場所とするときには継続可能な水利、要するに生活用水を確保できるような地域内への引き込みというような提案もしたけれども、願わずに現状のような形で推移していて、防災協力農地が減っているような状況だから、農地所有者は当座は生産を続けているけれども、いざという場合には都市住民の避難場所として提供する。これは大阪等の関西地方ではかなり指定が進んでいて、これが実際に役立ったという事例もあるので、今後、「現状の課題」を見直して、さらに活用・運用していただきたいという提案です。

高見沢会長 やろうと思ってもなかなかできないという話ですが、その関係についてどうなのか。

事務局 今、防災協力農地は 66 ヲ所ありますが、これは 2008 年に始まってちょうど 10 年と聞いていますが、その中で現在 7 ヲ所が解除になっています。この解除というのは宅地化されたものだったり、相続によって売却したものとか、そういう意味では解除といってもただ単にやめたというよりも、土地利用の改変が大きいというもので、66 件中 49 件は生産緑地であります。その生産緑地については 6 %ほどの解除になっておりまして、その他の農地については 19%くらいが解除になっているということでは、生産緑地にすることによって、逆に防災協力農地もかなり守られていくということで、その緊密性をより高めるといことです。今回は仮設住宅であるとか、また、将来的には瓦礫を置いたり、建設資材を置いたりということで、そこの協定を結ばれたものについては、生産緑地の指定要件を持つという形で緊密性を持ったということ。メリットというものでは、防災協力農地にすると、将来的にその空地を利用したときには適正な補償のもとに利用するということが 1 つありますけれども、その協定をしていただくと生産緑地にも指定できるというメリットを考えていくことが必要だということで、今回、経済部と連携して、その点の制度的な改正も含めて検討しているところです。

佐藤委員 今、言われたメリットの中で、水利だけというよりも農家の方々が資材置場か何かにしていくと思うが、そういったいい条件が入れば、これからの生産緑地にプラスアルファで防災協力農地も増えていくと思うが、その辺の所有者の皆さんの理解度が足りないので、ぜひ指導して増やしていくことの要望です。

古知屋委員 辻堂に住んでいる者としては、わざわざ田舎暮らしをしなくても東京から 1 時間ぐらいの藤沢の土地で、農業の生活もしっかりできるので、そういうことがわかれば、今、藤沢、辻堂は若い人の人気が上がっているけれども、もっと来たいと思う人がいると思うので、生活の中で、北の方ちょっと行けば、田園の生活ができるというあたりをもっと広げていけば、生き生きとした農業の藤沢というアピールができるのではないかと。

高見沢会長 今のご意見も今回の法改正の趣旨も、都市の中に農地も必要であるということですから、趣旨は同じ方向ではないかと思ます。

今回、基準の見直しということだが、先ほどの説明だと、新たに指定するものについて適用し始めるということですが、その場合に 60 歳以上というのもそうだが、今、指定されている方が今後、特定生産緑地になろうとしたときには新たな基準でやるのか、そのままなのか。基準の見直しの

内容では、あるものは規制が緩和されているけれども、あるものは外される側になっていて、こっちはいいけれども、こっちは適用しないでくれとか、いいとこ取りみたいなのは許されるものなのか、それとも 30 年前になっている人は何度 10 年を繰り返しても同じ基準なのか、その辺お答えください。

事務局 まだ、特定生産緑地の指定の基準まで及んでいないのですけれども、アンケート調査をベースに考えていくということが 1 つですが、できるだけ今までの農地については残していくという考え方がありますので、新たな基準を昔のものも全部適用して、もう一回ふるいにかけるというよりも残していくという原則に立ち返るのかなということと、特定生産緑地がその土地所有者の意向をきちんと踏まえていくという制度になっていますので、そういう意味では現状の農地については、そこの意向に沿うような考え方にしていくべきかなというところです。まだ、それが我々でも明確に固まっていないということです。

高見沢会長 ということは、政策的な意味でいいとこ取りできるようにしたいということですか。先ほどの 60 歳のところも古い農地のままだけれども、ここだけは柔軟にやるとか、そういう感じも取り得るのか。

事務局 前のままでは、なじまなくなるという、まさに今おっしゃったようなところに制度的な変更がありますので、そこも踏まえて特定生産緑地の指定の基準は新たに考えていくべきかと思います。

高見沢会長 いろいろ今後やるべきテーマが多そうに思います。
他に何かありませんか。

ないようですので、報告事項 1 については、幾つかご意見等がありましたので、それらを踏まえて運用し、これからやるべきことも一生懸命考えていただきたいし、ぜひ、委員の皆さんもアイデアを出し合ってやっていくのがいいかなと思いました。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長 次に、報告事項 2 藤沢市都市計画公園・緑地見直し方針に基づく都市計画変更手続きの進め方について、事務局の説明をお願いします。

事務局 それでは、報告事項 2 「藤沢市都市計画公園・緑地見直し方針に基づく都市計画変更手続きの進め方について」、ご説明させていただきます。「見直し方針」については審議会においてご意見をいただき、今年 3 月に策定いたしましたので、新たに委員になられた方もいらっしゃいますので、簡単にご説明させていただいた後、今後の都市計画変更手続きの進め方についてご説明させていただきます。資料 2 をご覧ください。

「1. 見直しの背景」としまして、本市では、昭和 32 年に「藤沢総合

都市計画」に基づき多くの公園・緑地が都市計画決定された後、土地区画整理事業等と相まって、着実に公園・緑地の整備を推進してきたものの、当初から20年以上着手していない、いわゆる「長期未着手都市計画公園・緑地」が多数存在しています。このような状況の中、県のガイドライン策定を受け、平成27年度末に『藤沢市都市計画公園・緑地見直しの基本的な考え方』を策定しました。平成28年度からは、本審議会に『見直し専門部会』が設置され、具体的な見直し作業を進め、平成29年度末に『藤沢市都市計画公園・緑地見直し方針』を策定しました。

続きまして、「2. 見直し結果」としまして、「藤沢総合都市計画」は都市計画公園・緑地の配置が適正に計画されており、今回の見直しにおいて、公園整備により、特に防災上の課題への対応も可能であり、全域が未整備の公園計画を単に廃止できるものは存在しないことを確認しました。また、2ページの表1と図1のように見直し対象とした都市計画公園・緑地55箇所のうち、社会経済情勢の変化にあわせ、公園・緑地に求められている機能を整理するなか、実現性や代替性等を考慮した上で、長期未着手区域を32箇所の「存続候補」と23箇所の「変更候補」に分類しました。

次に、「3. 都市計画変更手続きの進め方」でございます。「2. 見直し結果」で分類しました「存続候補」とは、全域が未整備の見直し対象公園・緑地の必要性が確認されるものの、周囲に代替先の市有地が見込まれないため当初計画を変えない箇所であり、「変更候補」とは、図2-①②のように見直し対象公園・緑地の必要性が確認されるなか、周囲に代替先の市有地が見込まれる場合と図2-③④のように一部整備済み区域の機能や整備水準が確保されている場合で計画の変更をする箇所になります。表2の「変更候補」と分類した23箇所について、今年度より都市計画変更の手続きを進めてまいります。

続いて、4ページをご覧ください。手続きを進めるにあたり、「変更候補」に分類した都市計画公園・緑地については、地権者への説明とともに、周辺住民等からの意見を踏まえつつ、権利制限の厳しい地域を優先的に5年間程度で完了できるように分けて進めるものとします。なお、都市計画審議会には、地権者等との調整が整った箇所を13地区区分ごとなどでまとめて、年に1度付議させていただく予定です。また、「存続候補」に分類した公園・緑地については、周辺の土地利用転換などの機会を捉え、地域性に配慮した整備の推進にあたるものとします。

最後に、変更手続きのスケジュールでございますが、【年間スケジュール(案)】をご覧ください。4月から10月に、変更スケジュールの概ねの方針を決定し、資料収集や関係課と協議を行い、登記簿等を基に地権者へ

訪問し調整を図り、自治会等への説明を実施してまいります。並行して、神奈川県などの関係機関と協議を行っていき、11月の都市計画審議会に報告をさせていただきたいと考えております。12月、1月に都市計画説明会を行い、神奈川県知事との法定協議を実施したのち法定縦覧を行います。順調に進むことができましたら、2月の都市計画審議会に付議させていただき、3月に都市計画変更の告示を行ってまいります。以上で「藤沢市都市計画公園・緑地見直し方針に基づく都市計画変更手続きの進め方について」のご説明を終わらせていただきます。

高見沢会長 今のスケジュールでは、初めの年度の話だけだが、想定では5年ぐらいかけて、何度も何度も繰り返していくということか。

事務局 そうです。

高見沢会長 ご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

中川（芳）委員 1つ質問として、存続候補に位置づけられたものと変更候補に位置づけられたものがあるが、変更候補については今の説明を聞いてなるほどと思ったが、存続候補については、今まで未整備で、特に代替の土地もなかったということだが、存続と位置づけられた候補地が変更になる要因はあるのか、それともこのまま決められたとおりに進むということなのか、教えていただきたい。

事務局 存続候補については32カ所ございますが、こちらについてもまるきり当てがないものもありますが、生産緑地が近接していたり、重なっているものもあります。こういったものについては、変更候補に極めて近い状況でございます。先ほど公共施設の代替地として、生産緑地にその機能があるということをお話ししましたが、公園の代替地としても考えておりますが、この見直し方針の段階では、それらの方々にご案内もまだできていないということで、明らかにそこに変更しますというようなことができていないという状況ですので、買取りの申出等があれば、できるだけ買取り、公園機能がそこに移転していくという、いわゆる変更候補に変わっていくというふうに考えております。

網島委員 この都市計画公園・緑地見直し方針という内容は、新たに改定した都市マスタープランに方向づけをしたとっかかりが含まれているのかどうか、お聞かせください。

事務局 都市マスタープランは今年3月に改定いたしましたけれども、公園の見直しという長期未着手の都市計画の見直しということで、「公園の部分と都市計画道路について適宜・適切な見直しをする」という記述にしております。その中の公園の見直しが今回、方針まで整ったということで、具体的な変更今年度から入っていくという流れでございます。都市マスター

プランの 56 ページ、項目としては「美しさに満ちた都市づくり」の④「成熟化した既成市街地の再構築・再魅力化」の 3 つ目、「適正配置をめざした都市計画公園・道路の見直しの検討」ということで、もともとこの改定の前から公園については、ここに位置づけがありました。さらに道路についても、一度都市計画道路の見直しが終わっておりますけれども、適時適切な見直しが必要であるということで、ここに記載しております。

高見沢会長 きょうの話とは違いますけれども、道路の方も見直しのサイクルが始まるということですか。

事務局 見直しは完全なる未着手というものについて対応してきましたけれども、少し幅員が足りないものとか、そういったものについても見直しが今後必要ではないかというようなことが国の方からも議論が起こっているという状況がございます。

齋藤委員 公園の見直しということでいろいろ出ているが、計画は昭和 32 年に来てから 60 年以上たっている。それで見直し、見直しでやっているが、これはいつできるのか。

事務局 確かに 60 年がたっている状況ですけれども、その中で長期未着手という意味では、都市計画決定された土地をお持ちの方には一定の制限がかかっているというところから、一度見直しをするということで、この必要性を今の時点で再確認するということです。また、公園を含めて都市計画は長期に及ぶということから、単純に今までできていなかったから廃止するというのではなく、適正な配置にあるということを確認した上で、今までは決定したらその場所で作るということでしたけれども、この見直しによって、実現に向けて少し柔軟に、いろいろな空地といったものを利用し、活用して、できるものについては少し変更しつつ、これを達成していこうという考え方になっておりますので、最終的にすべてができるということのところまでは今、目標値を言うことがなかなかできないという状況でございます。

高見沢会長 その答えでよろしいというわけではないと思うけれども、報告事項 1 と関係させるならば、都市の中の農地も公園的なというか、住んでいる人にとって効用があるような位置づけにしましょうということだから、トータル的に見て藤沢の市民の方々がその街に暮らしながら、癒しというか、緑などで効用を高めていくという方向は間違っていないと思うので、ぜひ工夫を重ねて進めていってほしいと思います。

他にありませんか。

ないようですので、報告事項 2 については以上といたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長 次に、報告事項3 都市計画提案制度の見直しについて、事務局の説明をお願いします。

事務局 それでは、報告事項3「都市計画提案制度の見直しについて」ご報告いたします。資料につきましては、資料3-1の「都市計画提案制度の見直しについて」、資料3-2の「都市計画法抜粋」、資料3-3の「藤沢市都市計画の提案に関する規則」、資料3-4の「藤沢市都市計画の提案に関する実施要領」、資料3-5の「藤沢市都市計画提案評価検討会議設置要綱」となりますが、資料3-1を中心にご説明させていただきます。都市計画提案制度につきましては、本審議会と大きく関わりのある制度となっております。本日は見直しの趣旨およびポイント等について簡単にご説明させていただきます、次回以降に具体的見直し案についてお示ししたいと考えております。

それでは資料3-1の1ページ目、1の「藤沢市都市計画提案制度の見直しの趣旨について」ご説明いたします。近年、まちづくりへの関心が高まる中、民間が主体となったまちづくりの取組みを都市計画に積極的に反映させるため、都市計画提案制度が創設され、平成15年に施行されました。藤沢市では、都市計画提案制度の運用にあたり必要な手続きを定めた「藤沢市都市計画の提案に関する規則」等を平成16年に制定し、運用を開始しましたが、現時点において、民間からの提案は行われていない状況でございます。そのような中、災害時に利用可能な多目的ホールを併設したホテル誘致の取組を進めるため、ホテルの確保に対する容積率緩和の規定を盛り込んだ高度利用地区指定方針及び指定基準を昨年6月の本審議会に付議し、答申をいただいた上で策定したところでございますが、高度利用地区につきましては、都市や地域の発展に寄与する特定の民間プロジェクトに対しての指定を想定していることから、都市計画提案制度の活用を図りたいと考えております。また、昨年、高度利用地区に限り提案可能な面積規模を0.5ヘクタール以上から0.1ヘクタール以上に緩和する条例を制定したことから、高度利用地区に関する都市計画の提案が期待されております。そこで、規則等の制定から10年以上経った中、都市計画提案制度の迅速かつ円滑な運用を図るため、規則等の改正を含めた制度の見直しを行うものでございます。

続きまして、見直しの概要についてご説明する前に、都市計画提案制度についてはなかなか聞きなれない言葉かと思っておりますので、2の都市計画提案制度の概要についてご説明いたします。まず、(1)都市計画提案制度とは、でございますが、民間がより主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくことを可能にするため、民間自らの発意により都市計画の提案が可能となる制度となっております。民間から提案された都市計画に対し、行政

は、法的な要件を満たしたものであれば、その提案について都市計画決定又は変更をする必要があるかどうかを判断し、必要があると判断する場合は、説明会や公聴会の実施、都市計画審議会への付議等、通常の都市計画決定等の手続きを行い、必要がないと判断する場合でも、都市計画審議会の意見を聴き、結果を提案者に通知するという手続きを行う義務が生じることになります。このことから、本制度は、都市計画制度の沿革の中で、まちづくりの主導権を行政のみならず民間もとることが可能となった画期的な変革と位置付けられています。

2 ページ目、(2)都市計画提案制度の意義についてご説明いたします。都市化社会から都市型社会への移行に伴い、これまでの画一的なものではない、地域の特性や意向を踏まえた創意あるまちづくりや、きめ細やかなまちづくりが求められている中、創設された都市計画提案制度の意義として、1つ目が、都市計画の案の作成が民間に開放されることにより、都市計画が身近なものになること、2つ目が、民間の知恵と活力を活かしたまちづくりが進むことで、都市計画が、地域の特性や実情にあったきめ細やかなものに充実・修復されることが期待できること。3つ目が、民間が積極的にいつでも提案できる制度であるので、機動的に都市計画決定できる可能性を有していることなどが考えられております。

(3)提案できる都市計画としては、基本的な指針である「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等を除く藤沢市が定める都市計画が対象となり、例えば用途地域、防火地域及び準防火地域などの提案が可能となります。

(4)提案できる方としては、提案する区域内の土地所有者や借地権者、まちづくり NPO 法人や都市再生機構などとなっています。

(5)提案の要件でございますが、計画提案を行う土地の区域が 0.5 ヘクタール以上の一団の土地であること、都市計画に関する法令上の基準に適合していること、土地所有者等の 3 分の 2 以上の同意を得ていることとなっております。

(6) 都市計画提案手続きの一般的な流れについてご説明いたします。フロー図に示すとおり、まず、提案者は土地所有者等の 3 分の 2 以上の同意等、一定の提案要件を満たした上で、都市計画提案を市町村等の都市計画決定権者へ行います。都市計画決定権者は、提案を受けた都市計画の案について都市計画決定若しくは変更をする必要があるかどうかを判断し、必要があると判断した場合は、通常の都市計画手続きを経て、都市計画審議会へ付議し、都市計画決定若しくは変更を行います。一方、必要がないと判断した場合は、都市計画審議会へ提案された案を提出し、意見を聴い

たうえで、決定若しくは変更しない理由を提案者へ通知することになります。以上が都市計画提案制度の概要となります。

次に、3の藤沢市都市計画提案制度の経緯についてご説明いたします。平成15年に創設された都市計画提案制度につきましては、都市計画法令等で提案主体、提案要件など一定の条件は定められておりますが、当該事務を行うにあたり、提案制度の手続き等に必要な事項を定めるため、本審議会において都市計画提案制度専門部会の設置についての了承を得、平成15年から16年にかけて3回の専門部会を開催し、規則案についてご審議いただきました。そして、平成16年5月に、主に都市計画の提案における提案者の責務や手続き事項を定めた「藤沢市都市計画の提案に関する規則」を制定し、併せて規則を補完し、審議会への報告や決定等の判断基準の詳細な事項を定めた「藤沢市都市計画の提案に関する実施要領」と、決定若しくは変更をする必要があるかどうかを評価する組織体の運用事項を定めた「藤沢市都市計画提案評価検討会議設置要綱」を策定しております。なお、規則につきましては、平成17年及び平成29年に軽微な改正を行ったところでございます。

次に、4の見直しのポイントについてご説明いたします。図には、藤沢市都市計画提案制度の見直し案における手続きの流れを示しております。二重線で囲まれた部分が規則上の手続きを示しており、赤の点線で囲まれた部分が、今回の見直しにおいてポイントとなる部分ですが、手続きの流れをたどりながら、ご説明させていただくと、まず、提案者は、都市計画決定権者である藤沢市に対し、提案に関する事前相談を行い、藤沢市は必要に応じて情報提供、技術的助言を行います。提案者は、土地所有者等の3分の2以上の同意等、一定の提案要件を満たした上で、周辺住民等へ十分な説明を行い、理解を得るよう努め都市計画の提案を藤沢市へ行います。藤沢市は、受理した計画提案を都市計画審議会へ報告した後、評価検討会議を開催し、都市計画決定若しくは変更をする必要があるかどうかの判断にあたり必要な評価を行います。

ここで、見直しのポイント①として、評価検討会議の開催については現在、実施要領に規定されておりますが、これを規則に移行したいと考えております。また、他にも提案者に関わる規定を規則に移行した上で、実施要領を廃止し、残りの規定については図や表を加えたマニュアルとして残りたいと考えております。ポイント②として、評価検討会議設置要綱では、会議の委員が市内のほぼ全部長となっておりますが、会議の円滑な運用を図るため、委員を案件に応じて必要最小限とする要綱の改正を行いたいと考えております。ポイント③としては、これまで藤沢市では、評価検討会

議において計画提案を評価する際の評価方法が不明確であったことから、総合的な評価を行うため、評価項目を定めた評価指針を策定したいと考えております。

手続きの流れに戻りまして、評価検討会議で評価を行った後、速やかに評価の結果を提案者へ通知します。提案者は、評価結果について意見があるときは市長に意見書を提出します。都市計画決定若しくは変更が必要かどうかの市の判断においてどちらの判断となった場合でも、提案者へ都市計画審議会の日時、場所及び意見書に対する市の考え方を通知し、提案者は都市計画審議会に意見陳述できる機会を与えるよう申し出ることができます。ここでポイント④として、現在の規則では評価検討会議の評価結果の通知時期や、都市計画審議会への意見書の提出及び意見陳述の申出の時期が不明確であったことから、提案者が都市計画審議会の前に、意見書の提出や意見陳述の申出ができるように規則を改正したいと考えております。その後の手続きの流れは、3ページ目の(6)でご説明した流れとほぼ同様となりまして、以上の流れを実現するため、今回、規則等の改正や評価指針の策定を行いたいと考えております。なお、本審議会においては、緑の部分で関わりがでてまいりますのでよろしくお願いたします。

最後に、今後のスケジュールでございますが、次回第166回の本審議会において、規則等の見直し案についてお諮りし、改正並びに策定を行いたいと考えております。以上で報告事項3「都市計画提案制度の見直しについて」のご説明を終わります。

高見沢会長 ただいまの説明に対してご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

田中委員 4ページのフロー図に、評価検討会議で決定等の必要がない場合は、都市計画審議会に提案を提出し、意見を聴いて、決定等すべきとの答申の場合は評価検討会議に戻るといふふうになっている。そうすると、また、評価検討会議のところまで戻ってしまって、また、会議で討議をしていくというような流れになるのか。再度、繰り返されるというようなイメージだが、決定等すべきとの答申が行われた場合は、決定等の必要がある場合、都市計画審議会へ報告するというところがあるが、ここに行くのが普通ではないかと思うが、この辺がよく理解できない。

事務局 決定等の必要がない場合でも、都市計画審議会に提出された素案をご説明するということになります。そして今度は都市計画審議会の方で、これは決定すべきではないかというようなことに結果がなった場合に、そのまま変更するというのではなくて、市の都市計画としてもう一度すべてそのままやるのか、また、一部都市計画決定するのか、そういったところを議

論した上で再度この流れに乗っていくということで、都市計画ですので、決定権者は藤沢市になりますので、その中で市としての案に変えていくという作業がございますので、評価検討会議に戻って、市の考え方をもう一度整理するところからスタートするというようになっております。

高見沢会長 補足しますと、フロー図の左の「決定等の必要がある場合」という場合にも提案者の案そのものを出す場合もあるかもしれませんが、一般的には市で若干、制定基準をつけ加えたり等の操作をするから、もし、一遍になってしまうと決定しない方がいいということは、その部分が検討されていない状態です。なので、なおさらその辺を考えなければいけないということだと思います。

田中委員 検討会議に戻って検討するというのは何か。

高見沢会長 戻るというのをわざわざつけているところは珍しいのではないかと思います。その辺はどのように考えていますか。

事務局 都市計画審議会です。いろいろな意見が出て、すべてをそのままやるべきかどうか、最終的に答申としてどうなるかというのがあります。その内容を途中で、評価検討会議は既にやらないと決めたものになっておりますので、我々の部局のみでそれを判断して変更に向かうということではなく、そこから立ち返らざるを得ないかなと思っているところですので、どうしても市の政策としての考え方を、合わせる必要があるということで、ここまでは戻らなければいけないというふうに考えております。

田中委員 戻って何をやるかというところまで、決定等の必要がない場合は、往々にしてそのとおりではなくて、変更等が加わるということなので検討会議に戻る。戻る場合にどういうことが行われるのかをお聞きしたい。

高見沢会長 今まで運用がないので、こうならこうなるという言い方は仕方がないのもあると思うが、今回のポイントとしては、前半の③のどう判断して決定しなくていいというのがよくわからなかった。もめるのではないかと。というのがあったけれども、この改正では、こういう基準に照らして、こういうふうに部長が判断して決めたものだということが明確に降りてくるはずだから、多分、戻るのはより少なくなるのではないかと。ということで、全体的に透明性を増しつつ、無駄を省き、適正な提案制度にしたいと思っているのではないかと。その辺はいかがですか。

事務局 ポイント③は、まさにそういうことでありまして、そこでの評価検討会議をどう評価して検討していくといった項目がまだ定まっていない状況ですので、そこについて明らかにしていくということで、ただ、都市計画一般すべてが対象になりますので、恐らくは相当幅の広いものになっておりますので、一つひとつに対して、こういう流れでということを決める

ことは非常に困難なので、包括的に定めておいて、評価指針の中で評価項目をピックアップして評価することになっていくと思うのですが、今までの不備というか、ちょっと足りないところを今回つけ加えようということで、実際にこの流れ自体は現在の規則の流れになっております。その評価検討会議の中での議論の内容を少し細かくしていこうということが、今回の改正になります。

水落委員 今の 15 年間何もなかったというのを、ここで何かを変えるということは、変えることによって可能性が出てきそうな部分があるからここで変えたいと思うのか、その辺お聞かせください。

事務局 昨年、高度利用地区については都市計画の提案のできる面積を 5,000 平米から 1,000 平米に下げる条例を制定しました。そういったことで、より提案制度を使いやすくなっていることは明らかであることと、あわせて南口のビルなどでは再開発の準備組合が立ち上がっていますが、そういったもので現在、この制度が使われる気運があるのではないかということで、今回、いい機会だろうということでもう一度見直しを図っているという状況です。

増田委員 この「提案制度の概要」の中で、これは画期的な変革と位置づけられているというのがあるが、どういう形が今までと違って画期的なのか教えてください。

事務局 都市計画制度は、都市計画決定権者が基本的に原案をつくって進めていくものでしたが、平成 14 年の都市計画法の改正で、初めて地権者であったり、また、2 ページの (4) に提案できる方が幾つか書いてありますが、法律の中でこういった要件に合う方は、都市計画の提案ができるという制度です。例えば藤沢市が用途地域を取り上げて変更が必要だということは、何かの要因が必要になる。なぜそのときやるのかというきっかけが必要ですが、こういった提案に入れてくるということは、必ずそこで藤沢市がこの都市計画について検討するということになりますので、そういったことも非常に画期的ではないかと考えております。

増田委員 評価検討会議等に出されるいろいろな内容について、前よりもスピードは上がるのではなかろうかと思うけれども、幾ら民間が提案しても決定するのは行政であるのは明白ではないか。それはそれとして、見直しの趣旨の中に、ホテルの容積率緩和の規定があって、いろいろ説明を受けたし、そのような発表もされているのでいいけれども、現実的に容積率緩和をして、民間が本当に食いついてくるのかという心配がある。もう 1 つは多目的ホールを併設したホテルを見ると、ほとんど採算が合わないというところが多いようだが、そういったところはどうするのか。また、134 号線沿

いの高さ制限の問題もあるし、既存のホテルを平地にした跡地利用もなかなか難しい事情がある。ホテル誘致というのは藤沢市にとって、私ども商業の立場からすると、重要性があるのではなかろうかと思うので、そういうところもある程度考えられたらいいのではないか。

事務局

今のご意見からすると、都市計画として決めるべきものを提案していただくということなので、逆に言えば現状使いにくいところについてはこうしたいということが提案できるという内容ですので、例えば今、藤沢市では建物の用途についてホテルだけとか、東京などは住宅、マンションでも緩和するとか、いろいろ考え方はあるのですけれども、そういった建物をこういう用途にしてくれれば容積を緩和しましょうということに我々は踏み込んでいるわけではありません。それはホテルといいながらも多目的ホールがあって、災害時の帰宅困難者対策になるとか、そういったところを踏まえて、これは地域の住民の方々にとってもいいことであろうということでの容積緩和という制度でございます。これは藤沢市が発意したものです。これをおっしゃったような用途地域の変更であるとか、高さ制限であるとか、そういったものが提案できるということの内容ですので、それをどんどん提案していただいて、それをこの場でも議論し、藤沢市も評価検討会議の中で、それは藤沢市にとってどうかということで、客観的な意見をいただく、そのような制度でございます。

増田委員

提案できる方というのがあるが、昔からまちをこうした方がいいじゃないかとか、いろいろなご意見がそれぞれの地区から上がってきたと思うけれども、大体が人様の土地を勝手にするというのが非常に多かったから、提案できる方が、例えばまちづくり NPO 法人が地権者等の同意を得なくても、もしくは話し合いをなしにしても、そういったことをしてくる可能性は当然あるということか。

事務局

この提案制度でやる場合には権利者の3分の2の同意というのは明確になっていますので、ここを超えていかないと正式な提案ができないという状況です。逆に言えば、そういう同意を得ない方々の提案というのは、日々我々に寄せられる提案ですので、それを藤沢市が実際に発意して都市計画決定するかどうかということになります。ただ、この制度の場合はそれとは違って、権利者の方もある程度納得されているという提案ですので、計画が具体的でないと、あいまいなものに皆さんが賛同するというのは非常に困難なので、やはり我々が都市計画審議会に提出しているような具体的な都市計画の案というものに対して、3分の2の方が同意したものを提案していく、そのようなことになっております。

友田委員

今の質問に似ているが、地域自治会規模の3分の2の同意があれば、例

えば建築協定をそのまま都市計画に提案するといったようなことも制度としては可能なのか。

事務局 恐らく建築協定は基準法に基づく協定ですが、例えばその内容は、エリアを区切って、その中の方の3分の2の同意を得て、それを都市計画制度に置き換えるとすれば、地区計画制度になると思いますけれども、その提案は十分可能だと思いますし、藤沢市の地区計画については申出制度もありまして、逆に言えば結構使われている状況にあります。

齋藤委員 画期的な制度ということでは、例えば提案できる都市計画ということで用途地域の変更があるけれども、5,000平米以上の面積の用途地域の変更が地権者の同意があって提案できるというふうに解釈していいのかどうか。

事務局 内容としてはそういうふうになりますが、用途地域でちょっと難しいのは、ある一定の広がりを持って、その地域を形成しているという面もあるので、5,000平米というのがそのエリアとしてふさわしいかどうかというのはございますけれども、基本的にこの制度としては、まさに都市計画制度の内容を変える提案をするということになりますので、趣旨としては今おっしゃったような内容で提案ができることになります。

齋藤委員 そうなると、都市計画そのものが曲解されて、いろいろな考え方が出てくるのではないかということに危惧するが、やはり土地そのものは用途地域によっては、土地の価格に反映するわけだから、地権者にとってはいろいろな考え方を持っている人が大勢いるから、こういう制度があって、ある程度面積とか人数がクリアできたら、こういうところをこういうふうなことでということになると、都市計画そのものがぐちゃぐちゃになるのではないかということが危惧されるが、その辺はどうなのか。

事務局 今、都市計画の提案がされても、藤沢に合わないものであったりということになると、藤沢市の評価検討会議の方で、これは都市計画の決定の必要がない場合になるということもあり得る。また、この審議会の中で、ここは余りにも恣意的過ぎるのではないかとかという議論にもなりますし、この審議会と藤沢の評価検討会議の中で、そのところはやるべきかどうか、かなり揉まれます。しかもその案そのものというよりも市の案に置き換えて都市計画していくことになりますので、単純に提案があればそのままできるということではないので、その点については、この審議会とあわせて我々で議論していくことになります。

中西副会長 2点は質問で、1点は意見ですが、まず、4ページのフローの中段の評価検討会議でやるとやらないという判断が事実上されるけれども、その下に評価結果を通知して、その後市が判断するという順番については、ち

よっと納得いかないところですけども、市の判断というのは評価検討会議の判断と同時ではないかという気がするので、評価検討会議ではなくて、担当部局が実情を判断するという流れという理解でよろしいのか。意見書の提出に関わるので、そのタイミングが大事ではないかと思っただけの質問です。

2つ目は、ポイント③の「評価指針の策定」は公開されるものという理解でよろしいのか。今回の見直しのポイントが、これを活用していこうということからすると、2つポイントがあると思う。1つは透明性を高めて、提案のいい意味での実現性はあり得るということと、手続きの迅速性の2つが改善されるということは大事だと思う。そうすると、透明性を上げるにはポイント③の評価指針をあらかじめ示して、提案しようという方が実のある現実的な提案がつけれるということが大事ではないかと思っただけ、これは公開されるのか。

3点目は、意見です。迅速性の話と関係するけれども、他の市の話をすると、何日以内と目安が書いてあったりするけれども、藤沢市の場合は、今のところ規則にはないように見えるので、それを今後、検討されてもいいのではないかという意見です。

事務局

2点目については、こちら側の評価の項目等を公表して行うものになりますので、今回、規則等もすべて公開の対象になってくると思っております。

それから評価検討会議の方では、都市計画法の第21条の5第1項で、「市が都市計画決定等をする必要がないと判断をするときは遅滞なくその旨及びその理由を提案者に通知しなければいけない」と規定されています。そして第2項で、「その通知をするときは、あらかじめ都市計画審議会に意見を聴かなければいけない」となっています。このように都市計画法のみの規定では、提案者には都市計画審議会後の最終結果のみが通知され、意見を言う機会を失うというか、都市計画審議会に意見を聴く前に評価検討会議の評価結果を提案者に通知することで意見書の提出及び意見陳述の申し出ができるように規則を改正することになりますので、意見書の提出というものが速やかにできる状況にするために行っているというものです。

中西副会長

意見書提出によって、例えば評価検討会議ではやらない方向に傾いた判断も、もしかしたら意見書で納得したので、決定等の必要があると判断する場合もあるという理解でよろしいのか。

事務局

多分それはなくて、まずその判断をした上で、既に結果を通知しておりますので、意見書をもらって、下に進んできますので、そこでひっくり返

るのではないと思います。

中西副会長
事務局

そうなると、意見書は出せるのか。

意見書というのは都市計画審議会に合わせて提出するものになります。この判断に対してはこういう意見が提案者から来ていますということを、きちんとこの場でご紹介することになります。

中西副会長

そうすると、評価検討会議ではやらない方向で決まって、そう通知されて、意見書も出てくるとすると、その下の市の判断は、評価検討会議の判断とほぼ同じだろうから、意見を述べる必要がないという方向のフローになっているけれども、都市計画審議会に提案を提出し、意見を聴くときに合意形成があつて、もしかしたら都市計画審議会の方で、やはりやるべきではないかという意見がついたら、差し戻すこともあり得るということか。

事務局

はい。

中西副会長

そのあたりがよくわからなかったので、必要以上に複雑かなと思ったが、理解しました。

高見沢会長

スピードの話は増田委員が前半でおっしゃっていたと思うけれども、事務局とすれ違った感じで議論されていたが、多分、おわかりの上でどのように説明されたということですか。

事務局

あとは本文の中の提案する方がいつ着工したいということがいえるような法律にもなっていますので、そういった時間的なスケジュール感というのも提案者が提出することができることになっています。

増田委員

この提案制度の見直しはどのくらいの期間でつくり上げたいのか。

事務局

見直しについては、次回 166 回の中で規則等の見直し案をお諮りして、規則改正及び評価指針の策定をしていきたいと考えております。

高見沢会長

次回というのはいつごろか。

事務局

今回は8月になっておりますが、8月にお諮りして、策定は9月若しくは10月ぐらいを考えているところです。

高見沢会長

他にありませんか。きょうは具体的な案が出ていないので、趣旨についてお尋ねすると、ポイント②と③の関係で、②を見たときに「委員を最小限に改める。」というところは、それでいいのかなと思わなくもなかったけれども、③を見ると、あらかじめ判断基準を明らかにしておくということがあるので、判断基準も何人か集まってああだ、こうだと時間を費やすよりも明確に基準を決めておいて、必要最小限というか、判断に必要な人たちが集まって判断されるのがいいと思うが、そのような理解でいいのかどうか。そうでなく人員合理化とか別の意味で②は書かれているのか、どういう趣旨なのか。

事務局

まさにそういう趣旨でありまして、どちらかという、その案件に応じ

て適宜、委員を明確にしていくというか、二十数人という状況になりますと、日程を合わせるだけでも大変ということで、現実には都市計画の案件によって、関係者を明確に指定していきたいということを考えております。

高見沢会長　　今まで集まったわけではないので、無駄をしてしまったわけではなかったけれどもということか。

事務局　　はい。

高見沢会長　　他にありませんか。まだ、具体的に評価案がわからない状況での議論です。議論を尽くせたとはいえないので、ぜひ、次回はしっかりと案を見て議論してまいりたいと思います。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長　　次第5　その他ですが、全体的なところで要望・ご意見がありましたらお願いします。(なし)

事務局　　次回第166回藤沢市都市計画審議会は、8月31日(金)午後2時からを予定しております。議案等は後日、改めてご案内いたします。

それでは、閉会に当たり計画建築部長からごあいさつ申し上げます。

石原部長　　貴重なご意見をいただき、ありがとうございました。きょう、報告いたしました各案件につきまして、事務局の方で検討して、いいものをつくり上げて次回以降に報告をさせていただきたいと考えております。長い時間、ありがとうございました。

午後3時57分　閉会