

会 議 録

会 議 名		第170回藤沢市都市計画審議会	
開 催 日 時		2019年(令和元年)11月27日(水)午後2時	
開 催 場 所		本庁舎 8階 8-1会議室	傍聴者数
			1
出 席 者	会 長	高見沢 実	
	委 員	北坂 康博, 多田 博, 野口 咲也, 野村 哲, 吉岡 克己, 相澤 光春, 齋藤 義治, 小川 司, 池尻 あき子, 水落 雄一, 中西 正彦, 谷口 綾子, 梶田 佳孝, 友田 宗也 北橋 節男, 横溝 博之, 菅野 文雄(青木正浩代理)	
	事 務 局	石原計画建築部長 都市計画課=三上課長, 小川主幹, 渡邊課長補佐 會澤上級主査, 石橋上級主査, 荒井上級主査 戸村主査, 北村主任, 大山 (関係課) 都市整備課(長後地区整備事務所)=齋藤所長, 丸山所長補佐	
議題及び公開・ 非公開の別		議第1号 藤沢都市計画生産緑地地区の変更について(藤沢市決定) 報告事項1 藤沢都市計画道路等の変更について(3・5・27号高倉下長後等) 報告事項2 藤沢都市計画公園の変更について(2・2・16号高根公園ほか4公園) (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170回 藤沢市都市計画審議会

議 事 録

日 時 2019年（令和元年）11月27日（水）

場 所 本庁舎 8階 8-1会議室

●出席者（18名）

・市民

北坂康博	藤沢地区
多田博	湘南台地区
野口咲也	鵜沼地区
野村哲	辻堂地区
吉岡克己	片瀬地区

・学識経験のある者

相澤光春	藤沢商工会議所 会頭
齋藤義治	藤沢市農業委員会 会長
小川司	小田急電鉄（株）交通企画部長
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
池尻あき子	（株）プレック研究所 環境計画部 次長
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
中西正彦	横浜市立大学国際総合学部 准教授
谷口綾子	筑波大学大学院システム情報系 教授
梶田佳孝	東海大学工学部 教授

・市議会議員

友田宗也	総務常任委員会 委員長
北橋節男	建設経済常任委員会 委員長

・関係行政機関

横溝博之	神奈川県藤沢土木事務所 所長
菅野文雄	神奈川県藤沢警察署 警務課長（青木署長代理）

●欠席者（2名）

・学識経験のある者

金井恵里可	文教大学国際学部 准教授
稲垣景子	横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院 准教授

●事務局職員（都市計画課）

石原計画建築部長

三上課長，小川主幹，渡邊課長補佐

會澤上級主査，石橋上級主査，荒井上級主査，戸村主査，北村主任，大山

●関係課

都市整備課（長後地区整備事務所）：齋藤所長、丸山所長補佐

◆傍聴者・・・・・・・・ 1名

第 170 回 藤沢市都市計画審議会議事録

日 時 2019 年（令和元年）11 月 27 日（水）
午後 2 時 00 分
場 所 市役所本庁舎 8 階 8－1 会議室

1 開 会

2 成立宣言

3 議事録署名人の指名

4 議 事

議第 1 号 藤沢都市計画生産緑地地区の変更について（藤沢市決定）

報告事項 1 藤沢都市計画道路等の変更について（3・5・27 号高倉下長後線等）

報告事項 2 藤沢都市計画公園の変更について（2・2・16 号高根公園ほか 4 公園）

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 170 回藤沢市都市計画審議会を開催いたします。

はじめに、計画建築部長よりごあいさつ申し上げます。

石原計画建築部長 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を賜り、まことにありがとうございます。

本日の都市計画審議会は、付議案件 1 件、報告事項 2 件を予定しております。付議案件については、前回の審議会でご報告いたしました生産緑地地区の変更について、これは毎年、この時期に案件として挙げさせていただいておりますけれども、神奈川県知事との協議等が整いましたので、今回、正式にお諮りさせていただくものでございます。

また、報告事項につきましては、2 点ございまして、1 点目は、長後駅北側に計画決定しております高倉下長後という都市計画道路を変更していかうということです。2 点目は、昨年度から実施しております長期未着手の都市計画公園の見直しに伴う区域の変更として、今回は 5 つの公園について、現在の取り組み状況をご報告させていただきたいと考えております。これら 2 件の報告事項につきましては、次回以降の都市計画審議会でご付議させていただきます。今は検討している段階でございますので、現在の状況を事前に報告をさせていただくものです。

本日もさまざまな角度からいろいろなご意見をいただき、ご審議いただきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

事務局 それでは、これより審議会に移りたいと思います。その前に、今回、初めてご参加いただく委員をご紹介します。

東海大学工学部教授 梶田佳孝委員です。

梶田委員 梶田です。よろしくお願いいたします。

事務局 筑波大学大学院システム情報系教授 谷口綾子委員です。

谷口委員 谷口です。よろしくお願いいたします。

事務局 藤沢商工会議所常議員 会頭代理 相澤光春委員です。

相澤委員 相澤です。よろしくお願いいたします。

事務局 次に、本日は公務によりご欠席ですが、9 月の人事異動に伴い、関係行政機関の委員として神奈川県藤沢警察署署長 青木正浩委員に参画いただいております。本日は代理出席として菅野警務課長が出席されております。

新たにご参画いただく委員を含め、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お願いいたします。

次に、本日使用いたします資料等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、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、「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名でございまして、本日は18名の委員が出席されております。したがって、本日の会議は成立いたしましたことをご報告申し上げます。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

事務局 続きまして、本日の議事でございますが、付議案件1件、報告事項2件を予定しておりまして、議第1号「藤沢都市計画生産緑地地区の変更について」、報告事項1「藤沢都市計画道路等の変更について（3・5・27号高倉下長後線等）」、報告事項2「藤沢都市計画公園の変更について（2・2・16号高根公園ほか4公園）」、以上3件について、よろしく願いいたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

事務局 続きまして、会議の公開に関してです。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。傍聴者はお見えですか。（1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、議事に入りますので、高見沢会長、よろしくお願いいたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長 それでは、司会進行をさせていただきます。はじめに、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。本日は、多田委員と中西委員にお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

高見沢会長 それでは、お二人にお願いいたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長 それでは、次第に基づき議事に入ります。
本日の審議会につきましては、付議案件1件、報告事項2件でございます。よろしくお願いいたします。
議第1号「藤沢都市計画生産緑地地区の変更について」、事務局から説明をお願いします。

それでは、議第 1 号「藤沢都市計画生産緑地地区の変更について」ご説明申し上げます。本件は、本年 8 月の都市計画審議会にて報告させていただいており、その後、県知事との法定協議や法定縦覧などの諸手続きを経ましたことから、今回、議案として挙げさせていただいたものです。まず、議案書をご覧ください。議案書につきましては、1 ページが「計画書」、2、3 ページが「理由書」、4 ページが「新旧対照表」、5、6 ページが「経緯書」、7 ページが「都市計画を定める土地の区域」となっており、その後ろに「都市計画総括図」と各生産緑地の変更内容等を記載した「計画図」を添付しております。なお、図面につきましては、法定図書を縮小したものとなっております。議案書の内容につきましては、資料 1 の中でご説明いたします。（資料 1 参照）

1 ページをご覧ください。生産緑地地区の制度について、簡単にご説明いたします。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指定するものです。生産緑地地区に指定されますと、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一方、固定資産税等の税制面で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、2 ページをご覧ください。今年度、都市計画変更を行う内容ですが、追加指定申出に伴い、追加・拡大とする変更が 3 箇所・約 2,170 平方メートル、買取申出等がなされたことに伴い、廃止・縮小とする変更が 11 箇所・約 13,690 平方メートルです。1 箇所、拡大・縮小する生産緑地があるため、合計では 13 箇所となります。なお、生産緑地地区の都市計画変更につきましては、固定資産税等の賦課期日の関係から、毎年この時期に手続きを進めているものでございます。

3 ページをご覧ください。藤沢市の市域図に「追加・拡大にかかる箇所」3 箇所の位置をお示ししております。それでは、各案件につきまして、ご説明いたします。

4 ページをご覧ください。「箇所番号 25」ですが、図で赤色に着色しているところが今回、拡大する部分でございます。「農地等の所在地」は高倉字滝ノ上地内となっており、「都市計画決定面積」は 7,110 ㎡から 7,610 ㎡の 500 ㎡の拡大となります。土地所有者から生産緑地地区の指定申出があり、藤沢市生産緑地地区指定基準に適合しているため、拡大の都市計画変更を行

うものです。こちらが現在の現地の状況です。

5 ページをご覧ください。「箇所番号 468」ですが、図で赤色に着色しているところが「拡大」、青色で着色しているところが「縮小」する部分です。「農地等の所在地」は鶴沼桜が岡三丁目地内となっており、「都市計画決定面積」は 560 m²から 570 m²の 10 m²の拡大となります。当該生産緑地の一部が道路として公共施設の用に供するとともに、それに伴い公有財産を市から譲与したため、その譲与地について土地所有者から生産緑地地区の指定申出があり、「藤沢市生産緑地地区指定基準」に適合しているため、拡大の都市計画変更を行うものです。こちらが現在の現地の状況で、青いところが縮小部分、赤いところが拡大部分です。

6 ページをご覧ください。「箇所番号 641」ですが、図で赤色に着色しているところが今回、新たに追加する部分です。「農地等の所在地」は善行坂二丁目地内となっており、「都市計画決定面積」は 1,660 m²となります。土地所有者から生産緑地地区の指定申出があり、「藤沢市生産緑地地区指定基準」に適合しているため、追加の都市計画変更を行うものです。こちらが現在の現地の状況です。

7 ページをご覧ください。藤沢市の市域図に「廃止・縮小にかかる箇所」10 箇所の位置をお示ししております。それでは、各案件について、ご説明いたします。8 ページをご覧ください。「廃止案件・箇所番号 186」について説明いたします。図で黄色に着色している場所が、当該生産緑地地区です。「農地等の所在地」は石川六丁目地内、「都市計画決定面積」は 2,390 m²です。「変更理由」は、農業の主たる従事者が死亡し、営農が困難となったため、相続人から買取り申出がなされましたが、公共用地への転換及び他の農業従事者へのあっせんも適わず、行為制限が解除されたため、廃止の都市計画変更を行うものです。こちらが現在の現地の状況です。2018 年中に行為制限の解除が行われ、その後共同住宅や駐車場が設置されている状況となっております。

9 ページをご覧ください。「縮小案件・箇所番号 278」について説明します。「農地等の所在地」は善行四丁目地内、「都市計画決定面積」は 2,990 m²から 1,770 m²となり、「変更理由」は記載のとおりとなっております。こちらが現在の現地の状況

です。

10 ページをご覧ください。「廃止案件・箇所番号 294」について説明します。図で黄色に着色している場所が、当該生産緑地地区でございます。「農地等の所在地」は亀井野字渋沢地内、「都市計画決定面積」は 500 m²、「変更理由」は記載のとおりとなっております。こちらが現在の現地の状況です。

11 ページをご覧ください。「縮小案件・箇所番号 295、298」「廃止案件・箇所番号 299」について、説明します。「農地等の所在地」は大庭字羽根沢地内、「都市計画決定面積」はそれぞれ 2,140 m²から 1,660 m²、4,220 m²から 3,010 m²、2,840 m²から 0 m²となり、「変更理由」は記載のとおりとなっております。こちらが現在の現地の状況です。こちらも行爲制限の解除後、一部で共同住宅が建設されています。

12 ページをご覧ください。「廃止案件・箇所番号 328」について説明します。「農地等の所在地」は善行坂一丁目地内、「都市計画決定面積」は 500 m²、「変更理由」は記載のとおりとなっております。こちらが現在の現地の状況です。

13 ページをご覧ください。「廃止案件・箇所番号 410」について説明します。「農地等の所在地」は大鋸字丸山地内、「都市計画決定面積」は 610 m²、「変更理由」は記載のとおりとなっております。こちらが現在の現地の状況です。

14 ページをご覧ください。「縮小案件・箇所番号 562」について説明します。「農地等の所在地」は辻堂太平台一丁目及び辻堂東海岸一丁目地内、「都市計画決定面積」は 3,760 m²から 2,010 m²となり、「変更理由」は記載のとおりとなっております。こちらが現在の現地の状況です。

15 ページをご覧ください。「縮小案件・箇所番号 574」について説明します。「農地等の所在地」は天神町一丁目地内、「都市計画決定面積」は 3,730 m²から 1,540 m²となり、「変更理由」は記載のとおりとなっております。こちらが現在の現地の状況です。現在、宅地化に向け、造成工事が行われている状況となっております。

なお、行爲制限後の動向につきましては、従事者が亡くなることで、一般的には管理が難しくなるか、縮小案件のように後継者がいる場合には農地としての利用がない場合でも管理がされています。その後、相続の整理や事業者への売却により宅

地化されていくという流れになっております。前回の審議会の際に、固定資産税の話がありましたが、現時点では、行為制限解除後の生産緑地については、概ね宅地化されている状況です。

続きまして、16 ページをご覧ください。ここからは、議案書の内容について、ご説明いたします。（議案書参照）

「計画書」につきましても、変更後の面積及び備考欄に、ただいまご説明いたしました内容を取りまとめております。

17 ページをご覧ください。「理由書」につきましても、先ほど説明としました各生産緑地の変更理由を記載しております。

次に、18 ページをご覧ください。「新旧対照表」につきましても、廃止・追加等の差し引きを行いますと、本市全体で、面積約 91.5 ヘクタール、箇所数は 498 箇所になるもので、昨年度から 1.1 ヘクタール、4 箇所の減少となるものです。

19 ページをご覧ください。「経緯書」につきましても、当初決定から昨年度の都市計画変更、また今年度の変更の経緯を記載しております。

20 ページをご覧ください。「都市計画を定める土地の区域」につきましても、今回、都市計画変更を行う箇所の所在地を記載しております。

最後に 21 ページをご覧ください。「都市計画変更のスケジュール」について説明いたします。本年 8 月に開催いたしました本審議会において、取り組み状況等について報告をさせていただいた後、神奈川県知事との法定協議を行い、県知事から「異存なし」との回答をいただいております。この法定協議の結果を受けまして、都市計画法に基づく「案の縦覧」を行ったところ、縦覧された方及び意見書の提出はございませんでした。

今後の予定といたしましては、本日の審議会において、ご審議をいただいた上、12 月中に告示を行い、都市計画変更の手続きを終了したいと考えているものです。以上で、議第 1 号「生産緑地地区の変更について」の説明を終わります。

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。

野口委員

12 ページの「変更理由」に、「主たる従事者が故障し」とあるのは、死亡ではなくて、けがをしたということですか。

事務局

こちらについては「故障」で解除となっている物件です。

高見沢会長

一般にこういう言い方をされているということです。

齋藤委員

生産緑地の廃止あるいは新規追加というのは、毎年、今ごろの時期に出ている中で、この生産緑地が農業者の中ではかなり重要な地位を占めているわけで、生産緑地法が改正されたのが平成4年度で、令和4年には30年の満期を迎えるわけで、あと2～3年で出口に向かうわけです。それ以外に、死亡とか故障ということでかなり減っているのが実情です。この減っていく理由は、担い手がいないのが第1の原因で、それ以上に生産緑地を維持・管理していくのはかなりの地権者の苦勞となっています。住宅地の中にそのような土地が残っているが、そこで農業をやることは非常に難しいわけです。農業だから、堆肥をまいたり、消毒をしたり、あるいはいろいろな農機具の音を出したりということで、かなり近隣からの苦情も出ているわけです。そうした中で防災用地とか地域の癒しの場として緑地が残っているわけです。生産緑地法の中でも以前は宅地化すべき土地だったものが、あるべき土地として必要であるということを国も認めたわけですから、これをこれから先なるべく残していくということを農業の方からお願いしたいと思います。そうした中で、これを維持管理して次につなげていくということは非常に難しいわけで、当初、130ヘクタールぐらいあったのが、今は90ヘクタールちょっととかなり面積が減っています。このまま行くと、藤沢市内の生産緑地が減っていくことは確実ですので、これは都市計画課よりも農業水産課にお願いした方がいいのかなと思うのですが、こういう土地もあるということを市民に周知していただいて、ぜひとも啓発活動もしていただいて、少しでも都会の中の緑が、農地が残るような政策を行政の方からバックアップしていただきたいということを要望も含めてお願いします。

事務局

ただいま、生産緑地についての概要と現状についての正確なお話があったと思います。私どもも都市内にオープンスペースとして重要であるという認識に立った中で、できるだけ残していこうという政策に大きく変わってきたところです。お話があったとおり、住宅地の中の農地については、臭いであるとか騒音の問題、農薬の問題等について声が寄せられるという状況です。その中で、私どもは指定の基準の中では土が雨とともに流れるようなことがないように、土止めの設置とか、土の流れるような構造になっているかどうかを基準の中に入れていくということを考えてきたところです。生産緑地が住宅地の中でもしっかり受けとめられ、継続的に運営できるようにという部分では、まず我々が都市計画的な手続きを行って、それから固定資産税部門との連携のもとに税制の優遇をする。また、農業の振興としては農業水産課ですので、まず農業水産課にこういったご意見もお伝えしながら、我々としても何ができるのかを今後検討していかなければ

ばいけないと、考えたところです。

齋藤委員

実は私はザルギクをつくっております、今年もまた大勢の方が来られました。それも住宅地の中でやっているのですが、このザルギクをやってもかなり苦情が来ます。これは読売新聞に出た写真ですが、住宅地の中で約 700 本以上あります。そうすると、近隣の方から音がうるさいとか、家をのぞかれるとか、いろいろあります。せつかく農地として残っているわけですが、来年できるのか、ちょっと心配していることも含めて、住宅地の中に農地が残っている、緑地が残っているということを、もう少し行政の方で啓発活動していただきたいと思っていますので、よろしくお願ひします。

水落委員

私は宅地建物の関係をやっていますが、2022 年に生産緑地が解除されますが、行政としてはどのくらい解除されると予想しているのか、これはなかなか難しいところですが、齋藤委員が言われたように、130 ヘクタールから 90 ヘクタールになってしまう、これは時代の流れでなってくると思うが、それが 30 年で終わってしまう。そうすれば、人口減少になって土地の値段も下ってくれば、次の特定生産緑地としての 10 年に新たにやる人がどれだけ増えてくるか、いろいろな問題があると思うので、その辺のところをどんどん変えていかないといけない。宅地の中で生産緑地を維持していくのは難しいと思うので、行政としてはどのくらいの減少を予測しているのか、また、そこに対して新たにどういう対策を取っていくのか、難しい問題ですが、少し検討してもらわないと、あと 3 年ですから、その辺のお考えをお聞きします。

事務局

特定生産緑地は、2022 年問題以降のことですけれども、今現在、当初指定が 430 ヲ所ぐらいありまして、全体の 85% ぐらい占めている状況で、かなりの率になってきます。まず 1 点は、相続税の納税猶予制度を活用している当初指定というのが 55% ぐらいありますので、その方は現状でいきますと、解除するというような状況ではないのかなというところが 1 点あります。

次に、前回のときにアンケートのお話をしましたけれども、今年の 3 月から 5 月にかけて、当初の生産緑地に関して土地所有者は約 300 人おりますけれども、アンケート調査を実施いたしました。その中の回答ですが、全部を特定生産緑地に移行したい、または一部を特定生産緑地に移行したいという方が両方合わせますと 74% ぐらいいる状況ですので、比較的皆さん、特定生産緑地に移行していただけるのかなと考えております。ただ、中には買取り申出をしたいという方も 10 人程度おります。あと未回答の方も 25% ぐらいありまして、今後は未回答の方も踏まえて、特定生産緑

地の移行に関して直接お話をし、できる限り残して欲しいということ、今の状況というものを把握しながら、少し整理していきたいと思っております。

それから前回、会長からアンケート回答者の年代はどうなっているかというお話に対してお答えできなかった部分がありましたので、その辺をまとめておまして、今回のアンケートを取った中で、年代構成で一番所有者が高いのが70代の方が全体の約37%、60代、80代が20%ぐらいおまして、90代の方も8%いるような状況です。70代以上の方が3分の2以上を占めているような状況がありますので、この辺は少し把握しながら移行するというのと、今、特定生産緑地の制度に関しては、80%ぐらいの土地の所有者には理解していただいているというところもありますので、この辺を整理した中で、できるだけ移行していただくというところ、来年、再来年、指定に向けて調整していきたいと思っております。

特定生産緑地に移行するという面については、この審議会の意見を聞きながらということが制度的になっておりますので、その説明の機会も持ちたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。新規に指定する場合は常に生産緑地は30年で、30年が終わって、次のときは10年の特定生産緑地に移行するというような制度になりますが、それについてはまた改めてご説明させていただきたいと思っております。

水落委員

藤沢というところはまだ人口が増えていくと。我々の業界も宅地について、結構攻勢をかけています。アパートとか造成していますから、本当は行政の方で説明をちゃんとしていかないと、我々業界の人間はガンガン行くと思いますから、宅地の中にそういうものがないといけないと思いますので、その辺のところを3年の間にいろいろと対応いただいた方がいいのではないかと思います。

野村委員

齋藤委員がやられているような農地でも周辺の人たちで文句を言う人がいるということ自体、驚きだったけれども、やはり生産緑地が数字上でもどんどん減っている。一方で生産緑地法の改正によって使われ方が、本人でなくても使えるようになったりとか、例えば農家レストランみたいなものとか、かなり緩和されたと思っています。それが余りきちんと周知されていないのではないかとこの気もしています。使われ方をもっと広く知ってもらって、それこそ今、普通に住んでいる人たちの宅地面積がどんどん小さくなって、自分の庭で家庭菜園することすら難しくなっている。そういう人たちの地域菜園みたいなものになったりすると、地域のコミュニティをつくっていくことになると思います。単純に生産緑地を解除する、解除しないだけでなく、その使われ方みたいなのをもうちょっと広

くやっていく必要があるのではないかと思います。

もう1つは、要件が500㎡以上から300㎡以上に縮小になったということです。300㎡ですと、生産緑地だと固定資産税の減免があると思いますが、今、同時に空き家問題が発生しているけれども、300㎡ぐらいただと、空き家になっているようなところが結構ある。そういうところは固定資産税が最大で6分の1、都市計画税が最大で3分の1減免するために、空き家の状態のままにしているところが結構ある気がするけれども、そういうところを生産緑地に誘導することはできないのか、制度上難しかったりということがあるのかどうなのか。

事務局

生産緑地については法改正によって緩和可能とされているところです。300㎡に下限値を条例で定めることによって300㎡まで指定基準を下げるができる。藤沢市の場合でもその300㎡に変更するというところで、条例の制定をしていますが、その際に農家レストラン等による活用であるとか、そういった面も含めてJAさんの協力を得まして、いろいろな説明会等を行いまして、先ほどの特定生産緑地の制度の説明とあわせて、地元周知に時間をかけてきたところですが、どうしても農家レストラン等については、生産緑地以外にも用途地域上の問題とか、他の制限等もございまして、声としては、農地をやっている方がレストラン経営はハードルが高いとか、いろいろなご意見も伺っていて、レストランというのは非常に難しいということも聞いております。指定面積の下限値を下げることによって、ある程度の指定の増加を期待したところですが、なかなかその辺も実現に至っていないという現状です。その中で、緩和の問題も含めて今後の生産緑地の維持というものについてどうあるべきか、この辺についてはまだまだ研究していかなければいけないと、私どもも考えているところでございます。

石原部長

住宅の空き家対策としての観点から生産緑地を生かせないかといった、ある意味、新しい発想だと思って伺ったところですがけれども、空き家になりますと、野生動物が棲みついたり、ごみが溜まったり、草ぼうぼうになったりということで周辺の方から、怖いとか不安だという意見が市に寄せられて問題化しているという実情がございまして、お持ちの方もさまざまな理由からそういうような状況になっているというところがあるので、非常に難しい問題ですけれども、お話があったように、上屋の建物を除却してしまうと、雑種地扱いになってしまうので、課税が上がってしまうという実態があり、ボロボロであってもそのまま放置していると、住宅扱いになって、税が軽減されているというようなことがありますので、なかなか除却されないということも1つの要因になっているところなんです。そういった

中で、1つのご提案として、そこを生産緑地にすれば課税が下がりますので、土地所有者にとってもメリットがあるのではないかなというご提案かと思えます。税の面から言いますと、そういったメリットも確かに所有者にあるとは思いますが。ただ、一方、これまでご説明しているとおり、生産緑地にしてしまうと、当然これから新たに作るわけですから、30年の縛りですとか、そういった農地として管理していかなければいけないということで、その方が農家でなければ、どなたかに貸すとか、あるいは農業法人みたいなところがやるということも今は可能にはなっていますけれども、現実的にうまくマッチングができるかというところは実際問題としては、かなりレアケースかなとは思いますが、確かに1つの方策としては、そういう方法もあるかもしれないということで、今後、研究材料とさせていただきたいと思えます。

野村委員 そういった働きかけは行政でないとできないし、不動産を扱っているバイヤーではないと、そういうような提案はなかなか難しいところもあると思うので、よろしくをお願いします。

高見沢会長 今、コミュニティガーデンのようなアイデアも話されていましたが、今のまま単に行政がやろうとする、どうしてもああいう感じになってしまうので、民間の方でも実際にここまでやったから、後はちょっと後押ししてくれというような動きもあるといいのではないかな。我々は大学におりますけれども、そういう面でも研究テーマになっていますので、いろいろなセクターで力が出てくるといいのではないかなと感じました。

池尻委員 毎回、生産緑地の変更が出てくるとむなしい気持ちになっていたのですが、今回はアンケートの結果のご報告があったり、先ほど齋藤委員から実態をお聞かせいただいたりして、今まで藤沢市の中の生産緑地がだんだん減ってきてというオール藤沢市の問題として対策もないまま進んできたような感じがしておりましたけれども、きょうの危機迫る中で具体的な話を伺っているながら、先ほどご報告いただいている個々の図面などを見ると、例えば公園の隣に生産緑地があったり、学校の隣に生産緑地があったりと、個々に見ていくと、もっと何か使い勝手があって、それで解除せずに、少し違う方法があったかもしれないとか、もう少し制度的な検討も重要ですが、地域、地域の実情に合った個々の生産緑地の実態というのを見ながら、どういう解決方法があるのかというのを計画的に、今後、生産緑地を残していくためには、こんなところを優先的に残しておくべきではないかなという考え方を示しながら、議論を進めていった方が具体化していくような気がしました。東京近郊のある市の都市計画審議会では、やはり同じような問題を抱えている中で、分科会を設置して大学と連携などもし

ながら、学生にそのビジョンを描いてもらうとか、住民の方も参加して、自分たちの地域の中でどういうふうには生産緑地を活用できるかといった議論をしているし、都市計画審議会の分科会として提言書を出したという事例もあるので、何かもう少し積極的に地域に関わるとか、計画的に残すべはないだろうか、他市の事例なども研究しながら進めていけるような取り組みをしたらどうかというふうに感じました。

高見沢会長 私としてもみんなで力を合わせていろいろ検討するのはいいことだと考えますが、行政としてどうですか。

事務局 東京の方で市街化区域しかないところは、すべて生産緑地になっていくところもございます。そういったところもあって生産緑地をとらえる「生産」という意味で緑地のとらえ方がちょっと違うかなと、いろいろな地域性があるかなというふうにも思います。また、藤沢市では南部市街地も今までも農業はありましたけれども、宅地規模が小さくなる中、また道路整備がなかなか進まない中で、自分の敷地の外に必要なオープンスペースというものの存在がだんだん認識されてきている。昔は庭が広がったというようなお話もありましたが、そういう意味ではきょうの生産緑地の案件についても、「死亡又は故障」というような状況なので、なかなかそこから先が相続というところになっていく中では、所有者の方々にはそういったことに目を向けるのが非常に難しいという中で、我々都市計画としての部分とか、また、今おっしゃったような地域または大学との連携といったものに将来性を考えながら、我々としてもその地域性の中での農地という意味合いを都市計画に寄せた形で検討していく、こういったことが前提になっていくことがプラスになるのではないかと考えております。

高見沢会長 私も会長として、ぜひそういうアイデアを生かせるように行政と、そういうことの可能性がないかどうか議論をしてみたいと思います。

北坂委員 最近、ショッキングな数字を聞いたのは、日本全体での食糧自給率がカロリーベースで40%を切っていると、一方、東京都は1%、神奈川県は2%らしい。藤沢市としての大きな魅力を感じているのは、「住みやすい、住みたいまち」というのが自給自足が可能であるまちではないか。野菜も地産地消だし、肉も魚もそうだが、一方で農地そのものについては、後継者がいない、少子・高齢化で後継ぎがいないという形になってくると、ますます神奈川県の中における藤沢市の役割は、それなりにあるのではないか。もっと言えば藤沢市の食糧自給率について参考のためにお聞きしたいが、どんどん減っていけば宅地化になっていくというような今のお話ですけども、宅地化になれば、農地に戻ってくることは非常に難しい。ここは行政として藤沢市の中における農業、その中における生産緑地とい

う形での考えがあれば、住みやすいまち藤沢市として、これからも人口を増やしていくということにつながっていくのではないかと、ちょっとテーマが大きくなりすぎているけれども、農業政策としてのお考えを伺えればと思います。

事務局

都市計画としても空間としてのとらえ方は非常に大きいわけで、農業水産課でも「都市農業振興基本計画」をいち早く国の法制度の中で取り組んでいて、先ほどお話にもあった農家レストラン等の基準もつくりながら農業振興を推進しているところですが、農業振興に当たっては消費者が近くに、かなり大きな母数がいるということは、農地としてもプラスであると言われております。消費者と生産者の距離が近い、また、そこが安心につながるといようなところから農地の生産力というものを考えていく。都市農業としては、今おっしゃった自給率に反映していくのは非常に難しいというところですが、生産緑地を減らさないというテーマに向かって我々も農業水産課の振興計画も含めて、国も農業サイドと国交省サイドと連携しての計画であるということになっておりますので、我々としても都市というものを行政全体から見ると、そこについては考えていきたいというところではあります。

高見沢会長

今のテーマは非常に都市内に農地があるということの意味を、単に自給率だけではなく農に親しむとか、自分の食を考え直すとか、子どもの教育とかいろいろな面があるので、そういうことも考えながら藤沢らしい生産緑地のこれからの方策を考えればいいと私自身も思います。

齋藤委員

先ほどからの生産緑地をなくさないように努力しようという皆さんの意見は農業関係者としても非常にありがたいお言葉ですが、実際のところ、今あるものが減っていくというのが現実なんです、これから生産緑地を受け入れるという土地もかなりあるわけです。市街化区域の中の生産緑地は 91 ヘクタールですが、その他に生産緑地の指定を受けていない農業地がまだまだある。その人たちが尻込みをしているのは、生産緑地法の 30 年間の縛りというのが一番の原因です。例えば 60 歳で受けても 90 歳にならなければ出口がないとなると、果たして 50 歳や 60 歳の人が 30 年間、将来的に農業をやるかどうか。いわゆる職業選択の自由というのがあるけれども、30 年間それで縛られるわけです。もし途中で相続があれば、相続税の納税猶予を受けると死ぬまで農業をやりなさいということになると、皆さん、本当に尻込みをしているのが実情なんです。ですから、今回、たまたま 30 年ということで 2022 年に 1 つの区切りが来ますけれども、それは 30 年を経過した農地が改めて生産緑地を受けるとなると、特定生産緑地の指定を受けられるが、これからまだまだ受けようとする農地もあ

るわけだから、その入り口の部分をある程度緩和するような、それには法律を変えなければいけないが、その辺を運動の1つとして入り口を増やして、生産緑地を増やすということもぜひ検討していただきたいと思います。

高見沢会長
中西委員

ご意見、ありがとうございます。

今のディスカッションを興味深く聞いておりましたが、中身ではなくて、事務局の説明の仕方について、ただ淡々とここを廃止して拡張するというような説明だけではなくて、市の生産緑地をめぐる状況はこうであるとか、特定生産緑地の今の認定の見込みはこうであるというような説明を一緒につけていただきたいと思います。前回、ご説明があったのは承知しているが、欠席したとか委員の入れ替えもあるので、こういう審議をこれだけで淡々と見るよりは、全体の中でこういうものだというふうに位置づけて考えるべきだと思うし、今の議論は皆さんがそう思っていると思うので、こういう話になったと思うので、資料というか、説明の仕方をちょっと工夫していただければと思いますので、リクエストということでお願いします。

高見沢会長

それでは、ご意見も出尽くしたようですので、採決に入りたいと思います。

議第1号「藤沢都市計画生産緑地地区の変更について」、審議会からの意見は「特になし」ということで、原案どおり可決ということでご異議ありませんか。

(「異議なし」の声あり)

以上で、議第1号の審議を終わります。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長

次に、報告事項1「藤沢都市計画道路等の変更について(3・5・27号高倉下長後線等)、事務局の説明をお願いします。

事務局

それでは、「藤沢都市計画道路3・5・27号高倉下長後線等の変更について」、ご報告させていただきます。スクリーン又はお手元に配布しております「資料2」をご参照ください。(資料2参照)

1ページをご覧ください。藤沢都市計画道路3・5・27号高倉下長後線の位置ですが、本市の北部、長後地区に計画されている道路で、起点である藤沢市高倉の横浜市境から、小田急江ノ島線長後駅の北側約400メートルで小田急江ノ島線と交差し、終点の藤沢市長後地内までの延長約1,650メートルの路線でございます。

2ページをご覧ください。本路線の都市計画決定の経緯でございます。本路線は、1957年(昭和32年)に都市計画決定を行い、その後、3回の都市計画変更の手続きを経ております。

3 ページをご覧ください。本市の各計画上の位置づけでございます。「藤沢市都市マスタープラン」においては、長後地区の地区別構想の中で「地区内外をつなぐ道路網の形成や通過交通の分散化を図るため、高倉下長後線等の都市計画道路の整備を推進します。」としているほか、本市の中長期的な総合交通体系の方向性を示した「藤沢市交通マスタープラン」においては、「長後駅周辺に集中する交通混雑の緩和に向け、高倉下長後線などの都市計画道路の整備を進めます。」としております。また、本市の未整備となっている都市計画道路の着手の優先順位を示した「藤沢市道路整備プログラム」においては、交差する国道 467 号から西側の区間が、「事業中区間」の次の段階に着手する区間として 10 年以内に着手を目指す「優先着手区間」に位置づけており、現在、事業化に向けて調整を行っております。

4 ページをご覧ください。高倉下長後線の必要性についてご説明いたします。長後駅周辺では、朝夕を中心に、駅直近の踏切周辺に自動車が集まり、混雑が生じております。高倉下長後線を整備することによって、この駅前に集中する交通から、通過交通を分離し、東西方向の交通を円滑にする効果が見込まれるものでございます。

5 ページをご覧ください。長後地区は、狭隘な道路が多く、防災上の課題を抱えております。こちらの図は、道路を幅員別に色分けした図で、オレンジ色が幅員 4 メートル未満、黄緑色は幅員 4 メートル以上 6 メートル未満を表しております。長後地区全体に、オレンジ色の 4 メートル未満の道路が広がっております。このような道路事情の中、救急車や消防車が小田急江ノ島線をはさんで東西に行き来するには、駅前の踏切がネックとなっております。したがって、本路線の整備は、救急車・消防車の到達時間短縮や災害時の避難・輸送に活用されることが期待されるものです。

6 ページをご覧ください。現計画の内容をご説明いたします。起点は、横浜市境で、横浜市の都市計画道路と接続しております。その後、本市の都市計画道路 3・3・7 号横浜伊勢原線と分岐をし、幅員が 22 メートルから 16 メートルとなります。幅員 22 メートルの区間は整備済となっております。幅員 16 メートルの区間は、2 車線で供用されておりますが、大部分の歩道が整備されておらず、概成にも満たない未整備という状況です。国道 467 号、こちらは都市計画道路名称では、3・4・2 号藤沢町田線とありますが、この路線と平面交差いたします。国道の西側は、計画幅員 12 メートルで計画されており、小田急江ノ島線と立体交差をし、終点で都市計画道路 3・4・5 号長後座間線に接続いたします。国道から西側は一部現道がありますが、未整備という状況でございます。全体の延長は約 1,650

メートル、全体の過半を占める幅員を代表幅員とありますが、その代表幅員は 12 メートルでございます。また、車線の数未決定となっており、これは、都市計画道路に「車線の数」を定めることとなったのが、平成 10 年の都市計画法施行令の改正時点で、それ以前に都市計画決定されたものであるためでございます。

7 ページをご覧ください。こちらは、現計画のうち幅員 12 メートルの断面でございます。車線 3 メートルが 2 車線、歩道 2.5 メートルが両側という断面でございます。

8 ページをご覧ください。こちらは、国道から西側における一般部の変更断面案でございます。高倉下長後線は、本市の自転車交通に関する施策を展開していく上での基本的な指針である「ふじさわサイクルプラン」において、将来的な自転車ネットワーク路線に位置づけられており、自転車走行空間として「自転車通行帯」を確保し、4 種 2 級の道路に必要な「植樹帯」を設け、現計画の 12 メートルの断面に自転車通行帯の幅員及び植樹帯の幅員を追加し、幅員 15 メートルとしたものでございます。

9 ページをご覧ください。こちらは、路線の東側、起点側から見たトンネルの入口のイメージ図です。小田急線との立体交差部については、このイメージ図のようにトンネルや、掘割等の構造にする必要があるため、トンネルや擁壁の側壁分等を合わせて都市計画変更いたします。

10 ページをご覧ください。こちらはトンネル部の縦断面のイメージです。この部分の地形は、小田急東側と農地部分で大きな高低差がございます。したがって、東側からきた自動車は、小田急線をくぐり、そのままトンネルで西側の農地部分で顔を出します。歩行者と自転車は、小田急線をくぐったあと、一度、地上に出て、地上の幅員 12 メートル道路を通り、農地側に降りる場合は、斜路付き階段で降りるといった上下二段構造となります。

11 ページをご覧ください。こちらが上下二段構造の部分のイメージ図です。二段構造がわかりやすいように、黄色の点線で輪切りにしております。地下部分を自動車が走り、地上部分を歩行者・自転車が通ります。

12 ページをご覧ください。こちらは西側からトンネル出口を見たイメージ図です。トンネル上部から降りてくる場合は、斜路付き階段を利用させていただきます。なお、このイメージ図では、片側への斜路付き階段となっておりますが、道路の機能的視点から、南側へのアプローチについて、現在検討しております。

13 ページをご覧ください。続いて、「計画図」を用いて都市計画変更案についてご説明いたします。こちらは起点側でございますが、こちらの区

間は車線数の決定のみでございます。

14 ページをご覧ください。国道付近から西側は、先ほどご説明したとおり、現計画を事業化に向けて見直したことで、国道から西側の区間の幅員と、小田急江ノ島線と立体交差するために必要な構造に変更し、また、未決定である車線の数を決するという内容でございます。これによって、国道から西側の幅員は、現在の 12 メートルを変更後は 15 メートルから 21.1 メートルに、全体の過半を占める幅員である代表幅員は 16 メートルとなり、それに伴って、番号が 3・4・23 号に変更となります。番号は、3 が「幹線街路」、4 が「代表幅員 16m から 22m 未満」、23 号は通し番号となります。また、車線数は 2 車線と決定いたします。

15 ページをご覧ください。また、関連案件といたしまして、都市計画道路の中心線を境界としている用途地域及び準防火地域が、都市計画道路の中心が変わることに伴う変更が生じてまいります。

16 ページをご覧ください。例示してご説明いたします。左側は変更前です。このように、第一種低層住居専用地域と、第一種中高層住居専用地域の境界、及び準防火地域の指定がある区域と指定がない区域の境界が高倉下長後線の都市計画道路中心とされております。今回、この高倉下長後線の幅員が変更されることによって、右の図のように都市計画道路中心線が動くことから、それに伴い、黄色く着色した箇所の用途地域、準防火地域が変更となるものでございます。来年度、道路との同時の告示を目指して、並行して手続きを進めてまいります。

17 ページをご覧ください。最後に今後の予定でございます。本路線は、起点側の一部が県道 22 号横浜伊勢原として供用されているため、県道を含む路線として神奈川県決定の案件でございます。本日、都市計画審議会に報告をさせていただいた後は、来年 2 月に都市計画説明会を予定しております。その後は、道路の案件につきましては、神奈川県に案の申し出を行い、その後、公聴会や縦覧等の手続きを行います。その後、本都市計画審議会への付議後、神奈川県都市計画審議会への付議をさせていただき、令和 2 年度中の告示を目標としております。

関連案件の用途地域・準防火地域の変更につきましては、道路と同様来年 2 月の都市計画説明会のあと、法定協議、縦覧を経て、本都市計画審議会への付議を行い、道路と同時に令和 2 年度中の告示を目標としております。以上で、「藤沢都市計画道路 3・5・27 号高倉下長後線等の変更について」の報告を終わります。

高見沢会長

事務局の説明が終わりました。きょうは報告ということですが、次回に出てくるときは決定ということですので、今の時点でご意見・ご質問があ

りましたら、お願いします。

谷口委員

幅員を増やすということは、用地買収なども増えるようなイメージですか。それとも既に用地はあるところですか。

事務局

現道があるところもありますが、都市計画道路なので、改めて事業認可を取って用地買収に入っていくというところですので、拡幅した線で用地買収を行うという状況です。

野村委員

恐らく現況の交通量の調査等をされたのではないかと思ったが、そういう情報が一緒に出ていればよかったです。付け替えによって長後の駅のところの飽和が、だいぶ改善されるだろうと理解しました。一方で、歩道のところですけども、今、南側は検討中とありましたが、恐らくこれは歩行者、自転車の利用者は、そこから降りて、南側の長後駅の方に向かう方々ですが、スロープは北側についているので、恐らくこの歩行者、自転車の人たちの多くはそのまま直線か、もしくはここは今、歩道がついていないので、この交差点を渡らざるを得ない。多くの人たちは恐らく長後駅の方に向かうのではないかと思います。そういうふうにと考えると、やはり南側に斜路、自転車のスロープがついていた方がいいのではないかと思います。一方で、交通量とともに歩行者を想定されているとした場合、ここからまっすぐそのまま西方向に行かれる方と、実際にここから駅の方に行かれる方と、どちらが多いのか。本来であれば、ここを乗ると絶対にこの交差点を渡らなければいけないので、駅に行くのであれば、ここで降ろしてこっちに行っていくかもしれない。もしも西の方に交通量が多いと、逆にブリッジで延ばして、交差点を超えてから降ろした方が安全上はいいのではないかと思います。

それから反対側の東側ですけども、これはサイクリング道を両方つけなければいけないので、今、ここに自転車、歩行者用のトンネルを道路の両サイドにつけているということなのかなと理解したけれども、今、辻堂駅の横の地下道のところは1つに集約されているけれども、このまま行きますと、その後、1個に集約されるとすると、例えばこの手前で1本に集約して、1本に集約したものをそのままスロープで集約するという考え方はなかったのかどうか、伺いたいと思います。

事務局

西側と東側にそれぞれ自転車専用通行帯がございますので、自転車通行帯については、そこを通行しなければいけないという規制も働くということから、そのまま、車道を通ると、自転車はかなり勾配が大きい。トンネル内で9%ほどの勾配になるという中で、上りは非常に難しいということもあって、歩行者と同じ動線で自転車を誘導しています。今、おっしゃったとおり、西側の出口では斜路付階段を片側に集約してしまうと、次の通

行帯に戻るためには横断歩道を2度渡らなければいけないとか、そういった問題があるので、北側と南側の動線をそれぞれセパレートにする方法はないのかとか、そういったところを検討している状況です。車と自転車と歩行者を基本的に3分割しながら空間の整理をしていくことが前提ですが、どうしても小田急線の下をくぐるところについては、自転車と歩行者については、一たん集約化した上で交通を考えていくという状況です。

それから西側の出口の方を見たいのですが、西側の出口から方向別で考えますと、南側に行くのが駅ということがございましたけれども、基本的にこちらを降りてきて駅に向かうというよりも、先ほどの平面図などにもありますとおり、上の12メートルの道路というのは、区画道路がネットワークされておりますので、トンネル上からそのまま駅の方に向かっていくという中で、ここを降りて駅に向かうという動線は基本的には考えにくいのではないかと。それから車については、先ほども非常にわかりやすい環状の道路ということで、駅を中心とした環状線ですけれども、駅へ向かう歩行者にとっては動線と直交するというの中では、新たにここを通って、ショートカットの路線になるとか、そういう動線はちょっと考えにくい路線であると、歩行者から見ると、魅力的な歩行者動線が新たにできるというわけではなさそうだなというようなところで、現状の中ではこのような状況ですけれども、先ほどの自転車の関係を含めると、南側のアプローチ等も検討する必要がある、そのような状況でございます。

高見沢会長

現時点では幅員は大体決まっていたり、買収等を考えると、きょうお話された前提の中で検討しているのか、その辺はどうやって検討しているのですか。

事務局

先ほど谷口委員からもあったのですが、用地買収という前提で考えていますが、トンネルの上の部分は宅地の開発のときに都市計画と整合されています。というのは、これは昭和32年に都市計画決定されたものですが、新法になる前にトンネルの上空の12メートルは既に宅地開発上確保されている。写真で見ますと、右側のところ、2本の線の間が12メートルできっちり開いているのですけれども、こちらは都市計画と整合した状態にあるということで、基本的にはこういった都市計画上の整合を図ったものについては、それをさらに買収するということはせずに、下はトンネル、上は歩行者と自転車とそのような使い方を今、検討している。さらにプラスアルファの機能を考えるには、用地買収が必要になるケースも考えられるのかなというふうには思いますが、基本的には上の宅地については、既に用地が確保されていますので、それを前提としながら工夫をしていけないかというふうにご検討しております。

高見沢会長 事実関係がわかってきたということによろしいですか。
野村委員 今のままですと、多分あそこは崖線になっていると思うけれども、この崖線のところの北側は歩道が整備されるようなので、特にトンネルから出た部分で車との交差点もあるので、その辺しっかりと検討していただければと思います。

高見沢会長 その点も配慮しながら検討を進めてください。
他にありますか。ないようなので、今の点に留意しながら進めていただくということで、報告事項1についてはこのくらいにしたいと思います。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長 次に、報告事項2「藤沢都市計画公園の変更について（2・2・16号高根公園ほか4公園）、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 藤沢都市計画公園2・2・16号高根公園、2・2・19号下沢公園、2・2・22号花沢公園、2・2・32号北浜見山公園及び2・2・33号勘久公園の変更について、ご説明申し上げます。説明に当たりましては、スクリーンもしくはお手元の資料3-1で行わせていただきます。なお、資料3-2「見直し方針概要版」、資料3-3「見直し方針のカルテ」に関しましては、参考までに配布させていただいておりますので、後ほどお読みいただければと思います。

本件につきましては、平成30年3月に策定いたしました「藤沢市都市計画公園・緑地見直し方針」に基づいた都市計画公園の変更となっております。初めに、「都市計画公園・緑地見直し方針」について、簡単にご説明し、その後に各公園の変更内容をご説明させていただきます。（資料3-1参照）

1ページをご覧ください。見直しの背景でございますが、藤沢市の都市計画公園・緑地は、昭和32年「藤沢総合都市計画」に基づき、都市計画決定（変更）された110箇所の公園・緑地が、今日の公園・緑地配置計画の原型を形成しています。その後は都市計画公園・緑地の追加とともに、土地区画整理事業と相まって、着実に都市計画公園・緑地の整備を推進してきたものの、都市計画決定（当初）から20年以上事業に着手していない、いわゆる「長期未着手都市計画公園・緑地」が多数存在しており、長期的な建築制限等の課題を抱えています。また、将来に向けた人口減少、少子超高齢化の進展、大規模自然災害への対策及びこれらに伴う財政状況の変化等、都市を取り巻く社会経済情勢が大きく変化していくことが予測されます。このような状況の中、平成27年3月に神奈川県が「都市計画公園・緑地見直しのガイドライン」を策定したことを受け、本市では、平成28年3月に「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。そして長期未着手都市計画公園・緑地の具体的な見直しを進めるため「より専門的な見地からの詳細な見直し検討作業を行う必要性がある」とのことから、平成 28 年 5 月に藤沢市都市計画審議会に「都市計画公園・緑地見直し専門部会」を設置し、学識経験者を交えた調査検討を進め、平成 30 年 3 月に見直しの過程及び見直し結果等を示した「藤沢市都市計画公園・緑地見直し方針」を策定いたしました。

2 ページをご覧ください。見直し対象とした都市計画公園・緑地は、市域南部を中心に 55 箇所ございました。見直しの結果としまして、「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、公園を整備することにより、防災上も有効であることを確認しました。したがって、全域が未整備の公園計画を単に廃止とする都市計画公園・緑地はございませんでした。また、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、32 箇所の「存続候補」と 23 箇所の「変更候補」に分類いたしました。

「存続候補」とは、近隣に活用できる市有地がなく当初計画を変えない箇所となります。「変更候補」とは、図①と②のように、近隣に活用できる市有地があり、その市有地へ変更する箇所と、図③と④のように、一部未整備区域が残る公園・緑地で、当該公園及び周辺の公園の整備状況を考慮し、機能や整備水準が確保されることが確認できたことから、原則としてこれ以上の整備を行わない箇所となります。また、「存続候補」については、周辺の土地利用転換などの機会を捉え、適時適切に都市計画変更等の手続きを実施していきたいと考えております。なお、今回報告させていただきます変更対象の 5 公園に関しましては、「図①の近隣に活用できる市有地があり、その市有地へ付け替えるパターンが 1 箇所」と「図③の当該公園の機能や整備水準が確保されていることから、これ以上整備を行わないパターンが 4 箇所」となっております。

3 ページをご覧ください。「変更候補」と分類した 23 箇所について、昨年度より都市計画変更の手続きを進めております。今年度は、鶴沼地区から 2・2・16 号高根公園、2・2・19 号下沢公園、2・2・22 号花沢公園の 3 公園を選定しております。なお、花沢公園の変更パターンが、「市有地へ付け替えるパターン」になります。また、辻堂地区から 2・2・32 号北浜見山公園、2・2・33 号勘久公園の 2 公園を選定しており、表を赤色に着色している計 5 公園の手続きを進めてまいります。この 5 公園は、供用区域の境界図面等が整っており、地権者等との調整が整ったことから選定しております。なお、緑色に着色している 3 公園は、昨年度から変更手続きを始め、今年の 6 月に変更が完了した公園になります。

4 ページをごらんください。変更対象の 5 公園の位置等についてご説明いたします。花沢公園でございますが、藤沢駅から西に約 500 メートル、鶴沼花沢町に位置する街区公園になります。当該地の用途地域は第一種住居地域でございます。

次に下沢公園でございますが、小田急本鶴沼駅から西に約 600 メートル、本鶴沼四丁目に位置する街区公園になります。当該地の用途地域は第一種低層住居専用地域でございます。

次に高根公園でございますが、小田急鶴沼海岸駅から西に約 500 メートル、鶴沼海岸五丁目に位置する街区公園になります。当該地の用途地域は第一種低層住居専用地域でございます。

次に北浜見山公園でございますが、JR 東海道線辻堂駅から南東に約 1.6 キロメートル、辻堂東海岸一丁目に位置する街区公園になります。当該地の用途地域は第一種低層住居専用地域でございます。

次に勘久公園ですが、JR 東海道線辻堂駅から南西に約 1.2 キロメートル、辻堂六丁目に位置する街区公園になります。当該地の用途地域は第一種低層住居専用地域です。

5 ページをご覧ください。この図は、2・2・16 号高根公園のカルテに記載している都市計画総括図を拡大したものになります。図に当該公園を中心に標準的な誘致距離 250m の円を赤線で記載し、公園周辺の状況整理をしております。高根公園の周辺の状況としては、誘致圏域内にある公園・緑地に類する機能を有する施設として、②鶴沼公園、③南高根公園、④第 13 号市民農園があることがわかります。また、誘致圏域外には八部公園、鶴沼松が岡公園といった都市公園があることがわかります。

6 ページをご覧ください。航空写真を利用した「新旧対照図」でご説明いたします。当該公園は、昭和 32 年に約 0.17 ヘクタールの公園として黄色線の区域で都市計画決定をしております。そして昭和 49 年に公園用地の一部取得等を行い、赤色に着色している区域で部分的に開設しております。見直しの結果、当該公園は想定される整備水準が一定程度確保されており、周辺には都市公園が存在していることが確認できました。そのため、長期未着手区域について、これ以上の整備を行わないこととし、赤色で着色した現在開設している面積約 0.12ha に変更を行うものです。

7 ページをご覧ください。こちらは、現在開設している高根公園の平面図及び現況写真になります。整備内容といたしまして、砂場、ぶらんこ、ジャングルジムなどを設置しております。

8 ページをご覧ください。次に「2・2・19 号下沢公園」になります。下沢公園の周辺の状況としては、誘致圏域内に②長久保公園、③引地川緑地

のほか緑の広場や生産緑地地区があることがわかります。また、誘致圏域外には八部公園、藤原公園といった都市公園があることがわかります。

9 ページをご覧ください。続いて「新旧対照図」になります。当該公園は、昭和 32 年に約 0.15 ヘクタールの公園として黄色線の区域で都市計画決定をしております。そして平成 4 年に公園用地の一部取得等を行い、赤色に着色している区域で部分的に開設しております。見直しの結果、当該公園は想定される整備水準が一定程度確保されており、周辺には都市公園が存在していることが確認できました。そのため、長期未着手区域については、これ以上の整備を行わないこととし、赤色で着色した現在開設している面積約 0.06ha に変更を行うものです。

10 ページをご覧ください。こちらは、現在開設している下沢公園の平面図及び現況写真になります。整備内容といたしまして、砂場、スイング遊具、鉄棒などを設置しております。

11 ページをご覧ください。次に「2・2・22 号花沢公園」になります。花沢公園の周辺の状況としては、誘致圏域内に①花沢公園、②生産緑地地区があることがわかります。また、誘致圏域外には砥上公園、第二花立公園といった都市公園があることがわかります。

12 ページをご覧ください。続いて「新旧対照図」になります。当該公園は、昭和 32 年に約 0.12 ヘクタールの公園として黄色線の区域で都市計画決定をし、現在まで都市計画区域では公園の整備に至っておりません。しかし、平成 14 年に隣接地の赤色に着色している区域に花沢公園を開設しております。見直しの結果、隣接地に開設している花沢公園に付け替えることとし、赤色で着色した現在開設している面積約 0.14ha に変更を行うものです。13 ページをご覧ください。こちらは、現在開設している花沢公園の平面図及び現況写真になります。整備内容といたしまして、砂場、複合遊具、広場などを設置しております。

14 ページをご覧ください。次に「2・2・32 号北浜見山公園」になります。北浜見山公園の周辺の状況としては、誘致圏域内に②第 293 号緑の広場、③第 323 号緑の広場、④辻堂小学校があることがわかります。また、誘致圏域外には、浜見山公園、太平台公園等の都市公園があることがわかります。

15 ページをご覧ください。続いて「新旧対照図」になります。当該公園は、昭和 32 年に約 0.19 ヘクタールの公園として黄色線の区域で都市計画決定をしております。そして昭和 45 年に公園用地の一部取得等を行い、赤色に着色している区域で部分的に開設しております。見直しの結果、当該公園は想定される整備水準が一定程度確保されていることが確認でき

ました。そのため、長期未着手区域について、これ以上の整備を行わないこととし、赤色で着色した現在開設している面積約 0.08ha に変更を行うものです。

16 ページをご覧ください。こちらは、現在開設している北浜見山公園の平面図及び現況写真になります。整備内容といたしまして、すべり台、ぶらんこ、鉄棒などを設置しております。

17 ページをご覧ください。次に「2・2・33 号勘久公園」になります。勘久公園の周辺の状況としては、誘致圏域内に②辻堂砂場公園、③生産緑地地区、④桜花公園があることがわかります。また、誘致圏域外には、辻堂高砂西公園といった都市公園があることがわかります。

18 ページをご覧ください。続いて「新旧対照図」になります。当該公園は、昭和 32 年に約 0.23 ヘクタールの公園として、黄色線の区域で都市計画決定をしております。そして昭和 44 年に公園用地の一部取得等を行い、赤色に着色している区域で部分的に開設しております。見直しの結果、当該公園は想定される整備水準が一定程度確保されており、周辺には都市公園が存在していることが確認できました。そのため、長期未着手区域について、これ以上の整備を行わないこととし、赤色で着色している現在開設している面積約 0.08ha に変更を行うものです。

19 ページをご覧ください。こちらは、現在開設している勘久公園の平面図及び現況写真になります。整備内容といたしまして、ぶらんこ、すべり台、などを設置しております。

20 ページをご覧ください。変更に向けた手続きとしましては、土地の所有者への個別説明と神奈川県との事前協議は終えております。土地所有者への個別説明の際、反対意見は無く、「早く制限を解除してほしい」といったご意見をいただきました。今後の予定としまして、1月21日に鶴沼地区、23日に辻堂地区の地元向けの都市計画説明会を開催し、2月上旬に神奈川県との法定協議、3月中旬から4月上旬にかけて、法定縦覧を行う予定でございます。その後、5月下旬頃に開催を予定しております本審議会の議を経た上で、都市計画変更を予定するものです。以上で報告事項2、藤沢都市計画公園の変更に関する説明を終わります。

高見沢会長

報告事項の説明が終わりました。ご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

谷口委員

きょう、初めての参加ですので、経緯を伺いたいのですが、例えば最初の2つなどは、航空写真で見ると、元々のところに家が建っていたり、今も家があったりするけれども、この方々がずっとここにおいて、家を壊さないで立ち退かなかったのが、何年も放置されていて、しょうがなく今、空

いているところに変更するという経緯なのか。もしそうだとしたら、ずっと立ち退かなければ、都市計画決定自体が何年かしたら変わるのではないかというような前例をつくってしまうのではないかと危惧していたので、事実確認をさせてください。

事務局

藤沢市は非戦災都市であり、都市計画公園の今回の配置は「藤沢総合都市計画」に基づいて、昭和 32 年に都市計画決定したものであった。その中で先ほど 55 ヶ所長期未着手があるをご説明しましたが、そういった誘致距離をある程度考えながら配置をして都市計画決定をした。その当時は都市計画に基づいて土地区画整理事業なども行いながら整備することを前提としていました。ただ、それ以降、土地区画整理ができなかった箇所は用地買収を進めたりしながらきたものの、高度成長期に入って、藤沢市も北側の工業開発などにも大きく転換しなければいけないというところで、この南部市街地の住環境整備としての公園整備になかなか着手できなかった。そのような中、先ほどの生産緑地とは少し違いますが、相続が起きたりする中で、この計画した土地を買い求めたりしながら、一部公園として整備をしたところがあったということです。したがって、事業認可を取って、一気に立ち退きを迫りながらやったという公園事業が非常に少ない。そういった意味では今、ここにお住いの方々は一度も立ち退きを迫られたことがないというような状況です。今の藤沢の都市計画がかなり密に配置しておりますので、神奈川県内でも都市として長期未着手が多くなっております。ただ、その計画としての資産をある程度有効に考えながら、今回、廃止をせずに、今回の報告の案件については、一部でき上がっていて、そこがしっかりと整備が整っているという前提のもとに、公園として機能しているという前提のもとに、現状の公園でそれ以上の整備は行わないというような整理です。それ以外にも未着手のまま計画だけがあるという公園も 33 ヶ所ございます。それについては単純に計画を廃止してしまうのではなくて、計画の資産を重要視しながら、先ほどの生産緑地等の代替地が見つければ、そこに移していくとか、そういったことを考えていくための 1 つの目標値として公園の計画自体を考えていかなければいけないだろうというふうに、考えております。こういった経過のもとにきょうの報告となっております。

相澤委員

32 年当時の都市計画決定されたときの公園は何平米なくてはいけないとか、ここは大まかにどういう決め方をされていたのか。どうして今回、こういう形で少なくして、買収等が無理だということもあるのでしょうか。決めたときと、今現在決めた理由をお聞かせいただきたいと思っております。

事務局

先ほど昭和32年に決定したというふうにお話をいたしましたけれども、その当時は公園に対する考え方も大分違っておまして、例えば街区公園、近隣公園、地区公園というレベルによって基準となるようなサイズは決まっているのですけれども、昔は大公園と小公園というようなくくりがありまして、さらに小公園の中には幼児公園、幼年公園、少年公園と段階があったというところで、32年に設定したものについては、その中でも小さいものですと、幼児公園として0.03ヘクタール以上として0.2ヘクタールを中程度としましょうなどという基準の中で設定されてきております。今現在はそういったものが街区公園というものに相当するのですが、その中では標準的なサイズとしては、今まで0.25ヘクタールを標準としましょうという考え方がありましたけれども、今現在、0.25ヘクタールというものについては、地域性とか地域の考え方に基づいて決定すべきであろうというふうに考えておりますので、その面積がどうだからというところで現在扱っているわけではないという状況でございます。

それから先ほどの整備水準としての面積については、最低限ちょっとでもつくってあれば、それを善しとするということではなくて、地域での使われ方も踏まえた上で、大体0.03ヘクタール、300㎡というのが最小値であろうかなと現在考えております。これは当初決定のときの幼児公園の決定の内容、最小の公園と同じような水準であろうと考えておりますけれども、それ以上であって、それで整備の内容がある程度整っている、こういったところを基準にして取捨選択をしてきたというところですよ。

高見沢会長

ちょっと補足しますと、できないものはしょうがないからというか、その見直しのところだが、今回、部会を設けて、池尻委員に部会長になっていただいて専門的に検討したわけですが、その前に県が検討として、その前にPDCAサイクルというか、立派な都市計画はいいけれども、道路は全然できなくて、何十年もたっているじゃないかと、公園だってそうじゃないかと、結局、そういうのを放置するということは権利制限だけかかって、やれる見込みがないまま負担を強いるという面もあるじゃないかということで、本当にどうするのかを見直せというような世の中になってきたので、藤沢市でも一斉に見直すことにしたという背景があったということです。そのときに安易にやめましたということではいけないので、十分いろいろな観点から検討していただいて、専門的にこの公園はこういうふうにと答えを出していただいた、それがカルテというものです。このカルテで言っている内容はそのままと考えていいですか。

事務局

今現在、昨年来方針が出たものについて取り組みを進めているという状況です。

- 高見沢会長 審議して本当にそのままでいいのかということで、今議論をしていただ
いているということです。
- 相澤委員 今のお話の 0.03 ヘクタールがとりあえずの最小面積とすると、幾らな
んでもある程度の最低の基準がないと、よくわからなくなってきてしまっ
て、公園といえるのかという問題と、公園が果たす機能から見て平米数は
必要ではないかと思うので、今の 0.03 ヘクタールでよろしいという理解
でいいのかどうか。
- 事務局 例えば昨年度の変更手続きで、でき上がって供用開始されているものが
0.04 ヘクタールというのがございましたけれども、そこに計画を合わせて
いくというような作業も昨年やりましたけれども、今現在 0.04 ヘクタ
ール部分が最小値で進んでおります。その中では先ほどの 0.03 ヘクタ
ール部分が基本的には昔からの幼児が遊ぶには最低限であろうと、そこま
であれば機能するのではないかということで、昨年度は 0.04 ヘクタール
という公園について現地調査をした中でも思ったとおりに、3歳とか4歳
といった小さな子どもたちが遊んでいる。それ以上の大きい小学生はなか
なか遊ばないという状況がございましたけれども、0.03 ヘクタールであ
ってもかなり機能するんだなということが、昨年度の実態調査の中で確認さ
れたところです。
- 野村委員 先ほど公園になっていないところは立ち退きがされなかったと言われ
たけれども、私のすぐ近くにある勘久公園の北側のところの土地は、確か
2年ぐらい前に土地売買がされたと思います。区域指定されることによ
って土地の売買の規制だったり、建築制限みたいなものはどういったもの
ですか。
- 事務局 公園の計画決定した土地については、建築制限が一定程度ございますが、
基本的には今だと3階建ての除却しやすいものという意味ではRC構造、
鉄筋コンクリート造はできませんということで、一つひとつ許可をしてい
るという状況です。それと土地の売買については制限がありませんので、
「公有地の拡大に関する法律」で、我々はその売買をキャッチすることも
ありますので、その中で我々に譲ってほしいとか、そういったことも逐次
行っているという状況ですけれども、1戸だけでは公園になかなかなら
ない。先ほど相澤委員からもありましたけれども、ある一定の規模がないと
ならないという意味では、1軒の売買だけを止めて、そこを公園にしたい
といってもなかなか難しいので、基本的にはその公園というものの事業計
画を立てて、事業認可を取って、例えば収用法を適用させながらやってい
く、都市計画事業としてやっていく。そういった事業を行っていくのが都
市計画だろうと思いますが、基本的にはできる範囲で、公園の少ないとこ

ろで大きな土地の売買があったときにお話をしたり、またはその土地所有者から相談を受けて、一部供用開始になったものがあるというような認識でございます。

野村委員

ここに出ているこれは、桜花園通り沿いにある唯一の公園になるかと思うけれども、桜花園通りもどんどん宅地化が進んで、沿道の塀がどんどんなくなってきていて、桜花園というのも名ばかりになりつつあるけれども、公園が小さくなるのは難しいところもあるかなという中で、もう少し沿道の整備、実際には狭い道路のところ、今、双方向になっていて、電信柱も立っていて、通学も危険な状況になっていて、カルテの中に防災だったり、景観みたいなことがありますけれども、沿道の景観や防災の振り分けみたいなものも公園の縮小と同時に考えていただけると、まちとしていいかと思えます。これは意見です。

高見沢会長

他にありませんか。(なし)

きょうは報告ということでしたので、特に問題であるというような指摘はありませんでしたが、例えば今のような現状に即して、もう少し考える余地はないのかといったような意見も出たというふうに受け取っております。

以上で報告事項2を終わりたいと思います。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長

5 「その他」について、委員、事務局の方で何かありますか。

齋藤委員

私もこの都市計画審議会にはかなり長い期間やっているけれども、以前はいろいろなことがあると、現地調査をやっていましたが、ここ数年はほとんど現地調査はなく、すべて座学で済ませている。果たしてそれでいいのかということを感じています。今も公園の話がありましたが、公園といっても、その公園を知らないから質問のしようがない。知っている人は質問もできるけれども、知らない人がほとんどですから、ただ、報告、報告で終わって、それで都市計画審議会を通したとなると、計画自体が都市計画審議会を通ったということで使われてしまうと思う。本来であれば、重要なものは現地調査をすべきだと思う。今までも産業の森とか教育の森とか、パナソニックの工場跡地とか、そういうところはこの都市計画審議会で皆さんと一緒に現地調査をしました。そういう中で問題を共有することが審議会の意義だと思うので、そういう機会があればやっていくのが本来ではないかと思うので、意見として申し上げておきます。

高見沢会長

パナソニックのときには相当もめまして、私も一緒に行っておりますが、趣旨としては全部行くべきだというよりも、何か見なければいけないとか、重要なときにはそういう機会を設けたいと思います。そのときは事務局と

も相談して進めさせていただきたいと思います。事務局もそういうことでよろしいですか。(はい)

他になれば、マイクをお返しします。ご協力ありがとうございました。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

事務局 次回第 171 回藤沢市都市計画審議会は、2020 年 2 月 5 日（水）午後 2 時からを予定しております。場所、議案等につきましては、後日、ご案内いたしますので、よろしく願いいたします。

それでは、閉会に当たり、計画建築部長よりごあいさつ申し上げます。

石原計画建築部長 本日も長時間にわたるご審議、まことにありがとうございました。事務局を代表して心からお礼申し上げます。

先ほど、齋藤委員から現地視察についてのご意見もありましたが、過去に幾つかの案件の中で現地を見てきたこともございましたが、これからどういった案件のときに現地を見ていただくのか、全部というのは時間の都合もありますし、皆さんとの調整も難しいと思うのですが、重大な案件とか現地を見てみないとわからないというのもご指摘のとおりだと思いますので、その辺、事務局で検討させていただきたいと思います。逆に、こういったものはぜひ現地を見てから決めるべきだというご意見があれば、事務局の方にお申し出をいただければと思いますので、よろしく願いいたします。

それでは、これにて第 170 回藤沢市都市計画審議회를終了いたします。

午後 4 時 04 分 閉会