

第 177 回 藤沢市都市計画審議会議事録

日 時 2022 年（令和 4 年）2 月 1 日（火）
午後 2 時
場 所 藤沢市役所本庁舎 5 階 5-1 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 藤沢都市計画区画整理事業の決定について（藤沢市決定）
（村岡・深沢地区土地区画整理事業）

議第 2 号 藤沢都市計画地区計画の決定について（藤沢市決定）
（村岡新駅周辺地区地区計画）

議第 3 号 藤沢都市計画道路の変更について（藤沢市決定）
（3・5・16 号藤沢村岡線、3・4・23 号村岡新駅南口通り線）

議第 4 号 藤沢都市計画公園の変更について（藤沢市決定）
（2・2・71 号十二天公園、3・3・4 号宮前公園）

議第 5 号 藤沢都市計画地区計画の変更について（藤沢市決定）
（新産業の森北部地区地区計画）

議第 6 号 特定生産緑地の指定について

5 そ の 他

6 閉 会

事務局 定刻となりましたので、第 177 回藤沢市都市計画審議会を開催いたします。

今回の審議会は、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、リモートによるオフサイトと会場でのオンサイトを複合した形式での開催とさせていただきます。そのため、一部進行の方法をいつもと変更させていただきます。詳細は後ほどご説明させていただきます。

はじめに、審議会の開会に当たりまして、計画建築部長よりごあいさつ申し上げます。

奈良部長 皆様、こんにちは。本日は大変お忙しい中、また、新型コロナウイルス感染症による影響が続く中、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。

本日の都市計画審議会は、付議案件 6 件を予定しております。委員の皆様方には多方面よりご意見をいただきまして、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。

事務局 それでは、審議会の進行方法についてご説明いたします。今回はリモート形式も複合しているため、恐縮ですが、ご協力をお願いしたい点が何点かございます。

まず、審議会における発言方法についてご説明いたします。ご発言の際は事前に挙手をしていただくよう、お願い申し上げます。リモートでご参加いただいている委員の皆様は、**ZOOM** アプリの挙手機能を使用して挙手をお願いいたします。会場にお越しの委員の皆様は、その場で実際に挙手をお願いいたします。事務局がリモートの方の挙手の状況を確認いたしまして、会長にご発言の挙手を求めますので、許可が下りてからご発言をお願いいたします。リモートの方がご発言される際には、端末のマイク等に十分近寄っていただきまして、ゆっくり、はっきりとご発言をお願いいたします。また、会場にお越しの委員の皆様には職員がハンドマイクをお持ちいたします。ご発言ごとに消毒をいたしますので、口元にマイクを十分お近づきいただき、ご発言ください。マイクが離れておりますと会場の音声がお互いに聞こえづらい状況となりますので、ご協力のほど、何とぞよろしくお願いいたします。

続いて、議決方法等についてご説明いたします。会長が議案について、異議の有無をお諮りしまして、異議がない場合に可決または承認する旨を宣言していただきます。通常採決を行う場面では、賛成いただく場合に挙手をいただきますが、今回はリモートでご参加の委員の皆様には置かれましては、先ほどの **ZOOM** アプリの機能を使用して、異議及び反対がある場合のみ挙手をお願いいたします。また、会場にお越しの委員の皆様も異議

及び反対がある場合のみ挙手をお願いいたします。

ここまでの説明でご質問等がございましたら、挙手をお願いいたします。
(なし)

いらっしゃらないようですので、それでは、これより審議会を進めさせていただきますが、本日は、稲垣委員、原田委員におかれましては、リモートにてご参加いただいております。また、池尻委員、金井委員、谷口委員、梶田委員、松尾委員におかれましては、欠席との連絡を事前にいただいております。

次に、本日使用いたします資料の確認をいたします。(資料確認)

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

事務局

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。次第の2、本日の都市計画審議会の成立について、ご報告申し上げます。「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名でございます。本日は15名の委員の方にご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。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

事務局

続きまして、本日の議事でございます。本日は、付議案件6件を予定しております。議第1号「藤沢都市計画区画整理事業の決定について(藤沢市決定)(村岡・深沢地区土地区画整理事業)」、議第2号「藤沢都市計画地区計画の決定について(藤沢市決定)(村岡新駅周辺地区地区計画)」、議第3号「藤沢都市計画道路の変更について(藤沢市決定)(3・5・16号藤沢村岡線、3・4・23号村岡新駅南口通り線)」、議第4号「藤沢都市計画公園の変更について(藤沢市決定)(2・2・71号十二天公園、3・3・4号宮前公園)」、議第5号「藤沢都市計画地区計画の変更について(藤沢市決定)(新産業の森地区地区計画)」、議第6号「特定生産緑地の指定について」、以上6件となっております。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

事務局

続きまして、会議の公開に関してですが、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。傍聴の方はお見えですか。

(傍聴者6名入室)

傍聴の方は、ルールを守り、傍聴されるようお願いいたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

まず、村岡新駅周辺地区の位置についてご説明いたします。本市の東部に位置し、西側は藤沢駅周辺地区に、東側は柏尾川を挟んで鎌倉市深沢地区に近接する約 7.3ha の地区でございます。JR 東海道本線藤沢駅からは約 2.0km、大船駅から約 2.6km に位置しています。

村岡新駅周辺地区の都市計画の状況でございますが、区域内に 3・5・16 号藤沢村岡線、2・2・71 号十二天公園と 3・3・4 号宮前公園が存在し藤沢村岡線と十二天公園は共に供用済みとなっており、宮前公園は未整備の状況となっております。用途は準工業地域と第一種住居地域になっており、いずれも建蔽率は 60%、容積率は 200%で、第一種住居地域は準防火地域に指定されております。

こちらが村岡地区と深沢地区全体で予定している都市計画決定・変更案件になります。村岡地区では藤沢市決定のみとなっており、深沢地区では、県道腰越大船線を神奈川県が手続きを行い、その他の土地区画整理事業、地区計画、道路及び市場を鎌倉市が行うこととなっております。藤沢市決定の都市計画決定・変更案件は土地区画整理事業の決定、地区計画の決定、都市計画道路の変更及び都市計画公園の変更となります。

まず、村岡・深沢地区土地区画整理事業と村岡新駅周辺地区地区計画でございますが、緑豊かな周辺環境に調和した新たな研究開発拠点を形成するとともに、鎌倉市深沢地区と一体となったまちづくりを進めるため、図の区域、面積約 7.3ヘクタールで都市計画決定を行うものです。なお、地区計画に関しまして、今回は方針のみを決定し、具体の土地利用計画が固まった段階で地区整備計画を決定する2段階の都市計画決定を予定しております。また、同時期に土地利用計画にふさわしい用途地域等の変更についても検討してまいります。こちらは、土地区画整理事業の土地利用のイメージ図になります。道路、交通広場、区画街路、公園などを配置し土地利用を検討してまいります。

次に、都市計画道路の変更になります。まず、3・5・16 号藤沢村岡線でございますが、昭和 32 年に藤沢駅北口から鎌倉市境までの延長約 2,870 mで都市計画決定し、現在整備済みとなっております。駅周辺の歩行者交通量に対応した歩道幅員を確保するとともに、既存の道路交通網と一体となって交通を処理するため、村岡新駅北口に交通広場面積約 5,900 m²を藤沢村岡線に設ける変更を行うものです。また、本路線の土地区画整理区域内の歩道を拡幅することから、幅員を 12mから 18mに変更するものです。

3・4・23 号村岡新駅南口通り線でございますが、地区間の人の移動・交流等の活発化を図るとともに、交通結節点としての機能向上を図るため、深沢地区を結ぶシンボル道路として、延長約 310m幅員 17mの 2 車線、村

岡新駅南口に面積約 5,200 m²の交通広場を設け新規に追加するものです。

次に、都市計画公園の変更になります。まず 2・2・71 号十二天公園でございますが、昭和 32 年に都市計画決定し、昭和 46 年に黄色線の区域面積約 0.46 ヘクタールで供用開始しております。土地区画整理事業において良好な市街地形成を図り、現在のニーズに合わせた再整備を行うため、赤色の区域面積約 0.3 ヘクタールに変更を行うものです。

続いて、3・3・4 号宮前公園でございますが、昭和 32 年に黄色線の区域約 1.8 ヘクタールで都市計画決定し、現在まで公園の整備に至っておりません。宮前公園は、藤沢市都市計画公園・緑地見直し方針において長期未着都市計画公園として見直し対象の公園としており、村岡のまちづくりに併せて検討していくこととしております。検討するにあたり、緑色に示した箇所が神社の土地であること、青色に示した箇所が藤沢市の所有している緑地であることから、土地区画整理事業の区域と見直し方針の考えを踏まえ検討した結果、神社の土地を公園区域から外し、市の所有している緑地を含め一体的な土地利用を図ることとし、赤色の区域面積約 1.7 ヘクタールに変更を行うものです。また、変更により区域から外れる緑地の保全に関しては、今後関係部局と検討してまいります。なお、両公園とも整備に関しましては、地元と調整しながら進めていくことを予定しております。

ここからは案件ごとの法定図書のご説明になります。こちらは土地区画整理事業の計画図になります。赤色のラインで示す区域に決定するものがございます。なお、①から②と記載している数字は、それぞれの境界線の根拠を示しているものがございます。

続いて、計画書になります。記載事項としまして、まずは名称と面積でございます。続きまして、公共施設の配置として、「道路」「公園及び緑地」「その他の公共施設」でございます。最後に、「宅地の整備」に関する事項でございます。

次に、土地区画整理事業の都市計画決定の理由書でございます。前段では、上位計画との位置づけを記載しております。後段では、ご説明させていただきましたまちづくりを進めるため、土地区画整理事業を決定する旨を記載しております。

続いて、都市計画を定める土地の区域になります。追加する部分になり、表記は記載のとおりとなります。

次に、地区計画の計画図になります。土地区画整理事業と同様の区域になります。続いて、計画書になります。記載事項としまして、まずは名称、位置、面積でございます。続きまして、地区計画の目標、区域の整備、開発及び保全の方針として、「土地利用の方針」「地区施設の整備方針」「建築

物等の整備の方針」「緑化の方針」に関する事項でございます。記載内容に関しましては、まちづくり方針の内容を簡潔に記載しております。

次に、地区計画の都市計画決定の理由書でございます。こちらも土地区画整理事業と同内容となっておりますが、ご説明いたしました二段階方式による都市計画決定をする旨も記載しております。

続いて、都市計画を定める土地の区域になります。こちらも土地区画整理事業と同様となります。

次に、都市計画道路 3・5・16 号藤沢村岡線の計画図になります。旗揚げをしております区域変更区間延長約 370mの黄色のラインで示す区域から赤色のラインで示す区域に変更するものでございます。

次に、都市計画道路 3・4・23 号村岡新駅南口通り線の計画図になります。赤色のラインで示す区域に追加するものでございます。続いて、計画書になります。記載事項としまして、道路の種別、名称、位置、区域、構造でございます。そして、交通広場の設置に関して記載しております。

次に、道路の都市計画変更の理由書でございます。前段では、上位計画との位置づけを記載しております。後段では、ご説明させていただいた変更内容を道路ごと記載しております。

続いて、藤沢村岡線の新旧対照表になります。上段に変更後を下段に変更前の内容を記載しております。交通広場の設置に関して追記しており、その他に住居表示に伴う終点の変更、車線の数の記載及び備考欄を削除しております。

続いて、都市計画を定める土地の区域になります。追加する部分と変更する部分になり表記は記載のとおりとなります。

続いて、藤沢村岡線の経緯書になります。都市計画決定等の経緯を記載したもので、藤沢村岡線は昭和 32 年に都市計画決定がなされ、昭和 43 年に国鉄貨物ヤード計画による線形変更を行い、昭和 48 年に藤沢駅北口再開発事業の案の具体化に伴い、幅員の拡幅、藤沢駅北口広場の変更を行い、昭和 51 年に建設省都市局長通達に基づく名称番号の変更を行い、現在に至っております。

次に、2・2・71 号十二天公園及び 3・3・4 号宮前公園の計画図になります。藤沢村岡線と同様に黄色のラインで示す区域から赤色のラインで示す区域に変更を行うものでございます。続いて、計画書になります。記載事項としまして、公園の種別、名称、位置、面積となります。続いて、理由書になります。前段では上位計画との位置づけを記載しております。後段では、ご説明させていただいた変更内容を公園ごと記載しております。

続いて、新旧対照表になります。上段に変更後を、下段に変更前の内容

を記載しております。変更箇所といたしましては、住居表示及び区域の変更に伴う位置の変更、面積の変更、備考欄を削除しております。続いて、都市計画を定める土地の区域になります。削除する部分と変更する部分になり表記は記載のとおりとなります。

続いて、十二天公園の経緯書になります。昭和 32 年に都市計画決定がなされ、昭和 41 年に周辺の宅地化の中で土地利用再検討の結果、廃止し、新たに位置、面積を変更し追加、昭和 43 年に土地利用を勘案し、公園の位置等を再検討した結果、区域を変更、昭和 45 年に建設省都市局長通達に基づく種別及び番号等の変更を行い、現在に至っております。続いて、宮前公園の経緯書は記載のとおりとなっております。

続いて、「これまでの主な手続き」についてご説明いたします。令和 3 年 5 月 26 日に開催した本審議会にて、取組み状況等について報告をさせていただいた後、8 月 27 日に公聴会を開催したところ、8 人の方に公述意見をいただき、11 月 24 日に開催した前回の本審議会において、「公聴会の公述意見の要旨及び市の考え方を」報告させていただきました。11 月 4 日から 11 月 30 日にかけて神奈川県との法定協議を行い、神奈川県知事から「異存なし」との回答をいただいております。その後、法定協議の結果を受け、12 月 3 日から 12 月 17 日までの 2 週間、都市計画法に基づく案の縦覧を行ったところ、21 人の方から 33 通の意見書の提出がございました。

ここからは、それら意見書の要旨につきましてご説明申し上げます。意見書の提出結果としましては、表のとおりとなっております。なお、反対の意見につきましては、お一人で複数の内容にわたる意見を記載しておられる方もいらっしゃいますので、内容別に分類させていただいております。従いまして、意見の数は延べ人数であらわしております。内容としましては、都市計画決定・変更に関する事、駅の設置に関する事、浸水対策に関する事、その他の 4 つに分類しております。それでは、案件ごとに意見書の要旨と市の見解の概要を順次説明いたします。なお、概ね同様のご意見及びそれに対する市の見解に関しましては、割愛させていただきますので、後ほどお手元の資料をご覧ください。

まず、土地区画整理事業の意見でございます。賛成の意見として 4 人の方から提出されております。要旨といたしましては、『事業の実施に際しては、詳細の調整および要望の可能な範囲での反映をお願いしたい。』『スピード感をもって取り組まれる事を望む。』『駅が近くなり混雑なく駅まで行けると思う。未来に向けた夢のあるまちづくりを期待している。』『開発に合わせて道路の拡幅を検討していただければ嬉しく思う。』というものです。

これに対する市の見解といたしましては、『村岡新駅周辺の都市拠点創出に向け、いただいたご意見等を踏まえながら、円滑な事業推進に取り組みます。まちづくりの具体化に向けては、市民の皆様に対する情報発信や、まちづくりに対する意見を頂ける多くの機会を設けるとともに、「まちづくり方針」をベースに、研究開発拠点の形成を目指します。』『新たなモビリティの導入可能性等を検討し、地域の広がりを見据えた中で自家用車に依拠しない公共交通体系の充実を図ります。地域の生活道路等も、安全性向上に向けた点検・改善に取り組んでまいります。』というものです。

次に、反対の意見でございます。都市計画決定に関する意見といたしまして、1人の方から提出されております。要旨といたしましては、『当事業の施行区域は、道路・鉄道で定めるのが妥当である。』『十二天公園は、組合施行で設置したものである。十二天公園を施行区域にすることは反対である。』『鎌倉古道まで施行区域に入れる。』というものです。

これに対する市の見解といたしましては、『道路等での設定が適当でない一部の区域界を筆界としている箇所はありますが、事業効果が最大かつ効率的に発揮されるよう設定しています。』『十二天公園は、安全な交通体系の形成に向け、適正な位置に道路を配置するにあたり、当該公園を再配置する必要があるため、施行区域に含めるものです。』『鎌倉古道については、歴史・文化資源としての趣を生かしながら活用するために、宮前公園の区域として、緑と一体的に維持・活用してまいります。』というものです。

次に、駅の設置に関する意見といたしまして、2人の方から提出されております。要旨といたしましては、『藤沢一大船間はわずか4分、その間に新駅をつくるなんて考えられない。駅を利用して開発することに反対する。』『莫大な費用がかかる新駅設置や周辺整備が本当に必要なのか』『昭和61年に市議会において、提出された請願の内容は、“村岡地区に住民の皆さんが国鉄貨物駅に土地を提供し、その駅が廃止になったのだから、貨物駅の跡地に、東海道線の混雑緩和のため、根岸線を延伸して駅も造ってほしい”というものだった。市はいつの間にか「東海道線の藤沢・大船駅間の中間駅」を造る計画にしてしまった。』というものです。

これに対する市の見解といたしましては、『市全体の活力創出や本市の持続可能な発展に資する事業であるとともに、交通体系の充実、超高齢社会が進展し、交通弱者の増加が懸念される中、人々の暮らしを支える重要な取組であると考えています。』『「請願」では、次の3点が請願されています。・湘南貨物駅跡地利用については、都市計画の一環として位置付けてほしい。・国鉄側と研究を進める体制を早急に確立してほしい。・東海

道線の混雑緩和へ向けて貨物線の利用促進と合せ、貨物駅跡地へ中間駅を設けることを検討してほしい。当時の総合計画においては根岸線の延伸を計画していたこともあり、議会では、国鉄に対し、根岸線の延伸の実現に向けて要望していきたい、としておりましたが、一方では国鉄から、根岸線の延伸については、旅客の需要から見て、国鉄としては必要なく、地元から要望の出ている新駅としては、東海道本線の新駅であろうと考えを示されていました。これらを踏まえ、国鉄の抵抗がある中では事後の対策を考える必要があるとしておりました。JR東日本による貨物線の旅客化により、東海道本線の輸送力の増強が実現したことから、新駅は、新たな総合計画や都市マスタープランにおいて、東海道本線への設置を位置付けてきました。』というものです。

その他の意見といたしまして、1人の方から提出されております。要旨といたしましては、『財政事情が厳しいのであれば、大規模開発など莫大な費用を要するものは控えなければならない。』『駅ありきの無謀な計画ではなく、環境に優しい、市財政にも優しい、村岡地区のまちづくりを考えてください。』というものです。

これに対する市の見解といたしましては、『新型コロナ終息後の中長期を見据えた取組を並行して進めることも重要であり、本市の活力創出や経済効果を期待する事業です。交通体系が充実したコンパクトな都市拠点の形成は、持続可能な都市への転換を進める未来への投資として必要不可欠な事業であり、本市のさらなる発展に寄与すべく着実に推進してまいります。』というものです。

続いて、その他の意見でございます。納税猶予に関する意見といたしまして、2人の方から提出されております。『農地の納税猶予を受けているため、納税猶予の継続が出来ない計画には協力できない。』というものです。

これに対する市の見解といたしましては、『特定生産緑地に指定し営農することで、納税猶予の継続は可能です。』というものです。

次に、地区計画の意見でございます。賛成の意見といたしまして、4人の方から提出されております。要旨といたしましては、『「村岡新駅」の計画は、未来の世代のための先見性を持った計画である。早急に都市計画を決定し、「村岡新駅」を開業し、湘南の玄関口としての知名度を上げていくことで、住民、自治体、企業の全てが利益を享受できるような街造りを期待している。』『高齢のため自動車の運転を控えるようにしているため、藤沢駅や大船駅に行くためにはやや不便である。公民館やサービス機能のある施設が駅とあわせて充実すると村岡地区にとって非常によいことだと思う。』『鉄道を中心とした利便性の高い公共交通が整備されることは、よ

り多くの人が自家用車から公共交通への転換ができるよい機会と考える』
というものです。

これに対する市の見解といたしましては、『研究開発拠点を形成することで、新たな経済活動や創造性豊かな人材、交流人口を生む等、市全体に波及する活力増や継続的な財源確保が期待できます。』『それぞれの人に即した移動を検討し、魅力的な交流が得られる過ごしたい場、集える場の創出を目指します。』というものです。

次に、反対の意見でございます。都市計画決定に関する意見といたしまして、1人の方から提出されております。『村岡地区のさらなる発展には、未来への投資として、新駅を核として交通体系を形成するため、新駅を中心にして、1.5km 圏内を地区計画区域に入れるべきである。』『村岡地域の住民が利用する道路の変更や整備等実施していない。』というものです。

これに対する市の見解といたしましては、『自家用車に依拠しない公共交通を主としたまちづくりを目指しており、広く地域を対象として、新たなモビリティの導入等交通のソフト施策を主として検討するため、地区計画区域の拡大は想定しておりません。』というものです。

次に、駅の設置に関する意見としまして、6人の方から提出されております。要旨といたしましては、『新たな交通結節点作り、地域サービスの充実をはかるということについて、村岡新駅という巨額の投資ではなくとも、十分対応できる。』『過密ダイヤの中で運行に不安要素がある。』『利用見込み数を、コロナの影響を入れて見直すべきだ。』『根岸線延長駅と違って、東海道線村岡新駅は請願駅ではなくJRの発案駅である。駅舎等の建設は地元負担ではなく、JR負担とすべきである。』というものです。

これに対する市の見解といたしましては、『現行の輸送形態への影響等についてJR東日本が検討し、総合的な判断をした結果、覚書の締結に至ったものと考えております。具体的な運行計画についても、JR東日本により適切に検討されるものと考えております。』『利用見込み数は、神奈川県、鎌倉市、藤沢市及びJR東日本において確認した数値であり、現在見直しの予定はありません。』『将来都市構造の実現のための都市拠点形成を図る事業であり、4者で費用負担して整備することとした「覚書」に基づいて事業を進めるものです。』というものです。

浸水対策に関する意見としまして、2人の方から提出されております。要旨といたしましては、『当該地区は洪水危険地帯であることから、今年度末まで浸水リスク等のシミュレーションを委託事業として行っている。委託事業の結果が出てから、改めて計画案を作成し、縦覧を行うことを求める。』『南口は、柏尾川や周辺の浸水のための遊水池と遊水地公園にした

ら良いと思う。』というものです。

これに対する市の見解といたしましては、『都市基盤での浸水被害の最小化や、最大規模の降雨等における周辺住民も含め避難ができる動線、環境形成等、ハード面、ソフト面から取り組むことを目指しています。現在実施している委託は、「まちづくり方針」の実現に向け、その検討の基礎資料となる浸水リスクや対策、軽減策等を調査する委託であり、まちづくりの具体化の際に、検討の基礎資料として活用するものです。』というものです。

その他の意見としまして、3人の方から提出されております。要旨といたしましては、『多くの人たちに不利益を与え、一部の市民に利益を与える施策には反対する。』『新駅建設を進めても、狭い土地に来る企業は余りないのではないか。』『藤沢市の購入した3.7haの市有地を、公民館に加え、体育館、スポーツ施設などの建設用地に活用したら良いと思う。』『広大な鎌倉深沢地域の開発や、JRの土地処分を利するばかりで、藤沢市の対費用効果は極めて少ない。』というものです。

これに対する市の見解といたしましては、『駅前の立地を活かして、地域サービスや研究開発機能の立地を誘導すべく、官民連携手法を活用した取組を進めてまいります。』『駅前の立地を活かしたコンパクトで先進的なまちづくりと、新たなモビリティの導入等交通体系の充実により、本市の将来に向けた活力創出の場とすることで、新たな経済活動や創造性豊かな人材、交流人口を生む等、市全体に波及する活力増や継続的な財源確保が期待できます。これらが教育・福祉等の市民サービスの充実につながり、将来にわたり市民が楽しく豊かに暮らし続けられる都市になるよう努めてまいります。』というものです。

次に、道路の意見でございます。賛成の意見といたしまして、2人の方から提出されております。要旨といたしましては、『道路整備に当たっては、道路だけでなくインフラの配置を十分に配慮して頂きたい。』『駅前を発着とし、地域を網羅するようなバス路線を新設して、さらに便利なまちにすると、若年層も増えてにぎやかなまちになると思う。』というものです。

これに対する市の見解といたしましては、『電線類地中化等も含めたインフラ整備により、安全性・利便性・景観等の向上を図ってまいります。』『駅を中心として、地域に新たなモビリティの導入等交通体系の充実を図り、利便性の向上に取り組んでまいります。』というものです。

反対の意見でございます。都市計画変更に関する意見としまして、1人の方から提出されております。要旨といたしましては、『線路北側の交通

広場及び線路南側の交通広場は、不要である。』『3・4・23号村岡新駅南口通り線は、不要である。』『深沢地区のまちづくりは、村岡新駅及び道路がなくても成立する。』というものです。

これに対する市の見解といたしましては、『自家用車に依拠しないライフスタイルを目指しており、公共交通の利用が促進されるよう、新たな交通モビリティ、サービス等の導入を進めるにあたり、交通広場は必要となる施設です。』『神奈川県、鎌倉市、藤沢市で「合意書」を締結し、新駅の設置や村岡地区と鎌倉市深沢地区のまちづくりを一体施行で取り組むこと等に合意しており、鎌倉市深沢地区と一体となった新たなまちづくりに不可欠な道路です。』というものです。以降の反対の意見に関しまして、駅の設置に関する意見と市の見解、その他の意見と市の見解は、土地区画整理事業と同様になります。

次に、その他の意見でございます。納税猶予に関する意見といたしまして、1人の方から提出されております。こちらも土地区画整理事業と同様の意見となります。

続いて、用地買収に関する意見といたしまして、1人の方から提出されております。要旨といたしましては、『80歳を超えての移転は環境の変化による認知症発症の引き金となることを強く懸念している。』『現在の居住環境は誠に得難く、新たに同様の住居が得られるのか不安である。』『家の取り壊し、移転等は高齢者にとって肉体的、精神的に大きな負担である。』というものです。

これに対する市の見解といたしましては、『事業を進めるにあたっては、地権者の状況や希望等に配慮しながら生活再建に向けて協議してまいります。』というものです。

続いて、記載のとおり、公共交通事業者との協議等に関する要望が出ております。なお、これに対する市の見解といたしましては、『道路事業の詳細を計画するにあたっては、将来に向けた交通のあり方を検討するとともに、地域の公共交通事業者と協議を行いながら進めてまいります。交通の安全性・円滑性の確保に向けては、交通管理者と協議の上、進めてまいります。』というものです。

次に、公園の意見でございます。賛成の意見といたしまして、2人の方から提出されております。要旨といたしましては、『緑の拠点として孤立させず、これまで以上に多世代の人々が集まれる公園にするなど、うまくまちで活用できるような計画をお願いしたい。』『今回の変更により狭くなってしまうということなので、駅や駅前広場のあたりに広場を作り、地域のお祭りやイベントを行うことで、駅前を盛り上げるのがよいと思う。』

というものです。

これに対する市の見解といたしましては、『宮前公園は、村岡地区の歴史・文化資源と密接に関連した緑地空間であり、その役割や価値を活かすとともに、民有地の緑や新たに創出する多様な緑と連携した緑の軸線を形成することを「まちづくり方針」で位置づけています。地域住民のご意見も伺いながら、これからのニーズを合わせた公園の整備に取り組んでまいります。』『再整備にあたっては、地域住民のご意見を伺いながら、これからのニーズに合わせた公園の計画・整備に取り組んでまいります。駅周辺には、イベント開催や交流、憩い、災害対応等、多様な利用を可能とする広場のあり方等を検討してまいります。』というものです。

次に、反対の意見でございます。都市計画変更に関する意見としまして、1人の方から提出されております。要旨といたしましては、『宮前公園について、線路側に面した工場と梅ノ木がある箇所まで公園区域にすることに反対する。』というものです。

これに対する市の見解といたしましては、『緑の軸を形成する上で、駅に隣接にして公園を設けることは重要であり、回遊性や村岡新駅周辺のまちの特性を形成する上でも、工場敷地については引き続き宮前公園の区域としていきます。』というものです。以降の反対の意見に関しまして、駅の設置に関する意見と、市の見解、その他の意見と市の見解は、土地区画整理事業と同様になります。

最後に、今後の予定でございますが、本日の審議会においてご審議をいただいた上で、今年度中に告示を行い、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ございます。以上で、「村岡新駅周辺地区整備事業に関する都市計画の決定・変更」につきまして、説明を終わります。

高見沢会長

説明が終わりましたので、ご意見・ご質問がありましたら挙手をお願いします。

斎藤委員

生産緑地の関係で質問します。計画に対するいろいろな意見の中で、生産緑地のことでどうなるのかということですが、まず、南口の方はかなり生産緑地があると思いますが、この生産緑地に対して納税猶予を受けている方もいらっしゃるが、その方が心配だという意見が出されておりました。これは区画整理が終わった後、換地が終わって継続して農地をやれば納税猶予は受けられるという市の考え方ですが、区画整理をすると、かなり減歩されます。その減歩に対して納税猶予を受けている土地が、そのまま相続税納税猶予の土地として認められるのかどうか。また、逆に区画整理をして用途地域が変わってくると思う。そうすると土地の評価も変わってくる。その評価が変わった場合に、相続税納税猶予ですから、相続税の金額

に対する猶予を受けているのですが、用途地域が変わって、今まで第一種住居地域が商業地域に変わったというような場合に、かなり評価が変わってくると思う。そうすると、同じように納税猶予をそのまま受けるのか、それとも1回精算をして、いわゆる金額だけの納税猶予を受けるのか、その辺のことをお尋ねします。

事務局

駅を予定する部分の南側はかなり農地が広がっておりまして、生産緑地が多いところですが、こちらの生産緑地については、おっしゃるとおり、減歩によって面積が減るという中で、今現在、生産緑地については300㎡以上という規定があります。基本的にはその300㎡を下回らないものと我々は考えておりますが、仮に小さくなくても、そこは隣も生産緑地で合体することによって一定規模の生産緑地にしていくというもので、今後も生産緑地とすることが可能であると考えております。

それから納税猶予の部分ですけれども、委員がおっしゃるようなところまで、我々もまだ詳しくは把握していないところなんです、実際に用途地域等が変わることによって土地の評価は確実に変わってくるのですが、納税猶予を受けた時点での猶予額について変更はないと私どもは考えておるところです。

齋藤委員

お尋ねしているのは、納税猶予を受けている土地が今の状況から用途地域が変わるわけです。そうすると、評価も変わってくるので、その辺の相続税の納税猶予をする金額がその土地で良いのか、あるいは評価が上がったから、例えば500坪をやっているところを250坪で納税猶予の金額に行くのか。そうすると、その辺の差引はどうなるのか。農家の人は固定資産税あるいは税金の対策をかなりやっている人もいらっしゃる、これがはっきりしないと、後から大変なことになると思うので、今回も駅前の南口を見ると、かなり特定生産緑地へ移行する方がいらっしゃいます。また、逆に市民農園の周辺の方は、現在の生産緑地のままで、これを継続するかと考え中の方がかなりいるようです。そうすると、もしこれが生産緑地から普通の宅地に変わった場合にはかなりの税負担がかかってくるわけで、その辺は区画整理の間じゅう、それだけの金額を払わなければいけないという形なんです、その辺はどうなるのか。

事務局

納税猶予のお話ですが、特定生産緑地の移行の関係で、税務署等とはいろいろ協議しておりまして、減歩で面積が減ったところに対しての今後の納税猶予に関しては、税務署の方とも調整をさせていただきたいということを受けていますので、もう少し調整をさせていただき、どこかの機会でも報告をさせていただければと思います。

それから用途地域が変わったところに関しては、毎年の納税猶予として、

積み重ねになってきますので、今後、変わったときには当然、商業であればある程度高くなってくるかと思っておりますので、相対的な納税猶予の金額になると思っております。

齋藤委員 かなり細かいことだが、農家にとっては重大なことです。これは早急に調べて、ちゃんとした結論を出していただかないと、農家の人も大変なことになると思う。先ほど最初にお尋ねした中で、区画整理は決定しているわけですから、減歩率はどのくらいですか。

事務局 今回、UR施行になるため、UR都市機構の方で検討していくということで、まだ、減歩等の発表には至っていないところです。

齋藤委員 区画整理は決まっているけれども、減歩率はどのくらいになるかまだわからないというのは、いささか片手落ちではないかという感じがする。ある程度の減歩は区画整理ではやむを得ないが、その辺もきっちり決めていただかないと、農家の人は困ると思うから、その辺をもう一度お願いします。

事務局 減歩については区画整理事業でUR施行となりますので、土地区画整理審議会を立ち上げて、そこでの議論があって、それを踏まえての事業計画となっておりますので、まだ、その点についてはこれから都市計画決定をして、そこから実際の検討をしていくというところで、事業認可に向けて検討していく。ただ、地権者の方々には、コロナの関係で先月やろうと思った勉強会ができなくなってしまったのですが、減歩も含めて区画整理事業については地権者の方々と、既に勉強会をスタートしているので、その辺についてもご説明をしていくつもりです。

高見沢会長 後半の方は単に減歩率の話だけではなくて、土地の買収等も前段にあるのではないかと。

事務局 土地区画整理事業については買収という考え方はありません。区画整理は区画整理としての勉強会で、減歩とかの仕組みの説明を始めているところです。また、シンボル道路については、直接買収をしていく単独の道路事業というものになっておりますので、そちらについても地権者への説明等も並行して、今、2つの事業で行っている状況です。

高見沢会長 新たに買収はせずに、今いる地権者の中でいきなり減歩率に行くということか。事業だと、UR施行の場合には特に土地を買ったりとか、いろいろ操作などある場合もあると思うけれども、それは特に想定はされていないということですか。

事務局 現在のところでは、今、いらっしゃる地権者がそのまま残っていくという考え方です。

高見沢会長 前半の納税猶予のことだが、土地が小さくなって、特定生産あるいは生

産緑地と呼べるかどうかという話と、もし特定生産緑地でなかった場合、納税猶予の仕組みが適用されるという話と、評価額が幾らになるという金額の話と、それぞれ違う話が絡み合っていて、きょうの段階ではどうも不明な面があったので、その辺はできるだけ早くわかるようにしてほしいということかと思えます。

事務局 農家の方々に対して、その辺の懸念の部分については早急に調べてご説明させていただければと思っています。

相澤委員 今、地区計画、土地区画整理事業とか計画などについて話を伺いました。少し細かくなりますが、わかる範囲の中でお話をいただければとありがたいと思っております。位置づけとして6つの都市拠点を目指しているということが土地利用の方針の中で、1, 2が示されておりますが、研究開発機能やオフィス機能などの集積を図るとされているけれども、その他その関連で必要になってくる施設等が当然出てくると思うが、例えばホテルとかコンベンションとかサービス、アパート等々の施設が考えられてくると思うけれども、その辺の対応の仕方、これから2段階方式による都市計画決定、地区整備計画など細かく決めていくということが、この文章の中に出ているけれども、それをどういうふうに考えているのかということ。そのとき、整備の計画のところ用途地域、高さ制限を定めとなっているから、当然、建蔽率、容積率は出てくると思うけれども、今、お考えになっている用途地域という方向性、その辺をお聞かせください。これはまちづくりにとって大変な影響を及ぼすものだと思っているので、どんな用途なのか、もし決まっているようならば、お話いただければと思います。

そして計画道路の中で、新駅の南口に交通広場・駅前広場が約5,200㎡、それから北口が5,900㎡の交通広場・駅前広場を設けるとなっているけれども、いろいろ検討されて㎡数が出てきていると思うけれども、藤沢市あるいは近隣の市でも結構だが、どの辺の駅前・交通広場を考えられているのか、そこをお聞かせいただければありがたいと思います。当然、交通広場の面積を算出するとすると、それなりの根拠が周辺人口、利用者数、就業人数等々、これはまだまだかもしれませんが、数字的な大枠が当然あって、駅前北口、南口という広場の面積が出てきていると思うが、お分かりになればお話をいただきたいと思えます。

それから藤沢駅北口に約11,400㎡の広場を設けてなっています。先ほどのお話の中で供用ができているということだとすると、この文章をもう少し変えて、わかりやすくしていただきたいと思っています。どの辺の駅の広場を想定されているのかも含めてお話を伺えればと思います。

事務局 地区計画については、研究開発拠点を基本として考えているということ

ろですが、いろいろな機能が必要になってこようかと思っております。今回、都市拠点としての研究開発拠点というところでは、ここだけに研究開発の施設を設けていくということではなくて、村岡新駅周辺というものをとらえると、研究開発としてもう既に集積しているものがございます。そういったところがさらに発展していくために必要な機能等をここに導入しながら考えていく、それが地区整備計画にある程度位置づけられればというところですので、第2段階としての地区整備計画では、具体的に誘導する建物の用途等が明らかになってくるだろうと思います。その検討については、今後「まちづくりガイドライン」の検討というものを考えておりますので、その中で議論して、第2段階に向かっていこうというところ です。

それから用途地域については、ガイドラインの検討で、その部分をしっかり議論していくこととなりますが、現在のところ、先ほどの説明にもありましたけれども、第一種住居地域または準工業地域といったところですので、そこから一足飛びに高密度なものというよりも、今現在、7.3ヘクタールの周辺の土地利用といったものを見極めながら、ある程度地域性というものを考えながら、用途地域については検討していく必要があろう。今現在 200%という中での街並みであるということ踏まえた上で検討してまいりたいと思っております。

それから広場ですが、広場の考え方といたしましては、広場の最新の指針がございまして、それに基づいての計算ということで、どこかの広場を見て、その面積でということではなくて、積み上げた面積としての5,000㎡程度というところでありまして、あと面積的に近いようなものという、湘南台駅の東口だと6,800㎡、西口が5,600㎡といったものなので、湘南台の面積が近いかなと思います。

相澤委員

私も事前に資料の中で調べましたが、湘南台西口がおっしゃる5,600㎡、東口は10,300㎡ではないかと思うのです。どうしてかということ、駅前広場と駅前の開発ということは、ある程度イコールな部分が出てこない、発展性がない、活力がないということも1つ言えるということで、今、湘南台西口という話が1つの例として出ましたけれども、容積は200%ではないはずですから、そこも十分再考していただいて、目的に合った投資を生むための建蔽率、容積率であると思います。そうしないと活力がない、極端に言うと、なくなります。ですから、そこは十分にお考えいただいて、5,600㎡があるわけですから、それに湘南台に匹敵する用途地域をお考えいただきたいと思います。ちなみに辻堂の北が12,120㎡、南が4,350㎡ということで、それなりの大きさがその都市の活力を生む力になってまい

ります。利用者が多くなってくる、公共筒を利用する方が増えます。そんなことによって活力、交流が増えてくる。そこでまた人口増が図れる、まちの活性が出てくるという好循環になるはずだから、そこはまだまだ決まっていないという話だから、ぜひ建蔽率、容積率については、限りなく駅前利用に可能な容積率にさせていただきたいと思います。

事務局 それからもう 1 点ありました表記の関係がわかりにくいというところがございましたが、先ほど説明した中で、法定図書の表記について 11,400 m²の駅前広場を設けるという記述だけだったということですが、これについては法定図書の書式にのっとって、藤沢村岡線に駅前広場がありますということだけの法定の表記の仕方となっておりますので、細かく位置とか状況を記載をするのは付属の図書等で行ってまいりますので、この法定図書の記載についてはよろしくお願ひしたいと思います。

高見沢会長 先ほど「まちづくりガイドライン」をこれからつくるという話だったけれども、既にガイドラインのようなものがあると思うけれども、何という名称でしたか。

事務局 「村岡新駅周辺地区まちづくり方針」で、今回の地区計画の目標方針という都市計画決定の内容はそこを整合を図ったものと考えております。

高見沢会長 より具体的にガイドラインでもって内容を定めるといふか、ガイドラインをつくっていくといふことか。

事務局 その内容としては、委員からあったような用途地域も含めて土地利用計画について議論をしていくということですよ。

相澤委員 その手続きについてはいつごろやられるのか、そこだけお伺ひします。

事務局 ガイドラインについては、来年度から 2 カ年程度検討しまして、その後、順調にまとまって 6 年度から始めていくのか、いろいろな事業のタイミングを見ながらその先なのかは調整中ですよ。

高見沢会長 いずれにしても 2 年間のガイドラインづくりの時間があって、その後というイメージかと思ひます。

野村委員 事前にメールを送ったのですが、それに沿って質問します。1 つ目は、質問というよりは、資料の中に今後の予定が今年度の告示までしかついていなかったけれども、先ほどのガイドラインの話等とも同じですけども、2032 年の新駅竣工に向けて全体が進んでいると思うのですが、全体のマスタースケジュールみたいなものをぜひ提示していただきたいと思ひます。そうでないと、例えば地区計画の方針は決まったけれども、中身はいつ決まるのかが見えてこないし、2 段階といいながらどう 2 段階なのかというところが、我々もわかりづらいし、農地を持っておられるような方も、これが決まって、いつ換地になるのかということもわからないので、直

近のスケジュールだけではなくて、ぜひとも 2032 年まで、もしかしたらそれ以降もスケジュールとしてあるかもしれないけれども、そういったマスタースケジュールを示していただきたいということは、事前のメールでも申し上げたと思っております。そのスケジュールに基づいた場合、2032 年までの質問が 4 点あります。1 つ目の質問は竣工まで 10 年あります。今回、区画整理の都市決定をやっていくの中で、10 年都市計画決定にはかなり余裕があるという感じがしていて、その辺はどういったスケジュール感でおられるのか。

2 点目の質問は、南口につながる道路に関しては都市計画道路となっています。そうすると、土地収用で進めていかなければいけない。となると、区画整理と土地収用で進めると計画道路のスケジュールがきちんと合うのかどうか。特に土地収用の場合は地権者からの買収等もあるし、南側は細かい地権者が入っていきそうな感じもするので、その辺、スケジュール的なものは大丈夫なのか。よくあるが都市計画道路の決定はしているけれども、なかなか道路ができ上がらないケースは、世の中には多々あって、南口の駅前広場はあるのに、そこにつながる道路ができ上がっていないという最悪のケースもあり得るのではないかという心配があります。

3 つ目の質問は、その南口につながる道路に関しては鎌倉市の方もシンボル道路みたいなことを言って、つなげるというような話をされているが、シンボル道路みたいな魅力的な道が都市計画道路をつくるという事業だけで成立できるのか。単なる道路ができるだけになってしまうのではないのか。有名なところで言うと、姫路駅から姫路城までつながるようなシンボル道路は、街並みをつくるための事業というのが別に設けてあるけれども、そういったことは先ほどのガイドラインの中で一緒にやられる予定なのか、伺いたい。

4 つ目は、些末な話かもしれないが、今、都市計画道路で決定している柏尾川のところが、現在ある神鋼橋とずれている。これは誤植ではなく多分ずれていると思うのですが、その向かい側に鎌倉市の深沢地区があるけれども、そことぴったりつながるのか、その辺は鎌倉市と調整済みで、こういうふうになっているのか、これは個人的な疑問ですが、ちょっと思いましたので、質問します。

事務局

スケジュールの関係につきましては、2032 年ごろに新駅の開業ということをして JR も考えているところです。ただ、JR も概ね 8 年ぐらいは工事にかかるということで、貨物線の終電後の工事も多くあるという中では、かなりの期間が必要になると考えております。その中で 8 年を要するとなりますと、この手続きを終えて、すぐ始めても意外に 10 年というのはそ

ここに合致してしまうのかなと思っておりますが、それに加えて今の南北の土地区画整理事業をセットしていくということになりますので、どちらか一方だけで工事を進められるということではなくて、JRの駅の事業とURの造成の事業も含めて調整をしながらの10年間になろうかと考えております。これからということになってしまいますが、都市計画決定の後に具体的なスケジュール、工程管理といったものをJRの駅の関係と造成の関係を組んでいく、ここが非常に大きな観点になろうかというところです。スケジュール的には今、お話ししたようなまちづくり上のガイドライン等については、令和4年、5年という2ヵ年でまちづくりの将来的なアウトラインをしっかりと決めていきたい。その中で、この地区計画の第2段階に向かっていきたいというところでありまして、まちづくりはそういう考え方で、現実的な工事自体はかなりの時間を要していくので、今現在、JRも2032年に向けてのスケジュール感をしっかりと持っていきたいというところでございます。

区画整理事業につきましては、先ほどの農地の関係でもありましたけれども、これから事業認可の手続きに向けていくということで、ここから一斉にスタートしていくというような状況ですので、まだ、認可がいつというところまでは決まっていない状況です。できる限り、これはコンパクトな事業ですので、事業認可を取ってから、仮換地指定まで速やかに行えるようなことを考えながら、できるだけ地権者の負担にならないようにしていきたいというところです。

それから委員もおっしゃったような南口通り線については、収用事業になります。こちらは基本的には用地買収をしていく事業になっているということで、ここについては区画整理と一緒に同時並行的にスタートしていく。これも都市計画決定をして、さらに事業認可を取得する事業になっておりますが、その事業認可を取ってスタートするということでは、同時並行的に進めていく内容になっております。その手前で今現在、地権者への説明等を行いながらの準備段階にあるというところで、こここのところは、地権者の意向であるとか、先ほどの意見書にもありましたけれども、置かれている状況も見据えながら、用地買収については協議をしていく必要があると思っております。

それから南口通り線のつくり方の問題ですが、こちらは都市計画決定して道路をつくるということになりますけれども、道路といってもいわゆる都市計画道路、街路という意味で、まちの骨格になるものという考え方もありまして、沿道には神戸製鋼さんの敷地内にあるような、史跡の兜松等もございます。これは「親子の街歩き」といったイベントをしているとき

も神戸製鋼さんに入らせていただいて、皆さんで見ているけれども、そういったものが沿道にあるということでは、そういった資源等も使いながら、緑とかの取り入れ方も考えながら、ここは工夫して骨格道路という面に加えて快適性とか、また歩いて楽しいという部分をこの道路に乗せていくというようなことを今後検討していければと思っておりますので、こちらは大きな地権者であります神戸製鋼所とも協議をしながら進めていければと思っております。

最後の柏尾川の神鋼橋は、元々、神戸製鋼さんがつくった橋で、こちらとはずれております。役割としては鎌倉市がここに橋を架ける。お互いの計画の線上にある橋をしっかりとかけて、その後に神鋼橋を壊すという考え方です。重なる線形しかできなければ、そうしなければ仕方がなかったのですけれども、重なっている場合は一度落としてからとか、半分ずつやるとか、大変な工事になるのですけれども、今回は若干ずれているので、まず、道路をつくった上で、その機能を確保して旧橋を壊すというような手順になろうかと思っております。それで全体としては1キロ以上になりますけれども、この道路を形成していくというところでございます。

野村委員

ということは、あそこの位置に関しては鎌倉市と取り決めてあるということですかね。一方で、神戸製鋼の敷地に関しては、兜松という神戸製鋼の工場の中に立派なマツがあるところは、今、確か道路が真ん中を通っている状況なので、この線形が変わってしまうと、柏尾川のところのポイントも変わってこないかなと心配するのですが、今のところはこの線形を守りながら進めているということですか。

事務局

道路については、今の兜松ももちろんコントロールポイントになりますし、また、以前に区画整理事業が施行された部分もあって、いろいろな支障物件等もあって、そこを通るような形でうまくコントロールポイントを避けながら線形を引いて、さらに鎌倉市側の道路との整合性を図ったもので、こちらについては両市の連携のもとに組んでおります。

野村委員

スケジュールに関しては、確か先日、鎌倉市から公開されている資料には、同じように今、区画整理事業をやられていて、来年度中の事業認可と結構具体的に数字が出てきているが、恐らくそれに藤沢市も同じように乗るのだろうと思いつつ、先日のまちづくり方針の中では、順番は同じだけれども、期日を書いてないという状況だったので、はっきりできるものであれば、そこら辺、はっきりして進めていただいた方が鎌倉市とどういふふうに歩調を合わせていくのかが見えてくるので、ぜひ、オープンにできるところはオープンにしていきたいと思っております。

事務局

そこはまだオープンにできるような状況ではないと認識しております

が、それが決まれば、すぐに公表していけるように考えていきたいと思っております。

奥野委員

2, 3 教えてもらいたいのですが、この文章では、「鎌倉市の深沢地区と一体となったまちづくり」という表現が出てくるけれども、結構、距離もあって規模も違うけれども、今の橋とかは協議しているのかなと思うけれども、土地利用とか都市機能とかも含めての一体ということイメージしているのか、それは別だということなのか。今、一体、一体という話の中で何を具体的にイメージしているのか。物理的な問題なのか、まちづくりというものを大きくとらえて一体という考えなのか、その辺をお聞かせいただきたい。

もう1つは、JRの駅舎について、駅をつくって人が乗降するのはわかるけれども、その上に何か利便施設的なものをJRがつくるのか。それとも藤沢市が協議してというか、介在して何かをつくるのか。都市計画のエリアにもこれは入っていないということだが、要するにJRの考えていることが藤沢市のまちづくりに土地利用としては当然影響を受けるわけです。そのところは、10年先ということだが、決めるのはもっと前という話だから、そうすると、そういう話もJRとしていて、「JRはこんなものをつくるから、うちはこういうものにしよう」とか、そういうような協議がされるのかどうか、そういうゾーニングがエリアは決まったけれども、中をどうやっていくかを鎌倉市と一体のまちづくり、また、JRに駅舎ができるという中で、どういう協議をしているのか、イメージをしているのか、教えていただければと思います。

事務局

村岡と深沢の一体的なまちづくりというのは、何が一体なのかということですが、先ほど議論になった物理的な問題、これは道路を一本にしっかりしなければいけないと、この辺の物理的な問題としての連携はもちろん図っているところです。それと何を一体としているのかということ、土地利用のイメージ、全体としてのとらえ方という側面もありますが、神奈川県計画のヘルスイノベーション最先端拠点、こちらが両地区にまたがった考え方で、神奈川県が進めているものもあります。そのような中で、神奈川県都市マスタープランに基づく考え方ももちろん我々は受けながら、この拠点を盛り立てていかなければいけないというまちづくりとしての一体的な考え方もあると思います。

もう1つは、道路以外にも区画整理事業としても一体で施行する。これは両方とも市域をまたいで、UR施行で同時に進めていくという考え方もあります。その点がこの一体の考え方の主なものかと思っております。あと、土地利用的な問題としての一体的なまちづくりについても、お互いに

行政が違うという面もありますので、行政の必要な施設といったものも若干の違いがあろうかと思えますけれども、両地区の特徴といったものをできるだけ相互にうまく生かせるような、また、高めていくような連携ができれば一番いいのではないかと。どうもありがちな藤沢側から見て鎌倉市の土地利用はこうあるべきとかという否定ではなくて、お互いの行政というものを尊重しつつ、必要なものがあれば、それをさらに相乗効果として高めていけるものは何か、こういったものは今後検討しなければいけない。それと土地利用に基づいて、交通上の連携も必要なことかと思っておりますので、離れた地区という表現もありましたけれども、この駅が藤沢にある中で、モビリティの問題も含めて鎌倉市と連携していく必要があると思えます。

もう1つはJRの施設もつくるのかということですが、こちらは7.3ヘクタールの中にJRが持っているのは線路だけで、土地は持っていません。そういった中ではJRが何か投資をしようということであれば、土地を買っていく必要があるのかなと思っております。現在、そういう意味では、ここに大規模な何かがつくられるというところまではまだ聞いていないところですが、まだこれからというところでは、JRの方が駅をつくる中で何かあるのか、どういったものが出てくるのか、まだわからないというところでは、どうしても民間の土地ということで、申しわけありませんが、そういうことです。

それから先ほどの「ヘルスイノベーション最先端拠点」については、県の都市マスタープランではなくて、位置づけとしては、「湘南圏域の新たな地域拠点」というのが都市マスタープラン上の位置づけであるということで、実際には広域的な拠点としても、ここを両地区をまたがった1つの地域拠点として見ていくという内容でしたので、失礼しました。

奥野委員

今のお話だと、つまるどころ、交通体系では一緒に協議しなければならないだろうと、土地利用については、ざっくりと言えば、お互い、それぞれということですか。この間、鎌倉の図を見たら、商業があり、行政があり、業務用地があり、住宅がありと4等分を並べている。それは今の統治駅みたいなものなのか、もうちょっとレベルアップしているかわからないけれども、藤沢市のように研究開発というような、かなりコンセプトを明確にしたまちづくりとは違って、どちらかという、駅近のまちというぐらいにしか読み取れないけれども、そういうところとどうやって一体、一体という言葉を使うのかという疑問があつて、総花的な土地利用をしている。それと藤沢の研究開発がどう絡むのかといった疑問を持ったので、質問したわけです。JRの方は民間ということもあるけれども、まちづくり

のへそとしては、結構大きい要素ですので、そこに何ができるのか、改札だけなのか、別な機能も入ったりすると、南側と北側がもっと機能的にも魅力のある地区になるのかなという期待をするので、そういう意味では逆に藤沢の方から求めてもいいのではないかと思ったので、質問しました。

高見沢会長
事務局

事務局、何かつけ加えることはありますか。

連携の部分については、鎌倉市は大きなまちづくりになっておりますので、ゾーニングという考え方で、委員がおっしゃったようなここは商業、ここは住宅というようなゾーニングをされているところがあります。対して藤沢側の部分については7.3ヘクタールというコンパクトなまちづくりになっておりまして、ここはできるだけ複合的利用を考えたいというところで、もちろん今、委員がおっしゃったような地域サービスに向くような生活に密着したような商業であるとか飲食店とか、こういったものも含めて研究開発拠点の中に盛り込んでいければということで、上から見て色分けをするようなことではなく、もう少し複合的な考え方でいけないかなということで、現在、住宅エリアとかは考えていないというところではあります。

奥野委員

藤沢側は狭いから鎌倉みたいに真似してやれということをお願いしているつもりは毛頭なく、駅前の場所で、一種の一等地みたいなところだから、もっと特化してもいいのではないかと思っているから、鎌倉市の考えをどうやって取り込むのか、その辺が一体という言葉の中に込められた思いがあるのかなという感じがしているので、同じことをしろということではなくて、もっと藤沢の立地特性、ある意味、藤沢の明確にできる土地ですから、それはそれで良しとして、これだけ旗を高く掲げているわけですから、それをこっちにも資するようなものを鎌倉にもつくっていただきたいという思いもあって申し上げたわけです。決して鎌倉と同じにゾーニングしろということをお願いしているわけではありません。

高見沢会長
水落委員

そのほかにご意見等ありましたらお願いします。

この駅というのは、大船という駅がありますが、それは大きく商業的駅です。藤沢駅も大きくて商業的駅です。そして辻堂駅も大きくて商業的駅です。そしてこの村岡新駅は仮称ですが、このまちづくり、駅づくりというのは面積は小さいし、建蔽率、容積率も低い。そうすると、そんなに大きくなくて商業的でない駅がここにできるとののかなと、これは全体的なイメージの問題です。そうするとわかりやすくなるのかなと思うけれども、藤沢、大船と比べてどうなんですか。先ほど、JRの上になにかできると思っていたけれども、大船などは上にルミネがあるが、結構賑わっている。辻堂はちょっと離れているけれども、ああいうものがある。藤沢はいろいろな問題があると思うけれども、商店街の関係とか。藤沢の駅の上は、最

近はちょっと賑わっているけれども、最初、できたときは何なんだろうという感じだったので、ここをどういうものをイメージして見ていけばいいのか、行政として向かっている方向性を教えてください。

事務局

おっしゃるとおり、大船と藤沢と辻堂というものがあって、特に藤沢で考えますと、藤沢駅周辺というのは、藤沢市にとっては都心ということで中心市街地になっております。こちらに隣接するエリアの村岡での新駅構想ということで、ここは2つ一緒に考えなければいけないところもありまして、これは藤沢の都市機能を向上する側に働きかけなければいけない。つまり交通上はしっかり役割分担をして整理をしながら、まちの交通の問題を藤沢側の改善も図るというようなことを含めてとらえておりますけれども、ここに同じような商業で藤沢と競合するようなものということは考えておりません。そういう意味では先ほどの研究開発拠点、これはいろいろな企業、もちろん深沢の地域にも大きな工場・研究所はありますけれども、全体として見た中で研究開発の拠点というものをこのエリアに設けていく。そこの結束を強めるといいますか、その研究開発機能を高めていくための施設というものも含めて、このエリアに持っていくということで、商業的に考える部分については地域のサービスに特化して考えるべきかと考えております。とにかく駅前であれば商業ということではなくて、もう少し藤沢と連携したような土地利用を考えていきたいと思っております。

高見沢会長

リモートの方でご意見等ありますか。

事務局

会長、オンラインでの意見として稲垣委員が手を挙げています。

高見沢会長

それでは、稲垣委員、お願いします。

稲垣委員

2点、教えていただきたいことがあります。1点目は、宮前公園の変更についてです。このエリアは土砂災害警戒区域で、一部レッドゾーンに指定されていて、公園として整備されるということが、この後の開発を抑制するような効果もあるなど期待したいと思いつながり聞いていました。その意味で、線路沿いの神社ではない方も今回の公園の範囲に入るとなおよかったのではないかと思いますので、今回、赤い範囲に設定した経緯を教えてください。

2点目は、スライドの43ページの意見書に、浸水対策について要望されていますが、それに対する市の考えとしては、「浸水被害の最小化」や、「周辺住民も含め避難できる動線」等を目指しているということだが、避難できる動線について具体的に教えていただきたいと思っております。

事務局

1点目の宮前公園ですが、現在の区域は、先ほどもご説明で、神社の用地等も含んでいたところで、藤沢市が持っている土地と神社用地を分けながら、その間をしっかりと結んでいかなければいけないというところを新た

に設定をしていこうというところですが、さらに、ここは小高い山になっているのですが、等高線がない広場になるところ、平らな部分が山の中にあるのですが、その平らな部分が現在の公園の区域に入っております。公園としては歩いたり、散策したりすることが可能な状況になるかと思っております。それ以外にも現在、緑地を想定している部分もあります。これについては公園として使用していくというよりも、緑の景観をどう守れるのかというところで、もちろん藤沢市の施策として保存樹林などの制度がありますが、都市計画的な制度としても特別緑地保全地区とか、そういったものも適用する中で、保全していく方策については今後検討していきたいというところですので、藤沢市の緑部門とも相談しながら、ここも守っていければと考えております。

それから土砂災害警戒区域についてですが、ここは区画整理事業の中から造成をして安全な形にしていくというところを前提としてとらえております。それから浸水区域の避難についての部分ですが、ここは地下道がありますが、地下ということで考えると難しいので、自由通路等を利用しながら、ここは高さの関係では全くフラットな区域ではないのですが、そういった自由通路を利用しながら、避難ができるような形を考えていきたい。千年に1回の災害規模にも対応するにはしっかりとした避難の考え方を打ち出していければ思っておりますし、浸水に対しても安全になるような計画にしていきたいというところではあります。

稲垣委員 避難ができる動線という話ですと、自由通路までのアクセスについても考えていかなければいけないと思うので、周辺地域も含めて一体的にまちづくりを進めていくような方向性を打ち出していただきたいと思っております。

高見沢会長 全体のまちづくりという意味では、決定するエリアの外については、方針とかガイドラインの中で範囲としてはカバーしているのかどうか。

事務局 今回の災害の問題は、もう少し広い範囲でとらえなければいけないという面がございますが、ガイドラインそのものは地区整備計画に移行するものですので、その部分については、今回のエリアの中だけでとらえるのですが、やはり交通の問題とか災害、特に水害の問題については南側に川を背負っていて、北側へ向かって逃げなければいけないとか、その辺の部分については広げて検討していかなければいけないと認識しております。

高見沢会長 他に、ご意見等ありましたら挙手をお願いします。

ないようですので、それでは、議第1号から議第4号について採決に入りたいと思っております。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することといたします。

高見沢会長 ここで、5分間の休憩を取りたいと思います。

午後3時52分 休憩

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

午後3時57分 再開

高見沢会長 それでは、審議会を再開いたします。

続きまして、議第5号「藤沢都市計画地区計画の変更について（新産業の森北部地区地区計画）」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5号「藤沢都市計画地区計画の変更について（新産業の森北部地区地区計画）」について、ご説明申し上げます。

今回対象となりますのは、藤沢都市計画地区計画（新産業の森北部地区地区計画）でございます。議案書につきましては、法定図書となっており、添付しております図面につきましては、縮小したものととなっております。資料集につきましては、資料2-1はスクリーンと同様のもので、2-2は今回の変更に関連いたします「藤沢市緑の保全及び緑化の推進に関する条例」と「同規則」の抜粋となっております。なお、ご説明にあたりましては、スクリーンを使って行わせていただきます。

本件は、本市の工場等の緑地に関する基準の見直しを受けて検討を行ったものでございまして、本審議会では、昨年2月に基準の見直しの検討状況について、8月には地区計画の変更の検討状況についてご報告させていただいております。その後、法定縦覧などの諸手続きが概ね完了いたしましたことから、今回、議案としてあげさせていただいたものでございます。

まず、はじめに本地区の位置についてご説明いたします。本地区は、本市の西北部で綾瀬市と隣接し、綾瀬スマートインターチェンジから約4キロの場所に位置しております。中央には都市計画道路 藤沢厚木線が縦断しております。

次に本地区に係る都市計画についてご説明いたします。「豊かな緑につつまれた次世代に引き継げる持続可能な新たな産業拠点の創出」をまちづくりの目標として、平成25年と平成27年に市街化区域への編入を行い、その際に地区計画を定めております。用途地域は工業地域、指定容積率は200%、指定建蔽率は60%と定めております。

次に本地区の地区計画における緑地に関する基準等についてご説明いたします。本地区では、「豊かな緑」を創出するため、藤沢厚木線沿道や既存樹林地の部分を地区施設の緑地として定めるとともに、敷地に対する緑化率を30%と25%に強化しております。また、この緑地面積を確保することにより、建築可能な部分が限られてきますことから、建蔽率については、地区計画により50%と定めております。

次に、変更に至る経緯についてご説明いたします。本市では、神奈川県
の工場立地法に関する準則条例の廃止を受け、市の新たな条例制定と併
せて、産業政策と緑保全の双方の視点を踏まえて緑地の基準の見直しを
行い、質の高い緑地を創出する場合には、敷地をより有効に利用できるよ
うに緑地の算定方法が見直されました。この全市的な工場などの緑地の
基準に関する取組を踏まえまして、産業拠点であります本地区について
も、緑地に関する基準等の見直しを行うこととし、見直しにあたっては、
本地区のまちづくりの目標を踏まえ、「活力ある産業拠点の形成を図る」
とともに、地区として「森のイメージをより高める」ことができるように
検討いたしました。

次に、今回の主な変更内容についてご説明いたします。今回の変更に関
して先立って行われました緑化条例の改正等では、質の高い緑化手法等による緑
地面積の緩和方法として、幾つかの方法が定められておりますが、本地区
では「樹林地の創出」により、緑地面積を2倍とみなせる方法のみを適用
できるものとし、立体的な緑地の誘導を図ることといたします。

この方法の活用により、現状の平面的な緑地空間を立体的にすることで、
地区全体の「森」のイメージを高めることといたします。また、この方法
の積極的な活用を図るため、2倍とみなす面積を敷地面積の10%まで適用
できることといたします。

これにより、図に示す青い破線部分に、緑地以外の活用が可能となる空
間が生み出されることとなります。この空間を活用して、施設の増築や設
備の新設など、工業地域としての土地利用が有効に行えるように、建蔽率
の10%分を見直すことといたします。これにより、敷地の有効活用を図
り、活力ある新産業の森の形成を目指すことといたします。なお、この高
木の配置により、日影の影響などが懸念されますが、日影については、建
物の日影規制と同様に検討した場合においても大きな影響はなく、ま
た、全ての植栽を高木とするものではなく、バランスよく配置すること
となりますことから、木洩れ日などが適度にある環境が保たれることとな
ります。

続きまして、今回の変更内容と法定図書について、ご説明させていただきます。
まず、計画図でございますが、青の一点鎖線の区域における土地
区画整理事業の換地処分に伴い、地名の変更がありましたことから、地名
の表記を「葛原」に変更しております。それ以外については、変更はござ
いません。

続きまして、計画書についてご説明させていただきます。スクリーンに
は新旧が比較できるように表示しております。まず、位置につきましては、

先ほどのご説明のとおり、換地処分に伴う地名の変更がありましたことから、整合を図る変更を行っております。

次に、建築物等の用途の制限につきましては、建築基準法の改正に伴い項ずれが生じておりますことから、その整合を図る変更を行っております。

次に、建築物の建蔽率の最高限度でございますが、10分の5から6に変更しております。建築物の緑化率の最低限度につきましては、先ほどのご説明のとおり、緑化率の算定において、樹林地の創出による手法のみを適用し、その適用面積を10%までとすることとしております。また、都市計画法の改正により建蔽率が漢字表記に変更されたことに伴い、計画書内の表記を変更しております。

続きまして理由書となります。これまでのまちづくりの経過に加え、今回の変更に至った経緯と背景を記載しております。

次に新旧対照表でございますが、こちらは今計画書のご説明で示したものと同様に変更箇所を下線で示したものとなっております。

次に、都市計画を定める土地の区域でございますが、今回の変更で、現在の区域から追加、削除、変更する部分はございません。

続きまして、経緯書となります。都市計画決定等の経過を記載したもので、平成25年に都市計画決定がなされ、その後、地区内南側の市街化区域への編入に併せて、平成27年に変更を行っております。

次に、今回の変更に係るこれまでの主な手続きの経過でございますが、昨年8月30日に開催した本審議会にてご報告をさせていただいた後、10月26日から11月8日まで条例縦覧を行い、同月15日まで意見書の受付を行った結果、2名の縦覧がありましたが、意見書の提出はございませんでした。次に11月25日に都市計画説明会を実施いたしました。当日は4名の参加があり、参加者からはオオタカの状況や緑地の算定方法についての質問がありましたが、反対等の意見はございませんでした。その後、12月14日から27日まで法定縦覧を行い、1名の縦覧がありましたが、意見書の提出はございませんでした。

最後に、今後の予定でございますが、本日の審議会において、ご審議をいただいた上で、2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おります。以上で、議第5号「藤沢都市計画地区計画の変更について」の説明を終わります。

高見沢会長

事務局の説明が終わりましたので、ご意見・ご質問がありましたら、挙手をお願いいたします。

それでは、原案どおり可決することに対して、ご異議のある方は挙手を

お願いします。また、リモートの方の挙手もないようですので、採決に入りたいと思いますが、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、審議会から意見は「特になし」ということで原案どおり可決いたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長 続きまして、議第6号「特定生産緑地の指定について」事務局の説明をお願いします。

事務局 それでは、議第6号「特定生産緑地の指定について」ご説明申し上げます。事前に送付させていただいた「資料3」はスクリーンの内容を印刷したものになっております。特定生産緑地についてのご説明にあたって、はじめに、根本となる「生産緑地地区」、以降、「生産緑地」と呼びますが、その制度について、前回の審議会でもご説明しておりますので、簡単に触れさせていただきます。

生産緑地は市街化区域内において、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ございます。生産緑地に指定されますと、営農の義務が課せられ、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。これを踏まえた上で「特定生産緑地制度」について、ご説明いたします。「特定生産緑地制度」は指定から30年を迎える生産緑地につきまして、特定生産緑地に指定することができる、という制度になっております。特定生産緑地に指定されますと、生産緑地に課せられる営農の義務及び買取り申出ができるまでの期間が10年延長されるとともに、固定資産税や相続税における税制上の優遇制度を継続させることができるというものでございます。一方、指定から30年を迎えた生産緑地を特定生産緑地に指定しない場合には、いつでも市に対して買取り申出をすることができるようになりますが、固定資産税・都市計画税は段階的に宅地並みに引き上げられ、相続税の納税猶予制度も次世代の方は受けることができなくなります。以上が特定生産緑地制度の概要になります。

続いて、特定生産緑地の指定及び解除の流れについてご説明いたします。先ほどご説明しましたとおり、生産緑地は都市計画決定から30年を迎えると、特定生産緑地に指定できるようになります。また、特定生産緑地の指定につきましては、既に都市計画決定されている生産緑地の効力の延伸を行うものであり、都市計画上の制限等を変更するものではないため、都市計画決定が不要とされておりますが、指定するにあたっては、

生産緑地法第 10 条の 2 の規定により、都市計画審議会に意見聴取を行うこととされているため、今回、お諮りしているところでございます。

特定生産緑地に指定した場合の生産緑地との関係についてでございますが、特定生産緑地に指定されてからも従前の生産緑地としての都市計画決定が消失するわけではなく、都市計画法上の生産緑地の位置づけは残ります。つまり、制度上は生産緑地の指定の上に特定生産緑地が乗るようなイメージとなります。その後、死亡等の事由により、特定生産緑地を解除する必要が生じた場合には、特定生産緑地が生産緑地の指定の上に乗っていることから、特定生産緑地の元である生産緑地解除の都市計画決定を行うこととなります。藤沢市で初めて生産緑地が指定されたのは平成 4 年 11 月 13 日であることから、来年度の令和 4 年 11 月 13 日以降、指定から 30 年経過する生産緑地が市内に存在することとなります。指定から 30 年経過した生産緑地のうち、指定した箇所は特定生産緑地となりますが、特定生産緑地に指定しない場合も、すぐに生産緑地が解除となるわけではなく、解除するには買取り申出を行う必要があります。逆を申しますと、30 年経過して特定生産緑地に指定しない場合も、買取り申出をせず、そのまま、生産緑地として継続することも可能ということになります。したがって、イメージとしては、指定から 30 年経過する前の生産緑地、指定から 30 年経過しても特定生産緑地には指定せず、そのまま継続する生産緑地、そして特定生産緑地に指定した生産緑地、すべて生産緑地であることに変わりはございませんが、状況が異なった 3 種類の生産緑地が市内に存在することとなります。

続いて、特定生産緑地の指定基準についてご説明いたします。指定基準は大きく 3 つに区分されており、指定基準 1 は「公共施設等としての適地」として、建築基準法上の接道要件を満たし、勾配が 30 度を超えず、おおむね整形な土地であること。指定基準 2 は「区域の規模」として、300 平方メートル以上であり、一体的な地形的まとまりを持つ一団の土地であること。指定基準 3 は「農林漁業継続可能条件」として、10 年以上の営農が可能と判断でき、適正な肥培管理がされている上、隣接家屋の庭等との区分が明らかなもので、原則として、隣接地等への土砂の流出のおそれのないものと定めており、これらの条件を満たすものを特定生産緑地に指定することとしています。今回、特定生産緑地に指定予定の生産緑地につきましては、現地調査を行い、指定基準に適合していることを確認しているところでございます。

続いて、今年度までに、特定生産緑地の指定対象としている生産緑地について、ご説明いたします。まず、昨年度、令和 2 年度につきましては「平

成4年指定の生産緑地」、「平成4年指定の生産緑地に追加するかたちで平成5年及び平成6年に追加指定した生産緑地」を指定対象として指定申込書を送付しております。その中で、所有者から指定希望があり、書類や現場に不備がないものを昨年度末に特定生産緑地に指定いたしました。

今回、ご説明をさせていただき令和3年度の指定対象につきましては、令和2年度に指定申込書を送付した指定対象の生産緑地を引き続き対象として、指定申請の返信がなかったもの、検討中であったもの、書類や現場の不備があり指定を見送っていたものについて手続きを行うとともに、続きとなる「平成5年指定の生産緑地」、「平成5年指定の生産緑地に追加するかたちで、平成6年及び平成7年に追加指定した生産緑地」についても、新たに指定対象として、指定申込書を送付しております。なお、生産緑地の指定から30年を迎える日のことを特定生産緑地の「申出基準日」と呼びますが、特定生産緑地の指定は、その申出基準日の前に行わなければならないこととなっており、そこに手続きが間に合うよう、指定対象を定めています。

続いて、特定生産緑地の指定に向けた経過をご説明いたします。先ほども申し上げたとおり、昨年度、令和2年度から特定生産緑地の指定が始まっており、令和3年3月に第1回目の特定生産緑地の指定を行っています。今年度につきましては、令和3年6月に、指定対象となる生産緑地所有者に対し特定生産緑地の指定申込書を送付し、令和3年7月から12月にかけて、提出書類や現地の確認による審査を実施した後、指定基準に適合していると認められる生産緑地を、特定生産緑地指定案件として選定してまいりました。今回、選定した指定案件につきましては、令和3年度に指定する特定生産緑地として、本審議会に諮問させていただきまして、

続いて、ここからは、指定申請の状況や今年度の指定案件について、具体的な件数等をご説明いたします。まず、今年度までに特定生産緑地の指定対象となっている生産緑地の箇所数、面積及び生産緑地全体に対する比率になります。現時点で、本市全体の生産緑地490箇所・約90.1haに対し、令和3年度までに指定の対象となっている生産緑地の合計は428箇所・約79.4haであり、箇所数としては全体の約87%、面積としては約88%を占めております。

続いて、令和3年度時点における指定対象428箇所の指定申請状況を表に示しております。指定対象の生産緑地の合計428箇所のうち、419箇所について申請をいただいております。申請の回収率は箇所数ベースで約98%となっております。その内訳といたしましては、昨年度、令和2年度に特定

生産緑地に指定済の箇所が 225 箇所・約 42.6ha、指定希望の申請が 137 箇所・約 26.7ha、指定しない旨の申請が 49 箇所・約 6.7ha、引き続き検討中のものが 8 箇所・約 1.6ha、返信なしが 9 箇所・約 1.8ha となっております。なお、検討中及び返信なしとなっている箇所の所有者に対しては、ほとんどの方と個別に連絡をとった上で、意向を固めていただくようお願いをしております。また、一部の連絡がとれていない方についても、引き続き連絡を試みるとともに、連絡がつかなかった場合の対応についても、検討をしております。こちらは、指定申請状況の表をグラフ化したものです。

続いて、指定希望となっている生産緑地の指定審査の結果を表に示しております。指定希望となっている生産緑地の 137 箇所・約 26.7ha のうち、書類・現場共に問題がなく、今回指定予定の箇所が 119 箇所・約 23.4ha、提出書類等の不備により今回の指定を見送る箇所が 12 箇所・約 2.2ha、現場調査の結果、指定基準への適合が確認できない等の理由で、現場不備として今回の指定を見送る箇所が 2 箇所・約 0.4ha、書類及び現場の両方に不備があるため、今回の指定を見送る箇所が 4 箇所・約 0.7ha となっております。なお、書類不備がある箇所につきましては、主に所有者、関係者の指定意向の調整や、一部指定のための分筆等を行っていただいているところであり、調整が整って書類が出そろい次第、来年度以降、申出基準日までに指定を行ってまいります。また、現場不備がある箇所につきましても、肥培管理ができていない、農地以外の利用がされている等、個別に是正が必要な点を伝えておりますので、現地の是正が完了し、指定基準に適合すると認められる状態になった段階で再度現地を確認し、同様に来年度以降、申出基準日までに指定を行ってまいります。こちらは、指定審査結果の表をグラフ化したものです。

続いて、今回の指定予定を踏まえた、令和 3 年度までの特定生産緑地指定状況を表に示しています。今回の予定案件のとおり指定を行いますと、令和 3 年度までに指定対象となる生産緑地の合計 428 箇所・約 79.4ha のうち、令和 2 年度に指定済の 225 箇所・約 42.6ha と、今回、令和 3 年度指定予定の生産緑地 119 箇所・約 23.4ha を合計した 344 箇所、約 66.0ha が特定生産緑地に指定済となります。

続いて、ここからは、今回新たに特定生産緑地に指定を予定している 119 箇所について、指定案の内容をご説明いたします。なお、指定を予定している案件全てについてご説明することはいたしません。議案書の中の指定一覧や指定図の見方など、代表的な例を用いてご説明させていただきます。初めに、現在、お示ししている指定一覧について、ご説明いたします。

こちらは、議案書の6ページと対応しており、表につきましては、特定生産緑地が原則として筆ごとに指定されるものであることから、筆ごとに記載がされております。

表の見方ですが、まず左側1列目の特定生産緑地番号については、「番号」と「枝番号」を設定しております。「番号」は左から5列目の従前の生産緑地の番号を継承し、「枝番号」は表の右から3列目の「申出基準日」の年と連動しております、西暦下2桁が枝番号となっております。つまり、平成4年指定の生産緑地につきましては、令和4年(2022年)が申出基準日の年となり、筆ごとの更新年度を把握しやすいように枝番号22番を付番しているものでございます。また、左から6列目の「生産緑地地区(都市計画)」は従前の生産緑地の都市計画決定面積を示しており、その右隣には「特定生産緑地に既に指定されている区域」、「新たに指定する区域」を記載しております。なお、「特定生産緑地に既に指定されている区域」につきましては、今回指定する予定の案件の中に、一部を既に特定生産緑地に指定しているものはございませんので、全ての案件について「0」と記載されております。

これらについて、特定生産緑地番号220番を例にご説明いたしますと、今回指定する筆は4筆あり、申出基準日はいずれも2022年11月13日であることから枝番号は全て22番となります。また、亀井野字下屋敷添地内に位置し、生産緑地の面積といたしましては2,940平方メートル、このうちのすべて、2,940平方メートルを特定生産緑地に指定するものでございます。

続いて、こちらが今回指定を予定している特定生産緑地の本市全域の位置図でございます。本市全域における分布をお示しするため、画面上は非常に小さい表示となっております、大変申し訳ございませんが、議案書の14ページが同様の内容となっております。左下の凡例にもございますように、図中の緑色の枠線内が従前の生産緑地の位置を示しており、水色囲みの番号が、次にご説明する指定図の図面番号となります。

続いて、こちらが指定図の案の1つとなっております。議案書の35ページと対応した指定図の図面番号21番を表示しておりますが、こちらは先ほどの位置図の一定の区域を切り取って拡大したものでございます。この図面番号は、先ほどご説明いたしました指定一覧表及び全体位置図の図面番号と連動しております。図中の凡例における緑色の枠線内が生産緑地の区域を示しており、緑色で塗られている部分は、昨年度、既に特定生産緑地に指定している区域、ピンク色で塗られている部分が、今回、特定生産緑地に新規に指定する予定の区域となります。

今回の指定にあたっての代表的な事例を、この図面番号 21 番の指定図を例に、具体的にご説明いたします。まず、こちらの赤囲みの部分を拡大し、ご説明いたします。この赤囲みの特定生産緑地番号 220 番のように、該当部分の緑色の枠線内がすべてピンク色で塗られているものについては、凡例のとおり、生産緑地のすべての区域について、今回、特定生産緑地に指定する予定となります。また、右に表示しているのは、特定生産緑地番号 220 番の現地写真になります。このように、現地が適切に管理されている生産緑地で、書類にも不備がないものについて、今回、指定を行う予定としております。なお、特定生産緑地番号 219 番のように緑色で塗られている部分につきましては、先ほどもご説明したとおり、昨年度、既に特定生産緑地に指定した区域になります。

続きまして、こちらの赤囲みの部分について、拡大してご説明します。こちらの 224 番の生産緑地のように、該当部分の緑色の枠線内がすべて白抜きになっているものについては、すべての区域が今回の特定生産緑地の指定予定から外れていることを示しております。指定予定から外れている主な理由といたしましては、生産緑地のすべての区域について、所有者の方から特定生産緑地に指定しない旨の申出をいただいている場合、申出基準日まで時間があるため、特定生産緑地の指定対象になっていない場合、指定対象ではあるものの、いまだ「検討中」、「返信なし」の状況である場合がございます。

続きまして、こちらの赤囲みの部分について、拡大してご説明します。こちらの特定生産緑地番号 228 番のように、一体の生産緑地でありながら、ピンク色で塗られている部分と白抜きとなっている部分が混在しているものは、生産緑地の一部のみが特定生産緑地の指定予定となっていることを示しております。一部のみが指定予定となる理由は、大きく 2 つございまして、1 つ目が「筆ごとの当初指定日に違いがある」こと、2 つ目が「指定を希望しない筆がある」ことです。この 228 番については 1 つ目の「筆ごとの当初指定日に違いがある」という理由で、一部のみが指定予定となっており、白抜きになっている部分は平成 23 年に追加で指定された部分であることから、申出基準日まで時間があり、今回は指定対象にならないものとなっています。また、生産緑地のすべての区域ではなく、一部の筆について所有者が指定を希望しない場合には、2 つ目の「指定を希望しない筆がある」という理由で、こちらの図と同じように、一部のみが指定予定となっております。代表的な事例のご説明としては以上であり、このようなかたちで、119 箇所を今回の指定予定としております。なお、恐れ入りますが、その他の指定予定案件につきましては、議案書をご参照いただ

けますよう、お願いいたします。

最後に、今後のスケジュールについてご説明いたします。今回、指定予定の案件として諮問させていただいた生産緑地につきましては、今年度3月中に特定生産緑地指定の公示をする予定です。また、先ほども申し上げましたが、今回、指定希望があったにも関わらず指定を見送る案件、検討中、返信なしの案件もございます。これらの生産緑地につきましては、不備の是正、意向の確認等、条件が整理された段階で、来年度以降に特定生産緑地の指定手続きを行ってまいります。特に、平成4年指定の生産緑地につきましては、来年度、令和4年11月13日に申出基準日を控える中、一部、今回指定を見送る案件、いまだ検討中や返信なしのものがあることから、引き続き所有者と密にやり取りをして、令和4年度8月の都市計画審議会にて意見聴取を行わせていただき、申出基準日の前に特定生産緑地の指定を行う予定としております。なお、指定の公示は申出基準日の前に行いますが、特定生産緑地としての効力が発生するのは、申出基準日からということになるので、はじめて効力が発生する平成4年指定の生産緑地については、令和4年11月13日からの効力発生となります。また、今後、申出基準日が近づく生産緑地につきましても、指定された年ごとに、申出基準日の年の2年前から、同様の手順を踏んで、順次、手続きを行ってまいります。以上で、議第6号「特定生産緑地の指定について」、説明を終わります

高見沢会長

事務局の説明が終わりましたので、ご意見・ご質問がありましたら挙手をお願いいたします

野村委員

こちらに関しても事前にメールをしたことに関しての質問をいたします。1つ目は、生産緑地、特定生産緑地というのは環境・緑化の側面もありますので、今回、30年を経過して特定生産緑地になる過程で、多くの宅地化が発生するかもしれないという懸念の中で、そもそも今の生産緑地自体がどういった総数で推移していて、今後、特定生産緑地に移っていく中で、全体としてどういった推移になっていくかということ把握しながら、特に今、湘南界限は非常に宅地化が進んでいて、人口も増えること自体はいいことでもあるけれども、地域の環境とのバランスも同時に見ていければいいと思います。個別の案件を1個、1個チェックするよりは、どちらかと言えばそういった側面で見たいと思っています。恐らく全体としては減っていく傾向にはあるだろうと想像はつくけれども、それが急激なのか、それとも緩やかな中での把握なのかといった資料を次回以降に提示していただけると助かります。

これは質問になりますが、特定生産緑地に関しては30年を経過した生

産緑地しか切り替えができないということで、特定生産緑地に新規で指定というのはできないということは理解しています。一方、特定生産緑地自体にも緩和制限があって、生産緑地を特定生産緑地に変えやすいということがあるので、新規の特性生産緑地はないのかなという疑問と、生産緑地から特定生産緑地には指定しないが、生産緑地を継続した場合というのがあると思うけれども、その場合に生産緑地は継続できるけれども、税制面の優遇とか、そういったものは得られないのか。単なる緑地として継続しているだけなのか、それとも税制面の優遇も段階的に減るけれども、多少は優遇できるのか、そこは理解し切れなかったので、教えていただければと思います。

事務局

一番目の資料については、先ほど画面で映しましたけれども、次回からこの辺の推移を入れて資料を作成したいと思います。

2番目の生産緑地が30年たって、基本的には終わってしまうような状況ですけれども、その後、10年延長できるというものが特定生産緑地になっていますので、生産緑地が30年経過した中で特性生産緑地に移行するということです。それから基準に関しては全くいいということではないのですが、一応、生産緑地としてやってきていただいた状況があるので、当然、肥培管理をされていて、今後もちろん生産緑地としてやっていただくところを主に現地を確認して、10年続けていただくようなことも加味しながら、指定をしているところです。それと特定生産緑地には指定しないで、そのまま継続する生産緑地ですが、基本的には特定生産緑地に指定しない場合には、あくまで生産緑地として解除しなければ生産緑地としてずっと残っていくような形になります。ただ、先ほどの説明にもありますとおり、都市計画税とかの税制猶予というのは、あくまで段階的に、5年間で徐々に上がっていきますので、生産緑地であっても5年間で通常の宅地に戻ってしまうので、この辺が本当にメリットがあるかどうかというのはあると思うのですが、いつでも生産緑地を解除できるという状況を、場合によっては地主さんが選ぶというような形ではあると思っております。

齋藤委員

ちょっと細かいことをお尋ねしますが、申出基準日というのが今年の11月に来るわけですが、ここのところで連絡がないとか、連絡が取れないという方が何人かいらっしやっていて、そういう方が基準日を経過した後は、どういう対処をされるのでしょうか。

事務局

現状では、できるだけ所有されている方に関して書類等は送っていますが、それが戻ったりしていないというような状況等もありますので、もう少し整理をしながら、その人に接触できるような状況を今後もやっていきます。基本的に11月13日を過ぎてしまうと、特定生産緑地の指定はでき

なくなりますので、生産緑地として継続していただくような状況になってくると思います。

齋藤委員 農家の方でもそういうことに疎い方もいらっしゃるのでは、ぜひともすべての方に連絡していただき、すべての方から回答が得られるような対処方針を市の方でお願いします。

事務局 現状も大分絞りつつありまして、回答が得られていない方については数名というところですので、この辺はしっかりとやっていって、8月の都市計画審議会までに間に合うように整理をしてまいりたいと考えております。

高見沢会長 その他、ございますか。リモートの方もないようですので、採決に入りたいと思います。

審議会からの意見は「特になし」ということで承認することに対して、ご異議のある方は挙手をお願いします。(なし)

それでは、審議会からの意見は「特になし」ということで承認することといたします。以上で、審議案件を終わります。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長 次に、次第5「その他」について、委員の皆様からご意見・ご要望がありましたら、お願いします。(なし)

それでは、ご協力ありがとうございました。

事務局 ありがとうございました。

次回、第178回藤沢市都市計画審議会は、令和4年5月27日(金)5階 5-1会議室での開催を予定しております。

それでは、閉会に当たりまして、計画建築部長からごあいさつを申し上げます。

奈良部長 本日も長時間にわたりご審議をいただき、まことにありがとうございました。事務局を代表しまして、心からお礼申し上げます。

今後も、委員の皆様におかれましては、さまざまなご意見を賜り、魅力ある都市にしていまいりたいと考えておりますので、引き続き、よろしくお願いいたします。

それでは、これをもちまして、第177回藤沢市都市計画審議会を終了いたします。

午後4時50分 閉会