

第 181 回 藤沢市都市計画審議会議事録

日時 2023 年（令和 5 年）2 月 1 日（水）
午後 2 時 00 分
場所 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 藤沢都市計画臨港地区の変更について（湘南臨港地区）
（藤沢市決定）

議第 2 号 藤沢都市計画景観地区の変更について（江の島景観地区）
（藤沢市決定）

議第 3 号 藤沢市景観計画の変更について（江の島特別景観形成地区）
（諮問）

報告事項 1 高度利用地区指定基準の改正について

5 その他

6 閉 会

事務局 定刻となりましたので、ただいまから第 181 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。

初めに、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。

三上部長 皆さん、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、誠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 3 件、報告案件 1 件を予定しております。付議案件 3 件につきましては、藤沢市都市計画臨港地区、景観地区の変更、それと藤沢市景観計画の変更についてでございますが、この 3 件については、いずれも江の島島内の同一の場所の区域の変更ということになります。昨年 8 月の本審議会にご報告した内容について、今回お諮りするものです。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、よろしくお願いたします。

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。ご発言の際は事前に挙手をさせていただくようお願いいたします。リモートでご参加いただいている委員は、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。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、はっきりとご発声をお願いいたします。また、会場にお越しの委員には職員がハンドマイクをお持ちいたします。

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又は承認する旨を宣言していただきます。リモートでご参加の委員は、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。

これまでの説明でご質問等がありましたら挙手をお願いいたします。

ないようですので、これより改めまして、審議会を進めさせていただきますが、まず、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)

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

次に、本日の都市計画審議会の成立についてご報告いたします。

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、現在の委員の定数は20名ですが、本日は15名の委員が出席（後に1名欠席連絡あり、14名の出席となった）されておりますので、本日の会議は成立いたしましたことをご報告いたします。

続きまして、本日の議事は、付議案件3件、報告事項1件を予定しております。議第1号「藤沢都市計画臨港地区の変更について」、議第2号「藤沢都市計画景観地区の変更について」、議第3号「藤沢市景観計画の変更について」、報告事項1「高度利用地区指定基準の改正について」、以上4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。傍聴者はいらっしゃいますか。（なし）
それでは、先に進んでください。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

事務局 それでは、議事に入りますので、高見沢会長、よろしくお願ひいたします。

高見沢会長 初めに、本日の議事録署名人を指名いたします。
お手元の委員名簿の選出区分より市民委員と学識経験のある委員から、武安委員と小川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）
それでは、お二方にお願ひいたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長 議事に入ります。本日の審議会については付議案件3件、報告事項1件ということですので、よろしくお願ひいたします。

付議案件の議第1号から議第3号については、関連案件ですので、一括で説明をお願いします。

事務局 それでは、藤沢都市計画臨港地区に関する都市計画等の変更につきまして、議第1号藤沢都市計画臨港地区「湘南港臨港地区」の変更について、議第2号藤沢都市計画景観地区「江の島景観地区」の変更について、議第3号藤沢市景観計画「江の島特別景観形成地区」の変更についての3つの議案について、一括して説明いたします。

議第1号及び議第2号の「議案書」については、法定図書となっており、添付しております「都市計画総括図、計画図」については、縮小印刷したものととなっております。議第3号の「議案書」については、藤沢市景観計

画の新旧対照図となっております。

説明については、スクリーンを使用いたします。なお、資料集の資料1はパワーポイントを印刷したものとなっております。本件については、昨年8月の都市計画審議会にて報告しており、その後、神奈川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、議案としたものです。

初めに、臨港地区及び景観地区とは、都市計画法第8条に規定する適正な土地利用を図るために必要な規制・誘導を行う地域地区の一つであり、内容は記載のとおりです。一方、藤沢市景観計画とは、景観法第8条に基づく計画で、本市では平成19年に、藤沢市景観計画を策定しており、江の島や湘南C-X等、景観上、特に重要な地区を特別景観形成地区として位置づけ、当該地区を景観地区に指定しています。景観計画の変更については、景観法第9条第2項及び同条第8項の規定に基づき、本審議会にお諮りするものです。

臨港地区の指定状況については、本市では、江の島の東側の青色線で示した場所を湘南港臨港地区として定めています。湘南港臨港地区は、湘南港の港湾機能の維持保全及び利用の増進を図るため、平成16年12月9日に約11haを都市計画決定したものです。湘南港は、港湾法において地方港湾に分類され、港湾管理者は神奈川県です。また、地方港湾の都市計画は、都市計画法において市町村が定めるものとしていることから藤沢市が定めています。

臨港地区の都市計画手続きの流れにつきましては、都市計画法では、臨港地区に関する都市計画は、港湾管理者が申し出た案に基づいて定めるものとされています。書面にて開催された令和4年度第2回神奈川県港湾審議会において、「臨港地区指定（変更）に関する港湾管理者の案」が審議され、妥当との答申を受けたことから、8月17日に港湾管理者である神奈川県より、藤沢市へ案の申出がありました。

臨港地区指定（変更）に関する港湾管理者の案の内容につきましては、港湾は船舶が利用し、港湾施設が設置される水域の港湾区域と、ヨット等によるスポーツレクリエーションなどの港湾活動が行われる陸域の臨港地区が一体となって、はじめてその機能が発揮されるものであり、平成16年の指定以降、その機能を発揮していますが、港湾利用の更なる増進を図るため、臨港地区の隣接地の「かながわ女性センター」跡地の一部約0.5haを、臨港地区へ編入いたします。新たに編入する約0.5haの土地利用について、通常時は駐車場としての利用を図り、セーリング大会開催時にはコンテナヤードとしての利用が計画されています。

臨港地区へ新たに編入する約 0.5ha は、現在の臨港地区に隣接する写真の赤点線箇所となります。本案件の湘南港臨港地区、江の島景観地区、藤沢市景観計画の 3 件における区域及び地区の区分は、すべて一致しております。そのため、湘南港臨港地区の変更に併せて、江の島景観地区及び江の島特別景観形成地区の地区の区分についても変更を行い、整合させます。このことにより、土地利用目的に即した良好な景観形成を図ることが可能になると考えております。

ここからは案件ごとの議案書の説明になります。まず、湘南港臨港地区の法定図書から説明いたします。こちらは、湘南港臨港地区の「計画図」です。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す。続いて「計画書」です。記載事項としましては、名称、面積となります。続いて「理由書」です。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記載しております。続いて「新旧対照表」になります。左側に変更後を、右側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、面積の変更となります。

続いて「都市計画を定める土地の区域」になります。表記は記載のとおりとなります。続いて「経緯書」になります。当初決定を記載しております。

ここからは、江の島景観地区の法定図書となります。こちらは、「計画図」です。景観地区の全体の区域に変更はありませんが、地区の区分の区域界について変更を行うものです。続いて「計画書」です。地区の名称は「江の島景観地区」で、面積は約 38.4ha です。地区の区分面積以外の部分については、変更はありません。続いて「理由書」になります。ご説明させていただいた変更内容を記載しております。続いて「新旧対照表」になります。変更箇所といたしまして、地区の区分の東町地区の面積が約 4.4ha から 3.9ha に縮小し、臨港地区の面積が約 11.2ha から 11.7ha に拡大します。続いて「都市計画を定める土地の区域」になります。表記は記載のとおりとなります。続いて「経緯書」になります。当初決定を記載しております。こちらは藤沢市景観計画の江の島特別景観形成地区の「新旧対照図」となります。景観地区に併せ、地区の区分の区域界について変更を行うものです。

これまでの主な手続きについて説明いたします。先に説明をしたとおり、8月17日に港湾管理者である神奈川県より、藤沢市へ「臨港地区指定（変更）に関する港湾管理者の案」の申出があり、8月31日の都市計

画審議会において、取組み状況等について報告をした後、10月14日に都市計画説明会を開催し、出席者は4人でした。その後、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、1名の縦覧がありましたが、意見書の提出はありませんでした。

景観計画の変更につきましては、12月26日に藤沢市都市景観審議会へ諮問を行い、変更することに「異存なし」との回答をいただいております。なお、景観に関する意見として、「臨港地区の駐車場については、舗装の工夫や緑化などを行い、景観に配慮するよう港湾管理者と協議すること。」「景観法の施行から15年が経過したことを踏まえ、今後、現状の江の島における建物のデザインや色彩、サイン計画などの運用を確認の上、地域の特性を踏まえた特別景観形成地区の基準等の見直しを視野に入れること。」という意見がございました。

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、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1号藤沢都市計画臨港地区「湘南港臨港地区」の変更について、議第2号藤沢都市計画景観地区「江の島景観地区」の変更について、議第3号藤沢市景観計画「江の島特別景観形成地区」の変更について、説明を終わります。ご審議のほど、よろしく申し上げます。

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。

奥野委員 約0.5haを臨港地区へ編入するというが、それで何が変わるのか。

高見沢会長 特に臨港地区にわざわざ入れることの意味、もし入れなくて、駐車場として利用している場合と入れて利用する場合とでは何が違うのかということですが、説明をお願いします。

事務局 大きくは都市計画上の臨港地区ということに定めますと、港湾法に基づく土地利用を行っていくということがありますので、そこが1つ、大きなところかと思えます。通常の宅地とかいろいろな土地利用ということではなくて、湘南港の港湾に即した土地利用計画に基づいて行っていくというのが大きなところかと思えます。

高見沢会長 もしそういう手続きをせずに、そのまま港湾の方のイベントの開催時に使用して、何か支障があるのかという意味での説明は可能ですか。

事務局 実際に港湾地区の中に入れることによって、例えば建物を建てるときに、通常入っていないと、建築基準法上の用途地域等の用途制限を受けるようになります。これが港湾の方に入ってくると、その用途の制限というのが港湾法の制限に変わります。そうすると、例えばセーリング大会をやる

ときに、コンテナが設置されるという時に、基準法の網がかかってくると、これを建物として扱うのか、どうなのか、いろいろ疑問が生まれたりするので、そういったものを考慮しなくてすむようになりますので、セーリング大会の運営がかなり円滑にできるようになるというメリットもございます。

奥野委員 具体的に施設をつくろうということがあって、変更をかけるのではなくて、広くしておいた方が港を利用する時に使いやすいということですか。

事務局 そのとおりです。

原委員 2022年10月14日の都市計画説明会への出席者4名とあるが、今までこういった説明会に出席者4人というのは多いのか、少ないのか、よくわからないので、具体的にどういうときに説明会の周知をして、こういう人が集まったのかというところを教えてください。

事務局 都市計画説明会に関して、藤沢市の開催に当たっては、まず藤沢市の広報で事前に周知をさせていただいたのと、江の島島内の自治会長さんにご協力いただいて、説明会の開催の回覧でお知らせいたしました。参加された4名は、島内にお住まいの方とそこで事業を行っている方です。人数的には夜の開催ということもあって、またそれぞれのご都合もあるでしょうが、そういった形で説明会を開催いたしました。

高見沢会長 単に聞いて帰られたのか、質問とか何かやり取りがあったのですか。

事務局 今回の説明会には質問等はなくて、説明を聞いてお帰りいただいた形になっております。

野村委員 以前の報告のときには確か駐車場が足りない等というような資料が入っていたような気がしたが、それが今回の資料には入っていないということですか。

事務局 今回の資料には入っておりません。

野村委員 それがわかりやすかったのですが、何で今回の資料にそれがなくなっていて、何でエリアを広げるかという理由付けがいまいちわからなかったが、この考え方は生きているということですか。

事務局 その形に基づいて今回、変更になっております。

高見沢会長 その点は、今日の資料の6ページの矢印のところ、「駐車場としての利用」とあっさり書いてあるけれども、それが必要だからということが背景にあるということですね。

事務局 そのとおりです。

高見沢会長 確認できましたので、他にいかがですか。

齋藤委員 基本のお尋ねですが、江の島というと、藤沢市にとっては一番の観光地ですが、今、そこに住んでいる人はどのくらいですか。

- 事務局 1月時点で300人弱というところです。
- 齋藤委員 かつて、私たちが子どものころは、島の中に分校があったぐらいに人が大勢住んでいた。昭和30年代には1,300人ぐらい住んでいたが、今は300人ぐらいですか。
- 事務局 江の島1丁目、2丁目にお住まいの方は296人です。
- 齋藤委員 1丁目、2丁目の方もこのところ随分減っているが、景観条例をつかって建物の色とか屋根の色、外壁の色とかいろいろ変えていくが、それも方向的にはいいかもしれないが、これから空き家が増えるのではないかと思うので、その空き家対策はどのようにしていくのか。そしてまた観光地として残していくにはどういうふうな目的で景観条例をつくられているのか、目的をお尋ねしたい。
- 高見沢会長 今の点は今日の審議事項ではないけれども、景観ということでもあり、諮問ということもあるので、お答えをお願いします。
- 事務局 今回は駐車場を増やすことによって臨港地区を変更していくもので、それに合わせてお諮りするという形になります。
- 齋藤委員 藤沢市の都市計画として江の島の景観条例が入っているのではないか。
- 事務局 条例自体を変えるということではなくて、現在の定められている景観区域の臨港地区の一部を変更するということですので、条例を変えていくという形ではなくて、今の区域を臨港地区の変更に合わせて景観区域も合わせていくという形になります。
- 齋藤委員 住宅などいろいろな条件もあるけれども、今回のそれには入っていないということだが、江の島の人口は確かに減っているので、その辺はどういうふうに解釈するのかと思って質問した訳です。
- 高見沢会長 景観審議会の方からも今回の変更には特に関わらないけれども、これを機にというか、時間がたっているので、前回の考え方についても検討し直したらいかかかというような意見があったのと同様に、今の意見というのは、住む立場からイベントが開催されて、だんだんイベント会場になってしまって、人がもっと減ってしまうのではないかと、江の島というのは、都市計画的にどういう場所ととらえているのかということを含んでいるので、是非そのような範囲で答えてほしい。
- 事務局 江の島はおっしゃるとおり、通常にお住まいになっている場でもあったところが少し変わってきたのは間違いなくて、実は藤沢市の職員寮も島の中にあつた時代もありました。そこからかなり人口が減ってきているという中では商業的な利用の方々はもちろん商売をされているけれども、通常の戸建て住宅にお住まいの方は確かに減っているという状況です。これはどうしてもそこに住んでほしいというところよりも、まさに齋藤委員がおつ

しゃるとおり、空き家の問題というのを少し考えていかなければいけないというところで、藤沢市の空き家対策については、計画を立てながら対処しているのですが、空き家を単純にそのまま放置されて、環境が悪くなってしまうというところでは活用していくという考えか、こちらについては制度を設けて、ある程度補助金等も用意しながら、新たな利用のめどをつけていこうということで、空き家をお持ちの大家さんと利用者のマッチング制度等を進めている状況です。これは江の島に限らず、藤沢市全体として進めているところですが、実はこの江の島なども含めて、ここは特に商業地域だったりするので、単なる戸建ての住宅から少し内容を変えてカフェにしたり、レストラン的なものに変えていくといったことも可能でありますので、その辺を住宅政策の中で進めているという状況です。

高見沢会長

例えば今回広げてイベントがきちんとできて、来た人が島にお金を落としたりとか、場合によっては宿泊したりする訳です。さらに言えばまだ残っている土地の使い方によっては住むだけではなくて、新しい江の島の姿が描き得ると思うけれども、その辺で何か情報というか、今、どんな状態か、どんなビジョンを持っているか、もし、補足できればお願いします。

事務局

藤沢の観光振興計画といったところで江の島に一番力を入れているという状況です。灯台のあるところについては、サムエル・コッキング苑のリニューアルといったものも進めておりまして、好評を得ている。さらにソフト的なイルミネーション事業であるとか、冬に咲くチューリップのイベントであるとかで、経済的なところにウエートを置いたソフト施策が非常に好評を得ている状況で、コロナの最も流行した時期ではかなり人出を減らしていた事もあり、観光的にも厳しい状況がございましたけれども、今はまた人が戻ってきているという状況と聞いております。

高見沢会長

その他にございますか。(なし)

それでは、ご意見・ご質問も出尽くしたようですので、まとめ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

まず、議第1号及び第2号は都市計画の変更に係る案件ですので、採決を行いたいと思います。

議第1号「藤沢都市計画臨港地区の変更について」及び議第2号「藤沢都市計画景観地区の変更について」、審議会といたしまして、「特に審議会からの意見はなし」ということで、原案どおり可決することによろしいですか。ご異議のある方は挙手をお願いします。(なし)

それでは、ご異議がないようですので可決することといたします。

次に、議第3号は、諮問案件として審議会の意見を聞くというものです

が、議第3号「藤沢市景観計画の変更について」、審議会からの意見は「特になし」ということでよろしいですか。

(「異議なし」の声あり)

高見沢会長 それでは、そのようにいたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長 次に、報告事項1「高度利用地区指定基準の改正について」、事務局から報告をお願いします。

事務局 それでは、報告事項1 高度利用地区指定基準の改正について報告いたします。

まず、お手元に配布しております資料につきましては、資料2-1はパワーポイントを印刷したもの、2-2は藤沢市高度利用地区指定方針及び指定基準の案、2-3は第179回都市計画審議会において、高度利用地区についてご報告した際にいただいた質疑等をまとめたものです。本報告につきましては、パワーポイントを中心に説明いたします。

画面をご覧ください。説明の流れといたしましては、1. 本日までの経過について、2. 高度利用地区及び指定基準について、3. 藤沢駅前街区まちづくりガイドラインについて、4. 高度利用地区指定基準の改正案について、5. 藤沢駅前街区まちづくりガイドラインのパブリックコメントの結果について、6. 今後について順番に説明いたします。また、昨年8月の第179回都市計画審議会で報告した内容と、4番までは重複してしまう部分もございますが、改めて説明いたします。

まず、本日までの経過について説明いたします。昨年8月の都市計画審議会で高度利用地区指定基準の改正について一度ご報告させていただき、同年12月に高度利用地区による容積率の緩和を建築物に対する支援策の1つとしている「藤沢駅前街区まちづくりガイドライン」のパブリックコメントを実施いたしました。本日は、そのパブリックコメントの中であった「高度利用地区指定基準」に関するご意見に対する市の考え方などの報告をするとともに、高度利用地区指定基準の改正の最終案の報告となります。

次に、高度利用地区及び指定基準について説明いたします。高度利用地区とは、都市計画法に定められている適正な土地利用を図るために必要な規制、誘導を行う地域地区の1つで、その目的は市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るための都市計画です。高度利用地区の指定にあたっては、今回改正する「高度利用地区指定方針及び指定基準」に適合する必要があります。

次に、「藤沢市高度利用地区指定方針及び指定基準」について説明いた

します。高度利用地区指定方針はその名のとおり、高度利用地区を指定する際の本市の考え方を定めたもので、高度利用地区指定基準は指定する際の各基準を定めたものです。今回の改正の対象となる藤沢駅周辺は、「藤沢市都市マスタープラン」において、計画的な機能や建物更新の促進等により、商業等を充実するとしており、高度利用地区を活用することでそれらをより促進、誘導しております。今回、藤沢駅前のにぎわい・交流空間を創出するために、本市では「藤沢駅前街区まちづくりガイドライン」を策定し、このガイドラインと改正する「高度利用地区指定基準」が連携することで、更なる藤沢駅周辺の商業機能等の誘致を目指しております。

それでは、高度利用地区指定基準と連携する「藤沢駅前街区まちづくりガイドライン」について説明いたします。藤沢駅周辺につきましては、都市基盤の再整備を中心とした事業を推進することで、周辺の民間施設の更新を誘発し、藤沢駅周辺地区の再活性化を目指しています。そのため、北口デッキ及び南口デッキ周辺における民間施設について、官民連携による駅前まちづくりに向け、まちづくりの基本方針等を位置付けた「藤沢駅前街区まちづくりガイドライン」を今年度、策定予定としております。

ガイドラインの対象区域につきましては、青色の点線で囲われた楕円の範囲で、藤沢駅周辺のにぎわいにとって重要な役割を持つ南北デッキに接する敷地のうち、容積率が600%以上である区域を対象としております。ガイドラインでは、基本方針に沿った民間施設のあり方方針を定めるとともに、そのあり方方針に沿った民間施設の建て替えがより積極的に行われるための支援策を位置づけることとしており、その支援策を実施することにより、官民連携による駅前まちづくりを促進することを目指すものとしております。

今回の制度では、建て替えを検討している事業者から構想段階で届け出をもらうことで、ガイドラインの考え方に沿った地域貢献の要請や、支援制度の活用を提案を行っていくこととしております。その結果、支援制度を活用する場合には、認定申請をしてもらい、事業計画がガイドラインの内容にあっているか審査し、認定された計画に支援をしていくというものになります。こちらは、その認定をする際の評価基準案になります。評価基準に関しましては、必須項目と選択項目があり、こちらは必須項目となります。必須項目としては、店舗や飲食店といったにぎわいや交流を創出する施設の整備や、駅前広場・デッキに面した商業施設の配置、南口のデッキ空間の整備、高さを80m以下とすることなどとしております。こちらは選択項目になります。選択項目につきましては点数制により、3点以上を獲得することとしております。子供の一時預かり機能の導入や、一般利

用可能な昇降施設の整備、バリアフリーへの対応などを地域貢献に設定しております。

実際の支援策としては、建築物自体に対する緩和、テナント誘致に対する側面支援、建築物の所有者への支援の3つで支援をしていきたいと考えております。このうちの建築物自体に対する緩和とは容積率の緩和のことを指しており、実際の制度としては、高度利用地区と総合設計制度を想定しております。本市といたしましては、藤沢駅前街区の再活性化、都市機能の誘導を促進していくため、高度利用地区の指定基準を改正し、当該ガイドラインの支援策の一つとしたいと考えております。

それでは、その支援策として考えております「高度利用地区指定基準」の改正案について、主な改正点を説明いたします。資料といたしましては、2-2の内容となります。「高度利用地区指定基準」第4 容積率の緩和の基準のうち、「空地の確保」に関する基準の(6)に主要な歩行動線を形成する歩行者デッキを追加いたします。ご覧いただいているのは、こちらの改正案を適用した場合の南口の歩行者デッキのイメージ図になります。変更する内容としましては、容積率の緩和の基準に、この図のような駅前広場の主要な歩行者動線を形成する歩行者デッキを空地として追加するというものです。

次に、第4 容積率の緩和の基準に新たに「にぎわい・交流施設の確保」に対する容積率の緩和の基準を追加いたします。地域要件は都市拠点「藤沢駅周辺」の商業地域で容積率600%かつ駅前広場の公共用デッキに接する敷地の範囲といたします。施設要件としましては、藤沢駅前街区まちづくりガイドラインの認定を受けた施設であること、表に掲げるアからオのいずれかの用途を有すること、アの百貨店、店舗、飲食店の用途に供する床面積を5,000㎡以上確保することとしております。容積率の緩和は基本を100%とし、にぎわい・交流施設に供する部分の床面積の合計が10,000㎡以上、かつガイドラインにおける地域貢献の評価で5点以上の場合は200%とすることができるものとしております。ご覧いただいているのは、今回追加する「にぎわい・交流施設の確保」の部分のイメージ図です。左側が容積率100%の緩和を受ける際のイメージで、右側が200%の緩和を受ける際のイメージです。そのほかに空地を確保した上で、新たに追加する「にぎわい・交流施設の確保」の基準を適用した場合には、容積率の最高限度は1,000%となります。また、今回スライドにて主な改正点を説明いたしましたが、これらを含めたその他の改正点につきましては、資料2-2において赤字にて記載しており、基本的には改正に伴う文言の追加となっております。ここまでが今年の8月に説明した内容となりまして、説

明後にいただいた質疑等としましては、藤沢駅のデッキについて、駅前の施設や建築物の高さについてなどになります。それらの質疑等につきましては、資料2-3にまとめておりますのでご確認いただければと思います。

次に、昨年11月から12月に実施した「藤沢駅前街区まちづくりガイドライン」のパブリックコメントの結果について説明いたします。パブリックコメントを実施した結果、9名の方から意見提出があり、そのうち「高度利用地区指定基準」に関する内容は1件でした。意見の要点をまとめますと、「高度利用地区について、にぎわい・交流施設として飲食店・店舗5,000㎡以上と基準が示されているが、商業店舗規模が需要に対して過大となることが懸念されることから、面積を例えば3,000㎡以上に下げたい。」というものと、「基準面積を5,000㎡以上とするならば、用途を店舗・飲食店だけでなく、事務所やその他のにぎわい・交流施設も対象とするよう用途の範囲を広げて欲しい。」というご意見でした。

こちらの意見に対する市の考え方としましては、「藤沢市立地適正化計画」において、藤沢駅周辺都市拠点に今後も必要な機能の1つとして大規模商業施設(5,000㎡以上)を位置づけているため、面積基準に関しましては、当該計画と整合するよう考えております。また、店舗には物販店舗のほか、美容院や学習塾といったサービス業を営む店舗も含まれておりますので、基準面積の対象となる用途の範囲についてはある程度広く設定しております。」という考え方でございます。

この考え方をもとに、今回の「高度利用地区指定基準」第4-5「にぎわい・交流施設の確保」に対する容積率の緩和の基準における面積及び用途については、改正案から変更せず、改正したいと考えております。また、この他に高度利用地区に関する意見はありませんでしたので、その他の部分についても改正案のとおり改正したいと考えております。

最後に、今後について説明いたします。今後につきましては、本日いただいた意見を踏まえ、本年3月に「藤沢駅前街区まちづくりガイドライン」の策定及び高度利用地区指定基準の改正を行い、4月から運用を開始する予定でございます。以上で、報告事項1「高度利用地区指定基準の改正について」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が、この基準の改正は、意見を聞いて、今後の都市計画審議会に諮らないというか、関係ないという理解でよろしいですか。

事務局

今日のご意見を踏まえた上で、3月に改正したいと考えております。

高見沢会長

そういうことですので、ご意見がありましたらお願いいたします。

相澤委員

資料6ページの高度利用地区の指定の部分、「空地や宿泊施設など」と

なっているが、その「など」というのをお聞かせください。それから 14 ページの「評価基準の必須項目」に、「高さ 80m以下」となっていて、次の「選択項目」では「高さ 50m以下」となっているが、80m以下にしているのに 50m以下というところの説明をお願いします。それから 18 ページの「高度利用地区指定基準の改正案」の駅前表について、大枠としては良いと思うが、前にも質問したが、民間の普通の車が駅前へ来て、JR なり小田急に乗り換える為のたまり場の考え方について、それが橋通りから入ってきて、外に逃げることができるのか。人を大切にすることということで駅前広場を広くして車関係は狭くするという意見も出ていたが、極端に言うと、公共交通と大きな広場を 1 階として、一般の車の駐車場を地下に持ってきて、東電の方向に逃がすということを考えていかないと、今後 100 年というところから判断していかないと、動線の問題を含めて後手に回ってしまうような気がするので、そこは重要な問題であると思ってお聞きします。

事務局

最初の質問の「宿泊施設など」については、資料 2-2 の 5 ページ、第 4 「容積率の緩和の基準」で、空地の確保については(1)が空地を設ける基準で、(2)が緑化施設の確保に対して緑地を多く取ると容積を緩和するという基準で、(3)が宿泊施設を確保すると容積を緩和するという基準で、(4)は公共的屋内空間を確保した場合は、容積率を緩和するということで、空地と宿泊施設を伝えているので、(2)と(4)の部分が「など」ということになります。

次に高さの基準については、パワーポイントの 14 ページの評価基準の必須項目に「高さ 80m以下」、15 ページの選択項目に「高さ 50m以下」の「2点」のところですが、まず「高さ 80m以下」にしているのは、容積率の緩和ということで、ある程度大きな施設が建つ、また地上分に空地を設けてほしいということで、一定規模、高度利用を推進していきたいという考え方になるのですが、ある程度の高さの基準を設ける必要があるということを考えており、必須として「80m以下」に抑えてほしいということで定めております。また、選択項目については、さらに下げるのであれば、点数を上乘せするというような考え方になっておりまして、特に今回の駅前街区については、大きな敷地ではなく、狭い敷地の街区もあるので、そういったところを地域貢献の 3 点すべて満たすというのが難しいところがあり、高さの基準を 2 点にして、この制度を使いやすくするという狙ったものです。

最後の一般車の関係ですけれども、藤沢駅前南口の広場に関しては狭さというところで、一般車と人との誘導をどうしていくかというのを課題と

して考えております。駅前だけではなくて道路網ですので、広域で考えていかなければいけないというところもありますので、地下対策までは考えていないのですけれども、広域でどういうふうにとらえていくかというのは考える必要があると思います。また、一般車については、南口の駅前広場を利用されている方もいますので、どのように動線を確保できるのか、また乗降場をどこに設置するのかというところも含めて南口駅前広場の基本計画の見直しを進めているところです。

相澤委員 ということは、駅前広場の道路関係等については、まだ議論の場があるという理解でよろしいのか。

事務局 議論の場といいますか、南口の広場についてはいろいろ課題がありまして、委員会とか部会でいろいろ議論をしています。その中ではやはり人と一般車、また公共交通をどうやってすみ分けをすればいいか、限られた面積の中でどういうのが一番いいのかということで、素案として、一般車を外側へ出していこうということで、資料を取りまとめたのですけれども、やはり一般車の乗降がありますので、そこをどういうふうに入れたらいいかということで、今、見直しを行います、当然、地域の方とも意見交換ではないけれども、どこかでそういう場面も出てくるのかなと考えております。ただ、委員会を立ち上げるといようなことは決まっておきませんので、委員会の議論の推移もありますので、そこで公共交通を優先して一般車は外側にしていこうというところで、一般車も少し受けていきたいと思います、今話をしているところです。

相澤委員 最終的には都市計画審議会に上がってくる訳ですね。

事務局 都市計画に係わる手続きになってくれますけれども、今現在だと、現況の中でどういうふう整備をしていこうかということになりますので、駅のところの真ん中の自由通路とか、これから上がってくるのかなと認識はしております。

相澤委員 そうすると、どこかで議論をしていかないと、いろいろ検討されているのでしょけれども、その案でスタートするということだと、やはり議論をして、その辺はどこかで埋め合わせをしたいと思っております。

事務局 ご意見として賜っておきます。

水落委員 同じ質問になりますが、「高さ 80m以下」についての答えは、ある程度の高さの制限が必要だということだが、それでは、80mという根拠はどこにあるのか、この 80mというのはどこで決められたのか。ある程度の高さの制限が必要だという根拠についてです。

事務局 高さ 80mについては、今、藤沢市では「総合設計制度」という制度がありまして、藤沢駅前については高さ 80mという基準で制限をしておりますので、そちらと整合を図ったものになっております。元々、市内にある他の建物との兼ね合いですとか、今の駅前では高い建物でも 50mぐらいという中で、どこまで許容するのかというところで、これは市の判断として 80mという高さを設定したというものです。

水落委員 この前、辻堂は 27 階建て、南口は 19 階建てというようなことを聞いたと思うが、何で 27 階が建ってしまうのですか。

事務局 今、委員がおっしゃるとおり、現在、辻堂駅の南口では基本的にはマンションで、下の何階かは商業の床を持つビルということになるのですけれども、そちらは総合設計制度としては辻堂で、おおよそ 100m ほどになるかというところですよ。今、藤沢駅の周辺では、前回もご案内したかと思うのですが、昭和 40 年当初、駅前広場に面した建物ができてきた訳です。その当時は制度的にも絶対高さを 100 尺、要は 31m で制限が働いていて、そのときの建物が今、駅前を占めているという状況です。その後、南口では西武デパートが撤退されて、そこにマンションが建ちました。こちらも恐らく 50m ぐらいだと思えるのですが、今現在、50m というのが、それはマンションですけれども、その部分が景観上の最大の建物になっているという状況です。今回のガイドラインから高度利用地区というところの基準で考えているのは、基本的には区分所有をするマンションということは、余り想定をせずに、商業系または業務系といったことが主になってくるような、まちの活力になるような、また賑わいを生むような建物を標榜して、今回基準を設定してございます。その中で特に高い階層での商売より、低層階の商売の方が商業的には求められるという中で、現在の状況を見て、ほとんどの建物が、老朽化が進んでいるところもありますが、31m 以下というのが、現在の建物の状況などを踏まえて 80m の設定というところになっております。今、総合設計制度と高度利用地区を制度として活用しながらいこうという中では、その部分で規制をある程度働かせていくというように、現在、考えてございます。

水落委員 辻堂が 100m で、藤沢の南口は 80m というのはすっきりしない。商業がほとんどなので上に持ってくるのは大変だろうけれども、上にホテルを持ってきたら、多分泊まりに行きますよ。余り上に伸ばしても意味がないみたいなことをおっしゃっているけれども、その辺、僕は地権者ではないけれども、もう少し藤沢の中心である南口のところをそういう形にしていただけないかなという希望を持った意見を言わせていただきます。

高見沢会長 ご意見ということで受け止めてください。

野村委員

今の意見には同感ですけれども、今日の審議会が終わると、来月にはまちづくりガイドラインが策定されてしまうので、意見を言ったけれども、何事も入れられずにそのまま策定されてしまう気がするので、言っておきたいと思いますけれども、今、辻堂の駅前が 98.9m で計画されていますが、藤沢の駅前が 80m で頭を押さえてしまう。今後、藤沢市の拠点形成をしていくというところがちぐはぐな気がします。資料の 2-3 のところに、「駅前の建築物の高さについて」、総合設計制度の基準に合わせて 80m すると書いてあるけれども、辻堂の南口の計画も都市計画決定というのは今まで聞いていなかったもので、総合設計制度なのかなと思っていますけれども、この 80m ではなく 98.9m の建物については総合設計で言っている。少し話が矛盾しているように聞こえるので、その辺、説明していただけますか。

事務局

総合設計制度の話は私の方では何とも言えないのですが、藤沢駅のそれについて総合設計制度の基準と合わせたというのもありますし、南口のビルの高さの兼ね合いというものを考えて 80m と設定をさせていただいております。確かに高い建物が建てばシンボルタワーになるとか、まちの魅力が上がるという考え方もないとは思っていないけれども、よくある駅前の再開発でその 1 ヶ所だけ高い建物が建て、そこにマンションが建ったとか、今回は、原則マンションが建たないけれども、1 つだけが突出した建物が建ってしまうと、そういう再開発を目指しているところもあるのですが、藤沢駅前も、再開発は望まないというふうに、今のガイドラインでは定めているというものでございます。それでは辻堂とは何が違うのかということ、辻堂に関しては北口の方に C-X という新しいまちがあって、南口は何があるのかということ、昔からの商店街があって、駅前にはマンションが既に建っているという中で、どういったまちを目指すのかということ、住宅用途も含めた再開発を許容しているところですが、マンションが建つとなると、先ほどホテルでも高いものを建てればという話もありましたけれども、マンションだとより高い建物でメリットが出て、再開発が進みやすくなる、建て替えが促進されていくというところで、辻堂駅前の南口に関しては、マンションを許容する中で、総合設計制度を使って建て替えの促進が図られているというものです。

一方、藤沢駅の方については、そういったマンションではない用途に対して支援をすることで、住宅を入れない開発を進めていきたいというところで、今回、ガイドラインをつくっておりますので、高さを制限しつつ容積率の緩和とか税制優遇だったり、補助制度だったりというものを使って、駅前の再開発、建て替えを促進していきたいという制度になっております

ので、辻堂と藤沢駅では考え方が異なっているというものになります。

野村委員

藤沢の駅前を高さを抑えて景観を形成しなければいけないというところであれば、今の話で納得できるけれども、例えば名店ビルの建て替えも、恐らく容積の割り増しで 80m ぐらいになってくるのではないかと。辻堂の駅前と藤沢の駅前の目的は、もちろん用途としてはオフィスと住宅という違いはあるかもしれないけれども、高さを抑えるというところの違いを出していかなければいけないというような駅前としての空間の違いが余り理解できないので、その辺はいかがですか。

事務局

今、説明をさせていただいたとおり、藤沢と辻堂の目指すところが手法も含めて少し違うというふうに思っております。いずれにしても、今現在、藤沢駅の方で考えているのは、公共貢献をある程度しながら、もちろん空地を持ちながら高さを求めていく状況になります。そこは容積緩和として必要な措置であると考えておりますが、その容積が消化できない高さの制限をしている訳ではなくて、やはり街並みとしての違いというものを少し加味したような制限であろうというふうに考えております。先ほどのマンションと商業・業務の差ということも少しありまして、辻堂駅の方ではどうしてもマンションプラス総合設計ということでの緩和、藤沢駅の方ではマンションではなくて、商業・業務としての緩和、ここの差が大きくなるかと思いますが、ここが 150m、180m というようなシンボリックなものが果たして必要なかどうかの問題になろうかなと思っておりますが、80m でも 100m でも基本的には建築の自由は確保できる、そういった考えのもとに設定をしているという状況でございます。

野村委員

他の委員からも高さに関しては、もうちょっと考えるべきではなかったのではないかと意見が出ながら、何となくそれに対する答えが腑に落ちない状態ですが、お答え自体はわかります。

水落委員

今のお答えはわかるけれども、マンションが 100m で、商業ビルが 80m という根拠が全然わからない。これは多分、商業ビルでは支援制度を使うからで、抑えられて使わなければそれでいい。マンションは分譲するのですよね。その辺のところは納得できない。売り物の場合 100m で、売り物でない商業ビルが 80m というのは、いろいろ話を聞くとじっくりしないが、そういうことであれば、仕方がないけれども、我々として言えることは言わしていただくということです。

高見沢会長

この点についてご意見あるいはご質問がありますか。相澤委員の方から 80m であることとの実害、あるいは 100m であることとの可能性だとか、いずれも一理あるけれども、もう 1 つ足りないという感じで、何が根拠で 80m か、何が根拠で 100m かというのは、どっちが正解というのではない

ように聞こえるが、もし 100m でなければならぬのであれば、100m であることによる藤沢市の価値を高める、できるだけ客観的な根拠のようなものを示していただくと、より議論としてはいいと思いますし、逆に事務局からも 80m であることの根拠をもう少し出してもらわないと、どうしても平行線になってしまうような気がするけれども、何かつけ加えることはありますか。他の委員いかがでしょうか。

稲垣委員

今からスケジュール的に情報を教えてもらっても、採用されないかなという気がしつつ、教えていただきたいのですが、先ほど周りのビルの高さとの兼ね合いで 80m にしたといったような説明があったと思うのですが、高さだけではなくて、例えば周辺の空きテナントの状況とか、本当は入居したいといっている商業施設があるとか、ないとかというような情報をお持ちでしたら、また床のニーズがどのくらいあるのかといった情報はお持ちですか。

事務局

今、開発が進んでいる事業者などの話を聞いていると、オフィスであったり、テナントであったりと、一定のニーズはあるということで、マンションではない施設で建て替えの検討が進められているということも聞いております。空きテナントの状況に関しては、いろいろとビルが入っている中では、駅前のビルでいくと、自社ビルというか、権利者が持っているビルの中ですと、今、埋まっているという状況です。ただ、さいか屋とかでもリニューアルをするということで、一部テナントが抜けて、また、次のテナントが入るといったような話も聞いておりますので、すべて把握している訳ではないけれども、駅前ということで一定のニーズはあると聞いております。

稲垣委員

もちろんニーズがあるということが大前提だなと思いつつ、ただ、過大なボリュームの建物を造ってしまうと、逆に周辺のビルで空きテナントが増えてしまう様な影響がありそうな気がしたので、そういう意味も込めて、高さだけでなく床をどう地域の中でマネジメントしていくのかというような視点も必要かなと思い、確認させていただきました。少なくともニーズはありそうだということで理解しましたが、今回、80m 若しくは 100m の施設をつくることで周辺にどう影響が及ぶのかといったあたりが、私の方ではまだ理解できていないところもあったので、そういうことも踏まえて検討する必要があるのではないかと思った次第です。

高見沢会長

今日は論客の先生方がご欠席で、ご専門の立場からお声が聞けると、情報もあるかと思うのですが、出席者の中でご質問とかコメント等はありませんか。

事務局の方でさらに補足説明などありますか。委員さんの方も一通りご

意見をお出しになったという理解でよろしいですか。

私が決定するという問題ではないので、意見ではなくてコメントだけさせていただきますと、私もどちらがいいかというのは、専門的というよりも判定がこれだけの情報では難しいと思います。例えばという話で、道は幾つかありますが、1つは、このまま決定するというのもあると、誰もが藤沢市を愛しているというか、良くなりたいたいという思いは一緒のはずで、80mと決めれば、本当にいいかどうかは神のみぞ知るというか、わからない訳ですが、1つ言えるのは、今日の議論の中でも出てきたように、もし80mを上回るようなものであって、藤沢市の価値を高めるというものであれば、例外的に審査をして、そういうものも受け入れていくということであれば、ウイン・ウインといえますか、マネジメントしながらより良くするということはできる余地があるのではないかと思いますので、そういうふう書き直せという意味ではないのですが、そういう考え方を持たないと、どうしても80mのまちとか、100mのまちとか、そういうことでまちがなくなるとは思えないというか、1つの手がかりではあるけれども、それだけで良いまちにはならないのではないかと思いますので、是非そういう方面も検討できる余地があるのであれば検討してみてもいかがかなと思います。

その際には委員の皆様にもご協力をいただきたいというか、より情報を発信していただきたいのは、具体的にどういうニーズがあって、どういうものが価値を高めて、こういうものであれば100mであっても良いじゃないかという具体的な提言なり情報なりがないと、事務局の方も取りつく訳にはいかないの、相互に知恵を出し合っていないと、そこは突破できないかなという気がいたします。

それから第2の道としては、今回は情報がないので80mで運用してみるとして、しかし、それでもう良いと甘んじるのではなく、80mで決めておけば絶対よくなるという証拠はないので、しっかりとリサーチをし、仮説として例えば100mというような数字に置き換えた場合に、どのようなプラスがあるか、マイナスの状況も含めて、時間稼ぎをしながら検討して、もっと早くというような意見もあるかもしれないけれども、じっくりと時間をかけて検討して基準を改正するという道もなくはないので、もしこのまま決めたとしても、それに安住せずに、より良い藤沢のあり方を模索するということはあるかと思います。

最後に、一番避けたい道というのは、決めたのだから80mでいくぞということで、安心してしまって、いろいろな声があったけれども、忘れてしまうのは良くないので、是非今、幾つかあげましたけれども、検討して

いただければありがたいと思います。

それからさっきの江の島の話についても、私は一応形の上では意見なしということにしましたが、齋藤委員からの問題提起というよりも、人口が減っているという中で、我々はその都度、その場所の変更しか見ていませんが、やはり江の島というのは国際的に見ても非常にグレードの高い場所であって、かつ国内的に見ても江の島という場所は聖地のようなものなので、是非人が住まうこととか、生業を持つとか、あるいは今回、変更したことがどのような効果があるかなどの検証をしながら、我々も含めて納得できるというか、期待が持てる江の島ビジョンというものが共有できるように、加味して運営に当たっていただきたいと思います。

高見沢会長
事務局

事務局の方で何かありますか。

今回のガイドラインと高度利用地区の基準という中では、先ほど会長からのお話もありましたけれども、我々としても1回決めて、それでお終いという訳ではもちろんないと思っております。特に藤沢駅はこれからどんどん変わっていかねばいけないし、ここで成長していくという考え方を持っていかなければいけないというところで考えますと、しっかりこのところは今後もリサーチをさせていただきながら、街の動きをしっかりとらえていくというような考え方を持っていかなければいけないと思っております。ここは担当課と一緒に勉強しながら、今後、取り組んでまいりたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。

高見沢会長

それではこれで終わりたいと思いますが、委員の皆様から全体を通して何かご発言はございますか。

特にないようですので、マイクを事務局にお返しします。

事務局

ありがとうございました。本審議会の開催につきましては、通常は1年に4回となっておりますが、本年度は議事の都合から3月にも審議会を開催させていただきたいと思っております。つきましては、次回、第182回藤沢市都市計画審議会の開催は、令和5年3月29日（水）を予定しておりますので、委員の皆様にはご多忙のところ恐れ入りますが、よろしく願いいたします。

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申し上げます。

三上部長

皆様には本日も大変長い時間にわたるご審議、誠にありがとうございました。また、今年度は例年に比べて回数も多く、また案件もかなりたくさんあるということですので、今後ともよろしく願いいたします。本日はまた、いろいろなご意見もいただきました。

これをもちまして、今回の第181回藤沢市都市計画審議会を終了させて

いただきます。どうもありがとうございました。

午後3時40分 閉会