

# 会 議 録

会 議 名		第166回藤沢市都市計画審議会	
開 催 日 時		2018年(平成30年)8月31日(金)午後2時	
開 催 場 所		本庁舎 5階 5-1会議室	傍聴者数
			0
出 席 者	会 長	高見沢 実	
	委 員	古知屋 律子, 田中 政通, 綱島 真人, 中川 純一, 中川 芳彦, 増田 隆之, 齋藤 義治, 立山 昭憲, 加藤 薫, 金井 恵里可, 中西 正彦, 水落 雄一, 佐藤 春雄, 友田 宗也, 市川 喜久男, 角地 孝司(岩岡豊委員代理)	
	事 務 局	石原計画建築部長 都市計画課=三上課長, 佐藤主幹, 小川主幹, 會澤上級主査 長谷川上級主査, 戸村主査, 向坪主査, 北村主任	
議題及び公開・非公開の別		議第1号 藤沢市都市計画の提案に関する規則の改正について 報告事項1 藤沢都市計画生産緑地地区の変更について (すべて公開)	
非公開の理由			
審議等の概要		別添議事録のとおり	
そ の 他			

# 第166回 藤沢市都市計画審議会

## 議 事 録

日 時 2018年(平成30年)8月31日(金)

場 所 本庁舎 5階 5-1会議室

●出席者

・市民

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

・学識経験のある者

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

・市議会議員

佐藤 春雄	総務常任委員会 委員長
友田 宗也	建設経済常任委員会 委員長

・関係行政機関

市川 喜久男	神奈川県藤沢土木事務所 所長
角地 孝司	神奈川県藤沢警察署 交通課長（署長代理）

以上、17名

●事務局職員

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

●関係課・・・・・・・・なし

◆傍聴者・・・・・・・・なし

## 第 166 回 藤沢市都市計画審議会議事録

日 時 2018 年（平成 30 年）8 月 31 日（金）  
午後 2 時 00 分  
場 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 藤沢市都市計画の提案に関する規則の改正について  
報告事項 1 藤沢都市計画生産緑地地区の変更について

5 その他

6 閉 会

事務局 定刻となりましたので、第 166 回藤沢市都市計画審議会を開催いたします。

開会に当たり、はじめに、石原計画建築部長よりごあいさつ申し上げます。

石原部長 皆さん、こんにちは。本日は大変お忙しい中、また暑い中お集まりいただきまして、ありがとうございます。私、今日はちょっとラフな格好をしておりますが、実はこのポロシャツは「東京 2020 オリンピック・パラリンピック」のもので、毎週金曜日はなるべく着て、東京 2020 オリンピック・パラリンピック大会の成功に向けて、藤沢市でも江の島がセーリング会場になるということで、これから気運を盛り上げて成功させていこうというのと、まちづくりの分野でも積極的にそういったことをやっていこうと考えているところでございます。

また、本当に暑い日々が続いているのですが、来週の火曜日あたりには 915 ヘクトパスカルという猛烈な台風 21 号が紀伊半島から東海地方あたりに上陸の可能性があるということで、防災安全部と建設部門と連携しながら十分に準備をして、災害が起きないようにしていきたいと考えているところでございます。

さて、本日の都市計画審議会は、付議案件 1 件、報告事項 1 件を予定しております。付議案件につきましては、前回の当審議会でご報告いたしました都市計画提案制度について、提案の流れや評価項目等を修正いたしましたので、お諮りさせていただくものです。

また、報告事項につきましては、前回、生産緑地の指定基準について見直しの報告をいたしました。その指定基準に基づき平成 30 年度の指定追加及び廃止について、各生産緑地の概要について今回、報告させていただきますので、よろしくお願いいたします。

今回の審議会から新たにご参画いただく委員の方もいらっしゃいますが、委員の皆様方には多方面よりご意見をいただきまして、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。簡単ですが、開会に当たってのごあいさつといたします。

事務局 それでは、これより審議会に移らせていただきます。その前に、新委員のご紹介をいたします。小田急電鉄株式会社の五十嵐委員に代わりまして、同じく小田急電鉄株式会社の立山昭憲委員が就任されましたので、一言、ごあいさつをいただきたいと思います。

立山委員 ご紹介いただきました小田急電鉄の立山でございます。このような会合には初めての参加で、内容的にはよく理解ができておりませんが、皆様方のご協力を仰ぎながら、少しでもお役に立てればと思いますので、よろし

くお願いいたします。

事務局

立山委員、ありがとうございました。

また、神奈川県藤沢警察署署長の岩岡豊委員は、公務により都合がつかず、本日は代理出席として角地交通課長が出席されております。

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、審議会の成立の要件として、「委員の2分の1以上の出席が必要」とされております。現在の委員の定数は20名で、本日は17名の委員が出席ですので、本日の会議が成立いたしましたことをご報告申し上げます。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

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1件を予定しております。議第1号「藤沢市都市計画の提案に関する規則の改正について」、報告事項1「藤沢市都市計画生産緑地地区の変更について」、以上2件でございます。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

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しょうか。(なし)

傍聴の方はいないとのことですので、先に進みます。

事務局

それでは、高見沢会長、よろしくお願いいたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長

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。本日は中川芳彦委員と加藤委員にお願いしたいと思います。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長

それでは、次第により、議事に入ります。

本日の審議会は、付議案件1件、報告事項1件となります。委員の皆様のご協力をお願いいたします。

それでは、議第1号「藤沢市都市計画の提案に関する規則の改正について」、事務局の説明をお願いします。

事務局

それでは、議第1号「都市計画の提案に関する規則等の改正について」、ご説明いたします。本件は5月に開催されました第165回の本審議会にて

ご報告いたしました案件でございますが、規則及び要綱の改正案と指針の案が整ったことから、今回、議案としてお諮りするものです。

まず、資料の確認でございますが、事前に資料をお送りした後、規則(案)について一部修正が入りましたことから、議案書につきましては、「議第1号藤沢市都市計画の提案に関する規則の改正(案)」、資料集につきましては、資料1-1の「都市計画提案制度の概要と、見直し後の手続の流れ」を示したものと、及び資料1-2の「藤沢市都市計画の提案に関する規則の新旧対照条文」につきましては、本日、修正版としてお手元にお配りしております。なお、資料1-3の「藤沢市都市計画提案評価検討会議設置要綱の新旧対照条文」、資料1-4の「藤沢市都市計画の提案に関する評価の指針の案」につきましては、事前にお送りしたもので変更はございません。

また、参考資料といたしまして、事前にお送りした資料と本日、配布した修正版の規則の正誤表を、その後ろに都市計画法令の抜粋を記載したものをお手元にお配りしております。

それでは、初めに、事前にお送りした資料から変わった部分についてご説明いたしますので、本日、お配りしております参考資料の「規則の正誤表」をご覧ください。中央の欄が事前配布した規則条文、左側の欄が本日配布しております修正条文、右側が修正理由となっております。修正点は大きく2点ございまして、1点目は、市長が必要があると認めた場合に提出の協力を求めていた4つの書類について、提出を義務化させるため、本日配布の修正版の第4条第4項の(3)から(6)に移行したこと、そして2点目は法制部局から修正依頼があったもので、都市計画提案の手続きの流れの中において、藤沢市が都市計画決定等する必要がないと判断した場合について、審議会が決定等すべきとの意見が提出された際の手続き規定がなかったことから、この規定を本日配付の修正版の第11条第3項に新設したものととなっております。その他、文言の言い回しや簡略化等の変更もございまして、事前にお送りした資料から趣旨が変わった部分はございません。以降は本日、お配りしました修正版を用いてご説明いたしますので、そちらをご覧くださいませようお願いいたします。

それでは、具体的見直し案についてご説明する前に、前回ご欠席の委員の方もいらっしゃるから、まずは都市計画提案制度について、改めてご説明いたします。本日、お配りしました修正版の資料1-1をご覧ください。(1)都市計画提案制度とは、民間がより主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくことを可能にするため、民間自らの発意により都市計画の提案が可能となる制度でございます。民間から提案された都市計画に対し、行政は、法的な要件を満たしたものであれば、その提案について都市



計画決定等する必要があるかどうかを判断し、「必要がある」と判断する場合は公聴会等の実施、都市計画審議会への付議等、通常の都市計画決定等の手続きを行い、「必要がない」と判断する場合でも、都市計画審議会の意見を聴いた上で、結果を提案者に通知するという手続きを行う義務が生じます。

(2)計画提案できる都市計画としては、都市計画の基本的な指針である「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等を除く、藤沢市が定める都市計画が対象となり、例えば用途地域や高度利用地区などの都市計画提案が可能となります。

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

(4)計画提案の要件としては、計画提案を行う土地の区域が 0.5ha 以上の一団の土地であること、都市計画に関する法令上の基準に適合していること、土地所有者等の 3分の2以上の同意を得ていることとなっております。なお、土地の区域については、高度利用地区に限り 0.1ha に緩和する条例を昨年 9 月に制定したところです。

以上が都市計画提案制度の概要となりまして、次から、藤沢市都市計画提案制度の見直し案についての説明となりますが、見直し案の手続きの流れをたどりながら、規則の改正案についてご説明いたします。「資料 1-1」の 2 ページをご覧ください。左側が都市計画決定権者である藤沢市の流れを、右側が提案者の流れを示しております。まず、計画提案者は、藤沢市に対し、提案に関する事前相談を行い、藤沢市は必要に応じて情報提供や計画提案手続きなどについて助言を行います。計画提案者は、周辺住民等へ十分な説明を行い、理解を得るよう努め、提案要件を満たした上で計画提案を藤沢市へ行きます。藤沢市は、提案要件を満たしていると認められるときは、計画提案を受理します。

ここで、ここまでの手続きの流れにおける規則の改正案について、新旧対照条文を用いてご説明いたしますので、本日、お配りした修正版の資料 1-2 をご覧ください。左側が改正案の条文、右側が現行条文となります。計画提案者が計画提案する際の提出書類については、右側の現行条文では第 3 条、第 4 条及び第 5 条に規定しておりますが、これらの提出書類のみでは提案案件を満たしているかどうかを確認することや、都市計画決定等する必要があるかどうかの判断を行うことが困難なことから、左側の改正案では提出書類の改善と追加を行っております。例えば、2 ページの左側の改正案第 4 条第 4 項では、(1)に、提案要件の 1 つである都市計画に関する法令上の基準に適合していることの説明書類を、また、都市計画決定

等する必要があるかどうかを判断する際の評価項目の1つとなる、市のまちづくりに関する方針に即していることの説明書類を、新たに様式として追加するなどしております。

また、3 ページ、右側の現行条文第 5 条の(1)から(3)に掲げる資料の提出については、これまで協力を求めた場合に限っていましたが、これらの資料については提出を義務づけるため、左側の改正案第 4 条第 4 項に移行しております。また、計画提案の受理や取下げの方法について、現行条文では規定していませんでしたが、改正案の第 5 条に計画提案の受理について、第 6 条に計画提案の取下げについての規定を新設しております。

それでは、再度、「資料 1-1」の 2 ページの「手続きの流れ」にお戻りください。先ほどの追加の続きからとなりますが、受理した計画提案を審議会へ報告し、必要に応じて公聴会の開催等を行った後、庁内の組織体である評価検討会議を開催いたします。評価検討会議では、都市計画決定等する必要があるかどうかの判断にあたり、必要な評価を行い、その評価結果を提案者へ通知いたします。その後、評価検討会議の評価結果を踏まえ、藤沢市は都市計画決定等する必要があるかどうかの判断を行います。

ここまでの流れにおける規則の改正案について、同じく新旧対照条文を用いてご説明いたしますので、「資料 1-2」の 3 ページをご覧ください。右側の現行条文第 6 条では、都市計画決定等する必要があるかどうかを判断する際の評価項目を定めておりますが、左側の改正案第 8 条では、新たに、(3) 地域のまちづくりへの寄与が図られていること、(4) 計画の合理性・実現性が図られていること、(6) 適正な対象区域が設定されていることを追加し、より総合的な評価を行う規定に改正いたします。また、これまで実施要領に規定していた評価検討会議については、実施要領の廃止に伴い、改正案第 9 条にその規定を追加しております。

次に、右側の現行条文第 7 条では、都市計画決定等する必要があると判断した場合においては、審議会に付議しようとするときに、一方、決定等する必要がないと判断した場合においては、審議会の意見を聴こうとするときに、あらかじめ判断の結果を提案者へ通知すると規定しています。これは、あらかじめ判断の結果を通知することで、審議会へ付議若しくは審議会の意見を聴こうとする際に、提案者からの意見書の提出や意見陳述の申出ができるように設けた規定となっております。しかしながら、都市計画法第 21 条の 5 において、「市は、都市計画決定等する必要がないと判断した旨及びその理由を通知しようとするときは、あらかじめ都市計画審議会の意見を聞かなければならない」と規定されていることから、現行条文と矛盾が生じていること、また、決定等する必要があると判断した場合の

審議会に付議する段階での通知では時期的に遅すぎることから、改正案第10条では、市の判断結果ではなく、評価検討会議において評価を行った段階で、速やかにその旨を計画提案者へ通知する規定に変更しております。

5ページの左側の改正案第11条第1項及び第2項は、これまで実施要領で定めていた都市計画決定等する必要がある場合と、ない場合の手続きの規定となりますが、実施要領の廃止に伴い、新たに追加したものです。

それでは、再度、資料1-1の2ページの手続きの流れにお戻りください。先ほどの続きからとなりますが、都市計画決定等する必要があるかどうかの市の判断において、どちらの判断となった場合でも、審議会の日程等が決まった段階で、あらかじめ計画提案者へ審議会の日時及び場所を通知し、計画提案者は意見書の提出並びに意見陳述の申出が行えます。決定等する必要があると判断した場合は、左側の流れとなりまして、都市計画市素案の作成後、審議会へ報告する際に、提案者から意見書の提出があった場合はその内容を、意見陳述の申出があった場合は提案者の意見又は説明を審議会において聴くこととなります。その後は、公聴会の開催等や都市計画審議会への付議等、通常の都市計画決定等の手続きを行います。

決定等する必要がないと判断した場合においては、右側の流れとなりまして、審議会に都市計画素案を提出し、その意見を聴くこととなりますが、その際に、意見書の提出があった場合はその内容を、意見陳述の申出があった場合は、提案者の意見又は説明を審議会において聴くこととなります。

審議会において、諮問通り「決定等する必要がない」との答申がなされた場合は、決定等する必要がないと判断した旨及びその理由を計画提案者へ通知します。一方、審議会が「決定等する必要がある」との答申がなされた場合は、藤沢市において再度検討を行い、決定等する必要があると判断したときは、左側の流れに移行し、通常の都市計画決定等の手続を行うこととなります。

ここまでの流れにおける規則の改正案について、新旧対照条文を用いてご説明いたしますので、資料1-2の5ページをご覧ください。右側の現行条文第8条第1項で、計画提案者は、意見がある場合は判断結果の通知があった日から30日以内に意見書を提出し、第3項で、市長は意見書の提出をしたものに対して、審議会の日時及び場所を通知する規定となっておりますが、左側の改正案第12条では、第1項において、先に計画提案者に審議会の日時及び場所を通知し、第2項において、その後、市長が指定した期日までに意見書を提出できる規定に変更しております。

また、改正案第11条第3項は、藤沢市が都市計画決定等する必要がないと判断した場合において、審議会が決定等すべきとの意見が提出された

際についての手続き規定を定めております。手続きの流れと規則改正案の主な変更点については、以上となります。

次に、「藤沢市都市計画提案評価検討会議設置要綱」の改正案についてご説明いたしますので、「資料 1-3」をご覧ください。主な変更点としましては、第 1 条の目的及び設置について、現行条文では、「都市計画の決定又は変更をするかどうかの市の判断をおこなうため、藤沢市都市計画提案評価検討会議を設置する」と規定しておりますが、評価検討会議は、決定等必要かどうかの判断を行う機関ではなく、市の判断にあたり必要な評価を行う機関として位置づけるため、改正案では、「市の判断にあたり必要な評価を行うため、藤沢市都市計画提案評価検討会議を設置する。」と変更しております。

また、2 ページ目、現行条文第 5 条の委員については、各部の部長としておりましたが、改正案の第 4 条では企画政策部、計画建築部、都市整備部、道路河川部及び下水道部の 5 部長としたうえで、提案内容に応じて他の者を委員として参加できる規定とし、また、改正案第 5 条で、会議の議事は出席した委員の過半数をもって決める規定を設けるなど、会議の円滑化及び効率化を図りたいと考えております。

次に、「藤沢市都市計画の提案に関する評価の指針の案」についてご説明いたしますので、「資料 1-4」をご覧ください。これまで、評価検討会議において計画提案を評価する際の評価方法が不明確であったことから、総合的な評価を行う際の評価項目をまとめた指針を定め、会議の円滑な運用を図りたいと考えております。第 1 から第 6 まで 6 項目あり、これは規則改正案第 8 条の都市計画決定等の判断と同じ項目としており、計画提案者の提出書類から確認ができるものとなっております。第 1 では、藤沢市都市マスタープランや立地適正化計画、個別計画や分野別計画等、藤沢市のまちづくりに関する計画、方針、基準、プラン等に即しているかどうか。第 2 では、日照や振動、交通等の生活環境に及ぼす影響、気象、水象、地象の自然環境に及ぼす影響、動物や植物の生態系に及ぼす影響について、評価及び検討が行われているかどうか。第 3 では、市民生活の利便性の向上や地域経済、景観、防災等その他のまちづくりに対する貢献が図られているかどうか。第 4 では、計画の合理性・実現性があるかどうか。第 5 では、土地所有者等及び周辺住民に十分な説明が行われ、かつ、提案の趣旨、必要性について基本的な理解が得られているかどうか。第 6 では、適正な対象区域の設定が行われているかどうかについて、総合的に評価を行うこととなります。藤沢市都市計画提案制度の見直しについての説明は以上となります。この見直しにより、提案が行われた際の手続きの迅速かつ円滑

な運用を図りたいと考えております。なお、規則等の改正等の時期につきましては、10月中の施行を考えております。以上で、議第1号「都市計画提案に関する規則等の改正について」の説明を終わります。よろしくお願いいたします。

高見沢会長 説明が終わりましたが、前回、どういう議論があって、それを踏まえて直したところがどこで、今日、修正したところはどこと、もう一回説明してもらえますか。それから正誤表とあるが、正誤表というのはミスプリントのものを後で直すものだと思うけれども、それも含めて、今日何を審議するのか、改めて説明していただけますか。

事務局 資料の方はお送りしたものと、今日お配りしたところでは「正誤表」と書いてありますが、正誤表と書いたものをご覧いただけますか。まず、大きな点は2つございまして、1ページ目の第4条の(3)(4)(5)というところが、今までは別の条項にございまして、市長が協力を求めることができる内容でございました。ところが今回の改正の中で、「環境への影響に関する調書等」は完全に義務づけた方がいいだろうということをお判断いたしまして、4条の方に移行してきたということになっております。つまり事前配布したものの第5条の(1)(2)(3)というふうに書いてございまして、これを義務づけたというものでございます。

高見沢会長 事前配布されたものは、前回、審議したものよりも詳しくなっているのか。

事務局 前回、こういう条文については報告の中では使用していません。

高見沢会長 まず、論点の1つとして、提出を義務づける書類というのが、事前配布では少なめだったけれども、環境等も含めてより入念に義務づけて出してもらおうというふうになっているというのが1点目。

事務局 もう1つは今回の資料1-1の修正版の裏面にフローが載っております。こちらの内容については前回の議論でかなり修正を図っておりますけれども、この審議会に意見を聞くというのが真ん中の列の、「都市計画決定等の必要なし」といったところから下に行くと、「都市計画審議会に意見を聴く」というのがございまして、この都市計画審議会に意見を聴く中で、これは都市計画決定した方がいいのではないかという答申があったときには、「都市計画決定等せず」の下に降りる手前で、分岐してございます。それで市が改めて判断をして「必要あり」とすれば、通常の都市計画の決定の左側、「必要あり」というところに向かうのですけれども、この分岐したところから必要ありのところへ向かう線を条文の中で表現がないということ、これは法制担当から指摘をいただきまして、それで検討したところが、正誤表の中では新しくお配りしたものの11条3項、これ

は3ページが一番下になっております。分岐したところを改めて都市計画決定すべきと判断した場合はそちらに移行するというのが、こちらに記載してございます。

高見沢会長  
事務局

解説を聞きながら読んでみないとよくわからない。

第11条3項は「前項の規定に基づき出された審議会の意見が計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があるとの内容である場合であって、当該意見を受けて市長も計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更する必要があると判断したときは、市長は、都市計画市素案を作成し、審議会に報告した上で、都市計画の決定又は変更の手続きを行うものとする。」というところで、都市計画の必要性があるといった場合には右側の必要なしの部分から、左側の必要ありの方に一度移って、新たに都市計画の手続きを進めるというところです。

高見沢会長  
事務局

最初の出だしの3行が出ている矢印に合っているかどうか、どう読めばいいかわからない。必要なしの方から出ている矢印ですね。

そうです。意見を聴くといったところから左側に分岐する矢印がございます。こちらの方が「前項の規定に基づき出された審議会の意見が」というのが1つ手前、2項です。この2項に基づき都市計画素案を提出し、その意見を聴くというのが、当審議会に意見を聴くことになります。そちらで審議会の意見が提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要がある。つまりは市が変更の必要なし、決定の必要なしといったものに対して審議会の方では必要があるとの内容である場合を受けて3項に進みます。

高見沢会長  
事務局

この案のフローの中に必要があるとか、必要がないとかと書いておいてくれると意図がそのままわかるけれども、書いてないので、わからない。

この分岐で左に行く場合には必要があると判断したときにこちらに舵を取る。

高見沢会長

そうでしょうけれども、よくよく考えると、書いてないと不親切だと思う。いつ以降の文章は左側のフローをやるということが書いてあるだけだと、これをどうして入れたかという、言葉がなかったから条文を起こしたというだけですね。

事務局

そうです。分岐した先の手続きがフローには書いてあるのですが、条文上はない状態です。

高見沢会長  
事務局

これは論点というよりも正しくしたというだけですね。

そうです。それから前回、田中委員からも今の審議会に意見を聴くといった後、最初、評価検討会議に戻るといった案をつくっておりました。市の判断の必要あり、なしの上にまた戻って、そこからまたスタートするとい

うような案を持っていたのですけれども、ちょっとこれでは戻り過ぎではないかというようなご意見もいただきました。この検討の中では、確かに評価検討会議などをやりながら、市が判断するのですけれども、今、その分岐点から必要ありとすれば、そのまま都市計画の決定の左のラインに乗っていくということが正しい内容だということで、前回からの修正をしております。

それから中西委員からは、評価検討会議から評価結果が提案者に通知され、そこから意見書が評価検討会議に戻るような矢印がございました。これが1つ下の列の「意見書の提出、意見陳述の申出」から左にピンク色のラインが出ております。ここで意見書の提出、意見陳述ができるということで、前回、中西委員からも指摘がございましたとおり、評価検討会議に意見書が提出されると、そこでその意見を参酌して、また、その意見が市の判断に反映されるような誤解が生じるということです。これについてはそうではなくて、通知が行われて、意見の提出と意見陳述の申出があったら、次の都市計画審議会に提出される、さらには都市計画審議会で意見の陳述ができることを明確にしたことが、前回の報告の中でのご意見などから変更したところでございます。

今日は、その規則の内容を踏まえつつ、評価の指針である資料1-4が新たな評価の指針(案)でございまして、これを評価検討会議の中で用いて議論をしていくということで、これに基づきます評価の様式等も整えられているという状況です。今回、初めてお出しするのが資料1-4の「藤沢市都市計画の提案に関する評価の指針(案)」ということです。

高見沢会長  
事務局

これ自体が審議事項であるということですか。

そうです。

高見沢会長

それでは、大きな規則については、前回の審議会での意見を踏まえ、かつ市内部の法制当局等のチェックも経て、これで大丈夫だろうというのが出ておりますので、これについてご意見があれば、出していただきたいのと、実際の評価検討会議の評価の仕方が評価の指針(案)ということですが、これは初めて我々が見るということですから、これについてご意見をいただきたいと思います。

田中委員

前回と比べ大分わかりやすくなったが、第11条2項の都市計画素案と3項は都市計画の市素案だと思うが、この文言が非常にわかりづらくて、このフローを見ると、市素案というのは確かに作成というところ出てきますが、都市計画素案の方はこのフローの中には出てこなくて、わかりづらい。よく読みますと、計画提案者の都市計画の提案のところの提出、これが都市計画素案になると思うのですが、記載が必要ではないかと思う。

事務局 おっしゃるとおりで、都市計画法の法文の中にこの記載があるのですが、非常にわかりにくくて、提案者が提出する素案というのが最初に来ますので、提案者は都市計画の提案というところで、左側にピンクの矢印がございますけれども、こちらで一緒に提出されるものが「都市計画の素案」ということになります。

田中委員 11条2項は「都市計画素案」と記載されている。

事務局 第2条の中で「都市計画の素案」を「都市計画素案という」と言い換えているので、提案者が出したものは「都市計画素案」ということになります。その後、市が素案を作成する。向こうがつくった素案に対して市が素案をまたつくる。要は市が決定権者として、これを都市計画決定していきますので、市の素案に変わるわけですがけれども、提出者の素案と全く同じであれば、都市計画審議会の場に相手先が出した素案は出さなくてもいいですという規定もあるのですけれども、若干違っていたりするわけです。全部が盛り込まれない場合もあるので、そのときは提案者が出したものと市の素案を一緒に出しなさいと、そうでないと何が変わったかわからないと、そのような規定がある中で、今、都市計画素案と都市計画市素案と、「市」が入っているものが我々がつくったものになります。

もう1つあるのが、フローで左の一番下の都市計画決定する流れの中の「都市計画審議会へ付議する」といったときに、この都市計画市素案を都市計画案としてここに提出します。そのときには案ですがけれども、提案者が出した先ほどの2条の都市計画素案と一緒に並べて出しなさいと、そして比べられるように透明性を持ってやりましょうということで、ちょっと紛らわしいところではあるんですけども、相手方が出すものが都市計画素案で、市が都市計画決定の必要がありというところにつくったものが都市計画市素案で、それが最終的に都市計画審議会へ付議されていく中で、都市計画案に変わりますというような順番を経ております。

田中委員 どこからどこまでが都市計画素案で、どこからか市素案の方に名前が変わる場合もあるかと思うが、使われ方が明確になればよろしいかと思う。

事務局 簡単にお話しますと、こちらのフローでいきまして、左側で都市計画決定する必要があると市が判断したときに、そこで市の計画というところになりますので、その時点で左側のラインの一番上の市の素案の作成というところで市の素案というものになるという状況になります。

高見沢会長 市が一定の判断をして市としての案を出すという意味ですよね。規則の中での素案は都市計画素案というふうに定義しているので、フローの中も都市計画素案と書いた方がいいのではないかと思う。そうしないと3つできてしまう。



他にありますか。

水落委員

現行から改正案というと、100%これというのは難しいと思うのですが、具体的かつ詳細になっているので、これでいいと思うけれども、ちょっと、基本的に何で提案制度の見直しを今しなければいけないか、「趣旨」はあったと思うけれども、それをお聞きしたい。

事務局

この提案制度については、法文上は15年前からあった内容でございますが、今、なぜかというところでは、実は法文をつくったときに、この規則もつくってはあったのですが、なかなか使われないうままに今までできました。ところが今回、高度利用地区については、5,000平米以上でないと提案できなかったものについても0.1ha、つまり1,000平米から提案ができるということにしたというところで、ある程度間口が広がったということの中で、さらにこれを見直す中で、近隣市、特に横浜や川崎ではかなり運用がされていますので、そこの内容を見ますと、今、「現行」と書いてある規則の内容では不備がかなり目立つ中で、今回、きちんとした条文を手当てして、それで運用を進めていきたいというような趣旨で今回改めてこの改正を進めていくというふうに考えました。

水落委員

そうすると、最近、具体的な提案等があつて、それを改正しなければいけないというような形でやる、それともそういう具体的なものはなくて、市全体としてはこれから見直しをしなければいけないという趣旨なのか。

事務局

出される可能性が高まったであろうということで、きちんとしておいた方がいいだろうということであつて、まだ提案があるわけではありません。

友田委員

都市計画決定等の判断において新たに8条(2)と(3)が追加されておるが、これは例えば地域のまちづくりへの寄与といつてもさまざま範囲があると思うが、どういったことを想定されて、この2つは盛り込まれているのか。

事務局

これは都市計画という対象が余りにも広いということもあつて、例えば再開発事業等で容積率をプラスしていこうとか、そういったときには特に重要な観点がございますけれども、公開空地というか、自分の土地を皆さんに開放していくとか、そういった広場をつくっていこうとか、例えば前面の道路の歩道の拡幅を民地内で行うとか、または皆さんが使うようなデッキからいつでも利用できるエレベーターをつくって皆さんに開放するとか、地域住民の利便性が向上するといったことをアピールする場として、ここにできるだけ明記していただいて、提案の有効性といったものをここでアピールしていただくということを考えております。

友田委員

そうなってくると、今度、都市計画決定等の判断の中で評価検討会議の委員の部長の数が減つて、必要とあれば召集という形を取られているけれ

ども、ここは地域の話になってくるので、どうしても市民自治あたりが関わってくる話も多いかと思うが、今回、市民自治部長等が外された理由をお聞かせいただきたい。

事務局 今のお話は、資料1-3の評価検討会議設置要綱の第4条で設定していた部長職ですが、必ず出席するのが5名としたのは、逆に12名ということでは、消防局とか防災安全部といったところが抜けているかなと、そういった意味では、この場合の議長は副市長がなりますけれども、そこで案件に応じて必要な部長をすべて指名して、行った方がいいだろうということで、むしろ固定化せずに、できるだけ実態に応じたものということで、この5名でできるものというのは意外に少なく、やはり消防や経済については、常に必要性があると、環境部長とか防災安全部長、この辺についても案件によってはほとんど関わってくるのではないかと考えております。

高見沢会長 ちょっと補足しますと、資料1-4の評価の指針（案）の方に具体的に書いてある。それから今のような近隣の関係については、この指針の中の第5については、規則の中では提出するようになっているのか。

事務局 第5の部分は「周辺住民等との調整」ということで、ここは規則にはございません。

高見沢会長 規則の（5）は周辺住民に説明している、それを受けて指針の方でも第5というのが、やや具体的にどういう人に対して調整しなければいけないかというのが書かれている。その直近のものについてはこのような形で、心配の点についてはフォローできるということです。

中川（純）委員 資料1-1の（3）「計画提案できる方」の最後の「まちづくりの推進に関し経験と知識を有するものとして国土交通省令で定める団体」あるが、「国土交通省令で定める団体」というところを教えてください。

事務局 省令の方には該当する方が過去10年間に、都市計画法の29条の開発行為の許可によって開発行為を行った経験がある方とか、役員が成年被後見人でないとか、又は禁固以上の刑に処せられ、その執行が終わり、5年を経過しないものとか、または暴力団員ではないとか、そのようなところで「まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体」ということで、わりと詳しく書いてございます。

中川（純）委員 それには不動産業者等も入っているのか。

事務局 可能です。ただ、その人たちがやるにしても、その区域内の方の同意が3分の2は必要になるということです。

高見沢会長 デベロッパーは最初の黒ポチが普通ではないかと思う。要は地主さんと

か、今、議論になっているのは国土交通省令で定めるについてのご質問だ  
と思うけれども、そっちの方ではなくて、一般的には最初の想定されてい  
るところではないか。

事務局 地元の土地所有者の方々が提案するのが多いケースだと思います。

増田委員 「見直し後の手続きの流れ」だが、評価検討会議で評価結果の通知を都  
市計画の素案を出したところへ通知をする。その通知というのは、採点表  
みたいなものを出すのか、それとも採用か、不採用かということを出すの  
か。

事務局 基本的には理由も添えて、都市計画決定する必要があるというところか、  
またはないと判断するかのところまで通知をするということになります。

増田委員 ということは、その次の「都市計画決定等する必要があるかどうかの市  
の判断」というのは、その時点でも決定されているということか。

事務局 そうです。この評価検討会議の内容というのは、まだ、市の完全なる判  
断の1つ手前の「評価検討会議の結果」ということになりますけれども、  
判断としては同じものになります。

増田委員 そして「必要なし」の場合は、「都市計画審議会に意見を聴く」という  
場合に、例えばこれはもう一回検討した方がいいのではないかという意見  
になった場合は、その素案とか市の素案の中身を変更するということなの  
か、全く同じものが上がってくるのか。

事務局 市の判断として必要なしと判断したときは、市は素案をつくりませんの  
で、都市計画決定しないという意味です。さらに先ほどの議論であった提  
案者からの素案をお見せしながら、これについてはこういう理由で藤沢市  
としては必要なしという判断をしましたということをご説明さ  
せていただきます。

増田委員 ということは、その素案に関しては変更することができないということ  
か。

事務局 どういう都市計画かにもよるけれども、幾つもの項目がある中のこの部分  
は決定しない、ただ、こちらのところはいいのではないかというようなこ  
とがあり得るというふうに考えております。それについては、市の素案と  
して、例えばもらった素案の中で、ここの部分は必要なしといったところ  
を削除して、市が素案をつくる。そうすると、市の素案だけで見ると、何  
が提案されたのかわからなくなるので、先ほどの必ず提案者の原本を比べ  
て見ていただくということになります。

増田委員 もう一点は、都市計画の素案を提出してから都市計画決定の告示になる  
まで、どのくらいの期間を考えているのか。スピードアップさせるという  
のが1つの要点だったような気がしたけれども、どうなのか。

- 事務局 通常行っている都市計画決定のラインが図の左側にあります。これは通常、必要ありとした後のことを都市計画審議会の議を経て行っております。通常は都市計画審議会に報告をして、都市計画説明会等を行いながら、意見書等が出たかどうか、こういったものを踏まえながら、さらに議案として付議していくという2回になりますが、提案の場合、その手前にもまず提出されたら都市計画審議会へ報告とか、そういったことが手続きとしてかなり付加されますので、逆に通常のものよりも少し時間は必要になると思います。つまり、この左側のラインを通っても都市計画審議会3回分ということになりますので、通常、この都市計画審議会が3回となると、3ヵ月に1回の開催ですので、それだけでも9ヵ月ということになります。
- 増田委員 合理性を持って修正されたけれども、基本的にはそれは長くないか。
- 事務局 基本的には都市計画審議会を圧縮してやるといっても、逆にその間の法定の縦覧であったり、そういった手続きも必要でありますので、我々が通常、この場に都市計画決定の案件をお持ちするときにも1回分飛ばしたりしないと間に合わない。例えば県の協議もこの中に入っていますので、3ヵ月ごとの連続した2回で済むことも実はまれな状態になっておりますので、できるだけ急がなければいけないということで、速やかにやるということの趣旨はこの法文の中にも読み取れる中で、遅滞なく行うということで考えておりますが、どうしても手続きそのものについては必要な時間がありそうだなと考えております。
- 高見沢会長 あくまで精神は民間の知恵をうまく引き出そうということなので、実態上はそうにかかるだろうと説明されていますが、それが趣旨ではないということだと思います。
- 金井委員 2点ほど伺います。1つは、「環境への影響に対する配慮」などが格上げされて義務的になったという説明でしたが、指針を見ると、調査、予測、評価及び検討が行われていることが要件になっているということで、かなり事業者にとっては、例えば街中であって、(3)については、あまり影響がないというときでもきちんとしたアセスメントみたいなものを行わなければいけないのかということになると、かなり負担過重の可能性が思うが、どの程度のものを想定しているのか。
- 事務局 今のご指摘については、「藤沢市都市計画の提案に関する規則(案)」の11ページの第6号様式に、「環境への影響に関する調書」があって、項目が並んでいます。ここのところはもちろん環境アセスメントの項目を参考にしながら、都市計画にはいろいろなものがあるけれども、そこから抜粋したものです。ここに環境アセスメントをやるということであると、おっしゃるとおり過剰な負担になります。アセスメントに係るような事業はア

セサメントの条例でやってもらえばいいということで、この項目について市提供資料とか、そういったものから集めた調査と、さらに自分が行う都市計画によっての影響を予測してもらおう。それに対してどういう対策があるかを評価してもらおうということを一連で書いていただくことが必要だろうと思っていまして、技術的に非常に細かくアセスメントに準じて行うものというよりも、このものについての考え方をきちんと整理していただくようなものになっております。

金井委員 山のような資料をこれにくっつけて出すわけではないということかと思えます。

2点目は、先ほどからご質問が出ている、例えば都市計画決定等をしない、そしてそれを通知するというのは、行政処分と考えてよろしいのか。その後で計画提案者が行政不服審査をしたり、申し立てたり、行政訴訟を起こしたりすることができる、いわゆる行政処分であると考えているということなのか。

事務局 ちょっと難しい内容ですけれども、法に基づいた提案で、今の都市計画決定の必要なしという判断の最後のところだと思いますが、そこで決定しない理由を通知ということ、これも21条の5の1項に書いてありまして、ここには都市計画審議会の意見を聴いた上で、それを通知しなさいと明記されております。これは全く任意のものではなくて、正式な回答というふうになりますので、それが行服の対象になるかどうかはわからないのですが、市長印が押された正式なものになってくるかと思えます。

金井委員 都市計画決定が行政処分であって、それに対して訴訟を起こすことができるかどうかというのは、昔は結構できないと言われていたけれども、今は都市計画提案制度があるので、処分性があるという考え方もあるので、そこは確認をされて、処分性があるという考えであれば、この通知のときに、行政不服の審査請求ができるというようなことを書いた上での通知にしてほしい。

高見沢会長 これは後で確認しておいてください。我々の議論も経て、最終的に通知するのが決定だと思うので、例えば行政が重要な情報を隠して審議会に偏った情報を出したとか、そういうのであれば今のような議論になるのではないかと思うけれども、あくまで行政の判断の根拠が記されて、我々はそのれについて審議して、最終的に結論が出るわけだから、そこで訴訟云々ということではないのではないかと思うけれども、念のためチェックしておいてください。

中西委員 要望2点と質問1点です。要望の1は、今回の内容そのものではないけれども、前回、事前説明があつて、今回、その資料が送られてきたので、

前回のことを思い出しながらチェックをしたが、今後、事前説明をしたからということだけでなく、今回の議案の趣旨とか、改正するときに要点・説明をつけていただくと、随分わかりやすくなると思うので、是非そのようにしていただければと思う。今回の趣旨については、今後、運用を図っていくに当たって、迅速化と総合的に判断を担保しようという両面だと理解したけれども、そういった趣旨の説明が最初であれば、議論が早くなるのではないかという要望です。

要望の2は、フローの修正の部分で、「市の判断」の下の「必要なし」となって、「都市計画審議会に意見を聴く」、そこからさらに分かれるところがよくわからないという指摘もあったが、実は「都市計画審議会に意見を聴く」という下に、もう一度市の判断が挟まるということが11条3項の趣旨と理解したので、ここにもう一度「市の判断」というのがあって、それに規則の11条3項と振ってあって、「必要あり」が上に飛んで、「必要なし」が下に行くという流れのように直した方が、これは事業者とか提案者も見るといいものなので、その方がわかりやすいと思う。

それから、資料1-4に「評価の指針」が提示されて、質問もあったけれども、ざっくりとした評価指針だ。この評価指針の性格というのは、例えば今後、新しい項目を追加したい場合には都市計画審議会に諮る予定なのか、それは内規的なものなのか、そしてきちんと公表して公正性を持って運用されるものなのか、伺いたい。

事務局

今回の議案としての部分では規則ということになっておりまして、資料1-4の「評価の指針」については、今のご意見等をいただきながら、我々の方で常に改良していく内容になっていくと思いますので、現在の内容としては、こういうものをやっていくという中で、できるだけ運用の中でより良い方向に適宜変更していくことだと思っております。

中西委員

今日は審議の対象ではなくて、参考資料という位置づけなのか。

高見沢会長

補足しますと、最初の要望については、次回から今のご意見も踏まえ、よりわかりやすくしますということかと思えます。2番目については、差し挟まれた規則11条3項において、都市計画審議会が必要であると言って、かつ市長も踏まえ云々と書いてあるが、それがフローから読み取れないので、親切に書くには、フローの中でその判断が入っていることがわかるように、文言を書いておけばいいのではないかと。フローにいろいろ書き足してもいいと思うが、文章が一番正確だと思うので、これがわかるようにしておくといいのではないかと。

3点目は、よくわからないという面があるのは、規則の中で様式は皆さん使うわけです。その様式によって、対応はしていないけれども、何を要

求しているかはわかるわけだから、ある意味、公表されているけれども、指針自体は公表するのか、しないのかというのは、公表しないという説明と理解していいのか。

- 事務局                    これについては公表の対象になります。
- 高見沢会長                そうすると、規則の様式を見ると、おおよそどういうことを要求しているかというのがわかるということだと思います。それが今後また変えていくというのは、規則を改正する、あるいは案を改正するということで審議の対象になるということか。
- 事務局                    規則に影響するようなものについては、またいろいろなご意見をいただきながら、変えていくことになります。
- 中西委員                 指針の第4の「計画の合理性・実現性」の「(1) 提案内容が都市計画として合理的である。」というのは、どう書いていいのか、迷いそうだ。書式の方でもそれだけの項目があるけれども、そこにどういうことを書いていいのか、ちょっとわかりにくい気がする。ただ、そういうことを考えるためにも例示すると逆に縛ってしまう可能性もあるので難しいと思うが、どういうことを要求しているのかという意味では、少し説明されてもいいのではないか、これは感想です。
- 田中委員                 先ほどの説明の第4条関係の第6号様式の「環境への影響に関する調書」の項目については、適宜、必要なものに応じて取捨したり、つけ足して使うというようにも聞き取れたが、この項目だけ選んだのは、何か意図しているのか。あるいは従来のもとか、例えば騒音だけでなく臭気あるいは地下埋設物とかもあるのか、ないのかとか、気になることが結構あるが、この様式はどのような位置づけなのか。
- 事務局                    前回と見比べながら、都市計画として何らか建物の建築が伴ったり、そういったものについて項目としてふさわしいものということで選択しているのですが、おっしゃった臭気については、都市計画によって、発生するものがあるのかどうかということと、あわせて土壤汚染がものすごく発生するようなものが今後あるのかということ、なかなかないだろうということで、まず項目から外した上で、例えばこれから工場をつくるということであれば、廃棄物の問題とか都市計画ではそれが必須ではないだろうというものについては、「その他」で書いていただくということで、必ずコメントが欲しいというものを項目として評価の中に挙げました。
- 田中委員                 そうすると、この項目で作成するということか。例えば生活環境の項目については削除しない、あるいはつけ足さないでこのままでいくということか。
- 事務局                    項目はこのままのスタイルでいった方が望ましいかと思っています。

高見沢会長 運用を初めて問題があればまた見直しということだと思います。  
他にありませんか。ご意見も出尽くしたようですので、採決に入ります。  
議第1号「藤沢市都市計画の提案に関する規則の改正」について、審議会といたしましては、いろいろ議論がございましたが、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にご異議ありませんか。

（「異議なし」の声あり）

高見沢会長 ありがとうございます。文言等の微修正については事務局にお任せします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長 次に、報告事項1「藤沢都市計画生産緑地地区の変更」について、事務局の説明をお願いします。

事務局 それでは、報告事項1「藤沢都市計画生産緑地地区の変更」につきましてご報告申し上げます。スクリーン又はお手元に配布しております「資料2-1」をご参照下さるようお願いいたします。資料の右下にページ数を振っておりますが、まず、1ページをご覧ください。「生産緑地地区の制度」から簡単ではございますが、ご説明をさせていただきます。

生産緑地地区は市街化区域内において、緑地機能及び多目的保留地機能を有する農地等を計画的に保全し、良好な市街地形成に資することを目的に指定するものです。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とともに、農地等の管理が義務化される一方、固定資産税等の税制面で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。「生産緑地地区の追加・拡大の流れ」につきましてご説明いたします。今年度は、「藤沢市生産緑地地区の区域の規模を定める条例」を6月22日に施行し、併せて同日付で「藤沢市生産緑地地区指定基準」の改定を行いました。そのため、「①地権者等からの事前相談」を7月中旬から下旬に実施しておりまして、相談を受け付けたものについて「②指定要件の審査」を行っております。参考といたしまして、資料2-2として指定基準をお配りしております。時間の関係上、説明は割愛させていただきますが、この指定基準に基づき指定要件の審査を行っております。

2ページにお戻りいただいて、審査が通ったものについて「③地権者等からの指定申出」を受けまして、「④法定協議・法定縦覧、都市計画審議会」を経まして、「⑤都市計画変更（追加・拡大）」という流れになっております。なお、右側に記載しておりますのは、それぞれの「実施時期」で



ございます。

続きまして3ページをご覧ください。「生産緑地地区の廃止・縮小の流れ」につきましてご説明いたします。生産緑地地区は、原則廃止・縮小をすることができませんが、公共施設等を設置する場合、市長に対して通知を行い、行為の完了後、廃止・縮小の都市計画変更を行います。また、そのほかにも「①指定の告示日から30年が経過した場合」、「②農業の主たる従事者が死亡した場合」、「③農業の主たる従事者が農業に従事することを不可能にさせる故障をした場合」、権利救済として市長への買取りの申出ができることとなっております。

4ページをご覧ください。「買取り申出にともなう行為制限解除の流れ」についてご説明いたします。買取り申出を受理した日から、1ヶ月以内に市は買取りの判断を行い、市で買取らない場合は、農業委員会に他の農業従事者へのあっせんを依頼します。買取り申出がなされた日から3ヶ月が経過してもあっせんが成立しなかった場合、行為制限が解除され、農地以外の土地利用が可能となり、都市計画審議会の議を経て、生産緑地地区の廃止・縮小の都市計画変更を行います。

5ページをご覧ください。「生産緑地地区の推移（H4～H29）」につきましてご説明いたします。赤い折れ線が「地区数」、青い折れ線が「面積」を表しておりまして、平成4年から平成29年までをプロットしております。「地区数」、「面積」ともに同じ傾向を示しておりまして、平成4年から平成8年までは増加、平成8年以降は減少となっており、平成27年以降は平成4年の数値を下回る状況となっております。

6ページをご覧ください。「平成30年度都市計画変更予定案件」につきましてご説明いたします。追加指定申出に伴い、「追加」とする変更が1カ所・約720㎡、買取り申出がなされたことに伴い、「廃止」とする変更が9箇所・約15,120㎡、公共施設の設置及び買取り申出がなされたことに伴い、「縮小」とする変更が5箇所・約5,070㎡の計15カ所となっております。

続きまして7ページをご覧ください。画面の図は、藤沢市の市域図に「追加案件」1カ所の位置を赤色の丸でお示ししております。それでは、案件につきまして、ご説明いたします。8ページをご覧ください。「追加案件1」ですが、図で赤色に着色しているところですが、位置関係としましては、「藤沢厚木線」と「菖蒲沢通り線」の交差点の東側に位置しております。右側に記載しておりますとおり、「農地等の所在地」は菖蒲沢字大平及び字大谷地内、北部第二（三地区）土地区画整理事業地内となっており、「都市計画決定面積」は720㎡、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。現地の写真がございますので、スクリーンをご覧ください。こちらが現在の現地の状況です。

続きまして9ページをご覧ください。画面の図は、藤沢市の市域図に「廃止案件」9カ所の位置を青色の丸でお示ししております。それでは、個々の案件につきまして、ご説明いたします。10ページをご覧ください。「廃止案件・箇所番号90」についてご説明いたします。図で黄色に着色している場所が当該生産緑地地区です。位置関係としましては、「横浜伊勢原線」の「下土棚山谷交差点」の南側に位置しております。「農地等の所在地」は下土棚字大持及び土棚字土棚地内、北部第二（三地区）土地区画整理事業地内となっており、「都市計画決定面積」は2,020㎡の生産緑地地区でございます。「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し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。

11ページをご覧ください。「廃止案件・箇所番号111・112・535」ですが、位置関係としましては「藤沢厚木線」と「菖蒲沢通り線」の交差点の北側に位置しております。「農地等の所在地」は菖蒲沢字大平及び字大谷地内、北部第二（三地区）土地区画整理事業地内となっており、「都市計画決定面積」は1,030㎡、2,440㎡、720㎡、「変更理由」は記載のとおりとなっております。

12ページをご覧ください。「廃止案件・箇所番号197」ですが、位置関係としましては「土棚石川線」の「湘南台一丁目交差点」の南西側に位置しております。「農地等の所在地」は亀井野字不動上地内、「都市計画決定面積」は3,790㎡、「変更理由」は記載のとおりとなっております。

13ページをご覧ください。「廃止案件・箇所番号245」ですが、位置関係としましては「梅の木通り線」の「石川矢端交差点」の南西側に位置しております。「農地等の所在地」は石川三丁目地内、「都市計画決定面積」は1,080㎡、「変更理由」は農業の主たる従事者が故障し、営農が困難となったため、土地所有者から買取り申し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。

14ページをご覧ください。「廃止案件・箇所番号320」ですが、位置関係としましては「台谷公園」の東側に位置しております。「農地等の所在地」は大庭字谷地内、「都市計画決定面積」は1,310㎡、「変更理由」は記載のとおりとなっております。

15 ページをご覧ください。「廃止案件・箇所番号 335」でございますが、位置関係としましては「立石公園」の北側に位置しております。「農地等の所在地」は立石一丁目地内、「都市計画決定面積」は 670 m<sup>2</sup>、「変更理由」は記載のとおりとなっております。

16 ページをご覧ください。「廃止案件・箇所番号 351」ですが、位置関係としましては「国道 1 号線」の「城南交差点」の北東側に位置しております。「農地等の所在地」は城南二丁目地内、「都市計画決定面積」は 2,060 m<sup>2</sup>、「変更理由」は記載のとおりとなっております。

17 ページをご覧ください。画面の図は、藤沢市の市域図に「縮小案件」5 ヶ所の位置を紫色の丸でお示ししております。それでは、個々の案件につきまして、ご説明いたします。「縮小案件・箇所番号 20」です。所在地は長後字宿上分地内で、「藤沢町田線」の西側、藤沢湘南台病院の北西に位置しており、変更前の位置を黄色で、変更後の位置を赤色で示しております。「都市計画決定面積」は変更前の 930 m<sup>2</sup>から 620 m<sup>2</sup>に変更となります。「変更理由」は、農業の主たる従事者の「死亡」に伴う一部の買取り申し出後、行為制限が解除されたため「縮小」とするものです。

19 ページをご覧ください。「縮小案件・箇所番号 110・116」です。所在地は菖蒲沢字仲ノ桜及び字大谷地内、北部第二（三地区）土地区画整理事業地内となっており、「藤沢厚木線」と「菖蒲沢通り線」の交差点の北側に位置しております。「都市計画決定面積」は 5,930 m<sup>2</sup>から 5,360 m<sup>2</sup>に、3,800 m<sup>2</sup>から 800 m<sup>2</sup>にそれぞれ変更となります。「変更理由」は、記載のとおりとなっております。

20 ページをご覧ください。「縮小案件・箇所番号 318」です。所在地は大庭字小糸地内で、「舟地蔵公園」の南西に位置しております。「都市計画決定面積」は 2,410 m<sup>2</sup>から 1,320 m<sup>2</sup>に変更となります。「変更理由」は、土地収用法第 3 条第 23 号に該当する社会福祉事業の用に供する公共施設の設置に伴う行為通知書が、平成 29 年 5 月 16 日に提出され、平成 30 年 3 月 1 日設置が完了したため、「縮小」とするものです。

21 ページをご覧ください。「縮小案件・箇所番号 533」です。所在地は立石一丁目地内で、「藤沢市大清水浄化センター」の北西に位置しております。「都市計画決定面積」は 620 m<sup>2</sup>から 520 m<sup>2</sup>に変更となります。「変更理由」は、記載のとおりとなっております。今年度、都市計画変更する予定案件は以上となります。

続きまして、22 ページをご覧ください。「平成 30 年度都市計画変更予定案件（集計）」につきまして、ご説明いたします。追加案件が 1 案件で 720 m<sup>2</sup>増、廃止案件が 9 案件で 15,120 m<sup>2</sup>減、縮小案件が 5 案件で 5,070 m<sup>2</sup>減、

合計としましては8カ所減、19,470㎡減となっております。下段に記載しておりますとおり、平成29年から平成30年にかけて、箇所数が510から502、面積が約94.6haから約92.7haとなっております。

最後になりますが、23ページをご覧ください。「今後のスケジュール」につきまして、ご説明いたします。平成30年9月下旬に神奈川県との法定協議、平成30年10月下旬から法定縦覧、平成30年11月下旬の藤沢市都市計画審議会を経まして、平成30年12月中旬に都市計画変更を行う予定としております。以上で、報告事項1「藤沢市都市計画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 本日は報告ということですが、ご意見・ご質問がありましたらお願いいたします。

齋藤委員 報告事項ということなので、質問というよりも、藤沢市の生産緑地指定基準が今年6月に変更されたので、新規に生産緑地の指定を受けるのが720㎡ということで、全体から考えると非常に少ないが、指定基準が緩和されたわけだから、かなりいろいろな引き合いとか問い合わせ等があったかと思うが、問い合わせの状況をお知らせ願いたい。このように毎回かなりの面積が減っていくわけだが、一番危惧しているのは2022年に30年の満期になったときにどのくらい減るのか。というのは藤沢市は特に海岸線を持っているので、いろいろ災害等のこともあります。藤沢市の防災農地もつくられているし、そういうことも考えた中で、これがどんどん減っていくことは、ほとんどが宅地化されていくということですので、地権者としてはやむを得ないというところがあるかと思うけれども、少しでも残していく方策をぜひ考えていただきたいので、要望しておきます。

事務局 今回、条例で300㎡への引き下げと指定基準の見直しを行いまして、事前相談に至る前に、JA各支店の周知とか協力を得まして、ヒヤリングに関しては10件程度相談があった中で、ある程度対象とできる事前相談としては例年より多く5件ほどありました。ただ、指定に当たって、どうしても現在の利用状況での既存の建物があったり、駐車場利用が一部あったり、500㎡以下の指定できるものもあったけれども、直前になって申請者の都合で急遽取りやめになったということもありまして、反響はそんなに多くありませんけれども、あった中で今回1件という結果になってしまいましたが、今、事前相談として調整しているものについては来年に向けて、そういうところをクリアしながら、来年度の件数で指定できるように調整を図っているところでございます。それから2022年の問題に関しては、生産緑地の面積の条例の変更と基準の見直しが完了しましたので、来年以降に向けて、今の生産緑地の所有者にできるだけ相談等を投げかけながら、

残していく方向で所有者と調整を図って、周知も図っていきたいと考えております。

中川（芳）委員 変更理由として「行為制限が解除されたため」という記載があるが、行為制限を解除するのは、流れとしては買取りが不成立だったとなっているけれども、誰が解除するのか教えていただきたい。

事務局 資料2-1の4ページの「買取り申出に伴う行為制限の解除の流れ」では、市長への買取り申出があつて1ヵ月の中で買取りの判断をしていく。買取り取らない場合は、農業委員会に生産緑地地区のあつせんの依頼を1ヵ月以降の2ヵ月間の中で行いまして、あつせんの不成立となった状況の中で、藤沢市長名で解除という通知を地主にするような形になっております。

金井委員 教えていただきたいのが2点ありますが、1点は新しい追加案件それから廃止箇所の111、112、535も同じ土地区画整理事業地内で、その上の90番も違うところなのか、同じ土地計画区域に入っているのかわからないが、北部第二（三地区）土地区画整理事業地内となっているので、もしかして一体の事業かと思うのですが、これは偶然なのか。土地区画整理事業と指定とか廃止の関係があるのか、ないのか教えていただきたい。

事務局 偶然と言えれば偶然なのかもしれないけれども、こちらは同じ事業で、区画整理地内で起きたものになっております。北部第二（三地区）というのは、生産緑地が非常に多く指定されているところで、より多く集まっているということからも、その地区から従事者が亡くなるというパターンで廃止になっていくということが多くなっております。

金井委員 土地区画整理事業等の関連はないということによろしいのか。

事務局 例えば111、112、535の図面では、全く街並みとは違う形で指定されていますけれども、これは区画整理の前の土地のままになっております。そのままの状態の中で従事者が亡くなったということで、逆に今回指定を新たにするとところは造成が終わったところなので、道路に接道して追加案件の1などは、四角く整形地で指定がされておりますけれども、事業中であることから従前地のまま亡くなられて指定が廃止されていくということで、このような状況になっております。

金井委員 つまり亡くなったのと、耕作地でなくなったのが同じような時期だったということですか。

事務局 逆に亡くなったということで解除になるのですけれども、区画整理地内であると、例えば112とかが新たなところでは換地先というのがあるけれども、換地先は整形地で使用収益の開始がされれば、そこで農地になるけれども、その造成の手前という状況です。

金井委員 亡くなったことで廃止されたということですか。

- 事務局 はい。
- 金井委員 もう1つは、縮小案件の箇所番号 533 について、主たる従事者の死亡によるもので、変更前が 620 平米、変更後が 520 平米でわずか 100 平米、しかも飛び地のようになっているところが縮小されているということだが、縮小後の土地の利用の計画なり実態なりについては把握されていますか。
- 事務局 もともと 620 平米の生産緑地があって、今回、解除については 100 平米となっていますけれども、今の赤で囲まれているところは、主たる従事者としてそのまま農業を続けられる方もいますので、そこは残りの 520 平米の生産緑地を今後もやっていくというところで調整を図っているような状況ですので、解除がたまたま 100 平米になるという状況です。
- 金井委員 100 平米分についての縮小後の利用法についてはご存じですか。
- 事務局 解除される 100 平米については、相続の関係でどうしてもお金にしなくてはいけないというような、多分生産緑地で死亡されたときに一番課題としてあるところだと思うけれども、こちらは売却をして宅地化されて、それで相続税を払うために使うというようなことだと思います。
- 高見沢会長 1 点目の区画整理事業に伴うというところについて、一般的に市街化区域内で区画整理するということは、宅地化を促進するというのが通念だったと思うが、先ほど区画整理事業予定区域内には多くの生産緑地があるから、たまたま多いというような説明だったが、素直に考えればそのような場所では宅地化される方にあるのかなと思ったりするが、このご時勢でそんなに宅地需要もなくて、区画整理事業はしているけれども、農のあるまちづくりを積極的にしているとか、何かあれば教えてほしい。
- 事務局 北部の区画整理については、今、鋭意造成を進めている状況の中で、生産緑地が多いというのは、平成3年に事業を進めたということで、同じ時期に生産緑地制度が改正されて、指定をしていったということで、もともと農地が多くて、そのときには農地側での保全を選択されたということですが、この付近には「いずみ野線」の延伸で、駅の設置が予定される地区になっているので、例えば相続などが起きると、ある程度宅地利用が進んでいこうと考えておりますが、区画整理事業の着手当時の農地が非常に多くあったときに、この生産緑地制度が改正されたということが特徴的です。
- 高見沢会長 先ほど齋藤委員の心配と関係づけてお話すると、今までは 30 年というのがあって何とか持ちこたえてきたけれども、区画整理事業も進むし、駅ができるのであれば、宅地化の方になだれ込むような可能性もある地域であるというような感じなのか。
- 事務局 これから事業が進む途中の状況でありまして、まだまだ区画の工事中の

ところが多くなっていますので、実際にはこれから宅地化、都市化が進んでいくことが流れかと考えております。

高見沢会長 関連情報としてお聞きしましたが、その他、ありますか。

特にご意見としてはないようですが、憂える声ということで何らかの対策があればいいという気がします。この3年ぐらいが大きな分かれ目という感じもするので、また、情報なども出していただいて、議論をしなければと思います。

それでは、報告事項については終了し、本日の議案はこれにて終了いたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長 その他ですが、委員から意見、要望がありますか。(なし)

事務局から何かありますか。

事務局 次回、第167回藤沢市都市計画審議会は11月30日(金)午後2時から、本庁舎5階 5-1会議室での開催を予定しております。議案等については、後日、ご案内いたします。

それでは、閉会に当たり、計画建築部長からごあいさつ申し上げます。

石原部長 本日は長時間にわたりましてのご審議、まことにありがとうございます。事務局を代表して心からお礼申し上げます。今後も委員の皆様から多くのご意見を賜り、魅力ある都市にしていきたいと思っておりますので、引き続きお願い申し上げます。

それでは、これもちまして、第166回藤沢市都市計画審議会を終了いたします。

午後3時55分 閉会