

第 175 回 藤沢市都市計画審議会議事録

日 時 2021 年（令和 3 年）8 月 30 日（月）
午後 2 時 00 分

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 藤沢市都市計画市場の変更について（藤沢市決定）

報告事項 1 藤沢都市計画生産緑地地区の変更について

報告事項 2 工場等の緑地に関する基準等の変更に伴う新産業の森
北部地区地区計画の変更について

報告事項 3 藤沢市立地適正化計画の一部改正について

5 そ の 他

6 閉 会

事務局

定刻となりましたので、第 175 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ながら説明をさせていただきます。詳細は後ほどご説明いたします。

進行方法のご説明に入る前に本日の審議会は新たな任期の最初の審議会でございますので、都市計画審議会委員のご紹介をさせていただきます。

会場にお越しの委員の方とリモートでご参加いただいている委員の方がいらっしゃいますが、会場にお越しの皆様のご座席に合わせまして、五十音順でのご紹介とさせていただきます。その後、リモートでご参加いただいている委員の方をご紹介させていただきますので、ご了承願います。

お配りしております座席表をご覧ください。

藤沢商工会議所会頭代理 相澤 光春 委員です

市民委員 奥野 信夫 委員です。

東海大学工学部教授 梶田 佳孝 委員です。

藤沢市議会 総務常任委員会委員長 神村 健太郎 委員です。

藤沢市農業委員会会長 齋藤 義治 委員です。

横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院教授

高見沢 実 委員です。

神奈川県藤沢警察署署長 松尾 博之 委員につきましては、本日、代理で、田口 晃 交通課長にご出席をいただいております。

市民委員 武安 加預子委員です。

横浜市立大学国際教養学部教授 中西 正彦 委員です。

藤沢市議会 建設経済常任委員会委員長 西 智 委員です。

市民委員 野村 哲 委員です。市民委員 原 博章 委員です。

神奈川県宅地建物取引業協会 湘南支部支部長 水落 雄一 委員です。

神奈川県藤沢土木事務所 所長 峯村 徹哉 委員です。

以上14名が会場にお越しの出席者の方々でございます。

次にリモートでご出席いただいている委員の方をご紹介させていただきます。

横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院 准教授

稲垣 景子委員です。

小田急電鉄株式会社 交通企画部長 小川 司 委員です。

文教大学国際学部教授 金井 恵里可 委員です。

市民委員 原田 千絵子 委員です。

以上4名がリモートでご出席いただいている委員の方々でございます。

なお、株式会社プレック研究所 環境計画部次長 池尻 あき子 委員、筑波大学大学院システム情報系教授 谷口 綾子 委員には、事前に欠席との連絡をいただいております。

以上20名になります。今後ともよろしくお願いたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

次に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御協力をお願いしたい点が何点かございます。

まず、審議における発言方法について御説明いたします。

御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。リモートで御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行っていただきます。

挙手の仕方は、画面下部にあるツールバーの「リアクション」をクリックすると、「手を挙げる」という項目が表示されますので、こちらをクリックして、挙手していただきますようお願いいたします。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御発言の許可を求めますので、許可が下りてから御発言をお願いできればと考えております。

リモートの方が御発言される際には、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御発声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。御発言毎にアルコール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、ゆっくりはっきりと御発言ください。マイクが離れておりますとリモート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、何卒よろしくお願いたします。

ご発言の順番につきましては、会議運営上、リモートでご参加の委員を優先させていただく場合がございますので、あらかじめご了承ください。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

続いて、議決方法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、異議がない場合に承認と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、賛成いただく場面で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、異議及び反対がある場合のみ、先ほどの ZOOM アプリの機能を使用して、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。

最後に、全体に関することですが、リモートでご参加の委員の皆様には、音響の関係上、ご発言がある場合以外は「ミュートボタン」を押していただきますよう、お願いいたします。また、ご発言が終わりましたら、「手を下げる」ボタンを押していただけますと、大変幸いです。

ここまでの説明でご質問等ございましたら、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、次に移りたいと思います。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

新たな任期の最初の審議会ですので、会長及び副会長の選出に入りたいと思います。藤沢市都市計画審議会条例第5条の規定により、会長及び副会長は、「学識経験のある者につき任命された委員のうちから、それぞれ選挙によりこれを定める。」こととなっております。

どなたか会長もしくは副会長に立候補いただける方はいらっしゃいますか。いらっしゃいましたら挙手をお願いいたします。リモートでご参加の方につきましては、**ZOOM** アプリの挙手機能の利用をお願いいたします。(会場・リモート共に挙手なし)

いらっしゃらないようですので、事務局としましては、都市計画に見識が深く、前回、前々回の「藤沢市都市計画マスタープラン」の改定など、藤沢のまちづくりに長年にわたりご尽力いただき、藤沢都市計画に精通されている高見沢委員に、前任期から引き続いて会長をお願いしたいと考えております。

また、副会長につきましては、中西委員に引き続きお願いしたいと考えております。皆様、いかがでしょうか。ご異議やご意見のある方は挙手をお願いいたします。(会場・リモート共に挙手なし)

事務局

それでは、ご異議がないようですので、会長につきましては高見沢委員に、副会長につきましては中西委員をお願いしたいと思います。

高見沢会長におかれましては、会長席の方へお願いいたします。(会長席へ移動)

それでは、ここで、会長より一言頂戴したいと存じます。

高見沢会長

コロナが神奈川県もかなり蔓延してきて、今回、リモートでもできる会議にしようということで、事務局にいろいろと頑張ってもらって、こんな感じになりました。実は他の都市計画審議会でも、例えば横浜などは去年の最初からリモートになりまして、議員さんなどは会場に来ていたり

していたのですけれども、私も実は先週、横浜市の審議会があったのですが、横浜市役所の新しくできたところに、1年以上ぶりに行ったのですが、相当リモート化が進んでいます。今後、どんなことがあるかわかりませんので、きょう、かなり準備していただいているので、ちゃんとできるはずですが、たとえいろいろな課題があったとしてもそれは教訓として、次につなげるとして、どんな場合でも柔軟に対応ができる審議会にしたいと思っております。

引き続き、2年間、会長ということで一生懸命やらさせていただきますので、よろしく願いいたします。

事務局 どうもありがとうございました。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

続きまして、会長及び副会長の職務を代理する者を、条例の第5条第4項の規定により、「あらかじめ会長が指名する」こととなっておりますので、会長のご意向をお伺いさせていただきたいと思っておりますが、会長、いかがでしょうか。

高見沢会長 それでは、稲垣景子委員にお願いしたいと思っておりますが、いかがでしょうか。ご異議やご意見のある方は挙手をお願いいたします。

会場からもリモートからも特にないようですので、職務代理者については稲垣委員にお願いすることといたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

事務局 それでは、改めまして、第175回藤沢市都市計画審議会を進めさせていただきます。

はじめに、奈良計画建築部長よりごあいさつ申し上げます。

奈良計画建築部長 皆様、こんにちは。本日はお忙しい中、また、新型コロナウイルス感染症による影響が続く状況の中、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。

今回から新たに参加していただく市民委員の皆様、また、学識経験委員、市議会、関係行政機関の委員の皆様には委員就任を快くお引き受けいただき、深く感謝申し上げます。また、高見沢会長におかれましては、引き続き2年間の会長職をよろしく願いいたします。

本日の都市計画審議会の案件は、付議案件1件、報告事項3件を予定しております。委員の皆様にはさまざまな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、よろしく願いいたします。なお、先ほど会長からもありましたように、リモート形式は初めてなので、いろいろ支障が生じるかと思っておりますけれども、ご協力のほどよろしく願いいたします。

事務局 それでは、本日、使用いたします資料等の確認をいたします。(資料の確認)

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

事務局 それでは、お手元の次第に従い、本日の審議会を進めたいと思います。
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18名の委員に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が、付議案件1件、報告事項3件を予定しております。議第1号「藤沢都市計画市場の変更について」、報告事項1「藤沢都市計画生産緑地地区の変更について」、報告事項2「工場等の緑地に関する基準等の変更に伴う新産業の森北部地区地区計画の変更について」、報告事項3「藤沢市立地適正化計画の一部改定について」、以上、4件について、よろしくお願いたします。

続きまして、会議の公開に関してでございますが、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。会長、いかがでしょうか。

高見沢会長 本日も公開としております。傍聴の方はいらっしゃいますか。(なし)
なしということですので、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させていただきますので、奥野委員と稲垣委員にお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。ご異議・ご意見のある方は挙手をお願いいたします。(会場・リモート共になし)

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長 それでは、次第に基づき議事に入ります。
本日の審議会につきましては、付議案件1件、報告事項3件ということでございます。
議第1号「藤沢都市計画市場の変更について」、事務局から説明をお願いします。

事務局 それでは、議第1号「藤沢都市計画市場の変更について」、ご説明いたし

ます。今回、変更の対象となりますのは、藤沢都市計画市場、1号藤沢地方卸売市場となります。本日の議案書につきましては、法定図書となっております。添付しております総括図及び計画図につきましては、縮小したものとなっております。また、ご説明に当たりましては、スクリーンで行わせていただきます。なお、資料集の「資料1」につきましては、パワーポイントを印刷したものとなっております。(パワーポイント)

本件は、今年の2月に開催いたしました第173回藤沢市都市計画審議会において報告いたしました案件です。その後、県知事との法定協議や法定縦覧の諸手続きを経ましたことから、今回、議案として挙げさせていただいたものです。

それでは、まず、今回の変更の対象となる「1号藤沢地方卸売市場」の位置についてご説明いたします。本市場は、小田急江ノ島線の善行駅から南西に約1.4キロメートルの距離にあり、藤沢市のほぼ中央に位置しております。周辺の状況としては、西側に引地川、北東側には隣接して株式会社荏原製作所が位置しております。

次に、前回の報告時にもご説明しておりますが、改めて、今回の変更に至った経緯についてご説明いたします。本市場につきましては、昭和52年に需要量の拡大に伴い、当時の算定基準に基づき、将来的な取扱量の増加や施設の増設余力を見込んだ上で必要面積を算出し、現在の区域を都市計画決定いたしました。こちらが都市計画決定時に計画された配置図です。その後、昭和56年から藤沢市中央卸売市場として業務を開始し、野菜や果物を中心に取り扱いましたが、平成4年をピークに取扱量が減少を始めました。

このような状況の中、平成16年に卸売市場法が改正されたことを受け、より柔軟な運営が可能な地方卸売市場に転換をいたしました。さらに平成24年には民間事業者のノウハウを活用した市場の活性化を目的に、民営化を図りました。民営化に伴い行われた施設の再整備に当たっては、その当時の面積算定基準や取扱量などを踏まえた施設規模とすることで、都市計画決定当初よりもコンパクトな区域に計画の見直しを行いました。この再整備につきましては、平成31年の食品流通棟の完成をもって完了しております。

市場の施設計画を見直した再整備を行った結果、西側と南側の一部区域が市場としての利用がされない区域となり、今後、これ以上の施設の拡大がないことを確認したことから、都市計画との整合を図るため、今回、区域の都市計画変更を行うことといたしました。なお、変更後の区域の考え方につきましては、都市計画道路市場通り線より北側の市場の施設がある

区域に加え、西側に位置している食品流通棟への車両の往来のための通路を含めた区域としております。

これらの経緯を踏まえて、今回の変更内容についてご説明いたします。現在、図の黄色の線の区域で都市計画決定をしておりますが、市場の利用実態にあわせて赤色の線のとおり区域を変更するものです。この区域の変更により、面積が約 13.9 ヘクタールから 12.9 ヘクタールに縮小となります。なお、平面的に見ると、本市場と都市計画道路市場通り線は重なって見えますが、こちらの写真のとおり、市場通り線が嵩上げ式となっているため、その下部を市場の区域として、通路や駐車スペースとして利用しております。

続きまして、法定図書の説明をさせていただきます。はじめに、こちらは計画図となります。図中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を行うものです。また、①、②のように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です。

続いて、計画書となります。市場の名称は「1号藤沢地方卸売市場」であり、位置といたしましては、藤沢市稲荷字二ツ谷、字池ノ辺及び字中郷です。面積につきましては、約 12.9 ヘクタールでございます。

続いて、理由書になります。内容といたしましては、主に、今回の変更に至った経緯と背景を記載しております。また、土地利用との整合を図る旨も変更の理由として記載しております。

続いて、新旧対照表になります。変更箇所といたしましては、先ほどご説明しました内容になりますが、利用実態にあわせ、市場面積を 13.9 ヘクタールから約 12.9 ヘクタールに縮小するものになります。

続いて、都市計画を定める土地の区域になります。変更する部分は、藤沢市稲荷字二ツ谷、字池ノ辺及び字中郷地内となります。

続いて、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、本市場につきましては、先ほどご説明したとおり、昭和 52 年に都市計画決定がなされ、平成 21 年に 1 号藤沢市中央卸売市場から 1 号藤沢地方卸売市場へ名称の変更を行い、現在に至っております。

続きまして、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 2 月 3 日に開催した本審議会において、変更についてご報告をしました後、4 月 22 日に市民向けに説明会を開催したところ、出席者はありませんでした。その後、6 月 15 日から 7 月 13 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。法定協議の結果を受け、7 月 19 日から 8 月 2 日までの 2 週間、都市計画法に基づく案の縦覧を行った結果、縦覧者はありませんでした。

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審議をいただいた上で、9月中に告示を行い、都市計画変更の手続きを終了したいと考えているものです。

以上で、議第1号「藤沢都市計画市場の変更について」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。

相澤委員 平成24年に民間事業を活用して現在に至っていると、そして平成31年に流通棟が完成したということですが、人口構成からいくと、藤沢市は今、44万人になっております。国勢調査を見てもそうなっておりますが、今後、2030年以降は人口ピークアウトするということが推測されるわけですが、利用の減少ということについて、もう少し具体的に教えていただけますか。

事務局 今のご質問のところでは、人口の増加がまだ見込まれる中で、今回、市場の都市計画区域として決定されているところを除外して、規模を縮小するというところについて、問題はないかということかと思いますが、確かに、これから人口が増加していくという中で、市場機能としてはより充実をさせていかなければいけないところがあります。その中で平成31年に民間事業者の方で施設整備が終了したというところがありましたので、今現在、市場を運営しているところと協議をした中で、今後、市場を運営していく中で、今回、除外する土地については利用しないという中で、今回、除外するということになりました。今回、除外するところについては、南部収集事務所が建っておりまして、市場用地が市場の機能として利用がされていない部分でもあったということもありまして、その辺も含めて市場の方と協議をさせていただいたところではあります。

相澤委員 確認ですが、今回の都市計画の変更は、利用度の減少と、今度1ヘクタールの面積を減らしたことは利用度と両方あるということですか。

事務局 当初は中央卸売市場として運営していたのですが、藤沢市の市場の需要等と民間活力を踏まえて、市場として運営をしております。当初は、都市計画決定した全体の区域の中でやっていたのですが、平成31年の整備の終了を持って、全体の敷地を活用しなくても、建て替えた中での市場の機能が、南側を除いてある程度できるというところで、区域を変更して、縮小させていただくという形になります。

相澤委員 今後、人口が増加しても影響は出ないという理解でよろしいですか。

事務局 今の市場の容量につきましても、多少、余力がありますので、少し増えた段階でも対応はできるという確認をしております。

原委員

市民委員として初めての参加ですが、平成 31 年度の食品流通棟の完成をもって再整備が完了したこと、見直しに基づき今回、整合を図るためにやるということで、今の質問と似ているのですが、再整備が完了してから 4 年近くになるけれども、その間に縮小しようとされていたのかどうか。縮小しても市場機能に影響がないとすれば、もっと早めにしたのではないのか。縮小するところに南部収集事務所があると。この機能は一体何だったのか。そしてその機能は今度、どこへ行くのか。もっと前に市場変更というか、1 ヘクタールはできたのではないのか。そういった場合に民営化をした後に、利用者の声というか、市場機能がそれで十分果たされているのか、といったところは検証されたのか。要するに、今までの土地を縮小することに、そんなに問題はなかったというなら、もっと早くできたのではないのか。これからもっと卸売市場を大きくしていくと、もっと便利にしていくという観点から本当に正しいことなのか。今、説明を伺っていて、なるほどと納得はしておりますが、安定供給とかいろいろ指標があると思う。例えば流通であれば、民営化によってどんなに変わっていったとか、卸売市場の貢献度が今のままでいいのか、そういった観点も今後見守っていきたいと思っております。単純な市民の声という形で聞いていただければと思います。

事務局

1 点目の今回の都市計画変更で、少し期間がたっているというところについては、平成 31 年に市場としての全体的な整備が終わったというところですが、そこですぐに全体の土地活用がこれでいいのかというところではなくて、その後も市場を運営されている事業者と、関係課が調整している中で、今後、さらに建物の増築とか規模というものが本当にないかどうかというところをきちんと整理した中で、現状の市場として成り立つというところを踏まえて手続きをしていますから、この時期になっているということになります。

2 点目の敷地から除外するところの南部収集事務所というのは、ごみを収集する車が停まる事務所があります。こちらについては前回、報告したときに説明しているので、今回から参加された委員の方には申しわけないのですが、市場として利用している区域になりますので、都市計画法の 53 条に、比較的簡易な建物の一時的な利用というところで、こちらの建物を建設している経過がありますので、一応、許可を取って建てています。今回、収集事務所の一体的な南部と北部とを統合して移すという計画がありますので、こちらについては使わなくなってくる、そういう状況で整理をしているところです。ここの土地利用と建物については、できるだけ今回の変更以降、市としての全体的な土地利用がうまくできるよう、今後、調

整して活用されていくというところになっております。

それから平成 24 年に民営化がされてから流通取扱量等がどう変わってきたのかというところですが、平成 23 年度につきましては、取扱量といたしましては、3 万トンぐらいだったものが、平成 24 年度からは 3 万トンを超えるようになってきておりまして、令和元年度においては、6 万 4、000 トンということで、民営化されたことによって民間事業者のノウハウを活用した中で取扱量が増えてきているという状況にはなっております。

高見沢会長

説明がややちぐはぐという感じだけれども、平成 31 年から令和元年まで、そんなに長くはなくて、連続した話であったというのはいいですね。それから、今、取扱量がかなり増えてきたというのを聞くと、足りなくなるのではないかという先ほどのご懸念というか、疑問がさらに湧いてきてしまうような言い方だけれども、ただ、余力も少しあるという話もあって、余力が少しぐらいたと、そのうち足りなくなって、また、広げなくてはいけないのではないかという、やや心配もあるということですが、大丈夫であるということですね。

事務局

取扱量は増えているのですが、昨年の 6 月に卸売市場法が改正されまして、それまで卸売市場では商物一致の原則というのがありまして、産地から出荷された農産物が一度市場に降りて、そこからスーパー等に出ていくというのが原則だったのですけれども、市場法の改正によりまして、産地から直接、品物はスーパー等に行く。商業の方の代金決済については、卸売市場を通すというような形が認められるようになったということもありまして、いわゆる置き場を使わなくても商売ができるというような流れが、昨年の法改正によってできるようになったということもありまして、現状の面積で足りるだろうということが、事業者の方とも調整ができたというような流れでございます。

高見沢会長

少なくとも事業者の方から足りなくなったから、もう一回追加だとは言わないでしょうということで、やや心配ですけれども、大丈夫であるという今の説明だったと思います。

野村委員

見識のために 1 点お聞きします。南部収集事務所のところが、今回、都市計画決定の後に外れることになるとは思いますが、きょうの資料を見ると、外れるところの接道が市場の道路を使わないと、今後も接道はしないような感じがします。南側の道路が通ってなさそうな感じがするけれども、今後、都市計画決定して接道が市場側からじゃないと、アクセスできないという感じになっても、それは問題ないのですか。

事務局

接道の関係ですが、まず、その土地を利用する中で、建築基準法の接道ですけれども、引地川沿いの西側のところに砂利道があるのですが、そち

らが建築基準法の道路になっておりまして、今回の土地については、そこが接道になります。ただ、そちらについては、大型の車は出入りができませんので、今後、この土地を活用する中では中の市場の道路を利用しながら、ここの土地活用をしていくという2方向の考えで整理していくような形になっております。

野村委員 例えば市場とは関係ない施設がそこに建ってしまった場合に、それでも市場の通路を活用せざるを得ないという状況が発生するかもしれないということですか。

事務局 通路上の話だけ、そこは供用して通るといような状況です。

野村委員 場合によっては宅地化されたりするのかと思って、そこに例えば住宅とかが建ったときに、市場の通路を使わなければアクセスできないとなると、なかなか使い勝手が悪そうだという感じがしたけれども。

事務局 その土地活用に関しては、その土地を新たに開発するというのではなくて、現状の建物等をできるだけ活用することを市は考えているので、民間の住宅とかが建って使うといような状況で、土地活用を考えていくということではないことで、今、考えております。

梶田委員 関連ですが、これを見ると、昔から調整地が結構あって、引地川の氾濫といった災害のリスクはどうなのか、ちょっと確認したい。

事務局 市場の本体があるところは引地川から10メートル以上高い土地になっておりますので、大丈夫であると考えておりますが、食品流通棟とか南部収集事務所については、川の水面からですと、それなりの高さはありますけれども、今の引地川沿いの歩道から行くと1.5メートルぐらいしか高くなっていない状況でして、洪水等の浸水想定区域には入っております。この辺を加味しながら、将来的には土地活用を考えるとことにはなっております。それから引地川沿いについては、河川改修も神奈川県にやっていただいたり、それから上流部の方も神奈川県施工で遊水地等も順次整備してきておりますので、想定外の雨量が降ったときの浸水等の可能性は否定できませんが、1時間当たり50ミリ対応の浸水対策については、順次対応を図っているような状況です。

高見沢会長 その他いかがでしょうか。

ないようですので、ご意見・質問も含まれていましたが、出尽くしたようですので、採決に入りたいと思います。議第1号「藤沢都市計画市場の変更について」、審議会からの意見は「特になし」ということで承認したいと思いますが、ご異議のある方は挙手をお願いいたします。異議がないということで承認することといたします。

なお、今回、説明がどれも中途半端というか、市場がどうなっているの

か、今後の土地がこのまま減らしていいのであると、さらに防災上の説明もややちぐはぐで、何とか理解ができるということでしたが、委員さんは特に異議があるというわけではないけれども、やや心配なところとか、いろいろ残ったかなと思います。ぜひ事務局内部で認識を統一して、これは認めるということですが、しっかりと運用してもらいたいと思います。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長

それでは、報告事項に入ります。

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いて」、ご説明いたします。スクリーンをご覧ください。まずはじめに、「生産緑地地区の制度」について簡単にご説明いたします。生産緑地地区は、市街化区域内において、緑地機能及び多目的保留地機能を有する農地等を計画的に保全し、良好な市街地形成に資することを目的に指定するものです。生産緑地地区に指定されますと、建築行為等の制限がかかり、他の用途への転用が原則認められなくなるとともに、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、「生産緑地地区の追加・拡大の流れ」では、「①地権者等からの事前相談」を実施し、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。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。

続きまして、「生産緑地地区の廃止・縮小の流れ」では、生産緑地地区は、原則廃止・縮小することはできませんが、公共施設等を設置した場合、または「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」に市長への買取りの申出ができることとなっております。

次に「買取り申出にともなう行為制限解除の流れ」では、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、市で買い取らない場合に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、その後、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。

次に、「生産緑地地区の推移」では、赤い折れ線が「地区数」、青い折れ線が「面積」をあらわしております。平成4年から昨年までの数値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す。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ます。平成27以降は平成4年の数値を下回る状況となっております。

次に、「令和3年度都市計画変更予定案件」では、追加指定申出等に伴い、「追加・拡大」とする変更が11カ所、約4,700平米、買取り申出等がなされたことに伴い、「廃止・縮小」とする面積が18カ所、約8,880平米となっております。こちらは藤沢市の市域図に「追加・拡大に係る箇所」11カ所の位置を示しております。

それでは、追加案件のご説明をいたします。「追加案件・箇所番号643」ですが、図で赤色に着色しているところが今回、新たに追加する部分です。「農地等の所在地」は善行六丁目地内となっており、「都市計画決定面積」は1,330平米となります。土地所有者から生産緑地地区の指定申出があり、藤沢市生産緑地地区指定基準に適合しているため、追加の都市計画変更を行うものです。こちらの写真が現地の状況です。①の写真が現地を北側から撮影したもの、②の写真が現地を南側から撮影したものです。

次に、「追加案件・箇所番号644」ですが、図で赤色に着色しているところが今回、新たに追加する部分です。「農地等の所在地」は、鶴沼神明四丁目地内となっており、「都市計画決定面積」は430平米となります。土地所有者から生産緑地地区の指定申出があり、藤沢市生産緑地地区指定基準に適合しているため、追加の都市計画変更を行うものです。こちらの写真が現地の状況です。①の写真が現地を北側から撮影したもの、②の写真が現地を南側から撮影したものです。

次に、「追加案件・箇所番号645」ですが、図で赤色に着色しているところが、今回、新たに追加する部分です。「農地等の所在地」は、鶴沼神明五丁目地内となっており、「都市計画決定面積」は660平米となります。土地所有者から生産緑地地区の指定申出があり、藤沢市生産緑地地区指定基準に適合しているため、追加の都市計画変更を行うものです。こちらの面積が現地の状況です。①の写真が現地を東側から撮影したもの、②の写真が現地を西側から撮影したものです。

次に、「追加案件・箇所番号646」ですが、図で赤色に着色しているところ

ろが、今回、新たに追加する部分です。「農地等の所在地」は鶴沼神明二丁目地内となっており、「都市計画決定面積」は 440 平米となります。土地所有者から生産緑地地区の指定申出があり、藤沢市生産緑地地区指定基準に適合しているため、追加の都市計画変更を行うものです。こちらの写真が現地の状況です。①の写真が現地を北側から撮影したもの、②の写真が現地を南側から撮影したものです。

続きまして、ここからは拡大案件についてご説明いたします。「拡大案件・箇所番号 353」については、図で黄色と赤色に着色している場所が、当該生産緑地地区で、赤色で着色しているところが、今回、拡大する部分です。「農地等の所在地」は城南二丁目地内となっており、「都市計画決定面積」は 1,430 平米から 1,520 平米となります。土地所有者から生産緑地地区の指定申出があり、藤沢市生産緑地地区指定基準に適合しているため、拡大の都市計画変更を行うものです。こちらの写真が現地の状況です。

次に、「拡大案件・箇所番号 403」ですが、図で黄色と赤色に着色している場所が当該生産緑地地区で、赤色で着色しているところが今回、拡大する部分です。「農地等の所在地」は柄沢字宮之下地内となっており、「都市計画決定面積」は 2,510 平米から 2,970 平米となります。土地所有者から生産緑地地区の指定申出があり、藤沢市生産緑地地区指定基準に適合しているため、拡大の都市計画変更を行うものです。こちらの写真が現地の状況です。①の写真は現地を北側から撮影したもの、②の写真が現地を南側から撮影したものです。

次に、その他の面積の拡大案件についてご説明いたします。こちらは分筆や錯誤等に伴い、指定時の面積から変更が生じていることが判明したため、今回、生産緑地地区の拡大の都市計画変更を行うものです。スクリーンに表示しておりますのは、その箇所番号とそれぞれの面積の合計となります。なお、これに関しては現地の状況に変化はありませんので、写真は割愛とさせていただきます。

続きまして、廃止・縮小に係る案件についてご説明いたします。こちらは藤沢市域図に「廃止・縮小に係る箇所」18 ヶ所の位置を示しております。なお、ご説明する関係上、こちらの地図では各案件を数ヶ所まとめて表示しておりますので、ご了承ください。それでは、各案件についてご説明いたします。「廃止案件・箇所番号 115、119、139」についてご説明します。図で黄色に着色している場所が当該生産緑地地区です。「農地等の所在地」は菖蒲沢字大谷戸及び大下地内、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 2,010 平米、600 平米、1,210 平米の生産緑地地区です。「変更理由」は、北部区画整理事業地内の

仮換地先において、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等の設置に伴う行為通知書が提出されたため、廃止の都市計画変更を行うものです。

次に、「縮小案件・箇所番号 117」については、図の黄色と赤色で着色している場所が当該生産緑地地区でして、黄色で着色しているのが変更前、赤色で着色しているのが変更後となります。「農地等の所在地」は菖蒲沢字大谷地内、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 1,300 平米から 1,020 平米の生産緑地地区です。「変更理由」は北部区画整理事業に係る仮換地指定が行われ、当該仮換地の区域及び面積に合わせた区域の縮小及び位置の変更の都市計画変更を行うものです。

次に、「縮小案件・箇所番号 182」についてです。図の黄色と赤色で着色している場所が当該生産緑地地区で、黄色で着色しているのが変更前、赤色で着色しているのが変更後となります。「農地等の所在地」は菖蒲沢字大下地内、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 1,930 平米から 1,480 平米の生産緑地地区です。「変更理由」は農業の主たる従事者が死亡し、営農が困難となったため、相続人から買取り申出がなされましたが、公共用地への転換及び他の農業従事者へのあっせんも適わず、行為制限が解除されたため、縮小の都市計画変更を行うものです。

次に、「廃止案件・箇所番号 344」ですが、図で黄色に着色している場所が、当該生産緑地地区です。「農地等の所在地」は西富字西原地内、「都市計画決定面積」は 940 平米、「変更理由」は記載のとおりとなっております。こちらの写真が現地の状況です。

次に、「廃止案件・箇所番号 399」ですが、図で黄色に着色している場所が当該生産緑地地区です。「農地等の所在地」は西富字西原地内、「都市計画決定面積」は 1,020 平米、「変更理由」は記載のとおりとなっております。こちらの写真が現地の状況です。

次に、「廃止案件・箇所番号 412」です。図で黄色に着色している場所が当該生産緑地地区です。「農地等の所在地」は大鋸字丸山地内、「都市計画決定面積」は 560 平米、「変更理由」は記載のとおりとなっております。こちらの写真が現地の状況です。

次に、「廃止案件・箇所番号 414」です。図で黄色に着色している場所が当該生産緑地地区です。「農地等の所在地」は大鋸三丁目地内、「都市計画決定面積」は 510 平米、「変更理由」は記載のとおりとなっております。こちらの写真が現地の状況です。

次に、「廃止案件・箇所番号 513」です。図で黄色に着色している場所が当該生産緑地地区です。「農地等の所在地」は宮前字後河内地内、「都市計画決定面積」は 800 平米、「変更理由」は記載のとおりとなっております。こちらの写真が現地の状況です。

次に、「その他の縮小案件」ですが、こちらは先ほど拡大案件の際にもご説明いたしましたものと同様で、分筆や錯誤等に伴い、指定時の面積から変更があったものになります。スクリーンに表示しておりますのは、その箇所番号とそれぞれの面積の合計となります。なお、これに関しましては、拡大案件と同様に現地の写真は割愛させていただきます。

続きまして、「令和 3 年度都市計画変更予定案件（集計）」についてです。令和 3 年度については追加案件 4 件、拡大案件 7 件で 4,700 平米の増、廃止案件 8 件、縮小案件 10 件で 8,880 平米の減、合計としては 4 ヲ所減、4,180 平米の減となります。下段に記載しておりますとおり、令和 2 年度からは箇所数が 494 から 490、面積が約 90.5 ヘクタールから約 90.1 ヘクタールとなっております。

最後に、「今後のスケジュール」についてご説明いたします。令和 3 年 9 月から神奈川県との法定協議、10 月から法定縦覧、11 月下旬の都市計画審議会を経まして、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

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。

齋藤委員

生産緑地と言いますと、市街化の中に緑地を残すということで、新しく法律が変わりまして、今までは市街化区域の中の農地は、これから宅地化すべき農地ということでありました。それが新しい法律になって、あるべきものということで、市民の皆さんと一緒に市街化区域の中に農地を残していこうというような法律がありますが、この中で私たち農業者としては、これは守っていかなくてはいけないということを強く感じております。それで皆様方に見ていただきたいのは、10 ページの「新規」の方が市街化の中で一生懸命農業をやられて、今回、生産緑地に指定されるはずなんです。しかし、その後、22 ページを見ていただきますと、同じ市街化区域の中の農地も管理されていないと、こういうふうな状況になってしまうということが写真の中で見られています。これにはいろいろな要因があるのですが、本来でしたら、市街化区域の中の農地をどのように管理していくか、生産緑地を管理していくかということが一番の課題ですが、なかなかうまくいっていないのが状況だと思います。調整区域では「農地パトロール」

と言いまして、年1回か2回、必ず農地の状況調査というものを1筆ごとに調査をしておりますが、市街化区域の中の生産緑地に関してはやっておりません。一度、指定をされると、その後、なかなか管理が行き届かないで、こういう状況になってしまう。入口の部分と出口の部分と分けておるのですが、出口の部分ではかなり荒れた状況になっていることがあるので、今後、このような状況をどのような形で、地権者にも責任があろうかと思いますが、行政として、このような生産緑地をどのような形で残して、地権者に指導をしていくのか、その辺の考え方をお尋ねしたいと思えます。

事務局

22 ページの生産緑地の状況の写真については、解除されてから少し時間がたっているところもあって、手を入れられていないような状況であるので、雑草等が生えているような状況に至っていると考えております。今、言われたとおり、生産緑地としてちゃんとやっているかどうかということについては、全体で400カ所以上という状況がありますので、今まで3年ぐらいに分けて、1年に百何カ所を回って、常時、その生産緑地がどう使われているかというところを把握して、特に肥培管理とかがされていないという状況であれば、土地所有者に対して「ちゃんとやってください」と指導をしているところです。特に今回、特定生産緑地への移行というところも改めてやっておりますので、1件、1件、土地所有者と接している部分もありますし、全体の生産緑地の状況の把握も、特定生産緑地に移行する中で所有者等も含めて、細かく調整を図っておりますので、さらに移行するに当たっては、きちんと肥培管理をされて、生産緑地としてやっていかないとまずいということで、特定生産緑地への移行ということも踏まえてやっております。生産緑地として肥培管理がされていないというのは、状況として問題がありますので、今後もそういう形でできるだけ年度を区切りながら、生産緑地としての活用の状況を把握して、指導をしていきたいと考えております。

水落委員

皆さん、この資料を見てどこかわかりますか。わかりませんよね。不動産業界の人間が見てもよくわからないのだから、多分皆さんはわからないと思う。この地図だけではわからない。生産緑地が自宅の近くでないとわからないので、つくり方をもう少し考えていただければありがたいので、よろしく願いいたします。

事務局

言われているところは承知しております。ただ、生産緑地の追加・解除というところの件数が多いこともありまして、全体でいきますと、個々の番号だと場所がわからないというところもあるのですけれども、例えば15ページの「廃止・縮小に係る箇所」というところであれば、市域の全体も小さいので、細かくはわからないというのは確かに言われるとおりですけ

れども、この中と今の箇所番号を照らし合わせていただくと、どの辺かがわかるような状況につくっております。今のご意見につきましては、毎年、生産緑地の指定解除というのがありますので、整理させていただいて、できるだけわかりやすく調整させていただきたいと思います。

水落委員 廃止とか縮小というのは、小さくてもここだというのはわかるけれども、特に新規の場合とか追加の場合は、もう少し具体的にわかるように書いた方がいいのではないかと思う。

事務局 新規とか追加に対してはもう少しわかりやすく調整をしたいと思いません。

奥野委員 齋藤委員の質問と重なるのですが、市としては生産緑地を拡大しようという方向で考えているのか。農地の実態を調べるだけで生産緑地がなくなってしまうというか、そういったものに対して心もとない感じがしたが、行政はスタンスとして生産緑地を、市街化の緑地を増やしていこうと考えているのか、お聞きしたいと思います。

事務局 生産緑地の制度としては、あくまでも所有者の方が生産緑地に指定したいかどうかというところがあります。また、今、市街化区域の中の農地が実際に減ってきている中で生産緑地の指定をしていただいて、増やすということは現状としては難しいので、できるだけ維持していつて、減らす分を少なくするというような状況であると思います。通常ですと、指定面積は500平米以上ですが、条例で300平米以上と、少ない平米でも、できるだけ生産緑地に指定できるような条例の改定をしておりますし、今、特定生産緑地に移行する中で生産緑地を残してほしいというようなやりとりをしておりますので、今後、増やすというよりは現状をできるだけ維持して、縮小をくい止めるというような状況であると考えております。

奥野委員 今、増やしていこうとしているけれども、現状に抗しきれずに縮小せざるを得ない状況が続いているということですか。追認しかないという感じですか。例えば「良好な市街地形成に資することを目的として」と書いてあって、増やすことに大きな目標があると思うけれども、結果としては、ずるずるという形を認めざるを得ないという認識と理解していいのかどうか。

事務局 生産緑地の制度が藤沢市ですと、平成4年から指定が始まっていて、来年30年が経過するのですが、生産緑地については、所有者が高齢化する中で、死亡や故障というところが増えてきているのと、農業の後継者がいないとか、どうしても所有者の意向で解除せざるを得ないという状況がありますので、その辺と追加指定とのバランスで、どうしても減少傾向になってしまうという現状がある中で、今の面積より増やすことは難しいとい

う状況はあります。

今の質問の補足ですが、委員のご質問は、市街化区域の中の緑の保全に関してだと思っておりますが、藤沢市の場合、都市内の緑の保全ということでは、生産緑地というのも1つのツールだと思います。それから都市計画公園あるいは緑地ということで、都市計画では特別保全緑地地区というような指定をしている箇所もあります。また、都市計画の位置づけはしていないけれども、本市独自で緑行政ということで、緑の広場とか憩いの森とか、そういうものを指定して市内の緑地を保全していますが、いろいろな形態のものを含めて保全をしていっているという大きな方針があります。そういう中で、生産緑地については、平成4年の初めての指定から徐々に減少傾向になっていることは事実であります。本市としては生産緑地を解除するところの付近で、未整備の公園があった場合にはそれを買い上げて、公園として整備をして、生産緑地からは形は変わるけれども、公園としての緑を市域の中で保全をしていこうというような取り組みで進めている状況です。

高見沢会長

今の点で言っていることは、新しく委員になった方から見ると、ずるずる減る一方だとおっしゃっていて、そうなんですということだが、ぜひ新しく委員になった皆さんは、その状態がもし問題だとすれば、お知恵をくださいということだと思いますので、ぜひフレッシュな目でそのような実態を見ていただいて、今後、こういうふうにしたらいいのではないかなというのがあれば、ご発言いただければと思います。

事務局

金井委員が挙手されております。(リモート)

金井委員

リモートで失礼します。質問は2点ですが、質問の前に、写真をつけていただいたことで、現地の状況がよくわかり、助かります。その上で、わりと住所が近いところでの廃止というような場合、農業の主たる従事者が同じ方であるという箇所はありますか。すべて別々の方ですか。

事務局

近くの生産緑地に関しては同じ所有者が所有していて、解除になるという状況はあります。

金井委員

何番と何番が同じ方ですか。

高見沢会長

質問が2点あるということなので、先に言い切ってください。

金井委員

もう1つは、廃止の場合に他の農業従事者へのあっせんと言われているが、その中に貸借のあっせんは入っていますか。貸借のあっせんはどこがどういう形でされているのか。先ほどの齋藤委員の発言の中で、新しい方が頑張っているという話を聞いて、大変心強かったのですが、まず、貸借するような仕組みが藤沢市は整っていますか。

事務局

1点目のご質問ですけれども、「廃止案件・箇所番号 115、119、139」

は同一の所有者で、北部区画整理事業の中で、同一市内に仮換地がされましたので、同一の所有者となります。それと「箇所番号 344 番」と「399 番」の 2 ヶ所も同一の所有者ということで、非常に近いところということで認識しております。それと「箇所番号 412 番」と「414 番」も同一の所有者ということで、同一で申請の申出をいただいております。

それから追加案件の方でも同一の方がいまして、「箇所番号 644 番」と「645 番」と「646 番」の 3 つは同一の所有者から指定の希望をいただいております。

金井委員 なぜかという、管理の仕方が写真を拝見したときに、箇所番号 344 と 399、412 と 414 の荒れ方が似ているような気がしたので、お伺いしました。やはり主たる従事者が亡くなったときに、344 と 399 あたりは、亡くなったので、無理だろうと思うけれども、先ほど時間がたっているのというお話もありましたが、箇所番号 412 と 414 は本当に亡くなるまで耕作できる状況だったのかというのが気になる場所でした。言ってみれば貴重な緑地ですので、何とか活かすためにも、せつかく生産緑地の貸借制度ができたわけだから、活用していただきたいと思います。

事務局 2 点目の農業従事者へのあっせんということですが、一応、農業委員会を通して「今回、こういうところが解除されます」ということで、生産緑地の場所等の情報提供をして、こちらでやられる方ということのあっせんをしている状況ですが、賃貸借に関しては、齋藤委員、おわかりでしょうか。

齋藤委員 生産緑地について、以前は賃貸借はできなかったのですが、状況がいろいろ変わって、高齢になって農業ができなくなったということで、賃貸に出すということも認められるようになりました。特に相続税等の納税猶予を受けている場合は一番の問題点ですので、その中で賃貸ということがあった。藤沢市内では余り例はないけれども、横浜市とか町田市あたりでは市街化区域の中の生産緑地を賃貸するという形になって、現実的に行われていますから、藤沢市も今後賃貸借が進んでいくのではないかと思います。

事務局 賃貸借の関係で解除の手続きが進められる前に、今年度に関しては民間事業者への貸付に関して、この先、後継者がいないのでどうにかしたいという相談だと思っておりますけれども、貸付に関しての相談を少し受けていまして、かなりマッチングをしながら、その生産緑地を事業者がどう使うかというところは、成立するまでは難しいのですが、その辺は農業水産課と連携して取組をしております。

原委員 初めての委員会によくわからないのですが、議案と報告事項の違いは何

ですか。単に都市計画課の方でこれは指定だ、解除だということをやったという報告なのか、そのところを教えてくださいと思います。

それから先ほどの話にあった生産緑地の将来の総面積の目標値ということではどんどん減っていくと言うが、そのままがいいのかなと感じたので、目標値は今後定められるのか、この2点を教えてください。

事務局

初歩的なところの説明不足で申しわけありませんが、まず、都市計画審議会の中に、都市計画の変更とか新規指定を進めたいというような案件を最初に報告をさせていただくという形になります。先ほどの市場の変更については、報告をした後、次の都市計画審議会にかけているような状況ですので、それについては「付議」ということで変更が完了するため、それを2回目の都市計画審議会にかけている状況になっております。1回報告をして、2回目の都市計画審議会でその案件が付議になるという状況です。

高見沢会長
事務局

今回の生産緑地については、これで終わりということですか。

生産緑地については、今回、報告をして11月の都市計画審議会にかけて付議となって、追加及び廃止が決定することになります。

それから生産緑地の減少も踏まえた目標値ですけれども、目標というのは難しいような状況ですが、もう一度整理をして、そういうものを設定するのが正しいのかどうかも踏まえて検討させていただきたいと思います。先ほどご説明したとおり、生産緑地の地権者の意向ということもあり、追加指定というのが今の状況ですと、現状大きく増えることはないというところがありますので、その辺を整理をしながら検討していきたいと思えます。

高見沢会長

よくわからないことも多いかと思いますが、率直に質問させていただいて、フレッシュな目で、より建設的なご意見を賜ればと思います。

中西委員

この件の中身のことでなくて、進め方の話ですが、まず、報告事項と言われると、何のための報告なのかというのは、名前のとおりそうなると思います。他の市町村の都市計画審議会だと、事前協議と言って、「次回に審議しますので、その段階でご意見、ご意向をお聞かせください」ということを明確に打ち出してやっているところもあるので、何を求められているのかというのがわかるように、報告だけと言わずに、名前も含めてご検討いただければと思います。

高見沢会長

他にありませんか。

ないようですので、決定のためにどうこうというのではない大きな話もありましたので、ぜひ受けとめていただいて、検討していただければと思います。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長

次に、報告事項2「工場等の緑地に関する基準等の変更に伴う新産業の森北部地区地区計画の変更について」、説明をお願いします。

事務局

報告2「工場等の緑地に関する基準等の変更に伴う新産業森北部地区地区計画の変更について」、ご説明いたします。資料は3種類で、「資料3-1」は、本日、使用するスクリーンの内容と同様のものです。「資料3-2」は、現在の地区計画の計画書と方針附図で、変更箇所は赤字と下線で示しております。「資料3-3」は、改正されました市の緑化条例と施行規則の抜粋となります。各資料については、必要に応じ、適宜ご覧いただければと思います。

それでは、スクリーンを使ってご説明いたします。(パワーポイント)

前々回の審議会でもご報告いたしました内容となりますが、工場等の敷地に設ける緑地面積につきましては、工場等の規模に応じて工場立地法に基づく神奈川県準則条例もしくは市の緑化条例が適用されていましたが、県の準則条例の廃止に伴い、市の準則条例の制定とあわせて緑地率等の見直しの検討が進められていました。この見直しでは、市内企業の用地不足といった課題や要望等への対応と、市が取り組む緑の保全の推進を両立できるように緑地率等の基準を定めるとともに、緑の質の向上を目指すこととして検討が進められ、6月の市議会において準則条例の制定とともに、緑化条例の改正が議決され、10月1日から施行されることとなりました。

この条例の制定等では、工業専用地域と工業地域に限り、緑地率を引き下げるほか、「緑の質の高い緑化手法等」により、質の高い緑地空間などを形成する部分については、2倍の面積とみなすなどの基準が創設されました。

このような基準の見直しを受けまして、都市計画においても、工業地域で緑地等の基準を定めております「新産業の森北部地区」の地区計画において見直しを検討してまいりました。この「新産業の森北部地区」につきましては、市の北西部で綾瀬市と隣接し、本年3月に開通いたしました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。

まちづくりの経過といたしましては、「西北部総合整備マスタープラン」の策定後、「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新産業拠点の創出」をまちづくりの目標として、2013年と2015年に市街化区域に編入しており、その際に地区計画を定めております。なお、用途地域は工業地域、指定容積率は200%、指定建ぺい率は60%と定めております。

緑地に関する基準等といたしましては、「豊かな緑」を創出するため、地

区計画により、地区中央を縦断する藤沢厚木線沿道や既存樹林地の部分で地区施設の緑地として定めるとともに、緑化率を 25%と 30%に強化しております。なお、この緑地面積を確保することにより、建築できる敷地の部分が限られてきますことから、建ぺい率については、地区計画により 50%と定めております。

また、地区計画の整備方針に定めております地区計画の目標や緑化の方針では、先ほどの「まちづくりの目標」を踏まえ、緑豊かな環境を創出することなどとともに、本市の経済活力を牽引する産業拠点を目指すこととしております。そのため、今回の見直しに当たっては、持続可能な「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」ことができるような検討を行いました。まず、現在の緑化基準や算定方法でございますが、高木、中木、低木の単位面積当たりの本数が定められておりますが、これらの本数は、右側の図のように相互に振り替えて、植栽の配置を計画することが可能となっております。そのため、写真のように、ほとんどの高木や中木を低木に振り替える配置計画とするものもあり、緑化基準には適合するものの結果として、必ずしも「森」のイメージにつながる植栽計画となっていない状況にあります。

今回の見直しのきっかけとなりました緑化条例の改正では、新たに創設された「緑の質が高い緑化手法等」として、「樹林地の創出」や「水辺空間の創出」など、ここに示す6つの手法が設けられております。しかし、これらの手法のすべてが、この地区の目標や見直しの方向性に合致するものとはならないことから、本地区では、これらのうち「樹林地の創出」する手法によって、より立体的な緑地を誘導することといたしました。この樹林地の創出による手法は、緑地を3階層に分けつつ、高木により緑被される面積を半分以上とする必要があります。また、緑地の奥行についても5メートル以上と他の手法よりも一団の緑地空間となり、「森」のイメージに近づく基準となっております。

この図は、現行の基準により、低木等に振り替えた植栽計画とした敷地のイメージ図となります。このような敷地に対して「樹林地の創出」による手法を採用することによって、下の図のように、より立体的な緑地空間を確保することができ、「森」のイメージにつながる配置計画となりやすくなります。そのため、本地区では「樹林地の創出の手法」に限ることとし、さらに敷地面積に対して、この手法が適用できる割合を 10%までとすることで、積極的な手法の活用を誘導することといたします。

また、この手法による植栽計画とすることにより、上の図の青い破線の部分のように、その他の利用が可能となるスペースが生み出されることと

なります。そのため、このスペースで新たな設備投資などの工業地域としての土地利用が有効に行えるように、建ぺい率について 10%分を見直すことといたします。その結果、下の図の吹き出しのように、「施設の増築や設備の新設」のほか「出入口の追加や拡張」、「駐車場の代替地」の確保などが可能になります。

今回は、このような緑化の基準の見直しによって、高木による緑被率を高め、地区全体を「森」のイメージにより近づけるとともに、あわせて建ぺい率を見直し、敷地の有効活用を図ることにより、緑豊かで持続可能な活力ある「新産業の森」の形成を目指すことといたします。具体的には地区計画に定めている緑化率について、率そのものの変更は行わず、算定方法において樹林地を創出する場合に限り適用し、適用できる敷地面積に対する上限値を 10%といたします。また、これにより生み出される空間を産業の維持・発展に資する活用ができるように、建ぺい率の最低限度を指定建ぺい率の 60%と合わせることにいたします。なお、その他にも一部変更箇所がございますが、建築基準法の改正に伴う項ずれの整合を図るものであるため、詳細については割愛させていただきます。

最後に、今後のスケジュールでございますが、本日の都市計画審議会への報告結果を踏まえまして、10月に都市計画説明会と条例に基づく原案の縦覧を予定しております。その後、県の都市計画課との調整等を行った上で、12月ごろに案の法定縦覧を行い、翌年1月の都市計画審議会に付議させていただきます。2月の告示を想定しております。

以上で、報告2「工場等の緑地に関する基準等の変更に伴う新産業の森北部地区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

今の説明を聞いて、きょうは何をしたいか、何を議論したいか、わからない方もおられるようなので、もう一度、何を議論してほしいかを教えてください。

事務局

こちらはスライドの12ページですが、現状の地区計画になっておりまして、今、緑化率の最低限度が30%と25%になっております。下が建ぺい率がそれに合わせて地区計画上50%になっています。今回の変更案は、緑化率30%と25%は変えないのですが、下の括弧書きのところですが、11ページの質の高い植栽をした場合にはその部分に関しては、高木をメインに敷地の緑地をつくった場合には環境面への配慮が高くなりますから、その緑化の面積を10%までは2倍として計算できるという形で、質の高い緑地を形成したことにより30%というところが実質10%までは倍読みできることになるので、質の高い緑地をつくれれば20%を緑地の面積として対応できることとなります。それに伴って、その事業者にメリットが

ないと、この辺の土地利用が難しい。また、新産業の森については、今後、もう少し土地利用をしたいという要望等もありますので、今回の緑地の条例の見直しの基準に合わせた中で、全体の緑地の考え方を整理していますので、その場合には建ぺい率を60%まで使えるというような形で変更していきたい、そのような状況になります。

高見沢会長 資料3-2に、都市計画を決定している図書が出ていますが、この基準を変更したいという案件で、実際に変更する審議は、来年の事案としたいので、きょうは、あらかじめ具体的にこんなふうにしたいというのを説明して、それについて意見を言うということです。ご意見・質問等をお願いします。

齋藤委員 緑化率に関して異議はないけれども、高木による緑被率を高めるということで、高木を植えるということだが、高木を植えるということは、それだけ危険性があるということです。最近の異常気象の中で、各地で木が倒れたり、先日も街路樹が倒れて車がつぶされたというような事件もありました。また、私の近所でも大きな木が倒れて、家がつぶされたということもありますので、高木の考え方は、それによって建ぺい率等が変わるようだが、果たしていいものなのか。高木というものは植えればどんどん大きくなります。そして今回の場合は、綾瀬市との市境だから、隣は綾瀬の住宅があるわけです。まして、その間に幹線道路が通っているわけだから、もし、この高木が倒れたらということも考えられる。そうすると、行政の方が高木を少し植えて、それだけ利用率を上げるという考え方は安易ではないかと思うが、その辺の考え方はどうなのか。

事務局 工業地帯ということもあるので、高い木ほど倒れやすいという状況はあると思うのですが、周りへの環境の配慮というところで、今回、質の高い樹林地を設けるということでやっていくということです。高木が倒れるということもあるのですが、そこは事業者が植えた中で、適正に管理していただくというような状況もあるので、そういうところも踏まえてやっていただくというような状況になると思います。

齋藤委員 新産業の森のあたりを通ると、かつて植えたであろうというような樹木が非常に大きくなっています。もし、あの木が倒れたらということを想定すると、非常に危険性を感じますが、その辺はどうなのか。一回、木を植えれば毎年大きくなる。それを最初の緑化率で判断して植えたとなったら、5年、10年、15年、20年たったら、かなり危険なものになるかと思うが、その辺はどうですか。

事務局 新産業の森については、現状の樹林地をそのまま残している部分は、言われているとおりでありまして、こちらについても既存の樹林地も踏まえ

て質の高い緑地空間として対応していく状況になった場合は、その辺の高木の状態を少し整理しながら、対応していくという状況にはなっていくと思います。

齋藤委員 綾瀬市の方も、市境ですから、住宅地の方からいろいろな意見があろうかと思いますが。例えば木が大きくなれば、住宅への日照権の問題とか必ず出てくると思うが、その辺はどうですか。

事務局 綾瀬市に関しては、今後、綾瀬市と相談しながら、近隣の方への説明をどうしていくとか、地区計画で今回の緑地を設定しておりますけれども、綾瀬市側は既存の道路から歩道の拡幅をしたり、後退についての地区計画の基準もありますので、そういうことも踏まえて、ある程度は対応しているような状況ですので、今、言われたところは少し整理をしながら、全体的に整理をしたいと思っております。

齋藤委員 これは参考の話ですが、立石には境川が流れているとか、浄化センターがあります。その周りには緑化の関係で大きな木があって、その枝がはみ出ている。その木が日照の関係で、立石のハウスでイチゴをつくっている方が、日照が少なくて製品にならないと言っている。そういう問題も日照は関係してくる。ましてや住宅地があったら、そういう問題は今後必ず出てくるので、工業団地の状況を勘案してやっても、周りをもうちょっと考えないと、後でとんでもないことになるかと思うので、その辺はその敷地だけでなく、近隣のことも考えに入れた中で計画をつくっていかないと、取り返しのつかないことになるかと思うので、その辺はよろしく願います。

事務局 齋藤委員から言われたところはもう少し整理をしますけれども、基本的に綾瀬市側も1本、道路が入っている中での土地の配置になっておりまして、先ほどの歩道の後退というところもありますので、高木を植えたときの日影の影響はどういう状況になるのか、その辺はもう少し検証する中で、今回の質の高い緑地というものは周りにとっても必要な手立てというか、対応する部分は効果があると思いますので、その辺は整理をして、次回にお示ししたいと考えております。

高見沢会長 その点は、先ほどの木の管理という点もあわせてお願いします。

事務局 原田委員が挙手をされております。(リモート)

原田委員 新産業の森というお話がありまして、「森」のイメージというのが、見た目なのか、森で何ができるのか。今回、「次世代に引き継ぐ」とか、「持続可能な」ということも書いてあるので、見た目だけではなく、そこで何ができるのか、市民の方の憩いの場であったり、何か活動ができるのか、そういうことも視野に入れたらいいのではないかと思います。ま

た、木といってもいろいろな種類があると思うので、例えばサクラの木であれば、春になれば周りの方が喜んだり、市民が見て季節を感じられるものになるとか、あるいは高さだけではなくて、宮原の方だと、ブルーベリー園とか、農地の活用で頑張っているの、市民がそこに行ってブルーベリーを採って楽しむというような経験もできているので、そういう果樹を植えるとか、木の種類も含めて考えられた方がいいのではないか、その辺の考えがあればお聞かせください。

事務局

今、木の種類のお話があったのですが、この地域は、緑化条例等の適用が元々された地域で、緑化条例の基準の中で、こういった木が藤沢市としてはいいのではないかとというものを事例で示しておりますので、そういったものをガイドラインとか条例・規則の中で活用していただくという形で「森」をつくっていくというイメージになります。それから「森」のイメージというところですが、新産業の森という地区は、元々大きな木が植わっていた樹林地のところに、まちをつくっていったということもありまして、なるべくそういったイメージを崩さないようなまちづくりをしていきたいというのが1点。また、「活力ある」というところで、産業というものをたくさん集積するところへの森のイメージということも含めております。こちらについては、市民が訪れるというよりは、産業の拠点をつくっていくということで、工場等を集積するというイメージがあったので、余り市民の方が直接的に来るイメージでは緑地の方とはとらえていないのですが、実際にはこちらの地区の中では市民の方が使えるように、少し開放していただいている部分もありまして、少しでも緑が残るような形の手法は検討したいということで、今回、挙げさせていただいております。

原田委員

市民向けというよりも産業ということで理解ができました。この話をする上で、今、どんな事業所が入っているかという情報もあると、よりイメージがわくのではないかと思ったのと、産業と緑がうまく融合しているような例が藤沢市に限らず他の場所で、こういったところのゴールを目指しているような例があれば、挙げていただくと、よりわかりやすいのではないかと思います。

事務局

他市等の事例については、ちょっと今、ここで挙げられるものはないのですが、事業所としては製造業とか、市街化区域になる前から物流系の施設が入っているといった状況はあります。

原田委員

今後の議論をする上で、そういう資料もあると、よりわかりやすいと思いました。

奥野委員

資料の1ページの下段に「産業政策の視点」と「緑保全の視点」で、

効果を得ようということでの結果としての話だと思うのですが、緑の方は高木、中木、低木をやりくりして緑をひねり出そうということかなと説明を聞いていたのですが、「産業政策の視点」というところに焦点を絞った場合、県内他市への企業転出になりかねないということへの危惧があって、こういう動きをされているのかと思ったのですが、そのときに建ぺい率を増やしていこうというけれども、容積率はそのままですか。

事務局

地区計画上、容積率は150%で、あくまでも現状の150%を維持するということです。

奥野委員

建ぺい率は6割まではオーケーだから、6割まで緩和するということですか。

事務局

そうです。

奥野委員

容積率は、これ以上は増やしてはいけないのか。なぜそういうことを聞くかという、建ぺい率を10%増やして、企業を他の市町村に取られてしまいかねないのに目的は達成されるのか、木の問題はあるけれども、ちょっと中途半端な感じがする。

事務局

工場立地法の状況での全体的な視点ということで書いてありまして、今回の新産業の森の中では、ある程度地区計画で制限はしていますけれども、容積率を上げてしまうと、周りの建物への大きさというボリュームが変わってしまうので、そこは変えないという状況で、建ぺい率自体が上がったとしても今回、緑地で周りからの見た目を制限するということと、逆にそうしたことによって高さが制限されてきますので、容積率はそのままとなります。それから土地利用の状況ということになりますけれども、建ぺい率に関しては、そこそこ使っているような状況はあるのですけれども、容積率に関しては実際の敷地に関して、100%行っていない施設とかが多い中で、そこまで対応するという状況ではないと判断しております。

奥野委員

建ぺい率の方が逼迫しているのが現状だということですか。

事務局

分析する中ではそういうような状況になります。

奥野委員

将来的に他市へ企業が逃げていってしまうということに対して、まだ余裕があると判断しているということですか。

事務局

こちらにつきましては、先ほど言ったように、ある程度土地利用がされているような地区になっていますので、そういうものを加味した中で、現状は問題ないと判断しております。

奥野委員

一般的に言うと、建屋を大きくした方が、将来的には企業がキャパを増やすためには容積率があった方がいいのかなと思ったので、中途半端ではないかと感じたけれども、現状の状況からすると、そうでもない

判断しているということですか。

事務局

それと新産業の森につきましては、市街化に編入された地域で、現状の建ぺい率・容積率よりも地区計画で低く定めながら、全体的な土地利用を踏まえて周りの環境への配慮とか、そういうところで地区計画を設定されている地域ということで考えていると、現状はそういう制限がされている中での土地利用ということで考えております。

相澤委員

樹林地の考え方ですけれども、この絵を見ると、建物が真ん中にある、幅5メートルの中に高木、中木、低木含めてやるというのが、5メートルという駐車場の長さ1台分の幅の中に、樹林地というイメージで言うと、樹林地が果たして育っていくのかというのが一番の心配点。周りに樹木があるというイメージ図があるけれども、絵のとおりには指導をしていくということなのか。

それから前のページの地区内の緑地状況ということで、建物の外側に低木が植わっていて、なおかつ5割から6割に建ぺい率が増えていくということだと、建物の位置ということで5メートルという幅を取られたのかなと思うけれども、樹林地という形で6割、5メートルの配置の中でそういうイメージになるのか、ちょっと心配なので伺いました。

事務局

イメージ図は、こういうような状況になっておりますけれども、「樹林地の創出」というところは、スライドの10ページに細かい基準が出てますが、緑地の奥行きが必ず5メートル以上あるという中で、緑地面積、高木を植えた全体の枝の広さを踏まえて、この範囲の中で高木が50%以上植えるという状況と、2層目、1層目というところで中木、低木をその間に植えていくということで、この5メートル以上の緑地の幅の中で、緑地の形成を少し密にやって、工場等がありますので、環境への配慮をするということを踏まえた中で植栽をしていただいて、見た目でも密な緑地帯を形成していただくという趣旨になっております。

相澤委員

この絵のとおりでなくてはいけないんですか。

事務局

全体的にやらなくてはいけないということではなくて、ある一定の場所に樹林地、質の高い空間を設けることも可能ですし、その辺は全体の敷地の計画の中でどう対応していくかということになるかと思えます。

高見沢会長

かなりテクニカルというか、実際に設計してみないとわからない面もあると思うので、ぜひ次回までに明確に説明できるようにしておいてください。ぱっと見でどうできるのか、敷地にしてもいろいろなものがあるでしょうし、非常に難しいと思いますが、ぜひ検討してみてください。

他にありますか。

ないようですので、報告事項2を終わります。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長

次に、報告事項3「藤沢市立地適正化計画の一部改定について」、事務局の説明をお願いします。

事務局

それでは、報告3「藤沢市立地適正化計画の一部改定について」、ご説明いたします。資料4-1は、今回の改定に関する内容などをとりまとめたもので、資料4-2は、現在の「藤沢市立地適正化計画」の概要版となっております。

それでは、資料4-1の内容に沿ってご説明いたします。改定内容に入る前に、「1. 立地適正化計画の制度」についてご説明いたします。立地適正化計画は、少子超高齢化社会や人口減少社会などに対応するため、いわゆるコンパクトシティ・プラス・ネットワークのまちづくりを目指すためのもので、2014年に制度化されました。この立地適正化計画では、今後も一定の人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように、居住の誘導を図るエリアとして右の図のように「居住誘導区域」を定めるとともに、市民の生活に欠かせない福祉や医療、商業といった都市機能を誘導し、効率的な提供を図るエリアとして「都市機能誘導区域」を定め、これらの区域間をつなぐ公共交通のネットワークを形成するまちづくりを基本的な考え方としております。

次に、「2. 都市再生特別措置法施行令の改正」ですが、昨年、立地適正化計画の根拠法である「都市再生特別措置法施行令」について、その一部を改正する政令が公布されました。この改正では、下の表のように、これまで都市計画運用指針によって「原則、居住誘導区域に含まないこととすべき区域」とされていましたが「土砂災害特別警戒区域」などのいわゆる「災害レッドゾーン」が「居住誘導区域に定めない区域」となり、強制的に居住誘導区域から除外する区域となりました。本市では、「災害レッドゾーン」のうち、「土砂災害特別警戒区域」と「急傾斜地崩壊危険区域」が現在指定されております。なお、この政令の施行日は本年の10月1日となっております。

「3. 藤沢市立地適正化計画」ですが、本市では、2014年の制度化を受けまして、2017年3月に計画を策定しております。(資料4-2参照)

本市の計画における「居住誘導区域」などの指定の考え方といたしましては、右側の図のようになっておりまして、緑色で示しております「居住誘導区域」につきましては、市街化区域のうち、工業専用地域や大規模な緑地のほか、ハザードエリアを原則除外して設定しております。

また、黄色で示しております「都市機能誘導区域」につきましては、都市マスタープランに位置づけております藤沢駅周辺などの6つの都

市拠点と 13 の地区拠点を設定しております。なお、ハザードエリアにかかる部分につきましては、避難等に必要な施設利用を想定し、「都市機能誘導区域」に設定するとともに、あわせて「居住誘導区域」にも例外的に定めております。なお、ハザードエリアのうち、今回の政令改正によって「居住誘導区域」から除外しなければならないこととなりました「急傾斜地崩壊危険区域」につきましては、江の島などの「都市機能誘導区域」内に位置しているものがございます。また、「土砂災害特別警戒区域」につきましては、本年 5 月に市域に初めて指定されまして、その一部が「居住誘導区域」に位置しております。

「4. 一部改正の内容」ですが、先ほどご説明いたしましたとおり、今回、除外の対象となる区域は、これまで「原則居住誘導区域とすべきではない区域」とされてきました。そのため、本市の計画におきましても、図の左側にあります赤い枠の部分のように、原則的には緑色の居住区域から除外し、例外的に都市拠点などでは、青い枠の部分のように都市の機能を誘導していく区域と合わせて「居住誘導区域」に含めております。しかし、政令の改正によって、本市の居住誘導区域に含めてはならない区域が含まれることとなります。そのため、本市といたしましても、災害レッドゾーンに対応していくことの重要性を踏まえ、改正後の政令との整合を図るため、右側の図にあります赤い枠の部分について、すべて緑色の区域から除外する変更を行います。なお、今回、除外の対象となる区域は、その大半が都市拠点として「都市機能誘導区域」に定めております江の島島内に位置しております。島内には、元々、斜面地が多く、「急傾斜崩壊危険区域」が複数指定されており、「土砂災害特別警戒区域」についても、今回、広く指定されたことが影響しております。

また、先ほどご説明しました「土砂災害特別警戒区域」の指定のように、今後、法令等によって強制的に除外しなければならない区域の新たな指定があった場合には、速やかに「居住誘導区域」の変更が行えるように、レッドゾーンなどの指定と連動して「居住誘導区域」から除外できるような文言をあわせて追記いたします。

最後にスケジュールについてご説明いたします。今回の「居住誘導区域」の変更につきましては、定期的な見直しや大きな社会情勢の変化に対応するための改定など、市の裁量による変更ではなく、政令との整合を図る手続きのみであります。法令上、公聴会の開催など住民の意見を反映させるための措置と、都市計画審議会での意見聴取が必要となります。そのため、8月6日に説明会を実施いたしまして、本日は本審議会におきまして、報告案件としてご説明をさせていただきました。なお、

説明会の参加者はいませんでした。また、この手続きと並行して関係団体などへの説明や周知についても順次行いまして、政令が施行される10月1日に合わせて一部改定を行いたいと考えております。

以上で、報告3「藤沢市立地適正化計画の一部改定について」の説明を終わります。

高見沢会長　これは国が政令で定めたので、それに合わせますというものに近いと思いますが、ご意見等ありますか。

事務局　稲垣委員が挙手をされております。(リモート)

稲垣委員　新たにレッドゾーンが指定されたときに連動して除外するというのはわかるのですが、土木工事などでレッドゾーンの範囲が変更になる、レッドゾーンから外れるということも現実的にはあり得ると思うけれども、そうなった場合に改めて誘導区域に再編入するとか、そういう計画というか、予定があるのかどうか、教えてください。

事務局　レッドゾーンについては、工事をすることによって土砂災害特別区域については、改めて告示をすることによって、レッドゾーンから除外するという仕組み自体はございます。そちらのタイミングで、また「居住誘導区域」に入れていくのかどうかというところについては、改めてそのときの判断が必要になるかなと思っておりますので、現在、このタイミングの中で、そこの工事が終わったらすぐに入れていくということは、現時点では考えておりません。

稲垣委員　できるだけ危ないところを避けて、まちを集約していくという方向性には賛同しておりますので、地域を再編入するみたいなことがない方がいいと思っています。

高見沢会長　他にありますか。

ないようですので、報告事項3を終わります。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長　次に、その他ですが、委員の皆様から意見や要望などございますか。特にないようですので、事務局にお返しします。

事務局　次回、第176回藤沢市都市計画審議会は、令和3年11月24日(水)、場所は本庁舎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申し上げます。

奈良計画建築部長　本日も長時間にわたりましてのご審議をいただき、ありがとうございます。事務局を代表して心から御礼申し上げます。今後も委員の皆様より多くのご意見を賜り、魅力ある都市にしていきたいと思いますので、引き続き、よろしく願いいたします。

それでは、これをもちまして、第 175 回藤沢市都市計画審議会を終了いたします。

午後 4 時 35 分 閉会