

平成 28 年度 第 1 回 三浦市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 平成 28 年 6 月 30 日（木） 10 時 00 分～11 時 00 分
- 2 場 所 三浦市三崎水産物地方卸売市場 7 階大会議室
- 3 議 案
 - (1) 議案 1 会長及び副会長の選任について
 - (2) 議案 2 第 7 回線引き見直しに伴う三浦都市計画用途地域・高度地区の変更について
 - (3) 議案 3 第 7 回線引き見直しに伴う用途地域の指定のない区域における建築形態制限の指定案の意見聴取について
 - (4) 議案 4 三浦都市計画高度地区における適用の除外に係る意見聴取について（三浦市三崎水産物地方卸売市場）
 - (5) 議案 5 三浦都市計画高度地区における適用の除外に係る意見聴取について（三浦市立病院）
- 4 報告事項
 - (1) 報告事項 1 第 7 回線引き見直しについて
 - (2) 報告事項 2 三浦市二町谷地区海業振興を目指す用地利活用プロジェクト募集要項（案）について
- 5 出席者
 - (1) 委 員 柳沢委員、星野委員、小林委員、藤田委員、出口（眞）委員、草間委員、高橋委員（坂井委員の代理）、長田委員（田中委員の代理）、鈴木（寧）委員、鈴木（明）委員、出口（吉）委員[11 名出席]
 - (2) 事務局 吉田市長、星野都市環境部長、柳瀬水産担当部長、大滝都市計画課長、土屋都市政策担当課長、君島市場管理事務所長、徳江市長室長、中村 GL、小貫 GL、柳澤 GL、深瀬主査、宮本主任、芹澤主任
 - (3) 傍聴人 0 名

6 議案等関係資料

- (1) 議 案 1 「会長及び副会長の選任について」関係資料
- (2) 議 案 2 「第7回線引き見直しに伴う三浦都市計画用途地域・高度地区の変更について」関係資料
- (3) 議 案 4 「三浦都市計画高度地区における適用の除外に係る意見聴取について（三浦市三崎水産物地方卸売市場）」関係資料
- (4) 議 案 5 「三浦都市計画高度地区における適用の除外に係る意見聴取について（三浦市立病院）」関係資料
- (5) 報告事項 2 「三浦市二町谷地区海業振興を目指す用地利活用プロジェクト募集要項（案）について」関係資料

7 議 事

- ・ 定刻に至り、司会（星野部長）より、本日の資料に係る説明後、開会を宣言し、平成28年5月1日より新しく審議会の任期をお願いしていることにより、各委員の紹介をしました。
- ・ 出席者が半数（13名中11名出席）に達し、本審議会条例の規定により、本審議会が成立していることを報告しました。
- ・ 本日の審議会は、去る平成28年5月1日付けをもって新しく委員をお願いしていることにより、会長及び副会長が空席のため、会長が選出されるまで、吉田市長が会議の進行を務めました。
- ・ 傍聴について、傍聴申出がなかったことを報告しました。

【市長】

それでは会議の前にまず、ご挨拶をさせていただきたいと思います。

三浦市長の吉田でございます。本日は平成28年度第1回三浦市都市計画審議会を開催させていただきまして、また、新たな任期に入らせていただきましてありがとうございます。今、三浦市は様々な課題をかかえておりますし、大きく変貌する時期でもございます。都市計画審議会の皆様のご意見で、三浦市の将来が左右されるといっても過言ではないと思っておりますので、何卒様々なご審議を賜り、三浦市の将来図を見据えた取り組みを一緒にご検討いただけたらと思います。民間の進出ニーズに対応すべく行政としてできる限りのことをすべきではないだろうか、こういった状況がございます。是非、客観的なご審議、ご審査、アドバイスをいただけたらと思っておりますので、何卒よろしくお願ひいたします。

それでは会長が決まるまでの間、私が議事を進めさせていただきたいと思っております。本日は傍聴も撮影もないということでございますので早速議事に入らせていただきます。

— 議案 —

議案 1 会長及び副会長の選任について

【市長】

まず議案 1「会長及び副会長の選任について」でございますが、審議会条例（第 5 条第 1 項）の規定によりまして、会長及び副会長の選任は、委員の選挙によるところとなっております。また、同条例（第 5 条第 2 項）の規定によりまして、会長は学識経験のある方から選出することとなっております。選任にあたり、選挙の方法などについて、何かご意見がございましたら、ご発言をお願いしたいと思います。

【星野委員】

はい。

【市長】

どうぞ、星野委員。

【星野委員】

今期の会長としましては、前期の会長を務めていらっしゃいました柳沢委員、副会長としましては、前期の副会長を務めていらっしゃいました草間委員にお願いできればと思います。

【市長】

ありがとうございます。

ただいま、星野委員から、会長には引き続き、柳沢委員にお願いしてはどうか、また、副会長にも引き続き、草間委員にお願いしてはどうか、というご発言がございましたが、皆様いかがでしょうか。

【出席委員】

異議なし。

【市長】

ありがとうございます。

それでは、会長につきましては、柳沢委員に引き続きお願いしたいと存じます。柳沢委員いかがでしょうか。

【柳沢委員】

ご推薦ですので。

【市長】

ありがとうございます。

それでは、副会長につきましても、引き続き草間委員にお願いしたいと存じますが、いかがでしょうか。

【草間委員】

よろしく申し上げます。

【市長】

ありがとうございます。

それでは、会長は柳沢委員、副会長は草間委員とさせていただきたいと思えます。会長及び副会長が決まりましたので、会議進行をお返ししたいと思います。ありがとうございました。

【司会（星野部長）】

ありがとうございました。

それでは、柳沢会長及び草間副会長より、ご挨拶をお願いいたします。

はじめに、柳沢会長よろしく申し上げます。

【柳沢会長】

皆様のご推薦ですので、引き続き2年間、円滑且つ活発な議論が行われるように進めたいと思えますので、よろしくどうぞお願いいたします。

【司会（星野部長）】

ありがとうございました。続きまして、草間副会長お願いいたします。

【草間副会長】

引き続き柳沢会長とともに都市計画審議会の副会長を務めさせていただきます草間です。会長のバックアップとなるかわかりませんが、審議の進行に努力していきますので、よろしくお願いいたします。

【司会（星野部長）】

ありがとうございました。

それでは、審議会条例（第6条第1項）の規定によりまして、柳沢会長に議長をお願いいたしますので、どうぞよろしくをお願いいたします。

【議長】

はい。それでは、会議を進行させていただきます。

- ・ 議長より議事録署名委員として、藤田委員と鈴木（明）委員を指名しました。
- ・ 議案2以降の審議に先立ち、市長が諮問書を読み上げ、市長から会長へ諮問書を渡しました。各委員へは、事務局より諮問書の写しを配布しました。
- ・ 市長は所用のため、退席しました。

【議長】

それでは、議案2「第7回線引き見直しに伴う三浦都市計画用途地域・高度地区の変更について」、議案3「第7回線引き見直しに伴う用途地域の指定のない区域における建築形態制限の指定案の意見聴取について」、報告事項1「第7回線引き見直しについて」、以上3つは関連した内容ですので、一括して事務局より説明をお願いいたします。

— 議案 —

議案2 「第7回線引き見直しに伴う三浦都市計画用途地域・高度地区の変更について」

議案3 「第7回線引き見直しに伴う用途地域の指定のない区域における建築形態制限の指定案の意見聴取について」

— 報告事項 —

報告事項1 「第7回線引き見直しについて」

- ・ 資料に基づき、事務局より次の説明を行いました。

【事務局】

議案2、議案3、報告事項1については、第7回線引き見直しの関係案件ですので、まとめてご説明いたします。

はじめに、議案2「第7回線引き見直しに伴う三浦都市計画用途地域・高度地区の変更について」ご説明いたします。

三浦市において、第7回線引き見直しで決定する都市計画は、県決定案件で

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、住宅市街地の開発整備の方針、区域区分、3つの都市計画がございませう。

この県決定案件のうち、区域区分の変更に伴い、必然的に変更となる都市計画が、市決定案件の用途地域、高度地区でございまして、今回、この用途地域、高度地区の変更について、諮問させていただきました。

それでは、用途地域、高度地区の変更の概要についてご説明いたしますが、今回の変更は、区域区分の変更に伴うものとなりますので、区域区分の見直しの概要と併せてご説明いたします。

線引き見直しは、その見直しごとに、基本的基準が定められており、区域区分の見直しにつきましては、市街化区域への編入基準に基づく照査を行いました。結果、今回の線引き見直しでは、市街化区域の拡大の要件を満たす箇所はございませうでしたが、市道の境界確定等により、必然的に見直しが必要となる部分などがあり、全4箇所の変更が必要であるという結果となりました。

概ねの場所については、スクリーンに赤字でお示ししているとおりで、上から上宮田字根元、下宮田字沓形、上宮田字岩井口乙、金田字から池の4箇所になります。

場所ごとに、その内容をご説明いたしますと、上宮田字根元については、これまで界線根拠としていた道路が廃止されたので、界線の位置は変えることなく、根拠を道路界から現地杭界に変更するもので、区域区分、用途地域、高度地区、すべての都市計画において、この点について変更するものです。

下宮田字沓形については、斜面緑地の保全のため、区域区分を変更し、市街化区域から市街化調整区域へ編入するものです。

市街化調整区域への編入に伴い、用途地域は、第一種低層住居専用地域が、無指定となります。高度地区は、無指定でしたので、変更はございませう。

上宮田字岩井口乙については、上宮田字根元と同様に、これまで界線根拠としていた道路が廃止されたので、界線の位置は変えることなく、根拠を道路界から現地杭界に変更するもので、区域区分、用途地域、高度地区、すべての都市計画において、この点について変更するものです。

金田字から池については、道路整備により、道路界の位置が変更となることに伴い、区域区分を変更し、市街化区域から市街化調整区域へ編入するものです。

市街化調整区域への編入に伴い、用途地域は、第一種住居地域が無指定になり、高度地区は、第2種が無指定になるものです。

この4箇所の見直しにより、用途地域は、第一種低層住居専用地域が0.4haの減、第一種住居地域が記載は0.00haになりますが減、トータル0.4haの減となります。

高度地区は、第2種高度地区が記載は0.00haになりますが減、トータル0.00

haの減となります。

最後に、これまで行ってきた都市計画手続きと今後のスケジュールについて、ご説明いたします。

平成 27 年 6 月 18 日付けで県決定案件について市案の申出をし、平成 27 年 8 月 28 日付けで申出のとおり県素案が定められた通知を受けました。

その後の公聴会の開催等については、県決定案件に併せ、市決定案件についても行うことを予定しておりましたが、先程ご説明したとおり、市決定案件の用途地域・高度地区は、県決定案件の区域区分の変更に伴うもので、軽微な変更であることから、市決定案件については公聴会を開催しないことといたしました。

県決定案件については、平成 27 年 11 月 5 日に公聴会を開催すべく、平成 27 年 9 月 4 日から 25 日まで、素案の閲覧と公述の申出の受付が行われました。

素案の閲覧者は 4 名、公述申出人は 1 名でしたが、公聴会当日、公述申出人が欠席したため公聴会は中止となりました。

その後、県決定案件について、平成 28 年 2 月 16 日付けで素案のとおり原案が定められた通知を受け、市決定案件についても原案として決めました。

同日付で県決定案件について県から意見照会があり、本審議会の諮問答申を経て、意見の無い旨を回答いたしました。

なお、本件については、大沢委員からのご発言に対する対応を保留とさせていただきますので、後ほどご報告させていただきます。

市決定案件については、平成 28 年 2 月 22 日付けで県知事へ協議を依頼し、平成 28 年 3 月 28 日付けで異存ないとの回答をいただきました。

その後、県市併せて、平成 28 年 5 月 13 日から 27 日まで法定縦覧と意見書の提出の受付を行いました。縦覧者及び意見書の提出はございませんでした。

以上の手続きを経まして、本日、市決定案件について、本審議会に諮問させていただきます。

本案について、差支えない旨の答申をいただきましたならば、県決定案件の都市計画手続きの進行を待ち、県市併せて、年内には都市計画決定・告示をする予定でございます。

続きまして、議案 3「第 7 回線引き見直しに伴う用途地域の指定のない区域における建築形態制限の指定案の意見聴取について」ご説明いたします。

はじめに、建築形態制限についてご説明いたします。

建築形態制限とは、建築基準法の規定による建築物の面積や高さに関する制限、つまり容積率や建ぺい率などのことをいいます。

建築形態制限の内容は、用途地域及び用途地域の指定のない区域別に決められておりまして、用途地域の指定のない区域は、特定行政庁である神奈川県が県都市計画審議会の議を経て定めております。三浦市の場合、用途地域の指定

のない区域は市街化調整区域となっております。

用途地域の指定のない区域における建築形態制限の具体的な内容は、建築基準法第 52 条の容積率、同法第 53 条の建ぺい率、同法第 56 条の道路斜線及び隣地斜線になりまして、本市における現在の建築形態制限は、容積率 100%、建ぺい率 50%、道路斜線勾配 1.25、隣地斜線立ち上がり 20m・勾配 1.25 となっております。

先ほどご説明いたしましたとおり、第 7 回線引き見直しにおいて、下宮田字沓形、金田字から池の 2 箇所で、市街化調整区域へ編入されることから、当該地について、建築形態制限を新たに指定する必要があるとあり、平成 28 年 6 月 17 日付けで神奈川県より本件についての意見照会がございました。

県から示された指定案は、現状の建築形態制限と同様となっておりますので、本市といたしましても、他の市街化調整区域と同様の建築形態制限とすることが適切であると考え、県に対して本提案についての意見は無い旨を回答したいと考えております。

続きまして、報告事項 1「第 7 回線引き見直しについて」ご報告いたします。

平成 27 年度第 4 回三浦市都市計画審議会において、第 7 回線引き見直しの計画案（県決定案件）に対する意見照会について諮問をさせていただきましたが、その際、大沢委員よりご発言をいただき、その対応について、県と調整するよう会長から指示をいただいております。

その内容と対応について、ご報告させていただきます。

ご発言の内容は、整開保に記述されている水害対策について、「旧」では、「開発事業等により増大した雨水流出増に対処するため、河川の整備状況を勘案し、調整池等の設置による流出抑制を推進する」とあるものが、「新」では記述が無くなっている。開発指導要綱等により規制はされるにせよ、記述が無くなったことが、変なメッセージになることが懸念されるというものでした。

水害対策の項については、河川の氾濫による災害対策に特化して流域対策としての総合的な浸水被害対策について記載しております。

三浦市においては、この流域対策として総合的な対策を実施する対象河川がございません。

また、本記述の内容の一部は、個別の開発事業に係る対応施策として実施しており、流域対策としての総合的な浸水被害対策とは性格が異なるものであります。

従いまして、今回の見直しにおいて、浸水対策として、引き続き治水施設の管理を実施する等と記載し、水害対策については記載せず、県に対して市案の申出をしたところです。

前回の本審議会で、大沢委員からいただいたご意見を踏まえ、記載を修正する方向で県と調整をさせていただきましたが、ある程度、都市計画の手続きが

進んでいる状況であり、大幅なスケジュールの見直しが必要となることから、修正はできないとの結論に至っております。

ご意見については、次回見直し時において、記載の方法等について検討課題とさせていただきたいと考えております。

議案2、議案3、報告事項1について、まとめてご説明させていただきます。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

【議長】

ただいまの説明に関しまして、何かご質問等がございましたら、お願いいたします。

【議長】

再度、簡潔に概要をお話しすると、今回の線引き見直しにおいては、4箇所の変更があった。そのうち変更の理由として、道路整備などの外的要因により、市街化区域から市街化調整区域へ編入する箇所が2箇所となっている。

用途地域、高度地区は、市街化区域に定められていることから、市街化調整区域へ編入され、市街化区域でなくなることにより、必然的に、用途地域、高度地区を消さなければならない。また、市街化調整区域については、建築基準法により、別途建築形態制限の設定が必要であり、市街化調整区域へ編入される箇所について、建築形態制限を設定するが、その内容は、他の市街化調整区域と合わせる。

こういうことだと思いますが、意見はございませんか。

【議長】

意見が無いようですので、それでは、この件については、原案どおりで差し支えないということによろしいでしょうか。

【出席委員】

異議なし。

【議長】

では、そのように致します。

続きまして、議案4「三浦都市計画高度地区における適用の除外に係る意見聴取について（三浦市三崎水産物地方卸売市場）」について、事務局より説明をお願いします。

一議案一

議案4 「三浦都市計画高度地区における適用の除外に係る意見聴取について（三浦市三崎水産物地方卸売市場）」

・資料に基づき、事務局より次の説明を行いました。

【事務局】

議案4「三浦都市計画高度地区における適用の除外に係る意見聴取について（三浦市三崎水産物地方卸売市場）」をご説明いたします。

基本的にはスクリーンにてご説明いたしますが、併せて事前配布させていただきました議案4の資料をご用意ください。

本件は、このたび、三浦市三崎水産物地方卸売市場において（仮称）低温卸売場を増築するにあたり、三浦都市計画高度地区に関する運用基準に基づき、適用の除外の許可申請書が提出されたことから、本審議会のご意見を伺うものでございます。

三浦都市計画高度地区には、一定の要件を満たしたうえで認められる「制限の緩和」及び「適用の除外」という制度がございます。

このうち、本件については「適用の除外」の(4)の高さの最高限度の範囲内における増築にあたりますが、詳細をお示しいたします。

配布資料では1ページ目になります。

都市計画決定の計画書、一番下にありますとおり、「高さ制限を超える既存建築物について、建築物の高さの最高限度の範囲内において増築を行う場合で、市長が市街地環境の維持に支障がないと認められるものとして、三浦市都市計画審議会の意見を聴いた上で許可した場合」に該当いたします。

市長が市街地環境の維持に支障がないと認めるものとしての許可要件でございますが、配布資料の2ページ目、下段③になります。

周辺への圧迫感の低減や日照・通風の確保に十分配慮し、色彩やデザインなど、周辺の街並みに調和したものであること。

農地に近接して建築される場合、農業活動に影響を及ぼすような著しい光・風環境の変化が生じないように配慮したものであること。

敷地内において必要な駐車場を整備するものであること。

以上3点をすべて満たしていることとしております。

審査の結果をご報告する前に、まず、イメージ図を使って事業の概要をご説明いたします。スクリーンをご覧ください。

はじめに、配置のイメージ図です。

計画地には、こちらに三浦市三崎水産物地方卸売市場の管理棟及び卸売場棟、こちらに製氷施設、こちらに冷蔵施設が建設されております。

これら3棟は、いずれも高さ制限を超えている既存建築物でございます。

今回、こちらに（仮称）低温卸売場を増築する予定でございます。

次に、高さのイメージ図です。

計画地は、用途地域が準工業地域、高度地区は第2種高度地区です。高度地区による建築物の高さの最高限度は、15mとなっております。

当該地には、最高高さが30.5mの三浦市三崎水産物地方卸売市場の管理棟、最高高さが20.7mの製氷施設、最高高さが19.9mの冷蔵施設が建設されておりますが、先ほど申し上げましたとおり、これら3棟はいずれも高さ制限を超えている既存建築物でございます。

今回、高さの最高限度の範囲内において（仮称）低温卸売場を増築する、同一敷地のこれら3棟を適用除外とするものでございます。

それでは許可要件3点について、それぞれ審査をいたしましたので、その結果を順にご報告いたします。

はじめに、「周辺への圧迫感の低減や日照・通風の確保に十分配慮し、色彩やデザインなど、周辺の街並みに調和したものであること。」についてです。

周辺への圧迫感・日照・通風についてですが、増築予定の建築物のデザインにおいて、先ほどご説明したとおり、最高高さを、11.5mと低く抑えること、屋根の形状や必要となる庇を建物周囲にまわし、水平ラインを強調するなど、周辺に対しての圧迫感に配慮したデザインとなっております。

また、色彩についても三浦市景観計画で定める色彩基準を遵守した計画としていることから、許可要件を満たしていると考えます。

こちらが、（仮称）低温卸売場の完成予想図です。

計画概要書に記載された、屋根、壁のマンセル値にて着色しています。

次に、「農地に近接して建築される場合、農業活動に影響を及ぼすような著しい光・風環境の変化が生じないように配慮したものであること。」についてです。

近接する農地への配慮ですが、建築場所に近接する農地はないため、許可要件を満たしております。

最後に、「敷地内において必要な駐車場を整備するものであること。」についてです。

必要な駐車場の整備についてですが、農林水産省が策定した卸売市場整備基本方針の「卸売市場施設規模算定基準」に基づき算定した必要駐車台数、110台を計画していること、駐車場の配置計画については、（仮称）低温卸売場や冷蔵施設など、各施設の用途に即した必要車両を適切に配置していることから、許可要件を満たしていると考えます。

以上の審査の結果、事務局といたしましては、「市街地環境の維持に支障がないと認められるもの」と判断し、許可できるものと考えております。

説明は以上でございます。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

【議長】

ただいまの説明に関しまして、ご意見、ご質問等がございましたら、お願いいたします。

【議長】

先ほどのイメージ図でかなりわかりやすい説明がありました。黄色のものを今回増築するわけですが、残りが既存の建物で、その既存の建物が、高度地区の15m制限を超えているということです。原則、既存のものも増築するときには15m制限の適用を受けるということになっていますが、それを適用除外とするときの3点の要件を満たしているかどうかということでしたね。

【議長】

よろしいでしょうか。

では、この件については、異議なしということによろしゅうございますか。

【出席委員】

異議なし。

【議長】

異議なしということですので、この件について、市案どおりで差し支えない旨の答申をすることで決定させていただきます。

続きまして、議案5「三浦都市計画高度地区における適用の除外に係る意見聴取について（三浦市立病院）」について、事務局より説明をお願いします。

— 議案 —

議案5 「三浦都市計画高度地区における適用の除外に係る意見聴取について（三浦市立病院）」

- ・資料に基づき、事務局より次の説明を行いました。

【事務局】

議案5「三浦都市計画高度地区における適用の除外に係る意見聴取について（三浦市立病院）」をご説明いたします。

先ほどと同様に、基本的にはスクリーンにてご説明いたしますが、併せて事前配布させていただきました議案5の資料をご用意ください。

本件は、三浦市立病院において防災倉庫を増築するにあたり、適用の除外の

許可申請書が提出されたことから、本審議会のご意見を伺うものでございます。

議案4と同様に「適用の除外」の(4)の高さの最高限度の範囲内における増築にあたりますが、イメージ図を使って事業の概要をご説明いたします。

はじめに、配置のイメージ図です。

計画地には、高さ制限を超えている既存建築物である三浦市立病院が建設されております。

当該地にはこのほか、機械室、事務所、ATMなどが建設されております。

今回、こちらに防災倉庫3棟を増築する予定でございます。

次に、高さのイメージ図です。

計画地は、用途地域が第一種住居地域、高度地区は第1種高度地区です。高度地区による建築物の高さの最高限度は、12mとなっております。

当該地には、最高高さが22.11m及び24.9mの高さ制限を超える既存建築物である三浦市立病院が建設されております。

今回、高さの最高限度の範囲内において防災倉庫を増築する、同一敷地の市立病院を適用除外とするものでございます。

それでは、許可要件3点について、それぞれ審査をいたしましたので、その結果を順にご報告いたします。

はじめに、「周辺への圧迫感の低減や日照・通風の確保に十分配慮し、色彩やデザインなど、周辺の街並みに調和したものであること。」についてです。

まず、周辺への圧迫感・日照・通風についてですが、今回増築予定の防災倉庫は、建築物としてごく小規模であり、周辺に対する影響は少ないこと、また、シンプルなデザインな上、ステンレス地肌のごく一般的な防災倉庫であることから、許可要件を満たしていると考えます。

こちらが、増築予定の防災倉庫でございます。

次に、「農地に近接して建築される場合、農業活動に影響を及ぼすような著しい光・風環境の変化が生じないよう配慮したものであること。」についてです。

近接する農地への配慮ですが、建築場所に近接する農地はないため、許可要件を満たしております。

最後に、「敷地内において必要な駐車場を整備するものであること。」についてです。

必要な駐車場の整備についてですが、今回増築する防災倉庫は、外来用駐車場123台のうち5台分を閉鎖することになりますが、用途上必要駐車台数を増加させるものではないこと、また、外来用駐車場の駐車台数に余裕があることから、許可要件を満たしていると考えます。

以上の審査の結果、事務局といたしましては、「市街地環境の維持に支障がないと認められるもの」と判断し、許可できるものと考えております。

説明は以上でございます。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

【議長】

ただいまの説明に関しまして、ご質問等がございましたら、お願いいたします。

【議長】

では私のほうから。このようなことが繰り返し出るようであれば、この会議が開かれないと許可ができないということでは、場合によっては問題がありそうなので、包括的な取扱基準のようなものをつくることを視野に入れて、今後考えていただいたらどうかと思います。繰り返し出てこなければあまり問題ないと思いますが。これは参考意見ということにさせていただきたいと思います。

【議長】

何かご発言ありませんか。

無いようですので、これについても、異議なしということによろしいでしょうか。

【出席委員】

異議なし。

【議長】

異議なしということですので、市案どおりで差し支えない旨の答申をすることで、決定させていただきます。

以上で議案は終了ですが、報告事項が1は終わって2が残っております。報告事項2「三浦市二町谷地区海業振興を目指す用地利活用プロジェクト募集要項（案）について」、事務局より説明をお願いします。

－報告事項－

報告事項2 三浦市二町谷地区海業振興を目指す用地利活用プロジェクト募集要項（案）について

- ・資料に基づき、事務局より次の報告を行いました。

【事務局】

ただいまから、三浦市二町谷地区海業振興を目指す用地利活用プロジェクトについて説明させていただきます。

本日は、資料として「三浦市二町谷地区海業振興を目指す用地利活用プロジェクト募集要項（案）」を用意してございます。プロジェクトの概要等につきましては、パワーポイントの資料で説明させていただきますので、スクリーンをご覧ください。

今回のプロジェクトの対象であります二町谷地区の概要について、まず説明させていただきます。

二町谷地区埋立地は水産物流通加工業務団地であり、水産関連の機能を有した建築物等の立地を誘導することを目的とした埋立地です。

二町谷地区埋立地は、平成19年4月から分譲を開始していますが、現在、定期借地として水産加工場1件のみが平成25年11月から操業を開始している状況です。

二町谷地区の売却は、三浦市の大きな課題の一つであり、企業誘致を促進するために行うのが、今回のプロジェクトによる事業者募集です。

今回のプロジェクトによる事業者募集に先だって、平成27年度に内閣府の交付金を活用し、二町谷地区埋立地を対象とした三浦市地域再生計画策定協議会を設置し、二町谷地区埋立地の利活用の方向性について協議しました。

この協議会は、利活用の方向性について多様な意見をいただくために、神奈川県を始めとして、大学教授などの有識者や市内関係団体に加えて、地元金融機関も構成員としております。協議会による協議の結果、「二町谷地区の一部エリアを水産関連施設に限定しない多目的な活用を図り、周辺の漁港施設及び後背地と連携し、三崎漁港全体で「海業」による地域活性化を図る」こととなりましたので、この結果を今回のプロジェクトによる事業者募集のコンセプトとしております。

次に地区計画に関してでございます。

平成19年1月の二町谷地区地区計画の策定から本年度末で10年が経過しており、分譲が進まない大きな原因である社会情勢の変化からも、地区計画を見直す必要が生じてきていると考えています。

そして、今回のプロジェクトによる事業者募集は、地区計画を見直す検討の一環であり、募集結果を踏まえ、海業の実現に求められる見直しを検討し、地域再生計画を策定したうえで、地区計画に反映させる考えです。

昨年度の地域再生計画策定協議会の中で、水産関係者や海洋性レクリエーション関係者などに対して事業者ヒアリングを実施しています。この事業者ヒアリングの中で、これまでにない新しい土地利用提案がなされ、将来に向けた利活用の可能性も示唆されました。

そこで今回のプロジェクトによる事業者募集において、二町谷地区における新たな産業の立地を計画的に誘導していくため、地区計画の変更も視野に入れて取り組んでいきたいと考えています。

次に募集要項（案）に関してでございます。

まず事業名は、「三浦市二町谷地区海業振興を目指す用地利活用プロジェクト」でございます。

今回の募集におけるコンセプトは、「二町谷地区は、首都圏に立地し、都心部からのアクセスが良好で魅力的な立地条件であり、新港地区における水産業の振興と密接な連携を図りながら、水産業、海洋性レクリエーションを含む「海業拠点」地区として、6次経済の実現を目指す。」というものです。

今回募集の事業用地については、二町谷地区全体のうち、②から⑤の区画を基本としています。ただし、水産関連施設としての利用については、①の区画についても提案することを可能としています。

あわせて、土地利用のゾーニングのイメージもお示ししています。こちらは、あくまでもイメージを示すものであり、各エリアの範囲を示すものではありません。

事業手法については、地域再生法に基づく地域再生制度による事業に対する特別な措置等を活用し、土地を民間事業者へ売却又は賃貸し、民間事業者のノウハウや資本等を活用することで最適な施設整備を目指していくことを想定しております。

地域再生制度の活用にあたっては、提案内容によっては、市と神奈川県の間により地域再生計画を策定し、内閣総理大臣の認定を受ける必要がありますが、地域再生計画の内容は、事業推進体と協議を行い精査するため、事業推進体が決定したのちに申請するものとしております。

最後に本募集のスケジュールについては、平成28年7月5日に募集要項等を公表し、7月19日に応募意思表示、質問書の受付締切りとしています。

9月1日及び2日の2日間で提案書等の受付を行い、9月中旬から下旬にかけてプレゼンテーション及びヒアリング審査を行い、契約候補者を選定する予定です。

契約候補者選定後、10月中旬に基本協定の締結を予定しています。

契約候補者として選定する事業者の事業計画が、都市計画決定を必要とするものであった場合は、選定後に、地区計画の案を作成し、都市計画審議会にご審議いただきたいと考えておりますので、よろしくお願いたします。

説明は以上でございます。

【議長】

ただいまの説明に関しまして、何かご質問等がございましたら、お願いたします。

【小林委員】

事業者ヒアリングの中で、地区計画の変更が必要となるような事業者からの提案はあったでしょうか。

【事務局】

地区計画の変更が必要となるような提案はありませんでした。

【議長】

他にございませんか。

それでは、この件については以上といたします。

それでは、以上で本日の審議内容は終了いたしましたので、進行を事務局へお返しいたします。

【事務局】

- ・ 引き続き事務局より、次回の審議会は11月頃を予定している旨の事務連絡を行った後、閉会を宣言し、本審議会を終了しました。