

平成 28 年度 第 2 回 三浦市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 平成 28 年 10 月 31 日（月） 14 時 00 分～15 時 40 分
- 2 場 所 三浦市役所第 2 分館 1 階 第 3 会合室
- 3 議 案
 - (1) 議案 1 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（三崎フィッシャリーナ・ウォーフ「うらり」）
- 4 報告事項
 - (1) 報告事項 1 都市計画公園・緑地の見直しについて
 - (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について
 - (3) 報告事項 3 県立三崎高等学校跡地利活用について
- 5 出席者
 - (1) 委 員 柳沢委員、星野委員、中島委員、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）、佐々木委員（田中委員の代理）、鈴木（寧）委員、鈴木（明）委員、出口（吉）委員[12 名出席]
 - (2) 事務局 杉山副市長、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、高橋土木課長、古川特定事業推進担当課長、中村 GL、小貫 GL、深瀬主査、羽白主査、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 「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（三崎フィッシャリーナ・ウォーフ「うらり」）」関係資料
 - (2) 報告事項 1 「都市計画公園・緑地の見直しについて」関係資料
 - (3) 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について」関係資料

(4) 報告事項3 「県立三崎高等学校跡地利活用について」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、開会を宣言しました。
- ・ 出席者が半数（13名中12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。
- ・ 傍聴について、傍聴申出がなかったことを報告しました。
- ・ 本審議会条例の規定により、柳沢会長が議長となりました。
- ・ 柳沢会長より、議事録の署名委員として、出口（眞）委員と出口（吉）委員を指名しました。
- ・ 議案1の審議に先立ち、副市長から会長へ諮問書を渡しました。各委員へは、事務局から諮問書の写しを配布しました。
- ・ 副市長は所用のため、退席しました。

一 議案 一

議案1 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（三崎フィッシャリーナ・ウォーフ「うらり」）

- ・ 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1 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」（三崎フィッシャリーナ・ウォーフ「うらり」）をご説明いたします。資料は議案1となりますが、スクリーンをご覧ください。

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。本件はこのたび、三崎フィッシャリーナ・ウォーフ「うらり」、以下「うらり」と申し上げますが、こちらにおいて、当該敷地内に屋外階段を増築するにあたり、適用の除外のうち、高さの最高限度の範囲内における増築について、本審議会のご意見を伺うものでございます。

案件の説明に入る前に、イメージ図を使って事業の概要をご説明いたします。

はじめに計画地の位置関係でございますが、二町谷地区、三浦市三崎水産物地方卸売市場、これらの東側のこちらの位置になります。

次に配置のイメージ図です。こちらに、平成13年に建設された「うらり」がございますが、今回、こちらに屋外階段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、用途地域は準工業地域、建ぺい率は

60%、容積率は200%、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。当該施設の「うらり」は、建築物の最高高さが17.5mと高さ制限を超えております。今回、屋外階段を高さの最高限度の範囲内において増築するものでございます。

ここで、「増築」についてご説明させていただきます。三浦都市計画高度地区に関する運用基準では、増築とは「敷地内の既存の建築物の建築面積、床面積又は延べ面積を増加させること。」と定義しております。庇部分は、建築物の一部ではあるものの、十分な開放性を有していることから、建築基準法上、床面積に算入しないこととなっております。

今回申請のありました屋外階段は、「うらり」の庇に接続する予定ですが、今まで「うらり」新築時には床面積に算定していなかった庇部分について、屋外階段が接続されることにより、この部分の開放性がなくなることから、建築基準法上、こちらの箇所について延べ面積が新たに算入されることとなります。

平面図でお示いたします。屋外階段がこちらに接続され、この部分の開放性がなくなります。よって、こちらの箇所について延べ面積が新たに算入され、床面積が増加することとなります。結果、運用基準における増築にあたりますので、本事業実施にあたり、高度地区の適用除外の許可が必要となったものでございます。

本件については、「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」としているものでございます。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の許可要件でございますが、配布資料の3ページ目、下段③になります。

適用の除外(4)における許可要件でございますが、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。

本件につきましては、既存建物及び増築の要因となった屋外階段について、適用の除外における許可要件3点について、それぞれ確認いたしましたので、その結果を順にご報告いたします。スクリーンをご覧ください。

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、低層小規模階段であり、最高高さは4.17mと低いこと、外壁等はなく、構造上、圧迫感・通風に影響は少

ないこと。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。こちらが屋外階段の完成予想図です。色彩については、計画概要書に記載された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配慮したものであることについてですが、周辺に農地はございません。

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、今回増築する屋外階段は、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、現有駐車場の駐車台数に変更がないことから、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、ご質問がありましたらお願いいたします。

【中島委員】

今の説明で、適用の除外の要件をすべて満たしているということで、特に問題ないかと思うのですが、念のため参考までになのですが、平成13年にこの建物が建てられたということですが、そのことと第2種高度地区の指定との関係性といいますか、当初から既存不適合ですか。高度地区の方が後ですか。

【事務局】

高度地区は平成23年です。

【中島委員】

その辺の事情を把握したかったので、わかりました。

その時の第2種高度地区をかけるときに、一件一件の既存不適合について議論は特にしていないでしょうが、仮に何かその時に議論があればご紹介いただきたいのですが。特になければなかったで構いませんが。

【事務局】

平成23年度に高度地区をかけさせていただきましたけども、特段その時に

議論というものはございませんでした。その時、市の方で、全市の中で既存不適格の把握はさせていただいております。その中でかけさせていただいているということで、特段議論というものはございません。

【中島委員】

もうひとつ関連するのですが、第2種高度地区をこの地域にかけている最大の理由というものは、第2種高度地区を決めたときに何らかの理由があったと思うのですが、何を最大の目的としたのでしょうか。

【事務局】

用途地域に連動したものです。

【中島委員】

なるほど。とりたててこの海岸の地域特有の環境条件があつて高度地区をかけたということではないのですね。

【事務局】

三浦市の第一種低層住居専用地域以外のすべての市街化区域にかけさせていただいております。

【中島委員】

わかりました。

【議長】

他にございませんか。

それでは、この件についてご意見がないようですので、異議なしということではよろしゅうございますか。

【出席委員】

異議なし。

【議長】

それでは、異議なしということで、市案で差し支えない旨の答申することといたします。

これで、議案は終了ですね。ひき続きまして、報告事項に移らせていただきます。報告事項1「都市計画公園・緑地の見直しについて」、事務局より説明をお願いします。

一 報告事項一

報告事項 1 都市計画公園・緑地の見直しについて

・資料に基づき、事務局より次の説明を行いました。

【事務局】

それでは、「報告事項 1 都市計画公園・緑地の見直しについて」ご報告いたします。

本日は、都市計画公園・緑地の見直しの経緯、見直しの手順、平成 27 年度第 4 回都市計画審議会の概要、県策定のガイドラインのステップ 4 から 5 について、最後に、今後の予定についての順にご説明します。

はじめに、見直しの経緯についてご説明します。都市計画公園・緑地は、都市の健全な発展と秩序ある整備を目的とし、計画的な整備を進めるため、都市計画に定めるものでございます。本市は、高度経済成長に伴って、みどりが減少し続けたことから、残された貴重な地域のみどりを保全し、創造していくため、これまで都市計画公園・緑地を定めてきました。

しかし、都市化の進展が著しく、都市計画決定をしたものの長期にわたり事業化されていない都市計画公園や緑地が存在し、長期にわたって都市計画法第 53 条の制限がかけ続けられていることが課題となってきたことから、都市計画公園・緑地の見直しを進める必要が生じました。

そこで、神奈川県が見直しに際しての基本的な考え方などをとりまとめた「都市計画公園・緑地見直しのガイドライン」を策定したことに伴い、本市においてこのガイドラインに基づき、都市計画公園の見直しをすることとなりました。

次に、見直しの手順について説明します。県策定のガイドラインにおきましては、はじめに、上位計画の確認を行い、ステップ 1 において見直しの対象とする公園を選定、ステップ 2 においてその公園の必要性を検証し、ステップ 3 において整備（事業化）の実現性を検証、ステップ 4 において見直しの対象となる公園の代替性となる施設等の検証を行い、ステップ 5 において、最後に存続の検証を行うこととしております。この見直しの手順における「上位計画の確認」から「ステップ 3」までにつきましては、平成 27 年度第 4 回都市計画審議会においてご報告させていただきましたので、その概要についてご説明いたします。

はじめに、上位計画の確認についてでございます。上位計画としては「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、本市で策定している「三浦市都市計画マスタープラン」及び「三浦しみどりの基本計画」について、策定された後

の社会経済情勢の変化等により見直しの必要があるかを確認し、見直す必要がないことを確認しました。

次に、ステップ1 見直し対象の選定において、都市計画決定後20年以上経過した未着手の区域を含む都市計画公園がないか確認した結果、諸磯公園が該当し、見直しの対象といたしました。ステップ2 必要性の検証において、配置や機能の観点から必要性の検証を行い、「環境保全機能」「景観形成機能」等で必要性を確認いたしました。ステップ3 実現性の検証において、財政上の観点や整備優先度の観点から検証を行い、公園整備にかかる事業費を確保することは困難であると整理したところです。平成27年度第4回の本審議会の概要は以上でございます。

また、前回の審議会において、諸磯公園の概要と三浦市の財政状況について説明が不足している、というご意見がございましたので、資料を作成いたしました。諸磯公園の概要につきましては、後ほどご確認いただくこととし、ここでは財政状況について、ご説明いたします。財政状況と公園整備の事業費につきまして、平成26年度決算に基づいてご説明いたします。土木費のうち公園等の施設費には約2,600万円が充てられておりますが、そのうち、街区公園についての費用は、大部分が運営費・維持管理となっております。工事費等の160万円が施設整備分となりますが、近年はそのすべてが市内約60カ所の遊具等修繕に係るものとなっております。こうしたことから、現段階で公園を整備する事業費の確保は困難であると整理したところでございます。

次に、今回の都市計画審議会での報告でございます。ステップ4 代替性の検証及びステップ5 存続の検証についてご報告させていただきます。

まず、ステップ4 代替性の検証でございますが、周辺に同規模の空地等があるか確認し、空地等があれば代替可能かの検討を行います。また、代替可能な同規模の空地等が存在しない場合は、現に整備・保全された公園等があるか確認し、機能の代替が可能か確認いたします。

はじめに、諸磯公園の周辺に代替可能な候補地となる空地等があるかの確認でございます。周辺には、候補地となるような空地はみつきりません。次に、整備・保全された公園等があるかの確認ですが、半径250mには街区公園の「栄児童公園」がございます。本公園は、面積約0.45haの都市計画決定はされていない街区公園でございますが、広場、遊具、休憩施設が配置されております。街区公園の配置につきましては、誘致距離等を基本に、幹線道路、鉄道、水路等で分断されずに地域住民が概ね平等に利用でき、相互の間ができるだけ均等になるように均衡ある配置を行うこととされています。しかし、諸磯公園と栄児童公園の間には、都市計画道路横須賀三崎線があり、半径250mが分断されております。また、栄児童公園は諸磯公園のような樹林地としての環境の保全や景観形成機能はなく、ステップ2 必要性の検証にて、諸磯公園の未着手区

域の斜面樹林は、供用済み区域の斜面樹林とともに一体として保全することが望まれると整理しました。以上のことより、栄児童公園に代替性はない、と整理しました。

次に、ステップ5 存続の検証です。未着手区域が、必要性が高いと判断されたが、実現性が低く、代替可能な空地等が存在しない場合は、存続を基本とすることになっています。これまでご説明してきたステップ2から4において、このことを検証していますので、諸磯公園は存続の方向性となります。

次に、現在おこなっている取り組みについてでございますが、平成27年度第4回三浦市都市計画審議会において、都市計画公園・緑地が様々ある中で、とりわけ街区公園などは市街地の居住者が身近な公園として気軽に利用する利用者の希望などを把握することが必要ではないか、というご意見をいただきました。そのご意見を踏まえまして、利用者・地権者である諸磯区の代表者から意見聴取を実施しました。アンケートの結果でございますが、未着手区域について、存続として「緑の保全等を希望する」意見と、縮小として「土地の有効活用を希望する」意見がありました。この「縮小意見」の主な理由は、諸磯区の区民会館の建設の検討でございますが、今後、計画が具体化された際、改めて調整を行うこととし、存続の方向性にしたいと考えています。

今後の予定についてご説明いたします。本日、ステップ4から5及び意見聴取結果のご報告をしました。この後、本日お配りしている資料を基に、パブリックコメント案を作成し、平成28年12月にパブリックコメントを実施する予定でございます。平成29年冬頃には、パブリックコメントを踏まえ、「都市計画公園・緑地の見直しについて」本審議会へ諮問し、答申をいただきたいと存じます。なお、結果が「変更」「廃止」であれば、平成29年度夏以降に都市計画の変更手続きを進めたいと考えております。

以上で、報告事項1「都市計画公園・緑地の見直しについて」のご報告を終了といたします。

【議長】

はい。先ほど、諸磯公園の概要については後ほど報告という話でしたが、今の報告の中にはありませんでしたので、資料の4、5ページの説明をしてください。

【事務局】

諸磯公園の概要につきましては、本日お配りさせていただいた資料の3ページの下部分から4、5ページにかけて概要をお示ししておりますので、そちらをご覧くださいということをお先ほどご説明させていただきました。

【議長】

公園は、全体が谷のようになっていて、その一番下が平場でグラウンドのようなものがあるという構造ですか。

【事務局】

はい。そうでございます。4ページの一番下の図面は、当初昭和61年に計画決定されたものですが、その際の参考図書として入っていた計画平面図でございます。右側5ページの写真が入っている図面が現在の供用されている公園の図面でございます。

【議長】

はい、それでは、ただいまの説明に対して、ご意見・ご質問等ございましたらお願いします。

【星野委員】

配布資料の1ページの一番下に表がありますね。次のページにもまたがっておりますが、これの検証、これがどうもよく分からないのですが、何を言いたいのでしょうか。結論は、上位計画、基本計画の見直しは不必要ということを言うための説明であります。

【事務局】

上位計画の検証という言葉もなかなか難しいものであるかもしれませんが、各々の上位計画を確認させていただきまして、現在の社会情勢等と照らし合わせて、果たして良いものかどうか確認させていただいたところでございます。現在、我々の方で確認いたしましたのは、みどりの基本計画、整開保、都市計画マスタープラン、この3点から確認させていただいて、状況とか背景とかを確認させていただいて、齟齬がないか検証したところでございます。

【星野委員】

続けてよろしいでしょうか。目標年次の人口推計が直近のものと乖離がでていたとのことですが、これは目標年次における推計人口が急に非常に減っているということですか。

【事務局】

みどりの基本計画において、平成37年度の推計人口としましては5万人と推計しておりました。ただし、今現在の人口は4万5千人ほどで、そこに人口の乖離があるという表現でございます。ただ、みどりの基本計画の配置方針に

は、街区公園はバランスよく配置を図るという方針がございまして、これに関して推計人口に変化があっても、方針に対して見直す必要性はない、という整理でございます。

【星野委員】

少し分かったような気がします。

【中島委員】

今の話だと、全体の配置の方針には変更はないですけど、ただ面積とかに関しては場合によっては縮小という、つまり、一人あたりの面積が重要な訳だとすると、目標の大きな面積は減る可能性もあると受け取れますが、それは大きな方針の転換ではないか、上位計画の確認の重要なところだと思いますが、そういうことではないのですか。

【事務局】

公園はひとたび開発が進みますと、緑が失われる危険性がございまして、推計人口と比べますと、現在の人口は減っていますけれど、基本的な配置論等につきましては、今の方針のままと考えております。

【中島委員】

配置という言葉に何が含まれるかにもよりますが、配置と公園の量的な問題もあって、量の全体の総量もやはり不変であるという考えですか。

【事務局】

はい。まだまだ整備されていない公園もございまして、2ページの図ですが、黄色い丸は生産緑地等を種地とし、将来公園としたいというのもございまして、我々の考えでは、まだまだ公園は作られていくと認識しております。今のところ、みどりの基本計画等の配置計画は変えずに決めていきたいと考えております。

【議長】

ちょっと確認しますが、公園面積は1人あたり16.5㎡という目標で、これは多分変わらないけれども、将来人口が大幅に少なくなっているとすれば、……。目標水準として総面積の目標は設定されていないのですか。設定されていたとしても、それは本来必要なもの、16.5㎡に人口をかけたものよりかなり小さいところで設定したので、それは変える必要はないという意味ですか。

【事務局】

みどりの基本計画は、人口もそうですが、公園の配置の規模について設定されています。

【議長】

目標総面積は設定されていますか。

【事務局】

目標総面積も設定されています。

【議長】

目標総面積を動かさなくていいのですか、というのが中島委員からの質問です。単純に16.5㎡を5万人にかけたとすると、減らさなくてはいけないのではないですか。

【事務局】

過大になるということですか。

【議長】

そうです。

【事務局】

おっしゃるとおりです。改めて確認させていただきたいと思います。

【議長】

わかりました。中島委員、それでいいですか。

【中島委員】

個人的には、公園面積を減らすように言っている訳ではありません。こういうような言い方をすると、減らしてもいいのではないかというようなご意見が当然出ると思われるので、しっかりした方がいいのではないか、ということです。

【事務局】

わかりました。

【小林委員】

同じような質問になってしまうかもしれませんが、今1人あたり何㎡ですか。

【事務局】

現在のですか。

【小林委員】

現在のです。公園面積がいくつで、4万5千で割れば出ますよね。16.5㎡ないですよね。

【事務局】

申し訳ありません。すぐに出ませんが、16.5㎡はありません。

【小林委員】

ないですよね。だからいじることはないですよね。

【事務局】

計算すれば出るのですが。

【議長】

では、次回までに整理して、考え方も整理してください。仮にオーバーしていたらどう考えるかです。

【小林委員】

オーバーはしていませんよね。

【議長】

目標面積をオーバーしていないかです。

【小林委員】

目標面積ですね。続けていいですか。結局、結論的には10ページのところですが、ステップ5で「諸磯公園は存続の方向性」ということでパブリックコメントを実施するということですよね。

【事務局】

はい。

【小林委員】

4 ページのところだと、都市計画決定が 0.77 ha、今、供用開始しているのが 0.55 ha、市有地が 0.11 ha、引いてくと、ここにもありますけれど、桃色のところ、未着手区域の市有地以外が 0.11 ha というのは、存続の方向性ということだと、財政的な問題ですぐにはなかなか難しいところはあるのですが、この市有地以外の 0.11 ha も将来的に市有地にして整備していきたいという意思表示になるということですか。

【事務局】

おっしゃるとおりでございます。

【議長】

他にございませんか。

【星野委員】

諸磯公園から離れて、三浦市全体の都市計画公園の問題となると思うのですが、2 ページ目の地図を見ますと、こんな具合に市街地があって、公園の誘致圏域がこのようにあってというのが出ていますけれど、これからすると、本当にそれだけの都市計画公園が作れるかどうか、は別の問題として、この辺にこういった公園が必要だという理想的なイメージは持っておく必要があるのではないかと。そういったものはここには全然載ってないのですが、これは別の地図だからですが、そういったイメージなり、希望なりはお持ちでしょうか。

【事務局】

配置の規模でしょうか。

【星野委員】

はい。

【事務局】

みどりの基本計画の中に、街区公園の配置バランスとして、街区公園をどこに配置すべきか、ということを表示は示させていただいております。

【星野委員】

そうですか。はい。一応、全市的に街区公園なり都市計画公園は、希望的、理想的にはこの辺に必要であるというのは押さえてあるんですね。

【事務局】

はい。

【星野委員】

そうですか。わかりました。結構です。

【議長】

ほかにはいかがでしょうか。

【草間委員】

今後の見直しの方向性について、人口が今減少しているということですが、三浦市の場合、3地域あるのですが、人口が初声地区は増えて三崎地区は極端に減っている部分で、将来的には都市計画公園の地域ごとのバランスについてはどのように考えているのでしょうか。

【事務局】

今後の話になると思いますが、今現在、みどりの基本計画の改訂の予定はまだないという話がございます。ただ、あまりにも人口の増減にムラがあるような場合、そのときは改めて、もしかしたらあるかもしれませんが、私どものほうではまだそのことは想定しておりません。

【草間委員】

総合計画において人口の推移を協議した中で、やっぱりこれからバランス的には三崎が極端に減って行って初声地区は増えるのではないかと、という見込みを立てており、そういった部分で3地区のバランスを考えなくてはいけないと思います。

【事務局】

はい。

【草間委員】

よろしくをお願いします。

【議長】

ほかにはいかがでしょうか。では、私から質問ですが、4ページの写真を見て、前のページの地図を見たりすると、諸磯公園につながっている谷戸のようなものが立体的につながっています。これは、地域制緑地なり何らかの保全の

対象になっていますか。

【事務局】

こちらは、特段、地域制緑地の規制はかけておりません。

【議長】

これは意見ですけど、2ページの図なんかを見ると、これからまだ整備しなければいけないのが沢山あります。平場の公園を新しく作る話は、もちろん必要なところはやっていかなければいけないのですが、むしろこういう存在している緑地をきちっと保全することが三浦市にとってかなり意味があることだと思います。だから、黄色を広げるよりは、と言ってはちょっと語弊がありますが、こういうすでにあるもので連たんしているようなものは、しっかり何らかの形で保全の手を打つと。これは、みどりの基本計画には載ってないですか。

【事務局】

ここは市街化区域です。

【議長】

ここは宅地にはならないでしょう。

【事務局】

ならないと思います。ちょっと行くと、市街化調整区域ですので、開発の圧力はそんなに高くはないと思います。せっかく緑がございますので、地元の方にご意見を伝えますので、いかがでしょうか。

【議長】

いや、個別対応というよりは考え方として、みどりの基本計画の中で、こういう既存のものをしっかりガードしていくという方針をしっかりと出した方がいいのではないかという意見です。ほかにいかがですか。

【事務局】

斜面緑地ということで、斜面地に残っている緑地を保護するというお話ですが、今後検討していきます。

【議長】

ほかはいかがですか。よろしいでしょうか。

方針としては、都市計画公園としての区域の見直し等はしないで、存続をす

るということで、したがって手続き的に審議会に出てくるとは思えないです。
では、この件は以上でよろしいでしょうか。

【出席委員】

はい。

【議長】

続きまして、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について」、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
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】

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おける事業者募集の状況について報告いたします。

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について」を用意してございますので、そちらをご覧ください。

まず、1の(1)応募意思表示の受付期間につきましては、募集要項公表日である7月5日から7月19日の2週間としました。

(2) 応募意思表示者数につきましては、本市ホームページで募集要項を公表し、12者からの応募意思表示を受けました。

(3) 応募意思表示者の主な業種としましては、水産関連施設や海洋性レクリエーション関係などとなっています。

(4) 提案書の受付期間につきましては、応募意思表示した12者の適格審査後、9月1日及び2日の2日間としました。

(5) 提案書提出事業者数につきましては、9者となり、(6) 応募辞退届提出事業者数につきましては、3者という結果となりました。

提案書の提出事業者におきましては、図2の地区区分図でお示ししています、事業用地①への水産関連施設利用の提案事業者と、事業用地②から⑤までの多目的活用の提案事業者の2グループに分け、プレゼンテーション及びヒアリング審査を実施しています。

(7) スケジュールにつきましては、事業用地①については、本来の利用目的であることから、他の事業用地より先行して、10月12日及び18日にプレ

ゼンテーション及びヒアリング審査を実施し、現在、契約候補者の選定を行っています。

事業用地②から⑤につきましては、10月28日及び11月16日にプレゼンテーション及びヒアリング審査を実施し、11月下旬を目途に契約候補者の選定を行っていく予定です。

前回の都市計画審議会でお示ししたプレゼンテーション及びヒアリング審査のスケジュールから、約1ヶ月遅れています。これは、審査をより確実にを行うため、外部の有識者から事業提案に関するアドバイスをいただける体制をつくり、審査に活かしたことによるものです。

また、漁港管理者である神奈川県とも密接な連携関係を継続し、二町谷地区埋立地の利活用に向けて取り組んでいきたいと考えています。

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、ご質問、ご意見がございましたら、お願いいたします。

【草間委員】

説明の最後に11月下旬の候補者決定が1ヶ月伸びているとありますが、当初の予定から1ヶ月どころではなく、トータルで何ヶ月か遅れています。理由は先ほど説明がありましたが、トータルで何ヶ月遅れていますか。

【事務局】

募集要項でお示ししたスケジュールからいたしますと、当初は契約候補者の選定が9月下旬までとしていましたので、約2ヶ月遅れている状況になっております。

【草間委員】

今後また遅れる予定はありますか。

【事務局】

本日お示ししたスケジュールで契約候補者の選定をしていきたいと思っております。

【草間議員】

ある程度時期を決めないと、ずるずる何ヶ月も遅れていて、いつまでたっても決定しないと思うのだけれども。

【事務局】

11月16日ですべてのプレゼンテーションが終わりますので、これを踏まえて、契約候補者について11月下旬には結果を出して事業の方を進めていきたいと思っております。

【草間議員】

28日にプレゼンテーションをやって、残り何者ですか。

【事務局】

残り1者です。

【草間議員】

わかりました。今後遅れないようによろしくお願ひしたいと思ひます。

【小林委員】

さっきの説明ですと、スケジュールのところですが、10月下旬、今日31日ですが、選定している最中ということは今日中に決めるということですか。

【事務局】

事業用地①については選定しているところでして、今日中ということではありません。

【小林委員】

事業用地②から⑤ですけれども、ここは水産関連施設として地区計画を都市計画決定していますし、漁港区域は神奈川県管理のところですか。説明ですと神奈川県と協議をしていくということですが、現在は多目的活用になるということを前提に協議はしているのですか。

【事務局】

今回の10月28日までに行った多目的活用の事業者のヒアリングについては、神奈川県とその結果の報告等を、まずは話をすることで調整はしております。その状況を踏まえまして、今後多目的活用に際して、県の所有施設である岸壁や荷捌き場も関係してきますので、調整などはしていくということで、具体的に話をしていく日程など詰めていくといった状況です。

【藤田委員】

事業用地①と②から⑤は用途が違うので、もちろんプレゼンの期間等が違うのだけれども、事業用地①については、先行して進められるという、県との調整も地区計画の変更など、水産関連ということで省ける部分もありますので、事業化のスケジュール的に早まると思われませんが、今後の見通しはどのようになっていますか。

【事務局】

本来の目的でございます水産関連施設になりますので、特に地区計画の変更を行っていく必要性はない事業計画となっていますので、多目的に比べて先行して、事業を進めて取り組んでいる状況です。できるものについては事業用地①を進めていってもらおうという形で計画の方は進めている状況です。

【藤田委員】

3者ともということによろしいですか。

【事務局】

今のところ3者あがってきていまして、3者について調整しているといった状況です。

【藤田委員】

順調にいけばスケジュール的にはもう選定ができる、3者ともということによろしいですか。

【事務局】

今のところ3者とも全部というのは微妙なところでして、1者もダメということにはならないと思います。

【藤田委員】

わかりました。

【議長】

まだどういう内容の提案がされたのか紹介できない段階ですね。

【事務局】

はい。申し訳ありません。

【議長】

他にはよろしいでしょうか。ではこの件は以上といたします。

それでは、報告事項3「県立三崎高等学校跡地利活用について」、説明をお願いいたします。

—報告事項—

報告事項3 県立三崎高等学校跡地利活用について

・資料『県立三崎高等学校跡地のまちづくりに関する考え方(案)』により、事務局から次の説明を行いました。

【事務局】

それでは、説明いたします。

県立三崎高等学校跡地は、民間事業者のノウハウ・資金を活用し、「(仮称)市民交流拠点」として利活用を図ることを目指しております。また、事業化に当たりましては、「再開発等促進区を定める地区計画」の都市計画決定を予定しております。

これまでも本審議会に状況をご報告させていただいておりますが、平成26年度に、利活用方針の改定と事業者募集を実施し、平成27年度に、一部の土地について株式会社ベイシアと事業契約を締結しました。

現在、事業化に向けた詳細な検討、関係機関との正式な協議に向けた準備を進めております。

今後、地区計画の案を本審議会にお示ししたいと考えておりますが、その前に、利活用方針を補完するまちづくりの考え方を示し、地区計画立案の基礎とする『県立三崎高等学校跡地のまちづくりに関する考え方』を策定する予定です。

本日は、その案を説明いたしますので、ご意見等がございましたら、頂戴したいと考えております。それでは、資料に沿って説明いたします。

まず、表紙に記載の目次をご覧ください。

本書は、「I 趣旨」から始まり、最後の「VI ゾーニング」までのパートで構成しております。順次、各パートの要点(ポイント)を説明いたします。

1ページの「趣旨」をご覧ください。

ここでは、県立三崎高等学校跡地において、以降、計画地と表現させていただきますが、市民交流拠点の形成を目指していること、一部土地で消防署庁舎の建設を進めていることを記載しております。

また、これまでの経過や利活用方針で地区を分けていることなどを記載し、最後に本書の位置付けとして、利活用方針を補完するまちづくりの考え方を示

し、地区計画の立案の基礎とする旨を記載しております。

なお、地区分けについては、A地区、B地区、C地区としておりますが、資料の最後につけておりますゾーニング図をスクリーンに映しておりますので、それらの位置をご説明します。

A地区は、既に解体しましたが、校舎等の在った黄色で着色している地区です。

B地区は、グラウンド部分のピンクで着色している地区です。

C地区は、消防署庁舎を建設中の引橋交差点に接した角の部分で、水色で着色した地区です。

資料の2ページから3ページをご覧ください。

「上位計画及び利活用方針の位置付け（抜粋）」としまして、『第4次三浦市総合計画』、『三浦市都市計画マスタープラン』、『三浦市みどりの基本計画』、『利活用方針』の位置付けを記載しております。

『第4次三浦市総合計画』では、計画地を市民交流拠点として整備する旨などを位置付けております。

『三浦市都市計画マスタープラン』では、計画地を含む引橋周辺に関して、「地域活性化ゾーン」に位置付け、都市計画の視点から早期に再整備を図るべき地区としている「重点地区」のひとつとしております。

『三浦市みどりの基本計画』では、緑化推進を重点的に進める地区のひとつである「引橋緑化重点地区」に位置付け、緑化の基本方針や緑化計画を示しています。

『利活用方針』では、記載のとおり、コンセプトや導入機能・施設、再開発等促進区を定める地区計画に関して示しています。

4ページをご覧ください。

ここから7ページにかけて、「土地利用に関する考え方」として、各地区の土地利用の基本方針や、基本方針を実現するための導入施設及び建築物の用途について記載しております。

まず、土地利用の基本方針については、4ページの表に記載のとおり、A地区は「地域や年代を越えた人々の活動・交流を促進する交流機能と市の活性化に繋がる経済機能を併せ持つ土地利用」としています。

B地区は「市民の文化・レクリエーション活動の場や公共施設が複合する協働機能を備えた土地利用」と「市民や来訪者の利便性向上に繋がる来訪者サービス・生活支援機能を備えた土地利用」としています。

C地区は「災害対策の活動拠点としての機能を備えた土地利用」としています。

表の下には、各地区の土地利用の基本方針で示している各種機能の説明や考え方について、記載しております。

5 ページ中段から、導入施設及び建築物の用途について記載しております。まず、A地区ですが、市民交流センターと商業施設、具体的には株式会社ベイシアのスーパーマーケットを併設施設として整備します。

市民交流センターは、市民や各種団体の活動・交流の促進を図る施設であり、市民活動の場として利用できる諸室のほか、近接する小網代の森のインフォメーションスペースも設ける予定です。

商業施設については、市民交流の促進や市の活性化に貢献し、市民交流拠点の形成に必要な施設として決定しています。

次にB地区の導入施設、資料の6 ページから7 ページです。

利活用方針に示したとおり、図書館、その他の公共施設及び民間施設を想定しています。

これらは、具体的な内容、整備手法等が未確定であるため、将来事業化を目指すB地区に整備することとしています。

このうち、その他公共施設については、利活用方針では示していない内容として、市役所移転の候補地として検討していること、市民のレクリエーション活動の場となる公共スペースや当該地及び小網代の森への来訪者が利用できる駐車スペースを考えていることを記載しております。

市役所を検討していることについては、7 ページに背景や理由などを記載しております。

多くの人々が集う市民交流拠点に市役所などの公共施設も集積すれば、市民の利便性が向上するとともに、より一層のにぎわいが期待でき、さらに、従前からの課題である庁舎機能の点在による非効率の問題も解消することができると考えたことから検討しております。

市役所移転に関しては、その事業手法を検討し実現性を見極めるとともに、現市役所がある城山地区の将来の利用も併せて検討し、市民のご意見を聞いたうえで判断していく予定です。

C地区の導入施設については、現在建設中の消防署庁舎とそれに付随する施設について記載しております。

次に、8 ページ、「道路計画に関する考え方」です。

基本的な考え方としては、市民交流拠点を形成するにあたっての道路について、円滑かつ安全に交通を処理するため、交通量と構造上の基準を踏まえ、国道管理者、交通管理者と協議し計画していきます。

発生予測交通量は、具体的な施設が未確定なB地区についても、想定し得る建築物の用途・規模で検討します。

計画の方向性及び整備時期に関する考え方については、8 ページの表に記載のとおり、道路を計画し、段階的に整備していくことを考えております。

表の内容について、ゾーニング図を用いて説明しますので、スクリーンをご

ご覧ください。

計画の方向性として、まず、三崎口駅方面の国道にある旧法務局入口交差点を接続箇所とした道路をB地区に整備する考えです。

ゾーニング図では、イメージとしてオレンジ色の丸で表示しています。

また、引橋交差点や旧法務局入口交差点について、国道管理者と調整し必要な車線を付加する考えです。

ゾーニング図で、それぞれ青色の丸で表示している交差点、こちらが引橋交差点、こちらが旧法務局入口交差点です。

なお、高低差のある敷地ですので、B地区内の道路整備と国道改良を行うために、B地区西側の住宅地の地盤高を考慮しながら、ある程度の土地造成を計画したいと考えています。

整備時期に関しては、B地区内道路の一部区間の整備及び国道改良をA地区の整備に併せて実施し、それ以外の区間は、B地区の具体的な施設を決定した後実施したいと考えています。

B地区内道路の一部区間とは、旧法務局入口交差点からA地区に接続できる地点まで、ゾーニング図上では、おおよそこのあたりまでを考えています。

次に、9ページ「緑化に関する考え方」です。

緑化に関しては、三浦市みどりの基本計画に沿った緑化と、小網代の森など周辺環境との調和を図るための緑化を考えています。

三浦市みどりの基本計画に沿った緑化については、A地区では、施設の整備にあたって国道や周辺住宅に接する部分に緑地を配置することを考えています。例えば、ゾーニング図で緑地と示しているエリアの緑化などです。

B地区は、道路整備に伴う法面の緑化を考えています。

C地区は、施設の整備にあたって必要な植栽を行うとともに、屋上部分に小網代の森など周辺のみどりも観察できる展望施設を配置する予定です。

周辺環境との調和を図るための緑化は、B地区内にある既存の自然緑地について、将来の土地利用、施設配置の計画にもよりますが、これを極力残すことを考えています。

また、市民のレクリエーション活動の場となる公共スペースとして公園又は広場を計画していく予定ですが、この緑化を図る考えです。

資料の最後には、スクリーンで映したゾーニング図を付けております。

ご説明した土地利用や道路計画、緑化に関する考え方の情報を落とし込んでおります。

なお、B地区に関しては、導入施設の具体的な内容や整備手法が未確定ですので、現時点における想定を示したものである旨を記載しています。

本日ご用意した資料の説明は以上でございます。

なお、地区計画の案については、策定後の本書に基づき詳細を検討するとと

もに、交通管理者などの関係機関との協議を経て、「地区計画の目標」、「整備・開発及び保全の方針」、「道路や緑地等の施設の配置・規模」などについて、計画書及び計画図で明示し、ご審議いただきたいと考えております。

以上でございます。

【議長】

はい、ご苦勞様でした。それでは、ご質問をお願いします。

【小林委員】

おおまかで良いのですが、スケジュールはどのように考えていますか。

例えば、土地利用計画はいつまでに作って、地区計画の都市計画決定はいつまで、造成と道路整備はいつまでというようなことは考えていますか。

【事務局】

現在、地区計画の立案の準備をしております。地区計画の都市計画決定は来年度手続きをして、来年度中に決定したいと考えています。並行して、造成等を進めたいと考えています。

A地区の施設整備に関しましては、株式会社ベイシアと協議をしている段階でございますが、都市計画決定後の平成30年度を目指しております。

【小林委員】

株式会社ベイシアと協議しているということなので、はっきりとは言えないのですが、A地区に株式会社ベイシアが店舗を整備することになると、現状では、右折IN・OUTは困難だと思います。そうすると、左折IN・OUTとなります。

株式会社ベイシアが平成30年度にA地区に整備されるということになると、都市計画決定した後ということですが、もちろん建築基準法で第一種住居地域であり、床面積が3,000㎡を超える店舗は出来ないため、地区計画の都市計画決定をしなくてはならないが、それと道路との関係、旧法務局入口交差点からの出入との関係をどうするのか、ということが絡んでくると思います。

都市計画決定だけで株式会社ベイシアの面積要件が外れれば整備されるのか、それとも道路の関係も含めないと整備されないのか、このあたりは株式会社ベイシアと協議は整っていますか。

【事務局】

小林委員のおっしゃるとおり、第一種住居地域ですので、現状、床面積の3,000㎡を超える店舗は出来ません。

今回、地区計画を決定する際に、再開発等促進区を設定して緩和措置し、併せて、一号施設である道路を整備することを考えています。

一号施設である道路は、ゾーニング図で示したところに整備することを予定しております。A地区に関しては、2面が国道134号に囲まれておりますので、現在、地区施設の道路を定めることは考えていません。

店舗の整備につきましては、再開発等促進区を設定することで可能となりますので、先行して、A地区に再開発等促進区を定めていきます。

B地区は、再開発等促進区を設定しますが、地区整備計画を定めるかどうかは検討中でございます。

【小林委員】

A地区とB地区は段階的に考えていくということになると思います。株式会社ベシアとの協議状況が分からないのですが、A地区は、左折IN・OUTということで株式会社ベシアが進出してくるといっていいのでしょうか。

【事務局】

交通処理計画でございますが、例えば、三崎口駅方面から来る車は、旧法務局入口交差点を左折して一号施設の道路を通ってA地区に進入します。

A地区の三浦海岸駅方面国道側の出入口は、左折IN・OUTのみとなりますので、ここから、三崎方面や初声方面へ出ることは出来ません。

三浦海岸駅方面から来る車は、引橋交差点を通り、旧法務局入口交差点を右折して入ることになります。

【小林委員】

旧法務局入口交差点の整備を前提した説明ですが、その時期に関してはどのような考えですか。

【事務局】

A地区の建築工事とB地区の道路整備や交差点の改良は同時に行うことを考えています。

【小林委員】

そうすると、全体のスケジュールを作らないと、地区計画の都市計画決定を行っても、株式会社ベシアが進出するというにはならないのではないかと、というのが質問です。交差点の改良と造成工事は、いつ頃を考えていますか。

【事務局】

資料の 8 ページにも記載しておりますが、A地区の先行整備に併せて、B地区の道路の一部区間と国道交差点の改良を行うことを考えています。先ほど、A地区の目標を平成 30 年度中と説明しましたが、それと並行して、道路の整備も考えているという状況です。

【小林委員】

わかりました。

【議長】

はい、他にいかがですか。

【中島委員】

道路計画という意味では、A地区とB地区を連携して考えているようですが、全体として、A地区、B地区、C地区をバラバラにしないで一体として方針を決めていくという観点では、若干、説明が足りていないというか、わからないところがあります。

例えば、ゾーニング図で示しているA地区の南側の緑地は、その右側に示している既存緑地と繋げるように考えているのか、また、この既存緑地もなぜここだけなのか。B地区のグラウンド部分に降りていく場所も現状は緑地だと思えます。

地区全体を貫くとすれば、A地区とB地区の境界部については創りがいがありそうに思えます。特にA地区は緑に対する配慮が無いですね。どのように緑を残していくなど、全体としてどのような方針なのかが必要だと思います。

また、建物にしても、具体的な機能は決まっていなくても、今後、いくつか建築物を造っていくときに、それぞれの論理で造るということではなく、全体として守るべきルールを作っていく必要があると思います。

このような大きな土地を総合的に計画できるのに、道路計画だけは全体で考えているが、それ以外はバラバラに見えてしまう。そのあたりについて、実際には全体の計画があるのでしょうか。

【事務局】

A地区、B地区、C地区とありまして、開発の進捗がまちまちになっております。C地区は消防署、A地区は商業施設等ですが、B地区については、方針として、図書館等の公共施設を整備していきたいと考えています。

将来的には用途を決めていく必要がありますので、ここ数年の間に決めていきたいと考えています。

【中島委員】

A地区、B地区、C地区について、建築レベルまで協議、調整する場はあるのでしょうか。

【事務局】

B地区については、既存の低層の戸建て住宅が近接しておりますので、近隣住民の方々とも調整していきたいと考えています。現在、ほぼ白紙の状態ですので、今後、どのような造成をしていくのか、どのような施設を建てていくのかなど、近隣住民の方々とも話し合いながら決めていきたいと考えております。

【中島委員】

一番心配しているのは、A地区とB地区の境界部で、地形的なことも含めてどのようにしていくのでしょうか。

【事務局】

谷戸地形になっておりまして、高低差が最大で約 20mあります。造成計画はまだ出来ていませんが、一体的な土地利用を図るという意味では、一定規模の造成をしなくてはならないと認識しています。

工事費用なども含めて、今後、検討していきたいと考えています。

【中島委員】

私見ですが、出来れば、A地区とB地区の境界部に緑の骨格があれば、全部の地区を繋げられると思います。本日のゾーニング図に示された既存緑地では、全体を貫いていない感じです。

【事務局】

緑化につきましては、資料の9ページに記載しましたとおり、基本的には『三浦市みどりの基本計画』の位置付けと小網代の森を意識した内容を考えています。

本日の資料は、ゾーニングとして示しているものですので、緑地の具体的な配置・規模は今後、計画していきます。

ゾーニング図上でA地区に示している緑地は、周辺住宅に接した部分の緩衝緑地としての役割を考えており、既存緑地との連続性についてもうまく整理できればと思います。

段差がある敷地ですので、近隣住民の方々とも意見交換も行いながら造成を考えていきますが、造成し道路を整備した後の地形を活かした法面緑地も考えて

います。また、造成後、A地区と新設道路の間の土地では、小網代の森へバスで来ることができるように駐車スペースを整備することも考えています。

小網代の森への来訪者が利用できる駐車スペースがあり、新設道路があり、緑地があるというように、今後、全体の土地利用のあり方について詰めていきたいと考えています。

また、B地区の建築物については、図書館や市役所など想定段階ですが、近隣住民の方々への説明、意見交換を始めておりまして、道路の配置によって建築物の配置に影響があり、それほど高い建築物でなくても、自分の家から少し距離を置いた場所に配置されたほうが良いなどの意見もいただいております。今後も、近隣住民の方々と意見交換を行いながら、道路の配置、建築物の配置などを詰めていきたいと考えています。

【中島委員】

是非、全体で計画してもらえればと思います。

【議長】

はい、他にいかがですか。

【草間委員】

当初、県立三崎高等学校跡地については、土地を造成する計画があったと思います。B地区は3段階で谷戸になっており、このままの状態では、到底利用ができないと思います。

A地区は、本来ならば平成29年度にできるということで進めていたかと思いますが、1年遅れている。地区計画の都市計画決定が出来なければ、さらに遅れてしまう。そうすると、今後、建築コストがどうなるかわからない状態で、計画自体が白紙になることも考えられる。

この土地に関するこれまでの経過の中で、造成が一番の課題であったと思う。一度、造成しようとしたが、近隣住民の方々に反対されて実施できなかった経過もある。

造成の難しさは行政として理解していると思うが、それをもっても今の計画で進めるということでしょうか。

【事務局】

過去の経過も承知しております。

そのことも踏まえ、計画地の近隣住民の方々への説明を開始しております。

おっしゃるとおり、造成しないことにはB地区の利用が難しいため、近隣住民の方々には、丁寧に説明しながら進めてまいりたいと考えております。

道路を整備するためにも、造成を行ってまいります

【草間委員】

先に、造成することについて近隣住民の方々の納得を得ないと、いつまで経っても道路を整備することはできない。まずは、一部の造成について近隣住民の方々の許可をいただいて実施しない限り、行政側の理由でA地区の整備は先延ばしになってしまう。

【事務局】

造成について、近隣住民の方々へ説明しております。

数年前に造成を計画した際にはかなりの反対がありましたが、今回は、現段階まで反対はありませんので、今後も丁寧に説明し、理解を得ながら進めてまいります。

【草間委員】

以前は全体の埋め立てだったので反対があったと思うが、今回は、一部の土地の造成であることをはっきりと説明し、速やかに実施する必要がある。

そうしないと、株式会社ベイシアもどうなるか分からない。

【出口（真）委員】

まずは、A地区への接続部分の造成、道路整備を行う。そのことを近隣住民の方々に伝えた結果、どのような反応があったのでしょうか。

【事務局】

新設道路や交差点改良、それに伴う造成を先行して実施させていただきたいと伝えていきます。

また、下のグラウンド部分についても、ある程度、高さを上げないと土地利用ができないということも伝えていきます。その中で、皆さんの宅地より高くないように計画しますということも説明しております。

【出口（真）委員】

先行して実施していく必要があるということに対して、近隣住民の方々の反応はどのようなものですか。

【事務局】

道路整備とそれに伴う造成を先行して実施していくこと、資料の8ページに記載している内容については、これまで説明させていただいた中では、反対の

意見はいただいております。

いただいた意見としましては、先ほども申し上げましたが、B地区内の新設道路の配置と関連して、想定している市役所の配置は、計画地西側の住宅地から少し距離を置いた場所のほうが良いという意見がありました。

それ以外、多くを占めたのは交通量、交通処理の問題でして、現状、イベントが実施されている日はもちろんですが、通常の休日でも交通量が多いため、開発後も、今より混雑しないような交通処理の計画を立てていくようにという意見をいただいております。

【議長】

はい、他にいかがですか。

【藤田委員】

今までと同じような確認になるかもしれませんが、A地区の供用開始は、当初予定の平成29年12月から1年程度延びるかどうか、今ははっきりしていない状況だとは思いますが、逆算して、造成の問題、住民理解の問題というのは、現在、進めていてどのような見込みですか。また延びるといようなことはあり得ますか。

【事務局】

現在、A地区の供用開始は、平成30年度中を目指して取り組んでおります。造成、道路整備もそれに間に合わせるという考えで進めています。

【藤田委員】

市民の方からも具体的な不安の声が挙がっています。市の対応が良くなって、ベシアも…というような話も出ています。

相手がいることですが、今後の見込みについてももう少し整理し、近隣住民への説明会でご理解をいただける計画をしっかりと立て、進めていく必要があると思っておりますが、どうでしょうか。

【事務局】

都市計画審議会の中で、今後、ご審議していただく内容としては、先ほど中島委員からご指摘があったとおり、バランスが悪いのは事実でございます。

市としましては、A地区とC地区が先行しておりますので、今後、早めにB地区の計画についても具体的にしていく必要があると考えております。

当初のA地区の進出企業の予定では、B地区を埋め立てる計画はありませんでした。これはプラスαのことだと思っております。埋め立てありきの話では

ありません。ですから、待てるだけ待つていただくことは仕方が無いという考え方もあろうかと思えます。

我々がB地区の造成、道路の計画を立てて、それに基づき、事業計画に則って実施していただくということが、基本的な考えです。

しかし、これを延ばすということは状況から難しいと思えますので、できる限り早く進める考えでございます。

また、地区計画を定めるにあたっては、全体の考え方をしっかりと持って進めるべきと考えております。それには、先ほどから話題に出ております地形の問題を考える必要があります。近隣にお住まいの方々との協議も必要です。ここには時間がかかっても仕方が無いと思っております。

このことは株式会社ベイシアにも理解をいただいて、しっかりと計画を立てませんと、いろいろ問題が生じて、後では解決できないという状況になると困ってしまいます。元々、引橋交差点が持っている問題もございますので、それも、解決とはならないまでも、問題が大きくなるような計画を立てませんと、我々の責任が問われることとなります。

今後、都市計画審議会に計画をお示ししながら進めて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。

【議長】

それでは、他にいかがですか。

【星野委員】

引橋交差点に関連した質問、確認です。

まず、C地区の施設は、建設途上にあるということによろしいですか。

【事務局】

はい、そのとおりです。

【星野委員】

引橋交差点の改良は、まだ具体的には動いていないということですか。

【事務局】

現在、道路管理者である神奈川県と協議しております。

旧法務局入口の交差点付近は、少し敷地が広がっている部分があり、道路用地でございますので、ここを利用して、左折レーン、または右折レーンを付加することを考えています。

引橋交差点は、使える敷地の中で、どのように渋滞の緩和ができるかという

ことを計画している最中です。警察とも協議に入っておりますので、その結果をお示しして進めていく予定です。

【星野委員】

ここでどのような交差点改良ができるのか、私も考えを巡らせましたが、C地区の施設が引橋交差点の敷地いっぱいまで張り出しており、このような状態で何ができるのかなという疑念が湧いております。

できることとして、何が考えられるでしょうか。

【事務局】

現在、三崎口駅方面から引橋交差点へ向かう道路の中にゼブラゾーンがありますので、これを使った車線の幅員の増大などを考えています。また、バスベイの位置の変更または新設についても検討しております。

【星野委員】

これまで車の出入りの議論がありましたが、この土地は、三浦市の大きな拠点となる可能性がありますので、車だけではなく、歩行者も増えます。そうすると、歩道についてもたっぷりとした幅員の確保が必要になると思います。そう考えると、本当に厳しい、何ができるのかと未だに疑念があります。

ここまで来ている、C地区の建設も進んでいますので、より良い解決を探っていたきたいとお願いしておきます。

【議長】

他には、ご発言ありませんか。それでは、私からリクエストがあります。

地盤のレベルが大きく下がっていて、それを克服してどのような計画とするかという問題があります。

例えば、道路について、交差点を0mとしてどのような高低になっているかを図面の中に落とすようにすれば、どのぐらい落差があるか共有できます。併せて、宅地のレベルも図面の中に落としてもらえればと思います。

ゾーニング図に丸で示している道路が、レベル的にはどのような状態を想定しているか、それを支える造成はどのような姿になるのか、残る宅地部分はどうなるのかが出てくると思います。

そのうえで、果たしてこれから予定していく施設の敷地として妥当なのかということを含め、いろいろと決まっていけないものの、先々を読み込みながら、今を決めていくということをやらざるを得ない。

そういう意味で、特に高低差は非常に大きい話です。差しあたり、B地区内の新設道路とA地区の間の三角形の土地だけを埋めて、法で処理しておくとい

う構造だと思えます。そのような姿を見たとき、おそらくすごい造成だなと受け取られると思えます。そういうことを理解したうえで進めていかないと、こんなはずではないということになりそうです。是非、この辺りの情報をしっかりとおさえながら進めてください。

【議長】

他にご発言はありませんか。

無いようですので、この件については以上にいたします。

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、次回の審議会は年明け冬頃の開催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。