

平成 30 年度 第 3 回 三浦市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 平成 31 年 3 月 22 日（金） 10 時 00 分～11 時 15 分
- 2 場 所 三浦市役所第 2 分館 1 階 第 3 会合室
- 3 報告事項
 - (1) 報告事項 1 三浦市都市計画マスタープランの見直しについて
 - (2) 報告事項 2 三浦都市計画地区計画二町谷地区地区計画の変更について
- 4 出席者
 - (1) 委 員 柳沢委員、中島委員、小林委員、出口（眞）委員、草間委員、岬委員（久保委員の代理）、佐々木委員（飯高委員の代理）、山田委員、鈴木（明）委員、渡辺委員、鈴木（清）委員【11 名出席】
 - (2) 事務局 中嶋都市環境部長、大滝都市計画課長、小田切都市政策担当課長、徳江市長室長、澤口 G L、深瀬 G L、石渡主査、羽白主査
 - (3) 傍聴人 0 名
- 5 議案等関係資料
 - (1) 報告事項 1 「三浦市都市計画マスタープランの見直しについて」関係資料
 - (2) 報告事項 2 「三浦都市計画地区計画二町谷地区地区計画の変更について」関係資料
- 6 議 事
 - ・ 定刻に至り、司会（中嶋部長）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（15 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。
 - ・ 傍聴について、傍聴の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）委員と鈴木（明）委

員を指名しました。

－報告事項－

報告事項1 三浦市都市計画マスタープランの見直しについて

・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 三浦市都市計画マスタープランの見直しについて」ご説明いたします。スクリーンをご覧ください。

前回の平成30年度第2回三浦市都市計画審議会では、これまで小委員会・都市計画審議会において検討を重ね、作成いたしました都市計画マスタープラン見直し素案の全容をお示しさせていただき、ご意見をいただきました。

また、今後のスケジュールといたしまして、市民説明会やパブリックコメントを経て、平成31年12月の策定を目指し、見直しを進めていくことをご説明いたしました。

そこで、本日は、前回までに概ね取りまとめられた見直し素案を用いて、市民説明会を開催いたしましたので、その概要をご説明いたします。

また、素案につきましては、会長より、重点テーマの中でも強弱をつけることを検討するよう、ご意見をいただいておりますので、修正案を作成いたしました。本日は、その内容を含めて2点ご説明いたします。

○ 市民説明会開催結果

それでは、はじめに、市民説明会の概要でございます。資料は、「報告事項1 三浦市都市計画マスタープランの見直しについて」の資料のうち、「資料1 市民説明会開催結果」でございます。

市民説明会は、1月22, 24, 25日の3日間にわたり、市内3会場にて、延べ5名の方にご参加いただき、市民説明会を開催いたしました。

資料1の別添(1)を資料として配布し、都市計画マスタープランとはどういうものか、その概要や役割などについて、ご説明した後、見直し素案の概要をご説明し、意見交換をいたしました。

いただいた意見の要旨と見解は、資料1の別添(2)でございます。

はじめに、「三崎口駅は、殆ど手付かずで『放っておかれた駅』という感がある。市の玄関口である三崎口駅と三浦海岸駅の拠点整備を何よりも優先して欲しい。」とのご意見をいただきました。

このことについては、三崎口駅及び三浦海岸駅周辺を「都市核」に位置づけ、第3章において拠点として相応しい整備がなされるよう各種方針を示し、第4

章の「1 重点テーマ」において都市核の整備推進を掲げ、拠点整備を推進していくこととしており、既に反映していると考えてございます。

次に、「三崎地区など既に合併処理浄化槽を整備したところは、更なる負担増となるので、新たな下水道整備に協力することは難しいのではないか。」とのご意見をいただきました。

このことについては、ご指摘のとおり当該地域の下水道整備は困難であると考えており、第3章の「2 都市基盤の方針」において、「合併処理浄化槽等の現行の処理手法により処理することとし、現在行っている合併処理浄化槽設置の補助について拡充を検討していきます。」としており、既に反映していると考えてございます。

次に、「横浜からの移住者であるが、三浦市は田舎のままで良いと思っている。都市になって欲しいとは思わない。」とのご意見をいただきました。

このことについては、第3章の「3 都市環境の方針」において「豊かな自然環境と活力ある産業とが共生したゆとりある暮らしを目指して、地域に応じた魅力ある居住を誘導していきます。」としているとおり、既に反映していると考えてございます。「三浦市の良さ」はそのままに、地域に応じたメリハリのある都市づくりを目指していきます。

次に、「三浦市の魅力の発信などの転入促進策、特に、若年層の取り込み、現役世代に来てもらう対策を取った方が良い。」とのご意見をいただきました。

このことについては、既に移住促進につながる情報発信やトライアルステイ、子育て世代向け賃貸住宅建設の取組などを実施してきており、これら取組を踏まえ、第3章の「3 都市環境の方針」において「子育て世代向けの住宅供給など、転出抑制・転入促進を目指した取り組みを進めます。」と内容を充実しており、既に反映していると考えてございます。

次に、「津波被害が想定されるところに、公共施設、道路などを作らないようにしたり、津波被害に遭わない対策をしたりすることが必要。」とのご意見をいただきました。

このことについては、第3章の「4 都市防災の方針」において、「市域の安全性を高めるため、防災に配慮した、総合的かつ計画的な土地利用を推進します。」など、地域防災計画を基に、内容を充実させ、ご指摘の点は包括して素案に反映しています。財源に限りがありますので、ソフト面での対応と連動し、長期的な視点をもって、取り組んでいきたいと考えています。

次に、「現行の都市計画マスタープラン策定後の10年間の取組をまとめ、目標年次までの6年間で出来る範囲の取組を掲げて欲しい。」とのご意見をいただきました。

このことについては、これまでの10年間の取組については、序章において年表形式で整理するとともに、PDCAを実施し、素案をまとめています。目標

年次までの6年間の取組については、第4章の「1 重点テーマ」において、特に進展を目指すべき取組を適切に設定していきます。

次に、「人口等の統計データについては、最新のものを掲載して欲しい。」とのご意見をいただきました。

このことについては、統計データの更新状況を把握し、適宜修正していきます。

次に、「都市計画マスタープランを見直すにあたって、三浦市の将来像を描いていくためには、歴史的な評価をすることも必要なのではないか。」とのご意見をいただきました。

このことについては、第1章の「4 土地利用」及び第3章の「6 地域交流ゾーンの目指す市街地像」において、各地域の歴史的背景について、適切に表現をしていきたいと考えております。

次に、『低・未利用地』という表現については、『高度に利用することが良く、利用しないことはいけない』というような誤解がないように気をつけてもらいたい。」とのご意見をいただきました。

このことについては、第3章の「6 地域交流ゾーンの目指す市街地像」において、「土地利用が進んでいない」低・未利用地という表現があり、誤解を招く恐れがあるため「利活用が望まれる』に修正いたします。なお、「高度に利用することが良く、利用しないことはいけない」ということではなく、その土地・周辺環境等に応じた対応が必要であると考えています。

次に、「三浦縦貫道路については、暫定的にでも県道214号（武上宮田）池代周辺まで早めに整備すれば、三浦海岸の方の利便性が向上するのではないか。」とのご意見をいただきました。

このことについては、第3章の「2 都市基盤の方針」において、「当該地までの接続区間については、新たな都市計画決定も視野に入れながら、着手に向けた検討や調整を進めます。」としているとおり、整備の必要性は位置づけています。

次に、「都市計画道路西海岸線は、小網代湾をまたぎ、小網代の森の自然環境への影響も心配されるため、現実的に整備は厳しいのではないか。代替措置として、県道26号（横須賀三崎）の車線を増やす等を検討したほうが良いのではないか。」とのご意見をいただきました。

このことについては、都市計画道路西海岸線は、交流機能や地域経済の活性化、さらには、地震等の災害時における代替路線の確保の観点からも極めて重要な路線であるため、早期整備の実現に向けて、事業の必要性を位置づけています。なお、神奈川県では、大気、騒音、振動、動物などといった項目の環境調査や小網代湾をまたぐ橋梁形式の比較検討を進めており、整備に向けて着実に進展しています。

市民説明会での意見とその対応の考え方については、以上でございます。

○ 重点テーマ修正（案）

続きまして、重点テーマ修正（案）でございます。資料は、「資料2 重点テーマ修正（案）」でございます。それでは、スクリーンをご覧ください。

重点テーマは、限られた期間内に進展を図ることで、重点テーマの完結、又は、次期計画への発展的な移行を目指すものであるため、地域交流ゾーンにおいて既に事業化している取り組みは、本プランの先導的な役割を果たすものとして位置づけ、早期に成果をあげることを目指して取り組んでいきたいと考えてございます。

具体的には、「海業振興の推進」については、「二町谷地区における多目的利用用地の利活用」を、「地域の特色を活かしたまちづくりの推進」については、「城ヶ島におけるまちづくりに関する基本構想の策定」を、「都市核の推進」については、「中心核」において、「引橋地区地区計画におけるB地区の整備方針の策定」を、「三浦海岸交流核」において、「子育て賃貸住宅の整備」を、「三崎下町交流核」において、「三崎港ロータリーの交差点改良」を、先導的な取組として位置づけたいと考えております。説明は以上でございます。

【議長】

それでは、ただいまの説明に関して、ご質問等ありましたらよろしく願います。

【議長】

説明会の意見に対する見解は、当日この話をされたということですか。それとも、今回整理をされて、それを公表するということですか。取り扱いは、どのようなになりますか。

【事務局】

説明会は、三日間にわたって、延べ5名の方のご出席をいただき、ご意見をいただきました。その際、今日ご説明したことを主旨として回答しています。

今後の取り扱いは、この夏にパブリックコメントの実施を予定しており、パブリックコメントは書面でのやり取りになりますので、その際、今回の説明会のご意見に対する回答も、同時に公表することを考えております。

【議長】

分かりました。少ない人数の割には、非常に的を射たご意見がいくつか出ていると思います。回答をきちんと扱っていただきたいと思います。

他には、いかがでしょうか。

【草間委員】

参加者が5名ということで、会長も言われたように、ちょっと少ない気もするのですが、周知というのはどういった方法で行われたのでしょうか。もう少し集まって、市民からのご意見をいただきましたかったと思われていますが。

【事務局】

周知の方法といたしましては、ホームページと市の広報紙「三浦市民」を利用するとともに、よりたくさんの方に来ていただきたいということもあって、三崎口駅と三浦海岸駅の両駅にも開催案内を配架いたしました。

周知の方法を工夫し、配架という方法も駆使して行いましたが、結果的にこのような形になったというところでございます。

【議長】

町内会を通じてとか、そういうことはやらないのですか。

【事務局】

市の広報紙をお配りする手段が、町内会を通じてお配りするものになってございます。基本的には、全戸配布させていただいています。

【草間委員】

まあ、なかなか関心がない、されないという感じでしょうか。

【議長】

他には、いかがでしょうか。

【中島委員】

重点テーマですが、考え方としては先導的な取り組みをしっかりと示すことは大事なのですが、それが既に事業化したものだけでいいのでしょうか。特に、今回防災・減災対策の推進が、見直しを進めている都市計画マスタープランに新しいものとして入ってきている訳ですが、このテーマは先導する取り組みが重点テーマになくていいのでしょうか。

とはいえ、これからの新しい取り組みやテーマだと何となく言っただけみたいなことになりそうな感じもあるので、そのあたりも考慮しつつ、もう少し先導的な取り組みとして書けそうなことがないのかということをお伺いしたいの

ですが、いかがでしょうか。

【事務局】

今回、重点的な取り組みを設定していく中で、マスタープラン自体を牽引していく先導的な取り組みを位置づけたものでございます。

選択の仕方としては、「既に事業化している取り組み」という表現になっていますけれども、「既に取り組みが始められている」という意味合いでございます。そうした中で、このマスタープランを契機に、なるべく早い段階での完了などを目指すテーマを設定しているというところがございますので、防災の取り組みに関しては、先導的な取り組みとするまでに至らなかったというところがございます。

しかし、防災については、ご指摘のとおり、マスタープランの見直しの核としている部分ですので、改めて、防災・減災対策の推進に係る重点テーマから先導的な取り組みに位置づけることが可能か否か、関係課と協議してみたいと思います。

【中島委員】

あと、例えば、来年度の予算でもう既に獲得していて来年度に事業化できる見込みがあるみたいなものも含めても良いのではないかという気は若干します。検討していただければと思います。

【議長】

そうですね。既に事業化しているものだけを掲げるというニュアンスになっているから、それは掲げるとしてもそれ以外にも有力な、先導的なものがあるかもしれないですね。それはご検討ください。

【草間委員】

今の防災の観点で、今年度予算において、地域ごとの避難経路について、城ヶ島が先導して作り直し、他の地域も今後やる計画があるっていうことになっていると思う。それは正に先導的な取り組みだと思うので、掲載したほうが良いと思います。

それともう一点、城ヶ島についても西部地区再整備方針が出された。そういった新しい動きも出てきているので、そういったものも入れたらどうかなと思います。

【事務局】

城ヶ島における防災に関する取り組みを経て、他の地域でのマップ作成や避

難誘導に関する取り組みをしていくということは、現在、具体的には表現されておりませんので、関係課とよく協議していきたいと思えます。

また、城ヶ島における新たなまちづくりについては、昨年、県・市・事業者・地元区が記者発表し、今後の取り組みに関する方向性が出ましたので、その部分に関しましては、基本構想をしっかりと作っていくということを、先導的な取り組みとして位置づけさせていただいています。

【議長】

他には、いかがですか。

【鈴木（明）委員】

重点テーマの関係ですが、「海業振興の推進」に、「二町谷の推進」は入っているのですが、三崎漁港・魚市場の整備というのは既に済んでいて、海業振興に重要な役割をもっていると思うので、例えば、「二町谷の推進」の次に「三崎漁港・魚市場の再整備の推進」というような項目を入れ、先導的な取り組みとしては、新しい市場や旧市場の改装を入れたらどうかという気がするのですが、いかがでしょうか。

【事務局】

二町谷における海業振興の推進を入れさせていただいたのは、市としての重要課題の解消に向けた取り組みとしても、二町谷地区における多目的な用地の利活用を位置づけました。

ご指摘のとおり、三崎漁港での取り組みも進められていますので、先ほどの防災のお話と同じように、先導的な役割を担うものとしてふさわしいテーマがあれば位置づけに加えるような形になると思いますので、関係課に確認させていただければと思います。

【議長】

他には、いかがですか。

「引橋地区地区計画におけるB地区」というのは、どこのことを指しているのでしょうか。

【事務局】

図面を用意し、説明させていただきます。

こちらが引橋交差点で、三崎口駅からの道路がこちらにございまして、三浦海岸へ向かう道路がこちらにございます。その道路に挟まれているのが、引橋

地区地区計画の区域でございます。

この区域の東側の黄色の部分がA地区でございます、ベイシアや市民交流拠点が整備される区域でございます。その南側の青色の部分がC地区でございます、消防庁舎が建設されています。

そして、B地区でございますが、B-1地区とB-2地区に分けられ、西側の桃色がB-2地区、その下の濃い青色がB-1地区になります。

【議長】

分かりました。他には、よろしいですか。

最後に、今、色々ご意見が出て少し増えると思うのですが、先導的な役割を果たすものが位置づけられていますけれども、位置づけるだけではなく、「早期に実現を目指します」くらいまで踏み込んでいただきたいので、ご検討ください。

他になれば、この件は以上といたします。

それでは2番目の「報告事項2 三浦都市計画地区計画二町谷地区地区計画の変更について」ご説明をお願いします。

—報告事項—

報告事項2 三浦都市計画地区計画 二町谷地区地区計画の変更について

・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2 三浦都市計画地区計画二町谷地区地区計画の変更について」ご報告いたします。資料は、変更後の計画書、計画図、方針附図の案と計画書の新旧対照表の案でございます。

それでは、内容を報告いたします。スクリーンをご覧ください。

はじめに、本地区の土地利用状況でございます。

分譲開始以降、現在、図面左下の範囲において、6事業者・7区画、約6,600㎡が利用されています。

次に、これまでの経緯でございます。

平成8年から埋立工事を実施し、記載のと通りの事業の変遷を経て、平成30年6月に至っては、用地利活用プロジェクトへの提案事業者である(株)安田造船所と基本協定を締結しています。この基本協定に基づき、平成31年12月末日を目途に、(株)安田造船所において事業計画の作成に取り組むとともに、三浦市では、地区内の公園の管理権限移譲に関する取り組みや都市計画審議会の案件としている本地区計画の変更に向けた手続きを進めるものとしております。

そうした中、多目的活用事業用地につきましては、先般、(株)安田造船所より、事業計画の一部である土地利用のゾーニングが示されました。

このことから、地区計画の変更理由や主な変更項目を整理し、その詳細を変更原案として作成しましたので、ご報告いたします。

始めに、変更理由について、骨子を説明します。

平成19年1月に、本地区計画を決定し、水産関連施設の誘導を図ってきたが、漁港を取り巻く環境の変化や社会経済情勢の影響等により、十分な土地利用が進んでいない現状にあり、このような状況の中、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、水産関連施設に加えて新たな産業の立地を計画的に誘導することを位置付け、地域資源を活用した観光、商業、海洋レクリエーション等の複合機能からなる「海業」の振興を目指した用地利活用プロジェクトを進めていることから、水産関連施設等の誘導による良好な水産物の流通・加工の拠点の充実と国際競争力に資する観光施設、宿泊施設、住宅の誘導などにより魅力あふれる多様性のある地区を創出するため、本地区計画を変更するものです。

次に、主な変更項目について説明します。

まず、1点目の「建築物等の用途の制限」の変更については、対象外であった建築物に住宅を含める変更をいたします。このことについては、「海業」を構成する機能のひとつである海洋レクリエーションの楽しみ方は多様であり、その中には、住んで楽しむことも含まれます。そこで、多目的活用事業用地において、親水性に富んだ住環境、魅力的な景観に優れた住環境の形成を図ることを考えております。

また、水産業界の従業者不足を背景に、水産関連施設事業用地においても、職場と住居が近接する利便性を確保することで、人材確保の可能性が広がると考えております。

2点目の「地区施設の配置及び規模」の変更については、多目的活用事業用地を一体的に活用することが可能となるように、区画道路や歩行者専用道路等の配置及び規模を変更します。

内容につきましては、多目的活用事業用地や水産関連施設事業用地の今後の土地利用を念頭に、(株)安田造船所や漁港管理者と協議し計画しております。

こちらが、(株)安田造船所より示された、事業計画の一部であるゾーニング図でございます。この2箇所をホテルゾーンに、この2箇所を condominium やヴィラといった住宅系ゾーンにすることが明示されています。そこで、このゾーニングを含む地区全体の活用にあたり、地区施設の詳細について見直しました。

それでは、「地区施設の配置及び規模」の変更について、図面を用いて説明します。こちらは、当初決定の方針附図でございます。

まず、幅員 16mの区画道路については、こちらの、現在、幅員 10mの区画道路を配置している場所に移動します。

次に、幅員 5 mの歩行者専用道路は、廃止します。

次に、公園については、管理車両の通行も考慮した園路の再整備を行うこととし、それに伴い、約 600 m²を増加し、約 9,000 m²から約 9,600 m²に変更します。

以上を反映した結果、変更後は、多目的活用事業用地の一体的な活用が可能となります。

なお、漁港管理者との協議の結果、この配置の変更により、地区施設とはしませんが、水産関連施設用地の今後の土地利用の変化に対応するために、所要の漁港施設用地が配置されることになります。

続いて、ここまでの見直しを踏まえた、計画書の変更内容について説明いたします。

こちらは、計画書の新旧対照表です。左側の「新」と表示している列が変更の案、右側の「旧」と表示している列が当初決定の内容でございます。

名称、位置、面積については、変更はございません。

「地区計画の目標」については、当初の「水産業関連施設等を誘導し、良好な水産物の流通・加工の拠点の形成・保全」に加えて、地域資源を活用した観光、商業、海洋レクリエーション等の複合機能からなる「海業」を振興するため、国際競争力の強化に資する観光施設、宿泊施設、住宅を誘導するなど、魅力あふれる多様性のある地区の形成とその保全を図ることを目標とします。

続いて、「区域の整備・開発及び保全の方針」です。

「土地利用の方針」と「建築物等の整備の方針」を変更します。

「土地利用の方針」では、当初の「水産関連の機能を有した建築物等の立地を誘導し、良好な業務環境の形成と保全を図る」ことに、「海際の親水性と景観を活かした多様性のある都市機能を有した建築物等の立地を誘導し、良好な都市環境の形成と保全を図る」ことを加えます。

「建築物等の整備の方針」では、当初の「良好な水産物の流通・加工の拠点」に、「魅力あふれる多様性のある地区」を加えて、これら地区を形成するために必要な建築物の用途の制限や壁面の位置の制限を定めることにします。

次に、「地区整備計画」です。

まず、「地区施設の配置及び規模」の変更です。

この項目につきましては、先ほど図面で説明しました内容にあわせた記載の変更となります。

次に、「建築物等の用途の制限」の変更です。

こちらは、住宅等の用途の建築を可能とする変更として、(1)～(3)の各号を追加します。以降の、「敷地面積の最低限度」や「壁面の位置の制限」、「形態又は意匠の制限」については、変更はございません。

計画書の説明は、以上でございます。

続いて、今後のスケジュールをご説明いたします。

本日、地区計画変更の都市計画原案を報告させていただきました。

今後、5月から6月頃に、都市計画法第16条第2項に基づく、「三浦市地区計画等の案の手続きに関する条例」による縦覧を行い、7月頃に、都市計画審議会に縦覧結果とそれらを踏まえた素案を報告し、8月から9月にかけて、法第19条第3項に基づく神奈川県との協議、10月頃に、法第17条第1項に基づく、都市計画案の縦覧を行い、11月頃に、都市計画審議会へ都市計画案を付議し、差し支えない旨の答申をいただきましたならば、12月頃に、「三浦市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」の改正案を提出し、条例施行と同時に都市計画の告示を行うことを予定しております。

スケジュールについては以上です。最後に、関連事項のご報告があります。内容は、「国家戦略特区の活用」についてです。

国家戦略特区とは、「産業の国際競争力の強化」及び「国際的な経済活動の拠点の形成と促進」を目的として指定される特別区域です。神奈川県は、全域が東京圏として指定されています。

このたび、この国家戦略特区を、本地区の多目的活用事業用地における事業について、活用することを予定しています。

活用する制度は、国家戦略特別区域法第21条に規定されている、都市計画法の特例の、国家戦略都市計画建築物等整備事業でございます。

これは、「都市計画の決定又は変更をすることにより、国家戦略特別区域内において産業の国際競争力の強化及び国際的な経済活動の拠点の形成を図るために必要な建築物その他の施設の整備を促進する事業」で、「当該事業を定めた区域計画について、内閣総理大臣の認定を受けたときは、当該事業に係る都市計画の決定又は変更がされたものとみなす。」というものでございます。

㈱安田造船所において検討している事業の概要は、「国内でメガヨットを停泊できる環境を整え、ホテル、ヴィラ、コンドミニウム、アートギャラリーなどを建設することで、国際的な経済活動の拠点を整備する。」という内容です。

国家戦略特区を活用するメリットにつきましては、神奈川県の企業誘致制度である「セレクト神奈川100」の更なる優遇措置が受けられる点でございます。

なお、この国家戦略特区の手続きについては、先ほど説明いたしました地区計画の変更の手続きと並行して進めていく予定です。

進捗状況等につきましては、適宜、ご報告させていただきます。

説明は以上です。

【議長】

ただいまの説明について、ご質問、ご意見をお願いいたします。

【渡辺委員】

建築物等の高さに関しては、どのような制限がされるのですか。例えば、ホテルを建築する場合、ある程度の高さがないと採算が合わないということも考えられますが、この地区計画に何か反映されるのでしょうか。

それとも、地区計画とは別に、建築物等の高さを規定しているものがあるのでしょうか。

【事務局】

三浦市の都市計画のなかで「高度地区」という高さを規定しているものがございまして。その中で、二町谷地区は、第2種高度地区にあたりまして、最高高さが15mの制限になっております。さらに、「高度地区」では運用基準を設けておりまして、二町谷地区は特例として、上限を31mまで可能としております。そこまでは現状のルールのなかで緩和ができるというような状況になっております。

【渡辺委員】

31mというと、通常のホテルの場合、何階建てくらいになりますか。

1階が約3mとすると、10階建てくらいまでは可能ということでしょうか。

【事務局】

ホテルなどの建築物によっては、1階の高さが高い場合がありますが、一般的なマンションなどの場合は、1階が約3mと考えられますので、おおよそ10階建て相当というイメージになるかと思えます。

【議長】

他にございませんか。

【草間委員】

先ほど説明で、幅員16mの区画道路の配置を変更し、その隣に漁港施設用地を設けるとのことでしたが、そこをもう一度説明してください。

漁協施設用地として、これだけ増やすということですか。

【事務局】

元々、区画道路や公園等は、全て漁港施設用地でございます。

これらの配置変更に伴い、ただいまスクリーンでお示ししている方針附図のとりの区画となります。

この図のうち、配置変更後の幅員 16mの区画道路の右側は、水産関連施設事業用地の今後の土地利用の変化によっては、例えば、事業所の従業員の車両等が敷地内に納まらない場合の駐車スペースとして使うなど、漁港の利用に対応する為の用地として漁港管理者として確保しておきたいという意見です。

【草間委員】

要するに、区画道路は減らすが、その代わりに面積は確保し、多目的活用事業用地の面積は現状維持ということですか。

【事務局】

はい。地区施設の配置変更によって、多目的事業用地の面積は変わらず、また、漁港施設用地の面積も変わりません。

【中島委員】

この図の右下に幅員 10mの区画道路があって、その下に三角形の土地がありますが、ここはどのような利用がされるのですか。

【事務局】

区画道路で分断はされていますが、多目的活用事業用地として一体的に使う土地になります。

【中島委員】

先ほど説明のあったゾーニング図には、この土地の利用について特に示されていませんでしたが、現状、どのような構想があるのですか。

質問の主旨としては、公園が右側にあり、今は、あまり外からたくさんの人が来ることはないと思うのですけれど、ホテルなどを作り、公園に多くの人が訪れるようになったときに、周りからはずいぶん閉じているというか、入口が非常に分かりにくい公園になってしまうという印象があります。そのため、この三角形の土地やこの区画道路の形を工夫すれば、もっと使いやすい公園になり、そこに自然と人が行ける場所になるのではないかと思います。この三角形の土地の具体的な使い道が何なのか、或いはここを公園にできないかなど、いろいろと検討できると思うのですが、いかがでしょうか。

【事務局】

ご指摘の三角形の土地は、区画道路を挟んだ土地とあわせて一括して安田造船所に売却する予定でございますので、安田造船所で具体的な利用形態を考えていくことになります。ご指摘のとおり、周りから閉じている形態になっておりますが、公園内には、図面上の下側の部分に駐車場があります。今は活用しておりませんが、パブリックな公園として再整備していくにあたり、安田造船所において、この使い勝手と併せて検討していくことになっております。

【中島委員】

安田造船所のプライベートな公園みたいにならないように気をつけないといけないと思います。

区画道路もこの辺でいいのかと気になる場所ですけど、今回の地区計画の変更の趣旨とは別の内容ですので、今後の事業計画上の協議など、何かの過程で少し注意したほうが良いと思います。

これとは別にもう一点、方針に関する意見ですが、今回の変更では、住宅の建築を可能とし、さらには商業系の施設の立地を予定している中、防災面もとても大事だと思います。本日の原案の内容だと、心地よいウォーターフロントの住宅を造るというように書いてありますが、安心・安全の確保を前提としたうえでの住宅だと思いますので、そのことについて、地区計画の目標の中に記載したほうが良いのではないのでしょうか。都市計画マスタープランでも、海際における津波の災害への対策を盛り込んでいるので、当然それは踏まえているとの考えでしょうけども、地区計画の目標の中でも触れたほうが、都市計画としての整合性が図れると思います。

【議長】

はい、いかがですか。

【事務局】

防災的な見地から見た場合、二町谷地区は、津波や高潮のおそれがある地域であることは間違いなく理解をしているところです。

そうした中で、今後の事業を計画する事業者に対しては、当然、危険性を教示した上で、具体的な対策の必要性というものを求めているというところがございます。都市計画マスタープランの位置づけとして、防災力を強化するということは当然考えておりますが、この地区の目標として、防災に関するところについては、地区計画に書かずとも取り組んでいく必要があるものと考えています。

【議長】

今から書くことに何か問題がありますか。

【事務局】

今は原案という形になりますので、いただきました防災に関するご意見について、地区計画にどのように書けるかなど検討したいと思います。

【議長】

中島委員がおっしゃるように、住宅が入るといふ以上、防災のことは十分考慮して全体のプランニングをしていくということの意思表示がされたほうが良いので、地区計画の目標、あるいは、土地利用の方針に記載することが望ましいです。是非そういう方向で検討してください。

【事務局】

検討いたします。

【議長】

中島委員の一点目の話題についてはどうですか。

安田造船所によるプランニングが今後煮詰まっていますが、その内容について、市は交渉する能力を持っているのでしょうか。あるいは、その権限を何か留保する方法があるのでしょうか。

【事務局】

基本協定において、事業計画は市が確認することにしております。

【議長】

そうであれば、その際に、中島委員が言われたようなことを、イメージがはっきりすれば伝えることは可能ということですね。そんなところでいいですか。

【中島委員】

はい、いいと思います。ただ、区画道路が決まってしまっているということが気になりますが。

【議長】

広げればいいんじゃないですか。確かに入口をわざわざ絞っていますので、全体のゲートのような役割の施設が設置されればいいんじゃないですかね。

【中島委員】

先ほどのゾーニングの内容をみると、確かに今これを変更する理由がありませんという事ですね。

事業計画の内容によって柔軟にこの区画道路とか変更できればいいんですけど、今は、具体的な建築物の配置計画などはないでしょうから、なかなかよし悪しの判断は難しいのですけれども、方針として、ここは入口に相応しいようなところになれば良いと思います。この区画道路があることによって、必ずしもそのような利用が実現できないかと言われればそうではないかもしれませんが、逆に、この区画道路に少しでも縛られるところがあるかも知れません。そういう意味で、今の地区計画の段階では、これをどうこうというものではないかも知れませんが。

【議長】

この三角形の土地の利用計画が具体的に出てきたときに、今の中島委員のご指摘の内容を、どこまで反映できるかですね。

今後、この土地が全部建物で埋まることになるのか、何か、インフォメーションセンターのような形のものが出来ればとても良いと思います。

それでは、このことは、具体的なプロジェクトのなかで調整をしていただくということでしょうか。

この話題が出たので、私からも希望があるのですが、今回のゾーニング図だけを見ると、もしかしたら、ゲーテッドコミュニティではないですけど、特別な人たちだけがここを使うような、市民にとっては近寄りにくいようなものが出来るかもという印象を受けます。むしろ、こういう施設が出来て、市民の楽しめる場所に成長したというようにならないとつまらないので、そういうことを考えると、今の中島委員のご指摘とも関連ありますけれど、特にこの公園側に、多目的活用事業用地の施設側から色々な形のサービスというか、公園を楽しむことをサポートするような機能があり、中を通り抜ける通路も、人様の敷地をお邪魔してそっと歩くということではなく、ちゃんと通れるようなルートが確保されているような、全体を市民が利用できるという感じになるような計画を進めていただきたいと思います。これも、基本協定の留保条件をしっかりと使って、事業計画の作成段階で、是非調整してください。

【議長】

他にございませんか。

【岬委員】

「海業」とは、一般的な言葉なのでしょうか。

また、今回、大幅に地区施設の区画道路が変更になりますが、この道路は、建築基準法上の道路として位置の指定を受けていまして、その申請者は県の東部漁港事務所になります。今後、その位置指定道路の変更にあって、いつ、誰が手続きを行っていくのでしょうか。

【事務局】

「海業」という言葉は、三浦市による造語でございまして、市の総合計画で使っており、海を活用した様々な産業・機能の総称でございます。

2点目の建築基準法上の道路の件につきましては、おっしゃるとおり、東部漁港事務所に指定していただいております。今回の配置変更は、東部漁港事務所と協議をしており、その中で建築基準法上の道路の扱いについても話が出ておりますが、申請の主体やタイミングなどは、今後協議して詰めていきます。

【岬委員】

分かりました。

【議長】

他にご発言ありませんか。

それでは、この件につきましては以上といたします。

今日の議題は以上ですので、事務局にお返しいたします。

- ・ 事務局より、報告事項1「三浦市都市計画マスタープランの見直しについて」関係資料のうち、三浦市都市計画マスタープランは事務局にて管理すること、次回の小委員会は5月頃、都市計画審議会は7月頃の開催を予定している旨の事務連絡を行いました。
- ・ 閉会を宣言し、本審議会を終了しました。