

令和4年度 第3回 三浦市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 令和4年11月15日（火） 16時00分～16時40分
- 2 場 所 三浦消防署 4階会議室
- 3 議 案
 - (1) 議案1 三浦都市計画地区計画城ヶ島西部地区地区計画の決定について
(国家戦略特別区域法第21条に基づく国家戦略都市計画建築物等整備事業)
- 4 出席者
 - (1) 委 員 中島委員、中西委員、出口（正）委員、小林委員、藤田委員、
出口（眞）委員、森尻委員、樋口委員（太田委員の代理）、
山田委員、山下委員、杉野委員【11名出席】
 - (2) 事務局 石井都市環境部長、徳江市長室長、小林市長室統括課長
中村都市計画課長、高橋土木課長、潟岡都市政策担当課長、
藁谷主任、片田主任
 - (3) 傍聴人 1名
- 5 議案等関係資料
 - (1) 議案1「三浦都市計画地区計画城ヶ島西部地区地区計画の決定について」
(国家戦略特別区域法第21条に基づく国家戦略都市計画建築物等整備事業)
関係資料
- 6 議 事
 - ・ 定刻に至り、司会（石井部長）より、本日の資料に係る確認後、開会を宣言しました。
 - ・ 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。
 - ・ 傍聴について、1名の方から傍聴申出があり、傍聴人として決定し、全ての議案を公開とする旨を報告しました。
 - ・ 本審議会条例の規定により、中島会長が議長となりました。
 - ・ 傍聴人を入場させ、撮影許可申出が1件あったことを報告しました。

- ・ 中島会長より、傍聴人の方に、注意事項をよく読み、傍聴していただくことを告げました。
- ・ 中島会長より、議事録の署名委員として、藤田委員と山田委員を指名しました。

— 議案 —

議案 1 三浦都市計画地区計画城ヶ島西部地区地区計画の決定について (国家戦略特別区域法第 21 条に基づく国家戦略都市計画建築物等整備事業)

- ・ 事務局より次の説明を行いました。

【事務局】

それでは、議案 1「三浦都市計画地区計画 城ヶ島西部地区地区計画の決定について」、説明いたします。

本件は、前回、令和 4 年 7 月 12 日に開催しました審議会でご説明させていただきましたが、城ヶ島西部地区については、国家戦略特別区域法、いわゆる特区法における特例を活用することとして、手続を進めてまいりました。

今後は、特区法第 21 条に基づく国家戦略都市計画建築物等整備事業を実施することとなりますが、特区法では、国家戦略特別区域会議は、当該事業に定める都市計画の内容について、事業を実施する区域を管轄する当該市町村都市計画審議会に付議し、その議を経なければならないと定められています。そのため、本件については、東京圏国家戦略特別区域会議が三浦市都市計画審議会に付議しているものでございます。

はじめに、城ヶ島西部地区の位置について、あらためて説明します。

スクリーンに表示のとおり、三浦市の南端部にある、城ヶ島の西側、観光客を対象とした商業・宿泊施設が集積している地区でございます。

次に、特区法における特例の活用について、説明します。

まず、国家戦略特別区域とは、「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。

本件では、特区法第 21 条に規定されている、都市計画法の特例、「国家戦略都市計画建築物等整備事業」の制度を活用するものです。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、「国家戦略特別区域会議が、国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めた区域計画について、内閣総理大臣の認定を

申請し、そ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。」こととなります。

また、「区域計画には、当該事業に係る都市計画に定めるべき事項を定める。」ことになっております。

そこで本件は、当該事業に係る都市計画に定めるべき事項として、『三浦都市計画地区計画 城ヶ島西部地区地区計画』を定め、区域計画の認定を受け、地区計画の決定を行うものです。

次に、国家戦略都市計画建築物等整備事業を定める理由です。お配りした理由書の、要旨を説明します。

「本地区は、観光客を対象とした商業・宿泊施設が集積している地区であるが、観光施設の老朽化や休息・滞留場所の不足等といった観光振興上の課題、幅員狭小な道路は緊急車両の通行や災害時の避難に支障があるといった安全・安心上の課題等が顕在化してきており、これら課題の解決に向け、地域が一体となって今後のまちづくりを進める」こととしており、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において、本地区を含む南西部地域の市街地像は、「みなとまちの風情と活気のある交流の拠点となるまち」を目標とし、海や自然を活かした産業や、グルメ・海洋リゾート等を拠点にした観光商業地等、海業の中心的な市街地形成を目指すこと」としてあります。

そこで、「国際競争力の強化に資する宿泊施設を整備するとともに、地域住民や来訪者が安全に居住・滞在できる環境の実現に向け都市基盤施設の整備を推進することにより、国際的な賑わいのある地区を創出し、もって産業の国際競争力強化及び国際的な経済活動の拠点の形成を図るため、本地区計画の決定に関し、国家戦略都市計画建築物等整備事業を定める」ものです。

それでは、地区計画の案について、お配りしております、計画図や計画書にて説明します。

スクリーンには、計画図を表示しております。

計画図の内容については、前回の審議会でご報告しました、縦覧前の地区計画原案と同じでございますが、ここで、あらためて説明いたします。

まず、地区計画の『区域』は、図の赤枠で示す範囲です。

その区域内で、沿道の商店街及び灯台周辺の範囲をA地区、旧城ヶ島京急ホテルの敷地をB地区としています。

また、A地区については、ベースの用途地域が「商業地域」である範囲をオレンジのA-1地区、ベースの用途地域が「第一種住居地域」である範囲を黄色のA-2地区としています。

地区計画に位置付ける『地区施設』については、まず、図で縞模様でハッチしている各幅員の道路を、「区画道路」として位置付けます。この中で、青色縞模様でハッチしている「区画道路」が、幅員6mに拡幅を予定している市道

です。「区画道路」のほかは、図中に緑色斜線でハッチしている位置に「広場」を、既存の城ヶ島灯台公園を赤色ハッチの「公園」として、さらに、ホテル敷地手前の市道沿いに「公共空地」を、それぞれ位置付けます。

次に、計画書でございます。

スクリーンには、お手元の計画書の1頁目の、『名称』から『地区計画の目標』までを、表示しています。

『名称』は「城ヶ島西部地区地区計画」、『位置』は「三浦市三崎町城ヶ島字西山内」、『面積』は「約3.4ha」です。『地区計画の目標』については、「国際競争力の強化に資する宿泊施設の整備や、災害時の迅速な避難に資する都市基盤施設の整備を、地域のニーズを踏まえて推進することにより、安全で賑わいのある地区の形成と、国際的な経済活動の拠点形成を図る」ことを目標とします。

なお、この記載については、前回の審議会において、縦覧前の地区計画原案をご報告した際に頂いた、この地区での災害の対応についてのご意見を踏まえて、スクリーンの赤字部分を修正しています。

前回頂いたご意見と修正の考え方につきましては、このあと説明します他の箇所、具体的には、『土地利用の方針』においても、同じく、前回頂いたご意見を踏まえて修正しておりますので、計画書の内容を一通りご説明した後、あわせて説明いたします。

それでは、続きまして、『区域の整備・開発及び保全の方針』における『土地利用の方針』を説明します。

お手元の計画書では、1頁目の下に記載しております。

『土地利用の方針』では、本地区を、A地区とB地区に分けており、A地区を、「商店街の良好な街並みづくりを推進」とともに、「観光インフォメーション機能の拡充やアクセス機能の向上」、「地域住民や来訪者の安全に配慮した憩いの空間の形成」により、「国際観光地としての発展・活性化及び地域住民や来訪者が安全に居住・滞在できる土地利用を図る」地区とします。

また、B地区を、「周辺の商店街や住環境との調和を図るとともに」、「当該観光地の中核となる宿泊施設について、豊富な海産物を中心とした食文化や優れた眺望を活かし、周囲の景観に配慮しつつ、豊かな滞在空間・機能を魅力的に配置する建築物に更新する」ことで、「国際的な観光交流人口の増加による賑わいを創出する土地利用を図る」地区とします。

この『土地利用の方針』のうち、B地区の記載は、前回の、景観への配慮についてのご意見を踏まえて、スクリーンの赤字部分のとおり修正しています。先ほどの『地区計画の目標』の修正とあわせて、後ほど、修正の考え方を説明いたします。

次に、『地区整備計画』における『建築物等に関する事項』のうち、『建築物等の用途の制限』です。

お手元の計画書では、2頁目後半から3頁目に記載しております。スクリーンでは、A-1地区、A-2地区の記載を一部省略して表示しております。

A-1地区は、「(1)住宅」から「(19)前各号の建築物に附属するもの」までの各号に掲げるもの以外、A-2地区は、(1)から(17)の各号に掲げるもの以外は、建築してはならないとします。

この結果、A地区については、老人ホームや学校、工場などは建築できなくなります。住宅や店舗、ホテル・旅館などは、これまでどおり建築が可能となるようにするものです。

また、A-1地区とA-2地区の違いは、ベース用途地域が商業地域であるA-1地区の(9)と(10)にある、カラオケボックスや劇場等の用途が、ベース用途地域が第一種住居地域であるA-2地区には無いことです。

B地区は、観光地としての発展・活性化を図る本地区の中核施設であるホテルの敷地ですので、ホテル又は旅館で床面積の合計が5,000㎡以内のもの、それに附属するもの以外は、建築不可としています。

次に、『建築物等に関する事項』におけるその他の制限です。お手元の計画書では、4頁目に記載しております。

記載のとおり、B地区において、「建築物の敷地面積の最低限度」は6,000㎡、「建築物等の高さの最高限度」は、既存ホテルと同じ高さの14.5m、「壁面の位置の制限」は、道路境界線から3m以上、隣地境界線から2m以上という内容で定めます。

これらは、B地区の建築物について、地区計画の策定後、条例により、用途規制緩和を行いますので、それに伴う周辺環境の悪化を防止する措置として定めるものです。

このほか、A地区とB地区の両方に、周辺環境に配慮し、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」と「垣又はさくの構造の制限」を、記載の内容のとおり定めます。

次に、『地区計画の目標』と『土地利用の方針』の修正について、前回の審議会で頂いたご意見の要旨と、修正の考え方を説明いたします。

まず、『地区計画の目標』の3段落目の修正については、前回、「土砂災害防止法のイエローゾーン等も指定されている地区であり、目標に、「様々な災害への対応」との記載があったほうが良い。」というご意見を頂きました。

このご意見に対しましては、土砂災害防止法で求められるソフト対策は地区計画の記載事項に該当せず、ハード対策は各々の敷地・工事で対応するものであって、地区計画の記載により対策が実施されるものではなく、また、地区計画での地区施設の道路等が整備されることにより避難経路の確保が実現する

ことから、これを追加し、スクリーンに表示の、修正後の記載のとおりとしました。

次に、『土地利用の方針』のB地区の記載の修正については、前回、「B地区について、景観的に周辺に配慮するという趣旨の表現を加えたほうが良い。」というご意見を頂きました。このご意見に対しましては、修正前の「優れた景観を活かす」だけでは、“地区内の宿泊施設から見る”と“地区外から見られる”の関係でいえば、見られる方の視点が欠けておりましたので、「優れた眺望を活かし、周囲の景観に配慮しつつ、」という記載に修正しました。

今回の付議内容である地区計画案の説明は、以上となります。

ここで参考までに、地区計画の地区施設のうち、幅員6mに拡幅する市道の取組状況を報告いたします。

当該市道の拡幅については、本年度も引き続き、沿道の地権者などを対象としたワークショップや個別説明等を実施しながら進めてきました。

スクリーンに表示している図は、9月30日に地元を示した拡幅整備の図面ですが、車両のスピード抑制、歩行者の安全確保の観点から、両側に歩行者スペースを設け、商店街の出入口や、道路の交差部などの一部区間について、車道を狭くする、いわゆる狭さくを設ける形としています。

道路の幅員構成は、標準的な区間が、車道4m、両側の歩行者スペースが各1mですが、狭さく部分は、車道3m、両側歩行者スペースを各1.5mとします。

また、当該市道の南側、海岸に沿った部分については、既設道路のたわみを、道路を高くすることで、走行性を確保し、海側の擁壁によって、磯からの波の遡上を防止します。

そのほか、安全性や景観への配慮の観点を踏まえた、黒以外の落ち着いた舗装の色や防護柵の材質・デザインとします。

今後も、交通管理者との協議などを進め、拡幅整備に向けて取り組んでいきます。市道拡幅に向けた取組状況の報告は以上です。

最後に、手続についてご報告します。

本件は、前回、令和4年7月12日開催の審議会に、縦覧前の都市計画原案を報告した後、8月10日から31日にかけて、都市計画法第16条第2項及び特区法第21条第6項に基づく、都市計画原案の縦覧及び意見書の受付を行いました。この原案の縦覧結果につきましては、縦覧者はなく、また、土地所有者及び利害関係人からの意見書の提出もございませんでした。

次に、9月16日から30日にかけて、特区法第21条第3項に基づく、都市計画案の縦覧及び意見書の受付を行いました。この案の縦覧結果につきましても、縦覧者はなく、また、市民及び利害関係人からの意見書の提出もございませんでした。

これらの手続を経まして、本日の審議会に、国家戦略特別区域会議より都市計画案が付議されております。

差し支えない旨の答申をいただきましたならば、今後、12月頃に開催されると見込んでいる、特区法による区域会議、諮問会議を経て、区域計画の認定を受けたいと考えています。

その後は、区域計画の認定を受けますと、地区計画の決定がされたものとみなされますので、令和5年1月頃に、都市計画法第20条第1項に基づく、都市計画の告示を行い、3月に、市議会の議決をいただいたうえで、「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」の改正を目指したいと考えております。

以上で、議案1「三浦都市計画地区計画 城ヶ島西部地区地区計画の決定について」の説明を終わります。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

【議長】

それでは、ただいまの説明に関しまして、質問等ございましたらお願いいたします。

【出口(正)委員】

市道拡幅の関係なのですが、この6メートルの拡幅工事の狭さくの意味は、車を緩やかに走らせるとか、安全性を考えた策だと思うのですが、この効果はあまりないのではないかと思うのですが。いかがでしょうか。

【事務局】

狭さくというのは、スピード抑制の一つの策として考えたもので、また、地元の関係者と調整を進めた上で、現在狭さくにしようと考えているところでございます。沿道に店舗もございますので、工夫して来街者が道路を安全に歩けるようできるだけ配慮したいということで考えているものでございます。

【出口(正)委員】

意図は分かるのですが、狭さくした部分というのは、うねっているといえますか、真っ直ぐな道路ではない訳ですよ。この図面でいくと、角度があるといえますか、曲がっているような感じがするのですが。私の考えですが、この角度をもう少し強くした方が、注意するので逆に道路の安全性も保たれ、土産屋等を平均に見ることができるのではないかと思うのですが、いかがでしょうか。

【事務局】

一般的に速度抑制の方法として「狭さく」ですとか「クランク」ですとか「クランクと狭さくをあわせたもの」というのが、示されています。地元の方に、速度抑制の対策として、市から何案か提案させていただきまして、どの案が宜しいでしょうかという形で、この沿道でご商売されている方と、付近に住んでいる方にお話しを伺いました。その結果で、色々議論はあったのですが、どうしても左右が公平なものであるということでしょうか。クランクですと、広いところと狭いところが生じて均等とならないため、地元の方のご意思を含めて、狭さくを選んで採用したという形になっております。

【出口(正)委員】

地元の方と相談した事は、非常に良いことだと思います。クランクではなくて、極端な話、もう少し角度を波みたいにつけてウェーブ道路みたいにしたらと思っています。高潮に対しての越波がもし来た場合、その塩害であったり、潮を逃がすような工夫も必要かなと思います。しかし、正直言って地元の方がこれで良いというのであれば、私はそれ以上のことは言えませんが、やはり城ヶ島の特徴といいますか、目立つためには、狭さくも良いのですが、真っ直ぐな道路ではなくウェーブ道路のような、そういう発想も楽しいのかなとも思います。以上です。

【議長】

私も今日、現地に行ってきましたが、原状の道路自体が、かなり曲がりがあり、これに合わせて拡幅されますので、多分出来上がったものも、実際に真っ直ぐではなくて、曲がりがあるものになると思います。必然的にスピードを出せない道路構造となっていると思います。

【出口(正)委員】

狭さくの効果はあるのですか。

【議長】

舗装のデザインにもよりますが、一般的には心理的に、車のドライバーにとってはスピードを緩めるといった効果があると言われておりますので、十分な案ではないかと思えます。

色々な意見がこの道路線形についてはあるかもしれませんが、今のような解釈で宜しいのではないかと思います。

【小林委員】

関連して狭さくのことですが、歩道と車道の境なのですが、これはカラー舗装で歩道と車道を分けるということですか。段差を付けるだとか物理的に分けるということではないのですか。

【事務局】

歩行者スペースと車道の間には、段差を設けずに、外側線と舗装の色分けの方で両側へ行き来ができるように配慮しながら整備するという考えでございます。

【小林委員】

色で、歩道と車道を分けるということですね。それと6メートルに拡幅するのですが、都市計画案の縦覧では、縦覧者なし、意見書も提出されなかったということなのですが、拡幅した場合の関係する地権者の同意は得られているのですか。

【事務局】

道路の拡幅に関しましては、道路沿いの方、あとはこの道路を基本的に使って生活されている方を対象にワークショップを積み重ねてきております。先ず6メートルに拡幅したいということ、線形の説明から入りまして、スピード対策としての狭さくを選んでいただいたりとか、長津呂の磯のところの擁壁の形状であったり、そういったもの全てを説明させていただいております。当然全員出席となりませんが、終了後、欠席された方には随時説明を行いながら、基本的にはワークショップの中で合意を頂いたもので事業を進めているという状況になります。

【小林委員】

ワークショップのところでは、同意ということなのですが、どこまで進んでいるのかは分からないのですが、実際に用地買収ですとかそういう話になっているかと思うのですが。その辺は、どの辺まで進んでいるのですか。

【事務局】

今年度、補償費の算定、移転補償が絡むところもございまして、土地の購入金額等を出しまして、一旦全ての地権者には、ある程度当たらせていただいております。現状としましては、契約締結が終了している地権者がいますし、うち1件は既に除却が終了しているところもございまして、1件、時間を要している

地権者がいますが、継続して粘り強くご説明をさせていただいて、ご理解をいただきたいと考えています。

【小林委員】

契約が概ね終了していて、除却も一部して、今月からまた大きいところを除却するよという話も聞いてはいるのですが、そうすると、あと1件まだだという事なのですが、見通しはどうか。

【事務局】

詳細は、個人情報もありますので申し上げられません。見通しとしては、ある程度は時間が必要かなというところがございますが、今後も粘り強くご説明させていただきますまして、ご理解いただきたいと思っております。

【議長】

今回地区計画に関しては、合意がとれていますが、事業に関しては少し別の話になりますので。

【議長】

いかがでしょうか。他にご意見・質問ございませんでしょうか。

【議長】

無いようでしたら、今、二人の委員から道路の線形であるとか、あるいはこの後、地区計画の決定後に実際に工事する時には、話題になるわけですが、その見通しについてのご意見がございましたが、この地区計画の案そのものに関しましては、これまでも随分と審議会でも議論し検討してきました。基本的に異議なしと私は感じました。そのような答申で宜しいでしょうか。

【出席委員】

異議なし。

【議長】

それでは異議なしとのことなので、議案1の「三浦都市計画地区計画城ヶ島西部地区地区計画の決定について」は、付議された案とおりで差し支えない旨の答申をするということで決定させていただきます。

それでは、議案はこの1件だけですので、議案は終了いたしました。

- ・ 事務局より、次回の審議会は2月頃の開催を予定していることを報告しました。
- ・ 閉会を宣言し、本審議会を終了しました。