

## 令和4年度 第4回 三浦市都市計画審議会議事録

1 日 時 令和5年3月29日（水） 10時30分～12時00分

2 場 所 三浦消防署 4階会議室

### 3 議 案

- (1) 議案1 生産緑地法に基づく特定生産緑地の指定について
- (2) 議案2 三浦都市計画高度地区の制限の緩和について  
（（仮称）三浦市南下浦町共同住宅新築工事）

### 4 出席者

- (1) 委 員 中島委員、大沢委員、中津委員、小林委員、  
出口（眞）委員、森尻委員、佐々木委員（平林委員の代理）、  
山田委員、山下委員、杉野委員【10名出席】
- (2) 事務局 吉田市長、石井都市環境部長、  
中村都市計画課長、潟岡都市政策担当課長、  
羽白GL、鈴木GL、片田主任、染谷主事補
- (3) 傍聴人 0名

### 5 議案等関係資料

- (1) 議案1 「生産緑地法に基づく特定生産緑地の指定について」関係書類
- (2) 議案2 「三浦都市計画高度地区の制限の緩和について（（仮称）三浦市南  
下浦町共同住宅新築工事）関係資料

### 6 議 事

- ・ 定刻に至り、司会（石井部長）が、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10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、申し出はありませんでした。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。
- ・ 中島会長が、議事録の署名委員として、小林委員と山下委員を指名しました。
- ・ 議案1の審議に先立ち、市長が会長へ諮問書を手交しました。各委員へは、事務局から諮問書の写しを配布しました。
- ・ 市長は所用のため、退席しました。

## — 議案 —

### 議案1 生産緑地法に基づく特定生産緑地の指定について

- ・ 事務局より次の説明を行いました。

#### 【事務局】

それでは、議案1 生産緑地法に基づく特定生産緑地の指定について説明します。

本件は、今回諮問事項として、「生産緑地法第10条の2第3項の規定に基づき、特定生産緑地の指定(案)」をお示しし、都市計画審議会のご意見を伺うものです。はじめに、特定生産緑地制度について説明します。

特定生産緑地制度とは、生産緑地の都市計画決定から30年を経過する日を迎える生産緑地について、所有者の同意を得て、特定生産緑地として10年指定する制度です。

特定生産緑地に「指定する場合」は、これまでの生産緑地と同様に、税制特例措置が継続されます。

また、10年毎にあらためて所有者等の同意を得て、繰り返し10年延長することができますが、指定期間中は、主たる従事者の死亡等に該当しない限りは、市に対する買取り申出はできません。

「指定しない場合」は、激変緩和措置はあるものの、税負担は増加し、引き続き営農義務、行為制限がありますが、市に対して、いつでも買取り申出が可能になります。

次に、これまでの経過について、説明します。

平成29年5月に生産緑地法の改正がなされ、「特定生産緑地制度」が創設され、全ての生産緑地地区所有者を対象に、説明会を行いました。

今回の指定候補となる平成5年12月24日指定の生産緑地地区については、令和3年12月に特定生産緑地指定意向申出にかかる書類を所有者に送付し、その後、約9か月間で受付を行いました。

令和4年10月の「税務署に指定案への同意依頼」は、税務署長が抵当権者となっている生産緑地地区について、市が一括して同意依頼を行い、対象農地全ての同意を得ています。

そして、本日都市計画審議会でご意見を伺うものです。

次に、本市における生産緑地の指定状況についてご説明します。

本市では、平成4年度に123箇所を当初指定した後、平成5年度以降、追加指定や廃止を行い、現在、127箇所の生産緑地が指定されています。

このうち、令和5年12月24日に申出基準日を迎え、今回の特定生産緑地指定の候補となる箇所は、平成5年度に指定された4箇所と、平成4年度に指定した箇所に、平成5年度に新たに追加した筆がある1箇所をあわせた、合計5箇所となります。

この5箇所の申出結果は、5箇所全て、「全ての筆を指定する」との申出でした。

なお、指定申出の受理にあたっては、提出書類の内容を入念に確認するとともに、現地確認を行い、農業委員会事務局にも意見を伺いながら、農地等として適切に管理がされていることを全箇所について確認しています。

所有者からの指定申出と、市による書類・現地の確認等を踏まえた「特定生産緑地の指定(案)」は、申出のとおり、「全ての筆を指定する」5箇所となり、指定面積の合計は、4,685㎡となります。

ここからは、特定生産緑地の指定案についてご説明します。

お手元の資料では、1ページの「総括図」になります。

今回指定対象の生産緑地地区5箇所の位置は、「総括図」上の赤色着色の箇所になり、昨年度指定の箇所は、緑色着色の箇所になります。図面の上側から、初声町和田地内 1箇所、初声町下宮田地内 1箇所、三崎町小網代地内 3箇所の合計5箇所になります。

特定生産緑地の『指定一覧』です。

本表は、左から、「番号」、「位置」、「面積」、「申出基準日」、「備考」、「図面番号」を記載しています。

一番左の「番号」は、「申出基準日」の西暦の下3桁と、元々の「生産緑地箇所番号」を、組み合わせて表示しています。

「申出基準日」は、左から4列目に記載のとおり、今回対象となるもの全てが、生産緑地の告示の日から起算して30年を経過する日である、2023年12月24日となりますので、今回の「番号」は、全て『023』から始まります。

左から5列目、「備考」欄に「平成4年指定 拡大」と記載しているものは、平成4年に指定し、更に平成5年に追加した筆があることを表しています。

一番右の『図面番号』は、3ページから7ページの『指定図』右下に記載した図面番号です。

指定図により、今回指定予定の5箇所について、ご説明します。

『指定図』は、右側の「凡例」にあるとおり、緑色の枠線で囲っている部分が『生産緑地地区』、緑色の枠線内に細かい網が掛かっている部分が『新規指定の特定生産緑地』、緑色の枠線内に大きな網が掛かっている部分が『既指定の特定生産緑地』を表しています。

それでは、各箇所について、具体的に説明します。

はじめに、スクリーン中央部分に表示しております、こちらの箇所番号『023-78』について説明します。お手元の資料では、3ページです。

こちらは、申出基準日が異なる生産緑地地区からなっており、緑色の枠線内の全てが白抜きになっている箇所は、昨年度の対象箇所で、所有者の意向により指定しなかった部分になります。

今年度対象の箇所については、緑色の枠線内の全てが細かい網掛けとなっている部分であり、これを特定生産緑地に指定するものです。

次に、現地写真により管理状況を説明します。

スクリーン表示の写真のとおり、耕作がされており、適切な管理がされていることを確認しています。

次に、資料4ページ 箇所番号『023-124』です。この箇所は、全てを特定生産緑地に指定するものです。

管理状況です。こちらも、耕作がされており、適切な農地管理がされていることを確認しています。

次に、資料5ページ 箇所番号『023-125』です。この箇所も、全てを特定生産緑地に指定するものです。

管理状況です。こちらも、耕作がされており、適切な農地管理がされていることを確認しています。

次に、資料6ページ 箇所番号『023-126』です。この箇所も、全てを特定生産緑地に指定するものです。

管理状況です。こちらも、耕作がされており、適切な農地管理がされていることを確認しています。

最後に、資料7ページ 箇所番号『023-127』です。この箇所も、全てを特定生産緑地に指定するものです。

管理状況です。こちらも、耕作がされており、適切な農地管理がされていることを確認しています。

以上が、今回指定予定の5箇所の説明になります。

最後に、今後の手続きについてご説明します。

本審議会にて、市の案のとおりで差支えない旨の答申をいただきましたら、指定公示を行います。

また、その後農地等利害関係人の方に通知を行う予定です。

議案1の説明は以上になります。

**【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。

**【中津委員】**

特に指定に関して、了承で良いと思います。

説明の中で農業委員会のインタビューというのがありましたが、具体的な議論が行われたことはありましたか。

**【事務局】**

インタビューとして議論したというよりも、農地が、引き続き生産緑地として適切に管理できるかというところを、農業委員会とともに現地確認し、意見を聴いて、確認したということです。

**【中津委員】**

参考のために教えていただきたいのが、過去 16 件廃止しました生産緑地について、その後、どのように利用されているか把握してますでしょうか。主に宅地になっているような状況でしょうか。

**【事務局】**

過去、廃止しました 16 件について、宅地になっているものもあり、また、一部道路用地として廃止したものもあります。

**【議長】**

議案について異議が出ていない状況ですので、議案 1 の生産緑地法に基づく特定生産緑地の指定については、市の案のとおり差し支えないことでよろしいでしょうか。

**【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「生産緑地法に基づく特定生産緑地の指定について」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。

## 議案2 三浦都市計画高度地区の制限の緩和について （（仮称）三浦市南下浦町共同住宅新築工事）

・事務局より次の説明を行いました。

### 【事務局】

それでは、議案2「三浦都市計画高度地区の制限の緩和について」、説明いたします。

本件は、三浦海岸駅付近で計画されております「（仮称）三浦市南下浦町共同住宅新築工事」における高度地区の制限の緩和について、都市計画審議会のご意見を伺うものです。

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」が定められています。

都市計画決定・変更の計画書には、「市長が公益上必要な建築物又は建築物の用途上及び周囲の状況によりやむを得ない建築物として認め、市街地環境の向上に寄与するものとして三浦市都市計画審議会の意見を聞いた上で許可したものは、高度地区による高さの制限を緩和する。」とあります。

詳細については、「三浦都市計画高度地区に関する運用基準」に定めており、本件は、「② 建築物の用途上及び周囲の状況によりやむを得ない建築物」の「②-2 市街地整備の促進に寄与する建築物」という緩和区分に係る内容となります。

この緩和区分②-2については、今年度の第1回都市計画審議会でご審議いただいたうえで、令和4年6月に、運用基準を変更しておりますので、あらためて、その概要を説明します。

まず、運用基準を変更した趣旨でございますが、令和元年12月に改訂した三浦市都市計画マスタープランでは、まとまった低・未利用地の土地利用と、（本市における代表的な市街地として）都市機能が集まる市民生活の拠点と位置付けた、都市核におけるまちづくりの推進を掲げています。

これらを踏まえ、大規模な低・未利用地の土地利用を誘導し、都市核をはじめとする市街地のまちづくりを促進するための方策として、現在の「建築物の高さの最高限度」を維持しつつ、条件に応じて「制限の緩和」ができるように、緩和区分②-2の基準の一部を変更しました。

変更内容は、記載の(1)から(3)の、大きく3つです。

まず(1)の「適用区域」の拡大でございますが、三崎地区以外の地区において適用する用途地域に、「第一種中高層住居専用地域」と「第一種住居地域」を追加しました。

(2)の「適用対象」・「建築物の高さの最高限度を緩和する範囲」の修正については、大規模な低・未利用地において有効な空地を有するなど市街地環境の向上に

寄与すると認められる建築物を対象に、建築物の高さの最高限度を緩和する範囲を加えるため、「適用対象」に、「大規模な低・未利用地」を追加しました。

また、「建築物の高さの最高限度を緩和する範囲」については、「大規模低・未利用地の建築物の高さの最高限度」を加えて、第2種高度地区が定められている第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、一部の第二種住居地域について、高度地区における建築物の高さの最高限度の15mを、23mまで緩和できるようにし、第3種高度地区が定められている第二種住居地域と近隣商業地域について、高度地区における建築物の高さの最高限度の20mを、48mまで緩和できるようにしました。

(3)の「許可要件」の追加については、今ご説明した(2)の修正に伴い、大規模な低・未利用地の場合の許可要件を追加したもので、記載のとおり、「敷地面積の最低限度」や、「公開空地の確保」のうちの「広場状公開空地の最小単位面積」などの許可要件の追加を行いました。

次に、「制限の緩和」の申請がありました、事業計画の概要を説明します。

はじめに、計画地の位置です。

スクリーンに表示のとおり、三浦海岸の北側に位置し、駅に隣接しながら、長らく未利用地であった場所でございます。計画地の南西には、京急ストアや、駅前のロータリーが隣接しています。

拡大した図面です。

計画地の北西側には、戸建住宅の、星和住宅があります。

また、北側には共同住宅の、三浦海岸ハイツがあります。ともに駅前側からゆるやかに地盤が上がっていく位置にあります。

現在の計画地の状況については、記載の①から③の方向から撮影した写真のとおりです。

次に、建築物や施設の配置等です。建築物は、敷地の南側に、L字型に配置しています。

なお、当該計画地は、ふたつの用途地域にまたがっており、青色の点線より上が第一種中高層住居専用地域、青色の点線より下が近隣商業地域となっています。

敷地面積は9001.12㎡、建築面積は2227.48㎡、構造はRC造です。建物高さは、第一種中高層住居専用地域の範囲が、地上7階、21.19m、近隣商業地域の範囲が、地上16階、47.97mです。計画戸数は、237戸です。

建築物以外については、地上16階の建築物の北側に、広場状公開空地を、駅、駅前ロータリーに隣接する箇所に、公開空地に準ずる空地であるロータリー側広場を、駅前ロータリーと北西側及び北側の住宅地を結ぶように公開空地に準ずる空地である通路を、敷地北側には、公園が配置されています。

また、当該計画地の前面道路は、建築基準法上の道路である、北東側の市道79号になります。

駐車場の出入口は、前面道路側1箇所と、この前面道路の車両交通量軽減及び消防車両の進入動線のさらなる確保のために設ける北西側の1箇所の、合計2箇所を設ける計画です。

なお、北西側及び北側の住宅地の住民が、計画地内の施設や駅等と、自宅の往復で利用する歩行者動線は、青色の双方向矢印で示すとおりとなります。

次に、立面図です。こちらは、近隣商業地域の範囲、地上16階建ての立面図です。

こちらは、第一種中高層住居専用地域の範囲、地上7階建ての立面図です。

次に、「建築物の敷地が2以上の異なる適用区域にわたる場合の措置」について説明します。

先ほどの説明のとおり、今回の計画地は、第一種中高層住居専用地域と近隣商業地域の、ふたつの用途地域にまたがっています。この場合の許可要件の適用については、運用基準に、スクリーンのとおり定められております。

本件は、このうちのイに該当し、「建築物の敷地が2以上の緩和区分に係る適用区域にわたる場合、高さの最高限度は当該適用区域毎に、その他については、建築面積の過半が属する区域の許可要件を適用」となります。したがって、高さの最高限度は、第一種中高層住居専用地域の範囲では23mまで、近隣商業地域の範囲では48mまでとなります。

また、その他の許可要件については、建築面積の過半が近隣商業地域に属する計画ですので、近隣商業の許可要件を適用することになります。

それでは、本件に適用する緩和区分「②-2 市街地整備の促進に寄与する建築物」の許可要件と審査の概要について説明します。

まず、緩和区分②-2の許可要件については、表示の一覧のとおり、「a 魅力的な街並みの形成寄与」から「i 公開空地率の最低限度」までの9つの許可要件がございます。

各許可要件及び審査の概要について、順番に、説明します。

はじめに、「a 魅力的な街並みの形成寄与」です。許可要件は、「三浦市ならではの自然環境や景観の保全を基調とし、地域ごとの個性や歴史等を生かした魅力的な街並みの形成に寄与する計画であること。」です。

当該計画地の周辺については、東側に、三浦海岸から駅周辺にかけて、シーサイドの景観、店舗等が立地する市街地としての景観があり、開放的な街並みを形成しています。

北西側及び北側には、住宅地の景観があり、閑静(かんせい)な街並みを形成しています。

まずは、許可要件の前段の、「三浦市ならではの自然環境や景観の保全を基調」とした計画になっているかという点についての審査ですが、ひとつ目として、緑化に



ついて、公開空地などの緑化において最大限の面積を確保するとともに、地域に根付いた樹種や海岸をイメージさせる樹種が使用されます。

2つ目として、建築物の色彩について、駅周辺の市街地と住宅地や周辺の自然の中間の色彩を採用し、基本の色彩はアースカラーで、各種色彩は、明度を上げて彩度を抑えたものが選定されます。

ただいまの説明のとおり、当該地域に根付いた樹種による緑化、周辺の景観を踏まえた色彩となっていますので、市としましては、三浦市ならではの自然環境や景観の保全を基調としてと考えております。

許可要件「a」のうち、後段の、「地域ごとの個性や歴史等を生かした魅力的な街並みの形成に寄与」については、北西側は、斜面地に形成された閑静(かんせい)な住宅地がありますので、建築物を南東側、南西側に配置し、北西側から北側にかけては緑地や公園を配置し、東側には広場空間を配置するとともに、北東側沿道においても連続的に緑化されます。

駅周辺は、海水浴場に近く観光地としての風情が形成されてきた市街地ですので、駅前ロータリー隣接箇所には、ピロティを設けた開放的な空間を設置し、街の玄関口となる駅前市街地の風情と調和のとれた意匠とすることが計画されています。

これらのことから、市としましては、地域ごとの個性や歴史等を生かした魅力的な街並みの形成に寄与していると考えております。

次に、「b 周辺の街並みへの調和(色彩・デザイン等)」です。

許可要件は、「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ていること。」です。

このうち、前段の、「周辺への圧迫感の低減や日照・通風の確保に十分配慮」に係る審査でございますが、

まず、周辺に閑静(かんせい)な住宅地がある、北東側から北西側に対しては、建築物を敷地南側に極力集約し、公園や公開空地を北側に配置することで、圧迫感の低減や日照・通風の確保に配慮しています。

ロータリー側に対しては、高層棟南西角の1スパンを2層吹抜けのピロティとし、ロータリーと一体になった広場状の空間とすることで、圧迫感の低減に配慮し、南側のため日照の問題はなく、ピロティと2棟の間は7m程度の風の抜け道を設けることで、通風の確保に配慮しています。

駅側(南東側)に対しては、外観上の壁面を減らした薄い水平ラインを強調した開放的なデザインとすること、マリオンの間隔などに変化を持たせて単調感を抑えることで、圧迫感の低減に配慮し、駅のホームから離隔をとり日照・通風の確保に配慮しています。

これらのことから、市としましては、周辺への圧迫感の低減や日照・通風の確保に十分配慮していると考えております。

許可要件「b」のうち、後段の、「色彩やデザインなど、周辺の街並みに調和」についてです。

まず、北西側は、7階建ての建築物の5階から7階までセットバックした妻側の側面のため、周辺への圧迫感に対する影響は少なく、明るいアースカラーを基調とした落ち着いた色彩として、住宅地側(星和住宅側や三浦海岸ハイツ側)から見た周辺の街並みとの調和が図られます。

北東側は、16階建ての建築物の妻側の側面のため、周辺への圧迫感に対する影響は少なく、色彩はアースカラーを基調とした落ち着いたものとし、上部は空に溶け込む明るい色彩を採用し、周辺の街並みとの調和が図られます。

特に下りホームからよく見えるため、壁面のアクセントとして駅側同様にバルコニー先端部から連続する水平ラインを延長することで変化を持たせたデザインとなります。

次に、南東側(駅側)は、開放感ある水平ラインを強調した圧迫感を低減したデザインを基本とし、マリオンの間隔などに変化を持たせてリズムを生み出し、単調感を抑えることで、軽快かつ自然な見かけが創出されます。

ロータリー側は、南東側バルコニーデザインを踏襲しつつ、三浦海岸駅の正面として、ふさわしい洗練された意匠とし、周辺の街並みとの調和が図られます。

建築物全体については、1階、2階の低層部は、やや色味を入れて親しみと格式を自然の質感を用いて表現し、周辺との調和が図られます。

3階以上は、より明るい色彩にし、自然に溶け込む透明感ある印象となります。

これらの色彩として、駅周辺の都市的な色彩と住宅地や自然との中間色のアースカラーとし、明度を上げて彩度は抑えたものとなります。

本建築物は、外観・外構を含め、駅周辺と周囲の住宅地や自然をつなぐ役割を果たすデザインとなります。

これらのことから、市としましては、色彩やデザインなど、周辺の街並みに調和していると考えております。

次に、「c 近接する農地への配慮(光・風環境)」です。

許可要件は、「農地に近接して建築する場合、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ていること。」です。

スクリーンの左の図面は、冬至の日影図です。計画地に近接する農地は、北東側に1ヶ所存在します。

まず、光環境でございますが、日影図中の青い線は、8時から16時までの間に、平均地盤面において、2.5時間、日影(ひかげ)を生じさせる範囲を示しており、当該農地については、面積の17%がその範囲に含まれる程度です。

照明計画については、夜間の建物・駐車場利用者のための最低限の照明のみとなります。そのため、農業活動に過度な影響はないものと考えられます。

風環境については、シミュレーションを行っており、当該農地の風害の可能性は低い結果になっているとのことです。

これらのことから、市としましては、農業活動に影響を及ぼすような著しい光・風環境の変化は生じないと考えております。

次に、「d 駐車場等の確保」です。

許可要件は、「三浦市まちづくり条例施行規則第 23 条の規定による駐車場等を整備するものとする。」です。条例施行規則第 23 条の規定では、駐車場の整備台数を計画戸数の 50%以上としています。

申請内容では、駐車場台数は 201 台であり、計画戸数 237 戸の 50%以上である 119 台を上回り、要件を満たしています。

次に、「e 敷地面積」です。

許可要件は、「第2表の敷地規模を有すること。」であり、今回の適用は、近隣商業地域の、2,500 m<sup>2</sup>以上となります。

申請内容では、敷地面積は 9001.12 m<sup>2</sup>ですので、要件を満たしています。

次に、「f 前面道路の幅員・接道」です。

許可要件は、「建築物の敷地は、用途地域の種別に応じて、第3表に掲げる数値以上の幅員を有する道路に敷地外周の8分の1以上接していること。」です。

今回の道路幅員は、近隣商業地域の、8m以上となります。申請内容では、敷地北東側の道路を幅員8mに拡幅し、そこに 81.054m接道することになります。敷地外周の8分の1、47.92mを超えており、要件を満たしています。

次に、「g 空地率の最低限度」です。

許可要件は、「建築物の敷地内における空地率の最低限度は、用途地域の種別に応じて、第4表に掲げる数値を確保していること。」です。今回の空地率は、近隣商業地域の、40%となります。申請内容では、空地率が 70.49%となりますので、要件を満たしています。

次に、「h 公開空地の確保」の広場状公開空地です。

許可要件は、「歩行者が日常自由に通行し、又は利用できるもので、全周の8分の1以上が接道している最小幅が4m以上のものとする。」と、「一の広場状公開空地の面積は、用途地域の種別に応じて第5表に掲げる数値以上とする。」です。今回の最小単位面積は、近隣商業地域の 250 m<sup>2</sup>となります。

申請内容では、まず、接道長は 23.637mで、広場状公開空地の全周の8分の1である 20.878mを上回っています。最小幅は 12.5mあり、要件の4m以上を上回っています。

広場状公開空地の最小単位面積については、856.43 m<sup>2</sup>を計画しており、250 m<sup>2</sup>を上回っています。

なお、数値を示す図面は、事前にお配りした資料の 15 ページ、「空地及び公開空地図等」になります。

次に、広場状公開空地について、数値による定量的な要件以外の審査について説明します。

この広場状公開空地は、区域内外の子育て世代の親子、孫を連れた高齢者など、多様な世代が自由に利用可能な空間とし、北側の三浦海岸ハイツなどからアクセスしやすく、マンション内の集会場からも見通せる利点も生かし、安全に利用できるよう配慮した配置としています。

子供が遊ぶことができる場として、北側に公園を配置し、これに対して、親から離れずに遊ぶことが必要な就学前の子供も安心して親と利用できるようにする配置としており、子供たちが活発に遊びたいようになるように、「芝生」「ダスト系舗装」「アスファルト舗装」を組み合わせ、建物外観と連動した地域に調和するアースカラーを基調として整備することとしております。

また、極力段差を抑えてバリアフリーに配慮し、ベンチやスツールを配置し、多世代の多様な利用に対応できるように工夫するとしています。

こうした、区域外からのアクセス面や利用者の安全面への配慮から、市街地環境の向上に寄与すると考えられます。

続いて、「h 公開空地の確保」の公開空地に準ずる空地です。

許可要件は、「周辺の状況や建築計画等により、周辺環境の向上や地域の活性化に寄与すると認められる内部空間空地及び施設等、また、周辺地域の防災機能を高めると認められる空間」で、このうち今回は、「周辺環境の向上や地域の活性化に寄与すると認められる内部空間空地及び施設等」になります。

公開空地に準ずる空地は2つございまして、まず、ロータリー側広場について説明します。

この広場は、計画地南側に配置される計画で、電車・バスの乗降者、買い物客、区域内外の住民が、休憩や待ち合わせなどに利用できるようにし、住宅街や京急ストアに向かう際の動線上に設け、夏の日差しよけや、雨天時の雨よけが可能なスペースとするとしています。

また、賑わいを演出する植栽や、イベント時に利用できる給排水、電源設備を設けるとしています。

次に、公開空地に準ずる空地の、通路です。

この通路は、表示の図に示すとおり設置される計画で、駅、駅ロータリーに向かう北西側の住民、京急ストアほか駅南西側の商店に向かう北側の住民などが、比較的短い距離で移動できる動線に利用するため設置するものとしています。

これにより、京急ストアをはじめとする商店の利用者が、重い荷物を持って歩く距離を縮めることができ、通路入口とロータリー側広場におけるピロティ空間が連動することで、一息つくことも可能としています。

通路は2mを確保し、バリアフリーに配慮したスロープを設けるとしています。

こうした、周辺住民が利用する動線の提供や、利用者への配慮から、周辺環境の向上に寄与すると考えられます。

次に、「i 公開空地率の最低限度」です。

許可要件は、「建築物の敷地内における公開空地率の最低限度は、用途地域の種別に応じて、第6表に掲げる数値を確保していること。」です。今回の公開空地率は、近隣商業地域の、30%となります。

対象となる公開空地は、広場状公開空地、公開空地に準ずる空地のロータリー側広場と通路、そして、運用基準のなお書きによる緑地と公園であり、その合計が2735.50 m<sup>2</sup>となりますので、敷地面積の30%の2700.33 m<sup>2</sup>を超えており、要件を満たしています。

以上が、緩和区分②-2の許可要件と審査になります。

本件につきましては、三浦市まちづくり条例に基づく住民説明会や事前協議などの手続と並行して、高度地区の「制限の緩和」に係る事前相談書の受付・審査を行い、令和5年2月28日付けで許可申請を受け付けて、運用基準に基づく許可申請書審査を行ってまいりました。

これまで説明しましたとおり、各許可要件を満たしておりますので、市としましては、「建築物の用途上及び周囲の状況によりやむを得ない建築物として認め、市街地環境の向上に寄与するもの」と判断し、許可できるものと考えております。

最後になりますが、参考までに、本件「制限の緩和」に係る事業と関連した、市の事業の計画について報告します。

スクリーンに表示のとおり、計画地の北西側を沿うように隣接して、建築基準法上の道路ではありませんが、市道120号がございます。「制限の緩和」に係る事業にあわせて、市街地環境の向上に資するため、この市道120号を歩道として整備する予定です。当該市道の舗装は、隣接する公開空地に準ずる空地である通路とあわせることを予定しています。

議案2の説明は以上でございます。

### 【議長】

それでは、ただいまの説明に対してご質問等ありましたら、よろしく願いいたします。

### 【杉野委員】

説明資料20ページの風の環境について、例えば急傾斜地の工事のときなど樹木を伐採したりすると、その場所の風当たりが強くなることもありますが、今回、風が抜けるという話もありましたが、隣接農地へ特段問題はないということによろしいでしょうか。

**【事務局】**

ご覧いただいている 20 ページの右側に記載した風環境のシュミレーション図にありますとおり、建築後は、現在より風害の影響は少なくなるとの報告を受けています。

**【杉野委員】**

これは西風や南風を考えたのシュミレーションということでよろしいでしょうか。

**【事務局】**

このシュミレーションについては、西風、南風を含めて、この箇所建物で建築物を建築したときの風環境の予測を表しておりますので、農地へ影響はないと考えています。

**【杉野委員】**

わかりました。

**【中津委員】**

景観審議会に所属しており、この立場で伺いたい。

用途地域上では 7 階建てのところ、制限の緩和の適用により 16 階になる。

説明資料の 1 ページに記載のある、緩和区分の「市街地環境整備の促進に寄与する建築物」の定義については、公共的な空間に寄与することを含むのでしょうか。

住民が増えることは三浦市にとっては歓迎すべき建築用途ですが、街中に高層マンションが建つことを肯定的に捉えて業者の開発計画が提案されれば、今後も認めるのでしょうか。

今まで三浦市内に、このような事例はありますか。

**【事務局】**

制限の緩和を適用する事例は初めてです。

1 点目については、市長が公益上必要な建築物又は建築物の用途上及び周囲の状況によりやむを得ないと認める建築物の具体的な基準のひとつとして「市街地整備の促進に寄与する建築物」があり、その適用対象が、「低未利用地の有効利用など計画的な市街地整備の促進に寄与し」になっていることから、低未利用の有効活用に係る計画ということで、今回申請を受けました。

**【中津委員】**

今後も低・未利用地に開発事業者がきたとき、もろ手を挙げてウェルカムとなるのでしょうか。この周辺にある5階建てのマンションが、16階建てのマンションになっていくというイメージで良いのでしょうか。

### 【事務局】

低・未利用地を対象とした制限の緩和で、ここ以外の何ヶ所かについても把握しているものがあります。低・未利用地だけを対象とした緩和で、すでに立っているところの緩和ではございません。

市としましては、要件を満たした低・未利用地での申請があれば、適切に対処してまいります。

今回の②-2の緩和区分については、スクリーンに表示の、令和3年度の第1回審議会でお示した図面にあるとおり、上宮田では、今回の計画地であるとか、下宮田では、入江、三崎口駅前、引橋が低・未利用地になっており、対象は限定的です。

### 【議長】

この緩和要件の追加は、昨年度から議論してきたものです。

申請があったら自動的に許可されるのではなく、今日、大事なことは、緩和の許可要件の定性的・定量的な要件を都計審でしっかりとチェックし、大規模低・未利用地において有効な空地を有するなど、市街地環境の向上に貢献する建築物かどうか、しっかり審議することで要件を確認することです。

許可要件を満たしているかどうかのポイントです。定性的なところは専門的な意見をいただきたい。そういうところから意見をいただきたい。

### 【中津委員】

市街地環境の整備の促進として、同じ住戸数であれば、中層高密度にすることで良好な街並み創りに貢献したり、機械式駐車場の導入で積極的に外部の公共空間を確保するべきと考えます。

市街地環境の向上は、単に住民が増えることだけではなく、公開空地を効果的に計画することで、市民がもっと使えるだとか、公共の福祉に寄与することを意識して欲しいですね。敷地を通路で囲うのは当然ですが、敷地の西側居住者が利用できる貫通公開空地とするなど、外部の居住者に使われるようにすることが必要です。今回の計画を見ると、将来的に外部の人に使われないことが予測できるので、公共空地の取り方、公共に対してのことを含めて、市街地環境の向上の定義に含められたらと思います。

### 【議長】

まさに公開空地は、要件のひとつです。

公開空地は、面積だけでなく質も問われており、私も同じ考えで、使われたい、外部の人が入りにくいという点からみて、許可要件に照らし合わせて良いのかを審査することが必要です。中津委員の意見は、市の考え方とまったく違うということの良いですか。

### 【中津委員】

そのとおりです。

### 【議長】

運用基準の5頁に「公開空地の確保」とあり、このうち（b）が満たされているのかの議論、許可要件を満たしているかの確認が必要です。

### 【事務局】

広場状公開空地と拡幅する前面道路の歩道、通路、公園が配置されています。北西側に星和住宅と北側に三浦海岸ハイツがあり、主にここに住民が集中しています。

周辺の利便性を考えたとき、公開空地に準ずる通路を使うことを想定しています。今は、駅に行くのに県道などを歩いて遠回りしているが、この通路を使うことで安全に行くことができます。広場状公開空地は、近くに北側の三浦海岸ハイツの方が利用する道路があり、周辺住民から行きやすく、安全な配置となっています。

また、公開空地に準ずる通路については、もともとこの配置を計画していたところですが、星和住宅から、駅へ繋がる通路の要望もあり、それに応える配置になっています。

公開空地の配置については、まちづくり条例における審査を含めて、総合的に判断しています。

### 【大沢委員】

説明資料14ページ、定性的評価の「a 魅力的な街並みの形成寄与」に関してですが、色彩の選択について、何をもち「三浦市ならではの景観」となるかが不明です。上位計画ともなる三浦市の景観計画に準じているのであれば、「三浦市ならではの景観」になるかと思えます。定性的評価であり、上位計画等に記載があれば、そのことを踏まえた方が良いでしょう。今回は、説明が不足していると思えます。

23 ページの前面道路の件ですが、なぜ公園部分にある前面道路は、前面道路として赤く塗られていないのですか。



また、29 ページに公開空地に準ずる空地の通路が描かれていますが、それに対して、28 ページの図面をみると公園内に通路が描かれています。公園といっておきながら通路があるのはなぜか。通路も公園の面積としてカウントのできるのであれば問題はないと思いますが、通路とはせず、公園とした理由はあるのでしょうか。

これらは、定量的な要件を満たすために、何か意図的なものがあるのではと疑いが出てしまいます。そのような疑念を避けるためにも算出根拠をしっかりと明記しておく必要があります。

### 【事務局】

色彩については、景観計画に則ったものとなっております。周辺住宅地と市街地の色彩の中間の色になっており、それを景観計画の色彩から選択しています。それをもって、この地域ならではの、三浦市ならではの自然環境や景観の保全を基調としていると考えております。今後、資料を作成するにあたっては、注意いたします。

23 ページの前面道路の件については、公園は建築敷地とはならないため対象から除外しています。

公園の整備については、遊ぶ敷地であるとともに、通路や歩道と連続する敷地でもあるとして整理しており、遊ぶ空間を阻害するものではないと考えています。28 ページの公園の図面は、公園敷地内の配置の案で、準ずる空地の通路と前面道路の歩道との連続で敷地全体を歩くことができるものとして、公園内の通路もここに配置してはどうかという事業者の案です。公開空地率の対象となる公園は、公園内に通路として描かれた部分も含めた敷地です。

### 【大沢委員】

公園面積からこの通路として描かれている部分を差し引いたとき悪影響があるのか。公園要件を満たすため通路であるものも公園としたのか。そうであればまずいと感じています。

### 【事務局】

もともと、この通路として描かれている部分を含め公園敷地としています。

まちづくり条例における基準上、説明資料の13 ページの図面において、赤枠で示す範囲のすべてが公園である必要があります。なお、この通路は公園面積にカウントすることができます。

### 【大沢委員】

承知しました。

許可要件とは関係ないのですが、23 ページにある図面の赤色の部分の整備は誰が行うのですか。

**【事務局】**

この前面道路の拡幅部分は、事業者が行うものです。

**【大沢委員】**

拡幅部分以外の車道も整備されますか。歩道部分がきれいになり、車道部分はそのままで、せつかく良いものができるのに少し寂しいかなと思いますので、今後調整をお願いします。

**【議長】**

公園に関する説明において、誤解のないようお願いいたします。

この公園は、基準のなお書きで公開空地率に算入するものですね。この公園は、建築敷地面積からははずされていますが、このように整備される時は参入してよいと複雑になっています。

**【中津委員】**

定量的なことについての確認です。

公開空地率の最低限度については、近隣商業地域は30%で、その他は40%となっていますが、三浦市の場合は、今回の場合のように用途地域がまたがっているときは、按分する必要はないのでしょうか。

**【議長】**

説明資料の10 ページにあるとおり、高さは用途地域のとおりで、その他については、建築面積の大きい方になります。そのため、公開空地も近商が適用となります。

**【中津委員】**

定性的な要件のことは、この会議での議論の対象とはならないですね。例えば、西側の公開空地に準ずる通路がありますが、これは他市においてもよくあることで、炎天下のなかを住民が歩くのですが、ここをどう緑化するのか、議論対象とするべきなのですが、景観審議会では、そのような議論は行われませんので、この会議で議論すべきと考えております。

**【議長】**

先ほども話しましたが、定性的な要件の審査は、この場しかないなので、話して

いただいた方が良いです。要件を満たしていないと誰もが思うものなのか、そうでないというのかを議論するのがこの場かと思います。

**【事務局】**

西側の植栽ですが、通路に沿った形で緑化します。計画では、中高木を植えるということとなっています。これで日陰が足りているのかということはあるかと思いますが、中高木を植えることとなっています。

**【中津委員】**

私は外部空間の設計が専門ですが、この計画では、炎天下の通路しかできないこととなります。このような点について日かげができるように、三浦市では指導しないのですか。

**【事務局】**

三浦市では、これまで、日かげの指導はしたことはありません。

**【中津委員】**

今後の三浦市の良好な公共空間の創出に向け、日かげを増やすよう指導しても良いではありませんか。このような公開空地があるのですから、落ち葉管理の同意を得た上で、落葉樹の植栽を推進していただき三浦の街並み景観に寄与する計画になるようお願いしたほうが良いと思います。

それから、確認ですが、公園は、提供公園ですか、自主管理公園ですか。

この公園にどういう遊具が置かれるかはわかりませんが、子供たちがワイワイ騒いで問題が起きることがないように、住民説明などのプロセスを踏んでいるのでしょうか。

**【事務局】**

この公園は自主管理公園です。

まちづくり条例の手続で住民説明会を行っており、この公園はこの位置に設置すると説明しています。それに対して、住民から意見はありませんでした。

**【中津委員】**

最後に、何年か経った後、公開空地の立ち入り検査はできるのでしょうか。

他都市において公開空地を調査すると、竣工後に立入禁止措置がなされている事例が散見されます。検査はできるのでしょうか。

**【事務局】**

高度地区に関する運用基準で報告を求めることなどを定めており、制限の緩和の制度上で、チェックできます。

**【議長】**

西側の通路の意見の趣旨の確認ですが、落葉樹等を植えたほうが良いとのことですが、これは、緑陰を設置したほうが良いということでしょうか。

このままだと西日も強くて、炎天下のままになってしまうということでしょうか。

**【中津委員】**

そのとおりです。このままだと、ツツジなどを植えて、緑地にして、要件の面積が確保できました、植栽しましたとなってしまう。

**【議長】**

土地の管理のことは言いませんが、そういう風になる配置になっているということですよ。おそらく、公開空地が設定されていますが、不特定多数の人が入ってくることについて、マンションの管理組合からいろいろな意見がでそうなということですよ。

日影のことですが、26 ページですが、ここに載っているアングルパースは良くて、どこからの日差しが入っているのか、本来はこの広場状公開空地は日影となっているはず。広場が日影にならない資料の作りになっていることに問題があるのではないか、日常自由に利用できるとは何かということが問題となってくるのではないか、懸念されることがあります。

高度地区の制限の緩和に関する初めての案件ですので、適用事例で、今後のスタンダードになるかと思いますので、他に皆様から意見がありましたら、よろしくをお願いします。

**【森尻委員】**

公開空地や自主管理公園の管理については色々あるかと思いますが、様々な事例の中で、先ほどの話のように将来的に管理がされなくなったという場合もあります。公開空地における公共性の担保については、引き続き議論が必要ではないかと思えます。

**【議長】**

様々な意見が出ておりますので、取りまとめたうえで答申ということによりよいでしょうか。

公開空地の公共性について、配置及びデザインの更なる検討や今後の整備後

の運営の担保の配慮がないと、都計審としてそう簡単に要件があっているとは言えないのではないのでしょうか。要件とは、「不特定多数の者が日常自由に通行又は利用できる広場、歩道等の空地」といった定性的な部分になります。定量的なところは確認できました。

答申として意見付きは大丈夫でしょうか。

**【事務局】**

今回の議案は、ご意見を伺うものでございますので。

**【議長】**

許可自体は、市長が行うものですので、都市計画審議会では、意見を取りまとめ答申することによってよろしいでしょうか。

**【中津委員】**

議案とは関係なく、三浦市には、景観アドバイザー制度がなくて、本当はそのような会議で事業者がプレゼンし、意見交換するようなことはできませんでしょうか。

そのようなことを行っている行政もあり、その場で設計者や事業者から事業内容を確認できれば、まちが良くなる方向に、お金をかけずにまちづくりができるかなと思います。一度検討してください。

**【議長】**

高度地区の制限の緩和に係る案件は、今回が初めてです。この審議会では、そのようなことはできなそうですが、事前の協議をどのように進めるかご検討ください。

それでは、今回いただいた意見をとりまとめうえで、答申をするということによってよろしいでしょうか。なお、答申の内容については、私に一任させていただければと思います。

**【出席委員】**

異議なし。

**【議長】**

異議なしということですので、そのようにいたします。

それでは、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】**

- ・ 事務局より、次回の審議会は 6月下旬頃から7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。