

平成22年度第2回三浦市都市計画審議会議事録

1 日 時 平成22年11月17日(水) 14時00分～16時30分

2 場 所 潮風スポーツ公園 2階会議室 A、B

3 議 案

- (1) 議案1 三浦市都市計画審議会運営要領の制定について
- (2) 議案2 三浦都市計画生産緑地地区の変更について

4 報告事項

- (1) 報告事項1 小網代の森の都市計画手続について
- (2) 報告事項2 高度地区の指定について

5 出席者

- (1) 委 員 土田委員、草間委員、小林委員、四宮委員、柳沢委員、星野委員、鈴木祥一委員、結城委員、川崎委員、吉田委員、鈴木明委員 (計11人出席、内1人遅参)
(鈴木伸治委員、中村委員、 2人欠席)
- (2) 市 長
- (3) 事務局 加藤都市部長、大澤計画整備課長、藤原総合都市計画担当課長、大滝主査、藁谷主任、坪井主事補
- (4) 傍聴人 7人

6 議案等関係資料

- (1) 議案1 「三浦市都市計画審議会運営要領の制定について」関係資料
{三浦市都市計画審議会運営要領(修正案)、三浦市都市計画審議会運営要領(原案)、原案修正案対照表}
- (2) 議案2 「三浦都市計画生産緑地地区の変更について」関係資料
(計画書、新旧対照表、理由書、経緯書、総括図、計画図等)
- (3) 報告事項1 「小網代の森の都市計画手続について」関係資料
- (4) 報告事項2 「高度地区の指定について」関係資料

7 議 事

- ・ 定刻に至り、事務局（加藤都市部長）より、本日の資料に係る説明後、開会を宣言し、委員のうち、三崎警察署長が妙摩委員から結城委員へ交替した旨、紹介をした。
- ・ 出席者が過半数（13人中10人出席）に達し、本審議会条例第6条第2項の規定により、本審議会が成立していることを報告した。
- ・ 柳沢会長が議長となり、議事録の署名委員として、小林委員と星野委員を指名する旨の報告があった。
- ・ 市長から会長へ諮問書を渡し、事務局から各委員へ諮問書(写し)を配布した。

— 議案 —

議案 1 三浦市都市計画審議会運営要領の制定について

- ・ 資料に基づき、事務局よりスクリーンを利用し、次の説明を行った。
 - ① 議案の概要について
 - ・ 本件は、前審議会である平成22年度第1回都市計画審議会の議案として審議され、その際の指摘事項についての修正案を、本審議会で審議していただくものである。
 - ・ 修正案について、承認いただけただけの場合には、直ちに運営要領を運用し、傍聴人に入場していただく。
 - ② 原案修正案対照表の第4条について
 - ・ 手元に配布した原案修正案対照表について、スクリーンを使い、各条項に分け、前審議会での指摘のあった第4条の「傍聴人の決定」より順に説明する。
 - ・ 第1項は、傍聴希望者の会場到着時刻の定めになるが、前審議会での指摘のとおり、「原則として」を、追記した。
 - ・ 第2項の傍聴人の人数の上限についても、指摘のとおり、「原則として」を追記した。また、文を接続する言葉として、「ただし」を用いていたが、法制担当課の判断より、前文のただし書きではないため、「この場合において」と修正した。
 - ・ 第4項に定めていた傍聴券の返却については、不要である旨の指摘のとおり削除し、これに伴い、持ち帰られた傍聴券の翌審議会以降での使用を防止するため、傍聴券に開催の年度及び回を追記した。
 - ③ 原案修正案対照表の第5条について
 - ・ 第5条の「傍聴席に入ることのできない者」では、第1号に記していた「銃器その他」という具体について、指摘のとおり、削除し、「危険なも

のを持っている者」とした。

- ・ 次に、第3号にあった、「異様な服装をしている者」についても、表現の自由に差し障ると指摘をいただいたので、削除とした。これにより、修正案では、以下各号は、繰り上げての表現としている。
 - ・ 第5号では、「楽器」ではなく、「音声を発する器具・装置」にしてはどうかとの指摘のとおり、修正した。
 - ・ 第6号は、本条の趣旨に当たるが、これに該当し、その他各号で定めのない行為については、会長の職位をもつての処分が下されればよいとの指摘から、本号も削除した。
- ④ 原案修正案対照表の第6条について
- ・ 第6条の「傍聴人の守るべき事項」では、第4号にあった、会長の許可を得た場合を除き、帽子、外とう、襟巻の類の着用を禁止する定めについて、服装の自由、あるいは寒いとき、病気のときに会長の許可を得るのか、という指摘があったので、削除した。本条でも、修正案では、以下各号は、繰り上げての表現とした。
- ⑤ 原案修正案対照表の第7条について
- ・ 第7条の「写真、映画等の撮影及び録音等の禁止」は、会議を適正に把握する権利は認められるべきだという指摘の一方で、撮影及び録音されたものが、歪曲した形で使用される懸念は拭いきれないとの指摘もいただいたので、原則禁止のまま「ただし、会長の許可を得た場合は、この限りではない。」と追記した。
- ⑥ 原案修正案対照表の第8条について
- ・ 第8条の「傍聴人の退場」では、市議会において、同様の定めを設けているが、過去に退場を命じられた者が再入場してきたことがあるため、指摘のとおり、前文に続けて、「また、一旦退場させられた者は、再入場することは出来ない。」と追記した。
- ⑦ 原案修正案対照表の修正案の第9条について
- ・ 修正前には、定めていなかった、修正後の第9条の「傍聴人への資料提供」は、傍聴人へは、委員同様の資料を配布すべきであり、併せて、非公開情報が含まれる時には、該当情報のみにマスクングをかけるべきである、との指摘のとおりの定めを作成した。
- ⑧ 原案修正案対照表の修正案の第10条、第11条について
- ・ 新たに第9条を設けたので、修正前の第9条「議事録の公開」及び第10条「会長への委任」については、それぞれを、第10条、第11条へ繰り下げた。
- ⑨ 議事録について
- ・ 修正前の第9条、修正後の第10条の「議事録の公開」については、前審議会において、文面を変更する必要はないが、発言者の氏名を公開

すべきであるとのことだったので、前審議会の議事録では、皆様に確認していただいたとおり、発言者の氏名を公開している。

⑩ 原案修正案対照表の附則について

- ・ 施行日についても審議事項になるが、承認直後の運用開始を予定しているため、本日、平成22年11月17日と記載した。

- ・ 事務局からの説明後、下記のような審議がなされた。

【議長】

前回活発な議論がされ、概ねの内容が反映されているようだがいかがだろうか。

【星野委員】

いくつかあるのだが、まずは第4条について、「原則として審議会当日の開会時刻30分前から10分前までに会場に到着していなければならない。」とあるが、本日のように定刻の前に始まっているときにも、「開会時刻」は定刻となるのか。

【事務局】

その通りである。

【星野委員】

続いて、第8条の「また、一旦退場させられた者は、再入場することは出来ない。」について、他市では、再入場を認めている例がある。藤沢市では、健康上や病気等による理由で退場した場合に再入場を認めているので、本市でも救済する余地を残すべきである。具体的には、「原則として」を追記していただきたい。

次が最後になるが、第9条の後半の2行について、『当該資料に非公開情報に該当すると思われる情報が含まれるときには、傍聴人に配布する資料を「別に」作成するものとする。』と記すと、問題が発生する懸念があるように思える。

「別に」作成するのではなく、傍聴人に配布する資料は、「非公開情報を削除」した資料であればよいので、その点を明確にした文章にしていきたい。

【議長】

それでは、順に進めていきたい。

1番目は、事務局から回答があったためよいとする。

2番目の第8条では、「原則として」を入れるかどうかについて、意見はある

だろうか。

【土田委員】

第8条については、「会長は違反に係る行為を制止し、命令に従わないときは、退場させることができる。」とあり、「また、」と続いているので、星野委員が例に挙げられた行為は、該当しないのではないか。

【議長】

体調不良等で自ら場外へ出た者については、「退場させられた」には該当しないと判断できるが、どうだろうか。

【星野委員】

その解釈であれば、よろしいと考える。

【議長】

次に、第9条になるが、「別に」作成するのではなくて、具体的には、最後の行を「傍聴人に配布する資料は、非公開情報を削除した資料を作成するものとする。」でどうだろうか。

【星野委員】

議長の提案でも構わないだろうが、「傍聴人には、非公開情報を削除した資料を配布するものとする。」が望ましい。

【議長】

そのような文面でよろしいだろうか。

【一同】

異議なし。

【議長】

では、その他に何かあるだろうか。

【草間委員】

この「三浦市都市計画審議会運営要領」の運用期間、内容について確認したのだが、新たに委員編成された場合にもこの内容で適用されるのか。また、新メンバーで編成されるときには、新たな要領へ改正されるのか。

【事務局】

メンバーが換わっても、委員の方々から、もしくは事務局から改正の提案がなければ、この要領は適用されるものである。

【草間委員】

では、委員が換わり、運営要領についての改正の提案があれば、新たな要領を運用していくのか。

【事務局】

提案があり、議案として審議された後に議決されれば、新しい要領になるものと考えている。

【草間委員】

では、第7条について、原則禁止ながら、会長の許可を得られれば撮影及び録音出来るわけだが、歪曲した形での使用を防ぐにはどうしたらよいのか。

【議長】

どのような方法、あるいはどのような条件を付けて許可とするのかということか。

【草間委員】

その通りである。現在は、そういった趣旨で方法や条件は付けるのだろうが、会長が換わり、考え方が変わった場合のことをどう考えているのか。

【議長】

会長が許可をする、許可をしないとする尺度については、少し悩ましいものがある。今日は傍聴希望者が待機していることもあるので、第7条の具体的な考え方については、次回、事務局からメモとして提案していただきたい。

それでは、議案1については、第9条に先程申し上げた通りの修正加えるということで、可決とするがよろしいだろうか。

【一同】

異議なし。

- ・ 議案1の可決に伴い、事務局から傍聴希望者7名へ入場券及び会議資料が配布され、傍聴者7名は傍聴席に着いた。

【議長】

傍聴者の方々に申し上げるが、配布資料の中にある「三浦市都市計画審議会運営要領」の第6条及び第7条に傍聴人の守るべき事項、禁止事項の記載があるので、よく読んでいただき、傍聴していただきたい。

議案2 三浦都市計画生産緑地地区の変更について

- ・ 資料に基づき、事務局よりスクリーンを利用し、次の説明を行った。

①生産緑地法について

- ・ 生産緑地法第3条第1項「生産緑地地区に関する都市計画」では、「市街化区域内にある農地等で、次に掲げる条件に該当する、一団のものの区域については、都市計画に生産緑地地区を定めることができる。」とされている。
- ・ 1号では、「都市環境の保全等良好な生活環境の確保に相当の効用があり、かつ、公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているものであること。」
- ・ 2号では、「500㎡以上の規模の区域であること。」
- ・ 3号では、「農林漁業等の継続が可能な条件を備えていると認められるものであること。」
- ・ また、第7条第1項では、「生産緑地については、農地等として管理しなければならない。」とされている。

②計画書について

- ・ 本審議会で諮る、生産緑地地区の変更内容について、計画書より、議案に沿って説明した。
- ・ 現在、市全体で生産緑地地区として、決定されている全体面積の合計面積を、「約21.6ha」に変更する。
- ・ 今回、都市計画変更するものは、1箇所である。
- ・ 変更内容は、初声町和田字出口地内において、箇所番号21の区域を廃止するものである。

③理由書について

- ・ 箇所番号21の区域については、当該生産緑地地区の主たる従事者が死亡し、農地所有者からの買取申出に対し、買取は行われず、行為の制限が解除されたため廃止するものである。

④新旧対照表について

- ・ 全体の面積は、「旧」の「約21.8ha」から、「約0.2ha」の減少となり、「新」の「約21.6ha」に変更となる。
- ・ また、全体の箇所数は、「旧」の「135箇所」から、「1箇所」の減

少となり、「新」の「134箇所」に変更となる。

⑤ 位置図、総括図について

- ・ 箇所番号21の位置は、三浦市の北西部の、画面で示す「赤丸」の区域となる。
- ・ 画面北側の青線が横須賀市との市境を示し、当該地は、国道134号の西側に位置している。

⑥ 計画図について

- ・ スクリーンの黄色の区域が、今回、廃止する案件の位置となり、黒線で囲まれ、番号の振られた区域がその他の生産緑地地区を示している。
- ・ 赤色の矢印は、次の画面の現地写真の撮影位置と向きを示している。

⑦ 現況写真について

- ・ 当該地北側から、区域全景を写しており、本年8月の撮影時には、既に耕作を行っていなかった。

⑧ 生産緑地地区内農地等一覧表について

- ・ 「都市計画決定面積」は、廃止となるため、2,118㎡から、0㎡へ変更となる。
- ・ 「所在地」は、初声町和田字出口3064番1及び3064番2となる。
- ・ 「登記簿地目」は、畑（はた）となる。

⑨ 公図写しについて

- ・ 「所在地」である初声町和田字出口3064番1及び、3064番2の黄色の区域が、廃止箇所となる。

⑩ 都市計画変更に係る経緯について

- ・ 平成4年11月に、生産緑地地区として都市計画決定をした。
- ・ 平成21年8月に、生産緑地地区の主たる従事者が死亡した。
- ・ 平成22年5月に、相続した農地所有者から市へ、生産緑地地区の買取申出が行われた。
- ・ 平成22年6月に、市から公共施設等で買い取らないことの通知を行った。
- ・ 平成22年8月に、市から生産緑地地区内における行為制限を解除する旨の通知により、生産緑地地区の行為制限が、解除されたため、都市計画変更を行うこととなった。

⑪ 法定縦覧について

- ・ 平成22年10月26日から11月9日まで縦覧したところ、意見書の提出はなかった。

- ・ 事務局からの説明後、下記のような審議がなされた。

【小林委員】

生産緑地法の一般的な話になるが、所有者からの買取りの申出が出るということは、生産緑地法の15条の1項に基づく申出が出されたと考えてよろしいだろうか。

【事務局】

本件の生産緑地地区の買取り申出は、生産緑地法の第10条の買取り申出に基づくものである。

【小林委員】

では、所有者からの買取り申出に対して、市として買取る、買取らない、の基準は設けているのか。

【事務局】

買取り申出があった場合には、市が先行的に買取らなければならない定めになっているが、三浦市では、特段基準を設けていない。公共的に活用可能である、もしくは、緑地として機能効果が高い土地については買取りをする予定になっているが、現実的には市の財政の状況も加味すると、なかなか買取ることが出来ていない。

【小林委員】

都市計画の所管課が窓口となって買取りの申出を受けているのだと思うが、例えば、庁内の公園担当であれば土木課に、また、その他の担当課に対し意見照会はしているのか。

【事務局】

先程も申し上げた通り、買取り申出があれば、市が先行的に買取り出来ることとなっているため、関係する部署に対しては必ず公共用地の買取り希望があるか確認している。本件の当該地については、庁内各担当課に意見照会したところ、買取り希望の旨の意見は出なかった。

【四宮委員】

市が買取ることが一番よいのだが、農業委員会への斡旋基準に則った手続はしているのか。

【事務局】

買取りの申出を受け、市で買取らないことが明確になれば、農業委員会への斡旋協力を依頼し、その後農業委員会より、他の農業従事者からの希望がなかった旨の通知をいただいている。

【星野委員】

本件の内容についてではなく、事務局の説明に対する要望がある。スクリーンに合わせて、手元の資料の該当ページの説明があったことに感心したのだが、ページが打っていない図面があった。さらに、スクリーンと手元の資料とが、必ずしも整合していなかった。以上について、是正していただきたいというのが要望である。

【議長】

私からも要望がある。生産緑地というのは、自治体によって位置づけ、方針の違いがあるものである。農地として農家の方が所有して維持していくことを、むしろ都市の中のオープンスペースという位置づけで積極的に受け止め、なるべく減らさない努力をしようとする自治体もあれば、税収も小さいことから、あまり積極的には受け止めず、ごく限定的に運用していく構えの自治体もある。自治体ごとに運用の違いがあり、運用の幅もあると考えている。本日は、時間もないので、次の機会には、生産緑地の制度について、市としてどのような考え方なのかを示していただきたい。

平成4年に今の姿でスタートした制度で、30年で期限が切れることになっている。そのときには、法改正もあるだろうが、直前になってバタバタと考えるのではなく、その前に市としての考え方をまとめるべきである。

このほかに何か意見はあるだろうか。

【一同】

特になし。

【議長】

特にないようなので、原案通り承認したいがよろしいだろうか。

【一同】

異議なし。

報告事項 1 小網代の森の都市計画手続について

- ・ 資料に基づき、事務局よりスクリーンを利用し、次の説明を行った。
 - ① 経緯について
 - ・ 小網代の森の都市計画手続は、前回の審議会において概要や経緯などを報告した。
 - ・ 10月28日に「小網代の森に係る都市計画の説明会」を開催したので、説明会で行った内容と経過を報告する。
 - ② 近郊緑地について（概要）
 - ・ 小網代の森は、平成17年に「近郊緑地保全区域」の指定を受けたのち、特に重要な区域の自然環境の保全を確実にする用地取得などが完了したことから、「近郊緑地特別保全地区」の指定を行うものである。
 - ③ 近郊緑地について（計画図、決定内容）
 - ・ 現在指定されている、「近郊緑地保全区域」のうち、保全を強化する赤の区域を、「近郊緑地特別保全地区」に指定する。
 - ・ 「近郊緑地特別保全地区」に指定する面積は、「65.1ha」である。
 - ④ 区域区分について（概要）
 - ・ 「近郊緑地特別保全地区」の指定により、緑地保全がされる区域は、建築物の建築などの行為に対して制限がされ、市街化としての見込みがなくなることから、「市街化区域」から「市街化調整区域」へ編入する。
 - ⑤ 区域区分について（計画図、決定内容）
 - ・ 「近郊緑地特別保全地区」の指定に伴い、「区域区分」を変更するため、「市街化区域」から「市街化調整区域」へ編入する。
 - ・ 面積の増減の内訳では、「市街化調整区域」への編入面積は、「64.7ha」となる。
 - ・ 全体の「市街化区域」の面積は、「794ha」から減少し、「729ha」となり、「市街化調整区域」の面積は、「2,350ha」から増加し、「2,415ha」となる。
 - ⑥ 用途地域について（概要）
 - ・ 「市街化調整区域」への編入により、変更する区域は、原則として、「用途地域」を設定しないことから、「用途地域」を廃止する。
 - ・ 廃止に伴い、この区域に接して残る用途地域を変更する。
 - ⑦ 用途地域について（計画図）
 - ・ 区域内の「第一種低層住居専用地域」と「第二種住居地域」を廃止する。
 - ・ 「第一種低層住居専用地域」が指定されている区域を「第二種住居地域」へ変更する。

⑧ 都市計画手続について

- ・ 現在は、「都市計画説明会」まで行っている。
- ・ 今後は、市から県に、「都市計画の素案」の申出を行い、「素案の閲覧」を行い、公述の申出があれば、「公聴会」を開催する。
- ・ 次に、「都市計画案を決定」し、「法定縦覧」が行われ、意見書が提出されれば、その意見の回答を添えて、「都市計画審議会」へ付議し答申を受ける。
- ・ その後、「国の法定協議」を行い、最後に「都市計画の告示」を行う。

⑨ 都市計画説明会について

- ・ 平成22年10月28日の19時から都市計画説明会を開催した。
- ・ 会場は、初声市民センターで、出席者は、市内、市外からの合計6名だった。
- ・ 説明会の意見等の概要は、案に対する意見や要望については、特になかった。

⑩ 今後の予定について

- ・ 本件の今後の手続きについては、「都市計画素案」の申出を県へ行き、「素案の閲覧」に向けた手続きを進めていく。

- ・ 事務局からの説明後、次の質疑応答があった。

【小林委員】

8ページの都市計画手続について、都市計画の告示、都市計画の決定・変更が、平成23年度に予定しているとあるが、県より平成23年度のいつ頃になると聞いているか。

【事務局】

4月に選挙があるので、4月、5月に都市計画審議会を開催することはないとは聞いている。県の手続なのではっきりしたことは申し上げられないが、夏以降ではあっても、平成23年度の終盤になるとは考えていない。

【小林委員】

小網代の森については、昭和63年にゴルフ場の建設計画が持ち上がり、様々な議論を繰り返し、森の保全活動も興り、20年以上経ってようやく法的に保全されることになった。私は、保全活動に係わってきたので、やっとかという思いがある。県の決定ではあるが、きちんと計画決定されるように、市として

も出来る限りのサポートを続けていただきたい。

【議長】

他にあるだろうか。

【川崎委員】

この区域が、市街化区域から市街化調整区域になるのは、これまでの経緯により納得しているが、問題なのは、それによって三浦市内の市街化区域がそれだけ減るということである。市街化調整区域に編入される区域について、これまでは、市街化区域であることでの人口計画を基として、様々な計画が立案され、実行されてきた。一番大きいのは、水利権等を含む水道計画への投資である。市街化調整区域になり、人口の増加を見込めなくなる中でも、これまでの投資を取り戻す必要があると考えているのだが、それについての市の考え方を伺いたい。

【事務局】

市街化区域の拡大については、5年ごとに行う都市計画基礎調査を基に未利用地や低利用地を精査し、併せて、概ね10年先の将来人口推計を出している。実態として、三浦市の将来人口推計は下降傾向にあり、未利用地や低利用地がないかという点、初声地区、南下浦地区にあるわけである。そうした実態を踏まえると、市街化区域を拡大するのは難しい。これは、都市計画の制度に則った考え方であり、いたずらな市街化区域の拡大を防ぐための基準である。未利用地や低利用地に人口を張り付けた上で、それでも市街化区域が足りない場合に市街化区域を拡大させるのが、目指すべき都市計画である。

また、小網代の森は、森林地帯の傾斜地山林ということで、将来人口推計上、人口が張り付かない区域としているため、何千人、何万人の規模での人口の増加は見込んでいなかった。

【川崎委員】

今の説明だと、かつての線引きは何だったのかとなる。建築する必要がない区域を市街化区域にしたのかと考えてしまう。現在の実状では、市街化区域を拡大しても人口増加に対して有効ではないというのが市の見解ならば、それを示していただければよい。地元の者としては、減ってしまった分を取り戻してほしい気持ちもある。都市計画マスタープランを作成する過程では、三浦市の核と位置付けている三崎高校跡地周辺までの土地についても市街化区域に編入できる区域はないかという議論もしたものの、市としてそもそもその気があるのかどうかを確認させていただきたい。

【議長】

事実関係を整理していただきたい。1つ目は、当初は、人口が張り付くという前提だったのかどうかということ。2つ目は、そもそも市街化区域を拡大することについての市の考え方はどうなのかという2点について、コメントをいただきたい。

【事務局】

川崎委員のおっしゃる通り、市街化区域に指定をし、宅地化を進めていくという方針があったことは間違いない。その中で、ゴルフ場開発をする話が上がり、それから20年経って、いわゆる「5点セット」へ移っていった。全体で180haの土地を、保全する区域、農として活用する区域、住宅地化する区域、鉄道の延伸、西海岸線用地の「5点セット」として整備を進めていくことへシフトしていったわけである。

ご承知の通り、三崎口駅から三戸にかけて、農地としてはほぼ完成し換地を待っている状態であり、住宅地化を進める区域にあっては、住宅地にするべく、現在は事業者が発生土処分場としてその手前の段階での作業を進めているところである。

森として保全すべき区域は、神奈川県が尽力され、現在の形に至っており、市街化区域から市街化調整区域にしていくという流れになっている。川崎委員がおっしゃる通り、これだけの面積が市街化区域から市街化調整区域になるということで、バスターでどこをもらえるのかというのは誰もが考えることである。市長も市街化調整区域が増え、市街化区域が減ることでの人口問題やこれからの市の発展について、危惧しているのも事実である。都市計画マスタープランを作る際にも、三崎口駅付近の保留フレームといわれるエリアを対象に、県へも市街化区域を増やしていきたい旨のアプローチを何度もしたのだが、先程も説明した通り、県全体では横浜、川崎を含む一部を除いては下降傾向にある中で、三浦市も例外ではなく、今ある土地を有効に使うのが然りであり、「小網代の森」が逆線引きされるので、別を担保出来ないかといわれても、そもそも宅地利用していなかった土地が市街化調整区域になったとしても、心配されるような状況になるのか、といった厳しい回答もいただいている。

【川崎委員】

大体そんなところなのだろうが、市はかつて「人口7万5千人」を掲げ、水道等への過剰な投資をしてきたために、今日の三浦市民は、神奈川県で2番目に高い水を飲んでいる。そのツケが市民に強いられていることを踏まえていただき、今後の糧としていただきたいと要望する。

【議長】

微妙な立場だろうが、鈴木祥一委員からコメントいただけるだろうか。

【鈴木祥一委員】

昭和45年にスタートした線引きは、第6回で初めて右肩下がりの都市計画の取組みになる。人口減少や少子高齢化を受け止め、それぞれの自治体が身の丈に合った都市計画を進めなければならない。そのベースは、線引きであり、むやみに拡げて公共投資をするのではなく、やるべきことをしっかりやるというのが県のマスタープランにも記されている。各都市施設についても、上位計画に基づいて見極める時期がきており、三浦市でも現実的に、下水道についても順次見直しをしているし、既に合併浄化槽の方が良いだろうという地域は見直している。都市計画道路の見直しについても、昨年から皆様と議論しているところである。

【土田委員】

確認したいのだが、市の総合計画にある良好な宅地計画をもって、計画人口に達するだけの市街化区域はあると考えてよろしいだろうか。

【事務局】

総合計画に掲げる計画人口に達するだけの市街化区域は充分あると考えている。

【議長】

先程、小林委員が触れた8ページのフローチャートについて、市と県の役割に分けて説明していただきたい。

【事務局】

先程、説明した都市計画説明会は市の役割分担として、市が主催で開催した。これを基に市から県へバトンタッチし、その後の手続は県が主体となっていくものとなる。ただし、図書の閲覧、公述申出の受付、意見書の受付は市の窓口でも受け付けることが可能である。

【議長】

それは県の仕事を市の窓口で受けることができるということか。

【事務局】

その通りである。

【議長】

都市計画審議会については、県、市と一緒に記載されているが、建前上は、県が決定し、市に意見を聞くということによろしいか。

【事務局】

おっしゃる通りである。

【議長】

これは報告事項だが、次回県から意見を聞かれるのはいつ頃になるのか。

【事務局】

現在の予定では、フローチャートの4番目の公聴会は平成23年の2月頃を予定している。その後、来春には、県の都市計画審議会を経て意見照会があると考えている。

【議長】

来年の選挙の前くらいだろうか。

【事務局】

はっきりしたことは申し上げられないが、恐らくその頃だろうと考えている。

報告事項2 高度地区の指定について

- ・ 資料に基づき、事務局よりスクリーンを利用し、次の説明を行った。
- ① 三浦都市計画高度地区計画書について
 - ・ 三浦都市計画高度地区の計画書は、報告事項2の1ページとなる。
 - ・ 用途地域ごとの建築物の高さの最高限度については、前回の都市計画審議会からの変更はない。
 - ・ 高度地区は、第1種12m、第2種15m、第3種20mとし、用途地域ごとに定めている。
 - ・ 高度地区指定の理由書は、報告事項2の2ページとなる。
 - ・ 本市では近年、中高層住宅の建設計画の増加により、日影や景観上の理由等から、建築物の高さに係る適正化が強く求められてきた。
 - ・ このような背景の中、平成21年3月に改定した「三浦市都市計画マスタープラン」では、将来都市像を「豊かな自然環境を活かし共生するまち」

と定め、良好な住環境を確保するため、建築物の高さに係る適正化を目指している。

- ・ 都市計画マスタープランでは、土地利用の方針として、良好な市街地環境の形成を図るため、建築物の高さ制限が必要とされる地区を抽出し、高度地区等の指定を検討することとしている。
- ・ 高度地区を指定することのメリットとして、良好な市街地環境の維持やまちなみの景観形成に係るルールづくりや良好な住環境や秩序ある都市環境の維持保全が期待できる。

② 三浦都市計画高度地区等指定区域図について

- ・ 高度地区指定区域図は、報告事項2の5ページとなる。
- ・ 中央の緑色の区域は、既に10mの高さ制限がされている第一種低層住居専用地域である。
- ・ 青色の区域が高さ制限12mの第1種高度地区である。
- ・ オレンジ色の区域は、高さ制限15mの第2種高度地区である。
- ・ ピンク色の区域は、高さ制限20mの第3種高度地区である。

③ 建築物の高さの最高限度（用途地域別一覧表）について

- ・ 用途地域ごとの建築物の高さの最高限度一覧は、報告事項2の3ページとなる。
- ・ 三崎下町、油壺、城ヶ島などの豊かな自然環境や景観を有している三崎地区と、2つの鉄道駅を有しており定住人口の増加も図るべき南下浦・初声地区とは地域特性が異なることから、同じ用途地域でも三崎地区と三崎地区以外の地区では、異なる高さ制限としている地域もある。

④ 前回との変更点について

- ・ 前回の都市計画審議会で提示したものからの変更箇所については、報告事項2の1ページ赤書きとなる。
- ・ 1点目は、新たに「制限の緩和」を追加した。
- ・ 2点目は「適用の除外」(2)に工事の継続性及び除外の解除について追加した。
- ・ また、「適用の除外」(4)に既存不適格建築物の増築について新たに追加した。

⑤ 制限の緩和について

- ・ 「制限の緩和」について、前回の都市計画審議会では、行わない予定と説明したが、パブリックコメントや都市計画審議会、市議会、関係機関等の意見を踏まえ、他都市の事例等を参考に「制限の緩和」を設けた。
- ・ 制限の緩和は、市長が三浦市都市計画審議会の意見を聴いた上で許可するものとしている。

⑥ 適用の除外について

- ・ 「適用の除外」について、前回との変更箇所は、スクリーンの赤字部分になる。
 - ・ (2)では、高さ制限の施行日において工事中の建築物について、工事の継続性が認められない場合、適用の除外を解除できるものとした。
 - ・ また、(4)として既存不適格建築物の増築について、新たに市長の許可による適用の除外対象とした。
- ⑦ 運用基準の基本方針について
- ・ 運用基準の基本方針について、この基準は、制限の緩和や適用の除外における許可申請に際して、審査基準としての性格を有するものである。
 - ・ また、定性的な基準に関しては、三浦市都市計画マスタープラン及び三浦市まちづくり条例等の趣旨に照らした総合的な見地より運用することとした。
- ⑧ 制限の緩和について
- ・ 「制限の緩和」について、三浦市まちづくり条例による「地区まちづくり計画」との関係では、「地区まちづくり計画」で定められた最高限度が高度地区の制限の緩和による最高限度より低い場合は、「地区まちづくり計画」で定められた高さが、その地区の高さの最高限度となる。
 - ・ 制限の緩和については、計画書の中では「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」としており、運用基準において、「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」をアからオまで定めている。
- ⑨ 公益上必要な建築物について
- ・ 1つ目の「公益上必要な建築物」については、運用基準案では2ページとなる。
 - ・ 適用区域については、スクリーン上の区域図において赤囲みをし、説明を行った。
 - ・ 公益上必要な建築物については、市民に対する公共サービス確保や生活利便向上の観点から、高さの最高限度を緩和する。
 - ・ 緩和対象の建築物の最高限度は、第1種高度地区が12mから15m、第2種高度地区が15mから20m、第3種高度地区が20mから31mとなる。
 - ・ 具体的な対象建築物は、大きく3点で(ア)「建築物の延べ面積の過半を、国又は地方公共団体が所有又は維持管理する建築物」、(イ)「学校の用に供する建築物」、(ウ)「病院の用に供する建築物」である。
 - ・ 適用対象(ア)については、「民間活力の導入」を視野に入れ、公共団体の所有又は維持管理が延べ面積の過半であれば、緩和の対象とした。
 - ・ 許可要件については、定性的な要件とし、(ア)周辺の街並み景観や自然

景観への配慮、(イ)周囲の環境に適した公開空地や緑地等の確保、(ウ)建築物の規模・用途に応じた駐車・駐輪施設の確保を行うこととしている。

- ⑩ 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について
- ・ 2点目は、「建築物の用途上及び周囲の状況により建築物」で、ここでは、制限の緩和対象を更に5つに分類している。
- ⑪ 既存不適格建築物の建替えを行う建築物について
- ・ 1つ目は、「既存不適格建築物の建替えを行う建築物」で、運用基準案では3ページとなる。
 - ・ これまでは、既存不適格建築物については、適用の除外や制限の緩和の対象としていなかったが、都市計画審議会の意見を踏まえ、生活権の確保等の観点から緩和の対象としたものである。
 - ・ 適用区域については、建築物の高さの最高限度指定区域全域になる。
 - ・ 適用対象は、主たる用途が共同住宅で、高さ制限の基準に適合させることを原則としているが、基準への適合が極めて困難で、基準に適合させることにより、建替え前に享受していた居住環境が著しく損なわれると認められる場合としている。
 - ・ 緩和に際しては、既存建築物ありきではなく、居住環境を維持するため、既存建築物の高さを超えない範囲において、最小限必要な階数を確保するために必要な高さを上乘せできるものとした。
 - ・ 許可要件は、定性的な要件として、周辺の街並みへの調和や、農地に隣接する場合の農業活動への配慮、敷地内での駐車場等の確保を求めている。
 - ・ 定量的な要件としては、建替え前の敷地面積を下回らず、建築後の延べ面積が建替え前の1.2倍を超えないこと、さらに、敷地面積や上乘せする高さに対応した面積の公開空地や緑地等を確保することとしている。
- ⑫ 市街地環境の向上に寄与する建築物について
- ・ 2つ目は、「市街地環境の向上に寄与する建築物」で、運用基準案4ページとなる。
 - ・ 適用区域は、南下浦・初声地区である。
 - ・ 三崎地区以外のこの2地区は、2つの鉄道駅を有していることから、定住人口の増加も図るべき地区とし現況の土地利用も十分考慮した高さ制限を定める地区とした。
 - ・ 適用対象は、計画的な市街地整備の促進に寄与し、一定の規模を有した敷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ものである。
 - ・ 緩和対象の建築物の最高限度は、第2種高度地区が15mから20m、第3種高度地区が20mから31mとなる。
 - ・ 許可要件は、定性的な要件として、魅力的な街並み形成への寄与や、周

辺との調和、農業活動への配慮、商業系については、敷地内駐車場の確保を求めている。

- ・ 定量的な要件としては、敷地面積を住居系3000㎡、商業系1000㎡以上、前面道路の幅員を、住居系6m以上、商業系8m以上、空地率を住居系60%以上、商業系40%以上、公開空地率を、住居系40%以上、商業系30%以上、住居系については、必要な駐車場等の確保としている。
 - ・ なお、公開空地については、一般的な歩道状公開空地及び広場状公開空地に加えて、事業者の様々な工夫に対応できるように、公開空地に準ずる空地等として、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や、自然環境等の保全空地として、敷地内において、既存の地形や自然植生を改変することなく、景観や豊かな自然環境の保全に寄与する場合を定義し、緩和の対象地区に応じて許可要件としている。
- ⑬ 定住人口及び交流人口の増加に寄与する建築物について
- ・ 3つ目は、「定住人口及び交流人口の増加に寄与する建築物」で、運用基準案では6ページとなる。
 - ・ 適用区域は、三崎地区の第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、商業地域である。ただし、商業地域の共同住宅は適用外とする。
 - ・ 本地区は、都市計画マスタープランの中で、三崎下町の密集市街地の改善や住環境の改善を図り、定住人口の増加を図る地域と位置付けられている。
 - ・ また、商業や観光資源を集積し活用するなど、商業と観光の中心地として、交流人口の更なる増加を図る地域と位置付けられている。
 - ・ 適用対象は、住居機能の確保、就業人口の増加、集客力の向上により地域の活性化に寄与する建築物である。
 - ・ 緩和対象の建築物の最高限度は、第1種高度地区が12mから15m、第2種高度地区が15mから20mとなる。
 - ・ 許可要件は、定性的な要件として、街並み形成への寄与や、周辺との調和、農業活動への配慮、公開空地等の確保、商業系については、敷地内で駐車場の確保を求めている。
 - ・ 定量的な要件としては、住宅系における駐車場の確保や、緩和の目的を定住人口や交流人口の増加としていることから、住宅戸数70戸以上の共同住宅又は延べ面積4000㎡以上の商業・業務系施設や観光関連施設及びこれらの複合施設としている。
 - ・ なお、緩和要件では、三崎地区の地形的条件や自然環境などから、空地等の確保については、定性的な要件に留めている。
- ⑭ 駅周辺地区における商業機能の活性化に寄与する建築物について

- ・ 4つ目は、「駅周辺地区における商業機能の活性化に寄与する建築物」で、運用基準案では7ページとなる。
 - ・ 適用区域は、鉄道駅を中心に概ね半径300mの円内の区域である。
 - ・ 三崎口駅、三浦海岸駅は都市計画マスタープランで鉄道駅周辺を地域活性化ゾーンとして位置付け定住人口の増加を図る地域と位置付けられている。
 - ・ 適用対象は、賑わい・もてなしの演出、就業人口の増加、及び居住機能の確保等、駅を拠点とした地域の活性化に寄与する建築物である。
 - ・ 緩和対象の建築物の最高限度は、第2種高度地区が15mから20m、第3種高度地区が20mから25mとなる。
 - ・ 許可要件は、定性的な要件として、街並み形成への寄与や、周辺との調和、農業活動への配慮、商業系については、敷地内駐車場の確保を求めている。
 - ・ 定量的な要件としては、敷地面積を500㎡以上、用途として、低層部商業系、中上層部共同住宅、空地率を、住居系50%以上、商業系30%以上、公開空地率を住居系30%以上、商業系20%以上、住居系については駐車場の確保としている。
 - ・ なお、駅周辺においては、一団のまとまった敷地を確保することが比較的困難であること等から最低敷地面積を500㎡とし、空地率及び公開空地率についても、許可要件を低く設定している。
- ⑮ 工業地域又は準工業地域において建築する建築物について
- ・ 5つ目は、「工業地域又は準工業地域において建築する建築物」で、運用基準案では9ページとなる。
 - ・ 適用区域は、工業地域、準工業地域である。
 - ・ 三崎下町・城ヶ島周辺は都市計画マスタープランにおいて、地域活性化ゾーンとして新たな産業の立地促進を図る地域と位置付けられている。
 - ・ 適用対象は、工業地域又は準工業地域内における住宅等以外の建築物である。
 - ・ 緩和後の建築物の最高限度は、主要な観光施設、観光拠点及び遊覧船等からの視点において、建築物の最高の高さが背景となる台地等の稜線より低くなることである。
 - ・ なお、二町谷地区においては高さの最高限度を31mまで緩和する。
 - ・ 高さの基準は、スクリーンの図のように主要な視点場から当該地域周辺の高台及び城ヶ島台地部の稜線を妨げない高さとして設定するものとする。
 - ・ また、主要な視点場は、三崎下町地区にあっては主に城ヶ島、城ヶ島にあっては主に三崎下町地区において別途、市長が選定するものとする。

- ・ 許可要件については、工業の集積や新たな産業の立地を促進し、就業人口の増加に寄与するもの、商業や観光の活用による集客力の向上により、市街地の活性化に寄与するもの、周辺との調和、敷地内駐車場の確保、公開空地等の確保、視点場からの景観シミュレーションを求めている。
- ⑯ 三崎下町地区⇒城ヶ島（シミュレーション）について
- ・ 視点場からの景観シミュレーションについて、実際の写真を用いて説明した。
 - ・ 三崎下町から城ヶ島を見た写真である。
 - ・ 写真の左端、空と城ヶ島の稜線に沿って城ヶ島大橋の赤い桁が見える。
 - ・ 現在、城ヶ島には島の台地部分より高い建築物はない。
 - ・ 城ヶ島の台地は、概ね標高30m程度である。
 - ・ 次に城ヶ島に建築物を建てた際のイメージ写真である。
 - ・ この建築物は稜線を超えていないため高さの基準を満たすが、右の建築物は稜線を超えているため、高さの基準を満たさない。
- ⑰ 城ヶ島⇒三崎下町地区（シミュレーション）について
- ・ 続いて、県立城ヶ島公園から三崎下町を見た写真である。
 - ・ 次に三崎下町地区に建築物を建てた際のイメージ写真である。
 - ・ この建築物は稜線を超えていないため高さの基準を満たすが、右の建築物は稜線を超えているため高さの基準を満たさない。
- ⑱ 二町谷地区について
- ・ 運用基準案では10ページとなる。
 - ・ 二町谷地区だが、この地区は公有水面埋め立てにより確保された土地であり、今後の土地利用やその重要性を考慮して、市長が特に重要と認められるものについては、建築物の高さの最高限度を31mまで緩和できるものとする。
- ⑲ 適用の除外について
- ・ 適用の除外については、運用基準案では11ページとなる。
 - ・ 計画書に記載している「現に建築工事中」の定義は、ア. 建築基準法に基づく建築確認通知書を受けていること、イ. 建築物本体の杭打ち又は根切り工事に着手していること、ウ. 施行計画書等により工事の工程及び継続性を確認できることとしている。
 - ・ 工事の着手の定義については、建築物本体の杭打ち又は根切り工事に着手していることの判例があるが、ここでは、さらに高度地区指定前の計画性のない駆け込み工事や見切り発車的な工事着手に対処するため、工事の継続性を適用除外の要件としている。
 - ・ また、工事が継続して行われていない場合は適用の除外を解除できるものとし、その判断基準は、ア. 変更施行計画書等の提出がないまま、連続し

て2ヶ月以上工事が中断している場合、イ. 期間の中間日において、予定された期間内での完成が明らかに不可能と判断できる場合、ウ. 告示の日から2年を経過した時点で、建築中に建物の高さが基準となる高さの最高限度に達していない場合としている。

- ・ 既存不適格建築物の増築における適用除外の要件である市街地環境の維持に支障がないと認められるものについては、ア. 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、イ. 農地に近接する場合、農業活動への影響に配慮していること、ウ. 敷地内において、必要な駐車場を整備していることとした。

⑳ 高さ制限一覧について

- ・ 三浦市全域について、風致地区指定による高さ制限を含め、高度地区の指定による高さ制限がどのようになるのかを図を用いて説明した。
- ・ 水色の地区は、第一種風致地区で8mに制限されている。
- ・ 緑色の地区は、第一種低層住居専用地域で10mに制限されている。
- ・ 青色の地区は、第一種高度地区で12mの制限となる。
- ・ オレンジ色の地区は、第四種風致地区、15mに制限されている。後から表示したオレンジ色の地区は、第二種高度地区として、15mの制限となる。
- ・ 赤色の地区は、第三種高度地区と三崎口駅東地区計画の区域で20mの制限となる。

㉑ 制限の緩和を適用した場合の高さについて

- ・ 制限の緩和後の高さ制限の一覧を説明する。
- ・ スクリーン上に示している区域図は、前の画面で示した制限一覧である。
- ・ これに制限の緩和を適用した場合の高さ制限を示す。
- ・ 公益上必要な建築物は、高さの最高限度指定区域全域を対象として、第一種高度地区が12mから15m、第二種高度地区が15mから20m、第三種高度地区が20mから31mへの緩和となる。
- ・ 次に、既存不適格建築物の建替えについては、原則は高さの制限の基準に適合させることとするが、最大で既存の高さまでは緩和対象となる。
- ・ 市街地環境の向上に寄与する建築物は、三崎地区以外の南下浦・初声地区を対象とし、第二種高度地区が15mから20m、第三種高度地区が20mから31mへの緩和となる。
- ・ 定住人口及び交流人口の増加に寄与する建築物は、工業系を除く三崎地区を対象とし、第一種高度地区が12mから15m、第二種高度地区が15mから20mへの緩和となる。
- ・ 駅周辺地区における商業機能の活性化に寄与する建築物は、三浦海岸駅及び三崎口駅周辺概ね300mの区域を対象とし、第二種高度地区が15mか

ら20m、第3種高度地区が20mから25mへの緩和となる。

- ・ 工業地域又は準工業地域において建築する建築物については、三崎地区の工業地域及び準工業地域を対象とし、城ヶ島をはじめとする周辺の台地の稜線を妨げないことを緩和の上限とする。
- ・ なお、特例として、二町谷地区については、市長が必要と認めた場合、31mまでの緩和となる。
- ・ こちらが基本となる高さ制限と緩和適用の場合の高さ制限の比較になる。
- ・ スクリーン中央部の凡例の通り、水色の地区が8m、緑色の地区が10m、青色の地区が12m、オレンジ色の地区が15m、赤色の地区が20m、紫色の地区が31mである。
- ・ なお、ピンク色の城ヶ島北側と三崎下町地区は、周辺の台地の稜線を妨げない高さとなる。

②② 制限の緩和に対する許可手続きの流れについて

- ・ 制限の緩和に対する許可手続きの流れについては、運用基準案では12ページとなる。
- ・ 制限の緩和を受けるためには、「事前相談書」により関係法令等との調整や計画内容の協議調整を行う。
- ・ その後、「許可申請書」に基づいて、市長が都市計画審議会の意見を聴取した上で、審査を行い、許可・不許可の決定後に通知を行う。

②③ 今後のスケジュールについて

- ・ 今後のスケジュールは、説明した最終案について、これから意見を頂き、概ね了承いただければ、12月の第4回三浦市議会定例会都市厚生常任委員会での報告後、都市計画説明会や県との原案協議、案の縦覧等を行い、平成23年2月開催予定の平成22年度第3回都市計画審議会の議案として付議したいと考えている。

- ・ 事務局からの説明後、次の質疑応答があった。

【議長】

短い間に精密なものを作ったことは、頑張ったと思う。
ただ、よく読めば分かるが、もう少し分かりやすい追加資料であればよかった。
今後の課題としていただきたい。

【川崎委員】

稜線との関係は、どこの場所に立っているかによって目線が違ってくる。例えば、地面からか、岸壁の上からか、それとも船着場の下から見るのかによっ

て、微妙に違ってくる。また、水面から何mくらいから見るのかによっても、大分高さが違ってくる。

【事務局】

地面からというわけではなく、一般の方の目線の高さを考えている。視点場については、おっしゃるとおり場所によって違ってくるので、まだ、具体的にどこを視点場とするかは今の段階では細かく決めていないが、観光に来られた方の視点、人が多く集まるところ、そういうところからの視点場を何箇所か今後決めてそこから見た絵ということで、考えていくつもりである。

【川崎委員】

それによって大分違ってしまふ。今ストップしている城ヶ島大橋の両側にあった開発計画の建物の場合も、見るところによっては変わってくる。「橋より高くない」とか「橋より低い」という表現のほうが、一般的には分かり易いのではないかと思うがいかがだろうか。

【事務局】

城ヶ島大橋は、市として重要な観光資源である。城ヶ島大橋を一番良く見えるところから見た場合にそれが遮られるような高さは当然認められない。そういう場所を、視点場として選定するつもりである。

【川崎委員】

今の基準では、城ヶ島大橋より高い建物は、見る場所によっては、許可にならないということか。あの時も地元の人との話で「城ヶ島大橋より高い建物は合わない」という話が出た。

【事務局】

「稜線」や「台地」という言い方をしたが、当然城ヶ島大橋も考えており、橋面は21m程度である。

【議長】

議論の前提が若干ずれている。
まず、工業・準工業は15mの高さ制限が原則である。しかし、工業のために必要な建築物の場合は、高さを緩和することがある。それは、あくまでも特例の場合であり、その時に、どこまでどういう視点で緩和するのかということである。

【川崎委員】

角度及び建物の位置によって変わってしまう。取り方が難しいので、基準を決めたほうがよいのではないか。

【議長】

これから基準を決めるのである。見る場所をこれから市長が決めるとしているので、視点場はどのような場所がいいのかは、むしろご意見をいただきたい。

【川崎委員】

場所によって違うのだから、だれが見ても納得するような場所を視点場にしていきたい。

【議長】

今日の資料では、「別途市長が選定する」としている。

【草間委員】

これまで、何回か報告を受けているが、もう既に高さ制限をかけるという前提の話で進んでしまっている。自分自身、三浦市の状況を考えると高さ制限を急いでかける必要はないと思っている。また、他市によっては一部の地域を先にかけ、状況を見てから、次に全域にかけていくという例もある。三浦市の場合は、財政が厳しく、定住人口が欲しい。開発での様々な問題、景観が良くなるということでもどんどん進んでいると思うが、景観を守るためにまず、三崎地区だけに高度地区を指定し、その後、全域の開発状況を見ながら指定を行っていくという案を、市のほうは最初から持っていないのか、それとも最初から全域で行うという考えなのか。

【事務局】

三崎地区と三崎地区以外では、地域特性が違うということもあり、分けて考えるという案もなかったわけではない。他都市で、部分的に指定するということでは、観光地やランドマークがある場所で、非常に狭い範囲で高度をかけているということもある。三浦市が、特殊なのは、同じ用途地域でも三崎地区とそれ以外の地区では高さを変えているというところである。例えば「住宅系用途だけ、高さ制限をかける」というやり方で指定している都市はあるが、同じ用途地域でありながら、片方の地区だけ指定して、もう片方の地区は指定していないというのは、様々な面で問題があるのではないかと考えている。

地域特性を踏まえて、高さをそれぞれ変えているので、今回の高さ制限については、市内の市街化区域全域にかけることがベストであると事務局としては

考えている。

【草間委員】

利用されていない開発地域があるということを危惧する。開発されていないために、市街化区域が増やせないということがある。高さ規制を指定すると開発しようとする企業にとっては、デメリットがあると思う。出来れば、三崎地区とそれ以外を区別していることを踏まえた中で、定住人口が増えそうな地域については、しばらく状況を見て、その状況を含めて話し合っていたほうがよいのではないかと。

【議長】

「急ぐことはないのではないか」や「場所を限定してからスタートするべきではないか」ということについて、意見はないか。

【星野委員】

今の時点で、高度地区制限を指定するのは重要だと思う。昨年度、この都市計画審議会でも都市計画道路の見直しを行い、数本の路線について、廃止した。その結果、端的には、三崎地区の都市計画道路で幅員を広げたいとしていたものがなくなったため、現状のまま固定されることになった。三崎地区は密集市街地であり、しかも傾斜地である。また、道路の幅員も狭く今後も幅員が広がらないということを考えると、景観上の問題だけではなく、安全上の問題、生活環境上の問題、それらが無視できない。例えば高い建物が建つと、裏側は陽が当たらない。万一火事がおきると救助活動、非難活動が困難となる。こういった状況の中で、安全性を確保することや、環境の悪化を阻止するところから高さを制限する必要がある。

【小林委員】

理由書(案)の下から3行目のところで、なぜ高度地区を指定するのかが書かれているが、星野委員が言われたように、「都市の安全」についても考えて高度地区が必要ではないか。できるだけ低い高さに抑えることが今後の三浦、三崎にとって必要なのではないかと思う。また、人口論については、高さだけでなく、雇用の問題、福祉の問題などまちづくり全体の問題であると考えている。

【議長】

都市マスタープランの策定時の委員長もしていたので、その時の経緯をお話したい。都市マスタープランのなかで、最終的に高度地区についてはできるだけ早く検討すべきであると書かれている。その理由としては、星野委員がおつ

しゃったこともあるが、三浦市が将来において他の都市と都市間競争をしていくって優位性を確保していくためには、この「ゆったりした独特の雰囲気」を守っていくということが、基調ではないかという考え方である。今の制度のように、一般ルールの中で、ほとんど野放しで超高層のようなものが建築されていくのは三浦市では問題である。そのようなものを一切排除するということではなく、きちんとコントロールされ、良いものは建築されていくということが必要である。高度地区を指定することは、マスタープランの方向付けを着実に実行することになるのだと考えられる。

【鈴木明委員】

商業振興の立場から言うと、都市計画によって産業活動に影響がでるようなものは、この厳しい時代の中で、特に三浦の産業振興再活性化というものを市の柱として取り上げている以上、足かせになるかたちのものはいかなものかと思う。今回、制限の緩和のなかで工業系及び商業系について、若干の緩和をいただいた。むやみに街並みの「景観を壊してまで高い建築物をつくれ」とか、「工場の生産だけを考えて建築物を認めろ」というつもりはないが、ある一定の業種が成り立つためには一定規模のものが必要となってくる。その中には、業種業態によっては制限された高さの中ではできない業種も出てくる。そのような場合に、その建築物を排除してしまうと、三浦の新しい産業の集積への可能性を消してしまうということになるので、是非ご配慮をお願いしたいと申し上げてきた。観光的な視点からいうと、必ずしも高さだけが観光振興に直接つながるとは考えていない。全体の街並み、景観そのものは高さだけでなくデザインや建築物の保存等も含めて支援をすすめるべきと考える。下町については、会議所の建築物をご存知だと思うが、40年も前に建った建築物で、建替えも考えないといけない状態である。地元の方々からは、大震災を想定した時の避難所として使えるものを会議所の建築物として持って欲しいという話もあった。関東大震災当時の津波の高さを考えたときに、15m程度の建築物で大丈夫なのかということも考え、「防災」や「安全」という視点での公益性についても配慮した建築物については、高さ制限を少し緩和してはどうか。

【事務局】

高度地区を指定した場合に、地区計画の高さが定められていれば、地区計画が優先される。ご心配いただいたような今の緩和でも足りないような高さの建物となると、規模的にも、周辺の環境等を考えても、地区計画の中で建築していただくべきものと考えている。二町谷については、既に地区計画がかかっているが、今の地区計画では高さが定まっていない。高さに対する大きい需要があれば地区計画が前提になると思っている。

【議長】

地区計画の制度は別途オールマイティーのようなかたちで用意されているということか。

【土田委員】

下町地区の工業・準工業地域の部分だが、住宅・共同住宅等については緩和の規定がないということで、15mで良いか。また、工業・準工業地域の緩和については、視点場を設けて行うということでよいか。

【事務局】

結構である。

【土田委員】

前から言っているとおり、準工業地域及び工業地域に、住宅および共同住宅が建てられるということが、問題である。高さ制限も大事だが、決められたところは、決められた用途に供するということをしっかりしないとイケない。また、工業地域・準工業地域が15mと指定された場合、その裏側にある地域が12mの高さ制限となる。これは、後背な土地が住宅地であるため、前に壁ができる状態となる。住宅地と接近していることについてはいかがなものか。こういった部分も十分に整理していかないとイケない。

この高度地区は、建築物についての高さ制限であるのか。工作物の高さ制限ではないということか。

【事務局】

建築物の高さ制限であり、工作物の高さ制限ではない。

【議長】

帯状の地区で15mとなっていることが問題かということか。

【土田委員】

問題ということではなく、工業地帯に宅地やマンションが建てられるということが大きな問題である。用途の問題が解消できない中で、高さ制限をかけていくことが問題である。

既に、画面の稜線をみても右側の白い建物の製氷所は稜線を超えている。

【議長】

既存不適格建築物であり、そのようなものが次々に出来るのを防ぐということである。今、土田委員が言った用途の話だが、大変難しい問題である。今の法律の用途地域の制限では工業、準工業では住宅を建てることもやむを得ないという形になっている。これを法律改正するという話も議論としてはある。また、方法が無いということではない。「特別用途地区」という制度があり、自治体が独自の判断で用途制限を加えたりできる制度である、適用しようとする、地元の方々が了解しないという問題で使われていない。制度の問題というよりも、いかに地元が了解できる状況をつくるかということにかかっている。市役所を責めても難しい。

【土田委員】

きちんと投げ掛けることをやらないといけない。

【議長】

少なくとも住宅は15mを超えられない、工業・産業系のものは、15mを超える特別扱いがあり得るという内容のため、そのことについては、前進している。

【土田議員】

工業部分と宅地の部分が混在しているという部分で問題がおきる。住宅部分が大きければ大きいほど工業部分がそこに張り付いたときに、様々な問題が起きる。この時にどのようにトラブルを処理していくのか、住宅部分が大きければ大きいほど、そこに住んでいる人も多くなるのだから、難しくなっていく。特に用途については、住民の話を良く聞き、そういう動きをしていくべきと考える。

【議長】

行政指導のようなかたちで努力している自治体が増えている。

【小林委員】

定量的な部分は良いと思うが、定性的なものについては、どのように許可基準として運用するのか。「稜線」についても、木を切ったら稜線が変わってしまう、そういう幼稚な議論で許可基準が変わってしまうことは良いのか。定性的なものについては、許可基準となりえるのか。

【議長】

具体的には稜線についてのことか。その他にはどのようなことか。

【小林委員】

6ページの許可要件 a～d までの定性的な部分をどのように捉えるのか。許可基準になりえるのかどうか。

【事務局】

非常に難しい問題だと思う。この基準を作るにあたり、県内含め他都市についても参考にさせていただいた。その中で、横浜市が定性的な要件もあり、定量的なものしぼりになっていると理解した。文章については、他都市を参考とし、三浦市なりにアレンジさせていただいた。今後、さらに運用基準の下として、定性的で漠然と記した部分は、ある程度判断の基準を細かくつめていける部分についてはつめていこうと考えている。事務局の中で内部基準を作ってそこで判断できないものについては、都市計画審議会でご意見をいただき市長が判断をすることとする。あまり細かく決めてしまうと、今後民間の活力で様々な案が出た時に、対応できない場合も出てくるので、ガチガチに決められるものではないと考えており、必ずしも決めることが良いとは考えていない。

【小林委員】

工業・商業地域系で、住居及び共同住宅等以外は適用除外ということだが、例えば、介護施設、高齢者専用賃貸施設、有料老人ホームについて、形態としては、住宅系なのかと思うが、住宅及び共同住宅等の「等」の中に入るということで良いのか。

【事務局】

住宅及び共同住宅等の「等」については、その建物の計画内容によりケースバイケースで判断させていただく場合もあるが、今のところ、それらの施設については「等」に入ると考えている。

【小林委員】

共同住宅等の「等」に入るから、緩和にはならないということでしょうか。

【川崎委員】

準工業地域に既に老人ホームができていますが、今後そういうものについては15m以上はダメということか。

【小林委員】

具体的に三浦海岸駅前という設定をして考えると、4ページの「イ 市街地環境の向上に寄与する建築物」、7ページの「エ 駅周辺地区における商業機能の活性化に寄与する建築物」の2つの緩和規定が当てはまる。駅の周辺300mの円内の区域であっても、「イの市街地環境の向上に寄与する建築物」だと31mまで良いということか。それとも、駅周辺の300m以内だから緩和の高さが25mまでということか。イとエの関係については、「OR」か「AND」のどちらか。

【事務局】

「OR」である。敷地の規模で考えると、イについては敷地の規模が比較的大きいものを想定しており、エについては、駅周辺のため、大きい敷地が取りにくいだろうということで、敷地面積の最低限度を500㎡以上とし、緩和の高さは低めの25mと設定した。

【議長】

高さ制限を緩和しても良いが、政策や目的別に定めがあり、いずれかに合えば良いということ。

【小林委員】

制限の緩和は、市長が許可したもので都市計画審議会の意見を聴いた上でとしているが、意見を聞くだけか、それとも諮問されるのか。

【事務局】

諮問は考えていない。あくまでも意見聴取と考えている。ただ、都市計画審議会での意見でダメというものを許可するものは原則的にはないのではないかと考えている。

【小林委員】

都市計画審議会では、賛成反対の意見がでる。諮問だと、そこで賛否が問われるが、意見を聴くだけだと都市計画審議会の意見かどうか分からないのではないかと思う。

【議長】

都市計画審議会の意見は、都市計画審議会全体の意見となる。委員の皆さんの個々の意見はあるが、良いか悪いかの問いに対しては、都市計画審議会の意見として「適切ではない」「適切である」といった、組織体としての意見として

取り扱うべきである。

【小林委員】

その取り扱う方法としては、何か。諮問されて、都市計画審議会としての意見とするのか。

【議長】

組織として意見を返すのである。

【小林委員】

では、諮問ではないか。

【議長】

意味の違いについては、都市計画法でも「都計審の議を経る」という微妙な言い方をしている。もう一つの言い方としては、「同意を得る」という言い方である。「同意を得る」については、同意を得ないでやったことは違法になる。だが、「意見を聴く」については、意見を聴いたが違う判断をしたことについて、信義的に問われて訴訟などで不利になることはあるが、少なくとも一連の高度地区の制度の中では違法ではない。

【星野委員】

資料3ページの「建築物の高さの最高限度（用途地域別一覧表）」の建築物の高さの最高限度については、もう一步突っ込んで検討してもらいたい。具体的には、もう少し高さ制限を厳しくしていただきたい。

神奈川県下で、12の市町がすでに高度地区の指定を行っている。本市が行えば13番目になるわけだが、他市町の例と比較して、類似の設定というか、標準的な高さ制限となっている。ところが、三浦市の置かれている状況は標準的な状況だろうか。そうではないと思う。三崎地区については、他市にはみられない密集市街地、街路が狭い、斜面地という状況がある。そして、三崎地区以外の地区はマスタープランで「自然との共生をはかる」との大前提が打ち出されている。そのようなことを絡めて考えると、三崎地区については、工業地域は高さ制限15mでも良いと思うが、それ以外の地域、つまり第2種住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域については、もっと厳しくても良い。本来は厳しくあってしかるべきだと考える。工業地域にも住宅が建つではないかのご指摘はそのとおりであるが、工業地域については工業のための場所だという前提で、15mが目安で良いと思う。しかし、準工業地域については、職住混合というのが前提なので、「工業」と名前が付きながらも、実は住居系の

地域なのである。商業系の地域についても、近隣商業地域というのは正にそこに人が住みながら商売をする、あるいは、周りに住んでいる人のための商業地なのである。商業地域は、本来、デパートやオフィスビルなどが建ち並ぶ場所であるが、三崎地区の商業地域はそういう性質の土地ではない。したがって、3ページの黄色の上4つの部分は、いずれも人が住んでいる土地として、健康や安全を守ることが最優先されなければならない。そうすると、上に合わせて12mの最高限度が考えられてしかるべきではないかと思う。それから、三崎地区以外の地区については、第2種住居地域、近隣商業地域は20m制限にするとされているが、今言ったように基本的には居住と深くかかわる場所であるから、ゆったりとした環境の中で生きていくということが、三浦市の将来方向として適切なのではないか。最後に、上3つの第1種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域は言うまでもなく住居系の場所であるので、それに即して対処すべきである。都市計画は一度決まるとその後変更はなかなか難しいので、最初にきちんとつくる必要があるということである。

【議長】

もっと厳しくすべきであるというご意見ということだろうか。他にご発言はあるだろうか。

【草間委員】

今、星野委員が言われたように、高さ規制でゆったりしたという考えもあるが、建蔽率等を見直した中で、狭い敷地で密集した宅地が建築されるのではなく、広い敷地に家が建って、隣りとかあまりくっついていないような景観が必要だと思う。一人一人景観に対しての考え方は違うので、隣に2階が建っても嫌な人は嫌であり、3階が建っても良い人は良いのである。高さを抑えたからゆったりとした地域とは、一概に言えないのではないか。

【星野委員】

三崎地区と三崎地区以外に分けて、考えたいと思う。三崎地区については、前にも発言したとおり、現状の道路の幅員がほぼ固定されていて動かない。敷地規模も小さいので、高い建物はふさわしくない。三崎地区以外の場所についても、大きな建物を建てて周りに空地をとったら良いとの考えもあるが、高い建物をつくるためには道路等都市基盤の広範な整備が必要なのであって、そのところだけ空地が出来るから良いということでは済まないのだ。

【議長】

2つお願いがある。1点目は、運用基準の中で細かい数値があるが、この数

値が本当に妥当かどうか、具体的な設計等を審査しながら、シミュレーションするくらいのことをしないと、この数値で良いのかということとは出てこない。他の都市でやってはいるのだが、今後具体事例を積み重ねて出来るだけ早い時期に妥当かどうかもう一度きちんと振り返り、考えるチャンスをつくるべきだと思う。

2点目は、公開空地についてである。高さを緩和するときに、30年以上前、昔の建設省が総合設計の制度をつくり、自分の敷地でありながら、一般の人に開放する公開空地という概念を出した。公園が不足しているので、高い建築物や高容積の建築物を建てる時には、敷地の中で、一般公開の土地を作ってくださいとした。それが、今や公開空地至上主義のようになってしまい、緩和するときは、なんでも公開空地をつくれればいい、或いはつくらなければならないようになってきている。それについては、場所によって公開空地の意味がなかったり、他のことが必要だったりするので、もっと弾力的に考えたほうがよいのではないかと思う。1つの例では、横須賀市が高度地区の緩和制度を設けていて、公開空地を設ければ緩和するとしている。しかし、山の上を切ってマンションをつくる場合、そこに公開空地をつくり一般公開しても、その団地の人しか使わないプレイロットのようなものとなってしまふ。公開空地の趣旨は、一般市街地の中で歩道が狭いところで歩道のようなオープンスペースをとって歩道を強化するというメリットになるようなものである。場所によって公開空地があまり機能しない場合もある。既存の緑地をちゃんと保全したほうを評価すべきにもかかわらず、一般に入れるようにつけれないために、それはほとんど評価にならないとなってしまふ。道路が行き詰りで車の出入りが非常に困難な場所で、既存の道路に上手く繋げると周辺の人が車の出入りを出来るようになるといった、非常に良いメリットになるものもある。その場所ごとで周辺の街のあり方にとって大きなプラスになるものは、積極的に評価し、あまり意味のないものについては、公開空地至上主義のようにはやらないほうが良いと思っている。そういう意味でも、運用基準にある「公開空地に準ずる空地」という規定については、その様な趣旨が書かれているのだと思う。ただし、2分の1を限度とするという規定は具体的な意味はないのではないかと考えられる。これは検討してほしい。

他にご発言なければ、2時間半になったが、報告事項2は、これで終了する。

- ・ 2件の報告事項終了後、議長が報告事項の終了を宣言した。
- ・ 引き続き、事務局（都市部加藤部長）より平成22年度第3回都市計画

審議会を平成23年2月頃に開催し、議案として「高度地区の指定」について、その他に報告事項等を予定していること、併せて、本審議会開催後の議事録の公開までの期間について、約1カ月後の公開開始を目安としているため、委員の皆様への議事録（案）確認を迅速に対応していただきたい旨の事務連絡を行った後、閉会を宣言し、本審議会を終了した。