

# 平成 24 年度第 1 回三浦市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 平成 24 年 11 月 19 日（月） 14 時 00 分～16 時 00 分
- 2 場 所 潮風スポーツ公園 管理棟 2 階会議室 A、B
- 3 議 案
  - (1) 議案 1 会長及び副会長の選任について
  - (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 都市計画決定権限の移譲等について
  - (2) 報告事項 2 風致地区の見直しについて
- 5 出席者
  - (1) 委 員 柳沢委員、星野委員、草間委員、石原委員、小林委員、松原委員、加藤委員（鈴木(仁)委員の代理)、三浦委員（鈴木(克)委員の代理)、磯部委員、鈴木(明)委員 [10 名出席]
  - (2) 事務局 杉山副市長、湊都市部長、大滝計画整備課長、向原担当課長、中村主査、藁谷主任、土屋主任、坪井主事
  - (3) 傍聴人 3 名
- 6 議案等関係資料
  - (1) 議案 1 「会長及び副会長の選任について」関係資料
  - (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、理由書、新旧対照表、総括図、計画図等）
  - (3) 報告事項 2 「風致地区の見直しについて」関係資料

## 7 議 事

- ・ 定刻に至り、事務局（湊部長）より、本日の資料に係る説明後、開会を宣言し、鈴木(仁)委員、鈴木(克)委員、磯部委員が委員の交代により新たに委員となったため、各委員の紹介をしました。
- ・ 出席者が半数（13名中10名出席（2名代理））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ました。
- ・ 傍聴について、3名からの傍聴申出があり、全員を傍聴人と決定し、全ての審議案件を公開とする旨の報告がされました。
- ・ 本日の審議会は、去る平成24年5月1日付け及び平成24年10月17日付けをもって新しく委員をお願いしていることにより、会長及び副会長が空席のため、会長が選出されるまで、杉山副市長が会議の進行を務めました。
- ・ 杉山副市長より、傍聴人の方に注意事項をよく読んでいただき傍聴していただくことを告げました。

### — 議案 —

#### 議案 1 会長及び副会長の選任について

##### 【副市長】

- ・ 議案1「会長及び副会長の選任について」でございますが、審議会条例第5条第1項の規定によりまして、会長及び副会長の選任は、委員の選挙によるところとなっております。また、同条例第5条第2項の規定により、会長は学識経験のある者から選出するというふうになってございます。
- ・ 審議にあたり、選挙の方法などについて、委員の皆様から何かご意見がありましたら、ご発言をお願いいたしたいと存じます。

##### 【星野委員】

- ・ 私から提案・要望がございます。従前に引き続きまして、会長には柳沢委員、副会長には草間委員にお願いできれば最善かと思っておりますけれども、皆様にお諮りいただければと思います。

##### 【副市長】

- ・ ただいま、星野委員から、会長には引き続き、柳沢委員にお願いをしてはどうか、また、副会長にも引き続き、草間委員にお願いしてはどうか、という発言でございましたが、皆様、いかがでございますでしょうか。

## 《「異議なし」の声》

### 【副市長】

- ・ ありがとうございます。
- ・ それでは、会長につきましては、柳沢委員にお願いしたいと存じますが、改めて柳沢委員いかがでございますでしょうか。

### 【柳沢委員】

- ・ はい、承知いたしました。

### 【副市長】

- ・ ありがとうございます。
- ・ それでは、副会長につきましても引き続き、草間委員にお願いしたいと存じますが、草間委員いかがでしょうか。

### 【草間委員】

- ・ ご推薦でございますので、務めさせていただきます。

### 【副市長】

- ・ ありがとうございます。
- ・ それでは、会長及び副会長は、決定させていただいたというふうにしたと思います。
- ・ 会長及び副会長が決まりましたので、ここで私の会議進行の任を終わらせていただきたいと思います。
- ・ ご協力ありがとうございました。

### 【司会（湊部長）】

- ・ ありがとうございました。
- ・ それでは、審議会条例の規定により、柳沢会長に議長をお願いいたしますので、どうぞよろしくをお願いいたします。

### 【議長（柳沢会長）】

- ・ ご推薦ですので、引き続き、会長を務めさせていただきますので、よろしくをお願いいたします。
- ・ 三浦は非常に独特の良い場所をたくさん持っていると思います。そうでありながら少しずつ人口が減っているという問題がやっぱりみなさんの一種の心配事であるわけですがけれども、起死回生の手立てというようにこれ

を一気に解決できるってことは、私はないと思います。

- ・ むしろ、一つ一つの素材をしっかり磨いていくということが必要で重要ではないか思います。そういうことに向けて都市計画も、しっかり議論をしていって、制度を活用していくということではないかと思います。
- ・ 微力を尽くしたいと思いますので、よろしく願いいたします。

#### 【草間副会長】

- ・ 引き続き、副会長をご推薦いただきまして、務めさせていただきますことになりました、草間でございます。
- ・ 議会推薦ということで、議員4名、議会から推薦されて都市計画審議会に来ております。
- ・ 明日の三浦、これからの三浦というものをしっかりと議論した中で、市政にも反映していきたいと思いますので、引き続きよろしく願いいたします。

#### 【議長】

- ・ まず、私から署名人を指名させていただきたいと思います。本日の署名委員を、小林委員と磯部委員にお願いしたいと思います。
- ・ 両委員には、後日、議事録への署名をお願いいたします。
- ・ それでは、本日の諮問について、よろしく願いいたします。

#### 《副市長から議長へ諮問書を提出》

#### 【議長】

- ・ 諮問書は、三浦都市計画生産緑地地区の変更について、別添図書のとおり市案を作成しましたので、ご審議いただきたく諮問いたします、ということでございます。

#### 【司会（湊部長）】

- ・ ここで、大変申し訳ございませんが、副市長は公務の為、退席させていただきますので、よろしく願いいたします。

#### 【議長】

- ・ それでは、議案2の「三浦都市計画生産緑地地区の変更」について、事務局より説明願います。

## 一議案一

### 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、事務局より次の説明を行いました。

#### ○三浦都市計画生産緑地地区の変更について

- ・ それでは、「議案 2 三浦都市計画生産緑地地区の変更」につきまして、スクリーンを使って、ご説明いたします。

#### ○生産緑地地区の変更に係る関係法令について

- ・ まず、はじめに、生産緑地地区に係る関係法令について、ご説明いたします。
- ・ 生産緑地法第 3 条第 1 項では、市街化区域内にある農地等で、次に掲げる条件を全て満たす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しております。
- ・ 第 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。」、第 2 号では、「500 m<sup>2</sup>以上の規模の区域であること。」、第 3 号では、「農林漁業の継続が可能な条件を備えていると認められるもの。」とされております。

#### ○三浦市内の生産緑地地区等現況図について

- ・ この画面は、三浦市内における生産緑地地区等の指定状況を表しており、赤色が生産緑地地区を、薄い橙色が市街化区域を表しております。
- ・ 生産緑地地区は、三崎下町を除いて、市街化区域全体に点在しており、平成 24 年 10 月現在、134 箇所、約 21.6ha が指定されております。この面積は、市街化区域面積の約 3%に相当するものとなっております。
- ・ それでは、今回、生産緑地地区の変更を予定しております、箇所番号 57 及び箇所番号 58 について、順次ご説明いたします。
- ・ 位置といたしましては、市の中心部に位置する、小網代地区の青色の枠の区域となります。

#### ○箇所番号 57 位置図①について

- ・ はじめに、箇所番号 57 について、ご説明いたします。
- ・ この画面は、都市計画図でございまして、青色の点線が県道 26 号（横須賀三崎）、茶色の点線が国道 134 号を表しており、この 2 つの路線が交差しているところが引橋交差点となります。
- ・ この引橋交差点より西側に、緑色でお示ししている小網代近郊緑地特別保全地区が指定されており、箇所番号 57 は、この小網代近郊緑地特別保全地区と県道 26 号（横須賀三崎）に挟まれたところに位置しております。

#### ○箇所番号 57 位置図②について

- ・ こちらは、詳細図でございます。
- ・ 青色の点線が県道 26 号（横須賀三崎）、緑色の枠が小網代近郊緑地特別保全地区となっており、箇所番号 57 は、県道 26 号から西側に伸びるピンク色の市道 18 号に面した位置となっております。
- ・ また、黒色の枠で囲まれ、番号が振られた区域は、周辺に指定されている生産緑地地区を表しております。

#### ○箇所番号 57 航空写真について

- ・ こちらは、航空写真でございます。
- ・ 箇所番号 57 は、市道 18 号に面した赤色の枠となっており、面積は約 950 m<sup>2</sup>でございます。

#### ○箇所番号 57 都市計画変更に係る経緯について

- ・ 次に、都市計画変更に係る経緯について、ご説明いたします。
- ・ 平成 4 年 11 月に、生産緑地地区として都市計画決定をいたしました。
- ・ 平成 21 年 3 月に、主たる従事者の死亡後、平成 23 年 1 月に、相続した農地所有者から市へ、買取申出が行われました。
- ・ 同年 2 月に、市から公共施設等で一部を買い取る旨の通知を行い、その他の部分につきましては、財政上等の理由から買い取らない旨の通知を行いました。
- ・ その後、農業委員会等を通じてあっせんに努めましたが、取得を希望する者がいなかったため、平成 23 年 4 月に、市から行為制限を解除する旨の通知を行い、行為制限が解除されたこと、及び、公共施設の用に供されたことにより、今回、都市計画変更を行うものでございます。

#### ○箇所番号 57 現地写真について

- ・ 現在の状況でございますが、本年 10 月の撮影時には、ご覧のとおり、既に耕作を行っておりませんでした。
- ・ 今回の都市計画変更で、この区域については、全て廃止するものでございます。

#### ○箇所番号 58 位置図①について

- ・ 続きまして、箇所番号 58 について、ご説明いたします。
- ・ 箇所番号 58 は、先ほど、ご説明いたしました箇所番号 57 と近接しており、市道 18 号を挟んだ赤色の枠でお示した位置となっております。
- ・ なお、箇所番号 57、箇所番号 58 とも主たる従事者は同一でございます。

#### ○箇所番号 58 位置図②について

- ・ こちらは、詳細図でございます。
- ・ 箇所番号 58 は、小網代近郊緑地特別保全地区の南、県道 26 号と、市道 18 号の間に位置しております。

#### ○箇所番号 58 航空写真について

- ・ こちらは、航空写真でございます。
- ・ 県道 26 号と、市道 18 号の間に位置した、赤色の枠となっており、面積は約 6,770 m<sup>2</sup>でございます。

#### ○箇所番号 58 都市計画変更に係る経緯について

- ・ 次に、都市計画変更に係る経緯について、ご説明いたします。
- ・ 平成 4 年 11 月に、生産緑地地区として都市計画決定をいたしました。
- ・ 平成 21 年 3 月に、主たる従事者の死亡後、平成 23 年 1 月に、相続した農地所有者から市へ、買取申出が行われました。
- ・ 同年 2 月に、市から、公共施設等で一部を買い取る旨の通知を行い、その他の部分は財政上等の理由から買い取らない旨の通知を行いました。
- ・ その後、あっせんに努めましたが、取得を希望する者がいなかったため、平成 23 年 4 月に、市から行為制限を解除する旨の通知を行い、行為制限が解除されました。
- ・ また、平成 23 年 11 月には、先の買取申出の際に抵当権が設定されていたことなどから、買取申出を行えなかった部分について、改めて相続した農地所有者から市へ買取申出が行われましたが、平成 23 年 12 月に、市の財政上等の理由から、公共施設等で買い取らない旨の通知を行いました。
- ・ その後、あっせんに努めましたが、取得を希望する者がいなかったため、平成 24 年 2 月に、市から行為制限を解除する旨の通知を行い、行為制限が解除されました。
- ・ なお、平成 24 年 3 月には、市道 18 号道路整備工事のため、市土木課から行為の通知を受理しました。
- ・ このように、生産緑地地区内の行為制限が解除されたこと、及び、公共施設の用に供されたことにより、今回の都市計画変更を行うものでございます。

#### ○箇所番号 58 現地写真①について

- ・ 現在の状況でございますが、スクリーンの黄色で囲まれた区域が生産緑地地区の変更前の区域で、赤色で囲まれた区域が変更後の区域となります。
- ・ この写真は、公共施設の用として市が買取った区域です。道路拡幅工事が施工済となっております。

#### ○箇所番号 58 現地写真②について

- ・ この写真は、今回廃止される区域です。
- ・ 本年 10 月の撮影時には、ご覧のとおり既に耕作を行っておりませんでした。

#### ○箇所番号 58 現地写真③について

- ・最後に、この写真は、変更後に生産緑地地区として残る区域になります。農地として、しっかりと耕作がされておりました。

#### ○計画書について

- ・ここからは、箇所番号 57 及び箇所番号 58 の都市計画変更図書等について、ご説明いたします。
- ・お手元にも資料を配布させていただいておりますが、説明ではスクリーンをご覧ください。
- ・はじめに計画書でございます。
- ・現在、生産緑地地区として、指定している合計の面積を、約 21.0ha に変更いたします。箇所番号 57 の区域については廃止し、箇所番号 58 の区域については、縮小するものでございます。

#### ○総括図について

- ・次に、総括図でございます。
- ・廃止する箇所番号 57 と、縮小する箇所番号 58 の位置をお示ししております。

#### ○計画図について

- ・次に、計画図でございます。
- ・画面の黄色で囲まれた区域が生産緑地地区の変更前の区域を示しており、赤色で囲まれた区域が変更後の区域を示しております。
- ・箇所番号 57 の区域は廃止となり、箇所番号 58 の区域は赤色で囲まれた区域に縮小されます。

#### ○理由書について

- ・次に、理由書でございます。
- ・箇所番号 57 の区域については、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まして、一部公共用地として買い取りが行われましたが、その他の部分の買い取りは行われず、行為の制限が解除されたため、廃止するものでございます。
- ・また、箇所番号 58 の区域については、一部が公共施設の用に供されたこと及び、主たる従事者が死亡し、農地所有者からの一部買取申出に対しまして、買い取りが行われず、行為の制限が解除されたため、縮小するものでございます。

#### ○生産緑地地区内農地等一覧表について

- ・次に、生産緑地地区内農地等一覧表でございます。表のカッコ内の数値は、変更前を示しております。
- ・まず、箇所番号 57 については、今回、区域が廃止となり、都市計画決定面積は、950 m<sup>2</sup>から 0 m<sup>2</sup>に、所在地である三崎町小網代字立野地内の 6

筆が廃止となります。

- ・ 続いて、箇所番号 58 については、今回区域が縮小となり、都市計画決定面積は、6,770 m<sup>2</sup>から 2,000 m<sup>2</sup>に、また所在地は、三崎町小網代字丸畑地内の 17 筆のうち、10 筆が廃止となり、7 筆となります。

#### ○新旧対照表について

- ・ 最後に新旧対照表でございます。
- ・ 生産緑地地区の指定面積は、現在の約 21.6ha から、約 21.0ha に変更いたします。また、指定箇所数は、現在の 134 箇所から、133 箇所に変更いたします。

#### ○三浦都市計画生産緑地地区の変更の協議結果について

- ・ ただいま、ご説明させていただきました、三浦都市計画生産緑地地区の変更に関し、平成 24 年 10 月 2 日付けで県都市計画課から都市計画変更については、異存なしとの回答がありました。

#### ○三浦都市計画生産緑地地区の変更の法定縦覧について

- ・ その後、平成 24 年 10 月 22 日から平成 24 年 11 月 5 日まで縦覧したところ、意見書の提出はありませんでした。
- ・ 以上で、「三浦都市計画生産緑地地区の変更」につきまして、説明を終わらせていただきます。
- ・ ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

#### 【議長】

それでは、只今の説明に関しまして、質問・ご意見ありましたらお願いいたします。

#### 【星野委員】

わかりやすい説明で、ありがとうございました。箇所番号 57 も 58 も一部分を公共目的で市が買い取り道路拡幅するということですね。一般論ですが、道路というものは相当の長さに渡って同じような状況、具体的に言えば広くなったり狭くなったりすることなく一定の幅員でずっといくことが望ましいというふうに思うのですが、この周辺の道路状況はどうなのでしょう。つまり、県道とは反対方向に向かう部分についてですが。

#### 【事務局】

今ご覧いただいているスクリーンに、今回生産緑地として廃止する番号が 57 番、縮小する番号が 58 番で載っておりまして、ピンク色の市道 18 号というのが今回の道路事業で取得させていただいた道路でございまして、今実際に市道 18 号につきましては、生産緑地の箇所番号 58 の終わるこちらから、

県道26号に出るまでの265mを市道18号の拡幅計画として市の方が進めてお  
りまして、この部分につきましては、先ほど星野委員が言われたように、広  
がるような状況でございまして、こちらの市道18号から小網代へ向かう方  
につきまして、現状のままということですから、広がるところはこちらから当  
面265mのところを順次整備をしているという状況でございます。

**【星野委員】**

今回拡幅したほうが広くて、この図面でいうと左側のほうは、若干狭いと  
いうことですね。

**【事務局】**

こちらを、今、県道側から右折レーンもできていますので、まずこの部分  
を早期に整備することという形で考えています。

**【星野委員】**

今回買収したのは県道に接続する部分ですから、広がるということは基本  
的には望ましいことだと思います。その一方で、左側の在来のまま残る部分  
は将来拡幅の予定はありますか。

**【事務局】**

現時点では、今、こちらのところから県道までというところの位置付けを  
優先的にやらせていただいております、ここから先、市の中でも狭小部  
分のところもありますので、現時点ではこの計画しか立っていないというこ  
とは聞いているのですが、その先の計画は市内の様々な整備状況等もありま  
すので、優先度等を見極めた上で行う必要があるのかと考えております。

**【星野委員】**

分かりました。ありがとうございます。

**【磯部委員】**

今、星野先生がおっしゃったことと同じになりますが、我々地元の間人  
としては道路の拡幅計画については随分中途半端な計画だなど、県道に接した  
200何十mだけ見ますと、そう思っていたのですが、今日話を聞きますと生  
産緑地の解除の過程の中でとりあえず市が買い取って、今回先の見通しがな  
いのだが、拡幅しておこうという市の考えでやったということで解釈してよ  
いのかと思いますが、いかがでしょうか。

**【事務局】**

市道 18 号の事業計画としましては、平成 18 年に事業に着手しておりますので、この時点では、まだ生産緑地の主たる従事者としては、ご健在でおられましたので、基本的には県道が右折レーンとして拡幅されていますので、そこからの入口部分を優先的に行っていこうということでございます。平成 18 年のころに、既に生産緑地はありましたが、主たる従事者としては、ご健在であったという状況でございます。

**【石原委員】**

生産緑地の部分ではないのですが、今の道路の部分になります。警察の方にもお伺いしたいと思います。先ほどの写真にもありましたように、市道 18 号が拡幅されている道路の真ん中部分に、道路標識とカーブミラーが 1 つずつ 2 箇所に立っております。道路拡幅がされていますので、道路は広く使えると思います。道路の真ん中に立っています。

それらは、全部 265m が整備されてからとるのか、この部分については随時取っていただけるのか。生産緑地の話をして、そちらの方の話がまとまっても、交通事故が起きてからでは遅いと思うので、そのあたりはどのような計画になっているのかお聞かせ下さい。

**【三浦委員】**

交通課の方でこの関係を調べまして、道路の管理者がどこなのか。市道なら市と、標識は公安委員会となってきますので、移動の手続き等を早急にしないと、この状況だと非常に危ないと思いますので、持ち帰りまして、検討させていただきます。

**【議長】**

どちらがやっているのですか。道路管理者ですか、公安委員会ですか。

**【三浦委員】**

標識の種類によっても違いますが、公安委員会のほうにも変更届を提出しないといけなくなってきますので、交通課に連絡をとって手続き等をさせるようにします。

**【石原委員】**

市の方の部長も来ていますので。もう、終わってから大分経っています。まだ幸いに事故がないので。

**【事務局】**

今、最低限ウォータークッションで一応ここに出っ張りがあるよとわかるように努めてはいるのですが、最低限の交通安全対策としてやらせていただいているのですが、警察とも連携をとりながら行っていきたいと思います。

**【草間委員】**

今回の市道 18 号の拡幅で、生産緑地を解除するという部分なのですが、一つ伺いたいのですが、入口の箇所番号 57 の手前に、買収する前に家が建ってしまったと思いますが、今後の計画ではどのような形に接続となるのですか。

**【事務局】**

この手前のところに家が新しく建てられた話は、所管する土木課からは聞いておまして、基本的に都市計画道路でもありませんので、あとは任意の交渉の中で、家ありき、またそこをどこまでやるのかというのは、今は聞いていません。基本的には既に建っているものですので、やる前にご説明等をしたというのは聞いているのですが、なかなかご理解が難しいというところで、今そのような状態となっているのかと思っております。お宅がありきの中での県道との取り付けがでてくるのかと思っております。申し訳ありません、細かくは土木課でないので分からない部分があるのですが。

**【小林委員】**

生産緑地の変更なのですが、都市計画審議会にかかるのが最後です。都市計画の決定・変更で最後の手続きで良いのか悪いのかというところがあると思います。例えば、今、審議して、都市計画的にここは重要ではないかという議論をしても、進んでしまっていて、最後に都市計画審議会でこうなったからと報告されてしまうと、駄目だということにもならないので、都市計画的にどうなのかという意見もなかなか出しづらいので、縦覧等も法定手続きでやられるのですが、できれば、生産緑地の変更でここをやっていますよというような経過報告のようなものをいただくと、都市計画的にどうなのかということが、議論するのか、しないのかということもありますが、できるのかなと思います。情報提供をすることはできないのですか。ここまで、計画決定の変更をするという段階でないと、審議会に、今日は諮問という形になるのですが、報告という形で途中やることはできないですか。

**【事務局】**

基本的に都市計画は通常、都市計画決定して権利制限が働いて、都市計画変更をして権利制限が失われるというのが一般的なところなのですが、生産

緑地につきましては、買い取りの申出が提出されて1ヶ月以内にまず買い取るか買い取らないかの通知をさせていただき、買い取れば公園等に役立て、買い取れない場合は、市の方としては斡旋に努めるということころはあるのですが、申出から3ヶ月が経過しますと、自動的に行為制限が解除され、事実上そこで都市計画の制限がなくなってしまうというのが実態でございます。申出が出てきてから3ヶ月以内であればタイムリーでの報告というのができるのかもしれませんが、実態上1ヶ月で買い取るか買い取らないか、3ヶ月で行為制限解除という形になりますので、どうしても後付といえますか、行為制限の解除が都市計画の変更の理由というのが一般的になってしまうという、制度上なかなかそのへんが難しいというところでございます。

#### 【小林委員】

市の財政状況で決まってしまうというのが。都市計画的な見方よりも市の財政状況で決まってしまうというのが、大きな要素となってまいります。手続的に難しいというのは分かります。3ヶ月、タイムリーに審議会があればできるのでしょうか。

箇所番号58の変更になる部分で、開発の計画があることを聞いているのですが、その点は掴んでいますか。

#### 【事務局】

箇所番号58のところにつきましては、こちらが市道18号になりまして、ここからが改良計画、こちらから側が県道側というかたちで、この部分につきまして市のまちづくり条例の手続きに入っておりまして、ご覧のとおり黄色で区画割された16戸の戸建て住宅ということで手続き上進んでいると聞いています。

#### 【議長】

小林委員のご指摘は、他の都市でも問題になる問題で、私は今の生産緑地法の仕組みのもとでは事務局の説明のようになりますが、そこで、だったらもう事態は完全に決まってしまうのなら、ここで議論する意味はどこにあるのだという議論があって、それについては、一応決算審査のようなものだ。つまり、市がこれは財政事情で買い取らないと言ったのだが、ここは、本当は買い取るべき重要な場所であったのではないかというご指摘をいただいて、それを市の方が受け止めて、その後の運用に生かしていくというそういうことかなと思っています。まったく意味がないという訳ではなく、買い取りに関する市の判断なり、或いは主たる従事者の故障の判定が妥当かどうかという議論も残っていますので、そのあたりについては決算審査的に

意見をちゃんと出していただくことは、十分に意味があると思います。

**【議長】**

他にご指摘はありますか。

**【松原委員】**

今の議論もそうですが、諮問・即日決定という仕組みということは、好ましくないと思います。ただ、これは手続き論の都市計画決定という点が非常に大きいですから実態としては理解します。しかし、その他の都市計画案件については、やはり諮問、私は他の委員会で委員長をやっていますから、そこでも諮問があつて、期間があつて答申決定という、やはり時間帯を置いた上で、審議期間を置いた上で、このように市長に対して答申しますという役割をしているのですが、この都市計画案件というのは、ものによってはそれだけの時間帯をおいた上で、議論と決定答申という段取りは特にご配慮願いたいと思っております。意見といたしまして。

**【議長】**

それは、おっしゃるとおりですね。

**【事務局】**

今、松原委員から、ご意見・提言がございましたが、今回も報告事項で風致の見直しの報告がございます。これについても、今、松原委員がおっしゃった、いきなり諮問・答申という手続きを踏まず、ある一定度の情報を市の方から報告して最終的に答申をいただくというようなことも考えておりますので、貴重なご提言ありがとうございました。

**【議長】**

他にご発言ありませんか。

前回もお話したかもしれませんが、追加指定はどのような方針になっていきますか。

**【事務局】**

三浦市の追加指定の基準といたしましては、平成9年に作らせていただいて、基本的には今ある生産緑地地区がより整形になるですとか、2以上の生産緑地地区を合体させることにより整形化が図れるもの、公共施設等の位置付けがされている区域にあるものという形で、通常の一般的な指定基準が平成9年に作られたまま残っているという状況でございます。

**【議長】**

受付の方針はどうか。

**【事務局】**

みどりの基本計画に位置付いているものが一番望ましいのですが、基本的には随時というスタンスで。あとは適合するかしないかは、よく判断していくべきだと思っております。

**【議長】**

これは、私の意見ですが、三浦の場合は、生産緑地は非常に意味が大きいと思います。調整区域の中の農地で多くの人が農業で生計を立てているということがありますし、三浦の農業という意味では非常に生産緑地は意味があるので、基本的に出来るだけ受け止めることが必要なことではないか。その時に、今の基準が法律上制約があることは仕方ないのですが、法律上の制約の中で、出来るだけ弾力的に受け止めるということを心がける必要があるのではないかと考えています。

**【事務局】**

前回の生産緑地の都市計画審議会の時も、そのような柳沢会長からのご意見をいただいておりますので、その点はしっかり踏まえていければと思っております。

**【星野委員】**

少し戻りますが、先ほどの小林委員の提言の問題ですが、大抵の案件は、都市計画審議会が報告を受けた時には遅い、もう都市計画的には対応が困難だということが多いです。これはいかにも残念な話であります。都市計画審議会という都市形成上の重要な機能を担う機関が十分に機能していないということです。これを事務局には心に留めていただいて、可能な限り、この重要な審議会の機能がより柔軟に働き得るように早い段階での報告をいただきたいと要望しておきたいと思っております。

**【議長】**

他にご発言ございますか。

それでは、ご発言がないようですので、今日の都市計画の変更案については、異議なしということでよろしいでしょうか。

**【委員多数】**

異議なし。

**【議長】**

それでは、変更については、諮問のとおり差し支えない旨の答申をすることで決定させていただきます。

**【議長】**

これもちまして、議案については終了いたします。  
引き続き、報告事項について、事務局より説明願います。

**－報告事項－**

**報告事項 1 都市計画決定権限の移譲等について**

- ・ 資料に基づき、事務局より次の説明を行いました。

**○説明の概要について**

- ・ それでは、報告事項 1 「都市計画決定権限の移譲等」につきまして、スクリーンを使ってご説明いたします。
- ・ 本報告は、地方分権に係る一括法により都市計画法が改正されましたので、法改正の内容や対応等につきまして、ご報告するものでございます。

**○説明項目と説明順序について**

- ・ それでは、スクリーンにお示ししております 1 から 3 及び参考の順にご説明いたします。
- ・ はじめに、1 法改正に至るこれまでの経緯について、ご説明いたします。

**○法改正に係るこれまでの経緯について（概要）**

- ・ 都市計画法の改正については、国の地方分権改革推進委員会からの勧告などがベースとなっており、平成 20 年 5 月の第 1 次勧告においては基礎自治体優先の原則に基づき、国と地方及び広域自治体と基礎自治体の役割分担を明確化し、権限移譲を推進することなどが求められ、その後、平成 21 年 10 月の第 3 次勧告などを経て、都市計画法の改正に至っております。

**○法改正に係るこれまでの経緯について（具体的説明）**

- ・ 具体的には、都市計画法を含む 42 の法律を一括して改正する第 1 次一括法が平成 23 年 5 月 2 日に公布され、都市計画法につきましては国や都道府県の関与が見直され、同年 8 月 2 日から施行されております。

- ・ また、同年8月30日には188の法律を一括して改正する第2次一括法が公布され、都市計画法につきましては市町村への権限移譲が行われ、平成24年4月1日から施行されております。

#### ○第1次一括法による国や都道府県の関与の縮小について（概要）

- ・ 次に、2 第1次一括法による国や都道府県の関与の縮小について、ご説明いたします。
- ・ 国や都道府県の関与の縮小のうち、本市に関わる主な事項としては、スクリーン下段の市決定の都市計画に係る都道府県知事の同意の廃止でございまして、市決定案件に関しましては、改正前は同意を要する協議とされていたものが、改正後は同意の廃止となりました。
- ・ なお、町村決定案件については従前どおり同意を要する協議のままとなっております。

#### ○第1次一括法による国や都道府県の関与の縮小について（改正前後の相違点）

- ・ この同意の廃止が行われたことにより、都市計画の決定手続きのフローの変更点等をご説明いたします。
- ・ 改正前は、スクリーン上段にお示しする市都市計画審議会の答申を得た後、知事との協議を行い、同意をいただいた後に、都市計画を決定することとしておりました。
- ・ 改正後は、スクリーン下段にお示しする原案の作成時点で、知事との協議を行い、回答を得ることとなり、その後、市都市計画審議会の答申を得た後に都市計画を決定することとなっております。

#### ○第2次一括法による都市計画決定権限の移譲について

- ・ 次に、3 第2次一括法による都市計画決定権限の移譲について、ご説明いたします。
- ・ 都市計画決定権限の移譲のうち、本市に関わる主な事項としては、スクリーン下段にお示しする三大都市圏等の都市における用途地域や10ha以上の風致地区などの決定権限が、平成24年4月1日付けで市町村へ移譲されました。

#### ○法改正を踏まえた神奈川県への対応について

- ・ 最後に参考といたしまして、法改正を踏まえた神奈川県への対応について、ご説明いたします。
- ・ 今回の地方分権に係る一括法による都市計画法の改正に伴う神奈川県への対応としては、大きく2点あると聞いております。
- ・ 1点目は広域自治体としての調整、2点目は市町村への支援であります。
- ・ 1点目の広域自治体としての調整でございますが、今後の県における協議の観点としては、一の市町村の区域を超える広域の見地から調整を図る観点や、県が定め又は定めようとする都市計画との適合を図る観点と

されており、県と市町との協議が形骸化されることのないよう、協議ルールを策定しております。

- ・ また、2点目の市町への支援でございますが、権限移譲後におきましても市町が適正に都市計画が定められるよう、用途地域決定基準策定の支援や、県で蓄積したノウハウの提供などを行うこととしております。
- ・ 本市といたしましては、これら県の対応を踏まえながら、今後も引き続き適正に都市計画を定めてまいりたいと考えております。
- ・ 以上で、「都市計画決定権限の移譲等について」のご報告を終わらせていただきます。

### 【松原委員】

三浦市都市計画審議会に最初に相談するところはどこかというのが、市としては大きな課題として、どこに位置付けるかという点がないと、この審議会そのものが発言する場、活動する場というのがなくなってしまうんですね。従来どおり、市都市計画審議会の段階から掛かるんだということになれば、諮問・答申、即日でOKになってしまうわけなんですよ。それ以前にどういう考え方でこの都市計画案件をご審議願いますよということが、一番最初のところから始まってこない。改正後のところにまず最初にありきではないのかと。そういう事務手続きにしておかないと、この都市計画審議会というのは、従来と全く変わらないということになってしまうと思うんですね。

それから、先ほどの議案2のときの論議のポイントだと思うんです。この都市計画審議会をどういう位置づけするのかという方針を明快にしていたかないと、我々委員は活動のしようがないというふうに思います。

### 【議長】

この権限移譲とは独立のお話ですけど、先ほども話題になりましたけど、いきなり諮問・答申ではなくて、重要なものについてはこのフローのもうちょっと手前のところで審議会の意見を聴くという考えをちゃんと持つべきではないかいう、こういうご指摘ですけど、お答えをお願いします。

### 【事務局】

今、松原委員が言われた形で、改正後において、市の都市計画審議会がここに一般的なフローの中で位置づけられているということなんですけど、従前、昨年度までやらせていただきました都市計画道路の見直しですとか、高度地区の決定に関しましても、何度か手前の段階から色々ご報告ですとか、をさせていただいているということもございますので、後程、風致地区の見直しにつきましても、こういう都市計画審議会の場を活用させていただい

てですね、なるべく前の段階からお諮り、ご意見等いただきながら、最終的には都市計画審議会という、このポジションのところで決めさせていただくということですので、基本的には、案件によって、先ほどの生産緑地ですと  
その場で即日ですという案件の部類にはなるかと思うんですけど、三浦市中  
で重要な都市計画というものつきましては、基本的には柔らかい段階から都  
市計画審議会の場にご報告なり、審議案件なりとして、挙げさせていただけ  
ればというふうに思っております。

### 【松原委員】

ここで定まっている手続き論の中での都市計画審議会の役割と、新たに  
というものと性質を分けないといけないと思うんですね。

例えば、風致地区の見直しという点については新たな案件ですよ。法制  
度についても新たなものですよ、三浦市が対応するのは。そういったもの  
については、ヨーイ、ドン、の段階から、最初に「風致地区の見直しについて」  
という諮問がなされて、事務方ではアンケートをとったり、県との調整を一  
方でやりながら、随時それは報告していくよと。

今度は、市民サイドから出ている意見等についても、あるいはこの制度に  
不自由さを感じている意見やらですね、あるいは、もっともっと強化すべき  
だという意見等についても、やっぱり審議会で議論されるべきだと思うん  
ですよ。あるいはピンポイントのこのところの地域ではこういうふうに風致  
制度の活用をさせないよだとか、させるべきだよという、こういった議論を  
ですね、できる場というのが一方で都市計画審議会だろうと思うんですよ。  
前の段階は単に報告しておけばいいんで、後半の都市計画審議会で諮問して  
即座に決定だよという今までの流れの中でいけば、報告じゃなくて、諮問と  
いう形にしてもらいたいと言っているのですが、随時やってきている結果がま  
とまったから都市計画審議会だよということだと、我々は単なる認証機関と  
いうことになってしまう。そういう都市計画審議会では意味がないんじや  
ないのかと。もし、そういう役割しかないんだということになれば、我々、議  
会側としては、当審議会に対して委員を派遣する理由がないんですよ。要  
するに、議会という場で活動すれば済むことです。そういうことを我々の  
内部で議論しなければいけないんですが。

私が言いたいのは、市の重要な案件については、まず最初に諮問ありきで  
はないかと。それから県との協議云々も中間報告で、諮問したけれどもこの  
件については県との協議でこう出ますというのもひっくるめて、審議会  
の中で議論されるべきではないのかと、申し上げているわけです。

### 【議長】

実質的には、僕はあまり差がないように理解しているんですが、今の松原委員のお話は、諮問はちゃんと先にして、答申にいたる経過の中で、都計審の意見は事務局が受け止めながら対応していくという運用であるべきだ、というご指摘ですよ。

それに対して、今までやってきているやり方は、重要なものについては、事前に何回か報告という手順を踏んで、最終段階で諮問・答申を基本的に一日でやるというやり方になりますが、これが実質的にどう違うかという問題なんですよ。

### 【石原委員】

諮問する内容というのは、これは漠としたものを諮問するわけではないんですよ。原案が出て、諮問だと思うんですね。ですから、言うなれば、二度この審議会が開かれるべきなのかなと。当然、後ろの方の審議会は、具体的なものが出て、諮問のための審議会になると思います。ただ、以前の高さ制限などでも、かなり前から準備のための審議会を開いていただいていたわけで、それをこういうフローにまとめるとするならば、今の松原委員の意見で、諮問ではないんだけど、又、諮問のための審議会でないんだけど、事前の準備のための審議会を、もし、フローに書けるなら書いておいた方が、私は分かりやすいと考えます。

### 【事務局】

この手続きがですね、一般的に市が都市計画を定める時の手続きフローということで、一般的に出回っている元々の改正前と改正後の状態で、何が大きく変わったかということをご理解いただくためにご用意させていただいたもので、従前は案の公告とか意見書をいただいたりして、都市計画審議会ですとした後に県との協議・同意で、最終的に決定という流れだったものが、改正後は原案の作成、要は、都市計画案の縦覧を二週間する前に県との協議・回答をしましょうというのが大きく変わったルールとなりますので、前の段階で都市計画審議会に掛けるかどうかは裁量だと思いますので、案件によって、最初から諮問としてやっていくのか、報告としてやっていくのかというのは、ケースバイケースなのかなと、思っているところです。これについては、一般論としてお示ししているというところです。

### 【議長】

前回の高度地区の都市計画決定に関して例にとると、報告の段階は、案がまだなかなか確定しない状態で、ここのご意見を伺うというやり方をしたん

ですよね。そのご意見は、然るべく尊重をされて案に反映されて、これでいきたいという市の案がだいたいしっかりまとまった段階で、これでいいでしょうか、というのが諮問だというのが、都市計画側のいわばスタイルなんです。

ですから、松原委員の言われたことも、報告をきちっと必要な場所で必要な密度でやるということができれば、松原委員のご指摘を受け止められているんじゃないかということだと思いますので、今後、案件に応じて然るべき、できるだけ早い時期に報告作業をちゃんとやっていただくということかと思えます。

他にご発言はありますでしょうか。

無いようでございますので、以上で報告事項1は終了します。

## －報告事項－

### 報告事項2 風致地区の見直しについて

- ・ 資料に基づき、事務局より次の説明を行いました。

#### ○説明の概要について

- ・ それでは、報告事項2「風致地区の見直し」につきまして、ご報告いたします。
- ・ スクリーンにお示ししている1から5の項目について、順番にご説明いたします。

#### ○風致地区の定義について

- ・ はじめに、1 風致地区とは、についてです。
- ・ 風致地区とは、都市における風致を維持するために定められる地域地区の一つでございます。都市の風致とは、都市において自然的な要素に富んだ土地における良好な自然的景観とされております。
- ・ 対象となる地区は、都市における土地利用計画上、都市環境の保全を図るため、風致の維持が必要な区域を定めるものとされております。

#### ○風致地区の指定状況について

- ・ 本市の風致地区の指定状況といたしましては、海岸線沿いに5つの風致地区が指定されております。
- ・ 下浦海岸風致地区、松輪・毘沙門風致地区、城ヶ島風致地区、油壺風致地区、黒崎風致地区となっており、いずれの地区も昭和30年代までに指定されております。
- ・ 5地区合計の指定面積は約938haで、市域の約3割に相当しております。

#### ○風致地区の種別について

- ・ 風致地区の種別は、神奈川県風致地区条例により、現行4段階の種別が設けられており、市内には、第1種風致地区と第4種風致地区の2種類が定められております。
- ・ 第1種風致地区は、特に優れた景勝地等の緑を主体として、その保全を図る必要がある地区を対象とし、また、第4種風致地区は、緑豊かなまちづくりを進める地区を対象として指定しております。
- ・ なお、第2種風致地区と第3種風致地区は、市内には指定されておられません。

#### ○風致地区の規制内容について

- ・ 風致地区内における規制内容といたしましては、建築物の建築や宅地の造成、土地の形質の変更、木竹の伐採などとなっております、いずれも一定の許可基準さえ満たしていれば、開発は可能となっております。
- ・ 本規制により良好な風致環境の維持や緑豊かな住宅地の形成を目指すこととしております。
- ・ 規制内容等の詳細につきましては、お手元に配布しております風致地区のしおりを後程ご覧いただければと思います。

#### ○風致地区の指定の変遷について

- ・ 次に、2 風致地区の指定の変遷につきましてご説明いたします。
- ・ はじめに、昭和45年の当初線引きの前までにつきまして、ご説明いたします。
- ・ まず、昭和6年に風致地区取締規則が施行され、市内におきましては、昭和10年に油壺地区が、続いて昭和27年には城ヶ島地区が風致地区に指定されました。
- ・ また、昭和30年には2町1村の合併により三浦市が誕生いたしました。
- ・ その後、昭和31年に、下浦海岸地区、松輪・毘沙門地区、黒崎地区が風致地区に指定され、昭和32年には、風致地区取締規則を廃止し、新たに風致地区規則が制定され、行為許可基準の明確化及び特別保護地区、維持地区、普通地区の3段階種別に移行されました。
- ・ これを受け、昭和35年には市内5地区の風致地区について、3段階種別に指定がし直しされました。
- ・ その後、昭和40年代初期には三浦海岸駅や、京急油壺マリパークが開業いたしました。
- ・ また、昭和44年には、新都市計画法が施行され、翌年には現行の風致地区条例が制定されました。
- ・ 続いて、線引き後から現在までにつきまして、ご説明いたします。
- ・ 昭和50年には、三崎口駅が開業し、昭和56年には、一部区域の変更と、特別風致地区の指定がされました。

- ・ 昭和 60 年代以降になると、市の人口が 5 万人を超え、バブル景気も始まることで、市内各所で開発が活発に行われる一方、土地利用の見直しに関する陳情等も行われ、風致地区の見直しに関する機運が高まりました。
- ・ 平成 11 年には、風致地区条例が改正され、第 1 種から第 4 種までの 4 段階制が設けられましたが、本市においては、第 1 種と第 4 種の 2 種類のみが指定されている状況となります。以上が、本市における風致地区の指定の変遷でございます。

### ○風致地区の見直しの背景について

- ・ 次に、見直しの背景につきましてご説明いたします。
- ・ 先ほど、変遷でもご説明させていただきましたように、本市の風致地区は大変長い歴史があり、このことにより、本市を特徴づける自然的景観の維持や緑豊かな市街地の形成に大きな役割を果たしてまいりました。
- ・ 一方、当初指定から約半世紀もの月日が経過し、都市化の進展が図られるなか、当初指定された風致の概念と現況の土地利用に変化が見受けられる地区が散見されるなど、社会経済状況の変化に合わせた風致地区の見直しが求められるようになってまいりました。
- ・ こうしたことを受け、平成 20 年にはみどりの基本計画を、翌年には都市計画マスタープランを改定し、風致地区の見直しに関する検討を行う旨の記載を行いました。
- ・ また、昨今の風致地区を取り巻く社会環境の変化といたしましては、先の東日本大震災を踏まえ、津波避難に対する市民意見の高まり、さらには地方分権に係る都市計画決定権限の移譲など、風致地区を取り巻く社会環境が大きく変化している状況となっております。
- ・ そこで、市ではこのような機を的確に捉え、風致地区の見直しに関する取り組みに着手することといたしました。

### ○見直しのスケジュールについて

- ・ 次に、見直しのスケジュールにつきましてご説明します。
- ・ 見直しのスケジュールといたしましては、今年度から平成 26 年度までの 3 年間で予定しております。
- ・ 今年度は、風致地区住民等に対するアンケートの実施などを踏まえ、地区毎の見直しの方向性を検討してまいりたいと考えております。
- ・ 平成 25 年度には、見直しの方向性を踏まえ、見直しの骨子案を作成し、市民意見募集、いわゆるパブリックコメントを実施し、見直しの素案を作成する予定でございます。
- ・ 平成 26 年度は、見直しの素案を踏まえ、地区毎の風致保全方針を策定することを考えており、この中で都市計画変更が必要となった場合にお

きましては、都市計画変更の手續きに着手してまいりたいと考えております。

- ・ また、風致地区内における建築等の規制に係る条例の制定に関する基準を定める政令の一部改正に伴い、県の風致地区条例が3年間の経過措置期間をもって廃止されることに伴い、平成27年4月2日前までに市条例の整備をする必要があります。
- ・ そこで、来年度には市の条例案を作成し、平成26年度には市条例を施行できるよう進めてまいります。
- ・ その他、現在、平成26年度の策定に向けて取り組んでおります景観計画の進捗状況を見据えつつ、本見直し作業を進めてまいります。
- ・ 続いて、今年度の具体的な見直し作業につきましてご説明いたします。
- ・ まず、見直しにあたり、風致地区住民の意向等を把握するため、アンケートを9月から1ヶ月間実施いたしました。
- ・ この結果につきましては、後程資料を基にご説明いたします。
- ・ 今後は、このアンケート結果などを踏まえながら地区毎の見直しの方向性に関する検討を進め、次回の都市計画審議会にて検討結果をご報告し、ご意見等をお伺いさせていただき、地区毎の見直しの方向性を決定したいと考えております。

#### ○見直しの視点について

- ・ 最後に、5 見直しの視点につきましてご説明いたします。
- ・ 地区毎の見直しの方向性を検討するにあたりましては、主に4つの視点で取り組んでまいりたいと考えております。①土地利用状況の変化の把握といたしましては、具体的には、航空写真や都市計画基礎調査データ、現地踏査等により、指定当初と現況との土地利用状況の変化の把握に努めてまいります。
- ・ ②各種都市計画制度等との整合といたしましては、市街地における土地利用規制の根幹をなしている用途地域や建築物の高さの最高限度を定めている高度地区との整合、さらには、良質な自然環境が形成され、また、保全する必要がある近郊緑地保全区域や自然環境保全地域などとの整合状況等も確認してまいりたいと考えております。
- ・ 地区毎の将来都市像との整合といたしましては、上位計画である、都市計画区域マスタープラン及び市の都市計画マスタープラン、みどりの基本計画等における都市づくりの目標や土地利用方針などとの整合を図ってまいります。
- ・ 市民意向の把握といたしましては、9月に実施いたしました風致地区住民等に対するアンケート結果を整理・分析し、市民意向の把握に努めてまいります。

- ・ 以上、ご説明いたしました4つの主な視点を踏まえながら、今後、地区毎の見直しの方向性を検討してまいりたいと思います。
- ・ スクリーンによる説明は以上となりますが、引き続き、お手元に配布しておりますアンケートにつきまして、その集計結果を報告させていただきます。

#### ○アンケート集計結果について

- ・ お手元のアンケート資料2種類のうち、タイトルに「集計結果(概要版)」と記載されている資料を基に、順番に説明させていただきます。
- ・ 目的は、先ほどスクリーンで説明しました背景、経過によるものとなりますが、風致地区見直しの取組作業を進める上で、まずはアンケートを実施することといたしました。
- ・ 対象者は、市民の皆様どなたも対象としております。アンケートの周知方法やアンケート資料の配布方法が異なるため、集計のとりまとめ上としては、便宜上①風致地区内居住者、②市民及び事業者等の2つに区分しております。①風致地区内居住者向けには、アンケート用紙を関係する区(自治会)のご協力をいただき、区の回覧やポスティングにより、お住まいの各世帯へ直接アンケート用紙をお届けいたしました。なお、風致地区の指定区域が区の区割りや班などと同一ではないため、区による資料配布等の対応が難しい区域につきましては、市の職員が直接ポスティングすることといたしました。
- ・ ②市民及び事業者向けにつきましては、その周知方法として市広報紙にて案内を行い、また、事業者の皆様向けには三浦商工会議所さんのご協力をいただき、会員用の会報誌にアンケート周知の案内チラシを折込むことで周知を図りました。広報誌等をご覧になり、関心を持たれた市民・事業者の皆様方には、市役所や出張所などの所定の配架場所に資料を取りに来ていただき、アンケートへの協力をいただくなどの案内周知をいたしました。
- ・ また、駅の行政情報コーナーのラックにもアンケート資料を設置するなど、さらに、ホームページより資料をダウンロードし、電子メールによる回答も受け付けることといたしました。
- ・ 実施期間は、9月3日から10月1日までの約1ヶ月としました。回収数は、総数として759通、①直接アンケート用紙をお届けした風致地区内居住者からの回答は720通でした。②その他、配布場所にて資料を入手し回答された方、また、ホームページをご覧になり電子メールで回答された方を合わせて39通。①、②の総数が759通となっております。①の回収率の27.2%につきましては、直接資料をお届けした風致地区内居住者約2,650世帯に対する回答数720通の割合となります。

- ・ アンケート設問は大きく3つの構成となっております。
- ・ 一つ目に基本的な情報をお聞きする設問として、居住地区、居住歴、居住形態の設問、二つ目に風致地区の制度について、認知度と良い点・悪い点に関する設問、三つ目に今後の風致地区のあり方についてとして、地区毎に設問を用意いたしました。
- ・ 問1 居住地区について、本設問は、選択肢1～29にあるお住まいの居住地区を選んでいただく設問です。
- ・ 集計のまとめ方といたしましては、右下の凡例にありますとおり、選択肢の地区を5地区の風致地区と風致地区にあたらないその他の地区の計6つの区分に振り分け、それを集計した数字をグラフ化しております。
- ・ 一番、回答が多かった地区は、油壺地区で45.9%、括弧内の数字346は回答数です。
- ・ 油壺地区は、5地区の中でも居住者がとりわけ一番多く、冒頭で説明しました配布数約2,650世帯のうち、約半数にあたる約1,300世帯に資料配布をいたしました。
- ・ 続いて回答が多く選ばれた下浦海岸地区 グラフの濃い青色の割合は23.3%、約550通配布しての結果です。
- ・ その他、松輪・毘沙門地区には約350世帯、黒崎地区には約420世帯に資料をお配りした結果の回答数です。
- ・ 一番回答数が少ない城ヶ島地区には、約20世帯ほどの居住者へ配布しての結果でありまして、地区毎に配布したもともとの居住者の数・配布母数が異なることから、このようなグラフの分布となりました。
- ・ 問2 居住歴の設問では、選択肢として①～④を用意しました。約7割は20年以上お住まいと答えられました。
- ・ 問3 居住形態の設問では、選択肢として、①～⑤を用意し、約8割は一戸建の持ち家であること。
- ・ 問4 風致地区についてご存じでしたか、との設問に対し、①知っている。②ある程度知っていると回答した方が、それぞれ約4割で合計約8割、③知らなかったを選択した方々は、残りの約2割との回答が得られました。
- ・ 問5-1 風致地区の良い点についての設問につきましては、複数選択を可能としました。一番多く選択されたのは、①「建物の高さの基準により、採光、通風、開放性等が確保されていること。」続いて、選択が多かったのが、③「壁面後退距離の基準により、隣の建物との距離があり圧迫感がないこと。」、との結果となりました。
- ・ 問5-2 風致地区の悪い点の設問、同じく複数回答可としました。良い点を選択した総数1,865件と比べると、500件ほど少ない回答総数1,355

- 件でした。一番多く選択されたのは、①「建築物等の建築計画にあたり自由度がなくなること。」、続いて、⑥「建ぺい率などの基準が厳しく狭小地では敷地の細分化が難しいこと。」、との結果となりました。
- ・ 問6から続く問10までは、地区毎の風致地区の今後のあり方について回答をいただくものです。居住している区域の設問にのみお答えいただくものではなく、居住区以外の区域の今後のあり方についても、伺うこととしました。例えば、下浦海岸地区に居住している方については、問6の下浦海岸地区の問いだけでなく、問7の松輪・毘沙門地区以下の設問についても同様に協力をお願いしたものです。
  - ・ 問6 下浦海岸地区についてですが、区域を大きく3つに区分しました。
  - ・ 問6-1 商業系用途地域のあり方については、一番回答が多くあった選択肢は、①「区域や規制内容を維持すべき」が52.3%、次に回答の多い選択肢は、③「区域や規制内容は廃止すべき」の31.4%でした。
  - ・ 問6-2 住居系用途地域のあり方について一番回答が多くあった選択肢は、①「区域や規制内容を維持すべき」で、その割合は46.2%、次に多い選択肢は、③「幹線道路沿道の商業施設が立地している地区に限っては区域や規制内容は廃止すべき」で24.8%、同様に、廃止に関連する選択肢④「この範囲の全域において区域や規制内容は廃止すべき」が9.9%、との結果となりました。
  - ・ 問6-3 市街化調整区域内のあり方について、①「区域や規制内容は維持すべき」56.7%、次に多く選択された、③「区域や規制内容は廃止すべき」で20.2%でした。
  - ・ 問7 松輪・毘沙門風致地区です。
  - ・ 問7-1 工業系用途地域のあり方について、一番回答が多くあった選択肢は、①「区域や規制内容を維持すべき」が54.2%、次に多い選択肢は、③「区域や規制内容は廃止すべき」で26.5%。
  - ・ 問7-2 住居系用途地域のあり方について、一番回答が多くされた選択肢は、①「区域や規制内容を維持すべき」で58.4%、次に多い選択肢は、③「区域や規制内容は廃止すべき」で20.3%でした。
  - ・ 問7-3 市街化調整区域内のあり方について、①「区域や規制内容は維持すべき」60.2%、③「区域や規制内容は廃止すべき」は18.5%でした。
  - ・ 問8 城ヶ島風致地区について、
  - ・ 問8-1 商業系用途地域のあり方について、①「区域や規制内容を維持すべき」が52.1%、次に多い選択肢は、③「区域や規制内容は廃止すべき」で29.7%でした。
  - ・ 問8-2 住居系用途地域のあり方について、①「区域や規制内容を維持すべき」で56.3%、③「区域や規制内容は廃止すべき」で21.0%でした。

- ・ 問 8-3 市街化調整区域内のあり方について、①「区域や規制内容は維持すべき」が 58.4%、②「規制内容は強化すべき」で、19.8%でした。
- ・ 問 9 油壺風致地区について、
- ・ 問 9-1 商業系用途地域のあり方について、①「区域や規制内容を維持すべき」が 52.9%、③「区域や規制内容は廃止すべき」で 28.1%でした。
- ・ 問 9-2 住居系用途地域のあり方について、①「区域や規制内容を維持すべき」で 58.0%、③「区域や規制内容は廃止すべき」で 18.1%。
- ・ 問 9-3 市街化調整区域内のあり方について、①「区域や規制内容は維持すべき」56.9%、次に③「区域や規制内容は廃止すべき」は 18.3%でした。
- ・ 最後に、黒崎風致地区についてですが、
- ・ 問 10-1 住居系用途地域のあり方について、①「区域や規制内容を維持すべき」が 58.0%、次に、③「区域や規制内容は廃止すべき」で 23.1%。
- ・ 問 10-2 市街化調整区域内のあり方について、①「区域や規制内容は維持すべき」56.3%、③「区域や規制内容は廃止すべき」は、21.1%でした。
- ・ 以上が、アンケートの集計結果の概要の報告でございます。
- ・ 今後は、このアンケート結果や先ほどパワーポイントにて説明した見直しの視点などを踏まえ、見直し作業を進めてまいりたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。
- ・ 以上で、報告事項 2「風致地区の見直しについて」の説明を終わります。

#### 【議長】

只今の説明について、ご質問やご意見はありますか。

#### 【松原委員】

率直に申し上げて、私は、このアンケートでは不十分であると思います。

理由は、まず、下浦海岸を一つの例をとってみます。風致地区制度を制定した時点での根拠理由がまず一点あります。それから、今日の現況はいかがですか。このギャップがあまりにも大きい。つまり、客観的に言えば、下浦海岸については、風致というものは存在していないわけであります。現状で。普通ならば、この風致地区制度が施行されることによって何が起きたかということがですね、やっぱり一つのアンケートの項目の中の一つに入るべきだったと。つまり、過去と現在、風致制度・風致が存在していますか、いませんかというのが一つです。

それから、今度はピンポイントでね、例えば城ヶ島の商店街であるとか。油壺のところだとか。そういったピンポイントで今日まで商工会議所等含め

て市民からどのように継続的に不平不満が出て、要望・要求がでて、県にまで届いてるか。そうした基礎データ等々も一方で見ながら、三浦市の方向性を導いていくための風致制度と。いずれにしたって現行風致制度はまず、これは原則的には僕は継続だと思っています。

しかし、それに値しないのがあるだろうと。現実に風致がありやなしや、そこに風致を今後かけることによってどんな価値があるのかといったことが先ず検証される必要があるかと思います。

それから、現行の風致制度の中である既存の施設や営業形態等々が、このまま未来へとこのままで行くのか。それとも今後どうしていくのか。といった三浦市の発展方法との整合性という問題も一方で加味して風致制度の、これは逆のことを言えば、廃止じゃなくて、運用の問題だと思います。どういう運用の仕組みというのを条例の中に入れて実際に運用をしていくのか。ということが僕はこれから非常に問われると思います。

実は私、市役所にいたときに都市計画課長をやっておしまして、神奈川県の方に何度もこの風致の件について、何度も陳情に行っているのです。商工会議所さんから何度も陳情を受けまして、それをもってそのまま神奈川県の方に色々ご相談申し上げました。

例えば、三浦海岸の風致制度については、三浦市さんの先輩たちが廃止するときに、国道 134 号ができたとき、あそこの風致を見直し廃止する機会があったのに、やらなかったのはあんたがただと言われ方までされて悔し涙で市役所へ戻ってきたことが何回もあります。あるいは、城ヶ島でも油壺でも、私は風致制度を目の敵にしている訳ではない、原則風致制度は今後も継続すべきなのです。

しかし、風致とは、風致とはという基準に満たないところを廃止すべきだと。これを復元しろというのは、ものすごい市民に大きな負担を強いますから、そういう視点をひっくりめた、この風致制度の見直しを念頭に置いて市の方向性を決めていかなきゃいけない、という風に思っているという意見を申し上げておきます。

#### 【議長】

意見ですけど、今のお話で、そもそも現時点で風致っていうものに該当する実態がないんじゃないかということについて、きちっと状況を抑える必要があるというご指摘ですがその辺いかがですか。

#### 【事務局】

先ほど、パワーポイントの中でも4つの視点ということで、土地利用状況の把握という形で、航空写真ですとか、都市計画基礎調査と現地踏査という

ことで、というのは昭和 30 年代に当初決定されているということで、その辺の航空写真とかを用いて、ピンポイントではないかもしれませんが、30 年代の例えば、下浦はどうなのか。油壺どうなのか。あとは、途中の 40 年代とか 50 年代でどうなのか。そして現在でどうなのか。というのはこの辺で定量的というよりは写真になりますので、こういう形で変遷をたどってきたとか。

また、最近では基礎調査データがございますので、その辺で活用できるものを量的に何か示せるものがあるのなら示していければという風に思っていますので、まさに松原委員の言われるこの辺の土地利用状況の変化の把握というものは、これから見直ししていくにあたっての一番大事なところでありますし、先ほど言われた今後の将来のあり方については、地区毎の将来都市像のあり方ということで、都市マスですとかみどりの基本計画ではどうなっているのか。その辺をしっかりと踏まえた上で、風致地区のあり方を検証していければと思っています。

**【議長】**

はい、他にご発言はありませんか。

**【三浦委員】**

警察の所轄の立場から申し上げさせていただきます。

津波避難タワーについて、風致の問題で高さ制限がでてくると、その高さにしか避難タワーができないということになると問題が生じると思っていますので、もし条例を作るのであれば、その辺を考慮していただいて、津波の予想高さよりは最低限高くできるようにしていただければと思います。

**【柳沢委員】**

これも考えがあれば。

**【事務局】**

今現在、津波につきましては、昨年度末、23 年度末に県が津波浸水予測図ということで、対象が 12 の地震があるのですけれども、本市三浦市内で一番大きい津波の影響としては慶長型地震ということとされておりまして、本市の中では 5.7m から 9.5m、三方海に囲まれていますので、それぞれ場所で違うのですけれども、その位が想定されているということで、今、三浦に言われている風致地区は三方海に囲まれたところ、海岸線に指定されておりまして、今、当市の方で地域防災計画の見直しをしておりますので、その辺も踏まえて、どういう書き方で津波避難タワーなのか津波避難ビルなのかとか、その辺の検証がなされていく、またあわせて県の方でも今かながわ都市

マスタープランをやはり、津波、東日本を踏まえまして、そういった補強をしているということもありますので、その辺の動きなども見据えながら、この風致の見直しの作業を進めていきたいという風に思っています。

**【議長】**

それは位置づけられています。位置づけますということなのですか。

**【事務局】**

今現時点では三浦市内で避難ビルというのは下町、三崎港に近いところで5棟あるのみで、そこには風致地区はかかっているといつたところで、三浦の特性としてある程度少し、基本は原則高台に避難するというのが一番原則という形でマニュアルになっていますので、その辺が地域特性によって、海岸線であってもすぐ高台にいけるようなところもあろうかと思っておりますので、その辺はまさに地域防災計画で今後の防災の視点というのが示されて、その中で風致がどういう形でそこに足かせになるのかならないのかというのを検証していければと思います。

**【議長】**

他にございますか。

**【星野委員】**

私はいくつか自治体の都市計画審議会に関係させていただいておりますが、市民意見が反映されにくいという問題を感じております。三浦市については、比較的事前の説明をよくしてくれており、これは大変嬉しいことです。今日はアンケート結果の報告をいただきましたが、今後のステップとしてはそれを踏まえて骨子案がまとまり、市民意見を聴いてそれを素案とし、さらにそれに対して市民意見をいただいて案を取りまとめる。そういつて進めていくわけですね。そのときに今日はまだアンケートの段階ですから賛成反対の討論がないのですが、市の考えに対する市民意見を募集すると、当然賛成だ反対だ、それが出てまいります。賛成についてはあまり問題がないわけですが、反対意見については、なかなか市が受け止めるには至らない。作った本人が、反対意見を受け入れ難いのは、当たり前です。そこで、そういった市民意見に対して当局が判断を下す前に、都計審に報告して我々の意見も聴いたうえで取りまとめていただきたい。後になってしまつてからは言つてもしょうがない話ですから、心に留めておいてくださればありがたいと思います。

**【議長】**

他にご発言はありますか。

**【磯部委員】**

私はたまたまた長い間建築の仕事をやっております、三浦の風致のかけ方や色々諸問題について取り込んできましたのでお話ししたいのですが、全体的なこのアンケートを見ますと、どこの区域も①の回答が多くて、へえっという感じで思っていますが、それはまあ三浦市の風致の全体のかけ方についてはいいのかなと私も思っていますし、住民の皆さんも思っていると思います。先ほど、まずいと思いますのは、商業系統のところにかかっているのは、風致は先ほどの昭和30年代に、用途地域は45年ですから15年も風致の方が先輩なんです。これどう考えても風致の精神と商業系の用途地域の意味が相反するところであると思いますので、これはおかしい。三浦海岸の一部、それから城ヶ島の一部、それから小網代のマリパークに行くところもそうですね。

それからもう一つは風致は結構なのですけれども、農家の方は敷地が大きいですから、やれ4割だの道路から何mだの、なんとかは守れるのですが、従来からの漁業従事者の場合には、とても守れない現状でございまして、それは松輪の一部、あと小網代の一部、三戸の方にもございまして、中には従来の集落に特別風致がかかっている。全体的なかけ方はよろしいのではないかと思います、従来からの居住の区域については何らかの考えをしないと建替えができない。

建替えができないということは、そこに合法的に建替えて住んでいられないということになるので、その辺を従来の集落を風致から外すというようなことができないかなというのが、私は昭和の時代から申し上げているのですけれども、なかなか難しく今日まで来ているのかなと、そのあたり考慮を、今日はそういうことを言うことに効果があるのか分かりませんが長い間そういう風に考えておりましたので、ひとつその辺を念頭に入れていただけたらと思います。

**【議長】**

その辺が見直しの一つのポイント部分だと思いますね。それは先ほどの見直しの視点の中で現況と規制内容とが言わばマッチしないところが、どんな状態で存在していて、どういう影響を及ぼしているのかということとちゃんと調べるといことになるのでしょう。今のご意見と関連して、私は1点だけ。この見直しの視点はなんか非常にニュートラルに書いてある。こういう目的のためにこのような変更をしたいんだというストーリーをできれば早め

に示して欲しい。でないと、市民の意見を聴くと言ったって、漠然と聞いたって聞いたことにはならない。こういう目的のためにこのように変更することについてどう思われますか、という位に聞かないと実際意見として聞いたことにならない。ということでできるだけ3年間の中で早いうちに、こういう目的のためにこの部分は変えていきたいという大きな筋書きを出して、それを微修正していく。何か、それが最後の方に出てくる恐れを感じるんです。このスケジュールを見てると。ですから、早めに仮置きだけ出すということとで作業を進めていただきたいと思います。

#### 【事務局】

今おっしゃられたことですが、先にある程度の、課題があつて課題を解決するためには、ここは例えば見直し、ここは課題がある、あんまりないのでそのまま。ゴールまでの道筋的なものをなるべくやわらかい段階で都市計画審議会の方でご意見をいただけるような形で、あと、それを一般のパブコメをさせていただくときに、どういう形でやるべきなのか。今私ども2段階で、下から積み上げて最後にドカッというパターンと、あとは最初にゴールまで見据えて、それを微修正と色々パターンがあり、いろいろとやり方はあるかと思うのですが、今の会長のお話での方向性でスタートでよろしければ、逆にそういう形での柔らかい段階からゴールが先に見えるような形で、そこでゴールを見据えた中で議論をしていただくとか、そういう形でこの場を活用させていただければと思いますので、次回はそのような形で。

#### 【議長】

その方が、議論が進み、有効になるのですね。それがそもそもそういう考え方が全体として、三浦の将来にとってプラスなのかマイナスなのかってことも同時に考えながらね。是非そうしていただきたいと思います。

#### 【石原委員】

先ほど、スケジュールが出たんですけれども、アンケートに基づいた議論は、2月のこの審議会からですかね、ここからある意味始まるのかなという認識をしております。私はこれを見させていただいたときに思ったのですが、その時から、このアンケートも含めて風致に関しては、議論等ができるのかなというふうに思っていたのですが、そういう認識でよろしいですか。

#### 【事務局】

今回は報告という場で、風致の見直しを本格的に始めますということで、アナウンスという意味合いが大きいのですが、できれば今、会長の方

からもご意見をいただきましたように、色々この場でいただければ、2月の方向性を、今の話ですと、なるべくゴールを柔らかい段階で見せられるように努力していきたいと思っておりますので、事前に、まだお時間が多少あればご意見をいただければありがたいなど。また、2月の時にもまだ柔らかい段階ですので、色々ご意見をいただいても全然問題はないと考えております。

**【石原委員】**

今はアンケートが終わった段階で、この先の見通しはいかがですか。

**【事務局】**

基本はアンケートが今終わりました、今後、他の土地利用状況ですとか、将来像のあり方とかを地区毎にしっかり整理して、課題があるのかないのか、その辺を踏まえて、ゴールとして見直しをするのかしないのかといったところまでを2月の場でなるべく柔らかいところで議論できればと思います。

**【石原委員】**

この見直しの方向性はまさにこれからだと思いますので、よろしくお願ひしたいと思います。

**【議長】**

この3月の地区毎の見直しの方向性というのは、私が先ほど言ったようなことをイメージしているということですね。そうするとむしろその前に、ここでしっかり議論できるようにしていただく必要があると思いますね。

**【事務局】**

2月、3月に都市計画審議会を開かさせていただいて、そこで色々ご意見が、今日はなかなかご報告というかアナウンスだけですので、本当に色々ご意見が出て、また、もう一度ぐらいそこで、ご意見をいただいたものを修正した上で、まとめたものを骨子案にしようとして事務局としては思っています、それをパブコメにかけさせていただいて、それでそのパブコメの結果を、先ほど星野委員からいただいた意見として、まずはその結果を報告するような場を設けさせていただいて、それでまた素案ですとかという形で、素案というのは都市計画のハコのようなイメージでもっと具体的に細かいものまでを決めていきたいと考えております。

**【議長】**

25年度末までには素案ができると、26年度は要は手続きだということですか。

ね。

**【事務局】**

そういう意味合いで、早め早めだと考えております。

**【議長】**

では、場合によっては臨時で開くぐらいでということによろしいですか。

**【事務局】**

皆さんお忙しいところですが。

**【石原委員】**

今回はスケジュールが分かるものの資料をお願いします。

**【事務局】**

分かりました。

**【議長】**

かなり影響のある話題ですからね。他にご発言は。

**【小林委員】**

進め方の話などで、意見を少し細かいところですが、3点ほどです。一つは風致の見直しで風致地区の良い点・悪い点というのが出て、まさに悪い点のところは、個人の私権・財産権が制限されていること、良い点ですと大きく見て公共の福祉の視点、自然風致が守られているということなのかなと思います。これは意見なんで、アンケートの結果だけを見ると先ほど、磯部委員からもありましたけど①の維持すべきというのが全ての地区で1位なのです。強化をすべきというのを含めるとダントツになるのかなと思います。これだけでね全部結論を出すというのは私も思っていませんけれど、これだけ見て、私の意見としては、見直しする必要はあんまりないんじゃないかなと。

あと、2点目なんですけれども個別の問題として、津波避難タワー、ビルとの関係なんですけれども、風致地区の条例を決める時に適用除外にしておくとか、許可条件の基準に入れるとか、そうやり方もあるのかなと。ですので、全体的には風致地区の条例で、災害で特に津波災害のことでは大きな問題です。除外とか許可基準に入れておくんて方法もあると思います。

それと、既存不適格の扱っていうのも重要になると思うのです。これ定

かじゃないんですけど、建替えというのか改築という言い方がいいのかはちょっと分からないのですが、今の風致地区条例では、できるんですけど。できないんですけど。

#### 【事務局】

現在は、神奈川県風致地区条例を運用しております、この中に適用除外の規定として、改築と建替え特例という2つの種類があり、改築は既存の建物を用途・規模・構造を従前のおり建替えるということです。

また、建替え特例というのは改築と似ていますが、既存建物が合法的な建物として、従前の規定に適合していたことなどの証明ができれば従来と同じような規模のものを一定の範囲で建替えすることができます。

建替えの部分では2つの規定とも既存不適格になりますが、特例扱いで適用除外をされているというのが現状です。

#### 【小林委員】

既存不適格のものについては、でっかくはできないけれど、今のままで同じような形で建替えする場合は大丈夫ということであれば、それはそんなに心配しなくていいのかなと思います。

#### 【議長】

今のご指摘は規定で不都合なところがあるとしても区域を除外するという選択の他に、基準の運用・改定という選択肢もあるということですね、それを考慮に入れていただければと思います。他にご意見ありますか。

#### 【鈴木(明)委員】

商工会議所でございます。風致地区の見直しについては、このアンケートの結果を見れば概ね今の風致地区制度については継続というと思うのですが、ただやはり廃止と、規制を緩和や区域内の変更というお考えの方もいる。このエリアが、海岸線沿い長いラインで指定されているので、回答としてもどっかの地域に偏って、その変更ニーズがあるのかなというところまでは読み取れない。例えば、三浦海岸のエリア、ここでいうと下浦海岸のエリア、延長でいくと4種地域だけで1kmくらいあるんじゃないかと思うのですが、三浦海岸の駅周辺と、それからずっと離れたところ、また横須賀よりと三崎よりというところで温度差がないのかなと。その辺は気になる場所ですね。業務系の土地利用のところは先ほども話があったように、やはり業務系の利用と風致が被っているところは問題があるだろうなと一般的に。そういう意味でも昔から商工会議所としては市に対して、この風致、特に業務系、商業

系、工業系のエリアについては風致の見直しというのを一貫してお願いしてきたということなので、それを踏まえて、過去のことも事務局として検討されるということもありますので、それを含めて分析をいただければと思います。

**【議長】**

アンケートはどうしても平均化されてでてきますからね。他にご発言はありますか。

次回あたりは実質的にかなりの議論が必要な会となると思いますけれども。

それでは、これについては以上という形にさせていただきます。これで報告は終了です。

- ・引き続き、事務局（湊部長）より平成24年度第2回都市計画審議会については、来年2月頃の開催予定で、風致地区の見直しに係る報告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。