

平成 24 年度第 2 回三浦市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 平成 25 年 3 月 29 日（金） 13 時 30 分～15 時 30 分
- 2 場 所 南下浦市民センター 2 階講義室
- 3 議 案
 - (1) 議 案 1 風致地区の見直しの方向性(案)について
- 4 報告事項
 - (1) 報告事項 1 景観計画の骨子案について
- 5 出席者
 - (1) 委 員 柳沢委員、星野委員、鈴木伸治委員、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)、小田
委員（鈴木(克)委員の代理)、磯部委員、鈴木明委員
〔11 名出席〕
 - (2) 事務局 吉田市長、湊都市部長、大滝計画整備課長、向原担当課長、
中村主査、土屋主任、片田主事、坪井主事
 - (3) 傍聴人 5 名
- 6 議案等関係資料
 - (1) 議 案 1 「風致地区の見直しの方向性（案）について」関係資料
 - (2) 報告事項 1 「景観計画の骨子案について」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、開会を宣言しました。
- ・ 出席者が半数(13名中11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、5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。
- ・ 柳沢会長が議長となり、議事録の署名委員として、石原委員と鈴木(明)委員を指名しました。
- ・ 議案1の審議に先立ち、吉田市長から会長へ諮問書を渡しました。各委員へは、事務局から諮問書(写し)を配布しました。

— 議案 —

議案1 風致地区の見直しの方向性(案)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。

○風致地区の見直しの方向性(案)について

- ・ それでは、「議案1 風致地区の見直しの方向性(案)」につきまして、スクリーンにお示ししている1から4の順に、ご説明いたします。

○見直しの位置づけについて

- ・ まず、はじめに「1. 見直しの位置づけ」について説明します。
- ・ 風致地区の見直しに関する上位計画として、三浦市都市計画マスタープランにおいては、現在指定されている風致地区は、原則として指定を継続するが、風致地区の制限との調和を図る必要があった場合には、調査や検証作業等を行う。」としており、また、三浦市みどりの基本計画においては、「風致地区については、引き続き指定するものとするが、地域の実情に合わない地区については、必要に応じて見直しを図る。」としています。

【議長】

よろしいですか。2行目の風致地区の制限との調和というのは、何か間違っていないですか。

【事務局】

都市計画マスタープラン上の原文の記載をそのままということで、表現的には、ということはありませんが、原文をそのまま掲載ということです。

【議長】

趣旨は、用途地域の制限との調和ということでしょうか。

【事務局】

それも含めての記載です。

【鈴木伸治委員】

用途地域側から書いているのです。土地利用の方針の段の中で、全体の用途地域はこうである。その中で、風致地区の制限と用途地域との調和を図る必要があれば調査や検証を行うとしており、用途地域側から見た表現なのです。

○見直しの視点について

- ・ 見直しの視点としては、前回の都市計画審議会でもご報告させていただきましたが、土地利用状況の変化の把握、各種都市計画制度等との整合、地区毎の将来都市像との整合、市民意向の把握といった、4つの視点などを踏まえながら、地区毎に見直しの方向性(案)を検討しました。

○見直しの検証作業と地区毎の方向性(案)について

- ・ 次に、「3. 見直しの検証作業と地区毎の方向性(案)」について、地区毎に、順次、説明します。
- ・ なお、見直しの検証作業につきましては、お手元に配布しております、「議案1」及び「資料1-I~V」の資料より抜粋して説明をさせていただきます。
- ・ まず、はじめに、「I. 下浦海岸風致地区」です。下浦海岸風致地区は、市域の東側、赤枠で示した区域です。拡大します。赤枠で示した区域が、第1種風致地区、青枠で示した区域が、第4種風致地区に指定されています。
- ・ 次に現況の土地利用状況です。都市的環境として、上宮田地区の国道134号沿道は、商業用地と住宅用地等が混在しており、また、菊名地区の県道215号沿道は、主として住宅用地ですが商業用地も点在しています。なお、金田地区においては、所々に既存集落が点在しています。一方、自然的環境として、上宮田地区から金田地区にかけての海岸線は、砂浜・岩礁が保持されており、また、金田地区においては、まとまった樹林地や農耕地が保持されています。
- ・ 見直しの視点、各種都市計画制度等との整合について説明します。はじめに、「用途地域と風致地区の重複状況」です。黒枠の上宮田から菊名地

区にかけては「近隣商業地域」や「第二種住居地域」に指定されていますが、「第4種風致地区」と重複しており、「建ぺい率」が大幅に低く抑えられています。

- ・ また、青枠の菊名から金田地区にかけての一部区域は、「第一種住居地域」に指定されていますが、「第1種風致地区」と重複しており、「建ぺい率」が大幅に低く抑えられています。
- ・ その他の大部分の区域は、茶色の「市街化調整区域」と重複しています。
- ・ 続いて、その他の地域地区等との重複状況です。金田地区における緑枠の区域においては、「近郊緑地保全区域」と重複していることから、まとまった樹林地や農地など良好な自然環境の保全が図られています。
- ・ 地区毎の将来都市像との整合について説明します。都市計画マスタープランにおける主な位置づけとして、三浦海岸駅周辺は、「定住人口及び交流人口の増加を図るため、土地利用等の視点から活性化を目指す」地域活性化ゾーンに、また、金田漁港周辺は、「豊かな自然環境と共生しながら、主に交流人口の増加を図るため、観光等の視点から活性化を目指す」交流活性化ゾーンに位置づけられています。
- ・ さらに、三浦海岸駅周辺地区は、都市計画の視点から早期に再整備を図るべき地区として、重点地区にも位置づけられています。
- ・ 市民意向の把握について説明します。昨年、9月に実施したアンケートの結果ですが、「区域や規制内容を維持すべき」が、約5割から6割、「区域や規制内容を緩和・廃止すべき」が、約2割から3割、「規制内容を強化すべき」が、約1割から2割となっており、当該地区を含め、5地区の全体的な傾向としては、ほぼ同様の結果でございました。
- ・ 以上、4つの視点などを検証し、総合的に判断した結果、下浦海岸風致地区の見直しの方向性(案)としては、黒枠の区域については、既に市街地が形成され、飲食店や住宅、宿泊施設等が混在して立地するなど、指定当時の良好な自然環境等は喪失している状況にあり、また、将来都市像において、商業・観光拠点等として、定住人口や交流人口の増加を図るとされていることから、指定を解除します。
- ・ また、青枠の区域については、住宅や店舗等が混在して立地するなど、指定当時の特に優れた自然環境等は喪失している状況にあることから、現在の第1種風致地区を第4種風致地区に種別変更いたします。
- ・ その他の区域については、引き続き、指定を継続します。
- ・ 次に、「Ⅱ. 松輪・毘沙門風致地区」について説明します。松輪・毘沙門風致地区は、市域の南側、赤枠で示した区域です。拡大します。赤枠で示した区域が、第1種風致地区、青枠で示した区域が、第4種風致地区に指定されています。

- ・ 現況の土地利用状況です。都市的環境として、松輪地区や毘沙門地区においては、所々に既存集落が点在しており、また、晴海町地区においては、軽工業用地や商業用地等が混在しています。一方、自然的環境として、松輪地区から宮川町地区にかけての海岸線は、砂浜・岩礁が保持され、その縁辺部には草地や樹林地が広がっており、また、丘陵部は、まとまった樹林地や農耕地が保持されています。
- ・ 各種都市計画制度等との整合について説明します。「用途地域と風致地区の重複状況」です。黒枠の晴海町地区の一部区域は、「工業地域」に指定されていますが、第4種風致地区と重複しており、「建ぺい率」が低く抑えられています。その他の大部分の区域は茶色の「市街化調整区域」と重複しています。
- ・ 続いて、その他の地域地区等との重複状況です。緑枠の区域においては、「近郊緑地保全区域」と重複していることから、まとまった樹林地や農地など良好な自然環境の保全が図られています。
- ・ 地区毎の将来都市像との整合について説明します。都市計画マスタープランにおける主な位置づけとして、宮川・毘沙門周辺地区及び松輪・劔崎周辺地区は、交流活性化ゾーンに位置づけられています。
- ・ 松輪・毘沙門風致地区の見直しの方向性(案)としては、黒枠の区域については、既に市街地が形成され、住宅や工場等が混在して立地するなど、指定当時の良好な自然環境等は喪失している状況にあることなどから、指定を解除します。
- ・ その他の区域については、引き続き、指定を継続します。
- ・ 次に、「Ⅲ. 城ヶ島風致地区」について説明します。城ヶ島風致地区は、市域の最南端、赤枠で示した区域です。拡大します。赤枠で示した区域が、第1種風致地区、青枠で示した区域が、第4種風致地区に指定されています。
- ・ 現況の土地利用状況です。都市的環境として、西山地区の西側は、商業用地や住宅地等が混在しており、また、台地部の東側は、県立城ヶ島公園になっています。一方、自然的環境として、海岸線は砂浜・岩礁が保持されており、また、台地部は、まとまった草地や農耕地が保持され、その縁辺部には樹林地が広がっています。
- ・ 各種都市計画制度等との整合について説明します。「用途地域と風致地区の重複状況」です。黒枠の西山地区の西側の一部区域は「商業地域」や「第一種住居地域」に指定されていますが、「第4種風致地区」と重複しており、「建ぺい率」が大幅に低く抑えられています。その他の大部分の区域は茶色の「市街化調整区域」と重複しています。
- ・ その他の地域地区等との重複状況です。台地部における「第1種風致地

- 区」の東側区域においては、緑枠の「県立城ヶ島公園」と重複していることから、良好な風致環境の保全が図られています。
- ・ 地区毎の将来都市像との整合について説明します。都市計画マスタープランにおける主な位置づけとして、城ヶ島周辺地区は、地域活性化ゾーンに位置づけられています。さらに、城ヶ島周辺地区は、重点地区にも位置づけられています。
 - ・ 城ヶ島風致地区の見直しの方向性(案)としては、黒枠の区域については、既に市街地が形成され、飲食店や住宅、宿泊施設等が混在して立地するなど、指定当時の良好な自然環境等は喪失している状況にあり、また、将来都市像において、商業・観光拠点等として交流人口の増加を図るとされていることから、指定を解除といたします。
 - ・ また、緑枠の区域については、今後の「新たな観光の核づくり認定事業」の動向等を見据える必要があることから、引き続き検討する区域といたします。
 - ・ その他の区域については、引き続き、指定を継続します。
 - ・ 次に、「IV. 油壺風致地区」について説明します。
 - ・ 油壺風致地区は、市域の西側、赤枠で示した区域です。拡大します。赤枠で示した区域が、第1種風致地区、青枠で示した区域が、第4種風致地区に指定されています。
 - ・ 次に現況の土地利用状況です。都市的環境として、県道216号沿道は商業用地や住宅用地等が混在しており、また、西海岸線沿道は、大規模な文教・厚生用地が点在しています。一方、自然的環境として小網代地区においては、広がりのあるまとまった樹林地や農耕地が保持されており、また、相模湾側の海岸線は砂浜・岩礁が保持され、その縁辺部には草地や樹林地が広がっています。
 - ・ 各種都市計画制度等との整合について説明します。「用途地域と風致地区の重複状況」です。黒枠の県道216号沿道の一部区域は、「近隣商業地域」に指定されていますが、第4種風致地区と重複しており、「建ぺい率」が大幅に低く抑えられています。また、青枠の小網代地区をはじめ各地区の一部区域は「第一種住居地域など」に指定されていますが、「第4種風致地区」と重複しており、「建ぺい率」が低く抑えられています。その他の区域は茶色の「市街化調整区域」と重複しています。
 - ・ その他の地域地区等との重複状況です。小網代地区の西側における「第1種風致地区」の一部区域においては、オレンジ枠の「自然環境保全地域」と重複していることから、優れた自然環境の保全が図られています。また、小網代地区の東側における「第1種風致地区」及び「第4種風致地区」の一部区域においては、緑枠の「近郊緑地保全区域」と重複して

- いることから、特に良好な自然環境の保全が図られています。
- ・ 地区毎の将来都市像との整合について説明します。都市計画マスタープランにおける主な位置づけとして、油壺周辺は、交流活性化ゾーンに位置づけられています。また、油壺周辺地区は、重点地区にも位置づけられています。
 - ・ 油壺風致地区の見直しの方向性(案)としては、黒枠の区域については、既に市街地が形成され、飲食店や住宅、宿泊施設等が混在して立地するなど、指定当時の良好な自然環境等は喪失している状況にあり、また、将来都市像において、商業・観光拠点等として、交流人口の増加を図るとされていることから、指定を解除いたします。
 - ・ その他の区域については、引き続き、指定を継続いたします。
 - ・ 次に、「V. 黒崎風致地区」について説明します。黒崎風致地区は、市域の西側、赤枠で示した区域です。拡大します。赤枠で示した区域が、第1種風致地区、青枠で示した区域が、第4種風致地区に指定されています。
 - ・ 現況の土地利用状況です。都市的環境として、入江地区においては、集合住宅用地やその他の空地が広がっており、また、和田地区の一部区域は、住宅用地や県立ふれあいの村となっています。一方、自然的環境として、和田地区や三戸地区においては、まとまった農耕地が保持され、その縁辺部には樹林地が広がっており、また、入江地区を除く、海岸線は、砂浜・岩礁が保持されています。
 - ・ 各種都市計画制度等との整合について説明します。「用途地域と風致地区の重複状況」です。黒枠の入江地区の一部区域は、「第二種住居地域」に指定されていますが、第4種風致地区と重複しており、「建ぺい率」が低く抑えられています。また、青枠の和田地区、入江地区、下宮田地区の一部区域は「第一種住居地域」に指定されていますが、「第4種風致地区」と重複しており、「建ぺい率」が低く抑えられています。その他の区域は茶色の「市街化調整区域」と重複しています。
 - ・ その他の地域地区等との重複状況です。和田地区や三戸地区における「第1種及び第4種風致地区」の一部区域においては、オレンジ枠の「自然環境保全地域」と重複していることから、優れた自然環境の保全が図られています。
 - ・ 地区毎の将来都市像との整合について説明します。今年度策定した三浦市総合計画では、地域交流核の1つとして位置づけられ、市西側の導入口として各種交流機能の整備を図るとしています。
 - ・ 黒崎風致地区の見直しの方向性(案)としては、黒枠の区域については、既に集合住宅等が立地していることなどから、指定を解除します。

- ・ その他の区域については、引き続き、指定を継続します。

○見直しのスケジュールについて

- ・ 最後に「4. 見直しのスケジュール」について説明します。
- ・ 見直しのスケジュールですが、昨年の9月にアンケートを実施し、このアンケート結果や見直しの視点等について、昨年の11月の本審議会において報告しました。そして、本日、「見直しの方向性（案）」を諮問させていただきましたが、今後、概ね1年をかけて継続的にご審議をいただきたいと考えております。
- ・ 平成25年度のスケジュールとしては、春頃に、本日のご意見等を踏まえ、市民意見募集に向けた骨子案について、ご審議を頂き、夏頃には、市民意見募集を実施したいと考えております。また、秋頃に、市民意見募集の結果報告と合わせて、素案についてのご審議を頂き、そして、冬頃に、素案についての最終的なご審議を頂き、「風致地区の見直しの方向性(案)」に関する、答申を頂きたいと考えております。なお、平成26年度以降においては、風致保全方針の作成や必要に応じて都市計画変更の手続きを行ってまいりたいと考えております。
- ・ 以上で、議案1「風致地区の見直しの方向性（案）」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】

ここでご質問を中心に意見を伺いたいと思いますが、実は今日このあと景観計画についての報告案件があるのですが、景観計画がこれとあちこちで重なりあうというか、考え方の整合が必要であったりしますので、今の時点でご質問等あればお伺いした後、景観計画の報告を受けて併せて討論したいと思います。それでは、質問等ございましたらどうぞ。本格的なご意見はあとでお伺いしたいと思います。

【鈴木伸治委員】

指定当時存在していた良好な環境は喪失しているという説明が何度かでていたと思いますが、ということは指定当時は良好な自然環境があったということだと思います。それが、なぜ喪失したのかというのは、きちんと考えなければいけないということなのですが、要は今既存不適格率等というのはどれくらいなのか。つまり、そこで建ぺい率が、風致地区のルールをきちっと守っていれば、それなりの市街地環境になっているはずなのに、そうではないということは、要は既存不適格が多数あるということ、あるいは違反かもしれない。はっきり言ってしまうと風致地区の場合は建築確認と連動しない関係もあって、いくつかの自治体では敷地の二重使用という形で、ごまかし

てというか本来きちっと担保されるべき環境が足りないままに敷地が利用されるケースがままあるのですね。そうすると本格的な意見になってきたので、まずは、そういった既存不適格率が何パーセントであって、それによって、それを解除した場合にどういうことが起こるのかということですよ。ある意味ルールを守っている人に対して、どれくらい不利益が生じる可能性があるのかという検証が、資料上はちょっと解らなかつたものですから、どのような調査があつて、既存不適格率がどれくらいあるのかということ。

【議長】

はい。事務局どうぞ。

【事務局】

只今ご質問のありました既存不適格に関しましては、今回の見直しの中では、調査はしておりませんが、昭和60年にですね、全地区ではないのですが、例えば、下浦海岸風致地区、油壺風致地区、黒崎風致地区について、当時の昭和60年代のものなので精度の問題等もありますが、一応調査しているデータがございまして、それを見る限り、下浦海岸風致地区につきましては、概ね半数程度が既存不適格ではないかというようなデータがあります。また、油壺風致地区については約4割程度、黒崎風致地区については、約5割程度というような形で既存不適格のようなものの調査のデータが残っているといった状況です。

【鈴木伸治委員】

見直しにあわせて調査はかけないのでしょうか。85年というと随分前過ぎるのかなという気がいたします。

【議長】

この機会には合わせた検証・調査は行わないかということですが。

【事務局】

元々、今回の見直しをするにあたりまして、既存不適格の調査をするべきか否かについて、なかで調整はさせて頂いたのですが、世帯数、5地区合わせて2,600世帯ございまして、既存不適格の調査の項目といたしましても建ぺいですとか、高さ、壁面後退という形でなかなか書類上及び現場をつぶさに整理したとしても、どうしても道路側については把握することができるのですが、裏側の隣地との境界といったことがあつて、なかなか現実的に難しいという点もございまして、今回の見直しにあたっての既存不適格調査とい

うのは、今現時点で考えていないといった状況でございます。

【小林委員】

既存不適格という言葉を使ったのですが、例えば、下浦海岸の概ね半分が既存不適格ということで。下浦海岸が指定されたのが、昭和31年。既存不適格というのは、例えば、昭和31年に建ぺい率4割になりました、その前に建ってたものは50%や60%で建っていた、それを既存不適格というのですけど、この既存不適格半数というのはそういう捉え方ですか。

【議長】

はい。どうぞ。

【事務局】

各風致地区だいたい昭和の30年代に風致地区が指定されておりまして、その当時風致地区につきましては、区域指定のみ、色々な調書に出ているのですが、例えば、資料1-Iの1頁をご覧頂ければと思います。下浦海岸風致地区については、昭和31年に当初決定ということで、一番下の方に出ていると思うのですけど、この当時は県の風致地区取締規則というもので指定されておりまして、エリアがこの緑の枠で着色されている。エリアのみで、特段建ぺい率などの規制がない状況でございまして、次に2ページ目にいきますと昭和35年に特別保護地区、維持地区、普通地区の3地区に分かれまして、特別保護地区につきましては、建ぺい率20%、普通地区につきましては、40%、青色の維持地区については、建ぺい率の指定等はございません。そういった時代がございました。また1頁めくっていただくと、昭和56年に種別指定という形で2種類の特別地区とその他地区という形に分かれて、建ぺい20、40それぞれ建ぺい率が定まる。ということでそれぞれの時代ごとの種別指定によりまして、要は建ぺい率の指定の無い時代も長い間あったこともあった関係で、そうした建物が存在しているのではないかと認識しているところでございます。

【議長】

はい。どうぞ。

【小林委員】

そうすると、既存不適格なのか。昭和60年ですので、昭和35年、56年にはあるのですけど、違反なのか、合っていないものがあるという言い方ですかね。昭和60年に調査した時には、その時には、特別とその他に分かれていた

のですが、合っていないものがある。既存不適格という基準を決めたその前には適合して、法律があとからかぶった、条例が後からきたので合っていないよという解釈になるんですけど。全部それなのかどうなのかということ、わからないということですよ。

【事務局】

基本的には、そういう今の建ぺい率の規制がない時代、20、40がない時代も長く続いてた区域もございましたので、基本的には既存不適格だと思っはいるのですが、それが違法建築なのか既存不適格なのかということは、詳細なデータまではちょっと残っていないというのが実情です。

【議長】

今のお話は昭和60年の調査はとにかく基準に合っていないものが何割なのかというもので、それが法律上、不適格であるかどうかは峻別できないということですよ。

【事務局】

おっしゃる通りです。

【議長】

他にご質問等がございますか。それでは一旦、景観計画の説明をして頂いて、その後、順に風致地区の取扱いについて審議して頂いて、その後、それ以外の話題で景観計画についてご意見を頂くという予定で進めていきたいと思ひます。それではお願いします。

－報告事項1－

報告事項1 景観計画骨子案について

- ・ 資料に基づき、事務局より次の説明を行いました。

- ・ それでは、報告事項の「三浦市景観計画骨子案」について、ご説明いたします。骨子案の説明にあたりまして、はじめに、景観法の概要について、次に、本年度、作成しました「三浦市景観計画骨子案」について、最後に、景観計画策定までのスケジュールの順で、説明させていただきますので、よろしくお願ひいたします。

○景観法の概要について

- ・ はじめに、景観計画をご理解いただくため、景観法の概要について、国

土交通省のホームページ資料より説明します。

- それでは、はじめに、「景観法の役割」です。景観法は、景観を正面からとらえた基本法として、平成16年に制定されました。景観の基本理念や責務の明確化、行為制限の仕組みや支援措置の創設などが特徴とされています。また、景観に対するこれまでの取組みの限界に対応するため、景観の意義など必要性を位置づけ、一定の強制力を付与しています。
- 次に、「景観法の主な役割」です。景観法に基づく主な制度は、景観行政団体が主体となって運用していきます。三浦市は、平成19年9月に景観行政団体になりました。景観行政団体は、景観計画を策定し、その区域や規制、届出内容などを定めていきます。
- そのほかに、景観重要建造物や樹木の指定など、運用する制度を総合的に策定していく必要があります。また、都市計画として運用を図る場合は、景観地区が指定できます。
- 次に、「景観計画に定める事項」です。景観計画には、必ず定めなくてはならない必須事項と、それ以外の選択事項があります。必須事項は、『景観計画区域』、『景観の形成方針』、『行為制限の事項』、『景観重要建造物や樹木の指定方針』を定める必要があります。また、選択事項は、『屋外広告物の表示』や、『景観重要公共施設の整備に関する事項』など、各自治体の判断により定めることができます。
- 次に、必須事項となる「景観形成の方針」です。イラストにありますように、『田園や港の風景』、それから『都市の風景』など、その対象となる地区において、形成すべき景観の方針として、目指す方向性を設定していくものです。
- 次に、「届出対象行為」です。景観計画は、良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれのある行為については、『規制』や『誘導』が行われることとなります。景観法では、『建築物の建築』や『開発行為』などは、適用除外を設けることができますが、必須の届出対象行為となります。また、『土地の開墾』や『木竹の伐採』などは、行政の判断により、条例によって、必要に応じ対象を絞り込んで、届出対象行為にすることが可能です。
- 次に、「景観形成基準」です。届出対象行為ごとに、『形態』や『色彩』、『意匠』などの行為の制限の基準を定めます。この基準に適合しないと、『勧告の対象』となります。この行為の制限は、『建築物等の形態や色彩』、『高さの最高限度』など、『区域を分けること』や、『異なる基準』にするなど、必要なものを自由に選択することができます。
- 次に、「景観法の活用方法」についてです。地域にある景観上重要な構成要素については、積極的に保全や向上に取り組めるよう措置されてい

ます。その方法が、景観重要建造物と樹木で、指定することにより保全することができますが、変更には許可が必要となります。また、景観重要公共施設として、景観上の整備などができるようになります。

- ・ 次に、「三浦市都市計画審議会における景観計画との関係」です。景観法では、「景観計画を定めようとするときは、都市計画区域に係る部分について、あらかじめ、都市計画審議会の意見を聴かなければならない」ことになっております。本審議会では、三浦市景観懇談会の検討を踏まえ、景観計画の骨子案を作成したため、その内容を報告させていただくものです。

○景観計画骨子案について

- ・ それでは、次に、景観計画骨子案についてご説明いたします。はじめに、市の景観計画の基礎となる『区域』や『特性』などを決めました。第1章と第2章について順に説明いたします。第1章の「景観計画の策定に向けて」についてです。
- ・ はじめに、「景観計画の目的」です。景観計画の目的は、市の立地や地形、気象などの地域特性を踏まえたものとしています。第1に、景観保全のための基本的な考え方を示すこと。第2に、にぎわいを創出するための景観まちづくりについて基本的な考え方を示すこと。第3に、景観を継承・活用するための施策の方向性を整理し示すこと。を定めています。
- ・ 次に、「景観計画区域」です。将来的に、市の特徴的な景観を保全するなど、市民などと一体で連携・協働しながら景観まちづくりを進めることが重要であると考え、市全域を『景観計画区域』としました。第2章の「三浦市の景観特性・景観構造・色調」についてです。
- ・ はじめに、「景観構成要素」です。市の景観は、空や海などの自然物である「自然物の景観要素」、歴史的な建造物などの人工物である「人工物の景観要素」、自然物と人工物が一体となった「自然と人工の景観要素」の3つの要素から構成されています。そして、これら要素の組み合わせにより、市の景観は、一定の特徴を持ちながら市民に認識され、『農と里』など、「5つの景観のまとめりとして」抽出し、整理しています。これらの景観特性は、三浦市の貴重な財産である景観資源です。
- ・ 次に、「景観構造」です。市の景観を構成している土地利用・地形的特徴から、「面」、「線」、「点」の3つの要素から、景観構造の整理を図りました。一定の景観的な特徴をもった範囲の面構造としては、市街地を中心とした「市街地景観ゾーン」、畑や農村集落、樹林地を中心とした「台地畑景観ゾーン」、自然や人工海浜を中心とした「海浜景観ゾーン」の3つに分割し、各ゾーンにおいて、8つのエリアに分割して構成していま

す。また、線の景観軸、点の拠点景観が各エリアに分散して構成しています。3つのゾーンごとに、8つのエリアで構成された範囲を市全域に示したものが、この景観構造図となります。『赤』系統が、市街地を中心とした市街地景観ゾーンです。『緑』系統が、畑や樹林地を中心とした台地畑景観ゾーンです。『青』系統が、海岸を中心とした海浜景観ゾーンです。

- ・ 次に、「景観まちづくりの課題」です。市の景観構造で、将来的に景観まちづくりを進めていくための課題を抽出しています。市街地ゾーンでは、木造住宅とコンクリート擁壁などの『素材の不調和』、台地畑ゾーンでは、農地の衰退を防ぐための『農村集落の活性化』、海浜景観ゾーンでは、希少な動植物の生息空間を守るなどの『自然海浜の保全』など、以下、ご覧のとおりです。
- ・ 次に、景観計画の「要」となります、景観の形成方針や、形成基準などを決めました。第3章と第4章を順に説明いたします。第3章の「良好な景観の形成に関する方針」についてです。
- ・ はじめに、「景観形成の基本理念」です。『ふるさと三浦』の魅力ある景観を守り、はぐくみ、後世に伝えるため、景観形成を担う全ての主体の協働による景観まちづくりを進めることを、本市の基本理念としています。この理念を支えるための、景観形成の基本目標として、「人々の暮らしと自然景観の調和」など、5つの項目を決めました。
- ・ 次に、「景観形成方針」です。景観形成の基本理念と目標を実現するために、景観構造別に方針を決めました。はじめに、市街地景観ゾーンの概要です。住宅地景観エリアでは、「自然を意識した景観形成」など、安らぎのある住宅景観の形成や商業施設との調和を図ります。以下、ご覧のとおりの方針です。
- ・ 次に、台地畑景観ゾーンの概要です。台地畑景観エリアでは、「農業と自然環境とが調和した景観形成・維持」など、農地と海が形成する景観の保全を図ります。以下、ご覧のとおりの方針です。
- ・ 次に、海浜景観ゾーンの概要です。人工海浜景観エリアでは、「隣接する住宅地景観ゾーンとの調和」など、海浜の機能美を生かした景観の保全や景観形成を図ります。以下、ご覧のとおりです。
- ・ 次に、その他の景観エリアの概要です。景観軸は、「主要な道路沿いの並木などは、協働して、保全・整備」など、阻害要因を軽減し、眺望を確保しながら良好な景観形成を図ります。以下、ご覧のとおりの方針です。ここに掲げている各エリアの方針は、一例ですが、すべて良好な景観を形成、誘導するための方針としております。
- ・ 第4章の「良好な景観形成のための施策」についてです。

- ・はじめに、「景観法第 16 条に基づく届出対象行為とするもの」です。景観法に基づく、景観計画区域の全区域における届出対象の行為となります。
- ・建築物、開発行為、土地の造成行為は、三浦市まちづくり条例の適用範囲と同様です。それ以外の行為では、工作物は、「建築基準法に基づく、準用工作物として適用されるもの」、「土地の面積が 500 m²以上の木竹の伐採」としてしています。
- ・次に、「景観形成基準」です。これは、景観計画区域の各エリアにおける、届出を要する行為の主な基準となります。建築物は、「全体としてバランスのとれた形状や意匠とすること」、工作物は、「周辺への違和感などを軽減し、周辺と調和するデザインになるように努めること」、土地の区画形質の変更は、「地形の改変を必要最小限にするよう努めること」、その他の行為は、「既存緑地などの保全と活用を行うとともに、代替緑化に努めること。」などとしています。ここに掲げている基準は、一例ですが、すべて良好な景観を形成、誘導するための基準としております。
- ・次に、「建築物と工作物の色彩に関する基準」です。これは、景観を形成する上で影響の大きい、建築物の屋根と外壁、工作物の色彩に関する基準となります。この色彩基準は、現地調査による各ゾーンの色調や、「風致地区」制度で運用されている、「色彩基準」をベースに数値化しています。これは、先ほど、数値化したものを、わかりやすくカラーチャートで示したものになります。建築物などの外観である色彩基準は、景観上非常に重要な要素となります。そのため、他の自治体の例なども参考に、引き続き検討を進めていきたいと考えています。
- ・次に、良好な景観を形成する制度や仕組みなどを決めました。第 5 章から第 11 章までを順に説明いたします。
- ・第 5 章の「地域景観資源の指定等の方針」についてです。
- ・はじめに、「景観重要建造物と樹木の指定の方針の視点」です。「歴史や文化の観点から、『三浦らしさ』が表現されているもの」など、5 項目としています。
- ・次に、独自の制度として設ける、「地域景観資源の登録」です。地域景観資源は、市民などの提案により登録する仕組みです。登録後は、ホームページなどを通じて、情報を提供し、観光などの景観資源として活用し、保全を図ります。景観の特性が表れている、「眺望点」など、幅広く、地域景観資源を捉える制度づくりを考えています。
- ・次に、第 6 章の「景観形成重点地区の指定の方針」についてです。
- ・景観形成重点地区は、「景観の保全」などが、特に重要で推進を図るべき地区を、市民などの地域からの提案により、積極的に景観形成を進め

るべき地区として、関連施策との連携を図りながら指定を行う制度です。重点地区では、地区独自の「景観形成方針」などを定めることができます。

- ・ 次に、第7章「景観重要公共施設の指定」についてです。景観重要公共施設として、公共施設管理者との協議と同意に向けた指定に関する方針としています。「良好な景観を形成し、景観軸となる道路等の公共施設」など、3項目としています。今後、方針に基づく施設管理者と、「整備に関する事項」などについて、協議と同意のもと、指定に向けて取り組んでいきます。
- ・ 次に、第8章の「屋外広告物の表示及び掲出に関する基本的な事項」についてです。市は、「神奈川県屋外広告物条例」の適用を受けており、原則として、県条例の許可基準を順守し、その範囲で誘導を図ることとしています。市における表示及び掲出に関する基本的な事項としては、「見る者に対し十分な規模・数とし、複数の広告物は簡潔な表示や掲出とする。」など、4項目としています。
- ・ 次に、第9章の「景観農業振興地域整備計画の策定に関する基本方針」についてです。「景観と調和のとれた良好な営農条件を確保するため、ふさわしい農用地などの整備を推進する必要がある地区は、景観形成上の重要性や農業振興上の必要性を十分に勘案して、農地所有者などの意見を踏まえ、必要に応じて計画の策定を検討すること」としました。
- ・ 次に、第10章の「協働による景観まちづくり」についてです。
- ・ はじめに、「景観まちづくりの主体」です。景観まちづくりの主体は、「市民」、「事業者」、「三浦市」での三位一体で連携、協働することを示しました。市の景観形成は、役割を相互に理解し、協働により景観まちづくりを推進していく必要があります。
- ・ 次に、協働による景観まちづくりの「具体的な方策」です。
- ・ 市民などに景観意識の普及をするため、シンポジウムなどの活動を実施し、市民や行政が協働しながら景観まちづくりを進めます。
- ・ 景観の維持活動を推進するため、活動組織と市が相互に連携しながら進めます。
- ・ また、優良な活動は、表彰するなど、景観保全の意識醸成に努めていきます。
- ・ 次に、第11章の「景観まちづくりを推進するための活動・支援」についてです。
- ・ はじめに、「景観審議会」です。景観審議会は、市の景観条例に位置づけ、市からの諮問に応じて、「良好な景観の形成に関する方針」などを、調査・審議する機関として、設置し運営していきます。

- ・ 次に、「景観アドバイザーグループ」です。景観アドバイザーグループでは、市からの要請に応じて、「景観重要建造物などに対する助言」などを行う機関として、設置運営し、良好な景観形成の誘導をしていきます。
- ・ 次に、「景観活動団体」です。地域景観資源の保全などを図るため、景観まちづくりに取り組む組織を市が登録を行います。登録に当たっては、「土地などの権利を不当に制限していない」など、4項目の基準としています。これは、景観まちづくりを推進するためのイメージを示しています。市民・事業者・市の各主体や景観審議会などの、役割と関係性を表しています。

○景観計画の策定までのスケジュールについて

- ・ 最後に、景観計画の策定までのスケジュールについて、ご説明いたします。平成24年度は、景観計画の骨子案について、三浦市景観懇談会等における検討を踏まえ、作成を行いました。来年度、平成25年度は、本骨子案をベースとして、引き続き景観懇談会等における検討を踏まえ、景観計画案として作成を予定しています。平成26年度に、景観計画としての策定を目指しています。なお、景観条例につきましても、平成26年度の計画策定と合わせて制定する予定です。以上で、三浦市景観計画骨子案の説明を終わります。

【議長】

はい。ご苦労様でした。ちょっと詳しい内容になっちゃったので、前半とのリンクがあんまりはっきりしませんでしたけれど、これについては、鈴木委員が取りまとめについて相当尽力されましたので、何かありましたらどうぞよろしくをお願いします。

【鈴木伸治委員】

主に海岸エリアについては、風致地区に指定されているということですので、基本的には色々なゾーン分けもありますけど、風致地区があるということを前提に、これまで検討してきたものです。風致地区は今回の資料の中では、建ぺい率であるとか、基礎的な建ぺい、容積といったところしか記載されていない。それ以外に色彩の問題であるとか。そういうところも風致地区としてカバーしているわけですね。ですからそういう規制があるということを前提に組み立てていく訳で、それが解除されるということが前提になるとですね、この景観計画自体もういっぺん見直しをかけないといけないということですね。少なくとも風致地区を見直しをするにあたって、見直しの方向性（案）の中で、見直しの視点の中で、景観計画の策定状況が入っていないというの

が非常に残念で、一応そういった形で検討をしておりますので、是非、この中で景観計画のことも加えて頂いて、景観計画に示されている内容が本当に風致地区を解除した場合に担保されるのかどうかということもきちんと検証して頂けるようにと思います。あくまでもこの懇談会の中では、風致地区、この地域については、解除する可能性がありますというような検討の仕方をしておりません。それでよろしいですね。

【事務局】

はい。

【議長】

はい。ありがとうございました。それでは、一応話題を分けて、前半の風致地区の見直しの方針(案)について、ご意見を頂きたいと思います。

【星野委員】

見直しの方針の(案)は、現状からしてやむを得ないと思いましたが、しかし、私は、そこに無視できない大きな問題があると思います。日本は少子高齢化に向かって動いております。そして三浦市でも大きく人口が減っております。この中で三浦市がどうやって生きていくのか。私は良好な市街地環境の形成と良好な自然環境の保全、この二つが両立してこそ三浦市の将来があると思うのです。ところが、この度の風致の見直しを聞いていますと、この地区については市街化が進行して良好な自然資産が失われてきている、だからやむを得ず指定を解除するといった説明でした。現状からすればそれはやむを得ない訳ですが、それが将来も続くとはならないと思うのです。風致地区の指定は、三浦市は神奈川県内で最も早い時期に受けておりました、しかもこの図でもわかるように、市内の海岸部のほぼ全域が指定された。というのは、それだけ優れた自然が幅広く三浦市にはあったということですね。今もその素地はあるのですが、それがどんどん失われていく現実があるということです。もうこの辺で止めなければならない。ところで、その要因の一つとして、用途地域との関わりの問題が出てきている。風致地区の指定がかかっている一方で、建物が建て易い、というと語弊はありますけれども、端的に言えば、市街化調整区域では建てにくい、低層住居専用地域も建てにくい、それに対して中高層の住居専用地区とかは建て易いと、そういうことで理解して頂ければ良いかと思いますが、風致地区の規制がかかっているながら、建物が建て易い用途地域がかかった例が少なくない。これは、明らかに矛盾した行政です。風致地区は、今回の見直しは市でやっておりますが、指定は県が行ってきました。昭和 30 年代ですよ。昭和 40 年代になって現在の都市

計画法が制定されて、新しい用途地域がそれに従って指定がされています。その指定も主体は県ですよ。両方とも県だから市としてはやるべきことはない。手をこまねいて見ざるを得ない、現状の背景には、そんなことがあったのではないのでしょうか。私は過去はともかくとして、これからはこうしたことは防止していきたいと思うのです。昨今、県の方ではいくつかの都市計画の見直しを打ち出しております、三浦市では先般、都市計画道路の見直しを行いました。今般は風致地区の見直しですよ。それから近々用途地域の見直しも行われるはずであります。そういった時にあたって、市としては主体的に、こういったことはできる、こういったことはやりたいという考えがあるのかなのか。あるのだとしたらその中身は何かを聞かせてほしいです。

【議長】

用途地域は市にきましたから。事務局どうぞ。

【事務局】

はい。用途地域については権限移譲により市になりましたが、当面ですね、喫緊の中で用途地域をこのところは見直していこうというのは今のところ持ち合わせていないのが実情です。都市計画マスタープラン上は、そういう用途地域の見直しは必要があれば、適宜見直していくというような形での記載にはなっているところですが、しかし今そういったところがあるのかという問いに対しては、現実としては今持ち合わせてはいないといったのが一つ目でございます。風致地区につきましても市の方に権限がおりてまいりまして、過年度より市の方といたしましては、ご案内のとおり下浦を中心にですね、色々な変更、見直しの要望若しくは陳情というのが地元としてもありまして、市としても関係機関等に働きかけてきたというような実情があつて、そういった背景がある中で、今回、権限が市におりたということで、見直しの方を具体的には始めているというところではありますけれども、議案としてお渡ししているのが、どうしても区域の解除ですとか変更といったところが結構クローズアップされてはいるのですけれども、実際に区域の拡大ですとか、種別を変更して、4種風致を例えば、1種風致だとかとそういったところの視点も内部の作業としてはさせて頂いている中で、資料ですとかパワーポイント上ではお示ししていないのですが、そういった視点で現状維持がよろしいのか、区域の緩和がいいのか、区域の強化がいいのかも含めてやっている中で、今回の見直しの方向性をお示めしさせて頂いたという形でございます。

【議長】

はい。どうぞ。

【星野委員】

市の権限が強化されてきている、できる事が増えているということで期待したいと思いますが、自然の保全に関しては、先ほどの曖昧な言い方ですが、建物の建てにくさ、建て易さという、これが結構効いてくるわけですね。しかし今までは、建て易い方向への変更は比較的容認され易かったけれども、厳しくするのは抵抗が多かった。一般市民の間でも、また多くの自治体の議会筋でも抵抗がございました。今ここには議会からの委員さんもおられますので、私個人の希望を申し上げさせていただきますけれど、今は冒頭に申し上げたように少子高齢化の時代にあって、建物をどんどん建てていくという時代ではない、質のいいものにしていくことこそが大事な時代です。だから、市街地環境や建物についてもダウンサイジングを考えなければいけないと思うのです。議会の皆様にも理解して頂き、事務局においても信じるところを説明をしていって頂ければと思います。

【議長】

はい。ありがとうございました。それでは他に。磯部委員。

【磯部委員】

先ほど事務局から説明のあった風致地区の見直しの方向性（案）については、私は全面的に賛成です。風致地区と用途地域指定の不合理性を解決する必要性を、設計事務所という職業柄、38年来考えていましたので本日感動しました。

風致地区の指定は、油壺地域については昭和10年、その他の地域については昭和30年代に決定され、昭和45年指定の用途地域よりその歴史は古い訳です。昭和45年の時点で風致地区の除外を行うべきだったと思います。

この件は土地利用について、どちらの観点を優先すべきかということでしょうが、土地柄、非常に風致地区指定エリアが多く、逆に市街化区域エリアが全三浦市の30%と少ないこと、また現用途地域の指定内容が妥当と考えておりますので、有効な土地利用を優先し、今回の見直し案を是非とも実施していただきたくお願いします。

【議長】

どうぞ。他に。鈴木明委員。

【鈴木明委員】

会議所においてもこの問題については、内部で色々と議論をしているところでございまして、基本は三浦の場合は、先日ミシュランでも城ヶ島が二つ星、三浦半島が二つ星というようなですね指定もされたように、そのミシュランが認めたのもですね良好な自然環境というところをすごく配慮されて二つ星という評価をされたということでございますので、そういう意味でもですね自然環境の保全というのは、この地域の大事な要素と、今後の発展というのですかね、今後の活性化においても大事な要素だというのがよくわかります。今回の見直しについても、基本的には第1種の風致についてはほとんどいじらずにということで、元々良好な自然環境だったところは、基本的にはそのまま今後も維持していこうという姿勢は出ているかと思えます。会議所の側としましては、実体として産業系の用途に使われているようなところが、本当に風致なんだろうかという実体論からいくとですね、やはり商業系用途、三浦海岸周辺の商業系用途地域、または、沿道の近隣商業、さらには工業地域ですね。こういうところが風致の指定をされ、風致の規制を受けることによって何のメリットがあるのだと。地域にとって、逆に生産活動なり、商業活動なりの妨げになると部分はあるのではないかとということでございます。ですから、先ほどお話しあったように、45年当時の都市計画の線引きの段階、更に何回か線引きの見直しというのは県の方でやられてますけれど、基本的には、色塗りをした時のベースがですね土地利用現況がベースになって、45年の線引きが実体として行われた経緯があったということですから、どちらかというとならば理想論でいって、線引きの色塗りは実体論からあがってきたというところで、そのギャップがずっと今まできてるのではないかと、この際にしっかりと整理をするべきだと。市としてはやはり、第1種風致については今後ともこれはもう風致の維持を守っていく、自然環境の水準を守っていくと強いアピールをした上で、現況として、実体が合わない部分について風致の位置づけを外すということは必要だと思っております。一方で、あと景観の話もありますけれども、やはり自然環境だけが三浦の地域資源ではなくて、例えば、港町の風景ですとか、そういった社会的な資源ですとかそういうものもある訳で、やはり、そういうものも含めて、全てが街の資源ですから、そういう意味では景観計画というのも大事なものだ。それから風致を外したからといって、何をやってもいいよということではなくて、例えば、三浦の下町は風致地区にはかかってませんが、例えば、城ヶ島の商業エリアのところですね、そこは風致を外したからといって、では普通の商業地でいいのかといった議論は別途でくるのだろうというふうには思っています。会議所としてはそんな意見を持っているということです。

【議長】

もう少しどうぞ。松原委員。

【松原委員】

実は私、この席でしかしゃべってないことですが、私の友達が約10年程前に、私が現役の頃に、その頃に相談を私の方から持ちかけて、三浦市に来て開発という行為をして欲しい、そういう意欲を持ってないかと、こういう相談をしたことがあります。彼は私の知らないところで、三浦に来たことがあります。まして、まず、第一に引橋から向こうについては、食指が動かないと、我々から見て投資対象にはなりません。三浦海岸周辺もなりません。なぜかといったら、既に使われているということですね。それをどかして建てるという事は非常に至難の業だよと。そういう意味で俺とお前の関係だけれども三浦市に開発行為に出向くという考え方は持たないと、そういうポテンシャルだということを承知の上でお前は役人を続けろと。こういう話をお互いにした経過としてあるのですね。彼曰くなのですけど、京浜急行から三浦に向かって見える海は横須賀の海なのです。三浦市域の海じゃないのです。横須賀の海なのです。それを皆、遠くから来て三浦は良いとこだなあと言った時の最初の良いところだなと言うのは実は横須賀市域に対して発言していることなのです。三浦海岸駅、三崎口駅或いは三崎港のところまで行ってね、そこで感じるいいなど、まるっきり違うのです質が。つまり、何が言いたいかと言えば、ここに住みたいという意欲がわからないのです。なぜかという不便すぎると言うのです。三浦市は不便なのだよと。つまりデベから見て、投資意欲がわからない。ほどほどの人達が住む町に、もうなってしまうのだよと。夢としてはね、例えば、坪100万、200万というような住宅街区が形成されて誰から見てもすごいなというような住宅街を作りたいのですが、既存の市街化区域における既に建っている住居というのは、これからどんどん空き家が出てくると思いますけれども、既にそれらは全部開発が終わって、昭和30年代のいわゆる2階、3階建てのいわゆる保養所ですね。それは今や撤去して、戸建住宅で売られてしまうというポテンシャルになってしまっているのです。一戸建て住宅になっていることによって、買う人がですね、手の届く範囲の値段で買える規模の住宅になっているのです。私の家はだいたい70坪位ありますけれども、そういう規模の家に住める人というのはほとんどいないのです。25坪、20坪で生活する人達が残念ながら三浦の戸建住宅に皆さん今集まってきていると。そういう中で、どうあるべきかという議論が、一方で僕は、是非ね、お知恵を拝借したい一番大きなテーマなのです。それで、この風致との関係でいけば、率直に申し上げまして、白砂青松の指定当時の、その頃道路はありませんでしたけれども、白砂青松だったからす

ごいってことで何が何でも保存をしようとしたら、海岸道路に国道134号が通っちゃいました。排気ガスで、実は私の家も松並木で囲われていました。その後しょうがないということで民宿を1軒増築しちゃいましたからね。その建物を作るまでは松並木でずらっとあったのです。排気ガスで、松くい虫で全滅です。下浦海岸全部全滅していますね。もう緑景観というのは存在しないよというのが現状で、私43年にこの三浦市に来まして、住みつきまして、43年から今日までほとんど変わっていません。昭和43年の風景と今日私が暮らしている風景はほとんど変わっておりません。それが現状なのです。つまり、変化していないのです。変化したのは、2、3の保養所があったところから保養所を撤去したことによって、起きている経過だけなのです。そういう意味でこの三浦市というのは、逆にこれから先どういう風にもものを作っていくのだという視点での圧力というのは、率直に言って、僕はないと思います。三浦海岸を指定した頃に、ここにもちょこっと書いてありましたけれども、この地域というのはハワイのような、お客がどかっと集まってくるんですね。この浜を利用しては遊ぶのだよと。そういう地域にしようよと言った先人たちが、実はその人たちはほとんど土地持ちだったのです。結論だけ言いますが、その土地持ちの人達が切り売りをして今日のどこにでもある全国共通の住宅地市街地になってしまった。これが現状だという事を一応ご報告という形で。

【議長】

はい。他にご発言ありませんか。石原委員。

【石原委員】

今日は各論まで入った質問でよろしいのですか。

【議長】

もちろん結構です。今日、事務局はさっきスケジュールのところははっきり言いませんでしたけれど、今日は諮問で最初に方向をお出しすると、今日決めるわけではない、これから1年間作業していくと。

【石原委員】

今、各論をとということで。過去の経緯は、用途地域や建築確認などの問題があって、風致地区内には好ましからざる状況があるという話は、置いときまして、そのような状況に至ってしまったが、今後はどうしようかという立場で話をしないと致し方ないのかと思います。

そういう中で、先程磯部さんがおっしゃったように、メリハリですが、要

は、開発を市の方針として、この地区は開発もOKだよと、この地区は、先ほど来、出ています自然の確保、何が何でも守っていくと、それが第1種風致地区に象徴されるのだと思いますが、そういうメリハリを大前提に考えますと、今回の提示は、総論的には非常に賛成できる範囲だと考えます。しかし、各論に入っていきますと、果たしてそういう今の大前提の、ここは、開発をしてもいい、又は開発すべき地域にすると、守らなければならない、自然を守らなければならない地域にするという考え方が各論になったときに、果たしてそれが全てそういう物差しでここに提案されているかどうかということが非常に疑問があるのですね。ですからメリハリをつけていこうとそういう考え方としては大いに賛成なのですが、メリハリをつけるということでの基準で各論を見た場合にちょっと首をひねらざるを得ない。また、首をひねるという事はここで検討をしなければいけない部分もあるかと、具体的に申し上げますれば、城ヶ島の部分で言えば、認定事業の関係がありますよね。これは書いてあるところでは、観光の核づくりの部分では、7頁に書いてありますけど先ほど口頭で言われた部分では、核づくりに関しての検討をしていかなきゃならない地域というのは、いわゆる8頁の緑色で囲ったところ、先ほど口頭でご報告があったと思いますが、この辺ははっきりさせて頂きたいなと思います。認定事業で色々今後出てくるでしょうけれど、何が出てくるかという規制緩和がでてくると思うのですが、風致だけでなく。だけれどもこの審議会としては、やはり風致地区としてはこのところは守らなければいけないというようなことを先ず出しておいて、それから認定事業等で規制緩和の話が出た場合には、規制ってなんなのと言ったらここで作っているのが規制の一つということで、ここをしっかりと議論を深めて固めておかなければいけないというのが一つ。あと10頁の油壺の第1種風致地区の解除の部分に関わると思うのですが、この辺なのです。先ほど申し上げたのは。ですからここはマリンパークの部分だと思いますが、今現在ある訳で、ですからそこのところをきちんと理論的にですね、ここはいいのだと、第1種を外していいんだという理由をきちっと明確にしなきゃいけない部分なのか。そうしますと12頁のプロパストの部分ですね。黒崎のここもやはりこういう理由で第4種を外すのだということをお互いに明確化させていかないと守れるものと開発すべき場所というところが市民の皆さんには理解していただけないのではと思いますので、そういう意味で今日、意見というか第1回目ということで申し上げます。

【議長】

簡潔に言いますと、緩和するとなっている場所の根拠が必ずしもはっきりしない所が何か箇所かあると。そこをちゃんと根拠として作れるかというこ

と。そういう意味ですね。続いて、どうぞ。

【草間委員】

今回の見直しは、総合計画でも見直されるべきところがうたわれるという部分では、良いのかなというところですが、市民からの声で自分の住んでいる松輪とか毘沙門或いは金田地区の第4種風致地区なのですけれど、ここら辺については、その中に住居、集落がある訳なのですけれども、そういった地域に住んでいる人にしてみれば、既に調整区域にありまして、新たに家は建たない地域であります。そんな中で隠居とか後継者という部分では家は建ちますけれど、そういう部分でしぼられているにも関わらず、新たに建てようと古くなって建て替える時に風致がかかっているという部分で非常に不便をしているのかなと市民からの意見も出ているので、できればそういった見直しの中でも集落の部分だけを少し緩和して頂きたいという部分があるのですけれども、検討して頂きたい。

【議長】

それはエリアの変更というのものもあるし、条例の中での制限内容を少し緩和するなど、現場の状況に応じて弾力的に運用できるという、それもありますよね。

【草間委員】

調整区域とかそういうものでしぼられているので、新たに開発というものはできないので、そこで自然環境を守るという部分では守れると思うのです。

【議長】

どうぞ、はい。磯部委員。

【磯部委員】

只今、草間委員がおっしゃったことは前回私が申し上げたとおりで、風致地区指定区域内に有史以来生活している、特に狭小敷地の漁業者の家屋建替時にその行為を阻害していることは事実です。既成密集集落エリアをその指定区域から除外するか、その建築行為に特別な考慮をすべきと思います。

この件について、前回小林委員から既存不適格扱いして現状どおり建築可能との発言がありましたが、歴史の古い風致地区指定以前からの既存不適格証明は事実上不可能です。

指定区域の一部除外が難しいならば、今年度よりその許認可権限が県より移譲された、三浦市役所の法文内での寛大な運用に期待せねばなりません。

よろしくご検討願いたいと思います。

【議長】

それは条例の内容ですね。条例の中でうたっていくと。非常に意味はあるものと思います。他にご発言はありますか。

【鈴木伸治委員】

見直すということ自体、私は反対ではありませんが、いくつかの要素がですね一緒に整理されてきているというか。全部一緒にしているのが非常に問題だと思います。まず、大前提として、確かに既存不適格あるいは違反建築が多くて、風致地区指定当初のようなものが環境が実現されていないと、それで現在に至っているとしてもですね、風致地区がかかっているから大きい建物が建たずに良い環境だから住んでいるという人もいる訳です。つまり、風致地区というものが先ず大前提にあって、そこで環境が担保されているという部分もあるということはこの資料の中では一切そのところは言及されていない訳です。簡単に一つ事例を言いますと、例えば下浦海岸の風致地区ですね、建ぺいが40%で制限されている。用途地域は60%、高さが15mに風致で決められている。これが20%となっている。ものすごい単純なラフな計算をすると、これを全く風致地区をなくしてしまうと2倍くらいの大きさの建物が建つと、延床で言うと1.5×1.5で2.25という非常に乱暴な計算ですけれども。とすると、そこにもし建った場合に風致地区であるということを楽しんで住んでいる、その環境が良いと思って住んでいる人からするとですね、なんでそういうことをするのだということになるのです。いわゆるそこに住んでいる人の資産を毀損するということになってしまいかねない。だからそのところは慎重に考えなければいけない訳です。もう一つ例えば、将来の都市像との整合ということ言えば、都市マスタープランの見直しは私もお手伝いさせていただきましたけれども、そこでうたっているのは三浦海岸駅周辺のことをうたっているのです。拠点商業としてのことを語っていて、下浦のA地区全域を語っている訳ではないですね。駅周辺に商業的な利便性を高めるということは周辺の住んでいらっしゃる方も裨益するということですから、それはある意味があろうと。しかし、一方で今これで予想されるのは、A区域全部指定解除というふうにしてしまった場合には、駅周辺でないところに関しては、多分マンションが建つだろうと、いわゆる海側に面したところにマンションが建つということが想定されるわけです。そうするとおそらく、そういう相隣環境をめぐる問題が必ず起こることは目に見えていると思うのです。逆にそれ以外の意味で商業的な投資が入るとも思えない。ですから、その部分をきちっと精査した上で考えなければいけないわけですね。

例えば、他の所ですと、工業地域を指定解除しましょうという事なのですが、今工業地域に本当に工場が誘致できるかという問題があるのですね。ここでも考えるのはマンションなのです。こうした工業地域も商業地域もマンションは否定しない訳なのです。用途が立地を制限している訳ではないので、おそらくここでも風致地区を解除すると、高さの制限が緩和される可能性があるのですか。ここは高さの制限がありますね。建ぺい率という制限が緩和されてマンションが建ち易い。だとすると、そのことを前提に議論をしないと単に用途が今の部分と乖離していて整合性が取れないからということで決めるのは非常におかしいだという問題を引き起こしてしまうと。最後にこの黒崎風致地区に関しては、これは元々あまり使われていない土地なのです。ここを緩和すると、開発の計画が既にあるとすればですね、風致地区を緩和するということではなくて、風致地区を緩和するにあたって、例えば、良好な環境を作るような、例えば、地区計画あるいは建築協定が付いたような開発をしてもらって、だから風致地区の指定を解除すると、それに代わって担保されるべき環境があってはじめて解除という議論をすべきではないかというふうに思う訳です。総じて、風致地区がかかっているから本来はこれぐらいの市街地環境になっていたところが、この部分で高止まりしている部分が絶対あるはずで、それを維持できる手段をセットで考えていく。それを解除した場合にも良い環境が担保できるようなことをセットで考えて、それを踏まえて風致地区の解除をすべきだと。それができなければ見直して既存の内容の見直しとかで対応すべきだと思う訳です。

【議長】

一つの論点です。風致地区の実態、要するに白砂青松と言った実態がなくなってもそれなりの制限がもたらした環境水準を期待して住んでいる人もいます。そういう点をどう考えるかと。ご提案としては、緩和したら何が起るかということはある程度想定しながら、それを防止する意味での代替的な措置を同時に考えるべきではないかとそういう辺りでしょうか。今日は意見をそれぞれ出して頂きながら、作業する側で咀嚼をして頂ければいいかと思えます。

【鈴木伸治委員】

只今の漁港の、漁家の皆さんの建替えができないというところで、密集しているところで風致地区のために建て替えられないという問題は個別の別の事象として対処すべきだと思います。

【議長】

その辺は、運用で弾力性を持たせるのが一番ぴったりすると思うのですけれども。他にはいかがでしょうか。小林委員。

【小林委員】

総論で言うと三浦市の都市の将来像をどうするかというところからお話ししますと、マスタープランのところでは「豊かな自然環境を活かし共生するまち みうら」ということになっているので、自然環境を大事にしていこうという精神がやっぱり中心でなければいけないのかなというふうには思っています。それと、総合計画との整合性なのですけど、25年度から総合計画の基本計画が変わるのですね。そこの整合というのはどう考えていますか。

【議長】

はい。今ご質問ですけど。お願いします。

【事務局】

来年度25年度から基本計画が変更になるということで、風致の見直しとの整合ですが、具体的に基本計画の中に風致を維持する、若しくはどうするといったところの文言は入っていないものと記憶しているところなのですけども、基本的なところでは、先ほど小林委員おっしゃられたところの、都市計画区域マスタープラン、市の都市計画マスタープランの2つが大きく将来都市像として、また風致の上位計画として、あとは緑の関係では、星野委員が座長となって頂いているみどりの基本計画の主に三つの上位計画というところを主眼に置いて、上位計画との整合性を図っていきたいというふうに考えております。

【小林委員】

緑のマスタープラン、それと都市計画マスタープランというのが先にできているのですけれど、これから25年度新しい基本計画、総合計画なのでこれの上ですよ。言ってみれば風致から見れば、上の上になってしまいますから、ここでは人口が、将来人口4万5千人なのですけど、先ほど、鈴木委員からは話がありましたけど、例えば、風致を外しますと、建ぺい率、高さが大きくなって、ボリュームが増えてしまう。人口が減るという方針を立てて、ボリュームが増えてしまうという事に対しての何か考えはありますか。何が言いたいかという空家が増えてしまうのではないかと。一時は虫食い状態の開発が問題になったのですけど、今は空家、逆スプロールと言う言い方がいいのか、空家スプロールになってしまうのではないかとということ

す。だからそれとの関係で何か考えがあればということをお聞きいたします。空き家が都市問題になっているのですよ。

【議長】

小林委員はそういう事を発生させるようなことは止めた方が良いのではという趣旨ですかね。

【小林委員】

いや、どういうふうを考えているかということです。

【議長】

事務局どうぞ。

【事務局】

総合計画でご審議された4万5千人も多分何も手を打たなければ、それすらも維持ができないといった状況下の中で、色んな施策をうった上で4万5千人という目標数値を設定しているという形でございますので、その中に風致が、といったところの書き方はないのですが、正に今後人口減少というのは三浦のみならず避けられない状況で、基本的に都市のコンパクト化といったところが大きな方向性としてはうたわれているといったところで、そういった面ではコンパクト化としていくとなると、例えば、駅周辺ですけど商業地周辺とかにコンパクト化していくといったところが、三崎の場合には下町という違う歴史がありますので、そういったところが集約されていくのかなという。今回の見直しの視点の中では、今回、あげさせて頂いた区域というのは、三浦海岸駅周辺ですとか、黒崎で言うと初声といったところで、あとの所は基本的には商業地域ですとか交流人口ですとかいったところですから、そういった面ではそうした見直しをすることによって、そういった人口も、先ほどあった建ぺい率が上がるという事もあるのですが、一方で23年に高度地区という高さ制限というのも全域で設けていますので、そういったバランスの中で良好な市街地の形成がされればと思っています。

【小林委員】

あと、風致地区が解除されますと税制上の問題で影響ありますか。固定資産税の関係なのですかね。

【議長】

どうぞ。

【事務局】

今、現状ですね固定資産税が風致がかかっているところとかからないところでどのような差があるのかないのかといったところでは、私どものところでは今把握していないところでありまして、次回までに、そういったところがお示しすることができるのかどうかも含めてですね税サイドの方に確認させて頂ければと言うふうに思います。

【小林委員】

市民負担が増えるということも考慮しないといけないので。それと先ほど、風致地区解除というのが2割から3割と、それで維持というのが一番多くて、強化というのも1割2割とあるのですけれど、先ほどのお話ですと強化についても検討をしているということなののですけれど、それについては検討の結果は後ででてくるということでもいいのですか。

【議長】

はい。どうぞ。

【事務局】

資料の中ではお示し等させて頂いていないというところなのですけれども、パワーポイント上とかで、先ほど言葉で説明させて頂いたものをちょっと。これが今赤いところが1種風致、青いハッチが4種風致に指定されておりまして、これらの地域に今緑色で着色しているところが、剣崎・岩堂山近郊緑地保全区域、もう一つ左側の紫の区域が自然環境保全地域、真ん中のところに小網代近郊緑地保全区域、特別とかがそれぞれあって、近郊緑地と風致がかぶっているところでもありますけど、逆にかぶってないところ、近郊緑地だけがはみ出ているところですか、あとは、例えば、黒崎にいきますと自然環境保全地域は基本的には1種風致にかかっているのが三浦市の特徴なのですけれども、長浜の自然環境保全地域は、4種風致にかかっているということで、具体的にこういうかぶさり具合とか、また拡大する必要があるのかないのか、あとはこの自然環境保全地域を今4種にかぶっているところを例えば、1種風致にアップする必要があるのかないのかといったところをですね検討はして。もう一つの三浦の特徴として、農振農用地がこちらで、ほぼ農地という、そういった違う法規制といったところもありまして、必ずしも風致だけで守るべきなのか近郊緑地だけで守るべきなのか農振農用地で守られるべきものもあるといったのをですね。次回の時には重ね合わせてですね。解るような形でお示しをさせて頂ければと思っているところです。そういう1、

2割の強化といった声にも当然、見直しというのはあくまで緩和という概念だけではありませんので、そういったところも検討はしているといったところではあります。

【議長】

はい。後の話題もありますから、この程度でよろしいでしょうか。

【小林委員】

もう1点だけ。みどりの基本計画なのですけれども、その配慮区域ですとか拠点ですとかというのは入っていないので、もう少し見て頂きたいなと思います。

【議長】

はい。この件につきましては、私は提案があるのですが。地元の方はかなり、それぞれの土地勘がありますけれども、それでもやはり今日の具体的な提案の様な状況かどうかということを引きちと委員の皆さんが確認する必要がありますので、そういう意味で、次回との間に一度、半日くらいかけて、できれば全部廻るということをしたいと思います。勿論、どうしても日程の合わない方はやむを得ないと思いますが、現地を皆さんで見るということをご提案したいと思います。よろしゅうございますか。それでは、それを事務局の方で設定してください。今日は一応、全体的にはやむを得ないかなと、実態にかなり近い線に変えるということはそういうことだろうという意見がある一方で、それはそれなりの意味をこれまでもっていたので、少なくとも代替的なことを考慮する必要はあると。私は、正にやむを得ない所もたくさんあるので、方向としてはこういうことだろうとは思っているのですけれども、やはり、撤退するだけではなくて攻めるという感じが、三浦の場合は必要だと思うのですね。特に環境の問題については。そういう言う意味では景観計画というのはある意味ではもう一つの攻めのツールというか手段ですので、これをどれだけ具体的に活かせるかというのが勝負の一つだと思います。風致地区というのはやや古い制度でなかなか使い勝手が良くないという面も正直なところあるので、景観計画をむしろきめ細かくしっかり作り込んでいく、あるいは、地区計画というのがありますから、そういうものを使い込んでいくのが、かなり現実的ではないかなと思っています。これは私の意見です。ということでこの話題については、この程度でよろしゅうございますか。

それでは報告で先ほどお話のありました景観計画についてご意見ご質問ありましたらよろしくお願いいいたします。先ほど伺っていて、鈴木先生だいぶ

ご苦勞がありました。が、ちょっと何というのか、具体的にどういう景観をつくりこんでいきたいのか、ビジュアルな感じが示されていないですが、これから、示されていくのでしょうか。

【鈴木伸治委員】

言葉の整理がやっと追いつきつつあるという感じで、具体的にどうやって誘導していくかの方向は、まだ一段検討を加えないと、なかなか実際の運用する場面でどう判断するのか、わからなかったりと。まだそういう状況があり得るかなと、もう一段検討が必要かなと思います。

【議長】

重点地区とは、これから設定されるのですね。

【鈴木伸治委員】

そうですね。これから設定していきます。

【議長】

その候補は。

【事務局】

例えば、都市計画マスタープランに掲げております重点地区とかになります。そういうところを候補地として今のところは考えています。

【草間委員】

都市マスの何ページか。

【事務局】

都市マスタープランの74ページになります。三浦海岸駅周辺地区、三崎口駅周辺地区、油壺周辺地区、三崎下町・二町谷・城ヶ島を含めた地区となります。ただ、この地区全部ではなく、その中で、特にここだけを重点的に行っていきたい、駅前とかスポット的に絞り込んだ地区とすることも可能かと考えております。

【石原委員】

景観計画の都計審との関係。今日は1回目ですよね。今後、どの辺で報告されていくのか、その目安が分かったら聞きたい。

【事務局】

今回初めて、骨子案として1章から11章まで構成全体を始まったということと報告させていただきましたが、次回の次年度25年度は骨子案をベースに案として作成してまいりますので、できれば、懇談会との兼ね合いもありますが、それぞれもう一度見直しをかけていきます。変えるところ、変えないところもあると思いますので、その都度できるかどうかはわかりませんが、できる限り回数を多く、報告をあげていこうと思っております。

【石原委員】

各論の部分もある程度できますよね。重点地区とか。

【事務局】

ある程度のまとまりで、途中の段階であっても報告していきたいと考えています。

【議長】

このスケジュールと風致地区の見直しのスケジュールとはどんな関係になってましたか。

【事務局】

風致の見直しにつきましては、来年度は骨子案の作成・市民意見募集・最終的には素案のような形で答申をいただき、26年度に創出に関する風致保全方針ですとか、都市計画の手続きに入ってまいりたい、というのが風致の見直しでございます。景観計画につきましては、本日も報告いたしましたのが、骨子案、来年度は景観計画案の作成、平成26年度が景観計画の作成となります。同時並行的に作業が進むと。風致については平成27年4月2日に県条例廃止となりますので、この中で、条例も施行していくという形になりますので、この区域の見直し、条例の中身、景観というのが同時並行的に平成25・26と進んでいきます。

【議長】

2年間ということですね。ほかにご発言ありませんか。
それでは景観計画については以上といたします。

- ・引き続き、事務局（湊部長）より、柳沢会長から提案のありました、現地調査の日程について、別途調整をお願いす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。