

平成 25 年度 第 3 回 三浦市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 平成 25 年 11 月 12 日（火） 14 時 30 分～16 時 30 分
- 2 場 所 南下浦市民センター 2 階講堂
- 3 議 案
 - (1) 議案 1 風致地区の見直しの方向性（案）について【継続審議】
 - 1) 市民意見募集の結果概要
 - 2) 今後のスケジュール等について
 - (2) 議案 2 三浦都市計画生産緑地地区の変更について
- 4 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、小田委員（鈴木（克）委員の代理）、磯部委員、
鈴木（明）委員 [9 名出席]
 - (2) 事務局 湊都市環境部長、大滝都市計画課長、向原担当課長、中村主査、
藁谷主任、土屋主任
 - (3) 傍聴人 9 名
- 5 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) 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

6 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9名出席）に達し、本審議会条例の規定により、本審議会が成立していることを報告しました。
- ・ 傍聴について、9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、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。
- ・ 柳沢会長より、議事録の署名委員として、石原委員と磯部委員を指名しました。
- ・ 議案1の審議に先立ち、湊都市環境部長から会長へ諮問書を渡しました。各委員へは、事務局から諮問書の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【継続審議】

- ・ 資料に基づき、事務局より次の説明を行いました。

○市民意見募集の結果概要

それでは、1)「市民意見募集の結果概要」につきまして、ご説明いたします。本日、説明させていただく内容は、先月10月に実施いたしました市民意見募集の結果概要、10月中に4回程開催させていただいた説明会の結果概要について報告させていただきます。併せて、今後の進め方についても説明させていただきます。お手元に配布しております、議案1の資料をご覧ください。表紙から2枚目が市民意見募集の結果概要となりまして、5地区の意見に対して、解除（緩和）等の方向性を望む意見、維持（強化）等の方向性を望む意見、その他の意見と3分類に区分けをさせていただいております。

また、10月にパブリックコメントが終わったばかりでして、集計上、直接的な表現で解除（緩和）の記載がされているものを解除（緩和）等の方向性を望む意見に分類させていただいております。同様に維持（強化）等を望む意見については、こちらについても反対ですとか、強化を望むという直接的な表現をされているものについて分類をさせていただいております。従いまして、その他の意見に分類されておりますものにつきましても、内容等を見ますとどちらかの意見になるものもありますけれども、便宜上、3分類に区分をさせていただいております。なお、委員の皆様方には事前に資料を送付させていただいたところですが、郵便の集荷等の関係で資料送付後に市に

届いた意見がございますので、それについては、意見番号にアンダーラインを付しておりますので、ご承知おきいただければと思います。まず、10月に行いました市民意見募集の結果概要について、募集期間は10月1日から10月31日までの1ヵ月間でございます。資料配布については、風致地区内居住者には区回覧等により資料配布。市役所、出張所、鉄道駅にて資料配架。周知方法については、三浦市民10月号による周知、商工情報みうら10月号による周知、市ホームページによる周知を行い、最終的に寄せられたご意見としては、138人から403件のご意見をいただいております。

ここからの説明は、お手元の資料の中から、抜粋をして主なご意見についてご説明させていただきます。下浦海岸風致地区について、解除（緩和）等の方向性を望む主な意見としては、「現在、建ぺい率が40%、高さ制限が15mと低く、将来の町作りを考えると少し不安を持ちます。早々に指定の解除をお願いしたいと思います。」「土地の有効活用からも風致地区の解除。」「三浦海岸駅周辺の近隣商業地域の活性化の為に風致地区の解除を是非ともお願い申し上げます。」このようなご意見が寄せられています。一方、維持（強化）等の方向性を望む主な意見としては、「この地区は駅も近く利便性がすぐれている。レジャー客も多いので現在どおり手をつけず見直しは反対。ゼツタイ反対。」「指定の解除には反対します。風致地区の状況が悪化してしまっても、それを許すのではなく、修復できる個所は修復するのが良い。」「反対です。現在住んでいる住民の条件より、ゆるい条件で海岸を取り囲んで、今までの海との楽しみが減少します。」このようなご意見が寄せられています。

松輪・毘沙門風致地区について、解除（緩和）等の方向性を望む主な意見としては、「風致地区の指定の解除等により土地利用の自由度が高まれば、地域の活性化が希まれるものと思う。」「この地区の緑も大切だが、もう少しひらけてほしいので賛成。」「市の考えに賛成。三浦市には数少ない工業地域として十分に土地活用し、市の活性化を図るべきである。」というご意見をいただいております。また、維持（強化）等の方向性を望む主な意見としては、「樹木が繁茂している自然が残されている部分がたくさんあるため、現状維持すべきと思います。」「指定を継続し、工場等の活力あるまちづくりを進めて頂きたい。」「今、解除する必要性がない。現在工場等新規の進出計画がないのに解除する必要性がないと思う。」このようなご意見をいただいております。

城ヶ島風致地区について、解除（緩和）等の方向性を望む主な意見としては、「指定を解除し、商業と観光を中心とした土地利用をして頂きたい。」「商業地域であり、解除すべき。」「建ぺい率の問題もあり、長年の念願でもありました。是非、風致地区を解除して頂きたく、宜しくお願い致します。」また、維持（強化）等の方向性を望む主な意見としては、「今、解除する必要性がない。城ヶ島の計画が具体化してから考えるべき。」「直ちに指定解除すること

には反対します。まちづくりの案を考えることを優先すべきです。」「現在より景観に影響を与えるような建設物ができてしまうことを危惧します。風致は継続すべきです。」というようなご意見をいただいております。

油壺風致地区について、解除（緩和）等の方向性を望む主な意見としては、「風致地区指定の解除に賛成。民間活力を導入して地域の活性化、強いては三浦市の活性化を促していただきたい。」「観光資源のあるリゾート地としての発展がみこまれ見直必要です。」「216号線沿いの家屋は年数物が多く、また、宅地が小さく建ぺい率等で影響がある。指定解除を希望する。」というご意見をいただいております。一方、維持（強化）等の方向性を望む主な意見としては、「優良な開発が行われれば良いが、わからない開発が行われると思うと現状のまま。」「歴史的な風光明媚な地区を緩和することは反対。自然破潰に繋がる。元にはもどらない。」「指定を解除することに反対します。今後、開発計画案が出てきた時に解除するか否か考えるのが良いと思う。」このようなご意見をいただいております。

黒崎風致地区について、解除（緩和）等の方向性を望む主な意見としては、「風致地区指定解除に賛成。民間活力等の導入により、活力あるまちづくりを進めていただきたい。」「A区域 15.3ha 指定解除で地域全体が活性化し、更に人口、世帯増になれば幸いです。」「指定を解除し、土地利用の自由度が高まる方に検討して頂きたい。」一方、維持（強化）等の方向性を望む主な意見としては、「解除を要する差し迫った事情がなく、当面現状維持が妥当。」「指定を解除することに反対します。風致地区を維持して行く方策（植樹等）がありますので、開発業者と住民の話し合いをさせて欲しい。」「開発は油壺地区にまかせ、一点守るべき地区として今までどおりで残すべき。」このようなご意見をいただいております。

その他自由意見として、解除（緩和）等の方向性を望む主な意見としては、「今回の見直し案では、残してほしいところはちゃんと残されていて良かったと思う。」「時代が移り変わっているので、見直しも必要だと思います。」「風致地区として実情に合わない地区については、活力あるまちづくり、行政サービスの充実の観点から大いに賛成である。」このようなご意見もいただいております。一方、維持（強化）等の方向性を望む主な意見としては、「全体で見れば風致地区のあり方について7割強が維持すべきと強化すべきなのに、なぜ見直すのか。」「三浦市は海山が多く大変美しい町ですので見直しには反対します。」「三浦は自然が豊かで、それが観光の一番の魅力となっている。今まで通り風致地区の区分を守り自然を大事にしてほしい。」このようなご意見が寄せられています。

また、市民意見募集に係る説明会を4回ほど実施させていただきました。10月16日から10月19日にかけて、3地区でそれぞれ説明会を開催させ

ていただき、延べ31名のご参加をいただきました。詳細につきましては、お手元に配布させていただいているご意見のとおりですけれども、ここでは主なご意見を紹介させていただきます。「アンケート結果と（案）との矛盾について」「意見募集などの広報のあり方について」「特定企業への利益供与の危惧について」「三浦の緑と自然、景観の保全について」「風致の概念について」このようなご意見、その他、色々ありますが、ご意見・ご要望をいただいたところでございます。

その他といたしまして、お手元の最終のページのところにコピーを配らせていただいておりますけれども、緑の油壺を守る会の皆様より風致地区の指定解除に反対の趣旨の申入書をいただいております。また、三浦商工会議所より産業系用途地域と風致地区が重複している区域について、指定解除を求める趣旨の要望書をいただいております。詳細につきましては、お手元に配布している申入書及び要望書のとおりでございます。

○今後のスケジュール等について

次に、今後のスケジュールについて、ご説明させていただきます。風致地区の見直しについては、昨年度9月にアンケートを実施させていただいたところであり、その後、11月に本審議会において、アンケートの結果、見直しの視点をご報告させていただいたところでございます。そして、平成25年の3月に諮問ということで風致地区の見直しの方向性（案）につきまして、諮問をさせていただきます、審議をさせていただいているところでございます。平成25年度につきましては、5月に風致地区の現地調査を委員の皆様方にさせていただきました。その後、7月に本審議会におきまして、主にパブリックコメントに向けた冊子の検討、同じく8月にもパブリックコメントに向けた冊子の検討をさせていただきました。そして、先ほど申し上げました10月に市民意見の募集ということで風致地区の見直しの方向性（案）につきまして、意見を募集したところでございます。今回、本審議会におきましては、11月ということで風致地区の見直しの方向性（案）につきまして、引き続き審議をさせていただきたいと考えております。基本的にはパブリックコメントが終わりまして、まだ、2週間も経たない状況でございまして、また、私ども事務局としてもいただいたご意見全てについて精査をしきれていない状況にあります。このため、本審議会におきましては、市民の皆様方からいただいたご意見などを踏まえながら、委員の皆様方からご意見をいただいきたいと思っております。最終的に、年を明けまして、2月か3月の本審議会におきまして、本日いただいたご意見を踏まえまして、最終的な市の方向性をお出ししまして、答申をいただければと思っております。雑駁ですが説明は以上でございます。よろしく願いいたします。

【議長】

ご苦労様でした。今日の議論の進め方ですが、今、説明のありましたパブリックコメントの市民の多数の意見について、どう受け止めればよいのかという辺りを少し議論して、これは個別地区ということもあるかもしれませんが、意見そのものの取扱いについて、或いは受け止め方について少し議論をして、その後、できれば今日時間のある範囲で5地区の個別地区の方向性について委員の皆様方の意見をいただきたいと思います。その時も、市民の意見についても適宜引用させていただいて結構です。それでは大変多数の意見が出ておりましたが、市民の意見について、どういう風に受け止めるか、或いはご感想ということも含めてですね。最初に私の方からなぜそういうことを言うか申し上げたいと思いますが、今回、案を二つ並べて意見を聞こうと、そういう議論をして出したわけですけれども、どうもざっと市民のご意見を拝見しますと、こちらの書きっぷりにもちょっと問題があったような気がするのですが、要するに二つ案が書いてあるのだけれども、こういう考え方とこういう考え方があるよとこれをこれからどういうふうにしていくか市の方で考えるというのが今回の提示案としたが、全体として両案をまとめて受け止めたという感じが非常に多いなと私は理解しました。反対意見の中には逆に、その二つを峻別したような意見も散見されましたけど、むしろ賛成意見の方は、どっちというよりは見直しをすることには賛成だというような、見直しのやり方には2種類あるということはそちらで考えろというような感じで受け止められた感じがします。私はそういう印象ですが、その辺以外にも色々あるかとは思いますが、最初に少し色んな意見を市民の意見に対するご感想を、また、受け止め方について皆さんからご発言をいただきたいと思います。

これ事務局は、返事はどうするのですか。

【事務局】

はい。市民意見募集ということで、パブリックコメントの実施要綱に基づいて行っておりますので、最終的には、市の考え方ということで、全て一件一件についてこうですというようなことではなく、ある程度グループ分けをさせていただいて、市の考え方を述べさせていただくということで公表をさせていただきます。

【議長】

回答はここで議論をして回答するのですか。

【事務局】

最終的には、審議会でご審議いただいた結果をパブリックコメントの回答ということで出すということですので、今のところ、最終的な答申をいただいた後に、お出しする形を考えております。

【議長】

回答は答申のあとなのか。

【事務局】

はい。

【議長】

答申と同時ではないですか。同時かこっちが先行しないとおかしい。

【事務局】

同時です。

【議長】

では、そんな前提で、どうぞ少しご意見を。どうぞ星野委員。

【星野委員】

市民意見は138人から403件の意見が寄せられました。一人あたり約3件弱のご意見があったわけです。それから説明会は延べ31人の方が126件の意見を出している。一人あたり4件くらい、つまり、同じ人が何回か意見を出しているということです。説明会は1会場7人から、一番多い南下浦市民センターでの10人ということですから、あまり多くない感じですが、市民意見は138人ということで、相当な数ですね。私はいくつかの自治体の都市計画審議会の委員をやっておりまして、こういう比較が妥当かどうかの問題はありますが、他市と比較すると、今回は多いという感じがいたします。三浦市の人口規模から考えても多いという印象があります。それだけ関心を持っている方が多いのではないかと、また、一人あたりの意見数が多い、つまり、一人の人が繰り返し同じ意見を云っていることについても、熱意の現れではないかというのが私の率直な感想です。

【議長】

ありがとうございました。どうぞ他の方。

【小林委員】

意見と質問ということになるかと思えますけれど、一つは意見なのですから、先程スケジュールで出されていて、アンケートから始まっていますが、前の資料をもう一回改めて見たのですけれども、風致地区の見直しのアンケートの集計結果なのですから、これをずっと見ていて、例えば、油壺風致地区の市街化調整区域におけるアンケートですね。そこでは、強化すべきというのが 17.5%、拡大すべきというのが 5.1%と、合わせると 22.6%で、廃止すべきという 18.3%なので、廃止よりも強化、拡大の方が合わせると多いのです。勿論維持するというのが、56.9%で一番多いのですけれども、そうすると油壺の市街化調整区域については、市民の意見としては、強化又は拡大というのが廃止よりも多いのに、この方向性(案)については、市街化調整区域の指定解除ということになって、改めて市民の意見と違った方向性が出されているなというふうに言わざるを得ないと思うわけです。これは意見です。それともう一つ、これは質問なのですから、パブリックコメントの扱いについて、市で意見を募集したわけですね。そうすると市が募集をして、市民の意見を聞きましょと、それが市の案にどのように反映されるのかということを知りたかったのですけれども、今の話ですと、答申されてからというのと、市民の意見をなぜ聞くのか、どこに反映されるのか、まあ答申と同時だという言い方もありましたけれども。そうすると市は市民の意見を聞いて、それはそれで聞いておきますよというだけなのか、反映はないのかということを知りたいのですけれども。

【議長】

はい。2番目の質問について、事務局の考えをどうぞ。

【事務局】

パブリックコメントの要綱に基づいて行っておりますので、時期の問題はともかくとして、市の考え方は出さなきゃいけないというのが大前提にございます。出す時期なのですから、本来、都市計画審議会という一つ審議を行っている場もありつつ、市の案がどのタイミングで出していくのかというのは、担当する部局と相談をさせていただいたところでもございまして、明確にどのタイミングが一番いいのかというのは、決まっていないことでしたので、今、事務局として考えているのは、答申の時と合わせて、市の考え方をお出しするのがよろしいかと考えております。

【議長】

はい。どうぞ。

【小林委員】

答申というのは、都市計画審議会が市長の方に答申をするということですね。

【事務局】

はい。

【小林委員】

都市計画審議会の意向というか意思なのですね。一つの意味として、答申をするという行為であって、パブリックコメントというのは、市が市民から意見を聞いたわけですね。そうすると、それは市の方がどういうふうにかえるのかというのを答申の前に出すべきではないですかね。

【議長】

その件については、ちょっと私の意見を申し上げたいと思うのです。今回の見直しの方針という正式な都市計画決定ではないですけど、やはりいざ都市計画決定の原案を作る上では、圧倒的に重要な文書になりますので、そういう意味では都市計画決定そのものは都市計画審議会の了解がなければ決まらないという仕掛けになっている以上、見直し方針も基本的にはここで了解を得なければ出せないということに、法律上はそうなってはいませんが、事の成り行きから言えばそうならざるを得ないというふうに私は思っています。そうするとですね、見直し方針そのものが大体、市の意向もあり、審議会の議論もあり、大体こんなことでいいなというふうな見通しができたところで、その方針と市民の意見を突き合わせた上で、従ってこれはこういう返答になるというふうに多分なると思うのですね。そういう意味では、見直し方針が固まればそれと同時に返事を出すという事で私は差支えないと思います。

【小林委員】

私はそうではなくて、通常のパブリックコメントと違うのは、都市計画審議会が審議をしているというのは変則には変則なのですね。ただ、諮問をしている方針案を市が諮問をしているわけですね。私たちはここで議論をしている。最終的には答申をしなければいけない。その中で、市は市民から意見を聞きましようという行為をしたわけですから、市が市民の意見を聞いて、どうだったのかっていうのを、やはり市の意見を私たち審議会の方に返すべきだと思うのですよ。返すと言うかどうなんだっていうのを、このパブリック

コメントを受けて市はどう考えているか。どう反映するのかというのを、やっぱり都市計画審議会に示していただいて、それで最終的に、都市計画審議会が答申をするということにならないと、パブリックコメントをやった意味がないと思います。最終的には都市計画決定という手続きなのですが、答申というのがかなり重いものになることは事実ですね。法定手続きからして、そうすると、その期間の中にパブリックコメントをやったわけですから、市の方がそれをどうやって反映するのかという意見は聞きたいですね。

【議長】

私が言っていることと基本的にずれていないのですよ。つまり、次回ですっきりいくか、もう一回になるかわかりませんが、いずれにしても見直しの方向性については答申を出す時に、そのパブコメについては市としてはこういう返事にしたいというのは、ここに出してもらおうということですから。それを、吟味する議論するのと同じっていうか、要するにそれを吟味することと見直しの方針を議論することは、実はほとんど同じことをやるのですよ。だから、同時にここで出してもらって議論をして答申を決める。

【小林委員】

先程、後という話があったので、後では全然意見が反映されないなと思うのですが、同時というのがよくわかんなかったのですよ。諮問したと同時に出される、どっちが先かと言うと。

【議長】

ここでとにかく返答の書きっぷりを議論すると、さっき言っていますから。

【小林委員】

そうですか。では出されるわけですね。それに対して、私たちの意見も言えるということですね。

【議長】

こういう返事でいいなっていう話と方向性がこういうふうになるなっていう話はセットの議論でいいわけですね。

【小林委員】

はい。わかりました。

【議長】

それでいいですね。事務局。

【事務局】

はい。よろしくお願ひいたします。

【議長】

はい。それでは他に。市民意見についてのご発言がありましたら。

【石原委員】

はい。今の議論と重なる部分があるのですけれども、かなりたくさんご意見をいただいて、大変ありがたいと思うと同時に、自分の考え方としては確認される部分もあれば、自分の考え方で確認、了できるという部分もあれば、少し迷う部分もあるし、また、逆にこの意見には賛同できないなという感想を持ったわけですが、その中でやはり一番、僕にご意見いただいて、審議委員としてためになったのは今も少し述べましたけれども、自分の考え方がよりはっきりしたかなと、ご意見をいただいて。ですから、そういう形では非常にありがたいご意見だったと思うのです。もう少し話をさせていただければ、今日この後、5区の地区別に意見を述べる時間があるのではと思うのですが、その時に、既に皆さんのご意見は1週間読まさせていただいているわけで私たちの方は、だからそれはそれで、この後の自分の意見を申し上げる時には活かさせていただいているわけで、ただやはり皆様ご存じのように、傍聴の方もおられますけれど、この行政案に対して賛成のご意見もあれば反対のご意見もあるわけですから、私たちの審議委員としての意見はやはりこれに対する賛成意見や反対意見がでてきて当然なので、そこのところはご理解いただければと思います。ですから市民の皆さんのご意見とは全く同じ意見がここの審議会委員の意見と同じになることはない、それを踏まえて上で、我々個人が、審議委員としての個人の意見を出させていただくということになると思いますので、そういう意味では大変ありがたいものであったと思います。

【議長】

はい。わかりました。他にご発言ありますか。どうぞ。

【草間委員】

今回、市民意見、パブリックコメントが出たということで、読ませてもらいました。今回パブリックコメントを作る段階で、二つの意見を添えよう

ということで、これまでなかったような新たな形のパブリックコメントになったと思います。そのなかで、先程、会長が言われたように、どちらかというような判断というより、反対の方はとにかく自然が破壊される。風致が解除されることによって大まかな意見としては自然がなくなるという部分が多かったと思うのですけれども、これは緩和したからといって、必ずしも自然がなくなるとは自分自身思いませんので、まだまだ色々な部分で規制もかかっていますので、建ぺい率などもかかっていますので、そういった意味ではと思います。ただ、賛成の方については、やはり今の状況、実際に自分が風致の中にあるという状況の中で、色々な建て替えとかの問題の時に感じた率直な意見が多かったのかなと自分は感じております。それと見直しを今するのか、例えば、反対意見で出ていたように開発計画が出てからでもいいのではないかと、やはりそこら辺がなかなか審議会の中でも一致しない部分だと思うので、ここら辺はこの意見を踏まえて、じっくり審議すればいいのかなと思います。また、市側の意見としては、市もやはりこの意見を踏まえて、市は市の方でそれなりに審議をしたなかで答申を出すと思うので、この審議会としては、今回の意見をこの後の審議を十分すればよいと感じたところであります。

【議長】

ありがとうございました。他にご発言はありませんか。はい。どうぞ。

【星野委員】

先程の小林委員のご発言に関連することですが、私は、今回パブリックコメントを受けて、市がそれについての対案を出す前にこの審議会で議論をすることは非常に大きな意義があることと思います。先程来、私個人の経験のお話をしましたが、パブコメをした場合、通常は、結果はこうです、しかし当局としてはこう考えますという答えがでてきて、それを事実上、都市計画審議会が追認するということが実態だったのですね。市の案がそこまで出されているのに、審議会側から反対意見が出て当局案が大きく変わったという事は私の経験上はありません。ところが、今回は市は、対案を出す前に、審議会としては市民意見をどう捉えますかという投げかけをしてきた。これは非常に重要なことで、市民の声や審議会の考えを反映する上での画期的なやり方だと思います。端的に言いますと、市民意見に対して当局がどういうふうに扱うかということ、立案者が自己否定するということは、まず無いわけです。ですからこういう意見は出ているけれども、市としてはこうしたいと思えますという、つまり、自分たちが作った原案の承認を求め、結果としてそれが審議会によって承認されるようになるわけですが、やはり、それはフェ

アではないと思います。今回は、こういった審議会でのチェックの場が設けられたということで、画期的なことだと思います。今後についても、この審議会の意見を踏まえて案を修正し、最終的には我々がその修正案が妥当であるかどうかを判断する予定となっております、言ってみれば真つ当な手続きが取られていると思っています。

【議長】

ありがとうございます。真つ当な審議会になるように努力したいと思います。それでは、少し個々の地区毎に、意見も地区毎に出ていますから、それも斟酌していただきながら、地区毎にどういう方向性でいくのが適切かということのを少し議論したいと思います。それでは、パブコメの資料の順番で下浦海岸風致地区から、資料の7頁のこの段階では二つの考え方があるという形で出している。これに対して、そもそも二つの考え方を丸ごと必要ないというご意見も多数あるということではありました。それも踏まえながらご意見いかがでしょうか。

【石原委員】

今の時点でということだと先に断っておきますけれど、下浦というのはA区域とB区域がありますので、A区域については16.2haで、第4種風致地区と近隣商業地域と第二種住居地域が重なるところ、解除すると第3種高度地区の20mになる。建ぺい率も80%に、第二種住居のところは60%になるということで、だいぶ基準としては変化があるのではないかと思います。細かな理由は申し上げませんが、ここのところが一番今までの三浦市の風致地区の議論としては、この地区が一番多かったのです。どういう形かというと、解除をできないのかという意見も多く出た地域です。今回、三浦市の方に風致地区の見直しの権限が移譲されてきて、ここを捉えてどうなのかということ、先程申し上げた近隣商業地域になっておりまして、私の方は解除をしたらどうなのかなという意見を、考えを持っております。ただし、ただ解除した場合にそれだけでいいのかということは、どこでまちづくりのルールを決めるのかということのは難しいところではありますけれども、まちづくりのルールを何らかの形で住民の方も含めた形でルール作りの場をきちんと明確に設けないと、ただ解除しました。あとはご自由にどうぞということでは考えていないのですけれども。ただ、この風致地区の解除ということについては、解除してもいいのかなと思っています。それからB地区の2.7haの方ですが、第一種住居地域になっておりまして、風致地区としては第1種から第4種への変更ということで、これもA区域と同じように海岸線は守られているわけです。これは変更がないわけですので、この海岸線が守られ

ばという意味で、ここのB区域も4種への変更は私の場合は考えてもいいのかなと思います。賛成の方に今は考えています。

【議長】

はい。ありがとうございます。委員の皆様に賛否を個別に取るという形はあまり考えていないわけですし、私の方からむしろ質問をしたいのですけれども、つまり、今回見直しの理由というのは、全体に共通ではありますけれども、下浦地区で一番ぴったりすると思いますけれども、まず風致地区としての実態がなくなっちゃっているという議論が一つです。もう一つは開発の抑制効果に働いていると、風致地区を決めていることが。特に、三浦海岸という駅があって、駅の直近にありながら、風致地区が駅周辺の開発を抑制する効果を大いに発揮してしまっていると、だから外してどうなるという多分この2点ではないかと思うのですね。実態がないということは、実態が大分損なわれているということは、この前みんな歩いてみて、確かにあまり風致というのには少し状況が変わっていることが事実だろうということが共有できそうですが、それで市民の意見の方にもあるのですが、開発の抑制効果に大きく効いているということについてはどうでしょうか。私は個人的には、建ぺい率4割、一戸建て住宅には実は効くのですよね。だけど、少し規模の大きいものには、それ程、影響力があるのか。或いは、要するにそれによって止まっちゃったというプロジェクトというのが現にあるのでしょうかということで、そういう風致地区を解除する理由を少し踏み込んでできればということで皆さんにご意見をいただければと思います。

【小林委員】

今、会長が言われました二つなのですけれども、実態がなくなっちゃっているというのが、どういう基準で実態がなくなっていると判断するかというのがあると思うのですけれども、市街化区域なので、家が建っちゃっているというので、実態がなくなっちゃっているという一般的にはそんな感じで意見が書かれているのですけれども、それは風致でも建物が建つわけですよね。そのなかで建ぺい率を守ってもらって植栽をしましうっていうことになっていて、もし実態がないということで、その風致地区の基準が守られていないということで実態がないということになると、これは風致地区を指導してきたというか、風致地区行政をしてきたところに問題があるのかなというふうに思います。それと、開発抑制なのですけれども、駅の周辺と言ってもかなり離れている。駅の真ん前が風致にかかっているわけではないですし、どちらかという旧道よりも海岸線の方ですから、どちらかという旧市街地なのです。なので、大きな開発をする未利用地というのはそれ程ないです

し、そういう意味では風致地区の指定が開発を抑制してきたというふうには言えないのかなというふうに私は思っています。

【議長】

はい。そういう認識だということですね。

【小林委員】

はい。

【議長】

どうぞ。反論もあるかと思しますので。

【松原委員】

昔あそこに京浜急行のビーチセンターというのがありましたね。かなり大きな施設だったのです。それは時代が首都圏の人たちを、三浦海岸に電車であつて来たこととあわせましてね。時代が大量の人たちを運んできた。そこで、三浦海岸が初めて開発ニーズがあつたのです。ところがそれが止められてしまった。それからそこをしばらくして、あそこら辺が松だったのです。白砂青松という言葉で現されていたように、松並木がずらつとあつたところですが、これが一瞬にして消えていってしまった。その後、市には風致地区という指導行政は現前としてありますから、そこを土地利用しようとする方々はですよ、そのなかで縛られて、かなりの資本力を必要としますから、時代のニーズはあるけれど、需要はあるけれど、それに応えるような土地利用していくということまでには至らなかつたわけです。風致景観というのは、三浦海岸の所謂、一富久さんの向こうぐらまでのあそこら辺の海岸一帯というのは、緑が全部なくなつてしまつたわけです。従つて、ここで私自身としては、時代がいつくるかはわかりません。今直ぐくるわけではないのです。三浦海岸の海を活用してね。三浦市の一つの拠点を創ろうじゃないかとそういうことが、これから先湧き上がるのは、今直ぐでは私はないと思います。従つて、そののところにこういう場合はこうだよというのではなくて、現状で住んでいる人たちにとっては、正直言って私も三浦海岸の海の目の前に住んでおりますけれども、住むという事だけからいけば今がベストです。住んでいる人にとって。だけれども、これから先、三浦市がどうなるの、或いは横須賀三浦半島という広い範囲で考えていった場合も、これだけの規模の海を持っているところの場所がこれだけの今までどおりの土地利用でいいのかどうかという点は、全然別個に考えるべきだと思うわけです。そういう意味から言つて、現状風致というのは存在しなくなつてしまつた。残

念だけでもなくなってしまう。あわせて、開発ニーズと言いますか土地利用ニーズというものは、どういう形で今後起きてくるのかという点は、またこれから先に委ねなければいけない。現状で私はこの反対意見の方々がお書きになっているけれども、これらはみんな決定的な反対理由にはなっていないのですね。具体性がないのです。反対理由のなかに、かくかくしかじかで、例えば、現状のここがベストだから変えてもらっては困るよという議論までいかない限り、この風致の或いは創り直すのだという、創り直すということは風致をもういっぺん復元するのだということになれば、行政として、市民として、どれだけの木を植えなければならないという議論まで起こすのだということがない限りは、風致の再生というのは至難の業です。私の家でも一生懸命木を植えましたが残念ながら育ちません。底の底まで砂地ですから、昔から育っている松の木で、所謂観葉程度の松の木は育つのですけれども、高木としての松というのは育たない。従って、風致の再現ということについても適さないのです。この地域は残念だけでも。私も色んな種類の木を植えて、結局、庭にある程度しか生命維持をできなかった。というふうに地域特性もありますから、現状風致地区がかかっているから継続すべきというだけの議論ではないと。既にこの三浦海岸地域についての下浦海岸風致地区については、市が提案している考え方で、やはり対処すべきであろうというふうに私は思います。以上です。

【議長】

つまり、松並木がなくなったのが事実だろうということだと思います。はい。

【石原委員】

会長、申し訳ないのですが、解除の方向性というのは今までも変更の理由が書いてあって行政の方でも、抑制効果があったとか、今実態がないとかあるとかってというのは、ここにはっきりと書いてあるわけですよ。ここで住民の方の意見をいただいた上での審議会なので、我々がここで言うべき場所ではないかなと思っているのですよ。ただ、それは先ほど私が申し上げたとおり、住民の意見を踏まえてもいるだろうし、また、そうではない審議委員の立場もあるのでしょうか、審議委員の意見を言ってもいいのではないですか。

【議長】

いえ勿論言っているのですよ。

【石原委員】

なんで、さっき、賛成だとか反対だとかは好ましくないとか。

【議長】

言い方が不十分でした。

【石原委員】

市民の方ははっきり賛成だとか反対だとかおっしゃって書いているわけでしょう。私たちもね。

【議長】

こういうことですね、市民の意見も参酌しながらという意味はですね。市民はこうおっしゃっているけど、こういう理由でそういうのはやっぱり採用できない、この地区では。でも、こちらの意見は採用できるかもしれないということを斟酌しながらしゃべっていくということを私は期待していたのですけれども。

【石原委員】

私もそうです。斟酌しているのです。ですから、先程言いましたように市民の意見を斟酌する場合に市民の方からみれば、俺の意見と違うとか同じだとか、それはもう斟酌した上で話しているわけで、斟酌するというのは同調するわけではない。

【議長】

もちろん。

【石原委員】

ですから、正式に答申が出る最終的なものではないとしても、今出ている方針については、賛成だ反対だというのは、私は言ってまずいわけではないかと思えます。

【議長】

もちろん私はそれを止めるつもりはありませんが、要はせつかく市民の意見も出ているので、要するにこういう意見についてはこういうふうを考えるべきではないかというあたりを解きほぐすということは、あとで市の方が答えを書く上でも非常に意味があるので、できるだけそういうことに力を入れていただきたいと、私の意見はこうだっという話だけでは、その接点がなく

なっちゃうものですから。そういう意味ではできるだけこういう意見が出て
いるけれども、これはこうだということをできるだけおっしゃっていただき
たいという程度の趣旨です。ですから勿論個人の意見をおっしゃっていただ
いても結構です。止めるつもりは全くありません。

では、私の進行が必ずしもうまくはないかもしれませんが、時間もこう
いう調子でやっていくと難しいので一通りざっとそれぞれの地区について、
この地区についてはこうかなというおっしゃりたい意見だけをざっと出して
いただくということにしましょう。今の石原委員のように勿論、賛成反対だ
けの意見でもいいのですけれども。市民の意見と絡ましていただいても構い
ません。松輪・毘沙門の工業地区についてのご意見についての取扱いはどん
な感じでしょうか。これも色々反対も出てはおりますが。前回までの議論で
はここは二案にしなかったのですよね。これについてはどうですか。

【草間委員】

松輪・毘沙門風致地区ってことなのですからけれども、会長が言ったとおりこ
こは二案にしていない部分もありますけれども、元々松輪・毘沙門地域とい
うのは、田園地帯が、畑が多いということで、自然環境が多い地区であり、
風致地区には限られた海岸線の一部でありますので、そういった意味で住ん
でいる方にしてみれば、ある程度家を建ててから 30 年ほど経ちますと建て替
えとかそういった部分になった時に、やはり風致というものが実際にもう少
し緩和して欲しいなという意見が結構あると思うのですね、実際には。そう
いった意味で、今回このように緩和という部分では自分もやはり風致の中に
土地を持っていますし、色々な意味で緩和していただきたいという部分もあ
りますので、そういうふうに感じております。概ねの反対意見としても、特
別ここについては大きな開発があるところではないので、概ね民家しか建っ
ていないという部分なので、今回の意見を踏まえて市の方針のような感じで
自分はいいと思います。あんまりいい意見ではないかもしれませんが。

【議長】

あんまり大きな変化はなかろうとそういう意味ですよ。

【草間委員】

そうです。緩和しても。

【議長】

他にどうでしょうか。はい、どうぞ。

【星野委員】

工業地域の指定と風致地区とはあまり馴染まないというのは自明なことです。この場所については、現状や将来の方向をよくみて、工業地域として維持するのが適当か、或いは他の方向性があるのか、それを踏まえて検討した方がいいのではないかと思います。用途地域の指定は、従来は県の権限だったのが今では市が主権を握っている。ですから、これからは市がイニシアティブをもって、将来の方向性を考えていくべきではないかと思います。

【議長】

にわかには外すのはいかかがということですね。

【星野委員】

はい。

【議長】

他にいかがでしょうか。どうぞ小林委員。

【小林委員】

ここは両論併記ではなく、また一方ではというのがないのですけれども、私も今、星野委員が言われるように、工業地域だから外すっていうのは、それだけの理由で外すっていうことにはならないだろうと。私は全体的に三浦のまちづくり都市計画というのをもっと議論をして、さっき言われてましたが、まちづくりのルール、地域毎のルールを作って、それでもっと住民が議論をして、それで風致だけではないのしょうけれども、それで都市計画、三浦のまちづくりを考えていった方がいいのかなと思います。これは全体の意見としてそういうふうに私は思います。ですから今直ぐ風致を見直すということはあんまり賛成できないという意見なのです。

【議長】

はい。どうぞ。

【石原委員】

こここのところは現在第1種風致地区になっているのですけれども、これは松輪・毘沙門の中の一部ですね。その風致地区自体は風光明媚ではなく、そこから見える景観については風光明媚だということで、その地区に関しては、所謂タンク跡があったり、造船業を営んでいる方とかが既におられて、その方たちはやはり風致がかかっていると、もう少し事業展開を考えたいの

に考えられないという意見も今までもありましたので、私は、ここは賛成反対というとまた叱られちゃうのですが。

【議長】

いえ、結構です。

【石原委員】

行政の出している案を支持する方向かなというふうに考えています。

【議長】

ここは確認ですけれども、工業的な土地利用と住宅とが混じりあっているという地域ですね。

【石原委員】

混じりあっていますね。

【議長】

はい。

【草間委員】

ちょっとつけたして、見ていただければわかるように、この工業地域というのはこの松輪・毘沙門地域の中でも家が建っているところなのです。この建っていないところはこの第1種という部分で守られているので、ここはやはり市の方針の方が、また、住んでいる方々にとってはメリットが大きいのかなと思います。

【議長】

住宅ではあるけれども、要するに風致というよりはもう相当使い込んで使っている。

【草間委員】

使い込んでいないけど、昔からの家がここら辺に集落が集中しているので、ここら辺で建て替えという部分を考えて時に、やはり市の方針の方が妥当だと。

【議長】

はい。特にご発言なければできるだけ先に一通りいきましょうか。なかなか

か収斂しそうもないと思いますので。はい城ヶ島。どうぞ。商工会議所のご意見などはこのあたりが射程ですか。

【鈴木明委員】

いえ、産業系全体についてです。要は地区毎の話ではなく、最後にお話ししようと思っていたのですが、産業の活力が衰えているという三浦の現状を考えた時に、やはり風致の規制によってさらに再投資ができないという状況にあるのは大変厳しいなというのが産業界の意見ということですが、そういう点ではできるだけ外していただきたいと、産業系用途について風致がかかっているところです。実際問題として、コメントを見ても高さとかという話がありますけれども、三浦で産業系用途で使う時にそんな20mも高いもの建てても採算がとれないわけで、そういう意味では逆に今、皆困っている中でリニューアルをしたいといっても規制によってリニューアルできない。再投資しようとしても拡大しようとしてもできないと、それが一つ産業発展の足枷になっているという状況も地域によってはあるのだと思いますね。城ヶ島は特にそうだと思いますけれども、相当に建物自体は建って長いですから厳しい状況にあるわけですがけれども。

【議長】

具体的にどういう制限で足枷になっているのですか。

【鈴木明委員】

要するに建ぺい率。

【議長】

建ぺい率ですね。足枷になっているのは。

【鈴木明委員】

要は容積率ではなくて建ぺい率なのですよ。土地生産性ということを経ると土地そのまま地べたのままでは、何も生産活動できないわけですよ。そこに上物があって設備があったり、商品が並んだりして初めて生産活動、商業活動ができるわけで、そのスペースを確保できないと次の展開というのは難しいわけですけど、今の規模ではなかなか建替えといっても今の規模ですら拡大ができない。または、再投資しようとしても大変厳しい。採算が合わないということになるので、そういう点では外していただきたいという意味です。やっぱり自然環境を守るということはイコール風致ではないと思っています、自然を守るにしたってある程度、人の力はいるし、そのた

めにはまちの活力はいるしということですから、そのためには産業活性化して、それこそ市民の方の雇用の場を増やしてといった長期の流れのなかでは、やっぱり産業系の規制というのは可能な限り外していくということで、必要な規制はいっぱいありますが、それはそれとして、特に土地利用の規制については、現況の土地利用の中で風致の要件を満たしていないようなところについては、もう外してもいいのではないのですか。昭和初期から昭和30年代に風致に指定して、その後、三浦市は都市化してきたわけですから今のタイミングで見直してもいいのではないかとそういう意味です。

【議長】

どうぞ他に。はい。

【石原委員】

ここに関して、城ヶ島地区のこの部分についてはかなり頻繁に私の方も地区の人ともコンタクト取れる地域なので、色々話を伺ったことが多いのですが、商業地域に関しては、やはり鈴木委員がおっしゃられたけれどもかなり老朽化している建物が多くて、道路も非常に狭い状況で海岸の方までいきにくい状況なのですね。建物と道路事情も改善したいという気持ちもあるなかで、どうせ改善するならば風致を外していただいて、15mの80%の建ぺい率のなかで商業区域として建て直しをしたいというそういう希望がある方が結構多いのですよ。私はそれはグリーンガイドミシュランからも評価をいただいているのだけれども、やはり来た方たちにも食だとか土産とかもてなしをする部分では、少し改善した方がいいのではないかと思うので、その方々の意見を聞いて私はいいのではないかと。ここは行政の方の方向性（案）を支持します。

【議長】

今日は、前回これについて意見を言われた鈴木伸治委員がいないのですが、鈴木委員の意見を私が代弁をするとですね、この場所はやはり三浦の観光地としての一つの重要な精神的ポイントだと思うのですね。そういう意味ではここについては、今の状態が改善されることは非常に重要ですが、それは単に自由にやって下さいといったら改善するわけではなくて、やはりこのゾーンをどういうふうなまちに時間をかけて作り変えていくかという、そういう議論を地元と役所がしっかりして、その後の方向を見極めながら、必要があれば規制を変えていくということが方向性だと思うのですよ。そういうやり方が最もふさわしい場所ではないかと、私も実は鈴木委員の意見に賛成で、あまり会長がそういうことを言っちゃいけないかとも思うのですが賛成なの

です。

【石原委員】

前回申し上げたことは鈴木委員と全く同じで、ここはまちづくりのルールをきちんと住民と図らなければいけない場所だと申し上げたので、あえて二度同じことを言わなかったのですが、まさに解除した後、それでいいやというのではなく、このところはどういうふうにしていったらいいのか、あたりの景観とのマッチングもきちっと考えた上での商業地域にしなければいけないという、その辺のことも含めて考えていかなきゃいけないだろうと。私が前回申し上げたので今日敢えて言わなかったのですが同じです。

【議長】

だから、解除をすることについてはできるようにしようということについては多分かなり共有しているのですね。どういう状況で解除するかというのが、このパンフレットにも二案あることに関わってくるのですけれども、ここなんかはいきなり何も見通しを持たずに、ただ解除と言うのは実に稚拙なやり方だと後で批判される一つの場所、典型的な場所だと私は思います。それでは一通りいきましょう。油壺どうでしょうか。ここは二つ、2種類の場所があるところですね。市街化区域の帯状の近隣商業地域と、先端の1社が所有している調整区域という感じですが、それを同じに扱っていかどうかということもあるでしょうが、どうぞ。

【石原委員】

A-1区域、第4種風致地区8.7haで近隣商業地域になっていますよね。これは解除すれば建ぺい率80%と高さ15mになるよと。A-1というのは手前のところなのですけれども、これは、私は近隣商業地域でもあるし、行政の方の案を支持したいのですが、逆にそのA-2の方、先の方に今マリンパークがある観潮荘がある場所は第1種と第4種の4.5haなのですが、ここだけは、市側の意見には私は賛成しかねるかなと、逆にもっと強く言えば、解除をする方向性に私の考え方にはないということなのです。というのはこの総体的な景観については、私は、三浦市だけの財産ではないのではないかと考えています。所謂全県的に全国的にも、ここは城ヶ島の全体的な景観と同じで、この油壺はそういう場所ではないかと考えます。また、今も第4種でありながら観光施設、宿泊施設が展開されているわけで、観光施設というのは第1種ですけれども、ですから今のままだもあの程度のところは展開できるのではないかとということで、ここは全面的に解除するのは私としては賛成できないと思っています。

【議長】

このパンフレットの一方ではという方も賛成できないということですか。そういうことですね。

【石原委員】

一方ではというのは。

【議長】

13頁の要するにプロジェクトをみながら、本当にいいプロジェクトならば必要に応じてという。

【石原委員】

それはそれが出たところで、今は出てないわけだから。

【議長】

出てきたところで考えるというのはあるのですか。

【石原委員】

ありかなとは思うのですけれども、ただ今は出てないわけですから。タラレバを考えずに。

【議長】

でも、これを一般的にただ何も考えずに解除というのは出てくることを期待しているわけですよ。何も出てこないのに解除することは意味のないことです。要するに解除すればそういうことを誘発できるかもしれないという議論と、それは出てきたところで考えればいいじゃないかというもので。

【石原委員】

それはわかるのですけれども、でもそれも出てきたところで考えるという意見も、出てきたところでそういう立場で考える。だけど、プロジェクトで出てきたところでやっぱりここは守るべきだという意見が当然出てくるので、今、出てないわけですから、私は今、出てない時点ではやはり解除は考えるべきではないなど。そういう意味です。

【議長】

わかりました。どうぞ。他に。

【小林委員】

先程、言ったように全体としては、まちづくりのルールを決めてという話なのですが、特にA-2のところは先ほども言いましたように、油壺の市街化調整区域というのは最初のアンケートからしても、この方向性（案）自体が市民の意見に真っ向から反対、違うので、どうなのかなと思います。それと市街化調整区域で今、施設があるので、これは、指定解除はすべきではないというふうに思います。それで、また一方でというので、計画が出てきたらその計画で考えるという事も必要なかなと思うのですが、出てくるにしても第1種の風致に合わせて出してもらいたいというふうに思います。

【議長】

どうぞ。星野委員。

【星野委員】

自然豊かな三浦市においてもこの油壺地区は大変貴重な自然の宝庫だと思います。県において小網代の森が保存されたし、市においても名向崎の国有地を取得しようとしている。つまり、油壺の緑の価値というのは、国も市も高く認めているわけです。ですから私は極力、風致は保存すべきということだと思います。

【議長】

A-1もですか。

【星野委員】

はい。

【松原委員】

いいですか。

【議長】

はい。どうぞ。松原委員。

【松原委員】

こういう点があると思うのです。私自身ずっと前から思っているのですが、いずれにしても油壺地区というのは崖地の上に建っているわけです。

よね。崖地、法面をいかに保全保護していくのだということを逆算した土地利用ということを考えていかなければいけないと思うのです。現状で建っているほとんどの建物は法部の上に出っ張ってまで建っているわけです。従って、長い時間をかけていけば、あそこは雨が降ってくるとその法部に水が貯まって流れていきますから、かなり崩壊を早めると思うのです。そういう点から言ったら、開発、リニューアル開発をひっくるめてですけれども、法部に水が破壊の圧力をかけないようにですね、水路、或いは下水道等々をひっくるめて、かからないようにするというを前提として逆算した土地利用ということからいけばですね、高さ制限はどうあるべきだとかですね。どういう景観であるべきだとかいう議論を先行すべきであって、風致そのものとして、現状の風致のままというわけには、法部の保全を図れない提案だと思えます。そういう意味で、基本的には市の出している案で私は対処すべきだろうというふうに思います。

【議長】

ちょっと待ってください。その法部を保全することと、風致をということの関係がはっきりしませんが。

【松原委員】

風致の指定がかかっているところで、既存施設がございます。既存施設のところから法部の方へですね、傾斜がある地区のことですけれども、そのの地区へ向かって降った雨が流れて行って法部を壊していつているわけです。それを早く止めない限りは、時間をかけて油壺景観そのものが、僕は逆に根こそぎなくなってしまうと。そういう意味でそこは駄目だよと、降った雨を法部に流さないようにするのだよと、通常の雨が直接降る分にはいいとしてね、貯まった水がそこに流れていくというようなことは、わざわざ法部崩壊を我々が進めているということになるからいけないよということ言ってるわけです。とりわけ、マリンパークへ向かっての両サイドというのは、既存の建物はぎりぎりのところへ建っています。これはもう特別な対策を地主さんが或いは施設の所有者が立てるだけの財力が現在あるのかといたらありません。では、実際は援助できるのかよといたらありません。

【議長】

それは解除したらもっとそうなるのではないですか。

【松原委員】

いえいえ、そんなことはありません。

【小林委員】

どうして。

【松原委員】

従って、それをどういうふうにご利用するのだよということをですね。僕は別に考えなければいけない問題だと思うのですよ。その風致を今の建物がそのままくさるまで待っているという耐久力も、僕は結構だと思っているのですけれども、そうじゃないと思うのですね。観光地として再生するというお考えを市が持っているならば、観光地としての施設の景観や形態というのも当然あるだろうし、現状のままでいけば本当に空き家政策と全く同じで、どんどん老朽化していくのを待つようなものだと思うのです。

【議長】

それは、現在の風致地区がそういうことをさせているということですね。

【松原委員】

そうですね。過去の風致が。

【議長】

過去の風致というよりは、現在の風致の制限が。

【松原委員】

現在に至るまでの風致がね。

【議長】

そういうことなのですね。わかりました。ご意見としてはわかりました。小林委員は何かありますか。

【小林委員】

いいです。そのことがわからなかったのです。そういうふうに認識しているということがわかりましたので。

【草間委員】

この油壺地区ですけど、いま議論になっているA-2のことなのですが、これはまさしく自分が子供の30年前には、非常にこのマリンパークというものがあるから油壺が繁栄したという経過があります。その中で今一貫

して、自分はまず風致が市の方に見直しが移管されたということで、見直せるところは見直して開発を抑制すべきだと、こういう部分で一貫して考えているわけですが、この地域についても以前、油壺マリパークが繁栄していたが、今は非常に観光客も減って、それとともに油壺地域が衰退しているのが、ホテルなどがなくなってしまったりして衰退してしまっていることが現状でありますので、この部分についても、やはり緩和したなかで新たに事業者1社なのですけれども、色々な経過等があるから市の方も外したいという部分が水面下にあるのではないかと期待も込めて、外せるものは外していくべきではないかと、企業の進出を図るべきだろうと。三浦市はそういった時期にきているということですね。それが今の現状であると思うので、市の方向性で私はいいいと思います。

【議長】

最後の黒崎についてご意見を伺いましょう。これも基本的に大規模所有者の土地ですね。

【石原委員】

4種で15.3haですね。民間資本が既に関取った民有地で建ぺい率が上がるのと、第4種を外すとすると3種の所謂、高さ制限、高度地区指定で20mになると思いますが、ここも前から申し上げているのですけれども、一般質問でもさせていただいているのですが、解除するにあたってはやはり周辺住民と意見を戦わせて、承知をしていただかなければいけないよというところが不可欠の問題で、それを合わせてやるという前提です。こここそが三浦市のなかで民有地で、現在土地として成立している部分では、民間資本の導入が唯一可能な広い土地なのですね。ですから、私、個人のことを申し上げると、全面的に私は自然保護派だったのですけれども、この職を得てからはやはり自然保護だけでは三浦市は成り立っていかないだろうというところでは、やはり民間資本の導入をする場所も大いに必要だと、こここそがその場所でここは民間資本が活力を發揮できるそういう条件を揃えているところだろうと思います。ここは行政の方の案を支持したいということでもあります。今後開発を民間事業者がやっていく時にですね、三浦市はまちづくり条例が成立しておりますので、まちづくり条例に則ってやっていただく開発なので、トラブルも最小限になろうかと思うので、市の解除の案を支持いたします。

【議長】

はい。他のご発言がありましたらどうぞ。

【小林委員】

何回か指摘していることと同じことになるかと思うのですが、ここは本当に1社なのです。それで開発許可を受けています。その時には周辺住民の方に説明をして開発許可を取って、現在施行中になっているのです。それで、風致がもし外されれば、開発計画とはまた違ったボリュームの大きなものが計画される可能性があります。そうすると周辺住民の説明をして今開発許可になっているのですけれども、また新たに大きなものが建つということで周辺住民との紛争の種を作ってしまう。外すことで紛争の種を作ってしまうというので、非常に危惧をしています。そういう意味でも風致地区は外さない方がいいというふうに思います。

【草間委員】

周辺住民というと。

【石原委員】

反対側ですね。矢作。

【議長】

はい。どうぞ。星野委員。

【星野委員】

事務局に伺いたいのですが、ここの地盤の高さは海拔どれぐらいでしょうか。

【事務局】

大体5mぐらいだと思います。正式ではないのですが。

【星野委員】

5mぐらい。埋め立てたところですよ。高いようにはみえません。想定される津波に対してはどうなのでしょう。津波浸水予想地域になっているのかどうか。

【事務局】

平成24年3月に神奈川県が新たな津波浸水予測図というのを出示して、その中で慶長型地震、色んなパターンの地震があるのですが、慶長型で想定の場合、三浦の初声、最大の津波予想高さが5.1mということで予測はされています。

【星野委員】

それで、今の地盤高で大丈夫なのか。

【事務局】

今の地盤高は明確に記憶していないので、すみません。

【議長】

事務局どうぞ。

【事務局】

明確な資料はないのですけれども、概ね2 mから3 m程度だということで考えております。

【松原委員】

ついでにちょっと補足で発言させてください。郵便局周辺から農協周辺一帯から埋立てにかけてはですね、今でこそ川幅を広げて、アリーナの下に水貯めを作ったりして洪水対策をしていますけれども、このところの異常な集中豪雨の動きからみていけば、それをオーバーして昔と同じように道路が水没すると。道路の上まで水がくるという地域なのです。あそこは。そういう意味から言って、埋立て一帯に対しての、例えば5m、5.5mにしてもゼロでツーペイなのですが、昔の雨よりちょっと余計に斟酌するとその上まで波が来るだろうという意味で三浦市でも一番低い地帯になります。諸磯と初声の入江は三浦市で海に接して一番低い地域です。以上です。

【議長】

はい。

【星野委員】

もしそうだとするとですね。そういう危険が予想されるところに大きなまちができて、大勢の人が住むことになりそうだというわけです。ですからそれを市として本当によしとするのかどうか。風致を解除してより多くの人を住まわせようとするのが妥当なのかどうか、考え直すべきではないかという気がします。

【議長】

はい。ありがとうございました。

【星野委員】

風致地区の検討だけでなく、地盤面の低いところですから住宅の高層化を図るなど、ここに住んでいる、あるいはこれから住む人にとっての安全問題を考えることも忘れてはならないと思います。

【議長】

皆様からご意見をいただきまして、パブコメをする前からのご意見もありましたけど、微妙に変化している部分もあって、パブコメの効果は出ているものと私は思いますが、そこでこの後が難しいのですけれども、一応このように考えていったらどうかという提案をさせていただければと思います。一つはですね、今回のパブコメによって賛否両論たくさん出ましたが、大きくにらむと、賛否が拮抗しているというのが正直なところだと思うのです。ですから少なくとも市民の意見ではどちらかに軍配があがったというふうには考えるべきではないと私は思っています。それと冒頭、小林委員が指摘されましたけれども、その前のアンケート段階では、実はかなり保全が主体の返事が出ているのですね。というあたりを考慮するとですね、いきなり全部解除するというトーンは全体として少し弱めなければいけないのだということだと思います。市の案、また一方の案をよくご覧いただくといずれも解除すると書いてあるのですね。ただ、一方の案には解除する条件が決められている。これなんか私が色んなところでお付き合いしているなかでは、まさに解除する有力な手法なのです。ですから、むしろ一方でという方の考え方をベースにしながらか、明らかにこのやり方だと問題だと思われる地区はまた別に考えるという感じで、複数の土地所有者が集積している場所、例えば城ヶ島とか下浦とか油壺の近商とか、こういう複数の地権者でできあがっているエリアは、方向性のある程度決めて、具体的な方法としては地区計画、地区計画以外にもあるかと思いますが、地区計画のようなものを詰めて方向性を決めて、その上でそれに相応しい形で風致地区の解除をするということをやベースに考えた方が、それから個人所有者に近い黒崎と油壺の先端については、プロジェクトをみて、それが出てきたら受け止めるということではなくて、プロジェクトの良し悪しを評価して、良いものであれば積極的に実現できるように風致地区が障害になるのであれば、その時に解除をしていくという方向が言わば個別に見届けながら柔軟に解除するという方法ですので、この方法をベースにして、ただしそれでは明らかにここは無理だなというところがあれば、それはそれでもう少し考えるという基調で原案を作ってみたらいかかだと思います。皆さんの意見も拮抗しちゃっているので、ちょっとあいだの取りにくいところなのですが、私としてはこういう方法論で事実上あいだ

をとるようなことにしていきたいと思っています。その辺りでご異論もあるかと思いますが、次回、市とちょっと調整したものを案としてお出しして、それをたたいていただいて修正するというにしたいというふうに思いますがどうでしょう。

【松原委員】

一言だけいいですか。

【議長】

どうぞ。

【松原委員】

城ヶ島のようにですよ、今、先生二つに分けられましたけれど、複数の地主というところで、城ヶ島の例はですね、あそこはこうしようああしようという行政のほうがちっとトーンは低いですが、住民の方はどうしようとか協議会を設けて論議していると。従って一定の方向性がでてくると思います。そこには今、先生が言われた一つの方の手法はズバリいくと思います。企業のあるところについては、要するに所有者が1人や2人というところは、それなりの対応をしましょうということに理解できます。三つ目にもう一つの道を作るべきで、どうしようああしようというまちづくりの方向性を立ち上げることは、かつてはあったけれど全部つぶれています。現状、端的には南下浦、下浦についてはそういう機運というのはもう起きてこないと思います。方向性があって、その方向性を出せということは至難の業ですと。

【議長】

はい。それは次回に、このやり方ではここはどうにもならないということであればそこで議論しましょう。まさにそういう議論は期待しております。はい。やや強引ですが、そういう方向で次回たたき台を市と私で作って皆さんにお出ししましょう。それではこの件は以上でよろしいでしょうか。事務局はいいかな。困る場合は言って下さい。

【事務局】

一言だけ、基本的に今、会長の方で次回の都計審の進め方ということでご指導いただいたところがございます。従前ですね、風致地区の見直しを取りまとめるにあたりまして、県の方に権限があった時代、平成の時代からずっと取り組んでいるなかで市の方に権限が移ってきたということで、今、松原委員からお話のあった下浦海岸ですとか、複数の地権者が居られるような

地区については、まちづくりのようなことをやって地区計画をたててから解除すればいいのではないかと、従前、県の方からご指導をいただいて、それでアドバイザーなども入った形で、結果的にはなかなかそれが実現できなかったという事実がございました。そういった過去の背景等を踏まえまして、市としてはこういうパンフレットの案にさせていただいているということが背景にございますということです。

【議長】

それではこの件は以上ということで、2番目の先ほど諮問のありました生産緑地地区の変更について説明をお願いします。

— 議案 —

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。

○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。

本議案は、前回の都市計画審議会でご報告させていただいた、3箇所が生産緑地地区の都市計画変更についてです。

それでは、順次、ご説明いたします。

○箇所番号 66 位置図①について

はじめに、箇所番号 66 について、ご説明いたします。

引橋交差点から、三崎港方面に伸びる青色の点線が、県道 26 号 横須賀三崎を表しており、この県道 26 号の東側、三崎町六合地内に、箇所番号 66 は位置しております。

○箇所番号 66 位置図②について

こちらは、詳細図でございます。

スクリーン左上の青色の点線が県道 26 号、ピンク色の枠が、上原中学校の位置を表しており、箇所番号 66 は、上原中学校の西側に位置しております。

○箇所番号 66 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 66 は、上原中学校の西側に近接した、赤色の枠となっております、面

積は約 1,830 m²でございます。

○箇所番号 66 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、都市計画決定をいたしました。

平成 24 年 7 月に、主たる従事者の死亡後、平成 25 年 4 月に、相続した農地所有者から市へ、買取り申出が行われましたが、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 25 年 7 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 66 現地写真について

こちらは、箇所番号 66 の現地写真です。

現在、耕作は行われておりませんでした。

○箇所番号 130 位置図①について

次に、箇所番号 130 について、ご説明いたします。

県道 26 号と市道 18 号との間の、三崎町小網代地内に、箇所番号 130 は位置しております。

○箇所番号 130 位置図②について

緑色で塗られた部分が「小網代近郊緑地特別保全地区」の区域となっており、箇所番号 130 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 130 航空写真について

箇所番号 130 は、県道 26 号と市道 18 号との間に位置した、赤色の枠となっており、面積は約 2,940 m²でございます。

○箇所番号 130 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」といたしましては、平成 6 年 12 月に、都市計画決定をいたしました。

平成 24 年 12 月及び平成 25 年 9 月に、市道 18 号道路整備工事のため、市土木課より生産緑地地区内の行為通知が提出され、公共施設の敷地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 130 現地写真について

こちらは、箇所番号 130 の現地写真です。

白い擁壁の奥側が生産緑地の区域となっており、手前側が公共施設の敷地の用に供された区域となります。

○箇所番号 143 位置図①について

次に、箇所番号 143 について、ご説明いたします。

県道 26 号と市道 18 号との間の、三崎町小網代地内に、箇所番号 143 は位置しております。

○箇所番号 143 位置図②について

水色で塗られた部分が通称「油壺グローイングシティ」の区域となっており、箇所番号 143 は、油壺グローイングシティに隣接した位置となっております。

この地域には、数多くの生産緑地地区が指定されています。

○箇所番号 143 航空写真について

箇所番号 143 は、スクリーン中央の赤色の枠となっており、面積は約 1,280 m²でございます。

こちらは、航空写真に、既指定の生産緑地地区を黒枠でお示した図面でございます。

箇所番号 143 は、既指定の箇所番号 84 と、箇所番号 89 の間に位置しており、今回、追加指定することにより、生産緑地地区の一体化が図られるものです。

なお、箇所番号 84、箇所番号 89 及び箇所番号 143 の主たる従事者は、同一でございます。

○箇所番号 143 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」といたしましては、平成 25 年 7 月に農地所有者から、生産緑地地区指定申出書の提出があり、書類確認及び現地調査等を実施したところ、三浦都市計画生産緑地地区追加指定基準の第 2 新たに指定することにより既指定の 2 以上の生産緑地地区の一体化が図られるものと認められることから、今回、都市計画変更を行うものでございます。

○箇所番号 143 現地写真について

こちらは、箇所番号 143 の現地写真です。

現在、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、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 20.9ha」に変更いたします。

箇所番号 66 の区域については廃止し、箇所番号 130 の区域については、縮小、箇所番号 143 の区域については追加するものでございます。

○理由書について

次に、「理由書」でございます。

箇所番号 66 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、買取りは行われず、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。

箇所番号 130 の区域については、一部が公共施設の敷地の用に供されたため、縮小するものでございます。

箇所番号 143 の区域については、新たに生産緑地地区に指定することにより、既指定の 2 以上の生産緑地地区の一体化が図られ、良好な都市環境の形成に資するため、追加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 66、縮小する箇所番号 130、追加する箇所番号 143 の位置をお示ししております。

○箇所番号 66 計画図について

こちらは、箇所番号 66 の「計画図」でございます。

図面の黄色で囲まれた区域が、変更前を示しており、箇所番号 66 は、廃止となります。

○箇所番号 130 計画図について

次に、箇所番号 130 の「計画図」でございます。

画面の黄色で囲まれた区域が、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 130 の区域は、赤色で囲まれた、面積 2,880 m²の区域に縮小されます。

○箇所番号 143 計画図について

次に、箇所番号 143 の「計画図」でございます。

赤色で囲まれた区域が、変更後の区域を示しており、赤色で囲まれた区域の 1,280 m²が追加されます。

○新旧対照表について

次に、「新旧対照表」でございます。

3 箇所の生産緑地地区が廃止、縮小及び追加されると、現在の「約 21.0ha」から、「約 20.9ha」に変更となります。

なお、指定箇所数は、現在の「133 箇所」から変更はございません。

○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 25 年 9 月 27 日付けで、神奈川県知事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 25 年 10 月 10 日から平成 25 年 10 月 24 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、「議案 2 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】

はい。ただいまの説明に関しまして、質問がある方はお願いいたします。

ございませんね。

では、私から 1 点。新規追加というのは、これからちょっと、三浦の事情は必ずしもわかりませんが、段々増えてくるような気がするんですよ。そうすると条件が、既存の指定されているものと一体になって効果を発揮するという、要するに自分単独で大きいものでもだめとなっている。そんなこと言わなくても良いのではないかと思うのですが。

【事務局】

追加指定の基準ですね。

【議長】

もう少し追加は、弾力的に受け入れるようにしたほうが良いと思います。これは、意見です。

【事務局】

わかりました。他にも、今スクリーンで。

【議長】

今、1,280 m²というそれなりに結構大きいものですよ。

【事務局】

見えにくいのですが、市の方では追加指定基準を作っておりまして、1 つ目は、「緑の基本計画等に位置づけられたもの」ですとか、第 2 ということで、先程ご説明した、「新たに指定することにより一体化が図られるもの」ですとか、後は、「公共施設等の計画予定地」ですとか、様々な。第 5 までは、作ってはいるのですが、先程、会長が言われる趣旨は、よく分かりました。

【議長】

要するに、公共側が買うという建て前は建て前なのだけれど。これは要するに、農地を緑の状態ですばらく農家が維持してくれるということの評価すれば良いと割り切れれば。出来るだけ受け止めてあげたほうがよいと思います。これは意見です。

それでは、これについてお諮りいたします。

諮問のとおり、差支えないという答申でよろしいでしょうか。

【委員】

異議なし。

【議長】

では、そのように決めさせていただきます。

【議長】

事務局から連絡事項がありましたらお願いします。

- ・引き続き、事務局（湊部長）より、平成25年度第4回都市計画審議会については、引き続き、風致地区の見直しの方向性（案）について審議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。