

## 平成 25 年度 第 4 回 三浦市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 平成 26 年 2 月 5 日（水） 14 時 00 分～16 時 40 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【継続審議】
- 4 出席者
  - (1) 委 員 柳沢委員、星野委員、鈴木（伸）委員、草間委員、石原委員、小林委員、松原委員、鈴木（明）委員、大井委員〔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、土屋主任、川崎主事補
  - (3) 傍聴人 8 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
- 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、8 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、小林委員と大井委員を指名しました。

## 一 議案 一

### 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。

#### ○風致地区の見直しの方向性（案）に関する市民意見募集の集計概要

それでは、事務局から風致地区の見直しの方向性（案）について、ご説明させていただきます。委員の皆様方には、事前に市民意見募集の集計概要ということで、資料を送らせていただいておりますので、簡単にご説明させていただきたいと思います。

市民意見募集の集計概要でございますが、昨年10月1日から10月31日までの1ヶ月間行い、寄せられたご意見といたしましては、138人、計403件のご意見をいただいたところでございます。意見の件数403件の内訳でございます。こちらの円グラフの黒枠で囲まれたところが、上から下浦海岸が82件で約20%、その次に多いのが油壺で65件、約16%、あと松輪・毘沙門、城ヶ島、黒崎はそれぞれ約50件ずつという形になっております。また、自由意見として93件ご意見をいただいております。この黒枠で囲まれております5地区の意見件数といたしましては310件でございました。

この310件を意見の趣旨毎に分類をさせていただいたものがこちらの円グラフとなっております。意見件数といたしましては310件なのですが、意見趣旨数といたしましては347件でございます。基本的に1つの意見、まちづくり・地域活性化のみで意見を書かれている方は1件イコール1なのですが、例えば、「まちづくり・地域活性化」であったり、「現況の土地利用・風致環境の喪失」というようなご意見の趣旨で頂いているものは2カウントという形でカウントをさせていただいております。意見の趣旨数といたしましては347件いただいております。

まず、分類といたしましては、①「まちづくり・地域活性化」に関するご意見をいただいたのが56件、約16%でございました。その下の②「現況の土地利用・風致環境の喪失」といった観点からのご意見が37件、約11%ございました。③「建築形態制限のあり方（建ぺい率・高さ制限等）」に関するご意見が16件、約5%でございました。その下、赤い着色のところでございますが、④「自然環境・景観保全」に関するご意見が55件、約16%、その下⑤「現状維持・風致環境の復元（創出）」が34件、約10%、⑥「将来ビジョン・見直し根拠不明確」というご意見が22件、約6%寄せられております。⑦といたしまして、「また、一方では」ということでいただいたご意見としては5件いただいております。その他⑧「賛否のみ」特段趣旨等がなく解除に賛成ですとか解除に反対といった賛否のみの方が74件、約21%、それ以外の⑨「見直し全般ですとか、市政全般」に関するご意見が48件いただいております。

こちらを地区毎に少し分類をさせていただきました。①「まちづくり・地域活性化」、②「現況の土地利用」、③「建築形態制限のあり方」に関するご意見で特徴的なのは下浦海岸で、多くの意見いただいているところでございます。また、その下の④「自然環境」、⑤「現状維持」、⑥「将来ビジョン」につきましては、油壺が他地区に比べて少し多くご意見をいただいているという状況でございます。

賛否の分類ということで、5地区をそれぞれ「解除・緩和等」の趣旨に賛成のご意見ですとか、「維持・強化等」を求めるご意見ということで少し分類をさせていただきました。下浦海岸につきましては、青い「解除・緩和等」に賛成のご趣旨のご意見が39件、約48%いただいております。また、赤色の「維持・強化等」すべきといったご意見が24件、約29%いただいているところでございます。松輪・毘沙門につきましても、下浦海岸同様に「解除・緩和等」が約5割、「維持・強化等」が約3割というご意見でございました。上段右側、城ヶ島につきましては、青い「解除・緩和等」が約3割、「維持・強化等」も約3割、ご意見としてはほぼ半々でございました。油壺こちらの地区につきましては、「維持・強化等」に関するご意見が約5割、「解除・緩和等」が約3割というご意見をいただいております。最後、黒崎につきましては、「解除・緩和等」が約4割、「維持・強化等」も約4割ということでご意見としては同様の数のご意見をいただいております。以上、パブリックコメントをさせていただいた結果を、少し市のほうで内容を整理させていただいたものをご報告させていただきました。事務局からの説明は以上でございます。

それから、各委員の皆様にはいただいたご意見①～⑥に関します、市の基本的な考え方(案)というのを事前にお配りさせていただいておりますので、ご説明につきましては、省略をさせていただきたいと思っております。

#### 【議長】

今のご説明についてご質問をいただきたいと思いますのですが、前回、前々回でしたかパブコメに対する意見に対して、市として回答を出すこととなりますね。回答の趣旨は今の省略した方がそれであると。

#### 【事務局】

はい。基本的な考え方(案)といたしましては、事前にお配りさせていただいたものでございまして、最終的には、地区毎に同じような形でカテゴリー毎のご回答をさせていただくと。

**【議長】**

個別の意見に対応するのではなくて。

**【事務局】**

5地区ありますので、5地区に関してこの①から⑥という形で、このようなトーンで書かさせていただきたいと思います。

**【議長】**

それでは、この点についてご意見ご質問ありましたらどうぞ。

**【鈴木（伸）委員】**

全体の意見趣旨でいうと青いものが概ね賛成、赤いものが概ね反対というように理解すると32%、32%とほぼ拮抗しているのですけれども、賛否のみ具体的な理由なしの賛否の数はパーセンテージでいうとどのぐらいの割合なのでしょう。

**【事務局】**

今、お示ししている円グラフの中の74件の内訳ですか。

**【鈴木（伸）委員】**

そうですね。はい。48件は見直し・市政全般に関することで、これは特段何かこの案件に関係ないものと理解してよろしいでしょうか。

**【議長】**

はい。どうぞ。

**【事務局】**

まず、⑨「見直し・市政全般等」に関するご意見につきましては、風致地区以外の道路が汚れているですとか、ゴミが散らかっているですとか。そういった直接的に風致の見直しに関係するものではないものにつきましては⑨というカテゴリーに分類をさせていただいております。また、委員おっしゃられた賛否の74件の内訳でございますが、今、手元に資料がございませんので、少しお時間をいただき、後ほど回答をさせていただければと思います。

**【鈴木（伸）委員】**

はい。それともし可能であれば原票は見ることは可能なのですか。パブコメの原票は。

**【事務局】**

はい。個別意見ですか。

**【鈴木（伸）委員】**

はい。個別意見です。

**【事務局】**

前回の審議会で原票となるご意見はお配りさせていただきましたので、本日は持ち合わせがなくて申し訳ありません。

**【鈴木（伸）委員】**

はい。わかりました。

**【議長】**

はい。他にご発言はありませんか。どうぞ。

**【小林委員】**

市の基本的な考え方（案）というので示されているのですが、共通しているのは市の方の考え方なので、風致地区を解除して建築形態制限を緩和することによって、土地利用の自由度を高め「活力あるまちづくり」の実現を図ってまいりたいという表現が②を除いてはほとんど出てくるのですが、例えば、「活力あるまちづくり」というのはどういうイメージをしているのか教えていただけますか。括弧書きにもなっているのでどういうものなのか。

**【事務局】**

パブリックコメントをさせていただいた時の冊子にも掲載をさせていただいたのですが、大変抽象的な言葉で恐縮なのですが、豊かな自然環境と共生しながら“快適に暮らせる都市”や“活発な経済活動や交流が行われている都市”であり続けるためには、本市に住む「定住人口」や本市を訪れていただく人々「交流人口」の増加を図る必要があるとされており、基本的には「定住人口」や「交流人口」の増加というところで「活力あるまちづくり」を図っていきたいというのが市が考えているこのキーワードでございます。

**【議長】**

はい。小林委員。

**【小林委員】**

そうすると風致地区を解除すると「活力あるまちづくり」がされるということですか。

**【事務局】**

今回、風致地区の解除を考えている地区につきましては、都市計画マスタープランの中でも「定住人口」や「交流人口」の増加を早期に図る重点地区などに位置づけられている地区でございますので、基本的にはこの風致地区を解除することにより、劇的に直ぐに何かが変わるかという、その風致だけで全ての物事が地域活性化になることはなかなかないかとは思っておりますけれども、この風致地区を解除することにより「活力あるまちづくりの推進」には十分寄与できるものであると考えておりますので、今回、解除というような方向性を出させていただいております。

**【小林委員】**

これだと風致地区を解除すると「活力あるまちづくり」が直ぐできるのだというような考えに間違えられてしまうのかなと思います。例えば、三浦市全体大体 3,100ha です。風致地区が大体 900ha で、風致地区に入っていないところ 2,200ha ぐらいのところでも、「定住人口」や「交流人口」を増やそうという計画があったり、経済行為を活発にしようというところもある訳ですよ。そうすると風致地区が指定されていないそういうところについては、「活力あるまちづくり」がされているのか、市の方はどういうふうに考えていますか。

**【議長】**

はい。どうぞ。

**【事務局】**

風致地区以外でも「定住人口」及び「交流人口」を増加するような地区といたしまして、例えば、三崎下町地区とかも当然ございます。その地区が現在、活発かどうかというとなかなか色々な判断があるかと思っておりますので、この場では、お答えは控えさせていただくのですが、基本的には三崎下町地区につきましては、風致地区という制限がない地区でございますので、その議論にはこのパブリックコメントですとか、これまでの都市計画審議

会の中でも特段お答えはさせていただいていないのですけれども、風致地区内で、「定住人口」や「交流人口」が都市計画マスタープランで位置づけがあるところにつきましては、少なからず今回、風致地区を解除した方が「活力あるまちづくりの推進」に寄与できるというふうに考えております。

**【議長】**

はい。

**【小林委員】**

何かそうすると風致地区が解除されると「活力あるまちづくり」ができますよと、風致地区に指定されていないところだと「活力あるまちづくり」がされていれば信憑性があるのですけれども、全くこれだと信憑性、説得力がないですし、カインズホームあそこは風致地区に入っていないのですかね。

**【議長】**

はい。どうぞ。

**【事務局】**

全体エリアの中で約半分程度のところが風致地区に入っています。

**【小林委員】**

そうすると風致地区を外すと「活力あるまちづくり」、あそこだと「交流人口」ですかね。風致地区が入っていると「交流人口」「活力あるまちづくり」ができないのだというような反対側で見ると、ただカインズホームは立派に「交流人口」が増えています。オープンしたばかりで多分、長井ですとか一騎塚、武山の方からも「交流人口」が来ているかと思うのですけれども、そうすると風致地区を解除すると「活力あるまちづくり」が実現できるのだというトーンは少し言い切ってしまうのは問題ではないのかなというふうに思いますけれど。

**【議長】**

この考え方っていうのは、ここで了解を受ける性質のものですか。これはあくまでも市として、ここは別に出しますけど共通認識のために一応お断りしておきますということですか。どっちでしょう。

**【事務局】**

前回の審議会におきまして、パブリックコメントの実施に伴い、事前に市

の考え方を出すということになっておりましたので、お示しをさせていただいております。また、これからご議論いただくわけですけれども、都市計画審議会での議論を踏まえまして、最終的には市の方で、市民の皆様方に答えを出していくという性質のものでございます。

**【議長】**

ということはこの表現で適切でないということがあれば、そこは議論して必要に応じて修正することはあるという性質のものですね。

**【事務局】**

そうですね。はい。

**【議長】**

はい。今の件ですが、「活力あるまちづくり」が制限解除と直接的にリンクしているように見え過ぎるというご指摘です。ね。「活力あるまちづくり」のために色んなことをやる必要がある中の一つとして、風致地区の解除もその一つとしては有り得ますというものであれば、小林委員としてもよろしいでしょうか。

**【小林委員】**

まあそうですね。

**【議長】**

ということだと単純な言葉の問題だけではないのですけれども、順番を少し入れ替えて、「活力あるまちづくり」の実現を目指す観点から形態制限を緩和することにより土地利用の自由度を高めてまいりたいと、ちょっとこういうふうに。

**【事務局】**

分かりました。風致で全てがイコールで繋がらないという、要素の一つとしてという趣旨で。

**【議長】**

そういうふうに少し全体を直してもらってはどうかでしょうか。

**【事務局】**

ありがとうございます。

**【小林委員】**

それが①番と③番から⑥番ですかね。それから、②番の下の方に、「現在では市街地や商店街などが形成され、指定当時の良好な風致環境は喪失している」と書いてあるのですけれども、市街地や商店街などが形成されるのは、風致地区が指定されているのかいないのかにより決まるわけではないのです。市街化区域ですと市街地になる。近隣商業や商業でかかっているところは、商店街が形成されるということで、風致地区だから市街地、商店街が形成されないのだ。だけど、されているから駄目、喪失されてるから駄目なのだという書き方になっているかと思うのですけれども、風致地区と市街地や商店街が形成されるのとは違う。市街地や商店街が形成されても、風致地区条例に合っていれば、風致環境はまもられているということになるかと思うのですけれども。風致環境は喪失されているという、風致地区の基準が全く守られていないということになるのかなと思うのですけれども。2つですね。市街地や商店街の形成とは風致地区は全く別物。それと風致環境が喪失されているというのは、風致地区の許可基準を違反されちゃっているというふうに捉えられちゃうのですけれども、その辺はどうですか。

**【事務局】**

ちょっと言葉のところで、市街地、商店街の形成と風致地区というのは、一旦おきまして、風致環境を喪失しているという表現を使わせていただいています枕詞といたしましては、指定当時の良好な風致環境は喪失しているということで、指定当時、例えば下浦海岸ご当地ですと、白砂青松という形の中で指定がされておりました。そういった指定当時の良好な風致環境というのは、今は喪失しているというふうな形での表現をさせていただいていると。確かに小林委員が言われる風致地区の条例に沿って適切に許可されたものについては、基本的には風致地区条例に合った風致環境というのは確かにございます。ですけど、こちらに書かせていただいているのは、指定当時、要は今から50、60年前の指定当時の良好な風致環境、それが指定理由になっておりますので、そのような指定当時の風致環境は喪失しているというような表現をさせていただいております。

**【議長】**

はい。どうぞ。

**【小林委員】**

それが市街地や商店街などが形成されというような、それこそ枕詞にそれ

が付いているのです。そうする風致地区と市街地、商店街の形成というのは全く別物なのです。繰り返しになってしまいますけど、市街化区域だと市街地になるし、商業系の用途地域だと商店街などになってしまうわけです。風致地区とは全く別なので、これですと風致地区に入っているのだけど、市街地、商店街などが出来たから駄目なのだというふうに捉えられないですか。

**【事務局】**

あまりそういう観点から事務局としては思っていないのですが、捉え方として小林委員がそのように言われる側面があったのかと、今、初めて認識をさせていただきました。

**【小林委員】**

何を言いたいかという、風致地区に指定されているわけです。その風致地区の基準内で風致が保たれているというわけです。というのが全く抜けているなということです。

**【松原委員】**

基準内で保たれていないところは、保たれていないと言うべきだと。

**【小林委員】**

いやいや、保たれているのではないかと。保たれていないとしたならば何が問題なのかという観点になるのかと思うのです。

**【石原委員】**

ちょっと、会長いいですか。

**【議長】**

はい。どうぞ。

**【石原委員】**

この会の進め方と今の議論なのですけれども、先程、会長が確認されていた部分なのですけれども、これは審議会としての答えを出すわけではないですよ。確認ですけれども、市の考え方ですよ。ですから先程、会長がおっしゃられた市の回答を出す時は、ここで出された意見を参考という形があったと思うので、それはまた小林さんの意見としては意見として出されたわけですから、ここで回答とか調整ではなくて後でそれを参考にされてここに市としての考え方を示せば、私はいいのではないかと思うのです。この場で

は意見のある方に出していただいて、それに対する基本的な考え方は、私はここでは議論する必要はないのではないかと。いっぱいまだ核心に触れるようなところが残っていると思うので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

**【議長】**

基本的には今の石原さんのご意見でいいと思ひますが、一応基本的に受け止めるのか、それは誤解ですということなのかのやり取りは整理したいと思ひます。今の点はこういうことですよ。要するに風致地区の基準を守った上で市街化であれば、そんなに損なわれるはずがなかったのにという疑問に対してどう答ををどういうふうに書くのかという。露骨に言うと違反も含めた建築がかなり進行してしまつたためにというようなことを書けばこういうふうに繋がるということですよ。その辺をどこまで率直に書くのかということでもありますけど。小林さんこの辺はそれで表現は事務局に任せていただいてよろしいですか。

**【小林委員】**

ただ違反が多くあるからという表現にはならないかと思ひますのですけれど。

**【議長】**

書きにくいけど、でも違反を上手に取り締まれなかったかという問題もかなり含んでいるんですよ。そこは表現の問題でちゃんとするとしまして。

**【小林委員】**

そうすると、それが風致地区の解除の理由にはならないのではないかとというふうに私は思っているのです。

**【議長】**

それはまた別の議論としてあると思ひますけれども。

**【小林委員】**

このため風致地区の解除を行いますと、最後になっていますので。このためというの、それが理由ですよというようになっていますので。どうなのかと思ひますのですけれども。

**【議長】**

この点、他の方でご意見はありますか。

**【鈴木（伸）委員】**

以前から何度か述べさせていただいている意見なのですが、風致地区の指定の経緯のなかで、建物の形態制限が十分にルールが定められていなかった時期もあったことによって、指定当時のような環境は失われている部分はあるのかも知れませんが、風致地区のルールを守ったことによって、部分的には環境の質が担保されている部分もあるという認識が、いくつかの市の回答案の中にないのです。恐らくそれを小林委員は指摘されているのだらうと思うのですが、そういった方からすると風致地区の見直しをすると周辺環境が大きく変わる可能性がある、そういう人達の権利を守るという意味合いも含めると、単純にその当時の指定当時の良好な風致環境が喪失しているからイコール風致地区の解除というふうに取れる文章表現というのは望ましくないのではないかなと私自身は思います。

**【議長】**

そうするとさっき私が言ったことはちょっと勇み足でしたね。要するにキチンとしたルールがない時期もあったこともあり、当初の良好な環境は喪失している部分があるということは指摘としては共有できる部分がある。しかし、それなりのルールができた以降は、そのルールに沿った環境はそれなりに維持されてきている。そのことの評価が全くなくて良いのでしょうかということですね。

**【鈴木（伸）委員】**

そうですね。⑤の現状維持・風致環境の復元等に関するご意見の中段あたりのところですか。「風致環境を創出することは困難であります引き続き」、これから風致地区を継続したらある程度できますよというふうに取れる。そういうふうな考え方も書いてありますけれど、そこに既にある程度の環境の質というのが担保されているというような表現がないのです。

**【鈴木（明）委員】**

すみません。いいでしょうか。

**【議長】**

はい。どうぞ。

**【鈴木（明）委員】**

この基本的な考え方の中に、まず今回、風致地区を見直しているというのは、まず風致指定地域全域を見た中で、その中でポイント的にこの部分是指

定当時の良好な環境のレベルとはだいぶ変わってきました。だから見直しをしましょうと言っているわけで、風致全体を外すとかなんとか言っているわけではないわけですね。この審議会でも基本的にはこの三浦の風致は良好な風致が全体的にあってそれは守っていくということが了解事項としてあって、その上でポイント的に過去の長い経過の中でその要件を満たさなくなった地域を見直しましょうという議論をしていたはずで、やっぱり市の基本的な考え方のところに、まず前段にそれを書くべきだろうと思うのです。市民の方々の意見に対して。市としては全体としては絶対守っていくのですよと。トータルとすると。ただその地域の中には今までの変化の中で指定当時の風致の環境が保てなくなっている地域も出てきたと、またそれが社会活動、経済活動に影響が出てくる可能性があるので見直しますというようなことをまず書くべきではないかというふうに思います。

**【議長】**

はい。それはでもこの中には書いてあるわけですね。だからこのパブコメに対する意見に対する回答としてどこまでもう一回そういうものをやるのかという問題ですね。これはこれから後のそもそもの基本的な見直しの方向性というのをどうするかによって、その方向性が合意されたらその方向性にある程度沿う形で、これもあまり齟齬があってはいけないものですから、直すということにもなりますので、一つ先に進めてそういう方向になった以上はこの表現は明らかにおかしいなというところは直していただくということにしましょうか。それでは、方向性については、前回、私が試案を出すということになっておりましたので、一応試案を作ってまいりましたので皆さんに配ってください。

**【事務局】**

今から事務局の方から会長試案をお配りさせていただきますので、少々お時間をいただければと思います。

**【議長】**

進め方ですけれども、私の試案を最初に説明します。市の当局というか事務局というか市側としては私の試案とはまた部分的に違う意見をもっているところもありますので、市の考え方もあわせてその後に説明していただきます。両方を説明した後で、皆さんそれぞれご意見を出していただくことにしたいと思います。

それでは、裏表に書いてございますけれど、まず（１）で取扱いの方向性を決めるにあたって考慮すべき今までの見解や意見がどういうものなのかと

ということを見渡すということで、都市計画マスタープランに何が書いてあるのか。平成24年9月に実施した市民アンケートがどうだったか。それから今お話の平成25年のパブコメでどうだったのか。前回のこの会議でどうだったのかということを一応おさらいしておきます。その上で、それを踏まえるとこのような取扱いが妥当ではないでしょうかという提案になっております。ということで1枚目のほうをご覧くださいと思います。

都市計画マスタープランこれは何回か皆さんご覧いただいているかと思いますが、関係する重要なところだけピックアップしました。「基本理念の実現に向けて」というところで、三浦市ならではの自然環境や景観の保全を基調としつつ、今持っているこれらの資産を再評価して、さらに「磨き」をかけながら活かしていきます。こうした観点から、定住人口及び交流人口の増加を図るために、自然環境と共生する魅力的な居住地や観光資源を充実させ活用しながら「活性化を目指すゾーン」を設定し、活力あるまちづくりを実現していきます。さらに具体的に風致地区のことが書いてありまして、豊かな緑と海の景観や風致を保全するため、原則として、風致地区指定を継続していきますが、まちづくりとの調整が必要となった場合には、検討を行っていきます。それから「先導的な取り組み」というところで、土地利用の実情に合わないなど、風致地区の見直しが必要とされる地区の抽出、検証作業を行い、必要に応じて、都市計画の手続きを行いますとなっておりまして、基調は保全で維持すると、ただ、まちづくりとの兼ね合いで見直すところもありますと、まずそのようなところになっています。

2番目の市民アンケートですが、配布2,650に対し約3割の720通の有効回答があって、大変高い関心が示されたわけです。回答内訳は、風致地区の規制に対して「強化すべき」と「維持すべき」の合計が7～8割、「緩和すべき」が2～3割となっていました。これは全体的な方向性に対する質問に対する回答ということで、部分的な解除ということは訊いていないので、そういう意味で丸のみはできませんけれど、緩和に対する消極性を読み取ることができます。

3番目、前回のパブコメについてですが、5地区の解除案に対するパブリックコメントに対しては、先程説明がありましたが、403件の意見が寄せられて、都市計画のこういう案件に対しては異例とも言える高い関心を示しています。意見の内容について、先程説明がありましたが、地区により一定の差異がみられますが「解除・緩和等」と「維持・強化等」とが概ね拮抗しています。地区別では、下浦海岸と松輪・毘沙門地区では前者が幾分多く、油壺地区では後者が優っていると、こんなことになっています。それから、前回の審議会ですが、指定解除候補地区の取り扱いについてのパブリックコメントの結果を踏まえて議論を重ねましたが、松輪・毘沙門地区を除いて、

風致地区の実態が損なわれていること及び一定の開発を誘導する必要があることを理由として指定解除すべきという意見と、アンケートやパブリックコメントの過半の意見が維持・強化を望んでいること、具体的な開発計画等が見えた段階で解除の方が適切であることなどを理由として無条件の指定解除に反対する意見とが拮抗していたと私は理解いたしました。松輪・毘沙門地区については、一部異論もありましたが無条件指定解除を支持する意見が大方を占めたように思います。

ということで以上の見解・意見等及び各指定解除候補地区の状況を踏まえ、以下のような方向性が望ましいと考えます。市案として示された各指定解除候補地区は、いずれも風致地区の実態が一定程度劣化しており、かつ、一部にはまちづくりとの調整上、制限解除が必要な地区も存在します。そのため、全ての指定解除候補地区について「風致地区の指定を解除する」という方向性を明確にします。基本的には解除する方向だということです。ただし、解除の方法には、大まかに下表の3通りの選択が可能であり、各選択肢にはそれぞれ長短があるので、その点を考慮して各地区それぞれに適した方法を選択することにします。

解除の方法はA、B、Cとありますが、A、何らの前提条件なしに、都市計画の変更手続きにより風致地区から除外する方法、これが今まで想定された方法です。その長所・短所ですが、長所は開発・建築投資をする事業者等にとっては、見通しよく事業遂行ができると。一方短所については、地区の将来方向について合意形成を図る重要なキッカケを失ってしまう。地元にとって想定外の開発・建築が行われる可能性がある。

B、まちづくりの方向性を定める計画、その計画は地区計画とか地区まちづくり計画、これは条例に基づくものですね。それから、コメ印の1を見ていただきたいと思いますが、景観計画の中で景観重点地区というのを定めるということになってはいますが、それに指定するというのもこの計画の一部として見ていいのではないかと思います。そういう計画の策定を待って、都市計画の変更手続きにより風致地区から除外する方法。これの長所は、計画に沿って開発・建築が行われるので、想定外の事態を防ぎ、かつ、狙いを持った良好な環境形成を目指すことができる。一方短所の方は、計画が策定されるまでの間は、現行の風致地区制限の範囲内で開発・建築をしなければならない。

C、風致地区の指定は維持した上で、風致地区条例の規定中に例えばですが、「その内容が当該地区の特性を適切に反映したものであり、かつ、周辺の風致環境を害するおそれがないと認めて市長が許可した開発計画については、制限を適用しない」等の規定を加え、開発計画が具体化した段階で個別的に制限を解除する方法。この許可の基準は、コメ印の2ですが、予めある程度

具体的に示されるというイメージです。その長所、短所ですが、長所は開発計画に対して、地区の特性や周辺環境への影響を考慮した適切な誘導を行うことができる。都市計画変更を要さないので、事業計画の具体化に応じて機動的に制限解除ができる。一方短所の方は、大規模な開発計画以外は原則として許可対象になりにくいということで、個別の小さな建築行為はこれではなかなか対応できないでしょう。それから風致地区制限を超えた開発計画をしようとする事業者は、許可手続きを関門と感じて事業遂行を躊躇する可能性もある。これはですから関門がどれだけ明確になってくるかでかなり緩和される可能性は高いわけです。これまでこの辺のところはあまり具体的に議論してきませんでしたので、もっぱらAか否かだけで議論してきたわけですが、こういう選択肢もあるということを考えての上でどれがいいかということを考える必要があるかと思います。

そこで③ですが、この上記、長所短所と各地区の状況を考えあわせると、それぞれ以下の取扱いが適切ではないかと考えます。下浦海岸地区はB。つまり何らかの計画を作って、出来たら指定自体を解除すると。松輪・毘沙門地区はA、原案の通りでいいかなと。それから城ヶ島地区はB。下浦海岸と同じで計画を作ってやる。油壺地区は2つに分かれていますのでA-1帯状の商店街がある程度あるようなところについてはB。要するに個々の小さな土地所有者が主体とならざるを得ないところはB。油壺A-2地区はC。つまりプロジェクトに対応して個別的に解除していく。黒崎地区もCということではいかがでしょうかというのが私の試案でございます。それでは、併せて市の方の考えをどうぞ説明してください。

## 【事務局】

それでは引き続きまして、市の見直しの方向性（案）につきまして、今、資料でもお配りさせていただきますが前方のスクリーンで説明させていただきます。その前に先程、鈴木委員から74件の賛否のみの方の内訳ということですが、74件のうち49件が解除に賛成、25件が解除に反対という趣旨のご意見でございました。

それでは、市の見直しの方向性（案）につきましてご説明をさせていただきます。見直しの方向性（案）の視点といたしましては、従前より申し上げておりますとおり、1つ目に土地利用状況の変化の把握、2つ目に都市計画制度等との整合、3つ目に将来都市像との整合、4つ目に市民の皆様の声ということで昨年度実施したアンケート。これらを基に諮問をさせていただきました。今回、見直しの方向性を作るにあたりましては、今年度実施させていただきましたパブリックコメントですとか、都市計画審議会でご議論をいただいております「また、一方では」という考え方などを総合的に検証いた

しまして、見直しの方向性を出ささせていただいております。

それでは下浦海岸風致地区からご説明をさせていただきます。下浦海岸風致地区につきまして、解除緩和に向けた手法といたしまして、今回の見直しを契機として地域の皆様方が主体となって当該区域にふさわしいまちづくりに関するルールなどを定めた段階で解除を行うという手法も確かにあると市も認識しております。しかしながら当該区域は指定の解除を念頭に置いた維持地区として長く位置づけられてきた経緯があることに加えまして、現在の土地利用状況等を踏まえますと新たにルール等を作るにあたりまして相当程度の時間を要するものと考えております。一方で三浦海岸駅周辺ご当地周辺は定住・交流人口の増加を早期に図る重点地区ということでマスタープランに位置づけられておりまして、この将来都市像の実現にあたりましては、現在の風致地区による建築形態制限が少なからず影響を与えている要因の1つというふうに市は考えてございます。このため、今回の見直しの方向性としたしましては、風致地区の見直し解除を行いまして、現在の建築形態制限の緩和をすることとして、先程来でております「活力あるまちづくり」の実現を図っていききたいということで諮問案のとおり見直しの方向性を考えてございます。

続きまして、松輪・毘沙門風致地区でございます。基本的にはルール等を定めた段階で解除を行う方法はございます。しかしながら、現在、工場のタンクがあるようなところ、住工が混在しているということを踏まえますと、新たにルールを定めるにあたりまして時間を要するものと考えてございます。一方で上位計画である都市計画マスタープランでは良好な生産環境を有した工業地の保全形成を図るということで位置づけられておりますので、基本的にはこちらの地区につきましても、当初、市の方で諮問させていただいた案のとおり、今回、風致地区の見直し解除を行ってまいりたいというふうに考えてございます。会長の試案で言いますとAという形を考えております。

城ヶ島地区でございます。こちらもルール作りという手法があるということとは十二分に認識した上でございますが、こちらは下浦海岸風致地区と同じく維持地区ということで長く位置づけられてきた経緯がございます。また現在、商店街という土地利用状況を踏まえますとルールを定めるにあたりまして、相当程度の時間を要するものと考えております。一方、上位計画では交流人口の増加を早期に図る重点地区として位置づけられておりますので、こちらの地区につきましても諮問案のとおり、今回、風致地区の見直し解除。会長の試案で言いますとAという形で解除を行ってまいりたいと考えてございます。

引き続きまして、油壺風致地区A-1区域、A-2区域になります。こちらの区域につきましては昭和10年、5地区の中で一番古い風致地区でござい

ます。先程も申し上げましたが現在では市街地等が形成されまして指定当時の良好な風致環境は喪失しているものと認識しています。また油壺地区は交流人口の増加を早期に図る重点地区として位置づけておりまして、少なからず風致地区による建築形態制限が影響を与えているというふうに考えております。しかしながら、当該区域の周辺には自然環境保全地域などが指定され良好な自然環境が残されている状況でございます。またA-2区域につきましては、市街化調整区域に属しておりまして現時点で民間開発等の動きが具体的にないことですか、A-1区域の沿道につきましては市街化区域に属しているもののA-2区域との連携した取組みが必要不可欠な地域特性を有していると認識してございます。このため、こちらの油壺地区につきましては、今回、風致地区の見直し解除は行わずA-2区域につきましては、具体的な民間開発の動きがあった段階で改めて風致地区解除の検討を行う。A-1区域につきましては、A-2区域での具体的な民間開発等の動きがあった段階を機に地域の皆様方とまちづくりに関するルールなどを定めた上で解除を行うということで、会長の試案でいきますとBという形で油壺地区につきましては方向性を修正させていただいてございます。

最後、黒崎風致地区でございます。黒崎風致地区につきましては、具体的な民間開発の動きがあった段階で改めて解除の検討を行うという手法も確かにございます。しかし、潮風アリーナ、先程のカインズホーム周辺地区につきましては各種の生活サービス機能の拡充をするとともに市西側の導入口として交流機能の整備を図る地区に位置づけられております。このため、民間活力等の導入の促進が期待できるような環境を早期に整えておく必要があると考えておりまして、こちらの黒崎風致地区につきましては現行諮問案のとおり今回、風致地区の見直し解除を行ってまいりたいということで、会長の試案でいうところのAという形での見直しの方向性を考えているところでございます。以上でございます。

**【議長】**

はい。それではこれから議論をしていただきます。最初に、各地区ではなく共通的な話題を出していただいて、その後、個別地区毎に議論をしたいと思います。全体の共通で確認したいこととかありますか。

**【鈴木（伸）委員】**

これは都市計画審議会に対して風致地区の見直しに対して、諮問をされたということでしょうか。

**【議長】**

そうです。

**【鈴木（伸）委員】**

その場合に市の原案が変更したものがまた出てきたということをどういうふうにかえるかということですけども。

**【議長】**

諮問は元の案としてされているのですが、それに対して審議会としてこういう内容でやるべきではないかという回答を出す時に諮問とは違った内容を出すことがあるわけですね。その時に予め受け入れられる範囲がこの範囲というのが今日示されたものです。それはそれとしてさらに、都市計画審議会としてはどうかということでもとめたものをお返しすると。

**【鈴木（伸）委員】**

これが前提ではないということで理解していいわけですね。審議会で議論があってそれを引き取った上で本来はこの方向性案が出てくるのかなというふうに思ったわけでタイミングがワンタイム早いのかなというような気がしまして。

**【議長】**

答申として方向性というのをむしろお返しするわけです。でも事務局として市として全くこういうものでは受け取れないというものはあるかも知れませんが、少しやり取りはしなければいけませんよね。その上でお渡ししたものが言わば方向性になるのです。これは市としてはこういう内容で出していただければありがたいという市としてのオファーです。

**【鈴木（伸）委員】**

はい。

**【議長】**

他に共通話題はありますか。それでは個別にいきましょうか。それで皆さんのこれまでの議論を含めて、私の案と市の案とで共通しているところが2箇所あるのですが、そこはもうこれで基本的に議論なしということによいかということを確認したいと思います。1つは松輪・毘沙門で、元の原案のとおりでよかろうかと。私の試案もそうしています。それで市の方もそれでいいということですが、これについてご異論はありますか。

**【星野委員】**

松輪・毘沙門のA区域は面積が小さく工業地域の指定があるのですが、ここは自然の状況と景観が非常にいい松輪・毘沙門湾エリアの額縁をなす場所なのです。そういった議論が今まで欠落していたと思います。面積が非常に小さい、それから今、指定されている用途も景観とはあまり関係ないものではあるけれども、景観としては非常に重要な場所であると、そう気が付いたわけであります。ですから私個人としては少なくともこの場所の風致地区指定は維持すべきではないかと思えます。

**【議長】**

はい。これも議論しましょう。今の星野委員の意見に対して、或いはそれ以外でも結構ですが、この松輪・毘沙門地区の取扱いについて、ご発言はありませんか。

**【小林委員】**

私も星野委員と大体同じなのですが、非常に景観的には全体、こっちの松輪・毘沙門を含めて、また城ヶ島とも近いのでそちらとも合わせて景観的に重要なところであり、風致地区の指定維持をした方がいいのかと思えます。

**【議長】**

はい。鈴木委員。

**【鈴木（伸）委員】**

土地利用の趨勢として、こちらの工業地域はまず持続的にその土地利用がされるのかどうかについても少し気を配らなくてはいけないのかなと思うわけです。工業地域ですから決して住宅の建設を禁止しているわけではないということもありますので、工業地域でありながらマンションが建つということもあり得る場所ではあるので、その場合この土地利用をどういうふうにもコントロールしていくのかということをよく考える必要があるのかと。それがもし大規模なマンション等の開発が起こることが予想されるのであれば、風致地区の指定にあたって何らかの代替的な計画があがって、会長案のいうところのBないしCのような可能性もあるのかなというのを若干感じます。

**【鈴木（明）委員】**

この地域については、現況を見ても造船所があったりというこ

とで、所謂、自然環境は勿論なのですけれども三浦のもう一つの特徴である漁港環境ということから考えても、あそこが漁港の産業活動をするエリアということで一部、対岸の城ヶ島の造船所も含めて入江の湾の一体というのも一部ですから、そういう意味で風致というよりはそういう経済活動を行う地域ですので、ここは現況も風致の要件として、あのエリアだけを見れば工場も建って、油タンクが並んでいる。岸壁は埋立てで整備されていてということですから、もう風致として維持する現況にはないというふうに思います。だから、ここは解除して当然だというふうに思います。

**【議長】**

はい。他にご発言はありますか。

**【松原委員】**

今の鈴木(明)委員とほとんど同じ趣旨なのです。やはりこの土地というのは、三崎の漁港をもういっぺん起していくのだよという視点として、その後背の陣地という形でもっと活用していくという視点を是非持たせたいということですので、原案のとおりでよろしいのではないのかと。是非そう願いたいというふうに思います。

**【議長】**

はい。ここは最初にケリがつくかなと思っていたのですが、ちょっと話題になってしまったのですが、それでは今日の進め方についてお諮りをおきたいのですが、事務局としてはかなり長いこと議論をしてきて意見もある意味では合意はなかなかできないなりに定着している感じもあるので、できれば今日、皆さんの合意が得られなければ多数決も含めて決着をつけて欲しいというのが事務局の意向です。これについては委員の皆さんが議論が十分足りない、また今日は4人も欠席ということもありますし、足りないからやるべきだということであれば、そこは私としては延ばすのはやぶさかではありませんが、その点は先に決を採らせていただきたいとします。今日多数決も含めて決着を付けるということで賛成の方は挙手をお願いいたします。はい。それではこれはもう決まりですね。ということになりますとそれぞれ地区毎におっしゃりたいことをどんどん言っていただいてある程度譲れるところは譲るという観点で、言い出したら全くびた一文変わらないということであれば議論する価値はあまりないのですけれども。どうぞ。

**【草間委員】**

この松輪・毘沙門風致地区のパブコメの意見を踏まえて、やはり半数近く

の方が解除すべきという意見も強いということで、会長の方もこれはすんなりいくのではないかという提案だったと思うのですが、5月に視察等をした中でも、環境が風致が損なわれている部分も踏まえると面積にも小さいということなので自分的には諮問どおり解除でいいのかなと思います。

**【鈴木（伸）委員】**

三浦に限らず神奈川県下いたるところで起こっているのですが、工業系用途地域内にマンションが建つことによって周りの工場の操業に対して、非常にクレームが多く出るというのが頻発しているというわけですね。横浜では高さの制限があるのですがけれども工業系の用途の中でマンションを建てる時にはちょっと高さを低くしないと認めませんよというふうにルールを変えたりとか、それぞれ独自に自治体で対策をとっているということもあります。正直そこで工場の操業がどれぐらいあって住宅立地の可能性がどれ程あるのかという正直、私自身もこの地区については理解できていないということもあるとは思いますがけれども、私が少しルールをキチッと考えた方がいいと申し上げたのは、工業地域の操業環境を守るためにもやっぱり単純に工業地域指定で風致地区解除というふうにするよりは、工業地域内で工業の用途であるならばちょっと変な話ですがけれども制限は解除するよとか個別で解除していった方がいいのかなと思ったしだいです。風致地区の趣旨に外れるのかもしれませんのでけれども。

**【議長】**

住宅が立地することに対して、もしかして野放しだとかなり問題がでてくるのではないかというご指摘だと思いますけれども。高度地区は何mになっていますか。

**【事務局】**

工業地域は15mで同じになっています。

**【議長】**

そこは同じということで少しガードができています。

**【鈴木（伸）委員】**

はい。なるほど。

**【星野委員】**

私は今日決着するというところに賛成しましたので、あまりこれ以上はごた

ごた言いませんが、ただ冒頭に申し上げたようにここは景観的には非常に重要な場所である。一旦風致地区指定を外して景観的に壊してしまうと、その後の復元は非常に難しいということだけは強調しておきたいと思います。今、現状はあのおりではないかという話がありましたが、そういった議論をするのであれば三浦市の漁業は10年前はどうでしたか。30年前は、50年前はどうでしたか。現状というのは時の流れの中の一こまにすぎない。現状はこうだからという理由づけは、私はあまり評価できない。現在の姿が未来永劫変わらないわけではない。将来変わることは大いにあり得る。その一方で湾エリアの額縁景観を、ひいては湾エリア全体の景観を壊してしまっただけで復元する方法がありますか。あったらご提示いただきたいということを申し上げておきます。

**【議長】**

はい。他にどうぞ。

**【石原委員】**

景観の面だとかの部分でこれから景観計画や景観条例が作られるということでそれを待たなきゃいけないので、今回は風致地区条例の部分での議論だろうということだと思うのですが、星野先生がおっしゃる所謂、周辺景観の大事さというのはよく分かるのですが、例えば城ヶ島の方から見たらどうなのですか。それはそれとしてよく分かるのですが、やはりこれは全体的な部分の自分の考え方にもなるのですが、都市計画の本来の姿でいけば風致を守るべきだろうということなのですが、今の三浦市の現状を考えないと、もう待たないという現状があるのです。人口減や経済産業の振興だと、その部分が非常に急がれる部分がありまして、私も前回申し上げたのですが自分の個人的な考え方としては、自然保護、風光明媚な情景というのは保ちたい。それはあるのですが、市全体の生き残りを考えるとそればかりは言っていられない。ここはまさに既に工業地域に指定されていて、現状が活発に工業振興がされているのかどうかは、こっちに置いてということになるのですが、可能性としてはこの地域は工業が行われるという可能性はあると思うので、そういう意味でこのところは工業の振興を図るという意味で風致地区は解除の方が妥当ではないかということで指定の解除でいいと思います。

**【議長】**

はい。他にご意見ありませんか。個別に決を採るとするのはちょっと問題がありそうなので、やり方としてはこういうふうにしたいと思います。1つ

1つ皆さんの意見をできるだけ伺って少し戦わせるような意見交換をした上で、最後に全地区について個別に。投票用紙はありますか。

**【事務局】**

特段、ご用意しておりません。

**【議長】**

それでは、投票用紙を作ってください。投票用紙には私の案でいうA、それからB又はCというのが一つの選択肢、それから解除の変更なしという3案にしてどれかに丸をしていただくということに。

各地区っていうのは1枚でもいいですよ。それは、該当する風致地区が全部あって、それに丸が付けられる表になっていけばいいのですから。

**【事務局】**

はい。承知いたしました。

**【議長】**

ということにして最後に。

**【草間委員】**

ちょっといいですか。

**【議長】**

はい。どうぞ。

**【草間委員】**

会長が示したC案なのですけれども、なぜこの時期にというのが疑問に思います。

**【議長】**

この時期というのはどういう意味ですか。

**【草間委員】**

パブリックコメントを作る時に、ある一方ではというものにC案というものを提示していただいて議論になればいいのですけれども。ある程度議論がここまで進んだ中で、ここへきて新たにC案を最後の時に入れるというのは、ちょっと僕は感じるところなのですがそこら辺については。

**【議長】**

確かにもう少し議論すれば良かったのですが、私としては一方ではというのを微妙に書き分けてあるのですね。計画づくりというのと個別の計画をというのを書き分けてあって、そのつもりでこれができているわけです。個別の計画を見てやる方法は皆さんに議論していなかったのですね。ですからそれはおっしゃるとおりなのですが、試案には入れてありましたのでそれで効果としては同じなのです。ただ相手が違うというだけの話です。

**【石原委員】**

今の部分は先ほどお示ししていただいて、私も疑問に思ったのですけれども。会長がその前におっしゃったBないしCということでおっしゃったのですね。ですからその部分でBかCかはまた後で。

**【議長】**

もう少し事務的に考えてということですね。

**【石原委員】**

そうです。BとCは一緒だということで考えていただければ、よろしいですよ。

**【議長】**

大丈夫でしょうか。それも一緒くたに考えていただければと、ただ要するに選択肢の幅がある方がイメージが湧くでしょ。そういう意味でBとCは一緒に回答していただいて結構です。

**【小林委員】**

もう一回確認なのですか。

**【議長】**

はい。どうぞ。

**【小林委員】**

今のBとCはいいです。それと解除しないというのもいいのですけれども、原案という言い方でしたっけ。

**【議長】**

Aです。私が書いたAです。つまり条件無しです。

**【小林委員】**

Aですか。条件無しでというのを各地区でということですか。

**【議長】**

3 選択肢のどれかに丸をしていただくと。

**【小林委員】**

例えば、市の方が今回、出してきたのですけれども油壺については市の方で。

**【議長】**

そこでも議論がなくなるのかなとは思っていますけれども。要するにB又はCになっているのですよ。既にね。

**【小林委員】**

なので、Aというのはどうなのかなと。

**【議長】**

だからそれも議論をして、その場で決めます。

**【草間委員】**

市はBとしていても、Aという人もいると思う。投票する中では。

**【議長】**

そうか。それならそこを議論しましょう。

**【草間委員】**

市の案で一致するわけではない。ずっとそういうふうに出てきたのですから。

**【議長】**

いずれにしても議論は戦わせてください。私の意見は変わらないというスタンスで議論してもあまり生産性がないので、できるだけ歩み寄る可能性を議論しましょう。それでは地区毎に次の地区、下浦海岸はいかがでしょう。

**【小林委員】**

ちょっと分からないのですけれども。下浦のスライドの中で「しかし」のところですね。「指定の解除を念頭に置いた維持地区」って書いてあるのですけれども。これはどこでどうして長く位置づけられたとあるのですけれども。どこで位置づけられたのですか。

**【事務局】**

以前にですね。今、皆さんお持ちではないのですけれども、去年の3月に諮問させていただいた時の資料の中で各風致地区の変遷ということでお示しをさせていただいております。後程、出させていただきますけれども、維持地区につきましては、昭和35年に下浦海岸風致地区については指定がされております。そのエリアですけれども、これについては維持地区の区域をスクリーンに出した方が分かりやすいので、先に、それ以外の意見をやっていただきたいのですが。

**【議長】**

これは要するに維持地区っていうのはルールがなかったということですか。

**【事務局】**

簡単に説明させていただきますと、維持地区は今回、解除を市の方が考えているA区域こちらが維持地区ということで昭和35年に指定がされておまして、それが昭和56年まで続いているという形です。昭和45年に県条例ができて、本来そこで現行制度の第1種と第4種という形に別れるのですけれども、こちらの維持地区につきましては、解除をしていくことを前提としているということで、できる限りの指導をしておまして、できる限り今の第4種と同じような許可をしてくださいというような形です。

**【議長】**

他の意見を先にお聞きしていいですか。小林委員。

**【小林委員】**

はい。全部そのエリアですか。A全部ですか。

**【事務局】**

はい。全部です。A区域全部が維持地区ということですよ。

**【小林委員】**

今、維持地区ではないのですよね。何かこれを見ると何かそういうふうに見えたのです。維持地区がずっと長く位置づけられていた経過があるというように。今も維持地区なのだというような感じに読み取れたので。そうではないのですね。

**【事務局】**

はい。昭和 35 年から昭和 56 年の間です。

**【小林委員】**

今は風致地区の第 4 種ですよね。今、何か指定の解除を念頭に置いた維持地区になっているのだというふうに読んでしまったので。

**【議長】**

はい。どうぞ他にご発言はありませんか。

**【鈴木（伸）委員】**

確認なのですけれども、三浦海岸駅周辺は定住・交流人口の増加を早期に図る重点地区として位置づけておりとしておりますが、これは駅周辺だけでしょうか。それとも A 地区は全部それに含まれていると理解した方がよいのか。今、都市マスを変更して確認をしているのですが。

**【事務局】**

重点地区につきましては、都市計画マスタープランの中で少しラウンドするような形での区域取りでございまして、基本的には駅周辺ということですが、今回、A 区域ですね。横須賀市境の方までは、この縁取りの中には厳密的には入っていないということでございますけれども、基本的には市といたしましては、その趣旨としては A 区域を発展していきたいという考え方でございます。

**【鈴木（伸）委員】**

それを踏まえて考えますと三浦海岸駅周辺の景観なり環境なりというのを向上させていかないと、その他の市町の駅周辺がかなり劇的によくなっている状況で、そこで一方的に解除するよりは私は会長提案の B の方が望ましいのではないかというふうに思いました。

**【議長】**

鈴木委員の方がいいかなと思うのですが、景観計画では景観形成重点地区の候補地は決まっているのですか。

**【鈴木（伸）委員】**

まだ検討中で最終的には。まだ検討中というところの方がいいですかね。

**【議長】**

はい。事務局どうぞ。

**【事務局】**

景観計画の中に景観形成重点地区を定めることとしています。ただし、候補地については地域の市民の方にご参加いただいた上でのルール作りというのが必要でありますので、次年度以降に指定できるかどうかというのを検討する段階にきています。

**【議長】**

ここなんかは重点地区にすべきだと私は個人的には感ずるのですが、ここは候補地になっているのでしょうか。

**【事務局】**

都市計画マスタープランの中の重点地区については、候補地に位置づけしております。

**【議長】**

マスタープランに書いてありましたっけ。

**【鈴木（伸）委員】**

都市計画マスタープランの中の重点地区です。

**【石原委員】**

景観ではないです。

**【鈴木（伸）委員】**

ここを景観の重点地区の候補地として掲げていると。

**【議長】**

その赤いところは、皆そうなのですか。

**【鈴木（伸）委員】**

赤いところはできることならば、地域の方もご参加していただいて景観計画独自のものをもった方が良いでしょうというふうには思うのですが、今年度の現段階ではここが景観の形成重点地区というふうに明言はしていないと。

**【議長】**

これはスケジュール的には、もし着々と決めるということになるといつ頃決まるということですか。基準まで作るでしょ。

**【事務局】**

景観というのは一つのルール作りをしていかなければいけませんので時間を掛けて市民との関わりの中で濃くしていかなければならないと思いますので、それには1年以上はかかるのではないかと事務局としては見ています。まずは、制度を景観計画の受け皿でキチッと作った上で、まちづくり条例の枠組みの中で景観形成重点地区というものを位置づけ、その運用で作り上げていこうという方向性を持っています。そのような中では、なかなか時間的なスケジュールというのは示せないところもあります。

**【議長】**

ということは目標としては来年度中には景観形成重点地区として基準も含めて決めることができるのではないかとそういう感じでいいですか。

**【事務局】**

候補地としては色々ありますけど、具体的にはいつの時点でどこをどうやってピックアップしていくかというものを、我々としてもはっきりしたものを持っておりませんので、まずは制度の受け皿を作り上げた上で市民への啓発というものが必要であるとも思いますし、どの程度、周りの方々を景観のまちづくりに含められるかということもありますので、今のこの時点では、景観形成重点地区を景観計画上でいつできるかと言うとなかなか明言しにくいところです。

**【議長】**

必ずなんて言ってないですけどね。

**【鈴木（伸）委員】**

単純な話で予算が確保できるかとかそういった話です。

**【議長】**

はい。湊部長どうぞ。

**【事務局】**

今回、風致の見直しということで委員の皆さんにご意見をいただいているところです。それに関連して景観計画、それとそれに関連する景観条例の話がでています。なおかつ、さらに細かい地区に対してのお話も出ていますが、実はこの景観計画につきましては景観では鈴木委員長の方で議論を進めさせていただいておりますけれど、まず市としては、勿論はじめての計画、条例ですので受け皿ということで今、課長が説明したのですけれども、受け皿をしっかりと作ろうということにまず重点に置いています。その次のステップとしてどこにそういう地区ができるのかどうかという議論をできれば平成26年度を目指しているのですけれども、かなりその検討する項目が今後も出てきますので、状況によっては平成27年度以降ということもありますので、そこら辺はしっかりとした議論を重ねながら時期を明確にしていきたいというふうに考えております。よろしくお願いたします。

**【議長】**

私も多少意見を言わせていただくと、方法については先ほど試案で出しましたが仮にAという方法でいくとすれば、やはり可及的速やかに景観計画で重点地区に指定して、風致地区のところだけでなく駅までのゾーンを一体的に景観形成重点地区としての計画をしっかりと早期に作るということ、是非皆さんのこの審議会の総意として、市の方に頑張れと言っていきたいと思っております。もし、そうなった場合の話ですけれども。それはですから投票が済んだ後に少し議論したいと思っております。他にどうぞ。

**【石原委員】**

今のお話しですけど一定のルール作り、まちづくりに関するこれは絶対必要なのですよ。ただそれが風致の解除の前に求めるのか、解除後にルール作りを行うのかは全く違う時点になっちゃうのですけれども、私は、今、会長おっしゃったように事後にも風致地区を解除した後は、必ずルール作りは行わなければならないというぐらいの付帯意見を付けて、私は例えばこれがAになったとしてもこの地区が、他もAになった場合には、どこの地区に対しても私は求めていくというのを個人的には思っています。ですから会長さ

んおっしゃったような形としては大いに賛成で当然です。

**【議長】**

そうですか。はい。ご賛同いただきありがとうございます。

**【石原委員】**

ただ、前にもってこられるというと、ちょっとそこは変わってきてしまうのですけれども。

**【鈴木（伸）委員】**

経験的に言うと解除してフリーにして、そこからルールを作るというのはものすごく大変なのです。

**【石原委員】**

それは分かります。

**【鈴木（伸）委員】**

解除するからルールを作りましょう、という方が圧倒的に作り易いのです。

**【石原委員】**

松原委員も今までも意見を、早く解除した方がいいということではおっしゃってきたと思うのです。今までもルール作りに関するような議論はかなりこの地区、下浦地区についてはあったところなのです。というのは逆に言うと風致地区を解除してくれというような意見が非常に多いところだったのです。で、それに伴ってルール作りという話もあったのですけれども、なかなかそれが成就しなくて今後もそれがいつというのが解除前にしても解除後にしてもいつルールが作れるのという担保が何にもないと私は思います。ただ、ご自分の住まわれるまちづくりに関するルールは、これは求めていくのが当然だと思います。その地区に住んでいる方にも、それを行政にも私はお願いすることなのですけれども、やはり助言をしながらそういうところはやっていかなければいけないと思います。ただ努力項目になってしまうのかも知れませんが。

**【鈴木（伸）委員】**

今まで多分できなかつたのは解除されるからルールを作りますというような明確な方針を示さずにまちづくりのルールは作った方がいいという議論をしていたからだと思うのですね。これは多分解除をしてからルールを作ります

しょうということは絶対にできないと思います。今までできなかったのですから。

**【石原委員】**

ただ前提条件になるかならないかというところが。

**【鈴木（伸）委員】**

前提条件として風致地区のルールを解除しますと、その代りちゃんとした景観ルールを作りましょうとか地区計画を作りましょうとかいうとやっぱり参加される方の意識が全然違いますから。ルールをちゃんと作る確率はかなり高くなると思います。ただ一旦解除しておいて、さあルールを作りましょうということになると多分なかなか合意形成ができないと思います。もうルールがなくなったじゃないかというふうになる可能性が非常に高くなってくると思います。

**【松原委員】**

いいかな。発言させてもらって。

**【議長】**

はい。松原委員。

**【松原委員】**

私、実は昭和 43 年に三浦海岸ここに住み着いたのですね。昭和 43 年の時には白砂青松の面影が残っています。その前に国道 134 号ができてしまいました。あの当時の排ガスというのは凄まじいものですから、松の木が一斉に枯れたのです。分断されて丘側の松の木が一斉に枯れて、私の家に 5、6 本残っていましたが昭和 43 年の時には。それ以降、新たに植えた人は、今度は所謂、家で楽しむ松として植えたわけですから全然大きくなってはいません。というふうに風致景観というのはいっぺん壊れてしまったら駄目なのですね。そういう意味では風致景観ここぞ残すべきという議論は大いにすべきだと思います。ところが現に三浦海岸がその後、私が今日まで 40 年間の間に私が住んでいる地域がどう変わったかと言いますと、色んな開発計画、私の家にも開発計画の話が飛び込んできたのです。ところが土地を提案する事業者の方が途中でもう来なくなるのです。ここは限界のある地域だから私どもは来ませんというのが経過だったのです。では隣の横須賀市の市境から向こうにあると、色んな形態の事業が起きているのです。私どものところは一般住宅に全部切り売りされてしまったのですね。というふうに風致地区制度が新たな

事業展開をすべきところだといいいながら全然事業展開ができなかったのです。そのフィルターはもの凄く強烈でした。私も当時職員で地元の人達と繋がりが有りますから、風致地区条例を県と協議したらこういうことで突破できるよというお話を受けてました。話に乗ってくれというふうにやったのですね。その当時はまだ風致があっちこっちあったのです。その時でも残念ながらまとめることはできなかったわけですね。その当時は所謂、地付きの人ですから、俺、お前の関係だからお互いに議論はするのです。ちゃんとこっちを向いてくれるのです。ところが最終的にやっぱり駄目だよというところに落ちていたというのを、私以外にも都市計画課長をやった私の先輩後輩ひっくるめて、何人もそれに取り組んだのです。結果的にこの地域は駄目なのです。風致というそれで事業行為を制約するフィルターがかかっているよと。もう提案がないのです。やっぱりこの風致制度がですね、これぞというところを守る風致は非常に大切ですが、商業系だとか工業系だとかといった色塗りがかかっているところへ何かをやらうという時にはほとんど不可能なのです。そこにかぶせて風致を作るという手法をやった場合、事業や商業は成り立たないというのが私どもの経験なのです。

**【鈴木（伸）委員】**

ということは風致地区を解除したら、代わりのルール作りはできないということですね。

**【松原委員】**

え。

**【鈴木（伸）委員】**

今、風致地区を先に解除して後からルールを考えるのが良いか、それとも風致地区を解除することを前提にその代わりになるようなもう少し緩やかではあるけれども景観を良くするようなルールを作ったらどうでしょうか。そのどちらが良いのでしょうかという議論をしているわけですから、今の松原委員のご意見ですと風致地区を解除したら、代わりになる緩やかなルールもできないだろうというふうにとれてしまうのです。

**【松原委員】**

ではないのです。

**【鈴木（伸）委員】**

どちらなのですか。

**【松原委員】**

解除するためにそういう行為をしたという事実経過をまず報告しただけで、私の意見としてはまず歴史的経過もあって、ずっと県への陳情も続けてきた地域なのです。解除、解除、解除ということで、それらの一つの終結点として40年で初めてその可能性が見えてきた地域なのです。

**【鈴木（伸）委員】**

だからこそ合意形成ができるのではないかというのが私の意見なのです。

**【松原委員】**

それは有り得ないのです。

**【鈴木（伸）委員】**

ルールはできないということですね。

**【松原委員】**

ルールはできません。

**【議長】**

これは他の地区でも共通なので、ここで申し上げます。景観形成を主眼とした計画を、解除を条件として作るように働きかける方法と、まずは解除をしておいて後じっくり計画を作るという方法とどちらが良いのかという議論を今しているわけですね。それでこれは私の意見なのですが、今、松原委員おっしゃったように、これは両方とも、風致地区自体は県の権限だし、解除の条件となる地区計画も県が承認しなければいけない同意しなければいけなかったのです。そういう意味で県のタガが非常に強かった時代は確かに苦労があって、相当ご苦労されて成就しなかったということがあったのだと思うのです。これからは市が主体的に本気になればかなりできる条件になったので、これは相当変わったというふうに、これは前にも申し上げましたけれども理解していただいた上でご判断いただいた方がいいかなと思います。そういうことで解除と計画作りの前後関係、先程、石原委員が言われたのだけれども、この辺についてご意見があればいかがですか。

**【石原委員】**

一言だけ。解除後の一定のルール作りの中に色々景観計画に関するものも、事後のルール作りに私は含めてもいいのではないかと思います。一言。

**【議長】**

当然。それは前にそれをやるっていうのもあるのではないかと。

**【石原委員】**

前に、ですから今回、諮問されていますので、やはり自分の中では今、結論を言っているつもりなのです。

**【議長】**

はいどうぞ。鈴木委員。

**【鈴木（明）委員】**

確かに計画を作るといいうのもあるとは思いますが、ただ今の三浦の経済状況、企業の活動状況又は人口の低減ということを考えると課題として、この産業用地を中心にしていかに有効活用していくかということだと、今、商業系、工業系に塗られている土地を新たな開発をするということではなくて、既存で産業用地として位置づけられているところを一日も早く活用できるようにすべきだと。その上ではやはり風致の規制というのは建ぺい率、容積率の規制というのは、産業界として見ると投資をしようとする意欲をやっぱりそこで削がれると。三浦海岸も地元が頑張っ、桜を植えたり、みんな一所懸命やっているわけです。ところが新たな交流人口を呼び込もうとそこに何か商売ができてくるだろうと、では投資しましょうという時にそれは他の地域に比べて厳しい競争条件になってしまうということもあるので、こういうところは早急に外すべきだろうと、それは市の現状から言って産業の活性化、最終的には税収に繋がっていくわけですから、急いでそういう基礎的な条件は作ってあげた方がいいのだろうということなので、私は前提なしに解除すべきだろうと。この地域についてはです。そう思います。

**【草間委員】**

私も結論から言いますと解除という方向なのですけれども、やはり今回のパブコメの結果も踏まえて、さっきの松輪・毘沙門地区もそうなのですけれども5割近くの住民の方が解除ということ踏まえて、またはアンケートの中でもこの下浦地区というのは結構件数が多くアンケートも寄せられています。それだけ関心が強いということもあるし、長年この地域の方も解除して欲しいという要望も出ている中、県の解除がなかなかできなかったという部分で今回、市に移譲されたということで絶好の機会ということでこれだけ関心があると思うので、三浦の中を見ても三浦海岸或いはこれから初声地区

の議論になるかと思うのですけれども、非常に定住人口、交流人口の可能性が強いところでもありますので、そういった本市の現状を踏まえても即解除という方向で自分も良いのかと思います。

**【鈴木（伸）委員】**

一言だけよろしいですか。若干誤解があるのだと思いますが、恐らく柳沢会長から示された地区計画或いは地区まちづくり計画或いは景観計画というものは、例えば建ぺい率だとか容積率だとかそういったものを大幅に制限するようなものではないのです。解除することを前提にということは、風致地区の建ぺい率の規制や様々な道路からの後退距離の制限は解除されると、解除される元々の近隣商業で何パーセントどれくらい建物が建ちますよという権利の中で、ある程度建物の色や広告物の掲載の大きさだとかそういったもののルールを作りましょうと。或いは建物の壁面の位置を揃えましょうというのが地区計画や景観計画であって、そういった権利を制限するものではないというものなので、これは風致地区を解除することを前提にしてルールを作っても何ら問題ないというふうに思います。前提条件を風致地区が解除された後のことを前提条件にすれば、むしろその方が合意形成が早まるということだというふうに私は思います。

**【議長】**

都市計画の実務をやっていると一般論としてはまさにおっしゃるとおりなのです。このきつい制限を解除する代わりに別のルールを合わせて議論しましょうという方が持ち出し易いということは、一種の交渉ですから、それは明らかなのです。ですからそれはそれとして、私は三浦市がこれから首都圏の中でどういう地位を占めるのかというようなことを考えた時に、ある意味では自然的な環境の風景というのが決定的に重要で、これを失うと三浦は産業で頑張っても駄目なんですよと私は思っていますけど、そういう点も十分ご考慮いただきたいと思います。

**【石原委員】**

だからその部分で、95%風致地区は保つわけです。今回、諮問されている5地区の風致地区の総面積が5%なのです。

**【議長】**

分かっています。

**【石原委員】**

そこに市の基本的なスタンスというのは、私はあると思っているのです。今、諮問されている範囲の5%の地域に対して、改めてそこもやはり自然を守らなければならないというのか、活性化を図らなければならない土地なのかというのをここで議論していると思うのです。ですからそれは重々そのところは一番基本的なことだと思いますので、そういう意見が先に出されると、ここは解除してもいいんじゃないかという人間が全く三浦の生き残りの大事な要素の自然をどういうふうに考えているのだというのを疑問に思うよと言われるような形になっちゃうことが私はちょっと納得いきません。鈴木さんはああいうふうにおっしゃっていますけど、商工会議所の専務がおっしゃってるのも最初におっしゃっていたと思うのですね。前提はやはり自然を守ることなのです。それは分かった上での議論ですから、そのところを私はよろしくお願ひしたいと思います。そうじゃないと解除しろという意見がなかなか言いにくくなってしまいますから。

**【議長】**

その時にね。ですから私の試案は解除する方法の問題を言っているのです。ここは解除をすると、どういう方法でやるかで、その一定の将来に向けてのルール作りというのを真剣に考えられるような条件の中で解除する方がより三浦としては望ましいのではないのかなってというのが私の試案なのです。

**【石原委員】**

だから同じなのですよね。事前に行くか事後に行くかですよね。

**【議長】**

そこが重要なのですよ。

**【鈴木（伸）委員】**

そこが重要で、恐らく今までの経緯からすると事後に計画を作りましょうと言っても恐らく合意形成が難しいという意見が大半ですけれども、では私がものすごくハードルが高いことを言っているのかということ、神奈川県下でその景観計画をもっている自治体で駅前にその地区のための、その地区にかかる景観計画をもっていない景観計画を探す方が難しいです。やっていないのは葉山ぐらいです。他はすべからず持っているわけです。神奈川県下で、ですからものすごく高いハードルをかかげて、それを皆で乗り越えましょうということを申し上げているのではなくて、普通の神奈川県民が求めてもいいレベルのものをやっぱり三浦海岸の駅前にちゃんと持つべきなのではない

かというふうに私自身は思います。

**【議長】**

大体この辺にしましょうか。

**【小林委員】**

一言。だからこの地域というのは非常に重要な地域と皆さんそういうふう  
に思っていると思うのです。駅があることそれから国道 134 号線、言わば玄  
関です三浦市の。もう一つ初声の方にもありますけれど、玄関のところでそ  
こで三浦市の将来的なまちづくり、生き残りという言い方があったのですが、  
そこがね、生き残る手法が違うのかなと。やっぱり玄関のところはキチッと  
景観と環境を良くしていくことで印象付けることが必要ですし、それで三浦  
市全体の生き残りも生まれるのかなというふうに思います。そういう意味で  
は後にルールを作るというよりも先にルールを作って解除することを前提に  
ということも会長さんも言われていましたけれど、それを前提にルールを作  
ってそれから解除をしていくという方が現実的かなあというふうに思います。

**【議長】**

はい。次の地区にいきましょう。毘沙門は終わりましたので城ヶ島ですね。  
城ヶ島も同じ問題をもっていて、よりこちらの方が私はセンシティブではな  
いかという気がしているのですけれど、どうですか。

**【石原委員】**

これは前にも申し上げたのですが、実は 2、3 日前にも地元をお訪ねして、  
今の所謂、生きた意見を、住んでいる方の意見をお聞きしてきました。特に  
商店街の店主ですね。やはり風致を解除してもらいたいという希望はずっ  
とあったと。そこで問題なのはやっぱりルール作りの話になっているので、  
これは鈴木さんとも前にここはある面でルール作りは必要だと申し上げたの  
ですけれども、やはり事前事後の問題で、もうちょっと私の考え方を言っ  
ておきますと事後できちんとルール作りは図れるのだと思っているから言うの  
ですけれども、所謂、アンケートを取る時の、一方ではという部分があった  
と思うのですね。一方ではの部分ではルール作りが先だよと受け取ったと思  
うのですが、だから私それを言っているのですが、先程のお話しだと解除が  
先で、解除を前提にルール作りをすればいいのではないかとそういうニュア  
ンスで受け取ってなかったものですから、前のところで。

**【議長】**

そうですか。

**【石原委員】**

はい。ずっとね。それは事前だと思っていました。これをやらなければ解除しないよと。そういう意味での前提条件だと取っていたものですから、その部分については、過去に教師の経験が長かったのですけれども、一つのことを捉えて全てを解決してしまおうということがありました。例えば、タバコを吸ったから停学だと。停学にした時、生徒は服装だとか何とかの問題も抱えているわけですよ。その時に一点を捉えて、他のもの全てを解決してしまおうというそういう間違っただ指導もあるので、今回もそれに近いものを感じたのです。要は、これやれば解除するよと、逆に言えばこれをやらなければ解除をしないよというふうに感じたものですから、ちょっと今は考え方は変わってはきているのですけれども、ただ事前か事後かということになればやっぱり大きく分かれるわけですよ。解除してからルール作りなのか、いくら解除をすることを前提にしても解除になっていないわけですから、そういう意味では私は解除をしてからルール作りをして、逆に20数軒なのでこの部分城ヶ島に関しては、他のところよりは逆にまとめられるのではないかなとルール作りをするのに。事後でも十分やっていけると。というのは事後に何があるかというところこの地区には新しい観光の核づくりの観点が今、盛んに議論をしてくれていますので、それに合わせてこの商店街の商店街作りをしていかなければ話にならないわけなので、そこも絡めると事後でのルール作りが可能性が大きいだろうということで、このところはまず解除というふうに私は意見としておきたいと思います。

**【議長】**

他にどうぞ。小林委員。

**【小林委員】**

今、言われたように新たな観光の核づくりの話がずっとされているわけですね。C地区については、その見通しの方向性を検討しましょうということになっているのですけれども、これはCだけではなくてA地区も含めて新たな観光の核づくりをされていますので一緒に考えた方がいいのかなと。ですからそこでどういうルールができるかということもあるかとは思いますが、やはりルールを作ってからA地区についても、新たな観光の核づくりを見ながら考えていったらどうかなというふうに思います。

### 【星野委員】

私も今後の方向性をもっと固めてから風致地区の検討を行う方が良いと思います。このA地区の地権者の方に大変失礼なことを申し上げますが、大きな観光資源である城ヶ島のあそこは言ってみれば恥部だと思います。ちっともきれいではないし車が来ると通行人が壁にへばりつかなければならない。ですからあの地区はあのままの状況に残しておくことはいけないのだと思います。まず風致の解除をしたらどうなるか。ここは商業地域だから、もっと建ぺい率、容積率をあげられるわけです。つまり、なり好ましくない今の状況がさらに悪化してしまう可能性があります。あの商店街を直すという大前提で具体的な方向も決めた上で解除しないといけないのではないかとというのが私の思いです。

### 【議長】

はい。鈴木委員。

### 【鈴木（明）委員】

逆の意見を言って申し訳ないのですが、やっぱり産業的に見て城ヶ島の観光というのは一つの三浦の重要な部分を占めていると、しかしながらそれこそ20年、30年前に比べると観光客の方が半分以下になってきたというようなところは皆さんご存知のことだと思うのですね。そういう中で今、観光の核づくりという話がありましたけれども、ああいうハードとともに色んなソフト事業を展開すると、ハードは時間がかかりますから、整備して人を呼ぶまで、それまでの間にさらに観光客が減って魅力がなくなってしまうので、何とか地元もまた地域の業界も頑張っってイベントをやったりしながらソフト事業を展開して人を呼ぼうと、また水仙を植えて人を呼ぼうとって色々活動をしているわけです。今すぐあその商店街も手をつけられるところからリニューアルしていくというぐらいしないと間に合わないのだろうと。それで当然防災の問題も先程言われましたけれども、新しい建物になれば当然セットバックもされるわけですから、少しずつでも一日も早く整備が進んでいけば手前がやれば当然隣だってすぐに、そこでどんずまっていれば気になるでしょうしというようなことで整備が進んでくると思うのです。計画を作った皆さんの合意を得てということになると理屈はよく分かりますが、色々なところの実態を見ているとやっぱり3年、4年、5年とかかってくるわけです。皆さんの同意を得て、協定を作って、また合意ができて、それから外します、それからアクションしますという3年から5年かかるのです。実質的なアクションが起こるまで、そこまで待てないとこの地域は、ですから商業地域については外してはいいのではないかと、即外していいのではないかと

かというふうには思っています。

**【議長】**

はい。どうぞ。

**【鈴木（伸）委員】**

だんだん悪者のようになっているようではすけれども。私はこの地域について一番心配しておりますのは、やはり商店街ですから商店街として有効性を高めるためには、建物をリニューアルする、建て替えるということが必要なケースが多いと思うのです。ただし、あそこの道路についてはちょっと確認をしていただきたいのですが、4 m未満の狭隘道路ということになります。ここでバサッとルールを外します。そうすると敷地のふところがあって、敷地に余裕がある人は建て替えられる。それでその後ろにスペースがなくてスペースが小さい人は建て替えられないっていうことに、要は早い者勝ちになってしまう場合に、未接道の敷地なんかはないか或いは建て替えやそういった改修ができないような建物がないかというようなことをちゃんと調べる必要があると思うのです。でないと早い者勝ちになった場合に建て替えられない人達との不利益がでてくるわけです。全体としての評価は絶対に上がっていかないわけです。それを確認した上でこういう計画でというふうにする時には基本的には狭い道路のままでやろうとすると全員同意をとるしかないのです。恐らく色々なやり方があるとは思いますが、狭い道路でやるために皆が建て替えられるようにするためには、恐らくそういう道しかない可能性もあるので、そこを確認してからでないと簡単に一発で解除というのは危険だなというふうに思います。

**【議長】**

はい。星野委員。

**【星野委員】**

はい。鈴木委員と同意見ですから結構です。

**【議長】**

はい。松原委員。

**【松原委員】**

今のご指摘は率直に申し上げて風致制度があってもなくても同じ議論をしなければいけないことだと思います。あそこの商売の人達が我が商店街をど

うすればいいという中で、なまじ制度があったら反対する人は風致制度を根拠にして反対できるのです。その道を残してしまう。私どもが話している中身は確かに4 m未満の狭隘道路だよと、この問題を解決しなければならないわけですね。ではそれはその人達が議論して行ってどうするこうするというルール作りをしなくてはいかんということは確かなのです。ただネックとして風致制度を合意しなきゃこれを外してやんねえよといったら、二派にまた分かれてしまうのです。また議論が進まなくなっちゃうのです。当該のあそこの長い歴史のなかでお付き合いしてきている人間関係と制度とをどうマッチングするのかというのは、僕はあそこの人達が議論して答えを出す問題で風致と直接ではないと思うのです。それよりもむしろあそこの地域は商業で起していくのだよと、そこに相応しい内容の事業提案や建て替え提案がないのにとこのを規制なしでどうだという。ただし建築基準法上でネックがあるわけですから、そこはどう担保するのかという議論を彼等がして、彼等自身が答えを出す問題だと思うのです。

#### 【鈴木（伸）委員】

はい。だから私もそうは思います。基本的にはそのお考え方でいいのではないかと思います。風致地区を解除した時点でものすごく単純に言いますと、要は接道の取れている一番とば口のところが人が建て替えられるということで建て替えますよね。そうすると後ろの人は永遠に建て替えられないということが生じる可能性が現時点ではあるのではないかと思います。そうなってくると手前はきれいになっても後ろは全然手が付かないという状況が生じた場合どうするのかと、その時点でもう合意形成が不能になってしまう可能性があるということをやっと理解しておいた方がいいのではないかと思います。

#### 【議長】

はい。どうぞ。

#### 【草間委員】

はい。城ヶ島地区についてはまさしく今、三浦市の中でも核づくり構想ということで動こうとしている地域でありますし、やはりそのような中で少しでも足枷になっている風致、この商店街の部分については、そういった足枷になっている条件をやはり解除するというをした方がこれから核づくり構想をする中で商店街の方々も色々な案を出して色々な計画を立てる中でもいいのかなと。やはりまさしく我々が風致を見直した方がいい部分になると、どうしても見直しをした方がよいとお考えの人はやはりそういった時期、或

いは現状を踏まえた上で風致の見直しをしたいという。まさしく計画を立てればよいということですよやはり時間もかかりますし、三浦の現状を踏まえると早期に解除の方向で良いのかと私は思います。

#### 【鈴木（伸）委員】

すみません。私より会長の方がこういった問題についてはご経験をお持ちなのかと思いますので、狹隘道路の問題についてどうなのかというお考えを少しご意見をいただけたらと思います。

#### 【議長】

狹隘道路の問題もさることながら、皆さんは計画作りっていうものを良心的にやればできるようとおっしゃるけれど、まあきれいごとではでないのです。実際は相当、一種の交渉としてやらざるを得ないわけで、交渉としてむしろ合理的にできるようにするほうが生臭くなくて私はいいと思うのです。だからこれは私の個人的な意見ですけれども、先程の星野委員が言われましたけれど、非常に重要な場所にありながら非常にまずい状態になっている。これを何とかするってのを本気ですするというのを行政と地元の人で四つに組んでやらなければいけない。四つに組んでやる時にフリーハンドであとは自由ですと言ったとたんにもう四つには組まれないのです。そういうところをここは真剣に考える必要があると私は思います。

#### 【石原委員】

それで言葉尻りを捉えるわけではないのですけれども、私の方も真剣に考えて発言はしています。その中で狹隘道路の話が今ありましたけれど、ちょっと厳密に言うと問題が大きくなってしまいますので、その部分についての狹隘道路の議論は控えていただきたいと思いますけれども、ただ現状をあそこで商店を展開している人達が反省していないかということと多いに反省しているわけです。要は今ご心配なさっている個々勝手に個々別々に自分さえ良ければという形がほかのところもそういう状況というのはあると思うのですけれども、その考え方が先行してしまった状況になっているということについては皆さん反省されているわけです。だから私は風致というそういう制限を先ほど会長が言われましたけれども、外すことが一つの条件で、その規格に合った形の計画、ルール作りは私はできると思います。そういう意欲が今、芽生えているということで、あまり外しちゃうともう全部やられてしまうよということはこの地区に関しては特にそういうことはありませんよということをおきたいのです。

**【小林委員】**

非常に大切な議論だと思うのです。道路の問題、街並みの問題、あそこを商店街としてどういうふうにするか、観光商店街でありますけれどもどのように作っていくのか。今、石原委員が言われたようにルールができるということまで熟度があるのならばルールを作ってから外すという方がずっといいのかなと思います。なかなか作るのに時間がかかるという議論ですとどうするのか或いは待ったなしだという鈴木委員の意見もあったのですけれども、熟度が高まっているところならば、そっちを早めにしてそれで決まったならば風致を解除しようじゃないかという議論ができるのではないかと思います。

**【石原委員】**

そこで風致は外れていないわけです、現に。現に風致がかかっているわけで、風致がかかっている状況で風致が外れた場合にはどんなルールを作るのと、そうではなくて外れたところでその条件にたってルール作りというのはすべきでしょ。

**【議長】**

いえ、そんなことはないですよ。

**【鈴木（伸）委員】**

それは性善説で、狹隘道路の場合には誰かが先に例えば建物を建てるといった場合に、この計画した場合に適法であれば受け入れざるを得ないわけですね。それでその1軒が建つことによって狹隘道路の場合には全体が駄目になってしまう可能性があるわけです。そういうリスクも含めて指定を解除するというのも決断すべきだと思う。私はある程度計画が合意できるところまでいくのであればちゃんと計画を作って風致地区を解除して建物を建て替えられるようにしましょうと。皆でスタートする方が合理的な選択だというふうに思います。

**【議長】**

このくらいにしましょうか。それでは次の油壺。これは一応私の試案とほぼB又はCという形になっていますので、特におっしゃりたいことがなければいきたいと思いますがいいですか。勿論投票ではAにしてもらっても構わないですけれども。

**【鈴木（明）委員】**

ここについても今回、市が当初の方針の内容と違う意見を出されたことに、

私としては意外な感じがしていました。やはり産業系用途として色付けがされて、しかもここは城ヶ島とともに三浦の観光のもう一つの大きな核です。城ヶ島よりもさらに来遊客が落ち込んでいるところです。やはりこういうところに何らかの形で特に観光の産業集積を図っていくということについては、民間が投資する段階では当然、土地の生産性ということを考えますから、土地がいかにか有効に使えるか、端的に言うると建ぺい容積がその規制があるというのは大変不利になるということなので、少なくともまず沿道部分A-1です。ここの近隣商業については即解除してもいいのではないかと沿道沿いですし、風致の環境的には真ん中は道路ですから、幅が両サイドそれぞれ50mでしたっけ。

**【事務局】**

近隣商業ですから30mです。

**【鈴木（明）委員】**

30mですね。30mだけですから道路と一体みたいなエリアですので、ここは風致と言わなくてもいいのではないかというふうに思っています。

**【議長】**

はい。一言言わせていただきたいのですが、鈴木委員は要するに産業と都市計画は常に対立するかのごとくにお考えのようなのですが。

**【鈴木（明）】**

いえ、対立するとは言っていません。だから守るところは守る。

**【議長】**

この場所に関してですけれども。また他の場所も含めてですけれども。つまり、産業のためには都市計画の制限は外すべきだという論理をなさっているのですけれども、そうでない使い方があるのです。そういうことも視野に入れていただいてお考えいただきたいです。

**【鈴木（明）委員】**

それはそうですけれども、ただ近隣商業と言っている以上はここに土地利用は産業用途ですよということではないですか。

**【議長】**

産業用途でも都市計画的なコントロールを上手に使って、むしろ産業のた

めにいいように使うことはできるのですよ。そういう使い方を私は提案しているのです。鈴木委員は何か制限することが常にマイナスであるとおっしゃっているのですけれども、上手に使えば産業の為にも役に立つのですよ。

**【鈴木（明）委員】**

制限することがマイナスだとは言っていないです。

**【議長】**

言っていないか。そのように聞こえたので。

**【鈴木（明）委員】**

そういう意味では言っていないです。

**【議長】**

そうですか。はい、他にご意見がなければ。

**【草間委員】**

一言です。これは市の方で諮問から外して新たな形でB案という形になっているのですけれども、個人的にはこの油壺は以前は観光の核ということで三浦の中でも観光客が一番来ていた地域でもあります。それはなぜかと言うと京浜急行が1社という部分もありますが、企業名をあげるのであれば京浜急行が持っている地域なのですけれども、三浦市にとって京浜急行というのがあって成り立っている。なければ困るという大企業でありますので、個人的にはここも新たな提案が出ることを期待いたしまして、これもしようがないのかなと思います。本当ならば外したいという思いが今回の市の考えの中では、一番外したい地域だったのではないかなと思うのですけれども、そこを敢えてこのような形にしたということは市民の意見も反対の方が半分以上いるということで、或いはこの審議会で審議されている状況を踏まえた中で市が判断したってことで、そこら辺はある程度評価しないといけないのかなと思います。これは全体の他の地区の方向も踏まえてここは市が一步下りたというような形になるかと思しますので、他の委員の方もそこを理解していただければと思います。以上です。

**【松原委員】**

一言だけすみません。このA-1、A-2という役割は若干違うと思うのです。そういう意味からいけばA-2地域というのは今後、一団の土地を一人で持っている事業主がどういう事業展開を提案してきたんだよと、或いは

くるんだよと。その段階で対処するよということは分かるのです。ところがA-1地域というのは、逆に商業施設を誘致しなければいけないのだというものであって、計画的誘致といたって計画的でなくて現時点で進出した人にもチャンスが広げられるのだよという位置づけとして用意すべきところなので、ひっくるめてということはいかがなものかと僕はそういうふうに思うのです。

**【議長】**

A-2ですか。まとまった方がA-2です。

**【松原委員】**

まとまった方がこれからどのような提案ができてくるんだよと。出てくれば議会でもかなり激しい議論をしますから。そういったことをひっくるめて要するにチェックがかかるのはA-2なのです。そののところでは、ああだこうだと諸議論のなかで最終的に市長へ書類を提出するということになりますけれども、前段ではかなり色々な角度から議論にさらされるのですね。チェックを受けるところです。そういう意味でそのチェックの方法でもいいし、この風致が残っていて後で解除ということでもどっちにしても時間がかかるものですから、申請が出てこれだけの土地のもので事業をやるとなれば、申請があって答えがでてくるまでにはかなりの時間が経過しますから、解除する時間がその間の中に十分あるのですが、A-1地域では通常の解除と同じ位置付けでいいのではないかというふうに思います。

**【議長】**

はい。次にいきましょう。

**【小林委員】**

そういう意見が出ましたのですみません。ここは会長の案と市の案が一緒なわけですよ。私もこれでいいと思います。A-2については松原委員もいいということなので、A-1についてもA-2と一体になって考えるべきだなと思います。以上です。

**【議長】**

はい。それでは黒崎地区にいきましょう。これは私の試案はプロジェクト対応っていうやり方が相応しいのではないかと提案をいたしました。市の方は無条件で外すという案ですね。はい、どうぞ鈴木委員。

**【鈴木（伸）委員】**

これだけ大規模な土地利用転換が予想されていて、事業者も一部姿が見えていると。一方でその周辺の集落については道路も狭隘で災害時の避難経路の確保にも苦勞するような状態にあるということですから、やはりここの大規模な土地利用転換をした時に周辺の方が安心して暮らせると、特に津波の被害等が予想されますので、そういう環境を実現するためにもやはり何らかの形で計画的に周辺環境の向上に貢献していただけるような計画を誘導すべきだろうと。そういうことを考えた場合に会長の提案するとおりのCの対応で良いのではないかというふうに思います。

**【議長】**

はい。他にはありますか。星野委員。

**【星野委員】**

同意見なのですが、市の考えているような無条件での解除は賛成できません。一番の理由は、ここが津波の浸水区域であるということ。それなのに無条件で解除したらどうなるか。危険性のあるこの場所に、より大きな建物ができてより大勢の人が住むわけです。ですからそういったことに対する対策なしに解除はできない。やはりプロジェクトが出てきて、それを慎重に吟味し、この地域或いは周辺も含めてより良いものができるという目途が立つまでは解除すべきではないと私は思います。

**【議長】**

はい。石原委員。

**【石原委員】**

反対の意見になるのですけれども、第4種そのものを残しておいても住居は建つわけです。ですから津波に関しては同じ条件なのです。同じ条件ということは今のままでも津波に対する対策というものは、市は住民とともにとっていかなければならないのです。だから風致の解除とは私は逆にいうとかけは離れていると思います。それは抜きにして風致の解除に特化したいということの意見を言っておきたいです。私はさっき申し上げましたけれども、市が待ったなしの状況だということは、ここが今、唯一大きな民間資本が投入されて事業展開ができる場所なのです。あとは市有地です。二町谷や三高は。民有地についてはここなのです。その条件に合うところなので、そうしますと最大の開発の可能性がある地域として、ここは導入が図れるのだという大きな民間資本によって図れる地域だろうということで、市の活性化を考

えた場合にはすごい重要な場所になると。それで解除にあたっては、それこそ前からこのところは議論では、周辺住民、特に矢作側の住民の理解を得ないと解除すると高さが5m上がりますよね。第3種高度地区になっていますから、第4種風致地区の場合は15mですから。その部分に対する理解は特に得なければならないと思います。ただ、その時に従前には十分に説明がしているのではないかと思うのですけれども、開発が今度、始まった場合については大型開発になりますから、まちづくり条例がそこに適用されるわけでそこで十分周辺住民との議論ができるということで、そのためにまちづくり条例を制定したわけですから、そこを担保にここは市の活性化を図れる唯一の場所だということで、ここは諮問通りということになるかもしれませんが、私はこれは積極的に解除していい場所なのではないかなと思います。

**【議長】**

はい。星野委員。

**【星野委員】**

今、石原委員は風致が解除されようがかかっているようが住宅が建つのは変わりないという話で、ですから津波に対する問題も同じであるとおっしゃいましたが、事務局に聞きますが、第2種住居地域での建ぺい、容積、或いは高さ制限とそれから風致地区第4種がかかっている時の建ぺい、容積、高さは全く同じですか。違いますか。

**【事務局】**

この地区につきまして、現況の用途地域、風致地区がかかっていますと建ぺい率40%、高さは15mという制限がかかっています。こちらを解除いたしますと用途地域は第2種住居地域となりますので、建ぺい率は60%、高さは高度地区で定められております20mという形に5mほど上がります。

**【星野委員】**

ですから同じではないのですよね。それで私は今後のまちづくりの方向性を見て解除の検討をすべきだろうというふうに申し上げているわけですが。私は何も入ってくる人口が少なければ少ないほどいいといっているわけではないのです。例えば、ここは津波の浸水区域であるからこそ、むしろ戸建の住宅は無しにして、津波に強い構造の高さ制限一杯の中層の建物にすることで津波対策はじめ防災を図るという方向だってあるわけです。つまりはそういった計画もなしに外すのはまずい、望ましいまちづくりの見通しが立ってか

ら解除すべきではないかということです。

**【石原委員】**

そうではなくて、今の条件でも第4種の風致の条件でも家は建つのでしょ  
うと言っているのです。

**【星野委員】**

それは承知しています。

**【石原委員】**

それで住民の方もそれで家を建てて入ってこられますよと。風致を外して  
も建ぺい率とか高さ制限は変わってきますけれど、その違いだけで住む方達  
はおられるわけですよ。どちらにしても市が取られる対策としては施策とし  
ては、津波対策は考えなくてはならないわけです。今、現在でも。それはそ  
れで防災の観点として話は進んでいるところなので、そうしますと風致であ  
ろうが風致を外すだろうが津波対策をしなきゃいけないのは同じでしょと言  
っているわけなのです。条件が違うだけで。

**【鈴木（伸）委員】**

行政がかけるコストっていうのはそれによって飛躍的に増大すると思うの  
です。風致地区を外して最悪色々なケースが想定されますけれども、これは  
民間が大規模な開発をすることを諦めて切り売りを始めたとします。その場  
合インフラ整備のコストであるとかそういったものは全て行政側が持つとい  
うことになる可能性もあるのです。TPで大体6mぐらいの高さですか。予  
測でいうと。

**【事務局】**

現地盤は2.5mぐらいです。浸水深は3m未満ぐらいです。

**【鈴木（伸）委員】**

そういうものを1軒1軒嵩上げして住宅を造るかということ、そういうふう  
になるかどうかということ正直分らないわけです。それであれば星野委員が  
おっしゃるように規制を緩和して中層以上の集合住宅でキチッと対策をとら  
れたものを計画的に配置する方がいいのではないかというふうに思います。  
風致を外すと、切り売りされて細切れの開発がされる可能性があるわけです。  
集合的に計画的に開発するから風致を外して防災対策のしっかりした住宅を  
誘導できる。はじめてできると思うのです。

**【議長】**

はい。小林委員。

**【小林委員】**

ここが唯一企業1社が広い大きな土地を持っているところなのですけれど、その土地利用を図っていくのは、やはり企業の社会的責任というものがあると思います。今、津波のこともそうなのですけれども、土地利用プロジェクトを示してもらって、そのプロジェクトが津波に対してどうなのか。活力あるまちづくりについてどういうふうに貢献するのかというのを見てから風致地区を解除するという手法の方が優れていると思います。それと周辺住民との関係でも今、言われたように15mが20mに高さが、40%の建ぺい率が60%になってしまうのです。そうすると風致を外してしまいますと、ドーンと計画が出た時に建ぺい率と高さ制限が合っていればまちづくり条例で、いやいや高さを15mにしてくれ、建ぺい率40%にしてくれということは、これは至難の業になってしまいます。

**【石原委員】**

それはそうですよ。

**【小林委員】**

ですからプロジェクトを見てそれで周辺住民にとって良いのか。三浦の将来にとって良いのか。活力あるまちづくりにとって良いのかというのを見てから風致地区を外すと。勿論、防災にとって良いのかというのも考慮して外すということが必要だと思います。

**【議長】**

はい。ご参考までに一つ申し上げますけど石原委員の言われるように、ここで企業が投資してくれて良い開発をしてくれることは非常に期待されることなのです。そういう意味で、都内で例えば注目されている色々なプロジェクトがあります。古くは汐留シオサイトや東京ミッドタウン、六本木ヒルズとか、ああいうのは皆、要するに開発事業者と行政とがまさにさしでやり取りしながら、その辺りに最も相応しいものということで議論が積み重ねてできているわけです。こういうところなんかも本当はそういうことができるようになる方が、私としては是非必要で別に風致地区がなくなったからといってそういうことをやらないというわけではないのですけれども、風致地区がある方が、要するに交渉力があるわけなのです。はい。ということにし

ておきましょうか。

**【鈴木（明）委員】**

一言だけ。ここ住宅計画がありますプロパスト。今、開店したカインズさん、それからその隣にスーパーという計画がありますけれども、いずれもまちづくり条例でチェックされて住民説明をして同意を得られた上で開発許可がでてという手続きになっているのです。もうほぼこのエリアの大半についてはこういう手続きが進んでいるわけですから、そういう意味では開発とおっしゃられるような事前の条件整備というのは、もうある程度終わっている地域であると思っていますので、ここはもうそういう意味では即解除で良いのではないかと思います。

**【小林委員】**

その点ですみません。カインズはできましたけれど、その海側というのはまだできてないのです。

**【鈴木（明）委員】**

一応。プロパストが。

**【小林委員】**

計画はできていますけれど。これがそのまちづくり条例、それと開発許可を受けていると。建築確認申請までいっているかどうかは分からないのですが、計画が見せられて周辺住民もOKですよ。けどまだ建っていないという経過のところなのです。それで今、風致地区を外してしまうと15mが20m、40%が60%建ぺい率OKですよというふうになった場合、この後、今の計画がその20m、60%に合わせて計画変更されてしまう。まだ建っていないですから。建ってしまえば計画変更はしないでしょうけれども。

**【鈴木（明）委員】**

でも計画変更されたら、また、まちづくり条例を一からやればいわけではないですか。

**【小林委員】**

そうすると20m、60%からはじまってしまうのですよ。それを15m、40%にしてくださいということはできなくなってしまうのです。

**【石原委員】**

それはそうですよ。

**【小林委員】**

なので、住民とのトラブルも想定されますから、その計画を出してもらって、例えば20mの高さならば、周辺住民との関係で意見を出してもらおう。そのプロジェクトが先程言ったとおり周辺住民にとって、この三浦のまちづくりにとって、防災上良いのかどうなのかという点を検討してから風致地区を外してもいいのではないかというふうに思っています。

**【鈴木（伸）委員】**

風致地区を外しますね。そうすると相手側が作ってきた開発計画に対して、それが適法か適法でないかということだけで判断せざるを得ないわけです。ですから周辺の地区のためにここに道路を通してくださいとかそういうリクエストは言えなくなるのです。行政側は交渉するカードを一切なくしてしまうわけです。だからこの場合にはこういう緩和をすることもやぶさかではないので、こういう道路の付け方にしてください。防災対策をとってくださいというようなカードを行政が持たないと一方的に緩和して土地を好きなように開発されるというふうになると防災対策全て行政側でやらなければいけなくなる。近隣の集落のために道路拡幅をしなければならない。せめてそれだけの事業を全部自前でやらなくてはならないことになるのです。そういった行政コストが一気に増えるということを前提に議論をするべきだと思います。

**【草間委員】**

この地区は長年、本当に大企業が広い土地を持っていた地域でその後プロパストが開発計画というのが出た中で、それも景気の波から前回の計画の半分以上のものになっているのですけれども、そのなかでもカインズホームが完成したのも唯一本当にこれから開発される地区なので、私としてはなぜここが60%になって20mになってしまっているのか、市の状況を踏まえればその方が全然、定住人口が増えるのではないかと思うので、やはり即解除という方向でいいのではないかと思います。

**【鈴木（伸）委員】**

私は何度も言いますがけれども、周辺の方を防災時に避難させるようにするためにはそういった計画の対応をしなければ何もできない地区であるのに、なぜ一方的に民間企業が持っているところを緩和する必要があるのかというところを何べんも申し上げているのですけれども。それは皆さん市議会議員

なので、周辺の住民の方の生活安全は大事ですよ。それに対して一方的に緩和するということは全部行政コストでやるということだと思いのですよ。

**【石原委員】**

そういうふうに考えている部分は私も当然ありますよ。

**【草間委員】**

周辺住民が反対しているという状況はないのです。

**【鈴木（伸）委員】**

違います。違います。あそこの集落に見学に行かれた時に車がすれ違えないということはご覧になられたと思うのです。

**【石原委員】**

矢作側でしょ。

**【鈴木（伸）委員】**

あちら側から集落側から道路を作って。

**【草間委員】**

地域を考えればすぐ裏山に逃げる環境ができていますよ。自然の環境で。

**【鈴木（伸）委員】**

被災地の方にボランティアで行ってきましたが、道路が通れなくなった場合に裏に上がられても、その後の生活の継続っていうのは全体に無理です。

**【草間委員】**

それを言ったら、ほとんど三浦市なんかは全部そうですよ。

**【鈴木（伸）委員】**

いやいや、それによって地域の方々が救われるのであればいいのではないですか。私はなぜそのように一方的に緩和する緩和するということに言われるのか全く理解できません。この案件については、本当にそうです。市会議員として責任ある発言をされていると思いますよ。でも、そこから合理的な結論として、これが周辺地域の人達のためになるということが私はどうしても結びつかないです。

**【石原委員】**

要は国道側から見て右側が矢作ですよね。そこに道路があるわけですよね。取り付け道路が少し横須賀側になってしまいますけれどもありますよ。左側はカインズができて少し広い開発道路ができて、それを市に移管したと。それでその奥が開発されるとまたそういう形になるというのを考えています私は。左側は確保できると思うのですね。結構広いですよ。そうしますとそこが避難する場合として使える道路になると思います。矢作側はもう住んでられる方がドシッと構えていますので、あそこの道路をさらに広げるとというのは違った問題が出てきますよ。ですから開発に絡めておっしゃるのであれば、私は左側の今後広げられる可能性のある広い道路を付けていけば私はその防災の面にしてもクリアできるのではないかと考えています。

**【鈴木（伸）委員】**

それを計画的に誘導するためには。

**【石原委員】**

そこなのですよね。

**【鈴木（伸）委員】**

そうなのですよね。要するに事業者に切り売りされたらお終いになりますのです。

**【石原委員】**

それは事後でも私はできると思っているのです。

**【鈴木（伸）委員】**

それは全部行政の三浦市の単独事業でやらなければいけないということになる可能性が非常に高いと思います。

**【小林委員】**

交渉力がなくなっちゃうということですね。切り札がなくなってしまうということです。

**【鈴木（伸）委員】**

事業者は一旦規制緩和をすると、そういったものはオブリゲーションとして何も持たなくなりますので、要は適法か適法でないかということだけで勝負しなくてはいけなくなるのです。

**【小林委員】**

ぎりぎりにしてしまうからですね。上限ぎりぎりです。

**【議長】**

大体論点は皆さんご認識いただいたと思います。あとはそれぞれ決の段階で投票していただくということでいきましょう。

**【鈴木（伸）委員】**

提案なのですけれども、これは記名でやるべきなのだと思います。

**【議長】**

記名でやる。それは決を採りましょう。

**【石原委員】**

その方がいいですよ。責任を持たせましょう。

**【鈴木（伸）委員】**

はっきりさせましょう。

**【草間委員】**

記名でやるなら挙手で決めた方がいいと思います。

**【議長】**

たまには投票をしましょう。

**【草間委員】**

高さ制限だって挙手にしたのですから。

**【議長】**

私は記名も非常に大事なのですけれども、無記名でやってみたいと思いますが。ご異存なければ。

**【鈴木（明）委員】**

異存ありますね。

**【石原委員】**

意見を責任持って言っているわけだから記名でやりましょう。

**【議長】**

記名でやりたいですか。

**【小林委員】**

記名ならば挙手でやりましょうよ。一緒なのですから。

**【議長】**

それでは記名でいきましょう。それでは投票用紙を配ってください。

**【小林委員】**

投票だと見えないのです。

**【議長】**

見えない方がむしろ意味があるわけなのですからけれども。

**《ここで各委員が投票用紙にて投票を行う》**

**【議長】**

それでは再開いたします。先程の投票の結果を発表します。投票総数は8票です。下浦海岸はAが5票、B又はCが3票ということで過半数ということですのでAです。松輪・毘沙門地区も同様、Aが5票、B又はCが2票、現状維持が1票ということで過半数がAということになります。城ヶ島風致地区もAが5票、B又はCが3票ということでAです。それから油壺A-1地区、Aが3票、B又はCが5票ということでこれはB又はC。A-2はAが2票、B又はCが6票ということでB又はC。黒崎地区はAが5票、B又はCが3票ということでAということになります。そういうことで決まりました。だいたい基本的に市が出した案と同じになりましたね。そこで付帯決議を先程、私の提案なのですが今回解除することになった場所については、景観計画等の必要な計画を速やかに策定すべきだという趣旨の付帯決議を付けたいと思いますが、文章についてはお任せいただいて事務局と私で整理いたします。それで次回、報告ということにさせていただきたいと思います。それから答申自体も形式が必要なので、内容的には今日皆さんの投票で決まった内容にいたしますが、どういう形式で出すかは事務局とやり取りをして整理をいたします。それでそれを次回報告でお返しするというにしたい

と思います。いいですか。

**【石原委員】**

次回にあるということですか。

**【議長】**

これのための次回ではないですよ。次の審議会の機会に報告いたします。答申をこういうような形にしましたと。

**【事務局】**

長時間にわたりご審議ありがとうございました。画面スクリーンは前回までのご審議の経緯を掲載させていただいておりますが、今回、2月の調査審議ということでご審議いただいて、一定の方向性を出していただいてありがとうございます。今後なのですが、今、会長からお話しいただきました審議会の開催は年度内はちょっと難しいとは思いますが、会長がおっしゃられた答申。最終的なものは昨年度3月、1年前に諮問させていただいたものに対する答申というものを都市計画審議会の会長名で三浦市長あてに出す形になります。この文面につきましては会長に一任していただきつつ、その付帯意見も先程のような趣旨で入れていければと。これは同じような形で都市計画道路の見直しの際にも付帯意見という形で答申をいただいた形がございますので、それをできれば2月中に遅くとも3月までにはその答申を会長と調整をさせていただいて、各委員の皆様方には書類で送らせていただければというふうに思います。また、最終的な見直しの方向性につきましても合わせてお配りをさせていただければと思います。年度内には答申とそれを出させていただければというふうに思います。以上です。

**【議長】**

ご異議ありませんか。それではこの件は以上でございます。

- ・引き続き、事務局（湊部長）より、平成25年度第4回都市計画審議会の閉会を宣言し、本審議会を終了しました。