

## 平成 26 年度 第 2 回 三浦市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 平成 26 年 9 月 26 日（金） 14 時 30 分～15 時 45 分
- 2 場 所 潮風スポーツ公園 管理棟 2 階会議室
- 3 報告事項
  - (1) 報告事項 1 県立三崎高等学校跡地利活用について
  - (2) 報告事項 2 その他
- 4 出席者
  - (1) 委 員 柳沢委員、星野委員、大沢委員、中島委員、草間委員、石原委員、小林委員、松原委員、三沢委員（小内委員の代理）、臼居委員（日下部委員の代理）、磯部委員 鈴木委員、出口委員〔13 名全員出席〕
  - (2) 事務局 湊都市環境部長、大滝都市計画課長、塚本都市政策担当課長、古川特定事業推進担当課長、中村 GL、小貫 GL、羽白主任、土屋主任、ソリバン主任
  - (3) 傍聴人 4 名
- 5 報告事項関係資料
  - (1) 報告事項 1 県立三崎高等学校跡地利活用方針【平成 26 年度改定版】  
県立三崎高等学校跡地利活用「（仮称）市民交流拠点整備事業〔A 地区〕」募集要項【平成 26 年度募集】
  - (2) 報告事項 2 三浦都市計画風致地区の変更について  
「都市計画説明会」質疑応答の概要
- 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 13 名全員出席）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、4 名からの傍聴申出があり、全員を傍聴人と決定し、全て

の報告事項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。

## －報告事項－

### 報告事項 1 県立三崎高等学校跡地利活用について

- ・ 資料『県立三崎高等学校跡地利活用方針【平成 26 年度改定版】』及び『県立三崎高等学校跡地地活用「(仮称) 市民交流拠点整備事業〔A 地区〕」募集要項【平成 26 年度募集】』により、事務局から次の説明を行いました。

#### ○県立三崎高等学校跡地利活用について

それでは、説明いたします。本日は、資料として『県立三崎高等学校跡地利活用方針【平成 26 年度改定版】』と『県立三崎高等学校跡地利活用「(仮称) 市民交流拠点整備事業〔A 地区〕」募集要項【平成 26 年度募集】』の 2 つを用意してございます。

県立三崎高等学校跡地は、以後、説明では三高跡地と表現させていただきます。三高跡地は、民間事業者のノウハウ・資金を活用し、(仮称) 市民交流拠点として利活用を図ることを目指しており、今年の 8 月 18 日に利活用方針を改定し、9 月 5 日に募集要項を策定・公表して、事業者の募集を行っております。

事業の内容、手法、事業者募集に関する事項は、いずれの資料にも示しておりますが、後に策定した募集要項のほうがより詳細に示しておりますので、本日は、主に募集要項に沿って説明いたします。

ただし、募集要項は、三高跡地のうち、先行して整備する地区の募集にあたって必要な事項を中心に示しており、三高跡地全体の考えについて、利活用方針にしか示していない事項もありますので、募集要項の説明の後、一部について、利活用方針を用いて説明いたします。

それでは、募集要項に沿って説明いたします。

1 ページ目、「はじめに」をご覧ください。

ここでは、総合計画上の位置づけや、これまでの経過等を示しております。

本市の総合計画の基本計画では、三高跡地を含む引橋周辺を中心核と位置づけております。また、総合計画の実施計画において、三高跡地は、「(仮称) 市民交流拠点として利活用を図るため、民間事業者と協働し、極力市費を投

入しない手法により整備します。」としております。

これらの位置づけに則り、これまで市民交流拠点の実現に向けて検討を重ね、平成23年度と24年度に、利活用方針を策定・改定し、それぞれ事業者募集を行って参りましたが、いずれも不調に終わっております。

そこで、再度、事業の内容や手法等の条件を見直し、利活用方針の改定と事業者募集を行っております。

なお、今回で、事業者募集が3回目となりますので、是非とも事業化を図りたいと考えております。

そのため、今回の見直しでは、三高跡地を「早期に事業化するA地区」と「今後、具体的な土地利用や事業手法を検討した後に事業化を目指すB地区」に分け、今回の事業者募集のエリアをA地区に限定しております。

各地区の位置については、2ページ目をご覧ください。

2ページ目の下に「地区区分図」がございます。

このうち、今回対象としたA地区は、斜線部の約13,500㎡、校舎やプール、部室等の既存建物・施設が在る標高約80m部分になります。

B地区は、標高約70・63・60mのグラウンド部分等になります。

三高跡地は、高低差のある敷地で形成されているため、敷地全体を一括で事業化する場合、都市基盤施設等の整備に係る初期投資が多額になるとともに、事業完了まで長期間を要することが想定されます。

このことが、過去2回の事業者募集が不調に終わった大きな要因でした。

そこで、事業者による事業計画の提案の可能性を高め、早期に事業着手することを目指し、敷地を分割して事業化を図ることにしました。

3ページから7ページにかけては、三高跡地の概要を示しております。

3ページの下に「(4) 主な法規制」として、都市計画に関する記載がございます。

現況用途地域は、第一種住居地域であり、建ぺい率は60%、容積率は200%、高度地区により建築物の高さの最高限度は原則15mとなっております。なお書きに、再開発等促進区を定める地区計画について記載がございますが、詳しくは、後ほど説明いたします。

以降、7ページまで、周辺土地利用状況や地形、既存建物・施設について掲載しておりますが、説明は割愛させていただきます。

8ページをご覧ください。A地区への導入機能・施設について説明いたします。

まず一点目は、市民交流センターでございます。

「市民活動支援」「協働推進」「市民参加窓口」「情報交流」「市民活動の場の提供」の5つの基本的な機能を持つ、市民や各種団体の活動・交流の促進を図る施設を導入いたします。

延床面積は約 450 m<sup>2</sup>とし、9 ページの表のと通りの施設構成を考えております。

10 ページをご覧ください。民間施設です。

施設の内容は、事業者が安定して事業運営を行うことができるものが前提となり、店舗、事務所、住宅、宿泊・研修施設など様々な用途が考えられます。そのため、具体的な用途は、事業者の提案によるものとしております。

ここでも、再開発等促進区を定める地区計画について記載しており、その内容を理解したうえで提案するものとしておりますが、詳しくは、後ほど説明いたします。

(3) に都市基盤施設について記載しております。

アの進入路につきましては、引橋交差点からできる限り距離を離れた位置とするなど、周辺交通の円滑化に支障をきたさない箇所とし、国道管理者、交通管理者との協議が整う計画にすることとしております。

イの雨水排水につきましては、A地区西側にあるグラウンドへの通路脇の既存排水管に排水し、北側の既存水路を経由して放流します。その際、北側の既存水路の能力に応じて放流量を調整するものとして、要求水準を示しております。

10 ページには、そのほか、汚水排水や、上水道、電気、ガスの供給に関して示しております。

11 ページをご覧ください。駐車場につきましては、各施設の規模に応じて、利用者分の駐車スペースを確保するものとし、市民交流センターと民間施設利用者分の駐車場の一体整備も可としております。

施設の配置は、(5) に示すとおり、事業者から提案を受けるものとしております。

次に、事業手法についてです。11 ページから 13 ページにかけて記載しておりますが、概要を説明いたします。

A地区の事業手法は、借地借家法に定める定期借地権制度を活用し、土地を事業者に貸し付け、事業者のノウハウや資本等を活用することで最適な施設の整備を目指すものです。

既存建物・施設の撤去、都市基盤整備及び市民交流センターの施設整備・維持管理に関しては、原則として全て事業者が行うものとし、市は市民交流センターを借り上げます。

市が事業者を支払う市民交流センターの賃料は、事業者が市に支払う土地の貸付料を超えない範囲とすることを条件としております。

12 ページ後段から 13 ページにかけて、再開発等促進区を定める地区計画の都市計画決定について記載しております。

民間施設は、店舗、事務所、住宅など様々な用途が考えられますが、これ

らの用途の中には、現況用途地域の建築物等の用途制限において、床面積が制限されている用途があります。例えば、店舗や事務所は、3,000 m<sup>2</sup>を超えるものは建築不可とされています。

そこで、事業者のノウハウ・資本等を活用して事業を実現するため、言い換えると、事業者からの実現可能な事業提案の可能性を高めるため、必要に応じて、三高跡地を対象に再開発等促進区を定める地区計画の都市計画決定を行い、A地区内について地区整備計画を定め、床面積の制限に関する事項を緩和する方針にしております。

また、効果的な土地利用と良好な市街地形成を図るうえで必要な場合は、床面積の制限に関する事項以外の、その他の事項についても地区整備計画に定めることを考えております。

ただし、マージャン屋やばちんこ屋など、第一種住居地域において建てられない用途は、引き続き建築不可としております。

再開発等促進区を定める地区計画は、契約候補者として選定する事業者の事業計画が、当該都市計画決定を必要とするものであった場合に、手続きを開始したいと考えております。

提案を応募する事業者がスケジュールを検討するために、当該都市計画決定を行う場合は、契約候補者の選定後から手続きを開始し、平成27年12月に決定する予定としております。ただし、都市計画決定には、当然ながら、都市計画審議会においてご審議いただく必要もあり、また、法定縦覧等の手続きや地区計画の条例制定の手続き、議決が必要なことから、決定時期については、予定と異なる場合もある旨を示してございます。

このほか、13ページには、(7)消防本部庁舎建設工事との関係から、(10)関係法令等の遵守までを示しております。

14ページをご覧ください。ここから、16ページにかけて、「契約の枠組み」「事業スケジュール」「事業実施に係るリスク・責任等の分担」に関して示しております。

本事業における契約の枠組みは、14ページの記載のとおり、基本協定、事業契約、土地使用貸借契約、定期借地権設定契約、建物賃貸借契約を想定しております。事業段階にあわせ、順次、これらの契約を締結していく予定です。

事業スケジュールにつきましては、平成27年2月に契約候補者を選定した後、平成27年6月には事業契約を締結し、まずは既存建物・施設の撤去を行い、その間に、開発に関する手続き等を行い、それらが完了した後、順次、施設整備を行っていくことを予定しております。

17ページをご覧ください。事業者の募集に関する事項です。

事業者募集は公募型プロポーザル方式により行い、市職員で構成する「(仮

称) 市民交流拠点整備事業審査委員会」において、提案の審査や契約候補者の選定を行います。

事業者募集のスケジュールにつきましては、9月5日に募集要項を公表し、応募意思表示と質問書の受付を9月24日としております。

最終的な提案の受付は、11月6日、7日としており、その後、審査を経て、平成27年2月に契約候補者を選定する予定です。なお、9月24日の応募意思表示の結果でございますが、4者から表明がありました。

応募の手続きに関する説明は、割愛させていただきます。

19ページをご覧ください。応募資格に関する事項です。

ここでは、応募者の構成や資格要件等について示しておりますが、説明は割愛させていただきます。

21ページをご覧ください。事業者の選定に関する事項です。

審査方法としましては、まず、応募者の資格要件等や導入機能・施設の内容及び条件等の基本的な事項を満たしているかを確認する適格審査を行います。

次に、第一次審査として、「コンセプトに沿った事業の内容及び役割」、「土地利用・施設計画等」、「事業収支計画」を審査項目とした書類審査を行います。

最後に、第二次審査として、プレゼンテーション・ヒアリングを実施し、総合的な審査を行います。

審査項目と審査の視点につきましては、22ページから23ページの表のとおりでございます。

25ページをご覧ください。B地区のアイデア募集に関する事項です。

A地区は、早期に事業化する地区として、これまで説明いたしました内容で事業者募集を行っておりますが、B地区につきましても、今後、具体的な土地利用や事業手法を検討した後に事業化を目指す必要があります。

そのため、B地区については、先行して整備するA地区の状況等を踏まえて検討するとともに、A地区の事業者募集に併せて、アイデア募集を行うこととしました。ただし、B地区のアイデアは、A地区の審査に影響しないこととしております。

募集するアイデアの内容につきましては、前提として、(仮称)市民交流拠点として利活用を図るための内容とし、平成26年度の利活用方針に示した現時点において想定するB地区への導入機能・施設の内容及び条件を踏まえることを条件としております。

アイデアの項目につきましては、記載のア～オのとおりです。

26ページには、アイデアの応募方法やその他として留意事項を記載しております。

募集要項の説明は以上ですが、最後に、アイデア募集の前提条件としております、B地区への導入機能・施設について説明いたします。

利活用方針の12ページをご覧ください。

ここに示している内容は、先ほど申し上げたとおり、あくまで現時点において想定している内容及び条件です。これらは、将来、具体的な土地利用や事業手法を検討した後、追加・見直しを行う予定である旨を記載してございます。

それでは、内容を説明します。

まず、公共的機能として、図書館を想定しております。延床面積は、現在の図書館3館の合計延床面積385㎡に対して、約500㎡とスペースを充実させることを考えています。そのほか、蔵書の整理や閲覧・学習スペースの充実等を行い、本市にふさわしい規模、内容の図書館を整備することを想定しております。

13ページをご覧ください。次に、公共的機能のその他施設です。

これにつきましては、A地区に導入する市民交流センターと、B地区に導入を想定している図書館のほか、中心核に整備する（仮称）市民交流拠点に相応しい公共的機能とだけ示しており、具体的な施設内容は、今後、検討して参ります。

次に、民間施設です。B地区につきましても、A地区と同様、民間施設の導入を図ることを考えています。

次に、都市基盤施設です。

まず、取付道路につきましては、国道との接続箇所を旧法務局入口の交差点にすることを基本としております。また、地区内の道路は、交通の円滑化等を考慮したうえで、関係条例や基準に合った構造とし、効率的な土地利用に配慮した進入道路及び区画道路を配置するものとしております。

雨水排水は、A地区と同様、北側の既存水路を経由して放流します。その際、B地区及び西側住宅地の雨水流出量を考慮するとともに、標高約60mのグラウンドの北側に、下流水路の能力に応じた調整池を配置するものとしております。

次に、汚水排水につきましては、公共下水道の処理区域の隣接区域ですので、必要な施設整備を行い、公共下水道によって処理するものとしております。

そのほか、上水道等の供給や、駐車場、施設の配置につきましては、A地区と同様です。

本日も用意した資料の説明は以上でございます。

先ほど説明しましたとおり、本事業では、必要に応じて、再開発等促進区を定める都市計画決定を行うことを予定しております。

現時点では、提案前であるため必要かどうか確定しておりませんが、利活用方針を改定する前に、過去の募集において応募意思表示を行った事業者などにヒアリングを行った結果、当該都市計画決定を必要とする事業計画の提案が出てくる可能性は高いと考えております。

契約候補者として選定する事業者の事業計画が、当該都市計画決定を必要とするものであった場合は、選定後に地区計画の案を作成し、都市計画審議会にご審議いただきたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。以上でございます。

**【議長】**

はい、ご苦労様でした。それでは、ご意見を伺いたいと思います。

最初に確認しておきますが、ここで議論する内容は、都市計画制度に直接関わらない意見も出ると思いますが、直接的には、再開発等促進区を定める都市計画をいずれやりたいという前提でこの内容を外に出しているということを理解いただきたいということだと思います。

そうしますと、今日、いろいろと意見が出て、若干追加のコメント等を事業者に対して示す必要があるとなった場合は、募集要項の18ページに「(5)本募集に関する追加資料の公表」とありますので、この規定を使って、必要なコメント等を出していくと考えて良いですか。

**【事務局】**

結構でございます。

**【議長】**

はい、それでは、そのあたりを汲んでご意見をいただきたいと思います。

**【小林委員】**

今、説明を受けまして、過去2回の結果も受け、ヒアリングを行った。その中で、再開発等促進区を定める地区計画を行わなければならない内容もあったということですが、例えば、第一種住居地域のため店舗の床面積が3,000㎡を超えることができないということがネックになっていたのか、高さが15mということがネックになっていたのか、話せる範囲で良いので教えてもらいたい。

**【事務局】**

今まで募集を行ってきて、一番多かった意見は、土地の高低差が大きく、造成等に係る費用が非常に多額になるというものでした。

その次に、面積要件の縛りについてで、もう少し大きな施設が出来ると手を挙げ易いという意見がありました。

2回目の募集でも、都市計画の提案制度を活用して行うことは可能としておりましたが、今回は、少し積極的な姿勢を示したいということで、再開発等促進区を記載し、少しでも事業者が手を挙げ易いかたちを採用して募集しております。

**【小林委員】**

面積要件というと、床面積の 3,000 m<sup>2</sup>ということですか。建ぺい率や容積率のことですか。

**【事務局】**

床面積の 3,000 m<sup>2</sup>ということです。

**【議長】**

用途制限ということですか。

**【小林委員】**

用途は、例えば、店舗なのか、事務所なのかということまでは出ていましたか。

**【事務局】**

聞いた話は店舗でございました。

**【議長】**

はい。どうぞ、他に。

**【石原委員】**

これまでの2回の募集が不調に終わったということですが、その中で、道路に関する考え方が事業者と行政、公安の3者で認識が一致しなかったということも漏れ聞こえてくるのですが。もし店舗だとすると、やはり交通の問題というのが出てきます。三高は、入るときは良いのですが、出るときに、土日などが大きな問題になってくる。募集要項には、交通管理者である神奈川県警察本部との協議が整う計画と書いてありますが、道路の問題は、最初のほうから出していったほうが良いと考えますが、どうでしょうか。

**【事務局】**

国道からの出入りに関してですが、募集要項に記載しましたとおり、引橋交差点からできる限り距離を離れた位置とし、国道管理者、交通管理者と協議が整う計画ということにしています。

最終的には事業者からの提案内容によりますが、ヒアリングを実施した事業者は、進入路、出入りの計画が課題であるということを認識しています。三浦市としても共通の認識です。

事業者には、このことを認識したうえで提案をしていただけたらと思っており、市としても、提案いただいた進入路の計画を、周辺の交通の円滑化に配慮したものになっているかなどを確認しながら、審査してまいりたいと考えています。

**【石原委員】**

くどいようですが、事業者との協議において、最後のほうで、話が詰まってきたから道路問題を扱うことがないようにお願いします。部長、この話は大事な点なので、是非お願いします。

**【議長】**

はい、部長どうぞ。

**【事務局】**

この事業につきましては、担当が市長室ということで事務を進めております。

担当から説明がありましたが、石原委員がご心配されている道路問題以外にも、当然これだけの事業を動かしますので、他の項目も踏まえて、提案の内容を吟味して、事業を進めてまいりたいと考えています。

**【石原委員】**

当然、いろいろな問題がありますが、私が言っているのは、前回、話が詰まってきた段階で、出入りの関係が問題になったと漏れ伝わってきているということです。ですから、最初から、それを重要な問題として捉えてくださいと言っているのです。せっかく他の提案内容が良いものでも、その部分を後から議論して期限切れとなってはならない。

**【事務局】**

十分に問題意識をもってあたります。

**【石原委員】**

それから、都計審に関するスケジュールですが、事業者から提案が出た後、都計審で扱う内容はどの辺りから始まるのですか。

**【事務局】**

都市計画の手続きに関して画面を用意しておりますので、概略を説明いたします。

いずれにしても、事業者との契約行為がありますので、その後に都市計画の案を固めていくこととなります。手続きに入っていくのは、平成 27 年度からとなります。

画面の上段が地区計画でございまして、地区計画とあわせて条例（三浦市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例）の改正も必要となりますので、それらを平行でやっていくという形となります。

**【議長】**

事業者の決定はどの辺に入るのですか。

**【事務局】**

プロポーザル上の契約候補者の選定は平成 27 年 2 月です。事業契約は平成 27 年 6 月を目指しております。

**【議長】**

手続きの時期が重なるということですね。

**【事務局】**

そうです。順調にいけば、平成 27 年 12 月頃に告示ということになります。条例の改正が伴いますので、議会とタイミングを合わせての告示を予定しています。先ほど、都計審の審議と言いましたが、条例も関わりますので、議会で議決をいただくための手続きもやっていかなければならないということです。

**【議長】**

都計審にかかるのは、最終が平成 27 年 11 月で、そのだいぶ前に 1 回目を行うということですか。

**【事務局】**

そうです。条例（三浦市地区計画等の案の作成手続に関する条例）に基づく縦覧等がございまして、そういったものを途中で報告しながら都市計画案を

固めていく形になります。その間の都計審で適宜報告していきます。

**【石原委員】**

決定することだけが都計審の役目ではなく、事前に議論する期間が少しほしいと思いますので、そこを含めて進めてください。

**【事務局】**

適宜、報告をしていきたいと思います。

**【議長】**

はい。他にはいかがですか。

**【星野委員】**

本件、三高跡地の利活用について説明を受けたのは、今回が初めてですが、説明を受け、また現地を見て感じたことは、非常に内向きで小さく考えられていると思いました。内部で検討してきた結果がこうだと感じております。

長年かけて取り組んできた案件ですから、ここで一件落着となればおめでたいとは思いますが、私は、大変失礼ながら、今回はまとまらないでほしい。もっと原点に戻って考え直すべきだと思います。石原委員から出たように、この場所は、交通処理上、問題があります。三叉路になっている。道路の形態、交通上、非常に問題がある。このままの募集要項でいったら、マイナーな工夫はあるにせよ、これでいってしまう。原点に戻って、この交差点はどうあるべきかと考えるべき。ひとつのアイデアですけど、大きなロータリーにすることもあります。小さなものではあまり効果はありませんが、大きなロータリーであれば、見栄えもするし、交通処理上も有効と思います。

今回の利活用の内容では、残念ながら、施設からの眺望を考えていない。校舎の屋上に登りますと、すばらしい眺望を何とか活かさないかと思うわけです。

また、すぐ近くにある小網代の森は、最近、施設の整備がされ一般開放が始まっています。これがすぐ隣にある。これは三浦市の誇りではなく、神奈川県誇りであり、貴重な自然資源です。これとの関わりがあまり考えられていない。

一日でも早くまとめたいという市の気持ちもわかりますが、もう一回原点に戻って、もっと大事な課題があるのではないかという視点で取り組んでいただきたい。大変失礼ながら、そう感じました。

**【議長】**

はい。今のロータリーの話は、かなり具体的な提案です。三叉路はけっこう難しいのですが、ロータリーは効果があると感じます。交通が専門の大澤委員からご感想があればどうぞ。それだけに限定しませんが。

**【大沢委員】**

ロータリー交差点は現在、ラウンドアバウトということで、飯田市から始まってだいぶ流行っています。実際の交通量も何もわかっていないので何とも言えませんが、やはり交通量の配分などを考える必要がありますし、ラウンドアバウトにすることで新たに用地買収などが発生する可能性があります。ただし、ラウンドアバウトは、地震があったときに、信号機が無くてもずっと交通処理できるというメリットもあります。国土交通省をはじめ、いろいろなところで展開していると思いますが、適用できる交通量と、適用できない交通量とがありますので、もし検討するのであれば、慎重に検討したほうが良いと思います。

それから、私がひとつ気になったのは、進入路の関係で、先ほど商業という話もあったので、右折や左折のことでいろいろな調整が必要になってきます。注意をして、最初から管理者と調整していく必要があります。駐車場も商業であれば容量が全く変わってきます。進入路も1箇所にするのか、2箇所にするのかによってもだいぶ変わってきます。交通計画については、提案が出てきたら、後回しにするのではなく、事業化の段階までには、関係機関と協議が終わるような心づもりで進めていったほうが良いと思います。

**【議長】**

ありがとうございます。

今の道路の話は、募集要項に追加して応募者側にコメントするような形をとる必要がありますでしょうか。もし、必要であれば、このような形と具体的に提案していただければ、事務局もやりやすいと思います。

提案が出てきた後の優先的な検討課題だということであれば、市が機動的に警察と協議していくと理解すれば良いと思いますが、どう考えれば良いでしょうか。

**【大沢委員】**

どちらが良いかなかなか言いづらいところがあります。ひとつ確認ですが、出入り箇所は、1箇所と考えていますか。それとも、Yの字なのでアクセスしようと思えば2箇所からアクセスも出来ませんが、基本的には、1敷地に1箇所のアクセスが原則でしょうか。

**【事務局】**

募集の段階で限定はしておりません。応募者によっては2箇所の提案があるかもしれません。

**【大沢委員】**

1箇所でも2箇所でもかまわないと。そうすると、提案が出てきて審査する段階でしっかりと注意するしかないと思います。

土地利用と交通は一体的なので、出てきた施設によっては注意する必要があります。発生台数が少ない施設であればそこまで注意する必要はないと思います。土地利用が見えない段階では、なかなか言いづらいため、募集の段階ではこのままとし、具体的内容が出てきた段階で、交通管理者、国道管理者と協議していただければと思います。

**【議長】**

はい。ありがとうございます。他にいかがでしょうか。

**【中島委員】**

市民交流センターのあり方について、いろいろな条件がありますが、具体的に事業者から提案があったとき、市職員8名で構成する審査委員会が審査することになっています。やはり、ここはもう少し開かれたと言いますか、市民交流センターのユーザーは市民で、NPO団体などいろいろな使い手がありますので、なるべく開かれた形で審査したほうが良いですし、事業者にも、市だけではなく、利用者などと協議していただく、声を聞いていただくようにしてもらえると、より良いものが出来ると思います。今のままだと、事業者の主導、提案の内容しだいになってしまう。もう少しいろいろな知恵を入れられるようにしたほうが良いと思います。都市計画の話に関わるかはわかりませんが。

**【議長】**

都市計画の制度に関わるものだけというわけではありませんので。施設の計画は、都市計画の重要なテーマでもあります。いかがでしょうか、どうぞ。

**【事務局】**

ご指摘のとおり、利用者の方の声は重要と考えます。

募集要項の8ページと9ページに、市民交流センターの基本的な機能や施設構成、想定使用形態などを掲載しています。今回の募集では、事業者から施設の配置、導線等を提案してもらい、それを市で審査させていただきます。

ただし、交流センターの具体的な運営方法についてはまだ決めておりません。施設の内容が決まり、実際に整備する前に、実際の利用者、利用者になるだろう市民、団体の声も確認しながら運営方法を検討したいと考えています。

**【議長】**

施設の段階では、市のほうで判断し、事務的に処理したいということのようです。

**【中島委員】**

もう少し公開しても良いかなと思いました。公共施設の整備ですので、その辺が気になりました。他の自治体の例をみると、設計段階、計画段階から市民の声を入れていますので。そうなると、審査プログラムが変わってきますので難しいとは思いますが。

**【議長】**

審査委員会は市職員 8 名で構成するという事は、既に公表しており、市として意思決定しているのです、それを変わるわけにはいかないと思います。

ただし、審査した後の説明に工夫は必要であり、運営だけではないのご指摘だと思います。事業者を選定した後、いろいろ詰めていくと計画は変わっていきます。計画の変更というのは実は非常に重要であり、その辺に今のご意見を盛り込める余地があるのでご検討いただければと思います。

**【事務局】**

市民交流センターを実際に運営する課が、市民団体とやり取りをしながら意見を入れて市民交流センターの運営をこれから考えていきます。その段階で、事業者と調整しながらやっていきたいと考えております。

**【議長】**

運営と施設計画は表裏一体なので、運営だけという発想ではなく、考えていってほしいというご希望だと思います。

**【事務局】**

はい。その辺りをうまくやっていきたいと思っております。

**【議長】**

他にはどうでしょうか。どうぞ。

### 【草間委員】

市民交流センターは、以前の募集時より面積が縮小されていますが、これは、全体の敷地面積が減ったのでスペースを減らしたのか、事業者と話し合っていていく中で、交流スペースを確保することが事業者として困難ということなのか、どうでしょうか。

### 【事務局】

前回の募集に比べ、床面積を半分にしています。これは、事業者から大きすぎるという声があつて減らしたというわけではありません。前回の募集から2年経っておりまして、もう一度、必要な機能、内容を見直した結果でございます。

見直した内容は、市民活動スペースを貸事務所型から小型の会員制ワークルームとしたこと等です。近隣の設置状況や、現在の市民活動の担い手の方の活動状況を鑑みて見直し、その結果、延床面積を約450㎡としました。

主な機能は変更しておりません。多目的スペースを中心に、市民が利用しやすく適切な規模の施設整備を考えております。

### 【草間委員】

事業者にとっては、コミュニティスペースの整備がネックになるのではないかと思うのですが、当然、これが入らないと交流拠点とはならない。この点については、事業者とどのようなやり取りを行ったのですか。

### 【事務局】

事業者にヒアリングした際、市民交流センターの規模についても考えを聞いております。この事業スキームでは、市がテナントとして入居しますので、途中で交流センターをやめたということになると困りますが、定期借地で土地を貸し付けている期間中は、市民交流センターは入居し続けるということですので問題はないということでした。

ただし、前回の900㎡も越えるような、大きすぎる施設の場合は、民間施設のスペースに影響が出てくるので問題ですが、今回の規模であれば問題ないということを確認しています。

### 【草間委員】

今回、A地区とB地区に分け、A地区は13,500㎡ですが、事業者としては、敷地面積はこれで十分と考えているのでしょうか。

**【事務局】**

広ければ広いほど良いということですが、三高跡地の地形では、広く使おうと思うとお金をかけなければ使える土地が出来ませんので、そういう意味では、今回の選択は、事業者にとってもベストな土地だと考えております。

**【草間委員】**

事業者から、B地区を暫定利用したいということにはならないのですか。例えば駐車場など。

**【事務局】**

今回の事業者募集では、A地区の中の提案を審査して契約候補者を選定し、契約していきます。その中で、例えば、一時的にグラウンド部分を貸してほしいということになれば、その時のB地区の検討状況にもよりますが、その時に対応することになります。

**【議長】**

今回、敷地を分けてやらなければならないという事情はわかるのですが、将来、B地区がどのような使い方になるかによっては、A地区の内容はこれではなかったということになる恐れを感じます。

実際に手を挙げる事業者は無いかもしれませんが、例えば、このような段差のある所は、宿泊施設の可能性があるのではないかと考えています。これは感想です。何とか、将来のことを意識しながら考えていく必要があります。

それから、もう少し具体的な話ですが、立派な木がたくさんあります。斜面地の林は、今回の対象から外れていますが、対象区域内にもそれなりに立派なものがあります。全て残せということとなると難しくなりますが、少なくとも、主要な樹木の位置をプロットして、それを適切に活かしたところは点数が上がるという考え方を審査の段階で配慮したほうが良いと思います。これも個人的な意見です。

すみませんが、ここでバトンタッチをいたしますので、よろしく願いいたします。

**【副議長】**

会長に代わり、私が進めさせていただきますので、よろしく願いします。他に、質問等ございましたらお願いします。

**【星野委員】**

私が一番発言したいことは、先ほど申し上げたとおりですが、もう一回、

原点に戻って検討していただければと思います。

B地区を考えるうえでも、A地区がこう決まってしまうと難しくなります。是非、B地区も含めて三高跡地全体を考えていただきたい。

それが私の考えであり、このことを申し上げたうえで、もし、今回これでいくとして、追加の発言を申し上げます。

この募集要項の13ページ「(8) 事業用地の返還」に、「事業者は、民間施設運営機関終了後、当該事業用地を更地とし、市に返還する。」とありますが、契約の段階で改められたら、こうしたら良いと思います。そう言いますのは、今は、スクラップ&ビルドの時代ではありません。期間が終了しても、まだ十分に使える場合が多いにあり得ますので、原則としては更地返還としておきながら、協議によっては、施設を市が無償で貰い受けることがあっても良いと思います。

市にとっても経費の節約になりますし、事業者にとっても取り壊さずに済み、双方にメリットがあります。

#### 【副議長】

今、星野委員からご発言がありました原点に戻ってという部分ですが、市側としては期間が限られているということもありますので、その辺りの説明を。

#### 【星野委員】

よろしいでしょうか。市の回答としては、今回はこれでいくということだと思います。

万が一、市にとっては不幸にして、私にとっては幸運にして今回まとまらなかった場合、原点に戻っていただきたいということです。

#### 【副議長】

解体のスケジュールだけ説明をお願いします。

#### 【事務局】

神奈川県から土地を購入した際、校舎を壊すという約束をしております。その解体スケジュールが迫っているということがございまして、市としては事業化を急がなければならないという事情もございまして、今回、この方針で進めさせていただいているということです。今、なかなか原点に立ち返ることが難しい状況ですので、ご理解いただければと思います。

それから、先ほどご発言いただきました小網代の森との連携という点で、ひとつ補足させていただきます。市民交流センターの中に、小網代の森のインフ

オメイションスペースを設ける予定にしており、小網代の森との連携を図ってまいりたいと考えております。

更地返還につきましては、ご指摘のとおり、スクラップ&ビルドの時代ではないということも承知しておりますが、意思決定した募集要項の条件では、借地借家法の第22条と第23条による一般定期借地と事業用定期借地としております。建物譲渡特約付借地権というものもありますが、これは条件に入れておりません。事業契約を締結する際に条件を変更することは難しいと考えています。ただ、定期借地権が運用されるようになってだいぶ時間も経っており、全国に多く事例があると思いますが、その中で、引き続き施設が使えるということで、契約の変更が可能かというような議論があれば、事業が進む中で、法律や他事例の状況などを見極めながら検討していきたいと思っております。

**【星野委員】**

後ではなく、当初の契約でそうするべきだと思います。募集要項にこう書いてあっても、契約で両者の合意があれば良いのではないのでしょうか。

**【事務局】**

一部の事業者から更地返還ではない提案があつて、それを選ぶということについては条件が違うので出来ないということをご理解いただければと思います。

**【大沢委員】**

借地借家法の定期借地は、更地で返すことが法律の条項になっておりますので、現在のままだと更地が原則です。

今後の社会経済状況の変化で法改正があればわかりませんが、現在は、これでいかざるを得ないです。

**【星野委員】**

この募集で事業者を選んだ後の契約は別ではないのでしょうか。契約は、双方が合意した内容であれば結べるのではないのでしょうかということです。

**【大沢委員】**

借地借家法の定期借地ですと、それが契約条項になってしまいますので、現段階では厳しいです。ただ、今後の社会経済状況の変化はわからないということです。

**【副議長】**

他にありますか。

**【松原委員】**

県への土地の分割払いは終わったの。

**【事務局】**

分割払いの支払いは、平成 27 年度までです。

**【松原委員】**

来年度で支払いが終わるということであれば、そもそも論に立ち返った議論を十分できるのではないかね。要は、県の関与は平成 27 年度まででしょ。

例えば、再開発等促進区までやって、市がご協力申し上げますよという整備手法と、市は全く関与しませんよという整備手法もある。売却という手法が今日まで一回も出てきていないわけです。A地区であれ、A・B一体であれ。これからの中には、売却という選択肢も、整備手法の中にあるのではないか。そうしないと、行政が関わりますよという約束で、公共用地を貸し付けるという整備手法だけで考えていくと、市のメリットは何なのということが問われてしまう。

例えば、売却することによって得る市の財産収入と貸付によって得る収入とで、どちらが良いのかと。ましてや、市の財政がパンク状態に近づきつつある中で、どの整備手法が本当に良いのでしょうかということ、もうひとつの立場で立証する必要があるのではないのでしょうか。貸付料が非常に高いということであれば別だよ。そのほうが、売るよりはるかに良いということであれば、この整備手法が良いが。その比較は、この手法が、万が一駄目になった場合には、考え直さなくてはならない。

この手法が、県との約束があるからどうしても選ばざるを得ないといった場合には、そこを立証しなければならない。売却よりも貸付のほうがOKだよと。例えば 20 年貸し付けた場合は、今の路線価をもとに売却した場合と同等、若しくは、それ以上の利益が入ると。こう立証しないと少し問題と思うという意見です。

**【事務局】**

売却という手法について、全く検討していないわけではございません。背景について松原委員にお話いただきましたが、もう一度、説明させていただきます。

三高跡地を購入した際、神奈川県との土地建物等売買契約において、用地取得費を分割払いすることにしております。先ほど説明しましたとおり、支払いは来年度までです。それが終了するまでの間は、第三者に移転できない、要は売却してはならないという契約になっております。そのため、現在は、

売却という手法はとれません。

では、その後はどうかというご意見をいただきました。現在、定期借地という手法としてしておりますが、三高跡地を含む引橋周辺は、総合計画において中心核として位置づけており、公共施設を含む市民交流拠点を整備することとしております。そのために神奈川県から土地を取得しており、市民交流センターや図書館のほか、その他の公共施設も今後検討したいと考えておりまして、市有財産として所有したまま利活用を図る手法として、定期借地という手法を選択しております。

ただ、ご指摘のとおり、売却という手法でも、市民交流拠点を実現することが出来るかもしれません。しかし、土地を購入した後、過去2回の募集に関係した事業者等にヒアリングをし、また、事業化可能性調査も行ってきました。民間資本を活用するという基本がありまして、土地購入後、何百という民間企業に話をしてきました。手法として土地の貸付か売却かということも聞いてきました。その結果、現在まで、1社からも売却という考えは確認できませんでした。

こういった現実もあり、先ほど申し上げた中心核にある市民交流拠点であることから、市有財産のまま利活用するための手法としておりますが、売却の可能性にも確認はしているという背景はございます。

#### 【副議長】

他にありますか。

無いようですので、この件については以上にいたします。

### — 報告事項 —

#### 報告事項 2 その他

- ・ 配付資料に基づき、事務局より次の報告を行いました。

#### ○三浦都市計画風致地区の変更について

それでは、報告事項2といたしまして、三浦都市計画風致地区の変更について、ご説明させていただきます。お手元の資料報告事項2をご覧ください。三浦都市計画風致地区の変更につきましては、これまで、素案の縦覧、説明会及び公聴会を開催しましたので、その概要についてご報告します。

#### ○素案の縦覧

はじめに、素案の縦覧についてご説明します。縦覧期間につきましては、資料に記載のとおり、8月4日から18日まででございます。この周知につき

ましては、広報紙三浦市民や市ホームページなどで行いました。なお、後ほどご説明いたします説明会及び公聴会につきましても、これと同様に周知を行いました。素案の縦覧においては、6名の縦覧者がございまして、その内1名から公聴会での都市計画の素案に対する公述についての申し出がございました。

### ○都市計画説明会

続いて、都市計画説明会について、ご説明いたします。こちらにつきましては、8月8日から11日までに各地区において計4回開催いたしました。4回の説明会の出席者は計7名でして、当日の主な説明内容といたしましては、資料に記載の4項目でございます。今回の変更に伴い土地利用の規制が変更されますので、風致地区の制度や今回の見直し素案を策定した経過、変更後の規制の変化等について、できるだけ詳しく説明を行うこととしました。説明会においては、特に都市計画の素案に対して反対である旨のご意見はございませんでしたが、説明会の出席者が少なかったことから、説明会等の周知方法に関するご意見などがございました。裏面をご覧ください。

### ○都市計画公聴会

続いて、都市計画公聴会についてご説明いたします。今回は、先程ご説明いたしましたとおり、1名より公述の申し出がございましたので、8月28日に公聴会を開催しました。公述の概要としましては、地元商店街育成以外の理由による解除は行政としてすべきではない。また、三浦市風致地区条例が制定されていない段階における風致地区の見直しは許されないというものでございました。この公述に対しましては、今後、要旨と市の見解をまとめ、公述人に書面で通知するとともに、市ホームページ等において、その内容を公表する予定でございます。なお、公表した内容につきましては、次回開催の本審議会においてもその内容を報告いたします。

### ○スケジュール

スケジュールにつきましては、前回開催の本審議会において、既にご報告させていただいておりますので、詳細の説明につきましては省略させていただきますが、三浦市風致地区条例につきましては、市議会における議決を経まして、昨日の25日付けにて条例が制定されましたことをご報告いたします。また、お手元には参考資料として、都市計画説明会の質疑応答の概要につきまして取りまとめた資料をお配りしておりますので、参考までにお目通しください。以上で報告事項2に関する報告を終わります。

**【副議長】**

只今の報告について、何かご発言はございませんか。よろしいでしょうか。  
それでは、以上をもちまして本日の都市計画審議会を閉会といたします。

- ・引き続き、事務局（湊部長）より平成 26 年度第 3 回都市計画審議会については、本年 12 月頃を予定している旨の事務連絡を行った後、閉会を宣言し、本審議会を終了しました。