

平成 26 年度 第 4 回 三浦市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 平成 27 年 3 月 26 日（木） 14 時 00 分～16 時 00 分
- 2 場 所 三浦市三崎水産物地方卸売市場 7 階大会議室
- 3 議 案 三浦市三崎水産物地方卸売市場の都市計画決定に係る新たな検討組織について
- 4 報告事項
 - (1) 報告事項 1 三浦市三崎水産物地方卸売市場の都市計画決定について
 - (2) 報告事項 2 県立三崎高等学校跡地利活用について
- 5 出席者
 - (1) 委 員 柳沢委員、大沢委員、中島委員、石原委員、小林委員、三沢委員（小内委員の代理）、佐々木委員（田中委員の代理）、磯部委員、鈴木委員、出口委員〔10 名出席〕
 - (2) 事務局 副市長、加藤政策部長、湊都市環境部長、不動水産担当部長、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、君島市場管理事務所長、中村 GL、岩瀬 GL、羽白主査、ソリバン主任、柳沢主任、土屋主任、川崎主事
 - (3) 傍聴人 1 名
- 6 議案等関係資料
 - (1) 議 案 1 「三浦市三崎水産物地方卸売市場の都市計画決定に係る新たな検討組織について」関係資料
 - (2) 報告事項 1 「三浦市三崎水産物地方卸売市場の都市計画決定について」関係資料
 - (3) 報告事項 2 「県立三崎高等学校跡地利活用について」関係資料

7 議 事

- ・ 定刻に至り、事務局（湊部長）より、本日の資料に係る説明後、開会を宣言しました。
- ・ 出席者が半数（13名中10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、1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を報告しました。
- ・ 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、石原委員と出口委員を指名しました。
- ・ 議案1の審議に先立ち、副市長から会長へ諮問書を渡しました。各委員へは、事務局から諮問書の写しを配布しました。

—報告事項—

報告事項1 三浦市三崎水産物地方卸売市場の都市計画決定について

—議案—

議案1 三浦市三崎水産物地方卸売市場の都市計画決定に係る新たな検討組織について

- ・ 議案1は報告事項1に関連するため、配付資料に基づき、報告事項1及び議題1について事務局より次の説明を行いました。

○三浦市三崎水産物地方卸売市場の都市計画決定について

それでは、三浦市三崎水産物地方卸売市場の都市計画決定についてご説明いたします。

本案件は、既設の三浦市三崎水産物地方卸売市場の拡大再整備に伴って新たに「市場」を都市計画決定するものでございます。

本日の説明内容は、1市場の概要、2市場の上位計画における位置づけ、3市場の整備計画の概要の順番にてご説明いたします。

それでは、1市場の概要でございます。まず市場の位置ですが、画面の左側をご覧ください。都市計画道路については、3・5・1横須賀三崎線、3・4・1三浦縦貫道路、3・6・1西海岸線、3・5・3三崎向ヶ崎線、国道、県道については、国道134号、県道215号上宮田金田三崎港でございます。鉄道については京急久里浜線、こちらが三崎口駅でございます。三浦市役所はこちらでございます。

市場は三浦半島の南端、城ヶ島の北側に位置しており、三崎口から6km程

度の位置でございます。市場周辺の拡大図が画面右側となります。市場は概ねこの位置でございます、こちらが3・6・1西海岸線でございます。当該敷地の用途地域は準工業地域に指定されており、建ぺい率は60%、容積率は200%、高度地区は第2種高度地区が指定されており、建築物の高さの最高限度は15mに制限されています。

画面上の文字が見えづらいと思いますので、更に拡大し、先ほどご覧いただきまして繰り返しのようになりますが、主な施設を模式化しプロットした図面で当該施設をご説明申し上げます。

こちらが三崎フィッシャーリーナウォーフ、通称「うらり」でございます。

市民ホールを併設した産直機能等を有する施設で三崎地区への観光来誘客の拠点となっています。

「うらり」の先にありますのが三浦市水産物集配施設と申しまして、主に遠洋延縄漁業による冷凍漁獲物の陸揚げ作業を行う施設となっています。

西側の突堤にありますのが三浦市三崎水産物地方卸売市場です。こちらの1階に卸売場がございます。こちらが製氷施設、こちらが冷蔵施設でございます。冷蔵施設は船上冷凍されたメバチマグロ等をマイナス60℃で保管する施設です。日々、こちらから卸売場に冷凍マグロを搬入し、入札されていきます。卸売場、製氷施設、冷蔵施設が市場機能を担っています。

市場機能とはやや関連が薄れますが、三浦市が所有する施設としては、この外に冷凍マグロをブロックに裁割し発送するための前処理工場、冷凍マグロを積んだトラックの重量を量るトラックスケール、超低温冷蔵庫2施設がございます。以上が既設市場の施設の概要でございます。

この外に市が所有する施設ではありませんが、三浦市前処理工場の東側にありますのが神奈川県漁業協同組合連合会の加工場です。その東側にありますのがみうら漁業協同組合の倉庫です。この倉庫には、市場から漁獲物を搬出するための発泡スチロールや市場に漁獲物を搬入するためのプラスチック製容器を収納しています。

続きまして、市場の経緯について概略を説明します。

三崎地区の魚市場の開設は古く、大正11年8月となっています。現在の市場の先代となります「本港魚市場」が完成したのは、昭和43年3月でございます。本港魚市場と申しますのは、先ほどご説明申し上げました、現在「うらり」と水産物集配施設がございますところに、このような規模で整備されたものでございます。

現在の「新港魚市場」は平成6年3月に完成しています。なお、一体的に整備しました製氷施設は平成4年5月に、冷蔵施設は平成4年6月に完成し、それぞれ供用開始いたしました。その後、平成12年3月までに本港魚市場は解体撤去され、跡地に三崎フィッシャーリーナウォーフ「うらり」が、平成

13年7月に水産物集配施設が、平成14年3月に整備完成したところでございます。

ご説明が前後しますが、現在の市場整備は、平成3年8月の製氷施設、冷蔵施設から工事着手しました。本港魚市場の老朽化、コールドチェーン化進展への対応など、市場の機能追加、建て替えが必須の状況でしたが、市場は1日たりとも休業することができないため、現在の新港市場の位置に機能整備する外に判断の余地はありませんでした。しかし新港市場の立地する位置の面積は本港市場の立地する場所よりも少なく、建て替えに必要な面積は確保できませんでしたが、一部機能だけであっても整備することを選択し、新港市場を整備することを選択したわけであります。

建築基準法第51条では、「都市計画区域内においては、卸売市場等の用途に供する建築物は、都市計画においてその敷地の位置が決定しているものでなければ、新築し、又は増築してはならない。」と規定されているところであります。

しかし前述のとおり状況であり、漁港整備長期計画の土地利用との整合性において、「現市場、これは旧本港魚市場のことですが、この敷地の部分と本計画の敷地を含む位置で都市計画決定をすべく計画を進めているところであるが、漁港整備長期計画の土地利用と整合性をとる上で直ちに都市計画決定することができない状態である。」ことから、「ただし、特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て、その敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可した場合においては、この限りでない。」という、建築基準法第51条ただし書きを適用して建築したものでございます。

では次に、市場の上位計画における位置づけについてご説明申し上げます。

平成23年12月に改定された第9次神奈川県卸売市場整備計画では、3卸売市場配置計画の配置等の方針、2地方卸売市場の中で、「なお、水産物卸売市場のうち、漁港施設に併設して設置されている市場については、「産地市場」として位置づけ漁港の整備計画等との関連で整備及び機能拡充を図る。」と規定されており、次にご説明いたしますとおり、漁港の整備計画に則した整備も想定した規定となっております。

一方、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や「三浦市都市計画マスタープラン」等、都市計画に関する上位計画に市場の位置づけがないという状況にあります。

そのため、本日は後ほど、都市計画の上位計画への位置づけについて、本審議会に諮問させていただきます。

では次に、今回の市場の整備計画の概要についてご説明申し上げます。

三崎漁港は、漁港漁場整備法上の特定第三種漁港に位置づけられています。これは、その利用範囲が全国的なものである第三種漁港のうち水産業の振興

上、特に重要な漁港というものです。特定第三種漁港において、漁港施設の新築、増築、改築など特定漁港漁場整備事業を行う場合、特定漁港漁場整備事業計画に定める必要があり、この計画は、特定第三種漁港の場合、国が定めることと規定されています。当該計画の一部でもあります高度衛生管理基本計画も同様に、国が策定することになっています。

平成 26 年度に、三崎漁港に係る特定漁港漁場整備事業計画の変更及び高度衛生管理基本計画の策定に向けて、三崎漁港高度衛生管理基本計画策定に係る協議会が組織され、検討を進めて参りました。三崎漁港の競争力の強化を図り、高度衛生管理型の漁港整備を行うためのもので、既存市場の西側に低温卸売場を整備しようというものです。

建築基準法第 51 条では、卸売市場の用に供する建物については、「都市計画においてその敷地の位置が決定しているものでなければ新築し、または増築してはならない。」と規定されており、今回の市場整備にあたり、卸売市場の位置を都市計画決定したいと考えております。

概ねこのような位置に低温卸売場を整備しようというもので、既存の卸売場、製氷施設、冷蔵施設を含むこの範囲を市場の敷地の位置と考えています。なお、既存の卸売場につきましても、高床化、一次加工を含む買荷保管積込所の閉鎖化など国民の食に対する安全安心への期待に応えられる施設にすべく改良を予定しています。本市場で取り扱う冷凍マグロや近海で漁獲される鮮魚の取扱量を勘案し、将来に向けて必要な機能を効率的に、また、既存施設を有効に活用して市場機能を拡充するために現在考えられる最適な計画案が検討されているものと認識しています。

三浦市三崎水産物地方卸売市場の都市計画決定についての説明は以上でございます。

【議長】

はい、ご苦労様でした。

今のお話を都市計画審議会との関係で簡単におさらいしますと、都市計画決定をしていないと今の計画を実現させるための、増築等をしたりができないということなのですが、一方、都市計画決定をするに当たっては、市のマスタープランに則していなければいけないということがありまして、市のマスタープランには卸売市場、この場所のことが何も書かれていない。何も書かれていないことをいきなり都市計画決定するのかということになるので、この場所でこういう施設が存在するという事について都市計画的に妥当であるという結論をもらった上で都市計画決定に入りたい。そういう検討する場所を決めさせていただきたい。そういうことでよろしいですか。

【事務局】

はい

【議長】

そういうことでございますので、まずはフリーにご質問、ご意見等お受けしたいと思います。

【出口委員】

よろしいですか。

【議長】

はい、どうぞ。

【出口委員】

超低温をね、今、3カ所ありますよね、これをまた新たに造るということですよ。そうした場合に行政の方も多分厳しいと思うのですよ。そんな中でね、この売上というのはどのくらいあるのかね。1年間のこの市場の取扱量は。

【議長】

どの程度の必要度があるかという趣旨ですね。どうぞ。

【事務局】

市場管理事務所長よりご答弁申し上げます。ただ今ご質問ございました、今後、低温卸売場を追加整備しようということにつきまして、どの程度の需要があるのかというご質問にお答えします。平成26年、速報値でございますけれども、取扱いの総量が約22,000トン、金額にいたしまして200億円となっております。以上でございます。

【議長】

よろしいですか。

【出口委員】

分かりましたけれど。その中で、今あるものの中で、実際には今、遠洋漁業の方もね、昔のように40年代50年代に比べてそんなに揚がってないと思うんですけども。聞くところによると今の超低温の中も大分すいていると聞いたりするんですけども、そんな中で、こういう施設がまた必要なのか

どうか、ちょっと疑問に思うのですけれども。

【議長】

そういうことが、まさに新しく決める場所で、ゆっくり議論するということが、今日の議題であると思うので、今日は答えられる範囲で、本当にそれが必要なのかということを含めて、次の組織の中で議論することになると思います。どうぞ。

【事務局】

あらためてご答弁申し上げます。説明の方が若干分かりにくかったかなと思います。今般新たに整備しようとしていますのは、冷蔵施設ではございませんで、卸売場でございます。現在ございます卸売場は、この建物の1階にオープンスペースとしてすべての買荷保管詰込所の機能と、通路機能、卸売機能、これらを併せもっており、時間差によって一部使い分けをしている状態でございますが、時間分けによって使い分けというのもある程度限界がありまして、また夏場になりますとマイナス60℃のマグロ、これの取引を行うには温度上昇及び風による魚体温度の上昇が懸念されている状況でありまして、これらを一体的に解決するためには現在の冷蔵施設の北側、卸売場の西側の空地と言いますか、現在駐車場的に利用されている、今、赤のレーザービームポインタで照らされている、その位置に低温の卸売場を整備したいと考えているというものでございます。

【議長】

よろしいですか。この件につきましては、次の段階でもう少し議論したいと思います。他にご意見ありましたらお願いします。どうぞ。

【中島委員】

マスタープランに卸売市場について記述がないということですが、産業活性化ですとか大まかな方向性としては、この地区ではこういったことをやるというようなことは書かれているということではないですかね。記述がないと言っても色々なレベルがありまして、大きな方針には記載されているとか、全体としてこの辺りのゾーンはこういう方向でとかは書いてあるんじゃないかと思うんですけれども、その辺はどうですかね。マスタープランに重点地区であるとか書いてあるんじゃないかと思うんですけれども、どうですかね。

【事務局】

大きな方向性としては、例えば三浦市の総合計画において6次経済の推進等を謳っていますので、水産業の振興を図っていくというような大きな話は、当然位置づけはございます。ただ、この都市計画マスタープランの中の第3章というところに都市施設の配置の方針という各論の中に市場はございません。都市マスの前半、1章、2章というところで、現況の整理ですとか都市づくりの目標とか謳っていますが、その中でどういう風に書かれているのかは、ちょっとお時間を頂ければと思います。

【議長】

第3章の4重点地区三浦海岸駅周辺であるとか、下のところ三崎下町・二町谷・城ヶ島周辺地区のところに何か示唆されているのではという指摘だと思いますから少し調べてみてください。その間に他のことで何かございましたらお願いします。どうぞ。

【大沢委員】

今回新たな組織をつくって検討を行って都市計画に位置付けるということですが、都市計画法第11条の都市施設として新たに漁港施設を位置付けるという理解でよろしいでしょうか。

【事務局】

都市施設としての市場を決定するということです。

【大沢委員】

分かりました。

【議長】

他にございますか。どうぞ。

【中島委員】

新たな仕組みで位置付けるということですが、この頂いたパンフレットの中身の機動的な対応の新たな仕組みが書かれていますところに、この仕組みで対応できる範囲は、第3章、都市づくりの方針だけとしますとあるんですけれども、都市マスの第1章にも都市施設についての記載があるんですが、あえて新たな仕組みで3章だけ対応しますよと書いた考え方を教えて頂きたいんですけれども。

【事務局】

それについても少しお時間を頂ければ。

【議長】

それでは、それ以外に何かございますか。

【議長】

今のご質問に対する答えは、実は私、このマスタープランを作る検討委員会の座長を務めてましたので、私が先に考え方をお話ししたいと思います。

これは、マスタープランに都市計画というのは則してなくてはいけないので、3章の具体的な話については、これは状況が動けばマスタープランそのものを動かすというようなことをやっているのは手遅れになったり、必要以上の時間がかかったりするんで、ある程度機動的に修正可能にしようと、その場合に1章、2章、1章は確か現況の整理、2章は基本的な方向であるが、基本的な方向まで機動的に動かしてしまうということは問題でしょうという意味です。それは、そこまで必要か、方針を変えるということでしたらマスタープラン自体を変更するという手続きをとるのが筋である。確かそういう整理であったと思います。

他にございますか。どうぞ。

【小林委員】

今の関連なんですけれども、新たな仕組みのこのフローチャートみたいのがありますよね、それが上からいきますと本マスタープランへの発意があって、この都市計画審議会が新たな検討組織についての調査審議をして、その下に新たな検討組織ができますよね、今、議題になっているのは、新たな検討組織を都市計画審議会にしようというのとその下にも都市計画審議会が発意の計画内容についての調査審議というのがあるんで、この3つを都市計画審議会が行う。ということになると、全部都市計画審議会でも議論するという事で、それで良いのかどうかというのが。本来ならば新たな検討組織が検討したものを都市計画審議会が調査審議する。調査審議するところが検討してしまうというので良いのかという疑問が少し残ります。

【議長】

これも私が先に答えてしまいましたが、これは、ある程度時間をかけて特定分野の問題についてしっかり議論、検討するというような場合をイメージされていて、そういう意味で都計審は何カ月かに1回しかやらない。そういうやり方では動きも難しいし、ということで特別にそれ向けの組織をつ

くって議論して、そこである程度整理されたものをこちらに出してくるっていうようにやるっていうのが基本形かということでここに出してある。今の小林議員のご質問との関係で言うと材料が比較的もう整っていて、かつ緊急性があるという場合に、こういうわざわざ真ん中に別組織を挟ませるという必要性が仮にないとすれば、都計審は全部、応える能力があるという割り切りですので、都計審で対応可能であればそれはそれで良いと、一般的には都計審では対応が難しいという想定でこれは書かれていると、そういうふうにご理解頂ければと思います。

【議長】

どうぞ

【事務局】

先程の1章、2章の位置づけについてですが、2章で都市づくりの目標というのを謳っていきまして、その中で6都市環境等の目標というところに産業活性化ということで、「地域活性化ゾーンを中心に、産業の立地や施設集積等を進め、産業の活性化を目指します」と記述があり、そこで広く水産業の振興なども読めるのではないかと思います。そして、地域活性化ゾーンについては、将来都市構造というところに三崎下町、二町谷、城ヶ島周辺の位置づけがございます。このゾーンで産業の活性化を図っていく。そこで読み取れるのではないかと思います。

【議長】

重点地区ではコメントはなかったんですか。

【事務局】

無いようです。

【事務局】

おそらくこのマスタープランの改定時には、この施設が完成形で出来上がっていたので後追い都決となるようなものを積極的に載せるという理由が乏しかったものと思われまます。当時のことはよくわかりませんが。

【議長】

他にいかがでしょうか。

【中島委員】

今、この施設で周辺の交通の状態が動きが起きているとか、例えば市場の取引がある時間だけトラックがたくさん来て商業や観光の方の導線と被るとか、都市計画的な施設を決定するのは良いと思うんですけども、実際の都市計画の問題としては、例えば交通問題とかそういうことを議論していくと思うのですが、そういう問題というのは今あるのですか。あるいは施設を整備すると増えるとか、そういった懸念される課題みたいなものがもしあれば検討すべき課題というよりも中身の方に入ってしまうのかもしれませんが。

【議長】

どうぞ。

【事務局】

今回の市場の拡充整備に伴い、著しく車両が増えるというようなことは考えられないと思います。今回、高度衛生化を導入するということで質の高い流通を目指していくということですので、それをもって市場の関係車両が増えるということは考えていません。それについても具体的に、何台くらいこの市場によって現況交通量に影響を与えるのかということも整理して都市計画的な観点で市場の適地であるということも整理していきたいと思っています。

【中島委員】

現状では特に問題は起きていないのですか。

【事務局】

市場の車が多い時間帯と、例えば観光の時間帯とでは、ずれが生じていますが、それらが重なってしまい、市内の交通渋滞に影響しているとか、そういったことは、ゼロではないでしょうが、頻繁に起こっているという状況ではありません。

【議長】

今の中島委員の質問との関係でちょっと事務局の方で答えられたら答えて欲しいんですが、この審議会はどういう観点の議論が必要、この審議会というのは新たに位置づける組織としての都計審は何を議論すべきか、ということに対して少しはっきりしておいた方が良いと思うんですが。その定義の上で都市計画決定する事項は何と何かということと、それを決定する時に配慮する主な要素というか留意点、それをどのように考えているか。

【事務局】

都市施設で市場でございますので、位置と区域と面積、それを決めるということでございます。

主な検討項目でございますけれども、先ほど中島委員のご意見にありましたけれども、一番大きな整理課題は交通関係であると考えていますので、この市場の都決によってどれだけの影響があるのかということであると思っておりますし、建築基準法 51 条のカテゴリー分けされている施設でございますので、周辺環境の影響というものも考えられますので、それについて、定量的な評価ができるかどうかは分かりませんが、影響がないという方向性を出していきたいと思っております。例えば騒音ですとか、生ものを扱う施設ですとか、臭気ですとか、そういったものの影響が想定されますので、そういった点について、周辺の住環境への影響がないということを整理していくものと思っております。

【議長】

他にご発言がありましたら。どうぞ。

【石原委員】

さっき小林委員の方からもあったんですけども、会長さんの方でも答弁されていた新しい組織、これを例えば開催する時には名称はどうなるんですかね。単純な質問ですけども。

【事務局】

後ほどフローで説明するつもりですけども、基本的には都市計画審議会の中で、このような形の場で1つの報告事項や案件として、今回は諮問しますので、以後は継続審議という形で、行政側の案について、調査審議していただくということになります。

【石原委員】

諮問という形は、どこからどこへの諮問になるのか。

【事務局】

本日の諮問ということですか。

【石原委員】

違います。この図に書いてある諮問ということですか。

【事務局】

フローでは、本来であれば別の組織を作ることになっています。この組織で検討して良いのかという諮問、答申が1回目にあつて、その次に、その答申頂いた組織で追加明示案の作成を行って、出来たものを都計審に諮る諮問、答申というのがあるのですけれども、今回は都計審に諮問して検討を行いますので、この後半の諮問、答申というのが無くなり、そのまま都計審から答申を、それを行政側で受けて追加明示案として公表していくという形になると思います。

【石原委員】

どうしてもね、例えばメンバーも見て頂ければ分かると思うんですけども、例えば庁内関係部局というのがありますよね、これはメンバーの中に入るということなんでしょ。役所関係が。ところが今は都計審は、そうではないじゃないですか。委員のメンバーではないですよ。ですから、立場が違うんじゃないかと思うんです。市の部局の。ですから、新たな組織を作るとしても、経験だとか知識だとかを持たれている方というのは、部局以外はないのかと思います。だから全くイコールの都計審でやるっていうのは、私個人としては、どうも納得がいかない部分があつての質問です。

【議長】

まあ、この辺そこまで深く統一的なイメージを持って考えていたわけではないと私は思うんですね、つまり、さっき言いましたけど都計審ではちょっと密度や速度、その他で馴染まないのので別の組織を作ってやるという場面を想定して書いてあるんですね。そうするとまあこうせざるを得なかった。特殊事情で都計審の中でというなら、この図式に必ずしも拘束されずにフリーに考えても良いと私は思っていますが、それはマスタープランには書いてませんのでどうかということはありませんけれど。

【石原委員】

まあ、そんなに深い議論をするつもりはないんですけども、私一度これを一般質問で行ったことがあるんです。組織について課長がいらっしゃるまえですけど。やはり都市マスに書いてあることは、都市マス自体も上位計画となる場合もありますので、やはり重視することが必要であろうという立場で、どんなことが考えられるのですかという質問をしたところ、これは、何かが出てきた場合の措置をここに書いてあるということでした。で今回何年か経って、3、4年経って今日を迎えているわけなんですけど、まさにこれが、それなのかなと。この図を作った、都市マスを作った時点では、具体的

に市場のことは考えていなかったでしょうけれども、今度の市場の新設は、それに値するものだと考えるんですね。やっぱり重要な施設なんですよ、三崎、三浦にとって。だから、もう少しまい措置とか。都計審をそちらに読み替えるなら読み替えるというのを、安易にイコールではなくて、私もアイデアを持っていなくて、文句だけつけて申し訳ないんですが。

【議長】

休憩させてください。

【小林委員】

その前に1点。後から出てくるのかもしれませんが、緊急性、スピード感ということではいつ頃までに都市計画決定をするというスケジュールなのか、そこを議論しておかないと。

【事務局】

市場管理事務所長の方から答弁させていただきます。本件に係ります予算措置でございますが、先般終了しました平成27年第1回三浦市定例会で市場事業特別会計の予算が可決されました。その中に低温卸売場の設計に係る予算を計上させていただいたところでございます。設計の中では建築確認までを予定してございますので、可能な最短スケジュールとしては、当然平成27年度中というのが現時点で申し上げられるところでございますが、補助事業で実施することになると予定しています。通常補助事業のスケジュールから考えますと8月以降の事業着手、そこからの設計ということになりますと、そこから1年を見据えないとなかなか完了までたどりつかないだろうというところで、これは今後市議会の承認を受けなければなりませんけれども、平成28年8月、これくらいを目安に進めざるを得ないのかなと考えております。

【議長】

そうすると、都市計画決定をいつごろまでにしなければいけないということになりますか。

【事務局】

都市計画決定はそれ以前ということになりますので、平成27年度中ということになります。

【議長】

来年度いっぱいには都市計画決定できればということですね。

では、5分ほど休憩します。

【議長】

再開したいと思います。

先ほど都計審の中に部会を作ることについて、いけるかいけないかということについて部長の方からお願いします。

【事務局】

時間を取っていただき申し訳ございませんでした。現在の三浦市都市計画審議会条例並びに審議会規則を照らし合わせまして、先ほどの議論の中で議長の方から、できれば都市計画審議会の分科会的なところでスピーディーに審議ができればより良いのではないかとのお話がありました。それに対しまして事務局として整理した中で審議会規則第6条に規定がございます。規則を読上げます。「この規則に定めるもののほか、審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮って定める」という規定がございます。したがって、宜しければ会長がこの規定に基づいて新たな組織について、この様に行えば今回の案件についてはスピーディーな審議が行われるということをお諮りいただければ宜しいかと思っております。

【議長】

それでは、今の規則の第6条に基づきまして、この件について、迅速に議論できるある程度専門的なメンバーで議論するという部会をこの中に置くということで進めたいと思っておりますがいかがでしょうか。

【議長】

よろしいでしょうか。

(異議なし)

【議長】

それでは部会の構成等については事務局の方と決めさせて頂いて、後日連絡させていただきます。

【議長】

その外にご質問等ございますか。

【議長】

1点だけ私から質問なんですけど、こういった施設の改修や整備には何とか整備事業計画といったものが必要なんだろうけれども、そういった事業整備計画というのは策定済みなんだろうかと。それとも現在進行形でしょうか。

【事務局】

経済部の不働でございます。この市場の改修計画を進めるにあたりましては、漁港漁場整備法で定めます特定漁港漁場整備事業計画というのがございます。現在これについては国の方で確定に向け今作業を進めているところでございまして、上段にございます特定漁港漁場整備事業計画、それに今回衛生管理の機能を導入していきますので高度衛生管理基本計画、この2つがございまして、両方とも農林水産大臣が定める計画となっております。この計画につきましましては、概ね夏頃を目途に国の方で策定されますので、それを受けて、市の方は市場の設計を進めて行くという流れになっています。

【議長】

分かりました。それから蛇足なのですが、先ほどの説明の中で、前回はただし書き、51条のただし書きでやりました。ただし書きでやらざるを得ない事情が書かれていましたね、すぐには都市計画決定は難しいとなっていたが、その事情というのはどんな事情だったのでしょうか。

【事務局】

もともとあちらに本港市場がありました。その市場を整備しようとした。その際に都市計画決定すべき位置、これは本港市場と新たに整備した新港の市場ということになります。この本港市場の土地利用、少なくとも本港市場の土地利用について当時の漁港整備長期計画、これにおいて決定することができない状況にありました。その後、平成12年に本港魚市場を解体し、あちらのもともとあった本港市場の突堤、バースには市場機能は一切整備しなかったという状況になりました。そのことを平成3年の8月に新港市場、着工しているのですが、それ以前にそれが確定していれば、当然、現在のこの区域において都市計画決定という段取りをとることが基本論であったんだろうと考えておりますが、当時はそれを確定するには至っていなかったということでございます。

【議長】

本港に施設が残っていたので、こちら側だけを計画決定すると矛盾が発生する。そういうことですね。わかりました。

【議長】

ほかにご質疑、ご意見ありますか。

【議長】

よろしいでしょうか。それでは、この件については先ほどの整理のところを含めて、事務局と私の方で進めます。

【議長】

それでは、議題の1番目は以上ですね。そのほかは報告事項が2つございます。カッコ1の三浦市三崎水産物地方卸売市場、これはただいまの件ですね、あとは。

【事務局】

議長よろしいですか。

【議長】

どうぞ。

【事務局】

案件の説明に関しまして、事務局の不手際がありましたこととお詫び申し上げます。先ほど委員の皆様にご議論していただいたのは、議案の第1、それと報告事項の第1、これを合わせて、まとめてご審議して頂いたということで事務局の方は整理させて頂きたいと思いますが、よろしいでしょうか。

【議長】

よろしいですね。

【事務局】

ありがとうございます。

【議長】

では、報告事項2 県立三崎高等学校跡地利活用について。

一 報告事項一

報告事項 2 県立三崎高等学校跡地利活用について

- ・ 配付資料に基づき、事務局より次の報告を行いました。

○県立三崎高等学校跡地利活用について

政策部の加藤でございます。県立三崎高等学校跡地利活用について説明いたします。

都市計画審議会の皆様には、昨年9月開催の第2回と、12月開催の第3回の審議会において、担当より既にご説明しましたとおり、「(仮称)市民交流拠点整備事業〔A地区〕」の募集要項を9月に公表し、11月に2者から提案がありました。

その後、提案内容について審査し、本年2月に、契約候補者を決定いたしました。

契約候補者は、本日の資料のうち、『(仮称)市民交流拠点整備事業〔A地区〕』に係る契約候補者の決定について』に記載してございます「株式会社ベイシア」です。本部の所在地は群馬県前橋市でございます。

今後、事業案に基づきまして都市計画案を作成していきたいと考えております。その際には、委員の皆様にご審議を願うこととなりますので、よろしくお願いたします。

提案の概要等につきましては、担当課長より説明させます。

それでは、契約候補者である「株式会社ベイシア」の提案概要について、説明いたします。

資料名、『(仮称)市民交流拠点整備事業〔A地区〕』に係る契約候補者の決定について』の1ページ目、「2 提案概要」をご覧ください。

まず、建物概要でございますが、延床面積 6,947 m²、この中に市民交流センター及び物品販売店舗、民間施設がございます。

2 ページ目をご覧ください。ア、イに施設の内容を記載しています。

イの物品販売店舗、民間施設の内容ですが、業態は「スーパーマーケット」となっています。ウは外観として立面図を記載しております。

3 ページ目をご覧ください。

(2)の土地貸付期間は、20年プラス施設建築及び解体・更地返還の期間となっております。

(3)は貸付料と賃料でございます。金額は期中合計です。

①の土地貸付料、市が事業者からいただく金額が 356,376,000 円、②の市民交流センターの賃料、市が事業者を支払う金額が 261,120,000 円、①と②の差引は 95,256,000 円となっております。

(4)には、その他として提案の特徴を記載しております。

3の今後のスケジュールにつきましては、平成27年3月に基本協定の締結、これは、3月24日に締結いたしました。

6月に事業契約の締結、7月以降に調査、設計、既存施設の撤去工事等に着手し、平成29年4月供用開始を予定しています。

ただ今説明しました提案概要、今後のスケジュールにつきましては、提案書に基づく内容であり、事業実施に当たり、変更となる可能性があります。

もうひとつの資料『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〕」審査結果報告書』につきましては、今回の事業者募集に対して応募のあった2者、「株式会社ベイシア」及び「応募者A」の提案に関する審査結果を記載してございます。

1、2ページに、審査委員会の設置目的や構成、審査方法等を記載しております。

3、4ページに、審査結果と総評を記載しております。

総合評価点は、契約候補者として決定した「株式会社ベイシア」が71点、「応募者A」が68点でございました。

4ページの「5総評」に、「株式会社ベイシア」を選定した大きな要因を3点記載しております。

市の事業パートナーとして市民交流に関わる姿勢や考えが主体的かつ具体的である。

三浦市の観光情報や農水産物のPR・販路拡大を図る提案であり、地域活性化への波及効果が大きいと期待できる。

車両の動線計画に関して、関係機関との協議に柔軟に対応できる提案である。

この3点を高く評価し、株式会社ベイシアを契約候補者として選定したものでございます。

以上が、資料の説明になりますが、最初に説明しました資料の建物概要に記載のとおり、今回の提案は、現況用途地域である第一種住居地域における建築物等の用途制限のうち、床面積に関する制限を超えております。

したがって、再開発等促進区を定める地区計画の都市計画決定を予定し、現在、地区計画の案を作成しております。

案を作成した後、都市計画審議会にお示しし、ご審議いただきたいと考えておりますので、よろしくお願いたします。

【議長】

はい、ただいまの説明に対して、何か質問がありましたらお願いします。

【三沢委員】

資料を見ますと、着工までのスケジュールがかなりタイトのようですが、今後、再開発等促進区の地区計画ですとか、建築基準法第 48 条の許可ですとか、開発が動けば道路管理者や警察との協議があると思いますが、そのあたりの着工までのスケジュールについて示して頂けますでしょうか。

【事務局】

ご指摘いただきましたとおり様々な手続きが発生いたします。

現在、横須賀土木事務所や三崎警察署に事前の相談をしているところでございます。

都市計画決定につきましては、募集要項でお示ししたとおり、平成 27 年 12 月を目指しております。

開発等につきましては、都市計画決定がされた後に正式な申請・協議等を行うという話を伺っています。

現時点では、平成 27 年度後半に開発等に関する事前協議等を行い、都市計画法第 29 条の許可や建築基準法第 48 条の許可については、平成 28 年度の前半で行いたいと考えております。

現在、これらのスケジュールも含めて事業者と調整しておりますので、スケジュールがしっかりと定まった段階で、あらためてお示ししたいと考えております。

まずは、交通管理者との協議が必要であることから、早速、三崎警察署に相談し、今後、県警本部の交通規制課へ協議に伺うための調整をしております。また、事業者は、近いうちに交通量調査を行うために準備しております。

交通管理者との協議の見通しを踏まえ、スケジュールを固めていきたいと考えております。

【議長】

今後、順次、再開発等促進区の地区計画について説明があると思いますが、次の段階で、今、話のあった関連する諸手続のスケジュールも示してください。

【事務局】

そのようにいたします。

- ・ 引き続き事務局より、市制施行 60 周年記念式典において、星野委員が特別功労表彰を受賞されたことを報告しました。
- ・ 今後の予定として、風致地区の都市計画変更及び種別変更について、必要な手続きを経て 4 月 10 日より法定縦覧を予定していること、夏頃に諮問を予定していることを報告しました。
- ・ その後、次回の都市計画審議会については、6 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。