

令和4年度 第1回 三浦市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 令和4年6月1日（水） 16時00分～17時00分
- 2 場 所 三浦消防署 4階会議室
- 3 議 案
 - (1) 議案1 会長及び副会長の選出について
 - (2) 議案2 三浦都市計画高度地区に関する運用基準の変更について（諮問事項）
- 4 報告事項
 - (1) 報告事項1 城ヶ島西部地区まちづくりの取組状況について
- 5 出席者
 - (1) 委 員 中島委員、中西委員、出口（正）委員、小林委員、藤田委員、出口（眞）委員、森尻委員、樋口委員（太田委員の代理）、山田委員、山下委員 【10名出席】
 - (2) 事務局 吉田市長、石井都市環境部長、徳江市長室長、中村都市計画課長、潟岡都市政策担当課長、小林特定事業推進担当課長、羽白GL、藁谷主任、片田主任、染谷主事補
 - (3) 傍聴人 1名
- 6 議案等関係資料
 - (1) 議案1「会長及び副会長の選出について」関係資料
 - (2) 議案2「三浦都市計画高度地区に関する運用基準の変更について」関係資料
 - (3) 報告事項1「城ヶ島西部地区まちづくりの取組状況について」関係資料
- 7 議 事
 - ・ 定刻に至り、司会（石井部長）より、本日の資料に係る確認後、開会を宣言し、令和4年5月1日より新しく委員の任期が開始して初めての開催であ

ることから、各委員の紹介をしました。

- ・ 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。
- ・ 本日の審議会は、会長及び副会長が空席のため、会長が選出されるまでの間、吉田市長が会議の進行を務めました。
- ・ 傍聴について、1名の方から傍聴申出があり、傍聴人として決定し、全ての議案を公開とする旨を報告しました。
- ・ 傍聴人を入場させ、撮影許可申出が1件あったことを報告しました。

— 議案 —

議案1 会長及び副会長の選出について

【議長（市長）】

それでは、議事に入らせていただきます。

議案1「会長及び副会長の選出について」でございますが、審議会条例第5条第1項の規定により、会長及び副会長の選出は、委員の選挙によることとなっております。また、同条例第5条第2項の規定によりまして、会長は学識経験のある方から選出することとなっております。

選出にあたりまして、選挙の方法などについて、何かご意見がございましたら、ご発言をお願いしたいと思います。

【山下委員】

会長と副会長には、これまで務めていただきました、中島委員と出口（眞）委員に、引き続きお願いしてはどうかと思いますが、いかがでしょうか。

【議長（市長）】

ただいま、山下委員から、会長には中島委員をお願いしてはどうか、そして副会長には引き続き出口（眞）委員をお願いしてはどうか、というご発言がございましたが、皆様いかがでございましょうか。

【出席委員】

異議なし。

【議長（市長）】

ありがとうございます。

それでは、会長につきましては、中島委員にお願いしたいと存じますが、中島委員いかがでしょうか。

【中島委員】

ご推薦でございますので、務めさせていただきます。

【議長（市長）】

ありがとうございます。

それでは、副会長につきましては、出口（眞）委員にお願いしたいと存じますが、出口（眞）委員いかがでしょうか。

【出口（眞）委員】

ご推薦でございますので、引き続き務めさせていただきます。

【議長（市長）】

ありがとうございます。

それでは、会長は中島委員、副会長は出口（眞）委員にさせていただきたいと思えます。

会長及び副会長が決まりましたので、会議進行をお返ししたいと思います。よろしく願いいたします。

【司会（石井部長）】

ありがとうございます。

それでは、中島会長及び出口副会長にご挨拶をお願いしたいと思います。はじめに、中島会長からお願いいたします。

【中島会長】

中島でございます。

前回から引き続いて都市計画審議会の会長を務めさせていただきますが、前回は、都市計画マスタープランの改訂等もございまして、三浦市のこれからの都市計画のビジョンを描くというような段階でございましたが、今回は具体的な事業が出てくるということで、それを一つ一つ三浦市のぶれない都市計画の方針に照らし合わせながらしっかりと審議をしていきたいと思えます。また、審議会の円滑な進行に力を尽くしたいと思えますので、是非皆様のお力添えをお願いします。宜しく願いいたします。

【司会（石井部長）】

ありがとうございました。続いて出口（眞）副会長お願いいたします。

【出口（眞）副会長】

副会長に選出されました出口眞琴です。前回に引き続きまして、中島会長のサポートをしっかりしていきたいと思っております。皆様、ご協力をどうぞ宜しくお願いいたします。

【司会（石井部長）】

ありがとうございました。

それでは、審議会条例の規定によりまして、中島会長に議長をお願いしたいと思っておりますので、よろしくをお願いいたします。

【議長】

それでは、これより会議進行につきましては、私のほうで進めさせていただきます。

まず、議事を進めるにあたり、審議会規則第4条第3項の規定により、署名委員を指名することとなっておりますので、本日の署名委員を、小林委員と山田委員をお願いしたいと思います。

両委員には、申し訳ありませんが、後日、議事録への署名をお願いいたします。

それでは、本日の諮問についてお願いいたします。

【市長】

本日諮問させていただく案件は、「三浦都市計画高度地区に関する運用基準の変更について」でございます。

どうぞよろしくお願いいたします。

- ・ 議案2の審議に先立ち、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。
- ・ 市長は所用のため、退席しました。

— 議案 —

議案2 三浦都市計画高度地区に関する運用基準の変更について

- ・ 事務局より次の説明を行いました。

【事務局】

それでは、議案2「三浦都市計画高度地区に関する運用基準の変更について」ご説明いたします。

本件は、今年の2月から3月にかけて書面にて開催しました令和3年度三浦市都市計画審議会においてご報告しました「三浦都市計画高度地区に関する運用基準の変更について」を改めてご説明し、ご意見を伺うものです。

それでは、「三浦都市計画高度地区」の概要から説明します。

高度地区は、都市計画法第9条に規定された地域地区であり、「用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める」ものです。

本市においては、良好な住環境や秩序ある都市環境の維持保全の観点から、建築物の高さの最高限度を定めるため、平成23年に都市計画決定しております。平成28年には、区域区分の変更に伴い、区域の一部を変更しております。本市では「建築物の高さの最高限度」のほか「制限の緩和」と「適用の除外」を定めており、「制限緩和」と「適用の除外」については、その詳細を運用基準に定めております。

今回諮問するのは、運用基準のうち「制限の緩和」の一部を変更するものです。まず、この「制限の緩和」でございますが、計画書においては、「市長が公益上必要な建築物又は建築物の用途上及び周囲の状況によりやむを得ない建築物として認め、市街地環境の向上に寄与するものとして三浦市都市計画審議会の意見を聴いた上で許可したものは、高度地区による高さの制限を緩和する。」と記載しています。

つづいてご覧いただいている表は、「建築物の高さの最高限度」の一覧です。市街化区域のうち、第一種低層住居専用地域を除いた用途地域ごとに、高度地区の種別を第1種から第3種まで定めています。この種別で、建築物の高さの最高限度を12m、15m、20mの3種類としています。

次に、「三浦都市計画高度地区に関する運用基準」について説明します。

この運用基準は、高度地区の都市計画決定と併せて施行しており、「高度地区に関し、適正な運用を図るため制限の緩和及び適用の除外について必要な事項を定めること」を目的としています。運用の基本方針では、「許可申請に際して審査基準としての性格を有するもの」とし、「定性的な基準に関しては、三浦市都市計画マスタープラン及び三浦市まちづくり条例等の趣旨に照らした総合的な見地より運用」することとしています。また、「制限の緩和」及び「適用の除外」に関して、面積などの定量的な要件と、環境等の配慮などの定性的な要件を定めています。

次に、運用基準のうち、「制限の緩和」の内容についてご説明します。「制限の緩和」については、「①公益上必要な建築物」と、「②建築物の用途上及

び周囲の状況によりやむを得ない建築物」を対象としています。このうち、②については、区域や建築物等の条件に応じて、ご覧いただいている、1から5まで、5種類の緩和区分を設定しております。

次に今回の運用基準の変更についてご説明します。令和元年12月に改訂した三浦市都市計画マスタープランでは、「都市づくりの課題と今後の方向性」では、「まとまった低・未利用地について、各種都市計画制度を活用し、市域全体の活性化につながる土地利用が求められており、「土地利用の方針」において「地域特性に応じた適切な土地利用を行うなど、活性化につながる土地利用」を図るとしています。また、同じくマスタープランの「将来都市構造」において、「本市における代表的な市街地」として、「都市機能が集まる市民生活の拠点」と位置付けた都市核がございます。マスタープランの「重要テーマ」では、「これら都市核におけるまちづくりの推進」を掲げています。これらを踏まえ、大規模な低・未利用地の土地利用を誘導し、都市核をはじめとする市街地のまちづくりを促進するための方策として、現在の「建築物の高さの最高限度」を維持しつつ、条件に応じて「制限の緩和」をしたいと考えています。

次に具体的変更箇所ですが、先ほどご説明しました「制限の緩和」の②の5種類の緩和区分のうち、2つ目の「市街地整備の促進に寄与する建築物」について、基準の一部を変更いたします。

まず、現在の「市街地整備の促進に寄与する建築物」の基準について説明します。適用区域を三崎地区以外の地区（南下浦・初声地区）の第二種住居地域と近隣商業地域としており、ご覧の図に青色で示した範囲となります。適用対象は、低・未利用地の有効利用など計画的な市街地整備の促進に寄与し、一定の規模を有した敷地において有効な空地を有するなど市街地環境の向上に貢献する建築物としています。建築物の高さの最高限度を緩和する範囲としては、第2種高度地区が15mから20mに、第3種高度が20mから31mに緩和することが可能となっています。

次に今回の基準の変更内容について、説明します。まず「適用区域」でございますが、鉄道駅周辺や国道134号沿いに位置する南下浦地区や初声地区において、区域を拡大します。具体的には適用する用途地域について、「第一種中高層住居専用地域」と「第一種住居地域」を追加するものです。

次に「適用対象」と「最高限度を緩和する範囲」の追加でございますが、大規模な低・未利用地において有効な空地を有するなど市街地環境の向上に貢献すると認められる建築物を対象に建築物の高さの最高限度を緩和する範囲を追加します。このため「適用対象」に赤字下線の「大規模な低・未利用地」を追加するものです。

建築物の高さの最高限度を緩和する範囲につきましては、「大規模低・未利用地の建築物の高さの最高限度」を追加します。

次に「許可要件」の追加でございますが、今ご説明した「適用対象」と「建築物の高さの最高限度を緩和する範囲」の追加に伴い、大規模な低・未利用地の場合の許可要件を追加します。具体的には、「敷地面積の最低限度」について、大規模な低・未利用地として制限の緩和を適用する場合は、住居系用途地域が7,500㎡以上、商業系用途地域が2,500㎡以上を要件とする規定を加えます。

つづいては「公開空地の確保」の規定になります。そのうちのひとつである「広場状公開空地」では、大規模な低・未利用地の最小単位面積に、住居系用途地域で500㎡以上、商業系用途地域で250㎡以上とする要件を加えます。つづいては、「公開空地に準ずる空地等」として、「公開空地」とみなすことができるものにつきましては、今回の変更にあわせて、「周辺地域の防災機能を高められる空間及び施設等」も、「公開空地」とみなすことができるものとして加えます。

最後に「公開空地に準ずる自然環境等の保全空地」につきましては、その面積について、大規模な低・未利用地の場合では、250㎡以上を要件とする規定を加えます。以上が許可要件の追加になります。

ただいま説明いたしました、変更内容について、適用区域とあわせて説明します。こちらは、変更前の現在の適用区域です。まず、「適用区域」の拡大です。ご覧いただいているのは、現在の適用区域を示す図です。引橋周辺から三崎口駅に至る国道134号沿いの、赤色の範囲が第2種高度地区です。南下浦町上宮田周辺、初声町入江周辺、三崎口駅周辺の、紫色の範囲が第3種高度地区です。

次に、変更後の適用区域となります。先ほどご覧いただいた現在のものから、南下浦と初声地区において黄色で示された範囲を拡大します。拡大する範囲は、第2種高度地区で指定されている第一種中高層住居専用地域と、第一種住居地域の用途地域で指定される範囲となります。次に「建築物の高さの最高限度を緩和する範囲」についてです。スライドの上段は現在の「最高限度を緩和する範囲」で下段は、修正後の「最高限度を緩和する範囲」の表です。赤字下線部が修正する箇所です。「建築物の高さの最高限度を緩和する範囲」については、令和3年度の審議会では、第2種高度地区での大規模低・未利用地の建築物の高さの最高限度については、「31m」までの緩和を提案いたしました。各委員からは、周辺の住環境や景観への影響の懸念から、慎重な検討の必要性や、反対のご意見をいくつかいただいたところです。

そこで、前回の審議会で報告しましたとおり、第2種高度地区において、スライドで示していますとおり赤枠の範囲の敷地面積7,500㎡の大規模な低・未利用地のとき建築物の高さの最高限度は、23m以下の範囲で緩和いたします。

一方で、今示しています敷地面積 3,000 m²のときは、緩和の「適用は無し」とします。つまり、大規模の低・未利用地における土地利用の誘導であることを明確にしました。第3種高度地区の20mについては、大規模な低・未利用地の建築物の高さの最高限度の場合、現行の緩和高さ31mに次ぐ高さとして、中層系共同住宅の一般的階数で比較的多くある概ね14階建の高さに相当する高さ48m以下の範囲内で緩和する考えです。

つづいて、前回の審議会で報告しましたとおり、この変更案に関して、市民のニーズや関心を把握するためにパブリックコメントを実施しました。また、前回、事業者等の考えを把握していれば説明するようにとのご意見をいただいておりますので、あわせて一部の大規模な低・未利用地の事業者等の考えを聴き取りましたので、その結果を報告いたします。

まず、パブリックコメントについては、三浦市パブリックコメント手続実施要綱に基づき4月18日から5月17日までの30日間実施いたしました。周知については、資料を市役所と南下浦市民センター、初声市民センターに配架し、三浦市ホームページで情報発信しました。この結果、意見はありませんでした。

次に、事業者ヒアリングの結果ですが、「新たな土地利用を検討しており、変更後の運用基準による「制限の緩和」を活用したい。」という意見があった一方で、「新たな土地利用の予定がないため活用は考えていない。」という意見もありました。運用基準の変更案の内容や、パブコメ等の結果の説明は、以上です。

本日の諮問させていただいた市の案は、お手元に配布しました諮問書に添付の「三浦都市計画高度地区に関する運用基準（案）」のとおりです。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

【議長】

それでは、ただいまの説明に関しまして、質問等ございましたらお願いいたします。

【中西委員】

基本的に高度地区を広げるといふことと、それから、そこで高さの緩和を可能にする仕組みといふことで、今までより大分広い範囲で、これまでよりは大きい開発が出来るようになるという事だと理解しております。

事前にいただいた案では、広がったところでも、もともとの用途地域と同じ高さの緩和といふことで、緩和の幅がかなり大きいなと思ったのですが、そのところはかなりご対応していただいたと思っておりますので、高さの緩和としてはこのような案という事は、基本的には了解したところでございます。

一方で、いずれにせよ、開発が進めば大きいものが出てくるということで、定性的な基準の方が少し重要度を増してくるのではないかと思うところです。

今回は運用基準について確認なのですが、高さの変更ということで、定性基準のほうは特に変更していないということによろしいでしょうか。

【事務局】

定性的基準は変更しておりません。

【中西委員】

わかりました。

そうなりますと、運用の仕方として、例えば5ページの公開空地の確保ですとか、それから、前の方に「景観に配慮して」と書いてあるのですが、それなりにボリュームがある建物が出てくるということで、周囲の圧迫感ですとか、色彩的なものを含めて、少し配慮が今までよりも必要になってくるかなと思います。ここに書いてありますので、配慮されるような運用をすることが必要ではないかと思います。これは意見としておきたいと思います。以上です。

【議長】

運用基準案の4ページに書いてある許可要件のところに定性的な項目がありまして、このあたりを運用の段階でしっかりと運用することが大事だろうという事です。

【議長】

他の委員の方、ご意見等ございませんでしょうか。

【小林委員】

以前いただいた資料では、敷地面積7,500㎡、2,500㎡以上ある低・未利用地について何か所か示されていました。

パブリックコメントと、事業者ヒアリングというので、その未利用地が示されていたところで、何社の事業者にヒアリングを行って、「制限の緩和を活用したい」というのが何社で、「新たな土地利用の予定がない」というのが何社あったのか。7,500㎡以上の低・未利用地だが所有者がバラバラというのもあるかと思うのですが。そのあたりを説明していただけますか。

【事務局】

企業の検討状況の情報ですので、特定の場所ですとか、企業名は、この場ではお答えを控えさせていただきたいと思います。総数としては、大規模な低・未利用地を持っている事業者として把握できたのは、3社です。

【小林委員】

3社にヒアリングをしたが、「制限の緩和を活用したい」というのが何社で、「予定がない」というのが何社というのは公開できないということですか。

【事務局】

合計で3社とお答えさせていただきました。

いただいた意見は、2つですので、2社と1社でどちらがどちらと言ってしまうと、1社という方が確定されてしまうこともございますので、出来れば控えさせていただきたいと思います。

【小林委員】

わかりました。

【議長】

確認でもあるのですが、今回第2種高度地区の第二種住居地域での建物高さの緩和がなくなりますよね。これは今までも、第2種住居地域では、この緩和の制度を活用したことがないという事でよろしいですか。

【事務局】

制度活用の実績はございません。

【議長】

規制が強まるという事ではなく、今まで、活用が無かったので、今回その趣旨として大規模な低・未利用というところをしっかりとするために、あえてここは厳しくしたということで宜しいでしょうか。

【事務局】

はい。そのとおりです。

【議長】

確認でした。他にご意見などはよろしいでしょうか。

前日も書面の方で色々議論をさせていただいたところでございますので、大體意見は出尽くしているかなと思いますが、他に質問等はございませんか。

それでは、特に追加のご意見等ないようですので、この議案につきましては定性的基準をしっかりと運用しないといけないというご意見もあるほか、詳細は分かりませんでしたけれども、今回事業者ヒアリングを行ったということも、確認できましたので、それ以外は異議ありの意見はございませんでしたので、基本的には異議なしということによろしいでしょうか。

【出席委員】

異議なし。

【議長】

では異議なしとのことなので、議案2の「三浦都市計画高度地区に関する運用基準の変更について」は、市の案とおりで差し支えない旨の答申をすることによって決定させていただきます。

それでは、議案はこの1件だけですので、議案は終了いたしました。

引続き報告事項がございます。

それでは、報告事項1「城ヶ島西部地区まちづくりの取組状況について」事務局より説明をお願いします。

— 報告事項 —

報告事項1 城ヶ島西部地区まちづくりの取組状況について

・事務局より次の説明を行いました。

【事務局】

それでは、報告事項1「城ヶ島西部地区まちづくりの取組状況について」ご説明いたします。

本件は、前回の審議会でもご報告させていただいており、前回は、当該地区における都市計画や、地域住民への説明などの取組経過のほか、当該地区の中核施設であるホテルの建替えにあたって、用途規制緩和の手法を検討し、決定した手法に応じた都市計画の原案を作成する旨をご報告いたしました。ホテル建替えにあたって検討しております用途規制緩和の手法、具体的には、「用途地域の変更」、「地区計画を策定し条例で緩和」、「建築基準法第48条ただし書許可」といった各種の手法があります。

この件につきましては、現在も、関係機関等への相談・協議を行い検討しているところですが、いずれの手法においても、地区計画を策定してまいりますので、本日は、事前にお配りしております資料により、地区計画の素案について、その概要をご説明いたします。

それでは、資料をご覧ください。この資料は、地区計画の計画図に、同じく地区計画の計画書に位置付ける、目標や土地利用の方針などの要旨・要点を記載しております。それでは、内容をご説明します。

まず、地区計画の『区域』は、図の赤枠で示す範囲です。その区域内で、旧城ヶ島京急ホテルの敷地をB地区、それ以外をA地区とする考えです。さらに、A地区については、ベースの用途地域が「商業地域」である範囲をA-1地区、同じくベースの用途地域が「第一種住居地域」である範囲をA-2地区と分けています。

次に、(1)と表示してある、『目標』の要旨ですが、「観光地としての発展・活性化を図り、地域住民や来訪者が安全に居住・滞在できる環境を実現するため、観光拠点となる施設や都市基盤施設の整備を推進することにより、安全で賑わいのある地区の形成を図る」という内容を位置付ける予定です。

次に、(2)の『土地利用の方針』の要点としましては、A地区には、「商店街の良好な街並みづくりを推進」、「観光インフォメーション機能の拡充やアクセス機能の向上」、「地域住民や来訪者の安全に配慮した憩いの空間の形成」といった点を位置付け、B地区には、「ランドマークである宿泊施設の機能更新」という点を位置付けます。

次に、(3)の『地区施設』の案です。まず、図に縞模様でハッチしている各幅員の道路を、「区画道路」として位置付けます。この中で幅員6mの、図に青色縞模様でハッチしている「区画道路」が拡幅を予定している市道ですが、これは、拡幅後の線形を確定して位置付けるのではなく、図のとおり、幅員6mとすることのみを表示するものです。道路のほかは、図中に緑色斜線でハッチしている位置に「広場」を、既存の城ヶ島灯台公園を赤色ハッチの「公園」として、さらに、ホテル敷地手前の市道沿いに「公共空地」を、それぞれ位置付けることを考えています。なお、「公共空地」として位置付ける土地は、市街化調整区域で、現況は公共海岸です。当該土地は、海岸法に基づく一般公共海岸区域として管理されるものですが、地区計画上においても、建築敷地にはならないことを明確にするため、『地区施設』の「公共空地」として位置付けるものです。

次に、(4)の『建築物のルール』の要点です。これは、地区計画上の『地区整備計画』に、『建築物等の用途の制限』やその他の制限で定める内容になります。まず、A地区は、老人ホームや学校、工場などは建築できなくなりますが、住宅や店舗、ホテル・旅館、事務所などは、これまでどおり建築が可能となるようにする考えです。カラオケボックスや劇場等の用途は、ベース用途地域が商業地域であるA-1地区のみ建築可能となります。B地区は、観光地としての発展・活性化を図る本地区の中核施設であるホテルの敷地ですので、ホテル・旅館とそれに附属するもの以外は、建築不可とします。また、建築物の

高さの最高限度として、既存ホテルと同じ高さの、14.5mを設定する考えです。さらに、敷地分割ができないように、建築物の敷地面積は、6,000㎡以上とする考えです。

地区計画の素案の概要は、以上でございます。今後は、冒頭申し上げました、ホテル建替えにあたっての用途規制緩和の手法について、関係機関等への相談・協議を経て決定しましたら、本審議会において、縦覧前の地区計画の原案という形で、詳しくご説明することを予定しております。

説明は、以上です。

【議長】

それでは、ただいまの説明に関しまして、質問等ございましたらお願いいたします。

【中西委員】

ご説明ありがとうございました。

冒頭の説明で、どの様に緩和するのかまだ検討中だけれども、いずれにせよ地区計画は定めるのだという説明でしたよね。

以前、書面のときにも意見申し上げましたけれども、地区計画できめ細かに、中はどうなのかを考えながら決めていくという方が、ここには適切なのかなと私は思いますので、現段階での個人的意見としては地区計画でルールの変更も対応するのが良いのかなと思ってはおります。これは意見です。

それから、その発展の話なのですが、左の下の(4)建築物のルールなのですが、要件と書いてありますが、建築物は、用途の制限は書いてあるのですが、高さの制限・容積は特に書いてありませんが、この辺りは何か考えているのでしょうか。それとも小さい敷地が多いところなので、あまり大きい建築物が建たないということで地区計画には書かなくても良いというようなイメージなのか、何かイメージがあれば教えていただきたいです。

【事務局】

A地区に関しましては、高さ制限は設定しない考えでございます。

【中西委員】

高さだけではなく、やるかやらないかはさておき、例えば壁面の話とか、地区計画は逆に何でもできるといえばできるので、そういったもので、状況の改善に必要な事を入れるということもくはないなと思っておりますが、そういった事を、ここでは想定されていないで、基本的に用途の記述ということになるという事で、よろしいでしょうか。

【事務局】

A地区に関しましては、ここに記載しております用途の制限のほか、A地区とB地区の両方になりますが、本市の他の地区計画でも定めております「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」ですとか、「垣又はさくの構造の制限」につきまして、城ヶ島西部地区に関しましては、この2つの制限の適用を考えています。

【中西委員】

承知しました。基本的には了解しました。

【議長】

土地利用の方針にも商店街の良好なまち並みづくりの推進というものもありますので、それが、地区計画で担保されるかという事ですね。お願いします。他にご質問は、ございませんでしょうか。

【山田委員】

この計画で防災対策というのが、一つも出ていないのですが、そのあたりは、どうなっているのですか。

【事務局】

本日ご説明しました資料上は、目標に「安全に居住・滞在」という要旨は書いてあります。

地区施設で位置付ける公園、赤色ハッチで示しております「城ヶ島灯台公園」は、災害時の一時避難の場所ですとか、その視点もありまして、事業上で、この公園の方の整備も検討していければと考えております。

【山田委員】

公園だけですか。防災広場みたいな感じですか。

【事務局】

防災の観点としましては、公園もそうですし、道路の拡幅というところも含んでいます。防災の観点からも、地区施設として6mと位置付けまして、整備してまいりたいと考えております。

【出口(真)副会長】

確認なのですが、道路幅員 6 m の拡幅のところなのですが、あくまでも市道の上に 6 m を乗せただけで、曲がりですとかカーブですとかは、これからですよ。

【事務局】

今、仰っていただいたとおりでございます、地区計画上は、6 m に拡幅しますという表現にしまして、実際の線形については、事業の方でしていくというものでございます。

【議長】

他にご質問等ございませんでしょうか。

私からよろしいでしょうか。

資料上の表現の問題かと思いますが、土地利用の方針の B 地区のところ、ランドマークである宿泊施設の方針を検討している。

ランドマークであるというのは、先程ご説明の中でも仰っていた、地区の中核施設である機能的な話としてお話をしていたと思うのですが、ランドマークとは景観上のある種のシンボルですとか、どこからでも見えるものというそういうイメージのものなのですが、ここはこういう表現で大丈夫なのでしょうか。

ランドマークとしていくというのが、適切な表現なのか、特にそういうことではないのか、この辺りの表現について、ご説明いただけますか。

【事務局】

中核施設であると先ほどご説明させていただきましたが、そういう意味合いで、ランドマークという表現を私ども使ってまいりましたが、今ご意見をいただきましたので、原案に向けて少し検討をしていきたいと思っております。

【議長】

勿論、B 地区に建つ建築物は、ある種この地区全体を象徴するようなものになると思うのですが、ランドマークとして言ってしまうと、大変目立つものになります。そこは、もしかしたら、選択肢が狭まってしまうといたしますか、実際考えているものと違うかもしれませんので、表現等気を付けた方が良いと思います。

【中西委員】

今、6 m の道路の話がでましたので、確認したいのですが、今回この地区計画ですとか用途地域の変更ですとかを色々検討されているのは、つまり京急さんのホテルが法令にのっとって建替えられるようにということは目的として

あると思うのですが、そういう事で先ずはよろしいでしょうか。そのために地区計画ですとか、用途地域の変更をしないとそもそも建替えができないという事だと思っております。それは確認です。よろしいでしょうか。

【事務局】

はい。

【中西委員】

という事は、6 mの道路がとても大事で、通常接道の要件が、そういったものがしっかりしなくてはいけなくて、しかも集客施設なので4 mではなくて6 mを超えるということで、この地区施設として位置付ける6 mが極めて重要であるのだろうと改めて感じた次第です。

そうすると、地区計画に位置付ければOKという事ではなくて、ちゃんと整備しなければならないということになりまして、線形が決まっていなくてよねという確認がございましたが、いずれ決めて、つまり周辺の方達と調整して事業化を図るということをしていけないうだろうと思っております。

都市計画そのものというよりは、その後の事業の展開として、しっかり進める必要がありますよねという、分かっちゃるとは思いますが、一応そのような指摘をしたくなったという事です。

【事務局】

その点に関しましては、ここの施設は、平成24年くらいに新たな観光の核づくり事業に神奈川県に認定されてから、地元の城ヶ島区、観光協会、漁協も含めて、地元の方々と話し合いを進めてきております。今回は、書面ではあったのですが、ワークショップの開催状況等の報告もさせていただいております。

令和4年の2月にワークショップを開催しまして、そこには、沿道の商店の方、住んでいる方、この道路を中心に利用されている方に集まっておきまして、道路の意匠、安全対策を含めまして、観光協会を中心にどういう線形をしていくのかということで、直接話をしてくださいという話を受けました。

今回市の方では、今現在ですが、大体の道路の拡幅ラインを個別の地権者に提示させていただいて、今年度、移転補償費等の積算予算を組みまして、それを今年度説明させていただいて、個別の協議に移らせていただくような運びとなっております。今回その具体的な線形の画をまだお示ししていませんが、地元に対しては、きっちりお示しして、これからの移転補償費など具体的な話に今年度入っていく予定でおります。

【中西委員】

わかりました。

きちんとやっていただいているという説明だと思いますが、ここは雰囲気が良いところだと思いますので、そこをどれくらい、その賑わいを壊さずに、上手に運用させるかというのが行政の方々のある意味腕のみせどころだと思います。是非頑張ってくださいと思います。

【小林委員】

今の中西委員の質問で、道路、接道の関係だと思いますが、風致だとか用途地域だとかは既存不適格なので大丈夫だと思いますが、6mの道路でないと建替えができないという事なのですか。接道だと出来ると思うのですが。

【事務局】

法令上接道要件として6mでなければならないということではございませんが、このホテルの立地、規模に関して適切な施設を必要とするという事で、我々が、この地区には6mの道路が必要であるという考えのもとで計画をしております。

【小林委員】

法的には、6mでなくても建替えできるという事ですね。

【事務局】

はい。そのとおりです。

【議長】

他にご質問等ございませんでしょうか。

今日は報告で、次回あたりに原案の方が出てくると思うのですが、今日のところは、色々意見が出ておりますので、是非、原案作成に向けて反映させていただいて、より良い地区計画にさせていただきたいと思います。

以上をもちまして本日の案件は終了いたしました。進行を事務局へお返しいたします。

- ・ 事務局より、次回の審議会は「城ヶ島西部地区に係る事項」と、「景観計画に係る事項」を案件とし、6月下旬から7月中旬頃の開催を予定しており、明日以降改めて調整させていただく旨の事務連絡を行いました。
- ・ 閉会を宣言し、本審議会を終了しました。