

令和3年度 第1回 三浦市都市計画審議会結果報告 (書面会議)

1 書面会議の実施方法及び実施期間

2月17日(木)	【事務局→委員】書面会議開催通知・書類を発送
2月25日(金)	【委員→事務局】質問書の提出
3月4日(金)	【事務局→全員】質問書に対する委員へ回答書を発送
3月11日(金)	【委員→事務局】意見書の提出
3月14日(月)～ 3月18日(金)	意見をとりまとめたうえで、会長と事務局とで諮問に対する答申内容の調整
3月18日(金)	諮問に対する答申

2 書面会議出席者

(1) 委員

※意見書(「意見なし」を含む。)の提出をもって出席といたします。
大沢委員、中島委員、中津委員、中西委員、出口(正)委員、
小林委員、藤田委員、出口(眞)委員、相原委員、
宗廣委員、山田委員、山下委員、杉野委員【13名出席(全員)】

(2) 事務局・議案事項等担当課職員(書面会議対応者)

石井都市環境部長、大滝都市計画課長、中西都市政策担当課長、
羽白GL、藁谷主任、片田主任、下里主事補

3 次第

【諮問事項】

- (1) 生産緑地法に基づく特定生産緑地の指定について

【報告事項】

- (1) 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
(2) 城ヶ島西部地区まちづくりの取組状況について

4 委員の質問に対する市の回答

議案1【諮問事項】 生産緑地法に基づく特定生産緑地の指定について	3ページから 4ページのとおり
報告事項1 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	5ページから 10ページのとおり
報告事項2 城ヶ島西部地区まちづくりの取組状況について	11ページから 13ページのとおり

5 委員の意見と市の考え方

議案1【諮問事項】 生産緑地法に基づく特定生産緑地の指定について	14 ページのとおり
報告事項1 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	15 ページから 17 ページのとおり
報告事項2 城ヶ島西部地区まちづくりの取組状況について	18 ページのとおり

6 諮問に対する答申について

令和4年3月18日付けで会長から市長に対し、市案のとおりで差し支えない旨の答申がなされた。

4 委員の質問に対する市の回答

議案1【諮問事項】 生産緑地法に基づく特定生産緑地の指定について

委員名	質問	回答
大沢委員	<p>P. 5にある特定生産緑地の指定申出結果において、109箇所が対象となっていますが、この109箇所全てが意向を示し、「全て指定」「一部指定」「全てを指定しない」との判断をしたとのことによろしいでしょうか。意向を示していない箇所があるのであれば、所有者に対してどのような対応を行っているのでしょうか。</p> <p>もし、109箇所全てが意向を示した結果であれば、移行しない箇所2.1haは生産緑地を解除し、買取り申出を行う(宅地化農地に移行する)意向でしょうか。</p>	<p>今回対象となる109箇所の全ての所有者には、書面で意向をご提出いただき、「全て指定」「一部指定」「全てを指定しない」の判断を確認しています。</p> <p>今回特定生産緑地に指定しない箇所の30年経過後については、ヒアリングを行った中では「直ぐにでも買取り申出をしたい」、「畑として使用するが、いつでも買取り申出を行える状態にしておきたい」など、所有者により時期に違いはありましたが、買取り申出の意向があることを確認しました。</p>
中津委員	<p>指定されなかった「21,383.5㎡」は、今後、どの様に用途が変更されると予想しているのでしょうか。</p> <p>宅地化され、スプロールが進むのを危惧しております。</p>	<p>所有者の土地利用の考え方により、現在の「農地等」から次の用途へと変更される時期に違いはありますが、基本的には市街化区域内の土地であることから、生産緑地解除後は、農地以外の土地利用(宅地等)となることが想定されます。</p> <p>なお、宅地化される場合には、関係法令等に基づき、適切な指導を行います。</p>
藤田委員	<p>特定生産緑地の指定が91箇所されますが、休耕状態の用地もあったと思いますが、どのような対応を行ってきたか伺います。</p>	<p>指定申出時には休耕しており、容易に耕作の用に供することが出来る状態ではない箇所が1箇所ありました。</p> <p>対応としては、その所有者に改めて制度について説明した上で、適正な農地管理を指導したところ、所有者により整備が行われたため、農業委員会事務局とともに再度現地確認を行った結果、「直ぐにでも耕作が可能な状態になったこと」、「今後も適正な農地管理を行うことについて所有者に確認できたこと」から、今回指定することとしました。</p>

<p>相原委員</p>	<p>今回、指定を行う特定生産緑地は、生産緑地法第 10 条の 2 に規定される「(当該生産緑地の)保全を確実にすることが良好な都市環境の形成を図る上で特に有効であると認められるもの」であると判断したのは、どのような点でしょうか。</p>	<p>適正な農地管理がされている生産緑地は、緑地機能だけではなく、雨水の保水や延焼の防止といった防災機能など、多用な機能を発揮している空間であることから、良好な都市環境の形成に寄与しているものと考えています。</p> <p>今回、特定生産緑地の指定を行う全ての生産緑地について現地確認を行い、農業委員会事務局にも意見を伺いながら、農地等として適正な管理がされていることを確認しており、その結果、上記機能を備えた農地等であると判断しています。</p>
-------------	---	--

報告事項 1 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

委員名	質問	回答
大沢委員	<p>景観法に基づく景観計画において、視点場からの眺望において、眺望を阻害する建築物等の規制はありますでしょうか。もしあれば、その制限との高度地区運用基準の関係について教えてください。</p>	<p>本市の景観計画では、眺望の良好な視点場を、市独自の制度である「みうら景観資産」として認定できる仕組にしていますが、眺望を阻害する建築物等の規制はありません。</p> <p>現在、「みうら景観資産」は、黒崎の鼻など12箇所を認定していますが、建築物等により眺望を阻害される影響はないものと考えています。</p> <p>なお、市の景観条例では、「みうら景観資産」に近接する区域で景観届出対象行為（建築物の建築等）を行う場合は、規制ではなく、定性的基準の景観誘導指針により、「みうら景観資産」の魅力や特徴に配慮するため、市との事前協議が必要とされています。</p> <p>また、高度地区に関する運用基準では、定性的な許可要件のひとつに、「周辺への圧迫感の低減や日照・通風の確保に十分配慮し、色彩やデザインなど、周辺の街並みに調和していること」と定めています。</p>
中津委員	<p>大規模な集合住宅の誘致が目的なのかもしれませんが、（特に相模湾側では）景観上及び公共交通の現状を考えると、承認するには、抵抗があります。</p> <p>京急の延伸と連携しているのでしょうか。</p> <p>三浦海岸駅周辺に限定する事は、不可能なのでしょうか。</p>	<p>今回変更しようとする緩和区分②-2「市街地整備の促進に寄与する建築物」では、定性的な許可要件のひとつに、「三浦市ならではの自然環境や景観の保全を基調とし、地域ごとの個性や歴史等を生かした魅力的な街並みの形成に寄与する計画であること」と定めています。</p> <p>併せて建築に当たっては、三浦市景観計画に基づく景観条例の届出行為も適用することになり、それらにより景観的な配慮を行うものと考えています。</p> <p>また、公共交通の現状については、利便性が一部低い地域はありますが、三崎地区以外の市街化区域は鉄道及びバス交通網で、ある程度網羅されています。</p> <p>今回の変更（案）については、三浦海岸駅周辺以外にも存在する大規模な低・未利用地の有効利用により、市街地整備を促進することを考</p>

		<p>慮して、適用区域を拡大しています。</p> <p>なお、現在、計画が凍結されている京急の鉄道延伸については、凍結前の延伸予定ルートが市街化調整区域や第一種低層住居専用地域でもあり、本件との関連はありません。</p>																		
<p>中西委員</p>	<p>本件、「適用区域の拡大」として対象とする用途地域を広げ、かつ高さの最高限度を緩和する範囲も引き上げています。</p> <p>1) これによって今回区域に含まれることになる一中高及び一住では、これまで 15m までしか建築できず緩和の途がなかったところを、今回変更を経ると 30m の建築が可能になるということで解釈は間違っていないでしょうか（確認）。</p>	<p>適用区域に今回含める南下浦地区と初声地区の第一種中高層住居専用地域及び第一種住居地域は、現在の運用基準上、緩和区分②-1 「高さ制限を超える既存建築物の建替えを行う建築物」（適用区域：建築物の高さの最高限度指定区域全域）を除いては、緩和区分②-4 「駅周辺地区における商業機能の活性化に寄与する建築物」（適用区域：鉄道駅を中心に概ね半径 300m の円内の区域）に該当する土地であれば、許可要件を満たしたうえで、第 2 種高度地区の高さ制限 15m を 20m まで緩和することが可能となっています。</p> <p>つまり、緩和区分②-4 の適用区域を外れる第一種中高層住居専用地域及び第一種住居地域については、ご指摘のとおり、これまで緩和の途がなかったところ、今回、緩和区分②-2 「市街地整備の促進に寄与する建築物」を変更することにより、その許可要件を満たすことで、敷地面積 3,000 m² 以上の場合には、第 2 種高度地区の高さ制限 15m を 20m まで緩和することが可能となり、敷地面積 7,500 m² 以上の大規模低・未利用地の場合には、15m を 31m まで緩和することが可能となります。</p> <p>なお、用途地域別の緩和区分②-2 による緩和高さは、下表のとおりです。</p> <table border="1" data-bbox="933 1635 1484 1881"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途地域</th> <th rowspan="2">高度地区 高さ制限</th> <th colspan="2">②-2 による緩和高さ</th> </tr> <tr> <th>現在</th> <th>変更後※</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一中高 ・一住</td> <td>15m (第 2 種)</td> <td>—</td> <td>20m <u>31m</u></td> </tr> <tr> <td>二住</td> <td>20m (第 3 種)</td> <td>31m</td> <td>31m <u>48m</u></td> </tr> <tr> <td>近商</td> <td>20m (第 3 種)</td> <td>31m</td> <td>31m <u>48m</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 上段は一定の規模を有した敷地（住居系用途地域は敷地面積 3,000 m² 以上、商業系用途地域は 1,000 m² 以上）、下段は大規模な低・未利用地（住居系用途地域は敷地面積 7,500 m² 以上、商業系用途地域は敷地面積 2,500 m² 以上）の場合</p>	用途地域	高度地区 高さ制限	②-2 による緩和高さ		現在	変更後※	一中高 ・一住	15m (第 2 種)	—	20m <u>31m</u>	二住	20m (第 3 種)	31m	31m <u>48m</u>	近商	20m (第 3 種)	31m	31m <u>48m</u>
用途地域	高度地区 高さ制限	②-2 による緩和高さ																		
		現在	変更後※																	
一中高 ・一住	15m (第 2 種)	—	20m <u>31m</u>																	
二住	20m (第 3 種)	31m	31m <u>48m</u>																	
近商	20m (第 3 種)	31m	31m <u>48m</u>																	

<p>中西委員</p>	<p>2) それが正しいとすると、緩和不可だったところで今後は従前の2倍の建築ができることになり、緩和幅としては相当大きいように思われます。一般的な緩和の適用としては、従前の1.5倍程度に収めることが多いですし、二住と緩和幅が揃えられるのも用地地域種別の性質の違いを考慮すると違和感があります。</p> <p>例えば、二住は30mまで可能とし、今回区域に含める一中高および一住は20mまで可能にするといった階層的な緩和案であればまだ理解しやすいのですが。</p> <p>つまり今回の基準変更案はかなり大胆な緩和と感じるのですが、その妥当性や必要性等はどのように判断されたのでしょうか。</p> <p>計画上の位置づけは読みましたが、経緯や市街地の実態、地元のニーズ等、多角的な面からご説明をいただきたいと思います。</p>	<p>上記1)の回答欄に記載の表のとおり、今回の変更(案)により適用区域となる第一種中高層住居地域及び第一種住居地域においては、敷地面積7,500㎡以上の大規模な低・未利用地の場合に限り、緩和幅が約2倍となります。</p> <p>本市では、近年、低・未利用地に物販店舗(カインズ・ヤオコー・ベイシア)が進出し、地域の活性化が図られていますが、南下浦地区と初声地区においては、未だ土地利用が図られない大規模な低・未利用地が複数存在しています。</p> <p>今回変更しようとする緩和区分②-2「市街地整備の促進に寄与する建築物」は、もとより低・未利用地の有効利用などによる計画的な市街地整備の促進を目的としており、公開空地などの定量的な許可要件により、地域の誰もが日常自由に通行できる快適な歩行空間の整備、憩いの場となる広場や貴重な緑地の確保など、市街地環境の向上につながるものです。しかし、</p>
	<p>3) 緩和基準が変わったとして具体的に適用される開発が起きる見込みはあるのでしょうか。適用可能な敷地の分布はわかりました。その地権者や事業予定者等の考え、関心有無等、把握していればご説明ください。</p>	<p>これまで当該緩和区分の活用実績はありません。</p> <p>一方で、一部の大規模な低・未利用地においては、事業者等から「制限の緩和」に強い関心が示された経緯があり、また、現在の基準以上の「制限の緩和」を望む声もあります。</p> <p>そこで、事業者等による計画の選択肢を広げ、高い水準の建築計画による良好な市街地環境の形成を積極的に誘導するため、運用基準の変更を行いたいと考えています。</p> <p>なお、地元のニーズや関心は、今後のパブリックコメントで把握し、また、その際、一部の大規模な低・未利用地の事業者等の考えも把握したいと考えていますので、その結果は、今後の都市計画審議会においてご報告します。</p>

<p>小林委員</p>	<p>1 都市マス第1章7(4)「低・未利用地の利活用」には、「区域区分の見直しや地区計画等を活用し、市域全体の活性化につながる土地利用が求められています」とあります。</p> <p>「高度地区に関する運用基準の変更」により、低・未利用地の活用を図るとは明記されていません。</p> <p>なぜ、「高度地区に関する運用基準の変更」をするのか。</p>	<p>三浦市都市計画マスタープランの第1章7-「(4)低・未利用地の利活用」で、市域全体の活性化につながる土地利用が求められている中、それに向けては、区域区分の見直しや地区計画とともに、すでに高度地区に関して、低・未利用地の利活用に向けた具体的な方策(制度)となる「高度地区に関する運用基準」を策定し運用していることから、今回の変更(案)に至ったものです。</p>
	<p>2 都市マス第3章1(2)「低・未利用地の利活用」では、図3-1-1の5ヵ所が想定されています。</p> <p>なぜ、それ以外の箇所を規制緩和するのか。</p>	<p>本市の市街化区域内には、三浦市都市計画マスタープランの第3章1-「(2)低・未利用地の利活用」の図3-1-1に示す5箇所(二町谷地区、引橋地区、城山地区、三戸小網代地区、入江地区)以外にも、まとまった低・未利用地が複数存在します。</p> <p>二町谷地区のように、市の関わる事業により土地利用の見通しが立った箇所もありますが、一方で、駅周辺など、土地利用が進んでいない箇所もあります。</p> <p>したがって、それら低・未利用地について、土地利用を誘導し、その地域における事業を促進するため、制限を緩和するものです。</p>
	<p>3 都市マス第2章4と第4章には、都市核について書かれています。しかし、都市核の周辺における事業の促進については書かれていません。</p> <p>なぜ、都市核の周辺について規制緩和するのか。</p>	<p>今回の変更(案)は、大規模な低・未利用地のうち、市街地整備の促進に寄与し、有効な空地を有するなど市街地環境の向上に資すると認められる計画について、制限を緩和するものです。</p> <p>大規模な低・未利用地は、第二種住居地域とともに第一種中高層住居専用地域や第一種住居地域にも分布していることから、その位置に関わりなく適用できるようにしており、それらの範囲について、「都市核やその周囲」と表現したものです。</p>

<p>小林委員</p>	<p>4 都市マス第3章1(1)①「市街化区域」には、「市街地の良好な居住環境を保全するために高度地区についても、・・・見直しを行っていきます」とあります。</p> <p>そもそも、高度地区は、良好な住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内容で、都市計画決定しています。</p> <p>市街地の良好な住環境を保全するためには、建築物の高さの最高限度を低くする高度地区の見直しが必要です。</p> <p>建築物の高さの最高限度を、第2種では20mを31mに、第3種では31mを48mに緩和することで、どのようにして、市街地の良好な居住環境を保全することができるのか。</p>	<p>高度地区指定の目的には、中高層の建設計画に起因する周辺住民との紛争抑制や日照・眺望の確保、街並みの保全等の、良好な住環境の維持や保全があります。</p> <p>しかし一方で、市街地整備の促進に寄与し、市街地環境の向上に貢献する建築物を適切に誘導することも必要と考えています。</p> <p>については、公開空地などの定量的な許可要件や、周辺の街並みへの調和などの定性的な許可要件に適合したものに限定して、制限の緩和を行うことで、市街地の良好な居住環境を創出・保全したいと考えています。</p>
<p>相原委員</p>	<p>今回の変更(案)については、制限緩和の対象とする建築物の5分類のうち「市街地整備の促進に寄与する建築物」について、その基準を緩和しようとするものですが、資料P.8の「適用区域」の拡大における説明では、『南下浦地区や初声地区における定住や交流人口の増加を図る』としており、制限緩和の対象とする建築物の1分類である「定住人口及び交流人口の増加に寄与する建築物」も含まれているように見受けられますので、緩和しようとする目的について整理が必要ではないでしょうか。</p>	<p>今回変更しようとする緩和区分②-2「市街地整備の促進に寄与する建築物」は、もとより低・未利用地の有効利用などによる計画的な市街地整備の促進を目的としています。</p> <p>今回の変更(案)は、その目的の達成に向けて、当該緩和区分の基準の一部を変更(大規模低・未利用地の場合の更なる制限緩和)するものです。</p> <p>この効果として、適用区域である南下浦地区や初声地区における定住や交流人口の増加が図られると考え、説明資料P.8にその旨を記載しました。</p> <p>緩和区分②-3「定住人口及び交流人口の増加に寄与する建築物」については、三崎地区の発展の阻害となっている人口減少や、水産業を中心に衰退した産業の再生、活性化を緩和目的としており、三崎地区に限定したものです。</p> <p>三崎地区以外においても、三崎地区ほどではありませんが人口減少が生じており、大規模な低・未利用地の利活用とともに定住・交流人口の増加を図りたい地区でもありますので、説明資料P.8のとおり記載しましたが、混同するような表現は、以後、改めるようにいたします。</p>

<p>相原委員</p>	<p>資料 P. 17 のケーススタディでは、敷地面積 10,000 m² に対して各階 1,400 m²、高さ 14 階建てのビルが想定されています。高度地区を定めた際の目的である、良好な住環境や秩序ある都市環境の維持保全という観点から、このようなビルの立地を許容していくことの妥当性について検証が必要ではないかと思えます。</p>	<p>説明資料 P. 17 では、あくまで計画イメージに沿った建物立地の活用例を示したものです。</p> <p>各階 1,400 m²、14 階建ては、高さ制限を最大限緩和した場合をイメージしたのですが、実際には、立地条件や建築基準法による規制などにより、様々な形態・規模の計画が想定されます。</p> <p>制限の緩和に当たっては、個別の案件（事業者から申請される計画案）ごとに、高度地区を定めた際の目的である「良好な住環境や秩序ある都市環境の維持保全」が図られるよう、運用基準に従い、公開空地などの定量的な許可要件や、周辺の街並みへの調和などの定性的な許可要件が満たされているかを審査し、都市計画審議会にご意見を伺ったうえで許可します。</p> <p>したがって、それらを経て市街地環境の向上に寄与するものであれば、最大限の高さを許容してよいものと考えています。</p>
-------------	---	--

報告事項2 城ヶ島西部地区まちづくりの取組状況について

委員名	質問	回答
中津委員	<p>第1種風致地区(8m以下)に建つ旧京急ホテルが「14.5m」との事は理解しましたが、三崎港側から城ヶ島の遠景を見た時の現ホテル棟の違和感は、可能であれば改善したいと思います。(具体的には8m以下にして欲しい)</p> <p>但し、「津波避難ビル」としての機能充実や、灯台への避難経路(車イス対応)等の緊急施設であれば承認したい。</p> <p>高さを抑える代わりに、建ぺい率は、緩和して良いと考えます。</p>	<p>当該ホテルは、説明資料 P. 7 のとおり、建ぺい率と建築物の高さのいずれも既存不適格となっています。</p> <p>しかし、当該ホテルは、本地区の中核となる施設であり、既存と同規模程度に建て替えて、その機能の更新を図る必要があると考えていますので、建ぺい率のみならず、建築物の高さも既存程度まで緩和したいと考えています。</p> <p>また、建築物の高さの緩和に当たっては、津波発生時の避難対策について考慮し、既存建築物の高さ並みに建て替えた後のホテルにおいて、垂直避難による安全確保を検討しています。</p>
中西委員	<p>1) 土地利用規制の緩和方法は今後検討となっていますが、地区計画の素案資料が付されているということは、地区計画による変更案が現在有力ということでしょうか。</p> <p>2) 個人的見解として、48条ただし書き許可は特例的な扱いで、本件の地区に占める敷地や用途の影響の大きさを鑑みるとあまり適切ではないと考えます。また、建物の高さや配置、そのほか敷地内条件等を協議し担保できるという意味では、用途地域の変更より地区計画の策定の方が望ましいのではないかと現時点で考えます。一見手間が増えますが、手続きから実際の開発にかかる期間もそう変わらないのではないのでしょうか。</p> <p>コメントなので回答は求めませんが、もし現時点の見通しがあればお教えてください。</p>	<p>本地区では、用途規制緩和手法(「用途地域の変更」、「地区計画を策定し条例で緩和[国土交通大臣承認]」、「建築基準法第48条ただし書許可」)について、どの手法を選択するかに関わらず、まちづくりに当たって地区計画を策定する考えです。</p> <p>用途規制緩和手法については、現状いずれの手法も並行して検討しているところです。いただいたご見解は、手法の選択に向けて参考にさせていただきます。</p>

<p>小林委員</p>	<p>1 この地区計画により、どのように観光地として発展・活性化が図られるのか。</p>	<p>本地区は、観光施設の老朽化や休息・滞留場所の不足等といった観光振興上の課題や、幅員狭小な道路は円滑な通行や災害時の消防活動・避難に支障があるといった安全・安心上の課題があります。</p> <p>そのため、地域において、これらの課題に対する検討を行い、「城ヶ島西部地区まちづくり基本構想」として取りまとめ、地域が一体となって今後のまちづくりを進めることとしています。</p> <p>そこで、地区計画により、道路や広場、公園といった地区施設を位置付け、それらを整備して滞在時間を長くし安全な観光ができるようにするとともに、建築物の用途制限を定めて、観光地に相応しくない用途の混在を防止するなど、観光地としての発展・活性化を図るものです。</p>
	<p>2 既存の市道（1530号）を幅員6mに拡幅することにより、現在、営業している商業施設の建物の改修や敷地の減少などが生じるのか。</p>	<p>市道1530号を拡幅することにより、沿道の一部の建物の改修や敷地の減少が生じます。</p>
	<p>3 市道1530号は、行き止まり道路であり通過交通が発生する道路ではない。 幅員を6mに拡幅する必要があるのか。 もう少し狭くても良いのではないのか。</p>	<p>市道1530号は、幅員が最小で1.85mしかなく、円滑な通行や災害時の消防活動、避難に支障があるといった安全・安心上の課題があるため、拡幅の必要があります。</p> <p>拡幅後の幅員については、地区計画の区域及びその周辺の道路との一体的な道路網の形成という観点や、防災上の観点から検討しています。</p> <p>都市計画運用指針やこれまでの都市計画法及び建築基準法の一部改正に伴う国の通達では、地区計画の地区施設とする道路の配置及び規模を定めるに当たって、「地区計画の区域及びその周辺において都市計画に定められている道路及びその他の道路と併せて一体的な道路網を形成する」とともに、「防災、安全、衛生等に関する機能が十分確保される」よう定めることが示されています。加えて国の通達で</p>

		<p>は、幅員について「原則として6 m以上とするよう努めること」とも示されています。</p> <p>観光地として安全で賑わいのある良好な地区の形成を図ることを目標とする本地区において、市道 1530 号は、幅員 9 m以上の城ヶ島大橋取付道路と連続してメインストリートの役割を担う道路(主として街区内の居住者等の利用に供される道路として地区施設に位置付ける路線)であること、そして防災上の観点から、狭あい道路のままではあるべき姿とは言えず、国の通達も踏まえると、幅員は6 m以上とすることが必要と考えています。</p>
出口眞琴委員	<p>旧城ヶ島京急ホテル建替えに向けた土地利用規制の緩和について「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」と各用途規制緩和手法があると思うが、周辺地域の同意等が必要となるのか。必要であれば範囲はどこまでか。</p>	<p>いずれの用途規制緩和手法を選択しても、地権者や周辺住民の同意書は必要ありません。</p> <p>ただし、地区計画を策定するに当たっては、概ねの合意形成が必要であり、地区計画の区域を予定している範囲の地権者等(本地区で事業を営んでいる方々を含む)や観光協会への説明を重ねており、当該地区のまちづくりを検討・協議する団体への報告も行ってきました。</p> <p>今後も、時機をとらえて、地権者等や関係団体への説明・報告を行っていきます。</p> <p>また、今後、地区計画策定の手続を進めるに当たっては、法令に基づき、都市計画原案や都市計画案の公告・縦覧(利害関係人や市民からの意見書の受付)を行います。</p>
相原委員	<p>神奈川県としましては、城ヶ島・三崎エリアを新たな観光の核づくり事業に認定させていただいていることもあり、本計画の推進に期待しているところですが、用途規制の緩和については、より戦略的に進めていくため、昨年、改正された国家戦略特別区域法第 16 条の 2 の規定に基づき、国家戦略特別区域地区計画等建築物整備事業を定めた区域計画の認定を受けていることも選択肢の 1 つとして挙げるができるのではないかと思います。いかがでしょうか。</p>	<p>「地区計画を策定し条例で緩和[国土交通大臣承認]」を行う手続として、ご指摘の国家戦略特別区域法の特例活用も考えられますので、選択肢の 1 つとして、関係機関への相談・協議を行っていきます。</p>

5 委員の意見と市の考え方

議案1【諮問事項】 生産緑地法に基づく特定生産緑地の指定について

(1)委員の意見	
大沢委員	今後、生産緑地が解除される箇所において、農地から土地利用転換を行う場合は、ハザードマップなどを参考にし、災害リスクを認識した上で、災害リスクを踏まえた適正な土地利用にできるようご指導をお願いします。
小林委員	特定生産緑地に全て指定しない、一部指定しないが21,383.5㎡あります。 引き続き生産緑地法は適用されますが、市に対していつでも買取り申出が可能になります。 買取り申出があった場合、買取りについての基準を明確にしておく必要があります。
(2)市の考え方	
<p>災害リスクに関しては、近年のゲリラ豪雨等による土砂災害が全国で多発しているといった背景から、三浦市においても令和3年3月16日に「土砂災害特別警戒区域」が新たに指定されました。</p> <p>その指定に際しては、説明会等により区域内住民へ制度の趣旨が周知されましたが、今後、所有者から生産緑地地区の買取り申出の相談があった際には、改めて当該地の指定状況をハザードマップ等で説明するなど、所有者が災害リスクを踏まえた適正な土地利用の判断が行えるよう、情報提供・助言していく必要があると考えています。</p> <p>また、実際に指導にあたる建築指導・審査部門等に対しても、情報提供するなど、連携に努めてまいります。</p> <p>生産緑地の買取り申出については、市へ買取り申出がされた場合、県及び市の各部署へ買取り希望の有無について照会を行っています。各部署では、公共施設の事業計画等により買取り希望の有無を判断しており、過去には、買取り申出がされた生産緑地の一部が市道の拡幅整備計画区域内であったことから、公共施設の用に供する部分として市が買取った事例があります。</p> <p>また、生産緑地法で「特別な事情がない限り、当該生産緑地を時価で買い取るものとする。」とありますが購入財源や買取り後の維持管理費用の確保等、市の厳しい財政事情(特別な事情に相当すると解される)から、公共施設等の事業計画がある場合を除き買取りが行われていないのが現状です。</p> <p>さらに、近年は買取り申出と同時に土地利用の検討を進めている所有者も多いことから、それらも勘案する必要があります。</p> <p>ついでに、買取り基準の明確化の必要性について、他都市の状況も参考としながら検討したいと考えています。</p>	

報告事項 1 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

(1)委員の意見	
中島委員	<p>高度地区に関する運用基準の変更についての趣旨は理解できます。ただし、第二種住居地域に比べて住居の環境保全の意図が強い第一種中高層住居専用地域および第一種住居地域において、規模によっては15m→31mとなる大幅な環境変化を許容するかどうか、慎重に検討する必要があります。</p> <p>なお、実際の運用の場面での定量的基準、定性的基準の適用においては、高度な計画判断能力が行政側にも求められることとなります。特に、三浦市における市街地整備においては、自然豊かな環境や景観との調和、既存緑地の保存継承など「保全」を最重要視する必要があることを強く念頭に置き、公開空地等の定量基準についても機械的な運用にならないよう、注意する必要があります。</p>
中西委員	<p>本件、「適用区域の拡大」として対象とする用途地域を広げ、かつ高さの最高限度を緩和する範囲も引き上げており、これによって今回区域に含まれることになる一中高及び一住では、これまで15mまでしか建築できず緩和の途がなかったところを、今回の変更を経ると大規模な敷地については30mの建築が可能になるということと、質問への回答も受けて理解しました。</p> <p>つまりこれまで緩和不可だったところで今後は従前の2倍の建築ができることになり、緩和幅としては相当大きいように思われます。一般的な緩和の適用としては、従前の1.5倍程度に収めることが多いですし、二住と緩和幅が揃えられるのも用途地域種別の性質の違いを考慮すると違和感があります。</p> <p>また今まで緩和の適用がなかったところに、緩和幅を大きくすれば適用すべき開発が誘導されるのかも不明のようです。一方で、実際に高さが緩和された開発が起きそうな現に7,500平米を超える敷地で一中高や一住にあるものは、周辺、特に北側に住居建物が多く存在しており、緩和による周辺への日照や圧迫感の影響は大きいものと懸念されます。</p> <p>このようなことを勘案すると、たとえば二住は30mまで可能としてもよいが、今回新たに区域に含める一中高および一住は20mまでにするといった段階的な緩和が妥当ではないかと考えます。あるいは空地の基準を用途地域の種別に応じて、一住や一中高では二住より強めるといった対応を検討することも必要かと思えます。</p>
小林委員	<p>1 都市マス第1章7(4)「低・未利用地の利活用」には、「区域区分の見直しや地区計画等を活用し、市域全体の活性化につながる土地利用が求められています」とあります。</p> <p>「高度地区に関する運用基準の変更」により、低・未利用地の活用を図るとは明記されていません。</p> <p>2 都市マス第3章1(2)「低・未利用地の利活用」では、図3-1-1の5ヵ所が想定されています。それ以外の箇所を規制緩和するとは明記されていません。</p> <p>3 都市マス第2章4と第4章1には、都市核について書かれています。しかし、都市核の周辺における事業の促進については書かれていません。</p> <p>4 都市マス第3章1(1)①「市街化区域」には、「市街地の良好な居住環境を保全するために高度地区についても、・・・見直しを行っていきます」とあります。</p>

	<p>そもそも、高度地区は、良好な住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内容で、都市計画決定しています。</p> <p>市街地の良好な住環境を保全するためには、建築物の高さの最高限度を低くする高度地区の見直しが必要です。</p> <p>このように、「高度地区に関する運用基準の変更」により、低・未利用地の活用を図る根拠がありません。</p> <p>建築物の高さの最高限度を、第2種では20mを31mに、第3種では31mを48mに緩和すれば、貴重な三浦市の景観を損なうとともに住環境を悪化させる可能性があります。</p> <p>以上の理由により、「高度地区に関する運用基準の変更」に反対します。</p>
藤田委員	<p>公開空地の確保など必要な要件を強化したうえで、一定規模以上の敷地に限定して緩和するという事ですので、人口減少が進む本市において、低・未利用地の利活用により市街地整備を促進し市の活性化を図るための手法のひとつとして、今回の変更を行うことは良いと考えます。</p>
相原委員	<p>三浦都市計画高度地区に関する運用基準の緩和については、その実施に向けて、対象地区の住民に対する丁寧な説明を実施した上で進めることを望みます。</p>

(2)市の考え方

今回お示ししました変更(案)の内容について、「建築物の高さの最高限度を緩和する範囲」(緩和高さ)の拡大による、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複数いただきました。

そこで、いただいたご意見を踏まえ、変更(案)の内容を一部修正することとしました。

具体的には、今回の変更(案)により新たに適用区域となる第一種中高層住居専用地域及び第一種住居地域と、現行の運用基準で既に適用区域としている第2種高度地区指定の第二種住居地域(国道134号の引橋から三崎口駅付近まで)について、緩和を適用する敷地規模を、敷地面積7,500㎡以上の大規模な低・未利用地の場合に限定し、さらに緩和高さは、従前15mの約1.5倍である23mまでに縮小するものです。

つまり、住居系の第2種高度地区については、住環境保全等の観点から、既に適用区域としている地域も含めて、大規模な低・未利用地の敷地規模を満たさない限り、緩和を適用できないことに修正することで、変更(案)の目的は、大規模な低・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。

この結果、用途地域別の緩和区分②-2による緩和高さは、右表のとおりとなります。

このように修正したうえで、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、また、その際、一部の大規模な低・未利用地の事業者等の考えも把握し、それらの結果も踏まえて、今後の都市計画審議会において、あらためてご審議いただきたいと考えています。

【用途地域別の緩和区分②-2(変更後)の緩和高さ】

用途地域	高度地区高さ制限	②-2による緩和高さ	
		現行	変更後(修正)※
一中高・一住	15m (第2種)	—	20m → なし 31m → 23m
	15m (第2種)	20m	20m → なし 31m → 23m
二住	20m (第3種)	31m	31m 48m
	20m (第3種)	31m	31m 48m

※上段は一定の規模を有した敷地(住居系用途地域は敷地面積3,000㎡以上、商業系用途地域は1,000㎡以上)、下段は大規模な低・未利用地(住居系用途地域は敷地面積7,500㎡以上、商業系用途地域は敷地面積2,500㎡以上)の場合

なお、実際の運用においては、三浦市まちづくり条例の手続（住民への説明・意見聴取を含む）や三浦市景観条例の手続と合わせて行う審査において、「三浦市ならではの自然環境や景観の保全を基調とし、地域ごとの個性や歴史等を生かした魅力的な街並みの形成に寄与する計画であること」や「周辺への圧迫感の低減や日照・通風の確保に十分配慮し、色彩やデザインなど、周辺の街並みに調和していること」といった定性的な許可要件に基づき、事業者の建築計画の内容について十分な調整を図る中で、いただいたご意見のとおり、自然豊かな環境や景観の調和、既存緑地等の適切な保存継承など「保全」を最重要視する必要があることを強く念頭に置いたうえで、判断していきます。

定量的な許可要件についても、数値が満たされているかどうかという機械的な運用ではなく、定性的な許可要件と相まって、例えば、周辺の住環境への配慮や不特定多数の通行・利用に供する公開空地の配置の在り方など、案件ごとの地域特性に応じた調整・指導を行っていきます。

さらに、許可に当たっては、行政の裁量権の濫用や判断の形骸化とならないよう、都市計画審議会において、ご意見・ご助言を伺いたいと考えています。

報告事項2 城ヶ島西部地区まちづくりの取組状況について

(1)委員の意見	
中西委員	用途緩和の手法について3つの想定があるとのことですが、個人的な見解として、48条ただし書き許可は特例的な扱いで、本件の地区に占める敷地や用途の影響の大きさを鑑みるとあまり適切ではないと考えます。また、建物の高さや配置、そのほかの敷地内条件等を協議し担保できるという意味では、用途地域の変更より地区計画の策定の方が望ましいのではないかと現時点で考えます。一見策定の手順等は増えるようにも見えますが、手続きから実際の開発にかかる期間等は実際にはあまり変わらないと思います。
出口正雄委員	風光明媚な観光地である本地区にふさわしい、ランドマークとなるホテルの建設を望みます。
小林委員	<p>1 この地区計画により、どのようにして観光地として発展・活性化が図られるのか疑問です。</p> <p>2 既存の市道（1530号）を幅員6mに拡幅することにより、現在、営業している店舗や飲食店の建物の改修や敷地の減少などが生じることになり、経営に影響を与えることも考えられます。</p> <p>3 市道1530号は、行き止まり道路であり通過交通が発生する道路ではありません。 通達では「原則として6m以上とするよう努める」と示されていますが、原則であり努力規定でもあるので、実情に即して幅員を決めるべきです。 幅員を6mに拡幅する必要はないと考えます。</p>
藤田委員	<p>神奈川第4の国際観光地を目指す、「新たな観光の核づくり構想」の地域として認定されている城ヶ島・三崎エリアにおいて、旧城ヶ島京急ホテル建替えに向けた土地利用規制の緩和の検討では、ホテルの建替えは、本地区の中核施設であり、市として、地区計画の目標としている観光地としての発展や活性化を図るために、既存のホテルと同規模程度に建替えて、その機能の更新を図る必要があると考えており、土地利用規制の緩和を検討している。この城ヶ島西部地区のまちづくりは、二町谷地区と並び中心的なプロジェクトです。時機をとらえて、地権者等や関係団体への説明・報告を行いながら、地域が一体となって円滑に進めてほしいと思います。</p>
相原委員	用途規制の緩和については、選択肢の1つとして、国家戦略特別区域法の特区分用についても検討することを望みます。
(2)市の考え方	
<p>用途規制緩和手法について、いただいたご意見も参考に検討し、観光地としての発展・活性化を図るため、本地区のまちづくりの実現に向けて鋭意取り組んでいきます。</p> <p>地区計画を決定する趣旨や市道を6mに拡幅する理由については、「質問に対する回答」（P.12～13）のとおりです。</p>	