

令和4年度 第2回 三浦市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 令和4年7月12日（火） 16時00分～17時15分
- 2 場 所 三浦消防署 4階会議室
- 3 議 案
 - (1) 議案1 三浦市景観計画の変更について（諮問事項）
- 4 報告事項
 - (1) 報告事項1 三浦都市計画地区計画城ヶ島西部地区地区計画の決定について
- 5 出席者
 - (1) 委 員 中島委員、大沢委員、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、森尻委員、太田委員、山田委員、杉野委員【12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、高橋土木課長、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、鈴木GL、藁谷主任、片田主任
 - (3) 傍聴人 1名
- 6 議案等関係資料
 - (1) 議案1「三浦市景観計画の変更について」関係資料
 - (2) 報告事項1「三浦都市計画地区計画城ヶ島西部地区地区計画の決定について」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、開会を宣言しました。
 - ・ 出席者が半数（13名中12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。
- ・ 本審議会条例の規定により、中島会長が議長となりました。
- ・ 中島会長より、傍聴人の方に、注意事項をよく読み、傍聴していただくことを告げました。
- ・ 中島会長より、議事録の署名委員として、出口（正）議員と杉野委員を指名しました。
- ・ 議案1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1 三浦市景観計画の変更について

- ・ 事務局より次の説明を行いました。

【事務局】

それでは、議案1「三浦市景観計画の変更について」、その概要をご説明いたします。

はじめに、今回、景観計画変更にあたり本審議会の議案とさせていただいた根拠（理由）についてご説明いたします。

景観計画は都市計画ではございませんが、景観法第9条第2項において「景観計画を定めようとするときは、あらかじめ、市町村都市計画審議会の意見を聴かなければならない」とあり、また、同条第8項において「景観計画の変更について準用する」とあります。これに基づき本審議会に諮問するものです。

それでは、現行の三浦市景観計画の概要をご説明いたします。

はじめに、目的でございますが、スライドに示していますとおり、三浦市の「良好な景観を後世に継承するため、景観保全のため」そして「良好な景観を市域の活性化に役立て、景観によるにぎわいを創出するため」の基本的な考え方を示すもの。

また、三浦市の景観を市民共有の財産と位置づけ、市民・事業者・行政が一体となって景観を継承・活用するための施策の方向性を整理し示すものとしております。

つづいては、景観計画の構成でございますが、ご覧のとおり全9章からの構成となっております。

今回変更するのは第5章にあります「みうら景観資産について」の中にあります「5・5 景観重要公共施設の指定の考え方」を「景観重要公共施設」とするものです。

景観重要公共施設とは、「道路法による道路や漁港漁場整備法による漁港などの公共施設であって、良好な景観の形成に重要なもの」となります。

現行景観計画「5・5 景観重要公共施設の指定の考え方」は、参考資料としてお配りしておりますとおり「公共施設である漁港、道路、橋梁、都市公園等は、地域を認識するものであるため、三浦市の景観資源を生かすように、積極的に景観重要公共施設に指定し、その保全、活用に取り組む」としており、景観重要公共施設の指定の方針として、a. 周辺景観においてシンボリックな存在となっている主要な漁港や道路、橋梁、公園、緑地及びこれらに付帯する施設、b. 良好な景観を形成し、景観軸となる道路等の公共施設、c. 祭礼、イベント等に活用されるなど、歴史的・文化的な側面から多くの市民や来訪者に利用され、親しまれている公園、緑地、道路等の公共施設3点を示しております。この方針に基づき平成29年度より、指定する公共施設について、調査・検討をすすめました。

この結果、ご覧いただいている11箇所の公共施設を、景観重要公共施設に指定したいと考えております。

指定するのは、海岸保全区域に係る海岸である「①の三浦海岸」、漁港漁場整備法による漁港である「②の北下浦漁港 上宮田地区」、道路法による道路である「③の国道134号、県道215号」、「④の国道134号」、「⑤の市道310-3号」、「⑥の市道347-16号及び市道348号」、都市公園法による都市公園である「⑦の小松ヶ池公園」、漁港漁場整備法による漁港である「⑧の城ヶ島大橋取付道路」、「⑨の三崎漁港」、「⑩の金田漁港」、「⑪の間口漁港 江奈地区」の11施設になります。

なお、これら11施設を先ほどお示ししました景観重要公共施設の指定の方針に照らし合わせますとご覧のとおりとなっております。

例えば、「①の三浦海岸」、「②の北下浦漁港 上宮田地区」、「③の国道134号・県道215号」であれば、a、b、cのすべての方針が対応しております。

今回、景観重要公共施設を指定するため、景観計画を変更することとなります。あわせて、変更する景観計画には、景観法第8条第2項第4号ロにあります「景観重要公共施設の『整備に関する事項』」と、同号ハの「景観重要公共施設の『占用等の許可の基準』」を景観重要公共施設に指定する11の施設ごとに定め、三浦市の良好な景観形成を図るものです。

それでは、指定する景観重要公共施設の整備に関する事項について、国道134号など「道路」の整備に関する事項を紹介いたします。

交通安全施設の整備等を行う場合には、別表に定める色彩基準に適合させるものとする。ただし、自然素材を使用するものは、この限りではない。など、4項目になります。

先ほどの「別表」に定める色彩の基準でございますが、ガードレール形式を除く車両用防護柵やポラードなどについては、ダークブラウンとします。

ガードレール形式の車両用防護柵は、ビーム箇所は、グレーベージュ、支柱はダークブラウンとします。道路反射鏡は、グレーベージュとします。これらが、ダークブラウンとグレーベージュの例となります。

つづいて、景観重要公共施設の主な占用等の許可の基準については、看板、公共サイン等の色彩は控えめな色彩を用いることなど3つの事項を定めています。

各施設の『整備に関する事項』と『占用等の許可の基準』は、お手元の資料の74ページから92ページまでに記載しております。

変更する景観計画の内容である指定する景観重要公共施設の概要は以上となります。

ここからは、これまでの経緯その他の手続、今後の予定等をご説明いたします。

まずは、景観重要公共施設の指定等に向けてこれまでの経緯になります。

平成29年度は、景観重要公共施設の指定に向けて、その方針の整理をしました。

平成30年度は、三浦市景観審議会にて現地視察を行い、景観重要公共施設の候補となる施設について意見交換を実施し、候補案を決定しました。

令和元年度は、景観重要公共施設として指定する公共施設を県・市の関係機関へ提示し、指定することに向けて事前相談を行いました。

そして、令和2年度と3年度は、変更する景観計画に記載していく各公共施設の「整備に関する事項」と「占用等の許可基準」について、県・市の関係機関と事前相談を行ってまいりました。

これらを進めるにあたり、その都度、三浦市景観審議会に報告し、調査・審議していただきました。

続けて、その他の手続についてご説明いたします。

景観計画の変更にあたっては、景観法第9条第1項の「住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする」と規定されていることから、令和4年4月25日から5月24日までパブリックコメントを三浦市パブリックコメント手続実施要綱に基づき実施しました。

その結果でございますが、受付件数としては、1名の方から、1件のご意見がありました。

意見等は、「三浦市で漁師をしていて海から陸を見ていて昔に比べて違法建築物や景観が変わっているのがよく分かります。三浦市の景観がこれ以上変わらない事を願います。」ということでした。

このご意見に対する市の考え方ですが、「三浦市の景観は、空や海や台地など多様な自然環境からなり、先人が残してくれた貴重な資源であり、財産であると認識しております。景観は、常に変わりゆくものではありませんが、後世に良好な景観を継承するため、今後も景観に配慮したまちづくりに努めてまいります。」と考えています。

なお、ご意見等と市の考え方の公表については、三浦市パブリックコメント実施手続要綱により「政策等の策定に係る意思決定を行ったとき」となっておりますので、本審議会及び景観審議会からのご意見を伺ったのち、景観計画の変更とあわせて公表していく予定でございます。

最後に景観計画変更のフローになります。神奈川県が施設管理者である公共施設を景観重要公共施設に指定するに当たり、あわせて景観重要公共施設の「整備に関する事項」と「占用等の許可の基準」を定めるため、事前の調整を図る目的として「景観計画調整会議」において、神奈川県の公共施設管理者と調整を行いました。

そして、先ほど説明しましたパブコメを実施し、景観法第9条第4項に基づき6月21日付けで神奈川県と協議を行い、7月6日付けで関係主管課から同意を受けました。本審議会でご意見を伺ったのちは、三浦市景観条例第6条第2項及び第3項に基づき、景観審議会にご意見を伺います。

そして、神奈川県と景観重要公共施設の指定について、相互に連携し景観計画を運用することを目的とした協定締結を行った後、変更した景観計画の周知を図ってまいります。

三浦市景観計画の変更の概要の説明については、以上となります。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。

【小林委員】

この資料でいきますと4ページなのですが、公共施設を指定した場合、整備に関する事項と占用等の許可の基準ということですので、整備に関する事項で、国道134号など道路の整備に関する事項ということで、ダークブ

ラウンですとかグレーベージュということで、色が決められているのですが、道路以外の漁港とか公園について整備に関する事項というのは無いのですか。

【事務局】

資料1をご覧いただければと思います。例えば87ページを見ていただくと、三崎漁港に関する記述がございます。この87ページの写真の下に整備に関する事項と占用等の許可の基準を、それぞれ記載しておりますので、三崎漁港については、これら記載事項が、それぞれ整備に関する事項と占用等の許可の基準となっております。

【小林委員】

分かりました。資料1のところ、一つひとつについて、整備に関する事項と占用等の許可の基準があるのですが、道路については、ガードレールですとか照明の柱ですとか標識柱ですとか、あらかじめ決められているので、こういう形で、今日配布された5ページのところにあるということですか。

【事務局】

仰るとおりでございます。

【小林委員】

他の漁港とか公園というのは、何が整備する対象になるのかというのが、想定できないということで、具体的には書いていないということですね。

【事務局】

そのとおりです。その際に色彩に関しましては、本編の方で、色彩基準を定めておりますので、その範囲の中で整備等をお願いするように考えております。

【小林委員】

分かりました。

道路以外の公共施設の許可基準については、同様な記載になっているのでしょうか。

【事務局】

ほぼ同様の記載になっております。

【小林委員】

分かりました。ありがとうございます。

【議長】

他にご質問やご意見等ございませんでしょうか。

【大沢委員】

ご説明ありがとうございました。

一点、道路のところの整備の方針なのですが、例えば79ページ、非常に電柱が豊かな写真が載っていたりするのですが、例えば無電柱化という事は考えられないでしょうか。例えば、実際には市町村が定めるのは努力義務だと思うのですが、無電柱化法に基づく無電柱化推進計画とかを定めるとかがあって、県管理の道路なので、神奈川県が無電柱化をどの様に示しているのかは把握できていないところなのですが、もし無電柱化推進計画にこの路線が位置づけてあるのであれば、無電柱化を推進とかを記載しても良いのかなと思った次第です。実際には、占用許可のところ、電柱はできる限り無くそうということで許可基準の中で読めるとは思うのです。ただ、予算が掛かりますので、直ぐには、簡単にはいかないのですが、景観計画に位置づけることによって神奈川県とか、無電柱化の推進の位置づけが上がるのであれば、占用等の許可の基準で位置づけても良いのではないかと思った次第です。

あと一点は、資料1の72ページのところで、赤が道路、緑が公園だとは思いますが、出す計画として凡例がついていた方が、よろしいのではないかと思った次第です。以上です。

【議長】

ご意見というかたちですが、無電柱化の件で何かございますか。

【事務局】

無電柱化に関しましては、今委員からお話がありましたとおり、相当な費用が掛かかると考えられます。このようなことから、現実的な対応として、今回の計画といたしましては、共架や整理・統合に努めるという考えで記載した次第でございます。

72ページの凡例につきましては、ご意見のとおり凡例等記載して対応していきたいと考えます。

【議長】

具体的に73ページの一覧に記載されている公共施設の区分というのが色分けされているということですよ。

【事務局】

はい、そのとおりです。

【議長】

そこの対応関係がないので、各個別の図になってしまった時に、何でこの色なのかとか、よく分からないということになってしまうので、宜しくお願いします。

【議長】

他にご意見・質問ございませんでしょうか。

【議長】

私のほうから、道路で、今回でいきますと、例えば国道 134 号引橋交差点から三崎口駅までのこの写真であるとか、市道 310-3 号河津桜並木道ですけれど、街路樹があるのではないかと思います。特に、河津桜並木道の桜の木は、公園区域なのか道路区域なのかわかりませんが、とても大切な景観資源だと思うのですが、今回の整備方針等で街路樹についての言及がないと思われます。非常に大事な問題で、よく道路の整備によって街路樹が切られて無くなってしまふといったことがあります。今回指定する道路の中で、街路樹が道路区域にあるのか無いのかという事と、ある場合、それについて整備方針で言及しなくて良いのかどうかということについて、いかがでしょうか。

【事務局】

これまでの景観審議会の中では、街路樹に関して特に議論等は行っておりません。

79 ページ、国道 134 号の街路樹につきましては、道路区域内です。81 ページの河津桜の方に関しましても、道路区域内という事は確認しております。

【議長】

国道 134 号の方は街路樹が現状のままで良いのかというか、歩道の真ん中にあるので、将来的にどうするのかという問題も起きそうですし、市道 310-3 号の桜並木をしっかりと守るという事は、整備方針の中では言っておいた方が良いのではないかというふうに思います。これらは意見です。ただ、そのことだけ申し上げておきたいと思ひます。

【議長】

他には、いかがでしょうか。

【藤田委員】

74 ページの北下浦漁港なのですが、75 ページに整備に関する事項と占用等の許可の基準があるのですが、特に「工作物の色彩及び形態意匠云々で公共施設等に配慮し、調和のとれたものにすること」なのですが、漁港との関係等色々あると思うのですが、景観上どうなのかなと思われる工作物などが散乱している状況があります。今回このようなかたちで景観重要公共施設の指定をした際に、施設管理者との関連がありますが、許可基準の中で漠然とした形になっておりますが、具体的に指導がとれるような方向性に持って行った方が良いのではないかと思います。いかがでしょうか。

【事務局】

今回、案のとおり変更が認められましたならば、景観計画で定める色彩基準の範囲内において、今後工作物等を管理していきたいと考えております。当該施設の施設管理者と調整しながら運用を図ってまいりたいと考えております。

【藤田委員】

是非、宜しくお願ひしたいと思ひます。

【議長】

因みに、具体的な工作物とはどの様なものですか。

【藤田委員】

利活用していたものが放置されていたり、色々なものが散乱していると思いますが、景観重要公共施設に指定した部分においては、その辺も含めて施設管理者とも連携して指導していく事が必要なのではないかと思ひます。

【議長】

他には、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

そうしましたら、意見は出尽くしたと思ひます。全体としてはこの議案につきまして、異議があるという事は特にございませんでしたので、異議なしという事でいきたいと思ひます。よろしいでしょうか。

ただ、幾つか参考となる無電柱化の話であるとか、街路樹の話、そして、工作物の指導等、案そのものに対する異議ではありませんが、追加で今後とも検討が必要ではないかというご意見がありました。これらに関しましては景観審議会の方で引続き検討して頂く事がよろしいのではないかと思ひます。都市計

画審議会としては異議なしということで答申をいたしたいと思います。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1の「三浦市景観計画の変更について」は、市の案とおりで差し支えない旨の答申をするということで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「三浦都市計画城ヶ島西部地区地区計画の決定について」事務局より説明をお願いします。

— 報告事項 —

報告事項1 三浦都市計画城ヶ島西部地区地区計画の決定について

・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「三浦都市計画地区計画城ヶ島西部地区地区計画の決定について」、ご報告いたします。

本件は、前々回の令和3年度第1回審議会と、前回の令和4年度第1回の審議会においてご報告しました、城ヶ島西部地区まちづくりの取組に係る継続の内容です。

本日は、これまでご説明してまいりました、当該地区に必要な活性化を担う中核施設であるホテルの建替えにあたって検討してきた用途規制緩和の手法について、関係機関等への相談・協議を重ねた結果、「地区計画を策定し条例で緩和」する手法とすることに決定いたしましたので、今後の手続に向けて、現時点における地区計画の原案を、ご説明するものです。

それでは、地区計画の原案を説明する前に、当該地区の位置や都市計画の現況、これまでの取組経過などについて、あらためてご説明します。

まず、当該地区の位置ですが、スクリーンに表示のとおり、三浦市の南端部にある城ヶ島の西側、観光客を対象とした商業・宿泊施設が集積している地区でございます。

次に、当該地区及びその周辺の都市計画の現況でございます。

まず、「用途地域」ですが、道路沿いの赤色は「商業地域」、その後背地の黄色は「第一種住居地域」、北側の、三崎漁港沿岸の紫色は「準工業地域」となっています。城ヶ島西部地区まちづくりを進めていく範囲は、緑破線の「商業地域」と「第一種住居地域」となっているエリアです。

そのほか、「高度地区」と「風致地区」がございます。

左側の「高度地区」は、先ほどの「用途地域」において「第一種住居地域」であった青色の範囲が「第1種高度地区」、「商業地域」であった緑色の範囲が「第2種高度地区」となります。制限の内容としては、青色の範囲が建築物の高さの最高限度12m、緑色の範囲が建築物の高さの最高限度15mです。

右側に移りまして、「風致地区」は、「市街化調整区域」と「第一種住居地域」の範囲に決定されており、「第一種住居地域」のうち、緑色の横線の網掛けとなっている範囲が、「第4種風致地区」、その他、斜線の網掛けが、「第1種風致地区」となっています。制限の内容としては、第1種が建築物の高さ8m以下、建蔽率20%以下などの制限、第4種が建築物の高さ15m以下、建蔽率40%以下などの制限、となっております。

次に、本地区に係る、取組経過でございます。

まず、平成24年度に、神奈川県知事が神奈川県第4の観光の核の候補地として、城ヶ島・三崎エリアを「新たな観光の核づくり事業」に認定しました。平成30年度には、この事業の推進団体である「新たな観光の核づくり構想推進協議会」において、『城ヶ島西部地区再整備方針』を決定し、神奈川県ホームページ上で公表しております。この中で、協議会構成員である「認可地縁団体城ヶ島区と京浜急行電鉄は、城ヶ島京急ホテル建替えを含めた城ヶ島西部地区の魅力向上を図るための一体的な再整備方針を検討し、神奈川県と三浦市は、再整備をきっかけとした地域振興策に必要な支援を実施する」ものとしています。

その後、令和元年度に城ヶ島区は『城ヶ島西部地区まちづくり基本構想』を策定し、三浦市はこれを公表しました。

その後、令和3年度までは、城ヶ島西部地区まちづくりの実現に向けた検討・調整を進めており、具体的には地区計画の素案作成や市道拡幅の設計、地域住民への説明や関係機関との事前相談、事業者協議を行ってまいりました。

このうち、地域住民への説明については、本地区で事業を営んでいる方々を含む地権者や観光協会の会員などを対象にした説明会のほか、拡幅を検討している市道沿いの地権者などを対象としたワークショップや個別説明を実施しており、地区計画素案や道路線形案を説明しております。

直近の令和4年2月4日開催のワークショップでは、今後地区計画の手続きを進めていくことについて説明し、そのことについて反対意見はありませんでした。

次に、ホテル建替えに向けた土地利用規制の緩和についてでございます。

城ヶ島西部地区まちづくりの推進にあたっては、本地区に必要な活性化を担う中核施設であるホテルの建替えが必要です。すでに閉館したこのホテルの既存建築物の概要としましては、敷地面積が約 6,200 m²、建築面積が約 2,000 m²、延べ面積が約 4,700 m²、高さが約 14.5mとなっております。

それに対して、当該敷地の土地利用の規制ですが、「第一種住居地域」では、ホテルは、床面積の合計が 3,000 m²以下とされております。

また、第 1 種高度地区により、建築物の高さの最高限度が 12mに制限されています。

さらに、第 1 種風致地区により、建築物の高さが 8 m以下、建蔽率が 20%以下に制限されています。

これらの土地利用の規制につきましては、繰り返しのなりますが、当該ホテルは、この地区が観光地としての発展・活性化を図るために必要な中核施設であり、老朽化し閉館した当該ホテルは、にぎわいを創出するために、既存と同規模程度に建て替えし、機能の更新を図る必要があるため、本市としましても、その緩和が重要であると考えているところです。

具体的には、まず、用途地域による規制に関しては、その緩和手法として、「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」といった 3つの手法がございますが、関係機関等への相談・協議を重ね、検討した結果、「地区計画を策定し条例で緩和」する手法を選択することに決定いたしました。

当該手法は、市の条例、正式には『三浦市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例』により制限を緩和するものですが、この緩和には、建築基準法第 68 条の 2 第 5 項の規定により、国土交通大臣の承認を得る必要があります。

今回、この手法の手續に関しましては、国家戦略特別区域法、いわゆる特区法の特例を活用する方法を、手續のスピード感という視点も含めて検討し採用することといたしました。

特区法の特例の概要については、後ほどご説明します。

次に、高度地区の制限に関しては、地区計画に建築物の高さの最高限度を定めることにより、適用除外とすることが可能でございますので、地区計画上に高さの最高限度を定める考えとしています。

風致地区の制限に関しては、「建替え特例」という制度があり、それにより風致地区条例における許可基準のただし書を適用し、建築物の高さ、建蔽率の基準を緩和する考えとしています。

次に、特区法における特例の活用について説明します。

まず、国家戦略特別区域とは、「産業の国際競争力の強化」及び「国際的な経済活動の拠点の形成と促進」を目的として指定される区域です。

神奈川県は、全域が東京圏として指定されています。

今回活用する制度は、ふたつございまして、ひとつは特区法第 21 条に規定されている、都市計画法の特例の「国家戦略都市計画建築物等整備事業」の制度です。

もうひとつは、特区法第 16 条の 2 に規定されている、建築基準法の特例の「国家戦略特別区域地区計画等建築物整備事業」の制度です。

これら、ふたつの制度について、詳しく説明します。

都市計画法の特例については、「都市計画の決定又は変更をすることにより、国家戦略特別区域内において産業の国際競争力の強化及び国際的な経済活動の拠点の形成を図るために必要な建築物その他の施設の整備を促進する事業」で、「国家戦略特別区域会議が、国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めた区域計画について、内閣総理大臣の認定を申請し、その認定を受けたときは当該事業に係る都市計画の決定又は変更がされたものとみなす。」こととなります。

また、「区域計画には、当該事業に係る都市計画に定めるべき事項を定める。」ことになっております。

そこで、当該事業に係る都市計画に定めるべき事項として、『三浦都市計画地区計画城ヶ島西部地区地区計画』を定め、区域計画の認定を受け、地区計画の決定を行うことを予定しております。

なお、この都市計画法の特例により、通常の都市計画法に基づく手続のうち、県知事との法定協議などが省略されます。

次に、建築基準法の特例については、「建築基準法第 68 条の 2 の規定に基づく条例で、同法第 48 条の規定による制限、すなわち、用途地域による制限を緩和することにより、国家戦略特別区域内の地区計画等の区域内において、産業の国際競争力の強化及び国際的な経済活動の拠点の形成を図るために必要な建築物の整備を促進する事業」で、「国家戦略特別区域会議が、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について、内閣総理大臣の認定を申請し、その認定を受けたときは当該事業の実施主体として市に対する建築基準法第 68 条の 2 第 5 項の承認があったものとみなす。」こととなります。

また、「区域計画には、当該事業の実施区域及び建築基準法第 68 条の 2 の規定に基づく条例で定めようとする同法第 48 条の規定による制限の緩和の内容を定める。」ことになっております。

そこで、当該事業に定める内容として、『三浦市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例』の改正案の内容を定め、区域計画の認定を受け、国土交通大臣の承認を得ることを予定しております。

これにより、条例を改正し、本地区の中核施設であるホテルの建て替えが可能となります。

なお、この建築基準法の特例の活用により、通常国土交通省との手続が簡素化されます。

それでは、地区計画の原案について、事前にお配りしております、計画図や計画書にて説明します。

スクリーンには、計画図を表示しております。

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、沿道の商店街及び灯台周辺の範囲をA地区、旧城ヶ島京急ホテルの敷地をB地区としています。

また、A地区については、ベースの用途地域が「商業地域」である範囲をオレンジのA-1地区、ベースの用途地域が「第一種住居地域」である範囲を黄色のA-2地区としています。

地区計画に位置づける『地区施設』については、まず、図で縞模様でハッチしている各幅員の道路を、「区画道路」として位置づけます。

この中で、青色縞模様でハッチしている「区画道路」が、幅員6mに拡幅を予定している市道です。

「区画道路」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、それぞれ位置づけます。

次に、計画書でございます。

スクリーンには、お手元の計画書の1頁目の、『名称』から『地区計画の目標』までを、表示しています。

名称は城ヶ島西部地区地区計画、位置は三浦市三崎町城ヶ島字西山地内、面積は約3.4haです。地区計画の目標については、「国際競争力の強化に資する宿泊施設や都市基盤施設の整備を、地域のニーズを踏まえて推進することにより、安全で賑わいのある地区の形成と、国際的な経済活動の拠点形成を図る」ことを目標とします。

続いて、『区域の整備・開発及び保全の方針』における「土地利用の方針」です。お手元の計画書では、1頁目の下に記載しております。

本地区を、A地区とB地区に分け、A地区については、「商店街の良好な街並みづくりを推進するとともに、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により、国際観光地としての発展・活性化及び地域住民や来訪者が安全に居住・滞在できる土地利用を図る」地区とします。

B地区については、「周辺の商店街や住環境との調和を図りつつ、当該観光地の中核となる宿泊施設について、豊富な海産物を中心とした食文化や優れた

景観を活かし、豊かな滞在空間・機能を魅力的に配置する建築物に更新することで、国際的な観光交流人口の増加による賑わいを創出する土地利用を図る」地区とします。

次に、『地区整備計画』における「建築物等に関する事項」のうち、「建築物等の用途の制限」について説明します。お手元の計画書では、2頁目後半から3頁目に記載しております。スクリーンでは、A-1地区、A-2地区の記載を一部省略して表示しております。

A-1地区は、「(1)住宅から(19)前各号の建築物に附属するもの」までの各号に掲げるもの以外、A-2地区は、(1)から(17)の各号に掲げるもの以外は、建築してはならないとします。

この結果、A地区については、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・旅館などは、これまでどおり建築が可能となるようにするものです。

また、A-1地区とA-2地区の違いは、ベース用途地域が商業地域であるA-1地区の(9)と(10)にある、カラオケボックスや劇場等の用途が、ベース用途地域が第一種住居地域であるA-2地区には無いことです。

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、ホテル又は旅館で床面積の合計が5,000㎡以内のものと、それに附属するもの以外は建築不可としています。

なお、本日お配りした資料2の計画書の修正版は、この記載を修正したもので、事前に配布したものでは、「ホテル又は旅館」と記載しておりましたが、「ホテル又は旅館で床面積の合計が5,000㎡以内のもの」という記載に修正しました。

この、ホテル又は旅館で床面積の合計が5,000㎡以内のものを建築可能とすることについては、条例で緩和するものですが、関係機関との協議の結果、地区計画にも明記することにしたものです。

次に、「建築物等に関する事項」におけるその他の制限です。お手元の計画書では、4頁目に記載しております。

記載のとおり、B地区において、「建築物の敷地面積の最低限度は6,000㎡、建築物等の高さの最高限度は、既存ホテルと同じ高さの14.5m、壁面の位置の制限は、道路境界線から3m以上、隣地境界線から2m以上」という内容で定めます。

これらは、B地区の建築物について、地区計画の策定後、条例により用途規制緩和を行いますので、それに伴う周辺環境の悪化を防止する措置として定めるものです。

このほか、A地区とB地区の両方に「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」と「垣又はさくの構造の制限」を、記載の内容のとおり定めます。

地区計画原案の説明は以上となります。

最後に、今後の流れを説明いたします。

本日、地区計画の都市計画原案を報告させていただきました。

今後は特区法の特例を活用するため、各種手続について国と調整しながら進めますので、時期はあくまで想定となりますが、7月から8月頃に都市計画法第16条第2項及び特区法第21条第6項に基づき都市計画原案の縦覧を行い、9月から10月頃に特区法第21条第3項に基づく都市計画案の縦覧、11月頃に特区法第21条第5項に基づき都市計画審議会へ都市計画案を付議し、差し支えない旨の答申をいただきましたなら、12月頃に開催されると見込んでいる特区法による区域会議、諮問会議を経て、区域計画の認定を受けたいと考えています。

なお、この特区法による区域会議、諮問会議には、用途地域による規制緩和のための「建築基準法の特例」の区域計画の認定も併せて諮ることになります。

その後は、区域計画の認定を受けますと、地区計画の決定がされたものとみなされますので、令和5年1月頃に都市計画法第20条第1項に基づく都市計画の告示を行い、3月に市議会の議決をいただいたうえで「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」を改正することを目指したいと考えております。

報告は以上でございます。

【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。

【出口（正）委員】

原案の地区計画の目標には、「海拔が低く水害を受けやすい」というようなことを色々書いてあり、「災害時の避難に支障がある等といった安全・安心上の課題が顕在化してきたことから、地域の地権者等は、これらの課題に対する検討を行い」と書いてありますが、具体的にどの様な検討をしているのかお聞かせください。

【事務局】

こちらの記載につきましては、城ヶ島区の方で、基本構想を策定する上で、地域の課題として、そういったことが必要かということを出したという状況でございます。そういうものをまとめた基本構想を、プロセスを経て策定したものになります。

【出口（正）委員】

住民との話し合いによるものとのことですが、例えば以前から、高潮や台風
の被害で、今計画しているもの、西部地区の計画なのですが、水路のように被
害があったわけですね。そのための対策として、どの様にするのかを考えて
いるのかお聞かせください。

【事務局】

具体的な例として、地元の方も高潮とか大変気にはされています。それが、
何年か前に1度大変な被害があったのですが、それが、必ず来るものなのか、
或いは10年か20年に1回だけのものなのかというのは検証はしていない状況
です。今回の計画は、道路、公園などをつくるという地区計画ですが、道路は
多少高さを上げたりとかできますので、道路でできる範囲の対策は、地元の方
たちと検討していきたいと考えています。道路以外でやらなければならない、
例えば漁港施設とかで作らなければならないものや、もっと先の防災上どうし
ても必要な大きな構造物は、この事業とは別の観点で考えなければいけないと
思っております。

【出口（正）委員】

来るか来ないかではなく以前来ているのだから、来た時にどうしたら良いか
という対処を考えないといけないと思います。例えば道路が排水の役目を果た
すとか、そのような計画、或いは将来を見据えて、10年後に来るのか20年後
に来るのか分かりませんが、明後日来るのかもかもしれない訳です。そういう事も
踏まえて考えたほうが私は良いと思います。いかがでしょうか。

【事務局】

委員が仰るとおりだと思っております。ただ、今回の地区計画の中でできる
事をまず優先にして、道路や公園、広場を整備する訳ですから、その中ででき
る防災の対策はこの中でやっていきます。ただ、この中にはできないものもご
ざいますので、それはまた別の場面で考えていきたいと思っております。

【出口（正）委員】

別の場面で、安全性を踏まえて考えてほしいと思います。以上です。

【議長】

ありがとうございます。

地区計画の目標で、「安全で賑わいのある」ということで、確かに安全とい
うのも入っております。それが、道路を広げるとか、広場をつくる事も安全の

一つの対策であると、そういう関係で目標と内容とが一致しているというか、齟齬がないという、そういう説明かと思います。

今、出口（正）委員が仰ったように、都市計画以外の部分で、色々やらないといけない事があるという事は、確かだという事です。それは、まちづくりとして、恐らく三浦市の方で今後検討し、実施していくものだというご回答でございました。

他にご意見、質問は、ございませんでしょうか。

【中津委員】

簡単に三つ程お伺いしたいのですが、このA-1地区というのは、今後住宅兼用店舗は建たないという事なのですが、結構、商店街とかでお店の2階に住んでいるとか民宿とかあると思うのですが、そのあたり住民の方々のコンセンサスは得られているのかなということが気になりました。将来的に、これは結構近代的な空間になってしまうので、イメージが出来ないのですが、そのあたりをお聞かせいただきたいというのが一つです。

それと、B地区に建つホテル、現状高さ14.5メートルあって、第1種風致地区で8メートルになっているのが緩和されるという事のようなのですが、津波避難ビル的な話として、高さが欲しいという事もあるのかもしれませんが、やはり「うらり」の方から城ヶ島を見た時の地形のフォルムの中で、今のホテルが建っているというのが、非常に違和感があります。何らかの形で14.5メートル津波避難ビルとして確保したという事であれば、何かもう少し地形の事を意識したようなデザインもあるのかもしれませんが、A地区B地区以外の高台の部分との、先ほど委員のお話もありましたが、敷地エリア以外のところとの避難ネットワーク、避難通路のところの検討によって、何とか陸地といいますか、「うらり」から観た時の城ヶ島の風景を、もう少し自然風景を活かしたものに出来ないかなというところが、気になっております。

三つ目、よくわからないのですが、建蔽率の緩和も多分受けるという事なのかもしれませんが、その時に、この地域の地質ですとか地政学的な価値、科学的な価値とか美しさもそうですが、環境アセスメント的な調査等は、現状されているのかというところも少し気になりました。

以上、三つお答えいただければと思います。宜しくお願いします。

【事務局】

まず、建築物の用途の関係で、「建築物等に関する事項」のA地区について、店舗兼用住宅というところですけども、今回は、「次に掲げるもの以外は建築してはならない」ということで、第2号のところ、A-1地区、A-2地

区共に、「住宅で事務所、店舗その他これに類する用途を兼ねるもの」でございますので、店舗兼用住宅の立地は可能でございます。

【事務局】

2点目の高さの問題でございますが、こちら、事業者の方へ、ただいまのご意見を伝えることは可能でございます。実際には、今の高さより上げるという事ではございませんので、景観上これ以上悪くならないという事が一点ございます。

それから、やはり商業施設ということでございますので、ビジネス上の観点もございまして、やはり一定の高さを確保しなければならないというところは、我々としても判断したところでございます。

【事務局】

3点目の地質等に関してのというお話をいただきました。今回、この地区計画に関わる環境アセスメントのような調査は、行っておりません。

【議長】

確認がありましたけれども、まず、高さというのは、最高高さが決まっただけで、必ずしも建築物がこの高さで建つ訳ではないという事の中で、建蔽率については、現状は32パーセントと書いてあるのですが、このB地区の用途地域は、第一種住居地域でしたか。

【事務局】

はい。第一種住居地域です。

【議長】

建蔽率としては、もう少し余裕があるのですか。

【事務局】

建蔽率につきましては、用途地域による建蔽率は、満たしているというところでございます。

風致地区の緩和につきましては、既存建物に対する適用除外でみておりますので、高さの関係でお話がありましたけれども、そちらの方は、既存建物という事で適用除外するものでございまして、今回の地区計画の中で高さを抜いていくという事ではございません。

【議長】

風致地区の方で40パーセントという建蔽率の規制が掛かっている、風致地区の特例でも建蔽率は変わらない、という理解でよろしいでしょうか。

どのような建築物が建つかというのは、高さと建蔽率で規定されていくので、基本的には、今のものがやっぱり建つということでしょうか。

【事務局】

仰るとおりでございます。風致地区の方も、既存建物の適用除外ということです。建替え特例ということでございます。

【議長】

確認ですが、建蔽率40パーセントも同じですか。

【事務局】

建蔽率は、第一種住居地域で40パーセントというところ、第1種風致地区で20パーセントの制限があります。既存建物がそれを超えている状況でございますが、建替えに当たっても、約32パーセントを超えることはできませんが、既存並みの範囲内であれば特例で建替えを認めていこうというものです。

【議長】

約32パーセントを超えられないということですか、40パーセントまでいけるという理解ではないのでしょうか。

【事務局】

風致地区の建替え特例上、既存の建蔽率以下で、建替えを認めるという方向です。

【中西委員】

今の確認にも近いところがありますが、要するに建替えられるような建物の枠といいますか、既存のものがベースになって、それより外形的に大きくなるということではない、ということですね。それは、調整はしているのでしょうけれど、事業者としても、既存の建替えができて、設備が新しくなれば、それで何とかなるというお考えということで宜しいでしょうか。これは、確認です。

【事務局】

そのとおりでございます。施設等が更新される。ただし、建物の規模、大きさといったものは、これまでどおりの中で行っていくということが前提の計画でございます。

【中西委員】

わかりました。

一点、これはコメントに近いのですが、先ほど中津委員が仰ったような、折角建て替える時に、もう少し景観的に周辺に配慮するということがあって誘導されると良いかなと思っております。今のところそれが明示に書かれたところがそんなに無いように思われます。

例えば、「説明資料」の12枚目のスライド「計画書」になるのですが、B地区の書きぶりのところで、一応調和を図りつつとかは書いてありますが、景観の調和ですとかもう少し明確に書かれていれば良いのかなと少し思うところではありますが、色彩のコントロールも、14枚目のスライドで「建築物等の屋根及び外壁の色彩は、周辺の環境と調和したものにする」と、大きな方針を示しただけになっておりますが、このあたりは、地区計画そのものに書くかどうかはさて置き、実際の建替えのときには、かなり協議といいますか、誘導的なものも必要かなというふうに思います。可能であれば、地区計画の書きぶりも、もう少し積極的な方が良いかなと思います。これは、コメントということで、特に回答は結構です。

【議長】

私も、中西委員と同様の意見を持っております。実際に枠は、今ここで決まりますけれども、実際の景観上をどうするのかということは、その後の話になりますので、そこは、今回は地区計画決定の報告ですので、これの中身を変えることは難しいと思いますが、今後、実際に建物が建つ時の手続きの中で、いかに良いものを作っていくかという視点が大事だというふうに思います。

他には、いかがでしょうか。

【大沢委員】

地区計画の目標の中に、先ほど出口委員からの防災上の話を書いてありますが、ハザードマップを見ますと、津波・高潮だけでなく、土砂災害とか土石流とか、イエローゾーンになっているのですが、その事について、何か配慮する必要がないのか否か、この点についてお聞きできればと思います。

ただし、これは地区計画ですので、個別の施設計画までは何もできませんので、実際のところは土砂災害をどうするのかというのを、個別の施設計画でやると思うのですが、ここで目標のところには「水害」と、浸水リスクとしか書いていないということが、本当に妥当なのかという事が気になった点です。

【事務局】

この中の、書きぶりの中には記載はないのですが、土砂災害というところの観点からすると、道路拡幅を行う際に、既存の幅員が狭いところの一部を若干削ずるといふか、擁壁を施工することがございます。その際に、このイエローゾーンと呼ばれているところの部分削って、擁壁の施工を行いますので、こちらの安全対策などは、この中で実施していく予定でございます。

【大沢委員】

地区計画の目標のところ、「水害」しか書いていないので、土石流関係が読めない。公園を作るところが、イエローゾーンに合致しているところですので、地区計画の目標のところでは、「水害・土石流とか様々な災害に対する対応」と書いておいたほうが、先ほどのようなイエローゾーン対応も出来るのかなというふうには思った次第です。以上です。

【議長】

今回、原案ということで、この後、縦覧がかかって、色々な意見が出て案になるという事なので、まだこれから修正していく事になります。今日は、この場で何かを決定したりする場ではないのですが、原案に対する意見ということでございます。

【出口(真)委員】

今、災害対策ということで、様々なご意見がありました。幅員のほうが6メートルの道路ということで、そうすると、交通量も増えると思います。目的としては殆どホテル建築なのかと思うのですが、ただ、6メートル道路にした場合に、交通量も増えると思います。駐車スペースも、今後、考えていかなければならないと思います。目的がホテルだけではないので。もちろん安全対策を含めて、車をどのように通行させるのかというのも考えていかなければならないと思います。まだ、計画なので、具体的なことはこれからだと思いますが、意見として述べさせていただきます。

【議長】

駐車場等の土地利用についても、今後のまちづくりの計画の中で検討されていくものと思います。

【事務局】

地区計画の中で、交通量や人流抑制をうたっていますし、基本的には地形上、ホテルの敷地が終点という形態になります。これまで、地元への道路拡幅に関する説明の中でも、基本的に広がったことによって行き先が増える訳ではござ

いませんので、まず通過交通が大きく増えることは基本的には現在想定しておりません。もう一つ、スピードが上がるという点については、道路の整備の中で、スピード抑制の手法も検討するようなことも、地元からも意見を頂いたうえで整備計画を進めている事を、申し添えさせていただきます。

【議長】

他に、ご意見等ございませんか。

無いようでございますので、本日の報告事項等は全て終了いたしました。

- ・ 事務局より、次回の審議会は11月頃の開催を予定しております。
- ・ 閉会を宣言し、本審議会を終了しました。