

第72回 横須賀市土地利用調整審議会議事録

日 時 令和6年(2024年)3月28日 木曜日

場 所 横須賀市役所3号館3階 302会議室

出席委員 佐谷委員長、金井委員、中西委員、狩野委員、富澤委員、小貝委員、宮川委員、
倉林委員、委員代理 三浦公園管理課長

出席職員 都市計画課：斉藤課長、藤田主査、宇野澤、吉田

開発指導課：飯島課長補佐、米沢係長、石田、吉田、金子

建築指導課：小林係長

傍 聴 者 0名

1 開会

- ・参加委員は9名で、横須賀市土地利用調整審議会規則第4条第2項に規定する定足数を充足している。
- ・資料1 開発許可等の基準及び手続きに関する条例等の改正について
- 資料2 適正な土地利用の調整に関する条例の改正について
- 資料3 特定建築等行為に係る手続き及び紛争の調整に関する条例の改正について
- 資料4 市街地における適正な土地の高度利用に関する条例の改正について

2 議事

(1) 開発許可等の基準及び手続きに関する条例等の改正について(資料1)

～質疑・応答～

[A委員]

改正後の道路に関する審査基準の見直しの、3,000㎡未満という面積基準についてだが、スライドの1ページ目、行為者の同一性の判断のところ、「地権者」、「代理者」と書いてあるが、この「地権者」と「代理者」を入れたことで逆に建てにくくなるということにはならないか。

[B委員]

ではまず3,000㎡に改正する理由をご説明いただきたい。

[宅地審査防災課]

先ほど事例の写真にあったように、1,000㎡未満の開発行為では、行き止まりとなる道路を1つ入れてその周りに宅地が張り付くような計画となることが多い。この原因の一つとして、前回の条例改正で連続開発を規制してきた状況があると考え。昨今、災害時における救急車両や緊急車両、また平時においては介護車両等の大きいワンボックスやコロナの影響で宅配車両も増えてきていることを鑑み、行政として、また処分庁としては、新

しく道路を開発するのであれば、通り抜けられるよう道と道をつなげたものとしてほしい気持ちがある。それを考えると、1,000㎡未満の開発行為ではつなげられる道路を計画することができないため、まず3,000㎡まで区域面積の規定を緩和したいと考えている。3,000㎡あると道路はつながったものとして計画されるのではないかと考えられ、例えばパワーポイントの画面に表示されている1～4の緑色の道路が全てつながるイメージとなり、そういった開発行為に導いていきたい意図がある。先日、課の職員が能登の災害支援に行ったが、やはり道路の状況によっては2方向の避難路の確保が必要と強く感じたということもある。また、3,000㎡以上の開発行為となると、都市計画法で色々な義務が出てくる。

もう1つの理由は、先ほどの例で1～4の個別の開発行為は同じ土地所有者であるにもかかわらず、敷地を分け、1はA社、2はB社といった形で結局行き止まり道路の開発を同時に施工されてしまったりしていた。そういった行為も防ぎたいため、行為者の同一性の要件に土地所有者を加え、一体の開発としてみなせるようにしたいと考えている。また、敷地を分け道路を繋げないのであれば、各々1年間の間隔をあげなければ工事ができないこととし、一体として施工するのであれば道路を繋げるよう指導することができると考えている。

[C委員]

この事例はどこの場所か。また、道路の幅はどのくらいか

[宅地審査防災課]

場所は夏島、道路の幅員は4mである。こういう開発行為が市内で点在してきている。

今回の改正では、行き止まり道路の終端には必ず車返しを作る、もしくは幅員6mの道路とするようにすることも考えている。

[D委員]

先ほどの事例では、同じ一般道路から同じ方向に平行に開発道路が走っている形になるが、一方で別々の一般道路からお互に通うように開発道路が走る形のものもあると思うが、それに対してはどう考えているか。

[宅地審査防災課]

やはり通り抜けできるよう計画していただきたいと考える。

[D委員]

私自身がそういった袋小路の一番奥の土地を購入した。なぜかという通り抜けの車両に通過されるのが嫌だったからなのだが、そういった交通量の多い道路に挟まれた場所において、通り抜け車両がたくさん通行しないようにする策はあるのか。

[宅地審査防災課]

今のところ無い。我々としては災害時の避難等を優先したいので、道路は通り抜けできるようにし緊急車両が容易に通行できるようなまちづくりを目指したいと考えている。

また、横須賀市の場合、通り抜けできる道路でないと市に帰属ができず、私道となり個人での管理になってしまうため、災害時における復旧に市や県が関与できず、支障が出

てしまう。極力道路は市に帰属してもらいたいと思っている。

[D委員]

車返しをつけたりしてもいけないということか。通り抜けといっても1つの道路からコの字型に通す場合というのであれば通過車両を招きにくいと思われるがそういった形は通り抜け道路として扱えるか。

[宅地審査防災課]

貴見のとおりである。

[D委員]

生活環境として、車に通り抜けされないような方策はまた別途の政策となるということか。

[宅地審査防災課]

そういったご意見もあると思うが、また別の検討となる。

[C委員]

転回広場を設ければ横須賀市の道路として帰属されるのか。

[宅地審査防災課]

その場合は帰属されない。実際、福祉車両や宅配車両が転回広場に停車している様子がよく見受けられる。今までは道路延長35m以内であれば転回広場は設けなくてもよいとする基準があったが、今後は幅員4mの道路であれば道路終端に転回広場を設けることを極力義務付けたいと考えている。

[E委員]

現条例でも4m未満の道路だと住環境として良くない状況になることは理解したが、当初、4m未満の細い道路の先に開発行為を行う場合は、あまり大きな規模であると、例えばそこに住んでいる沿線の住民への負担等色々な問題があつて規模面積を小さく設定したと思われる。しかしこのままでは連続して開発され、結果行政が求めていたものと違うものが多発している現状だと察する。今回の条例改正において、例えば細い道路の沿線に住まわれている方々の住環境を担保するような、条例策定時に目的としたものへ配慮していることはあるか。

[宅地審査防災課]

今回の改正ではその部分においては考えていない。4m未満の道路の先の開発について、今まで規模を制限したり、1年間の期間をあける等様々なことを対策としてやってきたが結果は一緒となってしまった。逆に1年間の期間を設けることで、連続開発によって工事期間が長くなり周辺住民の方にご迷惑をおかけする期間が長くなっていたこともある。結果が同じになるのであれば、一体として工事をしてしまった方が良い結果となるのではないかと我々は考えている。ただ4m未満の道路の先で、3,000㎡以上の土地を開発する事例は近年は無い。

[宅地審査防災課]

もう一つ、3,000㎡まで面積を増やした理由として、令和2年の改正時に取扱規則第2条の14において、当時は1,000㎡未満の規定はそのままにしながら、3,000㎡未満までの条例の説明を行うことで、事業者が連続して開発行為を行っても良いこととする基準を作っている。1,000㎡未満で規制したとしても結果数年後には1,000㎡以上の規模の開発となる。先ほど米沢からの説明にもあったように、結果同じであるのであれば、しっかりと公共施設の整備を行い、少しでも安全性、利便性の高い道路の築造に計画を誘導していきたい。

また、3,000㎡以上の開発行為は公園の設置義務があるので、今回3,000㎡未満とし、また接道義務として幅員1.8mの道路ではなく、代わりに建築基準法上の道路であり、現在周辺に住まわれている方々が生活道路として使っていることを条件とした。こういう形で一度運用していきたいと考えている。

[E委員]

先ほど防災という話も出たが、細い道路にあまり多くの住宅が張り付くというのもどうかという気持ちはあるが、少なくとも現条例下で連続的に開発行為が行われて、結果悪い状況になるのであれば、ある程度の環境づくりのために改正するという主旨を理解した。

[宅地審査防災課]

細い道路も建築基準法上の道路であれば、セットバックが行われ、いずれ4mの道路となる。将来的な部分も含めて、3,000㎡未満という面積規定とした。

[B委員]

今の説明では、ここで示された5者が同一でも1年後にはできるという規定か。連続開発が全面的になくなるわけではないけれど、少し抑制できないかということが5者にした理由か。

[宅地審査防災課]

貴見のとおりである。今回3,000㎡まで上限を上げているが、逆に3,000㎡までできるのに1,000㎡ずつ区切って工事を行い、行き止まり道路とすることの方が宅地数を稼げると考えるやり方をされる可能性がゼロではない。その際、この5者まで縛っていることが抑制力になると考えている。

[B委員]

先ほどの開発事例は、3,000㎡以上と見受けられる。3,000㎡以上ではご説明にもあったように公園の設置義務等、様々なオブリケーション（義務）が発生してしまうので、こういう形に敷地を分割している事例となっている。そういったやり方を止められるわけではないけれど、少しでも行き止まり道路となってしまうものを無くすために何かできないかというのが今回の改正理由であることは理解した。先ほどからおっしゃっているように一度この案でやってみて、また課題が出てきた際には条例改正を行うといった形か。

[宅地審査防災課]

業者さんとのいたちごっこのような形ではあるが、元々は申請者しか縛りはなく、令和

2年にさらに設計者、施工者を縛り、それでも名義貸しの手法が使われたため、最後の切り札として今回地権者まで縛ることとした。また、代理者というのは後ほど説明させていただく手続きの中で代理者の指定があるが、設計者が縛られているため、代理者として設計に携わりながら、連続した開発計画の中で設計合わせのようなことができちゃうので、ここも縛ることで完全に分離した別の行為としてみるができると思う。県内でも5者の縛りは最大の規制で、横須賀市の他には鎌倉市でしか行われていない。横須賀市は谷戸地域が市街化区域内にも多いので、極力安全を目指して運用していきたい。

[B委員]

主旨が違うかもしれないが、木造密集は災害に弱いと言われていて、新規の計画では防火性能も少しは上がっていると思うが、何とか阻止していくというのはとても重要な方向性だと思う。ご説明の中で、例示された案件についても全部を一体で施工するのは難しいが、4分割ではなく2分割で道路をつなげる計画とするなど、窓口での協議や指導が重要になってくると考える。ぜひ頑張ってください。

[宅地審査防災課]

手引きで基準等盛り込み、それを読んで計画する事業者が変わってきてくれることを期待したい。

[F委員]

主旨はよく理解できた。確認だが、接道道路の審査基準見直しとして、「幅員1.8m以上」を「建築基準法第42条に規定された道路」という表現に変えているが、これは、道路幅員1.8m以上という考えが残っているという理解でよろしいか。

[宅地審査防災課]

基準にメートル数があると、担当職員の認識や解釈の違いが起きる。手引きの方では「建築基準法第42条に規定する道路で、車両の通行ができる道路」という形で規定することを考えている。

[F委員]

もう1つ、袋路地状の転回部分について、昔の基準では6m以上の幅員であれば設置の義務はなかったが、今回それがなくなるということか。

[宅地審査防災課]

今と同じ基準のままである。4mで転回広場を設けると地型が変になってしまうというのであれば、6m道路にしていきたいと考えている。

[委員長]

では、「開発許可等の基準及び手続きに関する条例等の改正について」はご提案のとおり
の改正ということで、審議会としては了承するというところでよろしいか。

～各委員 異議なし～

(2) 適正な土地利用の調整に関する条例の改正について（資料2）

(3) 特定建築等行為に係る手続き及び紛争の調整に関する条例の改正について（資料3）

～質疑・応答～

[G委員]

事実の確認をいくつかしたい。スライド12ページの非建築物系の開発事業の見直しのところ、改正の背景に「特建条例」とあるが、「特建条例」とは何か。どこかに正式名称はあるか。

[宅地審査防災課]

「特建条例」とは、「特定建築等行為に係る手続き及び紛争の調整に関する条例」のことである。

[G委員]

そちらの条例で、非建築系の開発事業と宅地造成は、同じものであるけれど違う捉え方をされていて、扱いに差異が生じているという理解でよろしいか。

[宅地審査防災課]

貴見のとおりである。

[G委員]

スライドの14ページの現状では都市計画法で市街化調整区域内における開発事業の指導基準が義務付けられているので、努力義務としては必要ないという理解でよろしいか。逆にいうとなぜここに規定されていたのか気になるところである。

[宅地審査防災課]

貴見のとおりである。努力義務としていた経緯は不明である。運用上問題となったことはない。

[宅地審査防災課]

スライドの13ページに、1箇所記載事項の訂正がある。建築系の開発事業等で、テレビジョン電波受信障害と駐車場の確保に関する協議を不要とする内容である。元々非建築物系の開発事業では、駐車場の確保に関する協議は不要であるため、「非建築物系の開発事業」を「建築物系の開発事業」に訂正する。

元々開発行為の中では建築物の計画はなく、建築の制限がかかっている状態であり、正式には開発許可後の都市計画法第37条の制限解除をした後に初めて建築物の計画ができる流れとなっているため、条例の手続きの中では建築物や駐車場の具体的な計画が示されていない状態である。そのため、建築物系の開発事業の中でテレビジョン電波受信障害と駐車場の確保に関する協議を不要にした。

例えばマンション等の計画である場合、開発行為の後、マンション自体が条例上の「中高層建築物の建築」に該当するため、そこで駐車場の確保の協議を行うこととなる。

[G委員]

そうすると資料2(2)も誤記となるか。

[宅地審査防災課]

貴見のとおりそちらも訂正する。

[C委員]

「非建築物系の開発事業」とは太陽光発電事業も入るのか。太陽光発電事業は結構大規模に作られると、後々地域の方々と問題になるケースがあるかと思う。

またテレビジョンの件に関しては、電波障害はないというのはどうして分かるのか。昔は中央公園の辺りで建築物による電波障害があったと記憶している。

[宅地審査防災課]

貴見のとおりである。

また、開発行為において電波障害の話はこれまで来たことはない。だいたい高層の建物を建てる際や足場を組み立てた時に電波障害の話がある。

[宅地審査防災課]

電波障害については全ての対象行為で協議がなくなるわけではなく、開発事業の際は協議不要とするが、中高層建築物の建築の協議の際は必要である。

[C委員]

それからお知らせ板の有効期限が5年から1年に改正されることはすごく良いことと思う。ほったらかして看板を何回もやり替えていることがよくあるが、それがなくなるということで、1年間に短くしたのは良かった。

[G委員]

テレビの電波障害の件で、建築物系と非建築物系の開発事業において削除するということが、中高層建築物の建築の対象行為については残る、ということによろしいか。

[宅地審査防災課]

貴見のとおりである。

[F委員]

お知らせ板設置の有効期限が5年から1年になるということで、住民側からすると良いことだということになるが、事業者側からすると不利益となる場合も当然あって、現場で実際に窓口対応している職員にとっては難しい場面があるのではないかと思う。「中断」とは何を以て中断なのかは当然考えておかないとならない。事業者にとっては1年という短い間なので、少しだけ土をいじって「着手」とすることも考えられる。不利益を被るのは事業者側と考えて、厳密に「中断」の定義を考えておく必要があると思う。その点いかがか。

[宅地審査防災課]

お知らせ板の有効期限に「中断」という書き方をしているが、1年間で手続きが終わらないケースは多々ある。これは業者の怠慢ではなく、実際の協議が長引くことがまれにある。この条例の主旨として、同意条項はなく、あくまでも住環境に少なからず影響を与える住民の皆さんに対しては計画をきちんと説明してから実行してくださいという条例であ

ると理解している。住民の皆さんから、特に昨今は環境面に対して厳しい言葉が寄せられているのも事実なので、いかなる条件があってもお知らせ板を設置してから1年が経過したら、怠慢ではない手続きの延長に伴って1年延長してしまっても、もう1度手続きを行うことに今回変更している。今ご指摘いただいたように、事業者側の負担と住民の心情を考えた時に、影響を受ける方々の方に少し重きを置いて考え、1年間とした。これについては課内でもかなり議論があったが、色々な紛争の案件がある中で、1年間が妥当と判断した。「中断」という判断ではなく、「中断」していなくても1年間の有効期限が発生するという考え方である。あくまでも着手届が提出されていないケースに限り、有効期限を設ける形とした。ただ職員の負荷となる軋轢はあるかと正直なところ思っている。

[宅地審査防災課]

「中断」の定義は条例で規定することはできないと考えている。

[F委員]

先ほど特建条例に関しては「同意」ではなく「説明」を求めていること、また併せて適正条例も同時期に承認までいく。これも都市計画法第32条の協議等とセットで行われていくので、時間がかかることも時によってはあると思われるが、それはそれこれはこれ、という形で運用していくということか。

[宅地審査防災課]

今回の改正内容では、適正条例で関係各課との協議結果については有効期限を設けていない。ただ住民対応というところに重きを置いているので、有効期限を超えてしまってもやり直すのはあくまで特建条例の手続きのみ、ということになる。

[F委員]

よく理解できた。

[C委員]

資料3のがけ地建築物の定義のところだが、「がけ地建築物」とは具体的にどのようなものをいうのか。

[宅地審査防災課]

「がけ地建築物」とは、建物に接している周囲の地盤が、30度以上の角度があつてさらに端から端までの高さが2m以上あるものをいう。いわゆる高低差のある土地に建物をはめこんでいるイメージである。そこに2mと30度という数値で「がけ地建築物」を定義している。この「30度」という数値が認識しにくいことがあり、そもそも周囲の地盤に2m以上の高低差があつた時点で対策工事は必要となるので、がけ地として認めてしまおうというものである。

[C委員]

「がけ地」というのは自然崖と擁壁といわゆる直立的な厚いコンクリートでその上に盛土をしているようなもの等と色々なケースがあると思うが、ここでいう「がけ地」とは30度を超えるすべての状況のものを指しているのか。

[宅地審査防災課]

貴見のとおりである。ここで30度という定義があると、先ほど擁壁というお話があったが、90度の擁壁を崖ではなく角度0の壁だという職員がいたり、30度の定義があいまいで判断にばらつきがみられた。そのこともあり、判断を簡単にするためには、建物の周囲の高さに2mの高低差があれば「がけ地建築物」として定義することとした。その方が条例対象の範囲も広がり、職員の判断も統一できると考えた。

[C委員]

「がけ」というと、逗子の崩落事故のように危険性が高いものという認識がある。横須賀は谷戸とがけと坂道の街なのでとても重要なことと思う。最近見かけたのは、大きなお屋敷が解体され、石積みだった箇所に厚いコンクリートの壁ができてしまって、そういった事例が今後増えてくるように懸念される。今後、コンクリートの壁となった際まで家が建ってしまうのか、少し距離をもって建てなければいけないのか、業者等売り手側からすると土地の有効活用の問題があるかと思うが、がけの種類は何か関係あるのか。

[宅地審査防災課]

今お話があった限りだと、コンクリートの壁とは擁壁という形での開発行為であったり宅造行為となるが、今回の条例対象となる「がけ地建築物」というのは、例えば横須賀の西地区においては、そういった壁を作ったうえで平ら地を確保しその上に家を建てる、という行為より、そのまま斜面に対して建物を埋め込む形で建築物として土を抑える、というものである。そうした方法の方が安価で、また場所にもよるが支持層が深い場合など建物を土を抑えたほうが良いといったケースもある。

先ほどの擁壁の部分については、宅造や開発の基準に基づいて私どもは審査し、安全性を確認するという事となる。

[委員長]

では、議事2「適正な土地利用の調整に関する条例の改正について」、議事3「特定建築等行為に係る手続き及び紛争の調整に関する条例の改正について」の7項目についてはご提案のとおり改正ということで、審議会としては了承するという事によろしいか。

～各委員 異議なし～

(4) 市街地における適正な土地の高度利用に関する条例の改正について（資料4）

～質疑・応答～

[B委員]

国の基準が1,000㎡以上となっているところを、近商、商業地域で再開発促進区や要整備地区を500㎡以上に緩和し、区域外を20,000㎡以上ということで厳しくしている。また、マンション建替え法と長期優良住宅法は国の基準と同じとし、長期優良住宅法のみ再開発等促進区以外のところはやはり20,000㎡と厳しくしている。そういう理解でよろしいか。

[都市計画課]

貴見のとおりである。

[D委員]

制度自体をよく分かっていないので的外れかもしれないが、要除却認定というのはマンション側からの申請で認定されるということか。そうした場合、国の基準どおりではあるけれど、一低層、二低層でも、パワーポイントの23ページにあるように容積率が緩和されて高い建物が建ってしまうということか。それとも高さ制限的には都市計画法上の一低層、二低層に従うということか。

[建築指導課]

建築基準法における総合設計制度では容積と高さの緩和があるが、マンション建替え型と長期優良型の総合設計制度については、国が定める基準において総合設計制度で与えるのは容積の緩和のみである。

[D委員]

高さの緩和はないことを理解した。

[C委員]

景観を守るという目的で高さの基準が決まっているところがあるが、その高さ規定を超えている高さのマンションを建て替える場合も、高さを今の基準に下げて建て替えることはできないのか。

[建築指導課]

マンション建替え型の総合設計制度で与えているのは、一定の条件を満たせば建築基準法で定められた容積を割り増しできるということだけなので、他の法律に関する制限を緩和するものではない。今建っている建物を建て替えるのであれば、その時点の規定の中で適正なものを計画していくこととなる。

[B委員]

スライドの23ページに、道路斜線等高さ制限の緩和と書いてあるが、これはどういうことか。

[建築指導課]

建築基準法における総合設計制度では容積率の緩和に加えて、一定の基準を満たせば道路斜線制限や隣地斜線制限の緩和といったものが受けられると規定されている。

それに対してマンション建替え型と長期優良住宅型の総合設計制度は容積だけを緩和する制度であることを、スライドの23ページにて説明している。

建築基準法の総合設計制度と、マンション建替え型及び長期優良住宅型の総合設計制度においては、緩和できるものが若干異なっている。

[B委員]

横須賀市の高度利用条例において、元々の基準に道路斜線の緩和や隣地斜線の緩和があったのか。今回新たに加わったものには道路斜線の緩和と隣地斜線の緩和はない、という

ことでよろしいか。一つの条例にある総合設計制度の中で、斜線制限を緩和するものではないものがあるという理解でよろしいか。

[建築指導課]

貴見のとおりである。

[D委員]

スライドの23ページにおいてイメージがしづらい部分があって、例えば一低層、二低層において公開空地を設ける設計に対して、容積率を緩和する余地はあるのか。マンションでも建蔽率60%しか建てられないところに、80%まで建てられる。それに加えて公開空地を設けるということになった場合、公用ができそうな公開空地となりえるのか。

[建築指導課]

公開空地というものについても、ある程度国がこういったものを公開空地として扱うと準則として定めており、横須賀市においてもそれに基づいて審査を行っている。具体的には歩道状公開空地（道路に沿った2mほどの空地）であったり、誰もが使えるような一定の広さを持った広場状公開空地というようなものを公開空地とみており、公開空地の割合に応じて容積を緩和してよいというのが総合設計制度の基本的な考え方である。その公開空地が規定にあったものかどうかを審査していくこととなる。

[D委員]

例えば、通路状の公開空地を道路に沿って計画し、80%の容積率となったら、周囲の敷地との間隔は民法では50cmくらいの幅までぎりぎりに建てられる形になってしまうということか。

[G委員]

多分D委員が考えてらっしゃるのは、一低層等の低層の住宅地だと思うが、実態としてこういった制度が適用されるのは基本的には高容積の商業地域であるとか、元々高い建築物が建てられるところである。面積的に広がるということはあまりなく、基本的には高層化することが多い。一低層だと高さに上限があるので広がりがちになると思うが、そもそもこの制度を使うことがない。よほど敷地が広い場合に事業地があれば、事業者がそれを勘案して採択する、ということは可能性としてある。

[D委員]

了解した。では一低層、二低層は制度としてあるだけで、それほど使われる可能性がないというふうに考えてよいということか。

[建築指導課]

戸建て住宅で使われることはない制度だと思う。横須賀市ではそういった地域の住環境を守るために、規定として再開発促進区等の区域外では2ha以上の敷地がないと総合設計制度は使えないこととしている。

[D委員]

了解した。

[C委員]

マンションの建替えを進めたい地域は中央地区だと思う。中央地区は商業地域なので、住宅地におけるマンション建替えとは違うと思うが、公開空地の使い方としてほしい道路幅が広がったりすることが多いように思うが、ポケットパークのようにちょっと集まれるような場所があるといいと思っている。商業地域であることにより1階部分の価値が高いので、その床面積を削って市民等へ提供するというのは事業者からすると考えられないと思う。歩道状公開空地で道路が広がって木が植えられるのも良いことだが、もっと有効に公開空地が作られるようになると街づくりにはすごく良いのではないかと。行政から、公開空地をこういうふうに使えらるようにした方が良くといったような提案や指導をすることはしないのか。

[建築指導課]

公開空地については、特定行政庁（市）と専門家の方々にご意見等をうかがう建築審査会といった機関で、その公開空地が周辺の市街地整備改善に資するかどうかといった観点で審査をさせていただくこととなっている。あまりにも使い勝手が良くないような公開空地であれば、市から改善の提案をしていくこともある。そういった公開空地の在り方も含めて審査を行うのが総合設計の制度だと認識している。

[B委員]

総合設計の事例はあるか。

[建築指導課]

高度利用条例ができてからの事例はない。

[B委員]

古くて要除却認定がされそうな1970～1980年代くらいのマンション事例はあるか。

[都市計画課]

ちょうど今、調査中の案件である。担当課は別になるが、マンションに関しては昨年に調査をかけていたので、それに対して今後どうしていくか検討しているところである。

[B委員]

議案とは違うが、昨今、管理不全マンションが問題となっている。

[都市計画課]

まさにその管理について管理計画等を作成し、来年度からどうするか検討し動きだすところである。

[B委員]

その中で建て替えが必要なマンションも選定される可能性があるということか。

[都市計画課]

貴見のとおりである。

[C委員]

今の状況では古いマンションはそんなに多くないと思う。これから50年後のことを考え

ると、建て替える時期のマンションが増えると思うが、中央地区では今どんどんマンションが建ってきて、これ以上建てて需要があるのか懸念がある。50年後を考え建て替えるのことを検討するのは非常に大事なことと思う。建て替える時に何が必要かというところ、お金が必要なわけで、やはり高層化して売却したお金や補助金等を充てていくことになるので、高さを制限して低い建物にすることは難しい。そのため、新規マンションの建て替え計画を今のうちにたたき台を作ったらよろしいかと思う。古いマンションを建て替えることもそうだが、今建てている新しいマンションについても考えていったほうが良いと思う。

[B委員]

今建てている建物の次の建て替えを考えると難しい問題だが、重要なご指摘だと思う。

[A委員]

スライドの25ページで再開発促進区を示しているが、地図の色分けは何を示しているのか。

[都市計画課]

用途地域を表す色分けである。

[B委員]

再開発促進区は基本的には商業地域か。また要整備地区もだいたい商業地域となるのか。

[都市計画課]

貴見のとおりである。しかし要整備地区においては、色々な用途地域が含まれる。

[委員長]

では、議事4「市街地における適正な土地の高度利用に関する条例の改正について」はご提案のとおりの方で、改正に向けて進めていただくといいと思います。

～各委員 異議なし～

[G委員]

最後に全体の進行について一つご提案がある。久しぶりの審議会開催で制度改正の話がなかなか考えさせられると思っているが、今回は実態に合わせるとか、問題行為を抑えるといったようなもので特に改正に反対意見はなかったが、一方でこの条例群がどのくらい適用されているのかといったところに実感がないので、考えにくいところがある。例えば電波障害の協議がほとんど行われていないとか、そういった適用実績を併せてご説明いただいたほうが考えやすいと思う。特に最後の総合設計制度は事例が無いとか、言ってみれば全然適用されていない架空の制度を論じているに近い。そもそも土地利用の調整というものの役割自体は、作った当時と状況が全く異なっている。年1度の開催であるならその時に、例えばこの条項がよく協議対象となっているとか、運用実態の報告とセットでご説明いただけるとより実のある審議ができるのではないかと思います。次回がいつか分から

ないが、ぜひご検討いただければと思う。

[B委員]

以前は大枠ではご報告があったと記憶しているが、細かい条項についての運用が分かる
と今後審議しやすいかと思う。

[G委員]

全体としての案件の協議件数もご報告としてあるが、こうした個別の案件の際は、対象
条項を改正するにあたっての実態状況を教えていただけると理解しやすい。

[委員長]

市民委員の方は会議の進め方等でご要望はあるか。

[市民委員]

ご意見のあったように、実例があると分かりやすいと思う。

[市民委員]

同意見である。あと、今表示されている要整備地区の横須賀三崎線沿道地区というのは
どこのことか。上町の平坂上辺りのことか。上町地区のことを言っているのか。平坂から
横須賀三崎線に沿って衣笠の方向へ行く沿道全体のことか。うわまち病院跡地のことでは
ないと考えてよいか。

[都市計画課]

横須賀三崎線の沿道全体ではなく、平坂から上町を通って衣笠へ抜ける道路が都市計画
道路横須賀三崎線という名前で都市計画決定されている道路であり、衣笠から不入斗辺り
までの範囲の沿道だったと記憶している。うわまち病院跡地辺りのことではない。

[B委員]

再開発促進区はホームページ等で公開されているのか。

[都市計画課]

市のホームページでは掲載していない。図面で確認しないと正確なところは分からない。

[G委員]

一応、神奈川県ホームページで平成28年の都市開発の方針として、PDFで地図が公
開されているものがある。これ見れば分かると思う。

3 閉会

[委員長]

それでは本日の審議会はこれで終了とする。