

第107回

横須賀市都市計画審議会

議事録

第107回横須賀市都市計画審議会

- 1 日 時 平成18年10月27日(金)
午前10時00分～12時00分
- 2 場 所 横須賀市役所消防局庁舎4階災害対策本部室
- 3 議 題
 - ・議案第319号 横須賀都市計画地区計画追浜本町2丁目地区
地区計画の決定(案)
 - ・その他
- 4 出席者 委 員 大西委員長 他 9名
事 務 局 鈴木都市部長 他 5名
- 5 傍聴人 8名
- 6 議事経過 別添のとおり

出席委員氏名

大西 隆 委員長
青木 哲正 委員
伊藤 仁 委員
岩沢 章夫 委員
加藤 仁美 委員
坂本 文三 委員
佐藤 忠義 委員
田中 貢 委員
浜野 雅浩 委員
山本 文夫 委員

事務局員氏名

都市部長 鈴木 正
都市計画課長 木村 公二
都市計画課 主査 根岸 洋
主任 二見 裕
事務吏員 山田 耕子
技術吏員 小林 理恵

欠席委員氏名

大村 博信 委員
小沢 一彦 委員
富澤 博 委員
中村 文彦 委員
長嶋 智子 委員
藤原 一繪 委員

(事務局) 都市計画課主査

定刻となりましたので、第107回横須賀市都市計画審議会を開催いたします。

まず、会議開催に当たりまして委員の出席状況を報告させていただきます。委員16名中10名の方が出席されておりますので、都市計画審議会条例第5条第2項の規定により、審議会が成立しておりますことを報告申し上げます。

なお、本日、傍聴の方は8名でいらっしゃいます。

この会議は公開としておりますので、ご承知おきください。

また、本日は学識経験者のうち農業分野に関する委員に異動が生じたので、ご紹介させていただきます。

よこすか葉山農業協同組合の副組合長の人事異動によりまして、三富猶吉委員にかわり、8月10日付で富澤博委員にお願いすることとなりました。本日は、ご都合により欠席でございます。

また、前回の審議会では学識経験者の都市計画分野から加藤仁美委員に委員長職務代理者をお願いいたしましたので、ご紹介させていただきます。

(加藤委員)

東海大学の加藤と申します。よろしくお願いいたします。

(事務局) 都市計画課主査

皆様、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、お手元の資料の確認をお願いいたします。

まず、会次第でございます。続きまして、審議会委員名簿を用意してございます。その次に議案書を用意してございます。参考資料といたしまして、1から7を用意しております。

不足はありませんでしょうか。よろしいでしょうか。

では委員長、よろしくお願いいたします。

(委員長)

それでは、第107回の横須賀市都市計画審議会を開催いたします。会次第に沿って会議を進めていきます。

まず、議事録署名委員ですが、今日は市民委員から伊藤仁委員、市議会議員から岩沢章夫委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

では、議事に入ります。

本日、市長から諮問を受けた議案は第319号 横須賀都市計画地区計画追浜本町2丁目地区地区計画の決定（案）の1件で、これは横須賀市が都市計画に定めるものであります。

事務局から議案の内容を説明してください。

（事務局）都市計画課長

都市計画課長の木村でございます。それでは、議案第319号 横須賀都市計画地区計画追浜本町2丁目地区地区計画の決定（案）をお手元のディスプレイで説明させていただきます。

画面は、議案書1ページの総括図でございます。

まず位置ですが、本市の北部地区にあり、京浜急行追浜駅の北東約0.6キロメートルに位置しております。

画面は計画地の周辺図です。赤色が地区計画を定めようとする区域で、追浜本町2丁目に位置しております。昭和20年代に開発、整備された既成住宅市街地の一角でございます。

周辺の状況でございますが、こちらが京浜急行線です。京急追浜駅でございます。

2級河川鷹取川、都市計画道路追浜夏島線、横須賀横浜線がございます。計画区域の周辺には、県立追浜高校、市立追浜中学校、追浜行政センターなどがあります。

次に、計画区域の都市計画でございますが、用途地域は緑色の第一種中高層住居専用地域及び黄色の第一種住居地域に指定されており、いずれも容積率は200%、建ぺい率は60%で、準防火地域に指定されております。高度地区は第一種高度地区に指定されており、建築物の高さの最高限度は15メートルとなっております。

議案書4ページの計画図をご説明いたします。

今示しました赤色の区域が定めようとする地区計画区域で、面積は約5.7ヘクタールです。一戸建ての住宅を主とする既存住宅地でございます。

計画区域内は道路、小公園等の公共施設が整備済みで、当該施設管理者によって適切に維持されていることから、地区施設には定めないこととしております。

こちらの画面は平成15年撮影の航空写真でございます。閑静な住宅地であることがおわかりいただけると思います。

それでは、議案書2ページの地区計画を定めようとする理由を申し上げます。

本地区は、低層住宅を主体とする住宅地であるものの、そのほとんどが第一種中高層住居専用地域に指定されており、中高層建築物との混在が懸念される地区でございます。

このような状況のもと、地区住民で構成する地区計画検討委員会は平成16年12月に潤いのある街並みと良好な住環境の維持を目的に地区計画の都市計画決定を行うよう市に要望をいたしました。

この要望内容は、住民が目指しているまちづくりの目的を達成するための有効な方策を明確に示していることから、本市はこの要望を尊重するとともに、低層住宅を主体に形成されている良好な住環境の維持及び形成を実現するために、本地区に地区計画を定めようとするものでございます。

なお、住民要望により、既存住宅地に地区計画を定めることとするのは本市にとって本地区が最初のものとなります。

続きまして、定めようとする地区計画の内容を説明させていただきます。

議案書は3ページでございます。まず、地区計画の目標です。

主に低層住宅で形成されている良好な住環境の維持を基本目標に土地利用、建築物等の整備、緑化の方針のもとにまちづくりを適正に誘導し、保全することといたします。

次に、土地利用の方針です。

1として、主に低層住宅で形成されている街区の維持を図るため、土地利用を適正に規制、誘導することです。

2として、各宅地は無秩序な区画の細分化や著しい土地の改変を行うことなく宅地利用するよう維持、保全を図ることです。

建築物等の整備の方針は4点挙げてございます。

1番目は、建築物等に関して用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置等の諸制限を定め、良好な低層住宅地としての維持、保全を図ることです。

2番目は、建築物の屋根、外壁の意匠及び色彩は良好な住環境の維持にふさわしいものとし、特に原色は避け、彩度を抑えた色合いのものとするということです。

3番目は工作物、屋外広告物等の意匠、色彩及び設置場所については、周辺の都市景観に調和するよう配慮するものとするものです。

4番目は、現に存する建築物を建替え、増築等するときの予定建築物は、当該建築敷地近隣に著しい環境変化を及ぼさないよう配慮するものとするものです。

方針の最後は、緑化の方針です。

建築敷地の道路境界沿いは緑豊かな沿道景観の維持及び形成を目指し、生け垣等による緑化整備と緑化後の維持、保全に努めるものとしします。

地区整備計画に定める建築物等の制限を申し上げます。

地区整備計画は、住民要望に基づき地区全体に定めるとともに、制限内容も住民要望を尊重して定めることとしております。

まず、用途の制限です。目標とするまちづくりを実現するため住環境の維持に支障を及ぼすおそれのある施設を建築できないことにします。建築禁止とする用途は11種類となります。

(3)の動物を販売する店舗、(11)の畜舎は住民提案された動物病院の趣旨を勘案しこれに類するものとして建築禁止をすることといたします。

敷地面積の最低限度は120平方メートルにいたします。ただし書きは長屋及び共同住宅を建築するときの住戸数に関する条件であり、敷地を120平方メートル以上にするとともに、住戸数に30平方メートルを乗じた数値以上の敷地面積を確保するものです。例えば面積120平方メートルの敷地で共同住宅を建築する場合は4戸までとなります。また、10戸の共同住宅を建築したい場合は10戸掛ける30平方メートルで、300平方メートルの敷地を確保しなければならないこととなります。

なお、公益上必要な建築物の敷地については小規模な敷地での立地を妨げないよう適用除外といたします。

続いて、壁面の位置の制限です。敷地境界線から0.5メートル以上後退するものとしします。これは民法上の制限と同じでございます。括弧書きの1号から3号は、公益上必要な建築物の適用除外や建築物の一部の緩和規定でございます。

建築物の高さの最高限度は10メートルといたします。第一種高度地区による高さ制限の15メートルを強化するものでございます。

工作物の設置の制限については、地盤面からの高さが0.5メートルを超える土留め工作物の築造を制限するものとしします。宅地の地盤を無秩序に盛土すると建築物

の高さの制限の効果が薄れることとなりますので、土留め工作物の築造高さを制限するものです。ただし書きは、この制限を超えて築造されている既存土留め工作物の築造替えなどの救済措置でございます。

最後の制限は、かき・さくの構造制限です。地震時の道路空間の確保、景観にすぐれた街路の形成を目指し、道路沿いに築造する場合は網状のもの、または生け垣とする規定です。

括弧書きの2点は、この制限に適合していない既存の塀等の築造替え等の救済措置でございます。以上が定めようとする地区計画の内容でございます。

続きまして、本地区に地区計画を定めようとするに至った経緯をご説明いたします。

資料は参考資料1でございます。

平成15年5月に当地区の町内会長と建築協定運営委員長からの要請により、地区計画制度の説明会を行いました。この説明会の経緯でございますが、当時、市は高度地区の都市計画決定に向けた住民説明会を市内各所で行っておりました。当地区の一部住民は、高度地区の制限より厳しい建築物高さの制限が必要との認識のもとに、市に地区計画制度に関する説明会を要請したものでございます。

この後、平成15年9月から平成16年1月にかけて住民が検討会議を行い、平成16年2月に住民15名から構成される地区計画検討委員会が結成されました。2月から9月にかけて同委員会は、市に地区計画を要望することを前提として地区計画検討会議を開催いたしました。なお、検討会議に当たっては、同委員会より市職員の助言などが欲しいとの要請がありましたので、その都度、職員を派遣いたしました。

そして、12月14日に本市に地区計画の都市計画決定を求める要望書の提出がございました。この要望書は、地区計画検討委員会があらかじめ区域内住民にアンケートを行い、80%以上の賛同を得た上で市に提出されたものでございます。

市は、この要望が多数住民によるものであること、また要望内容はまちづくりの目的を達成するための手段として有効であることなどから要望に基づき地区計画を定めることを判断したものでございます。

都市計画法及び条例に基づく手続でございますが、平成17年に本市は要望に基づき都市計画1次案の検討、作成を行いました。

平成18年1月に土地所有者等に都市計画1次案を送付の上、周知を図り、あわせ

て意見聴取を行いました。

1月28日には計画区域内住民を対象に説明会を開催いたしました。また、3月16日に公聴会を開催し、計画案について意見をいただいております。

4月には1次案に対する意見と公聴会における公述意見に対する市の考え方を公表いたしました。

そして6月13日に開催した第106回都市計画審議会では、事前に1次案の説明をさせていただきました。

8月31日から9月13日にかけて、横須賀市都市計画決定等に係る手続きに関する条例の規定に基づき計画案を縦覧いたしました。

また、10月2日から16日にかけて都市計画法に基づく都市計画案の縦覧を行い、本日の諮問に至っております。

続きまして、案に対する意見等の一覧でございます。

資料は参考資料7となります。都市計画1次案に係る意見は、賛成5名、その他4名の合計9名から提出されました。

公聴会では、賛成7名、その他2名の合計9名が意見を公述いたしました。

都市計画2次案の条例縦覧の際の意見書提出は、反対が1名でございます。

都市計画案の法定縦覧の際の意見書提出は、賛成が9名で、反対意見の提出はございませんでした。

その他として、条例や都市計画法による意見提出手続以外の間に提出された意見が1名よりありました。各意見の要旨と意見に対する市の考え方をご説明いたします。

まず、平成18年1月に土地所有者等に都市計画1次案を周知し、2月28日まで意見を聴取したところ、早く地区計画を決定し条例化してほしいとする意見が5名から提出されました。

次に、6階建てマンションのプライム追浜、追浜本町2丁目31番から33番を計画区域から除外してほしいとする意見が各1名から提出されました。

この意見要旨の位置をご説明いたします。赤枠で示した部分が地区計画区域ですが、6階建てのマンションのプライム追浜はこちらの位置となります。

追浜本町2丁目31から33番の街区はただいま青色、薄いブルーの色をかけた街区でございます。

この意見に対する市の考え方ですが、地区計画1次案の計画区域は住民で組織された地区計画検討委員会から地区計画の決定に係る提案を受けた内容に基づいており、多数の住民が望んでいる現状の住環境の維持を一体的に図るためには、計画区域のとおり定めることが適当と考えているというものでございます。

次に、「建築物の敷地面積の最低限度」のうち「計画決定の日以前から存する敷地と同一区画『以上』で行う建築物の建築については、建築物の敷地面積の最低限度を適用しない」と変更してほしいとする意見が1名から提出されました。

これに対して市の考え方ですが、この規定は都市計画決定したときに存している「面積が120平方メートルに満たない敷地」の救済策であり、ここでいう敷地とは「一つの区画」のことをいうものである。仮に「同一区画以上」としても、「面積120平方メートルに満たない敷地」がなくなるわけではないので、記述の変更は必要ないと考えているというものでございます。

また、建築物の用途の制限に関する考え方についての質問が1名よりありました。これは確認事項でございます。

平成18年3月に開催した公聴会での公述意見ですが、都市計画1次案に賛成で、早く地区計画を決定してほしいとする意見が6名から公述されました。

次に、賛成だが、数々の疑問、矛盾の解消が先決問題。緑化推進はどのようになされていくのか。地区計画の制定で多大な経済的損失の発生が見込まれる。将来を見据えた制度の構築を望む。建築物の建築について住民に審査権を与えることを提案するとする意見が1名から公述されました。

これに対して市の考え方ですが、緑化推進に関しては1次案に掲げている緑化の方針は、緑豊かな沿道景観の維持と形成を目指し、建築敷地の道路境界沿いは生け垣等で緑化整備することと緑化後の維持に努めていただきたいという趣旨のもとに掲げた方針であり、緑化をしなければならないという遵守基準ではないと回答しております。

次に、経済的損失の発生に対しては、1次案は多数の住民が望んでいる現状の住環境維持を目標としており、この目標を達成するために必要な建築物の建て方に関するルールを受忍の限度内で定めようとするものであり、地区計画の都市計画決定により住民に多大な経済的損失を及ぼすことはない。また、地区計画が定められたときはその計画区域内で建築行為等を行おうとする方すべてに地区計画の制限が適

用されることとなると考えております。

将来を見据えた制度の構築については、地区計画そのものが将来を見据えた地区単位の都市計画であると回答しております。

建築物の建築に係る住民への審査権の付与につきましては、都市計画法では地区計画に定められた制限に関する行為制限は市が行うこととされていることから、建築物の建設是非の権限を住民に付与するということは適当ではないと考えているというものでございます。

次に、建築物の高さ制限10メートルの撤廃を提案。ルールの変更の際は、合意形成を住民の過半数と市長の同意とすることを提案した意見が1名よりございました。

この意見に対しまして、建築物の高さ制限10メートルは、住民で組織される地区計画検討委員会から地区計画の決定に係る提案を受けた内容に基づいたものであり、多数の住民が望んでいる現状の住環境の維持に有効な制限の一つであることから、この制限の撤廃は地区計画の目標である住環境の維持を実現できないこととなるので撤廃は不相当と考えている。

都市計画法及び本市の条例では、市が都市計画決定等を行うときは、案について説明会、公聴会、縦覧等の手続を行うことにより地権者等への周知と合意形成を図ることとしている。また、本市は既存住宅団地等への地区計画の導入に際しては、多くの地権者等の理解を得た上で都市計画決定すべきと考えている。なお、都市計画1次案は住民で組織される地区計画検討委員会があらかじめ町内アンケートを行い、多くの方が地区計画の導入を望んでいることを確認した上で市に提案されたものを基本に、都市計画決定権者である本市が本地区にふさわしいものとして検討して策定したものであるという市の考え方でございます。

最後に、都市計画1次案は実情をよく把握して策定されているので、本案に賛成であるという意見が1名からございました。

続いて、平成18年8月31日から9月13日まで、条例の規定により都市計画2次案の縦覧を行い、9月20日まで意見書の受け付けを行いました。この条例縦覧は、土地所有者等に限り意見書が提出できるものでございます。

意見書の提出は、反対が1名でした。

その要旨は、土地所有者の権利の侵害はやめてほしい。恣意的運用が可能な条例であってはならない。不平等を容認する条例は議論の余地がない。今ある住環境の

保全是既存の建築協定や法律等での対応が十分可能であると考え。提示されている内容では、反対とするものです。この意見に対して市は、都市計画2次案は、多数の住民が望んでいる現状の住環境維持を目標とし、この目標を達成するために必要な建築物の建て方に関するルールを受忍の限度内で定めようとするものであり、定めようとする地区計画の内容が土地所有者の方に著しく権利の侵害を及ぼすことはないと考えている。

既に存する建築物でこのルールに適合しないもののうち、やむを得ないものについては、地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例に基づき、特例許可を得ることで建替え等が可能となる。許可をするに当たっては、一定の基準により公平、公正に運用する。なお、この条例が施行されるまでの間に行う建築行為については、届け出により対応する。

次に、地区計画が定められたときは、その計画区域内で建築行為等を行おうとする方すべてに地区計画の制限が適用されることとなる。

また、本地区計画の区域は現行の都市計画において、用途地域が第一種中高層住居専用地域及び第一種住居地域に指定されており、建築物の最高高さが15メートルの第一種高度地区に指定されている。低層住宅を主体に形成されている本地区の良好な住環境の維持及び形成を実現するためには、地区住民から提案された地区計画案に基づき地区計画を都市計画決定することが有効であると考えていると回答しております。

続いて、平成18年10月2日から16日までに行った都市計画法第17条第1項の規定による都市計画案の縦覧結果でございます。縦覧をした者は2名でございます。

意見書は9名から提出されました。これらの意見の要旨でございます。

地区計画が速やかに条例化されることを望むとする意見が8名から、地区計画が早急に決定されることを望むとする意見が1名から提出されております。

なお、反対意見の提出はございませんでした。

条例や法の手続以外の期間に提出された意見が1名よりありました。

この要旨は、追浜本町2丁目31-7のプライム追浜、6階建てのマンションでございますが、これについて将来の建替え等を考慮し、現在と同等の高さ、建築面積等を有することが生活維持に必要なので、地区計画区域から除外してほしいというものです。

この意見に対する市の考え方は、都市計画案の計画区域は、住民で組織された地区計画検討委員会から地区計画の決定に係る提案を受けた内容に基づいており、多数の住民が望んでいる現状の住環境の維持を一体的に図るためには、お示した計画区域のとおり定めることが適当と考えている。

地区計画が決定された場合、建築物の高さの最高限度に適合しない建築物の建替えは、地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例に基づく許可を受けることにより、建替えが可能と考えている。この許可は、地区計画の建築物等の整備の方針に抵触せず、地区計画の制限に適合させることが困難で、かつ交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるものについて一定の基準のもとに市長が行うものである。現在の建築物と用途、高さ、延べ面積が同規模の建替えで周辺環境に悪影響を及ぼさないものは許可をするのに支障がないと考えている。

なお、貴プライム追浜が存する土地には、用途地域が第一種住居地域に指定されているとともに、建築物の高さの最高限度が15メートルの第一種高度地区に指定されている。現在の建築物は、この高さの限度を超えているが、本市の高度地区制限ではこのような既存建築物を現在の高さの範囲で建替えを行う場合については、一定の条件を満たすことにより高度地区の制限が適用除外され、現在の建築物と同規模の建てかえが可能となるというものでございます。

最後に、お手元の参考資料について説明させていただきます。

参考資料1は、経緯書です。先ほどご説明した内容をしたためたものでございます。

参考資料2は、平成16年12月に住民代表が市に地区計画決定を要望した書面の写しでございます。ただいま説明いたしました地区計画の内容は、この要望書を基本としております。

参考資料3は、住民代表で構成された地区計画検討委員会が作成した市への要望書と本市作成の都市計画案についてであり、要望内容と計画案との比較でございます。都市計画案は、都市計画にふさわしいものとなるよう要望書に若干の修正を施しております。

参考資料4は、住民要望による建築物用途と都市計画案の建築物用途を一覧表で対比したものであります。建築できるものは「○」で、条件つきで建築できるものは「▲」、建築禁止は「×」で示しております。

参考資料5は、「地区計画区域内における建築物の制限に関する条例」に基づく既存不適格建築物の建築に関する取扱い（案）でございます。

既成市街地保全型地区計画区域内の既存建築物について増築、改築、大規模な修繕などを行う際に、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度、かきまたはさくの構造の制限に適合させることが困難なものに対する救済策となるものであります。条例の改正や条例に基づく特例許可により対応したいと考えております。

参考資料6は、現在の「地区計画区域内における建築物の制限に関する条例」でございます。

本地区計画を都市計画決定した後は、この条例を改正し、本地区にも条例が適用されることといたします。平成19年の第1回市議会定例会に改正条例案を提案したいと考えております。

なお、条例が適用されるまでの間における建築行為等のコントロールは、都市計画法第58条の2第1項に規定する行為の届け出により行うこととなっております。

参考資料7は、市に提出された意見等の一覧であり、先ほどご説明させていただいたものでございます。

以上、追浜本町2丁目地区地区計画の決定（案）について説明をさせていただきました。

よろしくご審議お願いいたします。

(委員長)

ただいま追浜本町2丁目地区地区計画の案について説明がありましたが、ご意見、ご質問などがありましたらお願いいたします。

(佐藤委員)

1点だけお聞きしたいのですが、案のうち工作物の設置の制限のところ、土留め工作物は周辺の地盤面からの高さ0.5メートルを超えて築造してはならない。その下で、従前と同等の築造替えについてはこの限りではない、こういうことですが、この地域、すぐ近くに鷹取川の河川がございます。ということで、防災上いろいろなことも考えなければいけない視点もあるわけですが、その河川とのかかわり合い

も含めてこの0.5メートルを超えては築造してはならないに至った検討委員会での論議の過程を説明願えればと。

(委員長)

事務局、お願いします。

(事務局) 都市計画課主査

地元の検討会が市へ提案するに当たって検討していた段階では、やはり建物の高さを10メートルまでに抑えたいという趣旨が主でございました。ただ、土を盛ることを何もルールがなく行われますと、その高さ制限の効力というのが非常に薄れてしまう。ですから、土を盛る場合であっても大体50センチぐらいまでにとどめてもらえないかということを経験を掛けて検討委員会は検討されたようでございます。

現地はほぼフラットな住宅地でございますので、それらがまばらに行われますと高さが整わないということもございまして、提案はまちづくりの目的を達成するために有効であろうという市の判断のもとにこのような制限を定めようとするものでございます。よろしいでしょうか。

(委員長)

今は鷹取川との関係のご質問なので、その検討はどうでしょうか。

(事務局) 都市計画課主査

鷹取川は大分以前には大雨のときなど溢水したと聞いております。しかし、その後、横須賀市の下水道部が雨水排除のためのポンプ場をつくりました。ちょっとその場所を画面でお見せいたします。少々お待ちください。

ただいま街区割りなどが示された図が出ていようかと思えます。今ペンシルでお示ししているこの部分です。たしか昭和60年ごろにここに雨水排除のための下水道ポンプ場を築造して、その後、溢水等の心配がなくなったという経過でございます。

(委員長)

今の質問に関連して念のため、10メートルという高さの最高限度というのはどこ

から測るのか、地盤面から例えば土留工作物をつくってさらにその上に住宅を建てたというような場合について10メートルをどこから測るのか。

(事務局) 都市計画課長

10メートルの高さの測定面は、例えば50センチ盛った場合には50センチ盛った地盤の高さから10メートルということになります。仮にこの規定を設けないときに、高さが10メートルとしたときに、平らでするので例えば3メートルの盛土を行うということも法的には可能になります。そうしますと、既存の高さからは13メートルということになってしまいます。そういうことから一定の高さ、地盤の盛りかげんを一定の高さに抑えないと、せっかく建物の高さを10メートルにしたとしても、その目的が達し得ないということから50センチの盛土を最高限度とするという考えでございます。

(青木委員)

この地区計画について前回の審議会でも住民の意見の聞き方というか、詰め方というか、その辺の確認のことについて尋ねましたけれども、現実に関ここにお住まいの方の皆さんの意見というのはアンケートという形で集めたというふうに資料に記載されています。そのアンケートのデータというのは、役所の方では具体的にどのような形で資料提供を受けていますか。

(事務局) 事務局都市計画課主査

ただいま画面を用意しますので、少々お待ちください。

今お示しいたしました画面の左側のペーパーのものは住民の代表から最後に出させていただいたというものでございます。このアンケートは市へ提案する地区計画の提案書を各住民の方々にお配りした上で市へ提案することがよいかどうかということをアンケート調査したと聞いております。

(事務局) 都市計画課長

若干補足いたします。参考資料でお配りしております参考資料2というのが市の方に提案された住民からの最終案ですが、この案に基づいてアンケートを行ったと

いうふうに聞いてございます。

(青木委員)

案という形で住民の方にお伺いするというアンケートのとり方ですけども、実際にアンケートの文面というのはこちらの役所の方では確認していますか。

(委員長)

その点いかがでしょうか。

(事務局) 都市計画課主査

そちらまでは確認してございません。

(青木委員)

この部分というのが非常にアンケートのとり方というのは恣意的になりやすいもので、普段の生活の中でも答えを導き出したい方向に持ってくるアンケートの技術というのは今いろいろな方法があります。行政で行うアンケートでも欲しい回答に向かってのアンケートも当然つくっているわけで、この物件とは違いますが、ハイランドで行われたアンケートの内容を見ると明らかに結果を求めるためのアンケートをやったとしか思えないような聞き方をしています。

追浜本町2丁目の皆さんがやられたアンケート、どういう内容だったか今確認するわけにはいかないですけども、やはり声を出さないけれども、余り積極的に賛成できないという方、それぞれ個人個人の事情があるわけですから、そういう方たちの意見が本当に最終的に検討委員会の方で酌まれているのかどうか、そういうご意見があってもなおかつ地区計画をやることによって皆さんの権利を、居住権ということなんでしょうけれども、権利を本当に守っていけるのか、その居住権の中に自分の財産を法律の範囲内で処分できる権利を侵害していないかという話が当然出てきていると思うのですけれども、これは地区計画というものに最後までつきまとうことだと思しますので、やはり行政の方で住民の皆さんのご意見を聞いたと、こういう結果ですといった場合に意見の集め方に恣意性がないかどうかという部分というのは非常に神経を使わなければいけないと思うんですけども、その辺は都市計

画課の方ではどういうふうに考えていますか。

(事務局) 都市部長

都市部長です。おっしゃるように財産というものに対する規制でございますから、大変貴重な部分で、十分な検討、時間というものを要すると思います。

今回の場合、先ほどご説明いたしましたけれども、本市第1番目ということでありました。住民の方がおつくりになったこの中で、これまで住民の逆サイドからの反対という意見の内容の中の高さの制限、それから敷地の大きさというものが最終案という形の中でも明示されております。こういうような部分で反対の方の部分がいっぱいありましたけれども、高さについてはこれこれをもって10メートルとしたい、それから住民提案の中でも2ページ目にはこれこれをもって120平方メートル以上としたいという一番基準のところ今回出ておりますので、我々はこういう重要な部分について今回の地区計画については十分達していたなと思っております。

また今後、住民から出てくる地区計画については権利の部分についての区域内でのお話し合いの場をできるだけしっかりできるように、また今システム等についてもこれを1番目として今後できるだけみんなに行き渡るようなシステムを参考にさせていただきたいと思っております。

(青木委員)

ほかの地区から地区計画を決めてくれという要望が上がっているのは何件か知っていますけれども、特に地区計画を制定することによって、メリットがあるからやるわけで、そのメリットの部分は説明しやすいと思うのですが、やはり指導する行政側としてこの地区計画によって生ずる不利益の部分を明解に示す義務があると思います。こういう場合はこういうふうになるということを実例を挙げて説明しないことには、将来、こんなはずではなかったということについて、仮に訴訟が起きた場合に行政の方でリードした部分が、こういうふうにリードしたからこうなって不利益をこうむったからという訴訟が起きることも十分考えられるわけで、そういう意味ではいい部分と悪い部分というのを正確にですね。

(事務局) 都市計画課長

メリット、デメリット、確におっしゃる部分あると思います。ただ、これが一つの事例につきましても賛成の方からするとメリットであったものが反対の方からするとデメリットであり、逆に反対の方からするとメリットが賛成の方からするとデメリットでありという両面性を持っている部分がありますので、私どもとしては一概にメリット、デメリットというふうに説明することが難しかろうと思います。

ただ、そういうふうな両面性を持っていると、こういうことをやるとある部分はこうなりますよ、ある部分はこうですよというふうな両面性を説明していく、これが必要なことと思っております。そのように考えて今後の説明等は行っていきたいと考えております。

以上でございます。

(青木委員)

今回の追浜本町の地区計画についてはそのようなご説明はされたのですか。

(事務局) 都市計画課主査

先ほど経緯書の中でもお話をさせていただきましたが、地元の要請によりまして市の職員を十数回検討会議に派遣しておりまして、住民と市の職員まじえた会議の中でメリット、デメリット論も十分議論した経過がございます。

(青木委員)

あと特に1点気になるのは、土地の所有者で居住されている方という権利がはっきりしている方、それ以外に土地の所有者ではあるけれども非居住者である方。逆に、土地の所有者ではないけれども、賃貸で居住している方ということで、意見の取り上げ方ですか、それがこの段階はこういう方、この段階はこういう方というように意見を求める時期とかというのが違うように感じられているのですけれども、そういうことはなかったのですか。

(委員長)

感じられているというのは、現実に違っていたのではないかということですか。

(青木委員)

現実に違うケースがあるのではないかと。この場合は、非居住者の土地の所有者の方という場合と、要は意見の求め方が常にすべての利害関係者ということで行われていなかったケースはありますか。

(事務局) 都市計画課主査

今、画面に経緯書を示させていただいています。経緯2の画面でございますが、本市は平成17年に都市計画1次案の検討と作成を行った後に、平成18年1月に全土地所有者並びに家屋所有者に対しまして1次案をダイレクトに郵送させていただいた上で周知を図りました。この後、いろいろな公聴会開催ですとか、条例に基づく縦覧などを行いましたが、この際にもはがきによるお知らせではございましたけれども、私どもこの案についての周知は十分図った上で意見を聞いたと思っております。

(青木委員)

ごめんなさい、広く周知しているということではなくて、土地所有者と居住者という線引きがないすべての利害関係者に対して、常に同じ形で情報提供がされているのか、あるいはある段階までは居住者の方だけだったのかというようなことを聞いているのです。

(事務局) 都市計画課長

先ほどこの画面の中での平成18年1月に1次案を周知と。ここにつきましては、少なくとも土地所有者、権利者の方が知らないということでは困りますので、その方には実際に送付していく。それから説明会、公聴会等も行いますよというふうなことでは連絡をしている。その他の意見の、この次にあります2次案の条例縦覧ですとか、あるいは法定縦覧。これは広く知らせるという意味においては、公報というものが市が広報するための手段として一番公なものと考えておりますので、当然そういうところにも設けて周知をしていると、そのように考えてございます。

(青木委員)

そういうことであれば広く公平に情報が提供されたと思いますが、ではその情報提供を受けた方で資料7の5ページにある反対の意見の方、これは多分土地の所有者だと思います。そういう反対の趣旨に対して、市が出している回答、これはすべてのことに共通するのですけれども、都市計画というか地区計画ありきの回答のように思えてならない。つまり、反対とかある部分心配をしている方に対して地区計画はこういうことで、大丈夫だという大前提のもとに回答を示しているように感じられます。

マイナスの要因というのは必ず要素があって心配事があるから言っているわけで、ここまで市が言い切ってしまうとこの地区計画を最終的にリードしていいのかどうかということに関しては、私の中では疑問があるのですけれども。この答え方が余りにも明解に答えているので非常に心配になるのです。ここまで、要は権利の侵害はないというふうに言い切る言葉が最後に残っている場合に、仮に権利の侵害が実際にあったじゃないかと将来的に発生した場合に市の責任というのはどうなるかということ、その辺はこの回答の中にどのように盛り込んでいるのですか。

(事務局) 都市部長

まずちょっと都市計画的な体系の中の権利の制限をお話しさせていただきたいと思うのですが、都市計画で例えば市街化区域、調整区域、用途地域の線引き、そういうものはすべて権利の制限になっております。そういうものについて都市計画の手続の中で行っているのが通常の都市計画のルールになっていて、地区計画というものもその一環でございます。

今回の地区計画の中で権利の制限というのは先ほどの建築規制、それから建物の面積規制というような部分になってくると思います。ここについていかに周知、納得していただくかというのが基本的にさっきのメリット、デメリット論にもつながってくると思いますけれども、そういうようなことが地域の受忍の限度というのが都市計画の量りかなと思っておりますので、今回、地域のための地区計画というのはそういう意味で権利の制限は課すけれども、限度を超えていないと、そういう判断をしております。

(青木委員)

しつこいようですけれども、受忍の範囲というのはどこをもってして受忍の範囲だと主張するのか。例えばどこかに判例があって、賛同住民の割合が大体8割を超えているからこの部分についての判断は受忍の範囲だと考えられたのか、これはどこをもってしているのでしょうか。

(事務局) 都市部長

これまで地区計画については本市、市が決定するという形でほとんど進めてまいりました。そのときの手続の方法は100ということをとことん追求しておりました。

今回、このように若干反対の者もございます。そういう形の中では、公が行う計画決定の地区計画については限りなく100に近い賛成が得られた場合というふうに考えて手続を進めております。

もう一方、これから住民提案型の地区計画とか協定とかというものについては賛成者の数、そういうようなものをもってこれから進めていきたいと思えます。ですから今後、地区計画が住民提案等出てきたときの受忍の限度というのは、そういう数値に頼っていく形になると思えます。

(青木委員)

それではあと1つだけ。こういう地区計画に対して賛同していない、仮に非居住者で土地の所有者の方の権利を保全しろという話ではないのですけれども、時間的な余裕というものがこういう地区計画の策定経過の中である程度は持った方がいいのかなというふうに思うのです。先ほどのスケジュールを見ると、平成18年1月には土地所有者、非居住者も含めて全部伝わっているということで、仮に事業主として土地を持っている、何らかの経過でその地域の土地を買っている、それは当然事業計画をもってこういうふうにしよという意思があったのだけれども、その地域に地区計画の話が出たというふうな場合は当然事業プラン、もともと合っていなければできないような話になってしまう。であれば、その事業計画をさせるというのではなくてそこから撤退するぐらいのタイミングはある程度必要ではないか。逆にこの地区計画が制定される前に建てられてしまったらもうアウトだということで急ぐという意見もあるとは思いますが、そういう意味でも非居住者、土地所有者についてのある程度の配慮というのはこれから必要になってくるのではないかと思う

のですが、ご意見どうですか。

(事務局) 都市部長

そのとおりだと思います。本市で住民賛同型の地区計画というのはこのほかにも大きな地域で2地区、過去から議論を進めておりますけれども、今のところこういう成果に至っておりません。そういうのはやはり地域住民の方とのお話し合いがここまで、今回の追浜地区のように固まってこないという形を市も見守っておりますので、今委員がおっしゃったような地域のお話が十分進むまではこういう都市計画へ踏み出すということは控え、十分な話し合い、資料の提供、情報の提供というのを行って決定を進めていくべきだと考えております。

以上です。

(委員長)

今ご質問が出ました点、今回初めて既存の地域での地区計画を決めるという提案でありまして、恐らくこういう案件がこれからもふえてくる可能性もある。これは手続的には横須賀市では住民の発意ということを尊重しながら進めていくということだと思います。そのときに一般論としては2つ注意すべき、もちろんある程度の住民の合意というのは必要だと思いますが、その上で地区計画の内容が他の地区に比べて著しく高度といいますか厳しいということがないのかどうか、規制の内容が妥当なのかという点とその規制をかけた場合に既存不適格というか、既に新たな規制に違反している、抵触する建築物がたくさんあるということがないのかどうかですね。後者の場合には住民の賛成が得られないというあらかじめそういう問題が起こる可能性も多いと思いますが、しかしそういうこともチェックポイントだと。

今回は私が拝見したところ、一般的な地区計画の規制との関係で言うと120平方メートルという敷地面積の規制については都市計画の一般則での敷地面積の最低限度の、ちょっとややこしい言い方ですが、最高限度、あまり敷地面積を大き目に制限するとみんな困ってしまうわけでしょうから、それがたしか200平方メートルだったと思いますので、それに比べれば低い値で、一般的に少し120平方メートルというのは狭いかなという見方もありますが、地区計画等で規制する場合には120平方メートルとか100平方メートルというのが横須賀市でも多かったのではないかな

と思います。

それから、高さは最も良質な住宅地に適用されている10メートルという数字を使っているということでもあります。

既存不適格についてはさっきの情報で十分でなかったと思うのですが、少し補足して事務局で説明してもらいたいと思います。それに対してどういう対応をするのか含めてですね。

(事務局) 都市計画課長

今日お手元にお配りしました参考資料5をご覧くださいと思います。

ここで左側に制限の項目が書いてございます。頭が「「地区計画区域内における建築物の制限に関する条例」に基づく既存不適格建築物の建築に関する取扱い(案)」となっております。この案でございますが、今後手続を進めていく中で条例改正等も含めて考えておりますので現在「案」とさせていただきます。

まず、1つ目の建築物の用途の制限でございますが、例えば今用途が合っていないものを増築しようとする、その用途では増築ができないということになってしまいます。これはこの制限条例の中でこういうふうな既存の住宅地に地区計画をかけるときは既存不適格に対する対応を条例の中で定めなければならないこととなっております。今まではこういう地区計画の指定をしておりませんでしたのでその部分、条例の中に入っておりませんでした。今後、この地区を初めとして地区計画をかけたときにはこの条文等が必要になってまいりますので、条例改正を来年の第1回定例会に提案する予定でございますが、そういう条例改正の中で対応していく。

それと次に例えば建築物の敷地面積の最低限度でございますが、これは今120平方メートルとなっております。今現在、例えば110平方メートルの敷地があって家が建っていた、もしくはもともと110平方メートルの土地だというふうなものについては、地区計画が後から定められることとなりますので、その定められたときにある敷地の大きさはこの条文は適用しないというふうに既に現在の条例がなっております。ですから120平方メートルの制限はありますが、110平方メートルの土地そのものに家を建てる、あるいは建てかえるというときは120平方メートル制限がかりませんからそのまま建てられるというふうな条文構成になっております。ただし、210平方メートルの土地を2つに割って105平方メートルずつになってしまった

と、そして建てようとしたときは、それは建てられないよということでございます。

それから、長屋ですとか共同住宅における面積が足りないよという場合は、これも条例による許可を考えてございます。

壁面の位置の制限でございますが、既存の建物が壁面後退50センチを規定しておりますが、30センチしか境界から離れていなかったと、増築するところは1メートルも離れているのだけれども、そうすると既存のところをあと20センチ壊さなければいけないということになってしまいますが、そういうものも一定の条件の中で条例による許可によって増築を可能とするということを考えてございます。

高さについても同様でございますが、このような形で既存の住宅地に新たに地区計画をかけるということの対応に対して一定の緩和規定を考えてございます。

(委員長)

引き続き意見を求めたいと思います。どうぞお願いします。

(伊藤委員)

二、三ちょっとお伺いをしたいのですけれども。1点は、さっき青木委員、それから部長さん以下のご答弁、そして大西委員長のお話で大体こんなものなのかなというふうには理解したのですが、確かにこの地区に限定をしますと全戸調査のうち、土地所有者で非居住者でない人たちのお話は除いた話だろうと思いますが、全戸211戸あるうちの何戸かは回答がなかった中で83%の合意率というんですか、賛成率というんですか、こういうものがあつたので乗り出していくと。そして部長さんのお答えの中で限りなく100に近づけていくのだと、こういう話は結構なんです、大体市当局とするとどのぐらいの、いろいろ意見が出されたご回答でも多数の住民が望んでいるというようなお話になるわけですが、大体数値でいうとどのぐらいあればよいとお考えか、たとえば80%ぐらいあれば少し100に近づけながら、市が乗り出して100に近づけながら進めていくとか、基準はないというのは今のやりとりでわかったのですが。

(事務局) 都市部長

確かに数値規定はございません。ただ、先ほども申し上げましたが、市が率先し

てやる地区計画については100を目指してやっていきたい。ただ、今回この経緯を見ていただきますと、住民の方々の熱意というのが再三にわたって住民とやっている、こういう形の数字の積み上げをしてきた、大変高い数字と理解しましたので、今回この場ではこれでオーケーしよう。

ただ、先ほどもちょっと説明して今回はテーマに上がっておりませんが、別の条例、法律の中で住民提案型というものについて規定しました。そこではどういう人数、どういう同意というものを持っていますので、今後はそういう形の数字でやっていきたいと思っております。

(伊藤委員)

それから具体的な話で一、二教えていただきたいのですが、地区整備計画の建築物等の制限の中で上から6番目ですか、博物館及び美術館というのがございますが、これは先ほどの附属資料の参考資料4を見せていただくと、図書館については建物の広さだとか高さだとか一定の要件をクリアすればオーケーだというようなお話になるのか、それともこれは第一種低層住居専用地域では博物館、美術館はだめだよ、図書館はいいよと、あるいはもう一つその下の神社、寺院、教会、これもだめだよというのは第一種低層住居専用地域ではそうなっているのでしょうか。

(委員長)

建築物と用途の制限の幾つかの項目についての根拠ですか。お願いします。

(事務局) 都市計画課主査

今の建築物用途の制限の話でございます。この用途についても地区計画検討委員会の方々は十分検討したと聞いております。

今委員がおっしゃったように大きい図書館までは考えておられないようですけども、身近なものであればよろしいのではないかなという考えがあったようです。

そしてそれに比べて博物館、美術館というのはやはり規模も大きいから我が町には要らないという判断をされました。

次に、ベース用途地域との関係でございますが、当地区はほとんどが第一種中高層住居専用地域でございます。これをお示ししておるのが参考資料4の用途の星取

表に書いてございますけれども、基本的にはその地域にできるものでございます。ただ、それはやめたいということでございます。

用途制限の（7）に寺社仏閣等もだめと言っておりますが、これもやはり地元の方々が現在もないし、これからそういうものが来るとちょっと環境を阻害するおそれがあるということで我々住民としては建てるには困るという選択をしたものでございます。よろしいでしょうか。

（伊藤委員）

何となくこの地域の住民の方の望まない施設というのは排除するよと。例えば神社、寺院、教会、これは宗教に関するものは一切排除だと。どちらかというとなんかというような考え方なのかな。博物館、美術館もだめ、小さい図書館ならいいよというのは、不特定多数の人たちの往来があると静かな住環境が損なわれる、こういうようなことでとにかく都合の悪いものはみんな排除するよと、こういうような考え方で市の当局ものっかっていくと、そういうことになるわけですか。

（事務局） 都市計画課主査

地元の方々がまずお考えになったのは、現在の環境が悪くなつては困る。少なくとも現環境を維持しようということから始まっております。その中で選択肢として建物の用途は大体今と同じならいいじゃないか、それと敷地規模ですとか建物の高さについても全体を見て平均値というんでしょうか、それ以下に抑えたい。ですから具体には高さは10メートル以内ということですよ。

当初、いろいろこれも議論があったようです。現実には3階建てが小さい敷地の中である、それがいいのか悪いのかという議論は結構やられたと聞いております。

2階建ての率が非常に高い地域であるのですが、現実にはやはり小さい敷地で居住水準を保つために容積率を有効に活用して3階をつくっているというのもございますので、3階建てまでできるものとして10メートルを住民の方々が選択したという経過もございます。

（伊藤委員）

いろいろと重ねてお伺いして失礼ですが、そういう住民の方がこれは嫌だよと言

ったものは排除できると、こういう考え方ですか。

例えば、先ほどちょっとお尋ねしたのは第一種低層住居専用地域だと博物館、美術館は建たないのだと。神社、寺院、教会も建たないんだ、こういうような基準があるなら第一種低層住居専用地域に限りなく近づけていくという意味で理解できるのですが、とにかくこの地域ではこんなもの要らないよと言ったものはこの地域に今後入っていく余地はないのですか。そういう排他的に地区計画をつくれるのかと、こういうことなんです。

(事務局) 都市計画課主査

地区計画の根本というのは、通常は今法制限がされておるもの、それを強化するタイプがほとんどでございます。住民要望がまた都市計画的にもよろしいかどうか、私たちがいろいろ検討させていただいた上で都市計画的にできるし、かつ合理性もあるという判断をいたしまして住民提案に基づきこのような制限にしたいということでございます。

ちなみに、博物館ですとか寺社仏閣などはこれより用途地域の厳しい第一種低層住居専用地域にも建てられるものでございます。選び方としてはそれより厳しいものを選択したということになります。

(伊藤委員)

建物の構造だとか形状だとか色彩だとか高さだとか、そういうものでこういうところはだめだよと言っていくのはよくわかるのですが、どっちかという精神的なものみたいなもの、こういうのは要らないんだよと言ったところに市がのっかってつくっていくということがちょっと、そこまで制限できるのかなという感じがするんですけども。

(委員長)

いかがでしょうか。特にここで規制をかけている施設、用途の根拠ということになります。あるいは制限の理由ということですか。

(伊藤委員)

というのは、今根岸さんのお話で第一種低層住居専用地域にも建てられるんだよというもので地区計画というのは排除できるのかと、こういう質問なんです。

(事務局) 都市計画課主査

制度的にはできます。現在この地区計画でもこのようにしたいという意図でございいます。

(伊藤委員)

地区計画というのはそういうものだと、こういうことですね。

(事務局) 都市計画課主査

できます。

(伊藤委員)

わかりました。

(委員長)

法的にできるかどうかという技術的なことだけではなくて、どういう観点から制限を設けているのか、その辺を整理していただけるとわかりやすいと思うんですね。

例えば不特定多数の人もやってくると、地区外の人でも大勢やってくる施設についてはこの地区では必要ない、あるいは制限をかけたいということが理由なのか、あるいは騒音とかいろいろ静謐な住環境に影響を与えるようなおそれがあるとかそういう理由なのか、何か根拠を示していただけると。

(事務局) 都市計画課主査

ただいま委員長がおっしゃっていただきましたように、ここの地区は閑静な住宅地でございますので、その環境を阻害するようなものは困るということでここに羅列した11項目を建築禁止にしようというものでございまして、当然住民の皆さんが長らく検討した上でこれとこれとこれは私たちの閑静な住宅地にはそぐわないという選択をしたものです。

私たち、提案を受けた上でもやはりその提案の内容というのはもっともだと理解をいたしました。

(伊藤委員)

だから根岸さんのお話で、地区計画とはそういうものなんだと。要するに第一種低層住居専用地域よりももっと厳しくできると、こういうことですよ。

(事務局) 都市計画課主査

はい、そうです。

(伊藤委員)

わかりました。

(委員長)

ほかにご意見がありましたら。

(加藤委員)

先ほどから権利の侵害とか制限のお話が出ているのですけれども、ちょっと前回お休みしたので後戻りになってしまうかもしれないのですけれども、もともとベースがどうもあったようだと言緯書を見てご説明の中で感じたのですけれども、まず建築協定があったと。それで先ほどの画面で見ますと建築協定のエリアもものすごく縮小されていて、今のところかなりの、3分の1とか4分の1ぐらいのエリアになってしまう図が出てきていましたけれども、建築協定の内容と、それからこのようになってきた言緯を教えてくださいたいのと、それからこの地区計画の提案が出ました理由というのが高度地区の説明会の時点だというお話がありました。

それから、そういう意味では比較的高さに関するルールをやはり作りたかったのかなというようなちょっと感触を受けたのですけれども、その辺のお話ですね。

要するにベースは一体どういうルールでもともとあった、それがどういうきっかけでこのような地区計画という内容のルールになったかということ、ちょっと前回ご説明があったのかもしれないのですけれども、教えてくださいませんか。

(事務局) 都市計画課主査

では、時系列的にちょっと説明をさせていただきます。

今ご覧の画面は、赤で塗っておる宅地がわかろうかなと思います。こちらが、現在建築協定が締結されておる宅地でございます。

続きまして、協定の内容を画面でごらんにいれます。こちらでございます。当初の協定認可というのが昭和62年でございます。最新の認可は平成9年ということで変更されております。当初、面積が約1ヘクタールで68区画ばかりあったものがその後の変更によって0.8ヘクタール、54区画に落ちてしまっているという実情もございます。そしてその協定でどのようなことを制限しておるかというのが下に書いてございますけれども、敷地については分割を禁止しようじゃないか、建築物用途については建てることのできるものとして一戸建て住宅ですとか併用住宅、兼用住宅、共同住宅などです。あと形といたしましては、階数は2階以上にしようじゃないかとか、こういう内容で現在先ほど赤く示した区域だけ効力が生じておるということでございます。

よろしいでしょうか、これが協定の経緯です。

続きまして、説明した経緯の中で高度地区を決めるに当たってちょうど住民説明等行っている間に追浜本町2丁目の地区の方々が高まってきたという話でございますけれども、この一帯の区域は第一種中高層と第一種住居地域という用途地域指定でして、当時、市は第一種高度地区として高さ15メートルに抑えようとしておりました。しかしながら、一部の住民の方から自分たちは建築協定で先ほどお見せしたように2階建てまでとかというものがありましたので、市が決めようとする高度が自分たちの地域は緩くなってしまうわけです。それは困るよ、何とかしようじゃないかという機運が盛り上がったわけです。そういう中で地元といたしましては、やはり新たなルールの導入が必要であろう、協定はまばらなところしかございませんので、私たち一団のまちをどうしようかということを種々協議されたようです。その間には、やはり地区計画というのが一番有効であろうということで十分な制度説明をしていただきたいという要請もございまして、市の職員を数回となく派遣をしまして、また現地で数回となく説明会もさせていただいた経緯がございます。

やはり主眼は、高度地区を我々決めようとしたときが一番の発端として、運動と

して盛り上がったのかなと今思います。

(加藤委員)

よくわかりました。ありがとうございました。そういうベースがあつての今回の地区計画だということですね。

ただ、建築協定のエリアには6階建てのマンションの部分は入っていなかったわけですね。それを入れたいというのは、例えばこのマンションいつ建ったのかよくわからないのですけれども、これに関しまして非常に地元がもめたとかそういうことがあつたんでしょうか。それを教えてください。

(事務局) 都市計画課主査

運動としてはもめたということはございませんでしたけれども、当初の説明会ですとか住民の方々が検討している間、やはり決めようとする区域内の住民の方々に会議結果等をその都度回覧などをして住民そのものも非常に周知にご努力されておりましたので、幸いにも反対運動等は起こりませんでした。

ただ、今度市が決めるとして手続等入りましたときにはやはり先ほどからご議論していただきました権利の話ですとかということで、この方々からは反対意見等若干提出がされましたけれども、市の考え方というのも明確に示した上で、反対の方にはダイレクトに回答ということも私どもさせていただいてある程度のご理解は得ているのかなと思っております。反対運動はございませんでした。

(委員長)

質問は、マンションが建設されたときに反対運動があつたとかそういう経緯があつて今回ここも地区計画の対象に入れようとしているのかというのがご質問の趣旨です。だからちょっと古い話になります。今回の地区計画の策定過程ではなくて、マンションの建設当時ということです。

(事務局) 都市計画課長

ちょっとデータもありませんのと、マンションができたのが平成8年でございます。たまたま当時私、建築関係の部署にいたのですけれども、ここで相当の反対運

動とかそういうのがあったという記憶はございません。記録でなくて申しわけないのですが。

(加藤委員)

わかりました。

それであと私の意見になるのですけれども、先ほど同意率が83%というお話だったのですけれども、都市計画法の法文には何も書いてありませんけれども、一般的には80%が妥当だという話は都市計画の分野ではあったのかなと思います。

それから、提案制度の中では5分の4というのが一つのラインになっていますので、80%以上で決定に導いていくというのは一つのストーリーとしてはあるかなというふうに実は個人的には思っております。ただ、ぜひ今後こういう既成市街地の中で提案型の地区計画をつくっていくような場合、どういうシステムでやっていくのかというそれこそ手続のルールというのですか、その辺のところをきちっとぜひつくっていただきたいなというふうに思っております。

以上です。

(事務局) 都市部長

横須賀市の場合、土地利用関連条例という形で今委員がおっしゃった都市計画の手続に関する本市の条例を持っております、その中で先ほどの1次説明とかそういう形もシステム化しております。

(委員長)

先ほど伊藤委員からの質問でやりとりがあって、地区計画の内容、特に用途にかかわる内容というのが一低層と一番厳しい用途規制がある、そういうところよりもっと厳しい内容を定められるのかということで手続的、あるいは法的には大丈夫だと、定められるという返答があったと思いますが、もちろん一低層で地区計画を定めている例もあるわけですから、そこで現況よりも厳しい規制をするということもあり得ると思うんです。横須賀市で今のような一低層で地区計画を定めて一低層のベースの用途よりも厳しい用途制限をしているという例もありますか。

(事務局) 都市計画課主査

第一種低層ですと、ざくっと言いますと大体10種類ぐらいの建築物用途を建てる
ことができます。住宅地に純化した地区計画としまして3種類程度しかお認めして
いないという団地もございます。

例を言いますと、一戸建ての住宅、それと診療所を兼ねる住宅、あと店舗併用住
宅、3種類しか認めないというような団地もあったと記憶しております。

(委員長)

ほかにご意見、ご質問ありましたらお願いします。

(佐藤委員)

私、今回の地区計画を定めることに賛成ですけれども、ただ今もお話を聞いてい
て、以前から思っていたのですけれども、制限の中の(8)の老人ホームとか身体
障害者福祉ホーム、その他これに類するものとありますよね。大規模なこういうホ
ームは当然こういう良好な環境の中ですから適してはいないと思うのですが、私は
個人的には障害者の方のグループホームとかそれから高齢者の方のグループホーム
的なもの、あれは本当の小規模で平屋で、しかも市街地にあるということが非常に
当事者にとってはありがたいことであり、それから地域社会にとってもそういうこ
とがあるの山の上の方にあるのではなくて市街地にあると。ということから私は非常に
このことは市街地にそういうホームができてくるとありがたいと、こう思っているの
です。ですからこの地域で例えば面積の大きいところもちょっとありましたけれど
も、将来どうなっていくかわかりませんが、そういうもの、大きなホームで
はなくともそういうグループホーム、四、五人だけでも、あるいは七、八人とか障害
者の方がそこで住めるというようなことぐらいは認めてあげてという言葉は適切
ではないけれども、あってもいいのではないかなと。

これは参考意見で、全体は賛成ですけれども、参考意見でちょっと。

(委員長)

今の点について事務局から答弁がありますか。

(事務局) 都市計画課長

グループホームにつきましても、形態によりまして共同住宅というふうにも扱われる場合もあります。あるいはほかの用途で見られてしまう場合もございます。佐藤委員がおっしゃっているような中の小規模なものについては、ある部分は共同住宅等の中で認められるものも可能だと思います。

(委員長)

ほかにご意見、ご質問ありましたらお願いします。

(青木委員)

先ほどの伊藤委員のお話の中で用途の制限の話ですが、その話の延長上に考えられるのが建物の面積、高さ等に関しては今の法の方に合わせるとして、用途制限で本当に悪い言い方をすれば迷惑施設はつくらせないよという用途制限の目的とした地区計画もこれから出てくるのではないかと考えられますが、その可能性はあると思いますか、実際にあるのですか。

(事務局) 都市計画課長

これからの話ということでしょうか。

(青木委員)

可能性で結構です。

(事務局) 都市計画課長

あると思います。例えば本当に住宅に純化したエリアにしたいというふうな話はこれからも可能性としてはあろうかと思っています。

(青木委員)

その場合の市の対応としては、全く同じように扱っていくということですか。そうなるとうほ地区計画が認められる方向にいくのではないかと思うのですが、いかがでしょう。

(事務局) 都市部長

地区計画のあり方というのは、今までの、新しい環境を維持していくというものもありますし、既存の環境を維持していくという今回のような流れもあると思います。ですからそこで長い時間かけてでき上がってきたまちをなるべくそのまま整えて維持していこうと。そういう中ではたまたま迷惑施設とかそういうものも入らないというようなこともあるかも知れないですが、地域によっては今佐藤委員からもあったように地域としてこういうものを取り込んでいこうと、そういうような柔軟な地区計画、双方あると思います。

(青木委員)

ある意味でこれ、暴走すると地域エゴのかたまりみたいな話になっていってしまうので、やはりリードする市としては先ほど佐藤委員がおっしゃったような、要は自分たちの周りにそういうのは要らないという考え方からではなくて、こういう施設だったらもちろん一緒にやっていきたいよという、もう少し積極的な部分を出していくようにしないと、とにかくおれたちのときにはこういうのは要らないよという声が多くなればなるほど地域の安全とかそういうのが吹っ飛んでいってしまうわけなので、やはりその辺は都市部としてリードする側には十分その辺の意識を配慮していかないといけないと思うのですけれども、これはお願いしたいと思います。

(事務局) 都市部長

できるだけそういう形で考えていきたいと思います。新規に行う地区計画の場合には本市の最低基準として1ヘクタール以上のまちを基準に考えておりました。そうすると排除、排除ではなくてやはり一つのまちとしてでき上がっているところをその環境を守っていくという形が今まででしたので、今おっしゃるように今後、例えば1種ベースの用途でまちをつくっていかうとか、2種ベースだけでも、こういうものだという方針をなるべく明確にできるようにしたいと思います。

(委員長)

もう地区計画制度ができて随分なりますけれども、余りたくさん数はないんです

ね、面積的に特に考えると。それで今委員がご指摘のような問題が余り顕在化していませんけれども、ヨーロッパとかアメリカだと排他的用途規制というのであるコミュニティが仲間だけで住めるようにしてほかの人が入ってこれないようにするという、迷惑施設もしかりですね。そうすると必要な施設が市全体の中で立地する場所がなくなってしまうという問題も起きて社会問題になっているケースもあるわけです。日本の場合には全体的に用途が緩いのでいろいろなところに建てるというのがベースになっているので、今そういう問題はまだ顕在化していませんが、仮に地区計画がある市でどんどん面積的に進んでいった場合、今おっしゃるような問題もあるので、今回第1号でこういうことになりましたけれども、別な角度からそれぞれの地区が何らかの施設を分担するというような観点も要るのだろうというふうに思いますので、今後の地区計画を進めるに当たって、我々としてもそういうことも念頭に入れていきたいというふうに思います。

(伊藤委員)

余計な話ですが、これで結構この地区というのは土地の財産価値というのは上がるんでしょうね。いい、悪いは別です。いい、悪いは別ですけども、これだけ住環境がぴしっと整うと、それぞれ皆さん持っている土地の価値というのは大分上がるんでしょうね。いい、悪いではないですけども、結果論として。

(事務局) 都市部長

価格としてはわかりません。ただし、本市の住環境のいいとされている住宅市街地が区画分割されたときとか云々のときに土地の流動性は確かに高くなったりします。

ただ、今回はこういう形を保つことによって他との比較が歴然と出てくると思います。いいとか悪いとかは言わないですけども。

(山本委員)

1点だけ確認させてください。地区計画の中で指定されているところは、私道というようなところは入っていないのですか。

この地区計画されているところですが、一つ道路の問題ということで、私道とい

うふうなところはないのかどうか、そこを確認させてください。

(事務局) 都市計画課長

私道はございません。

(委員長)

ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それではご質問、ご意見出尽くしたようでありますので、ほかにご質問がなければ採決をさせていただきたいと思えます。よろしいでしょうか。

それでは、きょうの議案第319号 横須賀都市計画地区計画追浜本町2丁目地区地区計画の決定(案)について、原案どおり決定することに異議はございませんでしょうか。

(異議なしの声)

(委員長)

では異議なしという声でございますので、原案どおり決定することとして市長に答申することといたします。

本日の議案審議は以上ですが、このほかに事務局より報告事項などがありましたらお願いいたします。

(事務局) 都市計画課長

本年度の審議会でございますが、前回の審議会で12月にも行いたいというふうなことでお話をしていたところでございますが、現段階で諮問すべき件、あるいは事前説明すべき都市計画決定事案が未定でございますので、12月の開催につきましては開催しない方向でございますことをご報告させていただきたいと思えます。

(委員長)

それでは、これで第107回横須賀市都市計画審議会を終了させていただきます。

どうも皆さんご苦労さまでした。ありがとうございました。