

第 1 1 1 回

横須賀市都市計画審議会

議事録

第111回横須賀市都市計画審議会

- 1 日 時 平成20年6月27日(金)
午後2時30分～午後4時30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
- 諮問第99号 都市計画決定等に関する議案
 - 議案第327号 横須賀都市計画第一種市街地再開発事業大滝町2丁目
地区第一種市街地再開発事業の決定(案)
 - 議案第328号 横須賀都市計画地区計画大滝町2丁目地区地区計画の
決定(案)
 - 議案第329号 横須賀都市計画下水道第1号公共下水道の変更(案)
 - 議案第330号 横須賀都市計画地区計画安針台地区ほか4地区地区
計画の変更(案)
- 4 その他
- 5 出席者 委 員 大西委員長 他 9名
事務局 都市部長 他 5名
関係職員等 上下水道局施設部計画課長 他 4名
- 6 傍聴人 5名
- 7 議事経過 別添のとおり

出席委員氏名

大西 隆 委員長
伊東 雅之 委員
岩崎 絵美 委員
大橋 加菜 委員
田島 正歳 委員
田中 貢 委員
富澤 博 委員
中村 眞 委員
西田 和恵 委員
浜野 雅浩 委員

事務局員氏名

都市部長 鈴木 正
都市計画課長 鈴木 智明
都市計画課 主査 根岸 洋
主任 二見 裕
山口 僚
都市総務課長 小貝 幸久

説明員及び関係職員氏名

上下水道局施設部計画課長 長谷川 浩市 他1名
都市部景観推進課長 丸 茂 勉 他2名

欠席委員氏名

伊関 功滋 委員
亀井 貴嗣 委員
木村 忠昭 委員
佐々木 葉 委員
中村 文彦 委員
藤原 一繪 委員

(事務局) 都市計画課根岸主査

第111回横須賀市都市計画審議会を開催させていただきます。

まず会議開催にあたり、委員の出席状況をご報告いたします。委員16名中10名の方が出席しており、都市計画審議会条例第5条第2項の規定による開催条件を満たしていることをご報告申し上げます。なお、本日の傍聴者は5名でございます。

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。そして、都市計画審議会委員名簿、都市計画審議会条例、審議会運営要領、都市計画道路検討特別委員会名簿がございます。よろしいでしょうか。議案書につきましては、あらかじめ皆様にご送付させていただいております。

次に、議案書の関連資料といたしまして、参考資料の1と2を、その他資料を1から6まで用意しております。不足はございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

では、進めさせていただきます。

今回の審議会は、委員が改選され、お手元の委員名簿のと通りの構成となっております。就任された委員の方々をご紹介します。

まず市民委員でございます。

大橋委員です。よろしくお願ひします。

続きまして、中村眞委員でございます。

そして、学識経験者委員のご紹介をいたします。

都市計画の分野の大西委員でございます。

交通管理の分野から、田島委員でございます。

漁業の分野から、田中委員でございます。

農業分野の富沢委員でございます。

なお、神奈川県議会議員の亀井委員、商業分野の木村委員、土木分野の佐々木委員、交通計画の分野の中村文彦委員、環境分野の藤原委員は、ご都合により欠席でございます。

続きまして、市議会議員の委員をご紹介します。

伊東委員でございます。

岩崎委員でございます。

西田委員でございます。

浜野委員でございます。

なお、伊関委員は欠席でございます。皆様どうぞよろしく願いいたします。

続きまして、事務局の主なスタッフを紹介させていただきます。

鈴木都市部長です。

小貝都市総務課長でございます。

鈴木都市計画課長でございます。

私は、都市計画課主査の根岸です。どうぞよろしく願いします。

それでは、会次第の3番目、委員長の選出に入らせていただきます。

お手元に都市計画審議会条例を用意してございますが、条例第4条第1項では「審議会に委員長を置き、学識経験者のうちから委員の選挙によってこれを定める」と規定しております。選挙の方法などにつきまして、ご提案がありましたらお願いいたします。

ご提案がないようでしたら、事務局一任でもよろしいでしょうか。

(「結構です」の声)

(事務局) 都市計画課根岸主査

それでは、従前よりお願いしておりました大西委員を委員長に推薦をさせていただきます。ききたいと思いますが、皆様いかがでしょうか。

(異議なしの声)

(事務局) 都市計画課根岸主査

ありがとうございました。大西委員長にお願いすることに決まりました。

それでは、委員長、委員長席へお移りいただければと思います。

(大西委員、委員長席へ移動)

(事務局) 都市計画課根岸主査

恐れ入ります。委員長、ごあいさつをいただければと思います。

(委員長)

皆様のご推挙で、引き続き審議会の委員長を担当することになりました大西とい
います。改めて、よろしくお願い申し上げます。

横須賀市の都市計画審議会、横須賀の都市計画はこの間、特に土地利用関係で多く
の条例をまとめてきまして、これは市議会を通じて市議会において決定されたという
ことでありますが、全国的にも自主的な都市計画を進めているという、分権的な都市
計画を進めているという意味で、高く評価されているところであります。

全体としては、日本の都市は都市化時代から、私の言葉で「逆都市化時代」といい
ますか、人口が減る時代に入ってきて、これまでの都市計画のあり方とは大分変わっ
てくる局面が増えてくるのではないかと。横須賀も、データ上では人口がやや減りぎ
みということでもありますので、新しく開発を行っていくというタイプのまちづくり行
政から、都市を整えていくという観点で、少しこれまでとは違った観点でのまちづく
りが必要になるのではないかと思います。それだけに、景観とか、あるいはアメニテ
ィーというようなことがキーワードとして抽出されるようになるのではないかと思
います。

都市計画審議会では個々の案件を通じて、こうしたテーマについて審議をしながら、
よりよい横須賀のまちをつくっていく役割の一端を担いたいというふうに、私も思っ
ております。委員の皆さんにおかれましても、どうぞよろしくお願い申し上げます。

簡単であります、再任のあいさつとさせていただきます。どうぞよろしくお願い
申し上げます。

(事務局) 都市計画課根岸主査

どうもありがとうございました。

それでは委員長、議事の進行をよろしくお願いいたします。

(委員長)

では、会次第に沿って議事を進めさせていただきます。

次第の4番目、委員長職務代理者の指名とあります。

都市計画審議会条例第4条第3項、先ほどのものでありますが、「あらかじめ委員
長が指名する委員がその職務を代理する」と規定しています。きょうは残念ながらご

欠席ですが、学識経験者の委員の中から、中村文彦委員を職務代理者として指名させていただきます。私と、それから事務局を通じて、中村委員の了解を既に得ておりますので、この点ご承知おきいただき、ご報告いたします。ということで、中村委員に職務代理者をお願いしたいと思います。

続きまして、本日の議事録署名委員であります。市民委員の中から、大橋委員、学識経験者委員から田中委員を指名させていただきたいと思います。どうぞよろしくお願ひいたします。

それでは、議案の審議に入りますが、その前に本審議会に特別委員会を設置しておりますので、その設置趣旨などを事務局から説明いたします。お願ひいたします。

(事務局) 都市計画課根岸主査

本審議会に設置しております都市計画道路検討特別委員会について、事務局から説明させていただきます。資料は、都市計画道路検討特別委員会名簿でございます。

本市は、平成19年度から将来の都市像を踏まえた都市計画道路網のあり方を検討する事業を行っていきまして、昨年7月にこれを都市計画的見地から調査検討を行っていただくものとしまして、本審議会に諮問をさせていただきました。

このときに、調査検討に当たっては、道路計画や法律面などの専門的見地から特別に審議する必要がありますことから、本審議会の同意のもとに特別委員会を設置させていただいたものでございます。

当該特別委員会は、調査・審議の上、答申案を作成することとしており、調査・検討経過などについては、適宜本審議会に報告するものとしております。そして、最終的には特別委員会が作成した答申案を本審議会において審議し、平成21年度末までに市長に答申することとしております。したがって、当該特別委員会は、平成21年度末までの時限的な設置でございます。

では、特別委員会のメンバーをお手元の名簿によりご紹介させていただきます。

委員長は、本日欠席ではございますが、本審議会の交通計画がご専門である横浜国立大学教授の中村文彦委員でございます。各委員につきましても、本日お招きはしてございませんが、本審議会の臨時委員として4名の方でございます。

まず中央大学法学部教授の磯崎委員、埼玉大学大学院工学研究科助教の坂本委員、横浜市立大学国際総合科学部准教授の鈴木委員、京浜急行バス株式会社取締役運輸部

長の宮沢委員にお願いしております。

以上、都市計画道路検討特別委員会につきまして、説明をさせていただきました。

委員長、よろしく申し上げます。

(委員長)

本審議会には、今紹介があったような下部組織を設置しておりまして、継続的に都市計画道路網のあり方について調査・検討・審議しているところであります。この点ご承知おきいただきたいと思えます。

では、次第の6番目の議事に入ります。

本日、横須賀市長より都市計画決定等を行うものとして本会に諮問された議案は、第327号から330号までの4件です。これらは、すべて横須賀都市計画として市が決定や変更を行うものであります。

- 審議 1 議案第 3 2 7 号 横須賀都市計画第一種市街地再開発事業大滝町 2 丁目地区第一種市街地再開発事業の決定 (案)
- 議案第 3 2 8 号 横須賀都市計画地区計画大滝町 2 丁目地区地区計画の決定 (案)

(委員長)

まず議案第327号 横須賀都市計画第一種市街地再開発事業大滝町 2 丁目地区第一種市街地再開発事業の決定 (案) と、議案第328号 横須賀都市計画地区計画大滝町 2 丁目地区地区計画の決定 (案) であります。この両事案は相互に関連しておりますので、説明と質疑応答、一括で行いたいと思います。ご了解いただきたいと思います。では、事務局の説明をお願いします。

(事務局) 都市計画課長

議案の説明に入ります前に、お願いがございます。

説明は、お手元のディスプレイを使用させていただきますので、ご了承ください。

また、発言は、お手元の右、マイク下側にあるボタンスイッチを押して発言され、発言が終わりましたらスイッチをお切りになるようお願いいたします。

なお、お手元のディスプレイは、時々画面展開が遅れることがございます。そのときは、恐れ入りますが、正面にある大きなディスプレイをごらんいただきますようお願いいたします。

では、議案第327号 横須賀都市計画第一種市街地再開発事業大滝町 2 丁目地区第一種市街地再開発事業の決定 (案) 及び議案第328号 横須賀都市計画地区計画大滝町 2 丁目地区地区計画の決定 (案) の 2 件について、一括説明をさせていただきます。

議案書は、1 ページから 3 ページが再開発事業、1 ページ及び 4 ページから 6 ページまでが地区計画でございます。また、本件の関係資料として参考資料 1 を用意しております。

では、ディスプレイをご覧ください。議案書 1 ページの総括図であります。

ただいま赤丸で示したところが、大滝町 2 丁目地区で本市の中心部に位置しております。

この画面は、現況図でございます。赤枠で示したところが再開発事業を行おうとす

る区域です。西友をはじめとする店舗、飲食店、事務所などが建っているところがございます。

それでは、本地区に都市計画決定をしようとするに至った経緯からご説明いたします。

三浦半島地域の拠点商業地である横須賀中央駅周辺地区は、本市都市計画マスタープラン、上位的都市計画である「都市再開発の方針」などで、商業・業務・都市型住宅等の積極的整備を土地の高度利用をもって図ることとしております。

このような位置づけがある中、本地区には、西友をキーテナントとするビルがあります。このビルは、5者による区分所有ビルとして昭和45年に建設されたものです。

建築後、約38年が経過しようとしておりまして、老朽化が進み、現在の基準に照らし合わせて耐震強度も十分ではないことから、ビルの権利者が平成15年度に「五ビル会」を設立し、建替えの検討を進めてきました。また、このビル周辺には木造家屋や、同じように老朽化した建物もありまして、街区全体として防災上の課題を抱えております。

そこで、「五ビル会」では、防災上の課題を解決し、あわせて土地の有効利用を図るため、街区全体での再開発を周辺の家屋や土地の所有者に呼びかけ、おおむねの賛同を得て、平成17年度に、「大滝町二丁目地区再開発協議会」を結成いたしました。

当協議会は、平成18年度に再開発事業初動期の資金確保を図るために、事業協力者の選定などの活動を行っています。平成19年度には、都市再開発法による組合設立を目指すものとして、会の名称を「大滝町二丁目地区市街地再開発準備組合」に改めております。そして、同年10月には、市に対し、早期な市街地再開発事業の都市計画決定と、平成20年度の事業計画作成等に係る国庫補助金の交付について、要望書を提出しております。

本市としては、組合の構想は市の上位計画に即したものであり、実現の見込みもあることから積極的に支援するものとし、平成20年度予算に必要経費を計上して、組合構想に基づき都市計画決定を行うこととしたものでございます。

では、準備組合が作成した事業構想図をご覧くださいます。

画面左側の配置図及び1階平面図からご説明いたします。

図面下側が都市計画道路大滝上町線のバス通りになっています。

右方向が横須賀中央駅方面、左方向がさいか屋方面です。店舗へのメインエントラ

ンスは、この部分を予定しております。

赤色で示した部分には商業施設を、黄色の部分には住宅のエントランスなどを配置する構想となっております。また、青色の部分は、商業施設への物品搬出入のための荷さばき場となっております。

商業施設来客用の駐車場出入口はこの部分で、地下1階から2階に自走式で設けております。

住宅の駐車場出入口はこの部分で、機械式立体駐車場を考えております。

続いて、右側の2階平面図でございます。

赤色の部分を商業施設に供する計画です。

3階と4階の平面図になります。赤色で示している部分に商業施設を配置する計画です。

5階及び6階から25階までの平面図です。5階以上には共同住宅を配置する構想です。また、機械式駐車施設は25階部分まで築造する構想となっております。住宅部分は、商業・業務部分より外壁面を後退させ、周辺の風環境や都市景観等に配慮する計画としております。

26階から最上階の37階までの平面図です。

地下1階と2階の平面図です。自走式の駐車場として整備する構想です。

東西方向の建物断面図でございます。最高高さを145メートル以内としております。

こちらは、南方向から俯瞰した建物のイメージパースです。

なお、これらの図はあくまでも準備組合による事業構想としての参考図でありまして、事業を実施するにあたっての実設計は、都市計画決定後、かつ準備組合が都市再開発法による組合設立認可を得た後に、当該都市計画の内容に即して行うこととなります。

それでは、第一種市街地再開発事業の都市計画決定案からご説明いたします。

この画面は、議案書3ページの計画図です。

横須賀中央駅がこちらにあります。

赤枠で示したところが、第一種市街地再開発事業を都市計画決定しようとする大滝町2丁目地区で、その区域面積は約0.6ヘクタールです。

水色で表示しているところは、計画区域内のうち道路区域になります。また、黒枠は、建築敷地として整備しようとする街区を示しています。街区数は一つで、その面

積は約0.4ヘクタールとなります。

計画区域の西側には、都市計画道路3・4・4大滝上町線が整備されています。これ以外の面には、横須賀市道が整備されています。

計画地は、商業地域に指定されており、その容積率は600%、建ぺい率は80%となっております。

また、防火地域、建築物の高さ制限が31メートルの第三種高度地区に指定されています。さらに、駐車場整備地区の指定もあります。

ただいま示しましたエリアは、早急に市街地の再開発を行うべき要整備地区として、上位的な都市計画である「都市再開発の方針」に位置づけられているもので、本地区は同地区に包含されています。

市街地再開発事業を都市計画決定しようとする理由を申し上げます。議案書2ページ、左側の内容でございます。

この地区は、三浦半島地域最大の拠点商業地の一角にあり、共同商業ビルを核とした商業等の街区が形成されておりますが、建物の老朽化、耐震強度不足などから建替えが課題となっております。

本地区のまちづくりの方針でございますが、本市都市計画マスタープランでは、本庁地区を「海に聞かれた横須賀の都市文化を発信する拠点を形成するまちづくり」を実現するものとして、市街地再開発、土地の高度利用、都市機能の集中立地等により、多数の市民が交流する活力あるまちづくりを進め、広域的な都市機能の集積する拠点商業業務地を形成することとしております。

本市住宅マスタープランにおいては、中心市街地の一角として高容積指定を生かし、低層階に商業・業務施設等を配した都市型住宅の供給を促進することを方針に掲げ、市街地再開発事業により都市型住宅を積極的に供給することとしております。

また、都市計画決定している「都市再開発の方針」では、本地区を包含する中央地区を要整備地区に位置づけ、三浦半島地域の中心拠点として都市機能の整備・充実を図ることを目標に、拠点商業業務地及び中高密度住宅地として土地の高度利用により中心商業空間の形成を図ることとしております。

本市基本計画においては、市街地の防災対策として市街地再開発事業を促進することにより、市街地の不燃化、耐震性の向上を推進し、「安全で快適に暮らせるまち」の実現を目指しており、都市機能の多様化及び災害に強い都市構造を構築する土地利

用の展開が必要としております。

これらの上位計画、地区の現状における課題を踏まえ、土地の合理的かつ健全な高度利用のもとに都市機能の更新及び防災性の向上を図り、拠点商業地の活性化に寄与する商業・業務施設及び都市型住宅の計画的整備を実現するため、市街地再開発事業を都市計画決定しようとするものでございます。

それでは、議案書2ページ右側の、再開発事業として定める計画内容をご説明いたします。

名称と面積は、ご覧のとおりです。

続いて、公共施設の配置及び規模です。

まず道路です。整備済みの幹線街路、都市計画道路3・4・4号大滝上町線、同じく整備済みの区画街路、市道570号から572号を定めます。

幅員及び延長は記載のとおりです。

下水道は、整備済みの都市計画下水道第1号公共下水道に接続して処理いたします。建築物の整備に関する計画です。

街区番号は1としております。これは一つの街区に定めるという意味です。

建築面積は、約3,400平方メートルです。延べ面積は約4万9,000平方メートルとし、このうち容積率の対象となる部分は約3万4,000平方メートルとなります。建ぺい率は約10分の9、容積率は約10分の85といたします。

主要用途は住宅、店舗、事務所、駐車場とします。なお、駐車台数は約240台の計画です。

地区計画の制限内容については、後ほど説明させていただきますので、ここでは省かせていただきます。

続いて、建築敷地の整備に関する計画です。

街区番号は1で、一つの街区です。

その敷地面積は約4,000平方メートルです。

整備計画としては、敷地内空地を歩行者の通行の用に供するよう整備し、歩道と一体化を図り、歩行者の安全性と快適性を図るものとします。

住宅建設の目標としては、約280戸の住宅の整備を目指します。なお、1戸当たりの標準規模は約75平方メートルといたします。

第一種市街地再開発事業の計画内容は、以上でございます。

次に、第一種市街地再開発事業と同時に都市計画決定しようとする地区計画の決定案について、ご説明いたします。

地区計画を都市計画決定しようとする理由から申し上げます。議案書4ページ左側の内容です。

本地区は、市街地再開発事業の都市計画決定により、土地の合理的かつ健全な高度利用のもとに、都市機能の更新及び防災性の向上を図り、拠点商業地の活性化に寄与する商業・業務施設及び都市型住宅の計画的整備を実現しようとしている地区です。

この市街地再開発事業による目的を実現するとともに、活力と潤いのある良好な都心型市街地環境の形成を計画的に誘導するためには、土地の高度利用による建築物等の整備に関する事項をも都市計画に定めることが最も有効であることから、市街地再開発事業にあわせて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、第一種市街地再開発事業にあつては、都市再開発法第2条の2第1項の規定により、その区域が都市計画に定めた高度利用地区や特定地区計画区域等の区域内でなければ施行できないことになっております。

本市は、市街地再開発事業の都市計画決定内容に基づく事業を総合的に計画誘導するには、高度利用型地区計画をあわせて定めることが最も適切と判断いたしました。

では、定めようとする地区計画の内容を申し上げます。

ご覧の画面は、議案書6ページの計画図です。

赤枠で示した区域に地区計画を定めようとするもので、その面積は約0.4ヘクタールです。これは、市街地再開発事業における街区の面積と同じです。

本地区全域には、地区整備計画を定め、あわせて建築物等に関する事項も定めて、土地の高度利用を計画誘導することといたします。

ただ今示しましたラインは、地区施設に指定予定の歩道状空地です。幅は約1メートル、延長は約170メートルです。黒丸で表示したものは、地区施設の敷地内広場状空地で、面積約100平方メートルの指定を予定しております。

続いて、地区計画に定める内容について、議案書4ページ右側から5ページの計画書に基づき説明いたします。

名称、位置、面積は、ご覧のとおりです。

区域の整備・開発及び保全の方針でございます。

まず、地区計画の目標です。

本地区は、横須賀都心の商業・業務地の一画にあり、総合的な市街地の再整備が見込まれる区域にあります。

この立地特性を踏まえ、本地区計画においては、市街地再開発事業により老朽化した既存建築物の建替えを計画的に行うことにあわせて、商業・業務機能の向上、都市型住宅の整備促進を土地の高度利用をもって図り、都市機能の更新が図られた活力と潤いのある良好な都心型市街地環境を形成することを目標としております。

土地利用に関する基本方針を申し上げます。

土地の高度利用を計画誘導するにあたって、3点の方針を掲げます。

1点目は、敷地内の歩道状空地の整備により、歩行者の安全性と快適性の向上を図るとともに、公共空間と一体的な都市空間の形成を図ることです。

2点目は、商業、業務、都市型住宅などの諸機能を立体的に配置することです。

3点目は、本地区の交通需要に見合う規模の駐車施設を整備することです。続きまして、公共施設等の整備の方針です。2点掲げることとします。

1点目は、敷地内周囲に歩道状空地を適正に整備することです。

2点目は、敷地外周の整備済み道路の適正な維持と、都市計画道路大滝上町線沿いにおける都心のメインストリートにふさわしい沿道空間の形成です。

地区施設の整備の方針については、施設利用者及び歩行者の利便に供する歩道状空地と敷地内広場状空地を地区施設に指定し、適正な整備の誘導と整備後の維持を図ることです。

建築物等の整備の方針は、5点掲げることとします。

1点目は、建築物について、用途、容積率、建ぺい率、敷地面積等を制限し、土地の高度利用と都市機能の更新を図ることです。

2点目は、都心部にふさわしい土地の高度利用を目指し、建築物は1棟の超高層建築物とし、風環境、都市景観等に配慮して整備することです。

3点目は、商業・業務・都市型住宅を主体とした良好な都心型市街地環境の形成に支障を及ぼすおそれのある施設の配置を制限することです。

4点目は、商業・業務施設は、沿道の街並みとの調和及び中心市街地の活性化に寄与するよう配置配分し、住宅にあっては、都心居住にふさわしい高密度の共同住宅を適正に配置配分することとします。

5点目は、意匠及び形態に配慮した建築物の整備でございます。

建築物等の整備を具体的に制限することになる地区整備計画について、ご説明いたします。

最初に、地区施設の配置及び規模でございます。

敷地内の歩道状空地と広場状空地につきましては、計画図でご説明いたしましたが、ご覧のとおりでございます。

建築物等の用途の制限を申し上げます。

「土地利用に関する基本方針」、「建築物等の整備の方針」等に基づき建築物等を整備するにあたって、ふさわしくない用途を排除するものとして、建築してはならない用途をご覧のように10項目掲げることとしております。

このうち、特徴的な制限についてご説明いたします。

1号は、高密度の都市型住宅の整備を目指し、一戸建ての住宅と長屋の建築を禁止するものでございます。

2号の制限は、共同住宅を建築する場合、その住戸は4階以下に設けてはならないというもので、共同住宅のみでの建築物整備はできないこととしております。

また、これにより低層階に商業・業務施設等の配置整備が図られることとなります。

4号は、多数が集まる射幸心をあおる施設は、健全な都心型市街地環境の形成に支障を及ぼすおそれがあるため、建築を禁止するものです。

5号は、公序良俗のある健全な都心型市街地環境の形成を目指し、風俗営業及び性風俗関連特殊営業の施設を排除するものです。

10号は、健全な商業・業務環境の形成に支障を及ぼすおそれのある工場として、原動機を使用する工場で作業場の床面積が50平方メートルを超えるもの、準住居地域内に建築してはならない事業を営む工場を排除するものでございます。

続きまして、建築物の容積率の最高限度です。10分の85といたします。

これは、現在の商業地域に指定されている容積率10分の60に10分の25を割り増しするもので、土地の高度利用を実現するための措置となります。

割り増し数値については、事業構想による建ぺい率の低減、歩道状空地の確保、住宅の整備、商業・業務施設の整備を評価した上で、本市の市街地における適正な土地の高度利用に関する条例及び同条例を根拠とする運用基準に照らして算出した数値でございます。

ただし書きは、建築物の総床面積に対する共同住宅の割合と店舗、事業所等の割合

を規定するものです。このただし書きは、1棟の超高層建築物の中で、商業施設・業務施設・都市型住宅を適正に配置配分することを意図しております。

建築物の容積率の最低限度は、10分の20といたします。本制限により、建築物は容積率を200%以上としなければ建築できないこととなります。

建築物の建ぺい率の最高限度については、10分の7といたします。これは、現在の商業地域に指定されている建ぺい率10分の8の強化であり、建ぺい率を絞ることによる容積率制限の緩和と相関関係にあります。

ただし書きは、街区の角に敷地がある場合及び防火地域内で耐火建築物を建築する場合の緩和措置です。

建築物の敷地面積の最低限度は、3,000平方メートルに制限します。

計画区域面積は約4,000平方メートルですので、本制限により敷地を分割しての建築が実質的にできないこととなります。

次に建築物の建築面積の最低限度は、200平方メートルとします。

壁面の位置の制限をご説明いたします。

都市計画道路大滝上町線のバス通り面については、建築物の外壁面を道路境界線から0.5メートル以上離し、その他の道路面にあつては境界線から1メートル以上離すことといたします。

ただし書きは、中高層階部分の外壁後退を強化するものであり、高さが31メートルを超える部分について、大滝上町線に面する部分は道路境界線から10メートル以上後退し、それ以外の道路境界線からは6メートル以上後退する制限です。本制限により、圧迫感がなく風環境に配慮した建築物の整備を誘導するものです。

なお、渡り廊下やこれに類するもので、この外壁後退制限に満たない部分は、適用除外とします。これは、将来、近隣の街区の建築物に空中歩廊を接続できるよう、配慮したものでございます。

続きまして、建築物等の高さの最高限度です。150メートルと定めます。これは、高度地区の都市計画制限で、最高高さが31メートルに制限されているものの緩和措置となります。

高度地区において、地区計画の地区整備計画で建築物の最高高さを定めた場合には、この制限を適用除外にすることとしております。また、市街地における適正な土地の高度利用に関する条例では、要整備地区内で地区計画を活用して高度利用を図る場合、

高度利用を促進する必要があると市長が認めたものは建築物の高さを100メートル以上にすることができるとしております。

本市は、上位計画などで本地区について土地の高度利用を積極的に図るべきと位置づけていることから、これらの規定を活用し、容積率の緩和とともに高さの緩和も図るものでございます。

建築物の高さの最低限度は20メートルとし、土地の高度利用を積極的に誘導することとします。

制限の最後は、かき又はさくの構造の制限です。

塀は、設けてはならないことといたします。

ただし書きでは、危険物の貯蔵や処理のために設けるもので、その施設の設置にかかわる法令で設置義務があるもの、ごみ集積場周囲に設けるものは適用除外とする規定でございます。

地区計画の都市計画案は、以上でございます。

本地区の都市計画決定に関する手続をご説明いたします。

地権者等に対する計画案の説明会は、本年2月に行いました。

公聴会につきましては、本年3月19日に行うものとしてあらかじめ公告いたしましたが、公述の申し出がなかったため、開催いたしませんでした。

本市条例に基づく地区計画案の縦覧は、4月10日から24日まで行い、5月1日まで意見書提出を受け付けましたが、意見書の提出はありませんでした。

都市計画法第17条第1項の規定による市街地再開発事業及び地区計画の都市計画案の縦覧については、5月26日から6月9日にかけて行いましたが、両件ともに意見書の提出はございませんでした。

以上、議案第327号 横須賀都市計画第一種市街地再開発事業大滝町2丁目地区第一種市街地再開発事業の決定（案）と、議案第328号 横須賀都市計画地区計画大滝町2丁目地区地区計画の決定（案）について、説明させていただきました。

よろしくご審議くださるよう、お願いいたします。

(委員長)

それでは、今説明を受けた2件、両方とも大滝町2丁目のこの街区に関する、一方は第一種市街地再開発事業の決定案件、もう一方が地区計画の決定案件であります。

ご意見、ご質問あるいは確認したい事項等がありましたら、ご発言をお願いいたします。

どうぞ、岩崎委員。

(岩崎委員)

ご説明ありがとうございました。何点か、確認と質問とをさせていただきます。

ただいまの説明の中で、高度利用についてですけれども、今回、計画では145メートルとされていて、最大の高さのほうは150メートルまで大丈夫ということですが、市長が認めた場合は高さの緩和も図れるということですが、やはり145メートルという高さになると、最高高さの100メートルの1.5倍に値するというので、突出した高さになるというふうに考えます。

周辺への影響も大きいと考えますが、その辺に対して150メートルという高さが必要な根拠や、その高さが適切かどうかということをどのように考えているか教えていただければと思います。

(委員長)

それでは、事務局からお願いします。

(事務局) 都市計画課長

まず高さの150メートルということですが、条例で要整備地区については100メートルまでできるということになっておりまして、周辺に及ぼす影響を考慮して、また土地の高度利用を促進する必要がある場合は、それ以上とすることができるということになっています。

一方、「高度地区」を横須賀市では定めていますけれども、その高度地区の適用緩和ということができまして、その緩和が1.5倍ということになっております。そういう意味合いで、100メートルの1.5倍ということで150メートルというような考え方を持っておりまして、この辺の街区であれば標準的な街区ですので、最高限度の規定というものはありませんけれども、この150メートルというのが大体目安になってくるのではないかと考えております。

周辺の影響につきましては、板状でそのままの高さで建てるということも可能です。

けれども、そうした場合には風環境あるいは圧迫感、景観等を考えた場合、好ましくないという考え方から、住居部分については建ぺい率を絞って上へ上げていくという形の中で考えております。

それと、住む方にとっても採光とか、これから中心市街地の中で高度利用が図られて、同じような住宅が建ってくるというようなことを考えますと、なるべく細い建物で建てたほうがお互いの住環境も確保できると、そういうふうに考えております。

(岩崎委員)

わかりました。

今後、ここだけではなくて、ほかの地区においても、やはり建替えを進めなくてはいけないというような状況において、先駆けてという状況になると思いますので、高さについては理解しました。

次に、駐車場について伺います。

議案資料の2ページですけれども、駐車台数が約240台になっておりますが、こちらは住まわれる方専用の駐車場になるのでしょうか。

(事務局) 都市計画課長

駐車場は、全部で約240台ということになっておりまして、住宅用には140台、商業用には100台と考えております。

(岩崎委員)

周辺に「びぼ」であるとか北口駐車場もありますけれども、この施設だけで台数というのは足りるのでしょうか。

(事務局) 都市計画課長

まず商業施設の方ですけれども、現在の西友がある建物については、駐車台数が62台ということになっております。今回、一応100台ということで、多目に設けている形になっております。それとまた、土日ですらないときには、周辺に「びぼ」等がありますので、そちらとの契約ということで賄うことができるのではないかと考えております。

住宅につきましては約280戸の計画ですので、140台ということで半分の設置状況になっております。適正な土地利用の調整に関する条例では、商業地域では30%までは落とせるという規定にはなっておりまして、そういう意味では50%を確保しているということで、また中心市街地の一番のメインストリートに面しているところですので、駐車場自体もどれほど必要なのかという議論があると思います。また、駐車場についても1台当たりのコストが相当高くなりますので、経済的な問題もあるのではないかとこのように考えています。

(岩崎委員)

最後にもう1点、確認ですけれども、きょう配付されました参考資料の1ページの方で、駐車場の出入り口ですが、特に商業施設来客用駐車場出入り口が、市道の交差点の手前に設置されているようですけれども、施設計画としてはこの位置で渋滞等、大丈夫と考えていらっしゃいますか。

(事務局) 都市計画課長

位置的に望ましいとまでは言えないかもしれないですけれども、ただ自走式ですので、この建物の中に滞留長をとることで渋滞を緩和できるということがありますので、道路への影響をなるべく少なくするという計画にはなっていると思います。

(岩崎委員)

わかりました。ありがとうございます。

(委員長)

ほかにご質問、ご意見ありましたら。

伊東委員、お願いします。

(伊東委員)

数点お伺いしますが、まずこの計画で行政として、どのように今後関与してご協力をするような形になるのでしょうか。

(事務局) 都市部長

まず大規模な市街地再開発事業でございますので、公共の市街地再開発、都市計画決定をすることにより予算措置、市の補助事業、国の補助事業、公共的な予算的な関与をまずいたします。

(伊東委員)

パーセンテージがあるのだらうと思うのですが、全部が全部そういった部分があるのかどうか。その細かいパーセンテージでも出せたら、ちょっとお伺いしたいのですが。

(事務局) 都市部長

事業主体が3分の1、国が3分の1、県と市がそれぞれ6分の1ずつでございます。

(伊東委員)

そういったところでの、この地域に対する高度の建物が近隣に及ぼす日照の問題とか、そういった点はないのでしょうか。

(事務局) 都市部長

商業地域の中で、その点は先に精査いたしまして、この高さまで、それからこの配置では日照に対する影響はない形になっております。

(伊東委員)

こういった参考資料の中では、もう図面が引けて、ある程度、準備組合さんの方が計画を立てているということですが、当然行政としてこの図面は見られていることだと思っておりますが、この商業用ベースの各階層、こういったものに行政として、今後住居は当然住民が住まわれるわけですから、今後の問題点として公の機関としての参入とか、そういったことは考えられるのでしょうか。

(事務局) 都市部長

まず第一種市街地再開発事業は、民間主体型の構想案になっておりますので、案の

基本はこれから設立する組合が第一案として作ってまいります。

それから、本市としては、第一に中心市街地の高密度住宅というものをお願いしているのもございますから、今、委員のご質問のとおり、大規模な住宅というものについては同一方向で行けると思っています。

それから、建築物については、耐震化構造の適正という形の新しいビルができるということで、中心市街地における安全な街ができてくるという形になっております。

最後に、今、委員がおっしゃいました建物の用途に関しましては、一応基本的には組合、事業者等の意思を反映しながら、本市としてもできるだけ意見は言っていくつもりでございます。

(伊東委員)

最後ですが、この議案の327号の中にも「多くの人々が集い交流する活力あるまちづくりを進める」ということがうたってあるわけで、行政としては横須賀市の発展の大きな目玉になるのではないかなというふうに思うのですが、その辺で、最後までこの建築物がもし実施されるようであれば、行政として人が集まる交流都市横須賀の根本なるものを、やはりこんなに大きな建物というのは横須賀で初めてですから、その辺の行政の力の入れ方で随分変わるのではないかというふうに思います。

今後の期待と、都市部としてのお考えがあったら聞かせていただきたいと思います。

(事務局) 都市部長

おっしゃるとおり、多分この数十年で最大規模の事業になると思いますので、本市といたしましても、中心市街地の活性に寄与する建築内容にしていきたいと思っております。

(伊東委員)

ありがとうございました。

(委員長)

ほかにご意見、ご質問は。

はい、中村委員、どうぞ。

(中村(眞)委員)

中村です。

4ページの趣旨の説明で、「防災性の向上を図る」と目的が書いてありますが、耐震強度の高い建物ができるということは、わかります。それ以外に何か防災性の向上を図れるという考えをお持ちでしたら説明していただきたい。

もう一つ、都市計画手続上は何の遺漏もなくやっておられますが、公聴会で出なかった、あるいは縦覧では出てこなかった意見で、反対意見みたいなものが五ビル会の中、外にあったのかどうかというようなことをちょっと伺いたと思います。よろしくをお願いします。

(事務局) 都市計画課根岸主査

では、公聴会、説明会等につきまして、先に説明させていただきます。

説明会並びに地区計画の条例縦覧等、特段、反対意見等はございませんでした。また、公聴会の公述申し出がなかったということですのでけれども、地権者への説明会等におきましてもそういうことがなかったので、特段公として公述申し出がなかったと理解しております。

また、都市計画案として、一番下に法定縦覧実施日を書いてございますが、このときにおきましても、意見書の提出はございませんでした。

(事務局) 都市計画課長

防災の話ですけれども、今、建築物の建築について耐震性についても検討しているというふうに聞いております。

(中村(眞)委員)

わかりました。

(委員長)

ほかにご意見、ご質問がありましたらお願いいたします。

よろしいでしょうか。特にございませんか。

それでは、2件合わせて採決させていただきます。

議案第327号 横須賀都市計画第一種市街地再開発事業大滝町2丁目地区第一種市街地再開発事業の決定（案）、議案第328号 横須賀都市計画地区計画大滝町2丁目地区地区計画の決定（案）について、意見交換あるいはご質問等がありましたが、それを踏まえて、両都市計画案を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）

異議なしということでありましたので、本都市計画決定案については、異議ない旨、市長に答申することにいたします。ありがとうございました。

審議 2 議案第 3 2 9 号 横須賀都市計画下水道第 1 号公共下水道の変更
(案)

(委員長)

それでは、次の議案第 329 号 横須賀都市計画下水道第 1 号公共下水道の変更
(案) について、審議に入ります。

事務局より計画案を説明してください。

(事務局) 都市計画課根岸主査

説明に入ります前に、本議案に係る職員が出席しておりますので、紹介させていただきます。

上下水道局業務部計画課の長谷川課長です。

それでは、議案第 329 号につきまして説明をさせていただきます。

議案書は 7 ページから 10 ページとなっております。

お手元のディスプレイをご覧ください。議案書 1 ページの総括図でございます。

赤丸で示したところ、公共下水道施設「追浜浄化センター」が、今回の変更対象でございます。

それでは、都市計画変更する理由から申し上げます。議案書 7 ページの内容となっております。

横須賀都市計画下水道第 1 号公共下水道は、昭和 32 年に当初決定して以来、計画的に整備を推進しているところであり、数度にわたる計画区域の拡大等の変更を経まして、現在に至っております。

このうち、汚水排除に関わる面整備につきましては、現段階において計画区域面積比で 96% まで達しており、特に追浜処理区にあっては、その整備が完了しております。

このような状況のもと、追浜処理区の終末汚水処理を担う追浜浄化センターについて、将来に向けた汚水の高度処理化計画や、施設の維持管理を踏まえての適正な区域規模とするために、一部区域を削除する都市計画変更をしようとするものでございます。

なお、施設区域から削除される土地は、遊休地の有効活用を図るために、上下水道企業の財産から本市の行政財産及び道路財産に所管替えする予定であることを、申し

添えさせていただきます。

こちらの画面は、現に決められている公共下水道の区域を示す計画図でございます。緑色の表示がその区域で、面積は約6,373ヘクタールでございます。

この全体区域を、追浜処理区、面積約704ヘクタール、下町処理区、面積約3,369ヘクタール、上町処理区、面積約847ヘクタール、西処理区、面積約1,453ヘクタールの4処理区に区分しております。

変更する追浜浄化センターは、追浜処理区のこの位置でございます。

改めて、変更する位置をご説明いたします。

図面の赤枠が、現在の追浜浄化センターの施設区域です。浦郷町5丁目地内に存しており、その面積は約4ヘクタールでございます。用途地域は工業専用地域であり、その容積率は200%、建ぺい率は60%でございます。

隣接して、都市計画緑地「貝山緑地」がございます。また、こちらには、ごみの再資源化施設として都市計画決定している、通称「アイクル」がございます。

ただ今示しました面積1,919平方メートルにつきまして、終末污水处理施設の区域として不要になりましたことから、削除しようとするものでございます。

続きまして、本変更を議案書8ページの計画書に基づき、ご説明します。

1の名称と2の排水区域は変更ございません。また、3の下水管渠につきましても変更ございません。

4の、その他の施設です。

追浜浄化センターについて、その面積を現計画約3万9,960平方メートルに対し、1,919平方メートルの減を行い、約3万8,000平方メートルといたします。

この面積の表示でございますが、都市計画における下水道施設の標準的表記では、施設面積が1,000平方メートル以上のものにあつては、100平方メートル単位で丸めることがルールとなっております。このために、変更後の表記が3万8,000平方メートルとなるものでございます。このほかの施設に変更は生じません。

本都市計画変更案の法第21条第2項の規定において準用する第17条第1項の規定による都市計画案の縦覧でございますが、6月11日から25日にかけて行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

以上、議案第329号 横須賀都市計画下水道第1号公共下水道の変更案について、説明をさせていただきました。よろしくご審議をお願いいたします。

(委員長)

本都市計画変更案は、公共下水道として定められている下水処理場「追浜浄化センター」について、その施設区域の一部が不要となったため、削除するというものです。また、削除した後の土地は、市の行政財産等として使用するという説明でありました。

こうした事案であります。ご質問、確認したいことなどがありましたら、ご発言をお願いいたします。

いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

特にご意見がなければ採決させていただきますが、よろしいでしょうか。

それでは、ただいまの議案第329号 横須賀都市計画下水道第1号公共下水道の変更(案)について、原案どおり変更することにご異議ありませんでしょうか。

(異議なしの声)

(委員長)

ありがとうございました。

本案について、異議がないということですので、市長にその旨、答申することといたします。

審議 3 議案第 3 3 0 号 横須賀都市計画地区計画安針台地区地区計画ほか 4
地区地区計画の変更（案）

（委員長）

では、次の議案第330号、地区計画の変更案について審議することにいたします。
事務局から説明をお願いいたします。

（事務局）都市計画課根岸主査

議案第330号 横須賀都市計画地区計画安針台地区地区計画ほか 4 地区の地区計画
の変更案につきまして、説明をさせていただきます。

議案書は、11ページから32ページまででございます。

また、計画書の新旧対照といたしまして、参考資料 2 を用意してございます。

それでは、変更する計画の位置を総括図からご説明いたします。

まず安針台地区がこちらにございます。そして、汐入駅前第 3 地区です。海辺ニュー
タウン地区、吉井・池田地区、横須賀リサーチパーク地区の 5 地区の位置でござい
ます。

続きまして、変更しようとする理由を申し上げます。

郵政民営化法及び郵政民営化法等の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律の制
定等により改正されました建築基準法施行令の施行に伴い、安針台地区、汐入駅前第
3 地区、海辺ニュータウン地区、吉井・池田地区、横須賀リサーチパーク地区の 5 つ
の地区計画について、地区整備計画における「建築物等の用途の制限」中、「郵便
局」に関する記述を変更する必要性が生じたので、変更をしようとするものでござ
います。また、あわせて事務的な記述変更も施します。

なお、このうち吉井・池田地区地区計画にありましては、住居表示が実施されたこ
とにより従前の「浦賀町」について町名が変更されたため、これに伴う所要の変更を、
本変更にあわせて行おうとするものでございます。

本理由のうち、「郵便局」に関わる建築基準法施行令の改正内容をご説明いたしま
す。

画面は、建築基準法施行令第130条の 4 の抜粋を新旧対照で示しております。欄の
左側が平成19年 8 月に改正された内容で、右側が改正前の内容でございます。

この右側、改正前の1号に「郵便局」の記述がございます。これが左側の記述のように改められました。この部分について記述変更しようというものでございます。

では、変更内容をご説明します。

まず、安針台地区の変更点です。

こちらは、参考資料2の地区整備計画の新旧対照を抜粋したもので、ちょっと見にくいものでございますが、左側の欄が変更案の新、右側が現計画の旧となっております。現計画右側の、「建築物等の制限に関する事項」と記述している部分は、地区計画の標準書式例に倣い、左側のように「建築物等に関する事項」に事務的に記述修正いたします。

また、右側の「建築物の用途の制限」をご覧のように記述修正いたします。

続きまして、右欄の郵便局の記述の部分です。「郵便法の規定により行う郵便の業務の用に供する施設」に記述変更いたします。

右欄の「建築物の壁面の位置の制限」は、ご覧のように記述修正を施します。

続きまして、右欄の「建築物の高さの最高限度」を左欄のように、「工作物の形態又は意匠の制限」、「土地利用の制限に関する事項」、「樹林地、草地等の保全に関する制限」をご覧のように記述修正いたします。

変更内容は以上であり、地区計画の区域、地区の区分、地区施設、このほかの地区整備計画については、変更ございません。

以下同様に、汐入駅前第3地区以降について、変更する部分を示させていただきます。

こちらが「郵便局」の記述変更部分でございます。このほかの変更部分がこのようになっています。

次は、海辺ニュータウン地区でございます。

変更部分をお示しいたします。このようなところを変更するというところでございます。もう少しございます。

では、続きまして、吉井・池田地区の変更部分でございます。こちらは、住居表示実施による変更ということになります。

そのほかの変更部分でございます。このような変更を施します。赤のところをご覧になっていただければと思います。こういう内容でございます。

続きまして、横須賀リサーチパーク地区に入らせていただきます。

同じように変更部分をお示しいたします。このように変更をさせていただきます。

本案の変更内容は以上でございますが、これら5地区に現在、郵便局は建築されておられませんことを申し添えさせていただきます。

なお、本都市計画変更案の法定縦覧でございますが、本年5月26日から6月9日にかけて縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。

議案第330号 横須賀都市計画地区計画安針台地区地区計画ほか4地区の地区計画の変更案について、説明をさせていただきました。よろしくご審議をお願いいたします。

(委員長)

この変更案は、郵政民営化法の制定等に伴って、安針台地区ほか4地区の地区計画で、地区整備計画中の「郵便局」の記述を変更する必要があるということで、3文字で済んでいたものが約80文字に変更するということですが、変更が必要になったと。あわせて、標準的な地区計画への記述変更や、吉井・池田地区の町名変更に伴う変更も含まれておりました。

事務的な変更ということではありますが、本案について、ご質問等がありましたら、ご発言をお願いいたします。

よろしいでしょうか。

それでは、本都市計画の変更について、これも採決が必要ですね、事務局。

(事務局) 都市計画課根岸主査

はい。

(委員長)

採決をとりたいと思います。

異議なしということでよろしいでしょうか。

(異議なしの声)

(委員長)

ありがとうございました。

それでは、本都市計画を変更することについて、異議なしということで市長に答申させていただきます。

本日の議案審議は、以上であります。

では、次第7番目、その他に入らせていただきます。

事務局からお願いいたします。

(事務局) 都市計画課根岸主査

では4点ほど、情報提供や報告などをさせていただきます。

その1つ目は、次回以降の審議会に付議を予定しております都市計画決定等事案について、あらかじめその概要を情報提供させていただきます。

まず、生産緑地地区の変更でございます。資料は、その他資料1に用意してございます。

こちらは総括図でございます。まず長井地内、林地内、それに秋谷地内の3カ所を予定しております。

おのこの位置を改めてお示しいたします。

長井地内の生産緑地はこちらでございます。本地区のすべて、面積約0.2ヘクタールを廃止する予定でございます。

こちらは、林地内の生産緑地です。こちらも地区のすべて、面積約0.1ヘクタールを廃止する予定でございます。

こちらは、秋谷地内の生産緑地です。地区のすべて、面積約0.2ヘクタールの廃止予定でございます。

これら3カ所は、農地耕作者の死亡により、7月末までには生産緑地法に基づく行為制限が解除されますことから、都市計画変更手続が必要になるものでございます。

本年9月ごろに法定縦覧を行い、次回審議会に諮らせていただく予定でございます。

続きまして、若松町3丁目地区に定めようとしている地区計画でございます。関係資料はその他資料2となっております。

まず計画地の位置でございますが、赤丸で表示しているところでございます。

改めて、位置をお示しします。

赤枠の表示が予定区域でございます。横須賀中央駅、都市計画道路大滝上町線に隣

接する交通至便な中心市街地の一角でございます。

用途地域は、容積率400%、建ぺい率80%の商業地域、容積率200%、建ぺい率60%の第一種中高層住居専用地域が主で、一部に容積率600%、建ぺい率80%の商業地域の指定もでございます。

また、第一種中高層住居専用地域には、建築物高さの最高限度が15メートルの第一種高度地区が、商業地域には高さが31メートル制限の第三種高度地区が決まっております。

計画地は、上位的都市計画である「都市再開発の方針」で位置づけしております土地の高度利用により都市機能の更新を早急に図るべき再開発促進地区に包含されております。また、都市計画マスタープランにおきましては、拠点商業業務地として商業・業務・文化等の諸機能の集中立地や都市型住宅の整備を、土地の高度利用により図るものとしているところでございます。

この区域のうち、こちらには、本市が図書館をはじめとする公益的施設を、容積率の高い建築物として整備を予定してございます。また、こちらの区域には、民間事業者が高層マンションの整備を目指し、現在、開発許可を取得すべく条例による手続きを行っているところでございます。

したがって、上位計画による市街地整備及びこのような土地利用計画を一体的に計画誘導するために、本地区に高度利用型地区計画を定めようとするものでございます。

こちらは、計画図の案でございます。

赤枠が定めようとする区域で、その面積は約0.9ヘクタールでございます。このうち、市が整備する区域約0.2ヘクタールを公共公益施設地区とし、民間事業者が開発許可により整備しようとする区域約0.7ヘクタールを共同住宅地区と区分し、その地区ごとに高度利用の計画誘導を図る考えでおります。

また、地区施設として、開発で整備予定の幅員6メートルの道路、それと公園1カ所、並びに敷地内歩道状空地、これらの指定を考えております。なお、土地利用の制限として、現存する一団の緑地を樹林地・草地に指定することも考えております。

現時点で考えている計画の概要を申し上げます。

名称、位置、面積は、ご覧のとおりです。

続いて、地区計画の目標でございます。教育・福祉・コミュニティー等の諸機能を

有する複合型文化施設、都市型住宅等の計画的整備を土地の高度利用をもって図り、都市機能の更新が図られた駅至近の良好な都心型市街地環境を形成することとさせていただきます。

次に、土地利用に関する基本方針です。5点掲げることといたします。

1としまして、地区内に道路、公園等を適正に配置し、潤いのある市街地環境の整備を図ることです。

2として、地区全体を2地区に区分いたします。

3は、宅地の適正な整備と整備後の細分化抑制でございます。

4は、交通需要に見合う規模の駐車施設整備でございます。

5は、地区内外の歩行者ネットワークの形成でございます。

公共施設等の整備の方針、地区施設の整備の方針はこのように考えてございます。

建築物等の整備の方針、緑化の方針も、ご覧のとおりでございます。

建築物等に関する事項でございます。地区の区分ごとにこのように定めようと考えております。これを順にお示しいたします。このような制限をかけていこうという考えでございます。

本計画案につきましては、今後、市の条例に基づく案の縦覧、法定縦覧の手続等を行いまして、できれば次回審議会に付議したいと考えております。

以上が、若松町3丁目地区地区計画の概要でございます。

続きまして、三春町5丁目地区の地区計画の決定と、同地区に景観推進地区を定めるための景観計画の変更でございます。資料は、その他資料3に用意してございます。

三春町5丁目地区に地区計画を決めようとする位置は、この赤丸のところでございます。

周辺の分かる図でご説明いたします。赤枠が予定区域でございます。面積は約1.8ヘクタールでございます。予定区域は、大半が第一種低層住居専用地域に指定されており、一部に第一種中高層住居専用地域と第一種住居地域が指定されております。

また、京急堀の内駅がこちらにございます。こちらは、金堀トンネルでございます。

この画面は、民間開発事業者の土地利用計画図でございます。開発許可を受けた区域を赤枠で示しております。

一戸建て住宅の建築を目的とする開発事業でございます。

区域内には公共施設として、道路、公園等が整備され、市に帰属される予定となっ

ております。

こちらの画面は、開発許可の概要でございます。平成19年7月に本市が開発許可をいたしました。開発区域面積、計画戸数は、ご覧のとおりでございます。

開発竣工は平成21年3月ごろを予定してございまして、現在、基盤整備中でございます。

続いて、地区計画決定を必要とする理由を申し上げます。

本市では、開発事業地の完了後における適正な土地利用の誘導と維持を目指し、適正な土地利用の調整に関する条例第23条において、開発区域がおおむね1ヘクタール以上の事業地にあつては、開発事業者に対し地区計画を活用することを求めております。

当該開発事業者とは、あらかじめ地区計画を活用することで協議が成立しておりますので、条例の規定により地区計画を決定しようとするものでございます。

今後におきましても、本条例を根拠とする地区計画決定事案を諮問させていただく場面が多いことを、ご承知いただければと思います。

では、現時点での計画案の概要をご説明します。

名称、位置、面積は、ご覧のとおりでございます。

地区計画の目標でございますが、周辺の市街地環境と調和した良好な住環境の形成を基本目標に、開発行為の目的である低層住宅を主体としたまちづくりを計画誘導し、整備後の保全を図ることでございます。

続きまして、土地利用の方針です。低密度で閑静な住環境の形成を図るための土地利用、各宅地の適正な整備と整備後の秩序ある土地利用、公共施設の適正な整備と維持・保全の3点を考えております。ほかに地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針、緑化の方針と、このように考えております。

続きまして、地区整備計画です。ご覧のような内容を決めようと考えております。もう1枚ございます。このように定めたいと考えて、今事務手続をしております。

続きまして、本地区を良好な都市景観を有する住宅地とするための措置といたしまして、「景観推進地区」の指定も考えてございます。この指定には、既に定めている景観法による景観計画を変更する必要があり、次回以降の当審議会でご意見を伺うこととなります。

景観推進課長から、景観推進地区の指定の考え方などについて、説明をさせていた

だきます。

(景観推進課長)

都市部景観推進課長の丸茂です。よろしくお願いいたします。

まず、三春町5丁目地区において景観推進地区を指定する理由ですが、当該地区は都市計画の地区計画制度により、まちづくりの計画誘導を行おうとしている地区です。

事業者は、自主的なガイドラインにより、みずから良好な住宅地の景観をつくり出すよう取り組んでおり、その景観づくりを条例制度で支援する必要があると認められることから、景観推進地区を指定しようとするものでございます。

地区計画とあわせて景観推進地区を指定することで、地区計画では定められない事項について、景観づくりの視点からきめ細かい指針をもって、公共空間と私的空間の相互の調整を図り、良好な住宅地景観の形成を目指すものです。

また、景観計画区域内の良好な景観誘導策として、景観法では第16条第1項第1号から第3号において、建築物の建築行為、工作物の築造行為、開発行為等については事前届け出が義務づけられています。

本市は、景観計画をさらに推進するものとして、これらに加えて景観推進地区内で行う木竹の植栽及び伐採行為を、法第16条第1項第4号の規定を活用して届け出が必要な行為として定めたいと考えております。

これらを措置するために、景観計画を変更しようとするものでございます。

今後、パブリックコメント手続などを行い、三春町5丁目地区地区計画決定の本審議会への諮問のときにご意見をいただきたいと考えております。

以上が、横須賀市景観計画の変更概要でございます。

(事務局) 都市計画課根岸主査

もう一つ、次回以降の案件について説明をさせていただきます。

次は、佐島の丘地区の地区計画変更と、街区公園の追加でございます。資料は、その他資料4となります。

まず画面の赤丸が、佐島の丘地区の位置でございます。改めて、位置関係をご覧に入れます。

現決定の地区計画区域を赤枠で示しております。国道134号、本市の大楠中学校が

近隣にございます。

この画面は、地区計画の区域と地区の区分を新旧で示したものでございます。

画面右側が現計画の旧、左側が変更案の新でございます。

主な変更点を申し上げます。

まず地区の区分ですが、現計画の区分、「共同住宅地区」を廃止して、「交流施設地区A地区」といたします。こちらを「交流施設地区B地区」に区分いたします。

本地区は、健康と文化の交流拠点及び閑静な住環境を形成することをまちづくりの目標としておりますが、「健康」という切り口の中で「高齢者福祉等」の機能強化を図り、早期なまちづくりを行うため、このような変更を施すものでございます。

変更後の地区整備計画の一部でございます。このような制限をかけたいと考えております。

この地区計画変更と同時に現在基盤整備中の公園を「都市計画公園」として追加指定することも予定しております。

追加指定する公園の位置は、赤枠で示しております。

公園の概要でございますが、名称は（仮称）佐島の丘第4公園で、街区公園の指定を予定しております。面積は、約1.4ヘクタールとなります。

こちらの画面は、事業者による整備構想図でございます。

区域の左側には、通年型の温水プールを整備し、右側には地区内住民等の利便に供する運動施設などを整備する予定でございます。また、来園者のための駐車場の整備予定もございます。これらの具体的な整備計画につきましては、今後、本市公園管理者等との協議により固まることとなります。

以上が、次回以降に諮問を予定している都市計画決定等の概要でございます。

委員長、よろしく申し上げます。

(委員長)

4件、生産緑地地区、若松町3丁目地区の地区計画、それから三春町5丁目の地区計画と景観推進地区にかかわる案件、それからただいまの佐島の丘地区の地区計画の変更という4つがありました。

正式には、都市計画審議会に次回以降提案されるということですので、そこで審議を行うということになりますが、きょう説明を受けましたので、きょうは余り

時間がないようですが、多少議論の時間があると思います。もし、ご質問等がありましたら、今していただき、時間が足りなくなった場合には、次回までの間に事務局に直接質問していただき、事務局はそれに答えるというやり方をとりたいと思います。

はい、どうぞ。

(中村(眞)委員)

中村です。

若松町3丁目地区ですが、今お答えいただかなくても結構です。私が質問したいことは、京浜急行のトンネルの保全をどう考えておられるのか、その必要がないような計画なのか。それから急傾斜地に指定されているかどうかは別として、防災についての程度考えられるのか。これからやられるのでしょうかけれども、次回多分興味を持って聞かせていただきたいと思います。

以上です。

(事務局) 都市部長

まず急傾斜につきましては、対策中でございます。

それから、今おっしゃいました鉄道との関連は、これから京浜急行との協議になります。

以上です。

(中村(眞)委員)

わかりました。

(委員長)

ほかにごございますか、今の段階で。よろしいでしょうか。

それでは、今説明があった4件、もしご疑問の点等がありましたら、事務局にお問い合わせをいただいて、さらにご質問等がありましたら出していただきたいと思います。次回以降、審議の際に、その点についても事務局から説明に含めていただくことにいたしたいと思います。

それでは、今の案件については、案件の事前報告があったということで、それを聞

いたということにさせていただきます。

次の報告事項をお願いいたします。

(事務局) 都市計画課根岸主査

3件ほど、報告などをさせていただきます。

まず、現在、神奈川県と県内の市町が協働して事務を進めております第6回線引き見直しに関する都市計画について、事務状況等を画面で報告させていただきます。

線引き見直しとは、都道府県が広域的な都市計画の見地から、市街化区域と市街化調整区域の区分である「区域区分」を、都道府県単位で定期的に見直すことを言います。

横須賀市においては、現都市計画法により昭和45年に当初線引きされ、昭和52年、59年、平成2年、9年、13年に見直しされており、今回の見直しは第6回目となります。

現状を都市計画図でご説明します。

市域全域の約10,068ヘクタールを都市計画区域としております。このうち着色されたところが市街化区域で約6,619ヘクタール、白地のところが市街化調整区域で約3,449ヘクタールとなっております。

本市の線引き見直しにあたっては、ごらんの8件、8カ所につきまして、県又は本市が都市計画変更することとなります。

現在までの経緯でございますが、昨年度におきまして、県・市が基礎的調査を行い、市素案を策定いたしました。この市素案の住民説明会は、本年4月に行っております。そして、市素案の県への申し出を、本年5月に行いました。

今後の手続予定でございます。

県は、県決定事案の原案を策定の上、国土交通省ほか関係省庁と事前協議を行います。市もこれにあわせて市原案を策定することとなります。

そして、公聴会、法定縦覧、市都市計画審議会への付議、県都市計画審議会への付議、大臣及び知事同意を経て、都市計画変更される運びとなります。

現段階においては、県が国と事前協議中であることから、都市計画変更時期を公表するには至っておりません。

本件につきましては、次回以降の審議会においても、適宜情報提供などをさせていただきます。

ただき、最終的には付議をさせていただきたいと考えております。

次の報告事項は、都市計画道路網の見直しについてでございます。資料は、その他資料5となっております。

本市の都市計画道路は、46路線、約176キロメートルが都市計画決定されており、その整備率は約57%で、長期間にわたり未着手のまま現在に至っている路線もございます。

今後、人口減少と少子高齢化のさらなる進行、社会資本整備への投資余力の低下、市街地拡大の収束など、本市を取り巻く社会経済情勢は大きく変化していくと予測されています。

これらを背景として昨年度、市長が都市計画審議会へ、都市基盤の根幹である都市計画道路の見直しについて諮問をし、当審議会に都市計画道路検討特別委員会が設置されたところでございます。当該委員会は、本市の実情に即した都市計画道路網の見直しを行うための見直しの進め方の検討を行い、本年2月開催の当審議会において中間答申を行った次第でございます。

見直しの目的でございますが、平成19年から21年度の3カ年において、全市的な観点から将来交通需要推計などにより、都市計画道路網の必要性を再検証し、存続、廃止、変更、追加の4つに分類するとともに、都市計画道路整備プログラムにより、おおむねの整備時期を明確化することでございます。

その進め方は、ステップ1で自動車専用道路を除く43幹線街路を選定し、ステップ2で必要性の検証方法としてアからサまでの必要性の検証項目の点数づけによる評価を踏まえ、総合的判断を行い、必要性が低いと判断された路線を廃止候補として抽出いたします。

また、必要性が高いと判断された路線については、さらにステップ3で道路整備プログラムに基づき、おおむね20年の間に事業実施が見込まれる路線を抽出し、ルート・構造などに係る課題解決策について検討を行い、存続・変更・追加のいずれかに位置づけることといたします。

ステップ2で、必要性が高いと判断されたものの20年という事業見込みが立たない路線につきましては、留保つき存続となります。

また、ステップ3で事業実施が見込まれ存続・変更・追加のいずれかに位置づけた路線は、ステップ4で廃止候補も含め、再度将来交通需要推計による検証を行い、位

置づけを確定することといたします。

簡単ですが、以上が当審議会の中間答申を踏まえ策定いたしました都市計画道路見直しの進め方でございます。

今年度につきましては、ステップ2の必要性の検証方法として各項目の検証指標を設定し、その評価方法を構築いたします。次に、サンプル路線のケーススタディーを行いつつ、評価指標や評価方法の検証を行います。その後、実際にこの指標を使って各路線の必要性を検証し、総合的な判断を加え、廃止路線候補の抽出を行います。

なお、先般20日に今年度1回目の検討特別委員会を開催し、必要性の指標の設定と評価方法についてご議論いただいております。

以上が都市計画道路の見直しについての、経過と今年度の予定でございます。

続いて、都市計画マスタープランの見直しについてでございます。その他資料6のA3版がございます。恐れ入ります、ちょっとご覧いただければと思います。よろしいでしょうか。

本事業につきましては、昨年10月の第109回都市計画審議会におきまして、本事業を行うに至った背景や、お手元の資料左上部分に掲げております、本市を取り巻く社会状況を踏まえた、左欄の5つの都市づくりの課題の抽出までを報告させていただいております。そしてこの5つの課題を基に目標人口と都市づくりの目標を据えております。

恐れ入ります。ディスプレイにお戻り下さい。

都市計画マスタープランの目標年度であります平成27年度における目標人口につきましては、策定した7年度当時、44万人から46万人と設定しておりましたが、現在人口が7年当時の趨勢人口、43万2,000人と同程度になっていることを踏まえ、見直しにあたりましては、現時点での趨勢人口41万3,000人を目標人口としております。これを、目標人口の低位ととらえ、定住促進などのさまざまな施策を推進することにより、この低位水準の底上げを目指す考えでおります。

続きまして、都市づくりの目標でございます。

都市づくりの目標は、人口減少、少子高齢化等を勘案し、定住人口の増加を目指す観点から、生活がしやすく、潤いをもって暮らすという要素を新たに追加し、「豊かな暮らしといきいきした交流をはぐくむ都市」と設定しております。

今回、見直しを行うにあたり、都市づくりを進めるための大きな方向性についての

共通認識を形成すべく、これからの都市のあり方について説明いたします。その方向としては、従来の拡散型の都市から、集約型の都市へと変換しようとするものでございます。

こちらは、旧来からの拡大志向の都市のイメージです。市街地の拡大がこのままさらに進むと、人口減少、超高齢化の進展により、市街地が全体的に、より低密度に希薄化し、都市機能の拡散や新たな社会資本への投資の増大が進行するため、都市全体に濃淡の色の差がなくなっていく、現在の市街化傾向が進展した都市のイメージのようになることが懸念されます。

そこで、こちらに示すこれからの都市のあり方のイメージのように、今後は、都市の拡大から、拠点市街地や周辺市街地に向かって内側に集約化を図ることで、郊外市街地の低密度化を促進し、濃淡の差がはっきりするように、コンパクトにまとまった都市づくりを目指すことが必要だと考えております。この都市のあり方を「拠点ネットワーク型の都市づくり」と記載してございます。

本見直しは、19年度から21年度の3カ年をかけて実施するものであり、昨年度は、市役所内の関係部長による検討委員会、関係課長による検討部会を設置し、全体構想部分のたたき台を作成しております。

本年度は、このたたき台をもって市内の各地区での「地区別意見交換会」により市民意見を伺い、地域別構想のたたき台を作成いたします。

なお、この都市マス見直しにつきましては、今後の審議会において適宜、報告をさせていただきます。

以上が都市計画マスタープラン見直しの経過報告と、今年度の予定でございます。

報告事項などは、以上でございます。

(委員長)

ありがとうございました。

都市計画の線引きの見直し、これは神奈川県が行う線引き見直しに関連した横須賀市としての議論ということですが、それから都市計画道路網の見直し、それから都市計画マスタープランの見直し、3つについて報告がありました。

きょうは、おおむね2時間の会議時間ですが、多少時間がありますので、もし今の点について、ご意見、ご質問がありましたら、お願いいたします。これも今の説明の

中にもありましたけれども、それぞれの節目で当審議会にも諮られるということではありますが、なかなか当審議会では、まとまった格好で計画そのものを議論することではなくて、個別の案件の議論ということに主点が置かれますので、こうした機会に少し全体の計画について、ご意見、ご質問がありましたらお願いいたします。よろしいでしょうか。

ほかに、特にございませんでしょうか。皆さん、きょう審議会初めてという方もいらっしゃると思いますので、お持ち帰りいただいて、不明な点があったら事務局に問い合わせをしていただいて、また機会を改めて、こうして議論をする機会をつくるようにしたいと思います。そういうことでよろしいでしょうか。特にご発言がありましたら、お願いします。委員の方、よろしいですか。

それでは、本日につきましては、説明を受けたということに、今の3件についてもさせていただきます。

それでは、以上で報告事項についても終了いたしましたので、事務局のほうにマイクを返します。

(事務局) 都市計画課根岸主査

では、次回の審議会でございますが、第3回市議会定例会が終了した後、10月中下旬に開催したいと考えております。

日程調整をしまして、決まり次第、皆様にお知らせいたしますので、ご承知おきいただければと思います。

あと、今年度の予定でございますが、12月と来年2月上旬ごろを、今のところ開催したいと考えております。よろしくお願いいたします。

以上でございます。

(委員長)

それでは、本日の審議会を終了いたします。

どうもありがとうございました。