

第 1 1 2 回

横須賀市都市計画審議会

議事録

# 第112回横須賀市都市計画審議会

- 1 日 時 平成20年11月6日(木)  
午前10時～午前12時15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100号 都市計画決定等に関する議案  
議案第331号 横須賀都市計画生産緑地地区の変更(案)  
議案第332号 横須賀都市計画公園の変更  
3・3・21号佐島の丘第4公園の追加(案)  
議案第333号 横須賀都市計画地区計画若松町3丁目地区地区計画の決定(案)  
議案第334号 横須賀都市計画地区計画三春町5丁目地区地区計画の決定(案)  
議案第335号 横須賀都市計画地区計画佐島の丘地区地区計画の変更(案)  
議案第336号 計画提案に対する都市計画決定をしない旨の通知(案)  
議案第337号 横須賀市景観計画の変更(案)
- 4 その他
- 5 出席者 委 員 大西委員長 他12名  
事 務 局 都 市 部 長 他 5名  
関係職員等 土木みどり部公園建設課長 他10名
- 6 傍 聴 人 10名
- 7 議事経過 別添のとおり

出席委員氏名

大西 隆 委員長  
伊関 功 滋 委員  
伊東 雅 之 委員  
岩崎 絵 美 委員  
大橋 加 菜 委員  
亀井 貴 嗣 委員  
木村 忠 昭 委員  
佐々木 葉 委員  
田島 正 歳 委員  
田中 貢 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 昭  
都市計画課 主査 根 岸 洋  
主任 二 見 裕  
主任 水 津 宏 之  
山口 僚

説明員及び関係職員氏名

土木みどり部公園建設課長 保 坂 俊 美 他1名  
経済部農林水産課主査 佐 藤 洋 二 他1名  
都市部開発指導課長 長 島 洋 他1名  
都市部景観推進課長 丸 茂 勉 他3名

欠席委員氏名

中村 文 彦 委員  
富澤 博 委員  
藤原 一 繪 委員

(事務局) 都市計画課根岸主査

定刻となりましたので、第112回横須賀市都市計画審議会を開催させていただきます。

会議開催に当たりまして、委員の出席状況をご報告いたします。

委員16名中13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10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、会議次第がございます。そして都市計画審議会委員名簿がございます。

次に、議案書につきましてはあらかじめ皆様に送付させていただいたところですが、事務局の不手際により落丁等がございましたので、新たなものを席上に用意させていただいております。なお、本日お持ちいただいた送付済みの議案書は、会議終了の際に回収させていただきますので、席上に置いておいていただければと思います。

次に、議案書の関連資料といたしまして、参考資料を1から5まで用意しております。よろしいでしょうか。

では、進めさせていただきます。

次第の2番目、議事録署名員の指名に入らせていただきます。

委員長、恐れ入ります、ご指名をお願いいたします。

(委員長)

おはようございます。

今日の議事録署名員ですけれども、市民委員から中村委員、市議会議員委員から伊関委員にお願いしたいと思います。よろしく願いいたします。

(事務局) 都市計画課根岸主査

次に、次第の3番目の議事でございますが、本日は、次第にありますように議案第331号から第337号まで7件ございます。

この中には相互に関連する議案がありますので、審議の順を整理させていただきたいと思っております。

まず、議案第331号、生産緑地からご審議いただき、そして議案第333号、若松町3丁目の地区計画を、続いて議案第334号、三春町5丁目地区の地区計画の審議、この関連事案と

して議案第337号、景観計画の変更をご審議いただきます。次に議案第332号、都市計画公園の変更と第335号、佐島の丘地区計画変更の一括審議、最後に議案第336号、計画提案に対する都市計画決定をしない旨の通知を審議させていただきますことをご了解いただきたいと思います。よろしいでしょうか。それでは委員長、お願いいたします。

(委員長)

事務局から手順の説明がありましたように、一部関係する議案があり、そこは情報も共通しているものがありますので、集約して議論することにさせていただきたいと思います。

では、議事に入ります。

本日、横須賀市長より第100号で本会に諮問された議案は、お手元の次第及びたいたいま事務局からの説明にありましたように、議案第331号から第337号までの7件であります。このうち第331号から第335号までの5件は横須賀市が都市計画決定等をしようとする案件であり、第336号と第337号の2件は法の規定によって本会の意見を聞くという性格のものであります。

審議1 議案第331号 横須賀都市計画生産緑地地区の変更(案)

(委員長)

それでは、最初に議案第331号 横須賀都市計画生産緑地地区の変更(案)について、事務局から説明をお願いします。

(事務局) 都市計画課根岸主査

議案の説明に入ります前に、本議案に関係する本市職員を紹介させていただきます。  
経済部農林水産課の佐藤主査です。

(農林水産課佐藤主査)

佐藤です。よろしくお願いいたします。

(事務局) 都市計画課根岸主査

それでは、議案第331号、生産緑地地区の変更(案)について、お手元のディスプレイによりご説明いたします。

議案書は1ページから5ページとなっております。

この画面は、議案書1ページの総括図でございます。長井2丁目の箇所番号105、林4丁目の箇所番号117、秋谷1丁目の箇所番号149の3カ所が今回の変更箇所となります。

変更しようとする理由を申し上げます。ただいま示しました3カ所は、主たる従事者の死亡により営農が困難となり、生産緑地としての保持が不可能となりましたので、廃止の都市計画変更をしようとするものでございます。

それでは、箇所ごとに説明いたします。

これは長井2丁目、箇所番号105の計画図でございます。

長井保育園の近く、黄線で囲まれた本箇所、面積約1,840平方メートルは、本年7月に生産緑地法上の行為制限が解除されましたことから、廃止しようとするものでございます。

こちらは現地の状況写真です。黄線内が廃止する区域となります。

こちらの画面は、林4丁目、箇所番号117の計画図です。

右方向に、既に供用開始されている三浦縦貫道路がございます。

本箇所、面積約1,360平方メートルも、本年7月に生産緑地法上の行為制限が解除されて

おりますので、廃止いたします。

当該地の現況写真でございます。

秋谷1丁目の箇所番号149は、国道134号にほど近い位置でございます。

本箇所、面積約2,210平方メートルは、本年5月に生産緑地法上の行為制限が解除されましたので、廃止するものでございます。

こちらの現況写真となります。

この変更によりまして、面積は現の26.1ヘクタールが0.6ヘクタールの減となり、25.5ヘクタールとなります。また、箇所数は3カ所の減となり、172カ所となります。

本都市計画案の法第17条第1項の規定による縦覧結果を申し上げます。

9月10日から24日まで縦覧いたしました。意見書の提出はございませんでした。

以上、議案第331号、生産緑地地区の変更案について説明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)

本件は、前回の審議会でその概要が示されたものでありますが、所定の手続を終了したので本日諮問されたものであります。

本件生産緑地地区については、生産緑地法という別の法律によって既に行為制限が解除されているということでもあります。したがって、都市計画審議会の議論に、やや重複感があるのですが、手続上、都市計画審議会での議論が必要だということでもあります。生産緑地としての都市計画の効力は実質的に失われた状態である。したがって、本件については生産緑地法の措置に伴う、いわばやむを得ない、追認的な都市計画の廃止ということになると思われま。

こうした案件であります。皆さんからご質問、あるいは確認事項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。

特にご意見がなければ、この3件について採決させていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

それでは、議案第331号 横須賀都市計画生産緑地地区の変更(案)、これは3件一括して1つの変更ということになります。これについて異議ございませんでしょうか。

(異議なしの声)

(委員長)

では、異議なしということで市長に答申させていただきます。

ありがとうございました。



審議 2 議案第 333 号 横須賀都市計画地区計画若松町 3 丁目地区地区計画の決定 (案)

(委員長)

次に、議案第 333 号、若松町 3 丁目地区地区計画の決定 (案) の審議に入らせていただきます。

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

では、議案第 333 号、若松町 3 丁目地区地区計画の決定 (案) を説明させていただきます。議案書は 8 ページから 12 ページです。関係資料として、参考資料 2 を用意しております。画面をごらんください。

画面は、議案書 1 ページの総括図でございます。

赤丸で示している所が本議案の位置になります。

改めて位置をお示しいたします。

赤枠の表示が地区計画を定める区域で、その面積は約 0.9 ヘクタールでございます。横須賀中央駅、都市計画道路大滝上町線に隣接し、交通至便な中心市街地の一画にあり、若松町 3 丁目及び深田台の各一部に位置しております。

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 1 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% の商業地域の指定がございます。また、第 1 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 1 種高度地区が、商業地域には高さが 31 メートル制限の第 3 種高度地区が指定されております。

ただいま示しましたエリアは、再開発の目標や土地の高度利用に関する方針を定めました「都市再開発の方針」で、早急に市街地の再開発を促進すべき再開発促進地区と位置づけられている区域です。緑色のほうになります。そして、ブルーで示した所は、再開発促進地区より熟度の低い要整備地区に位置づけられている区域でございます。都市計画決定をする区域は、その大半がこれらの方針区域に入っております。

では、地区計画を都市計画決定する理由を申し上げます。

本地区は、三浦半島地域最大の拠点商業地の一角にあり、教育、福祉、コミュニティ等の諸機能を有する複合型文化施設の計画的整備と、民間開発による住宅整備を、土地の高度

利用により実現するものでございます。また、都市計画マスタープランでは、本庁地区のまちづくり方針を「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、住宅マスタープランでは、本地区について、高容積指定を生かした土地の高度利用を図り、老朽住宅の都市型住宅への建て替え誘導を掲げています。

都市再開発の方針区域につきましては、先ほどの図面で説明させていただきました。

このような上位計画に基づき、土地の高度利用に係る建築物等の整備を計画的に誘導し、良好な都心型市街地環境の形成を図るために、地区計画を定めようとするものでございます。

こちらの画面は、参考資料2として用意しました土地利用計画図です。

着色された中が地区計画の区域となります。

左側は、市が図書館をはじめとする教育、福祉、コミュニティ等の諸機能を有する複合施設を、高層建築物として整備を予定している公共公益施設用地でございます。こちらは、民間開発事業者が高さおよそ100メートルの共同住宅の建築を目的に、今後、開発許可を受けようとしている共同住宅用地でございます。このうち左側の黒色の部分ですが、開発行為で整備予定の幅員6メートルの道路。右側の緑色は、事業者が整備し、市への帰属を予定している公園でございます。

この隣にある道路形状でございますが、横須賀市道、幅員4メートル未満の道路を、開発事業で4メートルに拡幅する予定でございます。

こちらの図は、議案書11ページの計画図でございます。

地区全体、面積約0.9ヘクタールを、緑色の公共公益施設地区、面積0.2ヘクタールと、青色の共同住宅地区、面積約0.7ヘクタールに区分する案でございます。

なお、具体的な制限が及ぶ地区整備計画は、地区全域を対象といたします。

こちらの画面は、地区施設の指定案でございます。議案書の12ページの内容です。

まず、赤線で示しました整備予定の幅員6メートル、延長約60メートルの道路。

次に、緑線で示しました公園1カ所、面積約400平方メートル。

青線で示した敷地内歩道状空地を幅2メートル、延長約100メートルについて、そして敷地内広場状空地を2カ所、面積約240平方メートルを地区施設に指定し、整備の計画誘導と整備後の保持を図る考えでございます。

それでは、定める計画内容をご説明いたします。

まず、議案書9ページと10ページの計画書となります。

欄の上から、名称、位置、面積は記載のとおりでございます。

次に、区域の整備、開発及び保全の方針でございます。

地区計画の目標は、教育、福祉、コミュニティ等の諸機能を有する複合型公共公益施設、都市型住宅などの計画整備を、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良好な都心型市街地環境を形成することでございます。

次に、土地利用に関する基本方針です。

まず1としまして、地区内に道路、公園等を適正に配置し、うるおいある市街地環境の整備を図る。

2、地区全体を公共公益施設地区と共同住宅地区に区分して土地利用を図る。

3、土地の高度利用に寄与する宅地の適正な整備と、整備後の区画細分化の防止。

4、地区の交通需要に見合う駐車施設整備の方針に掲げます。

続いて、公共施設等の整備方針、地区施設の整備方針は、ご覧のとおりでございます。

建築物等の整備方針については、1として、公共公益施設地区と共同住宅地区ごとに、ご覧の方針に掲げます。

2は、環境、景観の配慮方針です。

3は、意匠、色彩に関する配慮方針です。

方針の最後は、緑化となります。

敷地内の積極的緑化により、潤いのある都心環境の形成、維持を図ることとしております。

続きまして、具体的な制限となります地区整備計画の内容をご説明いたします。

議案書の10ページの内容となります。

地区施設の配置規模は、先ほど計画図でお示しましたが、ご覧のとおりでございます。

地区の区分も、ご覧のとおりです。

続いて、建築物の用途制限でございます。

公共公益施設地区は多様な用途が建築可能な商業地域内であることから、建築を禁止するものを掲げております。本地区にふさわしくないものとして、ご覧の13種類を建築できないことといたします。

共同住宅地区は、共同住宅、公園内の公衆便所と休憩所のみ建築できるものとします。

建築物の容積率最高限度制限を申し上げます。

土地の高度利用を実現するものとして、公共公益施設地区は10分の65までとし、共同住宅地区は10分の38までとします。この数値は、図書館等の計画部局及び民間事業者の建築物

等整備構想をもとに、協議を重ねて得られたものでございます。

共同住宅地区のただし書きは、公園施設に対する配慮措置となります。

建築物の容積率最低限度は、高度利用の計画誘導を目指し、公共公益施設地区、共同住宅地区ともに10分の20といたします。なお、共同住宅地区の公園施設は適用除外といたします。

建ぺい率の最高限度でございます。

適正な高度利用を誘導するために、公共公益施設地区は10分の5に強化いたします。

ただし書きは、街区の角地や耐火建築物の場合の緩和規定でございます。

共同住宅地区は、10分の3とします。このうち公園施設は10分の1といたします。

次に、敷地面積最低限度については、区画の細分化ができないよう、公共公益施設地区、共同住宅地区それぞれ記載の数値といたします。

建築面積の最低限度も、ご覧のとおりでございます。

次に、壁面位置制限でございます。

基本的に、公共公益施設地区は2メートル以上の後退、共同住宅地区は1メートル以上後退させることとし、潤いのある環境づくりを目指します。

高さの最高限度を申し上げます。

容積率の緩和、建ぺい率の強化などにより高度利用を図るに当たり、公共公益施設地区はその高さ限度を50メートルとし、共同住宅地区にあつては100メートルまでといたします。

高度利用の誘導として、高さの最低限度をご覧の数値と制限いたします。

工作物の設置制限でございます。

1点目は、屋根、屋上には屋外広告物を設けないこと、2点目は、傾斜地などに張り出した形態の架台築造禁止でございます。

制限の最後は、かき、さくの構造制限です。

塀等を設けるときには、網状などで、その高さを1.5メートルとする制限です。

ただし書きは、危険物貯蔵施設やごみ集積場などの適用除外規定でございます。

本計画案の法定縦覧結果を申し上げます。

9月25日から10月9日まで当該計画案を縦覧いたしました。意見書の提出はございませんでした。

最後に、前回6月の審議会におきまして本計画の概要を事前説明した際、「京急線のトンネル保全」と「急傾斜地内の防災」をどう考えているかというご質問がありましたので、

その考え方や対応を述べさせていただきます。

まず、京急線のトンネル保全でございます。

ただいま画面に点線で示した所がおおよその部分です。

開発事業者は、開発行為と建築物を整備することについて、今後の開発許可申請に向け、鉄道事業者である京急と協議を行っている最中と聞いております。この協議が調い、実際に工事を行うときには本協議のもとに、京急がトンネルを含む鉄道敷周辺での行為を指導するなどの関与により、安全性が確保されると思っております。また、開発許可権者である本市も、その安全確保について指導、助言してまいります。

次に、急傾斜地内の防災についてでございます。

計画区域には、急傾斜地崩壊危険区域の指定がございます。事業者は、同区域の監督庁である神奈川県横須賀土木事務所に自己所有地及び周辺宅地の安全性を確保する防災対策工事に係る届出を行っており、現在、同県の監督のもとに防災対策を行っているところでございます。今後、事業者が開発許可を申請したとき及び宅地造成する際には、市は県と共同して宅地の安全措置を指導、監督してまいります。

以上、議案第333号、若松町3丁目地区地区計画の決定（案）の内容と、前回の事前説明においてご質問されたものの考え方でございます。

よろしくご審議をお願いいたします。

(委員長)

ただいまの都市計画案及び前回、事前説明でご質問がありました2点について、市の考え方の説明がありました。

ご質問、ご意見がありましたらご発言をお願いいたします。

(伊関委員)

建築物の高さの最高限度ですが、公益施設のほうは50メートルで共同住宅が100メートル。この差異について市としてはどのようなお考えでしょうか。

(事務局) 都市計画課長

まず、100メートルのほうですけれども、これは市の「市街地における適正な土地の高度利用に関する条例」で最高限度が100メートルとなっております。共同住宅の建て方の問題

もありまして、板状でドンと大きなものを建てるのと塔状で建てるのと、どちらが周辺に影響が少ないかといったこともありまして、そういう意味で、一応100メートルという中で建築計画が考えられているということです。

公共公益施設地区の50メートルは、平成17年、18年に市議会で新中央図書館等特別委員会がございまして、そのときの施設計画では、ワンフロアをなるべく広くとる、そのほうが公益施設としては使い勝手がいいだろうということで、大体ワンフロア1,300平米ぐらいのものを8層ということで計画していました。この場合、当時は470%ぐらいの容積を考えていましたけれども、この場所でとれる最高の容積が、今、650%となりますので、同じような建物をそのまま上に積み上げたと考えたときに、大体10層から11層ぐらいになります。そうしますと50メートル以内で収まりますので、そういう意味で50メートルということにしてあります。

(伊関委員)

そうすると、民間事業者のほうは100メートルを許可するけれども、実際その高さをつくるかどうかは、まだわからないということが一点と、もう一点、100メートルだと中央公園からの眺望が景観条例に引っかかってしまうのではないかという気がしまして、初めからわかっているならそこに許可する必要はないと思いますが、その辺はどうでしょうか。

(事務局) 都市計画課長

まず、開発事業者の計画ですけれども、まだ詳しく確定したものがあるとは聞いていません。ただ、今年5月に大規模土地利用行為連絡調整会議の中で、開発事業者から出された計画については地上31階で335戸というものでした。これでいきますと、高さが大体100メートル近くになるということですので、一応それを踏まえまして100メートルとしてあります。

それと眺望の部分ですけれども、ここは眺望景観保全区域のエリアから外れていますので、高さ制限にはかかりません。

(伊関委員)

そうすると、事業者も大体100メートル規模の計画をされているので、市としても特に制限をつけられるような案件ではないということで、今回100メートルということが出てきた

ということよろしいですか。

(事務局) 都市計画課長

そのとおりです。

(伊関委員)

経済状況を云々かんぬん言うのはよくないのかもしれませんが、市内のマンションで今、売れなくて残っているものが非常に多い状況の中で、またここをつくって空いてしまったということになると、市にとっても少しメリットが薄いのかなという危惧があるのですが、そういうことは特に考慮せず、今、手続上のルールで決まっていることをやっていこうということでしょうか。

(事務局) 都市部長

おっしゃるように、今、開発許可、それから建築確認済みで着手していない戸数が約1,700戸ございます。確かに経済状況の中での行動だと思います。一方、大滝町2丁目の再開発を含めて街中居住ということで、中心市街地の強化のためには積極的な住居と商業との混在、それから歩いて暮らせるまちづくり、こういったものが横須賀市として、人口が減っている中で定住促進する一つの方針として必要だと思いますので、民間の経済活動とは別になるかもわかりませんが、積極的なまちづくりを進めていきたいと思っています。

(伊関委員)

最後に、この100メートルというものができる場合に、周りの居住者と調整しなければならぬことは何かあるのでしょうか。

(事務局) 都市計画課根岸主査

私ども、土地利用に関する調整条例を体系的に持っております。都市計画決定されましたら、その事前手続に入るとのことでございます。その土地利用調整に関する条例による手続で承認されましたら、その後開発許可申請に至ることになります。

(伊関委員)

マンションに限らず建物を建てる場合、近隣の住民の反対が非常に多くて、なかなか事業が進まないということもよくありますし、100メートルというと多分、日照権とかその辺を言ってくる方がいらっしゃると思うのですが、単純に100メートルというと、やはりかなりの範囲が対象になるのかなと思いますので、その辺、市としてもいろいろ条例を新しくつくって対応すると言われているので、それに期待をするところですが、ぜひその辺の配慮をお願いします。また、よくあるのが、1度許可を出してしまったのでつくらざるを得ないということで、住民とのトラブルとまでは言わないですけども、話し合いが持たれることが多いので、その辺も事前に配慮しておくことがこれからの役割だと思いますので、ぜひその辺の検討をよろしく願いいたします。

(事務局) 都市計画課根岸主査

承知いたしました。

(委員長)

今、縦覧の結果がありましたけれども、近隣の住民の反応といたしますか、意見書はないということですね。

(事務局) 都市計画課根岸主査

意見書の提出はございませんでした。今、画面に示させていただいておりますが、案を縦覧された方は3名いらっしゃいました。

(委員長)

ということは、影響範囲の方にまだ周知されていないおそれがあるということの意味してありますか。

(事務局) 都市計画課根岸主査

おっしゃるとおりです。

(委員長)



この地区については、都市計画審議会にかかりかけた過去の案件等もあって、地域で話題にはなっていると思うので、全然知らないことはないと思うのですが、今後、周辺の方との手続にのっとった十分な調整が要ると思いますので、それをよろしくお願ひしたいと思います。委員の意見のとおりであります。

(中村(眞)委員)

児童図書館のある地域は既成の市街地に面しておりまして、それと全く新しく急傾斜地崩壊危険区域を含むというか、それが大部分の土地をあわせて地区指定をするというのは、何か意味があったのでしょうか。

それから、前回、防災について質問をしたのは私ですが、ここは県が管理する急傾斜地ですから、県が防災についていろいろ指導して監督することはわかりますが、先ほど伊関委員のお話にもあったような心配が多少はないではないのですけれども、こういう山は掘削してみないとわからないことがありまして、もう既に掘削許可が出て掘削していますし、地質が悪いとも思いませんけれども、例えば、この北側の公園近く、人家、店舗が密集している付近で、宅盤をつくるのが非常に難しい所ですから、その山の土を使つての盛り土もせざるを得ないようなことがあるかと思ひます。

そういうようなところで、既に指導があつたとはいえ完成した後で、あるいは、こんなことがあつてはいけません、十分完成しないうちに事業を終わってしまうようなことがあつた場合に、災害防止、あるいは災害の後始末、地震の際の山崩れの後始末、そういったことを事業者が代わつて市が行わなければならない、そのようなことが出てくるとちょっと心配だと思つておりました。

その2点について伺ひたいと思ひます。

(事務局) 都市部長

まず、がけ地防災ですが、現在、急傾斜の防災工事を進めておりますので、その完了を見て、次の正規の開発事業を進めるという二段構えでおります。

さらに、高さ100メートルという建築行為になりますと、おっしゃるように地盤の調査が大変重要になってくると思ひますので、その辺の調査・検討もしっかりやっていきたいと思ひます。

一番危惧するのが、今後、着手した後の放置といったことが仮にあつた場合、危険な状態

が残りますので、ないとは言えませんから、そういう事業の進捗状況は逐次報告いただき、管理する形で、都市計画とはちょっと離れた事業の問題でございますけれども、注意深く観察していきたいと思っております。

(事務局) 都市計画課長

区域設定の問題ですけれども、大きな考え方としては、やはり今後の人口減少とか高齢化を考えたときに、都心居住を進めていきたいという市の上位計画的な考え方があります。中心市街地の中で、特に駅周辺の中で低利用な場所というところ、ここだけです。ここは中心市街地整備計画のエリアにも入っていますので、そういう意味では都心的な使い方、計画を一体的あるいは計画的に誘導していくといった考え方の中で、ここを一体で公共施設用地と共同住宅用地ということで整備していこう、そういったことでエリアに含んでおります。

(委員長)

質問のポイントは、性格の違う土地利用をなぜ1つの地区計画でまとめなければいけないのかという点だと思いますが、両方大事だということはわかりましたけれども、なぜ1つかという点について説明してください。

(事務局) 都市計画課根岸主査

まず、画面左側に児童図書館のある紫色のほうがあります。こちらは今後、市が整備しようとする整備計画。それと右側の緑色で示しました、事業者が整備しようとする所。奇しくも整備計画時期がちょうど同じ時期でございます。また、駅至近ということで一体的な土地利用を計画誘導するには、やはり官民ともに一体となった区域の中で計画誘導することがよろしかろうということで、このような区域設定を考えた次第でございます。

(中村 (眞) 委員)

わかりました、区域決定のほうは結構です。

9ページの都市計画の方針の中に、緑化の方針とあります。景観に配慮して非常にいいことであると思いますが、緑化だけに走り過ぎると急傾斜地は危ないこともありますから、本来ならば防災についても方針を記してほしいと思うのですが、それを今からやって時間

を浪費するのはよくないと思いますので、防災については何らかの形で、制度上きちんとしていることはわかりますが、さらに防災については意を用いて開発主体を指導する、あるいは市、県もその方針で進むということを何らかの形で、議事録でも申し送りでも何でもいいですから、意思表示をしておいていただきたいと思います。

(事務局) 都市部長

これからまた他の法令に多数かかりますけれども、今、おっしゃった内容を中心にして、防災に心がけた内容を記し、残していきたいと思います。

(浜野委員)

今、事業の中断とかそういうことも懸念されている中、こういうご時世ですから、そういうこともないわけではない中で、この地区計画を今年度に決定しなければいけない理由は何でしょうか。

(事務局) 都市部長

この計画につきましては、委員長からご説明がありましたが、過去にここで都市計画決定しようという経緯がございました。一体の計画でございましたが、それが今回のような2つの敷地に分かれたという経緯で、事業者との協議、県との協議を進めてまいりまして、この時期になったという形でございます。早く進めるはずが、ここまで時間が経過してしまったというのが自然的な流れと考えております。

(浜野委員)

遅れて今になったということですが、こういう決定をしていくのに一応こういう条件を取り揃えたのですが、都市部のほうでは多少なりとも事業者との間で、できる絵というのは見ているのでしょうか。

(事務局) 都市部長

具体の想定図というのは、建築物についてはさほどしっかりしたものはございません。ただ、土地をいじっていく、開発、今回、地区施設の決定等がございますから、その審議については、本市が持っている条例の中で事業者から提出されて、見ております。それが今

回の平面計画と大体一致している内容になっております。

(浜野委員)

都市部としては、「こういう形になっていく」ということをもうわかっていて決定するというのでいいのですか。

(事務局) 都市部長

幾つかの基準、例えば取りつけ道路の幅員、公園の配置、面積、そういった最低の基準のチェックをして、ここまで進めてまいりました。

(浜野委員)

今、「最低の基準」とおっしゃいましたが、その「最低」というのは本当に最低のラインでやっているということ……。そういうことで決定していいのだろうかという疑問もあるんですけども。

(事務局) 都市部長

ちょっと言葉遣いが悪かったのですが、規制を包含する内容ということで、計画はこれよりも中になっていくといいますか、現在の都市計画の内容が一番大きい包みであって、その中で計画が運用されていく、そういうことになります。

(委員長)

現在、案件となっているのは地区計画でありまして、建築確認ではないわけですね。地区計画ですから、いわば土地利用計画の詳細なものということで、土地を利用するに当たって道路等の施設をどう配置するかとか、あるいは建物の枠組みですね、この中に建てるといふのをどういうふうに指定するかとか、そういう土地の使い方について市で細かなルールを決めるというのが地区計画だと私は理解しています。

したがって、委員ご指摘のような具体的な建築計画は、どのタイミングで出るかというのはわからないと言えわからない。全国には、地区計画が決まって、しかし開発は行われないという例もあるので、一応それは法令でそういうことも想定しているということではありますが、何か建つときにはその地区計画が効力を発揮するというのではないかなと思

います。

横須賀市の場合、ここは非常に大事な場所なので、放置されることはそれ自体、問題ではありますけれども、手続上ではそういうことなのかなと理解しています。

(岩崎委員)

先ほど中村委員が指摘されたとおり、用途が違うものを一緒に都市計画決定するということに対しては、若干違和感を覚えました。また、その理由が整備計画の時期が一緒という、結果的に一緒になったということで、若干短絡的ではないかと思います。と申しますのは、やはり市が整備する所は公金を投入する、民間事業者のほうは民間の資金が入るということで、そこら辺がもう違っているということです。

1点確認させていただきたいのですが、最初にご説明いただいたときに、早急に再開発を行うべきと。「早急に」という言葉が非常に気になるのですが、新中央図書館特別委員会、確かに議会の中で審議をしてきた経過もわかっておりますが、やはりその当時は景況感であるとか財政的な状況が格段に違っている中で、都市計画決定をしたからといって早急に整備していかなくてはいけないのかどうか、若干私は疑問を感じておりますので、そこら辺についてどのようにお考えか、お聞かせください。

(事務局) 都市部長

おっしゃるとおり、事業化の問題につきましては実際の建築について、新年度の予算等でも中心課題になってくると思われまます。ですから、公共施設整備という形の中では、どうしても市の予算との一体性の中で議論する部分が出てくると思います。

ご存じのとおり、過去にそういう状況で若干先延ばしになってきているのが現状でございますから、都市計画の準備はしているものの、すぐに着手されるかは一つの課題になってくると思います。

もう一つ、一体性の話ですが、この土地につきましては過去の来歴から、6メートル道路の相互利用、お互いの土地の交換を含めて、お互いの土地が有効にできてくる、それから公園等の土地の交換というお互いの協力があって土地が形成される部分がございますので、その辺でも一体の土地というのが、今回の都市計画につながっているという一つの理由でございます。

(岩崎委員)

確かに、都市計画決定をしないとその先が進まないという理解はしております。ただ、今、都市部長からご答弁がありましたけれども、あくまでも都市計画の準備と認識ということで、これは確認という意味で、よろしいでしょうか。

(事務局) 都市部長

まさにそのとおりです。

(伊東委員)

高さの問題で、この用途に対してトンネル等の問題点、災害時のことはどのように考えておられるのか教えていただけますか。

(事務局) 都市部長

まず、ここの土地の概況、先ほどの急傾斜の話、それからもう一つには、今、委員おっしゃった下に鉄道のトンネルが入っている大変特殊な土地であるということ。

まず防災につきまして、急傾斜につきましては、ここまでの間も県土木等と防災工事の仕方、完了の仕方について共同で見ながら、事業者にも実際の指導をしてきているのが実態でございます。

次に、鉄道の位置、それからトンネルとの関係につきましては、建築計画によってかなり左右されるものがあると思います。これは事実です。ですから、建築計画によってこの高さのものが実際可能になるかどうかは、地質調査、トンネルの位置、建築の底辺の面積、その辺を考慮しないと、確かにおっしゃるとおり、できない部分というのはございます。

1つには、本市の側の高さが50メートルというのは建ぺい率を約50%に持っております。民間のほうは建ぺい率を30%まで下げております。そうすると、底辺でいきますと本市のほうはベタで使いますけれども、民間側は細くして高くするという形で、容積的な割合については五分五分といった考え方もあろうかと思っております。

(伊東委員)

高台にあって、その上にさらに100メートルの高さというのは、やはりかなりの高さを感じるわけですが、トンネルとの工事の整合性とか、その辺の確立はしておかなければいけ

ないものなのかなど。都市計画を立てる上では必要不可欠と感ずるのですが。

(事務局) 都市部長

まさにおっしゃるとおりで、関係重要事業者、京急との関係の調整は事業者が中心になって今、進めていると聞いております。トンネルの調査も京急さんのほうで具体的に、かなり進んでいるということも聞いております。ただ、建築計画が詳細に出てこないことには実際の影響がどう出るのかわかりません。この辺を含めて、行政も中に入り、慎重に指導してまいりたいと考えております。

(伊東委員)

この土地利用の都市計画を立てなければいけない、ありきの部分が、建物がもうできるんだという予測のもとにこういった数値が出てきたり、そういったところがちょっと懸念されるのです。これを都市計画決定してしまえば、当然その範囲内は法に従ってつくれるわけですから、その辺はちょっと注意していかなければいけない都市計画であろうかと思っています。

今までにもたくさん都市計画があつて、横須賀市では塩漬けになっている所も多分あると思います。ありきでやっていると、必ずどこか突っかかる所が出てくる、その辺を十分事務局側が考慮の上、最終的判斷を、建築設計されるときに十分意をあらわしていただきたいと思っています。

(事務局) 都市部長

まさに過去の例で、都市計画先行で事業化されない例を数多く見ております。そういうものを見まして、民間の事業者の経済状況にも大変厳しいものがございますけれども、最終の事業に結びつかないと、この都市計画の意味はありませんから、しっかり調整を図りながらやっていきたいと思っています。

(委員長)

ほかにご意見、ご質問ありますでしょうか。

本件については特に防災上の観点から、急傾斜地あるいはトンネルの上部の利用ということでご質問、ご意見があつたと思います。これについては施工段階で特に問われる、ある

いは事業後、長期にわたって問われる問題だと思いますので、万全を期すための諸施策を市でやっていただきたいというのが委員会の意見ではないかと思います。

そのことを議事録に明記するというので、本件についての採決に移りたいと思いますが、よろしいでしょうか。

それでは、議案第333号 横須賀都市計画地区計画若松町3丁目地区地区計画の決定(案)について、今の議事録に記録するというのを踏まえて、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)

ありがとうございました。

本件について、原案どおり決定することといたしまして、市長に答申することにします。



審議3 議案第334号 横須賀都市計画地区計画三春町5丁目地区地区計画の決定  
(案)

(委員長)

では、議案第334号の審議に入ります。事務局から説明をお願いします。

(事務局) 都市計画課根岸主査

議案第334号、三春町5丁目地区地区計画の決定(案)をご説明します。

議案書は、13ページから15ページとなっております。

また、参考資料3を用意しております。

まず、計画案の位置からご説明します。

赤丸で示した部分が三春町5丁目地区地区計画の位置でございます。

周辺がわかる図でご説明します。

京急線の堀ノ内駅がここにあります。左上方向が横須賀中央方面となります。

金堀トンネルがこの位置にあります。

赤枠の区域が地区計画の区域で、三春町5丁目地内の丘陵地に位置しており、その面積は約1.8ヘクタールでございます。

用途地域は、大半が建ぺい率40%、容積率80%、建築物の高さ制限が10メートルの第1種低層住居専用地域で、一部に第1種中高層住居専用地域と第1種住居地域が指定されております。

では、都市計画決定する理由から申し上げます。

本地区は開発行為により、主として低層建築物で構成される住宅地の整備が行われている地区でございます。本市における丘陵部での住宅団地などのまちづくり方針でございますが、都市計画決定している「住宅市街地の開発整備の方針」では、地区計画などの活用による良好な居住環境の保全、個性と魅力ある住宅地づくりを掲げております。また、本市の適正な土地利用の調整に関する条例では、開発地の土地利用を適正に維持・管理することを目的に、事業区域がおおむね1ヘクタール以上の事業地にありましては、地区計画の活用を規定しております。

したがって、これらに基づき、良好な居住環境の保全や土地利用の適正化を、土地利用計画に即して計画的に図るとともに、この実現に向け建築物等の整備を計画誘導するた

めに、地区計画を定めるものでございます。

こちらの画面は、参考資料3に添付しております開発許可による土地利用計画図でございます。

図面の上方向が京急堀ノ内駅になります。

団地のメインアプローチ、今、示しましたが、この市道からとなります。黄色の着色は宅地です。一戸建て住宅79戸と集会所1棟が予定建築物となっております。

緑色の部分は、事業者が整備の上、市に帰属予定の公園です。

道路沿いに表示している水色の2カ所、これは雨水調整池で、これも市への帰属が予定されております。

灰色の部分は整備予定の道路で、そのほとんどが市道に帰属されることとなっております。

こちらの画面は、議案書15ページの計画図でございます。

赤枠が地区計画並びに地区整備計画を定める区域です。

本計画地は予定建築物が一戸建て住宅と集会所だけですので、地区の区分はいたしません。

地区施設は、ただいま赤点線で示しました整備予定の幅員6メートルの団地内主要道路、延長約370メートルと、公園1カ所、面積約1,100平方メートルを指定するものでございます。

では、計画書をご説明します。

議案書の13ページと14ページの内容となります。

名称、位置、面積は、今、赤枠で示しましたご覧のとおりでございます。

次に、区域の開発及び保全の方針などのうち、地区計画の目標です。

周辺の市街地環境と調和したまちづくりを具現化するために、土地利用、地区施設の整備、建築物等の整備の方針などのもとに、まちづくりの適正な誘導と保全を目標としております。

続きまして、土地利用の方針は3点掲げております。

1は、低密度の住環境形成のための規制誘導、2は、各宅地の適正な整備と区画細分化の抑制など、3は、道路など公共施設の適正な配置、規模での整備と維持を掲げております。

地区施設の方針は、ご覧のとおりでございます。

続きまして、建築物等の整備の方針です。

建築物等に関しまして、用途制限をはじめとする諸制限を定め、低層住宅等の建築を誘導し、整備後の維持を図ります。

なお書以下は、意匠、色彩に関する配慮方針でございます。

最後、緑化の方針です。

1としまして、公共空間、建築敷地の緑化推進、2として、敷地の道路境界沿いにおける生け垣等の整備と、整備後の保全を掲げております。

地区施設の配置と規模は、ご覧のとおりでございます。

建築物等の用途の制限でございます。

建築可能なものとして、1の長屋を含む住宅から5の公益上、必要な建築物まで、5種類といたします。

続いて、建築物の敷地面積最低限度です。

ご覧のように、150平方メートルといたします。

ただし書きは、長屋の戸数制限策でございます。また、その下の公益上、必要な建築物の適用除外規定も設けております。

続いて、壁面の位置の制限に入らせていただきます。

原則としまして、道路境界線から1メートル以上、隣地境界線からは0.75メートル以上後退するものとしております。

本制限の適用除外や緩和についても、6点掲げております。

次に、高さの制限です。

ご覧のように、10メートルまでで地上2階建て以下といたします。

なお書き以降は、建築基準法で規定されている第1種低層住居専用地域における真北方向の制限を区域全域に適用するということです。

次の、工作物の設置制限。先ほどご説明した地区と同じような制限を考えています。

次に、建築物等の形態または意匠の制限です。

ここに掲げているような勾配屋根を規定するというところでございます。

最後に、垣、さくの構造制限です。

道路面に設けるものは、このような制限を課すというものでございます。

ここにおきましても適用緩和、適用除外規定を設けております。

本都市計画案の法定縦覧結果をご報告いたします。

9月25日から10月9日まで案を縦覧いたしました。意見書の提出はございませんでした。

以上が議案第334号、三春町5丁目地内地区計画の決定（案）の内容でございます。

よろしくご審議をお願いいたします。

(委員長)

ただいまの案件につきまして、ご意見、ご質問がありましたらお願いいたします。

(伊東委員)

1点お伺いしたいのですけれども、こういった戸建て住宅の建築を希望されて、今、一番困る状況というのは、土地利用の中でのごみ集積所というのは、実際のところ、この規定に入っているのかどうか。まちづくりの根幹をなすところだとは思いますが、その辺はどのような考えを持っていますか。

(事務局) 都市計画課根岸主査

今、委員ご指摘のごみ集積所ですが、こちら開発許可以前の条例による土地利用調整におきまして、環境部とその設置について協議成立しております。ただ、これは都市計画ですので、ごみ集積所までは位置を示してはおりませんが、現地には措置されます。

(伊東委員)

その辺、環境部との関係というのはいろいろあったのでしょうかけれども、土地計画の中にしっかりと入れるべきではないのかと思うんです。ですから質問したのですけれども、今までできている団地ですか、開発されている所では、皆さん結構路上に置かれるんですよ。それは町景観としてもよくないし、もちろんその周辺の車両の問題とか交通事故問題、そういうものを含めて、これは事務局として考えていくべきことだろう、もうこれは都市計画の中に入れてしまうほうがいいのではないかと思うのですけれども、その辺はどうですか。

(事務局) 都市部長

おっしゃるとおり、まず、今回の参考資料3、正面の画面にも土地利用計画図をお示ししておりますが、これは先ほどの横須賀中央の駅と逆に、既に開発許可済みで、実際に事業をやっているまちに環境保全型の地区計画をかけていこうとするものでございます。

この計画にもありますように、ごみ集積所の位置は計画図、それから開発計画の中で明確に示しております。

(伊東委員)

先ほど参考資料の地図を見たときに、多分このポチッとしたのはそうではないかと感じてはいたのですけれども、余りそのように無秩序的に置かれてしまっても、収集する側も、また市民のほうも、お互いによくないと思っていたものですから。前々から開発に関してはそういうことがあったので、ご指摘をさせていただくということで。結構です。

(事務局) 都市計画課根岸主査

今、こういう都市計画で措置できないかというお話でしたが、地区計画で地区施設というものがございます。残念ながら、地区施設で指定できるものは道路、公園、緑地、広場等となっております、こういう小さい規模の公共施設まで決められないシステムとなっております。

委員のご指摘、ごもっともなところもございますので、今後、国や県にもこういう指定ができないか、話をしてみたいと思います。

(佐々木委員)

今回、初めて都市計画審議会に参加させていただくので、ちょっと経緯がよくわかっていないのですが、今のお話ですと、これは開発計画そのものはもう既にされていて、上物に対しての地区計画ということでしょうか。

(事務局) 都市部長

これは開発許可済みで、現在、造成中でございます。

(佐々木委員)

わかりました。

実は図面を拝見して、非常に貴重な斜面緑地と谷戸が全部なくなる開発計画にしては、造成レベルというか敷地・区画割、道路割、公園配置割のレベルでの工夫が余りに見られない計画だったので。でも、許可されてしまっているのではしょうがないですね。

1つ前の駅の近くの案件についても、例えば、その超高層ビルがどこに建つかによって全然雰囲気が変わるので、案がまだ出ていないので議論できないというレベルでの地区計画

の決定には、私は非常に疑問を持ちましたが、それは仕方がないということでした。これも、戻れないので仕方がないのですが、造成計画レベルで何か対応をしないと、この上物に関してこの程度の地区計画をかけても良好な都市環境は確保できないのではないかと思いますので、横須賀市の現状がどうなっているのかよくわかりませんが、今後、少し教えていただければと思います。私は、この開発計画を見てショックを受けました。これは意見です。

(事務局) 都市部長

横須賀市の場合、既存の開発の保全のための地区計画というのはここまでに40地区くらいやってきております。保全型の開発許可済みのまちづくりという形でやってきておりまして、それは開発行為の基準、それから、本市では緑を少しでも、法律を超えてでも導入するという形の開発許可をやっておりますけれども、そういう中で、図面に表現できていない部分があるかもわかりませんが、我々は、こういう戸建てができた所を後で違う用途に変更できない、また、つくっている方たちの意思を尊重する形で地区計画を定めてきている。

そういう意味では、県の中でも保全型の地区計画は進んでいると思っております。

(委員長)

恐らくご質問はランドスケープのことを含んでいると思うのですが、この図はもうベタッと平面になって、同じレベルになってしまっているし、資料の本体のほうはまだ地形が全部残っている図になっていますが、現況の写真等はないんですか。

(事務局) 都市計画課根岸主査

恐れ入ります、用意してございません。

(委員長)

現況はどんなふうになっているのですか、この図でいくと。これはコンターが全部残っていますけれども、こうはなっていないのですか。

(事務局) 都市計画課根岸主査

今、画面にお示した計画図は、現況図に区域を落とさせていただいています。等高線が混んでいるのがおわかりになるかと思います。現在、山をカットして宅地造成をしているさなかでございます。

(委員長)

結果としては、いわゆる斜面緑地は残るのですか。平面になってしまうのですか。

(事務局) 都市計画課根岸主査

土地利用計画図をお見せいたします。

こちらの画面が完成予定の土地利用計画図です。残念ながら、一団として残る緑地はない。

あと、この団地は急傾斜地崩壊危険区域の指定も一部ございまして、現在、その防災措置をしながら宅地造成も行っている状況でございます。

できた後のことにつきましては、この後の議案であります景観計画で話させてもらいたいと思います。

(中村(眞)委員)

私は三春町5丁目に住んでおりますので、見たままのことを言います。

30~40メートルある標高を、今、20メートルぐらい削ったところですよ。斜面の緑地は余り残らない。それは、既存の市街地ががけを擁壁で固めてもう進行してしまった後で、残った山を削っているということですから。

参考のため。

(委員長)

今、画面に映っているのは何ですか。

(事務局) 都市計画課根岸主査

今、急遽ほかの議案の写真を加工して、映させていただきました。

画面中ほど、茶色っぽくアメーバのような形になっていますが、こちらが完成後の宅地をはめ込んだ写真でございます。この周りに緑が写っておろうかと思いますが、こちらは開発区域外の既存緑地でございます。できますと、こんな状態になるというイメージ写真で

ございます。

(委員長)

この縁取りになっている緑、これは斜面緑地になるのですか。

(事務局) 都市計画課根岸主査

そうです。

(委員長)

これはさらに開発される可能性があるということですか。

(事務局) 都市計画課根岸主査

今のところ動きもございませんし、実態的に細い道路しかございませんので、この緑が大きく失われることはないだろうとは思っております。

(伊関委員)

先ほどの話ですけれども、もう造成が始まっている、それで今回、地区計画を決定する。仮にここで地区計画が決定できなかった場合、大きな問題になると思うんですよね。その場合、3カ月か4カ月ぐらい前から造成をスタートしているのですが、もう少しこの議案を早く出す、並行してやるとかしていかないと、ちょっと課題があるのかなという感じがしますが、その辺はどうでしょうか。

(事務局) 都市部長

横須賀市の特徴かもわかりませんが、開発の保全型の地区計画ということで、土地利用誘導型の地区計画という形で進めてまいりませんでした。ですから基本的に開発許可、それから完了が見込まれる状態になって、その状態を都市計画にフィックスさせる、そういう今までの方針でやってまいりました。誘導型の地区計画ですと、山のときから絵をかいて、それをという方法があると思いますが、従前の民間の開発については最初に言った保全型でやってきましたので、これはこういう形になってくる。



(伊関委員)

そうすると、この三春町は、ある程度特異的な事例ということによろしいのか、それとも、今まで横須賀市はこのタイプでずっとやってきたので、今後もこのタイプでやっていくということですか。

(事務局) 都市部長

これが通常型で、絵柄がしっかりできたものをそのまま都市計画にしようと、そこまでの間では議論がなされているという形で考えております。

(伊関委員)

先ほどの議案でも出たのですけれども、開発したんだけど止まってしまった箇所が幾つか市内にもあって、今でも課題になっている。それを少しでも減らしていくやり方として、両方を並行してやっていくというのも重要なやり方なのかなと。もしくは、もう少し市として指導をきちっとしていくというやり方もあるのかもしれませんが、今後、その辺の検討をしていかないと、今までと同じことでは改善が進まないのかなと。

特に三春町の所は電車からよく見えるので、いろいろな方から「あれはまずいよね」という言い方をどうしてもされてしまうんですね。市としてはちゃんと手続に則って開発させていただいていますというお話はさせていただいているのですけれども、なかなか理解を得にくいところがありますので、ぜひきちっとした計画を、もう少しオープンにさせていただいたほうがわかりやすいし、この都計審でもきちっと決めましたということをお願いしたい。ただのいいのではないかなと思うんですが、その辺どうでしょうか。

(事務局) 都市部長

まず、都市計画法の関係だけで申し上げます。

今回のこの都市計画法の関係は、さきに本市の条例を含めて開発行為の第29条の許可で、周辺住民説明会等を再三やっておりますので、周辺住民との調整、それから計画内容について周知、理解した上で第29条の許可に至り、現地の事業に至っております。今回は、その事業がかなり進んできたということで、その内容を都市計画にする、そして横須賀型の地区計画というふうに考えております。

ただ、一方、マンションを中心にする開発行為については、今のところ地区計画を当ては

めるのを控えている状況です。要は、事業がかなり止まったり何かしている状況がござい  
ますので、都市計画を進めるのを控えております。

(伊関委員)

地元の方との話し合いは当然100%やらないといけないことですが、意外とその地  
域以外の人もその地域を見ているところもあるので、そこを行政として取り込めという  
のはなかなか難しいことだと思いますけれども、やはり市民にわかりやすい開発行為とい  
うのはなかなかないのかもしれませんが、そういうあり方も少し今後のあり方として  
やっていっていただけたほうが、市もきちっとやっていると言明しやすいのかなと思いま  
すので、ぜひその辺も今後、検討していただければと思います。

(事務局) 都市部長

独自条例で建築物条例とか土地利用条例等をつくっておりますのを、さらに5年ごとに  
直しておりますので、市民の意見を入れながら、再度調整していきたいと思っております。

(中村(眞)委員)

もう解決したかもしれませんが、伊関委員のご質問に関連して、この三春町5丁目の計画  
は、開発審査会にかかって市の方、それから民間の方、議論して、それから地元説明は割  
合きちんとやられたと思っております。ただ、都市計画が、平面的な都市計画かもしれま  
せんが、後追いになったということ。

それで、ちょっと市にお聞きしたいのは、都市計画審議会がこれを拒絶しても、別に機能  
はそのまま、入居していけるのですね。

(事務局) 都市部長

もしこの都市計画で否決された場合、住民の方々がどうするかというと、他の例があるの  
は、自分たちで建築協定へ向かってまちづくりを守っていくとか、そういう動きになっ  
てくると思います。

(大橋委員)

ここまでの議論を踏まえて、一市民として意見を言わせていただければと思います。

かつて私、こちらの都市計画審議会に出席させていただく前に景観審議会に出席させていただいていたのですけれども、その時点で、もう景観計画だけではカバーできないところがあって、先ほど資料を見ていたら緑化20%でOKと出ていたんですけれども、居住スペースから離れた所を緑化したとしても、居住空間に緑があるとは言えない状況だったりするんですね。その敷地内にあることでOKとされてしまっただけでは仕方なくて、景観については高さや色彩しかこの計画の中に入っていないのですけれども、人間が住むレベルでの話ですので、緑についてはどの位置にあるかが重要になってきます。

あと、20%とあるのですけれども、私はランドスケープをちょっと学んでいたのですが、20%では少ないと教えられてきたんですね。最低30%でなくてはならないと。この都市計画審議会で、20%でOKということで通ってしまっているのですけれども、実際平面の話でしかなくて、3次元での話がここでなされていないので、景観計画のほうでは時期的にも遅くなってしまってカバーできないので、今のお話を聞いていて、都市計画の内容でOKとされていてもカバーできないところがあるので、フォローアップを、この部局内で後追いするようなことが必要ではないかと思います。

もう一点ですが、縦覧件数が今までなしと出ていたのですけれども、これについては、こちらからすると市民に十分周知されていないと思うんです。手続はちゃんとされているのですけれども、市民に声が届いていないと思うんです。既往の方法ではちょっと無理が生じているのではないかと思いますので……。ごちゃごちゃたくさん言ってしまったのですけれども、1点言いたいこととしては、フォローアップするような方法を何か都市計画審議会以外でも検討していただけないかということと、緑化に関しては景観計画のほうでまたチェックするという段階があるのですけれども、その段階では手遅れになってしまいますので、もうちょっと早期の段階で指摘するような手段が求められるのではないかと思います。

(事務局) 都市計画課根岸主査

まず、景観だけではよいまちができない、また地区計画だけではよいまちができない、おっしゃるとおりですけれども、景観づくりについては、この後の議案でこの地区にかかわる景観のお話をさせていただきます。

緑の件につきましては、私ども、土地利用調整条例の中で緑地協定を結ぶよう事業者に啓発しておいて、本事業者は緑地協定を結ぶことを前提に、今、進めてはおります。そうい

うあわせ技も考えているということが1つ。

次に、縦覧者がいないということで、お知らせ方法がどうかというお話でした。

私ども、通常は法にのっとった公報への掲載をもって案を縦覧しておるのですが、今後に向けましては、ホームページを活用して広く住民にお示しするだとか、そういう点は考えたいと思います。

(委員長)

緑化率については、

(事務局) 都市部長

平面的な土地利用の割合ですけれども、例えば緑地を多くとれといった話。その前提に、開発行為の第29条の許可、第33条の中に基準がございます。その法の中で「ナニナニはどれだけとれ」というものがありまして、その中で市に委任されている、例えば公園は3%から6%の範囲で決めなさいといったことがございます。では、今、委員がおっしゃったように、緑地が20%では足りないから市が勝手に30%、40%とできるかということ、これは度を超えてしまうと我々理解しております。それはお願いという形、もしくは指導という形の中で、今、うちの事務レベルで言いましたけれども、緑地協定等に乗っていただければできるという形で、ここで議論をされて「幾つにしろ」と言われたときに、それをどうやって言うかは大変難しいと思います。

(大橋委員)

その方法については、横須賀市だけではなく日本全国で課題となっているところかと思うのですけれども、ただ、このまま「基準としてないから見過ごす」としておくと、社会資本の価値が下がってしまう。人口も減っていますし、住民に選んでもらえるようなまちづくりができるかということ、法で定めていないからといって見逃すようなことをしてしまうと、では、どこで拾うのかというところがあるので、都市計画審議会できなくとも、1度、部局内で取り扱っていただければと思います。

すぐにどうこうできるような問題ではないかと思えますけれども、課題としてあるということは忘れないでいければなと考えています。

(事務局) 都市計画課根岸主査

緑のことは我々も十分承知しております、ただいま土木みどり部におきまして、緑の基本計画を見直し中でございます。平成21年度までではございますけれども。この中で、市街地内の緑を今後どうしていくのか、今ある緑の保全ですとか、足りない所はどのように推進していこうかという緑に関する方針づくりを、そこで明確にしようという考えを持ってございます。法でできないものをそのような方針でフォローしようという考えを持ってございますので、ただいまの委員のご意見、緑の基本計画を今、見直ししている部局に伝えまして、なるべくよいまちづくりに反映できるようにしたいと思っております。

(西田委員)

先ほどご説明の緑地協定のことで伺いたいのですが、さっき図面で、斜面緑地は今の段階ではこのまま残るといった方向性のお話があったのですが、緑地協定の中では、この斜面緑地を含んだ部分で検討されているものなんですか。

(事務局) 都市計画課根岸主査

緑地協定は、私ども、あくまで開発事業者をお願いしておるということで、開発しない外のところまで協定せよとは、なかなかできていないのが実情です。まずは開発事業者に自分たちの区域の中で行えという指導です。

(西田委員)

市内の似たような開発が行われた所で、初め、これを売り出す段階では周りの斜面緑地がしっかりと残るといった図が残っていて、そういうものを見ながら皆さん買われて、そして「この図のとおり半永久的に斜面緑地は残るであろう」という想定でいる場合が多いわけですが、でも、10年かたって、そこがまたいろいろと開発されたりということで結構トラブルになる地域が現実にあるわけですが、こういう段階で、市の指導でその辺を含んだ緑地協定というのとはできないものなのか、その辺を伺わせていただきたいんですけども。

(事務局) 都市計画課根岸主査

今、お示ししている図面は、あくまで開発の途中の図面ですので、緑は一切塗られていな

いわけですが、この開発事業者に聞いたところ、ある住宅メーカーで、まず建築条件付で販売するという販売戦略がありました。その際、まちづくり計画をどうするのかといったところ、幸いにも1社による建築条件付ですので、例えば道路沿いの町並みがよくなるような外構計画をしっかりと持って、一体的な整備をして分譲するという考えを示してもらいました。そのあたり、私ども事業者のまちづくりにかける意気込みというんですか、ちょっと今、期待はしているところですけども、緑化も含めたよい街並みをつくるという意思が事業者にあるということで、進んでいます。

(西田委員)

出発時点では事業者も皆さんそういう形で進めて、行く行くその事業者が、経済的な状況も変わってきたりする中で、手をつける予定ではなかった斜面緑地に手をつけるといったことが実際はいろいろ出てきているわけなので、そういう部分、やはり今の段階で市がきちっと指導できないものか、その辺をちょっと。私も素人考えなんですけれども、そういうことができれば、その後のトラブルは最小限で食い止められるのではないかという思いもいたしますので、その辺、何か所見があったらお願いします。

(事務局) 都市部長

先ほどの緑の基本計画に戻るのですけれども、まず個別の計画が出てくる前に、本市としてどこの緑をどうするかといった話、それから市街地の中の緑量といった全体の考え方、そういったものがあってそこに開発が出てきたときに、先ほどの開発区域の中はこちらもコントロールできるけれども、区域外まで市が誘導する場合には、そこを買え、もしくは隣接の地主に「あなたは緑として残しなさい」という話をする、そういう場面になります。そういうことをオール横須賀として理解できるルールを今後、模索していかないと、今、委員がおっしゃったような形は難しいかなと。

遡れば、やはり横須賀市が緑をどうするかという全体を持ったときに、今、残されている市街地の緑地の量とか斜面地のあり方も基本に検討して、個別の計画に対応していかなければならない、そういう考え方は自分たちも持っております。

(委員長)

ほかにご意見、ご質問ありますか。

この案件について、いろいろご意見が出ましたので、委員長として市のほうにお願いしたいと思いますが、答弁の中で、地区計画については誘導的な地区計画と保全的な地区計画の2種類を横須賀市では使っていると。横須賀市の用語かなとは思いますが、誘導的というのは、まさに計画的にこれから開発される所に地区計画を立てる。保全的というのは、一たん開発して、ある程度、良好な市街地が形成された段階で、いわばそれを保全するような規制をかける。両方とも手法としては地区計画が使えるということではありますが、本来、地区計画は、「計画」という言葉がついているので、誘導的なものであるべきではないか。

ただ、制度ができてもう20数年たっていますけれども、適用されている事例が必ずしも多くないところもあるので、次善の策として保全的な地区計画というのも活用していく。横須賀市でも、当初、啓発が行われた時点では地区計画がはっきり方針として定まっていなかったけれども、完成された段階で、その良好な環境を保全するために地区計画をかけたという例もあると理解しています。したがって、これから起こる、あるいは近年起こったものについては、本来あらかじめ地区計画がかけられて、開発が行われてというのが望ましいと思うのです。

ただ、今までの事例の中でも、実際に施行していくと公園の位置が少しずれたり道路がずれたり、地区計画はかなり詳細に決めるのですが、そこが少しずれるケースがあって、市の都市計画審議会でも修正的な地区計画の見直しを行ったことがあります。ただ、私は、それは修正すればいいのであって、最終的に固まったほうが1回で済むということをもって保全的な地区計画を活用し過ぎるのはよくないのではないかと思います。

この案件については開発許可段階で開発審査会でも審議されているということではありますけれども、いろいろな審議会ではばらばらに審議すると一貫性がなくなるという問題もあるので、やはり都市計画審議会がこういうテーマについて基本となって、事前の段階で開発のあり方についてチェックをして、開発ができた段階で微修正をして地区計画を確定する、そういう習慣をつけることが望ましいのではないかと。

緑化についてもご指摘がありました。地区計画の中で、開発許可とは別に厳しく緑化のレベルを上げることも可能だと思いますので、その意味でも誘導的な地区計画というのが非常に重要ではないかと思います。

もう一つ、ニュアンスとしては、そもそもこういう斜面あるいは丘陵を開発すべきなのか、緑として残したほうがいいのではないかとのご意見もあるのではないかと思います。

これについては市のマスタープランレベルの話だと思いますけれども、例えば駅に非常に近い場所、ここは400メートルなのでどう考えるかという問題はありますけれども、そこは開発適地かもしれませんが、場所によってはむしろ保全していく所を増やしていくことが、人口の動向等も考えると必要なのかなど。それから、もし開発する場合でも、この地区、周りの緑は買わないで真ん中だけ買って造成しているわけですね。そうすると、周りの緑はどうなるかわからない状態です。できればそういう場合にはすべてを取得して、周りには開発の中で残して、そして真ん中を開発するなら開発するということで、斜面緑地の保全が同時にできるような開発も必要ではないか。

そういうことをするためにも、事前に誘導型の地区計画でそうした指導といいますか、方向を市が定めていくことが望ましいのかなどと思いました。

委員の意見も含めて、少し私見も入っていますが、要望とさせていただきたいと思います。

(開発指導課長)

すみません、先ほどこの案件が開発審査会にかかったというお話があったのですが、景観審議会にはかかっておりますけれども開発審査会にはかかっておりません。訂正だけさせていただきたいと思います。

(委員長)

そうすると、なおのことということになりますね。

ほかに皆さんから、あるいは事務局から何か。よろしいでしょうか。

それでは、この案について、こういう方向で開発されて、今、行われている開発についてこれを保全するという意味が地区計画に、土地利用規制になりますので当然あるわけですが、最低限そういう意味を持っているということでもあります。

あわせて緑についての確保とか、ごみの集積所の位置の指定が別途行われているということ等もご指摘に対して答弁がありました。

それらを踏まえて、議案第334号 横須賀都市計画地区計画三春町5丁目地区地区計画の決定(案)について、採決をとらせていただきます。

これについては場合によって意見が割れるかもしれませんが、挙手をお願いしたいと思います。

本案を原案どおり決定することに異議のない方、挙手をお願いいたします。



(賛成者挙手)

(委員長)

ありがとうございました。全員手を挙げていただいたと思います。

それでは、皆さんの要望を踏まえた上で、異議のないことについて市長に答申いたします。

審議 4 議案第 337 号 横須賀市景観計画の変更（案）

（委員長）

次に、ただいまの議案に関連する議案第337号、景観計画の変更（案）の審議に入らせていただきます。

事務局から説明をお願いします。

（景観推進課長）

都市部景観推進課長の丸茂でございます。

議案第337号、景観計画の変更（案）について説明させていただきます。

議案書の26ページから34ページが本議案でございます。また、景観計画の新旧比較資料と当初の景観計画の冊子を参考資料5として用意しております。

初めに、景観計画と本審議会の関係について少しお話しさせていただきます。

本市では良好な景観計画を推進するために、平成18年7月に横須賀市景観計画を定め、景観行政を推進しております。

景観計画の策定や変更につきましては、景観法第9条第2項及び同条第8項に基づき、都市計画審議会からの意見を聞くこととなっております。今回は、景観づくりの制度として、新たに横須賀見晴らしの丘景観推進地区を推進する横須賀市景観計画の変更（案）について、本審議会から意見を伺うものであります。

お手元の画面に、その位置とその区域を示しております。

横須賀見晴らしの丘景観推進地区を定めようとする位置は、先ほどご審議いただいた三春長5丁目地区地区計画と同じでございます。

横須賀見晴らしの丘景観推進地区を指定し、景観計画に追加する理由ですけれども、当該地区は、都市計画に定める地区計画制度を使ってまちづくりを行う予定の地区ですが、景観推進地区を重複して指定することで、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。

現在、事業者が自主的なガイドラインをもって自ら当該地区の魅力をつくり出すよう取り組んでいることもあり、その街並み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ます。

それでは、横須賀市景観計画の変更（案）の内容について、説明させていただきます。

なお、これから説明いたします内容は、前回、当審議会にご説明したものとほぼ同様の内容となっております。

お手元の画面をご覧ください。

現行の横須賀市景観計画に、次の事項を追加します。

計画図に、（２）区分２として景観推進地区区域図を追加します。

計画書の第１、景観計画の区域として「横須賀見晴らしの丘景観推進地区」を追加、第３に、景観法の届出を要する行為として、当地区内の景観を構成する重要な要素である「木竹の植栽及び伐採」を追加、「第６、景観推進地区の整備に関する事項」を、それぞれ追加するものであります。

お手元にご用意させていただきました参考資料５をご覧ください。

横須賀市景観計画の項目について、左側に新、右側に旧として項目を表示しています。

お手数ですが、参考資料３ページをお開きください。

（２）区分２のアとして、景観推進地区区域図を追加します。

図中のグレー表示部分が横須賀見晴らしの丘景観推進地区となります。

参考資料４ページをお開きください。

計画書に（２）区分２として「横須賀見晴らしの丘景観推進地区」を追加し、（ア）にその名称、（イ）にその位置を示しています。

参考資料７ページをお開きください。

１に、届出を要する行為として、景観推進地区内で行う「木竹の植栽及び伐採」を追加します。これにより、これまでの色彩基準や眺望景観保全基準を順送りしています。

参考資料１３ページをお開きください。

「第６、景観推進地区の整備に関する事項」として新たな項目を設け、「１、横須賀見晴らしの丘景観推進地区」を追加し、整備に関する事項として（１）に「景観づくりに関する目標」を、（２）に地区独自のまちづくりを行うための「地区指針」を定めます。

なお、資料は１４ページにまたがっての表示となっておりますので、次ページでご確認ください。

お手元の画面をご覧ください。

横須賀見晴らしの丘景観推進地区の街並みイメージとなります。

ここで少し地区指針の意味について説明させていただきます。

今回の景観推進地区で定める地区指針における各数値は、当該景観推進地区の景観形成という目標を達成するための届出の際に行う景観協議のガイドラインとして定めたものです。したがって、この地区指針に適合しなければ建築行為ができないというものではありません。

以上が横須賀市景観計画の変更案の内容となります。

最後に、これまでの横須賀市景観計画（案）の策定経過について、ご報告させていただきます。

昨年度より、横須賀市景観審議会及び専門部会から景観に関する専門的な見地からの意見をいただき、素案を策定し、本年8月に市民意見を反映する方法とし、景観計画の変更素案のパブリック・コメントを実施いたしました。なお、パブリック・コメントで市民からは、景観計画の変更素案について意見はございませんでした。

景観計画の施行は、本日、都市計画審議会からの意見をいただき、その後に告示を行います。告示日は地区計画の告示日とする予定であります。

なお、景観計画の変更に伴う届出対象行為などの法の運用に必要な規定については、法が条例に委任しておりますので、現在、横須賀市景観条例の改正手続を同時に進めているところであります。

以上で景観計画についての説明を終わらせていただきます。

よろしくご審議をお願いいたします。

(委員長)

ただいまの案件につきまして、ご意見あるいはご質問をお願いいたします。

これは横須賀市が景観計画を変更するという提案でありまして、景観法の規定に基づいて都市計画審議会の意見を聞くことが必要になる、手続的にはそういうものだということがあります。前回において事前説明がありました案件ではありますけれども、改めてご意見を伺うという趣旨であります。

ご発言がありましたらお願いいたします。

(佐々木委員)

景観審議会でどのような意見が出されたか、概略を教えていただければと思います。

(景観推進課長)

実際に景観審議会にお諮りしましたが、この内容自体がそれなりに、植栽の量、それから門塀、街並み云々ということで、素案について特段厳しくしろといったご意見はありませんでした。

(佐々木委員)

この地域内の景観の保全もしくは向上に関しては非常に結構な案だと思いますので、この変更は結構だと思いますが、地域の方にとってみれば、かつてあった良好な景観資源である山の緑地斜面を開発して、その上に良好な別な住宅地ができるという、その地域の変更の文脈で見ると、また複雑な思いがあるのではないかと。つまり、上はきれいなものができたけれども、周辺にとっての景観ははっきり言って悪くなったという印象を持っている方が多いのではないかと。周辺に対しての景観の保全を含めた開発計画であって、つまり、先ほどもご意見ありましたように、周辺の斜面緑地等の担保性を持った保全なり、このプランニングを見ても、もう少しいろいろな工夫が私はできたと思います。造成計画で公園の位置や調整池の配置などを拝見して。それをさらにやった上で、なおかつ中の景観を保全しようという景観計画であるのが、市にとっての良好な景観資源を形成していく本当の計画だと思いますので、今後はぜひそういう文脈での景観計画を立てられるような、開発指導の段階からのご指導をお願いしたいと思います。

(事務局) 都市部長

基本的に全市のランドスケープ、要は現況保全型でいくのか。先ほども、法律があるからその範囲で許可するというだけではだめだという話がありましたけれども、基本的に、その先の壁をどうやってつくるかということがないと、市民意見とか誘導だけで実際の形、事業者との許認可ができないというのが事務レベルの大変難しいところでございます。

今回、区域の中に、先ほどの話と一緒にすけれども、できてしまった所でも保全していくというのが我々がやっている最大限の努力です。

この景観計画を見ていただくとわかるのですが、先ほど言った中央地区とか久里浜、そういう大きな意識のあるところがありますので、今、委員がおっしゃった、どの地域でもそういう個性あるまちといったものを市民から吸い上げてつくっていくのが今後の課題かなと思います。それがないと、何がいかは地域の個人個人のレベルの感覚によって、特に

景観のあり方というのは変わってしまうと思います。

(佐々木委員)

ちょっと申し上げたいことが伝わらなかったのかもしれませんが、この開発をするべきか、しないかというレベルでの話を言っているのではなくて、同じこの斜面地を開発するにしても、「できた道路沿いに木を植えましょう」という形での景観向上ではなくて、もう少し広域的に見たときに、この地区及び周辺が景観的に良好になるようなプランニングに対する知恵をもっと絞れた案ではないかと、このプランを見る限り私は思うということです。

もう少しプランニングの方法を工夫すれば、できないことはなかった。前にそのような対応をとった事例も世の中にたくさんございますし、すべきかしないかとか、いい景観は人によって違うんだというレベルで議論しようという問題ではないと思うので、ぜひ今後、いろいろな場面で検討していただければと思います。

(事務局) 都市部長

プランニングをすればというのは、市ですか、それとも事業者ですか。

(佐々木委員)

両者の協議、及び住民を交えての協議の中での問題です。

(事務局) 都市部長

横須賀市はその辺は、逆に我々は進んでいると思っています。特定建築等行為条例等で住民の意見を取り入れて、そういう中で、納得とはいかないかも知れませんが、この開発計画が成立していると思っておりますので。

今の委員のご意見は、それをさらに超えた事前のまちづくり調整会議みたいなものを要望なさっているのでしょうか。

(佐々木委員)

制度的にどうかということは、私、詳しく存じ上げないので……

(事務局) 都市部長

制度がないとできないと思うのです。

(佐々木委員)

今ある制度の中でどれぐらい熟度のある議論をしていくか、その議論の中身をどう詰めていくかについて、先ほど地域説明会も随分丁寧になされたということでしたので、地域住民の方が納得していらっしゃるのであれば、それはそれで私、この場所をよく存じ上げませんので、これがベストな解答なのかもしれませんが、ただちょっと、こういう仕事をやっている人間から見ると「もう少しここをこう工夫できたんじゃないの」というアイデアが次々と頭の中をよぎってしまいますので。

制度を新たに設けるという意味ではなくて、既存の制度の中でどういう方法でやったらお互いにでき上りのイメージを持ち、最大限のデザインというものに結びつけられるかということ、幾らやっても切りがないことではございますが、ぜひそういうことを、今、やっていらっしゃることは今のご説明で重々理解いたしました。結果に見える形でしていただければという要望を申し上げただけでございます。

特に制度について、新たに設けることを要望しているつもりではございません。

(事務局) 都市部長

横須賀市の場合、特に緑の20%の付加とか事前調整制度というものの中でやっておりまして、今、おっしゃったように、もっとできるものなら緑を半分残せとか、景観というものが住民に合意しなさいという、そういったことができれば、ここへ来る前の過程で十分な議論、もしくは事業者との形ができると思うのですけれども、やはりそういうものが制度化されていないと、頭の中で思ったとしても形にアウトプットしていくことができないのではないかと思います。

それで、横須賀市の場合は条例を幾つも持って、持ち過ぎだというお話もありますけれども、やってきたという自負はあります。

(委員長)

具体的問題だけではなくて制度の議論も含まれていまして、制度についてはこの場で結論を出すのは難しいと思いますが、いわば法定の最低限を超えたルールとして地区計画が活用できるという面も当然あるわけでありまして、この場合には、当面は所有者が1人、事

業者だけということ、その事業者にとっては、良好な宅地開発をして売るという目標が達せられることが非常に大事だと思いますが、そういう事業者の行動と、全体としていいまちをつくるという市の観点とがうまく合えば、通常の基準を超えたレベルの開発も可能ではないか。コストの問題等もありますけれども。

そういうことで、地区計画を事前にかけるというのはそういう効果もあるのかなと思います。またそれは制度論として、引き続き議論するテーマかと思いますが。

今、議題になっている議案第337号については、景観計画ということですが、これに戻って議論がありましたらお願いします。

(大橋委員)

景観法ができたときに附帯決議になってしまった景観教育というところがあるかと思います。私もまだ不勉強なところがあるのですが、景観をつくる上で、先ほどもおっしゃっていましたが、景観は制度だけでできるものではないというところで、まちづくりをこういう景観計画だけではなくて、景観教育等の別の視点からフォローしていくことで景観づくりができるのではないかという話をちょっと聞いたのですが、そういう計画、そういう仕組みをつくることは、横須賀市では今、考えているのですか。

(事務局) 都市部長

今回の景観計画とは別になりますが、来期からの基本計画、景観計画の実施計画の中に、小・中・高を含め、社会人を含めた景観教育を何かの形でやっていこうというふうに提案していこうと思っています。

(大橋委員)

ということは、この計画はこれからも変更されていって、それと連動していくというような形で……。

先ほどのお話は、景観計画自体がちょっと、このプランニングはどうだろうかみたいな話だったかと思うのです。

(委員長)

景観教育の成果を当該案件に反映させることができるかという趣旨ですか。



(大橋委員)

先ほどのやりとりから、この計画だけではまだまだなのではないかというふうに私は……。まだプランニングが詰め切れていないのではないかというお話だったかと思うのですけれども、そういったところに……

(委員長)

話というのは、答弁がそうだったということですか。

(大橋委員)

はい。

(事務局) 都市部長

違います。

(委員長)

そうではないということですが。

(大橋委員)

そうですか、すみません。

そこで、景観計画に関連して、そういう教育というものもあるのかなと思ったので、この場をかりて質問させていただいたんですけれども。

(委員長)

一般論としての答弁は、教育というのはやっぴいこうということですが、その教育の成果が当該のこの案件にすぐ反映されるという答弁ではなかったと理解していますけれども。

(事務局) 都市部長

これからの景観教育というのは体系的にやっぴいこうと思っております。時間もかかると思っております。

ただ、それがすぐこの現在、決めようとしている景観計画の中に反映できるかという、タイムスケジュール的にも無理だと思います。

(大橋委員)

景観の話については長期的な問題になるかと思ったので、そういうところでフォローアップができるかなと思ったので、質問させていただきました。

(委員長)

ほかにご意見、ご質問ありますでしょうか。

景観についても、同じ場所についての提案でありましたので、いろいろご意見が出ました。

最後には、市のほうでは景観についていろいろ取り組んでいて、それを市民に浸透させるという大きな課題があると思いますので、景観教育についても力を入れていくということでもあります。本件については、既に景観計画があつて、それに対して改正を行うというものであります。付加するということですね。そういうことで提案がありましたが、この案についていろいろご意見をいただいて、それは整理して議事録として記録できるものではありますが、変更案それ自体について、市長に答申をする必要がありますが、原案について特にご異議はありますでしょうか。

(異議なしの声)

(委員長)

それでは、議案第337号、景観計画の変更（案）については、意見なしという答え方になりますが、原案を認めるということで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5 議案第332号 横須賀都市計画公園の変更

3・3・21号佐島の丘第4公園の追加（案）

議案第335号 横須賀都市計画地区計画佐島の丘地区地区計画の変更  
（案）

（委員長）

次に、議案第332号、都市計画公園の変更案と議案第335号、佐島の丘地区地区計画の変更（案）を一括して審議いたします。

説明をお願いいたします。

（事務局）都市計画課根岸主査

説明に入ります前に、議案第332号に関係する本市職員を紹介いたします。

保坂公園建設課長でございます。

では、議案第335号、佐島の丘地区地区計画の変更（案）から説明させていただきます。

議案書は16ページから20ページとなっております。また、参考資料4に計画書と計画図の新旧対照などを用意してございます。

画面をご覧ください。

総括図に赤丸で議案の位置を示させていただいております。

次の画面で、計画区域及びその周辺を説明いたします。

計画区域は赤枠でございます。佐島の丘1丁目、2丁目及び芦名1丁目地内に存しております。その面積は約40.5ヘクタールでございます。区域に隣接して市立大楠中学校、周辺には国道134号、都市計画道路佐島環状線、区域を貫くように佐島の丘通り線があります。地区計画区域の用途地域は、第1種低層住居専用地域と、第2種住居地域となっております。

本地区計画の変更理由を申し上げます。

本地区は、リゾート感溢れる健康と文化の交流拠点と、閑静な住環境の形成を計画的に誘導するものとして、平成12年に地区計画を都市計画決定しております。

このうち現地区計画で区分している交流施設地区は、高齢社会となった現状において、健康の機能として多様な高齢者福祉に対応する施設の導入が必要となってきました。そして、本地区は周辺の状況から、高齢者福祉施設の支援に支障がなく、また、本地区を包含する

本市の西地域は自然豊富、閑静な郊外部にあり、高齢者福祉施設の立地にふさわしい条件を備えております。さらに、高齢者福祉施設は本地区のまちづくりのコンセプトである「健康」の範疇にも入るといってございませぬ。

このようなことから、健康と文化の交流拠点の推進及び充実を旨とし、健康の機能をより強化して高齢者福祉関連施設の立地をも図るために、地区計画を変更しようとするものでございませぬ。

変更点を、参考資料3、計画書の新旧対照に基づきご説明します。

こちらの画面は、右側が現計画の旧、左側が計画案の新となっております。

地区の区分ですが、右側、旧の共同住宅地区、面積約1.5ヘクタールと交流施設地区、面積約5.7ヘクタールを、左、新のように交流施設A地区、面積4.4ヘクタールと同じくB地区、面積2.8ヘクタールに変更いたします。

次に、地区施設の幅員4メートルの歩行者用通路を、造成計画が変更されたことにより若干の位置変更を施します。旧の位置に対しまして、新のようになります。

続きまして、計画書の変更点です。同じく新旧対照で説明させていただきます。

画面の計画書中、ゴシック体にアンダーラインを引いた部分に変更に係る部分でございませぬ。また、このように赤枠で変更部分を表示させていただいております。

まず、これが位置です。

次に、こちらは事務的な修正の部分です。

次に、土地利用の方針ですが、交流施設地区を左のように修正を施します。

建築物等の整備の方針についても、交流施設と共同住宅の部分を、左側のこのように変更を施します。

地区整備計画の変更点を説明します。

地区施設、これは先ほど歩行者用通路だけちょっと変わるとお話ししましたが、ほかの変更点はございませぬ。

地区の区分の変更については、計画図でお示しさせていただきましたが、右から左のようになるということでございます。

続きまして、建築物の用途の制限です。現在、右のように記載しておるものを、左のような案、A地区とB地区のような種類の用途制限をかけるということです。

次に、建ぺい率の最高限度ですが、現在はございませぬけれども、交流施設A地区については建ぺい率を10分の4にする。これは第2種住居専用地域における建ぺい率10分の6を

強化するという内容でございます。

続いて、敷地面積の最低限度です。ごらんのような面積に変える、このような変更です。

次に、壁面の位置の制限です。左のA地区については、このような制限、同じくB地区も、このような制限とするという内容でございます。

次に、高さの最高限度です。新たなA地区については30メートル、また、B地区にあつては20メートルを限度とするということでございます。

このほかの変更点は、ございません。

次に、これから建築物が整備されます交流施設A地区にありましては、行為の届出に関して独自の基準を設け、潤いのある建築物等の整備の適正を図りたいと考えておりますので、この案について説明させていただきます。

参考資料4の最後に、この案を掲げております。

その第1は、行為の届出として、市長は交流施設A地区で行為を行おうとする者に、法第58条の2第1項の規定による届出を求めるというものでございます。ただし書きは、法の同条項各号に掲げるものの適用除外規定でございます。

その届出を要する行為は、(1)の土地の区画形質の変更、(2)の建築物の建築又は工作物の建設といたします。

第2は、建築物等に関する事項です。

届出があつたときに、地区計画の地区整備計画及び次に掲げる事項に適合しないと認めるときは、届出者に設計の変更等の是正を求め、整備、開発及び保全の方針に即した建築物等の整備の誘導に努めることといたします。

本基準では、次の3点を求めることといたします。

(1)は、建築物の高さの最高限度を標高86メートル以内とすること。この高さは、事業者が県に提出済みの環境アセスメント予測評価書に掲げられている事項でもございます。

(2)は、敷地内空地率を10分の6とすること。

(3)は、緑地率を10分の5以上とすることでございます。

この(2)と(3)は、地区計画で建ぺい率を10分の4に強化することに合わせた措置ということですので。

第3は、本基準の施行です。地区計画の変更告示の日から施行するというものでございます。

続きまして、議案第332号、都市計画公園の変更(案)をご説明します。

本議案は、地区の整備進捗に合わせた地区計画の変更に関連するものとしまして、都市計画公園に追加しようとするものでございます。

議案書は6ページと7ページでございます。参考資料1に、公園の計画平面図を用意してございます。

まず、画面の赤枠、この位置に公園を都市計画決定しようということでございます。

佐島の丘の地区計画の中で、その位置は、佐島の丘1丁目と芦名1丁目の各一部にございます。種別は近隣公園です。その番号は3・3・21としまして、名称を「佐島の丘第4公園」といたします。面積は約1.4ヘクタールでございます。

追加する理由を申し上げます。

本市の公園整備方針は、都市計画マスタープランでは公園が不足している既存市街地への街区公園、近隣公園、地区公園等の適切配置などを掲げております。

本市の近隣公園は現在19カ所ございますが、緑の基本計画では、平成27年を目標とする都市公園の設置を45カ所としております。

本公園の追加指定は、これら上位計画に基づいて行うものでございます。

また、当該施設は事業の進捗に合わせての適正整備であるとともに、地区近隣の居住者などを利用対象に、通年型プール、多様なスポーツに対応した整備を予定していますことから、近隣公園にふさわしい施設の計画的整備と整備後の適正管理を図るために、都市計画公園に追加しようというものでございます。

こちらの画面は公園の計画平面図で、整備構想をイメージしたものとなっております。着色された部分が公園の区域でございます。

図面上側には市立大楠中のグラウンドがございます。

公園の西側、今、赤枠で示した所です、ここには通年型の屋内プールを整備する予定です。

続いてこちらの部分は、主にボールを使用するスポーツ向けのスペースです。

また、こちらは多様な遊びに対応できる広場を整備する予定でございます。

なお、周囲には自動車駐車施設、通路などの配置整備も予定しております。

当該公園は本市に帰属するものとして、現在、事業者が整備中でございます。来年4月ごろの供用開始を目指しております。ただし、プールにつきましては、もう少し整備が後になると聞いております。

本変更によります公園に関する数値を申し上げます。一番下の欄になります。

箇所数は1カ所の増となりまして、190カ所となります。また、その全体面積は256.81へ

クターとなります。ちなみに、人口1人当たりの公園面積は、本年4月1日現在の人口比で6.01平方メートルとなります。

地区計画と公園の都市計画変更案の法定縦覧結果を申し上げます。

2件とも9月25日から10月9日まで縦覧いたしましたが、意見書提出はございませんでした。

以上、議案第332号と335号を一括に説明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)

ちょっと時間が長くなっておりますが、この件ともう一件でありますので、続けさせていただきます。

ただいまの2件の都市計画変更(案)について、ご意見、ご質問などがありましたらご発言をお願いいたします。特にございませんでしょうか。

それでは、これは変更案ということでありまして、事業の経過を踏まえた変更が必要になったということではありますが、議案第332号、横須賀都市計画公園の変更(案)、議案第335号 横須賀都市計画地区計画佐島の丘地区地区計画の変更(案)について、原案どおり決定することに異存ないとして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、この案について決定いたしました。

（委員長）

次にもう一件、議案第336号 計画提案に対する都市計画決定をしない旨の通知案について審議いたします。

議案第336号について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

説明させていただきます。

議案書は21ページから25ページとなっております。

本議案は、市に都市計画決定を提案されたものについて、決定しないことを判断いたしましたので、この旨を提案者あて通知するに当たり、あらかじめ当審議会の意見を聞くために諮問させていただきました。

最初に、都市計画法による都市計画提案制度の概要からご説明いたします。

こちらの画面は、法第21条の2を抜粋しております。

第1項では、土地所有者等は、市に都市計画決定等を提案できるとしており、その際、提案に係る素案を添えることを規定しております。

そして第3項では、提案者に対し、第1号において提案素案は都市計画基準に適合すること、第2号では、提案区域に係る土地所有者等の3分の2以上の同意を求めています。

次に、提案を受けたものの都市計画決定しない時の手順でございます。

第21条の5第1項では、市は、決定する必要がないと判断したとき、その旨と理由を当該提案者に通知するという規定です。

そして第2項では、この通知をするときは、あらかじめ都市計画審議会に提案に係る素案を提出し、その意見を聞くものとしております。

以上が法の概要でございます。

では、提案の内容をご説明いたします。

赤丸で示しているところ、三春町2丁目地内がその位置でございます。

こちらの画面は、もう少し詳細な位置図です。

赤線枠の中が本議案にかかわる提案の区域です。

ここは工場跡地で、周辺は大半が3階建て以下の住宅地です。区域下側には京急線がござ



います。この右方向に堀ノ内駅があるという位置関係です。

都市計画の制限の内容でございますが、準工業地域と第1種住居地域にまたがっており、建築物の高さ制限が15メートルの第1種高度地区が指定されております。

恐れ入ります、議案書の22ページをご覧ください。

ページの左側でございます。位置図で示しました区域について、平成18年6月30日、記載の者から、法の規定を活用した都市計画提案が市に提出されております。

提案の区域等は、記載のとおりでございます。

ページの右側をご覧ください。

1に提案の内容、2に提案理由が記載されております。その理由は、高度地区の適用除外である地区計画を活用して、土地の高度利用が図られた住宅街区の形成を目指すとしております。

恐れ入ります、23ページをお開きください。提案書に添えられた地区計画の素案でございます。

ページ左側に名称、位置、面積、区域の方針などを記しております。

この中ほどに土地利用の方針欄がございます。そこでは、1に、都市型共同住宅に特化した土地利用として、土地の高度利用を図るとしてしております。

ページの右側は、地区整備計画となっております。

一番上の欄に地区施設を掲げておりますが、公園、緑地、敷地内歩道状空地等を決めるとしてしております。

そして建築物等に関する事項として、上から順に用途制限、建ぺい率の最高限度、壁面位置制限、高さの最高限度等を行うというものでございます。

最下段には土地利用制限として、樹林地、草地の保全ということを書いております。

申しわけありません、ディスプレイにお戻りください。

この画面は、素案に添えられた計画書を補完する計画図でございます。赤枠の中が提案区域で、面積は約1.9ヘクタールです。

こちらは地区施設の公園で、約1,000平方メートル、そして地区施設の緑地、そして敷地内歩道状空地、幅6メートルです。最後、こちらは敷地内に存することとなる斜面緑地という状況です。

区域の中、白地の部分に黒線で描かれておりますが、これは、提案により地区計画が決定したときの予定建築物を示しております。

この概要は、1棟のマンションとしてその戸数は375戸、高さは13層で地上45メートル以内というものです。これは第一種高度地区の高さ制限15メートルの3倍の高さとなっております。

変わりました、こちらの画面は予定建築物の最高高さ45メートルが建築されたとき、そのイメージがわかるように示した図面でございます。

画面右上の配置図に、その位置関係を示してございます。

下側の図面、今、丸で示しましたが、これは現況のがけと山林をはめ込んで示しているということでございます。

また、この図面は京急線線路側から見た想定ではございますけれども、予定建築物が板状に横に広く、高さもこれだけの高さということから、視界を大きく遮ることがおわかりになろうかと思えます。また、現況の山並みを3階程度超えているということでございます。では、これまでの経緯をご説明いたします。

本提案は、平成18年6月にございました。そして同年9月、条例によります大規模土地利用行為連絡調整会議に本件を付議しました。この際、この土地利用は不相当と市は判断したところでございます。この旨の通知を同年10月に行っております。この際、提案者は、他の土地所有者と協議した上で取下届けを提出すること、それと高度地区の緩和を受けて開発事業を行うことを表明いたしました。そして同年12月には、条例による地区計画導入について、本市と協議が成立しております。

この後の経過は、ただいまお示ししたとおりということで、現在に至っております。

既に平成19年6月、開発許可を取って、平成19年7月には高さの適用緩和を受けて、22.5メートル以内で建築するというので、現在、事業を行っております。行為中でございます。

変わってこちらの画面は、議案書21ページに添えさせていただきました提案者あての通知案です。非決定の通知案の理由を読み上げさせていただきます。

都市計画決定をすることは適当でないと判断した理由。

当該提案区域を包含する一帯の区域には、良好な居住環境を確保することを目的に、建築物の高さの最高限度が15mの第1種高度地区が都市計画決定されているが、提案に係る素案は以下の点から、この適用除外となる地区計画を市として積極的に都市計画決定する合理性を見出せないため。

- (1) 提案区域の北西側近隣区域を除いた周辺区域には、特段の地域貢献が認められない。

(2) 建築物の高さの最高限度45m以内は、提案区域の南西方向周辺区域に眺望景観に対する配慮が足りず、同区域への地域貢献も認められない。

(3) 提案区域の周辺環境への影響に配慮した計画とはいえない。

以上が決定することは適当でないと判断した理由でございます。

この下、なお書きの部分でございますが、提案者は提案に係る地区計画を断念はいたしました。高度地区の緩和認定を受けて開発事業を行うこととして、事業完了後における土地利用整序を目的とした地区計画導入について協議が成立しておりますので、この点について提案者あて、協力を要請するというものでございます。

以上、議案第336号、計画提案に対する都市計画決定をしない旨の通知案について、説明させていただきました。

なお、恐れ入りますが、本議案書中の提案者名などは個人情報で、守秘義務がございますので、これらの者を特定するご発言はご遠慮いただきますようお願いいたします。

(委員長)

これは取り下げられるはずであったものが、形式的にはまだ取り下げられていないということで、市のほうで都市計画の変更をしないという決定をすることが必要になったという趣旨の提案です。

ご意見、ご質問がありましたらお願いいたします。

(中村(眞)委員)

現地では既にかなり造成が進んでおりますけれども、現在も、この提案者が造成を進めているのでしょうか。

(事務局) 都市部長

この事業者は、名前は1つになっているのですが、実際の構成が4社から成っております。中の1事業者がちょっと経済的な危機に陥って、現在、とまっている状況でございます。開発行為は、現在、中断している状況でございます。

(委員長)

他にございますか。

それでは、一応書類のやりとりが行われているので、この提案について結論を出さなければいけないということもあります。もう少し早く対応することもできたのかもしれませんが、取り下げを了解していたといった経緯から、今日に至ったということでもあります。

そこで、ここで了解をいただきたいのは、21ページの市長名の、計画提案による都市計画を決定しないことについての通知、45メートルという提案については取り上げないという趣旨が中心であります。

特にご意見がなければ意見を集約させていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

それでは、本件については原案どおりでよろしいという回答を市長にさせていただくということに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、大変長時間にわたって恐縮でしたが、以上で議案7件の審議は終わりました。

事務局から報告事項がありましたら、お願いいたします。

(事務局) 都市計画課根岸主査

今後の審議会のことをお話しさせていただきます。

来年2月上旬の開催を考えております。皆様のご都合を伺った上で早急にお知らせしたいと思っております。よろしく申し上げます。

(委員長)

それでは、本日の審議会は終了いたします。

どうもありがとうございました。