

平成30年度第1回逗子市都市計画審議会

会 議 録

平成30年10月4日開催

平成30年度第1回逗子市都市計画審議会会議録

日時：平成30年10月4日（木）

10時00分～11時50分

場所：市役所5階 第4会議室

| | | |
|----|----------|--------------|
| 出席 | 苦瀬博仁 会長 | 鈴木伸治 会長職務代理者 |
| | 鈴木正 委員 | 近藤大輔 委員 |
| | 田中英一郎 // | 加藤秀子 // |
| | 八木野太郎 // | 佐藤紘一 // |
| | 稲恵美子 // | 遠藤和延 // |
| | 龍村峻 // | 久篠知二 // |
| | 久保徹 // | |

| | | |
|----|----------|---------|
| 欠席 | 一ノ瀬友博 委員 | 森村佳生 委員 |
|----|----------|---------|

| | |
|-----|--------------------------------|
| 事務局 | 平井市長 |
| | 石井環境都市部長 青柳環境都市部次長（環境管理課長事務取扱） |
| | 環境都市課 大澤副主幹 木村 齋藤 |
| | まちづくり景観課 須田課長 三澤係長 |

| | |
|-----|----|
| 傍聴者 | なし |
|-----|----|

【青柳次長】 それでは、10時を回りましたので、始めさせていただきます。本日はお忙しい中お集まりいただきまして、ありがとうございます。また、皆様方には逗子市都市計画審議会委員の委嘱につきまして御快諾いただきまして、まことにありがとうございます。

さて、本日は新しい委員になりまして初めての審議会となります。後ほど皆様より会長の互選という形でいただきますけれども、それまでの間、僭越ではございますけれども、私、環境都市部次長の青柳が進行を務めさせていただきますので、よろしく願いいたします。

それでは、最初に市長から委嘱状の交付をいたします。大変恐縮ですけれども、お名前をお呼びいたしますので、お呼びいたしましたらその場でお立ちいただいて、委嘱状をお受け取りください。

(委嘱状交付)

ただいま委嘱状を交付させていただきました。委員の皆様には任期といたしまして、平成30年7月15日から平成32年7月14日までの2年間ということをお願いしてございます。また、逗子警察署長の久篠様におかれましては、着任されました9月3日から平成32年7月14日ということでございます。よろしく願いいたします。

それでは、ここで市長より御挨拶がございます。

【平井市長】 皆様おはようございます。本日大変お忙しい中、逗子市都市計画審議会に御出席をいただきまして、まことにありがとうございます。また、日ごろから本市の都市計画行政に対して、さまざまな場面で皆様お力添えをいただいておりますことを、この場をお借りして改めて厚く厚く御礼を申し上げます。本当にいつもありがとうございます。

さて、地方分権の時代ということで、都市計画決定権限が市町村に移譲されたということで、今後ますます地方自治体におけるまちづくりをいかに計画的に、主体的に推進していくかということは大変重要な課題になってございます。そういった意味で、先ほど委嘱状をお渡しいたしました。ぜひ任期の期間中、それぞれの立場から逗子の都市計画、まちづくりのあり方、ランドデザインといったものをさまざまな意見をお寄せいただいて、よりこの逗子市が将来にわたって発展していける、そういった議論を皆様の力によって非常に重要なテーマが控えておりますので、ぜひ御協力をよろしく願いしたいというふうに思っております。

本市は、総合計画が平成27年からスタートいたしまして、それ以前のまちづくり基本計画というのが統合されました。我が市においては都市計画というのが、このまちづくり基本計画に

包含されて推進されてきましたので、今はまちづくり基本計画を統合した総合計画の中で都市計画という観点からの計画的なまちづくりというのが取り組みされているといった状況にございます。したがって、この総合計画というのを頂点に、基幹計画、個別計画といった計画全体の体系化の中で、都市計画も包含をして、まちづくりを推進していこうといった体制で取り組んでおります。また、きょうの主要なテーマであります逗子市有地、沼間3丁目ですね、今、総合的病院の誘致を進めておりますけれども、これについては都市計画の観点から、いかに公共公益施設として、より長期的に見て、この用途地域の問題、あるいは地区計画の問題といったことをしっかりと全市民の立場、あるいは将来の市民の立場から変更していくといった、非常に主要な案件でありますので、ぜひとも皆様から忌憚のない御意見をお出しただいて、逗子の将来をしっかりと、確かなものにしていただこうように、お力添えをよろしくお願いいたします。

いろいろと都市計画で非常に難しい法律論もあり、制度論もありますので、市民委員の皆様にもぜひいろいろな形で情報を提供させていただきながら、しっかりと御議論をしていただける環境を職員一同整えてまいりますので、どうぞよろしくお願いを申し上げます。私のほうからは以上でございます。

【青柳次長】 それでは、引き続きまして会議本体を始めたいと思います。ただいまより平成30年度第1回逗子市都市計画審議会を開会いたします。

会長が決まりますまでの間、私のほうで引き続き進行を務めさせていただきます。よろしくお願い申し上げます。それでは着席させていただきます。

なお、本日の出席委員につきましては、現在定員15名のところ、12名の出席をいただいております。過半数を超えておりますことから、逗子市都市計画審議会条例第4条第2項の規定によりまして、会議の成立を御報告いたします。

また、本審議会は、特に個人情報を取り扱うということではございませんので、この案件では今回はございませんので、公開により開催をしております。

また、会議時間につきまして御紹介いたします。本日、次第にございまして、最初に会長の互選と会長の職務代理者の指名ということがございます。その後で、本日新たな都市計画審議会の第1回目の会議ということで、事務局から都市計画制度と逗子の都市計画の概要ということで、御紹介をさせていただきます。これが11時ごろまでと考えてございます。その後、皆様と都市計画関連の意見交換ということで時間をおとりしております。時間の想定といたし

ましては、40分程度ということ考えてございますので、11時40分ぐらいの終了を予定しておりますので、御協力のほどよろしくお願いいたします。なお、進行の都合で、もし会議が延びるということがございまして、最大で12時までとさせていただきますと思っております。

それで、次に委員の紹介ということで進めさせていただきます。今回は新委員による審議会になりますので、委員の紹介ということなんですが、まず、お配りしております委員名簿に従いまして、こちらから御紹介を簡単にさせていただきますので、委員の皆様におかれましては着席のままで結構ですので、その場で一言御挨拶をいただければと思います。

それでは、委員名簿に従いまして御紹介をさせていただきます。まず、学識経験のある者といたしまして、交通・流通分野に関する専門家の流通経済大学流通情報学部教授の苦瀬博仁委員です。

【苦瀬委員】 苦瀬でございます。よろしくお願いいたします。

【青柳次長】 続きまして、都市計画分野に関する専門家の横浜市立大学国際総合科学部教授の鈴木伸治委員です。

【鈴木（伸）委員】 鈴木です。よろしくお願いいたします。

【青柳次長】 同じく、都市計画分野に関する専門家の関東学院大学法学部客員教授、鈴木正委員です。

【鈴木（正）委員】 鈴木です。よろしくお願いいたします。

【青柳次長】 神奈川県議会議員の近藤大輔委員です。

【近藤委員】 近藤です。よろしくお願いいたします。

【青柳次長】 続きまして、市議会議員の委員といたしまして、加藤秀子委員です。

【加藤委員】 加藤です。よろしくお願いいたします。

【青柳次長】 田中英一郎委員です。

【田中委員】 市議会議員の田中でございます。よろしくお願いいたします。

【青柳次長】 八木野太郎委員です。

【八木野委員】 八木野でございます。よろしくお願いいたします。

【青柳次長】 次に、地域住民を代表する者といたしまして、逗子小学校区の佐藤紘一委員です。

【佐藤委員】 佐藤です。よろしくお願いいたします。

【青柳次長】 池子小学校区の稲恵美子委員です。

【稲委員】 稲です。よろしくお願いいたします。

【青柳次長】 久木小学校区の遠藤和延委員です。

【遠藤委員】 遠藤でございます。よろしくお願いいたします。

【青柳次長】 小坪小学校区の龍村峻委員です。

【龍村委員】 龍村です。よろしくお願いいたします。

【青柳次長】 次に、関係機関の職員といたしまして、逗子警察署長の久篠知二委員です。

【久篠委員】 久篠といたします。よろしくお願いいたします。

【青柳次長】 神奈川県横須賀土木事務所長の久保徹委員です。

【久保委員】 久保でございます。よろしく。

【青柳次長】 なお、本日は環境分野に関する専門家の慶応義塾大学環境情報学部教授の一ノ瀬友博委員が欠席という御連絡をいただいております。そのほかに、沼間小学校区の森村佳生委員がまだ来られていないということでございます。

次に、本審議会の庶務を担当しております市の職員を紹介させていただきます。環境都市部長の石井です。

【石井部長】 石井です。よろしくお願いいたします。

【青柳次長】 環境都市課副主幹の大澤です。

【大澤副主幹】 大澤です。よろしくお願いいたします。

【青柳次長】 同じく、担当の木村です。

【木村主任】 木村です。よろしくお願いいたします。

【青柳次長】 同じく、担当の齋藤です。

【齋藤】 齋藤です。よろしくお願いいたします。

【青柳次長】 まちづくり景観課長の須田です。

【須田まちづくり景観課長】 須田です。よろしくお願いいたします。

【青柳次長】 まちづくり景観係長の三澤です。

【三澤まちづくり景観係長】 三澤と申します。よろしくお願いいたします。

【青柳次長】 最後に、改めまして、私、環境都市部次長と環境都市課長を兼務してございます青柳でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、本日の進行の中で、本日の会議なのですが、逗子警察署長の久篠委員が公務のために途中で退席となりますので、よろしくお願いいたします。

次に、資料の確認をいたします。

【木村】 それでは、資料の確認をいたします。本日お配りした資料は、資料4、沼間3丁目地区都市計画変更決定に寄せられた意見。資料5、総合的病院誘致に関する決議。都市計画審議会委員名簿。折り込んである大きい図面が、逗子都市計画図。都市計画制度の概要を記載しました神奈川県作成のかながわの都市計画のあらまし。それから、本日御紹介するパワーポイントによる説明画面を印刷した説明資料となります。以上が本日お配りした資料です。

また、事前送付の資料といたしまして、審議会の次第。資料1、逗子都市計画用途地域の変更。資料2、逗子都市計画地区計画の決定。資料3、都市計画手続等スケジュール。以上となります。事前送付資料につきましても余分がありますので、配付漏れ等がありましたら事務局までお願いいたします。資料の不足はございますでしょうか。

(「なし」の声あり)

ありがとうございます。

【青柳次長】 なお、ただいま御説明いたしました資料のうち、資料5につきましては、参考資料として本日おつけしたものでございます。本日議題の中で審議に係るものではございませんので、御容赦ください。その説明につきましては、その他の項目で御説明をいたしたいと思っております。

続きまして、会長の互選に移らせていただきます。議題の1、会長の互選ですね。会長の選出につきましては、逗子市都市計画審議会条例第3条第1項の規定によりまして、委員の互選により選出することとされております。また、都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会の組織及び運営の基準を定める政令第4条の規定によりまして、会長は学識経験のある者から選出することとなっております。以上を踏まえまして、委員の皆様、いかがでしょうか。

【佐藤委員】 苦瀬委員を会長に推薦いたしたいと思っております。よろしく申し上げます。

【青柳次長】 ただいま会長に苦瀬委員というお名前が上がりましたがけれども、皆様いかがでしょうか。

(「異議なし」の声多数)

ありがとうございます。異議がないようでございますので、皆様の仰せによりまして、苦瀬委員が会長に選出されました。それでは苦瀬委員、会長席のほうに移動をお願いいたします。

(苦瀬委員、会長席に着席)

それでは、苦瀬会長のほうから御挨拶をいただけますでしょうか。

【苦瀬会長】 改めまして、流通経済大学の苦瀬でございます。よろしくお願ひいたします。私、もとより浅学非才であります、こちらの審議会にも今まで職務代理を務めたりということもあつての御推薦かと思ひます。精いっぱい努力いたしますけれども、皆様方の御協力あつてのこととでございます。何とぞよろしくお願ひいたします。

少し自己紹介させていただきますと、私、今、流通経済大学というところで交通とか物流の研究をやっているんですけども、その前は東京海洋大学、統合前は東京商船大学という名前の大学で交通・物流をやっておりました。例えば今度オリンピックが2年後にきますが、そのときにどういふふうに物を運ぼうとか、槍投げの槍をどう運ぶとか、食糧をどうするとか、そんなようなこともお手伝いするところとでございます。とはいうものの、もともと大学では土木工学科出身で都市計画をやっておまして、逗子市さん以外にもいくつかの市町村で会長とか職務代理とかをやらせていただいているところです。ただ、何分にも、私、東京に住んでおまして、逗子というところは友達も多く非常に住みやすそうで、うらやましいところなんです、土地勘がなかなかないというところで、そこだけは非常に心配しております。ぜひ皆様方の御協力をいただきながら、よりよい逗子のまちにしていきたいというふうに思っています。微力ながら、少しでも逗子市に貢献をしたいと思ひますので、よろしくお願ひいたします。

【青柳次長】 どうもありがとうございました。それでは、これからは審議会条例第4条第1項の規定によりまして、苦瀬会長に審議会の議長として議事を進めていただきたいと思ひますので、よろしくお願ひいたします。

【苦瀬会長】 それでは、式次第に沿ひまして議事を進めてまいりたいと思ひますので、御協力をお願ひいたします。

議題の2とでございます。会長職務代理者の指名ということとでございます。審議会条例の第3条第3項に、会長に事故があるときは会長があらかじめ指名した委員がその職務を代理するという規定になっております。私のほうから、恐縮でございますが、鈴木伸治委員を指名したいと思ひますが、よろしゅうございませうか。

(「異議なし」の声多数)

ありがとうございます。どうもありがとうございました。それでは、鈴木伸治委員に職務代理者をお願ひいたします。

それでは、早速でございますが、鈴木伸治職務代理者から御挨拶いただきたいと思ひます。

【鈴木(伸)委員】 横浜市立大学の鈴木です。逗子市では景観条例の立ち上げから、かれこ

れ10年以上、景観行政のお手伝いさせていただいております。景観審議会の会長も務めさせていただいておりますので、景観行政と都市計画行政というのは非常に密接な関係にありますので、そのあたりの橋渡しをしっかりとしていきたいというふうに考えておりますので、よろしくお願いいたします。

【苦瀬会長】 どうもありがとうございました。それでは、続きまして議題の3に入ります。逗子の都市計画について、事務局より御説明をお願いいたします。

【木村】 それでは、議題3、逗子の都市計画について御説明いたします。

まず最初に、都市計画制度及び逗子の都市計画の概要について御紹介します。A4ホチキスどめのパワーポイントの資料をごらんください。こちらは本日お配りいたしました「かながわの都市計画のあらまし」をもとに作成したものです。スライドの内容は、スクリーンにもお示しいたしますので、見やすいほうをごらんください。パワーポイントの右下にはスライド番号を入れております。御確認ください。

それでは、初めにスライドの2ページ目「都市計画について」をごらんください。都市計画では、まず都市の長期的なビジョン、マスタープランを示すとともに、土地利用、都市施設、市街地開発事業等に係る計画を定めます。都市計画に関するマスタープランには、県が定める都市計画区域マスタープランと市町村が定める市町村都市計画に関する基本的な方針、市町村マスタープランがあります。県で定める都市計画区域マスタープランには、都市計画の目標や土地利用の方針及び交通体系の整備の方針等を定めています。また、市町村が定める市町村マスタープランでは、地域別のあるべき市街地像、地域別の整備、拡大に応じた整備方針等を詳細かつ総合的に定めております。

続きまして、3ページ目の「市町が定める都市計画の決定手続き」をごらんください。都市計画の決定手続には、県が定めるものと市町が定めるものがあり、今年度予定している用途地域の変更、地区計画の決定については市町が定めるものとして位置づけられております。手続のフローは下に示すとおりです。まず、都市計画の素案を作成し、説明会・公聴会を経て都市計画案を策定します。案を策定したら、県との法定協議をし、最終的に都市計画審議会で調査審議を行い、都市計画決定、告示・縦覧となります。今回の審議会は、2月から3月に開催を予定している第2回都市計画審議会を前に、現段階の都市計画の素案を報告することで、より一層の御理解をいただくことを目的としています。

続きまして、4ページ目「用途地域」についてごらんください。用途地域は、都市機能の維

持増進、住環境の保護等を目的とした土地の合理的利用を図るため、建築物の用途や容積率、建ぺい率、高さなどに、形態に一定の制限を行うものです。用途とは建築物の使い道、建ぺい率とは敷地面積に対する建築面積の割合、容積率とは敷地面積に対する延べ床面積の割合のことで、それぞれの地域によって定めております。

続きまして、5ページ目の「地区計画」についてごらんください。地区計画は、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために定める地区レベルの都市計画です。地区計画の目標、区域の整備、開発及び保全の方針によって、地区の目標、将来像を示し、また地区整備計画により建築物の建て方のルールなどを具体的に定めるものがあります。

それでは、具体的に逗子の都市計画について、逗子都市計画図を用いて御説明いたします。都市計画図をごらんください。図面の左下には、凡例がございますので順に御説明いたします。凡例の一番上にあります太い破線で示しているのが、都市計画区域界となります。逗子市では、市内全域が都市計画区域となっており、面積は1,728ヘクタールございます。凡例の上から2番目にあります細い破線で示しているのが市街化区域界でございます。市街化区域内は優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として、逗子市では凡例に示す第1種低層住居専用地域から準工業地域の8種類で用途を定めており、面積は832ヘクタールございます。各用途地域には、それぞれ○印で数字が書かれておりますが、下段が建ぺい率、上段が容積率を示しております。市街化区域外の用途の色が塗られていない区域は市街化調整区域と言い、市街化を抑制すべき区域で、面積は896ヘクタールございます。

先ほどパワーポイントの4ページ目で用途地域について御説明いたしましたが、都市計画図を用いて一例を申し上げますと、今回の都市計画案件の地域である逗子アーデンヒル住宅地が図面の右側、逗子の東側でございますが、こちらは濃い緑色で示しており、用途地域は第1種低層住居専用地域となっております。建ぺい率は50%、容積率は100%となっております。低層住宅のための地域で、小規模なお店を兼ねた住宅、事務所を兼ねた住宅、小・中学校などが建てられる地域となっております。また、紫色の斜線で囲まれた区域は、逗子アーデンヒル地区地区計画を示しております。この地区計画は、現在の良好な住環境の保全と、緑豊かで潤いのある街並みの形成を図るため、住民や地権者の皆さんと市が協力し合ってつくられたものです。

最後に、都市計画図の裏面をごらんください。こちらには都市計画に関する概要が示してあります。先ほどお伝えいたしました市街化区域、市街化調整区域の隣接地や都市計画決定変更の告示日を初め、都市計画施設の名称、概要等が示されております。ただし、都市計画に関する

る概要は、左上の都市計画区域から右中段までの地区計画となっており、それ以降のその他の項目については、参考として掲載しているものとなっておりますので、御了承ください。本日は、都市計画施設等の説明については割愛させていただきますが、お時間がございましたら改めてごらんください。

以上をもちまして都市計画制度の概要、逗子の都市計画についての説明とさせていただきます。

【苦瀬会長】 ありがとうございます。ただいまの御説明に関しまして、何かありますか。た。

それでは、事務局より何か説明とか御意見とかございますか。はい、どうぞ。

【大澤副主幹】 ただいまの都市計画制度についての御紹介をさせていただきました。ちょっと本日はお時間の関係で御紹介をしていませんが、本日お配りの資料、これ、神奈川県資料なんですけど、かながわの都市計画のあらまし、これは県内全域の都市計画制度について、わかりやすくまとめてあるものになります。この都市計画、これだけのボリュームのある冊子の中で、今ちょっとごらんいただきたいのが、7ページにあります都市計画審議会、これ、神奈川県都市計画審議会になりますが、この都市計画審議会、皆様に本日委嘱をさせていただいた都市計画審議会の責務ということになります。都市計画審議会は都市計画法第77条に基づく、この場合は我々の場合、市長の附属機関で、市長が都市計画を定めようとする場合や市長の諮問に応じ、都市計画に関する事項を調査、審議するために設置をするものですということで、本日のほうがお集まりいただきました。ただし、本日はさきに担当の木村からも御紹介しましたとおり、報告案件ということで、実際に諮問をするタイミングといたしましては、想定としましては平成31年の2月から3月、本年度末にこの審議というのをお願いしようと思っております。本日の報告につきましては、昨年来からの都市計画において、案の作成をしておりますので、この都市計画制度の御紹介と、都市計画で審議する内容について御紹介させていただきたいということで、本日はお集まりいただいているものです。ということなので、ちょっと私のほうの説明もこれから都市計画法に基づく行為に重点を置いた形になりますので、よろしくお願いたします。

【苦瀬会長】 その他何か御意見ございますでしょうか。今は議題の3番目の逗子の都市計画についてということでございます。ただいまの御説明について、私から確認なんですけれども、逗子市の都市計画というこのスライドそのもののコピーがありまして、今、7番目のスライド

まで来たんですね。ここから、この8番目からはちょっと違う案件だという理解でいいですよ。

【大澤副主幹】 はい。引き続きこちらのほう、予定案件のほうの御紹介のほうをさせていただきます。

それでは、スライドの8番目に戻って御紹介のほうをさせていただきます。平成30年度都市計画変更（決定）予定案件についてということで、沼間3丁目地区用途地域の変更、それから逗子都市計画地区計画の決定、この2つは都市計画決定を本年度、逗子市のほうで予定しております。こちらにつきましては、後でスケジュールのほうを御紹介いたしますが、現在素案の作成段階でして、皆様にお配りした事前配付資料の資料1番、それから資料の2番が、市民の皆様にも公開によりお示しした現時点での案になっております。お示しした資料そのままおつけしていますが、計画書（案）という形にはなっていませんが、こちらにつきましては現在策定中の案ということで、御理解いただければと思います。

本日御紹介は、スライドに基づいて紹介させていただきますが、都市計画決定（変更）の予定案件につきまして、1、2、3、4と4つの項目順に御説明のほうをさせていただきます。詳細につきましては、先ほど申しました資料、資料の1番、資料の2番というのが実際に今後都市計画決定のときに決定図書とする予定の文書ですので、そちらにつきましてはこの内容の熟度を上げる形で、また31年の2月から3月に予定しております都市計画審議会で審議のほうをさせていただきます。

まず、スライドの9ページでございますとおり、4つの項目のうち都市計画変更決定の概要ということで御紹介いたします。11ページのスライドのほうになります。本日御報告いたします都市計画決定案件は、2014年に策定いたしました逗子市総合計画において、市街地における緑を保全・創出し、魅力ある住環境の質を高めつつ、子育て世代の居住しやすい都市環境をつくり出すという方針、それから住宅、居住環境の魅力の向上を目指しているものです。また、2022年度までに総合的病院が開設されているという目標を掲げ、広範な医療・福祉の需要に対応した医療施設等公共公益施設の機能向上を目指しています。この逗子市の最上位の計画である総合計画、あるいは総合計画に包含された逗子市都市計画マスタープランの方針に基づき、都市計画決定手続を現在進めているものです。

パワーポイントを1枚おめくりいたしまして、次に対象土地について御説明いたします。昭和63年、緑豊かで良好な住宅地の供給を目的として開発整備されました逗子アーデンヒル住宅

地は、沼間3丁目地区に遊水池と小学校の建設予定地を造成、整備して完成しましたが、遊水池機能は現在も存続利用しているものの、小学校の建設予定地については、その後、少子高齢化が著しく進行したことから、平成15年にその目的用途を廃止し、将来的な公共公益施設の整備に備える用地としておりました。本市の掲げる安全で安心な快適な暮らしを支えるまちとするためには、高齢化の急速な進展や多様化する社会ニーズに対応し、長期的な視点に立った都市機能の整備が必要である一方、本市の財政状況や限られた土地の利活用の視点をもちまして、都市機能の再編、再整備をする必要があることから、今般当該用地において総合的病院等公共公益施設の機能向上を図ることといたしました。ただいま御紹介しました内容が、現在進めております都市計画決定を進めたいという、こちらのほうの目的になるものですが、こちらにつきましては資料1の1ページをおめくりいただいた2枚目、都市計画決定の理由書というのが2枚目にあるかと思えます。資料1の2枚目。こちらのほうにも現在御報告いたしております本年度の都市計画決定の目的、その理由というのが記載しておりますので、今口頭で御紹介した中身を改めて確認したいという方がいらっしゃいましたら、そちらのほうも御確認いただければと思います。

続きまして、4項目のうち2つ目、用途地域の変更内容について御紹介いたします。先ほど都市計画制度と逗子の都市計画の概要については御説明したところですが、当該地の用途地域を現在の1種低層から第1種住居地域に変更いたします。この変更は、用途地域に伴う建築物の規制が緩和されるもので、現在総合計画で目指しております病院誘致の公共公益施設の候補地といたしましては、現行の第1種低層住居専用地域において建築の許認可を取らなければ現状は建築できませんが、用途地域の変更の後には第1種住居地域では通常の建築確認申請により建築ができることとなります。また、建ぺい率が50%から60%に、容積率が100%から200%に緩和されることによりまして、逗子市の目標とする公共公益施設用地としての有効活用が期待できるものです。変更の指定は記載のとおりになります。

続いて、あわせて決定のほうを予定しております地区計画案につきまして御紹介をさせていただきます。地区計画を想定しておりますのが、当該用途地域の変更箇所と同様の場所でございます。地区計画全体で、画面で御確認いただきたいんですが、画面の北側のほうにございますA地区、それから南側のほうにございますB地区、この2つの地区によって設定のほうを考えております。このうち南側のB地区につきましては、アーデンヒル住宅地の行政区域に遊水池として整備されており、引き続き遊水池として維持してまいります。

続いて、北側にごございますA地区について御紹介いたします。先ほど御説明しました用途地域制限の変更によりまして、土地の有効利用が図れます。しかし、単に用途地域制限を緩和しただけではなく、西側に隣接するアーデンヒル住宅地など周辺の良好な住環境の悪化が懸念されることから、地区計画において地区整備計画に規定した3つの規制を導入する予定でございます。

第1に、建物の用途の制限です。先ほど御説明しました本日配付資料「かながわの都市計画のあらまし」、第17ページのほうをもう一度おめくりいただいてもよろしいでしょうか。冊子のほうがちょっと字が細かいので、概要としての御紹介のほうをさせていただきますが、この17ページの下段には、用途地域内の建築物の主な用途制限という記載がございます。こちらにつきましても、住居系用途で現行の第1種低層住居が一番厳しい形になっておりまして、今回変更を目指しております第1種住居地域、こちらにつきましてもは建築できる対象のほうが変わっております。しかしながら、当該地におきましては建築基準法で許容される全ての建築物を建築可能としてしまうと、あくまで市の総合計画で推進します病院及びその関連施設に限り制限する形で、現在は地区計画のほうの規制を考えております。

第2点目の規制といたしましては、壁面位置の制限。壁面位置の制限につきましてもは、当該地が隣接しています道路から5メートル、宅地からは10メートルの範囲には建築物が建築できないという規制を考えております。それから最後に、建物の高さの最高限度としまして、用途地域変更前の第1種低層住居専用地域におきましては、法律上10メートルの高さ制限が撤廃されることから、新たに20メートルを高さ制限として規制する予定です。

以上で用途地域の変更、地区計画の決定、2つの都市計画案の内容となります。

続きまして、今後のスケジュールについて御説明をいたします。お手元の資料3、パワーポイントの説明をいたします。都市計画案の策定に当たり、都市計画法第16条において、公聴会の開催等、住民の意見を反映させるため、必要な措置を講ずる。これが都市計画法第16条で規定されており、ここが必要となります。

住民の聞き取り機会について御紹介をいたします。平成29年10月21日と29日の2回、説明会のほうを開催いたしました。平成30年1月26日から2月16日の間、地区計画案を報告、公表しましたところ、寄せられた意見はございませんでした。同じく、平成30年6月21日から7月23日までの間、今度は用途地域変更案と地区計画案の両方を公示し、9月8日に開催予定であった都市計画案の策定に係る公聴会、こちらについての意見陳述の申し出の受け付けのほうをい

たしましたところ、9月8日の公聴会につきましては公述の申し出がなかったことから、開催のほうを中止しております。スケジュールのほうにあります10月にごございます都市計画審議会、こちらが本日開催のものとなります。これら一連の住民意見の反映機会で寄せられた意見については、本日お配りの資料の中の資料4のほうでおまとめしてありまして、資料のほうで御紹介をしております。

こうした意見陳述の機会を踏まえまして、現在お示ししています資料1、資料2の都市計画案のほうの作成をいたしました。今後の手続について御紹介いたしますと、本日いただいた意見交換の場での意見を踏まえ、都市計画法に定められた手続として、神奈川県との協議、それから改めての公表である縦覧を行わせていただきます。この間にも住民の皆様からは意見をお寄せいただくことができますので、お寄せいただいた意見について個別に検討し、平成31年2月から3月ごろに改めて都市計画審議会委員の皆様にお示ししたいと考えております。次回開催の際には、都市計画審議会としての意見をいただくため、諮問の形のを専門で「付議」という用語を使っておるんですが、付議諮問という形で皆様に審議のほうをお願いし、次回の審議会においては都市計画案の案につきまして結論をいただきたいというふうに考えております。

以上で本日予定しております都市計画決定案件の御報告となります。以上となります。

【苦瀬会長】 はい、ありがとうございます。委員の皆様方から御意見いただく前に、ちょっと整理をしておきたいと思うんですが。事務局に確認をしたいんですが、スライドの3枚目ですね、スライドの3枚目に都市計画の素案作成から順番にありまして、素案をつくった後、都市計画の説明会をやる。そして公聴会をやろうと思ったら、どなたもおられなかったので開催を中止しましたというところにきているわけですね。そして、きょうが第1回の審議会であると。次に都市計画案をつくり、そして県との協議をしてから、都市計画審議会で決定しようとして、こういうスケジューリングになっている理解でいいですね。そうすると、ちょっと確認なんですが、資料の1に、計画書と書いてありますけど、これは2もそうかな、資料の2もそうだと思うんですけど、これはあれですよ、計画書というと計画が決まったように見えるけれども、これは都市計画の素案のときに使った資料と理解していいですか。

【大澤副主幹】 はい。説明のほうが足りなくて申しわけありません。こちらにつきましては、平成30年6月21日から公表した際の計画書ということになりますので、この時点では我々としても都市計画の計画案ということでの認識でございます。

【苦瀬会長】 案ではなくて素案なんじゃないですか。

【大澤副主幹】 あ、そうですね、素案です。

【苦瀬会長】 素案ですよ。だから、まず3ページ目のスライドから見ると、都市計画の素案を作成して、説明会して、公聴会やってと、こういう手順になっているわけですが、これは素案として出したものですよと、そういうことですよ。

【大澤副主幹】 はい。

【苦瀬会長】 すいません、ありがとうございます。ということで、そういうことが案件が予定されているということですが、何か御意見ございますか、御質問。

【近藤委員】 確認がしたいんですけど、先ほど説明があった地区計画決定の内容ということで、地区整備計画における制限という説明があったじゃないですか。A地区において高さの限度が20メートルまでということと、あと壁面の位置が道路から何メートル離れているとかという説明があったんですけども、そこ、再度確認させてもらっていいですか。

【大澤副主幹】 それでは、詳細の御紹介ということになりますので、資料2をごらんいただいてもよろしいでしょうか。資料の2を2枚おめくりいただきますと、A3のカラー刷りの資料がございます。こちらのほうの資料のA地区のほうをごらんいただきますと、A地区の縁辺部に実は点線による線が入っているかと思えます。この点線の部分で、広めになっているところが10平米です。それから、細めになっているところが道路との境界線ということで、5メートル。こちらのほうが実際にはただいま説明しました、口頭で説明しますが、こういった図面のほうで5メートル、10メートルという単位でお示しして、本体のほうの地区計画の制限としたいと考えております。

【近藤委員】 それというのは、用途地域の中で定められていることなんですか。それとも、今回の整備計画の中でいろいろ動かせるものと理解していいんでしょうか。

【大澤副主幹】 用途地域制限の中には、建物と離れる部分建築ができないというのは定まっておりますので、こちらについては地区計画の中の独自のルールとしまして、この5メートル、10メートルという、そういったものを定めております。

【近藤委員】 ありがとうございます。

【苦瀬会長】 ほかに御質問、御意見ございますでしょうか。はい、どうぞ。

【鈴木（正）委員】 ここの地区計画、この隣の地区のですね、逗子市内の唯一の地区計画ということで、先進的なまちだと思っております。ただ、この隣、ここに地区計画をまず、な

ぜ立てていなかったかという話が1つと、今回この病院をつくるについて、大変積極的な案で、私はいいと思っているんですけども、このB地区なんですけども、地区計画のそもそもの整備方針には入れて、整備計画に入れてないとすると、Bを入れる理由というのは何なんですか。

【大澤副主幹】 本日お示しのこのB地区、あるいはこの地区計画全体もそうなんですけど、発端が用途地域を変更したいと。資料1のほうの用途地域を変更したいというのが発端でございます。この用途地域の変更するに当たりまして、あまりに制限内容が緩和しすぎてしまうと、近隣の住環境を悪化させてしまうということで、あわせて地区計画の策定を考えています。今、御指摘いただきましたB地区につきましても、用途地域の変更の予定がございますことから、このB地区の部分で、最初の御紹介のときにもお示した地区計画のほうは3.3ヘクタールあるんですけど、用途地域のほうは2.7ヘクタールになります。現地を申しますと、アーデンプリッジという橋で渡った反対側にも遊水池というのは既存でございます。地区計画で言うB地区の一部分は、現在でも第1種住居地域なんですね。同じ遊水池なんだけども、一部が第1種住居地域、一部が第1種低層住居専用地域ということで、今回用途地域見直しの対象としては、遊水池全体を第1種住居地域に変更したいと。ついては、こちらにつきましても将来的に地区計画で担保するために、我々としてはこの場所については地区計画の設定をしたいというふうに考えております。以上です。

【鈴木（正）委員】 わかりました。ただ、地区施設という考えはなかったですか。雨水調整池として。

【苦瀬会長】 いかがですか。

【大澤副主幹】 現状で遊水池についての方針がなかったということで、現状のままで。逆に何かこれの整備計画を持っていけば、位置づけを改めて整備した可能性はあったと思うんですけど、あくまで遊水池を遊水池のままでこちらのほうは考えていますということで、現状は現行の用途である遊水池をそのまま活用しているということでございます。

【鈴木（正）委員】 はい、了解しました。

【苦瀬会長】 もともとアーデnhilのところは地区計画がかかっているところ、そこところは、学校も来るかもしれないので、大丈夫でしょうという感覚があったけれども、もしも公共公益施設をつくっていかうということになるならば、調整池も含めて、一体として地区の景観やそういうものを保全しましょうと。そうだとすると、そこはちょっと足しておかないとまずいかもねと、そういう感覚なんではないかな。

【大澤副主幹】 あ、そうですね。あと…すいません。今御指摘いただきましたアーデンヒルの西側にある地区計画は、実は当初、造成当時からあった地区計画ではなくて、もともとあそこはアーデンヒルの住民さんたちが地区のルールとして新たに定めたいということをつくったんですね。ですので、こちらにつきましては住環境保全型の宅地を対象としただけの地区計画になっておりますので、当時の議論としましては、六小用地として当時造成された部分に遊水池のほうは含まれる形で検討はされなかったと。これは造成当時からの地区計画ではないということ、そもそもは含まれなかったという状況です。

【苦瀬会長】 はい、ありがとうございます。ほかに御意見、御質問いかがでしょうか。

よろしいでしょうか。はい、どうぞ。

【遠藤委員】 すいません、初めてなのであれなんですけど。高さ20メートルということを書いてございますけれども、それを見ますと、この左側のほう、西側のほうは普通の住宅、したがって、日当たりとか、その辺は問題は起きないということなんですか。

【大澤副主幹】 現状も高さの違いがあるという状況で実際にはここ、高低差がある場所で、ある程度その影響もあることから、こちらにつきまして20メートルとして、一定の制限をかける必要があると思いますが、あと、それを補完する意味で、離隔距離というのを設けております。距離があれば日影で生じる、迷惑を軽減される。一定この場所の有効利用を図りたい、公共公益施設の有効利用を図りたいとの方針でありつつも、お隣さんには離隔距離と高さを20メートルで抑える。こちらで住環境を守っていきたいというふうに考えております。

【苦瀬会長】 よろしゅうございますか。ありがとうございます。ほかにございますでしょうか。よろしいですか。議題の3でございますが、よろしゅうございますか。今後のスケジュールということについて。

それでは、皆様の御意見が出尽くしたようでございますので、議題の4番でございます。その他ということで、事務局より何かありますか。ありましたら御説明を。

【青柳次長】 それでは、その他について御説明させていただきます。先ほど一番最初の段階で、資料の確認のときに若干御説明をしたんですけれども、資料の5ということで、実際には参考資料でございますけれども、つけてございます件について説明をいたします。

これは9月にございました逗子市議会の第3回の定例会に関しましてということなんですが、決議案第2号総合的病院誘致に関する決議ということになってございます。本日、沼間3丁目事案につきまして、本日は都市計画審議会の場ということでございますので、都市計画の

決定に係ることで御報告をいたしました。一方で、当該案件につきましては、逗子市として全庁的に病院誘致活動というところで取り組んでいるところがございます、この取り組みに関しまして、総合的病院誘致に関する決議ということで、本年9月28日に市議会のほうで賛成多数で原案可決ということがされてございます。この中で、都市計画法に関する部分について記載がございますので、抜粋して御紹介しますと、本文下から5行目以下の箇所でございますが、環境への配慮として、都市計画法の用途変更と地区計画について、今回の総合的病院誘致について見直し、再考するように求めるものとするとの記載になってございます。この決議書につきましては、都市計画法に基づく都市計画手続に係るものではございませんので、本審議会の審議事項ではないと認識でございますけれども、参考として御報告をいたしましたということでございます。報告事項は以上です。

【苦瀬会長】 はい、ありがとうございました。そういうことがあったという御報告でございます。何か御意見、御質問ございますでしょうか。

【龍村委員】 この件でよろしいですか。

【苦瀬会長】 はい、どうぞ。

【龍村委員】 まずですね、逗子市の人口というのは、5万人か6万人ですよ。（「5万7,000」の声あり）そうですね。それで、近くには横浜に北部共済とか南部共済とかね、それから鎌倉のほうには記念病院とか、いろいろあるんですけども、そういう中で、6万人弱の人口を対象としてですね、総合病院というのは成り立つのかどうかですね。これから土地と、それから建物、相当な費用がかかるんじゃないかと思うんですけども、今の逗子市もですね、失礼ですけども、資金難の状況でですね、そういった総合病院が本当に市民にとって役立つ病院になり得るのかどうかですね。そういう費用面とか、それから利用される人々の数とかですね、そういうことは当然、市の中でも審議されてるとは思うんですけどね。その辺はどういう状況で、この総合的病院誘致というのがされたのか、ちょっと教えていただければと思うんですけどね。その辺はいいんですか、聞いても。

【大澤副主幹】 まずですね、都市計画審議会の中で議論する内容ではない。ちょっと用語の使い方として、我々注意していましたのは、総合的病院の誘致活動、これは同じ逗子市役所なので、これは市、全庁的に取り組んでまいります。ただ、こちら、本日お集まりいただいた都市計画審議会につきましては、皆様に御審議いただく内容は、あくまで都市計画法による審議事項ということなので、いただく意見としましては、改めて確認…実は病院誘致自体の所管は

別にございます。連携してはもちろんやっていますけれども。ということもあるので、仮にここでお出しいただいた意見としては、参考意見になりますし、そもそも都市計画についての意見を言いたい方がいらっしゃるとすれば、そちらのほうをまず承って、龍村委員さんのほうでお考えを、病院を心配しているという市民のお気持ちはわかるんですが、都市計画審議会の中ではちょっと厳しいかなというふうに考えております。

【苦瀬会長】 龍村委員さん、これはちょっと整理すると、逗子市立病院をつくるという話じゃないですよ。誘致ですよ。だから、病院の経営の議論とはちょっと違うということはいですよ、確認して。そういうことでいいですね、事務局。

【大澤副主幹】 はい。

【平井市長】 都市計画の手続の中での議論と、病院誘致の中身とはね、あるいはいろんな課題とか、これはなかなか市民の皆さんにはね、分けて考えるのが非常にわかりにくいんですね。病院があるからこれがあるんだってね、その病院がそもそもどうなんだという、そういう議論にどうしてもオーバーラップしてしまうので、その辺は、きょう状況を報告いたしましたので、疑問点があれば、この審議会の中でのやりとりというよりは、ちょっと終わって、それで御質問があればね、しっかりとお答えをさせていただきますので、それでまずこの場の議論と、それから疑問点ね、解消するところはしっかりと御理解いただければなというふうに思います。改めて、先ほどの議論の続きを言いますと、あくまでも誘致ですので、土地は無償で貸すということを公募の条件で交渉しましたけれども、建築、それから運営、全てにわたって病院としての法人が全部賄う。逗子市は仮に経営が赤字になったとしても、補填はしません。医師の人員費とか、そういうのを含めて、それは全部病院のほうで責任を持って運営するという条件で今、誘致活動をしているということですので、その辺はこの場で御質問があったので、お答えさせていただきました。あとの詳しい内容は、後ほどどうぞ、お時間がある限り。

【龍村委員】 いつも誘致はですね、相当前から話は出てるんですけども、なかなか実現までには至ってないものですね。それで、そういうバックグラウンドが、資金的な面での困難なバックグラウンドがあるのかなというのは、私は一市民としてですね、かなりな疑問を持っていますので、ちょっと質問させていただきました。

【苦瀬会長】 ほかにいかがでしょうか。はい、どうぞ。

【鈴木（正）委員】 これ、確認なんですけど、直接関係ないんですけど、あえて関係するとすると、市議会に関係するとすると、本文の下から4行目ですか、環境への配慮として、都市計

画法のルート変更と地区計画というのが市議会への要請の文章としては該当するということになるでしょうか。市議会が割といい意見を出しているなどと思って、個人的に思います。

【加藤委員】 すいません、市議会として、そういうことではなくて、現在のこの計画案について見直しを行うことを再考するよう求めるものです。ですから、この案に対して市議会としては過半数の議員がこの案をよしというふうには思っていないという、そういうことです。

【鈴木（正）委員】 それは十分読み取れますので、評価しております。

【加藤委員】 もう一つよろしいですか。この寄せられた意見のほうに書いてある、一番下から2番目のところで、No.19の意見なんですが、A地区の建物の用途制限について、病院及び病院関連施設以外は建設できない記述となっているのは不適切ではないかと書いてあるんですが、ここの文について確認をさせていただきたいんですけど、建物の用途制限については病院、病院関連施設以外でも通常の場合はできると思うんですが、このような形で制限をされた記載があるのか、その部分について確認をさせていただきたいんですが。

【苦瀬会長】 事務局、いかがでございましょうか。はい、どうぞ。

【大澤副主幹】 現状で考えております建築用途の制限は、委員御指摘のとおり、病院及び病院の関連施設ということに規定をしております。当初、事務方のほうで、素案の前に原案という仮に言い方をするならば、原案のほうを作成するときに、この建物の用途の制限はどのくらいにしようということで、当然我々も議論をしてまいったんですが、現状でこの都市計画変更の発端となるべき市の方向性としましては、公共公益施設充実を目指すという一つと、もう一つは病院について整備をしていきたいという、その2つのものを達成するための建築物の用途制限としまして、病院及びその関連施設を建築物の用途制限の規定とさせていただいて公表し、今までの説明会、それから先ほど御紹介した公示とかに臨んでまいりました。最終的にこちらの公聴内容のいただいた御意見に対しまして、例えば公聴会の公述等での意見がなかったものですから、こちらとしましては現状で考えている市の建築物の用途制限というものについては、当該地については病院及びその関連施設でよからうということで、本日お示しした内容の建築物の用途制限、こちらのほうで規定しております。

【加藤委員】 そうしますと、そういった形で制限してしまうと、例えば病院が誘致ができなかった場合、その公共施設、用途変更してしまうと、病院以外の公共施設がつかれないということになってしまいますよね。あまりにもちょっと制限がしすぎなのかなと思うんですが、ある程度、幅を持たせた上で、そこの部分についての文言ですね、変えることというのは可能な

んでしょうか。病院を含めた上で。

【苦瀬会長】 それは、どうですか、事務局。はい、どうぞ。

【大澤副主幹】 建築物の用途制限が可能か可能でないかということ言えば、この記載内容についてはさまざまとり方がございます。例えば公共公益施設全般をここの制限とするようなこともできますし、今回のお示したような病院について、ある程度限定的に記載するようなことはできます。現状では、さきにも申しましたとおり、最初にこの病院及び関連施設というものをつくって、こちらのほうの案が現在の都市計画手続上は適当であろうということをお自分のところで考えて、本日お示しをしております。

【苦瀬委員】 よろしいですか。私の理解がちょっと間違えていたらごめんなさい。要するに用途とか容積、建ぺい率、それから地区計画については、都市計画審議会で決めるわけですから、この場で都市計画の手順にしたがって皆さんが合意されれば、それはそういうふうになるんだという理解をしているんですが、それは間違っていますか。

【大澤副主幹】 都市計画審議会のほうで審議いただいた意見については、その内容を尊重した形で我々が案を反映してまいりますので、本日報告の場といえど、そういった形で議論が進むようであれば、当初つくるときには我々検討したとおり、それは尊重した形で検討してまいります。

【苦瀬委員】 きょうは御意見を賜って、それに関して用途の制限をどうするかどうかは追って考えますが、その次回予定されている審議会で地区計画の議論が出るとするならば、その場で議論をさせていただいて、市に答申するという理解でいいですか。

【大澤副主幹】 次回の件ですね、ごめんなさい。次回の審議会でこの用途制限の内容についてお答えをいただいて、それをお戻しされるということですか。そちらにつきましては、次回審議いたしますので、その結論の中にそういった形でのお示しになるかと思えます。（「当然尊重するんだ」の声あり）案を尊重する…審議会の意見は、まず尊重する。これは間違いないです。ただ、それを例えば2月、3月の審議会で御審議いただいて、かつそれに対して我々が案の変更を必要だということで、改めての案をつくるのであれば、改めて我々としましては市民説明だとかというところを改めてやった上で、もう一度成案にしてまいりたいと思っております。

【鈴木（伸）委員】 今の御意見なんですけれども、あくまで病院誘致を前提に、用途地域の変更というのをを行うと。ただ、用途地域は変更しても、いろんな用途が許容されてしまうので、

地区計画で病院の限定というので使う。これは好ましい制限だというふうに私は思いますし、周辺住民の方に今まで説明してきた経緯からしても、ほかの選択肢の可能性を残すというのは、むしろ好ましくないのではないかと。周辺住民の方も、この用途制限からしたら、むしろ納得すべきものではないかなというふうに理解するんですが。もし、これをまた別の用途に使いましようということになったら、一からまた地区計画の変更を議論すべきだというふうに思います。

【苦瀬会長】 そこはいかがですか。はい、どうぞ。

【大澤副主幹】 事務局のほうでも、今、御紹介いただいた地区計画の成案となるべき、前提となる総合計画も、その方向性を目指しているものを、できるだけ具体的に。ただ、懸案としましては、やっぱり幅広にというところの御意見があるのも、この資料の4でお示ししたとおりあります。ただ、最終的にきょうお示しした案というのは、あくまで周辺住民の悪化を防止したいという対象なので、あまり幅広に決めてしまうと、例えばマンションを建てたいとかいうところまで認めてしまうのかという議論は、やっぱりあり得まして、その中ではあくまで公共公益施設を充実したいと考えています。それから、逗子市は病院を誘致したいというのが1つ。この2つに基づいて現行の規定を提案させていただいたものです。

【苦瀬会長】 要は、用途の質を変えるということと、その中でまた地区計画を縛るかというものの、バランス論なんでしょうね。多分ね。そこは難しいですね。

【大澤副主幹】 今いただいた意見で言うと、我々としましては最初、用途地域の変更をかけたというのが発端ではございました。その間に我々のほうで、当時神奈川県の方にも助言をいただく中で、用途地域だけ緩和したのでは、近隣の方の住環境の悪化が激しいと。そういう御指摘を受けたので、我々としてはこの地区計画というのはセットでやる必要がある。つまり、同時に定める必要があるというのが実は発端でございました。当初の我々の想定では、用途地域単体でできないかというところを模索した時期も正直あるんですけど。ただ、現状で我々が今、成案とすべきは、地区計画と用途地域。用途地域については高度利用を図る。それから地区計画については周辺住民の住環境の悪化を防ぐためという形での目的に沿った形で、規定をすべきだと考えております。

【苦瀬会長】 状況はよくわかりましたので、いろいろ御検討いただきたいんですけど。一方で、少子高齢化とか、そういうことを議論すると、また国がやっている小さな拠点も含めてそうですね。コンビニみたいなのをどのように配置するかを考えているようです。住環境

や買い物環境など、なかなかその辺は兼ね合いが難しいですよ。その辺でいいですか、今の議論は。じゃあ、どうぞ。

【稲委員】 すいません。B地区のさっき話が出ました遊水池なんですけど、これは土地の形状とか、左側の住宅の関係、これは絶対変えられない、不変のものなんですよ。このまま続けたいということとして。これを外すこともできるんですか。

【大澤副主幹】 B地区の地区計画の部分については、B地区の北西側、地図で言う左上というんですかね。その部分がもともと現状1種低層住居専用地域で、用途地域変更の対象なんです。用途地域変更とこの地区計画は、セットであるという、今、検討段階での指導助言がございましたので、我々としては用途地域を変更するのであれば、同時に地区計画のほうの策定もするというので、この左上の区域に市のほうでは地区計画をつくりたかったんです。ただ、これも議論の中で、用途変更の場所と地区計画を同じ面積でやることも検討したんですけども、ただ、当該地は用途変更をやりたい。だけど地区計画もつくらなければだめだとなったときに、同じ遊水池の中で橋をまたいで反対側に地区計画をまたがないと、一体で土地利用を検討できないなということで、今回は一体の形で遊水池をそのまま定めさせていただいたという検討経緯でした。

【稲委員】 当面さわらないということで。わかりました。それと、用途地域が変更することによって、資産価値が下がるという市民の意見も出ているんですが、これは大体どのくらい路線価格が下がるんでしょうか。

【大澤副主幹】 資産価値につきましては、実は2年前にやった前回の都市計画審議会の場合でもちょっと議論になったんですが、実は都市計画法の中では資産価値の動向というのは扱っておりません。具体的に申しますと、総合計画で定めたこの土地に公共公益施設を誘致することが、市民全般によりよい効果がある。これが現状、病院だけなのかどうかという御意見もいただいたところではありますが、この場所が市民の皆さんが使われる公共公益施設用途として高度利用が図れることが今回用途地域変更の目的でもございますので、そこで受ける部分と、仮にここは用途が変更になりました。あるいは地区計画が決定されましたというものに対して、地価が幾らから幾らにという危惧のお声が上がっているのも理解はしておるんですが、それについては、じゃあ市民全体が望んでいます、例えば総合計画の記載された目標の実現に動くのと、この土地の評価額というのは比較のしようがない部分がありまして、都市計画の部分ではそういったところについては検討していない。全体的には、土地利用の全体的なゾーンとして

の価値を高めるといいますか、値段ということではなく、有効利用しやすくすることで都市機能を高めることによってまちをよくしていこうということでの今回変更目的でもございます。

【稲委員】 都市計画課の答弁だと思うんですが、参考までにわかれば。

【平井市長】 ちょっといいですか。今のは都市計画の観点から答えた正論ということですかね。ということです。ただ、御意見の中に、土地の価値が下がるのか下がらないのかみたいなことは、一般の市民の感覚としては当然やっぱりあるのは事実なので、私が一般論として認識している受け止め方を申し上げますと、一般的に第1種低層住居専用地域ですから、建ぺい率・容積率は50の100ということで、土地の利用というのはかなり制限されます。1種住居になると60の200ですから、要するに土地がより高度に利用できます。目的も幅が広がります。したがって、一般的には一低層から一住に用途を緩和するというのが、土地の利用価値が下がったので、地価は高くなるのではないかというのが私の認識です。一方で、今回、もし地区計画によって病院関連施設に用途を制限するという、それがセットになっているので、そうすると利用目的が制限されるのが、それによって何か地価が影響するんじゃないかという、そういう懸念がそこにかぶさっているんです。ただ、それは先ほど都市計画の議論からいくと、それは行政が総合計画とか条例とか、都市計画の中でこれを実現すべきというふうに位置づけて政策を推進していますので、それは病院に制限されたから地価が上がるとか下がるとかではなくて、まさに病院が実現するかしないかというところで、実現すれば制限を広げようが狭めようが、それは目的が達成されるので、地価が高いとか低いとかということは、何も考慮する必要がないというふうに私は思っています。

一方で、私の一般的な認識としては、病院というのは便益施設ですから、周辺の地区は上がる傾向になるのではないかというふうに、私は思っています。それは実態としてどうなのかということをつぶさに資料として持っているわけではありませんけれども、そういうさまざまなファクターがあって、ただ、それは都市計画の議論からいくと、地価が上がるとか下がるとか。だから土地利用ね、用途を変えるとか、地区計画をやめるとかやるとかということは、考慮にするという問題ではないよということなので、今の大澤副主幹のほうの答えになるんですけども、それではなかなか皆さん理解できないというので、私としての受けとめ方を今お話ししました。これは本当に正しいかどうかというのは、私も専門家ではないので、いわゆる一般論としての考えている今の私なりの説明をさせていただいたということでございます。

【稲委員】 予測ができないということですね。

【平井市長】 まあ、土地の評価って、例えば道路の、どれだけの道路に接しているとか、土地の形状とか、そういういろんなものが要素となって評価が決まると思うので、一低層が一住になったから下がるとかということは、一概には言えないのではないかなとは思っています。

【稲委員】 もう一つ、すいません。決議書の中で、下から3行目で、市民の意見の反映としてと書いてあるんですけども、これはどこからか集約されたんですか。公聴会も何も陳述がなかったと言っているし、最初は賛成だということから始まって、いろいろ人口問題が絡んで、少子高齢化が絡んで、あと病院も、ここの条件と違って、病床数とか先生の数とか、いろいろ問題で、いろんな私も市民の声は聞いているんですけども、市民の意見の反映としてって記録されているのは、どこから資料というか、もってきたものがあるんですか。

【加藤委員】 よろしいですか。この決議のことだと思うんですが、市民意見の反映がされていないので、今後診療科目や交通アクセス等も含めて市民意見をしっかりと行っていただきたいという意味で記載をさせていただいています。特に公募条件として、市が求めている診療科目等が、今実現が難しいだろうということが懸念をされていたので、そのことも踏まえた上で病院の決議というのを上げさせていただいて、可決がされたという経緯になっています。したがって、今後逗子市におけます医療が10年、20年後、どんな病院が求められているのかということも含めて、しっかりと市民意見を反映していただきたいと、そういう趣旨でここに記載がされています。

【稲委員】 そういう市民意見もあるけれども、さらなる市民意見を募集したらいいんじゃないかという声も反映されているんですね、わかりました。

【平井市長】 この議論もまさに都市計画審議会とは別の範疇の議論になっていますけれども、病院の機能がね、いいとか悪いとかね、市民の意見を反映すべきかという、これは全くそのとおりで、これは国保健康課が今、葵会という医療法人といろいろと協議していて、病床もどれだけ確保されるかによって、当然機能も変わってきてしまうので、市民意見の反映という意味では、確保された病床に応じて診療科目が変わってきますから、それはそれとしてちゃんと説明会をすとか、その都度ですね、いろんな意見をいただいて、見直しをするという作業がこれからずっと継続していきます。ただ、議会がこの決議を上げているのは、まさにまだまだ検討途上の段階なので、病院の中身については当然行政としても、事あるごとに意見をいろいろと市民に伺って、いわゆる専門家の意見も聞いて、あるいは将来の医療の動向というのが大きく超高齢社会で変わっていきますから、そういったものは常々リサーチして、一番適切な病院

の機能に近づけるというのは、これはこれとして都市計画とは別の範疇でやりますので、その辺は御心配なく。

【苦瀬会長】 よろしいですか。はい、どうぞ。

【青柳次長】 今、市長のほうから申し上げた件に絡めてではあるんですが、都市計画の部分で言いますと、今まで地区計画、それから用途変更の案に関しましては、案の公示、縦覧というのをしてまいりまして、その時点で意見が出てこなかったんですが、今後も先ほどスケジュールのほうで御紹介いたしましたように、この都市計画審議会の審議を初めとして、法定協議の後、また公告、法定縦覧がございます。このときもそうですけれども、特にいつまでじゃないと意見を出しちゃだめというルールは特にございませぬので、もし意見のほうに固まった意見というか、御意見があるところがあれば、それは別途いただけるような形にしたいと思いますので、それを随時やっていきたい。ただ、よりどころが、私どもやっているのが都市計画法に基づく決定手続の進め方なので、どこか期限は当然切ることにはなるとは思うんですが、今後も意見のほうは反映できるような形で進めていきたいとは思っております。以上です。

【苦瀬会長】 ありがとうございます。ほかにいかがでございませぬか。はい、どうぞ。

【田中委員】 ちょっとスケジュールのことについて、参考までに伺いたいんですけれども、これは都市計画審議会なので都市計画決定までのスケジュールしか出てませぬけれども、市としては2022年までに総合的病院が開設されるということで、逆算して期限を区切ったのが2018年の末ということですのでけれども、参考までに、2018年の末で都市計画決定をしなければいけない理由というのは、その後のスケジュールがあつてのことだと思つたので、その後のスケジュールについて伺いたいんですけれども。

【大澤副主幹】 単体のスケジュールということであれば、我々がやっている想定として、速やかにという状況でした。といいますのが、都市計画の決定自体は、この土地がこういう状況であるようにしたいと。市長がお話しさせていただいたのは、総合的病院の誘致の話で、都市計画の話とは、ある程度別に考えていて、将来的にこの面を、この土地をこういうふうにしたいという都市計画が動いた場合、速やかに決定をしたいということで。そこも都市計画決定がありつつ、総合的病院の誘致のスケジュールもあつて、実際にはミックスしたスケジュールがあつてということにもなるんですが、都市計画の立場で言うと、現状では速やかに決定をしたいと考えています。

【平井市長】 なかなかちょっと担当の立場と病院誘致とがどうしても所管が違つて、都市計

画の立場から言ったら今の答えです。病院誘致のほうは、私は市長なので、参考までにと
ことで状況をお話ししますが、都市計画の変更ができれば、今度は逗子市はまちづくり
条例とか良好な都市環境をつくる条例、景観条例、この3つのまちづくり系の条例手続に進む
ことになります。それは進出病院が事前協議から始まって、逗子市にその申請をするという手
続になる。そうすると、我々はそれを今度はチェックする側になるわけですね。それに恐らく
1年半前後ぐらいの期間が要するだろうというふうに、今はスケジュール上は捉えています。
したがって、仮にこの用途変更、地区計画が本年度中に決定したらですね、来年度からは条例
手続という流れに進んでいくので、それでおおよそ条例に1年から1年半とかかかるので、そ
れで建築がさらにやっぱり1年半ぐらいかかりますから、それを積み上げていくと、早くて20
22年度中に開設というのが最短スケジュールだろうというふうに今は捉えています。

ただ、ちょっときょうの議論は非常に重要なポイントで、さっきから用途の制限をどこまで
するのか。病院関連施設という、かなりの目的限定でやるべきなのか、それとも公共公益施設
という意味では、もう少し広く構えておくのが市民の利益にかなうというふうに判断するのか、
これは非常に重要でありまして、もし今の案からもう少し用途を広げるという議論をこの都市
計画審議会の皆さんとして、そういった方向性を出すのであれば、そうするとまた素案の修正
というか、変更作業から、当然県との調整をして、説明会やり、公聴会の決議をし、また都市
計画審議会に諮問して、答申をもらって決定する。そのプロセスは相当また、もう一回バック
して手続を踏まなければいけないだろうし、仮にこの後、県と当然事前の協議ですか、これを
今は素案のままですから、やって、諮問したけれども、やっぱり用途はもう少し幅広くしろと
いうことになる、またそれで県との事前協議が意味がなくなってしまう手続になってしまう
ので、だからここは結構、きょうの段階でどっちが審議会として意見かというのは、ある程度、
感触といいますかね、それを捉えておくのと、もし来年諮問して、やっぱり用途緩和だよと、
地区計画は緩くやるよという話になってくると、またぞろ県との調整で、県にもいろいろと御
迷惑をかけてしまうので、できればですよ、方向性を少し軌道修正するのであれば、もう我々
はそれを受けとめて、その議論に入るという判断も必要になるのかなという、だからなかなか
きょう1日でね、初めて聞いた話をね、さあこうすべきだというふうに議論するのは、なかな
か難しいというのも現実だと思うんですけども。こういうこと、一応御理解いただいた上で、
さあどうするか。我々としては、審議会を尊重するのが立場ですから、審議会がそういう意見
をね、まとめて、こうすべきだという答申を出していただくのであれば、それは仮に手続やり

直してでも、もう一回ちゃんと丁寧に、素案から説明会、公聴会というプロセスをもう一回やりますので、そこは急いでいるからとか、そういうことは気になさらずに、これは都市計画というのは本当に長期のグランドデザインですから、今の数カ月のことを斟酌してやるという議論じゃないと思うんですよ。だから、そこは半年例えば延びると。それはもう甘受しますので、そういう想定で…。

【苦瀬会長】 御趣旨はよくわかりましたけど、きょうは報告であったわけで、そこを今ここで意見を求められても委員の先生方も準備もないわけですので、ちょっと厳しいですよ。

【平井市長】 それはわかります。

【苦瀬会長】 ただ、あとは、これ、個人的な、全く個人的な意見ですけど、テクニカルなやり方があると思うんですよね。実は私、2004年から2009年の間、東大の医学部の併任教授だったんです。私は医師ではないんです。最初に手ぶら入退院パックというのをつくって、その後、コンビニをどのくらい入れるかとかというのを入れて、レストランをどうするかとか。もちろん東大病院だと今、1,200床ぐらいまでなっているかな。だから、ちょっと規模が違うんですけど、病院が実はコミュニティの核になるんだ。そういう施設も呼べるんだというふうにと考えると、病院という中で地域の中心になる施設なんだと思います。これは都市計画とは違うところで、建築設計の議論とか、医療法人さんがどういう経営するかというのによるんだけど、そういう意味での地域の核をつくりながら、今のままでいくという方法もあるだろうし、いろいろ何かバラエティーはあるんだと思うんですよね。個人的な意見ですけど。

【鈴木（伸）委員】 私としては、だから病院の中に例えば福利厚生施設として何か物を販売する場所だとか、食事をするところがあるというのは、用途的に現状の案の中で許容できる部分というふうに思いますから、そのことを前提にして何か用途を緩和する必要というのは、特にはないのではないかな。これはやはり何年もかけて病院誘致してきたという経緯を含めると、周辺住民への説明責任というのがあると思うんです。その観点からすると、ここで用途の制限を緩和するよりは、現状のままでまずやるべきではないか。それがやはり筋論であるというふうに思います。

先ほどの地価が云々の話について言えば、一般論として、不動産屋さんに行って物件を選ぶとき、周辺にどういう施設がありますかと、病院が近くにありますがとか、学校が近いのですかとか、物、スーパーが近いのですかというふうに、便益施設として見なされるので、一般論としても周辺に隣接する建物に大きな影響が及ばないような環境的な配慮がなされるのであれ

ば、地価が下がるということはあまり想定しにくいというふうに私自身は思います。ですので、いくつかそういう意見もあったんですが、その部分についても十分説明は可能ではないかというふうに思います。

【平井市長】 ちなみに、今、両先生方がおっしゃるような、例えばコンビニみたいなものが病院に入って、近隣の人も、そこは使えるとか、あるいはレストランというか、食堂がありますから、ということで使える。あるいはコミュニティの集会機能として、いろんなイベントをやったりとか、コンサートやったりとか、そういうことは今の病院経営というのは、かなり一般的に行われているので、それを今後、こちらの議論ではありませんけれども、病院のほうの計画でいろいろ議論する中で、市民の意見を反映していくプロセスで、まさに今おっしゃられるようなことは具体化していくというふうには思っています。

【稲委員】 資料4で、事務局にお伺いします。都市計画変更に乗せられた意見の中で、アーデンの自治会とか、あるいは沼間小地区自治協議会の意見を集約されたものはありますか。上がっている声があれば教えてほしい。

【大澤副主幹】 現状で地区ごとということについては、まとめていないですけれども、具体的には用途地域の影響は、住民さん全体、いわゆる市域全体に対してかけていますので、それがどこの地域ということではなく、実際に意見を見て、ああ、近くだなという人もいるのも理解はしているんですけれども、ちょっとそこは個人情報もありますので、我々としてはあくまで対象として意見聴取については市域全域ということで考えております。

【鈴木（正）委員】 よろしいですか。そうしますと、計画変更のこの審議内容については、アーデンヒルの住民の方は、行政手続的には告知されているんですけども、個別には特に全域というか、ある程度の方が知っているとか、そういうことにはならないということですか。

【大澤副主幹】 計画内容を皆さん御存じかどうかということですね。こちらにつきましては、ちょっと病院誘致の話とまたリンクしちゃうんですけども、この取り組み自体はいろんな我々紹介をしています。都市計画決定の手続は、ある程度テクニカルといいますか、規定に沿ったものではあるんですが、そのところでも情報を回すようにはしていますので、一定の理解はされているとは思いますが、単体都市計画の手続でいうならば、それだけの文章についていただく意見として、都市計画に触れた部分がある意味、いただいた全体の意見の中で、少ないですね。

【鈴木（正）委員】 いや、市として法令にのっとって適切に処理されていると思うんです

けれども、近隣住民の方って一番影響が大きいので、その辺について何か丁寧に説明する機会があったほうがいいのか。知らないうちに隣のところが変更になってしまったということにならないようにしていただければなというふうに思っていたらと。

【平井市長】 常に説明会を市全体という意味では市役所で1回、それから当然沼間に予定していますから、沼間のコミュニティセンターとか、あるいは沼間中学校とかいうところで、割と近隣の人対象の説明会も必ずセットでやっていますので、それで特に病院の計画についての説明会は国保健康課なので、例えばその沼間中学校でやった説明会で出てきた御意見とかね、御質問とかというのは、国保健康課のほうが集約して、それはちゃんと配付されています。沼間のコミュニティセンターでどういう意見があったかというのは集約できるので、それは比較的、近隣の人の意見というのは、それなりにちゃんと把握、整理されて、反映できるのはして、検討が進んでいるというところになって、都市計画はまさに市全体の中でどう捉えるべきかという議論でいくと、あまりどこに住んでいるとかということは、集計としてはしていませんけれども、ただ、地区計画は非常に近隣との関係で設定しますから、そこはアーデンヒルの方たちにはちゃんと丁寧に自治会へも説明して、沼間中学校の体育館でそれは説明会をやって、近隣の人にはちゃんと御理解いただけるような、一応段取りはこの間、やってきたということですよ。

【鈴木（正）委員】 できるだけ近隣に影響があるところには丁寧にという位置づけをお願いしたい。

【苦瀬会長】 よろしいでしょうか。大体意見も出尽くしましたか。いかがですか。よろしいですか。それでは…はい、どうぞ。

【龍村委員】 ちょっとですね、身近な問題としてね、2つ審議をして、ここで審議するのか、市で、市役所で何か審議するのかはともかくとして、2つちょっと提案という形でお話ししたいんですが。1つはですね、あそこの銀座通りからぐるっとオーケーのところを中心にですね、非常に交通混雑があるんですね。それで、場合によっては20分、30分、あそこのオーケーのところから抜けるのにですね、かかる。これは平成25年…平成24年の審議会に参加したときにも話題になったんですけども、あそこの交通混雑、銀座通りを含めた表駅のぐるっとしたところをですね、1つは何とか解消するためのいろんなアイデアをですね、こういう中でも審議していただければというのが1つ。それで、個人的な案としてはですね、逗葉道路がいつまでたっても有料なんですよね。あれは通行料が100円か50円か何かなんだけれども、ああいうとこ

ろを無償にすればですね、134号のときにもあったんですけども、無償化されてからは非常に交通の流れは鎌倉・逗子でもよくなっていると。だから逗葉道路のあの有料化をですね、何とか市としてもですね、交渉していただけないのかというのが1点。それが具体的にですね、交通混雑の案になるかどうかはともかく。

それからもう一つはですね、この審議会は審議会ということですけども、今の非常に特に防災絡みでですね、いろんなところで地震だとか津波とか、この前の台風とかですね、いろんな形でそれぞれが市民が危険にさらされ、そういうときにですね、この逗子市でもですね、防災とか安全とかですね、それから…に絡めて審議会もですね、そういう議題も話し合ってもいいんじゃないかと思うんですけども、どうも今の議論を聞いていると、審議会だけの議論とですね、その他の議論は関係ありませんよというような、そういう僕は今、印象を受けたんです。病院誘致にしても、何かもうちょっと、特に防災ということですね、この都市計画審議会というのをですね、何か絡めてですね。

【苦瀬会長】 御趣旨はよくわかります。いろんな審議会でそういう議論が出るんですが、都市計画審議会は市長の諮問を受けて答えるという場であって、今のようなお話はまた別途、いろいろな都市の総合計画だとか、交通の問題だとかと、それぞれのセクションがあるので、そこでお考えいただくというのが一番早いと思います。

【龍村委員】 そうなんですか。

【大澤副主幹】 苦瀬会長の言われたとおり

【苦瀬会長】 ということで、いい時間になったので、御要望はお聞きしたということにしておきましょう。それでいいですね、市長さん。（「はい」の声あり）じゃあ、そういうことで、以上予定した案件は一応終わりましたので、本日の審議会はこれにて終了したいと思います。皆様、長時間にわたって御審議ありがとうございました。