

令和元年度第1回逗子市都市計画審議会

会 議 録

令和元年8月21日開催

令和元年度第1回逗子市都市計画審議会会議録

日時：令和元年8月21日（水）

10時00分～11時30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
	松本寛 〃	加藤秀子 〃
	丸山治章 〃	佐藤紘一 〃
	稲恵美子 〃	遠藤和延 〃
	龍村峻 〃	久篠知二 〃
	峯村徹哉 〃	

欠席

一ノ瀬友博 委員	森村佳生 委員
----------	---------

事務局

桐ヶ谷市長

青柳環境都市部次長（環境都市課長事務取扱）

環境都市課 大澤副主幹 大竹主事 齋藤

まちづくり景観課 須田課長 三澤副主幹

傍聴者

0名

【青柳次長】 それでは、定刻を少し回りましたが、始めたいと思います。ただいまより令和元年度第1回逗子市都市計画審議会を開会いたします。私は、議事に入りますまで、この会の進行を務めさせていただきます環境都市部次長の青柳と申します。よろしくお願いいたします。

本日この会議ですが、定数15名中、現在13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申し上げます。

では、開会に先立ちまして、市長より御挨拶をさせていただきます。よろしくお願いいたします。

【桐ヶ谷市長】 皆さん、おはようございます。また、大変お忙しい中を当審議会のためにお集まりいただきまして、まことにありがとうございます。日ごろから逗子市の行政に大変な御尽力をいただいておりますこと、この場をお借りしまして重ねて御礼申し上げます。

この本日の会はですね、用途地域の変更と公共公益施設整備区域の地区計画の策定という、この2件を御審議いただくということになります。この案件は、昨年10月に御報告させていただいているというふうに聞いております。しかし、その後選挙がございまして、私は前市長よりその引き継ぎをいたしました。いろいろ考えた結果ですね、逗子市の目指す総合的病院の誘致活動の前提となるこの土地の利用規定についてはですね、きちんと整理をしていくべきだという考えに至りました。よって、今その都市計画決定を御審議いただきたいと願うところがあります。まずは行政側としてやるべきことは一つ一つ手順を進めていくということ、大きな病床数の問題とは別の問題としてですね、逗子市側がやるべきことは進めるという考えのもと、準備をしているところであります。ぜひ皆様に御審議をいただきまして、この御審議を頂戴したいと考えております。

今後ともですね、逗子の都市計画行政のほうに皆様の御支援を賜りますように、よろしくお願いいたします。

【青柳次長】 続きまして、市長より逗子都市計画の変更・決定について付議をさせていただきます。

【桐ヶ谷市長】 逗子市都市計画審議会会長 苦瀬博仁様。逗子都市計画の変更・決定について付議をいたします。このことについて、都市計画法第19条第1項の規定に基づき付議いたします。よろしくお願いいたします。

【青柳次長】 それでは、ただいまより付議書の写しを皆様にお配りをいたします。

(付議書 (写) 配付)

また、恐縮ではございますけれども、市長につきましては他の公務がございますので、ここで退席とさせていただきます。御了承ください。

【桐ケ谷市長】 よろしくお願ひいたします。

(桐ケ谷市長 退席)

【青柳次長】 次に、会議の公開について御報告いたします。本審議会は特に個人情報扱う案件を除き公開により開催しております。本日の審議案件は個人情報に係る事項はございませんので、傍聴人がいる場合についてはこのまま公開ということになります。きょうのこの会については、現在傍聴人ございませんので、このまま進行をさせていただきます。

続いて、新たに委嘱されました委員の御紹介をさせていただきます。皆様、配付資料の名簿をごらんください。また、氏名を呼ばれました方は、御起立いただいて、一言御挨拶をいただければと思います。今回は新任の方のみとさせていただきます。

最初に、市議会の議員といたしまして、松本寛委員です。

【松本委員】 松本でございます。及ばずながら1級建築士の資格を持っております。都市計画法について、議員になる前の仕事ではやってきた経緯もございますので、ぜひ皆様の御意見を頂戴しながら、審議に参加させていただきたいと思ひます。どうぞよろしくお願ひいたします。

【青柳次長】 続きまして、丸山治章委員です。

【丸山委員】 丸山です。よろしくお願ひいたします。

【青柳次長】 続きまして、関係行政機関の委員といたしまして、神奈川県横須賀土木事務所長の峯村徹哉委員です。

【峯村委員】 峯村です。よろしくお願ひいたします。

【青柳次長】 新たに委嘱されました委員は以上になります。

なお、本日、一ノ瀬友博委員につきましては、所用のため欠席ということで伺っております。あと、森村委員なのですが、本日体調不良で御欠席ということで伺っております。

次に、本審議会に出席の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なのですが、ちょっと他の公務との絡みでですね、若干遅参しますけれども、途中から参加ということで考えてございますので、よろしくお願ひいたします。

環境都市課副主幹の大澤でございます。

【大澤副主幹】 大澤です。よろしくお願ひいたします。

【青柳次長】 担当の大竹でございます。

【大竹主事】 大竹です。よろしくお願いいたします。

【青柳次長】 同じく、担当の齋藤でございます。

【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ございます。

【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】 同じく、まちづくり景観課、副主幹の三澤でございます。

【三澤まちづくり景観課副主幹】 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、環境都市部次長の青柳でございます。よろしくお願いいたします。

続いて、本日の審議会の会議の予定時間なのですが、あらかじめ最大延びましても11時30分までとさせていただきます。案件が1件ですので、それほどかからないかもしれませんが、最大で11時30分ということで設定をしておりますので、御了承ください。

では、次に資料の確認をいたします。それでは、資料の確認をお願いいたします。

【大竹主事】 それでは、資料の確認をいたします。資料番号を振ってなくて大変申しわけありませんが、事前に送付させていただいた逗子都市計画用途地域の変更及び逗子都市計画地区計画の決定の法定図書一式を資料1とさせていただきます。また、本日お配りした資料といたしまして、次第、都市計画審議会名簿、資料2、逗子都市計画変更決定パワーポイント説明資料、資料3、平成30年度第2回都市計画審議会以降に寄せられた意見、その裏面が沼間三丁目地区都市計画変更・決定に寄せられた意見です。それから、先ほどお配りいたしました付議書です。なお、次第につきましては、事前に配付したものと変わりありません。以上が本日の資料になります。

資料1につい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。

【青柳次長】 それでは、改めまして議事に入りたいと思います。会長、よろしくお願いいたします。

【苦瀬会長】 おはようございます。それでは、次第に従いまして議事に入りたいと思います。議事進行をよろしくお願い申し上げます。

先ほど市長より付議されました沼間三丁目地内の都市計画案について、事務局より御説明を

お願いいたします。

【大竹主事】 それでは、議題、沼間三丁目地内の都市計画案について御説明いたします。座って説明させていただきます。

改めまして、説明を務めさせていただきます大竹です。よろしく申し上げます。先ほど付議させていただきました都市計画案について説明させていただきます。資料2に沿って説明いたしますが、詳細な箇所等見えにくい場合は、事前に配付させていただきました資料1をあわせて御確認ください。本日の説明事項は、1、逗子都市計画用途地域の変更、2、逗子都市計画地区計画の決定、3、都市計画手続についてとなっております。

平成30年10月4日の都市計画審議会から、神奈川県都市計画図書の作成ルールに基づき、表記の統一化及び明確化を目的とした図書の整理を行いました。前回説明させていただいた内容と重複する点があるかと思いますが、よろしく申し上げます。

逗子市都市計画用途地域の変更について御紹介いたします。こちらは、逗子市に全域を写した総括図となっております。今回の都市計画変更の対象地は、市の東部に位置する沼間三丁目地内にあり、東逗子駅から約1キロの距離に位置し、逗子アーデンヒル住宅地と逗葉新道の間にあります。

こちらは、用途地域変更の計画図となっております。対象地は赤枠で囲まれた部分であり、昭和63年に逗子アーデンヒル住宅地としての大規模開発により整備された地域です。当時の開設により、主要幹線道路である県道横須賀逗子線から13メートル幅員の市道を経て接続しており、公共公益施設の機能向上を図る適地として考えております。

今回の都市計画変更により、現在第1種低層住居専用地域に指定されている赤枠内約2.7ヘクタールを第1種住居地域へ変更いたします。これにより建築物の用途が変わるとともに、建ぺい率が50%から60%に、容積率が100%から200%に指定されることとなります。

対象地北西部の境界は、地番を境界根拠としているため、境界根拠を明示するために次のスライドに示す公図写しを作成いたしました。こちらが公図写しとなっております。1/2と2/2合わせて2枚あります。

こちらは、用途地域の全容を記載した計画書です。市内の市街化区域内の用途地域の構成について示しております。

こちらは理由書となっております。理由書に関しては、逗子都市計画用途地域の変更及び逗子都市計画地区計画の決定の共通のものになります。こちらは今回の都市計画変更決定の根拠

になり、重要なものになりますので、全文読み上げさせていただきます。

本市では、2015年（平成27年）に策定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、魅力ある住宅環境の質を高めつつ、子育て世代も居住しやすい都市環境をつくります」とし、住宅・居住環境の魅力の向上を目指しております。また、2022年度（令和4年度）までに総合的病院の開設を目標に掲げ、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。

1988年（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た逗子アーデンヒル住宅地は、沼間三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・運用しているものの、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、2003年（平成15年）にその目的を廃止し、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。

本市が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って都市機能の再編・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しました。

以上のことから、沼間三丁目地区の用途地域を変更し、また、本地区における合理的かつ健全な土地利用の推進、既に良好な住環境を形成しているアーデンヒル住宅地との調和を図るため、あわせて沼間三丁目公共公益施設整備地区地区計画を定めるものです。

次のスライドです。こちらは逗子市用途地域の変更・新旧対照表になっております。用途地域の変更に関して新旧を表示したものです。第1種低層住居専用地域が3ヘクタール減り、49ヘクタールに、第1種住居地域が3ヘクタール増えて200ヘクタールに、それぞれ変更後の数字をお示ししているものです。以上で用途地域の変更についての説明を終わります。

続いて、逗子市都市計画地区計画の決定について説明させていただきます。こちらは地区計画の決定の総括図になっております。なお、本図面については、用途地域の総括図と同じく、配付用に縮小していますので、縮尺の表記は実際のものとは異なっております。

こちらは、逗子都市計画地区計画の決定の計画図になっております。本地区計画は、沼間三丁目公共公益施設整備地区地区計画として、図の赤枠で囲んだ約3.3ヘクタールの範囲となっています。北部の良好な公共公益施設の形成を図るA地区と、遊水池であるB地区に分かれて

おります。A地区、壁面の位置の制限としては、隣接する道路との境界からの後退を5メートル、A地区北西部隣地との境界線からの後退を10メートルとしています。対象地北西部及び西部の箇所について、界線根拠として地番界を設けているため、境界根拠を明示するために次のスライドに示す公図写しを作成いたしました。

こちらが公図写しとなっております。こちらが1／4から4／4まで4枚あります。

続いて、手元の配付資料のうち、A4の地区計画説明の計画書を御確認ください。こちらの表面には、名称、位置、面積、地区計画の目標、区域の整備、開発及び保全の方針について記載されております。裏面には、B地区の調整池を除くA地区の建築物等に関する規模について、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限及び建築物の高さの最高限度または最低限度等、実際の規制内容が記載されております。地区計画の決定の理由に関しましては、先ほど用地地域の説明のときに読み上げました理由書と同じになりますので、割愛させていただきます。

次に、都市計画手続について御説明いたします。都市計画案の策定に当たり、住民意見を反映させるため、必要な手続を進めてまいりました。住民意見の聞き取り記載について、平成29年10月21日と29日の2回、説明会を開催いたしました。

次に、平成30年1月26日から2月16日の間、地区計画素案を公告、縦覧し、市民の皆様に公表いたしましたところ、寄せられた意見はありませんでした。

同じく、平成30年6月21日から7月23日までの間、用途地域変更素案と地区計画素案の両方を公示し、公聴会の開催に係る意見陳述の申し出を受け付けたところ、公述の申し出がなかったことから、開催を中止しております。

平成30年10月4日に都市計画審議会にて沼間三丁目都市計画素案について報告させていただきました。平成30年10月4日に都市計画審議会でお示ししたスケジュールでは、平成31年3月に都市計画審議会の開催を予定しておりましたが、市長交代もあり、都市計画決定方針の整理のため、本日の審議会の開催となりました。

こちらは都市計画法17条に基づく案の縦覧結果となっております。令和元年7月3日から7月24日まで、逗子市環境都市課窓口、沼間コミュニティセンター、小坪コミュニティセンター及びホームページに掲載し、広く住民意見を取り入れられるよう縦覧を行いました。環境都市課の窓口として縦覧者は4名であり、意見書の提出はございませんでした。前のスケジュールでも触れましたとおり、都市計画法手続上で寄せられた意見はありませんでした。

説明会のほか、縦覧等を行ったところ、特に意見等は寄せられませんでした。平成30年10

月4日の都市計画審議会以降にあった意見といたしまして、資料3のとおり1件ございました。また、平成30年10月4日の都市計画審議会でもお示ししましたが、平成30年10月4日の都市計画審議会までに寄せられた意見を裏面にまとめてあります。

以上をもちまして沼間三丁目地区における用途地域の変更及び地区計画の決定に係る説明を終わります。

【苦瀬会長】 ありがとうございます。それでは、式次第に従いまして議論をしたいと思えます。ただいま事務局から御説明がございました都市計画案について、御意見ございますでしょうか。御意見、御質問がございましたらお願いを申し上げます。はい、どうぞ。

【松本委員】 1点確認させていただきたいと思えます。これまでですね、議会のほうではこちらの用途地域の変更や地区計画について、いろいろ御説明をいただいた経緯の中で、2018年の9月には議会の決議としてですね、この都市計画決定について見直すように、このような決議が上がっておりますけれども、この2018年9月の時点から今回この御提示いただいた都市計画決定の内容についてですね、どこか修正、改善された点はあるのでしょうか。確認させてください。

【青柳次長】 ただいまの御質問ですけれども、結論から申しますと、大きなところではございません。県とのですね、法定協議の中で、細かい部分については指摘された部分について、若干の修正は加えてございますけれども、大きな部分ではないという認識で結構だと思います。

【苦瀬会長】 いかがでしょうか。ほかに御質問、御意見ございますでしょうか。

【松本委員】 会長、これは用途地域、地区計画、一緒に質問をしてしまっても構わないのでしょうか。

【苦瀬会長】 はい、どうぞ。

【松本委員】 できるだけ分けて御質問するようにいたします。これまで2度の病院誘致がこの土地にはございました。KKRの北部共済とか聖ヨゼフが誘致について検討した経緯がございましたが、そのときは用途地域の変更とか地区計画という、今回の議題ではなく、建築基準法の42条第1項のただし書き、こちらの適用で用が足りるよというふうに説明してきた経緯があると思うんですが、今回の病院の都市計画決定に関してはですね、なぜこれ都市計画法の決定を要するという判断に至ったのか、説明してください。

【青柳次長】 確認なんですけれども、48条でよろしいですか。建築基準法の48条ということですよ。前回、前々回の病院誘致の際には、そのような形でやってきたということ

は認識しておるんですが、今回都市計画の今回の用途地域の変更、地区計画の決定という手続をとっていくということに関しましては、両方ともやり方としてあるということはあると思うんですね、やり方として。これまで48条につきましては、その後ですね、ただし書きがありますので、基本的には制限されて、制限を解除するような方向のことになりますので、別途神奈川県建築審査会で審議されることになるかと思えます。そこがございまして、事務的なところで細かいところを詰めていったとしても、もしかするとその時点で意見をいただいて、修正がかかる、もしくはだめだよというような判断があるという可能性もあったということがございまして、今回はその方法をとらなかった。その時点と今回何が違うかといいますと、都市計画に関しましては、決定権者が今回、権限移譲で市長のほうに移っておりますので、そうしますと改めてこの土地の土地利用について検討をするというところで考えたところ、土地利用の方法として用途地域の変更ができるのではないかということになり、ただ、用途地域の変更だけですと制限が全くかからないような状態になりますので、建築物の制限等をつけるということで地区計画をあわせて決定するというところで考えたところでございます。

【松本委員】 今、御指摘がありました建築基準法の48条第1項のただし書きでは、そもそも今のこの土地の用途地域である第1種低層住居専用地域、1低層と言われますが、この1低層における良好な住環境を害すおそれがないか、特定行政庁の許可がいると書いてあります。それが今、御披露いただいた建築審査会の許可がいるという、審議がいるということだと思っておりますが、この県の見解について、私も確認したのですが、48条ではなく、今回の都市計画決定に進めるに当たり、果たして本当にこの周りも相変わらず1低層なんですが、この1低層の良好な住環境を害すおそれがないのかどうか。ここについて、県は一定の疑問もあって、こちらに振らずに、今、権限のある逗子市のほうでしっかりと都市計画の改定をせよという経緯があったと私は聞いているのですが、果たしてこの周囲もまだ1低層が残っている中で、良好な住環境を害すおそれがあるのかないのか、今回の都市計画決定について認めた場合、皆さんの御見解を確認させてください。

【青柳次長】 ただいまの御指摘なんですが、基本的には1低層の部分であるんですが、隣地がですね、第1種住居地域になってございます。面としては1低層の部分から一段落ちた形になっておりまして、第1種住居地域にも近いというところがございまして、面的な整備ということで考えますと、第1種住居と同等の形でも用途上はよいのではないかという判断をしております。ただ、先ほど申しましたように、建築物の制限でありますとか、その内容を地区

計画に盛り込むことによって、住環境の悪化を防ぐということで考えてございます。

【松本委員】 今回なぜ1低層を1種住居にまで住宅都市としてダウンスペックしたのか。そもそも、低層の住宅で良好なまちを進めてきた逗子市にとってですね、今回の1種住居にダウンスペックしたその理由をお伺いしたいのですが。1つは、今のまま、1低層ですと病院が建てられないという用途の規制があると思います。しかし、用途だけ言えば、また別の用途地域である1種中高層住居でも病院は建てられるはずなんです。なぜ今回1種住居に選んだのか、それを確認させてください。

【青柳次長】 一部繰り返しになってしまいますけれども、ここの土地はですね、1低層でありますけれども、隣地に第1種住居地域があるというところで、第1種中高層というところもちろん選択肢としてはあったかと思うんですが、隣地には全くございませんので、あえてこの土地だけを第1種中高層にするというところの逆に決断が必要だというところがございます。考えますと、面的な整備ということで考えますと、隣地と近い特性のほうがよろしいかというところで、ベースは第1種住居のほうがよいという判断をしております。

【松本委員】 この1種住居と1種中高層、また1低層もそうですが、用途の違いもさることながら、日影規制や絶対高さの部分が決定的に違うわけでありまして、地区計画のほうではそれをまた高度突破しようとしている。要は、わかりやすく申し上げますと、1低層では10メートルの高さしか建てられないのに、今回御提案の1種住居ですと絶対高さは12メートルまで。しかし地区計画のほうで今度は20メートルまで建てられるような今回の御提案になっています。これまで10メートルしか建てられなかった、もしくは周りがまだ10メートルの住宅が並んでいる中で、今回の地区計画決定、都市計画決定で、その倍の20メートルまで建てられるようにしてしまう。これは県がそれこそ懸念した周囲の1低層の良好な住環境を害すおそれがあるというふうには考えませんでしたか。

【青柳次長】 まずですね、良好な住環境を保持するという意味ですと、そこを第1種住居にするということに合わせて、地区計画をかけることで担保できるというふうに判断しているというのが結論でございます。中身ですけれども、まず、ここについては都市計画というところではございますけれども、ある程度病院の誘致ということが並行して行われているということがございまして、用途は病院に関するものということに限ってございますので、まず建築物としてはそれ以外のものは想定しにくいと。ただ、病院ですので、高さを制限を厳しくかけてしまうと、特殊機械というものがかなり必要になると、検査器具、機械とかですね、必要という

ふうになると聞いておりますので、あまり高さが制限できるということが想定しにくかったというか、そこではちゃんとした機能の病院が建たないという可能性があるということがございました。ですので、まずは高さとして20メートルにしておりますけれども、先ほど申しましたようにこの土地につきましては上段の第1種低層住居専用地域のところから数メートル、高さが落ちておりまして、さらに2段になっております。ですので、建築物の建て方によりまして、十分に離隔距離をとる等で住環境については配慮できるという判断がございまして、今回このような形で提案してございます。

【松本委員】 一応用途地域についてはこんなものなんですが、もし他なければ私の質問を。

【苦瀬会長】 わかりました。今、用途地域の指定について、指定を変えることについての御質問の質疑応答がございました。ほかに皆様方、ございますでしょうか。はい、どうぞ。

【稲委員】 市長選でね、すごく病院誘致というのが争点になっていたんですよね。市民もすごく関心を持って、この用途変更イコール病院誘致と結びつかないかもしれませんが、市民への説明会が一度もなかった。さっき広く周知したとおっしゃってましたけど、広報には何も載ってなかった。その辺はどういう経緯があるんでしょうか。

【青柳次長】 病院誘致そのものというのと、都市計画の用途地域、地区計画の決定というのを、全く一緒にはできないという部分がございます。そこは御了承ください。病院に関しましては、別途説明会等があったというのがありまして、その後、その誘致のほうは諸事情によりまして、とんとん拍子でいかなくなっているという事情がございます。ですので、そちらのほうの説明会というのは、ちょっと私どものほうで詳しくはわからないんですが、その説明会と、それからこちらのほうの都市計画上の周知というのは、全く別ということで考えますと、法定の手續にのっとりまして、縦覧期間でありますとか、あとは公聴会の機会も設けてございます。そこで意見等があり、また公述したいという申し出があれば、そこで公述する機会が設けられた、公聴会というものができたんですね。それが実際のところなかったものですから、それについては実現できなかったということがございます。これは全て、ホームページもそうですけれども、広報でも全部出しておりますので、あと通常、都市計画の手續ですと窓口としては、閲覧できる窓口としては市役所の環境都市課だけでこれまで行っておりましたが、これは大きな案件ということもございますので、両コミュニティセンター、沼間それから小坪のコミュニティセンターでも見れるようにしておりました。であったんですが、なかなか意見が出てこなかったということがございますので、こちらといたしましては、周知としては通常より

も厚くやっているけれども、意見等が出されなかったのも、その辺については実現できなかったということがございます。以上でございます。

【稲委員】 広報については何月号に載っていたんですか。

【大竹主事】 今回の縦覧に関しては9月号に…7月号に載っていました。

【稲委員】 7月に載っていなかった。

【青柳次長】 それまで素案の段階からですね、縦覧する機会がございましたので、その段階から必ず縦覧期間の前の号、前の月の広報には載せるようにはしておりますので、そこは漏らしていないと思いますので。

【稲委員】 9月ですね。7月はなかったの。

【青柳次長】 7月は載せていないですね。

【苦瀬会長】 よろしいですか。ほかにいかがでございましょうか。用途地域について。

松本委員の御指摘は、用途地域の変更がちょっと行き過ぎがあるんじゃないかという、そういう趣旨ですかね。（「はい」の声あり）ということは、事務局の御提案については賛成しかねますよという、そういう議論ですか。

【松本委員】 そうですね。もしなければ、地区計画のほうも多少考えながら、お話をさせていただきたいと思います。

【苦瀬会長】 どうでしょう。これは2つの点が付議されているので、それぞれやらなければいけません、後でそれぞれにやるということで、類似している意見があるという、関連するところがあるということで、そちらの意見も御議論いただければありがたいと思います。

【青柳次長】 すいません、ちょっと。先ほどの訂正です。広報に関しましてなんですが、7月の広報に載せておりました。すいません。11ページのところに、持っていらっしやれば左上のところに、沼間三丁目都市計画案の縦覧ということで載せてございます。11ページ。

【稲委員】 あ、ありましたね。私、ここのパブリックコメントのところを見たので、ここのところは。

【青柳次長】 パブリックコメントの対象ではございませんので。違う手続になります。失礼いたしました。

【松本委員】 広報にはですね、意見がなかったというのは、皆さんが大賛成なのか、それとも皆さんが知らなくて1件もなかったのか、そこは判断がつかないところが、いつもつらいところではございますが。私のほうからは、もう少し建物の高さについてですね、お伺いしたい

と思います。

今、先ほどそもそも10メートルが12メートル、そして地区計画で20メートル、倍の高さまで許すというのはどうなのかという質問に対して、周りも段々になっていたりするから、一定の緩和にはなるという話をお伺いしたわけなんですけど、ただ、1低層、高さが10メートルの用途地域にですね、まさに接して20メートルの高さまで許可しているような都市計画がですね、私の知る限り、この都市計画図の中では小坪のごく一部に、70メートルぐらいかな、の距離を除けば、10メートルと20メートルの高さの差が接しているような用途地域はないと思っているんですが。御存じでしたら確認させてください。

【青柳次長】 今、松本委員の御指摘の件につきましては、詳細こちらで把握してございませんので、明確なお答えができないということで、御報告いたします。

【松本委員】 いわば、高さが20メートルまで許しているのは、第2種住居地域と商業地域、逗子ではこの2つだけなんです。もちろん、ほかの特殊な事例があるかもしれない、過去の事例においてあるかもしれませんが、少なくとも今の最新のこちらの都市計画図の中では、こちらの第1種低層住居に対して第2種住居が接していたり、もしくは商業地域が直接接していたりというところは、ないと思うんですね。小坪の逗子マリーナのところのわずか70メートルを除けば、ないと確認しています。つまり、一定の緩衝帯といいたいでしょうか、距離を、つまり境界線からの建物の距離を規定しているにしてもですね、これまでに逗子にほとんどなかった10メートルの高さと20メートルの高さを接しさせる、数百メートルこれに接しさせてしまうというのは、大変なリスクがある。これまでの逗子の低層の住居を進めていく方針から大分ずれてしまうような気がするんですが、そこについて検討された経緯はございますか。

【青柳次長】 答弁がかぶってしまうんですが、まず用途地域を変更すると、用途地域を変更するというところで、高さについての規制がなくなるというところで、じゃあどれくらいの高さにすべきかということを検討したときに、地区計画をここにかぶせるという案を今、示してございます。そこが20メートルということにつきましては、高さ的には確かに商業地域、それから第2種住居地域と同じ高さというところになってしまうかと思うんですが、逆に言うと市内ではそれ以上の高さというところの規定は、まちづくり条例上もないというところですので、最大高さは配慮しているというところがございます。

また、第1種低層住居専用地域に接しているということに関しましては、少なくともこの地域のことですので、そうしますと、あとは先ほど申しました離隔距離だとか、建物の形状

の工夫というところで十分に住環境は担保できるというふうに考えてございます。

【松本委員】 先ほど高さ20メートルにした理由を、いわば病院建築のですね、さまざまな諸条件を考慮して、低層ではなく一定の高さを保つ必要があると御判断されたという趣旨が、御発言があったと思うんですけど、ただ、都市計画というのは、恐らくそういうものではないと私は認識しておりまして、事実、今、進出している事業者の計画、当初公募で出されてきたのは3階建てのレベルだったと思います。つまり、別に高さを与えなくても、建築面積さえ広く、べたっと広くですね、建設すれば、少なくとも高さは別に20メートルなくてもですね、病院機能は十分果たせると思うんですね。単にコストメリットのためにですね、つまり杭の本数が増えちゃうとか、屋根の防水の面積が増えちゃうとか、そのような建設に対するコストメリットのために便宜を図るといいますね、都市計画上の便宜を図るといっているのはですね、どうなのかなと私は思います。都市計画として今申し上げましたように高さが周りが10メートル、そしてそれを倍の20メートルを許す事例が逗子市ではほとんどない。そのようなことから鑑みれば、仮に用途地域を変えて病院を誘致するとしても、この地区計画における高さの制限については、何も20メートルにする必要は、都市計画上はないのではないかと。かえって良好な住環境を阻害してしまうおそれがあるのではないかとと思うんですが、もう一度御答弁をお願いできますか。

【青柳次長】 まずですね、20メートルというところで言いますと、確かに高さ的にはかなり高いような印象を受けますけれども、先ほど申しましたように土地の形状がございまして、そこをもって住環境を害するということでは考えていないということには、また繰り返してしまっていますが、そのとおりで考えてございます。

特に建築の際のコストに関して配慮したというような御指摘だったと思うんですが、それに関しては全然、全くないです。どちらかといいますと、これまでこの土地ではですね、病院の誘致ということで、かなり住民の方を巻き込んで、いろんなお話があったというふうに聞いておりますので、その意味で言うと、住民の方への配慮というのは必要以上にするということが前提だというふうに考えてございますので、まずはどの位置にどれくらいのものを建てるかというところを考えるとということでは、委員の御指摘された、ある程度建築面積をとって、べたっと低い建物を建てるということでは、多分建物がですね、住宅に近づいてしまうこともあるかと思っておりますので、その辺について、当然具体的な案をベースにこの計画を決めているわけではありませぬので、そこをだからこうしたということではないんですが、あらゆるその辺の可能性を、計画のほうで排除してはいけないということがございますので、その辺の

想定も含めて最大の20メートルという数値は設けましたけれども、離隔距離をとるというところで、住環境を担保するという方向で考えております。

【松本委員】 この地区計画、特にこの医療施設関係に特化した地区計画をかけようとしているわけですね。病院関係施設以外は建てられないようにするという内容であるわけですが、それは逆にほかの妙ちくりんな内容のものをそれこそ建てられちゃって、それこそ周りの住環境を壊しちゃいけないという御配慮からという御発言がありましたけれども、しかしこの土地は全て市が持っている土地なわけです。そのような乱開発が行われるとは到底思えないわけでありまして、なぜ今回この医療施設に特化した地区計画までかけなきゃいけなかったのか。用途地域の変更だけで止めておいたほうが、より広い公共公益施設の誘導ができたはずです。逆に医療施設に特化してしまえば、病院関連施設しか建てられなくなっちゃうわけですから、かえって都市機能を低めてしまう、低くしてしまうというおそれがあると思うんですが、この用途地域の変更のみにとどめず、地区計画、そしてまた高さまで20メートルまで突破してしまうような、そのような地区計画をあえて選択された理由は何ですか。

【青柳次長】 一部都市計画の話から若干離れてしまうんですが、すぐ戻します。土地に関しては、今現在、全都市が所有しておりますので、問題はないということがございますけれども、土地というのは譲渡ができます。譲渡した場合でも、その土地の用途規制というものに関しては、そのまま継承されますので、ここで例えば用途地域だけを変更して地区計画をかけないということをした場合、何かの…何か事情があって市がこの土地を転売するということになったときに、買われた方がですね、何でも建てられてしまうということになってしまいますので、そういう意味でもですね、またその市として病院を誘致するんだというところの意思を示すためにも、まずは地区計画で病院及び病院関連施設というところの施設に限定した地区計画をかけるという方向で考えたところでございます。

【松本委員】 転売するのも市の意思がなければ転売できないわけですから、例えば妙ちくりんな計画がある事業者に、転売するという話は、これはあつてはいけないことだと思っているわけです。それよりも、逆に市が財政が苦しくなって転売しなきゃいけないといったときに、病院しかそこは建てられない土地になっていたとするならば、誰も買わない可能性がありますよね。逆に、この地区計画をかけないで用途地域の変更もしくは現状の第1種低層のままで売ったほうが、それは現状からすればずっと売りやすいし、売る際にも高値で売れると思います。ですから、これが都市計画の議論にそぐうかどうか、ちょっと疑問もありますので、ここでやめます、これに

については深くは言いませんけれども、いずれにしろ、どうしても病院を誘致したいというのはいいとしても、そこに地区計画までかけて高さを突破させて、なおかつ病院しか建てられないような土地として、逗子市の普通財産がそれでいいのかどうか。普通財産というのは、本来転売をするもしくは有償で貸すというのがもともとですから、行政財産ではないわけですから、果たしてそこにどうなのかという疑問がどうしても拭えません。

もう一つ議論が違う点をお伺いしますが、今回の地域の約半分近くが土砂災害警戒区域に指定されています。例えば同じ警戒区域とされる県立の逗子高校は、それが一つの理由となって、今回移転、逗葉高校と合併される見通しであります。いわばこのような土砂災害警戒区域、必要とあらば高校まで移す必要があるというような、このような区域にですね、果たして将来的に災害時の医療拠点になるべき病院をですね、都市計画上あえて誘導すべきなのかどうか、疑問があります。その点についてどのように御見解ありますでしょうか。

【青柳次長】 ただいまの御指摘ですけれども、土砂災害警戒区域ですね、イエローゾーンというところだと思うんですが、イエローゾーンに関しましては、残念ながら逗子市内各所にあります。ですので、イエローゾーンはかなりの部分で、大きな土地を持っていればかかってくるような可能性があるというふうに認識をしております。また、イエローゾーンに関しましては、土地利用の規制というのはございませんので、この点は注意をすべきところだとは思いますが、それをもって病院の誘致にそぐわないというような場所ではないというふうには考えてございます。

【松本委員】 東日本大震災以来8年間の中で、全国で災害、震災が大変著しい中でですね、このような危うい土地にですね、病院に特化した地区計画を定める根拠がですね、どうもわかりません。逆に言うと今回の地区計画の中であえて例えば構造規定、鉄骨造じゃだめですよ、SRCじゃなきゃだめですよ、そういうような例えばしっかりとした崖崩れが起きてもしっかりと大丈夫だというような構造規定でも入れてあるんだったら一定わかるんですけども、今回それもない中でですね、実際今の計画は鉄骨造でつくろうとしている。このような形ではですね、本当に逗子市が求める震災時のですね、医療拠点に果たしてなるのかどうか。そして、今回の土砂災害法に基づくレッドゾーンにだってなりかねない場所ですよ。レッドゾーンの真下にですね、鉄骨造の病院建てますみたいな話になりかねないというと、大変これ、リスクーだと思うんですが、何か検証された、土木事務所さんとして検証された経緯があるんでしょうか。

【青柳次長】 少なくともレッドゾーンになるかもしれないということに関しての検証というのは特別してございません。そういう意味で言うと、まだ検証してないわけですから、レッドゾーン自体がどこになるか。それを言ってしまうと、どこの土地利用もできないということになってしまいますので、そういう意味での検証はしてございません。また、病院の計画というところとは、ちょっと切り離して考えていかなければいけないという立場で、まずは枠をつくるというところで今の用途地域の変更と地区計画の決定というところを話してございますので、これにつきましては、それぞれのこの計画で定める、地区計画で定めるものが、その後検討されるであろう病院計画の、病院の建築計画の阻害要因になってはいけないというところをもって、必要最低限の内容を決めているというところで御理解いただければと思います。

【松本委員】 皆さんこの3年ですかね、3年以上にわたる御検討を別に否定するつもりはないのですが、逆に言うと、3年もたっているので、いろいろな要因が出てきちゃうわけです。いろんな震災もありました。その中で、あえてここで地区計画を用途地域に加えてかぶせようというのであれば、この土砂災害警戒区域、まだレッドゾーンには確かになっていませんけれども、すぐ背後におむすび山のような人工に切った斜面があります。あそこが仮に崩れても大丈夫なような地区計画をですね、構造規定でしっかりと入れておいたほうが、私は高さを緩和するよりもはるかに必要なことだと思うんですが、これは意見としてとどめておきます。

【苦瀬会長】 ありがとうございます。ほかに。

【龍村委員】 よろしいですか。この病院建設ですね、たしか2024年か25年で、5年先ぐらいというようなことを何か資料で読んだ記憶があるんですけども、ここの場所としてはもうアーデンヒルのこの場所に決定したのかどうかということですね。

それからもう一つは、私もしょっちゅうこの地域を車で走るんですけども、特に逗子警察の近辺、逗子病院、今は病院としてはワークしてませんけれども、あの近辺の病院事情が非常に悪いんですよね。そういう意味から言うと、病院へ行く人たちはやっぱり結構移動手段として車をお使いになるケースが多いと思うんですけども、そういう負担をですね、病院をつくる時期がもう5年後ぐらいで決定したのかどうか。それから、場所はもうここで決定したのかどうか。それからもう一つは、決定したならば、逗子市内ではですね、横須賀へ抜けるあの地域のアクセス道路をどのように流れがよくなるようにですね、今の状態だと、もう混雑するのが目に見えているような気がするんですね。1本しか道路ありませんからね。だから、その辺のことをどのように計画されているのかどうかですね。この審議会もですね、その例としては、

今、オーケーがある、桐ヶ谷さんの昔、店があったところにオーケーがありますけども、あそこにオーケーが移るときにですね、非常に混むということは、もう目に見えていたんですね。審議会でもそういうことを僕は、私は発言したと思うんですけども、案の定、今、鎌倉のほうから逗子に入る道、それから逗子から鎌倉へ抜けるあの変則四差路というかですね、あそこが非常に混んでいるんですね。そういう実勢があるにもかかわらず、この逗子市としてですね、そういうアクセスするための道路関係ですか、その辺をですね、どのように計画というか、変更も含めてね、特に今言いました逗子警察と逗子病院のあの変則的な交差点と信号ですね、あの辺のことをもう少し改善するようですね、そういうことを考えておられるのかどうか、ちょっとお伺いしたいなと思ひまして。

【青柳次長】 龍村委員の御意見なんですが、おっしゃることはよくわかるんですが、最初に申しあげましたように、今回の都市計画の付議、市長から付議いただいてこの審議会です内容というのは、ここの土地の用途地域の変更と地区計画を決めるということに関してなんですね。ですから、病院とは一定離して考えてくださいというところでお話をしております。ですので、今回病院の関係の所管をこの会議に入れてないんですけども、ですので病院をここで決定したかどうかと、それから道路事情に関しての配慮はどうかということに関しては、病院計画全体のお話というふうにもとれますので、そちらのほうである程度配慮していくところだと思うんですが、ただ、伝え聞いたところによると、市としては病院はここしかないということで決めたということは聞いておりますので、ここに関しては病院を建てる方向で考えていることは間違いのないということで御理解ください。

あとはちょっと、現状で私どものほうでお答えできる内容はなかなかないのかなというふうには思います。

【苦瀬会長】 ほかに御意見ございますか。はい、どうぞ。

【遠藤委員】 一般の住民の意見ですけども、意見というか、感想もあるんですけども。2点あります。

1点目は、今、龍村さんがおっしゃったことなんですが、どっちかというところ審議会はそういう土地の利用についての法的なことについて整々と審議をするということは理解しておりますが、こういうふうにはですね、病院とかいろいろな施設をつくるという前提で、土地の用途変更等を審議するわけですから、そういう意味で言うと、正式なメンバーでなくても、市当局の関連部署のオブザーバーの方をその都度、適宜臨席していただいて、説明していただくと

というようなことがないと、本当の役所仕事になっちゃうんじゃないかなという心配があります。そういう意味で言うと、そういったことを備えていただければ、非常にスムーズに進むんじゃないかなというのが1点目です。

それから2点目ですが、住民として、要するに沼間のこの近所の住民じゃない逗子市民として見ると、病院はあったほうがいいんです。それから、使うか使わないかは別にしてですよ。もう一つは、この逗子の中では土地がないということだと思いますと、ある程度適当な土地、本当は池子のほうがよかったかなと思うんですけど、こっちまで道が1本しかないし、崖崩れが起きたら使えませんけど、でもまあここしかないということであれば、それはいたし方がないのかなというふうには思います。ただ、住民のこの、アーデンヒルの住民にしてみると、どの程度の建物が20メートルって、論議にありましたけれども、建つのか。実はそういったことについて、特にこの近隣の方々は、十分認識しているのかなと。こういうことが、可能性はありますよということ。建ってみて、ええっていう話に多分なる人がいるんじゃないかというふうに思います。これは実は当局にお願いしたいんですが、建築の申請とかするとき、いろんな相談も協議もあると思うので、そういったことについて、どの程度法的効力があるかどうか知りませんが、いろんな御相談、配慮等をですね、もし建てる側の人に来たら、配慮して指導していただくとか、協力を求めていただくとか、そういったことをしないと、良好な住環境の維持ということに、この近隣の人がならないじゃないかという感想を持つ可能性があるかもしれないというふうに思っているんで、むしろこういったことの、そういう災害の問題とかもあるかもしれませんけれども、逆に災害のときに頼りになる拠点になれば逆にいいわけで、そういったことを含めて強度の問題、災害耐久性の問題、それから近隣住民に事前にちゃんと認識しておいてもらうといったことを含めて、多分これ、平井さんが前に熱意を持ってやられていたので、そのままずっときていると思うんですね。新市長が、まあとりあえずやっておこうかというふうに思っているらっしゃって、今回変えさせると思っているんですけども、そういった面で言うと、いろんな意見があるんだということは、先わかりませんが、私は病院とかこういったものに限るという指定をするということは、ある意味、安心感につながるし、もっというと、そういったことじゃないと、さっきもおっしゃったように、下手に市が財政がなくなると転売されると困るということもありますので、まさにそうするとマンションがきたらどうするんだよという話になりますので、そういった面ではいたし方ないのかな。ただし、あくまで近隣の方々にそういったことについて御理解、御了解を事前にあって、ええっ、こんなは

ずじゃなかったということの思いを感じさせないこと、これが多分市役所の方をお願いしたい最大の点かなというふうに思いますので、感想も含めてですけども、お話ししました。

【苦瀬会長】 1番目の話は御提案で、2番目は御意見ということでよろしいですか。はい、ありがとうございました。

【青柳次長】 一応こちらの言いわけなんですけど、福祉部のほうですね、病院のほうの誘致を担当している福祉部とは一応話はしておりまして、今回の都市計画審議会についてはあえて、いろいろ検討した結果ですが、あえて入れておりません。それは、あくまでもここについては病院の現在の状況とかいう話になってしまいますと、都市計画審議会の決定すべき事項を決定できないだろうというところで、今回はあえて入れていないというところで御理解いただければと思います。ですので、病院に関してはまた別途、特に進捗はあまりないということをお聞きしておりますので、機会のほうはわかりませんが、必ず進捗があった場合についてはそこをケアするような説明会なり何なりというのはやっていくというふうに聞いております。

あと、アーデンヒル自治会には、毎月毎月情報を入れておりますので、その中で進捗があった場合については、必ずわかるようになっておりますので、住民の方が全く知らないということはないということは、つけ加えておきたいと思っております。

【苦瀬会長】 ほかに。

松本委員、ちょっとお聞きしたいんですけどね、市内に病院ができることは反対ではない。その建築構造とか用途の問題で問題があるんじゃないかというお話で伺っていいわけですよ。

【松本委員】 もちろんです。

【苦瀬会長】 病院はいらねえよねということとは違うということですね。

【松本委員】 病院の賛成、反対は、言ってるつもりはございません。

【苦瀬会長】 言っていらっしゃるわけですね。はい、わかりました。

ほかにいかがでしょうか。はい、どうぞ。

【鈴木（伸）委員】 もう一度確認なんですけれども、A地区の地盤面とアーデンヒルの地盤面の高さ、どれくらい違うのかですね。

【齋藤】 約10メートルあります。

【鈴木（伸）委員】 10メートル違うわけですか。ということは、20メートルまで緩和したとして、約…。

【齋藤】 1 低層の10メートル。

【鈴木（伸）委員】 1 低層、プラスアルファ10メートルが建つ可能性がある。それを前提に離隔距離を設定されていると思うんですけども、A地区の離隔距離が5メートルということと10メートルということがありまして、これの根拠というのは何ですか。

【青柳次長】 緑色のところが5メートル。紫がかったところが10メートル。

10メートルのほうは、基本的…原則としてなんですけど、隣地がですね、家屋がある場合ですね、土地に接しているほうについては10メートルで、道路界に、道路と接しているところについては5メートルでとっているというふうに考えてございます。原則そのようになっているかと思えます。

【鈴木（伸）委員】 通常、第1種低層住居専用地域で許されるようなボリュームのもの以上のものが出てくるというふうにならないよう配慮したというふうに理解してよろしいですか。

【青柳次長】 はい、そのように。

【鈴木（伸）委員】 わかりました。そういう意味で言いますと、20メートルとはいっても、宅盤のレベルで10メートル違いますので、それほど大きなアーデンヒル側の住民の方への影響は出てこないのではないかなというふうには思いますが、ただ、実際に建物が建つに当たっての配置ですよね。これについては、行政側も関与する形で、なるべく5メートル、10メートル、離隔距離を設定されているとは思いますが、配慮する、アーデンヒル側からの見え方に配慮するように決めるべきかなというふうに思いますが、これは通常の景観条例の手続の中でもやっていることではあるかというふうに理解します。

もう一つ、先ほど用途は規制はしないほうがいいんじゃないかというような御指摘があったんですけど、それについては私自身は反対で、一定の緩和を行うわけですから、その際には目的をはっきりした上で、それが公共公益的な役割を持つ病院、あるいはそういったところの関連の施設であるからこそ緩和するのであるという姿勢を示さないと、やはり周辺住民にとっては納得のいくものにならないであろうと。もし違う用途の売却して別の用途を持つようであれば、その際にもう一度地区計画の変更をかけるという手続を踏むべきであって、現時点ではやはり地区計画の中で制限するということが妥当ではないかというふうに思えます。

【苦瀬会長】 ありがとうございます。はい、どうぞ。

【鈴木（正）委員】 今回の用途変更ですけれども、いろいろな御意見の中で、テクニックとか基準の中で、ここの面積だけを他の用途に変えるということは可能なんですか。新設用途。

この両方に接してない用途に変えることは可能なんですか。

【青柳次長】 テクニク的にはもちろん可能だというふうに考えておりますが、事前に神奈川県の方と相談をしてやっているんですが、神奈川県の方の都市計画課の方でも新たな用途をここに突然つくるよりは、面的整備というところで、近くの用途と合わせたほうがいいだろうという話は考えてございます。

【大澤副主幹】 1点ほどいいですか。単独の用途をつくるのであれば、やはり5ヘクタール以上といった、ある程度一団の土地を目標としてつくっていきたいというのを考えています。今回対象となる土地は、3ヘクタール程度ですので、ある意味、そこに存在しない用途地域が急にこのところ生まれるような形では、ルール上想定はしてないという形です。

【鈴木（正）委員】 私もそういうふうに理解したもので、アッパーでこの用途の変更しかできないのかなと思ったんですけど。それが現状ですね。

それともう一つ、今度病院というのは、市の総合計画とかマスタープランの中で、どのように位置づいているか。これ、都市計画審議会ですけれども、やっぱり都計審でもやはり市の政策というのを受けてやるものだと思っていますので、その病院の位置づけというのはどのくらいの重みになるんですか。

【青柳次長】 まず、逗子市の場合ですと、都市計画マスタープランについては総合計画に包含されているという立場ですので、全く同じものということになってございます。その中では、総合的病院については、誘致をといいますか、総合的病院の必要性というのをうたっていて、その活動をしていくというところは書いておりますが、具体的にどこにどういうものというところまでは示してはございません。そこで位置づけはあるというところの認識で進めてございます。

【鈴木（正）委員】 先ほどの御意見にありましたけれども、ここまで病院というようなものが見えるようなものであれば、地区計画の内容で、逆にさっきも先生もおっしゃったように、建築計画云々まで審議した内容じゃないと、皆さん審議しづらいんじゃないかと思うんですけども、仮に病院が来た場合に建築計画というのは、ちょっと合わないんじゃないかなと思うんですけど、その辺の位置の、市の意思の判断というのは。

【青柳次長】 御指摘の点はですね、実は私ども、もともとそこは感じているところであります。ただ、きっかけとして病院誘致というところが動いたときに、この土地の土地利用についてを検討するというところが命題として与えられたというところですので、どうしてもリンク

はしてしまうんですけれども、そこについてはあくまでも市の土地であるということ、それからここで病院誘致は何回かあって、住民の方とですね、いろいろのことがあったというところも踏まえて、市が誘致活動をしてやっていくというところで、ある程度その部分は担保できるだろうということで、建築計画をここに入れてないとか、入れないで話をしている、別のものとして考えるというところでスタートしてございますので、現状では今から建築計画を入れて練り直すというところで言いますと、かなりいろんなところに問題が出てしまうというのがございますので、現状ではこの形でやっていければというふうには考えてございます。

【苦瀬会長】 ほかにいかがでございましょうか。

大体御意見は出尽くしましたですか。はい、どうぞ。

【松本委員】 先ほど市の方で、10メートルの差というところでしたが、その10メートルの差ですが、西側の住宅のレベルとですね、それから今現在駐車場に使っている、その住宅のすぐ下のレベルですね、そのレベル差が10メートルありますか。

【齋藤】 地区計画の計画図がございまして。字が小さくて見づらいんですけど、アーデンヒル中央公園というのがありますね。地区計画の計画図です。ちょうど真ん中より左側にアーデンヒル中央公園と書いてありますね。その上に地盤高が54.2と書いてあります。ちょっと見づらいんですけど。A地区の沼間三丁目という赤で囲った上のところに44.1という地盤高がございまして。単純にこれの今、高低差を引いたのが約10メートルということで。さらにA地区の東側ですか、もう一段また低くなっているんですけども、そっちはちょっと考えていませんので、もっと高低差が出ちゃいますから。

【松本委員】 わかりました。ただ、こちらのA地区のですね、近接する道路がございましてけれども、南北に細い道路が境界線で接しておりますけれども、ここの高さと比較しないと、この坂のまちであるアーデンヒルでは、比較ができないんじゃないかなと。

【齋藤】 単純に、ちょっとこの差を言ったので。

【松本委員】 それはわかりました。私は、今御指摘の沼間三丁目A地区と書いてあるこの44.1とありますが、そことすぐ直近の道路までレベル差が10メートルあるように思えなかったのので、確認をさせていただきました。

いずれにしても、総合計画イコール返子で言えば都市計画が、都市計画のマスタープランに当たるものなのかもしれませんが、この総合計画自体が4年間で800人も人口が減っているような状況なんですね。総合計画もしくは都市計画、最大の目標を人口の維持とうたってお

ります。これがこの4年間で800人減っちゃっていると。だから、果たしてこの今、進出のめども立っていない。県のほうから病床数、いつプラス100床をもらえるのか、正直言って今のところ全くめどが立たないような状況の中です。進出のめどが立たない中で、病院に特化した地区計画をかけるということの危うさを議会は感じているんです。現状の総合計画で、実はリーディング事業といいまして、最優先事業というのをピックアップしているんですが、この総合病院の計画の、総合病院がリーディング事業でもないんです。リーディング事業でもない病院誘致をですね、今、県の病床数、進出も考えられない。そういうような状況の中で、県の方も二の足を踏んでいるような状況の中で、都市計画決定だけを今、先行させるということについては、どうしても違和感が拭えないという状況です。果たして総合計画の話をするのがよかったのか、逗子は総合計画と都市計画の2つが一緒になっちゃって、しかし両輪2つが1つになりきらないためあえて申し上げましたが、そこに危機感がございます。ありがとうございました。

【苦瀬会長】 ほかに。ここで医療施設を中心とした公共公益施設という、それを病院かどうかという議論がいろいろあるんだと思うんですが、これは今回の案件に関しての議論ではなくて、私、一般的な感想だけをちょっと申し上げたいんですけど。昔、逗子の方からお話いただいた、一般論ですよ、病院がという話を聞いたときに、ある特定の施設をつくるというために用途地域を変えるのかという議論と、それから今、都市計画の中で地区計画があって、各自治体がいろいろなことができるわけで、それが今おっしゃったような総合計画、都市マスの許可と非常に密接につながっているんで、そちらから見ると、こういうふうにしたいから都市計画を変えたいという場合があるわけですよ。昔、僕らが都市計画を習ったのは昔だから、何を何とかするのが、よって変えるというのは、すごく抵抗があってですね、都市ってそもそも長い目で見ると、こんな感じじゃないのといつて、それがだんだんだんだんにというのが慣れてきたんですけど、それが時代を経るにしたがって、いろいろ都市計画もいろいろ変わってきて、今は多分、自治体がもちろん所掌できるし、地区計画も立てられるから、そういうふうになるという、その中にいつもいろんなところでその軋轢というんですか、いうのが出てきているような気がするんですよ。今回もそんなことをちょっと私は一般論としては感じたんですよ。だから、市の方が医療施設をと言っちゃうと、すぐ誘致だって話になっちゃって、その誘致の話を都市計画でやるのかよって話になると困るなど。だけど、かといって都市計画を変えるよといったときに、医療施設を中心としたと言っておかないと、周りの人たちは不安で不

安でしようがないと。何が来るんだろうというのも困るなど。その折衷を市の方が一生懸命御苦勞されたのかなというのが私は感じたんですけどね。私は全くこれ、個人的な、会長とは関係なく個人的な感想なんですけど。そんなふうに、こういう話って、私もいくつか、このところで審議会に関与していますけれども、いろんところで場面を変えながら出てくるというのは、最近の傾向だとちょっと感じております。

【松本委員】 今大変有意義なお話をいただいて、実は逗子海岸のほうにホテルを建てたいというお話もありました。もちろん今回とは関係ないかもしれませんが、そこでもやはり風致地区を解除して、用途地域を解除しないと面積がとれない。じゃあ、それを換えようという話がありました。その是非はここで言うつもりはございませんが、いずれにしろチャンスがあるから、じゃあ都市計画換えちゃいましょう、用途計画換えちゃいましょう、高さ制限換えちゃいましょうという話はですね、私も古い頭なので、まず都市計画があり、逗子の中では良好な住環境の青図があって、その上で理性をもって建てていくという形で育っていたものですから、これちょっと建てたいから、じゃあ都市計画換えましょう、病院建てたいからこちらの用途地域、地区計画まで換えちゃいましょうみたいな話は、とても怖くて

【苦瀬会長】 今回のお話というか、案件は、多分、両方からの圧力のちょうど真ん中はどこかなと探しているんじゃないかなというふうに私は感じているんですが。

ほかに御意見ございますか。よろしいでしょうか。

そうしますとですね、いいですかね、私から提案させていただきたいんですが、全体の話と考えると、多分…決をとったほうがいいのかわかりませんが、仮にこれを認めるときも、附帯意見をつけたらどうかなという感じはしているんですね。少なくともですね、松本委員を初め、それから遠藤委員、鈴木委員、副会長もおっしゃっていますけれども、少し何かやる時には市も考えてよねという話をされているわけですから、そしてしかも地区計画の計画書の案にですね、隣接するアーデンヒル住宅地の良好な住環境に配慮した土地利用ということまで書いてあるわけですから、仮に賛成するという場合であってもですね、周辺の住環境の維持と、それから防災に対して十分配慮していただくようなことをお願いしたいというような趣旨のね、附帯意見というのは、もうここに書いてある文言を使うわけですから、それほど大きな問題はないんじゃないか。逆に、そのくらい、きょうもこういう闊達な御議論があったわけですから、そのくらいの附帯意見をつけてもいいのかなというふうに私はちょっと思ったんですけど、これに関して何か御意見ございますか。

(「異議なし」の声多数)

それでは、じゃあお諮りをしたいと思いますけれども、今回ありました…ここは一括していいんじゃないでしょうか。一括で構わないですね、今の附帯意見つけるならば。そうしますかね。そうすると、逗子市の都市計画用途地域の変更と、それから地区計画の決定について、附帯意見を設けるといふことでお認めしたいというふうに思いますが、いかがでございましょうか。

(「異議なし」の声多数)

ありがとうございます。附帯意見につきましては、今申し上げましたように、周辺の住宅地の良好な住環境の維持と防災上の配慮をお願いするみたいな趣旨の文言をつけさせていただくと。文言の具体的な内容は、ちょっとお任せいただくとして、そんなことでよろしゅうございますか。

ありがとうございました。では、そういうことで、お認めいただいたということに、附帯意見をつけてお認めいただいたということにしたいと思います。

それでは、議題の2でございます。その他、いかがでございましょうか。

【青柳次長】 特にございませんので、結構です。

【苦瀬会長】 それでは、本日の議事はこれで終わりでございます。じゃあ、事務局にお返しします。

【青柳次長】 それでは、これで令和元年度第1回の逗子市都市計画審議会を閉会とさせていただきます。本日はありがとうございました。