

# 令和元年度第2回逗子市都市計画審議会

## 会 議 録

令和元年11月14日開催

## 令和元年度第2回逗子市都市計画審議会会議録

日時：令和元年11月14日（木）

14時00分～

場所：市役所5階 第3会議室

出席	苦瀬博仁 会長	一ノ瀬友博 委員
	松本寛 委員	加藤秀子 〃
	丸山治章 〃	稲恵美子 〃
	遠藤和延 〃	龍村峻 〃
	久篠知二 〃	

欠席	鈴木伸治 会長職務代理者	鈴木正 委員
	近藤大輔 委員	佐藤紘一 〃
	森村佳生 〃	峯村徹哉 〃

事務局 桐ヶ谷市長  
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 大竹主事 齋藤  
経営企画部 福本次長（企画課長事務取扱） 企画課 仁科主幹  
まちづくり景観課 須田課長 三澤副主幹

傍聴者 なし

【青柳次長】 それでは、定刻になりましたので、ただいまより令和元年度第2回逗子市都市計画審議会を開会させていただきます。私は事務局を務めます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。

開会に先立ちまして、市長よりまず御挨拶ということで、お時間をいただいております。市長、よろしくお願いいたします。

【桐ヶ谷市長】 皆さん、こんにちは。都市計画審議会の皆様には大変お忙しい中お集まりをいただきまして、ありがとうございます。今回の審議会のほうで御検討いただきたいというのは、議題の4番目でございますが、土地の利用方針についてのまちの活性・活力を高める観点から、いろいろ個別にということで、お願いをしております。

この理由は、今、逗子市の置かれています状況を考えますと、住宅地、そしてこれまで長いことベッドタウンとしてのまちの機能を求めてまいりました。昨今は、その中でどう人口を増やしていけるようにするのかというところ、これが大きな問題だと考えております。こういうケースから、私は何とか中心市街地の活性化を図っていただきたいと思うように至りました。例えば、この間、地域医療構想みうら半島の明日を考える講演会というのがございまして、三浦半島界隈の多くの医療関係、先生初めお集まりいただいた会議がございました。たまたまそのとき隣にお座りになられたのが、もともと県の職員の方で、今は病院系の横浜、神奈川県病院関係の事務局長をされているんですけども、その方は、葉山町の役場の上の東伏見台団地、そこにお住まいの方でした。いろんな話をしましたらば、「いや、もう家内が住めないと言って引っ越したんですよ」とおっしゃってました。当初は上大岡のほうに越されたようですけども、そこではまた住めないということで、今、海が見えるシーサイドラインの横に移ったんですよと言うから、何をおっしゃる、逗子に来てくださいよと、こう言ったんですけど。その東伏見という分譲地は、かなり急な勾配の分譲団地です。ですから、各家が軒をほとんどもうかぶらないようになって、どの家からも海が見えるという、これが売りだったわけですけども、車を放して高齢化になってきた場合に、買い物一つ、普段の日常生活そのものが成り立たない。ですから、そういうところは手放して、やはりフラットで生活に支障のない場所へどうしても移りたくなる。こういう事実はこの界隈でもたくさんあるんだと思います。

やはり、逗子のまちを考えた場合に、全部の地域を高度利用するということは、私はそういう考えには至っておりません。しかしながら、駅前周辺ですとか、限られた商業に適したところにおいては、逗子らしいまちの形成があってほしい。それがひいては、そういう郊外型にお

住まいの方々の終の住処にも変わる。そしてまたそういう郊外型のところは若い世代の人たちがお住まいになっていただくと、入れ変わりが起こっていく。こういうふうな図式が私は逗子において必要ではないかというふうに考えておりました。

そういった観点も含めてですね、皆様に逗子の本当にこれから先、高齢化社会に入り、そして人の、ある意味、奪い合いになるような人口減をどう食い止めていくかといった場合には、そのまちそのまちの魅力をですね、どうやってつくり上げていくのかというところだろうというふうに思います。ぜひともそういう観点から御審議をいただきまして、今後の逗子の本当に方向性を御検討いただきたいものと思っております。ひとつよろしく願いいたします。

【青柳次長】 では、引き続きまして市長より諮問をさせていただきたいと思っております。

【桐ヶ谷市長】 逗子市都市計画審議会会長 苦瀬博仁様。総合計画実施計画の改定について。このことについて、都市計画法第18条の2に基づき定めた都市計画マスタープランを包含した総合計画を改定するため、次のとおり諮問する。諮問事項といたしまして、別添の総合計画実施計画の改定方針の4項に基づき作成した土地利用の方針改定案について、意見を求めます。令和元年11月14日、逗子市長 桐ヶ谷覚。よろしく願いいたします。

【青柳次長】 それでは、ただいまより諮問書の写しを皆様に配付いたします。御確認をお願いいたします。

( 資 料 配 付 )

なお、恐縮でございますけれども、市長はここで他の公務がございますので、退席とさせていただきますので、よろしく願いいたします。

【桐ヶ谷市長】 ひとつよろしく願いいたします。

( 桐ヶ谷市長 退席 )

【青柳次長】 それでは、以降の進行は会長をお願いいたします。会長、よろしく願いいたします。

【苦瀬会長】 かしこまりました。それでは、次第に従いまして議事を進めてまいりたいと思っております。議事進行に御協力のほど、よろしく願いをいたします。

まず最初に会議の成立に関連しまして、事務局からお願いをいたします。

【青柳次長】 それでは、着座のまま失礼いたします。会議の成立について報告をさせていただきます。本日出席の委員は、定数15名中9名御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。

なお、本日は、鈴木伸治委員、鈴木正委員、近藤委員、佐藤委員、森村委員、峯村委員から、所用のため欠席ということで御連絡をいただいております。御了承ください。

また、本日は関係課といたしまして、事務局のほうなんですけど、総合計画を所管する経営企画部の職員、それからまちづくり基本計画の所管であるまちづくり景観課の職員も出席しておりますので、紹介をさせていただきます。まず、経営企画部次長の福本でございます。企画課主幹の仁科でございます。まちづくり景観課長の須田でございます。まちづくり景観課副主幹の三澤でございます。以上、よろしくお願いいたします。

続きまして、会議の公開についてですが、本日会議は原則として公開ということで行っておりますが、傍聴についてはいらっしゃらないということでございますので、このまま進行させていただきたいと思っております。

また、会議時間ですが、御案内に本日16時までとしておりますけれども、本日諮問案件1件ということですので、もしその進行のほうで進みがいいようでしたらば、早く終了ということもあるかと思っておりますので、その辺は御了承いただければと思います。委員の皆様におかれましては、会議の進行につきまして、ぜひ御協力をよろしくお願いいたします。

事務局からは以上となります。

**【苦瀬会長】** ありがとうございます。それでは、次第2の議題でございます。(1)ですね、総合計画実施計画の改定についてということでございます。その議論に入りたいと思っております。事務局より総合計画実施計画(都市計画マスタープラン包含)の改定についてについての御説明をお願い申し上げます。

**【大竹主事】** 環境都市課の大竹です。説明させていただきます。よろしくお願いいたします。

まず初めに、資料の確認をさせていただきます。事前に発送させていただいた次第、A4・1枚です。資料1は、総合計画の抜粋になります。A4・3枚でホチキスどめされたものになっております。続いて、資料2が総合計画実施計画の改定方針、A4表紙1枚になります。資料3が総合計画の土地利用の方針改定案になります。A4裏表1枚になります。資料の4が住環境形成計画の抜粋になります。ホチキスどめされたものになります。参考といたしまして、令和元年度第3回逗子市総合計画審議会資料を一式つけさせていただきます。最後に、逗子市住環境形成計画が冊子として1部あります。以上が本日の資料になります。資料につい

ては余分がありますので、配付漏れ等ありましたら事務局までお願いいたします。配付漏れ等はいかがでしょうか。

では、資料について説明させていただきたいと思います。本日の都市計画審議会では、資料3の総合計画に記載される土地利用の方針について改定を行うため、御審議いただきたいと考えております。逗子市の持つ計画について説明させていただきます。資料1をごらんください。逗子市には、長期的な展望に立って地方自治体の目指すべき将来像を描き出すとともに、その実現に向けた総合的かつ計画的なまちづくりのあり方を示す総合計画という計画があります。

次のページをごらんください。総合計画の目次になります。総合計画は、第2編の基本構想と次ページ、第3編の実施計画の2層構造となっております。基本構想は、都市宣言「青い海とみどり豊かな平和都市」という、いつまでも変わることのない理想像に着実に近づけるため、まちづくり基本計画との一体化を踏まえて想定した将来像と、分野ごとの目指すべきまちの姿、その実現のための取り組みの方向を示します。また、実施計画は基本構想で示した将来像や、目指すべきまちの姿、取り組みの方向を具現化するために、毎年度の予算編成及び事業実施の指針とする事業計画を示すものです。

本日は、総合計画第3編実施計画、第2章計画の基礎条件に記載されている土地利用の方針について、改定案を作成しましたので諮問させていただきます。

ページを1枚おめくりください。土地利用の方針の現行になります。一番下部に太枠で示された商業地の部分と、次ページの最上段、住宅地の部分について変更を行います。

まず、なぜ都市計画審議会なのに総合計画の改定について審議するのかというところですが、総合計画に都市計画法に基づく都市計画マスタープランが含まれているためです。資料2をごらんください。今回の改定に係る方針が資料2に示されております。この中の4項では、土地利用の方針について、まちの活力を高める観点から、個別方針について必要な修正を行うとしており、この方針に基づき土地利用の方針についての改定案を資料3のとおり作成いたしました。

資料3をごらんください。土地利用の方針の改定案になっております。まず、商業地の改定について御説明いたします。中段の第3編実施計画、第2章計画の基礎条件の下にあります、商業地現計画について読み上げさせていただきます。現計画では、商業地はその性格から、都市機能の中核と雇用の場として、商業の活性化に努めますが、周辺の住環境との調和を図りつつ、有効な土地利用を図るよう努めるものとします。なぎさ通り、池田通り、銀座通りの通り

筋は、歩行者空間の確保や海辺のまちとしてのまちなみの景観を誘導し、コンパクトでアメニティに富んだ商業空間として形成し、にぎわいとくつろぎの持てる商業環境への改善を図ります。JR東逗子駅前周辺商業地域は、周辺の景観を阻害することのない、高さを抑えた日常の商店街として発展を図りますと、現計画では示されております。

こちらを下段の改定案に変更いたします。読み上げさせていただきます。商業地は、その性格から都市機能の中核と雇用の場として、商業の活性化に努めるとともに、上層階や生活道路沿いの住宅には利便性を生かした多様な住居が配置され、商と住それぞれのコミュニティが融和した、特色ある商業地としての発展を目指します。逗子市景観計画における逗子駅周辺地区及び東逗子駅周辺地区については、景観や周辺の住環境との調和に配慮しながら、一定の面積利用・高度利用など、有効な土地利用を図ります。なぎさ通り、池田通り、銀座通りの通り筋は、歩行者空間の確保や海辺のまちとしての街並みの景観を誘導し、コンパクトでアメニティに富んだ商業空間として形成し、にぎわいとくつろぎの持てる商業環境への改善を図ります。

今読み上げました改定案の太字の部分が変更した箇所となっております。主な変更点は「JR東逗子駅前周辺商業地域は、周辺の景観を阻害することのない、高さを抑えた日常の商店街として発展を図りますという記載から、逗子駅周辺地区及び東逗子駅周辺地区については、景観や周辺の住環境との調和に配慮しながら、一定程度の面積利用・高度利用など、有効な土地利用を図ります。」と変更する点です。

次のページをごらんください。住宅地について説明させていただきます。上段が現計画になっております。読み上げさせていただきます。既存の住宅地については、地域住民によって自主的につくられるまちづくりのルールや、法的制度の活用を図り、自然と人工の調和した低層の庭園都市的景観を持った住環境の保全と、その向上に努めます。また、中層住宅地については、現状を維持しつつ、積極的に緑化を推進します。新たな住宅地については、周辺の環境に配慮した土地利用が図られるよう努めるものとします。となっております。

下段の改定案について読み上げさせていただきます。

既存の住宅地については、地域住民によって自主的につくられるまちづくりのルールや、法的制度の活用を図り、自然と人工の調和した低層の庭園都市的景観を持った住環境の保全と、その向上に努めます。また、中層住宅地については、現状を維持しつつ、積極的に緑化を推進します。新たな住宅地や再開発、建て替え等が進む土地については、その地域の特色に応じ、人口維持や価値多様化社会に対応した魅力的な土地利用への誘導を図ります。住宅地について

も、改定案太字の部分が変更した箇所となっております。

商業地・住宅地ともに、変更の内容については地域性などを踏まえた市街化区域をゾーン分けした上で、それぞれのゾーンの目指すべき住環境を示す住環境形成計画を反映させたものとなっております。商業地は、もともと高度利用を目的とした用途地域として定めております。また、住宅地については、良好な住環境を保つことを目的としております。今回の変更案については、その方針に変更はなく、商業地は一定の高度利用を図り、住宅地については良好な住環境を保つといった、めりはりのあるまちづくりをしていくという用途地域本来の考えに基づくもので、用途地域の変更を予定しているものではありませんので、その旨、申し添えます。

以上で説明を終わります。

**【苦瀬会長】** ありがとうございます。ただいま事務局から御説明ございましたけれども、その内容について御意見がございましたらお願いいたします。

**【青柳次長】** ちょっとよろしいでしょうか。ちょっと補足をさせていただきます。逗子市の場合ですね、少し他の市町村と今の計画体系というか、構造が若干違っておりました、それを全部説明するというのはかなり時間がかかりますので差し控えますが、今回総合計画の改定に当たって、都市計画審議会で審議をするということについての説明を、もうちょっと詳しくさせていただきますと思います。

資料2ということでお示ししているものを、もう一回ごらんいただけますでしょうか。総合計画実施計画の改定方針ということで、これは市として総合計画を変える必要があるということを実市長のもとで決めた上で決定している方針なんです、この1から6というものについては、あくまでも総合計画の全体を見たときに、ここの6つを変えていこうということになっておりました、総合計画自体はですね、別に総合計画審議会という市長の別の諮問機関がございまして、そちらで審議するというのが筋なんです。なんです、逗子市の場合は現状ですと、今の総合計画にまちづくり基本計画というものが含まれている形になっています。これは平成19年にですね、市民を中心につくられた計画で、内容としてはですね、総合計画と同じように逗子の将来にわたっての将来像であるとか、そういう内容を含んだものなので、前市長のときにですね、それを総合計画の中に入れよう、包含しようということで、現総合計画につきましては、まちづくり基本計画が包含されている形となっております。

その前段で、実はまちづくり基本計画をつくるときに、都市計画マスタープランというのがこの前にあったんですが、それとですね、中身としては近いものだという判断をした経緯がご



ざいまして、それもそこに包含している。つまり三重構造になってしまっているんですね。都市計画マスタープランが最初にあったんですが、それが最初に平成19年にまちづくり基本計画の中に包含され、そのまちづくり基本計画が今、総合計画に包含されている。ある意味では合理的ではあるんですが、少し都市計画の視点からはわかりにくくなってしまっているということがございます。

ですので、総合計画の中の、じゃあどの部分が都市計画マスタープランなのかという整理につきましては、実は今、明確にできてございませんので、今回は明らかに都市計画に関係するところのみをですね、抜き出しまして、そこをこの審議会で審議していただくということにさせていただきます。それ以外につきましては、先ほど申し上げました総合計画審議会、別の総合計画全体を見る審議会のほうですね、そちらのほうで審議していただくことになってございますので、この改定方針、先ほどの資料2の改定方針の4の部分のみについてを、こちらの中で審議すると。ただ、それもこちらでまとめて、こういうものにしようとしてしまうと、今度また総合計画審議会へ持っていったときに、こういうふうに決まりましたというふうを持ってこられるとなると、総合計画審議会が困ってしまいますので、あくまでも私どもが今、大竹のほうから読み上げた案をつくりましたので、それについて意見をいただくという形で、この中ではおさめたいなというふうに思っておりますので、その辺、御理解いただいた上でですね、御審議いただければと思っておりますので、よろしく願いいたします。

**【苦瀬会長】** ありがとうございます。今の補足説明につきまして、何か御意見、御質問はありませんか。

**【一ノ瀬委員】** 追加でというか、今の御説明に関してで。そういう意味で言うと、いわゆる都市マスタープランで描いているような都市像みたいな、具体的なところというのは、また別の、個別の計画があると考えてよろしいですか。

**【青柳次長】** 個別の計画で対応するという考え方でやってはいるんですが、実は総合計画のもとにですね、体系がありまして、その中で基幹計画、個別計画と、下にピラミッド型に広がっている計画になっているんですが、全てができていないわけではないんですね。実は都市像のようなものというか、都市計画的なものでいくと、まだその辺が実はうまく、物としてはできてないというのは変ですけども、まだその部分についてはお示しできるものにはなっていない。計画としてはなっていないところがありますので、現状で言うと総合計画そのものが都市像をそこから読み解くという形になってございます。

【一ノ瀬委員】 参考で送っていただいたのを見ると、（仮称）都市デザイン計画というものが何かつくられるようですね、そこはどのようなのでしょうか。

【青柳次長】 都市デザイン計画が先行してできればよかったです、まだその辺については実は手がついておりませんので。ただ、その都市デザイン計画の下に位置づけられています個別計画が、住環境形成計画というものが1つございまして、これは先にできているんですね。順番については、ちょっといろいろ考え方はあるかと思うんですが、こちらに基づいて、少なくとも住環境についてというのは、市の方向として示されておりますので、これに基づいて一部改定をしていこうというのが今回の提案でございます。

【一ノ瀬委員】 わかりました。

【苦瀬会長】 私もわからなくなっちゃうときがあって。非常に逗子の場合は複雑な、多分いろいろ御事情があってそうなったんだろうと思っていますけれども、多少複雑な面があるかなと、いつも思っています。今お話があったように、都市計画審議会で審議していいの悪いのという議論ではなくて、そちらで別途審議会があるということでもありますから、そちらからは都市計画審議会に関連する事項4番について、もしも意見があったら出してくださいねと、こういうふうな理解でよろしゅうございますかね。

【青柳次長】 はい、ぜひそれをお願いします。

【苦瀬会長】 例えば東京でも、都の決定と区の決定と分けて、都で都市計画決定する場合は区に意見を聞くというやつがよくありますが、多分そういう感じなのだろうと思います。

それでは内容に入りたいと思います。いかがでございましょうか。どこからでも御質問。はい、どうぞ。

【松本委員】 お伺いいたします。確かに総合計画と都市マスとですね、渾然一体となっている中で質問をするのも難しいのですが、まず、総合計画実施計画、資料2の中の、今回我々はこの4について議論すべきという御示唆でございますけれども、この4のいわば根拠として、その前にあります3のですね、できる限り現状の人口維持に努めるという方針、これにのっとって今回の4番の土地利用の方針を考えていくという認識でよろしいものなんでしょうか。つまり人口の維持を図るために今回の4番、後に出てまいります高度利用等々ですか、そういったものを変更する必要が出てきたのだと解釈してよろしいものなんでしょうか。

【青柳次長】 基本的にその部分については、人口維持という方針についてはそのままということを決めておりますので、松本委員がおっしゃるように、その考え方のもとということ

で結構だと思います。

【松本委員】 参考までに確認させていただきたいのですが、その3番にあります目標値、目標人口の目標値、これは5万7,800人だったかと記憶しておりますけれども、かれこれ4年、5年たってまいりまして、八百何人か、900人近くですね、総合計画の目標ができて、人口が減ってしまっているかと思うのですが、もし所管のほうで今、当初の5万7,800人から何人減ったのか、おわかりになるようだったら教えていただきたい。

【福本経営企画部次長】 1の位、10の位、忘れてしまいましたが、直近で把握している数字は5万7,000の強、5万7,000強です。

【松本委員】 となりますと、約800人、この総合計画ができて人口の維持を訴えながらも800人の人口が減ってしまっている。これではいけないから、今回の改定で都市計画のできるころにおいて、この4番において改定をしていき、人口の維持に努めていくんだという目的でよろしいということで再確認させてください。

【青柳次長】 そのような形で結構かと思えます。

【松本委員】 その上で、個別の一つの文言として、資料3を御提示いただいたんですが、大変これは緊張する内容でございます。いわば、これまでは低層の街並みをよしとしてきた、魅力としてきた逗子市がですね、人口の維持を目標に掲げ、一定の地区、特に逗子駅周辺と東逗子周辺地区においては、今まで高さを抑えようとしていたものが、逆に面積や高度利用を図っていき。つまり、高い建物を建てて人口をいわば増やしていく方向にしようという大転換だという点に大変緊張するわけなんですけれども、過去に二つ、三つ前の平井義男市長のときに、やはり高度利用を図って大分住民の反発を食らってですね、それも原因の一つとして、市長がすぐに一期で変わった経緯がございますが、ここの部分についてですね、所管、今回内容を高さについて言及されていくに当たりまして、どのような調査、どのようなお考えなのか、詳しく教えていただけますでしょうか。

【青柳次長】 ただいまの御質問ですけれども、少し都市計画の部分と、あとは条例によるまちづくりの部分というのと、少し混同されているのかと思うんですが。基本的にはですね、都市計画としてはそれほど大きな転換だということは考えておりません。表現上の低層の住宅地ということを前面に押し出しているというのは、これまで逗子市の計画としてあるべき姿だったと思うんですが、逆にそれがですね、必要以上に低層を押し進めるという形になっておりまして、本来の都市計画で言う用途地域だとか、都市計画の考えに基づいたまちづくりの方向性

に、もしかすると少し支障を来していたのかもしれないです。ここは議論されたものではありませんので、私の感覚なので、もし語弊があったら申しわけないんですが、少なくとも今、委員もお出しになっていますけれども、皆さんにもお配りしているかと思いますが、都市計画図に基づいて、それぞれの用途地域におけるまちづくりをしていくというのがもともとの考え方ですので、ここから逸脱しようというわけではないんですね。ここの範囲の中で、それをどれだけ有効に活用できるかということをし少し明文化したというか、詳しく書いたというレベルですので、方針として大転換したということではございません。

高度利用というふうに言っていますけれども、それは高度突破をしようということでは決してなくて、都市計画上、高さが決められているところもありますけれども、それは逗子の場合ですと第一種低層住居専用地域の10メートルだけなんです。あとは条例で縛っているだけなんです。そうすると、そこについては影響してないので、松本委員がおっしゃっている、前の前の平井市長の時代の高さが緩和されたというのは、恐らく開発指導要綱の時代ですね。条例の前の形だと思うんですが。その時代の高さのお話だと思いますので、今回はあくまでもその時代からある、その時代から用途の種別が変わっていますので、若干違ってはいるんですが、基本的には本来の商業地域は商業地域で、住居地域は住居地域であるべき姿にしていこうというのを、少し文言をいじって方向性を出したというところで理解していただければと思います。

【松本委員】 わかりました。具体的に申しますと、新逗子駅の先のバスバースの上に関してですね、もっとあそこは非常に有効利用ですね、空中の有効利用をですね、すべきではないかという御意見をいただいています。ただ、あそこは近隣商業地域であって、商業地域ではない。ただ、今の御説明ですと、じゃああそこに一定のボリュームの住宅をつくろうと思うから、近商を商業地域に変えよう。このような形には今回の提案の中には用途地域の変更までは一切言及しないと。言及しないと、そこは想定してないということで確認させていただいてよろしいですか。

【青柳次長】 そこについては一切考えにはございません。現行の用途地域の中で、十分な恐らく高さなり、それから容積というのはあるというふうには考えておりますので、もちろん足りない部分といいますか、必要な部分については地区計画等の都市計画手法でですね、できることはできますので、そこは可能性はゼロではないと思いますが、現行の用途を変えてまでということでは考えてございません。

【松本委員】 今回の我々都市計画審議会でこちらの肯定的な答申が出たとするならば、今後まちづくり審議会等ですね、今言及されましたさまざまな条例改正というところに、いわばお墨付きを与えるというか、もしくはそれを進めるような方向を、こちらの都計審が要望しているような形にはならないんですか。それとも、それぞれの審議会はそれぞれ独立しているわけだから、都計審でこれは決まったからといって、もしかするとまちづくり審議会のほうはそうではない方向になるかもしれないというふうな、とりあえずの位置づけとしてはそれでよろしいのでしょうか。

【青柳次長】 基本的にはそれぞれ市長の諮問機関、独立の機関ですので、お考えとしてはそれぞれのものを出していただくということで結構だと思います。先ほど申し上げたように、都市計画審議会とあわせて、まちづくり審議会についても同じ4番のところについては意見を出すような形で今、事務的に進めておりますので、それぞれの意見は出るはずですが、ただ、そこでまとめ切るということはないで、最終的には総合計画審議会に戻して、その中でこういう意見がそれぞれ都市計画審議会、まちづくり審議会でも出ましたよという議論をしていただくということで考えてございますので、特に、もしかすると相反する意見が出るとしても、それは問題はないと思います。

【苦瀬会長】 ありがとうございます。私もその辺がわからなくなっています。きょうの話は、もしも用途地域を変えようとしていないのならば、都市計画審議会でも何を議論すべきだろうか、ということです。おそらく、もしも何か都市計画審議会での案件の中にさわるようなことがあったらいけないから、意見を聞いておこうということなんだろうと理解したのですが、そういうことでいいですかね。

【青柳次長】 そういう意味もあるかとは思いますが。

【苦瀬会長】 わかりました。ありがとうございます。ほかに何か御質問、御意見ございますでしょうか。はい、どうぞ。

【丸山委員】 土地利用の方針の改定案で、要は商業地域と住居のめりはりをもっとつけて、魅力を高めて、さらにその中で人口を増やしたいという大命題があって、ただやみくもに増やすのではなくて、街並みをとというか、まちの魅力を高める形での人口増を図っていくという形にしたいという、住環境形成計画を基本に押さえて、そのようなねらいがあるという形。

【青柳次長】 そうですね、その側面もあるかと思えます。とにかく、まずは今まで必要以上にですね、低層の住宅地という文言に縛られているところがありましたので、そこから一旦解

放するということが命題だと思っています。その上で、ちょうどと言ったら変ですけども、住環境形成計画ができておりますので、それが市の考え方としてございますので、そこに基づいて文言をうまく合わせていったということですので、考えとしてはそれで結構だと思います。

【丸山委員】 あと1点。形成計画のほうでは、ミニ開発とか懸念されるということで書いてあるんですけども、そこと反することには改定案でならないかという心配があるんですけども、この表現の中では、例えば住宅地においてですね、魅力的な土地利用とか、いろいろある、再開発とかいろいろあるわけですから、例えば自分の土地をトランクルームにして活用したいとか、そっちの方向に逆に行っちゃうんじゃないかなということはないんでしょうか。

【青柳次長】 文言については、基本的に住環境形成計画からなるべく持ってくるような形で今つくっております。例えば魅力的な土地利用というのは、個人に魅力的な土地利用ではなくて、まちとして魅力的な土地利用なので、そこはこちらのほうの運用の仕方というところで御理解いただければと思います。

【苦瀬会長】 ほかにいかがでございますでしょうか。

【加藤委員】 確認させていただいてもよろしいですか。先ほど意見を聴取したいということで御説明をいただいたんですが、それはこの場において意見をいただいた上で、総計審のほうに持っていくということでの理解でよろしいんでしょうか。その辺のタイムスケジュール的なものを教えていただきたいんですが。

【青柳次長】 それでは、こちらが考えているスケジュールをお伝えしますと、基本的には皆さんの意見を聞きながら意見を述べていただいたほうがいいのかなとは思っているんですが、もちろんここで述べられなかった意見というのものもあるかと思しますので、もしそれがあのような形でしたら、また後で出していただくような形で考えておりました。会長とも相談させていただいて、大体1週間強ぐらいあれば大丈夫なのかなということで、11月22日までに、出し切れなかった意見については事務局のほうにお寄せいただければ、それも都市計画審議会の意見として、あわせて出すということで考えてございますので、御理解いただければと思います。

【苦瀬会長】 都市計画審議会として、意見はこういうものだというふうにとまとめるのではなくて、都市計画審議会の各委員からはこういう意見が出ましたよと、そういう報告の形になるわけでしょうね。

【青柳次長】 委員個人個人の意見として、こういう意見が出ましたということで報告します。

ですから、都市計画審議会としてこういう意見でしたというまとめ方はしませんので、その辺、細かいニュアンスも含めて、なるべく皆さんの意見をそのまま出したいと思いますので。

【龍村委員】 1つ質問よろしいですか。資料2の4の土地利用の方針について、まちの活力を高める観点からと。これはまちの活力を高めるといのは、資料3に載ってる商業地と、それからこの住宅地ですか。この2つのことを指しているんですかね。商業地の場合はこういうふうにやって活力はあり、住宅地はここに書かれているような内容でという解釈でいいんですか。このどうも活力というのがですね、何を指しているのか。ちょっとわからないです。

【青柳次長】 ここはですね、逆にその表現だけで私ども指示を受けていますので、それをもってどうなのかというのは私どもわからないということですね。活力という意味でいくと、恐らく商業地のほうが主だと思います。商業地域を中心に活力を高めて、まち全体の活力をという意味だと思って、この案をつくっておりますので、それぞれ住宅地の活力をという考え方は、ここではしていません。特にですね、今までの状況から変わっていくだろうと考えたときに、今、商業地のほうが、先ほどお見せしました都市計画図の中でも、本当は高さがある程度あって、建ぺい・容積ですね、建ぺい率・容積率の関係から、それを十分使えばもう少しですね、例えば大きなビルであるとかいうものもできるんですが、なかなか使い切っているところはないんですね。だから、そこをまずじゃあ使い切って、さらに魅力的なものがないかとか、そういう発想で活力というものを捉えてはどうかというところで考えております。ただ、具体的にどこのビルをどうするとか、そういうところではないので、活力という言葉が当てはまるのは、私どもは商業地のほうだろうと思って、この案はつくっております。

【龍村委員】 そうするとですよ、この人口の維持ですよ、ここでは。3番に書かれているのは。人口を維持するだけで、人口の維持ということは、結局は高齢化が進むことになっちゃいますよね。やっぱりここが矛盾しないんですか。人口の維持を図りながら、商業地のいろんなことをね、やって、活力を上げると。どうも何か3と4が矛盾するような気がするんですけど、そういうことはないんですか。

【青柳次長】 ちょっと一部先ほどのを訂正します。商業地については当然活力は皆さんのイメージは当てはまると思うんですが、住宅地の活力って何かというと、新しい住民の方が例えばお子さん連れで入ってきて、それで全体的によく明るくなったとかという話は聞くんですね。そこはねらいとしてはあると思います。ただ、そのときに、住宅地のところでですね、高齢の方がずっとお住まいで、皆さん高齢化してしまって、全然子供の声が聞こえないとかということ

ころに、子供が入ることによって活力というか、そこの活性化というんですかね、住宅地がまた新たな魅力が出てくるかなというところでは、活力という表現でいいのかもしれませんが、それも一部かかります。その住宅地に、先ほど市長も言っていましたけれども、住宅地の駅から遠くて車で行かないと、とてもじゃないけど上れないようなところにお住まいの方は、もう高齢の方であればなるべく駅の近くに出てきていただいて、その近くに住んでもらうような枠をつくっていききたいというような話をしていたと思うんですけれども、それとリンクさせてですかね、今まで住宅地で、ほぼ車を使ったりとかして生活されていた方が年を取るに従って、まちの中に出てきていただいて、その空いた住宅地については若い人が入っていただくという、こういう循環というの、まちの活力につながるというところで言うと、住宅地もその一端を担うというふうには思っております。訂正も含めて説明させていただきました。

**【福本経営企画部次長】** 今、説明に関して否定する話ではないんですが、あくまでも土地利用という観点からの説明です。企画サイドの説明、先ほど松本委員から、この土地利用方針の改定のベースには人口の問題があるのかという質問がございました。そうだというふうにお答えをしています。ですので、その観点から活力ということをどう解釈するんだということだと思います。現在の総合計画にですね、目標人口のことを書かれている部分があるんですね。ちょっとそこを読みます。途中から読みますが。今後のまちづくりを進めていく上で、まちのにぎわいや活性化、行政サービスの水準を維持するためには、もう一回繰り返します。まちのにぎわいや活性化、行政サービスの水準を維持するためには、人口構成を考慮しつつ、一定の人口を維持していくことが不可欠と考えています。こういう趣旨が書かれています。まちのにぎわいや活性化、行政サービスの水準を維持するためには、人口が現在と同じ程度ないと、今の要するに状況が保てないんだという認識がまずあります。ここには、まちの活力という言葉はないんですが、このまちのにぎわいや活性化、あるいは行政サービスの水準が維持される状態がまちの活力のある状態だというふうに御理解をいただけたらいいのかなというふうに思っています。そういった意味では、繰り返しなんですけれども、それをやるためには現在と同程度の人口がないと、同じことを維持するのは難しいんじゃないかということです。

そのときに、人口を維持する、増やすということは、高齢者ばかり増えるんじゃないかといったようなお話がございました。日本全体が高齢化が進んでいっていますので、それはある程度やむを得ない部分はございます。その結果として、例えば定年の年齢が延びていったとか、あるいは定年後も働き続けようといったような形で、日本の構造改革が起こりつつあるような



タイミングなのかなと思っているところです。ただ、人口構成がまず基本的にはいわゆる人口ピラミッドと言われる、こういう若い人たちが多い状態、これがやっぱり一番健全だというふうに考えることができるのかなと思いますので、そういった意味では先ほどの読み上げた文章の中に人口構成を考慮しつつ、これはどういうことかという、つまり人口が増える、イコール高齢者ばかり入ってくるんじゃないくて、若い人も入ってくるような人口の取り組みをしましょうと、そういったことを実は意識して定めているところです。

ですので、実は目標人口のところに、かなりもう3行ですか、書いてありまして、それを読んでみますね。今後は様々な分野において、これまで以上に魅力あるまちづくりを展開することにより、子育て世代を中心とした生産年齢人口増の転入増加を図り、できる限り現状の人口の維持に努めます。こういうふうに定めています。現実問題として、人口は先ほど松本委員が御指摘されたように、減ってはいるんです。ただ、30代を中心とした子育て世代というのは、実は転入と転出、要するに逗子から出て行く、逗子に入ってくるという、この数字を比較すると、ここは逗子は実はプラスなんです。そういった意味では、総合計画に定めている子育て世代を中心とした生産年齢人口増というのは、実は転入超過になっているといったことがございますので、そういった意味では全体の状況は減ってはいますが、そこは今後行政のほうで努力をさまざま続けながら、なるべく人口の維持できるように努めていきたいなというふうに考えているところです。ですので、ちょっとここのまちの活力、そういったような意味合いでちょっと御理解いただけたらなということです。

**【稲委員】** 私は、まちの活力を高める観点からは、もう人口増か人口維持が絶対条件だと思うんですね。でも、これはやっぱり日本全国、自然減ですから、今、若者を呼び込むというのは、かなりの難しいことがあります。川崎と東京しか増えることはない。あとは全部人口減の予測が立てられているわけですね。ですから、低層に縛られることからの解放というのは、大賛成なんです。前からずっと話されていて、若者といっても今、福本さんがおっしゃった子育て世代を呼び込む。それから、元気な高齢者を活力、元気な高齢者が暮らしやすいまちになる。あとは、絶対増として要介護者が増えるわけですから、要介護者が離れたくないまちにする。それがもう何ですか、人口最低の維持だと思うんですね。

低層と高層とバランスをとるということで、この住環境形成計画、22ページなんですけど、以前テレビで見て、東急が主導して、二子玉ですか、あそこがやっぱり坂の上のほうの高齢者を駅近辺のマンション、もうバリアフリーで、ずっと駅からずっと濡れないで通れるところで、

バリアフリーで、いろいろ暮らしやすいところに住みかえて、そのかわりバギーを押して坂を上って、環境のいいところにファミリー世帯を呼び込むというまちづくりをやっていたんですけど、そういうイメージですか。それで、それは駅に高齢者を呼び込んでいたんですけど、この図式だと、高齢者プラス若者も駅近の高さのあるところに呼び込むという趣旨なんですか。

**【須田まちづくり景観課長】** まちづくり景観課です。この計画では、まずは一つは今おっしゃられたように、高齢者の方、昔は郊外の高台に庭付き一戸建てを買って、そこが最終地点という言い方をされていたんですが、今はそれが多様化されて、今後住環境は変わっていくだろうというようなことです。

もう1点はですね、これで言うと4つのゾーンのうちの、28ページ…30ページをちょっと見ていただきたいと思います。こちら、郊外うるおいゾーンということで、郊外のゾーンについてはどういうふうに住環境を進めていくかというところ、31ページの一番上なんですけど、このゾーンの目標としては、緑豊かな自然環境から近い位置なので、子育て世代が自然の恩恵を身近に感じながら、健やかに生活できる環境を保つため、ゆとりある生活をしていくということなので、若い、例えば子育て世代に関しては、駅前だけではなくて、こういう郊外に、空き家も逗子が増えてきていますので、そういう空き家を解消するという意味でも、緑豊かな自然環境豊かな郊外に住んでいただくというのも、この中で方針としておりますので、駅前に全て集中していくということではございません。

**【稲委員】** だから、逆に、難しいとは思いますが、シングルの若者、あるいはシングルのもうちょっと上の世代、結婚しない世代というか、働き盛りの人を、価格重視の、低価格ゾーンをつくって、そこに呼び込む。駅近なところに呼び込めば、逗子は、逗子から座ってね、始発から座って東京に行けるんだという方も多くいらっしゃる。それも一つの方法かもしれないですね。価格を下げてということで。だから高齢者、動けなくなったとか、地価の便利なところを求める高齢者と、それから若者、それで子育て世代はできるだけ上に、環境のいいところという視点もあると思います。

**【苦瀬会長】** ありがとうございます。御意見いただきまして、ありがとうございます。ほかにいかがでございましょうか。はい、どうぞ。

**【遠藤委員】** 改定の案の文章というか、文言のことについて確認なんですけど、住宅地のほうの改定案、新たな住宅地や再開発、建てかえ等が進む土地については、その地域の特色に応じというふうに書いてあるんですけど、この地域の特色というのは、具体的にはどういうものを指

しているのか。

【青柳次長】 地域の特徴というのは、同じ住宅地であっても、例えば小坪の港の近くのあたりであったりとか、同じ小坪であっても亀ヶ岡団地であるとか、それから南ヶ丘、光明寺団地というのは、かなり住宅地の様子が違うんですね。それぞれのところで、それぞれの事情がありますので、その辺を加味した上で、まちづくりをしていくところが特色に応じというところで考えているということですね。一様に何かをするというつもりではないのかなということ、御理解いただければと思います。

【苦瀬会長】 いいですか。ほかに御意見ございませんか。

【龍村委員】 1つ確認したいんですけども、わかればの話なんですけどね。大体30～40年前に久木のハイランドができて、それまではあそこら辺は山で、それから亀団だとか葉桜とか、いろいろできましたよね。それで、そのときの人口というのはどれくらいだったんですか。それで、あのころは、非常に働き盛りのですね、私もまだ独身でしたけれども、働き盛りの人たちは、随分逗子へね、移ってきて、それで若いお子さんもね、随分いたんですよね。その辺が今、ものすごく高齢化しているわけですよ。いずれにしても。私は今、亀団に、光明寺団地に住んでいますけれども、若い人がお子さんね、小学生だとか、前よりは増えているなと思うんですよね。だから、そのときの人口がですね、そのときの逗子の開発というか、そういうのがこういう中で生かされてこないかなと。何か、ただ単に高齢化しただけでね、その当時の活力というのが、何となくないような気がするんですよね。それはもう市政のやり方だったんですか。ちなみに。

【福本経営企画部次長】 こういうグラフ資料になってしまっているの、細かい数字は持ち合わせはございません。ちなみに、まず昭和41年の数字がありまして、1966年ですと、4万4,000ぐらいの数字です。4万4,000人。1970年が4万8,000前後ぐらいかなと。ずっとずっと人口が増えていきまして、1978年ぐらいまではずっと増えています。ちなみに今、70年なので、75年が5万5,000を超えていますね。5万6,000ぐらいいます。75年の次が80年だとすると、それがもうピークに達していて、5万8,000ぐらいの数字。

【龍村委員】 それがピークですか。

【福本経営企画部次長】 逗子の人口のピークは2009年なんですけど、なので、ごめんなさい。ちょっと遠くて見えないかもしれないですが、今、最初に言った数字というのは、ここなんです。グラフなんですが見えますか。（「見えます」の声あり）ここがですね、1978年、80年ぐ

らいです。そこでも上り切っちゃった状態ですね。あとは少しかうやって増減がありながら、人口のピークを迎えたのが2009年。そこからは実は人口は少しずつ減り始めています。

【青柳次長】 土地利用の観点から言うとはですね、山を切って住宅地をつくるというのは、当時のトレンドだったと思います。まずは、どこに住むか、住む場所をまずつくろうというときに、高所につくるというのが当時、昭和30年代の後半から40年代、それから50年代ぐらいまではトレンドで、そこに大規模な住宅地をつくって、その中で生活ができて、風通しもいいし、景色もいいしというところで、恐らくつくるといのが全国的にはやってはいました。逗子はその条件から言うと、あまり大規模な住宅地にはならなかったんですが、逆にそれぞれの山を切って、中規模・小規模の団地というか、住宅団地ができたという形になります。ですので、市としてそれを望んだというわけではなくて、当時のデベロッパーの方が、ここにはこれくらいの規模のものをつくろうという形でやっていったものに対して、市としてはそれに対して特にこういう方向でというのは、恐らく出してはいないと思うんですが、是でもなく否でもなくというところでやっていったのが、今のまちづくりだと思います。ただ、今そうってしまったときに、いろいろな問題が起きてきて、そこで年を重ねていった人はどうするかという、新しい問題ができていて、起きているというのが今の日本の状況でもあるんですけど、逗子の状況でもあります。

【苦瀬会長】 ありがとうございます。今の御説明にあったように、少子高齢化とコンパクト化というのは日本全体のまちの抱えている共通の問題で、そういう中では逗子市は頑張っているほうだと思います。ありがとうございます。ほかにいかがでございましょうか。はい、どうぞ。

【稲委員】 あとはまちの活力を高めるために、できるだけ逗子でいろんな買い物をしたり、いろいろ利用してほしいということで、バスを回す。亀ヶ岡とか逗子の池子とか循環バス。アザリエのほうはね、回ってますけど、それはあくまでも住民の足なんですけども。そうじゃなくて、逗子の場合は要介護率が神奈川県でトップなんです。ですけども、それは重度じゃなくて、意外と軽度な方が多いので、その方たちは出かけた。出かけたけど1人では出かけられない。ですから介護施設がすごい、10月にできる介護施設の説明会が5月にあつたら、説明会の段階でもう予約でいっぱいになったというぐらいなので、自宅ではバリアフリーじゃないと無理なので、ちょっと住みかえようかなという方たちの、その方たちを活力に加わってもらうために、何ていうんですか、巡回させる、いろいろ無料バスとか買い物ツアーバスとか。

なかなか逗子に駐車場が少ないので、そういう形で私は新逗子駅周辺というの、これはもう完全に高層化というのは難しいのかどうか、さっき松本さんからの話がありましたけど、そこも一つの候補地だと思いますし、乗り合い、シェアする乗り物を使って活性化させるというのも一つの方法だと思います。

【苦瀬会長】 これは御意見ということで。ありがとうございます。ほかにございませんでしょうか。

【一ノ瀬委員】 文言で、先ほどの住宅地のほうの改定案なんですけれども、今後の人口維持や価値多様化社会にという、価値多様化社会という言葉、かなり新しい言葉かなと思うんですけども、この言葉をここに使われる理由は何ですか。

【須田まちづくり景観課長】 この一連の表現というか、目標設定は、住環境形成計画のまさに計画の目的にもなっております、その中で使っています。というのは、総合計画の良好な住環境を形成することによって、くつろぎが生まれるまちというものを大きな柱にしまして、それを実現するための個別計画としてこの計画をつくっているんですね。というのは、逗子の自然とか歴史の中で、これまで培われてきた安らぎ、あるいはくつろぎを感じる良好な景観や街並みをつくっていかうと。それをまず守りながら、育みながら、新しいものをつくっていきましょう。そのためには人口を維持しなければいけない。人口が減って…減らしては維持ができないだろうということとか、価値多様化というのは先ほど私、住環境で言えば昔の価値観から今の住宅地への価値観というのは移り変わってきていますので、そういうものに対応した逗子の住環境をつくっていく。昔の別荘地を中心とした、古くからあるよい街並みだけではなくて、やっぱり今回御意見いただいています駅前であれば、もっと住みやすい計画が組めるとか、だけれども、一方、郊外に行けば良好な自然環境を残したまま、そういう変な、自然環境を壊すような開発はこれまでどおり条例などできちっとその辺を保全しながら、だけどその辺のめりはりをつけていくというのがこの価値多様化というという表現をしていますので、住環境をこれからどう考えていくかという中では、いろいろ年齢によっても生活スタイルによって価値観が変わってくるというところの表現でこれを使っています。

【石井部長】 住環境形成計画の1ページのところ。この理念、先ほど今申し上げた、その辺の理念を反映しているというところですね。

【一ノ瀬委員】 反対しているという意味ではなくてですね、何か文脈から読む限りにおいては、ライフスタイルの多様化とかの言葉で、同じだったのかなと思ったんですけども。とい

うのは、価値多様化社会、価値観の多様化とかと言われていたときには、実はもっと踏み込んで、実はジェンダーだったり性差の問題だったりとかですね、かなりセンシティブなところまで踏み込んでやるようなときに使われていると思うんですね。逆に、そこまで逗子市がやる気だというような話なのかなと、ちょっと思ったということ。今の話だと、ライフスタイルの多様化ぐらいなのかなと。そのほうが一般的な言葉かなとちょっと思ったということです。

【須田まちづくり景観課長】 住環境とかライフスタイルとか、そういう意味合いです。

（「賛成です」の声あり）

【苦瀬会長】 働き方とか、テレワークでしょうか。はい、どうぞ。

【松本委員】 今の御意見はとても重要だと思っております。価値の多様化といいますとですね、いろんな価値観を持っているわけですよ。不動産屋さんからすれば、高く売れて、いっぱいまで建てられるほうが価値が多様なんだと、こういう言い方もありますから。もちろん、この住環境形成計画を否定するものでは全くございませんけれども、今御指摘のようなライフスタイル、こういった横文字が行政さんとしていいかどうか、ちょっと別ですけれども、やはりそういった生活者のニーズ、これが変わってきたと。あくまでも何でもありという意味合いの価値多様化ではないというふうに言えるんですね。

そういった上でですね、まちづくり条例を初めとした条例と、そして今回、私たちのような都市計画と、どうもそのすみ分けみたいなものがですね、たまたまこちらの住環境形成計画の3ページ、先ほど御指摘のありました市の計画の模式図がございますけれども、住環境形成計画や（仮称）都市デザイン計画というのは、あくまでも行政計画の話の中で、いわばこちらの都市計画法に基づくこちらの審議会とは、直接的には関連してこなくて、その上位計画である総合計画、この総合計画のところ本来だったら総合計画と都市マスタープランという、要は二本立て、2つの両輪が普通、昔はあったと。それが1つになってしまったということだと解釈しているんですが。そのような話の中で、いまだにちょっと今回の諮問いただきましたこの文章、これについて今までのような文言を一つ一つ精査させていただくほうがいいのか。それとも、都市計画審議会としてどういった答申を今回出せばいいのか。個人の意見をばらばらにこのように羅列するような形で、それでよろしいのかどうか。ちょっと不安があるものから、改めてこちらの3ページのグラフ、組織図と比較しながら、この都市計画審議会の位置づけ、そして今回の答申の仕方、再確認をしてくれませんか。

【青柳次長】 先ほど説明を差し上げた部分と重なるんですけども、基本的には3つの諮問

機関でそれぞれ、やり方はいろいろあるんですが、検討していただくということにはなっております。都市計画審議会としましては、今回の土地利用の方針のパートのみというところでやっておりますが、最終的に総合計画審議会においては、1から6の項目、6項目全部を審議する形にはなりません。その題材とっては変かかもしれませんが、総合計画審議会が都市計画審議会の議論、それからまちづくり審議会の議論がこうであったというもの、その状態を出したほうが、最終的な形でそこでまとめやすいだろうというところがあって、意見を出していただく形にとどめたいというふうに考えております。ここを例えばこういうふうにすべきでしょうと、文言を修正してしまうと、同じパートをまちづくり審議会でも持っていますので、そこでも修正しますとなってしまうと、2つの審議会がこういうふうに修正したものを総合計画審議会が上げると、全く議論の土壌がなくなってしまうわけですね。そこは避けたいというのもありまして、私どもちょっと心苦しいところがあるんですが、諮問機関なので本当はこういう文言に変えるべきとやりたいんですが、今回に限ってはですね、意見をいただいて、それをそのまま出す形のほうがよろしいだろうという事務的な整理をしておりますので、その辺についてはぜひとも御理解いただければ助かります。

【松本委員】 再確認をさせていただいたわけなんですけれども、ということであればですね、あえて資料3にございます土地利用の方針の改定案という文章の中ですね、高層化、高さを抑えたというこれまでの方針を変えて、面積や高度利用を進めようという大転換があるということも冒頭も申し上げましたけれども、それが高度利用を、商業地域を中心に進めてしまますと、おのず、そこに近接した住環境が当然これまでの法規制の悪化することは間違いないわけでありまして、そこについての配慮というのは条例なのか、それともこの都計審なのかかわかりませんが、どのように行政側として、行政サイドとしては指導していくのか、配慮していくのか、方針があればお伺いいたします。

【青柳次長】 その辺につきましてはですね、少し都市計画の部分では細かい部分までを規定するというのは難しいのかなと思っておりますので、現状ある用途地域の中でのルールに合わせて、それを補完する形で、恐らくまちづくり条例なり何なり、条例でですね、その部分を運用として使っていくというところが一番いいのかなとは思っております。今回は都市計画審議会ですので、条例部分についてはまちづくり審議会のほうでまちづくり条例を所掌しておりますので、そこで議論いただけるというふうには考えてございます。

【松本委員】 商業地域については、決して高さを抑えるものではないという方向になるので

しょうが、次のページにございます住宅地、一般の住宅地については、具体的な先ほど御指摘、先生からいただきました価値多様化社会に対応した魅力的な土地利用という、文学的な表現になっておるんですが、なかなか理工系の私ですと、もう少し何というかな、数値とは言いませんけれども、都市計画の中ではもう少し具体的な形が本来なされてもいいのかなと思ったんですが。その中で、具体的にこの住宅地について何か変わる、変えようという意味でこの言葉の変更があるのでしょうか。それとも単純に、先ほど御説明いただいた住環境形成計画で使った、今どきの言葉に置きかえただけと解釈してよろしいのでしょうか。何か変化を求めての変更なのか、確認させてください。

【青柳次長】 変化を求めるということではないんですが、住環境形成計画の冊子のほうの22ページをごらんいただけますでしょうか。ここにですね、住環境形成計画が戦略としてあった場合、これを計画としてつくった場合、つくらなかった場合ということで、上下に対比の絵がございます。住環境形成計画で、これをもとに条例なり何なりということやっていくんだということをしていくと、上のような形になるということになっているんですね。下の戦略を持たなかった場合のイメージと比べますと、単純にですね、今まで低層の住宅地というところだけでやっているというイメージですので、低層の住宅地ばかりが商業地域も含めてできてしまう。あと、商業地域の近くですね、ここでは近郊ゾーンというゾーン分けをしているんですが、商業地域に近い住宅地についても、結局低層になってしまうというまちづくりであったものを、それはめりはりをつけましょうということで、ここでも商業地域についてはある程度利便性の高い、商業施設であるとか集合住宅、それからその周りには魅力ある低層集合住宅となっていますが、要は中規模のアパート等も含めた、戸建てではなくて少し背の高いものを中間に配置して、その周辺に低層の住宅地をということ考え方を、もう1層、ですからつくっているということですね。今までの低層だけだったものを、極端に商業地域と低層の住宅地だけではなくて、中間的なものもつくっていかうところを、ここで案に示しているというのがありますので、そこは入れ込んだ表現しているつもりではございます。

【松本委員】 具体的なこういったイメージを文章化したのがこれだという、今回の御提案の土地利用方針の住宅の部分だということなわけですね。わかりました。

ちょっと視点が変わりますが、この春に議会のほうにですね、総合計画の変更が、改定が出されまして、それこそ総計審さんのほうから防災的見地からのですね、変更を提案され、可決されております。そういった点で、都市計画の視点でこの防災的見地からですね、アプローチ



というのは、御検証されたのかどうかを確認させてください。

【青柳次長】 この方針をつくるに当たってといいますか、この方針の改定案をつくる段では、防災の観点というのは特にもとの部分に入っていなかったというのがありますので、あえて付加はしてございません。もちろん今後ですね、検証の必要なことだというふうには考えておりますが、ここではあえて入れておりません。

【松本委員】 まさにきょうは苦瀬先生がいらっしゃる中でですね、ぜひともこれ、防災に関する都市計画上の検証というのを、ぜひぜひ進めていただきたいと思います。その中で5番のところにSDGsという話が出ております。福本さんにちょっと確認させていただきますが、17項目ある中で、持続可能な開発目標という中でですね、あえてこの都市計画に絡むようなところというのは、何かお気づきになられた項目というのはございますでしょうか。

【福本経営企画部次長】 なかなか難しい質問。SDGsは、あれはもともと国連が定めた国際的な目標なんですね。そういった意味では、日本のように豊かな国から、あるいはそうでない国までに対して、同じようにSDGsという看板で取り組みが求められております。そういった意味では、ここでSDGsという看板でもって行える取り組みというのは、いろんな側面がございまして、基本的には持続可能性ということではありますが、そこには人間が暮らしやすさといいますか、もっとわかりやすく言えば、幸せを求めるみたいなどころがありますので、そういった意味では日本のレベルで言えば、安全・安心というよりも、どちらかといえば快適性であるとか、そういったようなところというのは、豊かな国としては当然そこが全面的に出てきている取り組みが多いのかなとは思っています。そういった意味では環境の問題も、まちなかに緑をつくっていく云々というのは、当然出てくるかなとも思いますし、先ほど魅力ある住環境というような考え方、こういったものも、そういった意味ではSDGsの一端には並んでいるのかなとは思っています。都市計画ではなくて、SDGsは、それこそ福祉から教育から、さまざまな分野に実はですね、かぶさってきますので、それはこことはまた違うところで、自治体はそれぞれの立場からやっていますというような状況です。

【松本委員】 都市計画審議会でもSDGsが何かを議論できるかというのと、私にはすぐはぴんとかないんですが。ただ、こういう国連からスタートして鎌倉ではバッジまでつくってですね、進めている中でですね、逆に今、SDGsのどこかの項目にですね、何らか都市計画部門のものを絡めていくというのは、ある意味、いろいろな補助金を申請していく上ですね、チャンスがあるかもしれません。実際、例えば小坪の再開発をですね、そういったところに何らか、

SDGsと都市計画がもし絡むのであれば、それはそれで国の補助金の可能性も全くないとは限らないかもしれませんので。都市計画部門の方々はあまりSDGsというのは視点が無いのかもしれませんが、今、防災の観点等々を絡めれば、まさに持続可能なまちを進めていく上では、我々の努力というのは不可欠ではないかと思うんですが。今の段階で、環境都市部の皆さんとしては、たまたまいろんな部署の方がいらっしゃいますけれども、今、気づかれたニーズの違うフォームの中で、可能性ないか、うまく引っかける可能性というのは、あるものなんでしょうか、ないものなんでしょうか。気づいていたら教えてください。

【稲委員】 あると思います。ですから、高齢者の家にね、子育て世代が住むとか、あるいは空き家に子育て世代を呼び込むとかというのはSDGsに当たりませんか。

【一ノ瀬委員】 関連してよろしいですか。今、松本委員の指摘、非常に重要だと思ひまして、私も関連して伺いたい。その後、スマートシティも実は、きょうは全く出てこないということもありますので。そういう意味ではさっきちょっと私、質問させていただいた3ページのほうの計画の関係図というと、多分防災も含め、この都市デザイン計画のところに入ってくるのかなと想像しながら伺っているんですけど、おおむね、はっきりとは決まってないにしても、具体計画みたいなものがある程度そこに落とし込まれてくると考えてよろしいですかね。

【青柳次長】 そのような形で考えております。

【一ノ瀬委員】 そのときに、都市計画審議会のかかわり方は、どのようになりますか。

【青柳次長】 個別の計画に関してということですか。

【一ノ瀬委員】 よく、例えばこの都市デザイン計画というのは、どんなふうに議論されて、どこに諮問されてくるのかとかですね、役割分担とかなんですけど。

【石井部長】 ちょっとイメージをまだ固めきれてないようなところがあります。総合計画のピラミッドの説明をしたところで、総合計画があって、基幹計画、個別計画。基幹計画を本来的にはまずつくってからの個別計画を整えていくという手順をとるのが多分本来的なところだと思うんですけども。ただ、この分野については、一部個別計画がもう既にできているところもありましたし、どちらかというところ、その部分はボトムアップ的につくっていくような今、流れになっておりますので、一つ核となる住環境、個別計画の中でも住環境形成計画ができましたので、それも踏まえた中で都市デザイン計画のイメージをつくって、策定に向けて、これが取り組んでいくというふうなところだと思いますが。多分、イメージとしては当然、都市計画審議会もかかわってくると思いますし、あとまちづくり審議会もかかわってくるだろうとい

うイメージは持っております。

【苦瀬会長】 私も、この図の中に各審議会が全部入っていれば、それぞれの役割はわかると思います。これがないと、意見を聞かれたり、諮問されたときに、混乱することもありそうです。ぜひ整理していただくとうれしいですね。

あと、私からも1ついいですか。住環境形成計画というのは、どのようなイメージなんでしょう。要するに中を拝見すると、ここに住んで通勤に行くという感じですが、宅配便が来るわけでもないし、コンビニ近くにないようです。買い物は車でどこか出かけていく住環境と、そういうイメージなのですが、そういう感じでいいですかね。要するに、建物の環境ということとで考えていいんですか。

【須田まちづくり景観課長】 建物もそうですけれども、住環境は建物以外の、その位置的な環境も含めて、それぞれステージがあると思いますので、これまでは市としての方針はなかったものの、今回用途地域などとらわれずに、市内を商業とか海辺のゾーンとか、郊外・近郊というような形で、大きくざっくりと分けた中で、それぞれがどうあるべきかということをお答えしていただく。特に住宅に関係するのは、先ほど御指摘のあった交通問題ですね、足の確保をどうしようとか、ミニバスの話も出ましたし、その具体的な方針までは定めてないんですけども、郊外にあっては、たとえ若い世代が来たとしても、足の確保とか交通体系を整備するのは必要だろうというところまでの言及はしていますので、建物プラス、やっぱり周辺環境…。

【苦瀬会長】 私が申し上げたかったのは、若い学生は、今どういうところにアパートを借りるかという、コンビニの近くなのですね。つまり、住む環境とともに買い物環境を考えるような価値観の方たちもいるのだと思います。ただ、そういう方たちは逗子には住まないかもしれませんが。ほかに何かございますか。はい、どうぞ。

【稲委員】 すいません、確認させていただきたいんです。この23ページの計画の冊子を見て思い出したんですけど、最低敷地面積の導入はその後どうなったんでしょうか。何か随分広い敷地になっているので。

【須田まちづくり景観課長】 以前進めていた全市的な最低敷地の導入というのは今、方針変更をしまして。

【稲委員】 方針変更。止まっているわけじゃないんですね。

【須田まちづくり景観課長】 そうですね、方針を、新しい市長になった。今、ホームページ

などでその考え方を公開しておりますけれども、全市的な導入はしませんが、例えばこの25ページであるとか、それぞれゾーンの中でも、27ページの海浜ゾーンについては、27ページの実現に向けた取り組みのところにですね、一番上のところに地域適性を考慮した上で、都市計画法による建築物の敷地面積の最低限度を導入するというような書き方をしているのがあって、あくまでも地域地域に応じて、導入すべきとなった場合には導入していくというような方針をしております。ここでは海浜ゾーンと、あと郊外ゾーンについてはそういう方針が定められておりますので、以前進めていたものは今は方針変更しているということです。

【苦瀬会長】 ほかにいかがでございますでしょうか。はい、どうぞ。

【遠藤委員】 全体的なこれの感想なんですけれども、商業地域については、多様な活用の方法を広げるということなんだろうなというふうに思いますし、それについては逗子だけではなくて、東逗子にもそれを広げていくということで、要するに駅周りというんですかね、いうところで高度利用していくということなんだろうなと。これはトレンドなのかなというふうに思いますし、コンパクトシティというようなことも含めて、そういうことになるのかなというふうに思います。ただ、いずれにしても、いろんなところの地域の様子を見ていますと、駅とかまちの中心のほうが開発をどんどんしていくんですが、その反面で、これで言うんですね、郊外地域のところについて言うと、どうしても高齢化、空き家、そういったものがあって、若い人もなかなか、やっぱり便利なほうがいやという人も増えてきていますので、将来的に言うんですね、こちらの郊外エリアのゾーンなどはですね、ここについてですね、もう少し市として長期的にいろんな施策を含めて、何というかな、空き家が増えてしまってどうしようもない。神奈川でも西のほうへ行くと、もう既にそういう傾向がありますので、そういったことも起きないように、逗子の魅力を生かして逗子方式みたいなことをですね、行政の方々にも考えていただいて、市民も協力していくということが、特に住宅地のほうが実は多様化と、そこに魅力的な土地利用というのを、特に駅のそばとか、その周りというのはまだしも、この外側のところですね、この緑色のゾーンのところについては、一層考えていかなければいけないのかなという気がしております、意見ですけれども。

【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すでしょうか。

【一ノ瀬委員】 1点だけ。あくまで個人的な意見という意味で、住宅地のほうですけど、今の前のほうのそれぞれ見ながら思っていたんですけども、基本的な逗子の住宅地、ここに書かれている庭園都市的景観という、前も伺っていて、非常に美しい住宅地がある地域だと思ってい

ます。ただ、ちょっと気になったのは、なぜ逗子市に住もうかという方が選ぶときにですね、やはり本当は海というものすごく大きな価値があると思うんですけど、それはここで言うと5番目の海岸・河川ということだからという扱いなのかもしれないんですが、本来だったら住宅地も場所によっては、先ほどひな壇状にというお話もありましたけれども、そこからの景観が素晴らしいのでという価値がものすごいあるんだと思うんですね。だから、ちょっと今すぐどこをどんなふうにする、文言というのは今回特に指定しないというお話だったので、何か本当は住宅地の遠いほうの景観ですね、遠望のようなもののよさみたいなのところをやっぱりもっと生かせるよみたいなのは、本当は市としてはうたっていく必要もあるのかなとは思いますが、意見で。

【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しょうか。ご意見は、大体出尽くしましたでしょうか。

では、御意見も出尽くしたというふうに思いますので、まとめというわけではなく、総合計画実施計画（都市計画マスタープラン包含）の改定について、今まで出たご意見を伝えていただくということによろしいでしょうか。

（「はい、結構です」の声あり）

ありがとうございました。それでは、本日の出ました御意見について、事務局でまとめた上で、総合計画審議会に提出していただきたいと思います。うまくまとめるのが大変かもしれませんが、うまくまとめたいただければありがたいと思います。

【青柳次長】 先ほど申し上げたとおり、もし今ここで意見を言いきれなかったとか、後で思いついたようなことがありましたら、22日までという期限で、ちょっと短いんですけども、こちらのほうとしてはお受けできますので、その辺につきましてもぜひ確認していただければと思います。

【苦瀬会長】 それでは皆様方、何かまだ言い忘れた点がございましたら、11月22日まで、事務局のほうに御連絡を

【稲委員】 それはメールしてもよろしいですか。

【青柳次長】 メールで構いません。

【苦瀬会長】 以上で1の議題ですね、総合計画実施計画の改定についてというのが終了いたしましたわけでございます。

続きまして議題の2のその他は何かございますか。

【青柳次長】 こちらとしては特にございません。

【苦瀬会長】 それでは、本日予定されていた内容はこれで終わると思いますが、これで本日の審議会を終了したいと思います。

次回の都市計画審議会は。

【青柳次長】 一応今年度はこれで最終とっておりますが、実は今回開いたのも、イレギュラーで開いていますので、何かありましたらまた年度内という可能性はありますが、基本的には今回で終了というふうに思っておりますので。

【一ノ瀬委員】 そのほかみたいなことですが、多分これから基幹計画ですか、策定ですかね、出てきたりするんだと思うんですが、きょうの話には直接は関係ないんですけども、今、グリーンインフラという言葉がですね、国も率先して今、使うようにして、都市マスだったりですね、みどりの基本計画に入ってきています。きょうちょっと、例えば住環境とかを拝見しても、そういうキーワードは出てこないんですけども、もともと逗子は非常にそういった考え方に則ってまちがつくられてきたようなところだと思いますので、ぜひこれからの計画、改定とかされる際にですね、検討いただければいいかなと思ってまして、今まさに私、自分でも研究しているところでもありますので、必要があれば何でも情報提供もしますので、その辺はよろしくをお願いします。

【苦瀬会長】 ありがとうございます。よろしいですか。それでは、長時間にわたってありがとうございました。これで終わります。どうもありがとうございました。