

## 2025年度（令和7年度）第4回逗子市まちづくり審議会会議録

日 時 2026年（令和8年）1月19日（月）

10時00分～12時00分

場 所 市役所5階 第2会議室

1 開 会

2 議 題

- ・まちづくり条例の改正事項の検討

出席者 9名

中西 正彦 会長 藤岡 麻理子 委員 足立 悠 委員 古谷 雄一 委員  
岡川 直 委員 三輪 数比古 委員 佐藤 英夫 委員 伊藤 芳範 委員  
堀部 好美 委員

事務局

石井環境都市部長 三澤環境都市部次長 坂本まちづくり景観課長 梶山副主幹  
森主任

傍聴0名

【坂本課長】 それでは、定刻になりましたので、令和7年度第4回逗子市まちづくり審議会を開催させていただきます。

本日は御多忙のところ、まちづくり審議会に御出席いただき、ありがとうございます。

本日は皆様御出席ということで委員総数の過半数に達しておりますので、逗子市まちづくり条例施行規則第62条第2項の規定により会議が成立していることを御報告申し上げます。

審議会を開催するに先立ち、会議の公開及び議事録の作成について御報告いたします。

本日の会議は原則公開となっております。傍聴希望者がいる場合は、入室を認めていますので、御了承ください。

会議録については、反訳会議録を作成いたしますので、会議を録音させていただきます、後日、作成させていただきます。

それでは、中西会長、よろしくお願いいたします。

【中西会長】 それでは、ただいまから令和7年度第4回逗子市まちづくり審議会を開催いたします。

早速ですが、事務局より本日の進め方を御説明ください。

【坂本課長】 ありがとうございます。

それでは、本日の次第について説明させていただきます。

本日の議題は、まちづくり条例の改正事項の検討で、今までの継続事項となります。前回の審議会では、事務局案に対して委員の皆様から御意見をいただきました。考え方についてはおおむね御賛同いただき、具体的な数値基準等については検討の余地があるということで、事務局としても再検討した部分がありますので、後ほど担当のほうから御説明させていただきます。

また、今までのまちづくり審議会での検討事項について、昨年末に景観審議会でも委員の皆様にご意見聴取をいたしましたので、その内容も踏まえております。本日の審議会では方向性のある程度定めたいと考えているため、別添資料のとおり条例改正の内容を整理した骨子案、それから条例施行規則の改正案を準備しておりますので、併せて御覧いただければと思います。

今後のスケジュールとしては、3月頃にこの改正案に対する諮問を本会に行い、4月に市民説明会、5月にパブリックコメント、6月頃に条例というか、規則になりますが、規則の改正を行い、新たな運用を6月頃には開始しできたらと考えております。

それでは、担当の森のほうから説明させていただきますので、よろしくお聞き取りください。

【森主任】 それでは、前のスライドかお手元の資料1を御覧いただきながらお聞きいただけ

ればと思います。

本日はこちらの目次に沿って説明を進めてきたいと思います。まずは、前回までの審議会で御意見のあった内容について整理させていただいています。次に、関係機関への聴取として銀座商店街と商工会、現状課題について聴取しているので、その内容を御説明します。また、先ほど坂本のほうからも御説明がありましたように、景観審議会、昨年末に御報告をして、これまで進めてきたまちづくり条例の改正項目について意見聴取を行っておりますので、その内容を御説明したいと思います。

次に、補足説明として、前回の審議会や景観審議会での御意見などの内容について、再度検討したことについて補足的に説明をしたいと考えています。最後に、これらを踏まえて、改めて改正事項を整理して御説明するというような流れで進めていきたいと思います。

早速ですけれども、前回までの審議会の御意見について、こちら、項目別に委員の皆様から御意見のあった内容というのをまとめております。資料3ページと4ページにわたって項目別にまとめております。前回の審議会では、おおむね御賛同いただいたというところもありまして、今3ページ目と4ページ目で赤く塗ってある部分については、前回の審議会で再度検討の余地があるといったところになります。

3ページ目の部分、1つ目がまちなか賑わい創出制度の要件を延べ床面積にするか、それとも敷地面積にするかの部分について、4ページ目のところについては、各通りの特徴を考慮した緩和要件について、また、こちらの商業地全体を緩和要件の対象としない事務局の理論的な説明が必要だという部分について、この点について後ほど再度検討した内容というのを御説明したいと思っております。

次に、関係機関への聴取として、銀座商店街と商工会、景観審議会に意見聴取をした内容について御説明させていただきます。

こちら商店街と商工会については、いきなり今までの改正内容の細かい説明をすると、混乱を招きかねないので、あくまで条例改正を検討する上での参考意見として現状困っていることや、こうなったらいいなというような聞き取りをしたという形になります。

前回の審議会でも度々議論に上がった、こちらのアーケードについては、こちら既存のアーケードについて、実は消防法の改正によって、今と同じ高さのものというのが設置できなくなってしまっているようで、商店街とアーケード組合は、今後維持していくことは現実的には少し困難で、将来的には撤去していく方向で考えているというような意見をいただいております。

また、アーケードに代わるひさしについても、こちらオーバーハングしてしまった部分というのが県道、道路に出っ張ってしまっていて、この道路に出っ張ってしまった部分が道路占用料という形でお金を取られてしまっている現状があるみたいです。そういった問題でいろいろと弊害が出てきているので、これも強要することは現実的には難しいだろうとの御意見を伺っております。

さらに、以前にアーケードにトラックが衝突してしまって壊れた際にも、修繕をアーケード組合のほうで行ったところではあるのですが、警察から、安全性の観点から撤去をしたらどうかということをお求められたという経緯もあるみたいなので、商店街またはアーケード組合としては、持続的に維持していくことは現実的にも難しいと捉えているそうです。

駅前商業地全体としての意見は、駅前の渋滞と銀座通りの路上駐車に苦慮していることだとか、歩道幅員が狭くて、さらに狭いところに電柱や電灯が設置されていて、歩行空間が阻害されているなどのお話をお伺いしております。

商工会に聴取した内容については、こちらも以前少しお話しさせていただきましたけれども、コロナ禍以降、逗子で事業をしたいという創業相談者というのは増加傾向にあります。ただ、駅前の賃料が高過ぎて断念する人が多いみたいなので、現状では、そういった人たちに向けて、キッチンカーや市の施設を一部借りて、一時的に創業支援を行っている状態が続いているということでした。例えば市内で商売を始めた方は、市内居住のために物件を探しているけれども、不動産価格が高騰していることから、物件がなくて、仕方なく市外から出勤している人も少なくないとの御意見もいただいております。

次に、こちらは景観審議会に聴取した内容になります。景観審議会については、今までのまちづくり審議会での議論を具体的に説明した上で、意見聴取を行っております。改正内容の方向性については、全体的にはおおむね御賛同をいただけているという感じです。

それぞれの項目ごとに説明させていただくと、こちらの建物の高さ緩和については、20メートルを超える部分については、新たな景観形成基準の検討をしてもいいかもしれないという話であったり、住居系地域と隣接する部分の相隣関係の問題には十分配慮すべきなどの御意見をいただいております。

駅前商業地のにぎわい創出については、ウォークアブルなまちづくりの推進が必要だということをお前提として、歩きたくなる感覚というのは、建物の設えによる場所もかなり大きいので、数量的な基準だけで縛っていくことというのは難しいのではないかという御意見や、前回のま

ち審でも御意見があった電柱などの障害物に関する御意見、あとは歩きやすさというのは交通量等と比例するというので、駐車場や車の総量を減らすことがウォークアブルに繋がるのではないかというような御意見をいただいております。

また、アーケードについては、先ほど御説明させていただいたように、商店街としては永続的な維持は現実的には難しそうだという説明した上で、アーケードについては2階が使いづらいたとか植栽の妨げになる、解放感を失うなどの欠点もあって、結果的ににぎわい創出の選択肢を狭めているという考え方もできるのではないかというような御意見をいただいております。

ですので、景観計画のアーケードの内容が記載されている部分については現状と少し乖離があるので、こちらについても少し見直しが必要なかもしれないという御意見をいただいております。こちらのアーケードについては、景観審議会のほうでも、どちらかという、残すことについては少し消極的な意見が多かったという印象です。

あとは全体的な意見としては、行政としてどういう町並みを目指すのか、市民と共有する仕掛けが必要だという御意見や、あとはワークショップ等々を含めて景観計画の改定を進めていきたいというような御意見もございました。

あと、まちづくり条例の改正については、まちづくりの大枠、大きなビジョンを示していくことについては、特段の異論はありませんでしたが、先ほども説明させていただいたように、にぎわいや町並み景観というのは建物の設えによるところも結構大きいので、柔軟な対応が求められると。ですので、あまり細かい数値基準については、開発基準の中で決め過ぎないほうが望ましいとの御意見もいただいております。

景観審議会からいろいろ御意見をいただきまして、改めて、まちづくりと景観計画の役割を明確に整理する必要があると思いましたので、事務局としてはこんな感じで整理していきたいと考えています。前回の審議会でも御意見のあった、通りごとの特色に合わせた緩和要件の検討、また、そのビジョンを市民と共有する仕組みなどについては、景観審議会のほうでも御意見がありまして、景観計画を策定したときのように、できれば商店街の方々と意見交換しながら協働で進めていきたいという御意見がありました。

また、にぎわいや景観についても柔軟な対応が求められるので、細かい数値基準は開発基準のほうでは決め過ぎないでほしいというような意見もあったことから、あくまでまちづくり条例の中では、まちづくりのアウトラインに関わる部分、大枠の部分を占める内容の改正にとどめて、細かいディテール部分については、景観審議会のほうで、市民と協働で景観形成基準を

策定していくと。それで、案件ごとに合同審査で定性的な審査を行うことによって、横断的な意見を取り交わすことで、まち審と景観審議会、あとは事業者の3者で駅前商業地のビジョンを共有するような形で整理できたらと考えております。

こちら、補足的な説明になりますけれども、今説明したように、まちづくり条例の中では、あくまでまちづくりの骨格の部分を示すというものとするため、都市計画マスタープランに記載される駅前商業地の土地利用の基本方針に基づいて、高さの緩和の要件を設定していきたいと考えています。実際に、前回までの事務局の提案も、この基本方針を基に検討しておりますが、改めて御説明させていただくと、多様な住宅配置、逗子らしい商業地、逗子らしい商業地というのは、事務局としては商店街のコミュニティーが持続されるような個人経営等の小売店舗の誘導ということを考えております。あとは、オープンスペースや歩道空間を充実させたウォークアブルなまちづくり、これらをまちづくりの骨格として駅前に誘導できるような改正内容としていきたいと考えております。

こちら駅前商業地のエリアについては、逗子駅周辺地区の景観形成方針がありますので、それとも整合性が取れるような形で整理をしていきますが、繰り返しになりますけれども、まちづくり条例の中では、細かい数値基準や通りごとの特性に合わせた緩和要件というのは、今回は設けずに、まち審でも景観審でも共通して了承をいただいた共通認識として、駅前商業地には、これが必要だよねと思われるような部分だけをまちづくり条例の中で規定していくという形で考えています。

具体的にはどのようなことかといいますと、こちら1階の主たる用途を店舗にして、にぎわいを創出していくと。歩行用空地を3メートル以上確保することで、安全で快適な歩行空間を創出すると。延べ床面積の2分の1以上を共同住宅とすることで、多様な住宅を供給すること。沿道から見える位置に緑化を配置することで、にぎわいとくつろぎを創出すること。あとは、これはプラスアルファの要件となりますけれども、まとまったオープンスペースを確保することで滞留空間を創出する。こういった土地利用を誘導していきたいと考えておりますので、これらの要件を高さ緩和の条件として考えていきたいと思っております。

今説明した内容というのを文字で整理すると、このような形になります。前回お示した内容とほとんど同じですが、変更点のところだけ説明させていただきます。1つがオのところ、こちら前回の計画案としては、既存の接道部分から1メートル、通りごとによって1メートルないしは1.5メートル後退するような案になっていましたけれども、ここを整理して、商店街

通り沿いに既存の歩道と合わせて3メートル以上の歩行用空地を設けるという条件に変更しております。これは既存の歩道部分を含めて3メートルという規定にしておりますので、既に池田通りとか3メートル以上、歩行空間が確保できているところについては後退させる必要はないという規定にしております。こっちのほうが、将来的に歩行部分が3メートルの部分でそろそろだろうということで、このような改正案と変更をさせていただいております。

あとは変更点としては、キノのところですね。こちらは住居系地域と隣接する部分についての要件になりますけれども、次のスライドで御説明させていただきます。

前回までの事務局案としては、商業地域と住居系地域で隣接する部分で高さ緩和をすることによって、急に高い建物が建ってしまうので、その配慮として、左の図のように、高さの緩和を受ける部分については、この用途境から10メートル後退するというで改正案を検討しておりましたけれども、前回の審議会の中で道路斜線の話が度々出まして、いろいろとシミュレーションをしてみたところ、道路斜線によって建物を後退して、さらに住居系地域との境界から10メートルを後退するとなると、実質的に20メートルを超える部分について、建築できる面積がかなり限られてしまう土地も結構出てきたということで、右の図のように変更しました。このように斜線の制限とすることで、隣地からの日照だとか彩光、あとは風通しなどについては極力影響が出ない範囲で延べ床面積を確保できるというふうに考えています。ちなみに1.25勾配を採用するというような、文字でいうと、そのような形になりますけれども、これというのは住居系地域の隣地、斜線制限と同様の条件としております。

あと、こちらですね、前回話がありました道路斜線制限について少し説明をさせていただければと思っておりますが、これ、細かく説明し過ぎてしまうと少し専門的な話になってしまうので、簡単にお話をさせていただこうと思います。こちらは逗子駅前の商業地において20メートル以上の建物を建てようとする場合、この図のように建物の立ち上がりの部分、この部分から反対側の道路の中間までの部分、ここからこの長さがおよそ12メートル以上確保できていないと、20メートル以上の建物は建てられませんよという制限になります。つまり、駅前商業地でいうと、ある程度道幅、道路幅員が確保できていないと、道路斜線の関係から20メートル以上の建築はできないということになります。

そうすると、右の図でお示ししているとおり、池田通りの道路幅員が14メートル、ここは余裕だと思います。銀座通りが10メートルの道路幅員になりますので、20メートル以上の建物を建てようすると、この建物は2メートルぐらい後退して、さらに後退していけば、もっと高

いものが建てられるということです。こちら、なぎさ通りについては、これ、道路幅員が6メートルしかないので、6メートル以上後退していないと、20メートル以上の建物というのは建てられないような形になりますが、実際に、こちらについてマンションがもう既に30メートルのものが建っているので、道路幅員というのは狭いものの、現実的には建てられるのではないかと考えています。

それ以外の道路というのは、4メートルないしはそれ以下の道路しかありませんので、広い土地で建物を10メートル以上近く後退させる以外は、実質的には20メートル以上の建物が建てられないと。前回の審議会でも商業地においては一律の基準を設けると言っておきながら、商店街通りに設置するところだけ緩和を認めるというのは、少し合理的な説明に欠けるのではないかと御指摘をいただきましたけれども、こちらの道路斜線の関係、あとは消防車の出入りの関係のことを含めると、道幅がある程度確保されている、やはり商店街通りに限定するというところについては、合理的な説明になるものだと考えています。

それでは、今まで説明してきた内容を最終的にどういった改正になるのかということで改めて整理をしたいと思います。

それでは、こちらのスライドを作成しておりますけれども、詳しい資料、内容については別添資料の2の見直し骨子案を作成しております。補足的にこちらを併せて見ていただきながら話を聞いていただけたらと思います。

まずは1つ目、こちらの共同住宅の戸数制限等の見直しになります。こちらは、最終的な改正案としては最低住戸面積と最大計画戸数を見直して、住生活基本計画の誘導居住面積水準を根拠に、専有床面積、要は最低住戸面積の制限を、今まで30平米だったところを40平米に引き上げると。最大計画戸数については考え方を大きく変更して、政策的な住宅整備を行うための制限として、住居系地域では総戸数の50%以上を65平米以上のファミリー層向けの住戸となるような制限として、商業系地域では総戸数の25%以上をファミリー向けの住戸とすることで、駅前の利便性のいい場所で多様な住宅が整備されるような制限とするように変更を考えています。

このスライドでは、この改正に至った現状課題の解決、背景を見直し案で期待される効果を整理しております。

現状課題としては、大きな土地において老人ホームの建築が増加して、本来、大規模な土地が有する立地特性とか供給力を十分に生かしていない事例が相次いで、持続可能な住環境が担

保されず、都市機能の形成に課題が生じてきていること。あとは近隣市町村と比較して、戸建て住宅の割合が高く、かつ持家の割合が高いことから、近年、多様化する住宅需要に対して十分に対応できない住宅事情となっていること。あとは高齢者が公共交通の利便性が高い立地に円滑に住み替えができる住宅環境が整備されていないことから、老人ホームへ入居する割合が高く、空き家が増加していること。あとは、現行の戸数制限の中では容積率が加味されておらず、共同住宅1戸当たりの専有床面積がかなり多大となっていて、平均所得世帯が購入できる価格規模の住宅供給が進みづらい状況が続いていることなどの課題が挙げられます。

これらを、今回の条例改正を行うことで期待される効果としては、ゆとりある住環境を担保しながら、多様化する住宅需要に対する住宅供給が可能になること。あとは老人ホームの建築が過度に集中していた大きな敷地について、共同住宅の建築を誘導することで、住宅需要に即した、バランスの取れた住宅整備が促進されること。あとは転入促進や住み替えの活性化につながって、不動産流通が円滑化することによって空き家の解消、あとは不動産価格の上昇抑制といった波及効果が期待されることなどが上げられると考えております。

下に具体的な改正条文について記載をしておりますけれども、こちらについても資料3のほうに新旧対照表を作成しております。こちらも併せて御覧いただければと思っています。

次に、駐車場の合理化についてです。具体的な改正案については、駐車場の附置義務の免除できるまちなか賑わい創出制度の要件、延べ床面積1,000平米未満という条件を、敷地面積500平米以上に拡充するという改正にします。商業地の容積率が400%ですので、今までがおおよそ250平米ぐらいの土地までしか適用できなかったものを、500平米の土地にしますので、倍ぐらいの土地において適用できるというふうになります。ここについては、前回、建物の延べ床面積に対して、この活動量というのが増えるので、延べ床面積のままでもいいのではないかと御意見をいただいております。これについて、事務局としても再度検討しておりますので、次のスライドで説明をしたいと思います。

こちら、例えばですけれども、このような600平米ほどの土地があったとします。左の図のように、今回の緩和要件を使ってオープンスペースだとか緑化を配置して、8階建て、おおよそ26メートルぐらいの建物を建築するという計画案があったとします。ただ、これ、延べ床面積2,000平米未満という縛りにしてしまうことで、本来、駐車場を設置する部分を建物に変えて広く使って、容積率は使い切れなくても、建蔽率を増やすことで高さ緩和の適用を受けないといった計画の変更も、右の図のような形で考えられるのかなど。せっかく事務局として

は、商業地の効率的な土地利用とウォークアブルなまちづくりの推進を目的として創出したこの緩和の制度が、こういった選択肢を残してしまうことによって、適正に利用されないことも考えられるのかなということ、事務局としては敷地面積の制限としたいと考えております。また、設計者にとっても、実際に設計する際に、この土地にどういった建物が建てられるかと検討する上で、計画時点では延べ床面積というのは、この辺は決まっておきませんので、設計者にとっても、敷地面積に対しての規定としたほうが設計、計画しやすいのではないかなというふうには考えております。

駐車場の合理化については、もう1つ変更というか、改定内容がございます。駐車場の付置義務の改正としては、敷地内の6平米分のオープンスペースを設置することによって、敷地外の駐車場を認めるという規制がありましたけれども、これを、6平米分のオープンスペースを設置したら、1台分の駐車場を免除しますよという規定に変更したいと考えております。こちら背景としては、商業地に点在する駐車場がまちのにぎわいや連続性を分断して、安全で快適な歩行空間の形成を妨げる要因となっていること、駐車場の付置義務によって土地の有効活用が進まず、その結果としてテナント賃料の高騰を招くなど、まちの持続的なにぎわい創出に課題を残していること。駐車場の付置義務の免除できる、まちなか賑わい創出制度を活用した計画が年々増加しておりまして、歩行者中心の空間形成やまちの魅力向上において、一定の効果が上がっていることなどが挙げられます。

この課題に対して条例改正を行うことによって期待される効果としては、中心商業地における土地の有効活用が進むことで、テナント賃料の上昇抑制が期待されると考えております。これまで駐車場として利用してきた敷地に店舗が立地することで、にぎわいの連続性だとか安全で快適な歩行空間が確保されて、よりウォークアブルなまちづくりの推進につながる。あとは、まちなか創出制度の活用が拡大することで、審議会における審査対象として定性的な評価が可能となって、行政が目指す将来像やビジョンを事業者と共有ができること。あとは駐車場が少なくなることで、公共交通の利用が促進されることなどが期待されると考えております。

次に、駅前商業地における高さ基準の緩和になります。これは先ほど説明させていただいたとおり、こちらの赤がキの要件を満たしている場合、近隣商業地域は、既存15メートルのところを18メートル、商業地域では20メートルのところを26メートルとすることができるという緩和規定に変更いたします。さらにプラスアルファの要件としては、敷地面積が500平米以上の土地において10%以上の公開空地を設けた場合、近隣商業地域では21メートル、商業地域では

29メートルまでの高さを限度とすることができるものと変更するように考えております。

こちらの改正に至る経緯としては、都市計画マスタープランにおける土地利用方針との整合性を図りつつ、オープンスペースの確保やウォークアブルなまちづくりを推進することで、逗子らしいにぎわいの創出が求められていること。あとは創業支援に関する相談件数は増加しているのですが、テナント賃料の高騰により実店舗での出店が困難な状況が続いていて、創業支援もキッチンカーだとか市の施設を借りるといった暫定的な創業支援にとどまってしまっていること。あとは、賃料の高騰によって、出店可能な業種を、ドラッグストアとか不動産の一部の業種に限定する要因となっていて、商業地における業種の多様性を損なって、にぎわい創出が阻害されていること。コロナ禍以降、逗子への移住希望者は増加傾向にあるのですが、住宅需要に対して供給が追いついていないことが不動産価格の高騰に拍車をかけているため、居住環境の持続性という観点からも課題が残っているということが挙げられます。

この課題に対して、改正することによって期待される効果としては、中心商業地における土地の有効活用が進むことでテナント賃料の上昇抑制が期待されるということ。あとはオープンスペースの確保やウォークアブルなまちづくりを推進することによって、逗子の顔となる集約拠点に人が流れて、商業地としての持続的なにぎわいを創出することができる。あとは逗子らしい商業地のコミュニティーを維持しながら、小売店舗を中心とした出店を誘導して、大型店舗の立地を抑制することで、地域性を生かした商業環境の形成が可能になること。あとは転入や住み替えの促進によって、不動産流通が円滑化することで、空き家の解消や不動産価格の上昇抑制といった波及効果に期待ができると考えております。

最後に、マンションの建て替え時の特例要件の見直しになります。これは、国のマンション建て替え法の改正によって、容積率の緩和ができるマンションについては、まちづくり条例における高さの限度を1.2倍とするものです。

こちらの背景としては、現状の建て替え規定では、同じ高さ、同じ戸数までしか建築することができないため、区分所有者の自己負担費用がかなり高額になってしまって、実質的に建て替えの合意形成が困難な状況にあるところ。あとは、国の法律の中で、容積率が緩和できているのに、まちづくり条例の中では高さの緩和ができないということで、今後、整合性を図る必要があること。また、将来的な建て替えを検討しなければいけない築40年以上のマンションというのが逗子の場合、約60%を占めていることなどが挙げられます。

こういった課題に対して、条例改正によって期待される効果としては、容積緩和を最大限に

生かすことができること。あとは、戸数が増やせることによって、建て替え時の区分所有者の費用負担がかなり減って、建て替えの合意形成が図られやすくなること。あとはマンションの適正な管理が推進されることによって、建物の安全性や維持管理水準が向上して、防災・減災対策の強化が期待されることなどが上げられます。

このマンションの建て替え時の特例なのですが、一応、事務局としては、この右下の表のような形で一度検討をしております。現行の高さ規定の1.2倍ということで想定をしていたのですが、既存不適格の建物についてはどのような取扱いにするのかということ、少し事務局としても決めかねているところがあります。

簡単に御説明させて頂くと、これ、商業区域内の平成10年度に建築された地上8階建ての高さ24.8メートルの既存不適格のマンションになります。現行の商業地の高さ限度というのが表のように20メートルになりますので、今はこういった建物というのは建てられないのですが、この平成10年前後というのは一時的に高さの限度というのが30メートルと、商業地域においては、こういった建物が建っているということになります。

今回の改定だと、こちらの現行の高さ規制の1.2倍とすると、24メートルまでということにはなっておりますが、こちらの建物は既に24メートルを超えています。同等の高さまでは建築は可能というまちづくり条例の別の規定がありますので、この建物を建て替えるとしたら、24.8メートルまでの建て替えは可能になるのですが、この制度の趣旨、戸数と容積率緩和を最大限に生かすという趣旨を考えると、現状の建物の1.2倍までの高さを限度とするような制限にしたほうがいいのかということ、事務局としても少し決めかねているところがありますので、こちらについても御意見がいただければなと思っております。

ちなみに、市内にこのような既存不適格の建物、およそ30棟ございます。市内にマンションというのが120棟ほどあるので、4分の1ぐらいは既存不適格の建物になるという、こちらも併せて考えていかなければいけないというところで、何か御意見があればお伺いしたいと思っております。

説明としては以上となります。

【中西会長】 ありがとうございました。

少し情報が多かったので、少し議論の論点を整理しなくてはならないのですが、まず、事務局としては、この資料1のスライドでいうと3枚目、4枚目のところ、そこにある赤字の部分ですね、敷地面積のところを延べ床面積のままに対する制限とするか、それからその次の通

りごとのビジョンとか、あるいは通りに面しているところだけをどうするかについて、一応事務局としてはこう考えるというようなお話だったと思いますが。特にここについて、まず御意見いただきたいと思いますので、これらについて伺って、まず、この辺を伺ったら、次に行きたいと思います。

【足立委員】 多分この一番下の赤い枠、私が発言したと思うのですが、合理的な説明になるというふうに、先ほど御説明いただくのですが、やっぱり少しよく分からなくて、緩和するための要件は、たくさん後退しないと建ちませんよというのであれば、別に一律に適用しないで、事実上建てられませんよ、のほうはまだ分かるかなと思うのですが、そこがどういう説明になっているのか、よく分からなかったなので、もう少し詳しく教えてください。

【森主任】 商業地全体で緩和要件に該当しますということで説明して、でも、実質的に中までできませんという説明でもいいのですが、先ほどの商店街のにぎわい創出の連続性というところも併せて説明をしたいと考えております。道路幅員が確保されていることプラス、にぎわいをこの通り沿いに、特に行政としては連続したにぎわいを持っていきたいというところで、このような内容としていますが。

【足立委員】 いや、意味としては分かりますが、商店街通り沿いににぎわい創出を持っていききたいというのはもちろん分かるのですが、ほかのところにはにぎわいを創出しなくていいのですかと思われると思うのです。誘導施策の緩和を商店街通りに適用するのは、それはにぎわい創出するためにそうだというのは分かるのですが、ここが除外する理由になっていない気がするんですよ。

ですので、規則として定めるからにはしっかりと合理的な話でないといけないと思うので、事実上できませんは、それは別にいいかなと思うのですが、何か整合性が取れているのかがやや怪しいかなというふうに思っています。

【中西会長】 足立委員がおっしゃるのは、だったら別に通り沿いに面していないけども、実態としてこうならそれでいいのではないかという、そこをあえて通りに面していると一々言うのは、どういう理屈があるのかという言い方でよろしいですか。

【足立委員】 そうです。はい、そのとおりです。

【中西会長】 事務局としては、特に通りのにぎわいを創出したいからだと言いたいということですけども、別に裏にもにぎわいがあってもいいのではないかという、にぎわいが要らないということでもないでしょうという話です。だから、通りに面しているという要件を無くして

しまってもいいのではないかとされたときにどうするか。何か弊害が発生しますか。

【坂本課長】 イメージ的なものかもしれませんが、やはり商業のエリアが逗子は薄い。今、真ん中のところに一住が入っている、住居系が入って、そこにある意味、今イメージしているような、商店街的なにぎわいがある中に入ってきたときにどうなるのかなという気持ちがなきにしもあらずです。

【中西会長】 その場合、商業地域で言ってしまう方がいいのではないかと。用途地域で縛ってしまうと済むような気が。

【足立委員】 商業のにぎわいをというふうにおっしゃっていたので、面していない商業地域のことしか私は気にしていないので。誘導するという意図はよく分かりますが、除外する説明が少し足りないのではないかなと。

【中西会長】 除外するためには、それをやっていないと何か弊害が発生する、よろしくない状況が発生すると思われる場合に除外するのだけれども、発生するのかわよく分からない。

【足立委員】 そうですね。

【坂本課長】 もう少し練らせていただきたい。

【古谷委員】 あんまり理論的な話ではないのですが、足立委員の話を聞いて僕も少し、除外するにはそれなりの理由がないといけないのではないかなと。それと、逗子の特性的に、商店街のカワの真ん中に一低層があるのも事実なのですが、一方でウォークアブルなまちづくりといったときに、カワとカワの間の一低層の部分を通っていくことがウォークアブルになるのではないですか。楽しさになり得るので、一低層だから、そこに商業を持ってこないのではないかなという発想よりも、一低層だけ人がたくさん通ってもいいのではないかとという発想のほうが逗子らしさではないかとイメージしたので、論理的ではないのですが、それもありませんか、と、スタンスとして。排除するではなくて、いいのではないかなと。イメージの例としては裏原、原宿の裏原と言われるエリアは、まさに住宅地にたくさんの人たちが通ることで、そのカルチャーが創生されているように見えるので、逗子もそういうイメージでもいいのではないかと思いました。

【三輪委員】 これがうまくいけばいいのですが、それを嫌だっという人もいますよね、当然。静かな住環境を守ってほしい、いろんな人が通り抜けなくてほしいというものもあるから、うまくみんながそういうふうに来てくれればいいのですが、それを制限化するのは少し難しいかなという気がします。

【中西会長】 どこをウォークابلにするかという話と、それから今の基準の話と、この通りに面しているという要件がイメージ的になかったとしても、結果としてできるところは通りに面したところだけになるかどうか。特にあとは商業地域に位置する部分だけ絞ると言ってしまうと、さらにそれが担保されて商業地域に絞ること自体は制度主旨的には問題ないのかもしれないですけど、やっぱり通りに面していて、わざわざその要件に入れなくても結果として同じになるのではないかなと。裏側については、今回の対象ではないかもしれないけれど、そこら辺はできたらということになる気がするんですよね。

なので、どうですかね。ただ、制度の趣旨として通りというか、商業地域全体のウォークابلとかにぎわい創出につながるということを行うこと自体は多分良いと思うんですよ。基準ではなくて、制度の改正の狙いとしていますと。だから、要するに商業地全体としたときに、何か予想しない状況が発生するかどうかということがポイントになってくると思います。

【森主任】 今考えられる上では、多分商店街通りに接しているという要件を外しても、影響は出ないと考えてはいますが、もう一度、事務局のほうで検討したいと思います。

【中西会長】 繰り返しますけど、整理を趣旨として商店街、商業地域のにぎわい、ウォークابلを上げるためという説明はいいと思います。それを基準として、通りに面しているということイメージ的に言えるかどうかということは少し弊害が発生しなければ要らないのではないかなという御意見で受け取ってよろしいですかね。

【足立委員】 入れなくていいというよりは、入れるのであれば説明が必要だという意見です。

【中西会長】 だから、そこら辺を検討していただければと思います。ありがとうございます。

ほか、どうですかね。各通りのビジョンについて、これは藤岡委員のような気がしますが。

【藤岡委員】 通りごとの特色は定めないということでの御説明になっていたかと思うのですが、数値を決めるのと、ビジョンを考えないというのは別の話のような気がして、景観審議会でも話があったと説明がありましたが、行政としてどういう町並みを目指すのかというところが書かれていたと思うのですが、駅前商業地全体の将来ビジョンと、やっぱり実現のための通りの属性みたいところは、数値としては示さなくても、考えとしては持っている必要があるのかなということは思いました。駅前が変わっていくのに合わせて人とのつながりとかというのも考慮した方が、将来ビジョンの実現につながると思います。

【中西会長】 ビジョンについては、景観のほうでも景観計画要綱という話もあったようですが、その点、いかがですか。

【森主任】 まさに同じような話を景観審議会のほうでもされていて、都市計画マスタープランに書かれているこの部分ですね、これは行政として進めていくべきまちづくりというのは、ブレないと。ただ、細かいところに関しては、やっぱり行政だけでは決められないところがあるので、そこを示していくのであれば、市民との関わり合いの中で、決めていくべきだろうという御意見がありました。その景観計画もそれに合わせて変えていく必要が出てくるんだろうなど。この辺については、今後、景観審議会のほうでも検討していこうということで、今後の検討課題として整理していきたいとは考えているところですね。

【中西会長】 少し大きな話になるんですけど、常々、まちづくり審議会と景観審議会の関係というか、その行政の分担というのは、逗子は事業に対して、非常に経緯もあって、細かく部分的にやられているなと思うんですけども、そこら辺はいい意味で合理化を図っていくべきかなあと思っています。言ってしまうと、例えばまちづくり審議会と景観審議会というのはもう一体にするという方法もあり得ると思いますね。一方で、もっと連動性を高めていくというところもあると思うので、例えば景観計画、それがまちづくり条例でいう地区まちづくり計画の要件を満たすようにつくって、両方を重複したものにするという手もあるわけですね。根底には多分ビジョンが何となくはあるのだとは思いますが、そこがもう少し具体化しないままに基準の話になってきて、そこにすごく乖離を感じてしまっているところがポイントになるのかなと。

一方で、まちづくり条例の地区まちづくり計画も整理が、今は使われていないのですが、やっぱり拠点のところでは、そういうのを使えるようにしたほうがいいのではないかなと思っていて、駅前地区の在り方を考えるのは、ムーブメント的になるように仕掛けていくという意味でも、景観計画とかそういう計画の策定をもってというのは1つのやり方だと思いますので、今回の改定に直結してということではなく、将来的な課題として、そういう方向があると。その中で、こういう方向性が決まっているとか、それができたときに、基準の条例施行条例みたいなものをつくったんだというようなプロセスが、あった方が良くという気がいたします。これ、私の考えです。何かこの辺についていかがですか。

【古谷委員】 通りのビジョンというのは、かなり商店街の実際に運営している方々との合意が必要だと思うんですが、そういうのは定期的にディスカッションなりをされているのでしょうか。

【坂本課長】 現状ではまだ実施していないということが事実です。かれこれ15年ぐらい前、

今の景観計画をつくるのが、それこそ商店街の皆さんに手弁当で集まっていたりとか、変更するところを一緒に見に行ったりとかということをやしながら、今の景観計画、逗子駅周辺地区の基準というのは、1年半ぐらいかけてつくって、そこで終わってしまっているというのが現状ですね。今回こういったようなことが起きてきて、これはやはり商店街に対してですけども、すぐというわけにもいかないの、この後、工程がもう少し熟してきたところで一度お話をさせていただきたいなという考えをもっているところです。

【三輪委員】 少し話が飛ぶのですが、逗子駅の構想というのは発表されているんですか。

【坂本課長】 駅舎はもうそのままということですが、駅ビルに関しては今、景観のほうの手続を今行っているところなんですけど、それをもって二階建ての商業施設が入ってくる、条例手続が始まっている。

【古谷委員】 今後していきたいということの中でおっしゃっていて、それは多分、事務局さんの熱意があるからできる、やるようなイメージで、定性化もしくは今後も続けていくという仕組みにはなっていないと受け止めたんですが、商店街ごとなのか、もしくは商工会議所という器を使って、そういうつながり、仕組み化するのか分からないですけど、継続的にやると任意の吸い取りもしやすくなって、結果的に皆様の仕事もやりやすくなるようにも思うのですが、部署的には経済観光課とかなのかもしれないですけど、まちづくりの観点と連携してることだと思っているので、そんな仕組みづくりをしたほうが継続的に発展しやすくなる仕組みに、今回の改定で落とし込んでいいのかなと思いました。制度設計的にも難しい話なのですかね。

【中西会長】 まちづくり協議会とか、そういった仕組みはもともとあります。だから、それを適用してもいいと、私は思います。

むしろ、駅前にそういうのがないと、やや不思議なぐらいですけど、不思議というのは、逗子ぐらい話題がたくさんあれば、あってもいいかと思います。多分、昔はいろんな意見がたくさんあり過ぎてまとまりにくかったわけですけど、今は逆にそういうのもやりましょうと、むしろ程々に皆さんも進んできたわけで、むしろそういうことができるのではないかと考えています。

【古谷委員】 今の話の背景に、景観審議会に、そこでヒアリングに商店街の人に聞くと、あまり情報が入ってきていないというニュアンスのことをおっしゃっていて、だから、傍聴に来たという方もいたので、もったいないなということです。同じエリアで特に大きな影響力を持つ駅ビルの開発に、地元商店街の人がうまくコミットできない。当然民間になってしまうか

ら、それはそうかもしれないけど、そこに定型的に関わる仕組みがあれば、もう少し意見を聞いたり、フィードバックもできたりしたのかなと思うと、今後そういうのは進むかなと思っています。

【坂本課長】 今、画面に出ているのが、実際に駅ビルで景観の景観審査委員会に諮ったものです。これ、手続的には事業者さんのほうから、具体的な建物の意匠形態を主体として審査をし、この後、これを地域へとお話を持っていく前段のところ、例えば今、外壁の色とかも色彩とかを市の基準で定めていますので、そういったものへのニーズを審査し、一応委員会のほうから12項目のここを直してほしいということに対して、市としての基準ですね、景観に対しての。これ、事業者さんのほうからは、2項目だけはどうしても対応できない、ダウンライトの照明を変えられないとか、そういったような程度のことで、ほとんどは市の基準に合わせる。例えば景観審査委員会からの情報を埋め込んでいくということをもって、まずは地域の方へと説明をしていくというのが条例の手続の趣旨ですから。実際に市民の皆様、どういう商業街にしていくのか、こういったような形態を見るというのは、これが一番最初に接触する機会だったので、逆に言えば、あえてお越しになりませんかというところの話をさせていただいて。実際に話を聞いてみると、別の事案で。商店街さんの意見が聞けたりとか、大体は見られると思うんです。やはりビジュアルで見るとか、実際に市としての要望をどのように生かしていくかという変化をして、プロセスという意味では、この後、地域への説明も今2回ほど行っているところになります。やはり、それでも商店街さんのほうで一部こういったところを説明するところもあるんで、そこをうまく努めていくつもりですという、また少しなかなか難しいところなんです。

【三輪委員】 そこに大々的にしっかり駐車場を造ったり、そういうのはないですか。

【坂本課長】 なかったですね。やはり計画的にこの規模から見ると、今の既存の奥のところですから、もう少し中に入っているところに、10台余りの、この規模に対して必要な台数でそろえているというイメージです。

【森主任】 3月に一応この条例改正で諮問をさせていただくというような話になるんですけども、この際、多分時間が少しあると思いますので、駅前のJRの件に関しても皆さん多分興味をお持ちだと思いますので、簡単に景観審議会のほうで、どういう景観計画に基づいて、どういう審査をして、こういうところを見て、こういう要望をしていますという内容を説明させていただこうかなと思っていますので、景観計画ではこういうことが中心商業地には求め

られていて、委員の方からこういう指摘があったということをお示ししたいと思います。

【伊藤委員】 絵が見えてついでに、分かればお聞きしたいんですが、左側の黄色い人が立っているところ、ここ6メートルの付近でセットバックされていると思うんですけど、セットバックはどれぐらいされるかというのは、今の時点で分かっていますか。

【森主任】 それは、50センチの後退はあります。今、既存の道路よりさらに50センチは広くなるところ、60センチですね、60センチ後退の予定となっています。

【中西会長】 個別の開発の話になりましたけれど、全体の趣旨としては、せっかくの駅前づくりで、そういった情報がうまく共有したいそういう情報を検討するような場が、体制がないのではないかと御指摘だと思いますので、できれば、そういったものをどのようにしていくかということも、今回の改正の後に宿題としていただければいいかなと思います。

【古谷委員】 そういうのは、やっぱり全体の趣旨がこのカワ、通りごとにビジョンがないところというところに関連して、その通りごとのビジョンは行政側でつくるのではなく、自治体の運営者とともにつくるものだという趣旨で、この条例改正に合わせて、そういうモニタリング、ヒアリング、吸い上げのスキームがあったほうが、行政の方もわざわざそのたびにお願いしていくのではなく、定例的にやったほうがスムーズになるという趣旨です。

【中西会長】 それも体制づくりと同じだろうと思いますが、いずれにせよ、何かアーケードの組合にしても、こちらで議論して持っていったら全然そうならないみたいな話もありますので、現場でのやり取りができる仕組みがあればと思いますが、ありがとうございます。

あと、私のほうから3枚目の敷地面積ではなく、建築面積の方が良いのではないかとするのは、私が言ったことだと思いますが、これについては床面積で運用して活動量が決まる、考えるという本来の趣旨にしたつもりではあるのですが、一方で、敷地面積も結構高い相関はあるというご説明と、それから設計者にとって、最初から敷地面積である程度決まっているほうがやりやすいだろうという、そこに合理性は、なるほどというふうに思いましたので、敷地面積という原案は、私としては了解したところです。ほか、もし御意見があればお聞きしますが、よろしいですかね。

そうしましたら、赤字の部分は一通り御意見を伺っておりますが、配られた資料の27枚目ですか、既存不適格の扱いの少しマニアックなところだった既存不適格については、いかがでしょうか。何となくこれでいいという見方もおっしゃった既存不適格ですが、足立委員、何か御意見はないですか。

【足立委員】 既存不適格のマンションは、恐らく新築当時からいる人は当然、何か規制緩和をかけているのかなど。高さ制限が変わっているの、分かっているし、そこで買った人も重要事項説明で説明されているので、それだったらラッキーと思うでしょうけれど、もう分かった上で買っているの、そこに何か、ほかと比べて、すごく緩和してあげる必要性は全然ないのではないかなと思っております。なので、緩和するとしても現状のまま、24mというぐらいが妥当かなと個人的には思います。

【中西会長】 結果として、やったもの勝ちになってしまう。

【足立委員】 もともと建物よりも低いのにしてくださいというよりは、少し緩和してあげて、同等ぐらいにしたほうが、まだ一応説明はつくかなど。

【中西会長】 多分事務局側としては、建て替え促進という観点からすると矛盾があるのではないかということを感じているということだと思のですが、1.2倍にどれだけ厳しさがあるかという、1.5倍ぐらいにしないとあまりという気もするのですが、一方で、やっぱり既存不適格を考えるといったお話では、それはそれでおかしいということだと思いますので、あるいは他の建物よりも貢献するところがないと思ってしまう。

【伊藤委員】 事務局さんのほうから御説明があった、40年超で、かつ既存不適格という、喫緊で意識しなければいけない戸数は、実態としてあるのですか。40年を超えたのが幾つかという話も出てきましたし、40年前は、私、その当時のルールがあまりよく知らないのですけれども、要は、まさにそろそろ建て替えを検討しなければいけないんだけど、実際に既存不適格企画だよというのは実態としてあるのかなというのがそもそもよく分からなくて、あるのであれば検討を早めなければいけないかもしれませんけれども、そんなにはないですということであれば、検討を急ぐ必要があるのかなという気もするんですね。実態、そういうのを、実際にそういう対象となる物件はあるのかなど。何となく1件ぐらいは、1棟ぐらいは思い浮かぶところはちとありはするんですけれども、そんなにいっぱいあるわけではないかなど。

【森主任】 先ほども簡単に御説明したように、既存不適格になるのはおよそ30棟ございます。そのうち、築40年以上が何棟かというのは今、手元に資料ないので、明確にお答えできないのですが、イメージとしてやっぱり例えば逗子マリーナなんかについては、あれがかなり築年がたっていて、既存不適格の建物なので、あれは全て入ってくるのかなと思います。

あと、ほかにも結構ありそうなので、私が今、一覧を見る限り、30棟のうち半分ぐらいは多分、半分ぐらいはあると思います。私のほうで40年を超えて建て替えを検討しなければいけな

いマンションというふうに申しあげましたけれども、正確には築40年以上の建物を一応、国のほうでは高経年マンションと位置づけていて、これらに関しては建て替えも含めた長期的な修繕計画が必要ですよというふうになっています。

だから、建て替えをしなければいけないというわけではなくて、建て替えも、こういう選択肢の中に合意形成が図りやすい体制をとることによって、長期的な修繕計画というのがたてやすくなるということ考えています。

【伊藤委員】 分かりました。ありがとうございます。

【中西会長】 とある市というか、川崎市の住宅政策審委員もやっているのですが、そこではこういう高経年マンションの話、再生とか修繕に入って建て替えをどう誘導するかというところなのですが、実質的にどうやったらアドバイザーが入って、どういうところに建てるかという部隊的な話ですけども、制度の数字云々以前にお金の計算とか、どれぐらい建て替え数があるかという判断だと思うので、すごく専門的な判断が必要で、恐らくこれを事業にするという話では全然なくて、その前建て替えというか、再生支援もかなり丁寧なサポート体制、どう構築するかということが重要かなという気はしています。その意味では、いろいろ制度上の課題というか、趣旨的な疑問があるので、どういう要望にするというのは一旦抑制しつつ、その必要性を見て今後決行するというような流れ等がいいのかなというふうに私自身は思いますが、皆さん、いかがですか。

【堀部委員】 法律が制定されて、現行では20メートルの規制になったということだと思うんですけど、実際に1.2倍にすると29.5メートルが建てられるということで、これだと完成して建てられてしまうんだなというのが一般市民としては、この10mプラスして建てられてしまうというのは大きいし、実際にこのマンションの場所は何となく分かるんですけど、今の高さからすると5メートルなんですけど、現行の法律よりさらに10メートルは厳しいかなと思いました。1.2倍と書いてあるのは、もともとその1.2倍の根拠がよく分からないんですが、教えていただければと思います。

【森主任】 1.2の根拠ですね、どこから持ってきたのか。正確な根拠というのはまだ出ていないんですけども、今、こちらで説明させていただいたように、これ、平成26年のマンション建て替え後の改正で、その容積率の緩和というのが1.25倍まで可能になりました。令和8年度の4月からの改正で、こちら、高さについても緩和できるような形で国の法律のほうで動き始めています。これがまだ示されていなくて、国のほうではどれぐらいの指針を取り、高さを緩

和するべきなのかというのがまだないところではあるんですが、我々の中では、今、既存の条例の中でも、市長が特に認める場合は、今言われた緩和を目標にするというようなものがありますので、今の条例に照らし合わせて考えるときに、2割程度の緩和というのは条例の中で規制しても良いのではないかというふうに思っています。特段何かに基づいて合理性があるかという、そういった数値基準にはなっていない。

【中西会長】やはり通常の基準値がベースでという仕組みが上がって、その市長の判断というものをもっと少し使いやすくしようというふうには思っています。今、やはり現状のものに対して1.25になってしまうと、ちょっとベースが変わってしまう。

【古谷委員】前提として都市計画法、建築基準法の1.2倍になったとしても、それは超えないという理解でいいですか、当然ながら。あくまで条例で規制している部分を緩和するという発想で、都市計画法、建築基準法の最大値は超えないという理解でいいですね。

【森主任】建築基準法のほうで、10メートルないしは12メートルにするということができるという基準はありますが、それを超えない範囲でということでは考えています。法律を超えて、条例が緩和規定を持つということはないです。

【古谷委員】なので、この建物に関しても、こういった都市計画法があって、建築基準法があって、そうした制限が幾つか決まっています、その中で行政の裁量で範囲を決めるものがある。その範囲内で規制するということですね。そういう意味では、既存不適格もありとして、それで1.2倍というのは、違和感があります。ここで、既存不適格で次に建て替えるときは、現行法に合わせましようと言っているのに、既存不適格を容認するという発想すると、何か法の趣旨がぐちゃぐちゃになりそうですよね。

あと、少しこのマンション建て替えに関しては、私も今、事務所がマンションなので、それ、ここの委員会の趣旨とは少し違いますが、それに関しては、会長がおっしゃったような専門的な、これはアドバイスが必要なので、それを、補助金をもって支援するという制度は必要だと。そういうときに、こういう既存不適格とかはダメだと説明できるし、背景を論理的に説明できるし、そういう制度の構築は今後必要になるのではないかと思います。

【足立委員】さっきの話に少し戻ってしまうんですけど、国のほうで制度の変更に伴い、こちらでもみたいなお話だったかと思うので、国で何かこの指針みたいに示される動きはないのですか、既存不適格に関して。

【森主任】今のところ、Q&Aを見るかぎり、そこまで詳しいことは出ていないです。

【足立委員】 別に逗子に限った話ではないと思うので、何か出されるのではないかなというのが1点と、国じゃなくても、ほかの自治体でも、恐らく検討しているんだろうと思うので、少しその辺りを調査していただくと、もう少し検討しやすいのではないかなと思います。

【森主任】 こちらは、マンションの建て替えに関して、県内の協議会がございまして、1か月ぐらい前にこういう法改正があって、その高さの指針みたいなものというのも共有していただきたいという話をして、県のほうでもそれが決まったり分かったら報告をしてもらうということになってはいますが、いまだ、まだ報告がないので、一応その回答を待っているという状態です。

【足立委員】 分かりました。ありがとうございます。

【中西会長】 ニュアンスとしては、ややこれが真相として一応捉えていただきたいということかなと思います。

この論点の中になります。全体としていかがでしょうか。それ以外のところは、これまで説明されたものが資料がありますが、例えば歩行用空地を歩道と合わせて3メートルとか一部カスタマイズされて、実質的なものにしようということは伺えたのですが、全体として気になったところがあれば御指摘いただければと思いますが、いかがですか。

【伊藤委員】 このまちづくり審議会の前提というのは、土地の有効利用を図り、住居や店舗の賃料を下げることで、にぎわい創出に貢献するというような方向性だと理解しているんですけど、その中で私自身が腑に落ちなかったのが、7ページですかね、関係機関のヒアリングの中でのこの一番上の部分ですね、20メートルを超える部分については、他の景観形成基準よりも厳しい基準を適用してよいかもしれないというヒアリングの意見がございまして、これ、どちらかという、緩和するより規制する側的なコメントなのかというのを、この一文だけでは少しよく分からないので、この一文が何を言っていて、より厳しい基準を適用するのがいいかもしれないというふうにおっしゃっているのか、あまりよく分からなかった。なので、そこが分かるようであれば御説明いただきたいなと思っています。

【森主任】 これに関しては、既存の景観計画の中で例えば、ベランダ、手すりの仕様であったり、あと色彩基準なんかを設けています、具体的に。そういったところについて、例えばより薄い色彩の基準にするだとか、ベランダの手すりについては透過性のあるものにするだとか、そういったところは今の基準よりも少し差をつけていくべきというところでの御意見です。

【足立委員】 同じ部分が少し気になっていて、20メートルを超える部分について規制したほ

うがいいのではないかというところなのですが、20メートルを超える部分は、むしろ歩いている人からあまり見えにくい部分だと思う。そっちを厳しくするよりは、こうやったら下を厳しくしたほうがいいのではないかなと思ったのですが、超える部分についての御意見が出たというのがどういう趣旨なのかが少し分からなくて、結構何か景観を守るために下の部分はもともとのを残したまま、上を高くするために建て替えなのか、改修なのか分かりませんが、こののをよく最近見かけるので、それとは少し違う趣旨なのかなと、お聞きしたいのですが。

【森主任】 景観審査委員会のほうで度々話があるのは、今、景観計画のほうで、例えば上層階は階下層よりも少し薄い色の色彩をしてくださいという基準があったりだとか、審査会で度々指摘があるのは、高くなるのだから、例えば縦スリットのこういう模様にしてしまうと、さらに建物の高さが目立ってしまうから、そういうのはやめてくださいとかいう意見があったりします。そういったところについて、より高いものが立ち上がるのだから、もう少し検討してみてもいいのではないかなという趣旨だと、我々は捉えています。

【足立委員】 ありがとうございます。

【中西会長】 最初の伊藤委員がおっしゃった審議会の役割については有効利用を図ることではあるのですが、成り立ちからいうと、まちづくり審議会は相当、開発が色々あったときに、どう関与するんだというところから生まれてきたように私は理解するので、そう明示しているわけではないのですが、どちらかというところ、抑制が働くような性格に、当初はそういう関係だったと思うんですね。最近はそのだけじゃなくて、いろいろ注目の審議会になっていますし、市の課題も併せて有効利用という形で、そういうふうには有効利用ができないとか、あるいは抑制できるようになっていますという。多分、景観審の会長の意見かなと思うのですが、単に路面からものではなく、例えば遠く離れたところから見たときに、向こうに見えた大きい建物の上に結構大きいもので、上のほうの存在感があまり目立たないようにしようという趣旨で考えれば、入ってくるかなというふうには感じに思います。これもあくまでもかもしれないので、感覚的などとは言いませんけれども、総論的な部分ではないという気がします。ほか、いかがでしょうか。はい、どうぞ。

【藤岡委員】 中身というか、ロジックのところでは気になったことがあったんですけども、12ページのところで、多様な住宅が立地するということの1つの理由として、空き家対策で住み替え促進というふうにと書いてあるところがあるんですね。18ページのほうに行くと、あまり空き家という言葉はなくなって、高齢者の住み替えというような書き方になっているので、

御説明だと、中心部のほうに住み替えるところがないので、高齢者住宅のほうに行ってしまうと、一定、それが空き家になっているという話があったと思うんですけども、それを、中心部のほうに高齢者の方々が住み替えられるところをつくって、こちらのほうに住んでくださいとやったところ、それが空き家の解消になるのかということ、それは少し話が違うロジックのところが入っているなというふうに感じまして、その辺り、どのようなことで、これでこういうという説明がつくかという部分を1つ伺えればと思ったのが1点です。

あともう1つ、ウォークブルなまちづくりに寄与すると認められる場合は、緩和がもう一步進むということになっていて、そこの規則のほうのウォークブルなまちづくりに寄与するという、ウォークブルという言葉が入っていて、ふと思ったんですけども、最終的な判断する、審査するのは個別形成になるということは理解しているんですけども、ウォークブルなまちづくりに寄与するとは、一体何をもって、それをうまく理由づけ、審査の理由がつくのかなという、こういう観点からウォークブルを評価しますみたいな、そういう基準というか、考え方の項目のようなものというのは、ある程度示すことは可能なのだろうかということは疑問に思ったんですね。結構恣意的な、難しいなという、公開空地にしても、中のところにかかっていってしまうと、それはあまりウォークブルにならないんじゃないのかなというところがあると思うので、その辺りの考え方を示す必要があると思います。

【中西会長】 2点ですね、空き家対策になるのかというのが1つ、ウォークブルの考え方はどうやって判断するのという2つですね。

【坂本課長】 イメージ的なものでしかないかもしれませんが、今、都市マスの中の計画でも示されていたんですけども、例えば御年配の方が都市部、逗子の駅の真ん中のほうに、仮にですけども、で空いたところに逆に子育てをする人が地べたについていくところに、子供を育ててもらおうようなところに住宅供給が回っていくことを望んでいるというのが1つあるんです。今回も中心部のところで多様な住宅供給というところに、やはり御年配の方が施設とかに入所されていってしまうと、住民票を置いたまま、その家が空き家になっちゃうというケースがやっぱり散見されるんですね。我々も空き家とは言い切れませんし、施設に入っていらっしゃっても最後は自宅に戻りたいという要望があるので、売却につながらないという難しいところもあり、実際、もう少し全体のところで、御夫婦とかでああいった方に引っ越してもらおう。そのときに今お持ちの高台住宅という言葉を使っちゃいますけど、郊外の地べたのついている土地を売却さえしていただければ、幸いにも今、逗子というところは、市場に出てくれば、ま

ず流通には、地方で空き家が売れなくて困るということはない、物件さえ出てくれば、逗子ですと市場にのってくれるので、そこにまた若い方、語弊ですけど、若年の方でも手に入りやすい転入される方が中にはいらっしゃる。逗子の中でも移住するということ、最近ハイランドなんかは人口が増えていますけど、実際、一部ではやっぱり微妙にそういうところに小学生が増えているところはある傾向は見えているのは事実です。そういった形で循環さえしてくれば、空き家にはならず、次の方、子供を育てるときにそうやって地べたでという方が入っていただければいいというのは、市としては思います。

やはり住民票を置かれていって、なかなか帰らない、草木が繁茂している、お伝えしても、御自身か庭に出ているぐらいで繁茂していると思うんですけど、写真を見せると、もう鬱蒼としているのをお見せすると、翌日にはびっくりして切ってくれるとか。だから、そうやって流通してくださるのが市とすると、いろんな多様な世代の方が循環して入っていって、大体人口が落ち着いていくのが続くかなというところをもって、いろんなものをつくっているというところですよ。

**【森主任】** すみません、2点目のウォークアブルの定義についてなんですけど、これ、今現存、前回の令和4年の条例改正の際の資料になりますが、これ、今、商業地で1,000平米以上の敷地の場合については、これ、3%以上のオープンスペースをつくってくださいという規定なんですけど、これについてはよく分からないということがあったので、この当時つくった一応手引みたいなものがあります。ここに、ウォークアブルなまちづくりの定義を、一応定義づけさせていただいて、居心地がよく歩きたくなるまちに寄与する、滞留空間を創出するという定義づけをしています。これもかなり雑駁な形で定義づけされてあるので、細かい部分は何かという、細かいところまでは正直触れていないというところですよ。ここで、例えば細かい話でいくと、こんな感じですね、オープンスペースは3%取ればいいよねという話、今回の場合は10%という形なんですけど、この通りから奥まったところにオープンスペースをとっても、オープンスペースを満たすために、適当に配置される。こういう分散しているオープンスペースだとか、また、単純に入り口の動線が空いているだけ。あとは車庫の前のオープンスペースですね。こういうのは、実質的にはオープンスペース10%確保できているのかもしれないんですけども、本当に滞留空間として、そのまちづくりに寄与していますかというのを一応、事務局としては審議会を通して審査したいなというところで考えていて、ここについては、細かい要件とかについては景観の意見じゃないですけども、ケース・バイ・ケースになると結構

あるのかなというところで、細かい数値基準だとか定義づけというのは、事務局としては今のところ検討はしておりません。大きなところ、あくまでこの最初の、居心地がよく歩きたくなる滞留空間の創出というところで、審議会で審査していきたいなど、定性的に審査していきたいなどというのはあります。

【藤岡委員】 すみません、設計よりも、相手に求めるときにこういう考え方があるということの説明は必要かなと思います。

【古谷委員】 そういう意味では、改正案のアからキの中で、オが商店街通り沿いに既存の歩道から3メートル以上となる歩行用空地を設けることと書いてある。そのための歩行用空地の部分、オープンスペースの面積に参入されるものと認識をしていたのですが、その辺の定義づけもされていない。

【森主任】 事務局としてはここにも出させていただいているんですけど、歩行用空地とは別にオープンスペースをつくっていただくことを考えています。歩行用空地は、あくまで歩行用の空地なので、滞留空間の創出に寄与するものではないと考えています。

【古谷委員】 審査の基準でもオープンスペース、道路沿いの0.5メートルのオープンスペースは、たしかオープンスペースの面積に算入していますよね。

【森主任】 50センチ後退は、条例の書き方がかなり複雑というか、歩行用空地50センチ後退してくださいと実質的には求めているんですけども、条例の中では、それ、オープンスペースという記載になっているんですよ。

だから、それがかなり混乱を招いてはいるんですけども、商業地の50センチ後退の規定というのは、本来であれば、まとまってオープンスペースを取ってもいいよという当時の考え方としていたみたいなんですよね。

【古谷委員】 いや、一番最初に感じたのは、オープンスペースの検証がまとまった一帯か、歩道の後退によって、その面積は歩道と一帯になるから、どちらでも面積は算入してもいいよという記憶で。

でも、今のお話だとそういう規定にしたら、歩道側で50センチ、セットバックしたけど、その端部のところに柵を造られたりして、将来的な歩道空間の連続性が保てないから、何かをしようよ。中に、今回は歩行用空地という名称に変えて、端部の連続性を誘因するような指導に変わったと理解はしていたんですが、その辺はどうなるんですか。もしそれが整理されていないとすると、審査の時もやりづらいし。

【森主任】 あくまで3メートルの後退に関しては歩行用空地というふうに捉えておりますので、これ以外にオープンスペース、要は滞留空間とは別物として事務局としては考えています。

ただ、その歩行用空地の中に、例えば植栽をしてもいいのかだとか、ベンチを置いてもいいのかというところに関しては、景観審議会のほうでいろいろ意見が上がりまして、疑義が出ているところなので、そういった細かい基準についても、今後の景観審議会の中でちょっと詰めていく必要があるかなというところに関しては、前回、意見としてでています。

将来的に一律そろうということは現実的に難しいのかもしれないんですけども、3メートルの幅員を既存の歩道と合わせてつくってくださいと促すことによって、そこら辺も将来的にはある程度そろってくる形にはなるのかなというふうには考えていますので、あくまでも歩行用空地で確保してもらおうという。

【三輪委員】 少し分かんないですが、最後の改正事項の検討のところですけど、公開空地というところなんですけど。12ページですね。公開空地というのは、オープンスペース、滞留スペース、何か公開空地は、総合設計とか建築基準法のほうの話、まちづくり審議会でオープンスペースとして進められたということなんですけど、言い方もそうなんですけど、公開空地があくまでまとまったものであり、道路からアクセスできる歩行者がアクセスしやすい場所であるとか、歩行空間にはセットバックは含まないとか、辺の整理をしておく必要があると。

【中西会長】 何かもう結果として空地なのに、何々空地とか何々スペースという言葉が微妙に、どういうふうな役割があるのか、よく分からないままに今、運用してきている感じもあるので、整理していただく必要があるということによろしいですか。

【古谷委員】 おっしゃるとおりです。

【三輪委員】 何か歩行用空地と滞留空地の具体的なほうが分かりやすいと思うんですけど。

【古谷委員】 歩行用空地は、あくまでも敷地内での歩行のスペースではなく、ウォークブルな活動で敷地を横断して歩行できるようにしたいという趣旨なのか、平たく言えば敷地境界ですけど、歩行用空地だとセットバックで通行止めになるようなものは作りたくないわけです。その辺の具体的なものを入れないと、歩行用空地は成立しないのではないかと思います。

【中西会長】 なかなか難しい宿題とは思いますが、これは景観審から言われている数値基準を決め内容がやりやすいという話ではなくて、やっぱり言葉の定義とか、あるいは重複できる、できないとか、そういった定性的な部分を、しっかり定義づけを整理していただきたいということだというふうに思いますので、少しと整理していただけますか。確かに実際に起きてくる

と、どれもが判然しないままに進む場合があるかなと思いますけれども、何となく今までの運用で漠然とはあるんだと思うんですけど、それがちょっと共有されていないんですよね。

ほか、いかがでしょうか。

【足立委員】 今の13ページのところなのですが、歩道と併せてというところが少し気になっていて、歩道は、別にこの敷地の人が持っているわけじゃないじゃないですか。ざっくりし過ぎていると思うのですが、歩道の幅は、それぞれ多分違う、商店街ごとに。それで本当にいいんですかというところと、歩道の幅が将来的に変わったりとしないですか、大丈夫ですかというのがかなり気になるところです。あくまで敷地内でどうこうしたほうがいいのかとかと思います。歩道との境からというのであれば、歩道の幅は決まっているのであれば、内側から計算しても一緒なのではないかなと思っているんですね。だから、自分の敷地以外のところの影響があるということになってしまうと、将来的に下がったところがそろそろいいなというところで、歩道の幅が変わってしまっていた、何年後かに、逆にずれちゃってというのを気にしているんですよ。その辺りというのは、歩道と併せてというのはどうなのかなと思います。

【森主任】 歩道と併せてという表現については、事務局としても少し悩むところがありまして、前回もお話しさせていただいたのは、今出ているなぎさ通りに関しては、一応歩道みたいなイメージですけど、歩道という位置づけにはなっていない。ここをどう考えるかというところでは、我々としては、ここも含めて3メートルというふうには、なぎさ通りを1つ想定はしているんですけど、ここからさらに3メートルというふうには考えてはいません。その表現について確かに微妙だなというところは、事務局としても思っただけなんですけど、ほかにもいい表現が見つからなかったとか、最低その歩くスペースについては3メートルは欲しいよねという意味合いで、一応そういう表現になったというところなんです。

【足立委員】 これ、歩道じゃなかったら、ここから3メートルと取らないと、やっぱり法律というか、法令の定めとしてはおかしいですよ。

【森主任】 そうですね、趣旨としては、将来的にどっかでラインをそろえたほうがいいだろうということで、こういうふうにしたので、その表現についてはもう一度、事務局のほうで検討したいと思います。

【足立委員】 そろえる趣旨に関しては賛同しますが、そろえる方策として、多分自分の敷地じゃないところが関与することは、避けたほうがいいんじゃないかなと、個人的には思ってい

ます。

【中西会長】 私は、状況に応じた基準にするという考え方もありかなとは思ったので、説明を受けた時に助言させていただいたのですが、確かに歩道自体が定義づけされていない。しかも、さっきのところは歩道じゃないとすると、段々通りごとに設定した方がいいとかという議論になってくるかなという気にはなってきますね。

要は、実質的に歩行者が3メートルぐらいの幅で歩けるようにということではあるとは思いますが、何か判断基準がありそうな気がしますね。少し検討してみてください。

ほか、いかがでしょうか。

私、1点、質問とコメントがあるんですけども、これ、条例の改正なので、結構各方面に相談に、説明しに行かれると思うんですね。そのときに、これらの資料が使われるということによろしいですか。これは出ますよね。

【森主任】 表現の仕方だとかについてはもう一度検討した上で、写真とかについては出ていくことは考えています。

【中西会長】 なぜそれを聞いたかと言うと、まさに説明の仕方、やや細かい指摘なんですけど、スライドでいうと18枚目ですか、あと資料2でいうと、資料2でいうところの2ページ目の上のほうなのですが、前にも指摘があったとおりでありますが、40平米と25平米の説明の仕方、40平米は高齢者の夫婦2人利用とか、60平米は、これ、まさにファミリー向けと言っているんですけど、これ、言い切っちゃうと、少し違うんじゃないかなと思うんですね。

結果としてファミリー向けを想定しているのは分かるんですけども、ファミリー向けという、面積だけじゃなくて、何かほかにも要件がありそうな気もしてしまいますし、40平米にファミリーが住んじゃいけないということでも実はないんですよ。なので、高齢者向けという表現は前にあったのは無くなったなと思っているんですけど、65歳以上は残っているなと思っていて、18枚目のスライドですね、65平米以上のファミリー向け住戸の規制とするというのをやめて、ファミリー向け住戸の需要なども勘案して65平米以上の規制とするとか。いや、ちょっとした違いなんですけど、意外とそこに気をつけないと、などをつけるかで大分意味合いが違って、これにやると、何かファミリーしか住んじゃいけないのかとか、どうやってそれを誘導するのかと、前にもそういう御指摘があると思うので、それだったら、何も別に趣旨としては多様な居住ニーズに対応するために、団体として40平米と65平米というのが1つの基準になるという説明だったと思うんですけども、ファミリー向けとか高齢者向けと言い切ってしまう

うと、そうじゃない人ということはどうするんだという話、気にする人は気にするので、やや細かいようですが、対応する人と数字というのは巧妙にリンクさせない方がいいかなと思いました。

【森主任】 ありがとうございます。

【中西会長】 ほか、いかがでしょうか。何か気になることはありませんか。

【三輪委員】 14ページの変更後の、いわゆる斜線でこうなっていますが、これを垂直にここで、それでもいいよという条件のほうが、要するに斜線上のところは、いざ設計していると有効面積を取れないんですよ。それで、ここでいいですよと、どちらでもいいですよと。

【森主任】 基準法上の隣地斜線と同じ考え方ということですね。

【三輪委員】 そうです。ですから、できる限り、斜めの部分は実際に関して意外と平行にぶれないので、これだったら面積は取れますから、容積も取れる。こういう選択肢もいいですよというような考え方もあるかと思えます。

【坂本課長】 これは別段のところの赤い線が用途境なんです。道路とかがあって。

要は、この裏だと、一住が出てくるかなとか、一部では一種低層が入ってくるかな。要は、近隣に来る、そういう観点のところでは、できるだけ隙間を空けて通風、採光などに支障がない形で、そういうような改良ができればというところで、当初は10メートルは下げましようと言っていたのに、それではきつ過ぎるかなでというものが、道路の斜線ではまた少し違うところのものなんですね。

【中西会長】 これだったら仮に3メートルにすると、大体5メートルくらいでよくなる。大分緩くなります。ただ、もともと隣地斜線の考え方で、住居系並みの隣地斜線にするのと同じですかね。

【三輪委員】 分かりました。

【中西委員】 大分時間が来ましたので、今後について御確認を、要は次が諮問を、かなり固まった案として出てくる。少し宿題があったようには思いますが、検討いただいた上で、次回にそれを審議会としてこういうふうに認めるという感じになると思うので、それは、事務局にまとめて頂ければと思います。

それでは、事務局に戻しますので、よろしくお願いします。

【坂本課長】 ありがとうございます。次回ですけども、年度末のお忙しいところ恐縮ではございますが、3月26日木曜日というところで御予定、今、現在でご都合が難しいというかた

はいますか。

それでは、また詳細な時間はお伝えしますが、次は3月26日木曜日の午前を予定をしていただけだと思います。

それでは、これで本日の審議会を終了させていただきます。ありがとうございました。