

2025年度（令和7年度）第1回逗子市まちづくり審議会会議録

日 時 2025年（令和7年）4月28日（月）

10時00分～12時00分

場 所 市役所5階 第4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 楢山副主幹

森主事

傍聴0名

【坂本課長】 それでは、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まして、ありがとうございます。

会議の開催に先立ち、事務局、我々まちづくり景観課の人事異動の御報告をさせていただきます。これまでまちづくり景観課長を務めてまいりました三澤が、環境都市部の次長を兼ねて環境都市課の課長として昇格、異動いたしました。後任として、係長を務めてまいりました私、坂本が、この課の課長を拝命いたしました。引き続きよろしく願いいたします。また、保育課から異動してまいりました梶山が、まちづくり景観課の副主幹として本日の会議から出席させていただきます。異動は以上ですが、私どもまちづくり景観課も一つの課となる、この環境都市部をまとめる部長の石井、そして、事務局を担当する森は引き続きとなります。

以上、報告となりますが、事務局一同、よろしくお願いいたします。

それでは、ただいまより令和7年度第1回逗子市まちづくり審議会を開催いたします。

古谷委員がまだ到着してないところなのですが、今日は欠席の御連絡を頂いておりませんので、本日は全ての委員が出席ということで、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。

また、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るので、御了承ください。なお、会議録については反訳会議録を作成します。録音を後日反訳しますので、御承知おきください。

それでは、中西会長、よろしくお願いいたします。

【中西会長】 皆様、おはようございます。よろしくお願い致します。

それでは、ただいまから令和7年度第1回逗子市まちづくり審議会を開催します。

まず、事務局より本日の進め方を御説明ください。

【坂本課長】 それでは、本日の次第について説明いたします。お手元の資料を御覧ください。

本日の議題は、まちづくり条例の改正事項の検討となっておりますが、昨年からの引き続きの継続事項の審議になります。前回の審議会では、昨年の3月に都市計画マスタープランが策定されたことに伴い、逗子市としてどういったまちづくりを目指していくのか、また、都市計画マスタープランに掲げる将来像、穏やかな暮らしを楽しめる自然豊かな住宅都市を実現するために、現状課題を御説明した上で、どのような規制誘導が必要かということ委員の皆様へ御意見を伺いました。

本日、今回の審議会では、この意見を事務局が集約し、一つの形、改正案としてお示しさせていただきます。これから御説明するこの改正案は、あくまでたたき台となります。この後、担当のほうから説明をさせていただきますが、説明後、これに対する委員の皆様の御意見を頂戴し、さらにブラッシュアップできればと思っておりますので、よろしくお聞き取りください。

それでは、担当の森のほうから、前の画面を使いながら説明をさせていただきますので、よろしくお聞き取りください。

【森主事】 それでは、私のほうから説明に移らせていただきます。前のスライドか、もしくはお手元の資料の1のほうを御覧になっていただければと思います。

それでは、早速説明のほうをさせていただきます。前回までの審議会では、都市計画マスタープランとまちづくり条例の整合性を図るために事務局のほうで現状課題を整理させていただきました。委員の皆様から様々な御意見を頂戴したところでございます。今回の審議会では、委員の皆様の御意見を事務局が整理して改正案をお示しするということがあったかと思っておりますので、今、前に出ている目次のような流れで本日は進めさせていただければと思います。

まずは前回の振り返りをさせていただきます。そして、他市の事例として、少し参考になる都市の御紹介をさせていただければと思います。最後に、それを踏まえて、事務局としての改正案をお示ししたいと考えております。

早速ですけれども、前回の振り返りから説明させていただきます。こちらが委員の皆様の御意見を集約した分類の一覧になります。御意見として一番多かったのは共同住宅の規制についてです。今の規制がかなり厳しいものとなっているので、ある程度緩和をして、住宅政策として転入促進を図ってもいいのではないかという御意見が多かったという形です。先ほども坂本のほうから説明ありましたように、住宅都市としてのまちづくりを目指す逗子にとっては、住宅需要に対応した住宅供給というのは重要課題の一つだと考えております。

次に御意見として多かったのは、条例改正の検討を進めるに当たって、画一的な規制緩和ではなくて、エリア特性を考慮して規制等を検討すべきとの御意見が多かったです。これについては、都市計画マスタープランの中でも都市構造で高台の住宅地や自然環境が豊かな場所においては、自然景観とか落ち着いた住環境を維持していくと併せて、逗子の中心拠点となる鉄道駅を中心、いわゆる商業地については、にぎわいを創出するといったようなエリア特性を考慮しておりますので、そういったものを考慮して検討していきたいと考えております。

あとは市域に対して敷地面積の最低限度が厳し過ぎるという御意見や、前面道路の規制等に関する御意見をいただきました。これについてなのですが、今の条例での規制面積というのは、各自治会のルールとして適用しているところが実は非常に多く、その条例に合わせた規制内容で地域住民からも合意形成を図って協定を締結して、建築協定であったり自主協定というものを締結しているところが結構見られますので、今回の条例改正の検討の俎上に上げる前に、事前に自治会のほうと調整を進めさせていただく必要があるかなというところで、一応事務局としての改正案では、ここは具体的な検討に踏み込んでおりません。今後の検討事項として、自治会との調整を少し進めていく方向で検討をしております。

あとは、検討の手法として、眺望景観を意識したり、緩和後のイメージが分かるような資料を作成して検討されたいとの御意見や、あとは、イメージ戦略としてメディアを巻き込んだアピールが必要という御意見をいただきました。

次に、委員の皆様から御意見のありました、エリア特性を考慮した検討を進められたいというところで、大変参考となる取組を行っている自治体がありましたので、そちらについて御紹介をさせていただきます。

それが京都市になるのですけれども、言わずと知れた観光名所の京都市ですが、実は、右のグラフを見ていただいても分かるように、令和2年度から3年連続で、全国で一番人口が減った都市となっております。その原因というのが、もともと景観維持のためにある程度の高さ制限を設けているので、マンションが建てづらかったというところもあるのですけれども、近年の円安によって外国人観光客がかなり増加したことで、外資系のホテルが京都市に参入してきたと。マンション用地を次々に買っていったことによってマンションの建設が極端に減って、住宅需要に見合った供給ができずに不動産価格が高騰してしまって、一般的な住民の方は市内に住宅を購入できずに、次々に転出してしまっていたことが原因だと言われております。

このように、マンションの建設が減って、住宅需要に見合った供給が行われずに不動産価格が高騰しているという側面からすると、逗子の場合は転出者の増加というよりは転入者が減っているといった状況ですけれども、逗子の主要課題とも類似しているところがあるかと思えます。

こちらのグラフを見ていただくと、このグラフは京都市における年齢別の転入者数と転出者数のグラフになります。京都はもともと高校とか大学が多く、さらに、もともと賃貸住宅も整備されていることから、15歳から20歳前半までの転入者というのはとても多いです。ただ、社

会人になって、現実的に住宅を購入できる年代の20歳後半から40歳ぐらいになると軒並みみんな転出してしまうということが、このグラフからも分かるかと思います。

これは、先ほど説明させていただいたように、マンションの建築が減って不動産価格が高騰している、ただ、富裕層などからの一定の需要はあると。そうすると、平均所得者層が購入できるぐらいの住宅供給ができないという状況が続いてしまっている結果、このように20代後半から40代の方々が軒並み転出してしまっているというところなんです。

この住宅供給不足という課題を解消するために、令和5年度に高度地区の高さを緩和する改正が行われました。これがかなり大胆な改革になりまして、エリア特性を考慮した上で、右の図を見ていただいても分かるように、20mだったところを30mに、あるいは31mだったところを無制限にしたという大胆な高さ緩和になります。

具体的に、どのようにエリア特性を考慮して高さ緩和を行っているのかというと、例えば、この駅の南部のほうでは、住宅供給と併せて働く場所を創出するため、また、さらに新たなオフィスやラボを集積させたい地域になりますので、その用途に限って高さを緩和しております。具体的な要件としては、敷地面積が500㎡以上の土地で、敷地が幹線道路に6m以上接していて、かつ延べ床面積の2分の1以上が事務所または研究所になっている場合に限って高さ緩和を容認しているという状況です。

次に、こちらの市街地西部の工業地帯については、若い世帯の市内居住の需要に応じて共同住宅や生活利便施設、オフィスの集積を図りたい地域でありますので、その用途に限って高さ緩和をしております。要件は、こちらを見ていただくと、延べ床面積の2分の1以上が共同住宅や事務所になっていることを要件としております。さらに、隣地境界からの後退距離だとか環境性能を満たしていることを要件としていて、住環境にも配慮された内容となっております。このように、エリアごとの将来像に応じて現状課題を解消できるような改正が、我々も合理的だと考えております。

そういったところで、逗子においてはどうかということになりますけれども、都市計画マスタープランにおいて、エリアごとに将来都市像というものを分類しております。これらの特性に合わせて改正を検討していきたいと事務局としても考えております。特に、利便性の高い商業地においては、土地の有効活用が求められる場所であると同時に、立地適正化計画における集約拠点となっているので、具体的な検討を進めていきたいと考えております。

次に、具体的な検討案をお示ししたいと思いますけれども、先ほど課長の坂本からも話があ

りましたように、これはあくまでたたき台となりますので、説明を聞いていただいた上で、委員の皆様の率直な御意見をお伺いできればと思っております。

説明の前に、これも前回までの審議会の振り返りということになりますけれども、逗子がどういった土地利用を目指しているのか、土地利用方針について、改めて簡単に御説明をさせていただければと思います。

逗子市は人口減少、少子高齢化が進み、この先も加速していくことが予測されています。また、市街化区域における土砂災害特別警戒区域、いわゆるレッドゾーンの家屋、建物の割合が約12%と県内で一番高い割合となっております。さらに、このレッドゾーンのエリア内に、約2,500棟の住宅が区域内にあると言われております。これを受けて、令和5年3月に策定した立地適正化計画では、安全なエリアに人を集約して各種機能の効率化を図ることでコンパクトなまちづくりを目指すために、レッドゾーンを外す形で居住誘導区域というものを設定しております。この居住誘導区域は市街化区域の約76%の面積となりますので、逆を言うと住宅として土地利用できる面積が24%減少したとも言えます。今まで危険なエリア内に散在していた約2,500棟分の住宅を居住誘導区域内で確保できるように、土地の有効活用を図っていくことを逗子の土地利用としては目指しております。

この土地利用方針に資するために、まちづくり条例での規制内容も検討していく必要がありますので、大枠としてはこういった目的があって、この目的を達成するために、これから御説明する現状課題に対する細かな改正が必要だということを御理解いただければと思います。

改正を検討する項目は大きく4つございます。スライドの説明だけだと少し分かりづらいと思いますので、お手元の資料2というものを作成させていただいております。大きい項目としては、共同住宅に関わる制限の見直し、建て替え時の特例要件の見直し、特定エリアでの防災・減災対策、商業地のにぎわい創出・有効活用の4つになりますが、共同住宅に係る見直しで2項目、商業地の賑わいで2項目ありますので、具体的な改正項目は6項目ございます。今見て頂いている改正案の一覧として、改正項目が一覧として見られるようにしてありますので、こちらも参考資料として御覧ください。

スライドに戻りまして、まずは委員の皆様から御意見の多かった共同住宅に関わる見直しから御説明をさせていただきます。共同住宅の見直しを行う目的というのが、都市計画マスタープランでは、将来都市像を穏やかな暮らしを楽しめる自然豊かな住宅都市としています。住宅都市を目指す逗子にとっては、人口の増減であったり人口動態というものに特に注意しながら

住宅政策を考えていく必要がありますが、この図のように、逗子の人口は減少しております。20年後には1万人以上減ることが推計されております。ですので、転入促進に関わる住宅政策を行うことによって、人口減少を少しでも緩やかにしていきたいという目的がございます。

現状課題としては、人口減少、特に転入者が減っております。その原因としては、住宅需要に対する住宅供給ができていないこと、また、共同住宅の建築が少なく、逆に戸建てと持家の割合が高いことが挙げられます。さらに、共同住宅の制限が厳し過ぎるあまりに、近年では老人ホームの建築が増加しております。共同住宅と老人ホームの建築にかなり偏りが生じております。また、若い世帯の住宅需要や高齢者世帯の住み替え先の住宅供給ができていないことで、不動産の循環が悪く、不動産価格が高騰しているという問題も顕在化しております。こういった現状課題に取り組むため、今回の改正では、多様な住宅需要に見合った住宅供給を行うことで転入者の増加、または不動産価格の高騰を防ぐという狙いがございます。

具体的な改正案としては、まず1つ目、最大計画戸数の見直しになります。これは前回でも御説明をさせていただいておりますが、用途地域ごとに敷地面積に応じて計画できる共同住宅の戸数が制限されているものになります。実は、この制限が、かなり市内でマンションの建築が減少している原因なのかなと事務局としては考えております。というのも、現在の制限では、容積率を考慮すると、第一種低層住居専用地域では1部屋当たりの最低住戸面積というのが65㎡、近隣商業地域では70㎡、商業地域では87㎡の広さが最低必要となります。最低65㎡以上の住戸を造らなくてはならないということもそうなのですが、住居系地域よりも利便性が高くても人が集う商業地域、いわゆる中心市街地のほうが厳しい要件になっているということが、逗子市の目指すべきまちづくりと逆転してしまっている。恐らく当時は容積率を考慮せずにこの最大計画戸数の制限を設定していると思われるので、容積率と現状課題、実態に合わせて検討を行いました。

検討に当たっては、国と県が計画している住生活基本計画というものがあまして、まず、その中に居住面積水準という指標がありますので、これを基準にしたいと考えております。居住面積水準というのは大きく2つございます。左のほうにも書いてあるように、最低居住面積水準というのが、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積となります。一方で、誘導居住面積水準というのは、多様なライフスタイルを想定した場合に必要なと考えられる住宅の水準になります。

こちら、3人もしくは4人のところを見ていただくと、括弧内の㎡数が記載していると思えますけれども、これは3歳から5歳の子供がいる場合の面積となります。この誘導居住面積水準を仮に基準に、最大計画戸数というものを試算したとすると、仮に単身の40㎡で容積率を考慮して計算をしますと、第一種低層住居専用地域では21.25戸、近隣商業地域では42.5戸、商業地域だと85戸、その他の地域用途だと42.5戸となりまして、右下に書いてある現行規定というところと比較すると、かなり大幅な改正となります。ただ、これはあくまでリミットの数値で試算したのになりますので、場合によっては2人の55㎡想定であったり3人の75㎡で試算すると、下の表のようになります。どの数値で試算するべきかも含めて、後ほど御意見をいただければと思っております。

次に、居住面積水準を指標とした場合にもう一つ、1部屋当たりの最低住戸面積で、これについても根拠のある面積に改正する必要があると考えております。現在は30㎡となっております。30㎡の間取りはどのくらいかっていうと、今、こちら、一番左の図のような部屋になります。大体1LDKになりまして、単身世帯には十分な広さかなといったものです。40㎡となると2DKぐらいの広さとなりますので、これについてもどの数値を基準として最低住戸面積を試算するか、あるいは、最低住戸面積が本当に必要なかっていうところの部分についても含めて、御意見をいただければと思っております。

次に、共同住宅の緩和と併せて検討していかなければいけないのが建替えに対する規定になります。これも前回の審議会で御意見のあった内容となりますが、現在は、既存不適格の建物であっても同じ高さ、同じ戸数まで、要は同規模までの建て替えを特例的に認めております。しかし、同規模までのマンションしか仮に建てられないとなりますと、建て替えの際に各区分所有者が負担する平均の金額というのが2,000万円ぐらいかかると言われております。この2,000万円を、今住んでる60代、あるいは70代、80代の方々が残りの人生を考えたときに2,000万円を払って建て替えをするかという、なかなかその選択をするっていう人も少ないので、その合意形成が図れずに建て替えの協議が行われないマンションというのが全国的にも増加をしております。

さらに返子は、この左のグラフを見ていただいても分かるように、築40年以上のマンションの割合というのが約6割ございます。この数値もかなり高いですけれども、さらに戸数が少なく築年が古いマンションだと管理費や修繕費がどうしても高くなってしまいますので、それを無理やり抑えようとして必要な工事が行われずに、管理不適切なマンションが少し増えているとい

う問題も顕在化しております。

現在の条例規定のように少ない戸数のマンションしか建築できないと、将来的に、このように別の問題も生じてきてしまいますので、これについても検討を行いました。築年数の古いマンションの管理不全に関わる問題というのは、逗子の問題だけではなくて、全国的にもかなり増えております。これを鑑みて、マンション管理適正化法の中では、特定行政庁が許可した場合に限って、容積率が緩和できる規定を設けております。これは国の法律になります。逗子の場合は、これも神奈川県が特定行政庁に当たりますけれども、逗子の場合は1.25倍までの容積率の緩和が認められております。この容積率の緩和を受けるためには、総合設計制度と呼ばれる、右側のように、敷地面積であったり公開空地、前面道路の幅員、緑化の割合とかバリアフリー、こういった項目の細かな要件を満たしている必要があります。つまり、この容積率の緩和を受けるためには、必然と公共空間、公益性に配慮された計画となりますので、総合設計制度による容積率の緩和を受けたマンションに限っては、マンションの建て替えについてもまちづくり条例のほうで高さ緩和を検討していきたいと考えております。前に説明させていただいた最大計画戸数の緩和と併せてこの建て替えの緩和を検討することで、より有効的な施策になるのではないかなと考えております。

以上が共同住宅に関わる施策になります。

次に、エリア特性を考慮した検討についてです。まずは海沿いの新宿地区における現状課題について御説明をさせていただきます。こちらも前回の審議会で御説明はさせていただいていると思いますけれども、逗子海岸と近接する新宿地区エリアにおいては、津波の最大想定が、最大で10.4メートルの津波が最短で10分で到達することとなっております。しかし、現在のエリアに津波避難施設、いわゆる津波避難ビルというのが逗子開成という私立の高校1つしかありません。そうすると、津波が来た際に、この高校に避難するか、もしくは近くの公園や山へ避難するしかないというのが現状でございます。

この津波避難施設が1個しかないという大きな原因というのが、まちづくり条例における高さ規制になっておりまして、このエリアでの高さ規制が10メートルとなっていることが大きな要因だと考えています。つまりは、津波の最大高さよりも低い建築しかできないように条例で規定されているため、津波避難施設が建築できないという現状課題があるということです。また、都市計画マスタープランにおいても、都市づくりの目標として、災害への備えが充実した安全・安心に暮らせる都市としておりますので、市民の命に関わる重要課題で優先順位の高い

ものとして取り組みたいと考えております。

こちらについては、防災・減災対策として津波避難施設をこのエリアに集積することになりますので、実は、今年の2月に自治会のほうに意見聴取を行っております。事務局としては、津波の最大高さよりも高い建築が可能となるように、津波避難施設として市と協定を締結する計画に限っては高さを緩和してもいいのではないかというものを検討してるけど、自治会からしてはいかがでしょうかというような、意見交換というか、意見聴取の場を設けました。

その際の自治会の主な意見というのが、この右側に列挙したものになります。結論としては、高さ緩和には賛成できないし、する人もいないだろうと厳しい御意見をいただいたというところになります。結局、防災対策として高さ緩和を行うことで安全を担保するというよりも、今の景観や住環境に影響が出ることを優先的に考える方が多く、高さ緩和については正直、かなり厳しいのかなという印象でした。

防災・減災対策としての施策の検討でしたけれども、地域住民の理解は得られにくいという事実がありますので、防災安全課と、また違うアプローチのほうも含めて、検討していきたいと考えております。

次に、商業地における見直しについて御説明をさせていただきます。商業地における見直しの目的というのは、都市計画マスタープランに、商業地の位置づけというのが、逗子市の集約拠点として生活利便施設の集積を図って、更には賑わいと活力に満ちた良好な住宅市街地へと発展させるエリアと位置づけられておりますので、商業地の更なる賑わいと魅力創出というものを図っていきたいということです。

現状課題としては、このエリア、特に、前回の審議会でも意見がありましたように、商店街において空きテナントが増加していることにより、にぎわいの連続性が低減してしまっているというところと、賃料がかなり高騰してしまってテナントを借りることができる業種が固定されてしまっている。逗子の場合、最近ではドラッグストアが増えていたり、不動産屋が多いと思います。こういったテナントに入る業種が偏ってしまうと生活利便性の妨げにもつながっていきますので、改善していきたいと考えています。また、商業地において駐車場用地を確保することが難しくなってきております。このエリアの渋滞も含め、駐車場の附置義務の在り方についても検討する段階にあるのかなと考えております。こういった課題を解決するために、商業地のにぎわいの創出、安全、安心した歩行空間の確保、生活利便施設の集積、賃料の適正化を目的として検討を行っております。

逗子市においては、基本的に鉄道駅の周辺が商業地となっておりますので、JRの逗子駅、また、東逗子駅、あとは京急の逗子・葉山駅が商業系地域となっております。これらの場所については、実は景観計画においても重点区域として景観形成方針というものを定めております。今、御覧いただいているのは、逗子駅周辺地区における景観形成方針になりますけれども、ここでは逗子市の顔となるにぎわいのある景観形成、将来ビジョンとしては市街地の落ち着いた緑環境の創出、安全で快適な回遊性のある歩きやすい歩行空間の創出、あとは、にぎわいの連続性の創出、また、近接する住宅地については、落ち着いた雰囲気などを保つなどの空間形成を目指しております。

また、こちらは、東逗子の駅前地区に関しても同じように景観形成の目標が定められております。これらの景観形成における将来ビジョンと都市計画マスタープランにおける商業地の都市づくりの目標の整合を図る形で、検討を事務局のほうで行っております。

都市計画マスタープランにおける都市づくりの目標と景観計画における景観形成方針に沿って、このエリアに必要なものを整理をさせていただくと、まずは商業地のにぎわいで、あとは安全な歩行空間、あとは沿道景観、最後に多様なニーズに対応した住宅、この4つかなと思われれますので、この図のように、全ての要件を兼ね備えた計画についてはインセンティブとして高さ緩和を検討しております。

具体的な要件につきましては、先ほどの京都市を参考とさせていただいております。敷地面積が300㎡以上であること、商業地の幹線道路に6m以上接していること、この主要道路というのが一応景観形成方針の中にもある程度定められておまして、ここでいう〇〇道路と記載している、この赤い太い道路を想定しております。東逗子においてもこの赤いラインを主要道路とする想定をしております。あとは、1階の主たる用途を店舗にすること、延べ床面積の2分の1以上を共同住宅にすること、あとは歩行用空地を1m以上設置すること、敷地面積の3%以上の緑化を沿道側に配置すること。これらの要件を全て満たした場合については、行政のほうで目指すべきまちづくりに寄与しているものとして、高さ緩和をインセンティブとして認める提案としております。さらに、これらの要件に加えて、公開空地を敷地面積の10%以上設けた場合、ウォークアブルな公共空間に寄与しているものとして、さらなる緩和を認めることを検討しております。

最終的に、どのような高さ緩和になるかといいますと、現在の近隣商業地域の高さ制限というのが最大で15mになります。商業地域については20mになりますが、今御説明した前段の賑

わい創出による高さ緩和で、近隣商業地域では1階層分の3mをインセンティブとする。商業地域については2階層分の6mに設定しております。さらに、ウォークブルな公共空間をつかった場合というのは1階層分の3mを緩和する検討としておりますので、近隣商業地、現在では15mの高さになりますけれども、マックスで21mまでで、商業地域についてはマックスで29mまでの緩和を検討しております。

この図は緩和規定を最大に使ったイメージになりますけれども、事業者としてはオープンスペースとか、歩行空間とか、緑化のスペースなどの確保によって、敷地に対する建築面積というのはそれほど取ることができなくなりますが、その分、上に延ばすことができるので、容積率を最大限に使うことはできると。ですので、事業性を担保することができますし、市としても目指すべきまちづくりに寄与する計画となりますので、両者にとって有益な緩和規定になるのかなと考えております。

最後に、商業地のエリア特性を考慮した駐車場要件の見直しについてです。現状課題としては、この商業地のエリアで附置義務による駐車場用地を確保することが難しくなっているという問題がございます。現在の条例規定では、延べ床面積が1,000㎡以下のある程度小規模な建物については、1階を店舗にして、にぎわいを創出できると認められる場合については、この駐車場の附置義務というものを免除する規定がございます。これが昨年のまち審でもお話しした審査部会で審査している内容になります。

一方で、延べ床面積が1,000㎡以上の建物はどうなっているのかといいますと、敷地内に6㎡分のオープンスペースを設置するごとに駐車場1台分を敷地外に設置することができるという規定がありますので、これを使って、できるだけ計画敷地を有効活用したい業者が多いと思いますので、駐車場を敷地外に設置するケースというものが多くなっているというのが現状です。ただ、最近では、敷地外の駐車場においてもだんだんとスペースがなくなってきて、200m以内に確保することが困難であるというような御報告が事業者のほうから入ってきたりしております。

そもそも商業系地域の有効活用をいろんな計画で目指しているのに、駐車場の附置義務によって貴重な商業地のスペースを潰してしまっているのはどうなのかといった問題であったり、あとは、駐車場を造ることによって、この左下の写真のように歯抜けになってしまって、にぎわいの連続性や安全な歩行空間の妨げになるといったような問題も顕在化してきております。

これらの問題を解消するために、今まで延べ床面積1,000㎡未満の建物にしか適用していな

かった駐車場の免除規定を緩和することを検討しております。今まで1,000㎡未満の建物に対する駐車場の免除規定については審査部会を通しておりまして、目的に合致した有用な計画となるが多かったことから、これを敷地面積500㎡に改正することを検討しております。これ、いきなり延べ床面積が敷地面積に変わってるといふことなのですから、今まで延べ床面積でやっていたのですけれども、延べ床面積1,000㎡だと、商業地域の容積率400%を考慮すると、大体200㎡ぐらいの狭小地でも駐車場の免除規定が適用されないという現状課題がありましたので、これを、ある程度広い土地において駐車場の免除規定を適用できないようにしようということで、現状課題に対応したものになります。さらに、これまで6㎡分のオープンスペースを確保することで敷地外の駐車場を認めていたものを、今度は免除規定に変更して、6㎡分のオープンスペースを設置したら駐車場1台分を免除できる規定に変更したいとも考えております。

改正案の説明としては以上となります。

あとは、前回の審議会でも、検討に当たって改正後のイメージがしやすいように資料を作成してほしいとの御意見があったかと思っておりますので、商業系地域における20m以上の建物をリスト化したものがこちらのスライドになります。これはまちづくり条例が施行される前に、一時的に30mの高さ規制の時代に建てられた建物になります。各建物の写真をスライドで載せておりますので、参考資料としてお使いいただければと思っております。

これは20m以上の建物ではないのですけれども、共同住宅が建った後と前、いわゆるビフォーアフターの写真になります。これ、左の写真を見ていただくと、左の遠景からの写真になりますね。高さのある共同住宅が建築されたことで、背景というか、多くの空の見える部分というのが少なくなるので、左の写真だけを見ると、圧迫感があるのかなと思われる方も多いかと思うんですけれども、一方で右の写真、横の写真、近景の写真になりますけれども、実際に人が歩く目線で撮った写真になると、オープンスペースが確保されて建物の配置が後退したことによって、空間としてはかなり広くなって、歩行者の目線では圧迫感もなく、背景の見える部分というのも広がっていることが分かるかと思っております。ですので、単純に建物の高さによって圧迫感を感じ、景観が悪くなるというわけでもないのかなと思っておりますので、むしろオープンスペースの取り方や建物の配置によって印象が大きく違うといういい例かなということで、この写真を入れさせていただいております。

こちらが実際に今の場所で建っているものを、仮に20m以上の建物が建築されたときのイメ

ージになります。今は6階建ての建物ですけれども、改正後は8階ぐらいが想定されますので、これを建てるとこんなイメージかなというところで、イメージ図として御覧いただければと思います。

こちらにも駅前のマクドナルドが入っているビルになりますけれども、これも今5階ですが、8階のテナントのビルが建ったらこんなものかなというイメージ図になります。

こちらは駅前の商業地における条例改正後に開発計画が予想される広大地になります。次回以降の審議会で実際に現場を確認していただきながら、どういった土地にどういった建物が建ちそうなのかなどのイメージをしていただいて、そういうイメージの共有を図ればなと思っております。

最後に、こういった土地において、駅前の商業地において、今回の改正で市が想定する建物が仮に建った場合というものを試算しているものがこちらになります。一応こちらは、商業地の約1,500㎡の駐車場を想定しておりますけれども、建蔽率が80%、容積率が400%で、1階、2階が店舗で、3階から8階が共同住宅という建物が仮にできたとした場合、想定される店舗面積というのは1,500㎡、住宅面積は4,500㎡となります。この住宅の4,500㎡というのは、当然共有部分も含まれますので、専用部分の面積というのは大体その8割ぐらいの3,600㎡ぐらいかなと想定しております。

先ほどの最大計画戸数を誘導面積水準のリミットである40㎡で試算した場合というのが、この1,500㎡の土地においては127戸となります。ただ、分譲マンションの建築の場合、現実的には大体40㎡ぐらいから80㎡ほどの住戸が造られることが多いですので、仮に全てが40㎡の住戸だとすると、3,600㎡の住宅面積では40で割ると90戸で、全てが仮に80㎡の住戸だとすると45戸となりますので、現実的には45戸から90戸ぐらいの住戸ができることというものが想定されます。ただ、これも実際には40㎡から80㎡ぐらいの間取りの住戸を偏りなく造りますので、大体間を取って65戸ぐらいの住戸ができた想定した場合、夫婦2人と子供1人の家族が入居してきたとすると、大体195人ぐらいが居住することになります。また、この中で実際に住民票を置いて住居する人が大体8割ぐらいと想定すると、156人ぐらいが、市が想定する建物が建った場合には転入が見込めるだろうと考えております。

これはあくまで概計となりますので、この試算どおり転入者が増えるとも全然思っておりませんが、市内での転居も含め、およそ100㎡当たりの土地に対して理想とする建物が建った場合には、1人の転入が見込めるのではないかなという試算を試してみたという感じです。

私の説明は以上となります。

【中西会長】 御説明ありがとうございました。

それでは、この案件に対して何か御質問や御意見ありますでしょうかとしかここに書いてないのですけれど、進行表っていうのかなという気も致しますが、前回に引き続き、条例の改正のことについて皆さんの御意見を聞きたいですけれども、前回、かなり具体的な項目についても、試算というか、試算ですよ、という形で示していただいたので、それを中心に意見をいただきたいということだろうと思います。

それから、そういうことなので、また一通り皆さんに御意見を伺って、回して発言いただきたいなというふうに思います。ですので、少し考えていただきながら、聞いてみたいと思いますのでお願いします。

それから、念のため資料の確認ですね。一応今、スライドでいろいろと御説明されましたが、この最初のほうの改正事項の検討で4項目ありますよね。共同住宅の制限の見直し、建て替え時の見直し、特定エリアでの防災・減災対策、商業地のにぎわい創出・有効活用ということで、それに対して具体的な項目が、こちらの資料2の6項目ですよ。対応関係、改めて整理したのですが、このスライドのほうの（1）共同住宅の制限の見直しが2項目あって、これのナンバー1と2ですね。

【森主事】 そうです。

【中西会長】 それから、建て替え時の特例要件の見直しのところがナンバー3、（3）の特定エリアでの防災・減災対策がナンバー4で、ナンバー5と6が（4）の商業地のにぎわい創出・有効活用に対応することで、条例の項目上としては6項目が対象になるのではないかということですよ。これに限らないのだろうと思いますが、少しこの辺りがターゲットになってくるので、この（1）から（4）のくくりでも結構ですし、あるいはこちらの具体的な6項目どれかでも結構ですし、全部というのもなかなか難しいので、特に御自身がどうかなって思うところについていただくのもいいですということ、資料というか、論点のところを整理させていただいたということですよ。

ということで、ここから大体1時間弱ぐらいあるということなので、一通り御意見いただこうと思いますが、どちらからいきましょうか。先攻後攻、どちらがやりやすいですか。

少しこちらに振ると話長くなりそうなので、まず岡川委員からこう回して、それで、多分ほかの人の意見聞いて言いたいこと出てくると思うので、まず最初に、全員順番に回した後に、

あと思いついたことがあれば、また適宜手を挙げていただくと。そういう形にしようかと思いますが、よろしいでしょうか。

それでは、岡川委員からお願いできますか。

【岡川委員】 私は、この方向性としてはあまり異論がなかったってことでございます。この方向性でいけばいいのではないかというふうに思いました。

質問なのですが、京都の31って数字はどこからくるのかなという。逗子は29なんですけど、その違いって何かあるのですかね。

【森主事】 いや、特に数字の根拠はありません。

【岡川委員】 ないですかね。

【中西会長】 昔の百尺の規制ですかね。それが元で建築基準法の最初の頃とか、昔の高さ制限31っていうのは日本全国にあったのですけれど、容積制限でなくなったのですよね。

【岡川委員】 それが残っているっていうような。

【中西会長】 どうしたのかな。そうかもしれないなという気がします。31という数字は、それが思い当たりますが。

【岡川委員】 分かりました。ありがとうございます。それであれば特に問題ないと思いますので、私のほうは以上になります。

【中西会長】 ありがとうございます。

それでは、佐藤委員お願いします。

【佐藤委員】 今の御説明、どういうふうにしたっていうのを、分析も兼ねて、かなり詳しく報告していただいたので、その点ではよく理解できたと思いますが、一番最後のページにまとまった表もありますけど、多分、私どもが分からない内容として、市に対して外部から、逗子市以外ですけど、お店の出店とかマンションとか、そういう要求、つまり外部のニーズなのですが、そういうのっていうのはどういうのがあるのかお伺いしたかったのです。というのは、有名店のお店ってすごく少ないのですが、そういうのは出店できないのか、するつもりがないのかとか、そういうことを、興味も半分あるのですが、お伺いしたいと思っています。市役所に対してそういう外部からこういうのをできませんかとかっていうニーズが結構あると思うのですが、部署が違うのかどうかは少し分からないんですけど。マンションとか、そういうお店の出店希望ですね。

【坂本課長】 今まで個別の店舗が出店したいというようなニーズで、私たちはどうしても、

ハコ・モノのところの部署っていったらいいのでしょうかね、まちづくり条例ですとか、あとは景観条例といったようなところでやってくると、具体的なテナントさんがどこっていうよりは、ここならこういう箱でビジネスとして成り立つので、例えば、こういったような商業ビルを考えているとか、このエリアでこういったような方をターゲットとしたような住宅、もちろんこれはマンション、戸建ても含めてっていうところですね、そういったようなことはありますが、具体的に、いわゆる全国展開のチェーン店が逗子に来たいからってというような御相談ってというのは、あまりこちらは私たちの部署ではないってところでしょうか。

【佐藤委員】 例えば、すごく住民の数が少ないところで成功しているドラッグストアの話なんか聞きますと、周りの人々に必要な商品を全部集めている。だから、そういうのって、その地域にどんな条例があるか知らないのですが、多分そういう市の条例ってというのが当然知ってないと展開できないですね、ビジネスの展開ってというのは。だから、条例改正をしようとされているんですけど、外部からのそういうニーズがある程度分らないと、何か判断難しいような気がするのですが、その辺はいかがなのでしょうかね。

【坂本課長】 これまでもあまり商業的なニーズ調査っていうものでこの条例だとか建物の関係で調査したことはない。

【佐藤委員】 ないのですか。

【坂本課長】 多分、これは恐らくなんでしょうけど、その時代時代で、例えば商業も、営業戦略っていうんですか、例えば、昔ならばドミナント戦略でそこを囲い込んじゃおうってというような考え方があるときに、ある意味1本だけでも突破口みたいなテナント、店舗を、まずこの地域にやってくるみたいなやり方をするとところも出てきています。昔なら信じられないでしょうけど、コンビニがもう社会の福祉的なインフラになってきてしまって、昔は競争でいかに流通をうまく、配送をうまく回すかだったのが、逆に今、地方に行くと、もうコンビニが生命線だっというようなところ、福祉的な発想になってきているところがあると、やはり何年間かでそういったような商業戦略っていうものは大分変わってきていると思いますので、そこまでは、このまちづくり条例の中の改正では含んで考えてないかなというのが本音のところですよ。

【佐藤委員】 ありがとうございます。

【森主事】 我々のほうでは把握してないところですけども、前回、岡川委員のほうでも、テナントの賃料が高くて入りたい店舗が入れないんだとかっていうお話がありましたけど、商工会のほうで何かそういった。

【岡川委員】 いや、そこら辺の情報はつかんでないんですけども、詳しい話はしていませんけども、見ればもう入っているのは病院と薬局っていう、ある程度収益が見込めるものじゃないと、その賃料が払えないっていうことでね。新しいビル建っていて、今も募集していますけど、基本的にまだ空きテナントが少しあるという現状になっているので、結局逗子に来て、そういうビルを建てて収支を取るためには、もう少し高さはあれして賃料を下げやらないと、いろんな業種が来れないっていうのが現状だというふうに思ってます。

【中西会長】 佐藤委員、いかがですか。よろしいですか、今のやり取りで。

【佐藤委員】 ひょっとしたら担当部署が違うと思いましたので、そういう質問をさせていただきました。どうもありがとうございます。

【中西会長】 よろしいですか。

これ理解に時間かかるのもあると思うので、2回目でも全然御質問とか、そもそもこういうのでいいのかということも含めて、また御意見ください。

それでは、伊藤委員、お願いします。

【伊藤委員】 質問から入らせていただきますけど、右肩が24ページのところですかね、その絵ですね、それを見ながら思ったのですけれども、私の考え方が間違いだったら指摘していただきたいんですけども、これ、延べ床面積が1,000㎡未満の建物は駐車場確保をする義務がないって読むのですかね。

【森主事】 いや、附置義務自体はあります。ただ、延べ床面積が1,000㎡未満で、かつ1階を店舗にして、まちのにぎわいに創出した場合については、特例的に駐車場を免除するという規定が、特例規定として設けているというところです。

【伊藤委員】 なるほど。

それでは、すみません、少し飛ぶかもしれませんが、延べ床面積が1,000㎡を超えても、超えるっていうか、例えば、計画用地を細切れにすることで延べ床面積を1,000㎡以下にすれば、駐車場を確保する必要がないというふうに考えてもいいわけですか。

【森主事】 そうですね、たしか同様の質問を前回にもされていたかと思いますが、

【伊藤委員】 細切れの話はさせていただきました。

【森主事】 たしかそのとき、三澤のほうからも説明があったかと思いますが、商業地において、この駐車場の免除規定を設けたいから分割にしてビルを2棟建てるとなると、それこそやっぱりコストの面で事業者としては採算が合わなくなってしまうので、そういった選択をする

というのは現実的には考えにくいんですけども、理論上は、そういうことは考えられます。

【伊藤委員】 なるほど、分かりました。質問は以上です。

すみません、意見ですけども、このエクセルでいただいたというか、表のベースで少しコメントをさせてください。6個ありますけど、1番と2番についてはセットで、基本的に賛成です。容積率を考慮して計画戸数を増やすということ、それから、最低住戸面積を、これも容積率を考慮して、特に商業地ですかね、商業地ほど1戸当たりの面積が広くしなければならないっていうのはどう考えても合理性がおかしいかなと、ワンルームとかということを見ると。ですので、これも多くの人が商業地の中で住めるような形の改正に関しては賛成でございます。

3番目、建て替え要件も、容積率の緩和を認めるということに対して御説明いただき納得いたしました。賛成です。

4番目、災害に対しての減災対策のところですね。これはパワーポイントだと18ページになるのでしょうか、新宿自治会という自治会の聴取結果をヒアリングされていて、思わず苦笑してしまう部分もあるのですけれども、難しいという御意見は確かに難しいかなというふうに感じました。ただ、行政としては自治会に当たるしかないのかもしれませんが、要は自治会が地域の完全なる代表ではない、組織率がどんどん下がっているっていう背景があるので、自治会の意見を大切にすることはもちろんだとは思いますが、自治会がこうだからそのエリアが全面的にそうだっていう考え方は多分もう通用しないのだろうなと。そういう意味で、開発事業者は、何ていうのでしょうかね、地域の住民の方、自治会だけでなく地域の住民の方と、要は丁寧なWIN・WINになるような開発計画の立案、それから推進に心がけていただきたいなというふうに思いました。

と同時に、やっぱりこの意見の中にある幾つかの意見がすごく前向きでなく後ろ向き、例えば逗子は傾斜地が多くて、土砂崩れが起こって、人が亡くなるような災害もある、行政はそういうふうな災害に遭って、被災してどうするかっていうのも減災対策として考えていく。そういうのが本来のありようだと思うので、いや、津波があるんだったら津波に対して考えていかなきゃいけないでしょうと。津波があるのは当然のごとく進んでいますとか、そういう意見は多分、今後通用しないのではないかと思うので、そういうところも含めて、住民の方もメリットがあるような開発計画に参加していただきたいというのが、個人ですけども、考え方として、そういう方向で進んでいっていただきたいなというふうに思います。それが4番目に対しての意見でございます。

5番目の商業地のにぎわいのところ。先ほどの御説明があったところとオーバーラップするかと思うのですけれども、23、24のところでしょいかね、パワーポイントでは。

この絵を見ながら、ううん、回遊って言葉はいいなって思いました。回遊のイメージってのを思ったのですけれども、やっぱりそこに、何ていうのでしょうか、お店なんかを見て、とどまるっていうふうなことが大切かなと。だから、例えば今の逗子の中央通りのところも、ただ通りがあるだけで、あるいは何メートルか、50cm内側に引き籠もって道路が広がっているだけで、それを回遊と呼ぶのかなってというのは若干疑問のところがありました。だから、僕の考えるイメージの中での回遊のいい例ってというのが、カルディの入っているビルですね、カルディの入っているビルってというのは、あそこは2棟に分けている、同時期に2棟建っていて、中が、スペースが空いているのですよね。そこに人が自由に往来できるようなことになっている、ああいうふうに通りが、ただ単に人が通り過ぎる通りという形だけではなくて、そこに人がとどまって、物を見たり物を買ったりして、そのエリア内にとどまるっていうふうな在り方が、これっていいのではないかなというようなイメージを持ちました。カルディの、その2つ並んでいる駐車場の横の白いビルですね。そんな感じですね。要は、こういうのが回遊性のあるっていうまさにそんな感じの在り方じゃないかなと。逗子にもこういういい例っていうか、僕の中でこういうのだったらいいなという例があるので。鎌倉だったら長谷のほうに向かう途中にある、笹目座っていう、割とカルディの建物よりも小さな建物ですけど、そういった本来の通りから横道にそれる、普通人間って横道を逸れるのは怖いんだけど、横道にそれることをウェルカムしているようなつくり、こういうふうなつくりであれば回遊性が高まるんじゃないのかと感じました。

なので、そこら辺の意見、コメントが5番になります。5番、6番セットですけれども、こういうふうなまちづくりをしていただければ結構、人がとどまるのではないかな、回遊性がアップするのではないかなというふうなことを感じました。以上でございます。

【中西会長】 ありがとうございます。

実に論点のよい、賛同、可か否かを正直、比較すると分かりやすかったかなと思います。ありがとうございます。

回答がある。

【森主事】 補足説明をさせていただいてもよろしいですか。

今、事務局案として、あくまで御説明させていただいたところなんですけど、一応この高さ

緩和を商業地域で用いてはどうかという提案になりますけれども、一応この要件のところ、事務局案なので、これはあんまり気にしていただく必要はないのかもしれないですけども、幹線道路に6 m以上接していることという要件を入れております。基本的には、道幅が確保できていないところに関して高い建物が建ってしまうと、やっぱりこれは圧迫感があると思いますので、事務局のほうで想定しているのは、この通り沿いに6 m以上間口が接しているところと想定しております。今、せっかく例に出していただいたカルディのところというところ、今回の改正案っていうのは前面道路がなくて、確保されていないところで、あんまり高さ緩和をしてしまうっていうのは、我々としては想定していなかったところです。そこに関して御意見があれば、やっぱり幹線道路だけじゃなくて、商業地においてはこの緩和規定を設けたほうがいいとか、そういう貴重な御意見っていうのはいただけるかなと思っておりますので。

【伊藤委員】 ありがとうございます。

ただ、すみません、そこでいう幹線道路っていう言葉を聞いて思う浮かぶイメージって、道幅が広いってことですよね。

【森主事】 そうです。

【伊藤委員】 でも、その中で、要は一方通行しかできない幹線道路っていうのが2本走っていますよね、まさに、そこを切るような形で。それは幹線なのでしょうけど、道幅、そもそも両方向通行できないレベルで狭いわけだから、幹線道路だ幹線道路だってあんまり振り回されても、少し何か納得感がという気は、特に逗子銀座通りとなぎさ通りに関してはそういうふうと思う、道幅狭いな、難しいなって思います。ありがとうございます。

【中西会長】 その辺りも含めて、現場を見ながら、ここは2階増えたらどうなのかと考えようというのを次回やりたいなということですので、今の御意見も踏まえて次回、視察できればいいかなと思います。ただ、御意見として非常に貴重だと思います。本当にこの範囲でいいのかっていうことも当然議論の俎上に上がっていることですので、ありがとうございます。

【足立委員】 今の関連でちょっと伺ってもいいです。

幹線道路って何か定義づけか何かあるのですか、ここで示されている。例えば幅員何メートル以上とか、そういうのはあるのですか。

【坂本課長】 ここで示している通りイメージ図自体、もともと景観計画のほうから持ってきているのですけれども、いわゆる商店街の通りの名称っていったらいいのですかね。このエリアごとに大体商店街の集まりがあって、例えば街灯のロゴっていうんですか、そういったよう

なものを何とか通りつつくってみたりだとか、銀座通りであれば、昔ならばアーケードを管理していたとか、お祭りが始まると、竹の太いのが、笹みたいなのがかかるっていうのは、例えば商店街通りっていうことで、ここの通りは一つ名称のまとまりにしているところです。

【足立委員】 分かりました。ありがとうございます。

【中西会長】 一応車道と歩道が分かれているところとか、何かそんな感じではありますよね、結果として。

【坂本課長】 そうですね。

【中西会長】 よろしいですか。

それでは、堀部委員、お願いしてよろしいですか。

【堀部委員】 改正案を聞かせていただきまして、その中でやはり市民としては、津波に対する部分がやはり心配かなというところももともとございました。10ページのところで市街化区域の約12%がレッドゾーンということで、数字だけではピンとこない部分があるのですが、県内でもナンバー1というところを聞いてしまうと、やはりこういった部分が心配をしてくるのかなというふうに感じました。

自分の住まいを考えても津波が想定されるような区域に入っているような気もしております、そうすると改正案の1と2のところ、以前の会議からお伺いしているので、やはりそういった部分の改正案を立てていただく必要性について感じました。

だからといって、逗子の良さが損なわれてしまうような高い建物ばかりが急に増えてしまっても、それもどうかなっていう部分も感じますので、今日の中では33ページにありました、以前建物があつたところですけど、今きれいに、2階に歯医者さんとか入られている高層のマンションが建てられていまして、こちらのイメージが私の中では強いのですけれども、一番右の写真をやはり見せていただくと、セットバック、これだけしていただいていることで、これぐらいの高さの建物が建っても本当に圧迫感なく、歩行者の目線からは、以前の建物が明るくなった、新しくなって、少し高くなったぐらいの感覚で捉えることができるので、こういった工夫を入れていただきながら津波対策についても進めていただければ安全なのかなというふうに感じました。

1つ質問なのですがけれども、先ほど逗子の中ではドラッグストアや不動産が業種としては多くなつたっていうお話がありましたが、こちらはやはり結果的に、自然の流れで結果的にそういうふうになりましたというところになるのでしょうか。

【森主事】 あくまでこれは私の所感にはなってしまいますけれども、やっぱり賃料がかなり高騰してきていると、個人経営の小売店舗っていうのがなかなか賃料を払って、事業性を見いだせないというところで、チェーン店のドラッグストアであったり、不動産屋というのがその高い賃料に耐えられるような業種で、多くなってきているのかなというふうな印象ですね。

【堀部委員】 ありがとうございます。

【中西会長】 よろしいですか。

【堀部委員】 はい。

【中西会長】 それでは、三輪委員、よろしいですか。

【三輪委員】 商業地域とか、高さを緩和していくことはできると思うのですが、いろんなところで。それで、やはり駐車場の問題っていうのがどうしても、幾ら中心部にあるから車は要らないだろうっていうほどの、東京みたいな中心部ではないと思うんですね。だから、必ず車って必要だと思うんですけど、それで、逗子の町なかでも休日になるともう車で大渋滞になって、回遊式といっても落ち着かない、それこそ先ほどおっしゃられた、一方通行の道路にして、少し集合住宅とかの駐車場も全て含めて、小さな町だからどこか広い敷地を求めて、駐車場を集約してしまっ、回遊式という言葉っていうのはまさに歩行空間における回遊式だろうと思うので、そこが一番難しいところで、そういうふうに駐車場、外来者の駐車場だけじゃなくて、共同住宅の駐車場も含めて、大きな敷地にまとめてしまうと。それで、この中心部にはベニスの町のように車が入ってこない、いろいろな、いうふうにできたらいいなとか思っています。

それと、あと、ここで少し総合設計の話が出ていますんですけど、総合設計っていうのはちょっとかなり大きな敷地でないとできないんですけど、総合設計でやるといいと思うんですけど、要するに公園みたいなのを造って高さを緩和してもらおうということで、先ほど伊藤委員ですか、がおっしゃられていたように、一つ一つの建物あるいは敷地の中に新たな横道みたいなのを造っていける訳ですか。市として、再開発とか、そういうことって何か積極的に考えられているのでしょうか。再開発とかいうことをあっせんしていくっていうか、そういうのがあるのかな。ある程度敷地をまとめちゃって、そんなに大きい建物を建てるという意味じゃなくて、そこに大きい建物じゃなくて、分散したものを建てられるのではないですか。そういうふうなことを少し思いました、皆さんの意見で。

それから、先ほど佐藤委員が言っていた、有名店みたいなのを、あれはある程度都市規模が

ないと有名店のほうが来ないと思いますね、逆に来てくれって言っても、有名店、賃料高くても。逗子の予算っていうのは地産地消といいますか、ローカルのお店がこっちから東京のほうに発信するっていう勢いだと思うので。だから、それでいいのではないかなと、東京に、高島屋に入っているようなお店がばんばんばんと入ることもないのかなと思いますけど。そんな感じでございます。

【中西会長】 ありがとうございます。

再開発、そこに法定再開発も要は敷地の再編を含む更新ですよ、再開発事業だけでなく、広い意味での更新ですよ。共同開発も含めた優良建築物の誘導とか、そういうのも含めて、何かそんなことを考えているかという御質問でよろしいですか。

【三輪委員】 市がそういうことを念頭に入れているのかなと。

【中西会長】 難しいと思いますけど、いかがですか。

【三澤次長】 そこまで条例の中に誘導することは現実的には難しいっていうところでの対応になるかなと。

【中西会長】 でも、条例だけの中の話だけじゃない。そういう仕掛けをしているかどうかっていう話もあると思うんですけど。

【三澤次長】 いや、市としてはやってないです。

【三輪委員】 何か商業地域なんかでの袋路みたいところが前回ありましたよね。そういうところも一緒になってやったらいかがですかっていうのがあると。あんまり見当の外れた回答ですみません。

【中西会長】 いや、いい。空間的な使い方とかはときにそういうことはかなり必要な感じはしますけどね。よろしいですか。

【三輪委員】 はい。

【中西会長】 ありがとうございます。

それでは、古谷委員、お願いします。

【古谷委員】 私のほうでは、改正案の5、6についてと、あと、3についてお話ししたいと思います。

商業地のにぎわいを活性化するっていうことで、当然ながらこの委員会では条例改正によって、望ましい逗子像をつくるっていう趣旨だっていることは当然ながら了解しています。その中で、具体的なエリアとして今回の商業地って、先ほどお示しもありましたが、エリアとして

は狭いですよね。利権者もある程度想定されているじゃないですか。そしたら、確かに条例で決めるのは大事ですが、プラス、特例地域的なものでパイロットプラン、先例となる事例をつくってみてはいかがかなと。

具体的には、ついこの間、横浜市が横浜市庁舎の跡地の開発なんかで取っている手法だったのですが、横浜市の庁舎の再開発では市の土地だからってフリーにできているみたいな感じですけど、その隣接地が民間のディベロッパーによって開発をしている。さらに、大通り公園のほうも民間の活力を活用して開発をかけようとしている、運用をしようとしている、それによってエリアを活性化することで、エリア全体の活性化を促して、他の事業者の流入を促すっていう、当然よくある手法をやっていて、それでは、何で横浜は成功しているのかっていうことで行政の方に聞いたら、このエリアをここに開発したいっていうまず市がそのビジョンを持つことと、それを事業者に直接話に行っているそうなのですよ。それが市の中の経済部とかそういう産業系の部署ではなくて、都市計画系の部門が行って、こういう町をつくりたいからこういうふうにしませんか、ひいてはこういう条例も一緒に変えますよっていうスタンスでやっているそうなのですよ。これってすごく画期的だなと思ったのですが。今、どうも逗子市は実際、まちづくり課の方々が考えて条例を変えることで、さっきの事例があったように、マンションの建て替えなんかでもあったように、条例を変えることで町を変えるっていう実践をしているっていう成功例も出てきています。もう一步進んだときに、この条例を変えるときにどこまでやるかっていう悩みがあるじゃないですか。でも、先例事例を民間と一緒につくったら、その事例が検証しながら進められると思うので、大枠はつくらないといけません、あまりにも全部特例だとおかしいから、大枠はつくらないといけないけど、そこから先は具体的な事例の中で、一緒に変えていくっていうスタイルもありなのではないかなと思いました。

法的な手続としてはいろいろややこしいのかもしれませんが、恐らく逗子駅前の開発の想定があったり、逗子銀座のところも土地はたくさんあるけど、活用できてない部分があって、ある程度御相談があり、もしくは岡川さんの辺りでは商工会等で話が出たりとかあると思うんですが、それを一緒になって考えるという方向が取れたらいいのかなと思いました。これは条例改正とともに、目的がこのエリアの活性化であることから、そういうアプローチの仕方も今後はあるのではないかと、横浜がやっているのだからというふうに思いました。それが1点目。

2点目としては、改正案一覧の3の方の建て替え特例の見直し、これはとても、前回、前々回で私も提案させていただきましたが、とてもいいことだと思います。今のままだとマンショ

ンの建て替えは進まないの、どんどん危険な建物になっている可能性が高いので、こういったアプローチをするのは大事だと思います。あとは、最低中高規制に関しては、まさにエリア特性があるので、ファミリーを導入したいから3人世帯、4人世帯用の面積に縛るっていうのも理屈は分かるのですが、逗子駅前にも、例えば私があるマンションなんかでは、40㎡と60㎡しかないのですが、住んでいる方が高齢の方、単身の方がほとんど、7割ぐらい、高齢化過ぎていくという問題はあるけど、一方で、聞いていると、皆さん逗子の周りの山の上とか、そういうところから、ここだと車がなくても大丈夫とか、利便性で来ているっていうケースもあるので、将来の都市像の想定が難しいのですが、意外と今、単身が、特にこのエリアは学生がいるとか、そういうのではなくて、高齢、独り住まいも多くなっている中のニーズがあるのかなというのは実感としてあります。ですので、住戸面積の想定は慎重に考える必要があるのかなと、逗子の将来像として。

これは今回の改正に関わらないのですが、逗子の将来像、本当にまちづくり課、逗子の将来像をいろいろ考えていらっしゃって、いつも話をしています。その中に、条例等々の手法を用いた方策を考えてらっしゃるけども、もしかしたら、町を活性化するには住宅、商業だけではないものが必要だと思っています。逗子のエリアは文化プラザがあってホールがあったりするし、民間でも小さなコンサートができるホールだったりするものがあります。そういった施設の誘導っていうのがまちづくりで必要だと思っていて、そういうのを巻き込む仕組みもあっていいのかな。例えば寄席があるとか。文化プラザでいろいろそういうものをやっています。小さな箱でも人は、いろんな種類の人が集まると多様性を持って、このエリアの魅力が発信できるので、そういったものも含めたソフトと、それはソフトなので、まちづくり課さんと違う、先ほどハコ・モノの部分だとおっしゃったけど、ハコ・モノは中身があつてのハコ・モノなので、中身というソフトを、ソフトは関わってらっしゃる人が違うのかもしれないけど、そういうとこと連携して、どんな町ができたらいいかというビジョンもつくっていくことが必要ではないかな、そういう時期に来たのかなと思っています。そうすることで、開発するときも事業者と話すときも、これだけのことをやっていったら、こういう文化施設をつけてくれたらプラスアルファするよとか、そういうのも可能になるのかなと思いました。

一見途方もないというか、民間だから勝手に言っているっていう感覚もあるのですが、私自身。ただ、横浜なんかを見ていると、実量としてやっているなど。あと、もう一つが、これから行政財産ももう少ないわけですから、その活用で民間を活用させないみたいなことになると、

民間も必死で生き残るためにニーズを探しているのです、その力を取り込む、お互いの、一緒にやるってことは効果があるのではないかと思います。以上です。

【中西会長】 よろしいですか。

横浜市もそうなのですが、やっぱり最近、サウンディングってやたらあるんですよね。良し悪しではあるのですが、でも、行政のほうにしてみると、何をやるにしても本当にニーズがあるのかっていうところが探れないままにルールのを変えるっていうのが難しいので、やっぱりこういうのに手を挙げてくれたり一緒にやってくれる人いるのかなっていう相談のことも、僕はサウンディングだと思うのですが、そういうことをやっているんです。そういうのは手間も人手もかかるので難しい反面、どうしても大事なプロジェクトについてはそういうところから協力してくれそうなところが出てくるかというのを探りながらやるっていうのが、今おっしゃったことに通じるのかなと思って考えていたのですが。だから、そういうことは考えてもらってもいいなという気はしますね。特に中心の開発の話は、そういう話が起きそうな気はしますね。

【古谷委員】 そういう意味ではもう一步言うと、逗子の場合はある程度、地権者が固定されているというか、見えているような気がしまして、中心市街地も利権者。商工会なんかの備えとか、市長の備えなんかでちゃんと話せるような気がして、こういうことを考えているから、あなたたちの計画をそれをもって考えてみてくださいませんか、いや、そのときにこういうことがあったらもっとやりやすいのに、じゃあ、それも考えようかっていうキャッチボールが具体的にできそうな気がするのですが。

【中西会長】 どうぞ。

【伊藤委員】 古谷委員の1点目のお話で、いわゆる民間のディベロッパーと行政が連携して、何ていうのでしょうか、提案を民間に求めていくみたいなアプローチ、横浜市の事例っていうの、横浜市ですからみなとみらい21地区あたりの話になるのですかね。

【古谷委員】 今の話は関内エリアです。

【伊藤委員】 関内ね。

【古谷委員】 関内駅前エリアですね。

【伊藤委員】 思ったのは、行政がそういうことやろうとすると、やっぱり住民との対話というのかな、うまく進めていかないと、何かそういうことをやっていると反対運動が起りがちな気がしていて、僕、頭の中に思ったのは、まずはみなとみらい21地区の再開発って

ということが思い浮かんで、みなとみらい21地区ってほとんど住んでいる人は高層のタワマンに住んでらっしゃるから、住民運動も起きづらいだろうな。もう片方、渋谷の文化村みたいなカフェになると、あれ一步入っていくともう普通に住宅があるようなエリアだから、ああいうところでうまく進めていくっていうのは結構難しいのかもしれないな。ですので、行政の人もそれ進めていくのって、うまく進めていけますかっていう疑問があるのですが、住民運動とか、それフライングじゃないのっていうか。そこを何かうまくやる方法ってあるのですか、そこらを伺いたかったのですけれども。

【古谷委員】 ベースとして、みなとみらいはそもそも土地が行政の持っているものだから、あそこの開発に関してはイニシアチブとして行政が取れたっていう事実があります。関内エリア全体は行政が持っているエリアは市庁舎の跡地だけ、その他のエリアは民間地です。民間地であるから民間が何をするかは民間が勝手にやることではあります。ただ、民間がやる時も遵法の中で、決まりの中で何ができるのかって最大値を民間は考えます。まさに今、その前提を議論している場なので、その前提が誰にとって何がメリットになるかを考えることを今、皆さん想定しながらやっていますよね。でも、具体的なニーズが分かれば、こちらで判断していいのではないかな。やってもいいのかなっていうのは具体的な議論です。

あと、もう1点、地域住民に関して。僕が今お話ししたのはあくまで商業地の中の話なので、商業に関しての部分です。商業に関して、そこに住民もいるかもしれないけど、基本、市民が交流するとか滞留人口を増やすためのそういうエリアなので、エリアとしての趣旨が住宅よりもそっちをメインにしている部分なので成り立つかもしれないという想像ね。

【伊藤委員】 分かりました。

【中西会長】 そちらでお願いします。

【佐藤委員】 今の皆さんのお話を聞いていて、2つ目の質問をさせていただこうと思ったのは、この資料にある東逗子のところの話なんですけど、せっかく今、東逗子の駅前のところは今までとは違った建物を造ろうという計画が既にありますが、費用が高くなって、再見直しをやるとかですが、その前に聞いていたのが、周りにある機能的なものをそこにただ集約するっていうような話があったので、私、この計画のところには参加したことがないのです。そんなことをやっても何も住民にはメリットがないので思っていたので、今度もし説明会があれば参加しようと思うのですけれども、東逗子のイメージって少し悪いと思うんですよ、逗子駅の前に比べて。それはどうしてかという、不動産屋がどんどんなくなっているんです。つまり、

そこに住みたいと思っている人がいないと。私、関係があって、いろいろ不動産屋と付き合いがあるのですが、今1軒しかない。やっぱり商業地の活性化に欠ける。せっかくそういう計画があるときに、市として何かすごくそこを魅力的な建物を商業地にするという計画がないというのは、私すごく残念なのです。

まちづくり審議会って言われると、すごくネガティブな感じするんです。条例があって、そのとおりにしなさいとかって。まちづくり審議会は積極的にそういう活性化をするほうの活動をぜひやっていただきたいと思います。それで、先ほど外部から誘致するお店とかいう話がないのかって伺ったんです。逗子にあるさくらって豚カツ屋は逗子市のほうから誘致したっていう話をうわさかどうか、聞いていたので、そういうお話ししたんですけど、ぜひ東逗子のほうも、逗子市としてそういう機会があれば、有名店じゃなくてもいいんですけど、そういう特徴のあるお店をぜひ、今までにないような、市民に役立つようなお店を誘致していただきたいなということです、意見ですけど。

【中西会長】 ありがとうございます。

その前に伊藤委員からも問題提起、住民の反対側の話ですね。だから、プロジェクトをいきなりやりますよっていうところが動くとやっぱりあつれきは起きやすいもので、プロジェクトを起こしましょうか、どうしましょうかっていうような駅前ビジョンとかが、計画みたいなものを1枚かますような、そこで議論をしてからやらないと、いきなり開発、大きくするのっていうとこだけになってしまうんですね。もちろんそれをやったからといって、反対が起きることはあるんですけども、手順も含めて、本当は段階踏まないといけないんだと。そういうプロセスをやる、やらないが決まってくるみたいな感じが本当はいいんですけど。時間もかかるので難しいところはあります。

【伊藤委員】 そのお話で、まさに東逗子の話が出たんですけども、ここ、ワークショップから立ち上げてやっているじゃないですか。だから、私もある意味で、今回停止、停止というのかな、止まってしまったことはすごく残念で、ワークショップに参加されていた方はやりたいていうところがあったので。だから、何かいろいろ議員さんから回ってくる資料を見ると、費用がかかり過ぎるからどうのこうのっていうのが、それで止めるのは住民も残念だろうなっていう思いもしましたので、うまく進んでくれればいなと思っています。

【中西会長】 私も聞いたところでは、やっぱり地元の企業も含めて、いろいろ動かしたくてやっていたところではあるんですけど、なかなか難しい部分もあったと思いますが、ただ、手

順としてはそれを踏まないといけないというのはあるんだと思います。ありがとうございます。

古谷委員、よろしいですか。今の話のやり取りが少しありましたけども、一旦次に。

【古谷委員】 ありがとうございます。

【中西会長】 それでは、足立委員、お願いします。

【足立委員】 まさに今のやり取りとかを補足すると、私、周辺住民の反対運動側の代理人をすごいっぱいやってしまっていて、ほとんどのケースで、自分たちが知らない間にプロジェクトが進んでしまって、何だこれっていうのばかりなので、会長がおっしゃるように、段階を踏んで、説明をして、周りの住民にこうですよ、コンセンサスされていますよねってやってからやらないと、それこそいい町にならないなというふうには感じているところです、今のさっきのコメントというところでしたけれども。

おおむね改正案については、すごいすばらしくまとめていただけるなというふうに思っています。その中に幾つか、私の理解が追いついてないだけのような気もしますが、質問させていただければと思っています。

まず、12ページ、13ページの戸数のところなのですが、51ページの現行案だと、敷地面積が1,000㎡以下、1,000㎡から3,000㎡みたいな、敷地で戸数を変えてあるのですが、改正案の場合っていうのは、ここはどういう扱いになるのですか。一応何か例としては、1,000㎡で計算されているようなのですけれども、変えるのか、もう一律にしてしまうのかっていうのはどんな感じなのですか。

【森主事】 ここはおっしゃられるとおり、改正前は1,000㎡とか3,000㎡以下、あるいはそれ以上っていう形で、ある程度広大地においては、計画戸数を変えましょうということで、変えていたと思うんですけども、事務局としては改正案はこれはなくしてしまって、全部一律にするということを想定しています。というのも、逗子においてはやはり限られた市域なので、まず、3,000㎡以上の開発がほぼない。これ自体の条例規定をまず決める必要がないということ、あとは、1,000㎡以下とそれ以上に関して、変える理由、根拠というものがなかなか見当たらなかったというところもあって、これについては容積率を基にそれを決めたいというふうに思っております。

【足立委員】 そうですね。分かりました。むしろ、もともと何で敷地面積で区切っていたのか、私もよく分からなかったもので、分かりました。

次がどこだっけ。防災・減災のところの18ページで、新宿自治会の意見のところいろいろ

出てきてはいるのですけれども、基本的には変えないでくれっていう御意見なのかなっていうふうには拝見していて、他方で、津波避難タワーの建設等を検討されたいとかいう話も出たようなのですけれども、津波避難タワーを建設できる土地がないのではないかというふうに思っているのですが、その辺りっていうのは何かあるのですか。

また、津波避難タワーだと、それこそ景観に微妙じゃないかというふうに思っていて、何かこれ、多分何人かの人から出たのは、集めているのでいろんな方向の話が出ているかと思うんですけれども、何も対策しないのはやっぱり自治体としてはどうなのかなと思うので、何らかするべきだと思うのですが、津波避難タワーが特に気になっているんですけれども、どうなのですかね。土地はあるのですか。また、景観配慮ってできるのですかみたいなどころなんですけど。

【三澤次長】 津波避難タワー、なくはないです、土地としては。逗子市の所有の土地があるので。

【足立委員】 なるほど。あるんですね。

【三澤次長】 なくなはないです。ただ、ここで一番やっぱり言われたのが、既存不適格っていうのは、要するに結構高いビルはあるんです、今はマンションで。だから、そこに当時、2回ほど津波避難所に指定させてくれないかっていうお話をさせていったところ、やっぱり来れば拒ないけど、指定までは御遠慮したいっていう意見が大多数なので、そこをもう少し活用すべきじゃないかっていう意見がすごくあったので、それはごもつともだなというところで、その話はもう一回起こそうという流れに今なっています。

あとは、ソフト面をしっかりと何人ぐらい、要するに避難困難者がいて、どういう対策が必要なんだっていうところを十分検討しないまま、高さだけ緩和するっていうのはやはり、何ていうんですかね、これを理由にただ単に住民を増やしたいだけじゃないかと、そう言われればそういうふうに見られてしまったっていうのが実情ですね。

【中西会長】 この資料の入り口はそこからですからね。

【足立委員】 すごくよく分かります。そう疑いたくなるのはそうなんだろうなっていう気はしますが。

じゃあ、次の点なのですけど、さっきの20ページ辺りからのところなのかな、幹線道路云々のところの、具体的には多分22ページだと思うのですけれども、幹線道路と定義づけられているのは商店街のところみたいなことをおっしゃっていたかと思うのですが、にぎわい創出エリ

アみたいなのとは完全に一緒っていうわけじゃないのかなと思っているのですが、そこはまずどうなのでしょう。

【坂本課長】 一致している。

【足立委員】 ここがね。

【坂本課長】 一致しているエリアにはもう全て、あえていえば東逗子のほうですかね。東逗子の、逗子駅はこれほぼ、景観形成重点地区なんです。ところが、東逗子って横に長いんです。だけど、そこまで行っちゃうと本当はかなり住宅地のほうに入ってきてしまうので、そこはやっぱり好ましくないってことで、このエリアに限定した。まず、幹線道路っていう言葉はやっぱりよくないですね。

【足立委員】 そうなのですね。

【坂本課長】 これは幹線道路じゃないので、これは言い方を変えようと思います。

【足立委員】 先ほどの御説明からだとも商店街っていうふうな定義のほうが、まだ何かイメージは湧くかなと思います。でも、そうすると、他方で、商店街に6 m以上接していることみたいなことにしてしまうと、幅員関係なくなってしまうじゃないですか。高いビル建つと、圧迫感相当あるよなとか思ったりしていて、6 m接しているっていうところについての立法目的っていったらおかしいですけど、立法趣旨みたいなものはどの辺りにあるんですか。接する道の種類プラス6 m以上っていうところが、なぜそうなのかがいま一つよく分からなくて。

【森主事】 ここで想定しているのが、要は旗ざお地の土地というところで、商店街に接してはいるけれども、基準法上の建物を建てるのに最低な面積、幅員は満たしているけれども、奥に広い土地っていうのが考えられるので、それを含めてしまってもいいのかっていうのもありますので、ある程度人が入れる余地がある、車が入れる余地があるっていうのが6 m前後かなっていうところで、これは正直、京都を真似しているっていうところなのですけども、事務局としてはそのように想定を考えている。

【足立委員】 旗ざお地って結構あるのですか。

【森主事】 結構ありますね。

【足立委員】 そうなんです。なるほど。

何かそれとも関係するのかわかんないのですけれど、次の話をすると、24ページの駐車場で歯抜けになっちゃう問題みたいなところがあったと思うんです。これは旗ざお地ですよ、多分、一部。

【森主事】 いや、これは整形地です。

【足立委員】 そうなんですネ。

ここに関して心配しているのは、駐車場附置義務があったっていうのはやっぱり車が使われているからじゃないかと思っていて、今、現行法の立法趣旨としては、そのために駐車場の規定があったと思うんですけど、これを、反面、誘導をして、商店街が並んでいますよ、にぎわいですよみたいにすると、駐車場が確保できるのかできないのかみたいな問題が何か相反することのような気がしてしまって、それを考えると三輪委員がおっしゃっていたみたいに、どこかに固まってと駐車場をつくってというのもいいよなとかいうふうに感想めいたことになってしまうんですが、駐車場需要との兼ね合いで、あんまり附置義務の緩和をたくさんしてしまっても大丈夫かなというふうに心配をしているところです。

その辺りはどうなのですかね。交通量とか駐車場需要との関係では。

【森主事】 当然、事務局としても、その議論はありました。基本的にいいのか悪いのかっていうのはやはり我々では結論が出なかったの、専門家を呼んでいろいろ意見聴取をさせていただきました。結局そこでも結論は出なかったのですけども、まず、先ほどの法律、駐車場法によって駐車場を造んなきゃいけないっていうのが基本的には昔、決まっておりましたが、全国的にどういう流れになっているかっていうと、その駐車場法によって造り過ぎてしまった駐車場というのは、今はもう所有率っていうのがかなり減っていますので、そこをだんだん、どう、いかに減らしていくかっていう方向に全国的には動いているみたいです。

あと、その辺、やっぱり地域性によって全然違いますので、先ほど三輪委員のほうからもお話ありましたように、やっぱり田舎の地域というのは車で来ることを前提に駐車場っていうのは想定しているの、ある程度附置義務というのを設けたままになっているけれども、都内のほうに関しては、それを条例なんかによって緩和している傾向にあるというようなお話。

あと、交通渋滞の話でいうと、これも一概には言えないのですけども、駐車場があるとやっぱり車で来てしまうと、駐車場の期待値があると車は交通量は増える傾向にあるので、そこをどう考えるかっていうところだというふうにおっしゃっていましたね。

あとは、想定される広大地で、今、逗子の場合、一番渋滞で困っているのがオーケーの渋滞、大型スーパーによる渋滞があるのですけども、あれはやっぱり駐車場期待値によって、駐車場があるから車で来てしまう人が多いと。先ほど少しお示した広大地、逗子にはまだ幾つか、ここに今、載せていますけどそこで同じような大型のスーパーなり駐車場が完備されてしまう

と、さらに交通量が増えるだろうと想定されているそうなので、少し内部でも結論は出てないのですけども、皆様もここをどう考えられるのかなというところで、一応これは私の改正案の色が強いのですが、緩和傾向にしてもいいのかなという御提案というところです。

【足立委員】 分かりました。ありがとうございます。以上です。

【中西会長】 よろしいですか。

【足立委員】 はい。

【中西会長】 それでは、大分時間迫ってまいりました。

どうぞ。

【伊藤委員】 すみません。新宿自治会のお話のところ、18ページです。

【伊藤委員】 最初の既存不適格の建物を津波ビルに指定すればよいつていう意見について、私、既存不適格つていうのかな、条例施行前の15mの建物の理事長やっています。見解を言わせていただきますと、要は建物を建てるときに、セットだよつて、要は津波避難ビルだよつて言われれば、それは理解できるけれども、建った後に津波避難ビルに指定すればよいつて言われても、それは難しいというのが普通にある反応ですよ。

あくまで、どうするつていうと、もうそこはギブ&テイクしかないでしょうつて思うんですよ。中にはかたくなに嫌だ、ほかの人、入ってくるのが嫌だつて言う人もいるでしょうけれども、何か御褒美つていうんですかね、そういうものがないと津波避難ビルに指定するつていうのは、うまく回らないんじゃないのか。逆に言うと、したいのであればそういうふうな御褒美を用意する、例えば駐車場の問題でもいいかなと思うんですよ。指定ビルにしてくれたら、1戸1戸の駐車場、1つの住居に対して1区画取らないといけないこと緩和するよつて言ったら、そういうふうに住民が困っていることに対してアプローチしていただければなと思います。

すみません、僕は本当に利害関係者なので、意見を言わせていただきました。

【中西会長】 交渉つていうのはギブ&テイクじゃないとなかなか難しいですもんね。ありがとうございます。

それでは、よろしいですか。時間ないので、次に回したいと思いますが、そういう率直な実態の御意見ということでございました。

それでは、副会長、お願いします。

【藤岡委員】 私も気になったところ、割と皆さん、今まで出てきたところと重なるところはあるのですけれども、すごく丁寧にいろんなことを御説明いただいて、大変勉強になるのです

けれども、一方で、生活利便性が高い市街地づくりって、隣接するほかの市だったりとか、いろんなところでやられている中で、やっぱり住宅と利便性だけをつくってもなかなかいろんな競争になってしまうっていうことで、恐らくやっぱり逗子が選ばれるためには逗子にしかない魅力っていうものが絶対必要なのだろうというふうに思うんですけども、何かそれが、一つはやっぱり自然環境とかである一方で、駅前に、先ほどから出ている商店街が残っていると、個人の店舗があるっていうこともやっぱりすごく大きな魅力だと思うんですね。そういった中で、チェーン店ばかりの商店街ってもう商店街じゃないと思いますし、マンションの下に入っている店舗っていうと割と商店街の雰囲気を残してくれない要素だと思うんですけども、そう考えたときに、先ほどの幹線道路改め商店街道路の図もありましたけれども、こういったところを全部同じ扱いにするのか、あるいはやっぱり、そこに重みづけとか、こっちのほうにできるだけ誘導したりとか、何かそういうふうなことでボーナスのつけ方変えるであったりとか、何かそういうふうな工夫もできるのではないかなっていうことは思います。

それと、関連すると、やっぱり例えば京都の例を出していただいていたけれども、あれも割と産業をつくるとか働く場所をつくるっていうほうで、住宅だけではなかったと思うんですね。それも住宅だけでは人はないということだと思いますし、京都の場合は保全するところと新しくつくっていくところを分けているというのがありますけれども、住宅都市として住宅だけにするのか、あるいはもう少しと違う、それも部署が違うっていう話もあると思うんですけども、違う業とか、なりわい、人が来たくくなるような違うものを入れていくのかということも含めて、将来像、将来の都市の姿っていうものは考えたほうがいいのかないかなというふうに思います。

それから、もう1点、一番最初の御説明ですと、住宅需要の根源がレッドゾーンから中長期、かなり長期的にはなると思うんですけど、できるだけ移したいっていうことと、その市内の住み替えの話と、あと、転入者を促進したいということだったと思うんですけども、どちらかというと、転入者促進に重きが置かれているとか、そういう人たちが住みやすい、褒められたい町っていうふうなことがかなり改正事項の該当するターゲットになってるような印象があったんですけども、何かその辺りの、別の人、居住地の移動のほうに今後、どう対応していったらいいのかないかなということはどうなイメージを持たれているのかなということはいないかなというふうに思いました。

【中西会長】 御質問的なところもあったと思いますが、どうでしょう、事務局のほうから、

誰か返せるところはありますか。

【坂本課長】 副会長からいただいたようなところまでは、今のところ率直なところですが、まだ今お話しただいて、ああ、なるほどと思いつつ、聞いてしまったところぐらいなレベルで、そこまではまだ至ってなかったというのが本当のところですよ。

【中西会長】 本当は、例えば景観の話もありますし、環境の話もある、逗子は複雑に、ある意味複雑に誘導しているんで、そこで総合的に進退側で議論してとかっていうのも、本当は今、指摘されたようなところでも生きるも本当はいいんですけども、なかなかそれぞれの基準でやっているところもプラスより質を求めるとかっていうところは、どう考えるかっていうのは課題的かなと思います。今のところは、なかなか分割されて動くということですかね。

【坂本課長】 そうですね。

【中西会長】 今日だけでもないので、また、持ち帰っていただいて、今後の課題の部分の中で考えてもらえればということでもいいですか。

【坂本課長】 はい。

【中西会長】 それでは、何かありそうな、いいですか。

すみません、時間が大分迫っていますけれども、私もいろいろ話したのんで、ただ、皆さんが御指摘されたことが大分かぶっていますので、コメントは取りあえずしますんで、リターンは結構です。また、次回も議論できるかなと思いますので、まとめていただければと思います。

資料2について、ざっと私、考えたところでいきますと、ナンバー1とナンバー2ですけども、1のほうの最大計画戸数ってよく分からない基準だになって、改めて思いました。スライドでいうと12ですけども。敷地面積が大きくなればなるほど、密度は下げなくては行けないって結構普通にあるのではないかなと思っていて、普通、敷地が小さいほうがゆとりを取って、大きくなったらもっと計画できるから密度を高めてもいいよっていうほうがしっくり来るんですけど、これは何で逆なんだろうな。そもそも、最大計画戸数の狙いが、古いのでちょっと分からないんだと思うんですけど、今、考えてみても何が狙いなのかなって少し謎な気がしています。プラス、最大計画戸数と最低住戸面積、両方かけると、それによって複雑なことになってしまって、事業者も分からないし、かけている側も基準に従っているけど、その基準があいまいになっているような気がするんですよ。ドラスチックに言ってしまうえば、最大計画戸数、必要なかなって正直思ってしまうところがあります。要するに最低の住戸面積をしっかり高めに設定して、あとは、必要な設備については別途基準を設けるほうが合理的に、事業数の設

計と求めるものの両立がしやすいのではないかなって思いました。ですので、いきなり廃止しろということまでではないんですけど、少しその辺りの規制の意味ですよ、をそもそも考えているのかなと。存在しているから数字を変えるではなくて、そもそも違う方向に変えるっていうことも考えていいのではないかなと思っています。というのが1つ目です。

それから、ナンバー3の建て替え特例について、これはなかなか難しいのであまりないんですが、狙いのところに高経年マンションの管理適正化を図ることと、建て替えっていうのが並ぶのがやや違和感があって、建て替え難しいんですけども、建て替えられないものの管理適正化を図るっていうのはまた別の課題があるのかなと思っていますので、そこら辺のロジックは混同しないほうがいいのかなというふうに思いました。

それから、ナンバー4ですね。防災の話で、これはおっしゃるとおり、自治会の意見がすべてでいいのかとか、いろいろあると思うんですけども、そもそも先にその防災、何が必要なのかっていうのをチェックする中で、やっぱり街中に逃げる場所が必要だよっていうことを踏まえて、高さの制限を緩和することが必要だっていう手順を踏まない、いきなり高さ制限緩和から入ると、人口増やしたいだけでしょうっていうのが見透かされてしまうと思います。最近だと、逃げ地図づくりみたいなものをやる先生がいるんですね、ここから何分でどこまで逃げられるルートを色分けして行って、避難経路、津波来たときに本当に逃げられるのかって検証するのを、ワークショップ形式でやるみたいなものがあるんですよ、逃げ地図で検索するといろいろ出てくると思うんですけども。何かそういうことをする中で、この辺りは高い建物とか高い避難場所が無いとやっぱりなかなか厳しいねっていう、そういう検証の中で、結果として緩和が出てくるみたいな話でないと厳しいのかなとは思いました。

それから、5と6はもう今、御意見あったとおりでですね。5については、高さの緩和はいいんですが、結構2階、3階増えるような案が出ていて、本当にそれでいいのかなと思います。街中を見ながら考えたいので、これは次回視察をするということであるので、そこで考えられればなと思います。

駐車場は、これは三輪委員の御意見で、私も割と近くて、個別に取る時代ではないかなと。地域で考えないと厳しいよねっていうことで、どっかに集合的なことを前提に個別の確保の基準はなくしていく。この地域は歩きで来る場所ですよっていうのを基本に考えるというのがいいかなと思っています。一方で、私も幾つかの委員をやっていると、本当に車の需要を個別に取らせるとか、大店法なんかで基準はあるんですけど、大体各地で取って、使われてないから

縮小しますっていうのも多いですよ、都心のほうですけど。車で来るのは当たり前と言いつつも、一方で、車の時代でもなくなりつつある、逗子はそのはざまにいるような気がしますので、場所によっては車に対するコントロールをしっかりとやる地区なので、駐車場についてもということをやってもいいのかなというふうに考えました。

あと、最後の効果推定、これはいただいたので良いんですけど、あれだと、相当マンションつくらないと7,000、8,000増えないですよっていうのが見えるんですね。これはまたちょっと別の雑談的に考え方として、今日は、今回のところは受け止めておきたいと思います。やっぱりマンションだけで人口回復ではなくて、リノベとか空き家活用とか、既存ストックの活用を考えると厳しいなというふうに思いました。

時間になってしまいました。すみません、ということで、一通り御意見いただきましたが、よろしいでしょうか。

次回もまた、さらに今日の御意見を踏まえて、案が出てきて、さらに詰められるかなと思いますので、ぜひ持ち帰って、また考えていただければと思います。

ということでよろしいですか。何かどうしてもこの場で言っておきたいことというのは。

12時。

それでは、視察も込みということで、次回の日程等、調整していただければと思います。

事務局にお返しいたします。