

2023年度（令和5年度）第3回逗子市まちづくり審議会会議録

日 時 2023年（令和5年）10月16日（月）

10時00分～

場 所 市役所5階 第3会議室

1 開 会

2 議 題

（1）逗子市まちづくり条例等の改正（諮問）

（2）その他

3 閉 会

出席者 9名

中 西 正 彦 会 長	杉 田 早 苗 委 員	足 立 悠 委 員
古 谷 雄 一 委 員	矢 島 明 委 員	三 輪 数 比 古 委 員
関 基 治 委 員	渡 邊 竹 夫 委 員	岡 川 直 委 員

桐ヶ谷市長

事務局

石井環境都市部長 青柳環境都市部次長 三澤まちづくり景観課長

坂本副主幹 森主事

傍聴1名

【三澤課長】 それでは始めたいと思います。本日はお忙しい中お集まりいただきまして、どうもありがとうございます。本日は杉田副会長及び足立委員がリモートの参加となりますが、出席者は全員で、委員総数の過半数に達しているため、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。本日の会議も原則公開となっております。傍聴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、後日作成させていただきます。

それでは中西会長に開会をお願いいたします。

【中西会長】 皆さん、おはようございます。それでは、これより令和5年度第3回逗子市まちづくり審議会を開催いたします。

早速、事務局より本日の議題等について御説明をお願いします。

【三澤課長】 それでは、本日はまちづくり条例等の改正について正式に諮問させていただくため、市長が出席しておりますので、御挨拶をさせていただきます。よろしくお願いいたします。

【桐ヶ谷市長】 どうも皆さん、おはようございます。日頃から逗子市の行政に大変に御協力いただいております。改めまして本当に心から感謝を申し上げます。よろしくお願いいたします。

また、皆様にも昨年8月に委嘱をさせていただきまして、はや1年と2か月が経過したところであります。おかげさまで逗子市も財政的には難局を一旦切り抜け、未来に向かって走り出しているところでもあります。このまちづくり審議会の皆様におかれましても、今後の逗子がどういう方向に動いていくのかということ、大変重要なところに来ていると私は認識しております。かつて市民の皆様からの御意見をいただき、まちづくりを推進してきたところではありますけれども、実際に運用してみて様々改正すべき点があるならば、またそこを改めて次のステージに向かっていくということが大事だと考えております。

逗子市は、私が当初1期目の時は財政の再建を果たすには企業誘致だという考えで、様々企業誘致の模索をしてまいりました。しかし、コロナでなかなか活動ができないということもありましたし、もう一方、活動した中で、かなりいい線までお話ができそうな、そういったケースもあったのですが、市長、それじゃ2,000坪ぐらいは用意できますかと言われると、逗子のまさに工業団地があるわけでも、物流基地があるわけでもない中で、2,000坪のようなまとま

ったところがない、それではここがございませうと言えぬまちではない。そういった経験を踏まえ、やはり逗子は住宅のまちなのだというふうに思います。

そして、逗子が発展してきたのは、昭和40年に始まった様々な丘陵地を開発した分譲地によって、逗子の人口が一気に現在の5万8,000弱、今は5万6,000になりましたけれども、こういったことから逗子が発展してきて、逗子としてはやはり住む人によって発展するまちなのだと考えますと、次への入替えをどういうふうに御高齢になられた方が若い人たちが住むまち、そうしませんと、高齢者だけのまちになって、もう若い人はどこにもいませんと、こうなつてはならないと考えました。そのために、教育、出産から子育て、教育に力を入れるということをお大命題にしました。

もう一つは、これまで逗子を支えていただいた方々、御高齢になつた方々が、やはり逗子にいてよかつたんだと思つていただけるまちづくりをしなさいいけない。やはり買物ですとか、病院に行きたいけれども交通の足が不便だ。免許を持っているときは全く不便を感じないのが、返上した後、暮らしにくいというふうになりがちな今の状況です。私はこの2本の柱をしっかりと方向性を見定めるといふことが大事。そして何よりも住宅のまちとして発展していける、そのモデルをつくつていかなさいいけないと考えているところですので、この皆様のまちづくり審議会にお願いすること、本当に数多くありまして、今後のまちの発展を占う、そうした部分にもなろうという考えであります。ひとつ御審議のほう、よろしくお願ひを申し上げます。

(拍手)

【三澤課長】 ありがとうございます。それでは早速ですね、市長よりまちづくり条例の改正について諮問させていただきたいと思ひます。

【桐ヶ谷市長】 よろしくお願ひいたします。

(諮問書 手交)

【三澤課長】 それでは、大変恐縮ですが、市長はこの後、次の公務がありますので、ここで退席とさせていただきます。どうもありがとうございます。

【桐ヶ谷市長】 本当はずつと居たいのですけれども、申し訳ありません。よろしくお願ひいたします。

(桐ヶ谷市長 退席)

【三澤課長】 それでは、早速ですね、今回の改正の内容につきまして、今までこの審議会でも何度か御説明、御意見いただいているところですが、改めまして、これから市民説明会等もや

っていきますので、最初のおさらいがてら、何でもこういうことを改正が必要なのかというところも含めて、スライドで御説明したいと思います。15分ぐらい、スライドで説明したいと思いますので、よろしくお願いします。

【森主事】 それでは御説明をさせていただきます。まちづくり条例等の改正についてということで、これまでの審議会でもいろいろと協議を進めてまいりましたが、改めて説明をさせていただきます。

まず初めに、今回のまちづくり条例を見直すに至った経緯について御説明させていただき、その次に具体的な改正事項について、最後に今後のスケジュールについて、順番に御説明をさせていただきます。

それでは、まずまちづくり条例を改正するに至ったこれまでの経緯について御説明をさせていただきます。逗子市では1998年に都市計画法に基づいた逗子市の都市計画に関する基本的な方針を定めるため、都市計画マスタープランを策定しました。その後、2007年にはまちづくりの推進を目的としたまちづくりに関する基本的な計画として、まちづくり条例の原拠となるまちづくり基本計画が策定されました。このまちづくり基本計画は、都市計画マスタープランが都市計画の内容に限定されるものに対して、都市計画の枠にとられない市民意見を反映したまちづくりという幅広い範囲を対象とした計画であることから、都市計画マスタープランを包含する形となりました。さらに、2015年に総合計画の計画期間の満了を受けて、次期総合計画においてはまちづくり基本計画にある将来像をまちづくりのビジョンとして掲げ、まちづくり基本計画の実効性を担保するため、総合計画と連動して計画的にまちづくりの推進を図ろうとしたことから、総合計画と一体化する形となりました。しかし、この計画体系を分かりやすく一本化したことによって、結果としてですね、都市計画マスタープランに該当する項目や記載箇所が不明瞭となり、市が目指すべき都市計画の方向性が分かりにくくなってしまったことから、来年3月に都市計画マスタープランを新たに策定しようと、現在市民手続を進めているところです。

次に、前のスライドで説明したように、都市計画マスタープランに関する内容が分かりにくくなってしまったことを受けて、今度は総合計画から都市計画マスタープランの内容だけを抜き書きし、新たに計画を策定することとなりました。

このように、新たな計画として都市計画マスタープランを策定することによって、市が目指すべき都市計画の方向性は分かりやすく整理されますが、今度はまちづくり基本計画の内容が

総合計画に残るものと都市計画マスタープランに移ってしまうもので散在してしまうことから、分かりづらい計画となってしまうことが課題となっております。

また、まちづくり条例においても、次のような問題が顕在化してきています。それは、現在まちづくり条例では、市は開発事業者等に対してまちづくり基本計画の内容の説明を行うとともに協議するものとして規定されています。しかし、総合計画と一体化されたまちづくり基本計画は、理念や目的は総合計画において保持しているものの、右の図のように文章が点在してしまって、どの部分がまちづくり基本計画の記載によるものかが分かりづらくなってしまっていることから、開発指導の対象となる事業者に対して協議や説明を行うことが難しい状況となっております。

そこで、この都市計画マスタープランを策定するこのタイミングでまちづくり基本計画の計画体系を整理し、分かりやすくするため、まちづくり条例の改正を行うこととします。

それでは、具体的にどのようにまちづくり基本計画を整理して条例を改正していくのかということについて説明をさせていただきます。まず、まちづくり基本計画は、理念や目標が総合計画に反映されていることから、まちづくりのビジョン、理念を総合計画に昇華されたものとして整理します。実際に2023年に策定された総合計画基本構想中期実施計画においても、序文としてまちづくり基本計画における逗子市のビジョンが右のように記載されております。まちづくり基本計画は、今なお総合計画の中に息づいているものとなっております。さらに、まちづくり条例の原拠となるまちづくり基本計画は、本来土地利用に関わる開発等の協議や指導に関することが主眼であるにもかかわらず、総合計画や都市計画マスタープランと計画体系が一体化したことにより、福祉とか教育の要素など多岐にわたる内容までもがまちづくり基本計画の内容としてされておりました。

そこで、本来の土地利用促進のための条例としての機能改善を図るため、土地利用に限定した内容を網羅した条例として整理したいと思います。その上で、総合計画に記載されたまちづくりのビジョンに関する実行計画として、都市計画マスタープランや立地適正化計画等の土地利用に関わることが記載される各種計画を位置づけることとし、これらの実行計画を全てまちづくり条例の原拠となる計画として整理していきたいと考えています。

次に、改正事項の市民参加によるまちづくりの合理化について御説明をさせていただきます。現在のまちづくり条例では、市民の主体的なまちづくりの取組を市が支援する仕組みが規定されております。それがテーマ型まちづくり計画と地区まちづくり計画となり、テーマ型まちづ

くり計画は市全体に関わるまちづくりのテーマについて検討し、最終的には行政計画に反映できるように提案することができる制度です。また、地区まちづくり計画は、一定規模以上の地区におけるルールを規定する制度となっております。これらの提案制度は、いずれも提案した市民団体に対して市が金銭負担や助言などの支援を行って、まちづくり計画に反映されれば開発事業の手續において指導を行うという制度ですが、残念ながら今まで提案された事例は1件もございません。そこで、この市民参加による提案制度の合理化を進めて、利用促進につなげていきたいと考えています。

この制度における現状課題を整理させていただきました。1つ目は、地区まちづくり計画とテーマ型まちづくり計画の差が分かりづらい。2つ目は、提案段階で地区まちづくり計画では地権者の5割以上の合意や、テーマ型まちづくり計画では市民の50分の1の合意であったり、かなり合意要件のハードルが高くなっています。3つ目としては、テーマ型まちづくり計画は行政計画への反映が最終目的であるため、事業化までのハードルが高く、提案意欲が湧かないという点です。

これらの課題に対して、次のような改善方法により解決を図っていききたいと考えています。1つ目は、2種類の提案制度を一本化して簡潔にすること。2つ目は、提案段階での署名要件を外すこと。3つ目は、行政計画の反映だけではなく、事業提案も可能とすることになります。これらの改善により、具体的にどのような提案制度となるかを御説明させていただきます。

まずは、提案できる内容についてです。提案できる内容は、こちらに記載している項目となり、これらは全て土地利用に関わる計画等に該当する内容となっております。

次に、協議会の認定要件ですが、構成員が5名以上の市民であること。また、地区を限定した計画を目的とする場合は、地区住民等が過半以上であること。地区住民等の自発的参加の機会が保障されていること。団体の目的または活動方針が基本原則に則していること。4、団体の構成員に重要な意思決定に参画する権利が保障されている規約を有して、かつ代表者の定めがあること。最後に、その他市長が不適切であると認める活動の目的及び内容ではないこととなります。協議会の認定要件としては、かなりハードルを低くして、最低限のものとして規定しています。

次に、協議会に認定された場合、行政からどのような支援があるのかを説明します。具体的には、運営及び活動に要する経費の助成、情報の提供、学習の支援、あと専門家の派遣、その他市長が必要があると認めた支援となります。具体的に行政の金銭的な助成等については、2

年間を限度に10万円という制度になりますので、最大20万円を助成することができます。また、専門家の派遣についても、都市計画、建築、景観など様々な学識経験を持つ専門家の方を協議会に派遣し、計画の熟度を上げることの支援を行います。また、専門家の派遣は協議会に認定する以前に3回まで派遣を可能としており、目的が曖昧な段階であっても、人的支援を行うことで、協議会へのステップアップを後押しするものとなっています。

それでは、具体的にどのような協議会が立ち上がる可能性があるかを想定してみました。

①、〇〇団地の住環境のルールづくりです。これは、従来の地区まちづくり協定に当たる、ある程度まとまった住宅地を対象として、住宅の敷地面積や高さ、隣地との後退距離、また外壁の色彩などのルールづくりを行うもので、都市計画法における地区計画につながっていくものと考えています。逗子市内で言えば、沼間のアーデンヒルがこの地区計画区域となっていて、この地区計画区域においては区域内の面積が3,000平米以上であることを条件としておりますので、アーデンヒルのような大きな住宅団地でなくても、15軒程度の規模でも提案することができます。

次に、②番、③番に関しては、主に公共施設の利便性向上について、市民が自発的に考えたアイデアを提案できるものです。④番目については防災をテーマに、⑤番目は住環境に関するもので、地域を限定しなくても提案できるものとして考えています。ただし、注意点として、特定の個別の開発事業に反対するような目的で発足された協議会については、こちらは対象外としています。

次に、提案要件と計画提案までの手順について御説明します。提案の要件としては、計画の内容がまちづくり条例で定める基本原則に則していること。計画の対象となり得る区域内の市民に対して、説明会等を行い、意見が十分に反映されていること。土地利用の制限に関するものは、その区域内の住民や利害関係人の意見が十分に反映されていること、特定の者に利害を及ぼすものではないこと。最後に、その他、市長が適切であると認めるまちづくりの計画ではないこととなっており、計画段階での合意要件は必要としないものとしています。これらの要件を満たしている場合は、その計画を市長に対し提案することができます。

ここで、市長はまちづくり審議会に意見聴取を行った上で、行政計画に反映するよう努めることとなります。また、地域のルールづくりにつながる計画であれば、地区まちづくり協定を締結し、地区まちづくり計画として提案できることとしています。この地区まちづくり計画については、後ほど詳しく御説明をさせていただきます。

さらに、新しい規定として、市長はまちづくり計画の内容が有益で実現性が高いと認めるときは、事業化に努めるものとするという項目を新設しております。これは、有益で即効性が求められる提案については、計画に反映しなくとも事業化につなげることができるという制度設計をさせていただいております。

次に、地区まちづくり協定について説明します。地区まちづくり協定は、先ほどのフロー図の赤い点線部分に当たり、先ほど説明した〇〇団地の住環境のルールづくりみたいなものが、これに当たります。ある程度まとまった住宅地を対象として、住宅の敷地面積や高さ、隣地との後退距離などのルールづくりを行うもので、都市計画法における地区計画につながっていくものです。協定締結の要件としては、ある程度強制力が伴うものになりますので、合意形成が厳格になります。具体的には、おおむね3,000平米以上の区域であること、区域内の18歳以上の住所を有する者、事業者、地権者の3分の2以上の同意が必要。3つ目は、同意者の地積の合計が全体の3分の2以上となることとなっており、まちづくり計画の計画段階までとは異なり、書面による合意要件が必要となります。

また、この制度においては、都市計画法とも連携していくようなもので、より強制力の高い、アーデンヒル団地のような、都市計画による地区計画に移行できるように制度設計されています。

このように、市民参加によるまちづくりの提案制度の仕組みを合理化することにより、市民参加によるまちづくりの活性化を図りたいと考えています。

以上で改正事項の説明を終わります。

最後に、今後のスケジュールです。本日の審議会の答申結果をもとに、11月19日に市民説明会を実施します。その後、1か月間の意見募集期間を経て、何もなければ来年の3月議会に上程し、都市計画マスタープランの策定に合わせて施行する予定となっています。

説明は以上となります。

【中西会長】 ありがとうございました。ちょっと今の御説明で質疑に入りたいのですが、少しいくつか確認させてください。今回は、今ありましたけれども、市長から諮問があつ事項に対して答申を返すということで、答申書というのを作るわけですが、基本的に内容としてはこのような事務局が今提案しているようなもののように変えるのが望ましいというような答申書を返すというイメージでよろしいのですかね。

【三澤課長】 はい。

【中西会長】 ですね。なので、この内容について、基本的にはこのとおりですとか、あるいはもうちょっとこういうことは十分言い込めるんじゃないかというような御意見を今いただきたいということかと思えます。

これまでも結構御説明はあって、今までもそんなに大きな反対というのはなかったようには記憶しておりますけれども、一方で、何せ制度の話は難しいので、改めて御質問等があれば、この機会に理解した上で御意見いただければと思います。

それからですね、条例のことはさておきといいますか、まちづくりの重要な制度の話ですけども、加えてちょっと議題のその2のところ、後半でそもそも大きなまちづくりを今後どうやっていくべきかという御意見も一緒にいただきたいなと思っております、それはこの条例の話となかなか不可分のところもあるかなと思うのです。ですので、条例に関することはその議題の1で、それからもっと大きな、こういうこともやりたい、やるべきじゃないかという御意見は、2のその他でというふうに、何となく頭の中で整理してお話しいただければ助かります。

ということで、皆様からまず御質問とか御意見、何でもあればと思えますけれども、いかがでしょうか。どうぞ、お願いします。

【矢島委員】 本当に細かいことなのですが、実は先ほど三輪さんと、沼間で、東逗子駅周辺の交通問題に対して、何かしたほうがいいのではないかなんていう話があって、実は考えているのですよみたいな話をしたのです。商店街ということで。例えば、私が発起人ではないのですが、協議会とかに入った場合、まちづくり関係者だから、まちづくり審議会は抜けるという認識でよろしいですね。

【三澤課長】 いや、そうは思っていないですね。

【矢島委員】 違うのですか。

【三澤課長】 何かの委員に属しているから駄目という規定は特にないので。

【矢島委員】 そうなのですか。でも、利害関係…。

【古谷委員】 該当案件のときの審議からは外れるぐらいでよろしいのではじゃないですか。

【中西会長】 そうですね、むしろそういったところに関わっていらっしゃる方が、その他のことも含めて、御見識をお持ちになると思うので、私としては特段そういった方を排除というかですね、外す必要はないのではないかなと思います。そこまで細かい排除しているようなまちづくり審議会系の運用している市も、そんなに私は知らないですね。大丈夫だと思

ます。

【矢島委員】 それでは、その関係者とか、そういう線引きというのは、市というか、そういうところが判断する。この人、該当するのではないかみたいなところがあった場合。

【中西会長】 そうですね、先ほど古谷委員がおっしゃったように、基本的には例えば提案されてきたときに、それを認めるかどうかの審議は外していただくというのが。

【矢島委員】 その人の団体だったら。

【中西会長】 それでも、それ以外で、大体まちづくりの利害って何だという話が出ますね。それで、急にお金の利害が発生するわけでもないと思いますので。そういう意味では、そんなに問題ないですよ。

【矢島委員】 あと、提案できるならば、重複してもいいわけですよ。景観と何とかとか、それも一つの提案というか、協議会で提案しても構わないということですよ。

【三澤課長】 そうですね、一つの協議会で複数のテーマをやるということも、無くはないと思います。

【矢島委員】 それだけ自由度が高いということですね。分かりました。ありがとうございます。すみません。

【渡邊委員】 協議会の件ですけど、いろいろ条件があるかなと思っておりまして、市民の方がうまく進めるためにですね、規約かなんかテンプレートみたいなものがあるといいのかなと思って。市側としても、こういった要件が満たされているかどうかというのを確認する必要があるかと思うので、お互いのメリットがあるかと思うんですね。

【三澤課長】 そうですね、それは内部からも言われていまして、手引みたいなものを別途作成して、具体的な要件とかを、もうちょっと分かりやすく整理して、発信していくつもりです。

【渡邊委員】 ですから、穴埋め式じゃないけど、そこに入れると出来上がるようなイメージがあると、やりやすいのかなという感じがしています。

【中西会長】 マンション管理組合の標準規約みたいな、あんなイメージですかね。それはこの後に多分議論になると思いますけれども、やっぱり実例というか、実際にそういう動きが出てきてないと、また使われない制度になってしまうと思うので、より使いやすく、出てきやすくするためには必要なことかなと思いますね。

【矢島委員】 ということは、何か質問とか疑問、そういう立場になったときには、こちらの市役所の方に御相談に伺って。

【三澤課長】　そうですね、まずは事前相談という形を、その手引の中に書いておきますけれども、我々としても、いきなり出されても少し困るとというのが、正直なところありますので、事前相談をさせていただいた上で、レクチャーしながらつくり上げていくということになると思います。

【矢島委員】　分かりました。ありがとうございます。

【中西会長】　ほか、いかがでしょうか。

【関委員】　市民参加のまちづくりがグループをつくって参加できるというようなことで、10万円ですか。それから2年間にわたってということですけど、どんなものに使っていいのかとか基準とかあるのですか。

【三澤課長】　それは具体的にはまちづくり協議会への支援の要綱というものがつくられ、今でもあるのですが、一般的に協議会に使われる、例えばコピー代とか、会議室の使用料とか、いわゆる運営するのに必要なものについては、大概支援できるということになっています。

【中西会長】　意外とコピー代とか、資料代とか費用がかかりますからね。

【関委員】　そうですね、分かりました。

【三澤課長】　結構、一回協議会までやったところでは、何か地域のルールづくりをつくろうということで、やっぱり広報紙とか、まちづくりニュースみたいな、自治会に発行するのに、結構カラー刷りで配ったりするので、それに結構費用を利用していたという例はあります。

【渡邊委員】　以前、小坪とかですね、各小学校区で何か協議会みたいなものがあったような気がするのですが、それはそれで残るような感じになるのですかね。

【三澤課長】　はい。小学校単位の地域自治システムというものだと思うんですけど、そちらのほうでも交付金を出しておりますので、それを重複して申請されると、そこはちょっとフィルターをかける必要があるかなとは思っています。

【渡邊委員】　両方とも生きてると、両方、二本立てだということですね。

【三澤課長】　動いてもらう分には構わないと思いますが、補助金を交付するかどうかというところについては、同じ使途で同じ補助金を出すというのは、ちょっとあまりよろしくないと思いますので、その辺はちょっと、補助金を出す段階になって精査をさせていただくことになると思います。

【渡邊委員】　ですから、総計審の委員の方でも何人かそういう方が協議会の代表で来ていま

すよね。

【三澤課長】 協議会自体を拒むものではないと思っておりますので、そこに金銭的支援をするかしないかというところは、そこは判断が必要になるかなということです。

【中西会長】 今の御質問、ちょっと私も気になるのですけれども、関係としてはどうなのですかね。やっぱり地域でそういうことをやろうという方は、かなり重複する場合がありますよね、全員でなくても。あと、実態としては、まちづくりを進めようと思うと、地域自治のシステムと、やっぱり逆に言うと連動しないと本来いけないという考え方もあると思うんですよね。多分イメージ的には地域自治のほうがちょっと大きなお役で、それでその部の会的というか、具体的なテーマとして、まちづくり協議会みたいな感じになるのか。一番多分地域の方にとっては分かりやすいのだろうと思うのですけれども。そこが実態としてそうでも、別の組織としてしっかり設計されて体制がつくられれば、支援はできるのか。その切り分けは意外に難しい場合もあるのかなという気がしておりますけど。どうですかね。

【三澤課長】 そうですね、おっしゃっているとおり、それを拒んでしまうと、うまくいかない部分もあると思いますので、認定自体はして構わないのかなという。先ほど来申したとおり、地域自治システムも、市民がこの事業をやりたいという、選べるようになっているのですよ。例えば空き家調査とか、防犯の考える、地域防犯を考えると、そういう考えたことに対して、金額少ないですよ、たしか3万円。こっちの方が金額が大きくなるので、ちょっとそれを選ぶみたいな形になるかもしれないですけど。

【中西会長】 逆に言うとね、うまく連携しないで、別々になると、逆にうまくいかないと思うんですよね。その仕切りで、お金をどうやって出すかも含めて、ちょっと実際の運用では、せっかくのいい動きを邪魔しないようにというか、動くようにやっていただければなと思いました。

ほか、いかがでしょうか。

【岡川委員】 まちづくりの合理化で、東逗子のイメージはすぐ湧くんですよ。地権者の人が集まってきて、みんなでこうしようよという話をして、じゃあ同意を得て持っていくというのはよく分かるのですけれども、そうじゃなくて、例えば市の空き地とかを勝手にこの土地を何とかしたいと。そういうのも受け付ける形になるのですか。

【三澤課長】 市域全体の空き家問題をどうするかとか、そういうものは受け付けるけど、個別具体のこの土地をどうしようという、あくまでも民間のものを、例えば人の土地を勝手に何

か計画を作ったり、そういったものはできない規定になっています。

【岡川委員】 できないですか。

【三輪委員】 それが市の土地でも駄目なのですか。

【三澤課長】 この提案要件のところに提案要件の4番ですかね。特定のものの利害を及ぼすものでないこと。その検討した結果が特定なものの利害に及ぼすものであるというのは、基本的には提案NGということになります。

すみません。資料の説明をしていなかったのもので申し訳ないですけど、改めて資料の説明を加えさせていただきます。配った資料ですね。配付資料の中に、逗子市まちづくり条例の改正方針（案）、市民提案制度のフロー図。これまでは、上の2つは今までも配った資料と全く同じです。3番目に具体的な条例施行規則の新旧対照表をつけさせていただいて、最後に今、森のほうから説明したパワーポイントがついているということで、私が今お話ししたのは、資料2の2枚目ですか、まちづくり計画のフロー図というものがあまして、この中に右側の四角の欄に協議会の認定要件と提案の要件と、協定締結の要件というのがあるということになりまして、私が今、説明したのは、この提案の要件のところに5つ項目があまして、3番目の土地利用の制限に関するものは、その区域内の住民や利害関係人の意見が十分に反映されていることなので、持っている人だったり利害関係人の意見を十分聞いた上で提案してくださいということと、特定の者に利害を、要するに利害ですね、及ぼすものではないことが提案要件とするということになります。

【岡川委員】 市の土地であって、逆に特定の者にも市が入るという理解でよろしいのですか、そうしたら。例えば市の土地がありますよという話だったら。市の土地があってですね、それについて議論するということは、市が特定の者の利害に入ってくるという。

【三澤課長】 そこは市の土地ということは、市民の土地ということですから、市民が使いやすいようにしたいとかと、そういったものについては提案できるというふうに認識しています。

【三輪委員】 提案でできるということですか。分かりました。

【三澤課長】 公園だとか交通、道路だとか。そういった公共施設ですね。公共施設の利便性の向上ですとか、そういったものについては十分提案していただけるものと認識しておりますけど、具体的な、先ほど御説明した開発を止めたいとか、そういう要件で提案されても、それは受け付けられないということです。

【岡川委員】 具体的に言うと、小坪のはげ山みたいな案件というのは、どうなのですか。

【三澤課長】 あれは今すごく、県の土地ですけど、逗子市のものではないので、今提案しろと言われると、それはちょっと受け付けられないということになりますし、あと、ちょっともう一つポイントなのが、既に市民参加を逗子としてやっている事業、例えば東逗子の計画とかありますよね。あれは市民参加でやっているものですから、基本的にはその中でやっていただきたいという整理になると思います。ただ、はげ山の問題も、既に市民参加で対応しながらやっていて、今、買うか買わないか議論しているわけですけど、そちらについては市民参加でやる、要するに市民の自発的な参加の機会があるわけですから、その中でやってくださいと。具体的に、市が買い取るという決定がされたときに、そこでまた多分協議会とかができると思うんですよね、そこに関しては、その中でやっていただければいいだけの話ですから、このまちづくり条例の御意見として認定するということはないのではないかなというふうに思います。

【中西会長】 この枠組みとは別で、協議会はつくられる可能性があるということですか。それはもう市の枠組みとして、はげ山がもし買い取ったとして。

【三澤課長】 協議会というよりも、どういう形式になるか分かりませんが、市民参加の機会は必ずできるものだというふうに認識しています。

【関委員】 例えばワークショップみたいな形が多分つくられるのではないかと思いますけれども、そういうものがあれば、まちづくりのそういう中に入ってやってくださいと、そういう形なのですかね、提案というのは。

【三澤課長】 そうです。

【岡川委員】 結構いろんな意見があって、大変なのですよ。

【矢島委員】 よくあるのが、やっとなりになって、こういうふうにやりますとあって、決まったところで、聞いてないよみたいな感じで、よくあるじゃないですか。そういうときは、どうなるのですか。やっぱり協議会が受ける。その人たちと話をして、協議をしながら、どういう形にするかというのは、協議会任せでやっていくということですよ。

【三澤課長】 そうですね。

【矢島委員】 今回こういうのは、市はもう、ある程度のところまでは関与するけれども、運営だとか、結果に関しては全然関与しないということですね。

【三澤課長】 関与しないというよりも、支援はさせていただいて、計画提案の前に十分説明してくださいよと。署名要件はないけど、皆さん合意しているのですかということを確認して、この審議会に諮ると。そこで提案を計画に反映するだとか、判断しなければいけないので、あ

る意味、結構このまちづくり審議会というのが重要なフィルターになってくるということになると思います。

【矢島委員】 そうすると、外から見たときに、発起人が審議会に入っているのではないかと、でも、僕、審議からそのときは抜けていますので済むのかなと。

【古谷委員】 今これ、つくっている市民参加型のフロー図というのは、あくまでも市民が自発的にやったものを行政のほうの実現するためのツールだとは思いますが、今のはげ山みたいに、ある程度行政も意識して作り始めているものに、どういう市民参加の方法があるのかなということにも通じるのかなと思ったのですよ。今のお話だと、あえて具体的な話で、はげ山だとすると、このままいけば行政のほうで会う程度ヒアリングして、行政のほうで方向を決めて、買ったということだったけど、行政のほうで買ったときに、じゃあ市民の意見をどうやって吸いあげる、意見をまとめるツールは何かあるのかなと思ひまして、もしこれがこういうツールになれば、市民の意見を反映しやすくなるのではないかと。現段階の通常の行政がやることの市民のツールとしては、パブリックコメントってあると思うのですが、よく言われるのが、パブリックコメントはもうほとんど決まっています、行政意見はガス抜きだとか言う人もいます。もう少し、一歩進んだ市民参加のツールとしては、これはかなり有効なような気がするのですが。可能性としてありますかね。当然このスキームとしては、これはまず市民が考えて、行政マターに上げるための仕組みだとは思っているのですが。行政マターの中に市民参加が可能かどうか。

【三澤課長】 そこは、そうですね、確かに有効なツールになり得る可能性もありますので、少し行政内部で考える必要はあるとは思いますが。基本的にはこの仕組みがあるわけですから、それを活用していただくことはできるのかなとは個人的には思っていますね。

【古谷委員】 この仕組みは、例えば具体的なはげ山だとすると、まだ市のものじゃないから、つくれないじゃないですか。これ、こういうことがあったほうがいいよねという提案から市が買うというわけで、並行的に進みますよね。だからこそ市民も意識高いから、そこに買ってどう活用するというときに、行政の方が考えてトップダウンで決めるのではなくて、共に考えるという仕組みができれば、まさに真の市民参加型になるかなと思ったのですが。

【三澤課長】 そこは多分考えているのだと思うのですが。だから、あえてこのツールを使わなくても、別のもので広く提案段階…構想段階から市民が参加の機会があるというものは、それがまず前提だと私は思っているのですよね。今はそういうことは抜いてやるということは、

例えば市のものを勝手に市だけで考えるということは、まず今はやってないはずなのですよ。

【矢島委員】 今、実際東逗子の駅前に広場がありまして、そこを今、ワークショップしながらやっているところでもありますね。

【三澤課長】 そこは結構行政内部でも話し合ったところで、常に市民参加の手続を経て、組織体としてやっているわけですよ。そこにまた別の会を設けてやるというのではなくて、それならばそっちに入ってくださいよという整理。

【古谷委員】 見直しとしては、そういうことを実際やられているのでしたら、それとこれは別ものではなくて、同じような市民参加型のツールだよというアナウンスの仕方もあるかなど。そうすると、東逗子をやられた方は、逗子にはそういう市民参加型ツールがあるのだと理解して、それを並行転換してやること、一度やるとイメージが湧くから、次やりやすくなるじゃないですか。だから、これは別ものだよという立て付けなのかもしれないけど、実績は並行して、方法としては同じなのだということが市民理解ができれば提案しやすくなる、利用しやすくなるという考え方もあるかなど。

【三澤課長】 そうですね、はい。

【矢島委員】 今のそれは市がある程度仕切っているけど、同じことを市民が仕切ってできますよということを提案していけばいいわけですね。

【関委員】 あとですね、漠然とした提案なんですけどね、例えば津波・地震対策で大きな何か広場をつくろうよとかという、あるいは避難塔みたいな、そんなところを逗子に設けませんかとかという、そういうような何か提案グループが出てきたときには、そういうのもありなのでしょうか。

【三澤課長】 それはもう十分想定されます。

【関委員】 だから、特定の土地とか、そういうことではなく…土地というか、場所じゃなくて、漠然とした提案でも、そういうグループつくって何かやりますという提案すれば、認められるのでしょうかね。

【三澤課長】 はい。やっぱりその熟度を高めていただく制度でもありますので、結果論として、例えばやっぱりこの辺りに津波避難の施設が必要だよねということは、あり得るのかなどは思っているのですよ。公共施設が必ずしもあるわけではないので、できればこの場所をお願いしたいみたいな、そういう計画になることも十分想定されるかなと思います。

【中西会長】 現行の仕組みでは、テーマ型というのはそういうのを、ちょっと想定していた

部分はであるのですよね。それは今のやつも、新しいやつには引き継いでいければよろしいのかなと。

それから、行政内部のほうで、例えば防災の計画をもっと行政のプランを高めるときに、そういう提案を考慮するという中でつなげるというのもあり得ますよね。いろんな形でやっぱり話し合っている方々もいらっしゃるというのは、いいことだと思いますので。使い方のほうに大分議論があったようですので。

オンラインの向こうから、足立委員とか杉田委員、いかがですかね。何か御意見ありますか。御質問とか。大丈夫ですか。

【杉田委員】 大丈夫です。

【中西会長】 いかがでしょうか。どこか、ここで終わりにすると、もうこれで答申案作りまします。ということになりますけれども、気になることは今のうちに言っていただくのがよろしいかと思いますが、ほか、いかがでしょうか。はい、お願いします。

【古谷委員】 今回の改正、あくまでまちづくり条例等の改正。都市マスが外に出ました。まちづくり審議会としては、あくまでもまちづくり条例を背景としているのですよね。

【三澤課長】 はい。

【古谷委員】 今度都市マスのほうは出ていくから、都市マスは我々では関知できないという理解ですか。

【三澤課長】 いや、まちづくりの原拠が都市マスをはじめとした土地利用に係る諸計画になりますので、それを全体的に、要するに計画をつくったりすることはないですけど、個別計画、例えば景観計画をつくったり、都市マスをつくったり、安全・安心アクションプランをつくる過程に携わることはないですけど、その何か提案だとか開発計画が出てきたときに、個別計画にマッチしているのかというところは、この審議会で判断する。

【中西会長】 ただ、前回都市マスを作っているということで、御説明に来てもらいましたよね。意見言いましたよね。ああいう場合は当然つくってもらうことになろうかと思います。

【三澤課長】 もちろん、意見聴取ですとか、情報提供の機会は必ず設けるつもりです。

【古谷委員】 これは残るということで。今回だけ特別じゃなくて、今後も都市マスは都市マスで、ある意味、別建てになるけど、都市マスの内容について改定を含めて、見直しも含めたものを審議会を使ってやるということですか。

【中西会長】 正式には事務局から回答ですけど、私の理解としては、多分、あくまで御意見

伺いたくなるだろうと、位置づけとしては。ただ、それが実質的には結構重要ですし、それから都市マスは都市マスで、いろんなつくり方をすると思うし、一番の中心は多分都市計画審議会ですよね。でも、そこでずっと議論しているというよりは、ワーキング的につくったものの確認と意見出しということなので、このまちづくり審議会が全然それにのらないということではないと思います。意見は聞いてもらえるし、出す場は今後、プランの改定のたびに持ってもらえるはずだと思います。そういうことでいいですよ。

【三澤課長】 今回、まちづくり基本計画を総合計画に包含されたまちづくり基本計画を都市マスタープランに抜き書きするということがありましたので、本来、まちづくり審議会での所掌事項ではないですが、御意見を伺ったということです。具体的に、ここで意見を言ったことは都市マスタープランに具体的に反映されています。今後、都市マスを毎回改正するたびに、こちらで報告するのかというと、必ずしもそうではなくて、こちらのまちづくり審議会の審議事項に関わることで、例えば都市マスタープランで敷地面積を何か決めるみたいな、ないとは思いますが、土地利用に大きくまちづくり条例の運用に大きく関わるようなことがあると、それは意見聴取を求めるものだとは思っています。全てがそうなるわけではなくて、物によってはこちらで御報告させていただくということになると思います。

【古谷委員】 そのスキームは今回の改定の中に含まれているのですか。勝手なイメージで、都市マスは行政の中で全部策定してしまうイメージがありまして、市民の意見を聞くというスキームって、よくあるのですか。あまり僕は分かってなくて。とすると、今回は今の流れの中でそう聞いた。でも、次回その先は、都市マスは都市マスで独立独歩で進んでいく可能性が高いのではないかと考えての質問。ですから、仕組みとして市民の意見を聞く、都市マスの改定等で市民の意見を聞くというスキームになっていけばいいのですが。

【三澤課長】 それは都市マスに限らず、どんな計画でも、よっぽど字句の整理とかは別ですけど、何らかの政策的な反映をすることであれば、必ず市民参加の機会があります。どの計画に関しても。

【中西会長】 どのレベルを市民参加と言う、結構難しいのですが。法的には都市計画マスタープランって、結構市民の意見を聞くって、条文に書いてあるぐらいのものではあるのはあるのですが、どういうふうにしたら市民の意見を聞いたとみなすかというのは、それぞれの市の事情によるのです。一番多いのは、やっぱりアンケートするというのが比較的あります。それから、委員会を組むときに、地域代表みたいな形で、例えば連合自治会の会長とかに来て

もらうとかという形をとるのもありますし、大体そういうのは併用ですね。最初に90年代とか20年ぐらい前に都市マスをつくったときには、大規模なワークショップをものすごくやってというのもあったのですが、最近プランがたくさんできたこともあった、そういうのはあまりやってないような気がします。だから、アンケート、関係団体のヒアリング、それから委員の中に市民委員を入れるというものを併用してやる。それから最後にパブリックコメントというようなものが比較的多いと私は認識しています。逗子でもそういうことはやっているはずですよ。

【三澤課長】 逗子市は市民参加条例というのがありますので、マストなのは市民説明会とパブリックコメント、これは絶対やらなければいけない。ただ、それにプラスして、おおよそ何々計画という、基づくものについては、懇話会だとか審議会がありますので、そこでの市民参加も当然行われているから、この3点セットはほぼ必ずやるような仕組みにはなっています。

【中西会長】 ただ、やっているのと広く市民が知っているというのは、また別問題で、そこはどうしてもギャップがあると思うんですね。ただ、委員おっしゃったのは、もっと広くというニュアンスだと思いますけれども。

【古谷委員】 今、会長がおっしゃっていただいたのが1点と、あともう1点が、意外と都市マスは都市マスで専門的にまちづくりの具体のところを決めていくし、詰めていくと思うのですが、まちづくり条例的には割ともう少し広くという、ソフト的なところも含んでいると思うのですが、何分、同じ方向を向いている立ち位置ですよ。それがこの垣根とかそういうのが、今はいいけど、例えば5年たったときにスタートラインを知らなくて、だんだんとそれに特化されていくと、別方向に行っちゃったりするときに、誰が橋渡しするのかなとか、そんな危惧を覚えました。イメージがうまく伝えられないと思いますけど。

【中西会長】 計画の話であれば、それは行政内部で当然整合するとか、即すると書いてあるので、一応方向違っちゃいけないということが前提だとは思いますが、それは多分考慮して、どんな方針づけもされているとは思いますが。

【渡邊委員】 具体的な条例の改正のところの質問なのですが、7/20です。下のほう、真ん中に当たる、要は地区住民というのは現状の通例で、これが市民と地区住民というふうに2つの言葉が出てきているのですが、私が手にした、今、理解しているのですが、市民というのは地区にいない、他地区の住民というふうに理解してよろしいんですかね。

【三澤課長】 これは確かにちょっと分かりづらいところがあって、これ、まちづくり条例の条文を見ると、市民は市内に住所を有する者、市内で事業を営む者、市内の土地・建物を有す

そこでやらせていただいたというところです。

【渡邊委員】 情報が多すぎちゃって、何かね、来られた方、非常に大変だったように見受けられまして。

【青柳次長】 そうだと思います。もともとそれが目的で来られている方ではない方がほとんどなので。

【渡邊委員】 何かシンプルにもう少し単純化したやつを何か3つぐらい並べたらどうかと思いますね。

【青柳次長】 なかなか都市マスこれからつくります。の説明自体がないと、都市マスタープランの説明会に準じた市民参加にならないものかなというところで、一応フローで全部追いかけられた、やっていたのですが。十何枚作っちゃいましたので。ずっと見ていくと、大体分かるのですが、ちょっと難しかったとは思いますが。

【石井部長】 都市マスだけ、立適だけだったら、この半分で済むと思うので、両方同時に策定だったもので、それはちょっと枚数必要だと思います。

【渡邊委員】 音声と映像で何か。読まなくてもいいように。

【中西会長】 たまたま私、関わっている別の23区内の区で都市マスを今、改定していて、それで動画の説明をY o u T u b eに上げていましてね、どれくらい見ているのか、ちょっと聞いてみたいのですが。

【渡邊委員】 どちらですか。

【中西会長】 葛飾区です。ただ、基本、動画は動画で、結構作るのも大変だと思いますね。あそこは費用対効果も考えざるを得ないのかなと思います。

ほかにいかがでしょうか。今までの議論といいますか、質問とか御意見併せると、大まかな改正の方向性自体に異存があるという方はいらっしゃらないようにお見受けします。今までも御説明ありましたし、基本的には制度をより分かりやすく使えるようにしようという努力で改定の案がつくられていますので、その方向は御理解いただいたということで、よろしいでしょうか。ただ、運用といいますか、つくったものをこういうふうになるのかな、こういうふうに見えるのという運用の御意見は多々あったように思いますので、それを盛り込む形で答申書にさせていただこうと思います。イメージとしては、答申内容としては、今の事務局案のような方向で改定することは必要であるという答申、プラス、ただ運用上こういうことに配慮してくださいということを皆さんの御意見を整理して掲載するという形がいいかなと思いますが、そ

んなイメージでよろしいでしょうか。

(「はい」の声あり)

オンラインの向こうのお二方もよろしいでしょうかね。

(「はい」の声あり)

そうしましたら、そのような形で議論をまとめさせていただきたいと思います。ただ、答申書案につきましては、中身が少し厚くなるかなと思いますので、私とあと杉田副会長にお任せいただいて、事務局と調整させてください。それで、正式な答申書については皆様にも共有してもらおうように、事務局をお願いしたいと思います。じゃあ、そのような形で、議題1についてはよろしいでしょうか。ありがとうございました。

そうしましたら、承認いただいたということにしたいと思います。事務局は案の作成をお願いしたいと思います。よろしく申し上げます。

【三澤課長】 はい、分かりました。

【中西会長】 それでは、議題2のその他に移ります。先ほど申し上げましたとおり、今後のまちづくりと申しますか、逗子のまちづくりで、今の条例の改定の運用を含めてですね、こんなことをやるべきじゃないとか、こんなことが気になっているという皆さんの御意見をいただく時間にしたいと思いますが、その前に事務局から御説明をいただきたいと思います。お願いします。

【三澤課長】 それでは、お手元の資料にはないのですが、事前に用意したスライドがありますので、それを用いながら、簡単に御説明したいと思います。

こちらに示したのは、近年のまちづくり審議会における今までの諮問事項ということで、前期も含めて様々な御意見、御議論をいただき、答申を次の表のようにいただいております。昨年12月には、3条例の合理化ということで、大きな改正を行いまして、あとは細かいところで、成人年齢の引下げだとか、そういったところと、あとは2022年の12月には総合計画の中期実施計画の策定におけるまちづくり基本計画部分の変更についても御意見をいただいたりもしております。今回がまちづくりの原拠の整理と市民参加によるまちづくりの合理化というところで、ある意味ですね、一定の節目を迎えることがおかげさまでできました。

今後は、前回ですかね、都市計画マスタープランの再策定や、立地適正化計画の新規策定を受けてですね、それらの目標を実施するために、まちづくり条例の役割として、どのような規制誘導をしていくことが望ましいかを考えていただく必要があるため、委員の皆様には今まで

の審議会での経緯を踏まえて、率直な御意見を御自由にいただければと思っています。これが将来、新しい都市計画マスタープランにおける将来像ということで、いつまでも変わることのない理想像は、これは総合計画と一緒に、青い海とみどり豊かな平和都市と。マスタープランにおける将来像は、穏やかな暮らしが楽しめる自然豊かな住宅都市というのが書かれていて、次を見ていただくと、都市づくりの目標として、この大きく5点、若者、子育て世代、高齢者等にあらゆる世代にとって便利に生活できる都市とか、2番目、多様な人々が集まり、交流し、賑わいが生まれる都市。3番目、誰もが快適に移動できる都市。市長が先ほど結構そこを熱く語っていましたが。4番目に、豊かな水、緑と自然環境を守られ、環境に優しい都市と。最後に、災害への備えが充実した安全・安心に暮らせる都市というものを目標に掲げているということで、まちづくり条例、具体的に言うと、土地利用規制という、条例という側面もありますので、これらを実現するためにまちづくり条例が今後どのような機能だとか、どういった規制誘導していくべきだということ、今までの経過を踏まえてフリートークという形でお話合いの機会が持てればなというふうに思っております。

簡単ですが、以上、説明を終わります。

【中西会長】 ということ、ざっくりと今後のまちづくりでもう少しこういうことをこの審議会としてやったほうがいいのではないかと、今、逆にこういうところできてないのではないかと、いろいろ御指摘等、自由に御発言いただければと思います。いかがでしょうか。個別のテーマでも結構ですし、所感でも結構なのですが、これ、ぜひ皆様から一言ずついただきたいのですけれども。それでは、関委員から。もし御意見があれば、なければなくても結構ですけど、先ほど言ってしまったでもいいですし、あるいはもうちょっと抽象的なことでも結構です。今後どうしようかということを考える材料になることですので。それでは、関委員からお願いしてよろしいですか。

【関委員】 私は造園のほうの専門なのですが、やっぱり緑に対して何かテーマを持ったまちづくりというのはないかなと思って、前に緑のデザイン賞。

【三澤課長】 景観の…。

【関委員】 あのとときにパネルでちょっと話したのですが、青い海ということで、私としては青い海、それから青い空、青い花ということで、青い花をまちの中に、そこら中に青い花が咲くような、そういう例えばテーマがあったら、おもしろいかなというふうに思っています。ということは、特に市長が言ったように、まち、特に住宅関係が多い逗子なので、できればプロ

ック塀とか構造的な塀じゃなくて、緑の生垣みたいなもので、少しずつ伸ばしていくというようなこと。それから、僕が青い花というのを、例えばアジサイとかルリマツリとか、いくつか挙げたのですが、そういうものをちょっとそこら中にやっていると、楽しくなるなというふうな思いがあります。具体的にどうやられるかなというのは、そこまで絞り込んで本当にやり方がどういうふうにやれるのか、ちょっと分かりませんが、行政としてね。以上です。

【中西会長】 まちづくり審議会、どうしてもこれは駄目というマイナスなものに対して駄目出しするような議題が多いのですが、やっぱりよいものを推奨するとか、何かそういうことを、景観のほうでは結構やっていると思うのですよね。本を作ったり、賞をあげたりとか、それに共同でやるとか、何かいろんな仕組みもあり得るかなという気がしますね。ありがとうございます。それでは、岡川委員、お願いします。

【岡川委員】 私の思っているところは、逗子市は非常に何をやるにしても非常に制限が多すぎてですね、やりづらいのかなというふうに思って、土地がない、開発もできないというところで、高さ制限もありというところで、そもそもこちらに、逗子に来たいといっても、物件がない、価格も高いというような状況の中で、それをどう解消できるまちづくりができるのかなというところですね。いろいろもう大胆にまちづくりをやればいいのかもしれませんが、なかなかそれができないというのが実情で、結局ずっと空いたところの土地を2個に分割して売っていくとか、そういうことしかできないような状況になっていて、ある程度大きい土地が出てですね、逆に老健施設になっちゃうと。そういう現状があると。これをどうすれば打開できるのかなというか、若い人たちが来てくれて、逆に価格的にもそういう住めるようなまちにできないのかなというのは思っているところです。以上です。

【中西会長】 ありがとうございます。市長がおっしゃったことに、物的な方面から、どう、誰が切るかみたいな。ありがとうございます。それでは渡邊さん、お願いします。

【渡邊委員】 先ほど課長が説明した地図をちょっと出していただけますか。その次のページ…これが1枚目ですか。2枚目…高齢者等という書き方があったんですけども、その1番ですね。子育て世代、高齢者等と書いてあるのですが、障がい者の方がこの中に入るのでしょうか。まず1つ、質問。

【三澤課長】 もちろん入ってくると思います。

【渡邊委員】 障がい者という言葉は何で書かないのですか。何か行政的に、何か忌み嫌って避けているような感じがするのですが。まずいかなと私は思いますので、御参考までに。

それからもう一つ、以前からも申し上げたとおり、各家庭の緑がどんどん減っています。特に大型の土地に住んでいた方が亡くなられて、分譲されています。うちの近所も、ほとんどもう大きな家がなくなりまして、小さな家が今、乱立しています。大体30坪から50坪ぐらいのところが多いのですが。要はね、緑地、緑がないんですよ、みんなね。駐車場2台置いて、もうまるっきりセメント張っちゃって、非常に何か寂しいなと思っています。ですから、緑豊かなまちづくりということからいってですね、非常にどんどん緑がなくなっているような感じがしています。ですから、土地の広さにもよるんでしょうけれども、逆にもう少し、締めつけというのではなくて、50坪ぐらい最低ないと、何か緑ができないなという感じがします。ですから、建築制限というか、建築基準法で特に取り決めはないかと思うのですが、何かその辺のところで、緑を増やすための何か方策はないのかなというふうに思っています。やはり子供の時代からやっぱり緑豊かなまちに住んでいるということ、もう少しアピールして、小学校の教育でもそうなのですが、逗子小学校なんかは畑を作って、何か野菜を庭で作ったりしているので、そういった子供さんを、今、何かみどり教育というのですか、何かそんなものが欲しいなと思っています。以上です。

【中西会長】 ありがとうございます。先ほどの関委員の話とも続くところもあるでしょうし、あと民地のそもそも分割という話でしょうね。

【渡邊委員】 値段が高いから、小さな分筆をしないと駄目なんですよ。

【中西会長】 悩ましい。

【渡邊委員】 坪100万ぐらいしますからね。

【中西会長】 逗子の資産価値の高さが、いい面と悪い面、両方あるかなと。どっちでも。

【岡川委員】 両方ですよ。

【中西会長】 ありがとうございます。それでは、お願いします。

【古谷委員】 今までの逗子市、今回、3つの条例は、主に開発を抑制するためにつくられた部分があったと思います。それで、今回の改正を含めて、先ほど市長もおっしゃっていたような今後の方針としては、新たに住む人を呼び込みたいということで、都市づくりをどうしようかと考えられているという認識をしています。そう考えると、戦略的な開発というのが必要になるのではないかと考えていて、それも民の力だけを使って、民の動きを制限するって発想じゃなくて、民の動きをサポートもしくは加速させるとか、そういった仕組みが必要になってきた時代じゃないかなと思っています。そのためには行政もいろいろ国・県の補助金を使っ

て後押ししなければいけない。たまたま横須賀市なんか見ている、そうはいつでも難しいところがあるのですが、どうもここで大きな方向を加速させるためには、一歩行政が積極的参加をしないと、エリアは変わらないのではないかなと思っています。例えば駅前、東逗子の話もそうですし、JRの逗子駅のほうも、JRが開発することの是非をこの場でもたしか問いましたが、イメージしていただくと、例えば二子玉、東急沿線のまちまち、あれは確かに東急が開発したからできたとは思いますが、例えば大和市のシリウス、あれは行政が絡んで、まちの拠点としてそういう場所をつくった。あそこは行政ですけど、民と行政が一緒になって仕掛けをしていかないと、特にこういう財政的にも土地の面積的にも、いろいろな制約がある中では、その中で他都市との差別化を図るためには必要なのかなというふうに思いました。

それと、そういう中で考えると、やっぱり3条例、今回見直して、大分期間の短くできるような手間を省くということをしていただいたのですが、もう一歩、もう二歩進めてほしいなと思っています。難しい面はあるかもしれませんが、とはいえ、ハードルは高いなと、まだ思っています。以上です。

【中西会長】 はい、ありがとうございます。メリハリのきいたというか、どうやってつけるかというのが、なかなか悩ましいところだと思いますが。ただ、多分、ガチガチの一辺倒にしていくという方向でもなさそうに思います。今の御意見がどうするかという議論まで参加していただければと思います。ありがとうございます。

それでは、矢島委員、お願いします。

【矢島委員】 ありがとうございます。先ほどから申し上げたとおり、私、沼間、東逗子ということで、やはり逗子はクジラでしたっけ、イルカでしたっけ、形をして、こっちの西のほうですね、逗子ということで、葉山も抱えていますので、やはり乗降客も多いですし、賑わいもあります。やはり逗子というと、海というのがやっぱり一番きますので、夏場の人出ですとか、そういうのはやっぱり比べ物にならないぐらい活気があるし、栄えているなという気はします。

やはりそうなると、今度、東逗子、駅はあるのに何でこんなに寂れているのかみたいな、そういうところがすごくありまして、ただ、今回駅前の広場に市の施設を建てていただくということで、それが一つのきっかけになって、まち自体が少し変わっていったらな、いいなと思っています。実際、私も東逗子の駅前に1つビルを管理しているのですが、そのビルももう築50年たっていますので、この先どうしようかというところにきているんですね。もう壊してやめちゃうのか、あるいは建て替えてやるのかと。その中で、やはり地元の人にあ

る程度、何ていうのでしょうかね、地元の人、あるいは地元の商店とか、建ててよかったな、こういうものが欲しいなというのが、例えば市のほうでやる施設ではなく、こういうものがあればいいなというのがあれば、そういうことでやっぱり地域に貢献していかなきゃいけないのかなど。そういう思いでいますので、逆に言うと何か一つのきっかけで、変わる可能性も出てくると思うので、だから未開の土地というのは変ですけど、まだどうにかなるのではないかと、みたいな、やり方によっては。そう思っているところなので、市の方々、あるいは地元の商店街ですとか、住民の方々と、これからちょっと意見交換とか、希望ですよ、こういうふうにしたいんだよね、こういうのがあったらいいんだよねというようなことで、みんなと作り上げていけたらと、今、こういう委員会に参加して、こういうことを、いろんなことを知ることによって、だんだんそういう思いにはなっていますね。やはり自分だけの店だけが、会社だけがというと、なかなか地元って発展しないと思うので、やはり駅前にあるから、それなりに自分もね、昔、小さいお店やっていたのですよ。ちょっと外れていると人集めが大変なんです。でも、駅って、人が集まって出てくるので、自然に。それが何千人いるわけですから、本当だったら何とかできるのではないかと、そういうのもあるので、駅前の利便性というか、そういうところを生かしながらまちの発展に少しでも貢献できたらなど。こういう委員会に出て、ほんと常々思い始めましたので、どうもありがとうございます。

【中西会長】 ぜひ新しい協議会の仕組みなんかも積極活用していただいて。

【矢島委員】 そうです。何か高さ制限も、その協議会でやって認めてくれたら、高さ制限って撤廃してくれるって話で、何階まで作れるのだったらみたいな。

【中西会長】 緩和ですね、緩和。撤廃は別です。

【矢島委員】 撤廃じゃない、緩和ですね。緩和してくれるっていうので、えっ、何階までいけるのかなと思いました。そんなようなことをちょっと空想しながら、参加させていただいています。

【中西会長】 規制緩和も、結局、話し合った結果でないといけないという、全体としてこの協議会の仕組みで、改善しようという話ですね。使っていただけるといいかなと思います。

【矢島委員】 よろしくをお願いします。

【中西会長】 じゃあ、三輪委員、お願いします。

【三輪委員】 私、建築士協会の湘南三浦支部というところで、葉山の人たちともいろいろ関係を深く持ちながらやっているのですけれど、先ほど渡邊委員がおっしゃっていた、みんな2

つに割ってしまったり、3つに割ってしまったりして、緑地がなくなっているというのはあるのですけれど、逆に葉山の状況を聞くと、これがいいかどうか分からないのですけれど、ITバブルとか、暗号資産で設けた人が大々的な土地を買って、逆に土地を2つ合わせて買っているということも起きているんですよ。それは何か、みんな東京から来ている人なのですから、いつも車を3台ぐらい入るようなガレージがあって。でもね、これ、何で葉山かという、葉山にブランディングがあるわけですね。葉山のブランドというのがあって、今回ここでやっている都市マスタープランだとか、いろんなことというのは、まさにみんながいいなと思う土地にしていこうということですね。先ほど関委員が言っていたように、ブルーの花でどうのこうの、そういう非常に重要なことだと思うのですよね。それで、何かやっぱり逗子って、すごく僕たちにとってはいいところなのですから、意外と鎌倉と葉山が有名で、逗子って、ちょうどその間に入っているのですよね。いいところなのですから。そこがですね、葉山町とかその辺のブランド力というのですか、非常に高いと思うんですよ。小さいところなのに。

だから、そういうことでこの、割とそういった具体的な意味でね、この都市マスタープランというのはこういうものをしていくと、みんな分かりやすいのかなと。最初冒頭に、市長がおっしゃっていた話、非常に分かりやすかったのは、高齢者のみになってしまっているけれど、高齢者も生活しやすく、若者もどんどん入ってくるようなまち、そしてもうほかのことではない、住宅として発展していくまちなのだという、それがやっぱりブランド力になるのかなと思って、市長の言葉、いい話だなと思ったのですけれど。先ほどの、あそこで見せていただいたので、緑と何とかの平和のまちという、抽象的すぎて、あくまでも何かみんなのまちでも言いそうなことだなという気がする感じなのですけれど、やっぱり住宅として発展していくのですよと、いい環境の住宅として発展していくのですよということが一番大きな骨子になるべきなのかなという気がしたのですけれど。大変、市長、分かりやすく説明してくれたのは、ちょっと感心したのですよ。以上です。

とにかく、葉山町はうまくいって、これはちょっと皆さん、冗談かと思うかもしれませんが、一軒家で3,000平米のところがあるのですよ。3,000平米といたら、普通のサイズのマンションの30戸分ぐらいありますよね。だから、それがいいとは思わないのですけれど、そういう人たちが東京から入ってきて、そんなものをつくるのがいいとは思ってないのですけれど、でも、必ずしも割って売ることばかりじゃないということも、隣の町では起きている。以上です。

【中西会長】 やっぱり割って売って安くなれば、速効的にはきくけれども、ブランド的には毀損してしまう。長期的な目と短期的な目と、どうするのかというところの難しい話はあると思うのですよね。緑が失われるということもそうでしょうし、悩ましいところかと思いますが。ただ、そこもメイハリというか、開発できる所と、あと環境を守ってブランドを守るところというのを、うまく、いい意味で振り分けることも必要なのかなという気もします。

【渡邊委員】 すみません、ちょっと補足で。先ほど建物の大きさが出ていますけれども、今、2階建てなのですよ、うちのほう。第一種低層住居地区。これがね、3階建てがOKになると、もう少し緑がとれるかなと思っています。ですから、その辺の規制緩和をぜひお願いします。

【三輪委員】 でも、やはり3階建てというのは、あるときはいいのですけれども。

【渡邊委員】 年をとるとね。

【三輪委員】 あるときから厄介なものになってしまっているのですよね。それから、やはり…それから道路からの閉塞感というのは大きくなりますし、ここで住宅に特化したまちということにおいては、僕はある意味では低層化というものを保持するということが重要かなと思っています。

【中西会長】 よくね、高齢者が多いまちでは、私も空き家調査なんかすると、お住まいだけで2階がずっと雨戸閉めっぱなしのお宅が多いのと、あと最近住宅市場で結構平屋が増えてきているのを聞いたんです。だから、そうやってきたのだなと思ったのですが。それも、どこでも良いという話ではないのでしょうか。そういった動向もちょっと見ながら考えると、長期的な目もいるのかなとは思ったのですよ。

それでは、オンラインの向こうの足立委員、お願いしてよろしいですか。

【足立委員】 何を言ったらいいのか、若干迷ってはいるのですけれども。先ほど5つ出ていた中の防災というところは結構気になっていて、逗子、自然が豊かなので、海もあって、山もあるじゃないですか。なので、地震が起きると津波と崖崩れと両方起きるなと思っているのですね。そうすると、ハード・ソフト両面からの備えを充実したということがすごく大事だと思っていて、先ほどの土地を分割して小さい土地になって入ってきてもらうみたいなのとか、分割しないほうがブランディングにいいのだとかいう話もあるかと思うんですけど、昔からいた方たちはコミュニティーでソフトで守ってきた部分もあるかと思うんですが、新しい人たちがちゃんとソフト面で一緒にコミュニティーとして協力できていくようなまちにできるのかなと思っています。そのために、まちづくり審議会として、ソフトに直接絡むというより

は、ソフトの防災が推進できるようなハード面とか制度面のことを唱えられるといいのではないかなと、個人的には思いながら聞いておりました。以上です。

【中西会長】 ありがとうございます。テーマとして防災がどうかということですね。防災って、どうなのでしょう。庁内的には何かほかの部署とかで既にやっている感じなのですかね。

【三澤課長】 防災は防災安全課という部署がありまして、最近でも国土強靱化地域計画ができたばかりということなので、それと、立地適正化計画も密に関係しながら進めていくということになりますので、まちづくり条例もやっぱり制限をかける部分とかもありますので、それも連携して考えていかなきゃいけないのかなとは思っています。

【中西会長】 多分、国土強靱化の側面は、どちらかというハードのほうかなと推測するのですが。それだけじゃなくて、テーマの一つになり得る部分もあるのかなという気がしますね。今後の検討材料なのかなと。ありがとうございます。

それでは、杉田委員、どうでしょうか。

【杉田委員】 こんにちは。何か私も少しぼんやりとしたお話になってしまうのですが、逗子のよいところというか、私は最近関わらせていただくようになって、本当に魅力的なまちだと思っているのですが。それは逗子に最初に初めてホームに降り立ったときに、暑い時期だったのですが、電車を降りた途端にすごくさわやかな風が吹いていたんですね、ホームに。そのお話をしたときに、それは結構普通のことですよみたいなことを言われたんですね。あ、こんなにさわやかな風が吹くまちが当たり前って、すごいなって思ったんですね。まちづくり基本計画のビジョンを今年の夏ぐらいに見直す機会があったのですが、あのビジョンはものすごく現代的というか、今、地球環境自体にもものすごく先進的なことが既にあのときに書かれていたのと、早すぎるんじゃないかと思うぐらい、先進的なことが書かれているなというふうに思ったんですね。それは、この土地のもちろん自然のことは書いてあり、あと社会的なコミュニティのことも書いてあり、さらに地球のことまで、地球環境のことまで言及しているんですね。そんなビジョンって、多分あまりないというか、私は見たことがなくて、あと時間のことも書いてあるんですね。ゆっくりとか穏やかという言葉が先ほどもあったと思いますけれども、時間のこと、ペースのこと、ゆったりとした時間の流れや、もちろん豊かな自然、それが地球環境にも貢献していくみたいなことが書いてあって、私はこれがすごく逗子の魅力じゃないかなと思っているんですね。

そう思うと、本当に、私が風を体験したので、そういうところから考えていくと、瀬戸内海

にある直島という島は、今すごく瀬戸内国際芸術祭とか、昨年かな、行われたりとかして、すごく有名な島なのですが、その島の住宅地をプランニングするときに、その島を通る風の方角を、風の向きを考えて、家の中を風がうまく通るように建物の向きを考えていって、住宅もちろんクーラーとかもつけるんですけど、クーラーつけなくても涼しい風が住宅を歩いてくみたいな建物のつくり方とかをしているというのを、行ったときに知って、そういう海がせっかく逗子は特徴的なので、例えば本当に海風が通るようなルートをよく考えて、住宅地の向きを少しずつ、今もう建っているものは無理なのですが、少しずつ変えていくとか、道の通し方を、そういうところを考えながらつくとか、建物も高い建物が先ほどから緩和の話があるので、もちろん緩和する部分もあってもいいのだけれども、海風の通り道は低く抑えたままにするとか、逗子の魅力と、あとは求められている需要を、両方両立する、このバランスはどこなのかという、決して逗子の魅力は壊さないというような方針で、今後の逗子のまちづくりが考えていってもらえるといいなと思うのが1つ目です。

もう一つは、今回条例の改正によって、新しい市民参加の仕組みがこれから入っていくと思うのですが、これを本当にぜひ力を入れてやっていけたらいいなと思っていて、1つ事例があるだけで、市民の方は使いやすくなるか、使ってみようと思うようになると思うんですね。なので、本当に1個目が大事というか、1つあることがすごく大事だと思うので、その辺りのことを、1事例目は少しケアしながら、市民参加の仕組みがより新しい世代にも浸透していくような取組ができるといいなと思っています。

すみません、長くなりました。以上です。

【中西会長】 ありがとうございます。1つ目の話は、やっぱり街並みって、昔は特に環境とか風土とかに根差したところにその固有の街並みできていたと思うのですが、そういう話に通じるのかなと思いましたね。少し御紹介しておくと、杉田さん、私も一部関わっていますが、エコロジカルデモクラシーという概念があって、それが何かと話し出すと長いので、ここでは話しませんけれど、その考え方が1つは今の杉田委員の発言のベースにあるなと思いながら聞いていました。御関心ある方はエコロジカルデモクラシーで検索してみてください。

でも、そういったことも含めて、長期の街並みをつくるときの考え方、せっかくまちづくり基本計画から連綿といまだに引き継がれている部分があるかと思いますので、そういうのを大事にしていくといいなという話ですよ。ありがとうございます。

あと、1例目は本当に大事なので、過度に期待が高まっておりますけれども。御検討くださ

い。でも、本当にそこだけじゃなく、何か市のほうでも、ここにそういうのがあったらいいよねというところを探して、ちゃんと声がけするのが大事かなと思います。ありがとうございました。思った以上に短くなかったなと思っておりますけれども。

実はですね、事務局がせっかくなのでお見せしていただきたいのですが、個別のテーマとしてまちづくり審議会でこういうのがあり得るのではないかなというのが、今までの議論の中の、各論に近い部分ですけど、実はあるのですよね。そこを少し御説明いただいてよろしいですか。

【三澤課長】 今までもこの審議会で話が出たかもしれないのですが、今後のまちづくり条例を改正するに当たっての主要な基準と書いてありますけど、今こういったものがありますので、これについて課題があるということだけ、御説明したいと思います。まちづくり条例で規定している主な項目として、1番目の1区画当たりの面積ですね、これは御存じのとおり、用途地域ごとに、最低敷地面積が条例適用になった場合だけの話ですけど、決まっているということです。何の目的でやるかという、ゆとりある街並みの確保ということで、こういう規定が決まっています。ただし、課題としては市況との乖離ということで、先ほど細分化の話もありましたけど、やっぱり若い人が買えないという現実がある中では、まちづくり条例の適用にならない場合は1個を2個にしてしまうということが起こりつつも、まちづくり条例の基準自体が既存の第一種低層住居地域の場合、165平米というところがありますので、これが市況と合っていないという現状もあるということは課題の一つとしてあるということですね。

あと、専有床面積ということがあって、共同住宅の1戸当たりの専有床面積が、これは目的はワンルームマンションの防止ですね、快適な居住空間への確保ということで、要するにアパートを造るときに床面積30平米以上確保してくださいという基準がありますと。こちらについては、大きな課題は今のところないのかなというふうに捉えています。

あとは、建築行為の計画戸数ですね。これが結構大きな問題だと思っていまして、用途地域ごとに敷地の面積に対してマンションを建てる場合に何戸までという数が決まっています。これ、目的は何かというと、適正人口の維持ということで、いわゆるマンションの乱開発が進んでいた時代に人口が爆発的に増えてくるのを抑えようという目的でつくった規定ということになりますけど、今となっては、ある程度土地が埋まってきた状況を見ると、戸建て住宅が神奈川県下の中でもトップのレベルで、70%ぐらい戸建て住宅ということを見ると、今後の価値の多様化だとか高齢化だとかに伴うと、やはりもう少しバランスを是正していく必要があるの

ではないかということが課題としてあるということです。

あとは駐車場の設置義務、こちらについては、前回の見直しのときに多少変更しました。計画戸数について駐車場、要するに1敷地1台だとか、1世帯1台というものがありましたけど、それを車社会から脱車社会への対応ということで、2022年度に一回見直しましたので、これは様子見ということになります。最後に高さですね、建物の高さが商業地域では最大20メートルということが決まっています。こちら、目的は低層でヒューマンスケールな街並みの確保ということがあったのですが、近年災害で津波避難だとかの問題、あとは中心市街地の活性化という意味で、30メートル規制だった時代もありますので、30メートルの建物と20メートルの建物が混在しているという状況の中で、今後どうしていくかというのが課題になってくると。大きくはこのようなことを今、行政としては考え中だということをお話しさせていただきました。以上です。

【中西会長】 これにすぐ手をつけるということよりは、これをどうしていくのかという議論から始めるという。

【三澤課長】 そうですね、はい。

【中西会長】 一つの課題としてあり得るという話なので、即座にこれを来年度、変更しようということよりは、本当にこれ変更する必要ありますかねというところからちゃんと議論すべきかなという話だとは思いますが。ということで、そういった観点から御意見、もし追加でいただければと思いますが、いかがでしょう。まだもう少しお時間いただけるかと思っております。私の感想としては、これ、市全域で同じことをすると捉えると間違いがちで、やっぱり何ていうのですかね、ある種のメリハリというか、見直すべきところと抑えるべきところというのをどう分けるかという議論とか、土地柄、逗子市の中でもですね、大分いろんな土地柄があるなと私もようやく分かってきましたので、それを踏まえて考えるべき話かなとは、まず思っています。

あとは、これだけじゃなくて、これは基準的な話なんですけども、先ほど皆さんの意見にあった、大きなビジョンとか方針の話を行政からすべきだと思いますし、そういった意味ではこれはあくまで現時点では素材だということで、御覧いただければと思いますが。

【古谷委員】 ちょっと個人的な話なんですけど、私の事務所が逗子の駅前のマンションの1階なんですけど、建て替えなんかも考えています。建て替えをするに当たって、容積率が増えないので、結局全部自腹で建て替えるしかないなというところだと、建て替えられないなとい

うのが現状あります。逗子では3割ぐらいしか共同住宅なさそうなので、近々の課題ではないのですが、重要課題とはなりにくいのかもかもしれませんですけど、割とマンションが駅のそばにあるとすると、駅の開発に絡めて手を打っていくことが駅前エリアの開発につながるような気もしてまして、高さも含めてやることというのはありかなと思いました。先ほど言った戦略的な開発と僕言いましたけど、メリハリをつけて、この家はどうしたいんだということを思ってやる必要があるのかなとは思いますが、それを全て民で頼め、やれというのも、もうある限界にもきているか、もしくはそうなる、なるようにしかならないので、逗子らしさが出ないような気がします。というところがあります。

【中西会長】 ありがとうございます。今の話に続けてでもいいですし、あるいは先ほどの基準でも、あるいはひとあたり伺った上でまた別の意見でもいいですが、何かあれば。

【岡川委員】 逗子の都心部については、土地の価格からいって高さ制限解除してやらないと、多分ペイしないんですね、不動産業者にしても、そこはそれで、私としてはそれが高さ制限緩和して、そういう高層的なものを造ってよい地区にしてもらったほうがいいのかというふうには思っています。一方で、逆に何ていうんですかね、ハイランドとかああいうところはどうですかね、どんどん小さくなっていくと、何か嫌だなというのが正直なところですね。そこはそこで、高さで広さを確保していくと、ハイランドみたいな住宅地のところでどんどん小さく、3階建てがふ増えるというのは、個人的にはあまりよろしくないかなという感じがしております。以上でございます。

【三輪委員】 先ほど、葉山町の話をしましたけど、逗子には駅が4つあるんですね。国鉄が2つと京急が2つ。それで、大変小さいところにこんな駅があるところはないですよ。それで、1つ原因は、それがよくない可能性があるのですよね。葉山町とか、駅がないのですよ。不便なのです。不便を理解した上で、土地、住みたいと言っているわけですよね。逗子市は割と便利だから、すごく便利、4つも駅がある。だから、サラリーマンみたいな人が買うから、お金は限界があるわけですよね。私の不便だから葉山はいいのだというところをね、最近ちょっと気がついたのですけど。だから、不便でも結構、人が住むのですよね。だから、ちょっとこれがね、意外と逗子は駅が4つあるから便利ですよという話は結構ありますけれども、そういう考え方もあるのかなと。あまり参考にならない意見ですが。

【矢島委員】 実は「ブラタモリ」が逗子をやっていたのですよ。もともと京急って葉山のほうに延ばしたかったらしいんですね。でも、やっぱり何か岩盤が硬いからとか、そういうふう

に言っていたのですが、それはさておいて、やはり葉山の人って、絶対鉄道を通さないという人が多いのですよ。昔からいる人。来ると、もう荒らされちゃうという。だから要らないのだというんです。僕なんかそれは強気なのか、強がりだとばかり思っていたのですが、何か本心に近いのかなってね、やっぱり最近思うようになりました。

【三輪委員】 そういう人が住んでいるんですよね。

【矢島委員】 みたいですよね。そんな感じを受けました。あとはやっぱりメロハリというのは、やっぱりまちを見たときに必要だなというのは、すごく感じます。やはり駅前ですとか、そういうところは高さ制限をして、でも離れたところは自然豊かで落ち着いた雰囲気。それで本当にそういうまちづくりができたなら、もっと逗子、よくなるのかなっていう気がしています。

【中西会長】 ありがとうございます。でも、ブランディングは本当に重要な課題ですよね。安くなったら安い人だけが来るとのことだけだと、やっぱり別な軋轢を生じたりするというのもありますし。そこはでもね、やっぱりちゃんと逗子が好きで来てくれる人が入れる場所があると、兼ね合いがあるといいなと思うんですけどね。

いかがでしょう、オンラインの向こうの方、何かあれば。

【関委員】 あと、空き家なのですけれども、空き家もだんだん増えつつあるのではないかと思うのですね。それで、できれば積極的に空地化に、土地にしておいて、どっちみちどこか買うと、そこを壊して新しいものに建てられるのだったら、早めに何か建物だけは壊して、空間にしておく。ただの土地にしておく。そうすると、子供たちの遊び場にもなるかもしれないし、あるいは空間があるから、ここは空いているから、積極的に買おうなんていう人も出てくるかもしれないし。そういうことで、なるべく空き家を、まず早く壊してくださいというような形にしておけば、また何か動きが、いろんなアイデアが出るのではないかなと思っているんですけどね。その空き家を何とかしたいと思うのですね。空き家、何軒片づけたって、空き家の質もあるんですよね。ボロボロのごみ屋敷みたいになっているのとか、一応何か、今どこか高齢者でどこか病院、施設か何かに入っちゃって、そのままになっているとかということもあるんでしょうけれども、どっちみちどこかに相続するなり、何かするのであれば、早く壊すなり、使うなり、何かそういうことがまちづくりにとってもいいんじゃないかなとは思っています。

【中西会長】 よく税金の問題で何か壊すのがちょっと損だという話がね。

【古谷委員】 国が方針変えましたよね。

【関委員】 最近何かできつつあるんですね。

【古谷委員】 固定資産税が6分の1か何かに緩和されるから、壊してしまうと値段が、税金が高くなってしまいますから壊さないとか、ある一定条件のものは行政が指定すると緩和が得られなくなる。そうすると、関委員がおっしゃったように、だったら壊したほうが早い…壊しても税金は変わらないことになるので。

【関委員】 その辺の仕組みを変えないといけないし、それから壊すのにお金がかかるというのを、もう少し安い何かそういう業者というか。

【中西会長】 でも、私も家を買って換えたときに思いましたけど、古い家があって、自分で壊せ、と言われると、ぐっと購入のハードルが上がるというのはありますよね。やっぱり最初から更地になっていると、自分で準備する必要がないから、古い家があって、リノベしてもいいですし、壊してもいいですよと言われても、それは一手間だし、時間かかるなみたいな。だから、おっしゃるように、壊れた…除却しやすくなるだけで、ちょっと変わるものが増えそうな気が実感的にもしますね。

【関委員】 子供たちの遊び場にもなるし、場合によっては近所人たちの何か園芸活動とかね、そんなことでもいいしね、そういうものを逆に支援しますよと、市はね。というような仕組みができたらいいなと思っています。

【中西会長】 空き家問題は非常に重要な、一方で、逗子は今のところ空き家率はそんな高くなさそうですけど、あるものは問題がね、あつたりするでしょうし。ありがとうございます。大分時間来ましたが、ほかに皆さん何か御発言しておきたいことありましたら。よろしいでしょうか。

ありがとうございます。その2は今後どうしましょうかという話だったので、皆さんのお考えを伺えて、よかったなと思います。最後にちょっと事務局から何か今後のことについて、見通しがあれば御説明いただきたいのですが。特段しばらくは開催予定なしという感じですかね。

【三澤会長】 そうですね、一応今年度の3月末に立地適正化計画と都市マスタープランができますので、それを具体化する、具現化するには、まちづくり条例の改正が当然絡んでくるので、基本的にはそこをスタートに、今後その機能を進めて活用していければなと思っています。

【中西会長】 ありがとうございます。なので、次いつ開催されるかは事務局のほうとその条例改正との兼ね合いで決まってくるのかなという感じがしました。それまでしばらくお待ちく

ださいということなのではないでしょうか。あと、私の感覚としては、都市マスの改正がまちづくりの原拠の改正になるので、来年度ないし、あるいは次期の任期が8月か、どこかで都市マス見ながらちゃんと議論する。今のように議論をまたする場所もどこかでのかなとは思っています。すぐという話ではないですけど。御検討いただければと思います。

【三澤課長】 分かりました。

【中西会長】 それでは、よろしいでしょうか。ありがとうございました。これで審議会終了いたします。何か事務局で最後、連絡事項があれば。ありますでしょうか。

【三澤課長】 いいえ、特にありません。中西先生にまとめていただいた答申案を調製させていただいて、皆様に御報告したいと思います。ありがとうございました。

【中西会長】 じゃあ、本日どうもありがとうございました。