

2024年度（令和6年度）第2回逗子市まちづくり審議会会議録

日 時 2025年（令和7年）1月20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

- （1）まちづくり審査部会の報告
- （2）まちづくり条例の改正事項の検討
- （3）その他

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 青柳環境都市部次長 三澤まちづくり景観課長 森主事
坂本副主幹

傍聴0名

【三澤課長】 それでは、お時間になりましたので始めたいと思います。本日は御多忙のところ、まちづくり審議会のためにお集まりいただきまして、ありがとうございます。

本日は佐藤委員がZ o o mでの参加ということです。委員は全員出席しておりますので、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、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、後日作成させていただきます。

それでは、中西会長、よろしくお願いします。

【中西会長】 それでは、皆様よろしくお願いします。ただいまから令和6年度第2回逗子市まちづくり審議会を開催します。

それでは、事務局より本日の進め方と、続けて議題1もよろしくお願いします。

【三澤課長】 それでは、本日の次第について御説明させていただきます。1つ目、まちづくり審査部会の報告、2番目にまちづくり条例の改正事項の検討、最後にその他として少し御報告があるということになっております。

まず、議題1の第2回まちづくり審査部会の報告について、簡単にスライドで用意しておりますので、説明させていただいた後、御意見や御質問をいただければと思っております。それでは、進めさせていただいてよろしいでしょうか。

【中西会長】 お願いします。

【三澤課長】 よろしくお願いします。

【森主事】 それでは、スライドを使って説明をさせていただきます。今回の案件の事業概要を簡単に御説明させていただきますと、商業地域と近隣商業地域にまたがる場所に、1階から3階までが店舗、4階から5階が住宅の商業兼住宅のビルを建設する予定となっております。今回の計画は高さ10メートルを超える建築行為によって条例手続が必要になるものとなります。本来であれば、こちらは商業系地域になりますので、計画戸数の5割以上の駐車場が必要となります。本計画においては、通常であれば2台以上の駐車場を必要としますが、1階を店舗にして、まちなか賑わい創出制度を使って駐車場の設置義務を免除している計画になりますので、景観審査委員会と合同で審査を行いました。

場所は、逗子にお住いの方は分かるかと思いますが、オーケーストアの交差点の向かい側、ちょうどこの右下のこの空き地の部分に5階建てのビルが建つというような計画になります。昔、鎌倉ニュージャーマンのケーキ屋さんがあった場所になります。

こちらは配置図と立面図になります。次にこちら、具体的に審査のポイントを御説明させていただきますと、1つ目が商業地としての賑わいの連続性を創出できているか、2つ目が安全かつ快適な歩行空間の創出ができているか、3つ目に良好な景観の形成に寄与できているか、この3つが審査項目になります。

今回の計画はどうかといいますと、こちらの主要道路の接道側に店舗の入り口を配置して、今現在、店舗は決定しておりませんが、制度の趣旨を理解して、飲食店等を計画しているということです。また、主要道路の接道側に50センチの、この部分ですね、後退部分を設け、オープンスペースの必要面積を満たしております。前面の歩道幅員が2.5メートルから3メートルほどございますので、後退部分を加えると3メートルから3.5メートルほどの歩道空間が確保されていることになります。さらに沿道側、こちら側にシンボルツリーを植栽して、1階店舗の開口部分、こちらの部分をガラス開口を採用することで景観形成と賑わいを創出する計画となっています。

この案件に対して、審査の答申としては、お手元の資料の1-1の答申書のとおりとなります。後ほど御覧になっていただければと思いますが、結論としては、制度の趣旨を理解して計画できており、おおむね妥当性があるものとして、駐車場の設置基準の免除を了承したという形になります。ただ、この計画を進める上で、審査部会としては留意事項として3つの事項を要望させていただいたということです。

こちらの前のほうを御覧いただければと思います。1つ目が1階のオープンスペース部分に張り出した意匠壁についてです。よく見てもらうと、こちらの斜線部分がオープンスペースになっているのですが、このオープンスペースの部分に一部こちらの意匠壁が一部はみ出ている部分がここにあります。こちらの部分を、前面道路の幅員は十分に確保できているのですが、この赤くなっている部分がオープンスペースに張り出しているため、この意匠変更を検討してもらえないかと要望したことになります。

2つ目が、北側道路この赤い点線の部分になりますけれども、道路幅が狭くて、駐輪場に向かう動線でもあるので、照明の配置や照度を工夫して、視認性の確保に努めるように要望したことになります。

3つ目が、こちらの左側の赤い斜線の四角の部分に当たるところになりますが、エレベーターとガラス開口部の間にですね、デッドスペース部分ができちゃっているんで、こちらの部分は荷物置き場の部分の利用にならないように、ショーウィンドウとして活用するよう要望したものにになります。

こちらの要望を受けまして配慮した配慮後の計画案がこちらになります。1つ目のオープンスペースに張り出した意匠壁については、取り除くことも検討しましたが、エレベーターエントランスの出入り口が交差点付近にあり、この意匠壁が逆に緩衝の役割を担っている。これによって安全性を担保できるだろうということで、当初の計画案どおりとしております。

2つ目の北側道路の視認性の確保については、北側道路の壁面の視点より高い位置にウォールライトを設置することで、視認性の確保をしているということで、計画を変更したところになります。

3つ目のショーウィンドウの活用については、テナントが決まり次第、引き継ぐこととして、間接照明でショーウィンドウを活用することも引き継ぐことということで、お話をいただいております。

今回の案件の説明は以上となりますが、前回の審議会で第1回目の審査部会で審査した変更後の計画案についても、できれば委員の皆様にお示ししたほうがいいというお話があったかと思しますので、前回の話にはなりますけれども、こちらについても簡単に御説明をさせていただければと思います。

こちらが前回、第1回目の審査部会で議題に上がった、審査した案件になります。当初の計画案では、このように店舗部分の開口が閉鎖的で、商業地の賑わいと景観形成に寄与できていないものとして、この開口部を全面ガラス戸の建具を設置した場合に限り、駐車場の設置基準の免除を認めるという答申変更となりました。

これを受けてどう変わったかといいますと、変更後の計画案がこちらになります。変更部分の開放性を高めるために、建具を全面ガラス戸に変更して、商店街の通りから店舗内の活動風景が見えるように変更をいたしました。これによって駐車場の設置基準を免除するという形になります。

第1回目の変更後の御報告というところで、私からの説明は以上となります。

【中西会長】 ということで、審査の内容と、それから前後こうなりましたという御報告で、皆様何か、報告ではありますが、御意見いただければ今後の審査に役立つかと思いますので、

ぜひコメントをいただければと思います。いかがでしょうか。どうぞ。伊藤委員、お願いします。

【伊藤委員】 まず最初に伺いたいのが、最初のペーパーで説明されているときに、主要道路という言葉があったんですけれども、主要道路ってどこのことを指していますか。北側ですか、東側ですか。

【森主事】 東側の道路です。こちら側のところですね。池田通り沿いの道路です。

【伊藤委員】 すみません、続けてもう一つですけれども。この建物の入り口は主要道路に面しているのではなく、北側の小さい道のところに入り口があるという理解でよろしいのですか。

【森主事】 こちらですね、こちらの平面図で見ていただくほうが分かるかと思います。少しお手元の資料とかでも確認をしていただければと思いますが、こっちが池田通り沿いになります。ここがオープンスペースになりまして、1階の店舗の入り口はこちらになります。2階以降に上がるエレベーターホールのエントランスというのが、ここの部分に当たります。先ほど私のほうで説明させていただいたのが、ここが交差点になっていて、こう来る人もいるので、逆にここの入り口部分のこの意匠壁があるほうが、ここの緩衝になって安全性を確保できるというのが事業者の判断というところで御説明をさせていただきました。

【伊藤委員】 この建物のエントランスは、池田通り側しかないという理解でよろしいですか。

【森主事】 そうです、はい。

【伊藤委員】 池田通り側、1階ですけれども、ショーウィンドウとおっしゃられましたっけ。

【森主事】 そうです。

【伊藤委員】 ショーウィンドウと入り口が多分自動ドアみたいな入り口が一緒にあるみたいなイメージでよろしいですか。

【森主事】 パースを御覧いただいたほうがいいかなと、少しこれも分かりづらいのですが、ここに入り口があって、入り口以外の部分を全面ガラス戸にしたので、そのガラス開口部分から、外から見える、店舗の中が見えるような構成になっているので、そこを活用してもらうように要望しております。

【中西会長】 ここの、3枚パネルがあるのですが、この2枚が入り口になる。

【伊藤委員】 分かりました。すみません、ありがとうございます。

【中西会長】 ここが少しデッドスペースみたいになっているので、ここの視認性というか、外から見たときに賑わうような雰囲気を出してという注文をつけたということですね。

【伊藤委員】 この絵の中では、すみません、明確に赤では線はされているつもりなのか分からないのですが、北側道路に面しているところは、これは壁だと。

【森主事】 そうですね。

【伊藤委員】 分かりました。すみません、ありがとうございます。よく分かりました。

【中西会長】 御質問ということで、よろしいですか。どうでしょうか。

【森主事】 この変更後のこの図を見てもらうと、分かりやすいかと思いますが、一応ウォールライトをこちらに6個ですね、こちらの壁面、入り口はないので、ここに設置をするというような計画変更になったということです。

【伊藤委員】 ありがとうございます。

【中西会長】 ほか、いかがでしょうか。こういう変更になったというのは、審査部会の委員の方も初めてですよね。こうなったというのは。我々が意見を出したところまでは共有していますけれど、その後、事業者のほうがこういうふうに出してきましたというのは、初めて見ますよね。いかがですか。

【古谷委員】 意匠壁のことで、我々としては50センチのセットバック、駐車場緩和の要件として、オープンスペースを設けましょう。オープンスペースを設けるためには、50センチ以上のセットバックの場合と、あとポケットパーク的な面積になる場合、2つがあるということです。50センチ以上の場合は、目的は前の歩行空間、ウォークアブルスペースを増やすのが趣旨で、50センチ。ただ、前面道路は2.5メートルあるからというのがあって、それはポケットパーク的に賑わいが広がるからという趣旨だったのですが、これはこれで、もう認めたということならいいのですが、今後その条例の扱いとして、50センチが通行のための50センチという趣旨なのか、単純に幅員を増やすための趣旨なのか、これを認めたことによって少し不明確になったかなと。もし50センチは歩行者空間としての連続性を広げるためであれば、あの出っ張りはやはりバリアになっている。それで我々の審議会でもそれを指摘した記憶です。ですから、今後その条例の扱いとして、そこをどう捉えるかは共有が必要かなと思いました。

【岡川委員】 たまりとしての空間なのか、通行するための空間なのか。

【中西会長】 少し難しいところはありますよね。すごく狭いところで、同じような滞留空間的になっているケースも、過去にもあったように思いますが。そこまで、でも書いてしまうと、また縛るので、そこを裁量性ある部分として、ケースで判断するのかというのは悩ましいところかなと。今回の場合には、留意というか、一応リクエストという形で、縛るのではなくて、

リクエストで出した。リクエストなので、事業者のほうとしては、検討はしたけど少し応えられませんと言ったけど、それ以上の、そうしなきゃ認めないよという出し方はしなかったの、これで認めましょうというのが落としどころ。もし今後、ここは前の歩道も狭いし、ここは通行性を重んじたいなというような判断があったときに、そうしないと認めませんよという出し方を、この答申書で出すというところで、こちらが判断すべきかもしれないですね。結構こちらの責任は重く感じますけど。

【三輪委員】 少しよろしいですか。私も前から見ていて、今さらこんなことを言うのも変だなと思うのですが、少し前に、ここはすごくペDESTリアンの近道ですよね。車が入ってこない。とても人のための、いい道になっていると思いますが、なぜここに開口というかですね、ショーウインドウでもいいから中が見えるようにしなかったのかなと。前から申し上げているのですが、なぜやらなかったのだろうと。

【中西会長】 少しこちらに集中した、意識が集中してしまっている。

【三輪委員】 そこ、ペDESTリアンで、みんな近道でそこへ入ってきますよね。だから、お店のためにはそこに何か外構があったほうが、出入りはしなくてもいいですから、あったほうが、そのペDESTリアンの空間がよくなったのかな、歩行者空間がよくなったのかなと。すみません、今さらで。

【中西会長】 でも、今後のためにそういう視点も持つべきで、振り返りは大事だと思います。現状そういうリクエストできるような規定は、あまりないのですかね。やっぱり賑わいというのは、こちら側に対する賑わいだけが主眼になるのですかね。賑わい創出のために、このところについて注文つけていいのであれば、ここに対して今のようなリクエストというか、そういうことを言うことも、例えばさっきの答申書の一部にそういうものをつけるというのも、可能性としてはあり得たのかなと。

【三輪委員】 何か私たちよりも、クライアントがここに付けてくれと言いたいような場所だと思うのですよ。

【中西会長】 駄目なものを…駄目なものというか、あまり望ましくないものをこうしてねというマイナスからゼロかプラス側に少しもっていくのと、悪くないものをよりプラスにもっていくリクエストをどこまでしていいのかなという話ですよね。そうしなきゃ駄目だという出し方じゃなく、段階がありますよね。答申書に書くレベルと、それから審議会の中で話をして、こうしたらどうですかというアドバイスをするというのと、そういう形で何か伝えるのはある

かなと思うのですけどね。

【三輪委員】 それから、そののところ、外構がないのですけれども、ウォールライトがついたというところで、そこにきれいな看板ならばつけてもいいのでしょうか。

【中西会長】 それは景観のほうの話ですか。

【三輪委員】 景観のほうで。

【中西会長】 自動ドアの横というか。

【三澤課長】 看板つけて、大丈夫かな。

【中西会長】 何か看板に対する規則的には、どうですか。こちら側に今から看板つけるというのは、ありなのですか。

【三澤課長】 看板は全然、妨げるものではないですけど、一応景観条例で2㎡以上の看板を設置する場合は色彩ですとか高さだとか、そういう規定があるので、それを守っていただくという程度です。

【中西会長】 守っていれば、つけてもいい。カーテンも大丈夫ですね。

【古谷委員】 このケースに限っては、その部分、道路じゃないですよ。

【三澤課長】 その部分、道路じゃない。そこはあれだから、基準のほうか

【古谷委員】 そう。だから…。

【中西会長】 二項道路。

【三澤課長】 二項道路じゃない。

【中西会長】 二項道路はこっちか。

【古谷委員】 敷地。ここは隣地じゃないですか。

【中西会長】 そうですね、道路じゃない。

【古谷委員】 少し規制しづらい話。

【三澤課長】 でも、別に生活道路になっていますので、その注文をつけても構わなかったのではないかと思います。商業適地としての賑わいの創出なので、解釈で、いろいろ注文というか、アドバイスというか、そういうのはあっても構わないと思います。

【森主事】 先ほどの古谷委員の歩道幅員とオープンスペースのお話なのですけれど、次の議題で最後に御説明させていただこうかなと思っていたことなのですが、条例規定では歩道空間は2メートル確保することを目指すような規定になっています。これ、御覧いただくと、少し分かりにくいのですが、ここは1番のところですね、仮に前面道路の歩道が2メートルない場

合、仮に1.5メートル未満だとした場合は、条例で50センチの後退は絶対求めるようにしています。それは2メートルの歩道幅員を確保したいからです。

2つ目に、前面道路の幅員が1.5メートルから2メートル未満だとした場合は、2メートルになるまでは後退してくださいね。ただ、50センチ×接道部分の必要面積を満たしてもらいたいので、それ以外のところはどこでこのオープンスペースをとってもいいですよという規定になっています。

3つ目は、2メートル以上ある場合はどうするのかというところなのですが、必ずしも50センチの後退を求めているものではありません。既に2メートルの歩道幅員が確保できているので、どこで50センチ×接道部分のオープンスペースをとってもいいよという条例の規定になっています。今回の事例で言うと、前面道路が2.5メートルから3メートル、既にこの条例規定で言う3番に当たりますので、本来であればオープンスペースはどこでとってもいいことになっています。ですが、建物の計画をする上でも、ここにかたまりで取ってしますと建物の形が変になってしまうので、50センチ後退したような形でオープンスペースを最低限確保しているという計画になっています。

【中西会長】 今回の場合には、通行のための第一義ではなくて、という解釈でいいですかね。

【古谷委員】 分かりました。ありがとうございます。

【中西会長】 そうすると、何があってもそんなに、駄目とまでは、やっぱりもともと言いにくいということですよ。

【足立委員】 あ、そうなのですね。

【中西会長】 そうですね、要するに、通行のためという言い方をするのではなくて。

【足立委員】 だとしたら、なおさら面積確保するために出ていちゃいけないのではないかと考えたのですが、そういうわけではないのですかね。

【中西会長】 この出っ張り部分は、考慮しても面積は足りている。たしかそんな計算式だった。

【森主事】 そうですね、これで、この部分を除いても、オープンスペースは満たしていますので、一応こっち側もオープンスペースになっているので、条例規定上は問題ない。

【古谷委員】 質問なのですが、今これはあくまでも今後のための整備を見直すという趣旨の上なんですけど、今回これは了解、明快でした。分かりました。前にあったスズキさんの前って、歩道は2メートル以上なかった記憶。

【三澤課長】 あれはないですよ。だから50センチ下がっていますけれども。

【古谷委員】 それで、それは今、条例規定に書いてあるじゃないですか。そうすると、条例規定だから、オープンスペースになっている。あそこに消火栓とかを置く認可をしたのは、条例だとすると、それを守らなければいけないじゃないですか。だから、それはどうしたら、この部分はそういう趣旨で幅員拡張しているから、その部分には置けないよということを言うためには、どういう仕組みにすればいいんだろう。

【三澤課長】 あそこに関しては、我々の反省事項として、まちづくり条例の趣旨が各課で共有できてなかったということなので、消防協議で消防がそれを理解してなかったのもので、消防がそこで許可をしてしまったということ。

【古谷委員】 消防だから、この条例は自分の所管外だから認知してない。

【三澤課長】 我々の共有不足。今後はだからそういうことがないようにしたいと思って。

【古谷委員】 決して批判ではないけども。

【中西会長】 でも、消火栓は少しおっ！と思ったでしょうね。ありがとうございます。でも、こういう共有が大事なかと。

ほか、いかがでしょうか。よろしいですか。結構細かくいろいろ、悩み悩み意見出したところもあります。

【三輪委員】 感想として、当初の案よりも私たちが揉んで、それを理解していただいて、今度の案を見たら、僕は少し別の案かなと思うぐらい、いい方向に進んでいるなと思って、やっぱりこの会で揉んで、成果が出ているのだなということを実感しました。

【中西会長】 それはよかったです。木とかね、あの木が結構視認性を邪魔するのではないかと、ちゃんと上のほうに配置してもらったりとか、やっぱり全部じゃないにしても、こちらのリクエストをやっぱり理解して、反映してもらったというのはありますよね。ということで、成果があるというふうに見ていただければと思います。

【森主事】 先ほど古谷委員の話であったところですが、ここの消火栓の部分は50センチの後退部分にかかっているのではないかなというお話だったので、これを消防と協議して、反省点として生かしていきたいということで。

【中西会長】 こういった振り返りがとても大事なので、また今後ともぜひ関係課の際には協議よろしくお願いします。それでは、よろしいでしょうか。それでは、議題1についてはこれで終了いたします。

次に、議題２のまちづくり条例改正事項の検討についてということになります。これについて事務局より御説明をお願いします。

【三澤課長】 こちらにつきましては、前回審議会からの継続事項となりまして、まちづくり条例の原拠となる計画である都市計画マスタープランが昨年３月に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都市像「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を委員の皆様にご意見をいただきました。今回の審議会では、前回までの議論を踏まえて、さらに掘り下げて説明し、現在まちづくり条例ではどのような規制事項があるのかということをお細かく説明したいと思っております。それでは、スライドを用意しておりますので、モニターを御覧ください。

【森主事】 それでは、説明させていただきます。本日の説明ですが、この右の項目に沿って説明をさせていただければと思います。まず初めに前回の内容と重複するところがありますが、前回までの審議会の振り返りを行いたいと思います。前回もお話ししましたが、人口推計によると急激な人口減少及び少子高齢化が進み、このままでは社会保障費が増え続け、市税収入が減るため、財政状況に大きな影響を与えることから、行政運営の健全化を図るためにも、急激な人口減少に対応した施策、具体的には転入促進や転出抑制に関わる施策展開によって人口を維持していくことを逗子市としては目指しております。

さらにですね、大きな行政課題の一つとして、土砂災害特別警戒区域いわゆるレッドゾーンの割合が多いことも挙げられます。逗子市は恵まれた自然環境を生かしたまちづくりを推進してきたという歴史ゆえにですね、危険なエリアも多く、土砂災害による危険なエリアの割合は県内でも一番多い状況となっています。さらに、近年では崖崩れによる死亡事故も発生していることから、行政としては大変悩ましい問題となっています。

こういった重要課題を踏まえつつ、近年の本市を取り巻く環境、経済情勢が大きく変化してきたことから、それに対応した新たな都市づくりの方向性を明確にするため、昨年の３月に都市計画マスタープランを策定しました。この都市計画マスタープランは、まちづくり条例の原拠となるメインの計画となっております。そして、こちらの計画では将来都市像を「穏やかな暮らしを楽しめる自然豊かな住宅都市」として定め、前回の審議会でも市長からの挨拶もあったように、恵まれた自然環境を生かした、落ち着いた住宅都市としての発展を目指していくことを目指しています。

さらに、この将来都市像を実現するための目標として、これらの5つの目標を定めておりまして、これらの目標を達成するために、まちづくり条例における規制等を行う必要があるという説明をさせていただきました。その上で、今後はまちづくり条例においてどのような規制・誘導が必要かということを各委員にお伺いした次第です。

こういった急激な人口減少や危険なエリアが多く存在していることを踏まえて、都市計画マスタープランでは都市づくりの目標達成に向けて、基本的な土地の在り方や主要な都市機能の配置や連携の在り方について、ゾーンや拠点を明確にして、この図のように将来的な都市構造を定めております。後ほどまた詳しく説明させていただきます。

この都市構造に倣ってですね、都市計画マスタープランと同時期に策定されたのが立地適正化計画になります。こちらの計画では、レッドゾーンの危険なエリアを外す形で、居住誘導区域を設定し、さらにその中心に集約拠点を定めて、そこに各種サービスを集約するよう、都市機能誘導区域を設定しました。このことによって、人口減少社会においてエリアを限定して、安全な場所に人を集めて各種サービスの効率化を図るまちづくりを目指すこととなっております。

この左の上は、都市計画マスタープランによって目指すべき住環境のイメージになります。駅に近く、利便性の高い商業系地域においては、効率的な土地利用を図るため、高度化を図り、多様なニーズに対応した住宅供給を目指しています。逆に、駅から離れた高台の住宅団地については、逗子の特徴や魅力の一つでもある自然環境やゆとりある住環境を維持することによって、エリアごとの特性を生かして、メリハリのある住宅都市を目指していこうというものになります。

住宅都市として発展を目指す逗子にとっては、人口の増減というのは最も注視しなければならないところではありますが、神奈川県は過去20年間の人口推移を見ると、神奈川県全体では6.7%増加しているのに対して、逗子市は3.78%減少しております。こちら、今、赤色になったところについては、特に政令指定都市を除く人口の上昇率が著しい自治体となります。将来人口推計を基に、施策効果によって子育て世帯の転入が堅調に増加している自治体と言えます。住宅都市としての発展を目指す逗子にとっては、逗子の魅力や特徴を残したまま、こういった人口が増えている自治体の事例を参考に、逗子に見合った規制・誘導を探していきたいと考えています。

逗子の人口が減少している主な原因としては、共同住宅の新築が少なく、老人ホームの建築

が目立っていること。戸建て住宅の割合が多く、持ち家の割合が少ないこと。高齢化率が高く、空き家の比率が高いことなどが挙げられますが、こういった課題に対してアプローチしていくことが重要だと考えています。

その上で、前回の審議会では人口が増加している自治体と比較して、住宅都市として人口を維持していくために必要な要素を定義して、この項目の×のついたところにしっかりとアプローチしていきたいという説明をさせていただきました。その上で、委員の皆様の御意見を頂戴したという形になります。

こちらが前回の審議会での御意見のあった内容になります。現状の高さ規制では事業性が低く、マンションや商業系も建築しづらい。ある程度まとまった土地において、マンションの規制が厳しいがゆえに、細分化された戸建て住宅になってしまうのはもったいないので、マンション規制の緩和には賛成したい。規制だけではなくて、建設的な計画が立てられないので、駅前などではランドデザインのような大きな枠組みで行政計画として進めてもらいたい。電柱や歩行空間に対する道路景観であったり、道路幅に関する御意見や、居住誘導区域内での空き家の活用などの補助制度の御案内などの御意見をいただきました。あとは、画一的な建て方ではなく、エリアを考慮したメリハリのある高さ緩和の必要性について、激甚化への対応、安全・安心を考慮したまちづくりの推進について、あとは足りないことを補うのではなく、今ある環境の質を高めるような施策展開を検討したい。駅前の中心拠点の開発等、規制緩和するのではなくて、地域住民と協働で進められるような施策展開をしていきたい。転入促進のために、マンションだけではなくて、アパートや共同住宅の賃貸住宅の整備も必要になってくるのではないかな。具体的な規制の議論を進める前に、逗子の特徴である自然環境を壊さない範囲で、まち全体の計画を整理したり、先ほどの○×であったりというところですね、あとはまちの魅力や特徴であったり、ターゲット層を考えることが先決なのではないか。規制を考える上で、画一的な規制ではなくて、まちの骨格を考えた場所、エリアを意識して、メリハリのある考え方を検討したい。などの御意見をいただきました。

いただいた御意見を踏まえてですね、今回の審議会では、まちづくり条例での具体的な規制等を検討するに当たって、まずはこちらの部分ですね、まちの魅力、特徴、住宅都市として発展していくための○×についても一度整理したいと考えております。

委員の皆様からたくさんの御意見をいただきましたが、今後まちづくり審議会で条例における規制を検討していく上では、インフラの整備などをはじめとする住環境の維持向上や、空き

家対策、激甚化への対応など、住民からの視点の考え方というのも当然必要になりますが、それと同時に、先ほど説明にあったような将来的な人口推計や財政状況、限られた用途地域での土地の活用など、行政側からの視点も考慮した上で、今後の議論を進めていく必要があるという事を事前に御理解いただければと思っております。

それでは、2のまちの魅力・特徴について改めて整理をしていきたいと考えています。こちら、左側のものがアンケートの結果になりますが、毎年市民に行っているまちづくりに関するアンケートの結果になります。これは18歳以上の市民を対象として、無作為にですね、毎年1,500人を対象に行っているアンケートになりますが、今後逗子に住みたいと思っておりますかという質問に対して、住み続けていきたいと思う市民の割合が77.7%。市内ではほかの場所に移りたいと思っている人が4.8%、逗子に住みたいと思っている人のトータルの割合というのが8割を超える結果となっています。一方で、市外へ移りたいと考えている割合が7.4%となっています。この市内に住みたいというこの8割超えという割合はですね、かなり高い比率で、右側はちょっと民間のいい部屋ネットの住みたいまちランキングというものになりますが、こちらは神奈川県で3位となっております。この結果からも、逗子に住んでいる人は、おおむね逗子の住環境に満足していると推測できますが、一方で住みたい、イコール環境の改変に大きな抵抗を持っており、閉鎖的でもあるのかなという印象ではあります。

さらに、左側の結果は、逗子に住みたいと思っている人のうち、その理由を集計したもので、右側が移転したいと回答した人のうち、移転したい理由を集計したアンケートになります。逗子に住みたい人の理由というのは、1番に自然に恵まれている。そして次に、住み慣れていて愛着がある。あと、海がある、海に近い。静けさ、落ち着いた住環境、あとは通勤・通学に便利という結果になっています。一方で、移住したい人の理由は、第1に買物に不便、次に医療施設が整っていないという結果になっています。

このように、市民アンケートの結果からも、逗子の特徴、魅力というものは、自然に恵まれている。逗子はどの場所においても山並みがきれいで、自然、緑を感じることができます。また、海も近くにあって、自然景観というのは逗子の最大の特徴、魅力だと考えています。さらには、JRと京急と始発駅があって、都内まで座って1時間以内で行くことができるので、公共交通でも大変恵まれていると思います。また、高台の住宅地においては、まちづくり条例での規制のほか、地区計画や建築協定、自主協定などの規制によって、敷地面積の制限やゆとりある住

環境を形成しているがゆえに、先ほどの静けさや落ち着きがある住環境を形成できるのだと思っております。

また、逗子は住み続けたい人の割合が多く、昔から住んでいる人が多いため、市域の狭さもあって、横のつながりがとても強い。市民主体のイベントなどがとても多いことから、地域コミュニティが活発と言えらると思います。この結果ゆえに、先ほどのアンケートの結果にもあった、昔から住んでいて愛着があるという結果にもなっているものだと考えています。

そして、先ほど説明した都市計画マスタープランにおけるエリアごとの都市構造においても、このような特徴や魅力を生かした考え方、骨格、構造となっています。例えば、逗子駅や東逗子駅の利便性の高いエリアでは、商業地としての賑わいを創出したいので、機能や施設を集積できるよう、高度化をはじめとする効率的な土地利用を目指しています。また、海がある場所や自然豊かな場所においては、この特徴を生かして大きな改変を強いられず、自然環境を保全していくことを目指すと同時に、自然災害をなるべく減らすような減災・防災の対策を考えています。さらには、高台の住宅団地においては、住宅地においては、落ち着いた住環境を維持していくために、地域ごとの協定や条例規定と併せて住環境の維持に努めることを目指していて、このまちの都市構造と目標という形になっています。

次に、前回の審議会では住宅都市としての発展を目指す逗子にとって、人口増加都市の自治体の例を参考に、選ばれる要素を定義しましたが、少し補足説明を行っておきたいと思います。まずは、交通の利便性についてです。先ほど逗子の特徴として説明させていただきましたが、ＪＲと京急の始発駅が存在していて、そのほかにもＪＲと京急に１駅ずつある。鉄道駅がこの狭い市域の中に４駅あります。これは神奈川県ほかの市と比較しても、大変恵まれた公共交通と言えます。ちなみに、左下にも記載しているとおり、平塚市は逗子の約４倍の市域がありますが、駅は平塚駅の１駅だけ。厚木市についても２駅、綾瀬市に関しては鉄道駅がないというような市も存在しています。こういった状況を鑑みると、逗子の狭い市域の中に４駅あるというのが、住宅都市としては非常に大きなアドバンテージであると考えています。

さらには、右側の図は、公共交通網と徒歩圏の範囲となります。青色が鉄道駅から８００メートルの圏域で、黄色がバス停から３００メートルの圏域となります。このように、逗子市は公共交通においては市域のほとんどがカバーされている状況となっていますので、住宅都市としての公共交通の条件は充足していると考えています。さらには、今後のさらなる公共交通の改善を目指して、例えば渋滞の解消であったり、高齢者のためのラストワンマイルの整備など、来

年度以降、協議会を発足する予定となっています。

次に、商業施設、生活利便施設の集積についてです。先ほどの市民アンケートの結果からも、移住したいと考えている人の一番の理由が、買物に不便となっており、住宅都市として生活利便施設の集積は重要課題と考えています。例えば大型スーパーや家電量販店、ホームセンターやファミリーレストランなど、ほかの町に当たり前にあるようなものが逗子には不足しています。近隣の人口増加都市だと、例えば商業施設を集積したようなテラスモールだったり、アウトレットモールなどの大型複合施設などを建設して、近隣の観光資源と併せてですね、集客力を高めて、まちの魅力を発信していくような地域再生の取組を行っているのが最近、人口が増えている自治体の特徴と言えますが、逗子にはそういった大型複合施設を建設するような土地もなく、道路事情も相まって、逗子の行政方針とはかけ離れていることから、そういった大型複合施設の建設というものではなくて、最低限の生活利便施設の適切な配置をしていくことが重要だと考えています。そのためには、逗子の場合は利便性の高い商業地において、エリア特性を生かして多機能な施設が建ち並ぶようなまちづくりを行って、賑わいを創出していくことに注力したいと考えているところです。

次に、自然環境についてです。先ほども説明させていただいたように、逗子は山があって、海があって、自然環境に恵まれているという特徴があります。さらに、右の図は都市公園と徒歩圏の範囲になります。この図で言うと、都市公園から250メートルの圏域が、この緑の範囲となります。このように、逗子では生活圏のほとんどのエリアで都市公園が配置されています。神奈川県平均、左のところと比較しても、市民1人当たりの都市公園の面積は充足していると考えています。さらには、ここに公園以外の山や海などもありますので、住生活における自然環境は、他の自治体と比較しても充足していると考えています。

次に、自然災害の心配についてです。逗子は自然環境豊かゆえに、自然災害の心配も存在しています。先ほど説明したように、崖崩れについては人口減少と相まってレッドゾーンの危険なエリアを外す形で、居住誘導区域を設定し、それに合わせて安全なエリアでのまちづくりを目指しています。

一方で、津波に対しての防災・減災対策は、まだまだ不十分と言えるかと思っています。この左の図は、逗子海岸の近くのエリアのハザードマップになります。この場所では、津波が発生してから10分で最大10.4メートルの津波が到達すると予想されています。この図における赤丸で記してあるところが、津波避難ビルになります。有事の際に近隣住民が逃げ込むことがで

きる施設になりますが、これを見ても分かるとおり、海に近い、浸水深の深い黄色になっているエリアには1か所、逗子開成ですね、1か所しか津波避難ビルがありません。これはですね、この今、赤くなった部分において、例外的な高さ制限を設けていて、このエリアでは高さ10メートルまでの建築しかできないというエリアになっているのが一番の原因だと捉えています。このエリアについては、地域住民が高さ制限について、過去に陳情を出して、あえて10メートルに設定しているという経緯がありますので、この高さ緩和については慎重に津波対策等も検討していきたいと考えております。

次に、住環境についてです。逗子では、ゆとりある住環境を形成するために、いわゆる3条例の規制によって様々な制限をしております。例えば、良好な都市環境をつくる条例では、自然環境の改変ができないように、保全目標量や緑化割合を定めています。景観条例では、緑化の割合や緑、緑化の配置、あとは隣地や道路との後退距離、意匠・形態などの規定を設けています。まちづくり条例では、最低敷地面積や共同住宅における最大計画戸数、あとは高さ制限や共同住宅の最低占有面積などの制限を課すことで、ゆとりある住環境を維持しています。

左は、人口増加等と比較した条例適用になった場合の最低敷地面積の比較表になります。これを見ても分かるように、逗子は市域面積が一番小さいですが、敷地面積の最低限度はかなりゆとりのある設定であることが分かるかと思います。

また、それと併せて、右の図の色塗りされている住宅団地では、地区計画や建築協定、自主協定などが定められていますので、住民みずからがゆとりある住環境の維持について取組をしているというところです。

最後に、不動産価格についてです。左上の表は、近隣自治体と比較した地価調査の結果になります。逗子の地価が高いかなというのが分かるかと思いますが、右の表を見ても分かるとおり、逗子市を除いては人口減少都市において地価が高い自治体というものはありません。一般的には、人口減少都市においては不動産取引が減少することから、地価は低くなる傾向にあるのですけれども、逗子の場合は高くなっている。これは、需要はあるけれども供給量が少ないから、希少価値が高く価格が上昇しているということが大きな要因と考えています。よく高級ブランドなんかが、意図して供給量を減らして希少価値を高めるマーケティングなんかをよく使っておりますが、逗子の場合は残念ながらそういうものを意図しているわけではなくて、むしろ転入促進の施策展開を考えているのに需要に対する供給が少ないというのは非常にもったいないと言わざるを得ないかなと思っています。

逗子の不動産供給量が少ない原因は、大きく3つあると考えています。1つ目は共同住宅の建築が少ないこと、2つ目は高齢化率が高く住み替えの循環が悪いこと、3つ目は空き家率が高く流動性が低いということが原因だと考えています。これらの原因を解消して、需要に見合った住宅供給ができれば、価格は安定して住宅都市として選ばれる選択肢というのも広がっていくのではないかなと考えております。

今まで御説明をさせていただきましたけど、今後まちづくり条例の規制を見直すに当たって、現行の条例では、それでは、どういう規制があるのかというのを最後に説明していきたいと思っています。まずは最低敷地面積についてです。これは細かい説明はもう必要ないかなと思います。1区画当たりの面積を、この表のとりの面積以上にしなければならないという規制になります。例えば一低層、一種低層住居専用地域においては、最低敷地面積が165平米となります。しかし例外的に、1,000平米以下の敷地で分割をする場合、2区画までは140平米でいいよという例外規定も存在しています。あとは、一種住居では原則140平米が最低敷地面積となりますが、先ほどの高さのところでもありました、右上の逗子海岸に近いエリアでは165平米となっており、通常の一種住居より厳しい規制となっています。この規制によって、余裕のある敷地面積を確保し、ゆとりある住環境を維持しています。

次に、共同住宅の占有面積の最低限度になります。これは共同住宅を建築する際に、1部屋当たりにおける最低面積を定めたものになりまして、その大きさが30平米となっています。この規制によって、逗子では狭小のワンルームのような共同住宅の建築はできないこととなっています。

次に、開発道路の幅員に関する制限になります。これは開発行為を行う際に、敷地内に開発道路を新設した場合の制限になり、道路の幅員を表のように定めています。これはあくまで敷地内に道路を新設する場合の規定で、前面道路に関する幅員の制限は特に条例の中では設けてはおりません。

次に、共同住宅の最大計画戸数の制限になります。これは敷地面積に対して計画できる最大の戸数が制限されているものになります。例えば敷地面積が1,000平米の一低層の地域では、最大で15戸の共同住宅しか建築できないというものになります。先ほども説明したように、逗子に共同住宅が少ない最大の理由が、この制限によるものだと考えています。敷地面積から容積率と共用部分を考慮した1部屋当たりの最低面積を試算したものが右の例になります。現行の規定においてということになりますが。ここでは4,000平米の土地で試算をしています。

現行の規定で一低層だと1部屋当たりの最低面積が65平米、近隣商業地域では70平米、商業地域では87平米、その他の地域では90平米と、かなり過大であることが分かるかと思います。この1部屋当たりの面積のイメージがちょっとしづらいかなというところで、少しこちらを御覧いただければと思います。50平米の間取りであれば、大体2LDK、夫婦2人や子供1人の3人世帯であれば十分生活できる広さだと思います。65平米だと、一般的な3LDK、4人家族が生活できる広さ、十分な広さがあるかと思います。80平米になりますと、かなりゆとりのある3LDKになりますが、現行の規定だと、こちらのように、現行50平米の間取りが商業地域では80平米以上の間取りをつくらなければいけないと。この規定がゆえにですね、事業者は採算が合わないので、マンションの計画を断念するという事例が逗子では後を絶たないというのが現状となっています。

次に、駐車場の設置基準になります。通常の駐車場の設置基準は、計画戸数の8割以上となっており、鉄道駅から500メートル以内またはバス停から200メートル以内であれば計画戸数の5割以上を計画敷地内に設置することとなっています。例えば右の図で言うと、10戸以上の共同住宅であれば8戸以上、ただ、鉄道駅から500メートル以内、バス停から200メートル以内であれば、これは5戸以上でいいですよというのが現状となっています。これが商業系地域であれば、計画戸数の5割以上を計画敷地内に設置することができます。さらに、商業系地域においては、オープンスペースを6平米設置するごとに駐車場1台分を敷地外に設置してもいいよという規定がございます。さらに延べ床面積が1,000平米未満の建築物で、1階を店舗にした場合、先ほど説明させていただいた、審査部会で審査した内容ですね、まちなか賑わい創出制度に当たりますが、1階を店舗にした場合については駐車場基準を免除にするという例外規定もあります。

これに加えてですね、電気自動車のカーシェアを導入した場合は、1台導入につき5台分として積算することができる規定も存在しています。この駐車場の設置基準については、令和4年度に見直しを行って改正をした、割と最近改正をしたというところになります。

次に、高さ制限になります。これも先ほど細かい説明は必要ないかなと思いますが、近隣自治体と比較して、用途地域ごとの高さの制限というのは、逗子はかなり厳しい規制になっています。特に、先ほども説明した逗子海岸に近いエリアは高さを10メートルと設定しているところです。先ほど説明しましたが、特にこのエリアについては、ほかの一種住居と同じように10メートル、12メートルとなっていますけれども、地域住民からの陳情が多数上がって、10メー

トルにしたという経緯があります。現行の規定では、これ以外に例外的に市長が特に認める場合は2割の範囲で緩和することができるということになっておりますので、例えば一低層であれば10メートルが制限になりますが、12メートルまで、市長が特に止めた場合は2割の緩和を認めるということになっているんですが、特にこの緩和した事例というのは存在しないというところになります。

次に、公園の設置基準になります。これは1,000平米以上の開発区域において、基本的に3%以上の公園を設置しなければなりませんよという基準になります。また、3,000平米未満の開発地においては、これを金銭に換えることができます。先ほどのスライドでも説明させていただいたように、逗子においてはある程度、公園というものは充足しておりますので、開発区域が都市公園から250メートル以内にある場合は、これらの設置基準というのは全て免除となっております。先ほど記した公園の色塗りがされていない部分ですね、こちら、これ、円が囲われてないところに都市公園、公園を設置していきたいという意向がありますので、そちらについてはこの公園の設置基準というのは必要になってくるということになります。

最後にオープンスペースの設置基準になります。これは先ほど説明させていただいたとおりというような形になりますが。補足説明をさせていただきますと、敷地面積が1,000平米以上ある場合は、これらのオープンスペースのほかに敷地面積に対しての4%のオープンスペースと3%の緑化が必要になってきます。ちょっとこちら図は示してないですけども、ある程度敷地面積が大きいところについては、もう少しオープンスペースと緑化をしてくださいねというのが条例の基準の中にあるというものになります。

以上がまちづくり条例における主な開発基準となります。前回の審議会での補足に近い説明となりましたが、これらの説明を受けて、目指すべきまちづくりに対して開発規制との兼ね合いを持つまちづくり条例では、どのようにアプローチしていくことができるか、この後御意見をいただいて、今回いただいた意見をもとに、次回以降、事務局のほうで精査して、いろいろと改正案をお示しすることができたらと考えております。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。前回難しいつくりだったのですが、今回はさらにといいですか、前回の議論をまとめていただいて、大きな方向性を確認した上で、それでは規制というか、基準というか、そういったものも今回については考えたいということです。そういった趣旨から、今日何か決めることではないのですが、皆様がどうお考えかというのを聞くことが大事ですので、まずは少し御質問とか、最初にコメントしたいことが

あれば委員にお願いして、それから追加で順に皆さんにお回ししたいと思いますので、少し考えながらしていただければと、対応していただければと思います。佐藤委員にはお回しますので、よろしくお願いします。

まず、質問とかコメント、特にしたい方があれば、最初にお聞きしますが、いかがでしょうか。それでは、どうぞ。お願いします。

【伊藤委員】 御説明ありがとうございました。少し理解が及ばないので、教えていただきたいんですけど、28ページでございます。共同住宅の最大計画戸数で、このまず左下の表を見ると、ざっと見たときに1,000メートル以下は、要は開発エリアが狭いところは広いところよりも多くの戸数が許されているというのが傾向にあるかなと思うんですけど、それでよろしいのですよね。

【三澤課長】 はい、結構です。

【伊藤委員】 ということは、例えば売り主が戸数を大きくしたいときには、開発地域を例えば細切れにしたほうが良いというふうに思ってしまうのですが、これ、そういう理解でいいのですかね。

【三澤課長】 あくまでも、そうですね、基本的にはそういうことになりますが、そのためにわざわざ2軒建てますかと。そうすると、多分かなり建設費から考えると、コスパが悪いと思うのですよね。現実的にそういう選択はできないのではないかなというふうに思っています。

【伊藤委員】 今まで事例はない。

【三澤課長】 ないですね。

【伊藤委員】 例えば土地を取得するときに、それ、もう少し小刻みに売ってよみたいなの、その段からやるという可能性はないのですか。

【三澤課長】 小さい事例でいくと、例えばこのアパートとかの共同住宅のレベルの話だと、結構あるんですけど、よくあるのが、まちづくり条例の開発基準、まちづくり条例の適用になるのって、共同住宅8戸以上なので、8世帯以上の場合はまちづくり条例の手続になるので、こういった駐車場の附置義務だとかいろいろ緑化しなきゃいけないとか、そういう規制があるので、それを避けるために、7戸にして、同じ敷地なのだけど、7戸・7戸建てるとか、7戸・3戸建てるとか、期間を分けてやることで、できてしまうのですよ。そういうことはありますね。そこまで戸数が多いマンション規模だと、なかなかそこまでやるという事業者はいない。

【伊藤委員】 なるほど。この左の表を見つつ、右の計算式を少し見ていたのですけれども、これ、1,000平方メートル以下に対して、例えば、第一種低層住宅専用地域のところの2行目の数式が13.5を2回足していますけれども、それは1,000平方メートルから3,000平方メートルが2,000平方メートルあるから、13.5が2つという足し算でいいのですか。

【三澤課長】 そうです。

【伊藤委員】 そういう理解でよろしいのですね。分かりました。取りあえず、まだ完全に理解しているわけではないですけれども、少し引っかかったところは分かりました。どうもありがとうございます。

【中西会長】 ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。古谷委員、お願いします。

【古谷委員】 関連して。これ条文を読むと、3,000平米以下は、単位が10戸というふうに読めたので、この計算を見て、そういう読み方するのかというのが、足立先生どうですか。

【足立委員】 いや、全く同じことを思っていました。

【古谷委員】 条例の規定を見ると、少しく読めないのではないかと思います。先生が見ても、そうですか。

【足立委員】 多分、読み込めばそうだと思うのですけれども。私もこのスライドだけ見たときは、あ、そうなのとか思っていました。今の説明でよく分かりました。

【古谷委員】 ただ、条例の本文を見ると、以下だから、そう読めるのかな。少しそれが心配として1点あります。

【三澤課長】 そこは結構、運用のところで、かなり厳しいので、それでやると不利になりますよね。

【古谷委員】 それでは、これは運用でそうやっているということですか。

【中西会長】 そもそも共同住宅に対する社会的認識が大きく変わって、この四、五十年、40年ぐらいですかね。運用されている間に変わっているので、これをどう変えるかというのはあると思いますけれども、新たにその考え方を整理して、これを変えるということ、これに説明するのではなくて、これを説明するために変えるということも、是として考えることもよさそうには思いますよね。確かに、この表だと、あそこを貸していくのかという、言われなくもない。1,000平米当たりのところが見えにくので。ありがとうございます。

引き続き、どうぞ。

【三輪委員】 4番のまちづくり条例の規制等のところで、先ほど電気自動車のカーシェアを

すると、1台につき5台ですか、緩和されると。これ、とてもすごい、1台につき5台というのは、すごい量だと思うのですけれど。もうこれ、二、三年前からこれ出ていますよね。これは画期的だと思うのですが、実際にこれを採用している状況は、いかがなのでしょう。

【三澤課長】 手続中のものが1件あります。なおかつ、もう1件検討中という事業を聞いていますので、かなり業者にとっては魅力的なものになっている。

【三輪委員】 画期的ですよ。1台で5台というのはね。それは大分うまくいっているということですね。

【三澤課長】 まだ現実にはなってないです。

【中西会長】 使われないと何のための仕組みかということになりますので、それなりに検討の俎上に上るということは、悪いことではないかなと。

【岡川委員】 でも、あれですよ。マンションの最新で審議したのって、いつ頃ですかね。マンションの開発というのは。最後に審議したというか、案件にした。

【三澤課長】 マンションの事例ですよ。大きいところでいくと、池田通りの三菱地所。あと、逗子海岸周辺の1個手前側に入った、アージュ逗子といって、18世帯ぐらいなので、そんなに数はないですけど、それが最後ですね。

【岡川委員】 記憶にないですよ、あまりね。調べた記憶が。

【古谷委員】 ぼちぼちです。

【岡川委員】 ぼちぼちですので、やっぱり。基本的に老健施設ばかりだったような気がしていた。

【中西会長】 オンラインの佐藤委員も、もしありましたら御発声ください。こちらだと手を挙げているかどうか見えないので、もし御意見あれば遠慮せずに御発声ください。ほか、いかがでしょうか。どうぞ。

【古谷委員】 1個は情報共有なのですが、先ほど流入人口を増やすという話の中で、あとマンション値が高いということで、先日葉山の町長と話していて、葉山も流入人口の構成が変わってきたと。地価が高くなって、若年層が入りづらくなってきて、高齢者が増えてきた。ですから、流入人口を増やすと考えたときに、その構成も意識しなければいけないのではないかなというような思い。地価が高いと若年層は入れない。

それと関連するのですが、マンション系も今、新築ですけど、この先のことを考えると、建て替え、マンション、逗子は少ないとはいえ、建替えて今、国のほうが大分変わってきていて、

マンションを建て替えるときに組合つくったりして建て替えたりするんですけど、近隣の人たちもまぜてできるようになってきた。

【中西会長】 そんな報道されましたね。隣地も区分所有権か何かで。

【古谷委員】 それ、裏返すと、再開発を促進しようとしていることになるのではないですか。だから、それもちよっと視野に入れて規制する。規制を考えていく必要があるのかな。住戸数もそうだと思うんですけど。その2つを合わせれば、地価が上がっているけど、土地代がその分、低減されていくわけですから、単価が下がるはずなので、若年層の取組というのにリンクするのかなと、感想ですが、思いました。

【中西会長】 ありがとうございます。これは情報提供ということで、よろしいですね。

そうしましたら、今日はですね、一応皆さんから御意見、一通りいただきたいということもあるので、これからコメントという形で結構ですが、順に御発言いただければと思います。三輪委員、古谷委員は専門的にいろいろいただきましたが、ほかにもあると思いますので、足立委員からこういう順番で回して行ってですね、その間に何を言おうかなと、考えておいていただいて、一通り御意見いただきたいと思います。岡川委員まで回ったところで、佐藤委員にも御発言いただきますので、ぜひ考えながら聞いていただければと思います。

それでは、恐縮ですが、ぜひお願いします。

【足立委員】 質問の中でも多数出ていたところ、マンションの設置の戸数は、絶対に変えたほうがいいと思っていて、普通は商業地域とかのほうが、すごい語弊がある言い方ではあるのですが、ワンルームとかで一人暮らしの人に住んでいただいても、うるさくなったとしても気にならないとかですね。ですので、逆の戸数になるように、どうにかいじれないかなというふうに思っていて、商業地域で87平米は無理ですよ。かなり高いと思うし、誰が入るのだろうみたいな感じになってしまうので、むしろ商業地域はもう何か30平米ぐらいのでも大丈夫にして、むしろ良好な住環境を目指す第一種低層住居専用地域のほうにこのまま維持ぐらいの感じにするのがいいのではないかなと思いました。若い人の流入という意味でも、学生のときに住んでいたから、やっぱりこっちにもう一回住みたいと思う人がいるような形になるのがいいのかなと思うので、ワンルームは少しあれかもしれないですけども、1DKとか、それぐらいのものがつくれるようにしておくと、じゃあ今度は家を替わるときに2LDK、3LDKで替えるといいよねというふうに循環していくのがよろしいのではないかなというふうに思いました。

あと、津波の話なのですけど、津波の避難ビル以外の津波から逃れる方法は何があるんですか、市としての施策は。

【三澤課長】 津波に関しては、今、頻繁に割と自治会と一緒に避難訓練とかをしているので、いわゆるソフト対策ですね。それをかなりやっているというふうな認識していますけど、ちょっとそこについて、地元の意見も聞きたいと思っていて、実は2月中に地元自治会とちょっと意見交換会をやりたいなというふうに考えています。

【足立委員】 そうですね、ハードで難しければ、ソフト面強化するしかないかなと。

【三澤課長】 そうですね。だから地元がどこまでそういう要望を考えているのかといったところは、すごく気になるので、意見交換しながらいい方向を見いだせれば。

【足立委員】 分かりました。ありがとうございます。私は取りあえず以上です。

【中西会長】 ありがとうございます。古谷委員、お願いします。

【古谷委員】 先ほども少し出ましたが、まず、前回までの審議会で出た意見というところをベースで考えると、2ポチ目で、細分化された戸建て住宅が増えるよりはマンション建設に賛成という考え方があって、それは皆さんが、ここに書いてあることはみんながある程度合意したことだと思うのですが、それらも踏まえると、今のままだと、先ほどの土地単価が高いからどうしても販売のことを考えると細分化してしまう。それをやめるため、それを逆に方向性を変えるためには、マンションというのはいり得る。とすると、さっきのマンションの規制を見直したほうがいいという流れになるのではないかな。かつ、それによって流入人口の構成も変わる。かつ、マンションも新築と建て替えを両方視野に入れたほうがいいと思います。なぜなら、建替えのほうが事業スキルは難しいのですけど、必ず住戸数が増える傾向にあるから、今まで住んでいた方がそのまま居続けるという流出抑制になると同時に、新しい転入もねえらえるというのは、建て替えも視野に入れたほうがいいのではないかな。

それと、3つ目のポチ、駅前の再開発はグランドデザインとありましたが、逗子駅、東逗子駅、またなぎさ通りとかそのエリアかもしれませんが、特に商業地域を集約して考えようという大きな流れがあると思います。それを民間だけの視点ではなくて、行政としてこのまちの、このエリアはこうしたいというグランドデザインをうまくアピールできれば、それがきっかけとなって民間のマンションもそう、あと流入もそう、そういった促進につながるのではないかな。これからは、伸びている地方行政って、意外とマスメディアに対するアピール、さっき住みたいまちランキングでいい部屋ネットですか、そういうのに出てくると、それを見て人は意識し

て見てきますから、そういうことを考えると、もう一步先に、これだけのいい検討をしているし、とても僕は正しいと思うので、それをアピールすることが大事で、その中に今のポイントとなる駅前、また商店街なんかのグランドデザインを示すことが必要ではないか。それを実行するためのスキームを含めて示すことで事業者の援護になるので、それが必要じゃないかと思いました。

あともう1個が、その呼び込むために必要なものとしては、中段ぐらいに、今ある環境の質を高める政策の中の教育、公園、病院、地域、あるのですが、教育、学校施設の見直し、行政としての学校施設の見直し。隣の葉山では、小学校・中学校を再編して小中一貫校を真面目に今考えていて、10年単位で、取りあえず1校は小・中一貫で、もう1校も小中一貫でと、少し様子を見て待とうとか、そういったグランドデザインをつくっている。若年層を入れるためには教育環境というのはとても大事なもので、それはまちづくりをする上で実は根幹の部分ではないかと。シティセールスするときの目玉として、この行政は教育に対してこういう意識を持っているというメッセージはとても大事ではないか。それも感じました。その他もろもろあるのですが。

私の提案としては、グランドデザインというのはやはり大事、PRにも使えるし、その波及効果は大きい。それと、それを考える上で、流入人口の構成も意識してやる必要がある。そのためには、学校の見直し、必要。マンションも新築と建て替えて条例等も含めて考えていくのが必要ではないかというふうに思いました。

【中西会長】 ありがとうございます。御意見ということだと思いますが、何かありますか。よろしいですか。

一通り、それでは皆さんから御意見いただいてから、まとめて事務局として思うところがあれば、言っていただくことにしましょう。じゃあ、三輪委員、お願いします。

【三輪委員】 先ほど足立委員の商業地域の話の面積は小さくてもいいのではないかというのは、私もそれは大変賛成です。本当に、何でこうなっているのかという。

それで、あと1つ、私の小学生みたいな質問なのですが、私は割とヨーロッパで都市計画とかに関わっているのですが、ヨーロッパですと、新都市と旧都市というのは確実に分けるんです。それで、パリもエッフェル塔の見えるところは低いままでしょう。それで、高層地区はデファンスといいまして、デファンス地区というのがあって、そこに高層の住宅とかをまとめているわけで、日本全国そうなのですけど、いつもまちを守りたいという気持ちと、同じ場所で

せめぎ合って、回答の出ない議論をずっと続けているような気がするのです。これ、絶対出ないですよ。本当に。その10メートルの中でどうのこうので、老健施設が出来てしまうということで。それで、例えば逗子とか丘陵、山で、上のほうに本数を限定して高層ビルを、一応高層地域にして、下のほうは10メートルを守って、両方で土地の価値を高めていけばいいのですよ。パリも、昔の環境が保全されているから、低くても価値が高いわけで、こちら側は、デファンスのほうは新都市ですから、どんどん建てて、そこでいろんなものを供給し合っている。日本全国そうなのですけど、何でそういうふうにして、逗子ってもしかしたらできるのではないかなと思うのですね。丘陵で、こっち側に、上のほうに高層ビルを建てれば、景観に邪魔しないし、山の上からも両方の、東京湾の海が見えるような状況ができると思うのですけど、まさに劇場型の都市計画ができると思うのですね。

何で日本ってこういうことを新都市と旧都市を分けて、京都なんかでも分けてそうで分けてないですよ。ぐちゃぐちゃになってきちゃいますよね。何でそうなのだろうと。社会主義の、フランスとか社会主義だからできるのかなと思うと、それから、みんな海外だと、土地って自分のものではないのですよ。女王陛下の持ち物だったり、国のものなのですよ。その永代借地権。日本は分譲されているからできないのか、何で日本ってそれできちっと回答の出ない議論を、小学校の頃から計算の方法を間違えていたら答え出ないじゃないですか。これしか覚えてない。そこで考えを切り換えるということを、何で大の大人がやらないのかなって。これはもうずっと私の疑問で、今日は皆さん、何か御理解がありそうだから、聞けるかなということで聞いてみたんですが。中西先生、いかがですか。

【中西会長】 黙っていようと思ったのですけど。

【三輪委員】 日本のこの状況というのが、それがまた逗子にも当てはまり、逗子の悩みというのは全部そういうことで解決するような気がするのですけどもね。

【中西会長】 そうですね、少し小学生の感想になるかもしれないのですけど。全体的な計画を、日本ってすごく個別主義だなと私は思っていて、何か和を重んじると言いながら、実は和を重んじるというのは個人に任せるとことの裏返しだなと思っていて、全体の調整をするということを、かなり放棄しているところがあると思うのですね。例えば、ヨーロッパなんかだと、確におっしゃるように、全体の開発力って、ここにこれだけのものがあるから、後からこれも作ってはダメということやるんですけど、日本の場合には先に出した人にその権利があるとみなさないで、後からはやる人にも平等の権利をみなさなければならない。総量規

制というのがすごく苦手な文化というか、社会構造が多分あるのだろうと思っています。そうすると、都市について大きなところのこちらにこういうものを置いて、こちらにこうということを用途地域のような緩い仕組みでしかしてきてないというのが、説明としては多分そういうことになると思いますね。それで、テーマがメカニズムの部分かなと思います。

逗子で山の上に大きいのをつくってというのは、少なくとも現状の社会構造だと、多分事業性は厳しそうだなと、単純に思ってしまいますね。これは私の個人的判断ですけどね。かつての開発圧力が強いときだったら、むしろできたと思うのですが、そのときは抑えるのに一生懸命だし、今この状況になってくると、やりたくてもそこに手を挙げる事業者さんはいなさうだなと私としては思うので、少しアイデアとしてとても面白いし、検討の余地はあると思いますけども、少なくとも直感的には今の中では手を挙げる事業者さんは難しそうだなという判断ですね。

それでは、それを今後も全く一顧だにしないべきかということ、そうではないと思っていて、そこを本当は都市マスとかプランのほうとか、あるいはグランドビジョンというところで、あおるというか、世論を形成してということになる順番になるんだろうなと思いますね。そういったことを思い切ってできるかというふうに、長期的に考えて、そういうことが必要だったと思うのですね。

今、話では出ているのですが、多分今回のこの規制を見直すというのは、大きく見ればそういうことを考えるときの最初の一歩的な部分があるのかなと思います。私、最後に言おうと思ったことを先取りして言うと、この条例自体、開発圧がすごい強いときと、あと市民の方々のとても強い思いを持っている方々の成果がつくったものなのですから、よくも悪くもそのときの状況が変わっているのも事実で、そのときにできたものを全く見直さないで、保存しなければならないというものではなくて、やっぱりその精神は理解しながらも、時代に合わせて変えていくことは必要だろうとは思っていて、その先にこういうものを持たない。そのときはすごくその人たちにグランドビジョンあったと思うのですよね。心の中に。それを改めてつくる中に、今の意見も出しながらつくって、それを想定しながら、この基準も変えていくということが必要なのかなと思います。ちょっとお答えにはなっていないと思うのですが、感想として。

【三輪委員】 ありがとうございました。

【中西会長】 すごい頭使いました。こんな難しい質問が途中で来ると思わなかったの。た

だ、やっぱり数字をいじるだけではないというのは、すごく大事な話ですね、まず、今回の話で言うと。

【三輪委員】 回答が出ないものを、いかに回答を出そうかと、そこに僕は苦しさがあると思いますね。それは数量的にも。そこで回答が出る方法というのを、先ほどは極端ですけどね。

極端なんですけど、回答ができる、F Xという関数というのは、そういう状況をつくっていかなくちゃいけないのかなと思いますけどね。今、せめぎ合っている、動けないと、はっきり言って。

【中西会長】 その中では逗子はかなり頑張っているほうなので、それを是として、思い切ったものを打ち出すというのは、ありだと思いますね。それをほかのまちから見たときには、相当頑張っていることになると思います。

【三輪委員】 そう思います。これ、今日説明を聞いて、非常にバランスよくいろいろなことができているのだと、感心しました。ありがとうございました。

【中西会長】 それでは、堀部委員、お願いします。

【堀部委員】 今日お話聞かせていただいて、市民目線としては、毎年市民にされているアンケートのところを注目して、15ページのところで伺いさせていただいていたのですけれども。私も10年弱になるのですが、こちらに流入してきた一人で、やはりこのまちに住みたいという意見としては、全て当てはまっています、そのときに感じたのは、やはり最初共同住宅のほうに住まいとして入りましたので、一度逗子に住んでみると、その際には永住しようという気持ちまではなかったのですけど、やはりこの逗子のよさというのが、住んで皆さんほかの方にも分かっていただけたと思うので、マンションだとかアパートの規制をやはり緩やかにしていただいて、気軽に住み始めるような環境を整えていただくのがいいと感じました。

あと、移転したい理由として、買物に不便だとか、医療制度が整っていないとあるのですが、正直、個人的にはあまりそこは感じておりません。大きなスーパーもありますし、ホームセンターまではないとは思いますが、近隣にもそういう、ほかの市外に行けばすぐにあるので、市民としてはそこまでの不便は感じることなく過ごせてはおります。市内にはないということなのですが。

あと、もう一つの医療施設が整っていないということも、市内で小さなクリニックさんは多数あるように感じているので、これは、もしかしたら大きな総合病院のことなのかなとは思いますが、それはまたお話がずれてしまうかもしれないのですが、そういった総合病院が将来

的にはあったほうがいいと思いますし、お子さんとかの学校についても、古谷先生が先ほど小中で一貫でとおっしゃっていましたが、中高一貫とか、またそれもお話がそれてしまうかもしれないのですが、そういった逗子独特の学校とか整えば、なおさらいいのかなと感じました。

【中西会長】 本当にあるかないかということと、生活の中でそういうのをちゃんと見つけて活用しているかということと、何かいくつか段階というか、ありそうですね。あと、何か遠いところの方は、やっぱり不便と思っているとか、ありそうですね。逗子の中でもいろいろな土地があったりすると思うので。でも、住むといい場所だと思うのは本当にあると思うので、間口としてやはりそういう方が住みやすい集合住宅があって、できれば分譲だけではなくて賃貸もあるといいのかなと少し思いますけどね。ありがとうございます。

それでは、伊藤さん、お願いします。

【伊藤委員】 私は子供が卒業して20年ぐらいになります。逗子小卒業です。先週いわゆる卒業同期のPTAみたいな会合があって、その中で出た話が、逗子っていろいろお店があって便利よねという話が出て、ここ、買物に不便というのが書いてあるのですけれども。逗子にお住まいで長い方がおっしゃったのが、便利なのは逗子と新宿だけだと、おっしゃったんですね。なるほどと思って。要は逗子と新宿は平らだし、この逗子のエリアはお店もいっぱい、スズキヤもある、オーケーストアもあると。そんな中で、確かに買物は便利だと感じるけれども、それでは、小坪とか桜山、要は山が、このメリットの中でも自然環境がという話があったのですが、やっぱりそこに住宅があって、そこから見ると、やっぱり例えばハイランドのほうに行くと西友しかないです。要は選択肢がないですみたいなことになって。じゃあ、どこか外食できますかという、近所にあまり外食できる場所もない。となると、やっぱりまちなかのフラットなところに住んでいる方たちの感想と、山あいのところに住んでいる方の要はまちに対する、逗子市に対する感想って、違うのだろうなという、特にこの15ページの移転したい理由を伺って、そうだろうなというのが改めてうなずけました。

このもともとのテーマとして、流入促進をしたいというお話があって、またそこも関わってくると思いますが。それは23ページ、24ページのところ、その赤色の海老名市とか茅ヶ崎市とか出ている、その下で、このいわゆる参考にしたい、目標にしたいという海老名市、藤沢市、大和市、茅ヶ崎市って、ふと考えると、ここってそんなに山あるかなというのがまず思ったんですね。結構、だから逗子は山があるというか、フラットなところがないというのが厳しい条件になっているのだと、流入に対して。さらにその上のスライドのほうで、フラットな場

所がない中で、逗子市はこの建築基準というか、必要とする1戸当たりの必要面積が、より広い面積を要求していると。そもそもスペースがないところに、ちゃんと広くつくらなきゃ駄目という形で規制されると、結構事業者は困るだろうなというのが感じました。と同時に、多分、ここをどうにかうまくやりくりしていかないと、増えていかないのかなというのは感じました。

実際にまちなか、新宿なんかですね、歩いてみて感じるのは、確かに1戸1戸広い家もあるのですけれども、道が狭いのですよ。敷地は広くとっているのだけど、道が狭くて、緊急自動車が入るのも苦勞するみたいな道が多いわけですよ。その辺のアンバランスさが全体景観としてどうなのだろうと。この広くとって、良好な住環境というふうなことを訴えているのだけれども、やっぱり道路なんかもそれなりに確保しないと、全体としての良好な住環境というのはできないのではないかなという気が、今日のお話を伺いながら感じました。以上でございます。

【中西会長】 ありがとうございます。基本的に規制は個人に対する働きかけなので、こういうふうになるのですが、確かに公共空間のバランスというのは考えないと、総合的な環境の整備にはないかなと思っています。ありがとうございました。

それでは、岡川委員、お願いします。

【岡川委員】 私も足立委員の意見に賛成です。これの戸数制限というのは考え直したほうがいいですし、あとは最低30平米でも、できたら、ワンルームというやつにしたら広いので、もう少し狭くして、例えば逗子の銀座通り近辺でそういうワンルームのマンションがつかれるような形にできればというふうに思います。

あと、三輪委員の意見も、できればそういうのは夢があっていいなというのは、正直思うところですね。普通の事業者は逃げるとしますので、都市をつくりたがるような、例えばトヨタさんみたいなところが来てくれれば。そういうのがあれば、できないことはないのかなというふうに思いました。

現状、逗子の銀座通りを見ますと、皆さん御存じのとおり、空きテナント、あるいは空き賃貸というのが現状でございます。ますますですね、採算がとれなくなるだろうというふうに思っていて、1つは建築費の高騰と、もう一つは、金利も上がってきますので、いわゆる商業ビル、今の現状の高さで建ててもペイしないということですよね。今、隣で建てているビル、市役所の隣に建てているビルの1階の賃料は54万と言っているのかな。ということは、年間600万払える企業というのが、収益性の低いビジネスはまず来れないということになりますので、そこをどう下げるかというふうにしないと、逗子のビジネスの活性化はないのかなということです。

よね。金融機関も、逆に言うと、むしろ拠点をどんどんＡＴＭだけで、なくしていくという流れになっています。今、みずほ、三井住友、浜銀、３つが残っているのかな。信金はありますけど、銀行については多分、ほぼ、どんどん別なところに集約していく流れなのかなというふうに思っています。証券もそうですね。実際、銀行も今、法人取引やってないですよ。都銀はね。三井住友は知りませんが、法人取引はしていませんという流れの中で、どんどん支店をなくしていく中で、今度は空きテナントもさらに増えていくという状況になってくるのかなというふうに思っています。そうすると、既存のところは、建てているところは家賃を低くして提供できるのですが、新しいところはまず採算が成り立たないという状況になると思うので、この辺どうするのかというのがあって、やっぱり高さ制限を緩和して、いわゆるワンルームも建築できるようなビルですよね。そういうビルで人を集めることをしないと、なかなか厳しいのかなというところですね。そういう形にできれば、都市部でなくても、ワンルームは逆に海に近いところでもいいのですが、逆にそういう若い人たちが来て、住んでみて、やっぱり逗子っていいなといって、また戻ってくる。いずれ家を建てるという流れができればいいなというふうに思っていました。以上です。

【中西会長】 ありがとうございます。総合的な御意見、情報を加えていただきました。

それでは、佐藤委員、お願いしてよろしいですか。佐藤委員、聞こえますか。お願いできますか、御意見。

【佐藤委員】 意見でしょうか。

【中西会長】 はい、お願いします。

【佐藤委員】 前回の審議の結果にも出てはいますが、今、規制をいろいろ検討されていますけれど、人口減対策とか空き家の利用のところの補助金とかも出ていますが、それらを促進するために規制を緩和するという項目は考えられているのでしょうかという質問なのですが。

【三澤課長】 考えています。

【佐藤委員】 将来的な話なのですね。

【三澤課長】 今考えているのは、今まちづくり条例にいろいろこういう規制があるという話をさせていただきましたけど、今後、多少緩めていく必要があるのではないかという議論が進んでいるところです。

【佐藤委員】 そうですか。特に逗子はそういう景観とか魅力が豊富なもので、空き家があれ

ば住みたいという現在の少し流行的なものもありますけど、補助金なんかもありますので、来やすいと思うので、ぜひそういう対策を推進していただきたいと思います。以上です。

【中西会長】 ありがとうございます。それでは、藤岡さん、お願いしてよろしいですか。

【藤岡委員】 何点かあるのですけれども、14枚目のまちの魅力・個性のところ、住み続けたいと、市内の場所に移りたいと、市外へ移りたいというのがあって、後ろのほうで移りたい、移転したい理由のところに行くと、多分市内のほかの場所へ移りたいと市外へ移りたいというのをまとめて理由に、20ページ目ですね、理由に上がっているのですが、割と市内のほかの場所に移りたいと市外へ移りたいって、結構違う話なのかなというのは感じていて、今、もう少し住みやすいところで市内の中で移りたいのか、ほかに移りたいのかというところは、結構丁寧に見ていくと、もちろんパーソナルの事情もあると思うんですけども、何が魅力になっているのかとか、どの辺、利便性の問題の高低差みたいなのところも見えてくるのかなという気はしたので、そのあたり、面白いものがあれば、面白い結果があれば、ぜひ拝見してみたいなとは思ったところです。

あと、もう一つ、質問になってしまいますけれども、高さの緩和のところ、31ページ目のところで、緩和限度を認めた事例がないというのは、申請自体がなかったということなのでしょうか。あるいは、申請はあったけれども、運用指針が定まっておらず、認めた事例はないという、この文章のままなのかというところは、どっちなのかなというのは分からなかったもので、詳しく伺いたいなと思いました。

あともう一つなのですから、逗子の環境といったときに、利便性の環境とアメニティーとしての環境というのがやっぱりあると思うんですけども、自然があるところが魅力だというふうな写真で、大体自然環境の海の写真だったりとか、あるいは高台のほうの住環境の緑がある写真が上がっている一方で、外から来た方からすると、逗子のまちなかに駅から降りたときには遠くに山の稜線が見えるとか、そういうまちにいるけれども、周りを囲まれているというような、そういった環境のよさというのが恐らくあると思っていて、それは先ほどの平地の市町村とは少し違う部分だと思うんですけども、恐らくこれから少し緩和ということになっていったときに、ここからは遠景としての景観を楽しめるという、市街地の景観といったときに、グランドレベルだけではなくて、近景・中景・遠景のところまで見て、こういうところの環境を大切にしていきたいというところが、それこそグランドデザインとかの話ともつながると思うんですけども、そういうものが見えてくるといいのかなというふうには思いました。

【中西会長】 ありがとうございます。眺望景観とか、あるいは地形を魅力として使うということもあるんですね。それもグランドデザインとか、そういったところに近い話かなと思いました。

【森主事】 高さ緩和の話があったかと思いますが、過去には運用方針が定まっていないというのと、提案があった、過去にあったみたいなのですが、そこでこちらが認める条件を与えたところ、やっぱり採算が合わずに断念したという経緯があるそうです。過去に聞いたのが、緩和した部分を市の教育施設に提供するというような話。

【中西会長】 それはなかなか厳しい。

【森主事】 提案があったそうなのですが、それって結局意味ないのは確かなので、だから、提案はあったみたいなのですが、結局やっぱりやる必要はないねという結論になった。

【三澤課長】 いや、違う、認めた。認めたけど実現しなかった。
事業者が要するに保留のまま立ち消えになったという。

【中西会長】 開発されなかったのですか。

【三澤課長】 それも結構、いろいろ問題があって、議会からの指摘があって、何で市に1階部分が無償貸与することが緩和基準になるの、それはおかしいだろうという指摘もありましたので、その辺はいろいろあって、当時はまちづくり審議会に諮るものではなかったもので、それでまちづくり審議会の意見を聞いた上でという文章が追加されたという経緯がある。それ以来は窓口レベルでは、これってどういうことをすれば緩和してくれるのですかみたいな話は結構ある。あるにはあるのですけれども、あまり実現されてこなかった。

【中西会長】 なるほど。だそうですが、いいですか。

それでは、大分時間が来ましたので、私、最後に私も意見を述べて終わりにしたいと思います。皆さんの御意見は、どれもごもつともだというふうに思っていることと、あと大分、何年前のですね、かなり規制を緩和するということに対して、相当慎重だったように記憶しているのですけれども、大分状況が変わってきたことを皆さんも感じていらっしゃるって、状況に応じて、どうするかはさておき、見直すことは必要だろうという御認識が前提になんだということは改めて感じられました。ですので、この審議会でも今、こういう議論をしていることはすごく意味があると思います。

あと、どうしてもまちづくり条例の範疇ではない話がたくさんあって、それは悪いことではなくて、むしろしっかりと審議、整理していただいて、ちゃんとほかにつなげていただきたい

というのが一つあります。逆に、ほかでもやっているよということもあると思うので、情報提供として、今回確認されたことについて、こんな取組していますというのがあれば、御説明の中に一緒に、ほかのところでこういうことをやっていますというのが情報としてあってもいいかなというふうに思いました。今後の議論の資料作成の際に、その点は御考慮ください。

それから、私も最後、高さ規制の話と言おうかなと思ったのですが、副会長のほうから出してもらえたので、続けると、この31枚目のスライドで、やっぱり一応緩和規定あるのであれば、今後は多分これを使っていくのだらうなというふうに思います。無制限に高さ制限をなくすという話は、やっぱり少し違うかなとは思うのですけれども。これを逆手にとって、公共施設に1階分提供しようというのは少しびっくりですけれども、それはさておき、やっぱりよりよい方向に誘導するための話合いのプロセスにのせるツールとしてもですね、高さ制限があって、ちゃんとやり取りする中で緩和できるよということを、もう少し活用すると、今よりも良い形になるかなと思います。

あともう一つは、全体として緩和の限度が大体1階分上がるぐらいの感じですかね。1層分上積みされるぐらい。だから、多分1層分の上積みだとどんな感じなのかなと、少しイメージできない部分もあると思うので、よく案件審議の際にやっていただくように、例えば1層あがるとこんな感じになりますよと、イメージを見せていただくだけでもですね、これくらいならいけるのかなとか、あるいはもう少し、上は少し下がってもらうとか、配慮すると可能かなと、そういう議論もできそうかなと思ひまして、この高さ緩和のですね、運用方針は、多分定めるのだらうなと思うのですけれども、その際の話合いの進め方として、そういうものも資料といひますか、イメージできるように検討させてもらおうとありがたいなと思います。

あとは、戸数制限はちょっとやっぱり皆さんの御指摘かなりありましたが、これ参考にしたほうがいいですね。やはり説明できないというところが一番問題ですので、かなり方向性はお考えで示されましたので、そんなに異論ないような気がしますので、そういった方向で、基準の見直し案も検討していただければと思います。

全体としては、場所としてのメリハリをつけるということと、ぱっと緩和というよりは、よいものを誘導するために運用できるようなやり取りをした上での緩和ということが前提に見直しというふうな方向を考えてもらおうといいかなというふうに思っています。

ということで、そんな感じですが、皆様、よろしいですか。議論の中でまだ聞きたいということがあれば。よろしいですか。

そうしますと、多分今後あれですね、今日は方向性というか、感触うかがいで、次、来年度に入ってから、より具体的な変更案みたいなものがここで議論の対象になると、そういうことでよろしいですか。

【三澤課長】 はい。

【中西会長】 はい、ありがとうございます。それでは、議題の2について終了とさせていただきます。ありがとうございました。

最後に議題の3でその他について、何かありますでしょうか。

【三澤課長】 お知らせになりますが、皆様のお手元に配っております、景観シンポジウムというものを今週末、1月25日（土曜日）の10時から12時まで行いますので、お時間ありましたらぜひお越しいただきたいということと、あと展示会を1月23日（木曜日）から日曜日まで、文化プラザホールギャラリーで景観に関する展示会を行いますので、こちらにもお越しいただければと思います。時間があまりないので、説明は割愛させていただこうと思いますが、表彰制度というものをやっけていまして、それは景観条例に基づく表彰制度といって、優良な事例を表彰するという取組をやっけていまして、過去に1回やっけて、今回は2回目ということになります。ここで、まちづくり条例、景観条例審査したものが対象になっておりまして、まちづくり条例に関しましても、このチラシにある右上の2件の事例、いわゆるこれ、一番右上のところはまちなか賑わい創出制度を使っけてやっけてオーケーの隣、はす向かいにあるビルですけど、1階は商業施設になっていて、非常に楽しい、小さな店が連なっけて楽しい空間になっていて、上に人が住んでいるのもいいということで、表彰対象になっけてということ。あと、スズキヤさんのところも、消火栓の問題はあるのですが、非常に賑わいに寄与したものとっけて、この2件が表彰対象になっけてというところ、そのような展示会を行いますので、ぜひお越しただければと思います。以上です。

【中西会長】 ありがとうございます。

【三澤課長】 今回は、3月で今年度もう一回やりたかったのですが、いろいろと都合がつかないものですから、申し訳ありません。新年度明けてから、恐らくゴールデンウィーク明けということになると思いますが、5月の中旬以降にこの続きを行いたいと思いますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。以上になります。

【中西会長】 本日はどうもありがとうございました。