

住環境形成計画の策定に向けた市民意見交換会の結果

NO	日付	曜日	対象	方法	場所	参加数
1	7月28日	土	小坪	自治会・町内会連絡会	小坪コミュニティセンター	19
2	8月19日	日	池子	代表者会議（意見交換は無）	池子会館	40
3	8月4日	土	久木	役員会	久木会館	18
4	8月18日	土	逗子	住民自治協議会がないため、ビラ配布、掲示板等で参加者を募った	市役所会議室	15
5	9月22日	土	沼間	代表者会議	沼間コミュニティセンター	30
					参加人数の合計	122

※意見交換の内容は、次ページ以降

## 小坪小学校区結果報告書

日時：平成 30 年 7 月 28 日（土） 9 時 30 分～10 時 30 分（60 分間）

場所：小坪コミュニティセンター

市出席者：まちづくり景観課 須田、三澤、森田

相手方：小坪小学校区住民自治協議会 自治会・町内会連絡会

参加人数：19 名

現在策定中の「住環境形成計画」について、検討状況を約 20 分間説明した後に、意見交換を行った。

### 主な意見

1. 保育や医療、学校交通など総合的なことも含めて解決しないと人は来ない。まちづくり景観課や箱（家）だけではなく、逗子市全体としての動きをどうするかで考えなければ解決にならない。対策する世代を子育て世代に絞ってはどうか。
2. この計画を作ることで規制が増えるのではないかと懸念している。机上の空論のように感じる。→計画策定を踏まえ、内容によってはまちづくり条例の改正を行う考えである。
3. 市が努力をし、規制緩和をしてから住民に説明するべきではないか。やるべきことをやってから提案するべき。→規制緩和も含め、住民からの意見を踏まえ実施したいと考えていることから、このような場を設けていただいた。
4. 緩和というが、駅周辺にアパートやワンルームがたくさん建っているが、現状入る人が少ない。
5. 亀ヶ岡団地は 20 戸くらい空き家がある。所有者等を自治会が調べても、納税課も法務局も住所、氏名しか教えてくれない。それでは連絡が取れないので電話番号も知りたい。情報の取扱いを検討して欲しい。
6. 危険なブロック塀の対処方法について教えてほしい。→市には助成制度がなく、建築士事務所協会を紹介している。
7. 市営住宅の景観があまりよくない。他市から人を呼び込む見本として、市として市営住宅を一番先に取り扱うのがわかり易くいいのではないか。→公営住宅管理計画で市営住宅を取り扱っており、数的には充足していることになっている。新設することは一番簡単ではあるが一番お金がかかる。条例を見直し、条件付き規制緩和することで同じような機能を持った住宅が増えることを期待したい。
8. 逗子マリーナについて、段階的に規制が厳しくなった結果、10 階→7 階→5 階と低層化してしまい、高さがばらばらで見た目があまりよくない。建て替えをしたいという声もあるが、高さが今以上に低くなってしまおうのではと不安を感じている人も多い。高く建てる代わりに空地を作ることで景観も良くなる。

## 小坪小学校区結果報告書

9. 次の 50 年どういう建物が出来るか考えて計画を作る必要がある。人が来れば、保育や学校等も変わるのではないか。
10. 高所空間を考えるのも大事である。ぜひ規制緩和を考えてほしい。
11. 駅近に保育園や病院を作って欲しい。地主たちに協力をするよう職員がお願いして、JR 駅の建て替えに合わせて駅を高くするべき。
12. 土日の逗子駅周辺の交通関係がひどいので何とかして欲しい。
13. 何を規制緩和するか見えないとコメントしづらい。市がこうしたいという方向性を出して市民に意見を求めるべき。
14. 私たち世代は団地等から東京まで通っていたのに、なぜ今の若者が通えないのか考える必要がある。そのためにも、より最新の統計が必要である。
15. 今回で終わりではなく、何回も説明に来て市民の意見を聴き、その結果をどう反映したか説明する必要があるのではないか。

## 久木小学校区結果報告書

日時：平成 30 年 8 月 4 日（土） 14 時～15 時（60 分間）

場所：久木会館

市側出席者：まちづくり景観課 須田、三澤

相手方：久木小学校区住民自治協議会 役員会

参加人数：18 名

現在策定中の「住環境形成計画」について、検討状況を約 20 分間説明した後に、意見交換を行った。

### 主な意見

1. （計画をつくることによって）場所によって規制を強化したり、ゆるめたり、現状に合わせて変化させていくということか。新しく制度設計し、新しい制限も加わるのか。  
→制度設計はこれからだが、そういう側面もある。たとえば1階を店舗にするかわりに駐車場の台数を減らすなど、条例による一律の方針によらず、協議によってまちづくりが進む制度設計にし、住環境の合理化を進めていきたいと思っている。場合によっては規制が緩むケースもある。
2. すごく重要かつ危険な方向性なので、しっかりとニーズを把握して、しっかりと市民にコンセプトを説明していただきたい。
3. まちなかゾーンで一番生かしたい特色はどこか。→ある程度共同住宅などを認めて、ファミリー世帯の流入や高齢者の住み替えが図られることで、多様性のある住環境を整えたい。
4. ゾーニングすると小さい住宅はできなくなるのか。→全くできなくなるわけではない。こういうもの（環境配慮型の集合住宅）もできるという誘導をしていきたい。
5. 逗子は戸建てが多いが、郊外ゾーンは車の運転をやめると足の便がない。高齢化が進み、さらに高齢者が増えると、買い物にも行けない。こういう計画を作るにあたり市はそのあたりをどう考えているのか。→方針と実現に向けた取組で計画に位置付けている。市でも課題と捉えており、他部署との連携も必要だと考えている。どう具体化していくかは今後の課題である。
6. （上を受けて）今の話は、行政の考え方はミニバスを用意するか市がお金を使うということではなく、住み替えを促進するという施策の話ではないか。住民としては反対だけど、全体としては合理的で、そういう考え方があるとは思う。しかし、住んでいる私たちにとっては、（交通の話などが問題となり）よくわからない計画になるのではないかと思う。
7. 循環型住み替え制度というのはどのようなものか。→制度設計はまだできていないが、他市の事例のように、民間業者と協力して住み替えを支援していくものになると思う。

## 久木小学校区結果報告書

8. 計画的に建てられた街並みでないため、公園やコミュニティ施設があまりない。しかし、地域コミュニティの形成を図ると書いてあり、言っていることはいいことだが、具体的に何をやるのかがわからない。→新しい公園などを作るのは難しい。空き家、空き店舗の活用や地域の居場所作り（ふれあい活動拠点）など、まちづくり景観課だけでは解決できない問題であり、利活用など他部署と連携してやらなければならない。
9. 空き家は前から問題なのに、ほとんど進捗がない。どうやって空き家のデータを取るのか。→水道の変遷状況を確認するなどローリング調査を行う。お金もすごくかかり、まだ行っていない。
10. 市民が空き家を利活用したいときに、どういうアプローチをしてどうしたら所有者と調整できて、などどうしたらいいか解き下ろしてくれるところが欲しい。
11. 最低敷地の問題が続いているが、それを緩めようということ柱として考えていると理解していいか。→この計画においては、地域特性を踏まえた導入を図るということで、全市的に導入するということは現在進めていない。
12. 郊外ゾーンは緩めないということか。→地域のニーズに応じて対応していきたい。郊外ゾーンの中でも違う対応が生じる。色々な方法があるので（地区まちづくり協議会・地区計画など）地域特性を考慮したうえで、進めることが肝要と考えている。景観協定や最低敷地の導入を進めるところもある。
13. この計画の方針としているのは子育て世代を郊外に持っていき、つまり価格が手ごろで敷地面積もそんなに大きくない方向に行政はもっていきたいということか。→あくまで、今まで何も方針がなかったところをエリアの特性によって方向を定めるということである。計画を定めた次に何があるかが重要で、条例改正をしたり、このままでよかったり、検討しながら協議によるまちづくりを出来るように進めていきたい。
14. 駅前などの高さ制限をなくすことも検討しているのか。→例えば、高さ制限や駐車場設置義務を合理化し、代わりにオープンスペースや緑地を多く設けてください、などということもあり得る。ただし、それには審査機関が必要になるなどの課題もあり、仕組みづくりが課題となってくる。
15. 住民の力は弱いので、条例を緩めることで業者の言いなりになってしまうこと懸念している。歯止めを先に考えておかないといけない。
16. ミニ開発が増えているのは、お金の関係である。アザリエでは住民協定を結んだら空家が増えたから撤廃した。若い人は広い敷地は高くて買えず、若い人を入れるために細分化をしている。現実の問題を踏まえないといけない。
17. 日本の場合、住み替えはすごくお金がかかる。外国は家具が備え付けで簡単に引っ越しできるが、日本は家具を所有している。高齢者に住み替えの案内をしたって、お金がないからできない。そのお金はどこから出するのか。お金がないと選択もできない。住環境形成計画は理想論だけど、実際の動きやお金の問題が見えていない。逗子は財政難で魅力がない。若い人を呼び込む魅力もないのに、ゾーニングでどうこう言える

## 久木小学校区結果報告書

のか。もっと細分化がされる意義を考えて突いていかないといけない。若い人を呼ぶには細分化するしかない。

18. 若い人は終身雇用制じゃないし、ローンを組むのも大変だ。3000万、4000万くらいないと家を買えない。若い人が1戸建てを買えると思ったら大間違いだ。そのあたりも考えて地に足が着いたプランニングしないとイケない。規制を緩めればなんかうまくいくのではないかと、ではなく、歯止めを先に考えるべきだ。緩めるだけではお金がある業者のやりたい放題になってしまう。→細分化もそれほど止めてはいない。全市的に最低敷地を導入しようとしたのが数年前で、今は、それはいったん休止して、地域特性に応じて逗子らしい住み方を考えてこの計画を作ろうとしている。
19. この計画にあるアイデアは世の中どこでもやっている。特に問題なのは過疎地である。高齢者を（商住ゾーンなどに）集中させて、行政の統一化をしようとしている。逗子が集合住宅を建てて貸すということまで出来ないだろう。ならば緩めるだけで業者のやりたい放題になってしまう。→緩めるにしても当然条件をもたせる。単なる規制緩和によって住環境がよくなるとは考えていない。
20. だから先に歯止めを考えて、ステップバイステップでやらないと危険ですよとっている。お金がついて回る問題。お金があれば何でもできる。若い人だって昔と変わっている理由は財政の差だ。

## 逗子小学校区結果報告書

日時：平成 30 年 8 月 18 日（土） 9 時 30 分～11 時 00 分（90 分間）

場所：逗子市役所 5 階第 3・4 会議室

市側出席者：まちづくり景観課 須田、三澤、森田

相手方：逗子小学校区の周辺住民（任意参加）

参加人数：15 名

現在策定中の「住環境形成計画」について、検討状況を約 20 分間説明した後に、3 グループに分かれて意見交換を行い、最後にグループ毎に話し合われた内容を発表した。

### 主な意見

1. 市内のマンション住民に聞いた話だが、セカンドハウスとして使う人が多く、管理上苦勞しているということであった。よって、マンションを増やしても人口維持にはならないのではないか。
2. 津波に対する対策は必要。避難ビルに指定しようとしても所有者から断られるケースがあるようなので、条例で義務付けるべき。
3. 津波避難ビルを計画する際、障がい者に対する配慮が必要。
4. 子どもが徒歩圏で気軽に遊べる場所が少ないので、空き家・空き地が活用できると良い。
5. 商業地の高さ制限の妥当性を市民に聞かれてもわからない。そこは専門家が判断すべき。
6. 逗子駅周辺は地代（テナント料）が高いので、ガラッと変えることを考えないと立ち行かなくなる。
7. 今より高さ制限を緩和するのであればパブリックスペースを設けさせる等のインセンティブが必要。
8. JR 逗子駅、東逗子駅共に駅舎を建替え、隣接する建物がないので高度利用すればいい。
9. 3 条例の改正、用途地域の見直しをしていくということだが、現状のローカルな街並みが良くて住んでいる人がいる。
10. 条例改正をする前に、3 条例があるにも関わらず守られていない（法令順守で理念が活かされていない）現状をどうにかするべき。新しい計画や施策はいいから今ある「いい条例」を実現化すべき。
11. 市道のセットバック、すみきりの徹底を計画や方針に入れてほしい。
12. 道路が狭い問題と路地の良さをごちゃ混ぜにしないでほしい。
13. 住環境をよりよくするのは、高尚な計画や理念ではなく、（すみきりやセットバック、のり面の問題といった）より身近な問題を改善することである。「住みよいまちづくり」という言葉はともかく、もっと身近なレベルに落としてほしい。

## 逗子小学校区結果報告書

14. (上記の話について) 法律は、個人の財産を守る側面が強く、市でどうにかできない問題もある。セットバックをしたら家が建たず死に地ができる等問題もあるので、それに関しては区画整理をして共同住宅にするなどができるとうい。
15. 新宿は災害があったら全滅する。
16. 逗子も区画整理に取り組むべき。(市は?) 地権者の話が出てくるというが、他市ではできているのに、なぜ逗子ではできないのか。
17. セットバックしたら3階まで建てられるようなご褒美があるといい。
18. 市に求めることはもちろんあるが、市民レベルでも自分たちでまちを守らないといけない。つい最近、新宿で新たに自主協定を制定したが、結構みんな守ってくれている。
19. コミュニティ形成について、行政に任せるばかりでなく、市民(個人)で行う必要がある。例えば、コンビニをコミュニティ形成の拠点とするパターンもある。
20. 池子の東逗子ハイツをコミュニティの拠点としたい。コミュニティはクローズドではなく、オープンじゃないといけないので、それは課題だ。
21. 団地は商店が少ない。(池子・小坪・久木の話) 高齢化で交通手段がない状態で商店がないのは大問題だ。
22. 逗子は賃貸が少なく若い人が入りづらい。
23. 高齢者が住んでいる昔の家の一部を若い人に貸したり、貸家として貸したりするとよい。
24. 高齢者同士がともに住む共同住宅をつくる、もしくは高齢者同士で家事を共有する仕組みなど、高齢者同士でも住環境を整えていく必要がある。
25. 22~24などのより具体的な取り組みが、まちづくり条例や計画に仕組みとして盛り込まれているとうい。
26. 住環境形成計画は「住みやすいまち」を実現するためのもので、「条例改正」が目的となって先にきてしまうと非常にまずい。
27. 同じ郊外ゾーンのハイランドと池子を比べても地域性が全然違う。地域ごとのビジョンが必要。
28. 年を取ってくると、段々住むところがなくなっていく。住み替え支援を進めてほしい。
29. 立派な計画だが、もっと具体的な話を市民にはした方がいい。現状のここが問題だとか、他市ではこうしているとか、イメージがより具体的に出せるとわかりやすく、とっつきやすいと思う。
30. 「安全で安心して住めるまちづくり」が重要ではないかと思う。それを実現するための計画であってほしい。
31. 丘陵地は交通の便も悪くあまり良い印象を与えないが、災害に対するセーフティゾーンと捉えることもできる。
32. 市域をゾーン別に捉えていくことは良いことである。特に青色ゾーン(海浜ゾーン)については若い人の流入だけでなく歴史的背景を大切にしていきたい。

## 逗子小学校区結果報告書

33. 新宿地域には津波避難ビルはないが、かと言って高さ制限を緩和するべきではない。
34. 住環境には直接関係ないが、教育の質をアップすることで子育て世代が逗子市に留まってくれるのではないか。
35. 条例改正に当たっては、事業者が開発逃れしないような緩和策を盛り込み、条例手続きをとることによって良いまちにしていきたい。
36. 逗子の魅力は空気がおいしいことである。
37. 披露山公園やなぎさ橋カフェから富士山を望む眺めは逗子の宝である。
38. 住み替え促進のためには、条例を改正すべきか否か、検討の余地がある。
39. 空き家対策については、パブリックサービスが行っているような施策とも連携して進めていく必要あり。

## 沼間小学校区結果報告書

日時：平成 30 年 9 月 22 日（土）16 時 00 分～16 時 35 分（35 分間）

場所：沼間コミュニティセンター

市出席者：まちづくり景観課 須田、三澤

相手方：沼間小学校区住民自治協議会 代表者会議

参加人数：30 名

現在策定中の「住環境形成計画」について、検討状況を約 20 分間説明した後に、意見交換を行った。

### 主な意見

1. アンケートは、参加者だけでよいのか。または自身が所属する自治会等に呼びかける必要があるのか。→なるべく大勢の方からいただきたいが、まずは参加者をお願いしたい。自治会等への説明やアンケート配布の要望があれば個別に対応する。
2. 個人的には大反対で今の住環境が変わってほしくない。戸建住宅が多いのは美德と捉え、今ある住環境を大切にすべきだ。
3. 循環型とか言っているが、歳をとって何らかの施設に入らなければならない事があるが、なるべくなら今の場所に住み続けたいと考えているのが多くの人の本音だと思う。若い人に言ったらやる気がなくなってしまうかもしれないが。
4. 交通事情が整っていない中で人口が増えることは混雑を助長するので反対。東逗子駅前の再整備事業にも反対する意見は多い。
5. 横須賀市は空き家対策を具体的に実施しているので、それらを分析して進めてほしい。
6. 分析が不十分と感じる。この計画をつくるにあたって専門家は入っているのか。→2 年前までコンサルタントを入れていたが、有識者がいるまちづくり審議会に意見聴取しながら市内部で作成を進めている。
7. ゾーン分けして施策展開すること自体は良いことだと思うが、郊外ゾーンにファミリー世代を誘致することに無理がある。最近の若者は交通の利便性が悪いところには住みたがらない。
8. 人口が増えて変わることだけが良いことではない。沼間はこれ以上変わって欲しくないという思いはありながら進化も必要とも思う。良い方向に進めてほしい。
9. 建物の説明が多いが、道路とかは別か。→ 交通・インフラ等は別の計画（都市デザイン計画）を作る予定がある。