

## 第 77 回大磯町都市計画審議会 会議録

日 時 : 平成 28 年 3 月 11 日 (金) 午後 2 時から 4 時まで  
場 所 : 大磯町保健センター 1 階保健指導室  
出席者 : 10 名 [高見沢委員、小谷委員、片野委員、高崎委員 (代理)、高橋委員 (代理)、戸塚委員、尾白委員、甲田委員、原田委員、鈴木委員]

### 1 開 会

委員紹介、事務局職員紹介、事業所管課職員紹介、資料確認

※ 以後の議事進行は高見沢会長

- ・ 会議を公開とすることに決定
- ・ 傍聴者 (1 名)

### 2 議 題

- (1) 議題 78 号 大磯都市計画自転車駐車場の変更について
- (2) 議題 79 号 大磯都市計画ごみ焼却場の変更 (廃止) について
- (3) 議題 80 号 大磯都市計画ごみ処理場の決定について
- (4) 議題 81 号 大磯都市計画高度地区に定める建築物の高さの最高限度に関する適用除外の許可について

### 3. 議事経過

#### 【会 長】

それでは、議事を進めてまいります。この審議会につきましては、原則公開ということで開催しております。本日の議題につきましては、公開としてよろしいでしょうか。

《了承の声》

それでは、会議は公開とします。事務局から、傍聴状況等を報告してください。

#### 【事務局】

本日、1 名の方から傍聴の申し出があり、定員の 10 名を超えないため、傍聴申出人全員を傍聴人として決定しました。

#### 【会 長】

それでは、ただいまから、傍聴人に入場していただきますので、しばらくお待ちください。

《傍聴人入場》

議事に入ります前に、傍聴人の方へ傍聴いただく上での注意を申し上げます。事務局からお配

りました注意事項をよくお読みいただき、お守りくださいますようお願いいたします。なお、これに反する行為があった場合には、退場していただくことがありますので、ご承知おきください。

それでは、ただいまから、第 77 回大磯町都市計画審議会を開会いたします。

本日、皆様にご審議いただく案件は、お手元の次第のとおり、4 件でございます。

議題 78 号議案から議題 80 号議案については、まちづくり条例に基づき都市計画原案について意見を求められているものでございます。また、議題 81 号議案については、大磯プリンスホテルの一部施設の建替えに伴い、高度地区の適用除外の許可を、受けようとするものでございます。

それでは、審議に入ります。では、議題 78 号議案について説明を求めます。

#### 【事務局】

それでは、議題 78 号議案について諮問いたします。

大磯都市計画自転車駐車場の変更について、諮問。

このことについて、大磯町まちづくり条例第 18 条第 6 項の規定により、次のとおり貴審議会に諮問します。

続いて、理由書を朗読します。

1 号大磯駅自転車駐車場は、J R 東海道本線大磯駅の東側において、昭和 56 年 3 月 12 日に当初都市計画決定し、昭和 56 年 12 月 1 日に大磯町営駅前東自転車駐車場として供用を開始しました。平成 6 年には、大磯駅西側において民間施設を大磯町営駅前西自転車駐車場として町の駐輪場とするとともに、大磯町自転車等駐車等の放置防止に関する条例（平成 6 年 5 月 1 日）の施行することで、放置自転車のない駅周辺環境を維持してきましたが、当該施設は、経年劣化による大規模改修と耐震化を図る必要があることが判明しました。

このため、当該施設を廃止するとともに、大磯駅の東西に存する自転車駐車場を統合した規模の新たな自転車駐車場の建設により今回、都市計画を変更するものです。

諮問は以上です。引き続き都市計画の内容について、担当から説明させていただきます。

#### 【事務局】

それでは、議題 78 号大磯都市計画自転車駐車場の変更をパワーポイント、スクリーンを基に説明させていただきます。

こちらには、大磯駅を中心とした地図をお示ししております。中央を横切る黒い線は J R 東海道本線、その下の赤い線は、国道 1 号となります。その間にある赤い印で示しているのが、今回変更を行おうとしている自転車駐車場となります。黄色で示しているのが、現在、都市計画決定されている大磯町営駅前東自転車駐車場です。赤色で示したものが、今回新たに建設され、現在の都市計画決定から変更を行おうとする大磯町営駅前自転車駐車場になります。航空写真を重ねるとこのようになります。

つづいて経過でございますが、自転車駐車場は、昭和 56 年 3 月に約 490 ㎡を自転車駐車場として都市計画決定しました。決定後は、都市計画の変更等は行わずに現在に至っておりますが、都市計画決定以外の自転車駐車場に関する経過を次にお示します。

平成 6 年に大磯駅の西側の民間施設を賃貸借契約で借り受け、大磯町営駅前自転車駐車場とし、東西の自転車駐車場として機能していました。また、同年大磯町自転車等の放置防止に関する条例を施行し、現在に至るまで放置自転車のない駅周辺環境を維持してまいりました。しかしながら、当初の都市計画決定から 30 年余りが経過し、都市計画決定されている自転車駐車場の耐震

改修や経年劣化による大規模改修の必要性があることが判明するとともに、民間施設である西自転車駐車場は賃貸借契約期間の満了に伴い、継続して使用することができない状況となりました。以上の経過から、東西の自転車駐車場を廃止し、両駐車場を統合した新たな自転車駐車場を建設いたしました。これにより、既存の東自転車駐車場については、自転車駐車場としての役割を終えたことから、現在、都市計画決定されている既存の自転車駐車場から、新たに建設された自転車駐車場に都市計画の変更をするものです。

次に、新たに建設された駐車場の位置と規模について、どのように決定されたものか説明いたします。平成 24 年に東自転車駐車場に隣接した約 5,000 m<sup>2</sup>の土地を、大磯町土地開発公社が取得いたしました。その後、駐車場のあり方について、大磯町自転車等駐車対策協議会で施設規模や進入経路の動線、施設の運営方法などを検討し、大磯駅前用地利活用検討委員会では、土地全体の利活用等を検討してまいりました。これらの会については、相互に連絡を取りながらお互いの意見について確認して進めていったものです。大磯町自転車等駐車対策協議会では、赤枠で記載している調査、また、大磯駅前用地利活用検討委員会においても赤枠にあるような町民意見を踏まえた上、平成 25 年に大磯駅前用地利活用検討委員会から中間答申としてコスト面に考慮して、東駐輪場付近にできるだけコンパクトに建設することを含む中間答申が出されました。答申の土地利用のゾーニング結果を受け、大磯町自転車等駐車対策協議会では、それらを踏まえ新築で建設することが妥当という意見提案がされ、以上の結果から、東駐車場の付近に次に示す配置の土地約 1,300 m<sup>2</sup>を大磯町土地開発公社から町が取得し、コンパクトな新たな自転車駐車場が建設されたものです。

こちらが先ほど大磯駅前用地利活用検討委員会が出された答申のゾーニング図となり、新たな駐車場は赤色で示したものです。

また、施設規模についても、検討を行ってまいりました。施設利用状況の表になりますが、既存の東西の施設で平成 24 年度の収容台数は月極と日極の合計で 1,505 台となっております。

また、施設規模を検討する上で利用状況を見ますと、平成 22 年から平成 24 年の実績として定期利用では、97%以上、日極では 90%以上の稼働率を示しております。また、平成 24 年の予約利用待機者は、月平均で 21 名であることから大幅な規模縮小は難しい状況となっております。

平成 22 年から利用者登録数や平均稼働率から見ても 1,505 台から大幅な縮小は難しい状況であり、想定規模は 1,505 台で計画しました。既存の両駐車場は、100%近い利用者登録数であること、また稼働率についても平均して 100%近い稼働率となっております。検討の結果、夜間利用者に着目し、昼間の駐車利用がないものの、駐車枠が固定されているため、その分の活用方法があるのではないかということで、駐車方法について、利用者は自分の駐車枠を指定され、その駐車枠を利用する方式、位置指定方式から、利用者の駐車枠を指定せず、空いている駐車枠に駐車する方式、自由駐車方式へ変更したことにより、特に、夜間利用者（朝に駅から学校や勤務先等へ移動し、夜間に駐車場に停める利用者）120 台分について、駐車方式の変更により、昼間と夜間での駐車枠の相互の利用が可能となります。従って、駐車方式を変更することで、既存の両駐車場の収容台数よりも少ない台数ではありますが、同程度の自転車の収容が可能となり、コンパクトな施設の建設となっております。このような結果から、あらたに建設された駐車場は、表にあるとおり、合計で 1,385 台となっております。

最後に今回の都市計画の変更に向けた手続きの流れになります。平成 28 年 1 月 25 日から 4 週

間の期間で都市計画の変更について、原案の公告及び縦覧を行いました。同時に原案について、意見があれば意見書を受けつけておりましたが、意見はございませんでした。2月11日に都市計画の変更原案に対する説明会を開催しています。なお、説明会に出席された方は1名で、反対する意見はありませんでした。なお、縦覧とともに原案に対する意見書の提出及び公聴会の申出について募集しておりましたが、意見書の提出及び公聴会開催の申出ともにありませんでした。本日、都市計画審議会を開催し、原案についてお諮りしています。以上が、原案の手続きとなります。続いて案の手続きにまいります。

5月には、案を縦覧し、案に対して意見書を受け付けいたします。また、案の縦覧にあわせ、案に対する説明会を開催いたします。6月下旬から7月中旬にかけて、案に対していただいた意見書があれば、その意見書に対する回答の作成を行います。意見書の作成が整いましたら、意見書の要旨を都市計画審議会に付議し、審議会に意見書の回答について意見を聞くとともに、案について答申をいただく予定です。最後、7月下旬にこの都市計画の変更について決定いたします。

ここまでの説明は、現在の予定であり、多少スケジュールが前後する可能性もあります。また、このスケジュールには記載しておりませんが、町は神奈川県に都市計画決定について同意をいただかなくてはなりませんので、その協議も同時に進行してまいります。

議題 78 号大磯都市計画自転車駐車場の変更原案の説明は以上です。

#### 【会 長】

ありがとうございました。それではただいまの説明に対しまして、ご意見やご質問がございましたらお願いします。

#### 【委員A】

この案の2ページなのですがすけれども、賃貸借契約期間が満了の詳しい経過を教えてください。

#### 【町民課職員】

その経過でございますが、もともと平成6年にお借りした時に、20年の賃貸借契約で、年間約4,000万の賃貸借料、合計20年間で8億8,000万ほどの金額でございます。これに対して、安いのか、高いのかという議論が非常にございました。一度200万円ほど、協議の上減額していただいた経緯もあります。それにしましてもトータルすると9億ぐらいの賃借料を払っておりまして、もしこのまま借りられるのであれば、収支に合った賃貸借料に変えていただけないでしょうか、とお願いしたところ、この施設については、他に争う物件がないということで、建物の所有者からすると、それについて協議の場がない、賃借料の変更は考えられないということでした。それでは民間で運営していただけないでしょうか、ということもお願いしておりまして、施主さんの方では駅前の一等地でございますので、開発のいろいろな手順を考えてみたいということで、再契約はしない。

町も、20年経過しているということがございますし、東の駐輪場の老朽化のこともありますので、併せた事業を推していこうということで現在に至ってはおりますが、実際のところ、民間施設につきましては、当初お話したとおり民間で実際に駐輪場を運営されている状況でございます。それにつきましては、開発計画にめどが立っていないということで、施設はそのまま残っておりますので、とりあえずは駐車場ということで、民間でやられている状況です。

#### 【会 長】

今の説明でよろしいですか。他にございますか。

【委員B】

確認なのですが、都市計画決定をするのは、1,300 m<sup>2</sup>のみということによろしいでしょうか。

【事務局】

はい。そういうことになります。

【会 長】

その他、よろしいですか。

【委員C】

現在の東側自転車駐車場につきまして、この計画変更後の跡地の利用については決まっているのでしょうか。

【事務局】

跡地の利用計画については、まだ具体的には決まっておりません。これから町民の皆様を含めた中で、跡地の利用計画については決めていきたいと思っております。

【委員C】

現行施設については取り壊しということによろしいのですか。

【事務局】

古い駐輪場については、のちのち解体するようになります。

【会 長】

そのほか、いかがでしょうか。これは、今日は途中段階でもう一回審議会があるのですね。

【事務局】

今、ご審議していただいておりますのは、原案に対する審議です。これに基づきまして案を作成させていただきます。案に付きまして再度この審議会の場を設けまして、最終的な決定とさせていただきますと考えております。

【会 長】

そうしましたら、質問はありましたけど特にこうして欲しい、という意見ではなかったので、第78号議案の答申については原案通りとし、この会の答申については事務局で作成してもらいたいと思います。よろしいですね。

《異議なしの声》

【会 長】

それでは以上で、78号議案の審議を終了いたします。

続きまして、79号議案、80号議案につきましては関連がございますので、一括して説明をさせていただきます。

【事務局】

それでは、議題79号及び議題80号議案について諮問いたします。

大磯都市計画ごみ焼却場の変更（廃止）について、諮問。

このことについて、大磯町まちづくり条例第18条第6項の規定により、次のとおり貴審議会に諮問します。

続いて、理由書を朗読します。

当該施設は、大磯町で発生する可燃ごみを焼却する施設として、昭和 41 年 9 月 14 日に都市計画決定を行い、処理能力を向上させるため、昭和 48 年と昭和 63 年に都市計画を変更しています。

その後、大磯町、平塚市及び二宮町は廃棄物処理の現状と課題を抽出し、広域処理施設の整備計画等、一般廃棄物処理事業を平塚・大磯・二宮ブロックが共同で取り組むことを目的として平成 24 年 3 月に策定された「平塚・大磯・二宮ブロックごみ処理広域化実施計画」に基づき、大磯町で排出された可燃ごみは、平成 25 年 10 月より平塚市環境事業センターで広域処理されることとなり、当該施設は、平成 25 年 10 月より稼働を停止している状態です。

今後の平塚・大磯・二宮ブロックごみ処理広域化実施計画においても、大磯都市計画区域内にごみ焼却場を設置する計画もないことから、今回、当ごみ焼却場の都市計画を廃止するものです。なお、当該施設の跡地は、平塚・大磯・二宮ブロックごみ処理広域化の施設設備計画に基づき、ごみ処理場として利用する計画です。

続いて、議題 80 号議案について諮問いたします。

大磯都市計画ごみ処理場の決定について、諮問。

このことについて、大磯町まちづくり条例第 18 条第 6 項の規定により、次のとおり貴審議会に諮問します。

続いて、理由書を朗読します。大磯町、平塚市及び二宮町では、廃棄物処理の現状と課題を抽出し、広域処理施設の整備計画等、一般廃棄物処理事業を平塚・大磯・二宮ブロックが共同で取り組むことを目的として、平成 24 年 3 月に「平塚・大磯・二宮ブロックごみ処理広域化実施計画」を策定しました。平塚・大磯・二宮ブロック内では、現在、平塚市リサイクルプラザが稼働していますが、ペットボトルについては 1 市 2 町分の処理を行うには施設規模が不足しており、容器包装プラスチックについては、貯留ヤード及び品質維持の観点から現状以上の処理は難しいのが現状です。そこで、本計画では、大磯町と二宮町から排出されるペットボトル及び容器包装プラスチックを広域的に処理し、ペットボトル及び容器包装プラスチックの選別（異物除去）及び圧縮・梱包を行う施設を大磯町に配置することとなっています。また、周辺地域に対する交通環境への配慮や、可燃物の運搬効率の観点から、大磯町で発生した可燃ごみを一定量まとめて大型車に積み替え、可燃ごみ処理施設のある平塚市への搬入車両台数の抑制、効率化を図る「可燃ごみ中継施設」などの機能を備えた（仮称）大磯町リサイクルセンターを整備し、ごみ処理場として都市計画決定するものです。

諮問は以上です。引き続き都市計画の内容について、担当から説明させていただきます。

#### 【事務局】

議案第 79 号大磯都市計画ごみ焼却場の廃止及び議題第 80 号大磯都市計画ごみ処理場の決定についてご説明いたします。

2 つの議題については関連がございますので一括してご説明させていただきます。

最初に位置図でございます。都市計画図の大磯町の西部の部分を取り切った地図でございます。黒い線で示しておりますのが鉄道でございます、JR 東海道線と東海道新幹線が通っております。次に赤い線で示しておりますのが、国道でございます。南に国道 1 号、北に自動車専用道路の小田原厚木道路が通っております。次に青い線で示しておりますのが、主要地方道であります県道相模原・大磯線でございます。そして緑色の線で示しておりますのが町道幹 28 号線ございま

す。この町道幹 28 号線近くに位置しておりますのが、大磯汚物処理場と大磯ごみ焼却場でございます。市街化調整区域に立地しております。

次に位置図を少し拡大した図でございます。このように町道幹 28 号線から少し入ったところに、汚物処理場とごみ焼却場が隣り合うような形で整備されております。航空写真を重ねますと、このように山間部に位置しております。周辺は山林に囲まれた状況でございます。

続きまして、ごみ焼却場の経過でございます。当初決定は昭和 41 年 9 月 14 日で、面積は約 0.3ha、処理量は 1 日あたり 20t を処理するというものでした。その後、人口増加に伴い可燃ごみの処理量も増大したことから、昭和 48 年 10 月 20 日に面積約 0.8ha、処理量は 1 日あたり 50t に変更し、さらに昭和 63 年 1 月 20 日には面積 0.92ha、処理量は 1 日あたり 60t に変更いたしました。

その後、平成 25 年までは焼却場を運用しておりましたが、平塚市、大磯町、二宮町の 1 市 2 町ごみ処理広域化により、ごみ処理場に建替えることになりましたので、この度、ごみ焼却場の廃止及びごみ処理場の決定という都市計画の手続きを行うものです。

続きまして、ごみ処理広域化についてご説明いたします。各市町において単独で廃棄物処理施設を整備する場合、用地確保の困難性や、施設規模が小さいことにより非効率な施設となり、環境負荷も大きくまた建設費や維持管理費等ごみ処理経費の高騰にもつながることから、より広域で取り組むことで、集約した適切な規模の施設整備を行うことにより、循環型社会の構築、低炭素社会の実現が期待されます。そのような中、平成 22 年 3 月 30 日に、平塚市、大磯町、二宮町の 1 市 2 町の間で一般廃棄物処理に係る事務事業の広域化に関する覚書を締結し、ごみ処理広域化に向けて準備を進めることとしました。その後、1 市 2 町ごみ処理広域化推進会議を設置し、具体的な施策や方向性の検討を行い、パブリックコメント等により寄せられた住民意見を踏まえ、平成 24 年 3 月に平塚・大磯・二宮ブロックごみ処理広域化実施計画を策定しました。

次にごみ処理広域化実施計画について簡単にご説明させていただきます。平塚市、大磯町、二宮町の 1 市 2 町でのごみ処理広域化を進めるというもので、各市町の人口推移、産業別就業人口、ごみ排出量の実績、廃棄物処理施設の整備状況などのデータ分析を行い、ごみの減量化、資源化の促進、ごみ処理経費の削減、二酸化炭素削減などの課題の整理を行いつつ、ごみ処理量の将来予測を行っております。その結果、大磯町から排出される可燃ごみ、不燃ごみ、空き缶、ビンについては平塚市の処分場へ搬出し、剪定枝については二宮町の処分場へ搬出することとなり、大磯町では、新たにペットボトルや容器包装プラスチックの選別、圧縮、梱包等といった中間処理を行うごみ処理場の整備を行い、大磯町と二宮町から排出される分を処理することとなりました。そのため、現在、都市計画決定されているごみ焼却場の廃止とごみ処理場の決定を行うこととなりました。

それでは、議案第 79 号のごみ焼却場の廃止についてご説明いたします。

現状では画面で表示しております黄色の範囲で都市計画決定しております。面積は約 0.92ha となっております。施設自体は平成 25 年 10 月 21 日に既に稼働停止しており、平成 25 年 12 月 5 日には、廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づく廃止届を提出しております。

建物につきましては現在、解体工事中で間もなく解体工事が終了する予定でございます。従いまして、議案第 79 号におきましては、黄色の範囲でお示ししました約 0.92ha のごみ焼却場の都市計画を廃止するというものでございます。

続きまして議案第 80 号の大磯都市計画ごみ処理場の決定についてご説明いたします。まず、

新たに整備するごみ処理場の概要についてご説明いたします。施設は大きく分けて3つの施設からなっております。1つ目が、ペットボトルや容器包装プラスチックの選別、圧縮、梱包を行うリサイクル施設。2つ目が、町外へ搬出する可燃ごみを貯留、積み替えする可燃ごみ中継施設。3つ目が不燃ごみや資源ごみを選別保管し、町外へ排出するための選別保管施設でございます。

1つ目のリサイクル施設の処理能力ですが、容器包装プラスチックの処理能力としましては、計画年間日平均処理量に実稼働率や月変動係数を用いた計算を行い、1日あたり4tの処理能力となっております。またペットボトルの処理能力としましては、同様の計算により、1日あたり2tの処理能力となっております。

次に可燃ごみ中継施設でございます。過去の可燃ごみ処理量から推計し算出した計画処理量7,514tに実稼働率や日別変動係数を用いて計算し、1日あたり47tの施設規模となっております。

最後に選別保管施設です。不燃ごみ、粗大ごみ、金属類、剪定枝、布団・畳等、空き缶類、ビン、古紙、古布、廃食用油、家電4品目、有害ごみを一時保管するための施設となっております。ごみの種類が多岐にわたることや町民からの一般車による受け入れも想定されることから、複数箇所に設置する予定となっております。

続きまして、新たに決定するごみ処理場の区域でございます。

黄色の線が先ほどご説明しました、廃止するごみ焼却場の範囲となります。新たに決定するごみ処理場の区域は赤い線でお示しした範囲となり、面積は約0.81haとなっております。

青く塗りつぶした箇所は、今回区域から除外する部分となりまして、現況は町道となっている部分でございます。この道路部分は昭和59年に町道認定されており、ごみ処理場の専用道路ではなく、一般交通の用にも供していることから、区域から除外することといたしました。

続いて区域の土地利用計画でございます。基本にごみ処理場の建物は、現状のごみ焼却場の解体跡地に建設することとしておりますので、区域の北側部分の緑色に着色した約0.31ha部分については、引き続き緑地として保全してまいります。残りの青色に着色した部分につきましては施設用地として使用する部分となりまして、面積は約0.5ha分となっております。

続いて、施設用地部分を拡大したものでございます。赤い点線で示したエリアがごみ処理場建屋のアウトラインとなります。その中にリサイクル施設、可燃ごみ処理施設、選別保管施設を整備します。合わせて事務・見学エリアも整備してまいります。その他、敷地内には洗車スペース、駐車スペース、計量器などを配置してまいります。収集運搬車両は計量器を通り、町道のスロープを介して建屋西側から搬入します。また、一般持込車両は計量器を通り施設東側の選別保管施設にごみを持ち込みます。

最後にごみの搬出ルートでございます。選別されたごみについては、区域に隣接する町道をとおり、幹線町道28号線から県道相模原大磯線を通り、国道1号へと抜けていきます。その後はごみの種類に応じて二宮方面と平塚方面へ搬出されます。

最後に今回の都市計画の廃止、決定に向けた手続きの流れになります。平成28年1月25日から4週間の期間で都市計画の変更について、原案の公告・縦覧及び意見書の受付を行いました。その後、2月11日に都市計画の原案に対する説明会を開催しています。なお、説明会に出席された方は1名で、反対する意見はありませんでした。なお、まちづくり条例の規定では都市計画公聴会を開催することとなっておりますが、公聴会の申出はありませんでした。これ以降の手續



きは、先ほどの自転車駐車場と同様の手続きを経ることになります。なお、スケジュールにつきましては先ほどもお伝えしましたとおりの予定となっております。

議題 79 号大磯都市計画ごみ焼却場の廃止及び議題 80 号大磯都市計画ごみ処理場の決定についてご説明させていただきました。以上でございます。

【会 長】

それでは、ただいまの説明に関しまして、ご意見ご質問ございましたら。

【委員 A】

今、既存施設を壊して、新たに造ることになりますと、その解体工事の間、どういう扱いになるのか。

【美化センター職員】

今ご質問いただきましたとおり、これまでは大磯町美化センターの施設で全てのごみを処理していました。しかしながら、平成 25 年 10 月に広域をスタートさせるにあたりまして、ごみ処理場施設を廃止させていただきました。それに伴い、ごみの動きになりますが、今既存で動いております平塚市にあるごみ焼却施設や、リサイクルプラザ、また破碎処理場に、直接ごみを運搬させていただきました。ごみ処理が滞ることのないよう、町民の皆様にご負担、ご迷惑かけないように対応をとってございます。

そして、平成 27 年度になります。本町のごみ処理施設の解体を進めさせていただいております。なお、町民の皆様には、直接平塚の施設に持ち込むようなことは避けなければなりませんので、美化センターの空いているスペースに仮保管場所を設けまして、今まで通り、美化センターの方で適正に処理させていただきます。

今後リサイクルセンターが出来上がってまいりましたら、可燃ごみであったり、容器包装プラスチックなどは、いままで通り美化センターで受け、中間処理をし、資源化等を行っていくという段取りになっております。

【委員 A】

要するに、解体中も普段通り、美化センターに持っていけばいいということですか。

【美化センター職員】

その通りでございます。美化センターへ直接お持ちください。

【会長】

その他、ございますか。

【委員 B】

心配な点がございまして、今までの車の台数に比べて可燃ごみの車も中間施設の方へお持ちになるわけですね。それに加え、二宮からもプラスチック容器とかいろいろなものが大磯に集まる。交通量の面で、今まで以上に多くなるのではないかと懸念があるのですが、どう考えているのか。

【美化センター職員】

今ご指摘いただいた通り、環境負荷の面では、非常に重要だと思っています。

平成 24 年度と、現在の動向を踏まえ、平成 30 年度にリサイクルセンターが稼働する予定でございます。車両台数でございますが、今まで大磯町のごみの搬入とまた二宮町が入ってきたもの、そして搬出していく部分を考慮いたしまして、今まで 24 年度ですと約 27,000 台の車の行き来が

ございました。平成 30 年度では、約 25%程度減る 20,000 台程度になると考えております。先ほど指摘いただいた可燃ごみ、やや小さい車が入ってきて、大きい車を出して行くというメリットもございます。

一方、二宮町から持ってくるペットボトルや容器包装プラスチック、こちらは完全に増になります。しかしながら、その他ごみ処理広域化に伴いまして、搬出先だとか、そのまま平塚市の処理場に持っていくこと等の方が残ることから、このようなかたちで、環境負荷、地元の皆さまへのご負担も軽減できることからメリットのひとつとして捉えておりますので、台数的には減っていくということになります。

**【委員 B】**

減っていく、という根拠が分からないのですが、いわゆる人口的に減っていくからごみの量も減っていくのか、どういう予測でそうなるのか。

**【美化センター職員】**

確かに人口減による減ということが当然ながら加味はしています。しかしながら、平成 24 年度まで受けていたもので、例えば、古紙類などは、一旦美化センターの方に受けさせていただきました。これだけで約 1,500 台程度ありました。こういったものが広域処理によって、直接資源化業者へ持っていくというルート変更が行われています。そのほかに、剪定枝を分別したことによって、可燃ごみが今までは 4,400 台程度入っていたものが、平成 30 年度は 3,000 台まで、これはもちろん減量化、剪定枝の分別、そういったもろもろの部分をつまえた中で減っていきますが、そういった変更点や違う施設に行くことを加味すると、美化センターへの搬入が減ってくることなど、ひとつの品目ごとに算出し、台数の推計をさせていただいている。一応根拠を持った中での推計ということですが。

**【委員 B】**

都市計画を設定されている部分なのですが、ほぼ同じ面積程度になっているのですが、今後ごみ処理場において、何か必要な部分とか、もう少し範囲的に設定しておいた方が無難かなという目安とかそういう将来的な面はないのですか。これで十分だということでしょうか。

**【環境課職員】**

現在、ごみ処理広域化計画を策定して、進めているところでございます。その計画の中に、位置づけられているものを造っていくという中で事業を進めております。今後新たに都市計画が必要な規模のものを造るということは、現在のところは計画上決定してございません。

**【委員 B】**

現在は分かるのですが、将来はないって言う意味。

**【環境課職員】**

将来的にも、施設整備計画においては、20 年先の計画はされていません。

**【会 長】**

ごみの量に関して一旦、ちょっと増えて減っていくのか、横ばいなのか、もし推計しているとすると、情報提供とかありますか。

**【環境課職員】**

ごみ量につきましては、ごみ減量化施策を打ちながら、減量化の方向に進めて、平成 32 年若

干の減量化を見込んで推計しています。基本的には、ごみを減らしていこうという施策のもと、推計をしています。

**【委員C】**

ただいまの質問に関連する部分もあるのですが、将来の人口の増減等により、大磯・二宮間において、特に大きいのは、枠組みの変更が有りうるのか無いのか。例えば、大磯がこのペットボトル等の部分を、現在は担当という事で進めているのですが、将来、大磯の剪定枝の部分もやらざるを得ないとか、あるいは二宮町は、剪定枝の自分の分くらいは出来るとか、そういうような中身の変更、区分の変更が発生することがないのかということと、それに対して、現在の施設で、もし変更等があるようでしたら、どの程度までは対応できるのかどうか。そのあたりを聞かせていただきたい。

**【環境課職員】**

1市2町の広域のごみの種類の区分の変更が将来的に見込まれるのかということでしょうか。

**【委員C】**

というのは、ひと頃二宮町がこの広域化に参加するとかしないとかという問題があったので、今後もそういった部分の話が再燃したりする可能性がないのかという質問なのです。

**【環境課職員】**

二宮町が平成24年3月に加入して、1市2町でごみ処理広域化計画を作り進めています。ここから脱退することは、現在のところ想定はしていません。また、区分についても長期的な展望の中で見ておりますが、国の法制度の関係で多少の区分が見直される場所もあるかと思えます。その辺については町の施設で、選別保管施設というものがありますが、その中で、対応できる範囲であると基本的には考えています。

**【会 長】**

あれですか、この施設のこれ以上の詳しい図面とかないのだけど、容量的に余裕があるのか、いざという時には増量が可能なキャパシティなのか、その辺どうなのか。

**【環境課職員】**

こちらのスライド資料のページでいきますと、5ページのごみ処理場の概要02というところで、リサイクル施設があって、その次のページにごみ処理場の概要03、04というのがあります。02で、説明させていただきますと容器包装プラスチックについては、計算式がありまして、1日あたり3.89t、処理規模として1日あたり4tの処理能力を有するものを造ります。とここで、0.11tの余裕をもっている。ペットボトルについても1.02tということで、処理能力としては十分です。ただ、受け入れるためのストックヤードが必要になってきます。今回の事業はDBO方式ということで、民間の事業者が提案し施設整備、運営を行う方式となります。提案の中では余裕を持った提案がなされているということが現状です。

**【委員D】**

7ページの上のところ、今回区域から除外される町道の部分があると思うのですが、こぶのように出っ張っているところがありますが、ここまで町道認定されているのでしょうか、あと上の図面が二重に見えるのですが、位置が変わるわけではないのですね。

**【事務局】**

ちょっと線がずれて二重に見えるというのは、ここは重なっているオンラインということです。

あと、町道の下の部分に出っ張った箇所がございますが、こちらは現在美化センターの方で管理されている土地ではございます。町道区域ではございません。ただ、ここを残してしまうと飛び地みたいになってしまうので、今回町道と合わせて区域から除外させていただきました

【会 長】

他にございますか。これもあれですね、今回は原案について議論しているということで、ご質問はいただきましたが、特にこうするべき、というご意見ではなかったと思います。先ほどと同じように、この第 79 号及び 80 号の議案の答申については原案通りとし、答申については事務局に作成していただくことにしますが、よろしいですね。

《異議なしの声》

【会 長】

以上で、議案 79 号及び 80 号の審議を終了します。

ここで事務局から説明があるのですね。

【事務局】

議題の 78 号議案から 80 号議案につきましては、先ほどの説明でもありました通り、本日のご意見を踏まえた都市計画案を作成し、縦覧・意見書といった手続きを進めたいと考えております。その後は再度都市計画審議会においてご審議いただくこととなりますのでよろしくお願いいたします。

先ほどお話ししました通り、第 81 号議案につきましては、事業関係者を紹請してございます。ただいまから入室します。

《事業関係者入室・紹介》

【会 長】

それでは議題 81 号について、説明の方をお願いします。

【事務局】

それでは、議題 81 号議案について諮問いたします。

大磯都市計画高度地区に定める建築物の高さの最高限度に関する適用除外の許可について、諮問。

このことについて、大磯都市計画高度地区における適用の除外の運用基準により、次のとおり貴審議会に諮問します。

続いて、理由を朗読します。大磯プリンスホテルの 1 号館は昭和 39 年に、2 号館は昭和 55 年に竣工し、それぞれ 50 年、30 年以上が経過していることから老朽化が激しく、耐震上も建て替えるが必要な時期となっています。建替え計画では、敷地内の既存緑地を確保しつつ、駐車施設や大型バスが転回できる敷地を確保すると、計画建物は 1、2 号館跡地に集約せざるを得ず、更に新たに建設する宿泊施設棟については、必要な客室数を確保すること、温浴施設棟については、施設の性格上、階高を高く設定する必要があることから、最高限第 2 種（15m）の制限内で必要な床面積を確保することは、困難な状況となっております。そこで、最高限第 2 種（15m）の制

限を超えるものの、既存の2号館の最高高さである22.4m超えない高さで建替えとすることで、年間を通した利用客の拡大を目指し、更には神奈川県と大磯町が進める「新たな観光の核づくり」の推進の一助として相応しい施設とするため、大磯都市計画高度地区における適用の除外の運用基準の規定による許可を申請するものです。

諮問は以上です。引き続き大磯都市計画高度地区における適用の除外の内容について、担当から説明させていただきます。

#### 【事務局】

それでは、議題81号「大磯都市計画高度地区に定める建築物の高さの最高限度に関する適用除外の許可」について、ご説明させていただきます。先ほどと同じくスクリーンを中心にご説明させていただきます。お手元の図面集の7ページから19ページに詳細な図面を付けておりますので、合わせてご覧ください。

スクリーンには位置図をお示ししております。計画地は大磯町西部の海岸沿いに立地している、大磯プリンスホテルでございます。高度地区に定める高さの最高限度を超えて、建て替えを予定していることから、本日は、高度地区の適用除外について、ご審議いただくものでございます。

ここで、案件の説明の前に、本町の高度地区についてご説明させていただきます。

本町では、平成16年に2種類の高度地区を都市計画に定めており、建築物の高さの最高限度を13mとする第1種については、第1種中高層住居専用地域の全域に、建築物の高さの最高限度を15mとする第2種については、今回の計画地である第2種住居地域や近隣商業地域などに指定しております。なお、第1種低層住居専用地域については、用途地域の中で建築物の最高高さを10mとしていることから、全ての用途地域において高さに制限が設けられていることとなります。また、高度地区には3つの適用除外が設けられており、1点目が、地区計画により高さ制限が定められている区域内で当該地区計画に適合している建築物。2点目が、既存不適格建築物の大規模な修繕又は模様替え。3点目が、町長が公益上やむを得ないと認め又は周囲の状況により都市計画上支障がないと認め、大磯町都市計画審議会の議を経て許可した建築物となっております。今回の大磯プリンスホテルの建替えは3点目の後段に該当するものでございます。

なお、周囲の状況により都市計画上支障がないと認められる建築物に関する具体の基準は、運用基準で定めており、既存不適格建築物の増築を行うもの、既存不適格建築物の改築を行うもの、町の発展に寄与する建築物の3つとなっております。今回の大磯プリンスホテルの建替えは2点目の既存不適格建築物の改築に該当するものでございます。

次に既存不適格建築物の改築についての詳細な基準になりますが、3つの基準を設けております。1点目が、改築後の建築物の最高高さが改築前の建築物の最高高さを超えないこと。2点目が、日照、通風の確保など周囲の住環境に配慮がなされていること。3点目が、改築後の床面積の合計が改築前の床面積の合計を超えないこととしております。

それでは、具体的な建築計画についてご説明いたします。はじめに計画地の状況でございます。赤い一点鎖線でお示ししておりますのが、大磯プリンスホテルの敷地境界線となります。敷地北側には2級河川葛川が流れており、敷地南側は隣接地である大磯ロングビーチとなっております。さらに南側には西湘バイパスが通っております。敷地内の主な建築物としましては、3号館、2号館、1号館、プリンスホール、社員棟などとなっております。

敷地へのアクセスとしましては、葛川に架かっている橋梁から敷地内へと入るルートと隣接す

る大磯ロングビーチの敷地内通路から入るルートとなります。

建築基準法上の接道としては、葛側に架かる橋梁からの接道となりますが、実際の来場者の多くは隣接地の敷地内通路から来場している状況です。

続いて、建替え計画の概要についてご説明いたします。はじめに建替えの理由ですが、今回の建替えは、最も古い1号館で築50年以上が経過していることに伴う施設の老朽化と、大磯プリンスホテルの新規事業計画により温浴施設などを建設することによるものでございます。

また、建替えにあたっての前提条件でございますが、1点目は事業計画上必要な床面基の確保でございます。温浴施設と宿泊施設を建設する計画となっております、解体する既存建築物の床面積を確保していくものでございます。2点目は、敷地の制約でございます。敷地は約4haと広大であります、大型バスを想定した敷地内通路や宿泊者用駐車場などを確保しつつ、可能な限り既存緑地を保全していきますと、建築可能な範囲は、ほぼ既存建築物が建っている範囲に限られてまいります。3点目は、特殊な施設の必要な階高の確保でございます、特に温浴施設については、十分な階高を確保する必要があります。このような前提条件のもと、設計を進めた結果、高度地区の高さ制限である15m以下の範囲では、必要な床面積を確保することが困難な状況となっております。そこで、今回高度地区の適用除外を申請し、既存建築物の最高高さ、延べ面積の範囲内での建て替えを行い、町内唯一の大規模レジャー塾は区施設にふさわしい整備をしようとするものでございます。

続きまして、スクリーンには敷地内の建物の状況を表にまとめております。主な建物としては、3号館、2号館、1号館、プリンスホール、社員棟となりまして、今回の計画は、3号館以外の建物と温泉チャペル棟、通路を合わせた11,558㎡を解体し、新たに温浴施設棟と客室棟を建てるというものでございます。

続いて、計画中の建築物と解体する建築物との比較表をお示ししております。

敷地面積は、約4haでございます。主要用途としましては、どちらもホテルでございまして、構造につきましては、どちらも鉄筋コンクリート造となっております。階数につきましては、既存建築物であります1号館、2号館ともに地上5階建てとなっております、新築建築物につきましては、温浴施設棟が地上4階、客室棟が地上6階となっております。最高高さは、既存建築物につきましては、2号館が最も高く22.4mとなっております、新築建築物についても最高高さの範囲内ということで22.4mを計画しております。建築面積については、既存建築物の合計は、7,455.8㎡でございますが、宿泊をメインとした施設から1階部分にラウンジやレストランといった集客施設を設けたことにより、建築面積は最大限増加させることとしており、新築後の建築面積は10,455.4㎡となっております。従いまして建ぺい率につきましても、既存の18.9%から22.6%へ増加しております。延べ面積につきましては、高度地区の適用除外の要件でもありまして、既存の延べ床面積を超えない範囲での建築を行うこととしており、延べ床面積に変化はありません。従いまして、容積率につきましても88.25%で変化はありません。

続きまして、施設の配置について、ご説明いたします。建物につきましては、既存の3号館の西側に温浴施設棟、さらに西側に客室棟を計画しております。各棟とも廊下で接続されております、一体的に利用される計画となっております。建物の配置にあたっては、敷地内の通路、宿泊者用駐車場を確保した中で、既存の緑地を可能な限り残した配置となっております。既存の建物を重ねますとこのようになります。既存建築物を解体した跡地に新築する形になりますが、建

築面積は可能な限り大きく取っております。なお、緑化率につきましては、大磯町まちづくり条例施行規則第60条に基づき、規定の10%を確保する計画となっております。

続きまして、建物の高さですが、スクリーンには既存の3号館と、今回計画している温浴施設棟と客室棟を示しております。温浴施設棟、客室棟ともに最高高さは22.4mと、既存の2号館の最高高さである22.4mの範囲内での新築となります。既存1、2号館を重ねてみますと、このようになります。最高高さの算定にあたりましては、地盤面の取り方や、高さに参入する部分の判断等により、変わってまいります。あくまでも建築基準法上の高さの算定基準に基づき判断することになります。既存建築物の建築確認済証を確認したところ、最高高さの表記が22.4mとなっておりますので、今回の計画建物の最高高さも22.4mの範囲内で建築するものですが、地盤面の造成等により、高さの起算点が変わってくる状況もありますので、重ね合わせるとこのような形になってまいります。

続きまして、それぞれの建物の階高の構成についてご説明いたします。まず、温浴施設棟につきましては、特殊な建物となっておりますので、かなり階高を大きく取る必要がございます。1階にラウンジ、レストラン等を配置し、階高は7.5mで計画しております。2階は大浴室等で、階高は7m、3階はスパやプールを配置しまして階高は4m。4階は機械室となっております。3.9m、合計で22.4mとなっております。

次に客室棟でございます。こちらにつきましても、1階にラウンジ、レストラン、宴会場等を配置することから、階高は4.8mと少し高めにとっております。2階から6階までの客室部分につきましては、階高3.4mの5層分となっており、屋上のパラペットの立ち上がり部分を入れて、最高高さ22.4mの範囲内となっております。これまで、既存不適格建築物の建替え特例として、既存の高さを超えないこと、既存の床面積を超えないことについてご説明してまいりましたが、日照・通風の確保など、周囲の住環境に配慮がなされているというところについて、ご説明いたします。

まず、計画建物から最も近い住宅と計画建物の高層部分との距離は直線で60m以上の離隔が確保されております。これは計画建物の高さの約2.5倍に相当するもので、十分な離隔が確保されていると考えられます。また、敷地北側には幅約20mの二級河川葛川が流れており、ホテル敷地と住宅地との間には通風を遮るような障害物は無く、通風に関する影響はないものと考えられます。また、計画建物の及ぼす日影におきましても、建築基準法に定める日影規制を十分な余裕をもってクリアしておりますので、日照・通風の確保など、周囲の住環境に配慮がなされていると考えております。

最後に、本案件の手続きの流れについてご説明いたします。はじめに、事業者からの事前相談を踏まえ、今回の計画について、町内の関係部局で調整を行った結果、既存不適格建築物の建替えで、改築前の最高高さ、延べ面積を超えないものであり、周辺の住環境に配慮がなされており支障なしと判断しております。また、まちづくり条例に基づく手続きの中で、事業者が住民説明会を行っております。2月28日に開催しましたところ、30名の参加があり、主な意見は工事期間中の工事車両に関する意見や建築後の建物による風環境や日照に関する質問がありましたが、事業者より回答し理解を得ております。高度地区制限を超えることに対する反対意見はありませんでした。その後、大磯プリンスホテル建替えに伴う高度地区の適用除外の申請が提出され、本日は、皆様にご審議いただいているところでございまして、ご審議の結果、支障なければ今後、

町長が許可をすることになります。

以上で、説明を終わります。ご審議のほどよろしく願いいたします。

**【会 長】**

ありがとうございました。それでは、ただいまの説明に対しまして、ご意見ご質問等ございましたらお願いします。

**【委員A】**

図面集がありますけれども、17 ページにいろんな時間の日影がありますけれども、これはどういう意味ですか。要するに、一番問題なのは、客室が西側にある、西側から川を越えたところに道が狭いので、日照権の問題があると思う。

**【事務局】**

まず、16 ページの図面をご覧ください。こちらが、今回色を使って日影の形を描いてあるのですが、8時、9時、10時などと時間が書いてあります。8時というのは朝8時に日影が落ちるライン、9時になると日影が短くなり、10時になるともっと短くなり、12時が一番短くなります。夕方16時になるとまた日影が東側のほうに伸びていきます。一時間ごとに日影の位置を模した図面になります。この16 ページについては、こういった日影が一日の間に動いていくことを示しています。こちらについては、一年のうちで最も日影の長い時期、冬至の時間を想定した中で描いたものです。ただし実際に落ちる日影とはちょっと違うのですが、実際の地面から4m上がった位置での日影図です。これは、法律の方でそういった計算をすることになっていますから、こういったものを作成させていただきました。

次は17 ページなのですが、3時間とか5時間とか書いてあります。これは、朝8時から夕方16時までの間で、5時間日影になってしまうエリアと3時間日影になるエリアがこれだけありますという表記です。従って、長時間日影になるエリアのほとんどが敷地の中で収まっているというのが、17 ページでございます。敷地境界が赤い線で示してございますが、外側に黒い点線で帯状に線が引いてあるとおもいます。それが5mラインと10mラインになります。これは何かと申しますと、建築基準法の日影制限の中で、5mから10mのラインの中に、5時間の日影が入ってはいけないという法律上の規制になっています。それから10mより外側に3時間の線が出てはいけない、という日影規制の規定がございます。しかし今回は、5時間のラインは自分の敷地内で収まっていますし、3時間のラインも10mより外側にははみ出していません。法律上の日影規制は十分守られているというものがこちらの図になります。

それから18 ページに、これも同じような図なのですが、今申し上げた5時間とか3時間というのが、実際日影が落ちる可能性がある第一種中高層住居専用地域での規制なのですが、18 ページの方は、一部市街化調整区域が隣接地でございますので、市街化調整区域に対応した図面になります。基本的に見方は同じです。計り方がちょっと違うのは、先ほどは地面から4mの水平面で日影を描いておりましたが、こちらの18 ページは地面から1.5m上がったところの水平面で日影の絵を描いているというところで、日影図が少し変わってきます。19 ページの3時間のラインと2時間のラインといったところも、このような形になっております。ただ、こちら見ますと、2時間のラインが10mの線を超えてしまっているような図にはなっているのですが、2時間のラインが市街化調整区域に入っていない。市街化調整区域に2時間以上の日影を落としていないということで、本来これに関してはそもそも適用されるものではないのですが、一応作成しました



ので、参考までに添付しています。

【委員A】

市街化調整区域というのは、私は現場を見てないから分かりませんが、実際はハウスか何かあるのですか。

【事務局】

調整区域のところは、19 ページの図でみますと西のほうに四角く大きいのがあるのがハウスです。

【委員A】

18 ページとか17 ページとかをみると、一部日影がかかるように見える。

【事務局】

6 ページをみますとハウスにはかかっていません。実際の落ちる日影とは季節によっても違うでしょうし、なんとも言えないところがあります。ただ、長時間日影というのは生じていません。

【委員A】

住民説明会の時にそういった質問はあったのですか。

【事業者】

では、今いただいた質問に関してですが、日照に関することにいたしましては、建物の配置形状が斜めになっていることによって、日照に関してどうでしょうかという質問がございまして、今ご説明いただいたように特に問題はないということでご理解いただいております。また、質問の主な内容といたしましては、先ほどもご説明いただきましたけれども、工事期間中の音とか臭いとか振動とかをご心配される声がありましたが、それに関しては、私どもとして、もし何らかの問題があった場合には、前向きに善処いたしますということを申し上げまして、ご理解いただいております。

あと風に関しても、現状から今度新しい建物が建ったときに、変わるのか変わらないのか、その辺の影響がどうなのかということをご質問いただきまして、そちらに関しましても、大きな影響はございませんということでご理解いただいて、特に問題にされることはないという状況です。

【委員A】

工事車両はどのようなルートを通るのでしょうか。

【事業者】

工事車両に関しましては、橋の方よりも、西湘バイパスから来る方をメインにしますということで申し上げまして、どちらかという今、住宅の中に入って来るような橋を渡るルートは、生活道路として使われているので、その安全性を考慮いたしまして、一般的には西湘バイパスのルートを使うということで説明しております。

【会長】

よろしいですね。他にないでしょうか。

【委員B】

私は、高さ制限が15mというのがかわいそうだと思うのです。なぜなのかと言うと、これほど大磯町に貢献して、経済効果を生んでくれる場所というのは他に大磯にあるのか。この地方創生に向かって、経済と雇用を創出しなきゃいけないと町は考えていながら、こんな考え方でいいの

か。町の発展に寄与する建築物というくらいの考え方じゃないと。既存不適格建築物を改築するような考え方じゃなくて、もっと経済効果を大きく見ることが大事。それでないと、将来的に大磯が向かっているものを懸念している。こういう民間企業をうまく活用してもらって、経済効果を生んでもらって、雇用をたくさん生んでもらうような考え方を持たなくてどうするのか。私も一度泊まったのですが、高さ制限があるために宿泊施設の天井が低いのです。あれは、宿泊者の感覚としては非常に圧迫感があって、お客さんにサービス提供をしているとは思えない。やっぱり、宿泊者にゆとりがあって、天井の高さもしっかりと高くないとこれから外国人が泊まるという、日本人より背が高い訳ですから圧迫感が非常に強いわけです。そういうような形式というのは考えるべき。将来的に、いわゆるまちづくり条例も考えなきゃいけない、町のためには。やはり、もっと経済を効果的に活用してもらうように、民間に誘導してもらうような考え方を持ってもらいたい。このような施策を、今後町は考えるべきだと思います。

**【会 長】**

今の公益性が高いのではないかと、というご見解だと思うのですが、町としてはどのように受け止めているか。

**【事務局】**

おっしゃるとおり、高さ制限というところで、民間活動が制限されているということは、こちらのホテルに限らず、町内全域に言われることです。しかしながら、大磯町の成り立ちとして、今まで高さ制限を設けてきた歴史的な経緯もございますので、今回につきましては、今後にもなると思いますが、高さ制限を越える既存不適格の部分については、その高さまでという話で。事業者さんの方とも打合せをさせていただいた上で、事業収支をそこに見合う規模で、範囲に収まるということも確認はさせていただいて、もしそうじゃないということであれば別の方法を選びながらやっていくということで、都市計画制度をそういった部分では選択しながら、活用したいと思っています。

今回については適用除外を受けることで、こちらがやりたい範囲で収められるということで、決着という訳ではないのですが、話についてはありますので、そこで進めさせていただきたいと思っております。

**【委員B】**

将来的な面で、行政側としては条例に従ってやらなきゃいけないわけですから、それはよく分かっているのですが、将来的に町のことを考えたら、いろいろ考えていかないと大磯は衰退していただくと懸念しているわけですから、そういうことも視野に入れたいといけないわけです。

**【事務局】**

そうですね、より高度利用をしていくというような案件が出てきた場合には、都市計画の手法等を用いながら議論を煮詰めていきたいと考えております。

**【会 長】**

この件は以上ですね。ちなみに階高で 3.4m、外国人が泊まった時の話で、参考のために教えて欲しいのですが、今回計画されておられる 3.4mというのは大体どんなものか、あるいは現在の客室の階高と比べて、同じなのか割と余裕を持ったものなのか、あるいはこの高度地区の制限のせいでやや妥協して設計しているのか、その事情をお聞かせください。

**【事業者】**

既存の解体する建物がかなり古いもので、当時は割合階高が低く天井高 2.4m ぐらい。今回は 2.7m なので、外国人の方でも十分だと思います。

【会 長】

他の観点から何かございますか。

【委員 C】

平成 13、14 年の頃は、この敷地はいわゆる商業地域に指定されていた気がするのです。まちづくり条例が制定されたので、そちらの方に移行したと捉えたらいいのか。確かに 3 号館は 10 階くらいありますよね、高さが。そうすると高さ制限がどうかということじゃなくて、それをはるかに超える高さになってくるのですが、そういう建物を建てるに当たって、ホテルなどは、1 階にレストランが入っていたり、いわゆる大型の複合商業施設という捉え方で、そうだったのかなというような気もしている。そのあたりはそういう時代ってあったのでしょうか。

【会 長】

条例によって用途地域が変わっちゃうようなことが過去にあったかどうか、というのが一つ。もう一つは 30 数m の高い建物が建っていますが、そのときにはどうやって建てたかという質問ということでもいいですね。

【事務局】

昔、商業系の用途だったかどうかというのは、手元に資料がないのですが、現在は第二種住居地域になっております。平成 4 年に都市計画法が改正され、用途地域の種別が増えたときに第二種住居地域という指定をさせていただいております。従って条例に基づいて変えたというものではないというのがひとつと、高さについては、3 号館の 10 階建ての高い建物ですが、その頃はまだ、高度地区は指定されておらずで、高さの制限はございませんでした。ただ、開発指導要綱に基づく指導を行っておりまして、その中で 15m という要綱の中で制限というのはさせていただいたのですが、都市計画で言う高度地区は指定していないという状況の中で建てられたものです。

【会 長】

もし事業者の方で、過去の都市計画の変化などが情報としてありましたら教えていただきたいと思います。町の方でも大いに考えられるのは、用途地域自体を変えたというのは、バブルがあって、過度の開発があちこちで出来たものだから、あまりよろしくないで制限をかけられるように、あくまでメニューですけれども、そういうのを国で用意した。その時おそらく、町の方でうちの将来どうしようかと、いっぱい開発する町がいいのか、周りの住宅地と調和するような町がいいのか議論されたはずで、その結果高度地区ということがかかったのでしょうか。

ただ、私の推測なので、今回の議論とは一応切り離して、都市計画審議会としては非常に重要な点であるので、そのへんの実事関係をまた事後でよろしいので教えていただきたい。

【委員 C】

記憶が定かでないので、相当前であって、実際あったのかなかったのか、そのあたりも含めてお教えいただけたらありがたい。

【事務局】

町内の用途地域の変遷と、高度地区などの経過等を資料としてお示しします。

【会 長】

今日の審議としてはこのような内容でよろしいかどうか。

【事務局】

ざっくりではありますが町のホームページに、変遷は一応入れさせていただいておりますのでご覧ください。

【会 長】

その他はどうでしょうか。

【委員E】

町としては、高度制限をするのかしないのか、これから先、もし制限がなければいくらでも高いものが出来てしまうと思う。その方向に進むのか、大事なことだと思うのですが。そういう面も今後のことを考えて教えて欲しいと思います。それから、住民としてはあまり高いものを、平塚のマンションとかああいうものを大磯に持ってくるのはどうかというのがあります。

【会 長】

あらためて、今どうかというのを説明してもらえますか。高度地区はかかっているのですね。あるいはかかってないところがあるかどうか、それも含めて現状をもう一度ご説明ください。

【事務局】

大磯町の中で高度地区は二種類ございます。最高限第一種高度地区が13m。これは、第一種中高層住居専用地域という用途地域にかかっています。最高限第二種高度地区が15mの制限。これは第一種住居地域、第二種住居地域、近隣商業地域、準工業地域、工業地域、という用途地域に制限がかかっています。それ以外に用途地域は、第一種低層住居専用地域というのがありますが、そちらについては、法律で10mまでしか建てられないという制限がかかっています。これ以外だと市街化調整区域になります。これは高さ制限というのはないのですが、基本的には建築物は建てられない地域になっておりますので、とくに制限はかけていません。従って大磯町内は建物が建てられるところは全て高さの制限がかかっています。

【会長（高見沢委員）】

いずれにしても、審議会で把握してないといけないので、しっかり把握した上でどうしたらいいのかというのはこれからの議論なので、また機会を見て議論していきたいと思います。

その他にはございますか。

それでは、議題81号議案については、原案どおり可決してよろしいでしょうか。

《異議なしの声》

ありがとうございました。それでは、議題81号議案については原案どおり可決いたしました。関係者の皆様はご退室ください。

《事業関係者退室》

【会 長】

審議案件は以上でございます。続きまして、次第の3「その他」として、何か事務局よりござ

いますか。

**【事務局】**

来年度の審議会日程ですが、3回ほど開催を予定しています。早速、4月下旬に昨年からご審議いただいておりますまちづくり基本計画の改訂について、答申をいただく予定です。よろしくお願いたします。

それと任期の関係について、説明がございました。

**【事務局】**

委員の皆様につきましては、今月31日で任期が満了となります。事務局といたしましては、今回の議題78号から80号議案やまちづくり基本計画の一部改訂など、審議を継続している案件があることから、引き続き現在の委員の方をお願いしたいと考えております。既に、事務局から意向確認を行っており、行政機関を除く皆様にはご内諾をいただいていると聞いております。引き続き、町都市計画についてご協力を賜りたくお願い申し上げます。

**【会 長】**

委員のみなさまの方から、何かご質問とかご要望がございますか。

ございませんようでしたら、これをもちまして第77回大磯町都市計画審議会を終了します。

本日は、お疲れ様でした。

— 以 上 —