

第 63 回大磯町都市計画審議会会議録

日 時 平成 17 年 1 月 14 日(金) 午前 10 時～午前 11 時 15 分

場 所 大磯町役場 4 階第 1 会議室

出席者 8 名【小林会長、島田委員、坂田委員、百瀬委員、二挺木委員、木村委員、
大倉委員、塩谷委員】

傍聴者 2 名

1 あいさつ

2 議題

(1) 議案第 57 号大磯都市計画臨港地区の決定(町決定)について

会 長： 大磯都市計画臨港地区の決定は、町決定の案件で、前回の審議会では原案を審議しました。今回は案の法定縦覧後の審議であり、本日の審議会での審議後、答申を行い、県の同意を得て都市計画決定されるものです。それでは、事務局より説明をお願いします。

(事務局より資料により説明)

会 長： 議案第 57 号について、ご意見、ご質問があればお願いします。県の分区指定はどのようになっていますか。

事 務 局： 県は、分区指定図(案)のとおり大磯港を商港区と漁港区に指定し、2月の議会に分区の条例案を上程する予定になっています。

会 長： 分区ごとの規制についても書かれていますが、これは説明会で説明したのですか。説明会で意見等ありましたか。

事 務 局： 県の担当者から説明があり、意見も出ました。

会 長： どのような意見だったのですか。

事 務 局： 漁港区が狭い、砂利置き場として使用していることについての意見がありました。

会 長： 県が指定をする時に、また意見募集をするのですか。

事 務 局： 県の説明会と意見募集は終了しています。

委 員： 分区を県が決める時に、町の大磯港再整備計画とのすり合わせはしているのですか。それとも再整備計画はまだ検討中ですので別のものとして考えているのですか。

事 務 局： 県へ要望はしています。建物の内容によっては、協議が必要になる場合がありますが、基本的には分区指定による再整備計画への影響はないと県から回答をいただいています。

委 員： 商港区が大きく、漁港区が小さく分区指定されていますが、これは大磯港の活用の大きな面を商港区と考えるということですか。商港区と漁港区の使い勝手の違いを大まかにかまいませんので、説明してください。

- 事務局： 県が進めている内容なので、詳しく答えることができませんが、漁港区の区域については、県が漁業協同組合に相談して決めたということでした。資料にあるように、分区によって建てられるものの用途がありますが、基本的には支障がない形で考えているという回答が、説明会時に県からありました。
- 委員： 砂利港といわれることについての考え方を、県から言明されているのですか。
- 事務局： 県からは、災害時の緊急物資受入港としての機能も含めた商業港であると回答がありました。
- 会長： 質問の主旨は、現状の用途に固定されると困るという意見だと思いますが、商港区は、かなり幅広い活用が考えられる分区だと思います。今後、大磯港が発展するにあたって阻害になるような分区指定ではないと思いますので、ご心配はないように思いますが、よろしいですか。前回もいろいろご審議いただき、それについての説明会も開き、具体的な分区指定の中身も分かりました。今後の大磯港の発展に必ずしも阻害になる計画ではないと思いますので、その他ご意見がなければ、了解いただけますか。
- 委員： 資料を見ると、商港区、マリーナ港区、漁港区の分区があります。大磯町にとって、海洋性レクリエーションの支援というのも必要ではないかと思いますが、大磯港には、マリーナ港区の指定がありません。このことについて県から説明はありましたか。
- 事務局： 県では、現在、大磯港についてマリーナを作るという計画がありませんので、現状の商港区と漁港区の2分区で進めたいということです。大磯港にマリーナ港区が必要ということになれば、改めて議論の対象になると思います。
- 会長： 将来的に、マリーナが必要になった時に、港湾整備がされ、マリーナ港区が指定されるということだと思います。町の公園との関係について、臨港地区の分区に指定することで支障はありますか。
- 事務局： 各分区の用途の内容ですが、公園は港湾施設9 - 3号港湾環境整備施設と考えられますので、いずれの分区の用途にも当てはまると回答いただいています。
- 会長： 整備をする際は、都市公園ではなく港湾施設という形でお金が出るということですか。
- 事務局： 港湾施設ということでは補助金はでないと考えます。
- 委員： 会議の後で構いませんので、臨港地区指定に伴う、自然や景観、防犯面などとの係わりを教えてください。
- 会長： 他にご意見はありますか。無いようであれば、原案を修正するまでのご意見は出ませんでしたので、原案のとおり都市計画決定するというところでよろしいですか。(委員了承。) それでは、議案第57号については、議案どおりとします。具体的な答申については、審議の結果を踏まえ事務局で作成してください。審議議案は、1件だけですので、次に報告事項に入ります。(1)

大磯町まちづくり基本計画全体構想原案・地域別構想素案について」事務局から説明をお願いします。

(事務局より資料により説明)

会 長： ご質問等がありますか。大きな変更点である自然風景については、他の市町村の計画とは違う、大磯の計画の特徴であると思います。これは景観法とのからみで環境をどのようにしていくかの議論が出てくると思いますが、どのように考えていますか。

事 務 局： 30 ページの「4」風景の保全・創出の誘導指針」を入れ込んだ理由は、大磯らしい風景の保全と創出のためです。まちづくり条例に助勢制度があることから、「デザインガイドラインを作成していかなければいけない」と、まちづくり審議会から要望が出ていますので、まちづくり基本計画のなかに基本的な考え方を表示し、景観計画等でガイドラインに結びつくような具体的なものを作っていきたいと考えています。

会 長： 景観計画等を考える際の基になるビジョン的なものをまちづくり基本計画のなかに表現したということですか。

事 務 局： そうです。

会 長： 他にご質問等がありますか。今、国土交通省の景観法の運用についての委員会を行っています。景観法が動き出して具体的な景観計画区域の景観地区を指定した場合、運用や認定についての仕組みが必要になってきますが、行政でどのように対応していくのか、都市計画のなかで対応していくのかどうかの課題が書かれていませんので、計画を作るだけでなく、どのように行政として受け止めるかの議論もしておく必要があると思います。今までは確認事項ですから、基準がありそれに合っているかどうかの判断をすれば良かったのですが、景観地区については、デザインがその地域に相応しいかどうか行政で判断し、認定をしていくという裁量の余地があります。どのように対応していくか悩んでいる公共団体も多いので、課題としてどのように考えていますか。

委 員： ご指摘のように、通称、景観緑三法のなかで、景観法だけでなく新しい都市緑地法、屋外広告物のからみなど総合的に検討し、行政としてどのような手立てをしていくか、景観行政団体になりましたので本気で考えていかなければいけないと思います。まちづくり基本計画の基本理念に「ほっとする素敵なまち」と書かれているように、大磯は東京にも近く理想的な環境共生生活都市圏に属しています。風景や景観を後世に伝えるには、どのようにしたら良いか考える必要があると思います。

事 務 局： 景観行政団体についてですが、昨年 12 月 27 日に県知事より同意をいただきまして、2 月 8 日から大磯町は景観行政団体になります。

会 長： 大磯町の風景を維持していくというまちづくりに、良いツールが出来たと思いますので、ぜひ上手く活用してください。

委員： 当然、それに対する行政としての説明責任が出てきます。しっかりと町民に向き合う必要があります。

会長： まちづくり条例との関係もありますので、どのように一体的に進めていくかが課題です。

委員： まだ計画の段階で具体的ではありません。いかに具体的にしていくか難しいと思いますので、重点的なものを考え主体とし、優先順位を付けて取り組んでいくほうが良いと思います。

会長： 景観法というのは、国が具体化する方法として用意したものです。これにより規制をかけ、補助を得たりすることが出来ます。場合によっては、相続税の減免を受けることも出来ます。

委員： それには、具体的に示す必要があるのではないですか。

会長： 景観法は、かなり効果のあるツールですが、行政の姿勢が問われるので、頑張ってください。行政の尽力が必要なので、限られた人員で進めていくのは大変なことだと思いますが、委員の中には、議員の方もいらっしゃるのご協力いただきたいと思います。よろしいですか。(委員了承。) それでは、この件はご報告いただいた通りとして、2件目「(2)大磯町都市計画提案手続要綱の制定について」の報告に移ります。事務局から説明をお願いします。

(事務局より資料により説明)

会長： 前回、説明をいただいた内容ですが、具体的に運用が始まったということで、改めて報告していただきました。要綱の3ページ第7条で、大磯町土地利用事務調整連絡会議にかけた上で、都市計画審議会に出されるという関係になっていますが、大磯町都市計画審議会というのは、年3回ほどの開催です。提案が審議会にかけられるまでの時間的な規定というのはないのですか。

事務局： 出来るだけ速やかに行うように考えていますが、特に規定はありません。

会長： 審議会が行われた数日後に提案が出された場合、審議をするのがかなり先になってしまうという問題が若干ありますので、意見提出者にその旨を説明するなどの対応をお願いします。

事務局： 事前相談の機会を設けていますので、大磯町都市計画審議会の開催予定等を含め、説明をしたいと考えています。

会長： よろしいですか。(委員了承。) それでは、3件目「(3)神明町地区の地区計画について」の報告に移ります。事務局から説明をお願いします。

(事務局より資料により説明)

会長： 中間報告ですが、地区計画の指定にあたって具体的に動いているという説明です。何かご意見はありますか。

委員： この地区計画は、いつ頃出てきたのですか。11月と12月に説明会を開いたということですが、業者から地区計画の申出があったのは、開発の当初からですか。それとも何かきっかけがあったのですか。

事務局： 開発事業の説明会を通じて、「住民の方から地区協定を結びたい」、「周りの

住環境に溶け込むように配慮をしてほしい」等の要望に基づき、業者より地区計画の提案が出されました。当初の提案の内容は、「建築物等の形態又は意匠の制限」の一つだけでした。町として一項目だけではなく、周りの良好な住環境に配慮して他の2項目について話し合い、合意を得ましたので、町としてたたき台を作成し住民の皆さんと一緒に地区計画について話し合いを行っている最中です。

会 長： これは、都市計画決定の提案ではなく、まだ手続きになる前の段階での議論ということですか。

事 務 局： そうです。

委 員： 調査結果を見るとA地区の賛成13名は、実際に運動をしている関係者が多いと思いますが、実際はどのようなのですか。未回答や一部反対などのアンケート結果を見る限り、地区計画の発起人以外は、地区計画に対する理解度が低いと思えますが、町として住民の地区計画に対する理解を高める主旨で行っているのか、住民の一部から意見が出たので、行っているのかどちらですか。

事 務 局： 先ほど、経緯の説明のなかでも話しましたが、昨年10、11月に2回地区計画の内容についての説明会を行いました。参加者も少なく、説明会だけでは意向が把握できませんでした。11月の説明会の際、アンケートを行ったかどうかという意見が出ましたので、12月に行い、その結果を本日中間報告させていただきました。現在、一軒ごとに回り、なんらかの回答がいただけるようお願いをしていますので、もう少し意向が分かるような形になると思います。

会 長： 今の質問は、現在、賛成の意向を表しているのは、業者に対して要望を出し、実際に運動をしていた方たちで、それ以外の方は理解をしていないのではないかというご心配です。そのことについて、どのように考えていますか。

事 務 局： 土地だけを所有していて実際には大磯町に住んでいない方からも回答をいただいていますので、決して説明会だけの問題ではないと思いますし、説明会に参加した方のなかにも未回答の方がいます。

委 員： この地域は接道が非常に悪い地域だと思います。そのあたりのことは、地区計画では決められないことなのですか。また緑化についての話が含まれていないのはなぜですか。

事 務 局： この地区計画案が、住民同士の話し合いで町に挙がってきたものなら良いのですが、開発事業に対する要望という形で挙がってきたので、開発事業区域にだけ規制をかけるということは、その地域に入ってくる方たちに対しても制限が強すぎると思いますし、その地域だけが良好な住環境という訳ではありませんので周辺も同じように地区計画をかけていくのが望ましいと考えました。開発業者と地区計画案に入れるもの入れないものを話し合いましたが、緑化については基本的には入れないという考えでした。開発事業区域が地区計画に入らないとなると、かなりの面積を占めていますので、地区

計画自体が進められないことになってしまいます。開発業者と合意したものを「たたき台」として、検討を進めています。時間的にも、販売が始まる前にある程度の内容を固めておかないと、購入者に内容が伝わらなくなってしまいますので、手続きを早めたいということからも、地区施設や道路の関係は入っていません。

会 長： 道路に関して、地区計画のなかで予定道路を決めるというのは至難の業です。地区計画では、権利調整ができませんので、予定道路を拡幅するとなると、大地主とそうでない人とでアンバランスが生じ、不可能だと思います。緑地に関して、開発のなかで具体的には無いのですか。

事 務 局： 開発事業のなかで公園等は作りますし、山のところは町で受け取り緑地として確保することを検討しています。

会 長： 地区計画で緑地を決めることができますので、この地区計画の中に位置づけることは出来ないのですか。

事 務 局： 町の緑地という形で位置づけますので、敢えて地区計画で行うことは考えませんでした。

会 長： 私は、位置づけても良いのではないかと思います。それは町に寄付されたのですか。

事 務 局： そうです。

委 員： 敢えてB地区を入れてきた意図を教えてください。

事 務 局： 10月の説明会の時点で町では、A地区の第1種低層住居専用地域で考えていましたが、もっと広い範囲で考えたいという意見がでましたので、B地区を含めました。

委 員： 開発事業区域で分譲が始まる前に話し合いを進めたいということでしたが、話をいつまで継続させることができるのですか。

会 長： それは町の判断だと思います。提案ではなく、行政が地区計画をかけるのですから、一般的には少なくとも3分の2以上の賛成があれば可能だと思いますが、県では、地権者の80%以上の合意が必要になります。未回答者が賛成反対どちらを考えているかです。

事 務 局： B地区で賛成者がいままので、B地区については地区計画をかけるのが難しく、A地区のなかで進めていく形になると思います。

会 長： 場合によっては、このような方向性であるという方針だけをA、B両地区にかけ、具体的な整備計画については、A地区だけにかける方法もありますが、それは、権利者との話し合いがもう少し進んでみないと、どのような対応をすれば良いか分かりません。少なくとも事業区域だけでなく周辺区域も含めて地区計画を検討しなければいけません。これは当初、マンション計画だったものが反対され、断念し戸建分譲になったのですか。

事 務 局： そうです。

会 長： 事業者が地区計画を提案するというのは、珍しいケースです。他にご意見

はありますか。

委員： 垣根や生垣などでの緑化や住宅敷地内緑化等、個々の話は出ていないのですか。せっかく地区計画をかけるのですから、検討できないのですか。

会長： 可能性はあります。

委員： 良好な住環境ということなので、できればフェンスよりも生垣のほうが良いと思います。そのような手立ては考えられないのですか。

会長： そのような意見は出なかったのですか。

事務局： 実際に現地を確認しましたが、周辺の住宅に生垣が多ければ良いのですが、塀が多いのが現状なので、入れ込むことにより地区計画がより難しくなる懸念がありますし、開発事業者から賛成を得ることができませんでした。

会長： そのあたりは、町が強く主張しても良いのではないですか。既存の住宅地があるので既存不適格が多く出てしまう可能性があり、難しいというのも分かりますが、地震など災害に対する安全面からみてもブロック塀より生垣のほうが良いと思います。このような意見が出たということを検討してください。他にご意見はありますか。

委員： アンケートの結果について、未回答の人たちに対して、再度アンケートをお願いするのか、それとも追いかけてある程度の回答を求めていくのかどちらですか。

事務局： 現在、町内にお住いの未回答者については一軒ごとに回り、町外で電話番号が分かっている未回答者については、電話でお願いをしています。電話番号が分からない未回答者は、再度依頼文を郵送する形をとっています。基本的には回答をもらう方向で動いています。

委員： 地区計画のことが良く分からなくて未回答なのか、地区計画を認識した上で未回答なのか、どちらですか。

事務局： 確かに説明しきれていないのは事実ですが、事前に地区計画のパンフレット等を送り、理解をしてもらえるように努めています。訪問してお会いできた場合は、説明をするようにしています。

委員： B地区の半崩壊している建築物ですが、このような建築物が町の中にあつた場合、壊す法律等はないのですか。

会長： 私的財産物を壊すというのは、とても大変な手続が必要です。このような問題は今後もいろいろと出てくる可能性があります。人口が減り、建物が維持できず、壊す費用もなく放置するという大問題になる可能性があります。マンションなどでも立替ができない、老朽化が進む、犯罪のもとになる可能性があるという時に、法的にどうしたら良いかというのは、今までにない例です。この件は、国で考える必要があり、町では無理だと思います。その他ご意見はありますか。この件は、いつ頃を目処に審議会へ挙がってくるのですか。

事務局： まだもう少し時間をいただきたいと思います。

会 長： 具体化してから審議会に挙がってくということで、その時にまた議論したいと思います。本日はいくつか意見が出ましたので、その点を中心となって動いている事業者その他に、このような議論が審議会であったということを伝えてほしいと思います。他になにかご意見はありますか。なければ、本日予定しておりました、議題、報告事項はすべて終了しました。事務局から何かありますか。

事 務 局： ありません。

会 長： よろしければ、これをもちまして第 63 回大磯町都市計画審議会を終了します。ありがとうございました。

審議会の会議資料は、役場 1 階の町民情報コーナーで閲覧できます。