

第 67 回大磯町都市計画審議会 会議録

日 時 : 平成 21 年 2 月 10 日 (火) 午前 10 時～正午
場 所 : 大磯町本庁舎 4 階第 1 会議室
出席者 : 11 名〔野澤委員、簗島委員、土橋委員、塚原委員、今井委員、重田委員、原田委員、関野委員、大倉委員、内田委員、添田委員〕

1 開 会

あいさつ (まちづくり課長)、事務局紹介

※ 以後の議事進行は野澤会長

- ・ 会議を公開とすることに決定
- ・ 傍聴者 (5 名) 入場
- ・ 資料確認

2 議 題

- ・ 議案第 61 号 大磯都市計画地区計画 万台こゆるぎの森地区地区計画の決定について

【会長】

本日の審議案件は 1 件です。議案第 61 号「大磯都市計画 地区計画 万台こゆるぎの森地区地区計画の決定について」の審議に入ります。

この議案につきまして本日皆様に審議していただく趣旨は、大磯町まちづくり条例第 18 条第 6 項の規定により、町長が「本件地区計画の案」を作成するに先立って作成した「本件地区計画の原案」について、当審議会が意見を求められているというものです。

本日御審議をいただいたものを受けて町長が「原案」から「案」を作成しますので、もう一度、次回 3 月に予定されている都市計画審議会の場で、今度は都市計画法第 19 条第 1 項に規定する審議を行ってから、町長へ答申するという段取りになります。御承知おきください。

1 月 21 日付けで、町長から当審議会に諮問を受けておりますので、事務局に諮問及び提案理由の説明を求めます。

- 事務局説明
 - ・ 諮問文朗読
 - ・ 議案提案理由説明
 - ・ 詳細説明

- 質疑

【会長】

最初に申し上げましたが、本日はこの地区計画に関する第一回目の審議となります。審議の目的は、町長が現時点の「都市計画の原案」を「都市計画の案」にするために都市計画審議会に意見を聴いてきたということですので、どうか活発な議論をお願いします。限られた

時間内でなるべく多くの委員に意見を伺いたいので、趣旨や要点を明らかにして御発言いただきたいと思います。

【委員】

現状を拝見しますと全域が市街化調整区域ですね。市街化調整区域の指定を外す方法があって、このような地区計画の提案があるのか、そのあたりの事情をつかんでおきたいのですが。

【事務局】

全域が市街化調整区域になっておりますため、現行法では学校は立地できません。都市計画法第 34 条に地区計画を定め、その地区整備計画の内容に合ったものであれば可能にするという立地基準があります。ですから、今回地区計画を定めたからといってそこが市街化区域に編入されるわけではなく、市街化調整区域のまま周辺環境を担保した中で立地させます。用途も地区整備計画の中で規制を加えて市街化調整区域の環境を保とうとするのが今回の地区計画です。

【委員】

了解しました。

【委員】

二点伺います。

一つは、自分の理解が届いておらず申し訳ないのですが、市街化調整区域の中の「地区計画」と「開発行為」という手法が両方あると思います。地区計画のみで学校ができるという説明でしたが、開発行為の手法を採ったときには学校が建てられないのでしょうか。開発行為になったときには事業者負担が変わってくるのではないかと思います。地区計画と開発行為の違いについて説明をお願いします。

もう一つですが、緑の縦の軸がありますが、地区計画が行われるのに今回審議対象となる区域のみが地区計画の区域ですが、周辺地域の緑化などを考えますとそれらを含めて地区計画を策定する必要があったのではないかと思います。これについても町側の考えを説明してください。

【事務局】

まず開発行為と地区計画との関係ですが、都市計画法第 34 条の中に市街化調整区域にできるものが制限列記されています。開発行為は都市計画法第 29 条で扱われています。大学はもともと建てられませんでした。都市計画法が平成 19 年 11 月に改正施行される前であれば他の学校は適用除外となっており建築確認だけで立地できました。改正施行後は学校も立地制限されることになりました。そこで都市計画法第 34 条の列記事項の中に地区計画を定めて、その地区整備計画に合致するものであれば、まず立地が可能になります。その次に土地の区画形質の変更があれば都市計画法第 29 条の開発行為に進んでいきます。

このように地区計画と開発行為とは別々のものではなく、地区計画を定めたことによって学校が立地できるようになるということです。それに則ったものであれば開発なり建築確認なりの対象になります。今のままでは市街化調整区域に学校は立地できません。市街化調整区域の自然を保全しながら立地を可能にするため、今回地区計画を提案しています。

次に周辺全体を含んでの地区計画策定のことについてですが、とりあえず今回は国際学園の提案内容を実現させるための手法として地区計画が必要であるということの中で、万台こ

ゆるぎの森地区内だけに地区計画を策定しています。運動公園は既に都市公園としての位置付けがされております。もう少しビジョン的に、大磯町としても周辺をどうするのかまともっておりませんので、今後とも市街化調整区域は今のままでと考えております。それを含まれた形での地区計画は考えが無かったということで、あくまでも今回は、万台こゆるぎの森に学校を立地させる目的で提案したものです。以上です。

【委員】

もう一つ伺ってもよろしいでしょうか。先ほど縦の軸ということで事務局の説明があり、万台こゆるぎの森の近隣の用途地域は第一種低層住居専用地域ではないのですよね。縦の軸から考えれば運動公園周辺とかは第一種低層住居専用地域並みの建蔽率、容積率が適用されるのではないかと考えます。そうすると今回の地区整備計画の内容とよく整合が取れているのかどうか、町はいかがお考えでしょうか。

【事務局】

直近は第一種中高層住居専用地域です。第一種低層住居専用地域は建蔽率 50%、容積率 100%です。万台こゆるぎの森地区地区計画原案では建蔽率 40%、容積率 80%としています。

高さについては市街化調整区域には高さの基準がありません。基本的に 10mがいいのかもしれませんが、学校という性格上階高が必要なので国際学園が 3 階建てを考えている中では 10mには収まりません。そのことと周辺とのバランスも考えて 13mに設定したものです。

【委員】

現在建っているマリア修道院というのは、どの方向からでも丘の上の樹木から塔が突き出て見えるのです。景観的には近隣で一番インパクトの大きな場所だと思うので、そこに 3 階建ての校舎が建ったときには、今なら森があって塔が突き出るかたちで森だけが見えているのに、今度は建造物がはっきりと見えることになるのですか。

【事務局】

現在の塔の高さは約 20mです。その高さがあっても塔頂部分が突き出るだけですので、校舎建物の絶対高が 13mになりましても、おそらく森の樹林から突き出て見えることはないものと考えます。

【委員】

区域の整備・開発及び保全の方針の「地区計画の目標」の欄で「環境教育など自然とふれあえる場としての整備と活用」というように記載されています。先ほど説明のあった中で住民説明会の報告をうかがっても、どうして今ここで大学を誘致するのだろうかという疑問があります。

それに加えて少子化の中で大学の運営がうまくいくのかどうか、もう一度町には考え直していただけないかと私も思いました。

この地域といいましょうか、湘南エリアとしましてもいろいろな国公立又は私立の大学や学校施設が点在しております。その中でここに本当にこの施設が必要なのか。考え直したほうがよい問題であるとおつくづく思いました。

町から頂戴した資料の中で星槎大学の内容が見えなさ過ぎると思うのです。例えば、在校生の数もわかりません。入学予定者の数もわかりません。どういった大学経営をしていらっしゃるのか、関連の組織というのは記載されていましたが、頂いた資料からは見えませんでした。その状況でこのまま審議を続けるのはこわいことだと正直なところ思いました。そう

したところを明確にさせていただけるとありがたいです。

町有地に誘致する都市施設というのはもう少し広域的な見地から決定すべきではないかと考えるのです。今回提案のある施設がどのように選定されたのか、過程を御説明ください。

【会長】

ただいまの委員の御発言について申し述べます。私どもは都市計画審議会の委員です。したがって、今回町長が契約を結ぼうとしている学校法人が適切であるかどうかということは、別のところで議論されたものと私は了解しております。ですから、今の御意見や御質問に対して事務局からもう一度経緯説明を含めてさせていただくほうがいいとは思いますが、予め決まっていることに対して都市計画審議会が是非を判断して差し戻す立場には無いと考えます。

都市計画審議会のこの立場を踏まえた上で、事務局から何か説明はありますか。

【事務局】

さきほど提案理由の中でも説明申し上げたところですが、本日の審議資料のほかに事業の経緯を御理解いただくため事前にお送りした参考資料をお持ちでしたら御覧ください。その中にあるとおり、平成18年3月に万台こゆるぎの森の整備方針が確定しました。その後、平成19年3月に万台こゆるぎの森の基本計画が策定されました。その概要版を事前送付いたしております。策定された計画に沿って町も事業を進めていくことを考えておりました。概要版の8ページの右下にございますが、この地区を整備していく中では概算ではありますが11億円を超える費用が必要であると試算しました。

その後、平成18年12月に今の三好町長が就任して旧野村研修所跡地である万台こゆるぎの森については民間活用を含めた方法を示したところです。最初の頃は当該地区の一部を売却するという話もありましたが、万台こゆるぎの森基本計画を尊重した上で全体を民間のノウハウや企画力を活用して、基本計画に沿った事業を推進しようとして事業者を公募したのが平成20年2月22日ということでした。これについては町広報紙やホームページで周知しました。平成20年3月28日が申込期限で、2団体からの応募がありました。

平成20年4月28日に万台こゆるぎの森の整備活用事業者選定委員会というものを設置しまして、書類の審査とヒアリング等を実施して事業計画が万台こゆるぎの森基本計画に沿って大変魅力ある内容であり、また適切な団体であるということで、学校法人国際学園を選定したというわけです。その審査に当たっては大学の講師、税理士の外部識者2名の方に入ってください専門的な視点からも意見聴取を行いました。採点については、副町長を委員長として合計8名の町幹部職員によって判断しまして国際学園を選定したということです。町広報平成20年6月号においても、その内容については掲載しておりませんが、万台こゆるぎの森の整備活用事業者を国際学園に選定したことを町民に報告しております。

外部識者の見解ですが、本事業計画は計画どおり実現できれば町民に対しても有効活用が図られる内容であり、さまざまな可能性が期待できることや、団体の財務状況についても概ね問題ないというものでした。

評価方法については万台こゆるぎの森基本計画を基準にと申しますか、内容に沿ったものを選定するというものでありますので、緑地の保全、自然体験、学習交流、活動等を評価項目と位置付けて、事業計画、経営能力、事業の魅力等について採点を行い、総得点の7割以上を獲得しましたので国際学園を選定したものです。経緯説明は以上です。

【会長】

ここまでの経緯は公開されているものと判断して支障無いですね。

【事務局】

はい。事業計画書も提案書も町役場の情報コーナーに置いてございます。皆様が見られる状況にしてあります。

【委員】

この都市計画審議会で本日地区計画の審議を行うことは以前から私も了解しておりました。ただ、過程の中で先月 25 日の説明会のことも先ほど町から説明があったのですが、保健センターに町民を集めてやったときにいろいろな疑問が出まして、もちろん、私もその場におりました。町でも有効活用を図ろうと一所懸命に誘致に動いたということは私もよく知っておりますが、経緯の中でもただ町はこの件に関しては町議会とは関係ないというかたちで進んでいたのですが、現在国際学園の説明を聴いたり、25 日の説明会を聴いたりしまして、町民と町とのズレが感じられるのは事実だと思います。このズレというものは、都市計画審議会と関係があるか無いかはともかくとして、ズレの一例二例を申し上げますと、町が 2 億円で買ったものに対して町民の大切な財産を有効活用しようというのはわかるのですが、当初の有効活用とはだいぶ外れていってしまっている。選定した国際学園がこれまで町民が使える、使えると言っていたものがどんどん狭まっています。もう子供達が野球をやることはできませんとか、これからはすべて学校施設の利用は許可制であるとか、どんどんどんどん昨年決まった以降の説明と違って来たということと、町民の皆さんももう知っているとは思いますがこれだけのものを 50 年間という期間で貸すということ、となりますと私を含めてここにおられる方たちは 50 年先は生きてはいられないということは事実なんです。こういうものなのですが、どんどんどんどん手続きは進んでいきます。今日で都市計画決定はなされていくだろうと思うのですが、50 年間もの長期契約であるということ、それと一年間当たりの賃貸借料がいまだに決まっていないという現状で先に先に都市計画審議会が進んでいってしまっているのか、これは余計なお世話かもしれませんが、町民の理解を得ているかどうかというところが私には微妙だなと考えるのです。私の意見は以上です。

【会長】

何か事務局からコメントはありますか。

【事務局】

利用の許可制の話が委員からありましたが、これは大磯の運動公園であっても使用する場合には許可制、事前申込制ないしは空いている場合は即時利用申込制を採用しております。同様のかたちで国際学園にも対応をお願いしているところでございます。その使用料についてはこのあいだの説明会の場で周辺の公共施設と同水準で開放していただきたいとの御意見を頂いております。

それから 50 年間の長期契約につきましては、町財政課の所管になりますが、日付は明確に記憶しておりませんが何年前かに契約規則を改正して長期継続契約が結べるようにしております。これは法律の改正に基づく措置でして、町でも民間活力を取り入れるためにはある程度の民間活力を投資していただかないと結果的に民間活力を活用できないという背景がございまして、今まで確か上限が 30 年間だったと記憶しておりますが、投資した建造物の耐用年数に対応する 50 年間に引き上げたものです。

次に、賃貸借料につきましては覚書の中で明らかにされておりまして、基本的に平成 21 年 4 月 1 日から本契約をしていこうという中で、金額を明記しております。保証金は 2 億円、年間賃貸借料は 1 千万円というもので、これについては物価の変動があった場合には甲乙協議して変更するという条件がつきますが、基本的な路線は覚書に決めてございます。

【委員】

これから正式に決まっていくとは思いますが、保証金 2 億円で年間賃貸借料 1 千万円というのは大磯町の希望として、国際学園のこのあいだの説明では、これから町と話し合いながら金額を決めていくという考えでした。町はこれだけもらいたいということであって、現実にはまだ決まっていないのです。現実には地区計画に係る都市計画決定をやるところまでできていながら、正式な契約を結んでおらず、にもかかわらず国際学園はどんどん、どんどん工事を進めているのが現状です。ですから、一般社会常識的にこれが正しいやり方なのか、委員の中には不動産業界から委嘱された方もいらっしゃいますが、業界慣行で何ら契約が無くても賃貸借料も保証金額もきまっていなくても、どうぞ、どうぞと宅地を造成させたり建物を改装させていくということがあるのでしょうか。私のような素人からみれば正式契約も何もなしで進んでいってしまっただけで果たして保証金 2 億円と年間賃貸借料 1 千万円を認めてもらえるのだろうか懸念もするのです。私が考え過ぎなのではないでしょうか。町の考え方が正しいのか、そのあたりはわかりません。しかし、後になって誰が責任を持つのかと言うと、結局、我々も当然責任を持たなければならないのですが。町が契約を決める前に決める前に工事が始まっている。それをみると私も不信感を感じます。

【会長】

今の委員の御発言と事務局の説明とで、覚書の内容について差異が認められるのですが。

【事務局】

覚書の中で賃貸借料 1 千万円、それから保証金の額が 2 億円ということで国際学園と約定を交わしております。覚書の次には 4 月以降は契約書になるものと思います。その中でこの覚書どおりに金額を定めていく内容になっておりまして、国際学園が不動産相場が下がっているのではないかと、約定金額をもっと下げるべきではないかと主張しても、町の考え方は変えていきません。覚書の上でのことであって、まだ決まったわけではないという考え方は町にはありません。

それと建物の改修が進んでいることについては、将来的に契約を締結する中で、地区計画を決定してからでないと建物を使えないわけでございますけれども、事前の考え方としてある程度使えるようにしておきたいということで国際学園から申出がありましたため、覚書の中で 3 月末までの間に建物などを改修してもいいとしました。法に沿った改修であれば支障ないと覚書に記載しましたので、地区計画を都市計画決定する前に行って支障の無い範囲での整備は町のほうで許しを与えたものです。

【委員】

あくまでも正式なものが契約になるわけですね。ですから、その前にいろいろな話し合いや取り決めをしても、契約の時点で事情が変わってくるということもありますね。私も議会の町長や副町長がおられる場所で、覚書のことを言っても本契約のときに変わってしまったらどうしますか、誰が責任を持ちますかという質問をしております。絶対そういうことはさせないと副町長が口を酸っぱくしておっしゃって、本契約時点で金額が変わるようなこ

とがあったら契約を解除することも考えていますということをおっしゃったことは事実であると私は思っているのですが。間違いなく、金額が変わったら契約を解除するという言葉が町側からでていたのですが、再度そのことを町として確認していただけないでしょうか。

【会長】

事務局はいかがでしょうか。

【事務局】

国際学園を交えた地元説明会の場で副町長から委員がおっしゃった内容の発言があったことは事実でございます。しかし、この場で私の口から覚書と異なる約定を求めてきたら契約を解除することを町として認める旨はお答えできません。副町長の発言としてそのようなことがあったのだと御理解ください。この場で私がその発言の念を押して、解除について発言することは控えさせていただきます。

【委員】

本件に関する契約が良いとか悪いとかを私は言っているのではないのです。ですが、このように副町長は解除を、町役場事務局としてはいやそんなことはとおっしゃるので、やはりどこかの時点で町民の貴重な財産をこのように利用するに当たって、責任の所在だけは明確にしておかないと、後になってもし万が一契約が崩れてしまうと、いろいろな問題が起きたときにどう責任を取るのかを明らかにしておきませんと、都市計画審議会としては町を信用して議論しなければなりませんので、都市計画審議会のメンバーを裏切ることの無いような方法で施策を進めていっていただきたいと最後に申し述べます。

【会長】

町執行部を信用したとして審議を進めます。先ほど眺望景観に関する委員の御質問がありましたが、その他地区計画及び地区整備計画が資料1及び資料2として提出されています。これらが法定の地区計画になるのですが、何か御意見はありませんか。

【委員】

すみません。会長がおっしゃった法定計画の部分と直接の関係が無いのかもしれませんが、取付け道路の件について確認させていただきます。

大磯運動公園ができたときもそうでしたが、大磯町は万台こゆるぎの森へ行くまでの道については計画をしています、測量をしていますとおっしゃいます。ところが、住民に対してはまったく明らかになっていないのです。先般も私が住んでいる地区に町長がやってきて話し合いをされた折に、どうなっていますかと伺いましたら、もう測量が入っているとおっしゃるので。通信制大学とはいえ国際学園がやってくると、ある程度大きなマイクロバスが通るのではないのでしょうか。生徒や学生の送迎のためバスが通るようになるのに、運動公園へ行き来する方達の車両と非常に狭い道ですれ違うこととなります。何か大きな行事の際には町や警察で一方通行の措置をとればいいのでしょうか、普段は車輛のすれ違いが可能なのでしょうか。大型施設が周辺に立地した場合を考えて、道路の計画は進んでいるのでしょうか。

【会長】

取付け道路とおっしゃったのは地区計画区域内を上がっていく道路のことですか。

【委員】

その道路の問題もあるのですが、別に地区計画区域の入口に接する町道がありましてそ

らのことを申し上げました。

【会長】

新しい学校施設が立地してその道路を使うようになった場合の発生交通量のことを懸念されているわけですね。

【委員】

はい。

【事務局】

今委員がおっしゃったのは国府本郷西小磯1号線、通称「マリア道」と呼ばれる道路でございますが、これについては、万台こゆるぎの森を買った後のこともあって、平成17年から整備を計画しておりました。平成18年から平成32年までの第四次総合計画の道路の項目の中で主な整備対象として載せています。昨年度はそのままになっていましたが、計画に基づきまして今年度は測量調査に入りました。委員が指摘されたとおり、住民に対する説明はしていませんでした。測量をかけて幅員をどうするか、今年度に委託契約をいたします。委託結果がでましたら、平成21年度中に用地買収をしながら道路整備を行ってまいります。平成22年度も用地買収と工事を並行して実施します。現段階では平成23年度の開通を目指しています。

次に、国際学園が立地して国府本郷西小磯1号線を利用することで発生する交通量についてですが、具体的な計画はまだ国際学園から届いておりません。しかし、通信制大学にしても通学制の中学生、高校生がくるにしても、マイクロバス等の利用は考えているとのことですが、ルートについては先日馬場地区で行った地元説明会でも話がされましたが、地区南側の町道幹線16号と交差する信号のところからマリア道に入りますと、大変に狭いものですから、北側の寺坂に抜ける方向からマリア道へ入ってきていただけないかという話もありました。しかし、現時点では国際学園がどのルートを選択するかは未定です。町としても寺坂から入ってきていただきたいと考えております。現在国際学園が進めている改修も北側から行っているとは聞いております。

【委員】

その道路の件ですが、昨年、運動公園の入口のほうから測量するという話を耳にしました。計画を早く明らかにしないと、農業事業者が道路際に温室を造ったりする時期がきてしまいます。整備をするならするで早期に測量を済ませて道路拡幅をするところがはっきりされないと、そこに農家がハウスを建ててしまい用地買収などがややこしくなってしまうのではないかと懸念します。

【事務局】

御説明が足りなかったようで失礼しました。道路整備の計画については今年度に「地権者」への説明を行っております。整備ルートについては現状の道路を活かしたいのですが、先ほどの話にありましたように南側の信号から車輛が入るのは人家が密集していて難しいです。このため、この近辺については、運動公園南側駐車場入口から人家密集地を避けるように西側に抜けてマリア道につなぐように考えて測量を行っております。そのルートについては町としての決定事項です。

【委員】

災害時に万台こゆるぎの森が避難場所になるということが、事務局から提供された資料の

中に書かれていました。災害時には道路幅が非常に大切な要素となります。緊急車輛がスムーズに通行できる、物資をスムーズに運べる、歩く避難民が安全に通行できるようでなくてはならず、どうかそのような施設になるよう整備していただきたいと思います。災害時を想定した場合、現在町がお考えの整備計画は十分なものになっているでしょうか、御説明願います。

【事務局】

現在のところ交通量調査も併せて行っております。道路幅員は現時点で 9.5m を予定しており、うち車道が 7 m、ですから片側 3.5m となりますが、それに片側だけですが歩道 2.5 m が加わります。

【委員】

万台こゆるぎの森は、区町会の地区としては、どの地区に属することになるのですか。生沢地区でしょうか、馬場地区ですか。

【事務局】

馬場地区に属しております。このため先日馬場地区から要望がありまして、地区計画ではなく、国際学園の関係で説明会を行ったところです。

【委員】

経過説明のなかにありましたが、対象地区は町民主体の森とされてきました。大磯町まちづくり条例が規定するとおり、町民意向を反映させたまちづくりは、本町のまちづくりの基本となっています。町民主体のまちづくりという原則の中で、熱心なワークショップ等を経て万台こゆるぎの森基本計画が策定されたわけです。ワークショップの中でも民間活力導入についての提案はありました関係で、今こうした地区計画の策定につながったのだろうとは推測します。

都市計画審議会で審議する中身としては、法定縦覧の結果、いろいろな意見書が出されたものを踏まえる必要があります。今日は口頭での報告をうかがいましたが、書面に整理した資料が頂けていません。町民の意見に都市計画審議会がどう向き合うか、それによってこの地区計画をより良いものにしていけると思うのです。市街化調整区域の中では地区計画をたてなければ土地は立地できない、開発事業者は決まっています、当該事業者との契約は 4 月 1 日から発効する、といったことはちょっと一般の町民からみれば唐突な感じを受けるのです。都市計画審議会としてこうした経過を戻すということはできませんけれども、国際学園の立地に当たって、町民がより自由に自然に親しむことができるようなまちづくりをするという本旨に戻るためには、事務局には法定縦覧の結果を都市計画審議会の場に提出していただき、その結果について審議することが必要ではないかと思うのです。資料提供は可能でしょうか。

また噂に聞く 1 月 25 日の説明会のことですが、その状況がどうであったかも知りたいところです。口頭報告にとどめず、意見概要でもよいですから都市計画審議会には資料を出していただきますようお願いいたします。

【会長】

法定縦覧はこれから実施します。現時点では大磯町まちづくり条例上の縦覧をただけですが、条例縦覧の期間中に意見書を提出できるのは地権者等に限られますので、町民からの広汎な意見受付はまだなのです。都市計画原案を縦覧するのはどなたでも可能で、それが 12 名いらしたという報告でした。

【委員】

誤解があったようで申し訳ありませんでした。

丘陵にまとまった土地という地域の大きな資産を町民が活用できるようにするためにも、地区計画はより良いものにしたいと考えます。そのためにどうしたらいいのかを考えて都市計画の審議をしたいと存じますので、事務局には会議資料の準備をしっかりとお願いいたします。意見としてお聞き届けください。

【会長】

次回都市計画審議会では、法定縦覧に基づいた意見書に関する資料を、我々都市計画審議会委員のもとに提出していただけますか。

【事務局】

提出します。意見書に対する町の回答を返すのですが、意見と回答の双方を都市計画審議会に書面で報告します。

【委員】

私は馬場地区で生まれ育ちました。マリア修道院ができたときから地元の人間は「マリア大学、マリア大学」と呼んでいましたので、あそこには大学があるものだという先入観がありました。実際は大学ではなくカトリック修道会でしたが、地元とは大変に懇意にさせていただいておりました。中に入ってものを観るとか、貸して頂いて何かをするとか、随分と使わせていただきました。ですから、大学を立地させようとするこの地区計画が策定される、とうかがったときの正直な感想は「ようやく元に戻ったか」というものでした。

町が2億円であの土地を購入したときには、町の購入価格が妥当かどうか、不動産業界関係者の間では随分と高価な買い物をしたものだという話をしておりましたくらいです。ですから一刻も早く民間活力を導入して活用したほうがよいと考えます。不動産業界のことばで申せば、投資したお金を回収するようにして、そこから得たお金を町政に有効に使っていくほうがいいのではないかと考えておりました。国際学園が望ましいかそうでないかの議論は別にして、大学なり教育機関を立地させる為の地区計画を決めていただき、後は条件闘争的に運用面の細部について町民や都市計画審議会の意見を取り入れながら決めていくほうが現実的ではないかと、先ほどから考えております。

以上参考意見として聞いていただければ幸いです。

【委員】

もしかするとですが、国際学園から提出された計画を示す資料4が先にありきで、それに合わせて地区計画の他の数値を決めていった、ということはないですね。私の専門分野ではありませんが、先方から出てきた諸条件がおさまるように容積率、建蔽率、高さを地区整備計画としてまとめたのではないですね。

【事務局】

資料4の図面ができたのは1月25日の説明会の後です。土地利用者は国際学園に決まっておりますので、意向を無視することはできませんが、言いなりになっているわけではありません。現行の他の諸基準と比較考量し、合理性を考えて地区整備計画の数値は決めました。町決定の都市計画ではありますが、県の同意を得なければならないので、根拠薄弱なものでは説得力がありません。また、市街化調整区域内の地区計画ですから、現行の大磯町の市街化調整区域の基準を厳しくしたものを適用しています。建蔽率は周囲が50%であるところを

40%に、容積率は周囲が100%であるところを80%に抑えるといった具合です。現有建物の建蔽率2.3%であるため一部からは2%、3%にするよう求める意見が寄せられましたが、これですと合理性が弱く、基準とすることは難しいと考えます。

なお、これまでの議論を拝聴しておりますと、緑地率を上げることが委員の皆様の意に添うことになるのではないかと個人的には思っています。

高さ制限についてですが、景観的な観点から考えるならシンボル塔の先が森の樹上から突き出て見えるのは20mあるからで、13mの建物だと緑地に隠れるものと推定されます。日影規制によるボーナス基準は、階高が通常建物よりも大きくなる学校建物の特性を考えてのことです。

【委員】

資料4の平面図を、絵コンテでいいからプロジェクターで立体的に見せていただけないでしょうか。専門分野でないためか平面図と地区整備計画の数値だけからは具体的なイメージを形成できません。資料4の内容を「見える化」していただければ、もっと高くしてよいとか、もっと低くするほうがよいとかの具体的な議論ができるものと思います。正確なものなくてもよいのです。パースでもよいです。見える化をお願いします。

【会長】

今の御要望に対して、事務局は対応可能ですか。

【事務局】

計画は概略です。実施計画ではありません。道路整備がされなければ建物も建てられません。実施計画のパースであれば対応できるのですが、概略水準で実質的な高さのイメージ化は難しいと考えます。

【委員】

正確極まりないものを要求しているのではありません。私のような素人が見てわかるものをお願いしているのです。

【事務局】

検討させてください。

【会長】

事務局の説明で高さのただし書きについて触れられていました。これは建築の専門家でないという意味がわからないものと思います。この基準を適用すると、日影規制であるため細長い建物であればかなり高いものが建てられることになるでしょう。逆手に取られて例えば一番北の端に高い建造物を造られてしまったらかなり困ったことになるのではないかと懸念します。地区整備計画に規定するのは絶対高さだけとし、ボーナス基準は不要ではないかと個人的には考えます。

それともう一つ、先ほどの事務局説明で初めて万台こゆるぎの森の写真映像を拝見したのですが、眺望としてこちらから海が見えたりですとか、麓から仰ぎ見てこちらがどう見えるのかとか、樹林よりも建物高さを低く抑えなさいとか、景観法的な発想法ですがそういう概念規定というのか意匠形態の取り決めを地区計画であっても盛り込むことは確か可能でしたね。

【事務局】

可能です。

【会長】

可能であれば、そういうことを考慮して、下からみた景観、上から見下ろした景観がきちんと維持されるような景観法的な手法を地区整備計画に盛り込んでみてはいかがでしょうか。

【委員】

賛成です。

(他委員首肯)

【委員】

それがために景観計画についても前回の都市計画審議会で審議したのですから。

【会長】

建築に関する基準がありますので整合させることは難しいとは思いますが、先ほどの写真を用いての説明をうかがって直感的に思ったことなのですが、景観法的な手法を採り入れるほうが広く町民の皆様に納得していただけるものができるのではないかと考えます。その方向で検討して原案の「原」を取るようによしてください。

委員発言の中にありましたとおり利用者は国際学園一人と決まっておりますので、一般の住宅地開発に係る地区計画のようにたくさんの地権者が存在して調整に労力を要する場合は事情が異なると思います。そうであっても、今審議している地区計画の制限も掛かりますのでいい加減なやり取りがされることは無いと思いますが、50年間の長期契約になるのであれば、現在の覚書を今後協定書なり契約書なりにしていく中で最初にしっかりとした規定をしなければならないでしょう。現にいま万台こゆるぎの森を利用している方達からの意見もあるでしょうから、町民の利用に関する協定といったものも今後検討していただきたいと考えます。現時点で私からの要望として出しておきます。

地区計画というものは都市計画法上の制度ですが、都市計画の文面では書ききれないものがたくさんあるものです。それらをきちんと担保できるようにして、広く町民の皆様に安心していただけるようにしながら事業者と共存していくことが理想であると考えます。町は是非そのための手法を模索してください。

いかがでしょうか。今日のところはこのようにとりまとめますので、また次回の都市計画審議会の場でいろいろと町民各位の意見を紹介していただき、案を決定していくことにしたいと思います。事務局から何かありますか。

【事務局】

会長のお話にありました高さについてですが、再検証して町的意思を決めることとします。次に緑地についてですが、今の原案では都市施設の緑地として約25%、他を含めた全体で45%の緑地を確保しています。現況で約6割が緑地として残っていますので、緑地率についても検討してみます。建蔽率、容積率の規定よりも緑化率の規定を厳格にするほうが、緑地面積を残す上では有効であると考えております。駐車場の設置や修景緑化等があり、採光の関係からも建物間は距離を必要としますので、建蔽率や容積率を目一杯使った建造物は考えにくいです。

したがって、町が「都市計画の案」を構成するときには、緑化率の規定を改めることにしたいと思います。

【会長】

地区計画に木竹伐採制限の条項は設けられませんでしたか。

【事務局】

方針の中にとということですか。

【会長】

いえ、地区整備計画の項目として設定するということです。

【事務局】

樹林地の保全という項目があります。ですがアバウトな形です。

【会長】

厳格なものでなくて、概念規定であっても結構です。規定しておき、何かの論拠となってくれば充分であると考えます。

【事務局】

了解しました。

先ほどの説明を補足させてください。資料4で相手方が出してきた計画で緑化率は6割でした。緑地率を45%にすると現在の緑化面積とほぼ同等となります。

【会長】

なんとか皆様の知恵を盛り込んでいい地区計画の案を作っていただきたいと思います。

では、今日の議論をもとに町には「地区計画の原案」の見直しに反映できる内容かどうかを精査して「地区計画の案」として取りまとめて、次回審議会の審議に付してもらおうこととします。

案を取りまとめる段階で判断に迷うことがあれば、私や箕島副会長に相談して決めてください。特に重要な修正が生じる場合は事務局を通じて各委員に報告してください。

最後にこの地区計画に関する都市計画のスケジュールを再度確認しておきたいので、事務局から説明願います。

【事務局】

本日の審議が終了した後は、都市計画法に基づく法定縦覧を来週の2月17日から3月17日までの4週間まちづくり課の窓口で実施します。また、その期間中の3月1日（日）午前10時から町保健センターにて説明会を開催します。今回は法定縦覧ですので、縦覧期間中に一般の方々からの意見書も受け付けます。その後、次回都市計画審議会を3月24日（火）午後2時から予定しておりますので、委員の皆様には是非出席いただき、審議をお願いします。以上です。

3 報告事項

- ・大磯都市計画公園（第7・4・1号大磯城山公園）の変更について

【会長】

続いて、報告事項を聴きます。報告事項は1件です。「大磯都市計画公園（第7・4・1号大磯城山公園）の変更について」事務局から説明をお願いします。

- 事務局説明
 - ・ 概要説明
- 質疑応答

【会長】

今説明があった状況であるとのことですが、何か御質問はありますでしょうか。実質の審議は次回の都市計画審議会で行います。

連絡橋は公園整備の上で前提条件となるのですか。

【事務局】

必須の要件ではありません。県内の他の都市公園でも幹線道路などで区域を分断されていても跨道橋などを設けることなく、同じ公園となっている事例があります。

【委員】

図面上では連絡橋がわりあい長い距離を有するよう見受けるのですが、計画ではスロープが緩やかになるよう造られるということですか。

【事務局】

そのとおりです。健常者や若い方達であれば短距離の急勾配の橋でも利用できると思いますが、車椅子を利用するような方、高齢の方達が利用する場合は勾配を緩やかにする必要があります。

【委員】

事業施行者（神奈川県平塚土木事務所）として来年度から着手してまいります。いろいろな意見がおありになると思いますが、採り入れられるものは考慮してまいりますので御意見をお寄せください。

【委員】

旧吉田茂邸の公開事業のお手伝いをさせていただいております。今から申し上げることは都市計画審議会の場にふさわしい内容でないかもしれないのですがお聞きください。

一つはバラ園についてです。バラ園整備の計画は今現在バラが植わっている場所を対象とするようですが、実は駐車場の傍にもバラが植わっているところがあります。建物の場所の奥まったところにもバラの苗木があるのを見つけました。駐車場を含めてバラ園の計画をもう少し大きめにとっていただけると集客力が増すのではないかと思います。

それと旧吉田茂邸で野点（のだて。屋外で茶または抹茶をいれて楽しむ茶会のこと）の企画をしたときには雨が一番こわいのです。雨が降ってしまうと全ての企画が流れてしましまして、近くにある町郷土資料館を使わせていただくなど大変な思いをして実施しております。旧吉田茂邸の中に多くの人数を収容することはできないでしょうから、雨天のときでも邸園内で企画を実施できるような設備があればいいなと思っています。

この場にそぐわなかったかもしれませんが、一公園利用者の立場からの希望として申し上げました。

4 閉 会

【会長】

事務局からの説明にもありましたが、県立公園ではありますが町の都市計画決定案件となっています。この事情から最後に委員の皆様にご相談があるのですが、今回は報告事項の扱いであるため町の都市計画担当課職員が説明を行いました。県立公園であるため整備事業そのものは神奈川県が実施します。このため、町の公園担当課では詳細な説明ができないことも考えられますので、神奈川県平塚土木事務所工務部道路都市課の担当職員出席を求めたい

と考えます。大磯町都市計画審議会条例第6条第4項の「会長が特に必要と認める場合は、議事に関係のある者に出席を求め、その意見を聴くことができる。」という規定を適用し、同席をお願いしたいのですが、いかがでしょうか。

【全委員】

(了承の声)

【会長】

ありがとうございます。それでは事務局は必要な手続きをとってください。

以上で、本日予定されている議事が終了しました。これをもって、第67回大磯町都市計画審議会を閉会します。

— 以 上 —