

議 事 録

会議名	平成23年度 第2回寒川町都市計画審議会		
日 時	平成24年2月22日(水)午後3時	開催形態	公 開
場 所	議会第1会議室		
出席者	委員：宇條委員、日尾委員、大川委員、佐藤委員、早乙女委員、古山委員、藤沢委員、中村委員、加藤委員、藤井(美)委員、金子委員、宇田川委員、村松委員、今井委員 事務局：前原都市建設部長、佐々木課長、米山主査、小林主任技師、佐藤技師 （欠席者：藤井(樹)委員）		
議 題	（1）高度地区素案に対するパブリックコメント結果と町の考え方について（報告）		
決定事項			
<p>1. 開会</p> <p>（都市建設部長）みなさん、こんにちは。本日は大変お忙しいなかお集まりいただきまして、まことにありがとうございます。定刻となりましたので、ただいまより平成23年度第2回寒川町都市計画審議会を開催させていただきます。私、本日の司会進行を務めます、都市建設部長の前原でございます。どうぞ、よろしくお願いいたします。</p> <p>少し風邪気味ですので、マスクの着用のまま失礼します。</p> <p>それでは、開催にあたりまして中村会長からご挨拶をいただきたいと思います。どうぞ、お願いします。</p> <p>（中村会長）はい。中村でございます。あの、次第にはなかったんですけど、ここには挨拶があるということで。</p> <p>年度末お忙しいところ、お集まりいただきましてありがとうございます、本日は高度地区素案に関するパブリックコメントの結果のご報告ということで、審議事項ではございませんけれども、重要な案件でございますので、ご報告の結果を共有して、議論の時間を使いたいと思います。ご協力、よろしくお願いいたします。</p>			

(都市建設部長) どうもありがとうございます。

では、会議に入ります前に、お手元の資料の確認をさせていただきたいと思います。まず、一番上に本日の会議次第。その下にですね、委員名簿。それから、都市計画審議会条例。それから、さらにその下にですね、右上に資料1と書かれましたA4縦の資料。それから、資料2。スライドの資料があるかと思います。それから、資料3。これもカラーの資料でございます。それから、資料4。これはあの、A4の横1枚の資料でございます。確認いただきまして、過不足ございませんでしょうか。

それでは、本日会議を開催するわけですが、本日は茅ヶ崎警察署長の藤井委員さんが所用のため、欠席とご連絡をいただいております。また、藤沢土木事務所長の今井委員さんが、先ほど少し遅れるという旨のご連絡が届いておりますので、このまま開催をさせていただきます。一応形式上、寒川町都市計画審議会第5条第3項の規定によりまして、過半数の委員さんが出席されております。本日の会議は成立要件を満たしていることを、ご報告申し上げます。

それでは、これから進行につきましては中村会長にお願いするわけですが、寒川町自治基本条例の施行に伴いまして、町が開催する審議会、及びこれに準ずる会議につきましては、原則として公開することとなっております。従いまして、本審議会においても傍聴希望者は個人情報に関する審議事項を除いて傍聴できることとなっておりますので、よろしくお願いいいたします。また、審議会等の議事録につきましては、これまでどおり議事録を作成いたしまして、委員の皆様のご確認をいただいた後に、ホームページ等で公開させていただきますので、併せてよろしくお願いいいたします。それでは、中村先生、会長、よろしくお願いいいたします。

(中村会長) はい、かしこまりました。早速報告事項に入りたいと思います。本日傍聴者はいらっしゃらないということでよろしいですね。では、傍聴者無しということで、すぐに報告事項に入ります。高度地区素案に対するパブリックコメント結果と、町の考え方について、ということで、事務局から説明して下さい。

## 2. 報告事項

### (1) 高度地区素案に対するパブリックコメント結果と町の考え方について

(都市計画課長) はい。それでは、高度地区素案に対するパブリックコメントの結果と、町の考えにつきまして、ご説明する前に、今回初めての方もおいでになりますので、これまでの経緯等につきまして、簡単にご説明させていただきます。高度地区の素案のパブリックコメントの実施や、全体のスケジュールにつきましては、昨年の10月11日開催の審議会におきまして皆様にご報告させていただきました。

た。その後、翌日の10月12日から一ヶ月間、パブコメを実施すると共に、パブコメ期間中に北部、それから中部、南部の、町内の3ヶ所で高度地区の素案につきまして住民説明会を開催し、町民の皆様に周知したところでございます。その結果、パブリックコメントの実施に対しまして、後程ご説明させていただきますが、15名の方から36件のご意見をいただきました。また、ご意見に対します町の考え方などにつきましては、本年の1月12日に高度地区庁内検討委員会を開催しまして、都市計画法や住環境、法律などの専門家のみなさんのご意見などを踏まえまして、パブコメでご意見のありました36件に対します町の考え方を、町の意志決定機関でございます、部長会議に諮り、了承を得ましたので、その後、本年の1月30日に、町議会の建設経済常任委員会協議会にご報告しております。以上がこれまでの経緯でございますので、よろしくお願いいいたします。なお、パブリックコメントの実施結果の詳細につきましては、担当よりご説明いたしますので、よろしくお願いいいたします。

(都市計画担当主査) 【資料1、2、3の説明】

(中村会長) はい、ありがとうございました。それでは、今の説明に対して質問、コメント等がありましたらご発言をお願いいたします。いかがでしょうか。

(宇條委員) はい。

(中村会長) どうぞ。お願いします。

(宇條委員) はい。ありがとうございます。丁寧な説明で、よくわかりました。あの、議会で議員さんが高度地区の件について質問がありますけれども、その件について、おおまかな説明をお願いできないでしょうか。

(中村会長) はい、いかがでしょう。議会でどういう質疑があったとか、わかりますか。はいどうぞ。

(都市建設部長) 議会でのやりとりでございますけれども、お手元の配布の、今説明させていただきました資料とかなり重複いたします。まずですね、14ページ、下にページが貼ってありますけれども・・・

(中村会長) 資料2の14ページ。

(都市建設部長) 資料2ですね。資料2の14ページ。

それですね、主な意見の③、町の発展、商業の振興の妨げになるのではないかと。というようなご意見が、かなり強くいただきました。これにつきましては、ちょっとですね、6ページに戻っていただきますと、①の高度地区指定の全般に対する意見。上位計画や、町の全体の将来像との整合という絡み合わせですね、町の発展に一定のルールを定めること自体がマイナスではないかと。というようなご意見をいただきました。これにつきましては、私どもといたしましては、高度地区については、良好な住環境と、あと先ほども説明させていただきましたが、良好な操業環境のうまくバランスを取るための、一つの手段。手段の一つだと。これで全てがですね、町の発展に寄与するとか、マイナスになるということではなくて、町の発展そのものにはですね、様々な方法があって、そのうちの一つであるというご説明をさせていただきました。具体的には、例えば、町の方ではですね、総合計画上、北の地域、新幹線の地域を拠点と設定し、あるいは寒川の駅前、北口がだいぶ進んでまいりましたけど、生活拠点ということで拠点整備。それから、南のインターチェンジの周辺をまた拠点整備と。そういった様々な拠点整備、あるいは大きな道路のですね、整備をすることによって町の発展が総合的に得られるものだと、というような話をさせていただいているところでございます。

(中村会長) はい、まあこの、ここ出てきたような議論と同じようなことがあったということで。はい、ありがとうございます。他にご質問、ご意見ございますか。いかがでしょうか。

(宇條委員) はい。

(中村会長) はい、どうぞ。

(宇條委員) 資料2の10ページの、茅ヶ崎と寒川町の図が、別添資料で詳しくわかりやすいんですけども、私、以前茅ヶ崎に勤めていたときに、茅ヶ崎市の海側の道路沿いに高層マンションがあつという間にできたわけですよ。それで、そのために、わーっと住民が住みまして、学校を一つ作らなければいけなくなったというような事態がありました。それはそうとこの、茅ヶ崎の海岸沿いの黄色の部分だと思いますが、そういう意味で、やはり私は、高度地区の案がなければ、マンション業者はそういうところを見つけては、申請をしてくるという可能性もありますので、私は、ある程度、先ほど見られたように住環境は大切、しかし、寒川は工業の町といい、県内でも有数な工業の、優先的にしている町ですので、やはり工業地域は工業地域として、高さを認めてあげる、というような考え方でいかなければいけない

かなと思いますので、まあ、そういう意味では早めに高度地区の案を計画どおり進めていていただきたいと思います。

(中村会長) はい、ご意見ということですね。ありがとうございます。はい、他にご質問、ご意見ございますか。いかがでしょうか。特に、町の方での意見に対するお返事というか、コメントのどこの見本文などで、大丈夫でしょうか。はい、じゃどうぞ。

(藤井委員) じゃ、2つだけちょっとご質問を。一つは、経済価値についての話ですが、茅ヶ崎でも敷地規制について、こないだ100㎡以下っていう、まあ、にした、このあたりでは一番厳しい法律だと思いますけれども、可決したんですけども、ま、いろいろ議論がありまして、うちの大学でも、一般の人にもランダムサンプルに集まっていたいて、さんざん議論しました。丸一日議論しました。その中で、経済価値の質問がかなり大きかったんですが、この辺はどういうふうを考えてらっしゃいますか。10m、12mにすることで、経済価値が上がるという人もいるだろうし、下がるという人もいると思うんですけども、これについてのエビデンスってのはいくつか調べられましたか？他の例を。

それから、茅ヶ崎はあまり答えられなかったもので、なんか、経済価値はけして下がらないと発言したので、断言したので、そんな根拠があるのかって聞いたんですけど、あまりちゃんとはっきり答えられなかったもので。その時はね。それが一つです。

それから、津波の話というか、3.11以降、都市計画は各地域とももう一回、多分見直しになるんだろうと思うんですよね。で、マスタープランも10年間、まあ5年見直しですか、こちらも。見直し期間がいつになるかは知りませんが、茅ヶ崎なんかは10年、計画で5年後に見直していきますが、多分、5年して見直さざるを得ないだろうと言っていますね、担当者は。そういう意味で、特に茅ヶ崎には津波があるので、これに対応した良い案があると思うんですけど、その辺は、まあ、一応こころよく、町長が許可したものというふうに逃げてらっしゃるんですが、なんか、基準もあんまり曖昧でよくわかりませんで、町長が許可すれば全部OKというのは、いったいビルをどこにつくればいいのかって話だったりですね、ここなら許して、ここなら許さないっていう話があるんですけどね。この辺の判断はこんな表現でいいのかどうかっていうのですね。お伺いしたいのは。その2つです。

(中村会長) はい、じゃ、2点。順番にお答えしてみてください。どうですか。はい、どうぞ。

(都市計画担当主査) 1点目、経済っていうと、地価ですとかそういった意味合いですか。

(藤井委員) そうです。

(都市計画担当主査) 前回は審議会でも議論があったところですね。地価につきましては、先生の方からもいろいろ、かなり複雑な要素によって決まっていくということで、茅ヶ崎市の例でいくと、南口につきましては、茅ヶ崎も3回高度地区やってまして、一番最初、昭和63年だったかと思えますけど、南口しかやっていないと。その後、全域に拡大、住宅地の全域ですね、拡大して。そしたら、先ほど話が出たんですけど、住宅地から工業地とか商業地にマンションが移って行って、で、最終的に工業地、商業地も含めて全域かけたっていう経緯がありまして。で、南口につきましては当初、早い段階からかけてたということもあって、茅ヶ崎は東海道線沿いなんで寒川より開発圧力が高いかと思うんですけども、そういった中で、今でも低いまちなみが抑えられておりまして、それによって、南口の、まあ、元々イメージが良い所なんですけども、良好な住環境ということで、住宅の魅力が高まって、で、今回またさらに厳しい、最低敷地を導入して、細かい住宅地を設けない、ゆったりした住宅地を。で、さらに住みやすいまちづくり、規制にして、それで魅力を高めていくといった結果になっているというふうに聞いておるんですが、寒川の方も低くしたから下がる、という部分は、特段…逆に、住宅地についてだけ特別低くてですね、工業地につきましては、かなり、寒川の用途地域の約4割を占めている工業地につきましては、それなりに操業に影響がない範囲でということ、隣接部分については問題も出てくると思うんですけども、幸い31m設定しているところは大きな敷地ですね、工場立地法等で規制もかかって、ギリギリまで建物が建てられないような敷地が大半っていうこともありまして、その辺の課題は一部あるんですけども、それによって直接的に影響があるというふうには、考えてないと。プラスの要素もあるでしょうし、面的に寒川の市街化区域全域にかけていくので、個別に拾うとしたら、そういった影響があることも考えられないことはないんですけども、全体的に下がるか上がるかっていうのは非常に難しいところですね、直接的に、例えば固定資産税の評価でも、高度地区につきましては、特にそれによって評価が変わるとかっていうのも無いというふうに確認とれてまして。

(藤井委員) 今までですか？

(都市計画担当主査) いや、今現在ですね、はい、かけたところによって下がるか上がるか、評価が変わるとかっていうのは、無いというふうに、聞いておりま

す。2点目の津波なんですけども、今神奈川県で示してる津波浸水想定区域っていうのが素案から案が変わったところなんですけども、今のところ寒川町内、相模川から堤防超えて。町が実際浸水するというのは、その範囲の中では確認されておりません状況で。で、その辺、実際、案がとれてですね、どういった、最終的に浸水予測となるか、そちらをまず見極めて、県が予測が大丈夫だから大丈夫ってわけでもないんで、その辺、防災担当部署といろいろ、どういった想定を町として考えていっていかってところ、議論の中で、実際、運用基準、都市計画の図書の中に全て細かく施設、防災の場合こういったっていうのは載せきれない部分がありますので、運用基準も、最終的にはこちらの審議会にも報告させていただく予定も考えておりますので、実際それも公開して運用するというようなことを考えておりますので、いずれはお示しさせていただこうかと考えております。以上です。

(中村会長) はい、というお答えで、ちょっとこの文章だけ見るとあれですけども、今お答えにありましたように、特にこの、防災という点に関しては、県の方でこのことがあり、それをもとにしてどう考えるかということも、用意はするということですね。だからこう、むやみやたらに、これは良い悪いって決めるって事は絶対無いって事ですね。はい、ありがとうございます。はい、その他ご質問、ご意見ございませんか。いかがでしょう。

(早乙女委員) じゃ。

(中村会長) はい、どうぞ。

(早乙女委員) あの一、まあ、議会への報告なりですね、都市計画審議会なりの後にね、様々な町内の団体から問い合わせって言いますか、説明会を求められるとかといったことがあったかと思うんですが、その辺については、どんな団体からですね、どのような形の意見がきてるのかですね、教えていただければと思いますが。

(中村会長) はい、いかがでしょうか。はい、どうぞ

(都市計画課長) 実はですね。これは、口頭でございますけど、町の不動産協会の役員の方が、直接町長にお会いしまして、現計画の中では、どうも賛成しがたい、ということ申し入れはございました。ただ、その後色々と、町の商工会の会長さんが音頭取りしていただいた中で、不動産協会、それから工業協会、それから商店会、こういった方たちとですね、商工会の参加希望される方等をお入れしまして、2度程会合を持たせていただいております。その中で、先程からご意見が、要はパ

ブコメの中でご意見があった意見と重複する部分がかかりございます。そういう中で、今回、提案の部分の見直し、こういったものを、できるだけ町の方で検討しよう。という形の中で、今回、パブコメの結果を踏まえて町の方針の中に多少なりともそういったものを取り入れてございます。ですから、そういった中で、町の方では対応したい、というふうに考えております。以上です。

(中村会長) えーと、具体的にはその、いろんなご意見いただいたものに関しては対応されてるんですか。最後よくわからなくなってる。

(都市計画課長) ちょっと具体的には。

(都市計画担当主査) 2回ほど、商工会に所属する各種団体さん方集まっていたいてですね、ご意見伺っている中で、課長の方からもありましたが、大体概ね、パブコメなんかと同じ様な意見が多かった。特にその高さが低すぎる、町の発展に障害する、という所が非常に強くてですね。あとそれ以外の個別の意見でいきますと、あの町長が許可したものにつきましては、町長で許可すると。建築確認の事務については、寒川町の場合は神奈川県が特定行政庁ということで、許可権限を持ってまして、そういった一つの建物について、町と県と2か所から許可っていうのは非常に分かり難い制度だと、そういった意見、パブコメ以外ですと、そういった意見がございました。実際、実務の中でそういったようなご意見、後はだいたい重複する意見がほとんどとなっています。以上です。

(中村会長) それで、いや、納得していただいている感じなのでしょうか。

(都市建設部長) ご納得していただいていると我々は考えております。あの、お手元の先ほどの資料2なんですけれども、2というのは、パブリックコメントでFAXとか、メールでいただいた意見の他にですね、先ほどのこう、いろいろとご要望のあった、会合に出向いたときですね、意見も整理した上で、発表させていただいております。主に、先ほど言った、まあ、ここに会長いらっしゃるんですけど、商工会の会長さんに音頭を取っていただいた席のご意見の中ですね、この資料2の中の24ページの一番後ろとかですね、22ページの下段ですね、適用の除外等、こういったところの意見がですね、他のメール等のパブリックコメントと重複するんですけども、こういったところの意見が、口頭でのやり取りの中で出てくる話です。そういったところをですね、我々も尊重させていただきまして、今回のまちづくり、24ページの②の(1)、(2)については、修正をですね、加えさせていただいていると。先ほどの話で、審議会等の議を、意見を聞いたうえでというくだり



もですね、これは町長の意見だけじゃおかしいと、いうご意見をいただきましたので変えさせていただきましたし、(2)の方、産業の振興についても若干の緩和をしていこうと、中身はこれからいろいろまた少し詰めるわけですが、また、皆様方にご審議いただくわけですが、こういった意見を取り入れさせていただきました。

(中村会長) はい、スライド番号22、23が修正の箇所、こうこう、こういう所で対応していくということですね。

村松さんから何か。

(村松委員) 町の方からそういう要望ありましたので、私どもから各種団体に声を掛けまして、この町のありかたというのは、100%はないけれども、しかしながら町の考えている事はこうだけれども、ということでご意見を伺いました。ほとんどがパブリックコメントと同じ様な形ではあったんですけども、しかし、町を良くするというそのビジョン的にですね、住環境を良くすれば高さ制限の問題がやっぱりあるし、商売にとって良くしようとするれば相反すると、ということで、どこでその折り合いをつけるかということなんで、町長が代わったことだし、この辺で総合計画も変わることでありますから、その辺をきちっと整合性を取って最終的にはお決め願いたいということで、最終的には結論したんですけど、なかなか非常に難しいことですね。

(中村会長) はい、ということですね。この件、あるいは、あ、どうぞ。

(早乙女委員) はい、じゃ続けて、今のその24ページ、23の中でね、修正後の1つの案として(2)がありますね、この中では、先ほどは2,000㎡とか3,000㎡とかですね、という例を、1つの例として例示されましたけど、実際寒川町で大きくね、この高度の規制を設けようっていう、その発端になった案件がございませぬ。宮山駅前土地に対してマンションを建てるといような事に対してね、色々な問題が発生したといったこととか、大曲の方でどういう高さが好ましいんだという議論があつて、特にこの問題がクローズアップされたという経過があるわけですね。そうした時に、あそこの面積がね、いくつだったかとかってわかりませんが、単に、例えば大きいから高さ制限を緩和するんだと、いようなことをね、やると、じゃあ全体の問題がどういう形で収束したのかな、こう思うわけですよ。で結果的にはね、高さの、住宅に対して影響のする所の高さについては、3階建というのが形取ったんですよ。日照権とか色々なそういうことから、で、かなり影響しない部分については高さを大きくした訳ですよ。で、ようするに地面の大きさに基づいて、ね、緩和するといような形の決め方っていうのは、非常に難し

いような気がするんですね。土地の大きさからどうのこうのとやって、結果的に何が住まい環境として問題かという、その景色の問題もありましょうし、風とかです、あの、日照権だとかです、そういう問題もある訳ですよ。で日照権がこの間の問題でも、例えば確保が出来ていたと思うんです。現在の建築基準法とかそういった面でいけばね。そうするとある一定の住まい環境は維持されたはずだろうなと思うんですね。だけど、こういう形で逃げを作ったら、どこで制限できるんですかっていうのはね、非常に難しいと思うんですけど、まあ、その辺は先生方にね、お聞きしたいと思うんですが、その辺はどう解釈すればよろしいのでしょうかね。

(加藤委員) おっしゃられたご意見はもともと私も思っております。やはり高度地区を定めておいて逃げについてどのように考えるかはすごく大きな課題だと思います。そういう中でですね、やはりそうとは言えですね、例えば比較的大きな敷地の中で高さを守っても、比較的太った建物になってしまって容積目一杯使うために、非常に周辺に圧迫感をもたらす場合もございますし、実は平塚などで高度地区を最初海側にかけて、後に全面的にかけた時にそういう問題が起こりまして、高度地区の高さで、目一杯敷地を使った、敷地の中のオープンスペースに立体駐車場が入る様なすごい計画が持ち上がったことがあります。色々考えますと、逃げ道を作っておかないと、建築計画的に問題なものもどうしても出てくるだろうという危険性がございますので、今回これを入れたという事になるというふうに、私は解釈しております。ですので、ここで重要なのは先ほどまだどういうものについて認めるか決まっていなご説明がありましたが、まさにそのとおりで、そこをどうするかというのがですね、非常に大きな点でございます、多分ですね、相当きちんと建築の計画の部分についてもですね、きちんと見た上でこれは高さをこえてもいいのか、あるいはこえさせないのかという事ですね。きちんと審査するようですね、そういう仕組みをきちんと設けるべきだという意見を専門委員会では申し上げております。ですから一律数字でですね、これ以上はといった話は難しいかもしれないし、でもある程度そうしないといけない部分も出てくるかもしれないし、これはちょっとすみません、今後の検討事項になるかと思っておりますので、むしろ皆様のご意見を伺いたいところでもございます。ただ一律で定めて全く特例を認めないというのは難しいといったところですね。

(中村会長) (2)の様な文面は必要だと、ただし、これで全ていいわけで、むしろこれがあるからこそ、この上に書いてある、このままいくとこの審議会が大変になってくるんですけども、まあ審議会そのものでやるか、専門の何かを作るか、どちらにしてもある種のルールブックというか運用上の事をこれから決めていかないと

いけないことになるんですかね。で、さらに地区によってはその地区計画的なものを考えて、そっちと整備の方針というものを片方に置きながら、町としての運用の考え方も決めながらという事が、をやるという前提で(2)があるというように理解しないとまずい訳ですよ。

(早乙女委員) そうした時にですね、すぐ地区計画で決めた上で、その高度地区の設定をしていくのかね、高度設定のあれが先で、後からそれを固めるんだというのが先なのか、それはどのように解釈するのでしょうか。

(加藤委員) 私は最初に高度地区を定めて、それから、抜けるものについての審議をしていくので十分かと思っております。

(早乙女委員) それで進めちゃっていいから、いけるということですかね。

(加藤委員) むしろですね、まあ、あの経済状況も非常に低迷しておりますしね、なんと言うか、床面積をたくさん設けることが経済の利益につながると私は到底思っていないんですね。むしろ質の方が重要ですので、高さを稼ぐというよりも低層の中でもきちんとですね、経済の、まあ商業の振興につながっていけるというように、つながるはずだというふうに思っているんですね、そういう中でビチッと、まあ、景観とか圧迫感とか、色々なものを含めまして、ビチッと高度地区を定めて、その中で、あの比較的いい計画を、要するに地区計画の様なものを、あるいはですね、さっき何か言いましたね、そういうあのきちんとした計画を整っているものについては、それ適用除外しますよ。というふうにしておいて、なおかつ、防災面とかですね、あるいは、特にまあ経済の振興面でやはり、これは高さちょっと必要かなという場合は、きちんと専門家の立場でですね、都計審の中で、専門委員会を設けるかよくわかりませんが、そのきちんとした仕組みの中で、きちんと審査をして認めていくという、そうすることによってまあ全体の町のですね、市街地の質が高まっていくんじゃないかなというふうに思っています。

(早乙女委員) そこはわかりました。

(中村会長) はい。

(早乙女委員) 次よろしいですか。この資料3ですが、このページを単純にみるとですよ、あの茅ヶ崎市の方はですね、大きな道路全線については、高さについてはですね、規制をした、それ以外の部分とは差を設けてますよね。で寒川側は全くそ

の、どんな県道が走ってようが基本的に一律の決め方をしているというような事についてはどう考えればよろしいですかね。それと、寒川町の大曲地区で、みなさんおわかりかと、わからない方もいらっしゃると思うんですが、東側ですね、あの寒川町の東の南側の茅ヶ崎市と接する部分の差が12m、15mと、この差ですね、こういうものの考え方っていうのは、これは市境といいますか、町境を越えたら、それは別になってもいいんだと、だけどこの本当に境といっても、寒川町には川がある訳ですが、川の無い部分もありますしね、そうした時に本当にこう、もうちょっと緩和するとかっていう、考え方っていうのは一般的に取られないんですか。もう町で単独で決めればいって話なんですか。

(都市計画担当主査) 先によろしいですか。

(中村会長) はい、じゃあ先に。

(都市計画担当主査) すみません、茅ヶ崎と寒川の間で、小出川という川が、河川がはさんでまして、ちょっと今日はそのお配り、この小さい縮尺のもので申し訳ないんですけど、実際河川で区切ってまして、河川の東側の寒川町の部分ですね、小出川で、東側で実際、茅ヶ崎市の土地と隣接している部分については、同じ数値で合わせておりますので、一応小出川という河川で区切りにはなっておりますので、その辺はあの物理的な…

(中村会長) そうですね、前半の道路沿いがという話ですが…

(都市計画担当主査) 前半の道路沿いの部分が、沿道用途の関係でちょっと先ほど説明させていただいて、資料3の一番最後のページですね、5の部分なんですけども、先ほど数値的なものと説明させていただいて、沿道利用っていうことで、用途地域の中でも建物用途をですね、区分する部分でこういった建物、商業施設ですとか事務所ですとか住宅ですとか、こういったもの建てていいよっていう部分と、あとまあ建ぺい容積の形態制限もあるかと思うんですけど、実際こうやって上下見ていくと、建物の種類については色々利用されているんですけども、高さ、これは高さ、建ぺい容積ではないんですけど、高さの部分については、実際利用されていないというような、茅ヶ崎市の現状がちょっとどうかわかってないんですけども、というのとまあ町全体のあの基礎調査の結果等でも、全体としても容積率80%程度しか使われていないと、高さについても容積率についてもそのような結果ということで、特にですね、先ほど各先生からお話あったんですけども、高さを、商業施設にあたって、全て高さを認めていくというよりかは、個別個別で高さが必要な

場合は、こちらの緩和の中で、検討していくってというような方法でいいんじゃないかという事で、沿道の用途地域については、今回ちょっとここしかだしてないんですけど、他に沿道で用途地域を定めているところは、ちょっと余り多くはなくてですね、こことあと岡田の丸子中山茅ヶ崎線沿いと、あとは下寺尾から来る県道ですね。藤沢平塚線沿いとその部分くらいしか、産業道路等は沿道で用途地域定めてられていないので、なかなか高さを揃えて定めていくのは難しい、そもそも難しい部分があるんですけど、その部分についても同様な状況だったんで、素案のご意見をいただいているんですけども、素案のままでも対応できるんじゃないかということで、茅ヶ崎と違う状況になっていると、結果として。

(中村会長) 要約すると、主要道・県道等のクラスの沿道沿いの用途を少し変えるっていう、よく都市計でやるやり方は寒川でもやっているのと、ところが実際の建物高さを見ると、10m以下でおさまっているという現実があって、ベタッと同じ色にすることによって問題はまあ起きない、ということですね。だろうという判断。加藤先生、何か追加のことがあれば。

(加藤委員) はい。いわゆる現状を踏まえてということだと思います。ただ、例えば茅ヶ崎市さんの状況だと、確かに沿道ですね、少し高いものを建てさせて裏側がっていうのはありますよね、これはやはり、その、なんて言うんでしょうかね、都市の構造をどういうふうに考えるかという話だと思うんですね。で、これは茅ヶ崎の場合は沿道沿いに若干高いもの、それで裏側が少しかう、低層なものというような、そういう現状のまちなみもきつとあるでしょうし、その一方で今後もそうしたいっていうお話だと思うんですけども、寒川町の場合、そうではない形でこう、べったりとですね、割と低層のまちなみがずっと続いているという。多分それが魅力だということにも多分、アンケート、住民のアンケートから見ますと、まあそういうことも言えるんじゃないかという気がするんですね。ですから、あえて、今回はそれを踏襲して、このような形になったのかなというふうに解釈をしております。はい。

(早乙女委員) 私はね、その現状があくまでもね、最良だとは思わないわけですよ。ていうのは、建築基準法で木造住宅っていうのは、従来は3階建てってほとんど許可にならなかったですよ。だから、2階建てですから、当然高さっていうのは低いものが圧倒的に建っていると、いうのが現状だと思うんですね。そういうニーズも変わってきてですね、3階建てまで現在は認められていると思うんですよ。だから、そういう社会情勢の変化っていうものがあるんで、現状こうだから、同じようなものでいいだろうっていう話はね、それにはちょっと疑問があるなっていうよ

うな気がするわけですよ。で、より町として、可能性をね、より多く持つためには、やっぱり沿道の部分については、茅ヶ崎市と同じ都市計画区域ですからね、同じような規制を設けるべきではないのかなと。そのように思うんですね。確かにね、低い方が良いに決まっています。環境とかにね。そういう形で言えば。だけど、そうすると本当に規制しちゃって、可能性までね、落とすようなことになってはいけないんじゃないのかなと。こうも思うわけなんですけども。いかがなんでしょうかね。

(加藤委員) そうですね。いや、でも、高さだけではなくてですね、容積もですね、使い切っていないんですね。そういうことを考えると、今まで経済成長の中でもそういうことであって、ということを踏まえるとですね、その、高くすることが、高さ制限を高くすることが本当に良いのかどうかはわかりません。高さすら、高くすることによって、むしろその間ですごくいろんなまちなみが出てしまいますよね。そういう意味では、ビシッと整った、ビシッと線を決めておいて、抜けるものについてきちんとですね、計画を見ていくというようなやり方の方が、空間的な市街地の質としては上がっていくというふうに、そういう考え方だと思うんですよ。ですので、高度地区というんですね、まず規制だということをですね、お考えになる方が多いんですけども、でも、容積率はたくさんありますし、まだ使えますし、抜ける方法もあるわけですから。きちんとした計画であれば抜けられるわけですから、それから防災的なものであれば抜けられるわけですので、決して、規制を強化しているという考え方ではないと思います。はい。

(早乙女委員) はい、わかりました。じゃ、もう1点。この、4階建てのイメージ図ありますよね。この12mでね、4階建てっていったら、もう、天井には軒高とかですね、もう3m以下ですよ。あの、まず1階の部分の高さがある程度あって、そうすると、2.6mくらいしか、それぞれとれないですよ。けして良い建物とは私は思えないわけですよ。だから、こういう載せ方はね、あまり、その私は好ましいとは思わないんですね。

(加藤委員) それもわかります。建築をやっている方からはすごく怒られるんですよ。というのは、階高、階高っていうのは1階、あ、床から2階の床までの高さなんですけども、それを3mとして考えるのはやめて欲しいと。よく言われるんですね。ということは、12階、12mという高さ規制であれば4階が建ちますよみたいな話はね、本当はあり得ないと。12mあっても、3層でね、ゆったりとした空間を作る場合もありますしね。ということですので、まあ、イメージはわかりやすくされたんだと思うんですけども、まあ、意見については、なんと申し上げましょ

うか、まあ、そういうことでございますので、ふさわしいかどうかはちょっと確かにわかりません。

(早乙女委員) これも(案)として好ましいとは思わない。

(加藤委員) 住環境上はね。

(中村会長) これがその良い例だ何だってことを言っていないわけですよ。だから、別にまあ…

(加藤委員) 言っていないですね、わかりやすく。

(中村会長) 例えば、こういうのもあるってことですよ。

(加藤委員) そうです。

(中村会長) だからまあ、あの、扱いとしては。

(早乙女委員) あくまでもその、低く抑えたいというのは、意志がね、強く出てるんじゃないのかなという気がしてしょうがないんですね。けして私はこの、建物が良いとは思わないですよ。

(加藤委員) それはわかります。はい。ゆとりが無いかもしれないですよ。一般の人から見るとわかりやすいという。

(中村会長) はい。あの、加藤先生がたくさんお話して下さったんで、大変勉強になりました。ありがとうございます。その他、コメントとかよろしいですか。よろしければ、今日の報告に対する意見交換はこれで、閉じようと思っておりますが、もちろん、何かご質問があれば事務局の方で承っていただければと思いますので、終わりたいと思います。では、よろしいですか。では、進行を事務局へお返しいたします。

(都市建設部長) では、ありがとうございます。それでは、その他。3番のその他に移らせていただきます。事務局としては特にございません。委員の皆様方から何かございましたら、よろしくお願ひしたいと思ひます。よろしいでしょうか。それでは、本日予定をしておりました内容につきましては、以上で終了となり

ます。閉会にあたりまして、古山副会長よりご挨拶をお願いしたいと思います。よろしくどうぞお願いします。

(古山副会長) ご苦勞様でございました。結果をいろいろと議論していただいたんですけども、ま、これからというところだろうというふうに思います。寒川のね、将来もかかっておりますので、今議会の中でいろいろ議論していただいて、より良いものとしていただければありがたいなと思います。まだまだ時間かかりますけれども、どうぞよろしく、お願いしたいと思います。今日はどうもありがとうございました。

(都市建設部長) どうも、ありがとうございました。



※この議事録は、文章形式に編集させていただいています。

資料

資料1 高度地区素案に対するパブリックコメントの実施結果について

資料2 高度地区素案に対するパブリックコメントの実施結果スライド資料

資料3 資料2の補足資料

資料4 高度地区スケジュール

議事録承認委員及び  
議事録確定年月日

出席委員全員により承認  
(平成24年 月 日確定)