

平成 27 年第 1 回定例会 建設常任委員会

平成 27 年 3 月 10 日

亀井委員

私からは、市街地再開発事業について、平成 27 年度当初予算案にあります市街地再開発事業の取組について、何点か伺ってきたいと思います。

まず、市街地再開発事業に関わる平成 27 年度の当初予算案について、この概要をお伝えいただけないでしょうか。

都市整備課長

市街地再開発事業に関する予算といたしましては、横須賀市大滝町二丁目地区など、県内 6 市 9 地区で行われております事業について、総額で 40 億 4,000 余万円を予算計上しております。

この事業は、民間事業者であります再開発組合が行う市街地再開発事業に対しまして、事業促進のために国の交付金を活用いたしまして再開発ビルの廊下ですとか、階段といった、そういった共有部分の整備等に対して助成するものでございまして、県だけでなく地元市も同額を予算措置し、再開発組合に対して助成する仕組みとなっております。

亀井委員

今、話がありました横須賀市大滝町二丁目地区、そこで市街地再開発事業が行われるのですが、もう少し詳しく事業概要と今現在の進捗状況、これもお伝えいただきたいと思います。

都市整備課長

大滝町二丁目地区は、横須賀中央駅付近の商業や業務の中心地に位置しております。面積は約 0.6 ヘクタールの地区でございます。

事業の概要ですけれども、以前この地区にありました老朽化した商業施設を除却いたしまして、耐震性のある不燃化した再開発ビルを建設することによりまして、都市防災機能の強化を図るとともに市街地の活性化を図ろうとするものでございます。

この事業につきましては、平成 22 年 12 月に再開発組合が設立されまして、平成 24 年から除却工事に着手いたしまして、平成 25 年 4 月から再開発ビルの新築工事をスタートしたものでございます。平成 27 年 11 月に完成する予定というふうに伺っております。

今建設中の再開発ビルでございますけれども、38 階建て、高さ約 144 メートルの高層建築でございます。約 300 戸もの住戸を有するマンションですとか、低層部には商業施設も整備される予定でございます。

亀井委員

この大滝町二丁目地区の市街地再開発事業について、先ほども県の補助の話もちらっと出ましたが、県そして市はどんな補助をするのでしょうか。

都市整備課長

大滝町二丁目への県の助成額でございますけれども、平成 20 年度から行っておりまして、これまで 24 億 7,000 余万円となっております。基本的には市の方もほぼ同額を予算措置しております。

亀井委員

大滝町二丁目地区がある、この横須賀中央エリアは、三浦半島地域の核となる拠点であります。先ほどもお話しいただきましたように、建物の老朽化が進んだり、以前に比べてにぎわいも低下していることから、この地区の市街地再開発が行われていると承知しています。

横須賀市では、この市街地再開発事業を起爆剤として、横須賀中央エリアの都市再生を進めようとしておりますが、その概要を伺いたいと思います。

都市計画課長

横須賀市では、平成21年3月に横須賀中央駅周辺の26ヘクタールの地区を対象といたしまして、土地の高度利用と市街地環境の改善などを目指した、市街地総合再生計画を策定しております。地区内を39の街区に分割しまして、それぞれの街区で整備手法を検討いたしまして、市街地再開発事業や優良建築物等整備事業、共同建て替え、個別建て替えを誘導することとしております。

また、平成24年3月には、地区内の市街地再開発事業等を誘導するため、横須賀中央エリア再生促進アクションプランを策定し、このプランに基づき新たな助成制度を創設し、また、都市計画を変更して容積率や高さの緩和を行っています。さらに現在、横須賀中央駅前地区と三笠ビル地区の2地区で市街地再開発事業の事業化に向けた調査を実施しているところです。

亀井委員

今お話しいただきました大滝町二丁目地区、この周辺においては、用途地域の変更ということで、例えば容積率の緩和とか、あとは例えばもうちょっと周辺に行きますと高度地区に関しての変更ということを知っているのですが、これについてももう少し詳しくお伝えいただけますか。

都市計画課長

横須賀市では、今年1月に横須賀中央駅周辺の用途地域と高度地区を変更しております。

まず、用途地域でございますが、横須賀中央大通りに沿った地区、約7.8ヘクタールについて、商業地域の容積率を600%から800%に変更しております。また、高度地区ですが、この容積率を変更した地区も含めまして、横須賀駅周辺地区の約21.4ヘクタールについて、建物の高さが31メートルに規制する第3種高度地区が指定されておりましたが、これを無指定に変更し、高さ制限を解除しております。

亀井委員

用途地域の600%から800%、あと高さ制限31メートルのところを、要するに無制限という話ですが、この二つに関してそれぞれメリット、デメリットは何ですか。

都市計画課長

まず、メリットでございますけれども、この地区につきましては、先ほど委員からお話ございましたように、老朽化した建築物等が多数存在しており、細かい街区でビルが建設されておりますので、そういったものを、容積率と高さを緩和することで再開発事業等を促進できるというメリットがございます。

その一方で、高さや容積率を緩和いたしますと、例えば高さがそろっていな

い建物が建つというようなことで景観がそろわないという問題がございますし、それから、一律にただ容積率を緩和した場合には、敷地が狭いままペンシルビルが建設されると、そういったおそれもございます。

亀井委員

今正に言っていたいただいたペンシルビルですよね。要するに、こういうところで土地の所有者がどう分割して売却するかとか、譲渡するかということは分からないので、そうすると、ペンシルビルみたいなものが乱立してしまうと景観上もよろしくない。さらには、防災上、減災上もよろしくないということがあると思うのですけれども、この辺については、県は市とか関係者との交渉というか、今話合いの中でどのような形で話が進んでいますか。

都市計画課長

市との法定協議に際しましては、県の方から容積率を引き上げてもそういった懸念がありますよということはお伝えさせていただいております。

これに対して横須賀市の方からは、一般的には地区計画等を定めまして敷地の統合化等を図るとというのが一般的でございますが、今回横須賀市では、この用途地域の変更に併せて敷地の統合化等に有用する地区計画を地域全体に定めてはいないものの、この地区では平成16年に敷地の統合化などを促す横須賀市中央商店街まちづくり協定が締結されており、市では現在、景観法に基づきまして、横須賀中央通り景観まちづくりガイドラインを策定しております。

また、昨年11月には、地元の商店街、それから町内会等の方で構成する、横須賀中央エリアまちづくり検討会議を市が組織しまして、策定中のガイドラインを踏まえて建築物のルールを作成し、ルールを具体化する手法の検討も開始しております。

容積率等の規制緩和とともに、横須賀中央エリアを対象とした助成制度、こういったものも創設しておりますし、これらの制度を活用して街区対応、市街地再開事業を検討する再開協議会の発足についても市は今いろいろ取り組んでおりますので、地元の方に対して敷地の統合化等についても積極的に働き掛けております。

すでに用途地域の権限等は市町に移譲されておまして、市街地のまちづくりというのは市町の自らの判断で基本的には進めていく必要があると思っておりますので、市の考え方を尊重して今後の市の取組を見守ってまいりたいと思っております。

亀井委員

先ほども言いましたように、この大滝町二丁目地区というのは、正に三浦半島の活性化にとっては絶対発展がなくてはならないところなので、デメリットのことを言ってやめろという話ではなくて、デメリットのところをしっかりと改善していただいて、もちろん市がやることなのだけれども、県としてもやはりお金を出していますから、是非そういうところは一緒にやっていただきたいという意味でお話をしているので、御了承ください。

それともう一つなのですけれども、例の高度地区の変更で、例の31メートルのところが無制限になると、これはやはり防火上も非常に、例えばはしご車が届かなくなるような懸念が素人的には考えられるのですけれども、その辺のと

ころはどうですか。景観上もそうですし、防災上、防火上の話となってくると、そういうところもやはりしっかりとフォローしていかなければいけない、ケアしていかなければいけないと思いますけれども、どのように考えますか。

都市計画課長

先ほど申しましたように、高さにつきましては、すでに大滝町の再開発ビルが建っております、約150メートル弱というような状況でございます。市は今、この高さでそろえたいというようなことを考えているようでございまして、今後その景観法の中でそういったものをルール化することを考えております。

そういう高さ規制を一定程度、そういうものでコントロールしていきますと、消防法についても今のビルでは問題ないと聞いております。

亀井委員

是非、市街地再開発事業、これは近隣とのいろいろな折衝もあるでしょうし、基礎自治体との折衝もありますけれども、本当に良いものをつくり上げていただきたいということをお願いしまして、私の質問を終わります。

意見発表

亀井委員

本委員会に付託されました諸議案の採択に当たりまして、公明党神奈川県議会議員団を代表して意見要望を述べさせていただきます。

まずはじめに、県営団地のコミュニティの充実の取組についてです。

取組においては、地元自治会のコミュニティ活動がしっかりと行われることが重要です。そのためには、団地、自治会の方々などが活動を行うための拠点が必要だと思います。空き住戸等を活用して団地住民の意見もしっかり聞きながら進めていただくことを要望します。

さらに、自治会活性化のためには、若い方が住みやすいような環境づくりが大事であり、そのための方法としては、二世帯、三世帯で住めるような応募の仕方を工夫して取り組んでいただきたいとも思います。また、余剰地等も利用しながら、コミュニティの活性化に取り組んでいただきたいと思います。

次に、空き家対策についてです。

空家対策の推進に関する特別措置法の施行により、今後各市町村で計画策定などの取組などが始まることと思います。そこで県は、これまで先駆的に取り組んできた市町のノウハウを情報収集するとともに、これから取り組もうとする市町村に対してはきちんと分かりやすい情報提供や支援を行うなどして、広域自治体としての県の役割をしっかりと果たしていただきたいと考えます。

次に、かながわのみちづくり計画についてです。

さがみ縦貫道路が全線開通し、その効果を県内全域に波及させ、地域経済の活性化や県民生活の利便性の向上を図るため、かながわみちづくり計画に基づき、引き続きしっかりと幹線道路網の整備を進めていただきたいと思います。さらに、三浦半島の活性化に役立つ横須賀パーキングエリアインターチェンジの実現に向け、しっかりと地元の横須賀市を支援していただきたいということ

とともに、久里浜田浦線、安浦下浦線、また西海岸線の早期整備についても御尽力いただくよう要望します。

次に、市街地再開発事業についてです。

今後の人口減少、超高齢化社会を踏まえますと、都市の拠点となる中心市街地に都市機能や住宅を集約して活力とにぎわいのあるまちづくりを進めることは非常に重要であると考えます。その際には、都市計画上の用途地域の変更や高度地区の変更等も起こり得ます。都市計画上の変更については、メリット、デメリットがありますので、デメリット部分解消のためにも地元自治会としっかりと連携をとり、行っていくことを要望します。市街地再開発事業により、企業誘致や定住促進、また物流や観光にも十分に寄与するよう尽力していただくことを要望します。

以上、意見要望を申し上げまして、付託されております全ての諸議案に賛成させていただきます。