

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（三浦都市計画区域）

公聴会 令和6年11月14日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
A氏	【初声町下宮田の市街化調整区域への編入について】 ○ 初声町下宮田字神田の土地を市街化区域から市街化調整区域に変更していただきたい。 ○ 当該地は宅地並みに課税されているが、公道に通じておらず、近接する上下水道もなく、宅地としての利用が著しく困難である。 また、過去30年以上、優先的かつ計画的な市街化が図られていない。 さらに、隣接する市街化調整区域の農地と比べて市街化に適した状態ではないため、公平性という観点からも、隣接農地と同様の市街化調整区域に変更していただきたい。 当該地を売却したくても買い手がつかず、土地を有効活用できない。細々と農地利用しているだけである。 ○ 市街化調整区域に編入することで、隣接する農地と併せて農業を発展させることができるのではないかと、逆に、隣地一帯を市街化区域に変更し、市街化を促進するような都市計画とすることはできないかという思いがある。	【初声町下宮田の市街化調整区域への編入について】 ○ 県では、市町及び県民の方々の御意見を踏まえ、令和4年12月に策定した「第8回線引き見直しにおける基本的基準」に基づき、上位計画においてその方向性が位置付けられている区域等であることなどの基準に適合する土地については、市街化調整区域に編入できるとしています。 ○ 御要望のあった土地は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、「広域交通、地域内交通の結節点として、商業・業務機能等の充実を図りながら、幅広い交流機能を備えた将来の中心的な市街地形成及び豊かな自然と調和したゆとりのある市街地整備を進めながら、良好な住宅地の形成を目指す。」としています。 ○ また、三浦市都市計画マスタープランにおいて、「定住・交流を支える機能が集まる代表的な市街地である『地域交流核』であり、周辺には、自然環境豊かな海浜地が存在しており、景観も優れていますが、利活用が望まれる低・未利用地が存在し、市の活性化につながる利活用が期待されています。」とされています。 ○ さらに、三浦市が現在、人口減少や高齢化社会に対応するために、人口や都市機能を一定のエリアに集約させ、そのエリアを公共交通で結ぶコンパクト・プラス・ネットワーク型の都市構造を実現するための計画である三浦市立地適正化計画（案）の作成作業を進めていますが、この計画において、御要望のあった土地は、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように居住を誘導すべき区域として定める居住誘導区域に含まれています。 ○ このように、御要望のあった土地は、上位計画において、今後、都市的土地利用を図る区域とされ、市街化調整区域への変更の方向性が位置付けられていないことから、第8回線引き見直しにおいて、市街化調整区域に編入することはできません。