

令和5年度第1回三浦市都市計画審議会小委員会

- 1 日 時 令和5年12月27日（水） 14時30分～16時30分
- 2 場 所 三浦消防署 4階会議室
- 3 議題
 - (1) 議題1 委員長・副委員長の選出について
 - (2) 議題2 都市計画マスタープランの改定及び立地適正化計画の策定について
 - ア 都市づくりの課題整理
 - イ 目指すべき都市の骨格構造の検討（頭出し）
（立地適正化計画：誘導方針の頭出し）
- 4 出席者
 - (1) 委 員 中西委員、大沢委員、草間委員、森尻委員、山下委員、
太田委員、鈴木委員 【7名出席】
 - (2) 事務局 堀越都市環境部長、潟岡都市政策担当課長、羽白G L、
藁谷主任、片田主任
 - (3) 傍聴人 0名
- 6 議題等関係資料
 - (1) 議題2「都市計画マスタープランの改定及び立地適正化計画の策定について」関係資料
- 7 議 事
 - ・ 定刻になり、司会（堀越部長）より、本日の資料に係る確認後、開会を宣言し、第1回の開催であることから、各委員を紹介した。
 - ・ 出席者が半数（7名中7名出席）に達し、三浦市都市計画審議会条例の規定を準用し、本小委員会が成立していることを報告した。
 - ・ 委員長及び副委員長が空席のため、委員長が選出されるまで、事務局が会

議の進行を務めた。

— 議題 —

議題 1 委員長・副委員長の選出について

【事務局】

議題 1「委員長・副委員長の選出について」でございますが、審議会規則第 5 条第 3 項の規定により、委員長及び副委員長を委員の互選により定めたいと考えております。

委員の皆様、何かご意見がございましたら、ご発言をお願いいたします。

【山下委員】

都市計画マスタープラン改定及び立地適正化計画の策定を検討するにあたって、小委員会の委員長については、審議会と同様、学識経験者の方に、ご就任いただけると、都市計画の視点で、より良い取りまとめをしていただけないかと思っております。本日、出席いただいております中西委員に、お願いしてはどうかと思っております。

また、副委員長については、三浦市都市計画審議会委員としての経験も長く、市民の代表として市議会議員として活躍されている 草間委員にお願いしてはどうかと思っておりますが、いかがでしょうか。

【事務局】

ただいま、山下委員から、会長には中西委員にお願いしてはどうか、そして副会長には引き続き草間委員にお願いしてはどうか、というご発言がございましたが、皆様いかがでございましょうか。

【出席委員】

異議なし。

【事務局】

ありがとうございます。

それでは、委員長につきましては中西委員に、副委員長については草間委員にお願いしたいと存じますが、いかがでしょうか。

【中西委員・草間委員】

ご推薦でございますので、務めさせていただきます。

【事務局】

ありがとうございます。

それでは、審議会条例第6条の規定を準用し、中西委員に委員長をお願いいたしますので、どうぞ、よろしく願いいたします。

【中西委員長】

委員の皆様方のご協力を賜りまして、円滑な運営を図ってまいりたいと思いますので、よろしく願いいたします。

- ・ 委員長が議事録署名委員として、太田委員と鈴木委員を指名しました。

— 議題 —

議題2 都市計画マスタープランの改定及び立地適正化計画の策定について

ア 都市づくりの課題整理

- ・ 事務局より次の説明を行いました。

【事務局】

議題2の「都市計画マスタープランの改定及び立地適正化計画の策定について」の「ア 都市づくりの課題整理」について、資料1のうち、まず、「Ⅰ 都市の概況整理」、「Ⅱ 現行都市計画マスタープランの評価・検証」、「Ⅲ 都市づくりの課題整理」を説明します。

まず、今回の小委員会の内容ですが、右のフローに示す通り、都市計画マスタープラン・立地適正化計画に共通する都市づくりの課題を、都市の概況整理や現行都市マスの評価・検証結果より整理しました。

その上で、立地適正化計画に関しては、左の2点目のとおり、課題等を踏まえた誘導方針の頭出しとして「目指すべき都市の骨格構造」を検討し、都市機能誘導区域を配置する拠点の考え方や、居住誘導区域を設定するエリアの考え方を整理しています。

それでは、都市マス・立地適正化計画に共通する「Ⅰ 都市の概況整理」を説明します。

まず「1. 人口・世帯」になります。（1）人口・高齢化の見通しです。

表示は、三浦市の年少人口、生産年齢人口、老年人口の年齢3区分別の人口見通しのグラフです。三浦市では平成7(2005)年をピークに総人口が減少しています。青色の生産年齢人口、水色の年少人口が減少し、赤色の老年人口は増加しています。折れ線グラフの「老年人口の割合」のとおり、令和22(2040)年には総人口の過半数が65歳以上となる見込みです。

続いて、（2）人口密度になります。

左が令和2年の総人口密度を示した図で、右が令和22年の総人口密度を示した図です。市街化区域内人口密度は概ね20年後に1ヘクタール当たり30人程度に低下し、中央の表のとおり、特に三崎地区、初声地区では、1ヘクタール当たり40人を大幅に下回る見通しとなっています。

続いて、(3)人口動態になります。

左が自然動態の推移のグラフで、右が社会動態の推移のグラフになります。

自然動態は、青色で示した出生数は減少し、緑色の死亡数は増加となっており、減少数が拡大する傾向にあります。社会動態は、減少傾向で推移していましたが、近年、転入横ばい、転出減少傾向により、令和2年に社会増に転じています。人口動態のうち、平成27年から令和2年までの転入者の傾向をみると、20代から40代までが43.2%を占め、比較的若い世代の転入が多くなっています。また、主な転入元は、横須賀、横浜等の近隣市が多くなっています。

これらのことから「人口・世帯」では「人口の高齢化、人口密度の傾向から地域活力の低下、商業施設の撤退、税収の減少等の対応が求められる。」こと、「人口動態の傾向から転出抑制、転入促進の取組が求められる。」ことの2つを主な課題等として整理しました。

続いて、「2.経済活動」になります。

まず、(1)の就業者数の状況になります。

産業別の就業者数のグラフ・表によると、平成22年～令和2年の就業者数は、各産業とも減少傾向で推移しており、特に、表中 赤で塗りつぶしていませんとおおり、「漁業」の減少幅が大きくなっています。

続いて、(2)市内産業動向のうち、農林漁業です。

左は、三崎魚市場の取扱数量、取扱金額の推移のグラフで、右は、農家数、農業就業人口の推移のグラフです。左のグラフから三崎魚市場取扱数量は、平成27年まで急減、以降は横ばい傾向、右のグラフから、農家数・農業就業人口ともに、減少傾向で推移していることが分かります。

続いて、工業についてです。左は工業の推移を示すグラフで、右は産業中分類別事業数の推移のグラフです。これによると、製造品出荷額、事業所数ともに減少傾向となっています。

これらのことから「経済活動」では、「農業、漁業などの基幹産業は、後継者確保の取組が求められる。」こと、「商業は、人口減少などによる更なる生活サービスの利便性低下への対応が求められる。」こと、「工業は、地域産業関連の中分類の食料品製造業、輸送用機械器具製造業への需要拡大が求められる。」ことの3つを主な課題等として整理しました。

続いて、「3.土地利用」になります。

1つ目の（1）土地利用現況です。

左は土地利用の推移のグラフで、右は土地利用現況図になります。土地利用の推移のグラフから、青色の農地は横ばい、オレンジの山林は緩やかに減少、黄色の住宅用地は緩やかに増加しています。土地利用現況図から、住宅は、三崎地区、三浦海岸駅・三崎口駅周辺、初声入江に集中して立地していることが分かります。

続いて、（2）地区開発動向になります。

城ヶ島西部地区、引橋地区、二町谷地区で、拠点づくりのプロジェクトが進展しています。一方で、三戸小網代地区、入江地区の大規模低・未利用地のまちづくりは進展がありませんでした。

続いて、（3）空家の動向になります。

平成25年のデータですが、県内市の空き家率を比較すると、17.4%で、県内1位の水準となっています。

これらのことから「土地利用」では、「土地利用現況から農地や山林の保全、宅地の地域環境との調和が求められる。」こと、「地区開発動向から三戸小網代地区、入江地区では大規模な低・未利用地の活用が望まれる。」こと、「空家の動向から市街地の空洞化への対応が求められる。」の3つを主な課題等として整理しました。

続いて、「4.都市施設」になります。

1つ目は（1）道路です。

都市計画道路については、令和2年8月に三浦縦貫道路のⅡ期北側区間の供用が開始され、整備が進捗しています。また、西海岸線は、令和5年度に用地測量が始まり、事業が着手されました。市道の整備については、進捗してきた一方で、施設の老朽化が進行しています。

続いて、（2）公園・緑地についてです。

左上の都市公園の整備状況の表によると、令和4年3月末で、都市計画公園7箇所、条例による公園57箇所が整備されています。左下の公園施設の老朽化度のグラフによると、公園施設の老朽化が進行しています。

続いて、（3）下水道になります。

東部処理区はR3年度の水洗化率が90.3%となっており、整備が進捗しています。令和5年4月より、コンセッション方式での下水道運営を開始しています。また、西部・南部処理区は、整備が未着手となっています。

これらのことから「都市施設」では、「三浦縦貫道路と西海岸線の未整備区間の整備促進による広域ネットワーク形成が求められる。」こと、「各都市基盤において施設の老朽化対策及び効率的な管理運営が必要である。」こと、「特に、公共下水道は西部・南部の人口減少に対応した効率的な汚水処

理方式の検討が必要である。」ことの3つを主な課題等として整理しました。

続いて、「5.公共交通」になります。

左は、鉄道駅である三浦海岸駅と三崎口駅の1日平均乗降人員の推移グラフで、右が、公共交通利用圏とサービス水準の図になります。鉄道駅の1日平均乗降人員は、三浦海岸駅・三崎口駅ともに減少傾向です。また、鉄道の延伸計画は凍結されています。市街化区域内は鉄道・バス停の利用圏に概ね内包され、路線バスは平日1日あたり30本以上の高いサービス水準の公共交通網が形成されています。

これらのことから「公共交通」では、「バスの運行本数が少ない地域と病院など生活拠点施設へのアクセス向上が求められる。」こと、「鉄道の路線延伸計画は、引き続き、計画の具現化に向けた調整が求められる」ことの2つを主な課題等として整理しました。

続いて、「6.災害・防災」です。

左が、津波による浸水予測区域の図で、右が土砂災害警戒区域等の図です。津波による浸水予測区域の図から沿岸部の平地の多くで津波浸水が想定されています。土砂災害警戒区域等の図から、市内に多くの斜面地が存在し、その多くが土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域に指定されています。

これらのことから災害・防災では、「沿岸部の平地は、市街地がすでに集積している箇所も多いため、市の地域防災計画、国土強靱化地方計画のハード、ソフトの対策とセットとなったまちづくりが必要である。」こと、「土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域では、まちづくり上の対策、誘導が必要である。」ことの2つを主な課題等として整理しました。

続いて、「7.財政」です。

左が平成23年度の歳出総額を示したグラフで、右が令和3年度の歳出総額を示したグラフです。これらを比較すると、高齢化の進展に伴い、扶助費は増加傾向となっています。

財政の、主な課題等としては、「高齢化の進展による財政圧迫が懸念される。」ことを整理しました。

続いて、「8.都市機能」になります。

左が食料品、日用品の店舗である商業施設の分布図で、右が病院、診療所である医療施設の分布図になります。市街化区域内は赤色破線で示した一部エリアを除き、概ね徒歩圏内で食料品・日用品の購入や、診療にかかることが可能となっています。

続いて、福祉施設と子育て支援施設です。左は通所介護施設等の福祉施設の分布図、右は保育園、幼稚園等の子育て支援施設の分布図です。赤色破線

で示した一部エリアを除き、概ね徒歩圏内に通所介護施設が立地しています。子育て支援施設は、初声地区で空白エリアが面的に分布しています。

このため、主な課題等として「今後の人口減少による各種生活サービス低下が懸念される。」ことを整理しました。

続いて、「9.観光」です。

表示は、「観光客入込数の推移」のグラフです。コロナ禍の影響もあり、令和3年は観光客が減少しましたが、コロナ禍前の観光客入込数のトレンドは増加基調となっています。

観光の、主な課題としては、

「増加基調の観光による更なる地域活性化の取組が求められる。」こと

「新たな宿泊施設の進出（城ヶ島西部地区、二町谷地区など）に伴う経済効果を特定の地域から周辺に波及させるための取組が求められる。」ことの2つを整理しました。

ここまでの、都市マス・立地適正化計画に共通する「I都市の概況整理」の説明です。なお、この「都市の概況整理」で使用した「人口・世帯」をはじめとする各種データ、及び整理した主な課題等については、令和6年度から策定作業が進められていく、次期総合計画にも活用していく考えです。

「都市の概況整理」に限らず、先行して作業し、整理していく都市マスの内容は、後の総合計画の策定作業に反映し、両計画の整合性を図っていきます。

続きまして、「II現行都市計画マスタープランの評価・検証」を説明します。

まず、評価・検証の実施方法ですが、現行計画の第3章「1.土地利用の方針」から「5.都市の活性化の方針」までと第4章「1.重点テーマ」の各項目について、アンケート方式による庁内各課等への調査を行い、関連する事業の進捗状況や今後の方針を把握し、フロー中段にあるように、そこから、主な課題等を整理しています。

まず、3章の1 土地利用の方針についてです。

現行計画には、適正な区域区分の実現や、低未利用地の活用に関する記載がされています。詳しくは、お手元にお配りした現行都市マスの、58ページから59ページに掲載しています。現行計画の記載に対する進捗状況等の調査結果の概要ですが、中段に表示のとおり、拠点づくりを後押しする地区計画を推進しているとともに、低・未利用地の土地利用を誘導し、市街地のまちづくりを促進する施策は着実に実施されています。

このことから 下段の主な課題等として、「人口が減少する中で立地適正化計画と連動した市街化区域の範囲の検討が必要である。」こと、「三戸小網代地区、入江地区の大規模な低・未利用地の活用が望まれる。」ことの2点を整理しました。

続いて、3章の2 都市基盤の方針です。

現行計画の60ページから69ページにかけて掲載しており、道路、公共交通、都市公園、下水道、汚物処理場等・市場に関する記載がされています。中段の調査結果の概要として、三浦縦貫道路の整備が進捗し、西海岸線が着手されました。公共交通は進展なしです。公園は、遊具点検等は実施しましたが、長寿命化修繕計画は未策定となっています。西部・南部処理区は、下水道整備から公共浄化槽での汚水処理を検討しています。汚物処理場等・市場は、一定の整備が完了し、環境センター改修は設計中となっています。

このことから下段の主な課題等として、「三浦縦貫道路と西海岸線の未整備区間の整備促進による広域ネットワーク形成が求められる。」こと、「鉄道の路線延伸計画は、引き続き、計画の具現化に向けた調整が求められる」こと、「都市公園は適切な維持管理が必要である」こと、「公共下水道は西部・南部の人口減少に対応した効率的な汚水処理方式の検討が必要である」こと、「ごみ処理場は、引き続き、適切な更新が必要である」ことの5点を整理しました。

続いて、3章の3 都市環境の方針です。

現行計画の70ページから73ページにかけて掲載しており、景観形成や居住環境形成、自然環境保全に関する記載がされています。中段の調査結果の概要として、景観計画による景観形成の誘導が図られています。子育て賃貸住宅整備等の居住環境形成関連施策等は着実に実施されています。空家等対策計画を策定し、ソフト対策を実施しています。風致地区条例や生産緑地制度等の運用により一定の緑地を確保し、環境負荷の軽減及び良好な都市環境の確保が図られています。

このことから 下段の主な課題等として、「景観計画による 景観形成の誘導の継続が 必要である。」こと、「居住環境形成関連施策等や空き家等対策の継続が 必要である。」こと、「風致地区条例や生産緑地制度等の運用の継続が 必要である。」ことの3点を整理しました。

続いて、3章の4 都市防災の方針です。

現行計画の74ページから75ページに掲載しており、基盤整備による対策や、制度整備・啓発活動による対策の記載がされています。中段の調査結果の概要として、「防災生活圏」の設定や密集市街地に係る対策等は進展がありませんでした。河川の整備・維持管理は随時実施しています。防災体制の充実強化やハザード情報更新等は着実に実施しています。

このことから 下段の主な課題等として、「市の地域防災計画、国土強靱化地方計画のハード、ソフトの対策とセットとなったまちづくりが必要である。」こと、「立地適正化計画の策定と合わせて、防災体制の充実強化やハザード情報更新等の着実な実施が必要である。」ことの2点を整理しました。

続いて、3章の5 都市の活性化の方針です。

現行計画の76ページに掲載しており、産業活性化や交流活性化に関する記載がされています。中段の調査結果の概要として、産業拠点となる施設の立地・誘導に関しては、二町谷地区等における企業誘致を実施しています。漁港地域の振興に関しては、「みうら・みさき海の駅“うらり”セールスプロモーション」を実施しました。駅周辺のまちづくり関係は進展がありませんでした。

交流活性化に関するものとしては、関係人口を創出し海業を推進するため「三崎漁港グランドデザイン」を策定しました。また、引橋地区の市民交流拠点整備として、交流施設・商業施設の立地を推進しました。散策ルートに関しては、市管理1コースの整備及び維持管理、県管理3コース巡視等を実施しました。駐車場に関しては、三崎下町地区の繁忙期における臨時駐車場の確保を継続実施しました。

これらから下段の主な課題等として、「中心核としての市民交流拠点整備や三崎下町・二町谷・城ヶ島周辺の海業による中心的な市街地形成の推進が求められる。」こと、「関係機関と連携した駅周辺等のまちづくりや駐車場整備の検討が必要である。」ことの2点を整理しました。

最後に、4章の6 重点テーマです。

現行計画の90ページから91ページに掲載しており、海業振興や地域の特色を活かしたまちづくり、都市核でのまちづくり、都市基盤整備、防災・減災対策に関する記載がされています。これらの内容は、第3章の内容の繰り返しも多く含まれますので、調査結果の内容を紹介いたします。

下段の調査結果の概要として、二町谷地区において、多目的活用事業用地の売却、浮棧橋整備を実施しました。三崎漁港では、高度衛生管理化した低温卸売市場を建設しました。城ヶ島では、国家戦略特区を活用した地区計画決定等により、宿泊施設建替を推進しました。三崎下町における魅力ある商店街づくりの検討と、密集市街地の改善は進展がありませんでした。新たな土地利用としては、城山地区の売却に向けた基本協定の締結がなされましたが、三戸小網代地区、入江地区の大規模低・未利用地のまちづくりは進展がありませんでした。引橋周辺の中心核については、引橋地区地区計画B-2地区の整備方針を決定し、事業者を選定しました。交流核では、子育て賃貸住宅の整備が進んでいます。幹線道路では、三浦縦貫道路の整備が進捗し、西

海岸線が着手されています。下水道整備では、東部処理区は整備が進捗し、コンセッション方式での下水道運営を開始しましたが、西部・南部処理区は未着手となっています。避難対策では、ハザード情報更新等は着実に実施しています。

以上ここまでが、「Ⅱ 現行都市計画マスタープランの評価・検証」になります。

続きまして、Ⅲ 都市づくりの課題整理です。

これまで説明しました都市の概況整理や、現行計画の評価・検証の結果をもとに、都市づくりの課題として5つに整理しました。都市づくりの課題の1つ目は、「人口減少、超高齢社会への対応」です。「人口減少、超高齢社会にあっても、生活サービスや交通利便性を維持するため、都市機能、居住機能の集約や交通ネットワークの確保、農業、漁業の後継者の確保など、様々な課題に対応していくことが必要」と整理しました。

この課題に関連する「Ⅰ 都市の概況整理」「Ⅱ 現行計画の評価・検証」からの主な課題等を、表に再掲しています。各課題の後にある番号は、対応する本資料内の見出しと課題の番号を示しています。

「Ⅰ 都市の概況整理」では、地域活力の低下、商業施設の撤退、税収の減少等への対応などで「Ⅱ 現行計画の評価・検証」では、人口が減少する中で立地適正化計画と連動した市街化区域のあり方の検討などご覧のとおりとなります。

都市づくりの課題の2つ目は「三浦市の「資産」継承・活用と交流人口による地域の活性化」です。「豊富な農水産物による「食」のブランドや自然環境、「みなとまち」を感じる風景などの「資産」を継承・活用して、人々の交流による地域の活性化につなげていくことが必要」と整理しました。

この課題に関連する「Ⅰ 都市の概況整理」と「Ⅱ 現行計画の評価・検証」は、ご覧のとおりです。

都市づくりの課題の3つ目は「低・未利用地の利活用」です。

「まとまった低・未利用地の利活用や点在する未利用地の効果的な土地の活用により、市域全体の活性化につなげていくことが必要」と整理しました。

この課題に関連する「Ⅰ 都市の概況整理」と「Ⅱ 現行計画の評価・検証」は、ご覧のとおりです。

都市づくりの課題の4つ目は、「市民・産業・交流を支える都市基盤の整備と維持管理」です。

「市民生活、基幹産業の活性化、交流人口の拡大などに必要な道路などの都市基盤の整備、鉄道やバスなどの公共交通による利便性向上が必要」であり、

「また、道路や公園、ごみ処理関係施設など様々な公共施設の老朽化への対応が必要」と整理しました。

この課題に関連する「Ⅰ 都市の概況整理」と「Ⅱ 現行計画の評価・検証」は、ご覧のとおりです。

都市づくりの課題の5つ目は、「大規模災害等に備える防災・減災等への対応」です。

「沿岸部の平地は、市街地がすでに集積しており、ハード、ソフトの対策とセットとなったまちづくりや、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域でのまちづくり上の対策、誘導など、防災・減災への対応が必要」と整理しました。

この課題に関連する「Ⅰ 都市の概況整理」と「Ⅱ 現行計画の評価・検証」は、ご覧のとおりです。

Ⅲ 都市づくりの課題整理については、以上になります。

ここまでの説明を整理したものが、お手元の資料2となっております。

1枚目には、左に「都市の概況整理」の整理表、右に「現行都市計画マスタープランの評価・検証」の整理表を載せています。

2枚目をご覧ください。

2枚目の上段は、「都市の概況整理」と「現行都市マスタープランの評価・検証」の各項目と、「都市づくりの課題整理」との相関を示したものです。

下段は、「現計画の都市づくりの課題」と「都市づくりの課題（案）」との相関を示しております。

今回の都市づくりの課題（案）では、現計画の都市づくりの課題のうちの（1）と（3）、また（6）と（7）をそれぞれ組み合わせており、

現計画では、都市づくりの課題を7つに整理していましたが、今回、5つに整理をしました。

議題2の「ア 都市づくりの課題整理」の説明は以上です。

【中西委員長】

ただいまの説明に関しまして、何かご意見等がございましたら、お願いいたします。

【中西委員長】

皆様が考えている間に私の方からコメントいたします。まず、大きな状況の把握として、資料1の4ページ目のスライドにあります人口密度について、密度がどんどん下がっていきまますという状況が見込まれて、特に三崎地区や初声地区の1ヘクタール当たりの人数、そして全市における1ヘクタール当たりの人数31という数字です。

これは都市計画の基準では薄い数字になります。俗に国勢調査で、DID地区である人口集中地区でみなす人口密度の基準が1ヘクタール当たり40人という基準があり、そこを市街化区域にするという考え方です。

三浦市の将来、これから15年ぐらいですかね10数年後にはですね、市街化区域と言いながら、その基準を満たせない密度になってしまふところが出てくると予想されているということです。

かなり薄くなってしまふということが予想されているところのこの数字は全国的に見ても重要な数字かなというふうに思います。

それに対応して、どのようなまちにしていくかというのを少し考えないといけないということかと思えます。おそらく、立地適正化計画をつくるのが前提になっていますけれども、立地適正化計画というのを決めて、少しコンパクトで効率的なまちにしていくための計画という位置づけですので、この「密度が薄い」ということは重要で、どの箇所の密度が薄くなるかをしっかりと見て、考えないといけないと思えます。これはコメントというより、皆様との情報共有という意味合いです。

課題の整理でこれはものの言い方の問題なんですけれども、工業の対応のスライドですが、11枚目のスライドでは地域産業関連の中分類の事業者数が減っているというところで状況がわかります。人口も減っている中で、それに関係するような事業所が一方で増えるということも想像つきにくいです。ただ、12枚目の「主な課題等」の③の「工業は地域産業関連の中分類の需要拡大が求められる。」というのを言っているのかというところが、課題として言っているのかというのがあります。

本来は、総合計画を改定し、この後に都市マスで改定するというのが一般的で、総合計画の方で目指す方向を打ち出して、それを都市マスでどう実現するかという順番の方が整理しやすいですが、つまり、この工業の件では、総合計画で拡大しますと示し、都市マスで総合計画の内容を形にしましようということが順番として整理しやすいと思えます。策定の順番が、今回逆なので、こういった課題整理で良いのかというのを少し確認していただければいいかなとは思っています。

資料1の12ページのように記載してしまうと、「拡大するために土地をどうするみたいになってしまう」と、話がずれてくるのではないかと思いますので、方針を確認くださいということになります。

それから各計画との関係について、先ほどの説明で総合計画については、今まとめているものは総合計画の方に対応しますとありましたので、そのようにしていただけるという前提ですが、特に現行の総合計画でどう書いているかということを一応、確認したらいいかなと思っています。齟齬はないとは思いますが、上位計画のため確認する必要があると思います。もう一点、都市計画の制度上でいうと、神奈川県都市計画区域のマスタープランというものが、県が策定した神奈川都市マスタープランに基づいて作られていると思います。このことも、言及、確認する必要があると思います。都市計画には、県と市の関係みたいなものがあります。特に道路の話と都市構造の話は県の計画と合っていることを確認するか、逆に市が計画したことを県に反映してほしいとフィードバックすることも必要かなと思います。このような意識は持っていただきたいというふうに思います

それから私が一番、皆様に意見を伺ってみたいことが一つありまして、低未利用地の部分ですね。

16枚目の土地利用のスライドに書いてありますけれども、それから43ページのということで、「都市の概況整理」と「現行計画の評価検証」の両方とも「低未利用地の活用」と記載があって、「低未利用地を活用しなきゃいけないのか」と私のように三浦市に在住ではなくて外からくる人からすると素朴な疑問があります。三戸小網代地区や入江というのが、現状では市街化区域ですが、実態としては、ほぼ利用されていない状況ですかね。本当は市街化区域というのは、指定されたときには10年以内に市街化するという制度の作り方で、1968年にできた仕組みですが、その後何年も低未利用となっている。だから、なぜ市街化区域になっているのか、そしてどういった活用を想定しているのか。でも、活用が進まないのに、なぜ、低未利用地の活用を言い続けていいのかというのが、そもそも少し問題かと思っています。

コンパクトシティを目指しているというのが立地適正化計画を作ろうという意味ですが、そのときに低未利用で使われてないところを「活用しましょう。市街化しましょう。」という考え方はまちを広げるって方向の課題整理で、「それでいいでしょうか。」ということの問題提起したいなと思います。

「ただ活用するな」と言うのではなくて、「なんで活用したいのか」、「どういような活用をしたら三浦市の都市に役立つようなことができるのか」ということをこの機会に一度、考えた方がいいと思います。「活用まかりならん。」ということではなく、むしろ計画的に活用するって方向性もある

かと思いますが、それを考えないと「ただポンと活用する」としまうと、そこを「何のために活用するのか」ということが抜け落ちてしまうと思います。今回、それを考える機会になると思います。43ページの空白の箇所が気になり、少し、私としては指摘したかったところです。

ただ三浦市にずっとお住まいの方だとまた違う感覚をお持ちかもしれません。もし、ご意見があれば伺いたいと思います。皆さまが気づいた点がありましたらご意見を伺いたいと思います。いかがでしょうか。

【鈴木委員】

今までは漁業関係で、行政に対して要望はほとんどがハコモノで、冷蔵施設などであった。それと、漁業に関するもの以外のものは何もできなかった。しかし、今度、海業の一環で、多目的用地に切り替え、漁協が市とタイアップして、駐車場計画を立て、この12月1日から駐車場をスタートできるような状況まで、ようやくこぎつけたんです。今まで、自分たちも勘違いをしていたのではないかと思います。自分たちの利便性だけを追っかけていて、やっぱり全体を良くするためには、漁業の経営や漁協の経営といったことに、これからは切り替えていかないと思います。漁業の経営や漁協の経営を固めていくためにも、必要な状況になりつつあります。先ほどの資料の中にもありました漁業は漁業者が減っていると、どうしてもブレーキがかかりません。止めようと思っても、その中で「新しくやりたい人にやってもらえばいい。」そんな甘いものではありません。自分が思うのは、より一層安全で働ける状況を組合長としての立場でつくるのも、私の役目かなと思います。例えば、台風が来ます。自分の港に船を置いておくこともできなく、油壺マリーナの方まで避難します。避難すると1週間でも10日でも台風が去るまで、そこへ置いておかなければ、避難を続けてなきゃいけない。もう少し安全に働ける港づくりの改善も、少し考えなきゃ駄目なのかなとこの場にきて思いました。そのことによって漁業者も、より一層働きやすくなれば、安心して安全に漁港の出入りができれば、新しく入った人でも、自由にできると思います。ルールはありますが、よりよいルールの改正も含めて今後の課題ではないのかなって思い始めました。三浦発祥の海業の一環で、多目的利用の駐車場に切り替え、スタートした。新たな考え方が必要かなと自分なりに感じています。

【中西委員長】

大変重要なお意見ありがとうございます。事務局から何かありますでしょうか。

【事務局】

市が策定しようとしている都市全体の計画ではありますが、この都市マスタープランの中にも、市が今、打ち出している海業や港周辺のまちづくりなどを一体で考えていくということです。少しでも地元を活性化していくような考えを少しでも盛り込んでいきたいと考えています。

都市全体の計画ですので、ひとつ一つの項目全てを対応するということは、難しいですが、対応していける部分については盛り込んでいきたいと考えていますので、引き続きよろしくお願ひいたします。

【鈴木委員】

なぜ私がそれを言い始めたのかというのは、先ほど言いました12月1日からスタートしました駐車場のスタートです。釣り船の乗船客数が上昇し、もっと目線を早くむけるべきだったかと思います。今の状況で400台以上入り、それでも足りない状況です。規模拡大も含めて、今後、話し合う必要があると思っています。

【事務局】

ありがとうございます。今の都市計画マスタープランでも海業という言葉は入れています。重点テーマで二町谷の多目的土地利用と高度衛生管理下の卸売場の建設を挙げました。委員がおっしゃった市管理の漁港で駐車場の利用が始まったことも承知しています。水産庁により法制度が改正され、土地利用も変わってきました。三浦市も海業を引き続き取り組んでいきます。これまでの総合計画でも必ずこの海業というのは、記載していくものになります。もし、何かご意見がありましたら、次の都市計画マスタープランでも、総合計画との整合を図りながら、重点テーマとして挙げるものであれば、ご議論いただいた上で、取り入れていきたいと考えています。

【鈴木委員】

目線を変えることによって、後継者問題も少しは良くなればと思います。今までは「漁がない、漁がない」、「子供を漁師にしても駄目だ」と親御さんがそういうふうを考えていました。もっと働きやすい場を作ってあげればいかと思います、今も多角経営ということで、儲けている漁業者はものすごく儲けています。自分が言うのもおかしいですが、頑張っている若手の人はものすごく儲けています。やり方によっては、新しい漁法も生まれつつありますから、働く場を漁協が確実に提供していけば、安全に漁業者が作業できると思います。今は、台風が来れば、1週間休みとなる状況ですが、少しでも改善することで変わっていけるとと思います。

【中西委員長】

ありがとうございます。意見を伺っていて、大きく2点、面白いと思うことがありました。

1点目は、まさにハコモノだけじゃなくて、その周りの市街地や、あるいは総合的な環境を整える中でいう「周りの目線をもつようになった。」ということが、とても重要なポイントだと思います。どうしても問題を切り分けて考えがちなんですけど、それではやはりよくない、それぞれの問題も関係し合っているということをご指摘いただいたと思います。

それから、見ていただきたいのが、44ページのスライドの「市民・産業・交流を支える都市基盤の整備と維持管理」とありますが、ここに記載していることの多くが道路や広域の交通の話になっていますが、鈴木委員のご意見を踏まえると、市民・産業を支えるのは、もう少しきめ細やかな基盤整備や地域の駐車場なども含めてこの項目に記載してもいいかと思います。この次のスライドの45ページもあくまで「大規模災害の防災・減災への観点」の整理の部分ではありますが、もう少し生活が安心して生活を営めるような観点からの安全安心の確保という観点もこの項目にいれてもいいかと思います。結果として、海業にも繋がるという、そういうような示唆があったのかなというふうに感じました。

この資料をどれだけ直すのかということもありますが、今後の議論の中で、今ご指摘いただいたことも忘れずに記載していけるようにしたいなと思います。鈴木委員、ありがとうございます。他の皆様いかがでしょうか。それぞれの立場からのご発言でもかまいません。

【大沢委員】

ご説明ありがとうございます。大きく4点あります。

まず、65歳以上が過半数以上になるということで、少しマイナスイメージが強すぎると思います。65歳以上は、まだ「アクティブシニア」という概念もあると思います。65歳以上だから、つらいのではなく、「アクティブシニア」がいることは少し踏まえたほうがいいかと思います。

それから、水災害リスクの評価ですが、例えば23ページの災害リスクの津波の浸水深だけ見ると、少し危険だと思います。ここについては、立地適正化計画の防災指針のところにもよると思いますが、丁寧に記載した方がいいと思います。そもそも、「どんな外力で」「どんな津波で」そもそも「1分ぐらいでくる津波なのか」、それとも「30分後にくる津波なのか」によっては対策が、全く変わってくると思います。もし、30分後ぐらいに到達する津波あれば、一度、高台に避難するというプロセスを踏むことができます。それ

でも対応しきれないときは、ハード整備を行うなどがあると思います。30分の猶予があるという前提において、どんな施設を作るかによっても変わってくると思いますので、この災害リスクは、ハザードマップだけ見るとこういう議論になって、もしこのことが一人歩きしてしまうと誤解もあると思いますので、どんな状況なのか、また浸水ですが、内水も少し入っていたりするかだと思いますので、ここは丁寧に見ておいた方がいいと思いました。

委員長から43ページ目のところ、低未利用地の利活用ということで、どちらかというところ他の土地利用の話があるのかなと思います。先ほど、話があった「三浦縦貫道路と西海岸線の未整備区間の整備促進による広域ネットワークの形成」という記載がありましたが、都市施設の論理としては、多分これでいいですが、一方で、幹線道路ができたことで、周辺の土地に、どんな影響を及ぼすのか。小網代のところには、交差点ができるような気がしますが、そうすると用途地域は一低層ですが、本当にこの一低層のままの土地利用でいいのかどうか、道路ができることによって、三浦縦貫道路が途中でどういうアクセス体系になるかというのは、あの交差点だけのアクセスなのか、それとも沿道土地利用できることで大きく変わってくると思います。特に小網代のところについては道路が本当にトラフィック機能重視のところか、それともアクセスを可能なのかによってだいぶ変わってくると思います。道路だけじゃなくて道路ができることによる周辺土地利用にどういう影響があるのかを見ておいた方がいいかと思いました。

今の問題意識のアプローチが十分になされていると思いますが、一方で、何かここ数年の社会経済状況の変化とか、都市計画マスタープランの想定する期間の20年後の都市の姿を想像したときに、ここ直近の大きな社会経済状況の変化や、20年間ぐらいの期間で予見されるであろう社会経済状況の変化について、都市計画としてあらかじめ何か対応すべきことは、しっかりと記載した方がいいと思います。例えばICTや、コロナ前はテレビ会議なんて誰がやるのかと思っていたら、いつの間にか常識になったとか、あとそれに伴い毎日会社に行かなくても良くなったっていう人もいる中で、先ほどデータ見ても横須賀市や横浜市からの流入者の方にとってみると、自然環境豊かな環境で3日過ごして2日間は会社に通うという可能性もでてきて、ある意味、三浦にとってはチャンスかもしれないと思います。このように、ここ数年のライフスタイルの変化、さらに言うと将来的に自動運転がどうなるかによってもきっと、都市のあり方は変わってくる気がします。当然、20年後の社会は、誰も見通せないのですが、幅広に何かが起こるであろうっていう視点を整理した上で、我々の都市計画として何か受けられるべきものはないかということ準備してもいいかなと思いました。以上です。

【事務局】

ご意見いただいた 65 歳以上のことですが、その表現については、さらに気をつけたいと思います。

津波の浸水予測の関係ですが、確かに到達時間や、どの方向からくる津波なのか、想定される地震の種類によって、方向が変わりますので、このことについても引き続きしっかりと、提示しながら議論をさせていただきたいと思います。その上で、次のまちづくりをどのように進めるのかというところも引き続き、ご意見いただきながらご検討を続けたいと思います。

新しい社会状況の変化については、申し訳ありませんが、新しい都市マスのまちづくりに影響するような要因の検討を今回作業ができておりませんでした。私どもの方もいただいたご意見 ICT ですとか確かに今回、市外からの利用が増えているという状況等のアドバイスいただきましたことも考えながら、その他にもモビリティやゼロカーボンの話なども踏まえながら課題とともに方向性に結びつけるように検討していきたいと思います。ありがとうございます。

【中西委員長】

私も今の大沢委員のご発言に関連して思ったのは、ここの資料の作り方が「現状としてはこういう課題で、だからこうしたいです。」と課題に対して解決策が示されるづくりが基本になっています。ただ一方で、「夢」とまでは言わないまでも、「将来こうしていきたいよね」という意思やビジョンがないと、人口が減っていき、つらい状況に落ち込んでいくことに対応しますということだけになってしまうと思います。それでは、なかなか動くものも動かなくなってしまう面もあると思います。つまり、両方が必要だと思います。将来こうなっていくだろうっていうことをどう入れるのか、例えばモビリティの話もやっぱりデマンド型の技術も進むと全然違ってくると思います。これらの点も意識して策定していくといいものができると思います。

本当はそこに総合計画が意思やビジョンを謳っていると都市マスも策定しやすいと思います。逆に都市マスで謳ってしまって、総合計画が対応するという順番になると思います。他いかがでしょうか？

【森尻委員】

全般を見て最初に気になったのは、もう少し材料集めが必要かと思いました。今日はこの段階だったと思います。今後ですが、例えば、コンパクトシティを目指したときに、開発許可の箇所や面積の推移など、個々の開発が市街化区域内で多いのか、または、調整区域の保養所跡地を都市計画法第 34 条で動いているのか、それとも既存宅で起きているのか。コンパクトシティを

目指すのであれば、調整区域でこの10年、何が起きているのかということの把握は、前提条件として、確認しておいた方がいいと思います。

そこにさらに、空き家の動向をプロットしていくと、後半の議題にあります。例えば、意外と駅から近い800m圏内を都市機能誘導区域にするとしたときに、そこでは意外とそうでもないですとか、離れたところが必要ですか、そういった確認が必要かと思います。コンパクトプラスネットワークのネットワークを検討するときも、必ずクロスオーバーで意見交換されるべきところだと思いますので、その辺りの分析をするための材料をもう少し提供していただけるといいのかなと思いました。

それから、調整区域のもう一つの見方としてやっぱり農振農用地だとか、農業のサイドから見たときに、どうなっているのかということかと思えます。農業サイドの担当に言わせれば、市街化区域の残りのところに調整区域があるのではなく、先に農振農用地があって、それ以外の場所を市街化区域として居住などのまちづくりがある、そうした区域の見方が間違いなくあるかと思えます。特に、三浦ですので「農業」がキーワードである以上、農振農用地というものが、通常どのように解除されているのか、特に開発とは関係なく、農振農用地の面積の変動がどうなっているのか。さらに、地域森林対象民有林といった森林計画がどうなっているのかですが、これらの制度による面積が変わっているのか変わっていないのか。総じて調整区域で、何が起きているのか、次の10年20年に何が起きそうなのか、そこでコンパクトシティをどう考えていくのか、こうした議論は、一度された方がいいと思います。それが大きく1点目です。

それから2点目は観光動向。三浦が今後10年20年生きていくときに、選択と集中、それからコンパクトネットワークを考えていく際には、観光の項目を掘り下げておいた方がいいと思います。このときの材料として、例えば、この5年や10年の「うらり」へ来た方の動向や、油壺マリンパークは閉園しましたが、以前はどのぐらい来たのか、そこへの来客を目指すのか、また、僭越ながら県が設置しました県立城ヶ島公園は意外と伸びているのかフラットなのかどうなのか。先ほどのご意見にありましたテレワークの人たちが、どこに行っているのか、城ヶ島公園に行っているのか、城ヶ島公園とセットでどこかへ行っているのかなど、様々な動向の検討も必要かと思えます。少し、分析材料として、観光動向や点在の観光客数などの情報があればと思います。それから南下浦では、三浦海岸の花火や街中の観光協会が様々なイベントを催しており、各イベントにどの程度の観光客がきているのか、単発イベントの動向や、年間通じての動向など、観光動向の材料がもう少しあった方が、何か気づくことがあると感じたところです。

それから、先ほど県の整開保と都市マスとの整合ですが、過去に整開保を策定した側の立場のお願いとして、これは間違いなく確実に確認をしていたきたいと思います。

また、西海岸線や三浦縦貫道路の整備で、それによってまちに何が起きるのかという観点も、県の事業評価委員会の中で、「そこはしっかり頼む」というふうに言われているところでもあります。有識者からも「クロスオーバーで議論する必要がある」といわれています。是非、そういったところも連携して議論し、材料等はいくらでも提供いたします。

この西海岸線と三浦縦貫道路の整備では、この会場のある引橋が、国道134号で混雑するところで、リダンダンシーの確保、時間短縮のためということはもちろんありますが、一方で観光の側面もあって、これからの三浦・三崎の観光にどれだけ寄与するかどうかということは、間違いなく問われているところだと思います。やっぱりこの引橋を拠点だとか、都市機能の誘導の核で、もう少し重点性という観点から高めていくべきだという議論になると思います。横浜横須賀道路から降りてきて、1時間なのか30分なのかそれは間違いなく重要で、コンパクトシティプラスネットワークの「ネットワーク」の視点として、しっかりとした議論をしたほうがいいと思います。

最後に、今一番議論の優先順位が高いのは、間違いなく「防災」です。急傾斜地法があって、土砂法があって、今度、盛土規制法があって、これらの法が何を規制しているのかを確認する必要があると思います。熱海の事故だけではなくて、総じて国はあれこれ、こういうことを考えて法律を作って、例えば、令和7年4月を目途に、いわゆる旧宅造法の2m規模の盛土については、市域全部でコントロールするというものになってくるわけです。そうしたものが、このコンパクトシティネットワークというテーマにおいて、何に影響するのかしないのか、そういったところの確認作業というのもしていただいていくのがいいのかなと思っています。少し雑ぱくですが以上でございます。

【事務局】

ありがとうございます。開発動向やそのエリアですとか、空き家の動向では、空き家の数とエリアの件。それから、農振農用と開発の動向の測地的な関係も注意するということのご意見いただきました。あと観光の材料についても、もう少しそろえた方がいいとのご意見。盛土規制法の件、道路と観光の関係についてのご意見は、できるだけ材料を揃えまして、皆様からご意見いただけるように、少し工夫したいと思います。

【中西委員長】

都市計画と環境整備のことなど、まさに、県の方に入っていただくということの意義で、これからも、情報提供とご意見をいただけるとありがたいと思います。

今、都市構造の話題もありましたので、次に「目指すべき都市の骨格構造の検討」について、事務局より、説明をお願いします。その後、ご意見をいただきたいと思います。

— 議題 —

議題2 都市計画マスタープランの改定及び立地適正化計画の策定について

イ 目指すべき都市の骨格構造の検討(立地適正化計画:誘導方針の頭出し)

- ・事務局より次の説明を行いました。

【事務局】

それでは、議題2の「イ 立地適正化計画における目指すべき都市の骨格構造の検討」についてご説明します。

スクリーンをご覧ください。お手元の資料1では、46ページからとなります。立地適正化計画の概要については、11月に開催した令和5年度第2回都市計画審議会において、ご報告しました。その際、この計画には、医療、福祉、商業等の都市機能を誘導・集約し、各種サービスの効率的な提供を図る区域である「都市機能誘導区域」や、人口密度を維持し、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居住を誘導する「居住誘導区域」などを定めることを説明しました。

今回の内容は、今後、都市機能誘導区域や居住誘導区域の設定を検討していく際の方針となる重要な部分であるため、頭出しとして、その内容を説明し、小委員会のご意見を頂戴したいと考えています。

はじめに、「目指すべき都市の骨格構造の検討」とは何か、という点ですが、スクリーンと、資料の47ページには、国土交通省の「立地適正化計画の手引き」で示されているものを表示しています。要約しますと、下段の図にあるように、公共交通アクセス性が高く、人口や都市機能施設が集積している「中心拠点」や「生活拠点」、それら各拠点等を結ぶ「基幹的な公共交通軸」などの、将来においても持続可能な都市の骨格構造を抽出、検討するものです。

次に、この「目指すべき都市の骨格構造の検討」にあたっての基本的な考え方について説明します。

立地適正化計画は、都市マスと両輪で都市づくりを進める計画であるため、「中心拠点」や「生活拠点」、「基幹的な公共交通軸」の大きな骨格となる要素は、左側上段の1点目に記載のとおり、都市マスの将来都市構造を踏襲する考えです。

そして、2点目に記載のとおり、この将来都市構造の実現の観点から、立地適正化計画では、本市の代表的な市民生活の拠点である「都市核」や、代表的な地域である「地域交流ゾーン」への都市機能集積を図ることを基本とします。

これにより、①市域全体の活力の創造に資する中心拠点を形成すること、②市内3地域の地域住民の日常生活を支える生活拠点を形成することを目指します。

これらの拠点を設定するうえで考慮すべきポイントが2点あります。

1つ目は、公共交通を中心とした「交通アクセス」が容易かどうか。

2つ目は、日常生活に必要な「都市機能」が集積しているかどうか、です。

以上を踏まえて、「交通アクセス」と「都市機能」の観点から、三浦市の拠点の特性と役割を分析します。

まず、「交通アクセス」に関する分析になります。

こちらの図には、都市マスの将来都市構造の各拠点の交通アクセスに関する分析内容を整理しています。下図のバス路線網は、バス運行本数の大小を色分けしたものになります。駅が核となっている拠点は「三崎口交流核」及び「三浦海岸交流核」の2つ、その他の「中心核」、「三崎下町交流核」及び「下宮田交流核」の3つはバスによるアクセスが基本となっています。

このうち、最も広域的に利用され、交通の観点で全市的な拠点になっているのが「三崎口交流核」です。京急本線の始発駅であるため、高いサービス水準のバス路線が多く乗り入れており、駅アクセス利用の約6割がバスで占めています。

次に、交通の観点で全市的な拠点になっているのが「中心核」です。引橋バス停から、三崎口駅、三浦海岸駅、三崎港方面にサービス水準の高いバス路線が運行しています。

「三浦海岸交流核」は駅の徒歩圏利用が多く、駅周辺居住者が主な利用者層となっていますが、南下浦地域にバス路線網が形成されており、交通観点で南下浦地域の拠点となっています。

その他の「三崎下町交流核」、「下宮田交流核」は高いサービス水準のバス路線が運行しており、交通の観点で「三崎下町交流核」は三崎地域の、「下宮田交流核」は初声地域の拠点となっています。

こちらは、三浦海岸駅と三崎口駅の違いを示すデータです。

上段のグラフでは、オレンジの三崎口駅の方が乗降人員が多く、また、下段のグラフでは、徒歩利用が多い三浦海岸駅に対し、三崎口駅では、駅アクセスが路線バス主体となっており、三崎口駅の方が、交通の観点で広域性を有していることが分かります。

こちらは、拠点の利用圏を検討する際の材料となるデータになります。

鉄道駅を徒歩でアクセスする定期利用者の平均所要時間は、8～12分程度の範囲であり、概ね徒歩10分圏が駅を有する拠点の拠点範囲と想定されるところです。徒歩10分圏は半径800m程度の広がりであり、これが駅を中心に都市機能誘導区域を設定する際の目安となります。

続いて、「都市機能」に関する分析になります。

こちらの図には、都市機能に関する分析内容を拠点毎に整理しています。凡例に示す生活利便施設の集積度を図化したもので、高いところほど色が濃くでています。

5つの都市核で最も集積度が高いのが「三浦海岸交流核」で、駅徒歩圏に都市機能が集積する利便性の高い拠点となっています。

一方、同じく駅を有する「三崎口交流核」は、都市機能の集積が限定的で、先ほど整理したとおり、交通結節点としての役割が強い拠点となっています。

隣接する「中心核」は、立地施設は限定的なもの、市民交流センターやベイシアなど広域的な拠点施設が立地しており、市役所移転により更なる都市機能の集積が期待される拠点となっています。

「下宮田交流核」も同様に、立地施設は限定的なもの、初声市民センターやヤオコー・カインズなど広域的な拠点施設が立地しており、宮田バス停徒歩圏に都市機能が集積する拠点となっています。

最後に、「三崎下町交流核」は、2番目に都市機能が集積する一方、その多くは公共公益施設となっています。生活利便施設は県道26号沿道に集積しており、「三崎上町周辺交流ゾーン」が交流核を補完する生活拠点的なエリアとなっています。

こちらは、先ほどの都市機能集積度を示す図を作成した際に使用した基礎データです。

2行目の「三浦海岸交流核」や、一番下の「三崎上町周辺交流ゾーン」に、商業施設等の生活利便施設が多く集積していることが分かります。

なお、対象としている生活利便施設は国土交通省の「都市構造の評価に関するハンドブック」等を参考にしています。

こちらの表は、左の表上段の、①交通と②都市機能による拠点の分析を踏まえ、右の表に、都市機能の誘導方針案として整理したものです。

次のページから、この誘導方針案の内容を説明します。

まず、左側の1点目に記載の「中心拠点」ですが、移転予定の市役所を含め、全市的に利用される広域的な都市機能が立地する「中心核」と、各地域からのアクセス利便性が高い「三崎口交流核」の一角を位置付けることが考えられます。

続いて、2点目に記載の「生活拠点」ですが、地域住民の日常生活を支える拠点として、3地域毎に配置することが考えられ、都市機能の集積状況を踏まえると、右の図に示すとおり、南下浦地域は「三浦海岸交流核」、三崎地域は「三崎上町周辺交流ゾーン」、初声地域は「下宮田交流核」に位置付けることが考えられます。

最後に、「三崎下町交流核」は、三崎港を含むこと、また、城ヶ島西部地区や二町谷地区のまちづくりの進捗を踏まえて、三浦市ならではの独自性を有する「産業・交流拠点」に位置付けることが必要であると考えられます。

これらの拠点は、公共交通であるバス路線で相互に連携しており、都市機能の集積を図り、拠点づくりを進めるため、都市機能誘導区域を設定することが適切であると考えられます。

こちらは、拠点と生活圏の設定の妥当性を検証したデータです。

先ほど、地域住民の日常生活を支える生活拠点の配置について、南下浦地域は「三浦海岸交流核」、三崎地域は「三崎上町周辺交流ゾーン」、初声地域は「下宮田交流核」とする考えを示しましたが、これら3地域は、それぞれ、人口が1.0～1.8万人であり、各地域の日常生活を支えるスーパーや診療所等の生活サービス施設の周辺人口規模を充足しています。

近場の拠点で日常の用事を徒歩や公共交通で済ますことができることは重要であり、この点からも、これらの生活拠点を設定することが適切であるものと考えられます。

次に、都市機能誘導区域を設定することが考えられる各拠点について、想定される区域のイメージを共有するため、概ねの範囲を説明します。

まず、「中心拠点」は、三崎口駅や引橋バス停、市民交流センターの徒歩圏である500～800m圏を基本に、都市機能立地が可能な用途地域を中心に区域を検討することが考えられます。

次に、「生活拠点」ですが、鉄道駅が中心となっている「三浦海岸交流核」は、駅からの徒歩圏である800m圏を中心に区域を検討することが考えられます。

バス停や公共施設が中心となっている「下宮田交流核」は、駅よりも利用圏が小さいと考えられることから、宮田バス停から500m圏を中心に区域を検討することが考えられます。

県道 26 号沿道の「三崎上町周辺交流ゾーン」は、都市機能の立地が可能な用途地域や、既存の都市機能の立地状況を踏まえて区域を検討することが考えられます。

最後に、「産業・交流拠点」である「三崎下町交流核」は、三浦市民ホールや三崎港バス停を中心に、城ヶ島西部地区及び二町谷地区のまちづくりの進展に考慮して区域を検討する必要があると考えられます。

次に、居住の誘導方針案になります。

どのような性格のエリアに居住誘導を図るべきか、そのエリアの考え方の案を説明します。

1つ目は、スクリーン左側に記載のように、都市機能が集積し、交通利便性が高い拠点の周辺に居住を誘導することが考えられます。

2つ目は、スクリーン右側に記載のように、公共交通の利便性が高い駅徒歩圏やサービス水準の高いバス停徒歩圏を中心に居住を誘導することが考えられます。

3つ目は、スクリーン左側に記載のように、子育て世代から高齢者まで幅広い世代が日常生活を徒歩でまかなうことが考えられるエリアに居住を誘導することが考えられます。左側の図で、黄色で着色したエリアは、商業・医療・福祉・子育て支援の施設全てが徒歩圏に立地しており、こうしたエリアを中心に検討していきます。

4つ目は、スクリーン右側に記載のように、これまで整備した都市基盤ストックを有効活用する観点から、黄色で着色した土地区画整理事業を行った区域などに居住を誘導することが考えられます。

5つ目は、人口集積が図られているエリアです。

現状では、一定の人口集積が図られているエリアにおいて都市機能の集積がみられ、この人口集積が各種生活利便施設の立地を支えています。

人口減少下においても、これらの施設の立地を持続的に維持・確保することが必要であり、現時点においても既に人口集積が図られているエリアを基本に、居住を誘導することが考えられます。

次に、居住誘導区域検討にあたって考慮すべきエリアの考え方を整理しています。

まず、災害リスクの高い津波浸水想定区域や土砂災害（特別）警戒区域の指定エリアは、居住誘導区域の設定にあたり、防災・減災対策とセットで慎重な検討が必要になります。

津波に関しては、東日本大震災の経験から浸水深 2 m 以上で被害が大きくなることが報告されており、図中には 2 m 以上の区域を参考として図示しています。

その他考慮すべきエリアとしては、三浦市の特徴を形づくる一団の農地や工業系用途地域が挙げられます。

これらのエリアについても、居住を誘導するエリアとして位置づけるか慎重な検討が必要になります。

立地適正化計画における誘導方針の頭出しの説明は以上です。

都市機能の誘導方針として、どこの拠点をも都市機能誘導区域として設定していくべきか、居住の誘導方針として、どのようなエリアを居住誘導区域として設定していくべきか、この小委員会でご意見を伺いながら検討していきたいと考えております。

以上です。よろしく申し上げます。

【中西委員長】

ありがとうございました。ただいまの説明に関しまして、これは立地適正化計画の中身になり、少し難しいところかもしれません。

ポイントを私なりに確認してみますと、まず、市域の大事な場所の話です。元々の都市計画マスタープランに記載している内容で48ページのとおり定められています。これは現状の整理で、記載の地区名を見ると、多分、皆さんがご存知の場所で問題ないと思います。これに交通の要素などをプラスして立地適正化計画にするときに、「性格分けした方がよさそうだ。」ということで例えば、55ページや56ページなどを踏まえて整理して、性格分けをしたということかなと思います。つまり、現状をベースにしながら性格や質を明示したということかと思えます。これが1点目です。

2点目は、後段の居住誘導区域という悩ましい仕組みです。市街化区域の中をさらにもう少しコンパクトに示すことが制度上は想定されていて、規制ではないが、「なるべくこのあたりに住んでね」というものを示す役割が居住誘導区域です。居住区域誘導区域に含まれないと、何か不利益があるわけでは制度上ないのですが、一方でコンパクトにするため、人口密度が問題となり、よりコンパクトに住んでもらうためには、なるべく小さめに指定する方が、制度上の考え方には沿うのですが、そこが悩ましい点かと思えます。この居住誘導区域をどう設定するのが2点目です。皆様からご質問とかご意見とかあればと思いますがいかがでしょうか？

【大沢委員】

2点あります。1点目は立地適正化計画の前提条件なのですが、今回策定する立地適正化計画は都市機能誘導区域と居住誘導区域、防災指針の3つだ

けでよろしいでしょうか。先ほど、駐車場の話などがありました。例えば、駐車場の配置や空き地の管理の仕組みなど制度は色々あります。都市機能誘導区域と居住誘導区域、防災指針の3点以外の制度を使ってない自治体も多い中で今回策定していくとしたとき、この3点を策定することでいいのかという前提条件の確認が、1点目です。

もう1点が、居住誘導区域などを設定するとき、特に防災のことを当然考えないといけないですが、初見の印象として、都市誘導区域の面積比率が高く、拠点数が多いということが気になった点です。確かに都市マスで言うところのこういうふうになるのは十分わかりますが、一方で今回都市マスと同時に立適も策定するので、都市マスでの地域拠点の担保のあり方と、一方で、立地適正化計画でもっと絞って、そこを重点的に頑張りましょうというようなやり方があると思います。全てを立適に位置づけるのは多すぎるかなという印象を受けました。以上2点です。

【事務局】

立地適正化計画の中で位置づけていく内容については、現時点ではメインの3つを考えております。また、議論の中で「その他の制度も入れた方がいいんじゃないかな」といったご意見いただいたときは、検討していきたいと思っております。それからもう1点の拠点の数が多いのではないかというご意見でございます。こちらについては、都市マスも検討している中で現都市マスの拠点をベースとしてお示しさせていただきました。今まで目指していたものがあるので我々としても、引き続き、現計画に沿って拠点の案を出しましたが、確かに、コンパクトシティを目指すというための立地適正化計画からすると、この立地適正化計画で想定する居住誘導区域の中にどれぐらいの人口密度になるのかということも勘案しながら、立適において、この拠点数でいいのかどうかということもあわせて確認していきながら進めていきたいと考えています。貴重なご意見ありがとうございます。引き続き、市の方でも検討させていただきたいと思っております。

【森尻委員】

立適の議論で今、大沢委員が、おっしゃったことをまさに思っていました。他の市町村さんとお話をしていて、やはり、あの痛みを伴うプログラムをどうするのかということ、トレードオフの関係を整理するということで今の都市マスよりも何かを進ませないといけないかなと思います。

先ほど、中西委員長がおっしゃられた「性格付け」、「性格分け」というキーワードは、大変わかりやすいと思えました。今後、行政の手続きとして当然、議会やパブコメなどのプロセスを思えば、無視するわけにいかないのも

わかりますが、これまでの都市マスの看板を書き換えただけっていうのは意味がないので、果敢に挑戦しないといけない部分があって、結果として税金などにもつながるため、しっかりとある程度のエリアに集約するという目的は達成する必要があると思います。やはり、「性格分け」というところをどうしていくのかという議論をもう少し進めるために材料集めは必要で、最初に申し上げたことをプレゼンして頂くのかなと強く思いました。

あともう一つは、中西委員長が最初におっしゃった「1ヘクタール当たり40人」というのも間違いなくキーワードで、10年20年後にどうしていくのか、どうケアしていくのか。例えば、もう一つ制度にある居住調整地域という設定をするかどうか。市街化区域ですので、逆線引きは諸般の事情でなかなかできないにしても、市街化区域の中で居住調整地域を定めて、ここはもう一步違った手法の「市街化区域なんだけども少し違うアクションで、ワンクッションのハードルを入れていこうということで、誘導を図っていくっていう部分だ」とか、それは決して小手先ではない制度としてあるわけだから、やっぱりその市街化区域のままですが、市街化区域とは少し異なる居住調整地域をやっぱり定めていく。それで選択と集中というか、そのコンパクトシティを目指していくというところで、従来のその構想的な都市マスとは少し毛色が異なり、事業計画の地区かどうか、というところなどをケアしていくことが必要あると思います。拠点数の話題もありましたが、拠点数を5つとするなら、5つの拠点の見せ方があり、数の議論も当然、大事な事項ですが、5つの拠点としたことで、これまでの計画と何が同じで、何が違うのか。それによってどういう政策の組み合わせの中で、「結果的にこういうやり方を何とか10年頑張ればコンパクトになっていくはずだ」という見せ方。そして、国の手引きなどにもあるように、今までのマスタープランと一番違うのは、計画策定後、PDCAによる評価や効果の検証をしっかり行いましょうということかと思えます。10年後20年後に、「こういうことをやっていけば、きつこうなるだろう」と、仮説思考ではないですが、「こういう政策を組み合わせれば、例えば空き家で、800m以内のところは、こういうふうに誘導しているけれども、それ以外の範囲は、こういう規制をかけていくから、少し開発抑制がかかって、結果としてこの丸の中の方でここに収まっていく」など、将来に向かって何か1つでも挑戦していかないと、なかなか厳しいのかなというのが印象です。以上です。

【中西委員長】

はい、ありがとうございます。とても重要な指摘をいただきましたが、いかがでしょうか。現況の範囲で構いません。

【事務局】

集約化する以上は、「どんな手段で、どうなるのか」というところは、検討していく必要があるかと考えております。

現段階では、そんなに多くはないですが、手段もしっかりと盛り込んでいくように検討は続けていきたいと思っております。現況での回答はここまでとさせていただきます。

【中西委員長】

はい、ありがとうございます。私も少し同じことを感じていました。例えば「拠点の性格分け」や、あるいは「居住誘導区域と言いながら、オリジナルの区域をもう少し設けること」でグラデーションを作るような対応をしている市町村というのは、結構あります。立地適正化計画が導入された当初、国は、ずいぶん硬くて、「あまり拠点たくさん作るな」とか「居住区域がわかれるのはおかしい」とかです。このような指導やアドバイスがあったようですが、やはり、なかなか実際のまちでは、うまく進まないというところから、少し柔軟な工夫が出てきているとは思っています。ただ一方で、まさにお二人の委員のご指摘があったように、例えば、「これを実施するから、居住誘導区域をどれくらい小さくすれば、密度の最低限をカバーできるのか。」や「将来の予測を前提にですが、本当にそれでコンパクトな市街地になるためにどの範囲に抑えたらいいのか」ということです。最終的に指定する前に一度、厳しい判断を一度見て、そこでいろんな政策的な判断は、その後くるとは思いますが、最初から政策的判断というか、厳しい事項を見ないふりするというのは、やはり同じで、しっかりと将来を見据えた上で、それに対して「どのような対策で、どこまでできるのか」ということを順序だてて検討するのが必要かなと思います。立適によって国の補助の出し方も、左右されていますので、補助金への対応ということもわかりますが、一方で、これを機に望ましい形になるべくしていこうというのが制度の趣旨でもありますし、三浦市のように地形や立地の様々な要件で、どういう立適がありうるのかということにしっかりと挑むということが大事だと思います。このような議論も我々にもさせていただきたいと思っております。「それは、ちょっと、これは」ということもあるかもしれませんが、一度は見るのは大事かと思っております。是非、このような検討をしていただければと思います。いいかがでしょうか。

制度の難しい話をしていますが、この議論とは別に、「この拠点はこういう場所だ」というような性格分けのことなどありますでしょうか。少なくとも、現状において、この拠点分けについて、違和感はないかと思っておりますが、よろしいですか。

なかなか難しいと思います。今回は頭出しということですが、「頭が大きな」という気がします。これからも一段階、今のリクエストもかなり重いリクエストですが、しっかり事務局にもんでいただくことが必要かなと思います。そういったことでよろしいでしょうか？何か皆様のこの議論だけじゃなくて全体にさかのぼっても結構ですので言っておきたいことがあればと思います。

【森尻委員】

委員長がこれまでおっしゃられている視点は、総合計画にある将来像があって、でも現状こうだから、その差を埋めていくというのが、いわゆるマスタープランの「いろは」という部分のことだと認識しています。

そのような中でもう一つの意見です。私がいろいろな市町さんと話した経験から、三浦市の「独自性」や「固有性」のような要素のベクトルというか、レイヤーみたいなものを、1回確認として、次回議論しておくというかと思います。いわゆる3C分析とかのやり方でもいいのですが、「他市町とはここがやはり違って、こういう特色がある」とか、「ここは同じだから、そこで勝負しても仕方がない」とか、「民間でやっているのと公共でやっているもの、さらに、その公民連携だ」とか、いろいろな社会の事情もある中で、3C分析した結果、「ここが三浦市の固有的な価値」と見出して、その価値をしっかりと発信していくという議論というかレイヤーというものが、一つあると、なおベターと思います。そこできっと「海業」や、「やっぱり三浦大根は大事だよ」などの意味の議論があって、それを守っていくためにどうしていけばいいのかというのは、結局、現実論としてあるはずだし、逆説的に見ればやはりそこというものが、コンパクトプラスネットワークというキーワードの反映であり、今後の過程でしっかり議論しておくのがよいと思います。その他市町と違う三浦市の立適だと思うので、とにかく、海業というものや、三浦野菜というものをどうやって組み込んでいくのか、一度、議論というか確認した方がいいのかなと感じています。以上です。

【中西委員長】

はい、ありがとうございます重要なお指摘をいただいたと思います。これは是非、確認していただきたいということで、私からもお願いしたいと思います。県内でもいいですし、あるいは、他県だけでも少し似たようなバックグラウンドを持ったところなど、いくつか比較する市町があると思います。ほかの市町と比較することで、三浦市の特性を考えるということも、非常に重要なことだと思います。是非、確認していただいて、どういう計画や魅力を作り出したらいいかということを検討していただきたいと思います。

ほかよろしいでしょうか。

(意見なし)

はい、ありがとうございました。初回だからかかなり深い追求もあったように思いますが、可能な限り事務局にご対応をお願いしたいと思います。全体を通じてですが、何か言い残したことがある方いらっしゃらないですか。

(意見なし)

よろしければ、以上で議題としてはここまでとしたいと思います。どうもありがとうございました。それではいったん、進行を事務局にお戻しいたします。

- ・ 事務局より、第1回小委員会の概要について、令和5年第3回都市計画審議会で報告することを予定していることと、次回の小委員会の日程については、後日、調整する旨の事務連絡を行い、閉会を宣言し、小委員会を終了しました。