

令和5年度 第1回 三浦市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 令和5年8月17日(木) 15時00分～16時30分
- 2 場 所 三浦消防署 4階会議室
- 3 議 案
 - (1) 議案1 副会長の選出について
 - (2) 議案2 三浦都市計画下水道の変更について
- 4 報告事項
 - (1) 報告事項1 引橋地区の取組状況について
 - (2) 報告事項2 第8回線引き見直し(県決定)について
 - (3) 報告事項3 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
 - (4) 報告事項4 三浦都市計生産緑地の変更について
- 5 出席者
 - (1) 委 員 中島委員、大沢委員、中津委員、中西委員、草間委員、小林委員、長島委員、太田委員(森尻委員の代理)、佐々木委員(平林委員の代理)、木村委員、山下委員、加藤委員【12名出席】
 - (2) 事務局 吉田市長、堀越都市環境部長、中村都市計画課長、潟岡都市政策担当課長、盛永特定事業計画担当課長、古川下水道課長、羽白GL、清水主査、田代GL、藁谷主任、片田主任、染谷主事
 - (3) 傍聴人 0名
- 6 議案等関係資料
 - (1) 議案1 「副会長の選出について」関係書類
 - (2) 議案2 「三浦都市計画下水道の変更について」関係資料
 - (3) 報告事項1 「引橋地区の取組状況について」関係資料

- (4) 報告事項 2 「第 8 回線引き見直し（県決定）について」関係資料
- (5) 報告事項 3 「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
- (6) 報告事項 4 「三浦都市計画生産緑地の変更について」関係資料

7 議 事

- ・ 定刻に至り、司会（堀越部長）が、本日の資料に係る確認後、開会を宣言しました。
- ・ 出席者が半数（13 名中 12 名出席）に達し、本審議会条例の規定により、本審議会が成立していることを報告しました。
- ・ 傍聴について、申し出はありませんでした。全ての議案を公開とする旨を報告しました。
- ・ 本審議会条例の規定により、中島会長が議長となりました。
- ・ 中島会長が、議事録の署名委員として、小林委員と加藤委員を指名しました。

— 議案 —

議案 1 副会長の選出について

【議長】

それでは、議事に入らせていただきます。

議案 1 「副会長の選出について」でございますが、審議会条例（第 5 条第 1 項）の規定により、副会長の選出は、委員の選挙によるところとなっております。

選出にあたり、選挙の方法などについて、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】

副会長については、市議会議員の中から、以前も、三浦市都市計画審議会の副会長に就任いただいていた、草間委員にお願いしてはどうかと思いますが、いかがでしょうか。

【議長】

ただいま、山下委員から、副会長には、草間委員にお願いしてはどうか、というご提案がございましたが、皆様いかがでしょうか。

【出席委員】

異議なし。

【議長】

ありがとうございます。
草間委員よろしいでしょうか。

【草間委員】

ご推薦でございますので、勤めさせていただきます。

【議長】

それでは、副会長は草間委員とさせていただきます。草間委員は、副会長席へお願いいたします。

【議長】

続いて、議案2に移ります。
まず、付議について、お願いいたします。

【市長】

本日付議させていただきます案件は、「三浦都市計画下水道の変更について」でございます。

本案件は、本日の会場である、三浦消防署も含む引橋周辺について、下水道の排水区域を追加するものです。ご審議のほど、宜しくお願いいたします。

- ・ 議案2の審議に先立ち、市長から会長へ付議書を渡しました。各委員へは、事務局から付議書の写しを配布しました。
- ・ 市長は所用のため、退席しました。

議案2 三浦都市計画下水道の変更について

- ・ 事務局より次の説明を行いました。

【事務局】

それでは、議案2「三浦都市計画下水道の変更について」説明します。
本件は、三浦都市計画下水道の排水区域を追加する都市計画変更について、その内容を都市計画審議会に付議するものです。

はじめに、当該都市計画の経過を説明します。三浦都市計画下水道は、平成3年11月20日に、東部処理区の約166ヘクタールについて都市計画を決定しております。その後、平成16年2月16日に、宅地開発により人口密度が高まったことや整備効果が期待できるなどの理由から、三崎口駅周辺において、排水区域の追加等を行っています。

その結果、現在、都市計画で定める排水区域は、スクリーンの赤色で縁取りした区域の、面積約189ヘクタールになります。

次に、今回の変更により、排水区域に追加する区域を説明します。

先ほど説明しました既決定の排水区域の範囲を拡大し、スクリーン右側に表示します。

今回追加する箇所は、引橋交差点左側の緑色で着色した、こちらの約5ヘクタールの区域になります。

次に追加する区域の詳細について説明します。

こちらの黒実線が国道134号です。こちら黒破線が、引橋交差点でございます。こちら水色の建物が、本日の会場である「三浦消防署」です。

既決定の排水区域は、黄色で着色した区域で、今回、追加する区域は、既決定の排水区域の西側の、緑色で着色した区域になります。

排水区域は、本来、分水嶺により、区分されることが効率性などの観点で理想的です。

この地区においては、引橋交差点の西側は、国道134号を分水嶺としておりますが、白網掛けの部分の地盤が低く、網掛け左側のエリアも含め、当初は排水を既存の排水区域に接続することは困難と判断されておりました。

この白網掛けの部分については、その後、旧県立三崎高等学校グラウンド敷地の建設発生土受け入れが行われ、昨年8月に完了しています。

地区周辺の下水道整備が進んできたことに加え、高低差も大幅に緩和されたことから、当初、排水区域としなかった要因もなくなった状況です。

それでは、変更理由について、説明します。

引橋地区における建設発生土の受け入れが完了したことなどから、「東京湾流域別下水道整備総合計画」との整合を図ること、市街化区域である当該地において必要とされる都市基盤である下水道を広く整備することを目的として、排水区域を変更するものです。

こちらは、新旧対照表です。今回の変更について、改めて説明します。

ただいま説明いたしましたとおり、今回は、「2」に表示の、排水区域の変更になります。

今回の約5ヘクタールを追加することにより、変更前の約189ヘクタールから、変更後は、約194ヘクタールとなります。

最後に、今回の変更に係る手続について、説明します。

昨年10月から神奈川県都市計画課との事前相談を行い、令和5年5月31日に公聴会開催の公告を行うとともに、2週間都市計画案の縦覧を行いました。縦覧者及び公述申出人がいなかったため、公聴会は中止となりました。

その後、6月から県知事との協議を開始し、7月12日付けで県知事より、異存ない旨の回答をいただきましたので、7月20日から8月3日までの2週間で、案の縦覧を行いました。

その結果、縦覧者及び意見書の提出はございませんでしたので、本日の審議会に付議いたしました。

本日、市案のとおりで差支えない旨の答申をえられましたならば、その後、都市計画事業認可申請をし、事業認可の告示とあわせて都市計画変更の告示を行う予定です。

議案2の説明は、以上でございます。ご審議の程宜しくお願いいたします。

【議長】

ありがとうございます。地形的な理由で、今まで排水区域に入れられなかったところが、地形的な問題が解決されたため、排水区域の中に追加したいといった説明であったと思いますが、ただいまの説明に関しましてご質問等ありましたら、よろしくお願いたします。

【小林委員】

今回排水区域を約5ha追加して、約194haになるとのことですが、追加される5haは、引橋地区の市役所等の建築を予定している旧県立三崎高等学校の跡地のところと、その西側の住宅地のところの2つに分かれると思います。今回の都市計画変更は、排水区域の追加という事ですが、この後の整備計画について、ご説明いただけますでしょうか。

【事務局】

今回、拡大区域となっています西側住宅は、私道が多いエリアのため、公共下水道の設置については、「私道内公共下水道設置要綱」により、基本全員同意という事になりますので、事前に西側住宅の各戸に対して、下水道への接続にかかるアンケートを行いました。接続希望については、約6割程度という結果でした。

時間が経ち浄化槽が古くなり浄化槽の交換が必要となったときに、下水道への接続希望が増えてくるものと考えており、今後の接続要望の状況等をしっかり見計らいながら、整備していくことで考えています。

【小林委員】

住宅地については、接続希望が高まったら整備していくということなので
すね。わかりました。

【大沢委員】

三浦市は、「合流式」と「分流式」のどちらでしょうか。また、雨水の確率
は、どの位で考えているのかについてお聞きできればと思います。

【事務局】

下水道につきましては、分流式です。
雨水の想定雨量につきましては、57 mm/h で考えています。

【大沢委員】

わかりました。
今回は、汚水のための整備ですか。

【事務局】

雨水・汚水の両方を整備していきます。

【議長】

他に、ご質問等ありますでしょうか。
2つご質問が出ましたが、この計画案そのものに関しての意義は特にありま
せんでしたので、本議案に関しては、意義なしという事でよろしいでしょうか。

【出席委員】

異議なし。

【議長】

それでは、議案2の三浦都市計画下水道の変更については、市の案のとおり
で差支えない旨の答申をすることで決定させていただきます。

【議長】

本日の議案は以上ですので、引き続き報告事項に移らせていただきます。
それでは、報告事項1「引橋地区の取組状況について」事務局よりご説明
をお願いいたします。

— 報告事項 —

報告事項 1 引橋地区の取組状況について

・事務局より次の説明を行いました。

【事務局】

それでは引橋地区の取組状況について、三浦市市長室より報告させていただきます。

資料は、お手元の「報告事項 1」にかかる説明資料になります。

まず1枚めくっていただいて、A3横書きの「引橋地区の取組状況について」の「1 事業の目的」からご説明いたします。

当該地県立三崎高等学校跡地は、市域のほぼ中央部に位置しており、市の総合計画である「第4次三浦市総合計画（2017年版）三浦市みらい創生プラン」の基本計画及び「三浦市都市計画マスタープラン」において、引橋周辺を中心核と位置付けており、三浦市の最重要地であります。

「三浦市都市計画マスタープラン」では、中心核におけるまちづくりの推進をテーマに掲げておりまして、早期に実現することを目指しております。また、「みうら創生プラン」の実施計画においては、『県立三崎高等学校跡地について、市民交流センターや図書館等の公共的機能と民間施設から成る「(仮称)市民交流拠点」として利活用を図るため、民間事業者と協働し段階的に整備します。』としており、市は、この機に官民連携手法の活用によって当該地に官民の多様な施設を整備することで、既設の消防署、商業施設、駐車場と相俟って市民交流の拠点となる施設の整備を実現するための、市民交流拠点整備事業を実施するものであります。

続いて「2 事業用地」について説明いたします。

県立三崎高等学校跡地約 54,000 m²を記載の図のとおりA地区、B地区、C地区に区分し、そのうち、B-2地区を対象とした約 32,000 m²がこのたびの事業用地となります。

ご覧いただいている資料「引橋地区の取組状況について」の「3 主な取組経過」にこれまでの主な取り組みを記載しています。

平成19年3月に神奈川県から用地を取得した後、利活用方針等を策定、まずはA地区の事業者募集に取り組んでまいりました。

平成27年11月に株式会社ベイシアとA地区の事業契約を締結しています。

平成29年2月には県立三崎高等学校跡地のまちづくりに関する考え方を策定し、平成29年5月から12月にかけてA地区、B-1地区、C地区について引橋地区地区計画（再開発等促進区を定める地区計画）を決定しています。

以降B-1地区の造成工事、A地区のベイシアの整備工事、またB-1地区外駐車場の整備工事を実施してきました。

令和2年9月からは、B-2地区について造成工事を実施し、令和5年1月から本事業における事業者募集を行い、令和5年7月に優先交渉権者を決定したところです。

今後は、令和8年4月の公共施設供用開始を目指し、整備を進めて行く予定です。

続いて現時点で予定している地区計画の変更内容について「4 地区計画の変更内容（予定）」を説明いたします。

平成29年12月に決定した引橋地区地区計画においては、B-2地区の事業内容、事業者が未定でございました。

今般、優先交渉権者が決定したことに伴い、その提案内容をもとに都市計画変更をさせていただき予定でございます。

主な変更点につきましては、再開発等促進区といたしまして、面積をB-2地区を加えた面積に変更すること、土地利用に関する基本方針におきまして、B-2地区には市役所、図書館のほか民間施設を配置することを追加したいと考えております。

また、主な公共施設の配置及び規模としまして、事業用地内にある市道473-3号線の配置及び規模（延長）を変更したいと考えております。

地区整備計画といたしましては、地区施設の配置及び規模としてB-2地区の歩行者動線、緑地を追加することと、建築物等に関する事項として、B-2地区に「建築物の用途の制限」を追加したいと考えております。

こちらにつきましては、既に定めているB-1地区のものと同レベルとすることを想定しています。また、公衆浴場も立地できるよう検討しているところです。

次のページからは平成29年に決定した引橋地区地区計画の資料を添付しています。

この地区計画の内容に加えて、B-2地区の計画を追加していく予定です。

それでは、この度決定した優先交渉権者及び提案概要等についてご説明させていただきます。資料は、A4用紙で冒頭に「1 優先交渉権等について」と記載したものです。

このたび決定した優先交渉権者はスターツグループです。

3社から構成される民間事業者グループとなっており、代表企業としまして、東京都江戸川区を所在地とし主に建設を担当するスターツCAM株式会社、構成企業としまして主に設計を担当する株式会社アール・アイ・エー、プロジェクトマネジメント業務を担当する株式会社スターツ総合研究所から構成されています。

優先交渉権者の提案概要ですが、公共施設、民間施設ともに提案された時点のものであり、今後さらに協議を重ねブラッシュアップしていく予定でございます。今後変更する可能性があることをご承知置きください。

まず公共施設としまして、庁舎棟がございます。

鉄骨造の3階建てプラスPH、延床面積は7,389.07㎡で1階2階に県保健所、総合福祉センター、市役所機能を有し、3階部分には議会機能、会議室や市民交流のための機能を設ける予定です。

また庁舎棟に隣接して、鉄骨造2階建て延べ床面積1,600㎡の付属棟を設ける予定です。こちらには、書庫や倉庫等が配置される計画です。

本事業につきましては、公共施設と併せて民間施設も整備する内容として事業者募集をしておりました。優先交渉権者からは民間施設の提案も受けております。

民間施設につきましては、民間施設A棟としまして、B-2地区の南側敷地に地上2階建て、延べ床面積1,750㎡の施設を予定しています。

1階には商業施設、2階には図書館及び書店と多目的に使用できるスペース等を予定しています。また、検討段階ではございますが、本施設には公衆浴場の整備も検討されております。

なお、図書館については、民間が整備しそれを市が賃借するスキームの提案を受けています。また、図書館の運営につきましても指定管理者による運営を提案されており、現在内容について協議中でございます。

また、民間施設B棟につきましては、こちらは事業用地外ではありますが、現在のB-1地区において商業施設の整備も追加提案されています。

その他事業者より追加として提案されている内容としましては、施設間を道路上空でつなぐペDESTリアンデッキの整備がございます。

続いてお手元に配布している「全体配置図(A3)」をご覧ください。こちらが現時点で事業者から提案されている事業用地の配置図になります。

図面右側が南となります。B-2の南側の敷地に2階建ての民間施設、北側に公共施設としての庁舎棟、付属棟、駐車場が配置されております。

また、既存施設であるベイシアから民間施設へ向かうデッキと、民間施設から庁舎棟に繋がるデッキが配置される計画です。

事業用地外にはなりますが、B-1地区、現在小網代の森駐車場として使用しているエリアにおいてもこのように商業施設が配置される計画です。

その他事業者提案のパス図を8枚お配りしております。

こちらの8枚のパス図につきましては、民間施設等の具体性がまだ定まっていないことから、事業者との間で現段階では公表しないこととしております。大変申し訳ございませんが、本会議終了後回収させていただきます。

パスとしましては、1枚目が事業用地北西側から全体を望むもの、2枚目、

3枚目が庁舎棟を西側及び北側から見たもの、4枚目が市役所2階部分を北側から見た内観パース、5枚目が吹き抜けを含む2階3階部分を南側から見た内観パースとなっております。

6枚目が事業用地南西側から全体を望んだもの、7枚目が北東側からの鳥瞰パース、最後の8枚目が民間施設2階の図書館のイメージ図となっております。駆け足でございましたが、以上で説明を終わります。

【議長】

ありがとうございました。それでは、ただいまの説明に関しまして、質問等ございましたらお願いいたします。

【中西委員】

周辺への影響の観点から、駐車場の台数についてどのくらい予測しているのか伺いたいです。時間によって、需要に差はあると思います。複数の施設が集まると、集中する時にはそれなりに集中しそうに思われます。現状、ベイシアだけでも、それなりにお客さんが来られていると思うのですが、新たに民間施設や庁舎棟ができたときに、駐車場の整備台数は、これで足りるという検討をされているのですか。

【事務局】

市役所部分の駐車場については、現在の市役所の駐車台数に30台追加して見込んでいます。したがって、庁舎棟に来ることに関しては十分と考えています。民間施設部分の駐車場については、具体的に決定しておらず、民間施設と公共施設の駐車場を、総合的にどう使っていくかを今後検討していきます。敷地としてのキャパシティは限られていますので、駐車場全体が効率的に利用されるよう、民間施設と公共施設の駐車場運営方法を工夫して対処することを考えています。

【中西委員】

いわゆる「スーパー銭湯」的なものを想定されているのかなと思いますが、そうしますと、1台当たりの駐車時間が長くなると思います。買い物の駐車時間とはまた違った需要が発生するかなと予想されます。そのあたりは、慎重に検討されたほうが良いのかなと思います。

【中津委員】

事業計画の事業用地にA、B、Cとあるわけですが、先ほど説明のありました地区計画の変更内容の中で、「歩行者動線 緑地を追加」といった項目があ

りましたが、ランドスケープ的な視点で気になっています。事業用地の中のこの区画の中での、歩行者動線は「ベイシアから民間施設」や「民間施設から市庁舎施設の方に向かって、ペDESTリアンデッキに繋いでいる」ということですが、大きな企画なのでこれを契機に、周辺地域との連携は考えていないかという点をお伺いしたいです。

具体的には、小網代の森への交差点付近についてですが、実は小網代の森を説明するエリアがベイシアの上にあります。そこで話を聞いた後、一度、炎天下の中に出て、駐車場を横切って、それから国道134号の信号を経て小網代の森へ向かうというようになります。時間と危険度が増し、当然車椅子では行けないかたちになっていますので、折角、民間施設等が交差点の近くにあるのであれば、何かもう少し、安全に子供たちも駐車場を超えて行けるような、ルートが出来ないのかなという気がしています。

それと「緑地」も追加すると地区計画の資料でも書かれていますが、先ほどの下水道の説明の中でも出てきた「分水嶺」が国道134号で、三浦市の重要な緑地帯を、分断しているわけです。そういうのも、ゆくゆくは歩きながら、事業計画の外部を含めて、緑を繋いでいくような起点になるような発想はないのかなと思ってお伺いしたいと思います。

【議長】

「歩行者動線」と「緑地」の2点ありましたけれど、いかがでしょうか。

【事務局】

まず、「歩行者動線」につきましては、今、ペDESTリアンデッキの表示がなされていて、現計画上は、歩道の部分しかないわけですが、それ以外のは、まだ検討がされていない状況です。

もう一つは、地区外の小網代の森や周辺の緑地のことですが、事業敷地内の計画しか、現在、検討していないため、もし小網代の森まで繋がるような「緑」と「歩行者動線」ということであれば、地区外への整理も考えざるを得なくなると思われますが、現状では、地区外との連続性については、検討していません。

【議長】

検討すべきであるといったご意見でした。

【事務局】

今言われています「小網代の森」との連携や「市民交流センターニナイテ」との繋がりについての視点も持って事業者募集をかけました。事業者には、こ

の視点を持って民間施設を整備するということを要求水準に記載し、条件としたうえで募集しました。今、民間施設の配置や駐車場のご意見がありました。動線の考え方は、これから協議して進めてまいります。いただきましたご意見を踏まえながら協議をしてまいります。

【中津委員】

私も設計をしています。初見では外部に対する考えがありません。ショッピングモールの設計の経験もありますが、交差点に向かって、駐車場を配置するのは効率的なやり方ですが、どこのショッピングモールでも、交差点があつて駐車場があるような場所では、その交差点は、歩行空間として悪条件になることが目に見えています。小網代の森への交差点を曲がったところの道路幅員は非常に狭いものですから、そこにペDESTリアンデッキを架けることは不可能です。小網代の森交差点駐車場付近のアクセスを歩行者中心に考えたら、こういう建物の形状や配置にはならないと思いました。その辺りを、もう少し行政の方から言っただけだと良いのではないかと思います。このことは、意見です。

【議長】

民間施設Bがわざわざ提案されている訳ですが、民間施設Bの配置とかは、今の中津委員のご意見を踏まえると、もう少し検討の可能性があるのではないかと思います。

基本的な確認ですが、現在ベイシアの建物内にある市民交流センターの機能と今回整備されるライブラリーなどは、親和性の高いものと思えるのですが、施設間の再編は、ありませんでしょうか。

役割分担は、勿論ありますが、むしろ統合した方が良いとか、ベイシアの機能をこっちに持ってきて ベイシアと何か一緒になるべきものをそっちに持っていくというような、整備済みといわれているA地区を含めたような、再編の考えはありませんでしょうか。

【事務局】

今現在では、具体的に考えていることはありません。図書館は、民間施設に整備します。つまり、民間施設に市民交流機能を付加していく予定です。図書館の管理は、指定管理者を導入することも含めて検討していきますが、当然、市が主導となって運営することになりますので、その際には「市民交流センターニナイテ」との役割分担など、施設の効率的な運用について検討することとし、施設管理も含めて今後協議していく予定です。

【議長】

いずれにしてもB-1、地区B-2地区だけでなく、その周辺の地区計画のA地区、B地区との関係ですとか、もっと、「小網代の森」も含めた広域的な視点で、改めて計画の検討をした方が良いのではないかという意見でございました。

他にいかがでしょうか。

【中西委員】

計画の中の道路と車両動線の観点です。資料では、道路が図面下側、駐車場にアクセスする側にあります。こちらは、道路になる予定ですか。それとも敷地内通路ですか。何故なら、この地区計画の今回の図を見ると、市庁舎棟にアプローチするまでの主な公共施設は、1号施設で、こちらの青い途中までは民間施設に回り込むところがあります。そこから先は、特に位置付けがないですが、地区計画に位置付けなくても道路として扱うこともあるのかもしれませんが、どのように考えているのかを聞かせていただければと思います。何故なら、奥にこれだけ駐車場があるので、回り込むことが重要ですので、地区計画の中で取り込んでしまっても、良いような気がします。現在の地区計画計画図にある1号施設を止めているのは何か、理由をお伺いしたいです。

【事務局】

現地区計画に位置付けられている1号施設の部分ですが、今回の地区計画の変更にあたり、1号施設の延伸を考えています。配置図ですと、右側の端まで行き着く道路として位置付けるということで考えています。

【中西委員】

頂いた資料の事業用地というところ、市道なので既に都市計画決定されているので、そこに繋がる場所までを地区計画の中で道路として位置付ける、B-2地区の中でということでしょうか。

【事務局】

その通りでございます。地区内道路として、オレンジ色の丸のところを位置付けるということでございます。

【中西委員】

地区計画で都市計画決定している地区内道路を延伸し、既存の市道とが繋がるということですね。

【事務局】

その通りでございます。

【中西委員】

既存の都市計画との関係が分かりにくいと思います。ここは問題ないとは言え、現在の用途地域が何や、道路の配置がどうなっているのかというところが、この資料を見て分かり難かったです。次回資料には、現在の都市計画を示す資料をご用意ください。

【議長】

次回の審議会には、是非お願いいたします。
他にご質問等ございませんでしょうか。

【大沢委員】

今回デッキの提案がありますが、これは地区計画の中の地区施設に位置付けるのか否かを伺います。歩行者動線の在り方や回廊性とかにも関わりますので、そのことが1点目の質問です。

A3資料の全体配置図の中で調整池が、配置されています。この排水区は、B-1の開発地区だけなのか、そして、先ほどの下水道の都市計画の変更がありました。拡大する排水区域内の住宅地の雨水系も入るのか否か。そして、ここからどのように流すのか、現在既に建っている消防署・ベシシアと別の雨水の処理になるのかという事が2点目です。

3点目ですが、中西委員からご指摘があった駐車場ですが、バリアフリーの駐車場の枠がないなど思ったのですが、バリアフリー法で定められている台数は設置するという理解でよろしいでしょうか。

【事務局】

1点目のペDESTリアンデッキの部分でございますが、重要な歩行者動線と考えていますので、地区施設にすることを検討中です。

2点目の、北側調整池ですが、地形ベースとした図に調整池が入っています。この図の調整池は、現在仮設のものでございます。地区が土地利用された段階で、下水道に雨水・汚水ともに繋げるということを考えています。

【大沢委員】

工事期間中の、暫定ということですか。

【事務局】

現在この場所については、埋め立てましたので、この段階での排水のためというものでございます。事業が完成した後の土地利用のための調整池ではありません。資料のベース図に残ってしまっているということです。

【事務局】

下水道施設整備ですが、今後雨水については、設計委託をし、調整池が必要かどうかはもう一度判断します。引橋地区全体の雨水を下流側の方に流す形で、調整池が必要であれば整備するということになります。

【大沢委員】

わかりました。

【事務局】

3点目のバリアフリー駐車場については、当然、市役所の駐車場ですので、必要な台数を準備していきます。

【大沢委員】

駐車場については、庁舎棟と民間施設の両方がございますのでそれぞれでバリアフリー駐車場を用意していただいて、利用者の方々が困らないように是非ご配慮をいただければと思います。

【議長】

大沢委員のご意見と関連して、デッキを地区施設として指定することは、とても良いことなのですが、デッキまでのアプローチが、ほぼ民間施設の中を通っていくように平面図上見えます。公共性が確保されないと、デッキの意味がなくなると思います。地区施設をデッキだけでなく、B-2の図書館等の民間施設ができるところも加えていく必要があると思います。その辺りの検討可能性はあるのかどうかということです。いずれにしても地盤面の関係で、デッキに行くにも、一方で車道の方を歩いて行って1階からアプローチするような歩行者動線もあるべきではないかと思います。配置図にある道路と思われる施設は、歩道の事を意識していない道路のようにも見えるので、歩行者動線を地区計画で考えた時に、具体的にどの様にアクセスするのか、歩行者が市庁舎と福祉センターにどうアクセスするのかをしっかりと考えないと、かなり使いにくいものになってしまうのではないかという懸念があります。そのあたりの検討を是非今後お願いいたします。

【事務局】

今回整備する地区内道路につきましては、歩道が途中で切れているような画になっていますが、実際には、車道と歩道の両方を整備する内容で考えています。歩道・車道の両方を整備しながら、地区の北側まで全部繋げるという形で考えています。

エントランス部分の取り合いをどうするのかについては、今後検討してまいりたいと思いますので、またご報告させていただければと思います。

【議長】

現状の配置図ですと、市庁舎棟の1階のエントランス部分が描かれていないです。本来の正面的なものが出来るはずですので、エントランスとなる歩行者空間がもう少し広がるのではないかと思います。そういうところを次の地区計画の審議の時には、しっかりと詰めていただきたいと思います。

【中津委員】

私は、景観審議会委員の立場から、空中写真を見ていて気付いたのですが、この調整池の北側に連続した緑地が繋がっています。この土地は、誰の土地になっているのか分かりませんが、もしかしたら、散策するのに良い場所かもしれないと思います。そうすると全体配置図の、付属棟の東部分に傾斜緑地がありますが、そこを通過して小網代の森へ抜けていくような、今まで誰も行っていなかったようなところと、小網代の森とを繋げる結節点として、非常に重要な面白い、市民にとっても散歩できるような道の拠点となるような場所が、このベイシアと民間施設の間の空間だと思います。ここを歩けるようにすると大きなルートが出来るように見て取れるので、そういう事も意識していただけるように事業者等に指導いただければ良いと思ったので、意見として申し上げます。

【議長】

今回の取組状況についての、最初の概要ページの左下にある、地区計画の図は、いつ出来た何の図ですか。

【事務局】

こちらは、都市計画を意識してはおりますが都市計画の図ではなくて、事業の取組を進めていく上で、行政関係機関への説明用の資料として作成したものです。

【議長】

資料の右にある「主な取組経過」の表中の、例えば「まちづくりに関する考え方」とか、そういう物ではないということですか。

あと、1点気になったのですが、B-2地区の「民間施設」に「住宅」が書かれています。今回の提案では、「住宅」は一切提案されていないと思います。今回事業者からの提案で「住宅」がないと思うのですが、資料の整合性ですとか判断について、方針と矛盾しないのか気になるところです。この左下の図は何か、説明できるのであればお聞きしたいと思います。

【事務局】

この資料は、行政機関との調整の段階で使わせていただいている、事務レベルの資料ではございますが、ベースになっているのは、事業者募集の段階のものをベースにしております。今回の提案の中には、「住宅」はありません。募集の段階では「住宅」を入れていたということの名残です。資料を流用した結果として、不整合がでていきますので、今後このようなことが無いように注意いたします。

【議長】

誤解なきよう、資料の修正をお願いいたします。

他には、いかがでしょうか。

今回は報告ということでございますので、次回以降、実際の地区計画案が出てきたら、審議になります。今日の色々なご意見を踏まえながら是非、議案となる地区計画案をしっかりと作成していただければと思います。

他には無いようですので、引き続き報告事項の説明を事務局よりお願いいたします。

報告事項2 第8回線引き見直し（県決定）について

・事務局より次の説明を行いました。

【事務局】

それでは、報告事項2「第8回線引き見直し（県決定）について」、説明いたします。

まず、線引き見直しについて、概要を説明します。

線引きとは、おおむね10年後の将来人口の予測のもと、神奈川県が都市計画区域について、都市計画法に基づき「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、いわゆる「整開保」などを都市計画に定めるとともに、無秩序な

市街化を防止するため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分する、いわゆる「区域区分」を行うものです。

神奈川県では、昭和45年の当初線引き以降、平成28年までに7回の見直しを実施しています。

整開保や区域区分の見直しにあたっては、県が学識経験者などの意見を踏まえて、基本的な考え方や見直しの基準を示す「基本的基準」を定めており、市町は、これに基づき原案を作成しているところです。

基本的基準の構成は、スクリーンの下に表示のとおり、「整開保等の基本方針」と「区域区分の基準」のふたつが定められています。

それでは、基本的基準の主な内容を説明します。

ひとつ目の「整開保等の基本方針」です。

ここでは、目標年次や都市計画の目標のほか、これを踏まえた主要な都市計画の決定の方針などが示されていますが、主な内容として、目標年次と、都市計画の目標について、紹介します。

まず、第8回線引き見直しの目標年次については、2035年、令和17年となります。

次に、都市計画の目標です。アからオの5点が掲げられており、

「ア」が、『集約型都市構造の実現に向けた都市づくり』、

「イ」が、『災害からいのちと暮らしを守る都市づくり』、

「ウ」が、『地域の個性や魅力を生かした活力ある都市づくり』、

次のページに移りまして、

「エ」が、『循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくり』、

「オ」が、『広域的な視点を踏まえた都市づくり』となっております。

それぞれの概要は、お手元の資料の2ページ、3ページの記載のとおりです。

続いて、ふたつ目の「区域区分の基準」です。

まず、市街化区域に編入できる区域として、『目標年次における人口や産業の見通し等に基づき、計画的な市街化が図られる区域（集約型都市構造化に資する区域に限定）』や、『既に開発整備されていることなどにより、既に市街地を形成している区域』などと、示されています。

次に、市街化調整区域に編入できる区域として、『営農が継続されることが確実な農地や傾斜地山林等の自然的環境が残された区域』や、『将来的に都市的土地利用を行う見通しが無い災害リスクの高い区域』などと、示されています。

続いて、ふたつ目の「区域区分の基準」です。

まず、市街化区域に編入できる区域として、『目標年次における人口や産業の見通し等に基づき、計画的な市街化が図られる区域（集約型都市構造化に資

する区域に限定)』や、『既が開発整備されていることなどにより、既に市街地を形成している区域』などと、示されています。

最後に、スケジュールについて、説明します。

第8回線引き見直しについては、県の「基本的基準」が示されて以降、具体的には、令和5年3月から、県との調整をはじめ、庁内調整を行いながら、市の原案作成に取り組んでおります。

今後は、令和6年6月頃に、県に対して、市案の申し出を行う予定です。

なお、市案の申し出にあたっては、その内容について、本審議会へ諮問いたします。

市案の申し出以降は、県による手続きになりますが、令和6年の6月の夏頃に、県の素案の確定、令和6年度後半から令和7年度前半にかけて、都市計画手続きを進め、令和7年度後半に、都市計画変更・告示を予定しているとのことです。

説明は、以上です。

【議長】

それでは、ただいまの説明に関しまして、質問等ございましたらお願いいたします。

【加藤委員】

整開保の基本方針の都市計画の目標の「イ 災害からのちと暮らしを守る都市づくり」のなかに「防災・減災に取り組む」とありますが、どのような取組を行うのでしょうか。

【事務局】

神奈川県は、この項目に対して、市街化区域内の土砂災害特別警戒区域や市街化区域の縁辺部の災害レッドゾーンについて、市街化調整区域へ編入することなどを検討すると聞いています。

【議長】

今のご質問について、4ページの区域区分の基準の「市街化調整区域に編入できる区域」の2つ目の「将来的に都市的土地利用を行う見通しが無い災害リスクの高い区域」の基準により市街化調整区域に編入することで、結果的に災害を防ぐという考え方です。

【事務局】

県が示している基準ですので、具体的に案をつくる時、市町の考え方で整理するよう神奈川県から申し伝えられています。

【加藤委員】

津波などの問題に対して「いのちと暮らしを守る」という考え方はありませんでしょうか。

上宮田地区や菊名地区、初声地区の一部で津波の心配があるとハザードマップには示されており、これらの地区には、多くの方が住んでいます。今後、安全対策などがされていきますでしょうか。

【事務局】

ここでは、土地利用するか、しないかの判断を示すものです。具体の防災対策をお示しするものではないことをご理解いただければと思います。このあと報告します「三浦市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」の立地適正化計画の中で検討する「防災指針」を作成し、その中でも検討が必要となりますが、当市は、津波の範囲は非常に広いので、どの範囲までか、具体的な対策は、といったことは、防災の部署が検討するものになります。その中のものをどこまで記載するかは、今後、本審議会や関係機関などとも検討してまいります。

【議長】

他になれば、この件は以上とします。

それでは「報告事項3 三浦市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」説明をお願いします。

報告事項3 三浦市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

- ・事務局より次の説明を行いました。

【事務局】

それでは、報告事項3「三浦市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」、説明いたします。

本件は、今年度と来年度の2年間で、三浦市都市計画マスタープランの改定と立地適正化計画の策定に向けて取り組んでまいりますので、本日は、その概要や進め方等の考えをご報告するものです。

それでは、本日お配りした資料に基づき説明します。

はじめに、都市計画マスタープランの概要です。

都市計画マスタープランは、平成4年の都市計画法改正により、第18条の2に規定された「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として定めるものです。

三浦市における策定・改定の経過でございますが、まず、平成9年3月に、当初計画を策定し、その後、平成21年3月に、人口減少や少子高齢化の進行、景気の低迷等、本市を取り巻く社会経済状況が大きく変化したこと等を踏まえて、全面的に改定しました。

そして、令和元年12月に、平成21年の改定から10年の取組状況の確認と内容を検証し、持続可能なまちづくりを進めるため、部分改訂をしています。

令和元年12月に部分改訂しました、現計画の構成は、スクリーンの表示、お手元の資料では2ページの記載のとおりでございます。

この、現計画の目標年次が、令和7年、2025年となっております。これを迎えるにあたり、今年度から改定作業に取り組むものです。

次に、立地適正化計画の概要を説明します。

立地適正化計画制度は、平成26年の都市再生特別措置法の改正により創設されました。同法第81条の規定に基づき、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画である、立地適正化計画を策定できるものとなりました。

立地適正化計画制度は、今後のまちづくりが、人口の急激な減少と高齢化を背景として、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題となっている中、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、住民が公共交通により、生活利便施設等にアクセスできるなど、都市全体の構造を見直し、『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考えで進めていくことが重要であることから、創設されたものです。

なお、立地適正化計画は、都市再生特別措置法第82条の規定に基づき、「市町村の都市計画に関する基本方針」の一部とみなされます。

そこで、本市では、「市町村の都市計画に関する基本方針」として定めている都市計画マスタープランの改定にあわせて、立地適正化計画の策定作業に取り組みます。

立地適正化計画に定める主な内容です。

スクリーンの表示、お手元の資料では4ページに記載のとおり、法や国の手引に従い、「区域」、「誘導方針」、「誘導区域と誘導施設」、「居住誘導区域」、「防災指針」、「誘導施策」、「定量的な目標値等」、「施策の達成状況に関する評価方法」を定めていく予定です。

次に、検討の進め方の案を説明します。

まず、検討フローですが、スクリーンの左側、お手元の資料の5ページの左側の表をご覧ください。

都市計画マスタープランの改定と立地適正化計画の策定に向けた検討・作業を、令和5年度から令和6年度にわたり同時に進めてまいります。

両計画の検討項目を記載しておりますが、関連する項目を、同時期に検討し、整理していく考えです。

現時点では、まず、両計画に共通する、資料収集整理、上位・関連計画における施策等の把握・整理に取り掛かっているところです。

次に、右側の、検討体制です。両計画の検討を進めていくにあたり、庁内検討会議を適時開催します。また、都市計画審議会にご意見を伺いながら進めます。

市民等からの意見聴取については、検討・作業の後半、素案や最終案が示せるようになった段階で、説明会やパブリックコメントを実施することを想定しています。

このうち、都市計画審議会における検討体制について、詳しく説明します。

本審議会における検討体制については、前回の都市計画マスタープランの改訂時と同様の方法を考えています。

まず、現在の本審議会の委員構成は、スクリーンにお示ししたとおりですが、両計画の改定・策定に向けて、本審議会にご意見を伺いながら進めるにあたり、本市の基幹産業である水産業・観光業から、臨時委員を各1名、委嘱したいと考えております。

さらに、本審議会の開催頻度を踏まえ、検討密度を高めるため、三浦市都市計画審議会規則第5条に基づき、小委員会を設置したいと考えています。

小委員会と本審議会を適時開催し、小委員会で議論し、たたいた案を、本審議会に提示し、更に議論をしていただくという流れで、進めてまいりたいと考えております。

小委員会の構成案につきましては、前回と同様、各区分から、記載の人数でお願いできればと考えています。

なお、臨時委員は、今後、委嘱を進めて、次回の本審議会から出席いただくことを考えています。

また、小委員会の委員の選任につきましては、三浦市都市計画審議会規則の規定 第5条第2項に基づき、会長が指名することになっておりますので、こちらも、次回の本審議会にて指名いただくことを考えています。

説明は、以上です。

【議長】

それでは、ただいまの説明に関しまして、質問等ございましたらお願いいた

します。

【中西委員】

3点質問があります。

1点目は期間です。これらの計画が来年度末にできるのかということです。現在の都市計画マスタープランの目標年次が令和7年のため、令和7年か令和7年度かということです。

2点目は、総合計画との関係です。理想的には市の総合計画の実現のため都市計画の点から運用する考え方がありますが、総合計画も同時期の令和7年を目標年次としています。都市計画マスタープランの方が1年早くできるということで総合計画との論点をどのように把握し進めていくのか。1点目の期間とのことも含め総合計画の関係性を確認したいと思います。

3点目は、立地適正化計画を策定すると国から様々な支援があることを承知していますが、私は、この制度に問題があるのではないかと考えています。計画策定後の市の取組状況として、策定した計画に沿って事業が展開されていくかということに疑問があります。つまり、市の立地適正化計画を策定する姿勢が問われると考えます。また、策定後の届出を受けるという事務の負担が増えることも危惧しています。

一方、全国的には、都市計画マスタープランと立地適正化計画を一体で策定している団体もあります。このような計画体制もどうかという意見です。

【事務局】

前倒しの改定作業となっていることも承知し、現在の総合計画の内容も把握しながら、みなさまからのご意見を伺いながら進めてまいりたいと考えています。

また、立地適正化計画の策定にあたり、各種、国からの支援メニューがそろっていると情報があり、昨年度、庁内からも意見を伺った結果、支援メニューを活用したまちづくりに取り組みたいとの話もあり、積極的な活用に向けて、今のスケジュールを示しています。

このスケジュールで立地適正化計画を策定するのであれば、都市マスタープランは、1年前倒しとなることも承知していますが、合わせて改定することがより効果的になると考えて2つの計画の策定・改定をすることとしました。

基礎的な調査などの作業を今年度行っていきますが、この結果を総合計画にもフィードバックし、また、今後計画内容を検討していく中で、総合計画の内容も反映していくよう、関係部署とは綿密に調整の上、策定していきます。

【中西委員】

各種内容などについては、市側も考えたうえで、安心しました。また、市側の立地適正化計画を活用したまちづくりの事情も承知しました。この引橋地区のことも念頭にあるのかと思いますが、国の各種支援策を活用することも当然必要なことだと思います。

そのうえで、総合計画との関係については、密に議論して進めていただきたいと思います。

先ほどの線引き見直しと立地適正化計画の都市機能誘導区域や居住誘導区域の設定は、都市構造をどう考えるか、大きな考えの中でどう制度を使うかといった議論を進めていただきたいと思います。

【議長】

そのほか質問等ありますでしょうか。

【大沢委員】

立地適正化計画のことで説明にもありました「コンパクト・プラス・ネットワーク」のうちネットワークは地域公共交通計画が担うかと思いますが、三浦市の地域公共交通計画の策定について、教えてください。

【事務局】

地域公共交通計画の検討には至っていません。立地適正化計画を策定するときは各居住誘導区域をつなぐ交通は重要であると認識しており、今後の検討の中で議論していきます。

【大沢委員】

地域公共交通計画を策定しないのであれば、立地適正化計画に交通ネットワークをどう組み込んでいくかがポイントとなると思います。そのため、市の交通担当部署や交通事業者と積極的に議論し、ネットワークについて、この立地適正化計画にしっかりと入れていただければと思います。

【議長】

よろしいでしょうか。交通計画など関係する計画との整合性・調整して進めていただきたいと思います。

それでは報告事項4「三浦都市計画生産緑地の変更について」説明をお願いします。

報告事項4 三浦都市計画生産緑地の変更について

・事務局より次の説明を行いました。

【事務局】

それでは、報告事項4「三浦都市計画生産緑地の変更について」、説明いたします。

本件は、今年度に都市計画変更を予定しております、生産緑地地区について事前にご報告するものです。

それでは、本日お配りしましたお手元の資料をご覧ください。

まず、資料の左上に記載しておりますとおり、今年度に都市計画変更を予定している生産緑地地区は、12箇所です。内訳は、廃止が10箇所、縮小が2箇所です。

それぞれの配置は、資料中央の図面に表示のとおりです。

廃止箇所を赤で、縮小箇所を青で表示しています。

次に、資料の右上をご覧ください。

予定している都市計画変更による、面積・箇所数の新旧対照表です。

現在、三浦市には、計127箇所の生産緑地地区があり、全体面積は約20.1haとなっております。

ここから都市計画変更を行いますと、箇所数は10箇所減少し、117箇所に、そして、面積は約1.4ha減少し、約18.7haとなります。

続いて、都市計画変更に係る経緯をご説明いたします。

資料下部をご覧ください。

今年度に都市計画変更を予定している12箇所は、全て平成4年11月に当初決定した地区です。

令和4年11月に、指定から30年を経過しており、廃止10箇所の生産緑地地区と、縮小2箇所の生産緑地地区の縮小部分は、特定生産緑地として指定しておりません。

特定生産緑地に指定しない生産緑地地区については、当初指定から30年経過後は、いつでも買取り申出ができますので、対象の、廃止10箇所と、縮小2箇所の縮小部分については、令和4年11月から令和5年4月にかけて、生産緑地法第10条の規定による「買取り申出」が行われました。

その後、令和5年2月から7月にかけて、生産緑地法第14条の規定による「生産緑地地区内における行為制限の解除」がされました。

今後につきましては、県知事との法定協議や法定縦覧の手続きを行い、次回以降の都市計画審議会に付議させていただきます。

説明は以上です。

【議長】

それでは、ただいまの説明に対してご質問等ありましたら、よろしくお願ひいたします。

【中西委員】

特定生産緑地として指定されていないので、廃止とか縮小とか出てくることは理解できますが、現在、特定生産緑地に指定されていないものが右上の面積・箇所数の新旧対照表の127箇所ということですか。

【事務局】

まず、127箇所については、都市計画決定された生産緑地地区全体の箇所数になります。そして、特定生産緑地制度については、順次、指定をしていますが、まず、平成4年に当初決定した生産緑地地区が30年を経過したのが、令和4年11月でした。その時の対象箇所、いわゆる平成4年に当初指定し、特定生産緑地地区の対象となったのが109箇所でした。

生産緑地制度では、当初指定をして、その次の年に追加指定をした場合、1つの生産緑地地区内で指定から30年を経過する時期が分かります。そういった前提がある中、当審議会でも令和3年度末に書面にて、最初の特定生産緑地の指定のご意見を伺う諮問を出した際に平成4年の当初指定から30年を経過した箇所が109箇所ございました。その時に特定生産緑地に指定したのが、109箇所の対象箇所のうちの91箇所でありました。また、特定生産緑地に指定しなかった箇所が、18箇所ありました。さらに、一部の筆だけ特定生産緑地に指定した箇所、いわゆる一部の筆について、特定生産緑地に指定しなかった箇所が6箇所ありました。

そして、今回の12箇所の内訳についてですが、全て廃止を予定している10箇所が、当時、特定生産緑地に指定しなかった18箇所のうちの10箇所となっております。そして、縮小を予定している2箇所というのが、当時、特定生産緑地に一部の筆のみ指定した箇所となっております。先ほど6箇所と申しましたが、6箇所のうちの2箇所という状況です。

【中西委員】

ありがとうございました。

これは、リクエストに近いのですが、生産緑地等の変更を行う際には、全体像がどうなっているのかを示す資料や説明があると、これくらいのものがこうやって変わっていくというのが把握できますので、そういった周辺の説明も是非、一緒に、今後に向けて、お願いしたいと思います。

そして、廃止になった箇所がどうなっていくのか、基本的には宅地になって戸建て住宅が建つのではないかと思うのですが、そういった状況などを必ずし

もししっかりしたデータでなくとも伺いたいと思いますので、是非、今後の案件として出てくるときの説明には、つけていただければと思います。よろしくお願いいいたします。

【議長】

他に、ご意見等ございませんか。

無いようですので、以上をもちまして、本日の報告事項は全て終了いたしました。事務局へお返しします。

- ・ **事務局より、次回の審議会は10月以降の開催を予定していることを報告しました。**
- ・ **閉会を宣言し、本審議会を終了しました。**