

## 令和5年度 第2回 三浦市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 令和5年11月8日(水) 10時00分～11時50分
- 2 場 所 三浦消防署 4階会議室
- 3 議 案
  - (1) 議案1 三浦都市計画生産緑地地区の変更について
- 4 報告事項
  - (1) 報告事項1 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
  - (2) 報告事項2 三浦都市計画地区計画引橋地区地区計画の変更について
- 5 出席者
  - (1) 委 員 中島委員、中津委員、中西委員、  
草間委員、小林委員、長島委員、千田委員、  
太田(宏)委員(森尻委員の代理)、佐々木委員(平林委員の代  
理)、山下委員、加藤委員、太田(芳)委員、鈴木委員  
【13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、羽白GL、清水主査、  
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 「三浦都市計画生産緑地地区の変更について」関係書類
  - (2) 報告事項1 「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
  - (3) 報告事項2 「三浦都市計画地区計画引橋地区地区計画の変更について」  
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（15名中13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、長島委員と山下委員を指名しました。
- ・ 議案1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 —

### 議案1 三浦都市計画生産緑地地区の変更について

- ・ 事務局より次の説明を行いました。

#### 【事務局】

それでは、「議案1 三浦都市計画 生産緑地地区の変更について」、ご説明いたします。

スクリーンをご覧ください。

はじめに、本市の生産緑地地区と特定生産緑地の指定箇所について、説明します。

本市には現在、生産緑地地区が、計127箇所あります。

これは、平成4年度以降に当初指定をした計143箇所から、後年度に廃止をした計16箇所を差し引いた箇所数となります。

次に、特定生産緑地についてです。表の右側をご覧ください。特定生産緑地の指定対象箇所については、既に指定した箇所を含めると、計136箇所となります。これは、現在の箇所数の計127箇所に、そのうち平成5年度以降に拡大した箇所が、順次特定生産緑地の対象となり、その計9箇所が追加された合計の箇所数となります。

今回の生産緑地地区の変更の箇所につきましては、令和4年度の特定生産緑地の指定対象箇所が109箇所であった中、特定生産緑地に指定しなかった箇所が18箇所あり、そのうちの10箇所について、生産緑地法に基づく、買

取り申出及び行為制限の解除がされましたので、都市計画上は、廃止の変更となるものです。

また、特定生産緑地として一部の筆のみ指定した箇所が6箇所あり、そのうちの2箇所が、特定生産緑地に指定しなかった筆を対象に、買取り申出及び行為制限の解除がされましたので、同じく、縮小の変更となるものです。

それでは、今回の都市計画変更の内容について、詳しく説明します。

現在、指定されている生産緑地地区127箇所のうち、廃止の変更を行う計10箇所は、スクリーン表示の、箇所番号15、43、46、47、49、54、59、63、64、79です。

縮小の変更を行う計2箇所は、こちらの、箇所番号73、78でございます。

次に、面積・箇所数の新旧についてです。

今回、都市計画変更を行いますと、現在の市内にある生産緑地の面積約20.1ha、箇所数127箇所から、面積は約1.4ha減少し、約18.7haに、箇所数は10箇所減少し、117箇所となります。

次に、都市計画変更に係る経緯についてです。

先ほども説明しましたとおり、今回、都市計画変更を予定している12箇所は、すべて、平成4年11月に当初決定した地区で、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、法上、いつでも買取り申出ができ、今回対象の、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条の規定により、「買取り申出」が行われています。

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」がされています。

ここからは、それぞれの箇所について説明します。

まず、廃止を予定している10箇所についてです。

始めに市北西部、初声町和田に位置する箇所番号15です。

赤色で囲われた箇所が箇所番号15で、面積約910㎡すべてが廃止となります。

こちらが、「現地写真」です。

次に、市西部、初声町三戸に位置する箇所番号43、46、47、49、54について、説明いたします。

まず、箇所番号43は、こちらの位置で、現在の面積は約730㎡です。

箇所番号46は、こちらの位置で、面積約1,100㎡、箇所番号47は、こちらの位置で、面積約1,580㎡、箇所番号49は、こちらの位置で、面積約810㎡、箇所番号54は、こちらの位置で、面積約910㎡です。

これらの箇所は、廃止となります。

続いて、「現況写真」です。

こちらが、箇所番号 43 の「現地写真」です。

こちらが、箇所番号 46 の「現地写真」です。

こちらが、箇所番号 47 の「現地写真」です。

こちらが、箇所番号 49 の「現地写真」です。

こちらが、箇所番号 54 の「現地写真」です。

次に、市南西部、三崎町小網代に位置する箇所番号 59、63、64、79 について、説明します。

まず、箇所番号 59 は、こちらの位置で、面積約 1250 m<sup>2</sup>、箇所番号 63 は、こちらの位置で、面積約 2,140 m<sup>2</sup>、箇所番号 64 は、こちらの位置で、面積約 1,540 m<sup>2</sup>、箇所番号 79 は、こちらの位置で、面積約 1,070 m<sup>2</sup>です。

これらの箇所は、廃止となります。

こちらが、箇所番号 59 の「現地写真」です。

ここからは、縮小となる箇所について説明します。

今回、縮小を予定しているのは、箇所番号 73 と 78 の 2 箇所となっており、共に市南西部、三崎町小網代に位置しています。

青色で囲われた箇所が対象で、青色の網掛けで表示している部分は、今回の変更の対象外で、既に特定生産緑地に指定している残存する筆です。

箇所番号 73 は、こちらの位置で、面積約 980 m<sup>2</sup>から、約 400 m<sup>2</sup>縮小し、網掛けの約 580 m<sup>2</sup>に変更となります。

箇所番号 78 は、こちらの位置で、面積約 1,110 m<sup>2</sup>から、網掛けの約 790 m<sup>2</sup>縮小し、約 320 m<sup>2</sup>に変更となります。

こちらが、箇所番号 73 の「現地写真」です。

残存する 2 筆については、この写真では、網掛けで示した今回廃止する筆の奥の 1 段下がった場所にあり、どちらも特定生産緑地に指定されています。

こちらが箇所番号 78 の「現地写真」です。

残存する 1 筆については、網掛けで示す箇所、特定生産緑地として指定されています。

最後に、都市計画変更手続きについて、説明します。

まず、都市計画法第 19 条第 3 項の規定に基づき、9 月 26 日付け神奈川県知事に協議し、10 月 23 日に異存ない旨の回答を得ました。

その後、同法第 17 条第 1 項及び第 2 項に基づき 10 月 23 日に案の公告をするとともに、法定縦覧及び意見書の受付を 10 月 23 日から 11 月 6 日まで、2 週間行いましたが、縦覧者はなく、従いまして意見書の提出もありませんでした。

以上の手続きを経まして、本日付議させていただいております。

本議案について、差し支えない旨の答申をいただきましたならば、その後、都市計画変更の告示を行いたいと考えております。

以上で、「議案1 三浦都市計画 生産緑地地区の変更について」の説明を終了いたします。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

**【議長】**

ただいまの説明に関しまして、ご質問等がございましたら、お願いいたします。

**【草間委員】**

今回指定された箇所、生産緑地でありながら明らかに耕作放棄地になっていて、木が生えている箇所があります。そういった管理は、どのような形で指導等しているのでしょうか。

**【事務局】**

生産緑地地区につきましては、法律上、営農義務がありますので、営農、耕作ができる状態にしてくださいというのは生産者さんにお声かけしているところです。今回の箇所は、買取り申出がされ、行為制限が解除されていますので、生産緑地地区ではありますが、管理をしてくださいと言いつつも、実際には営農していない状態が見受けられるという状況です。

**【草間委員】**

きれいに草等を刈って、近隣に迷惑がかからないようになっていけばいいのですが、15番の箇所は木が生えており、恐らく耕作放棄地になっているのが現状だと思います。今後それが環境的にいいのかということと近隣の人は迷惑していると思いますので、その辺の指導をしっかりとされた方がいいと思います。

**【事務局】**

既に生産緑地法で営農義務がなくなって、今回の都市計画の決定で生産緑地ではなくなるわけですが、近隣の方に迷惑をかけないようにということで、市の方から機会に応じ、声かけを引き続きさせていただきたいと思っております。

**【議長】**

先日、特定生産緑地に指定したものについては、かなりこのあたりのことを厳しく、現況をみて指定されていると思いますが、今回は廃止ということですので、もちろん廃止されたからといって周りの人に迷惑かけるというのはよくないことであるわけですが、今回は指定とは違うということですね。

**【中津委員】**

廃止された後の用途というのは、今わかっているのでしょうか。

**【事務局】**

全ての地区について、その後の用途は把握しておりません。生産者の方から買取り申出を受けた際に聞き取りをできた方もありました。その際に決まっていなかったとおっしゃっている方もいらっしゃいましたが、決まっていなかった方の中で、多かったのは戸建てでした。

**【中津委員】**

多分、戸建ての住宅開発になるのだろうと予想しておりました。

今後のビジョンとして、のこり 20ha 近くあるわけですが、これが順次どんどん住宅地になっていく可能性がもしあるとしたら、その度に下水道とかいろいろなインフラが拡張されていく可能性があるのかなと思ったのですが、そのあたりどうお考えでしょうか。わかる範囲でお聞かせ願えますか。

**【事務局】**

生産緑地というものの自体、市街化区域内にございますので、解除された後の土地利用について法令上の制限は現在、ない状態でございます。それに合わせての基盤整備、住宅等の開発による基盤の整備等がされることになると思います。

こちらについても、今現在のところ、住宅の整備に合わせた基盤の整備がされるということについての規制はございませんので、将来に渡り、その基盤が必要かという話は、当然あるとは思いますが、今のところは、現行上の法令に従うというところでございます。

**【議長】**

確認なのですが、先ほどの 1 ページの表で特定生産緑地の指定箇所が 136 とおっしゃったと思いますが、あくまで指定対象の候補になる箇所というこ

とですね。もう一つ、今、平成4年度に指定された箇所が123あったもののうちの109は既に特定生産緑地になっていますね。その上で、いま議論しているのはその109に入らなかった18箇所のうちの10箇所が今回廃止になるということが出てきているのと、特定生産緑地になったけどもその一部の筆のみ指定したという6箇所のうちの2箇所が縮小ということ今回出てきているということによろしいですか。

**【事務局】**

はい。そのとおりでございます。

**【議長】**

ということは、このような同様の案件が今後もでてくるということですか。それとも買取り申出をしなかったものがそもそもあって、今回、議案に上がっていないのか。数の問題なのですが、そのあたりの説明をもう少しだけしていただけますか。

**【事務局】**

会長が最後におっしゃったとおり、まだ買取り申出がされていない箇所がございます。特定生産緑地にしておらず、通常生産緑地のままで営農がされている箇所もございます。また、まだいつでも買取り申出ができますので、今後どうするかを考えている方もいらっしゃいます。

**【議長】**

わかりました。一部の筆のみ指定した箇所が6箇所あり、そのうちの2箇所が縮小として出てきているのですが、それ以外の4箇所というのが今回出てきていない理由というのは何なのでしょう。

**【事務局】**

その4箇所もまだ、生産緑地として管理がされているというのが理由です。

**【議長】**

わかりました。ありがとうございました。

**【議長】**

他に、ご質問等ありますでしょうか。

無いようでございますので、この議案につきましては、「ご異議なし」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1の三浦都市計画生産緑地地区の変更については、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「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」事務局よりご説明をお願いいたします。

— 報告事項 —

**報告事項1 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1「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」、ご説明いたします。

スクリーンをご覧ください。

本日の内容は、小委員会の設置についてと、三浦市都市計画マスタープランの改定について、立地適正化計画の概要についての3点でございます。

それでは、はじめに、小委員会の設置について説明します

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を行うにあたり、前回の審議会での報告において、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条第1項に基づいて、本審議会に小委員会を設けることを説明したところです。

次に、小委員会を設置する期間でございますが、小委員会は、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の日までの設置とします。



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第5条第2項の規定により、本審議会の会長が、委員及び臨時委員より、指名することとなります。

つきましては、恐れ入りますが、会長から、ご指名いただいでよろしいでしょうか。

#### 【議長】

それでは、小委員会の委員を、私から指名させていただきます。

「委員名簿」をご覧ください。バランスを考慮し、各分野より選出させていただきます。

学識経験のある者より、「大沢委員」と「中西委員」、市議会議員より、「草間委員」、神奈川県職員より、「森尻委員」、市民より、「山下委員」、臨時委員の「太田 芳孝 委員」、「鈴木 清 委員」については、このために参画いただいでいますので、両名ともお願いしたいと思ひます。

以上の7名で小委員会を構成いただきたいと思ひますが、よろしいでしょうか。

#### 【出席委員】

異議なし。

#### 【議長】

それでは、7名の委員の方々、よろしくお願ひいたします。

引き続き、事務局より説明願ひます。

#### 【事務局】

会長、ありがとうございました。

それでは、小委員会については、学識経験のある者より大沢委員、中西委員、市議会議員より、草間委員、神奈川県職員より森尻委員、市民より山下委員、臨時委員より太田委員、鈴木委員とさせていただきます。

本日欠席しております大沢委員については、事務局より指名について伝達させていただきます。

なお、第1回小委員会の開催については、12月頃を目途に日程については、改めて調整させていただきます。

つづいては2の「三浦市都市計画マスタープランの改定について」になります。資料1の用紙をご覧ください。

それでは、報告事項1の資料2「立地適正化計画の概要について」説明します。

まず、立地適正化計画の概要です。

立地適正化計画は、平成 26 年の都市再生特別措置法の改正でできた計画制度です。

上段のとおり、国では、到来する人口減少・高齢社会に対応した「コンパクト・プラス・ネットワーク」の政策を推進しております。

下段の左側ですが、人口減少・高齢者の増加、拡散した市街地などによる、「都市の生活を支える機能の低下」、「地域経済の衰退」、「厳しい財政状況」を課題として、「コンパクト・プラス・ネットワーク」によって下段右側の「生活利便性の維持・向上」、「地域経済の活性化」、「行政コストの削減」、「地域環境への負荷の軽減」などの効果を求めていこうとするものです。

立地適正化計画の計画制度の背景となっている人口減少・高齢者の増加について、三浦市の状況を確認したものがこちらの将来人口と高齢化の見通しです。

人口は、平成 7 年の約 54,000 人をピークに減少しており、今後も人口減少が見込まれています。

また、65 歳以上の高齢化率が 50%を超えるのは、令和 22 年と見込まれて、課題になってくるものです。

今後は、この変化に対応したまちづくりが必要となります。

同様に立地適正化計画の背景となっている市街地の拡散・低密度について、三浦市の状況を確認したものがこちらの DID 地区の面積と人口密度の推移です。

左側は、三浦市内の DID 地区の面積と地区内の人口密度を示したグラフです。

DID 地区は、総務省が統計データに基づき都市的地域を定めた一般に 1 ha あたり 40 人以上の人口集中地区を示すものです。

DID 地区の面積を示す青い棒グラフは、横ばいですが、赤い折れ線グラフは、DID 地区内の人口密度の低下を示しています。後ほどご説明しますが、人口密度の低下は生活に必要なさまざまな施設やお店の撤退につながるリスクがあります。

今後は、人口減少下で、いかに市街地の人口密度を維持していくかが重要となります。

右側の図は、令和 2 年の市内の DID 地区と人口密度の状況を示しています。市街化区域には、黄色で示された 1 ha あたり 40 人のエリアなど、一定以上の人口密度があるエリアが確認でき、特に三浦海岸駅周辺は、赤色の 1 ha あたり 80 人以上と高い状況を示しています。

ご覧いただいているのは、国が示している日常生活に不可欠な施設の利用人口と都市機能の関係性の資料です。

上段ですが、商業・医療・福祉などの日常生活に不可欠な施設を維持するためには、一定の人口や人口密度が必要ということです。

例えば、中段の図で3万人程度の周辺人口規模であれば、医療では、地区病院が、福祉では、老健・特養が、買い物では食品スーパーが必要となります。

下段の商圈施設の商圈と施設規模ですが、例えば、コンビニエンスストアが成立する人口密度の目安は、1haあたり40人となっており、先ほどのDID地区と同じ人口密度が目安となります。

ご覧いただいているのは、先ほどの人口密度を示す図面に商業施設や医療施設、福祉施設の都市機能の分布を示したものになります。

三浦市においても、三浦海岸駅周辺など一定の人口密度を有するエリアにコンビニや病院など都市機能が立地されています。人口減少下においても、都市機能を維持するためには、このようなエリアの人口密度を維持していくことが重要となります。

それでは、次に立地適正化計画では何を定めるのかを説明します。

右側に立地適正化計画で定める、2つの誘導する区域を示しています。

その1つが、市街化区域の居住誘導区域です。

居住誘導区域は、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べき区域です。

もう1つが、都市機能誘導区域で、本市の都市マスの「拠点」とイメージが重なるものです。

この区域に都市機能を誘導・維持し、サービスの効率的な提供を図ります。

この都市機能誘導区域には、誘導したい施設である都市機能誘導施設を、市が定めることとなります。

ご覧いただいているのは、現状の都市計画マスタープランの将来のまちの骨格です。

都市マスにあわせて、立地適正化計画を策定し、都市全体において、どこに人を集積し、どのような施設を誘導するかを事前明示することで、行政だけではなく、民間側がお店を出店したり、サービスを展開する際の目安になるなど、取り組みやすい環境をつくり、将来のまちの骨格 都市マスの将来都市構造の実現にむけて緩やかに誘導していくものです。

次に、立地適正化計画の位置付けですが、国が示す都市計画運用指針においては、市町村マスタープランの一部とみなされています。

上段のとおり立地適正化計画では、実現に向けた各種支援措置を明示することから、計画と支援を結びつける役割を果たすものといわれています。

都市マスとこの立適は、一体的なものであり、都市マス改定と立適の策定のなかで整合を図っていくことが重要となっていきます。

立地適正化計画では、支援制度と結びつけるということから、都市機能誘導区域を中心に、各種支援制度が活用可能となるほか、居住誘導区域の都市インフラ改修に都市計画税が充当可能など、拠点形成や持続可能な都市経営の一助になります。

ここでは、国が示している支援制度にありますとおり、計画作成等の補助や、誘導施設及び公共施設の整備に対する補助・金融・税制支援、公共交通ネットワークの整備に対する補助、誘導施設の整備に対する容積率の特例など支援制度があります。

立地適正化計画の策定により新たな届出制度が適用されます。

計画策定により、設定した居住誘導区域や都市機能誘導区域の区域外では、一定要件の開発や施設の建築には、届出が必要となります。

例えば、居住誘導区域に係る届出として、居住誘導区域外での、3戸以上の住宅の建築を目的とした開発行為では、届出が必要となります。

この届出は、居住誘導区域外での住宅開発の動向を把握することを目的としていることから、土地利用に制限がかかるような強い規制は生じません。

都市機能誘導区域でも、都市機能誘導区域外での誘導施設を建築するときは、届出が必要となります。

参考に埼玉県戸田市の立地適正化計画に示した都市機能誘導区域と居住誘導区域のアウトプットイメージになります。都市機能誘導区域は拠点ごとに設定され、拠点の特徴に合わせて異なる誘導施設が設定されていることが分かります。詳細はのちほどご確認ください。

次に、令和2年6月の都市再生特別措置法等の一部改正により立地適正化計画には、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害リスク分析を行い、居住誘導区域等の防災・減災対策を定める「防災指針」を作成していくことが必要となりました。

防災指針作成の背景には、居住誘導区域内で相次いで発生した浸水被害があり、居住誘導区域に浸水想定区域等の災害イエローゾーンを含める場合は、居住誘導区域の安全性を高めるための防災・減災対策の記載が必要となります。

参考として、愛知県知多市の防災指針の抜粋になります。

災害リスク分析を行い、居住誘導区域内等における防災・減災対策を位置付けていることが分かります。詳細は後ほど、ご確認ください。

それでは、令和5年3月31日現在の立地適正化計画の作成状況を紹介します。

神奈川県下では、12の市町が作成・公表し、三浦市を含む4市が作成に取り組んでいる状況で約半分の市町が立地適正化計画の作成または作成中となっています。

つづきましては、立地適正化計画を策定した後に関連する代表的な3つの支援制度の概要を紹介します。

A「都市構造再編集中支援事業」は、都市機能や居住誘導の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化の取組に対し集中的な支援を行うことで都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的とした事業です。

Bの「まちなかウォークアブル推進事業」は、クルマ社会からひと中心の空間に転換する各種取組を重点的・一体的に支援する事業です。

Cの「老朽化した都市インフラの計画的改修」は道路、公園、下水道などの都市計画施設の改修にあたり、立地適正化計画に記載することで、都市計画税を改修事業に充当できるものです。

16ページと17ページにこれらの詳細を記載しましたので、後ほど、ご確認ください。

最後に両計画の策定スケジュールになります。

本年度の12月頃には、両計画の共通事項として「都市づくりの課題整理」を行い、都市マスでは「現行計画の検証結果」をまとめ、立適では「誘導方針の頭出し」をしていきたいと考えています。

2月には、都市マスでは「都市づくりの目標設定」、立適では「誘導方針」の検討を予定しています。

その後、来年度にかけて、都市マスでは「分野別方針の策定」の検討と共に、立適では、「誘導区域・誘導施設の検討」や「防災指針の検討」を行い、7月頃に両計画の骨子を示して行きたいと考えています。

8月から9月にかけて、市内3地区で市民説明会を実施した後、両計画の素案を10月もしくは11月頃に示して行きたいと考えています。

本審議会等での素案の検討結果を踏まえ12月頃にパブリックコメントを実施、

その結果を踏まえ、令和7年2月頃には両計画を諮問して行きたいと考えています。

以上となります。

## 【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】

小委員会委員となりましたので、お手伝いさせていただきますが、計画の改定・策定の期間が短いということで、思いついたことを意見させていただきます。策定期間は、一般的に調査・方向性の確認・策定と、もう1年プラスした3年ぐらいが必要かと思えます。この2年という期間は、立地適正化計画を策定した後の支援策の活用する考えもあるかと思えます。2年で検討するのであれば、しっかりと集中的な審議が必要かと思えます、スケジュールで4回小委員会となっていますが、2回で大枠を決めて、3回で「もう内容が決まる」というようなことになると委員として、意見が言いにくい状況となりますので、もう1回開催したほうがいいかと思えます。もう1回については、2回と3回目の中で委員からの意見の聴取していただくことがいいかと思えます。

2点目ですが、この期間に関係して総合計画の改定や県の整開保の見直しと順番が逆になっていることです。本来は、これらの計画が先に策定された後、これらの検討内容を踏まえ、都市マス改定したりすることが行政の体系としては望ましいと思えます。今回は、都市マスが改定された内容を総合計画等に反映していくのが必要かと思えます。また、議会等に対しても都市マス等が先に改定・策定し、その後総合計画が策定されることを理解してもらうことが必要となりますので、議会等への進め方についても、しっかり対応していただきたいと思えます。

3点目は、開発関係になりますが、具体的に京浜急行電鉄さんとの関係です。京急さんとのしっかりとコミュニケーションが大事と思えます。先ごろ、開発に関する報道がありましたが、都市マス改定で特に気になる部分と思っています。京急さんの考え方を確認し、市の考え方を伝え、都市マス策定や策定後の運用についても、この機会に議論しておくことが重要かと思えます。京急さんには、アドバイザーとして入ってもらうなど何らかの形でかかわってもらうことを検討していただければと思えます。

## 【議長】

3点とも重要な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】

はい。ありがとうございます。策定にあたって、まず、小委員会の回数のお話でできるだけ開催する、または委員の皆さんの意見を聞くそういった機会の方を積極的に考えていきたいというふうに考えております。

それから2点目の整開保、市の総合計画との関連でございます。現在、整開保、県の都市計画区域のマスタープランについては、その書きぶり等を、

調整していくところですが、こちらの方は、現在、そしてこれから改定する都市マスタープランの内容を想定しながら調整させていただいているところでございます。齟齬がないようにということで細心の注意を払ってまいりますので、よろしく願いいたします。

それから総合計画ですが、総合計画につきましては、次年から作業を開始するというところで聞いております。都市マスタープラン、立地適正化計画につきましては、2年目の期間と重なるようになっておりますので、都市計画マスタープラン、立地適正化計画で議論された内容をしっかり、担当の政策課とも調整しながら、こちらの2年目と総合計画の1年目の期間の中で、どういう機会ですり合わせをするのかということも考えながら進めてさせていただければと思います。ちなみに、先ほどの説明にありました小委員会の前に庁内検討会議というものを設けておりますが、こちらでは関係部署である政策課の方にも参加していただいております、そういうところでしっかり議論をさせていただきながら進めさせていただければと考えております。

それから、京浜急行の関係につきましては、これまでも市のマスタープラン等を作成するにあたりまして意見等を聞きながら進めたという経緯がございます。今回も、参加の仕方というのは、今、現在で定まらない部分がありますが、十分に調整しながら進められるように配慮したいと考えております。ありがとうございました。

#### **【中津委員】**

意見を述べさせていただきます。資料2の1ページ目が重要なコンセプトのページかと思えます。人口減少、拡散した市街地、それに対してコンパクト・プラス・ネットワークなど、この模式図を三浦市に置き換えたとき、「三浦市には、どのような売り」の自然環境や観光資源などの強みを、新たな公共交通の検討などを通じて、人口減少している拠点と「三浦市ならではの」自然環境や観光資源を、どのような視点で反映するのかということを考えつつ、16ページある支援制度とつなげていくかということを検討していただければと思います。

#### **【事務局】**

ご意見参考にさせていただきながら検討進めてまいりたいと思います。ご意見ありがとうございます。

#### **【議長】**

他には、いかがでしょうか。

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 三浦都市計画地区計画引橋地区地区計画の変更について**

・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 2 「三浦都市計画地区計画 引橋地区地区計画の変更について」、ご報告します。

本件は、前回の令和 5 年度第 1 回の審議会において、「引橋地区の取組状況について」報告しましたが、その後、地区計画の変更内容について、関係機関との事前相談を進めてまいりましたので、今回は、今後の手続に向けて、現時点における地区計画の原案を、ご説明するものです。

それでは、地区計画の原案を説明する前に、当該地区の位置や、都市計画の現況などについて、ご説明します。

まず、引橋地区の位置ですが、スクリーンに表示のとおり、市域のほぼ中央部に位置します。

引橋地区は、「第 4 次三浦市総合計画」及び「三浦市都市計画マスタープラン」において、市域全体を一体化する役割を持つ中心核と位置付けております。

次に、当該地区の都市計画の現況でございます。

まず、「用途地域」は、「第一種住居地域」で、建ぺい率 60%、容積率 200%です。

次に、「高度地区」は、第二種高度地区で、建築物の高さの最高限度は 15 m です。

次に、「地区計画」ですが、この引橋地区地区計画は、平成 29 年 12 月に、当初決定をしており、土地利用の転換による都市機能の増進及び市の中心部に相応しい土地利用を誘導するため、市民交流拠点等の整備を目標として、再開発等促進区を定める地区計画を決定しました。

面積は、約 5.4ha で、当初決定時は、A 地区、B-1 地区及び C 地区に、再開発等促進区及び地区整備計画を定めています。

なお、再開発等促進区とは、まとまった低・未利用地の土地利用転換を円滑に推進するため、都市基盤整備と建築物等との一体的な整備計画に基づき、事業の熟度に応じて市街地の整備を段階的に進め、土地の高度利用と都市機能の増進を図る都市計画制度です。



再開発等促進区には、主要な公共施設の配置及び規模と、土地利用に関する基本方針を定めます。

今回の地区計画の変更は、B-2地区に再開発等促進区及び地区整備計画を追加することを考えおり、これにより、新市役所を含む公共施設棟や図書館及び店舗等を有する民間施設棟を整備し、引き続き、市の活性化に繋がる市民交流拠点の形成に取り組むものです。

次に、地区計画変更の対象となるB-2地区における、施設配置計画です。

前回の審議会において、事業者提案ベースの図面をお示しましたが、その際、ご意見を頂いた、「緑地」と「歩行者動線」について、現時点の考えをご説明します。

まず、「緑地」についてですが、当該地区の南西側には、小網代の森が在りますので、「緑を繋いでいくような起点になるような発想」を持って検討すべき、とのご意見をいただきました。

このことに対する考えですが、図の緑色で示しております、庁舎棟・附属棟の東側に在る既存緑地の保全と、併せて、民間施設の西側の法面の緑化を行います。

これらは、後ほど説明しますが、地区計画において、地区施設として位置付ける考えです。

また、事業上で緑化を考えているものとしまして、図の黄緑色で示しております、庁舎棟・附属棟敷地の緑化と、併せて、小網代の森方面の国道から庁舎棟へと繋がる市道沿い、B-2地区の民間施設の敷地や、既に土地利用がされている小網代の森駐車場の敷地及びベイシアの敷地における法面部分を緑化し、それらの敷地上、又は、地区内の市道の、歩道上に中高木を配置し、これにより緑の連続性を確保し、歩行者の環境に配慮していく考えです。

次に、「歩行者動線」についてですが、赤色の矢印で示す、小網代の森方面の国道から民間施設を介した歩行者動線と、青色の矢印で示す、国道から地上で庁舎棟へアクセスする歩行者動線を考えています。

まず、赤色の矢印ですが、国道から、市道の歩道を通り、民間施設内の1階から2階に上がり、ペDESTリアンデッキを通じて、庁舎棟の3階に連絡、或いは、ベイシアの1階に連絡して市民交流センターへ行くルートになります。

青色の矢印は、国道から、こちらの市道の歩道を通り、庁舎棟の2階に連絡するルートになります。

それでは、ここから、地区計画の変更原案について、事前にお配りしております、計画図と計画書にて説明します。

スクリーンには、計画図を表示しております。

当初決定した、A地区、B-1地区、C地区は、表示のとおりです。

ピンクで着色している範囲が、今回の変更対象となるB-2地区で、再開発等促進区及び地区整備計画を追加します。

地区計画に位置付ける「主な公共施設」として、当初決定時には、地区内の幅員12mの市道について、こちらの、ピンクで示すと通りの延長で位置付けていましたが、今回、青色で示すとおり、B-2地区の北側まで延長します。

地区計画のB-2地区に位置付ける「地区施設」については、先ほど説明しました既存緑地を、緑色縦縞でハッチしている「緑地2号」として位置付けます。

また、民間施設の西側の法面を、緑色斜線でハッチしている「緑地3号」として位置付けます。

さらに、先ほど説明した「歩行者動線」については、図で黄緑色の丸の連続で示すとおり、事業上で計画しているペDESTリアンデッキを、民間施設の床面部分も含む形で、「歩行通路」として位置付けます。

次に、計画書でございます。ここからは、変更箇所を中心に説明します。

スクリーンには、「名称」から「地区計画の目標」までを、表示していません。

お手元の資料では、計画書の1ページ目、新旧対照表では1ページから2ページにかけて記載しています。

これらの項目は、変更はありません。

次に、「区域の整備・開発及び保全の方針」における「土地利用に関する方針」です。

計画書は2ページ目、新旧対照表は3ページから4ページにかけて記載しています。こちらも変更はありません。

次に、「区域の整備・開発及び保全の方針」における「公共施設等の整備の方針」と「建築物等の整備の方針」です。

計画書は2ページ目、新旧対照表は3ページから4ページにかけて記載しています。

「公共施設等の整備の方針」は、変更はありません。

「建築物等の整備の方針」は、下線部のとおり、変更します。

本市の地区計画では、この「建築物等の整備の方針」に、計画書の後半で記載のある、「地区整備計画」における「建築物等に関する事項」の各制限の項目を記載しております。

当初決定では、B-2地区の「地区整備計画」を定めておりませんでしたので、ただいまスクリーンに表示したとおり、B-2地区は、なお書きで、必要な基準を設定する旨の記載としておりましたが、今回、B-2地区に「地区整

備計画」を追加するため、「建築物等に関する事項」の制限については、他の地区と同様に、「建築物等の用途の制限」のほか、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」と「垣又はさくの構造の制限」としますので、その旨の記載に変更するものです。

次に、「再開発等促進区」における「面積」と「土地利用に関する基本方針」です。

計画書は3ページ目、新旧対照表は5ページから6ページにかけて記載しています。

「面積」は、当初決定ではA地区、B-1地区及びC地区の合計、約2.1haでしたが、B-2地区を加え、約5.4haになります。

「土地利用に関する基本方針」は、下線部のとおり、新たに、(3)にB-2地区の記載を加えます。

これは、B-2地区の建築物の機能、配置について記載するもので、「市民協働活動にも利用できる多目的スペースを備え、市内に点在した行政機能を集約化する新市役所をはじめ、市民生活と密接に関係する県の保健衛生期間の一部及び社会福祉機関などを組み合わせた庁舎を、市域全体を一体化する役割をもつ中心核に必要な公共施設棟として配置する。」と記載するとともに、「このほか、市民の生涯学習活動、文化活動の中心となる図書館及び中心核のにぎわい創出や来訪者の利便性向上に資する店舗等を有する民間施設棟を配置する。」とします。

次に、「再開発等促進区」における「主要な公共施設の配置及び規模」と、「地区整備計画」における「地区施設の配置及び規模」です。

計画書は3ページ目から4ページ目、新旧対照表は5ページから6ページにかけて記載しています。

「主要な公共施設の配置及び規模」は、先ほど計画図で説明しましたとおり、地区内の、幅員12mの市道を延長する変更で、延長が約130mから、約440mになります。

「地区施設の配置及び規模」は、B-2地区に位置付ける地区施設の追加で、緑地は、1号、2号、3号と番号を振ったうえで、B-2地区内の既存緑地を、緑地2号、面積約4,800㎡、同じくB-2地区内の民間施設西側の法面を、緑地3号、面積約990㎡と、位置付けます。

歩行通路は、先ほどの、ペDESTリアンデッキを、民間施設の床面部分も含む形で、幅員3m、延長約75mと、位置付けます。

次に、「地区整備計画」における「建築物等に関する事項」のうち、「建築物等の用途の制限」です。

計画書は4ページ目から5ページ目、新旧対照表は7ページから8ページにかけて記載しています。

こちらは、当初決定に定めていませんでしたB-2地区を、下線部のとおり加えるもので、面積は、約3.2ha、用途の制限の内容は、記載の「(1)A地区の欄の各号に掲げるもの」から「(5)ホテル又は旅館」までの各号に掲げるものは、建築してはならないとします。

これは、B-2地区において、庁舎棟のほかに、民間施設棟があることから、民間施設棟に入居する可能性がある用途を考慮しています。

次に、「地区整備計画」における「建築物等に関する事項」のうち、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」と「垣又はさくの構造の制限」です。

計画書は5ページ目、新旧対照表は9ページから10ページにかけて記載しています。

これらについては、今回、B-2地区を加えますが、内容に変更はありません。

最後に、今後の流れを説明いたします。

本日、地区計画の変更に係る都市計画原案を報告させていただきました。

今後、11月中下旬に、都市計画法第16条第2項に基づく、「三浦市地区計画等の案の手続きに関する条例」による都市計画原案の縦覧を行い、12月頃に、法第19条第3項に基づく神奈川県知事との協議、令和6年1月頃に、法第17条第1項に基づく、都市計画案の縦覧、2月頃に、都市計画審議会へ都市計画案を付議し、差し支えない旨の答申をいただきましたなら、法第20条第1項に基づく、都市計画の告示を行い、3月に、市議会の議決をいただいたうえて、「三浦市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」を改正することを目指したいと考えております。

報告は以上でございます。

#### 【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。

#### 【中津委員】

説明ありがとうございます。前回見せていただいたものよりかは相当、よくなっているなという印象がありまして、本当に評価したいなと思っています。

それで、今ご説明いただいた手元資料8ページの土地利用に関する基本方針というところでB地区のところ「市民協働活動にも利用できる多目的スペースを備え、」のこの多目的スペースというところですが、図面でこれ民間施設の方に入るのかなと予測しております。この多目的スペースというのは、ベイシアの上にある施設、あそこでも住民が自由に、市民の方々が自由に使えるスペ

ースとか、当然小網代のガイドセンターもあるわけですが、それ以外にもいろいろな会議室とか展示室とかあるわけなので、棲み分けというか使い方の違いというのはどういうふうにお考えなのか、ご説明いただけますでしょうか。

### 【事務局】

こちらの市民協働活動にも利用できる多目的スペースについてですが、こちらの庁舎の中にできる予定でございます。庁舎の中で多目的スペースという箇所を設けて、市民利用をしていきたいと思っております。その具体的な活用方法は多目的というところで、これから市民協働課と協議をしていく予定ですが、そのようなスペースを考えております。

また、一部、会議室を会合室として市民のサークル活動等で使うことも想定しております。今おっしゃられたベイシアの2階にある市民交流センターとの棲み分けにつきましても、今後、市民協働課と使い方等について協議をしながら、連携するようしていきたいと思っております。

### 【中津委員】

では、これから議論するということですね。その件についてはわかりました。

前回の時も少しお話ししましたが、ベイシアの上の小網代のガイドセンターみたいなもの、今日の朝も担当の方とベイシアの上で立ち話しをしましたが、この民間施設というものが小網代の森の交差点の近くに移動できるのであれば、このあたりに小網代のガイドセンターなど、説明してすぐに小網代に入っていけるような、特に夏の炎天下の時にすぐ移動できるようなものが、こちらの方に移動、移設することによって、小網代が三浦の売りになると思います。例えば、交差点に車で止まっている人が、湘南方面からきている車が、交差点で止まっているときに小網代ってなんだろうと気づいて、それで車を止めてガイドセンターに入って、そのまま小網代を散歩して「あーすごいな」というような使い方を考えれば、もう少しこの民間施設を交差点の近くにして、そこに小網代のガイドセンターがあればいいなと個人的に思っております。

ベイシアの上にある小網代のガイドセンターと、その奥にある部屋は、飲食可能というふうになっておりますので、ベイシアの上にあるのは非常に適切だなと思っておりますが、小網代のガイドセンターはそっちに置いたほうがいいかなと個人的な意見としては思っています。

それと、もう1つは、第2駐車場が奥の方になって2つに分かれてあるわけですが、将来的にこれ立適の方でいろいろ公共交通のことも議論がされるのかなと思っております。本当は、こういうところで、このエリアで一般の自動車から公共交通に乗り換えて三崎の方には電動の小さなバスで行くとかですね、そういうようなことも総合的に考えていただければ、これから先、観光地とし

でも三崎や城ヶ島が非常に心地よい交通環境になるのかなと期待しておりますので、もし可能であれば検討の方をお願いしたいと思います。

以上です。

### 【議長】

地区計画として何を決めるかという話ですが、その背景には、しっかり今のようないろいろな課題というか、取り組んでいくことがありそうなので、ぜひそういった検討も含め、進めて頂き、そして必要なものを地区計画で定めるといふそういうご説明をしていただいたのかなと思いました。

ちなみにこれは言葉の問題なのですが、「市民協働活動にも使える」の「にも」という言葉、通常「にも」っていうふうに使くと他のことも示さないと気持ち悪いというか、「市民協働活動に使える」でもよいと思います。

「にも」ってことはもっと本来の目的というか何かがありそうな感じの言葉で、ちょっと違和感がありますので、ご検討ください。

他にございますでしょうか。

### 【太田(宏)委員】

地区計画の目標の中に、非常時の災害発生時の応急活動の中核という記載があり、そのエリアはC地区の消防署、こちらの施設が入っているエリアになるかと思います。災害発生時の活動拠点が消防の庁舎というふうに位置付けられており、今回、新しく追加される地区は、市庁舎ですとか、保健所などが入ってきます。災害時における、B-2にはそういった災害にかかる記載がありませんが、このC地区とB-2地区は、どういう役目になるのか、連携をどうされるのかということところがわからないので、教えていただければと思います。

### 【事務局】

災害時の活動につきましては、まずC地区に、今いるここの場所に、消防署がございます。市の災害対策本部は、消防署に設置する予定であり、まさしくこの部屋で災害対策本部を開いて行う予定です。B-2地区に新しくできる庁舎、こちらにつきましては、その補完機能とすることを考えております。庁舎の中にも会議室がございます。

また、1階部分には、今おっしゃられたように県の保健所が入る予定で、災害時は、様々な市民の支援活動等にも使われる想定でございます。あくまでも災害対策本部は消防署、ここの場所で開き、活動拠点はC地区として、また、その補完機能としてB-2地区の庁舎等を使っていくと、そういう考えでございます。

**【太田委員】**

分かりました。ありがとうございました。

**【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2月頃、第1回小委員会は、12月頃を目途に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。