

令和5年度 第3回 三浦市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 令和6年2月15日(木) 10時30分～12時00分
- 2 場 所 三浦消防署 4階会議室
- 3 議 案
 - (1) 議案1 三浦都市計画地区計画引橋地区地区計画の変更について(付議事項)
 - (2) 議案2 生産緑地法に基づく特定生産緑地の指定について(諮問事項)
- 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(第1回小委員会の報告)
- 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、千田委員、森尻委員、武田委員(平林委員の代理)、木村委員、山下委員、加藤委員、太田委員
【14名出席】
 - (2) 事務局 星野副市長、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、藁谷主任、片田主任
 - (3) 傍聴人 0名
- 6 議案等関係資料
 - (1) 議案1 「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(付議事項)」関係資料
 - (2) 議案2 「生産緑地法に基づく特定生産緑地の指定について(諮問事項)」関係資料
 - (3) 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(第1回小委員会の報告)」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14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、千田委員と太田委員を指名しました。
- ・ 議案1及び議案2の審議に先立ち、副市長から会長へ付議書及び諮問書を渡しました。各委員へは、事務局から付議書の写し及び諮問書の写しを配布しました。
- ・ 副市長は、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、議案1「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」、説明いたします。

本件は、前回の令和5年度第2回の審議会において、地区計画の原案をご報告しましたが、その後の都市計画法に基づく縦覧等の手続が終了しましたので、本日、三浦市都市計画審議会に付議するものでございます。

それでは、当該地区の位置や、都市計画の現況などについて、あらためて説明します。

まず、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 2 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。

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ものであり、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。

それでは、地区計画の変更案について、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。

先ほど、「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、」と説明しましたが、B-2 地区内に予定している建築物の配置は、概ね、スクリーンの表示のとおりです。

それでは、地区計画に位置付ける『主な公共施設』と『地区施設』を説明します。

まず、『主な公共施設』ですが、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、黄色で示すとおり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、東側の既存緑地を、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、「歩行者動線」として、図で黄緑色の丸の連続で示すとおり、「歩行通路」として位置付けます。これは、事業上で計画しております、A地区の敷地から、B-2地区の民間施設棟を経由し、公共施設棟の庁舎に繋がるペDESTリアンデッキを、民間施設の床面部分も含む形で位置付けるものです。

次に、計画書でございます。上部のタイトルの横に、括弧書きで、お手元の説明資料の、計画書と計画書新旧対照表の該当ページを記載しています。

ここからは、変更箇所を中心に説明します。

まず、現在のスクリーンには、『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。

こちらの変更はありません。

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。

『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。

『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機関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。

『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、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。

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。

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。

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、手続についてご報告します。

本件は、前回、令和5年11月8日開催の審議会に、縦覧前の都市計画原案を報告した後、11月10日から12月1日にかけて、都市計画法第16条第2項に基づく、都市計画原案の縦覧及び意見書の受付を行いました。この原案の縦覧結果につきましては、縦覧者はなく、また、土地所有者及び利害関係人からの意見書の提出もありませんでした。

次に、12月5日から15日にかけて、法第19条第3項に基づく神奈川県知事との協議を行い、異存ない旨の回答を得ました。

その後、令和6年1月4日から18日にかけて、法第17条第1項に基づく、都市計画案の縦覧及び意見書の受付を行いました。

この案の縦覧結果につきましても、縦覧者はなく、また、市民及び利害関係人からの意見書の提出もありませんでした。

これらの手続きを経まして、本日の審議会に、都市計画案を付議しております。

差し支えない旨の答申をいただきましたならば、今後、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で、「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」の改正を目指したいと考えております。

説明は以上でございます。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

【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、ご質問等がございましたら、よろしくお願いいたします。

【中津委員】

「縦覧なし」ということなのですが、今までこの様な時には、縦覧はあったのでしょうか。

【事務局】

近年は、地区計画の決定や変更が多いのですが、その際には縦覧や意見書の提出はございませんでした。ただ、少し前、都市施設である大きな幹線道路の都市計画変更の際には、縦覧や意見書があった経緯がございます。

【議長】

三浦市の都市核を作る重要な地区計画ですので、本当は市民の方々から色々な意見が出てくるのが望ましいのですが、なかなか難しいです。

【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 の三浦都市計画地区計画引橋地区地区計画の変更については、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】

引き続き、議案 2 「生産緑地法に基づく特定生産緑地の指定について」事務局より説明をお願いいたします。

議案 2 生産緑地法に基づく特定生産緑地の指定について

・事務局より次の説明を行いました。

【事務局】

それでは、議案 2 生産緑地法に基づく特定生産緑地の指定について説明いたします。

本件は、今回諮問事項として、生産緑地法第 10 条の 2 第 3 項の規定に基づき、「特定生産緑地の指定（案）」をお示しし、都市計画審議会のご意見を伺うものです。

はじめに、特定生産緑地制度について説明します。

特定生産緑地制度とは、生産緑地の都市計画決定から 30 年を経過する日を迎える生産緑地について、所有者の同意を得て、特定生産緑地として 10 年指定する制度です。

特定生産緑地に「指定する場合」は、これまでの生産緑地と同様に、税制特例措置が継続されます。

また、10 年毎にあらためて所有者等の同意を得て、繰り返し 10 年延長することができますが、指定期間中は、主たる従事者の死亡等に該当しない限りは、市に対する買取り申出はできません。

「指定しない場合」は、激変緩和措置はあるものの、税負担は増加し、引き続き営農義務、行為制限がありますが、市に対して、いつでも買取り申出が可能になります。

ここで、本市の生産緑地地区と特定生産緑地の指定状況について、説明いたします。

本市には現在、生産緑地地区が、計 117 箇所ございます。

これは、平成 4 年度以降に当初指定した計 143 箇所から、後年度に廃止をした計 26 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 126 箇所となります。

これは、現在の生産緑地地区の箇所数 計 117 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。

今回の特定生産緑地指定の候補となる箇所は、平成 6 年度に指定し、現在残っている 3 箇所と、平成 4 年度に指定した箇所に、平成 6 年度に新たに追加した筆がある 3 箇所をあわせた、合計 6 箇所となります。

今回の特定生産緑地指定の候補となる 6 箇所の申出結果は、6 箇所のうち 4 箇所は全て指定、残りの 2 箇所については、全て指定しない意向でした。

また、指定申出の受理にあたっては、提出書類の内容を入念に確認するとともに、現地確認を行い、農地等として適切に管理がされていることを確認し、農業委員会事務局にも報告しております。

所有者からの指定申出と、市による書類・現地の確認等を踏まえた「特定生産緑地の指定(案)」は、申出のとおり、4 箇所となり、指定面積の合計は、約 1,740 平方メートルとなります。

次に、これまでの経過について、説明いたします。

平成 29 年 5 月に生産緑地法の改正がなされ、「特定生産緑地制度」が創設され、全ての生産緑地地区所有者を対象に、説明会を行いました。

今回の指定候補となる平成 6 年に指定した生産緑地地区については、令和 4 年 12 月に特定生産緑地指定意向申出にかかる書類を所有者に送付し、その後 約 9 か月間で受付を行いました。

令和 5 年 10 月の「税務署に指定案への同意依頼」は、税務署長が抵当権者となっている生産緑地地区について、市が一括して同意依頼を行い、対象農地全ての同意を得ています。

そして、本日都市計画審議会でご意見を伺うものです。

ここからは、特定生産緑地の指定案について説明します。

お手元の資料では、1 ページの「総括図」になります。

今回指定対象の生産緑地地区 4 箇所の位置は、「総括図」上の赤色着色の箇所になり、既指定の箇所は、緑色着色の箇所になります。

図面の上側から、初声町和田地内 1 箇所、三崎町小網代地内 2 箇所、三崎町諸磯地内 1 箇所 の合計 4 箇所になります。

こちらは、特定生産緑地の『指定一覧』です。

本表は、表の左から、「番号」、「位置」、「面積」、「申出基準日」、「備考」、「図面番号」を記載しています。

一番左の「番号」は、「申出基準日」の西暦の下3桁と、元々の「生産緑地箇所番号」を、組み合わせて表示しています。

「申出基準日」は、左から4列目に記載のとおり、今回対象となるもの全てが、生産緑地の告示の日から起算して30年を経過する日である、2024年12月27日となりますので、今回の「番号」は、全て『024』から始まります。

左から5列目、「備考」欄に「平成4年指定拡大」と記載しているものは、平成4年に指定し、更に平成6年に追加した筆があることを表しています。

一番右の『図面番号』は、お手元の資料3ページから6ページの『指定図』右下に記載した図面番号です。

指定図により、今回指定予定の4箇所について、説明いたします。

『指定図』は、右側の「凡例」にあるとおり、緑色の枠線で囲っている部分が『生産緑地地区』、緑色の枠線内に細かい網が掛かっている部分が『新規指定の特定生産緑地』、緑色の枠線内に大きな網が掛かっている部分が『既指定の特定生産緑地』を表しています。

それでは、箇所ごとの指定図により、今年度指定を予定する4箇所について、具体的に説明いたします。

はじめにスクリーン中央部分に表示しておりますこちらの箇所番号『024-24』について説明いたします。

お手元の資料では、3ページです。

こちらは、申出基準日が異なる生産緑地地区からなっており、緑色の枠線内の全てが大きな網掛けになっている箇所は、平成4年指定の部分で、所有者の意向により既に特定生産緑地に指定した部分になります。

今年度対象の箇所については、緑色の枠線内の全てが細かい網掛けとなっている部分であり、その全ての筆を特定生産緑地に指定するものです。

次に、現地写真により、管理状況を説明いたします。

スクリーンのとおり、耕作がされており、適切な管理がされていることを確認しております。

次に、資料4ページ 箇所番号『024-105』です。

この箇所は、平成4年に指定し、その後、平成6年、平成15年に追加指定した申出基準日が異なる特定生産緑地です。

平成4年に指定した部分は、既に特定生産緑地に指定しており、今回の対象箇所についても、指定意向があり、対象の全ての筆を特定生産緑地に指定するものです。

こちらが、現地写真です。

スクリーンのとおり、耕作がされており、適切な管理がされていることを確認しております。

次に、資料5ページ 箇所番号『024-110』です。

この箇所は、平成4年に指定し、その後、平成6年に追加指定した申出基準日が異なる特定生産緑地です。

平成4年に指定した部分は、既に特定生産緑地に指定しており、今回の対象箇所についても、指定意向があり、対象の全ての筆を特定生産緑地に指定するものです。

こちらが、現地写真です。

スクリーンのとおり、耕作がされており、適切な管理がされていることを確認しております。

次に、資料6ページ 箇所番号『024-132』です。

この箇所は、全ての筆を特定生産緑地に指定するものです。

こちらが、現地写真です。

スクリーンのとおり、耕作がされており、適切な管理がされていることを確認しております。

こちらは、今回指定候補の4箇所を反映した「特定生産緑地の指定一覧」です。

今回の4箇所を指定しますと、指定箇所数は100箇所となり、指定面積の合計は、155,530平方メートルとなります。

最後に、今後の手続きについて説明いたします。

本審議会にて、市の案のとおりで差支えない旨の答申をいただきましたならば、指定公示を行います。

また、その後農地等利害関係人の方に通知を行う予定です。

説明は以上になります。ご審議のほど宜しくお願いいたします。

【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、ご質問等ございましたら宜しくお願いいたします。

【議長】

今回の指定は、4箇所ということですが、そのうちの3箇所については、平成4年指定部分が既に特定生産緑地に指定していて、さらに平成6年指定の拡張部分があることから、今回、そこを特定生産緑地に指定するということですので問題ないかと思えます。

また、営農状況についても、しっかりされているということですので、特に問題ないかと思えますが、いかがでしょうか。

【議長】

特に無いようでございますので、この議案につきましても、意義なしということ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の生産緑地法に基づく特定生産緑地の指定については、市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】

本日の議案については以上になりますので、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（第1回小委員会の報告）

・事務局より次の説明を行いました。

【事務局】

それでは、報告事項の「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」です。

これは、昨年12月27日に開催しました第1回小委員会の結果の概要になります。

お手元の資料1と資料2は第1回小委員会で使用しました資料となります。

早速、議題別に説明いたします。

議題1は、小委員会の委員長及び副委員長の選出についてで、委員の互選により、委員長は中西委員に、副委員長は草間委員に就任していただきました。

議題2は、「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」で、記載の、「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」、「Ⅳ 目指すべき都市の

骨格構造の検討」の4つの事項について説明し、委員の皆様からご意見をいただきました。

なお、これら4つのうち、「Ⅰ 都市の概況整理」と「Ⅲ 都市づくりの課題整理」は、都市マスと立適に共通した事項です。

それでは、議題2の各内容の概要です。

「Ⅰ 都市の概況整理」と「Ⅱ 現行都市計画マスタープランの評価・検証」についてです。

スクリーン左側には、「Ⅰ 都市の概況整理」の項目を示しています。

「人口・世帯」から「観光」までの都市の概況に係る9項目について、調査結果と、主な課題等を整理したことを説明しました。

スクリーン右側は、「Ⅱ 現行都市計画マスタープランの評価・検証」で、現行都市計画マスタープランの第3章の「1土地利用の方針」から「5都市の活性化の方針」までの5項目と第4章の重点テーマについて、アンケート方式による庁内各課等への調査を行った結果と、主な課題等を整理したことを説明しました。

なお、これらの詳細について、「Ⅰ 都市の概況整理」は、お手元の資料1の、3ページから31ページまで、「Ⅱ 現行都市計画マスタープランの評価・検証」は、同じく資料1の、32ページから39ページまでになりますので、後ほどご確認ください。

また、資料2の1枚目でも、表形式で記載しています。

次に、「Ⅰ 都市の概況整理」と「Ⅱ 現行都市計画マスタープランの評価・検証」の結果をもとに、「Ⅲ 都市づくりの課題整理」として、スライドに記載のとおり5つの項目に整理したことを説明しました。

これら5つの項目について、順次、紹介します。

まず一つ目は、「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」と整理したことを説明しました。

この課題に関連する、先ほどの「Ⅰ 都市の概況整理」と「Ⅱ 現行計画の評価・検証」で整理した主な課題等を、表の下段に記載しています。

なお、「Ⅰ 都市の概況整理」及び「Ⅱ 現行計画の評価・検証」の各項目と、「Ⅲ 都市づくりの課題整理」の各課題との関係は、資料2の2枚目の相関図のとおりです。

続きまして、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」と整理したことを説明しました。

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」と整理したことを説明しました。

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」と整理したことを説明しました。

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」と整理したことを説明しました。

このスライドは、現計画における都市づくりの課題と新たな計画の都市づくりの課題案との相関を示したものです。

左側は、現計画の都市マスタープランの都市づくりの課題で7点で、右側が、今回の、都市づくりの課題案になります。

続いては、「IV 目指すべき都市の骨格構造の検討（立適：誘導方針の頭出し）」になります。

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回都市計画審議会でご報告し、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。

立地適正化計画に係る第1回小委員会の内容は、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、委員の皆様からご意見を伺いました。

当日は、はじめに、「目指すべき都市の骨格構造の検討」について、スクリーンに示しています国土交通省の「立地適正化計画の手引き」により説明しました。

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、三浦市における「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を説明しました。

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あることを示しました。

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ていくことを示しました。

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すことを説明しました。

次に、各拠点を設定するうえで考慮すべき2つのポイントとして、「交通アクセス」と「都市機能」の観点から、三浦市の各拠点の特性と役割を分析した結果を説明しました。

この分析の詳細は、資料1の、49ページから53ページまでになりますので、後ほどご確認ください。

スクリーンの表は、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て、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。

次に、都市機能の誘導方針案の内容です。

「中心拠点」は、左側の1点目に記載のとおり、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1帯を全市的な中心拠点として位置付ける案を示しました。

続いて、「生活拠点」は、2点目に記載のとおり、地域住民の日常生活を支える拠点で、3地域毎に配置することが望ましいと考え、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」、初声地域は「下宮田交流核」、そして、三崎地域は「三崎上町（うわまち）周辺交流ゾーン」に位置付ける案を示しました。

そして、「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」に位置付ける案を示しました。

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ていることを説明しました。

続いては、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を、5つの視点から検討したことを説明しました。

一つ目は、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。

二つ目は、スクリーン中央に記載のように、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。

三つ目は、スクリーン右側に記載のように、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。

右側の図で、黄色で着色したエリアには、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。

四つ目は、スクリーン左側に記載のように、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。

五つ目は、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説明しました。

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。

また、その他考慮すべきエリアとして、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ので、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付けるか慎重な検討が必要になります。

ここまでが、第1回小委員会において説明しました、立適の誘導方針の頭出しの概要です。

続いて、当日の委員の皆様からいただきましたご意見の概要を紹介します。

はじめに、都市づくりの課題整理に關していただいたご意見です。

まず、「上位・關連計画との整合」として、「県で策定しているかながわ都市マスタープランや現行の総合計画等、上位關連計画との關係を確認する必要がある。」とのご意見をいただきました。

次に、「浸水想定区域の詳細情報の追加」として、「津波ハザードについては、条件によって被害の範囲や規模が異なるため、どのような条件での想定なのか、詳細を示す必要がある。また、内水のハザードがあるなら、追加する。」とのご意見をいただきました。

次に、「社会經濟情勢からの課題の追記」として、「計画策定から20年の間に、世の中の的にも大きな変化があるので、例えば、ICTや新型モビリティ、ゼロカーボン等の新技術についての対応や、将来に向けた課題も幅広く入れ込んだほうが良い。」とのご意見をいただきました。

次に、「今後の土地利用方針の検討」として、「未利用地の活用については、人口減少下で本当に活用する必要があるのか。本当に活用するのであれば、今回の都市マス改定において、その大義名分を考える機会にすると良い。」とのご意見や、「広域道路である三浦縦貫道路ができた場合に土地利用がどう変わるのか、また、西海岸線の整備後も、県道油壺線との交差点があるが、第一種低層住宅専用地域の用途地域のままで良いのか、検討が必要。」とのご意見をいただきました。

次に、「課題の書き方關連」として、「今の資料では、課題とその裏返しの対応が主となっているため、今後どうしたいのかの視点、具体的なビジョンを意識した書き方に改めることが望ましい。」のご意見や、「漁業従事者の事業環境や駐車場整備について、生活者が安心して生業を営める観点を、課題4の都市基盤の部分に示してもよい。」とのご意見をいただきました。

次に、「市街化調整区域の動向の把握」として、「市街地のコンパクト化の視点から、市街化調整区域への開発の流出や農地の減少等の動向把握のため、資料を収集し整理する必要がある。」とのご意見をいただきました。

次に、「三浦市の独自性・特色の反映」として、「三浦市の独自性を出せる要素として、海業等の観光や、三浦大根等の農産物の情報を追加した方が良い。」とのご意見や、「三浦市の独自性や価値、強みを、3C分析や類似する他自治体との比較等を用いて明らかにし、コンパクト化の中にどのように組み込んでいくか検討すると良い。」とのご意見をいただきました。

続いて、目指すべき都市の骨格構造の検討に關していただいたご意見の概要です。

まず、「拠点の性格分けと都市マス・立適での扱ひの精査」として、「都市機能誘導区域の拠点多すぎる印象。コンパクトを目指すのであれば、立地適正化計画では都市マスでサポートする部分との性格分けをしていくことで、拠点や誘導区域の範囲をもう少し絞っても良いのではないか。」とのご意見をいただきました。

次に、「誘導区域等の設定」として、「三浦市の人口は減少傾向にあり、DIDの基準である1ヘクタールあたり40人を下回る区域が増える状況をふまえ、どの程度居住誘導区域を絞れば1ヘクタールあたり40人を維持できるのか、最終的な政策判断の前に一度、厳しい分析結果を示す必要がある。」とのご意見や、「人口密度が減少し続けている状況に対して、市街化区域の中で居住調整地域を設定するなど、どのように集約を図るかを考える必要がある。」とのご意見をいただきました。

次に、「ハザード情報の追加とコンパクト化への影響」として、「旧宅造法、盛土規制法の規制がコンパクト化にどう影響するかも検討した方が良い。」とのご意見をいただきました。

以上が、第1回小委員会でいただいた意見の概要です。

なお、いただいた意見に關しましては、引き続き、調査、検討を進めており、3月22日開催の第2回小委員会において、その結果をご説明する予定です。

報告事項「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（第1回小委員会の報告）」の説明は、以上です。

【議長】

ありがとうございました。それでは、ただいまの説明に關しまして、ご質問等ございましたら宜しくお願ひいたします。

また、小委員会の方で補足がありましたら、よろしくお願ひいたします。

【中西委員】

小委員会委員長の中西です。今、詳細に説明がありましたが、補足させていただきます。資料の最後に委員会の意見として、長期的な視点、三浦市の将来をどうしていくのか、しっかりとした理論づけはどうかかなど、活発な意見がありました。

この資料は、今後、事務局が手を入れていくことを前提にご確認ください。

来年度までと今後の検討も期間が短い中で策定していきますので、検討回数も増やすなどして対応しつつ、多くのご意見もどう踏まえるかということを検討したうえで、とりまとめ、3月に開催する小委員会を行う予定です。

この時点で皆様からご意見を伺えれば、反映できるかと思っておりますので、そのような点からご意見があればよろしくお願いいたします。

【議長】

ありがとうございます。

【中津委員】

説明ありがとうございます。特に、三浦市の場合、災害時の問題かと思えます。災害への準備が、日常生活をどう豊かにするということに通じていくかと思えます。2点現況把握として教えていただきたいと思えます。

1点目が自動車のことになります。住民の日常生活で使用している自家用車と観光客が三浦市にくるときに使用している自家用車があると思えます。これらの自家用車が公共交通であるバスにどのような影響を与えているか。公共交通であるバスは、災害時に非常に重要なアクセスだと考えています。そのため、道路との関係やバランスについて、どのように現況整理し、将来ビジョンがどうなのか伺いたいことです。

2点目は、都市公園が、どのように存在していて、維持管理されていて、住民の日常生活に利用されているか。そして、災害時の公園利用方法をどう考えているのか、災害避難拠点との関係性や、一時的な避難場所としての活用など概況を教えてください。

【事務局】

1点目の交通関係の自動車についてですが、バスや自動車などの市民利用がどのような手段で移動しているかが分かるパーソントリップ調査等から、三浦市の特徴として、自転車の利用が少ないことが分かっています。都市構造との関係ですが、国道134号と引橋からの横須賀三崎線が市内の幹線道路です。バス路線は、このルートが主となっています。このルートが、観光客のルートと重複しています。今後は、計画されている三浦縦貫道路と西海岸線が新しい幹線となり、市外からは、このルートを利用するだろうと認識しています。引き続き、国道134号と横須賀三崎線は市民の日常生活の動線で利用されるところと考えています。災害時においては、既存の幹線道路と新しくできる幹線道路と2つのルートができますので、リダンダンシー性の向上は、役割分担できるところと考えています。熟度があがってきたところで、小委員会で上げていきたいと考えています。

2点目の公園については、基本的なボリュームや遊具の点検状況を小委員会で説明しました。今後の管理などについては、まだ議論していませんので、今後検討して小委員会で示していきたいと思います。

【議長】

他ありますでしょうか。

私から意見を述べさせていただきます。中津委員の災害に関係していますが、低未利用地の利活用について、人口減少下において、大事なものは、災害時にどのように低未利用地を利用できるかを事前に把握しておくことかと思えます。災害が起きたときの災害住宅の建設場所であったりすることもあるので、「利活用」という題名をもう少し豊かなものにしてはどうかと思えます。単純に一般的な開発を進めていくということだけではなく、リザーブとしての考え方で、低未利用地の場所も大事であるということを災害との関係で考えてはどうかという点です。

三浦の一番の魅力は、市街化調整区域と緑や農地などの自然環境だと思えます。立地適正化を考えていくうえで、これらはわき役となりますが、自然環境を保全していくことをポジティブに、お金をかけずに進めていくことを考えたらいいかと思えます。

自然環境を保全するなどは都市計画マスタープランで強調できたらいいかと思えます。

三浦ならではの暮らし方で、緑や農地などに近く、広々と生活できることなども魅力として捉えていただければいいかと思えます。

【事務局】

ありがとうございます。低未利用地の考え方の整理の中で、いただいた意見を踏まえて検討していきたいと思えます。

緑、農地のご意見ですが、立地適正化計画と都市計画マスタープランの役割分担もあると思えます。緑、農地は、都市計画マスタープランで謳わせてもらっています「三浦市の資産」として捉えており、緑や農地と近い場所で生活するというのもしっかりと踏まえていきたいと思えます。

【議長】

他いかがでしょうか。

【加藤委員】

観光にこられたとき、三浦の目玉がない気がします。三浦半島を1周できるような拠点があればいいと思っています。例えば、ドライブするとき三浦市全

域をまわれるような道の駅のような施設があればいいと思います。

【事務局】

周遊できたり、地域が目玉となるポイントがあるということと、引き続き農業・漁業が安心して業務ができることは、観光客による活性化とつながり重要だと考えていますので、引き続き、検討してまいります。ご意見ありがとうございます。

【大沢委員】

今回の会議では、都市計画マスタープランと立地適正化計画で都市計画法と都市再生特別措置法からアプローチしていますが、中津委員からの移動のご意見はコンパクトプラスネットワークのネットワークで、重要ですので、今後、公共交通のあり方については、この会議の場ではないかもしれませんが、積極的に検討していただいて、新たなモビリティとの連携などを考えていただければと思います。これは意見となります。

【事務局】

ご意見ありがとうございます。

【議長】

今回は、第1回小委員会のことで、今後、具体的な方針の検討などがあるかと思えます。引き続き、本審議会で検討の報告はありますでしょうか。

【事務局】

引き続き、状況を報告してまいります。

【議長】

それでは、これで本日の案件は終了なのですが、議案1の引橋地区地区計画のことで、一点だけ思い出したことがございますので、ここでよろしいでしょうか。

前にも申し上げたのですが、平成29年に最初の引橋地区地区計画が決定されたときの都市計画審議会で、当時の会長であった柳沢先生が仰っていたことをもう一度確認していただきたいです。

三浦市の中心部をこれから作っていくこととなりますので、そこは質の高い空間を作っていく必要があります。土地利用でバラバラに建物が建つのではなく、マスターアーキテクトのような、デザイナーがいて、建物や外構、道路などの交通空間を全体的にしっかりデザインしていき、中心部に相応しい質の高

い都市空間を作っていくということを是非留意してほしいという事を、確かこの場で仰っていたと思います。

正に今回、B-2地区に広がることで、その事が大事なことになってきますので、どういう体制でそのような事ができるのかを含めて、地区毎、街区毎にそれぞれの設計者がそれなりに作っていくという事ではなく、そこに行ってみたくなるような、環境の価値ですとか、空間の価値、景観の価値みたいなものを見出せるようなものには是非していくような取り組みを、来年度以降にお願いしたいです。

今回の地区計画の変更内容としては良いと思いますが、この後に実際のものが建っていく時のデザインをコントロールする手法を、是非、三浦市さんに期待しております。景観審議会もかかわれば良いかと思いますが、その辺りの仕組みを考えていただきたいと思います。

もう一度、都市計画審議会の過去の議事録を確認していただきたいと思います。

【事務局】

ありがとうございます。

【議長】

他に無いようですので、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、次回の審議会は来年度6月頃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회를終了しました。