

令和6年度 第2回 三浦市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 令和6年11月22日（金） 15時30分～17時15分
- 2 場 所 チェルSea みうら（南下浦コミュニティーセンター）
2階ホール
- 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（付議事項）
- 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
 - (2) 報告事項2 第8回線引き見直しの取組状況について
- 5 出席者
 - (1) 委 員 中島委員、中津委員、中西委員、
長島委員、千田委員、出口委員、小林委員、
萩原委員（竹内委員の代理）、河野委員（堀川委員の代理）、
高梨委員、山下委員、太田委員、鈴木委員
【13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、河津都市政策担当課長、
土屋GL、羽白主査、
藁谷主任、片田主任
 - (2) 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（付議事項）」関係資料
 - (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 「第8回線引き見直しの取組状況について」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、出口委員と高梨委員を指名しました。
- ・ 議案 1 の審議に先立ち、副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。
- ・ 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」説明いたします。

スクリーンをご覧ください。

はじめに、生産緑地制度の概要について説明いたします

生産緑地とは、市街化区域において、農地等と調和した良好なまちづくりを目的に、緑地機能や防災機能を備えた優れた農地等を積極的に評価し、指定要件を満たした農地等を、所有者の意向を基に、市が都市計画に位置付けるものです。

また、指定されますと、税制面での優遇や生産緑地地区を農地等として管理するために、必要な助言やあっせん等の援助を市に求めることができます。

制限される行為としましては、指定後 30 年間は、農地等として管理することが義務付けられ、建築物等の建築などは、原則できなくなります。

次に解除についてです。

生産緑地地区に指定されますと、農地等としての管理が義務付けられますが、指定から 30 年経過した場合、また、農業等の主たる従事者が亡くなられた場合などに、市へ買取りの申出ができる制度があります。

買取り申出の要件が発生し市へ買取りの申出がされますと、その申出日から 3 か月以内に所有権移転がされなかった場合は、これまでの営農義務・建築制限等といった行為の制限が解除され、農地以外への転用が可能となります。

その後、本審議会等を経て生産緑地地区を解除する都市計画の変更を行います。

以上が、生産緑地制度の概要でございます。

次に、生産緑地地区及び特定生産緑地の指定状況について、説明します。

本市には現在、生産緑地地区が計 117 箇所ございます。

そのうち、指定から 30 年経過した生産緑地地区は、110 箇所あります。

指定から 30 年を迎える生産緑地地区については、所有者の同意に基づき、特定生産緑地に指定することができ、指定することで買取り申出ができる期日が 10 年間延長となり、営農義務や税制特例措置も引き続き延長となります。

指定から 30 年経過した生産緑地地区の 110 箇所のうち、特定生産緑地に指定した箇所が 100 箇所ございます。

また、特定生産緑地に指定していない箇所が 10 箇所ございます。

こちらの 10 箇所は、法上、いつでも市へ買取り申出ができる生産緑地地区となります。

今回、都市計画変更を行う箇所は、特定生産緑地に指定した 100 箇所のうちの 1 箇所について、その一部が生産緑地法に基づく、買取り申出及び制限解除がされましたので、都市計画上は縮小の変更となり、特定生産緑地に指定しなかった 10 箇のうちの 1 箇所が、同じく生産緑地法に基づく買取り申出及び制限解除がされましたので、廃止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。

今回、変更を行うのは、図面の右上の、南下浦町上宮田地内の箇所番号 5 の廃止と、図面の左上の、初声町和田地内の箇所番号 18 の縮小の合計 2 箇所になります。

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 18.7ha、箇所数 117 箇所から、面積は約 0.2ha 減少し、約 18.5ha に、箇所数は 1 箇所減少し、116 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。

それぞれの箇所について、順次説明します。

箇所番号5については、平成4年11月に当初指定した地区で、指定から30年が経過しましたが、特定生産緑地として指定しておりません。

そのため、法上、いつでも買取り申出ができ、令和5年10月に、生産緑地法第10条の規定による、買取り申出が行われています。

その後、令和6年1月に、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。

次に、箇所番号18の都市計画変更に係る経緯についてです。

こちらの箇所は平成4年11月に当初決定を行い、30年経過時の令和4年に特定生産緑地に指定しました。

しかし、令和5年1月に、主たる従事者が死亡したことにより、指定した土地の一部について、令和5年12月に生産緑地法第10条の規定による、買取り申出が行われています。

その後、令和6年3月に、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計画図により説明します。

まず、廃止を予定している箇所番号5についてです。

こちらは、市北東部、南下浦町上宮田に位置する箇所番号5です。

三浦海岸駅の近く、こちらの黄色枠で囲われた箇所で、面積約1,010㎡全てが廃止となります。

こちらが、現地写真です。

次に、市北西部、初声町和田に位置する箇所番号18について、説明します。

市境に近いこちらの位置で、黄色で囲われた部分が縮小する部分、赤色で囲われた部分は、残存する部分になり、面積は、約3,070㎡から、約1,330㎡減の、約1,740㎡に縮小となります。

こちらが、現地写真です。

手前側の黄色で囲われた部分が縮小する部分で、奥側の赤色で囲われた部分が、残存する部分になります。

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、8月26日付け神奈川県知事に協議し、9月6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3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3日から10月17日まで、2週間行いましたが、縦覧および意見書の提出はございませんでした。

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う予定です。

また、今回主たる従事者の死亡を事由として縮小を行う箇所番号 18 については、既に特定生産緑地に指定しておりますので、都市計画の変更告示とあわせまして、特定生産緑地解除の公示を行う予定です。

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】

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、お願いいたします。

【出口委員】

箇所番号 18 は、縮小ということで、赤色で囲われた部分が残る土地だと思いますが、農地で継続されていくという認識でよろしいでしょうか。まずは、そこを伺います。

【事務局】

はい。生産緑地地区として残る赤色で囲われた部分は、既に特定生産緑地に指定していますので、農地として継続していくものでございます。

【出口委員】

ありがとうございます。多分、畑として使われるのだと思ったのですが、接道が、資料の地図でいいますと、右上のところだと思います。果たしてこれだけの接道で、農家の方は大丈夫なのでしょうか。そのあたりに関してはいかがですか。

【事務局】

はい。スライドの 12 ページです。箇所番号 18 の赤色で囲われた部分の東側に、幅員の狭い市道がございまして、ここで敷地に接しているという状況でございます。

【出口委員】

わかりました。スライドの 13 ページ現地写真で、生産緑地の看板があるあたりから黄色ラインと赤色ラインに沿って木のある部分が、道路の名残というか、農道のようになっているのですが、例えば、この黄色で囲われた部分で開発行為等が行われた時に、スライド 12 ページの図面上の、上から下、奥

から手前に通れる道が確保できるのか、そのあたりは、大丈夫なのでしょう
か。

【事務局】

スライドの 12 ページの図面になりますが、黄色で囲われた部分の東側、直
ぐ右手に生産緑地地区所有者の家屋がございまして、黄色で囲われた部分の
東側には道路はございません。その上側の引き続き生産緑地地区として残る
部分は、先ほど申し上げました幅員が狭い道路に接道しております。そこ
は、建築基準法上の道路としては、現在、未判定でございまして、今後、そ
こで検討がなされていく状況でございます。

【出口委員】

わかりました。黄色で囲われた部分で何かしら開発行為がされた時に、残
る生産緑地地区を畑として利用するのに、通行等で支障がないように配慮し
ていただければと思います。その意見ということで、宜しくお願いします。

【中西委員】

確認ということで教えていただきたいのですが、同じ箇所番号 18 で、縮小
の理由が主たる従事者の方の死亡ということですが、生産緑地地区の全てを
廃止するのではなく、生産緑地地区として半分が残るという事は、亡くなら
れた主たる従事者の方の相続人が、この土地を引き継いで主たる従事者とな
るが、事情により広い範囲を続けることが難しいということで、半分为廃止
するという判断になったという理解でよろしいでしょうか。

【事務局】

はい、その通りでございます。

【中西委員】

わかりました。それで結構です。

【萩原委員】

箇所番号 5 なのですが、区域全てを廃止するとのことですが、廃止される
理由は、農家の方がご高齢等で、やめられるというような理由なのしょう
か。

【事務局】

スライドの8ページになります。平成4年に当初生産緑地として都市計画決定され、その後30年経過しまして、特定生産緑地としての指定はしておりません。そのため、いつでも市へ生産緑地の買取り申出ができる状況でございまして、市への買取り申出がございまして、その後、制限の解除がされたものでございます。

【萩原委員】

そうしますと、自己都合の申し出という理解でよろしいでしょうか。

【事務局】

はい、そのとおりでございます。

【萩原委員】

ありがとうございます。

【議長】

他に、ご質問等ありますでしょうか。

いくつか質問等がありましたが、今回の縮小・廃止について、特に問題であるというご意見はございませんでしたので、この議案につきましては、「ご意義なし」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】

以上をもちまして、本日の議案は終了しました。

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」説明します。

事前にお送りした資料としまして、三浦市都市計画マスタープラン（案）と、三浦市立地適正化計画（案）がございます。

本日は、両計画の全体の案について、お配りした説明資料を用いて、要点を説明いたします。

はじめに、両計画の案を作成するまでの経緯です。

説明資料の2ページです。

この説明資料のページは、右下に番号を振っています。

両計画は、令和5年11月8日開催の令和5年度第2回都市計画審議会において小委員会を設置し、その後、小委員会を5回開催し、そこで頂いたご意見等を踏まえて、それぞれ全体の案を作成しました。

その間、本審議会においても、途中経過をご報告しております。

また、本年9月25日、26日、28日には、初声、南下浦、三崎の各地区において、市民説明会を開催し、両計画の素案を説明しました。

次に、両計画の位置づけです。

説明資料の4ページです。

なお、ページの右上には、この説明資料の内容に該当する都市計画マスタープラン(案)と立地適正化計画(案)のページを記載しています。

それでは両計画の位置づけを説明します。

都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に基づき、「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。

これは、県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や、本市の総合計画に即するとともに、市の関連計画と整合を図ります。

立地適正化計画は、都市再生特別措置法第81条に基づき作成する、居住機能や都市機能の立地、公共交通の維持・確保等を包括する都市づくりの計画です。

立地適正化計画が公表されると、都市計画マスタープランの一部とみなされます。

続いて、両計画を作成するために把握した、三浦市の現況・課題の概要を説明します。

まず、人口動向です。

本市の人口は、平成7年をピークに減少しています。

生産年齢人口、年少人口が減少する一方で、老年人口が増加し、令和 27 年には、総人口の 55%弱が 65 歳以上となる見込みです。

続いて、道路と、公共交通についてです。

半島という地理的特性から、自動車交通が幹線道路に集中しており、引橋周辺や三浦海岸駅周辺、油壺入口交差点付近で交通渋滞が発生しています。

公共交通については、京浜急行久里浜線の 2 駅を有し、路線バスは高い頻度で運行されています。

続いて、水産業（漁業）と農業です。

漁業就業者割合と漁獲量は県内 1 位、農林業就業者割合も県内 1 位、野菜の農業産出額は首都圏 1 都 3 県内で 6 位であり、水産業（漁業）と農業は、いずれも本市の大きな強みと言えます。

続いて、観光です。

入込観光客数は、令和元年までは概ね増加基調で推移していました。

コロナ禍により一時大幅に減少しましたが、その後は増加しています。

続いて、防災です。

左の図は、津波浸水想定区域の分布です。

発生間隔が 2 ～ 3 千年あるいはそれ以上である最大クラスの津波を対象としたもので、沿岸部の広い範囲が津波浸水想定区域に含まれています。

右の図は、土砂災害警戒区域等の分布です。市内の広い範囲に分布している状況です。

ここからは、都市計画マスタープランの案について説明します。

都市計画マスタープランは、都市計画法に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」で、「市民、事業者、行政の共通のまちづくりの指針」や、「都市計画決定（変更）等における指針」としての役割があります。

三浦市都市計画マスタープランの構成については、表示のとおり、序章から第 5 章までとします。

次ページ以降で、このうちの「第 2 章 都市づくりの目標」から「第 5 章 実現に向けた取組」までの案について、要点をご説明します。

まず、「第 2 章 都市づくりの目標」の案です。

目標年次は、改定から概ね 20 年後の令和 27 年とします。

基本理念、将来都市像は、右上に記載のとおりで、現行の計画を継承する考えです。

都市づくりの目標は、将来都市像の実現に向け、3 つの目標を設定します。

目標 1、「三浦市の『資産』を継承・活用し、人々を惹きつける魅力や地域活力を創出する都市づくり」、目標 2、「コンパクト・プラス・ネットワーク

による住みやすく持続可能な都市づくり」、目標 3、「暮らしや産業を支える、安全・安心で快適な都市づくり」です。

目標 2 に示す都市構造と、目標 3 に示す安全・安心、都市環境が、目標 1 の『資産』の継承・活用を支えていくことで、将来都市像の「豊かな自然環境を活かし共生するまち」を実現します。

続いて、将来都市構造です。

将来都市像、都市づくりの目標を具現化するため、都市核、地域交流ゾーン、都市軸を設定します。

都市核は、本市の代表的な市街地として、市内各地域及び市外との交流を促進する拠点であり、商業・医療などの都市機能が集まる市民生活の拠点です。

都市核には、赤の二重丸で示した、引橋周辺の中心核、青丸で示した、三崎下町の産業・地域交流核、赤丸で示した、3つの地域交流核を設定します。

地域交流ゾーンは、各地域の特性を活かした都市づくりを進めるゾーンです。

地域交流ゾーンには、本市の中心的なにぎわいを形成する交流ゾーンを、三崎口駅から引橋周辺に、にぎわいの街を形成する交流ゾーンを、三浦海岸駅周辺や、三崎下町・二町谷・城ヶ島周辺、三崎上町周辺、下宮田・入江周辺に、海や緑の魅力を発信する交流ゾーンを、油壺周辺、小網代の森周辺、宮川・毘沙門周辺、松輪・劔崎周辺、金田漁港周辺、高円坊周辺に設定します。

都市軸は、市内各地域を連携するとともに、市外との連携を促進する本市の骨格的な交通軸です。

広域都市軸として、京急久里浜線のほか、国道 134 号や県道 26 号、三浦縦貫道路、都市計画道路西海岸線を設定します。

地域連携軸として、県道 214 号、215 号、216 号、市道 14 号を設定します。

次に、「第 3 章 分野別方針」の案です。

まず、土地利用の方針です。

市街化区域では、商業地、工業業務地、住宅地、複合的土地利用の検討エリア、道路整備に合わせた土地利用の検討というように分けて、方針を立てています。

市街化調整区域では、農住共生地、自然環境保全地、土地利用の検討エリアというように項目を分けて、方針を立てています。

続いて、都市基盤の方針です。

ここでは、まず、都市交通として、道路ネットワークについては、三浦縦貫道路Ⅱ期区間や西海岸線の未整備区間の整備など、公共交通については、鉄道の延伸、バスの運行維持、多様なニーズに対応した移動環境の充実など、交通結節点については、駅前空間の創出などを行います。

また、都市公園については、施設の機能・役割に合った計画的な整備や、適切な維持管理を行います。

次に、海業を支える施設です。今回の改定において、市の基幹産業の場となり、「海業」の中心ともなる漁港と市場を、海業を支える施設として項目立てし、漁港は、三崎港の係留施設の集約化や市営漁港の適正な維持管理など、市場は、市場施設及び関連施設の一体的な整備などを行います。

下水道については、東部処理区におけるコンセッション方式、西部処理区、南部処理区における合併処理浄化槽設置の補助継続など、人口減少等の実態に対応した効果的・効率的な手法による整備や維持管理、施設の更新を行います。

続いて、都市環境の方針です。

景観形成として、本市の豊かな自然環境が作り出す自然的景観や、市街地の良好な景観について、維持・保全を図り、本市の魅力を高める要素として活用していきます。

居住環境の形成については、ユニバーサルデザインへの配慮、子育て世代の転出抑制・転入促進に向けた取組、空き家等の発生予防、適正な管理の促進、利活用の促進を図ります。

自然環境の保全・活用については、海岸線と樹林地が一体となった風致の保全や、近郊緑地保全区域等の指定継続による連続性のある緑地の保全、交流人口や関係人口の増加に向けたもてなし空間の整備・提供などを行います。

続いて、都市防災の方針です。

ここでは、「地震・火災対策の推進」、「津波・高潮対策の推進」、「土砂災害対策の推進」、「防災機能の向上」、「避難体制の確保や防災意識の向上」といった内容を、本市の地域防災計画をもとに位置づけていきます。

続いて、都市の活性化の方針です。

産業・交流活性化として、本市の強みである農業については、農地の整備・維持管理、流通システム環境整備などによる農業生産の維持・向上を、海業の核となる水産業については、漁港整備や経営支援などによる活力維持、市内水産物の取扱量の維持・拡大を図ります。

また、農業、水産業、観光業の連携により、様々なライフシーンに展開する三浦ならではの商品・サービスの提供を図ります。

次に、「第4章 地域交流ゾーンの方針」の案です。

第2章の将来都市構造で位置づけた、地域交流ゾーンについて説明します。

はじめに、本市の中心的なにぎわいを形成する交流ゾーンに位置づける、三崎口駅から引橋周辺です。

スローガンは、「広域・地域交流機能を備えた中心拠点となるまち」とし、本市の中心核に相応しい土地利用が図られるよう、商業・サービス機能等の誘導を進め、広域・地域交流機能を備えた中心的な市街地の形成を目指します。

次に、にぎわいの街を形成する交流ゾーンです。

一つ目の、三浦海岸駅周辺は、スローガンを「交流と生活の拠点となる海浜のまち」とし、商業・サービス機能、良好な住宅地や生活利便施設、観光客向け情報発信機能や海洋リゾート・レクリエーション機能の充実を図ります。

また、海に近く津波や高潮等への対策が必要であることから、防災・減災対策を進めることを位置づけます。このことは、他の、海に近い各交流ゾーンでも位置づけます。

二つ目の、三崎下町・二町谷・城ヶ島周辺は、スローガンを「「みなとまち」の風情と活気ある交流の拠点となるまち」とし、地域住民や観光客向けの商業・サービス機能の充実を図り、海業振興の中心となるにぎわいと魅力あふれる市街地の形成を目指します。

三つ目の、下宮田・入江周辺は、スローガンを「地域の日常生活や地域間の交流を支えるまち」とし、

地域住民の日常生活や市内外における地域間の交流を支える商業・サービス機能の維持・充実を図りながら、幅広い交流機能を備えた市街地形成及び自然と調和したゆとりのある住宅地の形成を目指します。

四つ目の、三崎上町周辺、三崎警察署から城ヶ島入口の交差点付近までの範囲になりますが、スローガンを「日常生活を支える機能と住が調和するまち」とし、地域住民の日常生活を支える商業・サービス機能の充実を図るとともに、周辺環境と調和したゆとりのある良好な住環境の形成を目指します。

次に、海や緑の魅力を発信する交流ゾーンです。

一つ目の、油壺周辺は、豊かな自然環境は保全しつつ、地域の観光資源を活かしたリゾート性の商業地として発展及び自然環境に富んだ住宅地の形成を目指します。

二つ目の、小網代の森周辺は、小網代の森の貴重な自然環境を引き続き保全するとともに、この自然環境を活かし、市内外から訪れる人々との交流を促進します。

三つ目の、宮川・毘沙門周辺・松輪・劔崎周辺・金田漁港周辺は、豊かな自然環境の保全や、農業、水産業を支える人々が暮らす生活環境を維持しつつ、豊かな自然環境を活かして、市内外から訪れる人々の交流を促進します。

四つ目の、高円坊周辺は、優良な農地の保全、交通利便性を活かした人々の交流の促進や、営農環境に配慮したゆとりのある良好な住宅地を維持・保全します。

次に、「第5章 実現に向けた取組」の案です。

まず、一つ目は、「市民、事業者及び市との協働による都市づくり」として、市民、事業者及び市が、それぞれの役割を踏まえ、相互に協力、協働して都市づくりに取り組みます。

二つ目は、「多様な都市づくりの手法の活用」として、用途地域や地区計画などの都市計画法に基づく規制・誘導手法や、立地適正化計画に基づく各種取組など、将来都市像の実現に向けて、多様な手法を活用します。

三つ目は、「都市計画マスタープランの見直し」として、PDCA サイクルにより計画を進行管理し、立地適正化計画の評価などが実施される概ね5年毎を目途に、方針との整合等の確認を行い、必要に応じて計画を見直します。

都市計画マスタープランの案に関する説明は以上です。

続いて、立地適正化計画の案について説明します。

はじめに、立地適正化計画の制度概要を説明します。

立地適正化計画は、人口減少や高齢社会に対応した持続可能な都市を目指すことを目的とし、居住機能や医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能の立地、居住地の安全性を強化する防災指針、公共交通の維持・確保を包括する都市づくりのマスタープランです。

立地適正化計画の対象区域は都市計画区域で、本市は市全域になります。

その中に、点線で表示している市街化区域があり、さらにその中に、青色で表示している居住誘導区域を設定します。

さらに、拠点毎に、赤色で表示している都市機能誘導区域と、区域内に誘導する誘導施設を設定します。

三浦市立地適正化計画の構成は、序章から第7章までとします。

次ページ以降で、「第2章 立地適正化計画で目指す将来の姿」から「第7章 計画の進捗管理」までの案について、要点をご説明します。

それでは、「第2章 立地適正化計画で目指す将来の姿」の案を説明します。

まず、(1)の都市づくりの方針については、先ほど説明しました都市計画マスタープランに掲げる基本理念、将来都市像と同一とします。

(2) の誘導方針は、記載のとおり、「都市機能誘導」、「居住誘導」、「公共交通」、「防災」の4つの枠組みにより設定し、将来にわたり持続可能な都市の形成を目指すものとします。

次に、都市の骨格構造の案です。

都市の骨格構造は、都市機能や居住が集積し、市民や来訪者に各種サービスを提供する「拠点」と、基幹的な公共交通の「軸」を定めます。

本市では、都市計画マスタープランにおける「都市核」と「都市軸」の考え方を踏襲し設定します。

左の図をご覧ください。

まず、赤丸で示した本市の中核となる中心拠点として、都市計画マスタープランにおける引橋周辺の中心核と、三崎口周辺の三崎口交流核を一体で捉えて設定します。

青丸で示した地域・生活拠点として、都市計画マスタープランにおける三崎の産業・地域交流核、南下浦、初声の地域交流核を設定します。

また、緑丸で示した産業交流核を、独自の「拠点」として、都市計画マスタープランにおける三崎の産業・地域交流核を中心に設定します。

公共交通の「軸」については、将来にわたり一定以上のサービス水準を確保する公共交通機関が運行する鉄道・路線バスを位置づけます。

次に、都市機能誘導区域及び誘導施設です。

都市機能誘導区域とは、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や地域・生活拠点に誘導し、集積することにより、これら各種サービスの効率的な提供が図られるように定める区域です。

誘導施設とは、都市機能誘導区域に立地を誘導したり、将来的に維持・確保する施設です。

それでは、「第3章 都市機能誘導区域及び誘導施設」の案を説明します。

先ほど説明しました、中心拠点、地域・生活拠点、産業交流拠点に、それぞれ、都市機能誘導区域と、拠点の類型に応じた誘導施設を設定します。

右側の表に、各拠点に誘導施設を黒丸、誘導施設に準ずる施設を黒の三角で示しています。

黒の三角で示している施設は、本市が独自に設定するもので、産業に係る機能の、観光振興施設、宿泊施設、海業振興施設です。

誘導施設は、都市再生特別措置法において、「都市の居住者の共同の福祉または利便のため必要な施設」と規定されていることから、主に市外から訪れる人が利用するこれらの施設は該当しません。

しかし、本市の拠点形成、産業の維持・発展に必要不可欠な施設であることから、誘導施設に準ずる施設として設定します。

ここからは、各拠点における都市機能誘導区域の具体的な範囲を説明します。

まず、中心拠点における都市機能誘導区域です。

図に赤紫の線で示した範囲が都市機能誘導区域です。

引橋周辺は、市民交流拠点の整備を進めている、「引橋地区地区計画」の指定区域及び「引橋地区都市再生整備計画」の区域に設定します。

三崎口駅周辺については、用途地域の「近隣商業地域」の指定区域であり、「三崎口駅東地区地区計画」の指定区域に設定します。

次に、南下浦の地域・生活拠点における都市機能誘導区域です。

ここでは、「近隣商業地域」の指定区域を中心に、三浦海岸駅北側の商業施設が立地する隣接街区を含めて設定します。

次に、初声の地域・生活拠点における都市機能誘導区域です。

ここでは、大規模商業施設が集積するエリアに設定します。

次に、三崎の、地域・生活拠点 兼 産業交流拠点における都市機能誘導区域です。

三崎下町と三崎港については、海業振興を図るエリアや、「商業地域」の指定区域に設定します。

城山地区は、旧三崎中学校跡地等城山地区事業用地を活用し、観光拠点の形成を図るエリアに設定します。

城ヶ島は、観光拠点の形成を図る「城ヶ島西部地区地区計画」の指定区域及び「城ヶ島西部地区都市再生整備計画」の区域に設定します。

こちらは、都市機能誘導区域と誘導施設について、まとめた図表になります。

次に、居住誘導区域です。

居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、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。

それでは、「第4章 居住誘導区域」の案を説明します。

まず、居住誘導区域の候補地抽出フローです。

設定対象エリアは市街化区域です。

そこから、STEP1の居住誘導を図るエリアとして、① 都市機能誘導区域 ② 公共交通の利便性が高い区域である、駅徒歩圏及びバス停徒歩圏、③ 生活利便性が高い区域である、生活サービス施設の徒歩圏に含まれる区域、④ 良好な都市基盤ストックを有する区域である、土地区画整理事業施行区域、⑤ その他まちづくりの観点から含める区域である、面的な市街地整備予定地、一次産業を支えている市街地の5つのエリアを抽出します。

次に、STEP 2 の居住誘導にあたり考慮すべきエリアとして、① 災害リスクの高い区域である、土砂災害特別警戒区域や南海トラフ地震による津波浸水想定区域の浸水深 2 m 以上の区域など、② 工業系用途地域である、工業地域及び準工業地域、③ 一次産業の生産基盤である、生産緑地、1 ha 以上の一団の市街地内農地の 3 つのエリアを抽出します。

そして、STEP1 で抽出したエリアから、STEP2 で抽出したエリアを差し引いて、居住誘導区域を設定します。

こちらが、その結果となります。

居住誘導区域の面積は 452ha、市街化区域面積に占める割合は 62% となります。

次に、「第 5 章 誘導施策」です。

誘導施策は、誘導方針に基づき、居住や都市機能の誘導、公共交通ネットワークの維持・充実に向けた取組です。

都市機能誘導の施策は、各拠点において、現在進められている事業など、拠点の特性を踏まえた取組を位置づけます。

居住誘導の施策は、市が講じる移住・定住促進策の検討や金融機関との連携など、活用・実施が考えられる支援策や居住環境創出の取組を位置づけます。

公共交通関連の施策は、交通結節点の強化・充実に向けた関係機関との調整や、公共交通の維持・確保に繋がる各種取組を進めていくことを位置づけます。

次に、届出制度です。

立地適正化計画の公表により、都市再生特別措置法に基づく届出義務が生じます。

都市機能誘導区域外で「誘導施設」を有する建築物の開発行為・建築行為を行う場合は、届出が必要となります。

また、居住誘導区域外で、一定規模以上の住宅の開発や建築等の行為を行う場合も届出が必要となります。

開発行為では、3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為や、1 戸または 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で規模が 1,000 m² 以上の場合、建築等行為では、3 戸以上の住宅の新築や、改築又は用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合が該当します。

次に、「第 6 章 防災指針」です。

防災指針とは、居住や都市機能の誘導を図るうえで必要となる都市の防災に関する機能を確保するための指針です。

災害リスクが高い区域は居住誘導区域から除外し、含める場合は必要な対策を講じるなど、防災・減災対策を明らかにすることで、各種災害に対する安全性を高めるための指針を立てます。

この内容は、関連計画である地域防災計画等と整合を図っています。

こちらは、本市における防災上の課題を整理したものです。

記載のとおり、地域ごとに、土砂や津波など、防災上の課題があります。

こちらは、防災まちづくりの取組方針です。

国の手引きを参考としつつ、防災上の課題を踏まえて、「リスク回避」、「基盤整備」、「避難対策」、「情報の発信・共有」の4つに分類します。

4つの分類ごとの具体的な取組は、計画案の106ページから109ページに記載しています。

こちらは、具体的な取組をまとめた一覧表です。

リスク回避では、届出制度の運用の際の災害リスクの周知や、公共施設等の災害リスクの低い場所への立地誘導、土砂災害特別区域内からの住宅の移転促進を位置づけます。

基盤整備は、津波・高潮対策、土砂災害対策、治水対策に係る県、市の取組を位置づけます。

避難対策では、三方を海に囲われ、津波や高潮のリスクが高いこと、また、市全体で土砂災害警戒区域が指定されていますので、迅速な避難を確保するための各種取組を位置づけます。

情報の発信・共有は、各種ハザードマップによる周知などを位置づけます。

次に、「第7章 計画の進捗管理」です。

本計画は、おおむね5年ごとに評価・検証し、その結果を踏まえ、必要に応じて誘導区域、誘導施設、誘導施策の見直しを行います。

また、本計画の施策の有効性を評価するため、第2章で設定した誘導方針ごとに、達成状況を評価する指標を設定します。

都市機能誘導に関する評価指標は、「都市機能誘導区域内の誘導施設及び誘導施設に準ずる施設の立地割合」です。

現況値は28%で、目標値は、各拠点における施設整備の進展等を踏まえ、35%以上に設定します。

居住誘導に関する指標は、「居住誘導区域内の人口密度」と「居住誘導区域内の人口割合」です。

第2章で設定した誘導方針の「人口減少、少子高齢化を見据えた居住誘導」は、人口集積を目指す方針であり、このまま何も対策を講じないと、効率的な都市経営と生活サービスの維持に必要な最低限度の人口密度である1

ha あたり 40 人を下回る見込みであることから、居住誘導区域内の人口密度と人口割合を指標とします。

人口密度の現況値は 1 ha あたり 59 人で、目標値は 1 ha あたり 40 人以上に設定します。

人口割合の現況値は 73% で、目標値は 79% 以上に設定します。

公共交通に関する指標は、「基幹的公共交通へのアクセス圏内の人口割合」です。

現況値は 71% で、目標値は 71% 以上に設定します。

防災に関する評価指標は、「災害リスクの高いエリア内の居住人口割合」です。

現況値は 13% で、目標値は 13% 未満に設定します。

立地適正化計画の案に関する説明は以上となりますが、最後に、今後のスケジュールを説明します。

本日ご説明した両計画の案につきましては、今月下旬から 12 月下旬にかけて、パブリックコメントを実施します。

その後、1 月 15 日に開催予定の令和 6 年度第 4 回都市計画審議会小委員会を経て、1 月 22 日に開催予定の都市計画審議会へ諮問し、3 月の三浦市議会において都市計画マスタープランの議決を得て、3 月末に、都市計画マスタープランの改定と、立地適正化計画の作成・公表を行う予定です。

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。

【出口委員】

松輪や金田、毘沙門方面は、都市計画マスタープランで海や緑の魅力を発信する交流ゾーンとしているものの、生活拠点は無いような感じになっているが、このままで良いのでしょうか。

【事務局】

海や緑の魅力を発信する交流ゾーンは、生活拠点が無いということではなく、自然環境を保全するとともに、例えば、宮川・毘沙門周辺、松輪・劔崎周辺、金田漁港周辺であれば、農業や水産業を支える人々が暮らす生活環境を維持するとしています。

【出口委員】

現状の生活環境の維持ということですが、確実に衰退していくと思います。例えば、維持するのであれば、このエリアに何か開発を誘導していかないと維持できないと思いますが、その辺りはいかがでしょうか。

【事務局】

市街化調整区域ですので、自然環境の保全と基幹産業を支える人々の生活環境を維持するという方針としており、市街化を図っていくというような記載はしていない状況です。

【出口委員】

市域の約70%が市街化調整区域ということで、集約していくことも分かりますが、例えば、説明資料26ページに記載のある油壺周辺も海や緑の魅力を発信する交流ゾーンを設定しており、元はマリンパークがあったところの周辺で、元々商業系の施設があった関係もあり、また、油壺線沿道の商業地もまだ残っているので、海や緑の魅力を発信しながら交流を図るゾーンとすることは分かります。一方で、金田、松輪、宮川、毘沙門といった東側は、公園などはあるにせよ、例えば、ジオパークのような自然の公園を造るなどの開発関係が無いまま、市街化調整区域だからそのままとするのでは、どんどん人がいなくなるだけです。

別の視点でいうと、金田、松輪、宮川、毘沙門も含めて、3千人から4千人くらいが住んでいますが、災害のリスクを考えたときに、例えば首都直下型の地震が発生すると、南側と東側の県道26号、県道215号が津波で被害を受けてしまうことも考えられます。その場合、三崎口周辺に行くルートとして、市道19号がありますが、これを、現状は市道ですが、災害対策ということで、先ほど災害対策の説明もありましたが、現状維持ではなくて前進させる何かがないと、東側に住んでいる方々は納得しないと思います。その辺りはいかがでしょうか。

【事務局】

繰り返しのになってしまいますが、東側は、市街化調整区域ということで自然を保全していくエリアです。これから人口が減っていく中、都市計画マスタープランや立地適正化計画では、今ある市街地で、道路や水道、下水道といったインフラなどに今まで資本を投入していたところについて、しっかりと維持し、人口を集約していこうという方針です。一方で、東側は、自然を保全するとともに、三浦市の大事な産業である農業や漁業はそこに住みながら営むことから、今の生活環境を維持できるようにしようというもので、自然と共生していくという大きな方向性で考えています。

【出口委員】

自然といっても、ほとんどが畑で、あとは海岸線、港です。東側は、西側も含めて全体的にですが、一大生産地なわけです。かつて三崎漁港がまぐろの生産で大変にぎわい、今も漁港拠点として残し、さらに観光も誘致していくということで、一つの拠点として三崎を継続させる。だけど、全体の行政機能やサービス関係は、引橋の中心核に持っていく。そうしたときに、東側にも、生産拠点としてひとつ拠点をつくってあげることにより、その拠点があるから市道 19 号を県道とし、説明資料の 20 ページに記載している、緊急輸送道路の確保、漁港施設の安全対策、復旧・復興に係る事前準備として防災機能の向上を図れることから、県に対して、市街化調整区域のところをどうかにかけてくださいという市からの要望は、今までなされているのでしょうか。

【事務局】

市街化区域にするというのは、区域区分ですので県の権限になりますが、大きな方針として、市街化を図るエリアと、東側のように自然を保全し市街化を抑制するエリアがあります。例えば、東側にポツンと市街化区域を定めても、そこに道路や下水道などの新たな投資をしていくということになります。市街化区域にするかどうかは面的に考えていく必要があります、市として、東側について市街化区域にしていこうという考えはございませんので、今まで県に対して市街化区域にしてくださいという要望は行っておりません。

【出口委員】

その結果、剣崎小学校が廃校となってしまったのですよ。要は、人がいなくなっただけからです。

市街化調整区域でも、人がいるような環境であれば、おそらく剣崎小学校は存続できた。全体的に人数が少なくなっているのだから、順番といえばそうかもしれませんが。とにかく、東側の剣崎小学校が最初に廃校になるということは、こちらで生活するのが不便だから。剣崎小学校の児童の保護者には、地元の農家や漁業者の方が多かったから今まで存続できたが、教育という環境が適正ではなくなったから、南下浦小学校に移るということです。これがもっと深刻化していくというビジョンしか見えないです。松輪や毘沙門、宮川方面の方々は、こちらにずっと住まわれているわけであって、どんどん東側の方々が不便な生活を強いられている未来しか見えないです。例えば、この東側の地域に、周辺の方々の商業施設や野菜を加工する大きな工場など、人が集まるような施設ができれば、この辺りが重視され、市道 19 号を県道に

して災害対策としての道路が整備されるのであれば、結果的に、観光や日常の生活もより便利になるのではないかと思います。そういった、市の現状を踏まえて変えていかねければならないというところは、都市計画が踏ん張っていかねければならないと思いますが、いかがでしょうか。

【事務局】

先ほどより、東側の地域振興等に関するご意見をいただいておりますが、私共も決して東側の地域を疎かにしているわけではございません。出口委員がおっしゃったとおり、こちらは、首都圏への食糧供給基地として非常にポテンシャルの高い農地がございます。そこを市街化区域としたとき、果たして営農しやすいのかという、意見が分かれるのではないかと思います。

市の特性として、市街化して発展すべき地域と、基幹産業が生産しやすく活動しやすくする地域とを色分けしているのが市街化区域と市街化調整区域でございます。都市計画マスタープランにおいては、決して東側の地域をないがしろにしているわけではなく、それぞれの地域特性にあわせた市の発展のしかたを整理しているものでございます。

市街化調整区域であるから剣崎小学校が廃校になってしまったとのことですが、児童数が多かった時も市街化調整区域であったわけですので、その議論はなかなか難しいと思います。

人口が減少していくのは、市街化区域と市街化調整区域という線引きだけではなく、時代の趨勢もあります。持続可能な都市としていくためには、開発だけが全てではなく、農業や漁業を守っていくことも重要な施策でございます。都市計画マスタープランでは地域の特性を踏まえた方向性を整理しておりますので、ご理解をいただければと思います。

【鈴木委員】

東側の地域を取り上げていただきありがとうございます。事務局の回答は言い訳にしか聞こえません。津波対策の関係で、学校を守るため、港を守るため、道路を守るため何が必要か、市街化調整区域だから何もできませんではない。漁業協同組合の立場としては、港を守りながら、学校も守り、道路も守り、何よりも人の命を守るために、最低限、間口漁港に、間口地区と江奈地区がありますが、そこに消波ブロックの整備をお願いしますと、5年以上前から訴えています。今年の県の予算説明会でも、説明はきれいごとにしただけで聞こえず、強く訴えました。こういった要望に対して応えてくれたことは1回もありません。ぜひ、こういったことの重要性を認識していただきたいと思っています。

【議長】

出口委員、鈴木委員からは、市街化調整区域の将来像というか、将来ビジョンというものが、もう少し具体的に見えてくるようなマスタープランになれば良いのではないかとというご意見がありました。

コンパクト・プラス・ネットワークのネットワークというところで、どう生活利便性を高めるか、今、県道 215 号は地域連携軸として位置づけられています。その中で、多様な交通サービスなどの方針が具体的にどのように適用されるのかというところで、実際に暮らしている方々が、より利便性の高い、移動性の高い暮らしができるのかが決まってくるので、そのあたりが、このマスタープランから読み取ることができれば良いと思います。

また、これは質問になりますが、先ほどのご意見に出ていた市道 19 号と、それから市道 18 号について、将来都市構造で市道 14 号は地域連携軸に位置づけられています。市道 19 号と市道 18 号は、災害時に大事だと思いますが、位置づけについてどう考えているのでしょうか。説明資料の 17 ページに道路の方針図があり、横軸として市道 18 号と市道 19 号の表示がされていますが、特に位置づけはないのでしょうか。

【事務局】

案では、現行の都市計画マスタープランと同じく、補助幹線道路という位置づけにしています。

【議長】

17 ページの道路の方針図の中では、しっかりと位置づけられています。少し位置づけは弱いかもしれませんが。マスタープランのこの表記だけでは災害時の機能は読み取りづらいようにも思います。

とても重要なご意見ありがとうございました。

【千田委員】

マスタープランの中では、電柱の地中化というのは入ってこないという認識でよろしいでしょうか。

【事務局】

電柱の地中化というのは、個別事業の道路事業の計画に記載しており、マスタープランはそれら関係する計画と整合を図るようにしています。

【議長】

高梨委員お願いいたします。

【高梨委員】

私は、飯森区の区長をしております。100年前ぐらい前は30世帯ぐらいでした。今は450世帯ぐらいで、毎年、孤立死があります。飯森区は、歩いて医療機関があり、スーパーマーケットがあり、市役所があり、市内では恵まれた区だと思っています。

目標年次の令和27年には、区の皆さんも歳を経ています。区の人たちも介護が必要でない人でも簡単に移動する手段があればいいと思います。移動することで地域の中でも孤立死しないで済むかと思います。将来、孤立しないためのものがあればいいかと思いました。将来、やさしく移動できる手段があればいいと思います。

【議長】

都市計画マスタープランの目標年次は、令和27年ですので、そこに向かって公共交通として多様なニーズへの対応ということの記載があります。それに加えて、今いただきましたご意見のようなパーソナルな移動手段が今後あるかもしれません。そのあたりはマスタープランに記載していると思います。ありがとうございます。それでは、中西委員お願いいたします。

【中西委員】

小委員会の委員長ということで、少し状況報告と補足説明させていただきます。

拠点の位置づけについては、小委員会でも議論しており、難しいものです。全体を見渡したとき、拠点で「何かをやります」と記載すると直ちに行えるものでもなく、現状として三浦市の自然を大事にし、ある種の売りにしていくときに、どう位置付けていくかということを考えていくことは厳しいことをご理解いただければと思います。

出口委員のおっしゃるとおり「何を維持するのか」という言葉の捉え方は、難しいと思います。

一方で、開発の可能性を記載は厳しいかと思います。なぜかと申し上げれば施設をつくれば、それに対する経済効果を生むかという点で難しく、何かアイデアに富んだことでないと難しいと思います。

逆に、都市マスを作成し、このとおりにならなければならないとは思ってはいません。地域の方からのアイデアがあって、地域のビジョンが出てきて、それを都市マスにフィードバックするなど柔軟な対応が必要かと考えています。

つづいて、道路について、全体を広く見たかという小委員会では弱かったかもしれませんが、しっかりとしたデータ分析して作り込んでいます。

現状は、小委員会で計画の熟度はあがってきており、細かい言葉の整理段階かと思っています。皆様のご意見をいただきながら、もうひと踏ん張りかと思っていますので、事務局と相談し対応していきたい思います。

【出口委員】

自然の保全というのは理解できますが、現状は放置だと思います。27 ページの「豊かな自然環境を活かし、市内外から訪れる人々との交流」ということが引っかかっていました。東側地域でも自然を活かした何かができるのであれば、開発のイメージがわきますが、この内容では現状のままとしか見えなかったもので、意見させていただきました。油壺周辺はもともとのイメージがあり、今回の案でも「地域の観光資源を活かしたリゾート性の商業地として」という言葉があるのですが、これと対比して東側はなぜできないのかという疑問がありました。

【中津委員】

意見・感想になります。まず、都市マスからにあります。2 ページの案作成までの経緯で令和 5 年 12 月 27 日に現行都市マスの評価・検証とあります。改正するとき非常に重要なポイントになります。どういう状況だからどのように変更するかを明確に表現してもらいたいと思いました。評価検証の結果が、今の案のどの部分になっているのか知れるといいかと思いました。

4 ページですが、三浦市総合計画に即すとなっていますが、景観審議会でも総合計画の「人・まち・自然」の 3 本柱をイメージしながら活動指針をつくっています。この 3 本柱が、この計画のどの部分に反映しているのかがわかりにくく、他の計画でもそうですが、「人・まち・自然」が根底の流れにあるようなまとめとなっていればいいかと思いました。私はこの「人・まち・自然」の中で特に、人が大事だと思っていて、人のことをどのように考えているのかと思いました。本日も傍聴人がいないこと、市民説明会では、1 名、5 名、参加者なしとなっていますが、どのような広報をされたのか気になります。住民の方一人ひとりが意識してもらうようなことがまち全体が良くなると考えています。このようなことを市民に広く知ってもらうこと、当然、人の中には子供たちが含まれており、都市マスでの目標年次が 20 年後ということは、今の小学生が大人になって、このまちはよかったなと思うようなことがあるような考えが都市計画にもあって、このような考え方や作った計画を広く知ってもらうことが重要だと思います。

【議長】

これは意見ということでよろしいですね。広く多くの方に見てもらおうというのは重要で伝わったと思います。

都市計画マスタープランと立地適正化計画は以上でよろしいでしょうか。様々なご意見がありましたが、もう1回小委員会がありますので、そちらでよろしく願いしたいと思います。

次に、報告事項2「第8回線引き見直しの取組状況について」事務局より説明をお願いいたします。

— 報告事項 —

報告事項2 第8回線引き見直し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、報告事項2「第8回線引き見直しの取組状況」、について説明いたします。

第8回線引き見直しに係る取組については、今年5月に、県が決定する「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」などについて、本審議会にご報告を行い、6月に案の申出を行いました。

9月に、県決定案件及び、線引き変更に伴う用途地域などの市決定案件について、素案の閲覧を行ったところ、県決定案件の「区域区分」について、公述の申出がありましたので、11月14日に公聴会が開催されました。

公聴会は、公述人は1名で、自己所有地について市街化区域から市街化調整区域に変更してほしいというものでした。

この意見に対しては、今後、県が意見に対する考え方を取りまとめ、県都市計画審議会に報告する予定となっています。

令和7年度は、県決定案件と市決定案件ともに、案の法定縦覧、都市計画審議会を経て、冬頃の都市計画変更告示を予定しています。

【事務局】

ありがとうございます。

ただいまの説明に関しまして、ご意見等がございましたら、お願いいたします。

【議長】

よろしいですか。

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、次回の審議会は来年 1 月 22 日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。