

4. 土地利用

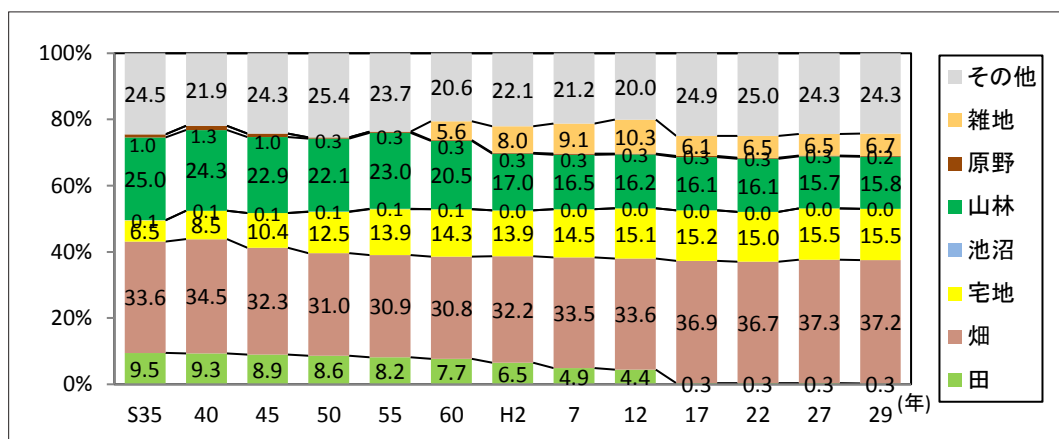
(1) 市街化の変遷と土地利用

【現況】

- ・三浦市には、100箇所近い埋蔵文化財や遺跡があり、地理的条件や温暖な気候などから、昔から生活を営む場所として選ばれてきたことがうかがえます。
- ・中世の三浦は、三浦一族興亡の歴史でもあり、源頼朝も訪れた歌舞島や三浦一族終焉の地となった油壺など、歴史的な背景のある場所も多く存在します。
- ・江戸時代に入ると江戸湾（東京湾）の入口に位置することから港町として賑わい、まちづくりが進みました。
- ・こうして三浦市の市街地は、三浦海岸や三崎など海岸沿いから形成されてきました。その後、昭和40年代の高度成長期には鉄道の延伸や三崎港や初声の埋立てが行われ、市街地が拡大しました。
- ・市全体での土地利用をみると、田、畑、山林、原野が50%を超えて緑豊かな環境で、宅地は15%程度となっています。（図1-4-1、図1-4-2参照）
- ・住宅は、三崎地区、三浦海岸駅・三崎口駅周辺に集中して立地し、店舗は、三崎下町・城ヶ島、初声入江、三浦海岸駅周辺、主要道路沿線（国道134号、県道26号ほか）に多く立地しています。公共施設等は、三崎下町周辺、三崎上町、三浦海岸駅周辺、下宮田入江周辺に多く立地している状況にあります。

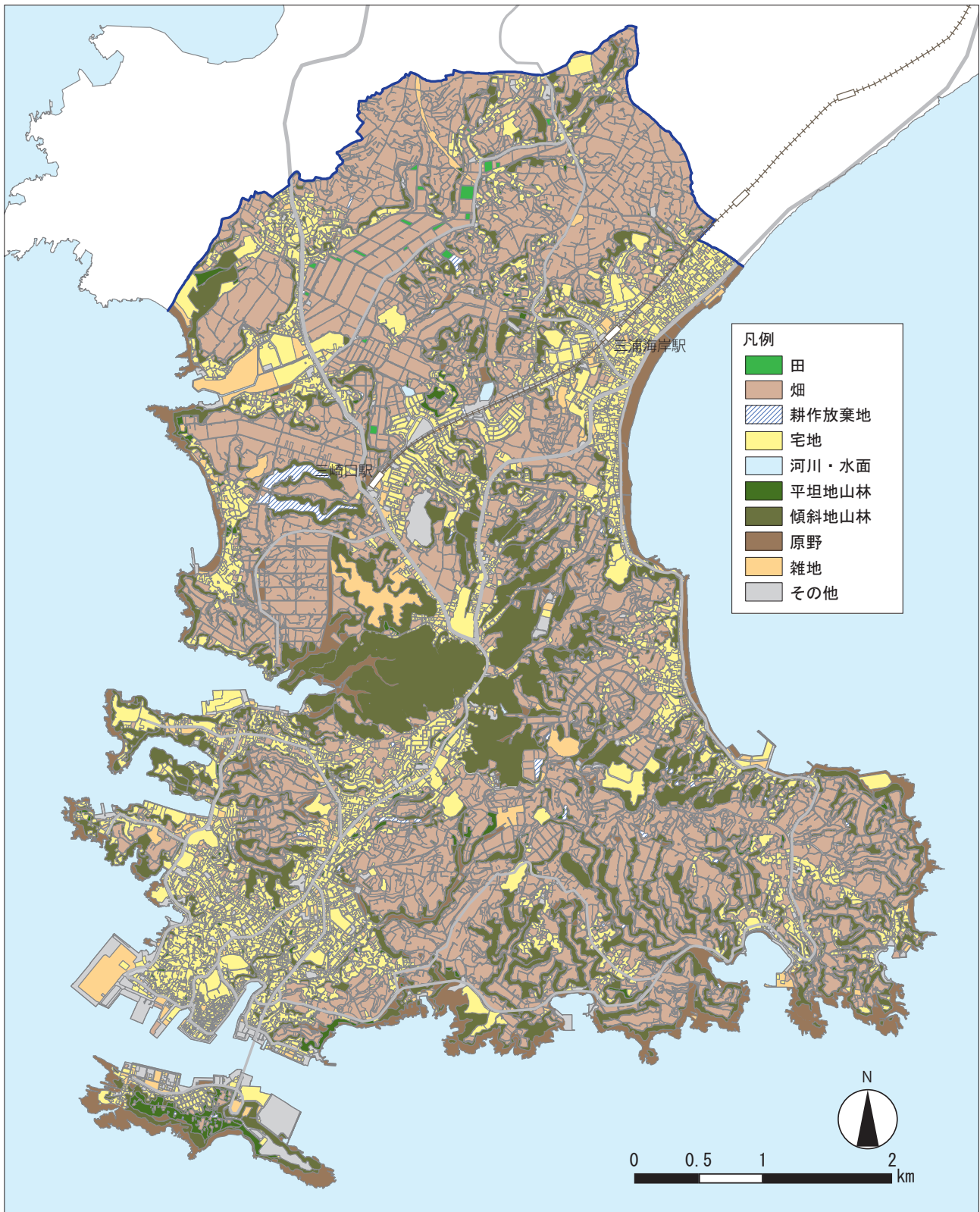
【課題】

- ・利活用が望まれるエリアとして、二町谷地区、引橋地区、城山地区、三戸小網代地区、入江地区があり、活性化につながる土地利用が求められています。
- ・二町谷地区については、漁港の多目的利用を含めて海業振興を目指す用地利用が求められています。
- ・引橋地区及び城山地区については、公共施設の集約化とともに、周辺状況を踏まえた用地の利活用が必要となっています。



出典：三浦市統計書

■ 図1-4-1 土地利用の推移



出典：平成28年度三浦市都市計画基礎調査より作成

■図 1-4-2 土地利用の現況

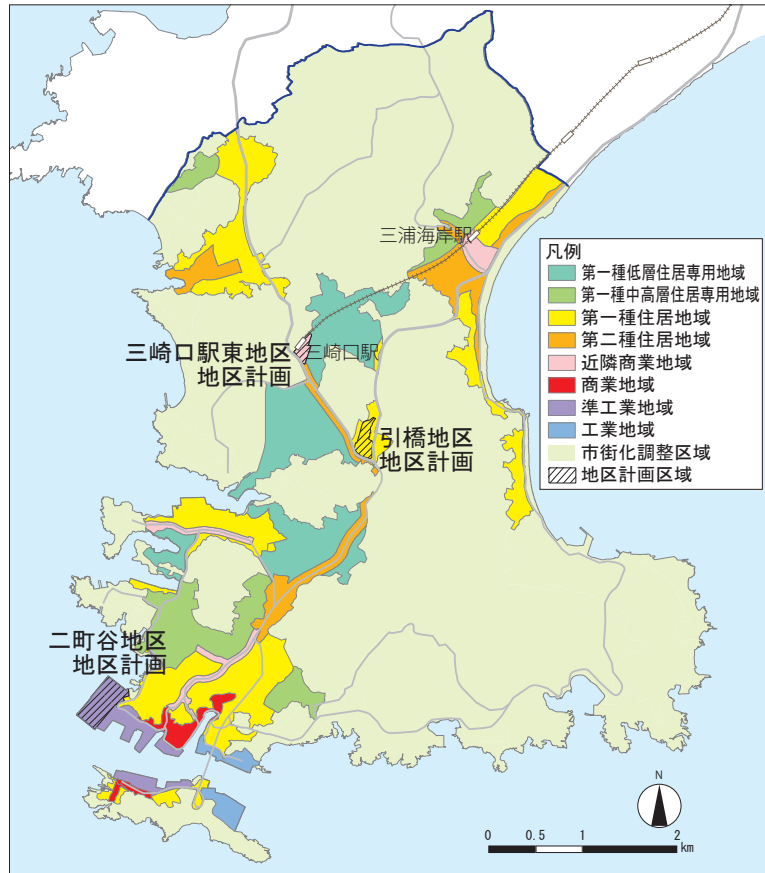
(2) 区域区分等

【現況】

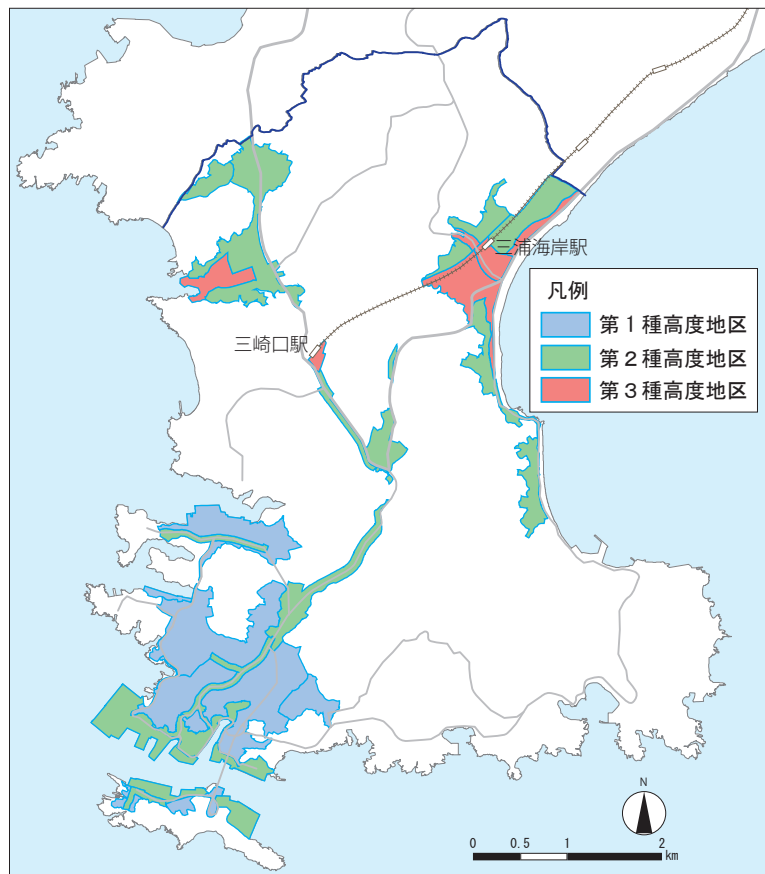
- ・三浦市は、全域が都市計画区域になっており、市街化区域と市街化調整区域に区分されています。市街化区域では、「用途地域」や「高度地区」などの都市計画が定められています。(図 1-4-3、図 1-4-4 参照)
- ・また、地区の特性に応じてルールを定めた「地区計画」が、「二町谷地区」、「三崎口駅東地区」、「引橋地区」において定められています。

【課題】

- ・人口の減少や高齢化に対応し、健康で、安心で、快適な生活環境であり続けられるよう、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地することが望まれます。そのために市街化調整区域内の必要なエリアについては、市街化区域への見直しを検討することが必要になっています。
- ・複数の「用途地域」が接合している等により、建築物の立地環境に弊害が生じている地区については、「用途地域」を適正に見直しすることが必要になっています。
- ・その地域にふさわしい土地利用を促進していくため、「地区計画」等を活用するとともに、状況に応じて地区計画等を見直していくことも必要になっています。



■図 1-4-3 用途地域等



■図 1-4-4 高度地区