

三浦市風致保全方針

平成 27 年 7 月

三 浦 市

《 目 次 》

1	風致保全方針の作成の趣旨P1
2	風致地区の指定の変遷等P1～P2
3	風致を維持すべき土地の状況及び区域P2～P3
4	段階規制（種別指定）等の考え方P4
5	風致を維持・創出するための施策の方針P5
6	行為の規制と主な許可基準P6～P7
※	附図P8

1 風致保全方針の作成の趣旨

三浦市（以下、「本市」という。）は、三方を海に囲まれ、隆起と海食による台地と谷戸が織りなす変化に富んだ地形と、砂浜、岩礁や海食崖など様々な海岸線を有したまちです。豊かなみどりと農業の営みが一体となった農村風景や美しい海岸線と漁業の営みが一体となった海辺の風景、また、首都圏にありながら小網代の森をはじめとする自然豊かな環境が残っています。

こうした自然豊かな環境に恵まれた本市のなかでも、特に良好な自然的要素に富んだ海岸線やその背後地については、これらの維持、保全のため、風致地区の指定がなされました。古くは昭和10年の油壺風致地区の指定にはじまり、これまでの変遷を経て、市内には6つの風致地区が指定されることにより、本市の自然的景観の維持や緑豊かな市街地の形成に寄与してきました。

この風致地区の指定面積は約904ヘクタールと広範囲にわたり、市域面積の約3割に相当します。これら6つの風致地区は、各々多様な社会的条件、地区特性等を有しています。このため、地域の実情に応じたきめ細かな対応を図ることが風致の維持・保全において必要になります。

そこでこのたび、「三浦市風致保全方針」を定めるものとし、風致を維持すべき土地の状況及び区域、段階規制の考え方、維持・創出するための施策の方針等を明らかにするとともに、風致地区制度の的確な運用を図ろうとするものです。

なお、都市計画に係る上位計画の改定等や社会経済状況の変化を踏まえ、風致地区の見直しが行われた際には、本方針についても併せて見直しを行うものとします。

2 風致地区の指定の変遷等

以下には、6つの風致地区の指定の変遷、指定する土地の区域、指定面積について、一覧にまとめています。なお、各風致地区の位置は、別添附図に示します。

■指定の変遷一覧表

風致地区の名称	当初指定年月日	最終変更年月日
油壺風致地区	昭和10年8月17日	昭和56年12月25日
城ヶ島風致地区	昭和27年1月30日	平成27年7月31日
下浦海岸風致地区	昭和31年1月27日	平成27年7月31日
松輪・毘沙門風致地区	昭和31年1月27日	平成27年7月31日
黒崎風致地区	昭和31年1月27日	平成27年7月31日
和田風致地区		平成27年7月31日

■風致地区を定める土地の区域一覧表

風致地区の名称	風致地区を定める土地の区域
油壺風致地区	海外町、尾上町、三崎町諸磯、三崎町小網代
城ヶ島風致地区	三崎町城ヶ島
下浦海岸風致地区	南下浦町上宮田、南下浦町菊名、南下浦町金田
松輪・毘沙門風致地区	南下浦町松輪、南下浦町毘沙門、三崎町六合、宮川町、晴海町
黒崎風致地区	初声町三戸、初声町下宮田
和田風致地区	初声町入江、初声町和田

■風致地区の面積一覧表

風致地区の名称	合計面積	第1種風致地区	第4種風致地区
油壺風致地区	約 254ha	約 67.3ha	約 186.5ha
城ヶ島風致地区	約 57ha	約 55.4ha	約 1.3ha
下浦海岸風致地区	約 150ha	約 56.0ha	約 94.0ha
松輪・毘沙門風致地区	約 326ha	約 147.5ha	約 178.6ha
黒崎風致地区	約 80ha	約 33.4ha	約 47.0ha
和田風致地区	約 37ha	約 14.6ha	約 22.8ha
合 計	約 904ha	約 374.2ha	約 530.2ha

※合計面積の表記は、少数点以下を四捨五入

3 風致を維持すべき土地の状況及び区域

市内に指定される6つの風致地区について、次のとおり、風致を維持すべき土地の状況及び区域を明らかにすることにより、各風致地区の維持・保全を図ることとします。

○ 油壺風致地区

- ・ 本市西側相模湾に面し、北側は黒崎風致地区との連続性を有しています。
- ・ 海岸線はリアス式海岸の特色を有した入江、荒崎の海岸線を主軸とした優れた海岸景観と眺望が広がっています。特に油壺湾は、奇礁奇石に富んだ切り立った断崖に自然性の高い常緑広葉樹の斜面樹林が形成されており、マリナーとみどりが調和した景観はかながわの景勝50選に選定されています。
- ・ 油壺湾周辺には、油壺の象徴となる三浦一族終焉の地となった新井城跡などの文化財や近代の研究施設である東京大学の三崎臨海実験所や国土地理院の油壺験潮所が立地するなど、景観、歴史等において特徴を有しています。

○ 城ヶ島風致地区

- ・ 本市最南端に位置し、その海岸線は極めて風光に富み、多くの地層や奇石がみられ、特に城ヶ島西岸の灘ヶ崎は特有の地形をなしています。
- ・ 城ヶ島南岸については、断崖と磯が続く地形となっており、赤羽根海岸の断崖地には、ウミウ、ヒメウが越冬を目的に飛来し、留鳥として生息しているクロサギの生息地として、県指定の天然記念物になっています。また、長い年月をかけて波浪、風雨等に浸食された自然海蝕の馬の背洞穴があります。
- ・ 城ヶ島東部から中央部においては、県立城ヶ島公園が風致公園として開園され、市民や観光客に親しまれています。

○ 下浦海岸風致地区

- ・ 本市東側東京湾に面し、南側は松輪・毘沙門風致地区との連続性を有しています。
- ・ 広大な白砂よりなる海岸線を有し、なかでも三浦海岸は長大な自然美をなし、夏季は、一大海水浴場が開設されるなど、本市を代表する海辺レクリエーションの砂浜として活用されています。
- ・ 丘陵部は、本市を特徴づける台地と谷戸が織りなす変化に富んだ地形を有しており、台地には農地が広がっています。

○ 松輪・毘沙門風致地区

- ・ 本市南側太平洋に面し、北側は下浦海岸風致地区との連続性を有しています。
- ・ 海岸線は、下浦海岸のなめらかな砂地とは異なり、断崖がつづく中に剣崎等の岬と江奈湾や毘沙門湾、宮川湾等の入江が形成される複雑に入り組んだ海岸線を形成し、剣崎、盗人狩についてはかながわの景勝50選に選定されています。
- ・ 丘陵部は、本市を特徴づける台地と谷戸が織りなす変化に富んだ地形を有しており、台地の上には農地が広がっています。

○ 黒崎風致地区

- ・ 本市西側相模湾に面し、南側は油壺風致地区との連続性を有しています。
- ・ 小網代湾には深い入江が形成され、常緑広葉樹二次林を主体とする斜面樹林が形成されています。また、丘陵を基調とする優れた海岸景観を形成しており、相模湾に臨んで眺望が広がっています。
- ・ ポケットビーチ状の三戸海岸や黒崎の鼻の岬により、海岸線が形成されています。

○ 和田風致地区

- ・ 本市西側相模湾に面し、北側は横須賀市の荒崎風致地区との連続性を有しています。
- ・ 白砂、荒磯の和田浜や長浜の海岸の背後には松枯れが進行するなか、クロマツ林が残っています。さらに、海岸は岩礁や砂浜・海崖により形成される横須賀市の荒崎海岸と連続しています。

4 段階規制（種別指定）等の考え方

◇ 種別の定義

各風致地区の土地の状況に応じてできるだけ規制の内容に段階を設け、地域に即した規制を定めるために、次のとおり種別の定義を位置づけます。

■ 種別の定義一覧表

※三浦市風致地区条例第4条の規定

種別	種別の定義
第1種風致地区	特に良好な自然環境を有し、その保全を図るため、建築物の建築等を規制する必要がある土地の区域
第2種風致地区	良好な自然環境を有し、又は周辺に特に良好な自然環境が存し、これらの自然環境と調和した土地利用がされるよう建築物の建築等を規制する必要がある土地の区域
第3種風致地区	周辺に良好な自然環境を有し、現に存する自然環境又は周辺の良好な自然環境と調和した土地利用がされるよう建築物の建築等を規制する必要がある土地の区域
第4種風致地区	自然環境の維持若しくは復元が図られ、又は周辺の自然環境と調和した土地利用がされるよう建築物の建築等を規制する必要がある土地の区域であって、第1種風致地区、第2種風致地区及び第3種風致地区以外の区域

◇ 段階規制（種別指定）の考え方

市内に指定される6つの風致地区については、それぞれの地区の土地の状況に応じ、次の段階規制の考え方にに基づき種別を指定します。

- ・ 自然海岸（岩礁、砂浜等）や背後の樹林地については、特に優れた自然環境を有しており、その連続性に配慮した上で一帯として維持・保全を図る必要があるため、第1種風致地区に指定します。
- ・ 農地及びその縁辺部の樹林地については、自然環境の維持若しくは復元を図る必要があるため、第4種風致地区に指定します。また、既存集落においては、周辺の農地及び樹林地と調和した土地利用がされるよう第4種風致地区に指定します。
- ・ 住宅地については、自然環境に富んだ住宅地の形成を推進するため、また、背後の樹林地と調和した土地利用がされるよう第4種風致地区に指定します。
ただし、特に風光明媚な自然海岸や樹林地に隣接する地区については、一帯として維持・保全を図る必要があるため、第1種風致地区に指定します。
- ・ 沿道商業地及び工業地については、自然環境の維持若しくは復元を図るため、周辺の自然環境と調和した土地利用がされるよう第4種風致地区に指定します。

5 風致を維持・創出するための施策の方針

次のとおり、風致を維持・創出するための施策の方針を定めます。

- 半島の輪郭を形づくっている岬や広く分布する岩礁地帯、入江、砂浜、干潟と変化に富んだ自然海岸は、本市特有の自然環境です。
このため、背後地における個別の建築行為等については、周辺の自然環境との調和に配慮するよう誘導します。

- 台地に複雑に入り組んだ谷戸やそこに残された斜面樹林は、本市特有の自然環境です。
このため、木竹の伐採や土地の形質の変更等の行為については、みどりの連続性に配慮するよう誘導します。

- 住宅地及び既存集落においては、遵守すべき規制などの風致地区制度の周知を図ることにより、市民の協力を得ながら、自然環境との調和の取れた緑豊かな住宅地等の形成を目指します。

- 周辺の土地利用との調和が求められる区域における開発行為については、三浦市まちづくり条例や三浦市景観計画との連携を図りながら、地形の改変を極力抑制し、既存樹木の保全等を誘導します。

- 自然的環境を保全する他の諸制度との連携や隣接する風致地区との連続性に配慮することにより、市内における風致環境の維持・創出を図ります。

6 行為の規制と主な許可基準

風致地区内における行為の規制内容については、都市計画法第 58 条により、政令で定める基準に従い、各地方公共団体が条例で定めることができるとされており、三浦市風致地区条例第 8 条においては、以下の①～⑧の行為について必要な規制を行うことで、都市の風致の維持を図っています。

① 建築物の新築、増築、改築又は移転

主な許可基準：建築物の位置、形態、意匠などが周辺の風致と調和すること。

※建築物の高さ、建蔽率及び壁面の後退距離に関する許可基準（表 1 参照）

※建築物の建築、宅地の造成等における緑地の割合の許可基準（表 2 参照）

② 工作物の新築、増築、改築又は移転

主な許可基準：工作物の位置、規模、形態及び意匠が周辺の風致と調和すること。

③ 建築物・工作物の色彩の変更

主な許可基準：変更後の色彩が、周辺の風致と調和すること。

④ 宅地の造成、土地の開墾その他土地の形質の変更

主な許可基準：高さ 5 メートル以上ののりを生じる切土又は盛土を生じないこと。

適切な植栽・保全により緑地を確保すること。

※建築物の建築、宅地の造成等における緑地の割合の許可基準（表 2 参照）

⑤ 木竹の伐採

主な許可基準：当該伐採の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致を損なうおそれが少なく、かつ、建築物や工作物の新築、宅地の造成などを行うための必要最小限度の伐採及び森林の択伐等に該当すること。

⑥ 水面の埋立て又は干拓

主な許可基準：植栽を行うこと等により埋立て後の地ぼうが周辺の風致と調和すること。

⑦ 土石の類の採取

主な許可基準：採取の方法が露天掘りでなく、かつ、周辺の風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

⑧ 屋外における物件の堆積

主な許可基準：周辺の風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

■表 1 : 建築物の高さ、建蔽率及び壁面の後退距離に関する許可基準

許可基準の項目		第1種風致地区	第2種風致地区	第3種風致地区	第4種風致地区
建 蔽 率		20%以下	40%以下	40%以下	40%以下
建 物 の 高 さ		8m以下	8m以下	10m以下	15m以下
壁 面 後 退 距 離	道 路 側	3m以上	1.5m以上	1.5m以上	1.5以上
	道 路 以 外	2m以上	1 m以上	1 m以上	1 m以上

■表 2 : 建築物の建築、宅地の造成等における緑地の割合の許可基準

		第1種風致地区	第2種風致地区	第3種風致地区	第4種風致地区
市街化区域	行為面積500㎡以上	20%以上	20%以上	20%以上	20%以上
	行為面積500㎡未満	10%以上	10%以上	10%以上	10%以上
市街化調整区域	行為面積500㎡以上	50%以上	40%以上	30%以上	20%以上
	行為面積500㎡未満	25%以上	20%以上	15%以上	10%以上

附图

