

平成 23 年度第 2 回三浦市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 平成 24 年 3 月 28 日（水） 14 時 30 分～16 時 30 分
- 2 場 所 潮風スポーツ公園 管理棟 2 階会議室 A、B
- 3 議 案
 - (1) 議案 1 三浦都市計画道路の変更に係る意見照会について
- 4 報告事項
 - (1) 報告事項 1 生産緑地地区の処理方針について
 - (2) 報告事項 2 その他（事務局提案事項）
 - ア 三崎口駅東地区地区計画の現状と課題について
- 5 出席者
 - (1) 委 員 柳沢委員、星野委員、鈴木伸治委員、草間委員、石原委員、小林委員、松原委員、鈴木祥一委員、川崎委員（計 9 名出席）
（中村委員、結城委員、大井委員、鈴木（明）委員 4 名欠席）
 - (2) 事務局 加藤都市部長、大滝計画整備課長、藤原総合都市計画担当課長、中村主査、藁谷主任、土屋主任、坪井主事
 - (3) 傍聴人 0 名
- 6 議案等関係資料
 - (1) 議案 1 三浦都市計画道路の変更に係る意見照会について
（計画書、理由書、都市計画道路の見直し概要等）
 - (2) 報告事項 1 生産緑地地区の処理方針について
関係資料
 - (3) 報告事項 2 その他（事務局提案事項）
三崎口駅東地区地区計画の現状と課題について
関係資料
- 7 議 事
 - ・ 定刻に至り、事務局（加藤都市部長）より、本日の資料に係る説明後、開会を宣言しました。
 - ・ 出席者が過半数（13 名中 9 名出席）に達し、本審議会条例第 6 条第 2 項

- 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、傍聴申出がなかった旨を報告しました。
 - ・ 柳沢会長が議長となり、議事録の署名委員として、松原委員と川崎委員を指名しました。
 - ・ 議案1の審議に先立ち、吉田市長から会長へ諮問書を渡しました。各委員へは、事務局から諮問書(写し)を配布しました。

一 議案一

議案1 三浦都市計画道路の変更に係る意見照会について

- ・ 資料に基づき、事務局より次の説明を行いました。
- 三浦都市計画道路の変更に係る意見照会について
- ・ それでは、議案1『三浦都市計画道路の変更に係る意見照会』について、説明いたします。
 - ・ 案件は、平成24年3月1日付けをもって、県知事より市長あてに意見照会がありました『三浦都市計画道路の変更』に係る三浦市の意見について、ご審議いただくものです。
- 都市計画道路の位置関係について
- ・ はじめに、位置関係について説明いたします。
 - ・ スクリーンには、北から、三浦海岸駅、三崎口駅、引橋交差点、油壺入口交差点、三浦市役所の位置をお示ししております。
 - ・ 赤枠で囲まれた範囲を拡大します。
 - ・ お手元にはスクリーンと同様の資料をお配りしておりますので合わせて、ご覧下さい。
 - ・ オレンジ色の路線が「上宮田金田三崎港線」です。北条湾東側、椿の御所バス停付近を起点とし、西岩堂埋立地入口付近を終点とする都市計画道路です。
 - ・ 次に「花暮通り矢線」です。三崎港ロータリーを起点とし通り矢バス折り返し場を終点とする都市計画道路です。
 - ・ こちらが「油壺線」です。油壺入口交差点付近を起点とし京急油壺マリパーク付近を終点とする都市計画道路です。
 - ・ 最後に、「横須賀三崎線」です。三崎港ロータリーを起点とし三崎口駅北側付近を終点とする都市計画道路です。
 - ・ 以上、四路線三つの案件について、説明をいたします。
- 上宮田金田三崎港線及び花暮通り矢線の都市計画変更について
- ・ それでははじめに「上宮田金田三崎港線」及び「花暮通り矢線」の都市

計画変更について説明します。

- ・ 赤枠で囲まれた範囲を拡大します。
- ・ 「上宮田金田三崎港線」、「花暮通り矢線」これらの二路線の見直し内容については、今年度8月に開催した第一回都市計画審議会での報告内容と変わりはありません。
- ・ これら二路線のうち、緑色で表示している三崎港ロータリーから城ヶ島線との接続部までの区間は、三崎下町地区の活性化に寄与する路線として、また、隣接する都市計画道路ネットワーク上においても必要性が高いため、存続することとし、二路線を統合し、名称を「三崎向ヶ崎線」に改めます。
- ・ スクリーン紫色で表示しているその他の区間はそれぞれ廃止します。

○三崎向ヶ崎線の計画書について

- ・ こちらは計画書です。
- ・ 路線名は、3・5・3号三崎向ヶ崎線です。
- ・ 起点は三浦市三崎三丁目、終点は三浦市向ヶ崎町、延長は約1,350m、幅員は12mです。
- ・ 車線の本数は、都市計画法施行令の一部を改正する政令に伴い、新たに2車線と定めます。

○三崎向ヶ崎線の理由書について

- ・ 理由書です。
- ・ 三浦市では、路線及び区間毎に必要性の検証を行い、平成21年度に「都市計画道路の見直し方針」を作成しました。
- ・ この見直し方針に基づき、関係機関と調整をしながら詳細に検討した結果、この度の変更を行うものです。

○油壺線の都市計画変更について

- ・ 次に、「油壺線」の都市計画変更について説明します。
- ・ 赤枠で囲まれた範囲を拡大します。
- ・ 「油壺線」の見直し内容については、今年度8月に開催した第一回都市計画審議会での報告内容と変わりはありません。
- ・ スクリーン紫色で表示している起点付近の未着手区間については、現道の県道216号が代替機能を有しているため、廃止とします。
- ・ この廃止に伴い、「横須賀三崎線」との接続部は、青色で表示している現道、県道216号の区間を新たに「都市計画道路油壺線」として位置付けます。
- ・ スクリーン緑色で表示しているその他の区間は、油壺地区や「都市計画道路西海岸線」とのネットワークを有しているため必要性が高く、存続とします。

○油壺線の計画書について

- ・ こちらは計画書です。
- ・ 路線名は、3・6・4号油壺線です。
- ・ 起点は三浦市三崎町諸磯字奥縄、終点は三浦市三崎町小網代字城ノ内
- ・ 延長は約2,100m、幅員は8mです。
- ・ 車線の数、新たに2車線と定めます。

○油壺線の理由書について

- ・ こちらは理由書です。
- ・ 三浦市では、路線及び区間毎に必要な性の検証を行い、平成21年度に「都市計画道路の見直し方針」を作成しました。
- ・ この見直し方針に基づき、関係機関と調整をしながら詳細に検討した結果、この度の変更を行うものです。

○横須賀三崎線の都市計画変更について

- ・ 最後に「横須賀三崎線」の都市計画変更についてご説明いたします。
- ・ このうち今回変更する箇所を含む赤枠で囲われた範囲を拡大します。
- ・ スクリーン青色で表示している「横須賀三崎線」は、三崎港ロータリーを起点とし、三崎口駅の北側付近を終点とする延長約5,620m、代表幅員12mの路線です。
- ・ 当該路線については、見直し方針において存続路線として位置づけておりますが、現在、変更手続きを行っている「油壺線」との交差部における隅切りの廃止と併せて、平成22年2月8日付けで廃止した市決定路線、「上原水位戸線」、「白須諸磯線」、「諏訪浜諸磯線」との交差部における隅切りの廃止を行うものです。

○横須賀三崎線の隅切りの廃止について

- ・ それでは、赤枠で囲われた範囲、「油壺線」と「旧上原水位戸線」との交差部を例に、具体的な変更内容について説明します。
- ・ 紫色で表示している都市計画道路は、先ほどご説明した「油壺線」の廃止区間です。
- ・ 黄色で表示しているのは、「都市計画道路横須賀三崎線」です。
- ・ この二つの路線の交差部には、赤色で表示している隅切りが設けられており、この隅切りは上位路線である「横須賀三崎線」の都市計画区域です。
- ・ また、既に廃止された「上原水位戸線」と「横須賀三崎線」との交差部にも、同様に隅切りが設けられており、この区域も「横須賀三崎線」の都市計画区域です。
- ・ このため、この度の県決定路線の都市計画変更手続きに併せ、当該隅切りを廃止します。

- ・ 同様に、「旧白須諸磯線」との交差部 1 箇所と「旧諏訪浜諸磯線」との交差部 2 箇所の隅切りについても廃止します。

○横須賀三崎線の計画書について

- ・ こちらは計画書です。
- ・ 路線名は、3・5・1号横須賀三崎線です。
- ・ 起点は三浦市三崎五丁目、終点は三浦市初声町下宮田字仲田、延長は約 5,620m、幅員は 12mです。
- ・ 車線の数、新たに 2 車線と定めます。

○横須賀三崎線の理由書について

- ・ こちらは理由書です。
- ・ 三浦市では、路線及び区間毎に必要な性の検証を行い、平成 21 年度に「都市計画道路の見直し方針」を作成しました。
- ・ この見直し方針に基づき、関係機関と調整をしながら詳細に検討した結果、この度の変更を行うものです。
- ・ 以上が三つの都市計画変更の計画案です。

○計画案確定に至るまでの経緯と今後の手続きについて

- ・ それでは、最後に本計画案が確定するまでの経緯と今後の手続きについて、説明します。
- ・ はじめに都市計画説明会の開催状況です。
- ・ 「三崎向ヶ崎線」については、平成 23 年 11 月 2 日に青少年会館で開催し、来場者は三名でした。
- ・ 「油壺線」については、11 月 4 日に名向小学校で開催し、来場者は五名でした。
- ・ いずれも、主な質問としては、現道の維持管理に関する事、都市計画変更の内容に関する事、変更・廃止される時期に関する事などで、変更に関する反対意見は、特にありませんでした。
- ・ 市では都市計画説明会開催後に、県に対して「三崎向ヶ崎線」及び「油壺線」について案の申出を行いました。
- ・ 県ではこれを受け、都市計画の素案を作成し二つの案件について、1 月 6 日から 27 日までの三週間、県都市計画課及び三浦市計画整備課において、素案の閲覧、公述の受付を行いました。
- ・ その結果、両路線とも閲覧者はなく、公述の申出もありませんでした。
- ・ 公述の申出がありませんでしたので、都市計画公聴会は中止となりました。
- ・ 横須賀三崎線については、1 月に県へ案の申出を行いました。
- ・ なお、都市計画変更の周知につきましては、県との調整の上、隅切りにかかる権利者に対して、個別訪問を行いお知らせしました。

- ・ 県では2月に三つの案件について、それぞれ都市計画変更の原案を確定しました。
- ・ その後、3月1日付けで県から市に対し意見照会が行われました。
- ・ 市では、これを受け本日の審議会に諮問したものです。
- ・ 県からの意見照会に対しましては、本審議会でご審議をいただき、それを市の意見として県に回答する予定です。
- ・ 県は、この5月に予定している二週間の法定縦覧の結果及び本市からの意見を添えて、夏頃に開催する県都市計画審議会へ付議する予定と聞いております。
- ・ 以上、『三浦都市計画道路の変更に係る意見照会』についての説明を終わります。
- ・ ご審議のほど、よろしく願いいたします。

- ・ 事務局からの説明後、次の質疑応答がありました。

【議長】

それでは、三浦都市計画道路の変更に係る意見照会についてご意見はありませんか。

【鈴木伸治委員】

事実確認をしたいのですが、油壺線の一部廃止、新規追加についてです。交差点のところで渋滞が生じていないのか。その場合には、部分的な交差点の改良を加えた方が良いのかという点です。これまでいくつかそうした課題があったようだという記憶があります。

その時には、渋滞の状況等について明確な説明がなかったと記憶をしていますが、実際のところ油壺線の入口の交差点で渋滞等によって、何らかの障害が生じていることはないのかということと、都市計画道路の中に含めなくとも交差点の部分的な改良によってそうした問題は改良するのではないかという点についてお聞きします。

【議長】

はい。どうぞ。

【事務局】

これまで検証してきました横須賀三崎線の都市計画道路の見直しの中では、城ヶ島入口の交差点等については、土日の交通混雑等があるため、交差点部

の変更が必要ではないかという内容の提案をさせて頂きました。

当該交差点の改良については、都市計画に拘らず必要に応じてということでした。改善する、改善しないという具体のお話には至らなかったのですが、検証の結果としては、都市計画変更の必要はないということで審議されました。また、油壺線については、交通量の推計の結果、日台約 5,000 台ということで、県内の道路事情からしても、そう多くはなく、障害にはなっていないということ。また、既に交差点の改良が済んでいることとも併せまして、現道に振り替えるということで案が審議されたものです。

【議長】

他にご発言がありましたらお願いします。

【松原委員】

幅員が 12 メートルといった時にその内訳を、歩道は何メートルとってあるよという点ではどうなのでしょう。というのは歩道というのは、道路工事等々で歩道の部分に埋設すること、あるいは障害者の車イスが自由に行きかいらすということ。例えば、3メートル程度が望ましい訳ですけども、そこから辺は取れるのか取れないのか、12メートルの都市計画決定路線の中身について教えて頂ければと思います。

【事務局】

都市計画としては、個別の路線として幅員構成の内訳は定まっていないのですが、12メートルの内訳ですと、車道を3メートルとりますと、車道が3プラス3で、路肩を50センチメートルずつとると7メートル、両側に歩道を振り分けますと2.5メートルずつという形になっております。

【議長】

これは標準的な形ということでよいですか。

【事務局】

標準的な幅員ということです。

【松原委員】

障害者の車イスが自由に行きかいらす点でいうと3メートルと聞いているのですが、2.5メートルでも十分にスムーズに行きかいらすことができるのですか。

【事務局】

一時は、歩道は広く3メートル、さらに緑地帯も取るような形になっておりましたが、最近では、その辺がある程度自由ということになっております。それで、車イスの幅が1メートル、1メートルとありますと、やはり委員のおっしゃるとおり、理想的には3メートルあることが望ましいのですが、例えば、電柱ですとか構造物がなければ、2.5メートルでも支障はないものと考えております。

【川崎委員】

この議案については、こういう形で良いものと思いますが、問題は三崎向ヶ崎線で一つだけ問題の箇所があります。自動車修理工場から旧日ノ出交番まで、現在バスが通っている道が都市計画道路であると思っていたら、そうではなくて、海岸をぐるり廻るのが都市計画道路となっております。いかにも真っ直ぐに通れるようになっておりますが、実際問題とすると、とてもじゃないけれど、大型の車両が通れるような道ではないという形になっております。将来的に、実際に都市計画道路としてメインの道路とする場合には、将来はこの道路についてはどの様にするのか、市では考えているのですか。例えば、一方通行にするとか。現在、日ノ出の四つ角が、バスでも大型の車両でも通行するのに非常に骨を折っています。実際には海岸縁で一方通行にはなっているのですけれど、普通の車は通れますが、大きな車が通れる道ではない。駐車してある車がなければ、幅員としてはある程度できると思えますけれども、今度は三崎港方面の旧交番のところに非常に曲がりくねっていて、さらに、高低差があり、とても大きな車が通れるような道路にはなっていません。前から交通管理者の方からお話のあった交番の撤去の件と含めまして、将来的にどの様にするつもりかということ在地元にも話をしなければいけないので、教えて頂きたい。

【事務局】

都市計画上は自動車修理工場の脇を斜めにすりつけるような形として都市計画の線は入っております。

【川崎委員】

斜めにということは、海を埋めるということですか。

【事務局】

ですから、それが課題となっております、今回は存続という形でそこまでを含めた見直しは行っておりません。

【川崎委員】

海を埋めるか、角の家屋を撤去しなければ真っ直ぐになりません。

【事務局】

上宮田金田三崎港線の廃止する部分についても、都市計画的な担保がなくなってしまうと将来的に整備ができないのではないかとのご心配も頂いておりまして、その点については、県とも調整をしまして都市計画道路でなくても、また、県全体の優先順位はありますけれども、交通の安全に支障があったりすれば都市計画事業でなくても道路事業として整備することも可能であるとの話を聞いております。必ずしも都市計画決定がされているから優先的に整備がされる訳ではないものと認識しております。県管理の道路につきましては、情報を提供し少しでも整備が進むように働きかけたいと考えております。

【川崎委員】

都市計画道路で決定されている訳であるので、普通に考えれば車がスムーズに通れるような道路にならないと意味がない訳で、図面の上だけの都市計画道路で実際にはその道路を使っていないわけです。

【事務局】

三崎下町の全体的な歩行者動線との考え方も含めて、市で計画を立てて、それにあわせて県でも検討をして改良を進めていけばということになりますが、短期的には非常に難しいものです。都市計画の担保ということではなくて、観光客の誘致のための歩行者動線やバス路線の通行の利便性を検討し、ここは漁港区域でありますので、漁港管理者や県道管理者を含めて、今後詰めさせていただきたい。

【川崎委員】

我々もあれが都市計画道路になっていること自体を知らなかったわけです。何でそれが都市計画道路なのかという路線でありますから、そのまま置いては意味がないので、何とかその点の改善をということです。これから観光シーズンになりますと、日ノ出交差点付近が観光客の駐車場になっておりますので、その出入りの関係で非常に混雑が起きます。

【議長】

都市計画道路として決められている幅は出来あがった上で今のような問題があるのか。あるいは出来上がっていないから、今のような話があるのかど

ちらですか。

【事務局】

都市計画決定の幅では出来ておりません。バス通りから一本湾よりの道路は市が管理する道路で、現況は7メートル程度の幅員です。こちらの都市計画の幅員は11メートルになります。バス通りの現況の幅員はそれと同程度の幅の道路で、こちらの現道に新たに11メートルの都市計画決定をして、振替をしますと、新たに権利制限がかかることもあります。一方、湾よりの道路につきましては、都市計画線が湾に張り出しております。将来、事業を行う時には何らかの対策は必要であります。現在の都市計画は民地への影響度としては、限りなく少ないものです。今回の見直しの中で、新しい線形の決定をしますと沿道の家屋に新たに制限をかけてしまうことになり、見直し自体がストップしてしまうということがあります。そのバランスも踏まえまして、この区間は留保付き存続の意味合いも含めまして、都市計画として整理し、日ノ出の交差点が混雑することの対処としては別に考えていきたいと考えます。

【川崎委員】

これを何とかするというのではなく、都市計画として11メートルか12メートルにすると言うならば、少しでも近づけていけるように、例えば海に張り出すなりで、将来的には実際にその道路が利用できるようにしないといけないということです。あれから真っ直ぐにしても交番のところは現実的には高さの問題がありハッキリ言って無理です。

【議長】

今回、廃止することについては理解しているけれども、残った実線のところで具合が悪いところがあるので、それについては、しかるべき時に早く見直すべきではないかタイミングまでは示せないにしても。そういう話でよろしいですか。

【川崎委員】

そうです。

【議長】

そういうご意見については、どういう答えになるのですか。

【事務局】

今回の都市計画道路の見直しにつきましては、平成22年に下町の7路線を廃止しましたが、その際には防災上の観点からは、広幅員の道路を配置しておいた方が良いのではないかというご意見もありました。しかし、長い間権利制限を課していたことと、当面実現性が低いことも踏まえて、今回見直しを行い、廃止することにしました。検証の結果として、必要性が低く、権利制限がかかっているところについては、都市計画のネットワークを踏まえて、廃止するところは廃止させて頂きました。委員のご指摘の理想的な線形については、新たな権利制限がかかり、関係権利者の皆様の同意を頂くのには時間がかかりますので、今回はこのような見直しとさせて頂きました。長期的には都市計画道路の見直しということだけに拘わらず実際に使い勝手が良く安全性のある道路ということにつきましては、市としても当然のことと思っていますので、出来る限り早い段階でできるように検討してまいりたいと考えております。

【議長】

残った都市計画道路の中でも不都合な部分については、今後も細かい見直しを行っていくという事で理解してよろしいですか。

【事務局】

今の形がベストであるとは思っていません。

【草間委員】

この都市計画道路の見直しについては、平成22年度にも都市計画審議会で説明を受けたものですが、確認のために、今回、城ヶ島との交差部のところまでが存続ということで、その先の毘沙門バイパスに抜けるまでの道路は歩道もなく整備ができていませんが、今回廃止ということで、改めて確認の意味でお聞きしたい。

【事務局】

上宮田金田三崎港線は、都市計画道路のネットワークとしては終点部で切れているので、都市計画道路としての位置づけは必要ないと判断しました。廃止するにあたっては、毘沙門バイパスが整備されているのに、その先が整備されていない。それについては如何かということですが、都市計画道路の位置付けの有無に拘わらず、改善の必要があれば、県全体の優先順位などがありますが、道路の整備についてはやぶさかではないと県からは回答を頂いております。それと都市計画道路の計画線ですと現況の道路線形から外れていますので、整備に際しては多くの農地を新たにつぶすことなどが考えられ

ますので、現道を拡幅する形などで歩道設置等をできるように要望をしていきたいと考えております。

【草間委員】

これまでは都市計画道路があったために道路の整備ができなかったものと思いますが、今回、その部分が廃止されたこととなりますので、毘沙門バイパスと城ヶ島線との入口までの現在の道路を是非整備して頂ければと思います。

【星野委員】

川崎委員ご提起の問題は、生活者だからこそ感じ、分かることなんですね。県の立場では、気づきにくいのだと思います。都市計画変更が難しいとかどうとかいうことは置いておいて、県から意見照会があったからには、こうした要望を、地元からどんどんあげていくべきではないかと私は考えます。

【議長】

それについてはよろしいですね。

【事務局】

はい。

【松原委員】

今回、わずかに関連している、いわゆる電線地中化ということについては、三浦では前にも議論があった訳ですが、その当時のいきさつがあります。幅員3メートル以下のもので電線地中化というのは相手にしないということで、もの見事に門前払いされたことがありました。そういうことも含めて今回の決定の中で特に上町と下町を中心とした電線地中化という議論が今後でてくるものと思います。その時に、この幅員で大丈夫なのかという疑問があるのですが、その辺も踏まえて3メートルの歩道が可能か否かということについては如何でしょうか。

【議長】

将来の見直しで、3メートルの歩道の幅員を確保できるのかできないのかということについてどうですか。

【事務局】

現実問題としては、今の道路は家屋が張り付いている状態ですので都市計

画変更をしたとしても実際に事業をやるとなると非常に時間がかかるということ、また、実際に権利者の方の反対を受けて事業が進まないということも懸念されます。特に、敷地が広ければ道路に面するところを一部提供して頂いて、曳き屋として家を下げるとか、残った土地で新たに家を建て替えるということも考えられると思います。しかし残念ながら、比較的狭いところに家を建てているという現状もありまして、そういう手法は非常に難しいものと考えます。また、地中化には多額の費用がかかるということもあり、現在は地中化のための施設もコンパクトなものに移行しています。今は必ずしも3メートル以上でないといけないとか、そういうことはないものと考えています。

【議長】

その他のご意見はございますか。

無いようなので、県からの意見照会からの回答については、意義ないということで、計画案どおり差し支えない旨回答することで意義ありませんか。

【委員多数】

異議なし。

—報告事項—

報告事項1 生産緑地地区の処理方針について

- ・ 資料に基づき、事務局より次の説明を行いました。

○生産緑地地区の処理方針について

- ・ 報告事項1 生産緑地地区の処理方針について、説明いたします。
- ・ 生産緑地については、平成22年度第2回都市計画審議会において、会長から「市の考え方を示してもらいたい」とのご意見をいただいたことから、今回の審議会で市の方針等を報告するものです。

○生産緑地地区制度について

- ・ はじめに、生産緑地地区制度について、簡単に説明いたします。
- ・ 生産緑地地区は、市街化区域内の農地等を計画的に保全することで、良好な都市環境を形成することを目的として、都市計画法に基づき指定された緑地のことです。
- ・ 現制度は、生産緑地法が平成3年4月に改正、同年9月に施行されたもので、また、この改正と同時に市街化区域内農地にかかる税制改正も行

われました。

- ・ これに伴い、次に説明いたします、指定の要件を満たした農地等について、所有者からの申出により、原則平成4年に生産緑地地区として指定がなされました。

○生産緑地地区の指定の要件について

- ・ 生産緑地地区に指定されるための指定要件です。
- ・ 生産緑地地区に指定されるためには、現に農林漁業の用に供されている農地等であって、スクリーンの赤枠内アからエの要件を全て満たすことが必要となります。

○生産緑地地区指定により生じる営農上の利点と責務について

- ・ 次に生産緑地地区の指定により生じる営農上の利点と責務についてです。
- ・ 生産緑地地区の指定を受けると、長期にわたっての適正管理を担保するため、税制の優遇措置や、管理のために必要な助言や土地の交換のあっせんなどが受けられます。
- ・ これらに対し、責務として、指定後原則30年間の営農の継続や、建築物の建築や宅地造成などの際に、行為の制限が課せられます。
- ・ また、地区内に生産緑地地区であることを明示した標識を、設置しなければなりません。

○生産緑地地区の追加指定について

- ・ 生産緑地地区の追加指定についてです。
- ・ 真にやむを得ない事由により、平成4年中に手続きができなかったと認められる場合には、生産緑地地区を追加指定することができます。
- ・ 三浦市では「追加指定基準」を定めており、平成15年度に、緑地効果が期待できる街区公園として、1件の追加指定を行っています。

○生産緑地地区の買取り申出制度について

- ・ 次は、生産緑地地区の買取り申出制度についてです。
- ・ 生産緑地地区の所有者は、指定されてから30年を経過したとき、及び、農林漁業の主たる従事者が死亡、又は故障により農林漁業に従事することが不可能となったときには、市長に対し、当該生産緑地地区を時価で買い取るべき旨を申し出ることができます。
- ・ なお、農林漁業に従事することを不可能にさせる故障として国土交通省令で定めるものは、スクリーンの赤枠内のおりです。

○買取り申出に対するフロー図について

- ・ 次に、所有者から、「買取り申出」がなされた場合の手続き等の流れを説明いたします。
- ・ 買取り申出事由の発生に伴い、所有者が買取り申出をしない場合は、営

農が継続され、生産緑地地区は存続となります。

- ・ 一方、所有者が市長への買取り申出を行うと、市では、庁内手続きとして関係各課に対して買取り希望の照会を行います。
- ・ その後、庁内での回答を踏まえ、買取り申出日から1ヶ月以内にその生産緑地地区を時価で買い取るか、買い取らないかを所有者に通知します。
- ・ 市が買い取る場合は、実線の矢印に従って、手続きを行い、公園・緑地等として整備します。
- ・ なお、買取り申出があったときは、特別な事情がない限り、時価で買い取るものとされています。
- ・ 特別な事情により買い取らない場合は、破線の矢印に従い、農業委員会を通じて、他の営農者等に対してあっせんに努めますが、あっせんが成立しなかった場合は、行為の制限が解除され、都市計画変更手続きを行い、生産緑地地区から除外されます。

○三浦市の各種計画における生産緑地地区の位置づけについて

- ・ 次に、三浦市の各種計画における生産緑地地区の位置づけです。
- ・ 都市計画マスタープランやみどりの基本計画は、三浦市総合計画や県が定める整開保に即し、相互に整合が図られています。

○市の総合計画・各種計画による考え方及び方針について

- ・ 市の総合計画をはじめとする各種計画における、生産緑地に関する考え方や方針をまとめますと、総合計画においては、自然的土地利用と都市的土地利用のバランスのとれたまちづくりを図ることとしており、みどりの基本計画や都市計画マスタープランでは、原則として生産緑地地区の指定を継続し、公園の不足する地区については、公園用地として活用することを検討するとしています。
- ・ また、一定の要件等により継続が困難な場合においては、各種計画等と整合を図りながら、良好な公園や緑地等として活用することを検討することとしています。

○みどりの基本計画における指定目標について

- ・ また、みどりの基本計画では、平成37年度における緑地種別ごとの指定目標を示しており、生産緑地地区の指定目標は、113箇所、面積18.7haとなっています。

○適正な自然環境保全の実現方針図について

- ・ この図の赤で示している地区が、都市計画マスタープランで示している生産緑地地区です。
- ・ 以上が、各種計画における考え方及び方針です。

○生産緑地地区の指定状況について

- ・ 続いて、これまでの生産緑地地区の指定状況や買取り申出に対する対応

について説明いたします。

- ・ スクリーンは、平成4年度から平成22年度までの生産緑地地区の指定状況です。
- ・ 平成4年度から平成8年度までは、新規指定により箇所数、面積ともに増加しています。
- ・ 平成12年度から平成22年度までは、年1箇所程度の減少傾向が見られますが、総合的に見て、箇所数、面積ともに減少率は低く、本市での営農意欲が高いことが伺えます。
- ・ 平成22年度末現在の生産緑地地区は134箇所、21.6haです。

○都市計画変更（廃止・縮小）の理由別内訳について

- ・ 次に買取り申出等に対する対応状況です。
- ・ 平成4年度から平成22年度までの廃止及び縮小では、買取り申出後の行為制限の解除によるものが8件、道路等公共用地に供されたものが5件、県営ほ場整備事業による換地処分が4件、線引き見直しによるものが1件の計18件で、減少面積は、約1.8haです。

○都市計画変更（廃止・縮小）後の活用状況について

- ・ 次に、生産緑地地区の廃止及び縮小後の活用状況についてです。
- ・ スクリーンの表は、平成4年度から平成22年度までに、市が買い取った生産緑地地区の件数を活用状況別にまとめたものです。
- ・ これまで、市で買い取った生産緑地地区については、道路用地としての買取りのみで、公園・緑地としての買取りはありません。

○市が買取りを行なわなかった生産緑地地区の現在の土地利用状況について

- ・ 市が買取りを行わなかった生産緑地地区の現在の土地利用状況です。
- ・ こちらの箇所は、建築物等の建築は行われておらず、一部まだ畑として利用されています。
- ・ こちらの箇所は、現在、店舗及びその駐車場となっています。
- ・ こちらの箇所は、宅地造成により戸建住宅が建ち並んでいる状況で、その他の箇所も、そのほとんどが、宅地造成が行われ分譲されている状況です。

○買取り申出に応じられなかった理由について

- ・ 次に、市が買取り申出に応じられなかった理由についてです。
- ・ 一つ目は財政上の理由です。
- ・ 生産緑地地区制度が施行された平成4年以降、経済状況の落ち込みにより、三浦市においても厳しい財政状況が続いております。
- ・ さらに、平成22年度からは新たに第3セクター債をはじめとする100億円を超える起債を抱えることになり、その償還期間は長期にわたり、毎年の償還金額も高額となります。

- ・ また、人口の減少や地域経済の低迷による市税収入の減収等に加え、国県からの収入の減により、歳入も減少しており、既存の公園や緑地等の維持管理さえも厳しい状況です。
- ・ このような大変厳しい財政状況の中、生産緑地地区の買取りを行い、新たに公園・緑地地区等の整備を行うことが大変困難となっています。
- ・ なお、財政上の理由は、買取りすることが出来ない特別の事情とされています。

○平成 37 年度の生産緑地地区の状況（推計値）について

- ・ スクリーンのグラフは、これまでのトレンドから、みどりの基本計画における目標年度である平成 37 年度の生産緑地地区の状況を推計したものです。
- ・ 平成 22 年度末と比較すると、平成 37 年度の指定箇所数は、134 箇所から 9 箇所減じて、125 箇所、指定面積は、21.6ha から、0.8ha 減じて 20.8ha になると推計されます。

○目標値と推計値の比較について

- ・ 過去からのトレンドによる推計からは、今後も買取り申出に応じられないとしても、平成 37 年度において、箇所数では 10 箇所以上、面積では 2ha 以上、みどりの基本計画の目標値を上回るとの結果になりますが、今後の農業従事者の高齢化や多くの生産緑地地区が平成 34 年に指定後 30 年を迎えることなどを考慮すると、平成 37 年度には、単純推計値よりも多くの箇所、面積が減少することも考えられます。

○生産緑地地区に対する課題と取組み方針について

- ・ これまでの運用状況を踏まえ、今後の生産緑地地区に対する課題と取組み方針をまとめます。
- ・ 課題といたしましては、上位計画では指定を継続し、買取り申出に対し買取りを検討するとしていますが、財政的に買取りは困難であり、あつせんも成立していないといった現状です。
- ・ しかし、三浦市では、市街化調整区域において多数の農地が存在している現状に加え、市街化区域内においても緑が多数存在しており、過去のトレンドからは、「みどりの基本計画」における平成 37 年度目標値を上回る生産緑地地区を維持できると考えられることから、これまでのように年に 1、2 箇所の生産緑地地区の減少はやむを得ないと考えられます。
- ・ 一方、農業従事者の高齢化、後継者不足や平成 34 年に指定後 30 年を迎えることから、買取り申出の増加が想定され、買取りが困難な場合には、目標値を維持できない可能性もあり、今後の生産緑地地区の状況等によっては、営農への支援や追加指定制度等の積極的な運用などの対策を検討する必要があると考えております。

○生産緑地地区の維持に向けた短期的な取組みについて

- ・ 生産緑地地区の維持に向けた短期的な取組みとして、これまで、庁内での買取り希望の照会が、買取りできないことを前提として形骸化している面があります。
- ・ そのため、上位計画で、公園・緑地等として活用を図ると明記していることから、少なくとも公園・緑地の所管課に関しては、財政的な理由を含め、買取りできない理由を記載する様式に改めることを検討します。
- ・ また、追加指定制度やあっせんについては、ホームページへの掲載や関係機関等を通じて周知を図ります。

○生産緑地地区の維持に向けた中・長期的な取組みについて

- ・ 次に中・長期的な取組みについてです。
- ・ 関係機関と連携して、生産緑地地区に対する営農意欲の向上や後継者育成を図ります。
- ・ 今後の生産緑地地区の指定状況に応じて、追加指定が可能な都市内農地の把握及び追加指定制度の弾力的な運用や指定緩和に向けた追加指定基準の見直しを検討します。
- ・ あっせんに関しては、関係機関との協力により、営農意欲のある農業従事者の把握等に努めるなど、あっせんが成立するような仕組みや体制について検討します。
- ・ 最後に、各上位計画の改訂に際しては、生産緑地地区の維持について、財政状況等を考慮した現実的な方針を記載するよう関係部局と調整に努めます。
- ・ 以上で「生産緑地地区の処理方針」についての報告を終わります。

- ・ 事務局からの説明後、次の質疑応答がありました。

【議長】

詳細な項目がありましたが、ご質問、ご意見等がありましたら、宜しくお願いいたします。

【星野委員】

100億円を超す第三セクター債とはどのようなものなのか、教えてください。

【事務局】

三崎下町地区に、県漁港という形を含めまして三浦市で埋立てをした土地がございまして、土地開発公社の財産という形で保有して、売却を目標とし

ていたのですが、結局売却ができずに今までまいりました。その中で、土地開発公社の解散に伴いまして、市が、それを肩代わりするというようなかたちで第三セクター等改革推進債を活用いたしまして資産の譲渡を受けたというものです。

【星野委員】

分かりました。有難うございます。それから、生産緑地地区は三浦市の魅力の重要な要素であり、その維持のためにはあっせんが成立することは大事だと思いますので、鋭意努力していただきたいと要望しておきます。

【議長】

他にご発言ありませんか。

【石原委員】

4 ページの生産緑地地区により生じる営農上の利点と責務の利点のところの一番下カッコ書きなのですが、市民農園の開設に関する情報提供について、少し説明していただけませんか。

市民農園というのは、今後の農地の使用について、今までも話が若干出ていますけれども、シティーセールスの面も含めて開発の可能性があるならばどのように考えていられるのか。

【事務局】

特に三浦市としてということではなく、一般的に生産緑地をどのように取り扱っていくのかという解説の中で、情報提供をするというように書かれているものでありまして、委員がおっしゃったように、三浦市では農地や市民農園の開設等をやっていたほうがよいということを踏まえての書き口ではなく、あくまでも一般論としてということです。

【石原委員】

もう一点よろしいでしょうか。10 ページ以降に書かれている部分があるのですが、生産緑地地区が、18 年度と 37 年度と比較して大分減りますよという話ですよね。それに対する措置として、色々次に書かれている部分があるのですが、もし、そのまま今の使われ方もそうですが、生産緑地地区がこれだけ減った場合に、その土地が宅地化になってしまう可能性も大きいという考え方ですか。どうなのですか。これは、どういうところから出た数字ですか。

【事務局】

10 ページの目標というのは、みどりの基本計画の中で、将来的にはこのようになりますという数字です。

【石原委員】

生産緑地が減りますよね。減った分については、他の土地利用がされるのですか。

【事務局】

そうです。生産緑地は、先ほど写真でご説明したように、広いところは、ほとんどが分譲やミニ開発等で宅造されて宅地化されているのが現状です。

【石原委員】

その傾向は、否めないということですか。

【事務局】

買取りが出来ませんと、制限できませんので、そうならないための手段として、買い取って公園や緑地として考えているのですが、買取りできないということは、言い方は悪いかもしれませんが、見ているより仕方ないということになってしまいます。

【石原委員】

先ほど、あっせん等の話もありましたが。

【事務局】

あっせん等ですとか、あと、基準があるのですが、追加指定で新たに別のところを指定していくことも併せて考えていかなくってはならないと考えております。

【石原委員】

今後の課題ですね。

【事務局】

どこまで、現状を維持するのか、例えば、面積として減っているということもあるのですが、人口が減っているので、一人あたりの緑地ということ考えると、面積が多少減っていても一人当たりの緑地率は減らないという見方もあります。市街化区域内の農地ですから、開発との関係も含めて、例えば、道路に面したところがそのままずっと残っていていいのかとか、ある部

分は開発が進むことを認めてもいいような箇所もあるのではないかと考えています。

買取りは非常に難しいのですが、公園や緑地の廃止等をよく確認した中で、どうしても必要なところは、財政が厳しくても買うように、例えば基金を積み立てておくとか、そのような手法も含め、これから平成34年には指定から30年経って買取りが増えると思いますので、それまでには、何らかの対策を、市として考えていくべきと考えています。

【議長】

他にありませんか。

ここ数年の新規の指定はどのくらいありますか。

【事務局】

新規の指定は、先ほどご説明しました平成15年に1件追加指定を行っているだけです。

【議長】

それは希望がないということですか。

【事務局】

そうです。あまり積極的にPRしていないところもあります。

【議長】

その点が、前回言ったかもしれませんが、三浦市において農地はある意味貴重な財産なので、むしろ積極的にこの生産緑地をウェルカムだというメッセージを出すべきだと思います。その上で、法律上の500㎡以上等の制約はありますが、実は、国交省の通達時代のペーパーでは、あまり積極的に受け入れるな、例外的に扱えというニュアンスが強いですが、そもそも縛られるものではないという位置づけになっていることもありますし、その文章の中でも、資料3に細かい字でありまして、昔の建設省時代の通達なんですよね。これの最初の柱書きが5行ありまして、その最後の2行を見ていただくと「なお、このほか、地域の実情を踏まえた都市計画決定権者の判断により生産緑地地区の指定を行うことができるものであること」とわざわざこの時代でさえ、断ってあるのです。その上はみな、例外的な扱いが書いてありますが、ということで、三浦市においては、むしろ生産緑地地区は、できるだけ弾力的に受け入れていくという構えでいくべきだと思います。指定要件等も結構難しいことが書いてあるんですよ。

もう一つ言いたいことは、生産緑地の所有者、耕作者が死亡したり事故があったりして維持できないときは、買い取らなければいけないというところをあまりそこを強く考えると、買い取れないものは、指定しないというふうになっていってしまいます。できるだけ入口は広くし、出口は、財政上の制約があるなら出てしまうのは仕方ないと多少割り切るくらいの構えで、できるだけ今維持できるものは、農家が維持してくれている限り協力します、というくらいの位置づけにしても良いのではないかと私は個人的に思っています。これは意見ということにして。是非、三浦ならではの生産緑地地区の使い方をしていただきたいと思います。

【草間委員】

今、会長が言われた部分なのですが、生産緑地の指定を受けないというのは、自分も農家なのですが、市街化区域にはもっていませんが、受けない理由というのは30年間縛られるということが一番の問題だと思います。これは、国で決まっているということで、市で柔軟な形でできるのでしょうか。期間については、10年にするとかは、できないのですか。

【議長】

これは法律なので出来ません。次の法改正で入れるのではないかと私は期待はしています。そこできっと議論されるのではないのでしょうか。

【鈴木伸治委員】

生産緑地の指定解除になったものを、どのように誘導していくのか、買い取れない以上、宅地化されていくということは、やむを得ないと思うのですが、最近、農地付き住宅等が非常に話題になっていて、これは完全に家庭菜園がついているというレベルよりは、農家の方たちが指導もしながら農作業をやりやすくする賃貸住宅が出てきていて、三浦でも可能性があると思います。三浦に引っ越される方というのも、そういう環境を求めて引っ越される方もあると思います。なにか、そういったものを誘導していくことは、出来ないものかと思っております。これは意見ということでございます。

【議長】

手放さざるを得なくても、少し工夫の余地があるのではないかとということですね。また、通常の宅地では売れないという時代がだんだん近づいてきていると思います。そういう意味では付加価値の付け方の一つとして、そういう議論も当然ありそうな気がします。行政的にも誘導をどこまでできるかということですね。

他にご発言ありませんか。

ないようでしたら、このことについては、引き続き頑張っていたきたい
と思います。

報告事項 2 三崎口駅東地区地区計画の現状と課題について

- ・資料に基づき、事務局よりスクリーンを利用し、次の説明を行いました。

○説明の概要について

- ・それでは、「報告事項 2、三崎口駅東地区地区計画の現状と課題について」、スクリーンを使って説明いたします。
- ・本件は、議案や通常の報告事項ではありませんが、駅前でありながら、都市計画決定以来、長年にわたり土地利用が進んでいない三崎口駅東地区地区計画について、見直しの必要性等も含め、委員の皆様にご意見を伺いたく、事務局よりご説明させていただくものです。
- ・なお、内容については、スクリーンのとおり、「地区計画の区域」から順に説明してまいります。

○地区計画の区域

- ・はじめに、地区計画の指定区域を説明いたします。
- ・名称は「三崎口駅東地区地区計画」、位置は、「三浦市初声町」、面積は約 3.2ha です。
- ・面積の内訳は、A地区約 1.2ha、B地区約 1.8ha、C地区約 0.2ha の 3地区で構成されております。

○都市計画決定の経緯

- ・次に都市計画決定までの経緯を説明いたします。
- ・この地区計画は平成 7 年 4 月から、都市計画決定に係る手続きを開始し、都市計画決定前に第一種住居専用地域又は住居地域だった用途地域を、近隣商業地域へ変更する県決定の用途地域の変更合わせ、同一区域に市決定の都市計画として地区計画を定め、平成 8 年 5 月に決定・告示しております。

○地区計画の目標、土地利用の方針

- ・地区計画の目標は、「駅隣接地と土地区画整理事業により整備された街区及び駅前沿道に商業業務機能の適切な誘導を図り、魅力ある都市環境の形成と活力あるまちづくりを目標とする。」と、しております。
- ・また、目標に沿った土地利用の方針は、「駅利用者及び付近住民のための生活利便性の向上を図り、安全で快適な商業・業務機能の計画的な誘導を図るため、地区の特性を考慮し、次の方針により土地利用を図る。」と

しています。

- ・各地区の土地利用の方針については、後程説明いたします。

○地区計画の現状（航空写真）

- ・地区計画区域の現状ですが、はじめに航空写真を使い、周辺地区も含めて説明いたします。
- ・ピンク色で囲まれた地区計画区域内は、駅舎や駅前ロータリーを含むA地区、区域の北側が一部開発済みのB地区、国道134号に面するC地区の3地区に区分しております。
- ・地区計画区域内につきましては、ご覧のとおり、区域の大半が駐車場となっており、早期の土地利用が望まれております。
- ・また、区域内の地盤面の高さは、国道に面する南側が最も高く、B地区の最北部が最も低くなっております。
- ・区域内の用途地域は、近隣商業地域です。
- ・地区計画区域の周辺の状況ですが、緑色で着色した戸建住宅の連なる東側が、第一種低層住居専用地域、オレンジ色で着色した国道及びその北側沿道は、第二種住居地域となり、写真左側のその他全ての区域が、市街化調整区域となります。

○地区計画の現状（A地区1）

- ・それでは、地区計画区域内の現状をA地区から、写真を使って説明いたします。
- ・地区計画では、A地区の土地利用の方針を「適切な配置及び規模の駅前広場の確保を図るとともに、駅隣接の立地条件を生かし、居住複合の商業・業務機能の集積を図る。」としています。
- ・また、A地区の地区整備計画で規定する建築物の用途制限では、「1、2階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの」を建築してはならないとしています。
- ・スクリーン左の図に示す矢印の位置と方向は、右の写真の撮影位置です。
- ・なお、地区整備計画では、A地区内に約1500㎡の駅前広場を設置することとしております。

○地区計画の現状（A地区2）

- ・こちらの写真は、A地区北側の駐車場から駅前ロータリー方向を撮影したもので、駐車場と駅前ロータリーの地盤面には、ご覧とおりの高低差があります。

○地区計画の現状（A地区3）

- ・こちらは、市道からA地区北側の駐車場を撮影したものです。
- ・写真の手前が時間貸駐車場、奥が月極駐車場として利用されております。

○地区計画の現状（B地区1）

- ・次にB地区について、説明いたします。
- ・B地区の土地利用の方針は、「土地区画整理事業により整備された街区において、周辺住宅地の居住環境と調和した、生活利便施設を兼ね備えた建築物の立地を図る。」としております。
- ・また、B地区の地区整備計画で規定する建築物の用途制限では、「1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供するもの」を建築してはならないとしております。
- ・B地区は、スクリーン左の図に示す市道を隔てて、南北の区域に大きな高低差が生じています。
- ・スクリーン右の写真は、左の図の矢印位置から撮影したものです。
- ・写真の駐車場と赤色で囲まれた平成18年竣工の高齢者住宅の間には、左の図に示す市道及び駐車場があります。

○地区計画の現状（B地区2）

- ・右の写真は、スクリーン左の図の矢印の位置から撮影したものです。
- ・手前の平屋の建物には、1階部分に住宅用途の制限があることから、「土地利用の方針」に記載のある生活利便施設として、歯科医院が配置されております。

○地区計画の現状（B地区3）

- ・右の写真は、左図の矢印の位置から歯科医院を撮影したものです。
- ・歯科医院と同様の理由により、写真右の高齢者住宅の1階部分には、内科等の医院が配置されております。

○地区計画の現状（B地区4）

- ・こちらは、地区内の最も北側に建つ高齢者専用賃貸住宅の西棟です。
- ・この建物は、B地区に定める「建築物の1階部分に住宅を建築してはならない」との規定に基づき、接面する道路からアプローチ可能な最下階を「1階部分」として、住宅以外の用途にしております。

○地区計画の現状（B地区5）

- ・こちらは、先ほどの西棟の裏側に建つ高齢者専用賃貸住宅の東棟です。

○地区計画の現状（B地区6）

- ・区域東側より南側の国道方向を撮影した写真です。
- ・南北の高低差がよくわかる写真でございます。

○地区計画の現状（C地区1）

- ・最後にC地区について、説明いたします。
- ・C地区の土地利用の方針は、「駅前にふさわしい沿道土地利用を図る。」としております。
- ・なお、C地区の地区整備計画では、住宅用途の建築制限はありません。
- ・C地区は、国道134号及び市道に面し、地区計画の指定以前に建てられ

た既存建築物のある区域です。

- ・右の写真は、左の図の矢印の位置から撮影したものです。
- ・写真の赤色で囲まれた建物は、全てC地区内の建物です。

○地区計画の現状（C地区2）

- ・こちらの写真は、前の写真の建物を裏から撮影したものです。
- ・地区計画の現状の説明は以上です。

○地区計画の課題（都市計画マスタープランにおける方針）

- ・次に都市計画マスタープランにおける三崎口駅周辺の都市づくりの方針について説明いたします。
- ・都市計画マスタープランでは、この地区を重点地区として定め、「駅周辺における未利用地の活用や、新たな土地利用誘導策を進め、定住人口の増加を図る」こととし、また、「駅前広場の再整備や三崎下町等へのアクセスの基点としてふさわしい交流施設等の拡充により交流人口の増加を図る」としております。

○地区計画の課題（地区計画の目標の再説明）

- ・繰り返しになりますが、再度、地区計画の目標を説明いたします。
- ・計画書には、スクリーンに示すとおり、「駅隣接地と土地区画整理事業により整備された街区及び駅前沿道に商業業務機能の適切な誘導を図り、魅力ある都市環境の形成と活力あるまちづくりを目標とする。」としております。

○地区計画の課題（A地区1）

- ・目標に基づくA地区の土地利用の方針では、「適切な配置及び規模の駅前広場の確保を図るとともに、駅隣接の立地条件を生かし、居住複合の商業・業務機能の集積を図る。」と、しておりますが、現状では、「居住複合の商業・業務機能の集積」は、実現しておりません。

○地区計画の課題（A地区2）

- ・「駅前広場の確保」については、スクリーンの「地区計画の方針附図」に示すとおり、おおよその位置が示されております。
- ・現在は、国道134号に面して駅前ロータリーがありますが、駅前広場としての整備はなされてございません。

○地区計画の課題（A地区3）

- ・それでは、A地区で建築可能な建築物の用途について説明いたします。
- ・地区計画区域内の用途地域である近隣商業地域では、建築基準法に基づき、商業地域に建築できない各種事業を営む工場に加え、キャバレーやナイトクラブ等が建築できないこととされております。

○地区計画の課題（A地区4）

- ・更に、A地区の地区整備計画では、表の1から8を建築してはならないとしておりますが、このうち、特に1の、「建築物の1、2階部分の住宅用途制限」に課題があると考えております。
- ・この用途制限に従いますと、1、2階部分は道路等に面しておらず、歩行者動線から外れる部分までも面的に全て住宅等以外の用途としなければなりません。

○地区計画の課題（A地区5）

- ・他都市の地区計画区域内の用途制限をみると、主要な道路から「5m」など一定の範囲内のみ住宅の用途を制限し、道路に面していない部分は住宅等の用途に供することができるようにしている例があります。
- ・例えば、本市地区計画区域A地区内で、同様の規定を設けた場合、左図のオレンジ色と緑色の範囲のみが制限の対象となります。
- ・また、1、2階部分を対象とする住宅用途の制限を、1階部分のみに緩和することなども検証課題になると考えられます。

○地区計画の課題（A地区6）

- ・また、現在地区整備計画による制限と建築基準法に基づき定める条例の記載に、一部スクリーンに示すような相違点がありますので、都市計画を見直す際には、整合を図っていく必要があると考えております。

○地区計画の課題（B地区1）

- ・続いて、B地区の土地利用の方針の説明から、同地区の課題を提起いたします。
- ・土地利用の方針では、「土地区画整理事業により整備された街区において、周辺住宅地の居住環境と調和した、生活利便施設を兼ね備えた建築物の立地を図る。」としておりますが、現状では、区域の半分以上が駐車場としての暫定的利用に留っており、「周辺住宅地の居住環境と調和した、生活利便施設を兼ね備えた建築物の立地」が図られておりません。

○地区計画の課題（B地区2）

- ・それでは、B地区で建築可能な建築物の用途について説明いたします。
- ・A地区と同様に近隣商業地域では、建築基準法に基づき、スクリーンの赤色及び黄色で囲まれた建築物が建築できないこととされております。

○地区計画の課題（B地区3）

- ・更に、B地区の地区整備計画では、表の1から12を建築してはならないとしておりますが、このうち、特に1の、「建築物の1階部分の住宅用途制限」に課題があると考えられます。
- ・また、黄色で囲まれたB地区の土地利用の方針に即した建築物の立地を図るためには、現在の1から12による用途制限に検証の余地があると考えております。

○地区計画の課題（B地区4）

- ・ B地区においても、他都市の事例を参考にした規定を設けた場合、左図の緑色の範囲のみが制限の対象となります。
- ・ また、用途の制限の対象となる範囲を建築面積に対する割合により定めることなども考えられます。

○地区計画の課題（B地区5）

- ・ なお、B地区の地区整備計画では、近隣商業地域で80%としている建ぺい率を60%に制限するとともに、建築物の高さの最高限度を20mに制限しております。

○地区計画の課題（B地区6）

- ・ B地区の高さの最高限度は、高度地区で20mとしておりますが、制限の緩和が適用された場合には、高さ31mまでの建物が建築可能であるにもかかわらず、地区計画において高さの最高限度を20mとしているため、高度地区における制限の緩和を受けることができません。

○地区計画の課題（C地区）

- ・ C地区につきましては、「駅前にふさわしい沿道土地利用を図る」ために、地区計画の指定以前に建てられた既存建物の建替時期や社会情勢の変化を考慮した場合、スクリーン右の表に示す1から6の用途制限にも検証の余地があると考えております。

○都市計画変更手続きの流れ

- ・ 最後に、都市計画変更を行う場合の手続きについて説明いたします。
- ・ 地区計画の案の作成に当たっては、その他の都市計画と同様に都市計画審議会や県等の意見を伺います。
- ・ 案が作成できましたら、都市計画法に基づき、スクリーンに示すとおり、案の縦覧や県との協議、都市計画審議会への付議を経て、都市計画の決定及び告示を行い、都市計画の手続きが完了します。
- ・ また、制限が条例化されることで建築基準法の規定として位置づけられますので条例を制定します。
- ・ 条例の制定にあたっては、利害関係人、特定行政庁との調整、庁内での法令審査等の後、必要に応じてパブリックコメントを実施し、三浦市議会において議案として審議され、公布、告示の後、施行されます。
- ・ 手続きに要する期間ですが、都市計画手続き及び条例手続きを併せて、概ね1年から2年と考えております。
- ・ 以上で「報告事項2、三崎口駅東地区地区計画の現状と課題について」の説明を終わります。

- ・ 事務局からの説明後、次の質疑応答がありました。

【議長】

一言で言うと、駅前がせつかく区画整理したのに、ビルドアップしない理由は、どうも地区計画が厳しすぎるのではないかと。特に低層部の用途の制限と高さの制限を出来れば見直したいということですね。

【事務局】

見直してはいかがと。

【議長】

感触を窺った上で作業に掛かりたいということのような主旨ですので、どうぞ皆さんご意見をお願いします。

【小林委員】

A地区ですけど、これは鉄道事業者が所有しているかと思うのですが、意向が何かあるのか、鉄道事業者が何か計画をもっているのか、それとB地区に駐車場が多いんですけど、そこでの土地利用の計画・意向があるのかどうなのか。何故かと言いますと、1階部分、住宅等で地区計画があるので土地利用が進まないということなのか、それとも、そもそもそういう計画がない段階で地区計画を変更する意味があるのかどうなのか、ちょっと聞きたいのですが。地区計画を変えても計画がなければ同じじゃないかという気がします。

【事務局】

具体的に何をどうしたいという話が、正式な手続きの前くらいまで行きかけたことはいくつかあります。その以前に、法的な事前調査に来る段階で地区計画が「厳しいねえ」とおっしゃって帰るような方もいらっしゃいます。

【小林委員】

それは、A地区、B地区のどちらですか。

【事務局】

B地区です。A地区ではそういう話は聞いておりません。B地区に関しましては、事前調査の段階まではかなり来ています。それがどこまで行くかというのは測り知れないもので、実際には少し行きかけても、何が原因かはわかりませんが、止めたという事例もいくつかあります。

【議長】

土地の所有はどうなっているのですか、大まかでいいのですけど。

【事務局】

A地区は、基本的に鉄道事業者の土地です。B地区も、上の方の国道側の方の駐車場、その下のところも同じくほとんどが鉄道事業者の土地になります。ちなみに、C地区というのは個人の方が所有する土地です。

【議長】

C地区はもう既にビルドアップしたところですよ。

【小林委員】

鉄道事業者の計画があるかどうかで決まる。

【鈴木伸治委員】

1、2階を住宅だとか、そういった制限が厳しいから建たないのか、それとも事業者に本当にそういう意欲があるのかどうか、真剣に見極めた方が良いのではないかと思います。ただ、駐車場の需要はあるわけですので、日銭は稼げるのでそのままリスクはとらずにおいた方がいいという風になっているような状況かもしれないわけですよ。ここで緩和したら、鉄道事業者はここぞとばかりに、これを売却する話になっては、それはまたちょっと本末転倒になる可能性もあるわけですよ。要は、規制を緩めて土地を処分したいということになった場合に、責任ある事業者として、やっぱり三浦市としては関わって欲しいわけですよ。ですから、そこのところであんまり簡単に変更しますよということを行行政側が率先してやるべきなのかというのは慎重に考えた方がいいのではないかと。また、具体的な事業計画があって、それについて、変更する代わりに更に魅力的な条件が付加される場合には、やはり地区計画は変更しますよということになっていくのが自然な流れではないかなという風に思いますし、ただ、場合によっては、法的にできるかどうかわかりませんが、暫定利用的な考え方というものもあるのではないかなという風に思います。どうしても恒久的な土地利用を地区計画の中で実現しなきゃいけないというわけではなくて、もう少し短期的に10年くらいで解除するようなものでも、どんどん、多少地区計画のルールにそぐわないものでも認めるというやり方はある。暫定利用という悪いことと思われるかもしれませんが、街中にあるショッピングセンター等の、いわゆる商業施設というのは、ほとんど暫定施設のようなものです。10年くらいで短期的に回収していくものですから、そういう風に考えるとですね、商業だとか業務の中心になるようなものが、短期的にも出来て、それが恒久的

な土地利用にも結び付いていくというような可能性もあると思います。

【議長】

暫定利用は、現行の規定の中でも可能なものはあるような気がするけれど、どうですか。特に商業系の施設であれば。もちろん建物の安全性の話は別として、それは別でチェックされるとして。地区計画上排除されてはいないでしょう。

【事務局】

そもそも暫定利用も含めて商業系があまり意欲を見せてくれないと言いますか、来てくれない。ですから、デベロッパーが集合住宅を計画していて、地区計画の条件を見て1階は店舗を誘導しようと一旦は思っていたとしても、実際はテナントが来ないので、ちょっと計画的に成り立たないというようなことも実際あると聞いております。

【議長】

はい。他にご発言ありますか。どうぞ、川崎委員。

【川崎委員】

一点だけ、開発のために見直すのはいいと思いますけれども、一つだけ是非考慮しておいていただきたいのは、今も色々騒がれておりますけど、この三崎口の駅の一番北側のホームの下に、たしか南下浦断層が走っているということが言われていますね。断層研究会等でいわゆる高抜の、南下浦中学校の後ろから黒崎の鼻まで行く、いわゆる南下浦断層が、三崎口の一番北側のホームに引っ掛かりますという話を私は聞いておりますので、一つそういう点も考慮をしていただいて、もろに走っている断層の真上って訳にもいきませんので、それをよく精査の上に計画を見直していただきたいと思いますので、よろしく願いします。

【議長】

今おっしゃった位置は、A地区の一番北側位ですか。

【川崎委員】

そうですね、A地区の一番北側のところにホームがありますけど、その一番下に南下浦断層が走っていると。

【議長】

横断しているのですか。

【川崎委員】

南下浦中学校の裏にははっきり出ていますけど、それがもろに黒崎の鼻のところまでずっと、三浦半島のいわゆる活断層群の中の一つの大きな断層が走っております。東西にこう斜めに走っております。三浦半島全部の地図で見ればわかりますよ。この断層は、かなりトレンチして、きちっと、推計じゃなくて立証しているかなり確実な断層と言われておりますので、考慮をお願いしたいと思います。

【星野委員】

2つあるのですが、今川崎さんがおっしゃった断層の問題は、非常に深刻である半面、対応が比較的明快なものなのではないかと思えます。つまり、断層の真上に建物が乗っかっていると、地震が起きたときに大きな被害が生じる、反対に断層を中心に数十メートル幅の外側では被害は格段に軽減するということですから、都市計画の中で建物が断層に乗っからないような土地利用を考えて提示していく、断層の上はなるべく空地になるように施設配置を考えることが大事だと思います。それが1つですね。

それから、今ご説明があった地区計画は1、2階が非住居だというのが、どうも計画実現の足を引っ張っているようだというのですが、ここは駅直近の場所で将来的には商業的な利用のポテンシャルが非常に高いところだと思います。商業的な利用ということを考えますと、1、2階に住居が入っているとそれが大きなネックになる場合が多いことに留意すべきですね。とにかく今は時代が悪すぎるのであって、もっと時代が良くなって三崎口の駅の周りが一つの三浦市の拠点になるということを考えた場合には、1、2階を非住居にするという現行の方針で貫いていくことが、将来的には大変メリットになる可能性があるということをお願いしたい。

【議長】

他にご意見等ございますでしょうか。

【事務局】

今の星野先生のお話は良くわかるのですが、今回提案させていただいたのは、三浦市の人口がどんどん減少しております、星野先生がおっしゃるように、景気も先行きどうなるかわからないですけれども、昔みたいに景気が非常に良くなることはちょっと考えられないかなというのも含めまして、例えば1階から住居のマンションでも駅前に建って、少しでも人口が増えた方が三浦市の将

来のためになるのか、それとも、星野先生がおっしゃったように今は我慢して将来的に、駅前が当初の地区計画の理想のと通りの商業業務施設の集積が図られて賑やかな利便性も備えた駅前になるのを待つのか、その辺がちょっと判断しかねたので、今回その辺のご意見をいただきましたというのが主旨の一つでございます。星野先生、貴重なご意見をありがとうございました。

【星野委員】

市のお考えもわかりますが、現実の問題として鉄道事業者がB地区のほとんどを持っているのですね。地区計画は、法制上は行政が定めることになっていますが、その地区の権利者の意向は当然に尊重されなくてはいけない。ですから、鉄道事業者の方から変更してくれということをして正式に申し出てくれば、市としても受け止めざるを得ないのではないかと思います。実際は、どうのですか。そういう動きがあるのかどうか、この問題を判断するポイントになると思います。

【議長】

はい。どうぞ。

【鈴木伸治委員】

まあ、鉄道事業者に土地活用を積極的にしてもらおうということを考えると、むしろ、行政側で案を用意するのではなくて、地区計画の提案というのは地権者のできるわけですから、見直しの提案をどんどん出して積極的に土地を使っしてほしいという風に、まずボールを投げかけることが、重要な気がします。

【議長】

土地所有者の意向をしっかりと掴んで、是非使い込むってことを、そちらの考えをむしろ発酵させてほしいと。

【事務局】

我々としても、こういう風にしてくれというのがあれば、それに合わせて検討しようという意思はあるのですが、そういうお話をさせていただいても、1年も2年も待つてられないと。すぐ事業をしないとダメだから、地区計画を変えてくれるまで民間企業は待つてられないというようなお話を聞いたことがあります。逆に言うと、そんな短期で何かをやろうというところではなくて、じっくり待つて一緒に考えてくれる所に開発を任せの方がよいのではないかと、の考えもあると思います。今のところ鉄道事業者の方からは、今回も駅舎の一部を整備されたりしておりますが、我々としては、なかなか三崎口については

意欲をもっていただけないのかなとの思いもございまして、今回こういう話をさせていただいた経緯がございます。

【議長】

同じような規定を持っている自治体がいくつかありますが、地区計画ではちよつとないんですけどね、三鷹市がやはり建物の下層部、それは下層部と指定はしていないんですよ。容積率、例えばですけど600%のところでは建物を作るときは、400%は何でもいいと、ということはマンションでもいいと、だけれども残り200%は商業地域に相応しい用途にしてくれと、だから600%の権利あるけれど、住宅だけしかやらなければ2/3で止まっちゃいますよと。まあ、そういうやり方をしたりして、少し柔らかいんですけど、三浦市では、わりとはつきり下は住宅系はダメだと言っているから、下を入れられる見通しがないと上が建てられない点では、少し確かに厳しい感じはあることはあるんですよ。プロジェクトに応じて、行政側も弾力的に対応できる面がないのが、少しまあ、辛いついていうのが、たぶん今の課長のお答えかもしれない。その辺が多少やりようはあるかもというような気がします。

【事務局】

補足になってしまいますが、先程も説明させていただきましたように、問題なのは、B地区は面的にかなり東西に幅がありますが、面的に全て1階部分は住居はダメとの規定になってるのですね。当然、道路に面している部分は住居ではなくて商業業務系に活用していただくべきだと思いますが、裏側の一低層に面しているところも住居がダメということになると、例えば、面的に全部をスーパーマーケットのように活用するような場合であればいいと思うんですけど、なかなかこれだけの面積のところを1階全て商業施設にするのは厳しいと思います。

【議長】

市長のただし書き等はないのですか？

【事務局】

ありません。

【議長】

一応これが原則だけれども、市長がこの駅前に相応しい出来栄だということがちゃんと確認できれば、これに必ずしも全面的に拘らなくてもいいというようなものですが。

【事務局】

そのようなものはありません。例えば、変更でそれを加えそれで住民が納得できれば、議長がおっしゃったような一文を設けることも、いいのかなとは思っています。先程例で紹介させていただいた県内政令市などの商店街などでは、道路を指定して道路から何mのところまでは、住居はダメという記載がされておりますので、そういうやり方があるのかなと、この場合でもそういうのができるのかなということで、先程お話をさせていただいた次第です。

【議長】

はい。どうぞ。

【星野委員】

今のお話はよくわかりました。それぐらいのことはあり得るのではないかと思います。

【議長】

今日はこんなところでよろしいですか。やはり、権利者の、所有者の考え方をしっかりもう一回押さえた上で、せっかく決めたものを、ただ建たないから変えるというよりは、もう少し工夫を考える必要がありそうだというのが今日のご意見ですね。

【事務局】

ありがとうございました。

【議長】

他にご発言はありますか。

無いようでございますので、以上で報告事項2は終了します。

- ・ 1件の議案、2件の報告事項終了後、議長が審議会の終了を宣言しました。
- ・ 引き続き、事務局（都市部加藤部長）より平成24年度第1回都市計画審議会については、夏頃の開催予定で、第二次地方分権一括法の施行に伴う都市計画決定の権限等の一部移譲についての状況報告等を予定していること、併せて本審議会開催後の議事録の公開まで、約1カ月後を目安としているため、委員の皆様には議事録（案）の確認について迅速に対応してい

ただきたい旨の事務連絡を行った後、閉会を宣言し、本審議会を終了しました。