

平成 30 年度 第 1 回 三浦市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 平成 30 年 7 月 24 日（火） 10 時 00 分～12 時 00 分
- 2 場 所 潮風スポーツ公園 管理棟 2 階会議室
- 3 議 案
 - (1) 議案 1 会長及び副会長の選任について
- 4 報告事項
 - (1) 報告事項 1 三浦市都市計画マスタープランの見直しについて
 - (2) 報告事項 2 生産緑地法等の改正について
 - (3) 報告事項 3 三浦都市計画生産緑地地区について
 - (4) 報告事項 4 三浦市二町谷地区海業振興を目指す用地利活用プロジェクトについて
- 5 出席者
 - (1) 委 員 柳沢委員、大沢委員、中島委員、中津委員、小林委員
出口(眞)委員、草間委員、藤田委員、岬委員(久保委員の代理)、
長田委員(飯高委員の代理)、山田委員、鈴木(明)委員、
出口(吉)委員、渡辺委員、鈴木(清)委員【15名出席】
 - (2) 事務局 吉田市長、中嶋都市環境部長、大滝都市計画課長、
小田切都市政策担当課長、徳江市長室長、澤口 G L、深瀬 G L、
石渡主査、溝川主任、小鮎主事補
 - (3) 傍聴人 1名
- 6 議案等関係資料
 - (1) 議案 1 「会長及び副会長の選任について」関係資料
 - (2) 報告事項 1 「三浦市都市計画マスタープランの見直しについて」関係資料
 - (3) 報告事項 2 「生産緑地法等の改正について」関係資料
 - (4) 報告事項 4 「三浦市二町谷地区海業振興を目指す用地利活用プロジェクトについて」関係資料

7 議 事

- ・ 定刻に至り、司会（中嶋部長）より、本日の資料に係る説明後、開会を宣言し、平成30年5月1日より新しく委員の任期が開始していることにより、各委員の紹介をしました。
- ・ 出席者が半数（15名中15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。
- ・ 本日の審議会は、会長及び副会長が空席のため、会長が選任されるまでのあいだ、吉田市長が会議の進行を務めました。
- ・ 傍聴について、1名からの傍聴申出があり、傍聴人として決定し、すべての議案及び報告事項を公開する旨を報告しました。

【市長】

まず、会議の前にご挨拶をさせていただきます。

委員の皆様方におかれましては、ご多忙中にも関わらず、ご出席いただき、心より感謝申し上げます。

この会議でのご意見は、本市のまちづくりにしっかりと反映させてまいりたいと考えておりますので、委員の皆様のご活発なご審議・ご意見をいただきたいと思っております。

今日の報告事項のなかにも、三浦市の将来を左右するような重要な案件のご報告があると思っておりますので、よろしく願いいたします。

- ・ 傍聴人が入場しました。
- ・ 撮影許可申出が1件あったことを報告しました。

—議案—

議案1 会長及び副会長の選任について

【市長】

それでは、議事に入らせていただきます。

議案1「会長及び副会長の選任について」でございますが、審議会条例（第5条第1項）の規定により、会長及び副会長の選任は、委員の選挙によることとなっております。また、同条例（第5条第2項）の規定により、会長は学識経験のある方から選出することとなっております。

選任にあたりまして、選挙の方法などについて、何かご意見がございましたら、ご発言をお願いしたいと思います。

【鈴木（明）委員】

会長には柳沢委員、副会長には草間委員に引き続き、お願いしてはどうかと思いますので、ご意見を申し上げたいと思います。

【市長】

ありがとうございます。

ただいま、鈴木明委員から、会長には引き続き、柳沢委員にお願いしてはどうか、また、副会長には引き続き、草間委員にお願いしてはどうか、というご発言がございましたが、皆様いかがでございましょうか。

【出席委員】

異議なし。

【市長】

ありがとうございます。

それでは、会長につきましては、柳沢委員に引き続きお願いしたいと存じます。柳沢委員いかがでございましょうか。

【柳沢委員】

よろしく申し上げます。

【市長】

ありがとうございます。

それでは、副会長につきましても引き続き、草間委員にお願いしたいと存じますが、草間委員いかがでしょうか。

【草間委員】

はい、よろしくお願ひいたします。

【市長】

ありがとうございます。

それでは、会長は柳沢委員、及び副会長は草間委員とさせていただきます。会長及び副会長が決まりましたので、会議進行をお返ししたいと思います。ありがとうございました。

【司会（中嶋部長）】

ありがとうございました。

それでは、柳沢会長及び草間副会長より、ご挨拶をお願いします。
はじめに、柳沢会長をお願いします。

【柳沢会長】

本審議会は非常に活発な議論が行われて、実質のある審議会だというふう
に思っておりますが、引き続き活発な議論ができる会議にしていきたいと思
いますので、よろしくをお願いします。

【司会（中嶋部長）】

ありがとうございました。続いて、草間副会長をお願いします。

【草間副会長】

また、柳沢会長とともに副会長をさせていただく草間でございます。いま、
会長のほうからありましたように、皆様の活発な意見を出していただき、小
委員会等もやっておりますので、そのなかでも色々な意見が出ております。
そういったものを会議のほうでも反映できればと思っておりますので、引き
続き、皆様のご協力をお願いいたします。

【司会（中嶋部長）】

ありがとうございました。

それでは、審議会条例の規定によりまして、柳沢会長に議長をお願いいたし
ますので、よろしくをお願いいたします。

【議長】

それでは、議長を務めさせていただきます。

- ・ 議長より、議事録の署名委員に、出口(真)委員と渡辺委員が指名されまし
た。
- ・ 市長は、所用のため退席しました。

【議長】

それでは、本日は報告事項が4件ございます。順にやってまいりたいと思
います。はじめに、報告事項1「三浦市都市計画マスタープランの見直しにつ
いて」、説明をお願いします。

—報告事項—

報告事項1 三浦市都市計画マスタープランの見直しについて

- ・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「三浦市都市計画マスタープランの見直しについて」、先日開催いたしました平成30年度第1回三浦市都市計画マスタープラン検討小委員会でのご意見を踏まえて、概要をご説明いたします。スクリーンをご覧ください。

小委員会では、平成29年度第2回小委員会で提示させていただいた全体構成改訂案に基づき、具体的な内容を作成した序章から第2章までの改訂案について、ご説明をいたしました。

「序章」及び「第1章 現況と課題」については、現行の都市計画マスタープランからの変化を整理しながら資料を整え、「第2章 都市づくりの目標」については、課題との関係性を整理しながら目標設定をしております。

本日は、小委員会での意見を踏まえ、修正をした内容をご説明いたします。

資料につきましては、事前に配布させていただいております。全体構成の改訂案をまとめた「都市マス改訂に向けた全体構成案（新旧）」、具体的な内容をお示した「冊子イメージ案」、現行の都市計画マスタープランをどのように修正したか赤字見え消し修正した「第1章 現況と課題（改訂案）」、「第1章 現況と課題」作成のために収集した資料をまとめた「第1章 現況と課題 資料編」でございます。不足等ございましたら、お声掛けください。

それでは、説明を続けさせていただきます。スクリーンをご覧ください。

○「序章」

はじめに、「序章」でございます。「序章」では、「1 都市計画マスタープランとは」及び「2 三浦市都市計画マスタープランとは」において、その概要や位置づけ、役割などを記載してございます。本章においては、説明の順序や文章表現の見直しを行いました。それ以外の主な修正箇所といたしましては、「改訂の背景」において、平成21年3月改訂以降の市を取り巻く社会情勢の変化、市の取組みについて、記載を追加すると共に、それを年表形式でとりまとめたものを追加いたしました。また、これらの変化を踏まえ、PDCAサイクルの一環で今回改訂を行うことについて、記載を追加いたしました。

また、「計画期間」については、上位計画に即し、目標年次は、平成37年のまま変えないことといたしますが、長期的な視点を念頭におきながら、目標年次における都市づくりの目標や方針を定めていくことについて、記載を追加いたしました。この長期的な視点については、従前の説明では、国土グランドデザインなどを参考に、2050年、平成62年としておりました。このことについて、小委員会にて、都市計画運用指針では「おおむね20年後の都市の姿を展

望」するとあり、それを越えて、2050年、平成62年とするのであれば、根拠をきちんと整理しておくべきとのご意見をいただきました。こちらについては、考えを整理し、ご提示できるよう、検討してまいります。

○「第1章 現況と課題」

続きまして、「第1章 現況と課題」でございます。

現行の都市計画マスタープランでは、都市づくりを進める上で考慮すべき内容を、スクリーンに表示した分類としていましたが、考慮すべき内容については、全てを網羅しつつ分類については、階層を分かりやすくするため、整理をさせていただきました。また、これらより都市づくりとの関係を、より市民の皆様などに分かり易く理解してもらうため、都市づくりを進めるにあたって、どのように対応していくかを整理し、「都市づくりの課題」として記載を追加することといたしました。

「現況と課題」の作成にあたっては、改訂後の変化を捉えるため、現行の都市計画マスタープランの各種統計データを最新版に改め、さらに、土地利用や空き家、公共交通などのデータを追加し、「第1章 現況と課題 資料編」としてまとめると共に、資料に基づき、「現況」、「課題」の記載内容を見直し、関係各課等とのヒアリングを経て、「現況と課題」の赤字見え消し修正した資料を作成し、これらを冊子イメージ案としてとりまとめました。

この「第1章 現況と課題」において、小委員会では、一般的に馴染みのない言葉、「海業」や「市場の高度衛生管理」などについて、別途説明が必要といったご意見や、資料が不足している点のご指摘、資料の見せ方やまとめ方の工夫、特に、人口減少や土地利用の変遷などの図表を重ね合わせることで、見えてくるものがあるのではないかとといった、ご意見をいただきましたので、修正をしていきたいと考えています。

ここでは、個別の内容を踏まえ、7つのテーマに整理し、新たに作成いたしました「都市づくりの課題」について、ご説明させていただきます。「都市づくりの課題」は、1～3のソフト的な側面を持つ課題と、4～7の土地利用からインフラ整備といったハード的な側面の課題に整理され、相互に関係し合い、「都市づくりの課題」が構成されています。それでは、順にご説明いたします。

1点目は、「三浦市の持つ『資産』の継承」です。「地理的条件」、「産業」を踏まえた「都市づくりの課題」でございます。三浦市には、豊かな自然環境、温暖な気候を活かした農業・水産業、これら自然環境や活気ある基幹産業に基づいた景観・観光といった他都市に誇れるたくさんの資産がございます。これらの資産を活用し、高め、未来へ継承していくことが必要だと考えております。

2点目は、「人口減少・超高齢社会への対応」です。「人口動態」「産業」「土地利用」「都市基盤」を踏まえた「都市づくりの課題」でございます。人口減

少、高齢化に伴い、「地域の活力」の低下や「地域コミュニティ」の衰退、後継者確保、商業施設等の縮小・撤退、空き家の増加などが問題となっています。これら人口減少、高齢化に伴う様々な問題に対応していくことが必要だと考えております。

3点目は、「交流人口による『地域の活力』の創造」です。「人口動態」「産業」を踏まえた「都市づくりの課題」でございます。人口減少が進む中で、観光客や二地域居住者といった交流人口を拡大させることで、人口減少の影響を緩和し、消費の拡大や基幹産業の活性化などを目指す動きが広がりを見せています。そんな中で、観光に関する取組が功を奏し、三浦市では、観光客は増加傾向にございます。このような状況においては、交流人口を活用し、消費の拡大や基幹産業の活性化などといった「地域の活力」を創造していくことが必要だと考えております。

4点目は、「低・未利用地の利活用」です。「土地利用」「都市基盤」を踏まえた「都市づくりの課題」でございます。豊かな自然環境は三浦市の『資産』であり、市域面積の50%以上を占める自然環境に関する土地利用はこのまま保全していく必要がありますが、その反面、それ以外の土地利用については、より効率的に、効果的に進めていくことが必要です。しかし、利活用が望まれるまとまった低・未利用地が複数存在しており、市域全体の活性化につながる土地利用をしていくことが必要だと考えております。

5点目は、「安全で安心な環境づくり」です。「地理的条件」＋「防災」を踏まえた「都市づくりの課題」でございます。東日本大震災の地震・津波をはじめ、異常気象による豪雨や大火など、近年、これまでの想定を超える大規模な災害が発生しています。三浦市は、その立地や地形特性からこうした自然災害の危険性を十分に認識しなければなりません。そのため、今後いつ発生するか分からないこれらの災害に対し、「減災」の視点に立つただけ早い対応が必要だと考えております。

6点目は、「都市を支える交通基盤の整備」です。「地理的条件」「人口動態」「都市基盤」を踏まえた「都市づくりの課題」でございます。自動車交通は、国道134号及び県道26号（横須賀三崎）への依存度が高く、土日休日には市の中心部である引橋交差点を中心に交通渋滞が発生しています。また、鉄道は市の北西部までに止まり、三崎口駅以南は路線バスに頼っている状況で、公共交通利便性が高いとは言えない状況です。人口減少により公共交通の維持は難しくなる一方で、高齢化により公共交通への依存度が高くなる中で、市民生活、企業活動などに必要不可欠な交通基盤を確実に担保していくことが必要だと考えております。

最後に、7点目は、「公共施設の老朽化と再編」です。「人口動態」「都市基盤」を踏まえた「都市づくりの課題」でございます。全国的に公共施設の老朽

化が課題となっており、三浦市も同様の状況でございます。そのような中、今後も続くであろう人口減少に伴う税収の低下等により厳しい財政状況が想定されます。公共施設の適正な規模や配置について見直すと共に、長寿命化を推進する維持管理を行うことが必要だと考えております。

以上、7つの「都市づくりの課題」に対応していくため、「都市づくりの目標」を設定したいと考えています。

○「第2章 都市づくりの目標」

それでは、「第2章 都市づくりの目標」について、ご説明いたします。

はじめに、「1 都市づくりの基本理念」及び将来都市像でございます。「第1章 現況と課題」を踏まえ、改めて、「都市づくりの基本理念」及び、基本理念に基づき定めている「将来都市像」の記載内容を確認、検討いたしました。が、本市の進むべき都市づくりが適切に表現されていると考えておりますので、引き続き、継承していきたいと考えております。

その中で、修正をすべき箇所といたしましては、「基本理念の実現に向けて」における記載内容に、「定住人口及び交流人口の増加を図るために」という記載がございます。こちらの記載については、従前、委員の皆様から「人口増加だけが対応策ではない」「人口減少は受け止め、対応を検討すべき」といったご意見を頂戴しておりますので、この限定的な表現については、削除したいと考えております。

次に、「活性化を目指すゾーン」についてでございますが、この後、ご説明する将来都市像において設定されているものでございます。こちらについては、総合計画との整合を図り、「地域交流核」、「地域交流ゾーン」を設定したいので、記載を修正したいと考えております。

また、「将来人口」につきましては、先ほどもご説明したとおり、「人口減少は受け止め、対応を検討すべき」というご意見から、無理に増加を見込むのではなく、現実に沿った都市づくりを進めるため、推計値を記載すると共に、上位計画で掲げられている人口を記載することを考えています。

次に、「2 都市づくりの目標」でございます。「都市づくりの基本理念」を踏まえ、「将来都市構造」の基礎となる都市全体を捉えた「都市づくりの目標」を設定したいと考えています。全体構成の見直しで、より分かり易い構成とするため、これまで、項目ごとに設定していた目標を包括的な記載に変更することといたしましたが、その具体的な内容といたしまして、スクリーンに表示した4つのテーマを設定したいと考えています。「都市づくりの課題」との関係と併せて、順にご説明いたします。

1点目「『自然・産業・暮らし』が共生する都市づくり」でございます。「都市づくりの課題」、1、3、5に関連した目標設定でございます。三浦市の『資

産』である「自然環境」、「活力ある基幹産業」、これらに基づく「景観」、「観光」等は、三浦市にとって、これまでも、これからも、無くてはならないものです。これら『資産』を未来へ継承していくため、「自然・産業・暮らし」が共生する都市づくりを目指していきたいと考えています。

2点目は、『コンパクト+ネットワーク』の都市づくり」でございます。「都市づくりの課題」、2、4、5、6、7に関連した目標設定でございます。人口が減少していき、高齢化が進んでいくことによる様々な問題に対応し、高齢者や子育て世代などをはじめとする市民が、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し、公共交通によりこれら生活利便施設等に容易にアクセスできる「コンパクト+ネットワーク」の都市づくりを目指していきたいと考えています。

3点目は、「もてなしの都市づくり」でございます。「都市づくりの課題」、1、3、6に関連した目標設定でございます。観光や買い物など、様々なかたちで三浦市を訪れる方々をもてなし、交流を深めることにより、市民自らが三浦市の良さを再認識すると共に、訪れる方々と一緒に共感できるよう、訪れる方々の視点も大切にしたいと考えています。

4点目は、「安心・安全な都市づくり」でございます。「都市づくりの課題」、5、6、7に関連した目標設定でございます。近年、これまでの想定を超える大規模な災害が発生しており、身近に潜む危険も含め、早急な対応が必要なのは言うまでもありませんが、全てに対してハード的な整備を行っていくことは、限りある財源の中で現実的ではありません。市民・事業者と協働しながらソフト面での対応と連動し、長期的な視点をもって、「安全・安心な都市づくり」を目指していきたいと考えています。

次に、「3 将来都市構造」でございます。「将来都市構造」については、「都市づくりの基本理念」、「都市づくりの目標」を具現化するための「将来都市構造」として、「都市核」、「地域交流ゾーン」、「都市軸」を設定することとし、この設定にあたっては、総合計画との整合を図ってまいりたいと考えております。

はじめに、「都市核」でございます。「都市核」は、本市における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・福祉等といった都市機能が集まる市民生活の拠点として、「中心核」と、「地域交流核」を位置づけたいと考えてございます。

「中心核」は、本市のイメージを統合化する「顔」として市域全体を一体化する役割をもち、交通結節点として市内各地域及び各地域交流核をつなぐ中心的な市街地として、引橋周辺を位置づけたいと考えています。

「地域交流核」は、現行の都市計画マスタープランでは、位置づけがござい

ませんでした。新たに、市内3地域において定住、交流を支える機能が集まる代表的な市街地として、三浦海岸駅周辺の三浦海岸交流核、三崎港周辺の三崎下町交流核、潮風アリーナ周辺の下宮田交流核を位置づけたいと考えております。

また、総合計画での位置づけはございませんが、三崎口駅周辺について、位置づけをどうするか、小委員会において検討いたしました。事務局といたしましては、位置づけの必要性は認識しつつも、現時点で、定住・交流を支える機能が集まっているとは言いがたい中で、地域交流核として位置づけることは適切ではないのではないかと考え、ご意見を承ったところ、三崎口駅の乗降客数、バス路線の系統数などのデータ上、核として位置づけられるだけのものとなっていることや、将来目指すべき姿であって、現時点の機能で考える必要はないのではないかと、などといったご意見をいただきましたので、三崎口駅を有しており、三浦市の玄関口として、大変重要な拠点である、三崎口駅周辺を、地域交流核に位置づけてまいりたいと考えてございます。

次に、「地域交流ゾーン」でございます。「地域交流ゾーン」は、各地域の特性に立脚した都市づくりを進める本市の代表的な地域として、「にぎわいの街を形成する交流ゾーン」と、「海と緑の魅力を発信する交流ゾーン」を位置づけたいと考えています。

「にぎわいの街を形成する交流ゾーン」は、地域の活性化・市外との交流の活性化を促進するため、各地域の特性を活かした都市づくりを進めていく地域として、既存の位置づけに加え、新たに、三崎上町周辺、下宮田・入江周辺、高円坊周辺を位置づけたいと考えています。

「海と緑の魅力を発信する交流ゾーン」は、美しい自然環境と農漁業生産環境等といった特性を活かした都市づくりを進めていく地域として、既存の位置づけに加え、新たに、小網代の森周辺を位置づけたいと考えています。

次に、「都市軸」でございます。「都市軸」は、市内各地域を連携すると共に、市外との連携を促進する本市の骨格的な交通軸として、「広域都市軸」と、「地域連携軸」を位置づけたいと考えています。

「広域都市軸」は、都市核と市外の各都市をつなぎ、交流の活性化を促進させる交通軸として、現行の都市計画マスタープランと変更なく、位置づけていきたいと考えています。

「地域連携軸」は、都市核・地域交流ゾーンをつなぎ、市内各地域間の連携、各地域の活性化を促進する交通軸として、既存の位置づけに加え、新たに、県道214号（武上宮田）、市道14号を設定したいと考えています。

説明は以上です。

【議長】

はい、ご苦労様でした。それではかなり具体的な議論が出てきておりますので、自由にご発言を頂きたいと思えます。小委員会の委員の方々、大変お忙しいところありがとうございました。何か補足することがあれば、小委員会の先生におっしゃっていただければと思えます。

【中島委員】

補足ということではありませんが、大きな形として今すでにご説明があつたのですが、元々改訂の理由というかPDCA サイクルがあつて、ちゃんと改訂するということなので、チェックの部分が弱いのではないかとということが全体にあつて、あと、資料とかを追加していただいて、やはりこの10年とか20年でやっていたことと都市の土地利用や構造や人口変化の関係を見ながら進まないPDCA サイクルではないよねというのが基本的な議論であつたということでございます。

あとは、やはり一番議論があつたのは、最後の三崎口駅の周辺をどうするかということについては、小委員会の責任というか議論の中でこういう形にさせていただいています。

基本的にはそういうことで、あとは個別の論点がたくさんございました。

【議長】

ありがとうございました。それではどこからでもご質問、ご意見を頂きたいと思えます。

スケジュール的には、あと何回位ここで議論する感じになりますか。

【事務局】

今はまだ都市計画マスタープラン第2章までしか出来ていません。この後、第3章、第4章について小委員会にお諮りして、その内容をもう一度、この審議会の場に報告させていただきたいと考えてございます。

第4章まで出来ると、一通りマスタープランの全貌が見えますので、その段階で一度、市民の方にも説明会ないし公表することを考えてございます。

そこで意見を頂いた後、おそらく来年度になってしまうと思えますが、市民に頂いた意見を踏まえて修正した、更に改訂したというものを小委員会ないし審議会に出させていただいて、柳沢会長が以前おっしゃられていた2周目の議論をさせていただきたいと考えております。それで、最終的には来年の年末までに最終案を固めたいと考えております。

【議長】

そういうことで、市民に意見を伺う前に、この審議会で違う章をやると。

一通り見たあと市民の意見を伺い、もう1回、一通り見ていくというのを1～2回やると。そんな感じですね。

【事務局】

はい。

【議長】

中島委員、どうぞ。

【中島委員】

今日用意していただいた資料の中に、小委員会以降に色々追加していただいたものがたくさんありまして、事務局ありがとうございます。その中で、人口の増減の話でいくつか資料編の方で細かく増減の地区別のものが掲載されたのですが、これを見て改めて思うのが、三浦市は全体として減少しているが、人口がずっと増え続けている場所があることと、三崎のほうは非常に減少していることが分かります。知りたいのは、緑の地区、つまり下宮田とか菊名とか高円坊が20年間からずっと増え続けているというのが三浦市の中ではあるので、もし分かればですが、入ってきている人たちがどういうところに住んで、どういう住環境の中でこういうところが選ばれているか、もし何かご存知であれば知りたいと思っています。

というのは、三浦市は人口減少で定住人口の増加ということだけが目標ではないのは確かで、その議論なのですが、一方でこれを見ると、まだある種、人を惹きつけるような場所も、これも社会増なのか自然増なのか色々ありますが、その市街地像を知っておきたいというのがあります。それが後々の「コンパクト+ネットワークの都市づくり」の話につながっていくのか『自然・産業・暮らし』が共生する都市づくりの方なのか知りたくて。要は、単純に駅が近くてその辺にマンションが建って増えているといった話なのか、もう少し離れたところでも新規に住宅地開発が起きていてそこに人が入ってきて自然豊かなところで暮らしている都市像があるか、その辺の状況というのは。

【事務局】

この人口の増減率のデータにつきましては、委員の方から今の都市計画マスタープランのPDCAサイクルのチェックを入念にやってみましょうということで提案を頂いて、今後の都市像を模索するために整理した資料でございます。資料につきましては、平成7年を軸に5年ごとの地域の動態というものを増減率という指標で今回整理をいたしました。そうしたところ、ご指摘いただいた地域別の変化というのが浮き彫りになってきたところではござい

すが、分析がまだ出来ていないところでございます。分析の結果を踏まえて、今後の空き家対策とか様々な施策につながるような仕組みが見えるように配慮していきたいと考えています。

【中島委員】

わかりました。今後の小委員会等で、その結果が出てきたときに議論することなのですが、その結果が出ないと、なかなか言えないのですが、小委員会のときにも言ったのですが、62 ページの都市づくりの目標の中で「コンパクト+ネットワークの都市づくり」が2番目に挙がっていて、これは全国共通のというか、こういう風にコンパクトにしていかなければ高齢化の中でこういう風にしていくというのがありますが、三浦の特徴の一つとして、コンパクトに住むというだけではないような暮らし方があるのではないかとというのが前々から言っている話です。「コンパクト+ネットワークの都市づくり」に集約されてしまうと、良い風景の中で豊かに暮らすというのも諦めている様な感じがしてしましまして、それが『自然・産業・暮らし』が共生する都市づくりに入っているというのか、解釈だと思うのですが、それがまだちょっと分かりにくいというか、1番目の方も暮らしのスタイル、2つのスタイルがあるのですかね。暮らし方としてコンパクトに暮らしていこうという話と、もうちょっと若い世代とか比較的自分で移動が可能な人たちは狭いところにコンパクトにということではなく、三浦の最大の資源を活かしながら暮らしとともに移住してくるとか、暮らしづくりというのがあるのではないかと。その辺が分かるようにしたい。このままでもいいのではないかとこの気はしないでもないけど、2つのスタイルみたいなのが、目標にすべきではないかという気がします。三浦市だから言っているのですけど。

各委員さんのご感想を聞きたいのですが、表現されているという風に捉えられれば、それはもうそれでいいのですが(1)と(2)は何となく矛盾している気がする。自然と共生する暮らしとコンパクトに暮らすというのは、似ているようで実はちょっと違う、矛盾しているような気もしているのですが、矛盾じゃなくてダブルのチャンネルがあるのかなという解釈で捉えても良いのではないかと思います。はっきりした意見でも修正意見でもないかもしれませんが。

【議長】

その辺のニュアンスは、三浦市にとっては結構大事かもしれません。「コンパクト+ネットワークの都市づくり」ということは、全国共通で、何かやや手垢にまみれたと言うと語弊があるけど、一定のニュアンスを持ってしまっている。ここでは居住のコンパクト化は実はあまり書いていなくて、サービ

ス施設のことを主に書いてありますよね。そちらにフォーカスしたようなタイトルにしたほうが、私は良い気がします。もともと居住のコンパクト化は、三浦市では他の都市と比べれば、かなり進んでいますよね。その辺は一つのこれからの作業のポイントとしておいて頂きたいと思います。

【中津委員】

本審議会については、今日が初めての参加で、的外れでしたら申し訳ないのですが、景観審議会では色々お手伝いをさせていただいているなかで、他の部局の持っているマスタープランの状況をあまり良く把握していなくて不勉強で参加して申し訳ないなと思っているのですが、例えば、みどりのマスタープラン、上位計画の総合計画などとの位置づけ、役割分担、「ここまではこれでやります」とか、この辺りは実は他のマスタープランと重なっているとか、もっと他には地域の社会福祉系の地域福祉計画とか、もしかしたら教育関係のものの中にも自然環境に関して言及されているところがあったりすると思いますし、こういうものの全体像というものを始めのほうに描くということは議論の中ではなかったですか。

【事務局】

お配りしている冊子イメージ案の3ページ目をご覧ください。3ページ目に「都市計画マスタープランの役割と位置づけ」ということを記載しているところですが、一番下に模式図がありますとおり、緑の枠で囲まれているところが、三浦市の都市計画マスタープランになります。ご指摘のあった各分野の個別計画の類は、この左側に位置づけているところですが、そういった諸計画との「整合」というものは図ることとしております。上位計画との関連性につきましては、「即す」ものというような考え方で整理していくということでございますので、今もって議論しております様々なことにつきましては、当然のことながら各分野で持っている諸計画との整合性をチェックしながら整理を進めていくということでございます。

【中津委員】

市民の方々がこれを見て、何に何が書かれているか分かるならば良いかなという気がしますけど、そもそもマスタープランを誰が読むことを想定しているかとかですね。当然市民の方々が読むでしょうけど、これを見て三浦市に引っ越したいなと思うとか、そういうようなモチベーションにつながるようなものをイメージするのであれば、もうちょっと何かこの辺りの導入の部分というのは、もうちょっとビジュアル的にも分かりやすい、項目的にももうちょっと具体的になっているものが分かりやすいかなあと。

これは、通常の教科書に書いてあるような総合計画、上位計画とか色々建築計画の企画するときのチェックリスト的な使い方が出来ると思うのですが、一般市民の方にこれが見やすいかどうか、もうちょっと重要視したほうが良いのではないかなあという気がしました。以上です。

【議長】

馴染みのある景観計画とか、みどりのマスタープランとか比較的市民には馴染みが深いですね。こういうものとの関係について、少し今のご指摘を踏まえてちょっと充実が出来そうな気がしますよね。

【事務局】

委員おっしゃられたとおり、都市計画マスタープランは、市民に見ていただきたいと思っておりますし、従前他の委員の皆様からも市民にとって分かりやすいとか、より理解しやすい内容にしていくべきだというお話を頂いておりますので、この部分について、今のご意見を受け止めさせていただきます。ご指摘ありがとうございました。

【議長】

出口（眞）委員、どうぞ。

【出口（眞）委員】

64 ページの地域交流ゾーンの中の「ア にぎわいの街を形成する交流ゾーン」の中にあります「三崎上町周辺」という表現がちょっとピンと来ないかなと。下町のイメージは分かるのですが、「三崎上町周辺」という表現が、どこが上町で範囲的なのか、その辺がもうちょっと分かりやすく表現したほうが。下町は明らかに港があって市場周辺という、まあ神社があってイメージは分かるのですが、上町周辺という表現がちょっと私たち三浦に住んでいてもイメージがわからないかなと思うのですが、いかがでしょうか。

【事務局】

三崎上町は、栄町辺りから油壺入口ぐらいまでのエリアを指しております。66 ページのこの部分、県道 26 号と書いてある部分、この辺りをイメージしてゾーンを設定している部分です。ここについては、ある程度住宅も貼りついていたり、商業施設も立地があったりするものですから、この部分のゾーンとしての位置づけをしたいという考えを示させていただきました。上町という言葉があまり馴染みのないということであれば、別の言い方に改めさせていただきますと思います。

【議長】

上町とはあまり使われませんか。

【出口（真）委員】

あまり使わないです。

【議長】

今のうちは存分に意見を頂いて、後半になるとあまり本質論になってくると難しくなってきます。大沢委員、どうぞ。

【大沢委員】

62～63 ページの都市づくりの目標があって（４）のところのみ「市民・事業者と協働しながら」という言葉があって役割分担的な言葉が入っている。これ以外の（１）～（３）にはそういった市民と事業者との関係性を実は書いていなかったりしています。実際には実現に向けた取組みの中でその辺について具体的に書くものなのか、ちょっとそれを書いていたら良いのか。先ほど中島委員のあった（１）（２）との関係性が出てくると思います。私も全く同意見で、実は三浦市にとって美しい農地というのが市街化調整区域で、あの市街化調整区域の農地をちゃんと豊かにしてくれる人たちがいなければ、実は大変なことになってしまう。この人たちをコンパクトの地域に移住させるというのは、当然のことながら無理であり不可能でありやってはいけないことだと思っております、そういった意味で誰がどうしようか役割分担をここに書くべきか、後ろに書くべきなのか整理はされるのでしょうか。

【事務局】

ご指摘があったのは、都市づくりの目標の中に１パートにだけ役割分担が埋め込まれているというところで、そうしますと、他のテーマに関しては同様の役割分担かというのが非常に不明瞭になっているというご指摘だと思います。ですので、市民、事業者との協働を示す役割分担のキーワードにつきましては、全４章ある内のいずれかの部分にある程度集約して書けるような工夫など、分かりやすさを視点を置きながら修正のほうに努めていきたいと思っております。

【議長】

岬委員、どうぞ。

【岬委員】

2点ほど意見を述べさせていただきます。1点目が、防災の関係です。「現況と課題」の53ページのところに急傾斜地崩壊危険区域の図が載っており、その後の55ページには土地柄、丘陵が多い地形が課題だというコメントがあるのですが、この先「第3章 都市づくりの方針」の「都市防災の方針」のところになると、今の予定ですとカテゴリーが（1）密集市街地、（2）津波対策、2つにまとめられる中で、急傾斜が多いことの課題を方針の方でどう受け止めるのか、ちょっと整理が必要ではないかと感じました。課題で挙げているのに都市づくりの方針でどう受け止めるのか、このままだと関係性をうまくまとめられるのか、若干気になったところです。

それからもう1つは、今回新たに都市づくりの課題の中に、「（7）公共施設の老朽化と再編」という、今までのマスタープランになかった新しい要素が加わったことについてです。これについては、別途、公共施設等総合管理計画が既に策定されているので、詳細はそちらに譲ってよいと思いますが、せっかく都市計画マスタープランの中に位置づけるのであれば、まちづくりの中で、公共施設の再編というものを、どうリンクさせていくのかということをうまくまとめていければ良いと思います。

【事務局】

ありがとうございます。「都市防災の方針」につきましては、お配りしている資料の「都市マス改訂にむけた全体構成案（新旧）」をご覧くださいと、岬委員がおっしゃられた内容が分かるかと思えます。こちらの改訂案の第3章の「4 都市防災の方針」に（1）密集市街地、（2）津波対策の、この2つしか書かれていない状況になっております。こちらについては、項目自体を2つに固定したいというわけではなくて、主なもの、大きなものとしてこの2つをあげているだけで、これ以外に必要なものは、（3）ないし（4）を追加していくことを考えております。岬委員のおっしゃられた部分については項目立てするかどうか、これから考えさせていただいて適宜追加をしていきたいと思っております。

2点目、公共施設については、まずは委員のおっしゃられるとおりでと思います。都市計画マスタープランとしてどれだけのことが書けるのかというのをこれから工夫してまいりたいと思いますので、第3章以降で、こちらについては表現してまいりたいと思っております。

【議長】

出口(吉)委員、どうぞ。

【出口(吉)委員】

27 ページですが、漁協や農協の直売所と書いてありますが、農協は、検討していますが、直売所はまだありませんので。

【事務局】

農協の支店の前に直売所があると思いますが。

【出口(吉)委員】

農協ではやっていません。農家がやっているものです。

【事務局】

この表現の仕方は適切ではないということですね。大変失礼しました。申し訳ありません。

【議長】

他にいかがですか。

今日の議論で、皆さんにちょっとご意見を伺っておきたいのは、先ほど事務局のほうで前回のマスタープランとの違いのポイントの一つで、定住人口、交流人口の増加を目指してというところは、むしろ減るということを受け止めて、その対応を考えていく方向にすると。これは非常に割り切った考え方であり、そうせざるを得ないという感じはするし、私自身も一時そういったことを言ったのですが、それで、その手の表現を一切消してしまってもよいのかは少し気になるところです。

つまり、交流人口の獲得というのは、全体に通底する重要な観点ですし、定住人口についてもどのくらい本流になるのか分かりませんが、若者が地方に移住するというのはかなり動き出している感じがあって、その意味では首都圏の中の地方という用語弊がありますが、首都圏の中の自然環境地域としての三浦というのは、非常にポテンシャルがあるので、そういう大きな若者の動きを受け止める器としては、非常に可能性があると思いますので、人口の増加と書くと明らかにおかしいのだけれど、そういう人たちを積極的に受け入れるために何をすべきかということ、色々な局面で考えていくという観点はいるのではないかと私は思っていますが、その辺はどうでしょうか、皆さんは。

【中島委員】

私も同意見で、総人口を増加させようとか、そういうことは全くナンセンスで、多分総人口というのは減っていくと思います。これは、日本全国そうだとはいうんですけれども。

その中で、全体としては減るけど、新しい人を受け入れる試みはやっていかなければならなくて、そうでないと、ただ単に、今いる人たちだけが高齢化して亡くなられていくことになるので、そういう意味では定住人口を増やすことを目指すことは全く問題がないが、多分社会減・自然減を含めて人口は総体として減っていく。その辺は分けて考えていかなければならなくて、目標として総人口を増やそうということではないけど、定住人口は何とかチャンスもあるし、先ほどから何度も言っていることですが、増えているところもあるので、積極的に引き入れたほうが良いと思います。

小委員会の議論の中でもう1つ紹介すると、実際に今、三浦で定住人口が増えているものとしては、高齢者のグループホームというのが多分あって、それについても今後の適地だと思うので、このことも踏まえてというか、だんだん若者、お子様世代がたくさん来てくれることだけではなくて、高齢者の方々が増える可能性があって、三浦市としての考えが、それが良いとか悪いとか、色々なことがあると思うのですが、これらのことを踏まえて定住人口というものを議論していかなければいけないかと思います。

【議長】

今の小委員長のようなまとめで宜しいでしょうか。

(「はい」の声)

それでは、本件は済んだことにします。他にご発言はありますか。

議論のためもあって、私から1～2点。今回の改訂で前回私が委員長をやったということもあって責任を感じているのですが、今回の改訂で、まずは課題のところを今まではバラバラに要素ごとに「現況と課題」を書くをやっていたのですが、全体をまとめて方向を出すという形で非常に良いと思いますし、目標のほうも目標全体としてはこういうことを考えると、一種の冠をかぶせて後のことを言うというのは非常に良いと思います。

その上で、都市づくりの課題のところですが、(1)から(7)まで良く読むと、課題というのは、こういうところが問題であって何かしなければならないということを知りやすく、かつ、必要度が高いかどうかということを書き込んでいくという感じなのですが、例えば(1)とか(3)は課題というよりは、そういうことをやっていかなければならないことを書いてあるのですね。

これは全体としてはどうも「課題と方向性」というようなタイトルのほうが望ましいという気がするのですが、その前提として、ちょっと都市づくりの課題(1)から(7)までズラズラと書かれると、やや平板的にそれぞれの局面で考えろという感じで、それ自体みな適切な指摘ですが、それぞれの課題

を考えていくときに、全体の狙いというものを常に意識しながら解決策を考えるのと、そういうことなしでやるのは大分具体的な局面では変わってくるんですよね。強弱がつくというか。同じ道路の話でも、ただ道路のことを言っているのではなく、ある別の狙いとの関係で道路のことを考えると、強弱が変わるような話と同じように、色々なそれぞれの課題の解決策を考えるときに、もう1つ重要な、全体に通底するような狙いというのを持つと、それとの関係で全体にバイアスがかかるってそういうようなものが本当は私はこういうマスタープランの一番重要な部分になっていくと思っているのです。

そういうことを考えたときに、三浦市で何か通底するような重要な狙いどころかというところ（1）や（3）なんかはまさにそういう感じなのですよね。だからこれを課題というよりは通底する三浦市の持っているまちづくりに常に意識すべき要素という感じで、そういう意味でこの「7 都市づくりの課題」というところをもうちょっと構造的に書けないかなというのが私のリクエストです。

ちょっと難しいことを言っているような気がしますけど、小委員会の委員の方とご相談なさってご検討していただけたらと思います。

他にございますか。鈴木（明）委員、どうぞ。

【鈴木（明）委員】

都市計画マスタープランに直接影響するのかというところもありますが、三浦商工会議所の方では、最近の地価の下落をすごく気にしています。やはり周辺都市に比べて大きく地価が下がるということはですね、やはり三浦の魅力が他市に比べて劣ってきているのではないかと、その原因は何なのかというところが、まちづくりにも影響してくるのではと思っていまして、これはだから直接都市計画マスタープランにどう反映する問題か分からないのですが、やはりそういう三浦のまちづくりの将来像をもっと明確に打ち出すというのは今後の三浦の評価にもつながってくるということで、会議所としてはこのマスタープランの改訂にすごく期待している部分もあるわけですけど、その辺については何か都市計画マスタープランを検討する上で、過去の数字の分析とか何故そのような全国何番目の地価下落というのが毎年出てくるのかというところに、ちょっと気にしながら計画を考えていったらいいのかなと。大変大きな問題ですね。ここだけの話ではなくて、多分総合計画の話だとは思いますが、そんな気がしていますので、一言だけ言わせていただきます。

【事務局】

お話のありました地価の下落の評価は、行っていないところではござい

すが、その影響は人口減少などの課題につながり、市としての魅力の低下というものが懸念されるところでございます。基本的にはこの都市計画マスタープランというのは、いかに魅力ある三浦市を作っていくか、いわばビジョンとなるものでございますので、様々いただいた意見、地価下落の変動、今後それらを抑止していかなければいけないという視点を忘れずに、我々事務局としては考えていきたいと思っております。

【議長】

草間委員、どうぞ。

【草間委員】

小委員会での検討の中で、三崎口を地域交流核に位置づけたことが一番の議論だったのかと思います。位置づけた理由は、やはり三崎に観光に来るには、どうしても三浦海岸よりも三崎口がメインで、バス路線が充実している、2階建てのバスなども三崎口から出ている状況など、小委員会で色々な意見が出て、ここに反映できて、それは小委員会の成果があったと思うのですが、小委員会に入っていない方が、この三崎口を地域交流核にしたということについて、どんな意見があるのか、少し参考にしたいと思うのですが、いかがでしょうか。

【議長】

小林委員、どうぞ。

【小林委員】

前の都市構造図から、かなり細かくなり過ぎていかなというのが私の感想です。1つひとつを見れば、例えば地域交流核、今言った三崎口を位置づけたという理由が1つひとつあるでしょうけど、何か細かくしすぎちゃったかな。地域交流ゾーンも含めてですね、細かくしすぎちゃったかなという気がします。

それと、これは第3章になってくるかと思いますが、土地利用の方針が1番目、それから都市基盤、都市施設が主になってくると思うんですけど、それと57ページのところに、低・未利用地の利活用というのがあって、市街地整備の関係も「第3章 都市づくりの方針」に入れておいたほうが良いのかなと思います。ちょっと市街地整備が抜けていると思いますので、第3章にそういう観点のことを入れたほうが良いかなと感じます。

【事務局】

小林委員のご指摘は、57 ページの「低・未利用地の利活用」の点で第3章に新たな項目立てが必要なのではないかという意見で宜しいでしょうか。先ほど申し上げましたとおり、全体構成案の新旧では表現がしきれていないところではあるのですが、第3章でいうと、「1 土地利用の方針」の中で低未利用地の利活用を促進するためのものを記載するつもりでございます。69 ページをご覧ください。(1) 区域区分、用途地域、高度地区、地区計画など、土地利用に関する都市計画の方針を示すとともに、2 番目のマルに、低・未利用地の利活用を推進するための方針をここで示す予定でおりまして、今、項目としては適切な区分の実現としか書かれていないのですが、いくつか細分化されていく項目立てがされる予定ということでご理解いただければと思います。

【小林委員】

ここに入っているのは分かっているのですが、例えば、都市計画の手法として土地利用、都市施設整備、そして市街地整備という、基本的なくりとしてあるので、例えば、地区計画とか土地区画整理事業という手法とか、市街地整備という考え方でまとめた方が、低・未利用地の利活用というくりになるのかなと思うのですが。

【議長】

方針はこれから示し、これから書き込まれていくわけですよ。今後言われたことがどんな形で入っていくか、そこでまたご検討いただければと思います。

【事務局】

これから精査していく形になりますので、今言われた市街地整備というような切り口であるとかキーワードですとか、そういったことに関してはどのような表現が適切であるか、改めて検討させていただきまして提案してまいります。

【議長】

藤田委員、どうぞ。

【藤田委員】

先ほどもありましたが、64 ページの中において三崎口交流核、この辺については、市街化区域の線引き見直しの部分で現状は厳しいのですが、以前からももちろん市内の不動産業界も含めて要望があります。先ほど、現状では少

し弱いという見方で、今回一応入れたという感じでしたが、駅周辺、三崎口交流核等の周辺の市街化調整区域を市街化区域に編入してほしいというのは従来からずっとあるので、その辺については、もう少し強調した部分の取扱いをしていったほうが良いかなと思います。

あと、今回「下宮田・入江周辺」、これは商業施設とか数多く来て、今度また奥に CCRC 等の設置等が民間で図られる中で、都市づくりの目標の「コンパクト+ネットワークの都市づくり」では、公共施設とか商業施設とかの関係だけですが、アクティブ・シニアといいますか「元気な高齢者」というか、安心して快適な生活を送り続けられるような具体的なそういう将来を見据えての地域交流ゾーンの新規追加ではないかと思うので、その辺の都市づくりの目標に文言として載せたらどうかと思います。

【議長】

これからの書き振りを見ていただいて、また議論していただければと思います。

私からもう1点だけ、62ページの「もてなしの都市づくり」ということで、これは、新しく入ってきた視点の感じでもとても良いと思うのですが、もてなしの前に、市民が自分の環境を再認識すると書いてあるのですが、市民が自分の持っているものを生活の中に活かして楽しむというのが一番基本だと思うのですよ。そういう意味では、もてなす前に自分たちが今の環境を上手に使い込んで楽しんでいく、生活を豊かにするというような話を何か括ると「もてなし」でいいのかなという気をちょっとします。まず自分たちが楽しむ、それが外から見るととても良さそうに見えるということで、訪問者が来たときにもてなしてあげるという、何か2段構えの感じはするので、できればその辺は可能な表現をご検討いただきたいことと、(3)は2番目に入ったほうが良いと思う。(1)と(3)が攻めていくような、がんばっていくような話で、(2)と(4)は、これを支える関係というか、そういう意味でも順番も一緒に考えてください。

中島委員、どうぞ。

【中島委員】

時間も来ているのですが、下宮田の話もあったので少し気になっているところで、前にも言ったかもしれないのですが、下宮田・入江周辺地区というのは、防災上で見ると非常に津波の危険度が大きいところで、そこに CCRC はじめ高齢者の方が来られるというところで、ちょっとなかなか大変だなと思ってみているのですが、ここは新たに核になったところですね。

もちろん津波の浸水状況だけで市街化が出来ないということではないので

すが、地域交流核というのは、やはり人々がたくさん集まる場所なので、そこに防災は重ねるのだということは、例えば、都市構造の交流ゾーンのところかは分からないのですが、マスタープランでも言っておいたほうが良いのではないかと。重点的に、防災的な観点から津波避難ビルだとか色々やっていくというのは優先度的には地域交流核というのは、やはり一番なのかなあと思うので。

人々がたくさん集うところで、観光客も来るところで、防災上危ない場所なので、その辺のことを少しリンクさせておくと我々としてはこういうところに核を作るといっても許せるのかなというか、よいかと思うのですが、それがないままでやると、ちょっとまずいことも起きるのではないかなみたいな心配がありますので。

下宮田という特定のところで考えるときは、地域交流核という面で防災と一応防災拠点なのか、防災上そこにちゃんと重点的に防災施策をやるということなのか、どちらかだと思うのですが、そういう考えもあるので、ご検討いただければと思います。

【議長】

ここが一番大きく水が入ってくる場所ですね。

【中島委員】

ここは急傾斜も周りにあって、ここは防災的にはあまり良い土地柄ではないというか、災害的には危険度が高いところで、ちなみに三浦海岸もかなり広範囲に津波が来たときにやられるので、特に観光客がいる場所なので、こういうところを、にぎわいという観点だけで核だといってしまって良いのか、マイナス面というのが防災上あると思うので、そこをカバーしたいということです。

【議長】

今日のところは大体宜しいでしょうか。

それでは、この件は以上とします。

－報告事項－

報告事項 2 生産緑地法等の改正について

- ・ 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 生産緑地法等の改正について、ご説明いたします。スクリーンをご覧ください。

平成 29 年度第 4 回の審議会にてご説明いたしました生産緑地法の改正の概要を改めてご説明します。平成 27 年の都市農業振興基本法の制定、及び平成 28 年の都市農業振興基本計画の閣議決定により、都市農地は、これまでの「宅地化すべきもの」という位置づけから、都市に「あるべきもの」へと位置づけの転換がなされました。これを受け、平成 29 年に生産緑地法の改正が行われました。これによる改正内容は、大きく 3 点ございます。

1 点目、面積要件の引き下げにつきましては、これまで 500 m²以上とされていた区域の規模について、これを下回る 300 m²から、条例によって条件を定めることができるようになりました。また、「一団のものの区域」の要件についても、物理的な一体性にとらわれず、同一街区または隣接する街区に存在し、個々の農地が 100 m²以上の農地について、一団として生産緑地地区に指定できるようになりました。

2 点目、行為制限の緩和（農家レストラン等の設置）につきましては、農業の安定的な継続に資する施設の設置・管理を許可できるようになりました。

3 点目、特定生産緑地の指定につきましては、所有者の意向により指定をすることで、買取申出までの期限を 10 年ごとに延長できるようになりました。

これまでの法改正にかかる対応としましては、前回の平成 29 年度第 4 回の審議会において、生産緑地法の改正内容についての詳細をご説明いたしました。その際、いただいたご意見やご質問も踏まえて調査等を行いました。今回の審議会では、調査の結果や市としての対応をお示ししたいと考えております。

それでは、1 点目の面積要件の引き下げにかかる方向性のご意見、ご質問に対する検討内容について、ご報告いたします。

前回審議会において、面積要件の引き下げにより、どのくらい指定の申し出が増えるかのご質問がありました。こちらについて、今回、条例制定が可能となった 300 m²を条件に、市内の市街化区域の農地のうち、生産緑地地区に未指定の農地を調査いたしました。その結果、20.8ha もの農地が新たに指定可能となることがわかりました。

一団のものの区域の判断も緩和されるのかのご質問もいただいております。こちらについては、都市計画運用指針により判断の緩和がされております。一団のものの区域については、これまで「物理的に一体的な地形的まとまりを有している農地等の区域」とされておりました。法改正に伴い、稠密な市街地等においては、「同一の街区又は隣接する街区に存在する複数の農地等」に関しても、一団の農地等として認めることができる旨の記述が加えられ、これまでよりも多くの都市農地を生産緑地地区に指定し、保全するための姿勢が示されています。

生産緑地地区に指定することが、当市においても都市農地の保全につながるかどうかの確認として、市内の市街化農地の面積の変遷を調査いたしました。

結果は、グラフのとおりです。生産緑地地区に指定された農地については、おおむね安定的に保全されています。しかしながら、その他の農地については、減少の一途をたどっています。生産緑地地区への指定が都市農地を保全することに通じることが、この結果から推測できます。300㎡以上として条件を設定すれば、多くの農地を新たに指定対象とできますし、生産緑地地区に指定された農地は、この減少が食い止められ、長期間保全されることがわかりました。

このことから、300㎡以上の区域を生産緑地地区に指定できるよう、市条例を制定すべきとの方針であります。

条例を制定するにあたっての課題が2点ございます。

1点目が、市の内部の基準である「三浦都市計画生産緑地追加指定基準」です。お手元の資料1をご覧ください。現状では、法令に加えてさらに基準を設けている状況であり、仮に面積要件を条例によって引き下げても、追加指定ができない状況が生じます。条例を制定する際には、追加指定基準についても、見直しまたは廃止を行う必要があると考えております。

2点目が、固定資産税・都市計画税の減収です。生産緑地地区の指定を受けた市街化農地の固定資産税と都市計画税は、それまでの宅地並評価・宅地並課税から、農地評価・農地課税となり、課税額は、約100分の1になります。面積要件を条例によって引き下げることで、生産緑地地区の新規指定が今後増えれば、それはすなわち市の税収の減少に直結します。こちらについては、現在、関係部署との調整を行っているところでございます。

続きまして2点目、「農家レストラン等の設置」についてご説明します。お手元に資料2をご用意ください。

法第8条においては、生産緑地地区内での行為の制限について定められております。これまでも、建築物の建築に関する行為は、市町村長の許可により行うことが可能でした。今回、農林漁業を営むために必要となる施設に加えて、製造・加工施設や直売所、レストラン等を設置・管理できるようになったことで、地区内の農産物等を利用した経済活動を行えるようになりました。法改正前の建築の許可については、市の内規である「三浦市生産緑地地区事務取扱要領」に従って処理していました。今回の法改正にあたっては、この事務取扱要領の改訂により、農家レストラン等の設置に関する許可も行えるようにする必要があります。

改訂する内容としては、農家レストラン等の施設の設置・管理・廃止にかかる内容となります。具体的に、設置・管理・廃止にかかる内容とは、どのようなものを指すのかご説明いたします。

まず、「設置」については、農家レストラン等の建築や開業に際しての許可条件を定めます。

次に、「管理」については、農家レストラン等について毎年の実績報告を義

務づけ、経営形態を審査する基準を定めます。

最後に、「廃止」については、農家レストラン等の廃業時や許可条件違反での許可取消における原状回復等の条件を定めます。詳細は、資料2の12ページに別表2としてまとめてございますので、後ほどご参照ください。

続きまして3点目、「特定生産緑地の指定」についてご説明いたします。スクリーンをご覧ください。

生産緑地地区の指定の告示から30年経過すると、市への買取申出ができるようになります。30年が経過する前に特定生産緑地として指定することで、買取申出までの期限を10年間延長できるようになりました。

所有者の意向を踏まえての指定となりますが、30年を経過してしまうと、あとから特定生産緑地にしたいと考えても指定できなくなってしまうため、確実に所有者に制度を理解してもらい、判断を行ってもらうことが不可欠です。

特定生産緑地の指定の告示から10年を経過すると、買取申出が可能となりますが、意向により、この期限をさらに10年延長することができます。ここでも、延長を行わずに特定生産緑地の告示から10年経過してしまうと、再度の指定はできなくなってしまうので、注意が必要です。期日の経過以外の、主たる農業従事者の死亡等の事由による買取申出については、特定生産緑地の指定後であっても可能です。

なお、前回審議会にてご質問いただきました二点、「公共施設等の計画に位置づけられている区域内の既指定の地区はあるか」「買取のための予算措置をするか・できないのか」につきましては、現時点では、公共施設等の計画に位置づけられている区域内に既指定の地区はなく、もし今後存在した場合に予算措置ができるかどうかについては、市の財政状況を鑑みての判断となると考えられます。指定までの流れとしては、こちらのとおりです。生産緑地の土地所有者に対し、個別に説明と意向確認を行い、指定の意向がある場合には、利害関係人の同意を得たうえで、市に対し、特定生産緑地に指定して欲しい旨の提案を提出してもらいます。提案があった箇所については審議会にて、指定にかかる意見聴取を行い、指定及び告示を行います。

市では、次のようなロードマップを描いております。今年度中に法改正全体に関する周知を、市街化区域農地を持つ農業従事者全体に行い、その後、平成4年指定の生産緑地の所有者に対して個別説明と意向確認を行い、当初指定の生産緑地については、2022年夏の審議会にて意見聴取し、11月までに指定と告示を行うことを目標として進めます。

最後に、今年度中のスケジュールについてご説明します。面積要件の引き下げに関しましては、市内部での調整後、仮に条例制定にむけて進んだ場合の流れをご説明いたします。審議会後には、パブリックコメントを実施し、その結果は第2回審議会にてご報告いたします。その後、12月の市議会に上程し、

1月1日付けでの条例公布を目指します。条例が公布された後、今回の改正内容3点について、農業従事者全体へ周知し、実際に新たな区域の規模における追加指定を募ります。農家レストラン等設置に関する行為制限の緩和については、生産緑地地区事務取扱要領の改訂を行います。特定生産緑地については、来年度以降の個別説明のため、既指定の生産緑地地区の現在の所有者とその所在を確認します。今後は、いまお示ししたスケジュールに基づいて、対応を進めてまいります。

以上で生産緑地法等の改正についてのご説明を終わります。

【議長】

それでは、ただいまの説明に関しまして、ご意見をお願いいたします。

【草間委員】

これ、平成29年に改正されて、先程の今後のスケジュールによると、最終的に平成34年までかかるということですが、その間に生産緑地の30年が来る方というのは、救済みたいなものはないのですか。

【事務局】

三浦市において、生産緑地地区の当初指定が平成4年です。30年を迎える一番最初が平成34年になるということですので、当初指定をされた方に確実に漏れがないように事務処理をこれから進めていきたいということをご説明した次第でございます。

【草間委員】

わかりました。あと先程の税収の部分、これが減少に繋がるとのことですが、農地を保全するためには、これは当然必要だと思うのですが、条例改正をするなかで、今後どういう風に考えているのか少しお聞かせいただきたいのですけれども。

【事務局】

今般の制度の見直しにつきましては、先程、担当からも説明がありましたとおり、都市計画上は、非常に望ましい形だと考えておりましたが、是非とも我々のほうとしては、小さい農地であっても生産緑地としての保全というものに努めていきたいと考えております。

しかしながら、説明のなかでもありましたとおり、税収減というのが裏腹なところでございます。現在、我々としては庁内で、税務それから財政といった部局と、影響額の試算も併せて調整をさせていただいているところでござい

すので、これにつきましては、都市計画部門だけの判断ではなくて、市として総合的に、慎重に判断していくものだという風に考えております。

【草間委員】

税収減となる部分は本当に痛いんですけども、農地を保全するには、やはりそういった緩和というのはどうしても必要になるので、農地が無くなること自体が、税収も減る可能性もある。そこらへん、ちょっと慎重に検討していただきたいと思います。

【議長】

今の話は比較的重要なポイントで、先ほど対象農地が 20.8ha あるとありましたが、その中には、500㎡以上で、元々あった 10.7ha を含んでいるということによろしいですか。

【事務局】

現状の生産緑地を含んでいるのかどうかということでしょうか。

【議長】

違います。うち 500㎡を超えるものが 10.7ha あると記載があります。この 10.7ha も含んで 20.8ha ということですよ。

【事務局】

そのとおりです。

【議長】

ということは、要するにこれまで 500㎡で可能性があったけど、農家の意向で生産緑地にしなかったものが 10ha 強あるということですよ。これが、300㎡にしたからといって入ってくるという風には、普通は考えられないでしょう。この 20.8ha が、どのくらい今回の緩和によって実際に生産緑地になるかという読みの問題としては、私はこの 10.7ha は当然外れるのではないかと思います。しかも、残りの 10ha についても、30年塩漬けですからね。意向を聞けば、相当少なくなるので、それほど税収減というのを、これ全体がまるごといくみたいに考える必要はまったく無いのではないかと思いますので、その辺、少し合理的に根拠を持った予測を立てると、それなりのものになるのではないかと思います。

【事務局】

わかりました。まさにこの税収という議論においては、この20.8haのうち、どれだけを見込むかということが重要となってきますので、お話のあった10.7haについては、参考とさせていただきながら、調整を進めていきたいと思えます。

また現状、こうした農地を持たれている方々が、こういった制度改正に伴って営農する意欲があるのかないか、そういったところも必要な視点だと思えますので、そういった検討も速やかに進めていきたいと考えております。

【中津委員】

むしろ、私は行為制限の緩和のほうがすごく気になります。都市公園法でも色々できるようになりましたけれど、農地のなかでレストラン等の営業を始めることによって、どれだけ観光的な収入とか税収の増加とかがあるのか、そういうところが気になるところです。その辺りの色々な基準、こういったところまで建てて良いとかそういったものは、もうこの中で議論はできているのですか。

【事務局】

農家レストラン設置等の改正につきましては、市のほうで判断して条例制定や事務取扱要領を定める内容ではなく、法改正がされて、もうできるものになっています。そこについては、市の裁量は無いような状況になります。

【中津委員】

じゃあ、もうそれはフリーパスでできると。だから、どんどんその基準に合わせてということでしょうか。

【事務局】

農家レストランを建てたとしても、残る畑として利用される部分が下限値、今で言えば500㎡残すことができれば、レストランを営むことができるようなルールには、まずなっています。そのレストランで使用する原材料については、金額面か量的なもので5割以上使用しなければならないというような個別の細かなルールが設定されておりまして、それをクリアすれば、できるようになります。

【中津委員】

全国的な基準はそういうことなのでしょうけれども、市として抑制方向なのか推奨方向なのかとか、このエリアはこうだけど、このエリアはもうちょっとやって欲しいから、このエリアでやる場合は何か特別なことができない

かとか、何かその辺りを都市計画的な視点で、先ほどの都市計画マスタープランの拠点や軸などといった色々な新しいポイントがあるみたいですけど、そういうもので、コントロールするというような意識はないのですか。

【議長】

市として政策的なハンドリングの余地はないのかというご指摘だと思います。

【中津委員】

今、公園に関しては非常にそういうこと議論が進んでいて、三浦市はまだですけども、全国的には色々、そこでお金を儲けて、それによって公園のいろんな管理費を充当しようという動きはありますけれど、それはどうなのでしょうか。

【事務局】

三浦市ではまだ、その辺りの検討ができていないというのが現状でして、まずは法改正に対応して、受け入れられる準備をまずは整えようというお話までとなっております。

【議長】

ところで、経営者は農家そのものでなければいけないのでしょうか。

【事務局】

基本的には、主たる農業従事者です。

【議長】

自分で経営しなきゃいけない。その辺で非常に実は制約が大きいとは思いますがけれどね。うまくやれば面白い話ではあるかもしれない。

【中津委員】

非常に重要な法改正だと思います。公園の場合は、相当重要視されて、第三者の管理者がどんどん入ってきているわけです。

【議長】

公園は第三者が入ってくる。プロが入ってくる。

【中津委員】

基本的に第三者がやれることになっています。観光、農業、人口の話とか、定住人口とか、ブランディング化は当然必要だと思いますけれど、そういうなかで良い起爆剤になる可能性がありますよね。先手先手で、何かエリアごとの考え方とかと合わせて、何かもうちょっと具体的にできれば良いのではないかというがします。

【議長】

これから考えていけるかどうかですね。
他にはございますか。

【出口(吉)委員】

平成 34 年に 30 年を迎える生産緑地地区が、かなりの面積ありますが、30 年を迎えた際に、市に買取申出をすれば、市で買い取ってもらえるのでしょうか。

【事務局】

できるかできないかというお話ですと、そのときの財政との交渉によるところです。

【出口(吉)委員】

仮に、市のほうで買えない場合には、どうなるのでしょうか。

【事務局】

具体的にお話をしますと、買取申出がなされた場合、市がまずは買い取るか買い取らないかという判断をさせていただいています。昨年もそうだったのですが、いま現状、市の財政状況がかなり厳しいなかで、生産緑地を買い取ることができていないというのが現状です。ですので、財政がかなり上向きでもない限り、市として買い取ることは難しいという風に思っているところではあります。

まず、市が買い取るか買い取らないかの判断があって、買取ができなかった場合には、次のステップとして、他の農業従事者さんたちに斡旋をするという作業があります。他の農業従事者さんたちに「ここに生産緑地があるけれども、そのまま買い取って営農していただけるひとはいませんか」ということを農業委員会に聞いてもらいます。そこで、価格交渉等成立すれば、新たな所有者さんに生産緑地がいった、生産緑地のまま、そこが管理されるというような状況になります。

その農業従事者への斡旋があるのですけれども、それもダメだったという場

合については、行為制限が解除される、いわゆる農地として管理しなくてもよい、建物が建てられるというような状況になります。

その暁には、生産緑地としての機能が発揮できないので、都市計画を変更し、廃止をするというような流れになります。

【出口（吉）委員】

三浦市でも何処でもそうなのですが、第一次産業、農家って本当にお金にならなくて、三浦市も先々どうなるか分からない。農業人口というのは、全国的にも減っていて、三浦市でも同じような状況で、確かに、大根、キャベツの産地ではあるけれど、後継者は減っている。今は亡くなくても隣近所の人が耕作していますが、全国的な状況のように農地が荒れているという状況は、三浦市では無いけれども、今後出てきた場合に、市としてどういうふうにか考えるのか。今は、近隣の人が、大きな面積を持っている人が若干買っていますが、買うだけの能力がある人は少ないです。それだけの収益があがってきていないから。高齢化が進むにつれて、後継者も少ないので、多分荒地も出てくると思います、先々。そういった農地は、市としてはどうやって考えているのでしょうか。

【議長】

先程の答えは、生産緑地の制限が外れるので、地主がご自分で市街化区域の農地として、宅地として転換することができると、そこは自由に考えてくださいというのが今の制度ですが。

【出口（吉）委員】

市としては買取ができない。農家にそういったことを指導できればいいけれども、固定資産税も今後上がってくるし、農家が耕作放棄したら、荒地になってしまう。

【議長】

生産緑地は解除されます。された後に荒地地になっちゃうのを「市としてはどうするのか」と言われても、差し当たりは答えがない状態なのです。市街化区域のなかで、宅地として使える土地になるので、あとは地主が自分で考えてくださいというのが今の仕組みです。

これは、市街化区域を設定したときの一種の妥協の産物で、本来、市街化区域には農地があってはまずいと言いながら、しかし、農業者の事情もあるので、それを受け止めて、建前上は、公共施設になり得る土地という、もしかしたら買うかもしれないという冠は被っているのですが、実際はもう農業者の意向で

すべて受け入れているわけですので、買う気はないとまでは言えないけれども、買うことは事実上できないです。そういう一種の建前でできあがっている仕組みなので、そこはそういうものとして割り切っていただくしかないと思います。

【事務局】

都市計画部局としては、こういった形で生産緑地法の改正を進めていくこととなります。関係部局との調整のなかで、農業者の方をよく知っている農政部局とも良く調整をして、今後 30 年間という大きな縛りとなりますので、現在は、神奈川県内でも他のところと比べれば、耕作放棄地が少なく、農業の盛んなところではあるのですが、今後将来、長いお話となりますので、農政部局ともよく調整をしたうえで、今回の改正については進めていきたいと考えております。

【議長】

それでは、この件は以上とします。

— 報告事項 —

報告事項 3 三浦都市計画生産緑地地区について

- ・ 事務局より次の説明を行いました。

【事務局】

今年度、生産緑地地区の変更の案件が 4 件ございます。その内容を一つひとつご説明するため説明資料を準備しましたが、時間も押していますので、要点のみご説明したいと思います。

箇所番号 36、52、71、88、すべて、主たる農業従事者の死亡に伴う都市計画の変更になります。縮小が 1 件、廃止が 3 件になります。

具体的な場所を申し上げますと、箇所番号 36 については、三崎口駅の東側になります。主たる従事者が死亡したことに伴う労働力の減少のため、一部を縮小する手続きを進めている状況でございます。

続きまして、箇所番号 52 については、三戸小網代土地改良区の西海岸線予定地のすぐ脇になります。面積 1280 m² 全て廃止する案件になります。

続きまして、箇所番号 71 については、高山線のすぐ脇のところになります。面積 2810 m² 全て廃止とする案件になります。

続きまして、箇所番号 88 については、箇所番号 71 の南側でございます。面積 980 m² を全て廃止する案件になります。

この 4 件の縮小と廃止に伴いまして、現在約 20.8ha、箇所数 132 箇所が、新たに面積約 20.3ha、箇所数 129 箇所となる予定でございます。

具体的には11月の都計審にて諮問させていただきますが、この後8月下旬に県への法定協議、10月から2週間の法定縦覧及び意見書の受付を経て、11月の都計審にて諮問をし、12月に変更告示をする予定で動いております。

簡単ですが、報告は以上です。

【議長】

はい、4件が具体的に、主たる従事者が亡くなったということで、買取申出を受け、買い取れないこととなり、農業者への斡旋を行っているくらいのタイミングでしょうか。

【事務局】

手続きとしては、行為制限の解除まで、全ての案件について終わっていません。

【議長】

他に、ご質問ありますか。

それでは、この件は以上とします。

それでは、次に「三浦市二町谷地区海業振興を目指す用地利活用プロジェクトについて」説明をお願いします。

—報告事項—

報告事項4 三浦市二町谷地区海業振興を目指す用地利活用プロジェクトについて

- ・ 事務局より次の説明を行いました。

【事務局】

それでは、お手元の資料に基づきまして、政策部市長室よりご説明させていただきます。

二町谷地区埋立地につきましては、資料の「(1)事業者募集から契約候補者の選定・協議」の経緯にございますとおり、平成28年7月5日募集要項等公表を行い、審査等を経て、平成28年11月28日に契約候補者を複数選定いたしました。

その後、平成28年12月6日から第1順位の契約候補者と協議を開始いたしました。平成29年3月24日に協議を終了しました。

その後、第2順位の契約候補者と、平成29年3月31日から協議を開始いたしました。この相手方が現在、基本協定を締結しております株式会社安田造船所ということでございます。

その下にございますとおり、平成30年6月29日に基本協定を締結いたしました。今後、平成31年12月末日を目途といたしまして、三浦市と安田造船所がそれぞれお互いのなすべきことを基本協定書に定めております。

具体的には、「(4)基本協定の主な内容」をご覧ください。こちらに具体的なことが示してあります。時間の都合もありますので、まず「三浦市のなすべきこと」というところで、主要なことだけをご説明させていただきます。

平成31年12月末日を目指しまして、今回は図面を添付してませんが、浮棧橋を設置するための関係機関との協議を分担しております。

また、4つめ、平成31年12月末日を目途としまして、三浦都市計画地区計画二町谷地区地区計画の変更及び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第3条及び別表第2の2二町谷地区地区整備計画区域の表に定める建築物の用途の制限の対象外となる建築物に住宅を含める変更が行われるよう最善の努力を尽くすことを決めております。

また、上記の地区計画の変更に係る議案を提出する三浦市議会の会議又はそれ以降の三浦市議会の会議に、事業用地の土地売買契約に係る議案を提出することとしております。

次ページ「株式会社安田造船所がなすべきこと」としましては、平成31年12月末日を目途としまして、事業計画の作成を行うことと、最後にございますとおり、本契約に係る契約保証金として2億円を三浦市に支払うこと。なお、2億円は基本協定締結前の6月27日にすでに入金しております。

リスク分担は、主に契約保証金2億円の取り扱いについて記載しておりますが、時間の関係上、省略させていただきます。

ご説明は以上でございます。

【議長】

ご質問、ご意見ありますか。

来年末までに地区計画を変える必要があるというのが、この直接的な話題ですね。

【事務局】

地区計画の部分について若干補足をさせていただきますと、市の役割として、このプロジェクトでは、現在の地区計画の見直しというものが平成31年12月末日を目途にということで、努力すると位置付けております。

具体的に都市計画審議会のなかでは、本日はこの対応についてご報告させていただく程度でございますが、今年度内には皆様方にこの場を通じて、変更の原案をお示しするという予定としておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

【草間委員】

今の原案を示すということなのですが、当然、都市計画を変更するにあたっては、ある程度、どういったものを作りたいという風なものが見えてこない、何のために都市計画を変更するのかという部分が見えてこない。それは、次回までにそういった資料が出るということですね。

【事務局】

地区計画の見直しに関しましては、今後、具体的に三浦市と安田造船所との間で構築する事業計画と対になる話でございますので、都市計画課と市長室で連携しながら進めていく形になります。原案をお見せできるときには、関連資料もご提示するということになります。

【草間委員】

相当な計画内容になっているので、それが公に出せるような形になれば、三浦市としてもこれを進めていかなければならないというのがありますので、この審議会でも検討していただければと思います。よろしくお願いします。

【議長】

平成28年9月に提案書を受け付けて、そのあと色々協議をして、安田造船所になる過程の中で、先方の提案書というのは出ていて、その提案書の中には、こういう性質の住宅を入れたいというのが入っているということでしょうか。

【事務局】

そうですね。計画を予定している施設ということで、コンドミニアムということですが、住宅が入っています。

【議長】

そういうのは出ているのですね。その話は、以前この場では話がありましたか。

【事務局】

変更を前提とした提案はできるということは、ご説明させていただいてると認識しております。

【議長】

良い提案が出てきたら、変更もあり得るという形になっていて、変更の中身まではここではまだ聞いていないと、そういうことですね。

それでは、時間が少し超過しましたが、以上で本日の審議会はすべて終了しました。事務局にお返しします。

- ・ 引き続き、事務局より、報告事項1「三浦市都市計画マスタープランの見直しについて」関係資料のうち、三浦市都市計画マスタープランは事務局にて管理すること、次回の審議会は、本年11月頃の開催を予定している旨の事務連絡を行いました。
- ・ 閉会を宣言し、本審議会を終了しました。