

平成 30 年度 第 2 回 三浦市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 平成 30 年 11 月 20 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 三浦都市計画生産緑地地区の変更について
- 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 三浦都市計画地区計画二町谷地区地区計画について
- 5 出席者
 - (1) 委 員 柳沢委員、大沢委員、小林委員、出口(眞)委員、草間委員、佐々木委員(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【11 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、羽白主査、小鮎主事補
 - (3) 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」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 「三浦都市計画地区計画二町谷地区地区計画について」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、開会を宣言しました。
 - ・ 出席者が半数（15 名中 11 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、傍聴の申出がなかったことを報告しました。
- ・ 本審議会条例の規定により、柳沢会長が議長となりました。
- ・ 柳沢会長より、議事録の署名委員として、小林委員と山田委員を指名しました。
- ・ 議案1の審議に先立ち、市長から会長へ諮問書を渡しました。各委員へは、事務局から諮問書の写しを配布しました。
- ・ 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」、ご説明いたします。スクリーンをご覧ください。

本議案は、前回の都市計画審議会にて報告させていただいた、4箇所の生産緑地地区の都市計画変更について、でございます。

箇所番号36の縮小と箇所番号52・71・88の廃止を合わせた、計4箇所の都市計画変更について、順次ご説明いたします

はじめに、箇所番号36について、ご説明します。

まず、位置関係ですが、都市計画道路三浦縦貫道路、都市計画道路西海岸線、都市計画道路横須賀三崎線、そして、三崎口駅がございます。本生産緑地地区は、この位置でございます。

拡大図をお示しいたしますと、この位置に三崎口駅、そして、箇所番号36の生産緑地地区でございます。黄色で囲われた部分が、今回縮小される箇所です。

こちらが、航空写真でございます。面積といたしましては、約5,620平方メートルから、約690平方メートルが減となり、約4,930平方メートルとなります。

こちらが、現地写真でございます。

次に、都市計画変更に係る経緯をご説明いたします。本生産緑地地区は、平成4年11月に都市計画決定いたしました。平成29年3月、主たる従事者の死亡に伴い、平成30年1月に、縮小する部分について、生産緑地法第10条の規定による買取り申出が行われました。その後、平成30年4月に、同法第14条の規定による生産緑地地区内における行為の制限の解除がなされたので、本生産緑地地区を縮小する都市計画変更を行うものでございます。

続いて、箇所番号 52 について、ご説明いたします。

位置関係ですが、都市計画道路横須賀三崎線、都市計画道路西海岸線、小網代の森がございます。本生産緑地地区は、この位置でございます。

拡大図をお示しいたしますと、この位置に、都市計画道路西海岸線、黄色で囲われた箇所が、箇所番号 52 の生産緑地地区です。

こちらが、航空写真でございます。面積といたしましては、約 1,280 平方メートルの廃止を予定しております。

こちらが、現地写真でございます。

次に、経緯をご説明いたします。本生産緑地地区は、平成 4 年 11 月に都市計画決定し、平成 22 年 12 月には、換地による整形化により、都市計画変更をいたしました。平成 29 年 9 月、主たる従事者の死亡に伴い、箇所番号 36 と同様、買取り申出、行為制限の解除を経て、本生産緑地地区を廃止する都市計画変更を行うものでございます。

続いて、箇所番号 71 について、ご説明いたします。

位置関係ですが、小網代の森、都市計画道路横須賀三崎線、都市計画道路油壺線がございます。本生産緑地地区は、この位置でございます。

拡大図をお示しいたしますと、この位置に、小網代の森、黄色で囲われた箇所が、箇所番号 71 の生産緑地地区です。

こちらが、航空写真でございます。面積といたしましては、約 2,810 平方メートルの廃止を予定しております。

こちらが、現地写真でございます。赤線から、奥にございますビニールハウスを含む部分が、こちらの生産緑地地区となっております。

次に、経緯をご説明いたします。本生産緑地地区は、平成 4 年 11 月に都市計画決定し、平成 14 年 12 月には、一部を公共施設等に供するため、都市計画変更をいたしました。平成 28 年 11 月、主たる従事者の死亡により、他の地区と同様、買取り申出、行為制限の解除を経て、本生産緑地地区を廃止する都市計画変更を行うものでございます。

最後に、箇所番号 88 について、ご説明いたします。

位置関係ですが、先ほどご説明した箇所番号 71 の南部に、本生産緑地地区がございます。

拡大図を示しますと、この位置に、都市計画道路横須賀三崎線がございます。黄色に囲われた箇所が、箇所番号 88 の生産緑地地区です。

こちらが、航空写真でございます。面積といたしましては、約 980 平方メートルの廃止を予定しております。

こちらが、現地写真でございます。

次に、経緯をご説明いたします。本生産緑地地区は、平成 4 年 11 月に都市計画決定いたしました。平成 28 年 11 月、主たる従事者の死亡により、他の地区

と同様、買取り申出、行為制限の解除を経て、本生産緑地地区を廃止する都市計画変更を行うものでございます。

以上、生産緑地地区の縮小1件、廃止3件、合計4件の都市計画変更に伴い、現在の面積約20.8ヘクタール、箇所数132箇所から、変更後は面積約20.3ヘクタール、箇所数129箇所となります。増減といたしましては、面積約0.5ヘクタール減少、箇所数は3箇所減でございます。

最後に、都市計画変更手続きについてご説明いたします。まず、都市計画法第19条第3項の規定に基づき、8月28日付け神奈川県知事に協議し、9月18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9日に公告をするとともに、案の縦覧及び意見書の受付を10月9日から10月23日まで、2週間行いましたが、縦覧者及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、本日諮問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いたいと考えております。

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」のご説明を終了いたします。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

【議長】

ご苦労様でした。それでは、ただいまの説明に関して、ご質問・ご意見をお願いいたします。

私から一点。廃止と縮小がありますが、縮小は、複数の地権者で一つの地区になっているのですか。

【事務局】

いえ、地権者は一名です。

【議長】

ということは、死亡され、残りを相続人が、一部だけを廃止したということですか。

【事務局】

その通りです。主たる従事者の死亡に伴いまして、労働力が少なくなり、全ての畑を維持していくことが難しいというお話をいただきまして、できる部分は生産緑地として残しつつ、手が割けない部分については、縮小させていただくということでございます。

【議長】

分かりました。この地区番号は、全て所有者単位でやっているのですか。

【事務局】

それは違います。

【議長】

必ずしもそうではない。

【事務局】

はい。複数の筆で地区番号を設定している場合もございますし、二人の地権者さんがいる場合もございます。

ただ、今回の場合につきましては、全て一箇所一人の地権者となっております。

【議長】

その原則を確認したい。地続きで一体になっていても二つに分かれていたりする場合がありますようですが、それはどういう考えなのか。

【事務局】

資料の7ページをご覧ください。

三崎町小網代周辺につきましては、生産緑地地区としては、かなり数多くの生産緑地がございます。その中には、くっついていても番号が分かれてそれぞれの生産緑地地区を構成している場合がございます。

基本的には、生産緑地地区は、指定当時は500㎡以上という縛りがございます。まずは、この500㎡を満たすことを条件として、地権者一人で500㎡以上の生産緑地地区が出来るのであれば、まずはそれを生産緑地地区として指定する。一人の地権者では500㎡に満たない場合については、複数の筆で500㎡以上として生産緑地として指定する。そのような考えでございます。

【議長】

よく分かりました。他にございますか。

【大沢委員】

生産緑地番号の52番なのですが、先ほど換地による変更があったということで、もうこれは区画整理が終わっているという認識でよろしいでしょうか。

【事務局】

まず一度この位置で確定させております。しかし、まだここは、土地が動く可能性がある場所になっております。西海岸線より東側の市街化区域の部分は、現在、埋立事業を行っているところです。当初の予定は、埋め立て完了後、宅地造成がされる予定があったエリアでございまして、埋め立て後、どのように土地利用を進めていくか整理される予定でございしますので、移動の可能性はあるという認識をしております。

【大沢委員】

換地による整形化という説明があったかと思います。平成 22 年時点で一回、土地の形が変わっているということですか。

【事務局】

その通りでございます。

【大沢委員】

仮換地指定で変わったということでしょうか。まだ、区画整理が事業中の扱いの生産緑地の変更なのか、それとも事業が完了して確定した後なのか、そこら辺がちょっと分からなかったので、ご質問させていただいた次第です。

【事務局】

平成 22 年のこの換地について、物理的な整形化という部分で変更されているという事実はございますけれども、法手続き上の換地の状況については、別途確認させていただきたいと思います。

【議長】

それがどうなのかによって判断が変わるという訳ではないですね。

【大沢委員】

はい。

【議長】

他にご質問、ご意見はありますか。

無いようでございますので、この件については、市案のとおりで差し支えない旨の答申をするということで、よろしいでしょうか。

【出席委員】

異議なし。

【議長】

異議なしということで、市案のとおりで差し支えない旨の答申をすることといたします。

続きまして、報告事項に入ります。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」、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」ご説明いたします。スクリーンをご覧ください。

前回の平成30年度第1回三浦市都市計画審議会では、序章から第2章についてご説明し、ご意見をいただきました。その後、小委員会を2回開催し、第3章、第4章の検討をまいりました。そこで、本日は、序章から第2章の主な修正内容を報告させていただいた後、見直し案を作成した第3章、第4章について小委員会でいただいた意見と併せて、ご説明させていただき、ご意見をいただきたいと思いますと考えています。

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。「冊子イメージ案」及び「『第3章 都市づくりの方針』見直し案」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。

○ 序章から第2章の主な修正内容

はじめに、序章から第2章の主な修正内容でございます。

序章に記載しております「都市計画マスタープランの位置づけ」について、市民の方にも理解しやすいよう、内容説明を追加いたしました。

また、「計画期間」について、「長期的な視点（2050（平成62）年）」とするのであれば、その理由・根拠を明確に持つべき、とのご意見をいただきましたので、第4章まで案を作成する中で検討をまいりました。「長期的な視点を持つべき」という考えに変わりはありませんが、「2050（平成62）年」とする理由・

根拠を明確にすることには至りませんでしたので、時点の記載は削除いたしました。

次に、「第1章 現況と課題」のうち「人口動態」において、地域毎の違いがわかるよう、人口の増減率がわかる図を挿入いたしました。

次に、「防災」において、近年、三浦市で発生した災害等を認識していただけるよう、記載を追加いたしました。

次に、「都市づくりの課題：三浦市の持つ資産の継承」において、三浦が持つ「食」のブランドも資産に加えた方が良いというご意見から、記載を追加いたしました。

次に、「第2章 都市づくりの目標」において、「もてなしの都市づくり」に「市民自らが楽しみ豊かな生活を送ることが『資産』に磨きをかけることにつながる」というご意見から、記載を追加し、タイトルを、「人を惹きつける魅力がある都市づくり」に修正いたしました。

また、「将来都市構造」の「地域交流核」に、重要な拠点としての利活用を進めていく必要がある「三崎口交流核」を追加いたしました。

また、「地域交流ゾーン」の「三崎上町周辺」について、どのあたりか分かるように、「油壺入口～栄町」と記載を追加いたしました。

主な修正内容は以上でございます。

○ 第3章 都市づくりの方針

次に、見直し案を作成した「第3章 都市づくりの方針」でございます。

はじめに、第1章から構築してきた構成について、その概要をご説明いたします。

「現況と課題」において整理した「7つの都市づくりの課題と今後の方向性」から、「都市づくりの目標」を設定し、設定した4つの「都市づくりの目標」の実現に向けて、「都市づくりの方針」を設定いたします。この「都市づくりの方針」は、現行の都市計画マスタープランでは、「土地利用」、「都市基盤」、「都市環境等」の3つの項目に分類していましたが全体構成の見直しにより、「都市環境等の方針」の中に記載されていた、「防災機能強化」、「産業活性化」、「交流活性化」を「都市防災」、「都市の活性化」として、それぞれ方針として独立させ、5つの項目に分類することとし、「第2章 都市づくりの目標」で掲げた4つの目標の実現に向けて、「土地利用」、「都市基盤」、「都市環境」、「都市防災」、「都市の活性化」、5つの都市づくりの方針を設定するため、見直し案を検討いたしました。この見直し案の検討にあたり、行った作業についてご説明いたします。

資料、『第3章 都市づくりの方針』見直し案』をご用意ください。

各種方針の見直し案の検討にあたり、これまでまとめてきた改訂後の変化等を踏まえて、現行の都市計画マスタープランのチェックを行い、アクションと

して、「継続」・「時点修正」・「見直し」のいずれかの評価をした上で、プランとして見直し案を作成するP D C Aを実施いたしました。なお、新たに追加した内容については、評価の部分を「新規」としております。只今ご説明した内容は、資料で言うと、右から3つの項目となります。

これから、上から順に、この3つの項目、チェック、アクション、プランについて、その概要をご説明していきます。

はじめに、「1 土地利用の方針」における「用途地域の見直し」については、三崎高等学校跡地において、再開発等促進区を定める地区計画を都市計画決定いたしました。都市計画運用指針では、「地区内の用途変更が一定程度進んだ段階で用途変更することが望ましい」とされており、今後、用途地域の見直しが想定されますので、「再開発等促進区における土地利用」を踏まえ、必要に応じて見直しを行っていくことを記載する「時点修正」をいたしました。

「高度地区の指定」については、本方針に基づき、都市計画決定をいたしましたので、今後は、必要に応じて見直しをしていくことを記載する「時点修正」をいたしました。

「地区計画の活用」については、地区計画の変更を想定している案件があることから、必要に応じて適正な見直しを行っていくことを追加する「時点修正」をいたしました。

「市街化編入の検討」、「都市的土地利用」については、現行制度において市街化編入は難しく、検討も進めることができていない状況ではございますが、駅周辺等については、都市的土地利用が図られるべき地域という認識に、変わりはないことから、引き続き、都市的土地利用が図られるよう検討を「継続」してまいります。

「低・未利用地の利活用」については、市内において、複数の大規模な低・未利用地が存在しており、市全体の活性化につながる土地利用が望まれ、また、公共施設の統廃合や規模縮小等を進める中での跡地活用については、周辺状況や市の施策を踏まえ、土地処分や活用方策について検討する必要があることから、新たに方針に追加いたします。なお、小委員会において、「暫定的、戦略的、実験的な利用から将来の秩序ある土地利用が見えてくることもあるので、こういった要素を取り入れた方が良いのではないか。」というご意見を反映し、「また、これらが実現するまでの期間についても、市民や事業者の様々なニーズに柔軟に対応し、有効的な利用を積極的に検討していくこと」を盛り込んでございます。

次に、「2 都市基盤の方針」でございます。

「主要幹線道路の新規区間」については、災害時に備えた多重性の確保の観点からも三浦縦貫道路などの主要幹線道路の早期整備の必要性がより高まっておりますので、その内容を追加する「時点修正」をいたしました。

「主要幹線道路の既存区間及び幹線道路」については、整備の進捗状況に合わせた「時点修正」を行うほか、県道 26 号横須賀三崎の渋滞対策として、バスベイの設置や県道 215 号への誘導について記載を追加するなどの「時点修正」をいたしました。

「補助幹線道路」については、計画を立て、適宜、点検・補修を行っていくことや、避難路及び観光客の散策路となる道路等については、バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮することについて、記載を追加するなどの「時点修正」をいたしました。

「都市計画道路」については、本方針に基づき、都市計画道路の見直しを実施し、都市計画変更を行いました。中長期的な取組として、引き続き地域の実情に応じた見直しを行っていくため、「時点修正」をいたしました。

「公共交通」のうち「鉄道」については、延伸を求める市の姿勢に変わりは無く、引き続き、鉄道事業者への要望も続けてまいります。鉄道事業者の延伸計画は凍結されておりますので、その状況の変化を反映させる「時点修正」をいたしました。

「バス交通」については、人口減少、高齢化が進み、公共交通の維持が難しくなっていくことから、利便性の向上に加え、公共交通の確保への取組を追加する「見直し」をいたしました。

「駅前広場」については、交通の安全と円滑化は、課題解決には至っていない状況にあり、引き続き、取り組みを「継続」することを小委員会において説明したところ、「道路や街路の一部であったりするので、『駅前広場』という表現が妥当か、検討が必要である」、また、「公共交通のくくりの中で、駅前だけでなく、バス交通の拠点である三崎公園も含めてはどうか」というご意見をいただきました。つきましては、「駅前広場」を、「交通結節点」に改め、記載内容に「三崎公園」を追加し、「三浦海岸駅及び三崎口駅の駅前広場と三崎公園については、交通の安全と円滑化を図るための具体化に向け、関係機関との調整を進めます。」と修正する「見直し」をいたしました。

「都市公園」については、財政状況が厳しく、方針として掲げた都市公園の整備は進められていない状況にありますが、都市緑地法等の一部改正に伴い、公民連携の可能性を検討していく「見直し」をいたしました。

「下水道」については、公共下水道の効率的な運営について、新たな運営方式の検討を始めています。また、西部処理区・南部処理区の排水処理方針を策定し、西部処理区については、平成 37 年度着手に向け検討を進めること、南部処理区については、当面事業着手が厳しいため、東部処理区への取り込みや合併処理浄化槽への転換を進めること、三戸小網代地区については、現時点では開発計画が不透明であることから、計画が具体化した時点で検討していくこと、としておりますので事業の進捗にあわせた「見直し」をいたしました。

「汚物処理場」については、新たにバイオマスセンターの稼働はできましたが、旧三浦市し尿処理場の解体、都市計画区域の変更について、課題解決に至っていないため、「時点修正」をいたしました。

「ごみ処理場」については、ごみ処理の広域化に向け、より一層ごみの減量化・資源化を推進していく「時点修正」をいたしました。

「市場」については、都市計画マスタープランの追加明示を経て、市場の都市計画決定をいたしました。今後の取組としては、引き続き三崎漁港の高度衛生管理化を進めていくため内容を「時点修正」いたしました。

次に、「3 都市環境の方針」でございます。

「景観形成」については、景観資源保全、景観資源の発掘などを推進するため、景観計画を策定いたしました。今後は、策定した景観計画に基づき、取組を進めてまいりますので、「時点修正」をいたしました。小委員会において、その記載内容について、「昭和風情がある建築物だけではなく、三浦の都市の記憶を伝えるような景観資源も加えてはどうか」というご意見をいただきました。つきましては、記載内容に、「町の記憶を伝えるような景観資源」を追加し、「昭和風情のある建築物をはじめとする町の記憶を伝えるような景観資源について、積極的に保全や修景を図ります。」と修正をいたしました。

また、「景観資源としているものについて精査が必要ではないか。」というご意見もいただきました。つきましては、記載内容を精査した結果、重複した記載などもございましたので、記載内容をまとめ、「三浦市の基幹産業である海業・農業と小網代の森や自然海岸をはじめとする自然環境とが作り出す沿岸部や農地の景観を維持するとともに、観光資源としての活用を図ります。」と修正をいたしました。

次に、「自然環境保全」のうち「風致地区」については、本方針に基づき、風致地区の見直し方針を策定し、都市計画変更を行いました。今後は、見直し方針に基づき、適正な自然環境保全を進めてまいりますので、「時点修正」をいたしました。

「生産緑地地区」については、生産緑地法の改正を踏まえ、農地等の持つ多様な機能の維持、農業経営の安定化につながる農業振興施策との連携に取り組んでいくため、「見直し」をいたしました。

「近郊緑地保全区域等」については、本方針に基づき、小網代の森を近郊緑地特別保全地区に指定したことに伴う「時点修正」をいたしました。

「自然環境保全地域」については、本方針に基づき、これまでと同様、指定を継続してまいります。

「居住環境形成」については、これまでの方針を踏襲しつつ、空き家や土砂流出といった課題への対応や子育て賃貸住宅の整備といった転出抑制・転入促進への取組など新たな視点を導入した「見直し」をすることを小委員会におい

で説明したところ、『都市づくりの目標』から、『コンパクトな暮らし』と『共生する暮らし』、2つの居住スタイルが読み取れるので、この2つの居住スタイルを表現すべきではないか。」というご意見をいただきました。

つきましては、生活利便性の向上や都市基盤整備の効率化などに向け、都市核を中心として居住の集約化を誘導する「コンパクトな居住スタイル」と、豊かな自然環境と活力ある産業とが共生したゆとりある暮らしを目指して、地域に応じた魅力ある居住を誘導する「共生の居住スタイル」の2つの居住スタイルについて記載する修正をいたしました。

また、市営住宅について、『解体を含め』という表現が使われているが、適切な表現であるか確認した方が良いのではないか。」というご意見もいただきましたので、公共施設等総合管理計画で使われている表現をそのまま記載し、「現存する市営住宅は全て老朽化しており、逼迫した財政状況も踏まえ、三浦市全域における住宅供給のバランスに配慮しながら、施設の集約や解体など、市営住宅の今後のあり方等について検討します。」と修正をいたしました。

次に、「4 都市防災の方針」でございます。

「地震・津波対策」については、東日本大震災、糸魚川の大火などにより、防災・減災対策の重要性が顕在化しており、被害想定等を踏まえ、取り組みをより強化していく必要があるため、見直しされた地域防災計画に基づき、記載内容を充実する「見直し」をすること、「風水害対策」については、これまで記載はございませんでしたが、大雨や暴風に伴う倒木や土砂流入等に加え、高波・高潮に伴う浸水等により多くの被害を受けており、被害想定等を踏まえ、取り組みをより強化していく必要があることから、新たに方針として追加すること、「密集市街地」については、課題としては認識しているものの、具体的な取組はできていない状況ではございますが、必要な取組ですので、本方針を「継続」していくことを小委員会においてご説明したところ、「例えば、『地震・津波対策』に記載の中に、『風水害対策』でも記載すべき内容があるなど、整理ができていない状況である。」というご意見をいただきました。つきましては、どのように整理するか検討した結果、分類については、ハードとソフトに分けることとし、「基盤整備による対策」と「制度整備、啓発活動による対策」としたいと考えています。

また、「高潮対策について記載をする必要があるのではないか。」というご意見もいただきましたので、「想定しうる最大規模の高潮に対する避難体制の充実・強化を図るべく、高潮ハザードマップを作成し、浸水想定区域等を周知していく」などの記載を追加したいと考えています。

次に、「5 都市の活性化の方針」でございます。

「産業活性化」のうち「新たな産業の立地」については、現行の都市計画マスタープランで想定していた二町谷地区への新たな産業の立地が進展を見せて

おり、それ以外にも、引橋地区や入江地区などにおいても進展が見込まれることから、引き続き「継続」して取組を進めてまいります。

また、小委員会において、「産業活性化、特に水産業の面において、三崎漁港の漁港区域の利活用が重要であり、市計画マスタープランにも記載していくべきではないか。」というご意見をいただきました。つきましては、水産業や漁港地域の振興に取り組むために策定した、「水産業・漁港を核とした振興ビジョン」の実現に向けて取り組むことを追加する「見直し」をいたしました。

「駅周辺での商業機能の拡充」については、駅前広場を含め、まだまだ活性化が図られていない状況ですが、三浦海岸・三崎口の両駅は、商業機能に加え、市の玄関口として相応しい、にぎわいを創出していく必要があることから、その記載を追加する「見直し」をすることを、小委員会においてご説明したところ、「三浦海岸駅、三崎口駅に加えて、三崎公園周辺も玄関口としての活性化を図るべきではないか。」とのご意見もいただきましたので、三崎公園を加え、来訪者を迎える玄関口として相応しい整備を図る旨の記載に修正をいたしました。

「三崎下町商店街ほか」については、新たな店舗の進出が増えており、新たな観光資源としての活用が期待されていることから、このまま「継続」していきたいと考えていることを、小委員会においてご説明したところ、「三崎下町商店街について、昭和風情がある建物を新しい用途に利用・促進するというのを考慮してはどうか。」とのご意見をいただきました。つきましては、三崎下町の商店街を代表として、各商店街の特性を活かし、魅力ある商店街づくりを進めることを記載する修正をいたしました。

次に、「交流活性化」のうち「新たな観光資源の掘り起こし」については、観光客数は近年増加傾向にある中で、魅力ある観光地としてあり続けるためには、新たな観光資源の掘り起こしは必要不可欠であることから、このまま本方針を「継続」していきたいと考えています。

「新たな観光機能の誘導」については、新たな施設等の誘導までには至っておりませんが、既存施設を活用した交流の活性化は図られているため、その状況を反映する「時点修正」いたしました。

「交流のネットワーク形成」のうち「散策ルート」については、レンタサイクル事業の推進により、サイクリングマップの作成もされるなど、散策ルートの活用が進められていることからこのまま本方針を「継続」していきたいと考えています。

「駐車場」については、城ヶ島において、駐車場の利便性の向上が図られた実態もあり、交流促進のため、引き続き取組が必要であることからこのまま本方針を「継続」していきたいと考えています。

「周遊観光の促進」については、交流人口による地域の活性化には、市内の各エリアの多様な資産を周遊してもらうことが必要であることから新たに方針として追加いたしました。

5つの都市づくりの方針についての説明は以上でございます。

次に、第3章の6「地域交流ゾーンの目指す市街地像」でございます。「冊子イメージ案」をご用意ください。92ページから102ページに「地域交流ゾーンの目指す市街地像」を記載してございます。

これまで、「現況と課題」、「都市づくりの目標」、「都市づくりの方針」をまとめてきましたが、人口減少・少子高齢化の中で、明るい将来を見据えるために、地域の特性に応じた市街地像を打ち出していくことが必要とのご意見をいただいておりますので、ここで、「地域交流ゾーンの目指す市街地像」を示したい、と考えております。

どのように案を作成したか、ご説明いたします。地域交流ゾーン毎に、まずは、位置、交通、施設の立地、人口の状況を整理し、次に、地域特性に関する状況をまとめています。これらを基に、目指す市街地像を描き、最後に、留意すべき防災・減災対策を記載しています。目指す市街地像については、上位計画である「整開保」、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即す形で作成いたしました。

小委員会では、市街地像の図で表現することや、地域特性に係る記載の充実を図ることなどについて、ご意見をいただきましたので、修正したものを、今回お示ししております。

ここでは、ゾーン毎に、「目指す市街地像」と、留意すべき防災・減災対策について、ご説明させていただきます。

三浦海岸駅周辺は、「交流と生活の拠点となるまち」を目標とし、三浦市の玄関口である駅と住宅、生活利便機能、海浜リゾート機能の複合地という特性をさらに活かした市街地の一体的な形成、及び、周辺環境と調和した、ゆとりのある良好な住宅地の形成を目指します。また、防災面からは、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・減災対策を進めていきます。

三崎口駅～引橋周辺は、「交流機能を備えた将来の中心拠点となるまち」を目標とし、広域交通、地域内交通の結節点として都市的土地利用が図られるよう、商業・業務機能等を充実させながら、交流機能を備えた将来の中心的な市街地形成を目指します。

三崎下町・二町谷・城ヶ島周辺は、「みなとまちの風情と活気ある交流の拠点となるまち」を目標とし、海や自然を活かした産業や、グルメ・海洋リゾート等を拠点にした回遊性の高い観光商業地等、海業の中心的な市街地形成を目指します。また、防災面からは、木造建物が密集しているエリアとなっているこ

と、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・減災対策を進めていきます。

三崎上町周辺（油壺入口～栄町）は、近隣住民の日常生活を支える地区の商業地として、商業・サービス機能の立地を推進し、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。

下宮田・入江周辺は、広域交通、地域内交通の結節点として、商業・業務機能等の充実を図りながら、幅広い交流機能を備えた将来の中心的な市街地形成、及び、豊かな自然と調和したゆとりのある市街地整備を進めながら、良好な住宅地の形成を目指します。また、防災面では、海に近く、内陸部まで海拔が低い地域であり、津波や高潮、大雨等への対策が必要であることから防災・減災対策を進めていきます。

高円坊周辺は、市外への交通利便性を活かした交流機能の拠点の形成、及び、農業環境に配慮したゆとりのある良好な住環境の形成を目指します。

油壺周辺は、自然環境に富んだ立地を最大限活用するため、自然環境の維持・保全を図りつつ、地域の観光資源を活かしたリゾート性のある商業地としての発展、及び、自然環境に富んだ住宅地の形成を目指します。

宮川・毘沙門、松輪・劔崎、金田漁港周辺は、「農・漁業や観光が共存するまち」を目標とし、自然環境の保全と活用による農漁業や観光が共存するまちとしての形成を目指します。また、防災面からは、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・減災対策を進めていきます。

小網代の森周辺は、この良好な自然環境・景観を保全するとともに、油壺や三崎下町、城ヶ島へと続く回遊性を確保するなど、観光資源としての活用を目指します。

○ 第4章 実現に向けた取組み

次に、「第4章 実現に向けた取組み」の「1 重点テーマ」でございます。「冊子イメージ案」104、105ページをご用意ください。

「都市づくりの目標」の実現に向けて、2025（平成37）年までに、重点的に取り組むテーマを設定したいと考えており、リストアップいたしました。リストアップした取り組みは、5つのテーマに分類でき、都市づくりの目標との関係を整理し、記載いたしました。

将来都市構造図に重点的な取り組みを落とし込むとこのようになります。

順にご説明いたします。冊子イメージ案をご覧ください。

「（1）海業振興の推進」については、二町谷地区における海業振興を推進していきたいと考えてございます。

「(2) 地域の特色を活かしたまちづくりの推進」については、城ヶ島におけるまちづくりの検討、三崎下町におけるまちづくりの検討、新たな土地利用の推進として、低・未利用地の利活用を進めていきたいと考えてございます。

「(3) 都市核の整備推進」については、「中心核」及び「地域交流核」の整備推進をしていきたいと考えてございます。

「(4) 都市基盤整備の推進」については、幹線道路の整備推進、下水道計画の見直し、を進めていきたいと考えてございます。

「(5) 防災・減災対策の推進」については、避難対策の推進、津波対策の検討、を進めていきたいと考えてございます。

なお、第4章の「2 市民、事業者及び市との協働による取組み」、及び、「3 機動的な対応」については、既存の都市計画マスタープランを踏襲していきたいと考えてございます。

長くなりましたが、説明は以上でございます。

【議長】

大きく分けると、P D C Aサイクルで、今後のプランをどう変えるか示された部分と、今回新しく、地域交流ゾーンという特定の場所を限定して方向を出すということを打ち出された部分と、最後の重点テーマ、そんな感じになりませんか。

それでは、まず、小委員会のメンバーに是非ご発言をいただきたいと思いますがよろしいでしょうか。

【草間委員】

P D C Aサイクルの部分では、小委員会で色々な提案がありました。

特に、防災のところでは、高潮への対応が今後課題になるのかなということ、台風などについては、これまでもあったから良いというわけではないのですが、新たな災害として、高潮被害が本市でもあったということで、防潮扉の機能の確保などについて提案をさせていただきました。

また、小網代の森には多くの来訪者が来るので、それを下町の方に誘導することや、高度衛生管理を進めている魚市場の観光としての利活用推進等を提案させていただきました。

これらを含めて、概ね小委員会で出た内容については、変更内容にも取り込まれているところと理解しております。

小委員会で色々な議論をさせていただいて修正等をさせていただいていますが、小委員会で、三崎口を新たに地域交流核に位置づけをした中で、何か行政としてもう少し「しかけ」が出来たらと思っているのですが、なかなか良い案が無かったので、本日は全体での会議なので、ご意見を出していただければと

思います。

【議長】

ありがとうございます。小委員会のメンバーから補足がありましたら、お願いします。

【大沢委員】

前は欠席だったのですが、先ほどお話しがありました三崎口のあり方については、小委員会で大いに議論になっています。

どう鉄道事業者を巻き込むか、駅前広場の扱い、おそらく今は駅前広場ではなく交通施設で、鉄道事業者扱いになっているので、これをどのように公共的に使う施策を考えていくか、また、凍結という言葉で記載されていますが、この機会に三崎口駅のあり方をどう考えていくか、今回しっかり議論しても良いのではないかと思う次第です。

あと、細かい点ではありますが、先程お話しがありました防災の点もうまく整理されつつありますので、宜しいかなと思っております。

本日は、全体での会議ですので、ぜひ三崎口のあり方を、皆さんで共通認識が図られればと思っております。

【議長】

もう少し具体的に書き込めないかということですね。

【大沢委員】

そうですね。

【草間委員】

これまで、スーパーの建設等も検討されたのですが、それもなくなってしまったので、もう少し「しかけ」みたいなものを盛り込めたらと思っはいたのですが、あまり盛り込めなかったもので、都市計画審議会でも検討をお願いしたい。

【議長】

具体的に書き込んでいくとすると、見通しの裏を取っていないと、後で苦労してしまう。そうすると、どうしても抽象的になってしまうのですが、抽象的でも重点を置いて「ここについては政策的なアプローチをきちんとするぞ」という発信は出来ると思いますね。

【大沢委員】

以前、三崎口については、明確には何も位置づけていなかったもので、鉄道事業者からしてみれば、「どういう位置づけか分からないから動かない」というような違った根拠に使われていると思います。今回位置づけを行ったことで、「こういう風に位置づけを行ったので一緒に考えませんか」というアプローチをすることは出来るのかなと思っております。

【議長】

今の書きぶりだと、「三崎口から先、南へ延ばすということは凍結されているけど、引き続き、その計画について頑張ります。」と書いてあるので、三崎口周辺をどうするかというコメントにはなっていない。

【事務局】

延伸という部分に関しては、確かに凍結という状態で、それ以上のものは無いのですが、駅前広場の部分に関しては、その凍結の中に含まれるということではなく、新たな核としての位置づけの下で、今後の見通しを打出したいと考えております。

【議長】

書くとする、どこに書くのか。公共交通のところではないかもしれませんね。

【大沢委員】

場所的には、「駅周辺での商業機能の拡充」で少し表現されています。

【議長】

この辺をもう少しインパクトのある内容で書けないかというところでしょうか。それを含めて、発言いただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

【渡辺委員】

都市防災の方針ですが、ハード面の整備はお金もかかるし時間もかかるので、やはりソフト面で、自助・共助・公助の関係が必要であろうということを入り込んでいただいたので、非常に良いと思います。いざ災害が起きたときには、この3点が一番重要になるかと思うので、その辺が盛り込まれたことは、非常に良いと思っております。

あと1点、内容を修正するという意見というわけではないのですが、昨日三崎下町で、古い船具店が新しい蕎麦屋になったり、古い酒屋が宿泊施設になったりしているところがあるのですが、その中に入ると、非常に良いものが残っ

ていて、都市の活性化の方針の中の「三崎下町商店街ほか」の部分で、昭和の風情が残るといふ部分がありますけど、建築内部の欄間なども歴史的に見ても魅力的な建物もありますので、お話させていただきました。皆さんにも機会があれば是非ご覧になっていただければと思います。

【議長】

ありがとうございました。鈴木（明）委員、補足等がありましたらご発言お願いします。

【鈴木（明）委員】

私は、産業サイドから色々意見を言わせていただきまして、特に、今回の見直しで、漁港整備計画との関連が、現行のマスタープランより明確になったと感じています。特に「三崎漁港『水産業・漁港を核とした振興ビジョン』」との絡みをどのように表現するかは、大変難しい問題だろうとは思っています。公共的な整備で行う部分は、ある程度行政がコントロールして出来ると思うのですが、高度衛生管理の市場が出来たとしても、民間事業者がそれに対応できないと、せっかく良いものが水揚げされても、三浦市から出て行く段階で高度衛生管理に対応していないと、何の意味も無いというところがありますので、民間事業者に対する高度衛生管理の対応について、もう少し何か触れられる部分がないのかなというのが、ちょっと気になるところです。

また、観光では、城ヶ島ホテルの整備、商店街再整備等が記者発表されました。そうすると当然、京急としては、三浦市に対して相当力を入れて取り組んでくるのだらうと思っております。そうすると、京急としては、三崎口駅経由で城ヶ島に人を送り込む形になるかと思っておりますので、先程三崎口駅の整備の話がありましたが、京急の事業計画というか、凍結の問題もそうですけど、京急の考え方をもう少し反映できる部分があるのではないかなと思っております。具体的に盛り込む部分があれば、盛り込んでいただければありがたいなという気がします。

【議長】

皆さん、大体似たニュアンスのことをおっしゃられていますが、京急は単なる一企業ということではなくて、三浦市にとっては重要なパートナーだという感じで、もう少し、京急側が中長期的に何をするか、ずっとパートナーとして付き合いつつ、出来るだけ誘導していくというような構えで、こういうところにも少し書き込めることを考えるというようなことだと思います。

【出口（眞）委員】

今の補足になると思うのですが、油壺の方でも、油壺マリパークと観潮荘の間で温泉を掘るといった計画が実際に12月から始めると。

【議長】

どれぐらいで出そうですか。

【出口（真）委員】

1,900mと言われていました。そういう動きがあるということは、油壺マリパークにしても観潮荘にしても、新たな計画でリニューアルするのかなという風な動きもあると思います。ですから、大分京急の方もこちらの方に力を入れているのかなと感じがするのですよ。その辺、鈴木（明）委員の言われたように特徴的なものがあれば良いかなと思います。

それと、もう1点、今の話とは別の話で「海と緑の魅力を発信する交流ゾーン」の油壺周辺に書き込まれています「世界で最も古い臨海実験所の1つである東京大学三崎臨海実験所」とありますが、これは解体の予定なのです。ここに書き込まれていても実際解体する計画があるということで、いかがなものかなと思うのですが。

【議長】

それはもうはっきりしているのですか。公表されているのですか。

【出口（真）委員】

はい。

【議長】

それはちょっと調子が悪いかもしれませんね。それが無くなったとしても書ける範囲のことは書けば良いかと。

【事務局】

事務局としては、施設のことを指しているのではなくて、東京大学三崎臨海実験所の存在そのもののことを指しています。

【出口（真）委員】

建物のことを指しているのかなと思いましたので、読まれる方がどのように捉えるかだと思います。

【事務局】

誤解をされないような表現を考えてみます。

【議長】

そういう背景がある場所だということを言いたいわけですよね。意味は分かりました。

他には、いかがでしょうか。

三崎口駅には、観光案内所はありますか。

【渡辺委員】

ございます。今、三崎口駅前観光案内所と三浦海岸にある観光インフォメーションセンターの2か所に観光案内所がありますが、三崎口駅前観光案内所は非常に多くの観光客に利用されております。

また、三崎口駅前観光案内所を訪れる外国の観光客につきましては、毎日ではないですが、外国語対応スタッフを配置して、ご案内を行っており、三崎口駅前観光案内所の案内総数のおよそ2%ほどです。

【議長】

どのあたりにありますか。

【渡辺委員】

改札を出て、すぐ右の土産売場の並びにありまして、三崎口駅前観光案内所には、結構多くの観光客が来られますし、レンタサイクルの貸し出しなども行っております。

【議長】

三浦に来てどうするのだという感じが一番するのですよ。観光案内所の機能をコアにして、何かこう広げるといふのは十分ありそうな気がしますよね。

【小林委員】

今の関連で、油壺周辺は、どの辺をイメージしていますか。「自然環境に富んだ住宅地の形成を目指します」は、どの辺までをいうのでしょうか。

【議長】

その範囲によっては、若干問題もあるということになりますでしょうか。

【小林委員】

問題というよりも、防災の機能を入れるかどうかということです。海に接しているところなのか、それとも油壺の台地のことを言っているのか、この西海岸線から西のことを言っているのか、これだと読み取れなくて、また、先端のところは市街化調整区域になってしまうので、住宅地の形成は、なかなか難しいのだろうというような感じになってしまいます。

【草間委員】

小委員会では、油壺には景観の素晴らしいところがあって、結構別荘が建設されているので、この地域では、景観の良い場所であるという部分をアピールして富裕層の人が入って来られるようなのを提案したらどうかというのを意見も出ていました。そこで、「自然環境に富んだ住宅地の形成を目指します。」と記載されたと思っています。

【出口（真）委員】

諸磯も含めてですね。

【議長】

具体的にはどの辺ですか。

【草間委員】

第一種住居地域の海岸線や油壺湾を望んだ地域に、ホテルの跡地など、まだ利用できる土地があり、老人ホームの形成があったりするので、まだ土地が余っているのかと。

【議長】

北側の方は、どうでしょうか。

【草間委員】

まだ、京急の持っている駐車場等もありますので、そこでどのようなことが計画されるのかということはありません。

【議長】

小林委員いかがでしょうか。

【小林委員】

三崎上町がきちんと説明されたので、油壺ではどこまでかということなんです。

【事務局】

「第2章 都市計画の目標」の「将来都市構造」をご覧ください。ここで、ゾーンとして設定されている部分を丸で囲ませていただいています。これが、きっちりした区域という訳ではありませんが、油壺周辺については、西海岸線より西側の部分をゾーンとして考えております。

先程おっしゃられていた、油壺の台地という部分は、西海岸線より東側のことも指しているのでしょうか。

【小林委員】

いいえ、西側です。市街化調整区域のところだけなのかということをお聞きしました。

【事務局】

そういう訳ではございません。西海岸線の西側、県道216号、都市計画道路油壺線の沿道には近隣商業地域、さらに北側には第一種住居地域、南側には第一種低層住居専用地域がございます。住宅は、概ねこの辺りに貼りついていますので、住宅地というのは、この辺りのことを意味しています。

【小林委員】

わかりました。

あと、三崎口駅前には、バスとタクシーと送迎の車と、かなり混雑したときは危険な状態にもなっているのでは、整理が必要だと思います。

三崎口駅の周辺ということになると、市街化調整区域が隣接していて、例えば、商業施設を貼り付けるとかというのなかなか難しいと思うのですが、縦に高くする工夫が出来れば、商業施設などの整備も出来るのではなかろうかと思えます。市街化区域を増やして用途を定めてというのは、なかなか難しいでしょうから、高くするというようなことを、京急はどのように考えているかというのは、三崎口駅の駅前広場と周辺整備のポイントになってくるのかなと思えます。

あと、鉄道の延伸と土地利用ですが、土地区画整理事業を凍結した状態になっていて、まだ何をするかは決まっていますが、そこについては土地利用を推進していくように、京急と協議していくことが必要だと思います。

【事務局】

三崎口駅周辺についてですが、新たに地域交流核としたというのが、大きな一歩だと考えているところでございます。その機能の充実というのは、交通結節点であることや、駅周辺の商業施設の充実の必要性もあって考えております。

ので、この交通と商業施設等の立地を見据えた新たな取組みという形で進めていきたいと考えています。

また、具体的に何をどうしていくのかは、京急とどのように連携していくのか、未だ具体的な方策が決められておりませんので、まずは、都市計画マスタープランへの位置づけをした上で、具体的な方策については、今後の検討課題にしたいと考えています。

そのような状況ではございますが、本日の意見を踏まえて、具体的な記載をいれ込めるかどうかは、再度検討をしてみたいと考えています。

また、油壺周辺については、確かに沿岸部がございまして。市街地像の説明には、油壺湾は非常に静穏度が高く、非常事態の時には多方面から船がここに集まってきて避難しているという、安全上非常に有意義な場所だと捉えているところですが、やはり津波の危険性などもございまして、防災の観点について、他のゾーンと合わせて再度検討したいと思っております。

【議長】

他には、いかがでしょうか。

鈴木（清）委員、いかがでしょうか。

【鈴木（清）委員】

三浦市は、海に隣接しており、そういった中で、私に直接関係することが多く、現実的なことばかり考えてしまっています。何をどう話していいか、非常に悩んでいるところです。

【議長】

出口（吉）委員、ご発言ありますか。

【出口（吉）委員】

色々と開発とか防災とか話が出ていますが、何をやるにしても市民がいないと税収も上がらないし、何もできないと思います。京急もそうだと思います。路線を延ばすには、三浦市に住民がいないと運ぶ機会が無いし、土日の観光客だけでは、企業に駅前を開発しろと言ったって、人のいないところに投資なんてしないと思います。

平成7年の一番人口が多いときが約 54,000 人で、今は約 43,000 人、この先はどんどん減って行って約 26,000 人になるという推計が出ています。

そんな中で、三浦市は一次産業の漁業、農業で、大きな企業を呼ぶという体制がない。企業を持ってこないで人口なんて増えません。横須賀もトヨタや日産がなくなり、人口が減って、税収も減った。三浦市は、一次産業だけの市で、

農業は今年なんて儲けがないみたいなものだし、漁業だって量がなくて、港へ行ってもほとんど品物なんてない状況です。

そんな中で、マスタープランを作るのは良いと思いますが、人口を増やすにはどうしたら良いかっていうプランを作ってもらいたい。

農家もあと10年ぐらいすれば、小さい農家は止めてしまいます。今1町歩くらいの農家は後継者がいない。1千万円ぐらいにしかならなくて、半分は経費で取られて。子どもは20万円くらいやらないと農家はやらないです。

人口を増やすには、何か無いと人口は増えてこないです。マスタープランは結構ですけど、そこら辺はこれからの三浦市の課題だと思います。何か頼んでも予算が無いで終わりです。一次産業のまちだけど、畑の泥の流出に対して、ある程度農家は土が流れないようにしているが、そういった予算をつけるとかしないとイケないと思います。三浦市は観光だけでは生きていけないと思います。

【議長】

大変深刻な問題ですが、なかなか直接反映しにくいような部分ではありますね。

山田委員、いかがでしょうか。

【山田委員】

国道・県道・市道の整備について記載されています。もちろん、電車で来る人もおられますが、マイカーで来る人もおられると思うので、都市の活性化のために、渋滞することもありますので、その辺りを早急に対応していただければ良いかなと思います。

【議長】

佐々木委員、いかがでしょうか。

【佐々木委員】

初めて三浦に勤務させていただいておりますが、住むのには非常に環境が良いところだと思うので、三浦縦貫道路が来ることになっていますが、市内の道路整備がきちんと出来てから来ていただけると、交通もスムーズで、住む方も増えて非常に良いのかなと思います。渋滞が起きると事故が起きるということもございますし、鉄道を使っていると事故が減りますし、交通網から見直した方が良いかなと感じた次第でございます。

【事務局】

出口委員からいただきました人口減少についてのご意見につきましては、僭越ながら、このマスタープランにおいて、いかに三浦市を魅力的なまちにして、どう人を惹きつけて、人が住み続けるか、ということを将来において実現化していくために検討しております。そういったビジョンで検討しているということをご理解をいただきたいと思えます。その上で、人口減少対策については、移住促進につながるトライアルステイや二町谷の事業展開などにも取り組んでございますので、ご理解いただければと思えます。

また、山田委員、佐々木委員からいただきました道路整備の必要性についてのご意見につきましては、マスタープランに盛り込んでいるところでございますが、特に、県が整備する幹線道路につきましては、非常に時間がかかるものでございます。そんな中で、三浦縦貫道路Ⅱ期の整備、それから西海岸線の調査が行われ、目に見える形での取組みが進められているところでございますので、一層その取組みに拍車がかかるよう、市としては要望活動など積極的に取り組んでまいりたいと考えております。

【議長】

私から少し意見を述べさせていただきます。

三崎口については、色々議論がありましたので、もう少し具体的な書きぶりがないか、検討してください。

次に、「地域交流ゾーンの目指す市街地像」についてですが、いくつかの場所をピックアップして方向性を出すということは、大変結構だと思いますが、全体図をきちんと出してください。全体図で、ここの場所をピックアップしているということが分かるようにしてほしいです。

また、「地域交流ゾーンの目指す市街地像」については、これもあれもと出てきて、それでは平等に全部記載していくかというようになっていってしまいがちなので、そうではなく、議論が深まったところは深く書くし、深まらないところは深まらないままの程度で書けば良いと割り切って、ある意味、時間差で動いていく性質のものだと理解したほうが良い。

そうすると、地元が煮詰まってきて「ここのところでは、こういうことをやろうではないか。」と新しく登場する地区が出たり、「今、登場しているのだけど、もうちょっと具体化したい」といったことが出てきたり、動きが出てくると思えます。そういうものを、逐次的に吸収できるような「しかけ」を考えたほうが良いと思えます、こういうことをやる時は、「機動的な対応」のような、そういうところに持っていても良いし、固定的に20年間このままということではなくて、ルーズリーフみたいに差し替わっていくような位置づけという場合もあるし、意外に難しいかもしれないですけど、ご検討いただきたいと思えます。

もう1点、個人的に言い続けているのですが、三崎下町については、課題は認識しているけどなかなか難しいということで、そのままになってしまっていますが、人が住むことが非常に重要で、観光地というのは、そこに住む人がいないと良い観光地にはならないので、やはり住むという条件を作っていくこと、もう少し真剣に考えていただけたらと思います。重点テーマにも載っていないので、とても残念だと思っています。

それから、重点テーマについては、「これに取り組んでいきます」と一様に書いてありますが、重点テーマとして書くときは、3年ぐらいでとにかく形にするという覚悟を示すことに意義があるので、マスタープランの時間全体の中で、重点でやりますという書きぶりだと、結局重点テーマ以外と大差ないものになってしまう。書くなら2段書きにして、前期で極力やるというものと、さらに可能であれば全体の中でこうやるというような、強弱をつけるようなことを考えてもらいたい。

それでは、その他に何かあれば。

【事務局】

本日、この審議会以降の都市計画マスタープランの見直しのスケジュールについて、説明をさせていただきたいと思います。

本審議会で、概ね見直し案が完成したことになりますので、年明けから年度末にかけて、まずは市民説明会を開催し、市民のご意見をお聴きする機会を作りたいと考えています。その後、おそらく2月頃になるかと思いますが、都市計画審議会を開催したいと考えておりますので、そこで市民説明会の結果が報告できればと考えております。

その後、平成31年の夏までの間に、見直したマスタープランを、改めて始めから見直しをする作業をさせていただきたいと思います。そこでは、小委員会、審議会を開催させていただいて、議論をしていただき、出来上がったものをパブリックコメントにかけたいと考えております。

その後、平成31年の秋頃に、都市計画審議会に最終案をご提示させていただき、都市計画マスタープランは議決事項ですので、12月議会に上程し、議決していただきたいと思いますと思っていますところでございます。以上でございます。

【議長】

それでは、この報告事項は以上といたします。

「報告事項2 三浦都市計画地区計画二町谷地区地区計画の変更について」ご説明をお願いします。

一報告事項一

報告事項 2 三浦都市計画地区計画 二町谷地区地区計画の変更について

・事務局より次の説明を行いました。

【事務局】

それでは、「報告事項 2 三浦都市計画地区計画二町谷地区地区計画の変更について」ご説明いたします。スクリーンをご覧ください。

はじめに、二町谷地区の位置でございます。こちらが三崎口駅、こちらが都市計画道路横須賀三崎線、こちらが都市計画市場、この都市計画市場の西側に、二町谷地区がございます。

次に、周辺の都市計画でございます。本地区の用途地域は、水色でお示した準工業地域でございます。東側の一部は、黄色でお示した第一種住居地域と緑色の斜線でお示した市街化調整区域に接しており、近くには、都市計画道路西海岸線がございます。

次に、本地区の利用状況でございます。平成 19 年 4 月から分譲を開始してから、配置図左下の部分において、6 事業者、約 6,600 m²の利用にとどまっている状況でございます。

次に、事業及び都市計画決定の経緯でございます。本地区は、平成 8 年 11 月に、三浦市土地開発公社が、埋立工事に着手し、平成 15 年 3 月に、工事が完了し、竣工認可を取得、そして、平成 19 年 1 月に、本地区の地区計画を決定しています。以降の記載は、後ほどご紹介いたします。

それでは、現在の地区計画の概要について、ご説明いたします。

名称は、二町谷地区地区計画、位置は、三浦市三崎五丁目及び白石町地内、面積は、約 13.7 ヘクタールでございます。本地区は、将来の国際化に対応できる漁港として整備を行うために、公有水面埋立法による公有水面埋立免許を受けて、埋立事業が行われた区域で、本市の水産業を発展・活性化させるため、水産業関連施設等を誘導するとともに、良好な水産物の流通・加工の拠点の形成とその保全を図ることを目標としてございます。この目標を実現するため、地区計画の区域内に、地区施設として、区画道路、歩行者専用道路、公園、緑地を定めるとともに、建築物等の用途の制限を、工場、倉庫、店舗など、括弧 1 から 15 までの 15 項目以外は建築してはならないとすることなどを定めてございます。

こうした地区計画の下で、現在までに十分な土地利用が進まなかった要因といたしましては、国際的な漁獲制限や原油価格の高騰など、漁業を取り巻く環境が変化したことに伴い、予定していた市内企業による利用が無かったこと、その後、市外企業にも企業誘致を行いました。さらにリーマンショックなど

が影響し、土地利用がなされない状況が継続されたと分析しているところがございます。

そこで、本地区の特性を活かした土地利用を進めるため、これまでに産官学による研究・検討を行ってまいりましたので、その概要をご説明いたします。

まず、漁協等の水産業関係団体、及び、県や市で構成された「三崎漁港『魅力あるみなとづくり』実行委員会」から、「観光と一体的な水産加工団地の形成を図る必要がある」と提言を受けました。

次に、学識経験者と市職員で構成された市行政に関する総合的な調査研究を行う組織である「みうら政策研究所」の調査報告書では、「開かれた漁港、漁業者・観光客・市民が参画・交流する場、三浦市の連携発展の拠点の形成を推進すべき」と示され、また、東洋大学からも、「幅広い業種への企業誘致を行うべき」と提案を受けています。

総じて、「時代が求めている利活用形態を可能としなければ、二町谷埋立地の利活用は進まない」との見解でした。

なお、平成28年11月1日に告示された「整開保」、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」においては、二町谷地区に関する記載が見直され、新たな産業の立地を計画的に誘導することが明示されております。

こうしたことから、提言・調査報告、並びに上位計画との整合を基に、さらに検討を進めた結果、漁港施設による利活用を進めるエリアと「海業」の理念による利活用を進める多目的活用エリアに分けて事業者募集を行うことにより、本地区の特性にあったニーズを把握し、利活用の方向性を導き出すことといたしました。

海業とは、「海を資源とし、海のもつ多様な価値や潜在能力を経済活動の対象とする漁業やマリンレジャーなどの産業群等の総称」でございます。

その利活用の方向性については、二町谷地区を、海洋性レクリエーションを含む海業の振興拠点とするコンセプトに適合すれば、民間のアイデアをできる限り拒まず、フレキシブルに取り入れることとし、事業者募集の結果、本地区の優れた景観や漁港施設を活用したマリンレジャーなどの海洋性レクリエーションによるニーズが把握できましたので、現在、事業者との提携に至ったところでございます。

こうした流れを踏まえ、地区計画の変更理由は、土地利用促進のコンセプトを海業の振興拠点に置き換えることで、これまで活かせていなかった二町谷地区の持つポテンシャルを活かせる可能性が高まること、マリンレジャーなどの海洋性レクリエーションの楽しみ方は多様であり、その中には、住んで楽しむことも含まれ、海業とまちとを融合させ、これまで活かし切れていなかった二町谷地区のポテンシャルを最大限活かすために、住宅の建設を可能とする必要があることなどと整理していく考えであり、住宅の建築を可能とすることは、

現在、見直しを進めております「都市計画マスタープラン」における「三浦市の魅力を享受できる居住」のひとつの形であるとも考えてございます。

また、水産加工業務団地を想定して配置していた地区施設の区画道路、歩行者専用道路については、「海業」の振興拠点としての一体的な土地利用の妨げになることから、岸壁からの輸送経路を確保しつつ、配置の見直しをする考えでございます。

つきましては、地区計画変更の方向性として、「建築物等の用途の制限」について、対象外となる建築物に住宅を含める、変更をすること。「地区施設の配置及び規模」について、多目的活用エリアを一体的に活用することが可能となるよう、配置及び規模を変更したいと考えております。

説明は以上です。

【議長】

ただいまの説明について、ご質問、ご意見をお願いいたします。

【大沢委員】

区画道路と歩行者専用道路の位置を変更するという説明がありましたが、これはもう具体的に変更する案は決まっているのでしょうか。それとも、活用が決まってから位置の変更をするのでしょうか。

【事務局】

区画道路の変更につきましては、見直していくことを決定しておりますが、まだ具体的なプランまでは、出来ておりません。事業者が事業計画を策定している最中でございます。

【大沢委員】

道路自体は、もうすでに出来ているのでしょうか。

【事務局】

出来ています。

【大沢委員】

それで、ここを一体開発するときに、公共施設を減らさずに、どこかに付け替える等をするということですね。

今のところ地区計画では位置づけない予定でしょうか。

【事務局】

地区計画の中で位置づけます。

【大沢委員】

今日の段階では分からないということですか。

【事務局】

そうです。今は、変更の方向性をご説明させていただいておりますが、先ほどの建築制限に新たに住居を入れ込むことと、区画道路の見直しを進めていきたいと考えているところです。

【大沢委員】

分かりました。

【議長】

事業者の案がいつ頃固まってきて、それと地区計画の変更というのはどういう前後関係でやるのでしょうか。時間的にはどんな感じでしょうか。

【事務局】

本日、変更の方向性をお示しさせていただきました。

次は、平成31年2月に変更の原案をお示ししたいと考えていますので、事業計画については、平成31年2月までに、主な用途と道路の配置を明確にしなくてはならないというところがございます。この点については、事業者とすり合わせをしているところがございますので、大きな目標としては、平成31年2月を目標に作業を進めているということでご理解いただければと思います。

事業計画のないまま、地区計画の変更だけが先行するということは考えておりません。

【議長】

他にご発言ございませんか。

【草間委員】

道路の見直しについてですが、将来的に見据えた中で、岸壁に荷捌き場は将来開発には入らない部分だと思うので、水産関連施設が建っている地域の脇の道路を、岸壁に向かう道路として整備を、もう少し拡幅をするべきではないかと思えます。そうすれば、右側のほうについては、今後の事業者が、そういう部分を考えずに開発できると思うのですけれど、そこら辺はいかがでしょうか。

【事務局】

委員のご指摘のとおり、一番太い道路をずらすことになります。そうしますと、水産管理施設の横の道路、そちらをある程度拡幅することが想定されます。基本的には、同じ幅をとということではなくて、漁港管理者の考えの下、荷捌き場に行くアプローチの仕方ですとか、トラックの大きさですとか色々ございますので、漁港管理者と十分調整しながら決めていきたいと考えております。

【草間委員】

道路で区切るような形にすると事業者も入りやすくなると思うので、お願いいたします。

【議長】

今は、どのくらいの幅員ですか。

【事務局】

16mです。

【議長】

太い道路ですか、細い道路ですか。

【事務局】

太い道路です。細い道路は10mです。

【大沢委員】

道路の位置を変えるとことですが、前の道路の位置は、交差点の位置については、おそらく妥当性があるってこの位置になっていると思うので、これがずれるということは、大丈夫なのでしょうか。おそらく、これから警察協議など、色々していかなければならないときに、その辺は大丈夫なのでしょうか。

その辺もきちんと事業者は認識しているのでしょうか。

【事務局】

事業者も当然それは認識しておりますし、地区計画で定めることになりますので、県との協議もございます。それから交通協議の機会もございますので、そういう機会を通じて確認をとっていただくということで考えております。

【大沢委員】

この辺りが、前よりも良くなっているときちんと説明できないと、位置を変

えて、色々問題が起きて、交差点の処理とかも面倒くさくなって、悪くなった計画という風に認識されてしまう可能性があることを心配しています。

その結果、土地活用としてはマイナスという結論にも繋がりがねないので、当然事業者の意見も重要なのですが、行政側の意見として、交通管理者と十分協議をしていただいて、地区施設の位置の決定についてご協議いただければなと思っております。

【事務局】

はい、ありがとうございました。

【議長】

他にご発言ありませんか。

長い背景のある場所ではありますが、やはり舵を切ったということですので、舵を切った以上は都市計画を決めたから変えないという訳にはいきません。プランの内容が重要で、今の沢委員が言われたことも含めて、プランが良いとなれば、それを実現できるような地区計画に変えていくというのは、むしろ必要なことだと思います。

それでは、この件につきましては以上といたします。

今日の議題は以上ですので、事務局にお返しいたします。

- ・ 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、来年2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。