

風致地区の 見直しの方向性について



下浦海岸

松輪・毘沙門

城ヶ島

油壺

黒崎

平成 26 年 3 月

 三浦市

🌿 風致地区ってなに？

風致地区は、都市の中の風致（自然の風景などの持つ趣）を維持するため、樹林地や丘陵地、水辺地等の良好な自然環境を保持している区域や史跡、神社仏閣等がある区域、良好な住環境を維持している区域等を対象に、都市計画によって定められた地区のことです。

●市内の風致地区の種別（風致地区は地域の特性に応じて種別が定められています。）

第1種風致地区

特に優れた景勝地、史跡、公園・オープンスペース等の緑を主体として、その保全を図る必要がある地区を対象として、周辺から建築物等が緑にとけ込んで眺望される景観を維持する地区です。



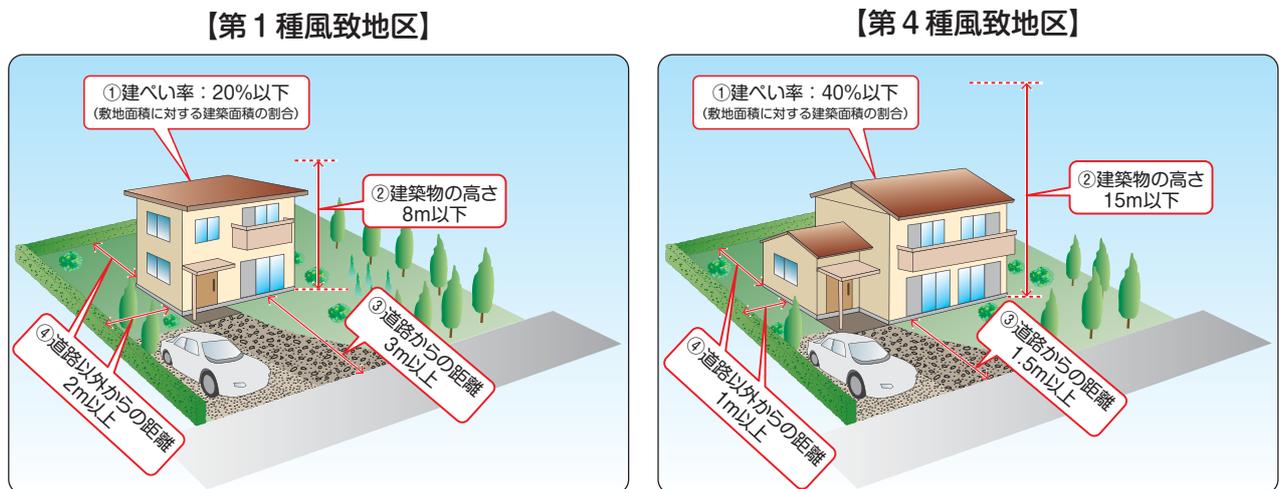
第4種風致地区

緑豊かなまちづくりを進める（または風致復元の見込みがある）地区を対象として、建築物等が敷地内の生垣や周辺の緑・オープンスペースと調和し、地区全体で緑に配慮した景観を維持する地区です。



🌿 風致地区における規制内容とは？

風致地区では、建築物や工作物の新築、宅地の造成など風致の維持に影響を及ぼす行為をしようとする場合には、市長の許可を受ける必要があります。

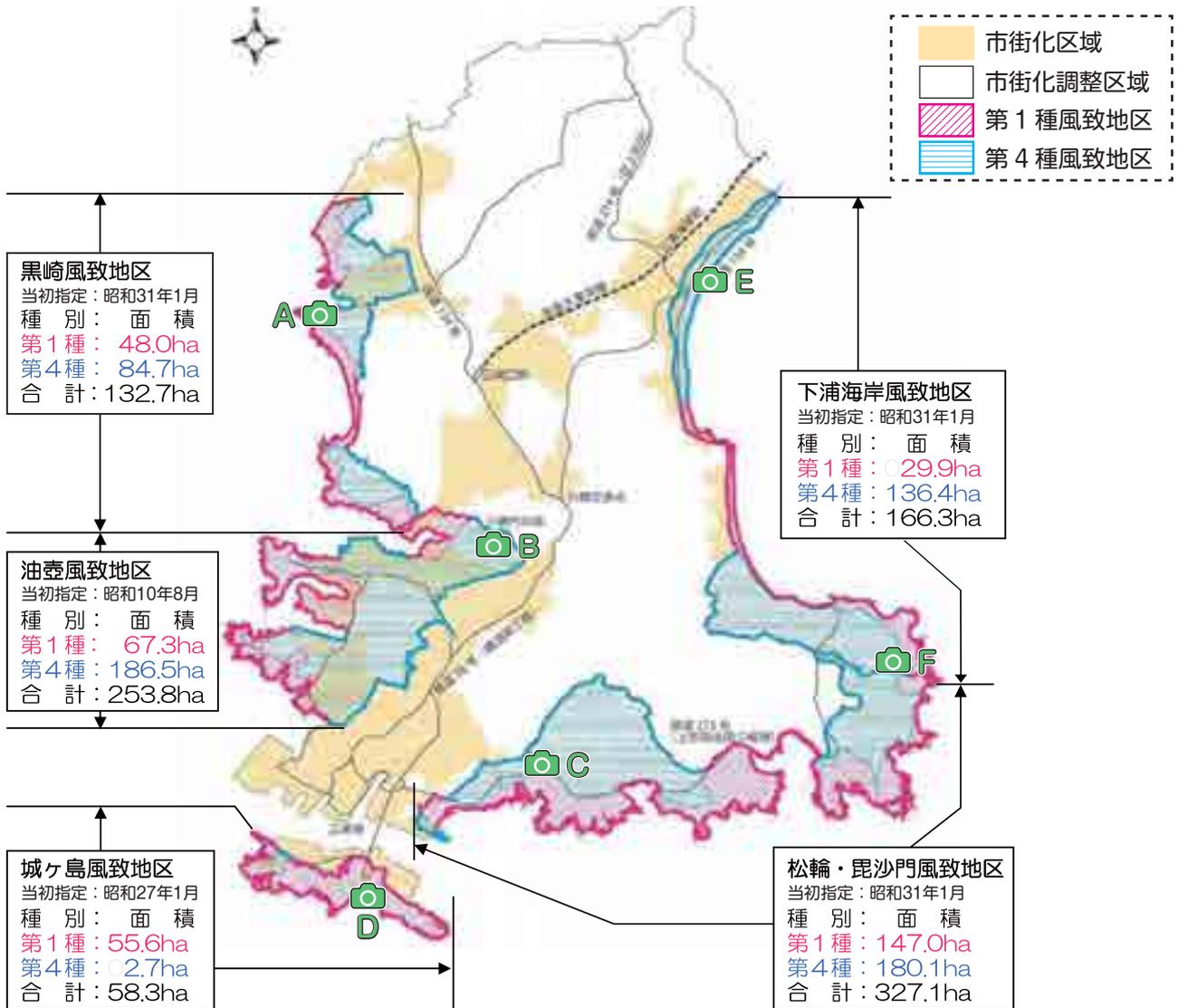


種別	①建ぺい率	②高さ	壁面後退距離	
			③道路側	④道路以外
第1種風致地区	20%以下	8m以下	3m以上	2m以上
第4種風致地区	40%以下	15m以下	1.5m以上	1m以上

上記のほかにも、宅地の造成等を行う場合の緑地率（敷地面積に占める植栽の割合）の確保、建築物や工作物の色彩の変更、木竹の伐採などの許可基準があります。

3 風致地区ってどこに？

市内には海岸線沿いなどの広い範囲に、5つの風致地区が指定されています。



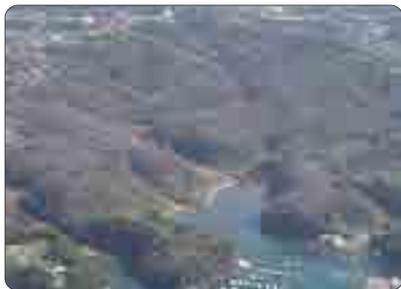
📷 A 黒崎の鼻



📷 C 三崎町六合・宮川町



📷 E 三浦海岸



📷 B 小網代の森



📷 D 城ヶ島



📷 F 南下浦町金田

1 風致地区ってなに？

2 風致地区における規制内容とは？

3 風致地区ってどこに？

4 なぜ、今、見直しをするの？

5 検討経緯

6 風致地区の見直しの方向性

7 風致地区の見直しの方向性のまとめ

8 見直し後の規制内容の変化について

4 なぜ、今、見直しをするの？

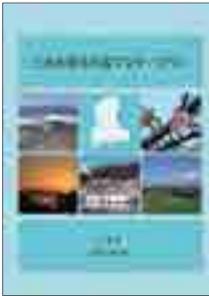
(1) 見直しの背景

三浦市内の風致地区は、昭和 30 年代までに 5 つの地区が指定され、これまで本市を特徴づける自然的景観の維持や緑豊かな市街地の形成に大きな役割を果たしてきました。

しかしながら、指定から長期間（約 60～80 年）が経過し、その後の市街化の進展や社会経済情勢の変化など、風致地区を取り巻く社会環境は大きく変化している状況にあります。

このため、現在、市では「三浦市都市計画マスタープラン」などの上位計画に基づき、見直しに関する取組を進めています。

(2) 主な上位計画における位置づけ

三浦市都市計画マスタープラン (平成 21 年 3 月改定)	三浦市みどりの基本計画 (平成 20 年 3 月改定)
現在、指定されている風致地区については、原則として指定を継続しますが、土地利用の実情に合わないなど調整が必要となった場合には、調査や検証作業を行います。 	風致地区については、都市の風致を維持するため、引き続き、指定しますが、地域の実情に合わない地区については、必要に応じて見直しを図ります。 

(3) 見直しの視点

4 つの見直しの視点により、総合的に検証しました。

① 土地利用状況の変化の把握

航空写真や現地踏査等により指定当時と現在の土地利用状況の変化を把握

② 都市計画制度等との整合

建築物の用途や建ぺい率等を定めている「用途地域」や建築物の高さの最高限度を定めている「高度地区」をはじめ、良好な自然環境等を保全するために指定される「自然環境保全地域」等との整合性

総合的に
検証

③ 将来都市像との整合

三浦市の将来都市像とその実現に向けた道筋を定めている「三浦市都市計画マスタープラン」や、緑地の保全や緑化の推進等を定めている「三浦市みどりの基本計画」等との整合性

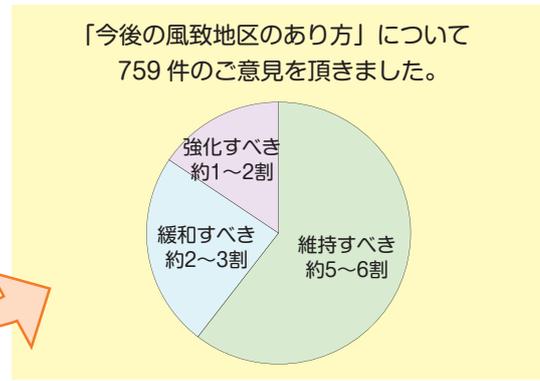
④ 市民の皆さんの声

平成 24 年に実施した「風致地区の見直しに関するアンケート」や平成 25 年に実施した「風致地区の見直しの方向性(案)に係る市民意見募集」などで頂いた市民の皆さんの声を整理・分析

🌲 検討経緯

平成 24 年

9月 『風致地区の見直しに関するアンケート』を実施



平成 25 年

3月 『風致地区の見直しの方向性（案）』を三浦市都市計画審議会※に諮問

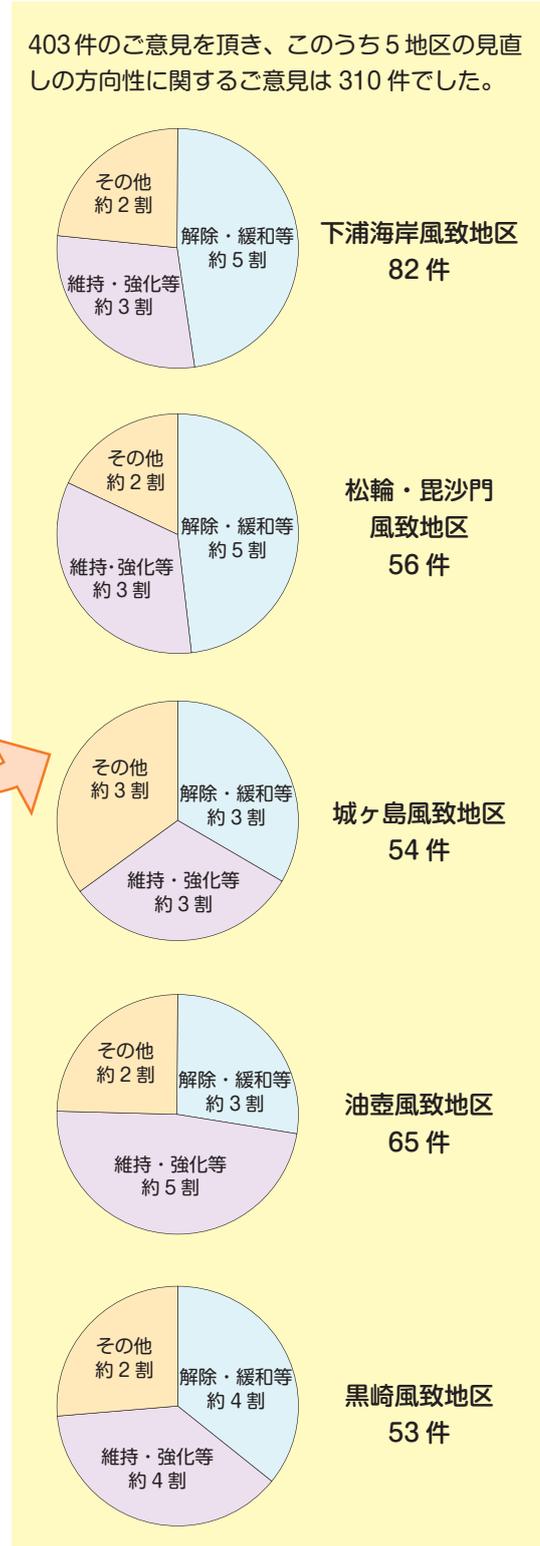
5月 5つの風致地区について現地調査

7月 三浦市都市計画審議会において調査審議

8月 三浦市都市計画審議会において調査審議

10月 『風致地区の見直しの方向性（案）』について市民意見募集を実施

11月 三浦市都市計画審議会において調査審議



平成 26 年

2月 三浦市都市計画審議会において調査審議

3月 『風致地区の見直しの方向性（案）』について三浦市都市計画審議会より答申

3月 『風致地区の見直しの方向性』をとりまとめ(本冊子)

- 1 風致地区ってなに？
- 2 風致地区における規制内容とは？
- 3 風致地区ってどこに？
- 4 なぜ、今、見直しをするの？
- 5 検討経緯
- 6 風致地区の見直しの方向性
- 7 風致地区の見直しの方向性のまとめ
- 8 見直し後の規制内容の変化について

※「三浦市都市計画審議会」とは、都市計画法に規定され、市が定める都市計画の決定及び変更等を調査審議するために設置されたものです。

⑥ 風致地区の見直しの方向性

(1) 基本的な考え方

■ 三浦市は、青い海と緑の大地がもたらす自然の恵み、そして、広々とした空間と、美しい景観をもつ都市として首都圏の人々を魅了しています。

こうした、自然の恩恵を人々の活発な交流と都市の成長に欠かせない舞台装置として活かし、自然を満喫できる回遊空間とやすらぎのある住まいを創り出していく必要があります。(第4次三浦市総合計画*「三浦まちづくりプラン」より抜粋)

このような将来像を念頭に置きながら、4つの見直しの視点により検証を行った結果、現在指定している風致地区については、原則として「指定を継続」することとします。

■ しかしながら、以下の区域については、指定当時からの土地利用状況の変化や将来都市像などを踏まえ、見直し等を行うこととします。

※第4次三浦市総合計画：本市の総合計画で地方自治法に基づき、議会の議決を経て定めたものです。

(2) 見直しを行う区域

※詳細については、P7からP16の各風致地区の見直しの方向性をご覧ください。

■ 指定の解除を行う区域

- ・下浦海岸 A：約 16.2ha
- ・松輪・毘沙門 A：約 1.7ha
- ・城ヶ島 A：約 1.4ha
- ・黒崎 A：約 15.3ha

■ 種別の変更を行う区域

- ・下浦海岸 B：約 2.7ha

○ 今後、都市計画変更に向けて取組を進めます。

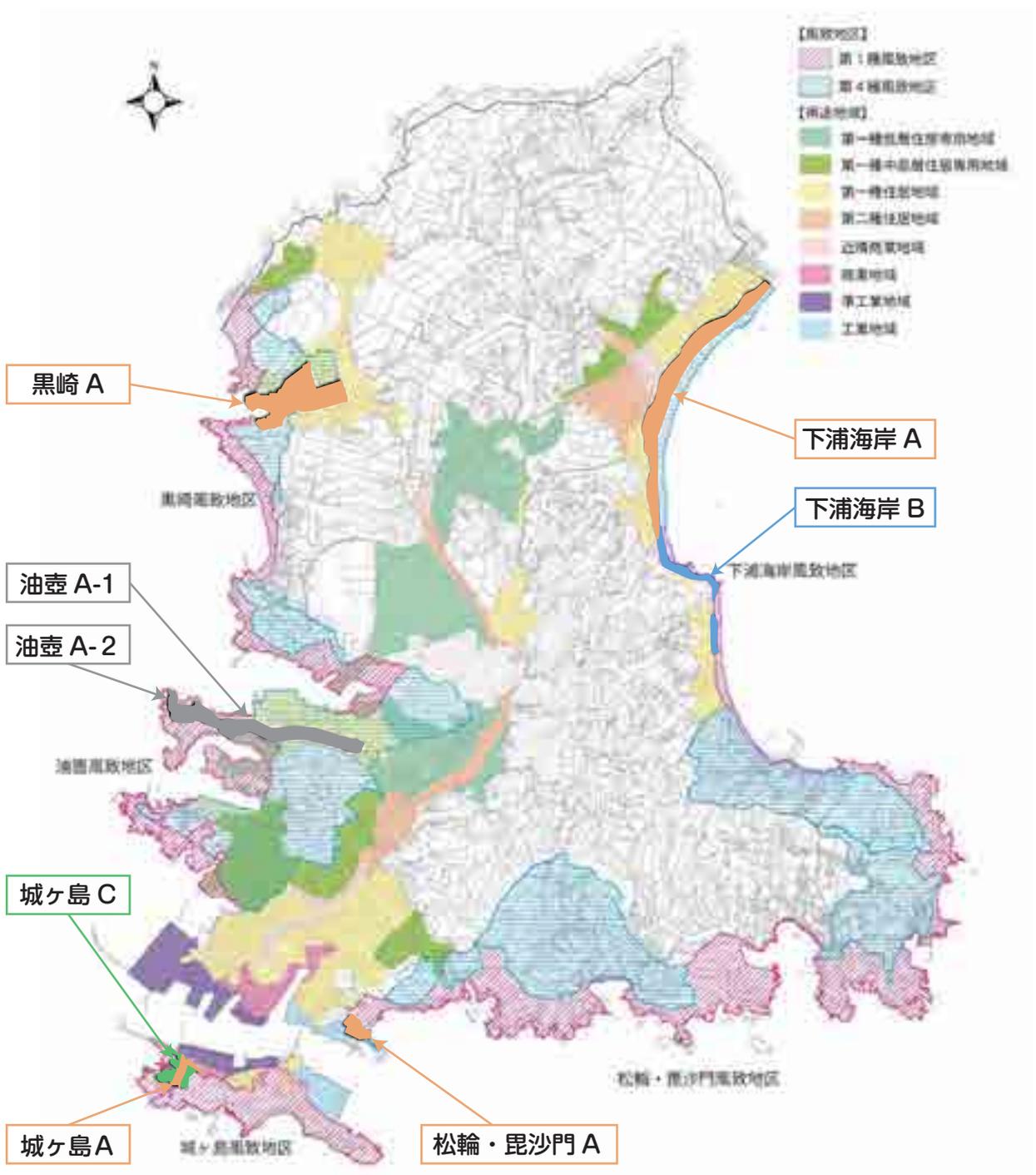
(3) 引き続き、検討を行う区域

- ・城ヶ島 C：約 2.8ha

(4) 今後、必要に応じて検討を行う区域

- ・油壺 A-1：約 8.7ha
- ・油壺 A-2：約 4.5ha

- 1 風致地区ってなに？
- 2 規制内容とは？
- 3 風致地区ってどこに？
- 4 なぜ、今、見直しをするの？
- 5 検討経緯
- 6 風致地区の見直しの方向性
- 7 風致地区の見直しの方向性のまとめ
- 8 見直し後の規制内容の変化について



<面積増減表>

※ 面積は概算数字

地区名	現行			見直しの方向性			
	第1種	第4種	計	第1種	第4種	計	面積の増減
下浦海岸風致地区	29.9ha	136.4ha	166.3ha	27.2ha	122.9ha	150.1ha	1種：▲ 2.7ha 4種：▲13.5ha
松輪・毘沙門風致地区	147.0ha	180.1ha	327.1ha	147.0ha	178.4ha	325.4ha	4種：▲ 1.7ha
城ヶ島風致地区	55.6ha	2.7ha	58.3ha	55.6ha	1.3ha	56.9ha	4種：▲ 1.4ha
油壺風致地区	67.3ha	186.5ha	253.8ha	67.3ha	186.5ha	253.8ha	—
黒崎風致地区	48.0ha	84.7ha	132.7ha	48.0ha	69.4ha	117.4ha	4種：▲15.3ha
計	347.8ha	590.4ha	938.2ha	345.1ha	558.5ha	903.6ha	▲34.6ha

6-1 下浦海岸風致地区

(1) 基本的な考え方

- 東京湾に面した海岸線は、美しい砂浜や岩礁が保持されています。また、金田地区においては、良好な樹林地や農地が保持されています。
このため、これらの区域においては、原則として「指定を継続」することとします。
- しかしながら、以下の区域については、土地利用状況の変化や将来都市像などを踏まえ、見直しを行うこととします。

(2) 見直しを行う区域

A 区域		
対象区域	「近隣商業地域」・「第二種住居地域」と【第4種風致地区】が重複する区域	
対象面積	約 16.2ha	
見直しの視点	①土地利用状況の変化の把握	<ul style="list-style-type: none"> ・ 指定当時には、まとまった樹木等が存在していましたが、現在はほぼ喪失している状況にあります。 ・ 現在では市街地が形成され、飲食店や住宅、宿泊施設等が混在して立地しています。
	②都市計画制度等との整合	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「近隣商業地域(建ぺい率:80%)」や「第二種住居地域(建ぺい率:60%)」に指定されていますが、【第4種風致地区(建ぺい率:40%)】と重複しており、『建ぺい率』が大幅に低くなっています。 ・ 「第3種高度地区(高さ制限:20m)」と【第4種風致地区(高さ制限:15m)】が重複しています。
	③将来都市像との整合	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上位計画によれば、「三浦海岸駅周辺は拠点商業地として位置づけ、商業・サービス機能の集積を図り、商業拠点としての形成を促進する」と位置づけられています。 ・ 「重点地区」として「駅周辺における商業や機能の拡充により利便性の向上を図り、定住人口・交流人口の増加を図る」と位置づけられています。

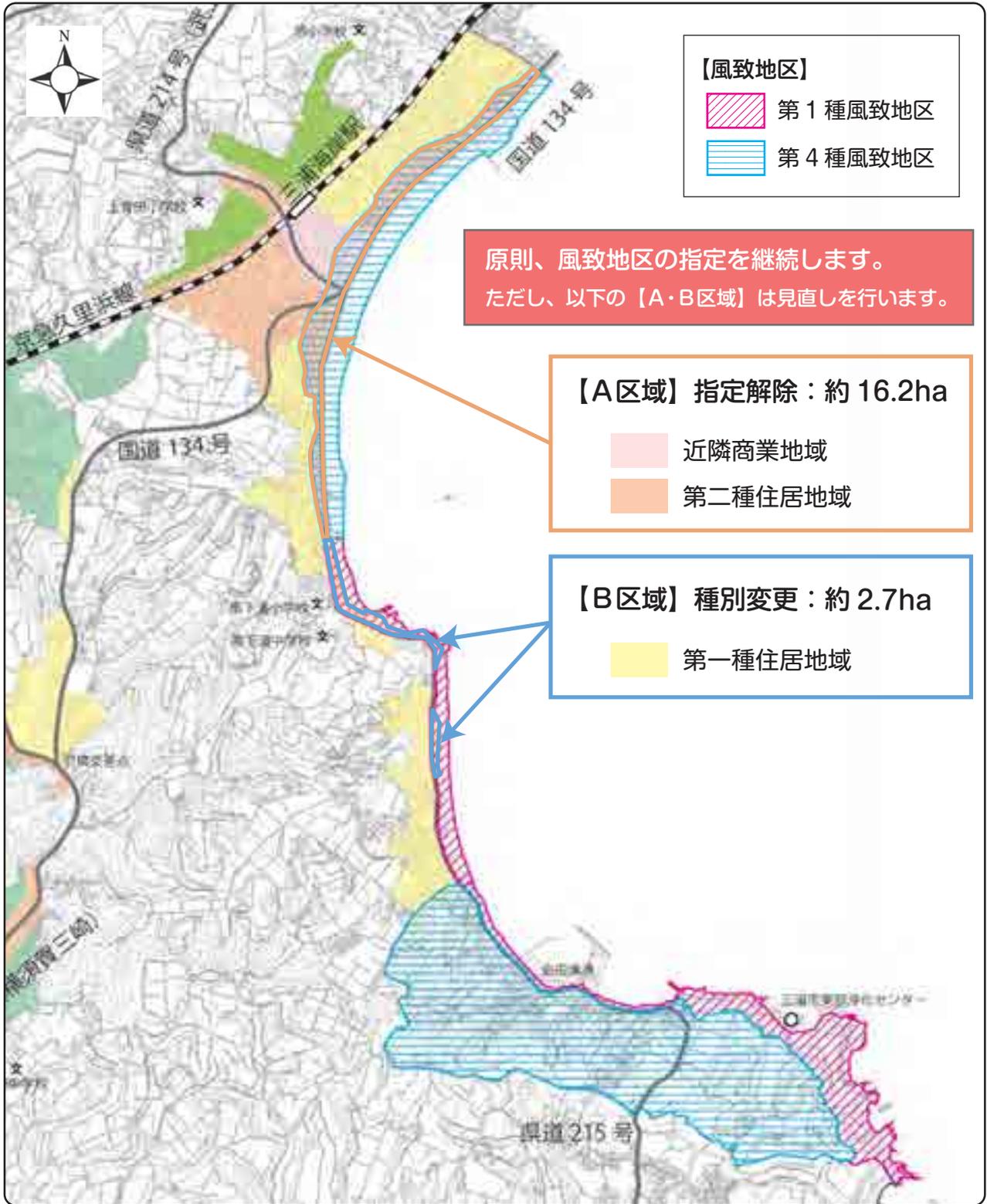
○ 今後、風致地区の指定解除に向けて取組を進めます。

B 区域	
対象区域	「第一種住居地域」と【第1種風致地区】が重複する区域
対象面積	約 2.7ha

○ 今後、風致地区の種別変更に向けて取組を進めます。

【第1種風致地区】から【第4種風致地区】に種別変更

(3) 位置図



近隣商業地域



幹線道路沿いのサービス施設などの利便を増進する地域で、日常レベルの商業・業務施設が集積する地域。

第二種住居地域



住居の環境を保護するための地域であるが、第一種住居地域よりも住宅以外の混在の度合いを認める地域。

第一種住居地域



主として住居の環境を保護するための地域であるが、住宅以外の混在も一定程度認める地域。

1 風致地区についてなに？

2 風致地区における規制内容とは？

3 風致地区ってどこに？

4 なぜ、今、見直しをするの？

5 検討経緯

6-1 下浦海岸風致地区

7 風致地区の見直しの方向性のまとめ

8 見直し後の規制内容の変化について

6-2 松輪・毘沙門風致地区

(1) 基本的な考え方

- 松輪地区から宮川町地区にかけての海岸線は、美しい砂浜や岩礁が保持されており、その縁辺部には草地や樹林地が広がっています。また、丘陵地には、まとまった樹林地や農地が保持されています。

このため、これらの区域においては、原則として「指定を継続」することとします。

- しかしながら、以下の区域については、土地利用状況の変化や将来都市像などを踏まえ、見直しを行うこととします。

(2) 見直しを行う区域

A 区域		
対象区域	「工業地域」と【第4種風致地区】が重複する区域	
対象面積	約 1.7ha	
見直しの視点	①土地利用状況の変化の把握	・ 指定当時には、住宅等がまばらに点在していた程度でしたが、現在では市街地が形成され、住宅や工場等が混在して立地しています。
	②都市計画制度等との整合	・ 「工業地域（建ぺい率：60%）」に指定されていますが、【第4種風致地区（建ぺい率：40%）】と重複しており、『建ぺい率』が低くなっています。
	③将来都市像との整合	・ 上位計画によれば、「土地利用の純化に努め、良好な生産環境を有した工業地の保全・形成を図る」と位置づけられています。

○ 今後、風致地区の指定解除に向けて取組を進めます。

(3) 位置図

原則、風致地区の指定を継続します。
ただし、以下の【A区域】は見直しを行います。

【風致地区】

-  第1種風致地区
-  第4種風致地区



【A区域】 指定解除：約 1.7ha

 工業地域

工業地域



主に工業の利便の増進を図る地域。

- 1 風致地区ってなに？
- 2 風致地区における規制内容とは？
- 3 風致地区ってどこに？
- 4 なぜ、今、見直しをするの？
- 5 検討経緯
- 6-2 松輪・毘沙門風致地区
- 7 風致地区の見直しの方向性のまとめ
- 8 見直し後の規制内容の変化について

6-3 城ヶ島風致地区

(1) 基本的な考え方

- 海岸線は、美しい砂浜や岩礁が保持されており、また、台地部には、まとまった草地や農地が保持され、その縁辺部には樹林地が広がっています。
このため、これらの区域においては、原則として「指定を継続」することとします。
- しかしながら、以下の区域については、土地利用状況の変化や将来都市像などを踏まえ、見直し等を行うこととします。

(2) 見直しを行う区域

A 区域		
対象区域	「商業地域」と【第4種風致地区】が重複する区域	
対象面積	約 1.4ha	
見直しの視点	①土地利用状況の変化の把握	<ul style="list-style-type: none"> ・ 指定当時には、まとまった樹木等が存在していましたが、現在はほぼ喪失している状況にあります。 ・ 現在では商店街が形成され、店舗や住宅、宿泊施設等が混在して立地しています。
	②都市計画制度等との整合	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「商業地域（建ぺい率：80%）」に指定されていますが、【第4種風致地区（建ぺい率：40%）】と重複しており、『建ぺい率』が大幅に低くなっています。
	③将来都市像との整合	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上位計画によれば、「観光来遊客のための観光商業地として位置づけ、今後も地域の特性を生かした特色ある商業地としての形成を促進する」と位置づけられています。 ・ 「重点地区」として「商業と観光の中心地として、交流人口の更なる増加を図る」と位置づけられています。

○ 今後、風致地区の指定解除に向けて取組を進めます。

(3) 引き続き、検討を行う区域

C 区域	
対象区域	「第一種住居地域」と【第1種・第4種風致地区】が重複する区域
対象面積	約 2.8ha

○ 「新たな観光の核づくり認定事業※」の動向等を見据えながら、引き続き検討します。

※「新たな観光の核づくり認定事業」とは、県が国際観光地を目指す構想やプロジェクトを募集し、優れた構想等を、『新たな観光の核づくり構想』として認定するものです。

(3) 位置図

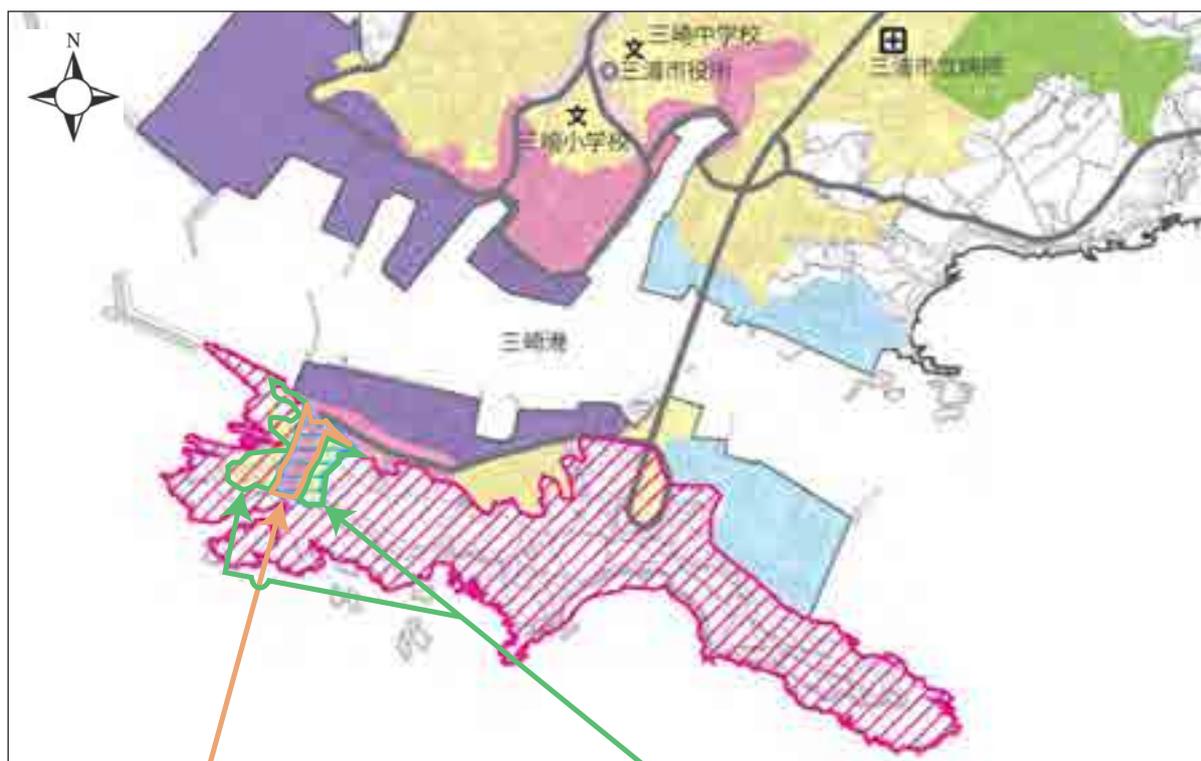
原則、風致地区の指定を継続します。

ただし、【A区域】は見直しを行います。
【C区域】は引き続き、検討を行います。

【風致地区】

 第1種風致地区

 第4種風致地区



【A区域】指定解除：約 1.4ha

 商業地域

【C区域】引き続き、検討：約 2.8ha

 第一種住居地域

商業地域



多様な商業・業務の集積と土地の高度利用を図る地域で、近隣商業地域より、用途規制が緩い地域。

第一種住居地域



主として住居の環境を保護するための地域であるが、住宅以外の混在も一定程度認める地域。

6-4 油壺風致地区

(1) 基本的な考え方

- 小網代地区や諸磯地区においては、まとまった樹林地や農地が保持されています。また、尾上町地区や海外町地区においては、所々にまとまった樹林地や農地が見られます。さらに相模湾側の海岸線は、美しい砂浜や岩礁が保持され、その縁辺部には草地や樹林地が広がっています。
このため、これらの区域においては、原則として「指定を継続」することとします。
- しかしながら、以下の区域については、土地利用状況の変化や将来都市像などを踏まえ、今後、必要に応じて検討を行うこととします。

(2) 今後、必要に応じて検討を行う区域

A-1・A-2 区域		
対象区域	A-1 区域：「近隣商業地域」と【第4種風致地区】が重複する区域 A-2 区域：市街化調整区域内の「既存の観光施設等の敷地」と【第1種・第4種風致地区】が重複する区域	
対象面積	A-1 区域：約 8.7ha A-2 区域：約 4.5ha	
見直しの視点	①土地利用状況の変化の把握	<ul style="list-style-type: none"> ・ 指定当時には、まとまった樹木等が存在していましたが、現在はほぼ喪失している状況にあります。 ・ 現在、A-1 区域は市街地が形成され、住宅や店舗等が立地し、また、A-2 区域は観光施設や宿泊施設等が立地しています。
	②都市計画制度等との整合	<ul style="list-style-type: none"> ・ A-1 区域は「近隣商業地域(建ぺい率:80%)」に指定されていますが、【第4種風致地区(建ぺい率:40%)】と重複しており、『建ぺい率』が大幅に低くなっています。 ・ A-2 区域は、「市街化調整区域」に区分され、さらに、周辺には良好な自然環境を保全する目的で「自然環境保全地域」が指定されています。
	③将来都市像との整合	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上位計画によれば、「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発展を図る」などと位置づけられています。 ・ 「重点地区」として「豊かな自然景観や眺望及び景観等を活かし、交流人口の増加を図る」と位置づけられています。



- 今後、具体的な民間開発等の動きがあった段階で、改めて風致地区の解除等について検討します。

A-2区域は、「具体的な民間開発等の動きがあった段階で、改めて風致地区の解除の検討を行う」こととします。

A-1区域は、「A-2区域での具体的な民間開発の動き等があった段階を機に、地域の皆様方とまちづくりに関するルールなどを定めた上で、風致地区の指定解除を行う」こととします。

6-5 黒崎風致地区

(1) 基本的な考え方

■ 和田地区や三戸地区においては、まとまった農地が保持され、その縁辺部には樹林地が広がっています。また、相模湾側の海岸線（入江地区を除く）は、美しい砂浜・岩礁が保持されています。

このため、これらの区域においては、原則として「指定を継続」することとします。

■ しかしながら、以下の区域については、都市計画制度等との整合や将来都市像などを踏まえ、見直しを行うこととします。

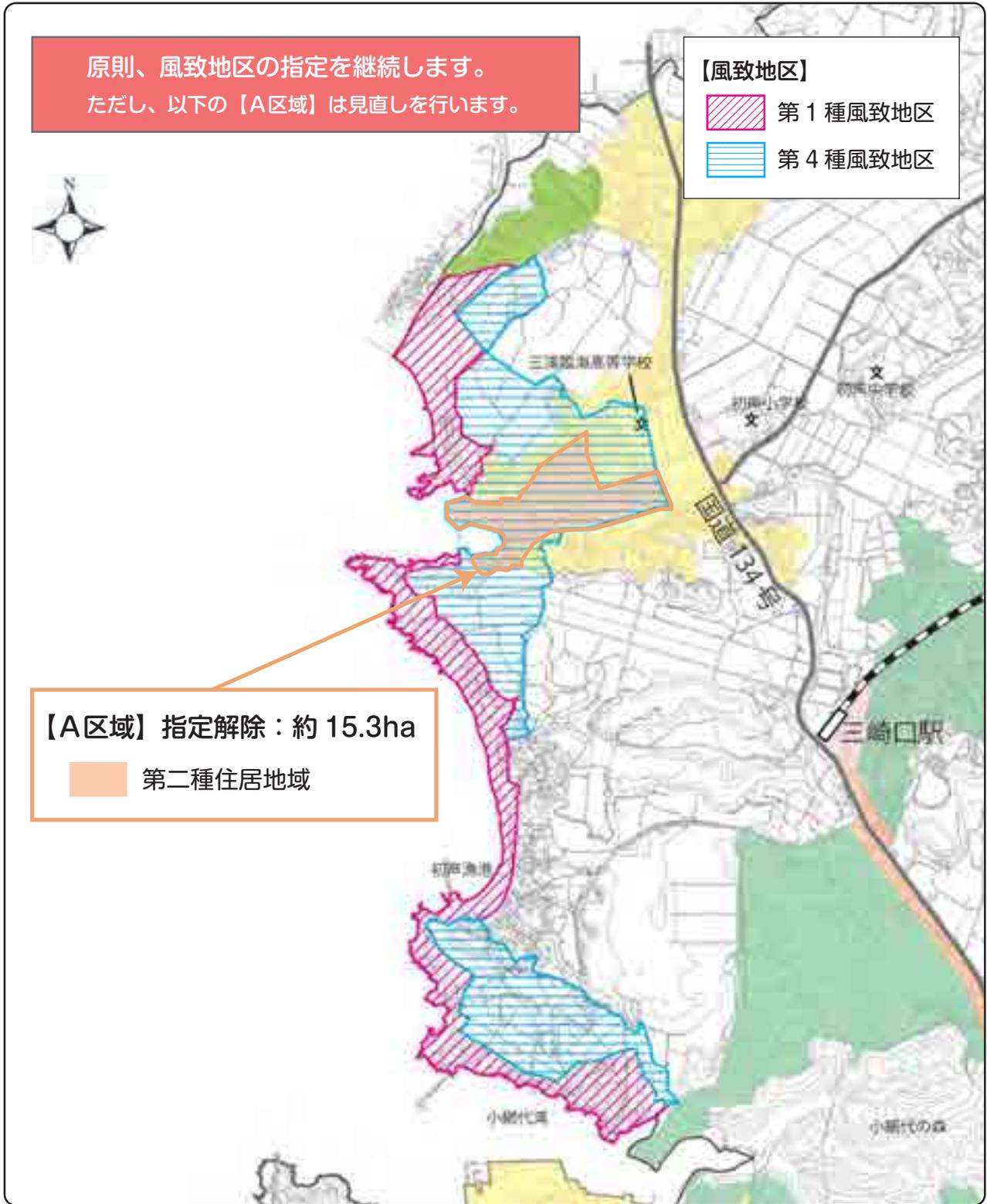
(2) 見直しを行う区域

A 区域		
対象区域	「第二種住居地域」と【第4種風致地区】が重複する区域	
対象面積	約 15.3ha	
見直しの視点	①土地利用状況の変化の把握	・ 公有水面の埋立て後に風致地区として指定されましたが、現在では一部、市街地が形成されつつあります。
	②都市計画制度等との整合	・ 「第二種住居地域（建ぺい率：60%）」に指定されていますが、【第4種風致地区（建ぺい率：40%）】と重複しており、『建ぺい率』が低くなっています。 ・ 「第3種高度地区（高さ制限：20m）」と【第4種風致地区（高さ制限：15m）】が重複しています。
	③将来都市像との整合	・ 上位計画によれば、「地域における定住・交流を支える拠点機能が集積する場所である地域交流核」の一つとして位置づけられています。



○ 今後、風致地区の指定解除に向けて取組を進めます。

(3) 位置図



第二種住居地域



住居の環境を保護するための地域であるが、第一種住居地域よりも住宅以外の混在の度合いを認める地域。

1 風致地区ってなに？

2 風致地区における規制内容とは？

3 風致地区ってどこに？

4 なぜ、今、見直しをするの？

5 検討経緯

6-5 黒崎風致地区

7 風致地区の見直しの方向性のまとめ

8 見直し後の規制内容の変化について

7 風致地区の見直しの方向性のまとめ

良好な自然環境・緑豊かな住環境の保全

【指定継続・種別変更】

- 美しい砂浜・磯・干潟などの自然海岸や背後の断崖に形成される斜面樹林など、本市を特徴づける特に良好な自然環境を保持している区域、また、都市に残された樹林地や丘陵部に広がる台地畑、さらには、良好な住環境を維持している区域については、引き続き、指定を継続します。



活力あるまちづくりの推進

【指定解除】

- 豊かな自然環境と共生しながら“快適に暮らせる都市”や“活発な経済活動や交流が行われている都市”であり続けるためには、本市に住む「定住人口」や、本市を訪れる人々「交流人口」の増加を図る必要があることから、指定当時の土地利用状況の変化や将来都市像等を踏まえ、活力あるまちづくりを進める必要がある区域については、指定の解除を行います。



“豊かな自然環境を活かし共生するまち みうら”

の実現に向けて、引き続き取り組んでまいります！

8 見直し後の規制内容の変化について

良好な自然環境・緑豊かな住環境の保全 【指定継続・種別変更】

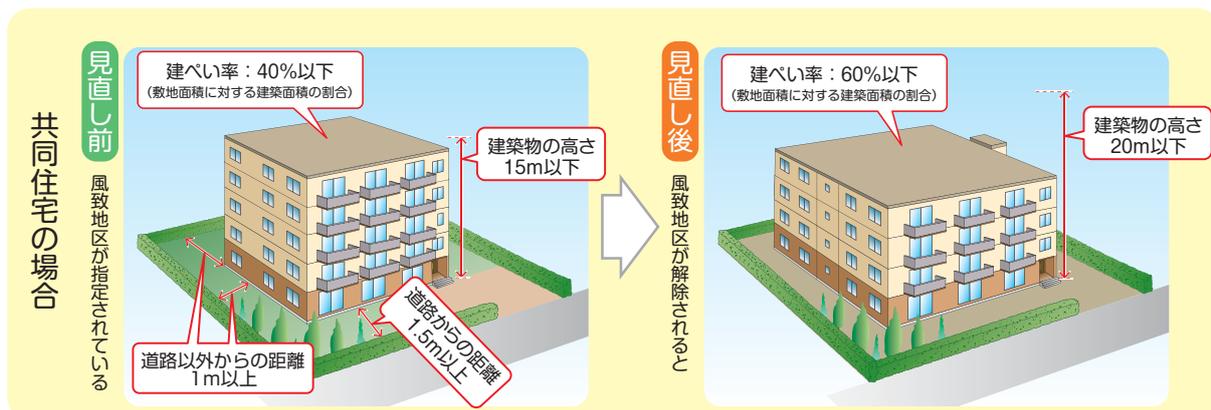
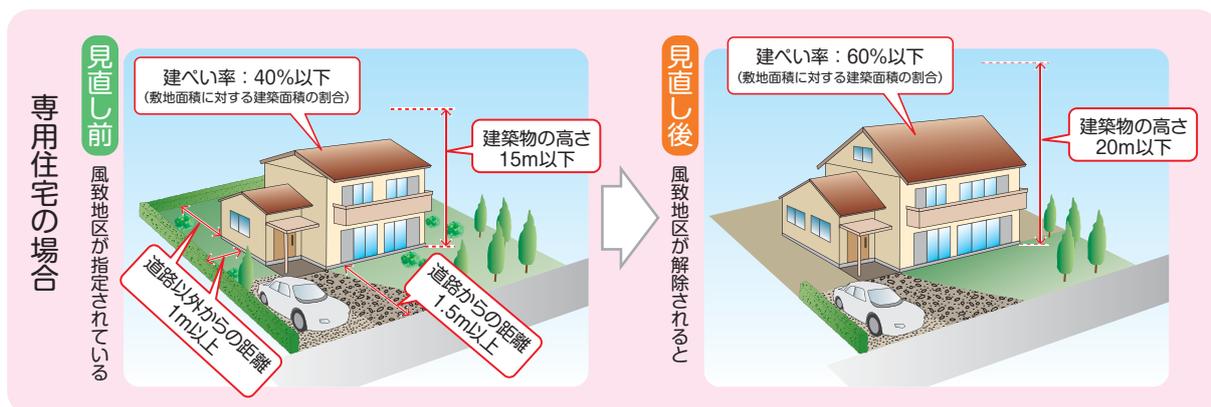
本見直しにより、指定を継続する区域と今後、種別の変更を行う区域においては、引き続き、風致地区内における建築物等の行為許可が必要です。

⇒1 ページ下段の  風致地区における規制内容とは？ をご覧ください。

活力あるまちづくりの推進 【指定解除】

本見直しにより、今後、指定の解除を行う区域においては、風致地区制度による行為許可は必要なくなりますが、その他の関係法令上の規制は従来どおり適用されます。

⇒下記は指定の解除を行う区域「下浦海岸A(第二種住居地域)」における見直し前後の規制内容に係るイメージのイラストです。



※上記イラストはあくまでもイメージです。個々の土地の形状等の諸条件やその他の関係法令により、規定値の上限までの建築行為が実現しない場合もあります。

下段の表は、「指定の解除を行う区域」における規制の変化に係る一覧表です。

主な規制内容	規制の変化	下浦海岸A (近隣商業地域)	下浦海岸A (第二種住居地域)	松輪・毘沙門A	城ヶ島A	黒崎A
建ぺい率 (以下)	見直し前	40%	40%	40%	40%	40%
	見直し後	80%	60%	60%	80%	60%
建築物の高さ (以下)	見直し前	15m	15m	15m	15m	15m
	見直し後	20m	20m	15m	15m	20m

(いずれの区域においても、風致地区の規制は無くなりますが、用途地域及び高度地区などの規制は引き続き適用されます。)

1 風致地区ってなに？

2 風致地区における規制内容とは？

3 風致地区ってどこに？

4 なぜ、今、見直しをするの？

5 検討経緯

6 風致地区の見直しの方向性

7 風致地区の見直しの方向性のまとめ

8 見直し後の規制内容の変化について

これまでの取組と今後の予定

今後は、本見直しに基づき、都市計画変更に向けて取組を進めてまいります。

	風致地区の見直し (区域の見直しに関すること)	市風致地区条例*1の制定 (許可基準等に関すること)
平成 24 年度	・「風致地区の見直しに関するアンケート」の実施	
平成 25 年度	・「風致地区の見直しの方向性 (案) に係る 市民意見募集」を実施 ・「風致地区の見直しの方向性」を とりまとめ (本冊子)	・「(仮称) 三浦市風致地区条例 (骨子)」の検討
平成 26 年度	・都市計画変更*2	・「(仮称) 三浦市風致地区条例 (骨子)」のパブリックコメント を実施 ・(仮称) 三浦市風致地区条例の 制定

※1 「風致地区条例」とは、都市計画法第 58 条第 1 項の規定に基づき、風致地区内における建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採その他の行為について必要な規制を行ない、都市の風致を維持することを目的とした条例です。「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」(地域主権推進一括法)に基づき、これまで神奈川県が定めていた「風致地区条例」を本市の条例で定めることになり、平成 24 年 4 月 1 日から 3 年間の経過措置期間内に、市が風致地区条例を制定することとなります。

※2 都市計画を変更する場合には、都市計画法に基づく各種の手続きを経ることとなります。

見直しに関する取組については 市ホームページをご覧ください！

■ 三浦市ホームページ URL : <http://www.city.miura.kanagawa.jp/>

■ 「風致地区の見直しに関するアンケート」の結果

「風致地区の見直しの方向性 (案)」に係る市民意見募集の結果

[トップページ](#) → [市民向け](#) → [まちづくり](#) → [風致地区の見直しについて](#)

■ 三浦市都市計画審議会

[トップページ](#) → [市民向け](#) → [まちづくり](#) → [都市計画審議会について](#)

お問い合わせ先は

三浦市 都市環境部 都市計画課

〒238-0298 神奈川県三浦市城山町 1 番 1 号

電話番号 : 046-882-1111