

概要版

三浦市

立地適正化計画



令和7(2025)年3月

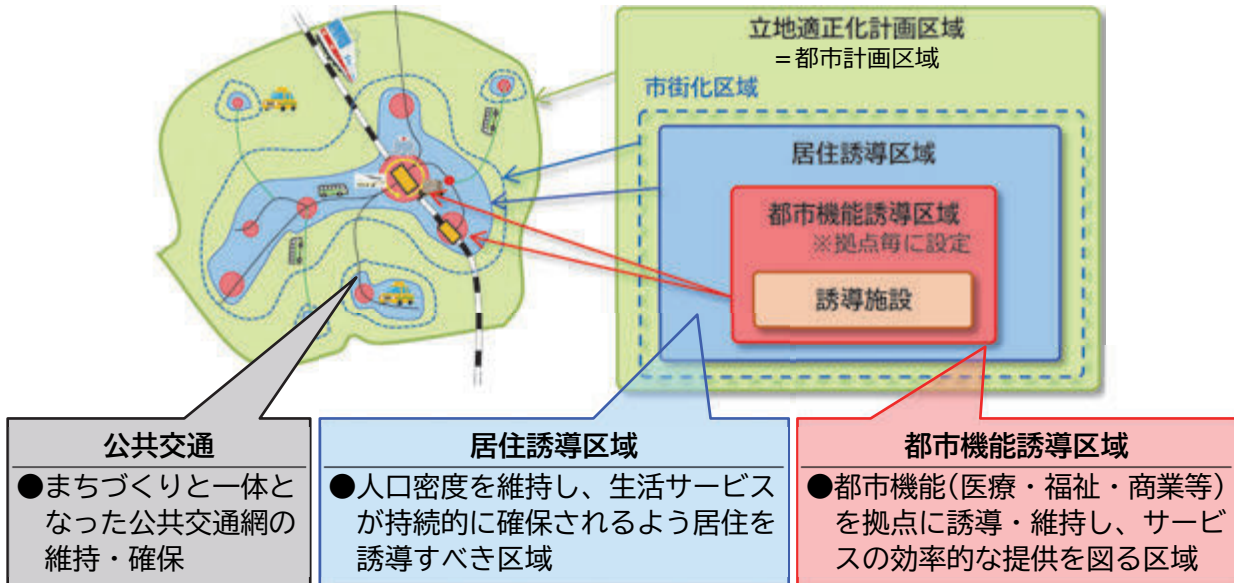


序章 立地適正化計画の背景と目的

1. 立地適正化計画の概要

- 立地適正化計画は、人口減少や高齢社会に対応した持続可能な都市づくりを目指した、居住機能や都市機能の立地、公共交通の維持・確保などを包括する都市づくりのマスタープランです。
- 居住や都市機能の誘導を図る区域を設定するとともに、これらを誘導するための施策等を定めることにより、持続可能な都市構造へと緩やかに誘導していく制度となっています。

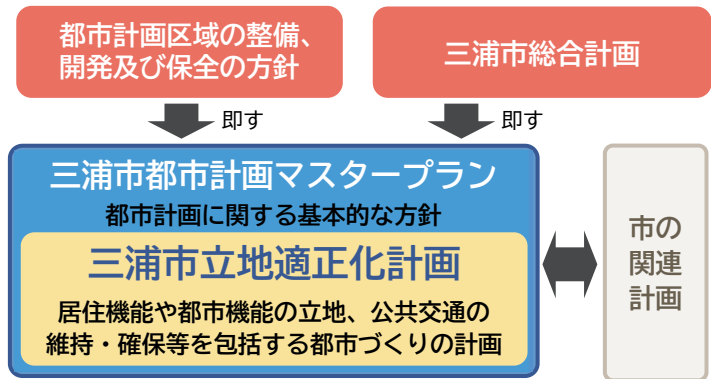
■立地適正化計画のイメージ



【出典：国土交通省資料を編集・修正】

2. 立地適正化計画の位置づけ

- 本計画は、「三浦市総合計画」や神奈川の「三浦市都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即すとともに、「三浦市都市計画マスタープラン」との整合を図りながら定めます。
- なお、立地適正化計画は、都市計画マスタープランの一部であり、高度化版としてみなされるものです。



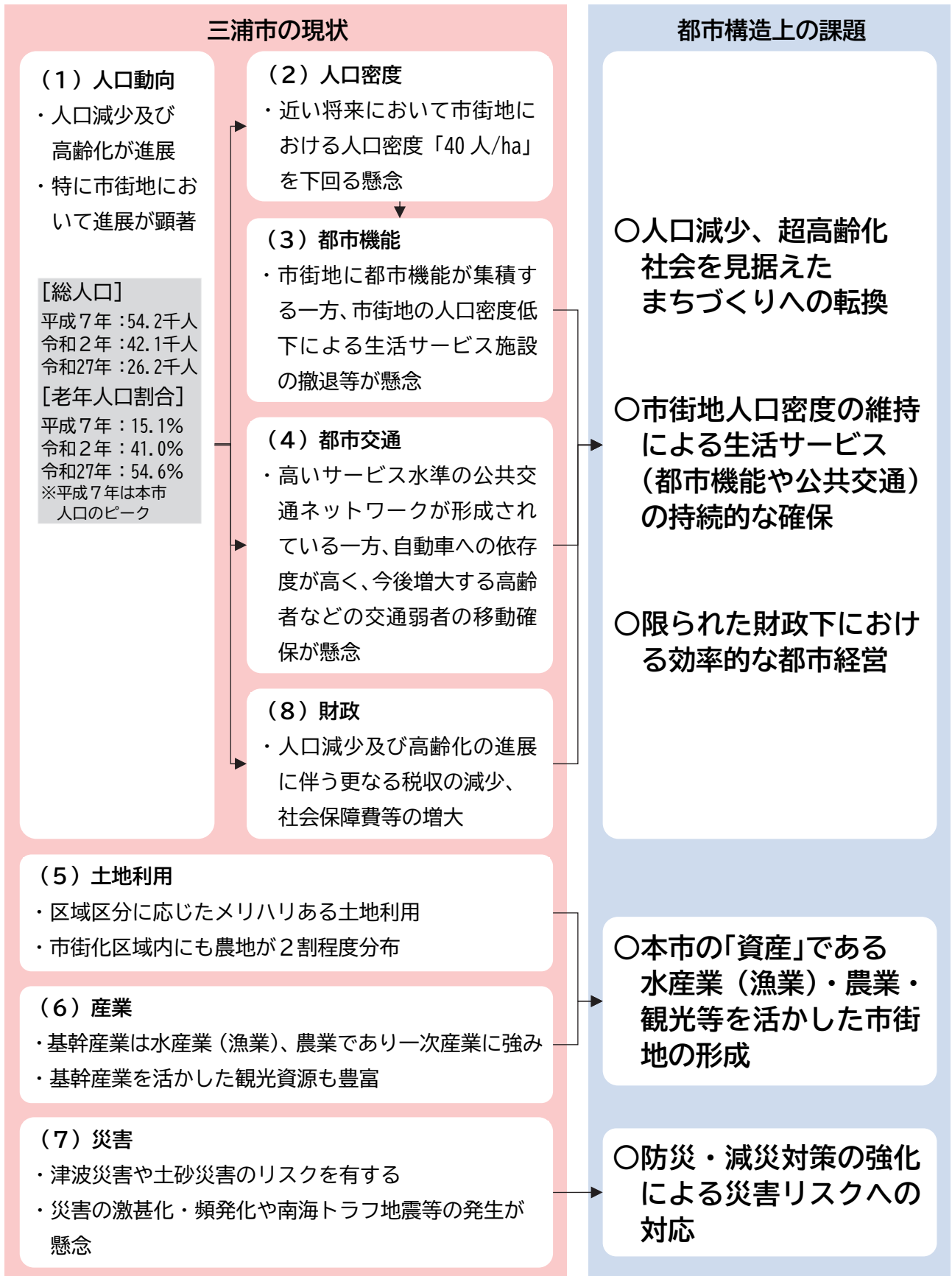
3. 計画の目標年次と対象区域

- 目標年次は、三浦市都市計画マスタープランと同様の『令和27年(2045年)』とします。
- また、概ね5年毎に計画の評価・検証を行い、必要に応じて、見直しを行います。
- 対象区域は、市域全域(都市計画区域全域)を対象とし、都市機能誘導区域及び居住誘導区域の設定は、市街化区域内を対象とします。



第1章 現状と課題

○本市の現状を踏まえ、本計画では以下の都市構造上の課題に対し、解決に向けた方向性や取り組みを示していく必要があります。





第2章 目指す将来の姿

○本市の都市構造上の課題を踏まえ、立地適正化計画が目指すべき「都市づくりの方針」と、課題解決のために必要な「誘導方針」を定めます。

1. 都市づくりの方針

○三浦市都市計画マスタープランで掲げる都市づくりの基本理念（将来都市像）と同一とし、上位・関連計画と整合を図りながら、持続可能な都市づくりを進めます。

“ 基本理念 ”
豊かな緑と海、優れた景観、穏やかな気候を有し、それを活用した農業や水産業（漁業）を継承し、にぎわいを感じながら、暮らし、働き、楽しめるまちづくり

“ 将来都市像 ”
豊かな自然環境を活かし共生するまち みうら

2. 誘導方針

○次の4つの枠組みにより誘導方針を設定し、持続可能な都市の形成を目指します。

都市機能誘導	拠点の特性を踏まえた都市機能の誘導・集積 スーパーマーケットや病院など地域の生活に必要で基幹的な都市機能に加え、観光案内所や市場など、拠点の特性を踏まえた都市機能の誘導を図ります。
居住誘導	人口減少、少子高齢化を見据えた居住誘導 市街地の人口維持に向けて、都市機能が集積するエリアや公共交通の利便性が高いエリアなどに緩やかな居住誘導を図り、生活利便性の持続的な確保を図ります。
公共交通	利便性の高い公共交通ネットワークの維持・充実 公共交通沿線へ居住誘導による人口集積を図りながら公共交通の利用を促進し、利便性の高い公共交通ネットワークの維持・充実を図ります。
防災	本市の特性を考慮した災害リスクを踏まえたまちづくり 災害のリスクを的確に把握し、リスクを低減するためのハード・ソフト両面から防災・減災対策に取り組み、リスクを踏まえた安全・安心なまちづくりを進めます。



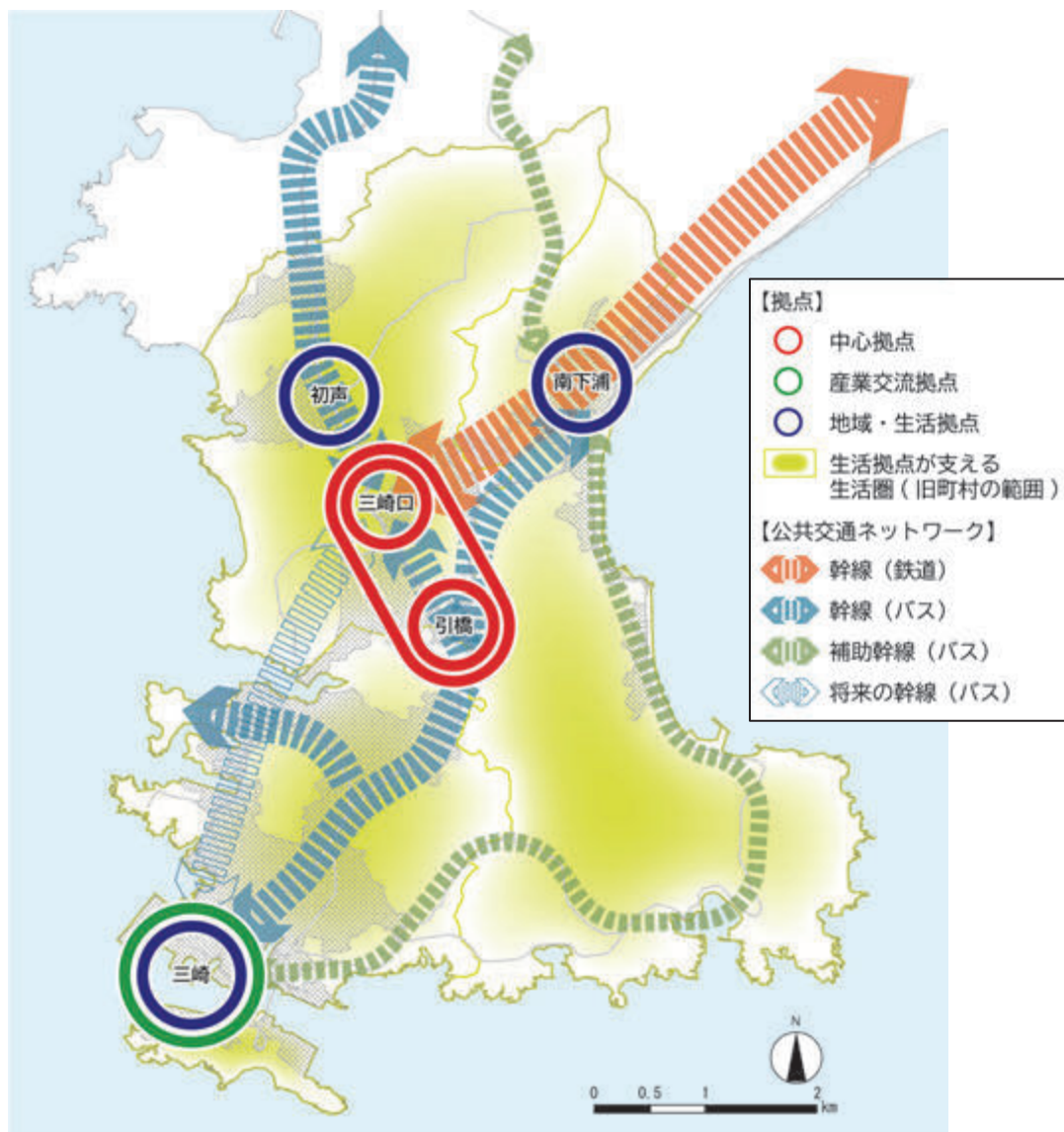
3. 都市の骨格構造

○都市機能や居住が集積し、市民や来訪者に各種サービスを提供する「拠点」は、三浦市都市計画マスタープランの将来都市構造における「都市核」に設定し、以下の3拠点に再定義したうえで、各拠点の特色に応じた都市機能の誘導・集積を図ります。

中心拠点	・本市の玄関口及び交通結節点であり、市内各所からの公共交通アクセス性に優れ、市民や来訪者に行政中枢機能、商業・サービス機能や文化・交流機能等の高次な都市機能を提供する拠点
地域・生活拠点	・市内3地域（三崎地域、南下浦地域、初声地域）の中心として、地域住民に、商業・医療・福祉・子育て支援等、主として日常的な生活サービスを提供する拠点
産業交流拠点	・本市の基幹産業や観光を牽引し、市民や来訪者に交流機能や観光サービスを提供する拠点

○基幹的な公共交通の「軸」は、将来にわたり一定以上のサービス水準を確保する公共交通機関が運行する鉄道・路線バスに設定し、地域間の交流・連携強化、快適な移動環境の確保を図ります。

■都市の骨格構造





第3章 都市機能誘導区域及び誘導施設

1. 都市機能誘導区域の設定方針

○都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の拠点に誘導することにより、各種サービスの効率的な提供が図られるように定める区域であり、「都市の骨格構造」で定めた各拠点に設定します。

2. 誘導施設の設定方針

○誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設であり、都市機能誘導区域を設定する3つの拠点（中心拠点、地域・生活拠点、産業交流拠点）の類型に応じて設定します。

■ 類型別の誘導施設一覧

機能	施設	拠点の類型				
		中心拠点	地域・生活拠点			産業交流拠点
			南下浦	初声	三崎	
行政	市役所	●				
子育て	保育所、幼稚園、認定こども園		●	●	●	
商業	スーパーマーケット	●	●	●	●	
医療	診療所（内科、外科、耳鼻咽喉科、小児科、産婦人科）		●	●	●	
金融	銀行、信用金庫、郵便局	●	●	●		
文化	図書館	●				
	図書館分館		●	●		
	地域交流センター	●				
交流	市民センター		●	●	●	
	総合体育館			●		
	市民ホール				●	
産業	観光振興施設	▲	▲			▲
	宿泊施設	▲	▲			▲
	海業振興施設					▲

日常生活や交流を支える多様な都市機能

全市的に利用される広域的な都市機能

本市の基幹産業や観光を牽引する都市機能

玄関口として必要な都市機能

玄関口として必要な都市機能

・拠点毎に誘導施設を設定する際には、施設の立地状況を踏まえ、以下に分類します。

● = 誘導施設に設定 (都市再生特別措置法第81条第2項第3号)
▲ = 誘導施設に準ずる施設に設定

維持 都市機能誘導区域内に既に立地しており、今後も維持を図るもの

補完 都市機能誘導区域外であるが、当該区域の近辺に立地しており、将来的な建替えの際に都市機能誘導区域内への立地を誘導するもの

誘導 都市機能誘導区域内やその近辺に立地しておらず、新たに誘導を図るもの



3. 都市機能誘導区域及び誘導施設の設定

■中心拠点

都市機能誘導区域

【引橋周辺】

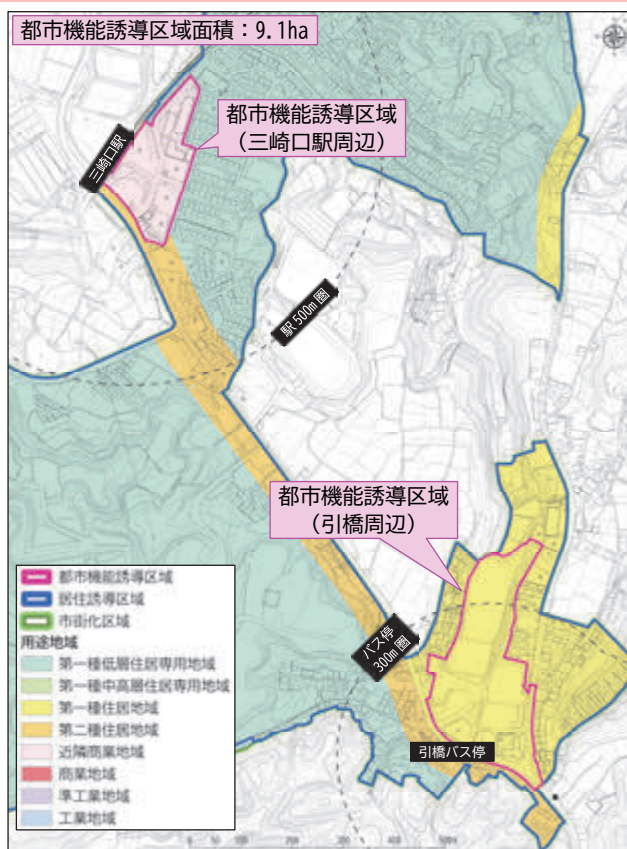
○市民交流拠点整備事業に取り組み、公共的機能や商業・サービス機能、文化・レクリエーション機能等の誘導を進めている「引橋地区地区計画」の指定区域及び「引橋地区都市再生整備計画」の区域に設定します。

【三崎口駅周辺】

○商業・業務機能等の立地が可能な近隣商業地域の指定区域に設定します。

誘導施設

○中心拠点に求められる「全市的に利用される広域的な都市機能」を誘導施設に、「本市の玄関口（交通結節点）」として必要な都市機能を誘導施設に準ずる施設に設定します。



■地域・生活拠点【南下浦】

都市機能誘導区域

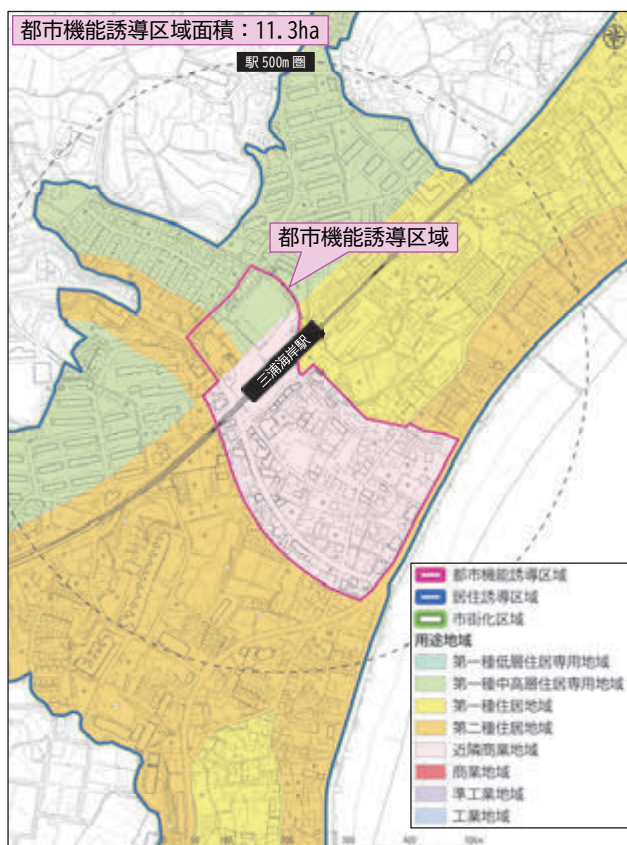
○様々な用途の都市機能の立地が可能な「近隣商業地域」を中心に設定します。

○また、駅利用者や駅北側居住者等の生活利便性を持続的に維持・確保していく視点から、駅北側の商業施設が立地する隣接街区を含めて設定します。

誘導施設

○南下浦地域の地域・生活拠点として求められる「生活圏の日常生活を支える多様な都市機能」を誘導施設に設定します。

○また、観光の玄関口や海洋リゾート機能等の複合地という本拠点の特性を踏まえ、「観光振興施設」を誘導施設に準ずる施設として設定します。





■地域・生活拠点【初声】

都市機能誘導区域

- 宮田バス停の徒歩圏を中心とした、大規模商業施設が集積するエリアに設定します。
- なお、宮田バス停の徒歩圏には、初声市民センター、図書館初声分館、三浦市総合体育館（潮風アリーナ）等の公共施設が市街化調整区域に集積しており、これらと一体で拠点的な市街地を形成します。

誘導施設

- 初声地域の地域・生活拠点として求められる「生活圏の日常生活を支える多様な都市機能」を誘導施設に設定します。
- また、市民の健康増進、レクリエーションや交流の場となっている公共施設を有する本拠点の特性を踏まえ、「総合体育館」を誘導施設として設定します。



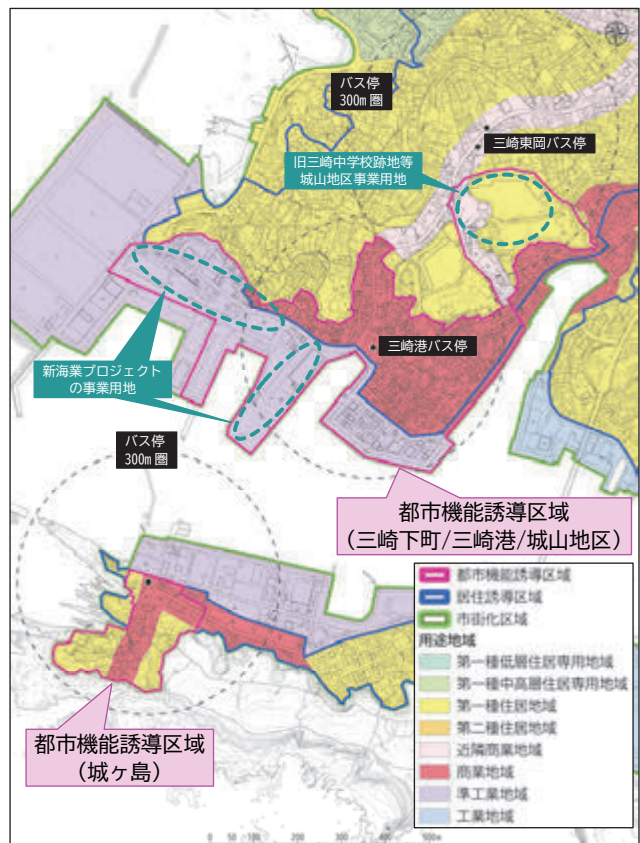
■地域・生活拠点 兼 産業交流拠点【三崎】

都市機能誘導区域

- 【三崎下町/三崎港】
- 海業振興を図るエリアや商店街が形成されている「商業地域」の指定区域に設定します。
- 【城山地区】
- 旧三崎中学校跡地等城山地区事業用地を活用し観光拠点の形成を図るエリアに設定します。
- 【城ヶ島】
- 観光拠点の形成を図る「城ヶ島西部地区地区計画」の指定区域及び「城ヶ島西部地区都市再生整備計画」の区域に設定します。

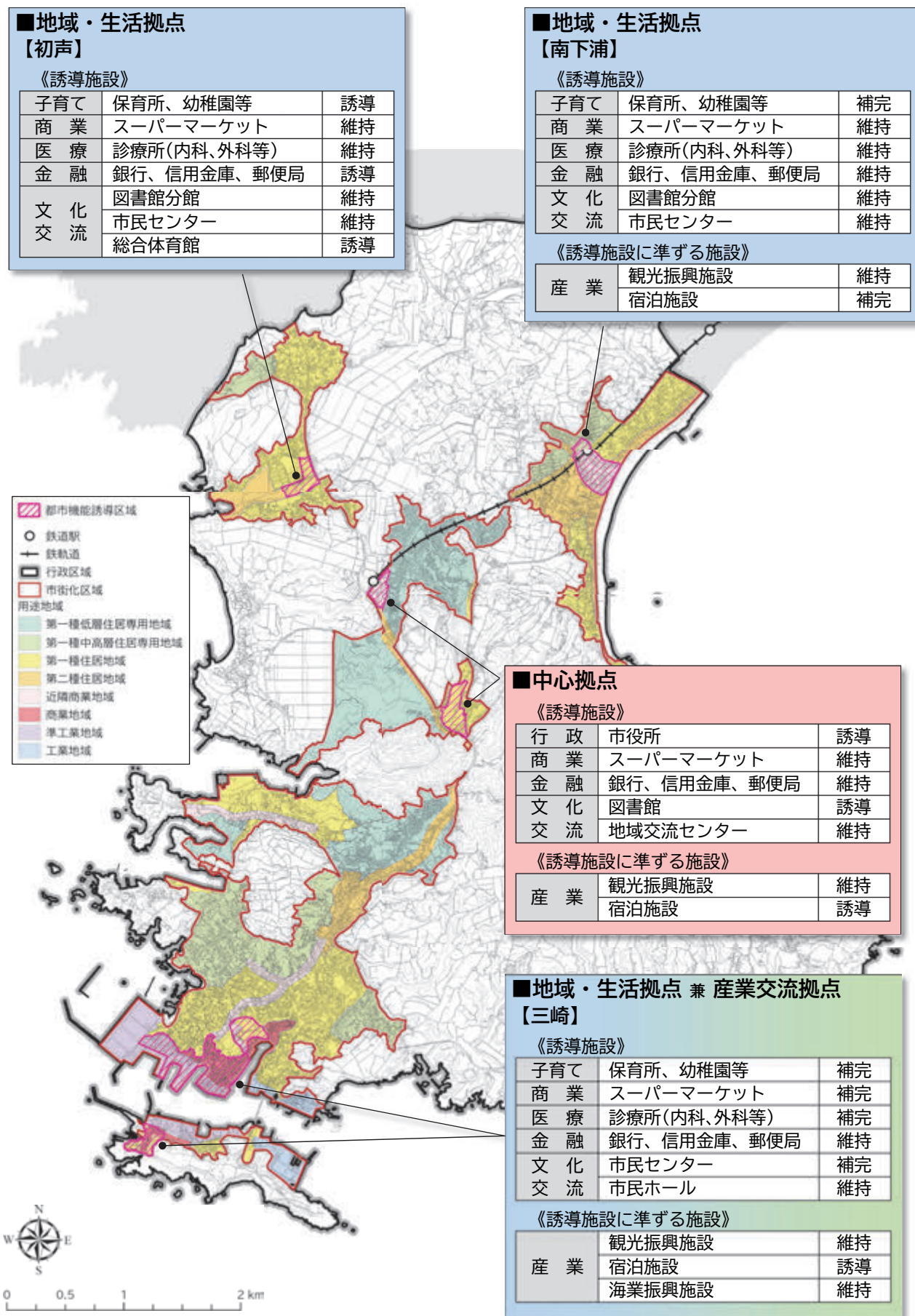
誘導施設

- 三崎地域の地域・生活拠点に求められる「生活圏の日常生活を支える多様な都市機能」を誘導施設に設定します。
- また、産業交流拠点に求められる「本市の水産業や観光を牽引する都市機能」を誘導施設に準ずる施設に設定します。





4. 都市機能誘導区域及び誘導施設の設定（まとめ）



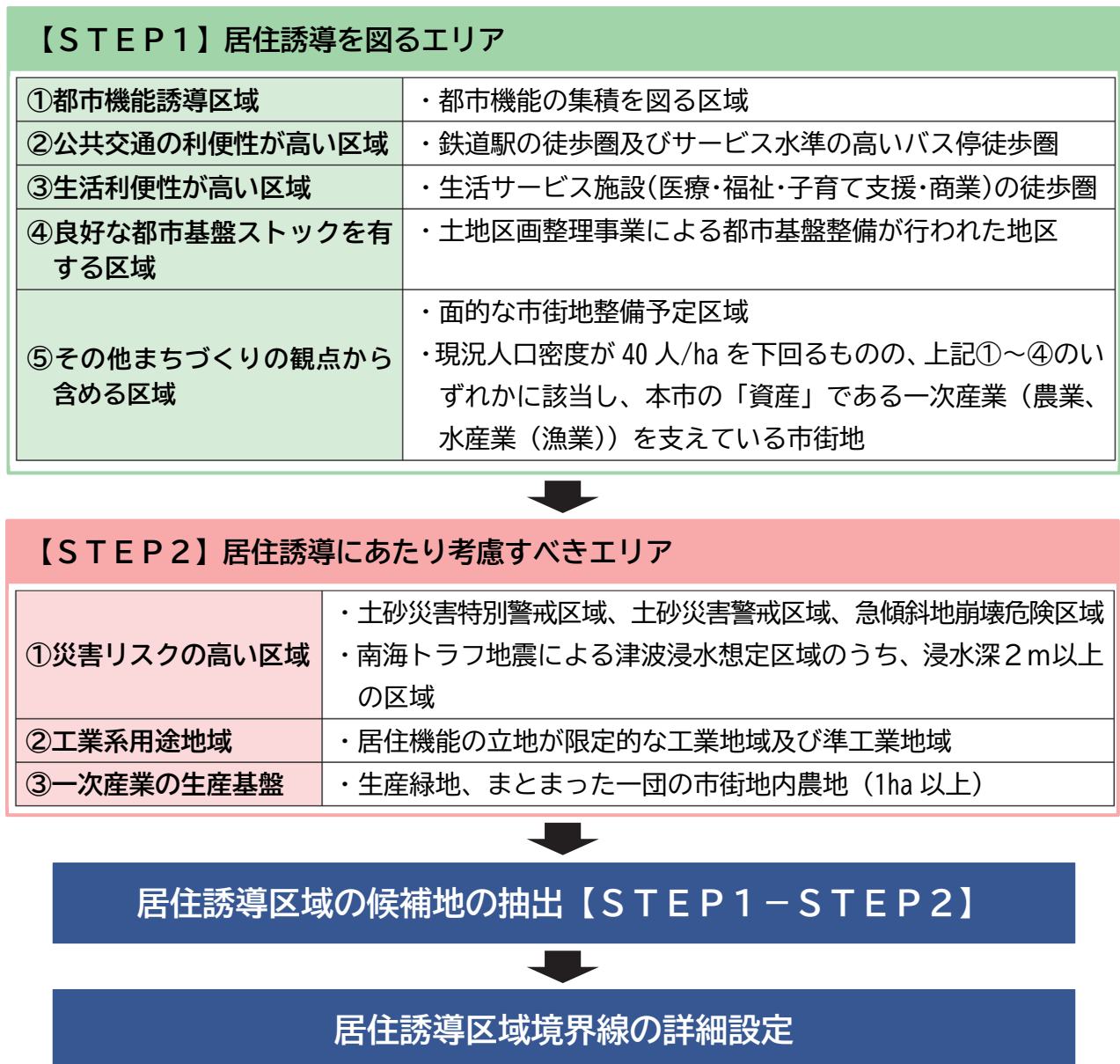


第4章 居住誘導区域

1. 居住誘導区域の設定方針

- 居住誘導区域は、人口減少のなかにあっても、一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域です。
- 以下①～⑤のエリアを基本に居住誘導区域を設定し、人口密度の維持・確保を図ります。
 - ①都市機能が集積するエリア ②交通利便性の高いエリア ③生活利便性の高いエリア
 - ④良好な都市基盤が整備されているエリア ⑤その他まちづくりの観点から含めるエリア
- 災害リスクの低いエリアへの居住誘導を図ることを基本とし、海岸沿い市街化区域内の津波による災害リスクが高いエリアは防災・減災対策を講じたうえで居住誘導を図ります。

2. 居住誘導区域の設定フロー

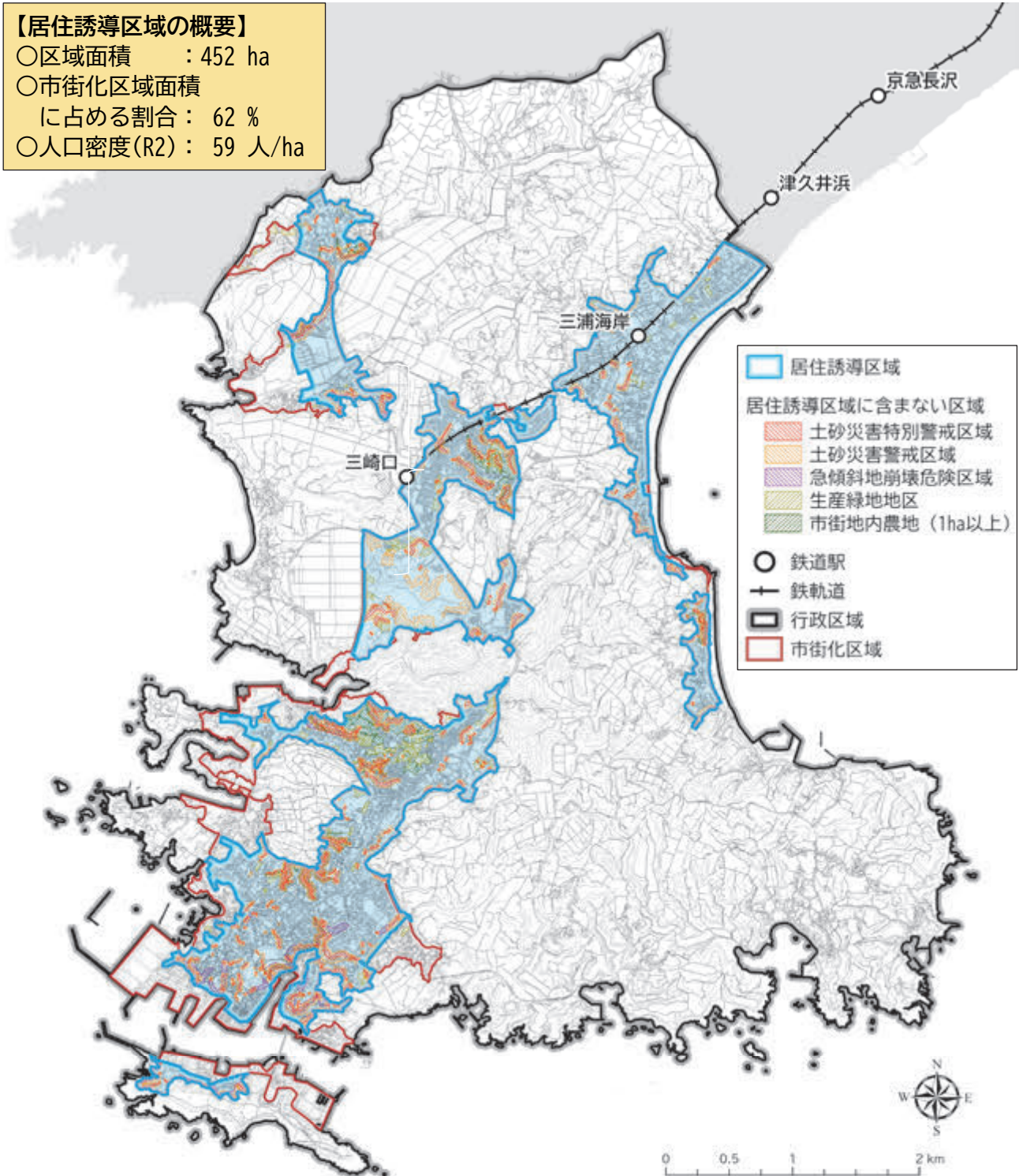




3. 居住誘導区域の設定

○設定方針及び設定フローを踏まえ、居住誘導区域の範囲を以下のように設定します。

■居住誘導区域





第5章 誘導施策

1. 誘導施策（都市機能、居住誘導、公共交通関連施策）

○誘導方針に基づき、居住や都市機能の誘導、公共交通ネットワークの維持・充実に向けた以下の取組を推進します。防災に関する施策は、防災指針において整理します。

■誘導施策の施策体系

【誘導方針】

【誘導施策】

拠点の特性を踏まえた都市機能の誘導・集積



都市機能誘導施策

1) 中心拠点

- ①市民交流拠点整備事業の推進による高次都市機能の誘導・集積

2) 産業交流拠点

- ①新海業プロジェクトの推進による三崎漁港の集客力・魅力の向上
- ②城ヶ島西部地区まちづくりの推進による観光拠点の形成
- ③旧三崎中学校跡地等城山地区事業用地の活用による観光拠点の形成

3) 地域・生活拠点

- ①三浦海岸駅周辺における観光振興機能の強化
- ②潮風アリーナ周辺における高次都市機能の維持・充実

人口減少、少子高齢化を見据えた居住誘導



居住誘導施策

1) 移住・定住促進策

- ①市が講じる移住・定住促進策の検討
- ②金融機関との連携による居住誘導の支援制度検討

2) 住宅ストックの利活用による居住誘導の受け皿づくり

- ①空き家バンクによる住宅ストックの市場流通促進
- ②マンション管理適正化推進計画に基づく良質な住宅ストックの確保

3) 住みやすい居住環境の創出

- ①都市計画税を活用した都市計画施設の改修による居住環境の向上
- ②居住誘導区域内への生活サービス施設の立地誘導

利便性の高い公共交通ネットワークの維持・充実



公共交通関連施策

1) 交通結節点の強化・充実

- ①三崎口駅と三浦海岸駅における交通結節機能の強化、駅前空間の創出

2) 公共交通の維持・確保

- ①三浦半島生活交通ネットワーク計画協議会に基づく基幹的バス路線の維持・確保
- ②三浦市地域公共交通会議に基づく地域における多様な交通手段の維持・確保



2. 届出制度

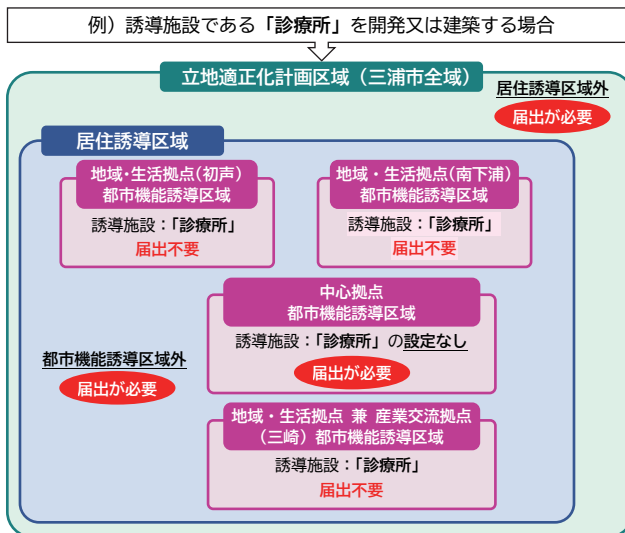
○住宅や誘導施設の整備の動きを市が把握し、適切な誘導を図るため、都市再生特別措置法に基づく届出制度を運用します。なお、誘導施設に準ずる施設の届出は不要です。

■都市機能誘導区域に係る届出制度

都市機能誘導区域外において届出対象となる行為

○誘導施設に設定されている施設の開発や建築等の行為を行う場合

開発行為	・誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
建築等行為	・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ・建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ・建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合











都市機能誘導区域内において届出対象となる行為

○誘導施設に設定されている施設を休止または廃止しようとする場合

■居住誘導区域に係る届出制度

居住誘導区域外において届出対象となる行為

○住宅の開発や建築等の行為を行う場合

開発行為	・3戸以上の住宅の建築目的の開発行為	《3戸の開発行為》  届出が必要	《6戸の開発行為》  届出が必要
	・1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの	《1戸(規模1,200㎡)の開発行為》  届出が必要	《2戸(規模800㎡)の開発行為》  届出不要
建築等行為	・3戸以上の住宅を新築しようとする場合	《3戸の開発行為》  届出が必要	《1戸の建築行為》  届出不要
	・建築物を改築し、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅等とする場合	 届出が必要	 届出不要

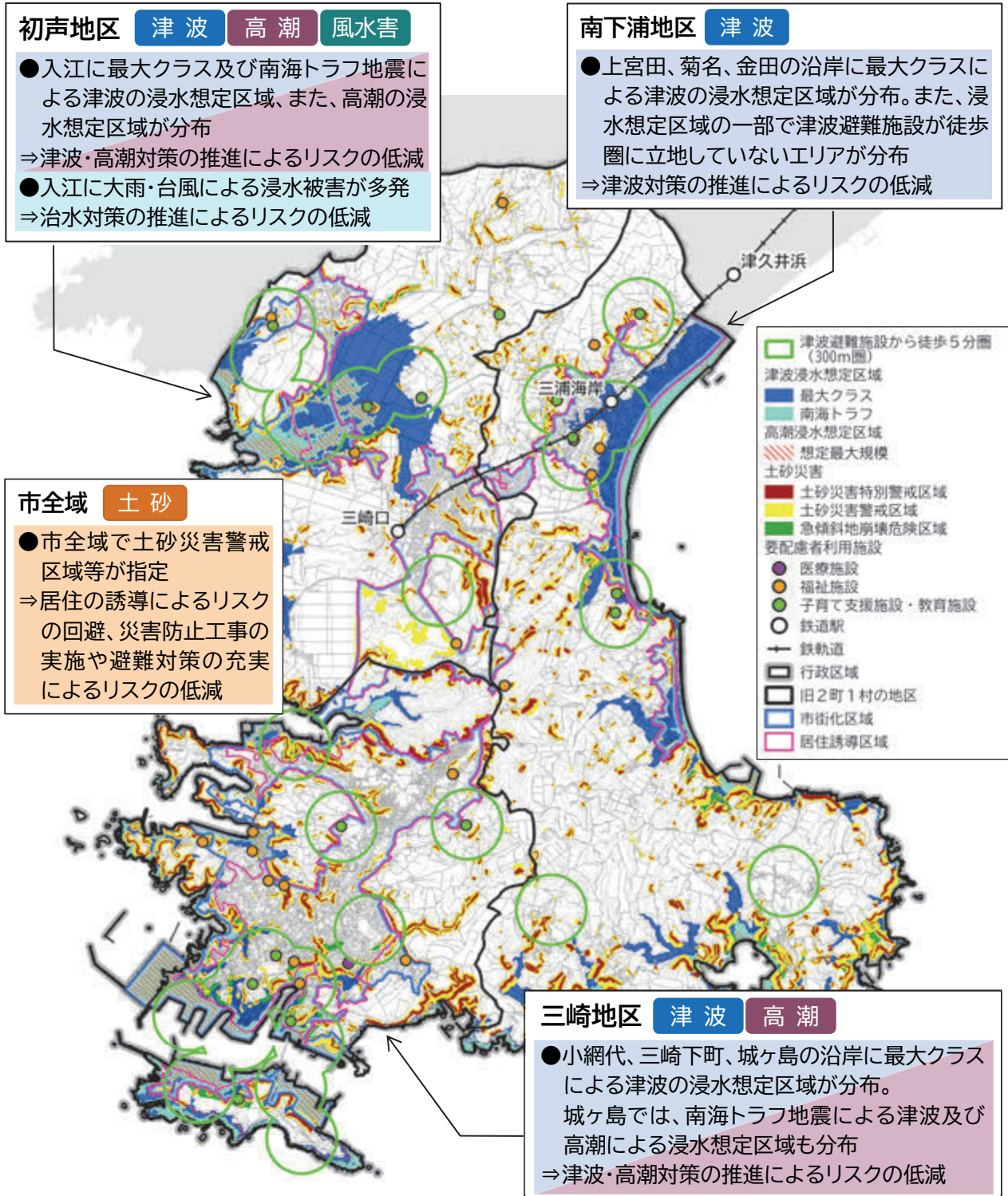


第6章 防災指針

1. 災害リスク分析と課題整理

- 防災指針は、居住や都市機能の誘導を図るうえで必要となる都市の防災に関する機能を確保するための方針です。
- 災害ハザードデータと都市のデータを重ね合わせることで、都市の防災に関する情報を分析し、防災・減災対策を明らかにすることで各種災害に対する安全性を高めます。

■地域ごとの防災上の課題





2. 防災まちづくりの取組

○以下に示す4つの取組方針により、ハード・ソフト両面から防災まちづくりに取り組みます。

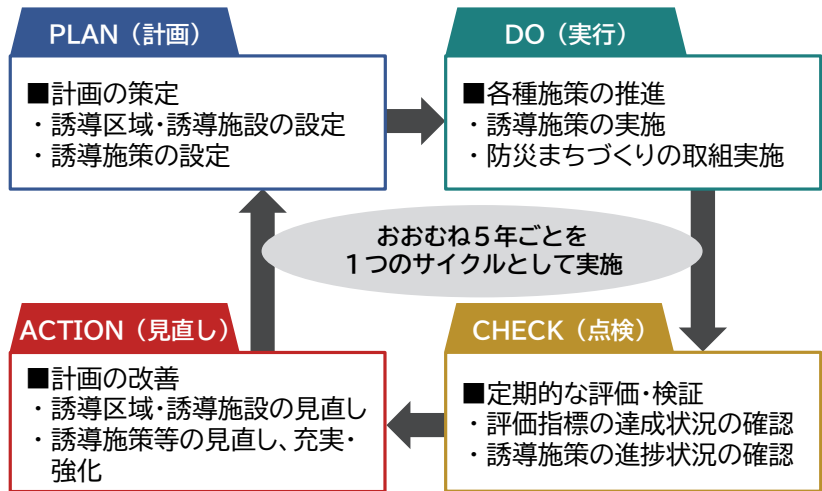
具体的な取組	実施主体	主な実施地域	実施時期		
			短期	中期	長期
取組方針「リスク回避」：災害リスクが高い区域における被害を回避する取組					
届出制度の運用による災害リスクの周知	市	居住誘導区域外	→	→	→
公共施設や要配慮者利用施設の災害リスクの低い場所への立地誘導	市	全市	→	→	→
土砂災害特別警戒区域内からの住宅の移転促進	県/市	土砂災害特別警戒区域	→	→	→
取組方針「基盤整備」：災害による被害を軽減する基盤整備					
津波・高潮対策	海岸保全施設等の整備	県/市	浸水想定区域	→	→
土砂災害対策	急傾斜地崩壊危険区域等の災害防止	県/市	急傾斜地崩壊危険区域 土砂災害警戒区域等	→	→
治水対策	低地地区における治水施設等の整備・管理	市	全市	→	→
	市管理河川の改修及び適正な維持管理	市	全市	→	→
取組方針「避難対策」：迅速な避難を確保するための取組					
津波・高潮対策	津波避難施設の整備 (津波避難経路、津波避難階段等)	県/市	浸水想定区域	→	→
	津波避難ビルの指定・確保	市/ 事業者	浸水想定区域	→	→
	浸水リスクの高い避難所等の指定の見直し	市	浸水想定区域	→	→
	誘導標識の設置 (津波情報看板や標識・海拔表示版等の設置)	市	浸水想定区域	→	→
土砂災害対策	要配慮者利用施設の土砂災害防止対策	事業者	土砂災害警戒区域等	→	→
	土砂災害警戒情報等を用いた避難指示等の発令基準・発令対象区域の設定	市	土砂災害警戒区域等	→	→
	避難地区指定、避難経路設定、避難所指定の推進	市	土砂災害警戒区域等	→	→
防災体制構築	情報伝達体制等の整備	市	全市	→	→
	防潮扉の管理や危機管理体制の徹底	県/市/ 事業者	全市	→	→
	防災訓練の実施	市/市民	全市	→	→
	市民の自主防災活動の拡充・強化	市/市民	全市	→	→
	観光客の避難対策	市	浸水想定区域	→	→
取組方針「情報の発信・共有」：災害リスクに関する情報の発信・共有					
各種ハザードマップの作成・周知・活用	市	全市	→	→	→
防災対策や避難誘導に係る行動ルールの作成・周知	市	全市	→	→	→
各種媒体を活用した積極的な周知 (津波防災の日等)	市	全市	→	→	→



第7章 計画の進捗管理

1. 進捗管理の考え方

- 本計画の施策を着実に進めるため、評価指標を設定し、定期的に評価・検証を行います。
- 評価結果を踏まえ、必要に応じて誘導区域、誘導施設、誘導施策の見直しを行います。



2. 評価指標の設定

○誘導方針ごとに、達成状況を評価する指標を以下のとおり設定します。

誘導方針	評価指標	現況値 (令和6年)	目標値 (令和27年)
拠点の特性を踏まえた都市機能の誘導・集積	都市機能誘導区域内の誘導施設及び誘導施設に準ずる施設の立地割合 ※算出方法：(都市機能誘導区域内誘導施設数) ÷ (行政区域内誘導施設数)	28%	35%以上
人口減少、少子高齢化を見据えた居住誘導	居住誘導区域内の人口密度 ※算出方法：(居住誘導区域内人口) ÷ (居住誘導区域面積)	59人/ha	40人/ha以上
	居住誘導区域内の人口割合(市街化区域内人口に占める割合) ※算出方法：(居住誘導区域内人口) ÷ (市街化区域内人口)	73%	79%以上
利便性の高い公共交通ネットワークの維持・充実	基幹的公共交通へのアクセス圏内の人口割合 ※算出方法：(鉄道駅 800m圏及び平日 30 本以上/日・片道のバス停 300m 圏内の人口) ÷ (行政区域内人口)	71%	71%以上
本市の特性を考慮した災害リスクを踏まえたまちづくり	災害リスクの高い区域内の居住人口割合 ※算出方法：(居住誘導にあたり考慮すべき区域(①災害リスクの高い区域)内の人口) ÷ (行政区域内人口)	13%	13%未満

三浦市立地適正化計画 (概要版) 令和7年3月

編集・発行 三浦市都市環境部都市計画課
 電話 046-882-1111 (代表)
 ホームページ <https://www.city.miura.kanagawa.jp/>