令和7年度 第1回 三浦市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 令和7年8月1日（金） 10時00分～10時30分
- 2 場 所 チェルSeaみうら2階多目的室ホール
（南下浦コミュニティーセンター）
- 3 議 案
 - (1) 議案1 副会長の選任について
 - (2) 議案2 第8回線引き見直しの県計画案に対する意見照会について
（諮問事項）
 - (3) 議案3 第8回線引き見直しに伴う三浦都市計画用途地域、高度地区及び下水道の変更について（付議事項）
- 4 出席者
 - (1) 委 員 中島委員、大沢委員、中西委員、出口委員、石崎委員、
千田委員、草間委員、五十嵐委員、河野委員（堀川委員の代理）、
武内委員、加藤委員、山下委員 【12名出席】
 - (2) 事務局 出口市長、堀越都市環境部長、中村都市計画課長、
河津都市政策担当課長、土屋GL、
片田主任、今泉主事
 - (3) 傍聴人 4名
- 5 議案等関係資料
 - (1) 議案2「第8回線引き見直しの県計画案に対する意見照会について
（諮問事項）」関係資料
 - (2) 議案3「第8回線引き見直しに伴う三浦都市計画用途地域、高度地区及び下水道の変更について（付議事項）」関係資料
- 6 議 事
 - ・ 定刻に至り、司会（堀越部長）より、本日の資料に係る確認後、開会を宣言しました。
 - ・ 出席者が半数（13名中12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、4名の方から申し出があり、傍聴申出人全員を傍聴人として決定しました。
- ・ 全ての議案を公開とする旨を報告しました。

— 議案 —

議案1 副会長の選出について

【議長】

それでは、議事に入らせていただきます。

議案1「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、副会長の選任は、委員の選挙によるとなっております。

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。

【山下委員】

副会長については、市議会議員の中から千田委員に、お願いしてはどうかと思いますが、いかがでしょうか。

【議長】

ただいま、山下委員から、副会長には千田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、皆様いかがでしょうか。

【出席委員】

異議なし。

【議長】

ありがとうございます。千田委員いかがでしょうか。

【千田委員】

ご推薦でございますので、務めさせていただきます。

【議長】

ありがとうございます。

それでは、副会長は千田委員にさせていただきたいと思います。

千田委員は副会長席へお願いいたします。

【議長】

それでは、本日の諮問及び付議について、お願いいたします。

【市長】

三浦市長の出口嘉一です。

委員の皆様方におかれましては、ご多忙の中、ご出席いただき、感謝申し上げます。

また、日頃から、本市の都市計画行政に格別な、ご理解とご協力をいただき、厚くお礼申し上げます。

本日の諮問案件につきましては、第8回線引き見直しの県計画案に対する意見照会、付議案件につきましては、この線引き見直しに伴う用途地域等の変更についてとなります。

委員の皆様方の幅広い見識に基づく活発なご審議をいただきながら、本市のまちづくりを進めてまいりたいと考えております。

何卒よろしくお願いいたします。

- ・ 議案2及び議案3の審議に先立ち、市長から会長へ諮問書及び付議書を渡しました。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2 第8回線引き見直しの県計画案に対する意見照会について

議案3 第8回線引き見直しに伴う三浦都市計画用途地域、高度地区及び下水道の変更について

- ・ 事務局より次の説明を行いました。

【事務局】

それでは、はじめに、議案2「第8回線引き見直しの県計画案に対する意見照会について」を説明いたします。

今回の線引き見直しで県が決定・変更します都市計画は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「住宅市街地の開発整備の方針」、「区域区分」になります。

それでは、第8回線引き見直しに係る県決定案件に関するこれまでの手続きです。

昨年5月29日開催の令和6年度第1回三浦市都市計画審議会で、第8回線引き見直しに係る県決定案件の内容をご報告いたしました。

その後、6月3日に県へ案の申し出を行いました。

令和6年9月6日から9月27日までの期間、素案の縦覧を行いました。

縦覧期間に意見の申し出がありましたので、11月14日に公聴会が開催されました。

今年の2月に県決定案件については、素案のと通りの都市計画案が確定され、この案について県から意見照会があったことから、県への回答にあたり本日諮問するものです。

改めて、線引き見直しの概要について、説明します。

線引きとは、おおむね10年後の将来人口の予測のもと、県が都市計画区域について、都市計画法に基づき「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、いわゆる「整開保」などを都市計画に定めるとともに、無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分する、いわゆる「区域区分」を行うものです。

県では、昭和45年の当初線引き以降、平成28年までに7回の見直しを実施しています。

整開保や区域区分の見直しにあたっては、県が学識経験者などの意見を踏まえて、基本的な考え方や見直しの基準を示す「基本的基準」を定めており、市町は、これに基づき原案を作成しました。

基本的基準の構成は、スクリーンの下に表示のとおり、「整開保等の基本方針」と「区域区分の基準」の二つが定められています。

基本的基準の主な内容を説明します。

「I 整開保等の基本方針」についてです。

まず、目標年次です。第8回線引き見直しの目標年次は、2035年、令和17年となります。

次に、都市計画の目標です。アからオまでの5点が掲げられています。

アの「集約型都市構造の実現に向けた都市づくり」、イの「災害からいのちと暮らしを守る都市づくり」、ウの「地域の個性や魅力を生かした活力ある都市づくり」、そして、エの「循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくり」、オの「広域的な視点を踏まえた都市づくり」以上が、整開保等の基本方針です。

続いて、「I-2 住宅市街地の開発整備の方針に関する基本方針」についてです。

基本方針では、「良好な住宅市街地の整備又は開発を推進し、良好な居住環境の整備改善等を図るため、都市の脱炭素化、災害リスク、集約型都市構造化、空き家・空き地対策、居住コミュニティの創出・再生に向けた多世代居住のまちづくりなどに配慮し、大都市法に基づく住宅市街地の開発整備の方針を適切に定めるものとする。」とされています。

続いて、「Ⅱ 区域区分の基準」についてです。まず、市街化区域に編入できる区域として、『目標年次における人口や産業の見通し等に基づき、計画的な市街化が図られる区域』や、『既に開発整備されていることなどにより、既に市街地を形成している区域』などと、示されています。

次に、市街化調整区域に編入できる区域として、『営農が継続されることが確実な農地や傾斜地山林等の自然的環境が残された区域』や、『将来的に都市的土地利用を行う見通しが無い災害リスクの高い区域』などと、示されています。

整開保の見直しの概要です。

整開保の案は資料2になります。

整開保の「土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針」などに、地域ごとの市の施策を反映しています。

引橋地区に関しては、「各地域交流核を結ぶ交流拠点にふさわしい公共施設、交流施設及び商業施設等の集積を進め、本区域の「顔」となる中心核の形成を図る。」や、「地区計画を定め中心核としての整備を進めているが、土地利用転換がおおむね図られた際には、市街地環境の保全に配慮しながら、計画的にその土地利用にふさわしい用途地域への見直しを図る。」と記載しました。

三戸小網代地区は、「良好な住宅地の整備と合わせて、商業・サービス機能のほか文化・レクリエーション機能の立地を促進する。」や「周辺市街地環境との調和に配慮しながら、土地区画整理事業により一体的に市街地整備を図り、用途地域の見直しとともに地区計画による適正な土地利用の誘導を図る。」と記載しました。

三崎下町・二町谷・城ヶ島地区は、「中心観光商業地として位置づけ、都市基盤整備を進めながら、海業を振興し、地域交流核の形成を図る。」や「三崎漁港（本港地区、新港地区、二町谷地区）については、海業を振興する産業の立地を計画的に誘導し、良好な業務環境の形成と保全を図る。」と記載しました。

続いて、「住宅市街地の開発整備の方針」の見直しの概要です。こちらは資料4になります。

この方針も市の施策を反映しています。

主なものとして、「住宅市街地の適切な配置及び密度の確保」で「三戸小網代地区については、周辺環境に配慮しつつ、適正な中・低密度の利用により計画的に市街地形成を推進する。」、「公共賃貸住宅の再編」で「老朽化が進行している公共賃貸住宅については、建て替え等の再編整備の検討を図り、居住水準の向上と居住環境の整備に努める。」と記載しています。

続いて、「区域区分の見直し概要」になります。

市街化区域への編入が2箇所になります。

1 箇所目は、図右側の「①上宮田字岩井口乙」で、県の基本的基準に基づき「既決定の市街化区域に接する区域」で「令和2年国勢調査により人口集中地区（DID地区）になっている区域」となっている箇所となります。

2 箇所目は、「②下宮田字神田」で、国道134号の初声小学校入口交差点の道路整備に伴い、区域区分境界の地物である道路の位置が変わったため区域の変更です。

なお、今回、市街化調整区域への編入はありません。

それぞれの詳細になります。

1つ目の上宮田字岩井口乙地区についてです。

市街化区域への編入箇所は、黄色の線から赤色の線までの範囲となります。

2つ目の下宮田字神田地区についてです。

当該箇所は、道路の端部が区域区分の境界になっており、歩道の設置に伴い道路端部の位置が変更となったため、その範囲を編入するものです。

これらの結果、市街化区域は、730haに、市街化調整区域は、2,414haとなります。

整開保、住宅市街地の開発整備の方針、区域区分については、県から、市の意見を求められておりますが、昨年度、市が申し出た案の内容から変更がないことから、県からの意見照会に対して、「意見なし」として回答を予定しています。

引き続き、県決定案件に関連する市決定案件について説明いたします。

それでは、議案3「第8回線引き見直しに伴う三浦都市計画用途地域、高度地区及び下水道の変更について」です。

線引き見直しに伴う市が決定・変更する都市計画は、県決定案件の区域区分の変更に伴い変更が生じたものです。

市決定案件に関するこれまでの手続きです。

昨年5月29日開催の令和6年度第1回三浦市都市計画審議会で、第8回線引き見直しに係る市決定案件の内容をご報告いたしました。

令和6年9月6日から9月27日までの期間、素案の縦覧を行い、その後、令和7年3月7日から都市計画法第19条第3項に基づき、神奈川県と法定協議を行い、令和7年4月30日に、神奈川県から異存ない旨の回答を得ました。

令和7年5月13日から27日にかけて都市計画法第17条第1項に基づく縦覧を行いましたが、縦覧者はなく、また、市民及び利害関係人からの意見書の提出もございませんでした。

これらの手続きを経ましたので、本日、都市計画案を付議するものです。

それでは、変更する都市計画案を説明します。用途地域の変更概要です。

県決定案件の区域区分の変更で市街化区域に編入する2箇所と地番界が分合筆で不明となったため現地杭界に変更する1箇所の計3箇所となります。

次からのスライドでは、各箇所の用途地域の変更と、あわせて高度地区の変更と下水道の変更についても、説明いたします。

上宮田字岩井口乙では、市街化区域が、図の黄色線から赤色線までの範囲に変更されることに伴い、市が決定変更する「用途地域」は、隣接する用途地域の種類が、第二種住居地域のため、第二種住居地域とします。

高度地区は、用途地域の種類にあわせて種類が決まります。今回、第二種住居地域にすることから、高度地区の種類は、第3種高度地区とします。

下水道は、隣接する市街化区域が下水道区域となっていることから、下水道の区域に追加します。

下宮田字神田の「用途地域」は、隣接する現在の用途地域が第一種住居地域のため、第一種住居地域とします。

高度地区は、用途地域が第一種住居地域のため、第2種高度地区とします。

この箇所周辺は、下水道区域ではないことから、引き続き、無指定とします。

諸磯字黒鯛込では、図面の黄色で塗りつぶしている第一種住居地域と緑色で塗りつぶしている第一種中高層住居専用地域との境を示す地番界が分合筆で不明となったため、現地杭界に変更するものです。

界線の根拠を変更するもので、区域の変更はありません。

それでは、見直しによる用途地域・高度地区・下水道の面積増減です。

はじめに用地地域になります。

第一種住居地域は、約0.001haの増となりますが、約245haに変わりありません。

第二種住居地域は、約0.7haの増となり約80haとなります。

その他の種類の変更はありませんので、合計面積で約0.7ha増の約730haとなります。

つづいて、高度地区です。

第2種高度地区は、約0.001ha増となりますが、約280haに変わりありません。

第3種高度地区は、約0.7ha増で約61haとなります。

高度地区の合計は、約0.7ha増の約544haとなります。

下水道についても、市街化編入による下水道の排水区域が約0.7ha増加します。

示しているスライドでは新旧ともに約194haとなっています。これは、四捨五入の整理で面積の増減はございません。

以上が付議しました市決定案件の用途地域、高度地区、下水道の変更の概要となります。

最後に、これからの手続きになります。

本日の審議会ののち、今月 27 日に県決定案件については、県都市計画審議会にて整開保等の計画案が付議される予定です。

その後、県決定案件について、県は国との法定協議を経て、11 月末に変更していきます。

これまでの線引き見直しと同様に県決定案件の変更とあわせて市決定案件も変更していきます。

以上、「議案 2 第 8 回線引き見直しの県計画案に対する意見照会について」と「議案 3 第 8 回線引き見直しに伴う三浦都市計画用途地域、高度地区及び下水道の変更について」になります。

ご審議のほどよろしくお願いいたします。

【議長】

それでは、ただいまの説明に関しまして、質問等ございましたらお願いいたします。

【石崎委員】

確認なのですが、市街化区域への編入箇所のところ、もともと市街化調整区域のところ、今回市街化区域になるというところで市街化調整区域だけでも特別養護老人ホームが建っているというところで、これは都市計画法上の例外的な許可というところでこれが建っていたという認識で大丈夫でしょうか。

【事務局】

そのとおりでございます。県の方で開発基準がありまして、それに基づいて協議を行って建設されたものでございます。

【石崎委員】

ありがとうございます。そうするとこれが今回、第二種住居地域になることでこの特養としてメリットはあるのでしょうか。

【事務局】

メリットといたしましては、市街化区域、市街化調整区域でかなり土地の価値も違ってきますし、今後土地利用というところではメリットとなります。

また、市のメリットとしても税金が市街化区域になると都市計画税も加わりますので、そういうところで市のメリットになりますし、逆に言うと老人ホームの方々からすると税金が上がるということでデメリットになる部分もございます。

【石崎委員】

よくわかりました。ありがとうございます。

【議長】

ありがとうございます。現状に合わせて市街化区域に編入する、つまり現状を優先してという形になります。

他にご意見ありますでしょうか。基本的には令和6年5月29日の審議会の内容そのものをお伝えして、審議していることをごさいますて、それを県に申出して県の方からまた意見照会があった。基本的には三浦市から挙げた案そのものごさいますので、審議会としては了承している事項だと思われまますので、特になければ大丈夫だと思うのですが、いかがでしょうか。

1点だけ確認してもよろしいですか。

先ほどの3ページのところの経緯の手続きで素案の閲覧に対して意見の申出があったとおっしゃったと思うのですが、その意見の内容というのはこの都市計画審議会ではこれまでにご紹介頂いていたでしょうか。

【事務局】

はい、意見の内容としましては個人の所有する土地について、市街化区域のところを市街化調整区域にして欲しいというもので、以前の都市計画審議会の中でご報告させていただいております。

【議長】

はい、わかりました。基準に合わなかった意見になりますよね。今回のこの市街化区域に編入する箇所についてのご意見ではなかったということですよ。はい、よろしいでしょうか。それでは先ほどの石崎委員の確認以外のご意見はなかったと思いますので、基本的にはこの議案2及び議案3につきましてはご異議なしということでよろしいでしょうか。

【出席議員】

異議なし。

【議長】

以上を持ちまして本日案件は全て終了しました。事務局へお返しいたします。

- ・ 事務局より、次回の審議会については改めて連絡させていただく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。