

令和6年度 第1回 三浦市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 令和6年5月29日（水） 10時00分～11時50分
- 2 場 所 三浦消防署 4階会議室
- 3 議 案
 - (1) 議案1 会長及び副会長の選出について
 - (2) 議案2 三浦都市計画高度地区の制限の緩和について（市民交流拠点整備事業新市庁舎の建設）（諮問事項）
 - (3) 議案3 三浦都市計画高度地区の適用の除外について（マホロバマインズ三浦増築）（諮問事項）
- 4 報告事項
 - (1) 報告事項1 第8回線引き見直し（県決定）について
 - (2) 報告事項2 都市計画マスタープランの改定及び立地適正化計画の策定について（第2回小委員会の報告）
- 5 出席者
 - (1) 委 員 中島委員、中津委員、中西委員、長島委員、出口委員、小林委員、竹内委員、河野委員（堀川委員の代理）、高梨委員、加藤委員、太田委員 【11名出席】
 - (2) 事務局 吉田市長、堀越都市環境部長、盛永総務部まちづくり担当部長、中村都市計画課長、河津都市政策担当課長、清水市長室技術担当課長、土屋GL、藁谷主任、片田主任、
 - (3) 傍聴人 0名
- 6 議案等関係資料
 - (1) 議案1「会長及び副会長の選出について」関係資料
 - (2) 議案2「三浦都市計画高度地区の制限の緩和について（市民交流拠点整備事業新市庁舎の建設）」関係資料

- (3) 議案3「三浦都市計画高度地区の適用の除外について（マホロバマインズ三浦増築）」関係資料
- (4) 報告事項1「第8回線引き見直し（県決定）について」関係資料
- (5) 報告事項2「都市計画マスタープランの改定及び立地適正化計画の策定について（第2回小委員会の報告）」関係資料

7 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、令和6年5月1日より新しく委員の任期が開始して初めての開催であることから、各委員の紹介をしました。
- ・ 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。
- ・ 本日の審議会は、会長及び副会長が空席のため、会長が選出されるまでの間、市長が会議の進行を務めました。
- ・ 傍聴について、申し出がなかった旨を報告しました。
- ・ 全ての議案を公開とする旨を報告しました。

— 議案 —

議案1 会長及び副会長の選出について

【議長（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出について」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出は、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項の規定によりまして、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。

選出にあたりまして、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。

【太田委員】

会長と副会長には、これまで務めていただきました中島委員に、副会長につきましては、市議会議員から長島委員に、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（市長）】

ただいま、太田委員から、会長には引き続き中島委員にお願いしてはどうか、そして副会長には長島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。

【議長（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、中島委員にお願いしたいと存じますが、中島委員いかがでしょうか。

【中島委員】

ご推薦でございしますので、務めさせていただきます。

【議長（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は、長島委員にお願いしたいと存じますが、長島委員いかがでしょうか。

【長島委員】

ご推薦でございしますので、務めさせていただきます。

【議長（市長）】

ありがとうございます。

それでは、会長は中島委員、副会長は長島委員にさせていただきたいと思えます。

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。よろしく願いいたします。

【司会（堀越部長）】

ありがとうございます。

それでは、中島会長及び長島副会長にご挨拶をお願いしたいと思います。はじめに、中島会長からお願いいたします。

【中島会長】

中島でございます。

都市計画審議会は、特に重要なこととしまして、マスタープランの改定と立地適正化計画の策定がございます。7年くらい前の部分改定の際に、私も担当させていただいたのですが、今回はこれからの三浦市の10年、20年の都市づくりの方向性を決めていくという非常に重要なマスタープランの全面改定がございますので、その辺りを中心的な課題としながら、今年度、そして来年度の都市計画審議会をしっかりと運営して参りたいと思っております。是非、皆様のご協力を宜しくお願いいたします。

【司会（堀越部長）】

ありがとうございました。続いて長島副会長お願いいたします。

【長島副会長】

副会長に選出されました長島です。引き続きどうぞ宜しくお願いいたします。

【司会（堀越部長）】

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、中島会長に議長をお願いしたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

【議長】

それでは、これより会議進行につきましては、私のほうで進めさせていただきます。

委員の皆様方のご協力を賜りまして、円滑な運営を図ってまいりたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

まず、議事を進めるにあたり、審議会規則第4条第3項の規定により、署名委員を指名することとなっておりますので、本日の署名委員を、小林委員と太田委員をお願いしたいと思います。

両委員には、後日、議事録への署名をお願いいたします。

それでは、本日の諮問についてお願いいたします。

【市長】

本日諮問させていただく案件は、「三浦都市計画高度地区の制限の緩和について」及び「三浦都市計画高度地区の適用の除外について」の2件でございます。

どうぞ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 三浦都市計画高度地区の制限の緩和について（市民交流拠点整備事業新市庁舎の建設）

- ・ 事務局より次の説明を行いました。

【事務局】

それでは、議案2「三浦都市計画高度地区の制限の緩和について」、説明いたします。

スクリーンにて説明いたしますが、併せてお手元に配布させていただきます議案2の資料をご用意ください。

本件は、引橋地区で市が計画する「市民交流拠点整備事業 新市庁舎の建設」に係る高度地区の制限の緩和について、都市計画審議会のご意見を伺うものです。

はじめに、高度地区の制限緩和の基準について説明します。

都市計画決定・変更の計画書には、「制限の緩和」が定められており、「市長が公益上必要な建築物又は建築物の用途上及び周囲の状況によりやむを得ない建築物として認め、市街地環境の向上に寄与するものとして三浦市都市計画審議会の意見を聞いた上で許可したものは、高度地区による高さの制限を緩和する。」としています。

また、「三浦都市計画高度地区に関する運用基準」に、「①公益上必要な建築物」について、詳細な許可要件を定めています。

次に、市民交流拠点整備事業の計画地の位置について、説明します。

計画地の「引橋地区」は、スクリーンに表示のとおり、市域の中央部に位置しており、「第4次三浦市総合計画」及び「三浦市都市計画マスタープラン」において、市域全体を一体化する役割を持つ中心核と位置付けています。

スクリーン右手青色の区域が、引橋地区で、現在、三浦消防署、ベイシア・市民交流センターが立地しています。

青色の区域を拡大いたします。

計画地における都市計画について説明します。

図面の向きが変わりまして、スクリーン右手が北側となります。色塗りしている区域が、引橋地区地区計画に定めた区域です。ピンクで着色しているB-2地区は、前回都市計画審議会においてお諮りした「再開発等促進区及び地区整備計画」の追加などの地区計画変更を行った地区です。

なお、再開発等促進区を定める地区計画の内容は、土地利用の転換による都市機能の増進及び市の中心部に相応しい土地利用を誘導するため、市民交流拠点等の整備を目標として定めたものです。

高度地区については、第2種高度地区で、建築物の高さの最高限度は15mです。今般の事業計画が19.99mであり、本審議会において意見聴取を行うものです。

なお、公益上必要な建築物については、高さの最高限度を20mまで緩和できます。

また、用途地域については、第一種住居地域で、床面積の合計3,000㎡を超過する事業計画であるため、並行して特定行政庁と調整を進めています。

最後に、地区計画B-2地区の土地利用に関する基本方針は、記載のとおりです。

次に、事業計画の概要についてです。

スクリーンには、計画地の配置図を写しており、左手が北側となります。

市役所などが入る庁舎棟は計画敷地の南側に配置され、倉庫などが入る付属棟は庁舎棟の北側に配置される計画です。

次に、立面図です。

庁舎棟は3階建ての建物で建物の最高高さは19.99mです。

当該地区は、第2種高度地区により、高さの最高限度が15mに定められており、第2種高度地区の高さ制限を超過します。

次に、付属棟の立面図です。

付属棟は2階建ての建物で、建物の最高の高さは9.23mです。

こちらは、第2種高度地区の高さの最高限度15mの範囲に収まります。

次に、高さ制限を超える理由について説明します。

高さ制限を超える理由は、3点あります。はじめに、公共公益サービスの向上を図るための機能配置によるもの、それから、敷地形状による階高設定によるもの、最後に、アトリウム空間及び吹き抜け最上部のトップサイドライトの設置によるものです。

一つ目の理由、「公共公益サービスの向上を図るための機能配置」について説明します。

1階には、県の保健所を配置し、市の福祉部局や社会福祉協議会窓口と連携した総合的な福祉サービスを提供し、公共公益サービスの充実を図る計画です。

2階及び3階には市役所、さらには市民交流施設として多目的スペース、会合室を配置し、公共公益サービスの充実を図るものです。

また、議場は3階に配置される計画となっています。

続いて、「敷地形状による階高設定」についてです。

「引橋地区地区計画」内の土地は高低差があるため、施設配置については、敷地の形状による制約があります。

1階の階高設定については、北側にある駐車場側に出入口を設けるため、その地盤面が決まっています。

また、南側には市道にある歩道部と繋がる出入口を設ける上で、市道部の高さが決まっています。

続いて、2階の階高については、只今説明の市道の上空を繋ぐペDESTリアンデッキとのクリアランスを確保するという制約があります。

最後に、3階については、議場等の開放性を確保する階高を設定した計画となっています。

こちらは、イメージパースです。

南側の道路や今後建設予定の民間施設・既存商業施設と繋がるペDESTリアンデッキ等により、多方面からのアクセスが可能となり、利用者の利便性・回遊性の向上を図る計画となっています。

次に、アトリウム空間とトップサイドライトの設置についてです。

引橋地区における市民交流拠点の核となる新たな庁舎は、従来の行政サービス機能だけにとどまらず、市民をはじめとする様々な人の来訪を想定しており、市民協働活動が活発に行われるスペースを今まで以上に設置する計画です。

それから、アトリウム空間を設け、吹き抜けの最上部のトップライトから自然光を取り入れることで、人が集まりたくなるような、快適性、視認性、開放性のある庁舎を目指しています。

また、省エネ・再エネ技術を備えたサステナブルの庁舎とすることで、脱炭素社会の実現への貢献が期待されます。

こちらは、トップサイドライトから自然光を取り入れることで、明るく、快適で、開放性のある市役所をイメージしています。

2階の行政手続きの待合スペースは、多目的スペースとして、市や市民団体の展示会、イベント会場など、交流の場として活用することも想定しています。

それでは、本件に適用する緩和区分「① 公益上必要な建築物」の許可要件と、審査の概要について説明します。

まず、ア 制限の緩和を適用する区域は、建築物の高さの最高限度指定区域全域であり、本案件は適用となります。

続いて、イ 適用の対象は、本案件は、aの「建築物の延べ面積の過半を、国又は地方公共団体が所有又は維持管理する建築物に該当します。

それでは、本件に適用する緩和区分「① 公益上必要な建築物」のウ 許可要件と審査の概要について説明します。

スクリーン表示のとおり、「a 周辺の街並み景観や自然景観に配慮していること。」「b 敷地内において周囲の環境に適した公開空地や緑地等の確保に努

めていること。」「c 建築物の規模・用途に応じた駐車施設・駐輪施設を敷地内に整備していること。」の3つの許可要件があります。

いずれも定量的な許可要件ではなく、定性的な要件となっています。

それでは、各許可要件及び審査の概要について、順番に説明します。

はじめに、「a 周辺の街並み景観や自然景観に配慮していること」についてです。

要件の1点目は「建築物の色彩」です。

三浦市景観計画では、市域全域を景観区域として定めています。

本計画においては、「無彩色」を基調とし、彩度を抑えることで、街並み景観に配慮し、スクリーン表示の景観計画、街の景観ゾーンに適合する色彩に適合する計画とする予定です。

この図は、庁舎棟西側のイメージパースです。

許可要件 a の2点目の要素です。

小網代の森との緑の連続性の確保についてです。

スクリーンには、計画地周辺の航空写真を写しており、中央の黄色い着色が計画地、左下の緑のまとまりが、小網代の森です。

この小網代の森と計画地との繋がりを持たせるため、市は、計画地と小網代の森を結ぶ市道沿いの緑化を検討しており、本事業においても、小網代の森との連続性を考慮した、緑地の配置を計画しています。

図は、計画地の緑の配置図を示しています。

スクリーンの右側が小網代の森となり、緑の連続性を確保するため、計画地を縁取るように緑の配置を計画しています。

許可要件 a の最後の要素として「三浦市郷土の樹種を植栽」する計画についてです。

植栽する木は、三浦市の木である松やモミジ、2月から3月上旬にかけて多くの来遊客を招いている河津桜などとしします。

また、小網代の雑木林であるコナラなどを植栽し、小網代の森に続く疎林として再生します。

なお、植栽する樹種は、三浦市に適している樹木の一覧との整合も取れているものとしします。

許可要件 a 周辺の街並み景観や自然環境に配慮していることについては、「周辺と調和する建築物の色彩」、「小網代の森との緑の連続性の確保」、「三浦市郷土の樹種の植栽」。

以上の3つの要素をもって、市としては、周辺の街並みや自然景観に配慮しているものと考えています。

次に、許可要件 b 敷地内において周囲の環境に適した公開空地や緑地等の確保に努めていることについて説明します。

許可要件bの1点目の要素としては、緑地の確保です。

先ほど、説明の通り、計画敷地を縁取るように、地区計画緑地及び緑地を配置する計画となっています。

なお、三浦市まちづくり条例においては、植栽地確保要件として、6%以上と定めています。

本計画では計画上、約26%を確保しています。

続いて、許可要件bの2点目の要素です。

庁舎棟の屋上に約500㎡のオープンスペースが設置される予定です。

市民の憩いの場となるスペースとして、平日及び休日の日中を中心に開放される計画です。

以上の通り、許可要件b 敷地内において周囲の環境に適した公開空地や緑地等の確保に努めていることについては、緑地の確保、屋上オープンスペースの確保の観点から、周囲に環境に適した計画となっていると考えるものです。

最後の許可要件、「c 建築物の規模・用途に応じた駐車施設・駐輪施設を敷地内に整備していること」について説明します。

スクリーンでは黄色で示している区域が駐車場で、庁舎棟の北側に配置する計画です。

本事業の事業者公募時の駐車場整備台数の要求水準は、既存庁舎などの利用状況から127台としており、その同数の駐車場を整備する計画です。

内訳は、公用車用47台、来庁者用80台、そのうち2台を車椅子用駐車場として整備する計画です。

続いて、駐輪施設についてです。

駐輪場は、庁舎棟の東側の紫色で示した区域に、整備する計画です。

本事業の事業者公募時の駐輪場整備台数の要求水準は、既存の庁舎などの利用実状況から52台としており、その同数の駐輪場を整備する計画となっています。

許可要件「c 建築物の規模・用途に応じた駐車施設・駐輪施設を敷地内に整備していること」については、市としては、現計画が規模・用途に応じた施設を敷地内に整備しているものと考えています。

最後に、住民への対応についてです。

令和6年4月26日に、三浦市まちづくり条例に基づく住民説明会を開催し、その中で、市庁舎の高さが19.99mとなり、高度地区の緩和の手続きを行うことを説明しています。

その結果、「高度地区の制限の緩和」に関する直接的な意見はございませんでした。

関連した意見として、当日配布した日影図に、西側の住宅地の一部が記載されておらず、影響範囲がわからないとの意見があったとの報告を受けています。

なお、これにつきましては、図面の提供が求められ、関係する各戸へ投函し、その後の意見はなかったものと報告を受けています。

以上の審査の結果、事務局といたしましては、「市長が公益上必要な建築物又は建築物の用途上及び周囲の状況によりやむを得ない建築物として認め、市街地環境の向上に寄与するもの」と判断し、許可できるものと考えています。説明は以上です。

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。

【小林委員】

第2種高度地区では15mの高さの制限で、それを19.99mと約5m緩和するということで、住民説明会では、それに関して主な意見はなかったとのことですが、関連した意見としまして、やはり建築物が高くなると日影の影響が気になります。高低差があるので、どの様に影響するのかというところもあります。特に西側については、午前中どのような日影になるのかが気になります。

日影図を、各戸へ投函したとのことですが、ここでは、どのような日影図を投函したのかは、ご説明いただけないでしょうか。

【事務局】

本日お配りしております議案2の資料の最後に、日影図を付けてございます。これは、冬至の一番日影が長くなる頃の図面になりまして、下の方に緑色で9時、10時、11時などと1時間毎の日影を示しております。これを皆様に、後日お配りしております。

【小林委員】

高低差があるのですが、これは、実日影ではなく、高さを考慮していない影ということでしょうか。

【事務局】

高さを考慮している図面になります。

【小林委員】

実日影ということですね。わかりました。

【議長】

日影がかかるところもありますが、住民の方もこれを確認していただいたということですね。

他にいかがでしょうか。

【竹内委員】

第2種高度地区を設定されているということで、設定した経緯を確認させていただければと思います。

【事務局】

高度地区を定めた経緯でございます。当初決定した理由としましては、平成20年頃、市内におきましてもマンションなどの中高層の建築物が増えてきて、先ほどご質問がありました日照問題や圧迫感というところで周辺の住環境に影響を及ぼすことから、高さに関係する適正化が強く求められました。その様な背景を受けまして、高度地区が設定されたという事になります。

【竹内委員】

わかりました。ありがとうございます。

【議長】

よろしいですか。他にございませんか。

先ほど日影の話についても住民の方に話をして頂いているとの事ですし、経緯についても、今回の計画案に問題があることでもございませんので、この議案につきましては、「ご異議なし」ということでよろしいでしょうか。

【出席委員】

異議なし。

【議長】

それでは異議なしとのことなので、議案2の「三浦都市計画高度地区の制限の緩和について（市民交流拠点整備事業新市庁舎の建設）」は、市の案とおりで差し支えない旨の答申をするということで決定させていただきます。

それでは、引続き議案3「三浦都市計画高度地区の適用の除外について（マホロバマインズ三浦増築）」、事務局より説明をお願いします。

議案3 三浦都市計画高度地区の適用の除外について(マホロバマイズ三浦増築)

- ・事務局より次の説明を行いました。

【事務局】

それでは、議案3「三浦都市計画高度地区の適用の除外について(マホロバマイズ三浦増築)」について、説明いたします。

スクリーンにて説明いたしますが、併せてお手元に配布させていただきました議案3の資料をご用意ください。

本件は、三浦市上宮田地区の所在するマホロバマイズ三浦における既存建築物内部の増築計画に関するものです。

これに伴い、適用の除外の許可申請書が提出されたことから、本審議会のご意見を伺うものでございます。

はじめに、高度地区の適用除外の基準について説明します。

都市計画決定・変更の計画書には、「適用の除外」が定められており、「高さ制限を超える既存建築物(この都市計画決定の告示の日に、現に存する建築物)について、建築物の高さの最高限度の範囲内において増築を行う場合で、市長が市街地環境の維持に支障がないと認められるものとして、三浦市都市計画審議会の意見を聴いた上で許可した場合」としています。

また、「三浦都市計画高度地区に関する運用基準」に、市長が市街地環境の維持に支障がないと認めるものとしての許可要件を定めています。

- a 周辺への圧迫感の低減や日照・通風の確保に十分配慮し、色彩やデザインなど、周辺の街並みに調和したものであること。
- b 農地に近接して建築される場合、農業活動に影響を及ぼすような著しい光・風環境の変化が生じないよう配慮したものであること。
- c 敷地内において必要な駐車場を整備するものであること。

以上3点が許可要件となります。

次に、計画地の位置関係について説明します。

計画地は、三浦海岸駅の南西側に位置する民間ホテルとなります。

次に、既存建築物の概要について説明します。

建築年次は平成4年築、最高の高さは42.53mで主要用途はホテルです。

構造は鉄骨鉄筋コンクリート造

建築面積は約5,235㎡

延べ面積は約34,230㎡

次に、当該地の都市計画についてです。

用途地域は第2種住居地域で建ぺい率は60%、容積率は200%です。

高度地区は第3種高度地区で建築物の高さの最高限度は20mです。

既存建築物の高さは42.53mであり、高度地区の最高限度20mを超えていますが、高度地区の当初都市計画決定の告示は、建築後の平成23年であることから、本建築物は、基準で定めている「高さ制限を超える既存建築物」に該当します。

次に、配置図です。

青色の線が敷地境界線で、既存建築物（ホテル）は赤色の線でお示ししています。

次に、立面図です。

計画地の都市計画とし、高度地区は第3種高度地区で、高度地区による建築物の高さの最高限度は20mであり、緑色でお示しする高さとなります。

当該ホテルの既存建築物の最高の高さは約42mです。

本計画は、赤色でお示しするホテルの建築物の内部における増築、具体的には2階フロアの吹き抜け部分を塞ぎ、床を増築するものです。

この図は、増築を行うホテルの2階平面図です。

図の赤色でお示しする箇所が、増築を行う部分です。

現在、吹き抜けとなっている部分を塞いで床面とし、今後、既存のレストランを拡大してレストランの一部として使用する計画です。

三浦都市計画高度地区に関する運用基準では、増築の定義を「敷地内の既存の建築物の建築面積、床面積又は延べ面積を増加させること。」としており、吹き抜けを塞いで床面にすることも、基準の「増築」に該当します。

それでは、運用基準に定めている、こちらの許可要件3点について、それぞれ審査をいたしましたので、その結果について順に説明します。

はじめに、「周辺への圧迫感の低減や日照・通風の確保に十分配慮し、色彩やデザインなど、周辺の街並みに調和したものであること。」についてです。

こちらの要件についてですが、今回の増築は、既存建築物の内部における増築行為であり、計画前、計画後において計画敷地の外部へ与える影響には変化がないと考えるため、許可要件を満たしていると考えます。

次に、「農地に近接して建築される場合、農業活動に影響を及ぼすような著しい光・風環境の変化が生じないように配慮したものであること。」についてです。

こちらの要件については、前の許可要件と同様、計画前、計画後において計画敷地の外部へ与える影響には変化がないと考えるため、許可要件を満たしていると考えます。

最後に、「敷地内において必要な駐車場を整備するものであること。」についてです。

必要な駐車場の整備についてですが、今回の増築は、建物全体からの増築面積は小さく、延床面積に占める割合も小さいことから増築に伴う駐車場需要に変化はございません。

既存の駐車場は、計画敷地内で 105 台、敷地外に 106 台の駐車場があり充足しているものであり、許可要件を満たしていると考えます。

以上の審査の結果、事務局といたしましては、「市街地環境の維持に支障がないと認められるもの」と判断し、許可できるものと考えております。

説明は以上でございます。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

【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。

【議長】

よろしいですか。

こちらは、吹き抜けに床を張るという事だけですので、特に影響はないというご説明だったと思います。

本件に関しましても、特にご意見は無いようでございますので、この議案につきましては、「ご異議なし」ということでよろしいでしょうか。

【出席委員】

異議なし。

【議長】

それでは異議なしとのことなので、議案3の「三浦都市計画高度地区の適用の除外について（マホロバマイズ三浦増築）」は、市の案とおりで差し支えない旨の答申をするということで決定させていただきます。

以上をもちまして、本日の議案は終了しました。

引き続き、報告事項に移らせていただきます。

それでは、報告事項1「第8回線引き見直し（県決定）について」、事務局より説明をお願いします。

— 報告事項 —

報告事項 1 第 8 回線引き見直し（県決定）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 「第 8 回線引きに直し（県決定）について」説明いたします。

これは、県が決定する都市計画の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」などについて、市の案を県に 6 月に提出するにあたり報告するものです。

はじめに、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す。

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」のふたつが定められています。

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

次に、都市計画の目標です。アからオの 5 点が掲げられています。

「ア 集約型都市構造の実現に向けた都市づくり」。本格化する少子高齢化・人口減少社会に備え、引き続き、地域の実情に応じた集約型都市構造化に向けて取組を進めるものです。

「イ 災害からいのちと暮らしを守る都市づくり」。災害リスクの評価・分析を行い、災害リスクを踏まえた都市づくりを目指すとともに、土地利用の面からも防災・減災に取り組むものです。

「ウ 地域の個性や魅力を生かした活力ある都市づくり」。コロナを契機としたライフスタイルの多様化など、社会情勢の変化に対応し、地域の個性・魅力を生かした活力ある都市づくりを目指すものです。

次のページに移りまして、「エ 循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくり」。自然的環境を適正に整備・保全し、環境負荷の少ない、自然と供した持続可能で魅力ある都市づくりを目指すものです。

「オ 広域的な視点を踏まえた都市づくり」。都市計画区域を超える広域的な課題等については、県と市町が連携して、将来の都市像を共有しながら対応するものです。

整開保等の基本方針は、以上です。

つづいて、「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。

今回の線引き見直しで決定・変更します都市計画ですが、県が決定変更するのは、「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。

また、区域区分の変更に伴い、市が決定・変更する都市計画の、「用途地域」、「高度地区」、「下水道」も今後、変更をしていく予定です。

最後にスケジュール説明しますが、都市計画変更については、来年の冬ごろを予定しています。

それでは、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針である整開保の見直しの概要です。

整開保の案は資料1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、「市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針」に「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。

ここまでの整開保への見直しの概要です。のちほど、資料1をご確認ください。

続きまして、「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2になります。

住宅市街地の開発整備の方針も市の施策を踏まえ、見直しています。

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。

後ほど資料2をご確認ください。

続きまして、「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、先ほどご審議いただいたマホロバマイズ三浦の南側となり、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（D I D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。

はじめに、①上宮田字岩井口乙についてです。

左側の図面の、緑色の線がD I D地区範囲、ピンク色が市街化区域となります。

現状は、右側の航空写真のとおり、建築物とその駐車場で使用されています。市街化区域への編入範囲は、黄色の線から赤色の線へ、範囲を変更します。

これに伴い、市が決定変更する都市計画である「用途地域」は、隣接する現在の用途地域が第二種住居地域のため、この第二種住居地域を想定しています。

高度地区は、第二種住居地域を想定することから第3種高度地区を想定します。また、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、下水道区域に含めていくことを想定しています。

次に、②下宮田字神田の現状の航空写真です。

青色のマルで囲った箇所が、区域区分を変更する箇所です。

下宮田字神田の変更計画図です。

当該箇所は、道路の端部が区域区分の境界になっていますが、歩道の設置に伴い道路端部の位置が変更となったため、市街化区域の範囲を黄色の線から赤色の線へ、範囲を変更します。

これに伴い、市が決定変更する都市計画である「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、この第一種住居地域を想定しています。

高度地区は、第一種住居地域を想定することから第2種高度地区を想定します。

この箇所には、下水道区域がないことから、下水道区域に含めないことを想定しています。

これら2箇所の市街化区域への編入で、市街化区域は、730haに、市街化調整区域は、2,414haとなります。

最後に、今後のスケジュールになります。

県決定案件については、本日の報告後、6月に案の申し出をおこないます。10月ごろ素案の閲覧を行い、11月ごろ公聴会を行う予定です。

そこでの意見等を踏まえて、原案を確定し、来年度より法定手続きに入り、冬頃に告示される予定です。

市決定案件についても、県の決定案件のスケジュールに合わせ手続きを進めて行く予定です。

報告事項1「第8回線引き見直し(県決定)について」の説明は、以上です。

【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。

【中西委員】

説明資料の9ページ目のスライドですが、特別養護老人ホームのところを市街化区域に編入するとのことですが、D I D地区がこの範囲に入っているということで、基準上の計画的には、それで良いのだと思います。少し気になるのは、老人ホームとかは市街化調整区域につくれるので、「建てた」、「認められた」という経緯があるのだと思います。その結果D I D地区に入って、そうすると市街化区域に編入するというのは、何となく、なし崩しに市街化区域に編入しているという風に捉えられてしまうのが少し気になります。本来は、D I D地区に認められるような要因となったものが、元々、市街化調整区域に認められるのだから、本当は、市街化調整区域のままで良いのではないかと私は、思ってしまいます。そうはいつでも、周りに染み出している訳ではないですし、実態としては、この場所がこのまま特別養護老人ホーム、ないし、仮に特別養護老人ホームが撤退しても、何らかの土地利用が進むとすると、市街化区域にしても実態として良いのではないかとも思います。ただ、その経緯を考えますと少し違和感があります。これは、コメントになります。

【事務局】

中西委員がおっしゃるとおり、市街化調整区域にそもそも特別に認められたものですので、そこは市街化調整区域にしておくのではないかという考え方もあります。実態のところは、基準上は現に都市的土地利用がされているところで、基準上認められるものであることから、やむを得ないといえますか、今回その様な事でやっているということですが、そのような考えがあることは、承知しているというところでございます。

【中津委員】

コメントですが、示された案件の1件目については、下水道区域に含めるということですが、企業からみれば、順次、攻め込むという意味ではないですが、行政のインフラにかかるお金が増えてくるというのは、時代の中で、まちをコンパクトにしようという議論が進んでいる中で、どういう風に「まち」のインフラを整備していくかというようなことであるビジョンみたいなものを持った方がいいと思います。個別の案件をみればいいのではないですかとなると、大きなビジョンとは異なり、なし崩しになっていくことを危惧します。もう少し、大きな視点で発想を明確にしていっての方が良いのではないかという感想を持ちました。

【出口委員】

私も中西委員と中津委員と同じ意見で、このためだけに、わざわざ変えるのかという印象を受けてしまって、同じ例をつくれれば市街化区域を増やし、同じ形のものをやっていって、老人ホームを最初建てて、暫くして、用途変更をして商業施設を建てていくといった流れができてしまうのではないかということです。D I D地区なのですが、別にここでなくても良いのですよね。なぜ、この場所を選ばれたのかとの説明がなかったのですが、なぜ、この場所を選ばれたのでしょうか。

【事務局】

まず、この建築物は、当初、市街化調整区域内において、法に基づき建てられています。県が策定した区域区分の見直し基準において、D I D地区ですか、現に建物が建っている等の細かな基準がございます。なぜ、この場所なのかと言いますと、地権者とも話をしております、地権者からは、「この場所が基準に合致しているのであれば、市街化区域に入れて欲しい」というお話もありまして、進めているというところです。仮に、この様な基準に合致していても、地権者が、「自分のところは、市街化調整区域のままで良い」という場合につきましては、編入しないというところです。

【出口委員】

市街化区域に編入することでのメリットは何ですか。

【事務局】

市のメリットとしましては、市街化区域になりますので、都市計画税の課税や税金が高くなっていくことでの収入の増加があります。デメリットとしましては、公共下水道等の維持管理等が発生します。地権者のデメリットとしましては、税金が上がります。しかし、市街化区域になることで、将来、建築物の建て替えがしやすくなるというメリットがございます。

【出口委員】

わかりました。ここで前例を作ってしまうと、同じ様に立地しているところが、市内にどれくらいあるのかは把握できていませんが、同じ様な流れを作ってしまうことになります。先ほど言ったマクロな視点で見ていくというところで、一つひとつは、これで合致しているので良いということになりますが、結局、全体として、市がどういう物を作っていくのかというところに、「合う」「合わない」の整合性が取れなくなってくるのではないかという懸念がありま

すので、その点については、注意していただきたいというのを、意見として述べさせていただきます。

【議長】

色々な条件で、もう一箇所、変更の可能性のある場所がありました。そこは地権者の方で市街化調整区域のままの方が良いということで、やらなかったところがあります。色々な基準のなかで、実際に市街化区域に編入できる可能性がある場所は、もう一箇所くらいしかなかったということですよ。

【事務局】

そのとおりでございます。

【議長】

基本的には、市街地と隣接している場所でなければ、まず、いけないということになりますので、そういう場所でこういう状態になっている場所は、そんなにはないということだったのですが。

確かに、出口委員が仰るように、一つの前例としてできたときに、これを狙っていくような開発がもしかしたら、あるかもしれませんので、そこは注意した方が良いでしょうと思います。

【議長】

一点だけ、細かい点なのですが、資料1の整開保の中に記載のある引橋地区の話ですが、用途地域を変えていくということが方針としてあがっています。今回、地区計画を先に定めて、そのあとに用途地域を変えていくということですが、同様な大規模な跡地利用等が出てきたときに、もちろん、地区計画を先に定めてから、その後に用途地域をやることもあるのですが、本来は、用途地域を先に、その土地に相応しい土地利用があるのであれば、用途地域の見直しを図った上で、計画を進めていく、引橋は公有地ですからよいのですが、特に私有地の場合は、このようにならないといけないと思います。この文言が、都市計画的には、正確には、その土地に相応しい用途地域を先に見直しを図ったうえで、本来であれば相応しい土地利用の展開が図られていくということが、教科書的な話ですが、ここに書いてある文書が、どうしてある程度展開が図られたあとに用途地域を変えるのかという論理が、少しに分かりにくいと思うのですが、その辺り何かありますか。実態としては、こうなのですが。

【事務局】

本来であれば、会長のお話のとおり、まちづくりの観点から相応しい用途を定めて、本来的な手順であります。しかし、ここにつきましては、地区計画の再開発等促進区というところで、ある程度まちづくりを、見ながらあとから用途地域を変えていくという手法もございますので、今回はその手法をとらせていただいたということになります。

【議長】

それはわかっていますが。今後は、引橋地区でないところでは、こういう手順はあり得ないと思います。今回、実際に引橋の用途地域は、何から何に変わるのですか。

【事務局】

第一種住居地域ですので、第二種住居地域に変えていくことを考えています。

【議長】

第一種住居地域ですと、今回の土地利用に何か不都合があったのでしょうか。

【事務局】

第一種住居地域は、床面積 3,000 m²を超過するというので、その手続きを別途、行っていると聞いています。それができた後は、第二種住居地域に適合する考え方になります。

【議長】

わかりました。

【議長】

他にご質問等ございませんでしょうか。

無いようでございますので、次に、報告事項 2 「都市計画マスタープランの改定及び立地適正化計画の策定について(第 2 回小委員会の報告)」について、事務局から説明願います。

報告事項2 都市計画マスタープランの改定及び立地適正化計画の策定について（第2回小委員会の報告）

・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「都市計画マスタープランの改定及び立地適正化計画の策定について」として、令和6年3月に開催しました令和5年度第2回都計審小委員会の内容を報告いたします。

第2回小委員会での議案について説明します。

議題1として、第1回小委員会の主な意見と対応方針、議題2として、都市計画マスタープランの改定及び立地適正化計画の策定について、ご議論いただきました。

お配りしました、資料1から資料4は、当日の委員会資料となります。

はじめに、都市の概況整理と課題について説明します。

スライドでは、第1回小委員会でのご意見を受けて、追加・修正した事項を中心にご説明します。

第1回小委員会では、他自治体と比較をすることで、三浦市の独自性や強みを明らかにしたほうがよいとのご意見をいただきました。

スクリーンには、1次産業、2次産業、3次産業の就業者数をお示ししています。

1次産業の農林就業者数の割合、漁業就業者数の割合ともに県内1位で、これらの産業が強いことがわかります。

一方で、2次産業は、29位、3次産業は、21位と県内でも低い状況がわかりました。

次に、農業算出額や、漁獲量などのデータになります。

野菜の農業産出額が首都圏で6位、漁獲量の県内1位となっています。

一方で製造品出荷額等は県内26位となっています。

このことから農業・漁業の1次産業が強く、2次・3次産業は強くないことが、改めて確認できました。

つづいては、第1回小委員会において、社会経済情勢からの課題の追記をしたほうがよいとのご意見をいただきましたので、本市をとりまく社会情勢を追加しました。

「人口減少社会の到来への対応」、「持続可能な社会に向けた取組」、「自然災害の激甚化への対応」、「ICT等の新技術の活用」、「新型コロナウイルス感染症への対応」の5点を整理し、今後、計画書の作成において、踏まえていきたいと考えています。

また、上位・関連計画との整合を確認する必要があるとのご意見から、神奈川県計画や三浦市の計画を整理しました。

次に、都市づくりの課題整理についてです。

1つ目は、「人口減少、超高齢化社会への対応」です。

人口減少、超高齢社会にあっても、生活サービスや交通利便性を維持するとともに地域に根ざした産業を振興するため、都市機能、居住機能の集約や交通ネットワークの確保、農業、漁業の後継者の確保など、様々な問題に対応していく必要があります。

2つ目は、「三浦市の資産継承・活用と交流人口による地域の活性化」です。

農業・漁業や、多くの観光客を惹きつける農水産物・自然環境等は、本市を代表する「資産」であり、地域の暮らしや経済活動を支えています。「食」のブランドや自然環境、「みなとまち」を感じる風景などの「資産」を継承・活用して、人々の交流による地域の活性化につなげていく必要があります。

3つ目は、「拠点の機能補完や地域の活力創出等に向けた低・未利用地の有効活用」です。

立地ポテンシャルの高い場所にあるまとまりのある低・未利用地は、将来都市構造の形成に資する中心核・地域交流核の機能補完等のため、戦略的に有効活用していく必要があります。

4つ目は、「市民・産業・交流を支える都市基盤の整備と維持管理」です。

市民生活、基幹産業の活性化や交流人口の拡大に必要な道路等の都市基盤の整備、鉄道やバスなどの公共交通による利便性向上が必要です。

5つ目は、「大規模災害等に備える防災・減災への対応」です。

ハード、ソフトの対策とセットとなったまちづくりや、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域でのまちづくり上の対策・誘導など、市民や事業者が安心安全に暮らせるような防災・減災への対応が必要です。

以上のとおり都市づくりの課題を整理しました。

これらの課題を踏まえて、お手元の資料2-2に、都市づくりの課題と都市の概況整理などの相関を示していますので、後ほどご確認ください。

続いて、資料3 都市マスタープランの都市づくりの目標設定です。

1 目標年度は、概ね20年の2045年を目標年次とします。

2 都市づくりの基本理念 将来都市像、将来人口については、総合計画等と調整を図り、検討していきます。

3 都市づくりの目標は、現行では、「自然・産業・暮らしが共生する都市づくり」、「人をひきつけける魅力がある都市づくり」など、4点でしたが、本市の人口減少、産業が衰退する状況にあり、「資産」を活用して自らが動き、新たな価値を生み出していく意思表示が必要であること。

各拠点のまちづくりを着実に推進している状況を踏まえ、能動的な記載に変更する改定方針のもと、次回の都市マスタープランでは、都市づくりの目標を「三浦市の『資産』を継承・活用し、市内外の人々を惹きつける魅力や地域活力を創出する都市づくり」、「コンパクト・プラス・ネットワークによる住みやすく持続可能な都市づくり」、「自然・産業・暮らしを支える、安心・安全で快適な都市づくり」の3点に整理しました。

次に、将来都市構造の変更案になります。

都市核における各拠点づくりが進んできており、それらは現在の将来都市構造の実現につながるものであるため、現行の都市構造を継承しますが、立地適正化計画と役割分担しながら、将来都市構造の実現を図っていくことが望ましいことから、「三崎口から引橋周辺」は、現行の「にぎわいの街を形成する交流ゾーン」から「市の中心的なにぎわいを形成する交流ゾーン」に変更します。

また、三崎下町は、水産業や観光の拠点であることから、「産業・地域交流核」に変更します。

続いて、立地適正化計画の関係となります。資料4の誘導方針の検討についてです。

左上のとおり都市機能の誘導については、「都市マスと整合・連携を図りながら、将来都市構造を実現していく観点から、将来都市構造における拠点（都市核）を基本に都市機能誘導区域を検討します。

本市の中核となる「中心拠点」と、生活圏となっている旧三町それぞれの最寄りとなる「生活拠点」の二つの性格に拠点を再定義し、この2種類の拠点の考え方から都市機能誘導区域として設定していきます。

左下のとおり、中心拠点は、新市役所が立地する中心核及び三崎口交流核の一角を位置づけます。

生活拠点は、地域住民の日常生活を支える拠点を旧三町にひとつずつ、位置づけます。

また、三崎下町交流核は、三崎港を含むこと、城ヶ島西部地区などのまちづくりの進展を考慮し、産業・交流拠点に位置づけます。

これらの拠点について、都市機能誘導区域を設定します。

先ほど整理から都市機能誘導区域の面積は、47.8haで、市街化区域の面積729haの6.6%となります。

続いて、居住誘導の方針です。

「人口減少下においても、居住環境が整備されているエリアの人口密度を維持することで、まちの持続可能性を高めるため、居住誘導区域の設定については、日常の暮らしを支える施設へ公共交通や徒歩でアクセス可能なエリアへの居住を誘導する。 【STEP1】

災害危険性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のリスクのあるエリアは防災・減災対策を講じたうえで居住誘導を図る。【STEP 2】

この2点から居住誘導区域の検討を行いました。

ステップ1、居住誘導を図るエリアの選定についてです。

居住誘導を図る区域として、①「都市機能誘導区域」、②「基幹公共交通・徒歩圏」、③「生活利便性の高い区域」、④「良好な都市基盤ストックを有する区域」、⑤「その他まちづくりの観点から含める区域」の5点からそのエリアを選定しました。

次に、ステップ2居住誘導にあたり考慮すべきエリアの選定についてです。

①「災害リスクの高い区域」、②「工業系用途地域」、③「一次産業の生産基盤」については、居住誘導区域に含めないこととしました。

①災害リスクの高い区域については、津波浸水想定区域も含めており、対象地震は、南海トラフ地震とし、津波の浸水深が2m以上の区域を除外しています。

南海トラフ地震を選定した理由は、発生確率が30年以内70%から80%であり、立地適正化計画の計画期間内における発生確率が高いこと、地震規模がマグニチュード9.0と大きいということからです。

これらの結果から、居住誘導区域のスタディ案として474haで市街化区域の65%となりました。

ご説明したとおり、津波については南海トラフ地震を対象としましたが、発生確率の低い最大クラスの津波については、「避難」を中心とした防災・減災対策を実施することを前提に除外対象としないこととしました。

検討した居住誘導区域の範囲において、最大クラスの津波浸水想定区域に含まれるエリアについて、「避難」が可能か検証しました。

検証にあたっては、最大波到達時間は最短5分で、高齢者が歩いて避難できる300mの範囲で、緊急避難場所等が立地しているかどうか、300mの距離で浸水区域外に避難できるかを、検証しました。

検証は、左の図のとおり6箇所行いました。

今回は、そのうち南下浦町上宮田の検証結果を説明します。

居住誘導区域スタディ案の災害リスク検証において、海岸沿いに津波浸水想定区域が分布し、緊急避難場所や内陸部への避難距離が内陸部への避難距離がおおむね200mから300mとなっています。

早期避難により最大波到達時間の最短5分以内に緊急避難場所や内陸部へ避難できると考えています。

居住誘導区域に含める場合の対応策としては、避難訓練、避難経路の周知・徹底、マイタイムラインの作成等による事前避難対策、浸水想定区域内の開発・建築に対する届け出制度の創設・運用などがあげられます。

ここまでの資料4の誘導方針の検討 立適関係になります。

次に、当日の委員からの意見になります。

全体をとおして、データの見せ方として、農業産出額のように金額で示すより、製造品出荷額のように千人当たりなどで示すと規模によらない比較ができる。

用語の整理として、「安心安全」ではなく、一般的な表現の「安全安心」。

都市づくりの課題整理では、人口減少に関して「三浦市の人口が減るのは仕方ない中で、よりコンパクトなシティを進めていくことを政策的に目指していくことが必要かと思う。前回の都市マス改訂時も人口減少は止められなく、コンパクトなシティを目指すこととした」。

地域に根ざした産業の考え方として「しっかり仕事を行える環境があるという考え方があって、その産業の近くでしっかり人が住める状況をつくる。働いてもらうためには産業の振興が必要であり、このためには、都市の環境の整備が必要である。」

職住のすみ分けとして「農地のそばに住宅があると農業の行いやすい環境が損なわれる可能性があり、すみ分けがうまくいかないと1次産業の衰退につながる可能性がある。」

また、個別の要望として、「港に入るにも命がけのため、事故の起こらない港づくりとして多目的の利用ができる消波ブロックの設置など要望。このような業種にあっても維持していくための後継者の問題があるので、多角経営や収入の構造を変える施策の検討要望。ひいては、持続的な産業を続けるための環境整備が必要。」とのご意見がありました。

都市づくりの目標設定〔都市マス関係〕では、都市構造について、「市役所が移転することで下町が衰退する可能性があるため、三崎下町を産業・交流拠点に変えるのは良いと思う。」

都市づくりの目標について、「資料3の106ページ、107ページの都市づくりの目標ですが、現行4つあるものを三つに整理したことについて、106ページ下の図にある3本柱ということがもっとわかるようにした方がいい。

107ページにある都市づくりの目標で新たに設定した3本柱が大事で、(1)の「地域活力の創出」というのは、人々やまちの活動がしっかりとすることが大事で、(2)の「都市構造」や(3)の「都市基盤や防災、減災」が、(1)を支えるというような模式図となれば、もっと良い。

そして、総括として、大きな方向性について、大きなご異存はないことを確認しました。

誘導方針の検討〔立適関係〕では、居住誘導区域の設定について、「資料4の39ページの表について、面積についての割合だけでなく、人口についても割合を示した方がよい。」というご意見、「資料4の44ページに建設している「南下浦コミュニティーセンター」を中心に円がかかれており、その範囲の中の方全員が避難できるとは思わない。」というご意見があり、このご意見に対して、市の回答として、「図面の北側から西側方面の方々は、北側へ逃げることになる。44ページの色の濃い部分の人が、緊急避難場所に逃げ、それ以外の方は高台へ逃げられるという想定となっている。」と回答しています。

また、「南海トラフは当然考慮するとして、相模トラフ等の発生確率の低い最大クラスの津波は除外しないことについて、社会通念上の妥当性等はどうか。」というご意見に対して市の回答として「県の地域防災計画において、相模トラフの最大津波について、ハード対策が取れない中では、避難することが中心となっている。

三浦市の場合どこまで許容するかということで、検討した結果、南海トラフの範囲を許容し、「それ以上のときは逃げましょう」ということで居住誘導区域を設定するといこととする考え方である。」と回答しています。

居住誘導区域の設定の説明について、「市街化区域の全体の65%というのは、市街化区域よりも小さな範囲としていき、コンパクトを目指していくということで立適の趣旨に沿うような形になっている。」や、「三浦の場合、海がある景観があってこそその三浦であり、この景観のもとに住むことでの郷土愛を育ていくことが大切である。そうした判断基準があって、居住誘導区域を設定し、発生確率の低い最大クラスの津波は避難で対応すると堂々と記載していいのではないか。」というご意見を頂きました。

以上が、第2回小委員会でもいただいたご意見になります。

なお、いただきましたご意見に関しましては、引き続き、調査・検討を進めており、6月末ごろを予定している次回の小委員会において、その結果を説明する予定です。

最後に、小委員会の委員についてです。

スクリーンに示していますとおり、草間委員と森尻委員が退任されました。

三浦市都市計画審議会規則第5条にありますとおり「小委員会の委員は、委員及び臨時委員のうちから会長が指名することとなっています。

会長に指名をお願いしたいと思います。

以上で報告を終わります。

【議長】

ありがとうございました。

小委員会の委員の指名についてのお話がありましたので、まず、委員の指名を行いたいと思います。

市議会議員と神奈川県職員が退任となりましたので、市議会議員より長島委員、神奈川県職員より竹内委員にお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

【出席委員】

異議なし。

【議長】

「異議なし」とのことですので、長島委員、竹内委員、よろしくお願ひします。

【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。

【出口委員】

最初の2ページ関連なのですが、漁業就業者数の割合なのですが、これはマグロ関係の方は入っていないということで、沿岸漁業の漁業者という認識でよろしいでしょうか。

【事務局】

漁船に乗っている方がいられる場合は、この漁業統計の就業者数に含まれていると思います。マグロ漁船に乗って漁業に従事している方は入っていると思います。

【出口委員】

実際に乗組員の方は、こちらに入っているということですね。

【事務局】

そのように認識しています。

【出口委員】

ありがとうございます。

なぜ、このような質問なのかといいますと、三浦市では第1次産業で農業、漁業について県内1位で、この産業は強いということですが、一方で、加工とかに関わる第2次産業、サービス業等の第3次産業は少ないということで、マグロ漁業は、そもそも冷凍で入ってくるので、半分第2次産業みたいなものなのです。例えば、野菜だと鮮度の関係でストックができないです。マグロ漁業がなぜ、三浦市で強いのかといいますと、時期にあわせて「出荷できる」、「売れる」ということで、冷凍庫で保存できるということが第1次産業として区分されていたとしても、売り方が全然違うというところで。何が言いたいのかといいますと、第2次産業、第3次産業が強くない中で加工産業、製造関係の課題がある中で、そういうところを誘致するというような、そういうビジョンはあるのでしょうか。

【事務局】

今回は、都市計画マスタープランの中で、大まかの地域毎で「こういうことをやっていきましょう」というのは書いてあるのですが、具体的にどんな産業をやっていこうかというところまでは、今回は扱っていないというところになります。

【中西委員】

小委員会の委員長ですので、補足いたします。今もありましたが、基本的には、都市計画マスタープランということで、土地利用や、今後の市街地整備の方向性を考える前提条件として、このデータを見ていただいているところです。一方で、産業振興とかそういうことは違うところで検討されている中で、そこでまた課題がでてくれば、お力になれるところもあるかもしれませんが、今回については前提条件として見てください。

【出口委員】

ありがとうございます。

それを踏まえて、9ページ、10ページの都市づくりの目標設定の都市マスター関係のところですが、三浦市の課題は東側なのかなと思っています。松輪・剣崎・金田のいわゆる県道26号より東側に関して、ここは農業・漁業が中心のまちなので、第1次産業の割合が多い、人口的にも西側のほうが集中しているというところではあるのですが、三浦市の観光動態、周遊など県道215号を使えるような流れを組んで、市内一周ができるような話がある中で、やはり東側の大きな都市計画のビジョンが少ないのではないかと感じています。今なぜ、第2次産業の加工の話をしたのかと言いますと、加工業者は、水産関係は三崎下町が強いですが、農業関係であれば東側のほうが強いです。金田のところに

下水道の処理場があるのであれば、そこに繋がるような位置関係で、第2次産業関係のものを作っていくイメージとかがあっても良いのではないかと思います。

なぜかという、結局、災害時に緊急道路として認定されている県道が215号の場合は、三浦海岸方面、宮川、毘沙門あたりで津波が発生した時に分断されてしまう可能性が高いです。その時に県道26号から分岐して県道215号の松輪・剣崎あたりに1本市道がはいっているのですが、そういうものを緊急道路に指定していく必要があるのかなというところで、ただ、緊急道路として指定するには、そちらの行先について拠点がないといけない。三浦海岸交流核、下宮田交流核、三崎下町交流核のように、東側の交流核が一つあっても良いのではないかと考えているのですが、これに関して、計画はあるのでしょうか。

【事務局】

今の大きな考え方の方針として、人口減少になっていく中で、「集約してまちをコンパクトにしていきましょう」という中で、「まちづくりの拠点が必要」という考え方があります。拠点の考え方と慮して、市街化区域の中で、今インフラ等がある程度整備されていてその中で、駅とかそういった利便性良いところにしっかりと拠点を置いて、そういうところに人を集めていきましょう、色々な機能を集約していきましょうというのが、大きな考え方です。

市街化調整区域は、基本的には自然環境の保全をするようなところなので、そのようなところに今後大きな拠点をもっていくような考えでは今なくて、市街化調整区域では何もできないということではなくて、その中でも、第1次産業で住んでいる方々の生活もありますので、そういうところにも生活の拠点はしっかりと考えなければいけないという大きな考え方で進めております。市街化調整区域である東側のほうに大きな拠点を作ってそこに集めていこうとは、今考えていないという状況です。

【出口委員】

人口的な集約は、仕方がないと思っていて、ただ、産業を活性化させて三浦市の財政を回復させる経済を循環させるには、農業に関していえばここは大産地として、直接首都圏に持っていくのですが、その間に未利用の野菜とかが廃棄されていて、SDGsの関連等も含めてそこを2次利用ができる拠点が三浦市にはほとんどありませんので、そういうものとして何か政策があればと思っています。簡単にいえば加工工場です。生活拠点は、西側だけでも、その工場というもので、経済、お金を生み出す仕組みの拠点としての考え方が一つあるのではないかと思います。あと、海と緑の魅力を発信するというような、市街化調整区域だからこそできるものがあると思います。自然公園みたいなも

のも東側にはないので、そういった使い方が、区分の関係でどこまでできるのかわかりませんが、是非今後検討していただきたいと思います。

【議長】

貴重なご意見ありがとうございました。
他にいかがでしょうか。

【加藤委員】

三浦市農協の加藤です。

実際に今農地は、農家の減少もありまして、今は親戚とかが代わりに作っているという状況で畑は一応埋まっていますが、今後、減少が続くということが懸念されています。また、土地改良で6haの山林を農地化する動きもあります。農地は、どんどん増えていくのですが、実際には働き手がないという状況です。それから、農家の収入が少ないので、農家がどんどん減少する状況が続いています。国のほうでも働いてくれていますけれど、今すぐという状況ではございませんので、農協も、それを食い止めることを色々考えていますが、先ほど出口委員からもお話のありました加工施設なり、そのようなもので、できるだけ農家の負担を軽くしていく、あるいは、出荷の体制を、農協の方でその様な施設を作っていく、農家をどうにか廃業に追い込まないように、そういう対策にしていきたいと思っています。しかし、実際には、市街化調整区域がネックになっていまして、農協でなかなかそういったところの利用ができないことがあります。そういったこともこれから皆様にお世話になると思いますが、そういった取り組みをしたい状況がある中で、どうしたらその様なことができるのかを是非、お願いしたいと思っています。特に松輪あたりに、施設を作りながら農家の生き残りをできる限りしていきたいと思っています。そのあたりのことを検討して頂ければ大変有難いと思っています。今すぐということではありませんが、その様なことがございますので、宜しくお願いいたします。

【中津委員】

個人的な意見になります。立地適正化計画の決定に関して、委員の皆様のご苦労に頭が下がるなと思いつつながら説明を聞かせていただきました。特に、19ページの最後に、委員からの意見ということで「郷土愛を育てていくことが大切」「色々なことを堂々と記載したほうが良い」とか、強い意見について、私は共感を覚えます。かと思えば、18ページで「人口が減るのは仕方がない」というコメントがあります。全国的に人口が減っているのが当たり前ですが、その一方で、自治体によっては人口が増加しているところもある訳です。その時にこの立地適正化計画を見ていて気になったのは、居住誘導区域のことなの

ですが、当然色々な産業的なものとか色々な状況を数字的に分析して居住誘導区域が設定されていて、当然防災のこともありますし非常に有効な資料で大変なご苦労だったと思いますが、居住誘導区域を設定して、本当にそこに居住を誘導していくためのビジョンというのがどの様になっているのかが気になります。自治体によっては、公共交通で誘導していくとか、インセンティブを与えとか、子育て支援の制度を変えとか、課税の仕方、優遇措置インセンティブを出してそういうところに誘導していくと、そうする事で、まちをコンパクトにしたり、より魅力的な意味付けを増やすという取り組みをやっている自治体がある訳です。今、こちらの委員のお話にあるように第1次産業の話は問題が沢山あると思いますが、第1次産業はこうなっている、第2次産業はこうなっている、第3次産業はこうなっていると、短冊型で分析してしまうと非常に暗い気持ちになるのですが、今第6次産業としてどのように作り変えていくということが、まちを生きながらえるためにサステナブルに、どんどん人口が減少していくことに手を挙げて降参するのではなくて、何かクリエイティブに攻める意識、そういう様なことを考えながら、まちの将来をどうマネジメントしていくのかという事を、この都市関係のビジョンを考える部局で、もう少し多方面のクリエイティブなビジネスとか自然環境をどういうふうにレクリエーショナルな産業として観光も含めてですが、作っていくか。観光と産業と居住とか、子育て、高齢者が幸せに暮らせるとかそのようなことを全部、もっとネットワーク的に考えながら、人口を増やせとは言いませんが、人口が減っていくのを諦めるのではなくて、豊かに皆が暮らせるようなそういうベースとして、この立地適正化計画を深めて、色々な領域の方、役所内の連携も必要でしょうし、これをベースにしながら、他の部局を巻き込んで 様々な企業とかにも力を借りながら進んでいって頂きたいと、これから活動に期待したいと思っています。個人的な意見です。

【議長】

都市マスタープランの改定案で全面的にでてきた「三浦市の資産を継承・活用し、市内外の人々を惹きつける魅力や地域活力を創出する都市づくり」。それが目標に終わらないで、これが具体的にどういう計画の内容に反映されるのか、どのような施策が反映・展開されるかということが多分、中津委員がおっしゃったことだと思います。すごく期待できると思います。かなりポジティブな姿勢をマスタープランでやろうということですから、是非、将来に向けたマスタープランもそうですし、立地適正化計画も、その部分の反映を意識したマスタープランや立地適正化計画にしていただければと思います。小委員会の委員の方は、大変だと思いますが、引き続き宜しくお願いいたします。

【議長】

他にご質問等ございませんでしょうか。

無いようでございますので、以上をもちまして、本日の案件は終了いたしました。進行を事務局へお返しします。

- ・ 事務局より、次回の審議会は秋頃の開催を予定しており、改めて調整させていただき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。