

令和8年度 第1回 三浦市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 令和8年4月15日（水） 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 三浦都市計画地区計画 引橋地区地区計画の変更について
- 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、古越委員（山口代理が出席）、
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、盛永まちづくり担当部長兼特定
事業計画担当課長、中村都市計画課長、清水技術担当課長、
板井都市政策担当課長、土屋GL、片田GL、小野主査、
大石主任、今泉主事
 - (3) 傍聴人 0名
- 5 議案等関係資料
議案 「三浦都市計画地区計画 引橋地区地区計画の変更について」
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、申し出はありませんでした。全ての議案を公開とする旨を報告しました。

— 議案 —

議案 三浦都市計画地区計画 引橋地区地区計画の変更について

【中島議長】

それでは、付議について、市長よりお願いいたします。

【市長】

委員の皆様方におかれましては、ご多忙中にも関わらず、ご出席いただき心より感謝申し上げます。

本日、付議させていただきます案件は、「三浦都市計画地区計画 引橋地区地区計画の変更について」でございます。

本案件は、前回開催の本審議会において、地区計画の変更原案を報告させていただきましたが、このたび、取りまとめましたので、本日、付議させていただくものでございます。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

- ・ 議案の審議に先立ち、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 三浦都市計画地区計画 引橋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】

議案「三浦都市計画地区計画 引橋地区地区計画の変更について」、説明いたします。

本件は、前回開催の本審議会において、地区計画の変更原案を報告しました。その後、都市計画法に基づく縦覧等の手続きが終了しましたので、本日、本審議会に付議するものです。

それでは、都市計画について説明いたします。改めて、引橋地区の位置ですが、スクリーンに表示のとおり、市域のほぼ中央部に位置します。

次に、本地区の上位計画の位置づけです。令和7年11月に変更された「三浦都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、「主要な都市計画の決定の方針」の「土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針」の「主要用途の配置の方針」の「中心商業・業務地」において、「引橋周辺地区は、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」とされています。

また、令和7年3月に改定した三浦市都市計画マスタープランの「第2章 都市づくりの目標」の「将来都市構造」では、中心核に位置づけ、「市役所等の行政機能、市民交流拠点として文化・レクリエーション機能、市民の生活を支える商業・サービス機能など、本市の顔となる中心的な市街地にふさわしい多様な都市機能が集積した市街地としています。」「第3章 分野別の方針」の「土地利用の方針」の「市街化区域」の「商業地」において、「引橋周辺では、地区計画により、商業・サービス機能や市民交流拠点としての文化・レクリエーション機能等の誘導を進める。」としています。

次に、当該地区の都市計画の状況です。用途地域は、第一種住居地域で、建ぺい率60%、容積率200%です。高度地区は、第2種高度地区で、建築物の高さの最高限度は15mです。地区計画は、引橋地区地区計画を平成29年12月に当初決定し、令和6年2月に変更しています。この地区計画には、まとまった低・未利用地の土地利用転換を円滑に進め、土地の高度利用と都市機能の増進を図る都市計画制度である「再開発等促進区」を定めています。

それでは、引橋地区の現在の状況について、説明します。これ以降の図面は、右側が北側になります。A地区は、商業施設のベイシアと市民交流センターが配置されています。C地区は、三浦消防署が配置されています。B-1地区は、市民交流拠点駐車場とベイシアの荷物の搬入路が配置されています。B-2地区は、地区の南側、図書館などが入る民間施設が整備される予定ですが、現在は更地となっています。地区内を通る市道474-3号は、ほぼ工事が完了しています。地区の北側は、新市庁舎が建築中であり、令和8年11月の完成を目指して工事が進められています。

次に、B-1地区における土地利用の見直しについてです。

はじめに、これまでの経緯です。令和5年1月に市民交流拠点整備事業の事業者募集を行い、同年7月にスターツグループが優先交渉権者として決定しました。この時に、スターツグループから、市庁舎や図書館を含む民間施設の整備と合わせて、B-1地区において民間施設を整備する追加提案がなされています。このスターツグループの提案内容については、同年8月開催の本審議会において、報告させていただきました。令和7年6月、B-1地区に民間施設を整備する事業者と、本地区計画の変更手続きなどの必要な手続きについて、適正な役割分担のもと、市と事業者が誠実に対応する義務を定めた基本協定を締結しました。同年12月には、市議会定例会総務経済常任委員協議会に、B-1地区の現・市民交流拠点駐車場における民間施設の整備等について協議を進めている旨の報告をいたしました。こうした経緯のとおり、B-1地区における民間施設整備の具体化により、B-1地区の土地利用の見直しを行うものです。

B－1地区の土地利用の見直しの具体的内容について説明いたします。

青色でお示ししている市道474-3号の整備に伴い、ベイシアの搬入経路は、黒破線から赤破線に変更します。黒破線で示しているB－1地区に設置している市民交流拠点駐車場については、移転します。現在、当該駐車場は、普通車46台分、バス3台分、障がい者用2台分の車室が設置されています。

これまでの利用実績ですが、普通車は、1日平均あたり18、9台、バスは乗降のみの利用で、年間15台の利用実績となっています。この利用状況を踏まえ、配置や機能を図のとおり、赤破線で示している位置に移転します。具体的には、普通車用の駐車場は、図の現在の市民交流拠点駐車場右側の「駐車場（新設）」と記載している箇所に移転します。普通車20台分を設置します。バスについては、これまでも乗降のみの利用であるため、建設中の新市庁舎の駐車場にて、乗降利用します。障がい者用の車両は、市民交流センターの駐車場に、障がい者用が7台設置されており、ここを利用することとします。なお、前回の審議会では、休日ピーク時の対応について、ご指摘をいただきましたが、こちらにつきましては、新市役所には、市民が集う多目的スペースやキッズスペースなどを設けることとしており、休日も市役所及び庁舎駐車場を開放する予定であるため、地区全体として、駐車場を十分確保できるものと考えています。

現在の市民交流拠点駐車場には、B－1地区の土地利用の見直しに係るこれまでの経緯で説明しましたとおりB－1地区の追加提案を踏まえた民間施設の整備が計画されています。しかし、現在のB－1地区の地区計画の土地利用に関する基本方針には、民間施設を配置することは定められておらず、民間施設の整備はできないことから、市として地区計画の変更が必要なものと捉え、本日、引橋地区地区計画の都市計画変更案を付議させていただきます。

それでは、地区計画の変更を説明いたします。お手元の資料2 新旧対照表の5ページ、6ページも併せてご覧ください。「再開発等促進区」の「土地利用に関する基本方針」において、資料の右側の現在の計画では、B－1地区は、小網代の森等への来訪者が利用できる駐車スペースと、A地区とB地区を繋ぐ車両・歩行者動線に配慮した都市空間を確保するとしています。B－1地区において、民間施設整備を可能とするにあたり、新たに「民間施設の配置」に係る記載を追加しますが、これまで本審議会において、小網代の森と地区北側の既存緑地との緑の連続性について、ご議論いただいていることを踏まえて、「周辺の緑に配慮した来訪者の利便性向上に資する民間施設」という表現を追加しています。なお、周辺の緑への配慮とは、具体的には、開発条件で定められた緑化率以上の緑地の配置や植樹する場合に、小網代の森に植生する樹種を選択することなどが行われれば、配慮したと見なせるものと考えています。

また、この変更にあわせて、文言の整理を行います。B-2地区に「公共施設棟」や「民間施設棟」と「棟」と記載していますが、この言葉を外して「公共施設」や「民間施設」とします。地区計画のそのほかの項目についての変更はありません。

原案報告後の手続きについて、報告します。本件は、本年1月23日開催の前回審議会にて、地区計画の変更原案を報告したのち、三浦市地区計画等の手続きに関する条例に基づき、1月26日から2週間の2月9日まで原案を縦覧し、2月16日まで意見書の受付を行いました。なお、本件周知は市ホームページにより案内しましたが、都市計画原案の縦覧結果につきましては、縦覧者ではなく、土地所有者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。

次に、2月17日から3月5日にかけて、都市計画法第19条第3項に基づく神奈川県知事との協議を行い、県知事から異存のない旨の回答を得ました。その後、3月9日から23日にかけて、同法第17条第1項による都市計画案の縦覧を行いました。なお、本件については、公報紙「三浦市民3月号」と市ホームページにより、幅広く周知をいたしました。この案の縦覧結果につきましても、縦覧者ではなく、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て、本日の審議会に都市計画変更案を付議しております。差支えない旨の答申をいただきましたならば、今後、都市計画変更の告示を行ってまいりたいと考えております。

最後に、事業における配慮について説明いたします。はじめに、駐車場の移転に伴う歩行者動線についてです。新設する駐車場から小網代の森に向かう際は、①のとおり、市道を通行します。新設する駐車場からA地区のベイシアや市民交流センターへ向かう際は、②のとおり、市が新設する歩行者通路を通行します。公共施設に向かう際は、③のとおり、市道を通行します。バスについては、先ほどの説明のとおり新庁舎駐車場に駐停車し、バス利用者が、公共施設内を通り、小網代の森や市民交流センターに、①～③のルートを通行します。

次に、緑の連続性についてです。これまでの本審議会において、地区計画緑地、市庁舎敷地内の緑化、市道沿いの緑化を行うことで、小網代の森と地区北側の既存緑地との緑の連続性を確保することについて、ご説明させていただきました。今回、地区計画の変更を行います。緑の連続性を確保するという考え方には、変更はなく、地区内の緑については、事業の中でしっかり確保してまいります。

以上、「三浦都市計画地区計画 引橋地区地区計画の変更について」の付議になります。ご審議のほどよろしく願いいたします。

【中島議長】

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。

【大沢委員】

ご説明ありがとうございました。2点ほど確認でございます。

1点目は、障がい者用駐車場についてです。現市民交流拠点駐車場の障がい者用2台については、現在ベイシアにある障がい者用駐車場7台の中で運用していくことになるとの説明でありました。ベイシア側は2台分を受け入れても大店立地法の設置基準としては確保されているという理解でよろしいかという確認が1点目の質問となります。

2点目は、今回の地区計画の変更が都市計画として認められた場合、地区計画に関する条例があると思うのですが、そちらについては何か影響があるのかということについてお聞きいたします。

【事務局】

1点目の障がい者用駐車場台数についてですが、現市民交流拠点駐車場には、2車室障がい者用駐車場が整備されているものの附置義務がないこと、また、現ベイシアの駐車場には7台確保されていることから全体として設置基準上問題ございません。

2点目のご質問について、条例の改正は必要ないかのご質問ですが、議案資料1をご覧ください、地区計画においては、後ろから2枚目に地区整備計画建築物等に関する事項建築物等の用途の制限がございます。B-1地区の欄には、第1種住居地域に許容されている用途のうち建築してはならない建築用途を制限しているものを記載しておりますが、今回建築する民間施設においては、記載の制限にあたりません。また、三浦市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例においても建築物の用途の制限に関して同様の整理をしておりますので、条例の改正は必要ございません。

【石崎委員】

1点だけ資料の事業における配慮、動線のところについて質問です。新設されるというところで黄色く色づけされていますが、具体的にどれくらいの幅でしょうか。現状は歩くスペースがなく、ほとんど車道となっており、小さい舗装か歩けるところが少しある程度と思うのですが、この歩行者通路の具体的なイメージについて教えてください。

【事務局】

まず、駐車場の通路は、新設する駐車場とベイシアの敷地をつなぐ形で整備されます。駐車場の方は、これからの整備ですので、ある程度の広さは確保できると考えています。ベイシアの方は、②と記載の横にある動線についてですが、車の通路幅を変えずに考えております。車の通路の図面でいうと、右側に法面の緑地帯があります。その法面の法尻と車の通路の間が平らになっていますので、そちらを通路として確保していくという形でベイシアと共有してございます。具体的な幅は、概ね1メートルとれると考えております。

【石崎委員】

そうすると、今の法面のところの緑地的なところが変わると思うのですが、そこを全部使うイメージでしょうか。それともそこの中の一部という形でしょうか。

【事務局】

一部分を使う形です。具体的には法面として設けられている幅は、今、正確な数字は分かりませんが、3、4メートルの幅があると思います。そのうち法面の形状になっているのがおおよそ2、3メートルです。

残りの部分、つまり法の下の部分と車の通路の間が平らになっており、概ね1メートル程度ありますので、そこを歩行者用通路として整備していく予定となります。

【草間委員】

スケジュールについてお聞きしたい。まず、ベイシアへの搬入路を変更する時期、これは、474-3号線がいつ頃使えるようになるのか、それに併せて民間施設の建設とその駐車場の是非、それについては併せて行うのか、現在分かっている範囲で教えていただきたい。

【事務局】

まず、市道474-3号線地区内通路についてですが、画面の緑色の丸の辺りまでが今供用開始している区域になっております。それより先の青で囲っている区域は整備が終わっているのですが、右側の端部と地区外をつなぐライン、ここは閉鎖してございます。まだB-2地区内で庁舎の建設工事が続いておりますので、通路の白抜きになっている部分は供用していない状況にあります。概ね今年度中には開通する見込みでございます。

将来、この道路の開通時期が、ベイシアの搬入用通路の切り替えの時期になるのですが、開通前に搬入用通路の切替をした場合の運用としては、ベイシア

の地下搬入口に車を入れるために未供用の部分を通過することになります。こちらはカラーコーン等で仮設での仕切りになっていますので、必要に応じてそこを通過して入っていただくようベイシアと調整しています

駐車場の整備については、今、市の計画として国庫補助事業として実施するものになっております。この計画変更を国に認めていただいているからの着手となりますので、概ね夏頃からの着手と考えております。

【草間委員】

まず、搬入路を変更しなければ他の工事ができないということ。さらに、暫定的に入る形となることわかりました。駐車場の整備が夏頃とのことですが、民間施設を建設することについても概ね夏頃に始めるのか、駐車場の整備が終わってから始まるのか重ねて質問します。

【事務局】

民間施設の整備につきましては、今回付議させていただいておりますB-1地区の地区計画の変更を認めていただいた後に、まちづくり条例、開発の許可、建築確認申請、これらを済ませてからの建築となりますが、概ね夏頃には着手をしたいと事業者は考えております。しかし、各許認可の都合もございまして明確な時期については現状申し上げられません。

並行して、駐車場整備は先ほど申し上げたように、夏頃となりますので、今まで使っていた駐車場が代替えの部分なくなってしまうかというご心配かと思いますが、その振替については今パワーポイント上で差している上の白抜き部分、今砂利敷きの庁舎の建設工事などに使っている駐車場となります。その一区画に仮設駐車場を一時的に設けて2～3か月運用して、新設の駐車場ができ次第振り戻す形で考えております。

【出口委員】

資料の事業における配慮の歩行者の動線というところで確認をさせていただきます。歩行者通路新設の黄色の部分と赤線の動線丁字路の部分、民間施設と書いてある右側になると思うのですが、現在、横断歩道など何もない状態になると思いますが、今後この動線を確保するときに小網代の森の方に①の方に抜けていくときに、道路を横断する形になるかと思えます。そこに横断歩道を敷くのか、もしくは段差を用いた速度が出せないようなプレートを敷くのか、それとも運転者等に注意を喚起するのか、そのあたりの考えについてはいかがでしょうか。

【事務局】

ご指摘の③の駐車場から①に向けての歩道を歩いていくとき、公道と地区内道路の関係がございます。474-3号線は、そちらの着色された部分が公道となっておりまして、ベイシア側に向けて上がっていく道路は地区内通路ということで、道路法上の道路ではございません。公道の方は、歩道が連続しておりますので横断歩道を特別に設けるといったことはございません。

【出口委員】

ありがとうございます。斜面を下って行って①の小網代の方に抜けるときに、どうしても高低差があり、車でベイシア側から出て黄色い着色の地区内道路を通過して左に抜けるときに、左の民間施設側の高低差の裏側の歩道から出てくる歩行者が見にくくなると思うので、地区内通路を出るときに、速度が出ないようにする方策など注意喚起するようなものを設置するようお願いしたい。

【千田委員】

1点だけ、緑の連続性の部分ですが、イメージとしては緑地部分に草木を植える等でしょうか。

【事務局】

緑の連続性については、地区外の緑地である小網代の森から、地区内の特に庁舎の緑地に向けて連続的に緑を配置するというコンセプトとしています。道路脇に、中木、低木を植栽する等、小網代の森に自生する植物を植栽していく内容となっております。

【中島議長】

出口委員が仰ったとおり、ベイシアから抜ける道路は一旦停止にはなっていますが、危険な箇所だと思います。緑はコンセプトとしてよいと思います。しかし、緑を配置したことにより車から歩行者が見えない死角とならないよう市側には配慮をお願いします。

この関連で、私から緑の連続性についてご意見いたします。緑の配置は地区計画として大変良いことだと思っています。ただし、いただいた図は、あくまで三浦市さんが事業者を指導するためのものであると思いますが、概念的な緑となってしまっています。改めて考えて欲しいのは、B-1地区の緑の配置についてとなります。市道474-3号沿いに緑を配置するというコンセプトも良いですが、今度駐車場にする箇所の右側の搬入口に余白ができると思います。市道沿いの緑の配置というのを超えて、そこに三角形の少しボリュームのある緑がとれる可能性があると考えます。事業者との取り合いが

あると思いますが、ここには他のところよりも少し厚い緑が取れそうだと思いますので、考慮して欲しいと考えています。市道沿いは2メートルほど歩道の右側となり、もちろん搬入口からの話ですが、歩行者が死角になる話等、様々なことについて考えなければならない。

他には、小網代の森の方面のB-1地区の右上では角地となります。この角地については、豊かな緑が配置されるべきと考えられます。まさに緑の連続性という意味でいくと、小網代の森との関連がある場所となります。ここは474-3号の市道沿いにある緑よりも、角地にしっかりとある程度の緑の配置が可能となると思います。もちろん民間の施設の中なので、事業者側に要求できることには限度があるとは思いますが、474-3号沿いが緑になっているというよりも、B-1地区の角地に緑がある程度感じられる。例えば、高木等が植栽されている位の緑にしていくことで、緑の連続性ということが本当に配慮されているのだとわかる空間になりそうだと思います。いただいた図はすごく概念的ですけど、その考え方を474-3号沿いだけに特化するということではなく、B-1地区の必要な部分にしっかりとどこに緑があればいいかというのをぜひ考えていただいて、駐車場の或いはその民間施設の設計の際に市からご指導をしていただけるとより良いものになるのではないかと思います。

【事務局】

承知しました。まだこちらの地区計画の変更はなされておられませんので、これからの開発行為やまちづくり条例の申請を行っていきますが、その中で緑の配置を確認していくこととなります。ご指摘のとおり角地に緑地を設けるような案も事業者から出ております。それを実現できるように事業者と引き続き協議してまいります。

【武内委員】

市民感覚での質問になります。計画にあるのかないのかわからないですが、新市庁舎ができた時の駐車場は無料ですか、有料ですか。

【事務局】

無料になります。

【武内委員】

心配したのは市役所を有料とすると、ベイシアの方が今無料となっているので、そちらに集中してしまうのかと懸念したのでお聞きしました。ありがとうございました。

【中島議長】

本日の議案につきまして、色々なご意見、確認事項が出ました。動線については特に歩行者の危険性をなくすようにすること、他には緑の連続性を実際にしっかりと作ること等の意見が出ておりました。それらについては三浦市で確認いただきながら進めていただくこととして、基本的には今回説明していただいた内容に対して異議なしということによろしいでしょうか。

【出席委員】

異議なし。

【中島議長】

では。異議なしということでございますので、議案の「三浦都市計画地区計画 引橋地区地区計画の変更について」は、今申し上げた通りの答申とさせていただきます。

以上を持ちまして、本日の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。