
県立三崎高等学校跡地のまちづくりに関する考え方

《目 次》

I	趣旨	1
II	上位計画及び利活用方針における位置付け（抜粋）	2
1	第4次三浦市総合計画	2
2	三浦市都市計画マスタープラン	2
3	三浦市みどりの基本計画	3
4	県立三崎高等学校跡地利活用方針【平成26年度改定版】	3
III	土地利用に関する考え方	4
1	基本方針	4
2	導入施設及び建築物の用途	5
IV	道路計画に関する考え方	8
1	基本的な考え方	8
2	計画の方向性及び整備時期に関する考え方	8
V	緑化に関する考え方	9
1	基本的な考え方	9
2	三浦市みどりの基本計画に沿った緑化の考え方	9
3	周辺環境との調和を図るための緑化の考え方	9
VI	ゾーニング	9

平成29年2月
三浦市

I 趣旨

県立三崎高等学校跡地（以下「計画地」という。）は、『県立三崎高等学校跡地利活用方針【平成26年度改定版】（以下「利活用方針」という。）』に示すとおり、「(仮称)市民交流拠点整備事業」により、市民交流センター等の公共的機能と民間施設を段階的に整備し、市民交流拠点を形成することを目指している。

また、現在の消防本部庁舎及び分署は老朽化が進んでおり、本市の災害対策の活動拠点として機能が十分に発揮できる状況とは言えないことから、計画地の一部に、耐震性と安全性を備えた消防署庁舎の建設を進めている。

市民交流拠点の実現に向けては、平成19年3月に神奈川県から土地を取得し、民間事業者との協働により市民交流の促進に資する機能・施設を整備するために鋭意取り組んできたが、地形的な課題（高低差のある敷地）や都市計画による制限（現況用途地域による建築物等の用途制限）があり、現在まで事業化に至らなかった。

計画地の利活用については、神奈川県から土地を取得する以前より、市民懇談会等を通じて様々な意見交換を行ってきた中で市民が交流するための施設を求める声が多くあったことから、一日でも早く事業化を図る必要がある。

そこで、利活用方針では、計画地のうち、「(仮称)市民交流拠点整備事業」の用地を「早期に事業化する地区（A地区）」と「今後、具体的な土地利用や事業手法を検討した後に事業化を目指す地区（B地区）」に分け、それぞれの地区の導入機能・施設の内容等を示すとともに、新消防庁舎を建設する「消防施設用地（C地区）」も含む敷地全体を対象に、「再開発等促進区を定める地区計画」を決定する旨を示した。

このことにより、市民交流の促進に資する施設の誘導、整備を進め、円滑な土地利用転換を実現することを考えている。

『県立三崎高等学校跡地のまちづくりに関する考え方』は、利活用方針を補完し、市民交流拠点及び災害対策の活動拠点の実現に向けた具体的なまちづくりの考え方を示すものであり、上位計画との整合を図り、本書を基礎として、「再開発等促進区を定める地区計画」を立案するものである。

Ⅱ 上位計画及び利活用方針における位置付け（抜粋）

1 第4次三浦市総合計画

（1）基本計画

- 「第Ⅱ章 2022年（平成34）の計画目標」－「3 都市構造」－「（1）都市核」
－「重点的な取り組み」

中心核（引橋周辺）：3つの地域交流核を結ぶ全市レベルでの交流拠点とし、「人・まち・自然の鼓動を感じる都市 みうら」の「顔」としての役割をもつ拠点としての整備が必要です。三崎高校跡地に整備を予定する公共施設を含む市民交流拠点を中心に、将来に夢をつなぐ全市民の福祉、文化、産業の交流の場づくりを市民とともに育てます。

- 「第Ⅲ章まちづくり政策」－「大綱1 一体感のある都市をめざして～心を合わせる」
－「目標2 三浦が一体となる文化づくり」－「施策3 市民文化の活動の基盤づくり」
－「展開方針2」

市民交流拠点の整備など市民の文化活動が活発に行える場を充実し、文化活動に参加する市民を拡大します。

（2）実施計画

- 「（仮称）市民交流拠点整備事業」

県立三崎高等学校跡地について、市民交流センターや図書館等の公共的機能と民間施設から成る「（仮称）市民交流拠点」として利活用を図るため、民間事業者と協働し、極力市費を投入しない手法により整備します。

2 三浦市都市計画マスタープラン

- 「第2章 都市づくりの目標」－「3 将来都市構造」

（1）都市核〔中心核〕

- 第4次三浦市総合計画で位置づけられているもので、交通結節点として市内各地域交流核をつなぐと共に、本市のイメージを統合化する「顔」として、市域全体を一体化する役割をもっています。

（3）地域活性化ゾーン

- 本市を代表する中心的な市街地周辺において、定住人口及び交流人口の増加を図るため、土地利用等の視点から活性化を目指すゾーンです。

■三崎口駅・三戸・引橋周辺 他2ゾーン

● 「第3章 都市づくりの方針」－「4 重点地区」

(2) 位置づけ方針

②三崎口駅・三戸・引橋周辺地区

- 駅周辺における未利用地の活用や、適切かつ新たな土地利用誘導策を進め、定住人口の増加を図ります。
- 駅前広場の再整備や三崎下町等へのアクセスの基点としてふさわしい商業・サービス・交流施設等の拡充により交流人口の増加を図ります。

3 三浦市みどりの基本計画

● 「第4章 みどりづくりを重点的に進める地区の施策方針」－「3 重点的に地区の緑化推進に取り組む」－「(1) 緑化重点地区の緑化方針」－「③ 緑化重点地区別緑化方針」

オ 引橋緑化重点地区の緑化方針

a 緑化の基本方針

新たな市民交流拠点の整備にあわせて、みどり豊かな地区の形成を図ります。

b 緑化計画

本地区では次のような緑化を推進します。

◆みどりの交流拠点づくり

市民交流施設の整備に合わせて、接道部を中心に適切な緑化を推進します。
小網代の森を眺望できる施設の設置の可能性について調整・検討します。

4 県立三崎高等学校跡地利活用方針【平成26年度改定版】

● 「コンセプト」

地域や年代を越えた人々（市民・来訪者・新たな市民）のふれあいや新しい文化が醸成され、市民生活の豊かさと市の活性化に繋がる交流拠点

● 「導入機能・施設」

A地区：公共的機能（市民交流センター）、民間施設

B地区：公共的機能（図書館、その他施設）、民間施設

● 「再開発等促進区を定める地区計画の都市計画決定」

事業者の提案によりA地区に導入する民間施設は、本事業のコンセプトに沿ったものとし、具体的には、店舗や飲食店、事務所、住宅、宿泊・研修施設など様々な用途が考えられる。しかし、これらの用途の中には、現況用途地域の建築物等の用途制限において、床面積が制限されている用途も含まれる。

そこで市は、コンセプトに沿った事業を実現するため、必要に応じて、県立三崎高等学校跡地を対象に再開発等促進区を定める地区計画の都市計画決定を行い、A地区内について地区整備計画を定め、現況用途地域の建築物等の用途制限のうち、床面積の制限に関する事項を緩和するものとする。

Ⅲ 土地利用に関する考え方

1 基本方針

市民交流拠点及び災害対策の活動拠点の実現に向けて、計画地全体の将来の利用を考慮し、A地区、B地区及びC地区それぞれの特性に応じた適切な土地利用を図るため、土地利用の基本方針を次のとおりとする。

地区	基本方針	規模（注1）
A地区	・ 地域や年代を越えた人々の活動・交流を促進する交流機能と市の活性化に繋がる経済機能を併せ持つ土地利用	約1.35ha
B地区	・ 市民の文化・レクリエーション活動の場や公共施設が複合する協働機能を備えた土地利用 ・ 市民や来訪者の利便性向上に繋がる来訪者サービス・生活支援機能を備えた土地利用	約3.75ha
C地区	・ 災害対策の活動拠点としての機能を備えた土地利用	約0.25ha

注1：規模は、「再開発等促進区を定める地区計画」の立案時に精査

A地区の「交流機能」とは、市民の一体感を育てるとともに、市民が心をひとつにして本市への来訪者をおもてなしするうえでの活動環境を支える機能である。

第4次三浦市総合計画では、「三浦市民としての一体感の喪失」という将来への危惧を表明した。これに対して本市は「一体感のある都市をめざして～心を合わせる」というまちづくりの目標を設定し、中心核に整備する市民交流拠点を舞台として、市内各地域の住民が同じ三浦市民としてここに集い交流を深めることを期待している。

また、他のまちからやってくる人や情報も、本市の「顔」として市域全体を一体化する役割をもつ拠点とするために欠かせない要素であり、そのためには、他のまちから人や情報を吸引し、市内各所に誘導するための機能を備える必要があると考えている。

「経済機能」とは、三崎地区における諸機能との役割分担関係のもとで、本市の地域経済に寄与する機能である。

観光情報や農水産物のPR・販路拡大、雇用の創出など、本市の活性化への波及効果を期待している。

市民交流拠点を形成するにあたっては、そこで展開される事業が集客性・求心性を持ち、地域や年代を越えた人々の交流が生まれることが重要であり、「交流機能」と「経済機能」を一体的に導入することが有効であると考えている。

そこで、先行整備するA地区は、「地域や年代を越えた人々の活動・交流を促進する交流機能と市の活性化に繋がる経済機能を併せ持つ土地利用」を図ることを基本方針とする。

B地区の「協働機能」とは、市民と行政が公共公益活動に協働で取り組むうえでの活動環境を支える機能である。

第4次三浦市総合計画では、まちづくりの推進に向けて「期待される市民の役割」を3つ挙

げている。第一に「地域活動の担い手」としての役割、第二に「縁づくりの担い手」としての役割、第三に「市民協働の担い手」としての役割である。これらの役割を発揮していただくためには、市民活動の拠点の場が必要であり、先行整備するA地区の土地利用の一部もその一端を担うが、それに加え、B地区においても市民の文化・レクリエーション活動の場としての土地利用を図る。また、市民協働という観点から、市民活動の拠点は、行政の活動拠点となる公共施設と密着していることが望ましいと考えている。

「来訪者サービス・生活支援機能」とは、計画地に集う人々の利便性の向上を図るための機能である。

計画地に集う人々はもとより、隣接する小網代の森を訪れる人々の利便性の向上を図るための施設を付加することを考えている。

そこで、B地区は、「市民の文化・レクリエーション活動の場や公共施設が複合する協働機能を備えた土地利用」を図ることと、「来訪者の利便性向上に繋がる来訪者サービス機能を備えた土地利用」を図ることを基本方針とする。

C地区は、新たに消防署庁舎を建設して「災害活動の活動拠点としての機能を備えた土地利用」を図ることを基本方針とする。

2 導入施設及び建築物の用途

上記1の基本方針を実現するための各地区における導入施設及び建築物の用途は、次の(1)～(3)のとおりとする。

(1) A地区

導入施設	建築物の用途	内容
市民交流センター	— (注2)	市民活動支援機能、協働推進機能、市民参加窓口機能、情報交流機能、市民活動の場の提供機能を持つ、市民や各種団体の活動・交流の促進を図る施設 ・ 面積は約 450 m ² ・ 施設構成は、「事務室」、「研修室×3」、「給湯室」、「印刷室」、「相談室」、「会員制ワークルーム」、「打合せ広場」、「多目的スペース」、「小網代の森インフォメーションスペース」、「倉庫」、「通路」、「トイレ」
民間施設 (商業施設)	物品販売業を営む店舗	・ スーパーマーケット ・ 面積（売場面積）は 3,000 m ² 超 ・ 事業者募集を実施し決定した市民交流拠点のコンセプトに沿った施設 ・ 集客性、求心性を持った交流拠点を形成するために必要な施設 ・ 市民参加型イベントの開催など市民交流の促進に貢献 ・ 雇用促進や地場製品のPRなど市の活性化への貢献も期待

注2：市民交流センターを民間施設（商業施設）と併設

A地区の導入施設は、既に市民交流センターと民間施設（商業施設）に決定しているが、このうち市民交流センターは、単に行政サービスの提供を受けるだけの施設ではなく、市民活動等を行う市民・各種団体が主体となり、市民活動・市民交流を促進するために有効利用できる施設とすることを考えている。このことから、市民交流拠点に整備する公共施設の中でも優先的に整備するものであり、この施設の内容や規模等から最も相応しく、かつ、先行整備が可能な範囲をA地区としたものである。

民間施設（商業施設）については、利活用方針において具体的な用途は限定せず、「再開発等促進区を定める地区計画」を都市計画決定する意思があることも示したうえで事業者募集を行い、提案内容が市民交流拠点を実現するための事業となっているかどうかを審査した結果、集客性・求心性を持った交流拠点を形成するために必要な施設として決定したものである。

市民交流センターを民間施設（商業施設）と併設し、相互に機能連携することにより、「地域や年代を越えた人々の活動・交流を促進する交流機能と市の活性化に繋がる経済機能を併せ持つ土地利用」を図るものとする。

(2) B地区

導入施設	建築物の用途	内容
図書館	図書館その他これに類するもの	<ul style="list-style-type: none"> ・市民の生涯学習活動、文化活動の中心となる図書館 ・延床面積は約 500 ㎡ ・現在の市内 3 館の合計延床面積 385 ㎡に対してスペースを充実
その他の公共施設	事務所	<ul style="list-style-type: none"> ・市民と行政が公共公益活動に協働で取り組むために必要な行政の活動拠点に相応しい公共施設（建築物） ※ 市役所移転の候補地として検討中
	—	<ul style="list-style-type: none"> ・市民のレクリエーション活動の場となる公共スペース（公園又は広場） ・当該地及び小網代の森への来訪者が利用できる駐車スペース
民間施設	未定	<ul style="list-style-type: none"> ・市民交流拠点のコンセプトに沿った施設を誘導

B地区の導入施設は、利活用方針において示したとおり、図書館、その他の公共施設及び民間施設を想定している。

図書館については、現在 3 館ある図書館を集約し、市民の生涯学習活動、文化活動の中心となる施設としていくことを考えている。なお、図書館は、現に供用している施設であることから、新たな図書館を整備するにあたっては、利用者の意見を聞きながら詳細な内容を検討する必要があり、また、天井高や遮音性能、図書の劣化防止の対策など、構造等に関する諸条件について十分な検討が必要であることから、将来事業化を目指すB地区に整備することとした。

その他の公共施設については、市民と行政が公共公益活動に協働で取り組むために必要な行政の活動拠点に相応しい公共施設（建築物）や、市民のレクリエーション活動の場となる公共スペース（公園又は広場）、当該地及び小網代の森への来訪者が利用できる駐車スペースを考えている。

このうち、行政の活動拠点に相応しい公共施設（建築物）については、平成 27 年、28 年の施政方針で示したとおり、現在、B 地区を市役所移転の候補地として検討している。これは、多くの人々が集う市民交流拠点に市役所などの公共施設も集積すれば、市民の利便性が向上するとともにより一層のにぎわいが期待でき、さらに、従前からの課題である庁舎機能の点在による非効率の問題も解消することができると思ったことから検討しているものである。現市役所がある城山地区においては、建築物の老朽化に伴い、旧三崎中学校の校舎を利用して、一部の市役所執務スペース等の移転を行っているが、あくまで暫定的な利用であり、将来の施設の維持管理を見据えた検討が必要である。市役所移転に関しては、その事業手法を検討し実現性を見極めるとともに、城山地区の将来の利用も併せて検討し、市民の意見を聞いたうえで判断していく予定である。

民間施設については、A 地区の民間施設と同様、市民交流拠点のコンセプトに沿った施設を誘導することを考えている。用途に関しては、店舗や事務所、住宅、宿泊・研修施設など様々なものが考えられるが、将来、事業者から提案を受けることを予定する。

なお、再開発等促進区を定める地区計画の都市計画決定に向けては、周辺交通に過度な影響を及ぼさない規模の商業施設を想定して検討する。

（3）C 地区

導入機能・施設	建築物の用途	内容
消防署庁舎	消防署その他これらに類するもの	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現在の消防本部庁舎と引橋分署を統合した新たな消防署庁舎 ・ 延床面積は 2,743.81 m² ・ 付随する施設として訓練塔、駐輪場を建設 ・ 消防署庁舎の屋上に展望施設を整備

C 地区の導入施設は、消防署庁舎とそれに付随する施設を計画しており、平成 29 年度の供用開始に向けて建設工事を進めている。

IV 道路計画に関する考え方

1 基本的な考え方

計画地は、市内各地域を結ぶ幹線道路である国道 134 号と県道 26 号横須賀三崎の結節点にあり、市内交通が集中し、また分岐する場所にある。

市民交流拠点を形成するにあたっての道路は、円滑かつ安全に交通を処理するため、交通量（現況交通量、将来の発生予測交通量）と構造上の基準を踏まえ、国道管理者である神奈川県横須賀土木事務所、交通管理者である神奈川県警察本部と協議し計画していく。

なお、発生予測交通量に関しては、計画地全体（A 地区、B 地区、C 地区）で検討する必要があるが、B 地区内における具体的な施設が未確定であるため、B 地区の発生予測交通量は、想定し得る建築物の用途・規模で検討する。

2 計画の方向性及び整備時期に関する考え方

事業を進めていくためには、市内全域の交通に与える影響の軽減や事業実施の合理性（B 地区整備のための工事車両の動線確保）など全体のまちづくりの視点から、次のとおり、道路を計画し、段階的に整備する。

項目	内容
計画の方向性	<ul style="list-style-type: none">・ 三崎口駅方面の国道にある旧法務局入口交差点を接続箇所とした道路を B 地区に整備【B 地区内道路の整備】・ 引橋交差点や旧法務局入口交差点について、国道管理者と調整し必要な車線を付加【国道改良】・ B 地区内道路の整備及び国道改良を行うために必要な土地造成（埋立）は、B 地区西側の住宅地の地盤高を考慮して計画（中・下グラウンド部分の道路は、隣接する住宅地より高くないように計画）
整備時期	<ul style="list-style-type: none">・ B 地区内道路の一部区間（旧法務局入口交差点から A 地区に接続できる地点まで）の整備及び国道改良は、A 地区の先行整備に併せて実施・ 上記以降の区間の整備は、B 地区の具体的な施設を決定した後に実施

V 緑化に関する考え方

1 基本的な考え方

計画地は、三浦市みどりの基本計画において、重点的に緑化の推進に配慮を加えるべき地区の「引橋緑化重点地区」に位置付け、緑化方針や緑化計画を定めていることから、これに沿った適切な緑化を推進する。また、小網代の森など周辺環境との調和を図るための緑化を推進する。

これらにより、計画地全体において、地区内に整備する施設（建築物、道路、小網代の森への来訪者が利用できる駐車スペース等）とつながりを持ったみどり豊かな空間を創出する。

2 三浦市みどりの基本計画に沿った緑化の考え方

A地区は、施設の整備にあたって周辺住宅に接する部分に緑地を配置する。

B地区は、高低差のある敷地であり、地区内に整備する道路を保護する法面の面積が大きくなることから、これら法面の緑化を図る。

C地区は、施設の整備にあたって必要な植栽を行うとともに、施設の屋上部分に小網代の森等周辺のみどりを観察できる展望施設を配置する。

3 周辺環境との調和を図るための緑化の考え方

B地区について、既存の自然緑地を極力残すとともに、市民交流拠点に集う人々の憩いの場となるよう、市民のレクリエーション活動の場となる公共スペース（公園又は広場）の緑化を図る。

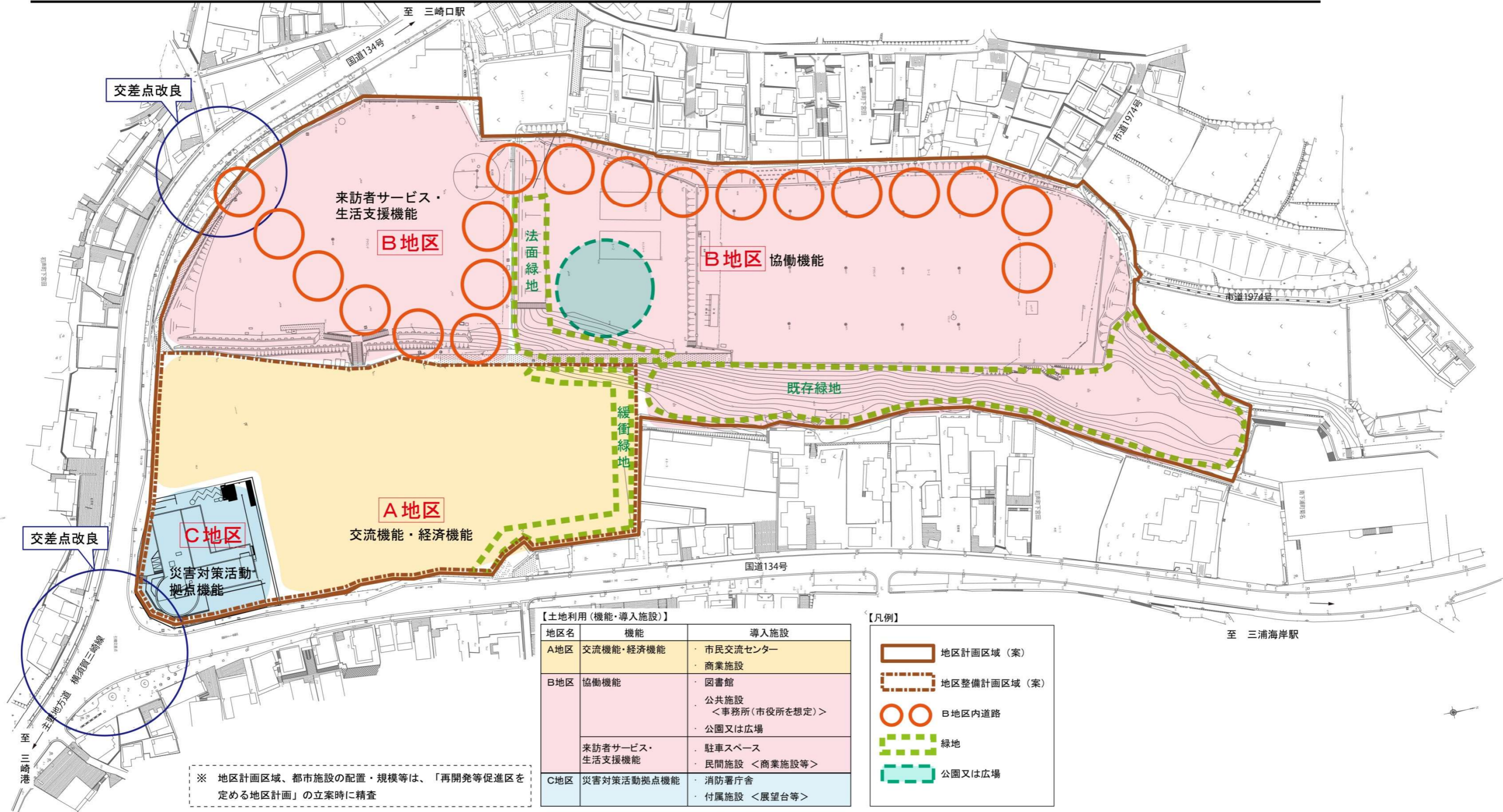
VI ゾーニング

上記Ⅲ～Vで示した土地利用や道路計画、緑化に関する考え方を踏まえた計画地のゾーニングは、別紙「引橋地区ゾーニング図」のとおりである。

なお、B地区内の土地利用（機能・施設）のゾーニングに関しては、導入施設の具体的な内容や整備手法が未確定であることから、現時点における想定の配置を示したものであり、将来の事業化にあたって見直すこともあり得る。

引橋地区ゾーニング図

別紙



※ 地区計画区域、都市施設の配置・規模等は、「再開発等促進区を定める地区計画」の立案時に精査

【土地利用(機能・導入施設)】		
地区名	機能	導入施設
A地区	交流機能・経済機能	・市民交流センター ・商業施設
B地区	協働機能	・図書館 ・公共施設 ・＜事務所(市役所を想定)＞ ・公園又は広場
	来訪者サービス・生活支援機能	・駐車スペース ・民間施設 <商業施設等>
C地区	災害対策活動拠点機能	・消防署庁舎 ・付属施設 <展望台等>

【凡例】	
	地区計画区域(案)
	地区整備計画区域(案)
	B地区内道路
	緑地
	公園又は広場