

第 88 回焼津市都市計画審議会

議 事 録

日 時 令和 8 年 8 月 2 8 日（金）
 午前 10 時 00 分～午前 12 時 00 分

会 場 焼津市役所本庁舎 7 階 会議室 7 A

第 88 回焼津市都市計画審議会議事録

開催日時：令和 8 年 8 月 28 日（金）

10：15～12：00

場 所：焼津市役所本庁舎 会議室 7 A

【出席者】

職務	氏名	所属	区分
会長	池田 浩敬	常葉大学名誉教授	学識経験者
職務代理者	川口 良子	合同会社デザイン・アープ代表	
委 員	（欠席） 萩原 秀臣	焼津商工会議所理事・事務局長	
委 員	久保山 悦広	焼津漁業協同組合専務理事	
委 員	村松 章	焼津市農業委員会会長	
委 員	斎藤 兼司	一般社団法人志太建築士会	
委 員	増井 好典	焼津市議会議員	市議会議員
委 員	吉田 昇一	焼津市議会議員	
委 員	深田 ゆり子	焼津市議会議員	
委 員	（欠席） 沼野 克史	島田土木事務所所長	関係行政機関 又は県の職員
委 員	中村 友之	志太榛原農林事務所所長	
委 員	原田 佳和	焼津漁港管理事務所所長	
委 員	岡本 康夫	焼津市自治会連合会会長	市民
委 員	浦田 清美	焼津市民生委員児童委員協議会	
委 員	西島 潔	焼津市環境審議会	

【事 務 局】都市政策部長 山内、都市計画課長 山田、計画担当主幹 戸塚、計画担当主査 萩原
土地対策担当係長 金淵、土地対策担当主任主査 石川、土地対策担当主査 興津

【傍 聴 者】0名

開会	
事務局 戸塚主幹	それでは、第 88 回焼津市都市計画審議会を開会いたします。 はじめに委員の皆様をご紹介させていただきます。 お手元の名簿に記載されている順番で、お名前をお呼びさせていただきますので恐れ入りますが、その場でご起立いただき自己紹介をいただければ幸いです。よろしくお願いいたします。 学識経験者から、常葉大学名誉教授、池田浩敬委員です。 合同会社デザイン・アープ代表、川口良子委員です。 焼津商工会議所理事・事務局長、萩原秀臣委員です。 萩原委員におきましては、本日欠席でございます。 焼津漁業協同組合専務理事、久保山悦広委員です。 焼津市農業委員会会長、村松章委員です。 一般社団法人志太建築士会、斎藤兼司委員です。 焼津市議会議員から、増井好典委員です。

	吉田昇一委員です。深田ゆり子委員です。 関係行政機関または県の職員から、島田土木事務所所長、沼野克史委員です。沼野委員におきましては、本日欠席でございます。志太榛原農林事務所所長、中村友之委員です。焼津漁港管理事務所所長、原田佳和委員です。 続きまして、市民代表として、焼津市自治会連合会会長、岡本康夫委員です。 焼津市民生委員児童委員協議会、浦田清美委員です。 焼津市環境審議会、西島潔委員です。 続いて、事務局職員を紹介します。 事務局は、都市政策部都市計画課が所管となっております。 都市政策部長の山内です。 都市計画課長の山田です。 都市計画課計画担当の荻原です。 私は、計画担当主幹の戸塚です。よろしくお願いいたします。 次に、お手元の資料の確認をさせていただきます。 次第、議案書、報告資料「焼津市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例（案）」の制定に向けた取組について、「焼津市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針（案）」について及びパブリックコメントの結果資料の5つとなります。不足しているものがありましたらお申しつけください。よろしいでしょうか。 それでは、審議に入る前に当審議会の公開について説明をさせていただきます。 本日の案件は、「焼津市都市計画審議会公開要領」第2条の個人情報に関する事項など、例外的に非公開とする場合の規定に該当しないことから同要領第3条の規定に基づき会議は公開とし、傍聴を認めるとともに「焼津市都市計画審議会運営規程」第8条の規定に基づき議事録も公開としてよろしいでしょうか。 なお、本日の傍聴者はおりません。 それでは、これより審議に入りたいと思いますが委員改選により会長及び職務代理者が不在となりましたので、会長が決まるまでの間、川口委員に仮議長になっていただき議事を進めさせていただきたいと考えますがいかがでしょうか。
委員一同	異議なし
事務局 戸塚主幹	ありがとうございます。それでは、会長が決まるまでの間、仮議長を川口委員にお願いさせていただきます。

	川口委員におかれましては、議長席へのご移動をお願いいたします。
仮議長 (川口委員)	委員改選により、本日の審議会の仮議長のご指名をいただきました。よろしくお願いいたします。 それでは、これより第 88 回焼津市都市計画審議会を開催いたします。 本日の出席委員は、15 名中 13 名で委員の半数を超え、焼津市都市計画審議会条例第 5 条の定数に達しております。 また、本日の議事録署名人を吉田委員をお願いしたいと思います。
議案第 1 号 焼津市都市計画審議会会長の選任について	
仮議長 (川口委員)	それでは、議案第 1 号「焼津市都市計画審議会会長の選任について」、こちらを議題としてお諮りいたします。 同条例第 4 条第 1 項によりまして、会長は学識経験者の委員の中から委員の選挙によって定めることとなっております。事務局の説明をお願いいたします。
事務局 戸塚主幹	ただいま議長よりご発言がありましたように、焼津市都市計画審議会条例第 4 条第 1 項により会長は学識経験者の委員の中から委員の選挙によって定めることになっておりますが、焼津市都市計画審議会運営規程第 2 条第 3 項により委員中に異議がないときは、第 1 項の選挙につき指名推薦の方法を用いることができるとされておりますので、指名推薦により会長の選出をお願いできればと考えますがいかがでしょうか
委員一同	異議なし
仮議長 (川口委員)	ありがとうございます。異議なしと認め指名推薦の方法で会長を選出したいと思います。 どなたかご推薦いただける方はいらっしゃいますでしょうか。
西島委員	私は、都市計画を専門とされ、防災にも造詣が深い池田委員を推薦したいと思います。いかがでしょうか。
仮議長 (川口委員)	ただいま、西島委員から池田委員を会長にとのご推薦がありました。が他にご意見などありましたらお願いいたします。
委員一同	異議なし
仮議長 (川口委員)	ありがとうございます。異議なしと認めます。 よって、池田委員に会長をお願いすることに決定いたしました。こ

	これから先は池田委員を議長とし議事を進行していただきたいと思います。 以上をもちまして、仮議長としての私の任務を終えさせていただきます。ご協力ありがとうございました。
事務局 戸塚主幹	川口委員、ありがとうございました。恐れ入りますが自席へのご移動をお願いいたします。 また、会長に選任されました池田委員には議長席にご移動をお願いいたします。 それでは、ここで池田会長にご挨拶をいただきたいと思います。池田会長よろしくをお願いいたします。
議長 (池田会長)	ただいま、ご指名をいただきました池田でございます。 人口減少時代の都市計画はなかなか難しく、もちろん人口が減少しているので、例えば本日ご説明のある市街化調整区域を上手く活用して人口集積を促進することや人口減少に歯止めをかけようとすることは当然のことであります。 一方で、人口減少の中で減少した人口がさらに薄く広く広まってしまうと、単にインフラの維持管理コストだけでなく、新しいインフラ整備を伴わないとしても、人口が拡散するということだけで、全ての行政サービスの維持は非常に厳しくなっていきます。 例えば、熊本地震が発生して大変な状況にありますが、被災者支援においても、人が広いエリアに分散していると避難所や車中泊の人のケア、あるいは断水した世帯に対する水の配給に関しても広いエリアに分散していると行政負担として非常に大変になるわけです。 こうしたことを考えると立地適正化計画で代表されるコンパクトシティとして、市街地を集約しようということになりますが、相反することが生じるわけです。 そのあたりのバランスを上手くとっていく必要があるため、皆様のお知恵をぜひ拝借しながら、慎重に検討させていただければと思っていますので、よろしくお願いいたします。 それでは、職務代理者の指名でございますが焼津市都市計画審議会条例第4条第3項の規定により、会長に事故があるときは会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理することになっております。 つきましては、職務代理者には学識経験者である川口委員を指名させていただきますのでよろしくお願いいたします。 以上をもちまして、本日の審議を終了いたします。ありがとうございました。
【報告1】	

「焼津市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例（案）」の制定に向けた取組について 「焼津市優良田園住宅の促進に関する基本方針（案）」について	
事務局 戸塚主幹	続きまして、「焼津市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例（案）」の制定に向けた取組について、「焼津市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針（案）」について、事務局から説明をさせていただきます。この度改定した都市計画マスタープランの土地利用の基本方針では、市街化調整区域の方針としてこれらの住宅施策に取組むことをお示ししております。現在の取組の経過をご説明させていただきます。
事務局 石川	（資料に基づき、「焼津市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例（案）」の制定に向けた取組について、説明）
事務局 興津	（資料に基づき、「焼津市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針（案）」について、説明）
事務局 戸塚主幹	ただいまの説明につきまして、何かご意見や、ご質問などはございますでしょうか。
村松委員	優良田園住宅制度の対象となる概ね 800m 圏内について、実際にどの程度の土地が対象となるか。
事務局 山田課長	800m 圏内は一体的な日常生活圏として捉える範囲であり、区域内の青地を除外するほか、道路要件や敷地面積等を満たす必要があるため、区域全体が建築可能となるものではなく、対象となる土地は限定的・部分的になる。
村松委員	敷地要件は最低 300 m²とあるが、上限はいくつか。
事務局 山田課長	制度上、敷地面積の最低限度は 300 m²であり、上限は定めていないため実際には個別のケースによる。
村松委員	農地転用可能な面積はいくつか。今後、農業委員会で案件として出てくると思うため、目安を知っておきたかった。対象となる土地の資料があるとわかりやすい。 海側から内陸部への土地を求める声があるため、ぜひ住民の希望に対して答えられるようにしてほしい。
事務局 山田課長	内陸への居住ニーズについて丁寧に対応していく。
深田委員	市街化区域の約 92%が都市的土地利用されているとの説明につい

	て、残りの８％がどのような土地か。
事務局 山田課長	空き地、農地等である。
深田委員	条例制度について、何点か質問したい。 保福島地区及び大富地区で実際に住宅地等の開発可能な面積はどれくらいあるか。
事務局 山田課長	保福島地区については約 2.2ha。仮にすべて住宅地として開発された場合、道路要件や最低敷地面積 200 ㎡を考慮し概ね 80 戸を想定している。 大富地区については約 8.3ha。同様に道路要件や最低敷地面積を考慮し概ね 200～250 戸を想定している。 地図上の概算であり、実際は個別審査により戸数も変動する。
深田委員	各地区の全体面積に対する宅地開発可能面積の割合はいくつか。
事務局 山田課長	保福島地区は約 18ha、大富地区は約 45ha 程度であるが、地図上の概算であり規模感として捉えていただきたい。
深田委員	共同住宅・アパートについて、高さ 10m以下としているが概ね 2 階又は 3 階程度までとの理解でよいのか。
事務局 山田課長	そのとおりである。
深田委員	建築対象外としている事務所についてどういったものが該当となるのか。
事務局 山田課長	会社事務所や個人事務所等を対象外としている。
深田委員	会社事務所等を対象外としている理由は何か。
事務局 山田課長	住宅を主体とした用途として定めているため店舗・事務所併用住宅は可能。単独の会社事務所等は対象外としている。
深田委員	倉庫についても対象外としているが、個人向けのコンテナ倉庫等は倉庫に当たらないと考えられるのか。
事務局 山田課長	更地に設置するコンテナ倉庫は単独の建築物であるため対象外である。住宅に附属する倉庫については、附属建築物として基準内に収まる場合は対象となり得る。

深田委員	新たに建築する住宅に雨水貯留浸透施設を設置しても、周辺の既存住宅に施設がなければ雨水が流入してしまい、上流からの水に対して効果が限定的ではないか。
事務局 山田課長	この制度では、農地や雑種地等から住宅へ土地利用が転換される場合にその土地の雨水を貯留・浸透させ、河川への流出を抑制することを目的としている。周囲の宅地の雨水が新たな住宅の雨水貯留浸透施設に集めるものではなく、本制度による新規住宅について流出抑制への協力を求めるものである。
池田会長	新たに建築する住宅が設けた雨水貯留浸透施設に、周辺の既存住宅からの流水が入るというものではない。
事務局 山内部長	雨水貯留浸透施設は、住宅の雨樋を介して雨水を地下に貯留・浸透させるものである。
深田委員	上流からの流れが速く道路冠水や線状降水帯も発生するような時代になっている。水貯留浸透施設を設置しても、効果があるのか心配である。豊田の方から新港の近くまで海に近ければ近いほど雨水が道路に流れてきて、河川が増水し道路冠水が起ることが最近増えているため、心配である。
事務局 山田課長	宅地化によって浸水が進むことへの懸念については、流域全体で対策することが重要である。河川改修のほか、公共施設の地下貯留等による流出抑制を進めるなどそれぞれの立場で取組むなかで、各家庭でも雨水浸透施設について協力いただくものである。
池田会長	パブリックコメントの内容が本質をとらえており、非常によくまとまっている。こういった意見を常に意識していただきたい。 市街化調整区域で制度を進める際には、制度導入後の市街化区域の中心市街地を含めた全体としてのバランスを常に考えてほしい。
事務局 山田課長	コンパクトシティとの整合性については、今後の運用状況を随時確認していきたい。
川口委員	優良田園住宅制度について、令和9年4月に基本方針公表とあるが現在計画作成中で、公表、運用は令和9年4月から始まるということでしょうか。
事務局 山田課長	そのとおりである。現在庁内調整をしており、公表、運用を令和9年4月に始められるように進めている。

川口委員	昨年度の都市計画マスタープラン改定時に旧大井川エリアでのまちづくりに期待する地域からの意見があったため、対象や運用開始時期を民間事業者や地元住民の方へ広く周知するために公表の方法を検討していただきたい。
事務局 山田課長	都市計画マスタープラン改定時にも地域からの意見があることは認識している。今後は円滑に運用開始することができるよう、周知、説明に努める。
西島委員	優良田園住宅制度について、区域指定が概ねの位置づけとしており、厳密でないが問題ないか。 条例制度の保福島地区については、同豊田地域の小石川の浸水被害が頻発しており、昨今の千葉、石川・富山の大雨による被害を考慮すると現状以上の対策をお願いしたい。 また、豊田地区は東名バスもあり利便性が高く住宅化が進んでいる。西焼津駅の利用者が増え、朝夕の通勤ラッシュ時にホームが混んでいるため、ＪＲと調整をお願いしたい。
事務局 山田課長	優良田園住宅制度の区域の示し方については、国や県のマニュアルに即したもので、投機的な土地取得を防止するためおおよその区域を示すこととしている。焼津市のまとめ方が特別ではなく、県内他市町も同様に取り扱っている。 昨今の集中豪雨や線状降水帯により各地でも内水氾濫の被害を受けている。小石川流域については、先ほど説明をしているとおり流域で対策をすることが大事である。 西焼津駅の対応については、関係機関と調整しながら進める。
村松委員	条例制度について、総合グラウンド周辺の既存駐車場との調整は行われているか。 また、海に近い人が地域の核となる小中学校の近くに住みたいというニーズがあるのではないかと。市外へ流出せず市内に住み続けられるような都市計画を考えてほしい。焼津市はそもそも既にコンパクトではないか。
事務局 山田課長	駐車場の件については、具体的な個別調整は行っていない。先ほど、住宅地等の開発可能な面積を申し上げたが、全て宅地化されるのではなく、調整が済んだもの、要件が整ったもののみが宅地化されるという認識である。 住み慣れた場所でより安全な場所に住みたいというニーズは認識しており、市内に留まってもらいたいという思いもある一方、市街化区域とのバランスやコンパクトシティの考え方があるため、都市計

	画マスタープラン及び立地適正化計画との整合が取れる区域を選定している。
村松委員	コンパクトシティの考え方も重要であるが、災害時のことや、昔から地域に分散して住んできた歴史も大切にしてほしい。
深田委員	先ほど質問した条例制度の保福島地区について、宅地開発可能な面積 2.2ha はどのような土地が含まれているのか。
事務局 山田課長	地図上で確認しており、個別の土地利用状況までは調査していない。空き地や農地等と考えている。
深田委員	農地が宅地化されることで保水能力がなくなり下流への影響が出るのではないかと。 焼津市は県内でも狭い市であり既にコンパクトシティが形成されているため分散する方がよいと思う。
斎藤委員	優良田園住宅制度について、対象面積が出せないことは理解したが、分布図としてどのくらいあるか提示はしてもらえないか。
事務局 山田課長	スクリーンに投影した資料に対象区域、青地、既存住宅、空き地等の状況をまとめている。建築可能かどうか道路要件等を含む個別調査が必要である。
斎藤委員	農業委員会に行けば調べられるが、対象区域の土地を明確に把握できるような分布図があるとイメージしやすい。
事務局 山田課長	現在整理している情報は公表情報を基にしたものであり、どこが対象区域の土地か把握するためには個別調査が必要で、優良田園住宅建設計画を提出する事業者が申請時に確認してもらう形になる。
岡本委員	焼津市全体としてコンパクトシティを進める場合、焼津市全域が狭いという判断ではなく、立地適正化計画等に沿って財政面も考慮して考えていくことが望ましい。また、西焼津駅、東名高速道路、150号、幹線道路、スポーツ施設等を生かして人口流入と地域活性化につなげ、この制度を活用して地域の発展を図ってほしい。 小石川流域の治水対策について、地域でも市と連携して遊水池を設けたり、豊田地域交流センターや中央高校に貯留池を設けたりと対策を行ってきている。今後も市・県と連携して対策を進めていただきたい。
吉田委員	農地の確認方法として、「eMAFF 農地ナビ」というもので確認できる

	ため、参考までに共有する。 優良田園住宅制度は戸建て住宅に限定され、条例制度では沿道に店舗や飲食店等が認められるということでよい。制度ごとの違いや、道路境界からの距離、カーポートや倉庫等の扱いなどを一般の住宅取得者にも分かりやすく周知してほしい。
事務局 山田課長	制度ごとに根拠法令が異なるため建築物の用途等も異なる。優良田園住宅制度においては、建築物の敷地境界からの距離についても基本方針で定める。運用時には丁寧に周知・説明をしていく。
深田委員	焼津市は海とともに発展してきた歴史がある一方、地震や災害を契機に海岸部から内陸部へ人口が移動している実態もあるため、個別制度だけでなく焼津市全体を見て、どう発展していくのがよいかを考え、都市計画制度を充実させてまちづくりを進めてほしい。
事務局 山田課長	都市計画マスタープランや立地適正化計画等との整合を図りながら、委員や地域の意見を反映してまちづくりを進めていく。
閉会	
事務局 戸塚主幹	それでは、以上をもちまして、第 88 回焼津市都市計画審議会を閉会いたします。本日は、ありがとうございました。