

「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）」の制定に向けた意見募集（パブリックコメント）

- 意見募集期間：令和8年7月1日～7月31日
- 意見提出件数：4件（2人）
- 意見の内容及び市の考え方：以下のとおり

No.	ご意見	ご意見の要旨	ご意見に対する市の考え方	計画修正の有無
1-1	本条例の目的として「定住人口の維持・増加」が掲げられているが、全国的な人口減少・高齢化を踏まえると、人口増加のみを前提とした都市づくりには限界があると考ええる。本条例は、焼津市の将来的な都市構造において、どのように位置づけられているのか。 次の内容について、確認したい。 ①人口減少や高齢化を前提に、将来、どのような地域へ居住を誘導していくことを想定しているのか。	人口減少・高齢化を踏まえた居住誘導の方針を示してほしい。	市が定める都市計画の最も基本となり、長期的なまちづくりの考え方を示す「焼津市都市計画マスタープラン」において、市街化調整区域の土地利用の方針として、良好な住環境や営農環境、自然環境の保全を図りつつ、都市計画法第34条第11号に規定される条例（※本条例）等の制度の活用により、地域活力の維持・向上を図ることとしています。 ①「焼津市立地適正化計画」では、将来の居住誘導については、コンパクトな都市構造を目指し、生活利便施設（駅、医療機関、商業施設等）が集積する都市機能誘導区域（住まいるシティ拠点エリア）との一体性が認められる地区へ集約することを前提としています。本条例の指定区域として選定した保福島、大富の両地区は、住まいるシティ拠点エリアと一体的な日常生活圏を形成しており、市のまちづくりの方向性に合致していると考えています。	無
1-2	②道路・上下水道・公共交通等のインフラをどのように維持していくことを想定しているのか。	道路・上下水道・公共交通等のインフラを、行政負担を抑えつつどのように維持していく想定か。	②市が保有する道路や水道等のインフラ施設については、長寿命化や修繕等の管理計画、公共交通については、焼津市地域公共交通計画に基づき、効率的な維持保全と利便性向上を図ることとしています。本条例の制定は、既に道路・水道・公共交通等のインフラが一定以上整備され、市街化区域と一体的な日常生活圏を形成している地区に限定して新たな居住の受け皿を確保することで、既存インフラの活用と新たなインフラ整備による負担の最小化を図るものです。	無
1-3	③運転免許返納後も生活しやすい都市構造をどのように考えているのか。	運転免許返納後も暮らしやすい都市構造をどう考えているか。	③運転免許返納そのものへの対応は、本条例が直接関わる施策ではありません。ただし、本条例は、都市機能誘導区域（住まいるシティ拠点エリア）に隣接する地区に限定して住宅供給を集約することで、移動距離の短縮化が図られる等、運転免許返納後も暮らしやすいまちづくりに貢献するものと考えられます。公共交通や徒歩での日常生活を可能にする都市構造の実現に向けて、本条例の立地・運用方針が一助となることを期待します。 なお、区域の指定を行う地区は、交通結節点となる西焼津駅及び市立総合病院付近であり、通勤、通院、買い物等の市民生活のための移動手段を確保しています。	無
1-4	④既存市街地にある空き家や老朽化した建築物の更新・活用と、本条例による住宅供給をどのように分けて位置づけているのか。	既存市街地の空き家や老朽建築物の更新・活用と、本条例による新たな住宅供給をどのようにすみ分けて位置づけるかを明確にしてほしい。	④市では、「焼津市空家等対策計画」に基づき、空き家の適切な管理や利活用の促進に取り組むとともに、中古住宅流通促進事業補助金のほか、「焼津市耐震改修促進計画」に基づく、昭和56年5月31日以前に工事着手された建築物の耐震診断・耐震改修への支援等によりストックの有効活用や住環境の改善を進めています。既存市街地では空き家等の活用や既存住宅の更新を進める一方、本条例による住宅供給は、それだけでは対応が難しい住宅需要に対する施策として位置付けています。それぞれの施策の持つ特性を地域課題解決に有効に活用させ地域活力の維持・向上や多様化する住宅ニーズへの対応につなげていきます。	無
2	本条例は、長期間にわたって都市構造へ影響を与える制度であり、人口動向や高齢化の進行、既存市街地の状況等を踏まえて運用していくものと思われるが、どのような指標や時期で効果を検証するのか。 また、必要に応じて見直しを行うことを想定しているのか。	本条例の見直しや検証の考え方について、どのように想定しているか。	本条例は、市街化調整区域における土地利用に関する制度であることから、条例の趣旨に沿った開発・建築がなされているか等、運用状況については随時確認をしていきます。一方で、条例は、計画のように目標期間を定めて定期的に進捗度の検証を行うものではないと考えられることから、検証を行う指標や時点を明確には想定していません。 ただし、今後、社会情勢の大きな変化等により、市のまちづくりの方針を変更する必要があるときは、見直しを行うことも考えられます。	無

「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）」の制定に向けた意見募集（パブリックコメント）

- 意見募集期間：令和8年7月1日～7月31日
- 意見提出件数：4件（2人）
- 意見の内容及び市の考え方：以下のとおり

No.	ご意見	ご意見の要旨	ご意見に対する市の考え方	計画修正の有無
3	人口減少や高齢化が進む既存市街地との整合性をどのように考え、本条例を焼津市の都市計画の中に位置づけているのか。 本条例が長期的な都市計画の中でどのような役割を担うのか。また市として、そのような判断に至った考え方について確認したい。	人口減少・高齢化が進む既存市街地との整合性をどのように考え、本条例を焼津市の都市計画に位置づけているか。本条例が長期的な都市計画で果たす役割と、その判断に至った考え方を確認したい。	焼津市では、人口は減少しているものの、核家族化等により世帯数は増加している実態があります。また、市域の約3割となる市街化区域では、既に9割以上において宅地等の都市的土地利用が図られています。定住人口の維持のためには、住宅需要の受け皿の確保が必須であり、既存市街地における空き家対策等の施策と合わせて、市街化調整区域においても、地域の特性を活かしたまちづくりの視点が必要となります。 本条例による指定区域は、立地適正化計画における都市機能誘導区域（住まいるシティ拠点エリア）と一体的な日常生活圏を構成している地区であるため、上位計画に矛盾せず、その効果を補完・向上させるものと考えています。 人口減少、少子高齢化が進展する中において、本条例により住宅や店舗等の開発・建築を可能とすることで、地域活力の維持・向上の一助となるよう取り組むものです。	無
4	本条例の指定区域となる保福島地区について、県道大富藤枝線以东の保福島・小土地区を含めないことに疑問を感じる。指定する区域の要件として「市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していること」とあるが、当該地区も一体的な日常生活圏を構成していると言える。 また、昭和51年の線引きに際して、当初案では東名高速道路の北西側はすべて市街化調整区域となる予定であったが、地元の強い意向により、大井神社を核とした県道大富藤枝線沿線の市街化されている地区については市街化区域とした経緯があったと聞いている。 このようなことから、指定区域に県道大富藤枝線以东の保福島・小土地区を含めることが妥当と考えられるため、再検討をお願いしたい。	本条例の指定区域に、近接する地区も含めてほしい。	昭和51年の線引き当時の経過をご教示いただき、ありがとうございます。 本条例の指定区域の候補地は、市街化区域の縁辺から500メートルの範囲内の地形地物（幹線道路や河川等）で区切られた範囲にて抽出しています。候補地のうち、都市計画法等の法令や県の規程によって定められている要件を満たすことに加えて、区域の拡大によるスプロール化を防ぐため、立地適正化計画で定める都市機能誘導区域（住まいるシティ拠点エリア）に隣接している地区に限定し、本条例の指定区域を選定しました。ゆえに、住まいるシティ拠点エリアに隣接しない県道大富藤枝線以东の保福島・小土地区については、区域に含めない判断に至りました。 なお、引き続き、地域活力の維持・向上に向けた施策の検討を行っていきますので、ご意見は参考にさせていただきます。	無