

**第2回 焼津市都市計画マスタープラン改定及び
市街化調整区域における地区計画適用の基本方針策定検討委員会
議 事 録**

開催日時：令和7年7月11日（金）

9時30分～11時50分

場 所：焼津市役所 本庁舎7階
会議室7A

【出席者】

職務	氏名	所属	区分
委員長	川口 良子	合同会社デザイン・アープ代表	有識者
副委員長	池田 浩敬	常葉大学大学院教授	
委員	村松 文次 代理	焼津商工会議所	各種団体
委員	大石 一宏	大井川商工会	
委員	内田 信吾	大井川農業協同組合	
委員	市川 真也	しずてつジャストライン株式会社	
委員	鈴木 穂高	公募市民	市民
委員	大場 浩史	公募市民	
委員	片山 進自	公募市民	
委員	鈴木 めぐみ	公募市民	
オブザーバー	塚本 秀明	静岡県島田土木事務所都市計画課長	行政関係者

【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 松永、主任主事 荻原

【委託業者】 中央コンサルタンツ株式会社 課長 中島、主任 川畑、主任 岩瀬

【傍聴者】 3名

1. 開会	
(事務局) 都市政策部長 山内	挨拶
2. 焼津市都市計画マスタープランの改定について	
(事務局) 計画担当 荻原	まちづくりに対する市民の意識・主な意見等について、資料1-1により説明 全体構想について、資料1-2により説明
質疑・応答	
川口委員長	ただいまの説明に対して質問等はあるか。時間に限りがあるため、事務局は後ほどまとめて回答をお願いしたい。

<p>池田副委員長 【質問①】</p>	<p>まず、市街化調整区域の土地利用の基本方針について、IC 近辺や幹線道路沿いにおいて新規産業立地を図るために、立地を促進していくと。無秩序な開発を防ぐため、計画を立てたり、ハザードエリアなどを考慮したりインフラ整備がされているところを選定すると述べられている。特にハザードエリアは良くないということをはっきりと書いてあり、その点は良いと思う。それに対して、もう1つ大きなテーマである市街化区域全体について、主に今回、立地適正化計画を通して、拠点に機能を誘導し、交通ネットワークで繋いでいくというように述べられている。市街化調整区域については、IC 周辺と幹線道路周辺に環境に影響を及ぼさないような新規産業立地が実際に図られる、無秩序な開発を防ぐために都市計画としてこのような支援をしよう、という内容がはっきりしており、明確なイメージが持てる。一方で、市街化区域の衰退やスポンジ化に対して、どのような企業や人が新規立地してきているのか。そのような相談が多く来ていれば衰退はしないが、どのくらいの人が入ってきており、どんな企業が立地してきているかを把握し、そのような動きを促進するためにどんな誘導政策や都市計画的にコントロールしていく施策を打っていくのか。市街化調整区域はイメージがはっきりしているのに対して、市街化区域をどうしていくのかがこの計画からは読み取りづらい。低未利用地の活用や空家対策など、書いてあるものもあるが、実際に企業の新規立地や移転に対して、都市計画的にどのような対応をしていくかという基本方針が読み取れない。私の理解不足かもしれないが、もう少し分かりやすくならないか。</p> <p>次に、私の専門である事前復興の話が資料 1-2 の 5 ページ、9 ページ、25 ページに出ている。5 ページ目に方針、9 ページ目に具体的な話と「事前復興まちづくり計画の策定」と出てきている流れは良いが、25 ページになると「検討する」という表現で後退しているようにも見える。実際には 26 ページの具体策の中には「事前復興まちづくり計画の策定」という文言は入っているので問題はないが。</p> <p>また、事前復興まちづくり計画以外に住民を巻き込んだワークショップやまちづくり訓練等の実施は考えていないのか。</p>
<p>川口委員長 【質問②】</p>	<p>単純な質問であるが、質問させていただく。公共交通の項目に「MaaS」等が出てくるが、なかなか理解しにくい言葉である。計画の中で用語説明は巻末に添付するとのことだが、この場での理解の共有のために、「MaaS」について説明をお願いしたい。</p>
<p>鈴木穂高 委員</p>	<p>資料 1-2 の 4.5 ページで、「本市におけるコンパクト+ネットワークの考え方のもとでは」が見え消しとされているが、29 ページには記載されており、消したり残していたりされているのが気になった。</p>
<p>川口委員長</p>	<p>説明の最初に章立ての構成を変えると説明があったと思う。現計画では最初に将来都市構造で「コンパクト+ネットワーク」という将来都市像のイメー</p>

	<p>ジを説明した後にまちづくりの基本的な考え方についての説明がある。今回の改定計画では、後で来ていたものを頭にもってきたため、「コンパクト＋ネットワーク」の説明が無いままこの言葉が突然出てくることになる。そのため、資料 1-2 の 4.5 ページ上のみ削除した。内容を完全に消去したいわけではなく、実際には内容は残っている。計画の構成上、最初に記載してしまうと後で説明のある内容が最初の項目に出てしまうため消したということと思われる。この考え方を完全に消し去ってしまうと困るため、計画書の内容が多く分かりにくいと思うが、構成上の話であることをご理解いただければと思う。</p>
<p>片山委員 【質問③】</p>	<p>交通インフラについて、私が住んでいる地域は公共交通の空白地であり、現在はデマンドタクシーの検討もされていると思う。10年ぐらい前にもデマンドタクシーの検討会議と1年ほど実証実験を行ったが、使い勝手が悪く利便性が良くならなかったため実際の運用には至らなかった。その頃はデマンドとは何か浸透していなかったが、今はかなり普及してきた。現在でもまたMaaSなどの新たな交通手段が出てきているが、その辺りの新しい内容は丁寧に言及してもらわなければ、なかなか利用してもらえないため検討いただきたい。それから水害については、焼津市の災害対策として津波対策は潮風グリーンウォークや港の胸壁や水門の整備等は、目に見えているが、河川の水災害については方向性が見えにくい。河川の水系ごとの流域治水プロジェクトと水災害対策プラン、この2つの違いを教えてください。また、事前復興については、事前に都市計画として決めておくと復興が早いとのことだが、元になるのは地籍調査だと思う。焼津市の地籍調査の進捗状況を教えてください。</p>
<p>(事務局) 計画担当主幹 松永 【回答①】</p>	<p>池田委員より市街化調整区域に関しては土地利用の方針が改めて記載されて明確だ、というご意見をいただいた。一方で、市街化区域については、先生もおっしゃるとおり、都市のスポンジ化等の課題があるのは事実である。それに対して焼津市では、先生にもお話しいただいたとおり、令和6年に立地適正化計画において、住み良い場所に対して居住誘導区域、都市機能を集積する区域として都市機能誘導区域を定め、「コンパクト＋ネットワーク」という考え方の基で、立地の適正化を図り、主に市街化区域に機能と住む場所を誘導していく、という考え方を整理しており、これがベースとなっている。ただ、この言葉の内容が分かりにくい、伝わりにくいという指摘があったので、施策の内容が分かりやすくなるよう、市街化区域の土地利用については表現を少し修正したい。</p>
<p>(事務局) 都市計画課長 山田 【回答③】</p>	<p>片山委員よりご質問のあった水災害の内容について説明させていただく。焼津市は志太地区の水系のなかで最も下流域に位置しており、市内も西から東へ駿河湾に向かって何本もの河川が流れている。平らな地形のため、水が捌けきれない時に内水浸水が起こるような状況となっている。水系も様々で、</p>

	<p>北側から石脇川・高草川水形、小石川・黒石川水系、栃山川・木屋川水系、あと大井川地区の水系に分かれている。各水系で流域治水プロジェクトがあるが、水災害対策プランで検討され、具体化されたものが流域治水プロジェクトに上がる流れである。焼津市も河川、農政、下水道の各部局が流域治水プロジェクトに参画して、静岡県、島田土木と連携して対策を進めている。市の対策としては、公共下水道や準用河川の整備が挙げられる。そのうち、内水対策としては、雨水幹線整備、そしてソフト対策ではあるが、貯める・浸み込ませるということで、各家庭に設置される雨水の貯留施設（雨水枡、雨水タンク）の設置補助や、水災害ハザードマップの公表、勉強会出前講座の開催なども行っている。</p>
<p>(事務局) 計画担当主幹 松永</p>	<p>続いて、委員長からご質問のあった「MaaS」の一般的な内容の説明について中央コンサルタンツに説明いただく。</p>
<p>中央C中島 【回答②】</p>	<p>「MaaS」とは、「モビリティ・アズ・ア・サービス」の略で、一人一人移動には様々な動き方があるが、デジタル化の進展等を踏まえ、スマートフォンで検索、予約、決済まで一括で行えるようにすることで、1人での移動をしやすいサービスである。バス、タクシー、鉄道、デマンド交通など、需要に応じた細かい交通網を組み立て、それらを組み合わせることで人々の移動をしやすいとする潮流の中で「MaaS」というキーワードが国土交通省を中心に出てきている。</p>
<p>(事務局) 計画担当主幹 松永 【回答③】</p>	<p>デマンドタクシーについて、具体的な取組状況に関しては、社会実験を繰り返しながら地域住民の交通手段の利便性向上を検討している。今回の都市計画マスタープランの改定においては、MaaSや自動運転技術などの最先端技術を活用し、行きたい場所に安全で快適に移動できる移動手段の確保を目指していくための、社会実験（例えば環境にやさしい電気自動車の導入や時速19km以下での走行、シートベルト不要といった、遊園地のアトラクションのような自動運転で走行可能なグリーンスローモビリティの導入）を行ってきた。市民や観光客の移動手段といった広い意味での交通手段は大きな課題であるため、引き続き皆さま方のご意見を参考にあらゆる手段を検討していく予定である。</p> <p>また、事前復興の話の中から地籍調査の状況についてご質問があったが、確かに地籍調査は長期間にわたり実施している事業である。平成23年に大井川地区が完了し、平成24年から焼津地区で順次実施している。令和6年度は、岡当日、浜当日、中里、石脇地区の一部で行っていた。この地域は令和6年から9年の事業として進めている。今年度は一色、田尻地区で実施し、令和10年までの期間で実施する。各エリアで事業期間を設けて焼津地区を調査している状況である。</p>

川口委員長	<p>都市計画マスタープランの宿命というか、上位計画であるがゆえに、個別の事業名を網羅的に記載することはなかなか難しいところがある。日常生活の感覚からすると、抽象的な身近ではない言葉や馴染みのない表現になりがちである。この点は前提として理解いただきたい。ただし、市民の皆様に読んで理解していただく必要があるので、地籍調査について事前復興に関連付けて現状を示すなど、工夫が必要である。また市街化区域内の実施している施策において、実施可能性のあるものや実施していくべきものについて記載があると、焼津市としての意志が反映されて市民の人には分かりやすくなると思う。</p> <p>内水対策の話については、流域治水だと包括的に何でも言えるため便利であるが、先ほどの説明の中であったが、「貯める、浸み込ませる」のような表現を加えるなどするとソフト事業において市民にやってもらいたいことが伝わり、分かりやすさにつながるのではないかと感じた。</p> <p>都市計画マスタープランは宿命的に分かりにくい表現になりがちだが、市民の皆様をしっかり分かってもらえるよう、身近な政策や生活に関連する政策を分かりやすく記述する工夫が必要である。特に市街化区域内の問題と災害関連については十分留意してほしい。また、交通ネットワークについては「コンパクトネットワーク」という概念に基づき、どのような移動が担保されるのか、市民の皆様が計画の立案と実行のプロセスを具体的に理解できるような表現にする必要がある。「MaaS」は国が推進している言葉だが、まだ浸透していない。DXなどとの関係の中で大きな柱として、今後様々な場面で活用される可能性があるが、今の時点では分かりにくい言葉である。</p> <p>全体構成については理解いただけたと思う。各項目の表現をもう少し具体的に、分かりやすさに留意していただきたいと思う。</p> <p>一旦、都市計画マスタープランの議題については閉めさせていただく。</p>
(事務局) 計画担当主幹 松永	<p>分かりやすさ、具体性、そして市民にとって読みやすい計画作成を改めて意識し、文章表現の改善に取り組んでいく。</p> <p>都市計画マスタープランは、平成28年度策定当初は20年後の将来を見据えたものであった。現在、約10年が経過し、今後の10年間を見通す必要がある。10年先の社会情勢や最新技術の普及状況を予測することは困難だが、皆様からいただいた意見やアイデアを記録し、将来振り返った際に当時の考えが理解できるよう整理したいと思う。また、将来の社会状況の変化や発展もある程度予測しながら計画に盛り込んでいきたいと考えているので、全体の分かりやすさという点に加え、将来的な進展の予測も踏まえ、修正を進めていきたい。</p>
3. 市街化調整区域における地区計画適用の基本方針について	
(事務局) 計画担当	<p>市街化調整区域の都市計画制度等の概要について、資料2-1により説明</p> <p>市街化調整区域における地区計画適用の基本方針について、資料2-2により</p>

荻原	説明
質疑・応答	
川口委員長	ただいまの説明に対して質問等はあるか。
池田副委員長	<p>資料 2-2 の 4-6 ページに、住宅系地区計画の適用候補地の考え方として、「公共公益施設等から概ね 800m 圏内」と記載してあるが、検討会前の事前説明時は「市役所、支所から概ね 800m 圏内」と記載されていた。記載を変更した理由を教えてください。</p> <p>次に 4-5 ページでは「新規住宅地開発地区」は、現行計画に位置づけがないとの記載があるが、これは適用候補地の選定対象となるのかを教えてください。</p> <p>最後に 4-8 ページの「原則として含めるべきでない区域」に「土砂災害警戒区域」、「土砂災害特別警戒区域」と記載されているが、「原則として」が付いている意味を教えてください。</p>
(事務局) 計画担当主幹 松永	まず、「市役所、支所」から「公共公益施設等」へ表現を変更した件について、当初は市役所、支所を基準に考えていたが、ガイドライン等の解釈を検討していく中で小中学校も対象となることが分かったため、公共公益施設等という表現に修正した上で、対象とする施設を 4-6 ページ下部に追記した。
池田副委員長	対象範囲を広げようと思ったということか。
(事務局) 計画担当主幹 松永	<p>そのとおりである。</p> <p>次に「新規住宅地開発地区」は、現在の都市計画マスタープランに位置づけられていないため、今後、市街化調整区域の中でどのような土地利用を検討していくべきか、選定対象に含めるべきか否かについて、ご意見を伺いたい。</p> <p>最後に 4-8 ページの「原則として含めるべきでない区域」は、国の運用指針等の表現を引用したものである。この表現により、危険区域をどの程度避けるべきかという話につながるが、焼津市の場合、土砂災害特別警戒区域や急傾斜地崩壊危険区域などは山間部だけの狭いエリアであるため、災害危険性が高い区域の扱いをどこまで広げていくのか、どのような判断で適地を選定していくのかを考えていかなければならないと認識している。</p>
池田副委員長	市街化調整区域の開発は、必要などころではコントロールしながら行うべきであると思うが、対象範囲を広げる方向に対しては、不必要な開発や危険な開発が行われていないかを常に監視する必要があると思う。改めて検討いただきたい。
鈴木めぐみ 委員	資料 2-2 の 4-8 ページに「含めるべきでない地域」として、「農用地区域」、「農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農用地」が記載されている。この地域は、資料 1-2 の 14 ページ、都市計画マスタープランの土地利用の基本方針図に示されている「田園集落地」が該当するのか。特に、大井川スマート IC 周辺も田園集落地に該当するため、全てが「含めるべきでない地域」に該当するわけではないという理解でよいか。

<p>(事務局) 計画担当主幹 松永</p>	<p>説明が分かりにくくなっており、申し訳ない。</p> <p>農地の中には、青地農地と白地農地というものがある。農業振興にとって、より重要な区域が青地農地（農用地区域）であり、土地利用の対象とすべきではないという位置づけになっている。</p> <p>資料 1-2 の 14 ページの図では、田園集落地を一色で表示しているが、この中で青地農地と白地農地が混在している。この図では分かりにくいですが、第 1 回検討委員会の資料 3-2 の 21 ページに青地農地の位置を示した図がある。こちらを確認いただくと、田園集落地の中に青地農地が多くあることが分かる。青地農地は、農業振興にとって重要な農地という扱いになっているため、この範囲を含めないことを原則として検討を進めていく。</p>
<p>川口委員長</p>	<p>この回答に対してご自身の意見はあるか。</p>
<p>鈴木めぐみ 委員</p>	<p>実際に生活をしている中で、自分の身の回りの土地の範囲については、把握していても、その土地がどのような区分。特性を持ち、どのような規制を受けているかまでは十分に理解できていない場合がある。また、まちの理想の将来像を思い描くことはあるが、実際には様々な要素が複雑に絡み合っており、農地転用は難しいと感じている。今後、市民が要望や意見を出す際には、これらの要素を具体的に把握しておかなければ、意見を出すこと自体が難しいと感じた。</p>
<p>川口委員長</p>	<p>自分の土地や住んでいる土地にどのような規制が掛かっているか、また、その規制内容がどうなっているのかについては、非常に複雑に絡み合っている状況である。それらの内容は、都市計画マスタープランでは整理されるため、市民の方に必要に応じて見ていただくうえでも良い資料だと思う。</p>
<p>大場委員</p>	<p>地区計画は、住民が主導で実施すると説明があり、その後に市街化調整区域の開発に続く流れとなっているが、一般的に住民から話があがってくるものなのか教えていただきたい。</p> <p>また、資料 2-2 の 4-8 ページに「地域住民等の概ねの同意が得られていること」とあるが、何をもって同意を得られたとされるのか。</p>
<p>(事務局) 計画担当主幹 松永</p>	<p>地区計画は、地域住民から提案制度という形で意見があがってくる流れを想定しているが、現在はそのようなルールが無く、地区計画自体の認知度も低いため、今回の都市計画マスタープランの改定に併せて、「市街化調整区域の土地利用に関する基本方針」を新しく策定したことを周知したい。その上で、市民が自分の地区でこの基本方針を活用し、より住みやすい地区にしていきたいという思いが高まれば、具体的な要望や意見も出てくるのではないかと考えている。</p> <p>また、住民の合意形成については、市の職員が各地区に出向き、まちづくりの説明を行った上で、土地や建物の所有者に土地利用の方針やまちづくりの方向性をご理解いただき、ご納得いただくことが重要と考える。国土交通省の資料には、その地区ごとに住民同意を得るとの記載があるが、合意形成の</p>

	<p>方法は各地区の状況に合わせて検討する必要がある。例えば、賛成・反対を数値で把握する方法も考えられるが、住民の意向を丁寧に汲み取るため、より柔軟な対応が必要となる場合もある。そのため、各地区に適した運用ルールを今後検討していくこととなる。</p>
川口委員長	<p>地区計画を実施するためには、その地域における住民組織の基盤が不可欠であり、具体的な進め方として、いくつかの方法が考えられる。既存の住民団体や住民組織を基盤とする方法、地区計画策定に合わせて新たな組織を設立する方法、あるいは農業系の組織や団体を基盤とする方法など、様々な選択肢がある。どの方法が最適かは現時点では不明確だが、地域との合意をどのように形成し、担保していくかは、地区計画を進める上で大きな課題である。</p>
川口委員長	<p>時間に限りがあるため、議題3についても閉めさせていただく。 その他意見があれば事務局にお願いしたい。</p>
4. 今後の予定について	
(事務局) 計画担当 荻原	<p>今後の予定について、参考資料により説明</p>
5. 閉会	