

議 事 録

題 名	令和2年度 第1回 湖西市都市計画審議会	
議 題	審議：(1) 湖西都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更 (静岡県決定) (2) 湖西都市計画区域区分の変更 (静岡県決定) 報告：湖西市立地適正化計画 (案) への意見聴取	
日 時	令和3年2月3日 (水) 13:30～15:50	
場 所	湖西市役所 2階 市長公室	
出 席 者	委 員	田内浩之委員、二橋和久委員、渥美博之委員、佐藤幸夫委員、 長田善博委員、筒井章五委員、神谷里枝委員、加藤弘己委員、 吉田建二委員、楠 浩幸委員、福永桂子委員、板倉福男委員
	事務局	土屋部長、吉田課長 藤井課長代理、今泉副主任、山下副主任、加藤技師
資 料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 審議会次第 ・ 審議会委員名簿 ・ 湖西市都市計画審議会運営規程 (変更後) ・ 第1回湖西市都市計画審議会 提出議案 ・ 第1回湖西市都市計画審議会 提出議案附図 ・ 第1回湖西市都市計画審議会 提出議案参考資料 ・ 湖西市立地適正化計画 (案) ・ 湖西市立地適正化計画 (素案) 	
吉田課長	<p>令和2年度 第1回湖西市都市計画審議会</p> <p>会を始めます前に、1点ご報告があります。</p> <p>お手元の『湖西市都市計画審議会運営規程』をご覧ください。</p> <p>アンダーラインの箇所、運営規程第4条、従来は会議を非公開としておりましたが、県や県内他市町の規程を参考に、今後、公開とさせていただきます。</p> <p>ご承知置きいただきたいと思えます。</p> <p>それでは、令和2年度 第1回湖西市都市計画審議会を開会いたします。</p> <p>本日ですが、片山委員から欠席のご報告をいただいておりますので、本日の出席委員は、全13名中12名となります。</p> <p>湖西市都市計画条例第6条第1項の規定により、過半数の委員が出席をされていますので、本日の審議会は成立することをご報告いたします。</p> <p>それでは、お手元にお配りしております、次第に従いまして進めさせていただきます。</p> <p>まず、次第の② 会長選出についてです。</p> <p>委員の改選後、最初の会議となりますので、都市計画審議会の会長を選出していた</p>	

議 事 録

	<p>だきたいと存じます。</p> <p>会長につきましては、湖西市都市計画審議会条例第5条の規定により、学識経験のある委員より選出することとなっております。</p> <p>また、湖西市都市計画審議会運営規程第2条第1項では、会長の選挙は、無記名投票で行うこととなっておりますが、同条第3項では、委員に異議がないときは、指名推薦の方法を用いることができるとなっております。</p> <p>事務局といたしましては、指名推薦の方法で行いたいと思いますが、いかがいたしましょうか？</p>
委員	異議なし
吉田課長	<p>ありがとうございます。</p> <p>事務局といたしましては、佐藤幸夫 委員を会長に推薦したいと存じますが、いかがでしょうか。</p>
委員	異議なし
吉田課長	<p>ありがとうございます。</p> <p>それでは、佐藤幸夫 委員に湖西市都市計画審議会の会長をお願い申し上げます。</p> <p>以降の進行につきましては、湖西市都市審議会条例第5条第2項の規定により、会長に議長をお願いいたします。</p> <p>佐藤委員、会長席へご移動ください。</p>
佐藤会長	<p>ただいま、会長に指名をいただきました佐藤でございます。よろしくお願いいたします。</p> <p>本審議会といたしましては、湖西市の将来に向けた都市計画を審議していただくことにより、市民が誇れる湖西市、まちづくりに貢献できればと思います。ご協力をお願いいたします。</p> <p>また、本日市長より諮問されました審議事項は2件でございます。委員の皆様には、豊富な経験と専門的な知識により、慎重かつ活発なご審議を、よろしくお願いいたします。</p> <p>では、次第の④ 会長職務代理の選出に進みます。</p> <p>湖西市都市計画審議会条例第5条第3項の規定により、会長の職務代理者をあらかじめ指名させていただきます。</p> <p>学識経験者の中から、筒井章五委員を、会長職務代理者として指名させていただきますと思います。</p> <p>筒井委員、よろしくお願いいたします。</p>
筒井委員	はい、ご指名をいただきました筒井でございます。

議 事 録

	<p>甚だ力不足ではありますが、精一杯努めさせていただきますので、よろしくお願い申し上げます。</p>
佐藤会長	<p>次に次第の⑤ 議事録署名人の選出についてです。</p> <p>審議に入ります前に、湖西市都市計画審議会運営規程第5条第1項に基づき、議事録署名人を指名させていただきます。</p> <p>議事録署名人を渥美博之委員にお願いします。</p> <p>それでは、これより審議に入ります。</p> <p>先ず、議案第1号 湖西都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更を上程します。</p> <p>事務局より議案の説明をお願いします。</p>
山下副主任	<p>都市計画課の山下と申します。よろしくお願い致します。</p> <p>それでは、本案件について、説明をさせていただきます。</p> <p>事前にお配りをしております議案資料では解りにくいと思いますので、本日追加でお配りをしました参考資料（新旧対照表）を使って説明をさせていただきます。</p> <p>（議案第1号説明）</p> <p>以上で変更の概要につきまして、説明を終わります。</p>
佐藤会長	<p>以上で説明は終わりました。これより本案に対する審議を行います。質疑がありましたら挙手にてお願いします。</p>
委員	<p>説明された資料の3ページ中段赤書き『集約連携型都市構造の実現を目指す』という記載があるが、方針を変更する経緯を含めて、この辺りの説明を・・・。</p>
事務局	<p>先ほど、お話の中でも出ました都市再生特別措置法の改正により位置付けられております立地適正化計画の策定。国県全体としても『集約連携型の都市構造の実現を目指す』ということで、現在進めているところであります。こういったことから、全県的にこのような表記に変更となっております</p>
委員 事務局	<p>何故、湖西市の都市計画なのに静岡県が作るのか？</p> <p>今回の計画は広域的な都市計画となることから県が策定をします。</p> <p>湖西都市計画区域は、湖西市1市のみですが、他の都市計画区域では複数の市町が所属している区域もありますことから、県が定めることとなっております。</p>
委員 事務局	<p>では、この計画を作る際の湖西市の関与は？</p> <p>この計画を作る前段のH27の基礎調査の段階から、資料提供とか県との協議を重ねるなど、深く関わっております。</p>

議 事 録

委員	もう1点。例えば資料の23ページの表、3・3・2 西部公園とある『3・3・2』という数字はどのような意味を持つのか？
事務局	最初の番号が公園の種類を意味し、街区公園であれば2、近隣公園であれば3。次の番号、真ん中の番号が面積を、1ヘクタール未満であれば2、1ヘクタール以上4ヘクタール未満であれば3と規模を表しています。最後が一連の番号ですので湖西市の中で順番に番号付けされます。
委員	8ページの産業の規模、例えば第2次産業の就業人数、2,400人の減と予測されておりますが、一方、工業出荷額は約2千億円の増と予測されている。このロジックが良く解らないのですが・・・？
事務局	この数字につきましては、H27の経済センサスと国勢調査を基に算定をされた数値であります。この数字の算定根拠は、こちらでは把握をしてはいませんが、例えば人に頼らない製造、自動化に移行をしていくことだと考えられます。
委員	細かい所ですけど2点ほど提案をさせていただきたい。 説明された資料の12ページ下段に『青平地区等』との記載がありますが、市内の既存集落には例えば入出とか新所とかもありますので、その辺のところをもう少し丁寧に記載をされては、と思います。 もう1点が同じ資料の21ページ、『④ 景観構成系統の配置の方針』の上段には、『湖西連峰、浜名湖、遠州灘等』と記載があるが、下段を見ると『本区域では、・・・新居関所周辺の景観づくり・・・』との記載となっている。上段が『湖西連峰、浜名湖・・・』となっているので、文末もその区域の保全方針を受けた景観計画を定めて行く予定とか、となっていないと論理が破綻をしているように感じます。 補足となりますが、県内の旧市町単位で景観計画が無いのが珍しい。旧新居町は関所周辺を定めているが旧湖西市には無い。そういったことから旧湖西地区にも定めて欲しいという要望です。
委員	説明資料の13ページ下段、都市計画道路の整備水準の目標値が前回の計画からダウンをしているが、前回H22の20年後に2.3km/k㎡の目標に対し、現状10年経ってどの程度整備が進んだのか？
事務局	詳細は後ほどということで・・・、先ずこの新旧を較べますと、H22現在で1.7km/k㎡整備済み、H27現在で1.8km/k㎡整備済み、差が0.1km/k㎡。経済情勢等を勘案しますと20年でプラス0.2km/k㎡は、より現実的な目標値と考えます。 ※H27～R2直近の整備実績は、5年間で約590mであります。
委員	この道路の評価の仕方ですが、延長の評価では無く、整備された幅、面積での評価にしてはどうか？ 例えば、狭い道を大幅に広めた場合と、元々広かった道を若干広めた場合とでは評価に差があって、しかりと考えるが。
事務局	都市計画的な表現として、広域的な視点で1k㎡当たり何kmという指標を用いていま

議 事 録

	<p>す。あくまで、都市計画マスタープラン上の表現です。実際の感覚とは異なるかも知れませんが、これが都市計画的な表現です。</p>
委員	<p>説明資料 9 ページの下段、浜名湖西岸地区の説明の中で『地区の東側については今後の需要を勘案し・・・』とあるが、これはあくまでも新幹線の南側の地域を指しているのか？</p>
事務局	<p>そうですね、6 ページに将来市街地像図の中に浜名湖西岸地区を表記してありますが、新幹線の南、都市計画道路の東側も工業地を含める計画です。</p>
委員	<p>説明資料 19 ページの市街地開発事業、浜名湖西岸以外『町ノ坪、高田、境田川地区』の場所は何処か？ また、5 年前の計画と各々規模縮小となった要因は？</p>
事務局	<p>『町ノ坪地区』が市役所の北東側、JR より南側で、現ルートインホテルがある周辺です。『高田地区』がその南側、バローとかがある周辺です。面積が減った原因としましては、民間開発等で土地利用がされたことから、その面積を減らしています。『境田川地区』というのはデンソーの南側で、現状、森になっている未利用地です。</p>
委員	<p>そこは、湖西市の土地ですか？</p>
事務局	<p>湖西市ではなく、私の土地、私有地です。</p>
委員	<p>その地域の開発の施行主体は、湖西ですか、それとも地元の組合とかですか？</p>
事務局	<p>基本的には、組合施行を考えております。 公共施行というのは、駅周辺とか公共性の高い地域となります。</p>
委員	<p>あと 1 点。市街化区域内で開発事業を行う場合、先に区画整理事業的なものを計画した後に、この計画に記載するのか？ それとも、先に市の方で、この辺りを開発したいから、先に計画書に記載をするのか？ どちらが先か？</p>
事務局	<p>先に、市の方で計画書に載せた上で、地区の熟度が高まれば、事業化という運びになります。</p>
佐藤会長	<p>他に、ございますでしょうか。 無ければ、続けてご意見をお願いします。</p> <p>無いようですので、採決に移ります。 議案第 1 号につきまして承認される方は、挙手をお願いします。</p> <p>(挙手全員)</p>
佐藤会長	<p>ありがとうございました。 挙手多数ですので、議案第 1 号につきまして、原案のとおり承認することといたします。</p> <p>続きまして、議案第 2 号 湖西都市計画 区域区分の変更を上程します。</p>

議 事 録

<p>山下副主任</p>	<p>事務局より議案の説明をお願いします。</p> <p>第 2 号議案につきまして、説明をさせていただきます。 資料につきましては先ほどと同様、本日追加でお配りをしました新旧対照表を使って説明をさせていただきます。</p> <p>(議案第 2 号説明)</p> <p>以上で議案第 2 号、区域区分の変更につきまして、説明を終わります。</p>
<p>佐藤会長</p>	<p>以上で説明は終わりました。これより本案に対する審議を行います。質疑がありましたら挙手にてお願いします。</p>
<p>委員 事務局</p>	<p>今回の変更に伴って、市街化区域への編入や除外を行わない理由は何か？</p> <p>今回の見直しですが、H27～H29 で基礎調査を行い、その中で市街化区域内での人口動態や土地利用、調整区域での土地利用動態を調査した結果、市街化区域に該当する、もしくは調整区域に該当する、というものが調査の結果無かったため、編入や除外を行わないものです。前回の変更時には、プライムアース本社があります大森地区を定期的見直しの中で市街化区域に編入しておりました。</p>
<p>委員</p>	<p>市役所の南側地区については、H23 及び H27 の都市計画審議会において、この地区は市街化に優先して編入することを付帯決議されている。その点について、どのように検討されたか？</p>
<p>事務局</p>	<p>現況の土地利用を見て、土地利用が図られていないことから、今回の変更で市街化区域に編入するということは難しい。</p>
<p>委員</p>	<p>土地利用がされていない、所謂市街化が進んでいけば、市街化区域に編入をするということか？</p>
<p>事務局</p>	<p>土地利用がされていけば、市街化区域への編入を検討する、ということはあるが、必ずする、というものでも無い。市の全体の規模とかを考え、市街化区域を拡大していくことが相応しいかどうかを検討します。現状、土地利用がされていない、また大きな土地利用の計画あるという話も無い、そういったことから今回の変更では編入を見送らせていただいた、というものです。</p>
<p>委員</p>	<p>将来、そういった区画整理のような計画が浮上してくれば検討はしますが、今の時代、市街化区域を拡大するということは非常に難しい問題です。</p>
<p>委員</p>	<p>では、そういった区画整理のような計画が出てくれば、市街化編入を検討する、ということか？</p>
<p>事務局</p>	<p>必ずしも、計画があれば、即、編入出来るというものでは無い。</p>
<p>委員</p>	<p>出来ない、という訳ではありませんが、かなりハードルが高い課題です。</p>
<p>委員</p>	<p>市街化区域に編入をされないと土地区画整理事業が実施出来ない。 過去には地権者の署名を集め、土地利用計画実現の要望書も提出をされている。</p>

議 事 録

事務局	<p>それを受けて、H23 と H27、2 回に渡り都市計画審議会において付帯決議が全員一致で承認されている。この意向をどのように考えるか。</p>
事務局	<p>今回は、区域マスタープランの審議となり、市街化区域の拡大という話とは別案件となりますので、別の機会をお願いをしたい。</p>
委員	<p>先ほど述べたように、これからの時代、市街化の拡大は難しい。</p>
事務局	<p>この表にあるように、人口フレームが 100 人しかない中で、将来、何処で区画整理するのか、先ほどの議案 1 号の市街地開発事業、3 候補地を実現していくための根拠数値となりますので、更なる市街化の拡大は現段階では難しい、というものです。</p>
委員	<p>関連をして、過去にそういった動きがあったのであれば、それを汲んであげなければいけない。方や、都市計画のマスタープランで足枷になるようなことはしてはいけないのではないのか？</p>
事務局	<p>市街化区域に編入がされないと開発が出来ない、というものは無い。</p>
委員	<p>この後の『立地適正化計画』で説明をしますが、今後確実に人口は減少します。その減り方を、いかに少なくするのか、が湖西市に限らず全国的な課題です。安易に市街化区域を広めてしまうと、既存の市街地の人口が薄くなってしまいます。</p>
委員	<p>最近の住宅需要を考えますと、敷地は狭くても、駅の近くで、電車を使って、という土地を求めているのでは無く、郊外の駐車場のある、広い敷地でユトリのある生活をしたい、と望まれている。むやみに市街地を拡大するのでは無く、程々のところで拡大をして……。郊外の方が価格も安く入手し易い。その方が移住の促進に繋がる。そういった内容の、市の方針を打ち出してはどうか。</p>
事務局	<p>もう 1 点、ここに都市計画マスタープランがあります。この中の 73 ページの一番下段に『市役所南地区において、市街化区域への編入及び土地区画整理事業等の計画的な都市基盤整備事業を推進し……。』と位置付けされている。</p>
委員	<p>従って、前回 H23 と H27 と同様『市街化に編入すべきである』という付帯決議を、是非、意見として提案したい。</p>
佐藤会長	<p>ただ今、ご意見をいただきましたが、他の委員さんのご意見は？</p>
委員	<p>立地適正化計画にもあります、集約連携型の都市構造を目指すため、先ずは、市街化区域内の未利用地を徹底的に活用していただく、先ずは埋めていただく。これが一番の最善策かと考えます。</p>
佐藤会長	<p>他に意見も無いようですので、〇〇委員さんからご提案のありました『付帯決議をするか、どうか』の集約をしたいと思っておりますので、皆さんに挙手をいただきたい。</p>
	<p>付帯決議をした方が良くと思う方は、挙手をお願いします。</p> <p>(挙手 3 名)</p>

議 事 録

佐藤会長

挙手3名ということで『付帯決議は無し』ということでお願いをします。

その他に、ご意見は、ございますでしょうか？

無いようですので、採決に移ります。

議案第2号につきまして承認される方は、挙手をお願いします。

(挙手全員)

ありがとうございました。

挙手多数ですので、議案第2号につきまして、原案のとおり承認することといたします。

以上を持ちまして、本日の湖西市都市計画審議会を閉会します。

長時間に渡り、ありがとうございました。

これにて、議長の職を解かせていただきます。

吉田課長

佐藤会長、ありがとうございました。

続きまして、事務局から報告事項がございます。

報告する内容は『湖西市立地適正化計画・案』でございます。

担当より、概要説明をさせていただいた後、この計画案に対する、ご意見を頂戴したいと思います。では、担当より説明をしていただきます。

今泉副主任

都市計画課の今泉と申します。

『湖西市立地適正化計画・案』について、説明をさせていただきます。

本日、お手元にお配りをした資料の内、薄い方の資料『湖西市立地適正化計画(案)』を使って、説明をさせていただきます。

(湖西市立地適正化計画(案)の説明)

説明は、以上となります。

吉田課長

以上で説明は終わりました。

では、この計画に対するご意見を賜りたいと思いますので、誠に恐縮ですが、ご意見のある方は、挙手にてお願いいたします。

委員

居住誘導区域に関しまして、湖西市における既存集落の重要性は非常に有ると考えます。このコロナ禍で、県外からの移住者も増えている。その移住者が、どういう観点

議 事 録

	<p>で住む所を選ぶのか？ 整地された都会的な所より、例えば白須賀とか入出、新所、新居の町中とか、そういう方を好まれる傾向は、少なからず有ると思う。</p> <p>居住誘導区域という言葉の中に、鷺津・新所原・新居だけがあるというのは、大分違和感を覚える。そこら辺の、ご見解は・・・？</p>
事務局	<p>この誘導区域は、市街化区域内でしか定められないことから、市街化調整区域への移住希望者に対しましては『空き家バンク』とか『住もっか湖西』等で、ご紹介できれば、と考えます。</p>
委員	<p>説明資料の12ページの◆の2において、既存集落を『集落拠点』と位置付け、なおかつ湖西市は大規模既存集落制度を持っておりますので、既存宅地とか、そういった制度を活かし、公共交通等で駅との連携を図り、既存集落は維持して行きたい。</p> <p>既存集落を大切にしていきたいよ、ということに記載として盛り込んでいただけるよう、意見とさせていただきます。</p>
委員	<p>地域拠点（JR 駅周辺）と郊外の集落地をどのような交通手段で結ぶのか、というイメージはあるのか？ 北部地域にはコーちゃんバスは、ほとんど来ない中で、交通網に問題があるので・・・。</p>
事務局	<p>今まで、コーちゃんバスで線で結んでいたものを、これからはデマンド型で面で結ぶ方向で進んでいるようで、現在、研究中であると聞いております。</p>
委員	<p>よく研究をしていただいて、拠点と集落を公共交通で結んでいただきたいです。</p>
委員	<p>説明資料の16ページ、目標値の設定ですとか計画の評価の見直しについてですが、立地適正化計画を実現するための具体的な実施計画はあるのか？</p>
事務局	<p>他の部署にはなりますが、公共交通計画ですとか、住もっか湖西ですとか、そういった施策の効果で検証をしていくこととなります。</p> <p>立地適正化計画に伴った実施計画というものはございません。</p> <p>各部署が所管をしています個別計画の積み上げと言いますか、意見を聞きながら、この計画を作成しておりますので・・・。</p>
委員	<p>説明資料の14、15ページには『新居町駅周辺は、津波浸水想定区域のため、都市機能誘導区域、居住誘導区域、いずれにも含めないこととします。』とありますが、市として新居町駅周辺の将来像を、どのようにお考えか？ そう言いながらも、13ページには『空き家・未利用地を活用したまちづくり』との記載がありますが・・・？</p>
事務局	<p>国や県の方針からも、津波浸水想定区域内への誘導区域は定められないが、未来永劫というものでも無い。また、土地利用を禁止するものではない。</p>
委員	<p>表現がキツイので、もう少し柔らかな表現に変更しては？</p>
事務局	<p>現状、津波防災の考え方が未確定なため、こういった表現になってしまう。</p> <p>将来的に、津波防災に対する考え方が固まり、これで大丈夫となれば、JR の新居町駅もあり市街化もされてますので、当然、誘導区域には入れて行かなければならない、と考えますが、現段階では、こういった記述となってしまいます。</p>

議 事 録

委員	<p>新居文化公園西側の土地の売却に伴い、大型商業施設の計画が想定をされますが、それは問題無いのでしょうか？</p>
事務局	<p>それは、届出をしていただくこととなります。</p>
委員	<p>説明資料の 16 ページの 2 『住みよいくらし環境の形成』の 2 項目『土地区画整理事業等による新たな居住用地の供給』とありますが、具体的な事案があれば教えてください。</p>
事務局	<p>先ほど、議案第 1 号の資料、19 ページに記載のあります 3 地区（町ノ坪、高田、境田川）の区画整理が具体になれば、市は協力を惜しまないつもりです。また、この立地適正化計画の居住誘導区域内に宅地供給をするための民間事業については、応援をする施策が、この秋にはスタートが出来るよう検討中であります。</p>
委員	<p>新居町駅周辺が誘導区域から外れてしまったということですが、事前配布されました議案第 1 号資料の 7 ページ上段に『JR 新居町駅南西側の旧東海道沿いの古くから発展してきた市街地に高密度住宅地と、内山地区丘陵地のうち現在の市街化区域内に適度な密度を保った住宅地の整備を図る。』と書かれていますが、立地適正化計画との整合性は？</p>
事務局	<p>防災対策が取れば、新居町駅南西側もポテンシャルが有る、ということになる。立地適正化計画では、津波浸水区域は、誘導区域には指定を出来ませんので・・・。</p>
委員	<p>関連で、津波浸水区域ですと誘導区域を指定出来ないというロックが掛かっている、立地適正化計画を策定すると補助金が貰い易くなるなどの理由から、湖西市の思いだけで勝手に誘導区域を指定することが出来ない、といった諸事情もある。</p>
事務局	<p>この文章表現の取り方にもよりますが、文末の住宅地の整備を図るのは内山地区の丘陵地のことで、新居町駅南西側の津波浸水想定区域の市街地については、古くからある住宅密集地であることから高密度な住宅地化、という表現だと考えますが・・・。</p>
吉田課長	<p>この会場、次の会議の予定も入っていますことから、これで終了とさせていただきますと思います。</p> <p>それでは、最後に都市整備部長より、ご挨拶を申し上げます。</p>
土屋部長	<p>時間も無くなってしまい、申し訳ございません。</p> <p>長時間にわたり、ご審議いただき、ありがとうございました。今日の案件であります、第 1 号議案及び第 2 号議案につきましては、県決定の案件になりますので、今月の 22 日に県の都市計画審議会が県庁の方で行われ、審議されることとなります。</p> <p>また、立地適正化計画につきましては、色々なご意見をいただきましたが、この後庁内の委員会を経まして、令和 3 年 4 月 1 日からの計画スタートを予定しておりますので、皆様、ご承知置きください。 本日は、ありがとうございました。</p>

議 事 録

吉田課長

以上をもちまして、本日の日程はすべて終了となります。本日は、誠にありがとうございました。

以上

湖西都市計画審議会運営規程第5条第1項の規定により署名する。

議 長

佐藤 奇夫

署名委員

渥美 博之