

第21回（平成28年度第1回）磐田市都市計画審議会 議事録

1. 開催日時 平成28年8月19日（金） 14：00～15：40
2. 開催場所 磐田市役所 本庁舎4階 大会議室
3. 出席者
 - (1) 審議会委員：三枝幸文委員、江間豊壽委員、木村正善委員、戸塚佳寿好委員、永田英夫委員、土屋仁委員、田中さゆり委員、草地博昭委員、寺田幹根委員、根津康広委員、増田暢之委員、山田安邦委員、水野勲委員、杉浦聖委員、府川光利委員、村上勇夫委員、仲川勝彦委員
(委員18名中17名出席)
 - (2) 事務局：松下建設部長、
壁屋都市計画課長、太田主査、佐藤主任、長尾副主任
4. 議事録署名人：江間豊壽委員
5. 諮問事項
第1号議案 磐田都市計画地区計画の変更 磐田駅前地区計画（磐田市決定）

1 開会

○事務局 皆様、こんにちは。本日は、大変お忙しい中、磐田市都市計画審議会にお集まりいただきまして、誠にありがとうございます。

それでは、第21回（平成28年第1回）磐田市都市計画審議会を開催いたします。

本日司会を務めさせていただきます、都市計画課長の壁屋です。よろしくお願いいたします。

最初に、資料の確認をお願いします。

先日郵送させていただきました、「次第・委員構成表」、「議案書」、「都市計画審議会 参考資料」、右上に「報告事項①及び②」及び「参考資料」、それから、本日配布いたしましたA3の「参考資料」の7種類です。

次に、次第裏面の「磐田市都市計画審議会 委員構成表」をご覧ください。

本年度から委員となられました方は、備考欄に「新任」と記載してあります。新任委員の皆様へは、すでに委嘱状を交付させていただいておりますので、今後ともよろしくお願いいたします。

次に、本日の欠席者ですが、静岡産業大学非常勤講師 平井一之委員、御一人です。また、磐田市自治会連合会副会長 村上勇夫委員は、遅れて来られます。

それでは、お手元の次第に従いまして、進めてまいります。

2 部長あいさつ

○事務局 次第第2「部長あいさつ」に移りますが、本日、市長は所要により出席できませんので、代わりに建設部長よりあいさつを申し上げます。

○建設部長 本日は、大変多用の中、ご出席をいただき誠にありがとうございます。

また、日ごろより、磐田市の都市計画行政につきまして、深いご理解をいただいておりますこと厚く御礼を申し上げます。

今回、ご審議いただきます案件は、磐田駅前地区計画の変更についてです。

この計画は、当該地区の調和を保ちつつ再開発事業の効果を最大に発揮し周辺のにぎわいづくりや周辺環境の維持のため、平成10年3月に都市計画決定したものです。

今回、風俗営業に関する法律の一部改正により、地区計画区域内の建築物等の用途の制限に改正が必要となったものです。

詳細につきましては、事務局からのちほどご説明いたしますが、よろしくご審議いただきたいと思います。

また、あわせて報告事項として、現在策定中の磐田市都市計画マスタープランの改定及び磐田市立地適正化計画の策定の進捗状況を中心に報告させていただきます。

こちらにつきましても、忌憚のないご意見を伺えればと考えています。それでは、本日はよろしくお願いいたします。

3 会長あいさつ

○事務局 次に、次第第3「会長あいさつ」をお願いいたします。

○三枝会長 皆様、こんにちは。会長の三枝でございます。当審議会は、市長より提出された市の都市計画案件について審議を行う諮問機関です。今年度はじめての都市計画審議会となります。

市民の立場に立った議案審議を行いたく、会の円滑な進行に努めたいと思いますので、ご協力をお願いします。

○事務局 ありがとうございます。それではここからは、議長に議事進行をお願いしたいと存じますので、よろしくお願いいたします。

4 議案審議

○三枝会長 それでは、第21回磐田市都市計画審議会の審議に入ります。

はじめに、磐田市都市計画審議会条例第6条第2項の規定によりまして、本会議が有効に成立していることを、ここでご報告申し上げます。

審議会運営要領第9条第1項の規定によりまして、議事録署名人を指名させていただきます。

本日の議事録署名人は、江間豊壽委員にお願いいたします。

【江間豊壽 委員返事】

さて、本日、ご審議いただく案件ですが、

第1号議案「磐田都市計画地区計画の変更 磐田駅前地区計画」となっております。

この案件は、審議会条例第2条第1項の規定により、「市長の諮問に応じ、審議する」ものであり、「市が定める都市計画に関する事」にあたります。

なお、本日は、議案説明のため、関係職員の出席を求めていますので、ご了承ください。

○三枝会長 それでは、議案審議に入ります。

第1号議案「磐田都市計画地区計画の変更 磐田駅前地区計画」について、事務局より説明をお願いします。

○事務局 それでは、第1号議案「磐田都市計画地区計画の変更 磐田駅前地区計画」について説明させていただきます。

磐田駅前地区計画は、平成10年に都市計画決定されたもので、今回、風営法改正に伴い「建築物等の用途の制限」を変更するものです。

はじめに、位置を確認していただくために、参考資料の1ページをご覧ください。

この図面は、磐田駅前地区計画の位置図です。

太線で囲まれた部分が、地区計画区域になります。本地区は、磐田駅の北口に位置し、本市の中心市街地の一部を構成しており、中心商業地の活性化にあたり重要な地区となっております。

2ページをご覧ください。詳細図になります。

本地区は、磐田駅前地区 市街地再開発事業を行った駅前拠点地区であるA地区と、商業住居複合地区であるB地区に分かれています。

それでは、議案書の1ページをご覧ください。

このページは、「変更概要書」です。変更部分の内容を、変更前と後に区分したものです。上段に変更後、下段に変更前を記載し、変更箇所については、下線で示しています。変更内容は、「建築物等の用途の制限」の内、「風営法第2条第1項第1号から第4号まで」を「風営法第2条第1項第1号」に変更します。

議案書の2ページをご覧ください。

本案の「理由」になります。

3 ページが、「変更理由」となりますので、読み上げます。

『本地区は、中心市街地として都市機能の集積及び安全で快適な居住環境の形成を図るため、地区計画を定めている。

本地区計画では、地区整備計画に定める「建築物等の用途の制限」において、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。以下「風営法」という。）第2条第1項に基づく風俗営業を、規制している。

平成27年6月24日公布の風営法の一部改正（平成27年法律第45号）では、客にダンスをさせるナイトクラブ及びダンスホールの営業について風紀上の問題は生じておらず、また、ダンス文化の健全な発展の支障とならないように、これらを風俗営業から除外されることとなり、これに係る風営法第2条第1項各号が統廃合され平成28年6月23日付で施行された。

この改正に伴い、本地区計画内の地区整備計画に定める「建築物等の用途の制限」を改正する。

具体的には、風営法第2条第1項第2号の「待合、料理店、カフェー等」が第1号に統合され、同法第2条第1項第3号のナイトクラブ及び第4号のダンスホールが削除されたことから、本地区計画の「建築物等の用途の制限」の第1号の「2号から4号まで」を削除し、磐田駅前地区計画を本案のとおり変更する。』

議案書4ページをご覧ください。

4ページから8ページまでが「地区計画書」になります。

今回の変更箇所は、6ページの網掛け部分です。

本地区計画の変更時期が施行日を過ぎてしまったことについてですが、風営法改正で号ずれが生じることを把握したのが4月末であったことが第一の原因で、その後、速やかに県との協議や改正案の縦覧等の法的な手続きを行い、この時期となりました。

今後、地区計画と同様に規制している「磐田都市計画磐田駅前地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」の改正も引き続き行う予定です。

また、風営法の改正日から変更決定までの間の対応についてですが、同条例の第9条に「公益上必要な建築物等の特例」が有り、この条文で対応していきたいと考えています。

今後、情報収集には一層、努めて行きます。

以上、第1号議案の説明を終わります。

なお、7月22日から8月5日までの2週間、この変更計画書を縦覧に供しましたが、意見書の提出はございませんでした。

それでは、ご審議の程よろしく願いいたします。

○三枝会長 ありがとうございます。これより、質疑と意見とに分けて、それぞれ伺いたいと思います。何か質問はございますか。

ないようですので、これにて質疑を打ち切ります。

続いて、意見を伺いたいと思います。発言者はその意見が賛成意見か反対意見かを意見の前に添えていただきますようお願いいたします。何か意見はございますか。

ないようですので、これにて意見を打ち切ります。

それでは、第1号議案につきまして、審議会条例第6条第3項の規定により、お諮りいた

します。本案につきまして、原案のとおり承認することに、ご異議ございませんか。

【異議なしの声】

ありがとうございました。異議なしと認めます。よって、第1号議案は、原案のとおり承認されました。

審議結果につきましては、早速、市長に答申することといたします。

5 報告事項

○三枝会長 続いて、報告事項に入ります。それでは、報告事項①「磐田市都市計画マスタープラン計画書（素案）」について、事務局より説明をお願いします。

○事務局 それでは、報告事項①の都市計画マスタープラン計画書（たたき台）をご覧ください。まず、この計画書（たたき台）の作成については、昨年実施した市民アンケートや庁内検討組織から事前に意見を伺い、計画に反映させたものとなっています。

1 ページめくっていただき、本日は赤枠で示した部分について説明し、ご意見を伺いたいと思います。

まず、1章の「現状と課題」の現状についてですが、現行計画では現状分析を省略し主要課題から始まっていますが、今回の改定では、少し現状分析を踏まえた上で主要課題という風に構成を変えています。

1 ページをご覧ください。ここでは都市計画マスタープランを策定する上で考慮すべき、全国的な社会情勢や国の最近の動向を紹介しています。

次に2ページの磐田市の現状をご覧ください。2ページ、3ページについては本市の位置や沿革といった概況となりますので説明を省略いたします。

次に4ページをご覧ください。

(1)「人口・世帯の推移」のグラフでは、平成27年10月に策定した磐田市人口ビジョンと国立社会保障・人口問題研究所（以下、社人研と呼ぶ）の将来人口推計値を比較したものになります。磐田市人口ビジョンの推計は社人研の推計に対して、施策の実施により「出生率の改善」や「転入転出の移動数増」を見据えた推計値となっており、平成52年の段階で、社人研の推計に対して約19,000人の増加を見込んだ目標値となっています。

都市計画マスタープランを策定する上での将来人口は、総合計画との整合を図る観点から、人口ビジョンの将来人口推計値を採用していきます。

次に5ページをご覧ください。円グラフが示すとおり本市の市街化調整区域には総人口の約45%が居住しており、線引き都市としては、調整区域の人口比率が非常に高く、調整区域の広範囲に低密度な居住エリアが分布していると言えます。

また、下の図の人口密度分布図では、500m毎のメッシュに区切って人口密度を算出したものになりますが、人口がある程度集中しているといわれる40人/ha以上のエリアが平成52年ではほとんどなくなると予測されています。

次に6ページ、7ページの産業をご覧ください。ここでは、庁内検討組織の関係各課からの意見も反映させながらコメント、統計データを掲載しています。統計データについては、計画策定までにできるだけ最新の数値を用いていきたいと考えています。

次に8ページをご覧ください。ここでは国勢調査で人口が集中しているといわれるDID地区については、順次拡大し、平成7年に福田地区、平成22年には豊田・竜洋地区がDID地区と

なっています。

次に9ページをご覧ください。昭和51年の線引き以降、市街化区域がどのように拡大していったか示しており、市街化区域の周辺やインターチェンジ周辺を中心に市街化区域が拡大しています。

次に10ページをご覧ください。都市計画法以外で個別に土地利用を規制している区域図になります。災害関連として土砂災害警戒区域を図示していますが、現在、急傾斜地危険箇所など新たに79箇所が追加され、今年度から順次、土砂災害警戒区域に指定されていくと聞いておりますので、策定までに最新の情報にしていきたいと思っております。

次に11ページをご覧ください。現在、事業中・計画中となっている4地区については、北側から下野部地区、見付の美登里第二地区、新駅周辺の新貝地区、鎌田地区の4地区となりますが、下野部地区については今年度、造成が完了したため整備済みに移行してまいります。

次に12ページをご覧ください。中段になりますが、都市計画道路は、平成27年度末で73路線を計画決定し整備率は66.4%となっています。都市計画課では、長期に渡り未整備となっている都市計画道路について昨年度までに7路線、全線廃止や一部廃止を行っており、若干ですが整備率の向上にも繋がっています。今現在も見直し対象となっている路線については、道路整備状況図に黄色の線で示しています。また、凡例にあります短期計画路線については、概ね10年以内の整備、計画構想についてはそれ以上といった区分けになります。

次に13ページをご覧ください。現行計画では、あまり公共交通について記載をしておりませんでした。今後、まちづくりにおいては公共交通を含めた形でまちの姿を展望することが望ましいとされていることから、公共交通の現状について記載をしました。

「市内の移動分担率」を見ると、鉄道バスの利用は1割にも満たず、利用者の減少からバス路線の縮小が続いています。デマンド型乗合タクシーも順次導入され、H28.1月には全地区に導入されましたが、主要な鉄道・バスの路線維持は重要な課題といえます。

次に14ページをご覧ください。ここでは公園、防災、下水道の整備状況について記載をしています。公園の整備状況については、緑の基本計画の平成38年の目標値が1人あたり21.27㎡に対して現在9.3㎡、また記載はありませんが平成28年の目標値についても15.82㎡となっていることから、現在の整備水準は低いといえます。

次に15ページをご覧ください。昨年9月に市内約3,000人を対象に「まちづくりに関するアンケート」を実施しました。ここでは、特に都市計画マスタープランを策定していくにあたり考慮すべき部分を抜粋して載せています。

「今後のまちづくりにおける重要度」については、アンケート期間中に鬼怒川の堤防の決壊があったことから、特に水害などの防災対策、災害に強いまちづくりなどを求める声が多くなっていました。

次の16ページについても、コンパクトシティの必要性や自由意見などをまとめております。

市民意向については、都市計画面からアプローチできる部分は十分に意見を反映させたいと考えております。

次に17ページをご覧ください。「都市づくりの主要課題」については、これまで市の現状や社会情勢の変化、市民意向について説明してきましたが、これに現行計画の課題を踏まえた上で、6つの主要課題を掲げました。

課題1から課題3については、現行計画の課題にうたわれている例えば「コンパクトなまちづくりへの転換」や「少子・高齢化に対応したまちづくりの推進」など、より具現化した形で位置付けをしております。課題4から課題6については、現行計画の課題を引き継ぎ、一部内容の修正をしています。

次に20ページをご覧ください。2章の全体構想の将来都市像については、現在策定中の第2次総合計画の都市像を踏まえて、都市計画マスタープランの将来都市像を検討していきますので、現在は現行計画のものを参考に載せていますので説明を省略します。

次に21ページをご覧ください。さきほどの6つの主要課題に対応する都市づくりの目標を4つ決めました。各目標には、それぞれ対応している課題番号を記載しています。

1つ目の目標については、課題1の「人口減少に対応したまちづくり」、課題4の「広域都市圏に対応したまちづくり」に対応しています。具体的には、コンパクトシティを目指す立地適正化計画の策定により、駅周辺や旧町村のまちの拠点周辺に生活に必要な施設の誘導を図り、拠点間は公共交通でネットワーク化し、コンパクトで効率の良い都市づくりを進めます。また、都市機能の集約により環境負荷の低減にもつながります。

2つ目の目標については、課題2の「産業機能の充実」に対応しています。具体的には、インターチェンジ周辺や広域交通基盤を有効に活用し、新たな産業基盤の形成や、既存工業団地においては機能の維持、拡充も検討していきます。

3つ目の目標については、課題3の「大規模災害に対する事前対策」に対応しています。具体的には、現在実施中の防潮堤整備をはじめ、都市計画の面では災害リスクの高い箇所については開発を抑制していきます。また、防災関連の計画との整合も図っていきます。

4つ目の目標については、課題5の「自然環境や歴史文化の保全と活用」、課題6の「地域の特性・課題に応じたまちづくり」に対応しています。具体的には、無秩序な都市的土地利用を抑制し、自然環境の保全に努めます。また、大規模開発や個別開発においても、地域住民への合意形成や地域特性に応じたまちづくりを進めていくよう事業者への指導・助言を引き続き行っていきます。

それでは、22ページの将来都市構造をご覧ください。ここでは、先程の都市づくりの目標を実現するため、まちの形はどうあるべきかを、拠点・地域・軸の3つの要素により将来都市構造を構築していきます。

都市構造の構築にあたっては、大きく二つの視点、(1)暮らしの視点と(2)産業の視点から、それぞれ拠点、地域、軸を整理しています。

23ページをご覧ください。また、本日配布しました参考資料については、拠点や軸、将来都市構造図を現行計画と比較したものとなっておりますので合わせてご覧ください。

まず、都市拠点については、現行計画の都市拠点を4つに区分し、「磐田駅周辺を中心都市拠点」、「豊田町駅、新駅周辺を都市拠点」、「豊田・竜洋・福田地区の中心部を地域拠点」、「豊岡駅周辺を集落拠点」として区分し、「駅毎の役割」や「地区毎の役割」を細分化しました。

次に、交流・レクリエーション拠点については、現行計画の交流拠点と観光・レクリエーション拠点を統合しています。また新たに(一定の交流人口を確保できる規模の公園やスポーツ施設)ゆめりあ周辺、かぶと塚公園周辺、アミューズ豊田周辺、ヤマハスタジアム周辺を拠点として追加しました。

次に、交流センター周辺を「コミュニティ拠点」として新たに位置付け、特に市街化調整区域において日用品店舗の立地が規制されている箇所については、立地規制の緩和を見据えて日用品店舗の誘導を検討していきます。

次に 24 ページの地域をご覧ください。『利便性の高い市街地地域』については、市街化区域内の公共交通沿線などで利便性の高いエリアを「利便性の高い市街地地域」、それ以外の市街化区域内を「一般市街地地域」と区分し、後程説明します立地適正化計画の誘導区域を見据えて地域設定しました。

農地・集落地地域については、現行の農業地域と集落地域を統合しています。

自然保全地域については、まとまった緑地などの保全を図る地域とし、沿岸部については、現在整備中の防潮堤について記載を追加しています。

25 ページをご覧ください。軸については、広域連携軸、地域連携軸といった幹線道路のほか、鉄道や拠点間を結ぶ基幹的なバス路線を新たに公共交通軸として決めました。水辺の軸については、遊歩道や自転車道の整備のほかレクリエーション機能の向上など、緑の基本計画との整合を図り、新たに軸として決めました。

26 ページをご覧ください。産業の視点からは、インターチェンジ周辺や本市の発展を支えてきた産業集積地を「産業拠点」、既存の工業集積地を「産業地域」、これら拠点と地域を結ぶ「産業軸」を配置しました。産業軸については、今回新たに配置しております。背景としては、市街化調整区域への工場立地は、県の定める基準で「技術先端型業種の工場等」に限られていましたが、平成 26 年 9 月に基準が見直され「製造業又は情報通信業の工場等」にまで業種が拡大され、都市計画マスタープランに位置付けがあることで立地が可能となりました。このことから、できるだけ産業の位置付けができるよう検討し、インターチェンジと既存の工業団地を結ぶ主要道路を産業軸として整理しました。

ただし、産業軸を配置しても、工場の基本的な立地の考えは、まずは市街化区域内の工業系用途地域内、そして既存の工業集積地、ここで立地が困難な場合に、初めて産業軸沿線での立地を検討していくこととなります。当然、農業調整なども必要となります。

27 ページをご覧ください。二つの視点を合わせた、将来都市構造図となります。

前回との大きな違いは、「産業軸」、今後大切になってくる「公共交通軸」を新たに作ったことです。

以上、報告事項①の説明を終わります。

○三枝会長 ありがとうございます。ただ今の説明につきまして、質問や意見はございますか。

○委員 ①12 ページの都市計画道路の見直しについて、福田地区に集中している理由はなぜか。②27 ページの公共交通軸について、福田地区から JR 磐田新駅への南北軸の公共交通軸がないがどう考えているか。③25 ページの路線名について、「国道 1 号バイパス」とあるが、変更後の路線名でなくてよいのか。

○事務局 ①都市計画道路の見直しについては、一昨年に豊岡地区、昨年に磐田・豊田地区を実施し、これから福田地区を実施するためです。②公共交通軸については、現況のものを記載していますが、新駅交通形成計画策定中のため、そちらの計画との整合も考えています。③路線名の表示については、国交省からは記載は分かりやすいものでよく、「国道 1 号バ

イパス」と表示している所もあるとの回答でしたので、今のところ「国道1号バイパス」のほうの方が分かりやすいためこの表示としていますが、今後、ご意見をいただく中で検討していきたいと考えています。

○委員 ①公共交通について、高齢化社会の中で公共交通機関である路線バスの廃止、デマンドタクシーの運行などされているが、この計画がどの程度生かされていくのか。どういう方向性を持っているのか。②23ページの土地利用について、規制が厳しいためクリアする方策をどう考えているか。③27ページの将来都市構造図について、ゾーニングの概念が微妙なため表現を検討したか。

○事務局 ①ここでは現状を記載しています。今後は交通体系の整備方針で検討することにもなっています。②都市計画法のほかに農地法の問題もクリアしなくてはいけないため、出来る限り農地法をクリアしながら、住居系は人口減少により難しいですが、産業系は都市計画マスタープランに位置づけし可能性があるマスタープランづくりを考えています。③今後、地域別構想で各地区の詳細を説明し、27ページの将来都市構造図にまとめて表示していきます。

○事務局 補足させていただきます。①土地利用懇話会委員に遠鉄の方がおり、現状、通学時間帯以外は利用者が少ないということです。今後、路線が減っていくと思うがどこがどうなるとは言えないとのことでした。そのため、現状の路線を表示しています。路線が減った場合にはデマンドタクシーでカバーしていくことを考えています。②許認可事務の中でやれることとして、日用品店舗は集落内だけでしかできない規制になっていますが、コミュニティセンターを拠点とするならば、コミュニティセンター周辺にも日用品店舗ができるよう基準を見直すことを考えています。産業軸について、都市計画マスタープランに位置づけることで可能性を秘めたものとし、産業軸を追加しました。そこに既存企業や新たな企業が進出できる可能性を秘めた、審査会案件のため、必要性が明確であること、農地法がクリアされれば可能性があるという計画を考えています。③都市拠点や地域拠点は徒歩圏内、半径800mの約20haの区域となっています。今後、この構造図の色分けによりコンパクトシティ・立地適正化計画の都市機能を誘導するものに反映するよう区分けしています。

○委員 ①15ページのアンケート結果は生かされているのか。生かされているならば特徴的なところを紹介してほしい。②16ページの集約連携型都市構造は都市や地域の中心となる鉄道駅周辺や交通利便性が高い地区に集約することとなるが、中心以外の地域はどのように考えているか。コンパクトシティ・立地適正化計画と集約連携型都市構造との関係を説明してほしい。③23ページのコミュニティ拠点について、都市の中心に機能を持たせ人口減少・高齢化社会に備えまちづくりを進めていくよう方向が示されつつあるが、それ以外の地域に居住する高齢者や交通弱者を補完する日常的な暮らしの支えの方向性を見出しているのか。④別紙改定箇所について、土地利用適正化拠点の勾坂地区の削除の理由を説明してほしい。

○事務局 ①防災に対する意見が多くあり、海岸に防潮堤を建設していたり、災害の危険性の高い所には居住誘導を控える土地利用を考えています。②③コンパクトシティをイメージしながらアンケートを行いました。拠点を定めその周辺に住居を誘導する地域を設け、各拠点間を公共交通で結ぶのが集約連携型都市構造となります。本市では交流センターをコミュニティ拠点として進めており、都市計画でもその周辺、特に市街化調整区域には建築物の

制限があるため、最低限の日常生活ができるよう日用品店舗の立地が可能になるよう検討したいと考えています。

○事務局 ④大半が一雲齊川の河川区域内であり工業系の土地利用に適しておらず、昨年実施した産業適地調査からも除外されており、整合を図るために都市計画マスタープランからも削除しました。

○委員 26 ページで（１）で生活面からの都市構造、（２）で産業面からの都市構造を考えており２つに分けていることが工業都市として発展してきた磐田らしいと感じたが、将来的なまちづくりをしていく上で、共存、住み分けをしていくのか、検討をしていくのか。

○事務局 27 ページの将来都市構造図では、中心部を暮らし、その外側に産業軸を考えています。一部重なる部分もありますが住み分けを考えています。

○事務局 27 ページで産業地域が外周部にあるため、そこをつなげるとなると幹線道路になり、それがインターまで結ばれていきます。県道や国道はつながっており、三ヶ野鎌田線が完成すれば外周部をインターまでつなげる線（道路）が結ばれていきます。その中に住宅地や商業施設ができてくればという思いがあり色分けを考えました。

○委員 ①4 ページの人口について、国立社会保障・人口問題研究所の推計では25年後には13.6万人とされているが、本市の人口ビジョンでは15.5万人となっている。この差2万人弱は何を根拠にしているのか。②P23 中心都市拠点の内容を具体的に説明してほしい。

○事務局 ①総合戦略での目標が15.5万となっており、都市計画マスタープランでも整合を図りました。都市計画マスタープランとしては、雇用の場をいかに増やすか、P26 産業拠点、産業地域、産業軸を設定することにより企業が進出しやすくなり、雇用の場が増加する可能性を考えています。②立地適正化計画、コンパクトシティ化を図るため国が推進していますが、拠点を中心に集めることにより国の補助金の対象となり、それを有効に活用し誘導を図っていくためにここに表示しています。

○委員 23 ページの中心都市拠点の教育について、具体的な内容を考えているか。

○事務局 教育については、学府一体化計画を優先されると考えています。

○委員 ①北部、中央、南部のブロック分けがなくなった理由は何か。近隣市との整合はどうしているか。②20 ページの将来都市像は変わるのか。変わるのならば、個人的な意見として聞いてもらいたいが、計画というこれから先のことについてばかりになるため、これまでどういう計画でやってきたということをのせたらどうか。

○事務局 ①市全体を大きな目で見なくてはいけないと判断し、ブロック分けをやめました。近隣市との各市のマスタープランを照合し、つながりを検討し整合を図っています。②将来都市像は基本的には変えないつもりです。時代が変わらない限りは続けていく目標のため変えないつもりです。

○委員 27 ページの将来都市構造図では向陽学区の部分が空いているが、平野が広がっており、浜松市へのアクセスも良いのに人口の増えないのはなぜか。向陽学区の部分が空いている理由を説明してほしい。

○事務局 向陽学区に限らず調整区域は都市計画法で規制しているため人口が増えています。市民の45%が調整区域に住んでおり、集落の拠点がそれぞれあるため、日用品店舗ができるように基準を見直すことにより、向陽学区であれば向笠交流センター周辺にそのよう

な店舗ができる可能性がでてきます。かささぎ大橋から県道浜松袋井線の一部も産業軸として指定することにより、その周辺には工場が進出する可能性があります。可能性を秘めた都市計画にしています。

【質問】

○三枝会長 他にありませんか。ないようですので、ここで次の準備のため5分ほど休憩をとります。15時15分再開でお願いします。

【休憩】

○三枝会長 それでは、会議を再開します。報告事項②「磐田市立地適正化計画の概要及び進捗報告について」、事務局より説明をお願いします。

○事務局 それでは、報告事項②の立地適正化計画について説明いたします。画面にも同じ資料を映していますのでどちらかでご覧ください。

磐田市立地適正化計画の概要について3ページをご覧ください。立地適正化計画は都市再生特別措置法に位置づけられた計画となっています。この計画は都市計画法の下位計画となっており、近年の急速な社会情勢の変化に対応するため都市の再生の推進を図ることを目的とした法律となっています。これまでとは異なる取り組みですが、これまでは人口の増加や成長・拡大を前提に都市計画法によって市街化調整区域と市街化区域の区域区分や用途地域等によって土地利用規制をして都市をコントロールしてきました。しかし、これからは人口減少、少子高齢化を前提としたまちづくりが必須課題となってきます。現在の都市計画法による土地利用規制と立地適正化計画による公共交通や生活に必要な医療・福祉施設、商業施設等の民間施設の立地や施設の持っている機能に着目して、従来の都市計画法による土地利用規制と立地適正化計画による施設誘導。この規制と誘導をバランスよくコントロールして都市のコンパクト化を図るといった新たな取り組みとなっています。

4ページをご覧ください。こちらについては、この計画で何を定めるかということですが、法律上では以下の項目が必須で定める事項となっています。特に丸の上から3つ目・4つ目にあります居住誘導区域と都市機能誘導区域、この誘導区域を定めることがこの計画の大きなポイントとなっています。

5ページは、誘導区域がどういったものか、こちらは国土交通省が示した誘導区域のイメージ図になっていますが、これを磐田市版で考えますと、一番外側の緑の線が磐田市全域となります。その中、青の点線で市街化区域があり、市街化区域の中に、一定の人口密度を維持する居住誘導区域を定めます。居住誘導区域の中には、磐田駅や豊田町駅周辺、竜洋、福田といった中心部に生活に必要なサービス施設の誘導を図る赤いエリアが、都市機能誘導区域となります。これらの都市機能誘導区域を公共交通でつないでネットワーク化することで、コンパクト+ネットワーク型都市づくりを目指すものです。図のとおりですが、この計画では基本的には市街化区域内の居住やサービス施設をどのように適正に配置するかといった計画になっています。下にあります誘導方法については、この計画を作って誘導区域を定めると誘導区域外での建築について届出勧告制度の対象となります。居住誘導区域で言いますと、住宅で言えば3戸以上又は1000㎡を超える場合の住宅の建築が対象となるので、個別住宅を規制するものではありません。都市機能誘導区域については、先ほどの説明の中にもあったのですが国庫補助事業の拡充や民間企業に対する税制金融支援といったインセンティブが用

意されており、インセンティブを活用しながら都市機能誘導区域内への誘導を緩やかに図っていくものです。誘導施設については、病院や診療所、高齢者施設、学校、図書館、スーパー等生活に必要な施設等が対象となります

6ページをご覧ください。次に誘導区域をどのように検証していくかですが、こちらも国土交通省で示したものになります。地域特性とGISを活用して検証することとなっており、GISですと地区別人口分布だったり、公共交通がどのように配置されているか、施設の配置状況これらすべてを重ねると都市の骨格構造が見えてきます。ここから、地域特性として災害危険エリアを誘導区域から外したり、逆に面整備をやったエリアは誘導区域に含めるといった地域特性を踏まえて誘導区域を定めることとなります。ここからは、GISでの検証を行いましたので報告させていただきます。

8ページをご覧ください。ここからは主に図について説明します。立地適正化計画の人口推移は、社人研（国立社会保障・人口問題研究所）の人口推計を使って誘導区域の検証をすることとなっているため、このGISの結果は社人研の人口推計を用いたものになります。まず人口世帯数については平成32年から平成42年、平成42年から平成52年の増減を見ていただくと図の青い部分、磐田駅前や見付のまちなかで人口世帯数の減少が目立っています。次に人口密度ですが、こちらについて特徴的なのは平成12年から平成22年にかけて旧豊岡村の市街化調整区域、図の白い部分から宅地化が進み緑色になり市街化調整区域の広範囲に居住エリアが存在します。平成42年と平成52年の人口密度を見ていただくと、先ほどの人口増減と同様ですが、駅前や見付のまちなかで低密度化が予測されています。

次に高齢化率・高齢人口の増減です。高齢化率は図を見ていただければ分かるように市全域的に赤くなっており、高齢化率も40%を超えるエリアが多数出てきます。高齢者人口の増減は下の図になりますが、平成12年から一貫して高齢者人口は増加していますが、平成32年くらいから市街化区域に薄い青い部分が出てきまして、高齢者が一貫して増える一方で減ってくるエリアも出てきます。

次に11ページの年少人口の増減ですが、0から14歳になります。こちらも図を見ていただければ分かるように、一貫して増加するエリアは見られない状況です。

次に12ページのDID地区をご覧ください。左下に表がありますが、DID（人口集中地区）の人口は昭和55年から一貫して増加しています。DID面積も増加傾向にあります。ただ、DID人口密度については一貫して減少傾向にあり、よく言われる市街地の拡散という状況にあります。ここからさらに人口減少に拍車がかかりますと、広がったDID地区の中から歯抜けに人口が抜けていき低密度な市街化が形成されていきます。

次に13ページの参考資料ですが、国土交通省の資料ですが利用人口と都市機能ということで、生活に必要な医療や福祉や買い物の施設の周辺にどのくらいの規模の人口が必要かを示した図になっています。これらの周辺に人口規模を確保できないと民間として持続経営が厳しくなることを示しています。

14ページ、こちらも参考資料になりますが、人口密度と一人当たりの行政コストの相関図になっています。横軸に人口密度、縦軸に一人当たりの歳出額、人口密度が減っていくと一人当たりの行政コストは増えていくことが示されています。

参考資料2つを見ていただいても分かるように、人口減少下であっても、一定のエリアに

人口密度を維持できればサービス施設の維持ができて効率的なサービス提供が可能であり、人口密度を高めるとか維持するといった考えがとても重要であるとされています。

次に 15 ページをご覧ください。こちらは災害の関係で、天竜川や太田川が洪水により氾濫した場合の浸水想定区域になっておりまして、市街化区域の約半分がこの浸水エリアに入っています。また、浸水想定区域の浸水深を 2 m 未満と 2 m 以上とに分けていますが、東日本大震災の被害状況の調査の結果で、2 m の浸水深を超えると建物の全壊率が非常に高くなるということで区分しました。もう一点、天竜川ですが、150 年に一度の雨が降った場合で、かつ堤防が 200m ごとに決壊した場合の想定区域となっており、通常の開発でも 50 年に一度の雨量で判断しているので、想定としては、あまり現実的ではないものとなっています。また、堤防整備についても予定は特にないため、堤防沿いのエリアなどは誘導区域の検討にあたっては慎重に判断したいと考えています。

次に 16 ページをご覧ください。こちらは都市交通ということで、基幹公共交通路線を図示しています。バスでいうと一日 30 本以上、ピーク時時間 3 本以上のバス路線のバス停から 300m の区域で示したものとなります。このエリア内にどのくらいの数があるかを示したものが人口カバー率となっており約 32.1% という数字になります。30 万都市の平均値は 40% となっていることから、人口カバー率として本市は低くなっています。カバー率の考えですが、国の都市構造の評価に関するハンドブックがあり、全国の市町村にバス停から何百 m など同一の条件を付して偏差値的に数値を出して比較できる指標となっており、これがカバー率の考えとなります。

次の 17 ページの医療施設です。こちらについて、図を見ていただくと医療施設は広く全域に分布しており、カバー率としても平均値より少し高いくらいの水準になります。平成 52 年のカバー率がありますが、人口が減っても現状の施設がそのまま残った場合のカバー率となっておりますので、人口が減って医療施設がなくなってくると、このカバー率は当然下がってきます。

次に 18 ページをご覧ください。高齢者福祉施設については、市内に広く分布しておりカバー率も高く、サービス水準も非常に高いです。人口減少下であっても、高齢者人口は一貫して増加傾向にあり、高齢者の増加に伴い認知症患者も今後爆発的に増えると言われているため、需要効果、例えば認知症に特化した施設などが不足してくる懸念がございます。

次に 19・20 ページの子育て施設・教育施設です。どちらも施設は市内にバランスよく分布しておりカバー率としても高いのですが、幼保再編計画や学府一体校構想の考えもあることから、人口密度の考えも大事ですが、整合をとりながら施設については考えていきたいと思っています。

次に 21 ページの商業施設になります。商業施設については、コンビニエンスストアとスーパーマーケットを図示していますが、コンビニエンスストアは誘導施設としてはなじまないため、スーパーマーケットに視点を当てると図の青丸の部分になります。先ほど都市計画マスタープランで利便性の高い市街地地域のエリアがありましたが、概ねスーパーマーケットはそのエリア内に立地をしているので適正な配置をしており、サービス水準としても高いです。当然、人口減少に伴って、商業施設の維持が問題になる恐れがあります。

22 ページが日常生活サービス徒歩圏となり、医療・福祉・商業、これらをすべて重ねて、

なおかつ基幹公共交通を重ねたエリアが図のオレンジ線内となります。こういった所は徒歩圏ですべてのサービスが享受できるような利便性の高いエリアになってくると言えます。立地適正化計画で都市機能誘導区域を考えていきますが、当然、こういったエリアを軸に事務局としては考えていきたいと思っています。

24 ページ、居住誘導区域の検討ですが、法律で含まない区域として、市街化調整区域、災害危険区域、本市ですと農林大の東側の原新田という 0.7ha くらいのエリアが災害危険区域に該当しています。農用地区域、保安林区域というのは市街化区域の中にはないので、こちらは該当していません。次に運用指針に定める、慎重に判断しなさいよというエリアは、災害関連の区域は、災害対策等を講じた上で定めることが望ましいとされています。一番下の「望ましい居住誘導区域像」は、大きくは3つありますが、真ん中の「持続的にサービス施設が確保できる概ね人口密度 40 人/ha 以上が維持される区域」とありますが、次のページが平成 22 年国勢調査の結果で、40 人/ha を超えているエリアを示しています。先ほど言ったように工業地域などは当然エリアからは抜けています。東海道線本線南の準工業地域では、住宅が多く、人口密度が高いため、工業系でもこのように表示されている部分もあります。

26 ページでは、これを平成 52 年において同じように示したもので、27 ページでは、左側が平成 22 年、右側が平成 52 年で比較したものとなります。パッと見ていただくと、福田地区の中心部、豊浜の南側で人口密度が減っています。磐田の中心部を見ていただいても、40 人/ha が連単して大きなエリアになっていたのが、平成 52 年を見ますと歯抜けになっているような分布となり、低密度化しています。今後、居住誘導区域を考えていく上で、基本的には平成 22 年の人口密度で 40 人/ha を維持しているエリア、かつ既存の用途地域や地形地物によって居住誘導区域を定めていきたいと思っています。例えば、竜洋のこちらの 1 種住居地域ですが、住宅系の用途地域内ですが 40 人/ha を超えてるエリアが点在していますが、住居系用途地域内であり、ここは一体で居住誘導区域としていきます。今の形で検討していくと、現在の市街化区域の約 65%が居住誘導区域になるのではないかと把握しています。最後になりますが、今回、立地適正化計画を策定することによって居住誘導区域を定めます。その中に定める都市機能誘導区域には民間を誘導するためのインセンティブ等が用意されているため、なるべく民間の誘導、民間投資の活性を図り、都市機能のエリアの価値を高めていきたいと思っています。このエリアの価値を高めることで、周辺の居住誘導区域にも居住を誘導し、それによる人口確保によって都市機能誘導施設の維持も図っていくという将来像を考えています。

経過報告ということで、分析結果や居住誘導区域の考えについて説明させていただきました。

○三枝会長 ありがとうございます。ただ今の説明につきまして、質問や意見はございますか。

○委員 どのくらいの期間を経て作成するのか。スケジュールはあるか。

○事務局 参考資料 5 ページをご覧ください。平成 28 年度中に大まかな案を作り、平成 29 年度に地域説明会、検討委員会に諮り、同年度末策定を予定しています。

○委員 P 6 誘導区域検証法について維持管理コストの面は検証しないのか。

○事務局 本日説明した検証方法については、あくまでもGIS上で重ねた場合の分析と

なっています。維持管理コストについては、立地適正化計画を策定していく中で、誘導区域を定めなかった場合と、誘導区域を定めた場合の将来像の比較はしていくことになるので、その中で行政コスト等、コスト面についても比較できるよう検討していきます。

○三枝会長 他にありませんか。ないようですので、これにて打ち切ります。

以上で、本日の審議は全て終了しました。それでは、事務局お願いします。

6 閉会

○事務局 三枝会長ありがとうございました。本日は、慎重なご審議をいただき、ありがとうございました。

以上をもちまして、「第21回 磐田市都市計画審議会」を終了いたします。

本日は、誠にありがとうございました。