

## 令和6年度 第1回 三島市都市計画審議会 議事録

### 1 日時

令和7年1月28日(火) 午後1時30分～午後3時45分

### 2 場所

三島市役所本館3階第1会議室(三島市北田町)

### 3 出席者

(1) 都市計画審議会委員 13名(2名欠席)

(2) 市…栗原計画まちづくり部長、

都市計画課(長瀬課長、松永課長補佐、野知課長補佐、杉山土地対策係長、東原主任技師、仁科主任、遠藤主査)

企業立地推進課(佐野課長、近野推進係長)

### 4 会議の公開・非公開の別

公開

### 5 傍聴人数

2人

### 6 次第

(1) 開会

(2) 部長あいさつ

(3) 会長・副会長の選出

(4) 議事

議第1号 三島市立地適正化計画改定(案)について

議第2号 第3次三島市都市計画マスタープラン改定(案)について

(5) 閉会

### 7 議案及び結果

【議案】議第1号 三島市立地適正化計画改定(案)について

【結果】原案のとおり承認

【議案】議第2号 第3次三島市都市計画マスタープラン改定(案)について

【結果】原案のとおり承認

### 8 質疑及び意見等

(1) 議第1号 三島市立地適正化計画改定(案)について

○議長

住民に自らが住んでいる場所のリスクをきちんと認識してもらうということが重要。改定手続きの中で、地元対応としての防災訓練の参加者等への周知の中では、どのような説明をし、また、参加者から質問されたことなどがあれば具体的に教えて欲しい。

○事務局

地元の避難所開設訓練や防災訓練などの機会にて、参加者に対し、主にデジタルハザードマップの周知を行った。特に質問等はいただいているが、今後も周知に努めたい。

○A 委員

市が推進しているまちなかりノベーションは、主にソフト面の取組を後押しする事業だと認識しているが、まちづくりにおいて、ハード面もしっかりと連動させていくという理解で良いか。それから、コンパクトで安全なまちづくりを進めていくうえで、災害リスク等を公表することが、地価に影響どの程度影響があると考えているか教えて欲しい。

○事務局

まちなかりノベーション推進計画は賑わいづくりのビジョンを掲げているものであり、防災面のハード整備に係る具体的な記載はないが、都市計画マスタープランや立地適正化計画との連動を図りながら必要なハード整備については取り組んでいきたい。

立地適正化計画では、誘導区域を設定しているが、区域外に係る具体的な規制等は設けておらず、防災指針についても同様に強制的な規制等を設けているものではないため、直接的に地価に影響があるとは考えていない。

○B 委員

今回、防災指針の追加を検討するうえで、立地適正化計画策定等検討委員会の委員選任に際し、防災の有識者が選任されていたか。また、検討委員会において、防災についてどのような意見が出たのか教えて欲しい。

○事務局

検討委員会の委員は、専門的知見を有する者として、三島市消防団長、三島市医師会の災害対策担当理事、国土交通省河川国道事務所の流域治水課長、静岡県沼津土木事務所の都市計画課長などに委員として加わってもらっている。検討会においては、主な意見として、住民にとっての分かりやすさ、災害リスクや分析結果の示し方、リノベーションまちづくりと防災の関係性などに係る意見があった。なお、巻末に資料として委員名簿を掲載している。

○C 委員

近年、災害が頻発化・激甚化しており、直近でも三島市内に集中的な豪雨被害が出て、徳倉で浸水等の被害があった。それに対しては、計画に反映されていないと思うが、住民に聞くと、過去の七夕豪雨の時にも浸水被害等があったとのことで、今回が2回目なので根本的な対策が必要。災害の規模が年々大きくなる中で、今後の大規模災害に対する考え方や目標等を教えて欲しい。

○事務局

災害対応に従事する中で、徳倉の現場も確認した。短時間の集中的な豪雨により、内水被害があった旨を住民からも伺った。関係機関や関連部署等に確認する中で、都市防災について反映できるものがあれば、今後予定している都市計画マスタープランの改定の中に盛り込むなどの対応を検討していきたい。まずは、今回の防災指針にもデジタルハザードマップによる周知等を位置付けているように、やはり、住民自身により、住んでいる場所の災害リスク

を認識してもらうことや、避難方法などを平時から把握してもらうことなどが重要であると考えており、住民にとって分かりやすい情報発信に取り組んでいきたい。

○D 委員

防災指針の概要の中に、対象とする市内のハザードは、区域見直しへの影響の可能性を考慮し、主に風水害と地震の2つに整理され、火山噴火については、検討の結果、区域見直しに影響無しと判断され、検討の結果、誘導区域の変更は行わない旨が記載されている。地震の際は、能登半島地震でも火災が大きな影響を与えたが、どういう検討により区域変更を行わないと判断されたのか教えて欲しい。

○事務局

まず、火山災害については、市内全域が火山灰で覆われる被害が想定され、全域で屋内避難をしてもらうことになるため、誘導区域の設定には影響がないという点で対象外としている。地震による火災延焼被害については、木造家屋等が密集するまちなかや住宅団地周辺に高いリスクがあるものの、誘導区域からの除外が必要となる発災直後に命の危険がある他のハザードエリアとはリスクが異なることと、まちなかは都市機能を誘導していく必要がある区域であることから、他の防災関連計画やまちなかの魅力づくりと連動しながら、地震対策の取組の中でカバーしていくこととしているため、誘導区域の見直しは必要ないと判断した。

○E 委員

計画書 80 ページの「歩いて楽しいまちづくり」に、三島駅北口と南口を結ぶ南北自由通路に関する記述があり、20 年以上整備を待ち望んでいるところだが、整備の見通しはあるか。

○事務局

こちらの三島駅南北自由通路の表記については、当初計画策定時の都市計画マスタープランの事項を引用しているもの。

かつては、東レの引き込み線を活用する案で南北自由通路整備の検討を進めてきたが、平成 23 年当時のオール三島で構成する推進協議会において、整備効果の観点から、中央ルート整備の可能性を追求していこうということが決まって以降、実現を諦めてはいない。今後、リニア整備による新幹線増便や現在整備中の三島駅南口東街区の再開発事業などにより、周辺環境が変化していくことから引き続き諦めずに追及していく。

○議長

市の様々な会議の場で南北自由通路の実現に向けた議論をしてきた。立地適正化計画や防災指針という観点から、本日この場で申し上げるのであれば、南北が断絶しているというのは非常に危ない。また、新幹線増便による賑わいが南北でそれぞれ分散するというのもあまりにも無駄が多く、せっかくの賑わいがそがれる面があるので、より真剣に考えて欲しい。今回の改定でも、リノベーションまちづくりと連動して魅力的かつ安全なまちなかを作っていくことを謳っているという意味で、どういう条件であれば実現ができるのかななどをきちんと整理して頑張ってもらいたい。

○F 委員

防災指針に係る指標の災害リスクのあるエリアの人口密度について、自然減少を踏まえた推計値未満に減らすという目標になっているが、自然にそうなると思う中で、災害リスクのあるところに住む人を少なくしていきたいというところで設定されていると思う。どういう設定の意味があるのか教えて欲しい。

○事務局

市街化区域内に存在する土砂災害警戒区域などのハザードリスクを理由に居住誘導区域から除外した場所に居住されている方について、防災指針に基づく取組等がない場合でも、自然減によってある程度は人口密度が減っていくことが想定されているが、例えば、先程來說明しているようなハザード情報の周知等を通じて移転を促すなども含め、防災指針に基づく取組等によってまち全体の安全度が高まり、災害リスクのあるエリアに住む人を少しでも減らしていきたいという目標を掲げている。

(2) 議第2号 第3次三島市都市計画マスタープラン改定（案）について

○A 委員

「都市防災」の記載から、緑地公園等の保全に係る記述を削除するにあたり、どのような検討があったか。

「地域別構想」のうち、中郷地域の整備方針図では、現状が青地農地と思われるエリアが新たに開発の可能性があるエリアとして示されている。国や県から市内で一定の農地を保つような指導があり、この場所を開発すると、休耕地を再整備するか新たに市内に農地を増やす必要があるのではないかと想像するが、どのような認識か教えて欲しい。

○事務局

緑地公園等の保全に係る記述については、避難地の確保の観点から、同一ページ内の避難地・避難路の確保の項目の中に移している。

農業政策に関しては、開発に際し、新たな農地整備に係る話が出る可能性はあるが、計画書上で農地を守るべきところと開発を進めていくところについてメリハリはつけつつも、個別案件であっても、開発であっても、エリア取りなどについて慎重に農地部局と協議を重ねる必要があり、農業には十分に配慮しながら進めていく。

○G 委員

中郷地区の土地利用に関する整備方針図に新たに加えられた区域について、農用地面積ほどの程度あるのか。また、地元説明会で概ね了解を得ているとのことだが、それぞれの地権者は承知しているという理解で良いか。

○事務局

追加になる区域全体が約8～9haだが、全てが農地ではなく、農地については概ね5～6ha。地元への説明については、中郷地区の自治会及び用水の土地改良区の理事会にて、区域の位置付けに係る説明をしている。個々の地権者対応は、今後、開発等の詳細が明らかになった時点で行う予定。

#### ○H 委員

三島市内の個別のエリアの追加の議論ではあるが、我々の生活圈や商圈としては隣接自治体をはじめ、東部地域全体と付き合っている。例えば、隣の清水町や函南町との整合はとれているのか、広域的な視点から判断する必要があるのではないか。

また、先ほどの三島駅南北自由通路の件は、毎年、我々産業界では三島駅に挨拶に行くと、現場や駅長クラスは実現を求めているにも関わらず、なかなかその上が進めてくれない。市長も、毎年、静岡支社まで要望等をされているが進まないというのが実情。南北の分断は、様々な新幹線口を利用する観光客やインバウンドや高齢者・ベビーカー利用者等の利便性の観点からも分断は課題。市の個別の部署の話だけではなく、過去に三島駅を誘致した時のように、市民や様々な団体も含めたまち全体で、そして、近隣市町も取り込んで機運を高めて取り組まなければ進まないと思う。そういう面もあり、地域全体のマスタープランというか地域全体の様子分かる図面等もあると分かりやすいと思う。

#### ○事務局

三島市の都市計画は、沼津市、清水町、長泉町との2市2町で広域の都市計画区域を形成しており、広域で連携や情報共有等をしながら都市計画や各種事業を進めている。函南町とは別の都市計画区域にはなっているものの、影響がある事業を進める場合には連携を取っている。市の都市計画マスタープランとは別に、県が作成する2市2町の広域の区域マスタープランというものがあるため、そちらの計画にも今回追加する区域等を反映できるように連携を深めていきたい。駅の取組についても、広域での連携を深めながら、引き続き行っていきたい。

#### ○議長

南北自由通路に関して、一番近い計画で言うと、駅周辺整備グラウンドデザインがあったと思うが、その計画年数や改定年次や評価などはないか。

#### ○事務局

計画年次を定めているものではない。

#### ○議長

例えば、三島駅は三島市だけのものではないので、東街区も整備され、次に新たな機能が更にどのように整備されていくと、東駿河湾全体に効果が出るといったようなことについては、計画策定の機会や組織などが立ち上がるタイミングだと検討が進めやすくなると思う。改めてマスタープランを見てみると、関連計画などの記載がなく、マスタープランの内容だけが孤立して見えるので、地図表現とともに関連計画の見え方や体系に係る読み手の把握の仕方がより分かると良いと思う。

#### ○事務局

平成24年にまとめている三島駅周辺整備グラウンドデザインでは、東街区がウェルネス、西街区がガーデンシティの計画地としているが、東西街区が見える形で整備されてきた。できたら終わりではなく、次は、駅周辺の人をいかにまちなかに流していくかということが重要

で、現在は、まちなかりノベーション計画という構想をどのようにアクションプランに変えていくかということに取り組んでいるところ。公共空間のリノベーションにより、たまり場や滞在空間を作ったり、景観重点整備地区の地区基準で店舗の入り口を 50cm 下がっていただくことになっているのでその空間を活用して店先にテラスができるとか、様々なまち歩き工夫を重ねて、駅との繋がりを持たせ、駅からまちへの賑わいを持たせていくことを通じ、人がこれだけ動くのだから何とかしなければいけない、というように南北自由通路の機運が高まっていくと良いと思う。

○B 委員

土地利用基本計画図を見ても、三島市が設定している中心拠点や地域拠点が、隣接自治体と接している。中心拠点に関しては、長泉町にも、三島駅を中心としたエリアのまちづくりを考えてもらうことで南北自由通路の推進にも拍車がかかると思う。また、同様に、大場についても、大場駅を中心としたエリアのまちづくりを函南町にも取り組んでいただき、歩調を合わせて、いずれの都市計画マスタープランにも記載されるようなことがあれば連携が深まると思う。市民の意識づけとしても、目で見て分かるようにしたら良いと思う。

○事務局

長泉町についても函南町についても、それぞれ、隣接する当市の用途地域と連続した用途地域を設定しており、お互いに整合をとっている。より一層の連携や情報交換をしながら、まちづくりを進めていきたい。

○F 委員

都市防災の記述の中に、WEB ハザードマップを追加したことは良いが、他にも同報無線のデジタル化やマイタイムラインなどの良い取組もあるので、全部追記した方が良いのではないか。WEB ハザードマップについては、非常に使い勝手が良かったが、近隣市町での事例や、市内の最新の地元における活用状況などは把握しているか。

○事務局

今回の一部改定の中では、ページ内で収める都合上、まとめて表記している。今後の改定の際には、都市防災の記述自体を充実するように配慮したい。

近隣市町の状況まで把握できていないが、県内外で同様の取組を行っている自治体のモデルを参考にさせてもらい作成している。また、地元での活用状況は危機管理部局に確認する。

○I 委員

コンパクトシティを進めていくのは非常に良いことだが、三島市内には道路事情があまり良くない場所もあり、新たな産業を幹線道路がないところに誘導してしまうのは良くないと思うので、既存の様々な機能を損なわないように丁寧に進めて欲しい。

○事務局

中心部や郊外に関わらず、道路事情は念頭においており、道路改良なども考慮しながら検討をしているが、今回の拡大する区域に限っては、2 区域ともに幹線道路沿いで検討している。

○議長

中郷地区については農地の課題があり、北上地区については家が建っていたり、平坦ではない場所であるため、心配もあり、現地も確認した。セオリーで言えば、工業団地を作る上では適地ではないと思うが、三ツ谷工業団地を造成した例もあるし、インフラ面も含めてしっかりと事業化に向けた検討を重ね、近隣との調整についてもお互いにメリットがあるようにより良い土地利用を検討していけば、時間はかかると思うが実現しても良いとは思っている次第。様々な課題はあるが、マスタープランへの位置付けは、まず第一段階であり、これが整わなければその先には進まないということもある。ぜひ、慎重かつ、積極的に検討してほしい。

以上