

| | |
|----------|--|
| 公開・非公開の別 | <input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 部分公開 |
| | <input type="checkbox"/> 非公開 |

令和7年度第4回浜松市都市計画審議会会議録

- 1 開催日時 令和8年1月26日(月) 午後1時30分から午後4時5分
- 2 開催場所 浜松市役所 本館8階 第5委員会室
- 3 出席状況
- | | |
|------|--|
| 委員 | 小泉 祐一郎、杉木 直、平井 正大、 遠山 大成、入戸野 未知、水崎 久司 神間 郁子、中野 和幸、石津 陽子、 酒井 豊実、森本 輝(代理:白井 宏明)、 鈴木 光弘(代理:芹澤 和義)、 市野 智一(代理:小菅 一郎) |
| 欠席委員 | 大石 康智 |
| 説明者 | 都市整備部長 濱田 輝秀 都市計画課長 磯部 篤 都市計画課長補佐 久米 昭彦 都市計画課技監 白石 慎重 都市計画課副技監 鈴木 章生 土地政策課長 八尋 学 土地政策課長補佐 山本 豊 |
| 事務局 | 都市計画課副主幹 八谷 エミ 都市計画課主任 白井 真理奈 |
- 4 傍聴者 1人(一般:0人、記者:1人)
- 5 議事内容
- | | |
|-------|-------------------|
| 第1号議案 | 浜松市立地適正化計画の評価及び変更 |
| 第2号議案 | 浜松市防災都市づくり計画の策定 |
| 第3号議案 | 浜松市土地利用方針の策定 |
- 6 会議資料の名称
- | |
|--------------------------|
| 令和7年度第4回浜松市都市計画審議会要項 |
| 令和7年度第4回浜松市都市計画審議会当日配布資料 |
- 7 発言内容記録方法 文字 / 録画 / 録音 (会議録作成後に廃棄済)
- 8 会議録署名人 小泉 祐一郎、酒井 豊実

9 会議記録

1 開会

八谷副主幹・・・ただいまから令和7年度第4回浜松市都市計画審議会を開会します。まず、定足数を報告します。本日の審議会は、全委員14名中13名の出席をいただいております、浜松市都市計画審議会条例第6条第2項の規定の定足数に達しているため、当審議会は成立します。

2 会長あいさつ

小泉会長・・・本日もよろしく申し上げます。

3 会議の公開・非公開の採決

八谷副主幹・・・浜松市都市計画審議会条例第6条第1項の規定により、会長が議長となりますので、小泉会長に進行をお願いします。

小泉会長・・・本日の会議の公開並びに非公開について、浜松市附属機関の会議の公開に関する要綱第4条第1項の規定に基づきお諮りします。本日の案件は公開することでご異議ございませんでしょうか。

各委員・・・「異議なし」との声あり

小泉会長・・・異議なしと認め、会議は公開とします。

4 議事録について

小泉会長・・・浜松市附属機関の会議の公開に関する要綱により、本日の会議の議事録作成人及び署名人を指名します。議事録作成は事務局にお願いします。議事録署名人は私と酒井委員にお願いします。

5 議事

小泉会長・・・それでは議事を進めます。第1号議案「浜松市立地適正化計画の評価及び変更」について説明をお願いいたします。

《都市計画課から説明》

説明資料：令和7年度第4回浜松市都市計画審議会要項 1～4ページ

令和7年度第4回浜松市都市計画審議会 第1号議案当日配布資料

小泉会長・・・ただいまの説明について、まずは質問や確認したいことがありましたらお願いします。意見は後ほど伺います。

酒井委員・・・小林駅周辺地区の地域説明会では主にどのような意見が上がりました

か。

都市計画課・・・地域説明会では特に意見はなく、ご承認いただきました。

平井委員・・・会議資料の量が多いため、次回から審議の要点を分かりやすくまとめた資料の配布を希望します。

都市計画課・・・案件に応じてわかりやすい資料の作成を検討します。

杉木副会長・・・市として各評価指標の達成度をどのように評価しているのか、評価結果に対する市の見解について説明をお願いします。また、評価指標の変更理由及び経緯について説明をお願いします。

都市計画課・・・現状の評価結果及び市の分析・評価については、当日配布資料 40 ページ以降に記載しております。都心の歩行通行量については、毎年実施している中心市街地歩行交通量調査の結果を整理し動向を確認しております。新型コロナウイルス感染症拡大の影響で一時的に減少しましたが、その後は回復傾向にあると評価しています。同じように他の指標についてもそれぞれ資料にあるとおり評価をいたしております。今回指標を変更した理由ですが、例えば都心の通行量は、他部局にて実施している交通量調査の結果を活用しておりましたが、その調査方法がビッグデータを使用したデジタル推計に変わったため、実数把握が難しくなりました。このため、交通量についてはモニタリング指標として位置づけ直すとともに、都心にぎわい向上に関する指標として、まちなかの公共施設の利用者数を新たに追加することとしました。また、公共建築物の充足率の指標の変更については、2024 年と 2034 年を当初の中間目標年として設定しておりましたが、2024 年を過ぎましたため、元々の次の目標である 2034 年の目標値 90%に置き換えたもので、2044 年の最終目標値 100%の変更はございません。

白井委員・・・居住誘導区域の設定基準として災害リスクの高い地域を除外するとしていますが、水害のハザードマップとの整合性についてどのように考えていますか。

都市計画課・・・津波被害については居住誘導区域から除外していますが、洪水等の浸水被害はハザードマップ等での周知や避難情報の提供により対応が可能であり、また都市機能が集積する都心部等を広く除外することは適当でない判断したため、本計画では除外対象としていません。

白井委員・・・その考え方が分かるよう記載した方が良いと感じました。

都市計画課・・・浸水想定区域は、特に天竜川の氾濫による被害想定が市域の広範囲

に及ぶため、居住誘導区域から除外するのは難しい状況です。居住誘導区域から除外できない部分については、防災指針で対策を行っていくつもりです。

小泉会長・・・関連性がわかるように記載した方がよいですね。

神間委員・・・当日資料 69 ページと計画書 53 ページそれぞれに記載されている誘導施設の都市機能誘導区域内充足率の現在値の数値が異なりますが、どういった理由で違いがあるのか教えてください。

都市計画課・・・計画書に記載のある 44.8%が正しい数値です。当日配布資料に誤植がありましたので、訂正させていただきます。

神間委員・・・わかりました。充足率の目標値を 2045 年に 51.7%としていますが、どのように進捗を把握していくのでしょうか。

都市計画課・・・計画書 53 ページにあるモニタリング指標を毎年確認するとともに、人口密度や居住誘導区域内人口の推移の確認、国が実施する「まちづくりの健康診断」のデータを活用しながら、随時進捗を確認してまいります。

神間委員・・・計画の実現に向け、しっかりと進捗管理をお願いします。

中野委員・・・当日資料 40 ページに都心の歩行通行量の過去 9 年の推移を確認すると、2018 年は 10 万人であったのに 2019 年は 13 万人と急に増加しています。理由は把握していますか。

都市計画課・・・具体的な理由は把握しておりません。特段この年に何か特別なことがあったわけではなく、街中でのイベント開催などこれまでの取り組みの中で全体として歩行者数が増えていたのではないかと考えております。

小泉会長・・・計画書 52 ページの PDCA サイクルの図について、「CHECK」は「評価」と表記されておりますが、本来、「CHECK」は広い意味で「検証」であり、検証の中に点検、分析、評価などの項目が含まれます。評価という言葉では、評価のためだけに行っているような印象を与えてしまいますが、本来は次の見直しにつなげるための検証を行っており、その中に評価も含まれていますので、「CHECK」の訳は「検証」とするのが一般的だと考えます。また、53 ページにある「評価指標」という言葉も、本来は単に「指標」とするのが正しいと思います。評価は指標を用いて状況を分析や点検したものであり、指標自体が評価ではありません。これは国でよく使われる表現ですが、本質からは外れていると考えますので、参考までにお伝えします。

酒井委員・・・当日資料 50 ページのまちづくりの健康診断は、令和 7 年度から実施するとありますが、既に実施しているのでしょうか。また、その結果はホームページ等で、今後、市民に公開されるのでしょうか。

都市計画課・・・まちづくりの健康診断は、今年度から実施されており、12 月に結果が国から送付されました。全国一律の指標で評価され、他の都市との比較や取り組み事例などを紹介するものです。現在はその結果をどう活かしていくかは検討中でございます。今後、立地適正化計画の見直し時に参考にしていきたいと考えております。

酒井委員・・・当日配布資料 69 ページの評価のまとめで、集落制度に関する記載があり、集落制度などを活用し都市機能の誘導を図っていくと読み取れます。本市で実施している縁辺集落制度は問題があるとされており、都市計画のローリングの中で一部見直しをされているところですが、ここに記載の集落制度とは、縁辺集落制度の変更について含んだものという解釈で良いのでしょうか。

都市計画課・・・こちらの記載については、本日の第 3 号議案である「浜松市土地利用方針の策定」においても触れています。今後、拠点ネットワーク型都市構造を実現していくためには、ある程度居住を集約していく必要があります、開発許可制度全般を適切に運用していかなければならないと考えております。

酒井委員・・・縁辺集落制度に関連して、立地適正化計画本編 41 ページに居住誘導区域の図があります。居住誘導区域の縁辺集落としてきた地域が内水氾濫の危険性が高い地域となっていることが、問題点として指摘されている現状がありますので。こうした問題を計画にしっかりと反映すべきだと考えます。また、防災に関係しますが、天竜川の氾濫に関して、鹿島の南地域、旧浜北の上島地区といった地域において、居住や工場の立地が進んでおり、天竜川堤防が決壊して水が流れてくるとどうなるのかという住民の意見も聞いています。天竜川の防災も反映させるものに転換するために、踏み込んだ対応をしていく必要があると考えます。

都市計画課・・・防災の居住誘導区域の選定は難しいところがございますので、次の議案である防災都市づくり計画にて対応させていただきたいと考えております。

小泉会長・・・防災の話は第 2 号議案にて議論させていただくこととします。

杉木副会長・・・個別指標について検証をした評価結果と結果を踏まえて変更した指標の内容がどのようにリンクしているのか解りづらいので説明してください。

都市計画課・・・見直しの方向性は当日配布資料 71 ページに記載していますが、これまでの取り組みで一定の効果は出ていると考えておりますが、より一層取り組みを推進していかなければならない中で、新たな取り組みとして土地利用方針を策定、運用をしていきたいと考えています。

杉木副会長・・・今回更新された内容がわかりません。本編の参考資料として策定の経緯がありますが、変更の経緯も併せて記載した方がよいと考えます。

都市計画課・・・検討させていただきます。

小泉会長・・・ご意見ありがとうございました。委員からの意見を踏まえて進めてください。続きまして、第 2 号議案「浜松市防災都市づくり計画の策定」について、説明をお願いします。

《都市計画課から説明》

説明資料：令和 7 年度第 4 回浜松市都市計画審議会要項 5～7 ページ

令和 7 年度第 4 回浜松市都市計画審議会 第 2 号議案当日配布資料

小泉会長・・・まずはご質問や確認事項ありましたらお願いいたします。

遠山委員・・・防災は市民の関心が高い分野だと思いますが、パブリックコメントや区協議会、地域分科会への説明時に市民からどのような意見が出たのか教えてください。

都市計画課・・・計画に関わるもの、防災全般に関するものなど全 63 件のご意見をいただきました。市民からの指摘を受け計画を修正したものの例としては、概要版 15 ページ「都市復興の流れ」に発災後の市民の役割に罹災証明書の取得のため片付け前の自宅の様子を撮影という記述となっておりますが、元々は「片付け前の」という文言は記載しておらず、防災関係に詳しい方から指摘をいただきましたので反映しました。その他、自主防災隊の活動や防災訓練の充実などについての意見もありましたので、これらの意見は防災全般に関わるものとして庁内で共有していきます。

水崎委員・・・農地の多面的機能には、時間雨量 100 ミリを超えるような豪雨の場合に排水対策として一時的に雨水を田んぼに貯留する遊水機能がありますので、このことも防災の計画に記載いただくとよいと考えます。

都市計画課・・・概要版 10 ページに水災害編の基本方針 1(3)に「自然地を活用した災害リスクの軽減」として、遊水機能の強化について記載しております。田んぼダムを含む流域治水の考え方に基づいた取り組みを進めていく予定です。

杉木副会長・・・津波編が防災都市づくり計画に含まれておりませんが、将来的に津波について記載している津波防災推進計画と統合はできないでしょうか。地震災害での火災や建物倒壊と津波避難は密接に関連していますので、別の計画になっているのは分かりづらいと感じます。また、市民はこの計画を見ても具体的に何をすべきかが分からない人が多いと思うので、市民向けの行動指針などのパンフレット作成などについて検討されてはいかがでしょうか。

都市計画課・・・津波防災推進計画との統合については、静岡県が新たな地震被害想定を検討中で、その結果を踏まえて今後の対応を検討してまいります。市民向けの周知については、今後この計画の策定を契機に地域でワークショップなど行ってまいりますので、その中で分かりやすい情報提供の方法を検討していきます。

石津委員・・・市民の方は本編よりも概要版を見ると思いますが、概要版では、防災都市づくり計画と他の計画の関連性が記載されておらず分かりづらいので、概要版にも計画の位置づけを示す図を入れるべきではないでしょうか。

都市計画課・・・今後、市民向けにワークショップを実施していく中で資料を作成する際に計画間の関連性が分かりやすく伝わるよう工夫してまいります。

酒井委員・・・天竜川のハザードマップについて、具体的な行動計画を住民と一体となって作成し、この防災都市づくり計画を実効性のあるものにしていただきたいと思えます。

小泉会長・・・市民の皆様と協力してどう進めるかが一番大切なことですので、具体的な行動につなげていただきたいと思えます。

酒井委員・・・静岡県が第5次地震被害想定を策定中とのことですが、いつ発表予定か把握はしていますか。また、近いうちに発表された場合、この計画も変更が必要になると思えますが、どのような対応をしていく予定でしょうか。

都市計画課・・・県の新たな被害想定公表時期は不明ですが、本市の防災都市づくり計画は、津波だけではなく地震や水害などの様々なハザードを基に分析を進めております。また、本計画は立地適正化計画の防災指針を兼ねることになりますが、基本的に立地適正化計画の5年に一度の見直しとともに、本計画も5年に一度の見直しをベースに考えております。ただし、まちづくりに対して大きな影響がある変更が生じた場合はその都度対応を検討していきます。

小泉会長・・・ありがとうございました。委員からの意見を踏まえて進めてください。それでは、ここで一旦休憩とします。

<休憩（5分）>

小泉会長・・・それでは、第3号議案「浜松市土地利用方針の策定」について、説明をお願いします。

《都市計画課から説明》

説明資料：令和7年度第4回浜松市都市計画審議会要項 8～11 ページ

令和7年度第4回浜松市都市計画審議会 第3号議案当日配布資料

小泉会長・・・浜松市の土地利用において何が課題なのかわかりにくいと感じました。特に、郊外における土地利用は、現在の浜松市の仕組みでは単発的に個別の許可が出てしまい、いわゆる虫食いの、計画性に欠ける開発が進んでいる点が問題だと考えます。資料には厳格化とありますが、計画的に、ある程度まとまった規模で、基盤整備を伴う開発のコントロールをすべきだと考えます。また、ロードサイド店舗の立地についても、背後地の住宅地整備と一体的に計画することで、より良い開発ができると思います。現状では個別許可により計画性に乏しいため、都市機能が分散し、集積のメリットが出ていません。これらの課題をもう少し明確にし、どのように対応していくのか、示せないでしょうか。

水崎委員・・・浜松市は工業団地の整備に力を入れる一方で、全国6位の農業生産額を誇ります。さらに農業を発展させるためにも、農地の集積を進めることが大切です。農業従事者が意欲的に取り組めるよう、農業団地の整備なども進めていただきたいです。

入戸野委員・・・市街化調整区域での建築を抑制するためには、市街化区域内の土地の価格が高いという問題があります。例えば、市街化区域内での建築に対する助成金など、何か対策をお願いしたいです。

白井委員・・・先ほどの会長の意見と同じで、課題が明確ではありません。1972年に市街化調整区域の線引きがされたにも関わらず、50年経ってもそれが達成できていない理由が分かりません。対策をするにも課題の洗い出しができていないと対策をとることもできません。計画の冒頭に課題を示すなどして明確化させるべきだと考えます。

神間委員・・・市の説明で「無秩序な開発」という言葉が何度も出てきましたが、市が策定した計画に基づき施策を進めてきたはずなのに、市がそうした表現を使うことは適切ではないと感じました。課題がしっかりまとまっていないのではないのでしょうか。工業地帯を整備するのであれば、近くに住宅地がないと交通渋滞のもとに

なります。そういった関連性も含めて、これを機に制度を変えていく計画が必要だ
と思います。

中野委員・・・高齢化社会をむかえるにあたり、車社会から脱却していく必要があり
ますので、鉄道の駅を有効活用したまちづくりを計画すべきだと思います。防潮堤
の整備により、鉄道の高架より北側は浸水リスクが低減している地域もあるので、
そういった点も考慮して計画を立てていただきたいと思います。

杉木副会長・・・現状の課題として、居住誘導区域内における人口集約が十分に進展
していないことが明確に認識されています。この状況の主たる要因は、総合的な計
画が存在するにもかかわらず、市街化調整区域内での個別開発が進行し、結果とし
て全体的な土地利用が無秩序な状態に陥っていることが挙げられます。また、バイ
パス沿線の開発に関しては、周辺の土地利用計画や公共交通ネットワークとの整合
性を十分に考慮しない場合、立地適正化計画の趣旨に反する結果を招く可能性が
あります。本来、バイパスは都心部への交通流入を分散し、渋滞緩和を図る機能を有
するものですが、その沿線に商業施設が立地することにより、新たな交通需要が生
じ、本来の機能が阻害される懸念があります。このように、道路計画と土地利用計
画の整合性の確保も重要な課題となっております。さらに、郊外部を居住地域とし
て設定する場合、立地適正化計画の観点から、短期的には若年層の戸建て住宅需要
に応えられるものの、長期的には高齢者にとっての居住適性や、将来の人口減少傾
向を考慮する必要があります。これらの要素を軽視すれば、人口の更なる拡散を招
き、立地適正化計画が目指す集約化の実現が困難になると予想されます。現行の計
画においては、これらの課題に対する具体的な対応策が明確に示されていない点が
懸念されます。例えば、開発許可制度の運用基準の厳格化など、具体的な方針が明
示されない限り、従来通りの個別開発が継続する可能性が高いと考えられます。つ
きましては、これらの課題に対する具体的な施策について、市の考えをお聞かせく
ださい。

都市計画課・・・現時点では、具体的にどの基準をどう変更するかまでは決まってお
りません。ただし、居住機能と都市機能の集約を進めるために、規制の厳格と緩和
を検討しています。短期的に取り組むものと中長期的に取り組むものを分けて、段
階的に進めていく予定です。

小泉会長・・・浜松市の市街化調整区域における土地利用規制は、全国的に見ても極
めて緩和された状況にあります。当市の市街化調整区域内で戸建て住宅を単体で新
たに建築する場合、都市計画法の運用上は、開発行為の許可ではなく、建築行為の
許可で、新たな開発が可能になっております。この状況下では、適切な排水対策や
道路整備が不十分なまま、低コストでの開発が進行する懸念があります。この課題
に対処するため、一定規模以上の計画的な開発を誘導し、それに伴う適切なインフ

ラ整備を実施することが望ましいと考えます。これまで規制緩和を求める声が大きく、行政当局も対応に苦慮されてきたことと推察いたしますが、土地利用を適切に整理し、計画的な開発を推進することで、長期的には経済的にも効率的な結果をもたらす可能性がありますので、今後、これらの課題に対して積極的に取り組んでいただくことを期待します。

杉木副会長・・・これまでのような緩い土地利用を続けてしまうと、どう考えても人口減少や税収減少が進む中で、既成市街地のインフラ維持さえも困難になり、破綻する危険性を認識して方向性を変える必要があります。都市としてのサービス提供を継続するためにも、土地利用の適正化は避けられない課題だと考えます。

小泉会長・・・市街化調整区域だからと全てを厳格化させるのではなく、メリハリのある土地利用規制を検討していただきたいと思います。例えば、既存集落周辺では一定の開発を認めつつ、それ以外の地域では厳格化を図るなど、地域の特性に応じた対応を考えていただきたいです。

小菅委員・・・立地適正化計画で示されている都市機能誘導区域や居住誘導区域について、土地利用方針では十分に言及されていないように感じました。土地利用方針で区分しない理由はあるのでしょうか。また、地域地区制度等は土地利用方針のあと都市機能誘導方針をかませたうえで運用することとなっていますが、都市機能誘導方針はどのようなものか説明をお願いします。

都市計画課・・・都市計画マスタープランにおいて「歩いて暮らせる居住地」と表現しておりますが、これが立地適正化計画における居住誘導区域に相当しております。表現は異なりますが、考え方は同じです。また、都市機能誘導方針は、特に都心や拠点地域での容積率緩和などの具体的な施策を含む方針として、土地利用方針と並行し検討を進めております。

小泉会長・・・市街化調整区域の既存宅地については、建て替えが可能であること、宅地を使えなくするものではないことを市民に誤解のないよう説明する必要があります。また、空き家対策など関連施策についても、市民への説明時には触れた方が良いでしょう。他にご意見がなければ、第3号議案「浜松市土地利用方針の策定」について、委員の意見を参考に進めてください。

(意見なし)

小泉会長・・・それでは、以上で本日、審議会で予定されていた案件は終了となります。進行を事務局にお返しします。

7 閉会

都市整備部長・・・本年度は4回の審議会を開催し、特に第3回、第4回では重要な決定に関する事項の確認をいただきました。今回の審議を経て、本計画は決定段階へと移行する運びとなります。来年度以降、関連事業についてご審議いただくことも予想されますので、今後も引き続き、皆様のご協力をお願いいたします。

八谷副主幹・・・来年度の第1回審議会は6月から7月頃の開催を予定しています。詳細は追ってご案内いたします。以上をもちまして、令和7年度第4回浜松市都市計画審議会を閉会いたします。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。