

袋井市都市計画審議会

会 議 録

開催日 令和 7 年 11 月 11 日(火)

場 所 袋井市役所 5 階 第一委員会室

袋井市都市計画審議会会議録

- 1 開催日時 令和 7 年 11 月 11 日（火）
午前 10 時 00 分から午前 11 時 35 分まで
- 2 開催場所 袋井市役所 5 階 第一委員会室
- 3 出席者 都市計画審議会委員（13 名中 11 名）
佐野武次、立石泰広、豊田浩子、戸塚佳寿好、
村松博之、安間啓一、早川滋康、鈴木美保子、安達美歩、
榊原正彦、河原崎信明（代理 交通課規制係長 森英貴）

事務局（7 名）

石田和也 都市建設部長、杉山和昭 都市建設部技監、
大庭尚文 都市計画課長、
都市計画課：伊東謙吾 専門官、
多田康幸 課長補佐兼まちづくり政策室長、
寺田和英 まちづくり政策室次長、新村友梨 副主任

※袋井市都市計画審議会条例第 7 条第 2 項に基づき、委員の半数以上が出席していることから、定足数を満たしています。

4 議事

(1) 会長選出

豊田浩子氏を会長として選出

(2) 会長代理選出

戸塚佳寿好氏を会長代理として選出

(3) 審議事項

第 1 号議案

中遠広域都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について
（県決定）

会 議 録

1 開会

2 市民憲章唱和

3 委員紹介

4 副市長あいさつ

5 議事

(1) 会長選出

豊田浩子氏を会長として選出

(2) 会長代理選出

戸塚佳寿好氏を会長代理として選出

(3) 審議事項

(会議録署名人に安達美歩委員を指名した。)

第1号報告

中遠広域都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について
(県決定)

(概要)

都市計画に関する基礎調査の結果、社会経済情勢の変化、新たな潮流への対応、地域の都市化の動向等を勘案し、現行計画の都市計画決定時からの見直しの必要性が生じた箇所について、記載内容を変更する。

○議長 これより審議事項に入ります。第1号議案「中遠広域都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について」審議いたします。こちらにつきましては、静岡県が決定する都市計画となります。袋井市から諮問というかたちで意見が求められていますので、何か御意見がありましたら、よろしく願いいたします。それでは、事務局から説明をお願いします。

○事務局

(第1号議案について説明)

○議長 第1号議案について、事務局から説明がありました。御質問や御意見がございましたらお願いいたします。

○委員 新旧対照表8ページ左側の上から2行目。具体的には「諸井地区の主要地方道袋井大須賀線の沿道には、地場産業などの振興を図る工業地を配置する。」となっています。現在、用途地域の指定がありますが、大きくは静岡製機さんが準工業地域ということで指定されていると思いますが、この主要地方道袋井大須賀線の沿道というのは、現実的にはセブンイレブンさんや美容院さん、アイスクリーム屋さんなどの商業系に使っている用途が多いですけど、この地域に工業系を当てはめると、土地の混在化が生まれるのではないかと想像いたしますが、県からは、どのように示されているのかということがまず1点。

それから10ページ左側②です。「災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針」の中の一番下に「小笠山丘陵地や浅羽海岸沿いに指定されている保安林は、今後も土砂災害の防止及び飛砂防止の目的から保全する。」とございます。単純に飛砂防止の目的からの保全となりますと、大きく捉えれば、この事業も入るかもしれませんが、今、一番この地域で困っているのは養浜でございます。養浜がなければ、飛砂防風林も守られないということでございますので、合わせて養浜事業や防風林の保全をしていくような、文言を付け加えた方がよいと感じます。

それから最後でございます。都市計画は、生活環境の保全を図りながら、安心安全なまちづくりをしていくのが本旨だと思います。今回の計画を見ていきますと、生活環境の保全という言葉があまりでてこない。現実には私共の地域で起こっている問題は、いわゆる既存企業が退出した後に、民間がそれぞれ売買するわけですけど、生活環境に影響を与える施設が民間企業から進出して、地域で大きな問題となっております。もう少し、住民の立場から見た時に、地域住民を守るといった方針を私は掲げるべきだと思いますが、この3点について、どのようにお考えか、また伺っているようでしたら、御意見を賜りたいと思います。よろしくお願いいたします。

○議長 ありがとうございます。それでは事務局から回答をお願いいたします。

○事務局 3点ほど質問をいただきまして、それぞれ回答させていただきます。まず、1つ目の8ページ工業地の配置についてです。現状は商店等が多いところで、現況に即してはいないのではないかと、という御意見だったかと思います。そちらに関しましては、現状、都市計画の用途としまして、工業地として用途を定めているところがございます、都市計画の方針としては、工業地として進めていくと考えているところであります。

○事務局 1つ目の袋井大須賀線の沿道の関係でございます。そちらに表記させていただいているのは、諸井地区ということで地名を出させていただいております。都市計画の用途地域図を見ますと、諸井地区につきましては、今、沿道については準工が配置されている状況でございます。

それから、その南側の先ほど■■■委員から御指摘いただいた、セブンイレブンや金融機関があるようなところは、第一種住居地域となっている状況でございます。基本的な考え方につきましては、資料の右側の旧にある文章を継承させていただいているところがベースでございますので、その辺につきましては、委員からご指摘がありましたので1度、県と調整をさせていただいて、原文のままでいくかどうかということも含めて、県と確認をしたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。

○議長 ありがとうございます。それでは2つ目、3つ目の回答はいかがでしょうか。

○事務局 10ページ目の養浜の関係でございます。現状、市街化の抑制という方針の中で、保安林について記載をさせていただいております。市街地の抑制という視点で、養浜という言葉が入るのが望ましいかどうかという点もございますが、基本的には、ここでは、土地についての記載をさせていただいております。

それからもう1点。住環境の保全になりますが、こちらにつきましては、県の広域的な視点に立った区域マスの中でというよりも、市町村の都市計画マスタープランで示していくほうが望ましいと考えますので、住環境の保全につきましては、市町村の都市計画マスタープランの中で示してまいります。

○■■■委員 1点目の諸井地区の問題につきましては、県とよく調整をお願いしたいと思います。

それから10ページの2つ目の質問ですが、土砂災害とか災害防止の観点からになりますと、たとえば、その次の③「自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針」、この中に含めることはできないのでしょうか。実際、県も養浜に力をいれていただいております、③の最後に海岸環境を保全すると記載もございますので、せっかく今、重点的にやっております養浜事業をクローズアップして、入れるべきではないかと思いますが、その点については、いかがでしょうか。

○事務局 海岸の養浜につきましては、資料10ページ左側の③下から2行目、「海岸環境を保全する」というところで、我々としては包含をさせていただいていると考えておりますが、個別具体的な事業を入れ込むことができるか否かというところは、今一度、確認をさせていただきますので、よろしく願いいたします。

○■■■委員 ありがとうございます。よろしく御検討をお願いしたいと思います。それから、3点目

の生活環境の保全でございますが、個別に市の都市計画マスタープランに記載してあるということとありますけど、県もそういったものは、これからどんどん増えてくるのではないかと考えます。隣接する工場や住宅などのトラブルが多くなっており、特に大気や振動、あるいは臭気について、非常に近隣で問題になっておりまして、申請件数も多くなっているのが実態でございますので、何を一体守っていくのか、そして、どんなまちをつくっていくのかというのを明確にする中では、細かいことかもしれないですけど、ある一つの背骨を通すような感じで、何が一体基本になっていて、このまちをつくっているのかなどをまとめていかないと、こちらは良いけど、こちらがあんまり良くないとか、充実してないというような計画になりやすいところがありますので、私はそういった面も、県に対して意見があったということは、お伝えいただきたいと思いたすけれども、その点についてはどのようにお考えでしょうか。よろしくお願いいたします。

○事務局 資料 10 ページの「その他の土地利用の方針」。元々の土地利用をみると、農地というような状況であると思います。基本的には 10 ページの 4) ①「優良な農地との健全な調和に関する方針」で、まず農地は農地として守りましょう、というところが第一にあると思います。それから、④「秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針」の下から 2 行目です。「周辺環境の影響が懸念される地域においては」のところで、そこについては特定用途のような機動的な都市計画を始動させて、なんらかの対策を講じていくように方針で示されておりますので、今回の区域マスとしては、ここで読み取っていくということを考えております。それから、担当からお話がありましたように、市の都市マスを作っておりますので、そちらの中でも、委員からご指摘いただいた項目や章立てをしておりますので、そのようなかたちで対応してまいりたいと思いたすので、よろしくお願いいたします。

○議長 ありがとうございます。他にも気が付いたことがございましたら、御意見をお願いしたいと思いたす。

○■■委員 変更概要 1 ページ。法改正を踏まえ災害防止の観点からと書かれてはいますが、どのような法律でもって、前と比べてどのように変わったのか、それが 1 点です。

それと後半、ハザードエリアにおける開発の抑制について、本計画に反映したとあります。ハザードエリアというと洪水や津波、液状化、土砂崩れなどが該当するかと思いますけど、私が懸念しているのが、同笠海岸が海のにぎわい創出ということで開発がされており、活力創出ゾーンとなっています。それから、国道 150 号も活力創出ゾーンということで、都市計画マスタープランで指定をされていますけども、現在の津波ハザードマップを見る限り、150 号より北の方まで赤く塗られており、浸水すると、津波の影響があるという想定になっているわけです。

けども、そういう状態の中で、開発の抑制ということで、どのような危険度であれば、どのような規制が加えられるのかを、教えていただければと思います。海岸エリアの風評被害を払しょくして、今後、にぎわいをつくっていくための起爆剤に、海のプロジェクトや 150 号の土地利用はなっていくわけで、そういう開発の足かせにならないかという心配があるので、教えていただきたいと思います。

10 ページの新旧対照表を見ましても、左の 4) ②を見てみますと、「災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域は、自己居住用を除く住宅、自己の業務用施設などの開発を原則禁止する。」や「その他、溢水、湛水、津波、高潮などのおそれがある区域についても開発を抑制する。」などの表現があるわけですが、表現を見る限り、津波ハザード危険度のレベルによっては、抑制されるのではないかと、どんな抑制がされるのかというところが不安に思いますので、御説明をいただければと思います。

○事務局 まず、法律の改正の関係ですが、平成 26 年に都市再生特別措置法が改正されまして、国では人口減少が進むというようなことから、都市の集約化、それに加えて公共交通による移動手段の確立というようなことで、コンパクトアンドネットワークというような考えに基づく法律の改正がなされたかと思います。その後、令和元年に東日本の大規模な浸水被害があったことが契機となり、令和 2 年に都市再生特別措置法の一部が改正されて、その中で安全なまちづくりというようなことで、災害ハザードエリアを踏まえた防災まちづくりを推進していくように改正されているところでございます。具体的な内容につきましては、市で平成 30 年 9 月に立地適正化計画を定め、その中で位置づけている、居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外することや居住誘導区域内で行う防災対策や防災指針の作成がメインで法律の改正がなされていますので、今回の区域マスの変更概要の中段、「法改正を踏まえてハザードエリアにおける開発抑制について本計画へ反映」というのは、このようなことを指していると、我々認識しております。従いまして、委員から御指摘いただきました、海のにぎわい創出事業の妨げにはならないと認識しておりますので、よろしくお願いいたします。

○委員 御説明いただきましたけれども、150 号沿いの今後の土地利用についても変わらないということでしょうか。

○事務局 基本的には、立地適正化計画で定める居住誘導区域に大きく左右されると認識しており、住宅地として誘導するようところが大きなものとなりますので、新たに活力を出すような土地利用については、大きな影響は生じないと認識しております。

○議長 ありがとうございました。なかなか難しいですね。色々な御意見あるかと思います。ほかに

も何か御意見ありますでしょうか。

○■委員 正面のスライドの上から二つ目の黒ぼつのところに、都市計画法第6条2の規定によりこの計画は定めるという法定計画であるというお話がありました。都市計画法第6条2の規定を読みますと、ここでは3つの項目について定めなさいと書かれています。3つの項目というのは何かというと、新旧対照表の1ページ、目次がありますけれども、1が都市計画の目標、2が区域区分の決定の有、3が主要な都市計画の決定の方針、この3つの項目について定めなさいと。

しかし、3つの項目の法律の書き方は微妙な差がありまして、必ず定めるのは2番目の区域区分の決定で、1番の都市計画の目標と3番の主要な都市計画の決定の方針については、できれば定めてくださいという書き方をされています。つまり、この区域マスの中で一番重要な点は、目次でいうところの2番、区域区分の決定の有無をどうするかだと思っています。

区域区分の有無は何かというと、市街化区域と市街化調整区域、いわゆる線引き都市にするか、しないかという話なのですが、その違いは、色々な指標がありますけれども、特に大きなウエイトを占めるのが人口であります。人口が増えているのか減っているのか、増えているにしても、急激に大量に増えているのかどうなのか、そういったところが、区域区分をするか、しないかの分かれ目になるものと思っています。

県全体の人口の動きを見ますと、今回の計画の中でも書かれてはいますが、人口が減っていて、今後さらに減っていくということが書かれてはいて、この区域はどうか、資料を見ますと、6ページ目、区域区分の決定の有無の上から3行目に、「本都市計画区域に区域区分を定めない。区域区分を定めなかった根拠は次の通りである。本区域の人口については、緩やかな増加傾向にあるが、区域全体の市街化の圧力が高いとはいえない。」とあります。県全体の人口が減っていく中で、この区域について、緩やかな増加傾向にあることは、重要なポイントだと思っております。県全体の人口の減り方がどのくらいかと申しますと、2020年を基準にして、10年後の2030年は約7%減ります。20年後の2040年は約16%減ります。ざっくり申し上げますと、10年後は1割減って、20年後は2割減ります。県全体で見ますと、かなり急激なスピードで人口が減っていくと。ところが、袋井市さんは独自に袋井市人口推計ビジョン2060を出されていると思いますけれども、それをみますと、10年後は0.6%減、20年後は2.3%の減。かなり人口が増えるような政策を打って、人口の減を少しでも食い止めようと、色々と努力をされていて、人口の減り方が県と比べるとかなり少なく、ほぼ今の水準を維持されていくと。なぜ人口が維持されていくかと考えてみますと、平均寿命が80歳から100歳、120歳になるから人口が減らないという話ではなくて、自然減というのは、どこの町でも同じようにあるわけです。ところ

が、総人口が減らないのは、袋井市以外から袋井へ転入する方がすごく多いんです。県全体が 1 割 2 割と減っていく中で、袋井は人口が減らない、つまり自然減で減っていく分だけ、袋井市の外からどんどん袋井市へ入って来ると。昔は人口が増えることは良いこととしていたわけですが、都市計画的にみると、増える人口はどこに定着してくださるのか、そこが大きなポイントかと思っております。

人口が減っていく中で、どのような減り方をしていくかを見てみると、過去、中心市街地と言われた駅周辺の人口が減って、郊外は比較的減りが少ない、あるいは増えている。いわゆるドーナツ化現象がどこの都市でも生じていますけれど、減った人口が袋井市さんの場合は、外から入ってきますので、入るところがドーナツ化で減った中心市街地へうまく入ってくれば、ここで目標としている集約連携型の都市構造というのが実現をしていくんですけども、これが真ん中のところに人口が入って来ずに、外へ出て行ってしまうと、ドーナツ化がさらにひどくなってしまう。袋井市さんは色々と努力をされて、人口がこれから増えていくので、うまく増えていく人口を中心市街地へ誘導してあげることによって、目標としている集約連携型の都市が実現していきますので、皆さん協力して目標が達成できるようにしていただければと思います。計画自体の意見ではありませんけど、数少ない儚い夢ではなくて、実現可能な目標なので、その目標にむかって一生懸命頑張れたらと思います。

○議長 ありがとうございます。袋井市は緩やかですが、確実に減る方向にはなっているわけですよ。そういうところもありますので、こういう目標などを立てることは非常に重要で、コンパクトシティということも、全国的に進めているところでありまして、人口減少を伴う中では、そのようにしていかないと、いろんな面が滞ってしまうということになりますので、必要になってくると思っています。また、線引きが袋井市はないですけども、それが無いことによって、色々なことが割と市で自由にすることができますので、そういうところも活かしていけると思っています。御意見ありがとうございます。これに関して、事務局から何かありますでしょうか。

○事務局 貴重な意見ありがとうございます。袋井は人口が維持しつつも、だんだん減少フェーズに入ってきているのは事実であります。委員から社会移動というような表現がありましたけど、西部地域の特徴の一つとして、外国人の人口が多いので、これからのまちづくりの観点として、そのようなところにも配慮することが重要であります。それからあわせて、袋井市のどこに人口が増えているかというようなご指摘をいただきましたけど、残念ながら中心市街地ではなくて、まだまだ民間による開発傾向が非常に多いところでありまして、そこはなんらかの手段を用いながら、駅中心部や上山梨、愛野、それから浅羽支所周辺といったところに、人を集めていくこと

が重要な施策と考えております。一気になかなかの事業ができませんので、合併以降、進めさせていただいております、駅南の開発ということで、南北自由通路橋上駅舎化やメディカル地区、商業地区、それから区画整理事業を展開して、おかげさまで民間の資力で駅南にマンションの立地もございますので、そういったところを駅北にどのようにしていくと効果が波及していくかを、これから考えていくことが重要な視点と考えていますので、引き続き、委員の皆様と意見交換をさせていただきながら、将来の袋井の在り方についても、御議論していただければと思いますので、よろしくお願いいたします。

○議長 ありがとうございます。ほかに御意見はありますか。

○■■委員 一点確認でして、10 ページでございますけれども、先ほど■■委員からもありますが、新旧対照表の左側に 4) ②「溢水、湛水、津波、高潮などのおそれがある区域についても開発を抑制する」とございます。現在、我々が持っております、洪水ハザードマップは、今までは 300 ミリ弱の雨量で計算したハザードマップでしたが、今持っているのは、600 ミリ弱の雨量が降った場合のハザードマップです。これみますと、全市真っ赤です。先ほど出た津波。これも浅羽南地域、ほぼ真っ赤です。たとえば、溢水の場合のハザードマップは、現実的に広島あたりでは 1,000 ミリ降っている。そのようなハザードマップで開発指導するのか。それから津波でございます。津波のハザードマップも、条件があるんですよね。レベル 1、レベル 2 で色々想定しておりますけれども、発災と同時に一番南にある防潮堤といいますか、今の砂山です。それから河川の堤防です。これが全部無くなったという想定が、今の真っ赤の津波の想定なのです。現実的にはあり得ない想定ですが、災害ですから、最悪の場合を想定したというようなことがあるんですが、この図面がこれから審議していただきます、都市計画マスタープラン等に今まで掲載されていた。今年の 3 月に県が被害想定の見直しがあったものですから、もう一回ハザードマップを検討すべきだと、以前、議会でも質問させていただきました。回答につきましては、県の数値が出揃ってからで、令和 9 年から見直しに入るといってございすけど、このような図面が独り歩きをして、地域の開発が進まない、現実的に浅羽南地区はほとんど進んでいない。逆に言えば 200 人以上人口が流出しております。こういったことを助長させる地域にするのか、その辺の考え方でございますが、津波のハザードマップの扱いを今後どのように考えられていくのか、本来のシミュレーションでいけば、防潮堤や堤防がしっかりしていれば、しみ出し程度で終わってるんです。河口付近は若干浸水するところもありますけれども、そうしますと、かなり開発ができるエリアが生まれてくるわけです。期待値だけではいけないですけども、全部しめるしめるでやっていたら、袋井は開発する地域はもう山の丘陵部分しかなくなってしまう。そのような問題

になってくる。うまくコントロールしないと、自分たちで災害を受けるようではいけません、ちゃんと対応をしてくださいという指導ができればよろしいんですけども、そういう地域になってしまうのではないかと、住宅とか書いてあっても何にもできない地域になってしまうのではないかとというのが危惧されるんですけども、その点、10 ページの表記について開発を抑制するというのは、少し強いのではないかなと考えております。津波防災の指定を受けているわけではないですから、その辺りをどのように考えていらっしゃるのか、お伺いをさせていただきたいと思っています。

○事務局 2 つのハザードマップについて御意見を伺いました。おっしゃる通り、600 ミリのハザードマップだと、地域全体が真っ赤になるという状態で、先ほど立地適正化計画の話をしていただきましたけれども、今、都市マスの見直しをさせていただきまして、今後、立地適正化計画の見直しをしていく予定であります。法律に基づく防災指針のところを、地域全体が洪水ハザードで真っ赤な状態の中で、防災指針をどのように作っていくかというところは、我々も非常に苦労しているところでありますので、県や国の皆さんに御意見を伺いながら決めていきたいと思っております。

それから、ハザードマップ等によって開発等に大きな影響を及ぼすのではないかなというふうなお話をいただきましたが、やはり我々行政の責任の一つは、市民の生命を守るということが第一だと思います。その次に市の経済、力をつけていくためにどうするかと、そんな順序だと思いますので、当然委員からご指摘いただいたようにハザードマップが変なカタチで悪さをするようなことはあってはならないと思いますので、そこは十分留意させていただきたいと思っております。

特に沿岸部の地域におきましては、我々が期待しているのは、先ほど■■委員からもお話ありましたが、国道 150 号が 4 車線化したときに、どれだけ交通量が付加されて、沿道のロードサイド型の土地利用がどのようにできるかというふうなところもありますし、企業をどのようにして誘致していくかというのも重要なポイントとなりますので、インフラも変化していきますので、そういったところを見合わせながら、沿岸部の活性化について尽力してまいりたいと思います。市として市民の生命を守るのが第一でございますので、そこを考えた中で、土地利用について、併せて考えていきたいと思っておりますので、御理解のほどよろしくお願いいたします。

○■■委員 抑制という言葉は何か置き換えることはできないでしょうか。これをみると、全て制限するというような受け取り方ができますけれども、県がそういう考え方なのか。そうしますと、全県の中でどれほどの土地が抑制を受ける土地になるのかわかりません。抑制という言葉を何か、

ある程度キャパを認めるような言葉に置き換えることを県と調整ができればと思いますが、その点についてお伺いをさせていただきます。

○事務局 県との調整については、こちらに書いてある文字や言葉を確認させていただきたいと思っています。「おそれがある区域」という言葉が書いてありますので、それがどのような区域か確認をしたいと思いますが、少し例示をさせていただきますと、土橋地区で大和ハウスの移転先として、用途地域の拡大をさせていただいて、造成工事に至っているという状況であります。そちらにつきましても、旧の言葉から準じると、基本的には開発できないエリアではないかということではありますが、現実的には開発している。なぜできたかという、個別具体的な案件に対して、関係機関との協議を行い、個別で審査を受けて、様々な技術基準をクリアした上で、個別開発を行っている事例がございますので、全ての開発ができないのではなく、大きな方針として掲げておりますので、個別具体につきましては、その時に応じて必要な協議を行って、技術的な課題がクリアできれば、土地利用の促進も認められるという認識ですので、御理解のほどよろしくお願いいたします。

○委員 一つ認識していただきたいのが、3.11 から 14 年弱経過しようとしています。風評は一切消えていません。これを念頭に置いていただき、県との調整を図っていただき、おそれがある区域というのは、具体的にどのような区域なのか、ぜひ確認していただきたいと思います。

○事務局 浅羽地域の風評被害については、我々も承知しておりますので、そちらにつきましては、現在、市が進めております、海のにぎわい創出プロジェクトがありますので、まずは、同笠海岸の整備をさせていただいて、拠点づくりをしておりますので、それを沿岸地域全体へ波及していくような取り組みが重要だと思いますので、先ほどお話ししました 150 号の 4 車線化に期待するとともに、沿岸地域に波及効果を広げていけるように、企画部と連携しながら実施して参りますので、よろしくお願いいたします。

○議長 ありがとうございました。防潮堤があつて、一般市民はある程度は緩和されたかなという思いがありますが、それでも、行政の立場からすると、やはり安全を第一にというところの文言だと思います。私の意見ですが、例えば開発を抑制するとかって、色々なそれぞれの案件について検討するというお話でしたので、文章的に「基本抑制する」というような言い方はどうでしょうか。

○事務局 ここの文章につきましては、全県下統一で入れさせていただいておりますが、一段上に、「原則禁止する」と厳しい言葉を使わせていただいております。これは当然ながら、レッドゾーンと言うところ、土砂で言えば土砂災害特別警戒区域、津波にいたってもレッドやオレンジとい

うような建物を建ててはいけないと指定された場合には、こういった原則禁止するという厳しい言葉を使っていると思われます。一方、溢水、湛水、津波、高潮などのおそれがある区域ということで、当然ながら浸水するようなところは、市内いくつもあると思いますけれども、そのために開発許可で調整池をつくるというような、適切な技術基準等もございますので、ここをもって開発を完全にだめにするような意味合いではないと捉えていただいて構わないです。抑制という言葉は強い意味があろうかとは思いますが、完全にシャットアウトではなく、土地利用の観点から、わざわざ水に浸かるようなところをどんどん開発していくのはよろしくないというのが、都市計画法の考え方なので、法律に基づいた考え方を落とし込んでいるというなかたちで、個別具体の中では当然、調整池をつくったりというところで、開発は可能になりますので、特に気になされている津波のところでは、レッド、オレンジのようなゾーンは未だありませんので、そういった意味では、そこまで絶対だめだという表現ではないかということを補足させていただきます。

○議長 ありがとうございます。色々な意見がでましたけれど、ほかにも何かございますでしょうか。

○委員 10 ページの土砂災害のところですが、原則禁止や基本何とかは、私はできるものだと思うのですが、禁止されても原則ですので、そのように思っているのですが、土砂災害のところに自己居住用を除く住宅とありますが、自己使用なら禁止にならないと受けとったのですが、今、崖地条例とか県のやつだとどんな建物でも同じような扱いをしていると思うんですけども、条例ですと、条例の改正をしないと通らなくなりますけども、どう考えたらいいかなというのをお聞きできたらと思います。

○事務局 自己居住を除くということで、いわゆる別荘とか想定されていると思います。

○委員 自分の住宅ならできるということですか。

○事務局 そうですね。ここも、原則は、特に地すべりとか急傾斜地、災害危険区域もそうなんですけども、斜面の対策等をしていれば、当然ながら住宅は建てられるようになりますので、そういった意味で原則であり、地すべりの区域や急傾斜の区域に入っているとできないという意味ではなくて、ちゃんと対策をしてあれば、住宅は建てられるというような意味で原則という言葉を使わせていただいています。

○委員 そうすると、業務用の施設も同じような考え方ができるように思うんですけども。

○事務局 そこは法改正がありましたので、業務用施設につきましては調べさせていただいて、後ほど回答させていただきます。

○議長 ありがとうございます。ほかには御意見ありますでしょうか。無いようでしたら、これで

審議を終了させていただきます。それでは第1号議案「中遠広域都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について」は、御意見があったところを確認していただくということで、全体を通して本案のとおりというか、確認してからですかね。

○事務局 頂いた意見は確認をさせていただいて、会長と調整した上で、審議会の答申とさせていただくという流れで行いたいと思います。よろしくお願いいたします。

○議長 では、確認してから諮問の意見として、当審議会として出させていただきます。

以上で、本日、予定しました議事は、すべて終了いたしました。皆さん、ご協力ありがとうございました。それでは、進行を事務局へお返しいたします。

6 その他

袋井市都市計画マスタープランの（最終案）について（資料提供）

○事務局 会長におかれましては、議事の進行、大変ありがとうございました。最後に、次第6「その他」となりますが、令和7年度に改定予定の袋井市都市計画マスタープランの最終案について資料提供をさせていただいておりますので、御説明をさせていただきます。

○事務局（都市マスタープランの最終案について説明）

○事務局 ただいま都市計画マスタープランの最終案について、御説明をさせていただきました。

こちらにつきましては、この審議会で8月26日に素案について内容を御確認いただきまして、そこで頂戴した意見なども入れ込みながら、改めてまとめさせていただきました。これについては、今後、市議会にも最終の提案をし、確認をいただくような予定を持っております。本日改めて説明させていただきましたけども、委員の皆様から、何か御意見、御質問等はございませんでしょうか。

（質疑なし）

○事務局 御説明させていただきましたが、のちほど何か御意見、御質問がございましたら、またお問い合わせいただければ、回答をさせていただきます。

それでは以上をもちまして、袋井市都市計画審議会を閉会とさせていただきます。本日は御多用の中、御参集いただき誠にありがとうございました。

以上のとおり審議がなされ、都市計画審議会は閉会した。

會議錄署名人
