

## 島田市立地適正化計画パブリック・コメントの実施に係る報告書

案 件 名	島田市立地適正化計画（案）
案件概要	<p>今後の人口減少・少子高齢化、頻発激甚化する自然災害に対応した「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを市民・事業者・行政が一体となって取り組むために平成26年8月に都市再生特別措置法が改正され、「立地適正化計画」が制度化されました。立地適正化計画はこれまでの土地利用規制による誘導や都市施設といった都市計画による取り組みに加え、医療・福祉・商業・子育て支援施設などの生活利便施設（都市機能）を地域の拠点にまとまって立地するよう長い時間をかけながら緩やかな誘導を図り、公共交通と連携したまちづくりを推進する計画です。また、近年頻発激甚化する自然災害から市民の生命財産を守るため、安全安心なエリアを示すことにより、あわせて居住を誘導する計画です。</p> <p>本市においても、今後人口減少・少子高齢化は加速することが見込まれており、高齢者や子育て世代など、誰もが健康で快適な生活ができる環境の確保と安全安心な居住環境の形成、持続的な都市経営を推進するため、立地適正化計画を策定します。</p>
募集期間	令和3年11月16日（火）から令和3年12月17日（金）まで

パブリック・コメントの結果											
提出状況	<table border="0"> <tr> <td>1 意見提出者数</td> <td>4人</td> </tr> <tr> <td>2 提出された意見数</td> <td>33件</td> </tr> </table>	1 意見提出者数	4人	2 提出された意見数	33件						
1 意見提出者数	4人										
2 提出された意見数	33件										
反映状況	<table border="0"> <tr> <td>1 反映した意見</td> <td>3件</td> </tr> <tr> <td>2 既に盛り込み済みの意見</td> <td>0件</td> </tr> <tr> <td>3 今後の検討課題とする意見</td> <td>1件</td> </tr> <tr> <td>4 反映できない意見</td> <td>9件</td> </tr> <tr> <td>5 その他</td> <td>20件</td> </tr> </table>	1 反映した意見	3件	2 既に盛り込み済みの意見	0件	3 今後の検討課題とする意見	1件	4 反映できない意見	9件	5 その他	20件
1 反映した意見	3件										
2 既に盛り込み済みの意見	0件										
3 今後の検討課題とする意見	1件										
4 反映できない意見	9件										
5 その他	20件										

No.	項目 意見の概要	市の考え方	反映結果
1	<p>第1章 都市の現況・特性の調査・分析</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>生活サービス施設、公共公益施設の人口カバー率の算定について、市内に建設された施設等を対象としているが、利用者は市内外にあるかどうかを問わないため、市境付近の市内外に建設された施設等も考慮すべきではないか？</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「島田市立地適正化計画」は、島田市計画区域を対象区域として市内の各施設の立地状況を分析しています。複数の自治体で構成する広域の都市計画区域では、御意見のとおり行政界を超えた施設について考慮することが考えられます。</li> </ul>	反映できない意見
2	<p>第1章 都市の現況・特性の調査・分析</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公園緑地の人口カバー率の算定は都市計画公園・緑地を対象としているが、平成11年度発行「島田市緑の基本計画」には現況や目標達成の指標に対して公共緑地や民間緑地施設も算定の対象としている。現実的にも都市計画公園がない地区であっても、都市計画公園ではない公園等が整備されており、カバーがされていないわけではないため、都市計画公園だけでなくその他の公園、緑地も対象として算定すべきではないか？</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公園利用者の人口カバー率は施設から半径500mと設定しており、御意見いただいた公共施設緑地や民間施設緑地は比較的規模が小さいことから、都市計画公園・緑地を対象としています。</li> </ul>	反映できない意見
3	<p>第1章 都市の現況・特性の調査・分析</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>関連計画について、次の計画の記載がないが、記載しなくてよいのか？ <ul style="list-style-type: none"> <li>島田市緑の基本計画</li> <li>島田市中心市街地活性化基本計画</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>御意見いただいた計画は、立地適正化計画の関連計画として記載します。</li> </ul>	反映した意見
4	<p>第2章 立地の適正化に関する課題の整理</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>六合地域の立地適正化に関する課題として浸水想定区域や土砂災害（特別）警戒区域など災害リスクが高いエリアから低いエリアへの居住誘導が必要とされている。上位計画の「島田市都市計画マスタープラン」（六合地区の課題）に於いては、防災に対してソフト・ハード面での取り組みが必要とされている。上記の具体的な取組が示されず、居住誘導のみが示される事には賛成できない。</li> <li>策定期の見直しについて検討いただきたい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>六合地区の防災対策は、ハード施策として令和2年度から岸地域の急傾斜地崩壊危険区域の崩壊対策工事を県が進めています。また、ソフト施策として、災害時市民が適切な避難行動が取れるよう、ハザードマップの更新を令和3年度に進めており、令和4年中の公表を目指しています。こうした、ハード・ソフト対策については、今後も必要な対策を進めていきます。</li> <li>本計画は、人口減少・少子高齢化の進行に加え頻発激甚化する自然災害などに対応した持続可能な都市づくりを推進するため、コンパクト・プラス・ネットワークの都市づくりの方針や具体的施策を示す計画であり、早期に策定することが必要です。このため、本計画の策定（公表）時期の見直しは検討していません。</li> </ul>	反映できない意見

5	<p>第4章 居住誘導区域の設定</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 1/100 確率降雨における浸水深 1.0m 以上を居住誘導区域から除外する考え方について、1/100 確率降雨における浸水深 1.0m 以上の区域とした根拠をご教示ください。</li> <li>● この区域で造成工事等を行うために造成高の根拠としたいため、具体的浸水位の標高表示をご提示下さい。</li> <li>● 上記区域の防災対策（公共施策）の具体的な整備計画をご教示下さい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 国土交通省によると、1階の軒下が浸水する目安として浸水深1.0～2.0mが示されています。これは、2階に避難することにより人命が助かる目安となっていますが、島田市では、より安全性を担保するため、浸水深1.0m以上を除外基準に設定しています。</li> <li>● 浸水位に関する情報は保有していないため、各河川管理者にお問合せください。</li> <li>● 「大井川水系河川整備計画（国）」や「大井川水系下流ブロック河川整備計画（県）」が公表されています。島田市においては、河川改修や土地利用事業等による調整池の整備など総合的な治水対策を推進するとともに、各河川管理者（国、県）に対し河川改修等を働きかけます。</li> </ul>	その他
6	<p>第4章 居住誘導区域の設定</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 「他の移動手段等により補完する区域」とあるが、他の移動手段等とは具体的に何を指すのか？他の地域には適用できない移動手段なのか？</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 他の移動手段により補完する区域は、既存のバス路線があるものの、居住誘導区域の設定基準（1日当たり片道15本）を満たしていない区域を、ワゴン車やタクシーなどによるデマンド運行で補完することを考えています。</li> <li>● この移動手段は、他の地域でも適用できますが、コンパクト・プラス・ネットワークの都市づくりを進めるため、都市計画マスタープランの地域別構想図における住宅地を対象に設定しています。</li> </ul>	その他
7	<p>第4章 居住誘導区域の設定</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● P.111・P.112に記載された、居住誘導区域に含まない区域の除外のうち、災害の危険性の高い区域として、浸水想定区域を除外の要件としている。このことから、高島町の多くはこの要件に該当することから居住誘導区域から除かれている。今後、浸水想定区域内の農地については、盛土による水害対策を講じながら、宅地転用を計画しているため、本地区の居住誘導区域について再度検討されたい。</li> <li>● 併せて、計画の延伸をお願いしたい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 現時点で、河川管理者（国）が公表している洪水・浸水想定区域に基づき居住誘導区域を設定しているため、変更は検討していません。</li> <li>● 御意見の区域は、一級河川大井川の浸水想定として、浸水深1mから3mが予測されていることから居住誘導区域から除外しています。今後新たな土地利用がされ、浸水想定区域が見直された場合は、改めて誘導区域の検討を行います。</li> <li>● 本計画は、人口減少・少子高齢化の進行に加え頻発激甚化する自然災害などに対応した持続可能な都市づくりを推進するため、コンパクト・プラス・ネットワークの都市づくりの方針や具体的施策を示す計画であり、早期に策定することが必要です。このため、本計画の延伸は検討していません。</li> </ul>	反映できない意見
8	<p>第4章 居住誘導区域の設定</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 居住誘導区域の設定時に、「基準1・基準2に該当する区域」とあり、P.109及びP.110にそれと思われる図面があるが、区域を示した図面に重ねたものは提示しないのか？</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 御意見のとおり、基準1・2及び基準3を重ね合わせた図面を作成します。</li> </ul>	反映した意見

9	<p>第4章 居住誘導区域の設定</p> <p>● 基準1・2に該当する区域にもかかわらず、居住誘導区域から外れた箇所がある場合、なぜ外れているのか個別の理由説明はないのか？</p>	<p>● 基準1・2の基準を満たしているにもかかわらず、居住誘導区域から外れた箇所については、基準3の要件により除外しています。このため、個別の説明については検討していません。</p>	反映できない意見
10	<p>第4章 居住誘導区域の設定</p> <p>● 災害危険性の高い区域等を除外したとあるが、区域を示した図面にP.111の除外した区域を重ねたものがないため、設定した区域が除外すべき区域を適切に外しているか確認できない。重ね図の提示はしないのか？</p>	<p>● 御意見のとおり、基準1・2及び基準3を重ね合わせた図面を作成します。</p>	反映した意見
11	<p>第4章 居住誘導区域の設定</p> <p>● 金谷地区においては、JR金谷駅や大井川鉄道新金谷駅周辺は居住誘導区域の設定がない。主要駅なのに、居住も都市機能も誘導すべき区域ではないという考えなのか？</p>	<p>● JR金谷駅周辺は、JRと大井川鐵道を連絡する観光の玄関口として、都市機能誘導区域に設定することを検討しましたが、JR金谷駅周辺は、地すべり防止区域に指定されているため、やむなく誘導区域から除外しています。</p> <p>また、大井川鐵道の新金谷駅周辺や往還下地区につきましては、居住誘導区域の設定を検討しましたが、大井川や大代川の浸水想定区域に含まれていることから、やむなく誘導区域から除外しています。</p>	反映できない意見
12	<p>第4章 居住誘導区域の設定</p> <p>● ばらの丘の住宅団地が居住誘導区域に含まれていないが、現地は開発済みでかつ人口密度の高い地区なので、居住誘導に含まれるべき地区ではないのか？バス路線云々が理由だとすると、他の地区で示された「他の移動手段等により補完する区域」と何が違うのか？（用途区域に指定されていないから区域設定しない、というのは初倉地区で用途指定されていない場所を区域設定しようとしていることに反するため、理由にならないと思います。）</p>	<p>● ばらの丘の住宅団地を居住誘導区域に含まない理由は、御意見のとおり用途地域に指定されていないことによるものです。なお、初倉地区の用途地域の指定がない区域を都市機能誘導区域及び居住誘導区域に指定した理由は、都市計画マスタープランにおいて、初倉公民館周辺を地域拠点に位置付けていることによります。</p>	反映できない意見
13	<p>第4章 居住誘導区域の設定</p> <p>● 誘導区域設定の考え方で、「(主)島田吉田線周辺」とあるが、初倉地区には同じ名前の県道が吉田IC付近から谷口橋方面、島田大橋方面、はばたき橋方面の3方向に延びている。どの方面の県道を指すのか？</p>	<p>● 「(主)島田吉田線周辺」については、バス路線である谷口橋と吉田インターチェンジを結ぶ路線を指しています。</p>	その他
14	<p>第5章 都市機能誘導区域等の設定</p> <p>● 「他の移動手段等により補完する区域」とあるが、他の移動手段等とは具体的に何を指すのか？他の地域には適用できない移動手段なのか？</p>	<p>(NO.6のとおり)</p>	その他

15	<p>第5章 都市機能誘導区域等の設定</p> <p>● P.124の国の方針では、子育て・教育施設に「小中学校」が示されているが、P.125で「これまでの整備方針により除外する施設」で小中学校が外れている。具体的にどのような理由で小中学校を外したのか、説明してほしい。</p>	<p>● 人口減少が進行する中において、今後、学校施設の配置のあり方を再検討する可能性も考えられますが、学校施設については、関係する各種計画においても具体的な計画が示されていないことから、現時点では誘導施設への位置付けを見送っています。</p>	その他
16	<p>第5章 都市機能誘導区域等の設定</p> <p>● 地区東側は藤枝市と接しているが、藤枝市側の居住誘導区域や都市機能誘導区域の設定の考え方と整合性が取れているか？（資料がないので不明）また、藤枝市側との連携はとれているか？</p>	<p>● 「島田市立地適正化計画」は、島田市計画区域を対象区域としているため、近隣市町との調整は図っていません。複数の自治体で構成する広域の都市計画区域では、連携を図る必要が考えられます。</p>	その他
17	<p>第5章 都市機能誘導区域等の設定</p> <p>● 六合駅南の子育て支援施設3か所について、都市機能誘導区域内に入っていない。P.125の設定方針2で「子育て支援などの施設を誘導します」「地域拠点内に立地している既存施設は、転出・流出を防ぐための誘導施設として設定します」とあるが、それに反した設定になっていないか？</p>	<p>● 御意見のとおり六合駅南の子育て支援施設3箇所については、都市機能誘導区域に含まれていません。これは、計画（案）P122に掲げる「各地域の都市機能誘導区域の設定の考え方」に基づき、道路や河川などの地形地物や用途地域界を区域境界として都市機能誘導区域を設定したことによるものです。</p>	その他
18	<p>第5章 都市機能誘導区域等の設定</p> <p>● 居住誘導区域及び都市機能誘導区域設定について、吉田町と県道島田吉田線はばたき橋方面で接しているが、吉田町側との連携は取れているのか？（同一路線で他市町と混在するような場所では、統一的な考えをもって区域設定するべきと思われる。吉田町側も島田市側と同様に県道島田吉田線を中心に都市機能誘導区域を設定する予定なのか？</p>	<p>● 「島田市立地適正化計画」は、島田市計画区域を対象区域としているため、近隣市町との調整は図っていません。複数の自治体で構成する広域の都市計画区域では、連携を図る必要が考えられます。なお、ご指摘の吉田町については、現時点では策定されていません。</p>	その他
19	<p>第6章 誘導施策</p> <p>● 誘導施策に係る施策ウ(1) - ⑩用途地域の変更について、初倉地区に「◎」がついているが、本計画では用途地域変更について述べておらず、また初倉地区において用途地域の変更の話は出ていないと認識している。本計画と併せて用途地域を変更しようとしているのか？またそうであれば、変更案等を示すべきではないのか？</p>	<p>● 現在、具体的な用途地域の見直しは検討していません。本計画の目標年次は2040年としていることを踏まえ、計画期間内に著しい土地利用の変化が生じた場合や基盤整備の進捗状況に応じて用途地域の見直しを行う場合があるため記載していません。</p>	その他

20	<p>第6章 誘導施策</p> <p>● 誘導施策に係るエ(1) - ⑯無電柱化事業について中心市街地の居住誘導区域のみで実施することになっているが、無電柱化事業事体は中心地に限ってやるものではなく、緊急輸送路や避難所路、景観に配慮すべき道路等も実施すべき対象となるはずである。また、道路法改正により、新設・拡幅される道路については、原則無電柱化を実施することとなっているため、本施策は市内全域で積極的に計画・実施されるべきではないか？</p>	<p>● 無電柱化は災害の防止、安全かつ円滑な交通の確保、良好な景観の形成等を図ることを目的としています。このため、御指摘のとおり、こうした目的に応じ無電柱化事業を推進する必要性は認識していますが、市の財政状況を踏まえると、市内全域で積極的に計画・実施するのは困難であるため、当面は緊急輸送路である都市計画道路扇町祇園線の無電柱化を推進していきたいと考えています。</p>	反映できない意見
21	<p>第6章 誘導施策</p> <p>● 防災に係る施策イ(2) - ④で都市構造集中支援事業によるオープンスペース、道路等の整備が挙げられているが、オープンスペースの整備は都市防災推進事業、道路などの整備は道路事業（交付金等）で実施すべきではないか？なぜ都市構造集中支援事業なのか？（都市機能誘導区域のみの事業ならば補助率は5/10だが、居住誘導区域は5/10を下回るため、他の交付金事業で実施するよりも市財政を圧迫する要因になるのではないか）</p> <p>誘導施策エ(1) - ⑭、防災施策ウ(2) - ⑤、ネットワーク施策ウ(3) - ⑤も同様</p>	<p>● 都市構造集中支援事業の活用については、今後都市再生整備計画を作成する中で具体的な事業を検討していきます。いただいた御意見については、今後の参考とさせていただきます。</p>	今後の検討課題とする意見
22	<p>第6章 誘導施策</p> <p>● ネットワーク施策ウ(3) - ⑥でまちなかウォークアブル推進事業を検討しているようだが、ウォークアブル推進区域はどのように設定することを考えているのか？また、人が歩く回遊が望めないであろう六合地区、初倉地区、金谷地区でも実施を検討しているようだが、実施に適した地区と考えているのか？</p>	<p>● まちなかウォークアブル推進事業については、各地域の拠点において、シマニワづくりを推進することにより、居心地の良い都市空間の創出を図ることを検討しています。具体的な位置等については、今後検討してまいります。</p>	その他
23	<p>第6章 誘導施策</p> <p>● P.125の設定方針で、「医療・福祉・商業・子育て支援・文化などの施設を誘導します」とあるが、誘導施設には商業以外のこれらの施設誘導のための取り組みがイ(1) - ⑤に該当すると思われる。都市構造集中支援事業では、民間事業者が整備する誘導施設についても国の補助が受けられるはずだが、島田市ではこの補助活用に関する支援・助言等を民間事業者にする予定であるという事で良いか？</p>	<p>● 民間事業者の動向を踏まえ、必要に応じて都市構造集中支援事業の活用を検討します。また、誘導施設については、民間事業者等に対し周知を図るとともに、優遇策の支援・助言を行います。</p>	その他

24	<p>第6章 誘導施策</p> <p>● 事業完了目標年次とスケジュール及び具体的予算措置をご教示下さい。</p>	<p>● 立地適正化計画は、人口減少・少子高齢化を踏まえ、これまで人口増加時代に拡大してきた市街地のスプロール化をコンパクトな都市構造へ誘導するための計画であり、2040年を目標年次としています。P.134に記載した誘導施策は、その間に実施又は検討する事業について記載しており、予算について、現時点では事業が具体化されていないため、お答えできません。なお、事業スケジュールについては、各担当課にお問合せください。</p>	その他
25	<p>第6章 誘導施策</p> <p>● 現在の制度では、3,000㎡未満の開発行為については許可等が不要のようですが、本計画がそのまま運用されると、突然1,000㎡以上の開発行為は届出が必要になる事になる。現在開発行為を3,000㎡で計画している場合、急遽届出が必要となり、場合によっては計画の変更をしなければならない恐れがあるため、運用に関しては「令和●年からの行為に対して運用する」等の経過措置が必要ではないか？また、経過措置をする場合は10年間据え置きが適当ではないか？（一部の地区では令和7年度末までは農振除外について土地改良事業等の完了後8年に満たないため申請ができないこと及び、令和8年度は定期見直し予定のため個別申出の受付が出来ないことから、令和9年度の農振除外申請、令和10年度の開発行為実施が現在検討中計画の最短実施行程となるはずである。現在計画を持っている事業者が不利益を被らないよう、経過措置期間は長めに取るべきと思われる）</p>	<p>● 経過措置に関しては都市再生特別措置法の規定に基づき、立地適正化計画を公表した日から届出義務が生じることとなっているため、公表後の経過措置（周知期間）を設けることは検討していません。また本計画の有無に関わらず、1,000㎡以上の造成等については「島田市土地利用事業の適正化に関する指導要綱」に基づき、土地利用事業計画の承認を得ることとなっています。土地利用事業の事前相談の段階で、本計画について周知を図ります。本計画の公表に伴い運用される届出制度は、都市再生特別措置法に基づく届出であり、既存の開発許可の申請とは異なって区域内外における施設・住居の動向を確認し、事業計画者との対話の機会を設ける事を目的としているため計画自体に規制をかけるものではありません。</p>	反映できない意見
26	<p>第6章 誘導施策</p> <p>● 届出対象行為にある「3戸以上の住宅」「1,000㎡以上の開発行為」等といった「一定規模以上」の基準は、何に基づいて設定されているのか？</p>	<p>● 都市再生特別措置法第88条第1項に基づく同法施行令第33条の規定に基づき設定しています。</p>	その他
27	<p>第6章 誘導施策</p> <p>● 届出に必要な書類や様式等が示されていない。どのようなものが必要か別途示す必要があるのでは？（法令を読めばわかります、では不親切すぎます。）</p>	<p>● 届出に必要な書類や様式等については、別途「届出の手引き」を作成し、本計画公表と併せて速やかに周知を図ります。</p>	その他
28	<p>第6章 誘導施策</p> <p>● 開発行為及び建築等行為については届出行為であり、申請行為ではないため、許可は必要ないということで良いか？</p>	<p>● 御意見のとおり届出制度であり、許可は不要です</p>	その他

29	<p>第6章 誘導施策</p> <p>● 届出に対する「妨げにならない」や「支障が生じる」といった判断は、誰が何の基準に基づき、届出から何日以内に判断するのか？判断結果は書面で通知されるのか？その書面に強制力はあるのか？</p>	<p>● 国土交通省が示す「都市計画運用指針」において、参考例として「都市機能誘導区域外で新たに医療施設、福祉施設又は商業施設が建設されることによって、都市機能誘導区域内にそうした施設の立地を誘導するのに支障を来す場合には勧告を行う必要性が高いと考えられる。」と記載されており、こうした考え方に基づき、島田市が個別の案件に応じて判断し、判断結果については書面による通知は予定しておりません。また届出受理後の標準処理期間については、届出の手引きにおいてお知らせしていきます。</p>	その他
30	<p>第6章 誘導施策</p> <p>● 届出に対する対応に「調整」とあるが、具体的にどのような調整が行われるのか？その調整には強制力があるのか？</p>	<p>● 届出者に対して規模の縮小や誘導区域内の代替地の提案などを御相談させていただく場合があります。なお、強制力というよりも法的拘束力を有していないと考えております。</p>	その他
31	<p>第6章 誘導施策</p> <p>● 届出に対する対応に「勧告」とあるが、強制力があるものなのか？</p>	<p>● 島田市行政手続条例に基づき、勧告はあくまでも事業者の任意の協力を求めるものであると解釈できるため、強制力というよりも法的拘束力は有していないと考えています。</p>	その他
32	<p>第7章 中間目標の設定及び進行管理</p> <p>● 中間目標値を令和8年度時点で設けているが、公表はされるのか？</p>	<p>● 公表する予定です。</p>	その他
33	<p>概要版</p> <p>● 最終頁に「詳しくは「届出の手引き」をご確認ください」とあるが、市のHPを確認しても、どの手引きを確認したらよいかわからない</p>	<p>● 「届出の手引き」については、別途「届出の手引き」を作成し、本計画公表と併せて速やかに周知を図ります。概要版の標記と掲載した情報に不整合がありました点についてお詫びします。</p>	その他