津島市都市計画マスタープラン等策定委員会（第８回）議事録

1. 日時　：　令和４年11月15日（火）午後２時30分～
2. 場所　：　津島市役所市長公室（WEB会議併用方式）
3. 出席委員：　８名、オブザーバー　１名
4. 事務局　：　高林建設産業部長、武田参事、市川課長
　　松尾達也室長、菱田統括主任、志知昌人主査、加藤良介主査
5. 議事内容：

（1）津島市立地適正化計画について
（2）居住誘導区域の検討
（3）災害リスク分析と課題の抽出

6. 議事概要：

（1）津島市立地適正化計画について

質疑応答なし

（2）居住誘導区域の検討

委　員　：・今後人口が減っていくのであれば、より人口を集約していくことを考えないといけない。

・居住誘導区域内の中心的な地区、維持する地区などを色分けしてはどうか。居住誘導区域が広すぎると、魅力あるまちづくりや住みやすいまちの実現が難しくなるのではないか。津島駅では、実証実験を経て津島神社をはじめ様々な箇所が点として線で繋がろうとしている。駅の西側は建ぺい率80%、容積率400%という商業が集積された地区のため、工夫をしながら整備し、中心市街地の空洞化を避け人口、都市機能を集積していけるような施策を居住誘導区域の中に組み込めないか。

事務局　：・居住誘導区域が広すぎると効果がなくなることについてはご指摘の通りだが、居住誘導区域を現在の半分以下にしてしまうと、将来的に人口密度が非常に高くなるおそれがあり、それが津島市らしい姿なのかという疑問が残る。ある程度広い敷地面積でゆったり暮らしていくようなライフスタイルが津島市らしいと考えている。

・資料２Ｐ１、２居住誘導区域の誘導方針の図中、津島地区のピンク色の吹き出しで示した都市機能誘導区域周辺の市街化区域が重点的に居住誘導を進める区域に該当する。居住誘導区域を色分けするなど表現を工夫し、津島市としてまずはここの人口集積を図るという意思が伝わるような居住誘導区域の設定や表現をしたいと考えている。

委　員　：・制度としての居住誘導区域は広くとるが、一方で、津島駅周辺を中心により人口密度を高くするために居住を誘導する、ということがわるような色分けや市独自の名称を付けて設定するということで良いか。

委　員　：・国立社会保障・人口問題研究所の 2040 年人口密度が津島駅 500m圏内では 78 人/ha 目標人口密度が 120 人/ha となっており、人口も 2040 年推計人口と目標人口に大きな乖離がある。かなり重点的に居住誘導を進める区域を作っていかないと目標達成は難しい。

事務局　：・津島駅 500m圏域内には都市的低未利用地が多く散見されている。そういった土地の高度利用を促進したい。一方、魅力がある都市にならないと高度利用は進まないため、そことあわせながら目標人口を達成できるよう集積をしていきたい。

委　員　：・加藤委員のご指摘の通り、現在様々な形で津島駅前のまちづくり活動が進んでいる。これらの活動を地道に繋げることにより、民間投資が活性化することは十分考えられる。そのような姿を想定しながら、目標人口密度 120 人/ha を目指していくということだと思う。

委　員　：・駅周辺のまちづくりを支援する立場で津島市に携わっている。中心市街地は歴史的資源も多く残っており、非常に魅力があるため、まちなか居住を進めていく考えは大変良いと思うが、都市機能誘導区域内の目標人口が現状よりやや低めの設定になっている。まちなか居住を促進するためのまちづくり構想も作られているため、重点的に考えて欲しい。都市機能誘導区域は古くからの市街地で防災については、市内でも比較的安全な地域であるため、積極的に文言だけでも入れてはどうか。逆に、市街化調整区域は人口が減ってもやむを得ないという強弱が大事なのではないか。

事務局　：・適正な人口分布状況も含め、再度都市機能誘導区域の人口設定を検討する。津島駅周辺の都市機能と居住誘導が相互補完しない限り、まちのけん引力が生まれてこないため、その視点で文言等について検討をする。

委　員　：・津島駅 500m圏内の目標人口密度 120 人/ha に対して、ある程度の見込みが欲しい。現状の低未利用地が高度化された場合の算出はしているのか。

事務局　：・算出している。建ぺい率、用途地域の変更も考えなければならないが、基盤整備がされていないことから、それを担保するための地区計画や高度化を考えるのであれば公開空地を作りこみながら、徐々に津島らしい都市のまちスタイルを作っていきたい。

委　員　：・現存する町屋などの魅力を保ちながら共存しつつ、人口密度 120 人/ha が目指せると良い。

・都市計画決定された公園、緑地について、居住誘導区域から外すという考えはないのか。他自治体では外している事例もある。

事務局　：・可住地ではないため、確認したうえで検討する。

・立地適正化計画で区域設定をすると、一部国庫補助を使った事業が施行可能となる。居住誘導区域内の公園もこれに該当するため、居住誘導区域内に含めるメリットはある。

委　員　：・国の制度次第であるため、居住誘導区域に含めた方が制度を活用できるのであれば

含めた方が良い。

委　員　：・資料２Ｐ５、人口推計では、2020 年時点の 60,942 人が 2040 年には 48,157 人になる。それに対して目標人口 53,600 人まで戻すということだが、居住誘導区域内で重点的に居住誘導を行うにあたり、津島市内の居住誘導ではなく市外からの居住誘導で目標人口を達成するという意味なのか。

事務局　：・人口が増える要因は、市外からの転入と出生率の上昇がある。それぞれに対する施策によって人口を増やしていく。

委　員　：・市外からの転入は他自治体との競争になるため、ソフト施策で勝負することになると考えている。くわえてインフラ整備をしっかりと進めていくことが大事だと思う。

委　員　：・人口の集積は現実的には難しいこともあるが、目標として進めていくということだと思う。目標人口を実現するために、年代別の分析をしておけば具体的な施策につながるため、検討していただくと良い。

事務局　：・高齢者福祉計画でのシミュレーション結果や小・中学校の回転率を見ながら、今あるインフラが無駄にならないよう、世代年齢の把握をし、施策の検討に繋げていきたい。

委　員　：・市街化調整区域内の青塚地区について、土地区画整理事業などの手法の目途は立っているのか。また地権者の開発への機運は高いのか。目標年は 20 年後となっているが、かなり時間のかかる事業だと認識している。

事務局　：・青塚駅周辺約 10ha は津島市都市計画マスタープランで住居系土地利用として位置づけており、現在、市街化区域編入または市街化調整区域内の地区計画を検討している。長期的に進めていきたいと考えているが、青塚駅を維持していくために、駅周辺のまちづくりをしっかりとしていくことが「駅力」になると考えている。駅周辺住民とはワークショップを開催している。過去、土地改良の際に行われた減歩に対して抵抗感のある方が多いものの、住民の気運は非常に高い。住民から行政に対して、駅へのアクセス道路の拡張、交通広場の整備、スーパーまたはスーパーへ行くためのバス路線の整備の３点について要望を受けている。

委　員　：・青塚地区について、居住誘導区域には定めないが人口集積は図るということだが、制度としての居住誘導区域とは違う市独自の区域として定める予定なのか。

事務局　：・青塚地区は都市計画マスタープランに地域拠点としての位置づけがあるため、市の意向としては、青塚地区の人口集積に向けて力を入れていくということが市民にも伝わるような位置づけを検討したい。

委　員　：・居住誘導区域に設定された場合、何が変わるのか説明いただきたい。

事務局　：・居住誘導区域に設定された場合、３戸以上もしくは 1,000 ㎡以上の住宅の開発が届出制になる。制度上、届出に対して勧告はできるが、市として誘導施策を行っていることの意思表示となる。

委　員　　：・資料２Ｐ１、２居住誘導区域の誘導方針で３つの市街化区域となる津島地区、神守地区、神島田地区に設定すると記述されているが、青塚地区について触れられていない。基準が市街化区域ということもあるのだろうが、居住を誘導することには変わりがないため、ここに青塚地区についてしっかり記述をしてはどうか。

松本委員長：・本編でしっかりと記述していただくということで良いか。

事務局　　：・本編で記述する。

オブザーバー：・市独自の区域設定について、明確な届出制度のＰRをしていただきたい。

・資料２Ｐ２、①都市計画運用指針に基づくものの文章に、本区域を居住誘導区域に含めないことが現実的でないことから、居住誘導区域からは除外しないものとする。とあるが、防災指針を施すという内容を追記していただきたい。

事務局　　：・そのように修正する。

委　員　　：・届出制度が分かりにくいことは問題であるため、制度利用者にとってわかりやすい表現をお願いしたい。一方で市としての意思は明確にし、両者にとってバランスの良い表現をご検討いただきたい。

委　員　　：・居住誘導区域について、市民にとって区域内に住むことはお得だということが明示されると良い。

事務局　　：・健康寿命、スマートウェルネスなどを掛け合わせながら施策の中で展開していきたい。

委　員　　：・駅周辺に引っ越すと補助金を出す自治体もある。インセンティブを持たせるという手法もある。

委　員　　：・資料２Ｐ２にあるように津島市は全域が災害想定区域に入るため、ハード施策では限界がある。神島田地区は日光川に隣接しており大変危険である。その点を考慮した上で、ソフト施策で避難対策をしっかりと進めていただきたい。

・津島駅前の天王通りは、排水機能が悪い。今後、整備するにあたり、十分考慮していただきたい。

委　員　　：・防災指針でも検討していただくが、ご意見の内容は反映させていただくとともに、資料２Ｐ２ではソフト対策、リスクの軽減を十分行った上で居住誘導区域から除外しない、ということを明確にし、リスクの軽減については防災指針で明確にすること。

(3) 災害リスク分析と課題の抽出

委　員　　：・津島市内で、液状化はどのような影響があるのか。

事務局　　：・津島市の場合、海抜ゼロメートル地帯ということもあり地盤も弱いため、ほぼ全域で液状化すると言われている。個々の対策は難しいが、道路の拡幅や無電柱化による避難経路の確保などの対策が考えられる。

委　員　　：・防災指針では液状化については触れないのか。

事務局　　：・液状化もハザードとしては入れておくべきだと考えている。災害レベル毎のとるべき避難行動を分かりやすく段階的に提示できるように記述したい。

委　員　　：・市民の心配する声も出ている。液状化現象についても防災指針にしっかりと位置づけ、それに対する対応方針を明記した方が良い。

・浸水想定区域図は、過度に恐怖に陥れる可能性がある。一方で災害リスクを認識しなくなるのも心配であり、そこをどのような形で表現していくかが課題である。特に洪水に関しては、木曽川、日光川、領内川の３河川が、すべての場所で破堤した場合の図が示されているが、これはあり得ないと思う。図を見ると市内全域が浸水しているように見えるが、現実的には市内での避難移動は可能なはずである。各河川それぞれの浸水状況を示していただき、そこには、現実性があり、市民が避難について考えるだけの要素を含めておかなくてはならないのではないか。多段階という中で、実際に起こりうる雨量に対しての浸水想定をベースに、河川ごとの検討も進めていただければと思う。

事務局　　：・洪水浸水想定区域図に関しては、各規模、各河川を分ける。あわせて到達時間、浸水継続時間についても示させていただく。高潮については、高潮についての説明を記述し、想定される災害の規模を周知しながら、マイ・タイム・ラインなどの行動計画に反映できるように示していきたい。

委　員　　：・伊勢湾台風の時の災害の状況はどうだったのか。

事務局　　：・津島駅周辺の繊維産業からは苦情が来た。浸水深は腰より上まで、30日程度で水が引いたと聞いている。

委　員　　：・３ｍ、５ｍまで浸水することはなかったということか。

事務局　　：・腰より上までだったが、神島田には弥富市から金魚池の金魚が流れてきた。遡上高で物が運ばれてくる距離を考えると、地盤高は高くない。

委　員　　：・資料３P12、②防災指針について、全般的にソフト対策に寄っている。ハード対策はないのか。浸水した水を逃がすような建物のつくり方や、垂直避難場所の増設など、イメージできるものが良い。例えば、箇条書き下から２つ目の文章、過去の水災害の経験を活かしたバード・ソフト対策のハード対策とは、どのようなことをイメージしているのか。そのハード対策がソフト対策にどう活かしていけるのかわかりやすくする必要がある。ハード対策について考えている施策を教えて欲しい。

事務局　　：・建物に関しては、耐震性の高い建物を推奨や、居住誘導区域内で２階建て以上の建物を新築する場合の補助などが考えられる。公共主体のハード対策としては、内水氾濫を減らすためにバイパス管の整備を継続して行っている。防災公園も一部整備している。これらの対策を計画の中に位置づけていく。以上が考えられるハード対策となる。

委　員　　：・全国の事例を参考にすると良い。

委　員　　：・防災の指針であるため、個々の対策を記載するわけではないという理解で良いか。

事務局　　：・短期・中期・長期に分けてメニュー出しをする。浸水被害が多い自治体の立地適正化計画の中では、特に経済損失をいかに復旧させるか、軽減させるかという観点で損害保険会社とシミュレーションをしている自治体もある。そのような事例を検証しながら、水災害については、命だけでなくその後の生活も守れるよう考えていきたい。

委　員　　：・現段階ではハード対策と書かれているだけだが、短期・中期・長期ごとの施策のメニューが並ぶということであるため、具体的な施策についての議論はそこで行っていただけると良い。ソフト対策となると思うが、生活の再建についても明確にしていただけると良い。他自治体の事例を参考にハード対策の増強していただくとともに、今後も継続するハード対策についても記述していただけると良い。

・天王通りの内水氾濫についての対策も位置づけられるということで良いか。

事務局　　：・長期に該当すると思うが、対策も示させていただく。

委　員　　：・蟹江町は希望の丘、愛西市は老人ホーム隣の高所の避難場所を整備している。とにかく命だけは守れるような施策は取っていただきたい。

・危機管理課とも調整するとともに、６市１町の広域避難についても市長が国のワーキンググループに参加していることから、その内容を参考に進めていただき、計画に反映していただけると良い。

・今年の台風14号が、伊勢湾台風と同じ進路を辿っていたら大変なことになっていたのではないかと思う。危機感を持って計画を進めながら対策を取らなければいけない。

委　員　　：・現実的に起こりうるということだと思う。対応できることは早く対応する必要がある。

・資料２P12、②防災指針についての箇条書き１つ目に広域的な水平避難を基本として、とあるが、広域避難についても具体的に調査していただき、記載できると良い。自治体連携により、避難する津島市民を受け入れる際の具体的な数値まであると安心できる。

委　員　　：・平常時に利用できる拠点となるような建物や民間のマンションを、避難場所としてうまく活用できると良い。東京の海抜０ｍ地帯の下町でも同様のことを考えているため、参考にしつつ指針としてまとめ、居住誘導区域、都市機能誘導区域と連動し、平常時も利用できるような仕組みを構築すると良い。

委　員　　：・平常時、緊急時の使い分けること、民間の商業施設と協定を結び、備蓄や避難場所として提供していただくことは考えられる。そのような取組は進んでいるのか。

事務局　　：・一時避難所として事業者と協力させていただいている。都市計画法の改正により、今年度４月以降より浸水区域で操業する場合は、従業員の避難場所や備蓄材料、市民への開放などの取組を津島市では要綱化している。今後、協力事業者に対してイ

ンセンティブが強化できるようにしていきたい。官民連携した施策だと考えている。

委　員　　：・ヨシヅヤとは防災協定を結んでいるのか。

事務局　　：・防災協定を結んでいる。

委　員　　：・非常に重要な枠組みとなる。

・要配慮者に対する避難については、別途検討していただく必要がある。避難に対する支援が不可欠であり、いち早く避難を進めなければいけない。障害によっては一般人と同じ場所や長時間の避難生活は困難となるため、福祉部局等と連携し調査の上、明記していただけると良い。

オブザーバー：・防災指針について、法律上、居住誘導区域、都市機能誘導区域に対する防災対策を記述することになっている。津島市として、どのエリアで防災指針を作っていくのかを一度整理していただきたい。法律に則り居住誘導区域内のみを対象とするのか、任意で市全体を対象とするのか、市全体で考えていくのであれば各誘導区域とは強弱をつけた指針にしていくなどの点を押さえていただきたい。

・資料３ Ｐ12、②居住誘導区域についての文章では、⇒居住誘導区域の設定にあたっては、災害リスクの有無については考慮しないものとする。とあるが、市街化区域全体を居住誘導区域に設定をすることは決定しているだろうが、再度、災害リスクに対して避難が可能かどうか等、居住誘導区域の中で検証、確認をする必要がある。仮に避難が困難な地区があれば、居住誘導区域から外すべきだと考えている。

事務局　　：・洪水ハザードについては、市域、マクロ、ミクロで分析し、市全域、居住誘導区域、都市機能誘導区域を分けて考えていきたい。そこから取るべき行動計画、わかりやすい防災指針を目指して解析していきたい。

・居住誘導区域内の避難所は多いと考えているが、避難が困難な地区の抽出に関しては、浸水到達時間と浸水継続時間が関係してくる。浸水深30㎝を超えた場合の移動は危険だと言われていることもあり、その点を踏まえ設定を考えていきたい。

委　員　　：・避難が困難な地区があれば、居住誘導区域から外してはどうかというご意見もあったため、しっかりと解析しご検討いただければと思う。洪水に関しては避難情報が早期に出てくるため、広域避難が可能であれば命を救うことは可能だと思う。地震の場合は液状化になると思うが、家屋倒壊についての記述はしなくてよいのか。

事務局　　：・津島市でも耐震化計画を策定しており、住宅の耐震化を進めている。

以上