

第3回鳥羽都市再生協議会 議事録

1. 日時 令和7年3月24日(月) 午後1時30分～午後3時00分

2. 場所 鳥羽市役所西庁舎 3階 中会議室

3. 出席者

浅野 聡 委員(会長)

清水 清嗣 委員(副会長)

三宅 諭 委員

中村 菊洋 委員

江崎 貴久 委員

斎藤 陽二 委員

前田 康裕 委員

岡本 奈美 委員

西根 さつき 委員(代理)

村田 直 委員(代理)

佐々木 真紀 委員

田畑 詩麻 委員

4. 事務局

建設課長

高村 史博

建設課まちづくり整備室

濱崎 政孝 室長

重見 昌利 副室長

日本工営都市空間株式会社

高柳 澄人 係長

池田 達哉

5. 開会

事務局 : 定刻となりましたので、第3回鳥羽市都市再生協議会を開催させていただきます。本日の進行を務めさせていただきます建設課の高村と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

これまで2回にわたって、立地適正化計画とはどういうもので、何を定める計画なのかということ国々の制度や他の自治体の先進事例を紹介しながら説明させていただきました。

今回は、居住と都市機能を誘導する区域を鳥羽市においてどのよう

に設定していくかの考え方をお示ししますので、ご議論いただきますようお願いいたします。

それでは、本日の資料の確認をさせていただきます。

(配布資料の確認)

不足等はありませんでしょうか。

事務局 : 続きまして、本日の出席者数を報告させていただきます。

本日、委員総数 12 名のうち全員のご出席をいただいておりますことから、鳥羽市都市再生協議会設置要綱第 6 条第 2 項により、この会議が成立していることを報告させていただきます。

なお、オブザーバーであります UR 都市機構の安藤氏につきましては、欠席との連絡を受けております。

それではお手元の会議次第に基づき、進めさせていただきます。

会長 : 委員の皆様お忙しい中、第 3 回鳥羽市都市再生協議会にご出席いただきましてありがとうございます。

先ほど高村課長からもご説明がありましたとおり、前回は他市の先進事例や参考となる事例提供をさせていただきました。お隣の伊勢市の青山副参事にもご出席いただき、伊勢市で区域設定している様子についても資料を配布させていただき、立地適正化計画の策定については概ねイメージしていただくことができたのではないかと思います。

本日は、前回会議を踏まえて鳥羽市ではどのようなまちづくりが考えられるのかということについて、事務局の方で案を検討いただきましたので、その説明を受けたいと思います。また、説明を受けて委員の方からのご質問をお受けしたいと思いますので、どうぞよろしくようお願いいたします。

それでは、本日の会議次第をご覧ください。議題（1）誘導区域及び市独自区域の設定について、（2）区域のゾーニング（案）について、事務局より説明をよろしくお願ひします。

事務局 : (資料 1 誘導区域及び市独自区域の検討、参考資料 1 区域ゾーニング図（案）について説明)

会長 : ご説明ありがとうございます。いくつかに分けてご質問をいただければと思います。まずは居住誘導区域の検討の考え方につきましてご意見はございませんか。

A 委員 : 資料 1 にある除外を考慮する区域で、“含めない” “含める” と記載がありまして、“含めない” ということは対象とする地域があるが含めないという考え方で、“－” については該当するものが無いという意味で良かったでしょうか。

事務局 : 資料が分かりにくく申し訳ございません。ご認識の通りで、“－” に

については該当するものが無いということです。

B 委員 : 土砂災害警戒区域を含めることになっていますが、どうしてこれを含めることになるのかその理由を教えてください。

事務局 : 土砂災害警戒区域を示した資料が 4 ページになります。この黄色の網掛けをしているところが土砂災害警戒区域でイエローゾーンと言われる部分になりますが、これを含めないとすると居住するスペースが少なくなるので、鳥羽市では含める方向で案を作成しております。

なぜ、これを含めることとしたかという、土砂災害は地震、津波と比較してある程度事前に予知することが可能であることが理由に挙げられます。台風接近時などは、気象情報等により避難にかけられる時間を確保することができ、指定避難所への避難により、安全性を確保することが可能であります。また、急傾斜対策事業や砂防対策等により土砂崩れを防止するなどの対策も考えられます。それらハード対策やソフト対策の両方により、安全性を確保することができるということがその理由になります。

B 委員 : 池上、屋内町では、鳥羽商船高等専門学校の体育館やおぞら保育所が避難場所に指定されていると思います。あの辺りは、土砂災害警戒区域の範囲に入っていると思っておりますが、そういう避難場所等になっているところについては、様々な対策事業、土砂災害を防止するためのハード事業に取り組むという前提で考えたらよろしいでしょうか。

事務局 : 要望として上げていくことは可能ですが、具体的に事業化するかどうかは別の話になります。多くの人が避難する場所がイエローゾーンに掛かるのであれば、それを防ぐためのハード対策を実施しましょうということは、防災指針の中でその必要性をしっかりと検討したいと思っております。ソフト対策の面では、先ほどの繰り返しになりますが、雨が強くなる前に自分の身を守るための避難行動を訓練するなどの対策を講じていきたいと考えています。

会長 : それでは居住誘導区域に関して他にご意見ございませんか。

C 委員 : 居住という意味ですが、商業店舗そのものも含めて考えたらよろしいのでしょうか。

事務局 : 商業店舗は居住ではありません。人が住むところが居住誘導区域で、商業店舗というものは、都市機能誘導区域に該当するものです。

A 委員 : 店舗兼住宅などお店に住んでいる場合があると思うのですが、その場合には商業が優先になるのですか、居住が優先になるのですか。

会長 : 例えば住居系の用途地域で許可されるような商業施設については、居住誘導地域に入って良いとの理解で良かったですね。用途地域をベ

ースに考えればどうかと思います。

事務局 : ありがとうございます。その通りだと思います。

C 委員 : 参考資料の 3 ページですが、居住誘導区域と一般居住区域について書かれています。例えばミキモト真珠島ですが、一部が一般居住区域になっています。また、城山ですが県文化財に指定されていますが居住誘導区域になっています。一般と誘導と使い分けていますが、言葉の整理をした方がいいと思います。一般居住というのは、このまま住み続けて良いと捉えるのか、居住誘導区域の方が相応しいが、今までの生活から都市形成されているので一般居住のままが良いとするのか。どこがどう違うのかと市民は考えると思います。

事務局 : 一つ目のミキモト真珠島のところに一般居住区域が入っているところのご質問ですが、次回以降の会議で具体的な境界線についてお示ししたいと考えていまして、現在の資料は各条件を重ね合わせたベースとなる資料をご覧ください。

二つ目の一般居住区域と居住誘導区域（案）の違いについては、市としては長期的にこの居住誘導区域（案）に居住を誘導していきたいという思いがあります。ただし、現時点で居住誘導区域が限られており、それ以外の場所に住んでいる方もいらっしゃるの、ハレーションが起きる可能性を踏まえて、現時点で都市的土地利用が成されて人が住んでいるような場所については、災害リスクの高い地域であっても居住を許容するように一般居住区域として設定する考えを持っています。

C 委員 : 積極性はないということですか。

事務局 : そうです。一般居住区域については、積極的に居住を誘導するイメージではありません。立地適正化計画自体が、ここまでは居住を認めるといような強制力は無い計画です。また、居住誘導区域は、法的な位置づけがありまして、補助金を受ける際の要件になってきたりする場合があります。一般居住区域については、鳥羽市独自の任意の区域で法的な位置づけはありません。

C 委員 : それであればミキモト真珠島の一般居住区域は、外しておいた方がいいのではないですか。境界は後できちんとしておくとの説明も分かりますが、ミキモトや鳥羽水族館の辺りについては基幹産業である部分ですし、一般居住にそぐわないのは明白ですので、資料提供といえども外しておいた方がいいのではないかと思います。

城山公園のところは居住誘導区域になっていますが、これはどういう意味なのですか。居住誘導する区域なのですか。

事務局 : 先ほどの説明と関連する部分もありますが、具体の境界については、

現状の土地利用状況を見ながらそぐわない場所は外しながら区域を決めていく訳ですが、資料1でお示しした条件で機械的に抽出した場合には、今回の資料のようになります。次回の会議に向けて精査していきたいと考えています。

A 委員 : 資料1の“②原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきである区域”という定義があると思いますが、そこに史跡が含まれるのではないですか。

D 委員 : 史跡は、小さいものから大きいものまで多くあり、それらを資料に入れようとするときりがありません。また、史跡に何かを建てようとすることは考えられないので、区域に含まれても大丈夫であろうとの考えかと思えます。疑問に思われる意図については、おっしゃる通りだと思います。

A 委員 : 城跡に居住誘導区域が指定されていると、ここに家を建てようと考えてしまうかもしれません。

D 委員 : 言われるように城跡と重複しているので疑問に感じられるのだと思いますが、現実には不可能ですので、最終的には個別のところを検討されると思います。

会長 : D委員が言われたことと関連しますが、ベースとなる用途地域が城跡となる史跡の上にも一様に塗られていまして、それが都市計画の原点となっていますから、居住誘導区域もそれに合わせた形で資料が作られています。実際に城跡には人は住むことはありませんし、公園にもなっていますので、実際には誰も開発することはできません。

C 委員 : 一般居住の“一般”という意味合いに、商業者や事業者も含まれているという意味合いであれば、それを説明しておいた方がいいと思います。

それと、一般居住区域に住んでいる人が現在どれくらい居るのかということを検討しないのでしょうか。例えば居住誘導区域に住めるエリアがどれくらいの面積があり、平地で住宅が建てられる可能性があって、一般居住区域にどれくらいの人に住んでいて、受け皿として可能なかどうか。エリアだけ示しても具体性が伴ったものになるのかどうか。公に資料として出すか出さないかは別にして、検討はしておく必要があると思うのですが如何でしょうか。

会長 : おっしゃる通りで、将来的に安全な住宅地の候補地について、次回以降の会議で資料が出てくると聞いています。C委員が言われたことにつきましては、次回以降の検討課題となると思います。当然そのような疑問が委員の皆様から出てくると思います。

今ご指摘いただいた通り、現在の居住誘導区域内にどれくらいの人

が住んでいて、一般居住区域内にどれくらい住んでいるのかについてはデータではいずれ押さえておく必要があると思います。ゾーニングをするときの目安になりますので、是非集計したデータを示していただいた方が良いと思いますので、検討のほどよろしくお願いします。

C 委員 : 完全にアウトになるところにも住んでいる方がいらっしゃると思いますので、その人数についても抑えておくようにお願いします。そちらの方は優先順位としても高いと思います。

事務局 : 了解しました。

E 委員 : よろしいでしょうか。居住誘導区域ですが、昨今気候が温暖になり火災が発生するケースが増えていると思います。鳥羽一丁目等は家が密集しており、敷地に対する建物面積の取り方であったり、建物同士の距離を保つであったりを算定した上で、桝詰めしていくのでしょうか。

会長 : 事務局如何でしょうか。

事務局 : 立地適正化計画では、そこまでは検討しない内容になります。都市マスタープランでは、密集市街地の住まいのあり方について、大まかな方針を記載しておりますが、具体的な面積等について記述はありません。

E 委員 : そうなのですが、おそらく山林火災が発生しやすくなっているのと、鳥羽の場合には火災が発生すると家が密集していて被害が大きくなる恐れがありますので、地震や津波の場合にも出火する可能性があります。そのため、ルール付けしているのかどうかお聞きしたいと思っております。

事務局 : 基本的な建築制限としては、既存の用途地域等で位置づけがありまして、防災を踏まえた新たな規制となりますと、やるとしても別途検討していくような方向性になると思います。

E 委員 : 比較的に鳥羽市内は密集していると思いますので、現在と同じようなやり方でいくと何か起こった時に被害になるのではないかと思いますので、これから取り組んでいくときにどれくらいの家が建つのかどうか知りたかったのでお聞きしました。家の規模も違うと思うのですが、そういったルールが必要かと思われました。

事務局 : 先ほどの居住誘導区域の説明の中で、人口がどれくらいいるのかとお話ししたと思います。立地適正化計画の中では、この後進んでいくと目標値の設定が出てきますが、居住誘導区域の中の人口密度をどれくらいに設定するのかということが出てまいります。その時に現状どれくらいの人密度なのかを算出します。その目標値を設定するとき、今おっしゃられたように現状以上の数値を目標値にすると密集度

合いが高まってしまいますので、あまり高くしない方が良いのではないかと、そういう人口密度の目標値の設定のところ、少し考慮できるのではないかと思います。

A 委員 : すみません。どちらかというと、これはベースとして考えたのだから、この部分はこうした方が良いのではないかと意見をを入れていくとのことですね。

それでは、先ほどの C 委員のご意見は、この地域には大型の観光施設がそもそもあって、鳥羽市ならではのゾーニングのようなカテゴリーを増やした方がいいとの意見で良かったですね。そのようにまとめておかないと議事録がちゃんと残っていかない気がしますので。

会長 : 先ほど、ミキモト真珠島のところのご発言ですが、私も後半の方で話をしようと思っていたのですが、C 委員の指摘されたことはごもっとものご意見だと思っています。やはり地図を拡大してみると、一つ一つが皆さん気になってしまうのだと思います。ただ事務局としては今回考え方を整理し、一通りゾーニングしてみた資料をご提供しています。今回ご意見いただいたうえで細部のところについては、今日で決定するわけではなく、継続して審議していただきますので、方向性について確認していただけたら、今後細部のところを修正していくことになると思います。

それでは、居住誘導区域について一通りご意見をいただきましたが、都市機能誘導区域について、資料 1 の 11 ページのところですが、こちらは事務局からも説明がありました通り、商業施設や工業施設が特に集中しているところになります。ここは居住誘導区域とは別に都市機能誘導区域というものを設定する制度になっています。鳥羽市での検討条件を当てはめてみると、この範囲が都市機能誘導区域の案として考えられるとの方向性が示されています。

私からの補足説明になりますが、図の凡例を見ていただきますと、“都市機能誘導区域（単独部分）”と“都市機能誘導区域（重複部分）”があると思います。単独と重複の違いについて、先ほどの説明では分かりにくかったかもしれませんが、“重複部分”とは居住誘導区域と重複しているということです。“単独部分”は、2メートル以上の津波が来る等の理由で居住誘導としては相応しくないところを居住誘導区域としては一部外しており、都市機能誘導区域だけが残っている部分ができますので、“単独部分”と表現を分けて記載しています。

それでは、都市機能誘導区域のゾーニングの考え方について、ご質問やご意見がありましたらお願いしたいと思います。如何でしょうか。

F 委員 : 単独の都市機能誘導区域ですが、今実際に住宅があると思いますが、

このエリア内の人口を把握できるように、単独部分の人口について次回資料をご提供いただけると、今後の検討の参考になるのではないかと思います。それと県の考え方から言いますと、最初にまとめたいただいた居住誘導区域の条件一覧表ですが、こちらに関しては他市の事例と同じような形ですので、特に大きく制限を加えるものではないということだけ申し添えておきます。

会長 : 確かに商業系の用途地域の中に住宅も含まれていますので、単独の都市機能誘導区域にしようとしている区域の中に、どれくらいの人がいるのかを把握しておく、鳥羽市全体の人口を見たときにバランスが見えて良いかもしれません。可能であれば集計をよろしく願います。ありがとうございます。

他にご意見等ございませんか。

D 委員 : 資料 1 の 11 ページに、緑色の文字で“災害リスクが高い箇所”との記載がありますが、“災害リスクが低い箇所”が正しいと思いますので、訂正をお願いします。

事務局 : 分かりました。

D 委員 : それともう一点は、災害リスクが低い都市機能誘導区域に、鳥羽警察や消防庁舎があった船津の地区が入っていると思いますが、あそこは確か災害リスクが高いという理由で、同じ場所に建て替えずに別の場所に移転していったという理解をしていました。そういう中でこの資料には災害リスクが低いとなっていますが、その算定の仕方について教えていただいてもよろしいですか。

会長 : はい。それでは説明をお願いします。

事務局 : 算定の仕方ですが、算定をしたというよりは 1 ページ目の表により、居住誘導区域は基本的には災害リスクの低いところを抽出しています。その居住誘導区域と重なる都市機能誘導区域については、災害リスクが比較的到低いところになると認識しています。それ以外のところについては、災害リスクが高くて居住誘導区域から除外されたところなので、災害リスクが高いところになると認識しています。特段ここで何かを算出して決めたということではありません。

会長 : 今 D 委員が言われた警察署と消防署が移転したということについて分かりますか。

事務局 : その土地は、津波ハザードの場合に 2 メートル以下の部分かもしれませんが、浸水エリア内に該当することもあり、より安心な高台に公共施設を移転したのではないかと思います。

会長 : 居住誘導区域については、津波浸水深が 2 メートル未満であれば住宅は認めていくという方針になりますが、警察や消防署については、

津波が 10 センチや 20 センチでも危険で、どんな時でも出動しなければならぬ役割を考えますと、津波浸水区域の外に行くことが原則になるのではないのでしょうか。

事務局 : そうだと思います。この場所は大雨が降ると冠水する可能性がある場所になりますので、どんな時でも出動できなくなるといけませんので、高台へ移動されたのではないかと思います。

資料 1 の 1 ページによると、繰り返しますが洪水浸水深が 3 メートル未満、津波の場合は 2 メートル未満であれば居住誘導区域に含めています。その居住誘導区域と重なった都市機能誘導区域を災害リスクが低い箇所と表現しておりますが、そのところを皆さんと色々ご議論をお願いし、決定していければと思います。例えば、50 センチも津波が来たら、自力で非難が難しいので居住誘導区域から外した方が良いとのご意見もあるかと思いますので、この区域設定の条件のところ立ち返りながらも、話し合いをいただければと思います。

会長 : では他にご意見、ご質問はございませんか。

C 委員 : 一つよろしいですか。資料 1 の 1 ページ目にある除外を考慮する区域というのは、国が示しているものでしょうか。そこに液状化は無いのでしょうか。

事務局 : 液状化はありません。

C 委員 : 南海トラフ地震においても液状化の危険性がかなり言われていますが、液状化になりやすいエリアがあるのではないかとと思うのですが、液状化というのはどのような基準でエリアを決めるのですか。

事務局 : 国としては、居住誘導区域から外すことという特段の位置づけはありません。もし、そのような危険性のある自治体の場合には独自に区域から外すということを検討されているかもしれません。

C 委員 : 先ほどの警察署や消防があった場所は、元々は沼地を干拓造成したところになっています。おそらく液状化のおそれも移転する一因だったのかと思います。

事務局 : 補足になりますが、鳥羽市には液状化ハザードマップはありません。

A 委員 : 商工会議所の辺りも液状化のおそれがありますか。

C 委員 : そうですね。それで建設時には杭をしっかり打って工事を行っています。液状化をとらえている市町村はあるのでしょうか。

事務局 : 少し調べてみないと分かりませんが。

C 委員 : 是非お願いします。

会長 : 液状化もとても大切な対策だと思います。自治体で公表しているハザードマップでは、液状化だけは精度が高く公表できなく、ものすごく広い範囲での危険と思われる地域であるとか、液状化の程度も中く

らい等の大まかな情報でないと提供することが難しいと聞いています。法律上では、土地を持っている人は、建物を建てる時には戸別に地盤を調査して、戸別で液状化対策を講じて建てなさいという整理になっています。地盤の先生にお聞きすると、地面の中は一律ではないとお聞きします。例えば東日本大震災では、千葉県の浦安市でも大規模な液状化が起きましたが、1メートル離れた隣の家は大丈夫なのに、こちらの家は傾いてしまったということが起きたそうです。地盤の先生にお聞きすると、地盤の中は面でゾーニングすることが難しいようで、1メートル離れたところが無事で、こっちが液状化するということが起きます。それが地上からは観察できないようで、法律に基づいて面でのゾーニングが難しいようです。あとは自治体のハザードマップでは、そこの辺りが危険ということは公表できるのですが、個々の敷地に対して危険度を表現することは難しいという状況です。液状化だけはそういった難しさがあることから、ハザードマップが遅れているのだと思います。

A 委員 : ハザードマップを全部重ねると、住むところが全然無くなってしまいう気がします。

会長 : そうかもしれません。では他にご意見、ご質問如何でしょうか。
(意見、質問無し)

では意見等の出し忘れがありましたら、最後に出していただいても構いませんのでよろしくお願いします。

それでは、3つ目に説明のありましたゾーニングで、資料1の14ページ目ですが、“一般居住区域”ということで、鳥羽市独自の区域として設定したいと考えているものになります。先ほどから議論もありましたように鳥羽市の場合どうしても海に近く、現在多くの人に住んでいる全ての住宅地を安全な居住誘導区域に指定することは難しいので、居住誘導区域の条件から外れたエリアについては、市独自の居住区域として“一般居住区域”に指定して、今住んでいる方が住み続けられるようにフォローしていくということで提案がありました。

先ほど一般居住区域という名称が分かりにくいのではないかとのご意見もいただきましたので、ゾーニングの名称については今後の課題として、分かりやすいもっと良いネーミングがあれば、置き換えていきたいと思いますが、この一般居住区域のところで何かご質問、ご意見がありましたらお願いします。

(意見、質問無し)

会長 : 先ほどいただいた意見として、この一般居住区域をもし指定することになったとしたら、ここに現在住んでいる人が何人ぐらいいるか、

居住誘導区域に現在何人ぐらい住んでいるのか、人口のデータを次回までに事務局側にまとめていただけたらと思います。また、それを見ていただきながら、一般居住区域の設定についてのご意見等いただけたらと思います。

ではこちらについてはよろしいでしょうか。居住誘導区域のところでもかなりご意見をいただきましたので。

次の15ページをご覧ください。市独自の区域の2つ目になります。都市機能誘導区域に準じたものとして、“都市機能維持区域”というネーミングで提案がされているものです。先ほど説明がありました通り、安楽島地区には旅館、ホテル等の観光施設が集中しています。もし用途地域に含まれていれば、おそらく商業系の用途地域に指定されていると思うのですが、そうなれば自動的に都市機能誘導区域になります。しかし、用途地域が指定されていなく、風致地区のみが指定されている状況ですので、市独自の政策で安楽島地区を何らかの対策をしていく必要があるということで、“都市機能維持区域”という市独自のゾーニングでこの観光地区を立地適正化計画の中に位置づけていくということで提案をいただいています。

この“都市機能維持区域”について、ご意見、ご質問があればお願いしたいと思いますが如何でしょうか。

A 委員 : それであれば戸田家さんや国際ホテルがあるもんど岬のところはどうなるのですか。

会長 : そうですね、確かに何も指定されていないですね。もし入れるとするとまた別の条件で追加することは可能だと思います。必要性があればですが。

A 委員 : 意味合い的には、同じかなと思っています。

会長 : 事務局の方で如何ですか。この場で結論を出すことは難しいと思いますが。

事務局 : 基本的には赤枠の用途地域の中に都市機能誘導区域を設定することになるのですが、赤枠以外で風致地区に指定され、そこに観光施設が集積している状況から、市独自の区域として都市機能維持区域の指定を検討したのですが、先ほど言われたように何も指定されていないところにも維持していくべき施設があるのであれば、別途指定についても検討していきたいと思っています。

A 委員 : 風致地区の意味合いは何ですか。

事務局 : 市のホームページからの引用になりますが、基本的には自然的景観が豊かなところの環境を守ろうとするものになります。宅地造成や建築にかかる一定の行為について制限が掛かった区域になっています。

- B 委員 : ホテルを守ろうとするものではないとのことですね。
- 事務局 : 風致地区自体はホテルを守ろうとするものではありません。
- A 委員 : 分かりましたが、何を目的に“都市機能維持区域”を指定するのかが分からないと、意見を求められても判断が難しいと思います。景観を維持したいが都市機能も維持するという、全くバッティングするものではないのですが、何かすっきりしませんので。
- 事務局 : その辺りもすっきりできるように一度整理させていただきます。この話が出てきた発端ですが、ハザードがかかる部分の宅地を高台に誘導するのであれば、どこに誘導できるスペースがあるのかの議論をしていく中で、新たに宅地を造成していくところだけではなく、風致地区になっていますが、現状既に道路が整備され、ホテルが建っているところも候補にしてはと考えましたので、今回提案させていただきました。しかしながら、この点については整理して次回以降説明させていただきたいと思います。
- A 委員 : 例えば大きな津波が来た後に、このまちをもう一度建て直そうとしたときに、この辺りに移転することをイメージにした場所にしておくということでしょうか。
- 事務局 : そうですね。新たに道を整備しなくても、現状道が整備されているということもありますので。その辺りについても次回以降で整理して説明させていただきます。
- 会長 : 鳥羽市の用途地域では、限定されたエリア内ではなくて、実際はそこから離れたエリアにも観光施設等が既に既成事業で沢山建ってきています。その整合性をとる必要性があるのですが、立地適正化計画も原則は用途地域をベースにゾーニングを決めていくのですが、先ほどから事務局が説明していただいているように、用途地域のエリアだけだと鳥羽市の住宅地や商業系として使われている用地がカバーできなくなるので、現在仕事をされている事業者の方や住んでいる居住者の方に直ちに支障が出ることがないように、市独自のゾーニングを設定して維持していきたいという考え方になります。
- 安楽島地区は特に沢山の観光施設がありますので、安楽島地区はトップバッターとして、市独自のゾーニングとして提案していただきました。しかし、先ほどのご意見の通り、駅周辺でまだもれているところもありますので、その辺りについては事務局で検討をしていただきたいと思います。
- A 委員のご意見に関連して、先ほど C 委員が言われたミキモト真珠島のところも用途地域の外になっています。ミキモト真珠島がなぜ、用途地域に指定されていないのかが分かりませんが、当時商業系の用

途地域に指定されることを反対されたのでしょうか、分かりませんが。商業地域に入っていると、そのまま都市機能誘導地域になるのですが、過去何らかの経緯があって外されていますので、鳥羽水族館は入っていて、ミキモト真珠島は白地の地域になっています。先ほど自動的に“一般居住区域”になるとの説明がありましたが、ミキモト真珠島については、どちらかというところ“都市機能維持区域”の方が適していると思います。先ほどのC委員のご意見をいただいて思いました。細かなところについては、今後調整いただければと思います。ご意見どうもありがとうございました。

他にはありませんでしょうか。

D 委員 : 都市機能維持区域の目的の書き方が正確ではないのかなと思います。ホテルが立地しているのも確かにそうですが、この風致の自然景観を見せるためにホテルに人が来ていると思いますので、それをどう維持していくのが大事であろうと思います。立地適正化計画になぜ位置づけるのかというところ、将来的にホテルが建て替えられなくなって老朽化したりあるいは倒産したりした時に、何とかできるように戦略を考えたいですね。そのために位置づけるのだと、私であれば立地適正化計画をそのように考えます。

会長 : 他の地域に出て行ってしまう事業者の方も出てくるのかもしれないので、市独自の積極的に維持していく地域に指定しておけば、事業者の方が撤退するのを止める、説得する材料になるのかもしれないね。

D 委員 : 今は無くてもこういう大事なところなのだから、何か考えなければならぬ地域ということ国にも相談しやすくなると思います。そういう場所にしていくことが大事ではないかと思います。

会長 : ありがとうございます。そういう視点も含めて、市独自の区域設定の目的の補強を次回以降お願いしたいと思います。

他にご質問、ご意見はございませんか。

(意見、質問無し)

よろしいでしょうか。ありがとうございます。

最後に全体を通じて、何か出し忘れたご意見やご質問がありましたら、お願いしてもよろしいでしょうか。

A 委員 : よろしいですか。資料1の9ページですが、凡例と地図上の拠点、ゾーンの位置が違うように思いますが。

事務局 : 資料に誤りがあるようですので、内容を確認させていただきます。

会長 : それでは次回までにご確認をお願いします。それでは他に全体を通じて何かありますでしょうか。

それでは、本日の議題としては以上になりますが、何か委員の方か

らご意見とかご質問はございませんか。よろしいでしょうか。

それではどうもありがとうございました。今日から本格的に都市再生協議会で中身の方の検討に入ってまいりました。第2回までにつきましては、制度内容や他の自治体事例について勉強してきました。今回からいよいよ鳥羽市でどうしていくのかということで、計画の内容の議論をしていただきました。叩き台として出していただいた誘導区域の案、市独自の案を本日出された意見を基に、また事務局の方でいろいろと検討していただいて、次回資料として提出いただけると幸いです。

それでは事務局から連絡事項等ありませんか。

事務局 : 今年度の協議会につきましては、予定していました全3回を全て終了させていただきまして、令和7年度につきましては全6回開催を予定しております。4月下旬から5月中旬までの間で、第4回目を開催させていただきたいと思っておりますので、また改めて案内を送らせていただきます。よろしくお願いいたします。

会長 : ありがとうございます。今事務局から説明がありましたとおり、次回以降の開催につきましては、事務局から連絡があると思っておりますので、お忙しいと思いますが第4回の協議会の方にご出席いただければ幸いです。

それでは本日はお忙しいところ、第3回の協議会にご出席いただきましてありがとうございました。これで閉会とさせていただきます。

以 上