

## 第 67 回鳥羽市都市計画審議会 議事録

1. 日時 令和 7 年 12 月 11 日（木）午後 1 時 25 分～午後 3 時 5 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）
村瀬 敬一	委員（副会長）
木下 悟	委員
成瀬 きぬ代	委員
勢力 吉男	委員
尾崎 幹	委員
世古 安秀	委員
濱口 正久	委員
長井 貴裕	委員

### 4. 事務局

#### 建設課

岩井 太 課長

#### 建設課まちづくり整備室

鳥羽 学 副参事

重見 昌利 副室長

西井 一孝 係員

#### 企画財政課企画経営室

浜崎 政孝 室長

木下 大輔 係員

### 5. 開会

事務局 : 皆さんお揃いになられておりますので、第 67 回鳥羽市都市計画審議会を開催させていただきます。

建設課の鳥羽と申します。本日の進行を務めさせていただきますのでよろしくお願いいたします。

本日は、鳥羽市立地適正化計画のパブリックコメント実施について議題にしております。昨年度から策定に取り組んでいます立地適正化計画につきましては、鳥羽市都市再生協議会でこれまで 8 回協議をしまして、計画の素案を取りまとめております。本日の審議会では、そ

の素案についてご確認いただき、それを今後公表し、市民の皆さんから意見を求めるパブリックコメントを実施していくことについて、ご承認いただきたいと思いますので、よろしくお願いします。

また、現在、策定中の「鳥羽駅周辺エリア 2040 将来ビジョン」についても、企画財政課より説明させていただきますので併せてよろしくお願いします。

続きまして、本日の出席者数について報告させていただきます。委員総数 11 名中 9 名のご出席をいただいておりますので、鳥羽市都市計画審議会条例第 8 条第 1 項にある会議の開催要件である 2 分の 1 以上を満たしていることから、本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、原田佳代子委員、濱口利貴委員につきましては、欠席との連絡を受けております。

続いて、本日の資料について、確認をさせていただきたいと思います。

資料は事前にメールで配布させていただいていますが、本日は印刷したものをお配りしております。

(資料の確認)

それでは、議題に入らせていただきます。ここからの進行は、会長よりお願いします。よろしくお願いいたします。

会長 : 皆さん、こんにちは。本日もお忙しい中、第 67 回鳥羽市都市計画審議会にご出席いただきまして誠にありがとうございます。

以前、この都市計画審議会においても、本日の議題である立地適正化計画についての経過を報告させていただき、皆様からご意見をいただいたところです。

鳥羽市立地適正化計画の策定部会である都市再生協議会に、私も参加して参りましたが約 2 年間かけて立地適正化計画が出来上がってきました。またこれと関連して、鳥羽駅周辺エリア 2040 将来ビジョンの案も固まってきたということで、この 2 つについて報告させていただきます。適宜ご意見、ご質問などがあればよろしくお願いいたします。それでは、皆様のお手元の資料に基づいて、本日の審議会を進めさせていただきます。

それでは、議題 (1) の鳥羽駅周辺エリア 2040 将来ビジョンについて事務局から説明をお願いします。

事務局 : (参考資料 1 鳥羽駅周辺エリア 2040 将来ビジョン(案)について説明)  
会長 : ご説明どうもありがとうございました。ただいま説明がありました鳥羽駅周辺エリア 2040 将来ビジョンですが、この場でご質問があれば

お受けしたいと思います。いかがでしょうか。

A 委員 : まず、これがなぜ 2 日前からインターネットに流れているのか。この写真など、この資料が 2 日前からインターネットに流れていますが、どうしてでしょうか。

事務局 : よろしいでしょうか。検討部会や策定員会で資料としてお示ししたもののについては、その後市のホームページで会議記録として公開させていただいています。

A 委員 : だから、なぜ流したのか。その会議資料を流してしまうと、市民は「こうなるんだ」と思う人が沢山出てきてしまう。この将来ビジョンが立地適正化計画との整合を図っていくという流れであれば、やはりこの都市計画審議会が終わってから出すとか、最低でもそれはしないといけないのではないか。私たちはこれを本日初めて拝見した。これを見た市民から連絡がきたが、私は審議会委員であるのに説明が出来ずに困ってしまった。審議会というものがどれだけ大事なのかをもう一度確認してやってもらわないといけないと思いますので、お願いします。

事務局 : ご指摘ありがとうございます。

B 委員 : 1 点だけよろしいですか。今度の鳥羽駅前交番の開所式が再来週辺りにあり出席する予定なので、その時にも言おうかと思っていたのですが、これだけ鳥羽の将来のまちづくりについて計画を立て、イラストもすごいなと思いながら見させてもらっているのですが、現実問題として、私は城山公園の三ノ丸広場がなぜ駐車禁止でないのかなと思います。駐車禁止でないで、この 10 月以降の土日には、必ず 9 台 10 台の車が停まっています。さすがに三ノ丸の正面には止めていないのですが、もう少し“ひかりホール”側に行くと、錦町町内会のリサイクル倉庫があり、そこまでは止めていないけど必ず土日に複数台の車が停まっています。なぜあれが駐車禁止にならないのでしょうか。景観のことを考えたら、やはりあそこは駐車禁止にしないといけないのではないか。三ノ丸の前にはタイルが貼っているのですが割れていますよ。大分前に車を入れて割ったのではないのでしょうか。その周辺も割れてきています。駐車禁止にしないといけないと私は思うのですが、如何でしょうか。

会長 : 事務局からコメントいただけますでしょうか。

事務局 : 駐車禁止という車両の制限については、警察との協議が必要になります。そのようなご意見があったということで、また警察の方と相談させていただきます。

B 委員 : 城山に上がっていく方もいるとは思いますが、そこに停まっている

車は長時間停まっています。その周りに水族館の駐車場や他の駐車場もありますので、やはり駐車禁止にしなければいけないと思います。

会長 : ご意見どうもありがとうございます。他に如何でしょうか。

A 委員 : 計画の位置づけのところで、都市マスタープランのことを書かれています。上位計画に第 6 次鳥羽市総合計画があります。これを新たにさせていただき、防火地域、準防火地域をやはり指定しないといけません。以前も言ったと思いますが、付加価値が付くようになると思います。伊勢市のように準防火地域に指定したことで、大きなマンションが立地したということもあります。そういうことがなぜ起きるのかということをもう一度考えていただきたい。防災にも関連していきませんが国土調査もまだ入っていないところが多い。その中で鳥羽市は防火地域が一切無いので、消防本部の話によると訓練していればいいとのことだが、そんなに甘いレベルではいけない。昭和じゃないのだから。しっかりとこの立地適正化計画を作る時において、都市マスタープランの中に、防火地域、準防火地域というものをそろそろ位置づけていくことが大事ではないかと思いますが、如何でしょうか。

会長 : はい。事務局如何でしょうか。

事務局 : 以前から言われている防火地域、準防火地域ですが、今の都市計画区域内は建築基準法 22 条の規制がすべて網掛けされていまして、屋根と延焼の恐れのある外壁は不燃材で作らなければいけないことになっています。その付加価値が上がるというお話ですが、準防火地域に指定されることで、言われるような価値がどれほど上がるものなのか分かりませんが、それについては今後の検討課題とさせていただきたいと思います。

A 委員 : 会長よろしいでしょうか。

会長 : はいどうぞ。

A 委員 : はい。やはり建ぺい率の問題が関わってきます。今後この立地適正化計画でまちづくりの土台を作ったとしても、大きな投資を呼び込もうとすれば、最低でも防火地域に指定して建ぺい率を 100 パーセントすることが必要になってくると思っています。鳥羽の将来を考えるならば、土地に付加価値をつけて、大きな投資がいただけるような受け皿を作ることが大事と思っています。そこら辺は皆さんの考え方もあると思いますが、伊勢市はそれで大きなマンションができた成果があります。そのような流れで、鳥羽市にも 1 つでも大きな会社が来ていただいて、持続可能なエリアにさせていただきたいと思いますので、その辺りをもう一度考えてもらえればありがたいと思います。

それとやはり国土調査が必要です。地籍調査を入れてもらって、所

有者も土地境界もわからない場所がこのエリアには沢山あります。また空き家が多くなり、誰の場所なのか分からなくなるところも多くなってきます。その前にしっかりと地籍調査を入れて、所有者がいる間に事業を進めていかないとはいけません。これを後回しにする考え方ではなく、全体を一気に進めていただくことが大切です。今の担当者は建設課に2人しか居ないとお聞きしています。私は4人に増やしていただきたいと意見を伝えています、これにより2方向から国土調査を進めることができると思っています。土地は一人一人の財産です。それを守るためにも、しっかりと土地形成、これをしていただきたいと思いますので、それについてもお願いしておきます。

もう1点ですが、将来ビジョンで設定した3つのエリアに樋ノ山が入っていません。過去のまちづくりの中では、城山、日和山、樋ノ山の3つのエリアで物事を進めてきた経緯があります。エリアとして樋ノ山が抜けているのに、鳥羽駅周辺エリアの魅力のところで樋ノ山が写真で紹介されています。これはどういうことなのか理解ができません。それについては如何でしょうか。

事務局 : 現在の3つのエリア設定については、当初に設定してこれまで計画を検討してきましたので変更することはできませんが、写真につきましては同様の意見もいただく可能性がありますので、パブリックコメントに合わせて修正させていただきます。

A委員 : この写真が日和山であれば良かったのですが、樋ノ山になっており間違えているから指摘しているの、間違いについてはしっかりと認めていただきたいと思います。

事務局 : 分かりました。対応させていただきます。

会長 : では他の方で、この2040将来ビジョンに関して、何かご質問があればお願いしたいと思います、如何ですか。

C委員 : 位置づけの確認をさせていただきたいのですが、この2040将来ビジョンと、鳥羽駅周辺エリアの再生ビジョンとの関係はどう違うのでしょうか。それとも同じでしょうか。

事務局 : どちらも同じになります。将来の計画ということで、事業名称で再生ビジョンという名称を当初使用していましたが、計画書としましては「鳥羽駅周辺エリア 2040 将来ビジョン」にしたいと考えています。2つの名称があることについては、今後整理して修正したいと思います。

会長 : 事務局でご検討いただき、最終的な成果物に反映いただければと思います。ご意見ありがとうございます。それでは他に如何でしょうか。

D委員 : 質問という訳ではないのですが、このイラストを見ていますと、と

でも楽しそうな絵を描いていただいています。実は先日の日曜日に孫を JR 鳥羽駅まで送迎した時に、猿が 10 頭群れていた。木には大体 5 頭ほどが登っていたのですが、あとの 5 頭は車のボンネットの上や地面のところで遊んでいました。観光客の方がそれに気が付かず、近づこうとしたときに「近づくと危ないよ」と呼びかけました。あのような場所に猿が居るのを私も初めて見て、大変驚きました。猿が人を襲うようなことはあまり無いかもしれませんが、女性に対しては割と向かっていく習性があると思います。怪我があってはいけませんので、様々な対策もお願いしたいと思います。

事務局 : 分かりました。そのようなことがあったということを、担当部署にも伝えさせていただきます。

会長 : はい。ご意見ありがとうございます。それでは他の委員方いかがでしょうか。

E 委員 : 15 年先を見据えた鳥羽のイラストであり、夢のあるようなワクワクする計画を考えていただいたと思います。大変素晴らしい計画であると思いますが、これを実施に 2040 年までに取り組んでいくということで、予算的な課題もあるかと思いますが、その財政計画的なものが書かれていなかったと思いますが、その辺りについては如何でしょうか。

事務局 : 先ほど説明させていただいたように、これはあくまでビジョンという市の方針の一部になります。具体的なことについては、来年度からエリアプラットフォームのような話し合いの場を設けて、しっかり議論しながら基本計画を策定していきたいと考えています。基本計画を策定する中で、より具体的な整備内容を検討しながら、財源であるとか予算規模についても明確になってくるのではないかと考えております。

E 委員 : ありがとうございます。あともう 1 点ですが、4 月に市長選挙が行われまして、小竹市長が新しく市長になって今政策を進めているのですが、市長が描くものや考え方がこの計画には反映されているのでしょうか。

事務局 : 計画の内容については、検討部会や検討委員会の方でこれまで議論してきました。市長の意向については、事務局から委員の方にお伝えしながら議論を続けてきました。特に佐田浜地区の整備については、海沿いの景観を生かしたオープンスペースの創出であるとか、東ゲートとなる空間づくりや、防災的な観点から佐田浜から日和山へのデッキルートの必要性についても、委員の皆様にお認めいただいているところです。次年度以降の基本計画の策定と併せながら、その実現性も

含めて検討させていただきたいと考えています。

E 委員 : 分かりました。了解しました。

会長 : ご意見ありがとうございます。他に如何でしょうか。

F 委員 : 25、26 ページの将来像を実現するための目標のところに、2 つの重点目標があります。その 2 つ目のところが鍵になってくるかなと思いますが、市民の生活拠点や観光施設が防災拠点となるような防災まちづくりと書かれ、それを評価するための KGI が、市民の防災に対する意識・満足度、来訪者の防災避難対策に対する意識を向上となっています。31、32 ページのところでは、この災害に強い都市構造の転換ということが基本方針に書かれており、本当にこのことが基礎であると思います。立地適正化計画の都市機能誘導区域や防災指針が成り立ったうえで、これらの方針を示すことに繋がっているのだと思います。この中で、避難経路を整備していくということは分かるのですが、都市計画のまちづくりの中で、避難経路の整備を先に取り組むのか、同時に進めていくのかというような意見は出ていましたでしょうか。

事務局 : 同時に並行して取り組んでいくものと考えております。立地適正化計画とも整合性を取りながら、しっかりと進めていくことにしています。賑わい拠点の整備においても、垂直避難できる防災機能を付けていくなど、引き続き基本計画の中で検討していくように考えています。

F 委員 : この鳥羽駅前周辺は津波による危険性が凄く心配されているところでもあります。まちづくりを考える上でも防災対策ということは絶対に外すことはできませんので、しっかりと取り組んでいただきたいと思います。

会長 : ご意見ありがとうございます。他の委員の方如何でしょうか。よろしいですか。

(発言無し)

はい。それでは鳥羽駅周辺エリア 2040 将来ビジョンの経過ということで、以上で報告とさせていただければと思います。

先ほど事務局からもお話がありましたけれども、今後パブリックコメントを行い、そこでの意見を反映して最終的に取りまとめていくということです。

(企画財政課担当者はここで退席)

それでは、議題(2)の鳥羽市立地適正化計画のパブリックコメント実施について、事務局から説明をお願いします。

事務局 : (資料1 鳥羽市立地適正化計画の策定経過について、資料2 パブリックコメント(意見募集)の実施について、資料3 鳥羽市立地適正化計画(素案)概要版、資料4 鳥羽市立地適正化計画(素案))

について説明)

会長 : ご説明どうもありがとうございました。ただ今報告していただいた通りですが、私も都市再生協議会の委員として参加してまいりました。従来の都市計画マスタープランですと、防災への対応等の近年の都市課題に対応していくためには不十分な点がたくさんある状況でしたので、今回の立地適正化計画は都市再生特別措置法に基づいて、防災指針も入れながら、公表しているハザードマップを全て照らし合わせて、危険な地域は除いていくようにという基本的な方針が国から示され、鳥羽市の方でも建設課が事務局の中心となって、この原案を作っていたという状況です。

それから先ほど事務局からも話がありましたが、この2年間で立地適正化計画の策定に取り組んでまいりましたが、今回で都市計画審議会での審議については、3回目になります。昨年度には一度、この計画策定に取り組むことについて取り上げ、今年度の5月には、中間報告をさせていただきます。その後、7月に市民向けの公開シンポジウムを開催していただき、私も市長とともに出演して、災害と向き合いながら持続性のあるまちにするために、もう一度鳥羽市の都市計画を見直していくための立地適正化計画を作るという点をお伝えしてきました。その時には、伊勢市の都市計画の担当者にもお越しいただき、立地適正化計画の状況についても説明いただきました。私は伊勢市の都市計画審議会の会長も務めていますので、伊勢市の立地適正化計画の策定にも携わってきました。伊勢では、先行してハザードマップで危険なエリアは居住誘導区域から外し、安全なまちづくりという考え方を市長が方針を示しているということを報告していただきました。シンポジウムに参加していただいた方には、分かり易く状況をお伝えすることができたと思います。

その後、地元の住民説明会を2回開催していただき、従来の住民説明会に比べて比較的多くの方に参加していただいたと伺っています。地元の住民に対しても、多くの人に情報提供することができたのではないかと思います。

以上のように、市民に向けたシンポジウムと住民説明会も踏まえて、ようやく原案ができ、これからパブリックコメントを行い、パブリックコメントで出された意見を踏まえて最終的な調整をしていくという段階にきています。

先ほど1つ1つ説明していただいた内容で、まだ十分理解できない点がありましたら、事務局の方に問い合わせをしていただけたらと思います。全ての項目が連動していますので、一部を直すと別のところ



も直さないといけないなど調整が必要なところもあります。総合的に様々な項目を同時に検討しながら、この計画書をまとめていただいています。先ほどお話しした通り、鳥羽市では人口減少と南海トラフ地震による津波災害が最も危惧されています。巨大地震が発生したときの安全性も確保した新しい都市計画ということで、都市計画区域内の鳥羽の未来のあり方について検討してきたという状況になります。

私もメンバーとして参加してきましたが、都市再生特別措置法で決められている制度に関しては、計画的な内容に矛盾はないと思っています。現在示されている国の指針などに基づいて策定していますので、制度上の矛盾点はないのではないかと思います。

私から少し補足させていただきましたが、委員の皆様如何でしょうか。ご質問やご意見があれば、お伺いしたいと思います。

A委員 : パブリックコメントが出てきてから議論する方が良いのではないのでしょうか。市民の方々に内容を把握していただくことが先ではないかと思います。私に言わせれば、全体を見直さなければいけないと思います。5年に1度、評価・見直しを行うなんて時代遅れだと思います。こんなことをやっていては、2040年に物事が計画通りに進んでいくかといったら、できていないと思います。その辺りについては一応計画ですので、先ずは取り組んでいただいて、パブリックコメントがどういう形で出てくるのか楽しみにしています。矛盾している点は、沢山あると思いますので、これは案として一応受け取っておきます。以上です。

会長 : はい。分かりました。この場での回答は特によろしいですか。

A委員 : 一度持ち帰り精査しようかと思います。私には一般質問がありますので、ありがたいと思っています。

G委員 : ちょっとよろしいですか。

会長 : はいどうぞ。

G委員 : 立地適正化計画ということですが、現在の都市計画区域内のことしか見えていないように思います。私の考えになるのですが、例えば1つの例で、第二伊勢道路が白木インターまで開通しています。他市の例でいうとインターチェンジができれば、その周辺がどんどん発展していくという状況になりますが、鳥羽の場合はそれが全然ありません。それと難しい問題として、加茂地区は農地の問題があるのですが、都市計画区域をもっと広げると言ったらおかしいのですが、現在の人口の数で見たら、今の都市計画区域で良いと思うのですが、私はそうではなく、市外から人を呼び寄せる考え方が必要であると思っています。加茂地区などに住宅団地を作っていくなど、人を呼び寄せるようなこ

とに取り組む計画にしていかなければならないと思います。第二伊勢道路の白木インターから磯部までトンネルが開通して、現道の国道167号がどのようになるのか分かりませんが、加茂駅から今浦砥谷の浜までの農地はほとんど耕作されていけませんので、あの辺を含めて考えると、かなりの用地ができるのではないかと思います。

そういうことを立地適正化計画の中で議論してはどうかと思います。今の都市計画区域内だけを見ることも大事なことです。もっと大きな目で見ないといけないと思います。

一番近いところと言うと堅神地区ですが、伊勢市のサンアリーナで開催された世界祝祭博覧会の時から土地が全然動いていません。伊勢市との境界にトンネルができて、国道の4車線が延伸されたのですが、その後20年、30年経過しても土地にほとんど動きがありません。鳥羽市をより住みやすくするなど、色々と見直さなければならないことも多いと思います。

会長： ご意見どうもありがとうございます。鳥羽市の行政区域や都市計画区域の在り方についてですが、G委員が言われる通り、何れは行政区域全域を見て考えるべきだと思います。ただ、都市再生特別措置法は都市計画区域のことに取り組む方針です。全国の自治体では、都市計画区域で人口減少に直面した厳しい内容の計画に初めて取り組んでいるような状況です。このことは、国会で議論しなければならないようなことだと思います。

（委員から「本当にその通りです」との声あり）

都市計画区域の外は、農林水産省や他の省庁との関係もあります。漁村地域や農村地域、そちらの方はやはり今後動くべきだと私は思います。ただしこの場での議論ですと、限界があるかもしれません。どの自治体でも都市計画域内に多くの人口が集中していますので、まずはそこに取り組んでくださいということで、国土交通省が所管する都市計画区域が先頭を切って、人口減少が厳しい中でどう持続性のあるまちにするのか検討している状況だと思います。私も個人的にはG委員の言った通り、農林水産省が所管するような地域についても同様に取り組みを進めていかなければならないと思います。両方を突き合わせていかないと自治体としては困る状況になってしまうと思います。このことは鳥羽市だけではなく、全国の都道府県の自治体が同じ状況だとは思いますが、ご意見としてはその通りだと思います。

ご意見ありがとうございます。他の委員の方如何でしょうか。

（委員から「無し」との声あり）

会長： やはり安全なまちづくりも1年や2年では出来ません。30年40年

と継続して取り組む必要性があります。今回は第1弾の計画が出来てきたところですが、全体的に凄く厳しい内容にはなっていないと思っていただいても構いません。現在、沢山の方が住んでいますので、例えば5年間くらいで全員を移住させるような強制的な内容にはなっていません。現在の住んでいる方の居住は、当面の間はそこに住んでいただいても大丈夫ですということで、市民の皆様の現在の居住を維持していくような内容になっています。あとは、今後5年ごとに見直しを加えながら、少しずつより安全なエリアに移っていただけるよう誘導を図るという内容だと思っていただければと思います。

都市再生特別措置法の内容は、そこまで厳しい内容にはなっていない、時間をかけながら安全なまちを目指してくださいということが法律の趣旨になっています。先ほど事務局からの説明があった通り、概ね5年ごとに見直しを行い、上手くいかないところは適宜見直しを図りながら計画を進行管理していく必要があるのではないかと思います。

F 委員 : 会長、よろしいでしょうか。

会長 : はいどうぞ。

F 委員 : 今回パブリックコメントを行うにあたって、今回の立地適正化計画策定では、居住維持ゾーンや都市機能維持ゾーンといった鳥羽市独自の設定を提案していただきました。人口が減っている中で高齢化し、産業の担い手が居ない中で、急な混乱を生じないよとの配慮があつてのことだと思います。それをパブリックコメントする時でも、住民側にしっかりと丁寧に説明していく必要があるのではないかと思います。この計画があつて高台移転が必要になったとしても、インフラ整備等が追い付かない中で、苦肉の策がこのような緩やかな計画になっているのだと思います。かといって、計画はしっかりと作って、都市計画を動かしていかなければいけないと思います。その辺りについては住民に対して丁寧な説明をお願いしたいと思います。

会長 : ご指摘ありがとうございます。事務局の方で住民の皆様に周知する際には気を付けてお話しいただければと思います。

他の委員の方如何でしょうか。よろしいですか。

(発言無し)

それでは、今後の立地適正化計画については、先ほど説明がありました通り、パブリックコメントを行いまして、3月に都市再生協議会の最終回を開催する予定です。そこでパブリックコメントで出た意見を基にしながら最終的な案をまとめて確定させていただき、4月の都市計画審議会でご答申していただくという予定になりますので、どうぞ

ご協力のほどよろしくお願いいたします。

会長 : どうもご意見ありがとうございました。

それでは、議題のその他になりますが、事務局から説明をお願いします。

事務局 : (参考資料 2 正誤表 (2025.12.11 鳥羽市都市マスタープラン)) について説明)

会長 : ご説明どうもありがとうございました。ただ今の説明について、何かご質問がありますでしょうか。

(発言無し)

あと、全体を通じて何か委員の皆さん意見を言い忘れたことはございませんか。よろしいですか。

(発言無し)

では、事務局から何か連絡事項がありますでしょうか。

事務局 : 特にございません。

会長 : はい、分かりました。それでは先ほどの説明の通り、次回は来年の 4 月頃に都市計画審議会を開催する予定で、立地適正化計画を諮問するということですので、重要な場面ですのでどうぞご出席の程よろしくお願いいたします。

それでは今日の審議事項はすべて終了しましたので、第 67 回の鳥羽市都市計画審議会を閉会させていただきます。どうもありがとうございました。

以 上