

## 第28回（令和元年度 第1回）磐田市都市計画審議会 議事録

- 1 開催日時 令和元年12月17日（火） 13：30～14：00
- 2 開催場所 磐田市役所 本庁舎4階 大会議室
- 3 出席者
  - (1)審議会委員 三枝幸文委員、江間豊壽委員、鈴木宏哉委員、古梶隆宏委員、永田英夫委員、近藤孝委員、鈴木好美委員、平井一之委員、岡實委員、寺田辰蔵委員、永田隆幸委員、根津康広委員、山田安邦委員、水野勲委員、杉浦聖委員、藤田允委員、島岡信生委員、深田研典委員  
(委員18名中18名出席)
  - (2)事務局 鈴木建設部長、  
壁屋都市計画課長、此本主査、長尾主任、河原崎主事
  - (3)事業担当課 都市整備課 山田主査、後藤主査
- 4 議事録署名人：江間豊壽委員
- 5 諮問事項
  - 第1号議案 磐田都市計画 用途地域の変更（磐田市決定）
  - 第2号議案 磐田都市計画 地区計画 鎌田第一地区計画の変更（磐田市決定）

## 1 開会

**○都市計画課長** 皆様こんにちは。本日は大変お忙しい中、都市計画審議会にお集まりいただきまして誠にありがとうございます。

日ごろは、本市の都市計画行政の推進に、ご理解ご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

本日、司会を務めさせていただきます都市計画課長の壁屋でございます。よろしくお願いいたします。

先に、資料の確認をお願いします。事前にお配りしました資料で、A4の「次第」とその裏面が「磐田市都市計画審議会 委員構成表」、「議案書」、「議案附図」、「参考資料」の4種類です。

よろしいでしょうか。

それでは、第28回（令和元年度 第1回）磐田市都市計画審議会を開催いたします。お手元の次第に従いまして進めてまいります。

はじめに、本年度は委員の改選の年にあたりますので、審議会条例第3条、運営要領第2条により委員の改選を行いました。次第裏面に「委員構成表」がありますのでご覧ください。学識経験者8名、市議会議員5名、市民の代表者5名の計18名の皆様に委員をお願いすることとなりました。今後ともよろしくお願いいたします。

なお、委嘱状につきましては、皆様に既に交付しておりますのでご了承ください。

本日の出席者ですが、全委員ご出席ですが磐田警察署長様につきましては、交通課 太田係長さんが代理で出席されています。

## 2 委員自己紹介

**○都市計画課長** 次に、次第2委員自己紹介に移ります。それでは、三枝委員から席順に簡単に結構ですので自己紹介をお願いします。

（自己紹介）

ありがとうございました。

## 3 建設部長あいさつ

**○都市計画課長** 次に、次第3建設部長よりあいさつを申し上げます。

**○建設部長** 本日は、年末の大変お忙しい中、当審議会にご出席をいただき誠にありがとうございます。

また、日ごろより行政全般につきまして、ご理解ご協力を賜っていますこと、この場を借りまして厚く御礼を申し上げます。

今回、ご審議いただきます案件は、次第に記載の通り2件でございます。いずれも来年3月に開業予定の御厨駅の南口にあたる鎌田第一土地区画整理組合の事業区域内に関するものです。

1件目の用途地域については、御厨駅の南口アクセス道路の周辺の住環境を保護する必要があることから変更するものです。

2件目の地区計画については、鎌田第一土地区画整理組合から、地権者や周辺住民の同意を得た上で、地区計画の見直しに関する提案・要望があり、市としても御厨駅周辺の活性化

につながると判断し変更するものです。

のちほど事務局より説明させていただきますので、慎重なご審議をお願い申し上げまして、ご挨拶とさせていただきます。

#### 4 会長の選出

**○都市計画課長** 次に、次第4会長の選出に移ります。会長の選出につきましては、審議会条例第5条第2項に「学識経験委員の皆さんの内から委員の互選によって定める」と規定されておりますので、皆さんのご意見を、お伺いしたいと思います。

(○○委員挙手)

**○都市計画課長** ○○委員どうぞ。

**○委員** 委員の○○でございます。意見を述べさせていただきます。ただいま説明がありましたとおり、本審議会の会長は、互選により定めることとなっておりますが、磐田市都市計画審議会運営要領の第3条第3項に、委員の中に異議がないときは、指名推薦の方法を用いることができると規定されておりますので、指名推薦により会長を定めてはいかがでしょうか。

**○都市計画課長** ただいま、○○委員から指名推薦にしたらどうか、というご意見がございましたがいかがでしょうか。

(各委員より異議なしの声あり)

**○都市計画課長** それでは、指名推薦といたします。ご意見をお願いいたします。

(○○委員挙手)

**○委員** 委員の○○です、引き続き意見を述べさせていただきます。私は、土地評価に精通し、都市計画にも見識が深く、学校法人新静岡学園の理事長であられる三枝幸文委員にお願いできればと思います。

**○都市計画課長** ただいま、○○委員から学校法人新静岡学園理事長の三枝委員に会長をお願いしたいのご意見がございましたがいかがでしょうか。

(各委員より異議なしの声あり)

**○都市計画課長** それでは、指名推薦のありました学校法人新静岡学園理事長の三枝委員に会長をお願いいたします。三枝会長、お席の方へお願いいたします。

それでは、会長よりご挨拶を頂戴したいと存じます。

**○三枝会長** ただいま、磐田市都市計画審議会委員の皆様方にご推挙をいただきました学校法人新静岡学園理事長の三枝幸文でございます。当審議会は、市長より提出された市の都市計画案件について審議を行う諮問機関です。市民の立場に立った議案審議を行いたく、会の円滑な進行に努めたいと思いますのでご協力をお願いします。

ありがとうございました。

**○都市計画課長** それでは、会長が決まりましたので審議会条例第6条第1項により、これからは会長が議長となります。会長、会議の進行をお願いいたします。

#### 5 会長代理の指名

**○三枝会長** それでは、第28回磐田市都市計画審議会の審議に入ります。はじめに、磐田

市都市計画審議会条例第6条第2項の規定によりまして、本会議が有効に成立していることをここでご報告申し上げます。

次第5会長代理の指名についてでございますが、審議会条例第5条第4項の規定によりまして、会長が指名することとなっておりますので、私から指名させていただきます。

会長代理には、近藤孝委員を指名させていただきます。よろしくお願いいたします。

(近藤委員返事)

**○三枝会長** 次に、審議会運営要領第9条第1項の規定によりまして、議事録署名人を指名させていただきます。

本日の議事録署名人は、江間豊壽委員にお願いいたします。

(江間豊壽委員返事)

**○三枝会長** ありがとうございます。

## 6 議案審議

**○三枝会長** さて、本日ご審議いただく案件ですが、第1号議案 磐田都市計画 用途地域の変更(磐田市決定)、第2号議案 磐田都市計画 地区計画 鎌田第一地区計画の変更(磐田市決定)の2件となっております。

この案件は、審議会条例第2条の規定により審議するものです。

なお、本日は、議案説明のため関係職員の出席を求めていますので、ご了承ください。

それでは、議題に入ります。第1号議案について、事務局より説明をお願いします。

**○都市計画課長** それでは第1号議案について説明させていただきます。「第1号議案 磐田都市計画 用途地域の変更」は、現在整備している御厨駅へのアクセス道路沿道を第1種低層住居専用地域から第1種住居地域へ用途地域を変更するもので、磐田市が決定する都市計画です。

議案附図1ページをご覧ください。まず、位置の確認ですが、赤色の線で囲まれている箇所が用途地域を変更する区域です。JR御厨駅の南側で、鎌田第一土地区画整理事業地内にあります。

2ページはその拡大図です。この区域は、磐田市都市計画マスタープランでは、「土地区画整理事業の市街地整備により良好な居住環境の形成を図る」と位置づけており、現在、駅からのアクセス道路である「大立野福田幹線」が整備されることから、その幹線道路周辺では住環境の保護等が必要となってきます。変更する用途地域境については、東側は大立野福田幹線の中心線より30mのラインです。また、西側、北側は区画道路の中心線、南側は土地区画整理施行区域境になります。

それでは、議案書の1ページをご覧ください。用途地域の計画書になります。今回の用途地域の変更により、最終的な市全体の用途地域別の面積が本表になります。変更内容は、「種類」欄の「第一種低層住居専用地域」の4段目にあります、面積を0.7ha減らし約28.9haに、中段下にあります「第一種住居地域」の面積を0.7ha増やし約656.3haとします。合計面積については変更ありません。

次に、2ページをご覧ください。「建築物の敷地面積の最低限度の適用除外規定」ですので、今回は変更ありません。

3 ページは「理由」、4 ページは「変更理由」になります。「変更理由」を読み上げますので、4 ページをご覧ください。「市東部に位置する本地区では、JR 東海道本線の御厨駅の開業が予定されており、御厨駅周辺の都市機能の充実及び良好な住環境の形成を目的とした鎌田第一土地区画整理事業が進められている。また、磐田市都市計画マスタープランの土地利用の基本方針においては、土地区画整理事業等の市街地整備により良好な居住環境の形成を図ることとしている。このような中、御厨駅南側に接続するアクセス道路が築造され交通量の増加が見込まれることから、住環境を保護するとともに沿道の賑わいの創出を図るため、第一種低層住居専用地域の一部を第一種住居地域へ変更する。」

今回の変更により、変更前の第一種低層住居専用地域では、店舗、飲食店、事務所などは建築できませんでしたが、第一種住居地域になると店舗等の建築が可能となります。また、第一種低層住居専用地域では面積は減りますが、直接幹線道路に面していないため車の騒音などから住環境を守ることができます。5 ページは「変更概要」になります。変更前、変更後を表にしたものです。

以上で第1号議案の説明を終わります。

なお、第1号議案は、組合総代会や地区別の説明会を行い、又11月27日から12月11日までの2週間、縦覧に供しましたが、意見書の提出はございませんでした。それでは、ご審議よろしくお願いたします。

**○議長** ありがとうございます。これより、質疑と意見とに分けて、それぞれ伺いたいと思います。何か質問はございますか。

**○議長** ないようですので、これにて質疑を打ち切ります。続いて、意見を伺いたいと思います。発言者はその意見が賛成意見か反対意見かを意見の前に添えていただきますようお願いいたします。何か意見はございますか。

【意見なし】

ないようですので、これにて意見を打ち切ります。それでは、第1号議案につきまして、審議会条例第6条第3項の規定により、お諮りいたします。本案につきまして、原案のとおり承認することに、ご異議ございませんか。

【異議なしの声】

ありがとうございます。異議なしと認めます。よって、第1号議案は、原案のとおり承認されました。

次に、第2号議案について、事務局より説明をお願いします。

**○都市計画課長** それでは第2号議案について説明させていただきます。「第2号議案 磐田都市計画 地区計画 鎌田第一地区計画の変更」は、鎌田第一土地区画整理組合から都市計画に関する提案書及び要望書の提出があり、その内容が御厨駅周辺の活性化につながると市が判断したため、地区計画で制限している基準を見直すものです。

一点目は、駅南側の近隣商業地域の一部で、戸建て住宅の建築を制限することと、建築物の高さ制限を撤廃することで建物の高度化が図られ土地の有効利用が可能となり、より近隣商業地域に適した施設を誘導できます。

二点目は、地区計画区域全域で、道路面に設置するフェンスの制限を見直すものです。いずれも磐田市が決定する都市計画となります。

それでは、議案附図3ページをご覧ください。まず、位置の確認ですが赤色の線で囲まれている箇所が地区計画を変更する区域です。

4ページの拡大図をご覧ください。近商A地区が戸建て住宅の建築の制限と高さの制限を見直すエリアです。これまでの経過として参考資料をご覧ください。

今回、変更区域を含む鎌田第一土地区画整理事業の施行者であります鎌田第一土地区画整理組合から「当該区域の土地利用を高度化し、駅前の賑わいを創出し魅力あるまちづくりを推進していきたい」ということで、地権者や周辺住民の同意を得て、令和元年8月27日付けで1ページにあります提案書と3ページにあります要望書が提出され、提出にあたっては、組合総代会の議を経て各地区への説明会を行いました。市では、その提案内容を「上位計画との整合」や「合意形成の状況」などを確認し、「関係機関との調整」を行った結果、変更の必要があると判断し、都市計画の変更手続きを進めているところです。

次に、議案書7ページをご覧ください。7ページから19ページまでは、変更後の地区計画の制限内容を記載したものになります。分かりやすいように新旧対照表を作成していますので後ほどそちらで説明していきます。

20ページは「理由」、21ページは「変更理由」になります。21ページをご覧ください。「変更理由」を読み上げます。「市東部に位置する本地区では、JR 東海道本線の御厨駅の開業が予定されており、御厨駅周辺の都市機能の充実及び良好な住環境の形成を目的とした鎌田第一土地区画整理事業が進められている。また、磐田市都市計画マスタープラン土地利用の基本方針においては、御厨駅周辺は地域の中心的な商業・業務施設等の都市機能を誘導し、土地区画整理事業や地区計画の活用等により良好な居住環境の形成を図ることとしている。このような中、鎌田第一土地区画整理事業の施行者である鎌田第一土地区画整理組合から御厨駅を核とする商業施設の充実を図るため、御厨駅南側の近隣商業地域内の土地利用の高度化を可能とする地区計画の建築物の制限に関する提案がされた。本市における土地利用及び市街地整備の基本方針と提案の方向性が合致していることから、近隣商業地域の一部を建築物の高さの最高限度の撤廃と戸建て住宅の制限を変更する。また、地区計画のかき又は柵の構造の制限では、本地区は起伏が多い地形で道路と宅地との高低差があり宅地を管理する上での危険性や、宅地の有効活用に支障をきたしていることから、区画整理組合から見直しの要望書が提出された。地区の特性に合った合理的な土地利用を図るため、かき又は柵の構造の制限を変更する。加えて、御厨駅南側に接続するアクセス道路沿いの用途地域の変更に伴い、地区計画の地区区分を変更する。」

22ページのA3資料をご覧ください。22ページから34ページまで「新旧対照表」になります。

また参考資料の4ページA3資料をご覧ください。これは変更内容のイメージ図で、上段が「建築物の高さ」関係、下段が「かき又は柵」の関係になります。

それでは、28ページと参考資料の4ページ上段をご覧ください。まず新旧対照表の近隣商業地域A地区は、戸建て住宅の建築制限と高さ制限を撤廃する地区になります。表中の「建築物等の用途の制限」、①下線部になりますが、これまで磐田新駅南口線に面する箇所のみ戸建て住宅の建築を禁止しておりましたが、それを近隣商業地区A地区全体に広げます。

また、中段にあります「建築物の高さの最高限度」については、これまであった高さ制限

20m を撤廃することで高度化を図り、戸建て住宅の制限と高さ制限の撤廃により、商業・業務施設等を誘導し駅周辺の活性化を図っていきます。

次に、表中の「かき又は柵の構造の制限」の②下線部についてです。参考資料では、下段の黒丸でフェンスと記載したところがイメージ図となります。変更内容は、これまで道路に面してフェンス等を設置する場合は、60cm の後退とその前面に植栽が施されたものとしていましたが、その制限を見直し、道路面にフェンスが設置できるようになります。

また危険なブロック塀の設置を制限するため、かき又は柵の素材を鉄・アルミ・木・竹製のみとしています。この制限は、全地区共通の見直しとなります。

なお、参考資料のかき又は柵の構造や植栽については、図も活用し誘導していきます。次に新旧対照表の 24 ページと、参考資料下段の黒丸でかき又は柵を後退させた場合をご覧ください。

変更前の表中、一番下にある「ハ」の下線部は、住居系地区に限り見直す内容で、これまで道路から 1.5m 以上後退してかき又は柵を設ける場合は、かき又は柵の高さや素材についての制限がありませんでしたが、これを削除し、ブロック塀や 1.5m を超えるフェンス等の設置を認めないこととしています。

以上で第 2 号議案の説明を終わります。

なお、第 2 号議案は、11 月 27 日から 12 月 11 日までの 2 週間、縦覧に供しましたが、意見書の提出はございませんでした。

また、鎌田第一地区計画は、建築基準法に基づく条例を定めていますので市議会 2 月議会において条例の改正を行う予定です。それでは、ご審議よろしくお願いいたします。

**○議長** ありがとうございます。これより、質疑と意見とに分けて、それぞれ伺いたいと思います。何か質問はございますか。

**○委員** 建築物の高さ制限の撤廃など駅周辺の活性化を図るとあるが、環境面からの配慮はどうか。また、提案書の同意状況が全員ではないが何か課題があったのか。

**○事務局** 建築物の高さ制限は、近隣商業地域内の中心部に限り撤廃するため、周辺の住居系用途地域に与える影響は少なくなると考えています。また、高さ制限が撤廃されても建築基準法の日影規制や道路斜線規制などの高さ制限があるため、引き続き環境は守られています。もう一点は、戸建て専用住宅の建築を禁止することで、高さ 20m を超える建物と戸建て専用住宅が共存しないよう住環境にも配慮しています。

それから同意状況ですが、14 人中 13 人の同意で、残った 1 人は磐田市になります。磐田市は、会議や審議会等に諮った上で対応していく形となっています。

**○議長** 他にありませんか。ないようですので、これにて質疑を打ち切ります。続いて、意見を伺いたいと思います。発言者はその意見が賛成意見か反対意見かを意見の前に添えていただきますようお願いいたします。

何か意見はございますか。

**【意見なし】**

ないようですので、これにて意見を打ち切ります。それでは、第 2 号議案につきまして、審議会条例第 6 条第 3 項の規定により、お諮りいたします。本案につきまして、原案のとおり承認することに、ご異議ございませんか。

**【異議なしの声】**

ありがとうございました。異議なしと認めます。よって、第2号議案は、原案のとおり承認されました。以上で、本日の審議は全て終了しました。審議結果につきましては、早速、市長に答申することといたします。それでは、事務局お願いします。

**7 閉会**

**○都市計画課長** 三枝会長ありがとうございました。本日は、慎重なご審議をいただき、誠にありがとうございました。以上をもちまして、第28回磐田市都市計画審議会を終了いたします。

ありがとうございました。