

## 第26回（平成30年度第1回）磐田市都市計画審議会 議事録

1. 開催日時 平成30年12月18日（火） 14：00～14：30
2. 開催場所 磐田市役所 西庁舎3階 301～303 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、内田成美委員、松浦賢実委員、永田英夫委員、近藤孝委員、鈴木好美委員、平井一之委員、秋山勝則委員、芥川栄人委員、芦川和美委員、高梨俊弘委員、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、太田主幹、長尾主任、加茂主事
  - (3) 事業担当課：都市整備課 山田主査、松島主任
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 防火地域及び準防火地域の変更（磐田市決定）
  - 第3号議案 磐田都市計画 地区計画 磐田駅前地区計画の変更（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26回（平成30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のでよろしくお願いいたします。

はじめに、本日は全委員ご出席ですが磐田警察署長につきましては、交通課須藤係長が代理で出席されています。

## 2 建設部長あいさつ

**○都市計画課長** 次第2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、日ごろより都市計画行政はもと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3件でございます。1件目の用途地域については、新貝土地地区画整理組合から周辺住民の同意を得たうえで容積率の変更に関する提案があり、市としましても新駅周辺の都市機能の集積を促進していく必要な事項であると判断し変更するものです。2件目の準防火地域については、1件目の容積率の変更と併せ、市街地における火災の危険を未然に防ぐため変更するものです。3件目の地区計画については、建築基準法の改正に伴いまして地区計画の引用部分に項ずれが生じたため変更するものです。

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、ごあいさつとさせていただきます。

## 3 会長あいさつ

**○都市計画課長** 次第3三枝会長よりごあいさつをお願いいたします。

**○会長** 皆様、こんにちは、会長の三枝でございます。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。

**○都市計画課長** ありがとうございました。

#### 4 議案審議

**○都市計画課長** 次第4議案審議になりますので、議事の進行を会長にお願いいたします。

**○議長** それでは、第26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】

**○議長** 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、第2号議案磐田都市計画防火地域及び準防火地域の変更、第3号議案磐田都市計画地区計画磐田駅前地区計画の変更の3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号議案と第2号議案は、関連がございますので一括して審議させていただきます。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号議案と第2号議案は、関連がございますので一括し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、用途地域の容積率を変更するもので、磐田市が決定する都市計画となっております。

議案書の1ページ、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、議案附図1ページ「位置図」の赤色の線で囲っている箇所が、容積率を変更する区域となります。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「新たな都市機能の誘導により求心性を持つ都市づくりを推進する」又、「必要に応じて土地の高度利用化を検討する」と位置づけており、駅の開業に併せて都市機能の誘導が望まれる区域となっています。

これまでの経過として参考資料をご覧ください。今回、変更区域を含む新貝土地区画整理事業の施行者であります新貝土地区画整理組合から「当該区域の土地利用を高度化し、まち全体のにぎわいを創出し、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、参考資料の1枚目にあります要望書を平成30年2月5日付けで提出がありました。また、次ページにあります都市計画提案書につきましては、平成30年6月24日開催の組合総会の議を経て、翌25日に市長宛に提出しています。市では、その提案内容を「上位計画との整合性」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を進めているところです。

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「近隣商業地域」の1段目にあります容積率200%の面積を2.3ha減らし約76.9haに、2段目にあります容積率300%の面積を2.3ha増やし約17.9haとなります。小計につきまし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、今回変更はありません。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。

本市の東部に位置する新貝地区では、東海道本線の新駅の開業が予定されており、新駅北口の都市機能の充実及び住・商・工バランスのとれた住環境の形成を目的とした、新貝土地地区画整理事業が進められている。

このような中、平成30年3月に改定した、磐田市都市計画マスタープランにおいては、人口減少・少子高齢社会に対応したまちづくりを進めるため、JR駅周辺や、地域住民の生活を支えてきた点在するまちの拠点を公共交通で結ぶ「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク型」の都市づくりを、目標のひとつに掲げ、新駅周辺では、新たな都市機能の誘導により求心性を持つ都市づくりを推進することとしている。

また、新貝土地地区画整理事業の施行者である新貝土地地区画整理組合からは、本地区の都市拠点としての機能強化を図ることを目的に、都市機能の集積を促進するため、容積率の緩和に関する提案があげられている。

これらのことから、本市の都市づくりの方向性と、新貝土地地区画整理組合の提案の方向性が、合致していることから、多様な都市機能を集積し、にぎわいの創出や、都市の活力を図る場を形成するため、本地区の容積率を、200%から300%に変更する。

参考までに、この容積率200%から300%に変更することで、建物の規模である各階の床面積の合計が、1.5倍まで可能となります。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。小数点第2位まで求めてあります。

以上で第1号議案の説明を終わります。

続きまして第2号議案 磐田都市計画防火地域及び準防火地域の変更につきまして説明いたします。こちらは準防火地域のみの変更で、用途地域の変更に併せて磐田市が決定する都市計画となります。

まず、防火地域及び準防火地域の内容につきまして簡単にご説明させていただきます。防火・準防火地域は、一般的に建物が密集したり中高層建築物が見込まれる区域などを指定し、指定区域内では、建築基準法により建物の外壁、軒裏、窓等の仕様又は構造などが強化され、火災の延焼を防ぐものです。

なお、現在の区域の指定状況ですが、防火地域は、JR磐田駅北側のジュビロード沿いの一部に、準防火地域は、防火地域周辺と、今之浦や見付の近隣商業地域周辺を指定しています。

それでは、議案書7ページ、議案附図3ページをご覧ください。位置及び変更区域の確認ですが、議案附図3ページ、4ページにありますとおり、先の第1号議案と同じ区域となります。

次に、議案書7ページをご覧ください。防火地域及び準防火地域の計画書になります。今回の変更により、最終的な市全体の地域別の面積が本表になります。変更内容は、準防火地域の面積を約2.3ha増やし約143haとなります。8ページは理由、9ページは変更理由になります。9ページをご覧ください。変更理由を読み上げます。

本市の東部に位置する新貝地区では、東海道本線の新駅の開業が予定されており、新駅北口の都市機能の充実及び住・商・工バランスのとれた住環境の形成を目的とした新貝土地地区画整理事業が進められている。

このような中、平成30年3月に改定した磐田市都市計画マスタープランにおいては、人口

減少・少子高齢社会に対応したまちづくりを進めるため、JR 駅周辺や地域住民の生活を支えてきた点在するまちの拠点を公共交通で結ぶ「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク型」の都市づくりを目標のひとつに掲げ、新駅周辺では、多様な都市機能を集積し、にぎわいの創出や都市の活力を図る場を形成するため、本地区の容積率を 200%から 300%に変更する。

これらのことから、当該地区を準防火地域に編入し、市街地における火災の危険を未然に防守するため本案のとおり変更する。10 ページは「変更概要書」になります。変更前、変更後を表にしたものです。

以上で第 2 号議案の説明を終わります。

なお、第 1 号議案と第 2 号議案は、11 月 21 日から 12 月 5 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。以上です。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** 提出された要望書では駅前街区の保留地の販売が課題とされているが、市として保留地処分の実情をどのように把握しているか。

**○事務局** 土地区画整理事業も終盤を迎えており、保留地が大きな面積を占めています。土地区画整理事業を成立させるためにも、駅前一等地に付加価値をつけ、にぎわいある建物を誘致したいという考えで進めています。このような中で組合から、組合全体の理解を得たうえで要望書や提案書が出されております。

**○委員** 容積率が緩和されると、これまでと違った建物が建てられることになると思うが、市の見方は。

**○事務局** 容積率を 300%に変更すると大きな建物が建てられるようになりますが、建物の用途は変更していないので建物の種類は変わりません。なお、まだ具体ではありませんが組合からは、ホテル、スーパー、マンション、金融機関などを誘致したいと聞いています。

**○委員** 要望書に今後の対応として、反対者については組合が責任を持って対応するとの記載があるが、提案書の同意状況で 2 名同意していないが、市では確認をとっているのか。

**○事務局** 2 名は磐田市と JR 東海旅客鉄道になります。本市所有分については、都市計画審議会などで意見を伺いながら進めており、JR 東海旅客鉄道については、口頭で同意を得ている状況ですので、基本的には全員の同意を得ているかたちになります。

**○委員** そうしますと、この要望書は地域の皆さんが前向きに考えて出されたものと理解してよいか。

**○事務局** そのとおりです。要望書では今回の変更区域周辺の近隣商業地域の範囲まで同意を得ておりますし、また組合総会の議も経ていることから、地域住民、組合の理解を得て提案されているものです。

**○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 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した。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。

次に、第3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3号議案磐田都市計画地区計画磐田駅前地区計画の変更について説明させていただきます。今回の変更は、「建築基準法の一部が改正する法律」（平成30年法律第67号）により建築基準法の一部が改正され、これに伴い当該地区計画の引用条項に項ずれが生じたため変更するものです。

今回の建築基準法の改正の背景には、新潟県糸魚川市の防火性能が低い建築物が密集する市街地での火災や、埼玉県美芳町の老朽した大規模倉庫での火災などで甚大な被害が発生したことにあります。そのため改正では、「地方公共団体による既存不適格建築物に係る指導・助言の仕組みの追加」や、建替え等を促進するため「防火・準防火地域における延焼防止性能の高い建築物の建ぺい率の緩和」などにより、更なる市街地の安全性の確保を推進することを目的としています。これによって、建ぺい率の基準を定めた建築基準法第53条第5項に新たな基準が追加され、以降、項がずれることになりました。

議案書の11ページ、議案附図5ページをご覧ください。まず、位置の確認ですが、議案附図5ページ「位置図」で赤色の線で囲まれている範囲が、地区計画の対象区域です。6ページはその詳細図になります。議案書の11ページをご覧ください。11ページから15ページまでが、計画書です。13ページをご覧ください。A地区の下から2段目のグレーで着色した部分が項ずれによって変更になった箇所になります。16ページは「理由」、17ページは「変更理由」になります。17ページをご覧ください。変更理由を読み上げます。

建築基準法の一部改正（平成30年法律第67号）に伴い、同法第53条第5項が新設され、本地区計画の引用条項に条項ずれが生じることから、これに対応するため、本地区計画を本案のとおり変更する。18ページは「変更概要」になります。変更前、変更後を該当する項目だけを抜き出したものです。

以上で第3号議案の説明を終わります。

なお、本議案は、11月21日から12月5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、本地区計画は、建築基準法に基づく条例を定めていますので、市議会2月議会において同様に条例の改正を行なう予定です。以上です。ご審議をよろしく申し上げます。

**○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。

【質問なし】

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3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3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。

## **5 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26回磐田市都市計画審議会を終了いたします。

なお、次回の都市計画審議会につきましては、2月5日火曜日午前10時から西庁舎304、305会議室で開催予定となります。議案は、1件を予定していますので、よろしく願いいたします。