

第33回（令和7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7年8月19日（火） 13：30～15：00

2 開催場所 磐田市役所 西庁舎3階 304・305 会議室

3 出席者

(1)審議会委員 小泉祐一郎 委員 江間 豊壽 委員 榊原 正彦 委員
大箸千賀子 委員 平谷 均 委員 鈴木 好美 委員
熊王 康宏 委員 宮崎真理子 委員 大迫由美子 委員
加藤 公人 委員 秋山 勝則 委員 高梨 俊弘 委員
藤原 孝一 委員 田中 潤 委員 吉野 博行 委員
山崎 次廣 委員 青野 博美 委員

（委員18名中17名出席。半数以上の出席により、会議は成立）

(2)事務局 匂坂建設部長、岩崎建設部理事
岡山都市計画課長、平野課長補佐、櫻井主査、白幡主査
鈴木主任、松本主事

4 議事録署名人 大箸千賀子 委員

5 諮問事項

第1号議案 磐田市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例制定に関する検討（案）について

白 紙

1 開会

○事務局（都市計画課長）

それでは皆様、お待たせいたしました。本日はお忙しい中、磐田市都市計画審議会にお集まりいただきまして、ありがとうございます。本日、司会を務めさせていただきます都市計画課長を務めます岡山と申します。よろしくお願いいたします。

先に、資料の確認をお願いしたいと思います。事前にお配りしました資料は、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」等、別綴りで「議案書」と「資料」の3部です。よろしいでしょうか。

それでは、第33回磐田市都市計画審議会を開会いたします。お手元の資料に従いまして、進めてまいりますので、よろしくお願いいたします。

令和7年度が委員の改選の年に当たりまして、本日が、皆様の初の顔合わせになります。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す。今後ともよろしくお願いいたします。なお、本日は磐田警察署長の田代圭吾委員が所用のため、欠席と連絡を受けております。

2 委員自己紹介

○事務局（都市計画課長）

それでは、次第の2に移ります。最初ですので、各委員から自己紹介をお願いしたいと思います。先ほどの次第の裏面の構成表の順番に、恐れ入りますが、お1人ずつ順に、簡単に結構ですので、自己紹介をお願いしたいと思います。それでは小泉委員から順にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

【小泉委員から順に自己紹介】

○事務局（都市計画課長）

皆様、ありがとうございました。よろしくお願いいたします。

3 部長あいさつ

○事務局（都市計画課長）

それでは、続きまして次第の3、建設部長よりごあいさつを申し上げます。

○建設部長

皆さん、こんにちは。ただ今、紹介頂きました建設部長の勾坂と申します。よろしくお願いいたします。本来ならば、草地の方がごあいさつすべきところではありますが、どうしても外せない公務が重なってしまったため、代理として、私からごあいさつ申し上げます。日頃より、都市計画行政はもとより行政全般につきまして、ご理解ご協力を賜わりまして、この場をお借りまして厚くお礼を申し上げます。ありがとうございます。

さて、今回審議いただきます案件は、「磐田市都市計画法に基づく条例制定について」でございます。当市では人口減少が進む中、コンパクトシティの考えの下、人口維持を図るため、都市計画法第34条第11号の規定を活用し、条例制定により、

一定の条件が整った市街化調整区域において住宅等の建築を可能にしたいと考えております。今回は、制度として定める区域及び建築可能な建物用途について、当審議会にお諮りさせていただきます。委員の皆様におかれましては、専門的な見地から、また市民としての視点からご意見を賜りたいと存じます。

後ほど事務局より説明させますが、慎重なご審議をお願い申し上げて、あいさつとさせていただきます。よろしくお願いいたします。

○事務局（都市計画課長）

ありがとうございました。

4 会長の選出

○事務局（都市計画課長）

続きまして次第の4に移ります。会長の選出ということで、今回、先ほど申しましたように、第1回目の審議会ということで、まだ会長が決まっておりませんので、会長の選出を行いたいと思います。

会長の選出につきましては、審議会条例の第5条第2項に学識経験者の皆様のうちから委員の互選によって定めるということと規定をされておりますので、皆様のご意見をお伺いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

○委員

はい。

○事務局（都市計画課長）

□□委員、お願いします。

○委員

委員の□□です。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出来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。よろしくお願いいたします。

○事務局（都市計画課長）

ただ今、□□委員から指名推薦にしたらどうかということでご意見がございましたが、それに関してはいかがでしょうか。

【「異議なし」の声】

○事務局（都市計画課長）

異議なしということで、それでは、指名推薦としたいと思います。指名推薦にあたり、ご意見がある方はお願いいたします。

○委員

はい。

○事務局（都市計画課長）

□□委員、お願いします。

○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、公共政策に

精通し、都市計画についても専門の方である、小泉祐一郎委員にお願い出来ればと思います。

○事務局（都市計画課長）

ただ今、□□委員から、静岡産業大学教授の小泉委員に会長をお願いしたいとのご意見がございましたが、いかがでしょうか。

【「異議なし」の声】

○事務局（都市計画課長）

それでは、指名推薦で決まりました静岡産業大学教授の小泉委員に会長をお願いいたします。では、小泉会長、前の席に移動をお願いいたします。

それでは、最初に小泉会長よりごあいさつを頂きたいと思います。よろしくお願いします。

5 会長あいさつ

○会長

皆様からご推挙頂きましたので、会長を務めさせていただきます。私は今、都市計画審議会は、会長を4つやっており、これで5つ目になりました。静岡市、浜松市、菊川市と湖西市の会長やっております、これで、磐田市と、やっとなで産業大学の地元で初めて、前はうちの理事長が務めていましたが、地元で会長をやらせていただくことになりました。よろしくお願いいたします。

皆様のご協力を頂きまして、円滑な審議に努めますので、どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（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。

○議長

それでは次第に従いまして、議事を進めさせていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。

6 会長代理の指名

○議長

まずは、会長代理の指名というのが、審議会の条例第5条第4項の規定がございますので、私のほうから指名させていただきたいと存じます。会長代理には、商工会議所の平谷均委員をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

○委員

はい。よろしくお願いいたします。

○議長

次に、審議会運営要領第9条第1項の規定によりまして、本日の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、大箸委員をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

○委員

よろしくお願いいたします。

○議長

それでは、よろしくお願いいたします。本日、審議頂く案件でございますが、一つでございます。第1号議案ということで、「磐田市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例制定に関する検討案について」の意見聴取といいますか、審議ということになっておりますので、よろしくお願いいたします。この議案は、審議会条例第2条の規定による審議するものでございます。それでは審議に入りますので、第1号議案について事務局から説明をお願いいたします。

7 議案審議

○事務局（白幡主査）

都市計画課の白幡です。よろしくお願いいたします。私から第1号議案、磐田市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例制定に関する検討案についてご説明いたします。それでは説明につきまして、座らせていただきます。お願いします。

この条例等は都市計画法第34条第11号に基づくもので、原則建築物が建てられない、市街化調整区域に住宅等の建設を可能にするものとなっております。こちらについて、本日ご意見を頂けたらと思います。それでは初めに、制度全体像についてご説明いたします。

お手元の資料もしくは画面の方にもありますが、資料1をご覧ください。こちら、条例制定に関する検討案ということで都市計画法第34条11号条例ということで、この条例により定住人口の維持、増加を目的として、建物が建てられない市街化調整区域の建築制限の緩和を図るというものです。

3ページをご覧ください。こちらは条例についてです。(1) 今回のこの条例は、市街化調整区域であっても、地方公共団体が条例で区域等を規定することにより、市街化区域と同様に開発が可能となる制度であります。都市計画法第34条第11号の規定に基づき、市街化調整区域における開発行為等の基準について必要な事項を定めるものとなっております。都市計画法第34条11号とは何かということなのですが、都市計画法第34条第11号は、指定した区域について、特例的に住宅等の建築を認める規定です。条例で規定するものは、次の2点決めるとなっております、一つ目が土地の区域、二つ目が環境の保全上支障がある用途ということです。一つ目はいわゆる土地の区域ということで、政令等では市街化区域に隣接近接していること等の条件が付されております。もう一つの環境の保全上支障がある用途というのは、どんな建物が建てられるかという用途を定めるとで、この2点について定めるのが、11号条例の内容となっております。

次のページをお願いいたします。今回の条例制定の目的は、主に3点あります。一つ目が定住人口の維持増加というものがあります。二つ目が多様な住宅ニーズへの対応、三つ目が地域活力の創出と、この3点を目的とし、磐田市としては、こちらに基づいた条例を作りたいと思っております。

次のページをお願いいたします。建てられる建築物の規制緩和のイメージですが、

今現在、これまでと書いてある方ですが、住宅については、いわゆる昭和51年以前から住宅である線引き前宅地や農業者等が建てられる農家住宅、もしくは分家住宅といった限定的な住宅が建てられます。逆にそういった条件のものしか住宅は建てられません。また、それ以外には福祉施設、病院等については建てられるという状態です。これが条例を作ることによって、その区域については、現在建築可能な建築物に加えて、誰でも、住宅等の建築が可能となると言った内容になります。

続きまして6ページをお願いいたします。これまで34条11号のことについてご説明をしてきましたが、では、磐田市の制度としてどんなものを考えているのかということで、これ以降磐田市の制度内容についてご説明をいたします。一つ目としまして、条例における区域指定の要件です。これについては、指定する区域の前提条件を次のようにしております。一つ目が指定区域の大部分が市街化区域からおおむね800mの範囲内であること。二つ目が、区域面積のおおむね2分の1以上が宅地等の土地利用がされていることです。これらの条件を全て満たして、まちづくりの計画である磐田市都市計画マスタープラン合致した区域を指定していくという形で考えています。下に区域指定のイメージ図がございますが、こういった形で市街化区域と離れない形で、市街化区域から800m以内のところで、区域を指定していくというイメージになります。

7ページをご覧ください。こちらは、この区域においてどのような建物を建てられるようにするか、といった内容のものになります。現在考えているのが、図の左の全域というものが原則的なもので、第1種低層住居専用地可能な建物、または、第2種低層住居専用地域に可能な建物としております。第1種低層住居というものは一般的な住宅や共同住宅、兼用住宅というものが可能ですよ、逆に店舗等は駄目というものになります。また2種低層につきましては、住居系に加えて、床面積150㎡以下の店舗だったら可能といったものが2種低層の内容です。一方で、幹線沿いまで同じようにするののかというところを考えまして、指定する幹線道路に沿ったところにつきましては、この図の右側、第1種中高層住居専用地域に可能な建物、または第2種中高層住居専用地域で可能な建物としています。具体的には、第1種中高層は、床面積500㎡以下の店舗が可能というもの。第2種中高層住居につきましては、1,500㎡以下の店舗や事務所についても可能になります。幹線道路沿いにつきましては、どちらかになりますが、緩和をしてもいいのではと市としては考えております。そのほかの規制として、建蔽率、容積率、高さ等があります。原則的な区域としましては、建蔽率50%、容積率80%、高さ10m以下、幹線沿いは建蔽率60%、容積率150%、高さ12m以下、敷地面積については、どちらも165㎡以上という形で考えています。

続きまして8ページです。ただ今、ご説明した要件以外にも、今回その他の条件を付けたいと考えております。一つ目が雨水貯留施設等の設置です。こちらについては、建物の敷地に雨水を貯留する施設の設置が必要とします。ただし、同等の効果が見込める場合は、浸透型施設も可能です。これは、都市化の進行に伴い、近年、降雨によって水害の発生が問題になることがあります。この洪水の発生を抑制するために、この条例に基づいて宅地化される建物は、雨水貯留施設等の設置を義務化したいと考えております。また、開発行為に当たらない、1軒1軒個々の住宅等の

建築行為であっても、治水対策のための施設の設置を義務づけたいと考えております。こちらが1点目の条件です。2点目として、垂直避難が可能な建物とすることです。こちらについては、磐田市全域、磐田原を除いて、天竜川や太田川のハザードマップ下にあります。そういった中で、想定最大規模の洪水に基づく浸水により、建築物の居室の床面の高さが想定浸水深未満となる場合は、敷地の地盤面のかさ上げ等により、床面の高さが浸水した場合に想定される水深以上となるよう設けることが必要というものです。こちらは、2階以上の部屋について、最大浸水で、浸かってしまう高さ以上のところに床を作ってくださいといった条件を付けたいと考えています。

ここまで、いわゆる全体的な条件ということで説明を差し上げましたが、実際にはどこに指定するのかというのが10ページになります。今回の条例で指定する区域は、この図の赤線に囲まれた区域、JR豊田町駅の東側の区域となります。ただし、黄色に着色されたところが区域内にありますが、こちらは農振農用地区域、青地農地となっておりますので、こちらについては除くといった形で指定していきたいと考えております。

どのような用途で指定するかということが次の11ページに記載してございます。原則として、第2種低層住居専用地域に可能な建物にしたいと考えております。こちらは、住居及び150㎡以下の店舗まで可能とする形です。また、県道261号磐田細江線と市道東平松勾坂中幹線を幹線道路に指定して、この2本の道路沿いについては、第1種中高層住居専用地域、いわゆる500㎡以下の店舗まで可能なものとして指定したいと考えております。現在、磐田市としましては、以上のような制度で制度設計を考えております。

続きまして、お手元にあります資料2をご覧ください。この制度につきまして、6月18日から7月18日の1か月間、パブリックコメントを実施しております。そしてその結果となります。パブリックコメントの意見としましては、青地農地への制度の適用であったり、交通状況の変化への心配、幹線沿いの用途の緩和などのご意見を頂いておりますので、ご確認頂ければと思います。

続きまして、第1号議案をご覧ください。今回の議案がこちらになりますけども、議案は1ページ、2ページが条例部分になります。3ページが施行規則となっております。条例には本制度を適用する区域と建築を可能とする用途の前提条件を定めております。また、施行令につきましては、この前提条件の下で、実際に適用する具体的な区域の指定と具体的な用途を定めており、こういった形で条例と施行令を作っております。

最後に資料3をご覧ください。こちらにつきましては、条例及び施行令であった、区域と用途以外の規制に関するもの。先ほどご説明しました建蔽率、容積率等を含めた、区域の用途以外のものについて、都市計画法第79条に基づく条件として、今回、手引きに定めることとなっております。以上が今回の制度概要議案の説明となっております。今回の制度につきまして、都市計画審議会のご意見を頂きたいと思っております。よろしくお願いいたします。

○議長

それでは、先ず、質疑とご意見を分けていただく必要がありまして、先ずは、内

容について、確認とか、そもそもの点も含めて、質疑の方をお願いしたいと思いますので、ご質問のある方は挙手を頂いて、適宜指名をさせていただきますので、よろしく願いいたします。□□さん、お願いします。

○委員

いくつかあるのですが、最初に、部長のあいさつで、こういった条例を作ることが、人口減少の中でコンパクトシティの推進みたいなお話されていたようですが、今回、どういう形でこれがつながるのかという点を少しお聞きしたいと思います。それから2点目ですけども、豊田南部地区というのでしょうか、この地域を見ますと、全体的には豊田地域は人口がある程度、維持されてると思うのですが、現状と今回こういった条例を作る事によって、どのように変化するかと、その点をお伺いしたい。それから、水害対策ということも含めて、今回この制度を作るに当たって、その他の条件ということで、雨水貯留施設等の設置ということが付けられている訳ですが、こういったことは今まで余りなかったと思うんですけど、今回こういう形で、条件を付けているということとその意味合い、その点をお伺いしたい。最後は、ここの地域は、ぼう僧川が東側にある訳ですけど、ぼう僧川全体の色々のマスタープランなど見ますと、ぼう僧川の対策というのですか、それこそやるということになってると思うんですけど、現状どういうふうにされていくのか、その辺も含めて教えていただきたいと思います。以上です。

○議長

それでは回答を順番にお願いします。

○事務局（白幡主査）

1点目はコンパクトシティの考え方との整合性についてかと思います。こちらについては、まず、磐田市のまちづくりにつきましては、マスタープランと立地適正化計画といったものがございます。立地適正化計画というコンパクトシティを誘導していく計画においては、J R 豊田駅が都市拠点とされていて、この区域に基本的には集めていくといった計画になっております。ですので、今回の地域、残念ながら市街化区域になってはおりませんが、市としては、こういったところに集めていきたいと考えており、コンパクトシティの一環であると考えております。

2点目。豊田南地区について、人口変化につきましては、全体としまして豊田南地区については、現時点では、若干減ってはいますが、ほかの地域と比べて大きな減少というのは見られていないということは認識しております。ただ、子どもの人数を考えると、今現在非常に減ってきているのも実情です。今回この区域が全面的に開発された場合、200軒程度宅地化されるということが想定されていますが、これによって、子どもの人数に関しては維持していくということが期待されるかと考えております。

3点目が水害対策、4点目も確かぼう僧川の話かと思いますが、3点目と4点目が相互にちょっと連動しているのかなと思っております。今回ある程度の面積が宅地化されることが想定されます。なので、こちらにつきましては、ぼう僧川の治水協議会とも実際にお話をさせていただきながら、ここまで検討してきました。その中で、ある程度各家庭において、治水対策がされるのであれば、治水的に悪い形にならないということで、ご理解いただき、この形で作らせていただいております。

また、ぼう僧川の南側につきましても今年度拡幅工事が完了するという形になっております。以上です。

○議長

□□さん、大体聞かれたことは分かりましたか。

○委員

はい。

○議長

ほかにはいかがでしょうか。新任の委員の方もおられるので、別に素朴な質問、1番素朴な質問が1番怖いんだけど。それでは、□□さん。

○委員

そもそも、何でこの条例が必要なのが、1点。それとパブリックコメントの1番上にも出てますけども、「青地部分を除くことが難しい」と書いてある訳ですが、なぜ難しいのか、その辺のご説明をお願いします。

○事務局（白幡主査）

1点目、そもそも、なぜ、この場所に必要かというところかと思えます。この分については、旧豊田町の時代から、この区域というのは市街化区域にしたいということで、区画整理事業を進めてきた区域になっておりまして、今でもマスタープランでは、住宅系の面的整備を検討するということで進めさせていただいております。また、業者の方からもこの区域で何か出来ないかということで、お問合せも多いという地域でもあります。また、先ほど申し上げた、磐田市としても人口減少してきている。そういったことをトータルで考えまして、進めたいと考えたというところでもあります。

2点目、青地農地についてですが、この11号条例については、法律と政令である程度決めがなされているんですが、その中で、優良農地については11号条例では対象にしないということで既に定められておりまして、そういったところから、今回のこの条例には、青地農地については適用出来ない、そういう形になっています。出来れば、きれいになるかと思っておりますが、中々難しいという回答になります。以上です。

○議長

□□さん、どうですか。ご質問の趣旨は伝わりましたでしょうか。

○委員

私がそもそも言ったのは、なぜこの条例が、都市計画法のこの除外条例が、必要なかということなのです。逆に、私は、線引きがあるからではないのですかということを知りたい。違うんでしょうか。なぜ線引きがあるのですか。もう一つ踏み込むならば、昭和51年以前ですか、その線引きをされましたが、それからもう何年たっていますか。その間にこういう線引きをしたことによって、本当にその線引きした効果があったのか。逆になかったのではないのか。また、近隣の市町でもってこのような線引きをしてみるとこととしてないところで、そういうふうな、それ以降の効果、メリット、デメリット、そういうものを検証されてますかということ、そもそも論として聞きたかったです。

○議長

要は、この11号条例は、本来だったら線引きがあるので、線引きを見直して、市街化区域に編入するのが本筋のところなので、この11号条例という制度があって、先ず、1番がその質問。これは国が作った訳だけれども、磐田市としてはどういふふう理解するかということと、だからどちらかというと11号条例の制度の理解、そもそも何で、ここを市街化編入したいのだったら、すればいいのではというところでその市街化編入をすべきところ、11号条例という制度が出来たのはなぜか、という事ですよね。□□さん。

○委員

はい。

○事務局（鈴木主任）

磐田市においては、昭和51年に、市街化区域と市街化調整区域というような形で、線引きがされました。それ以降は昭和51年以前から宅地であったような土地は既得権のような形で、既存宅地の確認済地という制度が活用されました。この制度を活用して、線引き前の昭和51年以前から宅地であると認められた土地にあっては、基本的に誰でも、どんな用途のものでも建てられるような制度として、平成13年までは調整区域の中でも、多くの建物が建てられてきました。

その結果、全国的にも、高度経済成長等により、宅地化が無秩序に進み、線引き前宅地だからといって、どのような用途でも建てられる土地が増殖してしまったため、国はこの既存宅地制度を法律の中から外していく形としました。ただ、この激変的な規制はあまりにも大きかったため、その緩和を図るため、地域の実情によって、こういった条例制度を設けて、各自治体が地域に応じた、宅地計画に沿った、区域と用途を定め、条例で指定することを条件に、一部緩和出来るといった形で、国が11号条例制度を創設させたというような経緯がございます。

○事務局（都市計画課長）

ちょっと補足させてもらいますと、この11号条例が今言ったような経緯で制定されている訳で、この人口減少の社会下におきまして、国及び県において、市街化区域のこれ以上の住居系の拡大というものは現在認められていないという現状がございます。磐田市におきましても、人口が年々減っている状況において、これ以上の住居系の市街化区域の拡大は認められない状況において、かといって、豊田町駅前というのは、都市の拠点の一つでありまして、駅周辺の立地を考えますと、市としては、そこに人を多く呼び込んでいきたいという視点の中で、どうしたら、建物が建てれるのかということで、先ずはご意見いただいた市街化区域にすべきというのが1番だとはこちらも思っていますが、それが中々難しい中で今回の34条の11号条例という制度を活用して、市街化と同等の宅地化がなされるように考えさせていただいたという経緯でございます。以上です。

○議長

そういうことでございます。よろしいですか。では、□□さん。

○委員

□□です。私も柔軟にというか、弾力的に、有効的に土地活用したいなというふうに考えている訳ですが、その中で具体的に豊田町駅の話が出ていました資料11ペ

ージですが、指定する幹線道路沿いというところで、中規模店舗も米印で500㎡以下というような記載があつて、ご説明もありましたが、500㎡というと、町中にあるコンビニ、間口20mぐらいでと考えると、コンビニぐらいの建物まで許容されるのかというふうに読んだ訳ですが、その地域の利便性とかって考えた場合に、どれぐらいの店舗などが入ると住民にとってはいいのか、考えがあればお聞かせ頂きたいと思います。

○議長

ただ、コンビニは大体180㎡、建築面積なので、敷地の面積ではなくて、建屋の建築面積です。コンビニは大体180㎡から200㎡なので。そこだけ訂正して、要は、ご趣旨はコンビニの質問じゃなくって、この500㎡以下という床面積で、どのようなものを想定してるかっていうご質問で、よろしいですか。

○委員

はい。

○事務局（白幡主査）

この500㎡以下というところにイメージでどんなものを想定しているのかというようなご質問だったかと思いますが、市としても、先ほど□□委員がおっしゃったような、コンビニ程度のものが可能になってくるのかなと想定をしております。

○議長

よろしいですか。

○委員

一旦、いいです。

○議長

今は、まだ質問なので。また、ご意見があれば、後ほど。□□委員はご予約があるので。□□さん、お願いします。

○委員

難しい質問ではなくて、初歩的な質問をさせていただきたいのですが。雨水貯留施設等の設置が義務化されると。私、□□に住んでるのですが、樋から出たのをそのまま流してる、浸透させているんですけど。100㎡に対して、貯留浸透量5㎡、これは30坪ぐらいの家建てたときに、浸透量がどのぐらいあつて、差引きどのぐらいの貯留施設が必要なのかって、ちょっとイメージ湧かないです。ちょっと、この住宅を建てると負担が増えるかな、どんな感じなのか、ご説明していただきたい。全部浸み込むなら、別に問題ないのだけど、浸み込まない分は差引き貯留施設が欲しいということですよね。ちょっと簡単に分かるように、説明していただければありがたいです。

○事務局（鈴木主任）

先ず、敷地が例えば200㎡、おおむね60坪程度の敷地があつたときに、建物が建てられる範囲が、建蔽率50%、つまり敷地の半分の100㎡です。今おっしゃられた100㎡の30坪程度の面積のものを想定して、約5㎡分の貯留量を求めています。これはイメージとして、今回、絵にありますように、5㎡分の雨水を地下に浸透させていただくようなものを表現していますが、先ほど委員がおっしゃられたように、浸透しないような場所も地質の調査の結果次第ではあるかと思います。そういったと

ころは、浸透しきれないので、既製品のプラスチック製の箱型の雨水が溜まるような槽があり、そちらの槽に一旦貯留し、そこに屋根から降った雨水を樋を通して、地下に埋設した箱の中に落とし込んで頂いて、5 m³分までは溜めて、それ以上の雨水はオーバーフローして、直接、道路側溝に流れていきます。また、雨が止んだときには、溜まっていた5 m³分は徐々にゆっくりと地下に浸透させていくということです。今回では、ぼう僧川への直接的な放流を出来る限り緩和させるというような仕組みです。

○事務局（平野課長補佐）

都市計画課の課長補佐の平野と申します。簡単に言うと、敷地で、コンクリートとか、そういったもので覆われていない部分、今回想定しているのは屋根部分なのですが、屋根部分に降った雨について貯めましょうということです。その部分について、貯める方法は地下浸透が出来る部分は、屋根に降った部分の雨を地下浸透させましょう。地下浸透しない部分については、一旦貯める、先ほど槽と言いましたけども水槽みたいなものを設置していただいて、そこで貯留してもらいましょう、というようなことになります。

○委員

コンクリートで覆われてない場合は浸透しますよね。もし、浸透しないとしたら、5 m³というと。1 m角の5 m、すごく大きいなと。そんな施設を作らなきゃいけないかというと、ちょっと不安が大きいなと思うのですが、浸透、普通の土地で浸透、差し引きするとどれ位なるのですか。普通の土地でいいですよ。

○事務局（鈴木主任）

開発される前の田や畑は、10の雨が降ったら、その内の6割は外へ流出して、逆に4割が浸透しています。開発、宅地化されたものについては、10の雨が降ったら、9割は外に水が流出していく。つまり1割程度は浸透しています。いわゆる流出係数というもので、開発前は60%の流出率、開発後は90%の流出率、差し引き、90%と60%の差分の30%分は、開発行為によって、今までなかった雨水が流出してしまうことになります。その30%分の直接放流を防ぐためにこういった施設をお願いしていく形になります。また、開発行為の技術基準と呼ばれるものがございしますので、静岡県内統一的な基準の計算に当てはめた結果、おおむね5 m³程度の抑制施設が必要という形となっています。

○議長

いいですか。では、□□さん。

○委員

□□です。雨水貯留施設もありましたが、垂直避難が可能な建築物ということで、今流行りの平屋を建てたい方が多いと思うんですが、この条件に基づくと、ほとんどの建物が二階建てになるのかなと。その建物のここの洪水浸水区域のイメージの天井高と床高の高さというのはどうなるのか。ここの地域は元々、多分、水につく場所なのかなとちょっと、私は思っていたのですが、どうなのでしょう。

○事務局（白幡主査）

こちらの浸水深の関係ですが、このエリアは大体おおむね3 mから3.5 mという形で示されている区域になります。垂直避難については、国からこういった対策を

しなさいということで助言という形で来ているものがあり、3 m以上浸水する区域については、垂直避難等の施策を取ってくださいというものも、その一つです。それに基づいて今回させていただいております。イメージとしましては、浸水深3 mだった場合には、通常2階建てを建てていただくことになります。また、先ほど、おっしゃった平屋の要望があるということですが、3 m以上の場合は、あくまでも垂直避難を必要としますが、2.9 mなど3 m切るところもありますので、そこについては、洪水の緊急避難場所、ここで言う豊田南中学校等が指定されているのですが、そこまで500 m以内であれば、平屋でも許可したいと考えております。以上です。

○議長

よろしいですか。ちょっと聞いていて、すいません。ちょっと確認なのですが。ちょっと理解が。そもそもこの垂直避難の話は、これはぼう僧川とは関係ないのでしょ。天竜川の越流とか、破堤とは言っていないけど、そっちの世界ですよ。それで、もう一方でこっちの浸透枿の方の話は、このぼう僧川の確かに隣接地ですけど、ぼう僧川は。もっと出るのは下流でしょ。だから、ぼう僧川のこの下流への負荷を軽減するためにやってるっていう、そういう理解でいいですよ。そこの、何のためにというところがね、ちょっとこう、説明あったかもしれないけど、ちょっと分かりにくいっていう感じで。いいですか。その理解は、それで正しいですか。

○事務局（白幡主査）

議長、おっしゃる通り、浸透枿につきましては、ぼう僧川治水に対するもので、垂直避難については、天竜川破堤による洪水に対応するものになります。

○議長

それともう1つは、□□さんの質問がコンビニについてとなって、コンビニについてもっと正確に言うと、延べ床面積300㎡以下のコンビニだとか、地元の飲食店だとか、いろんなお店については、34条1号で、市街化調整区域はどこでも、一定の道路があれば、建築出来てしまう訳ですよ。そうすると、先ほどの答えで、コンビニを想定してるって言うても、コンビニだったら別にこの指定がなくても今でも出来る訳だから、ちょっと答えになってないということで、申し訳ないんだけど、要は300㎡まで出来てしまうから、延べ床で、コンビニ駐車場、大型作れば1,000㎡まで、敷地は開発出来てしまうから、それが今の市街化調整区域であればこの指定がなくても、出来る訳で、わざわざこの指定沿道で500㎡以下、300㎡を500㎡に上げてる訳だから、その意味は、何なのかという質問かなと思った。要は、正確に言うともうそうかなと思ったけど、コンビニでは今も出来てしまうので。指定がなくても出来てしまうので、ちょっとそこはそういう理解でいいんですよ。

○事務局（都市計画課長）

基本的には、今言われたように、元々300㎡以下の店舗が出来る要件はあります。500㎡まで上げていることで200㎡の差がある訳ですけども、ターゲット層としては、500㎡にしたからといって、大きなスーパーマーケットが出て来れるかって、ちょっと小さいんだろうなっていう気持ちはあります。幹線沿いを定めなければいいかというと、市として駅前の幹線沿いであることから、条件はそれほど変わらないのですが、商業施設も出来ますよという意思表示をさせていただきたいというこ

とで、ここの部分は第1種中高層という形にさせていただいています。ターゲット自体は、コンビニレベルの、そういったものを想定はさせていただいてるという状況です。

○議長

分かりました。そういう意味だそうですので、ちょっと質問がかみ合ってなかったものだから、すいません。念のため、議事録に残るのでちょっとほかの人が読んだとき、誤解をするとちょっとまずいという意味で念のため、確認です。□□さん、どうぞ。

○委員

□□と申します。今回のこの指定区域は、計画的に要は先取りした形で打っている話なのか、逆に言うともう需要があって、それに対応するためにこういう話があるのか。計画的ということであれば、例えば3年後、4年後、次はこういう地域、地区を計画してるっていうような形の一部なのか。当然出てくることがこのタイミングは、どういうタイミングでこの話がこういうふうに出てくるのかなというふうに思います。例えば、去年はちょうど、優良田園住宅の指定というのがありました。そのとき丁度、竜洋地区だけはなかったのですけどね。そういう何か戦略的にこの話がここの一部なのかどうかを、ちょっと聞きたいなと。計画上に、こういう話が出てきているのか。単純的に、その場、その場で出てくる話なのかね。それをちょっとお聞きしたいなと。いうふうに思って、計画上、何かいろいろ戦略を練っているという話かどうかを聞きたいなというふうに思います。

○議長

要は、市としては、どういうふうに考えて、やっているのかっていうことです。

○事務局（白幡主査）

今回の区域ですが、今の磐田市が出来る旧豊田町時代から市街化区域、宅地化をしようという計画が元々あった区域です。本当は区画整理事業をここでやろうと進めていましたが、地権者同意等、様々な問題があり、そのまま残ってしまったという経緯がございます。区画整理事業の後も、やはり建てたいという声があるものですから、都市計画マスタープランにもJR豊田町駅東地区というのは、住宅系で整備を進めていく、検討していく、ということで定めておりました。その中で地区計画という手法を検討しましたが、中々進めることが困難だったことから、今回11号条例を適用してこうという形になりました。

○委員

計画は各地区、いろんなマスタープランの中にも、これも一つあって、ほかの地域でもあって、とはいうものの、需要がなければどうしようもないですよ。どんどん指定地域を増やすものではないので、今回は逆に言ったら、そのタイミングは何だったのか聞きたいです。今、この話が出てくるタイミングっていうのは、計画上の中で、どういうタイミングで今あるのですかって聞きたいです。

○議長

要は、何で今っていうことですよ。前々からあった話だとは承知してるけど、何で今なのだろうっていうこと。

○事務局（白幡主査）

需要につきましては、先ほど申し上げた通り、実は市の窓口については、ここを開発出来ないかという声は個別には元々ありました。タイミングについてですが、先ほど申し上げた通り、地区計画という、もう少し面的な整備、ルール作りをするという制度があるのですが、そちらについても検討を進めてきました。それが中々難しいという確定をしたのが令和4年ごろになります。その後で検討を始めたため、このタイミングになったという形です。

○委員

逆にいうと、次の一手はまたあるのですか。

○事務局（都市計画課長）

現時点で、ここですっていうところが決まっている訳ではありません。この11号条例自体は、豊田町駅前のこの部分を何とかしたいということで、色々手法を考えた末に、11号条例という形を取らせていただいています。この地域だけを限定して条例を作ってる訳ではありませんので、今回定める条例に合致するような地域があれば、今後検討していきたいと思っています。都市計画マスタープラン自体も、今年から3年間を掛けて見直しに入っていきますので、いろいろな形でご意見を伺いながら、この都市計画審議会でもご意見を頂きながら、必要があれば都市計画マスタープランに新たな地域も、位置づけを検討していきたいと考えています。

○議長

質疑もいろいろ頂きましたが、大体よろしいでしょうか。□□さん、お願いします。

○委員

簡単に、2点ほど。先ず、今回すごい難しいなって思うのが、例えば、雨水貯留施設の設置の義務づけなのですが、条例には何か特にそういう感じで出てなくて、規則でも、ちょっと分からないというか、そういった形になっています。これをどこで定めているのか、定めていくのか、いるのか、そこの点の確認と、ちょっと先ほどからもその辺、貯留施設の設置について質問が出てましたが、これちょっと確認なのですが、これは今回の指定した地域における条件ということで捉えればいいのか、多分、磐田市全体とかそういう話なのか、ちょっとそこの2点、お願いします。

○事務局（鈴木主任）

雨水貯留施設の義務づけについては、お手元の資料3、立地基準の中に掲載させていただいています。ページですと、22ページから25ページに掛けて、具体的に記載させていただいています。22ページの4. その他の条件、（1）雨水貯留施設の設置ということです。これについては、条例、規則ではなく、いわゆる運用基準というような形で予定しています。この基準については、都市計画法第79条の規定がございまして、処分庁からの許可条件として、このような条件を付させていただき、法的な義務づけをする予定をしています。また、こちらの規制につきましては、委員お見込みの通り、あくまでもこちらの11号条例の豊田町駅東地区の区域内かつ、こちらの立地基準を使って建てられる住宅等に対しての規制になります。つまりは、こちらの区域内にあっても、既存の住宅の建て替えや他の立地基準で建築さ

れるものにつきましては、こちらの規制は掛かりません。

○議長

よろしいですか。それでは、□□さん。

○委員

ちょっと、時間がないので、手短に。よく磐田市の建築物を建てるにはいわゆる水道には給水指定工事店が申請する、下水は下水の工事店が申請する、今回の場合は、これは申請とか、そういう部分に掛かるのでしょうか。それだけお願いいたします。

○事務局（鈴木主任）

雨水貯留施設は、こちら都市計画課での許可申請の中で審査させていただくこととなっています。

○議長

多分、質問がそっちではなくて。

○委員

こういう場合は、確認申請の段階で、設計士さんが申請するのか、それとも給水とか下水の方の設備としての申請になるのか。

○事務局（鈴木主任）

都市計画法第43条許可申請もしくは第29条の許可申請の中で審査をさせていただくことになりますので、一般的には行政書士さん、もしくは一定の基準を満たした設計士さんが申請するものになります。

○議長

よろしいですか。要は、開発許可の29条許可の場合はその段階で、開発許可の段階で審査があって、その開発許可の条件に書かれているので、そこに建築出来る建築物に制限が掛かるということですよね。43条許可によって開発許可を取らないで、単体である敷地だけ、狭い面積を建てる、盛土して建てる場合は43条許可なのでその段階で、開発許可の場合は、開発許可の許可条件なので建築の段階は適合証明になる。ちょっと細かい話で、すいません。いずれにしても、下水接続とかそういう問題ではないので、設備としての問題ではない。では、□□さん。

○委員

遅掛けにすいません、これ出されてるものについて私、賛成でございます。なぜかという、やはり、区画整理をやられている所というのは、何らかの関係で、やはり市街化に近いようなものにしないと、人の集まるっていうのがなくなってしまうと思うので。行政の考えについては、今、この案で出されてるものについては別に異論はないです。その中で一つ、自治会の中で説明すると、おおむね800mとかっていう言葉が優良田園住宅の中にも出てきましたし、今回も出てるのですが、私理解するに、10分ぐらいかなっていうふうに思うのですが、この800mの意味はどういうふうなもので、捉えればよろしいでしょうか。

○議長

徒歩何分という世界ですね。

○事務局（鈴木主任）

800mという数字は国の指針の中で示されている徒歩圏内を採用しています。ま

た、法令につきましては、都市計画法第34条第11号には、市街化区域に隣接、近接して生活圏が一体的な区域を指定出来るものとなっているため、国の指針の中で示されている徒歩圏内800mを使用しています。

○委員

ありがとうございます。

○議長

大体よろしいでしょうか。では、今までの質問です。今回はご意見なので、賛成であれば、特にここはもうちょっとこうした方がいいとかですね、修正とか、そもそも反対だとかっていうことはご意見であれば頂きます。ご意見なければ、ただそのときに、ちょっと議事録を整理する関係で先にお名前と賛成か反対か修正を求めるのか、先に言っただけだと、後々議事録を整理するときに楽なので、もしご意見がある場合ですが、お名前等を言った上で、ご意見を賜ればありがたいです。特にご意見なければ、結構ですが。□□さん、どうぞ。

○委員

□□です。賛成ということで、少しそういったところでも意見になるのか、確認も含めて、言わせていただければと思います。今回の変更の中で、幹線道路沿いのところでその変更によって建てられるのが、1種の中高層住宅専用地域に可能な建築物等、または第2種中高層住居専用地域に可能な建築物っていうような形になってると思います。この中でも、磐田市は今回1種の中高層住居専用地域に可能な建築物という感じの方向で行くのかなと、ちょっと資料を見てそんな感じで思ったのですが、これパブリックコメント15ページの意見8でも出てるのですが、少し、せっかく広げる訳ですので、店舗が少し入るような形というのも、もしニーズとかがあるようであるならば、いいのではないかとそういう思いを少し持ちまして、賛成ながら少し意見をさせていただきます。

○議長

要は、条例上はこの指定幹線道路というか、その指定する道路沿いについては、第1種中高層だけでなく第2中高層も両方選択出来るようになっていてところを、今回は規則で、第1種に指定をするというふうになっているけれども、パブリックコメントでは、この500㎡以下の店舗の、この第1種よりはもうちょっと、広めた方がいいのではないかという意見も出ているので、□□委員としては、これについては、パブリックコメントの意見を踏まえて、むしろ第2種の中高層専用地域の用途にしてもいいのではないかというご意見でよろしいですか。

○委員

はい。

○議長

というご意見でございます。ほかにいかがでしょうか。

意見がほかになければ、ちょっと意見を頂いたので、ここは非常に重要なところで、条例上は1種、2種中高層どちらでも良くて、今の第1種中高層だと500㎡以下で、今市街化調整区域であつては、元々300㎡以下であれば、店舗が出来てしまう訳ですから、指定して300㎡が500㎡なるのだけれど、第2種中高層にもしすれば、1,500㎡ですね、スーパーマーケットが1,500㎡まで可能になるので、ここの地

域について、要は規則で定める場合に、むしろ、指定道路沿いについて第2種ではどうかというご意見でございますので、一旦休憩して、事務局の方で、検討してもらえますか。せっかくもらったので。一時、暫時休憩といたします。

【一時休憩】

○議長

では、再開させていただきます。事務局の方で検討頂いて、この場でどちらかという訳にいかないと思いますが、いずれにしても非常に重要なご意見を頂いておりますので、審議会として、今□□委員からも頂いた意見を付して、基本的には賛成ですが、ここの幹線の沿道のところの用途については、むしろ第2種中高層専用地域まで認めていいのではないかと、という意見が委員の意見としてあるということを、審議会として付すという形にさせていただいて、それで、もう1回を落として、やはりいろんな関係の機関や地元との話もあると思うので、そういう審議会の中の意見も踏まえて、検討頂くということで、□□委員、そんな形でよろしいでしょうか。

○委員

はい。

○議長

そういった形にしていきたいと思いますが、では、私も一員として、申し上げますと、ここは、立地適正化計画では都市機能誘導地域なのですか、それとも居住誘導、要は住居系なのか、商業系なのか、そこはどちらですか。

○事務局（平野課長補佐）

都市計画課の課長補佐の平野です。今回の指定する区域については、現在市街化区域ではありませんから、立地適正化計画上の位置づけっていうのはない区域になります。ただ一方で、反対側の豊田町駅周辺については市街化区域ですので、そちらについては、都市機能誘導区域になっております。今後、こちらの区域を市街化区域として拡大するということになった場合、立地適正化計画やその他のいろいろな資料的な状況もあるとは思いますが、基本的にはその都市機能誘導に近いような形になるだろうと考えています。

○議長

本来、駅の近くなので、市街化区域にすべきところが、いろんな事情で諸般の事情になってないということであれば、都市機能の誘導を図るところであるならば、□□委員おっしゃった通り、第2種中高層の方が、私も、適切な用途だと一般的に、都市計画上から見れば、そう思います。個人の意見です。よろしいでしょうか。いいですか。この審議の今日の議案の方は、以上ということでございますので、ただ今、委員から頂いたいろんな質問やご意見を踏まえて、また条例化に向けて議会の方でもご審議を頂くことになると思いますが、よろしくお願いします。事務局、お願いします。

○事務局（都市計画課長）

小泉会長、ありがとうございます。それでは、以上をもちまして、第33回磐田市都市計画審議会を終了いたします。本日は、暑い中ですが、ありがとうございます。

した。