

パブリックコメントで提出された意見に対する市の考え方

「（仮称）磐田市都市計画法に基づく開発行為等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

パブリックコメント実施期間：令和7年6月18日（水）～7月18日（金）

■意見 1

種別	意見	市の考え方
農地について	案を拝読しました、賛成します。青字農地も区域に入れた方がより地域活力が増すのではと思います。	都市計画法第34条第11号条例においては、都市計画法施行令第8条第1項第2号により、青地農地を区域から除外することが規定されています。このため、地域の活力向上のためには青地農地も区域に参入した方がよいものの、現時点では難しい状況です。

■意見 2

種別	意見	市の考え方
道路について	新聞報道では200戸程度の増加が可能とあり、全て田畑である現状と比べると、地域の交通量が増えると思いますが、市としては交通量についてどのように想定をしていますでしょうか。現状の道路で支障なく対応可能というご認識でしょうか。	本区域は、田畑ではありますが、原則として6mないしは4m以上の道路が整備されている区域です。建築可能とする用途は住宅系の建築物であり、集客をするための商業施設を建設することが目的ではないので、現状の道路で支障はないと考えています。

■意見 3

種別	意見	市の考え方
道路について	当該区域近隣の森下21号線（ニクセン～豊田南こども園）は、狭いながらも、現状、県道261号線への抜け道や、豊田南小学校への送迎、Aコープ豊田中央店利用などで少くない交通量があります。今回緩和がされた場合、さらに交通量が増えて通行の危険性が増すことを、近隣住民として懸念していますが、市として現時点で何か想定し、対応を考えておられますでしょうか。また、実際に通行量が増加し危険性が増してきた場合、市として何らかの対策を検討、対応いただけますでしょうか。	住宅の建築により一定の交通量の増加は考えられますが、他地区における既存住宅街における建築数の範囲内であると考えられるため、交通量の増加も限定的なものになると考えています。また、実際に危険性が増してきた場合については、対策を検討、対応いたします。

■意見 4

種別	意見	市の考え方
浸水深について	当該区域のかかなりの範囲の想定最大規模想定浸水深は、国や県の洪水想定区域図では3.0m～5.0m、磐田市のハザードマップでは2.0m～5.0mとなっているように見えますが、この場合、想定浸水深として5m・3m・2m、いずれの高さ以上となる床面がある居室を設けることが必要になるのでしょうか。それとも何か別の基準があるのでしょうか。解説書を読む限りでは、はっきり分かっていなかったもので、考え方をお示しいただけると助かります。 （もし5mが基準となる場合、かなり極端に2階の床面を高くしたり、3階建て以上の建物としたりする必要が出てくるかと思われますが、そうした理解でよろしいのでしょうか。）	床面の高さの考え方は、お見込みのとおり想定浸水深以上の床面の高さがある居室を設けることが必要となります。具体的な浸水深は、国土交通省の「浸水ナビ」というホームページで公開していますので、ご確認ください。 なお、今回指定予定の JR 豊田町駅東地区の想定浸水深は、概ね 3.5mとなっています。 【浸水ナビ】https://suiboumap.gsi.go.jp/

■意見 5

種別	意見	市の考え方
区域について	令和6年9月18日の磐田市議会定例会において、草地市長は「都市計画法では、条例の制定により、市街化調整区域において、市街化区域の立地基準に近い土地利用が可能となる制度があります。この制度を活用するためには、都市計画マスタープランへの位置づけと、地区住民の同意、議会の議決が必要となります」と答弁しておられますが、本件指定に係る「地区住民の同意」は、すでに得られているものなのでしょうか、これから得る予定なのでしょうか。誰とどのように合意形成し取得するものなのでしょうか。	令和 7 年 3 月に指定区域の地権者を対象として説明会及び意向調査を実施しました。回答をいただいたうち、賛成及びどちらでもよいが 82.61%となっており、賛同が得られたと考えています。

■意見 6

種別	意見	市の考え方
区域について	P.5に記載された「(1)～(5)の区域指定の要件を満たし」、かつ、「磐田市都市計画マスタープランに合致した」区域とは、現状、市としては、今回指定される豊田町駅周辺の区域のみという認識なのでしょうか。それとも、他にも条件を満たす可能性のある区域はあるけれども、今回特に限定して豊田町駅周辺の区域のみを指定するものなのでしょうか。	現在の磐田市都市計画マスタープランに合致している区域は、今回の JR 豊田町駅東地区のみです。将来都市像を見据えた中で、必要に応じて都市計画マスタープランの見直しを行っていきます。

■意見 7

種別	意見	市の考え方
区域について	今回指定される豊田町駅周辺の区域は、具体的にはどのように「都市マスタープランに合致」しているため、建築制限の緩和対象となったのでしょうか。解説書を読む限りでは、はっきり分からなかったなので、考え方をお示しいただけますでしょうか。	磐田市都市計画マスタープランの P. 30、P. 31 に市街地整備の基本方針があり、JR 豊田町駅東地区は住宅系の面的整備検討地区として位置づけられています。また、本地区は以前から土地区画整理事業や地区計画の検討を経てきており、その結果として今回の対象地区としています。

■意見 8

種別	意見	市の考え方
用途について	幹線道路沿いに建てられる建築物の延床面積は500㎡以内と制限があるが、現状の延床面積は小さいと考える。したがって建てられる建築物の延床面積の制限を拡大することを希望する。	磐田市は、地域活性化及び人口増加（維持）を目的として都市計画法第 34 条第 11 号に規定する条例の制定を考えており、原則として、区域は第二種低層住居専用地域、幹線道路沿いは第一種中高層住居専用地域とすることを考えています。幹線道路沿いの更なる用途拡大については、ご意見を参考にいたします。