

袋井市都市計画審議会

会 議 録

(情報公開用)

開催日 令和 5 年 1 月 18 日 (水)

場 所 袋井市役所 5 階 第一委員会室

袋井市都市計画審議会会議録

- 1 開催日時 令和5年1月18日（水）
午後1時30分から午後3時00分まで
- 2 開催場所 袋井市役所 5階 第一委員会室
- 3 出席者 都市計画審議会委員（13名中13名）
戸塚哲夫、近藤正美、内田正春、豊田浩子、長野寛、荻原克夫、
倉田裕司、長尾亜子、早川麻由美、川島淳子、酒井浩行、
太田守（代理 交通課長 渋谷瞬一）、永田進

事務局（8名）
石田和也 都市建設部長、佐藤政雄 都市建設部技監、
都市計画課：清水修二 課長、多田康幸 主幹兼まちづくり計画室長、
山田豊 主任主査、伊村泰寛 主査、岡山正樹 主任、
鈴木悠一郎 副主任

※袋井市都市計画審議会条例第7条第2項に基づき、委員の半数以上が
出席していることから、定足数を満たしています。
- 4 議事
 - （1）審議事項
 - 第1号議案 中遠広域都市計画 用途地域の変更（土橋地区）について（市決定）
 - 第2号議案 中遠広域都市計画 地区計画の指定（土橋地区）について（市決定）
 - 第3号議案 中遠広域都市計画道路 国道1号バイパス線の変更について（県決定）
 - （2）報告事項
 - 第1号報告 中遠広域都市計画 用途地域の変更及び地区計画の指定（大門地区）
について（市決定）

会 議 録

1 開会

2 市民憲章唱和

3 市長あいさつ

4 会長あいさつ

5 議事

(会議録署名人に荻原克夫委員を指名した。)

(1) 審議事項

第1号議案 中遠広域都市計画 用途地域の変更(土橋地区)について(市決定)

第2号議案 中遠広域都市計画 地区計画の指定(土橋地区)について(市決定)

(概要)

土橋地区既存集落地の良好な住環境の保護・創出を図る必要があるとともに、工業用地開発事業地においても、都市全体と周辺地域の健全な発展と秩序ある土地利用の誘導を図るため、用途地域の変更及び地区計画の指定を行う。

○議長

それでは、これより議事に入ります。第1号議案「中遠広域都市計画 用途地域の変更について」及び第2号議案「中遠広域都市計画 地区計画の指定について」審議いたします。こちらにつきましては、袋井市決定のため付議となります。第1号議案及び第2号議案は、土橋地区のまちづくりに関する共通する事項となりますので、事務局から一括して説明をお願いいたします。

○事務局

(第1号議案及び第2号議案について説明。また、静岡県都市計画課から事前協議(回答)時に指摘を受けた事項についても併せて説明。)

○議長

ただいま、第1号議案及び第2号議案につきまして事務局から説明がありました。ご質問、ご意見がございましたらお願いいたします。

○議長

D地区における敷地面積の最低限度 10,000 m²については、最初の予定では全面大和ハウスが利用するが、その利用後、分割されることも想定しているということでしょうか。

○事務局

大和ハウスが来て、その数十年後には工場が古くなり移転することも想定されますので、そのときのことを考慮して設定しました。

○■■■委員

B地区がA地区を囲むように配置され、建物高さの最高限度はB地区の 12mに対し、A地区は 10mと 2 m低く、都市的景観の観点からは少し気になりました。

○事務局

B地区は、東側には市道川井徳光線、北側には市道小山鷺巣線と、それぞれ幹線道路が通過しており、地域と話をしていく中で、沿道利用、土地利用が図れるように 3 階程度の建物が建てられる 12mとし、A地区については、住環境を守るという観点から 10mとしました。

○議長

他にご意見等はありませんか。無いようですので、審議を終了し、決を採りたいと思います。

第 1 号議案「中遠広域都市計画 用途地域の変更について」及び第 2 号議案「中遠広域都市計画 地区計画の指定について」本案のとおり、了とすることにご異議がなければ、挙手をお願いします。

(委員挙手)

○議長

挙手は 13 人であります。総員の賛同をいただきましたので、第 1 号議案「中遠広域都市計画 用途地域の変更について」及び第 2 号議案「中遠広域都市計画 地区計画の指定について」は、袋井市都市計画審議会条例第 7 条第 3 項に基づき、当審議会として、本案のとおり了とすることに決定し、市長にその旨を通知いたします。

第 3 号議案 中遠広域都市計画道路 国道 1 号バイパス線の変更について（県決定）

(概要)

国道 1 号バイパス線は、旧国道 1 号の交通渋滞の緩和、交通安全の確保などを目的に、昭和 49 年 3 月に当初決定された都市計画道路で、都市計画決定後、段階的に整備が進められてきた。本市区間については、平成 27 年 9 月に整備が完了し供用開始がなされているが、一部区間において、道路ネットワークや交通の円滑化等を考慮し、都市計画決定とは異なる区域で事業が実施されており、現在の道路管理区域に合わせて、都市計画決

定の変更を行う。

○議長

続いて、第3号議案「中遠広域都市計画道路 国道1号バイパス線の変更について」審議いたします。こちらにつきましては、静岡県が決定する都市計画となります。静岡県より意見を求められていますので、諮問という形で、何かご意見がありましたら、よろしく願います。それでは、事務局から説明をお願いいたします。

○事務局

(第3号議案について説明。)

○議長

ただいま、第3号議案につきまして事務局から説明がありました。ご質問、ご意見がございましたらお願いいたします。

(委員より質問、意見なし)

○議長

無いですので、審議を終了します。第3号議案「中遠広域都市計画道路 国道1号バイパス線の変更」の諮問については、当審議会として、本案のとおり了とする答申をさせていただきます。

(2) 報告事項

第1号報告 中遠広域都市計画 用途地域の変更及び地区計画の指定（大門地区）について（市決定）

(概要)

現在、(都)田端宝野線の整備が進められており、その沿線における効果的な土地利用の促進と住環境の保全を図るため、用途地域の変更と地区計画の指定に向けて法定手続きを進めていくための事前報告を行うものである。

○議長

続いて報告事項に入ります。第1号報告「中遠広域都市計画 用途地域の変更及び地区計画の指定について」事務局から説明をお願いいたします。

○事務局

(第1号報告について説明。)

○議長

ただいま、第1号報告につきまして事務局から説明がありました。ご質問、ご意見が

ございましたらお願いいたします。

○■■■委員

田端宝野線沿線の用途地域を変更することは良いことだと思いますが、現在、用途無指定地域であり、今後、用途地域が指定されるであろう新幹線南側エリアとの兼ね合いは、どのように考えられているのでしょうか。

○事務局

田端宝野線を西進すると駅南循環線と繋がりますが、その沿道促進を図っていくという計画が従来からあり、今回は、本路線の整備の段階から沿道土地利用を図っていくということで、その計画に即した形とさせていただきます。ご指摘の用途無指定地域については、来年度、用途地域の指定に向け動き出していきますので、周辺の土地利用等の状況を見て考えていきたいと思っています。

○事務局

今回は、都市計画マスタープランの方針に基づいて沿道用途について緩和させていただくということをお願いしたいと思っています。新幹線南側の用途無指定地域については、現在、構想を策定している段階ですので、具体になったときに必要に応じて検討していきたいと思っています。

○■■■委員

本都市計画道路の整備完了が令和8年度であり、都市計画決定が令和5年10月頃となっていますが、なぜ、道路ができる前に都市計画決定がなされるスケジュールとなったのでしょうか。

○事務局

事業認可と併せて、沿道土地利用の話が出てきますが、その際には、今後、土地利用がどうなるかということと同時に説明していかなければならないということで、用途地域の変更、地区計画の指定についても、道路整備と併せて説明させていただいてきたので、このようなスケジュールとさせていただきました。

○議長

用途地域については、緩和される一方、地区計画によって制限される部分もありますが、地域との協議についてはどのような状況でしょうか。

○事務局

地域の検討組織がありまして、3年程前から、当該組織の中で道路整備と併せて用途地域の変更、地区計画の指定等のお話をさせていただいており、その経過も踏まえ、地権者を含めた説明会を行ってきている状況です。

○■■■委員

用途地域が変更されるところに居住されている方は、移転されるのでしょうか。

○事務局

移転される方も、されない方もいらっしゃいます。今回、道路整備と併せて、沿道整備街路事業という小規模に行う区画整理事業を取り入れています。道路そのものに住宅がかかった場合は移転するなど、ご希望をいただきながら対応しています。

○■■■委員

地区計画で敷地面積の最低限度が 200 ㎡ですが、現在、既に居住されている方で、これを下回っている方については、どのようになるのでしょうか。

○事務局

既存不適格となるものについては、地区計画の中で除外規定を設けております。

○議長

既存不適格となるものも、実際にあるということでしょうか。

○事務局

既存不適格となる敷地も存在しております。

○議長

審議会としましては、本日、色々なご意見、ご質問が出ましたので、その辺りのところを考慮して、都市計画決定に向け、各種「法的手続き」を進めていただくということで了といたします。

○議長

以上で、本日予定していました議事につきましては、すべて終了いたしました。皆さん、ご協力ありがとうございました。それでは、進行を事務局へお返しいたします。

○事務局

内田会長におかれましては、議事の進行、大変ありがとうございました。

6 その他

袋井駅南地区「新幹線南側エリア」の都市計画制度の導入について

7 閉会

○事務局

以上を持ちまして、都市計画審議会を閉会とさせていただきます。本日は、お忙しいところお集まりいただき、ありがとうございました。

以上のとおり審議がなされ、都市計画審議会は閉会した。

会議録署名人
