

袋井市都市計画審議会

会議録

(情報公開用)

開催日 令和4年1月24日(月)

場 所 袋井市教育会館 4階 大会議室

袋井市都市計画審議会会議録

- 1 開催日時 令和4年1月24日（月）
午後1時30分から午後3時15分まで
- 2 開催場所 袋井市教育会館 4階 大会議室
- 3 出席者 都市計画審議会委員（13名中10名）
戸塚哲夫、近藤正美、内田正春、豊田浩子、長野寛、
倉田裕司、早川麻由美、酒井浩行、太田守、永田進

事務局（7名）
神谷正祐 理事兼都市建設部長、石井哲 都市建設部技監、
都市計画課：石田和也 課長、清水修二 参事兼まちづくり計画室長、
寺田晴彦 主任主査、山田豊 主任主査、
伊村泰寛 主査、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) 会長選出

内田正春氏を会長として選出

(2) 会長代理選出

豊田浩子氏を会長代理として選出

(3) 報告事項

第1号報告 都市計画制度を活用したまちづくりについて

第2号報告 袋井市景観計画（高さ制限）について

会 議 録

1 開会

2 市民憲章唱和

3 委員紹介並びに委員委嘱（辞令交付）

4 市長あいさつ

5 議事

(1) 会長選出

内田正春氏を会長として選出

(2) 会長代理選出

豊田浩子氏を会長代理として選出

(3) 報告事項

（会議録署名人に永田進委員を指名した。）

第1号報告 都市計画制度を活用したまちづくりについて

（概要）

良好な住環境の保全・創出に向けて進められてきた土橋地区のまちづくりについて、これまでの地域での話し合いにより、土橋地区まちづくりのルールが策定された。今後は地域からの要望により、用途規制や地区計画等の都市計画法に基づく制度の導入に向けた調整を進めていく。

○議長

それでは、これより報告事項に入ります。第1号報告 都市計画制度を活用したまちづくりにつきまして、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

地域住民から要望があつて、今回の地区計画の策定に至っているのだと思いますが、気になったのが建物の用途についてです。今回の地区計画案によるとA地区については、基本的に住宅以外は建てられないことになると思いますが、そこに至った経緯について、ご説明をいただきたいと思います。

○事務局

地域で何回か検討会を開き、地域としてどんな建物が建って欲しくないかということ議論してきました。このA地区については、住宅と150㎡以下の小さな事務所以外は建ててはならないということで話し合いがなされました。現在の立地状況を見ても住宅地となっていることから、地域としては住宅地として第1種低層住居専用地域よりも少し厳しくしたいということでした。1つ問題となっていたのが、共同住宅が何件かあつて、地域としては自治会へ加入しないなど問題があるため、共同住宅は建てられないようにしようかということで話しをしてまいりました。

○■■■委員

地域から今ある用途で、共同住宅も規制できないかという話から、このような案になったということでしょうか。

○事務局

そのとおりです。

○■■■委員

用途規制として、第1種低層住居専用地域よりも厳しい制限ということですが、都市計画区域としては、こちらは第1種住居地域となっています。なぜ第1種低層住居専用地域を選ばなかったのか教えていただきたいと思います。

○事務局

地域住民との話し合いなかで、第1種低層住居専用地域がいいのではないかという話もありましたが、県の指針で用途地域を定める時の手引きがありまして、このなかで、工業地域の隣には第1種低層住居専用地域は定めることはできないということになっています。ただ、住環境を守りたいという意思がありますので、用途は第1種住居地域にさせてもらいながら、地区計画のほうで、もう少し規制を厳しくしていったという形になります。

○■■■委員

良好な住環境というと第1種低層住居専用地域など、住宅系の建物のみの立地を認めるような地区を定めることが多いのですが、実際、住宅以外が建てられない地区というのはかなり制限が厳しいことになります。この中で空き家の問題もでてきていますが、仮に空き家となった場合に、住宅以外は建てられないので非常に利用が難しい。例えば、

息子さんが実家に戻って来て、住居と併用して商売をしようとしてもできない。それなら別の場所に住もうと、後継者が出ていってしまうということも考えられます。住宅に制限すれば住環境が良くなるのか、その地区の発展に繋がるのか、非常に難しい問題であると思いますので、そのことについて、地域の方にご説明をして理解をされたうえで、住宅専用地区を選ぶということが必要ではないかと思います。当然、市もまちづくりの計画策定に関わっているとは思いますが、そういった説明等はされたのでしょうか。

○事務局

説明はさせていただきました。地域のルールとはいうものの、地域だけで作ることは難しいので、全ての会議に都市計画課の職員が参加させていただき支援をしてきました。そこで説明をさせていただいて、みなさんが理解されたなかで作ってきたものとなりますので、ご理解いただければと思います。

なお、店舗併用住宅は制限されていますが、事務所のほうで 150 m²以下の規定がありますので、例えば、不動産屋や設計事務所などは、これに該当すれば可能となります。ただ、パン屋や美容院といったようなものは規制がかかることとなります。

○事務局

少し補足をさせていただきたいと思います。地域としても人口減少や合理化の問題、そして空き地、空き家の問題については認識されております。それから、先ほど住居に絞った理由ということで、借家のお話がありましたが、地区内の道路の状況についても、4 mから6 m程度の道路が多く配置されていることから、もう少し拡幅をしてはどうかということもお話させていただいたのですが、集落内への車両の出入りや通り抜けが増えるのは困るということで、交通による環境の悪化についても非常に心配されておられました。そういった面からもA地区については、用途を少し厳しくしたいというお話が地域からありました。一方で、川井徳光線や小山鷲巣線そちらの沿道、B地区、C地区といったところは少し用途を緩和し、差をつけたいといったご意向で、このような形となっておりますので、よろしくお願ひしたいと思います。

○■■■委員

地域の方が理解されているということでしたら、ここで言うことはないと思います。私は実務で設計をやっているのですが、こういった地区というのは、どちらかというと、みなさん嫌厭することが多く、新たに住民となる方が少ないように感じられますので、そういったことを危惧して、本日は議論させていただきました。

○議長

他にいかがでしょうか。

○■■■委員

大和ハウスさんの工場ができた場合、出入口は北側になり、車両は北側の道路を使い、インターの方に行くために東へ向かうのではないかと思います。私も通勤でこの道を

使っているのですが、ここの道路は、地域の方も心配されているように、朝・晩は交通量が多く渋滞が発生し、事故も多発しています。交差点改良が課題ということですが、どのような改善策を考えられているのか教えていただきたいと思います。

○事務局

地域の課題としても、通勤時の渋滞、両側歩道がないことが挙げられています。片側歩道で歩道も 1.3m しかなく狭いということで、安全な歩行空間の確保というのが地域としての課題となっていました。これから都市計画道路に指定していく予定ですが、右折帯の設置などにより、渋滞の解消ができればと思っております。具体的にはこれから考えていくこととなります。

○議長

その他にはいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

本件は、見ていただくと分かりますように周辺が全て工業系ということで、地域の方々が危機感をもって立ち上げ、ここまで進めてきたということかと思えます。まだ説明会もあるということですので、■■委員からの意見を含め、再度説明をしていただいて、後でそんな風ではなかったということがないように、合意形成を図っていただくことをお願いしたいと思います。

それでは、審議会としましては、本件を了としたいと思いますよろしいでしょうか。

(異議なし)

それでは、以上とさせていただきます。

第2号報告 袋井市景観計画（高さ制限）について

(概要)

景観計画における高さ制限について、例外規定の1つに都市計画審議会及び景観アドバイザー会議の同意を得たうえで市長が認める事業と定められているが、審議の対象とする事業を明確にしておく必要があるため、審議の対象とする事業の基準を定める。

○議長

それでは、次に、第2号報告 袋井市景観計画 高さ制限につきまして、事務局から説明をお願いいたします。

○事務局

(第2号報告について説明。)

○議長

ただいま、第2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

例外規定ということで、袋井市の経済に資する建物、企業については認めていこうということかと思えます。一般的に市の経済を支えるという意味では、例えば共同住宅、マンションなども、そこに住まれる方の住民税、固定資産税等が発生し、市に寄与していると思えますが、これらを特例として認めない理由は何かありますか。

○事務局

袋井市は景観行政団体となった当時、中高層程度の街並みを保全するという強い意志のもと、この景観計画を策定しています。その時の考えとして、基本的には今の街並みを保全するという考え方から、20mという高さ制限を定めています。さらに地区計画などでは、10m、15mという高さ規制もされているなかで、良好な住環境、住宅地の形成が図られておりますので、その点については、これまでもこれからも変えないということだと思っております。

○■■■委員

そういったことではと思っていましたが、例えば、農地のどまんなか高層タワーの建物が建って、それが景観を阻害するかと疑問があったので質問させていただきました。

○議長

他にはいかがでしょうか。

○■■■委員

景観アドバイザー会議と都市計画審議会、両方の同意ということになっていますが、ここでの役割分担について、それから個別の事業が出てきた場合の流れについて、教えていただきたいと思えます。

○事務局

都市計画審議会では、本日お示しした③の1、③の2の2つを対象事業とすることを同意いただきたいと思えます。対象事業と認められた個別の事業については、景観配慮の視点など、その都度、景観アドバイザー会議にお諮りしていきたいと考えております。

流れについてですが、これらに該当する事業については、まずは市の産業政策サイドに話があります。そのなかで建物等も示されますので、都市計画課も話に加わり、景観配慮の視点による書類を示していただいたうえで、景観の届出を提出していただきます。その後、景観アドバイザー会議にお諮りして、いただいたご意見を事業者にも伝えて、ご協力いただくよう指導していく、流れとしてはこのような形になります。

○■■■委員

そうしますと、景観アドバイザー会議の方で建物自体の技術的な話であるとか、景観的な配慮等の審査をしていただく。我々としては立地基準のほうがメインの仕事ということですのでよろしいでしょうか。

○事務局

はい。現状では適用除外を認めて欲しいと相談があった場合、個々に相談がある度に全て審議会にもお諮りしなければなりません。本日、お示しした2つの事業に該当するものについて認めていくということにご同意いただければ、今後は、これらに該当する事業については市としても認めるという前提のなかで、景観配慮の視点の審議に移っていくということを考えています。

○■■■委員

これに該当しない限りは、受付もしないということでしょうか。

○事務局

はい、そういうことです。

○■■■委員

そのなかで、該当事業の③の2に2つの例が示されていますが、この2つに該当するものだけということでしょうか。それともこれ以外があるのでしょうか。

○事務局

今は、この2つ以外は考えておりません。

○■■■委員

今後、立地基準など改めるなど、新たな制度を決めるときには、また我々にお話があるということでもよろしいでしょうか。

○事務局

また基準の変更等がありましたら、そこでお話をさせていただきたいと思います。

○議長

それでは、その他いかがでしょうか。

○■■■委員

この景観法ですけども、今から十数年前のもので現状にもそぐわない所もあるということから、このような立地基準を設けて審査していきましようということかと思えます。市内にある企業が新しく建物を建て替えようとする時に、20mという高さ制限に引っ掛かって建て替えができない。そうすると企業は他市に出て行ってしまい、袋井市としては経済的損失になる。このため、該当する事業については、様々な視点で審査、審議をして進めていこうということですね。

○■■■委員

これは、オープンにするのものではないということでもよろしいでしょうか。

○事務局

基本的には内規という形にさせていただきますが、当然、事業者から相談等があったときには、こういった考え方のなかで、該当する事業でないと駄目ですよということを示していきたいと考えています。

○■■■委員

オープンにする時には、先ほどの例の書き方について、少し気を付けていただきたいと思います。

○事務局

例の部分の表記つきまして、補助金 等という表記がされていますが、これについては、幅が広がらないように的を絞った書き方にしていきたいと思います。

○議長

他にご意見はございませんでしょうか。

特に無いようでしたら、本審議会といたしましては、説明がございました立地基準の③の1、③の2について同意するという事、それからアドバイザー会議との役割分担について、技術的、景観的な審査については景観アドバイザー会議にお任せするという事で、本件については了とするといことよろしいでしょうか。

(異議なし)

ありがとうございました。

○議長

これで、本日予定していました報告事項につきましては、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

2つの報告案件につきまして、ご審議いただきありがとうございました。

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。

○事務局

次に、次第6 その他となりますが、ここで、少しお時間をいただきまして、現在、市で進めております袋井駅南地区のまちづくり事業につきまして、ご紹介をさせていただきますと思います。

○事務局

(袋井駅南地区のまちづくり事業について説明。)

○事務局

袋井駅南地区のまちづくり事業を含め、ご意見・ご質問等ありますでしょうか。

○■■委員

袋井駅南地区から高南地区へ、新幹線の下を通り抜けて行く道がありますが、昨年、ここで高さ制限に関する事故が2件発生しています。この場合、安全確認のため新幹線の運行に遅れが生じることになります。できればこの点について、今後の整備計画等のなかで、ご検討いただければと思います。

○事務局

この件につきましては、庁内等で検討させていただきたいと思います。

○事務局

他にいかがでしょうか。

(特になし)

よろしいでしょうか。

本日は、お忙しいところお集まりいただき、また活発なご意見をいただきありがとうございました。

以上を持ちまして、審議会を閉会とさせていただきます。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

印

印