

# 袋井市都市計画審議会

## 会議録

(情報公開用)

開催日 平成26年10月21日(火)

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 平成26年10月21日（火）  
午前10時00分から午後0時5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11名及び事務局  
※ 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 案 件
  - (1) 審議事項
    - 議第1号 中遠広域都市計画 土地区画整理事業の決定について（袋井市決定）
    - 議第2号 中遠広域都市計画 用途地域の変更について（袋井市決定）
    - 議第3号 中遠広域都市計画 地区計画の決定について（袋井市決定）
  - (2) 報告事項
    - 報第1号 上山梨地区における用途地域及び地区計画の変更（案）について

# 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 新任委員紹介
- 6 審議事項

## 議第1号 中遠広域都市計画 土地区画整理事業の決定について（袋井市決定）

### ア 議案の概要

袋井駅南地区は、袋井市都市計画マスタープランにおいて、本市の中心核として、商業及び住居系の土地利用方針が示されており、既存市街地への居住人口の誘導や、日常生活に必要なサービス機能の向上による地域の活性化を図る地区に位置づけられている。JR 東海道線新幹線北側の未利用地については、住民と検討する中で地区計画制度の導入及び民間開発の誘導により、商業を主体とした一体的な土地利用を計画的に推進することとしているが、既存市街地である本区域は、道路、水路等の生活基盤施設が未整備のまま市街化が進行していることから、土地区画整理事業により改善を行う必要がある。

こうしたことから、袋井市袋井駅南都市拠点土地区画整理事業約 8.7 ヘクタールを都市計画決定することについて、審議が行われた。

### イ 議事

- 議長

それでは、これより審議に入ります。事務局から説明をお願いします。

- 事務局

（説明）

- 議長

ただいま、議第1号 中遠広域都市計画 土地区画整理事業の決定について、事務局から説明がありました。この件について、ご質問がありましたらお願いします。

- ●●委員

西に向かって高さが低くなると思いますが、駅南口から（都）田端宝野線までの高低差はどれくらいあるのでしょうか。

- 事務局

高さについてのご質問であります、駅前から南下した交差点の水田との境は 9.93 m、真ん中の交差点は 14.6 m、袋井南公民館の角は 19.6 mということであり、ますので、約 10 mの高低差があります。

○ 議長

概ね 5 % くらいの勾配になるのですね。

○ ●●委員

現在、郵便局から新幹線の下をくぐって袋井南公民館の西側につながる道路は、非常に狭く朝晩の交通量も多い状況にあります。(都) 田端掛之上線を南に延長するという重要度も高いと思います。そのあたりのことを聞きたいと思います。

○ 事務局

高南地区につながる(都) 田端掛之上線の南進の話でございますが、以前、新幹線をまたぐ計画がありました。新幹線をまたぐことから、JRとの協議を行ったわけですが、時代の変化により、近年では安全面、治安、テロの関係から、よほどの幹線道路でなければ建設は難しいため、南下をあきらめた経過がございます。このため、土地区画整理事業の中で、11mの南北道路を計画しております。なお、現道は残してまいります、ガードのところで非常に見通しが悪いことから、あえて通さないこととしております。このため、土地区画整理事業が完了したときには、11mの南北道路をメインに(都) 駅南循環線に接続してまいります。なお、土地区画整理事業の区域外であります、ガードに信号機をつける要望もございます。信号機を設置するために必要な高さが足りないことから、警察から設置できないと指導を受けております。このため、交差点の形状をかえる方法があるのかどうか、少し研究をさせていただきたいと考えます。土地区画整理事業の期間が長くありますので、11メートルの道路が開通するまでに、通りやすくなるよう改良できればと思っています。

○ ●●委員

JA セレモニアのすぐそばに調整池が設けられていますが、ここの地区は 8.7ha と非常に広く、また高低差もあり水の心配があります。この地区の水の処理はどうなっているのでしょうか。

○ 事務局

土地区画整理事業の調整池としては、基準に基づき、第 1 号調整池と第 2 号調整池を計画させていただいております。駅南地区は水の問題がありますので、駅南広場の中にも地下調整池を築造しておりますし、水田部分にも遊水池がございます。また、新幹線南側には、さらに大きな調整池と公園を兼ねたものをこれから計画していくこととしております。土地区画整理事業とは別に、豪雨対策アクションプラン事業を展開しております。その中で、駅の北側の水が南に集まってくる事情があ

りますので、下地のところでショートカットし原野谷川に水を流す工事がすでにはじまっております。そういうことから、トータルに駅南地区の治水対策を考えております。土地区画整理事業は、事業の中で必要な調整池を確保していくことになっております。

○ ●●委員

(都) 南口駅前線の18mの隣接している地域は、どのように土地利用を誘導していくのか、考え方を教えていただきたいと思えます。

○ 事務局

(都) 南口駅前線の沿道、土地区画整理事業区域内の土地利用のあり方についてでございますが、(都) 南口駅前線の沿道については、商業をベースとした土地利用が考えられます。また、(都) 駅南循環線の沿道は、住居と業務を兼ね備えた土地利用が考えられます。いずれにしても、市としてはそうした考えがありますが、最終的には土地区画整理事業の換地と地域の土地利用の議論を経て決定することになるかと思えます。2～3年後の仮換地指定くらいまでに、決定してまいりたいと思えます。

○ ●●委員

先程、土地区画整理事業は、15年計画というお話がありました。調整池の話がありましたが、できるだけ早く調整池をつくってもらいたいと思えますが、いつぐらいに調整池はできるのでしょうか。

○ 事務局

基本的に、治水から手をつけていくのが常道になりますので、まずは、換地計画後、調整池を整備するなど雨水に対応した整備を行いながら、造成等を行ってまいります。ただし、事情により仮の調整池を整備するという場合がございます。

○ 議長

基本的に、土地区画整理事業の区域内から出る水は、第1号と第2号調整池で受けるという考え方で、よろしいでしょうか。

○ 事務局

集水区域を定めておりまして、大きくは(都) 駅南循環線で分かれた区域で調整しております。一部、2号公園あたりで直接放流がありますが、既存調整池でためていくことになっております。

○ 議長

水の心配をされている方が多いので、集水区域を絵で示すと分かりやすいですね。そういったものがあると、住民の方にも説明しやすいと思えます。

○ 事務局

事業計画の中で、そういった専門的な資料はございます。

- ●●委員  
確認ですが、地区計画はこれから定めていくのですか。
- 事務局  
用途地域と地区計画は、換地計画にあわせてつくってまいります。
- ●●委員  
特殊道路というのは、どういう道路のことをいうのでしょうか。また、(都)田端掛之上線に接続する特殊道路がありますが、なぜここに、このような道路を計画するのかを教えてくださいと思います。
- 事務局  
特殊道路は、歩行者や自転車のための道路であります。(都)田端掛之上線に接続する特殊道路についてでございますが、大きな交差点の近くに車道を計画すると、信号や交差点を避ける車が住宅地を通過して、駅前に行く恐れがあります。このため土地区画整理事業では大きな交差点の近くに車道を設けないという設計を行います。しかしながら、歩行者が一定の距離を歩いてまわるといのは大変であります。また、付近に公民館もあり、歩行者・自転車が近い距離で移動できるようにする必要がありますことから、特殊道路を設定しております。
- ●●委員  
区画街路は6mから11mを基準として適切に配置するということになっておりますが、健康づくりの観点から、袋井市は自転車を活かしたまちづくりを進めております。そういった中で、土地区画整理事業の地内についても、袋井商業高校の西側道路のように、3mから4mの歩行者・自転車のための幅員も考えられます。将来を見据えた中で、そのあたりの幅員の考え方を教えてくださいと思います。
- 事務局  
土地区画整理事業の歩道は、3m以上確保しておりますし、2号調整池の南側の水路がございます。ここに歩くスペースがございます。また、駅南口から南下したところに、自転車歩行者道を計画しております。全体としては数本の道路により、駅に向かう道路を整備してまいりたいと思います。
- ●●委員  
自転車・歩行者の話が出ましたが、公共施設の配置は道路と公園が示されております。そのほか、駐車場・駐輪場の整備の話がありません。こうしたものの整備については、民間で対応するのか、それとも後で示されるのか分かりませんが、是非とも駐輪場・駐車場を整備しないと、困ると思います。また、車や自転車の動線によって配置が決まってくると思います。そのあたりを教えてくださいと思います。
- 事務局  
今回、ご審議いただく内容としましては土地区画整理事業の区域についてござ

いますので、駐輪場・駐車場についての資料はございませんが、現在、決まっているものとしては、駐輪場を設置していく予定でございます。また、駐車場につきましては、民間事業者への圧迫なども考慮し、民間により対応していく考えであります。今後、駐車場の必要性が出てまいりましたら、検討してまいりたいと考えております。

○ ●●委員

図をみると、駅前の広場と道路の部分が白くなっていますが、駅前広場というのは、どこのことをいうのでしょうか。また、広さはどれくらいあるのでしょうか。

○ 事務局

駅前広場は、土地区画整理事業の区域に含めず、街路事業で整備を行っていることから、駅前広場の部分が白くなっています。駅の南側は3800㎡、北側は3000㎡あります。

○ 議長

だいぶご意見をいただきましたので、このあたりでお諮りしてよろしいでしょうか。それでは、議第1号 中遠広域都市計画 土地区画整理事業の決定について、この案件につきましては原案のとおり決定することで、ご異議ございませんか。

<異議なし>

ありがとうございます。ご異議ないようですので、議第1号につきましては、原案のとおり決定といたします。

議第 2 号 中遠広域都市計画 用途地域の変更について（袋井市決定）

議第 3 号 中遠広域都市計画 地区計画の決定について（袋井市決定）

## ア 議案の概要

袋井市では、平成17年の旧浅羽町との合併により市域が南部に拡大したことを受け、南部浅羽地域からのアクセス利便性の向上と、JR 袋井駅を中心とした拠点の形成が求められている。これらを受け、袋井市総合計画では交通基盤の充実を目的とした袋井駅南北自由通路新設及び橋上駅舎化事業や、関連する幹線・生活道路整備事業、快適な都市空間の創出を目的とした袋井駅南地区まちづくりを主要プロジェクトに位置づけ、実現に向けた取り組みを行っている。また、袋井市都市計画マスタープランにおいては、袋井駅南地区を市街地誘導区域に位置づけており、既存市街地や周辺の地域資源を生かしながら、歩行者空間のネットワークを形成することにより、中心核（都市地域）の活性化と一体化を図り多様な機能をもった拠点地区としている。

こうしたことを踏まえ、商業系土地利用を誘導する区域約11.7ha を近隣商業地域とし、（都）駅南循環線、（都）南口駅前線沿道において、サービス業務系施設を誘導する区域約2.5haを第二種住居地域として、用途地域に追加する。

また、土地利用及び建築物等整備方針の策定による健全で合理的な市街地の形成を図るとともに、適正な地区施設の配置による計画的な都市機能の誘導や良好な景観の形成に配慮した質の高い都市環境の形成、維持、及び災害に対し安全な市街地の整備を実現するため、袋井駅南地区計画を都市計画決定することについて、審議を行った。

## イ 議事

### ○ 議長

議第 2 号 中遠広域都市計画 用途地域の変更について、議第 3 号 中遠広域都市計画 地区計画の決定について、この案件については、事務局から一括して説明をお願いします。

### ○ 事務局

説明

### ○ 議長

ただいま、事務局から第 2 号及び第 3 号について説明がありました。ご意見・ご質問がございましたら、よろしくをお願いします。

### ○ ●●委員

今回、地区計画の中では保育園が建てられるようにしてあるということですが、



今、待機児童の問題があり保育園が必要であるという議論もあります。そういった考え方を取り入れることはあるか、教えて欲しいと思います。

○ 事務局

以前の計画では、商業集積地区に保育園の立地を規制する案でありましたが、ご指摘をいただきまして、商業施設の中で託児所のような、子供の預かりもあろうと考えられることから、保育園の立地をできるよう見直しました。また、全体的な保育の話ですが、商業業務地区では、保育園の具体的な話が進行しております。委員のご指摘のとおり、駅の南側にも保育園は欲しいという市の考え方はございます。

○ ●●委員

用途地域の建築物の制限表をみるとほとんどが×印で、商業集積地については、店舗のみ認められるというような制限になっています。このところは、きちっと説明してほしいと思います。例えば、図書館はどうしてだめなのかな、という素朴な疑問があります。基本的ななぜここに至ったのか説明してほしいと思います。地元の人がこれでいいから、ということで通すことでもないと思います。地元の意見もありますが、公共的にどうかという議論も必要だと思いますので、説明をしてほしいと思います。

○ 事務局

商業集積地区は、商業を中心としたまちづくりとして考えております。地区ごとに特徴をもっており、それぞれの地区に何が欲しいかということがございます。商業集積地区は、図書館などの公共施設を規制しておりますが、これにより公共施設を他の地区に配置していくということになります。なお、商業業務地区は、商業系の地区でもありますが、保育、医療、福祉関係などを検討しており、なるべくバッティングしないようにしております。それから、最低敷地面積について、商業集積地区は敷地全体を最低敷地面積としたいところですが、建築確認の申請を考慮し、2,000㎡としております。ただし、コンビニエンスストアを並べる考え方はありません。業態は社会の変化により変わることはあろうかと思いますが、商業地として集積を図る地区として考えております。狭いエリアで考えるのではなく、中心地の一体のなかでの商業として考えております。

○ ●●委員

現実に、店舗の上に図書館の設置もあります。商業施設の2階に図書館を建てたいということができなくなります。多様な土地利用を図る観点からも、もう少し幅を広げたほうがよいと思います。

○ 事務局

図書館自体を否定する訳ではありませんが、商業の観点からいくと、図書館が

一定割合の面積を有すると、商業として一定の利用ができなくなり商業集積ができなくなるということも考えられます。そのようなすみ分けを広い観点から行っていきたいと思います。また商業に特化しないと、結果的にいろんなものを許容していくことになります。これは、地域と議論をした中で商業を特化していくことになりました。まちのつくり方として、商業に特化した地区としてエリア分けをすべき地区としました。

○ ●●委員

考え方の違いになってしまいますね。

○ ●●委員

駅南地区というのは、どれくらいの範囲のことをいうのでしょうか。また、先程の土地区画整理事業と地区計画の関連性は考えているのでしょうか。

○ 事務局

駅南地区について、現在、市が施策展開しようとしているのが、新幹線南側の未利用地の範囲までをいいます。明確な境はありませんが、イメージとしては田端地区などの既成市街地と未利用地までの範囲をいいます。駅南まちづくりの検討範囲についても、この範囲を検討しています。次に、土地区画整理事業と地区計画との整合性についてであります。土地区画整理事業の換地の段階で用途地域と地区計画を決めてまいります。今回の地区計画は、商業・業務系の内容になり、土地区画整理事業の商業系の地区は連動した内容になろうかと思いますが、区域内には、住居系の地区も含まれてくると思われま。こうした地区については、景観などの点については、関連性をもたせていくことになると思います。

○ ●●委員

用途地域と地区計画の違いを説明してほしいと思います。

○ 事務局

用途地域と地区計画の違いを説明いたします。用途地域は、都市計画図で着色されたところをいいます。例えばピンク色が商業地域、青色が工業地域になっており、これに基づき、建てられる建物の種類や建ぺい率・容積率を定めています。用途地域を定めると、大きく商業、工業、住居系の土地利用を示してまいります。ただし、用途地域は幅広い建築物を認め、建築物の制限をしていない部分もあることから、例えば、工業地域の中に住居を建てることができるなど、数々の問題が生じてきます。このため、地区計画で建てられる建築物の制限を行ったり、かき・柵の制限、例えばブロック塀の高さ制限やフェンスを認め通風を確保するなど、限定された範囲の中で、その地区の特性にあった約束を定めていくものがあります。用途地域だけでは、雑多な建築物が建ってしまうということがあります。このため、用途地域による大きな土地利用の規制と、地区計画による限定さ

れた地区のルールのご理解いただきたいと思います。

○ ●●委員

地区計画で定められた遊水池について広さと、何立米水を貯める計画なのか教えて欲しいと思います。

○ 事務局

規模については、地区計画で定めており約 1.6ha としております。貯水容量は 15,000 t を貯める予定です。また、新幹線南側にも予定しておりますが、今年度くらいに数量等が出てくるものとしております。

○ ●●委員

最低敷地面積について 2,000 m<sup>2</sup> は規模が狭く、ちょっと大きめのお店やスーパーマーケットなどが建って虫食いになってしまうようになりませんかと思っています。小さな店舗が 10 も 20 も並ぶのは考えにくく、普通に想像すると大型店舗しか建たないと思います。そのあたりのことを教えて欲しいと思います。

○ 事務局

この広い面積の中でみると、最低敷地面積 2,000 m<sup>2</sup> は小さいものです。現在、申請されているものをみますと、実現するかどうかは別ですが、核となる大型店舗あり業態にあった配置となっております。大型店舗を配置してまいります、中には土地の角に店舗を建てたいということもあります。建築確認では敷地レベルで考えていく部分もありますので、最低敷地面積を 1 万 m<sup>2</sup> にすると、敷地が 1 万 m<sup>2</sup> 必要になってしまいます。大きくは商業集積をして特化してまいります、個別の建築計画をすすめていくうえでは自由度も必要になります。リスクもありますが、地域との協議や現在、出されている計画をみながら 2,000 m<sup>2</sup> としてくこととしました。

○ ●●委員

敷地の最低面積の限度もそうですが、どうしてもこの建築物を建てたいという場合は、法律的にただし書きの規定はあるのでしょうか。

○ 事務局

地区計画について、特例的に認めて欲しいという相談も窓口などではありますが、地区計画に示されていることが全てであり、これに基づいて運用していくこととなります。このためこの地区計画では、建築物の用途の制限についてのただし書きはありません。なお、敷地面積の最低限度については、案にありますとおり、巡査派出所などに類する公益上必要な建築物について、ただし書きが適用されません。

○ ●●委員

磐田駅の南側に大きな病院があります。あのような病院が公益上必要というこ

とになれば、許可できる可能性はないのでしょうか。

○ 事務局

現在、商業集積地区に病院が出てこれないという話ではありますが、将来、商業集積地区において、商業を展開していくうえで病院が必要なのかという問題になります。将来的に商業地区として利用していくこととしておりますので、病院については他の地区に立地することになります。

○ 議長

その他ご意見ございませんか。ないようですのでここでお諮りいたします。

議第2号 中遠広域都市計画 用途地域の変更について、議第3号 中遠広域都市計画 地区計画の決定について、この案件につきましては、原案のとおり決定することでご異議ございませんか。

<異議なし>

ご異議ないようですので、議第2号及び第3号につきましては、原案のとおり決定といたします。

## 7 報告事項

### 報第1号 上山梨地区における用途地域及び地区計画の変更（案）について

#### ア 概要

山梨地区では、住居系の土地利用を図るため、上山梨第三土地区画整理事業を推進しています。現在の用途地域は、第一種低層住居専用地域（建ぺい率 30% 容積率 50%）であることから、閑静な戸建て住宅や、中層の共同住宅及び小売店舗等が立地する良好な住宅地の形成を図るため、（都）山梨商業通り線の沿道 約 1.4ha を第一種中高層住居専用地域とし、その西側の約 5.7ha を第一種低層住居専用地域（建ぺい率 50% 容積率 80%）に変更することを計画している。

月見里（やまなし）地区計画は、上山梨第二土地区画整理事業に伴い、商業活性化と良好な住環境の整備を図るため、平成8年1月に決定したものであるが、現在、上山梨第三土地区画整理事業を推進しており、上山梨第二地区と一体となった良好な住環境の形成を図るため、地区計画の区域（やすらぎ地区・かいてき地区）の拡大を計画している。そして、上山梨地区全体を景観に配慮した魅力的で住みよいまちづくりを推進するため、建築物の色彩や広告物の制限を新たに地区計画の内容に加える案について、報告が行われた。

#### イ 議事

##### ○ 議長

ただいま、報第1号について事務局から説明がありました。質問やご意見がございましたらお願いします。

##### ○ ●●委員

地区計画において、携帯電話の基地局などは規制があるのでしょうか。

##### ○ 事務局

今回、地区計画の内容に景観計画で定めたものと同じ色彩の制限について加えていくこととしております。なお、景観計画では、高さ規制がありますが、携帯電話の基地局に適用すると、携帯電話が使えないといったこともありますので、公共公益上必要なものとして、携帯電話の基地局は高さ規制の適用外となっております。ただし、色彩の制限については確認をする必要がありますので、届出をいただいております。

##### ○ 議長

そのほかにありませんか。ご意見等がないようですので、本日の審議事項・報告事項は以上とさせていただきます。

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