

袋井市都市計画審議会

会議録

(情報公開用)

開催日 平成27年2月20日(金)

場 所 袋井市役所 5階 第1委員会室

袋井市都市計画審議会会議録

- 1 開催日時 平成27年 2 月20日（金）
午前10時00分から午前11時25分まで
- 2 開催場所 袋井市役所 5 階 第 1 委員会室
- 3 出席者 都市計画審議会委員12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 用途地域の変更について（袋井市決定）
議第 2 号 中遠広域都市計画 地区計画の変更について（袋井市決定）
 - (2) 報告事項
報第 1 号 袋井市都市計画マスタープランの見直しについて
報第 2 号 中遠広域都市計画事業 袋井駅前第二地区土地区画整理事業の完了について

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 審議事項

議第1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2号 中遠広域都市計画 地区計画の変更について（袋井市決定）

ア 議案の概要

上山梨第三地区の用途地域は、暫定的に第1種低層住居専用地域が指定されているため、今後、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り、景観に配慮した魅力あるまちづくりを進める必要がある。

こうしたことから、上山梨第三地区における用途地域及び地区計画の都市計画決定について、審議を行った。

なお、補足事項として、上山梨第三土地区画整理事業の状況をお知らせするため、平成25年2月の組合設立及び平成26年7月の仮換地指定を経て、現在、区画道路及び調整池の築造、宅地整地や保留地販売が順調に行われている旨の説明を受けた。

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、中遠広域都市計画 用途地域の変更及び地区計画の変更について、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

土地区画整理事業が先行し、都市計画が後から決定されておりますが、土地所有者にとって途中で建ぺい率などが変わることになります。そのあたりの対応はどのようにされているかを教えてください。また、従前の第一種低層住居専用地域は、3割の建ぺい率であり、かなり厳しい条

件です。そのあたりの対応も教えてください。

○ 事務局

ただいまのご質問にお答え申し上げます。建ぺい率が3割の暫定用途地域の指定があったところは、大部分が農地になります。北部まちづくりという開発の中で、計画的に農地を除外し都市的土地利用をしたところがございます。これは、土地区画整理事業が始まる前に、無秩序な開発が行われないう、暫定用途といいますが、建物が建たない厳しい用途にとりあえずしてあるという状況でございました。そして、上山梨第三土地区画整理事業が成立しましたので、事業成立と同時に、地域の方々と用途地域はどうしていくかを話をさせていただくとともに、換地の話もさせていただいております。換地で土地が移動してしまうという話でございましたが、どこの土地区画整理も、換地と併せて用途地域と地区計画の検討をしておりますので、土地所有者の方々は、換地先がどのようになるのか、承知していただいております。なお、換地と用途はそれぞれ別々に進めていく部分がございますので、微妙に時期がずれることもあります。ただし検討は同時に進めていくので、地権者の皆さんは、ほぼ承知した中で換地を受けているということになっております。時期が大きくずれますと、想定しなかった用途地域に換地されてしまうという状況もありますので、事前にまちづくりの議論と換地を同時に進めていくということになります。なお、土地区画整理事業における換地は、現地に照応するといまして、例えば県道に接している土地は、県道づきの土地に換地することになりますので、基本的に現況の状況はあまり変化がないことになります。希望があり可能であれば、別の土地に換地されることもあります。土地区画整理の従前と従後は、現在と同じような場所に換地されるのが基本になります。

○ ●● 委員

計画変更を見込んでいるということによろしいですね。

○ 事務局

そのようなこともございますし、換地は現地照応の原則で行っており、県道沿いと奥まった土地では利用も異なると、だいたい想像できるものと思います。

○ 議長

ほかにございませんか。ないようですので、ここでお諮りいたします。議第1号 中遠広域都市計画用途地域の変更及び議第2号中遠広域都市計画地区計画の変更、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>

○ 議長

ご異議ないようですので、議第1号及び議第2号については、原案のとおり決定いたします。

6 報告事項

(1) 報第1号 袋井市都市計画マスタープランの見直しについて

ア 議案の概要

都市計画マスタープランは、都市計画法に定める「市町村の都市計画に関する基本方針」で、上位計画である袋井市総合計画の見直しが行われることから、平成29年秋の策定に向け、都市計画マスタープランの見直しを行う予定である。取り組みにあたり、見直しの背景や視点、策定体制、スケジュールについて説明を受けた。

イ 議事

○ 議長

次に、報告事項に移ります。報第1号 袋井市都市計画マスタープランの見直しについて、事務局より説明をお願いします

○ 事務局

(説明)

○ 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。この件につきまして、ご意見・ご質問がありましたらよろしくお願いします。

○ ●● 委員

資料にコンパクトシティとありますが、これはどのようなものをいうのか、教えてほしいと思います。それから、国交省が言っているプラスネットワーク、これがないとコンパクトシティになりませんが、そのあたりをどう考えているかを教えてほしいと思います。

○ 事務局

コンパクトシティについて、袋井市は袋井駅周辺を中心核と、山梨・愛野・浅羽の副次核がございます。基本的にはそこに都市の機能を集約し結んでいくということになるかと思えます。ただし、郊外部において既存の集落で生活している方々もおり、維持していかなければいけないので、検討していく必要があると思えます。それから、国の考えているネットワークの部分について説明させていただきますと、これから人が減って高齢者が増えることとなります。そうすると、車を運転できない方が増えてくることになり、買い物や通院に支障が出てくることが予想されます。それから、財政が厳しくなっているうえ、既存のインフラの維持も難しくなっております。こうした社会情勢になってきておりますので、拠点に生活利便施設が立地し、高齢者などの方も歩い

て生活できるというまちづくりを展開していこうとするのが、国の考え方になります。

○ 事務局

国の考え方を説明させていただきましたが、今後、袋井市としてどのようなまちづくりを展開していくか、都市計画マスタープランの中で検討していくことになろうかと思えます。

○ ●● 委員

都市計画マスタープランの策定にあたっては、策定懇話会において議論されることになっております。学識経験者や各種団体推薦者、市民代表が候補として示されていますが、何人くらいのメンバーを考えているのでしょうか。また、開催の頻度など、懇話会について教えていただきたいと思えます。

○ 事務局

懇話会についてでございますが、メンバーの構成や詳細については決定しておりませんが、事務局としては10名前後くらいで考えております。また頻度については、新年度になりましたら決定してまいりたいと思えます。

○ ●● 委員

策定懇話会については、なるべく頻度を増やし、内容の濃いものにして欲しいと思えます。

○ ●● 委員

31 ページにある策定の視点として、「まちのリノベーションの推進」という記載があります。リノベーションというのは再生やリニューアルに近い意味があると思えますが、もう少しわかりやすく説明してほしいと思えます。

○ 事務局

ここは視点として、社会現象を踏まえ、リノベーション・再構築といった意味でございます。対象としては、いろいろなものがあり、空き家のほかインフラのようなものも幅広く考えております。既存のものをうまく活用していくという考えを示しておりますので、具体的にどのような施策でやっていくというのは、これから検討してまいりたいと思えます。

○ ●● 委員

浜松市は空き家に対する施策が出ると聞いています。そういうものも含まれると考えてよろしいのでしょうか。

○ 事務局

空き家対策もテーマとして出てくると思いますので、考えてまいりたいと思います。

○ ●●委員

先ほど、●●委員からの質問で、コンパクトシティの話がございました。私の主観が入って恐縮ですが、国や県が言う分には問題ありませんが、市町においては、中心から離れた地域の切捨てのようなイメージになります。郵政民営化で辺地の郵便局が撤退したということがあります。その都市計画版にならないようお願いしたいと思います。多くの市民の方に説明するという意味で、なるべく節目ごとに、市民の直接的な意見を取り入れてほしいと思います。

○ 事務局

●●のおっしゃるとおり、袋井市としてどう取り組むのかが重要になると思います。現状として、人口が減少しインフラが老朽化するという問題がございます。これを対策していかないと、社会全体が立ちいかなくなることは、はっきりしてきていると思います。そのような中で、中心と周辺部をどのように整理していくのか、考えていく必要があります。これを放置してしまって、両方が疲弊してしまっちはまちづくりになりませんので、対応をしていかなければならないと思います。また、住民への説明は、十分に配慮し進めてまいりたいと思います。

○ ●●委員

趣旨は分かっておりますので、丁寧な説明をお願いしたいと思います。

○ 議長

その他ございませんか。ご質問等がございませんので、報第1号は以上で終了とさせていただきます。

(2) 報第2号 中遠広域都市計画事業袋井駅前第二地区土地区画整理事業の完了について

ア 議案の概要

袋井駅前第二土地区画整理事業は、掛之上地区 8.2ha において道路、公園、排水施設等の整備改善により、駅周辺にふさわしい健全な市街地を形成することを目的に、平成 10 年 12 月に事業着手し、平成 27 年度に事業終了することから、事業の概要説明を受けた。

イ 議事

報第2号に対する意見・質問はありませんでした。

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