令和6年度第2回浜松市都市計画審議会会議録

都市整備 部長	次長	都市計画 課長	課長 補佐	都市総務 G L	係
------------	----	------------	----------	-------------	---

- 1 開催日時 令和7年2月14日（金） 午後1時30分から午後3時00分
- 2 開催場所 浜松市役所 本館8階 802会議室
- 3 出席状況
- 委員 藤井 康幸、杉木 直、土屋 厚子、
片山 友見、杉山 一統、小野田 康弘、
久米 丈二、幸田 恵里子、湖東 秀隆、
佐藤 寿延（代理：白井 宏明）、
加藤 悟（代理：芹澤 和義）、
杉本 敏彦（代理：川合 吉弘）
- 説明者 都市整備部長 濱田 輝秀
都市計画課長 磯部 篤
都市計画課専門監兼課長補佐 久米 昭彦
都市計画課副技監 白石 慎重
- 事務局 都市計画課主幹 鈴木 康之
都市計画課主任 白井 真理奈
- 4 傍聴者 0人（記者：1人）
- 5 議事内容
- 第1号議案 浜松都市計画用途地域の変更（天竜区二俣町）
第2号議案 浜松都市計画地区計画の決定（天竜区二俣町）
第3号議案 浜松都市計画道路の変更（天竜区二俣町）
第4号議案 浜松都市計画学校の変更（中央区半田山一丁目）
- 6 会議録作成者 都市計画課 白井 真理奈
- 7 記録の方法 発言者の要点記録
（会議録作成用の録音データは会議録作成後に廃棄済）

8 会議記録

1 開会

鈴木主幹・・・ただいまから令和6年度第2回浜松市都市計画審議会を開会します。

2 定足数の確認

鈴木主幹・・・本日の審議会は、全委員14名中12名の出席をいただいております。浜松市都市計画審議会条例第6条第2項の規定の定足数に達しているため、当審議会は成立します。

3 会長あいさつ

藤井会長・・・午前中から現地視察にご参加いただいた委員の皆様、ありがとうございました。この会議もよろしくお願いいたします。

4 議事録について

鈴木主幹・・・浜松市都市計画審議会条例第6条第1項の規定により、会長が議長となりますので、藤井会長に進行をお願いします。

藤井会長・・・浜松市附属機関の会議の公開に関する要綱により、本日の会議の議事録作成人及び署名人を指名します。議事録作成は事務局にお願いします。議事録署名人は私と湖東委員にお願いします。

5 会議の公開・非公開の採決

藤井会長・・・本日の会議の公開並びに非公開について、浜松市附属機関の会議の公開に関する要綱第4条第1項の規定に基づきお諮りします。本日の案件は、「第1号議案 浜松都市計画用途地域の変更（天竜区二俣町）」、「第2号議案 浜松都市計画地区計画の決定（天竜区二俣町）」、「第3号議案 浜松都市計画道路の変更（天竜区二俣町）」、「第4号議案 浜松都市計画学校の変更（中央区半田山一丁目）」の4議案です。個人情報等の取り扱いがありませんので公開で行いたいと考えますがご異議はございますか。

各委員・・・「異議なし」との声あり

藤井会長・・・異議なしと認め、会議は公開とします。

6 議事

藤井会長・・・それでは議事を進めます。「第1号議案 浜松都市計画用途地域の変更（天竜区二俣町）」、「第2号議案 浜松都市計画地区計画の決定（天竜区二俣町）」、「第3号議案 浜松都市計画道路の変更（天竜区二俣町）」の3議案を一括上程いたします。事務局より説明をお願いいたします。

《事務局、都市計画課から説明》

説明資料：令和6年度第2回浜松市都市計画審議会要綱 p1～26、
当日配布資料1（第1号議案～第3号議案）

藤井会長・・・当日配布資料1の11ページに記載されている用途地域による建築物の用途制限の表によると、この表は全国共通のもので工場・倉庫等の欄に「危険性や環境を悪化させるおそれが少ない」「やや多い」などとあります。この具体的な読み取りについて、作業場の床面積については用途地域により50㎡以下、150㎡以下といった数値が設定されています。13ページでは用途地域である工業地域に重ねる形で地区計画を設けることになっており、「危険性や環境を悪化させるおそれが多い工場」までは立地を認め、その横の「危険性や環境を悪化させるおそれがある工場」は建築不可となっています。同様に「火薬・石油類」の欄を見ると、「量がやや多い施設」までは建築可能、「量が多い施設」は建築不可となっており、認めるものと認めないものがあります。この点について、浜松市として「やや多い」「多い」などをどのように判断されるのでしょうか。こうした表現が建築基準法で用途制限として定められているという認識でおりますが、言葉自体が曖昧で解釈の余地があるのではないのでしょうか。13ページの用途制限案を作成される際、どのようにお考えになったのでしょうか。

白石副技監・・・用途地域ごとに建てられるものについては、建築基準法において細かく規定されていますが、一般的なものとして分かりやすくまとめたものが11ページの表です。建築基準法では、使用する機械の種類、出力の制限や火薬類取締法に基づく火薬類は不可など、詳細な基準が定められており、これらの基準に基づいて建築確認申請の中で審査され、立地の適否について判断されるようになっています。

藤井会長・・・では「やや多い」までは許容するという考え方ですか。

白石副技監・・・その通りです。「量が多い」となると工業地域・工業専用地域のみで立地が可能となります。隣接して住居専用地域があることから、両地域のみで立地が可能なものは排除し、周辺の住居に配慮した立地となるよう地区計画を定めています。

藤井会長・・・分かりました。他にご質問はありますか。

杉山委員・・・当日配布資料1の12ページの地区区分図では、地区計画決定範囲の南側は住宅に近いという理由で住宅配慮型工業地区としている一方、北側の既存住宅地と接する部分は工業促進地区となっています。事務局からの説明では、北側の工業促進地区と既存住宅地が接する部分には15メートル程度の緩衝帯を設けるとのことで

したが、住宅配慮型工業地区としない理由はなんでしょうか。

藤井会長・・・確かに北側は高低差がかなりあり、騒音の問題は軽減されるかもしれませんが。しかし、住宅配慮型を設定するところも住宅地とは多少の高低差があります。北側を住宅配慮型にしない理由をもう少し詳しく説明いただけますか。

白石副技監・・・今回の地区計画では危険な工場等を排除し、基本的には両地区とも周辺の住宅に配慮していますが、南側についてはより配慮しているという意味で、このような名称にしています。北側の地区については、地形図からは読み取りにくい部分もありますが、北側の住宅地とはかなりの高低差があります。一方、南側は住宅地と高低差はありますが、北側と比べるとやや少ないです。そういった考えから、南側についてはより配慮していくという考えのもと、地区計画を定めています。

杉山委員・・・この後の開発行為で 15 メートルの緩衝帯を設けることにより、北側の住民の方々や幼稚園等への配慮をされるということでしょうか。

白石副技監・・・その通りです。開発行為の技術基準に基づき、境界から 15 メートルは緩衝帯を設けることとなります。

藤井会長・・・関連して当日配布資料 1 の 2 ページの論点 3 工業地域と住居系用途地域が接することについての浜松市の考え方の欄に 15 メートル程度の緩衝帯を設けるとあります。本日現地視察をした際、北西の住宅地に接する所を見てきましたが、確かに段差があり住宅地の方が低くなっていました。緩衝帯の 15 メートルはどこが起点になりますか。住居系用途地域と工業地域の境界を起点に水平幅 15 メートルというのでは意味をなさないのではないのでしょうか。平らな敷地の端から 15 メートル下がるようにした方がよいと思いますが、平らになった場所からということになるのでしょうか。

白石副技監・・・15 メートルの考え方は、民間売却を見込む本開発区域の境界から 15 メートルとなります。法面の幅が 15 メートルに満たない場合でも最低 15 メートルは開発区域の境界から離隔を確保できるということです。

藤井会長・・・北側は急な斜面になっているところの水平幅は 30 メートルくらいあり、開発区域の境界から水平方向に 15 メートルの場所では依然として崖の途中で、平らなところの端から 15 メートルとしなければ緩衝帯としての意味をなしません。この土地の境界は平らではありません。15 メートルの緩衝帯を意味のあるものにしていただいた方がよいのではないのでしょうか。

白石副技監・・・第 1 種低層住居専用地域等を工業地域に変更するにあたり、既存の住

居専用地域と接する点が論点となっています。国の運用指針や県の基準では、当日配布資料 1 の 2 ページ中段、論点 3 の基準等にある①②③のいずれかを満たしている場合は工業地域が住居専用地域と接しても問題ないとされています。本市の考え方としては、基準②の「地区計画によって必要な用途の制限がなされている」という点について措置を講じることで対応しています。具体的には、工業地域・工業専用地域のみで可能な工場等を排除しています。これに加える形で、高低差があることや開発行為の技術基準等に基づき、隣地境界から 15 メートルの緩衝帯が設けられることをご説明したものです。したがって論点 3 については地区計画によって満たしていると本市では考えています。

藤井会長・・・分かりました。そうであれば、資料 2 ページの浜松市の考え方の 2 段落目にある「上記に加え」の部分は、高低差があることと、フラットな場合の 15 メートルの緩衝帯設置を行うことの 2 つの文に分けた記載とするべきでした。また、同資料 4 ページの第 3 号議案の論点に対する浜松市の考え方の 4 行目、「工業用地として開発する区域は都市計画道路と同じ高さとなり、道路法面は不要となった。」とあります。既に同じ高さになっているように読めますが、これから土を削る作業をするということですので、記述は正確ではありません。

白石副技監・・・説明の内容について訂正させていただきます。

藤井会長・・・他にご質問はありませんか。

杉木委員・・・当日配布資料 1 の 5 ページにある土地開発事業の経緯について質問です。土地に係る変遷について、昭和 57 年に基本構想が策定されて昭和 60 年の用地取得まで記載がありますが、そこから平成 17 年の市町村合併まで記載がなく、この間に何があったのかよくわかりません。現在この周辺で住宅地が開発されていますが、この住宅地は天竜阿蔵山土地開発事業の一部として整備されたものなのでしょうか。それとも今ある住宅地は別の開発事業により整備されたもので、天竜阿蔵山土地開発事業は山の部分を別途開発しようという構想があったがなくなったという理解でよろしいのでしょうか。

久米専門監・・・天竜阿蔵山土地開発事業は、旧天竜市が住宅分譲を計画し用地取得をしていましたが、市町村合併後に公共事業の評価を行い、この事業は中止となりました。北西や西側の住宅地は、別の開発として行われたものでございます。

杉木委員・・・既存の住宅地がどれくらいの歴史があるのかと質問しました。

土屋委員・・・当地には、阿蔵山を囲うように以前から住宅があったと記憶しています。

湖東委員・・・この地域には様々な開発計画がありました。以前は佐久間線という鉄道の計画もあり、トンネルを掘り隣町へ向かう計画もありましたが、中途半端に終わってしまいました。その周辺では、別の開発が進み、住宅地等が徐々に増えていきました。今回の対象地とは全く別の住宅開発が行われてきたということです。

藤井会長・・・ありがとうございます。旧天竜市の頃はこの土地を戸建住宅地として開発しようとしていましたが、合併して浜松市となってから平成 21 年に計画を中止し、今回この土地を工業用地としたいとなったわけです。ここで重要なのが、都市計画区域マスタープラン（当日配布資料 1 の 7 ページ）と都市計画マスタープラン（当日配布資料 1 の 8 ページ）です。都市計画区域マスタープランについて、資料ではこの地域は産業拠点として位置付けられています。都市計画マスタープランでは、土地利用転換計画地区となっています。この土地の計画が現在の位置付けになったのはいつからでしょうか。

白石副技監・・・阿蔵山地区の土地利用の方針が初めて見直されたのは、市町村合併後の平成 22 年に策定されたマスタープランです。

藤井会長・・・分かりました。他にご質問がなければ、第 1 号議案から第 3 号議案について一括でお諮りします。本案を原案通り承認することについて、ご異議はございませんか。

各委員・・・「異議なし」という発言あり。

藤井会長・・・異議なしと認め、承認とさせていただきます。次に、第 4 号議案「浜松都市計画学校の変更」について、事務局から説明をお願いします。

《事務局、都市計画課から説明》

説明資料：令和 6 年度第 2 回浜松市都市計画審議会要綱 p27～32、
当日配布資料 2（第 4 号議案）

藤井会長・・・それでは委員の皆様、ご質問等ございましたらお願いします。

《委員からの意見なし》

藤井会長・・・これは境界線の微調整をする軽微な案件と理解しました。ご質問がなければ、第 4 号議案についてお諮りします。本案を原案通り承認することについて、ご異議はございませんか。

各委員・・・「異議なし」という発言あり。

藤井会長・・・異議なしと認め、承認とさせていただきます。それでは本日予定していた全議案が終了しました。事務局にお返しします。

7 閉会

鈴木主幹・・・以上をもちまして、令和6年度第2回浜松市都市計画審議会を閉会いたします。ありがとうございました。