

公開・非公開の別	<input checked="" type="checkbox"/> 公開	<input type="checkbox"/> 部分公開
	<input type="checkbox"/> 非公開	

令和 7 年度第 3 回浜松市都市計画審議会会議録

1 開 催 日 時 令和 7 年 12 月 1 日（月） 午後 1 時 30 分から午後 4 時 10 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 小泉 祐一郎、杉木 直、平井 正大、
遠山 大成、入戸野 未知、大石 康智、
神間 郁子、中野 和幸、石津 陽子、
酒井 豊実、森本 輝（代理：白井 宏明）、
鈴木 光弘（代理：芹澤 和義）（WEB）、
市野 智一（代理：小菅 一郎）
欠席委員 水崎 久司
説 明 者 都市整備部長 濱田 輝秀
都市計画課長 磯部 篤
都市計画課長補佐 久米 昭彦
都市計画課技監 白石 慎重
緑政課長 廣野 浩之
緑政課副技監 太田 佐知代
事 務 局 都市計画課副主幹 八谷 エミ

4 傍 聽 者 1 人（一般：0 人、記者：1 人）

5 議 事 内 容 第 1 号議案 浜松都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更
第 2 号議案 浜松都市計画区域区分の変更
第 3 号議案 浜松都市計画都市再開発の方針の変更
第 4 号議案 浜松都市計画用途地域の変更
第 5 号議案 浜松都市計画浜北中央北地区計画の変更
第 6 号議案 浜松都市計画生産緑地地区の変更

6 会議資料の名称
 • 令和 7 年度第 3 回浜松市都市計画審議会要項
 • 令和 7 年度第 3 回浜松市都市計画審議会当日配布資料

7 発言内容記録方法 文字 ／ 録画 ／ 録音 (会議録作成後に廃棄済)

8 会議録署名人 小泉 祐一郎、石津 陽子

9 会議記録

1 開会

八谷副主幹・・・ただいまから令和7年度第3回浜松市都市計画審議会を開会します。まず、定足数の確認を行います。本日の審議会は、全委員14名中13名の出席をいただいており、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。

2 会長あいさつ

小泉会長・・・本日もよろしくお願ひします。

3 会議の公開・非公開の採決

八谷副主幹・・・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、小泉会長に進行をお願いします。

小泉会長・・・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。本日の案件は公開することでご異議ございませんでしょうか。

各委員・・・「異議なし」との声あり

小泉会長・・・異議なしと認め、会議は公開とします。

4 議事録について

小泉会長・・・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石津委員にお願いします。

5 議事

小泉会長・・・それでは議事を進めます。第1号議案「浜松都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更」及び第2号議案「浜松都市計画区域区分の変更」について、関連がございますので、一括上程いたします。説明をお願いいたします。

《都市計画課から説明》

説明資料：令和7年度第3回浜松市都市計画審議会要項 1～60ページ

令和7年度第3回浜松市都市計画審議会 第1、2号議案当日配布資料

小泉会長・・・今回の変更は都市計画法で定める都市計画基礎調査に基づいて行われています。基礎調査は国の方針に従って実施されておりますが、それに伴う様々な数値の変更や事業の進捗状況に応じて完了した事業の削除や新規事業の追加のほか、用語や言い回しなどの表現の更新をする時点修正的な要素もあります。この中で大きな変更点としては、要項 30 ページの将来都市構造図における遠州灘についてのレクリエーション機能や浜松・湖西・豊橋を結ぶ道路の位置づけの追加、といった点でよろしいでしょうか。

都市計画課・・・会長のご発言のとおりです。その他では、要項 36 ページに記載のとおり防災都市づくり計画について「都市防災に関する方針」として明確に位置付けております。

小泉会長・・・要項 38 ページにあるインターチェンジや浜松環状線等主要幹線道路周辺での土地利用を検討するという記載は何を意味していますか。

都市計画課・・・今後市街化区域に編入する可能性のある地区の考え方を示しています。インターチェンジや浜松環状線等の幹線道路周辺は、産業用地等の工業系用途地域の適地として考えています。また具体に市街化区域編入を検討していく地区として、次の段落でお示ししています。

白井委員・・・要項 6 ページと 14 ページに浜松湖西豊橋道路が主要施設の整備目標として記載されていますが、国道 1 号の浜松バイパスについて 30 ページの図と 42 ページの表には記載がありません。既に事業を実施している観点から位置づけが必要だと思います。理由があればお聞かせください。

都市計画課・・・要項 42 ページの表は、都市計画道路名称で記載しています。国道 1 号については、3・3・1 号浜北馬郡線として記載されています。浜松湖西豊橋道路については、今後都市計画決定していく予定のため番号の記載はありませんが、現在都市計画手続きが進行していることを踏まえ記載しています。要項 30 ページの図については、凡例にあるように、既に都市計画決定されている道路は実線で、計画中の道路は点線で表記しています。国道 1 号は既存の幹線道路として実線で、浜松湖西豊橋道路は計画路線として点線で表記しています。

白井委員・・・既存道路の改修計画などの情報はここには記載しないということですね。

都市計画課・・・そのとおりです。将来の道路ネットワークを記載するという趣旨で、国道 1 号を含めた都市計画道路を中心とした道路ネットワークを示しています。

杉木副会長・・・要項 60 ページに記載されている人口フレームにおける市街化区域内人口について、変更前後で比較すると 10 年後の割合が減少しています。立地適正化計画など施策をこれから実施していくのに、なぜこのようなフレームになっているのでしょうか。

都市計画課・・・本市の方針としては、市街化区域や居住誘導区域に人口を誘導していく方針に変わりはありません。ただし、このフレームの計算は国が示す方法に従って行っており、過去のトレンドや社人研の将来推計をもとに算出していますので、決まった計算手法にて算出するとこのような数値になっています。また、世帯人員の変化なども考慮した結果でもあると認識しています。

杉木副会長・・・計画としてはトレンドではなく、立地適正化計画などの政策目標を反映させるべきではないのでしょうか。単にトレンドを追うと、市街地の拡大につながる可能性があり、集約型都市構造の方針と矛盾するのではないかと懸念します。

都市計画課・・・フレームはあくまで市街化区域拡大の議論のスタートラインとして捉えるものであります。実際に今後の市街化区域拡大の検討にあたっては、都市計画マスターplanや立地適正化計画と整合を図りながら進めていきます。立地適正化計画では居住誘導区域内の人口密度維持を目標としており、その方針に沿って進めていく考えです。

杉木副会長・・・今回のトレンドでは市街化区域外の人口が増える傾向が見られ、市街地の郊外化が進んでいる可能性があります。人口減少が加速する中で、この点を念頭に置いて次の計画を考えていく必要があると思います。

小泉会長・・・貴重なご意見ありがとうございます。非常に重要なご指摘をいただきました。この区域マスターplanについては、国との協議が必要です。都市計画基礎調査自体は都道府県が実施しますが、全国共通の方法を国が要綱で示しています。これは各都市計画区域の横並びの比較を可能にするためです。人口フレームについても、政策的要素よりも客観的な要素に基づいて算出することが求められています。これが適切かどうかは議論の余地がありますが、現在の国の仕組みではこのようになっています。都市計画区域マスターplanは国との協議が必要で、市町村マスターplanは市町村が自由に作成できます。浜松市の場合は単独で都市計画区域を指定しているため両者の区別がつきにくいですが、本来は都市計画区域マスターplanが広域的な内容を扱い、市町村マスターplanが各市町村の詳細を扱うものです。なお、浜松市ではこの 2 つのマスターplanについてどのように使い分けていく方針でしょうか。

都市計画課・・・今後、区域マスターplanは広域的な内容に限定し、都市計画マス

タープランでより詳細な内容を扱うなど2つのマスタープランの役割を棲み分けていくことの検討も必要であると認識しています。次回の見直しでは、両マスタープランを同じタイミングで見直すことから、両者の役割分担を意識して見直しを検討する予定です。

酒井委員・・・人口フレームについて、基礎的な数値は社人研のデータを基としているということですが、社人研の推計が実際の人口動向と一致しているか不明確だと感じています。変更前に予測値として記載している令和7年の人口と現実の数字との比較が必要ではないでしょうか。

都市計画課・・・令和7年の人口は、今後、国勢調査の結果が出た際に改めて検証していくたいと考えています。

酒井委員・・・社人研の推計を基準として採用することには疑問があります。浜松市独自の検討を加える必要があるのではないかと考えていますので意見としてお伝えします。

大石委員・・・要項55ページの将来都市構造図について、浜松湖西豊橋道路の整備を進めてほしいです。また、三方原スマートインターチェンジについて渋滞や入りづらさを感じておりますので、利用しやすさについても検討いただきたいと思います。

酒井委員・・・要項54ページの主要な緑地の確保について、遠州灘海浜公園が総合公園から広域公園に変更されていますが、これはどういう意味がありますか。

都市計画課・・・遠州灘海浜公園は従来から都市計画に位置づけられていましたが、過年度に都市計画の種別変更により総合公園から広域公園に変更されましたことによるものです。広域公園は大規模公園として市町村の区域を越える広域のレクリエーション需要を満たすこと目的としています。

小泉会長・・・それでは、第1号議案「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更」及び第2号議案「都市計画区域区分の変更」について、一括してお諮りいたします。本案は原案の通り承認することにご異議ありませんでしょうか。

各委員・・・「異議なし」という発言あり。

小泉会長・・・ご異議なしと認めます。よって、本案は原案通り承認されました。次に、第3号議案「浜松都市計画都市再開発の方針の変更」について、説明をお願いします。

《都市計画課から説明》

説明資料：令和7年度第3回浜松市都市計画審議会要項 61～70ページ
令和7年度第3回浜松市都市計画審議会 第3号議案当日配布資料

小泉会長・・・高塚駅周辺地区の区域拡大について、面積が変わることですね。新たに追加される部分は既に用途変更され、土地区画整理事業も施行されているということですが、このような促進地区の指定は後から行うものなのでしょうか。

都市計画課・・・都市再開発方針は都市再開発法に基づく市街地開発事業等のマスター・プランという位置づけがあるため、個別の事業変更の都度ではなく、5年ごとの都市計画の定期変更のタイミングに合わせて見直ししています。今回は、前回の令和2年の定期変更以降の変化を反映した形で見直しを図っています。

杉木副会長・・・今回の見直しで新たに含まれる部分について、当日配布資料3ページに記載されている「高塚駅周辺地区に隣接した地区」という表現がわかりにくいです。土地区画整理事業の範囲と併せて、明確に示すと良いと思います。

都市計画課・・・要項資料69ページに位置図がありますが、黄色い斜線の部分が現計画の再開発促進地区で、赤い四角い部分が今回新たに追加する区域です。区画整理事業については、黄色い斜線部分が第1期、赤い部分が第2期の区域となっています。

小菅委員（市野委員代理）・・・高塚駅周辺地区の将来像について教えてください。どのような方向性を目指しているのでしょうか。

都市計画課・・・高塚駅周辺は、本市の立地適正化計画において生活サービス型の都市機能誘導区域に位置づけられています。子育て支援等の福祉施設などの都市機能の集積を目指しています。

酒井委員・・・第1期の土地区画整理事業では思惑通りにいかなかつた面もあったようですが、第2期の進捗状況はどうなっていますか。また、地域住民の意見は集約されているのでしょうか。

都市計画課・・・第2期の土地区画整理事業は現在実施中です。地権者の皆様のご理解を得ながら進めしており、現在も土地の集約等について議論を重ねています。再開発方針に位置付けることで、各種補助制度の対象にもなるため、事業の促進につながると考えています。

濱田部長・・・第1期について土地区画整理事業は終了しておりますが、まちづくりとしては継続中で、現在は低未利用の状態ではありますが、目的に沿った利用とな

るよう引き続き啓発や地域調整を行っているところでございます。第2期についても、地域の方々と勉強会や先進地視察を行いながらイメージを膨らませ、共同利用化などにも関心が高まっており、今後、具体的な事業計画の中で示していく予定です。

小泉会長・・・他にご意見はありませんか。

各委員・・・意見なし。

小泉会長・・・それでは、第3号議案「浜松都市計画都市再開発の方針の変更」について、お諮りいたします。本案は原案の通り承認することにご異議ありませんでしょうか。

各委員・・・「異議なし」という発言あり。

小泉会長・・・ご異議なしと認めます。よって、本案は原案通り承認されました。それでは、第4号議案「浜松都市計画用途地域の変更」及び第5号議案「浜松都市計画浜北中央北地区計画の変更」について、関連がございますので、一括上程いたします。説明をお願いします。

《都市計画課から説明》

説明資料：令和7年度第3回浜松市都市計画審議会要項 71～89ページ

令和7年度第3回浜松市都市計画審議会 第4,5号議案当日配布資料

小泉会長・・・第4号議案については、遠州鉄道の小林駅周辺の土地区画整理事業を組合が施行している中で、進捗に合わせ、地元の皆さんや関係者で完成後の状態を考えて用途地域の変更と地区計画を定めるという提案がありました。これは都市計画提案制度に則り提案があり、市の方で判断した結果、妥当であるということでございます。この提案制度は比較的新しい制度で、昔の都市計画決定は行政にしか決定権がなく、住民の方から発案する権限がありませんでしたが、都市計画法の改正により、住民の方が提案できる制度が導入されました。都市計画の仕組みとして住民から市に対して要望を正式にできるようになったということです。この提案制度の活用の実績はいかがでしょうか。

都市計画課・・・これまで浜松駅周辺の市街地再開発事業を中心に何件か事例がございます。

小泉会長・・・それでは、ご質問や確認事項がありましたらお願いいたします。

石津委員・・・当日配布資料 17 ページに都市計画提案に対する判断基準として、土地所有者等の 3 分の 2 以上の同意が必要であり、人数単位で 73.8%、面積比で 86.9% の同意があると記載されています。また、「未同意は書類不備等によるものであり反対者はいないことを確認」という記載があります。これは積極的賛成ではないという意味なのか、賛成は全員していて用地買収にも応じるということなのか、どういう解釈をしたらしいのか教えていただけますか。

都市計画課・・・都市計画法では 3 分の 2 の同意があれば提案できるとされていますが、仮に 3 分の 1 人の反対者がいた場合、本提案の妥当性の判断や事業を進めるることは難しいことから、提案者には 100% の同意を目指すようお願いしてまいりました。提案者による説明会等の状況から反対者がいないことは確認できましたが、書類の審査の中で、例えば相続が発生した土地について、相続人全員の同意がないということや、提案に賛成はしているものの期日までに同意書の提出が間に合わなかったといった方々がいて、結果的に書類上 100% にはなっていないということを示しております。

小泉会長・・・要は、相続登記など全部完了していない場合もあり、極端な場合は海外在住者の同意を得るのが難しいといった点もあるということです。

中野委員・・・提案制度を活用した事例があるとのことでしたが、具体的にどのような事例があったか教えてください。

都市計画課・・・これまでに 10 地区で提案制度の活用がございました。主にまちづくりとして市民の皆様で議論がなされている土地区画整理事業の施行地区や、高度利用を図る再開発などで公共貢献等に合わせて容積率を上乗せするといったご提案がございました。具体的には浜松駅南の高竜地区や、鍛冶町地区の再開発などで事例がございます。

酒井委員・・・当日配布資料 19 ページに倉庫の制限について記載があり、「自家用倉庫」から「倉庫」に修正されています。この倉庫というものが、どういう実態を持ったものとして想定しているのかご説明いただけますか。

都市計画課・・・床面積の合計が 500 平方メートルを超える倉庫を制限の対象としています。これは比較的大きな物流施設等を含めた倉庫が対象になります。元々提案の段階では「自家用倉庫」という言葉が入っていましたが、提案意見の趣旨を確認したところ、自己用の倉庫だけでなく貸し倉庫も含めて制限をかけたいという意図が確認されました。そのため、本市としても地域のまちづくりの意向を踏まえて修正を行ったものです。

酒井委員・・・この変更によって規制が一定程度強化されるという認識でよいのでしょうか。

都市計画課・・・そのとおりです。500 平方メートル以上の倉庫が制限の対象となり、小規模な物置等は制限の対象外となります。

小泉会長・・・土地区画整理事業で基盤整備をしたところに大きな倉庫ばかりが建つのではなく、人々が利用するような建物を誘導したいという地元の意向を反映したものということですね。大型トラックの往来を抑制する意図もありますが、より積極的な土地利用を図りたいという趣旨ですか。

都市計画課・・・そのとおりです。

神間委員・・・地区計画について、これから新しい町ができていく中で、30 年、40 年と住み続けることを考えると、生活パターンの変化や高齢化などにより、当初の制限が暮らしにくさにつながる可能性もあります。この地区計画は、将来的な変化も考慮に入れた内容になっているのでしょうか。

都市計画課・・・ご指摘のとおり、年月が経つと制限が負担になる可能性もあるため、今後も住民の方々に定期的に確認し、必要に応じて見直しを検討していく必要があると考えています。

神間委員・・・地区計画は年月が経つと、制限があって大変なこともでてきますので、住民の方に丁寧な説明をお願いします。

酒井委員・・・当日配布資料 10 ページの平面図を見ると、大規模な商業施設の立地が想定されているようですが、隣接する浜松赤十字病院への影響や、救急車両の通行への支障などについて、どのような配慮がなされているのでしょうか。

都市計画課・・・環境面については、環境基準に基づき用途地域ごとに騒音等の規制がありますので、それを遵守する形での立地となります。交通への影響については、1 万平方メートルを超える大規模集客施設については地区計画により制限をかけています。また、大規模小売店舗立地法の手続きの中で、交通計画を立て地域に説明することが求められます。さらに、浜松赤十字病院とこの地区の間に新たに都市計画道路を整備する予定であり、これらの対策により大きな問題は生じないと考えています。

酒井委員・・・1 万平方メートルという基準は、延べ床面積でカウントするのでしょうか。また、複数の建物が商店街のように展開する場合、どのように計算されるので

しょうか。

都市計画課・・・延べ床面積でカウントします。複数の建物の場合、基本的には建築基準法の「一敷地一建物」の原則に基づき、建物ごとに床面積を計算します。ただし、用途上不可分な場合、例えば店舗とそのバックヤードは一体として床面積を計算します。

小泉会長・・・他にご質問がなければ、第4号議案「浜松都市計画用途地域の変更」および第5号議案「浜北中央北地区計画の変更」について採決いたします。提案の通り承認することにご異議ありませんでしょうか。

各委員・・・「異議なし」という発言あり。

小泉会長・・・ご異議なしと認めます。よって、第4号議案「浜松都市計画用途地域の変更」及び第5号議案「浜松都市計画浜北中央北地区計画の変更」は原案通り承認されました。会議が長時間に亘っておりますので、ここで一旦休憩といたします。

《休憩 5分間》

小泉会長・・・それでは再開いたしまして、第6号議案「浜松都市計画生産緑地地区の変更」について上程いたします。説明をお願いします。

《都市計画課、緑政課から説明》

説明資料：令和7年度第3回浜松市都市計画審議会要項 90～98ページ
令和7年度第3回浜松市都市計画審議会 第6号議案当日配布資料

大石委員・・・生産緑地に指定された場合、固定資産税が安くなり、都市計画税もなくなりますが、その後、今回のように指定を解除するという申し出をいただいた場合、民間がそのまま農地を維持していくものですが、あるいは生産緑地指定が解除後に宅地化できるものなのでしょうか。

緑政課・・・生産緑地の指定が解除されると、その後は建物の制限がございませんので、宅地化する方が多くあります。農地として維持する方もおります。

大石委員・・・宅地化された場合、それまで租税公課の面でメリットがありますが、その分を払い直すといった取り決めはありますか。税金で得をして、その後に宅地化して転売もできるとすると不公平とならないのでしょうか。税金が遡って発生することはありませんか。

緑政課・・・解除についてはそうした規定はありません。ただし、指定に関しては、例えば12月に指定したとした場合、1月まで遡って宅地がなかったものとして考慮されます。

小泉会長・・・元々、制度としては30年間とか営農をする義務があり、一旦指定された以上は、体が動かなくなるといったことがない限り続ける前提の中で、その間税金が安くなるという仕組みということですね。

緑政課・・・そのとおりです。申し出をされた方が、農業ができなくなる、または死亡等によりできなくなってしまう場合に解除が可能になります。その時点から発生します。

小菅委員・・・生産緑地は現在130ヶ所あるということですが、これらが農地として利用されているか、毎年確認されているのでしょうか。

緑政課・・・年に1回、直接現場に行き状況を確認しております。その中で状態があまり良くないものについては、所有者に電話で状況把握を行っております。

神間委員・・・当日配布資料3ページに生産緑地地区制度のフロー図の中で、市町へ買取りの申し出があっても買い取らないと判断した場合、その後に農林漁業従事希望者への取得の斡旋とありますが、この斡旋は誰が行っているのでしょうか。所有者が自分で探すのでしょうか。

緑政課・・・緑政課から農業委員会に依頼し、斡旋してもらうことになっております。

神間委員・・・今回の案件は手を尽くしたが買いたいという人がいなかったという結果で廃止となるのですね。

緑政課・・・そのとおりです。

酒井委員・・・要項94ページにある変更概要書を見ると、中央区北や浜名区浜北は農地面積がある割に箇所数が少ないよう思います。なぜ少ないのでしょうか。何か申請や認定、解除にあたっての課題等があるのでしょうか。

緑政課・・・生産緑地の解除には死亡や営農が継続できなくなるという証明が必要となります。所有者からの申し出により指定されてから30年という長期間の縛りがあるため、途中で売りたい等の希望がある方にとっては、期限が長いという課題があるかと考えます。その代わり、税の優遇をうけているということもあります。

中野委員・・・農業を放棄している場所でも 30 年間は解除できないのですか。

緑政課・・・基本は生産していただくことが前提のものであり、実際に放棄されているか否かは現況確認しなければ証明が難しい。また、放棄はできないものであるため、所有者に説明をしていくこととなります。

中野委員・・・市街化区域に農地を所有し、生産緑地の指定をうけているだけで生産していない方が出ないよう対策を考えていきたいと思います。

杉木副会長・・・生産緑地地区指定指針の中での「災害時の避難地」という位置づけがありますが、今回追加になるこのみかん畠で斜面の場所が街区公園の役割をどう補うことができるのか、説明をお願いします。

緑政課・・・生産緑地としては、オープンスペースとして、防災、避難地として活用できる方が望ましいという方針がございます。今回の場所は、法面がある場所ですが避難場所として位置づけており、誰でも避難ができるようになっております。

杉木副会長・・・みかん畠ですので、誰でも入ってきて良いとなると、果物を取られないように、基本は人を入れたくないはずだろうと思いました。災害時のような場合を除いて、法定要件として公害防止、環境保全、生活環境確保という大きな役割があるということですね。そうすると、子供たちはそこで遊んでもいいような状況になっているということでしょうか。

緑政課・・・公園を補完する中で、そういった利用も想定されますが、都市公園法でいう行為ではありません。避難所や一時的な避難地としての役割が主な機能となります。

杉木副会長・・・避難所や一時的な避難地としての役割だけで指定するのであれば良いですが、あえて公園の機能を持たせるとなると具体的にどの機能なのかがわかりにくく感じます。

小泉会長・・・この他にご意見はありませんか。

各委員・・・意見なし。

小泉会長・・・他にご質問もないようですので、第 6 号議案「浜松都市計画生産緑地地区の変更」についてお諮りいたします。本案は、提案のとおり承認することに、ご異議がありませんか。

各委員・・・「異議なし」という発言あり。

小泉会長・・・異議なしと認め、承認とさせていただきます。以上で本日、審議会で予定されていた案件は終了となります。進行を事務局にお返しします。

7 閉会

八谷副主幹・・・以上をもちまして、令和7年度第3回浜松市都市計画審議会を閉会いたします。第4回審議会につきまして、令和8年1月の開催で準備を進めております。詳細は追ってご案内いたしますので、よろしくお願ひします。長時間にわたりご審議を賜り誠にありがとうございました。