

## 令和2年度 第1回 島田市都市計画審議会

日時：令和3年1月29日（金）午後2時00分～3時45分

会場：島田市民総合施設プラザおおるり 第1多目的室

### 【出席者】

	氏名	役職等
会長	大久保 節夫	島田商工会議所会頭
委員	海道 清信	名城大学名誉教授
	秋田 典子	千葉大学大学院園芸学研究科准教授
	亀井 暁子	静岡文化芸術大学デザイン学部准教授
	寺尾 昇人	志太建築士会島田地区長
	八木 純子	島田市農業委員会
	伊藤 孝	市議会議員
	大関 衣世	市議会議員
	藤本 善男	市議会議員
	大石 重範	島田市自治会連合会
	河守 宗之	島田市自治会連合会
	塚本 ひろ子	しまだ次世代育成支援ネットワーク
	佐藤 勝彦	島田土木事務所長
	望月 辰彦	志太榛原農林事務所長
大村 和寿	島田警察署長	
市職員	田崎 武明	都市基盤部 部長
	大畑 和弘	都市基盤部 都市政策課 課長
	遠藤 有喜	都市基盤部 都市政策課 主査
	飯塚 貴史	都市基盤部 都市政策課 主任技師
	田村 享広	都市基盤部 都市政策課 主査
	市川 智規	都市基盤部 都市政策課 主査

### 【欠席(1名)】

・村田 千鶴子 市議会議員

【大畑課長】

定刻となりましたので、ただ今から、令和2年度 第1回島田市都市計画審議会を始めさせていただきます。

会議に先立ちまして、島田市長染谷絹代より御挨拶申し上げます。

(市長あいさつ)

【大畑課長】

ありがとうございました。市長は、この後、別の公務が入っておりますので、これにて退席をさせていただきます。

(市長退席)

【大畑課長】

本日は、改選後初めての会議になりますので、委員の皆様にも、簡単で結構ですので一言ずつ自己紹介をお願いします。大久保委員から座席順に、お願いします。また、海道委員、秋田委員については、最後にこちらからお呼びかけしますので、一言お願いします。

(委員自己紹介)

【大畑課長】

ありがとうございました。

田崎都市基盤部長から事務局職員の紹介をさせていただきます。

【田崎都市基盤部長】

都市政策課長の畑です。

担当の遠藤、飯塚、田村、市川です。よろしくをお願いします。

【大畑課長】

本日の会議ですが、定数16名のうち、15名のご出席をいただいておりますので、島田市都市計画審議会条例第6条第2項の規定により、会議が成立していることをご報告します。

なお、村田委員については、本日欠席の連絡を受けております。

まず、議案1号会長の選出についてですが、本審議会の会長は、審議会条例第5条第2項の規定に基づき学識経験者の中から委員の選挙によって定めることとなっております。

選挙の方法につきましては、慣例により委員の指名推薦によりたいと思いますがいかがでしょうか。

(各委員から異議なしの声)

**【大畑課長】**

ありがとうございます。

それでは、会長の選出については、指名推薦の方法によりたいと思います。  
会長の選出について、どなたか、ご推薦がありましたらお願いいたします。

**【寺尾委員】**

会長に大久保委員を推薦したいと思います。

**【大畑課長】**

ただいま、寺尾委員から会長に大久保委員との推薦がありましたが、いかがでしょうか。

(各委員から異議なしの声)

**【大畑課長】**

ありがとうございます。それでは、大久保委員に会長をお願いします。  
大久保委員は、中央の会長席に移動をお願いします。  
これからの議事進行を大久保会長をお願いします。

**【大久保会長】**

ただ今、会長に選出されました大久保でございます。皆様方のご協力をいただきながら、円滑な議事進行に努めていきたいと思っておりますので、どうぞよろしく申し上げます。

それでは、規定によりこれからの議長を務めさせていただきます。

また、運営規程第8条第1項の規定により、議事録署名人を塚本委員にお願いいたしますので、よろしく申し上げます。

それでは次第に沿って進めます。

議事（2）議案第2号都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について、事務局の説明をお願いします。

**【遠藤主査】**

(議案第2号 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について説明)

**【大久保会長】**

ただいまの説明に対し、何か質問等がありましたら、お願いします。

**【海道委員】**

新旧対照表3ページの事前復興について、具体的な取組みがあれば教えてください。

#### 【飯塚主任技師】

復興事前準備とは、平時から災害が発生した際を想定し、どのような災害にも対応できるよう、復興に資するソフト施策を事前に準備しておくことを言い、静岡県では、国の「復興まちづくりのための事前準備ガイドライン」のステップに沿った復興事前準備に取り組んでいるところであります。今回、区域マスタープランに復興事前準備の取組を位置付け、静岡県では、令和7年度までに各市町において事前復興計画の策定を目指していると聞いています。

#### 【海道委員】

ありがとうございます。次に19ページの都市防災に係るところです。災害ハザードエリアの開発抑制とありますが、9ページに具体的な地区が書いてあり、そういうところが災害ハザードエリアだと思えますが、それとの関係を確認したい。また、立地適正化計画の強化と書いてあるが、まだ島田市は立地適正化計画を策定されていないと思います。立地適正化計画の強化となると、実際に策定されているものをさらに効果的に進めるというような書き方になるが、これから策定するとすれば、立地適正化計画の策定やその有効な運用というような表現になるのではないかと思います。この点について教えてください。

#### 【遠藤主査】

1点目の災害ハザードエリアの関係ですが、9ページにありますように土砂災害警戒区域、地すべり地域などを想定しています。それにつきましては、現在、島田市では立地適正化計画の策定を進めていまして、ハザードエリアのいわゆるレッドゾーン、イエローゾーン、については、居住を誘導する区域からの除外を検討しています。

また、2点目の立地適正化計画の強化というところですが、この点につきましては、現在策定を進めている立地適正化計画のなかで、防災指針を記載する計画でいますので、そちらの方でより強化を図っていきたいと考えています。

#### 【海道委員】

言葉だけかもしれませんが、まだ策定していないのに強化という言葉使いに違和感がありました。

#### 【秋田委員】

私は静岡県の別の自治体で都市計画審議会をさせていただいています。そこでも同じように整備、開発及び保全の方針の変更があって、静岡県の決めたひな形がかなりあるなと思いました。その中で、1つだけ変更の可能性があると思ったのは、5ページ目の一番最後に書かれている本区域が有する地域資源である川越街道、蓬萊橋、茶の都ミュージアムの個所です。多分、元々、自然保全地域に記載があったと思いますが、交流の場として育ってきたということで、どこに入れようかなという感じになって、ここに位置づけたのかなと思ったんですけど、こういう全市的な施設とか資源に関しては、3ページ目の「近年は、ふじのくにフロンティア…」の後ろ当たりにつけてもいいのかなと思います。市の特徴をこの辺にまとめて書くようで、ここにさっき言った交流拠点の話は全体に通じる話ということで、動かしても良いのかなと思いました。どちらかといえば感想です。

【遠藤主査】

今の件につきましては、海道委員の意見も合わせて静岡県に確認したいと思います。

【秋田委員】

市の特徴に関しては、この前半のところにまとめて書いている雰囲気だったので、おそらく大丈夫じゃないかなと思っていますので、確認をお願いします。

【大久保会長】

他に質問はありませんか。よろしいでしょうか。

それではお諮りしたいと思います。第2号議案について、ご異議ありませんか。

(異議なしの声)

【大久保会長】

ありがとうございます。第2号議案については異議なしと認めます。

次に議事(3)議案第3号 向島町・若松町地区の決定について、事務局の説明をお願いします。

【遠藤主査】

(議案第3号 向島町・若松町地区計画の決定について説明)

【海道委員】

この地区は元々公園の指定があった所ですが、なかなか買収ができないことと市全体の公園計画から見直して、昨年、公園の規模を縮小しました。今回はその縮小した部分に住宅地を開発して、良い景観、良い環境にしようというもので、そこに地区計画、景観重点地区を定めることは大変良いことで、ぜひ進めてもらいたいと思います。

細かいところですが、25ページの建築物等の形態又は意匠の制限がA B地区だけでなく、C地区にもかけられていますが、必要ないのではないのでしょうか。

また、今回計画区域に入っていないA B地区とC地区の間及びB地区の西側の土地については、今後どういう形で、景観又は環境を整備していくのか、その方針があれば教えてください。

【田村主査】

まず一点目の25ページ建築物等の形態又は意匠の制限になります。A B地区と同じように、C地区も島田市景観計画、静岡県屋外広告物条例の定めるところによっています。この後ご説明しますが、A B地区には景観重点地区としての制限をかけます。地区計画の中で、A B C地区に同じ制限を設けているのは、あくまでも市全体を見た一般的な景観計画、県屋外広告物条例の基準に合わせ、景観に配慮をしていただくためです。

二点目のA B地区とC地区の間及びB地区の西側の土地に規制をかけないのかというところですが、こちらの土地は田や畑となっており、所有者の方の営農の希望が強く、いつ合意形成ができるか見通しが立っていません。そのため、まずは合意が得られたA B C地区に地区計画を定め、向島町公園を中心とした一体的な整備をしていきたいと考えています。

【海道委員】

確認ですが、A B地区とC地区の間の整備については現在未定とのことですが、将来住宅地その他の開発がされる際には、地区計画を定めることなどについて、検討していくということによろしいでしょうか。

【田村主査】

はい。その際には、今回の地区計画と合わせ、設定について検討していきたいと考えています。

【海道委員】

わかりました。ぜひ、一体的な開発となるよう、よろしくお願いします。

【伊藤委員】

25 ページですが、壁面の位置の制限です。A地区に地区道路2号に面する建築物は1mの後退とありますが、A地区に面する部分がないのではないのでしょうか。確認をお願いします。

【田村主査】

確かに、A地区に地区道路2号に面する部分はありませんので、建築物は1mの後退は該当しません。

【伊藤委員】

該当ないのであれば、まぎらわしいと思いますので、記載について可能なら削除をお願いしたいです。

【田村主査】

確認しまして、可能であれば削除するよう検討します。

【秋田委員】

まだ地区全体のことが把握しきれてない部分がありますが、C地区については、A B地区に比べると、あまり規制がありませんが、何を想定しているのか教えてください。

【田村主査】

確かにC地区は、A B地区に比べるとあまり規制がかけられていません。これは、開発する地権者の意向を踏まえて、ゆるやかな規制としています。住宅地開発をするにあたり、規制をかけたくないという希望でしたが、その中でも合意形成を行い、かけられる規制において、周辺環境との調和と良好な居住環境の形成を図りたいと考えております。

【秋田委員】

わからなくはないですが、都市計画上、C地区の必要性があまり見えてこないと思います。海道委員はいかがお考えでしょうか。

**【海道委員】**

C地区が飛び地のようになっていて形も不整形であり、状況も考えると地区計画に入れる必要があるのかなとも思いました。しかし、開発する地権者も合意しているそうなので多少なりとも制限を設け、景観等に配慮した街並みになると良いと思います。

**【秋田委員】**

なるほど、わかりました。

**【海道委員】**

A B地区とC地区の間の土地に将来的に地区計画を定める場合にC地区があった方が、一体的な整備をしていくという理由付けがしやすいと思います。参考に開発する地権者も一体的に景観等に配慮した住宅地の開発を考えていると聞いています。

**【秋田委員】**

などほど。将来を見据えた戦略的な位置づけということになっていますね。  
ありがとうございました。

**【佐藤委員】**

垣柵の制限が地区道路2号に面する部分にはありませんが、この辺はどうお考えでしょうか。

**【田村主査】**

地区道路1号に面する部分に制限を設け、2号道路にのみ面する部分には制限を設けていません。

**【佐藤委員】**

地区計画としては一体の地区なので同じ制限をかけることはできないでしょうか。

**【田村主査】**

地区の入り口から一番見える地区道路1号に景観に配慮した生垣の制限を設けたのは、開発する地権者と協議し、意向を踏まえ定めたためです。

**【佐藤委員】**

経緯がそういうことであれば、極力、開発する地権者の意向に沿うようにすべきだと思いますので、やむを得ないかなと思います。

**【海道委員】**

25 ページですが、壁面の位置の制限です。A地区に地区道路2号に面する建築物は1mの後退とありますが、A地区には道路2号に面する部分がないのではないのでしょうか。

【田村主査】

先ほど伊藤委員もおっしゃいましたが、A地区には該当する部分がないので、計画書から削除できるか検討をさせていただきます。

【海道委員】

よろしくをお願いします。

【大久保会長】

ご意見ありがとうございます。

よろしいでしょうか。お諮り<sup>はか</sup>いたします。第3号議案についてはご異議ありませんか。

(異議なしの声)

【大久保会長】

ありがとうございます。議案第3号については異議なしと認めます。

次に議事(4)議案第4号 景観計画の変更(重点地区の追加)について、事務局の説明をお願いします。

【遠藤主査】

(議案第4号 景観計画の変更(重点地区の追加)について説明)

【大久保会長】

ただいまの内容に対し、何か質問等ありましたら、お願いします。

【藤本委員】

31ページの付帯設備の規制についてです。屋根面の太陽光発電設備を除き、工作物を設置してはならないとしていますが、もう少し詳しい説明をお願いします。

【田村主査】

太陽光パネルの設置は可能ですが、その他の例えば大きなアンテナなどは単体で目立ってしまうことを懸念して規制をしています。

【藤本委員】

屋根上の太陽光パネルは景観的に単体で目立つものではないので、設置が可能ということでしたが、地球環境にやさしい発電施設という意味でも認めていって良いのかなと思いました。その上で、ご提案ですが、電気温水器設備も太陽光パネルと同様の外観を有するものがありますので、特例的に認めていってもよろしいのではないのでしょうか。ご意見とさせていただきます。

もう一点ありますが、屋外アンテナについては軒の高さを越えないようにとのことでしたが、電波の受信に問題ない地域となっていますでしょうか。



**【田村主査】**

受信状況については、まだ調査をしていないため明確なことはお答えできませんが、軒下にパラボラアンテナやケーブル式アンテナを付けて問題なければ良いと思います。もし不都合があった場合については、やはり条件について検討の必要もあるかと思います。

**【藤本委員】**

ぜひ近隣の地域で実状だけは確認していただければと思います。もう一つの方ですが、太陽光パネルと同等の電気温水器についてはいかがですか。

**【田村主査】**

やはり、これから自然環境エネルギーを使用した設備が増えてくると思いますので、検討していく必要があるかと思います。

**【藤本委員】**

わかりました。

**【寺尾委員】**

先ほど、建物の高さ、軒の高さについての説明がありました。実際、三階建ても可能だと思いますが、どうでしょうか。

**【遠藤主査】**

地区計画の中で高さの限度を10mとしていまして、2階建てを想定しています。

**【寺尾委員】**

高さ制限さえ守っていれば、三階建ても可能という解釈でよろしいでしょうか。

**【遠藤主査】**

地区計画の規制の中では、可能ということになります。

**【海道委員】**

31 ページです。地区計画の中で建物の高さが10m、景観重点地区の中で軒の高さを8.5mとしていますが、そちらの整合性は取れていますか。色彩についてです。A B地区に基準を設けていますが、特にA地区についてです。A地区は幹線道路にも面しており、商業施設を想定していると思いますが、色彩についてはAもBも同じになっていて良好な住宅地景観の形成のためにですが、その関係性はどうでしょうか。おび通りについても景観重点地区になっていて、和風の街並みということで瓦屋根にするなど規制誘導を図っていますが、例えばA地区にコンビニが出てきた場合に色彩の制限が難しいのではないかと思います。色彩基準を5分の1までは越えて良いとなっていますが、部分的には、おび通りよりも色彩の範囲が狭く感じます。その辺りの、特にA地区とおび通りとの整合性についてどのような議論をされているのか教えてください。

**【大畑課長】**

入口のところから、ご説明すべきかとも思いましたが、今回の地区計画と景観重点地区については一人地権者となっております。ここを開発する地権者と協議し、合意形成をしていく中で進めてきております。当初は景観協定だけを定めたいという意向がありましたが、市としては公園のエリアとして守ってきた経緯もあり、景観協定だけでは不十分のため地区計画、景観重点地区も定めたいというところがあります。少し開発する地権者寄りかもしれませんが、建築条件付きで販売するというので、全ての土地の景観が統一できるようにしたいとのことです。A地区についてもデベロッパーとの擦り合わせができていないのではないかと思います。このため、この色彩の中で統一をしていくこととなっております。

加えてこの計画は、県の「豊かな暮らし空間創生住宅地」の事業認定をもらいたいとのことで、この認定に係る県の景観アドバイザーが入って進めてきたという経緯もあります。そのため、個々に住宅がバラバラに建つというのではなく、建築条件により統一化されていくという事情がある地区となります。

**【海道委員】**

はい、わかりました。実際運用されていく時に、一般住宅地の場合は色彩については、いろいろな意見が出てきたりしますが、この統一された形で合意形成がされているのであれば異論はないので進めていただきたいと思います。

**【秋田委員】**

この地区の将来パース図についてです。計画では建築物の規制をかけていますが、絵図では、それよりも道路にかなり規制が効いているなという印象を受けます。舗装や街灯への景観配慮が大きいと感じますが、それについて何かお考えがあれば、教えてください。

**【大畑課長】**

この地区は開発行為の地区となりますので、その条件の中で道路についてのコントロールをしています。

**【秋田委員】**

あと、カラー舗装の部分もありますが、ここは景観の規制がかかっていますか。

**【田村主査】**

開発する地権者が作成したイメージパース上は、カラー舗装となっておりますが、景観重点地区としての規制はかけていません。道路工事も開発する地権者が行いますので、濃い赤などきつい色彩の舗装にはせず、景観に配慮した色彩となると考えています。その辺りの協議も行いコントロールをしています。

**【秋田委員】**

わかりました。道路は景観重要公共施設にも指定できますし、面積の割合も大きかったので参考に聞いてみました。

**【田村主査】**

ありがとうございます。

**【藤本委員】**

配布された景観計画の中で、おび通りが景観重点地区となっていますが、今回の向島町・若松町地区が指定された場合は、この景観計画に追加されるということによろしいでしょうか。

**【田村主査】**

ご確認ありがとうございます。この景観計画に追加されるという形で、おび通り、島田・金谷インターチェンジ周辺に続き3つ目の景観重点地区として、向島町・若松町地区が入ります。

**【藤本委員】**

はい、わかりました。ありがとうございました。

**【大久保会長】**

よろしいでしょうか。お諮り<sup>はか</sup>いたします。第4号議案についてはご異議ありませんか。

(異議なしの声)

**【大久保会長】**

ありがとうございます。議案第4号については異議なしと認めます。

それでは、以上をもちまして、本日の議事案件は終了となります。全体を通して何かありましたらお願いします。

よろしいでしょうか。

では、その他、次回開催について事務局からお願いします。

**【遠藤主査】**

はい。第2回都市計画審議会を3月24日の水曜日、午後2時から、地域交流センター歩歩路にて、開催したいと思います。

案件は、島田市景観計画の変更「太陽光発電設備設置に係る届出基準の変更」についてとなります。年度末の大変お忙しい中、申し訳ありませんが、よろしくをお願いします。

**【大久保会長】**

ありがとうございました。以上をもちまして、令和2年度 第1回 島田市都市計画審議会を終了します。委員の皆様、お疲れ様でした。