

第 58 回（令和 6 年度第 1 回）

静岡市都市計画審議会 議事録

会長 小泉 祐一郎

委員 大石 信之

日 時：令和 6 年 6 月 5 日（水） 14 時 00 分～16 時 20 分

会 場：静岡市役所本館 3 階 第 1 委員会室

第 58 回（令和 6 年度第 1 回）静岡市都市計画審議会議事録

1 日時

令和 6 年 6 月 5 日（水） 14時00分～16時20分

2 場所

静岡市役所静岡庁舎 本館 3 階 第 1 委員会室

3 出席者

（委員）

小泉祐一郎、片山幸久、大石信之、永田喜雅、小幡剛弘、佐野浩聡、小林道生、
中村満、関本三枝子、鈴木栄津、山梨渉、宮城展代、池谷大輔、
佐藤寿延（代理 柳野和也）、金子正志（代理 増田秀典）、
森本哲生（代理 伊東信幸）、加藤悟（代理 芹澤和義）
以上17名

（事務局及び説明者）

杉山局次長兼都市計画部長、松南都市計画課長、
桑原参与兼大谷・小鹿まちづくり推進課長、細野市街地開発担当課長、
都市計画課担当者、大谷・小鹿まちづくり推進課担当者、景観まちづくり課担当者

4 欠席者

中村英夫、松下友幸、高橋明彦 3名

5 傍聴者

3名

6 議題

- 第 1 号議案静岡都市計画用途地域の変更（静岡市決定）
- 第 2 号議案静岡都市計画特別用途地区の変更（静岡市決定）
- 第 3 号議案静岡都市計画高度地区の変更（静岡市決定）
- 第 4 号議案静岡都市計画地区計画の決定 宮川・水上地区計画（静岡市決定）
- 第 5 号議案静岡都市計画地区計画の決定 紺屋町・御幸町地区計画（静岡市決定）
- 第 6 号議案静岡都市計画第一種市街地再開発事業の決定（静岡市決定）
- 第 7 号議案静岡都市計画道路の変更（静岡市決定）： 3・3・11号静岡駅賤機線

[開会]

<事務局>

(挨拶)

(資料の確認)

<杉山都市局次長>

(挨拶)

<事務局>

(関係職員の紹介)

(新委員の紹介)

(代理出席者の紹介)

(欠席委員の報告)

[審議開始]

<事務局>

それでは、ここからは議題の審議となりますので、静岡市都市計画審議会条例第6条第4項の規定により、会長が会議の議長となり進行いたします。

小泉会長、よろしくお願いいたします。

<小泉 祐一郎会長>

よろしくお願いいたします。本日の出席状況ですが、行政機関の代理の方4名を含めまして出席者は20名中、17名です。半数以上の出席がありますことから、静岡市都市計画審議会条例第7条第2項の規定により、本日の審議会が成立していることを報告いたします。

次に、静岡市都市計画審議会運営規定第7条第1項の規定により議事録署名人を指名します。

議事録の署名人は、大石信之委員にお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(大石委員・了承)

それでは、よろしくお願いいたします。

本日は審議案件が7件ございますが、進行につきましては、まず第1号議案から第4号議案までが宮川・水上地区関係の内容であるため、事務局がまとめて説明し、その後、皆様からご質問・ご意見をいただいた後、一括して採決を行います。

また、第5号議案から7号議案については、紺屋町・御幸町地区関係の内容となりますのでこちらも事務局がまとめて説明し、その後、皆様からご質問・ご意見をいただいた後、一括して採決を行います。いかがでしょうか。

(異議なし)

ありがとうございます。円滑な議事進行に努めますので、委員の皆様におかれましてはご協力をお願いいたします。

それでは、第1号議案「静岡都市計画用途地域の変更」、第2号議案「静岡都市計画特別用途地区の変更」、第3号議案「静岡都市計画高度地区の変更」、第4号議案「静岡都市計画地区計画の決定 宮川・水上地区計画」について、一括して審議を行います。

それでは事務局より説明をお願いします。

〔第1号～第4号議案の説明〕

＜松南都市計画課長＞

都市計画課長の松南でございます。宮川・水上地区の土地区画整理事業に関係する4件の議案について、一括して説明させていただきます。

説明資料1 ページ上段をご覧ください。説明資料については、同じものを前面スクリーンにも映していますので、見やすい方をご覧ください。

第1号から第4号議案は、「宮川・水上地区」の土地区画整理事業の進捗に伴い、都市計画を決定及び変更するものであり、第1号議案は「静岡都市計画用途地域の変更」、第2号議案は「静岡都市計画特別用途地区の変更」、第3号議案は「静岡都市計画高度地区の変更」、第4号議案は「静岡都市計画地区計画の決定」でございます。

すべての議案が静岡市決定で、静岡県との協議を要する案件となります。

下段をご覧ください。それでは、「1. 宮川・水上地区の概要」について説明します。

説明資料2 ページ上段をご覧ください。

大谷・小鹿地区は、赤の実線で囲まれた面積約125haの区域です。昭和45年の当初線引きでは、地元地権者の意向を踏まえ、優良な農地として保全することとなり、市街化調整区域としていましたが、令和元年9月14日、日本平・久能山スマートインターチェンジの供用開始により、道路交通環境が飛躍的に向上しました。

下段をご覧ください。

こちらは令和5年11月に撮影した航空写真です。大谷・小鹿地区内の宮川・水上地区は、赤色の点線で囲まれた面積約56.2haで、東名高速道路の南側に位置しております。現状の土地利用は、市街化調整区域であったことから、地区の大半が田んぼや畑といった優良な農

地として保全されています。なお、東名高速道路の北側でオレンジ色の点線で囲まれた区域は恩田原・片山地区で、先行して土地区画整理事業が進捗しています。

説明資料3 ページ上段をご覧ください。

こちらは、大谷・小鹿地区に関する各計画の位置付けです。まず、「第4次静岡市総合計画」では『今後、来訪者の増加が見込まれる大谷・小鹿地区の区画整理事業といった交流拠点の整備を進めて行く』としており、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では『交通利便性を活かして、交流機能を軸としつつ、工業、物流や農業、居住機能の複合的な土地利用を図る』とし、「都市計画マスタープラン」では、『インターチェンジの交通利便性を活かした産業拠点として、工業・物流・交流・移住機能等の複合的な立地を図る』と位置付けています。

下段をご覧ください。

大谷・小鹿地区では、平成25年3月に「大谷・小鹿地区まちづくりグランドデザイン」を策定し、土地利用の方針やその他のまちづくりの基本となる土地利用計画を示しました。当計画では、この地区の目指すべきまちの姿を、「活発に交流し、価値を創り合う創造型産業のまち」とし、その実現のため、地区全体を青色の「工業・物流エリア」、ピンク色の「交流施設エリア」、黄色の「居住エリア」、緑色の「農業エリア」の4つに区分しています。

説明資料4 ページ上段をご覧ください。

宮川・水上地区に関する事業の流れについて説明します。宮川・水上地区では、まちづくりに関する検討を重ねた上で、令和4年4月に市街化区域に編入し、事業実施に向けた具体的な検討を進め、現在は、仮換地設計や土地利用計画が定まった状況です。そこで今度、暫定的に指定していた用途地域等を今後の土地利用を前提とした都市計画の変更及び決定を行うことで、仮換地指定や、事業着手に移行しようとするものです。

下段をご覧ください。

宮川・水上地区の土地利用計画について説明します。左の図は、市街化区域編入時における土地利用計画図です。現在に至るまで、組合の設立、業務代行者の決定、土地区画整理事業に係る調査・設計、公共施設の管理者協議、地権者や進出意向企業との意見交換等により、右の図のとおり区画割や公共施設の配置といった土地利用計画が定まりました。

説明資料5 ページ上段をご覧ください。「各制度の概要」を説明します。

下段をご覧ください。

第1号議案の「用途地域」とは、土地利用の基本となり、それぞれの地域特性に合わせて建築物の用途や形態の制限を行うことにより、適正な都市機能と良好な都市環境を有する市街地の形成を図るものです。下表に、今回の議案に関係する5種類の用途地域とその概要を掲載しております。

説明資料6ページ上段をご覧ください。

第2号議案の「特別用途地区」とは、用途地域が指定されている一定の地区において、当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進や環境の保護など、特別な目的の実現を図るため、用途地域の指定を補完して定めるものです。

下段をご覧ください。

第3号議案の「高度地区」とは、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度や最低限度を定めるものです。

説明資料7ページ上段をご覧ください。

第4号議案の「地区計画」とは、それぞれの地域の特性にふさわしい良好な環境の形成や保持のため、建築物の用途、高さ、色彩などを定めることが出来る地区独自のルールです。

下段をご覧ください。

はじめに、第1号議案「静岡都市計画用途地域の変更」について説明します。

説明資料8ページ上段をご覧ください。議案書は第1号議案の1ページです。

こちらは用途地域の計画書です。市街化区域編入後から、将来の配置計画である仮換地指定までの期間において、土地区画整理事業の計画にそぐわない建築を抑制するため、もっとも厳しい「第一種低層住居専用地域」及び「工業専用地域」としていた用途地域を土地利用計画に合わせ、「第一種住居地域」、「第二種住居地域」及び「準工業地域」に変更します。

下段をご覧ください。議案書は3ページです。

本議案の「理由」は、宮川・水上地区での土地区画整理事業による計画的かつ良好な市街地の一体的な整備に合わせ、健全で合理的な土地利用を推進するため、用途地域を本案のとおり変更します。

説明資料9ページ上段をご覧ください。議案書は4ページです。

「変更理由」は、黄色で着色している箇所を抜粋して読み上げます。

宮川・水上地区を含む大谷・小鹿地区は、JR 静岡駅から南東約 3 k m に位置する、市街化区域に囲まれた中抜きの市街化調整区域となっていた。地区内では、東名高速道路日本平久能山スマートインターチェンジが令和元年 9 月 14 日に供用開始されたことから、道路交通環境が飛躍的に向上し、交通利便性を活かした産業・交流の振興を図ることで、市全体の発展につながる重要な役割を果たすことが期待されるため、早期にふさわしい適切な土地利用への転換が必要となっています。宮川・水上地区の約 56.2ha は、計画的な都市基盤整備が進められる間の土地利用を規制・誘導するため、暫定的に交流機能を集約させる区域を工業専用地域、居住地域を第一種低層住居専用地域に指定した。その後、土地区画整理事業が進捗し、土地利用計画が確定したことから、健全で合理的な土地利用を推進するため用途地域を本案のとおり変更します。

下段をご覧ください。議案書は 6 ページ及び 8 ページです。

市街化区域編入以降は、暫定的な用途地域として、住居エリアを「第一種低層住居専用地域」、交流エリアを「工業専用地域」に指定していましたが、土地区画整理事業が進捗し、土地利用計画が定まったことから、住居エリアについては、「第一種住居地域 容積率 200% 建蔽率 60%」約 5.47ha、「第二種住居地域 容積率 200% 建蔽率 60%」約 0.85ha、交流エリアについては、「準工業地域 容積率 200% 建蔽率 60%」約 49.87ha を指定します。

説明資料 10 ページ上段をご覧ください。

続いて、第 2 号議案「静岡都市計画特別用途地区の変更」について説明します。

下段をご覧ください。議案書は、第 2 号議案の 1 ページです。

特別用途地区の変更では、用途地域の変更に合わせて、今回「準工業地域」に追加する区域を「大規模集客施設制限地区」に指定します。

説明資料 11 ページ上段をご覧ください。議案書は 2 ページです。

本議案の「理由」は、宮川・水上地区について、土地区画整理事業の進捗に伴う用途地域の変更に合わせて、都市として調和のとれた質の高い土地利用を実現するため、特別用途地区（大規模集客施設制限地区）を本案のとおり変更します。

下段をご覧ください。議案書は 3 ページです。

「変更理由」については、第 1 号議案で説明した内容と重複するため、読み上げは省略します。

説明資料 12 ページ上段をご覧ください。議案書は 4 ページ及び 6 ページです。

これまでの交流エリアの用途地域は「工業専用地域」であり、特別用途地区は無指定ですが、用途地域の変更による「準工業地域」の指定に伴い、市内の準工業地域全域に指定している「大規模集客施設制限地区」約 49.87ha を追加指定します。

下段をご覧ください。

続いて、第 3 号議案「静岡都市計画高度地区の変更」について説明します。

説明資料 13 ページ上段をご覧ください。議案書は第 3 号議案の 1 ページです。

高度地区の変更は、用途地域の変更に合わせて、建築物の高さの制限を定めている高度地区の「面積」を変更します。

これまで「第一種低層住居専用地域」は「最高限 1 種 (10m)」、「工業専用地域」は「制限なし」と定めていましたが、今回の用途地域の変更により「第一種住居地域」、「第二種住居地域」、「準工業地域」は、すべて「最高限 3 種 (19m)」に指定します。

下段をご覧ください。議案書は 4 ページです。

本議案の「理由」は、宮川・水上地区について、土地区画整理事業の進捗に伴う用途地域の変更に合わせて、都市として調和のとれた質の高い土地利用を実現するため、高度地区を本案のとおり変更します。

説明資料 14 ページ上段をご覧ください。議案書は 5 ページです。

「変更理由」については、第 1 号議案で説明した内容と重複するため、読み上げは省略します。

下段をご覧ください。議案書は 6 ページ及び 8 ページです。

高度地区の変更の詳細ですが、「第一種低層住居専用地域」に指定している「最高限 1 種」の区域「約 6.18ha」を除外し、「第一種住居地域」、「第二種住居地域」及び「準工業地域」に指定する区域を、「最高限 3 種高度地区」として、「約 56.19ha」を指定します。

なお、「工業専用地域」は、高度地区による建築物の高さの制限を定めていないため、「約 50.01ha」については、これまで「無指定」となっておりました。

説明資料 15 ページ上段をご覧ください。

続いて、第 4 号議案「静岡都市計画地区計画の決定」について説明します。

下段をご覧ください。

土地利用計画に合わせて設定した、エリア別の土地利用方針です。

「宮川・水上地区計画」では、区域内をA地区からF地区までの6つの地区に区分しています。まず、右側の表の最上段は、地区全体の目標として、「計画的な土地利用の誘導と地域特性を生かした魅力ある環境を創出すること」を目標とします。また、A地区からF地区まで、それぞれの方針を定めています。

A地区は「交流機能を有する施設を中心とした土地利用を図る地区」とします。

B地区は「大学や企業と連携する商業・業務施設と住民との交流を図る事業及び施設を誘致しながら、地区内及び周辺住宅地とも調和のとれた土地利用の誘導を図る地区」とします。

C地区は「沿道サービス施設を主体とした土地利用の誘導を図る地区」とします。

D地区は「農業の六次化を見込んだ「産業」としての都市農業の誘導を図る地区」とします。

E地区は「地域住民の生活需要に対応する農業関連施設の立地を図りながら、地区内及び周辺の住宅地との調和のとれた土地利用を誘導する地区」とします。

最後にF地区は「地区内及び周辺居住者の日常的な利便に資する施設の立地を図るとともに、良好な住環境の形成・保全を図る地区」とします。

説明資料 16 ページ上段をご覧ください。議案書は第 4 号議案の 1 ページです。

地区計画の名称は「宮川・水上地区計画」で、位置及び面積は記載のとおりです。

地区計画の目標は、説明資料で黄色に着色した部分を読み上げます。本地区計画は、土地地区画整理事業による土地利用の整序と都市的土地利用への基盤を整備するとともに、計画的な土地利用の誘導と地域特性を活かした魅力ある環境を創出することを目標とします。

下段をご覧ください。議案書は 1 ページの中段です。

本地区計画では、「区域の整備・開発及び保全に関する方針」として、「土地利用の方針」及び「建築物等の整備の方針」の 2 つの方針を定めます。「土地利用の方針」は、「エリア別の土地利用方針」と内容が重複するため、説明は省略します。

説明資料 17 ページ上段をご覧ください。議案書は同じく 1 ページです。

こちらの「土地利用の方針」も「エリア別の土地利用方針」と内容が重複するため、説明は省略しますが、土地利用の方針の最後に「なお書き」として、「地区全域にわたって資材置場、廃車・解体物置場の用に供する土地利用を行ってはならない。」としています。

下段をご覧ください。議案書は、同じく 1 ページの下段です。

「建築物等の整備の方針」です。交流、農業、住居の各土地利用が整序されたまちづくりを行うべく、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を定めることとしています。

説明資料 18 ページ上段をご覧ください。議案書は 2 ページです。

続いては、建築物や土地の利用に関する事項を具体的に定める「地区整備計画」について説明します。

「地区整備計画」では、A 地区から F 地区の「土地利用の方針」の実現に向け、先ほどの「建築物等の整備の方針」にあった 6 点の制限を定めます。

1 点目は「建築物等の用途の制限」です。A 地区は、交流機能を有する施設を中心とした土地利用の誘導を図るため、記載されている住宅や、病院、物流倉庫など広域からの来訪者の交流に馴染まない用途を制限します。

B 地区は、大学や企業と連携する商業・業務施設と住民との交流を図る事業及び施設を誘導しながら、地区内及び周辺住宅地と調和のとれた土地利用の誘導を図るため、また、広域交流エリアとのバッファゾーンとして住宅を許容しつつ、ボーリング場、カラオケボックスといった周辺の居住環境に影響が大きい建築物の用途を制限します。

C 地区は、沿道サービス施設を主体とした土地利用の誘導を図るため、幅広い用途を許容しつつ、記載されている建築物の用途は制限します。

下段をご覧ください。議案書は 2 ページです。

こちらは、D 地区から F 地区の「建築物等の用途の制限」及び「建築物の敷地面積の最低限度」です。

D 地区は農業の六次化を見込んだ「産業」としての都市農業の誘導を図るため、記載されている農業関連施設や農産物を活用する建築物の用途以外は建築しないこととします。

E 地区は、地域住民の生活需要に対応する農業関連施設の立地を図りながら、地区内及び周辺の住宅地との調和のとれた土地利用の誘導を図るため、建築物の用途の制限としては、先ほどの B 地区と同じ周辺の居住環境に影響が大きい建築物の用途を制限することとします。

F 地区については、地区計画による用途の制限は定めず、用途地域による「第一種住居地域」及び「第二種住居地域」の制限が適用されます。

説明資料 19 ページ上段をご覧ください。議案書は 2 ページになります。

2 点目は「建築物の敷地面積の最低限度」についてです。

A地区は日本平・久能山スマートインターチェンジに隣接する地区であり、市内では希少である広大かつ平坦な一団の土地というポテンシャルを活かすため、区画の細分化を防ぐ目的として「1,000 m²」とします。

D地区は農業に特化している地区であるため、敷地面積の最低限度は定めません。その他の地区については、狭小な宅地の密集を防止するため、静岡市開発行為指導基準に準拠し、「135 m²」とします。

下段をご覧ください。議案書は2ページの下段です。

3点目は「壁面の位置の制限」です。建築物の外壁又はこれに代わる柱の面又は建築物に付属する門若しくは塀で高さが2 mを超えるものは、次に定める数値以上離すこととします。

黄色の着色部のみ説明いたしますが、A地区及びC地区は、歩行者専用道を除く道路の境界線から2 m、歩行者専用道の境界線から0.5 m、隣地の境界線から0.5 m以上離すこととします。

B地区は道路幅員8 m以上のものを除き、道路の境界線から1 m、道路幅員8 m以上の場合は境界線から0.5 m、隣地の境界線から0.5 m以上離すこととします。

説明資料20ページ上段をご覧ください。議案書は2ページの下段です。

D地区～F地区の「壁面の位置の制限」です。

D地区は農業に特化している地区のため制限はありません。

E地区及びF地区はB地区と同様の制限としており、道路幅員8 m以上のものを除き、道路の境界線から1 m、道路幅員8 m以上の場合は境界線から0.5 m、隣地の境界線から0.5 m以上離すこととします。

下段をご覧ください。議案書は3ページです。

4点目は「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」です。

A地区からF地区まで共通で、静岡市景観計画を遵守し、建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は彩度の高い色は避け、周辺景観との調和に配慮することと、看板・広告物・広告塔は美観を損なわないものとするに特に留意することとし、静岡市景観計画への適合について担当部局と協議を行うこととします。

5点目は「垣又は柵の構造の制限」です。

こちらもA地区からF地区まで共通で、道路に面する垣又は柵の構造は、生垣、木製又は竹製のもの、フェンス、金網等で透視が可能なものとします。

以上が「地区整備計画」の説明です。

説明資料 21 ページ上段をご覧ください。議案書は 4 ページです。

本議案の「理由」は、宮川・水上地区について、土地区画整理事業により土地利用の適正化と秩序あるまちづくりを推進し、良好な都市環境を有する産業地及び住宅地の形成を図り、計画的な土地利用の誘導と地域特性を活かした魅力ある環境を創出するため、宮川・水上地区計画を本案のとおり決定するものです。

下段をご覧ください。議案書は 5 ページです。

「決定理由」については、黄色で着色している箇所を抜粋して読み上げます。

宮川・水上地区では土地区画整理事業による土地利用の整序と都市的土地利用への基盤を整備するとともに、計画的な土地利用の誘導と地域特性を生かした魅力ある環境を創出するため、交通利便性を活かした広域からの交流拠点の形成を図る地区、大学や企業と連携する商業・業務施設と住民との交流を図る地区、業務関連施設や沿道サービス施設を主体とした土地利用の誘導を図る地区、持続的に都市農地の保全を図る地区、都市農園と共存し地域住民の生活需要に対応する農業関連施設の立地を図る地区、良好な住環境の形成・保全を図る地区の 6 つの地区について土地利用方針を定め、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を定める宮川・水上地区計画を本案のとおり決定します。

説明資料 22 ページ上段をご覧ください。議案書は 7 ページです。

こちらは、宮川・水上地区計画の計画図です。

第 4 号議案の冒頭で説明したとおり、宮川・水上地区計画の区域約 55.8ha について、A 地区から F 地区までの 6 つの地区に区分し、それぞれの区域を指定します。

以上が、第 4 号議案の「静岡都市計画地区計画の決定」に関する説明となります。

下段をご覧ください。「都市計画の手続き」を説明します。

説明資料 23 ページ上段をご覧ください。

令和 5 年 12 月 7 日から 21 日までの 2 週間、都市計画原案の縦覧及び意見書の受付を行いました。縦覧者、公述申出及び意見書提出はありませんでした。

その後、関係機関協議を経て、令和 6 年 4 月 12 日から 26 日までの 2 週間、都市計画の案の縦覧及び意見書の受付を行い、こちらは縦覧者が 1 名いましたが、意見書の提出はありませんでした。

今後の予定ですが、本日の都市計画審議会の議を経たのち、静岡県との協議を行い、7 月には都市計画法第 20 条第 1 項の規定に基づき、都市計画決定の告示を予定しています。なお、静岡県と事前協議にて、地区計画の決定に関する意見が付されましたので報告

します。

下段をご覧ください。

「静岡都市計画地区計画の決定」の事前協議にて、静岡県から出た意見は、『市街化区域編入時における国との協議内容に即した土地利用を図るようお願いします。』というものです。この意見の主旨としては、これまでの国や県との協議の中で、「大谷・小鹿地区まちづくりグランドデザイン」や「宮川・水上地区まちづくりビジョン」について説明をしてきましたが、交流に資する多様な用途を許容する本地区計画においては、実際に立地する施設のきめ細やかな誘導を行うことがポイントとなるため、着実に目指すまちづくりを実現するよう意見が付されました。

この意見に対する本市の考え方は、地区計画による制限に加え、組合及び今後設立予定のエリアマネジメント組織に対し、「宮川・水上地区まちづくりビジョン」の実現に向けた土地利用に関する指導を継続することで、市街化区域編入時における国との協議内容に即した土地利用への転換を促していきたいと考えています。

以上が、第1～4号議案の説明となります。ご審議のほど、よろしくお願いします。

〔第1号～第4号議案の質疑応答〕

＜小泉 祐一郎会長＞

ご説明ありがとうございました。

ただいまのご説明につきましてご質問、ご意見等ありましたらお願いします。

なお、議事録を作成する関係で、発言いただく際はマイクを使用し、お名前を名乗っていただいてご発言いただきますようお願いいたします。

＜鈴木 栄津委員＞

以前も説明を受けたと思いますが、エリアマネジメント組織というものはどういうものなのか説明していただきたいと思います。

＜桑原参与兼大谷・小鹿まちづくり推進課長＞

エリアマネジメント組織というのは、大谷・小鹿の区画整理が終わって企業が張り付いて街ができていくわけですが、その際、地元の皆様と企業の皆様、そして行政とが一体となってこの街をいいものにしていこうと、そういう動きをするような、簡単に申し上げるとそのような組織でございます。

＜小泉 祐一郎会長＞

その組織は、いつ頃できる見通しでしょうか。立地がある程度埋まった段階でできるの

でしょうか。

<桑原参与兼大谷・小鹿まちづくり推進課長>

街の機能が発揮してからになりますので、まだ時間はかかります。今、メンバーとしてどのような方がよいか選定といたしますか、声を掛けている状況でございます。

<小泉 祐一郎会長>

ほかにいかがでしょうか。

<小幡 剛弘委員>

知識がないものですから教えていただきたいのですが、15 ページから 18 ページぐらいにかけまして、施設の種類のといいますか、地区によつての施設の種類の説明がございす。あまりイメージがつかないものですから、例えば A 地区では交流機能を有する施設、あるいは B 地区では、事業及び施設を誘致しながら地区内及び周辺住宅地との調和のとれた土地利用を誘導するといったような内容が書かれているのですが、もう少しどのような街になっていくのかというようなところの、具体的なイメージが湧くような説明をお願いしたいと思っております。

それから、18 ページの上段の細かい部分ですが、ここは建築してはならない内容でそれぞれ記載がされております。例えばこの A 地区の（6）番、老人ホーム、福祉ホーム、「居住施設を有するものに限る」と書かれておりますけれども、という意味ではこれは通所の施設などは、この地区では建てられないといったような解釈でよろしいでしょうか。その辺を教えていただけたらと思います。

<小泉 祐一郎会長>

A 地区、B 地区で想定されるものは様々ではあると思いますが、代表的、例えばこんなものといいますか、こんな用途といいますか、これだと確かにイメージが湧かないかなというご指摘でございます。実際何が立地するかは別として、例えばこんなものということですよ、ご意見として。あともう一つは用途制限の A 地区の（6）についての意味、通所施設の扱いについてということで、2 点よろしく申し上げます。

<桑原参与兼大谷・小鹿まちづくり推進課長>

1 点目について、私のほうからご回答させていただきます。まず A 地区につきましては交流機能を有する施設ということで、市内外からたくさんの人を呼びたいということで、例えば B 級グルメではないのですが、静岡の食を扱う施設、飲食店をここに誘致したり、静岡らしさということも打ち出していきたいということから、サッカー場など球技ができる施設とか、ペットと一緒に遊ぶような施設やアーバンスポーツ的なものとか、とにかく人が集まるような、そういうような施設をここに誘致できればと A 地区については思っております。A 地区については、今の説明でことが足りるでしょうか。

次にB地区ですね。大学や企業と連携するということにおきまして、ここについては企業さんと連携して、シェアオフィスとか大学の寮や宿舎、そういうところが想定されるという状況です。

C地区につきましては、沿道サービス施設というところで、私たちとしては現在、ホテルとか自動車関係の販売などを想定している区域となります。B地区、C地区、そのようなところですがよろしいでしょうか。

あとD地区ですね。農業6次産業化というところで、D地区で栽培した作物をA地区で使用してもらい、加工して売ってもらい、そういうところをしていただけるような地区と考えていただければと思います。

続きましてE地区については、農業をやりたい方に集まっていただいたので、ここでは水田なり作物を作っていただくという地区になります。

最後にF地区、こちらにつきましては、主に住宅が張り付くという地区になっています。以上になりますが、よろしいでしょうか。

2点目については都市計画課長よりお願いします。

<松南都市計画課長>

続きまして、説明資料18ページをご覧ください。A地区の質問でございますが、建築物の用途の制限について説明させていただきます。委員のご承知のとおり、当該地区の土地利用の目標を達成するため、建築物の用途制限をしております。そういった中で、A地区につきましては交流機能という柱がございますので、わかりやすくいうと居住をイメージするものは規制するという形で、委員ご指摘のとおり、老人ホーム等につきましては通所施設はいいですよ、こちらにずっと滞在するものについては病院も含めて規制をしていますよ、という特徴でございます。以上でございます。

<小泉 祐一郎会長>

ご質問の(6)の「限る」というのは、制限されているものが「限る」ことなので老人ホーム、福祉ホームについて居住するものは駄目だけれども、通所するものはいいいという説明ですよ。よろしいでしょうか。

ほかにいかがですか。

建築士の大石さんいかがでしょうか。

<大石 信之委員>

このA地区の真ん中を走る道路、広野大谷線、これは都市計画道路ですよ。今、特に日本平久能山のインターができて西側から入るにはいいのですが、東側から向かって入ると、今のコンビニエンスのミニストップ、あれからの距離が短くて、あの道路を見ていると真っすぐ抜けていくんですよ、静大のほうに。それで裏道を通って清水へ抜ける車が多くて、結局右折でインターに入ろうとしても、1回、2回で入れない時が多々あるんですよ。特に私は清水なので、静岡インターもすごく入りにくいので150号線から行くと右

折になるので、やはり久能の方が近くて浜松に行くのによく使うのですが、その辺の絡みというのは今後の委員会とかで扱われるのでしょうか。

<小泉 祐一郎会長>

ありがとうございます。この計画も去ることながら、インターへのアクセスの関係ですね。都市計画道路の整備が下大谷線とか進めています、そのあたりの関連でどうでしょうか。

<桑原参与兼大谷・小鹿まちづくり推進課長>

まず都市計画道路、この地区内を走る東西といいますか、広野大谷線といって広野から大谷までというところですが、これについて区画整理事業の中で4車線化させていただいて、交差点部分の協議を警察とやって、右折車線の滞留長といいますか、車が止められる列を長くするという協議をさせていただくので、今よりは充分緩和されるのかなということが1点目。また下大谷線といって、南北に走る道路があり海側から広がっているのですが、ちょうどミニストップのところで今2車線になっています。そこもまた4車線化することになるものですから、その時にも当然、交差点協議で右折帯ができてその滞留長、そこに車が止まる長さが長くとれば、今よりは当然改善されるというところで、もう少し時間はかかるのですが、今よりは良くなるということでご理解いただければと思います。よろしくお願いします。

<小泉 祐一郎会長>

清水方面の方にとってもここは便がいいということなのですね。ここの区画整理というのは面的な整備をする中で道路整備もされるので、街路事業的な要素もあるので非常に良くなるということだと思います。

ほかにはいかがでしょうか。議員の方はいかがでしょうか。

<山梨 渉委員>

一つ伺いたいのですが、ここの区画整理については大変期待をしているところで、これだけ広大で一団の土地というのはやはり平野部が少ない静岡市にとっては、今後の静岡市のまちづくりにとっては非常に重要だと、今日の都市計画審議会の決定というのは非常に大きな意味を持っていると思っております。そういう意味で魅力あるまちづくりというか商業環境を作っていく、周りの都市からもこのエリアに遊びに来る、買い物に来る、楽しんでもらう、こういうまちづくりにしてもらいたいという前提の中でお話をさせていただきたいと思いますが、市民の方からよく伺うことがあるのですが、ここの区画整理事業が始まる中で、有名な会員制の倉庫型卸売り小売りチェーン店が来るのではないかと、出店するのではないかと噂がよくあるのですが、これはよく市民の中である噂の話ではあるのですが、今回の決定をする中で、第2号議案の中に大規模集客施設制限地区、これを定めるとあるのですが、この特別用途地区の指定というのは、例えばこうした大規模な商業施設

などはどのような関係になるのか教えていただきたいと思います。

<小泉 祐一郎会長>

ここは、非常に以前から市民の関心があるところでございます、先ほどの特別用途地区の大規模集客施設制限地区の関係でございます。よろしくお願いします。

<桑原参与兼大谷・小鹿まちづくり推進課長>

具体的な企業名まで出なくても、そういう噂があるという話でしたけれども、現時点ではどんな施設を誘致するのか、またどんな進出企業があるのかは全く未定で一切決まっておりません。これについては、今回ご審議いただいた後に仮換地指定というのを今年中に行いますが、そこで土地の形状や面積が確定して初めてそういう企業さんなり、そのような施設の誘致というところの本格的な交渉が始まるものですから、それについては現時点では未定ということでございます。

大規模集客施設の話にあったのですが、準工業地域で特別用途地区になると、延床面積が原則1万㎡以下という条件がついてくるのですが、条件の中で当然出られる企業であればそこは別に私達は妨げるものではないと。あと、商業条例の関係もありまして、そちらの方で店舗面積、そのような制限もここは元々市街化調整区域で、市街化区域に入ったばかりでまだそのゾーン指定がされてないものですから、そちらの絡みもあり両方とも最適な土地利用を促すために商業施設はどういう規模がいいかというところの条例の中の指針というものをこれから定めていくことになるという状況でございます。よろしいでしょうか。

<山梨 渉委員>

続いて、4号議案の中に地区計画が定められて先ほどのA、B地区という形で様々なエリア分けがされていくわけですが、例えばこうした店舗の場合、この地区計画、整合性はどのように考えられるのでしょうか。

<桑原参与兼大谷・小鹿まちづくり推進課長>

先ほど、例に出された施設でしょうか。可能性としてAゾーンのところになると思います。これが交流に資するか、その辺りの判断は個別のものにはなると思うのですが、それも踏まえてこれから出てきた企業に対して、市は助言なりアドバイスなりできるものですから、その辺で決まってくるのかなとそういう風に考えております。

<山梨 渉委員>

最後ですが、今、様々な制限を今回かけるわけですが、A地区も売却をしたり、また貸したり、様々な地権者の意向があるかと思います。区画整理組合や地権者が合意すれば、例えばこうした店舗の出店というのはいり得るのか、確認ですけれども教えていただけますか。

<桑原参与兼大谷・小鹿まちづくり推進課長>

大前提としてご承知おき願いたいのが、この土地区画整理事業はあくまで事業主体は市ではなくて地権者は329名いらっしゃる、その皆さんが組合を設立してこの事業を進めていきます。その中において企業交渉とかどのような企業を誘致するかそういうコーディネートも含めて契約まで、一連の作業をすべて組合の方が行うものですから、どういう企業を誘致する云々に対して市は関与を考えておりません。ただ、企業さんが市の持っている施策とか、関係法令とかに合致するかどうかという意味では、私たちの方から助言なりアドバイスを当然していくと、そういう形で進んでいくものだと考えております。

<山梨 渉委員>

一つだけ意見ですが、ある店舗が来るのではないかと市民の声が多いのですが、そうした静岡市民がわざわざ遠くまで高速道路を乗って行ったりとか、ほかの都市にお金を落としているのを見ているとどうなのかなと私も思ったりもするので、適切な環境下の中で、こうした自由競争の中で魅力ある店舗があるというのは、今後の静岡市の発展の意味では非常に重要ではないのかなと。ここはそういう意味では最後の場所の一つになるのではないかなと思います。意見ですがよろしくをお願いします。

<小泉 祐一郎会長>

私からも1点確認ですが、要は説明書18ページのA地区については建築物の制限の中に、いわゆるキャバレーとかは駄目ですが、通常の飲食店舗は当然制限されていないので、まず排除しているものにそういう商業施設とか飲食施設はなっていないけれど、ただ、特別用途地区の関係で大規模なもの、というか超大規模の床面積1万㎡を超える超大規模なものについては制限が、これは全国的に同じルールでやっている話ではありますが、かかっているという理解でよろしいでしょうか。

<桑原参与兼大谷・小鹿まちづくり推進課長>

おっしゃるとおりでございます。

<小泉 祐一郎会長>

他にいかかでしょうか。

<宮城 展代委員>

先日、南アルプス市に視察に行きました。そうしたら南アルプス市も、ここと全く同じように中部横断自動車道と中央高速自動車道のインターチェンジの目の前に広大な地域、土地があって、それを市が買って制限はあまり設けず、開発を進めているところでした。そこが今、決まっているのがコストコ、もう一つは地元の大きな量販店、あと色々決めているところではしたが、そんな中でも南アルプス市はそこを拠点にして市内、県内の

観光を高めようとすごく努力している姿を見てきました。本市のいまの会議を見ていても、土地利用の方針のほとんどが地区計画において広域交流ゾーンになっていくというようなお話がありましたけれども、そうしますとどんな形にしろ、市外からの来訪者が多く来ると期待されるゾーンになっていくと思われま。そういう方たちをそこだけ、宮川・水上地区だけではなくて、3kmのところ静岡市の中心街があるので、そこにも観光目的として周遊させるということが私は必要かと思いますが、その辺のお考えがどのようなかお聞きしたいと思います。

<桑原参与兼大谷・小鹿まちづくり推進課長>

大変ありがたいご意見を頂戴いたしました。私も南アルプス市の例は資料とか見させていただいて、同じようなポテンシャル持っているところだなと思います。静岡市としましても、当然ここについては市内外から来訪者、広域の交流拠点ということで進めておりますので、スマートインターチェンジの名前にあるとおり、日本平久能山ということで周辺の観光地、日本平山頂とか久能山東照宮、三保の松原、登呂遺跡、また大浜公園プールもリニューアルしますので、あとは用宗とか、そういう観光スポットを周遊していただけるような、そういう仕掛けはしなければならないと考えています。

あと、もう1点大事なのは、街中の方にお客様が行っていただいて、そこでちょっとお金を落とすなり、駿府城公園に行ってくださいというところも、この中で情報発信するような施設、観光を案内する所を設けるというところで、ここは大事な使命を持っていると思っています。それが今は具体的に何かというのはないのですが、観光交流文化局がありますのでそちらと連携して進めていけたらと思います。ありがとうございます。よろしくをお願いします。

<宮城 展代委員>

ありがとうございます。山梨委員と同じですけれども、私は駿河区の議員ですが駿河区にとっても宝物の場所だと思いますので、ぜひ最大限の静岡市にとって有益になるような規制、いろいろな形でも、地区計画もありますけれども、何とか魅力ある土地にしたいなと意見を言わせていただきました。

<小泉 祐一郎会長>

ほかにいかがでしょうか。それでは私から一言だけ、子どものころから遊んでいた所なので、個人的にもぜひこの地区については一員として土地利用が有効に進んでいくことを期待しておりますのでよろしくお願いします。

それでは、質疑を終了いたしまして採決を行います。

第1号議案から第4号議案までの4議案について原案のとおり決定することに賛成の方は挙手をお願いいたします。

(挙 手)

全員賛成ということでございますので、よって第1号議案から第4号議案につきましては、原案のとおり決定いたしました。

それではここで10分弱、休憩をさせていただきたいと思います。

～ 休憩 ～

<小泉 祐一郎会長>

それでは審議を再開いたします。

第5号議案「静岡都市計画地区計画の決定 紺屋町・御幸町地区計画」、第6号議案「静岡都市計画第一種市街地再開発事業の決定」、第7号議案「静岡都市計画道路の変更 3・3・11号 静岡駅賤機線」について審議を行います。

事務局から一括して説明をお願いします。

[第5号～第7号議案の説明]

<松南都市計画課長>

続いて、紺屋町・御幸町地区に関する第5～7号議案を一括で説明します。

第5号議案の「説明資料」、1ページ上段をご覧ください。

第5号から第7号議案はいずれも決定権者は静岡市で、静岡県知事との協議を要する案件です。

第5号議案は「静岡都市計画地区計画の決定 紺屋町・御幸町地区計画」、第6号議案は「静岡都市計画第一種市街地再開発事業の決定 紺屋町・御幸町地区第一種市街地再開発事業」、第7号議案は「静岡都市計画道路の変更 静岡駅賤機線」です。

説明資料2ページ上段をご覧ください。各制度の概要から説明します。

下段をご覧ください。

地区計画の制度の概要になりますが、第1～4号議案と内容が重複するため説明は省略します。

説明資料3ページ上段をご覧ください。

高度利用型地区計画について説明します。

建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制することで、用途地域内の

土地の高度利用と都市機能の更新を誘導するとともに、建築物の敷地内に有効な空地を確保するなど、敷地内や建物内の公共貢献に対して、容積率の割り増しを可能とするものです。本市においては、容積率の割り増しを行う条件を、「静岡市高度利用型地区計画指定指針」で定めています。

下段をご覧ください。

「高度利用型地区計画指定指針」とは、高度利用型地区計画を定めるにあたって、対象地区や容積率の最高限度等を指定する基準を示したものです。

具体的には、図に示した①建蔽率の低減や⑥緑化施設の整備など、一定の条件を満たした場合に、基準容積率の1.5倍を上限として、容積率の最高限度の割り増しが可能になるものです。

説明資料4ページ上段をご覧ください。

続いて、市街地再開発事業について説明します。

市街地再開発事業は、都市再開発法に基づき、老朽化した低層住宅等が密集し、有効な土地利用が図れていない既成市街地において、土地を統合し、不燃化された共同建築物の建替えを行い、合わせて広場や道路空間などの公共スペースを確保することによって、都市機能の更新を図り、快適で安全な都市機能の再生を目指すものです。

下段をご覧ください。

地区計画及び市街地再開発事業を定める区域の位置を説明します。

説明資料5ページ上段をご覧ください。

黄色の線で囲まれた区域が地区計画の区域、赤く着色した区域が市街地再開発事業の区域です。当区域は、JR 静岡駅の北口に面し、静岡都心の玄関口に位置しています。

下段をご覧ください。次に、当地区の都市計画について説明します。

用途地域は商業地域で、容積率 600%、建蔽率 80%、防火地域の指定があります。

説明資料6ページ上段をご覧ください。

当区域を含む静岡駅周辺地区は「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「都市計画マスタープラン」、「立地適正化計画」、「都市再開発方針」などの上位計画に位置付けられ、市街地再開発事業などにより都市機能の更新や土地の高度利用を図ることや、都市機能の向上に効果をもたらす施設を積極的に誘致することなどが方針として示されています。

下段をご覧ください。

市街地再開発事業の現況と課題について説明します。

左側の図は、既存の建物について、建築時期で色分けしたものです。

土地が細分化され建物が密集した区域が形成されており、12 棟のうち半数以上が 1970 年代以前に建築されています。また、右側の図では建物の階数を示しています。比較的低層の建物が多く存在し、基準容積率 600%に対して現況の容積率は約 460%に留まっています。

以上を踏まえ、当区域の課題として、老朽建物の更新、防災性の強化、土地の有効利用などが挙げられます。

説明資料 7 ページ上段をご覧ください。

続いて、市街地再開発事業の概要について説明します。

下段をご覧ください。

当市街地再開発事業における計画のコンセプトは、①「呉服町通りの玄関口の魅力向上」、②「快適な歩行空間を創出」、③「建物と一体構造となっている地下道の同時更新」です。

説明資料 8 ページ上段をご覧ください。

再開発ビルの施設計画案について説明します。

こちらは、A 街区を、JR 静岡駅側から見た断面図です。施設全体は、地下 1 階、地上 25 階、高さ約 110m の建物を計画しており、その構成は桃色で示した低層階に店舗、紫色で示した部分には事務所、黄色で示した上層階には住宅を計画しています。

下段をご覧ください。

続いて、地下 1 階の平面図です。図面の右側が、JR 静岡駅側になります。既存の建物と一体構造である準地下街を再整備し安全性の向上を図ります。

説明資料 9 ページ上段をご覧ください。

1 階の平面図を示しています。主に店舗を計画しています。また、黄色の破線で示すように、建物の建築面積を絞ることにより、敷地内に広場空地を生み出すことが可能となり、来訪者の利便性・回遊性を向上させるとともに、居心地の良い空間を提供します。

下段をご覧ください。2 階は、店舗、住宅エントランス、駐輪場を計画しています。

説明資料 10 ページ上段をご覧ください。

3 階は、事務所を計画しています。

下段をご覧ください。4 階から 7 階も事務所を計画しています。

説明資料 11 ページ上段をご覧ください。

8 階から 25 階は共同住宅を計画しています。

下段をご覧ください。

次に B 街区の再開発ビルの施設計画案について説明します。

こちらは、市役所側から見た断面図です。桃色で示した 1、2 階に店舗、また、1 階を自転車の出入口とした高さ約 25m の機械式駐輪場とする予定です。駐輪可能台数は約 180 台を予定しています。

説明資料 12 ページ上段をご覧ください。

こちらは、1 階の平面図です。

下段をご覧ください。2 階の平面図です。

以上が市街地再開発事業の概要となります。

説明資料 13 ページ上段をご覧ください。

第 5 号議案、地区計画の都市計画決定について説明します。

下段をご覧ください。

第 5 号議案の議案書は 8 ページをご覧ください。

赤い実線で囲まれた箇所が地区計画の区域で、このうち、市街地再開発事業を行う箇所を A 地区、B 地区としています。また、現在小梳神社がある街区で B 地区を除いた地区を C 地区としています。なお、地区計画の区域のうち、地区整備計画は、市街地再開発事業を行う A 地区及び B 地区のみに定め、小梳神社が立地している C 地区については具体的な開発計画が生じた段階で地区整備計画を定める予定です。

説明資料 14 ページ上段をご覧ください。議案書は 5 ページです。

都市計画決定の理由ですが、『静岡都心の北側玄関口にあたる本地区において、市街地環境の整備改善を行うことにより、土地の高度利用と都市機能の更新を図るため、紺屋

町・御幸町地区計画を本案のとおり決定する。』ものです。

下段をご覧ください。議案書は6ページです。

決定理由は、黄色で示した部分を抜粋して読み上げます。議案書は、下から5行目以降をご覧ください。

『当該地区では、民間活力を活用し、既存の老朽化した建築物等の共同化、土地の高度利用及び市民のニーズに合わせた施設の誘致、歩行者優先の空間づくりや地下道からの新たな動線の確保により、防災機能を向上させるとともに新たなまちの賑わいを創出する等、良好な市街地環境の整備と都市機能の更新をする必要がある。以上のことから、本案のとおり、紺屋町・御幸町地区計画を決定する。』ものです。

説明資料15ページ上段をご覧ください。議案書は1ページです。

地区計画の名称は「紺屋町・御幸町地区計画」で位置及び面積は記載のとおりです。地区計画の目標ですが、『本地区計画では、静岡都心の北側玄関口にふさわしい安全で魅力あるまちの形成を目指して、賑わいの向上、土地の高度利用、まちの歴史を活かした景観形成を進め、良好な都市環境を創出することを目標とする。』としています。

下段をご覧ください。議案書は同じく1ページです。

「土地利用に関する方針」ですが、『商業・業務や行政・文化など多様な都市機能の集積や土地の高度利用を進め、様々な活動が可能となる便利で賑わいのある環境を誘導する。』とした上で、A地区からC地区まで個別の土地利用方針を記載しています。

続いて「地区施設整備の方針」ですが、『良好な都市環境を形成するため、地区施設として歩道状空地为A地区に整備する。』としています。

説明資料16ページ上段をご覧ください。議案書は2ページです。

「建築物等の整備の方針」で定める内容等について、A地区、B地区それぞれ記載しています。

下段をご覧ください。議案書は2ページと3ページです。

次に、「その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針」です。『A地区には地下道からの連続性を持つ空間を設け、歩行者動線の円滑化やまちなかの回遊性の向上を図る。』としています。

続いて、「地区施設の配置及び規模」です。A地区では、敷地境界から建物の壁面の位置の制限の対象とする約630㎡の空間を、歩道状空地として地区施設に定めます。

説明資料 17 ページ上段をご覧ください。議案書は 3 ページです。

建築物等に関する事項を具体的に定める「地区整備計画」について説明します。

A地区の面積は約 0.8ha です。建築物等に関する事項では、8 種類の制限を定めます。

1 点目は「建築物等の用途の制限」についてです。制限の内容としては、マージャン店、パチンコ店やキャバレーなどを建築できないとしています。

2 点目は「建築物の容積率の最高限度」についてです。『容積率の最高限度は 10 分の 70』としています。注 1 として、一定の条件を満たした場合に容積率を割り増す旨を表の欄外に記載しています。

下段をご覧ください。容積率の割り増しについて、具体的に説明します。

『①-1 建蔽率の最高限度の制限』について、基準建蔽率を 80%から 70%に 10%低減することにより、容積率 50%を割り増します。『②-1 壁面の位置の制限』について、建物の壁面を後退し、緑色に着色した部分に有効な空地を確保することに対して、50%を割り増します。これらの制限を設けることにより、指定容積率 600%に対して 100%を割り増し、容積率の最高限度を 700%とします。加えて、先ほどの「注 1」による容積率 700%を超える割り増しとして、『①-2 建蔽率の最高限度の制限』で ①-1 で低減した建蔽率 70%から更に 20%低減させた場合は、容積率 50%を割り増します。『②-2 広場等の有効な空地の確保』として、敷地面積に対して一定の広場空地を確保した場合は、容積率 50%を割り増します。

説明資料 18 ページ上段をご覧ください。

中層階から上には共同住宅を計画しておりますが、住戸が整備される場合には 100%の容積率を割り増します。

下段をご覧ください。

当地区の用途地域による指定容積率は 600%ですが、今回の高度利用型地区計画により、赤枠で囲んだ 4 箇所の公共貢献により容積率を最大で 900%まで緩和することが可能となります。

説明資料 19 ページ上段をご覧ください。議案書は 3 ページです。

引き続き「地区整備計画」について説明します。

「建築物等に関する事項」の 3 点目は「建築物の容積率の最低限度」についてです。土地を高度利用していく観点から、『建築物の容積率の最低限度は、10 分の 20』としています。

4 点目は「建築物の建蔽率の最高限度」についてです。『建築物の建蔽率の最高限度

は、10 分の 7』としています。注 2 として、建築基準法第 53 条第 3 項第 2 号に該当する建築物、すなわち、敷地が角地である建築物にあつては 10 分の 1 を、同法第 53 条第 3 項第 1 号イに該当する建築物、すなわち、耐火建築物等にあつては 10 分の 2 を加えた数値を建蔽率の最高限度とします。

下段をご覧ください。議案書は同じく 3 ページです。

5 点目は「建築物の建築面積の最低限度」です。『建築物の建築面積の最低限度は、200 m²』としています。

6 点目は「壁面の位置の制限」です。『道路に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、以下の定めによらなければならない。』とし、壁面の位置の制限 1 ～ 3 号を設けています。

説明資料 20 ページ、上段をご覧ください。

壁面の位置の制限を具体的に説明します。

「壁面の位置の制限 1 号」は、水色で着色した部分で、建築物の壁面を道路境界から 2 m 以上後退することとしています。

「壁面の位置の制限 2 号」は、茶色で着色した部分で、道路境界から 2.5m 以上後退します。

また、「壁面の位置の制限 3 号」は、緑色で着色した部分で、こちらの市道には歩道が無いことから、建築物の壁面を道路境界から 4 m 以上後退します。

下段をご覧ください。議案書は 3 ページです。

「建築物等に関する事項」の 7 点目は「建築物等の形態又は意匠の制限」です。静岡市景観計画を遵守することを基本とした上で、『建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、彩度の高い色は避け、周辺環境との調和に配慮すること。』などに特に留意します。

最後に 8 点目は「垣又は柵の構造の制限」です。『道路に面する垣又は柵を設置する場合は、まちなみ景観の形成に資するものとする。』としています。

以上が、A 地区における地区整備計画の内容です。

説明資料 21 ページ上段をご覧ください。議案書は 4 ページです。

B 地区の「地区整備計画」を説明します。

B 地区の面積は約 0.03ha です。建築物等に関する事項では 7 種類の制限を定めます。

1 点目の「建築物等の用途の制限」については、A 地区と同様の内容です。

2 点目の「建築物の容積率の最高限度」については、『10 分の 60』としています。

下段をご覧ください。議案書は同じく 4 ページです。

「建築物等に関する事項」の 3 点目の「建築物の容積率の最低限度」は、A 地区と同様『10 分の 20』としています。

4 点目の「建築物の建蔽率の最高限度」は、『10 分の 8』としています。

注 2 として、A 地区と同様に、建築基準法による緩和を適用できる旨を記載しています。

5 点目の「建築物の建築面積の最低限度」については『100 m²』としています。

説明資料 22 ページ上段をご覧ください。議案書は同じく 4 ページです。

「建築物等に関する事項」6 点目の「建築物等の形態又は意匠の制限」及び 7 点目の「垣又は柵の構造の制限」については A 地区と同様の内容です。

以上が B 地区における地区整備計画の内容です。

第 5 号議案、地区計画の都市計画決定の説明は以上です。

下段をご覧ください。

続いて、第 6 号議案市街地再開発事業の都市計画決定について説明します。

説明資料 23 ページ上段をご覧ください。第 6 号議案の議案書 6 ページをご覧ください。

図面の赤い実線で囲まれた箇所が再開発事業の区域で、面積は約 0.8ha です。

下段をご覧ください。議案書は 3 ページです。

都市計画決定の理由は『静岡都心の北側玄関口にあたる紺屋町・御幸町地区において、市街地環境の整備改善を行うことにより、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、本案のとおり第一種市街地再開発事業を決定する。』ものです。

説明資料 24 ページ上段をご覧ください。議案書は 4 ページです。

続いて、決定理由は記載のとおりですが、第 5 号議案で説明した内容と重複するため読み上げは省略します。

下段をご覧ください。議案書は 1 ページです。

都市計画に定める内容について説明します。

名称は、『紺屋町・御幸町地区第一種市街地再開発事業』で、面積は約 0.8ha です。公共施設の配置及び規模の道路及び下水道の詳細は記載のとおりです。

説明資料 25 ページ上段をご覧ください。

議案書は同じく 1 ページです。

建築物の整備については、市街地再開発事業の概要で説明したものと同様になります。

下段をご覧ください。議案書は同じく 1 ページです。

建築敷地の整備に関する計画は、A 街区の建築敷地面積は約 3,800 m²です。

B 街区の建築敷地面積は約 180 m²です。整備計画は A 街区において、『壁面の位置の制限により安全で快適な歩行者空間を確保する』、『敷地周辺の歩道状空地及び施設内には緑化を図り、潤いと環境に配慮した施設整備を行う。』としています。

A 街区および B 街区において、『集約拠点に相応しい賑わいの創出と交流機能の拠点整備を行い、静岡駅の玄関口に相応しい景観を形成する。』としています。A 街区における住宅建設の目標は約 240 戸としています。

以上が第 6 号議案市街地再開発事業の都市計画決定についての説明です。

説明資料 26 ページ上段をご覧ください。

続いて、第 7 号議案都市計画道路の都市計画変更を説明します。

下段をご覧ください。

都市計画道路の概要について説明いたします。

都市計画道路は都市の骨格を形成する、道路ネットワークを構築する事を目的に都市計画に定めています。

説明資料の 27 ページ上段をご覧ください。

続いて、都市計画道路静岡駅賤機線の位置について、説明します。

赤色の矢印で示した路線が静岡駅賤機線で、JR 静岡駅北口の（都）中央幹線との交差点から（都）第二東名自動車道の新静岡インターを結ぶ幹線道路です。

下段をご覧ください。

この図は、「都市計画マスタープラン」における、目指す将来都市像である「集約連携型都市構造図」の一部です。図の赤枠で囲っているのが本路線の区域で、「公共交通軸」及び「観光・交流軸」として位置付けられた都市の骨格を担う重要な路線です。

説明資料の 28 ページ上段をご覧ください。

本路線の都市計画決定の経緯について説明します。

本路線の当初都市計画決定は昭和 21 年です。その後、第二東名自動車道の都市計画決定に伴い、終点を新静岡インター付近まで延伸しました。

下段をご覧ください。

続いて、本路線のうち今回の都市計画変更に関連する区間の整備状況を説明します。図上で赤く示した部分の国道 1 号との交差点から中町交差点付近までの区間は「概成区間」となっています。

説明資料 29 ページ上段をご覧ください。

この図は、今回の変更内容を横断面図で示したものです。現在当該区間の都市計画道路の幅員は 27m です。これに対し、現況の道路幅員は 24.5m で、歩道の拡幅 2.5m については長期未施工となっています。当地区では、先ほど説明した老朽化した街区の更新と本路線の歩行者空間の確保が課題となっています。そこで、隣接する街区で老朽化した建物を更新することを機に、都市計画法を活用し、建築物の壁面を道路境界から後退させ、2.5 m の歩道空間を作り出し、都市計画で求める 27m の幅員を確保します。

下段をご覧ください。

次に、歩道状空地の扱いについて説明します。

当該空地は、高度利用型地区計画をもとに創り出したものであり、地区計画において地区施設として位置付け、都市施設として担保します。一方で、当該空地の管理については「都市再生歩行者経路協定」を活用し、民間により歩道空間としての管理を行います。

説明資料 30 ページ上段をご覧ください。

次に、今回の変更ならびに整備手法のメリットや効果を説明します。

まず「市民」からの視点では、当該路線の整備順位が低い中、安心・安全な歩行空間を早期に享受できる状況です。次に、「市」の視点としては歩行空間整備を、市街地再開発事業と連携することにより、都市計画道路などの整備に関する財政負担を軽減することが可能となります。最後に、「再開発」の視点では限られた敷地を市街地再開発事業により有効活用することができ、効果が期待できます。

また、当該手法により、次の街区更新にも波及することが期待できることから、今回は JR 静岡駅前のまちの更新に向けたテストケースとして考えています。

下段をご覧ください。この平面図は今回の変更に伴い、本路線の JR 静岡駅から江川町交差点までの間において、都市計画道路の決定ラインと現道の官民境界線の位置関係を示しています。あわせて、地区計画の範囲と再開発を進める区域も示しています。今回は、

図上では赤く旗揚げされた、市街地再開発事業を実施する街区と隣接する区間の約 60m について幅員の変更を行います。

説明資料 31 ページ、上段をご覧ください。第 7 号議案の議案書 2 ページをご覧ください。

本路線の都市計画変更の理由ですが、静岡都心地区において社会経済情勢の変化に伴い、都市の将来像を見据えた合理的な都市計画道路網の再構築と、効果的かつ効率的な都市機能の更新を図るため、本案のとおり変更します。

説明資料 32 ページ上段をご覧ください。議案書は 4 ページになります。

変更概要を説明します。

今回、一部区間の幅員を変更するものの、代表幅員に変更が生じないため、都市計画の表示上での幅員に変更はありません。

以上が第 7 号議案都市計画道路静岡駅賤機線の変更の説明です。

下段をご覧ください。都市計画の手続き及び事業スケジュールについて説明します。

説明資料 33 ページ上段をご覧ください。

「都市計画の手続」について説明します。令和 6 年 1 月 10 日から 24 日までの 2 週間、原案の縦覧、公述の申し出及び意見書の受付を行いました。縦覧者、公聴会における公述の申し出及び意見書の提出はありませんでした。このため、公聴会は中止しました。また、令和 6 年 4 月 12 日から 4 月 26 日までの 2 週間、都市計画の案の縦覧、及び意見書の受付を行いました。こちらも縦覧者は 1 名でしたが、意見書の提出はありませんでした。

「今後の予定」ですが、本日の都市計画審議会の議を経たのちに、静岡県との法定協議を行い、その後、令和 6 年 7 月には、都市計画決定及び変更の告示を予定しています。

第 5 ～ 7 号議案紺屋町・御幸町地区に関する都市計画の決定及び変更の説明は以上となります。ご審議のほどよろしく願いいたします。

〔第 5 号～第 7 号議案の質疑応答〕

＜小泉 祐一郎会長＞

ありがとうございました。

ただいまのご説明について、ご質問、ご意見等ありましたらお願いいたします。

＜小幡 剛弘委員＞

何点か教えていただきたいのですが、まずは7ページの計画のコンセプトの部分で、これはこれで非常に理解ができるところでございます。過去、静岡市におきましてはC C R Cの事業、葵区のおまち事業といったものが取り組まれているかと思いますが、あの時のコンセプトは健康長寿のまちの推進みたいな、そのような部分のところであったかと思いますが、今回のここの再開発の部分のところでの過去の政策においてのC C R Cとの関係というのがどのようになっているのかなと疑問に思いました。それが1点目でございます。

それから2点目は、8ページから10ページにかけて施設の見取り図といいますか、そうしたものがございました。注釈に今後、検討段階の案のため変更となる場合がありますというふうに書かれておりますが、これを見ますと、ほとんどは店舗とか事業所というような部分を中心かと思えます。例えば、静岡市が占有する面積といったようなものがあるのかどうなのか、お考えなのかどうなのか教えていただきたいのと、あと13ページの部分のところでございますけれども、実は私ども、住民福祉活動というのを大変重視しております、住民組織づくり、福祉の組織づくりを進めております。当該地域が葵小学区に当たるかと思いますが、ここの中で住民組織というのも行われてはおりますが、やはり一番のネックになっているのが、交流拠点がない、住民の皆様が集まる場所がない中で、なかなか住民組織活動が進んでいかないという問題点がございます。そういう意味でせっかく再開発をされるということの中では、いわゆる公民館とか自治会館とかそういうような住民が交流するような場所といったようなものも、私ども、組織の性格から考えますと非常にあって欲しいなというような部分であるわけですが、そうしたお考えがこの計画に含まれる余地があるのかどうなのか教えていただけたらと思います。以上でございます。

<細野市街地開発担当課長>

まず1点目、C C R Cとの関係でございますが、健康長寿ということですが、直接的にこの建物にどのように反映されているかというところが見えにくい所ではあります。ただ、先ほどの7ページの下の2番目のコンセプトのポイントになりますけれども、快適な歩行者空間の創出ということで、地下から地上に上がる動線ですとか、平面部に関しては先ほど説明がありましたがセットバックですとか、広場の設置、これらを擁してゆとりある空間を提供していくということで市民の皆様、利用者の皆様に有意義な空間を提供していこうというコンセプトを持っております。

次のご質問ですが、市が占有する床の面積があるのかというところですが、現時点では市が確保する床は計画しておりません。あくまでもこの市街地再開発事業は民間事業であり、これに対して、先ほどのような広場ですとか動線の確保ですとか、そのような公共貢献に対して市が支援するというスタンスでございます。実際には、向かいの葵タワーは美術館ができていますとか、市が作ったりする施設もあるのですが、ここに関しては今、そういう予定はございません。

最後に葵小学区等々、市民の集まる憩いの場ということですが、現状の計画の中では建

物の中にそういったスペース等々の計画はないのですが、先ほどの広場空間ですとか交流空間ですとか、そういった誰もが共有できる空間を今後敷地の中には設置してまいります。そんな所を上手く活用していただいて、議案説明の中にもエリアマネジメント云々という話がありましたけれども、そういった地域のまちづくりの団体さん等々を中心に活用していただければと思っている次第でございます。以上でございます。

<小幡 剛弘委員>

ありがとうございます。今後、ますます人口が高齢化していきます。例えば、私が思いますのは昭和40年代、50年代に建てられた高層団地、今、高齢化で大変困っております。団地内に例えば福祉、ライフを支援するそういう施設がないという中で、住居も計画されておりますので、そういう意味では医療機関は利益が得られると思いますので店舗として入ってくると思いますが、福祉の施設という相談窓口であるとかデイサービスであるとか、あるいは住民交流の場所であるとかといったような部分というのはあまり利益の部分になりきれない部分もございますので、なかなか民間参入というのは難しいのではないかと考えております。そういうような意味では、多分、居住をされるような方は30年、40年と住み続けるということを考えますと、こうしたような建物の中に福祉的な要素の物を入れ込むというような発想というのは必要になってくるのではないかと、そんなふうに考えておるところでございます。今現在はC C R Cの部分のところの成果といいますか、そうしたような部分、直接的には考えられていないというような発言でしたけれども、やはり福祉的な要素というような部分、健康長寿を推進するというような視点というのがやはり必要ではないかと、そんなふうに強く思ったところでございます。意見でございます。

<細野市街地開発担当課長>

計画はこれから詳細設計等を組んでいく訳ですが、こういったご意見があるということは、我々の方から組合には伝えたいと思いますので、よろしくお願いします。

<小泉 祐一郎会長>

小幡委員さんからご指摘の件はこのビルという点にとどまらない、地区の中の学区というか、中にそういう課題があるというご意見でもございますので、事業者に伝えるだけではなく、むしろ私も市民自治推進審議会の会長をやらせていただいているのですが、市の施策としてコミュニティーとか市民自治の担当部門にもそういうご意見があったことを伝えてあげるといいのではないかと思います。

私から1つよろしいですか。第7号議案の議案書で変更概要というところで、今回部分的な変更なので実際は変更がないということなのですが、この構造の幅員が25mになると、現在都市計画の構造上の幅員が代表幅員で25mという理解をしているのですが、議案書の6ページの方で見ると、この拡大図3・3・11号線の静岡駅賤機線の図面上の幅員で

見るとW27mとなっていますが、これは計画幅員かなと。こういう場合は見方がわからないのですが、4ページの構造の25mと図面上の27mというのは、これはもしかして路線全体の代表幅員だから25mで、この区間は計画上27mでやっていて、部分が27mで路線全体の代表幅員は25mという理解でよろしいですか。

<細野市街地開発担当課長>

おっしゃるとおりです。静岡駅賤機線につきましては、冒頭に説明がありましたとおり、静岡駅前から第2東名の新静岡インターまでつながっている路線になります。その全体の路線延長の中で、一番多い幅員が25mの幅員です。山の方へ行くと25mで整備しております。今回の変更する区間に関しては27mで決定しておりますが、都市計画の計画書に書くルールとして路線の中で一番長い延長の幅員を「代表幅員」として書くということになるものですから、実質60mの区間は変更しますが代表幅員には影響がないということでございます。以上でございます。

<小泉 祐一郎会長>

念のための確認でした、ありがとうございました。

ほかにいかがでしょうか。

あと細かいことですが、よろしいでしょうか。

先ほど小幡委員からご指摘があったのですが、説明資料の9ページの上段の広場空地が2つできますよと、これは結構なことですが、下の方の広場空地は建物の図面だとエスカレーターみたいな図面があるのですが、エスカレーターが新たにできるということでもいいのでしょうか。それと、このエスカレーターは公共施設ではないのでこのビルの方しか使えないのか、それとも地下道からのエスカレーターのようにも見えるのですが、もしそうであれば一般の人が使えるエスカレーターなのか、そもそもこれはエスカレーターでしょうか。

<細野市街地開発担当課長>

こちらについては、現道の地下道から地上に上がってくる昇降階段とエスカレーターを検討していますけれども、これからの設計の中で考えていきます。今の呉服町通りは道路内で地下道から地上へ上がってきておりますが、これを民間の敷地の中に入れてしまおうというものです。先日4月に御幸町通りを挟んで反対側に専門学校が入ったビルが完成し、M20という通称のビルですが、あそこも同じように地下道から上がってきた階段が道路内にありました。これを民間の再開発側に入れたという実例がございます。これと同じような作りをしていければと考えておりますので、市民の皆様、利用者の皆様、すべての方が昇降施設は使えるというものでございます。維持管理についても民地側になるものですから、建物が出来た後に管理組合ができますけれども、そちらの方にお問い合わせの形になるかと思えます。以上です。

<小泉 祐一郎会長>

ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

今回、耐震対策から都市の高度化ということで市街地再開発事業が行われるというわけですが、静岡市のまさに玄関口で葵タワーさんや理工科大学さんのビルと並んでまた更に新しい駅の顔ができるということは静岡の魅力が上がるということで、学生たちが静岡に定着するという意味でも非常に効果があるのではないかと思った次第であります。また今回、全国の地域再生のアドバイザーとして今月は北海道に行く訳ですが、この事業で非常に興味深いのは、30 ページのところで民間の再開発事業を活かしてこの道路後退を地区計画で確か 19 ページのところで 3・3・11 号線は 2.5 メートル離すということで、地区計画で縛りをかけつつ後退することにより歩行者空間をつくり出し、この 30 ページにありますが財政負担が本来、用地交渉で 10 億、20 億かかるところを民間の力を借りて壁面後退したりする代わりに容積率をアップし、民間事業が更に都市としての都市機能もアップできるという知恵があるのだと思った次第でございました。大変勉強になりました。

それでは、質疑を終了しまして採決を行いたいと思います。

第 5 号議案から第 7 号議案までの 3 つの議案につきまして原案のとおり決定することに賛成の方は挙手をお願いいたします。

(挙 手)

全員の賛成をいただいております。よって第 5 号議案から第 7 号議案までの 3 つの議案は原案のとおり決定いたしました。

以上をもちまして、本日の全議題の審議が終了しました。皆様、ご協力ありがとうございました。事務局へお返しします。

[閉会]

<杉山都市局次長兼都市計画部長>

(挨拶)

【 終 了 】