

第 85 回焼津市都市計画審議会議事録

開催日時：令和 7 年 1 月 28 日（火）

14:00~14:45

場 所：焼津市役所本庁舎 会議室 7A

開会	
(事務局) 計画担当主幹 鈴木	ただいまより、第 85 回焼津市都市計画審議会を開会いたします。 議事に入る前に、資料の確認をさせていただきます。 事前にお送りしました資料は、次第、座席表、委員名簿、議案書及び議案附図となります。不足などがありましたら、お申しつけください。 よろしいでしょうか。 それでは、議事に移りたいと思います。 議事につきましては、焼津市都市計画審議会運営規程第 6 条により、会長が会議の議長となることが規定されています。昨年の第 84 回都市計画審議会において、池田浩敬様が会長に選任されましたので、ここからの進行は池田会長にお願いをさせていただきたいと思います。 池田会長、よろしくお願ひいたします。
池田会長	会長の池田です。よろしくお願ひいたします。 本日の会議につきましては、委員 15 名中 14 名の皆様にご出席いただいており、1 名の方については遅れて出席されるとのことですので、焼津市都市計画審議会条例第 5 条の規定により、過半数以上の出席と認め、会議は成立していることを報告いたします。 次に、会議の公開について、委員の皆様にお諮りします。 焼津市都市計画審議会公開要領第 3 条の規定に基づき、本日の案件は、同要領第 2 条の個人情報に関する事項など、例外的に非公開とする場合の規定に該当しないことから、会議は公開とし、傍聴を認めるとともに、焼津市都市計画審議会運営規程第 8 条の規定に基づき、議事録も公開としてよろしいでしょうか。
委員一同	異議なし
池田会長	ありがとうございます。 なお、本日の傍聴者は 1 名です。 皆様の同意が得られましたので、傍聴を認めることといたします。 それでは、傍聴者の方は入室してください。

	本日の議事録署名人につきましては、秋山委員にお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。
秋山委員	はい。
池田会長	ありがとうございます。 それでは、議事を進めさせていただきます。
議案第1号 志太広域都市計画第一種市街地再開発事業の決定について	
池田会長	議案第1号、「志太広域都市計画第一種市街地再開発事業の決定」について、事務局から説明をお願いいたします。
(事務局) 計画担当 石川	<p>議案第1号「志太広域都市計画第一種市街地再開発事業の決定」について、説明いたします。</p> <p>はじめに、議案附図の1ページ、「位置図」をご覧ください。</p> <p>本案は、JR 焼津駅から駅前通り商店街を約400m 南下した、栄町第一地区における、市街地再開発事業を都市計画として決定するものです。</p> <p>次に、議案書の3ページ、「決定理由」をご覧ください。</p> <p>本市では、「第6次焼津市総合計画」において、焼津駅周辺での市街地再開発事業を促進し、魅力的にぎわいのある、中心市街地の形成を図ることとしています。</p> <p>また、「焼津市都市計画マスタープラン」では、焼津駅周辺を、商業機能、居住機能などの都市機能の集約を図り、生活・観光交流を促進する拠点と位置づけています。</p> <p>栄町第一地区が位置する駅前通り商店街は、焼津市の中心市街地の骨格を成す、にぎわい拠点として発展してきました。時代の変遷により、商業機能や地域活力の低下がみられましたが、近年、ターントクルこども館の整備や、新規出店の増加など、官・民による中心市街地の再生に向けた、新たなまちづくりが始動しています。</p> <p>このような状況の中、中心市街地の再生をけん引する、多様な機能が複合した魅力ある都市環境の形成に向けて、土地の高度利用と都市機能の更新を図るために、本案を決定するものです。</p> <p>続いて、議案書の4ページをご覧ください。</p>

	<p>こちらが、栄町第一地区第一種市街地再開発事業の計画概要となります。合わせて議案附図の2ページ、「拡大図」をご覧いただければと思います。</p> <p>施行区域は、拡大図の赤色の線で囲んだ区域で、面積は約 0.7ha となります。</p> <p>公共施設の配置及び規模は、施行区域に接する道路及び下水道の内容となります。</p> <p>道路につきましては、下段の括弧内の数値は全体の幅員や総延長で、上段の数値は施行区域に含まれる部分となります。</p> <p>続いて、建築物の整備に関する計画として、建築面積は約 2,800 m²、延べ面積は約 21,000 m²、容積対象面積は、建築基準法で定めている、駐車場部分やエレベーターホールなどを除いた容積率算定上の面積となります。これが約 15,000 m²、敷地に対する建築面積の割合(建ぺい率)は約 60%、敷地に対する延べ面積の割合(容積率)は約 310%、主要用途は、住宅・店舗・駐車場となります。</p> <p>参考として、地区計画の内容となる、容積率や建ぺい率、壁面の位置の制限などを記載していますが、こちらは、議案第2号にて説明いたします。</p> <p>また、建築敷地の整備に関する計画として、計画敷地面積は約 4,900 m²、整備計画は、壁面の位置の制限により、ゆとりと開放感のある歩行者空間を確保することとしています。</p> <p>以上が計画概要となります。こちらの内容は大枠的なものであり、市の都市計画決定ののち、再開発準備組合にて、本案の内容に則って、建物の設計など、詳細な事業計画を進めていくことになります。</p> <p>なお、本案の縦覧を、昨年の12月11日から25日までの約2週間実施しましたが、意見書の提出はありませんでした。</p> <p>議案第1号「志太広域都市計画第一種市街地再開発事業の決定」についての説明は以上となります。ご審議のほど、よろしくお願ひいたします。</p>
池田会長	ただいま説明がありました。議案第1号「志太広域都市計画第一種市街地再開発事業の決定」について、委員の皆様からご意見やご質問などがありましたら、お願ひいたします。
秋山委員	2点、質問があります。 1点目は、公共施設の配置及び規模の内容について、道路の括弧内の数値は全体の幅員と総延長のことでしたが、括弧上部の数値の部分が今後事業によって整備されて、その結果、括弧内の数値にな

	<p>る、という捉え方でよろしいのでしょうか。</p> <p>2点目に、下水道について、公共下水道に接続とありますが、このエリアは現状未接続で、接続する予定ということでしょうか。</p>
(事務局) 計画担当 石川	<p>1点目の、公共施設の配置及び規模のうちの道路につきまして、幹線道路の焼津下小田線の例では、7.5m が施行区域に含まれる部分の幅員で、括弧内の 15m が道路全体の幅員となります。</p> <p>7.5m の部分が施行区域に含まれているのは、再開発事業と一体として道路などの公共施設の整備を行う可能性がある場合に、公共施設についても施行区域に含める必要があるためです。今後の組合の事業計画にもよりますが、整備をして 15m になるということではなく、現状で 15m ある道路のうち、7.5m の部分について整備を行う可能性があるということになります。</p> <p>2点目の下水道につきましては、この地域は汐入処理区に含まれていて、既に接続されていますので、整備後も同様に公共下水道を利用することになります。</p>
池田会長	道路に関して、施行区域の境界が道路中心線となっていることがあります。ですので、全体の幅員 15m のうち、施行区域に含まれているのが半分の 7.5m ということになります。
岡田委員	建築物の整備に関する計画について、敷地に対する建築面積の割合（建ぺい率）が約 60%で、延べ面積の割合（容積率）が約 310%ということですが、そうしますと、平均して 5 階建位の建物になるのではないでしょうか。
(事務局) 計画担当 石川	<p>組合の現在の計画では、敷地内に 2 棟の建物の建築を予定しています。海側に住宅棟として、1、2 階が店舗、3 階から 17 階が住宅となる 17 階建の建物、駅側に駐車場棟として、1 階が店舗、2 階から 6 階が駐車場となる 6 階建の建物を計画しています。</p> <p>こちらの建物について、建築基準法上の容積対象面積により算定したところ、容積率は約 310% という数値になったということです。</p>
池田会長	補足しますと、駐車場部分が容積率の算定に含まれていないということです。
内山委員	先ほどの下水道に関して、市の公共下水道に接続というのは汚水のことかと思いますが、雨水環境については、この地区周辺は整備されているのでしょうか。
(事務局) 次長兼	当該地については、雨水幹線が目の前にあるといった形ではありませんが、水路としては整備されている状況です。

都市計画課長 山内	
池田会長	<p>他に、ご意見、ご質問はありませんでしょうか。</p> <p>無いようですので、議案第1号「志太広域都市計画第一種市街地再開発事業の決定」について、お諮りします。ご異議ありませんでしょうか。</p>
委員一同	異議なし
池田会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>それでは、議案第1号「志太広域都市計画第一種市街地再開発事業の決定」については、原案どおりとさせていただき、市長にその旨を答申いたします。</p>
議案第2号 志太広域都市計画地区計画の決定について	
池田会長	議案第2号、「志太広域都市計画地区計画の決定」について、事務局から説明をお願いいたします。
(事務局) 計画担当 石川	<p>議案第2号「志太広域都市計画地区計画の決定」について、説明いたします。</p> <p>はじめに、議案書の7ページ、「決定理由」をご覧ください。</p> <p>本案は、議案第1号の、栄町第一地区第一種市街地再開発事業の決定と合わせて、建築物の用途の制限や容積率の最低限度の設定などにより、地区の特性に応じた土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、栄町第一地区計画を決定するものです。</p> <p>次に、議案書の8ページをご覧ください。</p> <p>こちらが、栄町第一地区計画の内容となりますが、合わせて議案附図の4ページ、「拡大図」をご覧いただければと思います。</p> <p>施行区域は、第一種市街地再開発事業と同一で、面積は約0.7haとなります。</p> <p>地区計画の目標は、先ほどの決定理由と重複しますので、割愛させていただきます。</p> <p>区域の整備・開発及び保全に関する方針のうち、土地利用の方針は、中心市街地にふさわしい、商業・業務などの多様な都市機能と、まちなか居住の機能が調和した、複合的な土地利用を促進することと</p>

	<p>しています。</p> <p>建築物等の整備の方針については、後ほど一つずつ説明いたします。その他、当該地区の整備、開発及び保全に関する方針として、商店街や、近接する子育て支援施設との調和を図るとともに、ゆとりと緑のある空間の形成に努めることとしています。</p> <p>続いて、議案書の9ページをご覧ください。</p> <p>地区整備計画として、建築物などに関する制限を定めています。用途の制限については、マージャン屋、パチンコ屋などの遊戯施設、いわゆる風営法の対象となるキャバレーや料理店などの風俗施設、倉庫業を営む倉庫は、建築してはならないこととしています。容積率は、最高限度を400%、最低限度を200%としています。建ぺい率は、最高限度を80%としています。建築面積は、最低限度を200m²としています。</p> <p>壁面の位置の制限は、附図4ページの拡大図に、点線で示している部分となります。南北を通る、焼津下小田線沿いが1号壁面線、駅前通り商店街の焼津停車場線沿いが2号壁面線となります。どちらも、既存の道路に歩道があることを考慮のうえ、1号壁面線は、道路境界線からの距離を2m以上とし、2号壁面線については、点線の延長線上に整備する予定の暗渠の幅と合わせて、2.1m以上としています。</p> <p>その他、形態または意匠などの制限として、焼津市の景観まちづくり条例や景観計画、静岡県の屋外広告物条例に則って、景観や周囲との調和に配慮したものとすること、緑化率の最低限度として、敷地面積の6%以上の緑地を設けること、災害発生時に、施設利用者や周辺住民などが一時的に避難できるよう、焼津市の津波避難ビルの指定を受けた建物を1棟以上配置することとしています。</p> <p>以上が地区計画の内容となります。</p> <p>なお、本案につきましても、昨年12月11日から25日までの約2週間、縦覧を実施し、意見書の提出はなかったことを申し添えます。</p> <p>議案第2号「志太広域都市計画地区計画の決定」についての説明は以上となります。ご審議のほど、よろしくお願ひいたします。</p>
池田会長	<p>ただいま説明がありました、議案第2号「志太広域都市計画地区計画の決定」について、委員の皆様からご意見やご質問などがありましたら、お願いしたいと思います。</p> <p>まず、1点確認をさせていただきたいのですが、壁面の位置の制限</p>

	について、2号壁面線の点線が駅の方向へ向かって途中で途切れているのは、この先に暗渠を整備することで暗渠の上に空間が確保されて、この地点から急に空間が無くなるということですね。
(事務局) 計画担当 石川	そのとおりです。
川口委員	暗渠を整備する目的と、暗渠の管理者は誰になるのか教えていただけますか。
(事務局) 計画担当 石川	暗渠の整備につきまして、附図の「拡大図」を見ていただきますと、現状、施行区域内に焼津市道（元港線）が通っていて、この道路沿いに水路が存在しています。この水路について、点線の延長線上、北西側の施行区域境界に沿って付け替えを行う計画となっています。これは、水路の付け替えと暗渠の整備を行うことで、施行区域の敷地を一体的に活用して整備する目的となります。 また、暗渠の管理につきましては、焼津市が行うことになります。
川口委員	もう1点、緑化率の最低限度が100分の6となっていますが、焼津市では条例（焼津市みどりを育てる条例）があって、事業所の開発においては10%の緑化を義務付けているかと思います。この点との整合性、根拠は何か、教えていただきたいです。 水路の付け替えの計画があるとなると、開発行為のような要素もあるかと思いましたので、どのように整理をされているのか気になりました。地区計画としては6%で、開発行為の対象となるのであれば10%となるのか、考え方を教えていただけますか。
(事務局) 計画担当 石川	事業所の緑化につきましては、敷地面積500m ² 以上の開発行為を行う場合、緑化面積の割合を10%以上設けることとしています。ただし、都市計画上の用途地域の、商業地域、近隣商業地域は除くという例外があります。この地区は商業地域になりますので、10%の対象とはならないということになります。 なお、6%という数値につきましては、組合の整備計画から定めていますが、なるべく緑地を設けるよう計画していることを伺っています。また、焼津市として、諸々の条例などによって、事業所に関わらず緑地を設けるよう指導していることも考慮しています。
川口委員	商業地域の用途地域は除外されるので、この地区は対象ではないということは理解しました。ですが、緑化については、質の問題があるかと思います。現在の計画では17階建の建物ということで、完成後は、市街地の中でも非常に突出したエリアになると思います。全体の景観を考えたときに、緑の質についても十分留意されて、地区

	計画の運用をお願いしたいと思います。 この地区計画の決定に対して、内容や数値を云々ということではありませんが、それらをどのように担保していくかということを、今後の事業推進において、留意していただければと思います。
池田会長	非常に重要なポイントだと思いますので、是非ご検討いただきたく、お願いいたします。
多々良委員	津波避難ビルの指定を受けた建築物を1棟以上配置するということですが、先ほどの説明ですと、駐車場棟と17階建の住宅棟ということで、おそらく住宅棟の上部は個人の住宅になるので、現実的には駐車場棟が津波避難ビルの指定ということになるかと思います。この地区周辺の津波の浸水想定の高さと、駐車場棟の高さが分かれば教えてください。
(事務局) 計画担当 石川	栄町第一地区の周辺は、津波浸水想定の区域内となり、想定では2m前後ということになります。建物について、現在の計画では、駐車場棟の方に津波避難ビルの機能を持たせるということを伺っています。なお、駐車場棟の高さは約20mということです。
池田会長	先ほど、川口委員から緑化の質が重要という意見がありました。この津波避難施設に関しても、質の問題があるかと思います。計画案に、ただし書きとして、「津波避難タワー、高台を整備した場合はこの限りではない」とあります。これは、津波避難タワーや高台をこの施行区域内に整備するということかと思いますが、気になるのは、容量に関して触れていないことです。津波避難タワーは、物にもよりますが、多いのは40m ² や40人という容量かと思います。これでは、17階建の住宅が建つ場所としては、非常に少ないと思います。駐車場はそれなりの面積がありそうなので、異存はありませんし、計画自体に対して云々ということではないのですが、後々、機能が担保できるのかということについては、運用できちゃんと質を確保していただきたいと思います。 現状、浸水想定が約2mなので、駐車場棟の2階以上は一応大丈夫ということなのでしょうが、実際に避難する場合、ギリギリの高さではなく、余裕のある上階まで避難することになると思います。駐車場棟は、各階どの位の面積なのでしょうか。
都市整備課長 岡本	現在の計画では、各階おおむね1,000m ² 程度となります。
池田会長	それ位の面積があれば問題はないかと思います。少し、ただし書きの内容が気になりましたので、是非、運用面で質が確保できるようにしていただければと思います。

村松（章）委員	<p>壁面の位置の制限による後退部分について、上部はベランダなどが少し出ても問題はないということになるかと思いますが、この後退部分を、例えば、近隣のお祭りのときなどに、管理組合として誰かに一時的に貸すというようなことも考えられるかと思います。このような場合には、管理組合が運用の基準のようなものを設ける必要があると思います。また、そこで人が転んだり、事故が起こる可能性もあると思うので、整備が完了したときに、組合へ指導をしていただければと思います。</p> <p>もう1点、先ほどの津波避難施設の整備に関して確認をさせていただきたいのですが、ただし書きの内容は、この地区の近隣に、例えば市が、津波避難ビルや津波避難タワーを整備した場合は該当しないのでしょうか。</p>
(事務局) 計画担当 石川	これは地区内の計画ですので、事業者となる組合が地区内に整備した場合となります。市などが近隣に整備した場合は該当しません。
秋山委員	建築物等の用途の制限について、「次に掲げる建築物は建築してはならない」とありますと、マージャン屋など、このような建物を建築してはいけないということは理解できますが、これらは、例えば賃貸や期間限定の事業などの場合には、制限はないと考えるのでしょうか。
(事務局) 計画担当 石川	用途の制限につきましては、地区計画による地区整備計画が、新しく建築する建物を前提としているために、このような表記となっていますが、目的は地区内の用途を制限することにあります。都市計画上の用途地域による制限において、賃貸であっても用途の制限が適用されますので、地区計画についても同様となります。
秋山委員	もう1点、これらの用途の表記が、非常に古典的で分かりにくいのですが、このような表記としている理由はあるのでしょうか。関係する法律があって、それに則ってこの表現を使用しているということなのでしょうか。
(事務局) 計画担当 石川	これらの用途につきましては、建築基準法で示されている表記としています。
池田会長	確かに分かりにくい表現かと思いますが、建築基準法で規制されている内容なので、これに則って定めないと、逆に何を規制しているのかが分からなくなってしまう可能性があります。法律に則っているということを、ご理解いただければと思います。

池田会長	他に、ご意見、ご質問はありませんでしょうか。 無いようですので、議案第2号、「志太広域都市計画地区計画の決定」について、お諮りします。ご異議ありませんでしょうか。
委員一同	異議なし
池田会長	ありがとうございます。 それでは、議案第2号、「志太広域都市計画地区計画の決定」については、原案どおりとさせていただき、市長にその旨を答申いたします。
閉会	
池田会長	以上をもちまして本日の審議は全て終了いたしました。議事へのご協力、ありがとうございました。 これより、事務局に進行を引き継がせていただきますので、よろしくお願ひいたします。
(事務局) 計画担当主幹 鈴木	池田会長、ありがとうございました。 傍聴者の方におかれましては、退室をお願いいたします。 本日は、ご審議いただき、ありがとうございました。 以上をもちまして、第85回焼津市都市計画審議会を閉会いたします。 お忙しい中ご出席いただきまして、ありがとうございました。