

# 令和5年度 第一回 三島市地区計画建築審議会 会議録

日 時	令和5年5月22日(月)午前10時から
場 所	三島市役所 本館3階常任委員会室
出席者	三島市地区計画審議会委員5名(欠席者なし)…鈴木幸子委員、 露木ひろみ委員、増田照雄委員、小宮耕治委員、杉浦孝輔委員 市事務局(住宅政策課)…神山課長、土屋建築指導係長、廣瀬技師
会議の公開・非公開の別	公開
傍聴人数	0人
内 容	・ 委員紹介 ・ 職員紹介 ・ 課長あいさつ ・ 議事 議第1号 役員(会長・職務代理者)の選出 ・ その他報告事項 令和4年12月2日告示の三ツ谷工業団地地区計画における都市計 画決定(変更)の概要について 1 三ツ谷工業団地地区計画区域の建築制限内容

## <開会前>

**事務局** はじめに、配布資料の確認をさせていただきます。

本審議会の次第が1枚、審議委員名簿が1枚、A4の資料が2部で地区計画条例が1部、三ツ谷工業団地地区計画資料が1部です。ご確認いただけましたでしょうか。

## <開 会>

**事務局** ただ今より、「三島市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」第7条の規定に基づく、三島市地区計画建築審議会を開催致します。

なお、本日の審議会は「三島市審議会等の会議の公開に関する要綱」第3条の規定により公開となっていますので、よろしくお願ひします。

本日は本審議会の傍聴人がおりませんので、このまま会議を進めさせていただきます。次に、次第の2番目 委員の紹介に移ります。お名前をお呼びしますので、ひと言、自己紹介いただくと幸いです。

静岡県建築士会より推薦されました鈴木幸子様(自己紹介)

静岡県建築士会より推薦されました露木ひろみ様(自己紹介)

静岡県建築士会より推薦されました増田照雄様(自己紹介)

静岡県沼津土木事務所技監の小宮耕治様(自己紹介)

静岡県弁護士会より推薦されました杉浦孝輔様(自己紹介)

**事務局** 続いて、事務局の自己紹介をします。

住宅政策課長の神山です。住宅政策課の廣瀬です。本日の会議進行を務めます建築指導係長の土屋です。

**事務局** 次に、議事に先立ちまして神山住宅政策課長より委員の皆様へ一言御挨拶申し上げます。

**課長** 本日は、お忙しい中、当市の地区計画建築審議会にご出席いただき、誠にありがとうございます。皆様には、市政に対し、ご理解、ご協力をいただき、この席をお借りしまして厚くお礼申し上げます。社会情勢や経済情勢が急激に変化する中で、将来にわたって持続的発展を成し遂げる自治体経営を実現するためには、戦略的なまちづくりに取り組んでいくことが不可欠です。地区計画建築審議会委員の皆様には、本条例に規定する同意についての議決や条例の施行に関する重要事項をご審議いただくこととなりますので、任期中に審議を必要とする案件があった場合にはご審議よろしく申し上げます。なお、本日の建築審議会ですが、役員の選出が主な議題となっております。ご審議の方よろしく申し上げます。最後に、今後とも何かと御指導頂く機会も多いと存じますので、従来と変わらぬ御高配を賜りますようお願いを申し上げ、簡単ではございますが、御挨拶とさせていただきます。

**事務局** それでは、議事に入る前に、本審議会が委員5名中出席者5名でありますので、条例第7条の規定により過半数を超え、審議会として成立したことをご報告させていただきます。

**事務局** それでは、議題に入らせていただきます。まず始めに、議第1号「役員の選出」に移ります。三島市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例第7条4項の規定により、会長は、委員が互選することとなっておりますので、委員の中から1名選出していただきたいと思いますが、何かご意見ございますでしょうか。

**小宮委員** 建築士会東部ブロック三島地区より推薦された 鈴木幸子委員は、前回まで会長だった経験と、指定確認検査機関での検査員としての充分の経験もお持ちでいらっしゃいますので、ぜひ鈴木幸子委員が適任かと思っておりますので推薦したいと思っておりますのでよろしく申し上げます。

**事務局** 小宮委員から、鈴木委員の推薦がございましたけれども、他にご意見等ありますでしょうか。なければ、賛成の方は挙手の方をお願いします。

【挙手多数】

**事務局** 挙手 多数と認めます。それでは、会長を 鈴木幸子委員にお願いしたいと思います。会長より一言ご挨拶の方をよろしくお願いたします。

【鈴木委員(会長)より挨拶】

**事務局** 会長が互選されましたので、会長の席に移動願います。議長は、条例第7条の規定により会長が務めることとなっておりますので、早速ですが、会長に議事の進行をよろしく申し上げます。

**議長(会長)** それでは、次に職務代理者の選出を行いますので、よろしくどなたかいらっしゃいますでしょうか。

**議長(会長)** ご意見がないようなので、小宮委員に職務代理者をお願いしたいと思いますが、賛成の方は挙手をお願いします。

【挙手多数】

**議長(会長)** 挙手 多数と認めます。それでは、職務代理者を小宮委員にお願いします。これで、議第1号「役員の選出」を終わります。

何か、ご意見・ご質問等ございますか。

なければ、次第5の「報告」に移りたいと思いますので、事務局より説明をお願いします。

**事務局** 事務局よりご説明します。

三島市では現在、18地区の地区計画が定められ、

14地区について条例が定められております。

昨年12月に「三ツ谷工業団地地区計画」の変更の都市計画決定がありました。現在、三ツ谷工業団地地区計画は『三島市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例』第2条（適用区域）に規定されておりましたが、都市計画決定の変更を受け、令和5年度に建築物の制限に関する条例化を予定しております。本日は「三ツ谷工業団地地区計画」について担当より内容をご説明させていただきます。

**事務局** これから、令和4年の12月に都市計画変更され今後条例化を予定している三ツ谷工業団地の地区計画区域の制限内容について概要をご説明いたします。

三ツ谷工業団地は平成28年3月25日に地区計画が決定されました。この決定以降、人手不足の更なる加速や倉庫業務の自動化が進むなど、社会情勢等に変化が生じていることや、本区域の土地区画整理事業が完了し団地内での操業が始まったことによるニーズの変化が判明したことから、建築物等の用途の制限や壁面の位置の制限等について見直すため令和4年12月2日に地区計画の変更がなされました。

お手元の資料2の③のA4縦の都市計画図をご覧いただきまして、三ツ谷工業団地地区計画区域の位置を確認していただければと思います。

本地区は、三島市の箱根西麓の丘陵地に位置し、東駿河湾環状道路の三島塚原インターチェンジに近接し、地区内を国道1号が通過するなど交通アクセスに恵まれた環境にあり、近くには、市山新田・三ツ谷新田・笹原新田という既存集落や小学校・公民館などがあり、東駿河湾環状道路が供用されたことにより、人口増加や活性化に寄与するような産業の誘致が求められている地区であります。

次に資料2④のA4縦の計画図をご覧ください。当該地区の地区施設は、組合施行による土地区画整理事業により、一体的、かつ総合的に整備されており、本地区からの区画街路1号及び3号は、国道1号に接続し、地区内の主要な区画街路は、大型車の通行も処理できる規模で適切に配置されております。

また、周辺農地や自然環境との緩衝帯の役割を持つ緑地帯は、適切に配置するとともに既存の森林や斜面緑地は保全する計画となっております。

次に地区整備計画の内容でございますが、資料2①裏面下段をご覧ください。

建築物等の用途の制限として、流通・業務施設地区では、①事務所②倉庫③工場④地区内

の工場において、製造又は加工する物品を主に販売又は提供する物品販売業を営む店舗又は飲食店⑤それらに付属するものとしており、利便用地区では①事務所②工場③物品販売業を営む店舗④配水場⑤集会所⑥防災施設等⑦診療所⑧保育所⑨それらに付属するものとしております。また容積率は200%、建蔽率は60%、敷地の最低限度は地区に応じそれぞれ9,000㎡、5,000㎡、1,400㎡、400㎡、壁面の位置の制限について、国道1号及び区画街路1号の道路境界線からの距離は20m以上、その他の道路境界線からの距離は5m以上、隣地境界線からの距離は2m以上としなければならない、高さの最高限度は25mと制限しております。

三ツ谷工業団地地区計画の建築制限を罰則規定のある制限条例とすることにより、さらに実効性のあるものとするために建築物制限条例の地区として追加するために現在、条例化の準備と進めているところであります。これで概要の説明を終わります。

**事務局** 三ツ谷工業団地地区計画について何か質問等ございますでしょうか。

**議長（会長）** 地区が4地区あるとのことだが、どの4地区か？

**事務局** 配布資料2の④の図をご覧ください。区域ごとに色分けされており、流通・業務施設地区がA地区、B地区及びC地区の3地区、利便用地区1地区の合計4地区となります。

**増田委員** 流通・業務施設地区のA地区について、本地区計画区域の南東側の細かい敷地についても工場等の敷地とするのか？

**事務局** 配布資料2の⑤の図をご覧ください。ご指摘のあった区域については緑地として配置しており工業用地とはしておりません。

**事務局** 他に何かご質問等はございますか？ないようなので三ツ谷工業団地地区計画の概要の説明を終わります。以上で、事務局からの説明を終わりです。

**議長（会長）** 事務局からの説明が終わりましたので、全体を通して他に何かご質問等はございますか？なければ、以後の進行を事務局に引き継ぎます。

**事務局** 委員の皆様、本日は委嘱状の委嘱、審議会のご出席大変ありがとうございました。以上をもちまして、令和5年度三島市地区計画建築審議会を閉会します。ありがとうございました。