

第62回和光市都市計画審議会会議録

平成20年 7月30日(水) 602会議室

第 6 2 回 和 光 市 都 市 計 画 審 議 会			
開 催 日	平成20年 7月30日(水)	開会時間	10時00分
会 場	市役所6階602会議室	閉会時間	10時50分
委員の出欠	出席	欠席	幹事
	神杉 一彦 金子 正義 田中 重夫 原田 政雄 齊藤 秀雄 上野 君子 西川 政晴 野口 保 西田 幸夫 柳下 正一	鳥飼 久夫	建設部長 大寺 正高 都市整備課長 加藤 昇 事務局 都市整備課 主幹 並木 雅治 統括主査 新坂 年章 統括主査 高橋 琢磨 主任 野中 大介 主任 黒田 繁 主事 片岡 彩 傍聴者なし
議 案	(1) 和光都市計画 生産緑地の変更について (2) 和光都市計画 地区計画の変更について (3) 和光都市計画 防火地域及び準防火地域の変更について		

発言者

議事

並木主幹

おはようございます。お待たせいたしました。ただいまから、和光市都市計画審議会を開催いたします。本日の審議会は、和光市都市計画審議会条例第5条第1項の規定により委員の半数以上が出席されておりますので、審議会は成立いたしております。それでは、開会にあたりまして、市長よりご挨拶を申し上げます。

市長

本日は、ご多用中にもかかわらず、和光市都市計画審議会にご出席をいただきまして、まことにありがとうございます。皆様には、日頃から市の都市計画事業の推進にあたり、多大なご尽力を賜り、厚くお礼申し上げます。さて、市民生活に欠かすことのできない都市基盤整備の一つであります、駅北口土地区画整理事業に関しましては、先の4月に事業計画の縦覧を終えまして、引き続き事業認可取得に向けまして取組んで参ります。また、現在施行中であります中央第二谷中土地区画整理事業と越後山土地区画整理事業につきましても出来るかぎりの支援を行っているところであります。さらには、和光北インター地域土地区画整理事業の早期事業化に向けた手続きを行っております。今後とも、和光市の都市計画に対しましてのご理解とご協力をお願いするものです。さて、本日諮問いたします案件は、『和光都市計画

生産緑地地区の変更』と『和光都市計画 地区計画の変更について』及び『和光都市計画 防火地域及び準防火地域の変更について』でございます。詳細につきましては、後ほど事務局からご説明いたします。委員の皆様には諮問した内容について審議いただきまして答申していただければと思います。よろしくお願ひ申し上げます。それでは諮問させていただきます。平成20年7月30日和光市都市計画審議会会長様、和光市長野木実、和光市都市計画の変更等について諮問、このことについて都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により、下記のとおり審議に付します。記、諮問事項・和光都市計画生産緑地地区の変更について、・和光都市計画 地区計画の変更について、・和光都市計画 防火地域及び準防火地域の変更について、よろしくお願ひいたします。

並木主幹 それでは会に入りたいと思います。平成20年6月1日付けで、任期満了に伴いまして新規に委員及び臨時委員の任命があり、現在、会長及び副会長が空席であります。会長が選出されるまでの間、建設部長に進行をお願いしたいと思います。

大寺部長 会長・副会長職が空席とのことですので、会長が選出されるまで議事の進行役を私が勤めさせていただきます。まず、審議会委員及び臨時委員の任命について事務局より説明をお願いいたします。

加藤課長 それでは、ご説明いたします。初めに、和光市都市計画審議会条例第2条第1項第1号委員として神杉 一彦氏、田中 重夫氏、原田 政雄氏、金子 正義氏が平成20年6月1日付けで市長より任命されております。また、同条例第2条第1項第2号委員として齊藤 秀雄氏、上野 君子氏、西川 政晴氏、野口 保氏、が平成20年6月1日付けで市長より任命されております。また、同条例第2条第1項第3号委員として西田 幸夫氏、柳下 正一氏が平成20年6月1日付けで市長より任命されております。また、臨時委員として鳥飼 久夫氏が平成20年6月1日付けで市長より任命されておりますが、本日は所用のため、欠席となっております。詳細につきましては、お配りいたしました名簿をご覧ください。

大寺部長 只今、事務局から説明がありましたように、委員の変更がありましたことから、会長職に空席が生じております。和光市都市計画審議会条例第4条第1項の規定によりまして、会長は同条例第2条第1項第1号委員4名のうちから、委員の互選により定めるものとされております。いままでは、慣例により県議会議員の職にある方が会長となっておられましたが、いかがいたしましょうか。皆様のご意見をお伺ひいたします。

金子委員 神杉委員を推薦いたします。

大寺部長 神杉委員との声ではありますが、皆様ご異議ございませんか。

委員 異議なし

大寺部長 異議なしとの発言がありましたので、神杉委員が会長に選出されました。会長が決定されましたので、誠に恐れ入りますが、市長はここで退席させていただきますので、ご了承いただきたいと思います。これからの進行につきましては会長に交代いたします。よろしくお願いいたします。それでは、会長よりご挨拶をいただきたいと思いますので、お願いいたします。

神杉会長 おはようございます。去年に引き続き会長を務めさせていただきます。よろしくお願いいたします。先程、幹事から説明がありましたように、委員の変更がありましたことから、副会長職に空席が生じております。和光市都市計画審議会条例第4条第1項の規定によりまして、副会長は同条例第2条第1項第1号委員のうちから、委員の互選により定めるものとされております。いかがいたしましょうか。皆様のご意見をお伺いいたします。

柳下委員 去年も副会長をされている金子委員を推薦いたします。

神杉会長 金子委員は学識経験者として、昨年度の都市計画審議会でも、ご尽力頂きました。金子委員との声ではありますが、皆様ご異議ございませんか。

委員 異議なし。

神杉会長 異議なしとの発言がありましたので、金子委員が副会長に選出されました。それでは、副会長よりご挨拶をお願いいたします。

金子副会長 副会長に選任されました、金子です。よろしくお願い致します。

神杉会長 それでは、議事を進めます。和光市都市計画審議会規則第4条第2項の規定に従いまして会議録の署名委員を指名します。上野委員・柳下委員の2名を任命いたします。それではこれより審議に入ります。・「和光都市計画 生産緑地地区の変更について」、担当の都市整備課に説明をお願いします。

加藤課長 それでは、ご説明いたします。生産緑地法第11条(生産緑地の買取り等)の規定及び同法第14条(生産緑地地区内における行為の制限の解除)の規定に基づく行為が、和光市新倉2丁目の第72号生産緑地地区、新倉1丁目の第93号生産緑地地区の一部でありました。生産緑地法第10条(生産緑地の買取り申出)の規定によりまして、生産緑地の所有者は、生産緑地地区に指定されてから30年を経過したとき、又は当該生産緑地に係る主たる従事者が死亡し、若しくは農林漁業に従事することを不可能にさせる故障を有するに至ったときは、市長に対し、当該生産緑地を時価で買い取るべき旨を申し出ることができるとされております。第72号生産緑地地区第93号生産緑地地区においては主たる従事者の死亡により買取申出書が提出されました。市では、庁内事業課に買取り希望の有無を照会いたしましたが、希望する部署がなかったため、生産緑地法第13条(生産緑地の取得のあつせん)の規定に基づき、農業委員会の協力を得まして、当該生産緑地において農業に従事するこ

とを希望する方がこれを取得できるように斡旋に努めましたが取得希望者もありませんでした。よって、買取日から起算して3ヶ月以内に当該生産緑地の所有権の移転が行われなかったため、生産緑地法第14条の規定により、行為の制限が解除されております。以上の変更により、和光市の生産緑地は、全体で119地区、637筆、面積は約37.82haとなりまして、平成19年1月1日の市街化区域農地面積70.70haに対しまして、指定率は53.5%となります。以上で説明を終わります。よろしくお願いたします。

神杉会長 ただいまの説明に関して、ご意見、ご質問がございましたら、ご発言いただきたいと思ます。

西田委員 庁内で買い取る部署がないということでしたが、全国でそういった買い取りをした事例はありますか？緑も減っているので、市で買い取って公園などにした方がいいと思うのですが。

高橋統括主査 買取をした事例はあります。

加藤課長 和光市でも北口の周辺で、区画整理事業に伴い買取を致しました事例があります。

西川委員 第93号生産緑地の場所で工事をしているんですが。それと、図面が現地と違うようですが、図面の整合性はどうなんですか？

高橋統括主査 こちらは既に生産緑地が解除になっているため、民間の工事です。図面で欠けている角の部分は、元々生産緑地として指定されていない場所です。従いまして、解除の対象にもなっておりませんので、図面の整合性は取れています。

西川委員 93号に公園を作るという話を近所の人が工事業者から聞いたみたいなんですけど、市で何かするんですか。

高橋統括主査 この場所で、市として公園を作る予定はございません。

上野委員 93号についてですが、所有者は何人ですか。主たる従事者の死亡により、ということでしたが、亡くなったのはその人ですか。

高橋統括主査 所有者は一人で、お亡くなりになったのはその方です。

神杉会長 93号の質問が続いておりますが、72号については何かご意見ございますか。

野口委員 都市計画などに必要があれば買うという話でしたが、生産緑地には緑地の保全という意味もある。都市計画などの整備がなければ買わない方針か。

加藤課長 市と致しましても、公園などの整備のため、財政的なバランスを見ながら、市で買取出来るように検討致します。

西川委員 湧き水公園の周辺はミニ開発だらけ。戸建ての住宅が増えても緑はどんどん減っている。緑を増やすために、環境課などで買い取りはしないのか。

加藤課長 買取申請が出てから、庁内の事業課に買い取りの希望の有無を照会致しましたが、希望部署はございませんでした。

神杉会長 では、ほかに質問も無いようですので、質疑を終了いたします。
それでは、「和光都市計画 生産緑地地区の変更について」の採決をします。和光市
都市計画審議会条例第5条第2項の規定に基づき原案のとおり決定することについ
て、ご異議ございませんか。

委員 異議なし

神杉会長 ご異議ないものと認めまして、本案は可決いたしました。従いまして、「和光都市計
画生産緑地地区の変更について」原案どおり可決として市長に答申いたします。続
きまして、・「和光都市計画 地区計画の変更について」、また、関連がある事項に
なりますので、併せて・「和光都市計画 防火地域及び準防火地域の変更について」、
事務局から説明をお願いします。

加藤課長 まず、地区計画の制度についてご説明いたします。地区計画とは、地区の特性にふ
さわしい良好な環境を整備・保全するために、道路や公園の配置及び建築物の用途、
敷地の大きさなどの建築物に関するルールを定め、それぞれの地区の目指すまちづ
くりを誘導する制度でございます。今回の対象地であります南一丁目地区、通称・
越後山地区は、市道408号線を含み約15.6haの面積で、農地や樹林地が多く
残る特性を持つ地区でございます。もともと市街化区域でしたが、昭和59年1
2月に暫定逆線引きの指定を受け、用途地域を残したまま市街化調整区域になりま
した。その後、土地区画整理事業による整備等で、計画的な市街地の形成が確実に
なったことから、平成17年7月29日に市街化区域に編入となりました。編入と
同時に、区画整理区域外の既存戸建て住宅地A地区及びB地区については地区整備
計画が既に定められております。今回の「和光都市計画 地区計画の変更」は、土
地区画整理事業による仮換地指定の開始に伴い、土地区画整理事業による効果を維
持、保全するため、土地区画整理事業施行区域に新たに地区整備計画を策定するも
のでございます。地区整備計画につきましては、当地区で目指すまちづくりの方向
性に合うように住民の皆様の意見調整を行い、組合で作成した案となっております。
地区整備計画の地区分けでございますが、お配りした資料 の4枚目・カラー刷り
のA4版のものをご覧ください。既存住宅地エリア及び土地区画整理事業施行エリ
アをそれぞれ用途地域ごとに区分しております。既存住宅地エリアがA・Bの2地
区、区画整理事業施行エリアがC・Dの2地区になっており、全部で4地区に分か
れております。お配りしました資料 の2枚目・A3版のものにあるように、それ
ぞれの地区に建築物に関するルールを策定しますが、主なものとしましては、宅地
分譲による狭小宅地の発生を防ぐために敷地面積の最低限度を100㎡とすること
や、建築物の高さの最高限度を、既存宅地以外の第一種住居地域は沿道利用を考慮
し25mとするが、それ以外の3地区については住環境の保護を考え15mとする

ことなど、建築物等を適切に誘導し、快適で住みよいまちづくりを目指すことを目的とした内容となっております。本案に関する手続きでございますが、平成19年9月から10月の期間に組合において10回説明会を行い、参加いただけなかった方には、資料をお渡ししております。その後、まちづくり条例に基づく、原案の縦覧を平成20年3月17日から4月7日まで3週間行い、縦覧者は10名、意見書の提出が1件ございました。意見書の内容につきましては、「壁面の位置の道路境界線からの後退距離についての制限及びかき、さくの道路境界線からの後退距離についての制限は、土地の有効利用ができないためなくした方がよい。」というものでした。これに対する市の見解としまして、「意見提出者の自宅の場合、現在の建築物をそのままの配置で換地後の土地に当てはめてしまうとかき・さくの一部が後退制限部分に当たってしまいますが、物置のレイアウト変更等軽微な対応で地区計画の遵守は充分可能であります。よって、地区の皆さんが目指すまちづくりの中で重要なポイントとなる両制限を変更又は廃止することはできないと考えられます。」という趣旨を、後日、意見書提出者宅を訪問し、説明を行い了承をもらっております。さらに、都市計画法第17条に基づく縦覧を平成20年6月6日から6月20日まで2週間行いました。縦覧者は1名、意見書の提出はございませんでした。

つづきまして、「和光都市計画 防火地域及び準防火地域の変更」についてご説明いたします。まず、指定の背景と目的でございますが、和光市においてはマンションや戸建て住宅の建設が盛んに行われており、その中には工場や商店、住宅などが混在し、密集している地区も見られます。またそれらの建築物の約75%が木造であるという現状もあり、和光市では都市計画マスタープランや地域防災計画の中で建築物の不燃の促進を掲げており、実現への取り組みを進めているところでございます。また埼玉県でも、市街地での火災の危険性を低減するため、建築物の不燃化を促進する防火地域及び準防火地域の指定を推進しております。本地区では、平成17年7月の市街化区域編入にあたり、組合に対し、埼玉県からの要望があることなど前述の観点から準防火地域の指定を提案いたしました。組合としても区画整理を行いより良好な住環境を整備する良い機会であり、安心・安全なまちづくりを目指すという目的にも合致するとのことで、仮換地の指定に合わせ準防火地域を新たに定める方向となり、現在その手続きを進めているところでございます。次に準防火地域に指定されるとどうなるのかということですが、資料にございますように、建築物等を建てる際に、全体的な防火性能を高め延焼の抑制を図るため、規模に応じた防火構造にすることが必要となります。住民への周知・説明としては、平成19年9月から10月の期間に地区計画の説明と合わせ組合において、10回説明会を行い、参加いただけなかった方には、資料をお渡ししております。また、まちづ

くり条例に基づく、原案の縦覧を都市整備課および越後山組合事務所において、平成20年3月17日から平成20年4月7日まで3週間行い、縦覧者は8名、意見書の提出はありませんでした。さらに、都市計画法第17条に基づく縦覧を都市整備課および越後山組合事務所において、平成20年6月6日から6月20日まで2週間行い、縦覧者は1名、意見書の提出はございませんでした。最後に地区計画及び準防火地域の手続きに関する今後のスケジュールでございますが、本日の審議会でご審議いただき、ご異議がなければ、知事の同意を受けたのち8月中に決定の告示をする予定でございます。以上のように、地区計画の策定、準防火地域の指定、ともに本地区における良好な住環境の整備、安心・安全なまちづくりを行っていく上で必要なことであり、今後も住民の皆様のご意見を伺いながら手続きを進めてまいりたいと考えております。以上でございます。

神杉会長 ただいまの説明に関して、ご意見、ご質問がございましたら、ご発言いただきたいと思えます。

西田委員 越後山地区と隣接している練馬区でも区画整理をしているが、練馬区の制限はどうなっていますか。また、25mと15mという高さ制限ですが、市内の一般的な高さ制限はどうですか。

新坂統括主査 練馬区の制限に関しては、只今お調べします。市内の高度地区の高さ制限は、25mと35mの二種類でございますので、南1丁目の地区計画の制限は同等か、より良好な住環境を形成する制限となっております。

西田委員 市内全域に指定しないのか。どういう方針で指定しているのか。

新坂統括主査 防火地域につきましては、土地区画整理事業により街並みが整備され様々な商業施設が立地した駅南口の商業地域に平成元年4月に地区計画とあわせ防火地域の指定をしております。準防火地域につきましては、現在、指定はございませんが、今後越後山地区同様に区画整理事業を行う駅北口地区、和光北インター地区などに準防火地域の指定を行う予定でございます。

野口委員 越後山地区計画は、以前に審議したのでは。

加藤課長 はい。以前、審議したものは暫定逆線引き地区だった越後山地区を市街化区域編入した時に区画整理区域以外の区域の既存戸建て住宅地A地区及びB地区について地区整備計画を策定したのになります。

野口委員 地区計画は条例化しないということだが、将来的に条例化しないのか。

新坂統括主査 地区計画策定にあたり住民との合意形成を計ってきましたが、同じように将来、条例化に関して地元の発意があれば条例化に向けて地元の合意形成を図っていくことになると思えます。先程の隣接する練馬区の制限のご質問ですが、用途地域が第一種低層住居専用地域でございまして、第一種低層住居専用地域の高さの制限が10

mとなっております。またこちらは、準防火地域を指定しております。

西田委員 地区計画は、届出勧告制だが、転売されて建築物の高さの最高限度を越えて建築してしまったらどうなるのか。

加藤課長 高さ制限に関しましては、地区計画とは別に高度地区として都市計画決定します。高度地区として都市計画決定された場合は、高さの最高限度を超えたら建築確認自体がありません。

西田委員 高度地区として確認がないから建てられない、建ててしまえば違反建築物ということですね。わかりました。

西川委員 確認なのですが、建築物の用途の制限の25平米は、何か基準があるのか。

加藤課長 こちらは、小規模住戸を規制する目的であり、「埼玉県小規模住戸形式集合住宅の建築に関する指導指針」の中で「小規模住戸」に該当する25㎡未満という規定に合わせています。

上野委員 建築物の用途制限の中に床面積25㎡未満の小規模住戸がありますが、ファミリー向けタイプのマンションの中に25㎡未満の住戸が1世帯でもあれば規制対象なのですか。基準の割合があれば割合もお聞かせください。

加藤課長 今回の地区計画では割合はなく、1世帯でも25㎡未満の住戸があった場合は規制の対象になります。

上野委員 かき・さくの構造制限は、コンクリートブロックは規制の対象になりますか。

加藤課長 コンクリートブロックも規制の対象になります。

上野委員 今、チャドクガなど害虫の被害をよく効きますが、植物の種類の制限はありますか。

加藤課長 市で行っている害虫の駆除は、殺虫剤を使わずひとつずつまんて駆除している現状です。今回の地区計画では、植物の種類の制限はありません。

神杉会長 植物の管理は、個人の責任になりますね。

それでは、ほかに質問も無いようですので、質疑を終了いたします。「和光都市計画地区計画の変更について・防火地域及び準防火地域の変更」の採決をします。和光市都市計画審議会条例第5条第2項の規定に基づき原案のとおり決定することについて、ご異議ございませんか。

委員 異議なし

神杉会長 ご異議ないものと認めまして、本案は可決いたしました。従いまして、「和光都市計画地区計画の変更について」「和光都市計画 防火地域及び準防火地域の変更について」原案どおり可決として市長に答申いたします。以上で、本日の議事は全て終了いたしました。委員の皆様には、長時間にわたり大変ご苦勞様でした。

和光市都市計画審議における会議録に相違ないことを証するため、会議録署名委員としてここに署名する。

平成20年 月 日

議事録署名委員

印

議事録署名委員

印