

第 11 回和光市駅北口土地区画整理審議会 会議録

平成 23 年 4 月 27 日（水）

駅北口土地区画整理事業事務所 会議室

第 11 回 和 光 市 駅 北 口 土 地 区 画 整 理 審 議 会			
開 催 日	平成 23 年 4 月 27 日 (水)	開会時間	14 時 00 分
会 場	駅北口土地区画整理事業事務所	閉会時間	16 時 15 分
委員の出欠	出席	欠席	事務局
	石田良子 大熊春夫 大橋利喜夫 齊藤秀雄 富岡征四郎 本橋喬 永戸章義 金子正義 小島英彦	柳下浩一	市長 松本 武洋 建設部長 新井 芳明 駅北口土地区画整理事業事務所 所長 榎本 一彦 所長補佐 嘉藤 高樹 統括主査 入谷 学 主任 小林 康夫 都市整備課 次長兼課長 尾形 正弘 副主幹 加藤 賢司 主査 黒田 繁 傍聴者 9名
議 案	(1) 都市計画の変更等について (2) 換地設計基準 (案) について【諮問】 ・ 議案第 5 号 和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理事業 換地設計基準 (案) について (3) 設計図変更 (案)、都市計画の変更等の全体説明会の開催について		

発言者

議 事

会長

只今から第 11 回和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理審議会を開催いたします。初めに、会議の成立要件の確認をいたします。事務局に本日の出席委員数を報告願います。

事務局

はい、ご報告いたします。議席番号 3 番の柳下委員より事前に事務局へ欠席のご連絡をいただいておりますので、本日の出席委員数は 9 名でございます。

会長

報告のとおり、本日の出席委員は 9 名ですので、会議が成立していることを確認いたしました。

次に、議事録署名委員の指名をさせていただきます。本日の署名委員は、議席番号 4 番の齊藤委員さん、議席番号 5 番の大熊委員さん、よろしく願いいたします。

それでは、これより会議を始めます。本日は、非公開とすべき事項がございますので、会議は公開で行います。

和光市駅北口土地区画整理審議会傍聴要領第3に基づく傍聴者は、現在9名でございます。これより傍聴者に入場していただきます。

(傍聴者入場)

それでは開会に先立ちまして、建設部長からご挨拶をお願いいたします。

事務局（部長）

皆様こんにちは。

第11回和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理審議会を招集しましたところ、委員の皆様には大変お忙しい中、ご出席を賜りまして、誠にありがとうございます。

また、日頃から、市の行政運営につきまして、ご理解、ご協力を賜っておりますことを、重ねて御礼を申し上げます。

さて、本日の審議会につきましては、はじめに都市計画の変更について、次に議案第5号として、本年度に予定している概略換地個別説明会の実施に向け、適正な換地の設計を目的とした換地設計基準案についてご審議いただきたいと思っております。最後に、設計図の見直しと都市計画の変更等について、権利者皆様へ説明するための全体説明会の実施日程等をご説明いたします。

なお、議案第5号につきましては、諮問事項でございますので、市長より提案説明をいたしますが、本日、この審議会と同時刻から他の公務がありますため、終了次第、こちらに来る予定となっております。

最後に、市では、平成23年4月1日付けで人事異動があり、当駅北口事務所でも異動がございました。統括主査の小賀坂が環境課へ異動し、新たに所長補佐として建築課から嘉藤が事務所へ異動になりました。また、入谷が統括主査となりました。この新体制で、事業の推進に努めてまいりますので、今後ともどうぞよろしくをお願いいたします。

会長

それでは、議事に入ります。

(1) 都市計画の変更等についてですが、はじめに前回の審議会におきまして、宿題となっております図面の変更について、事務局からまず説明をしていただきまして、それに伴う都市計画の変更の手続きについての説明をお願いいたします。

また、追加資料としてお配りされております「用途の変更」並びに「地区計画の素案」、これについて説明したいということの申し出がありましたので、これについても引き続いて説明をお願いしたいと思います。

まず宿題でありました図面の変更について事務局から説明願います。

事務局

設計図の変更についての説明をいたします。前回の第10回におきましてご説明

申しあげました設計図の変更案を、スクリーンに映し出しますのでご覧になってください。

こちらが、前回の審議会におきまして、変更案として皆様方にお示しをした図面です。この図面につきまして、委員の皆様方からご意見が出されました。その中で、意見1といたしまして、和光高校の生徒や通勤の自転車利用というものが非常に多いため、特4-3号線と特4-1号線を活かして、1号街区公園と結ぶことによる特色のある自転車歩行者道の整備ができないかということでご意見を1点いただきました。

それから、意見2といたしましては、区7-1号線、東上線沿いになりますが、区7-1号線は、現状も将来もやはり通勤、通学で自転車を利用する方の通行が考えられる。そういったことから区7-1号線を自転車歩行者道路として整備できないかという2つのご意見をいただきました。

意見1につきましては、特4-3号線から区8-1号線まで街区公園を部分的に通る形として4mの自転車歩行者道を整備するということになれば、区6-2号線と自転車歩行者道を合わせた幅員は、仮に4mとしても、4mと6mで10mの幅員での整備が必要となります。こういうことから、公共用地の増加が考えられます。

続いて、意見2の場合につきましても、区7-1号線は7m道路で設計しておりますが、安全な自転車の通行を考えますと、こちらも自転車歩行者道4mに設計上の車道5mを確保するため、9mの幅員の道路が必要になってまいります。また、意見1で挙げられたような区6-2号線に沿って自転車歩行者道を整備するといった場合には、接道する宅地の方の出入りにおける安全性の問題、それから区7-1号線につきましても、道路を歩道に変更する場合、通行上の安全性の問題とがあり、意見2につきましては、駅前広場から出ている区6-5号線と区7-1号線の接続の問題があり、車両がそのまま線路に沿って東へ向かうことが難しくなってまいります。

意見1の自転車歩行者道の設置といった場合に、どのくらいの公共施設の増加があるのかということになりますが、約507㎡が公共面積の増加ということになります。そうしますと、今回4mといった自転車歩行者道を整備することにより、おおよそ0.52%の減歩率が増になります。当初の減歩率は21.67%であります。そして、前回説明しました歩道等の整備をしたことによっては、2.07%の増加になります。さらに今回の増加0.52%を加えますと、24.26%まで上昇してまいります。

このようなことから、今回の設計図の見直しの方針といたしましては、これまで皆様から意見をいただいた歩行者の安全性をより向上させるため、歩道整備をより

充実することが1点目、2点目としましては、歩行者、車両の駅への動線の向上、それから街区の整形化、3点目には、換地想定による課題点の改善、4点目には事業費の増加を抑制することを柱としまして、道路線形の一部変更はあるものの当初設計図の道路を基本的に変更しないこととまいりました。

設計の見直しにおきましては、これまで片側歩道を両側歩道にするなど、歩道整備の更なる充実といった、権利者の皆様からの要望があったことにより、市といたしましても、区画整理の目的でもある宅地の利用の増進、安心・安全なまちづくりを進めていくためにも見直しが必要であると判断したことにより、今回ご提案をさせていただいたものです。

しかし、今お話したように、事業のしくみから、公共施設の増加は、減歩率の上昇であると当然考えられるわけです。市といたしましては、この課題について、地区内の市有地を活用することによって、権利者の皆様の負担にならないようにすることが市の考え方です。よって、市の方では権利者の皆様の負担を求めていくような大幅な設計図の変更は考えておりません。また、減歩率を増加変更してまで見直すということは基本的には考えていないというのが市の考え方です。

そして、公共施設のこれ以上の増加ということになれば、西側地区、駅前広場を含む外環から西側の地区になりますが、換地の割込みを想定いたしますと、西側地区に換地を収めることができず、外環より東側の地区へ飛換地する宅地が発生してしまうといったことが考えられます。

外環を越えての飛換地は、原位置換地の基本の例外でございます。そして照応の原則の原則外となります。このため、施行者は飛換地となった宅地の土地所有者の同意を得ないと飛換地ができないと考えております。

このため、当初事業計画図を基本としながらも、今後の円滑な事業の推進、公共面積をこれ以上増やすことは合意形成に及ぼす影響が大きいと考えられるということから、前回、第10回でご提案をいたしました中での設計図の見直しということで、再度皆様方にご理解とご協力を求めてまいります。以上です。

会長

只今事務局から説明がありました。ご意見、ご質問がございましたらよろしくお願いたします。

A 委員

今の説明の中で、現在の減歩率が21.67%と言いました。前回の第10回の審議会の時に提案があった両側の歩道を付けることによって2.67%ですか。

事務局

2.07%です。

A 委員

2.07%の増加が見込まれるわけですね。前回提案した、緑道を付けることによって、それが自転車道路として街全体のあちこちのバックボーンというか、背骨ができるような道路付けをする、緑道を付けることによって、0.52%の増加

ということですね。それは全体を考えると、もちろん増えることには増えますけど、その0.52%の増加率によって、街がどれだけよくなるか、それも考えてどちらがよいのか、要するに減歩率の変更がなく、街がよくなれば一番よいだろうと思うけれど、やはりある程度痛みを感じながらでもいい街をつくりたい、つくっていききたいという考えの方が強いのではないかと思いますけど、それについて他の委員さんはどう考えていますか。歩行者の安全、安心なまちづくりと同時に、自転車通路も考えなければいけないだろうし、街並みの形成も考えなければいけないだろうと思います。また、区画整理事業は100年に1度か200年に1度かわかりませんが、我々は50年、100年先の街並み形成を考えて、今回0.52%の減歩率の増加をどう考えるか、他の人の意見を聞きたいと思います。

会長 只今、A委員さんからご質問がありました。只今のご意見に対して委員さんの中からご意見がありましたら、どなたでも結構ですから、よろしく願いいたします。ご意見ございますか。

B委員 私の考えを申し上げますと、これは今、和光市駅北口区画整理事業ということで、先々の話となれば新倉1丁目区画整理ということで、そのようにこれから予定されている区画整理事業との整合性が出てくると思います。50年、100年の長期的な展望に立ちますと、この図面でいうところの谷中に向かうメイン道路、これがまた新倉1丁目、2丁目方向に拡大していく可能性があるということで、何が言いたいのかと言うと、例えば、通勤通学ということであれば、私はメイン道路が両サイドに4mの歩道が確保されている、そこが安心、安全の環境のベストだと思います。立場的に私も地主ですから減歩率には非常に敏感です。一般的な減歩率というと2割からプラス若干の世界という感じだと思います。ですから、それが仮の話、今の要望をそれぞれ加味していきますと、25%近く、4分の1が減歩になるということは地主にとっては大きなマイナス要素でもあります。

そういった意味でいけば、先ほどから出ている意見の歩道の整備については、私は必要ないのではないかと思います。よって、現況案を私は支持します。

会長 はい。他に委員さんの中からご意見ございますか。どうぞ忌憚ない意見をお願いいたします。

A委員 B委員の言われた現況案ということについては。

B委員 先程ご説明いただいた変更案の図面です。

A委員 21.67%の減歩率ということですか。

B委員 私は今まで、新座、和光、朝霞といろいろな区画整理をみましたが、だいたい20%くらいと認識しています。ですから、そういった意味で地権者の立場からの意見ということでの落とし所はそのくらいの数字ではないかと。それで、現況からど

れだけ区画整理による街並みの改善というのができるか、そこの整合性だと私は思っています。

A 委員

例えば減歩率が0.52%あがることによって、我々のまちが非常に住みよい安全な、しかも街並み形成として緑の大きな中心の道路ができる、それによって、例えば和光高校に通う人たち、あるいは、通勤通学の人たちが非常に楽しみなまち、要するに住んで夢のあるまち、住んで楽しいまち、そういうまちができるのではないかと思います。やはり区画整理というのは街並みの整理だけではなく、夢のあることを実行しようということが1つの理想だと思います。

会長

B 委員のご意見を整理させていただきますと、事務局側が前回の審議会で提案した変更案については、減歩率が少し上がりますが、市の所有しているものを充てるということで問題ないということでしょうか。

B 委員

はい。

会長

今以上の減歩となる、新しい緑道を通すとか、道路の幅員を拡げるという提案ではなく、事務局の提案を支持したいということですね。

他にございますか。

部長の方から補足があります。

事務局（部長）

付け加えさせていただきたいことですが、事務局から説明がありましたが、更に今回歩道を増やした場合ということで、減歩率が0.52%増えるという説明をしましたが、0.52%増えることによって、外環西側から東側に飛換地というものが発生してくる可能性があるということです。そこを付け加えさせていただきたい。ただ、減歩率が増えるだけではなくて、そのことによって西側から東側への飛換地となる宅地が発生し、換地が収まらないということです。

会長

先程もちょっと説明がありましたけれども、外環の西側から東側に飛換地が、0.52%増やしたことによって生ずる可能性がある。これは事務局としては避けたいということで、市の持っている用地を利用した減歩率にとどめたいというようなご意見です。何か他に委員の方々からご意見ございますか。

この前ちょっとC委員からもご発言がありましたから、C委員、ご発言何かありましたらお願いいたします。

C 委員

はい。私は従来のこの設計図について、ちょっと抽象的な言い方になりますけど、あまり夢がないと思います。我々が少しずつ痛みを伴いながら区画整理をすれば、もう少し夢があってもいいのではないかと。その夢は、A委員がおっしゃっているような将来を見据え、人間に優しいとか、高齢化社会に対応したまちづくりとか、そういうものを具体的にしたものになるのではないかと思います。また、区7-1号線等についても、同じような形で、もう少し歩行者、あるいは自転車、そ

ういった専用道として使えるような工夫があってもいいのではないかと思います。

それに伴い減歩率が上がる、この辺のところは実際どの程度になるのか見えない、多少なのかちょっとわかりませんが、多少の減歩率の増加については、ある意味やむを得ないのではないかなと思います。

会長 ではD委員さん、もしご意見がございましたらご発言をお願いします。

D委員 今日の説明においての自転車歩行者道の設置では0.52%増えて24.26%でしたよね。前回の変更案の話では23.74%でよろしいですか。

会長 事務局、23.74%でよろしいですか。

事務局 もう一度減歩率についてご説明いたします。

当初、減歩率は21.67%であり、事業計画でお示ししていた数字です。

前回、歩道の整備を充実したということによって2.07%の公共減歩率の増となりますが、市有地を活用することにより当初の減歩率21.67%のままで数字を変更いたしません。ただ、そうしますと、前回の市有地を活用した21.67%に今回の0.52%を足せば、実際には22.19%まで上がっていく。この0.52%の上昇については、現在のいなげやさんの後ろ、区6-2号線に沿って歩道を設置するといった検証をした面積の増加分の減歩率の上昇となります。

会長 ちょっとわかりづらいのですが、公共用地を減歩しても、一般的にはそれは減歩率の中には入るわけです。ただ、地権者の皆様方の負担にはならないということだと思いますので、その辺のところの言い方をもう少し整理していただければありがたいと思います。

事務局 何度も申し訳ございません。当初は21.67%という数字でご説明申し上げました。前回は歩道等の整備をすることによって、2.07%の増加となりますが、市有地を活用することによって、減歩率を変えずに、21.67%として設計の変更をすることができるというのが前回です。今回の自転車歩行者道の整備に対して、市有地の活用はこれ以上困難であり、権利者の皆様の負担としては0.52%増加してまいります。

A委員 そうですよ。先程、僕が言っているように、21.67%プラス0.52%となりますよね。2.07%は市有地を活用するのだから、我々地権者には負担がないということですよ。ですから、実際の減歩率は22.19%で済むわけですよ。

事務局 21.67%+0.52%です。22.19%です。

A委員 22.19%ですね。22.19%が皆さんの平均した減歩率になるわけですよ。要するに先程も言った24.26%ではなくて、僕がはっきり言いたいのは、痛みは0.52%で済むわけです。それを僕はさっきから言いたかったのです。0.

52%の痛みで、きれいなまちができるのだったら、それを皆さんでもう少し考えた方がいいのではないかなという提案です。

D 委員 私も当初、今日24.26%と伺った時は、ちょっとこの数字はどう考えても減歩率としては高い、どう計算してもおかしいと思いました。今の説明では22.19%ということで、南口の時もこれくらいだったと思います。

A 委員 そう。23%でした。

D 委員 そうでしたよね。それくらいの痛みは伴ってもやむを得ないとも思います。でも24%となってくるとかなり数字的に多い、きつい気がします。1%というのはかなり大きな差があるというような気がいたします。

A 委員 この辺の1%の状況は差があると私も思います。

D 委員 ええ。ただ、今事務局がおっしゃったみたいに、これによって飛換地が発生することになることについては、どうなのかなと思います。

ただ、減歩率に関してだけでいいますと22.19%は私の中では大丈夫なのではないかという感じがいたします。

会長 では皆さんにお聞きしますが、E委員さんは。

E 委員 委員の中で、私は地主ではなく借地権者としての立場ですが、地主の方はこの減歩率が高くなるのが好ましくないという気持ちはよくわかりますけれども、僕はやはりA委員が言ったように、区画整理というのはこんなに長くかかるものだから、理想的な住みよい緑のあるまちにしてほしいと思います。

会長 では、F委員。

F 委員 私はA委員が申しましたように22.19%で、きれいな街並みができればそれでいいのではないかと思います。減歩率を22.19%とすることについて、私は賛成します。

会長 増えることについて賛成できるということですね。

F 委員 そうです。

会長 G委員、いかがですか。

G 委員 私としますと、あまり減歩率を高くすることは不賛成です。

会長 はい。ありがとうございます。

委員さんの中で、まちまちのご意見ですので、この審議会の諮問事項ではございませんので、一応ご意見ということで審議会では取り扱う形になろうかと思えます。

従いまして、事務局としては、もちろん減歩ということと、飛換地ということがあって、飛換地になられる方の負担が大きいので、できれば避けたいというようなご意見が強いわけですね。そういうことで、これについては、大変恐縮ですが、再度事務局の方でご検討をさせていただいて、最終的に、変更の場合は、都市計画審

議会にかけますので、そこでご意見を賜るような形になろうかと思います。

再度事務局として、飛換地等について、なかなか今の段階でそこまで検討は難しいだろうと思いますけれども、再度その辺のところについては検討していただいて対処をお願いしたいと思います。これは審議会の意見として、多数の委員が、減歩が多少増えても変更して歩道を付けた方がよいのではないかと、というご意向ですので、そのご意向について事務局の方に意見として提案したいと思います。これは事務局でもう一度ご検討いただいて、どういう形をとるかお決めいただければと思います。

H 委員はいかがでしょうか。

H 委員

私も地権者の委員ではございませんので、減歩率があまり上がるということ自体が、地権者さんにとっては非常に負担になると思いますので、私の方から減歩率を上げていいとか悪いとかという意見を差し控えさせていただきたいと思うのですが、緑道を設置したときに、駅北口区画整理の事業実施後、また、隣接地区の宮本清水線が整備された際の駅と宮本清水線の間交通動線がどういう形になるのかということが、検討材料になるのではないかなというふうに私自身は考えております。ですから、その辺も含めてどんな形で設置をするのかということも大事なことになるかと思いますので、事務局である程度検討をしていただければというのが私の考えです。

会長

わかりました。H 委員さんの意見はそういう意見ですので、利用についてもご検討いただいた上でご判断いただきたいというご意見ですので、事務局でよろしくご検討をお願いします。

事務局

只今、各委員からご意見としていただきました。今後、この設計図の変更の見直しにおきましては、権利者全体の皆様方にご説明をしてご意見を伺っていくという手続きを進めさせていただきますので、この審議会、及び権利者皆様方の意見の中で、事務局として今後考えていきたいと思っております。

会長

続きまして、片側歩道を両側歩道にするといった設計図の変更については、都市計画決定の変更という手続きを踏まないといけないと思いますので、その点の手続きをについて、簡単に説明をお願いしたいと思います。都市計画決定の変更については、県の決定ということもあり、時間がかかることと思われれます。簡単にご説明をお願いします。

事務局

今回の歩道を中心とした整備ということについては、事業の計画の軽微な変更ということにはなりませんので、県の事業計画変更の認可というものが必要になります。

このため、変更にかかる縦覧、それから縦覧期間内での意見書が全て埼玉県的都

市計画審議会に諮問され、変更についての承認がなされれば、事業計画の変更が決定するという流れになります。

会長

和光市においての手続きを説明してください。県の審議会に提案する事前に何か手続きが必要なのでしょうか。

事務局

はい。今回の土地区画整理事業に関わる設計図の変更につきましては、和光市の都市計画審議会は経由しないで、そのまま埼玉県都市計画審議会に諮問されます。これは、どういうことかと言うと、この事業計画の変更の決定権者が埼玉県となっていることからこのような手続きになります。

会長

以上のようなことですので、只今皆様方、各委員からご意見がありましたことについては、事務局で再度十分検討していただき、検討いただいた結果につきまして、この審議会について報告をお願いしたいと思います。

続きまして、議案ですけれども、「都市計画の変更等について」ということになっております。それから追加資料といたしまして、「用途の変更」と「地区計画の素案」、これについて事務局の方で説明をしたいという申し出がありましたので、これについて説明をお願いします。

事務局

はい。今回の説明の趣旨ですけれども、これまで審議会の中で「換地設計の概要」と並行いたしまして、「都市計画の概要」という形で用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域、地区計画について、それぞれの制度の概要を審議会でご説明申し上げました。この都市計画に関する事項については、土地区画整理事業によって土地の再配置等が行われる当事業区域内におきまして、土地区画整理事業による効果の維持、増進を図り、まちづくりを進めていくため、土地利用に関して新たなルールを定めてまいりたいと考えているものであり、土地区画整理事業そのものではありませんが、権利者皆様の将来の土地の利用に関わるものであること、事業区域全体に関わるものであることから、並行しながらご説明をしてまいりました。

しかし、審議会におきまして、区画整理に関わる事項と都市計画に関わる事項の整理がされていないといったご意見もありました。そのため本日の審議会にあたり、用途の概要につきまして、整理をさせていただきたいということから説明をさせていただきます。

まず、都市計画に関連する事項としまして、用途地域については埼玉県の決定事項です。そして防火、準防火地域、高度地区、地区計画は市の決定事項となります。それぞれ手続きにつきましては、素案の作成から原案の縦覧、説明公聴会という形となります。

用途地域は埼玉県が定めるものとされており、手続きについては、説明公聴会、都市計画法の縦覧、和光市都市計画審議会の諮問、埼玉県都市計画審議会の諮問を

経て、国土交通大臣の同意を得た後、埼玉県が決定するという流れです。ですから、決定事項の諮問といたしましては、和光市の都市計画審議会及び埼玉県の都市計画審議会の諮問という形で決定されるものです。

続きまして市が定めることとされております高度地区、防火、準防火地域、地区計画ですけれども、大まかには、用途地域の決定と同様の流れになっておりますけれども、都市計画法第17条の縦覧後、和光市都市計画審議会へ諮問し、埼玉県知事の同意を得て、市が決定するものであり、県の決定ではないので、埼玉県の都市計画審議会を経ないで、和光市の都市計画審議会の決定について知事の同意を得ることで、決定することができるという流れになります。

ですから、市の決定事項につきましては、和光市の都市計画審議会が諮問機関となります。以上が手続きの流れ、諮問機関についての説明となります。

なお、縦覧期間内には意見書提出の機会が設けられております。これらの都市計画は事業区域内の権利者である土地所有者や使用収益権者等、利害関係人の皆様の新たな権利の制限となるものであることから、早い段階から事業区域内の皆様に周知するとともに、ご意見を伺うことが重要であるといったことから、この縦覧の前、素案を作成した段階で、説明をしたいという趣旨から、関係権利者に周知する前に、本日の審議会において素案の説明をしたいと考えております。

以上が手続きの流れと本日の審議会での説明の位置付けをご説明申し上げました。

続きまして都市計画の内容につきましては、本日、所管課である都市整備課の職員が出席しております。ご紹介いたします。建設部次長兼都市整備課長の尾形です。都市整備課副主幹、加藤です。都市整備課主査、黒田です。

都市計画の内容につきましては主査の黒田から説明を行いたいと思いますのでどうぞよろしく願いいたします。

それでは、和光市駅北口の都市計画の変更についてご説明させていただきます。

お配りしました別紙1をご覧ください。こちらは、和光市駅北口地区の用途地域の変更の案を示した図になります。上に表示されている図が駅北口地区の現行の用途地域で、下に表示されている図が変更の案になります。外環西側の現在指定されている商業地域の区域を下に表示されている図のような配置に変更したいと考えております。また、外環西側では、現在第一種中高層住居専用地域が指定されておりますが、商業地域以外の区域を全て第一種住居地域に変更したいと考えております。なお、外環東側につきましては用途地域の変更は行わないで現行のままとすることで考えております。用途地域の説明は以上になります。

続きまして、和光市駅北口の高度地区の案のご説明をさせていただきます。お配

都市整備課

りました別紙2をご覧ください。これは、和光市駅北口地区の都市計画の変更の案を示した図になります。凡例にございますように青の実線で囲んである区域が25m高度地区、黄色の実線で囲んである区域が35m高度地区としたいと考えております。高度地区につきましては、当初、和光市において高度地区を指定した時に、住環境を保護するという観点から住居系の用途地域には25mを基本として指定した経緯がありますので、駅北口地区につきましても青の実線で囲んである住居系の用途地域の区域には25m高度地区、また、黄色の実線で囲んである区域につきましては、一定の高度利用を許容した商業地として35m地区の指定を考えております。高度地区の説明については、以上になります。

続きまして、和光市駅北口地区で指定する防火地域及び準防火地域の説明をさせていただきます。外環西側の地区につきましては、駅に隣接した地理的条件のもと、防火性能を高め、延焼の抑制を図ることから、防火地域、準防火地域に指定したいと考えております。外環東側の区域は、用途地域の変更は行わないことで考えておりますので、土地区画整理事業によって区画道路等が整備されて防災性が向上されることなどから、防火地域及び準防火地域の指定は考えておりません。以上で防火地域及び準防火地域の説明を終わらせていただきます。

会長 ここで一回質問をお受けしたいと思えます。その後、地区計画の説明をお願いいたします。

只今、事務局から説明のありました用途の変更等について何かご質問、ご意見がありましたらお願いいたします。

E 委員 質問ですけど、今の高度地区という言葉の意味ですが、高度とは読んで字の如く高さを表すということですか。

都市整備課 建物の高さを表すということです。

E 委員 建物の高さですか。わかりました。

都市整備課 高さを25mと35mまでと定めるものです。

E 委員 わかりました。

会長 他に何かございませんか。

F 委員 赤い所の高さは何mまでですか。

都市整備課 赤色で塗られている商業地域の所は35mです。

高度地区は建築物の高さを制限するもので、商業地域の区域を35mまでとしたい、商業地域以外の外環の西側地区と外環の東側地区に関しては25mまでとしたいと考えております。

会長 よろしいですか。他に何かご質問ございますか。

A 委員 今、現行からの変更案の説明がありましたけど、変更の根拠というのは何でしょ

うか。何を目的とした変更でしょうか。

都市整備課

まず、商業地域の区域が変わったことについては、土地利用を行ううえで、定められております都市計画マスタープラン、こちらに良好な商業地域の誘導を図るという位置付けがありまして、南口の地区と比べますと、商業地区の区域というのは小さいですが、マスタープランにおいて、南口地区とは違った良好な商業施設の誘導により住宅地と調和した、落ち着いた街並みの商業地を形成するという位置付けであり、面積の規模としては、1.3ヘクタールから2.3ヘクタールの変更となっております。

それと、商業系の地区の地権者の方が、商業系の土地利用を希望している方がそれほど多くはないということから、市街化予想図や道路配置に併せて駅周辺に限定して配置するというのを考えて商業地域の規模を設定いたしました。

今お話をさせていただきましたのが、商業地域の変更の理由でございまして、次に第一種中高層住居専用地域を第一種住居専用地域に変更する理由についてご説明させていただきます。

まず、土地利用は今回、仮換地指定、使用収益の開始から始まります。埼玉県の使用指定基準の中で商業地域と住居専用地域である第一種中高層住居専用地域、これは隣接して定めてはならないという決まりがあります。現在は、実際接している形態となっておりますが、これは基準ができたのが、平成17年でございまして、現在の用途地域となったのは基準ができる前ですから、今回変更するに伴いまして、基準に沿って商業地域に接するのは第一種住居地域に変更させていただくということです。

A 委員

商業区域が1.3ヘクタールから2.3ヘクタールに変更したという話がありましたが、市の方で考えている変更をすることによっての人口の増加は、どのくらいの増加を想定しているのか。それと、今回の区画整理事業の全体の面積は11.3ヘクタールと変わっていません。区画整理事業の中での人口の増加率、想定された人口の増加率がありました。それと同時に必要な商業区域の面積が出てきたと思いますが、このように変更することによって想定されている人口の増加率というのはどれくらいのことを想定してこのような計画を考えたのでしょうか。

都市整備課

今回の説明させていただきました案については人口の増加率等については特に勘案しておりません。

会長

考えていないということです。

A 委員

考えていないということですか。人口の増加を考えていないということですが、この1ヘクタールの商業区域を増やすということはどういうことでしょうか。

都市整備課

実際1.3ヘクタールから2.3ヘクタールに増えていますが、この増えた部分

というのは区画道路とか、駅前広場とか、その辺の面積が大きく増えており、実際に土地利用ができる民有地に関しては、規模的には現在とほぼ変わっておりません。

区画道路とか、都市施設である駅前広場を含めて、2.3ヘクタールという面積になりまして、図面的には1ヘクタール増えていますけれども、実際に土地利用できる民有地の部分に関しましては現在の所とほぼ同等となっております。

A 委員 もしそうだとしたら、この図面が非常に間違っただけのプレゼンテーションだと思います。要するに、現行の面積と変更案の面積は、変更の方が増えていますね。だけど、実際には増えていないと言いましたが、どういうことでしょうか。

都市整備課 用途地域の変更後の面積は増えておりますが、その中で土地利用できる民有地の部分に関してはほぼ同等となっております。現在の状況ですと、駅前広場に決定されている所は、駅前広場もなく、区画道路も配置されております。変更後は区画道路や駅前広場が配置され、実際に1ヘクタール増えています。

A 委員 そうですね。それは置いておいて、もう一つは、人口の増加率を考えていない、考慮していないということは、おかしな答えだと思います。人口が増えるから商業区域が増えるのであって、人口が増えないのだったら、それほど商業区域は必要ないと考えます。

都市整備課 今回は、あくまで商業地域、用途についての変更ですので、変更するにあたって、人口規模を特定するとか、その辺のことについては県との調整はしておりますが、特に対象となっておりますので、あくまでも都市計画マスタープランですとか、市街化予想図に基づいて、今回の変更案を提示させていただいております。

会長 A 委員さんから、先ほど、変更の根拠、目的についての質問がありました。高度地区について、北口の地区内で、35m、25mとした場所がありますが、その区域について35mにした理由、25mにした理由について説明をお願いいたします。

A 委員 高さの制限が25mから35mになった、それはもちろんありますけど、そのことによって、例えば住宅地域の床面積が増えると思います。全体を計算しますと。そうすると床面積が増えるということはそれだけ人口が増える可能性があるわけですよね。可能性があるから、可能性を考えて、あるいは可能性を求めて、このような変更を考えていると思いますが、その点について説明をお願いします。

都市整備課 高度地区に関しましては、現在、北口地区では指定されております。それを新たに商業地域となる場所、先程申し上げました赤色の部分に関しては35mまでと考えております。今現在ではこの北口地区に関しては、高度地区の指定はされております。

A 委員 10mです。指定されております。10mと指定されております。

都市整備課 制度上では、高度地区の指定はされていなくて、それを今回、商業地域を35m

まで、残りを25mまで、という形にしたいということで提案させていただいたものです。確かにA委員さんがおっしゃるように、当然高さが高い建物が建てられますので、床面積等が増える場合というのは承知しておりますが、先程ご答弁させていただいたとおり、用途地域の変更に関して、県と調整をさせていただいておりますが、そちらに関しては特に人口の増加等に関して、検討し協議しているものではありませんので、ご了解いただきたいと思います。

会長

どうぞ何か質問があればお願いします。

都市整備課

先程からご説明しておりますのは、都市計画ということで本来この審議会の諮問事項ではありませんけれども、区画整理事業との関係もあり、今後そういった手続きの中で、素案として皆さんにお示しして、いろいろな意見をお聞きして、またそれを汲み上げて進めていきたいと考えておりますのでよろしくお願いたします。

会長

用途、あるいは防火、準防火、高度地区についての都市計画の考え方について、皆さんからお聞きしたわけですが、もしこの点についていろいろ委員さんの中で質問がありましたら別途事務局と話し合ってください、それをご納得いくようにしていただくようお願いいたします。

それでは、この用途の変更につきましては、ここまでといたしまして、審議会としては、先に進めさせていただきたいと思います。地区計画について説明願います。

都市整備課

それでは、和光市駅北口地区で定める地区計画の案につきましてご説明させていただきます。

別紙3をご覧ください。A3版とA4版になっておりますが、A4版のものは和光市駅北口地区の地区計画の目標や方針を示したもので、それを実現させるために具体的なルールを示したものがA3版の地区整備計画になります。ここでは、地区計画の目標を実現するための具体的なルールであるA3版の地区整備計画の内容をご説明させていただきます。

別紙2の図面をご覧ください。まず地区の区分についてご説明させていただきます。

地区の区分は用途地域によって分かれており、赤の実線で囲んである商業地域は商業地区、青の実線で囲んである中の第一種住居地域は住宅地区A、第一種中高層住居専用地域は住宅地区Bと3つに区分しております。

それでは、A3版の地区整備計画をご覧ください。まずは、建築物等の用途の制限ですが、主なものとして、別紙2のA4版の駅前広場に破線で示されている箇所については、商業施設の誘導を図るため、建築物の1階部分を住宅、寄宿舎又は下宿の用に供する建築物の制限を考えております。また、商業地区全域において、規模が比較的に大きい、戸数が15戸以上の建築物を立地する場合、商業施設の誘導

を図るために、1階部分を住宅、寄宿舍又は下宿の用に供する建築物の制限を考えております。また、これらによりマンションが立地された場合に1階部分が店舗や事務所となります。住宅地区A、Bでは、良好な居住環境の維持形成を図る上で好ましくない自動車教習所などの制限を考えております。また、商業地区、住宅地区A、Bともに地域コミュニティの形成の上で支障のあるワンルームの対策として、床面積25㎡未満の共同住宅の建築の制限を考えております。

次に建築物の敷地面積の最低限度になりますが、こちらは商業地区、住宅地区A、Bともに建築物の敷地の細分化による狭小化を抑制し、安全上、防災上、良好な市街地環境を保全するため、また、減歩の対象とならない敷地面積が100㎡であることなどから敷地面積の最低限度を100㎡と設定することで考えております。

次に建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限についてご説明させていただきます。屋外広告物につきましては、原則として屋外広告物を出すことを禁止している地域以外の地域におきまして、壁面利用して動画等で表示する場合についての表示面積の制限を考えております。屋外広告物は、本市では埼玉県屋外広告物条例に基づいて制限が行われているもので、埼玉県の屋外広告物条例では表示できる面積は、壁面面積全体の5分の1以下ですが、この地区整備計画の案では壁面面積の大きさによって細かく基準を設けて更に厳しいものとするを考えております。

また、和光市景観計画におきましては、一定規模を超える建築物、工作物などの新築等を行う場合は、景観法に基づく行為の届出を要し、一定の色彩を制限しておりますが、この地区整備計画の案では、規模に関わらず全ての建築物等の新築等を行う場合を届出の対象としまして、和光市景観計画と同様の色彩の制限を行いたいと考えております。

次にかき又はさくの構造の制限についてご説明いたします。こちらは商業地区、住宅地区A、Bともに、緑豊かな街並みの形成のために道路境界側にかき又はさくを設ける場合の塀は生け垣にするか、あるいはブロック塀等は倒壊の危険性や景観、防犯上好ましくないので透過性のあるフェンス等にして、宅地地盤面からの高さを1.5m以下とすることなどを考えております。

また、商業地区においては、駅前広場に破線で示されている箇所における建築物及び戸数が15戸以上の建築物の場合において、道路境界側にはかき又はさくを設置することはできないこととすることを考えております。

なお、地区整備計画に定める制限を確実に担保するために、建築基準法等に基づいて条例化できる項目は、条例化することを考えております。地区計画の説明は以上です。

和光市駅北口地区における、これらの都市計画の変更につきましては、土地区画

整理事業による使用収益の開始の前に決定していく予定です。

駅北口地区の地権者の方に対して、早い段階から事前に都市計画の変更について周知するとともに都市計画の案について意向を伺うため、5月下旬からの地権者の皆様を対象とした全体説明会において、本日説明させていただいた内容を説明する予定です。よろしくお願い申し上げます。

会長

事務局から説明がありました。ご質問がありましたらお願いいたします。

A 委員

説明の中で、商業地域の中で4番目のキャバレー・ナイトクラブその他それらに類するもの、とありますけれども、類するものとはどういうものが入るのでしょうか。

例えば具体的な質問をしますと、居酒屋はこれに類するのですか。

都市整備課

居酒屋は店舗等に入りますので、こちらには該当しません。

A 委員

どう違うのですか。

都市整備課

建築基準法上で言いますと、居酒屋と料理店というものと飲食店というものの違いがありまして、飲食店というのはいわゆる居酒屋等を指しまして、料理店というのはいわゆるスナック系統のものを指しておりまして、居酒屋については飲食店等、いわゆる一般の店舗に入りますのでこちらに類するものというものにはなりません。

A 委員

そうですか。それは解釈の違いであって、例えば、厳密に辞書で引きますと、居酒屋という所は、安く酒を飲ませる所、店先で酒を飲ませる所と出てきます。要するに酒を飲ませる所が居酒屋であって、今言われたのはレストランのように食事をメインとするのか、居酒屋と言うから、居酒屋というのはいわゆる酒を飲ませる所です。

キャバレーも同じです。ナイトクラブもバーも同じです。ですから、そういう所でこれは用途の制限を言っているのだから、建築基準法の建物の基準ではなくて、用途の制限で、その点をはっきりしないと、例えば駅南口が良い悪いは別として、まず目につくのは居酒屋がたくさんあります。そういうものを北口につくるようなことを進めているのか、そういうものではなくて、先程、最初の説明で、健康的な非常に優れた商業地域を誘致するために1.3ヘクタールから2.3ヘクタールの商業地域にしたのだという説明とは全く違ったこととなります。法的に居酒屋というのはいわゆる酒屋です。法的解釈はそうなります。

会長

事務局は簡単に説明してください。

都市整備課

今のA委員のご質問で、「4のキャバレー、ナイトクラブその他これらに類するもの」の、これらに類するものの考え方ですが、それはA委員がおっしゃられるように、基本的には飲食を伴うものであって、遊興的なもの、飲食が主ではなくていわゆる接待が伴って楽しい部分に当たるものに関しては、これらに類するものに当た

るということで、これは建築基準法の中でもこのように解釈されています。

A 委員

居酒屋でも楽しめますよ。

都市整備課

居酒屋に関してはこれらに類するものに該当しないので、一般的には飲食店の一部として捉えられています。

A 委員

そうですか。もしそのような解釈であれば、はっきりここに書いておかないと、今言った解釈によって居酒屋はどちらに入るのかということは大きな疑問です。これは和光市だけではなくて、いろいろな地域でも疑問で出ています。ですから、それをはっきりしておいてください。

それともう一つ、その同じところについて、敷地面積の最低限度の中で、100㎡と先程説明がありましたけど、これは100㎡と決まったことですか。前の話では100㎡にするか150㎡にするかということが話に出ていましたよね。それで、我々が、その中でどうしたらよいか話し合いたいということで、まだこれは決定事項ではないと考えておりましたが。

都市整備課

今回お示したのは地区計画だけではなくて、今回は4種類、用途地域から高度地区、防火地域、準防火地域、この地区計画含めて全ては、市であくまで案としてお示したものであって、最終的なところではありません。これを5月下旬から行われる全体説明会の中でご提示させていただいて、地権者の皆様のご意見等を伺いながら案を固めていくといった形をとってまいりたいと考えております。

会長

一応素案ということです。

A 委員

わかりました。もしそうだとしたら、100㎡は素案であって、要するに3回、4回前の審議会の時に話したのは、100㎡にするか150㎡にするかそれは後で、皆さんで議論しましょうということで終わっているわけです。それなのに、いきなり100㎡に決まったような書き方をされるとちょっとこれは戸惑います。

事務局

表現は先程から説明していますように一応素案ということですので、それについては説明会の時には十分案とわかるような方法で説明いたします。

会長

他に何かご質問ございますか。

D 委員

これが案ということであれば、建築物等の用途の制限の中に自動車教習所から始まり10項目載っていますよね。ここに追加するように、こういうのもやめてほしいというのは、案であれば、これからお願いしても構わないのですか。

会長

どうぞ、事務局、答えてください。

都市整備課

これはあくまで案ですので、今度の全体説明会の中で、地権者の皆様にご提示させていただいた中で、例えば、ここに書いてあるものが厳しすぎるからもっと緩くしてほしいとか、この制度はやめてほしい、あるいは新たなこういう制度を設けてほしいとか、もう少し厳しくした方がよいとか、いろいろなご意見があると思いま

すので、それはいろいろとご意見を頂戴しながら案を固めてまいりたいと考えております。

D 委員

すみません。それはこの場で案を言ってよろしいのでしょうか。それとも後日改めて個人的にまたお話させてもらうということなのでしょうか。

都市整備課

先程事務局でご説明しましたように、いろいろ決定機関が異なってきました、地区計画につきましては、和光市決定です。ですから、後日素案の説明会というのを設定しまして皆さんの意見を聞くということで、本日のこの審議会についてはご説明をするだけということとしたいと思っておりますのでご理解をよろしく願います。

会長

今回は全て説明にとどめたいという、そういう考えですね。

都市整備課

はい。

会長

そういう取扱いになります。他にございますか。

ないようでしたら、またこれについては素案ということで、地権者の皆さんに説明する前に、審議会にご説明をしておきたいという意向で、今日は説明ということですので、今後、正式な手続きを踏んでいく段階で、いろいろとご提案をいただければと思います。それでは、地区計画の説明につきましてはこれで終わりたいと思います。

続きまして(2)「換地設計基準(案)」について事務局から説明をお願いしたいと思っております。これにつきましては、正式な諮問ですので、区画整理審議会の第一の仕事です。これについて、事務局、お願いいたします。

事務局

和光市長より提案説明いたしますので、よろしくお願いいたします。

市長

皆様こんにちは。

委員の皆様には大変お忙しい中、ご出席をいただきまして誠にありがとうございます。

さて、本審議会の開催におきましては、諮問事項がございますことから、冒頭より、委員の皆様へご挨拶とご審議のお願いを差し上げるべきところでしたが、前々からの公務がございまして、遅れましての参加とさせていただきます。

お詫びを申し上げます。

提案の前に一言ご挨拶を申し上げます。

まず、3月11日に東日本の大震災が発生いたしました。この影響で、避難者の受け入れでありますとか、今週の冒頭には南相馬市に皆様方からの義援金と物資を運ぶなど、被災地への様々な支援等を行っているということでございます。こういった影響というのも、財政的な面、あるいは行政執行面でも様々な影響が出てくるものと考えております。

そのような状況の中ではございますが、和光市では、昨年度、今後の10年間のまちづくりの基本方針であります「第四次総合振興計画基本構想」を策定いたしまして、今年度の4月1日が計画期間の始まりとなっております。

将来都市像につきましては「みんなでつくる快適環境都市わこう」を掲げております。この中で「安全で暮らしやすいまちづくりプラン」というものと、「安心していきいきと暮らせるまちづくりプラン」という2つを本市の重点プランとしております。

駅北口土地区画整理事業の位置付けにつきましては、基本目標の「快適で暮らしやすいまち」を実現するための施策として、また、重点プランの施策としております。第三次総合振興計画に引き継ぎまして、積極的に取り組み、推進していきたいと考えております。

今後も、審議会の委員の皆様方にはご意見をいただきながら進めてまいりたいと思っております。それから、本日は諮問事項がございますので、何卒ご理解、ご協力を賜りたくお願い申し上げます。

さて、本日の審議会につきましては、議案第5号 和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理事業換地設計基準（案）を提出いたします。

本案は、和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理事業の換地設計基準を定めるため、本審議会の意見を求めるものです。

換地設計基準は、和光市駅北口土地区画整理事業の換地設計について、必要な事項を定めることにより、適正な換地の設計を行うことを目的とするものであります。

詳細につきましては、事務局から説明をいたしますので、よろしくご審議の程お願い申し上げます。

それでは諮問をお渡しさせていただきます。

「和光都市計画事業

和光市駅北口土地区画整理審議会

会長 金子正義 様

和光都市計画事業

和光市駅北口土地区画整理事業

施行者 和光市

代表者 和光市長 松本武洋

和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理事業換地設計基準について（諮問）

別紙（案）により換地設計基準を制定したいので貴会の意見を求めます。」

よろしくお願い申し上げます。

只今、市長さんから諮問事項をお預かりいたしました。換地設計基準についてと

会長

ということです。内容について事務局から説明をお願いいたします。

事務局

それでは、大変申し訳ございませんが、市長がこの後、他の公務があるため、ここで退席をさせていただきたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

市長

それでは、よろしく願い申し上げます。

(市長退席)

事務局

説明に入る前に、本日の諮問につきましては、換地設計の業務を行っております昭和株式会社の方に説明員として出席させていただきたいと考えております。昭和株式会社におきましては区画整理事業において、経験、専門の知識を有しているため、出席についてご了承していただければと思いますが、よろしいでしょうか。

会長

只今事務局から説明員として昭和株式会社の方の出席を求められましたので、皆さんにお諮りします。出席してよろしいでしょうか。

委員

はい。

会長

異議はありませんので、出席をしていただきたいと思います。

(昭和株式会社入場)

事務局

ありがとうございました。ご紹介いたします。昭和株式会社技術事業部副部長小池さんです。

昭和

小池でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

事務局

続いて、技術事業部 区画整理調査室 副室長伊藤さんです。

昭和

伊藤です。今日はよろしくお願いいたします。

事務局

それでは、換地設計基準案についてご説明いたします。では、配布をしております議案第5号 換地設計基準をご覧いただけますでしょうか。最初に目次が載っております。「第1条 目的」から始まりまして第17条まで17項目があります。

続いて1ページ目を開いていただけますでしょうか。

座って説明してもよろしいでしょうか。

会長

はい、どうぞ。

事務局

「第1条 目的」です。この規定は基準の目的とすることを明らかにしたものです。駅北口事業の換地設計について必要な事項を定め、適正に換地設計を行うこと、これが目的です。

「第2条 換地設計」です。第2条と第3条とも用語の定義、説明となっております。

第2条につきましては、換地設計です。換地設計ということにつきましては、この基準における換地設計とは何かということ、定義についてとなります。換地、保留地の位置と地積、形状、これを定めることが換地設計という定義です。

続いて「3条 画地」です。画地とは換地設計を行う単位のことです。通常1筆

を1画地とすることが基本です。基本以外では、例えば1筆の土地の半分に借地権がある場合、自ら使用できる部分と、借地権の設定されている部分を区分して、それぞれを画地として考えます。このため、自用地の所有権の部分と借地権の部分が1筆にありますが、この場合は2画地として考えるというのが画地の考え方です。

続いて、「第4条 整理前の画地」です。整理前の画地につきましては、換地設計において従前の宅地と換地が照応するかどうかということの判断が必要です。つまり、換わるべき土地となっているかどうか、その整理前の宅地はいつの時点を抑えていくべきか、ということですが、その時点は、事業計画決定の公告の日、平成20年12月16日が、和光市駅北口地区の公告の日となっております。この公告の日の画地の状況を整理前の画地として従前の宅地を考えてまいります。

次に、但し書きですけれども、但し書きについては従前の宅地に関する例外の規定です。従前の宅地は事業計画決定の以後、分合筆があったり、権利申告による権利変動があったり、というのが実態ですので、このような変動があった場合に対処するということでの規定です。

続いて、「第5条 整理前の画地の地積」です。換地設計を行うための基準となる従前の画地の地積、これを基準地積と言いますが、この基準地積は和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理事業施行規程により定めていくというのがこの規定です。施行規程の中で、この定めとなる根拠の条例は第18条、第19条、第20条で定めております。これまでも、基準地積の考え方ということでご説明申し上げましたが、基本的な定め方というのは登記所等の実測図等により、実測地積が確認できる宅地はその実測地積を基準地積とし、実測地積が確認できない宅地は測量増を換地地積に按分して基準地積とする規定です。また地積が現状と異なっている場合、地積更正を施行者に申請した場合は、その地積を基準地積とします。これは今までご説明したとおり、実測されていないもので、実測図等がない登記簿上の地積のものにつきましては、地区内の測量増を按分します。実測図があるものは実測図を基準地積とするということです。

続いて、「第6条 従前の宅地と換地の対応」です。この条文は従前の宅地と換地の組み合わせを定めた規定です。宅地1筆について1つの換地を定めていくのが原則です。

但し書きですが、所有権以外の権利が申告されているいわゆる借地権等で、1筆の土地に所有者の方の家、それと借地権の申告がある家がある場合、土地が権利によって区分されていますので、それぞれ2個の画地を定めていきます。これが具体的な規定になります。

第2項となりますが、施行地区内で所有する宅地を複数、2筆以上あった場合の

組み合わせの規定です。1つ目は3筆を1つの住宅用の宅地に使っていた場合、その3筆を1つとして換地することができるというものです。これは、建物は建っており、建物が建っている敷地が3筆に分かれている。この3筆を換地になった場合には1つの宅地にまとめていくことができるということです。

それから、従前の宅地が離れていても、隣に換地を定めることもできます。また1個の換地として定めることもできます。これは2つに離れていても、例えば1つは土地利用できる規模の宅地があって、もう1つは土地利用が難しいような非常に小さい宅地があったといたします。そうしましたら、宅地利用できる宅地に小さい宅地を隣接して換地することができるという規定です。1つの換地として2筆を1筆という画地にして合併するというのもできると定めたものがこの規定です。

続いて第3項ですけれども、これは1筆の従前地を複数の換地として定めることができる規定です。具体的には、例えば大きな宅地があって、その街区の中に割込むことができなかつた場合は、分割をして1つの筆を2つの換地として分割して換地ができるという規定です。

続いて「第7条 換地の設計方法」です。換地の設計方法につきましては、これも今まで換地設計の概要という中でご説明したとおり、換地設計の方法は比例評価式換地設計法によるものという規定です。また、比例評価式換地設計法は整理前と整理後の宅地評価の関係から換地の設計を組んでいく方法です。そのため、画地の評価については別に定める土地評価基準によって土地の評価を行っていくという規定です。

次に「第8条 換地の位置」です。換地の位置は、原位置付近に定めることを原則とします。

次に第2項としては、新しく道路が整備され、その道路を境界として先程の用途地域を変更するといったことが考えられます。このような場合に、整理前にお店や工場として利用できていたが、換地先において、お店ができなくなった、工場を続けることができなくなったということがないように、適当となるよう配慮して換地を定めることができるという規定です。

それから第3項は、先程の原則は、原位置付近への換地ということになりますが、法で定められているような位置や地積に特別な考慮を払う宅地、例えば鉄塔などや、都市計画道路、そして駅前広場や公園の整備のためどうしても原位置付近に換地を定められない場合は、原則の例外として原位置付近から離れた換地、飛換地によって位置を定めることができる規定です。

続いて「第9条 換地の地積」になります。換地の地積につきましては、先程の比例評価式換地設計法に基づく換地の地積の式がこちらに第9条で定められており

ます。

第2項につきましては、特別の定めをする画地、継続のために特に必要である画地ということですが、具体的にどういうことが考えられるかといいますと、特別の定めをする画地というのは法第90条に規定されております画地を定めないといったようなものなどのことで、そういった特別の画地については利用状況を勘案して換地の地積を定めることができるということです。また、小規模宅地や建物を動かさない存置、そういった建付地があった場合については土地利用の継続のため特に必要であると認められる画地とされ、この地積の式によらないで、画地の地積を定めることができる規定です。

続いて、「第10条 換地の形状」です。換地の形状につきましては、第1項、第2項、第3項と書いてありますが、長方形を標準とする。また、第2項に間口のことも書いてありますが、極力、区画整理事業の中で整形を図っていくというのがこの規定です。

続いて、「第11条 法第90条の規定に基づく措置」です。第11条につきましては、法第90条というのは土地所有者の申し出又は同意があった従前の宅地については換地を定めない、といったような場合の措置の規定です。これは、法第90条の中に定めないことができるという規定になっておりますので、本設計基準の中では、換地を定めないという規定を明文化していく必要がありますので、この規定が載っております。また、第2項、第3項においては、全ての宅地ではなく一部分を不交付とする、といった場合も考えられますので、これが第2項、第3項の対処の規定となっております。

続いて、「第12条 法第95条第1項の規定に基づく措置」です。この法第95条第1項の規定については、特別な定めをする宅地の規定となります。この規定につきましても、定めることができることになっておりますので、定めるということの規定を明らかにするために、この条文を入れております。本地区で特別宅地に該当する宅地というのは鉄塔用地です。また、特別な宅地の定めをする場合には審議会の同意事項となりますので、これから諮問をしてみたいです。

続いて、「第13条 法第95条第6項の規定に基づく措置」です。これは第1号から第4号までございます。

法第95条の第6項につきましては、換地を不交付とする宅地に関する規定です。この条文も換地を定めないことができるという規定になっておりますので、その取扱いと該当する宅地を明確にするために第1号から第4号までを列挙しております。

まず第1号は道路法にいう道路、国道や県道、市道です。

第2号は土地登記簿の地目欄に公共施設を表示した地目が記載されており、公共の用に供しているものです。

次に、第3号の(1)、(2)、(3)についてですが、(1)は街路の築造又は舗装等の工事を地方公共団体が施行したもの、(2)は建築基準法第42条第1項第5号と言われているもので、位置指定道路のことを指します。(3)の建築基準法第42条第2項の規定の特定行政庁の指定を受け、道路とみなされているもの。具体的には、セットバックといった中心から2mの後退部、それから片側から4mの後退部といったようなものを指しております。

また、第4号として上記各号に準じ、現に公共の用に供されているものとなります。

これらは公衆用の通行の用に供している宅地、現に公共の用に供されている宅地ということから、法第95条第6項の規定に基づいて換地を定めないとすることができるとすることが第13条となります。

続いて「第14条 小規模宅地の取扱い」です。この小規模宅地におきましては、これまでもご説明申し上げましたが、従前の土地利用と同様な土地利用が換地先で図ることができるように、ある一定の宅地につきましては減歩をしない、そして、ある一定の地積の方々については減歩を緩くするといった対応をする。区画整理法上の取扱はありませんが、こういったことにより、こういう方々の土地の利用を保護していくということが各地区で取られております。このため、駅北口土地区画整理事業においてもこのような小規模宅地の取扱いをするという規定です。

内容は、土地所有者を同じくする整理前の画地の地積の合計が150㎡未満の宅地を小規模宅地とし、この150㎡未満のうち、画地の地積の合計が100㎡以下の場合には原則として無減歩、減歩をしない画地とすることの規定が第2項に記載されております。また、第3項では、100㎡を超えて150㎡未満の方々の宅地につきましては、減歩を緩和していくということを定めております。

そして、第4項では借地権の方も同様に150㎡未満の宅地について、上記の各項を適用する。借地権者の方々にも同じようにこの上記の各項が適用されます。

そして、換地設計においては、通常、減歩をするという形となりますから、この適用を受けたということであれば、この各号の規定による減歩をしない部分、もしくは減歩の緩和を受けた部分は清算金で清算をしていく、という規定について、第5号に記載しております。

続いて「第15条 存置建付地の取扱い」です。存置建付地というのは、建物を動かさないということの取扱いですが、建物を動かさないということにおいて、通常減歩した場合に、建物の敷地が減歩によって不足する場合があります。建物

を残すといった場合に、他に自分が土地を持っていて、そういうものがあれば、その不足した分に自分の他の宅地をもってきて補い、宅地の建物の敷地とすることができるという規定です。

それから、第2項は、他に所有する整理前の画地がない時、隣接して換地を定めることが不適當な場合には、換地の地積や、小規模宅地の減歩緩和という規定にかかわらず、土地の利用の状況を見て、画地の地積を定めていくという規定です。

第3項は、建物を残すといったことによって、結果的に減歩を緩和するといったことが出てまいりますので、本来減歩される部分については、清算金で清算をする。金銭で清算するということになります。

続いて、「第16条 保留地」です。法第96条に規定されておりますが、保留地は、その目的に合わせて定める。保留地は事業費に充てるためのものであって、換地の支障がない範囲で定めていくということになります。

続きまして「第17条 その他必要な事項」です。これは、この基準に規定するものの他、必要と認められる事項が出てくることも考えられます。例えば、建物を早く建設する場所をつくりたいというようなことが今後出てきた時に、それらの規定をつくることなど、施行者が審議会の委員の皆様方の意見を聞いて別に定めるという規定です。

換地設計基準案について、簡単に説明させていただきました。以上です。

会長

はい。只今事務局の説明が終わりました。質疑に入りたいと思います。ご意見、ご質問がございましたらお願いいたします。

A 委員

質問ではなくて、考え方を整理したいのですが、本日の説明の中で、都市計画の変更についてありましたが、地区計画についての別紙3のA4とA3の素案と、今事務局から説明があった換地設計基準案とは合体するわけですね。合体しないとおかしくなってしまうわけですね。

事務局

別紙3の中で言われているものとの整合性ということについてでしょうか。最低敷地のことでよろしいですか。

A 委員

全体のことを言っています。もちろん最低敷地の話もここに入ってきます。

事務局

区画整理事業の中では、土地の利用状況を考えながら換地を行うため、換地を進めるためのルールとして換地設計基準を定めます。地区計画の資料、別紙3というものは換地の上に建つ建物の用途の制限となりますので、換地設計基準とは別個のものとなります。

区画整理事業の換地設計基準は、土地の換地を再配置するための設計のルールです。地区計画については、土地の上に制限をかけるルールです。

A 委員

そう説明していますが、地区計画の素案ということで、建築物の敷地面積の最

低限度について、別紙3のA3の資料に書いてありますが、その素案と換地設計基準案との整合性が重要だと考えます。でないと、この2つが全く相反するものになってしまう。そうすると、また別個のものになってしまうたら、それこそややこしいことになってしまうと思いますが、それに対してどう考えていますか。

事務局

区画整理事業の場合におきまして、先程、換地の設計基準の中で小規模宅地の取扱いという形で基準をお示しさせていただいたところですが、これは、繰り返して申し訳ないのですが、従前の土地の利用状況が換地先でも継続することができるように、これ以上減歩をした場合には建築物の敷地として利用ができないということが起きないように規定です。そのため、建築物の敷地のそういった保護をすることから、敷地の基準を100㎡以下ということであれば、その100㎡以下の方々については減歩をしないようにし、100㎡を超え150㎡未満の方については減歩を緩和していくという規定です。

このような規定が換地設計基準案に表記があります。

A委員

それはわかります。

会長

ちょっと間に挟んで申し訳ないのですが、どちらも100㎡については整合性がとれています。

A委員

ということですね。それを聞いています。

会長

ただし、現在100㎡未満の土地に建物が建っている場合等においては、それなりの制限があります。それで、この前、谷中地区のような100㎡以下に分割するということを地区計画では禁止しようということの話がありました。換地設計基準では、100㎡以下を無減歩として換地を定める。ただし、100㎡から150㎡の間については減歩を緩和するということですが、整合性はきちんとそこについてはとれています。

A委員

そうですね。そういう質問です。質問の趣旨はそこにあるのです。整合性がとれていないと、地区計画と換地計画が全く別のものになってしまうのです。以上です。

会長

他にございますか。

先程事務局から説明がありましたように、これは基準ですので、この基準に基づいて今後区画整理を、換地を進めていくということですので、その点、ご了解を得たいと思います。

A委員

換地設計基準ということですが、これはまだ案ですね。

会長

ええ。本日ここで決まると、(案)はとれます。よろしいですか。換地設計基準についての説明は、以前にもありました。今回は基準についての正式な諮問ですので、ここでの諮問を受けて、皆様のご了解を得て、今後それを換地設計の基本として進めたいということです。特に異議がなければ決定をしたいと思います。よろしい

ですか。

全委員

はい。

会長

それでは、読み上げます。換地設計基準案については諮問のとおり決定をしたい
と思います。決定をいたします。

(会長署名)

会長

事務局、読み上げてくれますか。

事務局

「和光都市計画事業

和光市駅北口土地区画整理事業

施行者 和光市

代表者 和光市長 松本武洋 様

和光都市計画事業

和光市駅北口土地区画整理事業区画整理審議会

会長 金子正義

和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理事業換地設計基準について(答申)

平成23年4月27日付 和北第3号で諮問された換地設計基準については、原
案のとおり承認いたします。」

以上です。ありがとうございました。

続きまして、次第の(3)についてになりますが、資料の2となります。これは
権利者の皆様方に設計図の変更案についてご説明をするとともに、先程素案となっ
ていました都市計画の案につきましても、ご説明をする全体説明会の日程及び内容
についてとなります。期日は5月30日から6月5日までの4日間をそれぞれ午前、
午後、夜間、東西に分けて皆様方への説明を考えております。東西の分け方は外環
の東、西という形でこれまでいろいろな説明会を行った区分の仕方と同様となっ
ております。説明会場は事務所を予定しております。

また、これは権利者の方々を対象とし、開催の案内の通知をもって周知させてい
ただきたいと思っております。以上です。

会長

只今の事務局の説明につきまして、ご意見ございますか。よろしいですか。それ
から権利者への案内はきちんとしてもらうようにお願いします。

どういうふうに通ずるのか。ここの地区におられない、東京にいたり、他の地
区にいたりする人への案内についてもお考えいただければと思います。

事務局

この地区内にいらっしゃらない、地区外、また遠方の方もいらっしゃいますので、
地区外ということであれば、なるべく直接ご説明を申し上げるということ考えて
おります。あまりにも遠方の方がいらっしゃいますので、遠方の方々におきまし
ては、電話等、それから文書でやり取りをしながら説明をしてまいりたいと考えてお

会長

ります。

よろしいですか。それでは、本日の審議会は3つの議題がございました。これをもちまして、審議会を閉じさせていただきます。