

第5回和光市駅北口土地区画整理審議会 会議録

平成22年7月1日（木）

駅北口土地区画整理事業事務所 会議室

第 5 回 和 光 市 駅 北 口 土 地 区 画 整 理 審 議 会			
開 催 日	平成 2 2 年 7 月 1 日 (木)	開会時間	1 4 時 0 0 分
会 場	駅北口土地区画整理事業事務所	閉会時間	1 5 時 4 0 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 柳下浩一 永戸章義 金子正義 小島英彦		建設部長 新井 芳明 駅北口土地区画整理事業事務所 所長 並木 雅治 主幹 榎本 一彦 統括主査 小賀坂 真志 主査 入谷 学 都市整備課 副主幹 加藤 賢司 主査 野中 大介 主任 黒田 繁 傍聴者 3名
議 案	議題 1 都市計画の概要について (用途地域、地区計画、高度地区、防火地域・準防火地域)		

発言者

議 事

会長

それでは時間がまいりましたので、会議を始めさせていただきます。只今から第5回和光市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の報告を求めます。

事務局

はい、ご報告します。本日の出席委員数は10名です。以上です。

会長

報告のとおり、本日の出席委員数は10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でございますが、本日の署名委員は、議席番号1番の富岡委員、議席番号10番の大橋委員にお願いいたします。よろしくお願いたします。

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せんので、会議は公開で行います。土地区画整理審議会の傍聴に関する取扱要項第3に基づき傍聴者は、現在3名です。これより傍聴者に入場していただきます。

(傍聴者入場)

会長

それでは会議に先立ちまして、建設部長からご挨拶をお願いいたします。

建設部長

皆様、こんにちは。第5回の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いたしましたところ、委員の皆様方におかれましては大変お忙しい中、ご出席を賜り誠にありがとうございます。また、日頃より市の行政運営につきまして深いご理解とご協力を賜っておりますことを重ねて御礼を申し上げさせていただきます。

さて、前回までは「換地設計の概要」につきましてご説明を申し上げてきましたが、本日の審議会では「用途地域、地区計画等の都市計画の概要」についてご説明させていただきます。これは将来の計画的な土地利用の実現、また良好な環境の整備や保全、そして維持する為のルールであり、この駅北口土地区画整理事業に併せて定めていくものでございます。今後は権利者皆様方のご意見を戴きながら、市の将来像も見据えた中で検討し、案をお示ししたいと考えておりますので、宜しくお問い合わせいたします。尚、本日の議題は「都市計画の概要」についてですので建設部の都市計画課の職員よりご説明いたしますので、宜しくお問い合わせいたします。

会長

只今、部長の説明にありましたように、本日は「用途地域、地区計画等の都市計画の概要」を説明するとのことですので。よって決すべき事項、議事事項はありませんので宜しくお問い合わせいたします。それでは事務局に都市整備課の職員の紹介をお願いいたします。

事務局

はい。それでは都市整備課の職員を私から紹介させていただきます。

加藤副主幹、野中計画担当主査、黒田計画担当主任です。

都市整備課

宜しくお問い合わせいたします。

会長

それでは用途地域の説明からお問い合わせいたします。どうぞ。

都市整備課

それでは用途地域につきましてご説明させていただきます。

資料の1ページをご覧ください。まず用途地域とは何かということですが、都市計画法に基づく地域地区の1つで、計画的な土地利用を実現する為の基本となる都市計画です。全部で12種類の用途地域がありまして、それぞれの用途地域におきまして、建てられる建築物の用途の制限や建ぺい率・容積率などが決まっております。和光市では地区の特性に合わせ、資料にあります9種類の用途地域を指定しております。

次に資料の2ページをご覧ください。和光市内の用途地域指定状況は、こちらのようになっており、住居系用途地域の指定が多くなっております。駅北口地区につきましては、3ページにあります現状の用途地域を基本としまして4ページにあります市街化予想図や道路配置等に合わせ、案を作成する予定です。

次に駅北口地区で想定される用途地域により、どのような用途の建築物が建てられるのかについてですが、5ページをご覧ください。こちらの表では、用途地域別の建物の用途の制限を示している表になっておりますが、水色に塗られている箇所に該当する建築物については、建てられることが可能です。例えば、表の中の緑色に枠取りしてある第一種中高層住居専用地域ですと、その用途に供する部分の床面積が500㎡以内の店舗等は建てられますが、それ以上の規模のものは建てられません。また、工場も建てられない住居系の用途地域となっております。逆に赤色に枠取りしてある商業地域ですと、用途地域上では、一部の工場等を除き、ほとんどの建築物を建てるのが可能になっております。用途地域の変更につきましては、4ページにあります市街化予想図を基に埼玉県と協議をしながら進めてまいりたいと思います。

以上で、用途地域のご説明を終わります。

会長

只今の説明に対しまして、何かご質問がありましたらお願いいたします。はい、どうぞ。

委員

これは今の説明のとおり、5ページの表を見ますと一般住宅の500㎡、150㎡以内とか書いてありますが、これは工業地域でもほとんどの場所でも住宅というのはできるわけですね。

都市整備課

工業地域ですと、住宅は建てられますけれども、工業の専用地域ですと、住居系の建物は建てられません。

委員

例えば、今回の区画整理事業の中で、住みよいまちとか美しいまちとか、いろいろなそういう形容詞を使ってきれいなまちをつくらうと言っていますが、例えば工業地域の中に住宅地ができるということはおかしいと思うのですが、それについてどう思いますか。

事務局

駅の北口の区画整理の区域内の工業地ということですか。

委員

駅の北口には、工業はないと思います。今の説明の5ページは、一般的なことを説明していますよね。例えば北口のことについてだけ説明するなら、今言われたように、これは北口の地域は工業地域がないですからよいのですが、和光市全体を考えた時に、工業地域の中に住宅地が混ざっているということは、和光市は、例えば住宅地の中は工業地域をつくってはいけない、逆に工業地域の中に住宅をつくってはいけない、といった少し厳しい目で見たまちづくりをした方がよいのではないかなと思うのですが、それについて和光市はどう考えていますか。

事務局

用途地域の関係は、まず和光市独自で定めておりませんから、ご存知のとおり全国的に同じようなルールで用途地域の場合、やっているわけです。最近ですと地区計画等ありますけれども、地区計画をかけるにしましても、地元の市民の方、地主

さんにご理解、ご協力をいただかないとなかなかできませんので、現在の私共の市の考え方としては、区画整理をやった所は地区計画でいろいろ将来に向けて決めていただこうと考えておりますが、今ご質問のあった既存の、例えば工業地域等はまだ今のところ、そういうことを考えていないのが実情です。

会長

よろしいですか。

委員

別に議論するつもりはないのですが、ただ和光市の区画整理事業、和光市のまちを美しくしようとか、あるいは和光市のような独特のまちをつくっていく為には、今言われた答えは、地区計画は全国的で一般的な考えを基にして作っている、採用していると言われましたけど。

事務局

用途地域自体は全国共通なものです。あとは各地域の地区計画でいろいろ定めています。

委員

だから、和光市は和光市独特の地区計画があってもよいのではないかと思うのですが。

事務局

和光市独特のですか。

事務局

〇〇委員のおっしゃっていることは十分にわかるのですが、地区計画についてはこれからこの後ご説明します。

委員

今回の北口の区画整理事業の中では、工業地域はないので、こういうことは起こらないと思います。

事務局

今回の北口の中では工業地域とかそういうのはありませんので、和光市全体で言いますとそういった部分もあるのですけれども、用途地域は都市計画法の中で定めるのですが、建てられる建物については建築基準法の中でそういう規定があります。ただ確かにおっしゃるとおり、工業地域の中に住宅地があるというのはどうかとは思いますが。ただ、用途を定めた時に既に建っているものもありますので、その辺については面積等の制限もあります。今後、これから北口におきましてはそういったことは起きません。全体で見ますと確かにおっしゃるとおりそういったものはあります。

委員

わかりました。今聞いたのは全体を見た時にということ、今度北口の部分については今回の区画整理事業の中では、そういうような場面が見られないと思います。

事務局

そうです。全体の中では確かにそういった部分はあります。只今お示した表のとおり、ある一定の面積とかでありますと緩和になっていますので、なかなかそれを規制するというのは、難しい部分があります。

会長

よろしいですか。

今の質問は、用途地域について、工業地域に住宅を建てるのは如何かというご質問で、これは一応、都市計画法、ここの5ページの表というのは都市計画法で、和

光市だけで定めたものではなくて、国が決めた法律に基づく用途の使用方法ですので、それに対して和光市としては国の定めたものについて、工業地域について住宅をどうするのかというご質問ですが、国の定めた都市計画ですからこれを規制するというわけにはいかないのです、このあたりは和光市としてもあまり望ましくないというご意見で、既存の住宅は一応許可せざるを得ないということで今、ご回答がありました。

その他何かご質問ありますか。よろしいですか。

もう一つは、用途地域は5ページに書いてありますように全部で12種類あります。12種類、上の方に書いてありますが、和光市はその中で1ページにあります9種類だけの用途を指定しています。これは非常に特殊です。例えば練馬区なんか第一種低層住居専用地域等という専用地域がたくさんあります。和光市はそういう用途の定め方をしないで、9種類、1ページの所に黄色で印刷してあるような9種類だけ定めているという特殊な地区になっています。

それでは、またご質問がありましたらお受けすることにして、用途地域についてはとりあえず終わらせていただきます。

それでは次に高度地域についての説明をお願いいたします。

それでは、次に高度地区につきましてご説明させていただきます。

高度地区とは建築物の高さの最高限度、または最低限度を定めるものでございます。和光市は平成18年3月10日に、和光市駅北口地区等の一部地区を除く、市街化区域に建築物の高さの最高限度を定める高度地区を指定いたしました。この高度地区を定めました経緯ですが、当時、市内では中高層建築物の建築に伴う住環境悪化を理由として住民と事業者間でトラブルが生じており、市といたしましては何らかの解決策を練る必要がありました。市では、圧迫感の軽減などによる住環境の保全や建築物の絶対高さ制限を設けることによるまちの形態的なボリュームの確定により、住民が高さに対する住環境の変化の最大値をイメージできるようになり、将来の変化に対する不安の解消と安心して住めるまちづくりに寄与することなどを目的として、高度地区を指定いたしました。制限の高さにつきましては、現行の容積率が活用できることと既存建築物の高さに配慮をし、具体的には25mを基本といたしました。ただし、南口の商業地域では、容積率が400%であることや現在の街並みを踏まえ、不適格建築物が極力生じないように35mといたしました。また隣接する工業地域では、大規模事業者による土地利用のみで住宅がないこと、北側が線路敷きで他の区域の住環境への影響が少ないこと、日影規制がないこと等から商業地域と同じ35mとしております。

駅北口地区に関する高度地区についてですが、資料の3ページの「高度地区指定

図」をご覧ください。当初決定時、駅北口地区を含みます中央土地区画整理事業の計画決定区域につきましては、建築の際、都市計画法第53条の許可が必要であり、その許可条件として10mの高さ制限があったことから高度地区を指定しておりませんでした。しかし、駅北口地区については土地区画整理事業の認可に伴いまして、都市計画法第53条の許可が不要となった為、仮換地指定に合わせ高度地区を指定する方向です。その際の高さ制限の基準については、先程申し上げました市の指定方針に合わせ、商業地域は35m、その他の住居系地域につきましては25mを指定する予定です。ただし、和光市では高度地区の地区計画による特例というものを定めておりまして、地区整備計画の中で建築物の高さの最高限度を定めますと、その基準が高度地区の高さ制限となります。4ページに参考として、この特例を使った越後山地区の指定図がありますが、詳細につきましては、地区計画の中でご説明させていただきます。

高度地区の説明は、以上です。

会長

只今説明が終わりました。何かご質問がありましたらお願いいたします。

委員

和光市全体についての質問ですが、よろしいですか。平成18年度にこれが施行されたと書いてありますが、それ以降、今までに検討された、あるいは申請された特例、25m、あるいは35mを超える建築物の申請というのはありましたか。これについてどのような検討がされて、どういう結果が出たのか教えて下さい。

都市整備課

新設のマンションとかではないのですが、特例許可の中である公益上やむを得ない建築物というので、埼玉病院さんの中で特例に当たるものに至ったものがあります。特例であったのは、埼玉病院です。

委員

高さは何mですか。

事務局

それはちょっと調べさせていただいて、確認します。

会長

今のは、高度地区を都市計画法上、和光市で決めましたね。それ以降に特例として定めたものですか。

事務局

高度地区をやった後、1個だけそれを特例として認めたということです。

委員

後ですね。要するに18年以降ということですね。

都市整備課

すいません、あとホンダの中央研究所の中で、一応あそこは増築という形ですが、それを特例という形で許可は下ろしています。ただ実際その時に建てたものは25m以下です。

委員

今言われたのは、平成18年以前のものについては既存のものだから、それは特例として認めているわけですね。

都市整備課

そうです。

会長

今の18年度以降の埼玉病院については確認しておりますので、それは確認次第、

事務局から報告いただきます。その他ご質問ございますか。

高度地区について、当地区の関係をもう少し詳しく話をさせていただきたいのですが、当地区については、高度地区は先程説明がありましたけれど、まだ定めてはいないのでですね。

都市整備課

もともと区画整理の事業認可を取る前は、都市計画法53条の区域内に入っていましたので、その53条の許可条件として高さ10mという制限が入っておりました。その後事業認可を取りましたので、53条の網から外れてしまいましたので今は定まっていない状態です。ですので、これからは和光市の方針としましては、市の都市計画マスタープランにおいても住宅都市としての質の向上、成熟化、これらを目的としまして、平成18年の高度地区を掲げておりますので、これと同じように市の方針としまして駅北口地区も高度地区は定める方向で考えております。

会長

その定める時期、タイミングとしていつを考えていますか。

都市整備課

他の用途地域やこれから説明する地区計画、準防火、防火地域も同じですが、仮換地指定の時期に都市計画法上の17条の縦覧を考えておきまして、それから概ね3～4ヵ月後に都市計画決定というスケジュールで考えております。事業が始まる段階に合わせた形になります。

会長

今ご説明がありましたように、当地区の高度地区につきましては、換地計画を定める前にそれに合わせて一応決められるということです。

事務局

先程の〇〇委員からのご質問の埼玉病院ですが、本来25mの高さのところですが、最高の高さが30.3m、6階で建てております。

会長

よろしいですか。他にありませんか。

それではまた地区計画の方でいろいろ出てくるとお思いますので、そこでまたご質問があったらお願いしたいと思います。

それでは、次に地区計画の説明をお願いします。

都市整備課

では続きまして、地区計画についてご説明させていただきます。

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、敷地面積の最低限度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す。

地区計画は、まちづくりの全体構想である目標・方針と用途の制限などの具体的なルールである地区整備計画から構成されており、その地区ごとに目指すまちづくりにあったものを定めます。和光市では資料の1ページにあります5地区で地区計画が定められております。

それでは、地区整備計画において定められる具体的なルールについてご説明いたします。「地区計画について」という資料をご覧ください。ここでは、具体的に定める

ことができる地区整備計画のメニューをご説明させていただきます。資料の3ページをご覧ください。「地区計画で定めることができるルールメニュー」にありますように地区整備計画では、道路・公園などの地区施設の配置と規模や建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度など8つの建築物等の制限に関する事項を定めることができます。これらのうち、地区の目指す方向性に合わせ必要なものを選択し定めることが可能です。

地区整備計画で定められる主なルールですが、まず、4ページの「建築物等の用途の制限」があります。これは、それぞれの地区において好ましくない建築物を立地させないように用途を制限します。例えば、第一種住居地域で大きなファミリーレストランの制限、商業地域で風俗営業店を立地させないといった制限を定めることができます。

次に5ページをご覧ください。こちらは、「敷地面積の最低限度の制限」です。これを定めると、敷地の細分化を防ぎ、良好な環境の保護と火災時の延焼の抑制など災害の拡大を抑えることにつながります。例えば、敷地面積の最低限度を150㎡と定めた場合、300㎡の土地ですと150㎡ずつに2分割はできますが、100㎡ずつに3分割はできなくなります。

次に6ページの「建築物の壁面の位置の制限」をご覧ください。これは、道路境界線や隣地境界線から一定以上、壁面の位置を後退して建築物を建てることによって、圧迫感を軽減し、整然とした街並みを作るものです。また、火災時の延焼防止や通風・日照の確保にもつながります。左下の図にありますように、壁面全体の位置を制限するのではなく、例えば、1階部分だけを1m以上下がるなどと定めることも可能です。

次に7ページをご覧ください。こちらは、「建築物等の高さの制限」ですが、図にありますとおり軒の高さや北側高さ・斜線の制限などを定めることも可能ですが、和光市では建築物等の絶対高さを制限しております。先程、高度地区の中でご説明したとおり、高度地区を定め、この地区整備計画で「建築物等の高さ制限」を設けますと、その高さが高度地区の高さ制限の基準となります。よって例えば、駅北口地区内の皆様が「この地区は戸建て住居が多い地区で、あまり高い建築物が立地するのは好ましくない」ということで合意形成が図られ、地区整備計画に15mの建築物の高さ制限を定めると、高度地区として25mの高さ制限を指定していても、15mが建築物の絶対高さとなります。現在、この特例は、越後山土地区画整理事業地区と白子三丁目中央土地区画整理事業地区の2地区で適用されております。

では、具体的にどのような指定の仕方をするのかということですが、先程ご説明

しました高度地区の資料の4ページをご覧ください。こちらは越後山地区の高度地区指定図です。その中で地区のメイン道路である市道408号線沿いの第一種住居地域内の黄色い部分は、ある程度高い共同住宅等の立地を許容するために25mのままですが、それ以外の緑色及び青色の第一種中高層住居専用地域や、第一種住居地域でも小規模の宅地開発により戸建て住宅ができ上がっているオレンジ色の地区については、戸建て住宅地として高い建築物の立地を制限するために、絶対高さが15mという基準を設けております。このように、地区の特性に合わせ、部分的に「建築物の高さ制限」を変えて定めることも可能です。

最後に8ページの「垣・さくの構造」についてご説明いたします。例えば、緑豊かな街並みの形成のために道路境界側に設ける塀は生け垣にするとか、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すること、などを定めることができます。

地区計画を定めるにあたっては、当地区で目指すまちづくりの方向性に合わせ、どのルールをどういう基準で定めるのかにつきまして、検討を重ねることが必要となります。

地区計画の説明は以上になりますが、駅南口で定めている地区計画の手引きを参考として付けております。この手引きの中の「かき又はさくの構造の制限」のところで、「生け垣設置奨励補助金を利用する場合は、和光市生け垣設置奨励補助金交付要綱の基準による」と書かれていますが、この制度は事業仕分けの結果、平成22年度から休止となっていることを補足させていただきます。

地区計画に関する説明は以上です。

会長
委員

只今説明が終わりました。何かご質問ありますか。

ここの所で、「地区計画で定めることができるルールのメニュー」と書いてありますけれども、例えば色の問題とかそういう制限はありますか。例えば、環境にふさわしくないという地域の反対があったにもかかわらず結局、真っ赤な建物が建てられてしまった。こういうことに対し、何か規制することはできますか。ここに建築物等の形態や意匠の制限というのがありますけれども、そういう中に入るのですか。

都市整備課

地区計画の中でも色の制限として定めることは可能です。

実際に、越後山地区の区画整理事業では形態、意匠の制限として色の制限もしてあります。和光市では、今年の4月1日から景観行政団体になっておりまして、市全域で色の制限はしておりますけれども、それよりさらに厳しく制限というのを地区計画の中ですることも可能です。

会長

今、お話がありましたように、和光市では景観条例というのを作って、色の関係については制限を加えたわけですが、それ以外に地区計画を定めてさらに厳しい地

区計画で色の制限というのはできるというお話です。

委員

現状で例えば、どういう厳しい制限、現在進捗中の地区の所で新たにこういう色の制限があるというのは具体的にありますか。

都市整備課

景観条例に基づく、一定の制限がございまして、建築物ですと建築面積が500㎡以上もしくは建築物の高さが10mを超えた場合に、色で言いますとマンセル値というのを基準に制限しておりまして、例えば、赤とか青とか黄色、そういった原色、そういう色を各立面の3分の1以上は使ってはいけないという制限をしております。

会長

申し訳ないのですが、言葉では少しわかりにくいので、次回に今の景観条例の中で定めた色の制限がありますので、その辺を準備していただいております。多分、関心があると思いますので宜しくお願いいたします。一応、原色は駄目だという話ですが、見本があるようですので、それを次回お配りしていただくように、実際に色を見ないと多分わかりにくいだらうと思いますので。

委員

今の色の質問の中で、1年ぐらい前に話題になりました、吉祥寺で、漫画家の「まことちゃんハウス」はピンクと白のストライプでした。あれは結局、建て主側が勝ちまして、自分の好きなようにやってもよいということで決着がつかいましたが、要するに住民が景観に対してそれはよくないということで建て主を訴えたのですが、法的にはそれは通らなかった。和光市の場合、同じようなことがあった場合には、同じような建物が和光市にもしてできたとしたら、法的な意味でどう思われますか。

都市整備課

違反した場合ということでよろしいですか。

委員

違反しているというか、違反するということは非常に難しい判断でもって、最終的には裁判でもって争われたのですけど。

事務局

確かに違反でそういった事例があるのですが、条例違反にはなりますけれども、そういった判例が出たということは、法律上違反ではないということになると思います。実際にそういうことが起きた場合、市が果たして最後までやるのかというのは、今すぐそこまでやるかやらないのかお答えができないのですが、ただそういった問題が起きる場合、まず条例から相手方とお話はします。

会長

条例と法律とは少し違いますから。

事務局

ええ、違いますから、そういうものが出ていますから、その辺の判断がなかなか難しいのですが、第一段階としては、もしそういうことが起きた場合には、まず条例の方からまず、条例違反ですということで、そういった指導を極力やっていきます。

会長

今のご質問の中で、和光市の例ではないですね。

委員
会長
委員
会長
委員
都市整備課
委員
都市整備課
委員
都市整備課
委員
都市整備課
委員

和光市の例ではないです。

一応、条例を設定すれば条例に基づいて、裁判が行政訴訟の裁判になりますので、条例そのものが違法的な定め方でない限り、条例が裁判で勝つことになっていますので。

勝つこともあるし、負けることもあります。

条例が定めてあれば、かなり条例に基づいて司法的には判断されるというのが一般的ですので、そのあたりのところは実際に起きた場合には、もちろん条例で争うという形になると思います。

もう一つよろしいですか。

このマニュアルは非常に良くできていると思います。これはまず、いつ頃できたのですか。いつ頃作られたのですか。

他の所でも地区計画がありますので、元々、その時々でその地区に合わせて作ったものを参考にして、今回のために作成しました。

これの基になったルール、あるいは資料というのは以前からあるわけですね。

そうです。

そうですね。それは僕も知っています。あることは知っています。僕の質問は、要するに敷地面積の最低限度を定めるということは、非常に良いことだと思います。しかし、また和光市全体のことを考えて、谷中の区画整理事業の中で今話題になっていると思いますけど、非常に小さい面積に再分割された土地の中に住宅ができています。できつつあります。これで見ると、今の話、このマニュアルが当時あったと思うのです。にもかかわらず、このような間違いが今現実に起きている。現実に100㎡を割るような小さい土地の中に区画整理事業の中に、既にそういう土地が作られて住宅が建っている。これはどういうことなのですか。その点が僕には理解できない。

谷中地区は地区計画を策定していませんので、実際100㎡を割ってしまっている敷地でも規制するということはできないのです。それで、今ですと、だいたい区画整理事業と一体に地区計画を策定することが主流となっていて、谷中地区につきましては、土地利用も進んでいまして区画整理も終了に近づいてきている中で、また改めて地区計画で定めていくというのは、メニューによっては定めるものも可能なものもあるかもしれないのですけれども、具体的に地区計画をこれから定めるのが難しいというのが実情です。

僕の質問はこのマニュアルが、メニューというものが、当時谷中区画整理事業が始まった時にあったと思うのです。あったにもかかわらず、あえて、この地域計画の最低限の面積のルールを採用しなかったということですね。

事務局

谷中は、平成4年に認可をもらってしまっていて、あと2年ぐらいで20年経ってしまうのですが、その当時ですと、今先程担当が言いましたが、区画整理をやっていると将来の地区計画も一緒に立てるのが普通のようになっているのですが、当時はまだ、区画整理自体あったのですが、区画整理プラス地区計画という考え方がなかなかどこにでも浸透していないような時期でしたので、それで谷中の方は地区計画を立てないまま今まで経過してきており、只今言われましたように確かに100㎡を切っているような建物も作っておりますが、そんな状況できてしまっておりますので、当地区は100㎡になるかどうかはわかりませんが、なるべく権利者の方々に折り合いをつけてその辺を定めていきたいと思っております。谷中の方はある程度できておりますので、今の段階から地区計画を入れていくというのは権利者にも説明しなければいけませんし、非常に難しいところですので、こんなところで、その辺は一つご理解をいただきたいと思っております。

委員

理解とかそういうことではなくて、ただ少しおかしいと思ったから質問しただけです。ということは、今後も谷中地域では100㎡以下の、あるいは最低面積の設定がないから、例えば、50㎡の土地を作ってそれを売り出すことも可能だということですね。

事務局

そうです。

委員

そのとおりですね。わかりました。

会長

今の質問は、ご存知のように、地区計画を谷中地区は定めていなかったということによって、何も縛りがなかったことによって、区画整理で一応は100㎡ということを決めたのでしょうけれども、きちんとした法律的な、あるいはそういう条例的なものを、あるいは制度的なものを定めていなかったということによって、細分化された、スプロール化された、そういうことです。今後もそういうふうに地区計画を定めないとそういうことが起こり得る。地区計画にも2種類ありまして、ただ単に地区計画を定めることと条例化することと2つありますが、このあたりも市の方の意向がどういうふうに向かっているのか、それによっても多少最終的には違う所がありますが、いずれにしても何か一つの決まりというものを定めないと、そういう市が思っていたような、あるいは住民の方が思っていた以外の、いわゆるスプロール的な、いわゆる乱れたような都市整備を、土地の使い方をするとしても、それを制限することができなくなる、そういうことです。

委員

今後もそういう可能性があるということですね。

会長

可能性があります。だから谷中地区については地区計画をかけない限り、今の状況では先程言われたような可能性は起こり得る。

委員

谷中地区と今回の駅北口地区は隣り合わせですから、非常に問題がこれから多く

なると思います。ですから、ご提案としては、できれば条例を採用して最低地域の最低面積の設定を市の条例として設定してもらいたいと思います。

会長

他に何かございますか。それから説明の中で、用途に関係なく説明されていますが、用途によって地区計画の決め方が当然違ってくると思うので、そのあたりを説明してくれますか。商業地域と違う地域との地区計画の定め方は全部一律ではないでしょう。そういうことがありますということを、全部一律というふうに聞こえてしまいますのでそのあたりをきちんと説明しておかないと。

都市整備課

ではまず資料の1ページをお開き下さい。地区計画の資料の1ページです。まず一番初めに、真ん中に和光市の地区計画の指定状況というのがありまして、この中で、現在和光市では5つの地区計画があります。この5つの中には、商業系の部分のものもありますし、住居系、工業系の地区計画があります。まず和光市駅南口の地区計画、こちらですと、駅の南口に定めているのですが、用途地域は商業地域です。商業地域ですと、ある程度いろいろなものが建ってしまいます。その中で、駅前ということで、建物の用途の制限としてキャバレーや風俗店などは制限をしております。これは駅前というところも考えて、風俗店やキャバレーなどを規制していますので、駅北口地区につきましても同じような考えが立ち上がると思います。

あとは、地区計画の資料の「住みよいまちづくりのために／南口地区の手引き」というのを出示していただきたいのですが、こちらでA地区、B地区がありまして、A地区約7.5ha、こちらが商業系の地域、B地区1.1ha、こちらが住居系の用途地域になっていて、こういうふうに分けております。先程の用途の制限で、風俗店やキャバレー等の制限があるとしたらこちらのA地区の商業系地域の話になってまいります。今お話したのが、駅南口の地区計画で、商業系の用途地域、一部住居系の用途地域がある所の地区計画の話です。

あと、住居系の地区計画につきまして南一丁目地区と白子三丁目地区があります。こちらの用途地域は両方とも一住と一中高を指定しておりまして、こちらは住居系ですので敷地面積の最低限度というのは100㎡で設定しております。住居系ですので、こちらの説明の中でお話しました地区計画でさらに高度地区、高さを制限しておりまして、15m、20m、25mの区域があります。それが住居系の中の地区計画でして、あと工業系の地区計画としまして和光北インター地区の地区計画があります。こちらの用途地域は準工業地域になっているのですが、こちらは地区計画によって建てられるものを相当絞っておりまして、工場や事務所、倉庫、あとは店舗ですと、延床面積500㎡以下のものしか建てられないというふうに工業系しか建てられないような中身になっております。こちらは敷地面積ですと、やはり工業系ですと倉庫とか工場とか大きいものですので、住宅系とは違って敷地面積の最

低限度は500㎡、壁面後退のゆとりは、指定されている道路は2m、隣地1mというふうに指定しております。

和光市では住居系、商業系、工業系と5つの地区計画を指定しています。

会長

今、私が説明を求めたのは、例えば今の駅南口の関係を言っても、A地区とB地区といった場合、壁面後退だとか、定め方が違うわけでしょう。だからB地区の住居系の場合には壁面後退が1mだけれども、商業系の場合には4m下げようということで、壁面の下がり方が違うとか、あるいは垣根を作るとか作らないとか、そういうふうな一般の人の非常に影響のある、そういう所を少し説明が欲しかったのですが、用途で決まっているものは確かにいろいろあるのですが、一般の方が聞いて、商業地域だと壁面をうんと下げるとか、下げなくてもよいのですが、地区計画で決めるのですが、商業地域、あるいは近隣商業地域の場合には少し下げ方を余分にするとか、それから商業の場合は垣根を作ってしまったら商売にならないから垣根を作らないようにするとか、あるいは一般の場合には垣根を作るとかそういう地区計画の決め方が違うということを皆様方に言っていただきたいかったです。

事務局

会長がおっしゃったように用途に合わせたような地区計画ですね。

会長

例えば、100㎡で決まった場合には、1mの壁面後退をした場合に建てる面積がものすごく小さくなってしまいます。そういうことが果たして地元の権利者の方がそれでも1m下げるか、100㎡に、先程言われたように区画を決めて、大きさを決めて1m下げるとのことだと、うんと建物の建てる面積が小さくなってしまいますのですが、そのあたりを考慮して100㎡とか150㎡とか120㎡とかというふうに決めないと、住み方がうんと違う、環境が変わってしまうから、そこを充分皆様方にご説明していただいた方がよいのではないかと、こういうふうに思ったわけです。大変そこは必要なことだと思っています。だから100㎡に決めて1m下げてしまうともものすごく小さくしか建てられないから、50cmにしようとか70cmにしようとか、あるいは大きく決めて1m50cmとか、そんなことはないかもしれませんが、1m20cm下げるとか、そういうふうに環境の良いまちづくりをするときには、そういうことを考慮して決めるというのがよいのではないかと考えているわけです。その辺が地元の方々、権利者の方々はかなり関心があることだと私は思っています。

事務局

その辺は最終的には権利者の方の合意が必要ですので、充分皆さんと意見を交換しながら、のちのち後で、自分たちの土地利用に支障があることのないような地区計画にできればよいと思っています。最終的には皆様との合意が必要ですので、市だけで決めるというものではありませんので、これはもう充分皆様と意見を交換しながらこういったものを定めていきたいと思っております。

会長 他によろしいですか。何か質問がありましたらどうぞ。

委員 こういう審議会で、ある程度、こういうものだといろいろ資料をいただきますけれど、その通りいきますか。それで、了承したことを実践できますか。

事務局 今回の中でもそうなのですが、こういった方法がありますということでお話しているだけで、それを実践するというのはやはり、皆様と関係権利者の方との話し合いの中で、権利者の方がこの地区は例えば、全体ではなくても、この地区については、最低敷地面積は例えば150㎡、その関係権利者の方が皆様合意なされば、それはそこで地区計画というものができますので、ここだけの合意でそれを作るといったものではありません。こういった手法がありますという説明ですので、今後また事務所でも権利者の皆様に区画整理だよりを通じてお知らせいたします。今日話しているのはこういった手法がありますという部分です。

委員 細かいこと、塀だとか、何cmだとかそういう細かいことのお話でしたから。

事務局 そういったことも決められますという、地区計画ではそういったものも定めることができますというお話で、あくまで定めるについては地権者の方の皆様の合意が必要となります。この審議会の中で決めるというものではありません。

委員 こういう区画整理、地域にあれば、そんなことはできないのでしょうかけれども、小さい所で分譲住宅なんかの場合、結構貯水池なんかも壊してしまっ、建て替えの場合なくなってしまうと、役所の人は何をしているのかと、こういう審議そのものが何のためにやるのかと思うのです。

事務局 そうですね。そういったことが今後起きないように進めて参ります。

委員 自分なんか農地ですから、宅地でしたら区画整理ともなれば、住みよい街、その費用の捻出、市施行だから市で予算をうんと、もっといただけるのでしょうか、市長さん、議員さん、そういう人たちが決めるのでしょうか、それで減歩とかなんとか、それで小規模の宅地でお住まいの方もいますよね。それを金銭清算とかなんとかって今までの方法を聞いていますけれども、どんな方法なのか、まずはそういうのを聞きたいのです。資料をもらっているけど全然わからないもので。

事務局 では次回の話をさせていただきます。区画整理審議会も今日で5回目ですから、次回から法律に則っていろいろご同意やご説明をさせてもらおうと思っています。次回予定しているのは評価員さんのご同意を審議会の皆様からいただくと思っております、そういうことをやりながら、小宅地の関係も正式にお示しをしますので、その時は皆様に活発なご意見を戴いてより良い方向でやらせていただこうと思っておりますので、今暫くそちらの方はお待ちいただければと思っております。

会長 私から事務局にお願いがあるのですが、今言われたこと、基本的な話で、区画整理をきちんとやった場合にどうなるかということについて、かなり区画整理という

ことについての中身について、別途にご説明をしていただいた方がよいだろうと思いますので、これは区画整理の事務所に、そのあたり宜しく願いいたします。疑問のあるものについては、あるいは疑問のある方については、その都度そういう疑問があることについてご説明を是非していただきたいと思います。宜しく願いいたします。

事務局
委員

はい。その点についてはまた改めて説明させていただきます。

国会とか県とかで法律で決まっている、県独自の方法、どのくらいの力があるのか、それが疑問です。今参議院やっていますけど、選挙演説の中でも良いことを言っていて、そういう状態の日本ですから、決まったことは、もう少しこう突っ込んで、わかるようにお願いします。

会長

そういうことについて、区画整理ということできちんと良いまちづくりをしようということで今やっています、その関係について今言ったことを含めて事務局からそのあたりのところをもう少しわかりやすいように、是非説明をお願いいたします。他に何かございますか。

それでは、先に進めさせていただきます。地区計画の説明が終わりましたので、次に防火地域及び準防火地域の説明をお願いいたします。

都市整備課

それでは、防火地域及び準防火地域の指定についてご説明いたします。

これは、市街地における火災の危険を防除するために、指定地区内の建築物を構造の面から規制するものです。規模により建築物を耐火建築物、準耐火建築物といった燃えにくく、延焼しづらい構造にすることや、あるいは、建築物の屋根、開口部、外壁等について防火措置をすることが必要となるなど防火上の観点から規制を行っております。

一般的にどのような地区に指定されるかと言いますと、防火地域は都市の中心部で商業施設が立ち並び人通りや交通量が多い地域や災害時に緊急車両が通る幹線道路沿いの地域などに指定します。一方、準防火地域は、住宅地や建築物が密集している地域などの広範囲に定められております。

では、具体的にこの指定によって建築物がどのような構造になるのかを、市内で多い木造2階建て住宅を、準防火地域内で建築する場合を例にとりご説明したいと思います。こちらのA3版パンフレットの右側のページにあります「木造2階建ての住宅における防火措置の例」をご覧ください。木造2階建て住宅を建てる場合、延焼の恐れのある部分については防火措置が必要となります。この延焼の恐れのある部分は、図の建築物の赤色で着色されたところになりますが、隣地境界線又は道路中心線から1階にあっては3m以内、2階にあっては5m以内にあたる部分になります。この範囲内に入ってしまう建築物については、その建築物の開口部や屋根、

外壁及び軒裏に防火措置をしていただく必要があります。しかし、屋根と外壁及び軒裏については、最近の住宅の大半が防火措置を行っている構造となっておりますので、実質的な防火措置は（１）の開口部になると思われます。開口部につきましては（１）の中の①、②、③にあります措置をしていただく必要があります。①の窓ガラスは、網入りのガラスにするなどの防火戸にします。②の換気扇は、換気扇の開口部を火災時にふさぐ構造であるダンパー仕様にします。③の玄関扉の開口部は鉄製などの防火認定を受けたものを使用します。

ただし、現在建っている家について準防火地域を指定したからといってすぐに防火措置をしていただくということではありませんので、建替えや増改築等を行った時に準防火地域の基準に合わせていただくことになります。

和光市の指定状況ですが、土地区画整理事業により街並みが整備され、商業施設が立地した和光市駅南口の商業地域及び近隣商業地域は平成元年４月に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、現在土地区画整理事業が施行中である越後山地区及び和光北インター地区が準防火地域となっております。

埼玉県では、用途地域の変更がある場合は、防火地域及び準防火地域を指定する方針を出していますので、駅北口地区におきましても地権者の皆様のご意見を伺いながら指定の検討を行う必要があると考えております。

防火地域及び準防火地域に関する説明は以上になります。

会長 只今、防火地域及び準防火地域に関するご説明が終わりました。何か質問がありましたらお願いいたします。

委員 理想で、こういうのはできますか。理想にすぎない。

事務局 防火、準防火に限らず、いろいろルールを決めさせていただいていますので、それはもちろん私共で、権利者の皆様のご協力をいただかないとできないものですので、それは充分権利者の皆様にご理解をいただいて、より良い、住みよい街をお互いにつくらないといけませんので、何とかご協力をお願いしたいと思います。

会長 それから、事務局に今の関係で質問したいのですが、一般的に防火地域、準防火地域というのはどういう用途の場合に防火地域にし、どういう用途の場合に準防火地域にするということを、この地区に当てはめて一言説明していただけますか。

都市整備課 埼玉県の基準におきまして、容積率３００％以上の地域を指定する所、こちらは防火地域の指定になりまして、それ以下であれば準防火地域を指定するという事を埼玉県の都市計画課で指針をもっております。それ以外に建築の密度のお話ですが、指定する地域性で言いますと、駅前の人通りの多い所であれば防火地域の指定を行ったり、例えば、幹線道路沿い等は防火地域、それ以外の住宅の密集している所は準防火地域の指定の方向性というのが指針となっております、あくまで密度

の話ですと容積率300%以上であれば防火地域という指針が出ております。

駅北口地区で想定しますと、商業地域防火地域を指定する場合は、商業地域が用途地域であれば防火地域、それ以外の住居系の用途地域であれば、準防火地域ということになります。

会長

この地区で防火地域、準防火地域を決めるとした場合に、容積率が300%とあるのですが、一応は近商か、商業か、それは防火地域、それ以外は準防火というふうにお考えいただいてよいですね。

都市整備課

そうです。

会長

はい、わかりました。

委員

同じような質問なのですが、A3のこの中にいろいろなことが書いてありますが、一般的に防火地域による防火建物、あるいは準防火建物についての建材の耐火能力があります。それをここに書き込んだらもっともつとよくなると思うのです。例えば、防火地域ではどのような材料を使わなければいけないか、鉄筋コンクリートは例えば何cmの場合は何時間の耐火か、例えば8.5cm、15cmの場合だったら何時間の耐火に耐えられるかということでもって一般的に評価しています。外壁材についても屋根材についても建材についても同じです。そういう材料について、それぞれの持っている特性、そういう耐火能力、それを書いたらもっともつと和光市独自のこういう説明ができると思います。さっきから言っている和光市独自の、埼玉県がどうのこうのとさっきから返事が出てきますけど、そうではなくて和光市独自でやっぱり皆さんにもつとわかってほしいと思うから、そういうような説明があってもいいと思います。ですから例えば和光市は、防火地域では2時間の耐火を必要とするもの、準防火では1時間半の耐火を必要とするもの、それにはどのような材料が必要かということを書いておくべきだと思うのです。以上です。

会長

説明できたらどうぞ。

事務局

そのことにつきましては、確かに今回、県のこういったものを使ったのですが、今後またこういったものを決めていく中で、こと細かくというわけにはいかないのですが、大まかにだいたいこういったものであるというのは調べてまた次回、防火の、またやるまでには資料として用意するようにしますので、だいたいこのくらいですとか、こういった内容ですと、準防火ですと一般的にはこういう材料を使いますとかそういったものをまたご提示するようにします。今回は仕組みだけだったので。

委員

これは県の資料ですから。

事務局

そうです。

会長

一般的には鉄筋コンクリート造と鉄骨造、これが一応耐火構造物と言っています

ので、「など」とありますので、また細かい点は…。だいたい鉄筋コンクリートか鉄骨造、これが一応防火、それから準防火、それ以外の先程説明があった木造でも入り口だとか開口部だとかそういう所の補強ですね。そういうことに決まっているようですので、また細かい資料がありましたら事務局で説明をいただければと思います。他に何か。

委員 細かい語句の説明を求めるのですけれども、この見開きの一番最後、外壁で「サイディング」というのは何のことですか。専門のカタカナに弱いので。「サイディングなどを使用する」の「サイディング」は何のことですか。

事務局 「サイディング」とはよくこういう建物の外壁に使っているボードというか、よく一番外の外壁に使っている材料の名前なのですが、昔ですと土壁とかいろいろあったのですが、今サイディングボードと言いまして、いろいろタイル調に見えるものとか、この事務所も外壁はサイディングというものを使っているのですが、そういうものの総称というか外壁材です。

会長 トタンもサイディングです。アルミサイディングだとかいろいろあります。

委員 それで、材料は何を使っているのですか。

委員 一般的に今法律で決まっているのは、厚さが15mmのコンクリート系のサイディング、要するに4×3、幅が90cm、長さが約1m80cm、厚さが15mm。

委員 材料はコンクリートなのですか。

委員 今はコンクリート系です。あるいはガヴァナイズスチールとあります。

会長 材料はいろいろありますけどね。

委員 一般的に値段から見て15mmのサイディングが一番安いものです。

会長 他にございますか。総体的に何でも結構ですので、気がついたものがあればご質問をお願いします。

委員 今、防火地域、準防火地域というお話がありましたけど、耐震とかそういうことの地域でこういうふうにした方がいいというような地区での指定みたいなのはありますか。何かそういう例がありますか。

事務局 耐震で地区を指定するというものはないと思うのですが、耐震の場合ですと建物の構造というか、耐震の建築物ということですので。

委員 あります。

地域でと言うと、例えば伊豆東海地域です。

事務局 そういった地域ではありますが、一般の地域ではないと思います。

委員 区画整理の街区の中での耐震、免震についてはごさいません。各建物の高さによって決められます。

事務局 構造計算でいろいろ決められていますから、地域として指定している伊豆とか、

地震多発の所ではありますけれども一般的な所ではないと思います。

会長

確かに一般的な所ではないと思います。建物によって高層ビルだとか、あるいは木造なんかでも高さによってはある程度そういうことを、耐震設計をきちんとしなさいということで、建築基準法上のそういうような建物によっては決まっていることがあります。

他に何かございますか。

ないようですので、それでは今日の会議、第5回の審議会はこれで閉会とさせていただきます。次回の審議会について事務局から説明をお願いいたします。

事務局

本日は長い間ありがとうございました。次回の予定ですが、先程景観の関係でいろいろご説明がまだ済んでおりませんので、それを次回の冒頭にさせていただきます。その次は評価員、これは土地の評価とか清算金の1点あたりの価格等を決めていただく方ですが、この方のご同意を審議会からいただきたいと思っております。あとは損失補償の概要についても次回の時にご説明をさせていただければと考えております。

次回は市長も同席をさせていただこうと思っておりますので、誠に私共の勝手に申し訳ないのですが、8月6日の2時からお願いできればありがたいと思っておりますがいかがでしょうか。

(日程調整)

会長

では、8月5日(木)午後1時30分ということで、決めさせていただきたいと思っております。宜しく願いいたします。これをもちまして第5回審議회를閉会いたします。大変長い間ありがとうございました。