

第72回和光市都市計画審議会会議録

平成25年5月29日(水) 502会議室

第 7 2 回 和 光 市 都 市 計 画 審 議 会			
開 催 日	平成 2 5 年 5 月 2 9 日 (水)	開会時間	1 4 時 0 0 分
会 場	市役所 5 階 5 0 2 会 議 室	閉会時間	1 6 時 4 5 分
委 員 の 出 欠	出席	欠席	幹事
	井上 航 金子 正義 柴崎 幸夫 原田 政雄 金井 伸夫 熊谷 二郎 阿部 かをる 赤松 祐造 関口 泰典	藤川 和孝	建設部長 田中 義久 都市整備課長 中蔦 裕猛
			事務局
			都市整備課 主幹 加山 卓司 主査 黒田 繁 主事 糸野 友也 技師補 村山 文人
			株式会社 千代田コンサルタント 宮崎 井上
		傍聴者 6 名	
議 案	諮問事項 (1) 和光都市計画 地区計画の変更について (2) 和光都市計画 用途地域の変更について (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 (4) 和光都市計画 高度地区の変更について 報告事項 和光市都市計画マスタープランについて		
発言者	議 事		
事務局	<p>お待たせいたしました。ただいまから第72回和光市都市計画審議会を開催いたします。和光市都市計画審議会条例第5条第1項の規定によりまして、委員の半数以上が出席されておりますので、本日の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。</p>		
市長	<p>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、誠にありがとうございます。また、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、重ねてお礼申し上げます。</p> <p>さて、市民生活に欠かすことのできない都市計画事業でございますが、現在、市内</p>		

の5地区において土地区画整理事業が行われております。中でも和光市駅北口土地区画整理事業に関しましては、昨年度より事業計画の変更手続を行っております。先の3月に案の縦覧を終えまして、9月に仮換地指定を予定しており、いよいよ土地利用が開始される予定となっております。今回の諮問事項の都市計画の変更につきましては、事業計画の変更及び仮換地指定がされることによって、本格的に事業が動き出すことに伴い変更するものでございます。

また、白子三丁目中央土地区画整理事業につきましても、一部区域において仮換地指定を行い、基盤整備が開始されていますが、残りの区域におきましても、仮換地指定に向けて努力しているところであります。

また、今年度1年かけて和光市都市計画マスタープランの中間見直しの作業を行って参りますが、本日はその見直し作業の進め方について後ほど事務局から説明させていただきます。都市計画マスタープランは市の都市計画に関する指針となる大変重要な計画でありますので、本日の審議会も含めまして今年度予定している全ての都市計画審議会で報告、諮問をさせていただきますので、審議の方をよろしく願いいたします。

皆様ご存じのとおり、大変厳しい財政状況であります。市民生活に直結する大変重要な事業でございますので、今後とも、和光市の都市計画事業に対しまして、ご理解とご協力をお願い申し上げます。

さて、本日諮問いたします案件でございますが、「和光都市計画の変更」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。それでは諮問させていただきます。平成25年5月29日、和光市都市計画審議会会長井上航様、和光市長松本武洋、和光都市計画の変更について、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(1)和光都市計画地区計画の変更について、(2)和光都市計画用途地域の変更について、(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、(4)和光都市計画高度地区の変更について。それでは、皆様ご審議のほどよろしく願い申し上げます。

事務局

誠に恐れ入りますが、市長は次の公務のため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存じます。

市長

内容につきましては、議事録のほうで把握させていただきますので、よろしくお願い申し上げます。

事務局

それでは議事に入ります前に報告事項がございます。平成25年4月1日付の人事

異動により、建設部長田中義久が幹事として任命されておりますのでご報告いたします。

議事の進行につきましては、和光市都市計画審議会規則第3条第1項の規定により、会長が議長を務めることとなっておりますので、会長に審議の進行をお願いいたします。

井上会長

会長の井上でございます。本日は議事進行よろしくをお願いいたします。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に、原田委員・熊谷委員の2名を任命いたします。よろしくお願いいたします。議事に入る前に報告事項がありますので事務局から報告をお願いいたします。

事務局

本日の審議会には傍聴の希望がございます。傍聴につきまして、希望者を入室させてよろしいでしょうか、委員の皆様にお伺いします。

委員一同

異議なし。

井上会長

それでは傍聴者に入室していただきたいと思います。

傍聴者 入室

井上会長

それではこれより審議に入ります。諮問事項(1)～(4)「和光都市計画地区計画の変更について」「和光都市計画用途地域の変更について」「和光都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」「和光都市計画高度地区の変更について」事務局から説明をお願いします。

幹事

それでは、4種類ございます「和光都市計画の変更」について順番にご説明いたします。

まず諮問事項(1)「和光都市計画 地区計画の変更について」です。お手元の資料に沿ってご説明いたします。

地区計画の変更については、和光市駅北口地区、白子三丁目地区の2地区において変更を予定しております。

和光市駅北口地区につきまして、当地区の地区計画の目標では、和光市の北側の玄関口として商業の利便性を図りつつ良好な居住環境を確保するために適正な土地利用の規制・誘導を行うことを目標として掲げております。お手元の資料、めくっていただくと、こちらは地区計画の目標を実現させるために具体的なルールを示した地区整備計画になります。この地区整備計画では、和光市駅北口地区を3つに区分しており

まして、それぞれ制限の内容が違ったものとなっております。図面資料、和光市駅北口地区の地区計画の方針の付図をご覧ください。地区の区分は用途地域によって分かれており、赤色の部分の商業地域は商業地区、黄色の部分の第一種住居地域は住宅地区A、緑色の部分の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、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地区整備計画の内容をご説明させていただきます。先ほど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ございます。主なものとしましては、商業地区では市の中心市街地を形成し商業系の土地利用を図る上で好ましくないと思定される建築物や健全な市街地の形成を図る上で、好ましくないと思定される建築物の制限を考えております。また、駅前広場に接し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、商業地区全域については、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においても、商業施設の誘導を図るため、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。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ものとして、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いたします。これは屋外広告物の壁面利用や建築物などの建築の際に景観に配慮するような制限内容となっております。屋外広告物については、原則として屋外広告物を出すことが可能な地域において、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、現在埼玉県屋外広告物条例に基づいて制限が行われていますが、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においては、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を考えております。また、和光市景観計画において、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。しかしこの地区整備計画の案では、規模に係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。これによって規模の小さい建築物についても赤、青といった原色を使った刺激的な色彩を用いないように制限をすることができます。

次にかき又はさくの構造の制限についてです。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定めております。また、商業地区においては、駅前広場に接し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、できないことで考えております。和光市駅北口地区の地区計画の説明は以上となります。

続きまして、白子三丁目地区についてご説明いたします。図面資料の白子三丁目地区の地区計画の方針の付図をご覧ください。当地区につきましては、オリンピック道路から50m以内とそれを超える区域で用途地域が異なっていることから、これにより地区を分けることとなります。

それでは地区整備計画で定める具体的なルールについてご説明いたします。

白子三丁目地区の地区整備計画をご覧ください。裏面から先に、具体的な制限が書かれております。まずは、建築物等の用途の制限でございますが、A地区（当地区オリンピック道路から50mを超える地域）では、神社、公衆浴場、老人福祉センター、延床面積が150㎡を超える店舗・飲食店、専有面積25㎡未満の狭小なマンション・アパート、ペットの火葬場などを制限しております。

またオリンピック道路沿道のB地区では、これらに加え、ホテル、ボーリング場、畜舎等の立地、マージャン屋、ぱちんこ屋、カラオケボックス、劇場、演芸場などを、規制します。

続きまして建築物の敷地面積の最低限度ですが、これを100㎡と定めることにより、敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある良好な住環境の保護等火災時の延焼の抑制など災害の拡大を抑えます。この制限は、当地区の立地状況や防災面などの安全なまちづくりを考慮いたしますと必要な制限だと考えております。

続きまして、壁面の位置の制限でございますが、これは隣地境界線からの建築物の壁面までの距離を制限するものです。隣地境界線から50cm離すという制限は、民法でも定められており、日照、採光、通ふう、そして火災時の延焼の防止になります。民法の定めのとおり、50cmの壁面の位置の制限を定めます。

続きまして、建築物等の高さの最高限度ですが、地区の特性にふさわしい高さの建築物を誘導するようにします。A地区は戸建て住宅地としての良好な住環境を形成するために最高限度を15mとしております。B地区は、オリンピック道路沿いの沿道サービスゾーンとして商業施設の誘導と良好な住環境の保全を図るため最高限度を20mとしております。この15mというのはおおむね4、5階程度、20mは6階程度の高さとなります。

続きまして、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限については、建築物や屋

外広告物について刺激的な色彩や装飾を用いないように定めております。なお、こちらの制限は和光市景観計画において定められている色彩の制限基準と同じルールを適応することとなります。

続きましてかき又はさくの構造の制限でございますが、これは、建築物に付属する門又は塀の構造を、その高さ、形状又は材料についての制限を定めています。例えば、道路に面する側におけるかき・さくの構造は防犯対策や倒壊の危険性をなくすためにブロック塀の高さは80cm未満とすることなどです。

地区整備計画で定められる建築物等に関するルールにつきましての説明は以上でございます。

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、和光市駅北口地区、白子三丁目地区でも、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ございます。

それでは、次に諮問事項(2)「和光都市計画 用途地域の変更について」です。用途地域についても、和光市駅北口地区、白子三丁目地区の2地区での変更となります。

和光市駅北口地区につきまして、図面資料、計画図変更後、変更前をご覧ください。外環西側については、現在指定されている赤色で塗られている商業地域を、赤色で塗られている区域に広げる形で変更したいと考えております。また、現行では、緑色で塗られている第一種中高層住居専用地域が指定されておりますが、これを黄色で塗られている第一種住居地域へ変更することで調整しております。なお、外環東側につい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。それでは、この用途地域の変更の理由を説明いたします。まず、商業地域の変更についてご説明いたします。土地利用を行う上での目標が定められている和光市都市計画マスタープランにおいて、駅北口地区における商業系土地利用に関する市の方向性は、区域の拡大を図るのではなく、良好な商業施設の誘導により住宅地と調和した落ちついたまちなみの商業地の形成を目指すとの位置づけがございます。このことから、市街化予想図や道路配置に合わせて駅周辺に限定して商業地域を配置することを考えております。次に、外環西側の緑色で塗られている第一種中高層住居専用地域を黄色で塗られている第一種住居地域に変更する理由についてご説明いたします。この区域は駅から近い地区であることから、中規模の店舗、事務所などを許容した住宅地としての土地利用を図ることを考え、第一種住居地域としております。次に、外環東側の用途地域を変更しないことについてご説明いたします。外環東側では、現在、鉄道と外環から50m以内の区域、また都市計画道路の宮本清水線から25m以内の区域を黄色で塗られている第一種住居地域、それ以外の区域を緑色で塗られている第一種中高層住居専用地域が指定されております。区画整理後も鉄道の沿線や外環、都市計画道路宮本清水線の沿道については、中規模の店舗、事務所などを許容した住宅地として、それ以外の部分は中高層住宅を主体とした住宅地としての土地利用を図ることから、現行の

まま変更しないことを考えております。なお、建ぺい率、容積率については、それぞれの用途地域において現行と同じ数値とすることで考えており、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域は建ぺい率60%、容積率200%、商業地域は建ぺい率80%、容積率400%とすることで考えております。

続きまして、白子三丁目地区の用途地域の変更でございますが、平成7年12月22日に、用途地域が8種類から現在の12種類に増えた都市計画法の改正の際、和光市内オリンピック道路沿道地区は準住居地域になりましたが、当地区は当時、暫定逆線引きの市街化調整区域であったため、変更ができませんでした。今回の用途地域の変更は、市内における公平、整合性の観点から、市内のオリンピック道路沿道地区と同じ準住居地域とするものでございます。図面資料計画図変更後、変更前でございますと、黄色い部分をオレンジ色の準住居地域へと変更するものです。用途地域の変更案の説明は以上になります。

なお、5月7日から5月21日まで都市計画法第17条第1項に基づく案の縦覧を行いました。この用途地域の変更に対する意見書が出されております。意見書の写しをご覧ください。この意見書の内容についてですが、和光市駅北口土地区画整理事業において、本仮換地敷地の7街区5画地に計画予定の建築物(7階建ての商業施設)を建築する場合に、区画整理区域外の特1-1号線北側の第一種住居地域の区域が、日影規制による制限に該当する区域となっており、これにより現状の日影規制4時間/2.5時間のままだと容積率400%を確保できずに300%程度の価値しかない敷地となっています。日影規制による制限に該当する第一種住居地域を商業地域に変更すれば、日影規制による制限がなくなり容積率400%を確保できるので、商業地域へ変更して日影規制の4時間/2.5時間の制限をなしにするよう変更を希望する旨のものでした。

この意見書に対する市の見解といたしましては、用途地域の見直しは、従来指定されている用途地域において、主たる用途とされている建築物以外の建築物が広範囲に立地される動向があり、土地利用形態の転換がされる見込みがあるときに新たな市街地像に対応した用途地域に変更する必要があります。また、都市計画道路等の都市施設や土地区画整理事業等の面的整備事業等により、目指すべき市街地像に変更が生じた場合に、新たな市街地像に対応した用途地域に変更する必要があります。

今回、第一種住居地域から商業地域への変更を要望されている区域は、駅北口土地区画整理事業の区域外ですので、都市計画道路や土地区画整理事業による整備が行われない区域となっており、新たな市街地像が発生しないこと、また将来土地区画整理事業が施行される区域として、一定の土地利用規制がされた状態なので新たに土地利用形態が転換されることがないことなどから、当該区域を第一種住居地域から商業地域に見直すことはできません。

なお、日影規制の指定は建築基準法第56条の2第1項の規定によりますと、第一

種住居地域では日影規制なしを選択することができませんので、第一種住居地域の日影規制は現行のまま4時間/2.5時間となります。

これらにより、用途地域及び日影規制の見直しはできませんので、ご理解をお願いしたいという見解でございます。

また、この意見書の提出者から意見書の受付期間後に意見の追加をしたいとの連絡がありました。内容としまして該当敷地である7街区5画地に接道する8mの前面道路の向かい側の区域に面的に設定されている第一種住居地域の沿道を幅20mの商業地域に設定すれば容積率が400%使えるようになるので、商業地域への変更を要望するというものです。本来、意見書提出期間を過ぎてからの意見となりますので、意見書としての効力は有しないものとなりますが、参考として説明させていただきます。

それでは、次に諮問事項(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」です。こちらにつきましても、和光市駅北口地区、白子三丁目地区の2地区についての変更となります。

和光市駅北口地区につきまして、図面資料2枚目の計画図をご覧ください。赤色の商業地域では、商業系の土地利用がされるべき区域であるので、高密度な建築物の建築が予想されます。埼玉県の使用地域指定基準の中で商業地域を指定した場合は、原則として防火地域を指定するという基準があること、また、駅前という特性上、人通りや交通量も多いことから、防災性の向上を図るため、駅南口の商業地域の区域と同様に防火地域の指定を考えております。また、外環西側の黄色の第一種住居地域は駅から近く、商業地域に隣接した住宅地として、中密度な建築物の建築が予想されます。埼玉県の使用指定基準の中で第一種住居地域に変更して建ぺい率60%を指定する場合は、準防火地域を指定するという基準があること、また、駅から近いといった地理的条件のもと、防火性能を高め、延焼の抑制を図る必要があることから準防火地域を指定したいと考えております。外環東側の区域につきましては、用途地域の変更がないこと、また駅から離れており西側の区域とは、外環自動車道で分断されていることから、防火地域及び準防火地域の指定は考えておりません。和光市駅北口地区の説明は以上になります。

続きまして、白子三丁目地区についてです。地区全域で準防火地域の指定を計画しております。当地区でも今後、土地区画整理事業の進展により建築物が増えていくにあたり、より安心して安全なまちづくりを進めていくことが必要であることから、建築物の不燃化を促進し、面的に防災性を高める準防火地域を指定いたします。以上でございます。

なお、和光市駅北口地区、白子三丁目地区にこの防火地域及び準防火地域の指定をしても、すぐに基準に適合させる必要はなく、次回の建て替え等を行う際に、防火地域及び準防火地域の基準を満たした建物にしていただくこととなります。

それでは、次に諮問事項(4)「和光都市計画 高度地区の変更について」です。高度地区につきましては、和光市駅北口地区、1地区の変更となります。

和光市駅北口地区につきまして、図面資料の計画図をご覧ください。用途地域で言いますと、第一種住居地域及び第一種中高層住居専用地域が25m高度地区、商業地域が35m高度地区と計画しております。この25m高度地区、35m高度地区は建築物の高さの最高限度をそれぞれ25m、35mとするものです。では、なぜこの高さにしたのかをご説明します。これは、平成18年3月に和光市で高度地区を当初指定したときに、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ございます。このことから駅北口地区につきましても住居系の用途地域の区域には25m高度地区、また、商業地域の区域内につきましては、一定の高度利用を許容した商業地として、駅南口と同様の35m高度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。

以上、4つの都市計画が今回の変更事項、諮問事項となっておりますので、よろしくお願いいたします。

井上会長

ありがとうございました。ただいまの説明に関しまして、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います。まずは和光市駅北口地区の4つの都市計画の変更についてから、始めたいと思います。

赤松委員

駅北口地区の、地区整備計画の中身について質問いたします。駅北口地区は良好な住宅地を形成する形となっていると、事務局側から説明がありましたが、その中で、建築物等の用途の制限の4ですが、ここに「キャバレー、ナイトクラブ、その他これに類するもの」は建築してはいけないとなっています。北口駅前ワークショップでの市長提言の中には、駅の北口は南口のようにならず、ぱちんこ店、ゲームセンターに類するものは作らないでほしいとあったと思いますが、この4の制限の中に、ぱちんこ店やゲームセンターは入るのでしょうか。

幹事

ぱちんこ店、ゲームセンターは入っておりません。その他これらに類するものとしては、ディスコ等がございまして、ぱちんこ店については、今回の用途の制限の中には入っておりません。

赤松委員

そうすると1年かけて市民参加のワークショップをやって、市長提言した内容は検討段階において加味されていないということでしょうか。

幹事

この地区整備計画は、市の施行の区画整理事業区域内に指定しますので、所管している駅北口の事務所の職員と、都市計画を所管している職員とで調整を取りながら、

原案を作りまして、それに基づいて地域の説明会を平成23年度から実施しております。その中で、お示ししています。また、駅北口の区画整理審議会の中でも、このような地区計画を策定していきたいというようにご説明しております。

赤松委員

市長提言との時系列での整合性は取れていますか。

事務局

市長への提言は、平成24年3月にワークショップで出されたとなっております。地区計画の案のほうは、平成22年度に北口の事務所、市の都市整備課で素案を作りまして、部内会議で決定し、市長決裁を取っております。その案を平成23年6月に地権者に向けた計8回の説明会で説明いたしました。その後、平成25年2月に、全く同じ内容で、地区整備計画の案の説明をいたしております。案をお示した中で、ぱちんこ店について、規制してほしいというお声はいただきませんでした。ですので、地区計画の中で、ぱちんこ店を規制するということはない状態で都市計画の変更手続を行っている状況です。

赤松委員

今のお話を聞くと、市民が入ったワークショップは、地区計画の案が出来上がってから検討に入ったことになりますよね。市長提言が平成24年3月ですので、地権者だけの意見で、一通り地区計画の案が出来上がってしまったということですか。

幹事

地区計画につきましては、地権者の意向を踏まえて定めるというのが、制度上決められています。そのような中で地区計画を定めるに当たっては、地区計画の案を縦覧するという手続が必要であり、その縦覧は、地権者以外の意見も含めて行います。ただ地権者の意向を踏まえて定めることが基本です。赤松委員のおっしゃられておりますワークショップにつきましては、駅前の広場をどうするかという趣旨のもと、市民参加の形でやっております。その中の意見としてぱちんこ店の件がありました。地区計画とワークショップで趣旨が重なっている部分もありますが、ワークショップの意向を踏まえて地区計画を作るのかというと、そうではございません。ですので、内容のすり合わせは行っておりません。しかし、地権者以外に対しての説明会を行っておりますが、事実として、その説明会への参加者は0でした。そういった中で、当初の案を変更せずにきたという経過があります。

井上会長

赤松委員のほうから意見がございましたらまた出していただきたいのですが、他の委員さんの別の視点からのご意見も聞いていきたいと思っておりますので、他にご意見がある方、お願いいたします。

関口委員

屋外広告物を動画等で設置するという区分がございますが、最近LEDを使って表

示するケースが多くなっていると思いますが、例えばLEDを使うときに、明るさの単位カンデラの制限、数値上限等は設ける予定でしょうか。

幹事 地区整備計画でお示しさせていただいているとおりなのですが、明るさの規定はございません。あくまでも一面の壁面面積にそれぞれ対応するような形での制限となります。

関口委員 今後、明るさの制限や制約をルール化する方向はあり得るのでしょうか。

幹事 こちらは、良好な景観を保全するという目的のもと作られたルールです。今は色のマンセル上の制限を行っておりますが、今後は、地区によっては必要以上の明るさ、広告に関して景観上好ましくない場合が出てくることを想定すると、現在、規制していないものについても、景観の保全の趣旨に照らして、必要なものはしっかりと検討して、規制していくことも将来的に必要であるという考えでございます。

金井委員 用途地域で、商業地域の面積と形状が変更後と変更前で異なっているのですが、このように変更した理由を教えてください。

幹事 こちらにつきましては、区画整理事業との関わりがございまして、区画整理の中で、市街化予想というものを作ります。その割り振りの中で、将来商業系として整備したほうがいいという区域を商業地域にしたということでございます。

金井委員 商業地域の変更というのは、区画整理事務所でほうで、判断して決めたのでしょうか。

幹事 事務所のほうで決定しました。区画整理事業は、土地評価の中で、路線価を用途地域に合わせて決定し、減歩の負担を求めるというものです。その中で、街区によって住居系が望ましいですとか、商業系が望ましい等の検討をし、将来的な土地利用計画と合わせて決定いたしました。

金井委員 不動産鑑定士のような専門家も交えてそのような決定に至ったのでしょうか。

幹事 不動産価格ベースでやるお話ではなく、路線価でやりますので、そういった専門家は入れておりません。

阿部委員 地区整備計画の内容になりますが、住宅地区Aと住宅地区Bに関して、壁面の位置

の制限が課せられていないのですが、これはどのような理由からでしょうか。

幹事 駅北口地区につきましては、現在事業計画の変更の手続きをしております。当初の計画ですと、商業地域に接している区画道路の幅員が6mということもあり、商業地区で壁面後退して空地部分を確保するという話もありました。この事業計画の変更の中で、商業地区に接する道路が全て8m以上の幅員に設計できるという経緯で、商業地区で壁面後退はなくなりました。住宅地区A、Bにつきましては、壁面後退と減歩を両方という形ですと、負担が大きくなってしまい、なかなか難しい話になってしまうということで、地区計画の案の策定当初から、入れておりません。

阿部委員 逆かなと思いました。商業地区の件はもっともだと思えますが、住宅地区のほうは絶対に必要だと思います。地区計画という制度は今後建てる場合での制限ですよ。現在あるものを壊して、後退するわけではないですよ。いくら駅に近く、商業地区に隣接していても、良好な住宅街を形成するという視点が当然あると思います。そのための地区計画ではないかと思ったので、変だと感じました。

幹事 説明会や、案の縦覧の期間中も、そのような意見はいただきませんでした。

阿部委員 当初から、その案を出してこなかったわけですよ。こういうまちづくりをしたいというふうにはならなかったということですか。

幹事 区画整理事業の説明会や地権者と意見交換を行う中で、過小宅地で、これ以上壁面後退をしてしまうと、土地の有効活用ができなくなってしまうという意見が重視され、壁面後退を外したという経緯がございます。

原田委員 赤松委員が言われたことに付随する話なのですが、北口地区の地区計画の理由書に第四次和光市総合振興計画基本構想というものが書かれており、取組内容に駅前広場の記載もあります。ここには、「駅前広場については、市民参加を取り入れ、周辺駅前商業地区などの魅力を高めるよう整備します。さらに、事業の推進に当たっては、民間の経営感覚を取り入れながら進めます。」とあります。これは、具体的に動き始めているのでしょうか。

幹事 振興計画基本構想については、4500㎡の駅前交通広場は、どのように整備したいかというような内容を、市民参加のワークショップの形で意見を聞いております。これらの意見を参考にしながら、整備を行っていくという方向性は決まっていますが、具体的なことは決まっておりません。

赤松委員

市長提言したワークショップの資料は見ていますか。やはり地区計画が先行して作られている印象が否めないのですが。

幹事

地区計画については、駅前広場を含めた北口地区全てを、どのような形でまちづくりしていくかを定めるものになります。地区計画は、法にのっとっている制度ですので、やはりそこは地権者の声というものは、重要な位置付けになってきます。ワークショップは、多くの市民が利用する駅前広場をどういうふうに整備するかというご意見をいただいたものです。駅前広場を含めて、この地区を地権者だけで作っていくと言っているのではないということをご理解いただければと思います。

市長提言の資料を見ますと、確かに駅前広場にぱちんこ店等の出店を控えてほしいとありました。その意見を踏まえて今回お示した地区計画の素案については、庁内での決定のプロセスを進め、今回の諮問事項となっております。

井上会長

1つ言えることは、今回の都市計画審議会では話をしているのは、和光市駅北口地区全体の地区計画の話であることです。ワークショップによる提案書は、この間5回にわたりやってこられたものですが、これは駅前広場を中心の話でした。これは、しっかりと目的がそれぞれにあってやっているということを踏まえて議論していただきたいと思います。ただいま事務局から提案書の性質についての答弁がありましたので、それを踏まえたご意見をいただければと思います。それから、本日、都市計画審議会としての諮問事項に対する可否を取っていきますが、全て絡んでいる事項となりますので、4つの諮問事項を一括で採決を取らせていただきたいと思います。「賛成」「反対」というふうにとっていきますが、必要があればということで申し上げますが、例えば賛成をした上で、意見を付議する、といった必要性があれば、そういったものについても相談させていただきたいと思っております。それを申し上げさせていただいて審議に再び入りたいと思います。それでは、北口に関して再びご意見ある方いらっしゃいますか。

赤松委員

地区整備計画の建築物等の用途の制限の部分で、住宅地区A、Bの3に「床面積が25㎡未満の住戸又は住室を有する共同住宅」とありますが、25㎡というのは小さいのではないのでしょうか。30㎡や40㎡にしなければワンルームマンションが増えてしまう気がします。現在、和光市内でワンルームマンションが問題となっていますので、お聞きします。

幹事

25㎡の根拠でございますが、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というものがございまして、小規模住戸とは25㎡未満という定義がございます

ので、こちらとの整合性と取って、25㎡とさせていただきました。

熊谷委員

関連した質問ですが、25㎡未満というのは自治体によっては市の条例で、小規模住戸のワンルームマンションを建てさせない地域を設ける場合もあります。そのような自治体でも、25㎡なのでしょうか。こちらとの整合性は図られて、妥当な数値なのか伺います。

幹事

ワンルームの住戸については、コミュニティやごみステーションなど、地域の問題を引き起こしている面もあります。その中で、条例で制限する自治体も増えています。賃貸物件が多いようなのですが、経営の視点からすると、逆に利回りがいいという面からも、普及する傾向があります。県の基準やこれら地域の問題を総合的に判断した結果、25㎡が適切であると判断しました。こちらは地区計画で掲げているものであります。条例で全域を規制している自治体もありますが、和光市のまちづくり条例では、このような規制はしておりません。しかし、まちづくり条例を策定する過程の中で、内部からもこのような規制を設けてはどうかという議論をした経緯がございます。

赤松委員

和光市の大きな方針は、快適環境都市わこうを作るとなっています。25㎡の基準ですと、ますますワンルームマンションが増えていくと考えていますので、非常に良くないと私は感じます。県の基準があるからと、それを市にも当てはめるとするのは、良くないと思います。他の委員さんの意見を伺いたいと思います。

井上会長

先ほど、熊谷委員からも関連のご意見がありましたが、他に何かご意見がある方いらっしゃいますか。

阿部委員

今の件もそうですし、ぱちんこ店の規制も、壁面の位置の制限も、縦覧したけれど意見はなく、説明会でも誰も来なかったのが、これで案を出しましたと。一貫して全てがそうかなと思うのですが、基本となる土地利用の方針は、計画書の中に、「良好な商業、そして生活、利便性の向上を図る」や「住環境を損なわない」というような、整備の方針が掲げられているわけですよ。その方針に沿った案がこれだということなのではないでしょうか。

幹事

基本的に、方針に沿って作っています。「建築してはいけない」という規制の中身が地区整備計画になりますので、例えば先ほどのワンルームの件で言えば、25㎡を広くすれば、果たしていいのかという議論も出てくると思います。学生さんが住む場合、やはり広い物件は借りられないという状況もあると思います。25㎡という制限がなければ、もっと小さいものを建てられてしまうということですので、それは地区計画

の中で必要最低限、制限しようというのが今回の案でございます。

阿部委員 和光に住む多くの方々のご意見と、地権者の方のご意見と様々あるので、その整合性を取ってこのような案を出されたのかなと、今までの答弁を聞くとそう感じるのですが、もう少し、方針に沿った形で制限をかけていくというのが望ましかったかなというのが、私の意見です。

井上会長 そうしましたら、北口地区へのご意見はあるかもしれないですが、一度ここで議論を止めまして、白子三丁目のほうに移りたいと思います。聞き直しを想定して、再度全体でご意見があるかということを行いますので、白子三丁目の3つの都市計画の変更についてのご意見をお願いします。

柴崎委員 地区整備計画の建築物等の用途の制限なのですが、7の自動販売機の意味をお聞かせください。自動販売機を置くなという制限ですか。

幹事 道端に設置するような単独の自動販売機が規制対象です。店舗に付随した形で設置する場合は問題ありません。

井上会長 括弧書きの部分を実務的に置き換えると、どういう状況であればOKで、どういう状況だと駄目なのか説明していただくと分かりやすいと思います。

事務局 道端に置く自動販売機は駄目です。床面積が150㎡以内の店舗や飲食店の敷地に置く自動販売機はOKということです。

柴崎委員 何か根拠のようなものはあるのですか。見映え等ですか。

事務局 白子三丁目の地区計画に関しては、組合の区画整理事業と一体で進めております。地権者で構成されている、地区計画検討委員会を計8回行いまして、地区内でこういったものは建てたくない等のご意見をいただいた中で作成しました。単独で設置する自動販売機は置きたくないという地権者の意向でしたので、制限しています。

熊谷委員 今のお話を聞いていて思ったのですが、建てられないものの規制を地権者の意見を取って決めたと。それを決めるに当たって、こういった資料でどのような方法で制限する項目を決めたのか、その経緯を教えてください。

事務局 地区計画の検討会は、平成22年11月5日に第1回目が行われ、平成23年9月

16日まで、計8回行われました。地区計画の建物の用途の制限についての検討は、第3回と第7回でいたしました。用途地域ごとに建てられるもの、建てられないものが決まっております、本日の資料でございます、用途地域内の建築物の用途に関する制限等と照らし合わせ、用途地域上では建てられるものの中でこの地区にはふさわしくないとと思われるものを検討し、制限する内容を決めました。これらをまとめた案を、平成24年2月28日の区画整理組合の総会に出して、地区計画の条例化、準防火地域の指定と合わせて合意をいただいております。

熊谷委員

基本的に、現在居住している地権者たちの中で決めたということですね。将来、地権者が変わってきた場合に、この地区計画の変更も必要なケースがあると思いますが、変更はどのような手続で行うもののでしょうか。

事務局

今回、こちらの案で手続をしておりまして、スケジュールのとおりでいけば、都市計画決定されます。その後についてですが、地権者の代替わりも含め地権者が変わった場合、土地利用の転換の可能性も出てきますが、その場合には、また都市計画の変更の手続が必要ですので、再度、地権者への説明会を行い、同意を得て、現在行っている都市計画の変更の手続を経て、変更する形となります。

阿部委員

どこの区画整理でも、隣接する既存の地域との兼ね合いで難しい場面もたくさん出てきます。今回の白子三丁目の場合で、オリンピック道路の交差点と、向かい側の地域との整合性をどのように図っていくのですか。

幹事

オリンピック道路向かい側の区域については、中央土地区画整理事業施行区域ということで、区画整理の網がかかっている場所でございます。今回の事業との整合性についてですが、向かい側は、事業化されていないので、どのような整備が行われるか決まっていないので、整合は図れていない状況です。交差点については区画整理事業の中で、利用に支障のないよう、整備をいたします。

金子委員

地区計画の変更の中の、地区施設で道路を位置付けていますが、幅員が4.2mの道路となっておりますが、和光市まちづくり条例との整合性は取れていますか。まちづくり条例の規定だと、4.5m以上の幅員が必要だと思いますが。

事務局

地区施設に位置付けのしてある道路に関しましては、既存の道路です。また、こちらの道路は、地区整備計画区域内にありまして、区画整理事業は行わない区域となっております。ですので、既存の道路を地区計画の地区施設として位置付けることで、道路を担保している形なので、幅員4.2mで問題はないということです。

- 金子委員 分かりました。ただ、標記の仕方では誤解を招く可能性もあると思いますので、今後、このような位置付けを行う道路がある場合は、書き方にも留意していただければと思います。
- 幹事 ありがとうございます。表現方法について、誤解を招かれぬように、検討していきたいと思います。
- 井上会長 白子三丁目について、他に意見はございますか。ないようですので、全体を通して意見はございますか。聞き逃しということでも、発言がある方はお願いします。
- 熊谷委員 駅北口地区の地区計画の変更の部分で、建築物等の用途の制限で挙げられている10の施設がありますが、実際に、ワークショップでぱちんこ店やゲームセンターは北口の駅前にふさわしくないという意見が挙がっているわけです。その中で、市として北口地区にぱちんこ店やゲームセンターを設置しないといったまちづくりをしようという意見を出されたことはあるのですか。単に地権者の意見だけでなく、市としてのまちづくり構想に基づいて提案されているのでしょうか。
- 事務局 地区計画を策定する際に、庁内検討を行いました。当然ぱちんこ店、ゲームセンターの可否の議論は行ってきました。議論の中で、ぱちんこ産業の規模ですとか、参加人口の数を考慮し、また地域全体のバランスを考えるとそこまで規制をできないのではないかと判断で、制限の位置付けを行いませんでした。
- 赤松委員 ワークショップのマネージャー役をやっていたのは駅北口事務所の所長でした。ワークショップ自体は会長がまとめていますが、討議中は所長もいらっしゃいましたので疑問に感じます。それと、地権者との話の中で、ぱちんこ店やゲームセンターを誘致したいという声はあるのですか。
- 幹事 そのような声は聞いておりません。この地区整備計画の中では、建築してはならない施設を位置付けるものであり、建築したいものを列挙しているものではありません。また、禁止すべきだという意見もなかったということです。
- 井上会長 短い時間ですが、今、私もワークショップの提案書を見ました。ここに至るまでに長いプロセスがあり、様々な意見が出たことは分かっておりですけれども、最終的に提言書としてまとめられているものがこちらになります。この中には、こういったゾーンや空間を作っていきたいか等がつつられています。駅前広場にはこのようなものを

望みますという形で書かれております。その中には、ぱちんこ店、ゲームセンター、風俗店はふさわしくないと載っています。それを言いますと、道の駅がほしいですとか、ふるさと民家園をもう1つほしい等も書いてあります。ですので、ここに意見が挙がったからといって、全てが実現するということはずなないと思います。そこを踏まえておかないと、屋根は何色で、ベンチはここに配置して等、全て縛りがきつくなってしまうかなと。ここはしっかり注意をしておかないといけないと感じましたので、伝えさせていただきました。

それでは、他に意見はございますか。ないようですので、これで質疑を終了したいと思います。冒頭に申し上げたとおり、諮問事項「和光都市計画地区計画の変更について」「和光都市計画用途地域の変更について」「和光都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」「和光都市計画高度地区の変更について」を一括で採決いたします。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。

委員一同

異議なし。

井上会長

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、本案は原案どおり可決として市長に答申いたします。

続きまして今回の審議会では報告事項がございます。報告事項「和光市都市計画マスタープランについて」説明をお願いします。

事務局

それでは、報告事項であります「和光市都市計画マスタープランについて」説明させていただきます。

和光市都市計画マスタープランは、市の都市計画に関する基本方針として平成13年12月に策定されました。長期的なまちづくりを見据えていることから20年間を計画期間とし、平成32年を目標年次として定めております。しかしながら計画策定から11年が経過し、その間に社会情勢や土地利用の変化、また景観法が施行されるなど制度面での変化があり、新たな課題へ対応する必要が生じたこと、また新たに平成23年度より第四次和光市総合振興計画がスタートしたことから、上位計画との整合性を図る必要が生じたため、今年度1年間で中間的な見直しを図って参ります。本日の審議会では、見直し作業の手法やスケジュールについて報告させていただきます。まずは、お手元の資料の「和光市都市計画マスタープラン中間見直し方針」をご覧ください。これは、見直しをする上での考え方や手法を示したものになります。6ページの「見直しの手法」に基づき、現在、和光市及び周辺の現状や課題を把握するために、都市計画基礎調査を主体とした基礎データの収集や現行の都市計画マスタープランの検証を行っております。また、市民のまちづくりに関する意向を把握するために、

市内在住の2,000人を対象としたアンケートを実施し、広く市民の意向収集を図り、見直しに反映させることとしています。

さらに今回の見直しでは、市民や関係団体の意向を反映させるために、市民検討委員会を設置し問題点の検討・調整を図りながら、まちづくりの基本方針や地区別まちづくりの方針等の素案の作成を行っていきます。委員会は10名での構成を考えており、内訳は「学識経験のある者」として大学教授及び社団法人埼玉建築設計監理協会から推薦を頂いた方となっております。また、「関係団体を代表する者」として農業委員会、商工会、自治連合会、社会福祉協議会、和光消防署から推薦を頂いた方となっております。更に「市民公募」として3名の方に参画して頂き、市民参加を図りながらマスタープランの見直しを行っていきます。そして、素案作成後に都市計画審議会に付議し、意見を取り入れて参ります。

次にスケジュールについて、説明させていただきます。A3版のスケジュール表をご覧ください。現在、基礎データの収集や現行の都市計画マスタープランの検証作業を行っておりますが、これと並行して市民アンケートを実施します。6月上旬にアンケートを配付し2週間の回答期間を経て、6月下旬からアンケートの入力、分析作業を行う予定です。また、第1回目の市民検討委員会を6月28日に行う予定です。この第1回の委員会では、見直しに関すること及びアンケート調査の実施の報告を行います。第2回から第4回までの委員会では、具体的な問題点の検討、見直し案の調整を行い、素案をまとめていきます。この作成した素案を11月に予定している都市計画審議会に諮問を行い、審議会の意見を取り入れたいと考えております。そして、第5回目の市民検討委員会で最終調整を行います。その後、平成26年3月の都市計画審議会最終確認を行い、答申という形でマスタープランを改定していきたいと考えております。都市計画マスタープランの報告事項の説明は以上となります。よろしくお願いいたします。

井上会長

ただいまの「和光市都市計画マスタープランについて」の説明に関しまして、本日はスケジュール等に関してご意見、ご質問がございましたら、ご発言いただきたいと思います。

関口委員

市民検討委員会の第1回、第2回目のどちらかで、和光市内の視察、フィールドワーク等を行う検討はされていますか。実際に足を運ぶことで、地域課題が見えてくると思うのですが。

幹事

フィールドワークにつきましては、第1回の委員会の中で提案をしていきたいと考えています。必要であれば、第1回と第2回の間あたりで実施してもいいのかなと思っています。

赤松委員

公募は終わっていますか。

幹事

5月17日で締め切りになりまして、5名の方に応募いただきました。選考委員会での選考の結果、3名に絞込みが終わっています。

赤松委員

選考基準はどのようなものですか。

幹事

作文、他の委員会、審議会との兼職状況、男女比率、年齢、地域構成の属性を配慮して、選考を行いました。

赤松委員

環境づくり市民会議の委員が市民検討委員として入っていますか。

幹事

そちらには依頼をしておりません。

井上会長

ほかに質問も無いようですので、質疑を終了いたします。この都市計画審議会には秋口に素案が諮問され、その後、市民検討委員会を踏まえ、また議論するという事によろしいですか。

幹事

はい。

井上会長

この先の審議の中で、現行のマスタープランの内容を把握していただく必要があると思いますので、冊子をご覧になっていただきたいと思います。

それでは以上を持ちまして、本日の議事は終了いたしましたので、閉会いたします。市長への答申については、長い時間をかけて議論を行ってききましたので、会議録を含めて答申を伝えていきたいと思います。よろしくお願いいたします。委員の皆様、長時間にわたりご苦勞様でした。

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25年6月14日

議事録署名委員 熊谷二郎 

議事録署名委員 原田政雄 