

1 開会

2 会長あいさつ

3 議題

(1) 志木都市計画高度地区の特例許可について

<説明員>

志木市柏町一丁目のワイス株式会社志木工場跡地に計画されている共同住宅に係る志木都市計画高度地区の特例許可をすることについて意見を伺う。

<質疑応答>

委員) 広場状空地の項目だけは、A街区とB街区の合計で適合と判断しているが、それはなぜか。

説明員) 市からの要望事項により、公園面積は、開発地全体に対して基準の6%を確保したもの。

委員) 道路を挟んで公園が2箇所にあるが、児童等の安全を配慮すると1箇所に集約する方がよいのではないか。

説明員) 開発者の事業の変更に伴い、公園用地となったもので、保育園の園庭の一部として利用を予定している。

委員) この地域は、大雨により冠水するときがあるが、雨水対策はされているか。

説明員) 950 t/haの雨水流出抑制対策がなされており、建物の地下及び公園の地下に雨水貯留施設が設けられる。

委員) 日影について、準工業地域ではなく、住居系用途地域で検討する必要があるのではないか。

説明員) 当該敷地の用途が基準となるが、住居系用途地域の基準での検証もしており、日影の範囲に差のないことを確認している。

委員) 住民に対する説明会は、この後にやるのか。

説明員) 許可後に説明会を行う予定と聞いている。

委員) 全体の開発によって、交通渋滞がおこり、近隣に迷惑にならないか。

説明員) 安全対策については、警察と協議中である。

委員) 住民説明はいつ行われたのか。また、11階建ての計画についてどのような意見が出されたのか。

説明員) 平成20年11月5日に行われ、特に予定建築物が11階建てになることについての意見はなかった。

委員) 今後、マンション建設が開始されてから、特例許可について意見が出された場合、市で対応してくれるのか。

説明員) 高度地区の特例許可については、市が説明する。

委員) 特例許可と開発許可等の順序立てはどのように考えるのか。

説明員) 開発許可が最初にあり、次に特例許可となる。

(2) 志木市景観計画の素案について

<説明員>

本市の良好な景観形成を図るために、景観法第8条に基づく、「志木市景観計画」を定めることについて、意見を伺う。

<質疑応答>

委員) 景観協議会と景観審議会の違いは何か。

説明員) 景観協議会は、良好な景観の形成を図るため、地域の景観形成にかかわりを持つ様々な立場の者が、必要に応じて協議を行うために設置する組織をいう。景観審議会は、都市計画審議会のような機能をもつ組織のことである。

委員) 外壁を壁面の3分の1以上の塗り替えは届出が必要なのか。

説明員) 届出が必要となる。

委員) 変更命令について、既存不適格建築物という概念があるのか。

説明員) 既存不適格建築物という概念はない。

委員) 建築確認がいないものも届出が必要となるが周知は大丈夫か。

説明員) 今後、説明会等で周知を図っていく。

委員) 長谷工のマンションには、この基準が適用されているのか。

説明員) 高度地区の特例許可において、景観形成基準に配慮してもらっている。

委員) 本町通りエリアのゴミ置き場の設置は難しいのではないか。

説明員) 一定規模以上の建築物の建築について景観形成に配慮を求めるものである。

