

平成 20 年度 第 2 回 志木市都市計画審議会 会議録

1. 日 時 平成 20 年 10 月 28 日 (火) 午後 2 時 00 分～3 時 30 分
2. 場 所 志木市役所 5 階 入札室
3. 出席者 委員 大木委員 小日向委員 宮原委員 国分委員 中森委員
清水委員 池ノ内(秀)委員 丸山委員 池ノ内(准)委員
事務局 原田部長 谷澤都市計画課長 細田副課長 小林主任
説明者 細田副課長
4. 公開可否 可
5. 傍聴人 3 人
6. 議 案 志木都市計画高度地区の決定(志木市決定)について／継続審議

7. 会議の概要

- (1) 開 会 都市計画課長
(2) 会長あいさつ 大木会長
(3) 部長あいさつ 原田部長

志木市都市計画審議会運営要綱第 2 の 3 により、会長が議長にあたる。

委員の出席状況報告。委員 11 名中 9 名が出席により、志木市都市計画審議会条例第 6 条第 2 項の規定に基づき、本日の会議は成立。

志木市都市計画審議会の公開に関する基準に基づき、傍聴者を受付、傍聴者は 3 名であることを報告。

志木市都市計画審議会運営要綱第 3 の 2 に基づき、委員への事前通知により、「会議の公開、非公開の方針に対する意見」について、特になし。会議は公開と決定。

(4) 会議録署名委員の指名

志木市都市計画審議会運営要綱第 6 の 2 に基づき、会長が会議録署名委員として、「宮原克平」委員と「丸山久美子」委員を指名。

(5) 議 事

議案第 1 号 志木都市計画高度地区の決定(志木市決定)／継続審議

担当より詳細(計画、特例許可、前回意見に対して市の考え方)について説明。

■質疑

【会長】

説明が終わりましたので、質疑に入らせていただきます。ご質問等ございますか。

【委員】

高度地区に指定する範囲を確認したい。

【事務局】

市域面積としては906haであります。そのうち、今回指定するところは市域面積に対して約6割、また市街化区域641haに対して約8割の519.4haを指定区域として定めています。

除外している部分は、荒川河川敷などの河川沿いの市街化調整区域。次に志木駅前の商業地域。次に用途地域として第一種低層住居専用地域の中野下住宅と西原土地区画整理区域を除いた区域。次に、…

【委員】

ことばでは、わからないので図面をお願いします。

【事務局】

図面左下の斜線が引かれていない部分、ここは西原土地区画整理区域内の第一種低層住居専用地域であります。ここは絶対高さが10mと決まっています。

次に、図面上の三角地は上宗岡3丁目地区であります。ここは地区計画で高さ制限が定められています。

次に、図面中央下の新河岸川沿いに、富士前田子山土地区画整理区域という斜線が引いていない部分、ここは都市計画決定区域であり、現在、建築制限で3階建までしか建てられない区域となっております。

最後に、図面左下の斜線が引いていない志木ニュータウン地域であります。ここは高層住宅地で環境が整備済みであります。

以上、除外している部分が6カ所、その他、黒く縁取った斜めの斜線が入った部分が、今回、高度地区を指定するところでもあります。

【議長】

他にご意見等ございますか。

【委員】

7から9階建の中高層建築物一覧表の中に高さ25mギリギリの建物がありますが、建替える場合、例外的な許可対象とはならないのですね。そうしますと既存不適格建築物という条件で先日周知していただいた「建築物の高さ制限のお知らせ」は、高さ25mギリギリの既存建築物には周知していないということですか。

【事務局】

はい。既存不適格建築物となるところだけであります。

【委員】

わかりました。

【議長】

他にご意見等ございますか。

【委員】

議案書の許可による特例のところに、敷地規模3,000㎡以上という条件が一切出てい

ないが、その辺をどのように取り扱う予定ですか。内規等で明確にしなければ当審議会委員だけ知っていて、他の人は知らないのはおかしい。

もう一つは、先程、特例緩和の話がありましたが、特例緩和についても条件等が一切文言が入っていない、その辺も入れておくべきではないか。

【事務局】

この議案書は、計画書になります。

一番上の部分が「519.4haの区域に高度地区として高さ制限が25mです」という決定事項になります。

次に1. 許可による特例として、(1)と(2)に該当する建築計画を許可したものについては、建築物の高さ25mは適用しない旨を都市計画の計画書に表示させていただいています。

(1)の部分が大規模敷地による特例になります。これは一定の規模を有した敷地において、市街地環境の整備向上に資する建築物であると市長が認めたもの。この場合、建築物の高さの最高限度を31mまで緩和する特例であります。

(2)の部分が既存不適格建築物の建替えと増築の特例になります。これは、次のいずれかに該当する場合で周辺市街地の住環境の保全に支障がなく、市長がやむを得ないと認めるものであります。(ア)について既存不適格建築物の増築についてであります。これは高さの最高限度25mの範囲内で増築を行うものを認めるものであります。(イ)については既存不適格建築物の建替えについてであります。これは既存建築物の高さの範囲内で、同規模な建替えを行うものを認めるものであります。

3,000㎡等の条件数値については、市は特例の基準等として「志木都市計画高度地区の規定に基づく運用基準」を定める予定であります。第1に目的、第2に運用方針、第3に用語の定義、第4に許可の対象及び第5に技術基準になります。許可基準Ⅰが大規模敷地における許可基準、許可基準Ⅱの(1)は既存不適格建築物の建替えによる基準と(2)が既存不適格建築物の増築による基準であります。このように計画書の他に最終的には運用基準と手続きの規則を制定し、今後の許可手続きを行う予定であります。

【委員】

高度地区の計画内で例外的な措置として別に許可条件を設け、都市計画審議会の意見を聞いたうえで許可することとしています。これが31m、3,000㎡という条件が、これにあたる訳ですね。

【事務局】

はい。許可条件を運用基準と考えています。これに基づき、ある建築計画に対して、委員皆様から許可条件に適合し周辺の住環境が改善される計画であるというご意見を伺った後に、市長が許可する手続きとなります。

【委員】

高さ25mは絶対高さなのか。既存不適格建築物の建替えと改善計画は適用しなくなっていますが、建築基準法施行令第2条で屋上にある階段室などは建築物の高さに算入しないが、許可基準ではどうか。

【事務局】

建築基準法と同様な条件で許可基準も定めています。

【委員】

高さ 31m は、どのように決めたのか。

【事務局】

高さ 31m は、現在の建築基準法ができる前の市街地建築物法の絶対高さ制限値の一般的な中高層建築物の街並みの高さ。鉄筋コンクリート造の建築物で構造的な限界高さが 31m 前後。また、鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物で経済的な限界高さがおよそ 30m から 33m とそれぞれ言われていた数値です。

その他事例ですが「大手町・丸の内・有楽町地区地区計画において、高さ 31m の軒線を尊重し、壁面の連続した景観の形成を図る基準値」として、今も利用されています。

このような事例等を参考に、一般的な中高層建築物の高さ 31m を高さの最高限度まで緩和する数値としています。

他の市町村では、高度地区の高さの 1.5 倍、高いところでは 2 倍、3 倍という数値がありますが、志木市としては、将来的に新築も建替え等も高度地区の高さ 25m 以下で、今後のまちづくりを進めたいという考えから、高さ 31m、25m の約 1.2 倍まで認める形を示させていただいています。

【議長】

他には、ご質疑ございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、他に質疑がないようですので、ここで議案第 1 号について、お諮りしたと思います。

議案第 1 号「志木都市計画高度地区の決定について」原案のとおり賛成する委員の挙手を求めます。

[賛成者挙手]

【議長】

賛成多数により議案第 1 号は原案のとおり可決いたしました。

議案第 1 号につきましては、議決した旨、市長に答申することとさせていただきます。他にございませんか。他になればご審議は終了とさせていただきます。

審議が終了しました。事務局よりその他報告事項がございましたら、お願いいたします。

【事務局】

本日は、貴重なご意見、ご答申をいただきありがとうございますございました。

次回の都市計画審議会の日程であります。12 月上旬を予定していますのでよろしくお願い申し上げます。

(6) 閉 会

【議長】

それでは以上をもちまして、本日の都市計画審議会を閉会いたします。ありがとうございました。

以上