

平成 20 年度 第 1 回 志木市都市計画審議会 会議録

1. 日 時 平成 20 年 8 月 28 日 (木) 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 宮原委員 国分委員 中森委員 小中委員
香川委員 池ノ内(秀)委員 丸山委員 池ノ内(准)委員
その他 長沼市長
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

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) 委嘱状交付 池ノ内(秀)委員、香川委員
- (4) 市長あいさつ 長沼市長
- (5) 諮 問 志木都市計画高度地区の決定について

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。

(6) 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、「中森豊子」委員と「香川武文」委員を指名。

(7) 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)

担当より詳細について説明。

なお、決定に係る都市計画法第 17 条に基づく案の縦覧は、平成 20 年 8 月 4 日から 2 週間行い、縦覧者「6 名」・意見書の提出「2 通（2 名）」と報告。

■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。ただ今の説明に対して、ご質問等ございませんでしょうか。

【委員】

柏町の日生住宅や本町 6 丁目の地域は 1 階から 3 階建の建物で、良好な住宅環境が形成されています。この地域においても志木都市計画高度地区の決定は、基本的には一律 25m に指定されますが、突如として 7、8 階建のマンションが建つ可能性もあるということで、逆に 25m の高さまで建てて良いと誘発する恐れがあると危惧していますが、その辺のご見解を伺いたい。

このような地域では、地域の実態に応じて 25m より低い高さ制限を地区計画で定めますという説明がありました。しかし、地区計画は当該地域の皆さんのエネルギーと時間の掛かるものであり、そうした中でマンション建設問題が発生する恐れがあります。まずは地域の実情に応じた高度地区を先に、その後、地区計画という対応があってもいいのではないかと考えます。

それから、都市計画案を示し縦覧に供されて意見書の提出があった訳ですが、これまでパブリック・コメント等でどのような意見が他に出されたのか。また、事務局ではどのような市民意見の聴取を行ってきたのか伺いたい。併せて、既存不適格建築物が 19 棟ありますが、専門家の話しでは、資産価値が下がってしまう場合もあるというように伺っていますが、この辺はどのようにお考えなのか、お尋ねをしたい。

【事務局】

高度地区の指定については、近隣の和光市、新座市で指定を行っており、高さ制限のない志木市への影響が大きいと予想され、できるだけ早く高度地区の指定により建築物の高さ制限を行いたいとの理由から 25m 以上の建物が建つところを抑えようという考えで、現行の容積率が活用できる範囲内で建設が可能な高さ制限とし、最低限守るべき基準として今回高度地区を定める方針を出させていただきました。なお、低層地域については、市民等の協力を受け市も積極的に介入し、地区計画で 25m 以下の高さ制限を定めていく考えであります。

意見書は 2 通いただいています。意見書の内容は、低層地域では 25m 以下の高度地区も設けたらどうか、一律 25m に反対というご意見であります。

市としては、現行の容積率が活用できる範囲で高さの最高限度を算出していますが、市の場合は、指定する用途地域の容積率がすべて 200% ということで、最終的には一律 25m になったものであります。

意見徴収の方法については、昨年 7 月 3 日に都市計画審議会でも素案について説明させていただき、ご意見もいただいています。

その後、昨年 7 月 14 日から中学校区毎に柳瀬川図書館他 3 箇所で素案の説明会を開

催し、説明会には 32 名の方に出席していただきご意見を伺っています。意見内容は、指定区域の範囲、一律 25m 以外にもう少し高さを低く抑えた複数の高さ制限をするべきではないか、既存不適格建築物の緩和規定等に対するご意見をいただいています。

また、昨年の広報しき 11 月号と市のホームページにおいて、素案について、いただいたご意見を反映し、志木ニュータウン、富士前田子山及び上宗岡 3 丁目地区を指定区域から除外した原案をお示し、7 名の方から 22 件のご意見をいただいています。

意見内容は、高さ 25m にした理由、個別地域の本町 6 丁目地区は 12m 位の高さ制限にできないか、既存不適格建築物の規制に伴う資産価値への影響はどうかというご意見をいただいています。主に一番多かった意見は、高さを緩和する特例を設けた方がよいという意見で 22 件の内 13 件という特例許可についてのご意見を多くいただいています。この他に直接市民団体の方などと数回意見交換をさせていただきました。

既存不適格建築物の資産価値への影響ですが、これは建築基準法の中で法律等が変わった時点で基準に合わなくなった建築物をこのように表現しています。現状で高さ 25 m を超えているものは、居住権などの確保という観点から既存の高さまで建替えは認める方針でありますので、資産価値の低下はないと考えます。

【委員】

本町 6 丁目の高さ 12m で良いという意見があるのは最もだと思います。

地区計画で定めると言っても、計画に 2、3 年掛かることを考えますと非常にエネルギーが必要でありますので、それぞれの条件にあった指定が必要ではないかと思うところであります。

それから、資産価値が下がらないというお話ですが、それは建替えができるから下がらないというご見解ですよ。建替えをしない場合はどうですか。

【事務局】

建替えをしない場合は、計画決定の段階で既存不適格になったため壊しなさいということにはなりません。居住権自体の確保はそのまま可能であり売買についても問題はないと考えています。

【委員】

わかりました。

【会長】

他に質問ございますか。

【委員】

高さ 25m は一見良さそうな雰囲気ですが、土地の面積に関してはかなりきつい条件ではないか。逆に言えば高層にする前には、ある程度、隣地という距離を基本的にこれだけ離すと条件を付けないと今までと同じ問題が常に起こってしまう。隣が 2、3 階建位であれば我慢できるが、5、6 階建になっただけでも、隣地ぎりぎりまでに建てられ、隣の家が庭先・ベランダの部分に隣接する恐れは十二分にあると思います。

既存不適格建築物の問題について、建築高さを一生懸命言っていますが階高という問題があります。建替えで同じ居住空間を造ることがこれからはあり得ないのではないかと、やはり人間の要求でもう少し天井高がほしいと言ったときに面積は増えなくても体積が増えるわけで、そこで高さの問題というのは必ず出てくると思います。既存不適格建築

物の建替えを既存高さまでと認める根拠として、どのように考慮をしたのか明確にしておくべきで、資産価値との兼ね合いの問題にもなってしまいます。

緩和規定については、高さ 31m の緩和制限値を決める必要はない。総合設計制度や別の開発手法等を適応しますとした方が良いのではないか。

【事務局】

市の考え方は、建築基準法の道路斜線、隣地斜線、日影規制等の範囲内で最低限守るべき基準として絶対高さ 25m と考えています。なお、隣地との圧迫感等については、今後の都市計画の見直しの中で検討していきたいと思います。

今回の計画決定で既存不適格建築物となる 19 棟の内、耐震化を必要とする昭和 56 年以前に建てられた建築物は 1 棟であります。市内人口は今後、減少が予想されている中で居住者の方が建替えを行い、そのまま住みたいという方と別の良い条件の所に引っ越したという方が考えられると思います。市としては、高度地区を指定した以上、良好なまち並み景観をつくるためにも、高さを統一したいとの考えもありますので、既存不適格建築物の建替えについては既存高さまでの緩和基準で対応したいと考えています。

大規模敷地の 31m の根拠ですが、市として絶対高さ 25m は大原則と考えています。その上で周辺環境への影響が緩和されるのであれば、例外として高さ 31m まで緩和するとしています。ご意見の総合設計制度の認定権限は埼玉県であり、高度地区は市が都市計画を決定するものであることから、高度地区の中で例外的な措置として許可条件を設けています。

【委員】

私が心配しているのは 31m という高さを決めることによって、建ぺい率が増えるわけです。その辺を考慮しないと 31m にこだわるところに危険性があるのではないか。

もう一つは何が何でも志木市が行うという考え方。例えばある一定の規模の所については都市計画審議会で、この部分については都市計画から外して総合設計制度で良いという形もできると思う。そのような柔軟な考え方でないと、問題が発生したときに対応できないのではと思います。その辺の心配があるということを申し上げます。

【事務局】

建ぺい率については、緩和基準では最高 45% までのため、45% 以内（空地率 55% 以上）での建築物として市は考えています。敷地 3,000 m² 以上としたのは、それ以下ですと日影規制から市内の既存建築物の中では、8 階建以上 25m 以上というものがいないため、今回 3,000 m² 以上という条件を設けさせていただいています。また、3,000 m² 以上のところは 7 ヶ所、12 棟の既存建築物があります。

大規模敷地の対象となる土地については、志木地域では少なく、宗岡地域では宅地化農地の部分に可能性はあると考えています。当初、市では緩和措置を設けず 25m の高さ制限を行う予定でしたが、市民等から緩和措置のご意見をいただいたため、検討した結果、このような数値等となりましたのでご理解いただきたいと思います。

【委員】

指定地域と除外地域について、もう少し詳しく説明願いたい。

【事務局】

除外する区域について、宗岡地区では上宗岡 3 丁目地区地区計画地域になります。こ

こは、その計画の中で第1種中高層住居専用地域の高さ14mと準工業地域の高さ20mの制限があります。

志木地区について、志木駅前商業地域であります。こは、土地の高度利用等を図るべき地域であります。次に柏町の中野下住宅と幸町の西原土地区画整理区域であります。こは、用途地域が第1種低層住居専用地域として都市計画法及び建築基準法により既に高さの最高限度が10mと定められている地域であります。次に本町2丁目及び3丁目地域の富士前田子山土地区画整理区域であります。こは3階建までの階数制限を受けている地域であります。次に志木ニュータウン地区であります。こは高層集合住宅地として既に高水準の市街地環境が形成され、周辺への影響が少ない地域であります。この他、市街化調整区域を除く約519.4haの区域について、高度地区の指定区域としています。

【委員】

この都市計画審議会委員でも高度地区という都市計画の決定は理解しづらい、市民の方たちはこの都市計画の手続き事態も知らないのではないかと思います。

先ほどの既存不適格建築物19棟の居住者にも、通知、個別的な説明などで再度周知を図る必要があると思います。

【委員】

今回、この高度地区が決定されると指定区域内で行う建築物に高さ制限がかかるという、事例にある図面が市民には理解しやすいと思います。

【会長】

いろいろとご説明ご意見を頂きました。皆さまのご意見をまとめますと計画案に反対ということではありませんが、「市民への周知をもっと図ってから決定した方が良い」との意見が多かったと思います。

そこで、議長からのご提案ですが、議案第1号については「継続審議」としたいと考えますがいかがでしょうか。

[異議なしの声]

それでは、継続審議と言うことでよろしく申し上げます。

(8) その他

【会長】

次に、その他について、何かございますか。事務局の方からは何かありますか。

【事務局】

それでは、現在進めています都市計画に関する事務事業について、ご報告させていただきます。

今年度、都市計画課では高度地区のほか、建築工事着手30日前の届出・勧告制となっている上宗岡三丁目地区の地区計画を条例化し、規制を図ることを予定しています。

次に、市の都市計画に関する基本的な方針を定めた都市計画マスタープランについて、昨年度から見直し作業を進めていますが、今年度は市民参画により都市計画マスタープランの見直し作業を進める予定であります。

次に、開発許可基準に関する条例による公園等設置基準を敷地面積の3%から6%へ

の強化、市街化区域の最低敷地面積 100 m²の基準を追加する条例の一部改正を予定しています。

最後に、今年1月1日付けで景観行政団体となったため、今年度から来年度に掛けて市民参画による景観計画及び景観条例の制定を予定しています。以上であります。

【会長】

報告が終わりました。何かご質問等ございますでしょうか。

[なしの声]

(9) 閉 会

【会長】

それでは長時間にわたりご審議をいただき、また議事進行にご協力をいただきまして、ありがとうございました。以上をもちまして、本日の都市計画審議会を閉会とさせていただきます。

以上