

磐田市地区計画審議会 議事録

- 1 . 開催日時 平成 2 6 年 1 0 月 2 9 日 (水) 1 0 : 3 0 ~ 1 1 : 2 5
- 2 . 開催場所 磐田市役所 本庁舎 4 階 第 2 会議室
- 3 . 出席者
 - (1) 審議会委員 : 土屋 仁委員、杉田友司委員、草地博昭委員
(委員全員出席)
 - (2) 事務局 : 鈴木建設部長、
壁屋都市計画課長、匂坂主幹、佐藤主任、
 - (3) 事業担当課 : 鳥居都市整備課長、平野副主任
- 4 . 議事録署名人 : 杉田友司委員
- 5 . 議事内容
 - 第 1 号議案 磐田都市計画鎌田第一地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例における包括許可基準の制定

1 開会

建設部長 皆様、こんにちは。本日は、大変お忙しい中、磐田市地区計画審議会にお集まりいただきまして、誠にありがとうございます。

日ごろは、本市の地区計画行政の推進に、ご理解ご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

本審議会は市長の諮問を受けて開催するものであり、今回初めての開催となっております。

本日司会を務めさせていただきます、建設部長の鈴木でございます。

よろしくお願いいたします。

先に、資料の確認をお願いします。

本日配布いたしました、「次第」、「磐田市地区計画審議会 委員構成表」、「磐田市地区計画審議会条例」、「磐田市地区計画審議会運営要領」をホッチキス止めしたA4の書類、先日お渡ししました、「議案資料1」、「議案資料2」、以上の3種類です。

それでは、平成26年度第1回磐田市地区計画審議会を開催いたします。

2 委員自己紹介

建設部長 はじめに、「次第2 委員自己紹介」ですが、皆様ご存じですので割愛させていただきます。

3 副市長あいさつ

建設部長 次に、次第3、副市長よりごあいさつを申し上げます。

副市長 本日は、大変多用の中、ご出席をいただき誠にありがとうございます。

また、日ごろより、磐田市の地区計画行政につきまして、深いご理解を賜り厚く御礼を申し上げます。

第1回目の審議会となっております、本日、ご審議いただきます案件は、「鎌田第一地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例における包括許可基準の制定」です。

鎌田第一地区の状況は、新駅については、JRとの協議や補助金の要望などを行っております。区画整理については、35年度まで続く事業となっております、現在、事業費ベースでの進捗率は5.6%となっております。

本日ご審議いただきます基準を設けることにより、区画整理がスムーズに進められると考えています。

委員の皆様には忌憚のないご意見をいただき、新駅や区画整理事業により新しい街を作り上げていきたいと市長を先頭に一丸となって取り組んでまいりますので、今後ご意見を賜りますようお願いを申し上げます、ごあいさつとさせていただきます。よろしくお願いいたします。

4 会長の選出

建設部長 次に、「次第4 会長の選出」に移らせていただきます。

会長の選出につきましては、審議会条例第4条第2項に「学識経験委員の皆さんのうちから委員の互選によって定める」と規定されておりますので、皆様のご意見を、お伺いしたいと思います。

委員いかがでしょうか。

委員 事務局の考えがありますか。

建設部長 事務局では土屋委員にお願いしたいと考えています。

委員 異議はありません。

建設部長 それでは、土屋委員に会長をお願いいたします。土屋会長、お席の方へお願いいたします。

それでは、会長より、ご挨拶を頂戴したいと存じます。

土屋会長 皆様、こんにちは。磐田市地区計画審議会の会長を務めさせていただきます土屋でございます。よろしくお願いいたします。

建設部長 ありがとうございました。ここで、副市長は所用のため、退席をさせていただきます。

(副市長退席)

建設部長 それでは、会長が決まりましたので、審議会条例第5条第1項により、これからは、会長が議長となります。会長、会議の進行をお願いいたします。

5 会長代理の指名

土屋会長 それでは、お手元の次第に従いまして、会議を進めてまいりますので、ご協力をお願いいたします。

なお、磐田市地区計画審議会条例第5条第2項の規定によりまして、本会議が有効に成立していることを、ここでご報告申し上げます。

「次第5 会長代理の指名」についてでございますが、審議会条例第4条第4項の規定によりまして、会長が指名することとなっておりますので、私から指名させていただきます。

会長代理には、杉田友司委員を指名させていただきます。よろしくお願いいたします。

(杉田委員返事)

土屋会長 次に、審議会運営要領第9条第1項の規定によりまして、議事録署名人を指名させていただきます。本日の議事録署名人は、杉田友司委員にお願いしたいと存じます。

(杉田委員返事)

6 議案審議

土屋会長 さて、本日、ご審議いただく案件ですが、第1号議案「磐田都市計画鎌田第一地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例における包括許可基準の制定」でございます。

なお、本日は、議案説明のため、関係職員の出席を求めていますので、ご了承ください。

それでは、議案審議に入ります。第1号議案につきまして、事務局より説明を受けたいと思います。では、都市計画課長、お願いいたします。

事務局 「第1号議案 磐田都市計画鎌田第一地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例における包括許可基準の制定」につきまして、説明をさせていただきます。本題に入る前に、位置や状況について説明します。

はじめに、位置を確認していただくために、議案資料2 参考資料1ページの「位置図」

をご覧ください。

図面中央の赤線で囲んである区域が、地区計画の区域になります。

2ページをご覧ください。

1ページの拡大図です。赤色の線で囲まれた部分が、地区計画の区域となり、赤色の1点鎖線によって、各地区が分けられています。

図面中央部分の赤色で塗られた近隣商業地域の中央部分がA地区、その両側がB地区になります。

紫色で塗られた準工業地域の右側から、A地区、B地区、C地区になります。

黄色で塗られた第一種住居地域の、Uの字型の部分がA地区、図面左端の小さな黄色部分がB地区になります。

黄緑色で塗られた第一種低層住居専用地域の右側部分がA地区、その他の黄緑色の部分がB地区になります。

続きまして、状況ですが、鎌田第一地区は、組合施行の区画整理を行っており、事業費を抑えるために、従来土地の区画を大きく崩すことなく、仮換地指定を行っています。そのため、仮換地指定時、敷地内に建築物が建っている区画が多数あります。

この地区の条例や地区計画ですが、議案資料2 参考資料3ページをご覧ください。

これは、「磐田都市計画鎌田第一地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」です。この条例は、建築基準法の規定に基づき、建築物に関する制限を定め、適正な都市機能と健全な都市環境を確保するため、平成25年4月1日に施行され、後ほど説明します地区計画書に明記されている内容などが定められています。地区計画では、この条例で規定された要件以外の建築に関する規制は、建築基準法に準じることとなります。

議案資料2 参考資料13ページをご覧ください。

これは、地区の特性に応じた土地利用を実現するため定められた「鎌田第一地区計画」の計画書です。

14ページをご覧ください。

名称、位置、面積、目標、各地区の土地利用の方針が定められています。

続きまして、16ページから26ページまでは地区ごとの建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物の形態又は意匠の制限、かき又は柵の構造の制限について示しています。

28ページから33ページにかけては各規制を図表で分かりやすく解説したものです。

地区計画区域内で建築物の建築や工作物の建設を行う場合は、35ページの「行為の届出書類」の事前提出が必要となります。

それでは、「第1号議案 磐田都市計画鎌田第一地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例における包括許可基準の制定」につきまして、説明をさせていただきます。

議案資料1 議案書1ページをご覧ください。

(趣旨)1 この基準は、磐田都市計画鎌田第一地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例(平成25年磐田市条例第5号。以下「条例」という。)第6条における同条例第9条第1項第2号による許可の適用に関し必要な事項を定めるものとする。

これは、議案資料2 参考資料4ページをご覧ください。地区計画条例第6条に「壁面の

位置の制限」があります。この制限は、「建築物の外壁等は道路境界線や敷地境界線から1m離さなければならない」というものです。

これは、これから新築、改築、増築及び移転を行おうとする建築物又は部分はもちろんのこと、同一棟及び別棟の既存の建築物においても適用されるため、建築確認申請を行う際に、敷地内の建築物が全て適法にならないと建築確認申請は許可されません。現在は、既存不適格建築物を救済する基準はありません。今後区画整理事業が進む中で、現在の敷地境界線や仮換地指定による境界線により適合しない建築物が増え、区画整理事業に大きな負担をかけることとなります。

そのため、5ページの条例第9条第1項第2号に「市長が適正な都市機能と健全な都市環境の確保に支障がなく、構造上やむを得ないと認めて許可した建築物」に照らし合わせ、既存建築物についてはやむを得ないと判断し、これを適用し緩和規制を設けるもので、その際に条例第10条に予め磐田市地区計画審議会の同意を得るものです。

議案資料1 議案書1ページに戻ります。

(対象)

2 この基準の対象は、次のとおりとする。

(1) 次のいずれにも該当する建築物

ア 条例の施行の際現に存する建築物で、仮換地指定前の境界線、仮換地指定による境界線又は換地処分による境界線により不適格となったもの

イ 増改築、移転又は大規模の修繕の部分が、鎌田第一地区計画の規定に適合するもの

(2) 前号アに該当する建築物と同一敷地内で行う新築、増改築、移転又は大規模の修繕の部分が、鎌田第一地区計画の規定に適合する建築物

対象については、具体的な例をご覧いただきながら説明させていただきますので、議案資料2 参考資料の36ページの「包括許可基準2の概要」をご覧ください。最後のA3版のもので。

今回の想定としますと2パターンを想定しました。

まず(1)は同一棟の増改築、(2)は同一敷地内での別棟の新築や増築の場合になります。仮換地指定前と後を表示してあり、道路や敷地の境界からの距離が入っていない部分は1m以上離れています。は仮換地前は道路境界から建築物まで1m以上離れていたものが、仮換地後、道路が拡幅され、道路境界から既存建築物までの距離が1m未満になってしまいます。現在の地区計画の基準では、このような建築物でも1m以上確保しないと2階部分の改築はできません。は仮換地前から1m未満しか離れていない状況で、増築をしたい場合の例です。今回の仮換地は、なるべく従前の区画を生かして仮換地をしていますので、仮換地前と同じ線で仮換地した場合、もともと1m未満の部分が不適格になってしまいます。そのため、増築をしたくても、このままでは増築することができません。

次に(2)は同一の敷地内に母屋と離れがある場合です。は離れに増築する場合で、母屋が境界から1m以上離れていないといけません。は境界から1m未満の所に母屋があり、離れを建てたい場合です。この場合も、母屋が境界から1m以上離れていないと離れを建てることはできません。現在の地区計画の基準では、同一敷地内の全ての建築物は境界から1m以上離すこととなっており、新築や増改築をしたくてもできない状態です。

他の区画整理は、既存建築物が少なかったり、境界からの距離を考慮して仮換地できる状況だったりします。

この図面で朱塗りしている部分が該当すると思われる箇所となります。ただし、仮換地が全て設定されているわけではありませんので、現区画を生かした仮換地予定線で判断している状況です。

現区画を生かした仮換地を行わない場合、移転補償や建築物の補償がかかります。そうすると事業費がかかりすぎて、区画整理組合自体が、それだけの事業費を捻出するために、減歩や保留地を作っていかななくてはなりません。区画整理組合と協議した中で、条例の中で都市機能が環境に影響があるかどうかを判断した場合、本来は区画整理で行えばきれいになりますが、緩和規制を設けることにより時間はかかりますが、徐々にきれいになっていくため、既存建築物についてはやむを得ないと判断させていただきました。

参考までに、対象となる既存不適格建築物は46件ほどございます。今後、仮換地がすべて終わった際に再度調査する予定でいます。

この対象になるものは届出ではなく許可となります。許可申請時に、建築年月が分かる書類をつけてもらいます。例えば、確認申請や土地登記簿謄本、固定資産税などで年月が分かるものを許可申請につけてもらい、条例以前からあった建築物と判断していきます。それと並行して、仮換地後の建築物をリストアップし、それと照らし合わせることにより、漏れのないようにしていきたいと思っています。以上が2の説明となります。

議案資料1 議案書1ページに戻ります。

(地区計画審議会の同意)

3 2に該当するものは、条例第10条の規定による地区計画審議会の同意を得たものとみなす。

今回のご審議により包括許可基準を定めることにより、今後同様の案件が発生した場合は、その都度、地区計画審議会を開催することなく、同意を得たものとするものです。

個別に1件1件許可する方法もありますが、今後仮換地線が決定してく中で、包括許可基準で認める方法とさせていただきます、

次に(地区計画審議会への報告)

4 市長は、3による同意を得て許可をした建築物については、その許可の内容を地区計画審議会に報告しなければならない。

今後、包括許可基準の案件が発生した場合は、年度末に地区計画審議会に報告することとなります。報告方法は審議会開催での報告又は委員の皆様へ書面にて報告のどちらかとさせていただきたいと考えています。できれば、書面報告とさせていただきたいと思います。

以上、「第1号議案 磐田都市計画鎌田第一地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例における包括許可基準の制定」の説明でございます。

それでは、ご審議の程、よろしく申し上げます。

土屋会長 ありがとうございました。これより、質疑と意見とに分けて、それぞれ伺いたいと思います。何か質問はございますでしょうか。

委員 全体像を確認させてください。該当区域はどこになりますか。市として新駅を伴いながら都市計画上の絵がありますか。東部の位置づけはどうなっていますか。

事務局 今回の案件である壁面位置の制限があるのは全域になります。新貝、東部は住居系の用途、駅前は近隣商業になっており、商業施設を呼び込むことになっています。

委員 磐田新駅南を南進する道路はこのままなのですか。

事務局 都市計画決定された磐田新駅南口線、三ヶ野鎌田線があります。都市計画決定されていませんが、磐田新駅南口線から東新町の西の県道にぶつかる道は、道路河川課で道路事業として行う予定です。幅員は若干狭くなります。

委員 該当するものは何件ありますか。

事務局 最終的ではありませんが46件くらいです。

都市整備課 今回の提案は、街づくりのコンセプトを崩すものではなく、鎌田地区の不要移転を抑えるために区画整理を行ったことにより既存建築物が適合しない案件が発生したため、それを救済するためのものです。

委員 条例は議決されていますが、その時点でこの状況が分かっていたとしたら、当時、議会でどのような説明をしたのですか。

事務局 区画整理組合で事業費を抑えたいという目的があったと思います。このような状況が出てくる可能性はあると判断していましたが、実際に案件がない時点で基準を定めることは難しいと判断しました。条例で壁面の制限をなくすことも考えられましたが、周辺の地区計画の状況も考慮し制限をなくすことはしませんでした。

委員 この案件により他の地区にどのくらい影響が出てくるのか気になります。他地区で同様の案件があり、このような制限を不満に思っている方がいるのではないですか。

事務局 該当はゼロではないかもしれませんが、東部の区画整理は住民の同意を得て終了していますし、基本的には該当はないと判断しています。

事務局 東部と新貝は更地にしてからの区画整理であり、鎌田は既存を生かしながらの区画整理のため、区画整理の種類・手法が違います。駅北のように碁盤の目のような区画整理もあれば、鎌田のように既存を生かしながらのため道路が曲線になったりしている地区もあります。鎌田は現状に合わせた換地の切り方のため、新貝、東部にはこのような状況はないと判断しています。

事務局 区画整理区域、地区計画区域であれば事前に行為の届出が必要になりますが、今までにそのような状況の相談は受けていません。参考までに、駅北の壁面後退線の規制は駅前通り側のみとなっており、隣地や他の道路にはないため特に影響はありません。

委員 あるかもしれないが表に出てきていないということですか。

事務局 基本はないはずです。東部と新貝は更地にしてからの換地の切り方です。

事務局 家が密集している土地でなければ、仮換地を切るときに、当たらないように切ることができますし、もし当たったとしても移転補償、建替補償することになります。補償しているものが多いと思います。

都市整備課 通常の区画整理では、道路をまっすぐに配置し、周辺の建築物は移転する方法ですが、平成3年から紆余曲折しながら最終的に鎌田地区については、現道を生かし、移転を少なくして事業を進めることとなりました。その結果、換地を区割りしていく中で、このような状況が発生してきました。新貝はほぼ直線であり、かかるものは移転しているため、基本的にはこのような状況はありません。

委員 新貝や東部でも認めてほしいと言われる可能性があるのではないのでしょうか。この案件によりどのくらい影響が出るのでしょうか。

都市整備課 対象になる物件も建て替えをするのであれば、境界から1m以上離す必要があります。10年20年経った時には境界からの距離は1m以上離れると思われれます。当面は今建っている建築物の増改築について緩和規定を設けるものですので、ご理解いただきたいです。

委員 区画整理によって既存建築物と境界の距離が1m未満になっていても認めてあげるための基準ですね。

事務局 建て替えをする場合は、境界から1m以上離さなくてはなりません。時間はかかりますが、最終的には全建築物は境界から1m以上離れた状態になります。

委員 基準をなくすとすると、これからどこで線を引くのですか。

事務局 基準に対するものだけです。境界との距離が1m未満であればこの基準を適用することになります。

事務局 条例以前の既存建築物が境界ぎりぎりでも、今回既存を建替えるのでなければ認めるということです。今後建替える場合は境界から1m以上確保してもらうこととなります。新築、増改築など確認申請が必要になった場合は適合しなくてはなりません。

委員 資料28ページ以降の要件は既存建築物には適用しないということですね。既存建築物を建替えるならこの要件を満たさなければいけないということですね。組合から要望が出たのですか。

事務局 実際に増築を希望する方が出ています。

事務局 実際に増築希望が出たため、組合と協議して進めています。組合でも救済基準を認めてもらえるとありがたいとのことでした。

都市整備課 組合へ説明に行ったところ、組合では既存建築物は地区計画要件からは外れると判断していたが、既存建築物も対象になってしまうのであれば、救済基準を定めてもらわないと困るとの回答でした。その後、会議を開催し説明し組合にもご理解いただいています。

事務局 組合では既存建築物は該当しないだろうと判断していましたが、実際はそうではないことが分かったため、今回の基準を設けることに組合の同意を得ています。

委員 既存建築物は境界から1m未満でよいのですか。条例施行前から旧家が多いため、2分化するのではないですか。

建設部長 既存建築物は不適格建築物です。増改築する場合、建築確認を出す際、不適格建築物になってしまいますが、この基準によりやむを得ない措置として不適格でも増改築できるとするものです。

都市整備課 基本的に地区計画や用途地域は、建築物の建替えの際、その要件を満たすようにしようというものです。この条例がかかった時に、今ある建築物を全てそうしなさいというものではありません。そうでないと、全ての建築物を壊して適法になるような措置をとらないといけなくなるため、そういうものではないです。ゆるやかに、その建築物を建替える段階で街の目標にあった街づくり・景観を作っていくましようというものです。

事務局 増改築などがなければ、そのまま構いません。地区計画が出来たからすぐに

対応しなさいというわけではありません。今後、増改築などで確認申請が必要になった時には既存建築物も審査の対象となるため、壁面制限を満たさないといけません。緩和規定を設けることにより増改築部分の確認申請で済みます。今後、既存建築物を建替える場合は、壁面制限を満たさなくてはなりません。

委員 増改築を救済する基準ということですね。地元では、既存建築物は対象外とされていたということですか。

事務局 救済する基準です。既存建築物も対象になると思っていなかった人が多かったということです。事例が発生したことにより緩和規定を設けることになりました。将来、建替えるまでは時間的猶予を設けましょうというものです。

委員 この基準の趣旨は救済ですね。申請書の添付書類として、建築日の分かる書類をということですが、旧家ばかりで、その辺はどうですか。

事務局 救済措置です。条例施行前に建築されていることが分かる書類、例えば、確認申請や固定資産税などの書類で判断していきます。

委員 水道やガス、固定資産税などで確認できればよいということですね。

事務局 他にも航空写真や仮換地時の調査結果を活用し、添付書類と合わせて確認していきます。

委員 区域から転出する人はいるのですか。

都市整備課 そういう話は聞いていません。新駅もできますし、住んでもらわないと困ります。

委員 現居住地が仮換地により地盤高が上下することもありますか。その場合、地区計画の基準はどうなりますか。

事務局 あります。地盤高が変わってくれば、移転補償などになってきます。そういった変更がなければ、今回の基準適用となります。

都市整備課 地盤高が変わる場合、移転補償になります。

事務局 移転補償や新築の場合は、境界から1m以上離さなければなりません。

委員 1m以上離して建替えということですね。

委員 今回の基準は積極的に周知するのですか。地区計画自体を変えるものではないのですね。

事務局 組合には伝えてありますし、会議の時に話をするようになりますので周知は行います。また、事前相談などの際にも周知していきます。地区計画自体を変えるものではないです。

土屋会長 続いて、意見を伺いたいと思います。発言者はその意見が賛成意見か反対意見を意見の前に添えていただきますようお願いいたします。

何か意見はございますでしょうか。

委員 内容は賛成です。周知方法はどうするのでしょうか。

委員 内容は賛成です。地元の方に苦勞のないようにしてほしいです。

都市整備課 組合にはすでに説明していますし、報告もしていきます。

土屋会長 それでは、第1号議案につきまして、審議会条例第6条第3項の規定により、お諮りいたします。本案につきまして、原案のとおり承認することに、ご異議ございません

か。

(各委員より異議なしの声あり)

土屋会長 ありがとうございます。異議なしと認めます。よって、第1号議案は、原案のとおり承認されました。

以上で、本日の議案審議は終了いたしました。審議結果につきましては、早速、市長に答申することといたします。それでは、事務局お願いします。

7 閉会

建設部長 土屋会長ありがとうございます。本日は、慎重なご審議をいただき、誠にありがとうございました。

以上をもちまして、平成26年度第1回磐田市地区計画審議会を終了いたします。ありがとうございました。