

様式第3号(第12条関係)

会 議 録

会 議 の 名 称	第41回吉川市都市計画審議会
開 催 日 時	令和4年11月17日(木) 午前10時00分から午前11時50分まで
開 催 場 所	吉川市役所 2階 204会議室
出席委員(者)氏名	作山康、関口吉男、廣木邦彦、小林保広、宇野直樹、伊勢谷英子、 遠藤義法、岩田京子、斎藤和雄、成瀬都
欠席委員(者)氏名	海老原正明
担当課職員職氏名	都市整備部長 竹内栄一 都市整備部 副部長兼都市計画課長 堀江豊 都市計画課 建築指導担当兼開発指導担当主幹 前田智 吉川美南駅周辺地域整備課長 木村克芳 道路公園課長 高尾匡 河川下水道課長 多田文武 都市計画課 建築指導担当副主幹 加藤稔 都市計画課 建築指導担当主任 金谷直子 都市計画課 都市計画担当主事 平野拓也
会議次第と会議の 公開又は非公開の別	1 開会 2 議事 (1) 議第76号 越谷都市計画用途地域の変更について(吉川 市決定) (2) 議第77号 越谷都市計画地区計画の変更について(吉川 市決定) (3) 議第78号 越谷都市計画防火地域及び準防火地域の変更 について(吉川市決定) 3 閉会 ＜すべて公開＞
非公開の理由	なし
傍聴者の数	0名
会議資料の名称	次第、議案書、参考資料
会議録の作成方法	<input type="checkbox"/> 録音機器を使用した全文記録 <input checked="" type="checkbox"/> 録音機器を使用した要点記録 <input type="checkbox"/> 要点記録
会議録確認指定者	小林委員、岩田委員
その他の必要事項	なし

審議内容(発言者、発言内容、審議経過、決定事項等)	
	<p>1 開会</p>
司会(深井副主幹)	[開会]
	<p>【 会長あいさつ 】</p>
作山会長	<p>皆さま、おはようございます。会長の作山でございます。 本日は、吉川市長から諮問を受けました、「用途地域の変更」「地区計画の変更」「防火地域及び準防火地域の変更」の3つの議案について審議を行います。 都市計画の変更に対する審議会としての答申を決定してまいりますので、今回も委員の皆様それぞれのそれのお立場から、忌憚のないご意見をいただきますよう、ご協力をお願いいたします。</p>
	<p>【 配付資料の確認 】</p>
司会(深井副主幹)	[配布資料の確認]
	<p>【 職員紹介 】</p>
司会(深井副主幹)	[職員紹介]
	<p>【 定足数確認(会議の成立) 】</p>
司会(深井副主幹)	[委員10名が出席し、審議会が成立することを報告]
	<p>2 議事</p>
	<p>【 会議の公開・非公開の決定 】</p>
作山会長	[会議の内容が非公開にする案件ではないことを説明]
委員	[「異議なし」の声]
作山会長	[会議の公開を決定]

金谷主任	<p>【 傍聴人の確認 】</p> <p>[傍聴人：0名を報告]</p>
作山会長	<p>【 署名委員の指名 】</p> <p>[会議録の署名委員について、小林委員と岩田委員を指名]</p>
小林委員 ・岩田委員	<p>[小林委員、岩田委員了承]</p> <p>(1) 議第76号 越谷都市計画用途地域の変更について (吉川市決定) (2) 議第77号 越谷都市計画地区計画の変更について (吉川市決定) (3) 議第78号 越谷都市計画防火地域及び準防火地域の変更について (吉川市決定)</p>
作山会長	<p>それでは、これより本日の議事を進めてまいります。審議は、慎重かつ活発なご意見をいただきたいと存じますので、ご協力のほど、よろしくお願いいたします。</p> <p>はじめに、議案の説明を幹事に求めますが、本日の3議案「議第76号 越谷都市計画用途地域の変更」、「議第77号 越谷都市計画地区計画の変更」、「議第78号 越谷都市計画防火地域及び準防火地域の変更」につきましては、吉川美南駅東口周辺地区、南中学校東側地区の都市計画の変更に関するものでございまして、関連がございまして、一括して幹事から説明をお願いします。</p>
堀江副部長	<p>【 議事 (1) ~ (3) の説明 】</p> <p>それでは、私、堀江から「議第76号、議第77号、議第78号」の3つの議案につきまして、関連がございまして、一括して説明をさせていただきます。議案の内容につきましては、こちらのスクリーンで、概要を映しながら説明をさせていただきます。</p> <p>はじめに、今回の議案の一つである吉川美南駅東口周辺地区について、地区の概要を簡単に説明させていただきます。お手元の資料では、参考資料の「37ページ」となります。</p> <p>吉川美南駅東口周辺地区は、平成29年度から、市施行により土地区画整理事業を実施している地区で、面積は「約59.1ha」でございます。現在、現地では盛土工事や道路工事などを進めており、令和5年春には、駅前から県道越谷流山線をつなぐ都市計画道路や、三郷市方面から吉川駅方面をつな</p>

ぐ幹線道路の暫定供用開始を予定しており、これに伴い、順次、宅地完成エリアの使用収益も開始していくところでございます。このことから、将来的な土地利用を誘導していくため、暫定的に指定をしている用途地域の変更や、良好な市街地形成を目的とする地区計画の指定とともに、火災に強いまちづくりを実現するために、準防火地域の指定を行っていくものでございますが、本地区では令和3年1月に、駅前の商業業務ゾーンと県道越谷流山線沿いの産業ゾーンについては、既に都市計画の変更を行っておりますので、今回は残りの、スライドで黒枠に囲われた沿道サービスゾーンと住宅ゾーンについて、手続きを進めているものでございます。

なお、これらの都市計画の変更につきましては、本地区のまちづくりコンセプトを踏まえて行っておりますので、ここで、今回の変更対象となるゾーンのコンセプトを、簡単にご紹介いたします。

まず、「沿道サービスゾーン」です。地区内の都市計画道路「吉川美南駅東口中央線」と、地区北側から武蔵野線の側道を通って地区内に入る「道路B」の沿道「約7.9ha」の区域で、ここでは、店舗や飲食店などが立ち並び、街並みがおしゃれな空間の形成を目指しています。

次に、「住宅ゾーン」です。ここは、地区内の約36.5haの区域で、緑豊かな潤いがあり、多世代が支えあう誰もが住み続けたいと思える住宅地の形成を目指しています。

また、吉川美南駅東口周辺地区には、まちづくりコンセプトのほかに、埼玉県で策定している「越谷都市計画 都市計画区域の整備、開発、及び保全の方針」や吉川市で策定している「第6次吉川市総合振興計画」と「吉川市都市計画マスタープラン」の上位計画への位置付けがございまして、位置付けの内容につきましては、お手元の参考資料「24ページから28ページ」となります。今回の吉川美南駅東口周辺地区の都市計画の変更は、これらの「上位計画の位置付け」と「まちづくりコンセプト」に沿ったまちづくりが進むよう、建築物などを誘導していくものとなります。

以上で、吉川美南駅東口周辺地区の概要について、説明を終わりにさせていただきます。

それでは、今回の3つの議案について、順次、説明をさせていただきます。

はじめに、「議第76号 越谷都市計画用途地域の変更について」でございます。お手元の資料では、議案書の「6ページから10ページ」、また、参考資料は「1ページから4ページ」となります。

まず、用途地域の簡単な説明となりますが、用途地域とは、住宅地、商業地、工業地として、地域の特性をもって発展するように13種類に分けた地域の総称のこととございまして、地域のまちづくりの目標に合わせて、建てられる建築物の用途や、大きさなどを誘導していくものでございます。吉川美南駅東口周辺地区につきましては、平成29年の市街化区域の編入に併せまして、土地区画整理事業が円滑に進められるよう、地区内全域を暫定的に

第一種低層住居専用地域に指定した後、令和3年1月に商業・業務ゾーンを「近隣商業地域」に、産業ゾーンを「工業地域」に変更しておりますが、今回、事業の進捗に併せて、この地区における市街地像の実現に向けて、適正かつ合理的な土地利用と建築物などの規制・誘導を図るため、残りのエリアについても、用途地域を変更するものでございます。

まず、「沿道サービスゾーン」につきましては、幹線道路の沿道にふさわしい自動車交通の利便性を活かした沿道サービス施設や日常生活を支える生活サービス施設の立地も可能とするため、用途地域を準住居地域とし、建蔽率は「60%」、容積率を「200%」に変更するものでございます。

次に、「住宅ゾーン」でございますが、住宅ゾーンでは、地区内外の道路状況や、鉄道線路からの距離、また既存の住宅立地などを考慮しながら、2つの地区に分けております。

一つ目は、県道越谷流山線の沿道や、武蔵野線沿いのエリア、また産業ゾーンの隣接地などで、中高層住宅や日常生活に必要な店舗、飲食店、事務所等が調和し、職住近接にもつながる良好な住環境を有する住宅地の形成を図る地区とするため、用途地域を第一種住居地域とし、建蔽率は「60%」、容積率を「200%」に変更するものでございます。

二つ目は、幹線道路の後背地として、地区内中央に位置する近隣公園の周辺と、上第二大場川の右岸側の宅地一部については、小規模な店舗、飲食店、事務所等の立地を許容しながら、多様なライフスタイルや多世代同居にも対応できる、ゆとりある戸建住宅を主体とした良好な住環境を有する住宅地の形成を図る地区とするため、用途地域を第一種住居地域とし、建蔽率は「60%」、容積率を「150%」に変更するものでございます。

この二つの地区につきましては、用途地域としては、容積率のみの違いでございますが、この後、ご説明します議第77号の地区計画と併せたルールにより、それぞれの方針に沿った地区の形成を目指します。

以上が、「議第76号 越谷都市計画用途地域の変更について」の説明となります。

引き続き、「議第77号 越谷都市計画地区計画の変更について」説明をさせていただきます。

まず、地区計画について、簡単に制度の説明をさせていただきます。先ほど説明させていただきました用途地域は、都市の全体の観点から、住居や商業、工業などの用途を適正に配分するために、都市の土地利用の基本的な枠組みを定めるものでございますが、用途地域は13種類しかないので、用途地域で定められる制限は、一般的な制限として、幅広い内容となっております。これを補完することができる制度が、地区計画でございまして、これにより、用途地域の制限よりも、建築物の用途や高さ、形態などを、きめ細かく定めることができるほか、用途地域では制限できない、建物壁面の位置の後退や、垣・柵の構造などについても、定めることができます。そうしたこ

とから、この地区計画により、それぞれの地区ごとに、まちづくりの目標や特性に応じた建築物などの規制や誘導が可能となり、良好なまちづくりを進めることができる、というものでございます。

それでは、議案の説明となりますが、はじめに「吉川美南駅東口周辺地区地区計画の指定について」説明をさせていただきます。お手元の資料では、議案書の「12ページから22ページ」、また、参考資料の「5ページから18ページ」そのうち、この地区の地区計画の概要を示した資料は、参考資料の「37ページと38ページ」になります。

吉川美南駅東口周辺地区の地区計画につきましては、議案書にございまして、地区をアルファベットのAからEまでの、5つに区分をしていますが、このうち、商業・業務ゾーンのA地区、産業ゾーンのB地区につきましては、令和3年1月27日に都市計画決定をしておりますので、今回は、沿道サービスゾーンのC地区、住宅ゾーンのうち、線路沿いや県道沿いなどのD地区、また、D地区の後背地の住宅ゾーンをE地区として、新たに地区計画に追加をするものでございます。なお、追加の内容としては、スライドに示した6項目の制限を、定めるものでございます。

それでは、項目ごとに順次、説明をさせていただきます。お手元の資料では、参考資料38ページの右側の表をご覧くださいと、分かりやすいかと思っております。

はじめに、「①建築物等の用途の制限について」でございまして、この制限は、各ゾーンにふさわしい建築物の立地を誘導し、良好な市街地環境の形成、保全を図るために、定めるものでございます。「沿道サービスゾーン」のC地区につきましては、用途地域を準住居地域に変更する案となっておりますが、準住居地域で立地可能な用途のうち、当地区では、マージャン屋やパチンコ店などの遊戯施設、単独の倉庫、ペットショップなどを除く単独の畜舎、自動車教習所などを建てられないようにするものでございます。

次に、「住宅ゾーン」のうち、線路沿いや県道沿いなどのD地区につきましては、用途地域を第一種住居地域に変更する案となっておりますが、第一種住居地域で立地可能な用途のうち、当地区では、1,500㎡を超える倉庫、ペットショップなどを除く単独の畜舎、自動車教習所、工場や危険物の貯蔵又は処理に供する施設、ガソリンスタンドなどを建てられないようにするものでございます。

次に、「住宅ゾーン」のうち、D地区の後背地となるE地区につきましては、同じく用途地域は第一種住居地域に変更する案となっておりますが、第一種住居地域で立地可能な用途のうち、150㎡を超える店舗、飲食店、事務所、単独の倉庫、大学、高等専門学校、ホテル、旅館、ボーリング場、スケート場、診療所を除く病院や葬儀場などを建てられないようにするものでございます。

つづきまして、「②建築物の敷地面積の最低限度について」でございまして、

この制限は、ゆとりある敷地規模を維持し、質の高い良好な市街地環境の形成、保全を図るために、建築物を建てる時に、土地を分割する場合、最低限確保しなければならない敷地の面積を定めるものでございます。内容としましては、準住居地域のC地区については、「200㎡以上」、第一種住居地域のD地区、E地区については、「150㎡以上」とするものでございます。なお、土地区画整理事業による換地において、この敷地面積を満たさない場合、その換地面積で建築物を建てることは、認めることにしております。

つづきまして、「③壁面の位置の制限について」でございます。この制限は、良好な街並み景観の形成を図るとともに、災害時の延焼被害の軽減と、避難通路の確保、また、日照や通風の確保などを図るために、道路や隣地の境界線から、建築物の外壁や柱などの壁面の後退距離を定めるものでございます。

まず、準住居地域のC地区につきましては、沿道サービス施設などの立地を誘導する地区のため、都市計画道路の「吉川美南駅東口中央線」から吉川駅方面に抜ける「道路B」と位置付けている道路については、この道路に面する境界からの壁面の後退は「2m以上」で、そのほかの道路に面する境界からの後退は「1m以上」、また、隣地境界からの後退は「75センチ以上」としております。

次に、第一種住居地域のD地区とE地区につきましては、道路に面する境界からの壁面の後退は、「1m以上」で、隣地境界からの後退は、「75センチ以上」としております。

つづきまして、「④建築物等の高さの最高限度について」でございます。この制限は、各ゾーンに見合った土地活用の中にあっても、敷地間の天空眺望の確保や、圧迫感の軽減を図ることを目的に定めるものでございます。

内容としましては、準住居地域のC地区と容積率200%としている第一種住居地域のD地区については「20m以下」、容積率150%としている第一種住居地域のE地区については「12m以下」とするものでございます。

つづきまして、「⑤建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限について」でございます。この制限は、秩序ある良好な街並み景観の形成を図るために定めるものでございます。

今回のC地区、D地区、E地区につきましては、同じ内容となりまして、外壁や屋根などの色彩については、周辺の景観や環境との調和に配慮したものにさせていただくものでございます。

最後に、「⑥垣又はさくの構造の制限について」でございます。この制限は、緑あふれる街並みを創出するとともに、震災時のブロック塀の倒壊の防災面などを考慮し定めるものでございます。

今回のC地区、D地区、E地区につきましては、同じ内容となりまして、道路に面する部分は、生け垣、または生け垣と併設した透視可能な柵とし、隣地境界に面する部分は、生け垣または透視可能な柵としていただくもので

ございます。なお、「透視可能な柵」を設置する場合は、「60cm以下」の基礎ブロックなどは設置を認めております。

以上で、「吉川美南駅東口周辺地区地区計画について」の説明を終わりにさせていただきます。

それでは引き続き、「議第78号 越谷都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」説明をさせていただきます。お手元の資料では、議案書の「24ページから29ページ」、また、参考資料の「19ページから22ページ」、また、防火地域及び準防火地域の概要説明資料として、参考資料の「39ページ、40ページ」となります。

まず、防火地域及び準防火地域の簡単な制度の説明となりますが、この都市計画を指定した地域では、建築物などの規模や階数などに応じて、新築や増築などの際に、建築物に一定の耐火性能や防火性能を施すこととなります。このことにより、建築物の不燃化・難燃化が図られ、延焼による火災被害の軽減など、火災に強いまちづくりを進めることができるものでございます。

それでは、議案の説明となりますが、これまで、用途地域と地区計画の変更内容を説明してきた吉川美南駅東口周辺地区におきましては、駅前の近隣商業地域には防火地域、県道沿いの工業地域には準防火地域を既に指定していますが、今回変更予定の準住居地域と第一種住居地域のエリアにつきましても、準防火地域の指定を行い、「火災に強いまちづくり」を推進するものでございます。また併せて、今回は南中学校東側地区についても準防火地域の指定をしてまいります。議案書の28ページをご覧ください。

この地域は、昭和45年に市街化区域へ指定をした、既成市街地でございます。面積は約79.4ヘクタールの区域で、地域の状況といたしましては、幅員の狭い道路に面して、比較的小規模な土地に木造の建物が立ち並んでおります。市では、このような地域につきましても、順次、準防火地域への指定に取り組んできており、南中学校の西側エリアについては、令和2年2月に指定を行っておりますので、東側地区にも連続して準防火地域を拡大していこうとするものでございます。

以上で、「議第78号 越谷都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」の説明を終わりにさせていただきます。

それでは最後に、今回の議案に関するこれまでの「都市計画法に基づく変更手続きの経緯」につきまして、説明をさせていただきます。お手元の資料では、参考資料となりますが、「用途地域の変更」につきましては「4ページ」、「地区計画の変更」につきましては「18ページ」、「防火地域及び準防火地域の変更」につきましては「22ページ」、また、「説明会の開催状況」につきましては「33ページから36ページ」となります。

それでは、まとめて説明をさせていただきます。まずは、法定手続きを開始する前に、地権者などに対して説明会を開催しております。開催時期は令

和4年3月から6月にかけて4日間で、吉川美南駅東口周辺地区については5回に分け、南中学校東側地域については6回に分け開催をいたしました。

その後、法定手続きを開始し、吉川美南駅東口周辺地区の地区計画につきましては、7月19日から8月2日まで、関係権利者を対象に「都市計画法第16条」と、「吉川市地区計画の案の作成手続に関する条例」の規定に基づく原案の縦覧を行ったところ、縦覧者は2名で、意見書の提出はございませんでした。

また、「用途地域」と「防火地域及び準防火地域」につきましては、同期間に「都市計画法第16条」の規定に基づく閲覧を行ったところ、閲覧者は各2名でございました。なお、防火地域及び準防火地域の閲覧には、南中学校東側地区の原案も含まれております。

また、この縦覧、閲覧の期間中である7月24日には、都市計画の変更原案について、関係権利者の方に説明をし、ご意見をお伺いする機会として、説明公聴会を開催したところ、出席者は、吉川美南駅東口周辺地区で4名、南中学校東側地区で26名ございました。なお、この時に、出席者からいただいたご意見、ご質問と、それに対する市からの回答は、参考資料の35ページ、36ページに記載のとおりでございます。

その後は、本日、議案として諮問させていただいている都市計画の変更案を作成し、「防火地域及び準防火地域」については、吉川松伏消防組合の消防長と埼玉県知事、また、「用途地域」と「地区計画」については、埼玉県知事との協議を行いまして、いずれも「支障なし」という回答をいただいております。

これら関係機関との協議終了後には、幅広く市民の方にも都市計画の変更案について周知、また、ご意見を伺う機会といたしまして、都市計画法第17条第1項の規定に基づく縦覧を10月14日から28日まで行いましたところ、「用途地域」と「地区計画」につきましては、縦覧者が各1名、「防火地域及び準防火地域」につきましては、縦覧者が11名で、全ての変更案に対し、意見書の提出はございませんでした。

これらの手続きを踏まえまして、本日、都市計画審議会を開催し、都市計画の変更案を諮問させていただいたところでございます。

以上で、「議第76号、議第77号、議第78号」の説明を終わります。

ご審議の程、よろしく願いいたします。

【 議事（1）～（3）の質疑・審議 】

作山会長

ありがとうございました。ただいま幹事から議題の説明がありましたが、まず、「防火地域及び準防火地域の変更」について、ご意見、ご質問をお受けしたいと存じます。

吉川市は準防火地域を広めています。埼玉県は準防火地域の指定が少な

	<p>い状況です。準防火地域を広めるだけでも、密集地域の火事の問題も解消されると思われます。</p>
廣木委員	<p>準防火地域指定の都市計画決定日は具体的に決まっているかお聞きします。また、都市計画決定日前後で基準が変わるのは、許認可ベースか着工ベースかお聞きします。</p>
堀江副部長	<p>具体的には決まっていますが、令和5年2月上旬に告示をする予定です。また、告示以降に工事に着工する建物については、準防火地域仕様で対応していただくものとなります。</p>
斎藤委員	<p>育まちの一丁目第4公園にコンテナの防火倉庫を置こうとしたところ、準防火地域内であるため置けなかったことがあり、場所を変更せざるを得なかった。準防火地域内の公園にコンテナを置くことができないというのは、厳しい基準だと思うが、南中学校東側地区においても同様の取り扱いとなるかお聞きします。</p>
前田主幹	<p>準防火地域に指定されますと、建築基準法に定められた内容の建物となり、アルミ倉庫などで準耐火の基準がない限りは規制がかかってしまいます。しかし、近年、準耐火に関わる建築物が増えてきている状況で、その対応ができればコンテナを置くことができるという認識であります。</p>
斎藤委員	<p>耐火性があれば良いということかお聞きします。</p>
前田主幹	<p>建築基準法で定められた基準を満たしている建物であれば可能であると考えております。</p>
関口委員	<p>準防火地域の指定は、時間をかけて防火力が上がっていくと思います。説明会では、建替えに関する補助金はないと説明しているが、リフォーム補助金があると説明している。この補助金は、準防火仕様にするための改築に適用となるのかお聞きします。</p>
堀江副部長	<p>説明会の中でも、補助金に関する質問を1、2件いただいております。準防火地域に指定されることで、建物の開口部や軒裏の防火措置が必要になりますが、新築や増改築の場合に対応が必要となり、今すぐに改善を求めるものではないというものであります。準防火地域の指定で、ご自身やご家族の生命、大切な財産を守ることに繋がりますので、これまでも防火地域及び準防火地域を指定してきた地域の方々には、建築行為を行う際に防火地域及び準防火地域のご対応をいただくことで、ご理解をいただいているところでご</p>

	<p>ざいます。建築物の改築等にリフォーム工事に関する補助金を別途用意しておりますが、準防火地域へ対応することでリフォーム補助金を使えるということではなく、市民の方々にこういった補助金がありますというご紹介をさせていただいたところでございます。</p>
<p>関口委員</p>	<p>結果的に、準防火地域に対応するための改築は含まれないということですね。密集市街地に指定すれば、国の助成制度が活用できたのではないかなと思うのですが、吉川市は密集市街地は該当しないですね。</p>
<p>堀江副部長</p>	<p>当市は密集市街地には該当しないため、国等の補助金はありません。</p>
<p>作山会長</p>	<p>副会長がおっしゃったように、埼玉県は東京都と違って密集地域というのは一部しかなく、そういったところは密集事業で実施すれば良く、今回の準防火地域は、建替えに合わせて徐々にやれば良い。戦後、昭和の時代は、まだ準防火に対応した建築よりも、家が足らなかったのでどンドン家を建てたんですね。だから燃え移りやすかったんですね。ところが、今や当たり前のように耐火性能が高くなってきたので、住居系の地域は全部準防火地域をかけるのが当たり前の時代になっているんですね。例えば、蕨市は市全域で準防火地域をかけております。埼玉県内は遅れているんです。そういった意味では、準防火地域を指定することは当たり前だと思うんですね。準防火地域を徐々にかけていけば、延焼の問題は解消されます。密集地域については、できるだけ早く建替えを促進するために、補助制度が必要だと思います。住宅については、50年から60年くらいで建替えになるので、建替え時に更新していけば、いずれ延焼の問題は解消されていくということで、準防火地域の指定はウェルカムです。</p>
<p>遠藤委員</p>	<p>説明会において、補助金があるような形で回答しているのは、まずいなと思います。相談してくれと書いてありますが、相談してもどうにもならないという風に思いますので、意見として言わせていただきます。延焼を防止するために耐火構造にするということで、実際に建て替えをする場合に、建蔽率を10%アップすることができるかと聞いたが、それは可能か。また、可能であるならば、説明会において、その説明をしているかお聞きします。</p>
<p>廣木委員</p>	<p>準防火地域については、延焼の恐れがある部分について防火構造にするもので、建蔽率が10%緩和となるのは、準耐火建築物にすることだと思うので、おそらく今回の準防火地域指定の中では、緩和の対象とならないのではないかと思います。</p>
<p>遠藤委員</p>	<p>建蔽率10%緩和が該当するとなれば、建て替えをする一つの理由になる</p>

	<p>のかなと思います。</p>
前田主幹	<p>廣木委員がおっしゃったとおり、10%の緩和は該当しないものとなります。防火地域内での緩和はありますが、準防火地域内ではないものとなっております。</p>
作山会長	<p>準防火地域を指定する地域の建蔽率はだいたい60%かと思います。防火地域に指定しているビル街であれば、建蔽率が大きいところはあるが、準防火地域は住宅街が中心なので、建蔽率の緩和はほとんどない。</p>
作山会長	<p>それでは、「議第78号 越谷都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」採決をいたします。案につきまして賛成する委員は、挙手をお願いいたします。</p>
全委員	<p>[全員挙手]</p>
作山会長	<p>ありがとうございます。ご異議ないものと認め、賛成することに決定いたします。</p>
作山会長	<p>続いて、「用途地域の変更」及び「地区計画の変更」について、ご意見、ご質問をお受けしたいと存じます。</p>
岩田委員	<p>吉川美南駅東口周辺地区については、低層住宅が広がることを想定していたが、開発に伴って順次、用途地域や地区計画を変更していくものなのかお聞きします。私個人としては、吉川美南駅東口については、きよみ野地区のようにゆったりとした住宅街になることをイメージしていました。</p> <p>参考資料38ページの壁面の位置の制限について、隣地の境界線から0.75m以上となっておりますが、狭いのではないかなと思いました。0.75mにした理由はなにかお聞きします。</p> <p>住宅ゾーン①については、比較的高い建物が建つことが想定されますが、このゾーンには1号調整池があり、自然が残る場所になると思われれます。生きものとの共存を考えると、あまり高い建物が建たない方が良く考えますが、そういった考慮はされたのかお聞きします。</p>
堀江副部長	<p>吉川美南駅東口周辺地区については、駅前近接地区ということから、郊外にあるような低層住宅地を形成するというのではなく、多様な都市機能が集積して土地の高度利用が図れる市街地形成を目指している地区になります。</p> <p>都市計画変更のタイミングについては、市街化区域に編入して、区画整理</p>

	<p>事業を進めていくにあたっては、工事が十分に進んでいない中で、将来的な建築物が立地されてしまうことを防ぐために、用途地域の中で一番厳しい制限である第一種低層住居専用地域を指定して、建築を抑制することが一般的な方法となっております。</p> <p>壁面の位置の制限については、人がメンテナンスなどで通れるくらいの幅ということで0.75mが示されており、市内で実施している他の区画整理地内でも、隣地の境界線から0.75m以上としております。</p> <p>1号調整池の南側については、幹線道路があり業務の利便を増進していく考えから準住居地域、後背地については、第一種住居地域で高さの最高限度を設けております。また、1号調整池のすぐ隣は、市街化調整区域となっており、周囲全てが高い建物で囲われるということはありませんので、案の通りの用途地域、地区計画の内容とさせていただきます。</p>
作山会長	<p>1号調整池は一日中影になることはなさそうである。壁面の位置の制限については、吉川市の以前からの実績を踏まえて、0.75mで良いんじゃないかと思われま。</p>
成瀬委員	<p>低層の住宅が多くなるとのことだが、吉川市にもっと若い人が移住してきてほしいと思うと、駅周辺を便利にするために、ある程度容積率を確保する必要があるのでと思います。</p>
作山会長	<p>吉川美南駅西口は用途地域が低層住居専用地域となっており、戸建住宅が中心となっているが、住居専用地域では、一定規模以上の店舗や飲食店などが建築できない条件となっている。低層住居専用地域であるがために、コンビニエンスストアなどの小さな店舗や在宅ワークが可能な事務所などが建築できないといった課題も出てきている。今回の吉川美南駅東口周辺地区については、第一種住居地域のエリアでは、地区計画において150㎡を超える店舗や事務所などの建築物を制限しており、実質、低層住居専用地域のような制限としているように思います。その他の手法として、特別用途地区の指定など、違った形での緩和のアプローチをすることで街のイメージアップができたり、住居専用地域と住居地域で騒音の環境基準が違ってきたりもする。都市計画は変更することも可能なので、参考としてほしい。</p>
成瀬委員	<p>住宅地の駐車場や空き地で、車が多く停まっていることが見受けられますが、規制などはあるのかお聞きします。</p>
前田主幹	<p>土地利用されているのであれば、まちづくり整備基準条例において、駐車場や資材置き場などに対して規制することはあるが、あくまで建物に対しての規制となる。</p>

成瀬委員	住宅街で駐車場に車が多く停めてあると、住環境が崩れるように感じます。
作山会長	暫定的な土地利用として駐車場にしている土地に対して、景観条例やガイドラインにより規制することで、良い街並みとなり地域ブランドを形成することができます。
遠藤委員	<p>吉川美南駅西口では、マンションが建った影響もあり、小学校の生徒数が急増しています。吉川美南駅東口についても小学校の生徒数を検討した上で、高さ20mまでの建物を許容する案としているのかお聞きします。</p> <p>越谷流山線の沿線は既存の住宅が建ち並んでおり、地区計画で高さの最高限度を20m以下としていることで、南側に高い建物が建ち、日影の問題が発生すると思われます。日影の問題について検討したかお聞きします。</p> <p>吉川美南駅東口周辺地区のまちづくりコンセプトに「緑あふれる」とあるが、越谷流山線沿いに固定のごみ集積所を設置する予定と聞いています。景観に配慮しているのかお聞きします。</p>
堀江副部長	<p>まず、地区計画で高さの最高限度を20mとしたことについては、幹線道路沿いの業務の利便性を高めることや、幹線道路と後背地である住宅エリアとの騒音などの緩衝としての役割を果たすことから、設定をしております。</p> <p>学校施設の生徒数の懸念については、教育委員会に計画人口や土地利用などについて、情報提供をした上で事業を進めているところでございます。</p> <p>越谷流山線の日影の問題については、第一種住居地域には日影規制がありますので、それに準じた建物に規制されるところでございます。</p> <p>ごみ集積所については、他地区では、歩道上にごみを集積しているところもありますが、吉川美南駅東口周辺地区については、あらかじめごみ集積所をバランスよく配置させていただいております。しかし、自分の土地の目の前にごみ集積所が配置されることに懸念を示す方もいらっしゃいますが、地域で必要な施設になるので、ご理解いただくようお願いしているところでございます。</p>
作山会長	<p>ごみ集積所については、利便性を図ったり見た目をよくしたり工夫することで、課題解消に繋がるのではないかと思います。</p> <p>将来の学校生徒数については、把握しているかお聞きします。</p>
堀江副部長	将来の学校生徒数を予測するのは難しいことですが、教育委員会には事業の理解を得ているところであります。

作山会長	<p>学校生徒数については、人口フレームに当てはめるなどして、ぜひシミュレーションをしてほしいと思います。もし、学校の受入可能生徒数を上回るようであれば、学区再編や仮校舎などを検討しなければならないと思います。</p> <p>日影に関する意見については、今まで田んぼだったところに家が建つことで、既存の住民が困ってしまうということかと思いますが、建築基準法で日影について規制されているので、それに則って建物が規制される場所です。</p>
遠藤委員	<p>ごみ集積所の場所は変えられないのかお聞きします。</p>
堀江副部長	<p>ごみ集積所の場所については、収集の関係も勘案してバランスよく配置しているところでございます。</p>
斎藤委員	<p>美南一丁目、二丁目については、ごみ集積所のスペースが十分に確保されております。課題となるのが、ごみ出しに慣れていない外国人への対応だが、対策を先手先手で打つことで課題解消できると考えます。ごみ集積所の場所の問題については、地域の問題なので話し合いをすることも重要であると考えます。</p>
作山会長	<p>ごみ集積所の問題については、他の自治体にも良い事例があります。また、場所の配置によって、まちの価値、魅力を高めることができると思います。</p>
遠藤委員	<p>ごみ集積所は必要不可欠なものだが、既存住民の意見を考慮した配置としてほしい。併せて、収集車が道路沿いに停まって作業することによる交通への影響についても、考慮してほしい。また、計画人口4,500人としているが、高層住宅が建つことによる学校への影響についても想定した上でまちづくりを進めてほしい。</p>
岩田委員	<p>意見になりますが、近年、蓄電池を設置している住宅もあるので、隣地境界線との距離をしっかりと確保した方が良いのではないかと思います。また、作山会長の説明にもあったように、まちをブランド化することも重要であると思います。</p>
関口委員	<p>これまで出た意見や課題については、区画整理の審議会や地権者との意見交換の場で、整理していただければ良いと思います。用途地域の変更については、減歩率や換地計画との整合性が取れていれば、問題ないかなと思います。地区計画でD地区、E地区については、敷地面積の最低限度を150㎡としています。換地された土地を分筆して150㎡を下回ってはいけません。</p>

	という理解でよろしいかお聞きします。
堀江副部長	分筆の際には、150㎡を下回らないように制限するものでございます。また、換地面積が150㎡を下回る土地については、これ以上分筆がないように制限するものでございます。
関口委員	生け垣について、市で補助制度などは用意しているかお聞きします。
堀江副部長	生垣に対する補助については、用意はございません。
作山会長	それでは、「議第76号 越谷都市計画用途地域の変更について」採決をいたします。案につきまして賛成する委員は、挙手をお願いいたします。
全委員	[全員挙手]
作山会長	ありがとうございます。ご異議ないものと認め、賛成することに決定いたします。
作山会長	続いて、「議第77号 越谷都市計画地区計画の変更について」採決をいたします。案につきまして賛成する委員は、挙手をお願いいたします。
全委員	[全員挙手]
作山会長	ありがとうございます。ご異議ないものと認め、賛成することに決定いたします。
作山会長	以上をもちまして、本日諮問された3つの議案の審議が終了いたしました。議案以外のまちづくりに関するご意見が出ましたので、関係部署の中で検討をお願いします。議案の審議結果につきましては、私から市長あてに速やかに答申させていただきますので、ご了承願います。 それでは、これをもちまして、議長職を解かせていただきます。ご協力ありがとうございました。
前田主幹	補足となりますが、遠藤委員のご質問にありました、建蔽率の緩和について、準防火地域内の戸建住宅では想定しづらいのですが、コンクリート建築物などの耐火建築物や準耐火建築物などについては、建蔽率を10%緩和できると建築基準法に記載がありました。
木村課長	補足となりますが、関口委員のご意見にありました、用途地域と換地の関

<p>司会(深井副主幹)</p>	<p>係についてですが、事業計画を策定する中で市街化予想図を作成し、これを基に換地計画を行っているところでございます。</p> <p>作山会長には、長時間に渡り、議事進行を務めていただき誠にありがとうございました。また、委員の皆様におかれましても慎重なご審議、誠にありがとうございました。</p> <p>以上をもちまして、第41回吉川市都市計画審議会を閉会いたします。</p>
------------------	--

以上、会議の内容に相違ないことを証するため、ここに署名する。

令和 4 年 12 月 7 日

署名委員 石田京子

署名委員 小林保広