

会 議 録

会 議 の 名 称	第 64 回行田市都市計画審議会
開 催 日 時	平成 20 年 11 月 18 日(火) 開会：午前 10 時 00 分 閉会：午前 10 時 40 分
開 催 場 所	行田市産業文化会館 2 階・第 2 会議室
出席者（委員） 氏 名	野口憲一 朽木宏 木島ふみこ 鈴木秀憲 田尻要 斉藤哲夫 新井孝義 栗原二郎 野口啓造 小林友明 松本安夫 中村博行 阿左美茂通 岩本眞一 高橋弘行（名簿順・敬称略） ※幹事 内田都市整備部長 黒澤まちづくり推進課長
欠席者（委員） 氏 名	南沢郁一郎 海北晃
事 務 局	【まちづくり推進課】 鶴木主幹 青山主査 黒澤主査 西尾主事 【開発指導課】 岡部課長 長谷見主査 山崎主査 加藤主査
会 議 内 容	(1) 意見聴取 1 行田都市計画「用途地域の変更（案）」について（県決定） (2) 意見聴取 2 「旧暫定逆線引き区域における予定建築物等の用途の廃止（案）」について
会 議 資 料	（資料名・概要等） ① 次第 ② 資料一式
そ の 他 必 要 事 項	

発 言 者	会議の経過（議題・発言内容・結論等）
鈴木会長 小林委員 内田幹事 開発指導課 内田幹事 小林委員 開発指導課	<div data-bbox="416 302 478 338" style="border: 1px solid black; padding: 2px;">審議</div> <p>(1) 意見聴取1 行田都市計画「用途地域の変更（案）」について（県決定）</p> <p>(2) 意見聴取2 「旧暫定逆線引き区域における予定建築物等の用途の廃止（案）」について</p> <p>■ 配布資料を用いた事務局説明の後、審議入り。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ただいまの説明内容について、意見・質疑等あれば伺いたい。 ・ 3点ほどある。 <ul style="list-style-type: none"> ① 用途地域の廃止に係る説明会における住民の反応は？ ② 前面道路の幅員に掛ける係数についての詳細な説明をお願いします。 ③ 用途地域の廃止による固定資産税の評価額の変動はあるのか？ <p>■ 配布資料を用いながら説明</p> <p>① 今後のインフラ整備に対する要望が多く出されたところである。また、意見としては「市がもっと積極的に市街化を図っていくべきではなかったか」という主旨のものが出たが、用途地域を廃止することに関して大きく影響を及ぼすような意見は出なかった。</p> <p>② 道路幅員に一定の係数を掛けた数値を比較し、より厳しい方の数値を採用している。「住居系」の係数は0.4、「それ以外」は0.6と定められている。また、容積率は200%、建物を建築する際の道路幅員の最低基準は4mとなっていることから、「それ以外」の地区については、この4mに係数0.6を掛け、さらにパーセンテージ化するため100を掛けると、240%という数値が導き出される。これが、前面道路の幅員から導き出される容積率となる。この数値と、先ほどの指定値200%を比較して、より厳しい方の数値ということで後者が採用されることになる。なお、今回の3地区は全て一律に係数0.6となる。</p> <p>③ 用途地域の廃止を直接の原因とする評価の変動はないことを、本市税務課に確認済である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ②の説明について「200%の容積率を確保することを目的として、係数0.6を定めている」という解釈になるのか？ ・ 係数0.6は法律で規定されたものであり、それを「採用」したものである。

<p>小林委員</p>	<p>前述のとおり、数値は「住居系」または「それ以外」という区分となり、それぞれ0.4と0.6という数値となる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 「それ以外」という区分を考えると、商業系や工業系といった用途地域を連想するのだが、市街化調整区域についても同様に「それ以外」という解釈で宜しいか？
<p>開発指導課 鈴木会長 中村委員</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ そういう解釈となる。 ・ 他に意見等あるか？ ・ 2点ある。
<p>開発指導課</p>	<p>① 先ほどの質問に関連して、「住居系」が0.4、「それ以外」が0.6ということであるが、その区分は「準住居地域」の用途地域で線引きされるという解釈で宜しいか？</p> <p>② また『参考資料1』のうち「高さ31m」という部分について、1階の高さが約3mとして10階程度になると思われるが、現在の高さ制限10mから31mという高さとの差異については、どのように理解したら良いだろうか？</p>
<p>鈴木会長</p>	<p>① そのとおり「準住居地域」を含んで「住居系」となる。</p> <p>② ご質問は「隣地斜線制限」に関する内容となるが、現在の高さ制限10mというのは、「第一種低層住居専用地域」及び「第二種低層住居専用地域」の用途地域を指定する場合に限り、建築基準法の定めによって設定されるものとなっている。そのため、それらの用途地域の指定が外れると、法的には絶対高の制限は解除されることになる。同様に、高さ31m超の建物に掛かる1:2.5という勾配の数値についても、用途地域の指定が外れることによって設定される、同法に基づく規定値である。</p>
<p>鈴木会長</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 他に意見又は異議はあるか？ <p style="text-align: center;">【意見・異議ともになし】</p>
<p>鈴木会長</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ それでは、意見聴取1及び2については、後日、私から市長へ報告させていただきます。 <p style="text-align: center;">【審議終了】</p>