

第3回飯綱町都市計画審議会 議事録

審議会の名称	第3回飯綱町都市計画審議会
開催日時	平成27年5月22日金曜日 午前10時から午前11時15分まで
開催場所	りんごパークセンター2階会議室
出席委員	吉田武彦委員、荒井孝幸委員、瀧野共榮委員、関洋委員、滝澤勝一委員、土倉武幸委員、高野泰治委員、大川久江委員、宮本久子委員、小林さち江委員、松木政夫委員、松澤伸保委員、寺島渉委員、清水満委員、塚田實委員
欠席委員	小柳伸一委員、丸山成志委員、青山弘委員、浅岡義樹委員、原田征夫委員、
飯綱町都市計画審議会運営規則第5条に定める出席者	株式会社 共栄測量設計社 松林直人技師、山口真佐子技師
町出席者	峯村町長、森建設水道課長、高橋建設係長、馬島建設係主幹、和田建設係主幹
担当課 (連絡先)	建設水道課建設係

【1. 開会】

（●森課長）

それでは定刻になりましたので始めさせていただきますと思います。

本日は、飯綱町都市計画審議会の開催をお願いしましたところ、委員の皆様方には、大変お忙しい中、ご出席をいただきまして御礼を申し上げます。

私は、この4月より山科前課長に代わりまして、新しく事務局となります森佳也と言います。本日の進行を務めさせていただきますのでよろしくお願いいたします。

はじめに前回審議会において、第3回の都市計画審議会を6月に開催させていただくように説明させていただきましたが、本日も審議をいただく建築形態制限の計画については、住民へ周知をする前に、一度、審議委員の皆様にご説明し、ご了解を得たほうが良いとの判断から、本日も開催をさせていただきました。その点ご理解をいただきたいと思います。

続きまして、会議の成立についてご報告を申し上げます。

都市計画審議会条例第6条第1項の規定によりまして、委員の皆様のご出席をいただきまして会議が成立することとなっております。

本日は、委員20名中、15名の出席ということで、過半数に達しておりますので、審議会が成立いたしますことを報告させていただきます。

なお、小柳委員、丸山委員、青山委員、浅岡委員、原田委員からは欠席の連絡をいただいております。

また、本日は、審議会運営規則第5条に基づきまして、既存不適格建築物の調査業務を請負いました、株式会社共栄測量設計社の、松林さん、山口さんの2名の技師も出席させていただいておりますのでよろしくお願いいたします。

次に、議事録並びに会議の公開についてですが、いずれも公開することとなっておりますが、本日の傍聴者はございませんのでご報告させていただきます。

次に、本日の会議資料等について確認をさせていただきます。事前にお送りいたしました本日の次第、会議資料について、ご持参いただいていると思いますが、お手元にご用意をお願いしたいと思います。

先にお送りしました資料としましては、会議次第と議第1号「三水地区における建築形態制限計画（案）について」と、A4版の1枚もので資料1・2とA3版1枚もので参考資料1「建築形態制限（容積率・建ぺい率、高さ制限）について」です。

あと、本日もお手元にお配りしました資料といたしまして、出席者名簿とA3版の1枚もので参考資料2の、以上でございますがご確認をお願いいたします。不足等ございましたらお申し出ください。よろしいでしょうか。

それでは、お手元の次第に沿って進めさせていただきます。

【2. あいさつ】

（●森課長）

それでは、あいさつを、峯村町長より申し上げます。

（●峯村町長）

どうも皆様お早うございます。大変、農繁期と言いますか、お忙しい時期に、しかも午前中のいい時間帯に召集を申し上げまして、大変恐縮に存じますが、只今、森課長の方から話がありましたとおり、住民の皆さんへの周知というようなところで広報等々に掲載をしてお知らせをしたいということですので、その前に、ちゃんとした方針を決定するには、この会議を経過して、やはり公表していくというか、PRしていくことが順序として大事だということで、説明があったように今日の開催となりました。

今日は、都市計画法に基づく都市計画でございますけども、国土利用計画法というようなものもございましたり、農村地帯は農用地の利用計画というようなものもございまして、土地に絡む法律はいくつも重なっております、誠に複雑で、分かりにくい面が多々あると思います。

本当は都市計画法も大きな意味では、駅前に住宅を引っ越していただいて、都市計画道路というようなものを造ったり、または市街化区域にどんどん都市的な機能を集中させていくというような意味ではメリットと言いますか、そういったものもあるのですが、地方や田舎の方におきましては、どちらかと言いますと、規制をさせていただくというような内容が多くございます。

今日はその意味で建ぺい率、容積率等々について地域を指定させていただきたいという中身でございます。大きく言いますと、深沢みたいな密集している商店街区域は、建ぺい率は、高いものにしていいのではないかと、農村地帯等々については、宅地も広がったりすることもあるので、60%くらいでとか、もっと言えば山は30%くらいでいいのではないかと、そういったエリアの指定については、是非、地元の皆さんの長い経験の中でご判断をいただきたいと思います。

いずれにしても新しく家を造り変える、または増築をしたいというようなときは、今度は届出ではなくて許可をいただかなくては、建築できないわけですから、必ずこれはチェックをされる項目になりますので、よろしくご審議をいただきたいと思いますように思っております。

本日の会議を経過して、これを県の方に申しあげまして、県ではこれを大きな意味での長野県全体の都市計画の動向というようなことで準備が進んでいくものと解釈しておるところでございます。

今日はそのような中で十分にご審議をいただきますようお願いを申し上げて、挨拶といたしたいと思っております。ご苦労さまでございます。

【3. 議 事】

（●森課長）

有難うございました。それでは議事に入りたいと思います。会議の議長は、会長が当たるものされておりますので、荒井会長に議事を進めていただきたいと思います。よろしくお願いたします。

(●荒井会長)

お早うございます。お忙しいところお集まりいただき有難うございます。只今ありましたように、本日の議題は一つということですが、皆様のご協力を得ながらスムーズに議事が進むよう、ご協力をお願いいたします。早速ですが議事を進めてまいります、着座でお許しをいただきたいと思ひます。

[(1)議事録署名人の指名]

(●荒井会長)

それでは議事に入ります。「議事録署名人の指名」でございますが、審議会運営規則第6条第1項によりまして、私から議事録署名人を2名、指名させていただきたいと思ひますがよろしくお願ひいたします。議事録署名人としまして関委員さん、滝澤委員さんにお願ひしたいと思ひますがよろしくお願ひいたします。

[(2)議案審議]

(●荒井会長)

次に、(2)の議案審議に入ります。「議第1号 三水地区における建築形態制限計画(案)について」事務局よりご説明をお願いいたします。

(●和田主幹)

建設係の和田でございます。失礼しまして着座で説明させていただきますが、よろしくお願ひいたします。

それでは、議第1号「三水地区における建築形態制限計画(案)について」をご覧ください。

本議案は、都市計画区域の三水地区拡大に伴い、三水地区における建築形態制限、建ぺい率・容積率・高さ制限等の制限値とその制限区域につきまして、町が作成いたしました計画案でございます。

建築形態制限の決定につきましては、本来、特定行政庁となる県が決定権者ということになりますが、決定にあたりましては、当該市町村において制限の素案を作成し、原案を確定させ、その原案に基づき県が決定することとされていることから、その素案にあたる計画案として作成したものでございます。

本日、内容についてご審議をいただきまして、その結果をもって、住民の方への周知と説明会を開催させていただく形となりますが、よろしくご審議のほどお願ひしたいと思ひます。

議第1号の内容について読ませていただきますが、都市計画区域の三水地区拡大に伴い、新たに飯綱都市計画区域として一体的なまちづくりを推し進めるため、三水地区における現在または将来の土地利用状況及び既存不適格建築物調査の結果、現在の牟礼都市計画区域の設定状況等を考慮し、県の基準に基づいて三水地区に次の建築形態制限区域を設定する。としております。

ここで、各区域についての説明に入る前に、文章の中にあります県の基準と牟礼都市計画区域の設定状況についてご説明しておきたいと思ひますが、お手元の資料1をご覧くださいと思ひま

す。

「都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域における建築物の容積率制限等に関する県の基準」ということで、必要な部分を抜粋してまとめたものでございますが、長野県では、都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域、今進めております飯綱都市計画区域が、都市計画区域の指定のみということで、まさにそれに該当するわけでございますけれども、そのような区域におきまして、県独自の建築形態制限に関する基準というものを設けてございます。それが下にある表になるわけでございますが、つまり、今回区域を拡大する三水地域につきましても、下の表にある6種類ある制限区分の中からはしか指定ができないというような形になるわけでございます。

また、それぞれの制限区分についても、表の右から2番目の列にございます「土地利用の形態を類型化した区分」というものによって制限区域が区分されておまして、①から⑨までございますけれども、内容を見ますと、現在の三水地区の土地利用状況から考えますと、該当するのが③の田園地域と、④の既存集落区域、⑧の旧市街地区域と①の別荘区域、これは三水地区には実際、別荘地区として開発されているところはないわけですが、牟礼地区でも別荘区域とは別のところでも指定されているということから考えて、自然環境を活かすべき区域ということで同様の取り扱いをすることとしますが、こういった区域以外に該当するところがございます。つまり、県の基準に当てはめると、あまり検討する余地がないというのが実状ということでございます。

したがって、赤字で表記した区分については、現在牟礼地区において指定されている制限区分ということにもなるわけですが、新たに飯綱都市計画区域として一体的なまちづくりを推し進めるといった観点から考えましても、三水地区においても牟礼地区と同様の制限区分を指定することが適当であるという判断をさせていただいたところです。

次に、既存不適格建築物調査の結果についてご説明したいと思います。資料2をご覧くださいと思います。

「既存不適格建築物調査による区域別、不適格建物集計表」というものでございますが、こちらは、昨年度から実施しました、三水地区における既存建築物の容積率・建ぺい率・高さの実態について、航空写真、税務データ及び必要に応じた現地調査等によりまして1棟ごと調査したものを、想定される制限区域と制限値ごとにまとめた資料となっております。

この調査は、建築形態制限の素案作成のために、「建築形態に係る管内調査を実施のうえ、既存不適格建築物の割合を適正な数値以下とする」という県の指導に基づいて実施したのになります。その適正な数値とは何かということになります。県の方では「建築形態制限等の基準を定めた場合の既存不適格率を概ね5%~10%以下とする」ということになっております。

そういった観点から各制限区域におけます不適格率の結果を見ますと、ご覧のとおり、いずれも5%~10%以下ということになっておまして、計画しております各制限区域と制限値については、設定上の問題はないという結果となっております。

そういったことを踏まえまして、議案の方に戻りたいと思いますが、計画しております制限区域ごとにご説明していきたいと思っております。

議案の最後のページにありますA3版の計画図、裏面に指定する字名も記載してございますので併せてご覧いただければと思います。

まず1番目としまして、旧市街地区域でございますが、計画図の青色の部分でございますけれども、

範囲としましては国道 18 号線沿線の中層建築物と住宅が混在する字地域として指定する計画でございます。

制限の内容につきましては、容積率 200%、建ぺい率 70%、高さ制限につきましては、道路斜線が勾配 1.5、隣地斜線については 20m プラス勾配 1.25 ということになっております。

既存建物等の不適格の状況につきましては、容積率が 324 件中、2 件が不適格ということで不適格率が 0.6%、建ぺい率につきましては、324 件中、30 件が不適格ということで不適格率が 9.3%、高さ制限の道路斜線については 279 件中、4 件が不適格で不適格率が 1.4%、隣地斜線については不適格 0 件という結果となっております。

建ぺい率については、建築基準法の集団規定の適用がされていない中で形成された旧市街地ということで、国道 18 号沿線に密集し、敷地の中いっばいに建築されているケースが多いということで、他の制限に比べても数字が多く出ております。建ぺい率の制限値につきましては指定することができる、県の基準に基づいてということになります。指定することができる最大値 70%を適用しての不適格ということになりまして、仮に範囲を広げたとしても、確認件数が増えて不適格率が減ることはあっても、不適格となった建築物自体をこれ以下に減らすことはできないというのが現状です。

また、先ほど説明しました既存不適格率を概ね 5%~10%以下とするという県の基準にはクリアしているということで、設置上の問題はないということから、住環境を改善するという本来の都市計画の目的からも、この制限値で設定したいというように考えております。

続きまして、2つ目といたしまして、田園・既存集落区域でございますが、計画図のダイダイ色の区域になります。範囲としましては、既存集落及びその周辺において、①給水区域に指定されている字区域、②給水区域ではないが周囲を給水区域に囲まれている字区域、③上記の区域に隣接し、既に建築物が連担して複数建築されている字区域に該当する区域を指定する計画でございます。

旧市街地区域を除く、給水区域はまたその周辺ということで、比較的開発される可能性の高いエリアとなりまして、今回計画しているエリア区分の中では、面積も既存建築物の軒数も一番多いエリアということになります。

この制限の内容につきましては、容積率 100%、建ぺい率 60%、高さ制限につきましては、道路斜線が勾配 1.25、隣地斜線 20m プラス勾配 1.25 という形となります。

既存建物等の不適格の状況につきましては、容積率が、6,556 件中、93 件が不適格ということで不適格率が 1.4%、建ぺい率については、6,556 件中、220 件が不適格ということで不適格率が 3.4%、高さ制限の道路斜線については 5,212 件中、186 件が不適格で不適格率が 3.6%、隣地斜線については不適格 0 件という結果となっております。

続きまして、最後の 3つ目でございますが、こちらは自然景観保持区域ということで、計画図の緑色の区域ということになりますが、範囲としましては、旧市街地区域、田園・既存集落区域を除いた残りの区域ということで、森林及び農用地域を中心とした、自然環境を活かし開発を抑制すべき区域として指定する計画でございます。

制限の内容につきましては、容積率 50%、建ぺい率 30%、高さ制限につきましては、道路斜線が勾配 1.25、隣地斜線 20m プラス勾配 1.25 という形となります。

既存建物等の不適格の状況につきましては、容積率が、176 件中、2 件が不適格ということで不

適格率が 1.1%、建ぺい率については、176 件中、6 件が不適格ということで不適格率が 3.4%、高さ制限の道路斜線については 111 件中、1 件が不適格で不適格率が 0.9%、隣地斜線については不適格 0 件という結果となっております。

議案の説明については以上でございますが、今まで建築基準法の集団規定の適用がなかったところに、これから制限を課すこととなりますので、制限値の選択がある程度限られる中ではどうしても不適格となる建築物はでてきてしまうわけでございますけども、こういった不適格となる建築物を、新築、増改築等を通じまして将来的には是正し、防災や景観に配慮した住みやすい住環境を形成していくということが、都市計画制度を導入することの本来の趣旨でございますし、目的であるということをご理解いただきまして、町としましてはこのような計画で進めさせていただきたいということでございます。説明は以上でございます。

(●荒井会長)

はい、有難うございました。ただいま事務局の方から、資料 1 の県の基準、そしてそれに基づく、制限区域の不適格建物の集計表、そして議第 1 号の三水地区における建築形態制限を設定する等々の説明がございました。ここでご意見、ご質問をお受けしたいと思っておりますので、それぞれ挙手してお願いしたいと思います。よろしく願いいたします。

はい、土倉委員どうぞ。

(●土倉委員)

参考までにお聞かせいただければと思いますが、既存不適格の部分で旧市街地区域の建ぺい率の不適格率が 9.3%ということで、1 割くらいで多いわけですが、地域的な特性と言いますか、例えば、国道に面しているとか、この辺に集中しているとかというのはあるのですか。

(●荒井会長)

事務局説明をお願いします。

(●和田主幹)

不適格建物が、どの辺に集中しているかということですが、18 号沿線にまばらにありますので、沿線周辺ということで、雑ばくな言い方になってしまいますが、要は、皆さんも通ったことがあると思うので、分かるかと思いますが、沿線周辺には、店舗等が並んでおりますが、敷地があって、それぞれ建物が、隣同士隙間なく建っており、敷地ギリギリに建っているという状況があり、やはり、建ぺい率がオーバーしてしまう、不適格になってしまう建物が結果的には多いということになっていきます。

(●土倉委員)

店舗関係が多いということになりますか。

(●和田主幹)

そういうことになります。

(●荒井会長)

よろしいでしょうか。

(●土倉委員)

はい、もう一点お願いします。

(●荒井会長)

どうぞ。

(●土倉委員)

自然景観保持区域ということで、一番低い率を設定しているところですが、牟礼の場合、別荘地については、自然環境保全条例でしたか、それが適用されていて、実際はもっと低い率が適用されるのですが、今度、三水地区に広がる時に、そちらの部分については、法律が別かもしれませんが、今後どのような方向と言いますか、そのまま適用されていくのか、実質的に低い率が適用される可能性があるのか、その辺を教えてくださいたいと思います。

(●荒井会長)

事務局お願いします。

(●和田主幹)

おっしゃられるように、現在、牟礼地区においては、町の自然環境保全条例の中で、保全をする区域ということで、こちらも字名でございますけども、別荘区域と併せて山林を中心とした地域を、都市計画上は容積率が50%、建ぺい率が30%ですが、この条例の定めるところの字区域については、さらに落して、容積率40%、建ぺい率20%を適用しているという状況でございます。

現在、三水地域については、こういった指定もされていないわけでございますけども、今回三水地区が都市計画区域となり、建ぺい率等が定められた後には、私が答えられるところではありませんが、検討していくような流れになってくるのではないかと思います。

(●峯村町長)

牟礼の方は、区画が1000㎡、1反歩区画で、別荘地がほぼ分譲されていまして。したがって、建ぺい率をかなり抑えても、それなりの建物が建つのですが、そういうところではなくて、その半分の500㎡で別荘を建てるようなことになると、飯綱町の自然環境保全条例の制約を、この三水地区の一部の字区域に指定していくと、小さいものしかできないというような感じは出てくるわけですが、その辺の細部の運用と言いますか、どうするかについては、少し時間をいただきたいというよ

うに思っております。

(●荒井会長)

よろしいでしょうか。

(●土倉委員)

結構です。

(●寺島委員)

よろしいですか。

(●荒井会長)

どうぞ。

(●寺島委員)

今の問題ですが、自然環境保全条例は旧牟礼村が別荘地開発に伴い規制をするためにつくった規定で、合併後についても対象区域は牟礼地域が対象になっているわけですね。でも合併して10年経ったわけで、町がつくった条例を特定地域だけを対象とすることがいいかどうか、やはり町が条例をつくった以上は、町全体にその条例を対象にしていくという方向で検討する必要があるんじゃないかというのが1点で、もう1つは、その自然環境保全条例と都市計画区域を設定した場合に、今説明があったように数字が違ってくることがあるわけです。そこの整合性をどういうふうにとって全体を調整するかということもこれからは、検討しなくてはならないというふうに思うんですね。その二つのことは今後の課題として、きちんと行政は対応する必要があると思います。町長も言われた通りですけども、検討をお願いしたいという要望です。

二つ目、文書がよく分からないのですが、議第1号のところ、2行目に既存建築物調査の結果で設定すると、それから、牟礼都市計画区域の設定状況を考慮して設定するとなっていますが、不適格率の調査の結果、県の基準の10%以内の範囲だから問題が発生しなかったということになりますが、仮にどこかで12%あった場合は、この設定はどうなるのか。仮定の話で悪いけども、例えば9.3%というのがありましたよね、それが12%というようになった場合は、設定するのにどういう影響があるのか。

(●和田主幹)

今後、建物が建てられて不適格率がどんどんあがってきた場合とすることですか。

(●寺島委員)

そうではなくて、現状でどうかということですが。

(●峯村町長)

そういう場合は分母を大きくしていくということになります。100軒のうち30軒不適格となっているから30%ということになるが、分母を200軒にすれば、範囲を広げればということになります。

県では飯綱町の実状に合わせて、建ぺい率を独自のものでやらしてほしいというのは、ダメなわけで、70%と60%と30%でやりなさいという基準があるので、あとは範囲を広げるしかないということになります。

(●寺島委員)

県の基準、町村に対する指導もはっきりしているということで、要するに結論を言うと現状の不適格については、新たに都市計画を設定するうえで問題にしないということですね。それを問題にしていれば大変になってしまうからね、こういうことを口で言うことはできないから、10%以内だといって数字を調整するという巧妙なやり方だね、これは。

(●和田主幹)

旧市街地の建ぺい率が、9.3%ということで、突出してしましますが、ここを下げるには範囲を広げるしかないということになるのですが、ただ数字のマジックで少なくなりましたよと言っても、実質は、不適格となった建物自体が緩和されるわけではないということになります。

(●寺島委員)

どうしてこういうことを聞いたかという、広報の原稿もあるけど、住民に伝わった場合に自分の建物が不適格物件だと、例えば知った場合に、これは本人に知らせていないでしょ。

(●和田主幹)

個々に知らせてはいません。

(●寺島委員)

知らせれば、混乱しますよね。もし読んだときに、私の家は不適格物件だということを知った場合に動揺が起きるよね。だからそういうことに関しては、数字のことはあるかもしれないけど、現在の建物についても、都市計画を設定しても既存のものは問題にしないということをきちんと言っておかないと、俺の家は不適格だ、どうしてくれるんだ、どうすればいいのか、ということになって心配になると思う。その所はきちんと広報するときに、住民に分かりやすく、説明するというのをやらないと、不適格物件が何十件もある、指定されると家はどうなるんだということで、無用な不安や心配が発生することはまずいので、そこはきちんとした説明が必要ではないかと思います。この広報の文章ではあまりよくない。住民の周知徹底になるようにきちんとしていただきたい。

(●和田主幹)

本日お認めいただければということでの広報の原稿案になりますが、一応この広報だけではなく

て、見やすくした計画案と不適格建物の図面の閲覧も実施します。あと一軒一軒調べておりますので、不適格かどうかのお問い合わせをいただければ、お答えはするように考えております。

(●寺島委員)

それが大事ですね。

(●和田主幹)

また、説明会も実施する予定でございます。

(●荒井会長)

今の寺島委員さんからの発言についての確認ですが、一つは要望事項、二つ目は、今の建ぺい率の9.3%について混乱をきたさないようにということですが、今の事務局の回答の中で、広報の他に、個々に問い合わせがあれば対応していくということで回答がありましたけども、委員さんこれよろしいでしょうか。

(●寺島委員)

はい、いいです。

(●荒井会長)

他にありませんか。どうぞ。

(●清水委員)

そこに出ている、確認件数ですが、6,556件とかありますけども、これはどのようにカウントしているか、旧三水村だけだと、普通の戸数だと大体、2千5、6百くらいになると思うが、山にある小屋まで対象になるのか、その辺を聞きたいのと、もう一つは、今、寺島委員からも話があった、不適格といったことに対して、やはり、対象になった人は心配されると思いますので、新しく造った場合は、規制がかかる、改修にも規制がかかるんだよね。

(●和田主幹)

改修等は一定の大きさ以上ということになります。

(●清水委員)

ということは、よく説明してもらわないと困るということになります。

それともう一つ、隣土士の建物の距離というのは、都市計画法の中ではかかってくるのか。

(●和田主幹)

建物ごとの距離の間というのは特にはないです。ただ、隣地斜線制限という形で、20m プラス勾配

1.25の斜線に、お互いの建築物が当たるということになりますと、当らないような形で下げていただくというようなことはあると思います。あと、建築基準法ではないのですが、民法の方では、境界線から50cmは後退して建てるという定めがあります。

(●清水委員)

それでは、一番初めのカウントについてはどうですか。

(●和田主幹)

確認件数の関係ですが、件数については、画地、敷地と言った方がいいですかね、敷地にある建物1棟1棟の件数ということになります。なので、戸数と言ってしまいますと、世帯、住宅ということになってしまいますが、そうではなくて、こちらで把握している建築物全て、山の中にある小屋というお話もありましたが、そういったものも含めた件数となっております。

(●清水委員)

一つの敷地の中に、土蔵と物置があれば、それも数えるというカウントの仕方ですね。

(●高野委員)

棟数で勘定をしているということですよ。

(●和田主幹)

その通りでございます。それで、件数的に、高さ制限の確認数が建ぺい率や容積率の件数よりも少ない形となっておりますけども、高さ制限については、前面道路に対する建築物ということになりますので、少なくなっております。

(●荒井会長)

今のご質問に対して、確認件数は、同一敷地内の建物の件数をカウントしたということよろしいでしょうか。

(●和田主幹)

はい。

(●荒井会長)

それと、高さ制限については、前面道路の境界に接する建物をカウントしたということで、清水委員さんよろしいでしょうか。

(●清水委員)

はい。

(●荒井会長)

では、次に質問ございませんか。

(●寺島委員)

よろしいですか。

(●荒井会長)

どうぞ。

(●寺島委員)

都市計画指定の、建築形態制限計画の案が出されているわけですが、この案が、最終的に決定になるのは、何時の時点なのか。今はまだ案の段階で、進行中ということですよ。進行中の話を、住民に広報で出すわけですよ。閲覧も行うということですが、結局、この町の計画全体が決定されて、その新しい決定に基づいて、物事が進んでいくと、その決定の時期というのは、大体いつになるのか。

(●和田主幹)

はい。よろしいですか。

(●荒井会長)

どうぞ。

(●和田主幹)

今のご質問ですが、今は確かに案という段階です。この後、お認めをいただきますと、住民の皆様にも広報させていただいて、説明会を開催させていただいて、そういった中で、こんなのはだめだというような意見等が出てくるかどうか、分かりませんが、そういった、根本的に案を変えるというような意見等がなければ、この内容について、もう一度6月に審議会を開催させていただいて、そこであらためてお決めさせていただいて、それが素案という形になります。その素案をもって、町は県との協議に入るわけですが、協議が整ってその素案が確定し、審議されるのが、県の都市計画審議会ということになりまして、9月に審議をされる予定です。すみません、審議の前にもう一度素案の縦覧を実施しまして、それを経て9月の審議会でお認めいただきますと、決定という形になりますが、ただ施行につきましては、都市計画が決定になった後ということ、それは今までの審議会でもご説明しましたとおり、28年の1月中、県報告示の日からということになりますので、順調に進めば、1月10日前後ということになるのか、今の段階でははっきりしていないところですが、1月中旬頃からということになります。

(●荒井会長)

よろしいでしょうか。

(●寺島委員)

はい、分かりました。

(●土倉委員)

よろしいでしょうか。

(●荒井会長)

どうぞ。

(●土倉委員)

細かいことになりますが。先ほどの道路斜線の既存不適格の関係については、道路から建物までの後退距離の緩和は考慮したうえでの、数字ということによろしいでしょうか。

(●和田主幹)

よろしいですか。

(●荒井会長)

どうぞ。

(●和田主幹)

考慮しております。建物があって道路の境界からその建物が奥まっている場合、その後退距離を、道路の幅にプラスして、道路斜線を引くという緩和措置があるのですが、そういう形で調査はしております。

(●荒井会長)

よろしいでしょうか。

(●土倉委員)

はい。わかりました。

(●高野委員)

よろしいですか。もう一枚、参考資料と言うものがあるのですが、これも一緒に説明してもらえばよかったのですが。

(●荒井会長)

では、事務局説明をお願いいたします。

(●和田主幹)

すみません。参考資料1というものでございますけども、容積率、建ぺい率、高さ制限についてということで、それぞれがどういったものかと言うことになってますが、建ぺい率につきましては、敷地の面積に対する、建築面積の割合ということでござまして、こちらについては、下に例がございまして、建ぺい率が、60%の場合、左の図のように100マスの敷地を仮定した場合、60マスまで建てられる、計算式で言いますと建築面積を敷地面積で割って100をかけたパーセントが建ぺい率になるということでございます。

容積率につきましては、建築面積に加えて、2階、3階の建物があれば、その面積をプラスしたものであるということで、今度は床面積ということになりますが、この面積を敷地面積で割ったものが容積率ということで、例としましては、そこにあります図のとおり、容積率を100%と仮定した場合、1階部分が30マス分、2階部分が30マス分、3階部分も30マス分ということで総3階建ての建物の場合については、物置分の10マス分も含めて100マス分まで建てられるということになります。要は総床面積を敷地面積で割った値ということでございます。

あと、高さ制限につきましては、2種類ございまして、一つは道路斜線制限というのですが、図のとおり適応距離というものがございます、道路の反対側の境界線から、20mの範囲内で高さの制限がされるということになりますが、道路の反対側の境界線から発生する斜めの線、この勾配について1.25又は1.5になるということですが、あまり角度で示すことはないのですが、1.25については、約51度、1.5については、約57度の斜めの線を引いたときに20mの範囲内でその線を超えてしまう高さのものが不適格になるということでございます。要は道路の幅に勾配をかけると、その地点の高さの制限値が求められるというような形となるということでご理解をいただければと思います。また、基本、道路幅4mで計算することになるわけですが、現状4mに満たない、いわゆる2項道路というものも、将来的には4mとなるという仮定の基に、4mに勾配をかけて高さ制限を求めるという形となっております。

あと、隣地斜線につきましては、こちらは町内で不適格となるところがございませんでしたが、隣地との境界線から20m上がったところから引かれる斜めの線、勾配が1.25ということになりますけども、この線を超えた場合に不適格ということになります、20mになる建物というものは、4階5階といった高い建物となりますので、町内には学校等を除けば、一般住宅ではほとんど該当がないと、また公共施設についても、一応調査の結果では、該当しないという結果が出ておりますので、こういった制限もあるということでご理解いただければと思います。

以上簡単ではございますけども、こんな説明でよろしいでしょうか。

(●高野委員)

はい。

(●荒井会長)

その他いかがでしょうか。

(●寺島委員)

よろしいですか。

(●荒井会長)

どうぞ。

(●寺島委員)

文章の説明が、理解しにくいのですが、2の既存集落区域のところの範囲ですが、①給水区域に指定されている字区域、②給水区域ではないが周囲を給水区域に囲まれている字区域、で③の文章で「上記の区域に隣接し」となっているが、①②の両方を含むのかどうかというのが一つはっきりしないのと、「既に建築物が連担して複数建築されている」というところの「連担」という言葉ですが、先ほど塚田委員に辞書をみてもらったら不動産用語らしいのですが、この説明では素人では分からないのではないかと、噛み砕いて一度説明してもらわないと、事例としてはこういう事例だということ。

(●和田主幹)

はい、「連担」という言葉、あまり聞きなれないかと思えますけども、一部の者しか分からないということで、皆さんに分かりやすい表現でこの部分を改めさせていただきたいと思えます。③の上記の区域ということについては、①②の両方を含むということの解釈でございます。

(●寺島委員)

いくつもの建物がずっと連なっているということか。隣接しているということは、①②の区域には入っていないということか。

(●和田主幹)

単独ではなく、複数の建物が連なっているということになります。あと、①②の区域には入っておりません。

(●寺島委員)

①②の区域には入ってなくて、その区域に隣接して、建物が連なっている、そういうところの字区域を指定するというので、実際そういう場所はあるのか。

(●和田主幹)

ございます。例えばですが、普光寺地区ですが、三水浄水場のある付近なんですけど、その辺りで企業さんの建物とか車庫が建っていますが、給水区域からは外れていますが、建物は建っていると、すぐ隣の字が給水区域ということもあり、原則は給水区域外ではありますが、無理して給水を引っ張っていくということも考えられるということで、一応そういう可能性も含めて、既に建築物があり、開発もされやすいという解釈で、区域に含めたということでございます。なので山の中にポツ

ンとあるようなところは、既存集落区域には含めていないのですが、不適格建物調査を行う中である程度、建物が並んでいるところについては、既に建物が建っているということで、これから建物も建つ可能性もあるという中で、この区域の中に含ませていただいたということでございます。

(●寺島委員)

はい。わかりました。

(●荒井会長)

「連担」というのは、専門用語となるので、字句の表現について検討していただくということよろしいでしょうか。

(●和田主幹)

そのようにいたします。

(●荒井会長)

その他いかがでしょうか。どうぞ。

(●土倉委員)

以前の会議で、質問したかと思いますが、もう一度確認させてください。既存不適格について、接道の時点で不適格となった建物がどのくらいあったか確認したいのですが。

(●和田主幹)

今回の建築形態とは別で、接道の関係でということになりますが、区域に指定されますと、接道していないと建築物が建てられない、県が指定した道路若しくは4 m以上の道路に接道しなければ建築物が建てられないというような形の制限も出てくるわけですが、その関係については、町において調査をしまして、接道の関係で、対象とならない住宅はないという結果となっております。

(●土倉委員)

一応、道路はあったということですね。

(●和田主幹)

一応こちらで把握できている建物については、接道しているということでございます。

(●土倉委員)

分かりました。

(●荒井会長)

その他いかがでしょうか。どうぞ。

(●寺島委員)

広報の原稿で、最初に 10 行ほどの前文がありますが、「進めています」「進めています」というような表現が何箇所か出てきて、今進めていますから、情報開示して、こういう風にやりますよ、意見を聞きますよ、ということをお願いのだろうと思うのですが、冒頭のところで最終的に決定は何時になるのか、28 年 1 月頃ということでもいいかと思うけど、県を含めた最終決定になると、そこから、新しい規制が始まりますということを、きちんと書き込んでおいた方がいいような気がします。

そうしないと、読んだ人が、今、進行中ということだけでも、一体いつからこの新しい決定に基づいた制限が掛かるかということが認識できないと思う。逆にこれを言ってしまうと、では今のうちにやっつけてしまえということも考えられるわけだ、今なら規制がないから早く造ってしまうというのも困るんだけど、しかし、町民にはその新しい規制が、審議されて県も含めて最終決定された場合、何時から始まりますと言うことをきちんと周知しておかないといけないのではないか。何時から始まるということは分かった方がいいのではないか。それを発表してしまうと違法建築がいっぱい建てられてしまうから書かないというわけではないでしょ。だったら、きちんと書いておいた方がいいのではないかと、その 1、2 行をきちんと書き込んでもらうのと、先ほどの「連担」の問題も、恐らく分からないと思うので、もっと分かりやすい説明をしたほうがいいと思いますので、この点お願いしたいと思います。

(●和田主幹)

はい。そのようにしたいと思います。

(●荒井会長)

それに関連して、会長から 1 点お願いしたいと思いますが、今、寺島委員さんからありましたように、この議題とは少し離れますけども、過去において、土砂法の、いわゆるレッド、イエローゾーンの指定について、十数年前の広島災害の時に新しい法律ができて各県で指定をしたんですけど、長野県は先進的にやっておるんですけど、レッドゾーンになるとどういうことになるかということが説明の前に公表されましたために、家を建て替えたりする時に、防護壁を設けなくてはならないとか規制が掛かってくるということで、なかなか指定されなかった経過がございました。

今回もご説明がございましたように、最終的には県の都市計画審議会にかけられて決定されると、28 年 1 月からスタートとする、そうすると規制が掛かってくる事項でございますので、寺島委員さんからありましたように、なるべく住民に分かりやすいように、先ほど「連担」というような字句もございましたが、事務局の方で分かりやすい表現で広報等をお願いしたいと思っております。よろしくお願ひいたします。

(●和田主幹)

わかりました。

(●荒井会長)

その他のご意見ご質問をお受けしたいと思いますが。

よろしいでしょうか。質問が無いようでございますので、質疑を打ち切り議第1号についてお諮りいたします。

議第1号「三水地区における建築形態制限計画(案)」について、原案のとおり承認することにご異議ありませんか。

〈異議なし〉

原案に賛成の方の挙手を求めますのでよろしくお願いいたします。

〈委員挙手〉

ありがとうございます。全員の賛成をいただきました。よって議第1号は、原案のとおり承認することに決定いたします。

それでは議第1号について、「原案のとおり決定すべきもの」として答申することといたしますが、答申文等の内容につきましては、私に一任をお願いしたいと思います。ご異議ございませんか。

〈異議なし〉

ありがとうございます。それでは事務局と答申書を作成しまして町長に答申させていただきますがよろしくお願いいたします。

以上をもちまして本日の議事は終了となりますが、ここで議長を退任させていただきます。どうもありがとうございました。

【4. その他】

(●森課長)

ありがとうございました。それでは再び私のほうで進行させていただきますが「4. その他」について、委員の皆様で何かございますか。

よろしければ事務局より申し上げたいと思いますがよろしくお願いいたします。

(●和田主幹)

事務局より3点ほどお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

まず1点目ですが、次第にも記載してございますけども、次回の審議会の開催予定でございます。先の日程の都合もございまして次回開催を来月6月26日金曜日に予定しております。時間について

ては2時から、場所については同じこの場所でございます。皆様いろいろご都合が入っている方がいらっしゃれば申し訳ないのですが、できればこの日に開催したいということで、ここでお決めいただければ有難いということでございますのでよろしくお願いいたします。

続きまして、2点目でございますが、本日、お認めいただきました建築形態制限計画（案）でございますが、先ほどからの説明の中にもありましたように、計画案の内容を分かりやすい内容にまとめまして、お手元にお配りしました広報案のとおり、今月末の広報に掲載し各戸に配布される予定でございます。ただ、内容等については紙面の都合もございまして、込み入っておりまして、小さい部分、見にくい部分があるかと思っておりますので、広報案の中にもございますように、建設水道課のほうで、閲覧もできるというような形をとりまして、住民の皆様には、大きなものも見れる、お問い合わせがあれば、その場でご説明をしたいというように考えております。

また、広報案の最後の部分でございますけども、来月6月21日、日曜日に、この建物において、住民向けの説明会を開催する予定でございます。皆様の方で、住民の皆様等がお集まりいただくような機会等がありましたら、このような説明会がありますということでご参加いただくようご周知いただければと思っておりますので、よろしくお願いしたいと思います。

あと、最後3点目ということですが、毎回申し上げておりますが、今回の建築形態制限のことも含めまして、都市計画制度に関する説明会等について、希望される区や組、各種団体等がございましたら随時、開催させていただきたいと思っておりますので、そういったご希望がありましたら事務局にご連絡いただければと思っております。こちらからは以上でございます。

（●森課長）

和田の方から説明があったわけですが、6月26日の金曜日に次回の審議会ということで事務局としては提案しますが、皆様この日でよろしいでしょうか。

<意見等なし>

よろしいですか。では、記載とおり26日ということで開催させていただきますのでよろしくお願いいたします。通知につきましては事務局からあらためて申し上げます。

【5. 閉会】

（●森課長）

本日は、慎重審議をいただきましてありがとうございます。お認めいただきましたことを基に都市計画区域の拡大に向けて、着実に仕事を進めてまいりたいと思っております。引き続き皆様にはご協力いただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

以上をもちまして、「第3回飯綱町都市計画審議会」を閉会といたします。有難うございました。

<午後3時閉会>