

令和5年度 第3回 富士見市都市計画審議会 会議録

会議日時	令和6年1月24日(水)			開会	午前10時00分	閉会	午前11時00分		
会議場所	市立中央図書館 視聴覚ホール	出席者数	委員定数13名中 出席者13名						
出席者	委員	1号	会長	笠原 勤		2号	委員	加賀 奈々恵	
			委員	大曾根 高男			委員	斉藤 隆浩	
			委員	寺沢 靖			委員	山下 淑子	
			委員	前田 博之			委員	小川 匠	
		3号	委員	新井 健司		委員	竹村 正彦		
			委員	小栗 知実		委員	藤江 賢治		
			委員	鈴木 利尚		/			
		臨時委員	なし		参考人	なし			
幹事	新井 雅彦								
事務局職員 及び 出席者	【事務局職員】 都市整備部 新井部長 都市計画課 齊藤課長 内田副課長 千島主任 【説明担当員】 まちづくり推進課 高橋課長 吉田主任								
欠席委員	/								
議長	笠原 勤			担当書記	千島 隆寛				
署名委員	会長 委員 委員								

会 議 事 項

1 開 会

2 市長あいさつ

3 会議録署名委員の選出

富士見市都市計画審議会条例施行規則第8条第2項の規定により、会議録署名委員に「小栗委員」と「鈴木委員」を指名した。
また、本会議は、非公開とする案件「なし」で進行することを了承された。
なお、傍聴者は0名。

4 議事

諮問第1号 富士見都市計画地区計画の変更について(富士見上南畑地区) (市決定)

質疑応答

委員：建蔽率の最高限度の変更では、角地緩和が適用されない旨の括弧書きが削除されているが、地区計画の内容がそのまま条例化されることを勘案すると、地区計画に記載のない規定については建築基準法が適用され、結果的に建蔽率が80%まで緩和されてしまうことになるのではないか。

担当：建蔽率の最高限度の記載内容は、条例化にあたり、市の法規担当部局から受けた指摘（「適用する緩和規定は地区計画と条例に明記する必要がある」「地区計画と条例に記載のない緩和規定は適用されない」）を反映させたものです。地区計画の条例化は建築基準法に基づくものであり、法解釈としては「建築基準法上、適用される緩和規定は地区計画と条例に記載されたもののみ」となるため、「角地緩和が適用されない旨の括弧書き」はなくとも角地緩和は適用されず、建蔽率が80%まで緩和されることはありません。

委員：当該地区は準防火地域であるため、地区内に建築される建築物は、全て耐火又は準耐火建築物になるという理解でよいか。また、その場合、当該地区内に建築される全ての建築物は、建蔽率が70%まで許容されるという理解でよいか。

担当：概ねそのとおりですが、厳密には、500㎡以下かつ2階建て以下の小規模な建築物の場合は、建築基準法上で求められる構造が防火措置までとなりますので、そのような規模の建築物で防火措置のみを施したものについては準防火緩和が適用されません。

ただし、当該地区の最低敷地面積との兼ね合いから、そのような規模の建築物の

場合、建蔽率の緩和を受ける必要がないような敷地利用となることが想定されるため、概ね建蔽率が70%まで許容される、という理解でよいと思います。

委員：建築基準法第53条第3項第2号（角地緩和）の条文にある「特定行政庁が指定するもののうちにある建築物」に該当することをもって角地緩和の適用を求められ、建蔽率が80%まで緩和されることはないと言い切れるのか。

担当：地区計画、建築条例ともに、角地緩和は適用されない内容となるため、「特定行政庁が指定するもののうちにある建築物」に該当する場合であっても、当該地区で角地緩和を受けることはできないため、建蔽率の最高限度が80%まで緩和されることはありません。

委員：「特定行政庁が指定するもののうちにある建築物」とは何か。

担当：「特定行政庁が指定するもの」については、富士見市は特定行政庁ではないため、埼玉県が指定するものとなり、詳細は埼玉県建築基準法施行細則第11条に規定されています。

委員：建築基準法に基づく条例化を行うということだが、本地区区計画について、建築条例を新たに制定するということか。若しくは、既に制定済の建築条例を改正するということか確認したい。

担当：本市には、既に「富士見市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」を定めており、本地区区計画の内容を追加する改正となります。

会長：地区計画制度については、都市計画として市内全体を見るものではなく、その地区のために定める計画であることから、地区内の方々の同意率を上げて進めていく考え方がある。

地区計画制度は、届出・勧告制度となっており、制度に違反する内容であっても是正勧告しかできない。

建築条例化することで、法的な規制が強化されることになるが、地区計画を必ずしも建築条例化しなければならないものではない。

しかし、富士見市の場合は、過去に指定した地区計画についても、全ての地区を建築条例化しているということである。

私からの意見として述べさせていただくが、所管課においては地区計画の策定から建築条例化までの手続きを念頭に置き、関係部局との調整を固めたうえで、地区計画の案を作成することを指摘したい。

また、今回の変更では、建築条例化に関する部分以外にも、文言の一部修正が複数あったため、今後新規の地区計画を指定することがあれば、今回のような理由での変更が生じないように気を付けること。

担当：承知しました。

会長：諮問第 1 号 富士見都市計画地区計画の変更について(富士見上南畑地区)
お諮りします。

賛成の委員の挙手をお願いします。

(全 員 賛 成)

会長：富士見都市計画地区計画の変更について(富士見上南畑地区)は、案のとおり賛成する
ことに決定いたします。

5 その他

(1) 報告事項(事務局)

次回の開催は令和6年11月頃を予定しています。

諮問案件は「富士見都市計画生産緑地地区の変更」について、ご審議をお願いします。

6 閉 会