

平成21年塩尻市議会5月臨時会

経済建設委員会会議録

日 時 平成21年5月12日(火) 午前11時00分

場 所 第一委員会室

審査事項

議案第1号 塩尻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の一部を改正する条例について

出席委員・議員

委員長	五味	東條 君	副委員長	小野	光明 君
委員	牧野	直樹 君	委員	永井	泰仁 君
委員	森川	雄三 君	委員	中村	努 君
委員	太田	茂実 君	委員	白木	俊嗣 君
議長	中野	長勲 君			

欠席委員

なし

説明のため出席した理事者・職員

省略

議会事務局職員

議会事務局次長 成田 均 君 庶務係主事 大村 一 君

午前 11時00分開会

委員長 皆さん、御苦労様です。もう、後、各委員がもう終わったような感じで、私も終わったような感じでやっていたのですが、また議案が1つ出たということですので、今回、ここで経済建設委員会を開催いたします。本日の委員会は全員出席しておりますので、会議は成立いたします。

それでは、理事者から審査に入る前にあいさつがあればお願いいたします。

理事者あいさつ

副市長 どうも御苦労さまでございます。臨時会の大変お忙しい時でございますけれども、経済建設委員会を開催いただきましてありがとうございます。当委員会には、条例案件1件を御審議いただくわけでございますけれども、広丘駅南地区の整備計画区域の関係につきまして、それぞれ地区計画を定めまして、建物、用途、構造、敷地等に関する制限を定めていきたいとする条例でございますので、担当の課長から説明申し上げますので、よろしく御審議い

たたくますようお願い申し上げます、簡単ですが、開会にあたりましてのごあいさつとさせていただきますと思います。よろしくお願ひいたします。

議案第1号 塩尻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の一部を改正する条例

委員長 当委員会に付託された案件は、一応1件のみでございますので、それでは、議案第1号の議題について説明を求めます。

都市づくり課長 それでは、議案集の1ページ、それから、議案関係資料の同じく1ページをごらんいただきたいと思ひます。説明につきましては、関係資料をもつて説明をさせていただきますので、そちらのほうをごらんいただければというように思ひます。

議案第1号塩尻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の一部を改正する条例についてお願いをいたします。1番、提案理由でございますが、広丘駅南地区整備計画区域をこの条例の適用区域に加えることに伴ひます、必要な改正を行うものでございます。先ほど副市長のほうからもございましたが、これは、広丘駅南土地区画整理の施行区域と一致するものでございます。

それから、2概要でございますが、同地区におけます建築物の用途、構造及び敷地に関する制限について定めるものでございます。3として、条例の新旧対照表ということで、3ページ以降につづっておりますので、まず1ページをおめくりいただきたいと思ひます。まず2ページのほうを参考ということでごらんをいただきたいと思ひますが、区域図が載っておりますので、御説明をさせていただきます。この区画整理を施行しております区域、5.2ヘクタールでございますが、これは、住居系でございます。そういうことの中で、この区域の区分ですが、凡例の中でございますが、専用住居区域と、それから、住居系のA区域、住居系のB区域と3つに区域をわけて建物に対する制限等を行うものでございます。この区域わけのもとになります都市計画用途地域については、専用住居地域につきましては、用途地域として第一種低層住居専用地域ということで定められております。それからA区域、B区域につきましては、第一種住居地域ということで用途地域が定められておりますので、これに、さらに建築物に関する上乗せの規制を一部するものでございます。

それでは、3ページ以降を御説明させていただきますので、よろしくお願ひを申し上げます。まず、改正案のほうをごらんいただきたいと思ひますが、別表の第1号に12番といたしまして、広丘駅南地区整備計画区域を追加するものでございます。区域につきましては、平成21年塩尻市告示第8号に定める塩尻市都市計画広丘駅南地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域ということで、これにつきましては、都市計画決定が平成21年3月13日にされております。その区域ということになります。

続きまして、別表の第2ということで、内容についてでございますが、1枚おめくりいただきまして、今回地区計画を定めさせていただきます内容でございますが、(1)番として、建築してはならない建築物等ということであります。区分の中を3つに分けてございますが、先ほど申しあげましたが、用途区域に定められている建築規制に、さらに一部用途規制をかけるものでございますが、専用住居区域につきましては、神社、寺院、教会その他これらに類するもの、これについて建築してはならない。それから、A区域につきましては、住居系A区域につきましましては、アからエまででございますが、アといたしまして、同じく、神社、寺院、教会その他これらに類するもの。イといたしまして、ポーリング場、スケート場、水泳場、その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2に定める

運動施設。ウといたしまして、危険物の貯蔵又は処理に供するもの。エといたしまして畜舎ということでございます。これについて建築してはならないものということでございます。

(4) 番、敷地面積の最低限度を定めるものでございます。これにつきましては、180平方メートル、敷地の最低面積を180平方メートル、これは坪に直しますと54.45坪ということになります。これを定めるというものでございます。

(5) 番といたしまして、建物、建築物の壁面の位置の制限をさせていただくということで、壁面等の位置ということで、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの距離が、次に掲げる距離の区分に応じそれぞれ次に定める数値のものということで、アといたしましては、平成20年12月議会で道路認定、市道認定をいただきましたが、道路境界線までの距離を1.5メートル以上。それからイといたしましては、隣地境界(地区整備計画区域外の隣地との境界線を除く。)ということでございますが、までの距離を1メートル以上と。さらに、ウといたしまして、計画図、都市計画法の第14条第1項に規定する計画図を言いますが、先ほどの図面を見ていただきますと、1号通路、2号通路がございます。これにつきましては1メートル以上ということで定めさせていただこうというものでございます。

それから、壁面の位置の適用除外の建築物等ということでございますが、特例がございまして、建築物又は建築物の部分の外壁等で次のいずれかに該当するものということで、アといたしまして、外壁又はこれにかわる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるというものについては、認めましょうということでございます。それからイといたしまして、物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であること。それから、ウといたしまして、自動車車庫で、軒の高さが2.3メートル以下であること。エといたしまして、この条例の規定の適用の際、現に存するものであること。オといたしまして、その他特別な事情により市長が特に認めたものということであります。

(6) 番でございますが、建築物の高さの制限ということでお願いします。まず、専用住居地域につきましては、用途地域で10メートル以下ということで定められておりますので、ここについては、規定を、制限をいたしておりません。A区域につきましては10メートル以下。それから、B区域につきましては12メートル以下ということで、建物の高さ制限をかせさせていただくという内容でございます。以上でございます。よろしく申し上げます。

委員長 それでは質疑を行います。委員より質問ありますか。

太田茂実委員 少しこの条例とは違いますが、前々から申しあげていますように、この北側の既存の住宅地は、非常に道路が狭隘であるとか、非常に将来的にいろいろと懸念する点があるわけですが、道路との取り付け関係をどう考えているのか。

それから、もう1点。これは、行政区域はどこに属するのか。その2点だけ。

都市づくり課長 まず道路の取り付け、北側部分と道路の取り付けということでございますけれども、区画整理事業におきまして、この図面を見ていただきますと、既存の道路との接続、数箇所取り付けをして、一部袋小路と言いますが、行き止まりとなった道路につきましては、南側のほうとつながるようにということで、区画整理事業の中で配慮させていただいて、組合施行で道路を整備しております。

それから、もう1点は、失礼しました。行政区域につきましては、基本的に堅石、広丘堅石になります。ただ、一部地籍的には、線路側のところに野村地籍がございますが、行政区域としては堅石地区ということでございます。

すみません、1点。先ほどの1点を、訂正をさせていただきますが、都市計画決定を平成21年3月13日と申し

あげたかと思いますが、3月12日の間違いでございますので、申し訳ございません。訂正させていただきます。

太田茂実委員 図面を見ると、連結していることは良く分かるのだけれど、これによって、要するに車の通行量が、さらに既存の住宅地にふえるのではないかと懸念するわけです。私も何回かここを通行したことがありますが、ほとんど車のよけ違いができない、ほとんどが、要するに、個人の庭さきを借りるとか、そういうところで車が待っていないと通れない。今後さらに、そういう事態がふえてくるのではないかなと。これは、この直接の条例とは関係ないのですけれども、将来的に行政として、やはり、都市計画道路というものを設定して、そして徐々に改良していく必要があるのではないかと。

それが、それこそ、安心、安全のためには、是非とも、幹線を広丘駅前通りまで道路の拡幅整備をしなければまずいだろうというふうに、いつも考えています。

行政区域の問題ですが、これは、どなたが決めたかわかりませんが、おそらくこの既存の1号通路と書いたこの辺の方は原新田ではないのか。それが、今度のこの広丘駅南の整備をやると堅石になる。そういうことで果たして、行政がうまくいくのか、地方自治がうまくいくのかどうかというのが心配になる。その点はどうでしょうか。2点お願いします。

都市づくり課長 区画整理を行う地権者の皆さんについては、ほとんどが堅石の地権者の皆さんでございましたが、一部原新田の方もいらっしゃいますが、私のほうで聞いているのは、堅石ということで聞いております。ただ、正式には、この行政区域をまだ、どちらにということに定めたということについては、正式にはまだ、私のほうとしては聞いておりません。換地処分するとき、最終的に行政区域等についても決定が、決定と言いますか、定められるということと私は認識しておりますが、今現在につきましては、いろいろ組合の経過がございますので、堅石という形で私の方としては認識をしておりますが。そういうことで、これが堅石ということになりますと、行政区域、行政を行っていくのに支障があるのではないかと議員さんの御質問でございますが、この辺につきましては、確かに原新田という区域と接してくるといことになれば、その辺についても、今後、区画整理の組合等とも検討する中で、検討が必要になるのではないかと、私としては感じております。

建設事業部長 1点だけ、道路関係について御質問の部分でございます。この絵を見ていただいでわかるように、縦線の部分、これについて拡幅をという御要望も、以前から議員さんをはじめ何人かの方から御要望をいただいているということは承知をしておりますが、実際に住宅がこれだけに張り付いているという部分の所と、逆に、この道路を拡幅することによって、交通量がふえることを懸念する方も中にはいらっしゃるということから、地元の方とも十分に協議、相談をさせていただきながら、できる所は、待避所的なものをというようなことも想定をしておりますけれども、ただちに都市区画決定をして都市計画道路をあけるということは、非常に難しいのではないかとこのことで考えております。ただ、通行部分の中で、ある程度、通行の車両を規制というようなことの御要望もある中でございますので、十分、地元のほうと調整、協議をしてみたいと思いますのでよろしくお願いたします。

太田茂実委員 気持ちは良くわかるけれども、行政区域にしても、道路問題にしても、成り行き任せではなくて、行政指導を、指導的な状況をかもしだして欲しいということを言っているわけです。だから、今、道路を拡幅と言っても、家がこんなにはりついていて拡幅できるはずがないのだから。安心、安全ということをよく言うのだけれど、何が安心、安全なのかということを考えて欲しいということです。

私ばかりではないが、もう2点ばかりいいですか。JRの東側のほう踏切と堅石原工業団地の道路とは、非常に

距離がない。吉田もそのようなことがあったけれど。こういった場合は、安全対策はどうされておられるのか。

それからもう1点。高さ制限が12メートルになっていますが、これは、何に基づいてやったのかわかりませんが、もう少し、例えば12メートルというと3階建てが限界なのです。そういった場合に、このB地域ですか、この辺が将来的に問題にならないだろうか。要するに、もう少し高いものというような要望が出てきた場合にはどうするのか。そういった点が、過去に私共はあったものですから、なかなかこれを訂正することは難しいですね、都市計画で。そういった点は、どうなのかなと。この2点だけお願いします。

都市づくり課長 まず、1点目の道路、踏切の関係。これにつきましては、道路事業ということで踏切の改良をJRに要請しているということで、今までの議会や委員会等におきましても御説明させていただいているとおりでございます。これは、引き続き改良をしていくということで、形状を含めました道路の本線等についても、取り付け等についてもその辺をJRとも協議しながら、現在、建設課のほうで進めておりますので、その辺については御理解をいただきたいというように思います。

それから、高さ制限の関係でございますが、前回、議員さんのおっしゃられるのは、吉田の準工業地域における高さ制限を一部15メートルでしたか、ということで、定めて、それを20メートルに緩和したという経過がございます。ただ、あそこの所については、非常に広い敷地等もございました。それと、用途的に準工というような用途制限ということの中で、それから西側に道路があるということの中で、周辺への影響というものがあるような影響が、高さ制限20メートルに緩和してもないと、薄いということの中で緩和をした経過がございます。ただ、今回、この場所につきましては住居地域、それから西側につきましては第一種低層ということの中で、低層の住居地域ということで、ほとんどの地域がそういう用途制限、用途の中で高さ制限が周辺の既存の所についても、10メートルの制限がかけられております。そういうことを踏まえる中で、組合の中で総会において、この地域については周辺との関係も考慮する中で、高さについては、B区域についても12メートルということで皆さんの方針が定まったというように聞いておりますので、これは、地区の中でそういう方向で検討されてきておりますので、私たちもその辺のところを尊重する中で、低層の住宅地という方向で今回、地区計画を定めさせていただいたということでございますので、よろしくお願い申しあげたいと思います。

白木俊嗣委員 その地区計画もいろいろけれど、神社仏閣の制限だとか、これを見ると、外壁からの後退が1メートル以上に、これはみんななっていますね。ここまで許されるわけですか。民法で言っても、境界との境は、30センチ、40センチと決まっているのではないですか。これを条例で定めても、上位法の民法などで争われたときに、これは有効になるわけですか。

都市づくり課長 今の御質問でございますが、先ほども申しあげましたが、都市計画に定められています地区計画という制度がございます。地区計画には、壁面の後退線等について、良好な、また安全な住宅地等を整備するという事の中で、基本的に都市計画決定を3月にさせていただいてございます。ですから、民法でいうものに対する規制もございますが、それを良好な住宅地を整備していかうということの中で、後退線の上乗せを都市計画で定めたということでございますので、それを、今回は、都市計画決定されただけでは強制力がございませんので、条例化をさせていただいて、強制力のあるものにしていくということでやっております。これは、法律上、こういう制度でございますので、地域の皆さんの御理解をいただける中で進めてきておりますので、特に問題はないというように思いますが、よろしくお願いいたします。

白木俊嗣委員 都市計画法だ、条例だと言っても、上位法は民法ですよ。民法にそういう規制があれば、それはこの時点ではいいですよ。それ以後になってから、誰だって、敷地面積が狭いから、どうしても有効に使うためには、民法でいう30センチなり、40センチというぎりぎりに建てたいわけです。そうしたときに、争ったときに、皆さんがいくら条例だ、都市計画法だと言っても、民法のほうが上だと思いますよ、上位法だと思いますよ。果たしてそれで対抗できるのかどうか。それと、神社仏閣の関係でも、今は規制してもいいですよ。規制しても、中には個人でそのようなことをやるような人が出てくると思う。そういうものをチェックしていて、やったときには、いけませんよなどとは言えないと思う。そういうときに、その時点で、地区計画がある、何があると言っても、それで裁判で争えるかどうかということが心配なのです。これは理想で、わかりますよ。わかるけれど、後々のことを考えれば、ましてや宗教の自由だ、何だというときに、そのようなことを規制してもへの音も鳴らないと思うのだけれど、どう思いますか。

委員長 答弁を求めます。

都市づくり課長 先ほども申しあげましたが、こういう都市計画法に基づいて都市計画決定されたものでございますので、建築確認の折にはこれを重視しなければならないということになっておりますので、例え、そういう申し出、例えば、宗教上の施設をつくりたいという、そういう申し出があったとしても、今回のこういう条例化によりましては、された場合については、それについては、できないということで、裁判になったとしても、これについては負けることはございません。

こういう制度自体ができた目的ということを考えた段階では、やはり、今までのこういう地区計画等を定められていない、そういう住宅地においては、いろいろとお互い同士のトラブルとか、防災上の問題等があって、やはり、ある程度の空間を確保していこうというのが、この趣旨でございますので、この趣旨に賛同いただけるということで、組合の総会でこの内容について決定をしていただいておりますので、これに賛同いただけない方については、ここへ住宅を建てるということは、皆さん希望しておりませんので、そのような方向で、私たちも行政としてその地域の御意見を十分踏まえる中で、こういうような条例化をお願いしたものでございますので、御理解をいただきたいというふうに思います。以上です。

白木俊嗣委員 もう1回。今、話を聞いていると、皆さんの言うことはわかります。わかるけれど、今の時点では規制したとしても、将来、その規制以外のことをしたときに、それを本当に争ったときに、皆さんがいくら言っても勝てませんよ、言っておくけれど。条例などと言っても民法には勝てないのだから、いくら都市計画法だ、何だと言っても。皆さんが今、言っているのは、防災上だ、なんだと言うが、先ほど部長が言うには、地域からいろいろ反対もあったりして拡張できないとか。皆さんは御都合のいいようにしか言わないけれど。本音で思うのだけれど、あの道路だってもっときちんと整備してほしいと思う、私は。あの部分についてはたびたび質問しているけれど。その場のしぎではなくて、やはり将来にわたって考えれば、いくら都市計画法で規制しても、争ったときには、条例だ、なんだと言っても民法のほうが強いのだから。答弁はしてくれなくても良いけれど。

森川雄三委員 条例に直接関係ないのだけれど、180平方メートル以上を最低限度で販売するという、こういう意味ですね、これは。これで、だいたい何区画くらいの販売で、だいが今、何軒も家が建ってきているようだけれども、その方々は塩尻の方々ですか、それとも、どこか遠くから来ているの方々ですか。そういうことは把握されているか。その点はいかがですか。

都市づくり課長 区画数につきましては、区画整理事業の事業計画におきましては167世帯ということで予定をしております。買われている方がどこからということにつきましては、私のほうへの段階では、特にその資料は今、ございませんが、組合のほうへ問い合わせればわかるものでございますけれども、どうも基本的には、私を感じた中では、市内においてアパートに住まわれていた方等が、戸建ての住宅を建てるという方が最近ふえている。だから、昔はよく、社会増ということで市外からどんどんどんどん入ってこられたという時代もございましたけれど、今はどちらかというと、市内の中での移動と言いますか、アパート等に住まわれていた方が世帯を持つようになって、住宅を建てられているケースがふえているというように感じております。以上です。

森川雄三委員 ここを販売しているというようなことは組合がやることなのかもしれないけれども、そういうことは、何かやっているのですか。例えば、要するに、広告で新聞に折り込むとか、例えば行政の手を借りていわゆる広報のようなどころへ、その辺はいかがですか。

都市づくり課長 組合施行でございますので、保留地というものを31区画、この組合では取ってございます。その販売を昨年の夏ごろでしたか、始めておりまして、広報等においてもその販売を始めたということでお知らせをしたり、または、不動産関係のところへも情報等を流す中で進めております。実際のところ、31軒のところ、私が先日といいますか、昨日までに聞いた中では16区画が売却済みということでございますが、去年の秋以降売り出して、秋の後半以降については、実際のところ保留地の売りが非常に鈍化しているということで、厳しくなっているということで、これも、社会情勢等もあるかと思っておりますけれども、そのようなことで聞いております。

白木俊嗣委員 高すぎるもの。最初、16、17万円というのが二十何万円だもの。部長が指導したのではないのか。

中村努委員 先ほどの踏み切りの拡幅の件ですけれど、確か、都市計画決定したときにも拡幅する方向性でというような答弁で、きょうも同じ答弁なのですから、JRは何と言っているのですか。

建設事業部長 JRのほうとは具体的な協議のほうは今年度、入っていく予定になりますが、JRのほうも、一応市のほうの要望に沿って拡幅をしてくれるというような方向で、今、話は進んでおります。

中村努委員 もう売り出す段階になって、こういう状態で売り出すよりも、なぜそんなに遅くなってしまったのかなという気がします。

それと、最近の区画整理の所と比べますと、防犯対策というものが少しひどいなというふうに見えます。特に、外周の街路灯ですとか、この中の防犯灯をつける施設とか、そういったものが全く見えないのですけれども。市がやることと、組合がやることというのはいろいろあるかと思いますが、そういう計画はどのようなふうになっていますか。

都市づくり課長 区画整理の防犯対策、区画整理事業における防犯対策ということでございますが、私の聞いている範囲では、現時点においては防犯灯等の設置は、今のところまだ組合のほうで検討しているということは聞いておりません。その辺については、市としても、今のところまだ具体的に対応等を考えているというわけではございません。基本的に、街路灯等につきましては地域の中でということで、地域でということで、一般にやってきております。そういうことも含めまして、現時点では防犯灯の設置については、まだ検討していないのが現状だということで認識しております。

中村努委員 区画整理をして、先ほど高いという話もありましたけれど、これから売り出そうというときに、生活上必要なインフラがきちんと整っていないというのは問題だと思いますので、これは早急にやっていただきたいと思

います。

それから、もう1点ですけども、周りを見ますと果樹園等がありますが、おそらく、消毒等で今後、住民とのトラブルが出てくると思いますけれども、その辺は、周辺の農地をもっておられる方とどうい、何か話し合いとか、時間帯をずらしてくれただとか、そういうことはやっていますか。

都市づくり課長 組合施行時点に、区画整理をやるということで周辺の皆さんの境界立会い等も必要になりますので、こういう形で、組合施行で住宅地を整備させていただくということについてはお話を、御理解いただいているものだというふうに思っております。ただ、具体的に、果樹園が一部南側に確かにございますけれど、これについて消毒の時期を云々というような話については、市としては特にしておりません。組合は地元の堅石の皆さんが主になってやられていらっしゃると思いますので、この辺については、地域の中で何らかの話がされたかなということでもありますけれど、特に今のところは、市としては地元の周辺の関係者の皆さんに消毒の時期とか、時間とか、そういうものについてお願いをしたということはありません。

中村努委員 たぶん、区画整理組合が解散すれば、その辺の責任は市が負わなければいけない問題になってくると思うのです。そういったことがいくつも後から出てくるようでは、あまり買って来ていただいた方にも好印象をもたれないと思うので、その辺は事前にしっかり詰めて、これは区長さん方からも言われていることでしょうか、できるだけ早くお願いしたいと思います。要望です。

牧野直樹委員 2点、お聞きします。住居地域の色分けですけど、北側に周回道路がついている所はわかります。道路のついていないぎざぎざした所がありますね、ちょうど真ん中辺。これがたぶん、こちらの区画整理と既存の住宅地との段差が1メートルぐらいあると認識しています。その中で、専用住宅地域であったら高さ制限で10メートル以下だとわかります。そうではなくて、右側の白い部分の住居系A地区に指定した地域、これが、隣地との境を1メートル以上取らなくて良い所ですね、これ。北側の地域は、地区整備計画区域外であるので、その境を1メートル以上取らなくて、先ほど白木委員が言うとおり、30センチから50センチというようなもので建物を建てたときに、どうなのかなと。これは、やはり、白い地域ではなくて、専用の低層住宅の地域にしたほうが、既存の宅地の皆さんに、ちょうど南側ですから、区画整理が、いろいろな影響を及ぼすのではないかと思います、どうでしょうか。

都市づくり課長 ただいまの御質問ですが、既存の部分の今回の区画整理でございますけれども、失礼、今回の区画整理事業の北側、JRに沿った部分については、一部第一種住居ということで、色分けで言うと黄色の用途地域になっていますが、それから外れた部分についてと言うか、それ以外の部分については、先ほど言いましたが、周辺については第一種低層の住居専用地域ということになっております。それで、今回の区画整理の中のA地区というのは、用途的には、先ほど言いましたが、第一種住居地域でございますので、高さ制限が定められておりません。それで、組合の中でお話し合いがされまして、この隣接する地域、特に既存の部分について、第一種低層住居専用地域ということで定められている部分の所に隣接する部分については、高さをAとBということでわけまして、隣接する部分については、高さをそちらの高さとそろえようということで10メートルということで、厳しく高さ制限をして、周辺の既存のほうへの配慮をするということで、今回、高さ制限をB地区より、用途地域ではA、B一緒ですけども、A地区のほうが低くしようということで2メートル厳しくしたということで、その辺については、周辺の既存のほうに対する配慮をさせていただいて、規制と言いますか、今回の地区計画を定めているということでございます。

ただ、隣地との後退線につきましては、これはここに限ったことではないわけですが、お隣との境というものは、

お隣との壁面の後退につきましては、この地区については、高さについてはそういう上乘せの基準をかけたけれども、隣接ということに対しては、公平性という部分を踏まえる中で、片側だけ1メートルを後退するというのは、組合員の皆さんの御理解が得られなかったということの中で、隣接する部分については今回、規制から外したということでございますので、この辺については、考え方によっては隣接する所と1メートル後退したほうがいいという御意見は十分御理解するところでございますけれども、そういう組合の中で検討した経過もございますので、また、一部上乘せをした経過もございますので、この辺については、今回の案件のような形で御理解いただければというように思います。

牧野直樹委員 すると、ちなみにこの白い地域の段差というものは、どのくらいありますか、一番高い所で、白い地域だけの北側との段差。私、現場へ行って見てみるけれど、けっこう苦になる高さだと思うのです。その所に、後退線、例えば50センチで2階建てが建てられたときに、前から住んでいる人のちょうど南側になる。こんな所の区画整理というのは、あまりに失礼ではないかなと思う。だから、結局、地区内の道路から1メートル後退させると、結局、既存の宅地のほうからの隣接地が、やはり民法の50センチだかなんたか知らないけれど、ぎりぎりに建てますよね、当然、人間は。そうしたときに、何とか、せつかく後からできた良い住宅地を目指しているのなら、あまりトラブルと言うか、不愉快な思いをさせないように、こちらの隣接地からもやはり、そういうものを決めたほうが納得してもらえと思うし、これから入ってくる人間と言うか、住民の人も気持ちよく前の人との共存が一緒にできるのではないかということだと思うのですが、いかがでしょうか。

都市づくり課長 牧野委員のおっしゃることは十分わかります。確かに、隣接される北側の方が、だいたい1メートルから、一番高い所で私の記憶では1メートル50近くある所があるかというふうに思っておりますけれども、これにつきましては、やはり、先ほど申しあげましたように、過度に規制をかけていくということ自体がなかなかむずかしい部分でございます。その中で、行政が、地区計画というのは、行政が行政指導型で規制を強化していくという形ではなくて、あくまでも、その地域に関係する皆さんの御意見を踏まえて、この御意見を尊重する中で、さらに今のかけられている建築制限をさらに上乘せを一部するという趣旨でございます。そういうことの中で、隣接地からさらに1メートルを後退しろという強制力も市のほうからはございませんので、この辺につきましては、あくまでも、今回の地域の皆さん、周辺の皆さんについては境界確認をするときに、先ほど申しあげましたが、こういう造成の高さで、こういう形でやるよということでお話をさせてきていただいて、御同意もいただいているということで、うちのほうは報告を受けておりますので、今回のこの地区計画は、あくまでも地域において、さらに周辺に配慮する中、また、この区画整理区域内の建物を建てて良好な関係を維持していこうという、地域の発意に基づいて制度化していくというものでございますので、その辺については、さらにという点については御理解いただければありがたいというふうに思います。よろしく願い申しあげたいと思います。

牧野直樹委員 すみません、しつこいようで、やはり、先ほどからおっしゃっているように、良好な住宅地ということになりますと、地域の方との、以前からここに住んでおられる北側の隣接地の方の話合いも済んで、了解を得たとおっしゃいますが、これはやはり、この中に、考慮していただけるなら、どうでしょうか、一歩譲って、緩衝緑地帯のような低木で、この境の周辺を。そのくらいは区画整理組合へ市から、こういうものをつくるがどうですか、というようなことは言えませんか。こちらからお願いして、区画整理組合で、公園を少しは緑地帯というか、少なくともいいので、せめてこの道路のない北側は、緩衝緑地というような感じで低木を植えるようにして、何とかした

ほうが、心和む良いまちづくりになると思うのだけれど、どんなものでしょう。

都市づくり課長 今回、この区画整理を行うについて、やはり、委員がおっしゃられるように、北側についての配慮という部分が必要だと部分。その中で、公園の位置というのが、少し見づらいなのですが、一番北側との段差の高い部分。ここの部分になりますけれども、この部分については、公園という形の中で設定をしてございます。だから、一番北側に影響の出る、段差の高い部分については、組合においてもやはり公園の位置づけをして、この辺の部分については配慮をしていただいているということでございます。ただ、先ほども、くどいようでございますけれども、それ以外のものについて組合の事業計画を現時点で変更して緑地帯を設けるといのは、少し、現時点ではむずかしいのではないかなというように思いますが、以上です。

太田茂実委員 先の行政区の話だけれど、これは飛び地で堅石地籍というが、地権者、地権者と言うが、地権者が売って譲り渡してしまえば、ようがないわけだ。堅石の人が全部来るわけではないのだから。これはやはり、行政として指導すべきだと、私は思いますが。どうですか、これは、建設部の仕事ではないかもしれないけれど、地形上から言って堅石、堅石は戸数があつたほうがいいかもしれないけれど。吉田2区でほしいくらいだけれど。160戸で区をまた作るといっても大変だよ。

都市づくり課長 すみません、少し確認をさせていただきます。

森川雄三委員 5ページの工の意味がわからないのですが、この条例の規定の適用の際、現に存するものであるとして、初めて土地を売るが、そこに既存に何かあるかなどというものがあるのですか。

都市づくり課長 原則で言いますと、この条例の前にということでございますので、この条例の施行日を、現時点では5月25日にしておりますので、これ以降この条例が適用されるということでございます。ただし、今まで組合の中で新たに建てる建物についてはこのまちづくりのルールを作って、このように今まで運用してきておりますが、1軒だけ、すでに住宅が、既存の住宅がございました、区画整理をやった区域の中に。その1軒だけは、建物を移転するわけにまいりませんでしたので、現実、私の聞くのでは、70センチぐらいの部分に、壁面の後退が70センチぐらいになっているものが1軒あるということで聞いておりますので、そのことがありましたので、この1項を入れさせたということでございます。

委員長 ほかにありますか。

ないようですので、議案第1号については、原案のとおり認めることに異議ありませんか。

〔「異議なし」の声あり〕

委員長 異議なしと認め、全員一致をもって可決すべきものと決しました。

ほかにありませんね。では、そのようにいたします。

理事者からあいさつがあれば、お願いいたします。

理事者あいさつ

副市長 どうも、慎重な御審議をいただきまして、原案のとおりお認めをいただきましてありがとうございました。この周辺地区につきましては、それぞれ過去からの、いろいろ、まちづくりに対する議員さん方からの御指摘もいただいております。今後も、議員さん方、あるいは地域の皆さんと話し合う中で、どう進めていくのかについて、議論すべき点もあろうかと思っておりますので、また御指導いただければと思います。どうもありがとうございました。

委員長 それでは、以上をもちまして経済建設委員会を閉会といたします。長い間御苦勞様でした。これで終わりでございます。御苦勞様でした。

午前 11時51分 閉会

平成21年5月12日(火)

委員会条例第29条の規定に基づき、次のとおり署名する。

経済建設委員会委員長 五味 東條 印