

第203回埼玉県都市計画審議会議事録

平成19年12月25日午後1時30分開会

場所 浦和東武ホテル 3階飛鳥東の間

○事務局 それでは、定刻となりましたので、ただいまより第203回埼玉県都市計画審議会を開会いたします。

本日は、お忙しい中、御出席をいただきまして、まことにありがとうございます。

まず初めに、資料のほうの確認をさせていただきたいと存じます。事前にお配りしております資料が「配付資料一覧表」、「委員名簿」、「議案概要一覧表」、「議案書」、「資料」、「参考資料」でございます。よろしいでしょうか。

それから、本日お手元のほうに配らせていただいております資料が「次第」、「座席表」、それに本日現在の「委員名簿」を配付させていただいております。「委員名簿」の変更につきましては、松本委員が埼玉県商工会議所連合会の理事に御就任されたことに伴うものでございます。資料の不足等ございましたらお申し出いただきたいと存じます。よろしいでしょうか。

なお、本会議は原則公開としておりますので、お配りしてありました資料のうち意見書の写しとなっております「参考資料」の個人情報に関する部分を黒塗りとさせていただいております。

それでは、ここで新たに御就任いただきました委員を御紹介させていただきます。埼玉県都市計画審議会条例第2条第1項第3号に規定しております市町村長を代表する委員として御就任いただきました新座市長の須田健治様でございます。

○須田委員 須田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局 ここで委員の出席状況につきまして御報告申し上げます。

ただいま19名の委員の方の御出席を賜りました。したがって、審議会条例第5条第2項の規定による定足数に達しておりますので、本日の審議会は成立いたしましたことを御報告申し上げます。

それでは、これより審議会条例第5条第1項の規定により、大村会長に議長の進行をお願いいたしますと存じます。

○議長（大村） 本日は、委員の皆様方、大変御多忙のところ御出席いただきましてありがとうございます。

皆様の協力をいただきまして、審議は慎重かつ効率的に進めてまいりたいと思っておりますので、どうか御協力のほどよろしくお願いいたします。

それでは、まず会議録の署名委員でございますが、審議会の運営規則第5条第2項の規定によりまして、私から指名させていただきます。久保田委員、それから鈴木委員、お二人にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

次に、本審議会は原則公開での審議となっておりますので、その取り扱いについて事務局のほう

から御説明をよろしくお願いいたします。

○幹事（都市計画課長） 都市計画課長の高沢でございます。どうぞよろしくお願いいたします。失礼して座って説明させていただきます。

本審議会の公開、非公開の取り扱いについて改めて御説明いたします。本審議会は、埼玉県都市計画審議会の公開に関する取り扱い要綱に基づき、原則公開となっております。しかし、取り扱う内容に個人情報に関する情報が含まれる場合などは非公開とすることができることとなっております。公開、非公開の決定方法につきましては、会長が非公開とすべきと認めるとき、または委員からその旨の指摘があったときは、会議に諮り、出席した委員の過半数をもって会議の一部または全部を非公開とすることができることとなっております。

以上でございます。

○議長（大村） ありがとうございます。

ただいま事務局のほうから本審議会の公開及び非公開に関する取り扱いの御説明がございましたが、私といたしましては、本日は特段非公開にすべき案件はないと思いますので、公開ということにしたいと思いますが、皆様の御意見はいかがでございますでしょうか。

〔「異議なし」と言う者あり〕

○議長（大村） それでは、異議なしということでございましたので、本日の審議会はすべて公開で進めさせていただきたいと思います。

傍聴者はおいでになりますか。では、入場をお願いいたします。

〔傍聴者入場〕

○議長（大村） 議事に入ります前に、傍聴される方に傍聴上の注意を申し上げます。

先ほど事務局からお配りいたしました傍聴要領をよくお読みいただき、遵守していただきたいと思います。また、傍聴要領に反する行為をした場合には退場していただくことになります。

また、写真撮影などがございましたら許可をいたしますが、よろしゅうございますか。

〔発言する者なし〕

○議長（大村） それでは、ただいまより第203回の埼玉県都市計画審議会の議事に入らせていただきます。

本日は、お手元の次第にありますとおり、議第4777号「上尾都市計画用途地域の変更について」など都市計画法に関する4議案について御審議をお願いする次第でございます。

それでは、まず議第4777号「上尾都市計画用途地域の変更について」を議題にしたいと思いますので、幹事は議案の説明をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

○幹事（都市計画課長） 議第4777号「上尾都市計画用途地域の変更について」御説明させていただきます。

議案書は5ページから9ページ、図面は11ページ及び13ページでございます。恐れ入りますが、

議案書の11ページの計画図をお開きください。前面のスクリーンもあわせて御覧ください。図面の左下の表が変更内容でございます。図面の中央の赤枠で囲まれた区域が今回変更いたします上尾市の上尾駅周辺地区でございます。当地区は、JR高崎線上尾駅から南に0.2kmに位置しております。前面のスクリーンに変更地区の航空写真がございますので、御覧ください。赤枠で囲まれた区域が今回変更いたします区域でございます。

恐れ入りますが、議案書13ページの詳細図を御覧ください。前面のスクリーンもあわせて御覧ください。上尾駅周辺につきましては、商業業務や公共サービス等の多様な機能が集積しているところでございます。今回上尾市が定めます都市計画道路仲町谷津線の決定により、当地区は上尾駅周辺の商業的土地利用と一体的活用及び利便の増進を図り、中心市街地の活性化に寄与する地区となりますことから、用途地域の区域を変更するものでございます。当地区の変更内容でございますが、既存の商業地域と都市計画道路仲町谷津線に挟まれた区域、面積約0.6haにつきまして、第2種住居地域から商業地域に用途地域を変更するものでございます。

恐れ入りますが、議案書6ページにお戻りください。これは、上尾都市計画用途地域の変更後の内容を示したものでございます。右側の7ページは、その新旧対照表でございます。

以上御説明申し上げました本議案につきまして、平成19年4月26日より3回説明会等を開催し、住民に対し周知徹底を図ってまいりました。平成19年10月5日から2週間、案を縦覧に供しましたところ、意見書の提出はございませんでした。この用途地域の変更につきましては、上尾市及び伊奈町からは賛成の回答をいただいております。

この用途地域の変更に合わせまして上尾市が定めます防火地域及び準防火地域、及び先ほど御説明申し上げました都市計画道路仲町谷津線につきましては、上尾都市計画審議会において審議がなされ、上尾市から知事あて協議の申し出がなされております。よろしく御審議のほどお願い申し上げます。

○議長（大村） ありがとうございます。

ただいまの幹事の御説明に関しまして、御意見や御質問がございましたらお受けしたいと思います。いかがでございますでしょうか。

〔発言する者なし〕

○議長（大村） 特に御意見がないようでございますので、それでは議第4777号の議案については原案どおり決定することで御異議ございませんでしょうか。

〔「異議なし」と言う者あり〕

○議長（大村） 御異議がないものと認めまして、本案は原案のとおり決定いたします。

次に、議第4778号「幸手都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について」、それから、議第4779号「幸手都市計画用途地域の変更について」の2つの議案につきましては、それぞれ関連する都市計画でございますので、一括して議題にしたいと思っております。

幹事は、議案の説明をお願いいたします。

○幹事（都市計画課長） 議第4778号から議第4779号の2議案につきまして一括して御説明させていただきます。

議案書は15ページから59ページ、図面は61ページ及び63ページでございます。議案の説明に入ります前に、変更する地区の概要を御説明させていただきます。恐れ入りますが、前面のスクリーンを御覧ください。赤枠で囲まれております区域が今回変更します大利根町の野中地区でございます。当地区は、大利根町の東部に位置し、図面中央のJR宇都宮線及び東武日光線栗橋駅から南西に約1.5kmに位置し、大利根町施行の野中土地区画整理事業の区域でございます。地区南側に隣接して東西に走っておりますのが国道125号でございます。

前面のスクリーンに変更地区の航空写真がございますので、御覧ください。赤枠で囲まれた区域が大利根町の野中地区でございます。当地区は、土地区画整理事業により良好な市街地整備を図っており、面積は約86.3haでございます。

それでは、議第4778号「幸手都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について」御説明させていただきます。議案書16ページを御覧ください。変更する理由でございますが、ページの下段を御覧ください。土地区画整理事業の進捗に伴いまして、住居系の土地利用に加え、業務の利便を図るための土地利用を図っていく地区であることを明確にし、商業やその他の業務の土地利用の方針を追加するものでございます。

2の変更の内容でございますが、地区ごとの市街地像など4つの項目につきまして、野中地区の商業業務地としての位置づけを加えております。また、条文改正、名称変更及び計画事業の変更、完了など時点修正をさせていただいて、あわせて変更するものでございます。

次に、変更した主な内容につきまして、新旧対照表を使いまして御説明させていただきます。議案書44ページをお開きください。左側が新、右側が旧でございます。波線のついているところが変更した箇所でございます。左側の新を使って御説明させていただきます。(2) 地区毎の市街地像の下から13行目を御覧ください。当地区の市街地像を加えております。

次に、45ページを御覧ください。の主要用途の配置の方針でございますが、表の中の商業業務地の欄に当地区の方針を加えております。

続きまして、議第4779号「幸手都市計画用途地域の変更について」御説明させていただきます。恐れ入りますが、61ページの計画図をあわせて御覧ください。前面のスクリーンもあわせて御覧ください。図面の左下の表が変更内容でございます。図面の中央の赤枠で囲まれた区域が今回変更いたします大利根町の野中地区でございます。

恐れ入りますが、議案書63ページの詳細図を御覧ください。前面のスクリーンもあわせて御覧ください。当地区は、平成11年1月、土地区画整理事業区域の都市計画決定と同時に開発を抑制し、事業を早期に進めるため、第1種低層住居専用地域を暫定的に指定しておりました。その後、平成

13年8月から土地区画整理事業を進めてまいりましたが、今回事業の進捗が図られたことから用途地域の変更をするものでございます。

当地区の変更内容でございますが、図面左上の町道106号線の沿道、面積約2.5haにつきましては、良好な中層住宅地としての土地利用を図るため、第1種中高層住居専用地域に変更するものでございます。

次に、区域内の幹線道路沿道、面積約21.6haにつきましては、沿道サービスとしての店舗、道路立地を共有しつつ住宅地の環境を保護するため、第1種住居地域に変更するものでございます。

次に、地区中央の幹線道路交差点部、面積約2.7haにつきましては、地区中央に位置しており、地区内でのアクセスがよいことから、地区内住民のための利便施設を誘導するため、第2種住居地域に変更するものでございます。

次に、地区南東の面積約9.2haにつきましては、国道125号に近接しているなど交通の利便性が高い場所であることから、これらの特徴を生かした生活拠点施設を誘導するため、近隣商業地域に変更するものでございます。

残りの区域、面積約50.3haにつきましては、良好な低層住宅地を形成しつつ土地の有効利用を図るため、用途地域は第1種低層住居専用地域のまま容積率を60%から100%に、建ぺい率を40%から50%に変更するものでございます。

これらの用途地域の変更にあわせて、町決定ではございますが、地区計画もあわせて指定することとなっております。

前面のスライドを御覧いただきたいと思っております。地区計画の主な内容につきましては、建築物等の高さの最高限度、敷地面積の最低限度などを定めるなど、低層、低密で良好な環境を形成するものとなっております。また、近隣商業地域等の地区につきましては、それらにふさわしい商業的土地利用を誘導するため、住宅や工場などを禁止するなど、建築物等の用途の制限を行うものとなっております。

恐れ入りますが、議案書56ページにお戻りいただきたいと存じます。これは、幸手都市計画用途地域の変更後の内容を示したものでございます。右側の57ページはその新旧対照表でございます。

以上御説明申し上げました2議案につきまして、平成15年から説明会等を開催し、住民に対しまして周知を図ってまいりました。平成19年9月7日から2週間、案を縦覧に供しましたところ、反対の意見書が2議案に対しまして141通、141名の方から提出されました。意見書の要旨は資料に、意見書の写しは参考資料にまとめてございます。

今回提出されました意見書の内容は、土地区画整理事業の実施に関するものがほとんどでございました。このため、恐れ入りますが、市街地整備課長より意見書の要旨と見解について御説明させていただきます。

○幹事（市街地整備課長） 市街地整備課長の松本でございます。よろしく願いいたします。座つ

て説明させていただきます。

それでは、幸手都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更及び幸手都市計画用途地域の変更に係る意見について御説明申し上げます。まず最初に、野中土地区画整理事業の概要とこれまでの経緯等について御説明申し上げます。前方のスクリーンを御覧いただきたいと存じます。本地区は、栗橋駅から南西約1.5kmに位置し、青く囲った栗橋駅西土地区画整理事業地区に隣接した地区でございます。平成11年1月に都市計画決定を行い、平成13年8月から事業に着手してまいりました。平成16年度から道路工事に着手し、さらなる事業推進を図るべく、地権者との合意形成に努めてまいりました。しかしながら、地権者との換地調整等に時間を要したことによりまして、昨年11月、事業期間の5年延長、土地利用の変更に伴う道路の変更、コスト削減等による資金計画の変更などを含め、事業計画の変更を行ったところでございます。

この事業の変更に当たりましては、昨年4月に案の縦覧を行いましたところ、大利根町の事業の進め方に対する意見や県の指導に対する意見など、今回の意見書と同趣旨の内容で47名から46通の意見書が提出されました。そのうち25通に口頭意見陳述を希望する旨の記述がありましたので、昨年10月の第198回埼玉県都市計画審議会におきまして代表者2名が口頭意見陳述を行い、また参考人として、施行者を代表し、大利根町長にも意見をお聞きいたしました。その結果、都市計画審議会では意見書及び口頭陳述の意見を不採択とすることが決定しております。

なお、現在事業は地権者の方々の御了解をいただきながら約7割の仮換地指定を行っており、用途地域を変更しまして、早期の土地活用が望まれているところでございます。

それでは、意見書の御説明をさせていただきます。今回出されました意見書でございますが、その内訳はスクリーンを御覧ください。今回の欄を御覧いただきたいと思っております。土地区画整理事業の地権者は32名、その家族28名、その他地権者でない方で地区外及び町外の方81名、合計141名、141通となっております。ちなみに、その右の前回の欄が昨年のものであります。昨年は、地権者41名、その家族6名、合計47名でございました。昨年意見書を出し、今回も意見書を提出している方はその右で、地権者29名、家族4名、合計33名でございます。ちなみに、意見書提出者の地権者割合では約6%、地区面積割合では約5%でございます。現在の地権者は497名でございます。

次に、意見書の内容でございますが、意見書の写しが別添参考資料としてお手元に配付してございます。意見の内容は、 から までの6つのタイプがございます。また、資料に意見書の要旨をまとめてございますので、この要旨に沿って意見に対する県及び町の考え方を御説明させていただきます。

まず、意見書 でございます。要旨1の「大利根町で土地区画整理事業が進むと、下流に住む栗橋町住民としては水害の心配もあり、栗橋住民としては迷惑な話である」という雨水排水計画に関する意見でございます。本事業は、開発基準に基づき、開発面積1ha当たり700m³の雨水を確保するため、合計約4万6,000m³の雨水調整池を地区内に確保し、下流に対する治水安全性を考慮した

計画になっております。

次に、要旨2の「土地区画整理事業地内に予定されているホームセンターの進入道路を栗橋町の側から利用させることに協力する必要はない」という道路に関する意見でございます。栗橋町からの進入道路につきましては、大利根町と栗橋町とで協議し、協力し合いながら整備を進めております。

次に、要旨3の「栗橋町からの進入道路や土地区画整理事業の一部は産業廃棄物で汚染されており、県は許可して土地利用が進むことに責任を持てるのか」という産業廃棄物に関する意見でございます。前方のスクリーンを御覧ください。この意見は、赤く囲った箇所でございます。図面を拡大いたします。横の図面になりましたが、栗橋町の国道125号からの進入道路となっております、栗橋町部分では図面で赤く囲った箇所でございますが、ここは産業廃棄物の埋め立てはございません。

また、図面の赤い斜線部分でございますが、昭和59年に土地所有者が県の許可を受けて建設廃材等を埋め立てた箇所がございます。大利根町は、埋立地に隣接する排水路の流末付近で平成2年から平成12年の10年間水質調査を定期的に行いました。その結果、基準を超えた有害物質の検出はありませんでした。なお、当該箇所は大規模商業施設と駐車場等、緑地及び歩道となり、掘り起こしは行いません。

次に、要旨4の「今まで合意もとらずに土地区画整理事業を進めてきた大利根町に対する県の指導にも疑問がある」という県に対する意見でございます。県は、町に対し、住民との合意形成を図るよう十分話し合いを持ち、御理解をいただきながら事業を進めるよう助言を行ってまいりました。また、必要に応じて現地に出向き、文書による助言を行っております。

また、県は昨年10月の埼玉県都市計画審議会におきまして、町長に参考人として出席を求め、町長から権利者の皆様のさまざまな意見に対しまして、誠意ある対応やわかりやすい説明により疑問や不安の解消に努め、円滑な事業の推進に努めますとの発言をいただいております。また、意見書にもございましたので、県から町に対し、関係者からさらなる理解をいただくよう、町による説明会の開催を強く要請いたしまして、平成20年1月には、町長が出席し、住民に対する説明会を開催する予定となっております。

一方、町からはこれまでに地元説明会を29回開催しております。また、事業の進捗状況などをお知らせするまちづくりだよりを25回発行しております。その他、地権者に対して仮換地案の個別説明、戸別訪問による事業説明、相談窓口の開設などにより地権者の意見や疑問にお答えするとともに、事業に反映できる意見は反映するなど、事業に対して理解と協力をいただけるよう努めてきておりますと報告を受けております。

続きまして、意見書でございます。まず、要旨1から4までは意見書と同じ意見ですので、説明を割愛させていただきます。

次に、要旨5の「栗橋駅西土地区画整理事業は長期にわたって続けられており、収支も厳しい状況である。それにもかかわらず反省もなく、当該地区でも土地区画整理事業を始めることに理解ができない」という事業に関する意見でございます。野中土地区画整理事業は、昨年区画道路の廃止などにより約21億円のコスト削減を図り、資金計画の健全化に努めております。また、保留地を集約して一括処理することにより早期の事業資金確保に努めております。

なお、栗橋駅西地区は昭和61年から大和町と栗橋町が共同で施行しております。大和町部分については、進捗率が約94%でございます。平成21年度の完了に向けて事業推進を図っており、間もなく完了するものと考えております。

続きまして、意見書 でございます。まず、要旨1の「大和町の土地区画整理事業の進め方は住民の意見が反映されず、説明もいかげんで住民不在である」という事業の進め方に関する意見でございます。この御意見は、お一人を除き大和町以外の方の意見でございます。また、区画整理の地権者ではございません。意見書 の要旨3、4で御説明したとおり、町は事業に反映できる意見は反映するなど、事業に対して理解と協力をいただけるよう努めてきております。

次に、要旨2の「都市計画変更の必要性について、住民の声が反映されるよう県は調整すべきである」という県に関する意見でございます。県は、都市計画の変更に当たりましては、事前に公聴会を開催し、口述意見を聞くなど、住民の意見が反映される機会を設けております。この公聴会の意見を踏まえ、町に必要な助言を行うなど適切な調整を行っております。

次に、要旨3の「町と住民との話し合いが進まない中で土地区画整理事業の事業認可をしたことは県にも責任がある」という県に関する意見でございます。意見書 の要旨4で説明したとおり、町は説明会などを実施するとともに、事業に反映できる意見は反映するなど、理解と協力を得ながら事業を進めており、県は所定の手続きを経て認可したものでございます。

続きまして、意見書 でございます。まず、要旨1から3までは意見書 と同じ意見ですので、説明を割愛させていただきます。

次に、要旨4は意見書 、 、 を集約させていただきました。要旨4は、「県は今後現場の声や現地の状況を確認したり住民との話し合いに立ち会うなど県の存在価値を示し、町を指導してもらいたい」という県に関する意見でございます。意見書 の要旨で説明したように、県は必要に応じて現地に出向き、住民との合意形成を図るよう町に対し助言を行ってまいりました。

また、昨年10月の第198回埼玉県都市計画審議会においては、口頭意見陳述の場を設け、地権者2名の方から意見をお聞きいたしました。また、今回の都市計画の変更においては、現地で公聴会を開催し、口述意見をお聞きいたしました。今後も御理解をいただきながら事業を進めていくよう町に対して助言をしております。

次に、要旨5は意見 の「今回の都市計画変更の前にこれまでの課題を解決するのが先である」という町の事業の進め方に対する意見でございます。ここでいうこれまでの課題とは、町が具体的

な説明もなく、住民の質問に誠実な回答をせず土地区画整理事業を進めているということと考えられますが、意見書 の要旨 4 で説明したように、町は事業に対し理解と協力をいただけるよう努めてきております。今後も努めてまいります。

続きまして、意見書 でございます。まず、要旨 1 は意見 1 のうち「大利根町は具体的な説明もなく、住民の質問に誠実な回答をせず土地区画整理事業を進めているが、今回の都市計画変更の前にこれまでの課題を説明するのが先である」という事業の進め方に対するものです。ただいま説明しました意見書 の要旨 5 と同様です。町は、事業に対して理解と協力をいただけるよう努めてきており、今後も努めてまいります。

次に、要旨 2 は意見 1 と意見 3 の「土地区画整理事業の状況を把握せず都市計画変更の手続を県が進めることは疑問である」という県に対する意見でございます。今回の都市計画変更の手続は、町と県で連絡調整をした上で土地区画整理事業の進捗を考慮しながら進めているものでございまして、県として適正に手続を行っております。

次に、要旨 3 は意見 2 の「土地区画整理事業の実施により大利根町の財政をさらに圧迫させないよう町を指導することも県の仕事ではないか」という財政に関する意見でございます。この意見は、意見書 の要旨 5 と同様です。昨年の事業計画の変更において資金計画の健全化に努めております。

次に、要旨 4 の「今後、町の姿勢が変わらない限り、土地区画整理事業に協力できないし、以前の課題解決が先である」という事業の進め方に関する意見でございます。意見書 の要旨 5 と同様です。町は、事業に対する理解と協力がいただけるよう努めており、今後も努めてまいります。

続きまして、意見書 でございます。まず、意見の 1 から 4 までは意見書 と同じ意見ですので、説明を割愛させていただきます。

要旨 5 は、意見 5、6、7、8、9 を集約させていただきました。要旨 5 の「大利根町の土地区画整理事業は強引に進められており、十分な話し合いにに応じてもらっていない。県が町と住民との話し合いを取り持ってほしい」という事業の進め方に関する意見でございます。意見書 の 4 で説明したとおり、県はこれまで町に対し、必要に応じて現地に出向き、住民との合意形成を図るよう助言を行ってまいりました。また、御意見もありましたので、県から町に対し関係者からさらなる理解をいただくよう、町による説明会を開催を強く要請いたしまして、平成20年1月に町長が出席し、住民に対する説明会を開催する予定となっております。

以上が幸手都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更及び幸手都市計画用途地域の変更に係る意見の要旨とそれに対する考え方でございます。

なお、町では今後とも引き続き地権者の方々と御理解と御協力を得ながら事業を進め、事業の早期完了を目指していくとのごことでございます。よろしく願いいたします。

○幹事（都市計画課長） 議第4778号及び議第4779号の2議案に対しまして、大利根町、幸手市、杉戸町、栗橋町、鷲宮町及び宮代町からは賛成の回答をいただいております。

なお、本2議案にあわせまして、大利根町が定めます防火地域及び準防火地域、地区計画につきましては、大利根町都市計画審議会において審議がなされ、大利根町から知事あて協議の申し出がされております。

以上でございます。よろしくお願いいいたします。

○議長（大村） ありがとうございます。

4778号と4779号は、一括した関連議案でしたので、御説明いただきました。また、この間この議案につきまして幾つかの御意見が出ているということで、それについての対応についても御紹介いただきましたけれども、今の御説明に関しまして御意見、御質問などがございましたらお受けしたいと思いますが、いかがでございますでしょうか。

どうぞ。

○須田委員 須田でございます。何点かお伺いしたいと思います。

まず、今御説明いただきました大利根町の国道125号に面するところから近隣商業地域に指定をされるということでございます。まず、これについてお伺いいたします。今の御説明の中では、大型店の出店の計画があるようにお聞きいたしました。最近の状況を見ますと、郊外にこういった大型店が出ることによって、町の空洞化ですとか、地元商店街のシャッター通り化ですとか、いろいろな問題がございます。こういった区画整理事業によって近隣商業地域をここに設けることにつきまして、地元での意見と申しますか、そういったものはどういう状況になっているのかまずお聞きしたいと思います。

それとあわせまして、この近隣商業地域に接する右側というか、地図の見方がわからなくて申しわけありません。栗橋町と書いてあるところが白地でございますが、この辺、駅に近いほうが白地ということは市街化調整区域なんでしょうか。この辺の今後のまちづくりについて、栗橋町と書いてある地区はどういうふうに関後されるのか、この辺についてもお伺いできればと思います。

それから、近隣商業地域に指定をするということになりますと、当然郊外型ということになるかと思えます。買い物の市民の皆さんの車での来店というのが想定されますが、この辺は道路幅員がちょっとわからないので、近隣の道路幅員の状況をお教えいただけたらありがたいというふうに思っております。

あわせまして、この近隣商業地域、大型店の出店は、余計なことですけれども、買収によって、例えば保留地を買っていただいて出店をするとか、そういう状況なのかどうか。私どもとしては、既にも買って出店をしてもらった区画整理事業がございますけれども、借地、テナント等ですと、何年間かの契約の後に出ていくということも考えられますので、その辺についてはどういう土地の契約状況なのか、支障ないところでお教えいただければと思います。

以上4点、よろしくお願いいいたします。

○議長（大村） ありがとうございます。

市として今回の用途地域の見直しの近商地域に係る観点の御質問だというふうに理解できると思いますが、よろしく願いいたします。

○幹事（市街地整備課長） それでは、近商のところの商業施設の関係につきまして私のほうから。近商を設けて、空洞化はどうか、地元はどうかということと、その土地が買収なのかどうかというのをまとめてちょっと御説明させていただきたいんですが、近隣商業のところにつきましては、地元の地権者の方々が土地を活用したいということで、希望者を募りまして、共同利用街区ということで、そこに集めて、そこに企業さんに出店していただくということで、地元の方々がそこで土地を活用するというのでやっております。

それから、その近商を設けることにつきましては、大利根町の総合振興計画の中で一応位置づけまして、町としてそこをまちづくりの拠点地区にしていくというような位置づけをしております。それにあわせて事業計画を変更していくという状況でございます。

それから、車なんですけど、スクリーンでいきますと、赤いラインがちょうど区域のピンクのところと接しておりますが、国道125号になっております。ここは、今4車線の道路になっておりまして、ここから入れるようにということで、交差点の改良をこれから実施するというので、これは栗橋町の行政区域になっていて、区域に入ると大利根町になっておりますので、そこは県が管理しておりますので、県と大利根町と栗橋町で協議して右折ラインを設けるとか、そういったものを整備するというになっております。

それから、ピンクのところにあります道路については都市計画道路で、16mの道路を一応事業のほうでは計画しておりますので、交通についてはある程度そこでカバーできるのかなというふうに考えております。

○幹事（都市計画課長） それから、栗橋町のほうに寄ったところでございますが、これにつきましては調整区域でございます。栗橋町のほうといたしまして、現時点では開発の状況というものはございません。

○議長（大村） 須田委員、よろしゅうございますか。

○幹事（市街地整備課長） 済みません。追加でちょっとよろしいですか。

○議長（大村） はい。

○幹事（市街地整備課長） 今の商業ゾーンのところにつきましては、一般地権者の方が約2万㎡、それから法人のお店というか、出店される方が約4万㎡、それから事業で保留地をそこに集約しております。先ほど言いましたように、事業のための資金の早期確保ということで、そこを一括して処分することによって事業費を確保しようと。早くから確保するというので、約7,000㎡を保留地として処分すると。トータルでは約6.8haの規模になります。

以上でございます。

○議長（大村） 須田委員、今の御説明でよろしゅうございますか。

○須田委員 はい、わかりました。

○議長（大村） どうぞ、松本委員。

○松本委員 今に関連した質問でございますけれども、この大型店の出店の一つのクリアとして、まちづくり3法の問題はどういうふうになっているかお聞きしたいと思います。

○議長（大村） 多分この11月から改正都市計画法が施行になって、大型店の立地に関するいろいろな形に規制がなっていますが、その点も含めて御説明いただければと思います。

○幹事（都市計画課長） まちづくり3法に関連して大型店の出店について御説明を申し上げたいと思います。

都市計画法が今年の5月に改正になりまして、今年11月30日から施行になりました。都市計画法の主な内容でございますが、従来第2種住居地域あるいは工業地域まで大規模商業施設につきましては立地が可能であったところでございますが、今回法改正になりまして、大規模商業施設につきましては近隣商業地域、商業地域、準工業地域の中でしかできない状況になってございます。それから、調整区域につきましては原則不可というふうになっておりまして、これらにつきましては都市計画の手続を経ればということになっておりますが、原則不可ということになっておりまして、今回立地をさせていただこうというふうに考えておりますのは近隣商業地域でございますので、大規模商業店舗につきましては立地の規制がございません。

○議長（大村） よろしゅうございますか。

○松本委員 わかりました。

○議長（大村） どうぞ。

○長沼委員 意見書がかなり出ているんですけども、意見書の主たる反対の理由というのがまだはっきりしないんですよ。例えば今どこでも開発には結構賛成の方向があるんですけど、反対のときには大体、自然を守るだとかですね、環境問題だとか、そういう何か根底に大きな問題があって反対するという場合が多いんですけど、何かこの意見書を見ているとね、話し合いが少ないとか、進め方が悪いとか、都市間でちょっとうまくいっていないとか、何かそういうものを感じるんですけども、この辺は県のほうはどのように受けとめているんですかね、この内容を。我々もわからないんですが、何となくそういう感じがするんですよ。はっきりしたきちんとした理由というか、反対される理由が希薄であるような、進め方とか、そういう問題にはばかり反対の理由がいているような気がするんですけども、まだ何かあるのかないのかですね、そのあたりの事情を聞かせていただきたいなと思います。受けとめ方をね。県のほうのね。

○幹事（市街地整備課長） 事業に対しての部分と、それから大きなところは町が進めているというところの地権者の方々とのミスマッチみたいなところが非常に多いということで、御意見にございましたけれども、課題解決が先だというようなお話を言われておりまして、その課題解決は何かというと、町の進め方が我々が理解していないのに進めているというようなところが多いと。県とし

ては、地権者の方も県のほうに来られて、いろいろ話は伺ってはいるんですけども、どちらかというと、そういうふうに町のやり方と地権者の方々の進め方の理解というか、なかなか難しいんですけども、かなり町に対して、一つはですね、町長さんに対する不信というか、そういったところが非常に我々としては強いというふうに理解しているんですね。

○議長（大村） はい、どうぞ。

○長沼委員 我々が見ていましてね、感情的な感じがにじみ出るんですね。この進め方が果たしてその町民の方に対してきちとなされたのかどうかというのはなかなか主観的な問題もありますでしょうし、理解が得られないということは、自分たちの意見を取り入れないから反対だとかいうような部分も往々にしてありますよね。別に私は町側の味方するわけでも何でもないんですけど、ちょっと意見書の内容が、社会的な目的というか、反対のための社会的な目的みたいなものがいささか欠落しているような気がしないでもないんです。そういう意味でその辺についてとらえたいと思います。それでいいですかね。程度の低い質問ですかね。

○幹事（市街地整備課長） 私言いましたように、町の執行部の進め方に対する反対というか、それからあと事業については、建物に道路を当てないで、道路をもっと減らしてということとか、区内居住者は減歩をゼロにしろとか、あと市街化区域に入れたので、相続税が発生したのは町のせいだとか、その地価が上がったんだとか、あと工事のやり方で、予告看板の立て方が悪いとか、それから野中地区の事業投資により住民サービスを低下させ、住民を犠牲にしていると。そんなことが課題ですということは、大利根町のほうから伺っております。

○長沼委員 感情的なものが大きいのですけれども、大利根町の決定は決定として、県のほうからも町のほうに対応を求めていくような指導をお願いしたいと思います。

○議長（大村） はい、どうぞ。

○鈴木委員 2点ほどお聞きしたいのですけれども、1つは、先ほどの説明の中で、497名の地権者のうち32名が反対の意見書を出しているという御説明があったのですけれども、そうすると今回都市計画決定するに当たって基幹になっている都市計画道路というのはその地権者に当たってしまっているのかしまっていないのか。強制的にかたくなに断られている地権者もおられるかと思うのですけれども、道路に当たってしまっていて進んでいけないんだと思うんです。その辺をどうクリアするのか。当たっているのか当たっていないのかというのを確認したいのと、それとあと栗橋町の都市計画の用途地域の色塗りと今回の野中地区の区画整理の関係で、隣接しているところで色が違うのです。栗橋のほうは1種中高層で用途地域が指定されていて、野中のほうは1種低層になると、栗橋のほうは高い建物が建って、いきなり境界で栗橋と大利根でこっちは低層だということで、逆に困らないのか、その2点だけお伺いします。

○議長（大村） 事務局、今の御質問の御趣旨はよろしいですか。

○幹事（市街地整備課長） まず、道路に関してでございますけれども、地権者の方が反対している

方については、移転とか土地の換地ができないということがございますので、その部分は協力をするというお話し合いをしてやっていくという形になります。ただ、幹線道路につきましては、125号から、図面を見ますと、真っすぐ都市計画道路があるんですけども、上に1本赤い道路がありますが、そのところまでの大きな道路については開通はできることになっております。ただし、区画道路については、反対の方がいらっしゃいますと、そこはご理解いただかないと、なかなかできないというのが実態でございます。

○幹事（都市計画課長） 2点目の御質問の栗橋区画の境のところでございますが、そこには排水路と道路が入ることになってございます。それから、1つ前の図面でご説明しましたけれども、栗橋の区画整理につきましては駅に近いことがありまして、これは栗橋駅でございまして、栗橋駅からこちらのところは1種中高層になってございます。それから、ここと境のところに稲荷木落という排水路と道路が入っております。そういう関係で栗橋駅に近いところは中高層、野中のところは低層住居専用地域ということになっております。お互いに住居専用地域で接しておりますので、特に都市計画上は問題ないと考えております。

○議長（大村） ほかはいかがでございましょうか。はい、どうぞ。

○須田委員 もう一点お伺いしますが、今497人というお話でしたが、参考までに公共減歩と保留地減歩の減歩率を教えてくださいと思います。

それから、区画道路でしょうか、都市計画道路との関係がわからないのですが、県道の羽生栗橋線に係る区画道路と都市計画道路があるようですけれども、その道路が普通ですと直角に交わるの
がいいのではないかなと思うのですが、何か斜めにぶつかっているように見えるのですけれども、その辺は安全対策上は問題ないのでしょうか。その2点お願いします。

○議長（大村） お願いいたします。

○幹事（市街地整備課長） 公共減歩が21.58、保留地減歩が7.66で、合計ですと29.24%というふうになっております。

それから、道路でございますが、羽生栗橋線につきましては、今都市計画道路がこういうふうになってカーブしていくようになっております。県道は、今こういうふうにならなくなって直になっておりますけれども、区画整理の設計でいきますと、この道路がそのままこの道路に乗っていくような形になってまいります。むしろ、この道路が区画整理の道路によりまして、この道路に直角に都市計画道路に当たるような区画整理の道路設計になってございます。ですので、交通安全上はT字路になるような形になっております。

○須田委員 この幹線道路は、路線変更されるわけですか。県道羽生栗橋線は。

○幹事（都市計画課長） 図面が横になって申しわけございませんが、今のお話の道路がこういう形になっておりまして、県道がこちらでございまして、直角に交わるというふうになってございます。将来は、この先ができますと都市計画道路をつけかえをして、こういう形に県道がなる予定になっ

てございます。

○議長（大村） ただ、63ページのこの議案書の図面だと、県道羽生栗橋線が茶色で大きく書かれているけれども、実際はこれがなくて、しかも今回新たにつけられる都市計画道路がこの地区内の幹線道路として機能するというふうに理解できるということですね。

○幹事（都市計画課長） そうなります。

○議長（大村） よろしゅうございますか。おわかりになりましたか。確かにこの図面上だけだと非常に変な感じの三角地ができてしまうとなっておりますけど。

○須田委員 ちょっとよろしいですか。

○議長（大村） はい。

○須田委員 やっぱりこういった都市計画の用途地域の変更をするときには道路型も含めての変更が必要なんじゃないかなと思うんです。将来はこうなりますというふうに見せられましても、この区画整理事業でどういうふうに区画道路、都市計画道路をつくっていくのか、県道との兼ね合いはどのようなかというのは、この図で理解しろと言われてもちょっと理解できないんです。この辺は、もうちょっと明確に出していただいたほうがわかりやすいんじゃないかなと思います。

○幹事（都市計画課長） 今後の図面のつくり方につきましては、気をつけてまいりたいと思いますので、よろしく願いいたします。

○議長（大村） この区画整理の参考図みたいなものでも結構ですし、あるいは将来の地区の幹線の道路の形状がどういう形になって、この地区の骨格が構成されるかというのを示していただくとよくわかると思いますので、よろしく願いいたします。

ほかにはいかがでございますか。

〔発言する者なし〕

○議長（大村） よろしゅうございますか。

ちょっと私のほうから。今7割方仮換地が進行しているという形で、事業の最終的な見込みとしていつごろというふうに予定されていますか。さっき5年間延長されているとおっしゃいましたよね。

○幹事（市街地整備課長） 今の施行期間につきましては、平成22年を予定していたんですが、5年ということで、27年を一応完了予定というふうに考えております。

○議長（大村） その間、今回示された骨格になる地区内の幹線道路というか、都市計画道路はほぼ概成しているというふうに考えてよろしいわけですか。

○幹事（市街地整備課長） はい、そうなります。

○議長（大村） はい、わかりました。

ほかはよろしゅうございますか。

〔発言する者なし〕

○議長（大村） それでは、この議案につきまして決をとりたいと思いますが、議第4778号及び議第4779号の2議案について一括して採決させていただきたいと思いますが、原案のとおり決定することに御異議ございませんでしょうか。

〔「異義なし」と言う者あり〕

○議長（大村） 皆様方から異議ないということだと思しますので、御異議ないものと認めまして、本案は原案のとおり決定させていただきます。

それでは、次に議第4780号「秩父都市計画公園の変更について」を議題に供します。

幹事の方、議案の説明をお願いいたします。

○幹事（公園課長） 公園課長の林でございます。よろしくをお願いいたします。着席で説明させていただきます。

それでは、議第4780号「秩父都市計画公園の変更について」につきまして御説明させていただきます。議案書は65ページから67ページ、図面は69ページ及び71ページでございます。あわせて前面のスクリーンを御覧いただきたいと存じます。変更する公園は、5・6・02号、羊山公園でございます。羊山公園は、秩父鉄道御花畑駅及び西武鉄道西武秩父駅から東へ約0.5kmに位置し、北側は国道299号及び県道熊谷小川秩父線に接したところに位置しております。春のシバザクラの開花期には100万人を超える来園者が訪れ、秩父の観光名所の一つとなっております。変更内容は、公園の入り口にふさわしい景観の整備や国道299号からの来園者の安全確保を図るため、公園区域の変更を行うものでございます。

羊山公園は、昭和36年3月31日に計画面積約11.6haの総合公園として都市計画決定されました。その後、昭和43年10月28日及び昭和53年1月13日に都市計画の変更が行われ、現在の計画面積は約30.8haとなっております。羊山公園の主要な入り口である国道299号「坂氷」交差点付近において、交通渋滞の緩和を図るため、交通安全施設整備事業が実施されております。公園区域と道路整備区域との間にある民有地を公園区域に編入することにより、公園の入り口にふさわしい景観整備と最寄り駅や近隣駐車場などから来園する利用者の安全確保と利便性の向上を図るものでございます。また、公園区域の北西端に当たる斜面につきましては、一部国道299号の道路拡幅区域となり、構造物が設置されるため、削除するものでございます。このことにより、羊山公園の計画面積は約30.8haから約30.9haに変更され、現在よりも約0.1ha面積がふえるものでございます。

以上御説明申し上げました議案につきまして、平成19年4月18日に秩父市により地元住民に対しまして説明会を行い、周知してまいりました。また、平成19年9月26日から2週間、案の縦覧を行いましたところ、意見書の提出はございませんでした。

本議案につきましては、秩父市長から知事あてに賛成の回答をいただいております。よろしく御審議のほどお願い申し上げます。

○議長（大村） ありがとうございます。

ただいまの幹事の御説明に関しまして、御意見や御質問などがございましたらお受けしたいと思います。いかがでございますでしょうか。

〔発言する者なし〕

○議長（大村） よろしゅうございますか。特に大きな問題点は、意見書も提出がなかったようでございますけれども。

〔発言する者なし〕

○議長（大村） それでは、この議第4780号の議案について採決させていただきます。

原案のとおり決定することで御異議ございませんでしょうか。

〔「異義なし」と言う者あり〕

○議長（大村） では、御異議ないものと認めまして、本案は原案のとおり決定させていただきます。ありがとうございました。

本日議案全部で4案件原案どおり可決ということでございましたけど、一応本年末ですけど、この審議会について特に御意見とか何かございましたらお受けしたいと思いますのですが、よろしゅうございますか。

〔発言する者なし〕

○議長（大村） ちょっと先ほど須田委員が御指摘なさいましたように、図面の説明などについて少しわかりにくい点があるときには注意していただきたいということとか、それから都市計画法の改正で、商業地域というか、大型店の立地に関して環境が変わってきておりますので、そういうことについても、参考資料でも結構ですから、また御説明など用意していただければと思います。

それでは、一応本日の議案はすべて終了いたしましたので、御協力ありがとうございました。傍聴者の方々につきましては、事務局の指示に従いまして、御退席いただきたいと思ひます。

それでは、議長の任を解かせていただきまして、事務局にお返しいたします。

○事務局 本日は、熱心な御審議いただきましてありがとうございました。

これをもちまして閉会とさせていただきます。ありがとうございました。

お配りしております資料で意見書の写し、「参考資料」と右上に書いてあるものですが、回収させていただきますので、机の上に置いたかたちでお帰りいただきたいと思ひます。

本日はありがとうございました。

午後2時36分 閉 会