

第210回埼玉県都市計画審議会

平成21年9月18日午後1時25分開会

場所 浦和ロイヤルパインズホテル

○事務局 定刻前ではございますけれども、委員の皆様方、全員お集まりでございますので、ただいまより第210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。

議事に先立ちまして、新たに御就任をいただきます委員の皆様へ、埼玉県知事からの委嘱状をお渡しいたします。

知事にかわりまして、松岡都市整備部長からお渡しいたしますので、よろしくお願いいたします。

まず、学識経験者の委員として御就任をいただきます大村謙二郎様。

○都市整備部長 大村謙二郎様。埼玉県都市計画審議会委員を委嘱します。任期は平成23年8月31日までとします。平成21年9月1日。埼玉県知事、上田清司。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局 松本光弘様。

○都市整備部長 松本光弘様。埼玉県都市計画審議会委員を委嘱します。任期は平成23年8月31日までとします。平成21年9月1日。埼玉県知事、上田清司。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局 海野恵美子様。

○都市整備部長 海野恵美子様。埼玉県都市計画審議会委員を委嘱します。任期は平成23年8月31日までとします。平成21年9月1日。埼玉県知事、上田清司。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局 泉名弘文様。

○都市整備部長 泉名弘文様。埼玉県都市計画審議会委員を委嘱します。任期は平成23年8月31日までとします。平成21年9月1日。埼玉県知事、上田清司。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局 続きまして、関係行政機関の委員として御就任いただきます関東運輸局の神谷俊広様。本日は代理といたしまして、埼玉運輸支局の小橋様が御出席でございます。

○都市整備部長 神谷俊広様。埼玉県都市計画審議会委員を委嘱します。ただし、委員の任期は関東運輸局長に在任する期間といたします。平成21年9月16日。埼玉県知事、上田清司。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局 以上をもちまして、新任委員様への委嘱状の交付を終了いたします。

ここで、改めまして新任の委員の皆様を御紹介させていただきます。学識経験者の委員につきましては任期が2年となっております、今年8月末日をもって委員の改選がございました。引き続き御就任をいただきました委員の皆様を御紹介申し上げます。

筑波大学教授の大村謙二郎様でございます。

○大村委員 大村でございます。よろしくお願いいたします。（拍手）

○事務局 埼玉県商工会議所連合会理事の松本光弘様でございます。

○松本委員 松本でございます。よろしくどうぞお願いします。（拍手）

○事務局 浦和大学教授の海野恵美子様でございます。

○海野委員 海野です。どうぞよろしくお願ひいたします。（拍手）

○事務局 埼玉県農業会議副会長の泉名弘文様でございます。

○泉名委員 泉名です。よろしくお願ひいたします。（拍手）

○事務局 弁護士の伊藤一枝様でございますけれども、本日所用のために欠席されております。

また、新たに御就任をいただきました早稲田大学教授の後藤春彦様、東京国際大学教授の松村敦子様も所用のために欠席でございます。

次に、関係行政機関の委員として御就任をいただきました関東運輸局長の神谷俊広様でございます。本日は、代理で小橋様が御出席をしております。

○神谷（俊）委員（代理） 小橋でございます。よろしくお願ひいたします。（拍手）

○事務局 次に、市町村の議会の議長を代表する委員として6月から御就任をいただいております越谷市議会議長の野口佳司様でございます。

○野口委員 野口でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。（拍手）

○事務局 杉戸町議会議長の上原幸雄様でございます。

○上原委員 上原です。よろしくお願ひいたします。（拍手）

○事務局 なお、本日は御出席をいただいておりますが、臨時委員といたしまして関東経済産業局長の高原一郎様に御就任をいただいております。

それでは、ここで本日の資料の確認をさせていただきます。事前にお配りしております資料といたしまして、配付資料一覧表、委員名簿、議案概要一覧表、議案書、資料1、資料2、参考資料1、参考資料2、参考資料3でございます。それから、机の上にお配りいたしました資料として、配付資料一覧表、次第、座席表、資料1、そして本日現在の委員名簿でございます。まことに恐縮でございますけれども、配付資料一覧表と資料1、委員名簿につきましては、事前に配付されたものとのかきかえをお願ひいたします。委員の皆様、よろしいでございましょうか。

また、本会議は原則公開としておりますので、意見書の個人情報に関する部分につきましては黒塗りにさせていただきます。

ここで、委員の出席状況につきまして御報告を申し上げます。ただいま18名の委員の方に御出席を賜りました。したがって、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。

続きまして、会長の選出についてでございます。事務局の都市計画課長から説明をさせていただきます。

○事務局（都市計画課長） 都市計画課長の並木でございます。よろしくお願ひをしたいと思います。

会長につきましては、埼玉県都市計画審議会条例第4条第1項の規定によりまして、学識経験者

の委員の中から選出することとなっており、規則によりその任期は2年となっております。このたび学識経験を有する委員の皆様に御就任いただきましたので、ここで会長の選出をお願いしたいと存じます。

選出につきまして、委員の皆様から御意見がございましたらお願いしたいと思います。

はい。

○松本委員 今まで会長をなさっておりました大村先生に引き続き会長をお願いすることにしたらいかがかと思っております。大変バランスのとれた議事運営をなさっておりますので、ぜひこのままお続けいただきたいというふうに思っております。

○事務局（都市計画課長） ありがとうございます。

ほかにはいかがでしょうか。

〔「なし」と言う者あり〕

○事務局（都市計画課長） 皆さん、今のご提案でございますけれども、いかがでございましょうか。

〔「異議なし」と言う者あり〕

○事務局（都市計画課長） それでは、御賛同をいただきましたので、大村委員に会長をお願いしたいと存じます。大変ありがとうございました。

○事務局 それでは、大村委員様、会長席のほうに移動いただきまして、新会長としてのごあいさつをちょうだいいたしたく存じ上げます。それでは、よろしく願い申し上げます。

○会長（大村） このたび、引き続き会長の職の指名を受けました大村でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

前回の会長に指名されたときもお話しさせていただきましたけれども、埼玉県は都市計画の先進県として、いろいろ埼玉モデルということで、国に先駆けていろんな制度化にも先進的な取り組みをされてきた実績があると思います。ただ、20世紀の後半期というのは、人口も、あるいはいろんな都市的な土地利用の需要が拡大、成長した時代で、それに対する形で埼玉県はいろんな工夫をされてきたわけですが、21世紀に入りましてからは人口、世帯ももう伸びない、あるいは減少する、あるいは高齢化が進行したりとか、いろんな成熟社会における都市計画の課題が山積してくると思います。その時代においては、新規の開発よりも、既存の土地利用を見直したりとか、今までの都市計画、まちづくりを再編成するというような、そういう課題が多分に多く出てくると思います。それだけ難しいかじ取りがこの審議会にも求められているのだなと思いますけれども、皆様方の御協力を得まして、埼玉県の都市計画行政が円滑に、また県民の方々にとってのよりよい都市計画あるいは都市環境ができますように、この審議会として尽力したいと思います。どうぞ引き続きよろしくお願いいたします。（拍手）

○事務局 ありがとうございました。

次に、条例の規定によりまして、大村会長から会長職務代理者の御指名をお願いしたいと存じま

す。

○会長（大村） それでは、会長職務代理者につきまして、私のほうから指名をさせていただきたいと思えます。

会長職務代理者には、前任期に引き続きまして、松本委員さんをお願いしたいと思えますので、どうぞよろしくお願ひいたします。皆様、よろしくお願ひいたします。（拍手）

○事務局 それでは、松本委員さんからごあいさつをちょうだいいたしたいと存じますので、よろしくお願ひ申し上げます。

○松本委員 ただいま御指名を受けました松本でございます。

前回の引き続きということでございますが、幸いに大村先生、大変お元気で、1回だけしかお休みになりませんでしたので、その調子でもって、ぜひ今度は皆勤でひとつお願ひをいたしたいと思えうわけでありませう。微力でございますが、一生懸命やらさせていただきますので、よろしくどうぞお引き回しのほどお願ひ申し上げます。（拍手）

○事務局 ありがとうございます。

それでは、これより大村会長に議長になっていただき、議事の進行をお願ひいたしたいと存じます。

大村会長、よろしくお願ひいたします。

○議長（大村） 本日は、委員の皆様方には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。皆様方の御協力をいただきまして、審議は慎重かつ効率的に進めさせていただきたいと思えますので、御協力のほどよろしくお願ひいたします。

それでは、まず会議録の署名委員でございますが、本審議会の運営規則第5条第2項の規定によりまして、私のほうから指名させていただきたいと存じます。松本委員さん、鹿川委員さん、お二人をお願いしたいと思えます。どうぞよろしくお願ひいたします。

次に、本審議会は埼玉県都市計画審議会の会議の公開に関する取扱要綱に基づきまして原則公開となっております。私といたしましては、本日特に非公開にすべきと思え案件はないと思えますけれども、委員の皆さん、いかがでございますか。

〔「異議なし」と言う者あり〕

○議長（大村） それでは、御異議ないということですので、本日の審議会はすべて公開で進めさせていただきますと思えます。

傍聴者はおいでになりますか。入場させていただきたいと存じます。

〔傍聴者入場〕

○議長（大村） 議事に入ります前に、傍聴者に傍聴上の注意を申し上げます。

先ほど事務局のほう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存じます。また、傍聴要領に反する行為をした場合には退場させていただきますので、その旨

よろしくお願ひいたします。

写真撮影などがございましたら許可いたしますけれども、よろしゅうございますか。

〔「なし」と言う者あり〕

○議長（大村） それでは、ただいまより第210回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、お手元の議事次第にありますように、議第4894号「川越都市計画用途地域の変更について」など、都市計画法、土地区画整理法及び建築基準法にかかわる10案件について御審議をお願いするものでございます。

それでは、議第4894号「川越都市計画用途地域の変更について」を議題に供します。

幹事は、議案の説明をよろしくお願ひいたします。

○幹事（都市計画課長） それでは、議第4894号「川越都市計画用途地域の変更について」を御説明させていただきます。本議案につきましては、前回の都市計画審議会でも御説明させていただきました暫定逆線引き地区に関する議案でございます。

この暫定逆線引き地区の概要につきまして、あらかじめ説明いたします。前面のスクリーンを御覧ください。本県では、昭和45年に市街化区域と市街化調整区域のいわゆる区域区分を行い、①の既成市街地と増加する人口の受け皿として、②の新市街地予定地を市街化区域と設定いたしました。このときは、②の新市街地予定地の中に農地が多く存在しており、区画整理などによる計画的な整備を前提として市街化区域へ設定したところでございます。

しかしながら、昭和45年の当初線引きから10年が経過した昭和55年時点で、新市街地予定地では計画的整備が依然として進まず、多くの農地が残っている状況が見受けられました。このまま放置しては乱開発が進み、将来の計画的な整備が困難になることが想定されました。このように、農地が多く残り、当分の間、計画的整備が見込まれない地区を、用途地域を残したまま一たん市街化調整区域にした地区を暫定逆線引き地区と呼んでおります。この暫定逆線引き地区は、その後区画整理など計画的整備が確実になった段階で市街化区域に再編入することとしたものでございます。

その後、平成19年におきまして、暫定逆線引き地区の多くは約20年が経過したにもかかわらず計画的な整備が立ち上がらず、また一方で人口減少が予測されることにより、新たな宅地供給の必要性が低くなってきた地域もございます。このため、暫定逆線引きを行った地区の適正な土地利用の誘導を図るため、計画的整備が確実になった地区は市街化区域へ再編入し、計画的整備が見込めない地区は用途地域を廃止することといたしました。これから御審議いただく議案につきましては、暫定逆線引きを行った地区のうち計画的な整備の見込めない4地区について、用途地域を廃止するものでございます。議案書は5ページから10ページ、図面は11ページから19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いただきたいと思ひます。まず、今福1地区でございますが、東武東上線新河岸駅の南西約1.6km

に位置する面積約7.0haの区域でございます。

本地区周辺は、市街化区域と市街化調整区域が複雑に入り組んだ形状となっておりますので、あらかじめこの形状に至った経緯を御説明いたします。前面のスクリーンを御覧いただきたいと思っております。こちらは、昭和54年当時の都市計画図でございます。まず、昭和54年3月30日に砂久保地区を農地としての継続的な土地利用を図るため、用途地域を廃止し、市街化調整区域といたしました。次に、砂久保地区及び今福1地区はまとまった農地が存在し、当初線引きから10年以上が経過しても計画的な整備が見込まれないことから、昭和60年11月に暫定逆線引き地区として用途地域を残したまま市街化調整区域といたしました。次に、平成17年3月11日に、暫定逆線引き地区のうち砂久保地区については計画的整備が立ち上がらず、農地としての継続的な土地利用を図るというために、用途地域を廃止したところでございます。このような変更の経緯により、現在のような形状となっております。

それでは、議案の説明に戻りたいと思っております。前面のスクリーンに今福1地区の航空写真がございましたので、御覧ください。赤枠で囲まれた区域が今福1地区でございます。

次に、砂地区でございますが、東武東上線新河岸駅の北東約0.7kmで、市街化区域の縁辺部に位置する面積約5.6haの区域でございます。前面のスクリーンに砂地区の航空写真がございましたので、御覧ください。赤枠で囲まれた区域が砂地区でございます。

次に、寺尾1地区でございますが、東武東上線新河岸駅の南東約1.2kmで、市街化区域の縁辺部に位置する面積約7.2haの区域でございます。前面のスクリーンに寺尾1地区の航空写真がございましたので、御覧ください。赤枠で囲まれた区域が寺尾1地区でございます。

最後に、寺尾2地区でございますが、東武東上線新河岸駅の南東約1.6kmで、市街化区域の縁辺部に位置する面積約3.8haの区域でございます。前面のスクリーンに航空写真がございましたので、御覧いただきたいと思っております。赤枠で囲まれた区域が寺尾2地区でございます。

恐れ入りますが、議案書13ページから19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いただきたいと思っております。スクリーンでは4地区を並べて表示してありまして、左の上から右に今福1地区、砂地区、下の左から寺尾1地区、寺尾2地区でございます。図面下の表が今回の変更内容でございます。これらの4地区でございますが、昭和60年に用途地域を残したまま市街化調整区域とした暫定逆線引き地区でございます。その後も地元説明会を通じまして、土地区画整理や地区計画により計画的な整備を検討してまいりました。しかし、現在でも地区内では農業が盛んに営まれており、この先も農業の継続意欲が強く、計画的整備が見込めないため、用途地域を廃止するものでございます。

恐れ入りますが、議案書の6ページにお戻りいただきたいと思っております。これは、川越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。

恐れ入りますが、前面のスクリーンをまた御覧いただきたいと思います。用途地域の廃止に伴いまして、特定行政庁である川越市は白地地域の形態規制を行うため、建築基準法の規定により、容積率、建ぺい率等の数値を定めることとなっております。

以上御説明申し上げました議第4894号、川越都市計画用途地域の変更につきまして、川越市で平成19年10月より2回の説明会を開催し、住民に対しまして周知を図ってまいりました。平成21年7月7日から2週間の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。また、この用途地域の変更につきましては、川越都市計画区域を構成する川越市、日高市及び川島町からは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。

ただいまの幹事の説明に関しまして、御意見や御質問がございましたら御発言をいただきたいと思いますが、いかがでございますでしょうか。

はい、どうぞ。

○須田委員 ちょっとお伺いいたします。

この件につきましては異存はありませんけれども、一般論といたしましてちょっとお伺いをしておきたいと思うんですが、県の方針で平成19年に、いわゆる暫定逆線引き地区の取り扱いの方針が出されたわけですね。それで、この中で、県内で暫定逆線引きの指定を受けている地区がどのくらいあるのか、それで19年の方針に従って各市町村とも対応方を図っていると思いますが、たまたま今回、この川越市さんは今4カ所についての御説明がありました。他市の状況と申しますか、県内全域でどんな状況なのか、参考までにお伺いをしたいというふうに思います。

と申しますのは、我が市でも、実は6カ所の暫定逆線引き地区がございまして、それぞれ地域の住民の皆さん、地権者の皆さんへの説明会等を実施いたしておりまして、方向は大体決まってきたんですけども、1カ所困っております。と申しますのは、その地権者全員が区画整理をやって、市街化への編入をしようというふうに決まりましたが、都市計画道路が中に入っております。その都市計画道路の今買収をしております。買収が終わりましたら、区画整理事業を組合施行で立ち上げようということで了解をもらっているんですが、どうしても都市計画道路の買収に応じない方が1人出てまいりまして、買収に応じていただいた後、組合施行の区画整理事業をやろうということでございますが、買収に応じていただけないもんですから、区画整理事業の立ち上げができない、こういった場合の取り扱い、つまり県の取り扱い方針に従いますと、いつまでお待ちをいただけるのか、もう期限があつて、それ以降はだめだと言われるのかどうか、取り扱い方針の今後のあり方、これも含めてお伺いをしたいと思います。

○議長（大村） お願いいたします。

○幹事（都市計画課長） 大きく2つあるかと思えます。1点目は、全体がどんな状況になっている

か。2つ目は、新座市さんで今お困りになっている1カ所の区画整理で、1筆まだ買えていなくて、今後区画整理どうするんだと、こういうお話だと思います。

まず最初に、2点目のお話からさせていただきたいと思います。状況は、私ども伺っております、今回の方向としては、一回調整区域に落とすということで話を聞いております。今後市街化区域に区画整理でやる場合に、今第5回の変更見直しをやっているんですね。これは5年に1度ずつ、昭和45年からやってきているわけですが、一度このところには、もう期限的には終わりますので、第6回の全体の見直し、次の5年の見直しの方針をこれから検討すると。そういう中で、検討していきたいというふうに一応思っております。

ちょっと話が前後して恐縮ですが、1点目の話に戻りますと、まず全体の暫定逆線引き地区、埼玉県では昭和59年から平成3年ぐらいの間に約1,200haほどの暫定逆線引きを実施しました。目的は、先ほど申しましたとおり、市街化区域内にかなり農地があるというふうなことで、ほうっておくと乱開発になるというふうなことで、一たん調整区域に戻しましょうということでございます。その中で、市街化区域に計画的整備ができたところについては、現段階では8地区の116ha程度が出てきたというところでございます。全体的に見ますと、1,200haのうちの116haですから、1割ということで、当時も農地がかなりありましたので、全体的に見ると、かなり農業的な土地利用をされているのかなというふうに思います。それにつきまして、今後も引き続き農業の土地利用をしたいと、こういうところが11地区既にございまして、146haほどいわゆる用途地域を外して、調整区域にしたと、こういう地区がございまして、

残りの地区につきましては、平成19年のときから、先ほど会長さんも申されていましたが、人口減少ということが先に見えてきているというふうなことも含めて、暫定逆線引きについては状況が少し変わってきたということで、整理をしていきたいということで、計画的整備ができるかできないかということについて各市町村さんをお願いして、どちらかに整理していきましようかと、こういうことをお願いしてきた経過がございまして、そういう中で、先ほどの区画整理のところで、判断を一時お願いしてきたというところでございます。

先ほどの2点目の話に戻りますと、今後どういう形にするかということにつきましては、第6回の線引きの見直しの方針、これを今検討しております。その中では、少子高齢化、人口減少というものをどういうふうに取り扱っていくかということも含めて、そういう中でこういう市街化区域、調整区域、どういう土地利用を図っていくのかということを検討していきたいというふうに思っております。はっきりしなくてちょっと恐縮なんですけれども、現時点ではそういうことでございます。

以上です。

○議長（大村） はい、どうぞ。

○須田委員 ということは、5年に1度の見直しは今回で終わりではなくて、第6回の見直しもある

と。その中で、今回できなかった部分、今回が最終だというようなお話もお聞きいたしましたので、ちょっと心配していたんですけど、じゃ第6回の見直しでも、もしこの逆線指定になっているところでも、全員の了解があって、組合施行等での区画整理事業を立ち上げることができれば見直しはしていただくと。市街化への編入はまだ今後も可能だというふうに理解してよろしいということでございますか。

○幹事（都市計画課長） 第6回につきましては今検討しているということでございまして、そこまでの部分が今言えないというのが現状でございます。大きい流れを申し上げますと、人口は、埼玉県でもそうですけれども、22年がピークになるということで、地域によっても違います。県北のほうやっぱり減少率が大きい、県南のほうはまだ一部伸びているところもあると。こういうところの地域の差、それから市街地の質の問題とか、いわゆる公共施設との関連、例えば新駅ができるとか、そういうところの周りの土地利用とか、こういうものを検討する必要があるかなというふうに思っております。

新座市さんの場合には、真ん中にちょうど都市計画道路が入っているんですね。こういう公共的な意味とか、そういうものも十分検討しなくちゃいけないというふうに思いますけれども、今の段階でそれができますという形では、大変恐縮ですけれども、お答えできないんですけれども、十分検討はしていきたいというふうには思っております。

○議長（大村） 済みません、私のほうからちょっとだけ質問したいんですが、きょう暫定逆線で、ある期間、用途地域指定をされていて、大半が第一種低層住居専用地域という比較的形態規制上は一番厳しい形態規制で、建ぺい率、容積率が50・80とかであったのが、今回廃止した結果、白地地域並みの形態規制で、60・200というという形でしたよね。従来であったら、もしここに建築申請が出たときは、50・80という厳しい形態規制でやられたのが、今回白地になった場合、結果的には緩やかな形態規制になるんですけど、それによっての不都合が起こるおそれがないのかということについてどういうふうにお考えなのかというのを、ちょっとお聞かせください。

○幹事（都市計画課長） もともと今現状も調整区域であるということ、調整区域であれば、もちろん開発許可が必要になりますという話と、それから用途地域の規制と、これが両方ともかぶさっているわけですね。今回その用途地域をなくして、形態規制に持っていくと。そうすると、建ぺい率、容積率がそういう緩和しているように見えるんですけども、もとの開発許可の部分は基本的には変わらないということで、そういう面では、大きい影響はないかなというふうには基本的には考えております。

○議長（大村） わかりました。

どうぞ。

○舟橋委員 確認なんですけれども、この4地区について、意見書が出ていないということですが、説明会におきまして何かしら住民の方々から意見や異論みたいなのがあったのかということだけ

お聞かせ願いたいと思います。

○幹事（都市計画課長） 地権者のまず意向をいろいろ聞いております。これは、市のほうで聞いておりました、アンケートをやったり、それから地元との説明会の中で意見を聞いていると。そうしますと、先ほどから航空写真なんか見ていただいてもわかるんですが、私も現地に行っても、やっぱりかなり農地がきれいに整理されていまして、里芋をつくっていたり、ニンジンをつくったりということで、介在型ではございますけれども、かなりの部分、大体8割は農業的な土地利用をされていると。現地の中では、やはり市街化区域にしたいという人もいます。それから、引き続き農業の土地利用をやりたいと、こういう方がいらっしやいまして、地区によって差は少しございますけれども、私どもとすると計画的整備がある程度できないと困るということで、区画整理または地区計画という条件をつけさせていただいております。これは、もうそのままやっているのでは乱開発になると、こういうことで、その合意がやはりとれないというのが、お話し合いをしている中の現状というふうに聞いております。

○議長（大村） ほかにいかがでございますか。

〔「なし」と言う者あり〕

○議長（大村） それでは、議第4894号の川越の用途地域の変更についての議案について、採決をさせていただきますと思います。

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。

〔「異議なし」と言う者あり〕

○議長（大村） それじゃ、異議なしということで、本案は原案のとおり決定させていただきます。

続きまして、議第4895号「越谷都市計画用途地域の変更について」を議題にさせていただきます。

幹事は、議案の説明をよろしく願いいたします。

○幹事（都市計画課長） 議第4895号「越谷都市計画用途地域の変更について」御説明いたします。

議案書は21ページから26ページ、図面は27ページから31ページでございます。

恐れ入りますが、議案書の27ページの計画図をお開きいただきたいと思います。前面のスクリーンもあわせてごらんください。今回変更いたします地区は、越谷都市計画区域内の越谷市の越谷レイクタウン地区と吉川市の吉川駅南地区でございます。

それでは、越谷レイクタウン地区から御説明いたします。図面の左の赤枠で囲まれた①の区域が越谷レイクタウン地区でございます。当地区は、図面中央のJR武蔵野線越谷レイクタウン駅の南側に位置しており、面積約71.8haの区域でございます。図面の左下の表が変更内容でございます。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、御覧いただきたいと思います。現在青枠で囲まれた区域が、独立行政法人都市再生機構が施行している越谷レイクタウン特定土地区画整理事業の区域でございます。今回変更する地区は、赤枠で囲まれたJR武蔵野線の南側の地区でございます。

恐れ入りますが、議案書29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いただきたいと思います。当地区は、土地区画整理事業の都市計画決定と同時に、建築物の用途制限が最も厳しい第一種低層住居専用地域を暫定的に指定をしております。これは、道路や下水道の基盤整備が整うまで建築行為を厳しく規制しようとするものでございます。その後、事業が進み、仮換地の指定がなされ、基盤整備が確実になったことから、将来の土地利用を踏まえた用途地域に変更し、良好な市街地形成を誘導しようとするものでございます。

変更内容でございますが、まず図面中央上に位置しております越谷レイクタウン駅周辺の面積約3haにつきましては、地区の中心施設として、商業地域に変更いたします。

次に、国道4号やその他都市計画道路などの主要幹線道路沿道につきましては、道路沿道サービス型の店舗などを誘導する地域として、その道路の性格に応じて、第二種住居地域、第一種住居地域、第二種中高層住居専用地域にそれぞれ変更いたします。

次に、図面中央部に位置する県立越谷南高校がある区域約4.9haにつきましては、教育文化施設の区域として、第一種中高層住居専用地域に変更いたします。

最後に残りの区域、約30.4haにつきましては、低層住宅地としての土地利用を図るため、用途地域を第一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%に変更いたします。なお、図面中央の調整池につきましては、用途地域の変更は行いません。

続きまして、吉川駅南地区につきまして御説明させていただきます。恐れ入りますが、議案書27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いただきたいと思います。図面の右側の赤枠で囲まれた②の地区が、今回変更します吉川駅南地区でございます。当地区は、JR武蔵野線吉川駅の南東部に位置しており、面積約6.5haの区域でございます。図面の左下の表が変更内容でございます。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、ごらんください。現在青枠で囲まれた区域が独立行政法人都市再生機構が施行している吉川駅南特定土地区画整理事業の区域でございます。今回変更する地区は、赤枠で囲まれた地区でございます。

恐れ入りますが、議案書31ページの詳細図を御覧いただきたいと思います。前面のスクリーンもあわせて見ていただきたいと思います。当地区は、土地区画整理事業の都市計画決定と同時に、建築物の用途制限が最も厳しい第一種低層住居専用地域を暫定的に指定しております。その後、事業が進み、仮換地の指定がなされ、基盤整備が確実になったことから、将来の土地利用を踏まえた用途地域に変更し、良好な市街地形成を誘導しようと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、まず図面下に位置する都市計画道路三郷流山線沿道の地域、面積約0.8haにつきましては、沿道サービス施設を誘導するため、準住居地域に変更いたします。

次に、図面中央に位置する都市計画道路中曽根線と高久中曽根線が交差する地域約3.6haにつきましては、住宅地の中に店舗や事務所などの立地を許容した土地利用を図るため、第二種住居地域に変更いたします。

次に、図面右側に位置します区画道路沿いの地域約1.6haにつきまして、中規模な集合住宅を許容した土地利用を図るため、第一種中高層住居専用地域に変更するものでございます。

最後に残りの区域、面積約0.5haにつきましては、低層住宅地を主体とした土地利用を図るため、用途地域は第一種低層住居専用地域のまま、容積率を80%から100%に変更するものでございます。

恐れ入りますが、議案書22ページにお戻りいただきたいと思っております。これは、越谷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して、右側の23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は、越谷レイクタウン地区については平成20年4月より5回、吉川駅南地区につきましては平成21年4月より2回説明会を開催し、住民に対して周知を図ってまいりました。平成21年7月7日から2週間の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。また、この用途地域の変更につきましては、越谷都市計画区域を構成する越谷市、吉川市及び松伏町から賛成の回答をいただいております。

なお、それぞれの地区において、今回の用途地域の変更に合わせ、市決定ではございますが、良好な住居環境の形成、保全することを目的として地区計画を定める予定でございます。内容は、敷地の細分化を防止する敷地面積の最低限度、良好な空間を確保するため壁面の位置を、さらに市街地の不燃化や災害に強いまちづくりを目的として商業地域には防火地域を、その他の地域には準防火地域を定める予定でございます。これら地区計画及び防火・準防火地域につきましては、越谷市及び吉川市の都市計画審議会において審議がなされ、それぞれの市から知事あてに同意協議が提出されております。

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、御意見や御質問ございましたら、御発言いただきたいと思っております。

はい、どうぞ。

○須田委員 越谷レイクタウン駅のほうは別に意見はありませんが、この吉川駅南口の地区のほうでちょっとお伺いしたいんですけども、変更前と変更後で、ちょっと一部だけ用途を変えるような、そんな説明だったかと思っております。普通区画整理等を行う場合には、全体の用途を、変更前、変更後というふうにされるんじゃないかなと思うんですが、この部分だけ今回取り出されているのは何か、ほかは終わったのかどうか、その辺ちょっと確認をさせていただきたいと思っております。

○議長（大村） どうぞお願いいたします。

○幹事（都市計画課長） お話のとおり、実はここは最後のところでございまして、おおむね3回程度に分けて用途地域を変更しております。これは、区画整理の仮換地なり事業の進捗に合わせて、ある程度仮換地ができて整備ができると、こういうことを見計らって、その区域を選んで変更してきているという状況でございます。

○議長（大村） よろしゅうございますか。

ちょっと私も質問したいんですけど、そんな多くないと思うんですけども、準住居という用途、ここで使われているのは、何か特段想定されている用途があるというふうに考えてよろしいんですか。

○幹事（都市計画課長） これは、この三郷流山線、通称都市軸道路と言っています、千葉県、常磐新線の沿線の道路として、軸となる道路をここにしております。それに伴いまして、非常に高規格な道路でございますので、それに合わせた形で準住居という形で設定しております。一応道路の質に合わせてということでございます。特に今のところは……。

○議長（大村） 昔この準住居の議論をしたころに、幹線道路型の自動車対応型の施設用途を考えたことが多いということがあったから、具体的に何か、もし想定されているのかなと思ったものでお伺いしただけです。そういうことではないですか。わかりました。

もし御質問がございませんようでしたら採決に入りたいと思いますが、議第4895号の議案について採決に入ってよろしゅうございますか。

〔「異議なし」と言う者あり〕

○議長（大村） 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。

〔「異議なし」と言う者あり〕

○議長（大村） それでは、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。

続きまして、議第4896号「飯能都市計画道路の変更について」及び議第4897号「飯能都市計画用途地域の変更について」、この2議案につきましてはそれぞれ関連する議案でございますので、一括して議題に供させていただきます。

幹事は、議案の説明をよろしくお願いいたします。

○幹事（都市計画課長） それでは、議第4896号と議第4897号は関連する都市計画でございますので、一括して御説明させていただきます。

まず、議第4896号「飯能都市計画道路の変更について」御説明させていただきます。議案書は33ページから37ページ、図面は39ページでございます。

恐れ入りますが、議案書の39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いただきたいと思っております。本議案は、平成19年度から順次都市計画審議会にお諮りしております長期未整備都市計画道路の見直しに関する議案でございます。図面右側に赤と黄色で表示されております都市計画道路阿須小久保線は、幅員16mの飯能市の市街地東部を南北に連絡する幹線道路でございます。

変更しようとする区間は、図面下側のルート変更区間と表示しております。この区間には、入間川に阿岩橋がかかり、この周辺には公園や大学があり、小学校の通学路となっております。この阿

岩橋は昭和35年に建設され、約50年が経過し、非常に老朽化が進んでおります。このため、飯能市では阿岩橋の架け替えについて検討してまいりました。周辺に入間川を渡る代替となる橋がないことから、阿岩橋の通行止めを行わずに、現橋梁の西側、上流側になりますけれども、ここに並行して新たな橋を計画することとしたものでございます。これに伴い、本路線の一部区間のルートを変更しようとするものでございます。

次に、図面中央に赤と黄色で表示しております都市計画道路飯能駅前通り線は、幅員15mの市街地中央を南北に連絡する幹線道路でございます。前面のスクリーンを御覧ください。点線四角で囲った部分を拡大いたします。黒で表示した区間までが既に整備されております。赤い色で表示した区間につきましては、事業実施する際、昭和40年代でございますが、当時あった工場を避けるため、都市計画で定めた線形の西側に幅員約10mで整備されております。この整備された道路は歩道もあり、交通機能を十分に確保していることから、本区間を廃止し、赤の線で示しております線形に変更するものでございます。また、今回の変更とあわせて、各路線の車線数を決定するものでございます。

続きまして、議第4897号「飯能都市計画用途地域の変更について」でございます。議案書は41ページから45ページ、図面は47ページから51ページでございます。

恐れ入りますが、47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いただきたいと思っております。今回変更いたします地区は、先ほど御説明いたしました都市計画道路の変更に伴い用途地域を変更する地区でございます。

恐れ入りますが、議案書の49ページ及び51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見ていただきたいと思っております。スクリーンでは2地区を並べて表示してありまして、上から阿須小久保線沿線地区、その下が飯能駅前通り線沿道地区でございます。図面の左下の表が変更内容でございます。両地区は、都市計画道路の線形の変更により、都市計画道路端の位置が変わったため、用途地域の境界を変更後の都市計画道路端に合わせ、変更するものでございます。

恐れ入りますが、議案書42ページにお戻りいただきたいと思っております。これは、飯能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43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議案につきましては、飯能駅前通り線について平成20年8月より2回、阿須小久保線について平成19年10月より3回説明会を開催し、住民に対して周知を図ってまいりました。平成21年7月10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。また、飯能市から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。

ただいまの幹事の説明に関しまして、御意見や御質問がございましたら御発言をいただきたいと思っておりますが、いかがでございますでしょうか。よろしゅうございますか。

〔「なし」と言う者あり〕

○議長（大村） それでは、議第4896号及び議第4897号、この2議案について一括して採決を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。

〔「異議なし」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。

続きまして、議第4898号「幸手都市計画事業栗橋駅西（栗橋地区）土地区画整理事業の事業計画変更に係る意見書について」を議題に供させていただきます。

幹事は、議案の説明をよろしく願いいたします。

○幹事（市街地整備課長） 市街地整備課長の篠でございます。よろしく願いいたします。着席して説明させていただきます。

それでは、議第4898号「幸手都市計画事業栗橋駅西（栗橋地区）土地区画整理事業の事業計画変更に係る意見書について」説明させていただきます。議案書は54ページ、図面は位置図が55ページ、設計図が57ページでございます。

初めに、本事業の概要と経緯と説明させていただきます。前方のスクリーンを御覧いただきたいと存じます。幸手都市計画事業栗橋駅西土地区画整理事業は、北側に利根川があり、東武日光線とJR宇都宮線が交わる栗橋駅西口に広がる施行面積が約121haの赤く着色した区域でございます。また、この土地区画整理事業は、大和町に約39ha、栗橋町に約82haまたがっていることから、栗橋・大和土地区画整理一部事務組合が施行者となり事業を進めてまいりました。昭和61年度から事業に着手いたしまして、平成20年度末の事業費のベースでの進捗率は93.4%となっております。

次に、事業計画の変更の主な内容につきまして説明させていただきます。まずは、区域の分割でございます。もともと栗橋駅西地区は、栗橋町内の1工区と大和町内の2工区に分かれておりました。このうち大和町の中の2工区は、平成22年度に換地処分の手続きでございます。一方、栗橋町内の1工区は平成28年度に換地処分を予定しており、行政区域を境に事業進捗に格差が生じております。また、栗橋町は久喜市、菖蒲町、鷲宮町と、また大和町は加須市、騎西町、北川辺町と合併する予定でございます。一部事務組合で事業を継続していくことが効率的でなくなってまいります。

このため、工区で区分していた区域をおのおの別事業といたしまして、栗橋町と大和町が一部事務組合から施行者として事業を引き継ぐものでございます。また、栗橋町内の事業計画につきまして、公園用地の一部を保留地に、緑地を公園に変更しようとするものでございます。資金計画を見直したところ、地価下落の影響を受け、保留地処分による収入が計画どおりに確保することが困難な状況であり、また町の財政状況が非常に厳しい中で、新たな資金の繰り入れは困難な状況とな

っております。このため、近隣公園の面積を当初の約1.5haから約1.1haに縮小し、新たに4,000㎡の保留地を確保することによりまして、約2億3,000万円の収入を見込むとともに、栗橋町の単独費も3億3,000万円を追加し、円滑な事業運営に必要な財源の確保を図るものでございます。

また、緑地として位置づけていた斜面林を街区公園とすることによりまして、歴史的にも貴重な位置づけとなっている鎌倉古道を生かし、散策路の整備を行い、町民の憩いの場を創出しようとするものでございます。以上が主な事業計画の変更内容でございます。

それでは、意見書の取り扱いにつきまして説明させていただきます。本件につきましては、事業計画の変更案を平成21年5月12日から2週間の縦覧に供したところ、大和町の事業計画については意見書の提出はありませんでしたが、栗橋町内の事業計画につきましては1通1名の方から意見書が提出されました。このため、都市計画審議会において本意見書の採択または不採択につきまして御審議を願うものでございます。

スクリーンを御覧いただきたいと存じます。意見書を採択すべきであると議決された場合、知事は町に対し必要な修正を加えることを求め、町は再度縦覧の手続を行うこととなります。また、意見書を不採択にすべきであると議決された場合、知事はその旨を意見書提出者に通知し、事業計画のうち設計の概要について認可を行います。

それでは、意見書の内容につきまして御説明させていただきます。意見書の提出状況ですが、栗橋地区の権利者数858名中、1通1名の方から反対の意見書が提出されました。意見書の要旨及び見解は資料1、それから意見書の写しは参考資料1にそれぞれ整理し、お手元に配付しております。

それでは、意見書の要旨と見解につきまして説明させていただきます。前方のスクリーンを御覧いただきたいと存じます。まずは、意見書の要旨1、「近隣公園の面積縮小は、公園が持つ公益性及び価値を著しく損なう。」との御意見でございます。近隣公園は、周辺住民のレクリエーション活動や休養に資する機能を有し、災害時の緊急的な避難地の役割を担うものでございますが、面積を縮小しても、栗橋町ではその機能を踏まえた整備をする予定でございます。

次に、要旨2の「公園に変更する保存緑地は急激な高低差がある。また、その機能を発揮するには周囲のすべてが道路に囲まれているべきであり、保存緑地のままとすべきである。」との御意見でございます。現在の保存緑地は、事業完了後、栗橋町が自然の地形を生かし散策ができる緑豊かな公園として整備する予定でございます。なお、当該公園予定地は3辺道路に面しているため、公園の機能に問題はなく、新たな街区公園として整備することによりまして、身近な公園が増えることとなります。

次に、要旨3の「私有地の価値に損失を受ける。」との御意見でございます。公園や道路等の公共施設の変更に伴う土地の評価につきましては、換地計画において適正に行っております。

次に、要旨4の「一時的で安易に現金を得るためだけの発想であり、解散後の継続計画を全く持たない。費用対効果についても考察が欠けている。」との御意見でございます。当該事業計画変更

に係る資金計画は、事業を完了させるために適切に策定しております。また、一部事務組合解散後、栗橋町が当事業を引き継ぎ、事業を完了することになっております。

以上が提出されました意見書の要旨とその見解でございます。なお、意見書提出者に対しまして、栗橋町及び一部事務組合では、今後も引き続き事業に対する御理解と御協力が得られるように努めていくとでございます。

以上で説明を終わります。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。

ただいまの御説明につきまして、何か御質問、御意見ございましたら御発言をいただきたいと思っております。いかがでございますか。

はい、どうぞ。

○須田委員 今の説明でわかったんですが、組合施行でやってきている区画整理事業を栗橋町が引き継ぐ、これはいつ引き継ぐのか。例えば今、公園用地を一部売却をするというお話でしたね。変更するわけですよね。組合のほうで公園用地を一部、4,000㎡保留地にしてというのを、全部終わってから引き継ぐのか、今の現状で栗橋町が引き継ぐのか、その辺がちょっとわからなかったので、お願いいたします。

○議長（大村） お願いいたします。

○幹事（市街地整備課長） 組合といたしましても一部事務組合でございまして、公共団体でございます。2つの町の大利根町と栗橋町が一部事務組合というものをつくって事業を進めておりましたけれども、お互い合併ということになってきましたので、それぞれの町に分けて区画整理事業を進めていくという形でございます。保留地の売却時期につきましては、事業計画変更後、速やかに整備をして、保留地を造成して、売却をしていくという予定になっております。一部事務組合の解散が今年度末ごろになるかと思っておりますので、実際のその事業の引き継ぎもその時点というふうに判断をしております。

○議長（大村） よろしゅうございますか。

どうぞ。

○小沢委員 ちょっと基本的なことなんですが、この区画整理地内の1.5haの公園を残すということを1.1に減らすわけですね。これは、法的にはこの面積に対してどの程度あればいいわけですか。3%なら3%で、基本の数字でいいわけで、それ以上あるから減らしていいということですか。お金がなくなったから公園を減らして、町有地にするという考えじゃまずいと思うんですが、その辺どうなんですか。

○幹事（市街地整備課長） 土地区画整理法の省令の中では、土地区画整理事業をやる場合には、原則として地区面積の3%以上、それから1人3㎡以上の公園を設けるべきという形になっておりまして、今回の変更によりまして、3%以上の公園を確保する計画になっております。

○小沢委員 法律でしょうけれども、小さいところでも3%なのですよ。これだけ大きいところでも3%というのは、ちょっと不合理なような気がするんですがね。それはもう直せないから、やむを得ないでしょうけれども。地元がこういう申請ですから、私は結構だと思えますけれども。それだけ、確認しておきます。

○議長（大村） ほかにはいかがでございますか。

〔「なし」と言う者あり〕

○議長（大村） もし御意見がなければ、採決の手続に入りたいと思いますが、その前に、本議案の土地区画整理法上の取り扱いにつきまして幹事から御説明があったとおりですけれども、一応確認させていただきたいと思えます。この意見書にかかわる意見を採択すると議決した場合においては、県は市町村が定めようとする事業計画について、その市町村に対し必要な修正を加えるべきことを命じるという形になっています。また、不採択とすると議決した場合においては、県はその旨を意見書を提出した者に通知しなければならないということになっております。

ということをお理解いただいた上で、採決についてお諮りしたいと思います。議第4898号の議案につきまして、まず採択すべき意見書の意見があるという御意見の方、挙手願いたいと思えます。採択すべきであるというふうにお考えの方、いらっしゃいませんか。

〔挙手なし〕

○議長（大村） 挙手の方ございません。ということは、本案につきましては、この意見書は不採択とするという判断にさせていただきたいと思えます。それでよろしゅうございますね。

〔「異議なし」と言う者あり〕

○議長（大村） それじゃ、そういうことで決定させていただきます。ありがとうございました。

続きまして、議第4899号「羽生都市計画区域における産業廃棄物処理施設の敷地の位置について」を議題にさせていただきます。

幹事は、議案の説明をよろしく願います。

○幹事（建築安全課長） 建築安全課長の古里でございます。着席して御説明させていただきます。議第4899号「羽生都市計画区域における産業廃棄物処理施設の敷地の位置について」御説明を申し上げます。議案書は59ページから60ページでございます。図面は61ページから63ページでございます。本件は、建築基準法第51条ただし書の規定に基づきます産業廃棄物処理施設の敷地の位置に関するものでございます。

60ページの議案書を御覧ください。内容といたしましては、羽生市大字下川崎字下252番地外39筆の敷地面積11,732.94㎡の敷地にある既存の金属スクラップ工場を主に廃自動車及び建築廃材を破碎処理する産業廃棄物処理施設に用途変更をするものでございます。

用途変更について御説明させていただきます。現在、申請地には、後ほど御説明させていただきます破碎施設が既に設置されており、既存の金属スクラップ工場の施設として利用されております。

この既存の金属スクラップ工場に新たに産業廃棄物を受け入れ、破碎処理を行うことが建築基準法第51条ただし書の用途変更該当するため、許可を必要とするものでございます。

それでは、産業廃棄物処理施設の計画について説明させていただきます。61ページの図面を御覧ください。あわせてスクリーンのほうも御覧ください。申請地は、図面下でございます赤く塗りつぶしたところでございます。東武伊勢崎線の南羽生駅から南に約800mの位置でございます、市街化調整区域に位置しております。申請地の西側及び南側は、川崎産業団地に面しております。また、申請地の北側は幹線道路である国道122号に面しており、交通の便が良好な位置でございます。

次に、63ページの図面を御覧ください。あわせてスクリーンのほうも御覧ください。施設配置図は、画面の左側を北にしております。画面の左側に幅員23.5mの国道122号が位置しております。赤い線で囲まれている部分は、今回の許可の対象となる敷地の位置を示しております。青色で塗られている部分が8棟の建築物でございます。黄色で塗られている部分が施設内の3基の破碎処理施設でございます。緑色で塗られている部分が敷地内の緑地でございます。

既存の金属スクラップ工場について御説明させていただきます。スクリーンのほうを御覧ください。昭和47年、埼玉県の中企業の高度化事業による融資を受けた協同組合が申請地の一部に開発許可を受け、金属スクラップ工場を立地いたしました。昭和55年にこの協同組合が融資の返済が困難になったため、本件の申請者が協同組合の資産を購入し、金属スクラップ工場を引き継いでおります。昭和55年以降、申請者は事業拡大に伴う敷地拡張、建築物の増改築を行い、現在まで金属スクラップ業を行っております。これらの敷地拡張あるいは建築物の増改築につきましては、都市計画法、建築基準法に適合していることを確認しております。

この既存の、金属、これは有価物になりますが、を処理しているスクラップ工場を利用し、産業廃棄物を新たに受け入れ、破碎処理を行うものでございます。本件に伴う建築物、処理施設の設置や敷地の拡張は、今回はございません。

再度63ページの図面を御覧ください。あわせてスクリーンのほうも御覧ください。図面右の建築基準法51条対象施設の概要を御覧ください。敷地内でございます破碎施設3基のうち、最大の処理能力を有します破碎施設①について、代表して御説明させていただきます。破碎施設①は、廃プラスチック類を日量300.01トン、木くずを日量316.18トン、がれき類を日量2,936.99トン処理する能力がございます。破碎施設の騒音や振動対策といたしましては、廃棄物の積みおろし及び処理作業を極力建築物内で行う計画としており、環境関係法令による、いわゆる規制基準に適合する内容となっております。

また、当該施設の立地につきましては、羽生市へ意見照会したところ、都市計画上支障がない旨の回答を得ております。また、周辺住民に計画の周知を図ったところ、反対の意見はございませんでした。廃棄物の処理及び清掃に関する法律を所管する県環境部より、計画につきまして同法上支障がない旨の回答を得ております。なお、廃棄物の処理及び清掃に関する法律による許可、都市計

画法による建築許可につきましても、今回の法第51条ただし書きの許可とあわせて許可していくこととなります。以上によりまして、埼玉県といたしましては、この敷地の位置につきまして都市計画上支障がないものと考えております。

以上で説明を終わらせていただきます。御審議のほどよろしくお願い申し上げます。

○議長（大村） ありがとうございます。

ただいまの幹事の説明につきまして、御意見や御質問がございましたら御発言をいただきたいと思いますが、いかがでございますか。

どうぞ。

○小沢委員 この産業廃棄物の施設なんですけど、ただいま都市計画上の建築上の支障はないと、こういうことであるわけですが、現実には、例えば廃プラスチックを野ざらしに置く、あるいは木くずを野ざらしに置く、あるいは家屋の廃材を野ざらしに置く、これは建物があるようではありますが、建物以外に庭へ置いてしまうとか、そうすると景観上だとか、それから環境上極めて悪いんですね。それで、これを認めて、建築は県がいいんだよと、こういうふうになると、建築主はもういいと思っちゃう。だから、どっかで規制ができないものかなんだよね。まさにそういうことなんです。本当に近隣にすれば、においはある、音は出る、大きな破碎機使うわけですから、そういうことで、もうこれはつくっていいよという第一歩に建築主は思うと思うんです。だから、その辺はどこでどう指導していったり、条件が付せるかと思うんですね。

市だけにこれを押しつけるのも何かおかしいような気がして、市と県ともうちょっとこの問題等は話し合っ、じゃどこまでやってくれるというから、じゃいいんじゃないかとか、何かこの段階で私は規制をしないと、つくってしまうと、もう木の葉っぱが野ざらしになったりすれば、腐ってきてにおいが出るだろうし、始めた当初は新しいからいいでしょうけれども、非常に環境上苦情が出るもとを起すようなものだと思うんですね。だから、ここでいいですよということは、もうつくっていいですよに近づいているわけでありますので、慎重に御審議を私はしていただいたほうがいいかなと思っています。

○議長（大村） 今の御質問あるいは御懸念に対して、いかがでございますか。

○幹事（建築安全課長） 本事案につきましては、羽生市と環境保全協定を結んでおります。今御心配いただきました維持保全の問題だと思っておりますが、これについては地元市と協定をし、必要な維持管理についての協定をしています。また、騒音につきましては、関係法令の中でその規制値に合うよう、1年ごとに定期的に騒音に関しての測定を行い、それを報告いただくというようなことも中に入っております。また、建築基準法上も維持保全の義務が建て主にございますので、今委員の御指摘のとおり、今後の環境配慮についても一緒に、維持保全について取り組んでいただくと。

また、配置図をちょっと出していただいて、今回の施設については、御心配が、野ざらしとかの状況になるのではないかというお話ですが、青色の部分が施設建築物でございまして、それから破

碎施設もすべて施設物の中に取り込まれております。あとストックヤード、それから今回分別をするラインですね、そういうものも基本的には建築物の中に入っておる計画になっておりますので、そういう意味では、今の段階では問題はない。それから、今お話のありました今後の維持管理についても、協定等で地元と監視をしていくというようなことになっております。そういうことで、環境上の配慮をきちっと担保していこうというふうに考えております。

以上でございます。

○議長（大村） はい。

○小沢委員 実は、私の毛呂山町にも建築廃材の焼却をする施設があるんですね。それは県の許可だから、町に何の話もなくして許可おりちゃっているんですよ、河川敷あたりに。だから、やはりこれも羽生市とよく話し合っていて、羽生市の意見も十分取り入れていただいて、私はやる方がいいことだと思います。これは県の許可なんだから、県がとっちゃえばそれでいいんだというような建築主なり施工する人は、勘違いといいましょうか、思い込みだと思うんですね。ですから、地元の意見は聞いていただきたいと、あるいは市町村の意見をよく聞いていただきたいと、それだけお願いしておきます。

○議長（大村） 議事録にちゃんと残しておいていただいて、この件はそういう御指摘があったというのを記録していただければと思います。

あと、ちょっとお聞きしたいんですけど、この61ページの図面で、全体はこれ川崎産業団地というふうになっているんですけど、左側のところがイオンモール羽生というふうになっているんですが、これは商業施設がもう立地しているというふうを考えていいんですか。そういう意味では、ちょっと性格が変わりつつあるんですかね、ここは当初と比べて。

○幹事（建築安全課長） 川崎産業団地につきましては、この図面の東側になりますか、東側が産業系ゾーンになっておりまして、都市計画法上の地区計画が定められております。それから、西が今お話のありましたイオンモールがある側は、商業系のゾーンということで地区計画が位置づけられておりまして、それがたしか平成18年でしたか……。

○議長（大村） これ用途地域が変わっているということなんですか。

○幹事（建築安全課長） いや、調整区域上の地区計画です。

○議長（大村） 調整区域内の地区計画という形の処理を、それは最近になってやられたことですか。

○幹事（建築安全課長） 平成18年度でございます。

○議長（大村） 比較的最近だったんですね。

○幹事（建築安全課長） はい。産業団地自体は平成9年から整備が始められておりまして、その間実際の企業の立地に合わせて、地元市の中で都市計画として位置づけをされたということでございます。

○議長（大村） ということは、今回の議案に上がったところも地区計画がかかっているというふう

に考えてよろしいんですか。

○幹事（建築安全課長） 産業団地自体はかかっております。その隣接地と、それから国道122号に挟まれた敷地でございます、その部分については地区計画の外側でございます。

○議長（大村） これ自身は、外側になっているということですね。

○幹事（建築安全課長） はい。

○議長（大村） わかりました。ぜひできれば、こういう隣接しているところですので、次回以降は地区計画の情報もちゃんと、どういう感じになっているかということをお教えいただくと文脈がよくわかると思いますので、お願いしたいと思います。

よろしゅうございますか。

〔「異議なし」と言う者あり〕

○議長（大村） それじゃ、もしほかに御意見ございませんようでしたら、採決に入らせていただきます。議第4895号の議案につきまして採決をさせていただきます。

本案について、都市計画上支障がないと認めることに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） 御異議ないものと認めまして、本案は都市計画上支障がないと認めることにいたします。ありがとうございました。

続きまして、議第4900号「さいたま都市計画区域区分の変更について」を議題に供させていただきます。

幹事は、議案の説明をよろしくお願いたします。

○幹事（都市計画課長） 説明させていただきます。

本議案は、先ほど説明申し上げました川越都市計画用途地域の変更と同様、暫定逆線引き地区に関する議案でございます。議案書は65ページから68ページ、図面は69ページから75ページでございます。

前面のスクリーンを御覧いただきたいと思っております。さいたま市の暫定逆線引きは、昭和45年の当初線引き以降、計画的整備が立ち上がらなかったことから、昭和63年に7地区、平成4年に1地区、計8地区を暫定逆線引き地区としたところでございます。この8地区につきまして、さいたま市ではその後も暫定逆線引き地区の計画的整備について地元調整を進めてまいりました。この8地区のうち2地区につきましては地元の合意形成が調わなかったことから、平成21年3月に用途地域を廃止したところでございます。本議案は、残る暫定逆線引き地区6地区についてでございます。この6地区につきましては、地元との合意形成が図られ、土地区画整理事業の実施並びに地区計画の策定によって計画的な整備が確実となったため、市街化区域に編入するものでございます。

初めに、暫定逆線引き地区を市街化区域に編入する際の取り扱いについて御説明申し上げます。市街化区域編入に当たりましては、次の2つの要件を定めております。1つ目は、土地区画整理事

業の実施による計画的市街地整備が確実であること、2つ目は、地区計画の策定により良好な市街地形成が確実であるものでございます。近年地価の下落や宅地需要の落ち込みによりまして、土地区画整理事業の実施が非常に難しくなっております。このような背景から、地区計画を策定し、基盤整備や計画的な市街地形成を図る、こういうものでございます。

なお、地区計画において定める整備水準であります。主に2つございます。1つ目は、基盤整備におきましては消防困難区域を解消するための主要な道路と、それを補完する区画道路を地区施設に定めることとしております。その他の道路につきましては、民間の開発による適正な整備がなされるよう、市が開発許可制度により指導していくこととしております。2つ目は、市街地形成の面におきまして、建物用途の制限や最低敷地面積、さらに建築物壁面位置の制限、または垣さくの制限、こんなものを定めることとしております。このような地区計画を策定することで、市街化区域に編入することとしたものでございます。

次に、変更する6地区の位置について説明いたします。恐れ入りますが、前面のスクリーンを御覧いただきたいと思っております。図面の右上、①の赤枠の区域が島町地区で約38haでございます。図面の中ほどの②が蓮沼五反田地区で、地区面積が約16ha、③が大谷北部地区で約11ha、④が大谷南部地区で約17haでございます。図面左側の⑤が宮前町1丁目西地区で約7ha、⑥が土屋地区で、地区面積が約22haでございます。

この6地区の概要について御説明いたします。まず、島町地区についてでございます。前面のスクリーンに地区の航空写真がございますので、御覧ください。赤枠で示す区域が島町地区でございます。県道さいたま菖蒲線、通称第二産業道路の北東約800mに位置しており、JR宇都宮線の東大宮駅から約1km、東武野田線の七里駅からは約1.2kmの距離にあり、両駅のほぼ中間に位置しております。地区周辺は区画整理や民間開発の実施により、良好な市街地が形成されてきております。

次に、蓮沼五反田地区、大谷北部地区、さらに大谷南部地区につきましては、地区が近接しておりますので、あわせて概要を説明申し上げます。前面のスクリーンに地区の航空写真がございますので、御覧ください。図面左上が蓮沼五反田地区、右上が大谷北部地区、その下が大谷南部地区でございます。蓮沼五反田地区は、県道さいたま春日部線の沿道にございまして、東武野田線大和田駅から南へ約800mに位置しております。大谷北部地区、大谷南部地区はいずれも県道さいたま幸手線の沿道に位置しており、東武野田線の七里駅から南西へ約2kmの位置にございます。地区周辺は、区画整理や民間開発によりまして、良好な市街地が形成されつつあります。

次に、宮前町1丁目西地区でございます。前面のスクリーンに、地区の航空写真がございますので、御覧ください。赤枠で示す区域が宮前町1丁目西地区でございます。国道17号新大宮バイパスの沿道に位置しており、JR川越線日進駅から西へ約1.5km、西大宮駅から東へ約1kmの位置にございます。地区周辺では、新大宮バイパスにおいて沿道系の土地利用がなされております。また、当該地区内においては既に製薬会社や医療関係の店舗などが立地しており、一部住宅系の土地利用が

なされている状況でございます。

最後に、土屋地区でございます。前面のスクリーンに地区の航空写真がございますので、御覧ください。赤枠で示す区域が土屋地区でございます。県道さいたま鴻巣線の沿道に位置しており、JR川越線指扇駅から南に約500mの位置でございます。地区周辺は、大規模民間開発や区画整理の実施により、良好な市街地が形成されております。以上変更する6地区の概要について説明いたしました。

この6地区の内訳でございますが、島町地区におきましてはさいたま市島町西部土地区画整理組合による土地区画整理事業の実施により、計画的な市街地整備が確実となったこと、蓮沼五反田地区、大谷北部地区、大谷南部地区、宮前町1丁目西地区、土屋地区の5地区におきましては、地区計画の策定について地元との合意形成が得られ、良好な市街地形成が確実となったことから、市街化区域に編入するものでございます。

それでは、今回都市計画変更する議案について御説明いたします。議第4900号「さいたま都市計画区域区分の変更について」御説明いたします。恐れ入りますが、議案書66ページをお開き願います。前面のスクリーンもあわせて御覧いただきたいと思っております。1の区域区分でございますが、今回の変更により、6地区合計111haを市街化区域に編入するものでございます。今回の変更に伴い、さいたま都市計画区域内の市街化区域の面積は1万1,698haとなります。

以上御説明いたしました議案につきまして、前面のスクリーンのとおり各地区において説明会を開催し、地区内及び周辺住民に対しまして周知を図ってまいりました。また、平成21年8月4日から2週間、案を縦覧に供しましたところ、意見書が1通1名の方から提出されております。内容は、区域区分の変更に関して直接かかわる御意見ではございませんが、意見書として取り扱うことといたしました。意見書の要旨と見解は、「資料2」、意見書の写しは「参考資料2」にございますので、御覧いただきたいと思っております。なお、この御意見は島町地区に関するものでございます。

「資料2」の意見書の要旨と見解につきまして説明させていただきます。前面のスクリーンもあわせて御覧いただきたいと思っております。意見書の要旨は2つございます。1つ目の要旨は、「都市計画道路の整備について、土地と家を提供することについては同意できない。」との御意見でございました。この都市計画道路は、国道16号と東武野田線大和田駅を結ぶ幅員18mの大和田深作線でございます。なお、現時点では国道16号から島町地区に入るところまでの区間が既に整備されております。

次に、見解でございます。島町地区につきましては区画整理によって土地の減歩は伴いますが、換地という手法により地区内に再配置されます。また、建物についても移転補償により対応することとなります。さいたま市では、これまでの説明の中でも区画整理事業や土地が再配置されること、さらに移転補償になる旨の説明をしておりますが、今後も御理解が得られるよう、引き続き説明をしていくこととしております。

2つ目の要旨は、「既に道路が何本もあり、新しい道路は緑をなくしてしまう。」との御意見でございます。先ほども御覧いただきましたとおり、都市計画道路大和田深作線は、国道16号と東武野田線大和田駅を結ぶ道路でございます。地区内は、車がすれ違うのが困難な狭い道路がほとんどでございます。脆弱な道路状況であるため、島町地区やその周辺の広域的な交通処理をする上でも重要でございます。都市計画道路の整備により、一部の緑はなくなりますが、公園に緑地を整備するとともに、都市計画道路内には樹木を植栽していくこととしております。

以上で本議案並びに意見書の要旨及び見解の説明を終わらせていただきます。なお、本議案につきまして、さいたま市からは賛成の回答をいただいております。さらに、本議案にあわせまして、さいたま市が定める地区計画、土地区画整理事業の区域につきましては、さいたま市都市計画審議会で審議がなされ、さいたま市から知事あて協議の申し出がされております。

よろしく御審議のほどお願い申し上げます。

○議長（大村） 今の幹事の御説明につきまして、何か御質問、御意見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。よろしゅうございますか。

〔「なし」と言う者あり〕

○議長（大村） それでは、議第4900号の議案について採決を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。

〔「異議なし」と言う者あり〕

○議長（大村） 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。

続きまして、議第4887号「和光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」、議第4888号「和光都市計画区域区分の変更について」、議第4889号「和光都市計画用途地域の変更について」の3議案でございますけれども、この3議案につきましては、前回第209回の審議会において、周辺住民へ十分な説明をし、理解を得る必要があるとの理由から継続審議となっていたものでございます。この件について、再審議の時期について私に一任されております。前回の審議会後、市は周辺住民の方々への説明会を実施し、一定の理解を得たとの報告が私にされましたので、今回お諮りすることと判断させていただきました。

そういうことで、今回、本日の審議会の議題に供したいと思っておりますので、幹事のほうから議案の説明をよろしくお願ひしたいと思います。

○幹事（都市計画課長） それでは説明させていただきます。

前回説明をしておりますので、和光北インター地区、白子3丁目地区両地区の概要を再度、簡単でございますけれども、説明させていただきたいと思っております。議案書は77ページから119ページ、図面は121から125ページでございます。

恐れ入りますが、前面のスクリーンを御覧いただきたいと思っております。図面北側の和光北インター

地区につきましては、地区面積が約27haで、土地区画整理事業の実施及び地区計画の策定によりまして、工業系の土地利用を図るものでございます。また、図面南側の白子3丁目地区につきましては、地区面積が7haで、土地区画整理事業の実施及び地区計画の策定によりまして、住居系の土地利用を図るものでございます。この議案につきまして、6月8日の都市計画審議会にお諮りしたものでございます。

和光北インター地区につきましては、平成21年6月3日に周辺住民4名の方から907名の署名を添えて、要望書が埼玉県知事及び埼玉県都市計画審議会会長あてに提出されたものでございます。この要望書につきましては、「参考資料3」の1ページにございます。6月8日の都市計画審議会では、審議の結果、和光北インター地区について、「周辺住民への説明をし、理解を得る必要がある。」との理由から継続審議となったものでございます。

この結果を真摯に受けとめ、和光市では周辺住民への周知と理解を得るために、周辺住民を対象とした説明会を開催しております。まず、開催の案内と対象住民でございますが、和光北インター地区につきましては、和光市の7月の広報紙に掲載し、あわせてホームページにも掲載しております。また、黄色の波線で示しております約1,200世帯の周辺住民に対しまして、戸別に開催案内を配付しております。

次に、会場、日時でございます。説明会は多くの方が参加できますように、和光市役所内の大きな会議室を会場といたしまして、7月4日の土曜日から6日月曜日の3日間の各時間帯に開催しております。説明会には和光市長さんも御出席され、延べ110名の周辺住民の方々の御出席がございました。

説明会での質疑につきましては、土地区画整理事業への反対意見はございませんでしたが、大きく3つの意見がございましたので、御説明申し上げます。まず1点目でございます。地区北側に計画しております公園、「越戸川親水公園」、この左側のブルーのところですが、公園のわきへ設置してほしいとの意見でございます。この御意見に対しまして、和光市では、「この公園は調節池の土地を活用する計画となっており、流末を考慮して現在の位置に計画したということで、そこには移動はできない」旨の説明をしております。

次に、2点目でございます。「隣接する変則交差点への信号機設置などの交通対策をして欲しい。」との意見でございます。この意見に対しまして、和光市では「県警への要望や交通処理に関する協議を進めていく。」という旨の説明をしております。

次に、3点目でございます。「赤色の波線で示す区間のこの道路の南側、下側に歩道を設置して欲しい。」との意見でございます。この意見に対しまして、和光市では「青色波線の区域につきましては土地区画整理事業の中で歩道整備する予定です。しかしながら、南側については既にマンションや住宅が立地しており、用地の確保は困難であります。」との旨の説明をしております。

また、白子3丁目地区の周辺住民への説明会につきましても、和光北インター地区同様に、約120世

帯の周辺住民に対しまして戸別に開催案内を配付し、7月10日の金曜日に、地区に隣接する吹上コミュニティセンターを会場として開催しております。この説明会にも和光市長さんが御出席され、26名の周辺住民の方々の御出席がありました。

説明会では、「公園を整備する際には、今回のような説明会を開催していただきたい。」との意見が出され、これに対しまして和光市では、「周辺住民の方々も含めワークショップ等を行っていく予定である」旨の説明をしております。

これらの説明会后、要望書の発起人である周辺住民4名の方々から、「お礼と御報告」という書面が8月18日に埼玉県知事及び埼玉県都市計画審議会会長あてに提出されました。この内容につきましては、「参考資料3」の2ページでございますので、御覧いただきたいと思っております。この書面の内容を御説明申し上げます。「和光北インター地区土地区画整理事業については、和光市が開催した説明会により周辺住民へは周知された。」2点目は、「自然環境や景観、交通対策について、区画整理事業で最大限配慮するとともに、市の施策として取り組むよう要望した。」3点目は、「土地区画整理組合に市民参加ができるよう市が考慮する旨の返答をいただいた。」4点目は、「和光都市計画の審議を再開されることを望む。」というものでございます。

以上、前回の都市計画審議会で御審議のあった「周辺住民への説明をし、理解を得る」ということにつきまして、その後対応と経過を説明させていただきました。

御審議のほどよろしくお願い申し上げます。

○議長（大村） ありがとうございます。

ただいまの幹事の説明に関しまして、御意見や御質問がございましたら御発言いただきたいと思っております。いかがでございますか。よろしゅうございますか。

〔「なし」と言う者あり〕

○議長（大村） 前回、少し継続審議ということで、この間和光市のほうで真剣に取り組んでいただいて、住民との関係も非常によくなったということで、住民の側からも審議を再開してほしいということですので、問題ないと思っております。

それでは、採決に入らせていただきたいと思っておりますが、議第4887号から議第4889号の3議案について一括し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。

〔「異議なし」と言う者あり〕

○議長（大村） 御異議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。どうもありがとうございました。

以上をもちまして本日の審議はすべて終了いたしました。

皆様方の円滑な御協力で、円滑に議事が進行いたしまして、大変ありがとうございました。

それでは、議長の任を解かせていただき、事務局のほうにお返しいたします。よろしくお願いいたします。

たします。

○事務局 本日は、委員の皆様方には御熱心な御審議をいただきまして、どうもありがとうございます。
した。

それでは、これをもちまして本日の審議会を閉会とさせていただきます。

長時間にわたり、お疲れさまでございました。

午後 3 時 05 分 閉 会