

第201回埼玉県都市計画審議会議事録

平成19年7月27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 定刻となりましたので、ただいまより第201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。

それではまず初めに、本日の資料を確認をさせていただきたいと存じます。事前にお配りさせていただい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」、それから「参考資料1」、「参考資料2」でございます。それから、本日お手元の方にお配りさせていただきました資料が「次第」、「座席表」、それと本日現在の「委員名簿」をお配りさせていただいております、恐れ入りますけれども、事前にお配りさせていただいたものとは差しかえをお願いいたしたいと存じます。資料の方はよろしいでしょうか。

あとまた、本会議は原則公開となっておりますので、意見書の写しでございます「参考資料1」及び「参考資料2」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、ここで新たに当審議会の委員に御就任いただきました委員の皆様を御紹介申し上げたいと思います。

埼玉県都市計画審議会条例第2条第1項第2号に規定しております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安原敬裕様でございます。

○安原委員代理 安原の代理で参りました埼玉運輸支局次長の金井と申します。本日はよろしく願いいたします。

○事務局 次に、審議会条例第2条第1項第4号に規定しております県議会議員の委員として御就任していただきました皆様を名簿順に御紹介申し上げます。

加藤裕康様でございます。

○加藤委員 加藤でございます。よろしくお願い申し上げます。

○事務局 次に、清水勇人様でございます。

○清水委員 よろしく願いいたします。

○事務局 次に、鈴木義弘様でございます。

○鈴木委員 よろしく願いします。

○事務局 次に、鹿川文夫様でございます。

○鹿川委員 よろしく願いします。

○事務局 次に、長沼威様でございます。

○長沼委員 よろしく願いいたします。

○事務局 次に、菅克己様でございます。

○菅委員 よろしく願いします。

○事務局 次に、蒲生徳明様でございます。

○蒲生委員 よろしく願いいたします。

○事務局 次に、中屋敷慎一様でございます。

○中屋敷委員 よろしく願いいたします。

○事務局 続きまして、審議会条例第2条第1項第5号に規定しております市町村議会の議長を代表する委員として御就任いただきました川越市議会議長の大河内銜様でございます。

○大河内委員 大河内でございます。よろしくお願い致します。

○事務局 なお、本日御出席いただいておりますが、審議会条例第2条第1項第3号に規定いたしております市町村長を代表する委員として騎西町長の石川三郎様に御就任をいただいております。

また、審議会条例第3条第1項に規定しております臨時委員といたしまして関東財務局長の谷口浩文様並びに関東経済産業局長の藤田昌宏様に御就任をいただいております。

それから、昨年度から継続して御就任いただいております委員の皆様には、引き続きよろしくお願いを申し上げます。

続きまして、今年度最初の都市計画審議会でございますので、幹事として出席しております都市整備部の幹部職員を紹介いたします。

初めに、田中都市整備部長でございます。

○幹事（都市整備部長） よろしく願いいたします。

○事務局 次に、柴田都市整備部副部長でございます。

○幹事（都市整備部副部長） よろしく願いいたします。

○事務局 同じく吉村副部長でございます。

○幹事（都市整備部副部長） よろしく願いいたします。

○事務局 次に、大石都市整備部参事兼県土づくり企画室長でございます。

○幹事（参事兼県土づくり企画室長代理） 代理の吉田と申します。よろしくお願い致します。

○事務局 それでは、幹事を代表いたしまして田中都市整備部長からごあいさつを申し上げます。

○幹事（都市整備部長） 埼玉県都市整備部長の田中でございます。今年度最初の都市計画審議会の開催に当たりまして、一言ごあいさつをさせていただきます。

土井会長を初め都市計画審議会委員の皆様方におかれましては、日ごろから埼玉県の都市計画行政の推進に御支援、御協力を賜り、厚くお礼を申し上げます。

埼玉県都市計画審議会は、昭和44年に設置された歴史のある審議会でございます。昨年度までに約4,750件の都市計画に関する議案の調査、審議をいただいております。おかげをもちまして県内各地域におけるまちづくりが順調に進捗してきたところでございます。この場をおかりいたしましてお礼を申し上げます。

さて、本県は人口700万人の豊富な人材資源、多彩な企業の集積、道路や鉄道などによる交通網

の充実など、高いポテンシャルを持っています。一方で、人口減少、超高齢社会の到来など、本県を取り巻く社会経済情勢が大きく変化しております。このような時代の大きな転換期にあって、これからの埼玉の進むべき道をしっかりと見据え、新たな時代に対応するため、県では埼玉県5カ年計画、ゆとりとチャンスの埼玉プランを策定し、本年度から取り組むべき施策を明らかにいたしました。また、ことし2月には時代の潮流を見据えた埼玉の都市計画の基本方向について、当審議会から提言をいただきました。現在この提言や県の5カ年計画を受けまして、まちづくり埼玉プランの策定作業を進めているところでございます。今後とも時代の要請に応じた新たな都市計画行政を適切に推進するため、審議会の円滑な運営に努めてまいり所存でございます。委員の皆様には御指導、御支援を賜りますようお願い申し上げまして、ごあいさつとさせていただきます。よろしくお願いいたします。

○事務局 ありがとうございます。

ここで、委員の皆様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名の委員の皆様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を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項の規定により土井会長に議長になっていただき、議事の進行をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

○議長（土井） 本審議会の会長を仰せつかっております土井と申します。本日大変暑い中、また忙しい中を御出席いただきありがとうございます。新しく参加された委員の方も多数いらっしゃいますが、本審議会としては慎重な、また公平な審議を進めてまいりたいと思いますので、皆様方の御協力をぜひよろしくお願いいたします。

それではまず、今日の審議会の会議録の署名委員を運営規則第5条第2項の規定により指名させていただきますと存じます。並木委員さん、よろしくお願いいたします。加藤委員さん、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から御説明をお願いします。

○幹事（都市計画課長） 都市計画課長の高沢でございます。本日はどうぞよろしくお願いいたします。恐れ入りますが、座って御説明をさせていただきたいと思っております。

本審議会の公開、非公開の取り扱いにつきまして改めて御説明をさせていただきます。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、取り扱う情報に個人に関する情報が含まれる場合などにつきましては非公開とすることができるとなっております。また、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の皆様からその旨の指摘があったときは会議に諮って、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となっております。

以上でございます。よろしくお願いいたします。

○議長（土井） ただいま事務局からこの審議会の公開、非公開に関する取り扱いの説明がございましたが、私としましては本日は非公開にすべきと思う案件はございません。ということでよろしいでしょうか。

〔「異議なし」と言う者あり〕

○議長（土井） それでは、本日の審議会はすべて公開ということで進めさせていただきます。

傍聴者はおいでになるのでしょうか。では、入場していただいでください。

〔傍聴者入場〕

○議長（土井） 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。

先ほど事務局よりお配りいたしました傍聴要領をよく読み、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していただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、ただいまより第201回埼玉県都市計画審議会の議事に入りたいと思います。

本日は、お手元の次第にありますとおり、議第4762号「所沢都市計画用途地域の変更について」など、都市計画法及び建築基準法にかかわる8議案について御審議をお願いするものでございます。

それではまず、議第4762号「所沢都市計画用途地域の変更について」を議題に供したいと思えます。

幹事は議案の説明を願います。

○幹事（都市計画課長） それでは、議第4762号「所沢都市計画用途地域の変更について」御説明を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いただきたいと存じます。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所沢市の小手指駅北口地区でございます。当地区は、西武池袋線小手指駅北口駅前に位置しておりまして、面積は約7.5ha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えます。赤枠で囲まれた区域が今回変更する小手指駅北口地区でございます。

恐れ入りますが、議案書13ページの詳細図を御覧いただきたいと思えます。前面のスクリーンもあわせて御覧ください。当地区につきましては、昭和52年に土地区画整理事業を実施した地区でございます。近隣住民のため、日用品の提供を行う地区として一定の機能集積を図ってきたところでございますが、今後所沢市西部地域における商業業務地域の中心となる市街地の形成を図るため、用途地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、まず小手指駅北口から市道4 236号線までの区域、面積約

2.7haにつきましては、特に商業業務機能の利便の増進を図るため、容積率400%の商業地域に変更するものでございます。

次に、市道4-236号線から都市計画道路榎戸豊岡線までの区域、面積約4.8haにつきましては、地域の環境を保護しつつ商業業務機能の利便の増進を図るため、容積率300%の商業地域に変更するものでございます。

恐れ入りますが、議案書6ページにお戻りいただきたいと思っております。これは、所沢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は、平成19年2月13日から2週間の縦覧に供しましたところ、賛成の意見書が18通18名、反対の意見書が4通4名の方から提出されましたので、御説明させていただきます。

意見書の要旨は、お手元の「資料1」、意見書の写しは「参考資料1」にまとめてございます。それでは、意見書の要旨につきまして順次御説明いたします。なお、意見書の内容につきましては、用途地域の変更以外の内容も含まれておりますので、用途地域の変更に係る意見と用途地域の変更以外に係る意見に分けてございます。

まず、「資料1」の1枚目上段の表、用途地域の変更に係る賛成の意見でございますが、要旨1の商業地の活性化が図られる、要旨2の多様な店舗ができることにより利便性がよくなる、要旨3のまちのイメージアップにつながる、要旨4の容積率が上がることで土地の有効利用が可能となるとの御意見でございます。小手指駅周辺地区は、上位計画でございます都市計画区域の整備、開発及び保全の方針や所沢市の総合振興計画によりまして広域的に機能する複合的な商業施設の集積を図り、住環境に配慮した土地の有効・高度利用を進める区域として位置づけられております。この将来像に合った市街地の形成を誘導するため、用途地域を変更するものでございます。

次に、要旨5のまちのリニューアルを誘導するタイミングとしてよい、要旨6の市内各拠点の都市機能に関して機運の高まりが見られるとの御意見でございます。用途地域は、土地利用の現況や動向、社会情勢の変化等から適切な土地利用の誘導を図る必要が生じたときに決定や変更を行うものでございます。

次に、要旨7のコンパクトシティ化を図る政策と合致している、要旨8の地域の要望であるとの御意見でございます。用途地域は、関連します上位計画、土地利用の状況、基盤整備状況などを総合的に勘案し、定めるものでございます。

続きまして、1枚目下段の表、用途地域の変更以外に係る賛成の意見でございます。要旨1の災害に強いまちづくりを目指す必要がある、要旨2の基本構想に沿ったよいまちづくりを常に考え、計画に取り組んでもらいたい、要旨3の商業施設を誘致し、シンボリックな駅前としてほしい、要旨4の未利用地等も早急に有効活用するよう望む、要旨5の商業施設、生活利便施設を官民協力して整備して、バリアフリーなまちづくりを進めるモデルケースとなる可能性があるとの御意見でござ

ざいます。当地区では、既に土地区画整理事業などにより都市計画道路などの基盤整備がなされておりますが、今後用途地域の変更と同時に防火地域や地区計画を定めることでさらに災害に強いきめ細やかなまちづくりが誘導されるものでございます。なお、地域の具体のまちづくりに対する御意見につきましては、所沢市にお伝えをさせていただきたいと思っております。

続きまして、反対の意見でございます。2枚目を御覧いただきたいと思っております。まず、2枚目の上段の表、用途地域の変更に係る反対の意見でございます。要旨1の高層建築物の乱立を招き、静かな住宅街と調和しないだけでなく、現在の落ちついたまちの雰囲気破壊するとのことですが、用途地域の変更にあわせ地区計画を定め、建築物の用途の制限、建築物の高さの最高限度の制限、壁面の位置の後退などの規制を行い、住環境に配慮した良好な商業業務地の形成を誘導するものでございます。

次に、要旨2の多様な機能の集積が図られるという保証はないとのことですが、用途地域は上位計画で示された地域の将来像に合った市街地の形成を誘導するため、定めるものでございます。

次に、要旨3の容積率、建ぺい率の緩和を不動産、マンション業者の儲けの手段にしてはならないとのことですが、広域的な商業業務地として土地の有効・高度利用を図るために容積率を変更するものでございます。

次に、要旨4の未利用地が多く、高度利用を図る必要性はないとのことですが、小手指駅周辺ということでございまして、土地の有効・高度利用の誘導を図るため、用途地域を変更するものでございます。

次に、要旨5の道路にとって負荷が増えることにより事故の増加が心配されるとのことですが、当地区は、土地区画整理事業が実施された区域でもございまして、また周辺部の都市計画道路も整備されており、これら道路整備状況を勘案して用途地域を定めております。なお、大規模店舗など、多くの交通量が発生する施設が立地する場合は、あらかじめ事業者と道路管理者、警察が協議を行い、適切な対策を講じることとなっております。

次に、要旨6の市民に有用便利な商店街と共存することを基本にしたまちづくりを構想すべきであるとのことですが、市民にとっても便利で商店街の振興対策にもつなげる用途地域に変更するものでございます。

次に、要旨7の用途地域を変更しても活性化するとは考えられないとのことですが、用途地域の変更は地域の将来像を誘導するためのものであり、あわせて地域の皆様がまちづくりの取り組みをすることでその実現に近づくものと考えております。

次に、要旨8の高層建築物によりまちの景観、地域環境の悪化、自動車交通、駐車場、駐輪場、つむじ風、防災対策、さらに住宅街に不適正な店舗の進出の問題がある、要旨9の高層建築物群により冬季の日影、環境負荷、圧迫感などの問題があり、まちの快適性が失われる、要旨10の高層建

築物群は周辺環境と調和せず、街並みを乱す、要旨11の駐車場がピット式や鋼製多層式となるため、緑地や空地を確保する余地がなく、過密化し、安全防災上の障害となり、また殺伐とした環境となるとの御意見でございます。当地区は、周辺環境と調和した土地の高度利用を図る地区といたしまして上位計画に位置づけられております。そのため、防火地域や地区計画を定め、建物の不燃化の促進、用途制限、高さの最高限度の制限などの規制を行い、周辺環境と調和した安全で魅力的な商業業務地の形成を誘導するものでございます。

続きまして、2枚目下段の表、用途地域の変更以外に係る反対の御意見でございますが、要旨1の現状で問題がある道路、交通安全の問題を改善することが先決である、要旨2の商店街活性化のためには別途の商店振興策を樹立すべきとのことでございますが、地域における具体のまちづくりの内容でございますので、御意見につきましては改めて所沢市に伝えさせていただきたいと思いません。

要旨3の住民の多数の意見を民主的でわかりやすい方法で聴取し、自治体と住民がともに十分な検討・協議を行い、よりよいまちづくりをすべきとのことでございますが、当地区では地元のまちづくり団体が住民や権利者などとワークショップを開催し、まちづくり構想案を作成しております。用途地域の変更も、このまちづくり構想案を踏まえ案を作成してございます。今後とも自治体と住民による、十分な検討・協議を行い、よりよいまちづくりが進められるものと考えております。

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。この用途地域の変更につきましては、所沢市からは賛成の回答をいただいております。

なお、この用途地域の変更にあわせまして、所沢市が定めます地区計画、防火地域及び準防火地域につきましては、所沢市都市計画審議会において審議がなされておまして、所沢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をお願い申し上げます。

○議長（土井） ただいまの幹事の説明につきまして御質問や御意見がございましたら、御発言をいただきたいと思いません。各委員の方、何かございますでしょうか。特にございませんか。よろしいですか。

〔「なし」と言う者あり〕

○議長（土井） それでは、議第4762号につきまして採決をいたします。

原案のとおり決定することに御異議ございませんか。

〔「異議なし」と言う者あり〕

○議長（土井） 異議なしということのようでございます。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。

それでは次に、議第4763号「飯能都市計画区域区分の変更について」及び4764号「飯能都市計画用途地域の変更について」の2議案について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いません。

幹事は議案の説明を願います。

○幹事（都市計画課長） 議第4763号及び議第4764号の2議案につきまして御説明させていただきます。

議案書は15ページから24ページ、図面は25ページ及び27ページでございます。まず、議第4763号「飯能都市計画区域区分の変更について」御説明させていただきます。恐れ入りますが、議案書25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御覧ください。図面右の赤枠で囲まれた区域が今回変更いたします飯能市双柳北部地区でございます。当地区は、図面左のJR八高線及び西武池袋線東飯能駅から東に約1.0kmに位置しております。当地区は、平成3年12月に用途地域を残したまま市街化区域から市街化調整区域へ変更した旧暫定逆線引き地区でございます。今回地区計画を策定し、良好な市街地形成が確実となりましたので、面積約14haを市街化区域に再び編入するものでございます。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。赤枠で囲われた区域が双柳北部地区でございます。

議案書27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。赤枠で囲われた区域が今回市街化区域に変更する双柳北部地区でございます。

恐れ入りますが、議案書16ページにお戻りいただきたいと思います。まず、1の区域区分でございますが、双柳北部地区約14haを市街化区域に変更し、市街化区域の面積を1,131haから1,145haとするものでございます。それに伴いまして、市街化調整区域の面積を3,881haから3,867haとするものでございます。2の人口フレームにつきましては、表のとおりでございます。

続きまして、議第4764号「飯能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27ページの詳細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御覧ください。図面の下の表が、変更内容でございます。先ほど御説明させていただきました市街化区域に編入されます区域は、第1種中高層住居専用地域、第1種住居地域及び準工業地域が指定されておりますが、青枠で囲われました面積約0.3haにつきましては、周辺と同様に良好な住宅地の形成を実現するために第1種中高層住居専用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、議案書の22ページにお戻りいただきたいと思います。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2議案につきまして、平成19年5月8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、議第4763号及び議第4764号の2議案につきましては、飯能市から賛成の回答をいただいております。

なお、飯能市が定めます地区計画につきましては、飯能市都市計画審議会において審議がなされ、飯能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（土井） ただいまの幹事の説明に関して御意見、御質問がございましたら、御発言いただき

たいと思います。特にございませんか。

〔「なし」と言う者あり〕

○議長（土井） 特に御発言がないようですので、それではこの第4763号及び4764号の2議案について一括して採決をいたします。

原案のとおり決定することに御異議ございませんか。

〔「異議なし」と言う者あり〕

○議長（土井） ありがとうございます。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。

次に、議第4765号「新座都市計画区域区分の変更について」及び議第4766号「新座都市計画用途地域の変更について」の2議案につきまして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います。

幹事は議案の説明を願います。

○幹事（都市計画課長） それでは、議第4765号及び議第4766号の2議案につきまして御説明させていただきます。

議案書は29ページから39ページ、図面は41ページ及び43ページでございます。まず、議第4765号「新座都市計画区域区分の変更について」御説明させていただきます。恐れ入りますが、議案書41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御覧ください。図面左下の赤枠で囲まれた区域が今回変更します新座市のあたご地区でございます。当地区は、図面右上のJR武蔵野線新座駅から南西に約1.5kmに位置し、東京都清瀬市に接しているところでございます。当地区は、旧の住宅地造成事業に関する法律により造成された整備水準の高い既成市街地でございます。現在の良好な住環境や町並みを将来にわたって維持保全していくために、用途地域を指定し、地区計画を定め、市街化調整区域から市街化区域に編入するものでございます。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あたご地区でございます。

議案書43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御覧ください。赤枠で囲まれた区域があたご地区でございます。

恐れ入りますが、議案書30ページにお戻りいただきたいと思います。まず、1の区域区分でございますが、あたご地区約13haを市街化区域に変更し、市街化区域の面積を1,299haから1,312haとするものでございます。それに伴いまして、市街化調整区域の面積を981haから968haとするものでございます。2の人口フレームにつきましては、表のとおりでございます。

続きまして、議第4766号「新座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。議案書の43ページの詳細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。図面の赤枠で囲まれた区域が今回市街化区域の変更に伴いまして新たに用途地域を定める

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。当地区の変更内容でございますが、まず地区南側の区域面積約8.4haにつきましては、既存の良好で低層の住環境を保全するため、第1種低層住居専用地域を指定するものでございます。

次に、東京都と埼玉県の境界となっております道路の沿道区域、西武中央通りを中心とするセンター街区及び関越自動車道の沿道の区域面積約4.2haにつきましては、大規模な店舗、事務所の立地を規制し、住環境を保護するため、第1種住居地域を指定するものでございます。

恐れ入りますが、議案書の36ページにお戻りいただきたいと思っております。これは、新座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37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19年5月8日から2週間の縦覧に供しましたところ、議第4765号「新座都市計画区域区分の変更」につきまして反対の意見書が1通、1名の方から提出されましたので、御説明させていただきます。意見書の要旨は「資料2」、意見書の写しは「参考資料2」にまとめてございます。

「資料2」を御覧いただきたいと存じます。今回提出されました意見書には、区域区分の変更以外の意見も含まれておりますので、区域区分の変更に係る意見と区域区分の変更以外に係る意見に分けてございます。

まず、「資料2」の1枚目、区域区分の変更に係る意見でございます。要旨1の区域区分の変更理由、市街化区域編入してどうしようとするのか、県の方針やまちづくりの観点からの説明がないとの御意見でございます。あたご地区は、住宅地造成事業に関する法律に基づき造成事業が昭和42年に完了した地区で、良好な市街地が形成されている区域でございます。また、新座市都市計画マスタープランにおきまして当地区は良好な住環境の保全を図りつつ、下水道など、生活基盤施設の整備を図る地区として位置づけられております。このため、用途地域を指定し、地区計画を定め、建物の用途変更による用途の混在化や敷地の細分化などを防止して、現在の良好な住環境や町並みを将来にわたって維持保全していくために市街化区域に編入するものでございます。

次に、要旨2の当地区は都市施設の整備状況、人口、産業の動向、新座市の既成市街地との関係等のいずれから見ても市街化区域に編入する理由はないとの御意見でございます。当地区につきましては、人口密度が現在ha当たり約88人で、既に市街地を形成し、市街化区域にすることが必要な地区となっております。

次に、要旨3の県の区域区分の技術基準は、地区計画などによってさらに良好な市街地の形成、保全を図る余地や必要があり、かつその達成が確実な土地と解すべきである。良好な市街地ができても何もやることなくなくなった地区を保全を目的に市街化区域にして規制と税金を課すことが区域区分制度の正しい運用なのかとの御意見でございます。現在の住環境の維持保全を図るため、市街化区域に編入し、用途地域及び地区計画を定め、用途の混在化や敷地の細分化の防止を行うことは、

区域区分の制度として妥当と考えてございます。

次に、要旨4の県の技術基準で定める既定の市街化区域は、県の権限に属する埼玉県内の行政区域の市街化区域と解すべきであるので、他の都県の行政区域を含めることはできない。清瀬市の市街化区域に接することを理由とするこの変更案は、技術基準の解釈と適用を誤ったものであるとの御意見でございます。埼玉県では、区域区分の技術基準を定めておりました、その基準の中で変更する区域の周長のおおむね4分の1以上が既定の市街化区域に接し、5ha以上の一団の土地であることと定めてございます。市街化区域に編入するに当たりまして、あたご地区はこれに該当するものでございます。また、既定の市街化区域とは同一の行政区域内の市街化区域とは限らず、運用を行っております。

次に、要旨5の当地区が清瀬市の市街化区域と接することを理由に市街化区域編入するのであれば、清瀬市の市街化区域と一体の都市として、編入後は当該市街化区域を所管する東京都及び清瀬市の都市計画行政に従属すべきであるとの御意見でございます。市街化区域が清瀬市と接することを理由に当地区を東京都や清瀬市の行政区域に従属させることは、直接的には本件とは関係がないものと思っております。また、当地区を市街化区域に編入することにつきまして、事前に東京都と協議を行っており、了解をいただいております。

続きまして、区域区分の変更以外に係る意見でございますが、「資料2」の2枚目を御覧ください。要旨1の当地区は造成業者が整備し、それを住民が土地代金として負担したものである、住民が造った街が良好だからといって新たに建築規制が課され、都市計画税が課されるのは到底住民が納得できないとの御意見でございます。今回の区域区分の変更は、良好な市街地環境をさらに維持保全を図るために必要なことと考えております。都市計画税は、地方税法により新座市が条例に基づいて定めるものでございます。

次に、要旨2の当地区は新座市の他の市街地と隔絶し、都市的、地域社会的連続性に欠け、将来計画もなく、都市計画事業との直接、間接の受益関係は認められない、よって地区の住民にとって都市計画税の課税理由がないとの御意見でございます。先ほど御説明いたしました要旨1と同様、都市計画税は新座市が条例に基づいて定めております。

次に、要旨3の当地区の通勤や生活の基盤が隣接の東京都に依存していることに鑑み、本都市計画を強行するならば、当地区の住民は清瀬市の行政区域への編入を望むと思うとの御意見でございます。新座市では、当地区の基盤施設を他の市街地と同様に維持管理を図っていくとのことでございます。

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。また、議第4765号及び議第4766号の2議案に対しまして、新座市から賛成の回答をいただいております。

なお、新座市が定める地区計画、防火地域及び準防火地域につきましては、新座市都市計画審議会において審議がなされ、新座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（土井） ただいまの幹事の説明につきまして御意見、御質問はございませんでしょうか。御発言をいただきたいと思えます。

〔「なし」と言う者あり〕

○議長（土井） 御発言がないようでございますので、議第4765号及び4766号の2議案について一括して採決をいたします。

原案のとおり決定することに御異議ございませんか。

〔「異議なし」と言う者あり〕

○議長（土井） ありがとうございます。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。

それでは続きまして、議第4767号「小川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」を議題に供します。

幹事は議案の説明を願います。

○幹事（都市計画課長） それでは、議第4767号「小川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。

議案書は45ページから83ページでございます。議案の説明に入ります前に、変更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。赤枠で囲まれた区域が今回変更します小川町ひばりが丘地区でございます。当地区は、図面左上の東武東上線東武竹沢駅から東に約0.5kmに位置しております。ひばりが丘地区は市街化区域で、面積が約49.3haでございます。当地区は、昭和59年に住居系の開発に着手しましたが、造成工事の途中段階でございます。現在埼玉県では産業の集積を図るために企業の誘致活動を積極的に行っているところでございます。このような状況の中で、平成18年5月、小川町に隣接いたします寄居町に自動車メーカーの新工場建設が発表されたところでございます。このことは、地元の寄居町や近隣市町を初め県全体の地域経済の活性化に大きな効果が期待されているところでございます。小川町では、当地区を先ほどの自動車製造工場と連携した工場地としての土地利用を図ることとしております。今回県におきましても都市計画の基本的な方針でございます小川都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針における当地区の位置づけを住居系土地利用から工業系土地利用に変更しようとするものでございます。前面のスクリーンに変更地区の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ひばりが丘地区でございます。

それでは、議第4767号「小川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」でございますが、議案書46ページを御覧ください。1の小川都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の内容につきましては、47ページ以降に記載してございますので、詳細につきましては後ほど御説明させていただきます。

2の変更内容でございますが、今回小川都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の以下の項目について小川町ひばりが丘地区の位置づけを変更するものでございます。また、条文改正、名称変更及び計画事業の変更、完了などの時点修正についてもあわせて変更するものでございます。

次に、変更した主な内容を新旧対照表を使って御説明させていただきます。恐れ入りますが、議案書71ページをお開きください。議案書の左側が新、右側が旧でございます。波線の箇所が変更した箇所でございます。左側の新しい部分を使って御説明させていただきます。(2)の地区ごとの市街地像について、上から13行目を御覧ください。住居系として記述のありましたひばりが丘団地を削除しております。また、下から5行目でございますが、これに新たにひばりが丘地区を工業地とする市街地像を加えてございます。

次に、73ページをお開きください。主要用途の配置の方針につきまして、上から4行目を御覧ください。地域の活性を図るため新たな工業地の整備を図る旨を加えてございます。また、表の中にございます工業地にひばりが丘地区を新たに位置づけ、住宅地からは削除しております。

以上、御説明申し上げました議案につきまして、平成19年5月8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、議第4767号の議案に対しまして、小川町から賛成の回答をいただいております。

また、小川町が定めます用途地域、地区計画、防火地域及び準防火地域につきましては、小川町都市計画審議会において審議がなされ、小川町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(土井) ただいまの幹事の説明に関して御質問や御意見はございませんでしょうか。

〔「なし」と言う者あり〕

○議長(土井) それでは、特に御発言がございませんので、議第4767号の議案につきまして採決をいたします。

原案のとおり決定することに御異議ございませんか。

〔「異議なし」と言う者あり〕

○議長(土井) ありがとうございます。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。

次に、議第4768号「都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域の面積及び区域内の建築物に係る数値の変更について」を議題に供します。

幹事から議案の説明を願います。

○幹事(建築指導課長) 建築指導課長の原本でございます。よろしくお願いいたします。着席して御説明させていただきます。

それでは、議第4768号「都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域の面積及び区域内の建築物に係る数値の変更について」御説明いたします。今回付議させていただきましたのは、三郷市と

菖蒲町の2地区の変更についてでございます。三郷市の変更に係る議案書は85ページから87ページ、図面は89ページ及び91ページ、菖蒲町の変更に係る議案書は93ページから94ページ、図面は95ページ及び97ページでございます。

それではまず、三郷市の案件について御説明させていただきます。恐れ入りますが、89ページの図面を御覧ください。あわせて、前面のスクリーンも御覧ください。変更区域は、吉川市との行政境で、JR武蔵野線新三郷駅周辺の赤色で囲まれた部分でございます。

次に、91ページの図面を御覧ください。あわせて、スクリーンの方も御覧ください。この区域のうちスクリーン上青色で塗られた部分の武蔵野操車場跡地地区について、地区計画を定め、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構による計画的な開発行為が予定されていることから、地区計画の土地利用に関する方針に基づき容積率、建ぺい率、道路高さ制限などについて変更しようとするものです。変更区域は、もともと地区番号2の1地区で、面積が62.4ha、容積率が100%、建ぺい率が50%であったものを武蔵野操車場跡地地区54.4haについて新たに地区番号14から地区番号19を新設し、各地区の土地利用に関する方針に基づき容積率については400%、200%、100%に、建ぺい率については70%、60%、50%に、道路高さ制限などの数値についても図面のとおり変更するものです。なお、86ページは変更後の計画書、87ページは計画書の新旧対照表になっております。

以上でございますが、本変更案につきましては三郷市とも十分協議を行って案を作成しており、市長から変更案について支障なしとの回答をいただいております。

続きまして、菖蒲町の案件について御説明させていただきます。95ページの図面を御覧ください。あわせて、前面のスクリーンも御覧ください。変更区域は、首都圏中央連絡自動車道（仮称）菖蒲白岡インターチェンジに隣接した赤色で囲まれた部分でございます。

次に、97ページの図面を御覧ください。あわせて、スクリーンの方も御覧ください。この区域のうちスクリーン上青色で塗られた部分の菖蒲インター地区について、地区計画を定め、埼玉県企業局による計画的な開発行為が予定されていることから、地区計画の土地利用に関する方針に基づき容積率、建ぺい率、道路高さ制限などについて変更しようとするものです。変更区域は、もともと地区番号9の1地区で、面積が126.4ha、容積率が100%、建ぺい率が50%であったものを菖蒲インター地区20.3haについて新たに地区番号15を新設し、容積率については200%に、建ぺい率については60%に、道路高さ制限などの数値についても図面のとおり変更するものです。なお、93ページは変更後の計画書、94ページは計画書の新旧対照表になっております。

以上でございますが、本変更案につきましては菖蒲町とも十分協議を行って案を作成しており、町長から変更案について支障なしとの回答をいただいております。

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

○議長（土井） ただいまの幹事の説明に関して御質問、御意見ございませんでしょうか。

〔「なし」と言う者あり〕

○議長（土井） 特に御発言はないようですが、採決の方に移らせていただいてもよろしいでしょうか。それでは、議第4768号議案について採決をいたします。

原案のとおり決定することに御異議ございませんか。

〔「異議なし」と言う者あり〕

○議長（土井） ありがとうございます。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。

次に、議第4769号「越谷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」を議題に供します。

幹事は議案の説明をお願いいたします。

○幹事（建築指導課長） 引き続き建築指導課から御説明申し上げます。

それでは、議第4769号「越谷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」御説明申し上げます。議案書は99ページから100ページ、図面は101ページ及び103ページでございます。本件は、建築基準法第51条ただし書き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。内容といたしましては、吉川市大字小松川字前567 1ほか5筆、敷地面積3,626.36㎡に主に建設現場から発生する廃プラスチック類、木くず及びがれき類の破碎処理を行う産業廃棄物処理施設でございます。

101ページの図面を御覧ください。あわせて、スクリーンの方も御覧ください。申請地は、図面中ほどにございます赤く塗りつぶしたところでございます。申請地周辺は、工業専用地域でございます。工場などが立地されています。また、吉川市の総合振興計画の土地利用構想において、工業系の土地利用の位置づけがなされております。図面左下側に紫色に塗ってありますがJR武蔵野線及び吉川駅でございます。

次に、103ページの図面を御覧ください。あわせて、スクリーンの方も御覧ください。赤い線で囲われている部分が今回の申請敷地で、青で塗りつぶされた部分が今回増築となる屋根を設置する部分になります。また、青色で囲われている部分が既存建築物でございます。黄色で塗られている部分が許可対象となる既存破碎施設、緑色で塗られている部分が緑地でございます。今回の増築計画は、粉じん飛散防止の観点から、現在青空で廃棄物の選別作業を行っている場所に屋根を設置するものであり、処理施設の新設や既存施設の能力変更はございませんが、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、通称廃掃法の取り扱いが変わったため、今回の計画に当たり許可を要するものです。なお、この既存破碎施設は日量15.36tの廃プラスチック類を破碎処理するものでございます。

本計画につきましては、吉川市に都市計画上の意見を求めたところ、都市計画上支障ない旨の回答を得ております。また、廃掃法を所管する県環境部からも計画につきまして廃掃法上支障ない旨の回答を得ております。

以上により、私どもといたしましては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。よろしく御審議くださるようお願い申し上げます。

○議長（土井） ただいまの幹事の説明について何か御意見や御質問、御発言はございませんでしょうか。

〔「なし」と言う者あり〕

○議長（土井） ずっと意見がないようですが、それでは議第4769号の議案について採決をいたします。

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か。

〔「異議なし」と言う者あり〕

○議長（土井） 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といたします。

それでは、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。御協力大変ありがとうございました。この後につきましては、事務局の指示に従って御退席いただきたいと思います。

それでは、議長の任はこれで終わりにさせていただきます、事務局にお返しいたします。

○事務局 本日は大変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と存じます。

午後2時35分 閉会