

## 第215回埼玉県都市計画審議会

平成22年11月25日午後2時開会

場所 浦和ロイヤルパインズホテル

○事務局 それでは、定刻となりましたので、ただ今より第215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。

ここで、今回が初めての御出席となります委員さんを御紹介させていただきます。

市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、上尾市議会議長の平野佳洋様でございます。

○平野委員 平野でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局 どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、はじめに本日の資料を確認させていただきます。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。それから、本日、机の上にお配りいたしました資料として、次第と座席表がございます。また、机の上に議案書を再度、配付させていただいております委員さんの席がございますが、こちらは事前にお配りをしてありました議案書との差し替えをお願いいたします。誤植がございました。修正内容は、121ページの標題が「東松山都市計画道路の変更」とありますが、正しくは「草加都市計画道路の変更」ということでございます。誤植でございますので、本日お配りをいたしました議案書と差し替えをお願いいたします。机の上に議案書のない委員さんにおかれましては、配らせていただいた議案書が修正済みでございますので、お持ちいただいたものをそのままお使いいただければと思います。よろしいでしょうか。

また、参考資料でございますが、本会議は原則公開としておりますので、参考資料の意見書の個人情報に関する部分は黒塗りとさせていただきます。御了承いただきたいと思っております。

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16名の委員の方に御出席をいただきました。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。

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

それでは、大村会長、よろしくお願いいたします。

○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てまいりたいと思っておりますので、どうぞよろしく御協力のほどお願いいたします。

それでは、まず会議録の署名委員でございますが、本審議会運営規則第5条第2項の規定により、私から指名させていただきます。大山委員さん、松本委員さん、このお二人をお願いした

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、原則公開となっております。私といたしましては、本日の案件、特に非公開にすべきという案件はございません。皆様の御意見、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） 皆様、御異議なし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います。

傍聴者、おいでになりますか。それでは、入場し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、傍聴者の方々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存じます。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となりますので、御注意ください。

それでは、ただ今より第215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、お手元の次第にありますとおり、議第4929号「朝霞都市計画区域区分の変更について」など都市計画法に係る10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、議第4929号「朝霞都市計画区域区分の変更について」を議題に供します。

幹事は議案の説明をよろしくお願いいたします。

○幹事（都市計画課長） 都市計画課長の戸井原でございます。本日の議案の説明につきましては、議案書のページを参考までにお伝えいたしますが、内容につきましては、前回同様、すべてパワーポイントにて説明をさせていただきますので、前方のスクリーンを御覧いただきながらお聞きいただきたいと存じます。

それでは、議第4929号「朝霞都市計画区域区分の変更について」説明をさせていただきます。着席して説明させていただきます。

議案書では、5ページから9ページでございます。本議案は、朝霞市の市街化調整区域のいわゆる暫定逆線引き地区の5地区について区域区分を市街化区域に変更するものでございます。変更いたします地区は、赤線で囲んだ地区でございます。図面の上から順に宮戸地区、面積約11ha、岡一丁目地区、約10ha、根岸台二丁目地区、約15ha、根岸台七丁目東地区、約9ha、及び根岸台七丁目西地区、約9haの合わせて5地区、約54haでございます。この5地区は、最寄りの東武東上線朝霞駅、朝霞台駅及びJR北朝霞駅から、それぞれ概ね1kmに位置しておりまして、市街化区域に囲まれ、宅地化が進行しております。しかしながら、狭い道路、あるいは通り抜けできない道路など、道路環境が整っておりません。このため朝霞市が地区計画を定め、計画的に都市基盤を整備することを担保した上で市街化区域に編入しようとするものでございます。この変更によりまして、朝霞都市計画区域内の市

街化区域は、約1,064haとなります。

前回、会長より御指摘がございましたので、朝霞市が定める予定の地区計画の地区施設の配置について説明をさせていただきます。なお、この地区計画は、まだ都市計画決定の手続中でございますので、パワーポイントでの説明だけとさせていただきますが、御理解いただきたいと思います。朝霞市の地区計画における道路の考え方は、市街化区域にふさわしい道路として、新たに拡幅あるいは新設する道路を地区施設として位置づけるとのことでございます。宮戸地区の地区計画について説明いたしますと、黄色で示す線は、現在ございます現道でございます。青で示す線が、今回拡幅を計画する道路でございます。次に、緑で示します線は新設する道路でございます。また、残りの4地区につきましても同様に計画をしております。なお、この地区計画につきましては、平成22年9月27日に朝霞市都市計画審議会において賛成の答申を得たとのことでございます。

以上、説明いたしました朝霞市の区域区分に関する議案につきましては、都市計画法第17条第1項の規定に基づきまして、平成22年7月9日から2週間、案を縦覧に供しましたところ、意見書の提出はありませんでした。また、都市計画法第18条第1項の規定に基づきまして、朝霞市に対して意見を照会いたしましたところ、賛成と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） ただ今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。いかがでございますか。

特にございませんか。

〔「なし」と言う者あり〕

○議長（大村） 地区計画が担保されるという形で、整った基盤整備のもとでの市街化区域編入ということで問題ないと思っております。

では、この議第4929号の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。

それでは、次に議第4930号「鴻巣都市計画区域区分の変更について」を議題に供します。

幹事は議案の説明をよろしく願いいたします。

○幹事（都市計画課長） 議第4930号「鴻巣都市計画区域区分の変更について」説明させていただきます。

議案書では、11ページから15ページでございます。本議案は、鴻巣市の市街化調整区域のいわゆる暫定逆線引き地区の4地区について、区域区分を市街化区域に変更する議案でございます。変更いたします地区は、赤線で囲んだ地区でございます。図面の上から順に大間・滝馬室地区、面積約20h

a、原馬室地区、約8ha、小松2丁目地区、約9ha、及び松原2・3・4丁目地区、約9haの合わせて4地区、約46haでございます。この4地区は、最寄りのJR鴻巣駅及び北本駅から、概ね1kmに位置いたしております。市街化区域に囲まれ、宅地化が進行しておりますが、やはり狭い道路や通り抜けできない道路がございまして、道路環境が整っておりません。このため鴻巣市が地区計画を定め、計画的に都市基盤を整備することを担保した上で、市街化区域に編入しようとするものでございます。この変更により、鴻巣都市計画区域内の市街化区域は、約1,532haとなります。

鴻巣市が定める予定の地区計画の地区施設の配置について説明いたします。なお、この地区計画も都市計画決定の途中でございまして、パワーポイントでの説明だけとさせていただきます。鴻巣市の地区計画における道路の考え方も、先ほど同様、市街化区域にふさわしい道路として、新たに拡幅あるいは新設する道路を地区施設として位置づけるとのことでございます。大間・滝馬室地区でございますが、黄色で示す線が現道、青で示す線が拡幅する道路、緑で示す線が新設する道路でございます。また、残りの3地区につきましても、同様に計画をしております。なお、この地区計画につきましては、平成22年10月27日の鴻巣市都市計画審議会におきまして、賛成の答申を得たところでございます。

以上、説明いたしました鴻巣市の区域区分に関する議案につきましては、都市計画法第17条第1項の規定に基づきまして、平成22年9月21日から2週間、案を縦覧に供しましたところ、意見書の提出はありませんでした。また、都市計画法第18条第1項の規定に基づきまして、鴻巣市に対して意見を照会いたしましたところ、賛成と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。ただ今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存じます。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4930号の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。

次に、議第4931号「春日部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いたします。

○幹事（都市計画課長） 議第4931号「春日部都市計画用途地域の変更について」説明させていただきます。

議案書では、17ページから23ページでございます。本議案は、春日部市の南栄町工業団地地区の用途地域を変更する議案でございます。変更いたします地区は、赤線で囲んだ面積約25.3haの地区でござ

ざいまして、東武野田線八木崎駅から約700mに位置しております。また、本地区を含む南栄町工業団地は、昭和44年に土地区画整理事業によって整備されました工業団地でございます。

次に、変更の内容について説明させていただきます。南栄町工業団地は、国道16号と古隅田川に囲まれ、周辺の住居に対して、環境の悪化をもたらすおそれの少ない工業団地でございます。現在の用途地域は、工場敷地に従業員寮が併設された工場もあったことなどから、工業地域を指定しておりましたが、今回、用途地域を変更しよういたします大規模な工場で構成されている地区、赤線で囲まれた地区ですが、工場の撤退が生じております。このため工業地域のままでは、工場が撤退した後の土地に住居系あるいは商業系の土地利用が可能となりますことから、工業の利便の増進に支障を来すことが懸念されております。大規模な工場に併設されました従業員寮も廃止が相次いでおりますので、用途地域を工業地域から工業専用地域に変更いたしまして、現在の良好な工業環境を維持、保全しようとするものでございます。

なお、本議案につきましては、都市計画法第17条第1項の規定に基づきまして、平成22年8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、都市計画法第18条第1項の規定に基づきまして、春日部市に対して意見を照会いたしましたところ、賛成と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。ただ今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か。特にございませんか。

〔「なし」と言う者あり〕

○議長（大村） それでは、議第4931号の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。

それでは、次に議第4932号「久喜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」、議第4933号「久喜都市計画区域区分の変更について」、議第4934号「久喜都市計画用途地域の変更について」の3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たします。

○幹事（都市計画課長） それでは、議第4932号、議第4933号及び議第4934号につきまして、一括して説明させていただきます。

議案書では25ページから69ページでございます。本議案は、久喜市の清久工業団地周辺地区に関する議案でございます。変更いたします地区は、赤線で囲んだ地区でございます。既存の清久工業団

地に隣接いたしました面積約39haの地区でございます。本地区の周辺には、東北自動車道久喜インターチェンジ、また建設中の首都圏中央連絡自動車道、白岡菖蒲インターチェンジ、また国道122号バイパスなどがございまして、交通の利便性が高く、産業立地の優位性が高い地区でございます。このようなことから、県では本地区を田園都市産業ゾーン基本方針に基づく産業基盤づくりを推進する地区として支援をいたしております。

それでは、変更内容について説明いたします。まず、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でございますが、これは都市計画区域における将来の市街地像を明確にし、都市計画の基本的な方向性を方針として示すものでございまして、都市計画における上位計画でございます。このたび清久工業団地周辺地区の市街地像を、交通の利便性を活かすとともに、周辺の住宅地や田園環境と調和した産業拠点といたしまして、市街地開発事業の実施により、既存の清久工業団地と一体になった工業地の形成を推進することを都市計画の基本的な方向性とするものでございます。

次に、区域区分及び用途地域の変更について説明いたします。本地区は、土地区画整理事業によりまして、計画的に都市基盤整備が進められる市街地が形成されますことから、区域区分を変更し、市街化区域に編入いたします。この変更により、久喜都市計画区域内の市街化区域面積は、約925haとなります。本地区を市街化区域に編入することに伴い、主として工業の利便を増進するため、工業地域を指定いたします。また、既存の工業団地と下側の部分で接する部分につきましては、道路整備による地形地物の変更に併せて所要の変更をいたします。

以上、説明いたしました清久工業団地周辺地区に関する議案につきましては、都市計画法第17条第1項の規定に基づきまして、平成22年5月11日から2週間、案を縦覧に供しましたところ、区域区分の変更に関して、1通1名の賛成の意見書が提出されました。意見の要旨を資料、意見書の写しを参考資料として配付しております。意見の要旨といたしましては、「地域住民の大多数が早期の整備を望んでいるので、早急に市街化区域に編入し、積極的に整備を進めていただきたい。」という賛成の意見でございますので、県の意見は省略させていただきます。また、都市計画法第18条第1項の規定に基づきまして、久喜市に対して意見を照会いたしましたところ、賛成と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、御発言いただきたいと思います。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） それでは、議第4932号、議第4933号、議第4934号の3議案につきまして、一括採決をさせていただきます。

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） 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。

次に、議第4935号「草加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」、議第4936号「草加都市計画区域区分の変更について」、議第4937号「草加都市計画用途地域の変更について」、議第4938号「草加都市計画道路の変更について」、以上の4議案につきましては、草加都市計画区域に係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4935号、議第4936号、議第4937号、議第4938号について、一括して説明させていただきます。

議案書では、71ページから129ページでございます。本議案は、三郷市の新三郷ららシティ地区及び八潮市の都市計画道路八潮金町線と八潮南部中央地区についてでございます。はじめに、新三郷ららシティ地区に関する議案を説明いたします。変更いたします地区は、赤線で囲んだ地区でございます。JR武蔵野線の新三郷駅に隣接した武蔵野操車場の跡地で、面積が約54haの市街化調整区域の地区でございます。本地区は、平成18年から平成20年にかけて、鉄道運輸機構国鉄清算事業本部が開発を行い、道路などの都市基盤を整備いたしました。

次に、変更の内容について説明をいたします。まず、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針でございますが、新三郷ららシティ地区の市街地像を、新三郷駅を中心とした商業・業務地及びゆとりある街区構成と緑豊かな住宅地といたしまして、地区の核となる商業業務地や幹線道路の利便性を活かした流通業務地及びゆとりとうるおいのある住宅地の形成を図ることを都市計画の基本的な方向性とするものでございます。

次に、区域区分及び用途地域の変更について説明をいたします。本地区は、開発行為によりまして都市基盤が整備され、既存の市街地と一体となった良好な市街地を既に形成しておりますことから、区域区分を変更し、市街化区域に編入いたします。この変更により、草加都市計画区域内の市街化区域は、約5,265haとなります。

本地区の市街化区域編入に伴いまして、用途地域も指定いたします。指定いたします用途地域の考え方でございますが、新三郷駅周辺の区域は、駅周辺の立地を活かし、地区の中心となる商業施設や業務施設の利便を増進するため、商業地域及び近隣商業地域を指定いたします。次に北側の区域、ここは交通利便性を活かした流通・工業地の形成を図るため、準工業地域を指定いたします。最後に、南側の区域につきましては、駅近郊にふさわしい住居を中心といたしました土地利用を図るため、第二種住居地域及び第一種住居地域を指定いたします。

容積率及び建ぺい率は、それぞれ一般的な値といたしますが、商業地域のうち駅に近い区域につきましては、土地の高度利用を促進し、駅前の賑わいを創出するため、容積率400%、建ぺい率80%といたします。以上が新三郷ららシティ地区に関する議案でございます。

続きまして、八潮市の都市計画道路八潮金町線及び八潮南部中央地区に関する議案を説明いたします。本議案は、八潮市の八潮南部中央一体型特定土地区画整理事業の事業計画の変更に伴いまして、道路及び用途地域を変更するものでございます。八潮南部中央一体型特定土地区画整理事業区域は、つくばエクスプレス八潮駅を中心に独立行政法人都市再生機構が土地区画整理事業を実施している区域でございます。

今回変更いたします都市計画道路3・4・26号八潮金町線は、3・4・48号八潮三郷東西線を起点といたしまして、八潮駅付近から東京都境までを南北に結ぶ幹線街路でございます。本路線には、土地区画整理事業による区画街路との交差点部に隅切りを都市計画決定しておりましたが、赤い線の、緑で丸く囲われている部分でございますが、土地区画整理事業の事業計画の変更によりまして、区画街路の幅員が縮小されますことから、都市計画道路八潮金町線の標準幅員の中で交差処理できるため、隅切り部分を廃止するものでございます。また、併せて本路線の車線数を2と決定いたします。

次に、用途地域ですが、広幅員の道路の沿道に店舗や飲食店などを許容するため、第一種住居地域としておりましたが、一般の区画道路に変更されますことから、周辺と同様の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。

以上、説明いたしました三郷市の新三郷ららシティ地区及び八潮市の都市計画道路八潮金町線及び八潮南部中央地区に関する議案につきましては、都市計画法第17条第1項の規定に基づきまして、平成22年9月24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、都市計画法第18条第1項の規定に基づきまして、草加都市計画区域を構成いたします草加市、三郷市及び八潮市に意見を照会いたしましたところ、いずれも賛成と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。草加都市計画区域の、この4議案につきまして、1つが新三郷ららシティ地区に関する件で、もう一つが八潮市の用途地域、都市計画道路の変更についてでございますけれども、全体としては、草加都市計画区域に係る案件でございます。これについて何か御質問、御意見ございますでしょうか。

どうぞ、大山委員。

○大山委員 新三郷のららシティ地区ですが、今、三郷地域では、大規模な郊外の大型商店等の店舗の開発が進んでおりまして、現状でも、非常に土、日の交通渋滞が慢性化してきている状況でありますので、今回のこの変更については、特段の意見はないですけれども、開発者等につきましては、しっかりとした動線の整備、この部分が、将来的には恐らく駅周辺でもありますし、交通の利便性にとっても支障がないような動線の配慮をひとつお願いをしたいというふうに意見を申し上げておきます。

○議長（大村） 今の御意見について、いかがでございますか。

○幹事（都市計画課長） まだ現在、完成はしていない部分もございますけれども、それぞれ適切な交通ネットワークの配置ということで、都市計画道路をめぐらせてございます。平成23年度に一部の区

間において暫定2車線で開通する道路もございますので、交通渋滞につきましては、逐次、緩和されるものというふうに考えてございます。

- 議長（大村） 私も大山委員と同じような意見ですけど、特に三郷の場合には、非常に広域的な商業施設で、多分、相当、広域から交通の流入があると思いますので、その問題を含めての考え方で御説明いただければ結構じゃないかと思います。多分そういうことがこれから必要になると思います。ありがとうございました。ほかにはいかがでございますか。ほかには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4935号、議第4936号、議第4937号、議第4938号の4議案について一括採決をいたしますが、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。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。御協力、大変ありがとうございました。傍聴者の方々につきましては、事務局の指示に従って、御退席いただきたいと思います。

それでは、ここで議長の任を解かせていただき、事務局にお返しいたします。

- 事務局 本日は委員の皆様方には、数多くの議案につきましての御審議をいただきまして、まことにありがとうございました。

それでは、これもちまして本日の審議会を閉会とさせていただきます。

お疲れさまでございました。

午後2時35分 閉 会