

## 第214回埼玉県都市計画審議会

平成22年9月17日午後2時開会

場所 埼玉県知事公館 1階大会議室

○事務局 それでは、定刻となりましたので、ただ今より第214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の皆様を御紹介をさせていただきます。

県議会議員の森田俊和様でございます。

○森田委員 よろしくお祈いします。

○事務局 関係行政機関の委員として御就任いただきました関東農政局長の宮本敏久様でございますが、本日は代理として、久保様に御出席をしていただいております。

○久保委員 よろしくお祈いします。

○事務局 なお、本日は御出席いただいておりますが、人事異動により、臨時委員といたしまして、埼玉県警察本部長の横山雅之様に御就任をいただいております。また、関東財務局長の森川卓也様、関東経済産業局長の内山俊一様につきましては、現在、委嘱手続中でございます。

町村議会の議長を代表する委員として御就任をいただいております杉戸町議会議長の岡田秀夫様でございます。

○岡田委員 皆さん、こんにちは。よろしくお祈いします。

○事務局 それでは、ここで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布資料一覧表、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いたしまして、次第、座席表、そして本日現在の委員名簿でございます。委員名簿につきましては、本日お配りしたものをお使いいただき、事前に配付されたものと差しかえをお願いいたします。

なお、事務局の手違いで申しわけございませんが、農業の泉名弘文様につきましては、職名について「埼玉県農業会議副会長」と記述してございますけれども、8月6日より「埼玉県農業会議会長」になられておりますので、御訂正をお願いいたします。

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を黒塗りさせていただいております。

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16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。

それでは、これより大村会長に議長をお願いし、議事の進行をお願いしたいと存じます。

大村会長、よろしくお祈いいたします。

○議長（大村） 皆様、こんにちは。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、まことにありがとうございます。皆様の御協力をいただき、審議は慎重かつ効率的に進めていきたいと思っておりますので、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。田中委員、伊藤委員、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「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、特段、非公開にすべき案件ではないと思っておりますので、公開ということで諮りたいと思っておりますが、委員の皆様、いかがでございましょうか。

〔「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。

傍聴者は、おいでになりますか。では、入場させてください。

〔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。

先ほど事務局より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きますので、その旨、御注意ください。

それでは、ただ今より第214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4926号「富士見都市計画区域区分の変更について」など都市計画法に関する3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4926号「富士見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。議第4926号「富士見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。着席して説明をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

議案書は5ページから13ページ、図面は9ページから13ページでございますが、内容につきましては、パワーポイントを使って説明いたしますので、前面のスクリーンを御覧ください。本議題は、富士見市の暫定逆線引き地区の2つの地区の区域区分の変更に関する議案でございます。具体の説明に入ります前に、「暫定逆線引き地区」について説明をさせていただきます。昭和43年の都市計画法の抜本改正によりまして、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分する区域区分制度が創設されまして、本県では昭和45年に初めて区域区分を定めました。市街化区域とは、御案内のとおり、既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

でございますが、市街化区域とした地区の中には、10年以上が経過しても都市基盤の整備が進まず、良好な市街地形成が見込めないという地区がございました。このような地区を市街化区域のまま放置しておきますと、脆弱な都市基盤のまま、無秩序に開発が進むことが懸念されました。

そこで、本県では昭和59年に、当面、都市基盤整備が図られる見込みのない地区について乱開発を防止するため、計画的な都市基盤整備が行われるまでの間、用途地域を残したまま、暫定的に市街化調整区域に編入することといたしました。このような地区を本県では「暫定逆線引き地区」と称しております。

この暫定逆線引きから20年が経過いたしました平成15年におきましても、都市基盤整備のめどがつかない地区が存在していましたが、これ以上、暫定のまま放置しておくべきではないと判断いたしまして、市街化区域か、市街化調整区域のいずれかに正式に区分することといたしまして、計画的に市街化を図る必要がある地区で、なおかつ土地区画整理や地区計画などにより、都市基盤整備が担保される地区につきましては市街化区域に編入して、良好な市街地の形成を図り、それ以外の地区につきましては、用途地域を廃止いたしまして、恒久的に市街化調整区域とすることとしたものでございます。

それでは、富士見都市計画区域区分の変更について説明いたします。今回変更しようとする地区は、図面の左上の赤枠で囲まれた諏訪地区と、図面の右側の赤枠で囲まれました水子地区の2地区でございます。それぞれの地区の状況について説明をさせていただきます。まず、諏訪地区でございますが、東武東上線鶴瀬駅から北東に約1km、国道254号バイパスから南西、約400mに位置しておりまして、地区の面積は、約5haでございます。地区の周辺は、土地区画整理事業や民間開発によって整備されました市街化区域に囲まれておりまして、地区内は既に14%が宅地化をされております。

次に、水子地区でございますが、東武東上線みずほ台駅から東に約100m、地区の縁辺部は、駅から約1.8kmでございます。地区面積は約95haでございます。地区の東側には、国道254号線がありまして、地区内には県道ふじみ野朝霞線が通り、都市計画道路水子鶴馬通線が都市計画決定されております。既に36%が主に低層の住居で宅地化されておりますが、生活道路は幅2m程度の狭い道路が多く、都市整備が進められてはおりません。この2地区は駅に近く、引き続き宅地化が見込まれますことから、良好な市街地の形成を図る必要がございます。このため諏訪地区、水子地区の2地区は、計画的な市街地形成を図るため、地区計画によりまして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2地区の合計面積は100haでございますので、これによりまして、富士見都市計画区域内の市街化区域の総面積は2,005haとなります。

以上、説明いたしました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6月15日から2週間、案を縦覧に供しましたところ、2通2名の意見書が提出されました。この意見書について、県といたしましては、区域区分の変更に係る意見の要旨及び県の見解をまとめ、「資料」として、また意見書の写しを「参考資料」として配付をさせていただいております。なお、

意見はいずれも水子地区に関するもので、その要旨は5つございます。それでは、区域区分の変更に関する意見の要旨及び県の見解について説明をさせていただきます。

スクリーンを御覧ください。1つ目の意見の要旨でございますが、公聴会の公述について、内容の異なる口述内容が記載されたり、口述が全く記載されなかったり、これでは何のために公述したのかわからない。検討結果及び回答の内容について修正と追加を求めるという意見でございます。この意見に対する見解でございますが、県は都市計画法第16条第1項の規定に基づき、平成22年2月18日に公聴会を開催し、5名の方に公述いただきました。公述において、さまざまな御意見を拝聴いただきましたが、制度の趣旨にのっとり、県といたしましては、本地区の区域区分の変更に係る意見の要旨及び意見の検討結果をまとめたものでございますので、修正、追加の必要はないと考えてございます。

次に、2つ目の意見の要旨でございますが、県は暫定逆線引き地区については、その運用を廃止するため、市街化区域か、市街化調整区域か、どちらにするか、意思決定の手続をせよと再三にわたり、おどしをかけた。結果は、ないはずの暫定逆線引き地区は、平成22年6月現在、存在しているが、どういうことかという意見でございます。この意見に対する見解でございますが、県は暫定逆線引き地区について、市街化区域に編入するか、市街化調整区域とするか、判断するに先立ちまして、富士見市に都市基盤整備を行う意思があるかどうかの確認と、どちらの区域区分にしたいのか、その意思を聞いたものでございます。その結果、平成19年12月に富士見市から地区計画で都市基盤整備を担保するので、市街化区域への編入を望む旨の申し出がございまして、市街化区域に編入する都市計画法の手続に着手したものでございます。

次に、3つ目の意見の要旨でございますが、水子地区の市街化区域編入について、今後の人口減少社会を考える上で、市街化区域を広げる必要があるのか、疑問を感じるという意見でございます。この意見に対する県の見解でございますが、水子地区は東武東上線みずほ台駅に近く、利便性が高いため、地区内は既に36%まで宅地化が進み、地区内の人口は約4,300人となっております。しかしながら、道幅は狭く、都市基盤が整備されておりません。県といたしましては、この地区は駅に近く、今後も引き続き宅地化が見込まれるため、都市基盤を整備し、良好な市街地形成の促進を図るべき区域といたしまして、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、4つ目の意見の要旨でございますが、水子地区の市街化区域編入については、地区を一括で議論すべきではない。水子地区は、土地区画整理等の都市基盤整備を行わず、地区計画のみでは住環境等の維持・向上に無理がある。地区を3分割程度に分けて議論すべきであるという意見でございます。この意見に対する見解でございますが、富士見市が当地区の一体的な地区計画を策定いたしまして、都市基盤の整備を推進するとのことでございますので、県といたしましても、一括して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、5つ目の意見の要旨でございますが、水子地区には斜面林や湧水が多くあり、これらの自然環境を次世代に受け継ぐ必要がある。この点について、しっかりした政策が示されていない現時点に

において、市街化区域への編入を急ぐべきではないという意見でございます。この意見に対する見解でございますが、富士見都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針では、自然環境を保全・活用しながら、環境と共生する都市づくりを進めていくことを位置づけております。なお、富士見市が策定いたします地区計画の案の中でも、水子地区の東側に残る斜面林・湧水等の貴重な自然環境について、維持・保全の方針を位置づけており、市は市民緑地の制度を活用するなど、自然環境の保全を図る方針でございます。また、当地区における自然環境の保全については、整備、開発及び保全の方針にも定めてあるため、当地区の自然環境は次世代に受け継がれてまいります。

以上、区域区分の変更に関する意見の要旨及び県の見解について説明させていただきました。なお、提出された意見書に記載された要旨には、富士見市に対する全般的な意見もございましたので、ここで紹介をさせていただきます。市に対しての意見といたしましては、「地元説明会についての市の対応について」、それと「都市計画税の新たな負担、固定資産税の増額について」、それから「市が整備主体である都市計画道路水子鶴馬通線の整備に当たっての自然環境の調査や配慮について」、「市が整備主体である下水道の整備について」などがございました。富士見市では、8月4日に行われました富士見市都市計画審議会において、これらの意見に対する市の検討結果を説明した上で、今回の区域区分の変更及び地区計画の変更について、同審議会の賛同の答申を得たと伺っております。

なお、この区域区分の変更につきましては、都市計画法第18条第1項の規定に基づき、富士見都市計画区域を構成いたします富士見市、ふじみ野市及び三芳町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。また、諏訪地区及び水子地区の2地区について、富士見市は地区計画及び準防火地域を指定する予定であることを参考として申し添えます。

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。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、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。

どうぞ、小沢委員。

○小沢委員 遅くなって済みませんでした。今の水子地区のことで、95haのことでありますが、後で地区計画あるいは都市基盤整備をするという計画を出してくれるそうでありますが、ただ、ここで市街化編入を認めてしまって、道路計画だとか、いろんな都市計画がきちんとできず、ずるずる、ずるずるいくような可能性というのはないんですか。

○議長（大村） いかがですか。

○幹事（都市計画課長） そのようなことの生じないように、実際、地区計画につきましては、富士見市が定める都市計画でございますけれども、現在、本案件と同時並行して、富士見市で、既に富士見市の都市計画審議会を経ております。市街化区域に編入する際に、同時に地区計画を定めるという形で進めさせていただいております。

○小沢委員 逆線引きの地域ですね。逆線引きの地域ということは、難しい地域だから、逆線引きなんですよ。だから、やはり県もしっかり指導して、道路あるいは下水、生活環境がよくなるように、私は指導していただかなきゃならないと、こういうふうに思います。

○議長（大村） ほかにはいかがでございますか。

どうぞ、大山委員。

○大山委員 関連ですけど、今の水子地区のこちらの資料では、その理由で良好な市街地形成が確実というような御説明ですが、その地区計画の策定によって、都市基盤を整備していくという御説明でしたが、当初のこの逆線引きに入る前は、10年という一つのスパンを見ていたわけですが、今回この編入について、期間的なそういった部分をもう一度定めるのか。それとも、これは地区計画ですから、組んだら、あとはもうそれぞれの自治体に任せるよという話なのか。その辺はどうなんでしょう。

○議長（大村） お願いいたします。

○幹事（都市計画課長） 土地地区画整理事業のような事業でございますと、期間を定めて、施行者が積極的に都市基盤を整備していく手法でございますが、ここにつきましては、地区計画という手法を取りまして、そのうちの特に重要な地区施設でございます道路につきましては、市が道路整備という形で進め、それ以外のいわば宅地につきましては、地区計画に従った誘導という形で進めていくという方策をとることとなっております。

○議長（大村） どうぞ。

○大山委員 先ほどの提案者の中の質問事項にもあったのですが、やっぱり期間的な、面積がかなり大きいということで、都市基盤の地区計画の策定によって、都市基盤が速やかに整備されるかということ、非常にちょっと不安の要素があるわけで、そうした部分がある程度、県からの指導と、また当該自治体との協力、協調という部分を図っていただきたいというのが、私の要望とさせていただきます。よろしくどうぞ。

○議長（大村） ありがとうございます。ほかにはいかがでございますか。

お二人の御意見にもありましたように、ちょっと議長が意見を余り言うのもなんですけれども、できましたら、やっぱり今日、富士見市側が進めている地区計画の内容についても、少し参考資料として出していただいて、大体想定する地区施設というのは、どういう密度で考えて出しているのか、あるいは市側としては、地区施設として、いつごろまでに大体整備をされるのかという、ある種の見通しを出していただくと、皆様方の御懸念も多少、減るのかなと思いますので、次回以降、こういう案件がもしあれば、やっぱり参考資料として、もちろんその地区計画の内容は、市がつくるものですから、この都計審でとやかく言うものではないとは思いますが、やっぱり判断するに当たって、そういう材料があると、やはりより積極的に判断できると思いますので、ぜひお願いしたいと思えます。

ほかにはいかがでございますか。御説明にもありましたように、非常に駅至近のところで、良好な

住宅地として整備する必要性は高い地区だと思えますし、きょうの御説明で、特段、御異議、御意見、御懸念はございましたけれども、もし皆様方のほかの御意見なければ、お諮りしたいと思えますが。

議第4926号について、もしよろしければ、原案どおりということでも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） それでは、原案どおり決定することにさせていただきます。ありがとうございました。

では、続きまして、議第4927号「越谷都市計画用途地域の変更について」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） それでは、議第4927号「越谷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。また座って説明をさせていただきます。

議案書は、15ページから21ページ、図面は19ページ及び21ページでございますが、内容につきましては、先ほどと同様パワーポイントを使って説明いたしますので、前方のスクリーンを御覧ください。本議案は、吉川市の武蔵野操車場跡地地区の用途地域の変更についてでございます。変更いたします地区は、図面の中央、赤線で囲まれた面積、約30haの地区でございます。この地区は、JR武蔵野線吉川駅と新三郷駅の間に建設中の吉川美南駅の西側に隣接しております。吉川美南駅は、平成24年春の開業を目指し、昨年秋から工事が進められているところでございます。本地区は、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構が土地区画整理事業を実施しております。地区の西側では、独立行政法人都市再生機構が吉川駅南特定土地区画整理事業を実施しております。

変更の内容についてでございますが、本地区は平成20年7月22日に市街化区域に編入し、土地区画整理事業を円滑に進めるため、都市基盤整備が整うまでの間、建築制限の最も厳しい第一種低層住居専用地域を暫定的に指定したところでございます。現在、粗造成が完了いたしまして、平成23年度中には、都市基盤整備が完了する見込みとなりましたことから、予定された土地利用計画にあわせ、用途地域を変更するものでございます。

変更いたします用途地域の考え方ですが、開業予定の吉川美南駅の周辺の区域につきましては、駅周辺という立地条件を生かし、地区の中心となる業務施設や、近隣の住民に対する日用品の供給を主たる内容といたします商業施設の利便を増進するため、近隣商業地域に変更いたします。また、この中でも、特に駅に近い区域につきましては、土地の高度利用を促進し、駅前のにぎわいを創出するため、容積率300%、建ぺい率80%と、周辺よりも高いものを用いることといたしました。次に、地区の中央付近は、隣接する吉川駅南特定土地区画整理事業区域と一体となった良好な中高層住宅を誘導するため、第一種中高層住居専用地域に変更いたします。最後に地区の北側、これは駅近郊にふさわしい住居を中心とした土地利用を誘導するため、第一種住居地域に変更いたします。

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7月16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、越谷都市計画区域を構成いたします越谷市、吉川市及び松伏町に対して、本議案につきまして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。参考といたしまして、吉川市は本地区に地区計画、防火地域及び準防火地域を指定する予定であることを申し添えます。

以上で議案の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（大村） ありがとうございます。ただ今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、お受けしたいと思っております。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、特段、御意見がないようでございますので、議第4927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す。

それでは、次に議第4928号「東松山都市計画道路の変更について」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4928号「東松山都市計画道路の変更について」、説明させていただきます。それでは、座って説明いたします。

議案書は23ページから27ページ、図面は27ページでございますが、内容につきましては、これまで同様パワーポイントを使いまして説明いたしますので、前方のスクリーンを御覧ください。本議案は、滑川町の都市計画道路の変更についてでございます。変更いたします都市計画道路月輪通線及び大堀通線は、東武東上線つきのわ駅を中心といたしました環状道路を形成するため、平成6年3月に幅員16mの幹線道路として、都市計画決定をいたしました。現在、月輪通線の青で示す区間は、計画決定された幅員どおり、16mで整備をされております。また、関越自動車道に並行いたしまして、幅員約10mの道路が、東武東上線と立体交差をし、また関越自動車道以南につきましては、既に大堀通線と重複いたしました幅員約9mから15mの現道がございます。このため、つきのわ駅周辺の今後の土地利用計画や交通体系等を再検討いたしました結果、つきのわ駅を中心とする環状道路は既に完成しておりますことから、都市計画道路月輪通線の黄色で示す部分と大堀通線の黄色で示しております全線につきまして、都市計画決定を廃止するものでございます。また、今回の変更に伴い、月輪通線の車線数を2と決定いたします。

なお、本議案につきまして、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6月22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、滑川町に対して、本議案につい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。

以上で議案の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（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。

どうぞ、小沢委員。

○小沢委員 参考までに、大堀通線は総延長でどのくらいあるんですか。

○幹事（都市計画課長） 今の画面の左上のほうに表が書いてございますが、月輪通線につきましては、延長が1,430m、それから大堀通線につきましては1,160mでございます。

○議長（大村） よろしいですか。ほかにはいかがでございますか。よろしゅうございますか。

先ほどの説明にあったように、ああいう形で一応環状道路が代替的にもうでき上がるということで、新たな、今まであった計画道路は、必ずしも整備する必要はないだろうという御意見で、意見書もなかったということでございますけれども、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） それでは、議第4928号の議案について、採決をさせていただきます。

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。

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退席していただきたいと思っております。

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熱心な御審議をいただきまして、ありがとうございました。

これをもちまして本日の審議会を閉会といたします。

お疲れさまでございました。

午後2時37分 閉 会