

## 第190回埼玉県都市計画審議会

平成16年10月14日午後1時30分開会

場所 浦和東武ホテル 2階天平東の間

○事務局 定刻となりましたので、ただ今より第190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、御出席いただきましてまことにありがとうございます。

まず、ここで新たに御就任いただきました委員の方を御紹介申し上げます。埼玉県都市計画審議会条例第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行田市議会議長の中川邦明様でございます。

○中川委員 中川でございます。よろしくお願ひいたします。

○事務局 次に、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のうち、人事異動により新たに委員に就任された方を御報告いたします。関東財務局長の内村広志様、関東農政局長の松本有幸様、関東運輸局長の山下恭弘様に新たに御就任いただいております。

それでは、ここで資料の確認をさせていただきます。配付資料一覧表の順に申し上げますと、本日テーブルの上にお配りしております、次第、座席表、委員名簿、それから事前に配付しております議案概要一覧表、議案書、別添1、別添2、資料、参考資料1、参考資料2、参考資料3でございます。

また、本会議は原則公開としておりますので、配付資料のうち別添1、別添2、参考資料1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。ただいまの出席状況は、委員18名でございます。従いまして、埼玉県都市計画審議会条例第5条第2項の規定により、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、これより埼玉県都市計画審議会条例第5条第1項の規定により、嶋田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存じます。

嶋田会長、よろしくお願ひいたします。

○議長（嶋田） 皆さん、こんにちは。

本日は、委員の皆様方には、大変御多忙の中、御出席をいただきましてありがとうございます。皆様の御協力をいただきまして、審議を円滑に進めて参りたいと存じますので、よろしくお願ひいたします。

まず、会議録の署名委員でございますが、埼玉県都市計画審議会運営規則第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。並木委員、長峰委員の、お二人にお願ひいたします。

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に説明を願ひます。

○幹事（都市計画課長） 都市計画課長の奥沢でございます。どうぞよろしく願いいたします。

本審議会の公開、非公開の扱いについて改めて御説明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扱要綱」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、非公開の決定の方法は、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という規定となっております。

以上でございます。

○議長（嶋田） ただいま公開、非公開の取り扱いについての説明がございました。

本日の議案の中で非公開事項に該当するおそれのあるものがあれば、事務局は説明願います。

○幹事（市街地整備課長） 大塚でございます。よろしく願いいたします。

本日付議しております議第4625号「富士見都市計画事業鶴瀬駅東口土地区画整理事業の事業計画の変更に係る意見書について」でございますが、これは事業計画の変更案を縦覧した際に提出された意見書を御審議いただくものであります。

お手元の配付資料、別添1を御覧ください。この資料は、意見書及び口頭陳述の録取書の写しでございます。先ほど会長が言われましたとおり、本審議会は原則公開となっておりますことから、埼玉県情報公開条例第10条第1項第1号の規定に基づき、個人が特定されると思われる情報については黒塗りとさせていただきます。しかしながら、この議案につきましては、内容が当人の所有地と事業計画案に位置づけられた緑地や道路の配置などについて述べたものでございますことから、審議の過程でその位置を明確にしないと、適正な審議に支障を来すおそれがあると思われます。つきましては、この議案を非公開として御審議いただくことを提案させていただきます。

以上です。

○議長（嶋田） ただいま幹事から非公開の取り扱いとしたい旨の説明がございました。

議第4625号「富士見都市計画事業鶴瀬駅東口土地区画整理事業の事業計画の変更に係る意見書について」につきまして、何か御意見はございますか。

はい、どうぞ。

○長沼 威委員 書類に載っている知事の名前が違うのですが。

○幹事（市街地整備課長） 別添1の2ページの埼玉県知事、上田清様とありますが、司が抜けております。これは、意見書を提出された方が出したものですので、御本人の方に今後注意するようにお話しさせていただきます。

○議長（嶋田） 御本人というよりも、受け付けるときに、これは違いますよというのを事務局がお伝えしなければならなかったと思います。

○幹事（市街地整備課長） 今後気をつけます。

○議長（嶋田） それでは、今後注意するように事務局にお願いいたします。

他にないようでございますので、委員の皆様にお諮りいたします。本日の審議会において、議第4625号を非公開とすることに御異議ございませんか。

〔「異義なし」と言う者あり〕

○議長（嶋田） 御異議ないものと認めまして、議第4625号を非公開といたします。

傍聴者はおいでになるのでしょうか。おいでになるのであれば入場させてください。

〔傍聴者入場〕

○議長（嶋田） 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お読みいただきまして、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。

それでは、ただいまより第190回埼玉県都市計画審議会の議事に入ります。本日は、お手元に配付しております議第4620号「狭山都市計画用途地域の変更について」など7議案について御審議をお願いする次第でございます。

なお、通常は議題順に御審議を行っているところでございますが、本日は議第4625号「富士見都市計画事業鶴瀬駅東口土地区画整理事業の事業計画の変更に係る意見書について」は非公開の審議となりますので、円滑な審議を行うため、最後に審議させていただきたいと思っております。

それでは、まず議第4620号「狭山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、議案の説明を願います。

○幹事（都市計画課長） 議第4620号「狭山都市計画用途地域の変更について」について御説明いたします。議案書は6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、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併せて御覧いただきたいと存じます。図面の左下の表が今回の変更内容でございます。図面中央の赤枠で囲まれた区域が変更区域でございます。本案は、図面中央にあります西武新宿線狭山駅西口に位置しており、青の点線で囲まれた都市再生機構施行による第一種市街地再開発事業の施行予定区域のうち、赤枠で囲まれた面積約0.4haにつきまして用途地域を変更するものでございます。

13ページの詳細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併せて御覧いただきたいと存じます。青の点線で囲まれた区域、面積約2.9haにつきましては、市の中核拠点である駅前として、商業、行政、文化等の機能集積を図り、魅力ある景観を備えた賑わいのある中心市街地を形成するため、市街地再開発事業の実施に併せて、赤枠で囲まれた区域、面積約0.4haにつきまして、用途地域を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ページに戻っていただきたいと存じます。これは、狭山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。網かけをしてある部分が用途地域の面積及びその比率が今回変更となる箇所でございます。

次に、議案書8ページをお開きいただきたいと存じます。これは、狭山都市計画用途地域の変更の理由を示したものでございます。

次のページの下段、「6. 関連する都市計画」という欄がございますが、御覧いただきたいと存じます。今回、県が定める用途地域の変更に併せまして、狭山市では関連する都市計画として、建築物の共同化と併せて公共施設を整備し、都市の活性化を図ることを目的として、第一種市街地再開発事業を、それから市街地の不燃化を図ることを目的として、市街地再開発区域全域に防火地域を、都市の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的として、高度利用地区を定める予定でございます。また、円滑な交通の確保及び周辺街路のまちづくりの整備促進を図るため、都市計画道路を変更する予定でございます。これらの狭山市の決定に係る都市計画につきましては、狭山市都市計画審議会において審議がなされ、可決されております。

本案の狭山都市計画用途地域の変更につきまして、本年8月3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、狭山市から賛成の回答をいただいております。どうぞよろしく御審議のほどお願い申し上げます。

○議長（嶋田） 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をいただきたいと思います。

〔「なし」と言う者あり〕

○議長（嶋田） それでは、議第4620号の議案について採決いたします。

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（嶋田） 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4621号「戸田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、議案の説明を願います。

○幹事（都市計画課長） 議第4621号「戸田都市計画用途地域の変更について」について御説明いたします。議案書は16ページから18ページ、図面は19ページから21ページでございます。

恐れ入りますが、19ページの計画図をお開きいただきたいと存じます。図面の左上の表が今回の変更内容でございます。図面左上の赤枠で囲まれた区域が変更区域でございます。本案は、図面左上にありますJR埼京線北戸田駅の北側に位置しており、青の点線に囲まれた組合施行による第一種市街地再開発事業の施行予定区域のうち、赤枠で囲まれた区域、面積約0.2haにつきまして用途地域を変更するものでございます。

21ページの詳細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併せて御覧いただきたいと存じます。青の点線で囲まれた区域、面積約0.7haにつきましては、戸田市における新産業拠点の中心をなす街区の一つとして、商業業務機能等の集積を図り、賑わいのある新市街地を形成するため、市街地再開発事業の実施に併せて、赤枠で囲まれた区域、面積約0.2haにつきまして、用

途地域を商業地域に変更するものでございます。

恐れ入りますが、議案書の16ページにお戻りいただきたいと存じます。これは戸田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17ページは、その新旧対照表でございます。網かけの部分が用途地域の面積及びその比率が変更となる箇所でございます。

次に、議案書18ページをお開きいただきたいと存じます。これは、戸田都市計画用途地域の変更の理由を示したものでございます。下段の「5. 関連する都市計画」を御覧いただきたいと存じます。今回、県が定める用途地域の変更に併せまして、戸田市では防火地域、地区計画、高度利用地区及び市街地再開発事業をそれぞれ定める予定でございます。これらの都市計画につきましては、戸田市の都市計画審議会において審議がなされ、可決されております。

本案の戸田都市計画用途地域の変更につきましては、本年8月3日から2週間の縦覧に供しましたところ、6通6名の方から賛成の意見書の提出がございました。意見書の要旨は別添の資料に、また、意見書の写しは参考資料1にまとめてございます。

意見書の要旨について御説明いたします。資料の意見書の要旨をお開きいただきたいと存じます。6通の意見書は、すべて同じ内容でございます。再開発事業推進のため用途地域の変更に賛成するという御意見がございました。県といたしましては、用途地域を変更することにより、戸田市において新産業拠点の形成に向けた土地利用が実現されるよう努めて参りたいと考えております。以上が提出された意見書の要旨とその考え方でございます。

本案の用途地域の変更につきましては、戸田市から賛成の回答をいただいております。どうぞよろしく御審議のほどお願い申し上げます。

○議長（嶋田） 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をいただきたいと存じます。

〔「なし」と言う者あり〕

○議長（嶋田） ないようでございますので、議第4621号の議案について採決いたします。

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（嶋田） 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4622号「さいたま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願います。

○幹事（都市計画課長） 議第4622号「さいたま都市計画道路の変更について」について御説明いたします。議案書は、23ページから36ページまででございます。

恐れ入りますが、28ページの新旧対照表を御覧いただきたいと存じます。本案は、平成15年4月1日にさいたま市が政令指定都市へ移行したことに伴い、区が設けられたことから、都市計画道路の位置の表示に区名を追加するものでございます。なお、今回の変更は軽易な変更のため、案の縦

覧、国の同意等は不要になっております。さいたま市内には、都市計画道路が147路線ありますが、この中で県決定となる自動車専用道路3路線及び一般国道15路線の合計18路線につきまして、区名を入れる名称の変更を行うものでございます。残りの路線につきましては、さいたま市が同様に手続を進めております。

今回の対象は、計18路線でございますが、同様の変更内容のため、一つを例に御説明させていただきます。28ページの新旧対照表、「番号1・3・1 高速外環状道路」の上段、新にございます位置の記載欄のアンダーラインの部分に南区と区名を追加しております。他の17路線につきましても、同様の変更内容でございます。

本案につきましては、さいたま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（嶋田） 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をいただきたいと思っております。

〔「なし」と言う者あり〕

○議長（嶋田） それでは、議第4622号の議案について採決いたします。

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（嶋田） 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4623号「戸田都市計画及びさいたま都市計画河川の変更について」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） 議第4623号「戸田都市計画及びさいたま都市計画河川の変更について」について御説明いたします。議案書は、37ページから40ページまででございます。

恐れ入りますが、39ページの新旧対照表を御覧いただきたいと存じます。本案は、先に御説明しました議第4622号「さいたま都市計画道路の変更」と同様の変更内容でございます。平成15年4月1日にさいたま市が政令指定都市へ移行したことに伴い、区が設けられたことから、都市計画河川の位置の表示を変更するものでございます。先ほどの道路と同様に軽易な変更のため、案の縦覧、国の同意等は不要になっております。審議会にお諮りするという手続だけでございます。番号1の笹目川の上段、新にございます位置の記載欄のアンダーラインの部分に南区白幡5丁目と区名を追加しております。

本案につきましては、さいたま市から賛成の回答をいただいております。どうぞよろしく御審議のほどお願い申し上げます。

○議長（嶋田） 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をいただきたいと存じます。

はい、どうぞ。

○竹並万吉委員 さいたま市に区ができたために手続が必要なのだと思うのですけれども、自動的にコンピューターで出てくるはずですから、そういう形で連動してやるような条例というか、そういう対応はできないのですか。今度、岩槻の関係で直すという形になると思うのですけれども、一律に何々区に入れるということで、その地区の今あるものが何区に入るかということが自動的にわかってきて、いろいろ変更したりすれば手続が要らないとか、そういう自動処理はできるのではないかと思うのです。今はこういう形でやむを得ないと思うのですけれども、さいたま市のような面積の広いところの場合、そういう意味でこれからやっていかななくてはならないと思うのですけれども、何か上手いやり方をしているところはないのですか。

○幹事（都市計画課長） 読みかえ規定みたいなものがあれば簡単だと思いますけれども、都市計画法にもそういう記述がありません。一番簡単な手続としましては、審議会にお諮りするという手続だけでございます。都市計画の名称ですけれども、全体に公表されていく名称ですので、審議会だけには諮るといって、そういう軽易な変更手続に今のところなっております。読みかえ規定がないということで、こういう手続をとらせていただいております。

○竹並万吉委員 これから合併が本格的に進む時代が来ると思うのですが、そういうふうに変名が変わることによって一つ一つ手続を踏んでいくということは、もちろん間違っていないし、意味はわかるのですけれども、何か自動的に変えられるような対応を研究してみる必要があるのではないかと思うのですが。

○幹事（都市計画課長） 研究していきたいと思います。いろいろな都市計画がありますけれども、公聴会から縦覧から一連の手続をする都市計画がありますので、今回の変更は手続を簡略化した変更なので、分けてありますけれども、研究させていただきたいと思います。

○議長（嶋田） 他にございますか。

〔「なし」と言う者あり〕

○議長（嶋田） それでは、議第4623号の議案について採決いたします。

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（嶋田） 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4624号「草加都市計画、越谷都市計画、川口都市計画、さいたま都市計画、岩槻都市計画、春日部都市計画、庄和都市計画、幸手都市計画、蓮田都市計画及び上尾都市計画下水道の変更について」を議題に供します。

幹事は、議案の説明を願います。

○幹事（下水道課長） 次に、議第4624号「草加都市計画、越谷都市計画、川口都市計画、さいたま都市計画、岩槻都市計画、春日部都市計画、庄和都市計画、幸手都市計画、蓮田都市計画及び上尾都市計画下水道の変更について」を御説明申し上げます。

議案書は、41ページから47ページでございます。本件は、中川流域下水道の変更でございます、変更の内容は下水管渠、中央西幹線の一部ルートの変更でございます。前面のスクリーンを御覧ください。当該区間は、越谷市と岩槻市の市境に位置し、県道蒲生岩槻線と複数の市道が交差する変則交差点があり、また準用河川五才川が横断しております。通常、下水管渠の都市計画は道路埋設を基本としておりますが、当該区間の道路埋設におきましては、現場条件等から、急曲線推進工法という特殊工法による施工を余儀なくされます。しかし、計画当時この工法は施工実績に乏しく、本件に類似した施工例もなかったことから、道路埋設は技術的に困難と判断し、事前に地権者の同意を得て、民地埋設により都市計画決定を行いました。ところが、工事段階になり、地権者1名から突然協力を拒否されて、その後も再三協力をお願いしましたが、地権者の意思はかたく、同幹線の完成が危ぶまれる状況となりました。このため、道路埋設の可能性について再検討いたしましたところ、計画当時施工が困難と判断した特殊工法は、その後施工実績もかなり増加し、本件に類似した施工例も出てきたことなどから、現在では施工可能との判断に至りました。本案は、こうした経過から、当初計画の民地埋設ルートを道路埋設ルートに変更するものでございます。

なお、地権者2名に対しましては、この変更案を事前に説明し、御了解をいただいております。また、本件につきましては、計画案の縦覧を平成16年8月18日から2週間行いましたが、意見書の提出はございませんでした。また、関係市の意見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（嶋田） 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をいただきたいと存じます。

〔「なし」と言う者あり〕

○議長（嶋田） それでは、議第4624号の議案について採決いたします。

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（嶋田） 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4626号「岩槻都市計画事業岩槻南部新和西特定土地区画整理事業の事業計画の変更に係る意見書について」を議題に供します。

幹事は、議案の説明を願います。

○幹事（市街地整備課長） 議第4626号「岩槻都市計画事業岩槻南部新和西特定土地区画整理事業の事業計画の変更に係る意見書について」を御説明申し上げます。

図面は、57ページ及び59ページでございます。本件につきましては、国土交通大臣が事業計画・施行規程の変更案を平成16年6月17日から2週間公衆の縦覧に供しましたところ、事業計画の変更に対しまして1通1名の方から意見書が提出されましたので、土地区画整理法第71条の3第15項において準用する同条第6項の規定により、都市計画審議会に付議し、当審議会の御意見をお聴きす

るものでございます。

初めに、意見書の取り扱いについて御説明申し上げます。参考資料3の3ページと併せ前方のスクリーンを御覧ください。施行者であります独立行政法人都市再生機構は、今年の7月1日に設立されました。以前は都市基盤整備公団でございます。この都市再生機構が事業計画を変更しようとする場合、国土交通大臣に認可申請を行い、国土交通大臣は、事業計画の変更案を2週間公衆の縦覧に供します。利害関係者は、事業計画の変更に係る部分に意見がある場合、知事あてに意見書を提出することができます。知事は、提出された意見書について都市計画審議会に付議し、御審議いただくこととなります。市町村施行の場合は、都市計画審議会において意見書の採択あるいは不採択の御議決をいただくこととなりますが、都市再生機構施行の場合、市町村施行と大きく違う点は、意見書の採択あるいは不採択は、国土交通大臣が行います。知事は、都市計画審議会に意見書を採択すべき、あるいは不採択すべきかという御意見をお聴きすることとなります。知事は、その意見を付して国土交通大臣に送付いたします。国土交通大臣は、提出された意見書の内容を審査し、その意見書に係る意見を採択すべきであると認めた場合においては、都市再生機構に対し、事業計画に必要な修正を加えるべきことを命じ、都市再生機構は事業計画に修正を加えた場合、修正に係る部分について再度縦覧の手続を行うこととなります。また、国土交通大臣が採択すべきでないとした場合においては、その旨を意見書提出者に通知することとなります。

それでは、本事業の概要、経緯及び事業計画の変更内容について御説明申し上げます。前方のスクリーンを御覧下さい。埼玉高速鉄道の終着駅となっております浦和美園駅周辺の浦和東部・岩槻南部地域におきましては、浦和美園駅と埼玉スタジアム2002をまちづくりの核として、区画整理事業による埼玉の新しい拠点づくりと共に、連携して綾瀬川総合治水対策事業が進められております。黒色で囲まれている区域がさいたま市が施行する浦和東部第一地区、面積約55.9ha、緑色で囲まれている区域が都市再生機構が施行する浦和東部第二地区、面積約183.2ha、赤色で囲まれている区域が岩槻南部新和西地区、面積約73.8haでございます。平成11年6月に市街化区域への編入、土地区画整理事業等の都市計画決定を行い、都市再生機構は平成13年3月に国土交通大臣の認可を取得いたしました。特に隣接する浦和東部第二地区におきましては、街びらきを平成18年春と明確に位置づけ、駅前広場やその周辺等のまちの中核となる施設を早期に供用する方向で事業を推進しております。本案件の岩槻南部新和西地区につきましても、平成19年の街びらきを目指し、仮換地指定に向けて換地設計を進めております。

次に、地区の状況でございますが、引き続き前方のスクリーンを御覧ください。岩槻南部新和西地区の航空写真でございます。この地区は、一級河川綾瀬川と県道蒲生岩槻線に囲まれた区域でございます。大半が農地で、県道沿いに住宅・事業所等が連担している状況でございます。

次に、今回の事業計画の主な変更点について御説明申し上げます。都市再生機構は、事業計画変更案の作成にあたりまして、社会・経済情勢の変化に対応して、今後の収入、支出の見通しについ

て幅広く検討を行いました。収入面におきましては、資金収入の約3分の2を保留地処分金に依存する事業でありますことから、周辺の地価の下落傾向を参考に保留地処分価格の見直しを行いました。このことから生じます収入減につきましては、地権者の負担増につながらないことを前提といたしまして、道路等の公共施設の見直しを行い、それに見合った面積で保留地を増加させ、収入を確保したことや、都市計画道路を追加し、国庫補助金の引き上げ等で収入面の改善を行いました。また、支出面におきましては、公共施設整備費や宅地造成費等のコスト縮減を図りました。

意見書の提出状況でございますが、地権者284名中、1通1名の方から意見書の提出がございました。意見書の写しが別添2でございます。この意見書の内容を事業計画の変更に係る意見、事業計画の修正が必要ないと思われる意見に分けて、その要旨を整理させていただきました。参考資料3の1ページに意見書の要旨がございます。

それでは、要旨の順に従いまして御説明申し上げます。まず、事業計画の変更に係る意見といたしまして、「当初計画の説明では、工場はすべて産業系施設地区に移転するということがあったが、変更では移転できない工場が一部ある。そのまま一般住宅地に存置するのは区画整理の意味がない」という御意見でございますが、用途地域の変更などがあった場合、現に存在する工場等の建築物につきましては、そのまま利用している限りでは問題ありませんが、区画整理事業により、既存の建築物が換地上に移転する場合は、それが曳屋移転であれ、解体移転であれ、建築基準法上の新築に該当することになり、用途規制が適用されます。工場等を経営されている方々にとりましては、経営が継続できるかどうかに係る重大な問題となります。施行者にとりましても、事業を推進していく上で解決していかなければならない重要な課題でもございます。このような場合、通常、不適合となる建築物に対しましては、移転が生じないようにするため、可能な限り道路等の公共施設を建築物にあてない計画とし、さらに、減歩を受けて、不適合にならないよう、減歩緩和、付け保留地などの対応により、経営の継続性に配慮して事業を進めております。

まず、「当初計画の説明では、工場はすべて産業系施設地区に移転するということがあったが、変更では移転できない工場が一部ある」という御意見についてでございますが、スクリーンを御覧ください。当地区は、住居系の土地利用を中心として計画されておりますが、地区北側に紫色で示されております産業系施設地区、約1.2haが設けられております。地区内には、赤色で表示してあります23棟の家内工業等の工場がございます。この中で、産業系施設地区への移転は、当初から茶色で示されております都市計画道路や、水色で示されております調整池等の整備に支障となります工場等に限定し、移転計画を作成いたしておりました。

スクリーンを御覧ください。赤色で囲まれた2工場につきましては、当初、産業系施設地区への移転を計画しておりました。この2工場のうち、1工場は産業系廃棄物の中間処理を行っており、他の1工場は硫酸等の危険物を扱っております。都市再生機構は、事業着手後、操業内容等の調査を実施するとともに、経営者の操業継続の意思を確認いたしました。都市再生機構は、事業計画変

更案作成にあたりまして、2工場の移転が産業系施設地区で予定している用途地域では不可能であること、例え用途地域がクリアできたとしても、1工場は産業廃棄物の中間処理を行っておりますことから、移転先において、隣接する土地所有者からの同意書や、周辺の住宅の世帯主からの一定の同意書が必要となること、さらに2工場の産業系施設地区への移転につきまして地権者の御理解をいただくことなど、現実的には極めて難しい状況でありますことから、存置することにいたしました。そこで、現位置において建築物の移転等が生じないよう、黄色で表示してある区画道路を赤色に変更するものでございます。

次に、「そのまま一般住宅地に存置するのは区画整理の意味がない」という御意見についてでございますが、区画整理事業はまちづくりの優れた手法であります。すべてにわたって健全な市街地をつくり上げることとを保証するものではなく、可能な範囲において良好な水準の市街地をつくることであると考えております。また、区画整理事業では、買収事業と違い、換地方式により、全ての地権者が公平に地区内に換地が与えられ、地区外移転はございません。このようなことから、現位置に換地することはやむを得ない判断であると考えております。なお、周辺への環境上の配慮といたしまして、工場の外周部には幅員8m及び6mの区画道路を配置し、隣接する宅地との分離を図っております。

次に、事業計画の修正が必要ないと思われる意見といたしまして、2番目の「問題のある工場の地区外移転への取り組みには、市と工場側でよく話し合い、移転時期を含め、具体的な移転計画を示すべきだ」という御意見についてでございますが、地区外移転は区画整理事業の範囲を超えた内容でもあります。また、工場の地区外への移転につきましての御意見は岩槻市への要望事項でありますことから、事業計画の変更に係る部分の意見ではなく、事業計画の修正が必要ない意見と考えております。

参考までに、地元地権者組織から岩槻市に対し要請のありました地区外移転につきましては、岩槻市はまちづくりの視点に立ち、工場経営者の意向を尊重した上で地区外へ移転していただけるよう取り組むと回答しております。また、岩槻市からは、事業計画変更の説明会に出席し、同様の説明を行い、地権者の方々から一定の御了解が得られたとの報告を受けております。都市再生機構といたしましては、岩槻市の取り組みに対しまして全面的に協力していくとのごとでございます。県といたしましても、地元岩槻市、施行者であります都市再生機構に対しまして、良好な市街地の実現に向けて適切な助言を行って参りたいと考えております。

以上、提出されました意見書の内容と、それに対します施行者であります独立行政法人都市再生機構、地元岩槻市及び県の考え方につきまして説明させていただきました。よろしく御審議のほどお願いいたします。

○議長（嶋田） 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願います。

〔「なし」と言う者あり〕

○議長（嶋田） それでは、採決を行いたいと思いますが、その前に法律上の取り扱いにつきまして改めて申し添えます。

土地区画整理法の規定により、知事は意見書の提出があった場合においては、遅滞なく当該意見書について埼玉県都市計画審議会の意見を聞き、その意見を付して国土交通大臣に送付しなければならないこととなっております。

はい、どうぞ。

○吉田芳朝委員 2点お伺いいたします。

今までこういった意見書を出されて、先ほど御説明いただきましたけれども、こういった意見書というのは地元で十分話し合われた上で出てきているものですから、こういう方向でいくのだと決めた後でもこういった意見書が出てきているわけですから、地元では内々に決めようと言っているのに出てきた意見書について、この場でもう一回考えるべきで、採択といたしますか、そういった意見を付して知事に申し上げるというような内容になっていないと思うのですが、過去にこういったケースで意見書が採用されたというか、もう一回改めて考え直してみようという方向性になったことがあるのかないのかお聞かせいただきたいと思います。

あと、具体的に別添2で触れられている内容ですけれども、もちろん地元で話し合われた上で出てきているのですが、私も詳細について細かく言うつもりはありませんけれども、例えば臭気がひどく、住宅地としては使えないのではないかとか、こういったことが書かれていますけれども、地元で十分話し合われた上で、これでいくのだという、そういったことになっているのかどうかということだけ確認させてください。

○幹事（市街地整備課長） お答えいたします。

まず、1点目の過去に意見書が採択された事例はあるかないかということでございますけれども、私の知る限りではないと思います。

次に、地元でよく話し合いが行われたかどうかということでございますけれども、現在、説明会等で地元地権者協議会と市を入れて、施行者であります都市再生機構でいろいろ話し合いがなされております。その中で、地元地権者協議会の方向としては、あくまでも地区内の移転ではなく、地区外にという方向で意思統一がなされているというふうに伺っております。

以上です。

○議長（嶋田） はい、どうぞ。

○竹並万吉委員 せっかくこれだけの意見書が出て、真剣にやってこられたわけですがけれども、ちょっと私が疑問に思うのは、岩槻市の説明が移転に努力しますという内容で、移転させるという文書が来たのに、努力します程度のあいまいな形になってしまっているということがここでの問題点になっています。岩槻市にとって確かに大きな問題だと思うのですがけれども、合併を控えて余りこういう問題にかかわりたくないのか、あるいはきちんと処理した上でやっていくだけの気迫というのか、

そういう原点はあるのか、そのあたりの市の気持ちはどうですか。

○幹事（市街地整備課長） まず、岩槻市からの地権者協議会の方への回答でございますけれども、基本的には工場を経営されている方がいらっしゃいます。そこには、従業員の方もいらっしゃいます。そういうところから、工場経営者の意向を尊重した上でということも一つ重要な点があるのかなというふうに考えております。それともう一つは、基本的に岩槻市の姿勢といたしましては、市のまちづくり方針と合致しないことから、この用地を市が取得して、地区外移転に積極的に取り組んでいく考えであるということも聞いております。

以上です。

○議長（嶋田） はい、どうぞ。

○竹並万吉委員 そういう形で解決が図れるのではないですか、時間をもう少しかければ。

○幹事（市街地整備課長） 県としてもそれに期待しております。

○竹並万吉委員 市の努力に県は期待していると。期待どおりにいかない可能性も多分にありそうだけれども、いずれにしてもタイミングが来ているので、処理したいということはわかるのですけれども、そこにもう少し知恵のある対応の仕方、意見書を大事にする姿勢、そこからみんなが納得できる知恵が生まれてくるといいかなと。タイムリミットで打ち切りましたと、以上終わりですという形の力で押し切るのではなく、そこまでの流れがあって、そういう姿勢があるとすれば、臭気の問題にしても、住宅地に工場があるということは、区画整理をする意味からいっても余り望ましくないということも常識的に思うわけで、地権者たちの考え方がまとまりにくいことはよくわかりますけれども、そこをうまく努力してやっていくのが当事者の責任であり、また我々がそれを簡単に一件落着にしないで、そういう努力が実るようにしてあげるということも必要だと思うので、この意見書が採択という形がとれるのかどうかかわからないけれども、そういう要望があるということ踏まえて対処する方法がとれないのか、そのあたりの意見を聞きたいと思います。

○幹事（市街地整備課長） 先ほども御説明いたしましたとおり、区画整理事業というのは限界もございませう。領域がございまして、地元の権利者の方々にしてみると、地区外にというような意向が非常に強いところもございませう。そういう面で、区画整理事業とは別のまちづくりという視点に立って、この問題は解決していかなければならないというふうに考えております。

○竹並万吉委員 基本的にはこういう形の時期が来ていて、採決というか、決定した後でも今の都市計画の担当の人たちに、心が実るように頑張ってもらいたいという特別意見をつけて賛成に回りたいと思います。

○議長（嶋田） 区画整理のほかに、行政がそれなりの対応をするべきという御指摘です。事業がどんどん進んでいっては困りますよと。この意見を尊重する形で行政側に努力していただきたいと思っております。

他にございませうか。

〔「なし」と言う者あり〕

○議長（嶋田） それでは、議第4626号の議案について採決いたします。

この意見書について、当審議会の意見として採択すべきであるとお考えの方は挙手を願います。

〔賛成者挙手〕

○議長（嶋田） 挙手ゼロでございます。

よって、この意見書は当審議会としては不採択すべきであるといいたします。

次に、議第4625号「富士見都市計画事業鶴瀬駅東口土地区画整理事業の事業計画の変更に係る意見書について」を議題に供します。

なお、先ほどの取り決めによりまして、この議案については非公開で審議することになりますので、傍聴者並びに報道の方がおいでになりましたら御退席願います。

〔傍聴者退場〕

○議長（嶋田） それでは、議第4625号「富士見都市計画事業鶴瀬駅東口土地区画整理事業の事業計画の変更に係る意見書について」について、幹事は議案の説明を願います。

○幹事（市街地整備課長） 議第4625号「富士見都市計画事業鶴瀬駅東口土地区画整理事業の事業計画の変更に係る意見書について」について御説明申し上げます。

説明に先立ちまして、冒頭で本議案につきましては非公開で御審議いただくことを御決定いただきましたので、改めて個人情報を黒塗りしていない別添1資料をお配りいたします。

〔資料配付〕

○幹事（市街地整備課長） ただいまお配りいたしました資料は、回収資料となりますので、お帰り際には机の上にお置きください。

それでは、御説明申し上げます。図面は51ページ及び53ページでございます。本件につきましては、施行者である富士見市が事業計画を変更するに当たり、事業計画変更案を平成16年3月16日から2週間公衆の縦覧に供しましたところ、2通2名の方から意見書が提出されましたので、土地区画整理法第55条第13項において準用する同条第13項の規定により、都市計画審議会に付議し、本意見書の採択または不採択について御審議をお願いするものでございます。

まず、意見書提出者から口頭意見陳述の申し立てがございましたことから、第189回埼玉県都市計画審議会におきまして実施方法の御審議をいただき、幹事が聴聞することを決定していただきました。幹事として、市街地整備課長が8月6日に富士見市サンライトホールに赴き、申立人の代理人から聴聞を行ってまいりました。その録取書の写しは、別添1の34ページに意見書の写しとつづつてございます。

次に、意見書の取り扱いにつきましては、先ほど御説明しました都市再生機構とは手続が違ってまいりますので、参考資料の2の3ページとあわせ、前方のスクリーンをごらんください。市町村施行による土地区画整理事業の事業計画を変更しようとする場合は、まず市町村は事業計画変更案

を2週間公衆の縦覧に供します。利害関係者は、事業計画の変更に係る部分に意見がある場合、知事あてに意見書を提出することができます。知事は、提出された意見書について、都市計画審議会に付議し、内容を御審議いただくこととなります。都市計画審議会におきまして、意見書に係る意見を採択すべきであると議決された場合は、知事は市町村に対して事業計画に必要な修正を加えるべきことを求め、市町村は事業計画に修正を加えた場合は、修正に係る部分について再度、縦覧の手続を行うこととなります。また、採択すべきでないとして議決された場合は、知事はその旨を意見書提出者に通知することとなります。

それでは、本事業の概要、経緯及び事業計画の変更内容について御説明いたします。議案書の51ページと併せ、前方のスクリーンを御覧ください。本地区は、東武東上線鶴瀬駅東口に面した約4.9haの区域でございます。地区の状況につきましては、駅前でありながら、都市基盤整備が立ち遅れておりまして、道路は駅に通じる幅員8mの県道鶴瀬停車場線を含め、狭隘で、カーブも多く、車両及び歩行者の通行に支障を来しております。

議案書の53ページとあわせ、前方のスクリーンを御覧ください。一般的に、都市計画道路を買収方式により整備する場合は、権利者は移転を余儀なくされ、生活再建の面で問題が生じること、商店街等の機能が改編を受けること、また利用度の低い残地にペンシルビルの建設等、良好な都市景観の形成に課題を残すことなど、事業の円滑な執行と事業効果の両面において支障を来す場合が見受けられます。

そこで、このような課題に対処するため、富士見市は市の玄関口にふさわしい中心市街地の形成に向けて、都市計画道路鶴瀬駅東通線、駅前交通広場とその沿道の帯状市街地におきまして、換地方式による沿道区画整理型街路事業で整備することを決めました。この事業は、平成12年4月に土地区画整理事業の都市計画決定を行い、同年12月に事業計画を決定し、事業を進めてまいりました。また、市の取り組みといたしましては、中心市街地の形成に向けた土地利用の実現はもとより、地権者全員の合意で換地設計を行うべく、申出換地方式を採用いたしました。

まず、権利者の方々から仮申出をいただき、調整を重ね、必要に応じ修正を行い、最終的には申出対象者68名中66名の本申出書の提出をいただいております。今回の事業計画の主な変更は、権利者の方々の御要望に添った形で換地設計を行ったことにより、区画道路、公園、緑地の一部を変更したことなどがございます。

意見書の提出状況でございますが、2名の方から意見書の提出がございました。・・・さんと・・・さんは親子でございます。口頭による意見陳述は、娘さんの・・・さんが代理人として陳述しております。意見書、録取書の写しは別添1でございます。意見書、録取書の内容が多岐にわたるため、事業計画の変更に係る意見、事業計画の修正が必要ないと思われる意見に分けて、その要旨を整理させていただきました。

参考資料の2の1ページに意見書の要旨がございます。それでは、要旨の順に従いまして御説明

申し上げます。まず、事業計画の変更に係る意見といたしまして、1番の「私の土地の一部を暫定的に緑地とすることに反対する」という御意見についてでございますが、スクリーンを御覧ください。赤色で囲まれております区域が意見書提出者、・・・さんが所有しております宅地でございます。この宅地の一部につきまして、緑色で囲われている区域が公共施設として緑地が計画されております。区画整理事業は、減歩という方式で権利者の方々から土地を提供していただき、道路、公園、緑地等の公共施設用地に充て、これを整備し、また換地という手法によりまして、一定のルールに基づき、宅地の再配分を行うものでございます。権利者の方々の所有しております宅地は減歩の対象となります。「暫定的に」とは、市として権利者66名の方からの申し出を受けて換地設計案を作成いたしましたことから、申し出のなかった意見書提出者につきましても、御意向に添い、緑地の形状等に変更を加える余地を残している旨を御説明したとのことでございます。

次に、事業計画の修正が必要ないと思われる意見といたしまして、2番目の「私の土地に接する形で20m道路が計画されており、区画道路は利便性の低い道路であるため必要ない」という御意見及び3番目の「施行区域からの除外を求める」という御意見についてでございますが、事業計画の変更に係る部分に対する御意見ではないと考えられます。また、同様の御意見を平成12年11月20日に行われました第173回埼玉県都市計画審議会で御審議をいただき、不採択となっております。

4番目の「当初都市計画道路沿道は商業地域になるという話であったが、今は住宅地となっている」という御意見についてでございますが、当初の事業計画の土地利用計画におきましては、駅前周辺区域を商業系地域として、その他は住居系地域とし、特に都市計画道路沿道は立地性を生かした中高層の住宅地や住商の併用的土地利用を図り、沿道環境に見合った市街地の形成を図るとしております。今回この内容は変更されておられませんことから、事業計画の変更に係る部分に対する御意見ではないと考えております。

5番目の「富士見市の施行者としての資質に危惧を感じる」との御意見でございますが、この御意見につきましては、例えば施行面積の変更理由の説明があいまいであった、また、実際には交渉を行っていないのに交渉していると県に対して報告していることなど、施行者として不誠実であったとのことでございます。施行面積の変更についてでございますが、当初の事業計画を作成した時点におきましては、施行区域の境界が確定されていない箇所がありました。その後、開発が行われ、境界が確定しましたことから、再度、地区界測量を行い、座標計算で面積を算定した結果、施行面積を変更するものでございます。意見書の中で言われている分筆登記とは直接関係はないと考えております。また、市は事業計画の決定から今日まで、・・・さん及び代理人の方につきましては6回、この事業の土地区画整理審議会の委員でもあります・・・さんにつきましては15回交渉を行ったと聞いております。意見書提出者は、当初から施行区域からの除外を主張されておりますことから、市との話し合いは平行線をたどり、この事業に対する不信感を持っておられ、このような意見書が提出されたものと考えております。この御意見は、事業計画の変更に修正を加えるべき

内容の意見ではないと考えておりますが、今後富士見市といたしましては、市長、助役自ら意見書提出者宅を訪問することも視野に入れ、区画整理事業への御理解と御協力をいただけるよう最大限の努力をしていくとのごことでございます。県といたしましても、富士見市に対しまして、権利者の方々の御理解、御協力を早期に得て、円滑に事業が推進できますよう、適時、適切な助言を行ってまいりたいと存じます。

以上、提出されました意見書の内容と、それに対します施行者であります富士見市及び県の考え方につきまして説明させていただきました。よろしく御審議のほどお願いいたします。

○議長（嶋田） ただいまの幹事の説明に関して、御意見、御質問はございますか。

はい、どうぞ。

○竹並万吉委員 詳しいお話を聞いて、実態がわかったと思いますが、こういう問題を解決するためにこの審議会があると思います。当事者ではどうにもならない。ほとんどの人がそれを望み、協力しているのに、ある一部の人というか、特定の権利者がそういう形での話し合いを何十回努力しても実らないまま時間が経ってしまって、安全性や、まちを便利に活用していこうという人たちの願いがむなしくなってしまうということも大変だろうと思いますので、今日の時点できちんとした処理をしてあげて、そして今の富士見市の市長さんや、あるいは当事者が心のこもった、誠意のある努力を引き続き続けて、そういう人たちにもできるだけ理解をいただくという姿勢は必要だろうと思うのですけれども、今回この問題に対しては決着をつけてあげていいのかなというふうに思います。

○議長（嶋田） 他にございますか。

〔「なし」と言う者あり〕

○議長（嶋田） それでは、採決したいと思いますが、その前に法律上の取り扱いにつきまして改めて申し添えます。

この意見書に係る意見を採択すると議決した場合においては、富士見市が定めようとする事業計画については、富士見市に対し必要な修正を行うべきことを求めるものがございます。また、不採択とすると議決した場合においては、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こととなっております。

それでは、議第4625号の議案について採決いたします。この意見書について、採択すべきであるとお考えの方は挙手を願います。

〔賛成者挙手〕

○議長（嶋田） 挙手ゼロでございます。

よって、この意見書は不採択とすることといたします。

以上をもちまして本日の議事は終了いたしました。

御決定いただきました審議事項につきましては、私から知事に速やかに答申いたしますので、御

了承願います。

まことに御協力ありがとうございました。

○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。

最後に、本日の資料のうち、ただいまの議案に係る「回収資料」と右上に赤字で記入してあります資料につきましては回収させていただきますので、恐縮でございますが、そのまま机の上にお残しくださるようお願い申し上げます。

これをもちまして閉会といたします。

午後2時45分 閉 会