

第211回埼玉県都市計画審議会

平成21年12月24日午後1時28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、おそろいですので、ただいまより第211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、9月の学識経験者の委員改選以降、今回が初めての出席となります委員の皆様を御紹介させていただきます。

前任期に引き続き、御就任をいただきました、弁護士の伊藤一枝様です。

○伊藤委員 伊藤です。よろしくお願いいたします。

○事務局 新たに御就任いただきました、早稲田大学教授の後藤春彦様です。

○後藤委員 後藤でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局 東京国際大学教授の松村敦子様でございます。

○松村委員 松村でございます。よろしくお願い申し上げます。

○事務局 次に、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、5点ほどございます。まず最初に、配付資料一覧表、次に審議会委員名簿、次に議案概要一覧表、議案書そして参考資料でございます。事前配付資料が5点でございます。それから、机の上にお配りしていただきます資料といたしまして、3点ほどございます。まず、次第でございます。次に、座席表でございます。そして、議案書でございます。よろしいでしょうか。

また、本会議は原則公開としております。参考資料の個人情報に関する部分につきましては、黒塗りをさせていただいておりますので、御了解いただきたいと思います。

次に、委員の出席状況について御報告を申し上げます。委員総数22名のところ、ただいま20名の委員の方々に御出席をいただいております。したがって、定足数に達しております。本日の審議会は成立いたしましたことを御報告を申し上げさせていただきます。

それでは、これより大村会長に議長になっていただき、議事の進行をお願いしたいと思います。

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、年末の本当にお忙しいところ、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いますので、御協力のほどよろしくお願いいたします。

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、私のほうから指名させていただきたいと存じます。後藤委員、北堀委員、お二人にお願いしたいと思います。どうぞ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

ておりまして、私といたしまして、本日特に非公開にすべきと思う案件はございません。委員の皆様、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） それでは、特段、皆様、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。

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思います。

〔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。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211回の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ように、議第4901号「深谷都市計画区域の変更について」など、都市計画法及び建築基準法にかかわる12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4901号「深谷都市計画区域の変更について」、議第4902号「深谷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4903号「深谷都市計画区域区分の変更について」、議第4904号「深谷都市計画道路の変更について」及び議第4905号「都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内の建築物に係る数値の変更について（深谷市）」の5議案につきましては、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4901号「深谷都市計画区域の変更について」から議第4905号「都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内の建築物に係る数値の変更について」を説明させていただきます。

これら5つの議案は、深谷市と群馬県太田市との行政界変更の進められており、関連する都市計画の変更を行うものとするものでございます。関連する議案でございますので、一括して御審議をお願いするものでございます。

議案に入ります前に、今回の行政界変更の経緯について説明させていただきます。前面のスクリーンをご覧くださいと思います。今回、行政界の変更の進められておりますのは、群馬県太田市の前小屋町及び二ツ小屋町の一部であります南前小屋地区と深谷市高島地区でございます。この深谷市と太田市の行政界は、大正時代に当時蛇行しておりました利根川の改修工事を行った結果、川をまたいだ複雑な状況となっております。このため、赤枠の南前小屋地区と緑の枠の高島地区が、それぞれ河川によって飛び地となっております。現在、高島地区にお住まいの方はいらっしゃいませんが、南前小屋地区については、37世帯、140の方がお住まいでございます。当地区にお住まいの方々の日常生活は、深谷市との関わり合いが非常に深く、地区内の小中学生は、地区の南側に架かる小山

川橋を渡りまして、深谷市内の学校に通っている状況でございます。

こうしたことから、この南前小屋地区の住民より、生活圏が一体となっている深谷市への編入に関する陳情書が、平成16年9月に当時の群馬県尾島町及び尾島町議会に提出され、採択されております。なお、尾島町は平成17年3月に合併して、太田市となっております。その後、平成18年9月には、深谷市議会及び太田市議会におきまして、南前小屋地区の深谷市への編入に関する請願が採択されまして、これを受けまして、平成18年度より、深谷市、太田市、埼玉県、群馬県の4者で、行政界変更に関する協議を行ってまいりました。

この結果、現在の利根川の中心線を、新たな境界とすることで合意されました。これにより、太田市の南前小屋地区、約120haが深谷市に、高島地区の約36haが、太田市にそれぞれ編入され、飛び地状態が解消される見込みとなりました。この行政界変更につきまして、今年の6月の深谷、太田の両市議会で可決、さらに10月の埼玉県、群馬県の両県議会におきましても可決されたことから、平成21年、今年の11月25日に総務大臣に申請いたしております。今後、国の審議を経て、平成22年3月1日に行政界変更がなされる見込みとなりました。以上が行政界変更の経緯でございます。本議案につきまして、この行政界の変更に合わせて、関連する都市計画の変更を行おうとするものでございます。

それでは、議案について説明させていただきます。議第4901号「深谷都市計画区域の変更について」説明させていただきます。議案書は5ページから6ページ、図面は7ページでございます。恐れ入りますが、7ページの区域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覧いただきたいと思います。図面の右上になりますが、今回、群馬県太田市南前小屋地区120haが深谷市に編入されることにより、深谷都市計画区域に編入しようとするものでございます。

続きまして、議第4902号「深谷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」説明させていただきます。議案書は9ページから39ページでございます。恐れ入りますが、37ページの新旧対照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覧ください。左側が新、右側が旧でございます。新旧、それぞれの右上をごらんください。太い一点波線が都市計画区域を表しておりますが、南前小屋地区を深谷都市計画区域として位置づけるため、方針図の変更をしようとするものでございます。

続きまして、議第4903号「深谷都市計画区域区分の変更について」を説明させていただきます。前面のスクリーンをあわせてご覧ください。この南前小屋地区は、現在、太田都市計画区域の市街化調整区域となっております。このたびの都市計画区域の変更に伴い、当地区を従前と同様の市街化調整区域にしようとするものでございます。

続きまして、議第4904号「深谷都市計画道路の変更について」を説明いたします。議案書は45ページから48ページ、図面は49ページでございます。恐れ入りますが、議案書の49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覧ください。図面のやや右側に赤で表示されております都市計画道路上武道路は、深谷市の北部に位置し、南北に連絡する幅員30mの幹線道

路でございます。この道路は、埼玉県熊谷市と群馬県前橋市を結ぶ国道17号のバイパスの一部として、国道17号深谷バイパスを起点に、群馬県との行政界を終点として計画されたものでございます。また、この埼玉県内の区間につきましては、現在、暫定2車線で供用されております。変更内容は、終点の位置を新たな行政界に合わせるため、深谷都市計画道路として、約320m延伸しようとするものでございます。

関連議案の最後でございます。議第4905号「都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内の建築物に係る数値の変更について」を説明させていただきます。議案書51ページから53ページ、図面は55ページから57ページでございます。本議案は、深谷都市計画区域の変更に伴い、建築基準法の規定により、特定行政庁である知事が建ぺい率等の数値を変更しようとするものでございます。

恐れ入りますが、議案書57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見ていただきたいと思います。対象区域は、先ほどの深谷都市計画区域の変更について御説明いたしました南前小屋地区でございます。当地区につきましては、太田都市計画において、建ぺい率70%、12m未満の前面道路幅員に乗じます容積率算定係数を0.6としておりますが、深谷都市計画区域の編入に合わせ、隣接する区域の数値との整合を図るため、建ぺい率を60%に、容積率算定係数を0.4にそれぞれ変更しようとするものでございます。

恐れ入りますが、議案書の52ページにお戻りいただきたいと思います。これは、変更後の深谷市の数値を示した計画書でございます。右側の53ページは、その新旧対照表でございます。

以上、説明させていただきました議案につきまして、地区内住民に対しまして、行政界変更の説明とあわせまして、周知を図ってまいりました。また、議第4901号及び議第4903号につきましては、都市計画法の定めによりまして、案の縦覧は不要となっております。その他の議案、4902号及び4904号につきましては、平成21年10月6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。議第4901号から4904号につきまして、深谷市から賛成の回答をいただいております。さらに議第4905号につきまして、深谷市より支障なしとの回答をいただいております。なお、群馬県及び群馬県太田市におきまして、同様の都市計画の変更手続が進められているところでございます。

以上、説明させていただきました5議案につきまして、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っております。いかがでございますか。

〔「なし」と言う者あり〕

○議長（大村） 特に問題はない案件だと思いますので、それでは御意見、質疑がなかったということで、議第4901号から議第4905号の5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。

次に、議第4906号「坂戸都市計画区域区分の変更について」及び議第4907号「坂戸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4906号「坂戸都市計画区域区分の変更について」、議第4907号「坂戸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。

本2議案につきましては、前回の都市計画審議会でも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。関連する議案でございますので、一括して御審議をお願いするものでございます。この暫定逆線引き地区の取り扱いにつきまして、あらかじめ説明させていただきます。前面のスクリーンをご覧くださいと思います。暫定逆線引き地区とは、農地が残り、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、一旦市街化調整区域にした地区のことでございます。その多くの地区は、約20年が経過したにもかかわらず、計画的整備が立ち上がらず、また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区もでございます。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、土地区画整理事業の実施または地区計画の策定により、計画的整備が確実にになった地区は、市街化区域へ編入し、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。

なお、市街化区域に編入する際の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、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。その他の道路については、民間の開発による適正な整備がなされるよう、開発許可制度により誘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、建築用途の制限や最低敷地面積、さらに建築物壁面の位置及びかき柵の制限など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。

それでは、議案の内容について説明させていただきます。議案書は59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。恐れ入りますが、前面のスクリーンをご覧くださいと思います。図面の左の下の表が変更内容でございます。図面の中央、①の赤枠の区域が共栄第2期地区で、地区面積が約33haでございます。図面の左側、②の赤枠の区域が脚折地区で、地区面積が約46haでございます。図面の右側、③の赤枠の区域が上広谷第1地区で、地区面積が約8haでございます。鶴ヶ島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、平成3年に共栄第2期地区、脚折地区、上広谷第1地区の3地区を暫定逆線引き地区としたところでございます。このたび、この3地区につきましては、地元との合意形成が図られ、地区計画の策定によ

り、計画的な市街地形成が確実になったことから、市街化区域に編入するものでございます。

続きまして、航空写真で、この3地区の概要について説明いたします。まず、共栄第2期地区についてでございます。赤枠の点滅で示す区域が共栄第2期地区でございます。東武東上線若葉駅から南西に約0.5kmに位置しており、関越自動車道と東武東上線の間に位置しております。当該地区内は、主に住居系の土地利用がなされている状況でございます。

次に、赤枠の点滅で示す区域が脚折地区でございます。東武東上線若葉駅から南西に約1.6km、関越自動車道鶴ヶ島インターチェンジから南に約1kmに位置しております。当該地区内は、主に住居系の土地利用がなされている状況で、地区を縦断いたします国道407号の沿道においては、飲食店や自動車販売店舗などが立地しております。

最後に、赤枠の点滅で示す区域が上広谷第1地区でございます。東武東上線鶴ヶ島駅から北西に約0.7km、関越自動車道鶴ヶ島インターチェンジから東に約1.9kmに位置しております。地区の中央に東武東上線が通っております。当該地区内は、主に住居系の土地利用がなされている状況でございます。

それでは、地区ごとの変更内容について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ご覧ください。暫定逆線引き地区の共栄第2期地区につきまして、地区計画の策定について、地元との合意形成が図られ、計画的な市街地形成が確実になったことから、市街化区域に編入しようとするものでございます。また現在、鶴ヶ島市で整備を行っております都市計画道路共栄一本松線及び共栄鶴ヶ丘線並びに整備済みの都市計画道路富士見通線の沿道につきましては、このたびの市街化区域編入にあわせまして、幹線道路沿道にふさわしい土地利用を図るため、第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域に変更いたします。また、地区の西側の一部につきましては、良好な住環境の土地利用がなされている状況を勘案し、第一種住居地域から、パチンコ屋とか、カラオケ等の建築を禁止します第一種中高層住居専用地域に変更いたします。

続きまして、議案書73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ご覧ください。暫定逆線引き地区の脚折地区につきましては、地区計画の策定について、地元との合意形成が得られ、計画的な市街地形成が確実になったことから、市街化区域に編入しようとするものでございます。地区を縦断します4車線で整備済みの国道407号の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ため、第一種中高層住居専用地域から準住居地域に変更いたします。また、市道3号線及び県道川越越生線の沿道につきましても、幹線道路沿道にふさわしい土地利用を図るため、第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域に変更をするものでございます。

続きまして、議案書75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ご覧いただきたいと思っております。暫定逆線引き地区の上広谷第1地区につきましては、先ほどと同様、地区計画の策定について、地元との合意形成が図られ、計画的な市街地形成が確実になったことから、市街化区域に編入しようとするものでございます。また、地区の北側の県道川越坂戸毛呂山線の沿道につま

しては、幹線道路沿道にふさわしい土地利用を図るため、第一種中高層住居専用地域から第二種住居地域に変更をいたします。

恐れ入りますが、議案書の60ページ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覧ください。これは、坂戸都市計画区域区分の変更後の内容を示したものでございます。1の区域区分でございますが、今回の変更により、3地区合計86haを市街化区域に編入するものでございます。今回の変更に伴いまして、坂戸都市計画区域内の市街化区域面積は1,842haとなります。

大変恐れ入りますが、議案書の64ページをお開きいただきたいと思います。これは坂戸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65ページは、その新旧対照表でございます。

以上、説明させていただきました2議案につきましては、鶴ケ島市が平成19年12月より説明会を開催し、住民に対しまして周知を図ってまいりました。平成21年10月6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、この区域区分及び用途地域の変更につきましては、坂戸都市計画区域を構成する坂戸市、鶴ケ島市からは賛成の回答をいただいております。

なお、本議案にあわせ、鶴ケ島市決定ではございますが、3地区内に定める予定の地区計画及び準防火地域につきましては、鶴ケ島市都市計画審議会で審議がなされ、鶴ケ島市から知事あてに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） 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。

はい、どうぞ。

○小沢委員 鶴ケ島市というのは、平らなところで、畑地が多いところなんですけど、市街化区域に広げて、雨水排水なんていうのは、どういうことになるのでしょうか。都市計画の都市下水路とかつくらなくていいわけでしょうか。平らでちょっと排水が悪いような気がするんですけど。

○議長（大村） どうぞお願いいたします。

○幹事（都市計画課長） 鶴ケ島市は、おっしゃるとおり畑地が多く、大体そういうところは排水が余りよくないというところです。区域区分で市街化区域にするということは、基本的には、その中は下水道整備をすると、こういう趣旨で都市計画が成り立っておりますので、鶴ケ島市でも下水道を整備しております。下水道の中には2つございまして、汚水の整備と、雨水排水の整備、それからあわせて河川の整備による排水、この2つを一緒に整備を進めているというふうに伺っております。

○議長（大村） よろしゅうございますか。

○小沢委員 上流が市街化になれば、当然下流が、大雨が降れば困るわけだよね。あわせて、そういう安全面を県に主張したほうがいいかなというふうに思います。地元の委員がいらっしゃるから、あれでしょうけれども。

○議長（大村） どうぞ。

○幹事（都市計画課長） 補足します。今回、市街化区域にしますと、そういうところについては、下水道の整備をこれから計画区域に入れて、それで下水道の整備を促進すると、こういうことで、先ほど言ったように、汚水と雨水と両方の整備をしていくことになっていくと思います。

○議長（大村） ほかにいかががでございますか。

どうぞ。

○須田委員 1点お伺いいたします。今、用途地域の変更もあわせてありましたけれども、県道と市道の両側、何mかちょっとわからなかったんですが、国道、県道、市道等のその沿道の用途地域を緩和する際に、例えば50mとか、25mとか、何か基準はございませんでしょうか。ちょっと参考までにお教えいただければと思います。

○議長（大村） どうぞお願いいたします。

○幹事（都市計画課長） お答え申し上げます。

おっしゃるとおり、幹線道路沿道につきましても、その沿道にふさわしい土地利用を図ることから沿道系の用途地域を指定しております。委員のおっしゃったとおり、25mか50mと、こういうものが基本でございます。それは道路のいわゆる性格によるということ、大きい道路になりますと、50mを沿道の用途地域としてかえ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。

どうぞ。

○須田委員 市道の緩和というのは、余り今まで知識がなかったのですけれども、公道の市道も、やはり協議によっては、25mの緩和というのが可能なのでしょうか。

○議長（大村） どうぞ。

○幹事（都市計画課長） それは道路の性格によるということなのですけれども、一般的に4車線道路とか、大きい道路、交通量が多いとか地域をつなぐ幹線道路、こういうものであれば、幅を広く沿道用途をとっているという状況で、市道だからということではなくて、その道路の持つ交通量とか、性格によるというところで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、鹿川委員。

○鹿川委員 鶴ヶ島のほうは、御存じのように、藤縄市長さんが新市長で再選されまして、特に環境面にかなり政策でも力を入れて、小沢町長さんの毛呂山町と同じように、環境に配慮したまちづくりを頑張っているわけでございまして、一本松駅の43haのほうも、新たな手法をやって、今順調に進んでいるということで、小沢町長さんがおっしゃったことも十分配慮して、県のほうも一体となってやると思います。私としては、非常に期待しておりますので、よろしく申し上げます。

○議長（大村） ほかにいかが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4906号及び議第4907号の2議案について、一括して採決をいたします。
原案ど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） 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。

次に、議第4908号「新座都市計画区域区分の変更について」及び議第4909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。

〔須田委員挙手〕

○議長（大村） はい、どうぞ。

○須田委員 この議案でございますが、私どもの新座市の件でございますので、お許しいただければ、私は審議に加わらないほうがいいかと思っておりますので、退席をお認めいただきたいと思っております。

○議長（大村） ただいま須田委員から新座市のかかわる案件だということで、議第4908号及び議第4909号については、審議への参画を辞退したい旨の申し出がございました。須田委員の申し出について、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、須田委員におかれましては、申し出が承認されましたので、退席をお願いいたします。

〔須田委員退席〕

○議長（大村） それでは、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） それでは、議第4908号「新座都市計画区域区分の変更について」、議第4909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。

本2議案は、新座市の暫定逆線引き地区に関するものでございます。関連する議案でございますので、一括してお願い申し上げます。議案書は77ページから87ページ、図面は89ページから101ページでございます。前面のスクリーンをご覧いただきたいと思っております。新座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59年に6地区を暫定逆線引き地区としたところでございます。新座市では、その後もこれら6地区の計画的整備について、各地区内の住民及び土地所有者等との合意形成に努めてまいりました。本議案は、地元との合意形成の結果を踏まえ、土地区画整理事業の実施が確実となった地区や、地区計画の策定が確実となった地区について、市街化区域に編入するものでございます。一方で、営農意欲が高く、計画的な市街化が望めない区域や、斜面緑地や公園など、保全すべき区域などで、計画的整備についての合意形成が図られなかった区域については、現在の市街化調整区域のまま、用途地域を廃止するものでございます。これら6地区の取り扱いについて、新座市が東京都に隣接しているという地域の特性や、宅地と農地が

非常に狭い区域内で混在しているなどの土地利用の動向、基盤整備の状況を踏まえ、地元地権者等ときめ細かな区域の調整をまいりました。

それでは、変更する暫定逆線引き地区の位置について説明させていただきます。前面のスクリーンをご覧くださいと思います。まず、地区でございますが、①が大和田一丁目地区で、地区面積が約8ha、②が栄・池田地区で、地区面積が約5ha、③が片山二丁目地区で、地区面積が約6ha、④が野寺三丁目地区で、地区面積が約8ha、⑤が石神一丁目地区で、地区面積が約5ha、⑥が新堀二丁目・保谷秋津線沿道地区で、地区面積が約8haとなっております。

次に、地区の概要並びに変更内容について、地区ごとに説明させていただきます。初めに、大和田一丁目地区でございます。前面のスクリーンに地区の航空写真がございますのでご覧ください。赤枠で示す区域が、大和田一丁目地区でございます。JR武蔵野線新座駅の北約600m、国道254号から東に約500mに位置しております。また、県道新座和光線、県道川越新座線などにも近接しております。

恐れ入りますが、議案書91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ご覧ください。黒枠が暫定逆線引き地区でございます。当地区は、地元との合意形成を図っていった結果、図面上の赤枠で囲った3地区、面積約2haでございます。必要な地区施設道路の配置や建築物等に関する制限を定める地区計画を策定することにより、市街化区域に編入しようとするものでございます。また、青の枠で示した地区、面積約5haについては、営農の意向などにより、計画的な市街地整備について、合意形成が図られなかったことから、市街化調整区域のままとし、指定されております第一種低層住居専用地域及び第一種住居地域を廃止しようとするものでございます。

2地区目は、栄・池田地区でございます。前面のスクリーンに地区の航空写真がございますのでご覧ください。赤枠で示す地区が栄・池田地区でございます。関越自動車道の東約500m、県道保谷志木線の東約700mに位置しております。また、東京都練馬区にも近く、西武池袋線大泉学園駅から、北に約2.5kmに位置しております。

恐れ入りますが、議案書93ページをお開きください。前面のスクリーンもあわせてご覧いただきたいと思います。当地区につきましては、地元との合意形成を図った結果、全域において土地区画整理事業の実施が確実となったこと、及び地区計画の策定が確実となったことから、市街化区域に編入しようとするものでございます。また、市街化区域編入にあわせまして、当地区並びに周辺における現状の土地利用や基盤整備の状況を勘案しまして、良好な住環境を形成しつつ宅地の有効利用を図るため、建ぺい率を50%から60%に、容積率を80%から100%にそれぞれ変更しようとするものでございます。

続きまして、3地区目、片山二丁目地区でございます。前面のスクリーンに地区の航空写真がございますので、ご覧いただきたいと思います。赤枠で示す区域が片山二丁目地区でございます。関越自動車道に近接し、県道保谷志木線から南に約400mに位置しております。当地区も東京都練馬区に近接しておりまして、西武池袋線大泉学園駅から北西約2.5kmに位置しております。

恐れ入りますが、議案書95ページ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覧いただきたいと思います。赤枠の約0.1haについては、既に住宅地として利用されており、この周辺地区で定められております片山・西堀地区の地区計画と一体となる地区計画を定めることで、市街化区域に編入しようとするものでございます。

その他の約6haの区域につきましては、斜面緑地の保全や営農の意向などにより、計画的な市街地形成について合意形成が図られなかったことから、市街化調整区域のままとして、指定されております第一種低層住居専用地域及び第一種住居地域を廃止しようとするものでございます。また、市街化区域に編入する区域について、先ほどの栄・池田地区と同様に、建ぺい率を50%から60%に、容積率を80%から100%にそれぞれ変更しようとするものでございます。

4地区目でございます。野寺三丁目地区でございます。前面のスクリーンに航空写真がございますので、ご覧いただきたいと思います。赤枠で示す区域が野寺三丁目地区でございます。県道保谷志木線の南約500m、西武池袋線ひばりヶ丘駅の北東約2kmに位置しております。また、地区内には、都市計画道路保谷朝霞線が計画されております。

恐れ入りますが、議案書97ページの詳細図をご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ご覧いただきたいと思います。黒の枠が暫定逆線引き地区でございます。当地区につきましても合意形成を進めた結果、赤枠で示した約3haについて、必要な地区施設道路の配置や建築等に関する制限を定める地区計画を策定することによりまして、市街化区域に編入しようとするものでございます。残りの約6haについては、営農の意向などにより、計画的市街地形成に対して合意形成が図られなかったこと、さらには公園や緑地が整備されていることなどにより、市街化調整区域のままとし、指定されております第一種低層住居専用地域及び第一種住居地域を廃止するものでございます。

また、これにあわせて、青丸で示した面積0.03haにつきましては、現在、第一種低層住居専用地域が指定されておりますが、狭小な用途が残ることから、隣接する用途に合わせ、第一種住居地域に変更しようとするものでございます。さらに、スクリーンに赤枠で示す区域については、先ほどの地区と同様に、建ぺい率を50%から60%、容積率を80%から100%にそれぞれ変更しようとするものでございます。

5地区目は、石神一丁目地区でございます。前面のスクリーンに航空写真がございますので、ご覧ください。赤枠で示す区域が石神一丁目地区でございます。東京都東久留米市に近接しており、西武池袋線東久留米駅から約2kmの市街化区域の縁辺部にございます。また、地区内には、都市計画道路東久留米志木線が計画されております。

恐れ入りますが、議案書の99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ご覧いただきたいと思います。黒枠で暫定逆線引き地区を示しております。当地区におきましては、赤枠の約0.4haについて、既に住宅地として利用されており、この周辺地域で定められております片山・西堀地区の地区計画と一体となる地区計画を定めることで、市街化区域に編入しようとするものでござ

ざいます。その他の約4haについては、計画的市街地形成について合意形成が図られなかったことから市街化調整区域のままとし、指定されていた第一種低層住居専用地域及び第一種住居地域を廃止しようとするものでございます。これにあわせまして、先ほどの地区と同様に、第一種低層住居専用地域に指定されている区域については建ぺい率を50%から60%、容積率を80%から100%にそれぞれ変更しようとするものでございます。

次に、6地区目でございます。新堀二丁目地区、保谷秋津線沿道地区でございます。前面のスクリーンに航空写真がございますのでご覧ください。赤枠で新堀二丁目・保谷秋津線沿道地区を示しております。地区内を県道練馬所沢線が通っており、また都市計画道路保谷秋津線が地区内に計画されております。さらに西武池袋線清瀬駅の東約800mに位置しており、地区北側は東京都清瀬市に、南側は東久留米市に隣接しております。

恐れ入りますが、議案書の101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ご覧ください。黒の枠が暫定逆線引き地区でございますが、当地区につきましても同様に、地元との合意形成を進めた結果、赤枠で示した地区、面積約4haについて土地地区画整理事業の実施及び地区計画の策定が確実となったため、市街化区域に編入しようとするものでございます。また、青の枠で示した区域約2.4haについては、営農の意向等により、計画的市街地形成について合意形成が図られなかったことから、市街化調整区域のまま、指定されております第一種住居地域並びに第一種中高層住居専用地域を廃止しようとするものでございます。また、都市計画道路保谷秋津線の沿道については、現在、第一種住居地域が指定されておりますが、この都市計画道路保谷秋津線の整備の見通しが立っていないこと、及び東京都側においても沿道用途を指定していないということから、第一種中高層住居専用地域に用途地域を変更しようとするものでございます。以上、変更する内容について説明させていただきました。

恐れ入りますが、議案書の78ページにお戻りください。前面のスクリーンもご覧いただきたいと思います。先ほど説明させていただきました変更により、6地区合計16haを市街化区域に編入いたします。これに伴いまして、新座都市計画区域の市街化区域面積は1,328ha、市街化調整区域の面積は952haとなります。

恐れ入りますが、議案書82ページをお開きいただきたいと思います。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す。右側の83ページが、その新旧対照表となっております。なお、用途地域を廃止する区域については、特定行政庁である新座市長は、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、建ぺい率の数値を定めることとなっております。

以上、説明させていただきました2議案につきましては、新座市が平成19年度より、前面のスクリーンのとおり説明会を開催し、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9月25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、本議案につきまして、新座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、新座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、新座市都市計画審議会
で審議がなされ、新座市から知事あて、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） 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。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4908号及び議第4909号の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） 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。

それでは、ここで須田委員におかれまして、席にお戻りいただきますので、お声がけください。

〔須田委員復席〕

○議長（大村） それでは、次に議第4910号「北本都市計画区域区分の変更について」、議第4911号「北
本都市計画用途地域の変更について」及び議第4912号「都市計画区域のうち用途地域の指定のない区
域内の建築物に係る数値の変更について（北本市）」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、3議案の説明をさせていただきます。

この3議案は、北本市の3地区の暫定逆線引き地区にかかわるもの及び首都圏中央連絡自動車道、
いわゆる圏央道沿道の用途地域を変更するものでございます。関連する議案でございますので一括し
て御審議をお願いするものでございます。議案書は103ページから112ページ、121ページから123ペー
ジ、図面のほうは113ページから119ページ、125ページから127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ご覧いただきたいと思っております。北本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59年に3地区を暫定逆線
引き地区としたところでございます。これら3地区につきましては、北本市では、その後も暫定逆線
引き地区の計画的整備について、各地区の住民及び土地所有者等と合意形成に努めてまいりました。

この結果、地元との合意形成が図られた地区については、地区計画の策定により、計画的な市街地
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。一方で、営農意欲が高い区
域で、計画的整備についての合意形成がまとまらない区域については、現在の市街化調整区域のまま
とし、用途地域を廃止するものでございます。

それでは、暫定逆線引き地区に関する3地区及び圏央道沿道地区について説明させていただきます。

恐れ入りますが、議案書の113ページの計画図をお開きください。あわせて前面のスクリーンもご覧いただきたいと思います。図面の左側、①の赤枠の点滅の区域が台原地区で、地区面積が約36haでございます。図面の中央、②の赤枠の点滅の区域が下原地区で、面積が約8haでございます。図面の右側、③の赤枠の点滅の区域が中丸南地区で、地区面積が約18haでございます。以上の3地区が暫定逆線引き地区でございます。また、図面の右下、④の赤枠の点滅の区域が、圏央道沿道地区でございます。地区面積が約2haでございます。

次に、地区の概要並びに変更内容について、地区ごとに御説明させていただきます。初めに、①の台原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、ご覧いただきたいと思います。赤枠で示す区域が台原地区でございます。JRの高崎線北本駅から南に約1.2kmに位置しており、地区内を東西に県道下石戸上菖蒲線が通っております。

恐れ入りますが、議案書115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ご覧いただきたいと思います。暫定逆線引き地区である台原地区のうち、赤枠で囲まれた約15haにつきましては、地区計画の策定について、地元との合意形成が得られたことから、市街化区域に編入しようとするものでございます。残りの青枠で囲まれた地区の西側の一団の区域については、営農意欲が高く、計画的な市街地整備について合意形成が図られなかったこと、また保護緑地として指定されている区域及びその周辺の緑地を残すことで地元の御理解を得てきており、市街化調整区域のままとして用途地域を廃止しようとするものでございます。

恐れ入りますが、議案書の127ページ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覧ください。この用途地域の廃止に伴い、これまで用途地域で定められていた容積率、建ぺい率の規定がなくなることから、建築基準法の規定により、特定行政庁である知事が、容積率、建ぺい率等の数値を新たに定めるものでございます。先ほど御説明いたしました台原地区の用途地域を廃止する地区につきまして、スクリーンに示すような容積率、建ぺい率等の数値を定めることといたします。なお、これらの数値は、用途地域を廃止する前の数値と同様の数値となっております。

恐れ入りますが、議案書の115ページの詳細図にお戻りいただきたいと思います。市街化区域に編入する区域のうち、県道下石戸上菖蒲線の沿道につきましては、幹線道路沿道としてふさわしい土地利用を誘導するため、第一種住居地域から第二種住居地域に変更いたします。また、都市計画道路西仲通線沿道の用途地域につきましては、暫定逆線引き地区の用途地域を廃止しようとするにより、地区外に第一種住居地域が狭小な形で残ってしまうことから、周辺の用途に合わせまして第一種中高層住居専用地域に変更する予定でございます。

続きまして、②の下原地区についてでございます。前面のスクリーンに航空写真がございますので、ご覧いただきたいと思います。赤枠で示す区域が下原地区でございます。JR高崎線の北本駅から南に約1.5kmの鉄道沿線に位置しており、周辺には県道下石戸上菖蒲線と県道東松山桶川線、さらには県道鴻巣桶川さいたま線が通っております。

恐れ入りますが、議案書の115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ご覧いただきたいと思います。暫定逆線引き地区でございます下原地区約8haにつきましては、地区計画の策定について地元との合意形成が得られたことから市街化区域に編入いたします。

続きまして、③中丸南地区について説明させていただきます。前面のスクリーンに航空写真がございますのでご覧ください。赤枠で示す区域が中丸南地区でございます。JR高崎線北本駅から、南東に約2kmに位置しておりまして、地区内を県道鴻巣桶川さいたま線が通っており、県道東松山桶川線や国道17号に近接した地区でございます。

恐れ入りますが、議案書の117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ご覧ください。暫定逆線引き地区である中丸南地区のうち、赤枠で囲まれた約15haにつきましては、地区計画の策定について地元との合意形成が得られたことから市街化区域に編入いたします。残りの青枠で示した、囲まれた地区につきましては、営農意欲があり、計画的な市街地整備について合意形成が図られなかったことから、市街化調整区域のまま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127ページ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覧ください。用途地域を廃止する地区につきましては、先ほどの台原地区と同様、建築基準法の規定に基づきまして、スクリーンに示すような容積率、建ぺい率等の数値を定めることといたします。なお、これらの数値は、用途地域を廃止する前の数値と同様の数値でございます。

最後に、④圏央道沿道地区について説明させていただきます。前面のスクリーンに地区の航空写真がございますので、ご覧いただきたいと思います。赤枠で示す区域が今回変更いたします圏央道沿道地区でございます。JR高崎線北本駅から南に約2.5kmに位置している圏央道の沿道の区域でございます。ここで用途地域を変更する区域の考え方について説明させていただきます。前面のスクリーンに本地区周辺の圏央道と県道の鴻巣桶川さいたま線の交差点にあります二ツ家交差点というのがございますが、その東側の断面イメージでございます。本地区周辺は、堀割方式により、道路の整備が予定されており、中央の圏央道、その両脇の車道、植樹帯、自転車歩行車道、これを含んで約59mが都市計画道路として既に計画決定されております。そこで、都市計画道路端より25mを沿道にふさわしい土地利用を誘導する区域として用途地域を変更したいというふうに考えております。

恐れ入りますが、議案書119ページにお戻り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覧ください。まず、青枠で示した部分につきましては、県道東松山桶川線の沿道に第一種住居地域が指定されておりましたが、圏央道の計画にあわせ、青色で示す右上の三角形の部分を第一種低層住居専用地域から第一種住居地域に、左下の三角形の部分は道路端からさらに遠くなりますので、第一種住居地域から第一種低層住居専用地域に変更をいたします。次に、青枠で示した部分につきましては、沿道にふさわしい土地利用を誘導する区域として、第一種低層住居専用地域から第一種住居地域に変更いたします。最後に、青枠の点滅で示した部分につきましては、線形が変更されます県道東

松山桶川線の道路端にあわせて、沿道にふさわしい土地利用を誘導する区域として、工業専用地域から第一種住居地域に変更をいたします。なお、スクリーンの左下は、隣接する桶川市であり、今回と同様に圏央道沿線での用途地域の変更の手續を現在進めているところでございます。今後、審議をお願いしたいと考えております。以上、各地区の概要並びに変更内容について説明させていただきました。

恐れ入りますが、議案書104ページにお戻りいただきたいと思ひます。前面のスクリーンもあわせてご覧いただきたいと思ひます。議第4910号「北本都市計画区域区分の変更について」は、先ほど説明させていただきました変更により、3地区合計約38haを市街化区域に編入いたします。これに伴いまして、北本都市計画区域の市街化区域面積は721ha、市街化調整区域面積は1,263haとなります。

恐れ入りますが、議案書108ページをお開きいただきたいと思ひます。これは北本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109ページがその新旧対照表で、第一種住居地域などの網かけ部分に変更箇所でございます。

大変恐れ入りますが、議案書122ページをお開きいただきたいと思ひます。これは建築物の形態規制の数値でございます、右側の123ページは、その新旧対照表でございます。

以上、説明させていただきました各議案につきましては、前面のスクリーンのとおり説明会を開催し、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、区域区分及び用途地域の変更につきましては、平成21年10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。

なお、同時に縦覧いたしました、北本市が決定する地区計画の案に対しまして意見書が1通1名の方から北本市長あてに提出されております。その中で、区域区分に関する内容がありましたので、御報告させていただきます。意見書の写しは、配付されております参考資料にございますのでご覧いただきたいと思ひます。前面のスクリーンもあわせてご覧いただきたいと思ひます。提出された意見書の要旨と見解について説明させていただきます。

まず、意見書の要旨でございます。中丸六丁目のみが市街化調整区域として取り残され、地権者の財産権を著しく侵害している。周辺は市街化区域になっており、中丸六丁目地区を市街化区域に編入すべきであるとの御意見でございます。この中丸六丁目地区というのは、ここでいうところの中丸南地区内の市街化調整区域のままとするところでございます。

次に、見解でございます。中丸六丁目地区については、地元調整の結果、地元の多くの方が市街化調整区域のままであることを望んでおり、地区計画を定め、市街化区域に編入することについて地元同意がまとまらなかったというものでございます。

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、区域区分の変更並びに用途地域の変更につきましては、北本市からは賛成の回答、建築物の形態規制の数値変更につきましては支障なし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、北本市が定める地

区計画、防火地域及び準防火地域の指定につきましては、北本市都市計画審議会にて審議がなされ、北本市から知事へ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） ありがとうございます。

ただいまの幹事の御説明につきまして、御意見や御質問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、伊藤委員。

○伊藤委員 今、意見の部分で、地元の多くが賛成しているとのことですが、多くというのはどの程度を多くとおっしゃっているのでしょうか。

○議長（大村） お願いいたします。

○幹事（都市計画課長） 今回、市のほうから地元は何回も説明させていただいておまして、先ほど申し上げたとおり、地区計画に合意ができるかどうか、それから地区計画を合意して、かつ市街化区域に編入したいかと。農家の方は、説明の内容を聞きますと、ほとんどが税金に対する御意見であったというふうに聞いております。御質問の、多くというのは実は数値ではございません。市のほうでは、地区のある程度のまとまりを考えまして、主要な土地の所有者であるとか、その割合、それによってこの地区計画の合意が図れるかどうかと、こういうところを判断して、今回の案をつくらせていただいたというふうに聞いておりますし、我々もそういうふうに承知しております。そういう意味でいきますと、多くというのは、申しわけないですけども、何%ということではないんですけども、たまたまこのところでは、地区の方では賛成の方は一人しかおいでにならなかったというのが、結果としては出ております。そういうふうに市のほうからも報告いただいております。

以上です。

○議長（大村） ほかは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4910号から議第4912号の3議案につきまして、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。

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。

皆様方の御協力、迅速しかも効率的に審議が終わったものと思っております。

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まして、事務局にお返しいたします。

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

た。

事務局から1点、連絡事項を申し上げさせていただきます。次回の第212回の審議会の予定でございます。来年の2月15日月曜日午後1時半から、場所は知事公館、この場所より多少遠くなりますけれども、知事公館を予定しております。改めまして、委員の皆様方には、御通知を申し上げさせていただきますたいと思いますので、よろしくお願ひしたいと存じます。

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。

長時間にわたり、お疲れさまでした。どうもありがとうございました。

午後2時37分 閉 会