

平成30年度 宮代町都市計画審議会 会議録

1 日時・場所

平成30年12月20日（木） 14:00～15:30
宮代町役場庁舎 202会議室

2 出席者

委員：1号委員：小川委員、鈴木委員、富田委員、深井委員
2号委員：伊草委員、金子委員、唐沢委員、山下委員
3号委員：長谷部委員
4号委員：菊地委員、中島委員、芳住委員

挨拶：新井町長

事務局：横溝まちづくり建設課長、室田副課長、伊東主幹、島村主査
高橋上下水道室長、和田主査

傍聴者：なし

3 内容

■ 1 開会 ■

<島村主査>

定刻前ではございますが、はじめさせていただきます。皆様、こんにちは。本日は、お忙しい中、宮代町都市計画審議会にご出席いただきましてありがとうございます。私は、当審議会の事務局をしております、まちづくり建設課 都市計画・都市整備担当の島村と申します。よろしくお願いたします。

まず、はじめに、本日の配付資料を確認させていただきます。事前に配付させていただきました次第、資料1から資料9、資料10補足資料、A4一枚すまいづくりのABCでございます。また、本年10月1日付けで当審議会委員に委嘱させていただきました委員の皆様におかれましては、委嘱状を机上に置かせていただいておりますのでご確認をお願いいたします。資料等の不足はありますでしょうか。

—資料の確認—

よろしいでしょうか。

大変申し訳ありませんが、資料7「幸手都市計画下水道の変更」に訂正がございます。3枚目の新旧対照表（参考）をご覧ください。「4 その他の施設」の中の宮代第2中継ポンプ場の位置につきまして、資料では宮台と記載されておりますが、正しくは、宮代台でございます。また、6枚目「都市計画決定（変更）資料」をご覧ください。表中項目4つ目の調整池の面積が17,790㎡と記載されておりますが、正しくは、17,450㎡でございます。続きまして、資料10補足説明資料をご覧ください。裏から2枚目の3. 防火地域又は準防火地域とございますが、「又は」が、正しくは、「及び」でございます。防火地域及び準防火地域となります。

お手数ですが訂正をお願いいたします。

なお、本審議会については、会議録作成を補助するため、録音させていただいておりますのでご了承ください。また、会議の進行でございますが、本来、会長の進行のもと会議を進めると

ころでございますが、任期満了に伴いまして、改めて会長を選出いただく必要がございます。そこで、会長選出までの間は、事務局で会議の進行を務めさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

■ 2 あいさつ ■

<島村主査>

それでは、次第に従いまして、進行させていただきます。

まず、はじめに新井町長よりごあいさつ申し上げます。

<新井町長>

みなさんこんにちは、町長の新井でございます。都市計画審議会の開催に当たりまして、一言ご挨拶申し上げます。

委員の皆様方におかれましては、本審議会の委員改選等に当たりまして快くお引き受けいただきましたことに感謝申し上げます。また、お忙しい中、ご出席を賜り厚くお礼申し上げます。日頃より町行政の推進に当たりまして、ご理解・ご協力を賜り、併せてお礼申し上げます。

宮代町都市計画整備事業を見ますと大きく変わったところは、道仏土地区画整理事業であると思います。若いご夫婦や小さいお子さんに来ていただき、ここ10年間くらいは、幼稚園や小学校が満杯になると頼もしい話を聞いております。

また、東武動物公園駅西口地区駅ロータリーも完成しまして、周りの道路ももうすぐ完成するというのでいよいよ東武鉄道株も事業が開始できるのかなと思っております。

駅東口につきましても事業認可をいただきまして、埼玉県また杉戸町と連携して時間はかかると思いますが、いよいよ駅前ロータリー着手が出来る状況でございます。

さて、今回ご説明させていただく内容は、和戸横町地区で一定の目途がたったものですからご説明をさせていただくものでございます。この事業は雇用創出や財政面における税収アップにつながる宮代町にとって大変意義のある事業となるものでございます。その実施に必要な都市計画の変更に関しまして、この後担当から順次説明させていただきますのでよろしくお願いいたします。

結びになりますが、インフルエンザもはやっておりますので、委員の皆様方の益々のご健勝・ご多幸を心よりご祈念いたしまして、挨拶とさせていただきます。

■ 3 委員紹介 ■

<島村主査>

続きまして、次第3 委員紹介についてでございます。資料1の宮代町都市計画審議会委員名簿をご覧ください。

委員の皆様方におかれましては、今回、初めてお顔合わせをする委員の方もいらっしゃると思いますので、各委員の皆様より簡単に自己紹介をお願いしたいと思います。

それでは恐縮ですが、名簿の順で小川委員から時計回りをお願いいたします。

—委員自己紹介— (省略)

ありがとうございました。

続きまして、当審議会の事務局職員を紹介させていただきます。

—事務局自己紹介— (省略)

よろしくお願ひいたします。

ご報告が遅れましたが、3号委員の高橋委員及び石川委員におかれましては都合により、本日欠席とのご連絡をいただいております。本会議につきましては、宮代町都市計画審議会条例第6条に基づき、会議の定足数に達しておりますことを併せてご報告させていただきます。

また、本日の会議につきましては、会議開催について町ホームページでお知らせし、傍聴を希望する方の募集を行いましたところ傍聴の希望はございませんでした。

■ 4 会長選出 ■

<島村主査>

続きまして、次第4の「都市計画審議会の会長の選出」を行いたいと思います。資料3をご覧ください。

宮代町都市計画審議会条例の第5条において、会長は1号委員のうちから選出することとなり、審議会を代表し、会務を総理することとなります。つきましては、資料1の委員名簿の中の1号委員より選出いただくこととなります。それでは、会長の選出を行いたいと思いますが、選出方法についてはいかがいたしましょうか。

事務局一任の声

事務局一任との声がありました、よろしいでしょうか。

異議なしの声

ありがとうございます。

<横溝課長>

では、事務局からご提案させていただきたいと存じます。

これまでの当審議会の会長の役割を担っていただき、現在、商工会会長であり、建築等のプロでもあります鈴木委員に会長職をお引き受けいただきたいと考えておりますが、いかがでしょうか。

異議なしの声

<島村主査>

異議なしの声が出ております。鈴木委員、お引き受けいただけますでしょうか。

<鈴木委員>

はい、わかりました。

<島村主査>

ありがとうございます。それでは、鈴木委員に会長をお願いいたします。どうぞよろしくお願いいたします。それでは、お手数ですが、前の席へ移動をお願いいたします。

なお、町長につきましては、所用によりこれで退席させていただきますので、ご了承ください。

—席の移動、町長退席—

<島村主査>

それでは、ここから議事の進行につきまして、鈴木会長にお願いいたします。なお、議事に入ります前に一言ごあいさつをいただければと存じます。それでは、鈴木会長よろしくお願いいたします。

<鈴木会長>

みなさんこんにちは。ただいま皆さまのご承認をいただきました鈴木でございます。

昨年度から会長をさせていただいておりますが、建築に携わっているということでよろしくお願いいたします。

また師走のお忙しい中、皆さまにおきましては、ご出席いただきありがとうございます。

レジュメに沿いまして、速やかに議事進行を皆さまのご協力のもと進めさせていただければと思います。

以上です。

<島村主査>

続きまして、次第5でございます。それでは、鈴木会長よろしくお願いいたします。

<鈴木会長>

それでは、次第5に入る前に、審議会の会議録の作成にあたり、会議録署名人を委員の中から2名指名する必要があるがございます。よろしければ、私の方で指名させていただきたいと思いますがよろしいですか。

異議なしの声

それでは、1号委員から富田委員、2号委員から伊草委員に会議録署名人をお願いいたします。

了解する旨（異議なし）の声

それでは、よろしくお願いいたします。

■ 5 宮代町都市計画審議会について ■

<鈴木会長>

それでは、次第5の「宮代町都市計画審議会について」事務局から説明願います。

<中島委員>

すみません。一言いいですか。

都市計画というものは短期的なものではなく、中長期的なものだと思います。

だから、今までこの審議会でどういう事があったのか。そういうことも重要だと思います。前回の課題や質問事項もあったと思います。そういう事項も含めて説明していただきたいと思います。

以上です。

<鈴木会長>

よろしいですか。

<伊東主幹>

はい。改めまして、まちづくり建設課の伊東です。

まず、次第5、宮代町都市計画審議会について、説明させていただきます。

前回から引き続き本審議会の委員をお引き受けいただきました委員におかれましては、繰り返

しになり恐縮でございますが、新たに委員になられた方もいらっしゃいますので、今一度ご確認いただければと存じます。失礼ですけれども着座にて説明させていただきます。

資料2をご覧ください。町の都市計画審議会の設置につきましては、都市計画法第77条の2にその根拠が定められております。委員の人数範囲及び構成につきましては、政令にその基準が定められておまして、その基準に従いまして、市町村の条例で定めることとされております。

当町の条例におきましては、委員の人数範囲を18人以内としており、その構成等内訳は、中段の表のとおりとなっております。なお、2号委員につきましては4名、4号委員につきましては3名の枠として運用をしているところでございます。

また、町の都市計画審議会の職務といたしましては、大きく分けて3つございます。資料2の1ページ下部に記載しておりますとおり、埼玉県が決定等の権限を持つ都市計画について町が意見を述べるに際して調査審議を行うこと、町が決定等の権限を持つ都市計画について調査審議を行うこと、町長の諮問する都市計画について調査審議することとございます。

ちなみに、「都市計画」の定義でございますが、資料は特に用意はいたしておりませんが、都市計画法第二章で定められております。ごく一部を列挙いたしますと、都市計画の目標を定める都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、市街化区域と市街化調整区域との区分を定める区域区分、住居地域、商業地域、工業地域などといった用途地域を定める地域地区、道路、公園、下水道などの都市施設などがその「都市計画」に当たるものとして定められております。

これら「都市計画」は、都道府県と市町村にその決定等の権限が限定的に与えられております。先ほどご紹介いたしました都市計画区域の整備、開発及び保全の方針と区域区分につきましては、埼玉県にその権限が与えられております。また、高速自動車国道、一般国道、埼玉県の県道も同様となっております。一方、地域に密接に関わりのある用途地域やその他の道路、地区計画などにつきましては、町にその決定等の権限が与えられているところでございます。

続きまして、資料2の2ページ（裏面）をご覧ください。

この会議は原則公開で運用しております。また、4として最近の審議事項を列挙しておりますのでご確認ください。

最後にページ下部の「5 参考」をご覧ください。

宮代町は幸手市及び杉戸町で構成する幸手都市計画区域に属しております。都市計画を定める場合においては、それらの市町と歩調を合わせる必要があります。

宮代町都市計画審議会につきましては、以上でございます。

なお、資料3といたしまして、先ほどの条例及び審議会運営規則を配付させていただいておりますので、ご参照いただきますようお願いいたします。

説明は以上でございます。

<鈴木会長>

ありがとうございます。

ただいまの説明で質問等ございましたら、ご発言のほどお願いいたします。

<山下委員>

先ほどの説明理解しました。

今回、審議するにあたって各委員はじめての方は何名いるのでしょうか。私は、はじめてです。

<鈴木会長>

5名ですか。

<山下委員>

ありがとうございます。これからはじまる審議会は、5名以外は内容を詳しく知っているという事でよろしいでしょうか。

<鈴木会長>

それはですね、条例であるように委員さんは任期で選出されますので委員の皆さんが全員よく把握しているかという点とそういうものではないと思います。

前から出席されている方は、おおよその流れは分かっていると思います。はじめてだからというのではなく、事務局の説明に応じたものをご審議いただく、そういう方向性で考えていただければと思います。

<山下委員>

分かりました。一応はじめてということで、了解しました。

<鈴木会長>

他にございませんか。なければ次に進めさせていただきます。

■ 6 説明 ■

<鈴木会長>

次第6の説明を事務局お願いいたします。

<伊東主幹>

はい。それでは続きまして、次第6の説明につきまして、資料に基づき説明させていただきます。本日は、次回ご審議いただく予定としております案件につきまして、その件数が複数ありますことから、予めその内容等をご理解いただくために、事前説明の場とさせていただきます。

当該案件は、町の北部に位置します和戸横町地区の市街地整備に向けた関係行政機関等との調整に一定の目途が立ちましたことから、それに必要となる都市計画の決定等を行うものでございます。

資料4から資料9につきましては、個別具体の都市計画の決定等に関する資料となりますことから、まず、はじめに、今般、都市計画の決定等をするに至った背景等の全体像をご理解いただくため、補足資料によりまして説明をさせていただきます。

資料10「補足説明資料」をご覧ください。なお、前方のスクリーンにも同時に映し出しておりますので、いずれかをご覧ください。

最初のページは、宮代町都市計画図を部分的に拡大し、今回、都市計画の決定等を行う区域や関連する道路などを表記したものでございます。当該地区は、宮代町と久喜市の市町境に隣接し、首都圏中央連絡自動車道、いわゆる圏央道と町の都市計画道路であります備中岐橋通り線を跨ぐところに位置しております。

位置関係につきましては、この地図を参照していただければと思います。

続きまして次のページ、当該地区の計画上の位置付けについてでございます。

この地区につきましては、当該地区を圏央道が横切るといった国の計画が出始めた昭和60年前後から工業系土地利用の実現に向けて地元の皆さまを中心とする勉強会が発足いたしまして、町といたしましても企業の進出や雇用の創出など町の活性化につながることから、その取組を継続的に支援してきたところでございます。その動きを明確化するため、平成13年には町の第三次総合計画並びに都市計画マスタープランに当該地区を「工業地」として位置付けすることで、計画的な市街地整備の実現に向けた前提を整理したところでございます。社会経済情勢が不透明な中、その実現が10年以上困難だったわけでございますが、平成26年以降、民間事業者を事

業主体とする市街地整備の話が出てまいりまして、地元地権者の皆さまの意向もその実現に向けたものでございましたことから、町といたしましてもその支援を行い現在に至っているものでございます。左側が第4次総合計画、平成23年から平成32年のものでございます。右側が都市計画マスタープラン、平成13年から平成32年のものでございます。第4次総合計画では、土地利用検討ゾーン、都市計画マスタープランでは工業地と位置づけられたものでございます。

次のページをご覧ください。

計画概要を一覧にまとめたものでございます。土地利用計画につきましては、次のページで説明させていただきます。

今回、市街化区域に編入する面積といたしましては、約21.5ha、土地区画整理事業を行う区域は、そこから既に整備されております圏央道並びに都市計画道路備中岐橋通り線を除いた面積約19.6haとなっております。

また、後ほど、資料5の「用途地域の変更」で説明いたしますが、市街化区域編入と同時に用途地域といたしまして「工業地域」を定める予定としております。

当該地区におきましては、市街化区域編入後、速やかに民間による個人施行の土地区画整理事業を施行したいと考えております。施行予定者といたしましては、記載しております日本興新株式会社とともに、ここには記載しておりませんが、大和ハウス工業株式会社が共同により行う予定で調整を進めております。

当該地区における現在の土地利用規制でございますが、市街化調整区域並びに農業振興地域の農用地区域に指定されておりますことから、市街地整備の実現に向けてこれらの手続きを行っているところでございます。

次のページをご覧ください。土地利用計画につきましてご説明いたします。圏央道並びに都市計画道路備中岐橋通り線をほぼ中央に大きく2つの区画を形成しております。東側、図面上②街区につきましては、大きな宅地1区画、調整池1箇所、公園1か所、道路及び水路で構成されております。また、西側、図面上①街区につきましては、大きな宅地1区画、公園2か所、道路及び水路で構成されております。

宅地の外周には、原則として幅10m以上の緩衝緑地を配置するものとしております。緩衝緑地の詳細につきましては、後ほど、資料9の「地区計画の変更」で詳しくご説明いたします。

外周道路につきましては、大型車両の住宅地への進入を抑制する観点から幅員を6mにする一方、宮代町総合運動公園から都市計画道路備中岐橋通り線までの間の利便向上や歩道確保の観点から、幅員を12mとして整備するものとしております。

なお、建築物等の具体的な規模・配置につきましては、現在、検討中と聞いております。

次のページをご覧ください。今回の市街地整備に当たって必要となる都市計画の決定・変更事項を並べたものでございます。

まず、1.「区域区分の変更（埼玉県決定）」でございます。

区域区分、つまり、市街化区域と市街化調整区域の区分は埼玉県に決定等権限がございます。その過程において、関係市町村に意見を聴くとされておりまして、その意見を取りまとめる過程において審議会の議を経るものとしております。

資料4をご覧ください。

表紙をめくっていただきまして「幸手都市計画区域区分の変更」、2の規模備考欄に今回の市

街化区域への編入といたしまして約21.5haとなっているものでございます。幸手市、杉戸町、宮代町を合計した面積約7,990haに対しまして現在の市街化区域約1,389haが約1,410haに増加いたしましたので、結果、その分の市街化調整区域が減少するものでございます。

次のページは、幸手都市計画区域が属する広域都市計画圏のフレームでございます。幸手都市計画区域は、圏央道広域都市計画圏に属しております。その広域都市計画圏に対しましては、人口の伸びが見込めないことから、住居系市街化区域の拡大は見込んでおらず、保留フレームはありません。一方、圏央道の開通に伴いまして企業等の進出が見込まれることから、製造業+物流業といたしまして保留フレーム1,154億円を見込んでおるところでございます。

次のページ、今回の区域区分の変更に係る理由でございます。

当該地区について、土地区画整理事業による市街地整備の実施が確実になったことを理由として市街化区域に編入するに至ったものでございます。

次ページ以降は、区域区分を変更する位置・境界を明確にするための各種図面でございます。併せまして、幸手都市計画区域を形成する幸手市、杉戸町及び宮代町の都市計画図を添付させていただいております。

以上が、区域区分の変更に関する説明でございます。

<鈴木会長>

ありがとうございます。

ただいま、資料4について、事務局から説明がありましたが、ご質問などがありましたら挙手をしてご発言をお願いします。

<中島委員>

この資料は、宮代町のホームページに載せると思います。資料の載せ方ですが、資料を載せるときにリンクをはられると思いますが、ホームページを見る人は資料1から見ると。今の説明は資料10がメインになると。だから、最後までみて、はじめてメインが分かるという構成になっています。ですから資料10を一番最初にもってきた方がホームページを見た方が見やすいと思います。資料の作り方を検討していただきたい。

<鈴木会長>

よろしいですか。

<菊地委員>

私は、和戸地区に住んでいるものですが、久喜駅から近い地区で田んぼですから湛水浸など障害があったと思われます。これだけ大きなものができるということで、環境等の変化があると思うが、町としての考えはあるのでしょうか。全体的な話でも結構です。道路や隣接に対しての影響等は何かあるのでしょうか。今回の論点ではないかもしれませんが。

<中島委員>

すみません。今の質問は、資料4に関する質問ですか。全体に関する質問ですか。今の質問は、資料4ではないと思われます。

<菊地委員>

影響等を町としての考えを聞きたい。私としては、資料4の内容については、概ね問題ないとは思っています。

<中島委員>

その質問は、全体が終わってからもいいと思います。

<菊地委員>

分かりました。

<鈴木会長>

よろしければ、資料5について、事務局から説明をお願いします。

<伊東主幹>

一旦、補足資料の都市計画の決定・変更事項を並べたページにお戻りください。

2.「用途地域（町決定）」は、町にその決定等権限がございます。計画概要でも説明いたしましたとおり、工業地域とするものでございます。

詳しくは、資料5をご覧ください。

表紙をめくっていただきまして「幸手都市計画用途地域の変更」、表中合計欄の一つ上、工業地域約21.5haが確認できると思います。宮代町にはこれまで工業地域はございませんでしたので、今回の変更によりましてその分が純粋に増加することとなります。なお、宮代町における市街化区域は現在、約344.9haでございますが、今回の市街化区域編入によりまして約21.5ha増の約366.4haとなります。

次のページは、幸手都市計画区域全体における用途地域の種別面積等になります。

次のページは、今回の変更の理由でございます。ページ中央Ⅲ変更理由といたしまして、交通利便性を生かして工業系及び流通業務系施設の誘導を図るために工業地域を指定するとしているものでございます。なお、容積率を200%、建蔽率を60%としております。

次ページ以降はその図面となっております。

以上が、用途地域の変更に関する説明でございます。

<鈴木会長>

資料5について、事務局から説明がありましたが、ご質問などがありましたら挙手をしてご発言をお願いします

<鈴木会長>

よろしいですか。それでは順次資料6から9まで説明をお願いします。

<伊東主幹>

補足資料、都市計画の決定・変更事項を並べたページにお戻りください。

3.「防火地域及び準防火地域（町決定）」は、町にその決定等権限がございます。

当該地区を準防火地域とするものでございます。

詳しくは、資料6をご覧ください。

表紙をめくっていただきまして「幸手都市計画防火地域及び準防火地域の変更」でございます。今回市街化区域に編入する区域約21.5ha全域を準防火地域にするものでございます。結果といたしまして、宮代町全域で準防火地域としている区域は約56.3haになるものでございます。

次のページ、理由書でございますが、Ⅱ. 変更の必要性の趣旨といたしましては、区域内の建築物に耐火構造などを求めることで、区域内の建築物の不燃化・難燃化を促進するとともに、周辺住宅への延焼を防除しようとするものです。

宮代町におきましては、既に防火地域が約3.6haあります。東武動物公園駅西口の土地区画整理事業を実施しました区域のうち、用途地域を商業地域としております区域に対しまして指定をしております。また、東武動物公園駅西口の土地区画整理事業を実施しました区域のうち、第二種住居地域としております約1haの区域に対しましては、準防火地域に定めております。道仏地区土地区画整理事業を実施しました区域につきましては、約33.8ha全域を準防火地

域としております。

次ページ以降は関係する図面となっております。

以上が、防火地域及び準防火地域の変更に関する説明でございます。

補足資料、都市計画の決定・変更事項を並べたページにお戻りください。

4. 「下水道（町決定）」は、町にその決定等権限がございます。

当該地区を下水道区域とするものでございます。

詳細につきましては、まちづくり建設課上下水道室和田主査から説明させていただきます。

<和田主査>

下水道担当の和田と申します。よろしくお願いたします。

それでは、幸手都市計画下水道の変更についてご説明させていただきます。お手持の、資料7をご覧ください。

表紙をめくっていただきまして「幸手都市計画下水道の変更（宮代町決定）」でございます。

変更項目は、排水区域の汚水面積です。変更内容につきましては、既存の排水区域約353ヘクタールに、今回市街化区域に編入する約21.5ヘクタールを追加し、約375ヘクタールとするものでございます。

次のページは新旧対照表でございます。赤字部分が今回変更箇所となっております。

続きまして、次のページは変更後の都市計画決定の内容でございます。今回の変更により排水区域の汚水面積は約375ヘクタールとなります。

次のページは変更の理由書でございます。変更理由といたしましては、当横町区域が市街化編入されることを受け、区画整理事業と合わせて下水道整備を実施するため、汚水区域の拡大を図り町の健全な発展と快適な生活環境の向上、公共用水域の水質保全を推し進めるもの、としているところでございます。

次のページ以降は、都市計画決定の変更資料として、関係する各項目の数値等の表、及び図面となっております。

以上が、下水道の変更に関する説明でございます。

<伊東主幹>

補足資料、都市計画の決定・変更事項を並べたページにお戻りください。

5. 「土地区画整理事業（町決定）」は、町にその決定等権限がございます。

当該地区において土地区画整理事業を施行することにより市街地整備を図ろうとするものでございます。

詳しくは、資料8をご覧ください。

表紙をめくっていただきまして「幸手都市計画土地区画整理事業の変更（宮代町決定）」でございます。

名称は「宮代和戸横町地区土地区画整理事業」で、その面積は先ほどご説明申し上げましたとおり約19.6haでございます。公共施設の配置としましては、道路、公園のほか、雨水を適切に処理する観点から一時貯留施設としての調整池を設けるとともに、当該区域に下水道を整備するものとしております。

その理由といたしまして、先ほどご説明申し上げましたとおり、都市計画マスタープランにおいては当該地区を工業地として位置付けを行っているものの、現状、それに必要な公共施設等の

整備がなされておりません。そのため、道路等の公共施設を整備改善し、その実現を図るために土地区画整理事業を実施する区域を定めるために都市計画の変更を行うものとしているところです。

次ページの理由書においては、先ほどの理由を更に詳細に説明するため、必要事項を整理させていただいております。

次ページ以降は、関係する図面となっております。

以上が、土地区画整理事業の変更に関する説明でございます。

補足資料、都市計画の決定・変更事項を並べたページにお戻りください。

6. 「地区計画決定（町決定）」は、町にその決定等権限がございます。

地区計画は、当該地区に限定して適用されるもので、土地利用に関する方針、建築物等の用途の制限並びに緑化率などを定めるものとなります。

詳しくは、資料8をご覧ください。

表紙をめくっていただきまして「幸手都市計画地区計画の変更（宮代町決定）」でございます。目標につきましましては、端的に申し上げますと、交通利便性に優れている当該地区に工業系及び流通系施設の立地を誘導し、周辺環境に調和した工業団地の形成を目指しているとしております。

土地利用に関する方針といたしましては、東側の街区をA地区、西側の街区をB地区として、それぞれに工業系及び流通系施設を誘導するとともに、B街区においては、小規模な店舗等の立地についても都市計画道路備中岐橋通り線の沿道に限り可能としております。詳細は、後ほど、図面で説明させていただきます。

当該地区における施設の整備方針といたしましては、土地区画整理事業の実施によりまして道路、公園、水路及び調整池を整備するとともに、街区の外周部に緩衝緑地を配置し、さらにその緩衝緑地におきまして幅員5m以上の高木植栽空間を設け、良好な環境の維持・保全を図るものとしております。

当該地区における建築物等の整備方針といたしましては、用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度、形態意匠の制限、緑化率の最低限度並びに垣又は柵の構造の制限を定めることとしております。それぞれの詳細につきましましては、後ほど説明させていただきます。

次のページをご覧ください。地区に整備する公共施設等を一覧化したものです。

道路は全部で10箇所、幅員12mを1箇所、幅員6mを6箇所、歩行者専用道路を3箇所としております。また、公園3箇所、緑地、緩衝緑地、水路9箇所、調整池1箇所を設けることとしております。

次のページをご覧ください。A地区、B地区それぞれにおける建築物等の制限を示したものです。住宅、遊技場等の遊興施設、図書館や博物館、老人ホーム、畜舎、葬儀場並びに準工業地域で建築不可とされている火薬類などを扱う工場や危険物の処理などを行うものにつきましても併せて建築ができないとしております。

A地区とB地区の違いは、B地区においては、500㎡を超えない小規模な店舗、飲食店については、備中岐橋通り線の面し、かつ、その端から50mの範囲に立地するものは許容している点でございます。

なお、いずれの地区においても主に従業員のための保育所の設置は認めているところでございます。

次のページをご覧ください。

建築物の敷地面積の最低限度につきましては、A地区、B地区が大規模な宅地を形成することから、先ほど申し上げましたB地区に認めている飲食店・店舗等を除き、10,000㎡としております。

壁面の位置の制限につきましては、原則として道路境界線までの距離を10m以上としております。また、当該地区が久喜市住居系用途地域に隣接していることを踏まえ、特に久喜市に隣接する部分につきましては、より後退するとの観点からその位置を定めているところでございます。

建築物等の高さの最高限度は31mとしております。

建築物等の形態意匠の制限といたしましては、建築物の外壁の色彩等につきまして、埼玉県の景観条例に基づき、その制限を設けているものでございます。

建築物の緑化率の最低限度といたしましては、埼玉県ふるさと緑を守る条例を踏まえ、20%以上確保するものとしております。

次のページ、垣又は柵の構造の制限といたしましては、その構造や高さなどを制限しているものでございます。

次のページは、地区計画を定める理由でございます。

中ほどのⅡ．決定期理由に示すとおりでございますが、当該地区の土地利用が適正に誘導されるように地区計画を定めるとしているところでございます。

次ページ以降は関係する図面でございます。

特に、方針の付図及び地区整備計画図につきまして、印刷する紙の大きさの制限で見づらくなっておりまして大変申し訳ございません。

先ほどご説明申し上げました計画書2ページの地区整備計画で示す道路等の位置を示しております。また、久喜市に隣接する箇所の壁面の位置の制限などにつきましてもその位置を示しているものでございます。

以上が、地区計画に関する説明でございます。

<鈴木会長>

ありがとうございます。ただいま事務局から説明がございましたが、これにつきましてご質問がございましたら、挙手をお願いいたします。

<中島委員>

よろしいですか。資料9の地区施設の整備の方針のところに、緩衝緑地に関して木の高さは4m以上とありますが、逆に言うと緑地以外は4m以下ということでしょうか。

<伊東主幹>

よろしいでしょうか。この計画は、あくまでこの地区にだけ適用するものでございますので、周囲に配置する緩衝緑地のうち先ほど申し上げました10mの幅を緩衝緑地にすると説明しましたが10mのうち最低限高木になる植栽を植えてくださいとお願いするものでございます。この地区にだけ限定して適用するものであり、他の地区に適用するものではございません。

<中島委員>

これは、日照権の問題にも関係があります。高さの問題が。近隣の住民や地区の方、地区以外の周りに住んでいる方もいらっしゃると思います。そういう高いものが出来ればそういう問題が出てきます。そういう住民に対しては関係ないということでしょうか。あくまで工業地区だけをいっていますか。

<伊東主幹>

工業地区に対しての緩衝緑地に適用しております。

<中島委員>

近隣の住民に対しての日照権の被害があったとしても関係ないということですか。

規定を満たしているから日照権は関係ないということですか。

<伊東主幹>

樹木自体が、それほどまでに影響を与える樹木が植えられる可能性があるということでしょうか。

<中島委員>

4m以上ということは、10mのものを植えるかもしれない。20mかもしれない。それは分からないです。あくまで4mという数字しかありません。そういう大木があるかもしれません。

<伊東主幹>

そうです。

<中島委員>

周りの住民に対して説明できるのですか。

<伊東主幹>

当該緩衝緑地につきましては、進出する民間企業が所有することとなっております。当然にその植える植種等に関しましては、近隣住民に説明がなされると考えております。当然管理もしていただくこととなりますので、落ち葉が生じるようなものがあれば、当然に民間の責任に応じてやっていただくということで解決出来るものと考えております。

<中島委員>

4mという数字は、どこからでてきているのですか。

<伊東主幹>

埼玉県に工業団地を整備するにあたって、周辺住民への影響などを考慮してある程度の高木を植えるとの方針がありまして、それを踏まえた結果としてこういう形になってございます。

<中島委員>

例が違うかもしれませんが、たとえば東武動物公園の駅前に広大な空き地がありますが、あの空き地がそういった事になるということも考えられます。あそこも対象になりますか。

<伊東主幹>

ならないです。この地区計画はあくまでも先ほど説明した和戸横町地区だけに限定して適用される計画です。

<鈴木会長>

少しよろしいでしょうか。これほどの開発工事になりますと近隣等の地元に対しての配慮として地元の要望があればそれに応じなければならない面もあります。日陰になる、落葉樹はやめてほしい、針葉樹だけにして欲しいといった地元の住民に説明をしながら事業の方も進めていかなければならないと約束されてますから、それらは大丈夫だと思います。

<菊地委員>

工業の特徴でこういう風に決めているのでしょうか。杉戸町の屏風深輪とかああいう工業団地を参考にしたということでしょうか。

<伊東主幹>

そのとおりでございます。

中島委員さんがおっしゃられたご懸念ですが、この地区計画というのはあくまで和戸横町地区だけになりますので他の地区には影響を及ぼしません。そこはご理解していただければと思

います。

<菊地委員>

確かにあそこは、南側には集落はありますけれど、北側にはそんなに宅地はありません。畑と田んぼ等になっています。区域を分けるイメージということだと思います。

<伊東主幹>

より周辺に影響を与えないような形で周辺住環境に配慮して緩衝緑地を幅10mにしています。そういったことが狙いになってございます。

<鈴木会長>

他に何かありますでしょうか。

<中島委員>

二点ございます。

資料10の2枚目、第4次総合計画と都市計画マスタープランがございまして。平成13年都市計画マスタープランでは工業地にしなさいと書かれています。平成23年第4次総合計画をみますとこの地区は農業・営農環境という表現です。宮代町は農のあるまちづくりを目指しています。農は農業だけではないという話を聞いていますが、十年間で農業の方が主体ですよと書かれています。今の説明は、工業地です。だから話が流れてきません。平成13年は工業、見直して平成23年は農業に戻っています。どうして農業に戻ったのか、そここのところの説明を流れるように説明してほしいと思います。

<伊東主幹>

先ほどの資料10の当該地区の町計画における位置付けの左側をおっしゃられていると思いますが、説明文を読んでいただきますと、農地に戻すということではなくて、周辺の居住環境や営農環境との調和を保ちながら、宮代町に適した産業への活用も含めた将来の土地利用を検討するとしておりまして農業に戻すという表現ではございません。

以上でございます。

<中島委員>

宮代町は一生懸命農のあるまちづくりと言っています。農業従事者も育てようとしているという動きまであります。こういう表現では、農業に戻すのではないかと見えてしまいます。

<菊地委員>

違います。宮代町に適した産業への活用も含めた将来の土地利用を検討すると書かれているから消えていません。

<中島委員>

営農環境という表現を外すべきだと思います。

<伊東主幹>

「周辺の」というのがかかってございます。周辺の居住環境や営農環境との調和を保ちながら、宮代町に適した産業への活用も含めた将来の土地利用を検討するというものになっているものでございまして、言うなれば誤解だと思います。

<中島委員>

次の質問に移ります。資料4、3枚目、幸手市・宮代町・杉戸町の製造業物流等について、単位が分かりませんが、平成22年が565、平成37年が1079となっています。他の地区に比べて、倍以上の数字になっています。本当にこんなにのびるのでしょうか。宮代町はこのうちいくつなのでしょう。

<伊東主幹>

当該フレームにつきましては、幸手都市計画区域全体ではじいたものでございますので、幸手市・杉戸町・宮代町と個別に数字はもってございません。この数字が本当なのかということでございますが目標値でございます。現に幸手インターチェンジが出来るいわゆる圏央道が開設するという効果を見越しまして、関越道や東北道等様々な道路と結びつくこととなります。ポテンシャルの上昇がこれくらいの数字を出していきまして、現に幸手インターチェンジに隣接して工業団地が造成されていますし、また杉戸屏風深輪工業団地につきましても、平成27年に市街化区域に編入し、全てが工業系として企業進出が決まったと聞いています。それほどまでに工業系が進出しているインパクトがあるという事実がございます。そういった事を含めて、平成37年の目標値が設定されていると理解しております。

以上でございます。

<中島委員>

こういう数字を出すときには、3つの市町があるならばそれぞれの合計になるのではないのでしょうか。幸手の話はわかりました。実際に出来ていますし想像もつきます。宮代町は本当にのびるのでしょうか。私はのびて欲しいけれど、数字が一人歩きしているのではないのでしょうか。宮代が工業団地をつくっていいのかという話にもなると思います。宮代はこれからです。平成22年から8年経っています。例えば宮代がこれだけ伸びていますという数字が出ていけば話も理解できますがその辺の数字を当事者は把握していませんというのは違うと思います。

<伊東主幹>

現にこういった数字を基に今回ご説明申し上げました、和戸横町地区におきまして、工業系の進出がなされたものでございまして、内訳自体がでていないということは事実ありますが、宮代町でも現に実現するという段になったものでございますから、今回ご説明をさせていただき来月ご審議していただくということになってございますので十分にポテンシャルはあると理解しております。

以上でございます。

<菊地委員>

おそらく積み上げた基礎の数字があると思いますので、次の会議の時にでも教えてください。そういう意味では、宮代は遅れていると思います。そのために雇用とか便利さとかそういう面では周辺の市町と比べても遅れているのではないかと日頃から感じています。幸手の工業団地も地元が盛り上がりまして県の企業局と頑張ったみたいですし、景気が悪いと進出企業も減ると思います。杉戸屏風深輪団地も第2次が進んでいますから、地元がどのくらい頑張るかということだと思います。

<鈴木会長>

色々ご意見もございますが、雇用が生まれる企業を誘致することが町の活性化にもなりますし、定住人口を増やす、また若者も道仏土地区画整理事業で増えています。勤める場所が近くにあれば、その中で横町が第一歩であると思います。日本興新株の社長も個人的に知っています。雇用は宮代町100%で、足りなければ近隣でお願いしています。宮代町は、遅れ過ぎているくらいですから、第一歩が肝心なものですから皆さまにご協力していただきながら人口減少しない住みやすいまちづくりにしていかなければならないと思います。

<菊地委員>

先ほどの話で、和戸地区で大きな施設、流通関係だけではなく、製造業で雇用がたくさん生まれれば良いと思います。周辺の道路関係も町の方で色々と考えていただいて地区の中だけでなく周りにいい影響が出れば良いと思います。今後側道もできるでしょうから、波及効果が得られる

ようによろしくお願ひしたいと思っています。町としてはいかがでしょう。

<伊東主幹>

図面にしていなくて申し訳ありませんが、補足説明資料10でございますが、備中岐橋通り線という風にかかせていただいております。圏央道の側道的役割を果たしているものでございますが、ここは久喜市さんの平沼和戸線につながるような都市計画を決定してございまして、現に久喜市さんにおきましては、平沼和戸線について備中岐橋通り線の延長になるものでございますが測量等を実施しております。また、それに交差する久喜駅の東口停車場線も圏央道の側道につながるような形で整備を順次進めている状況でございます。それらに結びつくような形で、久喜市と宮代町の境、中落堀川の橋も整備できるように久喜市さんに働きかけを行ってございまして。地の利をあげていくためにも久喜市さんと連携して接続等実現に向けて進めていきたいと思っています。

<菊地委員>

宮代町総合運動公園の周辺地域につきましては、幸手・久喜・杉戸・宮代の4市町の境となっております。そのため開発が全くされていない土地となっております。その辺もこれを機会に活発な開発が出来るような地域になればと思っております。よろしくお願ひします。

<中島委員>

道路の話ですが、現在御成街道と東武伊勢崎線の交差点をオーバーパスにするという計画があるようですが、私はそこにお金を使うよりは、今言われた東武伊勢崎線で遮断された圏央道の側道にオーバーパスをつけた方が交通の流れがよくなると思います。御成街道を利用した方が今後何十年も考えた時に、将来的にも御成街道を大きくしても意味がないと思います。今、江戸時代にできた宿場町が春日部市・幸手市とか日光街道宿場でまちづくりしていますが、御成街道もうまくまちづくりが出来るのではないのでしょうか。宮代町には、大学・動物園等近隣にはないものがありますが、みんな点でしかなく、線につながっていません。地産的なものも御成街道を上手く利用して、歩行者専用にするとかそういう形でまちづくりをした方がいいのではないのでしょうか。だから御成街道にオーバーパスをつけるよりは、圏央道にオーバーパスをつけた方が交通の流れが、物流的にもっとよいのではないかと個人的には思います。

<鈴木会長>

はい。ありがとうございます。

<山下委員>

資料6でございます。防火地域・準防火地域の変更ということでございますが、記憶にあると思いますが、以前工業地帯で火災が発生いたしました。今後建てると思いますので、経験を踏まえて、どういう建物にするのか、火災が起きないように建物にして欲しいというのが私の願ひでございます。参考にしていただいて建築の許可を出していただきたいと思っています。

以上でございます。

<鈴木会長>

ありがとうございます。

<菊地委員>

関連してよろしいでしょうか。和戸地区に住んでいますが、御成街道は歴史的な景観もありますが、渋滞等の問題が山積しています。春日部久喜線の万願寺橋のところの交差点に右折車線帯がない等問題も山積しています。その辺もよろしくお願ひいたします。

<鈴木会長>

そういった要望もございましてよろしくお願ひいたします。

<富田委員>

農業委員の方から一言申し上げます。この計画地にも農地が少し残ります。農地を提供して農家に迷惑がかかるという事が一番困ります。残された農地を優遇するという方法がないか検討していただきたいと思います。

<鈴木会長>

事務局よろしく申し上げます。

<芳住委員>

せっかくの機会ですので発言させてください。宮代町のまちづくりは持続可能なまちづくりでなければならないと思います。工業地域においても実現するんだという基本的な立場が必要であると思います。

<伊東委員>

本日は、あくまでも和戸横町地区の都市計画を変更する事案に対しての事前の説明でございますので、本日の議題とは関連性がございませんので発言は控えさせていただきます。

<鈴木会長>

以上でよろしいでしょうか。

<伊東主幹>

最後に補足説明資料につきまして簡単に説明させていただければと思います。最後のページをご覧ください。

今後のスケジュールでございますが、補足説明資料最終ページに基づきまして説明させていただきます。枠の左側が都市計画法の手続きとなります。

本日は、真中の町都市計画審議会説明でございます。年明けですが、次に都市計画法17条に基づく縦覧、一月下旬を予定しておりますけれど、都市計画審議会審議、そして埼玉県都市計画審議会審議、そして5月に当該地区の市街化区域編入を目指しています。そういった手続きを経た後に、区画整理事業の認可及び施行によりまして工業系の開発を進めていくという段取りでございます。平成31年から平成34年の四ヵ年程度を予定してございます。

市街地整備の流れについては以上でございます。

<鈴木会長>

事務局からの説明は以上でしょうか。

<伊東主幹>

市街地整備の流れについては以上でございます。

■ 7 その他 ■

<島村主査>

はい。ありがとうございました。

最後に、次第7のその他として、事務連絡をさせていただきます。

会議録につきましては、会長から指名のありました富田委員と伊草委員に内容を確認いただいた後に、委員の皆様へ郵送させていただきます。

なお、次回の都市計画審議会の開催につきましては、年明け1月29日（火）午後3時半から同じ会場にて開催させていただきます。

—開催通知配布—

次回の審議会につきましては、今回説明させていただいた内容について、実際に審議案件とし

て皆さまにご審議していただくこととなりますのでよろしくお願いいたします。

また、本日の資料を次回も使用いたしますので、一旦事務局にてお預かりさせていただきますので、机の上に置いたままにしていいただければと思います。

それでは、本日の会議は、これで終了とさせていただきます。ありがとうございました。

<鈴木会長>

以上で本日の会議を終了いたします。

皆さまのご協力により審議をスムーズに進めることができました。

ありがとうございました。

以上