

平成30年度 第2回宮代町都市計画審議会 会議録

1 日時・場所

平成31年1月29日（火） 15：30～16：20

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、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：石川委員

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>

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。

まちづくり建設課 都市計画・都市整備担当の島村です。よろしくお願いいたします。

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、鈴木会長より、本日都合により出席できないため、宮代町都市計画審議会条例第5条第3項に基づき、会長職務代理の指名に関する通知が提出されましたので、皆さまにご報告いたします。

—通知文配付—

通知文にありますとおり、鈴木会長から小川委員に会長職務代理者として指名がございましたので、本日の会務の総理をお願いいたします。それでは、小川委員をお願いいたします。

<小川委員>

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。日本工業大学 小川と申します。

会長から指名がありましたので、本日会長の代わりに会務の総理を務めさせていただきます。よろしくお願いいたします。

まず、議事に入る前に、事務局より本日の会議資料、委員の出席状況等について確認及び報告願います。

<島村主査>

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。資料を一部差替えたものを机に置かせていただきました。なお、資料をお持ち帰りになった委員の皆さまには、差替え資料を置かせていただきましたので後ほど差替えをお願いいたします。では、差替えをした内容について説明いたします。一つ目といたしまして、資料4～資料9の表紙左上に今回の議案番号を追加させていただきました。二つ目といたしましては、下水道を除く、町決定の資料5から資料9につきまして、各理由書の幸手都市計画区域における位置等の宮代和戸横町地区の各インターチェンジ及び各駅からの距離を埼玉県決定の資料4の理由書の数値と整合をとったものでございます。

本日の委員の出席状況でございますが、1号委員の鈴木委員、富田委員、3号委員の長谷部委員、高橋委員におかれましては都合により、本日欠席でございます。

本会議につきましては、出席者10名でございますので、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あわせてご報告させていただきます。

なお、本日の会議録署名人ですが、1号委員 深井委員、2号委員 伊草委員に今回の会議録署名人をお引き受けいただいでよろしいでしょうか。

—同意（異議なし）の声—

ありがとうございます。それでは、深井委員、伊草委員よろしく願いいたします。

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。

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。以上でございます。

■ 2 あいさつ ■

<小川委員>

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をお願いします。

<新井町長>

皆さま、こんにちは、宮代町長の新井康之でございます。どうぞよろしく願いいたします。本日都市計画審議会の開催に当たりまして、皆様方におかれましては、お忙しい中、また、北風が強く大変寒い中、お集まりいただきまして大変ありがとうございます。

今回ご審議いただく内容は、前回ご説明させていただきました和戸横町地区において工業団地の形成を図るための都市計画の変更でございます。都市計画の変更にあたりましては、様々な課題と申しますか議案がございますので、本日皆様にご審議いただきたく諮問をさせていただきますので、委員の皆様方におかれましては、慎重なるご審議を賜ります

ようよろしくお願ひ申し上げます。

宮代町では、和戸横町地区をはじめとしまして、東武動物公園駅東西口の開発であるとか、北春日部に向かいます町道第252号線の道路の延伸であります等、少しずつ芽をだしてきたところでございます。これより様々な各種の都市計画事業を着実に進めてまいりたいと思ひますので、皆様方のご指導よろしくお願ひいたします。

前回もお話しましたが、宮代町では大変インフルエンザが、はやってきております。学校も学級閉鎖が始まってきました。委員の皆様方のご健勝・ご活躍いただきますようご祈念いたしまして、挨拶とさせていただきます。よろしくお願ひいたします。

■ 3 諮問文の手交 ■

<小川委員>

ありがとうございます。続きまして、次第3諮問文の手交となります。事務局お願ひします。

<島村主査>

それでは、新井町長より小川会長職務代理に諮問文を手交いたします。委員の皆様には、これからお配りいたします 諮問文（写）をご確認ください。

—諮問文（写）を配付—

それでは、よろしくお願ひいたします。

<新井町長>

諮問。幸手都市計画の変更（埼玉県決定）について都市計画法第18条第1項の規定に基づき、埼玉県知事から意見を求められたので審議に付します。

また、幸手都市計画の変更（宮代町決定）5件について都市計画法第19条第1項の規定により、審議に付します。平成31年1月29日 宮代町長 新井康之。

よろしくお願ひいたします。

<島村主査>

ありがとうございました。なお、町長につきましては、諮問者でありますことから、これで退席させていただきますので、ご了承ください。

—町長退席—

■ 4 議案審議 ■

<小川委員>

よろしいでしょうか。それでは、次第4の議案審議に入らせていただきます。前回、事務局から詳細に説明していただきましたが、復習の意味も含めまして審議内容につきまして改めてご説明いただきたいと思います。

なお、採決につきましては、埼玉県決定、宮代町決定の順に行いますが、宮代町決定案件につきましては一括して採決を行いたいと思いますので、ご協力をお願いします。

<伊東主幹>

はい。まちづくり建設課の伊東です。着座にて説明させていただきます。

次第4、審議事項について一括して説明させていただきます。前回の審議会において一通り説明させていただいておりますので、各都市計画につきまして要点により説明させていただきます。

議案第29号、幸手都市計画区域区分の変更（埼玉県決定）でございます。

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といたしまして、区域区分を次のように変更するとしております。幸手都市計画は、幸手市、杉戸町、宮代町の全域をその区域としており、その面積は約7,990haでございます。現在の市街化区域面積は約1,389haで、今回の宮代和戸横町地区約21.5haが増加することによりまして、約1,410haになるものでございます。結果として、その分の市街化調整区域が減少し、市街化調整区域の面積は、約6,580haとなるものでございます。なお、幸手都市計画区域の変更後の市街化区域約1,410haのうち、宮代町分は約366haとなります。区域区分を変更する理由といたしましては、土地区画整理事業による計画的な市街地整備の実施が確実にになったということでございます。

次のページ、広域都市計画圏のフレームにつきましては、前回、中島委員からご質問をいただきました。その場で回答させていただきましたが、改めまして埼玉県に確認を行いましたので、補足説明をさせていただきます。

幸手都市計画区域の総生産額（製造業＋物流業）の平成22年基準年の数値565億円につきましては、埼玉県の県民経済計算をもとに算出した実績額とのことございまして、その内訳といたしましては、幸手市340億円、杉戸町167億円、宮代町58億円とのことでございます。なお、これらの合計値565億円に対しまして各種係数により幸手都市計画としての平成37年の目標値1,079億円が算出されているとのことございましてことから、1,079億円に対しまして各市町の内訳はないとのことでございます。

2枚めくっていただきまして、幸手都市計画区域区分の変更計画図をご覧ください。印刷用紙の都合上、文字が小さく見づらくなっておりまして申し訳ございません。市街化区域に編入する区域の境界を示したものでございます。道路や水路の端を道路界、水路界として表示をしております。なお、3箇所、地番により境界を定めているところがございまして、次ページ以降の公図によりその部分の詳細を示しているものでございます。

なお、当該議案に係る都市計画法第17条第1項に基づく縦覧につきましては、1月8日

から1月22日の15日間行い、埼玉県、幸手市、杉戸町及び宮代町において縦覧者0人という結果でございました。また、同法第2項に基づく意見書の提出もありませんでした。

議案第29号、幸手都市計画区域区分の変更（埼玉県決定）の説明は以上でございます。

続きまして、議案第30号、幸手都市計画用途地域の変更（宮代町決定）でございます。

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といたしまして、用途地域を次のように変更する、としております。今回の変更点といたしましては、市街化区域に編入する区域すべてを工業地域とするものでございまして、これまで宮代町には工業地域がありませんでしたので、工業地域が約21.5ha純粹に増加するものでございます。また、建築物の容積率を10分の20、200%、建築物の建蔽率を10分の6、60%に指定するものでございます。

2枚めくっていただきまして、理由書でございます。

中段、Ⅱの変更理由でございしますが、工業団地の形成を図るため、区域区分の変更と併せて用途地域を工業地域に変更するものとしております。

なお、当該議案に係る都市計画法第17条第1項に基づく縦覧につきましては、1月8日から1月22日の15日間行い、縦覧者0人という結果でございました。また、同法第2項に基づく意見書の提出もありませんでした。

議案第30号、幸手都市計画用途地域の変更（宮代町決定）の説明は以上でございます。

続きまして、議案第31号、幸手都市計画防火地域及び準防火地域の変更（宮代町決定）でございます。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」といたしまして、防火地域及び準防火地域を次のように変更する、としております。今回の変更点といたしましては、市街化区域に編入する区域すべてを準防火地域とするものでございまして、これまでの準防火地域約34.8haに約21.5haが加算され、その面積が約56.3haになるものでございます。

準防火地域に指定する理由といたしましては、工業団地の形成を図るに際して、地区内に建築される建築物につきまして、不燃化・難燃化を促進し、火災の延焼を防除するためとしているものでございます。

なお、当該議案に係る都市計画法第17条第1項に基づく縦覧につきましては、1月8日から1月22日の15日間行い、縦覧者0人という結果でございました。また、同法第2項に基づく意見書の提出もありませんでした。

議案第31号、幸手都市計画防火地域及び準防火地域の変更（宮代町決定）の説明は以上でございます。

続きまして、議案第32号、幸手都市計画下水道の変更（宮代町決定）でございます。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。よろしくお願ひいたします。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。理由書といたしましては、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。編入区域についての詳細は最終ページの計画図(汚水)のとおりでございます。2枚お戻りいただきまして、変更後の汚水総括図です。黒太線で囲まれた区域が既存排水、約353ヘクタール、赤太線で囲まれた区域が今回の追加区域、約21.5ヘクタールとなります。

なお、当該議案に係る都市計画法第17条第1項に基づく縦覧につきましては、縦覧者0人という結果でございました。また、同法第2項に基づく意見書の提出もありませんでした。議案第32号、幸手都市計画下水道の変更(宮代町決定)の説明は以上でございます。

<伊東主幹>

続きまして、議案第33号、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。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、その面積は約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、調整池を整備するとともに、上下水道に接続するものとしております。理由といたしましては、都市計画マスタープランにおいて当該地区を工業地としているものの、現状、それに必要な公共施設等の整備がなされていないことから、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として定めるとしてものでございます。計画図といたしましては、最終ページのとおりでございます。

なお、当該議案に係る都市計画法第17条第1項に基づく縦覧につきましては、1月8日から1月22日の15日間行い、縦覧者0人という結果でございました。また、同法第2項に基づく意見書の提出もありませんでした。

議案第33号、幸手都市計画土地区画整理事業の変更(宮代町決定)の説明は以上でございます。

最後の議案となります。議案第34号、幸手都市計画地区計画の変更(宮代町決定)でございます。資料9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。

目標並びに土地利用に関する方針を今一度確認いただきますと、目標としましては、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図るとしております。また、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、都市計画道路備中岐橋通り線の沿道に限って店舗等の立地を可能としております。次のページをご覧ください。当該地区に整備する施設を一覧化したものです。道路は全部で10箇所、公園3箇所、緑地、緩衝緑地、水路9箇所、調整池1箇所を整備す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となります。A地区とB地区の違いといたしましては、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、備中岐橋通り線に面し、かつ、その端から50mの範囲に立地するものを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進出する企業の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、例外を除き、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、久喜市に隣接する箇所につきましては、建物をさらに後退させるとの観点からその位置を図上で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。

なお、当該議案に係る都市計画法第17条第1項に基づく縦覧につきましては、1月8日から1月22日の15日間行い、縦覧者0人という結果でございました。また、同法第2項に基づく意見書の提出もありませんでした。

議案第34号、幸手都市計画地区計画の変更（宮代町決定）の説明は以上でございます。以上で、すべての議案の説明は終了となります。よろしくお願いいたします。

<小川委員>

ありがとうございます。

ただいま、議案第29号から議案第34号について、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発言をお願いします。

なお、発言に当たりましては、挙手をお願いします。

<菊地委員>

土地区画整理事業の面積が19.6ha、市街化区域編入面積が21.5haとなっております。こちらの差は为什么呢。

<伊東主幹>

既に整備されております圏央道と都市計画道路備中岐橋通り線につきましては、土地区画整理事業を行う必要がないということでございますので、その区域を除いて1.9haの差がございます。あくまで道路部分につきましては、土地区画整理事業の施行区域面積からぬいているということでございます。

<菊地委員>

調整池は、面積に入っているということでよろしいでしょうか。

<伊東主幹>

19.6haには、調整池は入ってございます。先ほどの議案第33号土地区画整理事業

の変更（資料8）につきましては、公共施設の配置として調整池を含め定めております。以上でございます。

<菊地委員>

ありがとうございました。

<小川委員>

他はいかがでしょうか。

<菊地委員>

直接には、関係ないかもしれませんが、幸手市・杉戸町・宮代町と比べますと宮代町は他と比べて市街化区域は少ないですし、フレームの算出額が少ないということによろしいでしょうか。

<伊東主幹>

先ほど議案第29号区域区分の変更の中におきまして、前回の中島委員からのご質問につきまして補足説明させていただいたところでございますが、もとの算出基準額であります、平成22年の基準年でございます565億円の内訳を見ますと、幸手市340億円、杉戸町167億円、宮代町58億円としておりますので、その数値から平成37年の数値を導き出していると考えますと、単純に宮代町の割合は非常に低いだらうと考えられます。先ほど申しました1079億円の内訳は、埼玉県は持ち合わせていないと聞いておりますのでそこから推測するしかないと考えております。ただし、その数値は宮代町では把握しておりませんので特に算出もしておりません。以上でございます。

<菊地委員>

人口もあると思いますが、市街化区域の面積も算出額に比例するものでしょうか。

<伊東主幹>

この数値自体は、埼玉県が統計を行っております県民経済計算を基に現在の市街化区域、主に工業系市街化区域において生み出されております製造業や物流業などを基にして算出をしていると聞いております。それぞれの区域から埼玉県の平均値を使ってその面積に対する割合で計算していると聞いておりますので現在の幸手市・杉戸町・宮代町では工業系の割合はかなり違っております。宮代町の割合といたしましては、今回新たに工業系を指定されますので、1079億円の内訳の中では少ないと思っております。

<菊地委員>

確かに、幸手市では、インターチェンジ周辺が上手くいっています。杉戸町では杉戸屏風深輪団地も進んでいます。分かりました。

<小川委員>

他にご質問いかがでしょうか。

<金子委員>

議案第32号の下水道ですが、工業団地が出来ますと、上水道と下水道に関しましては宮代町苦しんでおりますが、だいぶ改善されるのでしょうか。見込みはあるのでしょうか。

<和田主査>

数値見込みは、まだもっておりません。進出企業によっても変わってきます。市街化区域

に編入し、下水道に接続ということになりますと、それなりの使用料は見込めると考えております。以上でございます。

<菊地委員>

流通系が主な企業になるのでしょうか。まだ進出企業は決まっていないと思いますが。

<伊東主幹>

進出企業につきましては、当該土地区画整理事業の共同施行者が、進出企業のスカウトを行っているという状況でございますが、主立っては物流系企業というところで絞込みをしましてスカウトを行っていると聞いております。ただ、こういった地の利等を天秤にかけまして企業が進出をするかどうかを決定すると思っておりますので、現在といたしましては、まだ進出企業は決まっていないという段階の説明しか出来ません。ご了承ください。

<菊地委員>

わかりました。

<金子委員>

直接関係ないかもしれませんが、杉戸屏風深輪団地は順調にうまったのでしょうか。分かればお願いいたします。

<伊東主幹>

杉戸屏風深輪団地地区の24haにつきましては、全ての区画が販売終了したと聞いております。そのため宮代町も、幸手都市計画区域といたしましては工業系用途地域がないというところで、今回の案件も農林調整をさせていただいておりますが、国の了解を得られました大きな要因ではないかと考えております。以上でございます。

<金子委員>

ありがとうございます。

<小川委員>

他にご意見ご質問はありますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、本日の出席人数は10人となっております。宮代町都市計画審議会条例第6条第3項に基づき、議事は出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長が決することとなります。

それでは、当審議会として賛否を諮りたいと思いますがよろしいでしょうか。

—了承の声—

それでは、議案第29号埼玉県決定幸手都市計画区域区分の変更について、賛成の委員の方は挙手をお願いいたします。

—全員挙手—

ありがとうございます。全員賛成ということですので、当審議会としては、議案第29号について、原案のとおり可決として町長に答申させていただきます。ありがとうございます。

続きまして、議案第30号から議案第34号 宮代町決定 幸手都市計画用途地域・防火地域及び準防火地域・下水道・土地区画整理事業・地区計画の変更について、賛成の委員の方は挙手をお願いします。

<中島委員>

その前によろしいでしょうか。これから農地の転用があることによって、工業地の範囲内であれば何をやってもいいということになります。ところが、日本の製造業というのは、どんどん下火となっております。物流業に関しましても、先ほどありました幸手インターチェンジ付近で、すでに流通センターが稼動しておりますし、まだ伸びしろがございます。そういう中で、宮代町和戸横町地区が何をやるのか本当に出来るのか疑問がございます。それには、町がしっかりとした数字を示す、それから、いつまでに何が出来るのかということを確認する必要があります。そして、その施策を実現するには、町が全面的にバックアップ、または支援をするということが必要不可欠です。要は、和戸横町地区は後発部隊です。そのためスムーズに移行するのがなかなか考えずらいと思います。ここは、知恵の出どころだと思います。更に、県の方針なのか幸手都市計画の施策なのかは別として最終的に宮代町がこの地区を工業化するという決定をしたと最近耳にするのですが、口で言うのは簡単です。実行するのは大変です。今後、長い間実行されず、土地を提供した住民の意見が反映されず、更地のままであった場合に誰がきちんと責任をとるのか明確にする必要があると思います。そういうことを踏まえて、私は今回の議案は条件付ではありますが、賛成とさせていただきます。以上でございます。

<小川委員>

確認ですが、今の中島委員のお話は、今決定いたしました議案第29号についてでしょうか。それとも宮代町決定分でしょうか。

<中島委員>

違います。宮代町決定でございます。

<小川委員>

ご意見といたしますか、そういった前提で審議をしたいということでしょうか。

<中島委員>

意見といたしますか、本当にこれからふんどしをしめていかなければならないと思います。

<小川委員>

何かありましたら、事務局お願いします。

<伊東主幹>

はい。事務局から補足説明させていただきます。このエリアにつきましては、議案として土地区画整理事業も併せて審議いただいておりますが、前回話をさせていただきましたが、日本興信(株)と大和ハウス工業(株)が共同施行者として土地区画整理事業を実施する段取りが整いましたので区域区分の変更をするということでございます。この2社が、進出企業、当然場所を含めてセールスをしていただき、進出企業を獲得していくという風に聞いております。その実現性があるからこそ、この2社が進出して土地区画整理事業の認可をいただきまして、実際に造成工事や建物の建築を始める事を検討しております、その期間といたしま

しては、都市計画法の手續後、平成31年度から平成34年度をめどにスケジュールをたてて、進出企業を獲得して建物を建てていくという予定でございます。そのため確実性が高いというところで、今回の案を提案させていただいたというところでございます。補足としては以上でございます。

<菊地委員>

和戸横町地区は、久喜から近い地域です。上に圏央道、都市計画道路もあるという場所的には非常にすばらしい地域です。多少湛水浸はありますが、実現可能性は高い場所だと思います。地元も聞いた話では望んでいると聞いております。

<中島委員>

経験のあるところは別ですが、今まで経験がない初心者といったらおかしいですが。工業地として本当に成り立つのか、実際に見てみなければ分からないという気持ちです。

<小川委員>

実際に平成31年度から34年度と期間も決まっているということで、それなりの実現性はあるというところではないでしょうか。

他によろしいでしょうか。それでは、採決に移らせていただいてよろしいでしょうか。

—了承の声—

議案第30号から議案第34号 宮代町決定 幸手都市計画用途地域・防火地域及び準防火地域・下水道・土地区画整理事業・地区計画の変更について、賛成の委員の方は挙手をお願いします。

—全員挙手—

全員賛成ですので、当審議会としては、議案第30号から議案第34号について「原案のとおり可決」として町長に答申させていただきます。

以上で議案審議を終了いたします。なお、答申文の作成等につきましては、私に一任いただきたいと思います。なお作成にあたりましては、鈴木会長と相談の上行わせていただきますので、よろしくお願いたします。事務局をお願いします。

■ 5 その他 ■

<島村主査>

最後に、次第5 その他として、事務連絡をさせていただきます。

今後のスケジュールを説明させていただきます。2月上旬に今日の審議会の意見を取りまとめ埼玉県知事あて県に回答させていただきます。埼玉県都市計画審議会は、2月12日と聞いております。なお、決定事項の最終調整は5月下旬を予定しております。

会議録につきましては、深井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。よろしくお願いたします。

なお、来年度から都市計画マスタープランの改定業務を予定しております。本都市計画審議会からもご意見を伺う予定としておりますので、その際には改めて会長と相談の上、開催をお願いすることとなりますのでよろしくお願いいたします。以上でございます。

■ 6 閉会 ■

<小川委員>

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。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。