

第71回和光市都市計画審議会会議録

平成24年11月6日(火) 503会議室

第 7 1 回 和 光 市 都 市 計 画 審 議 会			
開 催 日	平成 2 4 年 1 1 月 6 日 (火)	開会時間	1 4 時 0 0 分
会 場	市役所 5 階 5 0 3 会 議 室	閉会時間	1 5 時 5 0 分
委 員 の 出 欠	出席	欠席	幹事
	井上 航 金子 正義 柴崎 幸夫 金井 伸夫 熊谷 二郎 阿部 かをる 赤松 祐造 関口 泰典 藤川 和孝 池田 作治	原田 政雄	建設部長 新井 芳明 都市整備課長 中蔦 裕猛 事務局 都市整備課 主幹 木村 信幸 課長補佐 中根 茂 統括主査 吉川 福治 主査 黒田 繁 主任 樋口 純司 主事 蓑和田 慎吾 主事補 糸野 友也 傍聴者 3 名
議 案	(1) 和光都市計画 生産緑地地区の変更について (2) 和光都市計画 地区計画の変更について		

発言者	議 事
事務局	<p>お待たせいたしました。ただいまから第 7 1 回和光市都市計画審議会を開催いたします。本日は、原田委員から所用により欠席する旨の連絡をいただいておりますが、和光市都市計画審議会条例第 5 条第 1 項の規定によりまして、委員の半数以上が出席されておりますので、本日の審議会は成立いたしております。それでは、開会にあたりまして、市長よりご挨拶を申し上げます。</p>
市長	<p>本日は、ご多用中にもかかわらず、和光市都市計画審議会にご出席をいただきまして、まことにありがとうございます。また、皆様には日頃から市の都市計画事業の推進にあたり、多大なご尽力を賜り、重ねてお礼申し上げます。</p> <p>さて、市民生活に欠かすことのできない都市計画事業でございますが、現在、市内の 5 地区において土地区画整理事業が行われております。中でも和光北インター地域土地区画整理事業に関しましては、街区を大きくして企業誘致を図るための事業計画の変更手続きを行っており、先の 1 0 月に案の縦覧を終えまして、年内の仮換地指定を予定しております。今回の諮問事項の一つであります地区計画の変更につきましては、事業計画の変更及び仮換地指定がされることによって、本格的に事業が動き出すことに伴い変更するものでございます。</p>

また、駅北口土地区画整理事業及び白子三丁目中央土地区画整理事業につきまして、も年度内の仮換地指定に向けて努力しているところであります。

皆様ご存じのとおり、大変厳しい財政状況であります。市民生活に直結する大変重要な事業でございますので、今後とも、和光市の都市計画事業に対しまして、ご理解とご協力をお願い申し上げます。

さて、本日諮問いたします案件でございますが、「和光都市計画 生産緑地地区の変更について」、及び「和光都市計画 地区計画の変更」でございます。詳細につきましては、後ほど事務局からご説明いたします。それでは諮問させていただきます。

和光市都市計画審議会会長井上航様、和光市長松本武洋、和光都市計画の変更について諮問、このことについて、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により、下記のとおり審議に付します。

記、諮問事項(1)和光都市計画生産緑地地区の変更について、(2)和光都市計画地区計画の変更について。

2 諮問の趣旨、諮問事項(1)生産緑地法第3条第1項の規定に基づく生産緑地地区の追加指定により和光都市計画生産緑地地区を変更するため、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定に基づき、諮問するものである。

諮問事項(2)和光北インター地域土地区画整理事業地区について、事業計画の変更及び仮換地指定にあわせて和光都市計画地区計画を変更するため、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定に基づき、諮問するものである。以上でございます。

事務局

誠に恐れ入りますが、市長は次の公務のためここで退席させていただきますので、ご了承いただきたいと存じます。

市長

内容につきましては、議事録のほうで把握させていただきますので、よろしく申し上げます。

事務局

それでは、議事に入ります前に、報告がございます。平成24年8月1日付の人事異動により、都市整備課課長中島裕猛が幹事として任命されておりますのでご報告いたします。

また今回は、生産緑地地区の変更について審議していただきますので、和光市都市計画審議会条例第3条第1項の特別の事項を審議するため必要な臨時委員として、JAあさか野和光支店長池田作治氏が、諮問事項の審議終了までを任期として、市長より任命されております。議事の進行につきましては、和光市都市計画審議会規則第3条第1項の規定により、会長が議長を務めることとなっておりますので、会長に審議の進行をお願いいたします。

井上会長

会長の井上でございます。本日は議事進行よろしく申し上げます。それでは、議事を進め

ます。和光市都市計画審議会規則第4条第2項の規定に従いまして会議録の署名委員に、柴崎委員・阿部委員の2名を任命いたします。よろしく申し上げます。議事に入る前に報告事項がありますので事務局から報告をお願いいたします。

事務局

本日の審議会には傍聴の希望がございます。諮問事項「和光都市計画 生産緑地地区の変更」及び「和光都市計画 地区計画の変更」についての傍聴につきまして、希望者を入室させてよろしいでしょうか、委員の皆様にお伺いします。

委員一同

異議なし。

井上会長

それでは傍聴者に入室していただきたいと思います。

傍聴者 入室

井上会長

それではこれより審議に入ります。諮問事項(1)「和光都市計画生産緑地の変更について」事務局から説明をお願いします。

幹事

和光都市計画生産緑地地区の変更について、生産緑地地区の追加指定に関しましてご説明いたします。市街化区域内の農地は都市化により年々減少傾向を示し、環境保全機能・災害対策機能などを有する生産緑地の果たす役割は益々重要となっていることから、生産緑地地区の追加指定を計画的かつ継続的に行うため、「和光市生産緑地地区追加指定要綱」・「和光市生産緑地地区追加指定要領」に基づき、平成24年6月1日から同年7月31日まで、生産緑地の追加指定相談・受付を行なったところ、6件の相談がありました。調査の結果、和光市下新倉4丁目の第150号生産緑地地区、第151号生産緑地地区及び第152号生産緑地地区の3地区が新たに認められるため、追加指定するものです。この3地区については、要綱第3条第1項に基づき指定が可能な地区です。

以上の変更により、和光市の生産緑地は、全体で138地区、742筆、面積は約44.81haとなりまして、市街化区域内農地面積78.8haに対しまして、指定率は56.9%となります。説明は以上でございます。なお、質疑につきましては担当より回答させていただきます。よろしくご審議のほど、お願い申し上げます。

井上会長

ただいまの「和光都市計画 生産緑地地区の変更について」の説明に関しまして、ご意見、ご質問がございましたら、ご発言いただきたいと思います。

金井委員

152号生産緑地地区0.15haに関してなのですが、これは2つに分かれてお

りまして片方は面積が狭いようですが、生産緑地地区には500㎡以上という要件がついていると思うのですが、これはクリアしているのでしょうか。

幹事

第152地区についてですが、一団化の定義というものがございまして、一団の区域の定義といたしまして物理的に一体的な地形でまとまりを有している農地等ということで、道路、水路等が介在している場合であっても、小規模のものであれば一団化だという規定がございまして、その小規模の規定というものが、道路でいえば幅員が6m未満であれば一団化として認定ができるということで、今回のこの案件につきましては、この条件を満たしておりますので、一団化に支障はないという解釈でございます。

関口委員

152号に関してなのですが、南側の細長いところ、上の部分、その間にかなり高い擁壁ができていますけれども、その中間に人が歩ける、舗装はされていない未舗装のままの道があるのですけれども、そこに何か問題はないのでしょうか。

幹事

中央付近で分断されているものについては赤道といたしまして、支障はございません。

阿部委員

今、ご説明の中で、6件申請があり、うち今回の3件が認められたということだと思いますが、あとの3件はどんな理由で認められなかったのですか。

事務局

1件目につきましては、指定の要件の1つである、接道要件を満たしていなかったため追加指定できませんでした。2件目は、追加指定にあたって既存の生産緑地地区と併せて申請いただければ認められたのですが、既存の生産緑地をお持ちになっている所有者の同意が得られなかったので指定できませんでした。3件目に関しましては指定の要件は満たしていたのですが、申請者の都合で申請の取りやめたいという連絡がありましたので指定しなかったという経緯がございます。

阿部委員

追加指定がこれだけ次々にあがってきているということは大変嬉しいことだと思いますが、やはり生産緑地の指定にあたっての要件などを熟視していただくことも大事なかと、啓発も今後していただければと思います。それから151号生産緑地地区に関してなのですが、道路沿いのところが、対象外になっているのはどういう理由からでしょうか。地権者が違うということなのか、道路用地として開発というような意向を持っているのでしょうか。

幹事

啓発に関しましては、ごく当たり前のことになってしまうのですが市の広報だとか、そういう媒体を使って周知していくとともに、農業委員会にも関連するところが多い

ので、農業委員会にもご協力いただきながら、この制度の更なるPRをしていきたい
と思います。また、151号のこの部分の現況は拡幅して整備された道路になってお
ります。

阿部委員 ご説明で理解していたところでございますが、資料提供のときにそれがわかるよう
な資料の提供をお願いしたいと思います。

赤松委員 確認なのですが、150号、151号、152号、過去2年間くらいは農作業とい
いますか作物を作っていたのでしょうか。

幹事 今回この生産緑地の追加指定に関しましては、農業委員会から主たる従事者という
証明をいただいております、農業委員会からちゃんと従事しているという証明がご
ざいますので、どれくらい生産があって何を作っているのか等、細かいところまでは
把握していないですけれども、しっかりと農業をされているという認識をしております。

熊谷委員 それぞれ150号、151号、152号の土地所有者と主たる耕作従事者は同一な
のか、それともそれぞれ違う土地所有者なのかお聞きします。

幹事 150号、151号は土地所有者と主たる従事者は同じです。152号につきまし
ても土地所有者と主たる従事者は同一ですが、150号、151号とは違う所有者に
なります。それと訂正させていただきたいのですが、先ほど主たる従事者の証明があ
るから耕作しているというような答弁をしましたが、耕作証明によって耕作している
かを確認しているようです。

関口委員 152号なのですが現地を見たところ、ビニールハウスが造られています。これ
は農地として考えていいのでしょうか。

幹事 ちょうど時期的に出荷予定のシクラメンの温室ビニールハウスになっております。
この施設は生産緑地法第8条の除外規定におきまして、ビニールハウスは農地扱いと
いうことになっております。

井上会長 他に質問ございますか。よろしいですかね。ほかに質問も無いようですので、質疑
を終了いたします。それでは、採決をいたします。「和光都市計画 生産緑地地区の変
更について」和光市都市計画審議会条例第5条第2項の規定に基づき原案のとおり決
定することについて、ご異議ございませんか。

委員一同

異議なし。

井上会長

ご異議ないものと認めまして、本案は可決いたしました。従いまして、本案は原案どおり可決として市長に答申いたします。

生産緑地地区の変更についての審議が終了しましたので、池田臨時委員が退席いたしますので暫時休憩といたします。

臨時委員の退席

井上会長

議事を再開いたします。続きまして諮問事項(2)「和光都市計画 地区計画の変更について」事務局から説明をお願いします。

幹事

つづきまして、諮問事項(2)「和光都市計画 地区計画の変更」についてご説明いたします。まず和光北インター地区の場所でございますが、お配りしましたA3版の総括図をご覧ください。こちらにございますように東武東上線と和光市駅から北に約1.6km、荒川右岸下水道処理場及び松ノ木島工業地域の南側に位置しております。東京外かく環状道路と国道254バイパスが接する松ノ木島交差点の周辺であり、交通便利性の高い地域となっております。

当地区は、第三次総合振興計画、都市計画マスタープラン等の上位計画において機械・金属・情報分野等の新産業の工場や倉庫、流通センター等の物流関連施設を主体とした工業地として位置づけられており、土地区画整理事業による市街地形成が確実にになったことから平成21年11月20日に市街化区域に編入されました。この土地区画整理事業の効果を維持・保全し、工業地としてのきめ細やかな土地利用の規制誘導を行い、新産業系及び物流系の拠点にふさわしい市街地整備を推進するために埼玉県と協議の下、地区計画を同時に定めております。

今回の変更は、土地区画整理事業地区内において、事業計画の変更及び仮換地指定が年内に行われることから、工業地としてすみやかな土地利用を推進するために、現在指定している誘導容積型地区計画から一般型地区計画に変更するものです。

現在指定している誘導容積型地区計画は、道路等の公共施設の整備状況に応じて、建ぺい率及び容積率を使い分けるものであり、道路等の公共施設が未整備の状況では、暫定的に低い容積率及び建ぺい率を適用し、道路等の公共施設が整備されて特定行政庁から交通上、安全上、防災上支障がないと認定を受けた場合は、本来の容積率及び建ぺい率での建築が可能となる制度です。

それでは、具体的な変更内容についてご説明いたします。資料1の2枚目、A3横になっているものをご覧ください。これは、地区計画の中で具体的な制限内容を示しているものです。今回の変更では、この中で位置づけされている誘導容積の部分であ

る建築物の容積率及び建ぺい率の制限を廃止いたします。現在の誘導容積型地区計画では、道路等の公共施設が未整備な状態で建築する場合は、容積率50%、建ぺい率30%の範囲でしか建築ができませんが、道路等の公共施設が整備され特定行政庁から認定を受ければ通常の容積率200%、建ぺい率60%での建築が可能となっております。この誘導容積型地区計画を定めていることにより、道路が未整備な状態で建築行為を行う場合は、暫定的に低い容積率50%、建ぺい率30%しか使えないので、仮換地指定まで建築行為を抑制する効果がありました。

今回の変更は、事業計画の変更に併せて仮換地指定が行われ公共施設の整備が始まることから、土地利用ができるように建築物の容積率及び建築物の建ぺい率の制限を廃止して、通常の一般型地区計画に変更するものです。この変更によって、建築行為を行う際に当区域内で指定している本来の建ぺい率60%、容積率200%が使えるようになります。

次に変更の2点目である区画道路等を地区施設の位置づけから外すことについてご説明いたします。誘導容積型地区計画では、道路等の公共施設が整備されれば通常の容積率を使用できるという観点から区画道路等を地区施設として位置づけております。資料1の裏面をご覧ください。こちらが、地区施設として位置づけられている区画道路等の公共施設になります。これを図面に落としたものが資料2の地区整備計画図になります。今回の変更は、誘導容積型地区計画では位置づけが必要であった区画道路等の公共施設を一般型地区計画に変更することに伴い、地区施設から位置づけを外します。ただし、資料2の番号32、市道535号線及び番号33、市道312号線は区画道路でないので、地区施設として位置づけは残します。区画道路等の公共施設を地区施設の位置づけから外しても、整備については土地区画整理事業における事業計画に位置づけられていることから確実に担保されております。また、整備後の公共施設の維持についても、各施設はすべて市所有地となって道路認定等を行い、管理はそれぞれ所管課に移管されるため、地区施設の位置づけを外しても確実に施設は維持されていきます。

和光北インター地区における地区計画の変更の説明は以上でございます。ご審議のほどよろしくお願い申し上げます。なお、質疑に対しましては、担当より回答させていただきます。

井上会長

ただいまの諮問事項2「和光都市計画 地区計画の変更について」の説明に関しましてご意見、ご質問がございましたら、ご発言いただきたいと思っております。

阿部委員

今回の都市計画審議会の中で、上程された案件でございますが、資料2を中心にです。ね、過日、住民説明会で、土地の使い方について後日回答しますということで、いらっしゃった方にご説明されていると思っておりますが、この資料2の説明を基にどういっ

た回答をされたのか、お聞きしてもよろしいでしょうか。資料としてはいただいているのですが、ご説明をしていただきたいと思います。

井上会長

今、阿部委員が仰っている内容は、区画整理事業に関する内容になってきていると思います。もちろん切り離すことはできないですが、地区計画の変更に関するところで説明できる範囲ということになりますので限られてくると思いますが、その範囲の中でまず説明していただくということによろしいでしょうか。

事務局

こちらの資料2なのですが、現在決定されている、地区計画の計画図になります。ですので、計画図の中には先ほど説明したとおり、区画道路の位置付けというものが必要でございますので、地区計画の計画図であるのですが、区画道路の配置がしてあります。今回の変更につきましては、一般型の地区計画に戻しますので、こちらの区画道路の位置付けは外しまして、区画道路でない整理番号32の市道535号線と、整理番号33の市道312号線、こちらの位置付けだけを残すという変更になります。

阿部委員

今回は、年内に仮換地指定がされてその進行に伴っての変更の案件だと思うのですが、それは、理解しているのですが、先日の住民説明会の時に示された道路の配置と資料2の道路の配置は違ってきますよね。ですので、今回の案件と関連してお聞きしたいのですが。

事務局

資料2の計画図は平成21年11月20日に地区計画の変更として作成された法規図書でございます。この計画図には当時の区画整理事業による道路等の公共施設が配置されておりますが、街区を大きくした設計図をお示した前回の住民説明会で出された要望については、文書で回答をしております。

井上会長

今回の諮問事項に関して解釈をお話させていただこうかと思うのですが、資料2は平成21年の時点で予定していた区画整理事業による公共施設が配置された図面なわけですね。これに基づいて地区計画を指定しました。それは、何でかという今、土地は農地ですけど勝手に建築しようと思えば建てられる。ですが、誰も建てられないような状況をつくって区画整理をスムーズに進めさせるために容積率50%、建ぺい率30%と建てても損するような厳しい地区計画になっていました。しかし資料2の設計図のままだと、街区が小さくて大きな会社が来れないなど使い勝手が悪いので設計図は変更にはなりますが、今回の地区計画の変更では、誘導容積型から一般型の地区計画に戻るので、仮に設計図の変更がなくても、地区計画の変更図面は道路配置を外した図面になっているわけです。つまり、仮換地指定によって区画整理が動き出

すことによる地区計画の変更という諮問事項なわけですから、そのあたりを踏まえて区画整理の設計図の変更に関することについては切り離して考えていただきたいと思えます。

赤松委員 それでは、先ほどお話しした区画整理に関する道路の配置に関して都市計画審議会では審議できないのでしょうか。

井上会長 本来の諮問の趣旨からいうと違うということになります。

阿部委員 先ほど資料2に基づいた説明に対する回答が途中になっています。

事務局 資料2の図面でございますが、こちらは平成21年11月20日に地区計画の変更として決定した計画図になります。事業計画の変更に係わる要望に対しては文書で回答しております。

井上会長 他に質問はございますか。

関口委員 地区計画を見させていただいたところですね、今回全て準工業地域の指定になっていますよね。そうしますと、例えば工場に関して建物をつくる場合、工業地域と指定すればどんな建物でもつくってもよろしいのですが、こちらの準工業地域ですとつくる工場に関しては危険な工場は建てられませんよ、となっているはずなのですが、今回総合振興計画の中ではですね、地域に最新、先端の研究開発施設等を誘致するというようなくだりがあります。そうしますと、工場ができるときに、安全な工場、安全じゃない工場、その判断というものはこちらの地区計画で判断されるのか、また別のところで判断されるのか、何か規準があればお教えください。

事務局 こちらの地区計画については、総合振興計画等上位計画で新産業系及び物流系の誘致を図るという明確な位置付けがございますので、それらに類さないものというのは、こちらの地区計画の中で建築できないよう縛っております。工場については、こちらの用途の制限の中で建てられるものとしましては工場、事務所、物流系の倉庫、それらをメインとしています。それ以外のものはほぼ、現状で建築できないように縛っておりますので、工場については、建築の制限はしていません。あくまで準工業地域の中で建てられる工場、著しく環境を悪化させない程度のものでいわれる工場は建てられるようになっております。ですので、工業地域に建てられるような著しく環境を悪化させるような工場は建てられないですけども、準工業地域内で建てられる工場の範囲内で建てていただくということになります。

関口委員 その判断はどこでされるのでしょうか。要は安全な工場であるのか、安全じゃない工場であるのかという判断です。

事務局 建築基準法上の判断になります。建築基準法施行令の中で準工業地域内において火薬等の危険物を使用できる量が決まっております、工業地域や工業専用地域と比べると危険物を使用できる量が少なくなっておりますので、著しく環境を悪化させるような工場は建てられないことになっています。

赤松委員 関口委員の質問に付随するのですが、新産業というものはどういうものですか。また物流というものはどういうものを考えているのですか。

事務局 新産業というのは、理研のインキュベーションプラザに入居している企業でして、主に機械、金属、情報等の新しい産業分野を目指しているのが新産業系でこれらの工場や事務所を想定しております。また、物流系というのはいわゆる物流センターにあるような倉庫や事務所を想定しております。

赤松委員 物流というのは、10トントラックのような大型トラックが入ってくるようなものですか。

幹事 その土地の形態やどのように土地利用するかというのはまだ不明確の中で、トラックの大きさ云々というのは判断しづらいですけども、大小問わず何らかの形では物流系ですからきます。サイズのなままでは明確なものは分からないということです。

赤松委員 先ほど説明があったのですが、理研のインキュベーション、それは入ってくる可能性はあるのですか。マスタープランでは、誘致すると何箇所も書いてあるのですが、実際6年後に完成したときに入ってくる可能性はあるのでしょうか。

幹事 新産業系で理研ベンチャー系の企業ですけども、その中でいくつか組合のほうとお話を持っていただいている部分もございます。条件の部分もございますので確約はありませんけれども、その中でお話があったという事実がございますので条件が合えば、市のほうとしても今回この地区で新産業系の理研ベンチャー企業に1社でも、2社でも入っていただくのが理想の形というように思っています。もちろん支援のほうもあるのですが、バックアップを取りながら、商工会と市の都市整備課と産業支援課が絡むのですが、商工会を交えながらバックアップしていきたいと思いません。

金井委員 今までの説明で分からない点で、ちょっと教えていただきたいのですが、土地区画整理事業地域内で、実際に年内、仮換地を完結すべく作業を進められていると思うのですが、この仮換地にあたって区画道路といいますか、土地区画整理事業地域内の区画道路というのはどんな前提で実際作業しておられるのですか。

幹事 現在、事業計画の変更の手続きをしております、これが晴れて変更の認可が下りますと、お示しさせていただいた図面に基づいて、仮換地の指定を年内にやる予定ということです。仮換地指定をやるとですね、従前の使用収益をお使いになっている権利が一時停止することによって、区画道路の工事の着工が出来るという理屈で工事に入る形になります。

金井委員 ということは具体的にまだ、区画道路というものは前回の変更前のものを一回白紙にしてというのが現状だと思うのですが。それを前提に認可が下りたら進めるということで、現状では全くの白紙だということでもいいのですか。

幹事 事業計画の変更と並行して、将来の、お示した図面に基づいて道路の細かな調査設計だとかを併せてやっている状況で、認可を取ってからゼロベースで始めるというのではなくて、あくまで並行していくということです。

熊谷委員 今回の変更点は、土地利用の方針の中の住宅地区で地区外住宅地に接する位置にある既存住宅等について、良好な住居環境の保全を図ると位置づけされていますが、これは、またこの住宅地区に新しい住宅が今後建てられるだろうといことも踏まえて、資料3の変更点の中で建ぺい率等も従前とは違った形に高くする、そうすることによって土地利用をもっと活用できるのではないかという趣旨で、変更しているというふうに捉えていいのですか。

事務局 計画書の中の目標や土地利用の方針については、今回の変更の際に全く変わっておりません。今回の変更は、建ぺい率30%、容積率50%の制限を解除することです。これは仮換地指定するまでに区画整理事業の邪魔をさせないためにこのような制限をかけていました。実際、この制限があっても建てたいという話があった場合には、建ぺい率30%、容積率50%の範囲内であれば建てられてしまいますが、ここまで建ぺい率、容積率を絞っていけば、まず建てることは想定できません。年内に仮換地指定がされて、来年以降は造成工事、道路工事着手が始まって土地利用がどんどん開始されていくので、今のまま建ぺい率、容積率を絞った状態ですと土地利用できない状況ですので、一般型の地区計画に戻して通常の準工業地域の範囲内で使える建ぺい率60%、容積率200%をできるようにするというのが今回の変更の趣旨でございます。

ます。

熊谷委員

変更の資料3の2点目については資料2の部分で、この2つの区画整理区域外の道路については今回いじりませんよというふうになるわけですね。今日の決定を受けると、例えばこれが変更して良いと可決したとしたら、今の計画変更の手続きをして、そして縦覧して、大きな区画になった設計図とともに県のほうに申請をしていくという計画になるのですか。

事務局

今回の都市計画の変更の手続きなのですけれども、都市計画法の一部改正がございまして、今まではこの都市計画審議会の後に県知事同意というものをいただいてから決定告示をしていたのですが、都市計画法が改正されましたので、本日の都市計画審議会でも可決されて、市長に答申した後、市の告示をすれば都市計画決定という流れになります。今回の案件とは別ですが、区画整理の事業計画の変更については、今は縦覧期間が終わりまして、意見書の提出の期間中でして、そこで意見書が出たものを処理した後に事業計画の変更という流れになります。

赤松委員

今の話に出ましたが、意見書は県のほうで何をするのですか。県で審議、県の都市計画審議会にかかるのですか。

幹事

今、事業計画の意見書の話ですけども、意見書は県知事宛てに出すものですので、その扱いについてはまた県のほうで回答をするのですけども、まだ締め切っていない状態で、こういった意見が出ているのかということも、市のほうに直接流れるわけではありませんので、県のほうで今後中身を見て、回答すると思います。今の段階で、市のほうで具体的にどうかということはお答えできない状態であります。

井上会長

他にありますか。あくまでも、この諮問事項に合せていただくようにお願いします。

柴崎委員

関係ないかもしれないですけど、この区画整理地内にも生産緑地があると思うのですが、この生産緑地の買い取り申請が出まして解除された場合、敷地面積の最低限度が500㎡となっていますが、その後の扱いはどのようになっているのでしょうか。

幹事

今回この区画整理で大きな街区設定をして、ある程度土地利用を農業ゾーンや売却ゾーン等、土地の用途に合わせての集約化制度という形となっております。農地ゾーンも固まりますので、一団化の要件については500㎡とするということです。

柴崎委員

生産緑地地区から買い取り申請が出た場合、準工業地域だから工場を誘致するだと

か扱いが決まってくるわけですね。それに伴う買い取りの縛りはないのですか。

幹事

生産緑地の買い取りについて縛りは無いです。

藤川委員

地区整備計画の最後にかき又はさくの構造の制限というものがございますよね。この項目は従前の地区計画と同じ内容になっているのですが、よく理解しにくいのですが、新産業・物流のA地区だけについて、国道254号線バイパス側に面する部分にあってはと書いてありますけどね、この趣旨は、254バイパス側の緑化を推進したいものだと思ったのですけれども、そうだとするとB地区も同じ扱いにしたほうが良いのではないかと思います。

かき又はさくの構造の制限の中の(2)で、道路境界側に幅0.5m以上の植栽や1.0m以上の植栽を設けるということが全地区にかかっているわけです。その違いがよくわからないですね、254バイパス沿いについては、コンクリートブロックでなくても0.5mではなくて幅1.0m以上の植栽を設けるわけですね。そして地区Aの制限の中に、本規準を満たす生け垣を設置する場合には、この限りではない。とありますが、まず本基準とは何のことがわからない。その下に書いてあるカッコ書きの部分が本基準かなと思ったりもするのですけど。でもこれは、面積あたりの植栽の数だから、生け垣の話とは違うので、その辺のご説明をお願いしますか。

事務局

A地区に254バイパス側について基準を設けているのは、A地区が254バイパスに面しているものですから、周辺への環境に配慮してB地区もしくは住宅地区にはない独自の規準をあえて入れさせていただきました。

藤川委員

あまり差がないですね。(2)の道路境界側に幅0.5m以上の植栽や1.0m以上の植栽を設けるという制限と比べて、254バイパス側は0.5m以上の植栽ではなく全て一律幅1m以上の植栽を設けるというという縛りがついているわけですね。

事務局

かき又はさくの構造の制限の中の(2)の道路境界側に幅0.5m以上の植栽や1.0m以上の植栽を設けるというものは、これはあくまでもかき・さくを設ける場合の構造の制限でございまして、そもそもかき又はさくを設けない場合は、制限自体はございません。しかしA地区の254バイパスに接している側にあつては、この基準に満たして必ず植栽を設けなければならないというものなのです。そこに違いがございません。

藤川委員

違いがよくわからなくて。フェンスを設けないという事務所もあるかもしれないで

すが、その際でも1 m以上の植栽をしなければならないと、そういったことですか。

事務局

かき又はさくの構造の制限の(1)(2)の場合は、かき、さくを設けないで仮にオープンであればそのまま構わないのですね。あくまでもかき、さくを設ける場合は、生け垣にするかもしくは1.5 m以下の透視可能なフェンスかコンクリートブロックにするなどの条件がございます。その下の、国道254バイパス側に面する部分幅1 m以上の植栽を設ける制限についてはそもそも、254バイパスに接している区間につきましては、道路境界から幅1 m以上の植栽を設けなければならないということになりますので、そこに違いがございます。

藤川委員

もう一辺、繰り返しの質問ですけれど、そういう制限をB地区の254バイパス沿いに設けなかったのはなぜですか。それと、本基準といっている本基準とはどのようなかをお答えをお願いします。

幹事

B地区につきましては、254バイパスの道路計画がある中で、道路のほかに道路敷地に残地があります。残地の部分につきましては、県のほうでどのような形態にするかまだ確定しておりません。今後その部分を緑地にするのか、あるいは道路敷地として使うのか、それによってB地区の扱いもまた変更する予定でございます。極力、緑地等を設けたほうがいい状態ですので、残地の取り扱いによってはB地区のこの部分も見直すこともあるということでございます。

また、本基準の基準は下のカッコ書きで書かれているものでございまして、カッコ書きについてはまちづくり条例の施行規則第21条と同じ内容になっております。

藤川委員

ちょっと先ほど申し上げたとおり趣旨が、沿道の緑化の話と開発区域平方メートルあたりに植栽を何本という話とでは、沿道緑化とは違ってくると思うのですが、254バイパス側でない敷地の裏側のところに植えたら、沿道は緑化しなくていいとどのように受け止められるのですが。

事務局

こちらの制限については、A地区側の国道254バイパス側に面する部分に車両の出入り口を除いた区間につきましては、幅1 m以上の植栽をしていただくという制限になっております。本基準を満たす、生け垣を設置する場合はこの限りではないと書いてあるその本基準というのが、カッコ書きにございます、10 m²あたり高木1本以上、または低木20本以上を植えるということです。

藤川委員

少しわかりにくいのですが、生け垣を設置する場合はこの限りではないと書いてありますから、必ずしも254バイパス側でない敷地の裏側に植えるという話ではないのかもしれませんが、カッコの生け垣の基準としてどう解釈するのか理解に苦

しむので、運用の際に考えていただく必要があるのではないかと思います。

幹事 本基準の部分のところに、気になる部分もございますので、その辺りは運用などできちんと植栽を設けるといった形を取ってまいります。

赤松委員 資料1の一番下、その他の整備、開発及び保全に関する方針に本地区の良好な環境を維持・保全するため、資材置場は設置しないと書いてあるのですが、これは2ページのA3の用途の制限と関連するものですか。用途の制限のところに資材置場の記載が無いのですが。

事務局 資材置場というのは、建築物ではございませんので、建築物等の用途制限に位置付けすることはできません。用途の制限は建築基準法でいう建築物であるものが位置付けすることになっております。資材置場は建築物ではないので、こちらの計画の目標の所に努力義務という形になってしまうのですが、設置しないということで位置付けさせていただきました。

赤松委員 用途の制限の用途は、建築物の制限ですが、水道道路で資材置場の問題が起きていますよね。それはその他の整備、開発及び保全に関する方針のところに書かれている資材置場を設置しないとという部分で制限されるということですか。

事務局 この地区計画の用途の制限の部分は条例化しているので用途の制限に書かれている建築物を建築しようとしても建築確認が下りないので、建築はできないのですが、資材置場は建築物ではないので用途の制限のところに位置付けすることができないので、方針の中で努力義務として位置付けしました。ですので、実際に強制力は無く、完全に排除することはできません。

阿部委員 都市計画マスタープランのB地区まちづくり方針では、先端的な研究開発施設等の立地用地として新産業地区を整備しますと書かれています。この北インターの区画整理においては、インキュベーション施設に今入っている企業を誘致していくというような計画の中での区画整理になっていると思うのですが、先ほどの答弁で産業支援課とも連携を取りながらバックアップしていきますとありましたが、実際の今までの経緯の中で、区画整理をしていくにあたって組合ができ、業務代行方式を進めてきておりますよね。その経緯について伺いたいのと、バックアップを今後どのように具体的にされていくのか、このB地区の中に新産業が、進出できる内容に事業計画がなっているのか、伺いたいと思います。

幹事

業務代行方式に決まったことによりまして、新産業に進出されるパイの部分と申しますか、当てこめられるもの自体が確実に少なくなってしまったのは事実でございます。ほとんどの部分を業務代行者のほうでの土地利用というような形になってしまいますので、全体のパイの部分はどうしても少なくなったのは事実でございます。

また、バックアップの部分については明日、産業支援課と都市整備課とインキュベーションプラザのマネージャーと中小機構のほうが入りまして今後どうやって方針付けをするかという協議を行う予定です。その中で具体的なことを決めていきたいと思っております。

阿部委員

今、業務代行方式になっていますけど、この業務代行の変遷ってあるのでしょうか。今の業者になった経緯とか。それからパイが少なくなったとはどの程度なのか、ほとんどが、業務代行者が土地利用するのに任せられてしまうという状況なのではないでしょうか。

事務局

業務代行者になった経緯となりますのは、区画整理組合の意思の元で決まりました。色々な手法がある中で、工事の変革化を進めるにあたってどういう手法が一番有効なのかを検討してきた結果、業務代行方式が有効であるということで、組合の意思決定の元で今年の4月に業務代行方式が採用されました。また、保留地あるいは共同売却については一括して業務代行者がお金を支払うことを契約の中でうたっております。今後、新産業企業が買いたいということであれば、業務代行者との話し合いになってきます。業務代行者のほうにある程度計画がありますから、その中で保留地の単価、坪あたりいくらとか、で折り合う新産業の業者がいれば代行者と今後接触していくような形という認識であります。

井上会長

随分と今、地区計画の視点から外れてはきているので、事務局の答弁もその辺りを意識していただけたらと思います。もう少し深めますか。阿部委員お願いします。

阿部委員

組合の意思決定の元でということなのですが、和光市の都市計画マスタープランを基に区画整理を計画したわけですよね。それとかけ離れた土地利用になっていってしまうのではないかとこのことを危惧しているのですが、その点はどのように考えていますか。

幹事

その点につきましては、先ほどお話ししたのですが、市のほうが入って、組合とインキュベーション関係者とも関係を持ちまして、極力当初掲げていた北インター地区の目的である、市内のそういったインキュベーションの企業が進出できるような形でバックアップしていきたいと思っております。

赤松委員 今、バックアップすると聞きましたが、この地区は和光市のハザードマップでは洪水危険地区にかかっている場所ですよね。また、県は越戸川、新河岸川はそれに対して拡張しているわけです。その、技術支援の中に今後、どのような企業がくるかわかりませんが、ハザードマップで想定内のことなので、それに対する建築の指導ということは考えているのですか。防災的な面を考えているのか教えてください。

井上会長 赤松委員に申し上げます。今、問いだされしているのは今回の件から踏み込みすぎているので事務局で可能な限り答えていただいて、この件の質疑として一端、区切りをつけていただくようお願いいたします。事務局。

幹事 その辺りの形につきましては、お示しさせていただいている地区計画以上のものは考えていないということです。

井上会長 他に質問はございますか。それでは、ほかに質問も無いようですので、質疑を終了いたします。 それでは、「和光都市計画 地区計画の変更について」、採決をいたします。和光市都市計画審議会条例第5条第2項の規定に基づき原案のとおり決定することについて、ご異議ございませんか。

委員一同 異議なし。

井上会長 ご異議ないものと認めまして、本案は可決いたしました。従いまして、本案は原案どおり可決として市長に答申いたします。それでは以上を持ちまして、本日の議事は終了いたしました。事務局のほうから何かございますか。

事務局 特にございません。

井上会長 わかりました。それでは委員の皆様、長時間にわたりご苦労様でした。

和光市都市計画審議における会議録に相違ないことを証するため、会議録署名委員としてここに署名する。

平成24年12月28日

議事録署名委員

柴崎 奇天



議事録署名委員

阿部 光彦

