

第 64 回和光市都市計画審議会会議録

平成 2 1 年 5 月 8 日 (金) 5 0 2 会議室

第 6 4 回 和 光 市 都 市 計 画 審 議 会			
開 催 日	平成 2 1 年 5 月 8 日 (金)	開会時間	1 3 時 3 0 分
会 場	市役所 5 階 5 0 2 会議室	閉会時間	1 5 時 2 0 分
委員の出欠	出席	欠席	幹事
	神杉 一彦 金子 正義 原田 政雄 齊藤 秀雄 上野 君子 西川 政晴 野口 保 西田 幸夫	田中 重夫 柳下 正一	建設部長 加藤 昇 都市整備課長 牧野 里行 事務局 都市整備課 主幹 並木 雅治 副主幹 佐々木一弘 統括主査 新坂 年章 主任 野中 大介 主任 黒田 繁 主事 片岡 彩 傍聴者 1 名
議 案	(1) 和光都市計画 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 (2) 和光都市計画 区域区分の変更について (3) 和光都市計画 用途地域の変更について (4) 和光都市計画 地区計画の変更について (5) 和光都市計画 防火地域及び準防火地域の変更について (6) 和光都市計画 土地区画整理事業の決定について(和光北インター地域土地区画整理事業) (7) 和光都市計画 土地区画整理事業の決定について(白子三丁目中央土地区画整理事業)		

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、和光市都市計画審議会を開催いたします。</p> <p>本日の審議会は、和光市都市計画審議会条例第5条第1項の規定により、委員の半数以上が出席されておりますので、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。お願い致します。</p>
市長	<p>皆さんこんにちは。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。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、厚くお礼申し上げます。</p> <p>さて、市民生活に欠かすことのできない都市基盤整備の一つであります土地区画整理事業でございますが、和光北インター地域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関しましては、今回の和光市都市計画審議会にて諮問を行いました。</p>

て、事業の円滑な進行に向けまして取組んでおるところでございます。また、現在施行中であります駅北口土地区画整理事業、中央第二谷中土地区画整理事業と越後山土地区画整理事業につきましても出来るかぎりの支援を行っているところであります。今後とも、和光市の都市計画に対しましてのご理解とご協力をお願いするものです。

さて、本日諮問いたします案件は、『和光都市計画 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』、『区域区分の変更について』、『用途地域の変更について』、『地区計画の変更について』、『防火地域及び準防火地域の変更について』及び『土地区画整理事業の決定について(和光北インター地域土地区画整理事業)、(白子三丁目中央土地区画整理事業)』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。委員の皆様には諮問した内容について審議いただきまして答申していただければと思います。よろしくお願ひ申し上げます。それでは諮問させていただきます。

平成21年5月8日和光市都市計画審議会会長様、和光市長野木実、和光市都市計画の変更等について諮問、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18条第1項及び同法第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 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、(2)和光都市計画 区域区分の変更について、(3)和光都市計画用途地域の変更について、(4)和光都市計画 地区計画の変更について、(5)和光都市計画 防火地域及び準防火地域の変更について、(6)和光都市計画 土地区画整理事業の決定について(和光北インター地域土地区画整理事業)、(7)和光都市計画 土地区画整理事業の決定について(白子三丁目中央土地区画整理事業)について、よろしくお願ひいたします。

事務局

誠に恐れ入りますが、市長には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思ひます。

市長退席

それでは議事に入ります前に報告事項がございます。平成21年4月1日付の人事異動により、建設部長 加藤昇、都市整備課長 牧野里行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。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ひいたします。

神杉会長

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を、原田委員・西田委員の2名に任命いたします。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求めます。

事務局

本日の審議会には傍聴の希望がございますので、傍聴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

異議なし

事務局

有難うございます。傍聴者に入室して頂きたいと思います。

傍聴者入場

それでは会長お願い致します。

神杉会長

それではこれより審議に入ります。事務局から説明をお願いします。

幹事

説明に入ります前に、今回審議していただく都市計画の案件が多く、議案ごとに行うと分かりづらいため、和光北インター地区と白子三丁目地区を分けてそれぞれについてご説明し、地区ごとに質疑応答を行い、ご審議いただくような形にしたいと思いますが、よろしいでしょうか。それでは、恐れ入りますが、着席して説明させていただきます。

最初に和光北インター地区に関連する都市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、お配りしました資料の1枚目、位置図をご覧ください。赤線で表示しております箇所、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号バイパスが接する松ノ木島交差点の周辺であり、交通利便性の高い地域となっております。ここからは、資料1和光北インター地区の資料に沿って進めさせていただきます。では、最初に「和光都市計画 区域区分の変更」についてご説明いたします。区域区分とは、都市計画法第7条の規定により、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために、都市計画区域を市街化区域と市街化を抑制する市街化調整区域とに区分する制度でございます。資料1枚目のエリア図をご覧ください。今回の変更は、赤線で囲まれた市街化調整区域である本地区、面積約27haを市街化区域に編入することによるものでございます。本地区につきましては、地区地権者より市街化区域への編入の要望が高まり、平成14年に土地区画整理組合設立準備会が設立されました。その後、埼玉県との協議、地権者の合意形成を進め、土地区画整理事業および地区計画による計画的な市街地の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。

次に「和光都市計画 都市計画区域の整備・開発及び保全の方針の変更」についてご説明いたします。資料の整備開発保全をご覧ください。この方針は、都市計画法第6条の2に基づくものであり、この方針に即していなければ他のすべての都市計画は定められないこととなっております。内容としては、人口、人や物の動き、土地利用の仕方、公共設備の整備などについて将来の見通しや目標を明らかにし、将来のまちをどのようにしていきたいかを具体的に定めたものでございます。資料の新旧対照表をご覧ください。波線で表示している箇所が変更した部分でございます。今回の変更

は、当地区の市街化編入に伴うものです。変更内容としては、今回のような個別の区域区分の変更時には大きな修正は行わないことになっております。よって当地区に関することのうち、新産業・物流系工業地としての位置付け及び土地区画整理事業に関する記述の追加や「面積」のように数値が明確ものだけは直しておりますが、越後山地区や白子三丁目地区など他地区に関することや「人口」、「産業の規模」などについては、今回は行なっておりません。これらは、概ね5年ごとに行う定期見直し時に目標年次の変更など全面的な見直しと合わせ、修正いたします。なお、現行方針の定期見直しについては、現在調整を進めており今年度もしくは来年度に都市計画の手続きに入り、埼玉県決定により変更する予定でございます。

つづきまして、「和光都市計画 用途地域の変更」についてご説明いたします。資料の用途地域、4枚目の用途地域の変更の図面をご覧ください。当地区の用途地域は現在無指定であり、農地が多く残る地域であります。先ほどご説明いたしました都市計画区域の整備・開発及び保全の方針において新産業・物流系の工業地としての土地利用が位置づけられております。よって土地区画整理事業により道路・公園等の計画的な都市基盤整備を推進するとともに、機械・金属・情報分野等の新産業の工場及び倉庫・流通センター等の物流関連施設を誘導するために赤線で囲まれた市街化区域編入エリア27haを準工業地域に変更するものでございます。

ただいまご説明いたしました「区域区分の変更」、「都市計画区域の整備・開発及び保全の方針の変更」、「用途地域の変更」の3つの都市計画は埼玉県決定でございます。これら3案のこれまでの手続きでございますが、都市計画法第16条第1項に基づきまして、平成20年12月2日から12月24日まで皆様の意見をお聞きするために構想案の閲覧を行い、公聴会の開催を予定しておりましたが、閲覧者は1名、公述申出はなく、公聴会は中止となりました。また、都市計画法第17条第1項に基づく縦覧を平成21年4月14日から4月28日まで行いましたが、縦覧者1名、意見書の提出はございませんでした。今後のスケジュールでございますが、本日の審議会でご審議いただいた後に、6月8日に埼玉県の都市計画審議会に諮り、国土交通大臣の同意を受けた後に7月下旬から8月中に埼玉県が決定の告示を行う予定でございます。

次に、「和光都市計画 和光北インター地域土地区画整理事業の決定」についてご説明いたします。資料の区画整理をご覧ください。本都市計画は、土地区画整理事業の名称、面積、施行区域などをこちらのとおり定めるものでございます。施行区域につきましては、資料戻りまして最初のエリア図をご覧ください。赤線の市街化区域編入区域約27haのうち、緑色の線で囲まれました面積約18.2haを区画整理の施行区域として決定するものです。本案に関する手続きでございますが、まず、準備会で4回の全体説明会を行い、参加いただけなかった方には、資料をお渡ししております。

その後、まちづくり条例に基づく原案の縦覧を平成 20 年 12 月 2 日から 12 月 24 日まで行い、縦覧者 3 名、意見書の提出はございませんでした。また土地区画整理事業の認可申請に必要な同意取得の際に戸別訪問を行い、説明を行っております。その後、都市計画法第 17 条第 1 項に基づく縦覧を平成 21 年 4 月 14 日から 4 月 28 日まで行いましたが、縦覧者 1 名、意見書の提出はございませんでした。

また都市計画の案件ではございませんが、本案に関連する「土地区画整理事業の認可」についてご説明いたします。本来、認可申請の法定要件が、地権者の 2/3 以上同意のところ 8 割以上の同意が得られましたので、平成 21 年 4 月 28 日に埼玉県都市整備部市街地整備課へ組合設立の認可申請書を提出いたしました。今後、5 月中旬から 5 月下旬にかけて事業計画の縦覧を行い、その後 2 週間意見書の提出を受け付けます。そして、本日も審議いただいている案件の都市計画決定と同時に埼玉県知事により和光北インター地域土地区画整理事業が認可され、組合設立となる予定でございます。

次に「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。資料の地区計画をご覧ください。まず、地区計画とは都市計画法第 12 条の 4 の規定に基づくものであり、地区の特性にふさわしい環境を整備・保全するために、道路や公園の配置及び建築物の用途、敷地の大きさなど建築物に関するルールを定め、それぞれの地区を目指すべき姿に誘導するまちづくりの制度でございます。当地区は、土地区画整理事業区域外については、地区計画の策定が市街化区域編入の必須条件となっております。また、土地区画整理事業区域についても、事業による効果を維持・保全し、新産業・物流系の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、隣接する住宅地・自然環境と調和した良好な環境形成を図るために地区計画を策定するものでございます。資料 4 枚目の地区計画区域図をご覧ください。こちらにありますように、赤線で囲まれた地区計画区域全域を新産業・物流地区 A 地区、B 地区及び住宅地区の 3 つに区分し、それぞれの地区の特性に合わせたルールを定めます。主なものとしましては、資料 2 枚目の A3 版にあるように、新産業・物流地区では、工業系土地利用に特化することが市街化区域編入に当たり必要なため、住宅、学校などが建てられないなどの建物の用途制限があるほか、街区規模に合った工業施設等の立地が望まれることから、敷地面積の最低限度を 500 ㎡といたします。住宅地区については、既存住宅の居住環境を維持するために、工場や店舗の立地を制限し、敷地面積の最低限度を 100 ㎡としております。そのほかとしまして、両地区ともに統一感のある整然とした街並みを形成するために、壁面の位置の制限、かき又はさくの構造の制限を設けております。

本案に関するこれまでの手続きでございますが、準備会で 3 回の全体説明会を行い、

参加いただけなかった方には、資料をお渡ししております。その後、まちづくり条例に基づく原案の縦覧を平成 20 年 12 月 2 日から 12 月 24 日まで行い、縦覧者は 4 名、意見書の提出はございませんでした。また、地区施設である道路配置の一部変更があったため、平成 21 年 2 月 13 日から 3 月 6 日まで変更原案の縦覧を行いました。縦覧者及び意見書の提出ともございませんでした。さらに都市計画法第 17 条第 1 項に基づく縦覧を平成 21 年 4 月 14 日から 4 月 28 日まで行いましたが、縦覧者 1 名、意見書の提出はございませんでした。この地区計画でございますが、こちらは都市計画法に基づき定められるものであり、建築確認の審査要件とはなっておりません。しかし、本来、本地区の位置付けは、既存住宅地を除きまして、工業系土地利用に特化した地区として編入を行う区域であるため、建築物の用途の制限を確実に担保することが必須条件となっております。よって、これを確実に担保するために、建築基準法第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づき、地区計画を建築確認の審査要件とする建築条例化を行う予定でございます。この条例化の手続きでございますが、昨年度中に市建築課、市政策課及び埼玉県建築指導課との協議を終え、現在、さいたま地方検察庁との協議を進めているところでございます。今後、本地区計画の都市計画決定告示後の 9 月議会に上程し、可決されましたら規則と合わせ公布、施行を行う予定でございます。

それでは最後に「和光都市計画 防火地域及び準防火地域の変更」についてご説明いたします。指定の背景でございますが、埼玉県では、市街地での火災の危険性を低減するため防火地域及び準防火地域の指定を進めており、本地区のように用途地域の変更がある場合には、指定が必須となっております。また和光市でも都市計画マスタープランや地域防災計画の中で建築物の不燃化の促進を掲げており、実現に向けた取り組みを進めております。今回の変更は、このような状況を受け、本地区全域約 27ha に準防火地域を指定することによるものです。次に準防火地域に指定されるとどうなるのかということでございますが、資料の準防火地域 3 枚目のカラー版をご覧ください。こちらにございますように、建築物等を建てる際に全体的な防火性能を高め延焼の抑制を図るため、規模に応じた防火構造にすることが必要となります。

本案に関するこれまでの手続きでございますが、地区計画と同様に行っており、まちづくり条例及び都市計画法に基づく 2 回の縦覧ともに縦覧者、意見書の提出はございませんでした。

ただいまご説明いたしました「土地区画整理事業の決定」、「地区計画の変更」、「防火地域及び準防火地域の変更」の 3 つの都市計画は和光市決定でございます。今後のスケジュールでございますが、本日の審議会でご審議いただきましたら、埼玉県知事の同意を受けた後、先ほどご説明いたしました区域区分の変更など埼玉県決定の都市計画と同時に和光市が決定の告示を行う予定でございます。

和光北インター地区に関する案件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。

神杉会長

ありがとうございました。ただいまご説明をいただきました、北インター地区の都市計画の決定・変更について、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。

西田委員

北インター地区の中に、地権者は何名いるのですか。

事務局

現在、最新の登記簿上では99名となっています。今後増える可能性も減る可能性も十分ございますので、100人前後ということになります。

西田委員

資料の都市計画の中に、新産業という括りがありますが、用途地域のところでもいいんですが、三枚目の都市計画マスタープランと書いてある資料の一番下の行に「先端的な研究開発施設の立地用地としての新産業地区」という項目が入っています。これと今回書いてある文面で、物流は倉庫なのでわかるのですが、機械、金属、情報を新産業という分野で括れるのですか。

事務局

新産業の位置付けですが、現在和光の理化学研究所の脇に埼玉県、和光市と理研さんと、新産業インキュベーションプラザというのを開所しております。その中で研究開発をしている企業の立地先として、今回北インター地域を一部当て込むということで、その中で研究開発していることを総称して新産業として括っております。

西田委員

もう一つ。これは今回の都市計画決定と少し違いますが、ここは荒川河川敷から連続する農地の多い地域ですよね。全体をある面では農地として考えているというか、まちづくりの基本方針の中では、マスタープランでは違う様に書いてありますが、貴重な農地が中に存在しているはずですし、これから下新倉の残った地区の農業施設を含めて、ここを準工業地域にすることによって将来的に残った部分も準工業地域に流れていく可能性が高いのではないかと思います、その辺はどうお考えですか。

事務局

おっしゃられている、和光北インターが当て込まれている地区外については、農地整理が一定の形で行われた場所で、今回の北インター地域は未整理の区域となっております。農業の計画の中でも、私共が調べさせていただいたところ、農地整理が行われた方を重点的に行うということで、今回の北インター地域は農地として活用しなくてもいいのではないかと、という整合性をとった上で、この地域の市街化編入、区画整理事業を推進する、ということになっております。

西田委員

市の負担はどのぐらいですか。

事務局

現在北インター地域の事業計画案では、約31億円程度を見込んでおります。これは全体の事業費です。その内市としては、まだ確定ではありませんが、13から14億くらいを補助金として支出する予定です。ただ今後、国、県等からの補助金等があっ

た場合においては、変わる可能性も十分ございます。

原田委員

地区計画区域の中で、新産業・物流地区 A、B とありますが、新産業については理研インキュベーションプラザと言われましたけれども、そうすると、インキュベーションから独立したもの以外は入れないのですか。

事務局

そのような確定的な括りでは行っておりません。インキュベーションプラザの方々の求められている面積だと、今回の 18.2ha には届きませんので、今後産業支援課と協同して、物流関係等々の企業さんの進出を誘致する形でやっていこうと考えております。

原田委員

既存の営業している工業関係の人も、出来たら入りたいという人が一杯いるわけです。新産業、いわゆるインキュベーションの卒業生と既存の人たちとの比率はどうなるんですか。面積比でいいのです。

事務局

比率に関しては、推測しか出来ないもので申し上げにくいのですが、感覚的には 7~8 割が既存も含めた物流系になるのではなかろうか、という風に考えております。新産業系の企業さんは、面積が小さい中でも売り上げが大きいという企業さんが多ございますので、それについてはこれから商工会を通じたり、地域支援センター、県の進出企業を誘致する部署と連携して、やっていきたいと考えます。

原田委員

ほとんどが物流で、残り 2 割がインキュベーションだと、既存事業の人が入れない。その辺はどうなっているんですか。既存事業の人は長くここで事業を行っていて、それなりの税金を払っているのだから、既存の人がもう少し、インキュベーションばかりに重点を置かないで、既存の人のことも考えてもらわないと困るよね。

事務局

今私が申し上げたことに誤解があったようで申し訳ないですが、新産業、物流に特化するわけではなく、既存の土地所有者の方は換地先で事業の継続が可能です。借地の方も、所有者の方の方針に寄りますが、了承を得られれば換地先で事業を継続することは可能でございます。

西川委員

ここで一番気になるのがご時勢の経済状態ですけれども、インキュベーションが中心のというお題目がありまして、原田さんから地元の方々をというお話がありましたけれども、現在土地区画整理事業の誘致に関する主体性はどちらが持っているのですか。組合が持つのか、行政が指導するのか。販売についても、現状で購入希望者が 8 割以上いるのか、その辺を調査しているのかをお聞きしたい。

事務局

それにつきましては、少々データが古いですが、昨年四月に希望を取ったところ、二十数社の希望がございました。その後経済状況が変わりましたので、その希望していた企業さんが、全てそのままというわけにはいかないと思います。ただし、逆に地方、和光よりも地方の企業さんが和光の立地性、交通利便性等に興味を持たれて、地方の工場を畳んだりして和光の方にこの際だから出てこようという希望を持って、

調査に来られている企業さんが非常に多ございます。今後審議会を経た後に、希望を取っていかうと思っております。データの的には、面積を上回るだけの希望をいただいております。

西川委員 どころが中心となってやるのですか。

事務局 基本的には、組合が主導権を持つ形になろうかと思えます。ただ、市の事業としてやる部分も多ございますので、当然連携をしてやっていく形になろうかと思えます。

西川委員 もう一つこの地区で気になるのが、和光市のハザードマップにもあるように、この地区は下手すると5mも水没する地域ですよ。都市計画上、災害があった時に、2～5m水没するというハザードマップのデータとの関係、要するに今のところ平面的な地区割りしかしていませんから、ここに作った後に、何十年後かわかりませんが、水没して経済的に損失が起きた際に対する補償の問題については、今回一切入っていないですけども、その辺の責任は審議会にあるのかなのか、行政上どのように考えているのか、お聞きしたい。

事務局 非常に難しいお話だと思うのですが、今回区画整理事業に関して、県の関係各所と協議を十分にできております。その中に河川砂防課、治水に関することについても十分協議をしていただいておりますし、埼玉県条例に基づく範囲の中で今回の開発条件を認めて頂いているわけです。出来る範囲の協議はしておる、ということで、ご理解いただくしかないかと思えます。

西川委員 区画整理を組合で施行して、企業に売った時にこれについての告知義務というのは、自ずから含まれるという考え方でよろしいですか。

幹事 それは当然含まれると思えます。

西川委員 要するに、ハンデを背負ってでも、という状態で判断するということですか。

幹事 当然、不動産取引法には重要事項の説明というのが必ず必要となりますので、公にハザードマップで示された地区でございますので、その辺の説明は十分行わなければならないと思えます。

事務局 区画整理事業でございまして、土地販売事業ではございませんので、皆さんの土地がすぐどこかの企業さんに販売という形になるわけではないので、保留地処分時には次長から申し上げた案件が、当然出ると思えます。ただ、土地貸し出しの時は、地権者さんと借主さんの協議になるかと思えます。

西川委員 いざ何かあった時に、都市計画決定した者に対してペナルティが、裁判沙汰という表現をしていいかどうかわかりませんが、私も過去のデータを調べきれませんでした。洪水や地震や大雨の時に、経済損失が出ますよね1m以上水没すれば。その時行政の方にそういった訴訟があったかどうかを調べてありますか。

幹事 それについては調べてございません。

西川委員

この地域は、私はそういった意味では懸念がある、というか。埼玉県の水調整の説明書でも絵で書いてあるように、従来は田んぼであって洪水時遊水能力のあったところが、区画化、宅地化されて災害が発生する確率が高くなった、それについて遊水地機能を設けなさい、と県では指導しているわけです。この辺はそういう問題はある程度クリアしている、という前提で区画変更をするのかというポイントが、私は一番気になるのですが。今のお話だと私関係ないわという表現に聞こえるのですけれども。その辺の手立ては取っているんですね。

事務局

手立てと言いますか、県と雨水の関係で協議をしまして、遊水地の件も決めておりますので、その辺は私共としましては差し支えないと考えております。

西川委員

では、市では一応問題なしという判断ということですね。

事務局

問題ないと言いますか、隣の松ノ木島も前から開発されてまして、恐らくレベル的にも北インターとはほぼ同じ高さだと思います。増して、交通の便が良くなってきて、確かにハザードマップに載っていますけれども、それをいつ解消出来るかという、行政として大変申し訳ないのですが、まだまだ難しいところがございます。そのような状況でありますので、権利者の方もご存知の上で、土地利用をというお話があるんでしょうから、私共とすると、この事業は推進していく方が将来の和光市のため、ひいては国のためになると考え行っております。

神杉会長

今、西川委員と事務局の話にありましたように、河川砂防については県も十分上流からかなり進めてきております。北インターの条件としては、遊水地を作れ、あるいは万が一の時の水路を考えろということも条件の中に入って参りますので、その限られた中でやらざるを得ない。今西川委員がおっしゃったような心配は、取り越し苦労であればいい、と思います。続いてよろしいですか。

西田委員

今の件でいくと、ハザードマップでは外水氾濫という想定をされているのではないかな、と。荒川が氾濫すると浸水しますよ、ということなので、もし内水氾濫であそこが遊水地となっていて、排水能力を超えているんだったら、市側に何らかの責任がかかってきます。大阪のどこかで事例があったと思いますので、内水と外水の氾濫ケースが。そこを参考に事例を調べて頂いて、評価して頂くのが一番よいかと思います。

神杉会長

一番近いところだと、朝霞の台の交差点を過ぎてすぐ左に大容量の土地があります。その辺の心配についてもかなり緩和はされてきていると思います。

原田委員

この事業は組合の事業だとおっしゃってましたけれども、昔我々も工業団地をしていた時に、地目を変更して工業地域に変更した後、地主さんが売らなくなったことがあるんですよ。そういうことは、今回はどうなりますか。自治体には、地目変更してやった場合に、変更してしまうと値段が2倍か3倍になっちゃうでしょ、実際の話。そうすると売らないよということが出てきませんか。その辺はどのように解決するの

ですか。

事務局

区画整理事業というのは、ご存知かと思いますが、皆さんの土地をいくらかずつ出して頂いて、減歩という形で20%から30%出して頂いて、道路や公園を生み出していきます。更に事業費の一部として当てるための用地として保留地というものを設けます。保留地を販売して、新産業や物流の企業に来て頂きたい、ということです。更には地権者さんに希望を伺って、申し出換地という形で、その部分に当て込んで貸し出しをする、売ってもいいよという方に関しては、売る土地にくっつけるという形の整理をする予定です。これについては、平成14年の準備会設立後、何度も地権者さんにはご説明差し上げてきたところでございます。今回区画整理の同意が8割を超えていることですので、8割以上の方がある程度の理解をして頂いているという風に認識しております。

原田委員

インキュベーションプラザを持っていくとか、既存の住居混在でやっている人がここに出たいといった時に、市が売れる土地というのはどのくらいなんですか。

幹事

約1万2千㎡、正確に申しますと、11546㎡です。

原田委員

それだけは絶対大丈夫なんだ、と。

幹事

保留地なので、必ずそこは売って事業費に当てます。

原田委員

保留地はそれだけは出来るんだ、と。

幹事

出来ます。これ以上少なくなることはないです。

西川委員

再三お話の中で、同意率が8割強とありましたが、残りのご了解されていない方の問題はということなのか、説明出来たらお願いします。また、今どういうアプローチをしているのか。

事務局

残りの2割弱の方々の内、お話がなかなか出来ない地権者の方が片手に数える程の数になっております。残りの方に関しては、区画整理後の条件が見えないと、ということで、同意書に判子を押さない方がほとんどでございます。例えば、土地利用先の換地というものがどこになるのかわからなければ判子を押せないよという方だとか、自分の土地利用と合う合わないという中で、判子を押すまでに至らないという方がほとんどでございます。

西川委員

こういう事業を進めていくのに一番ネックになっている部分が、今までのお話だと思うんですね。計画がなかなか進まないというのは、そこがあたりでは。北口にしても何にしても、時間が掛かっているのは、その部分なんだと思うんですけど、審議会としては認めたとしても、事業が進まないとすると、結局色んな意味で他に迷惑が掛かる結果になるし、企業も売るに売れないということになるんですけども。現在の対応はどうしているんですか。僕はゴーサイン出しても構わないんだけど。

幹事

区画整理は基本的に、パーセンテージを取らなければいけない、というのがあ

ですが、同意書を貰う時点で区画整理の事業が、仮換地の指定が出来ないままに同意書を貰わなければいけない流れがあるので、そうすると、同意書貰うのに仮換地指定して、場所がわかればある程度良い、嫌がわかって同意書が押せるのですが、手続き上、仮換地をしないで組合が設立してから区域を決めて仮換地をしますので、その前に同意書を貰うので、基本的には三分の二の67%以上あれば申請は出来ますが、100に近い数字を持ってきてくれ、と、80でも85でもいいんだよ、というお話がありますので、残りの十何%は同意書を貰う時期がありますので、どうしても同意書の判子を頂けない、ということがあります。流れの中で、組合が出来て区画整理が進んでいく中で、同意書の判子を頂けなかった方には個々に説明をして、仮換地の指定をした時に、一人ずつ交渉しながら貰っていくというパターンが多いと思います。

西川委員 今までの事例の説明だと思うんですが、要するに、正式に動き出したいという意向があるので、今回審議会に掛けたという捉え方でいいですか。

幹事 その通りでございます。

西田委員 権利者が100名ということでしたが、面積当たりの同意率はどのぐらいまでいっているのですか。

幹事 同じですね。面積要件でも三分の二以上というのがございます。土地を大量に持っている方もおりますので、数字的にはピッタリ同じではないですが、ほぼ同じです。

西川委員 確認ですが、県の事業にも関わるとは思いますが、越戸川の改修関係と、今回の地区計画との調整は、県と行っているのでしょうか。

事務局 越戸川に関しては、今回の区域に入っておりませんので、改修についても入っておりません。

西川委員 暗にそれはわかっているんですけども、将来この辺は県としても手を加えないかな、という部分だと思うんですけども、最近地域の方々が、ここで色々親水事業をやっているのを聞いておりますので、その関係で地区計画と市民との活動で摩擦が生じないような配慮の検討を協議されたことがあるか、を聞いたのです。

事務局 今回の地区計画というものは、あくまでも敷地内の建物の色であったり、かきさくの制限であったり、壁面後退というものが主ですので、親水施設への配慮というものは、地区計画の中では特に関連性がないものですので、協議は行っておりません。

神杉会長 よろしいですか。沢山ありますので、先へ進めたいと思います。ほかに質問も無いようですので、採決をさせていただくということでよろしいですか。それでは、事務局よりご説明いただいた和光北インター地区について、採決を致します。和光北インター地区に関する都市計画の決定・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、ご異議ございませんか。

委員 異議なし

神杉会長

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。

では、次の説明に入ります前に、暫時休憩といたします。

「休憩」

神杉会長

再開致します。続きまして、白子三丁目地区の都市計画決定、変更について、事務局から説明をお願いします。

幹事

それでは、白子三丁目地区に関連する都市計画の変更についてご説明いたします。まず白子三丁目地区の場所がございますが、お配りしました資料の1枚目、位置図をご覧ください。青線を表示しております箇所、東武東上線と和光市駅から北東に約1.5kmに位置し、練馬川口線に接する地域となっております。

では、最初に「和光都市計画 区域区分の変更」についてご説明いたします。資料1枚目のエリア図をご覧ください。今回の変更は市街化調整区域である当地区、資料の1番上の段、市街化区域編入エリアの赤線で囲まれた面積約7.3haを市街化区域に編入することによるものでございます。当地区につきましては、昭和59年に用途地域を残したまま暫定的に市街化調整区域に編入いたしましたが、平成15年にこの暫定逆線引き制度が廃止になったことに伴って、市街化区域に編入するか、又は市街化調整区域のまま用途地域を廃止するかを決定する必要が生じました。それを受けまして、市並びに地域住民において検討を重ねた結果、既に住宅地や商業地として土地利用がなされていること、周辺地域と比較し公共施設の整備が遅れていることなどから、地域にふさわしい公共施設の整備改善と、商業・住宅・農業のそれぞれの土地利用が効率的かつ整然と行われるよう誘導し、快適で安全に過ごせる生活環境を整備したいとの結論に達しました。これを受けまして平成19年に土地区画整理組合準備会が設立されました。その後、埼玉県との協議、地権者の合意形成を進め、土地区画整理事業および地区計画による計画的な市街地の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。これまでの手続き及び今後のスケジュールにつきましては、先ほどご説明いたしました和光北インター地区と同様に行っております。

ここからは、資料2白子三丁目地区の資料に沿って進めさせていただきます。では、「和光都市計画 白子三丁目中央土地区画整理事業の決定」についてご説明いたします。資料の区画整理をご覧ください。本都市計画は、土地区画整理事業の名称、面積、施行区域などを定めるものでございます。施行区域につきましては、資料戻りまして最初のエリア図の真ん中の段、区画整理事業エリアをご覧ください。青色の線で囲われました面積約7.0haを区画整理の施行区域として決定するものでございます。

本案に関する手続きでございますが、まず、準備会で4回の全体説明会を行い、参加いただけなかった方には、資料をお渡ししております。その後、まちづくり条例に基づく原案の縦覧を平成20年12月2日から12月24日まで行いましたが、縦覧者及び意見書の提出はございませんでした。また土地区画整理事業の認可申請に必要な同意取得の際に戸別訪問を行い、説明を行っております。その後、都市計画法第17条第1項に基づく縦覧を平成21年4月14日から4月28日まで行いましたが、縦覧者及び意見書の提出はございませんでした。

また都市計画ではございませんが、本案に関連するものとして、「土地区画整理事業の認可」についてご説明いたします。認可申請の法定要件が地権者の2/3以上の同意のところ、概ね8割近い同意が得られましたので、平成21年4月28日に埼玉県都市整備部市街地整備課へ組合設立の認可申請書を提出いたしました。今後、5月中旬から5月下旬にかけて事業計画の縦覧を行い、その後2週間意見書の提出を受け付けます。そして、本日も審議いただいている案件の都市計画決定と同時に埼玉県知事により白子3丁目中央土地区画整理事業が認可され、組合設立となる予定です。

最後に「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。資料の地区計画をご覧ください。当地区は土地区画整理事業による効果を維持・保全し、良好な住宅地として、また、これと調和した練馬川口線沿道の商業地としての環境形成を図るために地区計画を策定するものでございます。3枚目のA3版の資料にございます青い線とピンクの線で囲まれ斜線の入った区域でございますが、こちらは土地区画整理事業区域外の既存住宅地等であるため、地区整備計画の策定が市街化区域編入の必須条件となっております。また、立地状況を考慮しつつ良好な住環境の戸建て住宅地として、また練馬川口線沿道は秩序ある商業地及び良好な住宅地として建築物等の維持・保全を図る必要があるため、地区整備計画を同時に定めます。この地区整備計画の内容でございますが、用途地域ごとに住宅ゾーンであるA地区と沿道サービスゾーンであるB地区に分け、それぞれの地区の特性に合わせたルールを定めます。主なものとしましては、両地区ともに防災上、景観上の観点から狭小住宅の立地を制限するために敷地面積の最低限度を100㎡としております。また、地区にそぐわない高い建物を建たないようにするためにA地区は15m、B地区は20mの建築物等の高さの最高限度を設けます。現在当地区は25m高度地区に指定されておりますが、前回ご審議いただき決定いたしました高度地区の地区計画による特例により、この15mと20mの高さ制限が建築確認の審査要件となります。なお、今回地区整備計画を掛けない土地区画整理事業施行区域でございますが、仮換地指定時に沿道地域の用途地域変更を予定しており、これに合わせ本案と同様の内容のものをかける予定でございます。

本案に関するこれまでの手続きでございますが、準備会で3回の説明会を行い、参加いただけなかった方には、資料をお渡ししております。また土地区画整理事業の認可申請に必要な同意取得の際に戸別訪問し、説明を行っております。その他の縦覧等の手続きは和光北インター地区と同様に行っており、2度の縦覧とも縦覧者及び意見書の提出はございませんでした。今後の都市計画決定のスケジュールでございますが、先ほどご説明いたしました和光北インター地区と一緒に進めてまいります。

白子三丁目地区に関する案件の説明は以上でございます。ご審議のほどよろしくお願ひ申し上げます。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。

神杉会長

ありがとうございます。ただいまの説明に関して、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ひます。

上野委員

地権者は何名ですか。

事務局

こちら北インター地域と同様に確定ではありませんが、73名程度です。

上野委員

8割方が同意されているということですが、他の地権者に対しての対応はどうされてますか。

事務局

白子地域におきましても、数多く個別訪問を行っております。同意状況は八割を少し割っている数字を申し上げましたが、実際にはほとんどの方が区画整理事業を行うことについては賛同いただいております。先ほどの北インターと同様に、数名の方でお話を聞いていただけない方がおりますが、それ以外の方に関しては、仮換地先がわからなければ、自分の条件がわからなければ、とおっしゃっておりまして、区画整理事業自体には賛成の方向だという方は9割後半までできています。

神杉会長

他にございませんか。

西田委員

笹目通りというかなり大きな道路が通ってますけれども、区画整理事業の道路計画はどのようなになっておりますか。

事務局

準備会で作った案を皆様にお見せします。

今回区画整理事業を行う地域は、練馬川口線、いわゆるオリンピック道路に面した区域の7haになります。今般練馬川口線については、区域には含んでおりませんが、原道で1m～1m50程度の歩道がある状態ですが、そのままでは区画整理事業をやった後に歩道が整備されないのでは、ということで今回の区画整理事業の中で全体で2m50の歩道を整備するという計画を立てております。それにつきましては県の方から公共施設換地負担金という形で支出して頂ける方向で調整をしておりますので、区画整理事業において用地を生み出すことにおいては道路管理者から負担がある形で整備を進めていく予定です。今回区画整理事業では、この練馬川口線から50mのところ用途が変わることになりますので、ガソリンスタンドから高島平よりの部分につきましては、50mのラインで一本道路を配置しまして、用途を跨る土地

を作らない方向で計画をしております。その基幹になる8m道路に関しては、歩道2mのものを配置しまして、既存の105号線と接道する形で基幹道路を構成する道路計画をしております。それに伴いまして、基本的には6m道路を配置しまして、その上でコミュニティ的な道路に関しては5mを一部配置する道路設計になっております。それと、今回区画整理事業をやるに当たって、4回の地域説明会を実施したところですが、この地区に関しては、ちょうど歩道橋が通っている場所なのですが、入り口の整備がなされていないということで、整備の強い要望がございました。それを踏まえまして、車が山積みになっている部分を地区の中に取り込みまして、道路を交差点の中に入れる方向で今調整をしております。これに関しては、埼玉県朝霞県土整備事務所、埼玉県警と一定の協議は行っておりまして、この形で行う方向で話は進んでおります。

神杉会長

ご質問があれば。

齋藤委員

一つだけ。本来の内容とは別なんですけど、一番下と右下の道路との接道は、区画整理とは別に計画はあるんですか。

事務局

こちらに関しては、高低差が5m程度ある部分なのですが、今般区画整理事業の中で、和光市道105号線の途中まで出来ている擁壁の延長までやる方向で考えております。形についてはこれから協議しますが、一本和光市道107号線がございますので、そこについては整理をする方向になろうかと思っております。

神杉会長

他にございますか。

上野委員

住宅ゾーンと沿道ゾーンということですが、商業施設の誘導を図るとは、具体的にどのような商業施設が入るのか。また、公共施設というお話もあるかと思っておりますが、具体的にどういった施設を予定していますか。

事務局

既存の商店さんやスーパーみたいなものがございます。基本的にはその移転という形になりますので、どこかに新しく持ってくるということは今のところは想定しておりません。ただ区画整理事業で移転がございまして、それについては地主さんと商いをされている方のお話になりますので、どうなるかは我々には計り知れないものがございます。商業施設を予定している場所に、公共施設を持ってくる予定は今のところございません。公共施設では、地区の真ん中に四角くとってある部分に公園を配置する予定です。

神杉会長

この緑のところですね。

事務局

はいそうです。公園ということで、住宅があたっている箇所ではございますが、ちょうど地区の中心であることと、排水施設、いわゆる調整池を作るのに一番都合の良い箇所ということなので、その場所に配置する予定です。実は、その場所に既存水路がくっついている形になっています。ドンキホーテさんと隣のメディア館の間の水路

にくっついているので、その水路の出先を利用する形で調整池を作ります。

西川委員

この区域は起伏がある場所ですが、道路勾配も現状の起伏通りに作ることになるんですか。

事務局

区画整理事業でございますので、造成を行う予定でございます。確かに起伏のあるところでございますが、切り盛りして出来る範囲で勾配を緩くしていく予定でございます。

西田委員

先ほどの既存宅で、ドンキはそのまま残るということですか。残るかどうかはわからないとして、建築物の形態意匠の制限では、あの形態は好ましくないと判断されるということよろしいですか。色がかなり付いてますよね、建物に。

事務局

地区計画の中でこういう形態意匠の制限について、曖昧な書き方になっておりますが、地区計画とは違いますが、景観行政団体に市が移行するにあたって、昨日も説明会を行ったんですけど、その中でマンセル値でこのような色を使ってはいけませんという制限を設けていて、来年の四月一日から施行する予定でございますので、あまりどぎついものは、ドンキだけではなくて、真っ赤な色を多く使う建物ですとか、そういったものは景観条例の方で制限されることとなります。

金子副会長

和光市では、地区計画、前の北インターもそうですが、条例化はどうなってますか。

事務局

先程ご説明致しましたように、和光北インター地区では条例化を予定しておりますが、白子三丁目では、現在のところ条例化をする決定をしておりません。ただしこの地区に関しては、地権者から条例化を望む声があります。今後地権者の皆様方の権利を制限する形になるので、ご依頼があれば条例化も十分考えられます。

金子副会長

現在のところは条例化しない、ということですね。

事務局

今のところしない方向で考えております。ただ声があるので、要望としてやる可能性はあります。

金子副会長

和光市には条例化は一つもないですね。

事務局

そうです。

金子副会長

地権制限はあくまで協力という形になりますね。

幹事

そうなります。

事務局

この白子三丁目の区域がこれから認可を貰いまして、仮換地の設計、指定に入っていくわけですが、まだ若干時間がありますので、その間に地区計画も今後考えていかなければいけないなという雰囲気の中で、その中で条例化の話も出ておりますから、区域の皆さんは折角区画整理をするんだから、きちんと条例化しようという話になれば、市の方も喜んで条例化をさせて頂こうと思っております。

神杉会長

他にございますか。

西川委員

確認ですが、資料が錯綜していて頭を整理したいんですけども、区画整理事業の

決定と地区計画の変更がありますよね。該当資料の地図でブルーの斜線がB地区、赤の斜線がA地区という地区計画区域図というのが添付されているのですが。

事務局

こちらの図面をご覧ください。よろしいでしょうか。

今回市街化編入につきましては、暫定逆線引きの7.3haが編入区域に入っております。区画整理事業については、地区整備計画エリアを抜いた7haが区画整理事業のエリアになります。地区整備計画エリアというのは、当初地区計画のみで市街化編入するエリアがありまして、これが0.9haで、全部で地区計画自体は7.9haです。

西川委員

7haの部分というのは、要するにA地区B地区を除いた部分で、A地区B地区を足した部分が7.9haということですね。今回地図で言うA地区B地区は、区画整理からは除きますよということですね、逆に言えば。今B地区には白子台マンションとガソリンスタンドの部分で、赤の斜線になっているのは、ミニ開発で出来た住宅地域、こちらは民間の既存住宅で、遊水地並びに公園になったところが古い住宅、といっちは申し訳ないですが、稲荷神社前の森の向かい側の住宅地が対象になっている、という解釈ですね。それで一番気になるのが、先程齋藤委員もおっしゃっていたように、上下の連絡通路がどうなっているかという話があって、それを含めて、ライオンズマンションからの急傾斜地のところに道路を作るような形になってますよね。あの急傾斜地の改良も今回の工事に入っているのですか。

事務局

ライオンズマンションの裏に和光市道が配置されておりますので、行き止まりの道路が。この道路を区画整理事業で延長する形で考えております。斜面地は道路擁壁という形になろうかと思えます。

西川委員

その工事費だいぶかかると思うけど、どこが負担するの。具体的に言えば。あの斜面地の処置が大変金がかかるんだけど。

事務局

確かにご指摘の通り、急傾斜地でございますので、多額の費用が我々も想定しております。ただ、この暫定逆線引き地域の区域境でございますので、これが道路じゃなくても宅地になっていたとしてもいずれにせよ、何らかの構造物を配置しないことには区画整理事業は進まないという解釈の中、おっしゃるとおり、では緑地にしてはどうだろうかということも考えました。ここを緑地にすることによって、緑地としての使い勝手が全く無い形になってしまうので、限られた面積の中で有効に土地を利用するというのであれば費用対効果も含めるとこの方法が一番ベストだということでこういう形にしております。

神杉会長

他にございますか。

金子副会長

この中に珍しいんですけども、道路を4.8mに決めたのはどういった理由からですか。

事務局

先程齋藤委員からご質問があった場所なんですけど、ここに関しては、区画整理事業

の始まる前、今から10年近く前なんですが、擁壁工事をやった箇所です。これについては市で当初4.8m道路計画というのがありまして、一定の区間道路整備がされているので、その延長分だけは4.8mを配置しましょうという形になってますんで、地区計画で4.8に関しては既存の擁壁が出来た関係上、ここからここまでが整備されておりますので、延ばした角までが4.8mになります。後については6m道路になります。4.8とは言いますが、擁壁の上に1mから1m50の歩道が出来ておりますので、それも今回の事業の中で延長する予定でございます。

西田委員
事務局

事業費と市の負担はいくらですか。

事業費に関しては、総事業費で28億5千万円程度を予定しております。28億5千万円の内、市の負担は17億程度を予定しております。

神杉会長

よろしいですか。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、事務局よりご説明いただいた白子三丁目地区について、採決を致します。白子三丁目地区に関する都市計画の決定、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、ご異議ございませんか。

委員

異議なし

神杉会長

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。

最後に、次回の都市計画審議会について、事務局より報告がございます。お願い致します。

幹事

次回の都市計画審議会でございますが、7月の第3週、13日から17日の間を予定しております。ご審議いただく案件でございますが、本日もご審議いただいた和光北インター地区および白子三丁目地区における生産緑地地区の指定、他地区における生産緑地地区の解除、平成22年4月1日より施行予定でございます、「和光市景観計画」についてを予定しております。

日程および案件につきましては決まり次第、またご連絡いたします。お忙しいとは思いますが、次回もよろしく願いいたします。

神杉会長

以上で、本日の議事は全て終了いたしました。委員の皆様は、長時間にわたり大変ご苦勞様でした。