

第 3 0 回

吉 川 市 都 市 計 画 審 議 会

会 議 録

平成 2 8 年 1 2 月 2 0 日 (火)

吉川市役所第 2 庁舎

2 0 4 会議室

様式第3号（第12条関係）

会 議 録

会 議 の 名 称	第30回吉川市都市計画審議会
開 催 日 時	午前10時00分から 平成28年12月20日（火） 午前11時30分ごろまで
開 催 場 所	吉川市役所第2庁舎 204会議室
出 席 委 員 氏 名	宇田川孝一、作山康、立原司朗、池上雅子、岩田京子、 小林昭子、齋藤和雄、飯島義男、廣木邦彦、細田哲也
欠 席 委 員 氏 名	なし
担当課職員職氏名	都市建設部 部長 関根勇 都市建設部 副参事兼都市計画課長 持齋康弘 都市計画課 吉川美南駅周辺地域整備担当 主幹 荒川泰弘 道路公園課 課長 岡田康幸 建築課 課長 岡田誠 河川下水道課 課長 秋谷裕司 都市計画課 課長補佐兼都市計画係長 荒木昌彦 河川下水道課 課長補佐兼総合治水係長 白井正 建築課 課長補佐兼建築係長 田中敏昭 都市計画課 吉川美南駅周辺地域整備担当 副主幹 堀江豊 都市計画課 吉川美南駅周辺地域整備担当 主査 加藤稔 都市計画課 都市計画係 副主査 會田勉 都市計画課 都市計画係 主事 峯岸怜平
会 議 次 第 及 び 会 議 の 公 開 又 は 非 公 開 の 別	1 開会 2 議事 議第57号 越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（埼玉県決定） 議第58号 越谷都市計画区域区分の変更について （埼玉県決定） 議第59号 越谷都市計画用途地域の変更について （吉川市決定） 議第60号 越谷都市計画道路の変更について （吉川市決定） 議第61号 越谷都市計画土地区画整理事業の変更 について（吉川市決定） 議第62号 越谷都市計画下水道の変更について （吉川市決定） 議第63号 越谷都市計画地区計画の変更について （吉川市決定） 議第64号 越谷都市計画防火地域及び準防火地域 の変更について（吉川市決定） 3 閉会 <すべて公開>

非公開の理由 (会議を非公開とした場合)	なし
傍聴者の数	0名
会議資料の名称	次第、座席表、議案書、参考資料、配布資料一覧
会議録の作成方法	<input checked="" type="checkbox"/> 録音テープを使用した全文記録 <input type="checkbox"/> 録音テープを使用した要点記録 <input type="checkbox"/> 要点記録
会議録確認指定者	飯島委員、立原委員
その他の必要事項	なし

司会(荒木補佐)	<p>——— 《開会》 ———</p>
	<p>定刻になりましたので、ただ今より第30回吉川市都市計画審議会を開会させていただきます。</p> <p>まず、本日の資料の確認をさせていただきます。お手元の封筒の中にございます、配布資料一覧表をご覧になりながら、ご確認のほど宜しくお願いいたします。</p> <p>最初に、「次第」でございます。続きまして、「席次表」でございます。こちらの席次表ですが、司会席を移動しております、申し訳ございません。続きまして、「議案書」でございます。同じく「参考資料」でございます。</p> <p>最後に、大変申し訳ございませんが、議案書の差し替えがございまして、ページ数では、53ページの議第58号、59号及び60号の計画図、A4版片面刷りのものです。こちらの差し替えをお願いいたします。お手元にございますでしょうか。なお、「議案書」と「参考資料」につきましては、事前にお配りしております。</p> <p>また、大変恐縮なのですが、議案書に修正がございます。議案書1ページの議案概要一覧表の第59号越谷都市計画用途地域の変更についての中の、変更前と変更後がございますが、後段の方が「第一種地域住居」となっておりますが、こちらが「第一種住居地域」になります。大変申し訳ございません。こちらの修正</p>

齊藤委員	をお願いします。 すいません。もう一回言ってください。
司会(荒木補佐)	申し訳ございません。議案書の1ページ、議案概要一覧表になります。こちらの第59号越谷都市計画用途地域の変更についての 変更前、変更後
齊藤委員	二つあるじゃないですか。
司会(荒木補佐)	はい。そこの後の方の変更前、変更後の「地域住居」ですね。ここが「第一種住居地域」になります。変更後の方も同様となります。申し訳ございませんでした。
	——— 《職員紹介》 ———
司会(荒木補佐)	それでは、議事に入ります前に、本日出席しております職員を紹介させていただきます。まず、審議会の幹事といたしまして、都市建設部長の関根でございます。
関根部長	本日は宜しく申し上げます。
司会(荒木補佐)	次に、都市建設部副参事兼都市計画課長の持齋でございます。
持齋副参事	持齋でございます。宜しく申し上げます。
司会(荒木補佐)	次に、都市計画課吉川美南駅周辺地域整備担当主幹の荒川でございます。
荒川主幹	荒川です。宜しくお願いたします。
司会(荒木補佐)	次に、道路公園課長の岡田でございます。

岡田課長	岡田でございます。宜しくお願いいたします。
司会(荒木補佐)	次に、建築課長の岡田でございます。
岡田課長	岡田でございます。宜しくお願いします。
司会(荒木補佐)	次に、河川下水道課長の秋谷でございます。
秋谷課長	秋谷でございます。宜しくお願いします。
司会(荒木補佐)	続きまして、事務局の職員を紹介させていただきます。都市計画課吉川美南駅周辺地域整備担当副主幹の堀江でございます。
堀江副主幹	堀江です。宜しくお願いいたします。
司会(荒木補佐)	同じく、主査の加藤でございます。
加藤主査	加藤です。宜しくお願いいたします。
司会(荒木補佐)	次に、建築課課長補佐の田中でございます。
田中補佐	田中です。宜しくお願いいたします。
司会(荒木補佐)	次に、河川下水道課課長補佐の白井でございます。
白井補佐	白井です。宜しくお願いします。
司会(荒木補佐)	次に、都市計画課副主査の會田でございます。

<p>會田副主査 司会(荒木補佐)</p>	<p>會田でございます。宜しくお願いいたします。 同じく、主事の峯岸でございます。</p>
<p>峯岸主事</p>	<p>峯岸と申します。宜しくお願いいたします。</p>
<p>司会(荒木補佐)</p>	<p>申し遅れましたが、本日の司会を務めさせていただきます。都市計画課課長補佐の荒木でございます。宜しくお願いいたします。以上が、本日出席しております職員でございます。</p> <p>次に、委員の出席状況につきまして、ご報告いたします。本日の出席状況は、出席委員10名でございます。吉川市都市計画審議会条例第6条第2項の規定による、定足数である過半数に達しておりますので、本日の審議会は成立いたします。</p> <p>それではこれより議事に入りますが、議事に入る前に、今回ご審議いただく議案が8議案ございまして、私のほうから、まず、議案の名称と概要をご説明させていただきます。</p> <p>それではまず、議案書の1ページを見ながらということで、宜しくお願いいたします。</p> <p>まず「議第57号越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」でございますが、こちらにつきましては、埼玉県が決定する都市計画となります。すべての都市計画はこの方針に基づいて決定されるというものになります。</p> <p>次に「議第58号越谷都市計画区域区分の変更について」でございます。こちらも先ほどと同様に埼玉県が決定する都市計画となります。内容といたしましては、吉川美南駅東口周辺地区におきます、土地区画整理事業の実施が確実にとなっておりますことから、約62.1haを市街化区域に編入するものでございます。</p> <p>次に、議第59号から議第64号につきましては、吉川市で決定する都市計画となっております。</p> <p>まず、「第59号越谷都市計画用途地域の変更について」でございますが、用途地域の変更地区は2地区ございます。吉川美南</p>

司会(荒木補佐)

駅東口周辺につきましては、市街化区域編入に併せまして、用途地域を指定するものでございます。もう1地区の吉川橋周辺地区につきましては、県道拡幅事業に併せまして、近隣商業地域を第一種住居地域に用途を変更するものでございます。

次に「議第60号越谷都市計画道路の変更について」でございます。吉川美南駅東口周辺地区におきまして、2路線を都市計画決定するものでございます。

次に「議第61号越谷都市計画土地区画整理事業の変更について」でございますが、吉川美南駅東口周辺地区におきます多機能型の新たな市街地形成を図るため、土地区画整理事業を都市計画決定するものでございます。なお、事業区域面積は約59.1haとなります。

次に「議第62号越谷都市計画下水道の変更について」でございます。1つは、吉川美南駅東口周辺地区における、公共下水道、雨水、汚水の排水区域の拡大でございます。もう1つは、雨水排水施設能力を補完するため、木売落し管路調整池を追加するものでございます。

次に「議第63号越谷都市計画地区計画の変更について」でございますが、初めに、吉川橋周辺地区につきましては、新たに地区計画を導入するものでございます。次に平沼西部地区につきましては、既に地区計画を導入しておりますが、他の平沼周辺地区の地区計画と統一を図るための一部変更でございます。最後に本吉川地区につきましては、こちらも既に地区計画を導入しておりますが、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律が、一部改正されたことに伴いまして、法令との整合を図るために、変更をするものでございます。

最後に、「議第64号越谷都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」でございますが、吉川橋周辺地区約5.1haと平沼西部地区約8.2haに準防火地域を指定するものでございます。以上、議案の名称と概要の説明でございます。

<p>司会(荒木補佐)</p>	<p>それではこれより議事に入りますが、議事の進行につきましては、吉川市都市計画審議会条例第6条第1項の規定により、宇田川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存じます。</p> <p>それでは、宇田川会長、宜しくお願いいたします。</p>
<p>宇田川会長</p>	<p>それでは改めまして、おはようございます。</p>
<p>全員</p>	<p>おはようございます。</p>
<p>宇田川会長</p>	<p>本日は年末でお忙しいところ、当審議会にお出席賜り、ありがとうございます。今、司会の方からございましたように、案件が8件ございます。皆様のご理解ご協力を賜りながら、スムーズに進めていきたいと存じますので、どうぞ宜しくお願いいたします。簡単ではございますが、挨拶とさせていただきます。</p> <p>それではまず本日の会議の公開・非公開の決定を行います。また、吉川市市民参画条例施行規則第3条第1項各号に該当する場合には、一部又は全部を非公開とすることができるとなっております。本日の会議の内容であります、「議第57号越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」から、「議第64号越谷都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」までの合計8議案につきましては、いずれも非公開にする案件ではないと思われませんが、ご異議ございますでしょうか。</p>
<p>委員全員</p>	<p>【「異議なし」の声】</p>
<p>宇田川会長</p>	<p>それでは、「異議なし」ということで、本日の会議は、すべて公開ということで進めさせていただきます。</p> <p>傍聴人はいらっしゃいますか。</p>

司会(荒木補佐)	傍聴人はいらしておりません。
宇田川会長	<p>はい、それでは、これより本日の議案について、審議してまいりたいと存じます。ご協力のほど、お願いいたします。</p> <p>まず、本日の会議録の署名委員を決めたいと存じます。吉川市市民参画条例施行規則第11条第3項の規定により、私から指名させていただきます。</p> <p>それでは、飯島委員さん、池上委員さん。宜しくお願いいたします。</p>
飯島委員・池上委員	【「了解」の声あり】
宇田川会長	では、お二人に署名委員をお願いいたします。
——— 《議事》 ———	
宇田川会長	<p>それでは、これより議事に入りますが、議案の説明を幹事に求めますが、本日の8議案のうち、はじめに「議第57号越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58号越谷都市計画区域区分の変更について」は、関連がございますので、一括して幹事から説明をお願いします。宜しくお願いいたします。</p>
持齋副参事	<p>はい、それでは議案について説明させていただきます。座ったまま失礼させていただきます。</p> <p>「議第57号越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」でございますが、こちらは埼玉県が定める都市計画でございます。お手元の資料は、議案書の5ページになります。この方針は、おおむね20年後の都市の姿を展望したうえで、広域的な観点から都市計画の基本的な方向性を示すものです。都市計画法の最上位の計画となります。</p>

この方針の中では、7ページ目に目次がございますが、都市計画の目標、区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針、主要な都市計画の決定の方針、そして方針図、この4つの事項を定めております。新たに市街化区域編入等をする場合は必ず本計画での位置づけをする必要がございます。

県では都市計画の定期的な見直しをしております、本県では昭和45年に区域区分の当初決定をしてから、おおむね5年ごとに全体的な見直しとして、この整備、開発及び保全の方針を、そして区域区分の見直しをしております。現在は7回目の見直しを進めているところでございます。今回の第7回目の見直しにおきます、社会的条件の変化といたしましては、国の提言ですとか、制度の創設によりまして、コンパクト+ネットワークの形成にむけた具体的なアプローチが示されているところでございます。

そこで、今回の見直しにおきましては、基本的には前回の第6回目の見直しの考え方を踏襲しつつ、コンパクトなまちづくりの方向性をより明確化しようというものでございます。具体的には、公共交通と連携した拠点の位置付け、商業など都市機能の適切な誘導、災害に備えた安全安心な都市づくり、この3つをポイントとして見直しをしております。

それでは議案書の8ページをご覧ください。第1の都市計画の目標でございます。吉川市は県内に40ある都市計画区域のうち、越谷都市計画区域に属しまして、越谷都市計画区域は越谷市、吉川市、松伏町の2市1町で構成されております。

10ページをご覧ください。埼玉県では県内を大きく3つのゾーンに分け、区域の特性をふまえて都市づくりの基本理念を定めております。県南部に位置する越谷都市計画区域につきましては、それぞれ駅を中心に多様な都市機能を集積する、また都市開発ポテンシャルを活かす、あるいは身近な緑を保全、創出、活用する、これをそれぞれ基本理念として定めているところでございます。

次に第2の区域区分に関する事項につきましては、12ページになります。ここでは、基準年を平成17年から直近の都市計画基礎調査の基準年であり、平成22年に見直しをするとともに、目標年次を平成27年から10年延伸して、平成37年にそれぞれ変更いたしました。

次に第3の主要な都市計画の決定の方針につきまして、これは議案書13ページから25ページにかかっています。これは土地利用あるいは道路などの都市施設の整備、あるいは市街地開発事業、こういった主要な都市計画の決定の方針を示すものでございます。今回の見直しにあたりましては、土地利用に関する新たな方針の追加などを行いました。具体的には今回の見直しのポイントとして、先ほど申し上げました、都市機能の適切な誘導ですとか、災害に備えた安心安全なまちづくり、この2点をポイントとしております。議案書16ページ④になりますが、都市計画法において特定大規模建築物と規定されます、延べ床面積が1万㎡を超えるような大規模商業施設につきまして、その立地を商業地に誘導し、関係自治体との調整を図ることなどを新たに方針として追加しております。

それからもう一点は、議案書の17ページの②でございますが、災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針におきまして、土砂災害特別警戒区域を対象に加えるなどの見直しをしたところでございます。ただし吉川市内には、土砂災害特別警戒区域の指定はございません。

次に、方針図でございます。議案書では26ページになります。この方針図は、区域区分や拠点などの広域的、根幹的な事項を示しております。市街化区域につきましては、これまでどおり黄色で示しております。また拠点につきましては、これまでの指定を改めて拠点性を検討したうえで、おおむねの位置を示すものとして表示してございます。越谷市都市計画区域におきましては、越谷駅や吉川駅などの主要な鉄道駅周辺に中心拠点を位置づけ、吉川

美南駅周辺は生活拠点に位置図づけているところでございます。

以上、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つきまして、都市計画法の規定に基づき2週間、案を縦覧しましたところ、意見書の提出は反対のものが2通ございました。意見書の要旨については参考書の3ページをご覧ください。この意見書の内容は、この後説明いたします吉川市の案件とは一切関連はございませんが、意見書の要旨と見解につきまして、簡単に説明させていただきます。

意見書の要旨は、2通とも浦和野田線、特に元荒川工区の計画に反対するとのご意見でございます。方針図を併せてご覧ください。県道浦和野田線は、本都市計画区域の中央を東西に横断する4車線の都市計画道路でございます。元荒川工区は国道4号線と東武鉄道の間の方に当たります。今回の見直しでは全く変更点はございません。反対の理由でございますが、本路線の整備により渋滞が発生し、付近への公害・騒音・振動の想定が不明瞭である。桜の名所に幹線道路が融合した風景が住民生活にやすらぎを与えるまちづくりと融合しない。幹線道路整備により観光客の減少がないという根拠を示すべき。幹線道路整備により桜並木の財源問題や水害対策等の課題が解消されるか不明瞭である。今まで分散していた交通量が一極集中することによって、環境の保全、河川氾濫の不安、騒音、公害の問題、安全面への不安がある、といった点でございます。このご意見に対する県の見解でございますが、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」につきましては、埼玉県が広域的見地から都市計画の方針を示すものでございます。都市計画道路浦和野田線の整備については、個別の事業に関する意見でありますので、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に示すものではありません、というものになっております。

それでは続きまして、「議第58号越谷都市計画区域区分の変更について」をご説明させていただきます。こちらも埼玉県が定

持齋副参事

める都市計画でございます。お手元の資料は議案書の50ページになります。

区域区分とは一般に「線引き」とも言われるものでございまして、市街化区域と、原則として建築行為を禁止する市街化調整区域との区分を定めるというものでございます。先ほど差替えをお願いいたしました、53ページの計画図をご覧ください。吉川市の吉川美南駅東口周辺地区は、JR吉川美南駅の東側の一帯でございまして、県道越谷流山線に至るまでの、面積約62.1haの地区でございます。地区の状況でございしますが、県道沿いには住宅や工場などが立地しております。地区の内側は、主に農地として利用されております。この地区につきましては、JR武蔵野線の駅前という立地条件を活かしまして、住居系・商業系・工業系の複合的な土地利用を図るというものでございます。この度、市施行の区画整理事業により計画的な市街地整備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。

次に、区域区分の計画書でございます。議案書の51ページをご覧ください。ここでは市街化区域及び市街化調整区域の面積を示しております。ほぼ中央、備考欄にございますように、今回の地区、面積約62.1haを市街化区域に編入することに伴いまして、越谷都市計画区域全体の市街化区域の面積が合計で約3,882haとなるものでございます。

以上、説明いたしました区域区分の変更につきましては、都市計画法の規定に基づき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。

以上で案の説明を終了させていただきます。ご審議の程よろしくお願いいたします。

宇田川会長

ただ今の幹事の説明に関しまして、ご意見ご質問等はございませんでしょうか。

【意見・質問なし】

<p>宇田川会長</p>	<p>よろしいですか。それでは、初めに「議第57号越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」を採決をいたしたいと思います。</p> <p>原案につきまして、賛成の委員の皆様の手挙をお願いいたします。</p> <p>【委員全員が挙手】</p>
<p>宇田川会長</p>	<p>ありがとうございました。ご異議ないものと認め、本議案は、原案のとおり決定いたします。それでは、次に「議第58号越谷都市計画区域区分の変更について」採決をいたしたいと思います。原案につきまして、賛成の委員の皆様の手挙をお願いいたします。</p> <p>【委員全員が挙手】</p>
<p>宇田川会長</p>	<p>ありがとうございました。</p> <p>ご異議ないものと認め、本議案は、原案のとおり決定いたします。つづきまして、「議第59号越谷都市計画用途地域の変更について」、「議第60号越谷都市計画道路の変更について」、「議第61号越谷都市計画土地区画整理事業の変更について」、「議第62号越谷都市計画下水道の変更について」は、関連がございますので、一括して幹事から説明をお願いいたします。なお、「議第59号越谷都市計画用途地域の変更について」は、今回用途変更する地区が2地区あるため、最初に、「吉川美南駅東口周辺地区の用途変更について」幹事から説明いたします。それでは宜しくお願いします。</p>
<p>荒川主幹</p>	<p>はい。それでは私の方からは第59号から61号につきまして、吉川美南駅東口周辺地区の整備に関連した議案でありますの</p>

で、一括してご説明をさせていただきます。

まず59号議案につきましては、54ページになります。説明は恐れ入りますが、本日お配りをさせていただいております、こちらの53ページの差し替えを用いて説明させていただきたいと思っております。

初めに、「議第59号越谷都市計画用途地域の変更について」のうち、吉川美南駅東口周辺地区につきましてご説明させていただきます。こちらは吉川市が決定する都市計画でございます。計画図の黒太枠で囲まれた区域でございますが、現在市街化調整区域でございますことから、用途地域が指定されていない約62.1haにつきまして、市街化編入に伴いまして、新たに用途地域を定めるものでございます。図面の上部の表をご覧ください。内容につきましては、当地区において土地区画整理事業を円滑かつ計画的に推進するため、都市基盤が整備されるまでの間につきましては、第一種低層住居専用地域、建蔽率50%、容積率80%、高さ10mの用途地域を暫定的に指定し、建築物の立地を抑制するものでございます。

議案書56ページの表をご覧ください。一番上の部分でございますが、この用途地域の変更に伴いまして、第一種低層住居専用地域の面積は約118.4haから約180.5haと、約62.1haの増加となります。

続きまして「第60号議案越谷都市計画道路の変更について」をご説明させていただきます。こちらも吉川市が決定する都市計画決定でございます。先ほどの計画図をご覧ください。計画図の赤太線で示したものが、吉川美南駅のアクセスや骨格となる交通路線を形成するため、今回新たに決定する都市計画道路でございます。内容につきましては、図面の下の表と併せてご覧いただきたいのですが、3・4・70号線として駅前広場から近隣公園に向かう、吉川美南駅東口駅前通り線、延長約120m、2車線、幅員約20mの道路と吉川美南駅東口前広場、面積約4,600㎡。

荒川主幹

次に3・4・71号線として県道越谷流山線を繋ぐ、吉川美南駅東口中央線、延長約660m、2車線、幅員18mの道路をそれぞれ都市計画道路として新たに定めるものでございます。

続きまして、「第61号越谷都市計画土地区画整理事業の変更について」をご説明させていただきます。議案書の61ページでございます。こちらも吉川市が決定する都市計画でございます。

議案書の62ページをご覧ください。まず、こちらの区画整理事業でございますが、名称が「吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業」とし、面積は約59.1haでございます。

次に公共施設の配置でございますが、前の土地利用計画図をご覧ください。

【ホワイトボードに土地利用計画図を貼り、説明】

荒川主幹

まず、道路につきましては、幹線道路といたしまして、先ほど説明をいたしました都市計画道路でございます。まず駅前広場、それから駅前から近隣公園までの幅員20mの道路、近隣公園から県道越谷流山線までの幅員18mの道路と併せまして、幅員14mの主要区画道路を配置し、幹線道路網を形成いたします。

また、幹線道路網を補完する道路として、幅員12mの道路及び幅員10mの道路をそれぞれ配置いたします。その他の道路につきましては、幅員8m及び幅員6mを確保しまして、特に住宅ゾーンでございますが、幹線道路からの通過交通となるアクセス経路を形成し、適正な街区を形成してまいりたいと考えております。

次に、公園及び緑地でございますが、地区中央に当地区のシンボルとなります近隣公園、2万㎡を設置するほか、街区公園を4カ所配置する計画としております。

次に、その他の公共施設といたしまして、下水の関係でございますが、まず雨水につきましては、地区内に整備する調整池に一

荒川主幹

時的に貯留したうえで、上第二大場川に放流いたします。

また、汚水につきましては、地区内の公共下水道を経まして地区北側の既設管に接続をし、最終的には三郷市にある終末処理場中川水循環センターを経由いたしまして、中川に放流する計画でございます。

次に、宅地の整備でございますが、駅前には商業・業務ゾーンとして、新たな商業地を形成するとともに、県道越谷流山線沿いは産業ゾーンといたしまして、既存工場などに配慮した工業系街区を形成いたします。

また、幹線街路沿いには沿道サービスゾーンとして、日常生活に必要な施設の誘導を図りまして、その他の区域は既存住宅に配慮した良好な住宅地を形成する計画でございます。

なお、お手元の議案書の64ページの計画図にございます赤太枠内が、この区画整理の事業区域になります。

いずれの議案につきましても縦覧に供したところ、特に意見等はございませんでした。

以上、59号から61号の説明とさせていただきます。

秋谷課長

続きまして、「議第62号越谷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。申し訳ございませんが着座にてご説明させていただきます。

議案書の65ページから69ページと参考資料18ページ的位置図において、ご説明をさせていただきます。

まずはじめに、62号議案66ページの、越谷都市計画下水道2の、吉川公共下水道排水区域につきまして説明をさせていただきます。

現在、吉川市の公共下水道は、昭和49年に都市計画決定、昭和53年に事業を行うための認可を頂き事業を進めて参りました。排水区域面積は、汚水・雨水とも692haで、参考資料18ページを見ていただきますと、位置図の赤線で囲まれている箇

秋谷課長

所がございます。

また、位置図には記載をしてございませんが、東埼玉テクノポリスという工業地域を合わせた面積が692haというかたちになります。

排水区域の変更につきましては、位置図の下段の部分に、吉川美南駅東口周辺地区と記載されている黒線で囲まれた箇所がございます。こちらが今回の対象というかたちになります。

議案書の67ページ、68ページを見ていただきますと、こちらが大きく拡大をした図面が、左側が汚水、右側が雨水というかたちで記載されております。個所としましては、東は県道の越谷流山線から、西は吉川美南駅の市街化区域の界までを市街化編入の予定がありますので、これを加えまして、汚水と雨水の排水区域面積が、それぞれ約62ヘクタールが増える形になります。それを合わせますと、約754ヘクタールへ変更するものとなります。

次に、4のその他の施設につきまして、説明をさせていただきます。議案書69ページの都市計画図(2)をご覧ください。

位置につきましては、北側、上になりますが、県道川藤野田線から南は、吉川駅北側までの、地域としましては吉川市吉川1丁目、吉川2丁目、平沼1丁目及び保1丁目からなる排水区域、名称は「第1排水区第1分区」になります。箇所につきましては、中央部に南北に赤く記載されております。北が、県道川藤野田線南側から、南がJAさいかつ吉川支店の区間までのさくら通りに並行して流れております。現在U型の水路となっておりますが、木売落しという名称があります約2キロメートル面積約1万6,400㎡を活用しまして、雨水の安全度確保を図る目的で、排水施設能力を補完するために、木売落しを二重構造としまして管路調整池を追加するものでございます。

11月8日から11月22日までの2週間において、都市計画法に基づきます17条縦覧を行いました。縦覧者1名で意見書

秋谷課長	<p>の提出はございませんでした。</p> <p>以上で越谷都市計画下水道の変更についての説明を終わりにさせていただきます。</p>
宇田川会長	<p>はい、ありがとうございます。ただ今の幹事の説明に関しまして、ご意見ご質問等はいかがでしょうか。</p>
作山委員	<p>地区計画に関してなのですが、用途地域の権限が市の方に移っていて、先ほどもおっしゃっていたように市街化編入は県決定なのですが、かつては区画整理は地区計画とセットということだったんですけれども、吉川美南駅東口の区画整理に関して、まずは一番厳しい一低層ということで、仮に一部区画整理が外れたとしても一低層で制限しようと、まあそうはならないと思いますが、要は従来の考え方と同様に同時に地区計画もかける、もしくは方針区域だけかけて、という方法もとっていたこともあるかと思うんですが、今回の吉川美南駅東口の地区計画についてはどのような予定、考えなのかを教えてください。</p>
荒川主幹	<p>用途地域につきましては委員のおっしゃるとおり、暫定的な設定をさせていただきますして、建築物の抑制を目的として一番厳しい用途地域を設定しております。将来的に使用収益開始されるタイミングで、段階的に将来用途を計画する予定です。それと併せた段階で地区計画につきましても建物の制限でありますとか、色々な地区のルール化を同時に段階的に制限していく考えでございます。</p>
作山委員	<p>それにつきましては、地区整備計画と方針計画を一発で指定していこうということでしょうか。まず方針区域だけ定め、方針だけ決め、地区整備計画はそのあと時間差で定めるということは。</p>

荒川主幹	<p>今委員がおっしゃったとおり、同時に定めていくような計画で ございます。</p>
作山委員	<p>もう1つなのですが、区画整理の区域から外れている一部土地 があると思うんですね。これはJR関連の土地でしょうか、鉄道 沿いの、いわゆる区画整理の範囲ではない、所で権利拡大がされ たと。こちら一低層ですから厳しいんですけども、区画整理の 負担なしで権利拡大をしていますので、今後開発ですとか一部用 途変更をしたいとなった際に区画整理並みの負担を本当はして ですね、将来的な一部用途変更とかかもしれないですが、この辺 の土地の所有の関係と、もしかしたら関係しているのかもしれな いですが、主に鉄道用地とか鉄道関連用地とかは、なかなか区画 整理とあわなくてですね、外されてしまうことがあるのですが。 ここの所はどういう、あるいは地区計画は、ここの所までかけて、 でも一低層ですからあまりないのかもしれないですが、ここにっ いてはどのように考えているんですかね。</p>
荒川主幹	<p>編入区域62.1ha、事業区域59.1ha、その差3ha ござ いますが、この3haにつきましては、現在JRが所有しており ます鉄道敷きでございまして、建築の予定等もない区域になっ ております。将来的には、おそらく将来用途を定めた段階で一低層 を外しまして、駅前だとか、それに隣接する用途地域に合わせた 設定になるのではないかと思います。</p> <p>地区計画につきましては、59.1haの土地区画整理事業地 内に設定をする考えでございます。</p>
作山委員	<p>よろしいですか。JRにずるずると開発の権利を獲得されてし まう感じがしてですね。やはりJRさんにも多くの負担をしても らいたいなという、まあなかなか事業スケジュール上で区画整理 と合わなかったということは仕方がなかったことだと思うので</p>

<p>作山委員</p>	<p>すが、将来的に何か。近年だとJRも地域に貢献するような使い方をするのですが、でも道路や公園の負担をしているわけではないので、そういう部分を区画整理並とは言わないですけども、開発負担というものをガイドラインとかでもいいのでセットで書かないと常に負担なしで、民間企業ですから、まあ公共性はあるのですが、このへんを検討してはどうかと。今回の議案とは違いまして、今回の議案について僕は構わないと思いますが、将来のそういう点は気になるのかなという意見です。</p>
<p>宇田川会長</p>	<p>はい、分かりました。今のは意見としてで構わないですか。</p>
<p>作山委員</p>	<p>はい。</p>
<p>齋藤委員</p>	<p>はい、美南1丁目に住んでおります齋藤でございます。</p> <p>今あったお話の用途変更の中で62.1ha全部に10m制限をかける、ということにつきましては、暫定的というお話を伺っているのですが、暫定的とは、いつごろを指すのか。</p> <p>また、区画整理の過去の事例の失敗例が活かされているのか、PDCAがきちんと行われているかと。なぜこんなことを言うのかというと、1丁目2丁目の開発につきまして、子どもの数があったという間に増えてしまったもので、予定を超えてしまっていて、学校が足りない、学区割も11月に学区審議会で決めようとしていたものが結局12月に延びてしまった。中原市長のお声掛けで何とか1丁目の本来南中になってしまうんですけども、その分だけは特例優先権をもって新中学校に入るといような、はっきり言って住民のエネルギーを削いでしまっているんですね。</p> <p>もう1つとしましては、新しくできた自治会を学区審議会の学区割のために自治会を2つに分けなければならないという、せっかく今年自治会を立ち上げて、学区割で2つに割られてしまうという経緯なんかがありますので、住んでいる人間としては、も</p>

齋藤委員

う少しきめ細やかに計画していただければと。西口の失敗例として、特に小学校が小さく作られてしまっているということで地権者の不満もあるわけですね。土地だけ収用しておいて、約束した通りには結局作ってくれなかったじゃないかと、結局その小学校の皆は行けなくなってしまうと。今回線路沿いに3つ目4つ目のマンションができるのですが、これが線路を超えてほかの中学校に行かなければいけないという想定もされているわけで。まだ小学校区の方は審議会が出ていないのですが、役所の中で横の連絡を密にさせていただいて、計画と特に子ども達の教育環境を整えるというところについては、特に考えていただきたいんですね。今問題になっているのは、道庭地区や中曽根地区の子ども達が南中の方に道路を超えていかなければ行けない、4中が出来たからといって解されるのかという問題があるのですが、何とか市長の声掛けですトップがかけられているというかたちなので、東口の開発に当たりましては人口の予想を、特に子どもを。前回の会議で作山先生が若い人たちを呼んだ方がいいと、全く若い人たちが入ってくるんですよ、だけど子供の教育環境が整っていないという矛盾が生じているのが現状だと思うので、ここは情報を共有していただいて、より良いまちづくりを皆で目指していくべきだろうと思っております。すいません、少し言い過ぎたかもしれませんが。

宇田川会長

今のご意見は今回のものとは直接関連はないということで、まあ今後のまちづくりにおいて横の連携等は大切だと思いますので、これを反映していただければありがたいと思います。とりあえず今の齋藤委員の話は参考意見として取り扱ってよろしいでしょうか。

齋藤委員

はい。

荒川主幹

1つよろしいでしょうか。暫定用途についてなのですが、先ほどご覧いただきました土地利用計画図のとおり段階的に整備してまいります。それで駅前の商業業務ゾーンはおおむね、33年ごろに進めていきたいと考えております。その後産業ゾーン、住宅ゾーンと段階的に整備してまいります。使用収益開始に合わせて将来用途もその時、順次指定していきたいと考えております。

宇田川会長

分かりました。他にご意見等ございますか。

よろしいでしょうか。それでは、まず「議第59号越谷都市計画用途地域の変更について」の採択でございます。後ほどもう1地区である「吉川橋周辺地区」の用途地域の変更を説明した後に、一括して採決をいただきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

それでは、はじめに「議第60号越谷都市計画道路の変更について」採決をしたいと思います。原案につきまして、賛成の委員の皆様の手をお願いたします。

【委員全員が挙手】

宇田川会長

ありがとうございました。ご異議ないものと認め、本議案は、原案のとおり決定いたします。

それでは、次に「議第61号越谷都市計画土地区画整理事業の変更について」採決をいたします。原案につきまして、賛成の意見の委員の皆様の手をお願いたします。

【委員全員が挙手】

宇田川会長

ありがとうございました。ご異議ないものと認め、本議案は、原案のとおり決定いたします。

<p>宇田川会長</p>	<p>それでは、最後に「議第 6 2 号越谷都市計画下水道の変更について」採決をしたいと思います。原案につきまして、賛成の委員の皆様の手ををお願いいたします。</p> <p>【委員全員が挙手】</p>
<p>宇田川会長</p>	<p>ありがとうございました。ご異議ないものと認め、本議案は、原案のとおり決定いたします。</p> <p>つづきまして、「議第 5 9 号越谷都市計画用途地域の変更について」、「議第 6 3 号越谷都市計画地区計画の変更について」、「議第 6 4 号越谷都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」は、関連がございますので、一括して幹事からご説明をお願いします。</p>
<p>持齋副参事</p>	<p>はい、それでは私の方から説明させていただきます。</p> <p>議案の説明をさせていただく前に、吉川市平沼地区の全体の概要について、ご説明いたします。</p> <p>議案書の 8 2 ページをご覧ください。赤枠と青枠そして赤枠の上の黒枠で囲まれております区域が、今回、都市計画の変更についてご審議いただく吉川橋周辺地区・平沼西部地区・本吉川地区の 3 地区でございます。区域の面積は、それぞれ約 5. 1 h a、約 8. 2 h a、約 1 0. 7 h a となっております。</p> <p>本地区は、J R 武蔵野線吉川駅から北西に約 1 k m から 1. 5 k m に位置しております。中川の水運や街道の陸運で古くから栄え、吉川の中心市街地として、まちの発展を支えてきた平沼周辺地区の一部でございます。古くから栄えたことにより、道路などの都市基盤施設の整備が十分でないまま現在の市街地が形成されてきました。その結果、道路の幅員が狭く、建築物が密集していることから、火災時の延焼の危険性など防災性の向上の課題を抱えている市街地でございます。</p> <p>平成 4 年に平沼周辺地区の良好な市街地の形成を実現するた</p>

めに、地元住民の代表で構成されます、平沼周辺地区まちづくり協議会が発足し、当地区のまちづくりについて検討を進めてまいりました。

これまで平沼周辺地区では地区を6つに区分いたしまして、順次地区計画等の指定を検討してまいりましたが、この度、平成28年2月16日に平沼周辺地区まちづくり協議会から市長あてに地区計画及び準防火地域の協議会案が提出されたことを受け、今回都市計画の手続きを進めているものでございます。

それでは議案について、説明をさせていただきます。「議第59号越谷都市計画用途地域の変更について」でございますが、こちらは、先ほども申しあげましたが、吉川市が定める都市計画でございます。お手元の資料は、まず参考資料の8ページをご覧ください。

現状といたしまして、吉川橋周辺地区の用途地区は、2つの県道の沿道25mの区域とあいさつ通りの東側の区域が近隣商業地域に指定されており、その他は第一種住居地域となっております。当地区では、現在埼玉県により、県道越谷吉川線の拡幅事業が行われております。今後、道路区域が赤い実線で示した範囲に広がります。では、議案書の58ページをご覧ください。今後街路事業と併せて沿道建物の建て替え等が進むことが予想されますが、平沼周辺地区まちづくり協議会の案を受けまして、この地域の住環境をできる限り保護するため、拡幅される沿道の用途地域を近隣商業地域から第一種住居地域へとするものとしたしました。

併せて56ページの表をご覧ください。このことにより、吉川市における第一種住居地域が86.7haから87.9haへ、近隣商業地域のうち、容積率200%建蔽率80%の区域が12.0haから10.8haへと変更になるものでございます。

引き続きまして、「議第63号越谷都市計画地区計画の変更について」でございますが、こちらも吉川市が定める都市計画でございます。お手元の資料は、議案書の70ページから85ページとなります。

地区計画とは、建物を新築や改築するときの細かなルールを定めることによって、地区の特性を活かした住環境に誘導していくためのまちづくりの一手法でございます。

それでは、本案の主な内容についてご説明いたします。議案書の83ページをご覧ください。まず「吉川橋周辺地区地区計画」でございます。当地区では、今後指定されている用途地域にあわせまして、第一種住居地域の3.9haをA地区、近隣商業地域の1.2haをB地区とし、それぞれの地区に制限を設けております。

まず、「建築物等に関する事項」でございますが、住宅地又は身近な商店街としての良好な市街地環境の形成保全を図るために、用途地域で制限している建築物の用途に加えまして、地区計画で建築物の用途を制限しております。

A地区につきましては、店舗、飲食店、事務所に供する部分の床面積が500㎡を超えるもの。自動車修理工場、ボーリング場、スケート場、ホテル又は旅館、自動車教習所、ガソリンスタンドなどを制限するものでございます。

B地区につきましては、店舗、飲食店、事務所に供する部分の床面積が1,500㎡を超えるもの。自動車修理工場、ボーリング場、スケート場、ホテル又は旅館、自動車教習所、マージャン屋、ぱちんこ屋、風俗営業等を営む施設などを制限するものでございます。

「建築物の敷地面積の最低限度」では、敷地の細分化による居住環境の悪化を防止することを目的として、A地区、B地区共通で、敷地面積の最低限度を130㎡とするものでございます。こちらには例外規定を設けておりますが、これは吉川市まちづくり整備基準条例の制限と同等の制限になるように設けております。

次に「建築物等の高さの最高限度」ですが、良好な住宅地としての日照や通風、採光等を確保することを目的としており、A地区、B地区共通で、14m以下かつ地階を除く階数が4以下までに制限しております。

次に、「壁面の位置の制限」は、良好な街並み景観の形成を図

るとともに、災害時の避難通路の確保と延焼の軽減を目的としております。A地区、B地区共通で、道路境界線及び隣地境界線から0.5m以上としております。

次に、「壁面後退区域における工作物の設置の制限」というものがございます。これは幹線道路の歩道と一体となった、連続的に有効な歩行者空間を確保することが目的でございます。計画図に示す「道路A」の県道葛飾吉川松伏線に接する敷地については道路境界線から0.5mの壁面後退した区域のうち、歩道面から2.5m以下の空間には、かき、柵、塀、門、広告物、看板、自動販売機など交通の妨げになる工作物の設置を制限するというものでございます。ただし、公益上必要な交通標識などや容易に移動できるプランターボックスなどについては対象外としています。

次に「建築物等の形態又は意匠の制限」につきましては、秩序ある街並み景観の形成が図られるように、A地区、B地区共通で、屋外広告物や外壁、屋根の色について、周辺の景観との調和に配慮したものに努めるよう制限するものでございます。

最後に「かき又はさくの構造の制限」につきましては、これは緑豊かな街並みを創出するとともに、震災時の防災を考慮してございます。A地区、B地区共通で、道路及び隣地に面する部分のかき又はさくの構造は、生け垣又は透視可能な柵に制限するものでございます。

続きまして、議案書の84ページと併せて参考資料の34ページをご覧ください。「平沼西部地区地区計画」でございますが、こちらの平沼西部地区につきましては、平成17年度に既に地区計画を決定しております。今回の内容は、既決定した4地区と統一を図るための変更となります。

先ほど敷地面積の最低限度には例外規定を設けていることをご説明しました。現在、平沼西部地区以外の3地区では、同一人の土地を分割する場合は、230㎡以下では分割ができません。230㎡以上330㎡未満の場合は2分割ができます。330㎡以上で3分割ができるような規定となっております。この規制内

容について、今回他地区との統一を図るというものでございます。

続きまして、議案書の 85 ページと併せて参考資料の 37 ページをご覧ください。「本吉川地区地区計画」でございます。本吉川地区につきましても、既に昨年度地区計画決定をしたところでございますが、実は今年の 6 月に風営法の一部が改正されて、号ずれが発生いたしました。本吉川地区の地区整備計画では、建築物の用途の制限（12）のところでは当該法令の条文を引用しておりますので、この部分のみを変更するものでございます。地区計画による制限の内容には全く変更はございません。

それでは続きまして、「議第 64 号越谷都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」でございますが、こちらも吉川市が定める都市計画でございます。

まず、防火地域及び準防火地域の内容について簡単にご説明させていただきます。参考資料の 31 ページをご覧ください。防火地域及び準防火地域とは、建物が密集する都市の防災、不燃化等の重要な課題に対応するための制度です。防火地域及び準防火地域に指定されますと、指定区域内の建物を、道路や隣地からの距離・規模や階数に応じて、火災に強い建物にしていただくことにより、延焼による火災被害の軽減を目指すものでございます。

それでは、議案書の 90 ページと 91 ページをご覧ください。今回は、新たに地区計画を導入する吉川橋周辺地区の約 5.1 ha 全域と平沼西部地区の 8.2 ha 全域を準防火地域に指定する案としております。87 ページをご覧ください。この結果、吉川市全体では防火地域は約 14.5 ha、準防火地域は約 66.0 ha となります。

準防火地域に指定されますと、例えば 2 階建ての一般的な住宅の場合では、屋根の他、隣地境界線や道路境界線に近接する部分の壁や開口部について、一定の防火措置を行う必要が生じます。

以上、ご説明いたしました用途地域の変更、地区計画の変更、防火地域及び準防火地域の変更につきまして、都市計画法の規定に基づき 2 週間、案を縦覧に供しましたところ、意見書の提出は

持齋副参事	<p>ございませんでした。</p> <p>以上で案の説明を終了させていただきます。ご審議の程よろしくお願いいたします。</p>
宇田川会長	<p>はい、長時間のご説明ありがとうございました。ただ今の幹事の説明に関して、ご意見、ご質問等はございませんか。</p>
作山委員	<p>はい。この3地区の地区計画及び防火地域・準防火地域は非常に素晴らしい計画だなと。地区計画は先ほどのような区画整理の所では非常にやりやすいのですが、こういった既存市街地で地区計画を修復型の地区計画をやるというのは、そんなに例もないんですね。そんな中で用途地域の変更なんかも頑張ってもらって、非常に誇れる都市計画だなというふうに思います。理想はもう少し地区施設とかを指定できたらとは思いますが、それは徐々に変更していければいいのかなと思います。</p> <p>質問なんですけれども、本吉川地区は既に準防火地域がかかっているから今回指定をしないということですかね。</p>
持齋副参事	<p>はい、地区計画指定済地区に関しまして、平沼周辺では全て準防火地域がかかっております。</p>
作山委員	<p>ありがとうございます。埼玉県内は東京と比べて準防火地域の指定を受けていまして、蕨市なんかは準防を頑張っているところなんですけれども、防災面を考えるとできれば準防を拡大していきたいなと思いますので、こういった地区計画とセットで取り組むのは素晴らしいなと思います。</p> <p>もう1つ質問なのですが、吉川橋周辺地区で沿道近商から第一種住居へ変更したということも素晴らしいと、普通逆で近隣商業にしようというところで、普通の近商でこういった幹線道路沿いと風俗系なんかマンションの下にできるとか、車で遊びに行</p>

<p>作山委員</p>	<p>くみたいな、地方なんかですとあるんですね。これ地区計画でも近商の方は風俗系とか規制しているので、ある意味、地区計画をかければ近商のままでもいいような気もしたのですが、頑張って第一種住居にしたということは、何か地域、地元の方であったんですか。</p>
<p>持齋副参事</p>	<p>そうですね。今回住居地域にすることで、建ぺいが80から60に下がるということで。</p> <p>なるほど。</p>
<p>作山委員</p> <p>持齋副参事</p>	<p>実は、そのことにより住宅2軒が既存不適格になるという問題があるのですが、今回権利者には個別にご訪問させていただきまして、変更の趣旨をご説明させていただきまして、了解を得ることができましたので、変更させていただくこととなりました。</p>
<p>作山委員</p>	<p>ここは丁度橋梁が上がっていくところの側道で、少し使い勝手が悪いと言いますか、そういうところだと風俗系は今回規制することですけども、時代にあった、また変わった特殊な施設とかが出てくる可能性があるんで、今回住居系にしたというのは素晴らしい都市計画の変更だなと個人的に僕は思います。すいません、これも意見ですね。</p> <p>いえいえ。</p>
<p>宇田川会長</p>	<p>他にございませんか。よろしいですか。</p> <p>それでは採決に移ります。はじめに「議第59号越谷都市計画用途地域の変更について」ですが、先ほどの「吉川美南駅東口周辺地区」の用途地域の変更と併せて採決をいたしたいと思えます。原案につきまして、賛成の意見の皆様の手をお願いたします。</p>

宇田川会長

【委員全員が挙手】

ありがとうございました。ご異議ないものと認め、本議案は、原案のとおり決定します。

宇田川会長

次に「議第63号越谷都市計画地区計画の変更について」採決をいたしたいと思います。原案につきまして、賛成の意見の皆様のお手をお願ひいたします。

【委員全員が挙手】

はい、ありがとうございました。ご異議ないものと認め、本議案は、原案のとおり決定いたします。

宇田川会長

最後に「議第64号越谷都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」採決をいたしたいと思います。原案につきまして、賛成の委員の皆様のお手をお願ひいたします。

【委員全員が挙手】

はい、ありがとうございました。ご異議ないものと認め、本議案は、原案のとおり決定いたします。

宇田川会長

以上をもちまして、本日諮問されたすべての議案の審議が終了いたしました。決定いただきました議案の審議結果につきましては、私から市長あてに、速やかに、答申させていただきますので、ご了承願ひます。これにて、議長職を解かせていただきます。ご協力ありがとうございました。

司会(荒木補佐)

宇田川会長には、長時間に渡り、議事進行を務めていただき誠にありがとうございました。また、委員の皆様におかれましても慎重なご審議、誠にありがとうございました。

	<p>それでは、以上をもちまして、本日の審議会の内容は、すべて終了いたしました。これをもちまして、第30回吉川市都市計画審議会を閉会いたします。誠にありがとうございました。</p>
--	--

以上、会議の内容に相違ないことを証するため、ここに署名する。

年 月 日

署名委員

署名委員