

平成29年度第3回狭山市都市計画審議会（会議録）

- ◎開催日時 平成30年2月6日（火） 午前9時00分から午前11時30分まで
- ◎開催場所 稲荷山環境センター3階大会議室
- ◎出席委員 木村委員、清水委員、鳥山委員、廣川委員、増永委員、室岡委員、森口委員
高橋委員、宮岡委員、土方委員、笹本委員、加賀谷委員、町田委員
望月委員、大島委員
- ◎事務局 小谷野市長、吉野都市建設部長（幹事）、山崎上下水道部長（幹事）、堀川都市建設部次長（都市計画課長兼務）
都市計画課：菅野産業基盤づくり担当課長、伊藤主幹、内野主幹、濱田主幹、森本主任、浅野主事、吉川技師、長岡主事補
下水道施設課：小出次長（課長兼務）、當麻主幹
狭山市駅東口土地区画整理事務所：宮木所長、金子主幹
建築審査課：西久保課長、山崎主査
- ◎公開非公開の別 公開
- ◎傍聴者 0名
- ◎議題 議題1 狭山市都市計画マスタープランの変更について
議題2 狭山工業団地拡張地区基盤整備事業について
議題3 狭山都市計画下水道の変更について
議題4 入曽駅周辺整備事業について
議題5 狭山市駅東口土地区画整理事業について
- ◎議事録
- 諮問 次の1件の案件について、市長から会長に諮問をした。
・狭山市都市計画マスタープランの変更について
- 議題1 狭山市都市計画マスタープランの変更について、事務局より諮問事項の説明をした。
- 質疑応答
委員 土地利用方針図について、今回の変更箇所は、まだ都市計画法に基づく用途地域の指定をしていないから、工業系の水色の色付けをしていないのだと思うが、水色に色付けをしていない理由を伺いたい。また、2017年10月に両地区が産業誘導地区に指定され、県が支援するという話があったが、どのような支援がされるのか。

- 事務局　　今回変更を行う理由は、今後の都市計画の手続きの中で、土地利用転換を図っていく地域ということで、上位計画である狭山市の総合計画と都市計画マスタープランの整合性がとれていることを示すためであり、水色にするのはこの先になる。今回はその前段として、土地利用転換を図っていく地域だという位置づけをしたいと所管としては考えている。
- 事務局　　おっしゃるとおり、昨年１０月に県から産業誘導地区に選定していただいた。これに対する支援としては、補助金的な支援はなく、産業基盤づくりのためのサポート、手続きの支援が主である。具体的には、国との農林調整については県が窓口となり、県の職員が農林水産省に行き説明をするといった調整、都市計画法の手続きが円滑に進むような資料の確認、アドバイスといった支援がある。
- 委員　　昨年１０月２５日に開催された柏原北地区の検討協議会ではどのような意見が出されたのか。
- 事務局　　都市計画マスタープランの変更に関して、意見も質問もなかった。
- 事務局　　柏原北の検討協議会というのは、そのエリアの地主が集まっている。早く土地利用転換を図り、新しい農地の活用をお願いしたいというのが総体の意見であり、その手続きを進めることについて、異論はなかったと御理解していただきたい。
- 委員　　出席者４１名ということだが、地権者は何人で、何％出席したのか。
- 事務局　　地権者協議会のメンバーは５９名で、６９％の出席である。
- 委員　　都市計画マスタープランを見ると防災性の強化を図る市街地に位置づけをしているところが多い。何をもちいて防災性の強化を図る市街地として位置づけをしているのか。
- 事務局　　狭山工業団地拡張地区の２地区については、両地区とも準防火地域と指定をし、防災性の強化を図る市街地として位置づけをする予定である。
- 委員　　黄色になっている部分は、すべて準防火地域ということか。
- 事務局　　そうではない。
- 委員　　前に行なった柏原北地区は防火地域の指定がされていないが、何をもちいて防災性の強化を図る市街地として位置づけをしているのか。
- 事務局　　柏原北地区については、既存の小規模な工場があった１．８ｈａを準防火地域として指定した。それ以外の４．７ｈａについては、地区計画で建ぺい率を５０％に下げたため、準防火地域の指定はしていないという経緯がある。
- 委員　　柏原北地区と隣接しているのに、準防火地域の指定をしないと整合性がとれないのではないか。柏原北地区と隣接しているのであれば、準防火地域として再度網をかけるなどの検討をしてもらいたい。

事務局 今後の課題として、近隣市の動向や地権者の意向を確認し、検討していきたいと考えている。

委員 これからのまちづくりは、最低でも準防火地域の指定をしなければ、震災等の様々な面で問題が出ると思われる。さいたま市は、既存の建物があっても準防火地域の指定を進めているため、狭山市もこのような方針に変えていくべきだと感じている。

事務局 おっしゃるとおり、さいたま市、蕨市、戸田市においては、防火地域、準防火地域の指定について促進している。今後、高確率で発生する大地震に備え、埼玉県でも用途地域や建ぺい率に関係なく防火地域、準防火地域の指定を促進している。当市においても、今後検討しなければならないと考えている。

質疑終了

答 申 次の1件の案件について、市長から会長に答申をした。

・狭山市都市計画マスタープランの変更について

議題 2 狭山工業団地拡張地区基盤整備事業について、事務局より説明をした。

質疑応答

委員 両地区の地区計画について、建築規制の条例までを計画しているということか。

事務局 都市計画決定後、狭山市の条例化を予定している。

委員 それは建築基準法第68条の関係か。

事務局 用途の制限をかける。

委員 建築基準法第68条の2で罰則規定等が出てくるが、それをかけるのか。

事務局 そのとおりである。

委員 西地区のB地区は何を予定するのか。例えば隣地境界線から2m以上離すという厳しい条件が入っているが、どのようなイメージなのか。

事務局 土地区画整理事業の完了後、B地区については、現在、店舗や家屋を所有する方たちが残留することを想定した地区である。3,000㎡という最低敷地は、将来的にそのくらいの規模の企業が進出してくることを想定し、定めている。壁面位置2mという制限も、将来的な3,000㎡規模の企業が進出してきたときの設定である。既存の地権者が同じ用途、同じ敷地で使用する場合にはそこまでを求めていない。土地が集約され、3,000㎡規模になったときに求める制限である。

委員 昨今の様々な開発を見ると輸送系の企業が多いが、もう決まっているのか。

事務局 業務代行者のほうで引き合いがあり、基本的に流通加工業等の引き合いが多い。しかし、まだ確定はしていない。製造業からの引き合いもないわけ

ではない。

- 委員 最近の建物は高層化されているが、最高限度31mで収まるのか。
- 事務局 同じ田園の手法を用いている他市の事例を見ても、31mの高さ制限をかけている地区が非常に多い。当然、周りの環境に配慮して行っている例が多いのだが、そこに進出している企業の中にも流通加工業として操業している企業がある。今回事業を行う業務代行者も、その辺りについては納得している。
- 委員 B地区の最低敷地面積は3,000㎡ということだが、B地区に住んでいる方はC地区に移る予定があるから、そのような計画を立てているのか。
- 事務局 B地区に住んでいる方もいるが、大きい土地の利用をしている企業が何社かあり、その方は基本的に残る。一般住宅として住んでいる方に対しては、C地区に移転する用地交渉を行っている。用地交渉の結果、C地区に移転するかしないかを検討し、その結果、地区外に移転する可能性もあるという状況である。
- 委員 そうなるとC地区の意味がなくなる。
- 事務局 C地区は工場が建てられないという規制をかけないため、小規模の工場を建てることできる。それと、移転先としての両方の意味合いをもった地区という考えである。
- 委員 これから都市計画の変更手続きで1年以上かかるということであり、いろんな意見が出てくると思うが、取り入れられるところは取り入れていただきたいと思う。
- 委員 手続きが終わるまでに2年近くかかるが、この地区に進出を希望している企業が途中で諦める可能性はないのか。
- 事務局 業務代行者や近隣の企業の話を知るとまだニーズはある。都市計画の変更の決定を来年の1月に行う予定であり、その決定をもって、土地の売買や農地の転用等ができるようになる。その時期から具体的に地権者や企業との折衝に入る。今の状況でも産業誘導地区と指定され、企業が注目しているところであり、ニーズの衰えはないと踏んでいる。
- 事務局 業務代行者もスケジュールを示して企業と接触しているので、その辺りの心配はいらないと考えている。
- 委員 これだけ大きな事業であり、都市計画の変更も伴っていくから、土地の売買等の様々な話が並行して進むのではないかと感じる。農業関係の調整もあるから大変だと思うが、その間に、地権者や議会等でいろんな話ができるほうがいいのではないか。
- 委員 道路の工事を行う際に、警察ともめることが多いと聞くが、その辺りは大丈夫なのか。

- 事務局 今回の都市計画変更にあたり、交通管理者である埼玉県警及び道路管理者である川越県土整備事務所と協議をしている。担当者が変わった際に意見の食い違いが無いよう、文書をもって協議の取り交わし、後々もめることのないように進めている。
- 議題 3 狭山都市計画下水道の変更について、事務局より説明をした。
- 質疑応答
委員 区域外流入箇所から汚水が流入されるということだが、それによる下水道事業に対する影響はあるのか。
- 事務局 区域外流入は住民の要望によるものであり、事業の費用はかからない。管渠をいただくため、維持管理費用が若干かかるが、我々が費用をかけて工事をするものではない。また、使用料が発生するので、収入の面でもある程度は増えていくものである。また、下水道の処理について、狭山市は流域下水道であり、狭山市で下水道処理施設は所有していない。県と協議のうえ、余裕がある分は流入してもよいと許可を出すことになる。
- 議題 4 入曽駅周辺整備事業について、事務局より説明をした。
- 質疑応答
委員 地権者はどの程度合意しているのか。
- 事務局 市、法人、個人を含めて6名の権利者がおり、現状では、その方々が所有する敷地を含めて計画を作ることについて了承をいただいている。土地の再配置先がまだ確定していないため、再配置先に不満があれば反対になってしまうと思うが、権利者の意向を十分に確認したうえで換地計画を作っていくと考えている。現状では、6名の地権者はこの事業に関して協力をしていただけていると考えている。
- 委員 スケジュールでは31年度までに関係権利者の合意形成となっているが、仮に地権者の合意がいただけなかったらどうなるのか。
- 事務局 同意型の個人施行で行うため、100%の同意がないと事業の認可をいただけない。計画を作ることについては了承していただいていると考えているので、あとは換地計画を理解していただけるかというところになる。今年の夏までには、仮の換地の割り込みをしたものを地権者に示したうえで、理解していただけるか確認をしていきたいと考えている。
- 委員 権利者は換地、減歩等で決めるのが一般的である。これまで入曽駅前の整備計画が何回も廃止されたのはそこで合意をいただけなかったというのが大きいと思う。ぜひ、権利者に対して丁寧に説明をしていただくようお願いしたい。それと、これは個人施行ということで都市計画の手続きをしなくても良いということだが、手続きを行うほうが丁寧だと思う。そこはどう考えているのか。

事務局 区画整理事業で行うので、事業認可を受けなくてはならない。認可権者は埼玉県になる予定である。

委員 市の手続きは、都市計画審議会に報告するだけになるのか。

事務局 都市計画審議会には、事業の概要が固まった段階でまた報告をする。報告で進めるというのが多くなる。

委員 地権者からあまり良い意見を聞いていない。担当はどれだけ地権者と交渉しているのか。それは書類や口頭など、どのように説明しているのか。また、ある程度、換地先を指定しているのかを伺いたい。

事務局 担当者は地権者6名のところに時期を捉えて伺っている。換地の割り込み先についてはまだ話していない。資料については、各議員に昨年3月と12月に説明をしているが、12月の段階で各地権者の方には議会に報告した内容と同等の資料を渡している。説明が足りないということであれば、所管にその旨を伝えていただければ、内容を確認し、地権者との信頼関係が足りないということであれば、信頼が得られるような関係を築いていきたいと思う。ぜひ情報提供をしていただきたいと思う。

委員 鉄道事業者との交渉はどうなっているのか。

事務局 鉄道事業者とは計画を作る段階、平成28年度から頻繁に交渉を重ねてきている中で、今の計画を作成している。

委員 今後の計画について鉄道事業者はどこまで了承しているのか。

事務局 鉄道事業者との協議については、広報に載せる段階にきており、その辺りについても了承をいただいている。事業費についても49億円くらいの予算を出しているが、それ以外についても鉄道事業者からの意向、工事費がどのくらいかかるのかを示していただき、協議をしている。

委員 鉄道事業者から金額は出ているのか。

事務局 概算で出ているので、この中に事業費として入れている。

委員 市の負担はどのくらいか。

事務局 費用については議会にも説明してあるが、鉄道事業者からすると、入曽駅はエレベーターを付け、バリアフリー化を行なったことで、整備が終了しているため、原因者は狭山市で請願駅として整備を行って欲しいという意向である。その中で先ほど申し上げた事業費については、国の補助金等、活用できる補助金は活用しようと、担当から県を通じて国と協議をしているが、基本的には多くを市が負担することで進めている。

委員 2月から自治会の説明会を行い、良い感触を得ているという話があったが、説明会の中で、反対意見や厳しい意見はあったのか。また、現状の改札周辺の商店街等に影響が出ると思うが、関係者から意見等があったのか。

事務局 説明会の最後にこの計画を進めたほうが良いか、今の駅のままのほうが

良いのか、挙手をお願いしている。1自治会だけはそれをやらないでほしいという方がおり、挙手していただかなかったが、8自治会で挙手をしていただいた。その結果、今の駅のままが良いと意見された方はごくわずかであった。商店街に関しては、入曽駅前の商店街の組合的なものは消滅しており、現在営業されている方々も何名か説明会に来ていただいている。そういう中で、整備を行う必要がないという強い意見をお持ちの方はいらっしやらないのかと感じた。ただ、駅舎の出入り口が変わることについては、不安もあるということをおっしゃる方もいる。9自治会の説明会が終わりましたが、現状の入曽駅のままこの先何十年も使っていくよりは、整備を行ってほしいというのが基本的な考え方という感触でいます。各議員に様々な要望をされる方というのは、反対意見を持っているのだと思う。しかし、説明会へ参加者の多い自治会では、50名以上の方が参加していただくところもあったが、入曽駅の整備を進めてほしいというのが大方の意見だと考えている。

委員 私も入曽駅を利用する近隣住民の1人であるため、こういう計画に期待をしている。駅周辺の整備で利用者が望むことは、駅へのアプローチが良くなるか、安全に駅への行き来ができるかということだと思う。その中で、①新設交差点は信号間の距離が短いため信号が設置できないという説明があったが、駅から①新設交差点へ右折する車両は、川越方面から県道川越入間線を通ってくる車両が止まるのを待つことになるのだと思うが、信号を設置しないで、どの程度の流れで車両が右折できるのか。現在駅から県道入曽停車場線を通って、県道川越入間線を横断するとき、交通整理の方が歩行者がいると車両を止めてくれるため、県道を渡れるが、①新設交差点では、なかなか難しいのではないかと不安がある。特に、北から①新設交差点にくる車両は、入曽駅のほうには入れない状況になる。したがって、この交差点は北側の住民からすると非常に不便な構造になるのではないかと懸念している。こちら側の5区の自治会説明会はすでに行われているのか、交差点の問題について何か意見は出なかったのかお聞きしたい。

事務局 5区の説明会はずすでに行い、交通上の話も出た。その中で、車両のさばき方については様々な意見が出ている。入曽駅東口周辺の道路には、県道所沢狭山線、県道川越入間線、県道入曽停車場線がある。この道路の拡幅、安全施設の整備については、再三、市から埼玉県に要望を出している。今回、入曽駅前の整備を行うにあたり、交通に関する問題についても地元の県議会議員にもお願いをしている。現在③-1交差点には川越方面からくると右折帯がないが、この右折帯の設置も10年来、県にお願いをしてい

る。一部未整備の歩道もある状況で、今回入曽駅前への整備を行うにあたり、県にも協力をお願いしているところである。交差点の信号機の問題についても、県警との協議の中でお願いをしている状況である。その中で、接続する道路の整備等についても、まだまだ調整をしないといけないところが多々あると所管としては考えている。

委員 駅前広場から県道川越入間線への右折は、大変危険だと思われる。しかし、信号機の設置はなかなか難しいと思う。信号機がつかないことを前提として、交通の安全、円滑ということを考えなければならない。右折するには信号がないと難しいが、中央分離帯にポールを立て、物理的に右折をできないようにしないと事故が多発すると思う。あと、小学校跡地の開発でスーパー等がきた時に左折で入り左折で出るようになると思うが、資料でもそうなっていますが、そうしないと危険だと思う。それと、入間市方面から来た車両は西口の駅前広場に行くと思うが、その場合、細街路による問題があるのではないかと思う。それを含めた安全対策が必要だと思う。不便さはあるけれど、物理的にポール等で右折できないようにしないと危険が伴うのではないか。

事務局 今後の警察協議の中で、そういったことを想定して考えていきたいと思う。あと1点西口の関係で、市道B313号線について、幅員が5.5m程しかなく狭いので、区画整理のエリアには入っていないが、この市道の拡幅についても市として取り組んでいきたいと考えている。

委員 補助金の可能性について伺いたい。500ha未満で、土地区画整理事業としての補助金は難しいと思う。そういったときに、社会整備総合交付金を活用する可能性はあるのか。

事務局 資金計画について、社会資本整備総合交付金、その中で、都市再生整備計画事業に基づくものと、都市再生区画整理事業に基づくものを埼玉県と協議をしている。

委員 先ほどの交差点の問題で、県道川越入間線と県道入曽停車場線の交差点は右折でき、その先が右折できないとなると、県道川越入間線と県道入曽停車場線の交差点が渋滞する可能性があるのではないか。

事務局 現状は右折できるが、それも含めて警察と協議をしている。駅の周りの車両や人の流れをどうやってさばくのか、これから協議をしていく。したがって、整備していくにあたり、県警から指導があると思うので、それらについては、現状どおりでやるかということについて、現時点ではまだ確定していない。

委員 前回、十数年取り組んだが、地権者の合意が得られず計画を断念し、残念な気がした。今回の計画も地権者の合意形成が難しいので、かなり無理をして広場を作っているという印象がある。ただ、この機会を逃すともう整備で

きないのではないかという考えを持つ。今までの経過も含めてじっくり考え、よい方向に力を合わせる必要がある。これからも、地権者や利用者の方のいろんな意見が出てくると思うが、1つひとつ丁寧に答え、温かく解決するような方向で取り組んでいただきたい。これについては都市計画事業としての決定はない可能性もあり、新しく都市計画道路の計画をして活かしていくことも考えられないが、この都市計画審議会に逐次報告をし、進めていただきたい。

議 題 5 狭山市駅東口土地区画整理事業について、事務局より説明をした。
質疑応答 なし

〈審議会終了〉