

平成30年度第2回狭山市都市計画審議会（会議録）

- ◎開催日時 平成30年10月26日（金） 午前9時30分から午前11時25分まで
- ◎開催場所 狭山市役所6階 602・603会議室
- ◎出席委員 木村委員、清水委員、田口委員、鳥山委員、廣川委員、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
- ◎欠席委員 1名
- ◎事務局 小谷野市長、堀川都市建設部長（幹事）、山崎上下水道部長（幹事）、田中都市建設部次長（管理課長兼務）、西久保都市建設部次長（建築審査課長兼務）
都市計画課：伊藤課長、菅野産業基盤づくり担当課長、内野主幹、濱田主幹、小谷野主査、森本主任、平山主任、長岡主事補
下水道施設課：大谷上下水道部次長（下水道施設課長兼務）、當麻主幹、星主査
- ◎傍聴者 0名
- ◎議題 ○諮問案件
- 議題1 狭山都市計画生産緑地地区の変更について
- 議題2 狭山工業団地拡張地区基盤整備事業に係る都市計画の変更について
- ①狭山都市計画区域区分の変更
- ②狭山都市計画道路の変更（埼玉県決定分）
- ③狭山都市計画道路の変更（狭山市決定分）
- ④狭山都市計画用途地域の変更
- ⑤狭山都市計画防火地域及び準防火地域の変更
- ⑥狭山都市計画土地区画整理事業の変更
- ⑦狭山都市計画地区計画の変更
- ⑧狭山都市計画下水道の変更
- 進捗報告案件
- 議題3 川越増形地区産業団地整備事業について
- 議題4 入曽駅周辺整備事業について
- ◎議事録
- 議題1 狭山都市計画生産緑地地区の変更について、事務局から説明をした。
- 【質疑応答】
- 委員 F第36号生産緑地地区について、行為制限が解除されずに生産緑地地区として残る部分に入る道路はどこか。
- 事務局 今回行為制限が解除される土地について、開発行為が行われており、残る生産緑地地区の所有者の敷地から生産緑地地区に入る道路がある。
- 委員 F第37号生産緑地地区について、買取り申出が出されていない土地について、生産緑地地区としての面積要件を欠くということだが、どのような扱いになるのか。

事務局 生産緑地地区の行為制限が解除になる。面積要件が欠如したことにより行為制限が解除になった方については、説明を行い、了承していただいている。

委員 道連れで行為制限が解除になった土地についても、土地を宅地等にできるということか。

事務局 その通りである。

委員 2022年に当初指定から30年を経過する生産緑地地区が多くあるが、今後どのように動いていくのか。

事務局 今までの国の方針では、都市農地は宅地化すべきものという方針であったが、守るべきものという方針に変わりつつある。その中で、法の取り扱いについて、防災や緑地等を管理する関係所管と協議を行い、検討していきたいと考えている。また、地権者に対しては、法改正した内容の周知を7月に送付している。11月には、生産緑地地区の土地所有者に対し、所有する生産緑地地区について、今後どうしていきたいかアンケート調査を実施し、意向を把握する予定である。

【質疑終了】

議題 2 狭山工業団地拡張地区基盤整備事業に係る都市計画の変更について、事務局から説明をした。

【質疑応答】

委員 都市計画道路の変更について、隅切り部分を大きくするとの説明があったが、変更の理由と変更までの検討経緯は何か。

事務局 隅切り部分を大きくするという変更については、立地する企業の業種は未定だが、今回の事業で新たな産業地を創出することにより、大型車の利用が想定される。そこで、セミトレーラーと呼ばれる大型車両が曲がる時の軌跡を描き、交通管理者である警察と協議をしながら交差点の形状を検討した結果、隅切りが足りないという話があり、この変更後の形状を決定する結果になった。

委員 地区計画の条例化について、上広瀬西久保地区については、A・B・Cの3つの地区を2段階に分け、既存の建物の動向を見ながら条例化を考えていくという説明があったが、なぜ2段階に分けるのか御説明いただきたい。

事務局 A地区については、現在建物がない区域であるため、柏原北地区と同様に建築基準法上の審査対象となるような形態規制をかけても問題ないと判断している。しかし、B地区及びC地区については、既存建築物があり、かつ、今回の地区計画の制限により、既存建築物で認められた用途についても、原則として新たな建築はできないものがある。そこに建築基準法上の条例をかけてしまうと、すぐに既存不適格という扱いになってしまうので、現在建っている建物がどういう形で土地区画整理事業により移転していくのかを見定めながら、この地区について適切な規制をかけていくという考えで、来年の2月から3月に行なわれる議会において、まずはA地区のみについて条例に加えることを考えている。

委員 上広瀬西久保地区については、全域を新たに準防火地域に指定するとのことであり、

そうなると、既存建築物は既存不適格になる。これは、地区計画に基づく建築基準法第68条の2の建築の制限をかけたとしても同じ意味合いになると考える。B地区については、工場と住宅の両方が立地する地区のようだが、工場については地区計画の制限を守ると思われる一方、住宅については制限条例をかけないと守られない場合が実態として多いため、建築基準法の制限条例をかけた方が良いと思う。

事務局 おっしゃるとおり、準防火地域については、地区内に残る建物は既存不適格になる。また、土地区画整理事業によって事業区域内であるC地区へ移転する住宅等は、移転先に新築することとなることから、準防火地域の規制を守っていただくことは可能と考えている。このようなことを踏まえ、用途地域及び準防火地域と建築基準法上の地区計画条例とは分けて考え、建築基準法上の条例については、まずはA地区のみとする予定である。

委員 当事業ではB地区の土地をC地区に移転させるのか。

事務局 移転するところもある。換地の割り振りについて、ある程度決まった段階で条例化の検討をする考えであり、B地区及びC地区についても条例をかけないということではない。先行してA地区に条例をかけるという考えである。

委員 住宅を新築で建築する場合、地区計画の制限を守らない業者もいる。条例をできるだけ早くかけないと実効性を担保できないと思う。そのようなことも踏まえて検討をお願いしたい。

【質疑終了】

答申 次の9件の案件について、会長から市長に答申をした。

- ・ 狭山都市計画生産緑地地区の変更
- ・ 狭山都市計画区域区分の変更
- ・ 狭山都市計画道路の変更（埼玉県決定分）
- ・ 狭山都市計画道路の変更（狭山市決定分）
- ・ 狭山都市計画用途地域の変更
- ・ 狭山都市計画防火地域及び準防火地域の変更
- ・ 狭山都市計画土地区画整理事業の変更
- ・ 狭山都市計画地区計画の変更
- ・ 狭山都市計画下水道の変更

議題3 川越増形地区産業団地整備事業について、事務局から説明をした。

【質疑応答 質疑なし】

議題4 入曽駅周辺整備事業について、事務局から説明をした。

【質疑応答】

委員 平成30年2月9日に鉄道事業者と覚書を締結したと思うが、そのことについて説明をお願いしたい。

- 事務局 資料を用意するため、先に次の質疑をお願いしたい。
- 委員 地権者に対してアンケート調査を行ったということだが、地権者は何名で回答率ほどのくらいか。
- 事務局 地権者数については、法人、個人併せて6名である。1名についてはまだ回答をいただいております、5名から回答をいただいている。
- 委員 個人施行の事業であるため、100%の同意が必要だと思う。1名の回答がないと想定換地の案も決められないと思うが、そこはどのように考えているのか。
- 事務局 アンケートの回答をいただけない方が、仮に事業に協力していただけないとなった場合には、個人施行での土地区画整理事業はできなくなる。市としては、そうならないように努めていかなければならない。現時点では1名の方から回答をいただけていないが、対応については今後検討する。
- 委員 説明では想定換地の案を策定中となっているが、1名の同意を頂けない場合には想定換地についても完成しないということか。
- 事務局 そういうこともあり得る。個人情報であるため、具体的なことは申し上げられないが、例えば、その方の土地が事業に大きな影響を与えない土地である場合には、その方の土地を事業区域から外すといったことも考えていく必要があると考えている。
- 委員 入曽駅北側の踏切の渋滞や、駅方面に入る車の流れを心配する方が多いと思うが、その辺りの対応はどのように考えているのか。
- 事務局 駅の周辺はほとんど県道に囲まれており、川越県土整備事務所に要望を出している。入曽交差点については、現在、川越方面からの右折帯がないため、拡幅について川越県土整備事務所と協議をしている。入曽駅入口交差点についても、歩道が途中までしかないが、信号機まで歩道を作れるよう、用地交渉を終えており、また、入曽駅東口の市道についても交差点まで道路を拡幅できるよう、地権者と交渉を始めている。事業の進捗状況に応じ、当審議会にも報告していく考えである。
- 委員 警察との協議は固まっているのか。
- 事務局 計画段階協議については、大枠で了承はいただいている。現在は、入曽駅入口交差点付近の拡幅について協議を重ねているところである。この点については、協議の結果が出た段階において、詳しい説明ができると思う。
- 資料配布
- 事務局 覚書については御覧の通りであるが、基本協定の締結前の覚書であるため、御理解の程をお願いしたい。

【質疑終了】

<審議会終了>