

第19回幸手市都市計画審議会会議録

開催：令和2年3月16日

場所：市役所本庁舎3階第1委員会室

第 1 9 回 幸 手 市 都 市 計 画 審 議 会

令和 2 年 3 月 1 6 日（月曜日）午後 2 時 3 0 分開議

- 1 開 会
- 2 市長あいさつ
- 3 会長の選出・職務代理人の指名
- 4 議 事
- 5 閉 会

出席者(敬称略)

【会長】 小坂 宏

【委員】 作山 康

松田 光男

船川 由孝

印田 香寿美

宮澤 実

小林 英雄

本田 謡子

【事務局】 手島 秀明 (建設経済部 部長)

仙田 茂雄 (都市計画課 課長)

狩野 一弘 (まちづくり事業課 課長)

関根 弘 (建築指導課 課長)

岡安 孝雄 (都市計画課 主席主幹)

猪田 大樹 (都市計画課 主任)

木村 奈保 (都市計画課 主事)

◎開会

○事務局（都市計画課 岡安主席主幹）

定刻となりましたので、ただ今から、第19回幸手市都市計画審議会を開会させていただきます。

本日は、お忙しい中、ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

それでは、開会にあたりまして、木村市長からごあいさつを申し上げます。

木村市長、お願いいたします。

◎市長あいさつ

○木村市長

こんにちは、市長の木村純夫でございます。

本日は、委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中、第19回幸手市都市計画審議会に、ご出席いただき、誠に、ありがとうございます。

また、日頃から、当市の都市計画事業の推進につきまして、格別のご指導、ご協力を賜り、重ねてお礼申し上げます。

現在、ご承知のとおり幸手市新型コロナウイルス対策本部を設置しておりまして、感

染拡大防止に全力で取り組んでおります。一生懸命取り組んでおりますが、先が見えない不安があるわけですが、みなさんの健康と安全の確保のために市主催のイベントの中止、あるいは延期、そして小中学校の臨時休校を行うなどの対策まで行っております。市民のみなさんに大変ご不便・ご迷惑をおかけしております、大変心苦しいところではありますけど、ご理解をいただきたいと思っています。

さて、幸手市では、昨年3月には、幸手駅橋上駅舎、東西自由通路の完成により、幸手駅の東西がつながり、西口地区の利便性が大きく図られたところでございます。

また、今月には、現在、進めている西口土地区画整理事業区域内における都市計画道路「杉戸幸手栗橋線」の一部が供用し、そして、幸手駅西口と久喜駅東口を結ぶ、バス路線の開通を予定しており、今後の幸手駅西口の「にぎわいづくり」に繋がることを期待しているところでございます。

さらに、私は、市長になるにあたって、4本の柱を掲げ、そのうち、「災害、くらしに強い街づくり」という柱の中では、「西地区の都市計画道路網の整備」を掲げてございますので、今後とも、積極的に都市計画事業を推進してまいりたいと存じます。委員の皆様のご更なる、ご指導・ご協力をお願い申し上げます。

さて、本日の諮問案件ですが、市が決定する幸手都市計画用途地域の変更について、ご審議をお願いするものでございます。

諮問案件の内容につきましては、後ほど、担当からご説明させていただきますが、是

非とも慎重なるご審議をいただき、ご承認を賜りますようお願い申し上げ、開会の挨拶とさせていただきます。

本日は、よろしくお願いいたします。

◎委員紹介

○事務局（都市計画課 岡安主席主幹）

ありがとうございました。

ここで改めて、今年度中に新しく委員となりました方々をご紹介します。

幸手市都市計画審議会条例第3条第2項第1号に規定しております「知識経験を有する者」といたしまして、「松田光男委員」、

続きまして、同条例第3条第2項第2号に規定しております「市議会の議員」といたしまして、「小林英雄委員」、「本田謡子委員」以上でございます。

誠に申し訳ございませんが、ここで木村市長におかれましては、公務のため、退席とさせていただきます。

◎事務局紹介

○事務局（都市計画課 岡安主席主幹）

続きまして、市職員を紹介させていただきます。

手島建設経済部長です。

仙田都市計画課長です。

関根建築指導課長です。

狩野まちづくり事業課長です。

都市計画課の猪田主任です。

都市計画課の木村主事です。

申し遅れましたが、本日の司会を努めさせていただいております、私、都市計画課の岡安でございます。

どうぞよろしくお願いいたします。

◎資料の確認

○事務局（都市計画課 岡安主席主幹）

それでは、はじめに本日の資料の確認をさせていただきます。

事前に郵送させていただきました資料といたしまして、「第19回幸手市都市計画審議会 議案書」でございます。

また、本日の追加資料といたしまして、「第19回幸手市都市計画審議会次第」「幸手市都市計画審議会委員名簿」「幸手市都市計画審議会条例」でございます。

以上でございますが、不足のものはございませんでしょうか。

不足がないようですので、進めさせていただきます。

◎定足数の報告

○事務局（都市計画課 岡安主席主幹）

ここで本審議会の皆様の出席状況につきましてご報告申し上げます。

本日、ご出席の委員の皆様は、8名でございます。

したがって、幸手市都市計画審議会条例第7条第2項に定める2分の1以上の出席であり、会議開催の定足数に達しておりますことをご報告いたします。

なお、杉本委員及び長谷部委員につきましては、欠席の連絡を受けていることをご報告します。

◎会長の選出

○事務局（都市計画課 岡安主席主幹）

それでは、幸手市都市計画審議会条例第7条第1項により、審議会は会長が招集し、議長となると規定しておりますので、これからの進行は、小坂会長に議長となっていていただきたいと存じます。

小坂会長、よろしくお願いいたします。

◎会長あいさつ

○小坂会長

それでは、議長を務めさせていただきます。市長のお話でもありましたが、新型コロナウイルス騒ぎで大変なところですが、効率よく、必要なことは議論したいと思います。

どうぞ皆様ご協力をお願いいたします。

よろしくお願いいたします。

◎会議録署名委員の指名

○小坂会長

続きまして、会議録作成のため会議録署名委員の2名を指名させていただきます。

船川 由孝委員

小林 英雄委員

お2人をお願いいたします。

よろしくをお願いいたします。

◎会議の公開・非公開

○議長（小坂会長）

続きまして、本日の議事案件についての公開・非公開でございますが、幸手市都市計画審議会条例施行規則第7条により、会議は原則、公開となっております。

また、公開とすることが会議の透明性・公平性の観点からよろしいのではないかと思いますが、いかがでしょうか。

=〔異議なし〕=

◎傍聴人入場

○議長（小坂会長）

それでは、本日の会議は公開といたします。ただいまから傍聴人を入場させますので、しばらくお待ちください。

事務局、よろしく申し上げます。

○事務局（都市計画課 岡安主席主幹）

本日の審議会において、傍聴される方はいませんので、ご報告申し上げます。

◎議案第1号

○議長（小坂会長）

それでは、議事に入らせていただきます。

議案第1号「幸手都市計画用途地域の変更（市決定）」につきまして、事務局より説明をお願いいたします。

◎議案説明

○仙田都市計画課長

それでは、議案第1号「幸手都市計画用途地域の変更」につきまして、スクリーンを使って、ご説明申し上げます。

スクリーンが見にくい場合には、恐れ入りますが、本日、お配りいたしましたパワー

ポイント用の資料をご覧ください。

まず、都市計画変更の背景についてですが、幸手駅西口土地区画整理事業の進捗に伴い、都市計画道路杉戸幸手栗橋線沿道の一部について、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の誘導を行い、周辺の住環境との調和を図るため、用途地域を変更します。

次に、幸手駅西口土地区画整理事業についてですが、事業実施期間は、平成23年3月23日から令和18年3月31日までで、幸手駅西口の開設にあわせて、駅前広場や停車場線等の都市計画道路の整備など、地域の利便性、快適性を高める都市基盤整備により、魅力ある都市空間を創出します。

また、区画道路や公園等の整備改善を一体的に行うことにより、安全で、快適な市街地を整備するものでございます。

それでは、ここから「幸手都市計画用途地域の変更」の内容につきまして、ご説明申し上げます。

今回の変更は、都市計画道路杉戸幸手栗橋線沿道の一部を幹線道路にふさわしい土地利用の誘導を図ることを目的として、用途地域を変更するものでございます。

次の画面で、図面を見ていただきますが、変更点は、

「第1種中高層住居専用地域 約0.3ha」を「第1種住居地域」に変更するものでございます。

建ぺい率は、60%、容積率は、200%で、変更後も同じでございます。

こちらが、変更前の図でございます。

変更する箇所は、左下の黒で囲んであるところです。変更前は、緑の「第1種中高層住居専用地域」でした。

こちらは、変更後の図でございます。

変更後は、黄色の「第1種住居地域」となります。

この「第1種住居地域」は、都市計画道路杉戸幸手栗橋線の西口停車場線交差部から久喜市弁天橋付近までの延長約120mです。都市計画道路杉戸幸手栗橋線の道路端から東側25mまでの区域にしています。

つづきまして、今回の用途地域の変更後が変更前と比べてどのようになるのかについてですが、まず、変更前の第1種中高層住居専用地域から「第1種住居地域」に変更となる区域につきましては、用途地域内で建築できる建築物の用途が緩和されます。

「第1種住居地域」につきましては、大規模な店舗、事務所の立地を制限する住宅のための地域です。用途に必要な床面積の合計が3,000㎡までの、店舗、事務所、ホテルなどは建てられますが、ここでは大規模な住環境を害するような、工場、パチンコ屋、カラオケボックス、3,000平方メートル超の事務所、店舗等の建築はできません。

ここでは、「用途地域」につきまして、説明をいたします。

都市において、住居、商業、工業など種類の異なる土地利用が混在すると、お互いに、

生活環境や、業務の利便に支障をきたすことになります。

そこで、それぞれの土地利用にあった環境を保ち、また、効率的な活動を行うことができるよう、都市の中を13種類に区分し、それぞれの地域にふさわしい建物の用途、形態（建ぺい率、容積率など）を定めるのが「用途地域」でございます。

それでは、用途地域の種別と性格についてですが、先ほど申し上げましたように、用途地域は、13種類に区分されるわけですが、大きく分類しますと、住居系・商業系・工業系の3つに分かれます。

そして、住居系が8種類、商業系が2種類、工業系が3種類に分けられます。

本日は、時間の都合もでございますので、今回の用途変更により、新たに、用途地域として指定する「第1種住居地域」につきまして、ご説明いたします。

「第1種住居地域」につきましては、大規模な店舗、事務所の立地を制限する住宅のための地域で、住環境を害するような、工場、パチンコ屋、カラオケボックス、3,000平方メートル超の事務所、店舗等の建築はできません。

次に、用途地域の変更に伴い、建ぺい率と容積率を指定しますが、今回の変更では、第1種住居地域は、建ぺい率が60%、容積率が200%と従前の建ぺい率、容積率と同じです。

それでは、最後に、これまでの手続きの経緯につきまして、ご説明申し上げます。

原案の閲覧につきましては、令和元年12月2日から令和元年12月16日までの

2週間を設け、閲覧者及び意見書の提出はございませんでした。

次に、住民説明会を、令和元年12月15日に開催し、8名の参加者がございました。

次に、県知事協議を、令和2年1月30日に行い、令和2年2月3日に、「支障なし」との回答をいただいております。

次に、案の縦覧公告を、令和2年2月12日に行い、同日から令和2年2月26日までの2週間の縦覧期間を設けまして、縦覧者及び意見書の提出はございませんでした。

以上、議案第1号の説明とさせていただきます。

◎審議

○議長（小坂会長）

ありがとうございました。

ただいまから審議に入りたいと思います。

それでは、ご質問、ご意見をお受けし、採決を行うというような順序で進めたいと思いますので、よろしくお願ひしたいと思います。

ただいまの議案第1号「幸手都市計画用途地域の変更（市決定）」に関しまして、ご質問等がございましたら挙手の上、ご発言をお願いいたします。

◎質疑応答

○作山委員

2点質問させていただきます。

第1種住居地域は、いわゆる路線住居、バッファーとして指定するのですね。基本的には幹線道路沿いに25mずつつくるということですが、これを見ると杉戸幸手栗橋線の全部ではなくて、駅前どおりから南側の片側だけ指定になっています。おそらく、区画整理事業の進捗にあわせて段階的に指定をするのではないかと予想をしますが、区画整理事業の進捗と区画整理における土地利用計画、区画整理の仕上げ予想図というと思いますが、このあたりの関係の中で今後指定をする予定なのか、という質問です。

あわせて、川も気になる、これは久喜市になるので。そっちの関係も、この路線を将来どうするのかということもお聞きします。

2点目は、一般に区画整理の場合は、より魅力的にするために地区計画を決定するんですが、地区計画の決定はしないんでしょうか。

○仙田都市計画課長

今、ご質問いただいたところなんですが、まず西口停車場線の北側のあたりについて

用途地域の変更がなされていないというご質問だと思うのですが、我々が埼玉県に事前に相談をさせていただいたときに、実は2年前にここの用途地域の変更をしておるのですが、そのときに西口停車場線沿いと杉戸幸手栗橋線沿い、こちらの道路が拡幅されますので、用途地域が少し広がるようなイメージになるんですが、全部いっぺんにやりたいと埼玉県に相談をさせていただいたんですが、県のほうからある程度道路の形ができてからでないと用途地域の変更は難しいのではないかとというアドバイスをいただきました。こちらにつきましては詳細設計は済んでいるんですが、まだ、用地の取得が全部済んでいないので、ある程度杭がうったような道路としてかたちが見えてくれば、用途地域の変更はいいんだけど、現時点だとやはりまだ。今回相談に行った時も、ここは道路の形がその当時見えていましたので、今回の用途地域の変更についてはここだけじゃないとまずいんじゃないですかね、と県からアドバイスいただきましたので、ゆくゆく将来的には今、先生のほうからご質問があったように、こちらの杉戸幸手栗橋線沿いも整備が進んでくれば同じように第1種住居地域に用途地域の変更はしていくんですが、今のところは事業がそこまで至ってないので今回はここだけにとどまったということでございます。

それから、今回杉戸幸手栗橋線のこちら側だけが用途地域の変更をしておるんですが、実は先生からご指摘があったとおり、この左側につきましては、久喜市の行政界になってまして、事前に県に相談をしましたら、久喜市と調整してほしいということで、我々

のほうで久喜市に事前に、幸手市はここを変えますけども、久喜市どうしますか、というような話はさせていただきました。久喜市のほうは特に変えるつもりはない、というようなお返事をいただきましたので、今回につきましては、幸手市のこの部分だけ変更するというものでございます。

それから、もうひとつご質問いただきました進捗状況ということですが、停車場から久喜新道につきましては、今申しましたように西口の土地区画整理事業区域内ということで、区画整理の進捗にあわせて、道路をつくっていくということになりまして、今後区画整理の事業が進んでいけば、用途地域の変更をしていくということでございます。こちらはまちづくり事業課の担当になります。

○狩野まちづくり事業課長

区画整理を担当している狩野と申します。区域面積が約15.4haでございます、南三丁目のほぼ半分ということになりまして、事業認可は平成23年に、実際に総合振興計画には昭和54年に50ha強で記載されています。この地区はほぼ住宅の方々に、県道幸手久喜線の沿線にいくらか商売をやられている方がいらっしゃる状況です。区内に農地も残っており、今説明した駅前広場と停車場線の一部ができまして、一軒移転が済んでいないクリニックがございますので、こちらも同意済みですが、仮設道路を通しての状況になっています。やっところらの杉戸幸手栗橋線約120mが通りましたの

で今用途のほう第二段階の変更ということです。土地活用といたしましては、こちらの変更の箇所にアパート等建築の予定の方がいますので、供用開始以降使用収益の開始をさせていただきたい。尚、久喜市側こちらは葛西用水路になります、駅側こちらは一級河川の倉松川になってございまして、倉松川につきましては、区画整理の進捗が少し早まったものですから、工事ヤードの確保が難しくなりますので、令和2年からここに着手をしてくと聞いています。倉松川につきましては、国道4号までの拡幅が終わりますが、県道幸手久喜線から50m付近が最上流になりますので、順次下流から整備という形になっております。

先ほどご指摘ありました駅前のにぎわいという地区計画につきましては、今都市計画課とまちづくり事業課のほうで、まず地主さんがいらっしゃいますのでこちらの意向確認をさせていただいております。また、にぎわいの創出でございまして、市内のスーパーとかコンビニエンスストア、そういった店舗の出店条件等の整理を行っています。また、埼玉県の方からも東武沿線につきまして区画整理終了した地区においても駐車場駐輪場ばかりができるということで、どちらかというところをテコ入れしてほしいというご意見も出てますので今後こういったものやっつけていけばいいかという中では、埼玉県との勉強会の中でホテルとかそういった需要のほうも検討していけばどうかというご指摘をいただいております。

進捗率につきましては、仮換地の指定率で申し上げまして、36パーセントとなっております。

ございます。25年の事業計画の中から20年が工事期間、5年が清算期間でございますので、ほぼ半分折り返したところですが、まだ3分の1強くらいしか進捗が図られてませんので、来年度の事業計画の変更を予定してますので、そういった中でも事業費の削減とにぎわいの創出に向けて検討していきたいという状況でございます。以上です。

○議長（小坂会長）

ご説明がありましたかよろしいですか。

○作山委員

要は地区計画はこれから勉強会をして、エリアや内容については地元の地権者とともに可能性を検討していくという段階だということですね。

一点目の水路沿いといいますか西側のところについても、第1種住居を指定する感じでよろしいですか。

○仙田都市計画課長

そうです。

○作山委員

わかりました。おそらく第2種中高層住居専用地域と第1種住居地域の違いって大きくはかわらないんだけど、地権者もオフィス・事務所、地権者が自分で商売を始めたいから、わりとオフィス事業、オフィスビルではなくて平屋とか2階3階建てのオフィスとかよくありますよね。そういうのが路線でそこに置きたいというニーズはあると思うので、久喜市のほうは第一種低層住居専用地域ですから、戸建て住宅というのはいい環境なので、本来だと第2種中高層住居専用地域でもいいのかなあと思うんですけど路線住居のほうでも問題ないかなとも思われます。

地区計画についてはぜひがんばって指定していただきたいという希望です。

○議長（小坂会長）

よろしいでしょうか。関連してでも結構ですし、それ以外でも結構です。いかがでしょうか。

○仙田都市計画課長

補足で一点よろしいでしょうか。今回の用途地域の変更とは直接関係ないんですが、杉戸幸手栗橋線の進捗状況ということで、ここが幸手駅西口で停車場線とぶつかったところの120mの道路が供用しております。先ほど話もありました停車場線より北側、久喜新道なんですけど、こちらの路線につきましては区画整理事業の進捗にあわせて整備

を進めていくということは先ほど申し上げたとおりでございます。

こちらの久喜市の弁天橋付近のこちらは今ここで道路が止まっちゃってますので、こちらから南側きまして御成街道、さいたま幸手線が走っているんですが、久喜市弁天橋付近から御成街道への500mにつきましては、令和元年度に基本設計に着手してございます。今年度は基本設計でございますが、今後事業認可を取って詳細設計、用地買収等工事を進めていきたいと思っておりますので、今回の議案とは直接関係ないのですが、今後の杉戸幸手栗橋線の道路の整備予定ということで付け加えさせていただきます。

○議長（小坂会長）

ありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。

先ほどの質問につきましては今後整備状況等を勘案しながら変更等検討していく、と解釈します。ただ、気になるんですけど、質問者のご意見にもありましたけど、整備状況というのは道路が目に見えてできてくる以前に計画を知っててここでこんな建物を建てたいという要望があったときには少しきめ細やかな対応をしないと、あとでおかしなことになるかな、というようなところも気になりますので是非そのあたりはよろしくお願いします。

よろしいでしょうか。ほかになにかご意見はございませんか。

意見がないようですので、本議案について採決をしたいと思います。

議案第1号の原案について、ご異議のない方は挙手をお願いいたします。

=異議なし=

ありがとうございました。

議案第1号「幸手都市計画区域区分の変更（埼玉県決定）」につきましては、原案について「賛成」といたします。

以上をもちまして、本日の議事は終了いたしました。

それでは、これをもちまして、議長の任を解かせていただきます。

慎重かつ迅速なご審議ありがとうございました。

◎小坂会長

○事務局（都市計画課 岡安主席主幹）

小坂会長、ありがとうございました。

また、委員の皆様方には、慎重なご審議をいただきまして、誠にありがとうございました。

本日の日額報酬につきましては、後日、指定いただいております口座に振り込みをさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

また、口座に変更がございました場合には、事務局まで連絡をくださるようお願いいたします。

これをもちまして、第19回幸手市都市計画審議会を閉会といたします。

本日は、誠にありがとうございました。

以上、相違ないことを証するため、ここに署名する。

令和2年4月17日

署名委員 船 川 由 孝 印 (原本は自署)

署名委員 小 林 英 雄 印 (原本は自署)