

第25回幸手市都市計画審議会会議録

開催：令和7年11月4日

場所：市役所本庁舎3階第1委員会室

第 2 5 回 幸 手 市 都 市 計 画 審 議 会

令和 7 年 1 1 月 4 日 (火曜日) 午後 2 時開議

1 開 会

2 市長あいさつ

3 議 事

4 閉 会

出席者(敬称略)

【会長】 作 山 康

【委員】 小 嶋 文

出 井 保 信

船 川 由 孝

印 田 香寿美

小河原 浩 和

佐 藤 則 明

松 本 和 也

【事務局】丸 山 淳 一 (建設経済部 部長)

長 澤 将 男 (建設経済部 参事)

小 島 賢 一 (建築指導課 課長)

河 治 学 (建築指導課 主席主幹)

加 藤 照 樹 (建築指導課 主席主幹)

大 竹 章 夫 (都市計画課 課長)

佐々木 貴 弘 (都市計画課 主幹)

佐 藤 大 喜 (都市計画課 主査)

襟 川 奈 々 (都市計画課 主事)

◎開会

○事務局（都市計画課 襟川主事）

定刻となりましたので、ただ今から、第25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、木村市長より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

皆様、こんにちは。幸手市長の木村純夫でございます。

本日は、大変お忙しい中、作山会長を始めとして、委員の皆様におかれまして、第25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、日頃より、本市の都市計画事業の推進につきまして、格別のご協力を賜り、重ねてお礼申し上げます。

さて、本日は議案2件につきましてご審議を予定してございます。1つ目は、「都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内の建築物に係る数値の変更」について、諮問するものでございます。本件は、埼玉県決定によるものでございますが、変更について本市都市計画審議会への意見照会となります。

2つ目は、「幸手都市計画道路の変更」について、諮問するものでございます。本件は、市決定による、幸手都市計画道路杉戸幸手栗橋線、並びに三ツ家慶作線の道路線形等の変更について諮問するものでございます。

両案件ともに、現在進行中である上高野地区のプロジェクトにおいて関連があり、そして、なによりも幸手市が魅力ある街となるために大変重要なものでございます。是非とも、慎重なご審議等を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、今後も未来志向のまちづくり、そして、市民本意の行政を推進して参ります。引き続き、委員皆様のご指導・ご協力をお願い申し上げ、開会の挨拶とさせていただきます。本日は、どうぞよろしくお願いいたします。

◎委員紹介

○事務局（都市計画課 襟川主事）

ありがとうございました。

ここで改めて、委員の皆様をご紹介させていただきます。

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、当会会長の作山 康 委員、小嶋 文 委員、鎌田 康臣 委員、出井 保信 委員、船川 由孝 委員、印田 香寿美 委員でございます。

なお、鎌田 委員におかれましては、都合により本日は欠席でございます。

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、小河原 浩和 委員、大平 泰二 委員でございます。

なお、大平 委員におかれましては、都合により本日は欠席でございます。

続きまして、同条例第3条第3項に規定しております関係行政機関若しくは埼玉県職員といたしまして、埼玉県警察幸手警察署長の佐藤 則明 委員、埼玉県杉戸県土整備事務所長の松本 和也 委員でございます。

なお、佐藤 委員におかれましては、本日欠席でございますが、代理として幸手警察署交通課長の大木 様にご出席いただいております。

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 襟川主事）

続きまして、市職員を紹介させていただきます。丸山建設経済部長でございます。長澤建設経済部参事でございます。建築指導課の小島課長でございます。同じく建築指導課の河治主席主幹でございます。同じく建築指導課の加藤主席主幹でございます。都市計画課の大竹課長でございます。同じく都市計画課の佐々木主幹でございます。同じく都市計画課の佐藤主査でございます。

申し遅れましたが、本日の司会を努めさせていただきます、私、都市計画課の襟川でございます。どうぞよろしく願いいたします。

◎資料の確認

○事務局（都市計画課 襟川主事）

それでは、本日の資料の確認をさせていただきます。

事前に送付させていただきました資料といたしまして、第25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25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、幸手市内大規模プロジェクトと題しました書類、資料1、資料2を配布しております。以上でございますが、不足等はないでしょうか。無いようですので、次に進めさせていただきます。

それでは本日の会議でございますが、会議録の作成のため会議内での発言を録音させていただきます。ご発言の際には、各席の前にあるマイクのスイッチのボタンを押してからご発言をお願いいたします。なお、ご発言が終わりましたら、再度スイッチを押していただきますようよろしくお願いいたします。

◎定足数の報告

○事務局（都市計画課 襟川主事）

それでは本日の会議の出席状況につきましてご報告を申し上げます。

本日ご出席の委員の皆様は 8 名でございます。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 以上の出席でございます。会議開催の定足数に達しておりますことをご報告させていただきます。

○事務局（都市計画課 襟川主事）

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、作山会長に議長となっていただきたいと存じます。作山会長、よろしくお願いいたします。

◎会長あいさつ

○議長（作山会長）

それでは議長を務めさせていただきます。どうぞ皆様ご協力をお願いいたします。

◎会議録署名委員の指名

○議長（作山会長）

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 委員。小河原 委員。お二人にお願いしたいと存じます。よろしくお願いいたします。

◎会議の公開・非公開

○議長（作山会長）

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と思いますが、いかがでしょうか。よろしいですか。

=〔異議なし〕=

○議長（作山会長）

それでは、会議の本日の会議は公開といたします。本日、傍聴人はいらっしゃいますか。

○事務局（都市計画課 佐藤主査）

今回の審議会の傍聴人はおりません。

◎議案第1号

○議長（作山会長）

今回、傍聴人がいないとのことですので、このまま議事に入らせていただきます。

議案第1号「都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内の建築物に係る数値の変更（埼玉県決定）」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

○都市計画課 佐藤主査

まず、本議案の説明に入る前に、議案全般に関連する事項として、進行中のプロジェクトについて、都市計画課長の太田よりご説明させていただきます。

○太田都市計画課長

それでは、私の方から、現在、幸手市が取り組んでございます大規模プロジェクトにつきましてご説明させていただきます。お手元にお配りをしてございます A4 色刷りの「幸手市内大規模プロジェクト」と題した資料をご覧ください。

現在、幸手市では大規模プロジェクトと称し、4つの事業に取り組んでございます。

番号順にご説明させていただきます。

まず、1点目の圏央道の幸手 IC 東側にございます幸手中央地区産業団地に隣接する区域、神扇地区におきまして、新たな産業団地整備に取り組む事業でございます。

こちらにつきましては、既存の市街化区域でございます幸手中央地区産業団地を拡張する事業となっております。面積は概ね13ヘクタールの規模で計画してございます。

現在の進捗状況でございますが、県と市街化区域編入に向けての事前調整を進めておりまして、来年度の事業化を目指し、事業を進めているところでございます。

続きまして、2点目のゆめファーム全農でございます。こちらは、幸手市内神明内地区において施設園芸のトレーニングセンター、概ね9ヘクタールの整備を行う事業でございます。こちらは JA 全農が、新規就農者を育成するための施設を構築する事業でございます。現在、第1期工事を進めているという状況でございます。

3点目の土地改良事業でございます。こちらが、幸手市内上高野地区で行われます土地改良事業で、先進的な施設園芸を行う施設を整備するため、土地改良を行う取り組みとなっております。事業規模は概ね30ヘクタールとなっております。

こちらにつきましては、現在、地元との合意形成に向けた取り組みを行っております。なお、こちらの事業は2点目にご説明したゆめファーム全農とは、事業性質が異なっておりまして、農業生産法人が1社で土地改良事業を実施し、該当地区において営農するものとなっております。

最後に、4点目の道の駅総合複合施設でございます。こちらは、幸手市の一番東側に位置しております惣新田地区において取り組んでいる事業でございます。

こちらにつきましては、令和4年に埼玉県が事業化を決定していただきました都市計画道路惣新田幸手線バイパス、こちらの資料で申し上げますと青い線で表しております。この道路が圏央道の幸手インターチェンジから国道4号バイパスを連絡する道路として整備されることに伴いまして、その周辺エリアにおいて検討を進めているものでございます。

こちらについては、今年度来年度の2か年をかけ、基本構想の策定を行うこととして、事業に取り組んでおります。

本日の審議会の中で、御審議いただく案件でございますが、3点目の上高野地区における土地改良事業に関連して、都市計画の変更を行うというものでございます。

詳細につきましては、このあと、議案の説明のなかで触れさせていただきます。

○都市計画課 佐藤主査

ありがとうございます。それでは、議案第1号について、建築指導課よりご説明させていただきます。

○建築指導課 河治主席主幹

それでは、議案第1号「都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内の建築物に係る数値の変更（埼玉県決定）」につきまして、ご説明申し上げます。

はじめに、議案書3ページをご覧ください。先ほど、大竹都市計画課長よりご説明がありましたとおり、今回の変更にあたりましては、土地改良事業区域内に創出されます、非農用地部分につきまして、有効な土地利用を図るため、建築形態規制の一部を変更するべく令和7年8月21日、埼玉県知事あて、「数値の変更」についての協議書を提出したものでございます。

続きまして、お戻りいただきまして、議案書2ページをご覧ください。幸手市からの協議の申し出を受け、令和7年10月10日、埼玉県知事から「数値の変更」についての意見照会がありましたので、委員のみなさまにご審議いただきたく、今回、諮問させていただくものでございます。

次に議案書7ページをご覧ください。現在進行中の土地改良事業区域約30ヘクタールのうち、非農用地である約8.9ヘクタールが青いラインで囲まれた区域でございます。この青いラインの区域が今回変更する区域となります。

それでは次に、「建築形態規制の数値の変更」について具体的にご説明申し上げます。お戻りいただきまして、議案書5ページをご覧ください。表の左の列、地区番号240-10が今回変更する区域でございます。表の「旧」が現在の数値であり、「新」が変更後の数値でございます。有効な土地利用を図るため、容積率を10分の10、100%から10分の20、200%に変更し、また、道路からの高さ制限いわゆる道路斜線の勾配を1.5から1.25に変更する、というものでございます。

最後に、今後のスケジュールをご説明申し上げます。今回の変更は埼玉県が決定する案件となります。本日の都市計画審議会の答申をいただき、埼玉県知事へ幸手市の意見を回答し、来

年2月ごろに埼玉県都市計画審議会が開催され、同年3月ごろ告示され、変更となる予定でございます。

説明は以上でございます。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

◎意見聴取

○議長（作山会長）

ありがとうございました。

本件は、埼玉県都市整備部建築安全課建築指導担当からの意見照会となります。

議案第1号「都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内の建築物に係る数値の変更（埼玉県決定）」に関しまして、ご質問やご意見がございましたら挙手の上、ご発言をお願いいたします。

○議長（作山会長）

ご質問等がないようですので、私の方から少し意見を述べさせていただきます。

市街化調整区域において、こうした土地改良事業の取り組みがあることは、非常に好ましいものではないかと考えております。農業関連の発展に寄与する事業を取り組むことで、農業の発展のみならず、その効果は街全体への発展に繋がるのではないかと思います。

○議長（作山会長）

議案第1号「都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内の建築物に係る数値の変更（埼玉県決定）」につきましては、この審議会としては、「意見なし」ということでよろしいでしょうか。

=〔異議なし〕=

○議長（作山会長）

ありがとうございます。それでは、審議会としては、議案第1号「都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内の建築物に係る数値の変更（埼玉県決定）」につきましては、この審議会としては「意見なし」とさせていただきます。

◎議案第2号

○議長（作山会長）

続きまして、議案第2号「幸手都市計画道路の変更（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

○都市計画課 佐藤主査

続きまして、議案第2号「幸手都市計画道路の変更（幸手市決定）」につきまして、ご説明申し上げます。変更の対象となります都市計画道路につきましては、議案書10ページにございます2つの幹線道路となります。

3・4・38 杉戸幸手栗橋線、幅員は18m、3・4・41 三ツ家慶作線、幅員は17mになります。2路線ともに、埼玉県により、昭和57年10月5日に都市計画決定されています。

今回、都市計画道路の変更を行う理由等についてご説明させていただきます。まず、議案書11ページの中段にございます変更の理由をご覧ください。

今回、計画道路の変更が生じる区間は、総合振興計画基本構想及び都市計画マスタープランにおいて、産業系土地利用ゾーンとして示されております。

上位計画で定められた土地利用構想の実現のため、また、都市内の限られた土地資源を最大限有効に利用するため、今回、変更手続きを行うものとなります。

それでは、変更箇所についてご説明させていただきます。本日、追加でご用意させていただきました資料1、2をお手元にご用意ください。

まずは、資料1をご覧ください。こちらは、杉戸幸手栗橋線の変更箇所となり、議案書16ページを拡大したものとなります。従前の道路線形は黄色で、今回変更となる道路線形は赤色で着色してあります。なお、変更後の線形につきましては、道路構造令等の各種法令を遵守したのとなっております。

次に、三ツ家慶作線の変更箇所になります。資料2をご覧ください。こちらも資料1と同様に変更が生じた箇所を拡大したものとなります。

今回の変更箇所については、赤い丸で囲んだ交差点部となります。この部分に変更が生じた理由は、先ほどお話ししました杉戸幸手栗橋線の線形変更に対応する交差点形状とするためとなります。

続きまして、都市計画手続きの経緯等についてご報告させていただきます。

議案書17ページをご覧ください。今回の計画変更は、市決定の案件となりますが、埼玉県との都市計画手続きについての協議は実施しております。埼玉県との下協議を経て、都市計画法第16条原案の縦覧を令和7年8月6日から同月20日まで実施しました。

これに伴いまして説明会を令和7年8月20日に幸手市南公民館にて実施し、2名の方にご参加いただきました。

参加された方から質問がございましたが、都市計画道路の変更へのご質問はなく、主に杉戸幸手栗橋線の整備スケジュールなど今後の見通しについてのものでした。

次に、本案件についての都市計画法第23条将来管理者等協議を実施しました。対象者は、幸手市道路河川課、幸手警察署、杉戸町となります。

協議結果としましては、協議先の皆様から「計画変更について意見無し」との回答を受け、手続きは終了しております。

その後、令和7年10月8日から同月22日まで、都市計画法第17条に基づく縦覧を実施したところでございます。縦覧期間内に法規図書の見覧者はなく、また意見書の提出もございませんでした。現在に至るまでの手続きは、以上となります。

最後になりますが、今後想定している手続きのスケジュールですが、本日の都市計画審議会後、議事内容を取りまとめまして、市長へ答申させていただき、来年1月下旬までには都市計画決定の告示を行いたいと考えてございます。

説明は以上でございます。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

◎審議

○議長（作山会長）

ありがとうございました。それでは、審議に入ります。

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ひます。

ただいまの議案第2号「幸手都市計画道路の変更（市決定）」に關しまして、ご質問やご意見がございましたら挙手の上、ご発言をお願ひいたします。

◎質問

○小嶋委員

確認となりますが、今回の対象となっている都市計画道路が整備された場合、既存道路との交差する部分への安全対策などは、今後、何らかの対応がなされるものと考えてよろしいのでしょうか。

○議長（作山会長）

事務局からお答えください。

○都市計画課 佐藤主査

関係各位との協議等を行い、安全性などへの配慮は行われる理解でおります。

○都市計画課 佐々木主幹

ご質問のとおり、既存道路との交差部については、交差点協議を実施が想定されておりますことから、協議実施に伴い、その部分につきましても対応していければと考えております。

○議長（作山会長）

他はいかがでしょうか。

私の方から、意見を。従前の都市計画決定がなされた道路線形ですと、狭小の農地が生じてしまうこととなります。今回の都市計画変更は、先ほど説明があった土地改良事業における農

地利用を考慮したものであり、この事業への影響を少なくするためのものであると理解しております。

他に意見はございますか。特に意見がないようですので、本議案についても採決を行いたいと思います。よろしいですか。

=〔異議なし〕=

○議長（作山会長）

他はいかがでしょうか。

特に意見がないようですので、本議案について採決を行いたいと思います。よろしいですか。

◎採決

○議長（作山会長）

議案第2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。

（挙手全員）

○議長（作山会長）

ありがとうございます。全員賛成ということで、案のとおり、進めさせていただきます。

○議長（作山会長）

以上をもちまして本日の議事は終了いたしました。

諮問を受けました議案につきましては、私から速やかに市長へ答申いたしますので、ご了承ください。それでは、これ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。事務局へお返しします。

◎閉会

○事務局（都市計画課 襟川主事）

作山会長ありがとうございました。また、委員の皆様方につきましては、長時間にわたり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。

それでは、これもちまして、第25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7年11月4日

署名委員 船 川 由 孝 (原本は自署)

署名委員 小 河 原 浩 和 (原本は自署)