

会 議 録

|               |  |
|---------------|--|
| 会議の名称         | 第72回行田市都市計画審議会   |
| 開催日時          | 平成25年10月28日(月)<br>開会：午後1時30分 閉会：午後3時20分  |
| 開催場所          | 行田市産業文化会館 第2会議室  |
| 出席者(委員)<br>氏名 | 大関守宏 大野久美子 小川雅以 香川宏行 松本安夫 栗原二郎<br>岩田譲啓 小林友明 大野康夫 小倉敬翁 新井清介 (名簿順・敬称略)<br>※幹事 小林都市整備部長 栗原都市計画課長  |
| 欠席者(委員)<br>氏名 | 朽木宏 田尻要 高橋弘行 岩根忠 (敬称略)   |
| 事務局・担当課       | [都市計画課]加藤主幹 金子主査 馬場主査 横倉主任 青柳主事 沼尻主事<br>[開発指導課]青山主幹 山崎主幹   |
| 会議内容          | 議 事<br>(1) 議第1号 行田都市計画地区計画の変更について<br>(2) 議第2号 行田都市計画生産緑地地区の変更について<br>結 果<br>(1) 及び (2) について、原案のとおり可決   |
| 会議資料          | (資料名・概要等)<br>① 次第<br>② 行田市都市計画審議会委員名簿<br>③ 行田市都市計画審議会条例<br>④ 行田市都市計画審議会会議傍聴要領<br>⑤ 資料1 (議第1号変更決定図書)<br>⑥ 参考資料1 (議第1号説明資料)<br>⑦ 資料2 (議第2号変更決定図書・参考資料) |
| その他必要<br>事項   |  |

| 発 言 者   | 会議の経過（議題・発言内容・結論等）   |
|---|--|
|   | <p>1 開 会</p> <p>2 あいさつ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・小林都市整備部長あいさつ</li> </ul> <p>3 委員委嘱</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・小林都市整備部長より、小川委員に委嘱状代表交付</li> </ul> <p>4 議 事</p> <p>(1) 会長の選出について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・任期満了に伴う委員改選後の初めての審議会であり、会長及び会長職務代理者が不在であることから、小林幹事が仮議長として香川委員を指名。</li> <li>・委員より小川委員を会長に推薦する声あり。他に推薦及び立候補者がなく、信任の採決により小川委員を会長に決定する。</li> <li>・小川会長が香川委員を職務代理者に指名し、職務代理者に決定する。</li> </ul> |
|   | <p><b>審議</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本日は、平成25年10月2日付け、行都第877号にて行田市市長より諮問のあった「議第1号 行田都市計画地区計画の変更」及び「議第2号 行田都市計画生産緑地地区の変更」についてお諮りする。</li> </ul>  |
|   | <p>(2) 議第1号 行田都市計画「地区計画の変更」について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・議第1号について、幹事に説明を求める。</li> <li>・議第1号 行田都市計画「地区計画の変更」について、担当より説明させていただく。</li> </ul>   |
|   | <p>■ 資料1及び参考資料1を用いて説明</p>  |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ただいま担当より説明があったが、何点か確認したい。参考資料1の5ページのスケジュールを見ると、意見交換会と記載があり、法律に基づかない手続きであるとの説明があったが、今回の変更のきっかけはどのようなことか。</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・大きな理由としては市の産業振興を図るためであるが、B地区</li> </ul> |  |

|                |   |
|----------------|---|
| <p>小川会長</p>    | <p>については、現状は建築できる作業場の面積が50㎡と、非常に制限が厳しく、需要とのミスマッチも確認されている。このようなことから、地域の意向にも配慮したうえで、産業振興のため、今回の変更を検討したものである。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・第1回目の意見交換会はどのようなきっかけによるものなのか。地域からの声なのか、不動産業者からの声なのか、あるいは市の政策として担当課が考えて始めたものなのか。市民や事業者から、こういうふうに変えたほうが良いという意見があったのか。そのあたりのきっかけを知りたい。</li> </ul>               |
| <p>事務局（横倉）</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・実際に窓口での用途地域の問い合わせで、現状の制限が厳しいことについて多数問い合わせをいただいているのは事実である。こうした声も踏まえた上で、現在市を挙げて取り組んでいる産業振興と関連して、市の施策として変更を検討し、変更案を作成し、その最初の説明機会として、平成24年7月19日に意見交換会を開催している。</li> </ul>  |
| <p>小林委員</p>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・今回の変更案を見て疑問に感じたのは、B地区全体の変更ではなく、E地区のみの限られた範囲での変更という点である。説明の中で、都市計画道路古代蓮の里通線の西側は既に住宅が立地しているという説明もあったが、これだけ市を挙げて企業誘致を考えているのであれば、B地区全体を変更しても良いのではないか。また、本年5月9日の説明会において地域住民にこの案を説明したということだが、それ以前に住民から何かしらの声が市に届いていて、それらを考慮してこのE地区を設定し、現在の案になったのではないかと推測するが、説明をお願いしたい。</li> </ul> |
| <p>栗原幹事</p>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・この地区では既に住宅の立地などの土地利用が進んでおり、このような状況の中で意見交換を重ねた結果として今回の変更案となったものだが、詳細は担当より説明する。</li> </ul>  |
| <p>事務局（金子）</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区計画は、地域の方々のルールであり、決定や変更には地域の合意形成を図る必要がある。第1回目の意見交換会では、用途地域である準工業地域並みまで、建築制限を緩和するという</li> </ul>   |

案を説明している。しかしながら、この地区においては平成21年5月に、産業廃棄物処理施設の関係で地区計画の規制を厳しく変更した経緯もあり、地域の方々からは、環境に影響の大きい施設が建築可能となるような変更は止めてほしいという声を多くいただいた。こうした経緯も踏まえ、平成24年10月22日に開催した第2回意見交換会においては、作業場の床面積の上限のみを撤廃するという案をもって、合意形成を図っている。地域の合意形成も地区計画の変更においては非常に重要な要素であるため、そういった事情も考慮し、総合的に判断してこのエリア、この内容に決定させていただいた。

小林委員

・地域の方々の意見について、今ひとつ分かりづらく感じる部分がある。変更にあたって説明はしていると思うが、それに対して地域住民から意見があり、それを考慮してここまでにしたのか、市民の声を踏まえて市の判断で今回のE地区のみに決めたのか。せっかく変更をするということであれば、より利用しやすい形で変更していくことが望ましいと感じているので、詳しく説明をお願いしたい。

事務局（横倉）

・変更スケジュールを見ていただくと、昨年2回の意見交換会を開催しているが、当初の1回目では、準工業地域並みに戻すという案を提示させていただいた。それに対して、過去に産業廃棄物施設の関係もあり、地域の方が非常に敏感になっていることから、多くの反対意見をいただく結果となった。その後、2回目の意見交換会までの間に3ヶ月ほど期間が空いているが、この間に市内部でも検討を重ね、本日の変更案にほぼ近いものとしている。これにあたっては、意見交換会はもちろんだが、地域の代表の方とのやり取りもさせていただき、地区の設定を含めてどこまで緩和をするか、床面積の制限の撤廃までなら許容できるかなど、様々なやり取りを重ねて2回目の意見交換会で提示させていただいたものが、今回の案とほぼ同案であることから、地域の意向を十分に汲んだ結果として、このような内容となっている。

|         |  |
|---------|--|
| 松本委員    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ B 地区と新たに設定される E 地区の中で、これから利用が可能と見込まれる面積はどのくらいあるのか。</li> </ul>   |
| 栗原幹事    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利用できる面積として、市で販売している分譲地については、B 地区は 3 区画で 1,335.62 m<sup>2</sup>、E 地区は 6 区画で 4,649.42 m<sup>2</sup>、合計で面積は 5,985.04 m<sup>2</sup>となる。なお、E 地区の中で最も大きな区画としては、2,357.04 m<sup>2</sup>という区画がある。</li> </ul>   |
| 香川委員    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ B 地区で最も大きい区画はどうか。</li> </ul>  |
| 栗原幹事    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ B 地区で最も大きい区画は、519.67 m<sup>2</sup>である。</li> </ul>   |
| 大野（康）委員 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 今回の変更は、建築物等の用途の制限の緩和ということだが、資料 1 の地区整備計画で B 地区と E 地区を比較すると、E 地区で新たに加わった項目がある。更に詳しく見ていくと、加わった項目がある一方で、（と）項については 1 号及び 2 号が外されている。この部分がおそらく緩和にあたるのだろうと推測されるが、基となる建築基準法別表 2 がないため、そのあたりを説明いただきたい。</li> </ul>   |
| 事務局（横倉） | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ご指摘のとおり、（と）項の 1 号及び 2 号を除くことにより、床面積制限を撤廃している。1 号は作業場の床面積についての制限であるため除いており、2 号については、続く（ち）項以降の全ての項を制限する号であるが、それらの項にも一部作業場の床面積制限に関連する項目があるため除いている。しかしただ外すだけでは、建築できる工場の種類が大幅に増えてしまうため、種類を変更することなく床面積の制限のみを撤廃するための記述として、E 地区では 2 号の内容を改め、3 号及び 4 号を新たに追加している。</li> </ul> |
| 小川会長    | <p style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px;">採決</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 他に質疑がなければ、本案件の「賛否」について伺う。</li> <li>・ 議第 1 号 行田都市計画「地区計画の変更」について、案のとおり賛成の方は、挙手をお願いする。<br/>(全員が挙手)</li> <li>・ 全員賛成と認める。</li> <li>・ 続いて、議第 2 号について、幹事に説明を求める。</li> </ul>               |

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <p>事務局（青柳）<br/>小川会長<br/>小林委員</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・議第2号 行田都市計画「生産緑地地区の変更」について、担当より説明させていただく。</li> <li>■資料2を用いて担当より説明</li> <li>・ただいまの説明について、質疑がある方はいるか。</li> <li>・今までも、この審議会では生産緑地の廃止については議論してきたが、今回の対象地は間に道路を挟んで山の神公園という公園がある。公園の拡張という視点から、その議論がなされたのか確認したい。公園を多く持つということは、地域サービスとして大切だと思う。実際に現場に行くと、既に宅地造成が始まっており、後戻りはできないのだろうが、市内部で議論としてなされたのか教えていただきたい。また、資料を見ると3月に行為制限が解除された後、6月には合筆と分筆がされている。今までの案件の中には、こうした合筆や分筆ということは記憶になく、今回はなぜ合筆や分筆が必要だったのか、説明をいただきたい。</li> </ul> |
| <p>栗原幹事</p>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・1点目の公園の拡張については、公園面積の指標の一つに、市民一人あたりの公園面積というものがある。県内市町村平均が6.63㎡、全国市町村平均が9.9㎡であるのに対して、行田市では12.83㎡であり、既に十分な面積であると考えている。また、近隣にも街区公園や門井球場というスポーツ施設もある。そういったことから、公園を新たに作る、又は拡張するという結論には至らなかった。</li> </ul>   |
| <p>事務局（馬場）<br/><br/>小林委員</p>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・合筆及び分筆については、行為制限の解除後に所有者の都合により行っており、土地の形状に変更はないが、結果として土地の表示は変わっている。市において合筆及び分筆を行ったものではない。</li> <li>・このようなケースは稀であると感じるが、この合筆及び分筆が変更の原因となったということか。</li> </ul>  |
| <p>事務局（馬場）<br/><br/>大野（久）委員</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・この記載については、都市計画の変更の原因ではなく、登記の原因である。今後は誤解を招かないような表記としたい。</li> <li>・現在は一人当たりの緑地面積も多く確保されているようだが、</li> </ul>   |

|                      |   |
|----------------------|---|
| <p>栗原幹事<br/>新井委員</p> | <p>今回の廃止により、全体として生産緑地の面積が減ることによりは変わらないわけで、市街地の環境保全という目的のため、今後生産緑地を新たに指定して増やす予定はあるのか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・生産緑地を新たに指定して増やす予定は、現在のところはない。</li> <li>・資料２に買取り希望価格が記載されているが、現在の行田市の地価等から考えると、高すぎるのではないかと。今回は買い取らないということだが、価格的に適正なのか。また、生産緑地の行為制限が解除された途端に建築業者が買い取り、住宅が建築されていくわけだが、既存の公園に隣接しているのだから、拡張をした方が今後防災面でも役に立つのではないかと。確かに周辺に小さな公園はあるが、災害の際にそれらの公園や自治会館等に地域の人が皆避難できるとは思えない。門井球場についても、利用方針が明確ではなく、市議会でも住宅にした方が良いなどといった話も出ているようだが、一部の運動のためだけの施設ではなく、誰もが利用できる公園として作り上げる等、防災の観点からも公園の活用を考えるべきではないかと。</li> </ul> |
| <p>栗原幹事</p>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・買取り希望価格はあくまで所有者の希望価格であり、仮に市が買い取る事となった場合には、適正な時価によるとされている。今後買い取る場合については、所有者と協議して価格を決定することとなる。公園の拡張については、周辺に街区公園があり、門井球場というスポーツ施設もあり、十分であるという判断のうえで買い取りに至らなかった。防災関係については、ご提言として受けさせていただく。</li> </ul>  |
| <p>小川会長</p>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・生産緑地の廃止についてこれまで何回か議論しているが、市が買い取るケースはなかった。過去に市で買い取ったことがあるのか。また、予算措置をしていないから買えないのか、基本的に買わない方針なのか、こういう場合ならば買うという基準があるのか、市の基本的な考え方を確認したい。</li> </ul>  |
| <p>栗原幹事</p>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・過去に市で買い取りをしたことはない。どのような基準で買うかということについては、今回は公共工事等に関係する合計９課に照会し、結果的に買い取る意向がなかったわけだが、都市</li> </ul>   |

|                |   |
|----------------|---|
| <p>小川会長</p>    | <p>計画決定されている施設上にある場合等については、市としても積極的に買い取っていく方針である。</p>   |
| <p>事務局（金子）</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>各課に照会しただけで結論が出るのか。行田市として街づくりを考えていく中で、こういう場所であれば、こういうケースであれば買う方針であるという、目安はないのか。</li> <li>都市計画マスタープランに基本的な整備の方針を謳っているが、都市計画決定された道路や公園等と生産緑地地区が一部重複して指定されているケースもある。そういった箇所の申し出がなされれば、計画的に用地を確保するため、買い取る意向である。各課の状況については、それぞれの課において総合振興計画等を踏まえたそれぞれの計画やビジョンがあり、それらに照らして必要性があれば買い取ることとなると思うが、今回の用地はそういうものではなかったということになる。</li> </ul> |
| <p>小川会長</p>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>市で買い上げない場合は農業委員会に斡旋するということだが、その点についてはどうか。</li> </ul>   |
| <p>大関委員</p>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>生産緑地は基本的に街中にあるため難しい。農業機械の大型化もあり、騒音等の関係で市街地では周辺住民からの苦情等も考慮しなければならず、斡旋が成立に至ることは少ないと思う。</li> </ul>  |
| <p>小川会長</p>    | <p><b>採決</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>他に質疑がなければ、本案件の「賛否」について伺う。</li> <li>議第2号 行田都市計画「生産緑地地区の変更」について、案のとおり賛成の方は、挙手をお願いする。</li> </ul> <p style="text-align: center;">（全員が挙手）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>全員賛成と認める。なお、本日の両案件については、私から市長へ答申をさせていただく。本日の議事については、これで結審とさせていただく。</li> </ul> <p><b>審議終了</b></p>                              |
| <p>事務局（横倉）</p> | <p>5 その他</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>議事録の公表予定及び今後の審議会開催見込みについて説明</li> </ul> <p>6 閉 会</p>   |