

令和元年度 第2回 三郷市都市計画審議会 会議録

1 開催日時：令和2年1月29日（水）14時00分～15時30分

2 開催場所：三郷市役所 6階 全員協議会室

3 出席者 14名（委員総数14名）

（委員）

遠藤会長、 篠田委員、 鈴木委員、 工藤委員、 渡邊委員、 後藤委員、
福岡委員、 戸邊委員、 大久保委員、 堀切委員、 吉田委員、 澁谷委員、
横内委員、 富岡委員

（事務局）

松本まちづくり推進部長（以下、まちづくり推進部長）

矢野まちづくり推進部副部長兼みどり公園課長

都市デザイン課 城津都市デザイン課長（以下、都市デザイン課長）

浦川主幹兼都市計画係長（以下、都市デザイン課主幹）

富安主査（以下、都市デザイン課主査）

日暮主任、 武田主事、 南雲主事

下水道課 相馬建設部副部長兼下水道課長、岩間計画管理係長、加茂主事

まちづくり事業課 中村まちづくり事業課長（以下、まちづくり事業課長）

小賀坂まちづくり事業課長補佐兼企業立地推進室長

井戸田まちづくり事業係長、石塚主任、采女主事

4 議題

議案第1号

草加都市計画区域区分の変更について【諮問】（埼玉県決定）

議案第2号

草加都市計画用途地域の変更について【諮問】（三郷市決定）

議案第3号

草加都市計画防火地域及び準防火地域の変更について【諮問】（三郷市決定）

議案第4号

草加都市計画地区計画の変更について【諮問】（三郷市決定）

議案第5号

草加都市計画下水道の変更について【諮問】（三郷市決定）

議案第6号

草加都市計画土地区画整理事業の変更について【諮問】（三郷市決定）

5 議事内容

(1) 開 会

- (都市デザイン課主幹)

[開会]

- (遠藤会長)

[会長挨拶]

- (都市デザイン課主幹)

[資料確認]

(2) 議事進行

- (遠藤会長)

[委員の出席状況を求める]

- (都市デザイン課主査)

[委員14名中14名が出席していることを報告]

- (遠藤会長)

[会議録の署名委員について、工藤委員と渡邊委員を指名]

- (遠藤会長)

[議事内容が非公開情報に該当しないことについて確認]

- (遠藤会長)

[傍聴者の有無について報告を求める]

- (都市デザイン課主査)

[傍聴者は0名であることを報告]

- (都市デザイン課主査)

[議案説明の進め方について、各議案の関連性が高いことを踏まえ、議案第1号から第6号まで一括して説明を行う旨説明]

- (遠藤会長)

[議案第1号から第6号まで一括説明を行ったのちに審議を行い、採決は議案ごと

に行うことについて確認]

(3) 議案

議案第1号

草加都市計画区域区分の変更について【諮問】(埼玉県決定)

議案第2号

草加都市計画用途地域の変更について【諮問】(三郷市決定)

議案第3号

草加都市計画防火地域及び準防火地域の変更について【諮問】(三郷市決定)

議案第4号

草加都市計画地区計画の変更について【諮問】(三郷市決定)

議案第5号

草加都市計画下水道の変更について【諮問】(三郷市決定)

議案第6号

草加都市計画土地区画整理事業の変更について【諮問】(三郷市決定)

● (都市デザイン課長)

[議案第1号～議案第5号について、資料に基づき説明する]

● (まちづくり事業課長)

[議案第6号について、資料に基づき説明する]

● (都市デザイン課長)

[都市計画変更手続きの状況について報告]

● (遠藤会長)

ご説明ありがとうございました。

只今の事務局からの説明に関しまして、ご質問がありましたらよろしくお願ひします。

● (工藤委員)

ご説明ありがとうございます。議員の特別委員会でも色々とやりとりがあったわけですが、改めていくつか質問させていただきたいと思います。

今ご説明に、7月に2回説明会がありましたと、この中身について詳しく教えていただきたいのと、地域の住民の方から色々ご意見が出たかと思しますので、それに対してどのように市側として対応するのかということについてもお話いただきたいと思います。

それから、調整池についてなんですけれども、これは特別委員会でも他の議員さんからも質疑がありましたけれども、台風が押し寄せてきて、降水量もこれまでにない規模で降ってきますから、調整池の容量規模が今までの基準で良いのだろうか、大丈夫なのだろうか、というご意見が地域の方からあったんですね。このことについては、どのように考えていらっしゃるのか。県の方でも条例がありまして、調整池の規模はこうなさいという風になっております。その中身については、この間の台風災害に対応していくような見直しや検討はしないと私は県の方から伺っているんですけれども、県の方の条例についての基準、考え方についてもお示しいただきたいと思います。

● (都市デザイン課長)

私からは説明会の内容についてお答え申し上げまして、その他についてはまちづくり事業課と連携をして回答してまいりたいと思います。

まず7月の説明会の中身でございますが、概ね今日と同じご説明を申し上げました。地区計画の内容、規制される建築物の用途ですとか、一連のご説明をまいりました。あとですね、手続きのスケジュールとかも当然今よりも半年近く前になりますので、これからの手続きはこうなりますというようなご説明を申し上げまして、色々ご意見をいただいたところでございます。

● (遠藤会長)

地域の方々のご意見はどうだったかという点についてはいかがでしょうか。

● (都市デザイン課長)

意見につきましては、工業系ということで、環境に対する負荷が大きいんじゃないかと、そういったものがございました。また、東側にみさと団地がございますので、そこに田んぼが広がっているんですね。みさと団地から見ますと西側には田んぼが広がっておりまして、その向こうが遠くまで見渡せるというのが現状でございます。そこに流通系の施設が建ってまいりますと、まず田んぼの緑が失われると、あとは遠景、眺望的なものも失われるということで、そういったことに対するご意見がござい

ました。また、工事中と、流通系の施設の稼働が先々にはなされてまいります、工事中、稼働した後につきましても、車両の影響ですとか、学校の通学する児童さんへの影響だとか、そういったご心配をされる声が寄せられておりました。

対応につきましては、まず眺望とか田んぼ・緑が失われることにつきましては、これは市街化してまいりますので、やむをえないものとして私どもご説明を致しまして、今に至っております。工事期間中と、その先々の振動ですとか交通量の増加ですとか、そういったことにつきましては、事業者と連携してしっかり対応していくと。事業者というのは、造成等の期間につきましては造成等の事業者、土地利用が開始されてからは進出する企業の方々と、ご相談をさしあげながら対応していきたいと考えている旨を申し上げました。

● (遠藤会長)

環境負荷の景観以外の点についてはどうでしょうか。

● (都市デザイン課長)

環境負荷の点につきましては、交通量が増すということで、環境アセスの調査をやっておりまして、その調査の考え方ですとか、進捗の状況についてご説明をいたしました。

● (遠藤会長)

アセスは並行して進めているということですかね。

● (都市デザイン課長)

はい。

● (遠藤会長)

それでは調整池についてお願いします。

● (まちづくり事業課長)

調整池につきましては、容量の決定のプロセスとしましては、まず容量につきましては、宅地などを除いた開発面積に、地区別の調整容量というものが決まっております。これがこの地区ですと1ヘクタールあたり950立方メートルを掛けます。それと、北部地区につきましては、淡水想定区域というところに指定されておりますので、盛土に関する必要容量を足した容量で、7万2000立方メートルの容量を確保しなければならないということになっておりまして、この溜めた水につきましては、一度調整池に貯めて、排水路を通して中川へ排出する計画となっ

ております。委員からの、今後の雨量についての大丈夫なのかというところにつきましては、区画整理事業者と致しましては、今現在このような容量になっておりますので、この容量を保ちつつ、今後の県や国の動向を注視してまいりたいと考えております。

●（工藤委員）

説明会のお話があった、車両が増えていくということについては、具体的にどれくらい見込んでいて、それに対してどのような対策が図られるのかということについてお伺いしたいのと、安全対策についてはどのようになるのか、特に、彦郷小学校の通学路範囲内に入るわけなんですけれども、この辺の対策についてはどのようにお考えなのか教えてください。

●（まちづくり事業課長）

発生交通量につきましてなんですけれども、北部地区を利用する大型車両につきましては、交通量推計の中で、大半が県道の葛飾吉川松伏線を利用するものと想定しておりまして、周辺の市街地への侵入はほとんどないものと考えておりまして、今現在推計でいきますと、大型車両が一日あたり1160、小型車、普通乗用車等が1426台という数値が出ておりまして、合計で約2500台の一日あたりの増加を想定しております。その大型車両につきましては、大半が県道の葛飾吉川松伏線を通して、三郷インターへのアクセスというものが主なものとなっております。

次に通学路につきましては、こちらの方は地区内の小学校につきましては、南側の彦郷小学校、北側の彦糸小学校、あと北側に彦糸中学校と3校の学校がございます。この区画整理事業によりまして、議案の46ページをご覧くださいと思うのですが、道路につきましては先ほどもご説明申し上げたとおり、葛飾吉川松伏線を縦軸としまして、それぞれ北側から、区画道路13-1、13-2、8-2、8-4、19-1という形で道路、あと南北の方も、区画道路の8-1、10-1等があるんですけれども、それ以外の道路については、この区画整理事業によりまして道路がなくなります。現在の通学路につきましては、なくなる道路の方に該当致しまして、学校との協議の結果、彦郷小学校につきましては、区画道路19-1に振り替えていただくということで協議を進めております。彦糸小学校につきましては13-1の道路に振り替えていただくという形で、今学校と協議を進めております。また、中学校につきましては、中学校は今現在特定の通学路というのを指定はしておりませんが、この区画整理により残るといえるか、整備される道路を使用して通学していただくという形で、学校と協議を進めております。安全対策と致しましては、区画道路13-1、13-2、19-1、10-1につきましては歩道

付きの道路となっております。造成などの工事中につきましては、交通安全施設等設置しまして、安全の確保に努めます。なお、工事中につきましては、通学路であることから工事スケジュールと調整しつつ、通学路の振り替えについて適宜学校関係者などと相談しながら進めてまいりたいと考えております。

●（工藤委員）

大型車のことなんですけれども、今インター南部の方の、搬入のために入ってくる車、大型のトラックがですね、コンビニに入るために路駐をするんですね。その路駐が1台や2台じゃなくて、重なったりする時間があるんです。買い物が終わればそこから移動するということになるんですけれども、そうじゃない車もあって、休憩しているんだと思うんですけれども、いわゆるそういった大型車の駐停車のエリア、トラックターミナルみたいなそういうものが必要になってくるんじゃないかなという風に思うわけなんですけれども、その辺の対応については今現在どんな風にお考えになってらっしゃるんでしょうか。

●（まちづくり事業課長）

大型車対策につきましては、今後設立します組合等と企業に対する、進入とか駐車対策について配慮するよう働きかけを行って参るとともに、警察などの関係機関と連携していくという形になるかと思えます。トラックターミナルにつきましても、今日いただきましたご意見を組合等にお伝えしたいと考えております。

●（遠藤会長）

路駐っていうのは、この区域内ではなくて、吉川松伏線の沿道のことを言ってるんですか。

●（工藤委員）

そうではないです。他のところですよ。

●（遠藤会長）

コンビニとかはあるんですか。

●（まちづくり事業課長）

一応コンビニはあるんですけれども、46、47ページのところでいきますと、先ほどの商業エリアのところなんですけれども、商業施設としては、コンビニが1店と回転寿司、しゃぶしゃぶ屋さんといったところがあります。あとガソリンスタンド等もあるんですけれども、この県道沿いにつきましては、今現在でもそん

なに路駐をしたりとか、そういうのはないかなと。今後他の区域とか、ちょっと離れたところにあるかもしれないので、その辺は関係機関と調整、連携をとりながら対策をしていきたいと。

● (遠藤会長)

この審議会としては都市計画の範囲でということなんですけども、たとえば事業計画とかアセスの方で色々協議が進むってことじゃないですか、その辺も含めて。

● (まちづくり事業課長)

先ほど会長がおっしゃったとおり、アセスの方で今準備書の作成を行っておりまして、今後評価書を。昨年アセスの方の準備書作成に伴って、住民説明会等も行いまして、その中でそのお話も出ています。その辺の対策について、今後設立される組合と連携をとりながらという形になるかなと思います。

● (遠藤会長)

そこは是非よろしく願いますということで、この審議会ではここまででよろしいですかね。他、ご質問いかがでしょうか。

● (後藤委員)

少し関連するんですけども、そもそも論のことを教えていただきたいのですが、この場所について市街化区域に編入する理由というのを教えていただきたい。というのも、物流の施設ニーズがこれだけ今高速道路とかが便利になる中で増えていますので、市街化区域の面積が増えるというのは致し方ないというか、ニーズがあるならそれを受け入れるのは仕方ないかなと思うのですが、その中でこの場所の必然性は何なのかなということを教えていただきたい。たとえば高速道路の出入り口の近くでもまだ市街化調整区域が残っているので、こっちでも良いんじゃないかとか、この鍵形みたいな形ではなくて普通の長方形の方が、小学校に与える影響が少ないんじゃないかなとか、他の案も考えられるんですが、これが最適な理由というのはどのあたりにあるんでしょうか。

● (まちづくり事業課)

この地区につきましては、幹線道路、葛飾吉川松伏線という道路がありまして、この開通を受けまして、元々はこれは県道の葛飾吉川松伏線バイパスという形で整備が進んでおりました。元の県道につきましては、中川沿いのところにあったものを、埼玉県の方で県道のバイパスという形で整備をしました。その幹線道路とし

て整備をされた道路に面し利便性の高い地区として、この地区につきましては産業立地ゾーンとして位置づけられております。また、三郷インターから近いという立地条件からですね、やはり工業流通系のニーズが高く、地元地権者さんの機運が高まったということも一因かなと考えております。この産業立地ゾーンにつきましては、産業立地ゾーンの基本方針を定めまして、これに基づき工業系の土地利用を誘導することとなっております。

● (後藤委員)

なるほどという面もあるんですが、地権者さんのご意向もあるかと思うんですが、この南側の公園が企画されている位置区画について、幹線の西側でも良いんじゃないかと思うんですが、こういう形になったのは地権者さんの合意によるものなんでしょうか。

● (まちづくり事業課長)

公園につきましては、先ほどもちょっと説明があったと思うんですけど、二郷半用水路がございます。これと一体となりまして、緑地を一体的に整備できるということで、地区の北側南側両方に分けた経緯がございます。これはあくまでも地権者さんの合意とかではなくて、事業計画でそう定めています。

● (後藤委員)

分かりました。この公園を利用する層というのはどのあたりを想定されてますか。事業計画の中でこの場所に公園を造ることとなったというのも理解できるのですが、この公園を利用する層が例えば隣の小学生なのであれば、さっき工藤委員がおっしゃっていたような、この幹線道路を渡ることになるような小学生の安全対策というのは、きちんと考えなくてはいけないかなと併せて思いましたので、コメントしておきます。

● (まちづくり事業課長)

この公園へのアクセスにつきましては、2号公園につきましては、設計図の46、47ページのところでですね、2号公園という文言の上に道路があると思うんですけども、今彦郷小学校につきましては、この道路を通学路として使っております。この延長線上で、東側のみさと団地との境の道路につきましては、押しボタン信号がついておりますので、公園のアクセスにつきましては、今までの押しボタン信号がありますので、それで安全確保はとれるのかなと思います。北側につきましては、おそらく彦糸小学校、彦糸中学校になるかとは思いますが、たとえばアクセスにつきましては、13-1の交差点のところに定周期の信号がついており、歩

行者専用道路になりますので、そこを通過してアクセスが出来ますので、安全性については確保できるのかなと考えております。

● (遠藤会長)

他、いかがでしょうか。

● (澁谷委員)

資料についてなんですけど、議案の第4号の中で、32、33ページの三郷北部地区地区整備計画の概要の中の、流通工業地区その1とかあるところの色分けには、何かルールがあるのでしょうか。

● (遠藤会長)

色分けというのは、言葉の使い分けですか。

● (澁谷委員)

いえ、色分けです。赤と黄色と緑になっているんですけども。

● (都市デザイン課長)

色分けの意味はございません。ただ分かりやすくできればと思って色をつけただけで、特に決まり等意味はございません。

● (澁谷委員)

ありがとうございます。そうしますと、ちょっと要望といたしますか、この資料を拝見していて、28ページ29ページと見比べながら見てるんですけども、そこが対応していないため、できればご配慮いただければありがたいなと思います。

● (都市デザイン課長)

ご指摘よく分かりました。せめて色をつけるのであれば、図面と連携するべきだと思いました。以降、しっかり作っていきたいと思います。ありがとうございます。

● (遠藤会長)

大丈夫ですか。はい、富岡委員お願いします。

● (富岡委員)

1～2点お伺いしたいと思います。まず5ページの、後藤委員の質問にも関係すると思うんですけども、変更の理由のところ、この土地区画整理事業による計

画的な市街地整備の実施が確実になったことからとあるのですが、この計画的な市街地整備というのは、区画整理事業のことを言っているんですか。それとも、土地の使用目的が明確になっているから始めたということなののでしょうか。

● (都市デザイン課長)

こちらにつきましては、文字通り土地区画整理事業の実施の見通しが確実になって参りましたというそのものズバリでございます。

● (富岡委員)

そうすると、使用目的っていうのは具体的に何かあるわけじゃないんですか。そこに何か建てるとか、何か使うから整備するっていう。

● (遠藤会長)

まちづくり事業課長、お願いします。

● (まちづくり事業課長)

この事業につきましては、先ほども申し上げましたとおり、地権者さんの集まりの組合施行という形で、現在組合設立に向けて組合の設立準備会という形で、今組織しております。今後ですね、この区画整理を進めるにあたって、組合だけでは技術的なノウハウがありませんので、業務代行方式という形で工事担当部門、あと保留地についてですね、区画整理事業の保留地を買って取得するという条件の下、そういう業務代行者の方が決定しております、その辺は決まっているのですが、具体的にどういう建物が建つてというのは、決定していないというのが現状でございます。

● (富岡委員)

そうすると、流通系のものを見越してっていうことですよ。流通系の事業がここで行われることを見越して、こういう区画整理事業を行うということで、完結しているということですか。今後どういうのがくるか分かんないけど、そういうところを呼んでくるというようなイメージですか。

● (都市デザイン課長)

まちづくりの考え方と致しまして、この区域にですね、産業系の土地利用を誘導しようということで、まず上位計画等にも定めているところでございます。市街地整備にも色々と手法がございますが、その中の一つとして土地区画整理事業をもちまして、まちづくりをしていくというようなことが、構想段階からですね、段々

具体的になってまいりました、ということは今ですね、中村の方からご説明申し上げましたが、どっちが先かみたいな話にはなりますけれども、上位計画に基づきまして、私たちが適切な用途、地区計画等を定めていこうという手続きが、現在の手続きとなっております。

● (遠藤会長)

業務代行者決定というか、内定ということですね。この審議会を経て都市計画決定があって、初めて進むわけですね。

● (まちづくり事業課長)

そうですね。内定になります。

● (遠藤会長)

内定といっても、相当具体的に進んでいるようだということですね。よろしいですね。はい次、お願いします。

● (吉田委員)

28、29ページの地図を見ていただくとですね、この計画図の西側にも広い農地が残っていますけれども、先ほどのご説明では104名の地権者の方で組合を立ち上げるという予定ということですね、この周辺の地権者の方たちというのは、一緒にやろうというような話はなかったのでしょうか。

● (まちづくり事業課長)

西側の区域につきましては、今後の土地活用や機運などの状況を踏まえて、ニーズの動向を注視してまいりたいというような形です。この区域につきましては、当初区画整理事業ではなくて、違う手法で考えておまして、そのエリアというのが今回行方エリアになっております。現在のところ西側のエリアについて、やる、やらないという形にまでにはなっていないというのが状況でございます。

● (都市デザイン課長)

ちょっと補足の説明をさせていただきます。先ほど適地の話が後藤先生からあったと思うのですが、まずこのエリアを決めるときに、やりたい人がいるところを囲い込んだということではなくて、資料の中でフレームの話を差し上げたと思うんですけども、ここに今都市計画の計画上の産業の誘導量とっていいのかわからないですけども、このぐらいの土地の需要がある、そういった目安を県全体であり圏域で立てているわけですね。その数字から必要な面積が出てまいります。

その必要な面積をどこに充てるかという計画を立てますので、この形になったのが、先ほど後藤先生にご説明申し上げたところで、そういった中で実際土地をみなさんお持ちですから、いろんな意向の方がいらっしゃいます。ですから、ちょっと私、詳細の状況を把握しておりませんが、周りの農地の方の中にも、土地利用をしたいとお考えの方もいらっしゃるかと思いますし、そうでない方もいるのかなという風に理解しております。ただ、都市計画を進めてまいる段階で、農林漁業との調整ということを行ってまいります。その調整の中で、ここを市街化するんですけども、周辺の農地につきましては保全をしていくというような、一度そういう整理をしております。ただ、この整理につきましては、未来永劫そのままということではなく、時代の流れに応じて適宜点検をしていくわけなんですけども、現段階ではこの区域の中をまちづくりをしていこうと、周辺の農地は守っていこうというような仕分けが、まずはなされております。そういったところで、いろいろな方の意向がございますので、この今行う北部地区のまちづくりですね、こちらの進展を見ながら、先々には適切な判断をしていくことになろうかと思います。

● (富岡委員)

先ほどまちづくり事業課長から、違う手法で考えてますという話がありました。ちょっとそれを説明いただけますか。

● (まちづくり事業課長)

当地区につきましては、当初調整区域の地区計画による開発ということを最初検討しまして、それが区画整理に変更したという経緯がございます。

● (遠藤会長)

地区計画だけ掛けて、それぞれが個別に開発しようとしたってことですよ、最初はね。違いますか。

● (都市デザイン課長)

先ほど中村の方からも、この区域を産業立地ゾーンに位置づけをしてということでご案内があったかと思うんですが、産業立地ゾーンを、まちづくりを行うにあたって様々な手法があるということで、これまでまちづくりを進めてまいりました。その中の一つの手法で、地区計画という選択肢があったわけなんです。中村が申し上げたのはですね、最初は地区計画で進めていこうということがございました。そこをご紹介したんですけども、今ちょっと誤解があるといけなないので、その地区計画で進めていった中で、ある一定のところ、いつだったかはちょっと定かじゃないんですけども、土地区画整理の手法でまちづくりを進めていこうと、そ

う方針を新たに打ち出しまして、現在に至っているところでございます。ですから、今後周りを地区計画でとかそういうことではなくて、今色がついているところですね、まちづくりの方針も変わりましたし、その方針が変わったときに区域の面積も変わってきて、現在に至っているというものでございます。

●（篠田委員）

今、みなさんから色々な意見が出ていました、地区計画の話は、一途ざしの話だから、今その話を出したら話がこんがらがらないですか。地区計画の話は最初の話だから。線引き区画整理に切り替えてるんだから、それ一本に絞って説明してください。聞いてる方は結局、地区計画を最初に計画してたんだって話をしたら、いつ、どういう状況で線引き区画整理に変えたんだって、その話をしなくちゃならないじゃない。だからこれは出来上がって、協議会が設立して、この3月に組合が設置できるようになっているわけでしょ。だから、地区計画の話は最初の話で、それがもたもたして中々できないから、線引き区画整理に切り替えたわけだから、それを地区計画の話をする、ちょっと中身が分かんないよという話になってしまう。線引き区画整理に決めたんだから、それで方針を決定しているわけだから、それに沿って説明すれば良かったのに、地区計画の話するから、どうして、他に案があったのかという話になるじゃないですか。それは説明する方も、ちゃんとやってくださいよ。

それで、道路の問題とか緑地の緩衝緑地帯とかありますよね。これはやっぱり、区画整理にはもうついているものだし、公園はもちろんこの位置で良いと思うんですよ。一番二郷半用水寄り、子どもたちが通学路を通過して、一番危険じゃないところだと思います。さっき大学の先生が、中に持っていった方が良いんじゃないかって言うけど、こういう両端に持っていった方が良いんだよね。トラックの話もさっき出たけれど、トラックは開発にはあんまり関係ないことだから。出来上がったことだから、これは組合として、道路には停めないように、会社に通達してもらおう。それで朝早く来ても道路に停めないで、中に入って敷地内で待機してもらおうように。やはりそれは組合側から話してもらおうようにしてください。そこをどう考えてますか。

●（都市デザイン課長）

後段のところは、まちづくり事業課からお答えしますが、説明の内容のところについては、私の方から一言お詫び申し上げます。周辺の農地と、その辺の話がございましたので、また言葉尻で、地区計画とかそういった話がございましたので、ちょっと整理をしたくてすね、込み入った説明になってしまい申し訳ございませんでした。以降、整理をして説明をするように心掛けてまいります。

- (まちづくり事業課長)
大型車両等の対策につきましては、今後設立される組合と、市の方としましてもお伝えして、何らかの対策等を検討してまいりたいと考えております。
- (遠藤会長)
よろしいですか。はい、福岡委員。
- (福岡委員)
32ページ、33ページで、建物の敷地面積の最低限度という形で、3段階の基準があります。そこで、現在組合さんが立ち上がって、この表を作って、絵を描いてくれる会社の方が、ほぼほぼ内定していると。さらに、そこに当てはまってくるであろう会社という話に関しては、まだまだ決まっていませんというご説明でよろしいでしょうか、今現在。
- (遠藤会長)
当てはまってくるというのは。
- (福岡委員)
もう既にこの会社が誘致予定になっていますよとか、そういうものはまだ一切決まっていないという判断でよいのでしょうか。
- (まちづくり事業課長)
その通りで、まだ全然決まっておりません。
- (福岡委員)
その上で質問なんです、三郷市の中で工業地域というものができて、立地も非常に良いわけで、さらに道路もすごく幅広く、工業系の方からすると素晴らしい立地になるのかなと思ひまして、現在三郷市で工業を営んでいる方々に、こういう情報が公開されて、元気な工業の会社の社長は是非こっちにきませんかとか、他の市から一流企業を引っ張るのではなく、三郷市の中の工業を営んでいる人を優先的に、もしくは情報の公開を推し進めていただけるような考えはあるのかなというところが聞きたかったのですが。
- (遠藤会長)
一般的にそういうやりとりはありますか。

- (まちづくり事業課長)
地区計画で言いますと、流通工業地区のその3については500平米になりますので、そのエリアにつきましては、対地権者さんとの、売りたい方、貸したい方と違って色々分かれるかと思えますけれども、そういうところで可能になるのかなと思います。
- (遠藤会長)
地権者さん次第ということですか。
- (まちづくり事業課長)
そうですね。
- (遠藤会長)
優遇措置があるとかそういうことじゃないですね。
- (まちづくり事業課長)
保留地は1箇所だけなので。
- (福岡委員)
地権者が会社を選べる権利があるということで、今の説明だとよろしいですか。
- (まちづくり事業課長)
あと、先ほども申しましたとおり、業務代行者ということで、不動産に強い会社も入っておりますので、そこのマッチングとかはその会社がやるかなと思いますので。
- (福岡委員)
そのマッチングの中で、三郷市さんの中でちょっと気持ち的な部分で、そういうような気持ちをちょっとお声掛けしていただけると、三郷市の中でやっている方々はちょっと良いかななんて思っちゃったりするのかなとか。もしくは、移動していただくものに補助をつけるよとか、そうするとちょっと画期的な話にさらになるのかななんて、商工会から来てるもので。
- (遠藤会長)
そういうことですね。今日それをここの場で議論するのは、話題を持って余してしまうので。

● (篠田委員)

今、福岡委員から地元の企業って話が出ました。A地区でも出ました。A地区で地元の業者を入れようって話をしましたが、結局入ったのは何社でもない。ほとんどが、金額が合わなくて、面積が合わないってことで、はねられちゃった企業がいっぱいいます。やっぱりそういう風になっちゃうんですね。区画整理ってお金をかけて整理するわけだから、どうしても坪単価が上がってしまう。そうするとやっぱり面積が限られちゃうから、細切れでは出来ないから。どうしても面積が限られちゃうから、やっぱり地元の業者が行きたいなと思っても行けないという企業が出てきちゃって。A地区が最初そうだったじゃないですか。

● (遠藤会長)

A地区っておっしゃるのはどこですか。

● (篠田委員)

A地区は、インターのA地区。ここでも最初に、地元の業者をつという意見が出て、色々交渉したんだけど、何社か入ってますよ。地元の業者も。でもあとは、面積が広いのと、金額が高いってということで、とてもそっちに入れないっていうのが。大きな企業は入ってきましたけど。確かに福岡委員が言っていることは分かるけど、そういうのがあるんだよね。

● (富岡委員)

そもそもこの審議会がですね、篠田委員がおっしゃるようなことではなくて、ここにある区分を変更するのが良いのか悪いのかって決めるとか、この計画地域の変更しますかってことですよ。だから、中に何を要望するかとか、道路どうこうするかってことまで含まれてないってことですかね。細かい話をすると長くなってしまうので。

● (遠藤会長)

整理させてください。地元産業育成はもちろん望ましいんですが、この審議対象にはならないと思います。ですから、そういう意見があったということだけ留めていただいて、市のみなさんの努力を期待すると、こういうことでよろしいですか。はい、城津課長お願いします。

● (都市デザイン課長)

会長がおっしゃったとおりでして、ただいろんな意見をお預かりしますので、主に産業振興部の方でお預かりするような話かと思います。ただ、県の企業立地課と

いうところがありまして、たとえば大田区のネジの、すごい小さな企業なんですけれども、ロケットのネジを作っているだとかそういった先端技術を持っている。小さな会社ですと大きな区画整理の中に出てこれないんですけども、それをいっぱい集めてまとめて移転させてみたいな話はあったかと思うんですね。ただ、そういった枠組みが、中々都市計画審議会では。私の担当でもないんですけども、商工観光課の方には、お伝えすることは出来ますので、お預かりをさせていただきます。

● (福岡委員)

ありがとうございます。

● (遠藤会長)

ということで、よろしく願います。他、ご意見は。はいどうぞ。

● (鈴木委員)

何点か確認をしたいんですが、19ページの緑地の部分で、緑道1号というのがあるんです。4mで延長が190m。その際、緑地の緩衝帯はそれぞれあるので、場所的にはちょっと難しいと思うんですが、緑道1号4mってのは、場所的には47ページではどの辺になるのか、全く出てこないの。

● (遠藤会長)

19ページ、緑道1号4m延長190m、これがどこかということですね。

● (鈴木委員)

46、47ページの図面でいうとね、どの辺なのかというね。

● (都市デザイン課長)

資料で言いますと、30、31ページをお開きいただけますでしょうか。30、31の位置で申し上げますと、ちょうど上の方の三角の街区、ページの切れ目くらいに緑道1号幅4mということで、ちょうど二郷半用水の歩道のところに、小さく書いてございます。

● (鈴木委員)

これは、歩行者専用道路ではないんですか。

● (遠藤会長)

30、31の方には書かれているのが、46、47ではどうなってますか。これは区画整理区域外だから書いてないんですね。

● (都市デザイン課長)

そうすると申し訳ないです。この図面でご説明したんですけども、同じものを違う呼び方をしているということに気がつきまして、それを区画整理上の説明を申し上げますと、今46、47が区画整理の図面になるんですけども、こちらだと歩行者専用道路という呼び方をしてですね、歩行者専用道路4-1、幅員4mという風に位置づいておるんですが、私申しあげました30、31ページにつきましては、地区整備計画、地区計画で定めてまいります地区施設ということで、同じものなんですけども、少し呼び方を変えて担保していくというような形の、表現の具合の悪さということでございます。元は同じものでございます。

● (遠藤会長)

私もちょっと勘違いしておりました。同じものだけど、名称違うということですね。

● (鈴木委員)

歩行者専用道路4-1っていうのが、これが緑道の1号ということですか、都市計画上は。

● (都市デザイン課長)

補足申し上げますと、30、31ページでご覧いただきたいんですけども、その少し内側にですね、緩衝緑地帯10号ということで、これ幅1mになっているんですね。計画上の取り扱いと致しまして、緑道1号の4mと、緩衝緑地帯10号の1mを足して、5mの緩衝機能を持っているという評価をしております。こういったこともありまして、全体的な調和をとると今のような表現となるものでございます。

● (鈴木委員)

分かりました。あとですね、元々ここはね、彦糸・彦音地区ということで、農業、水田でしたけども、たぶんこれ二郷半用水から水を取水していたんだと思うんですけども、今回こういう23ヘクタール区画整理をすることによって、ここに二郷半との間に壁ができるっていうかね、その奥に田んぼがあるという部分では、その奥の水田の取水の仕方っていうのは、どういう風に地元で協議されてるのか。

- (まちづくり事業課長)
取水については、二郷半から取りまして、地区内の水路を通じまして、地区外の田んぼの方に供給できるような形を考えております。
- (遠藤会長)
地区内の水路ってのは、この区画整理区域内にも水路ができるっていうことですか。
- (まちづくり事業課長)
付けます。
- (鈴木委員)
ということは、一般の道路のU字溝を使って、西側の水田に水を引き込むということですか。
- (まちづくり事業課長)
U字溝ではなくて、それ用の水路を整備しまして、そちらを通じて水がいくようになります。
- (鈴木委員)
それはどの辺なんでしょう。
- (まちづくり事業課長)
東西の道路につきましては、全て水路が入ります。
- (遠藤会長)
U字溝ではないんですね。
- (まちづくり事業課長)
ではないです。暗渠です。
- (鈴木委員)
それに関しては地元の方から、一般論で、水路を暗渠にすると水温が下がるとか、中々ね。3月4月に水をあげるのに蓋掛けをしてしまうと水温が下がるとか、そんなこともね、地元では言われてはいますけれども。その点に関しては、地元の方からは何かご意見とか、開渠にして欲しいとか、なかったのでしょうか。

● (まちづくり事業課長)

今、水路については農林とか色々調整、協議をした中で、今設計等を行っておりますので、今後もこういう意見をいただきましたので、この辺もお伝えしてやっていきたいと考えております。

● (鈴木委員)

地元の方が了解していれば問題はないので。私第三者なものですから、ちょっと心配になったんで、今確認をしたんで。地元の方が、別に大丈夫だよっていうのであれば、別にそのままで結構でございます。もう一点お伺いしたいのは、売りたい人、貸したい人が色々存在しているということで、今回色々区分けをしながらやっていくんですけれども、インター南部の用にですね、たとえばどうしても農業を続けたいということで、生産緑地でそのまま残る方って今回いらっしゃるんですかね。

● (まちづくり事業課長)

生産緑地で残る方はいません。

● (鈴木委員)

分かりました。すいません、ありがとうございます。

● (遠藤会長)

私からちょっと質問なんですけど、暗渠となる水路は都市計画決定の対象には入ってこないんですよね。今後設計の中で考えていくってことなんですよ。

● (まちづくり事業課長)

水路の件なんですけれども、今現在葛西用水の土地改良区の方と協議を行っておりますので、その中で今の形式が決まっております。

● (都市デザイン課長)

今お伝えしたかったのがですね、地元の方は理解されてるのというような切り口だったと思うんですけれども、今我々は関係機関協議に留まっているという状態で理解しております。葛西の土地改良区と、春日部農林振興センターですか。そちらとはご相談申し上げまして、通常先ほどご指摘いただいたように、農業用水は開渠が原則だよということなんですけれども、具合の良くないところは、場合によっては暗渠、ボックスカルバートだとか、蓋掛けの水路でも良いですよなんていうことを、協議をしております。葛西土地改良区と春日部農林振興センターとは、そ

の協議が整っているという状況でございます。ただ、地元の整備組合ですとか、農協さんがちょっと把握しておりませんが、そういったところに周知がなされているかという、今の段階では周知はなされていないということでございます。今後適切に対応してまいる予定でございます。あと、会長の方から都市計画決定の対象となる施設なのかというご質問があったかと思うんですけども、農業用水路の切り回しの水路につきましては、都市計画の施設とはなりません。

●（遠藤会長）

整理できたかと思えます。他、いかがでしょうか。出尽くしたということでしょうか。

それでは、議案第1号から第6号まで、順次一つずつ採決いたします。

はじめに、議案第1号 草加都市計画区域区分の変更について採決いたします。原案の通り決定することに賛成の方は、挙手をお願いします。

[全員挙手]

全員賛成です。よって、本案は原案のとおり決定いたします。

つづきまして、第2号 草加都市計画用途地域の変更について採決いたします。原案の通り決定することに賛成の方は、挙手をお願いします。

[全員挙手]

全員賛成です。よって、本案は原案のとおり決定いたします。

つづきまして、第3号 草加都市計画防火地域及び準防火地域の変更について採決いたします。原案の通り決定することに賛成の方は、挙手をお願いします。

[全員挙手]

全員賛成です。よって、本案は原案のとおり決定いたします。

つづきまして、第4号 草加都市計画地区計画の変更について採決いたします。原案の通り決定することに賛成の方は、挙手をお願いします。

[全員挙手]

全員賛成です。よって、本案は原案のとおり決定いたします。

つづきまして、第5号 草加都市計画下水道の変更について採決いたします。原案の通り決定することに賛成の方は、挙手をお願いします。

[全員挙手]

全員賛成です。よって、本案は原案のとおり決定いたします。

最後ですが、第6号 草加都市計画土地区画整理事業の変更について採決いたします。原案の通り決定することに賛成の方は、挙手をお願いします。

[全員挙手]

全員賛成です。よって、本案は原案のとおり決定いたします。

はい、ありがとうございました。

以上をもちまして、議案の審議は終了いたします。

ご決定いただきました審議事項につきましては、市長に速やかに答申いたしますので、ご了承願います。

みなさま、ご協力いただきまして、慎重なご審議いただきありがとうございました。事務局に進行をお返しいたします。

(4) その他

● (都市デザイン課主幹)

遠藤会長、議事進行ありがとうございました。続きまして、次第の3、その他につきまして、都市デザイン課長よりご説明申し上げます。

● (都市デザイン課長)

[公園運営委員会の委員推薦について報告]

[三郷市都市計画マスタープラン策定協議会の状況について、資料に基づいて報告]

(5) 閉会

● (都市デザイン課主幹)

[次回の都市計画審議会の開催予定について連絡]

以上をもちまして、令和元年度第2回三郷市都市計画審議会を閉会いたします。
本日は誠にありがとうございました。