

坂戸市都市計画審議会 議事録

開催日時	令和6年7月4日（木） 午前10時00分開会・午前11時48分閉会	
開催場所	坂戸市役所301・302会議室	
会長の氏名	尾崎 晴男	
出席者（委員）の氏名・出席者数	森田 修平委員 吉野 裕太委員 尾崎 晴男委員 柳下 正和委員 中川 周三委員 新井 文雄委員 中島 浩喜委員 小澤 弘委員	森田 文明委員 石井 寛委員 関 宏委員 小西 勉委員 井ヶ田 幸生委員 橋本 昌史委員 小堺 寿代委員 15名出席
事務局職員の職・氏名	都市整備部部長 都市整備部次長 都市計画課課長 北坂戸地区まちづくり推進室長 都市計画課課長補佐 北坂戸地区まちづくり推進室室長補佐 坂戸鶴ヶ島下水道組合建設課副課長 坂戸鶴ヶ島下水道組合建設課計画増設係係長 都市計画課まちづくり政策係係長 都市計画課まちづくり政策係主事	佐藤 健一 柴田 智行 林 洋司 小嶋 一樹 林 比呂樹 川島 豪 松下 昌弘 沼野 恭大 松本 哲雄 関口 龍成
会議次第	1 開会 2 あいさつ 3 会議録署名委員の指名 4 諮問事項 （1）坂戸都市計画区域の整備、開発及び保全の方針について（県決定） （2）坂戸都市計画区域区分の変更について（県決定） （3）坂戸都市計画下水道の変更について（県決定） （4）坂戸都市計画用途地域の変更について（市決定） （5）坂戸都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（市決定） （6）坂戸都市計画公園の変更について（市決定） （7）坂戸都市計画土地区画整理事業の変更について（市決定） （8）坂戸都市計画地区計画の変更について（市決定） 5 報告事項 （1）都市計画マスタープラン策定等について 6 閉会	

配 布 資 料	・ 次第 ・ 諮問事項資料 1、2、3、4、5、6、7 及び 8 ・ 報告事項資料 1 ・ 委員名簿 ・ 坂戸市都市計画審議会条例及び規則
---------	---

	議 題・発言内容・決定事項
事務局	本日はお忙しい中お集まりいただき、ありがとうございます。 まず本日の資料を確認させていただきます。 本日の資料につきましては、お手元の資料一覧のとおりでございます。 お手元の資料の中で一点確認なのですが、こちらのカラー刷りの参考資料の中に 1、2、3、4 とあるのですが、こちらの方もお手元にありますでしょうか。 また本日は議事録作成のため、音声テキスト化機器を机の上に配置してありますのでご了承ください。
事務局	開会に先立ちまして、本年 4 月に市議会議員選挙が行われたことに伴い、新たに坂戸市都市計画審議会条例第 3 条第 2 項第 2 号委員を委嘱いたします。 なお、都市計画審議会委員の任期につきましては、坂戸市都市計画審議会条例第 4 条の規定により 2 年となりまして、令和 4 年 11 月 4 日から令和 6 年 11 月 3 日までの残りの期間でございます。 それでは、市長が自席前で委嘱状をお持ちいたしますので、よろしく願いいたします。
事務局	新井 文雄様。
市 長	(委嘱状の交付)
事務局	続きまして中島 浩喜様。
市 長	(委嘱状の交付)
事務局	続きまして、小澤 弘様。
市 長	(委嘱状の交付)
事務局	続きまして、森田 文明様。

市 長	(委嘱状の交付)
事務局	続きまして、石井 寛様。
市 長	(委嘱状の交付)
事務局	ありがとうございました。 それではこれより、坂戸市都市計画審議会を開会させていただきます。 本日は全員のご出席となっております。 従いまして条例第 7 条第 2 項の規定により、委員の皆様半数以上の出席でありますので、本会議は成立しておりますことをご報告させていただきます。 それでは、尾崎会長よりご挨拶をお願いします。
会 長	お忙しい中、都市計画審議会にご参集くださいまして誠にありがとうございます。本日はご案内のとおり 8 件の諮問事項、それから報告事項が 1 件ございます。 皆様方のご意見を賜りながら、必要に応じて答申等をまとめてまいりたいと存じますので、本日ご審議どうぞよろしくお願い申し上げます。
事務局	ありがとうございました。 続きまして、石川市長より挨拶を申し上げます。
市 長	お忙しい中、ご出席を賜りましてありがとうございます。本日の諮問事項につきましては、坂戸都市計画区域の整備、開発及び保全の方針についての他 7 件であります。 また、報告事項として、坂戸市都市計画マスタープランの策定等についてを予定しております。 本日は、慎重なご審議の上、速やかなご答申を賜りますようよろしくお願いいたします。
事務局	ありがとうございました。 石川市長におきましては、他に公務が重なっておりますので、ここで退席されますことをご了承願います。 (市長退席)
事務局	ここで、事務局職員を紹介させていただきます。 都市整備部長の佐藤でございます。 都市整備部次長の柴田でございます。 都市計画課長の林でございます。

	北坂戸地区まちづくり推進室長の小嶋でございます。 北坂戸地区まちづくり推進室室長補佐の川島でございます。 坂戸鶴ヶ島下水道組合建設課副課長の松下でございます。 同じく建設課計画増設係係長の沼野でございます。 都市計画課まちづくり政策係の松本でございます。 同じく、まちづくり政策係の関口でございます。 私は、本日の進行を務めさせていただきます、都市計画課の林と申します。 よろしくお願いいたします。
事務局	それでは、議事に入ります。議長を尾崎会長にお願いいたします。
会 長	それでは、次第に基づきまして議事を進めます。次第３の「会議録署名委員の指名」を行います。 坂戸市都市計画審議会運営規則第５条の規定により、会長より、中島 浩喜委員と小澤 弘委員を指名させていただきます。
会 長	続きまして、本会議の諮問事項及び報告事項について、公開とするか非公開とするかをお諮りしたいと存じます。 本会議は、原則として公開することとなっておりますが、本日の会議における諮問事項及び報告事項を公開することにご異議ございませんでしょうか。
委 員	異議なし。
会 長	ありがとうございます。 ご異議なしと認めます。 本日の会議を公開することといたします。 なお、傍聴の方の資料につきましては、事業の進捗等に関する事項も含まれるため、会議が終わり次第、事務局に返却するものとさせていただきます。
会 長	次に、傍聴希望者について確認します。本日の会議の傍聴者はいらっしゃいますか。
事務局	傍聴者いらっしゃいます。
会 長	それではただいまから傍聴者を入場させます。 よろしくお願いいたします。
	(傍聴者入場)
会 長	お待たせいたしました。 議事に入ります前に傍聴の方々に傍聴の注意を申し上げます。

	先ほど受付でお配りいたしました傍聴要領をよく読んでいただいて遵守をお願いいたします。 また、傍聴要領に反する行為をした場合には退場していただくことがございます。 よろしくお願いいたします。
会 長	それでは、次第に基づきまして諮問事項に入ります。 本日はお手元の次第にありますとおり、8 件の諮問事項がございます。 今回は件数も多いため、まず初めに、今回変更する都市計画の概要について、事務局より説明をお願いいたします。
事務局	それでは、これより御説明をさせていただきます。 今回、諮問事項の資料が多いため、お手元の参考資料 1 を用いて御説明をさせていただきます。また、前方のスクリーンに同じものを映しますので、そちらもご覧いただければと思います。 今回の都市計画変更は、大部分が坂戸インターチェンジ地区及び北坂戸拠点地区の二つの事業に係るものとなりますので、まずはそれぞれの事業について御説明をさせていただきます。 一つ目は坂戸インターチェンジ地区についてです。 こちらは、坂戸市の最上位計画である第 7 次坂戸市総合計画及び都市計画に関する基本的な方針である坂戸市都市計画マスタープランに基づき、圏央道坂戸インターチェンジ周辺において工業流通系の土地利用に資する産業基盤整備を行います。 二つ目は、北坂戸拠点地区についてです。 こちらも第 7 次坂戸市総合計画及び坂戸市都市計画マスタープランに基づき、溝端公園用地等の公的ストックの活用を前提として、民間活力の導入により、多世代交流拠点やにぎわい広場の立地を目指します。人口減少や少子高齢化が顕著な北坂戸駅周辺において、駅に近い溝端公園用地に世代交流拠点やにぎわい広場を整備します。また、旧北坂戸小学校用地に新たな公園の整備を行います。今回は本事業のうち、溝端公園用地における多世代交流拠点等の整備に必要な都市計画の変更を行います。 こちらが、今回変更する都市計画の種類の一覧になります。 表の丸印のついているものが、二つの事業に関連するものになります。 上段に都市計画の基本的な方向性を示す都市計画区域の整備、開発及び保全の方針がございます。 坂戸インターチェンジ地区については、区域区分などの 7 つの都市計画、北坂戸拠点地区につきましては、用途地域などの 4 つの

都市計画が関連しています。

なお、都市計画の種類については、県が定めるもの、市が定めるものの二通りございまして、青上段の青色の三つが、県が定める都市計画。下段の緑色のものが、市が定める都市計画となっています。

それでは、諮問事項の説明の前に、それぞれの都市計画の種類の簡単な説明をさせていただこうと思います。

一つ目は「都市計画区域の整備開発及び保全の方針」です。こちらは、都市計画法第6条の2に基づき、都市計画の基本的な方向性を示す都市計画で、埼玉県が定めるものとなっております。埼玉県が都市計画の定期的な見直しとして、令和3年から県内一斉に手続きを行っているものです。

次に「区域区分」です。区域区分は、市街化区域と市街化調整区域に区分することをいい、県が定める都市計画です。こちらは、優先的かつ計画的に市街化を進める区域を市街化区域と言います。一般的に、駅を中心とした市街地等が市街化区域となっております。また、それ以外のところについては、市街化調整区域としまして、市街化を抑制しています。市街化を図るべき区域を拡大する必要性が生じた場合には、あらかじめ県や国等との関係機関と協議の上、都市計画変更の手続きを行います。

次に「下水道」です。下水道は、市街化区域等の区域内に定めるべき都市計画です。排水区域が坂戸市及び鶴ヶ島市の2市に分かれているため、県が定める都市計画になっています。下水のうち、汚水については、公共下水道により処理を行うよう計画するものです。

続きまして、「用途地域」について御説明いたします。用途地域は、土地利用の大枠を決める都市計画で、市が定めるものです。こちらは、13種類に区分されており、地域が目指す土地利用にふさわしい用途地域を指定し、建物の量と形態を定めるものになります。

次に、「防火地域及び準防火地域」です。防火地域及び準防火地域は、建物の構造の面から規定する都市計画で、市が定める都市計画です。本市では、これらの指定について、基本方針を定めておりますが、そこでは、用途地域が商業地域の場合は防火地域。近隣商業地域は準防火地域を指定することとし、それ以外の地域につきましても、準防火地域を順次規定することとしております。

なお、準防火地域は防火地域より緩やかな制限となっておりますが、全体的に市街地の防火性能を高めることにより、延長や飛び火を防ぎ、大規模な市街地火災を防止するものです。

次に「公園」になります。公園は、都市を形成する上で基礎となるもので、道路やゴミ焼却場などとともに、都市計画に定めること

	ができる施設であり、市が定めるものになります。都市計画決定がなされた公園は、都市計画法の適用を受け、廃止に対しては、代替の公園の設置が求められる事となります。 続きまして、「土地区画整理事業」です。この都市計画では、土地区画整理事業を施行する区域や道路、公園等の公共施設の配置等を定めるもので、市が定める都市計画です。土地区画整理事業は、公共施設の整備が進んでいない地域において、それらを整理しつつ、土地の区画を整える事業です。住宅用地を整備する手法として用いられることも多いのですが、企業用地を整備する手法として用いられることもあります。 最後に「地区計画」になります。地区計画は、地区を単位として、その特性に応じたルールを定めることができる都市計画で、市が定めるものです。用途地域などで定められないきめ細やかなルールを定めることができるため、土地区画整理事業などとあわせて、都市計画に定めることで、より事業の目的に沿った建築物を誘導することができます。都市計画の種類の概要の説明につきましては以上となります。
会 長	はい、ありがとうございました。 何かご質問がございましたらお受けしたいと思います。
委 員	はい。 区画や道路、下水道については、この後また御説明いただいて、そこで質問の機会をいただけるということでよろしいですか。
会 長	では、事務局からお願いします。
事務局	お答えいたします。 これまでの説明は制度の概要を御説明させていただきました。この後、各事業の変更点について御説明をさせていただきますので、その説明後にまた御質問等をいただければと思います。 以上でございます。
会 長	ありがとうございます。他にいかがでしょうか。 では、本日の諮問事項8件のうち、3件が県決定、5件が市決定ということでございます。県の決定と市の決定に分けて、一括で審議を行うということがよろしいと思いますが、いかがでございましょうか。
委 員	異議なし。

会 長	ありがとうございます。 それでは諮問事項の 1 番「坂戸都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」について、それから 2 番「坂戸都市計画区域の区域区分の変更について」、及び 3 番「坂戸都市計画下水道の変更について」、こちらをまず一括議題といたします。 内容を事務局より説明願います。
事務局	それでは、県決定の都市計画について、具体的な御説明をさせていただきます。赤枠で示したところが、県決定の都市計画の変更になります。 まずは「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」です。こちらは都市計画の基本的な方向性を示す都市計画で、埼玉県が定める都市計画となっています。埼玉県の都市計画の基本方針である「まちづくり埼玉プラン」の改定や、関係法令の改正等を踏まえ、コンパクトなまちづくりのさらなる推進や防災対策の強化等をするために、都市計画の変更を行うものになります。主な変更点としましては、産業拠点に坂戸インターチェンジ周辺を追加。人口及び産業の規模について目標を修正。そして、市街地において特に配慮すべき土地利用の方針に、「都市内の緑地の維持等に関する方針」を追加すること等が変更点となります。 次に「区域区分」です。今回、土地区画整理事業を行う圏央道坂戸インターチェンジ周辺の約 47.4 ヘクタールを市街化区域に編入します。編入する区域は、赤い線で示している区域が、市街化編入を計画している区域になります。なお編入する区域は、約 90%が農地であり、住宅はございません。 県決定の都市計画の最後となる「下水道」につきましては、赤枠で示している市街化区域に編入する区域の全域を污水及び雨水の排水区域に追加するものです。なお、污水につきましては、公共下水道を整備し、石井水処理センターへ圧送する計画です。また、雨水については、地区内の雨水は地区内に整備される調整池を經由し、三芳野大排水路に流量を調整しながら放流する計画です。 以上が県決定の都市計画の内容になります。 県決定の都市計画につきましては、県から市へ、都市計画法第 18 条第 1 項に基づく意見照会が埼玉県からありましたので、本日諮問をさせていただいております。審議会以降の手続きにつきまして

事務局	は、本審議会での意見を付し、県へ回答する予定でございます。その後、県の都市計画審議会や国との協議を経て決定告示を行う予定となっております。 また、坂戸インターチェンジ地区に関連した埼玉県環境影響評価条例に基づく準備書の縦覧に対して意見書の提出がございましたので、参考として報告をさせていただきます。参考資料2をご覧ください。こちらの資料は、坂戸インターチェンジ地区の土地区画整理事業に関連して実施された埼玉県環境影響評価条例に基づく準備書の縦覧結果となります。縦覧につきましては、本年4月9日から5月10日までの約1ヶ月間実施し、その期間中、この資料の表面の3の説明会の実施状況に記載のとおり、周辺の市町5会場にて、準備書の説明会を実施しました。また、表面の4で意見書の提出状況を記載しております。今回5名の方から意見書が提出されました。主な内容についてこちらに記載をさせていただきます。こちらの意見書の取り扱いについては、提出者に対して市の見解書を送付するとともに、県及び関係市町に報告することになっております。 諮問(1)から(3)の県決定都市計画について、説明は以上となります。
会 長	ありがとうございます。 それでは今の説明に関しまして、ご質問等ありましたらお願いします。
委 員	下水道について、距離が相当あるんですけど、まず一件は水処理センターからここまでの距離がどのくらいあるのかと、経費について、県、国そのほかの関係からどの程度出るのか、その辺についてはどう考えているのかお伺いします。
会 長	では、事務局からお願いします。
事務局	お答えいたします。 石井水処理センターから当該地区までの距離は約3.3キロメートルを想定しております。また、費用の関係でございますが、国の補助金等を活用してまいりたいと考えています。補助率は50%となります。
委 員	3.3キロメートルと距離が相当あるわけですけど、見積もりとしてはどの程度の期間を見ているのかわかる範囲でお聞きします。

事務局	お答えいたします。 都市計画決定後、令和 7 年度と令和 8 年度で設計と工事を進めていきたいと考えています。以上でございます。
委 員	地元の方々への説明なんですけれど、今まで何もされてないので、今後どのようにしていくのかお伺いします。
事務局	お答えいたします。 まず設計その後工事ということになりまして、事業が進められるということになりましたら、説明会等を実施して説明をしていきたいと思っております。 以上でございます。
委 員	区画整理地内の下水道整備の費用は誰が負担するのでしょうか。
事務局	お答え申し上げます。 こちらの産業団地は大栄不動産による個人施行の土地区画整理事業が行われます。 この土地区画整理事業の施行予定者が費用を負担することになります。 以上でございます。
委 員	以前から陳情のあった川越から繋がる道との整備のこともあると思うので、その整備方針について、イメージがわかればお聞きしたいです。
事務局	お答え申し上げます。 川越北環状線から坂戸インターチェンジまでの明確な整備計画というのは現在ございません。
委 員	市街化区域へ編入の件で確認します。赤い線が引いてあるんですけど、この左上の部分の線引きはどうしてここでやってるのか。右下の方はおそらく道路があるので、その関係で線が引かれてるのかなと思うのですが、これは地元の方の意見でこうなってるのでしょうか。
事務局	地権者さんの総意でこの区域が決まっています。
委 員	圏央道の開発整備の際にも問題になりましたけど、希少生物に関する保全の件で、該当するものが生存しているのか。問題がなければ、説明をお願いします。

事務局	お答えいたします。 周辺地域では、これまで希少猛禽類等の生息実態が確認されております。市街化編入の手続きとあわせて、埼玉県環境影響評価条例に基づく環境アセスメントを実施し、そういった自然や動植物への影響について確認している状況でございます。 以上でございます。
委 員	先ほど坂戸東川越線の今後の計画は決まっていないとのことでしたが、区域の中央を走る道路についてはどのような計画となっているのか伺います。
事務局	この区域内の都市計画道路については土地区画整理事業で整備を行います。4車線の整備計画であります、暫定として2車線で整備を行う予定です。南側に寄せた計画となります。
委 員	今、片側2車線で、県道上伊草坂戸線までが開通しており、こちらも本当はもう2車線でいいんじゃないかっていう話が出てるんですけど、区域内の都市計画道路については2車線で進めていくということなのでしょうか。
事務局	4車線の計画を2車線に変更したということはありません。 用地は4車線分確保し、整備は2車線で行います。
会 長	他にご質問はございませんでしょうか。 そうしますと、諮問事項の1番、「坂戸都市計画区域の整備、開発及び保全の方針について」、2番「坂戸都市計画区域区分の変更について」及び3番「坂戸都市計画下水道の変更について」、こちらについては、原案に賛成するということでご異議ございませんでしょうか。
委 員	異議なし。
会 長	ありがとうございます。 ご異議なしと認めます。 よって原案に賛成することに決定いたします。
会 長	続きまして、諮問事項の4番、「坂戸都市計画用途地域の変更について」、5番「坂戸都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」、6番「坂戸都市計画公園の変更について」、7番「坂戸都市計画土地区画整理事業の変更について」、及び8番の「坂戸計画地区計画の変更について」、こちらを一括議題といたします。

	内容を事務局より説明願います。
事務局	それでは、諮問事項の（４）から（８）市決定の都市計画について御説明をさせていただきます。 まずは坂戸インターチェンジ地区の都市計画の変更について、その後北坂戸拠点地区の計画の変更について、御説明をさせていただきます。 まず坂戸インターチェンジ地区に係る都市計画の内容の変更についてです。 「用途地域」につきましては、市街化区域に編入を予定している区域全域を工業流通系の土地利用を図るため、工業地域に指定をいたします。 続きまして、「防火地域及び準防火地域」につきましても、市街化区域に編入する区域全域を準防火地域に指定をいたします。 続きまして、「土地区画整理事業」につきましても、市街化区域に編入する区域全域に土地区画整理事業の都市計画を決定しまして、道路、公園等の公共施設の配置等を定めます。 最後に「地区計画」につきましては、事業の目的に沿った土地利用となるよう、市街化区域に編入する区域全域において、地区計画を策定いたします。道路や公園、調整池等を地区計画で定め、公共施設の整備を担保するものです。他にも、建築物の壁面の位置の制限等を定め、圧迫感を与えず、採光等を確保できるようにします。また、高さの最高限度を定め、周辺農地等への日照の影響が最小限となるように配慮いたします。さらに、建築物の用途の制限を定め、本地区の目的に適さない、住宅や規模の比較的大きい店舗、飲食店等の規制を行います。 坂戸インターチェンジ地区に関連する都市計画の変更は以上になります。 続きまして、北坂戸拠点地区の説明に入らせていただきます。 「用途地域」につきましては、赤枠の部分の変更を予定しています。溝端公園北側の沿道沿いの現状、第一種住居地域、また公園の現状、第２種中高層住居専用地域を、この区域全域第二種住居地域に変更をいたします。 続きまして、「防火地域及び準防火地域」は、赤枠で囲った区域の溝端公園用地及び北側の団地の一部を準防火地域に指定をいた

します。

続きまして、「公園の廃止」についてですが、緑色の枠で囲った溝端公園の都市計画の位置づけを廃止するものです。なお、廃止された公園機能は、旧北坂戸小学校用地及び北坂戸区地域交流センター用地を活用し、新たな都市公園を整備する予定でございます。新たな都市公園の都市計画決定につきましては、公園の整備計画策定後を予定しております。

続きまして、「地区計画」につきましては、事業の目的に沿った土地利用となるよう、溝端公園用地全域に地区計画を策定します。

地区計画では、建築物の用途の制限や敷地面積の最低限度、垣又はさくの構造の制限などの規制を行う予定です。

続きまして、都市計画の手続きについて御説明をいたします。

スライドの手続きは、市が定める都市計画の場合となっております。都市計画法において都市計画の案を縦覧に供し、市民及び利害関係者が意見書を提出することができるものとなっております、今回の都市計画の変更の中で、意見書が提出されております。

なお、意見書が提出されたのは、諮問事項（４）の「用途地域の変更」と諮問事項（６）「都市計画公園の変更」、こちらの２点となります。

そちらについては、お手元の参考資料３及び４を使って御説明をさせていただきます。

それでは資料３をご覧くださいませでしょうか。

水害対策、企業立地の確実性、また、白鳥等への配慮に関する意見がございましたが、一つ目の水害対策につきましては、国による治水対策の状況及び本事業での対応策を、市の見解として説明をしております。

二つ目の企業立地の確実性については、当該地区の立地、施行予定者の実績、また企業の進出意向等を説明しております。

三つ目の白鳥等への配慮については、計画を進めるにあたり、環境団体の意見を踏まえていることを説明しております。

それでは続きまして、参考資料４をご覧くださいませと思います。

北坂戸拠点地区に関する「用途地域の変更」及び「都市計画公園の変更」に対する意見及びその見解となります。本件については、

連名による意見がありましたので、個人から提出されたものと連名にて提示されたものを分けて集計をさせていただいております。

用途地域の変更については、2通で477名の方から意見が寄せられ、うち1通は476名の連名によるものです。

また、公園の変更については、501名の方から意見が寄せられ、うち1通は497名の連名によるものです。なお、用途地域の変更に対する連名の意見につきましては、公園の変更と同様のものとなっております。

いただいた意見につきましては、内容が類似するものが多かったため、種別ごとに取りまとめを行い、市の見解を示しております。

内容については、緑やグラウンドが失われること、防災機能が低下することへの意見が大半を占めておりましたが、緑については、旧北坂戸小学校の跡地等を活用した新たな公園整備における植樹、また、多世代交流拠点となる溝端公園用地についても、既存樹木をできる限り残す予定であることの説明をしております。グラウンドについては、球技等の専用施設は設置しない方針であるものの、新しい公園の整備計画の策定段階で検討する旨の説明をしております。また、防災機能については、多世代交流拠点には、地域防災拠点である北坂戸地区地域交流センターが移設されるとともに、民間施設の事業者に対しても、災害時の支援を要請する予定である旨の説明をしております。

この北坂戸拠点地区の取り組みは、坂戸市立地適正化計画に基づき、都市機能を集約することにより、拠点性を高めるものであり、都市計画の変更を伴う溝端公園については、代替となる公園を確保しながら進めているものでございます。また、用途地域に関しては、拠点として、土地の高度利用を図ることが地域の活性化に繋がるものであり、周辺の用途地域のバランスを考慮しても、第二種住居地域への変更は適当であると考えております。参考資料の説明については以上になります。

また、最後に、今後の手続きとしましては、都市計画決定をした旨の告示をすることで、都市計画変更の手続きが完了するものとなっております。

なお、今回は県が定める都市計画と同時に告示を行うため、11月頃の手続き完了を見込んでおります。

	説明は以上になります。
会 長	今の説明について御質問等ございましたらお願いしたいと思います。
委 員	確認も含めてお話ししますが、溝端公園は都市計画決定されている都市公園ということでありますが、これを今回廃止することでありますが、廃止する場合の根拠はどのような条件になっているのでしょうか。
会 長	事務局からお願いします。
事務局	お答えいたします。 都市公園法第 16 条において、配置される公園に代わる公園が必要ということになっております。本件につきましては、北坂戸小学校用地を活用して、同等規模の公園を整備する予定になっておりますので、問題はないと考えております。以上です。
委 員	都市公園法に基づいて、溝端公園を廃止して、それに代わる公園として、旧北坂戸小学校用地等を活用した公園を作ることとありますがけれども、規模的にも大体同じ規模となるのでしょうか。
会 長	ではお答えください。
事務局	お答えいたします。 現在の溝端公園なんですけども、2 万 3600 平米となっております。新しく公園として整備する部分の面積については、2 万 2700 平米で、ほぼ同等規模と考えています。以上です。
委 員	同等規模ということは理解いたしました。溝端公園に代わる公園についても、都市計画法上の都市施設として決定するのかどうかお答えください。
事務局	新たに公園を整備する北坂戸小学校の用地等は市が引き続いて保有し、公園として整備し、また管理していく計画となっており、このことから本来であれば都市計画決定の必要は特にございませんが、都市計画施設として位置づけながら、当該地区の公園環境を維持、または管理していきたいと考えております。以上です。
委 員	溝端公園を廃止した後にこちらの方を整備することですが、その間が空いてしまっても地域住民が困ってしまうと思います。新たに北坂戸小学校用地を活用した公園の整備計画やスケジュール

	はどのようなになっているのでしょうか。
事務局	お答えいたします。 スケジュールにつきましては、今年度ワークショップ等の実施を考えておりまして、それに基づいて、住民の意見を取り入れて素案を作りたいと思っております。令和7年度実施設計を行い、令和8年度に公園の工事の着工にかかりたいと考えております。以上でございます。
委 員	今回のこの御意見色々ございますけども、溝端公園にある樹木の関係であります。この樹木の伐採に対しては、御意見をいっぱいいただいたわけではありますが、この計画にさし当たって、改めてその既存樹木の、基本的な考え方についてお聞きします。
事務局	お答えいたします。 多世代交流拠点の整備に伴いまして、樹木の伐採については、ある程度必要になるかと考えています。ただ既存樹木の活用を図るよう、公募時に事業者に対して条件を付して、その結果を踏まえて、事業者の選考を進めていきたいと考えております。以上でございます。
委 員	この北坂戸地区の再生事業について、賛成するような意見は全くなかったのでしょうか。
事務局	お答えいたします。 令和4年度に市民コメントを実施いたしました。そのときの意見としまして、溝端公園に大型の商業施設を望む声や飲食店を望む声、あとは新しく作る公園の方には、インクルーシブ遊具などを踏まえた公園を作ってほしいという意見を多くいただいております。以上です。
委 員	多世代交流拠点を作る予定ですね。これには、地域の住民が結果的に気軽に立ち寄ることができるような場所ができるのでしょうか。
事務局	多世代交流拠点を訪れた方が、自由に立ち寄ることができ、イベントの開催などができる、にぎわいコーナーの計画をしております。子供からお年寄りまで交流できるような空間を整備していきたいと考えております。以上です。
委 員	次に、公園の廃止に関連して用途地域の変更に対しても多数の意

	見が出されてます。内容についてはどのようなものがあるのかをお伺いします。
事務局	お答えいたします。 用途地域の変更に關してご意見いただいたのが2通で、1つが連名によるものでした。連名の意見書については、公園で提出していただいた意見と同様であり、ほとんどが用途地域の変更に關するものではありませんでした。用途地域の変更に關係するものとしては、商業施設を作ってもなかなか集客が見込めないから用途変更する必要はないのではないのかという御意見が1点ございました。
委 員	第二種住居地域に用途変更するのは妥当なのでしょうか。
事務局	溝端公園は駅から200mという立地。そして駅前の商業施設に隣接してしまして、中村上吉田線が第二種住居地域なのですが、そういったところの連帶性等を考えますと、この第二種住居地域がすぐわしいと考えております。また、過年度にサウンディング型の市場調査も行っておりまして、そういった事業者の方から、進出希望、また施設を望む規模のヒアリングをしておりまして、そういった点からも、北坂戸地区の活性化のためには、用途地域を第二種住居地域に変更することが適切なものだと判断しております。以上でございます。
委 員	用途変更の關係について、圏央道の北側で区画整理をするわけですが、大栄不動産が進めているということではありますが、ほとんどが民地と認識しているのですけれども、この事業の進捗状況はどの程度進んでいるのか、わかる範囲でお聞きします。
事務局	お答えいたします。 この土地区画整理事業を始めるにあたって、都市計画の手続きを経ないと、区画整理を始めることができません。都市計画の手続きの縦覧をした後に、都市計画審議會を本日行わせていただいております。県の都市計画決定でございますので、まず県の都市計画審議會の方にも関わっていく案件になります。現在、都市計画の手続きの途中で、それが終われば、売買や農地転用ができるようになります。 以上でございます。
委 員	そういう決まり事については私もよくわかるんですけども、実は今度の日曜に、地権者の会の総会があるわけなんですけれど、そこで反対が多かったら当然進められないわけで、地権者の意向をどの程

	度この事業者が把握しているのでしょうか。
事務局	この地区につきましては、個人施行の土地区画整理事業になります。この個人施行は、地権者全員の同意が必要であり、報告では全員の同意が得られていると伺っております。以上でございます。
委 員	続いて 20 ページの一番下の地図を見てもらうとわかるんですけど、用途を変更するわけですから、その真ん中を走っている道路に沿って大排水路が今あるわけで、当然水はちゃんと直さなきゃいけないので、その辺についてはしっかりやることになっているのかどうかお伺いします。
事務局	お答えいたします。 大排水路は都市計画道路の下に埋まります。構造物で埋まっていますので、上流から下流に適切に流していきます。用水は区域の外側を回っていたのですが、土地区画整理事業の中で、この用水も機能確保しますので、農業用水が適切に流下するように工事の方でも対応していきます。 以上です。
委 員	22 ページの青いところが土盛りをされます。それから当然その下の紫も土盛りをされて、上のところに水が流れるとのことですけど、この立地部分の左側の住宅地は高くなっています。水は当然低い方に流れますので、この水の流れをどういうふうに考えているか、わかる範囲でお聞きをしたいです。
事務局	お答えします。 この事業ではこの地区内に降った雨に対する対策ということでやっております。地区外に降った雨は、大排水や水路に流れていきます。ですので、これまで大排水に流れていたものは、変わらず大排水に流れていきます。
委 員	21 ページの赤いところが境になるわけですけど、そこにちゃんと水をはけるように、道路や緑地帯と一緒に整備されるということでしょうか。
事務局	用水路も整備してまいります。また、この土地の中での雨水は調整池にて容量を調整します。
委 員	いくつか確認させてください。溝端公園の関係になります。多世代交流拠点は、地震のとき一時的避難ができる空き地スペースがあ

	るのでしょうか。
事務局	多世代交流拠点には公共施設、また民間施設、あとにぎわいの広場を整備する予定でございます。公共用地、公共施設の敷地または建物の中、またにぎわい広場、また整備する駐車場等に避難ができる場所が確保できるというふうに考えております。 また、公募する事業者に対しまして、災害時に協力を求めていく予定でございます。その結果を踏まえて事業者の選定を進めていきたいというふうに考えております。以上でございます。
委 員	あともう一点なのですが、事業が開始された場合、公園が利用できなくなるのかどうか、お伺いさせていただきます。
事務局	お答えいたします。 溝端公園での多世代交流拠点の工事のスケジュール、また旧北坂戸小学校用地にて整備する公園のスケジュールを踏まえ、できる限り公園の機能を確保するように努めてまいりたいというふうに考えております。以上でございます。
委 員	新公園が同じように計画決定されるということなのですが、そちらには球技施設はどのようになるのですか。
事務局	旧北坂戸小学校用地に整備を予定している公園は、お子様、またお子様連れの家族、またお年寄りなど、多世代の方が自由に利用できて、くつろぐことができる、市民に開かれた公園を造りたいと考えております。このことから、特定の団体が広い面積を長時間占有する専用の球技場は、整備しない方針と考えています。 以上でございます。
委 員	500 を超える意見が出てるので、これらの意見についてはどのように対処していくのでしょうか。
事務局	お答えいたします。 所管といたしましても、連名による意見を含めて、たくさんの貴重な意見をいただいたと認識しております。今後、北坂戸地区のまちづくりを進めていく中で、いただいた意見の詳細内容等を把握することは非常に大切だと思います。そこで、連名で意見を提示された代表者の方と、個人で意見を出された方数名に対して、対面や電話で意見をお伺いして、あと事業に対する市の考え方をお伝えしました。意見を伺った方の中には、北坂戸地区の事業全体を知らずに、ただ単に公園がなくなる、という誤った情報によって、意見を出さ

	れたという方もいらっしゃいました。 以上でございます。
委 員	参考資料４で、意見書の多くは連名ということですが、項目ごとに区切って、資料に分けて載せたということですか。
事務局	いただいた意見を全部見まして、種別に分けて載せました。 以上でございます。
委 員	この署名の関係なんですけど、北坂戸地域の割合はどのくらいあったのでしょうか。
事務局	名前の重複は確認をしましたが、地区の確認はしておりません。
委 員	普通署名は市内と市外の数とで、割合が載せてあることが多いのですが、それは集計していないということですね。
事務局	現在その集計はしておりません。
委 員	意見になってしまうのですが、北坂戸周辺部分につきまして、以前から議会でも研究会を設立して勉強してきたわけです。その中で、総論賛成ではあるが、各々の意見があるというようなことは承知してます。ですから、市民の代表である他の委員さんはどうかかわからないので、これから意見が出るかもしれないんですけども、やはり市全体として考えるとやはり速やかに進めてもらえればありがたいです。北坂戸が進まないとい他の地区の課題が進められないという部分もあるので、ぜひこれは。ただ意見がたくさん出てるようなので、しっかりとその意見は拾ってもらいたい。それで、それをきちっと対応できるものはしてもらいたいというのが一つ。 それと、一時避難所のようなものに関しては、できればちゃんと確保してほしいし、公園機能もしっかりと、団体が占用するようなものは難しいというお話があったんですけども、できる限り意見を取り入れるような形で公園機能も計画決定をしていただければと思いますので、よろしくお願いいたします。
委 員	溝端公園の運動施設なのですが、現在どういう形での利用が多いのでしょうか。
事務局	お答えいたします。 グラウンドを使ってソフトボールや、少年野球、グラウンドゴルフ。あとはテニスがございます。以上です。

委員	坂戸インターチェンジの建物の件でお聞きしたいです。工業団地若しくは物流倉庫のようなものをイメージするのですが、工場となれば、生産ラインのようなものを考えたときに、上下水のインフラといえますか、我々の住民に影響するようなものを確保できるような範囲の工業地帯になるのか、それとももっと別途考えて、手を打っておいた方がいいような規模などの考え方というものは、どこまで進んでいるのでしょうか。資料で拝見すると、参加する企業がある程度何か見えてるように書いてあるのですが、わかっている範囲でどういうのが考えられるのかお聞きします。
事務局	水道は事業者の方が今進出企業を見込んで、必要な水量を確保するというので、今、水道企業団と調整をしてると伺っています。細かい中身までは申し訳ないのですが、存じ上げてないというところがありまして、ご了承いただければと思います。進出企業については、今現在で、どういった企業が来るかというのは、守秘義務等があり、はっきりはわかりません。ただ事業者の方に確認をとっておりまして、製造業、物流倉庫系のもの、あとは自動車整備系の企業が進出の意向を示しているという情報はいただいております。 以上でございます。
委員	それに関連してですね、その工業のところの学校が比較的近い部分がありますよね。騒音の問題っていうのはどの程度、壁面後退とかいろいろ距離的な緩和の部分は考えてらっしゃるようですが、別途建物そのものに防音的な何かがいいとかかそういうのを決める、地区制限みたいな、考慮しなきゃいけない場合もあるかと思うんですけど、どういうふうに考えてらっしゃるのでしょうか。
事務局	騒音の予想値を出して、そこでチェックをかけております。企業用地の方も、南側と西側に民地がありますけれども、地区計画の中で、20mの緩衝帯緑地を設けることで、より周辺環境への配慮を行ってます。その緑地には高木を植栽する空間をつくる、そういったところで対応していきます。
委員	付け加えますけども、そうすると、騒音なんかに関しても、自然環境いわゆる動物類への影響もそんなに脅かすようなことはないだろうという判断でよろしいのでしょうか。環境アセスメントの中で、白鳥の飛来地などがありました。ああいう動物って結構音なんかには敏感なので、そのような中でも大丈夫なのでしょうか。

事務局	そちらにつきましても環境アセスメントの中で、いろいろ検証しまして、それをアセスメントの手続きの中でご審議をいただいたところでございます。事業の中でも、対処措置として、公園や調整池の周りに植樹するなどの対応をします。一部影響はあるかと思いますが、それが最小限に抑えられるという対処することを行うという計画でございます。
委員	坂戸西スマートインター周辺のもう既にこれだけのものがある、それだけの税収が入ってますけども、あそこも工業地域ですよ。あそこと違う部分というのはほとんどないんでしょうか。高さ制限は 31m。イメージすると、坂戸西スマートインター周辺の事業と変わらないということによろしいですか。
事務局	変わらないです。同様のものをイメージしていただいてよろしいかと思います。
会長	他にいかがでしょう。特にございませんでしょうか。 色々のご質問あるいはご意見をいただきまして、それからまず都市計画の案を 2 週間の縦覧をやったところ、色々のご意見いただいて、このあたりはやはり重く受け止めた方がいいのであろうということもありまして、皆様方からご意見いただいたところも勘案して、こんなことでいかがでしょうかということをやっと申し上げたいんですけども。 答申の部分に基本的には賛成かな、と私も皆様のご意見をいただいて、ご質問をいただいて思ってるんですけども、こういうことに配慮されたし、ということ、審議会の意見として付けたらいかがかなと提案します。そんなものいらないとおっしゃってくださってもいいです。 一つは溝端公園を廃止するというのが先行してしまっていて、これから今年度はワークショップ、住民参加で、新しい公園の形態を考えていく。その先に都市計画決定をしていく、というちょっと時間的なギャップができてしまうところもありますので、まず地域の方々のことを考えると、新たな都市公園については、速やかに都市計画決定をされたいというような意見をつけた方がよいのかなと。溝端公園を廃止するにあたって新たなものを間髪なくやるのが一番良かったんですけど、今回は無理だったようですので、速やかに都市計画決定をして進めるという、そんな意見は一つ要る

	だろうと。 もう一つは、ゼロカーボンシティを宣言する坂戸市として、現在ある樹木を残すかとか、活用するか。あるいは現在野球やソフトボールなどをやってる方々もおられて、今後も市は多世代の方々が利用できるような公園を目指してるということなので、地域の住民の方々のご意見を反映しながら進めると。そのあたりは実際の公園整備を進める上で反映されたし、というようなことを盛り込んだものの。これが2点目です。 それから溝端公園に関しては、緑地ですかね。先ほどの伐採をどうしても避けられないかもしれませんが、緑地の確保とか、あるいは避難所として今使われる、あるいは今後使われるように、防災拠点としての防災機能をできる限り用意するということなどを反映されたし、ということを入れてはいかがかなと思います。 1つには新しいところに都市計画決定を速やかに。それから新しい公園については、住民の方々のご意見を反映する形での整備を図られたし。3つ目には緑あるいは避難所機能を確保できるように努力されたし。こういうような三つを入れてはいかがかなと思います。 もう一つは坂戸インターチェンジ地区の都市計画について、いくつかご懸念があったところは、区域の南の部分の陸地の排水について配慮するように、というのは重要なことですし、それからここは今まで自然環境も豊かであったということを考えると、今後環境影響評価の準備書段階ですから、環境影響評価もきちんと認識しながら進められたし、と。こんなところを入れたらいかがかなと。今ご意見いただいたところを直しながら考えてみたんですけど、いかがでしょう。基本的には同意でいいと思うんですけども、5つある中でとりわけ、用途地域関係と、それから公園の廃止関係だったので、そのようなことを配慮しながら進められたし、ということをつけ加えるのはいかがでしょうか。文言については事務局と調整しないといけないかなと思うんですけど。そんなことを盛り込んで答申をしてはいかがかな、と皆様方にご提案します。
委 員	会長の話を聞いて、皆さんの意見を吸い上げてくれていたので、また意見をつけるということであればよろしいと思います。
会 長	実際の文言は調整させていただきますけれども、今申し上げたよ

	うなことを反映するという形で市長に答申するということをご提案したいと思いますが、いかがでございましょうか。基本的には5つ原案賛成なんですけども、配慮されたし、ということをして5つのうちのとりわけ、公園のところと、インターチェンジの方は用途地域か区画整理のどちらかに反映するように進めていくことでご異議ございませんでしょうか。
委 員	異議なし
会 長	ありがとうございました。 基本的に賛成しますけれども、必要なところについては、付帯意見というものを審議会の意見として、記述し、実際の文言についてはおまかせいただくというようなことで進めたいと思います。 では、審議事項は以上でございます。もう一つ、報告事項、都市計画マスタープランです。よろしくお願いします。
事務局	それでは報告事項について御説明をさせていただきます。 現在、本市では、坂戸都市計画マスタープランの策定及び立地適正化計画の改定を進めておりますが、ここで、有識者や市民代表を含めた都市計画マスタープラン策定等協議会を設置し、第1回の会議を開催することとなりましたのでご報告をさせていただきます。その概要が、報告事項1になりますけれども、開催日時が7月10日水曜日の午前10時から開催をいたします。また、この協議会は合計で今年度3回開催することを予定しております。委員につきましては、学識経験者の方の他に、関係機関及び市民代表を加えた11名の方で構成をさせていただいてます。 続きまして、別紙の方をご覧いただきたいんですけども、別紙1、別紙2が、今回の協議会で使用させていただこうと考えている資料となりまして、今後これらを基に議論、意見等をいただきまして素案を作成していくというような流れで考えております。こちら別紙1の1ページ目が都市計画マスタープランの概要や策定フロー。また、昨年度に実施したアンケート調査及びワークショップの概要を記載させていただいております。そして2ページ目以降については、社会情勢や、またアンケートの調査やワークショップ等の意見を踏まえて作成した事務局の案となります。2ページ目左上の青い色になっているところが、まち作りの課題と現状考えるものを記載させていただきまして、その下の赤で示しているところにつ

きましては、それらを踏まえたまち作りの目標。そして、その右側の黄色の部分がその目標を実現するために将来都市構造を拠点、軸、ゾーンに分けて整理したものになります。3 ページ目は、先ほど2 ページ目で御説明した将来都市構造図の拠点、軸、ゾーンを図に落とし込んだものになります。4 ページ目については、主要施策を目標達成のために、6 つの分野に分けて、それぞれ方針を記載したものになります。それ以降につきましては、地区別構想というところで、イメージとしてこのようなものを考えているということで記載をしております。協議会ではこの内容について、委員の皆様からご意見を頂戴したいと考えております。また、別紙1 の参考としてつけさせていただいたものにつきましては、計画策定の前段となる、現状把握のための資料ということで、それを添付いたします。

続きまして別紙2 をご覧ください。こちらが、立地適正化計画の資料となっています。第1 回の協議会では、令和2 年の都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画に防災基準を位置づけることとされましたので、それについて、主に協議するものになります。防災指針は、主に居住を誘導する居住誘導区域内で行う防災対策、安全確保策を定めるものです。災害ハザード情報等都市情報を重ね合わせ、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能確保を図るための指針となります。今回の協議会では、市内にある災害ハザードを踏まえて、現在の居住区域を現状のものとするのか、それとも新しく変更等をするのかというところでご意見をいただきたいというところで、協議会の方にお聞きしたいと思っております。最後に事務局の案として含めているものがございまして、最終ページに、浸水想定区域について、浸水量3.0m以上の区域や、家屋倒壊等氾濫想定区域うち、河川の激しい流れによって地面が削り取られることで、その家屋が倒壊してしまう恐れがあるというような区域、いわゆる河岸浸食の区域について、居住誘導区域から除くことはどうだろうというところで、協議会委員の皆様からご意見をいただければというふうに考えております。なお、こちらの資料につきましては、検討を進める上でのたたき台としておりますので、取り扱いにご注意いただければと存じます。

最後に、報告事項1 の資料の下の方に2 番として今後の予定と書かせていただいておりますが、令和6 年11 月頃に市民コメント

	及び説明会を実施し、意見聴取を市民の方々から言っていただくことを考えております。その後令和 7 年 2 月頃都市計画委員会で諮問をさせていただいた上で、令和 7 年 3 月の策定公表に向けて事務を進めてまいりたいと考えております。適宜、都市計画審議会において途中経過等をご報告させていただきますので、引き続きご協力をよろしくお願いいたします。
会 長	ありがとうございます。こういうふうに進んでおりますという報告でございまして、都市計画マスタープランの改定に関して協議をするような会議体が始まります。それから今後の予定は 11 月ぐらいにコメントをいただいて地区別説明会及び来年の 2 月には諮問が来ます。それから協議会での資料等ですね、立地適正化計画に防災指針というものを盛り込むというものの資料ですね。そういう形で協議会の場での委員の方に、ご議論いただくということでございました。何かご質問があればお受けしたいと思います。いかがでしょうか。
委 員	なし
会 長	ご質問がないようでございましたので、以上で報告事項を終了すとなります。 本日の審議事項と報告事項は以上でございまして、会長の任を解かせていただきます。皆様方進行にご協力いただきまして感謝申し上げます。ありがとうございました。
事務局	ありがとうございました。 それでは以上をもちまして坂戸市都市計画審議会を閉会させていただきます。委員の皆様には、お忙しい中にも関わらず、ご出席を賜り、誠にありがとうございました。