

坂戸市都市計画審議会 議事録

開催日時	令和8年2月13日(金) 午後2時00分開会・午後2時45分閉会	
開催場所	坂戸市役所201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 笹沼 祐也委員 尾崎 晴男委員 柳下 正和委員 新井 文雄委員 中島 浩喜委員 小澤 弘委員	石井 寛委員 関 宏委員 小西 勉委員 井ヶ田 幸生委員 仲 宏委員 堀 みづき委員 13名出席
出席者(委員)の氏名・欠席者数	中川 周三委員 森田 文明委員	2名欠席
事務局職員の職・氏名	都市整備部部长 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室長 区画整理課課長 都市計画課課長補佐 都市計画課まちづくり政策係係長 区画整理課換地・補償係係長 都市計画課まちづくり政策係主任	佐藤 健一 柴田 智行 林 洋司 小嶋 一樹 辻 賢二 林 比呂樹 松本 哲雄 齋藤 雅貴 佐藤 一将
会議次第	1 開会 2 挨拶 3 会議録署名委員の指名 4 諮問事項 (1) 坂戸都市計画用途地域の変更について(坂戸市決定) (2) 坂戸都市計画特別用途地区の変更について(坂戸市決定) (3) 坂戸都市計画公園の変更について(坂戸市決定) 5 報告事項 (1) 坂戸市都市計画審議会常務委員会の結果について 6 閉会	
配布資料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 次第 ・ 諮問事項資料1、2及び3 ・ 報告資料 ・ 参考資料 ・ 坂戸市都市計画審議会委員名簿 ・ 坂戸市都市計画審議会条例 ・ 坂戸市都市計画審議会運営規則 	

	議 題・発言内容・決定事項
事務局	<p>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「配布資料一覧」のとおりでございます。</p>
事務局	<p>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。 現在の出席者 13 名、欠席者 2 名でございます。 従いまして、坂戸市都市計画審議会条例第 7 条第 2 項の規定により、委員の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御報告させていただきます。 それでは、尾崎会長より御挨拶をお願いいたします。</p>
会 長	<p>お忙しい中本審議会に御出席を賜りまして誠にありがとうございます。 会長を務めております尾崎でございます。 本日は、諮問事項 3 件及び報告事項 1 件ということでございます。 本日も皆様方の御審議をいただきまして、本審議会としての意見を取りまとめてまいりたいと存じますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。</p>
事務局	<p>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。</p>
市 長	<p>お忙しい中、本日は御出席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、「坂戸都市計画用途地域の変更について」、「坂戸都市計画特別用途地区の変更について」、「坂戸都市計画公園の変更について」の 3 件であります。 また、報告事項として、「坂戸市都市計画審議会常務委員会の結果について」の 1 件を予定しております。 本日は、慎重ご審議の上、速やかなる御答申を賜りますようお願いいたします。 本日はよろしくをお願いいたします。</p>
事務局	<p>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御了承願います。</p>
事務局	<p>続きまして、事務局職員を紹介させていただきます。</p>

	<p>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。 区画整理課長の 辻 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 佐藤 でございます。 区画整理課換地・補償係の 齋藤 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。 よろしく願いいたします。</p>
事務局	<p>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。</p>
会 長	<p>それでは次第に基づきまして議事を進めます。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条の規定によりまして、会長より、中島 浩喜委員と石井 寛委員を指名させていただきます。よろしく願い申し上げます。</p>
会 長	<p>次に、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御異議ございませんか。</p>
委 員	<p>異議なし。</p>
会 長	<p>御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。</p>
会 長	<p>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。</p>
事務局	<p>1名いらっしゃいます。</p>
会 長	<p>それでは、ただいまから傍聴者を入場させます。 議事に入ります前に傍聴上の注意を申し上げます。</p>

	<p>先ほど受付でお配りいたしました「傍聴要領」をよく読み、遵守してください。また、「傍聴要領」に反する行為をした場合は、退場していただきますので、よろしく願いいたします。</p>
会 長	<p>それでは、次第に基づきまして、諮問事項に入ります。</p> <p>本日は、3件の諮問事項についてお願いするものであります。</p> <p>そのうち、諮問事項（１）「坂戸都市計画用途地域の変更について」及び（２）「坂戸都市計画特別用途地区の変更について」は、同一の地域に関わる案件でございますので、一括で審議を行いたいと存じますが、よろしいでしょうか。</p>
委 員	<p>異議なし。</p>
会 長	<p>それでは、諮問事項（１）「坂戸都市計画用途地域の変更について」及び（２）「坂戸都市計画特別用途地区の変更について」を一括議題といたします。</p> <p>内容を事務局より説明願います。</p>
事務局	<p>今回の諮問事項（１）及び（２）は、現在片柳地区で中の区画整理事業に係るものになります。</p> <p>従いまして、まずは片柳土地区画整理事業の概要を説明させていただきます。</p> <p>前方のスクリーンをご覧ください。</p> <p>本地区は、東武東上線の北坂戸駅の東側700mに位置しており、敷地内には国道407号が南北に走っております。</p> <p>この地区は道路等の整備が不十分であり、また住宅等の開発が進み、全体的にスプロール化が懸念される地域でありました。</p> <p>そこで生活環境の改善やスプロール化を抑制し、住みやすい市街地を整備することを目的として、事業がスタートしたものでございます。</p> <p>地区の面積は約70.4ヘクタール、総事業費が177億4千万円となっております。</p> <p>施行期間は平成4年度から令和20年度までの計画となっており、進捗率は令和6年度末の総事業費ベースで48.7%となっております。</p> <p>今回の諮問に関係している、都市計画道路片柳石井線は地区の東西を走る路線であります。</p> <p>都市計画道路駅東通線と国道407号の交差で東西の交通が止まっていたものが、事業の進捗により、都市計画道路片柳石井線部分の造成が令和8年度末に完了予定であり、東西に繋がることか</p>

ら今回の都市計画変更について諮問をさせていただくものになります。

続きまして、諮問事項に入らせていただきます。

諮問事項（１）及び（２）、都市計画道路片柳石井線沿道の用途地域及び特別用途地区の変更について説明させていただきます。

事前にお配りしている参考資料をスライドへ投影して説明しますのでご覧ください。

まず、各変更内容の上位計画の位置づけを示しております。

第7次坂戸市総合計画において、幹線道路の沿道にふさわしい都市空間の創出を図ることとしているほか、坂戸市都市計画マスタープランでは交通利便性を生かした産業振興に資する土地利用を促進し、活気ある沿道利用を図るとしています。

この度、土地区画整理事業地内の片柳石井線の整備について、令和8年度末の完了が見込める状況となったことから、沿道の用途地域及び特別用途地区の変更を行います。

今回、変更を行う用途地域でございますが、その用途地域とはどのようなものなのか、簡単に申し上げます。

用途地域とは、大枠の土地利用を決める都市計画であり、市で定める都市計画です。13の地域に分けられ、それぞれ建築できる建物の用途や規模が変わっています。

用途地域の境界の定め方として、道路、鉄道、その他施設、また河川、がけその他の地形地物等、土地の範囲を明示するのに適当なものを境界として定めることとされており。

また、幹線道路沿道につきましては、4車線道路は、道路の境界から50m、その他の道路は25m等といったように、境界を定めることとされており。

続きまして、今回の変更に関係のある用途地域ではありますが、こちらの4つになります。

第一種低層住居専用地域では、低層の住宅の良好な環境のために定められており、建築できるものは高さ10m以下の一般住宅のほか、日常生活に必要な一定規模の店舗併用住宅等に限りません。

第二種中高層住居専用地域になりますが、その用途に供する部分が1500平方メートル以下の店舗や事務所、これの建築はできませんが、住居の環境を害するような工場や施設の立地はできないこととなっています。

第二種住居地域では、床面積の合計が1万平方メートル以下の店舗や事務所等の立地が可能となります。

準工業地域では、軽工業の工場が多く立地する地域となります。この地域では危険物を扱う施設は立地できませんが、一般住宅、そして商業施設、工場などの立地は可能となります。

次に、諮問事項の（１）について具体的な説明に入ります。

片柳石井線周辺の現況の用途地域になります。

中心の国道 407 号から東側の部分は第一種低層住居専用地域で緑色となっている部分です。紫色になっている部分が準工業地域です。このような形で東側が広がっており、その境は現況の道路の中心部分を境としております。

国道 407 号の西側につきましては、都市計画道路駅東通線の道路端から 25m の範囲が第二種住居地域となっており、その北側は、第一種低層住居専用地域が広がっている地域になります。

続きまして、用途地域の変更後の案になります。

国道 407 号の東側の部分になりますが、この片柳石井線の沿道を第二種中高層住居専用地域としたいと考えています。

その境界ですが、この片柳石井線の北側は道路端から 25m、南側については、土地区画整理事業における、将来的にどのような街となるように整備をするかというところを示した図である市街化予想図に基づき、沿道から 2 街区分を境界と定めたいと考えております。

また、第一種低層住居専用地域が残る部分がありますが、新たに造成を予定している道路を境界として、準工業地域に変更したいと考えています。

併せて、国道 407 号の西側の部分について、現況の道路の線形がカーブを描いておりますので、そのカーブに沿って、沿道の用途地域を変更したいと考えております。現状、第二種住居地域になっている箇所を、道路の線形に合わせ、第一種低層住居専用地域としたいと考えております。

諮問事項（１）の説明は以上となります。

続きまして、諮問事項（２）の説明に移らせていただきます。

特別用途地区の変更の内容についてですが、片柳地区の準工業地域では特別用途地区として、特別工業地区が定められております。

これは、公害防止の観点から、周辺の住民や周辺環境に悪影響となるような工場の立地を抑制、規制するものになります。

本市では住宅と工場が存在している大字片柳、八幡一丁目及び千代田二丁目の準工業地域に特別工業地区が設定されています。

今回、片柳地区における用途地域の変更により、準工業地域の範囲が変更になるため、併せて特別工業地区の範囲を変更するものです。

	<p>次に、都市計画のスケジュールになりますが、赤字で示しているものが、本日の審議会になります。本審議会の前には、都市計画法に基づき、事務手続きを進めてまいりました。</p> <p>令和7年10月に、計画の原案の閲覧を実施し、また25日には、説明会の場を設けました。</p> <p>その後、令和7年11月27日に埼玉県知事に本案の協議申し入れを行い、12月4日に支障なしの旨の回答がございました。</p> <p>そして、令和8年1月5日から19日までに都市計画の案の縦覧を行いました。意見書等の提出はございませんでした。</p> <p>諮問事項（1）及び（2）の説明は以上となります。</p>
会 長	<p>ただいまの説明に対して、ご質問等がありましたらお願いします。</p>
委 員	<p>用途地域の境界について、片柳石井線北側は沿道25mとなっており、周辺と同じような扱いとなっているが、片柳石井線の南側については第二種中高層住居地域の範囲が2街区分となっていることや、国道407号沿道については準工業地域のままとされていることについてどのような考え方なのか。</p>
事務局	<p>用途地域の変更につきましては、現場の整備状況に応じて、用途地域の変更をしていきます。</p> <p>今回片柳石井線が整備されるというタイミングに合わせてこの沿道の変更を実施しますが、国道407号の沿道については、まだ換地等の事業が進んでない状況もあり、今回の用途地域の変更はしないという状況です。</p> <p>また、現状が第一種低層住居専用地域であり、沿道から25mのみを第二種中高層住居専用地域の変更とすると、第一種低層住居専用地域が残ってしまう形となり、望ましくないことから、区画の形成に併せて用途地域の変更を行わせていただきました。</p>
委 員	<p>関連となるが、東側で飛び出ている箇所があるが、その場所に意味はあるのか。</p>
事務局	<p>南側の区域の境は道路といった地形地物である街区で設定していることから、飛び出るような境界となっています。</p>
委 員	<p>都市計画道路片柳石井線について、現状半分程度整備されており、令和8年度に完了予定とのことだが、見通しのとおり完成しそうなのか。</p>

事務局	次年度以降の予算を承認いただいてからになります。市としては、令和8年度中の開通を目指していきたいと考えています。
会 長	質問がないようでございますので、お諮りします。 諮問事項（１）「坂戸都市計画用途地域の変更について」及び（２）「坂戸都市計画特別用途地区の変更について」は原案に賛成することで、御異議ございませんか。
委 員	異議なし。
会 長	ありがとうございます。 御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（３）「坂戸都市計画公園の変更について」、こちらを議題といたします。 内容を事務局より説明願います。
事務局	続きまして、諮問事項（３）「坂戸都市計画公園の変更について」を説明させていただきます。 上位計画の位置づけでございますが、第7次坂戸市総合計画の土地利用構想におきまして、「生活サービス機能がまとまって立地し、豊かに生活できる都市を目指す。」としております。 また、坂戸市都市計画マスタープランにおいて、北坂戸地区周辺は、「地域サービスを中心とした商業地としての形成を図るとしているほか、適正化計画において、「若年・子育て世代の定住促進及び高齢化の対応に資する拠点を形成する。」としております。 これらを受けて、本市では都市機能を集約し、若い世代の定住を促進することで、持続可能な都市運営を図る、「坂戸市北坂戸地区まち・くらし再生事業基本計画」を策定いたしました。 具体的には、旧北坂戸小学校跡地や溝端公園用地を活用し、多世代交流拠点の整備と都市公園の再配備を進めることとしており、多世代交流拠点の整備については、その用地である溝端公園の都市計画の変更を令和7年1月に行いました。 続きまして、北坂戸地区に新たに定める都市計画公園について説明をいたします。 北坂戸駅西口の地域では、「坂戸市北坂戸地区まち・くらし再生事業基本計画」に基づき、溝端公園用地を活用して官民連携の多世

	<p>代交流拠点の整備を進めるため、令和7年1月に、溝端公園の都市計画の位置づけを廃止いたしました。</p> <p>廃止の際は、代替となる新たな都市公園について、その区域が定まっておりましたので、都市計画の位置づけについては、正確な区域が決定した後とさせていただいております。</p> <p>今回、その新たな都市公園の区域が明確となったことから、また、過去の審議会において、「将来にわたり地域の環境を確保するため、新たな都市公園については、速やかに都市施設として、都市計画決定をされたい」と、溝端公園の都市計画の廃止の際に、ご意見いただいておりますので、速やかに都市施設として都市計画決定をしたいと考え、今回諮問をさせていただいております。</p> <p>なお、こちらの新しい公園の名称は、「北坂戸さかろんパーク」としたいと考えております。</p> <p>スケジュールにつきましては、先ほどの諮問事項（１）、（２）と同様の流れで進めております。</p> <p>説明会及び原案の閲覧と意見聴取の場を設けた後、県知事協議を行い、県知事より異存なしの回答をいただいたところでございます。</p> <p>その後、諮問事項（１）、（２）と同様に、都市計画の案の縦覧を1月5日から19日まで行いましたが、意見書等の提出はございませんでした。</p> <p>諮問事項（３）の説明は以上でございます。</p>
<p>会 長</p>	<p>ありがとうございます。</p> <p>ただいまの説明に対して、ご質問等がありましたらお願いします。</p>
<p>委 員</p>	<p>今ある公民館が移動するのだと思いますが、バレーボールをやっている人たちが、移動した先でもやれるだろうかという心配をしています。</p> <p>坂戸市のチーム数が10年前から半分以下になって今6チームぐらいしかない中で、大会自体がもう続けられないかもしれないという心配の中、ちょっと私情も挟んでしまうかもしれないですが、移動した後のバレーボールが可能なのかどうかというのも含め、あとエアコンがつくのかとかいろいろな心配もあつたりします。</p>

	決まっている範囲内でお聞きできればと思います。
事務局	<p>新たに溝端公園につくる多世代交流拠点の中には、バドミントン及び卓球をベースとした体育館のようなものを整備することを考えており、そこには冷暖房はつくことを考えています。</p> <p>バレーボールについては、市民総合運動公園等の施設を利用していただきたいと考えています。</p>
委員	<p>今工事を行っているようですが、市の体育館のほうにはエアコン等がつかないと聞いており、夏のしんどい時期に高齢者の方も生涯スポーツを一生懸命にやっています。</p> <p>子どもたちもそこで大会をやったりもする上で、小学校、中学校にエアコンがついたのはとても嬉しいのですが、市の体育館につかないというのが本当なのか、ちょっと気にはなっているので、お聞かせいただければと思います。</p>
事務局	<p>所管外ということもありまして、細かい状況についてちょっと分かりかねるところでございますが、所管の方にそういった声が上がっているというところを伝えさせていただきます。</p> <p>また、後ほど委員に対し、エアコンの設置状況を個別にご返答させていただきますので、よろしく願いいたします。</p>
会長	では他にいかがでございましょうか。
委員	計画図になりますが、⑨から①までの公園の西側について住宅に面しているが、この場所について計画の中でどのように配慮をしていく方針なのか、お聞きしたい。
会長	<p>道路が隔てていない場所ですね。</p> <p>事務局から答弁願います。</p>
事務局	隣地側に住宅が立ち並んでいる箇所につきましては、公園側に植栽帯を配置し、セーフティーゾーンをつくっていくことを考えており、その旨を地元の方にもお話をさせていただいているところでございます。
会長	<p>質疑が無いようですので、お諮りいたします。</p> <p>諮問事項（3）「坂戸都市計画公園の変更について」は原案に賛成することで御異議ございませんか。</p>
委員	異議なし。

会 長	御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	<p>以上をもちまして、当審議会に諮問されました議案 3 件、この審議は終了いたしました。</p> <p>諮問事項の（１）、（２）及び（３）つきましては原案のとおり御承認いただきましたので、本日付で意見なしとしてその旨を市長に答申をすることといたします。</p>
会 長	<p>次に、報告事務に入ります。</p> <p>それでは、報告事項（１）「坂戸市都市計画審議会常務委員会の結果について」を事務局より報告願います。</p>
事務局	<p>それでは、報告事項（１）「坂戸市都市計画審議会常務委員会の結果について」をご説明させていただきます。</p> <p>令和 7 年 10 月 17 日に坂戸市都市計画審議会常務委員会を開催し、坂戸都市計画生産緑地地区の変更について審議いただきました。</p> <p>この常務委員会とは、坂戸市都市計画審議会条例第 8 条に基づき、都市計画に関する事項のうち、軽易なものを処理するために設置されているものでございます。</p> <p>昨年 10 月の時点では、生産緑地地区を除外する以外で審議いただく案件はございませんでしたので、坂戸市都市計画審議会運営規則第 9 条に基づき、常務委員会を開催したものでございます。</p> <p>「2 審議内容」でございますが、今回変更を行った地区は 3 地区になります。地区の一部削除が、勝呂第 4 号及び坂戸第 4 号、地区の廃止が坂戸第 33 号です。</p> <p>次に「3 変更理由」でございます。</p> <p>地区の廃止及び一部削除につきましては、具体的には、土地の所有者から生産緑地地区指定後 30 年経過したこと、また、主たる従事者の故障を理由として買取申出が出され、その後、生産緑地法に基づき行為制限が解除されたために、当該土地を生産緑地から除外したものになります。</p> <p>1 か所目が勝呂第 4 号生産緑地地区になります。石井地区の市営住宅の東側にあります黄色で着色された区域が削除した土地です。今回、指定後 30 年経過したことを理由として買取申出がなされたものでございます。</p>

	<p>次に坂戸第4号生産緑地地区となります。片柳地区にあります国道407号の西側の黄色で着色された区域が削除した土地です。</p> <p>こちら先ほどと同様、指定後30年経過したことを理由としまして、買取申出がなされたものでございます。</p> <p>坂戸第33号生産緑地ですが、国道407号沿いの坂戸鶴ヶ島消防組合の西側にある地区になりまして、こちら地区全体が廃止となります。</p> <p>こちらは本地区の主たる農業従事者の故障を理由として買い取り申し出がなされたものでございます。</p> <p>次に、「4 結果」となりますが、これらの地区について、常務委員会で審議いただいた結果、意見なしの答申をいただきました。</p> <p>続きまして、「5 ご変更手続きの経緯」でございますが、令和7年8月18日に埼玉県知事に生産緑地地区の変更について協議の申し入れを行い、9月1日に異存なしの旨の回答がありました。</p> <p>その後、9月4日より、都市計画法第17条に基づく案の縦覧を行いましたところ、意見書の提出等はございませんでした。</p> <p>そして、10月17日に都市計画審議会常務委員会を開催し、「意見なし」と答申をいただきましたので、11月5日に決定告示を行いました。</p> <p>説明は以上でございます。</p>
<p>会 長</p>	<p>ありがとうございます。</p> <p>常務委員会の位置づけ等については市の条例及び運営規則もございませぬ。</p> <p>そういう位置づけで開催したというところの報告でございます。</p> <p>ただいまの報告について、御質問等ございませぬか。</p>
<p>委 員</p>	<p>勝呂第4号について約0.19ヘクタールから約0.17haの約200平米の廃止とのことですが、この地区の真ん中だけを除外をすることで認識はしているのですが、今後は勝呂第4号の枝番となるのか、両方合わせて勝呂第4号となるのかお聞かせいただきたい。</p>
<p>事務局</p>	<p>生産緑地地区につきましては、いわゆる一筆での最低面積という要件もありますが、所有者が違ういくつかの筆で、これらを合</p>

	<p>せて坂戸第何号という指定の仕方ができます。この勝呂第4号につきましても、所有者が何名かいらっしやって、何筆かでこの勝呂第4号というのが成り立っていました。</p> <p>今回、そのうちの一つの真ん中の黄色い部分の所有者の方が、解除したということであり、間が抜ける状況ですが、一団性があるということで、残りの部分は勝呂第4号として残っていくというものになります。</p>
会 長	<p>御質疑ないようでございますので、以上で報告事項を終了します。</p> <p>そうしますと以上で議長の任を解かせていただきます。</p> <p>委員の皆様方には進行に御協力いただきまして、ありがとうございました。</p>
事務局	<p>ありがとうございました。</p> <p>それでは、以上を持ちまして、坂戸市都市計画審議会を閉会させていただきます。</p> <p>委員の皆様には、お忙しい中にもかかわらず御出席を賜り、誠にありがとうございました。</p>