

平成 20 年度 第 1 回都市計画審議会会議録

招 集 日	平成 20 年 8 月 21 日 (木曜日)	
開催場所	蓮田市役所 3 階 301 会議室	
開催日時	開会 平成 20 年 8 月 21 日 (木) 午前 9 時 55 分 閉会 平成 20 年 8 月 21 日 (木) 午前 11 時 55 分	
出席状況	会 長 奥 沢 信 男	出席 ・ 欠席
	副会長 中 野 政 廣	出席 ・ 欠席
	委 員 岡 田 行 生	出席 ・ 欠席
	委 員 志 村 美 奈	出席 ・ 欠席
	委 員 関 根 元 雄	出席 ・ 欠席
	委 員 竹 前 國 廣	出席 ・ 欠席
	委 員 丹 下 進	出席 ・ 欠席
	委 員 山 口 眞 司	出席 ・ 欠席
	委 員 湯 谷 百合子	出席 ・ 欠席
	委 員 渡 邊 秀 子	出席 ・ 欠席
出席職員	都市整備部 部長 熊倉 進 都市整備部 次長 渡辺 健 " 次長 坂庭 進 都市計画課 主幹 門井 隆 " 主査 松永幸一 " 主任 金井利文	みどり環境課 主幹 川田富雄 " 主査 柿沼 修 西口再開発事務所 所長 増永隆司 " 所長補佐 石井伯夫 " 主査 門井政治
傍 聴 者	0 名	
1 開 会	渡辺都市整備部次長 (4月1日に人事異動により事務局職員の自己紹介) (都市計画課・みどり環境課・西口再開発事務所職員の紹介)	
2 会長 あいさつ	奥沢会長	
3 市長 あいさつ	熊倉都市整備部長 (市長欠席のため)	
4 議 題	奥沢会長 <ul style="list-style-type: none"> ・ 本日の諮問事項は、「蓮田都市計画生産緑地地区の変更」の 1 点です。 ・ 事前説明については、「蓮田駅西口第一種市街地再開発事業の変更(案)」と「蓮田都市計画高度利用地区の変更(案)」の 2 点です。 	

1) 蓮田都市計画生産緑地地区の変更について

【門井主幹より諮問書の朗読及び川田主幹より内容の説明】

- ・ 生産緑地制度について
- ・ 生産緑地地区の変更内容について
(59箇所総面積12.26haから58箇所総面積12.19haへ変更)
- ・ 都市計画変更のスケジュール

【審議及び質疑】

湯谷委員

- ・ 先程生産緑地の説明がありましたが、良好な緑地は保存していくのだとありました。蓮田市としては保全していく姿勢だと思っておりますが、今回の場所については、買取り申し出があったということで、市の対応はどうなったのですか。

みどり環境課

- ・ 市の対応ですが買取り申し出がされ、庁議にかけ市の方針を出しました。その後、農業委員会にお願いし農業従事者の斡旋をしましたが見つかりませんでした。

湯谷委員

- ・ 今後農業が出来なくなった場合は生産緑地が無くなってしまいうことですか。

みどり環境課

- ・ 従事者も高齢な方が多くいつまで出来るかわかりません。申出があったときに買い取りが出来ればよいと思いますが今後の課題です。

湯谷委員

- ・ 市街化区域の生産緑地は消えていくということですので、積極的に緑地を保存していく方法を考えていますか。

みどり環境課

- ・ ただ難しいところで農業を行っている人が高齢な人ばかりですので、継いでくれる人がいれば問題はないのですが、後継者がいない場合にはどうするか難しいところです。

奥沢会長

- ・ 残したいという姿勢はあるのですね。

みどり環境課

- ・ 緑地を残して頂けるようお願いしています。ただ、家庭の事情もありますので、踏み込んだお願いは難しい状況です。

山口委員

- ・ 生産緑地が廃止になった場合の、用途地域はどうなるのですか。

都市計画

- ・ 現在の指定されている用途地域となります。今回の場所の場合は第1種低層住居専用地域になります。

湯谷委員

- ・ 関連で質問したいのですが、緑地を維持していくための政策をどの

<p>2) 蓮田駅西口第一種市街地再開発事業の都市計画に変更(案)の事前説明について</p> <p>3) 蓮田都市計画高度利用地区の変更(案)の事前説明について</p>	<p>ように考えていますか。</p> <p>奥沢会長 ・生産緑地だけではなく、全体的な緑地政策ということですね。</p> <p>湯谷委員 ・そうです。</p> <p>みどり環境課 ・担当係としては緑地の保存についてお願いしていますし、緑地の植栽等も考えています。</p> <p>湯谷委員 ・市全体としては考えていますか。</p> <p>みどり環境課 ・みどり環境課としては、保存樹木、樹林等個人で所有している方に保存をしてもらい、補助金を出して維持管理をお願いしているところです。</p> <p>湯谷委員 ・蓮田には国が持っている保存林があり、一部は今回購入しましたが、その先にも国有地の保存林があり、保存についてどう考えていますか。</p> <p>みどり環境課 ・取得した保存林部分については、国の補助金を頂き対応しています。 ・取得箇所は東埼玉病院入口の左側山林です。</p> <p>湯谷委員 ・国で売りに出た場合は、どうするのですか。</p> <p>みどり環境課 ・庁議に諮って決めていきたい。</p> <p>湯谷委員 ・緑地保存は買うだけではなく、買わないで保存できますので市でも十分研究して頂きたいと思います。</p> <p>【採決】 (原案のとおり異議なしで可決)</p> <p>奥沢会長 ・続きまして、次回審議会で諮問予定の事前説明について、「蓮田駅西口第一種市街地再開発事業の都市計画の変更(案)」と「蓮田都市計画高度利用地区の変更(案)」について事務局より説明をお願いします。</p> <p>【再開発事務所から説明】</p>
--	---

【審 議 及 び 質 疑】

湯谷委員

- ・蓮田駅西口通線の用地買収が終わりましたと説明がありましたが、さいたま栗橋線まで終わったのですか。

再開発

- ・都市計画決定された区域のうち、マミーマートまでの事業認可を受けた区間については、用地買収が終わっております。

湯谷委員

- ・マミーマートからさいたま栗橋線までの間が、市民の気がかりな点ですがどのように出来るのですか。

部長

- ・マミーマートからが非常に難しいところでありまして、栗橋線部分の交差点すり付けが今のままでは警察協議に無理がありますので、今後関係機関と協議を行っていきたいと思います。

湯谷委員

- ・再開発事業は平成24年に完了する予定ですが、その時点で道路は出来ていないということですね。

部長

- ・都市計画道路は再開発事業とは別ですので。

湯谷委員

- ・再開発が終了しても道路が出来ていないということですね。

部長

- ・そういう事もありえます。

再開発

- ・事業認可をとったマミーマートまでの区間については、来年度から再開発事業の区間と併せて進めて行く予定です。

山口委員

- ・今回は事前説明で、次回諮問ということだが、具体的な諮問内容は？

再開発

- ・今回配布した資料1などの計画書に対する諮問になります。

山口委員

- ・20年と長い間に変化し、2年前とは極端な変更になっていますが、この計画案に対するコンセンサスとして審議会の位置づけは？

再開発

- ・条例等に基づき市長から委嘱を受けた委員で構成される審議会でありますので、委員からの意見等は重みがあるものと考えています。

奥沢会長

- ・この計画変更（案）は、2週間の縦覧をし、市民からの意見を聴きそれらも踏まえて審議会で審議することになります。

山口委員

- ・計画が大幅に変わったが、説明会等での市民からの意見は？

再開発

- ・近隣住民や市民を対象にした説明会では、特に反対意見は無く、どちらかと言うと好意的な意見が多かったです。

関根委員

- ・先程の蓮田西口通線に戻りますが、のくぼ通りも行き止まりになっているし、西口通線もそうですがマミーマートまでは事業認可を受けた区域までは出来上がるとのことですが、その沿線について商業地域になるのですか。

都市計画

- ・当面は現状のままで第1種住居地域です。

関根委員

- ・商業関係者としては、蓮田駅東口黒浜線もそうだし、ここもそうですが、道路を造るだけで精一杯と言われればそれまでですが。このような状態で、出来上がって哲学的に街として住宅が一度出来てしまった場合、その後店舗が出来た場合、街としての機能が制限されてしまいます。先を見据えて行わないとどうにもならないと感じますが？

都市計画

- ・当面は用途地域の変更については考えておりません。土地所有者の意向や土地利用の状況によっては、市民のコンセンサスを得ながら用途地域の変更を考えて行かなければならないと思います。蓮田駅西口通線や蓮田駅東口黒浜線など、今後中心市街地活性化という面からも骨格となる道路であり、用途地域の変更が必要であることは十分認識しておりますので、今後の状況を見ながら検討していきたいと考えております。

湯谷委員

- ・8月広報に縦覧のお知らせがあるが、縦覧場所が西口再開発事務所だけでは市民にとって、どうかと思う。市役所でも縦覧した方が良いのでは？

再開発

- ・都市計画事業関連の都市計画の手続きについては、その担当課で法手続きを行っているため西口再開発事務所ということになっております。
- ・縦覧時には、市のホームページにも変更内容を掲載する予定です。

奥沢会長

- ・市役所の都市計画課でも変更図書を見られるようにしてはどうか？

再開発

- ・前回の変更の際には、参考に都市計画課に図書を置きました。今回も、都市計画課に図書を置く方向で考えたいと思います。

関根委員

- ・駅東口にも言えることですが、タクシーの位置や台数等について、そんなに配慮する必要があるのか？

再開発

- ・タクシープールについて現在10台のスペースを見ています。

3社から計20～30台の要望がありましたが、物理的に無理ということで現在の台数になりました。タクシーのニーズは、蓮田市では高いと思われますので、駅東口と同程度の台数は設けたいと思っています。

中野委員

- ・建物の概算調書はできているのですか？

再開発

- ・皆様には、次の事業計画変更の中でお示ししたいと考えています。
- ・ご指摘の建築コストが最大の課題となっています。
- ・昨今の建築資材の上昇等により、そのつど事業費を見直しますし、それにより床価格も変わってしまいます。
- ・建築コスト等については、現在、設計させています。また、事業計画の認可の際に必要な設計の概要、資金計画、権利者さんの補償金の洗い出しも行っています。

奥沢会長

- ・その事業認可の時期は、本年度中ですね。

再開発

- ・年度内の予定です。資金計画、計画工程などを決めます。

湯谷委員

- ・国道122号の道路工事が行われていますが、以前より道路側溝部分がだいぶ高くなっている。道路が今より上がるのですか？

再開発

- ・現在の工事は埼玉県が行っており、道路の高さは現在より高くなることは確認しております。再開発区域内については、来年度以降、その道路高に合わせて蓮田市が整備する予定です。

山口委員

- ・再開発ビルの高さは8.5mあり、市のシンボリックな建物になります。
- ・最上階に展望室などを設ける考えは無かったのか？

再開発

- ・打合せの中での話としてはありましたが、セキュリティーやプライバシーなどの住宅部分との兼ね合いもあり、具体的な話には至りませんでした。

山口委員

- ・直接エレベーターで屋上に上がれるようになれば、今までに無い利用ができますし、市民が見れば見方も変わってくる。

再開発

- ・ご意見として、頂いておきます。

奥沢会長

- ・この議案については、次回10月下旬ごろに正式な審議になりますので宜しくをお願いします。

<p>4) その他</p>	<p>奥沢会長</p> <ul style="list-style-type: none"> ・次に、その他の議案に入りたいと思います。 ・その他の議題ですが、岡田委員さんから提言された蓮田市都市計画マスタープラン（都市マス）並びに蓮田市都市計画「全面見直し」について、前回の審議会都市計画マスタープラン等の見直しに関する市の考え方をまとめてもらうことになっていきますので、その説明をお願いします <p>事務局</p> <ul style="list-style-type: none"> ・門井主幹より説明（市の見直しに対する考え方の回答を行う） <p>関根委員</p> <ul style="list-style-type: none"> ・この回答書はどこがだしたのですか。 <p>奥沢会長</p> <ul style="list-style-type: none"> ・文書については、私から事務局にお願いした文書ですので市からの文書になると思います。 <p>中野委員</p> <ul style="list-style-type: none"> ・合併協議会ででていると思いますが、蓮田市は独自の意見をきちんと明示していかないと全部先送りになってしまう。きちんと計画を持っていればいざ事業を行うときもできると思います。私も総合振興計画とマスタープランの整合性が取れていないので検討してもらいたい。 <p>奥沢会長</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今までに審議会が提言を行った事例はありますか。 <p>事務局</p> <ul style="list-style-type: none"> ・蓮田市ではありません。他市でも知る範囲で聞いたこともありません。 <p>奥沢会長</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県では提言を行った事例はありますが、専門知識を持った委員を入れた検討会を設置し、検討会で案を検討し最終的に審議会提言をまとめたと思います。 提言をするのであればきちんとした現状把握や分析が必要だと思います。 <p>山口委員</p> <ul style="list-style-type: none"> ・皆さんはマスタープランと第4次総合振興計画の位置づけについてわかっているようですが、ここで審議会答申を出すようですとマスタープランと総合振興計画の位置づけを踏み込んで考えていかないと同じことになってしまいます。 <p>竹前委員</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市として審議会は、今後どのように対応していくのか。提言まで聴くのか、今まで通り諮問だけなのか検討していけばよいと思う。 <p>都市計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在白岡と合併協議を行っていますので、その中で都市計画審議会のあり方について協議したいと思います。
---------------	---

<p>5) 閉 会</p>	<p>奥沢会長</p> <ul style="list-style-type: none">・市の審議会条例を素直に見ますと、市長の諮問に対して検討するようになっておるようですが提言が出来ないということではないと思います。しかし提言をするのであれば分析等をきちんとする事が必要だと思います。 <p>岡田委員さんも本日は欠席なので次回に検討することでもいいですか。</p> <p>(委員、一同了承)</p> <p>奥沢会長</p> <ul style="list-style-type: none">・その他何かありますか。 <p>何も無いようですので、審議を終了させていただきます。ご協力ありがとうございました。</p> <p>中野副会長</p> <ul style="list-style-type: none">・閉会のあいさつ
---------------	--