

# 第 5 2 回

## 越谷市都市計画審議会会議録

令和 5 年 5 月 3 1 日

越谷市中央市民会館 4 階

第 1 5 ～ 1 8 会議室

## 越谷市都市計画審議会

令和5年5月31日

第52回 越谷市都市計画審議会議事日程

[都市計画審議会]

1. 開会
2. 会議録署名委員の指名
3. 調査審議
  - (1)第101号議案 越谷都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の変更について（埼玉県決定）
  - (2)第102号議案 越谷都市計画「区域区分」の変更について（埼玉県決定）
4. その他
5. 閉会

出席委員

会長 井橋吉一  
3番 大岡華子  
4番 金子繁雄  
5番 進藤秀子  
6番 中村博一  
7番 斎藤豪人  
8番 和泉田宏幸  
9番 横井聖美  
10番 立澤貴明  
11番 工藤秀次  
12番 浅古高志  
13番 赤星誠  
15番 佐々木亨  
16番 原澤一也  
18番 山下ヨシ子

欠席委員

2番 岸井隆幸  
14番 小島茂  
17番 久保信一

幹事

総合政策部長 徳沢勝久  
行財政部長 野口裕子  
都市整備部長 林実

市長 部 局

都市整備部 副部長 (兼) 都市計画課長	平 井 克 明
都市計画課 副課長	田 中 英 明
都市計画課 主幹	荻 野 将 弘
都市計画課 主査	小 林 悠 佑

事 務 局

都市計画課 調整幹	北 林 大 樹
都市計画課 主査	佐 藤 孝 彦
都市計画課 主査	福 田 奈 津

午後 3時00分

## ◎プレ開催

**事務局** 皆様、こんにちは。本日は、大変お忙しいところご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。

本日、司会を務めさせていただきます、都市計画課の北林と申します。よろしくお願いいたします。

初めに、資料の確認をさせていただきます。

本日の資料は事前に送付させていただきました、A4、1枚の次第です。続いて、第52回越谷市都市計画審議会議案と書かれたホチキス止めされたA4の資料でございます。

続いて、第101号議案と第102号議案のA3でホチキス止めされた資料でございます。

また、本日机上に配布させていただきました委員名簿、席次表でございます。

不足はございませんでしょうか。

[発言する者なし]

---

## ◎委員の紹介

**事務局** 会議に先立ちまして、令和5年度より新たに委嘱されました委員をご紹介させていただきます。

お手元の名簿順にご紹介させていただきます。

越谷市都市計画審議会条例第2条第1項第2号の規定に基づき選出されました斎藤豪人委員でございます。

**斎藤委員** 斎藤でございます。よろしくお願いいたします。

**事務局** 和泉田宏幸委員でございます。

**和泉田委員** 和泉田宏幸です。よろしくお願いいたします。

**事務局** 横井聖美委員でございます。

**横井委員** 横井でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

**事務局** 立澤貴明委員でございます。

**立澤委員** よろしくよろしくお願いいたします。

**事務局** 工藤秀次委員でございます。

**工藤委員** 工藤秀次です。よろしくお願いいたします。

**事務局** 浅古高志委員でございます。

浅古委員 浅古でございます。よろしくお願いいたします。

事務局 同じく第3号の規定に基づき選出されました赤星誠委員でございます。

赤星委員 赤星です。よろしくお願いいたします。

事務局 佐々木亨委員でございます。

佐々木委員 はい、よろしくお願いいたします。

事務局 なお、小島茂委員にございましては、本日所用により欠席でございます。

また、本日は都市計画審議会幹事及び議案に係る都市計画課の職員が出席しておりますので、併せてご報告いたします。

---

### ◎欠席委員等の報告

事務局 続きまして、委員の出欠状況でございますが、本日は越谷市都市計画審議会条例第2条第1項第1号委員の岸井委員、同じく第3号委員の小島委員、同じく第4号委員の久保委員が所用のため欠席されております。

本日の審議会は、委員のうち3名が欠席でございますが、越谷市都市計画審議会条例第5条第2項の規定により委員の2分の1以上が出席されておりますので、本日の会議は成立いたしますことをご報告申し上げます。

---

### ◎会長挨拶

事務局 それでは、開会に当たり、井橋会長からご挨拶をいただきたいと存じます。

井橋会長、よろしくお願いいたします。

会長 皆さん、こんにちは。本日は、大変お忙しい中ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

本日の議事につきましては、ご案内のとおり、市長より、越谷都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」及び「区域区分」の変更についての諮問が2件ございます。

委員の皆様には、豊富な経験や専門的なお立場からご意見をいただきますようお願い申し上げますとともに、円滑な議事の進行にご協力いただきますようお願いいたします。

結びに、委員の皆様のご活躍とご発展を祈念申し上げ、挨拶とさせていただきます。ありがとうございます。

事務局 井橋会長、ありがとうございました。

---

## ◎傍聴者・報道関係者対応

事務局 本審議会は、越谷市都市計画審議会運営規程第5条の規定に基づき、会議は原則公開とし、傍聴者を10名までとして、越谷市ホームページ等による所定の方法で会議開催の事前公表を行いましたところ、本日は傍聴希望者及び報道関係者がおりませんことを併せてご報告申し上げます。

---

## ◎議長の決定

事務局 それでは、ただいまから第52回越谷市都市計画審議会を始めさせていただきます。

議長は、越谷市都市計画審議会条例第5条第1項の規定に基づき、会長が議長となります。それでは、井橋議長、議事の進行をお願いいたします。

---

## ◎開会宣言

議長 それでは、ただいまから第52回越谷市都市計画審議会を開会いたします。

---

## ◎会議録署名委員の指名

議長 初めに、会議録署名委員の指名を行います。

会議録署名委員には、越谷市都市計画審議会運営規程第6条第2項の規定に基づき、大岡委員、金子委員を指名いたしますので、よろしくお願い申し上げます。

---

## ◎第101号議案の上程

議長 それでは、これより議事に入ります。

第101号議案 越谷都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の変更についてを議題といたします。

---

## ◎議案の朗読・説明

議長 事務局より第101号議案の朗読の後、都市計画課より説明をお願いいたします。

事務局 事務局より議案書の朗読をいたします。

お手元のA4サイズの資料、1ページ目をご覧ください。

第101号議案 越谷都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の変更について  
(埼玉県決定)

都市計画法（昭和43年法律第100号）第77条の2第1項の規定により、諮問する。

令和5年5月31日、越谷市長、福田晃。

**都市計画課** それでは、都市計画課から、第101号議案についてご説明させていただきます。

それでは、第101号議案 越谷都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の変更についてご説明いたします。

議案のご説明の前に、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の概要等について簡単にご説明いたします。

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」とは、都市計画法第6条の2の規定に基づく都市計画で、「都市計画区域マスタープラン」とも呼ばれ、都市計画区域ごとに市街化区域と市街化調整区域の区分の決定の有無や主要な都市計画の決定方針などの基本的な方向性を示すもので、一の市町村を超える広域的見地から埼玉県が定めるものとなっております。

なお、この「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」は、名称が長いことから、整備、開発及び保全の方針を略して「整・開・保」と呼ばれておりますので、これからの説明においては「整・開・保」と略して説明させていただきますのでご了承願います。

本議案においても、「越谷都市計画」と題しているように、本市は全域が「越谷都市計画区域」に指定されております。越谷都市計画区域は、本市のほか、吉川市、松伏町の全域も含まれ、2市1町から構成される、いわゆる複合都市計画区域となっております。

この都市計画区域とは、都市計画を策定する場であり、都市の実態や将来の計画を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を県が指定しております。

整開保については埼玉県が定める都市計画であり、その変更にあたっては、都市計画法の規定により関係市町村の意見を聞き、かつ埼玉県都市計画審議会の議を経て、都市計画を変更することとなっております。このたび、埼玉県知事より越谷市長に対し、整開保の変更について意見を求められましたので、越谷市長より本審議会へ諮問させていただいております。

それでは、第101号議案についてご説明いたします。

整開保の計画書については、議案書の2ページから23ページとなります。また、理由書については24ページでございます。

議案書の3ページをご覧ください。

こちらは、整開保の構成を示す目次でございます。第1に「都市計画の目標」、第2に「区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針」、第3に「主要な都市計画の決定の方針」



針」を定めております。整開保は人口並びに人や物の動き、土地利用の方針、公共施設の整備などについて、将来の見通しや目標を明らかにすることで、個別の都市計画決定の際のよりどころになるものです。また、都市計画区域について定められる都市計画は、都市計画法第6条の2第3項の規定により、当該都市計画区域の整開保に即したものでなければならないとされております。

このように、本議案については具体的に土地利用を制限したり、都市施設の位置を定めるなど直接的な権利制限を行うものではなく、都市計画の基本的な方向性を示す方針を定める都市計画であるため、内容が多岐にわたっております。時間の関係もございますことから、今回の変更内容のポイントに絞ってご説明させていただきます。

まず、今回、整開保を変更する理由及び背景についてご説明いたします。

議案書の24ページをご覧ください。

変更理由としましては、埼玉県の都市計画の基本指針である「まちづくり埼玉プラン」の改定や関係法令の改正、社会情勢の変化を踏まえ、コンパクトなまちづくりのさらなる推進や防災・減災対策の強化、都市内の緑地の保全・活用を促進するため、整開保を変更するものです。

埼玉県では、おおむね5年ごとに実施している都市計画基礎調査の結果や社会経済情勢の変化を踏まえ、区域区分制度の適切な運用を図るため、定期的な見直しを行っております。今回は第8回目の定期見直しとなり、「越谷都市計画区域」だけでなく、県内全ての各都市計画区域について整開保の一斉見直しを行っております。

変更内容につきましては、恐れ入りますが、別冊のA3判の資料、第101号議案資料越谷都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」新旧対照を用いて説明させていただきます。

それでは、資料の3ページをご覧ください。ページ番号は右下の数字でご確認ください。

新旧対照については、左側に「新」とあるものが今回の変更案でございます。右側の「旧」とあるものが変更前でございます。

下段にある(2)目標年次についてですが、おおむね20年後の都市の姿を展望した上で、その実現のための方針を定めるものとしております。

なお、市街化区域と市街化調整区域の区分については、令和12年を目標年次としております。

次に、資料の5ページをご覧ください。

「当該都市計画区域の都市づくりの基本理念」については、整開保の上位計画である「まちづくり埼玉プラン」において示されております。地域区分ごとのまちづくりを基に、各都市計

画区域の特性や課題を踏まえ、都市計画区域の都市づくりの基本的な考え方を記載しております。

また、「コンパクト・プラス・ネットワークの考え方の充実」「観光まちづくりという視点の追加」「産業基盤づくりの充実」といった「まちづくり埼玉プラン」改定のポイントを踏まえまして、文章の追記・修正をしております。

次に、資料の6ページをご覧ください。

こちらは、地域ごとの市街地像を定めております。都市計画区域ごとに目指すべき市街地像や、それぞれの地域が担うべき役割を明確にするため、拠点周辺の市街地については「中心拠点」「生活拠点」「産業拠点」としてそれぞれ目指すべき市街地像を記載しております。

また、これらの拠点周辺以外で、相対的に人口密度が低下する地域の市街地像については、緑地や農地を生かしたゆとりある居住空間を保全・創出するなど、各地域の特性に応じた多様な市街地の形成を図ることとして新たに記載しております。

次に、資料の7ページをご覧ください。

こちらは、区域区分の決定の部分及び区域区分を定める際の方針を定めております。

主な変更点といたしまして、人口については、第8回区域区分見直しにおける推計人口を、産業規模については、第7回区域区分見直しにおける経済活動別総生産の実績値に基づく将来推計値に基づき、それぞれ時点修正を行っております。

また、一級河川新方川の河川改修事業により区域区分の境界である河川の位置が変更されたため、花田地区の一部を市街化区域から市街化調整区域に編入することに伴い、市街化区域面積が約3ヘクタール減少し、おおむね3,879ヘクタールに変更しております。

次に、資料の8ページをご覧ください。

こちらは、「土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針」を定めております。

主な変更点といたしましては、新たな用途地域として、平成30年より「田園住居地域」が創設されたことに伴い、田園住居地域を指定する際の考え方について新たに記載しております。

次に、資料の10ページをご覧ください。

こちらは、「市街地における住宅建設の方針」を定めており、平成29年に改定した埼玉県住生活基本計画に基づき、住宅政策の目標であります「安心と安全を支える住まいづくり」「子供を生み育てやすい住環境づくり」「環境に配慮した住まいづくり」「地域の活性化を図るための住環境づくり」に関する方針とそれに対する施策について改定内容に伴う記載事項の変更をしております。

次に、資料の11ページから12ページをご覧ください。

こちらは、「市街地において特に配慮すべき土地利用の方針」を定めております。

主な変更点といたしまして、4点ほどございます。

まず、「④ 特定大規模建築物の立地に関する方針」につきましては、大規模集客施設等の立地を可能とする都市計画の決定及び変更に係る広域調整要綱」に追加された「周辺市町村に影響を及ぼすことが予想される集客施設」について記載し、整合を図っています。

「⑤ 産業集積に関する方針」につきましては、「まちづくり埼玉プラン」の改定における「産業基盤づくりの充実」の考え方を踏まえ、特別用途地区や地区計画等を活用して操業環境の保全及び利便性の向上を図り、産業基盤づくりを進めるよう記載しているほか、引き続き周辺環境との調和を図るとともに、周辺における乱開発を抑制するよう文章を修正しております。

「⑥ 都市防災に関する方針」につきましては、「国土強靱化基本法」や「無電中化の推進に関する法律」の制定に伴い、文章を修正しております。

また、近年の水災害の激甚化や水災害リスクに応じた防災・減災対策の推進や「防火地域又は準防火地域の指定に関する考え方」を踏まえ、都市機能を優先的に維持する地域や延焼の危険性が高い地域、災害時の活動拠点として機能を維持すべき地域、緊急輸送道路の沿道等には防火地域又は準防火地域の指定を推進していく旨を記載しました。

資料12ページに移りまして、「⑧ 都市内の緑地の維持等に関する方針」につきましては、都市農地の位置づけが「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと大きく転換し、都市計画法においても緑地の定義に農地が含まれたことを踏まえ、新たに項目立てしております。具体的な方針につきましては、防災機能や景観形成機能を有する緑地の保全・創出・活用に努めるため、生産緑地制度等の活用を図り、都市計画決定後30年を経過する生産緑地については、特定生産緑地制度の積極的な活用を図るものとしております。

次に、資料の13ページから21ページでは、「その他の土地利用の方針」「都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針」「市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針」「自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針」を定めておりますが、文言の修正が主であり、大きな変更点はございませんので、割愛させていただきます。

次に、資料22ページをご覧ください。

こちらは、「越谷都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針図」でございます。

この方針図は、市街化区域と市街化調整区域の区域区分、市街地における各拠点、また、公園・緑地などのおおむねの位置を示すイメージ図でございます。先ほどご説明したとおり、花

田地区の一部を市街化調整区域に編入することに伴い、区域区分の変更が生じますが、こちらは広域図となっておりますことから、大きな変更はございません。

区域区分の変更の詳細につきましては、後ほどご説明いたします。

簡単ではございますが、以上が整開保の主な変更内容となります。

その他の変更内容につきましては、今ご説明した変更内容に伴う記載事項の変更や時点修正、表現の微修正を全体的に行っております。

最後に、今回の都市計画変更に係る手続の経過についてご説明いたします。

都市計画法第16条に定める公聴会につきましては、市広報紙やホームページに掲載し、公述の申出を募った結果、整開保の変更に関して公述の申出はありませんでしたので、公聴会は中止となりました。

また、都市計画法第17条に定める変更案の縦覧についてですが、令和5年2月10日から24日まで行ったところ、縦覧者及び意見書の提出はございませんでした。

以上で第101号議案のご説明を終わります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

---

## ◎第101号議案に対する審議

議長 ありがとうございます。

それでは、ただいま説明がありました第101号議案の審議、採決を行います。

101号議案越谷都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について」審議を行います。

質疑、意見はいかがでしょうか。

〇〇委員さん、どうぞ。

〇〇委員 ありがとうございます。私から2点、質疑がございます。

まず、1点目、このA4の議案書の7ページ、地域ごとの市街地像というところで、これは基本的な確認で大変恐縮なんですけど、(2)その他の市街地という中に、市街化調整区域などがまず含まれているかどうか、お聞かせいただきたいと思います。1点目がそちらです。

2点目が、8ページの区域区分決定の有無及び区域区分を定める際の方針、これは全般にわたってなんですけど、先ほど事務局からの説明の中にもありました、今回の整開保方針の変更は、おおむね5年ごとに行われております都市計画基本調査に基づき変更が行われているということで、埼玉県が行いました都市計画基本調査の中で、令和2年、直近の結果で人口密度という項目がございまして、その中で、とりわけ市街化調整区域の人口密度が越谷市が県内1位で

ざいました。併せて、5年前の調査、平成27年度も市街化調整区域の人口密度は越谷市は県内1位、その後も1位、2位と上位のまま続いております。

そもそも都市計画法の基本理念としているところに、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにそのための適正な制限を基に土地の合理的な利用を図るべきことを基本理念としているとございますが、この越谷市として県内で調整区域の人口密度の高い状況、そういったものに対してどういったお考えをお持ちなのか、お聞かせいただきたいと思っております。

以上、2点でございます、よろしく願いいたします。

**議長** それでは、ただいま質問がありましたのですが、いかがでしょうか。ご回答をお願いします。

**都市計画課** それでは、お答えいたします。

1点目の7ページの地域ごとの将来像のところ、その他の市街地というのがあって、それについて調整区域に含まれるかというようなご質問だったかと思っております。

7ページに、ご覧いただきますように(1)で、丸で示したそれぞれの中心拠点、生活拠点、産業拠点というものがございます。その拠点以外の市街地についてはその他の市街地となりますが、より分かりやすいものが、23ページにございますので、こちらをご覧ください。

これは将来像を示すに当たりまして、方針図がございまして、こちらを見ていただきまして、目指すべき市街地像やそれぞれの地域が担うべき役割を明確にするために、まず、拠点周辺の市街地として、越谷市では越谷駅や新越谷駅などのまちの顔となる箇所、中心拠点が、赤い太字で丸が囲まれております。それ以外の鉄道駅を生活拠点としておりまして、それぞれ各駅にはオレンジ色で印がしてございます。さらに、越谷流通業務団地を産業拠点に位置づけておりまして、それはブルーの丸がついておりますが、それ以外の地域についてはその他の市街地となりますので、こちらに塗ってあります黄色の部分が市街化区域の部分です。着色してないのが市街化調整区域になりますので、市街化調整区域についてもこちらで、ご質問のその他の市街地ということになりますのでご理解賜りたいと存じます。

また、2点目なんですけど、越谷市の調整区域が県内でも人口密度が一番高いというご指摘でございまして。また、県内の調整区域は全般的に高い水準ですので、それについてどう考えるかというようなお考えだと思います。

一般的に、県南地域については特に人口密度が高いことが推察されます。とりわけ越谷市については、ご案内のとおり首都圏から近く、調整区域が市内の半分を占めているということか

ら、開発余地があるというか、開発圧力があるのかなというように考えております。昭和45年に当初の線引きをして市街化調整区域になった以降、個別の開発で、住宅が増えてきたということが推察されます。

私どもとしましては、調整区域について、高い状況だということがございますが、やはり都市計画マスタープランでは住居系の土地利用を図る、新たな市街化区域の拡大は今後とも原則として行わないこととしております。また、市街化調整区域の基本方針としましては、市街化区域に近い地域だとか、郊外に点在する既存集落について、私どもとしましても調整区域における居住地として点在する既存集落のコミュニティの維持、また、周辺の営農環境の維持管理を図るとしておりますので、それにのっとりきちんと誘導をしていきたいと考えております。

調整区域につきましては、都市計画法による開発許可制度を適切に活用しながら、特に人口密度の比較的高い集落地については、コミュニティの維持に資する一定の土地利用というのを許容しながら、生活環境を整えてまいりたいと考えております。

以上でございます。

**議長** よろしいですか。

ほかにいかがでしょうか。

〇〇委員、お願いします。

**〇〇委員** 〇〇でございます。

今ちょっと人口の話が出ましたので、念のための確認でございますけれども、2年ほど前だと思えますけれども、第5次の市の総合計画を定められまして、そのときの将来の人口フレームの書きぶりとしては令和4年をピークに人口減少していくというようなフレーム設定で越谷市は都市計画マスタープランの総合計画を定められたと思えますけれども、今回分からなかったのは、2市1町、これは県から原案を作られたフレーム設定だと思えますけれども、この2市1町の人口フレームと第5次総合計画の令和12年だったと思えますけれども、人口フレームの設定というのは齟齬がなかったのでしょうか。それともある程度修正がきく範囲でそのまま進めているということなののでしょうか。人口フレームのこれから人口が減っていくという前提でかなり難しい時期にきているのかと思えますけれども、念のための確認でございます。

**議長** それでは、回答をお願いいたします。

**都市計画課** ありがとうございます。

総合振興計画の人口フレームの考え方とこちらでの人口の考え方ということになりますが、今回のこの方針の人口フレームについては、根拠が平成27年の都市計画の基礎調査の結果を踏

まえたものになってございます。都市計画基礎調査は5年ごとになりますので、今回、全県的に使用しているデータが最新のものでございます。令和2年度の調査も行っているのですが、それについてはまだ集計中ということで、これについては平成27年の基礎調査のデータになります。

令和12年の人口の推計については、もう一つの総合振興計画では時点が異なるため、若干数字の変更はありますが、整合性を図ってございますので、ご理解賜りたいと思います。

〇〇委員 たしか将来の人口推計って何パターンかあって、その中でこれだというのを多分決めて進めたと思うんですけども、今回の話は、県も同じような人口減少のパターンをモデル化しているということによろしいんですね。全く違う人口推計だと将来的にかなり差が出てくるような気がするんですけども、そこは県の考えと2年前の越谷市の考えは整合性を取っているということによろしいでしょうか。

都市計画課 再度お答えいたします。

先ほど年度が出てなかったのですが、総合振興計画については令和12年の将来人口を示してございます。令和12年の人口推計に当たっては、埼玉県5か年計画に基づく全県人口推計値と整合を図っておりまして、市町村ごとの将来人口推計値を算出しておりますので、基本的なところは整合しているものでございます。

以上でございます。

〇〇委員 分かりました、ありがとうございました。

議長 ほかにいかがでしょうか。

[発言する者なし]

議長 それでは、これをもって質疑、意見を終結いたします。

---

## ◎第101号議案に対する採決

議長 続いて、101号議案に対する採決でございますが、101号議案 越谷都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について」を、原案のとおり決することに賛成される委員の挙手を求めます。

[賛成者挙手]

議長 ありがとうございます。賛成多数ということで可決されました。

---

## ◎第102号議案の上程

議長 続きまして、第102号議案の審議を行います。

---

### ◎議案の朗読・説明

議長 議案の朗読の後、都市計画課より説明をお願いいたします。

事務局 事務局より議案書の朗読をいたします。

25ページをご覧ください。

第102号議案 越谷都市計画「区域区分」の変更について（埼玉県決定）

都市計画法（昭和43年法律第100号）第77条の2第1項の規定により、諮問する。

令和5年5月31日、越谷市長、福田晃。

都市計画課 それでは、第102号議案 越谷都市計画「区域区分」の変更について、都市計画課からご説明いたします。

議案のご説明の前に、区域区分の概要等について簡単にご説明いたします。

区域区分とは、都市計画法第7条に基づく都市計画で、都市計画区域について、市街化区域と市街化調整区域に区分する都市計画でございます。

市街化区域とは、既に市街化を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、市街化調整区域とは、市街化を抑制すべき区域と規定されております。このことから、区域区分は通称「線引き」とも呼ばれております。

区域区分の目的は、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図ることにあるため、広域的観点から、埼玉県が定める都市計画となっております。したがって、整開保と同様、区域区分の変更については、都市計画法の規定により、関係市町村の意見を聞き、かつ埼玉県都市計画審議会の議を経て都市計画変更をすることとなります。このたび、埼玉県知事より越谷市長に対し、区域区分の変更について意見を求められましたので、越谷市長より本審議会へ諮問させていただいております。

それでは、第102号議案についてご説明いたします。

区域区分の計画書は議案書の26ページから27ページ、理由書は28ページ、総括図として議案書の29ページにA3判の図面を添付しております。

また、別冊のA3判の資料について、新旧対照をお配りしております。

説明については、こちらの別冊資料、第102号議案資料、越谷都市計画「区域区分」新旧対照でご説明させていただきます。



まず、資料の1ページをご覧ください。

こちらは区域区分の計画書でございます。

今回の変更案については、第101号議案の整開保の変更と同様に定期的な見直しを行うものですが、花田地区の一部を市街化調整区域に編入いたしますので、併せて区域区分の変更を行うものです。

変更理由については、下段に記載がございますとおり、都市計画法第6条の規定により平成27年を基準年として実施した都市計画基本調査の結果を踏まえ、令和12年を目標年次としてフレームの変更を行うほか、国土地理院が公表している全国都道府県市町村別面積調べが修正されたことに伴い、都市計画区域面積を変更するものです。併せて、花田地区の約3.4ヘクタールについて、昭和57年から昭和61年に実施された埼玉県の一級河川新方川の河川改修事業により区域区分の境界である河川の位置が変更されたため、現状の地形地物に合わせて市街化調整区域に編入するものです。

次に、同じページの1の区域区分の表でございます都市計画区域面積ですが、約1万810ヘクタールとしております。これは越谷都市計画区域を構成する越谷市、吉川市、松伏町の2市1町の行政区域面積となります。

行政区域の面積については、平成27年3月の国土地理院の発表により、本市の面積が約6,031ヘクタールから約6,024ヘクタールに、吉川市の面積が約3,162ヘクタールから約3,166ヘクタールに、松伏町の面積が約1,622ヘクタールから約1,620ヘクタールにそれぞれ変更されておりました、これらを合わせて約1万810ヘクタールとなっております。

次に、市街化区域面積及び市街化調整区域面積についてご説明いたします。

表の備考欄にある変更分がございますとおり、区域区分を変更する花田地区の約3.4ヘクタールについて、市街化調整区域へ編入を行うことから、市街化区域面積が約3,879ヘクタールへ、市街化調整区域面積が約6,931ヘクタールへと変更されております。

なお、これは先ほどご説明しました国土地理院の発表による変更と合わせた数値となっております。

次に、区域区分を変更する花田地区についてご説明いたします。

少し飛びまして、資料の4ページをご覧ください。

今回区域区分を変更するのは、本市の東側に位置します花田地区になります。詳細は拡大図をご覧ください。凡例がございますとおり、赤の点線が区域区分線を示しており、面積約3.4ヘクタールを市街化調整区域へ編入しております。これは埼玉県が昭和57年から昭和61年に実

施した新方川の河川改修事業により区域区分の境界である河川の位置が変更されたため、河川改修後、地形地物に区域区分の境界を変更するものです。

なお、吉川市及び松伏町については、区域区分の変更はありません。

次に、資料の2ページをご覧ください。

こちらは、広域都市計画圏のフレームについて記載しております。

都市計画におけるフレームとは、人口や製造業と物流業の合計である総生産額の規模など都市計画を定める上での基本的大枠となる目標数値となります。

資料2ページの表の左側、人口フレームの表の市街化区域内人口の保留フレームは、県南広域都市計画圏においては、基準年から目標年までの間に市街区域内人口の増加が見込まれることから、人口フレームが確保できているということが言え、フレームの枠の範囲内で市街化区域への拡大が可能となります。

なお、埼玉県内のほかの広域都市計画圏である圏央道広域都市計画圏と県北広域都市計画圏については、市街化区域内人口の減少が見込まれることから、住宅系の拡大フレームの設定はございません。

また、資料2ページの表の右側、工業フレームの表の総生産額の保留フレームは、埼玉県内全域において基準年から目標年までの間に総生産額の増加が見込まれており、フレームの枠の範囲内で市街化区域への拡大が可能となります。

なお、本市におきましては、令和12年の目標年までの間に住居系及び工業系のいずれも土地区画整理事業等を実施し、市街化区域の拡大を行う予定の地区は現段階ではございません。

最後に、今回の都市計画変更に係る手続の経過についてご報告いたします。

都市計画法第16条に定める公聴会につきましては、市広報紙やホームページに掲載し、公述の申出を募った結果、区域区分の変更に関する公述の申出はありませんでしたので、公聴会は中止となりました。

また、都市計画法第17条に定める変更案の縦覧についてですが、令和5年2月10日から24日まで行ったところ、縦覧者及び意見書の提出はございませんでした。

以上で、第102号議案のご説明を終わります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

---

## ◎第102号議案に対する審議

議長 それでは、ただいま説明のありました第102号議案の審議、採決を行います。

第102号議案 越谷都市計画区域区分の変更についての審議を行います。

質疑、ご意見はいかがでしょうか。

[発言する者なし]

議長 それでは、これをもって質疑、意見を終結いたします。

---

## ◎第102号議案に対する採決

議長 第102号議案に対する採決でございます。

第102号議案 越谷都市計画「区域区分」の変更について、を原案のとおり決することに賛成される議員の挙手を求めます。

[賛成者挙手]

議長 ありがとうございます。

賛成多数ということでした。

第102号議案は原案のとおり可決されました。

---

## ◎その他

議長 本日の議題は以上で終了でございます。

次第4、その他について、事務局から何かありましたら報告をお願いいたします。

事務局 次回の審議会ですけれども、令和6年2月ごろの開催を予定しております。詳細は後日送付する開催通知をご確認ください。

事務局からは以上です。

---

## ◎閉会

議長 以上をもちまして本日の議事は終了いたしました。

皆様、大変お疲れさまでした。

本日の審議結果は速やかに市長へ答申いたします。

皆様のご協力により、円滑に議事運営ができましたことに感謝を申し上げます。

これにて議長の任を解かせていただきます。

進行を事務局へお返しします。ありがとうございます。

事務局 井橋会長、どうもありがとうございました。

なお、本日の会議開催結果につきましては、越谷市審議会等の設置及び運営に関する要綱第12条の規定に基づきまして、越谷市ホームページにて公表いたします。皆様、ご了承願います。

以上をもちまして、第52回越谷市都市計画審議会を終了いたします。  
長時間にわたり、ご協力ありがとうございました。

午後 3時55分 閉会