

会 議 録

会議の名称	令和3年度第1回小川町都市計画審議会
開催日時	令和3年11月16日(火) 午前 9時55分 ~ 午前 11時00分
開催場所	小川町役場 3階 大会議室
出席者	<p>小川町 都市政策課：課長 栢盛武昭 主幹 岸澤均 主席主査 落合浩一 主査 渡邊 峻 主席主査 門倉真一 主任 塚越大和</p> <p>小川町都市計画審議会 1号委員：松岡良治 角谷尚子 畠田勝明 神部つね子 小川新一 江原隆二 2号委員：山口勝士 井口亮一 根岸成美 高瀬 勉 田中照子 笠原規弘</p>
会議の内容	都市計画法の改正に伴う法34条第12号区域の変更について（諮問）
会議資料	1 小川町都市計画審議会資料 2 埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例の改正について
会議録の作成方針	<input type="checkbox"/> 録音テープを使用した全文記録 <input checked="" type="checkbox"/> 録音テープを使用した要点記録 <input type="checkbox"/> 要点記録
その他の必要事項	司会進行 【都市政策課】 課長 栢盛武昭 説明者 【都市政策課】 主席主査 落合浩一 主査 渡邊 峻 記録者 【都市政策課】 主席主査 門倉真一

審 議 内 容 （発言者、発言内容、審議経過、結論等）

司 会（栢盛 都市政策課長）

1、 開 会 午前9時55分

司 会

本日の会議を開催致します。

2、 挨 拶

会 長

（諮問に対する審議をお願いする旨の挨拶）

町 長

（諮問に対する審議をお願いする旨の挨拶）

3、 委員紹介

司 会

令和3年9月9日から、新たに委員になられた方を紹介致します。

（山口勝士委員、高瀬勉委員、笠原規弘委員 紹介）

4、 小川町都市計画審議会への諮問

司 会

松本町長より畠田会長に諮問をさせていただきます。

町 長

都市計画法の改正に伴う法34条第12号区域の変更について

都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により、審議に付します。

（町長、退席）

5、 議 事

司 会

本日の会議の成立については、委員12名のうち12名全員の出席をいただいているため、小川町審議会条例第6条第1項の会議開催要件を満たしていることを報告します。

議 長

審議については原則公開としています。傍聴者について事務局より報告をお願いします。

司 会

傍聴の申込みはありませんでした。

諮問事項（1）都市計画法の改正に伴う法34条第12号区域の変更について

議 長

事務局より説明をお願いします。

事務局

諮問事項について、配布資料をもとに説明。

本日の審議会を開催するにあたり、資料の事前配布をし、質問・意見の事前集約させていただいた。頂戴したご質問・ご意見について回答をさせていただきたい。

【質問1】

東武東上線沿いの（小川町一嵐山間）斜面に太陽光パネルが設置されています。小川町であるかわかりませんが、かなりの傾斜地にあると思われます。土砂災害区域ではないですか。

【回答1】

ご質問の個所について、確認したところ、嵐山町であった。

今回の法改正に伴い、区域が変更されるのは12号区域と呼ばれる市街化調整区域指定以前より集落性のあった区域となる。お尋ねの個所については12号区域として指定されておらず、同じく、土砂災害警戒区域や土砂災害特別警戒区域についても、住宅が元々なかった場所で、罹災する住宅がないので指定されていない。

なお、太陽光発電パネルの設置については都市計画法でいう開発行為にあたらぬ。

【質問2】

やむを得ない変更と理解するが、そこに住んでおられる方々にはどのような影響が考えられるか。

およそ14%の「特例的に一定の開発行為が可能となる地域」がなくなるわけだが、例えばすでに住んでいて、子どもが隣に家を建てたい、建替えたい、などの場合に対してはどういう対応になるのか。

【質問2】**【適合証明の場合】**

そこに住んでおられる方々への影響ですが、イエローゾーン内において現在住宅が建っている敷地については、従前の制度と変わらず建替えが可能であり、影響はない。

また、レッドゾーン内の建替えについては、建築基準法による安全対策が必要となり、これは従前の制度であっても求められるもので、今回の改正による影響はない。

子どもが新しく住宅を建てる場合ですが、元々あった家を壊して建替える場合であれば先述のとおり、従前から変更はなく、建替えは可能。

【開発許可の場合】

子どもが分家住宅として新しく家を建てる場合は、親の居住する住宅の敷地内に建てる場合や元々宅地ではない場所に建てる場合などが考えられるが、個別の案件により状況が異なるため一概には申し上げられないが、建物の安全上及び避難上の対策を行ったうえで建築することとなる。

開発に関しては町が許可権者だが、建築物に関する許可は埼玉県が許可権者であるため、建築に関しては県に相談していただくことになる。この手続きについては従来と変わらない。

家を建てる場合には、個別の案件についての条件がそれぞれ異なるため、家を建てたいと相談があったときには、従来どおりそれぞれ個別に対応していくことになる。

【質問3】

移住サポートセンターでの問い合わせの多いものに、小川町で農業を考えている方からの「納屋があり、作業場がある」というような条件が多いと聞いている。今回の改正で、除外される地域には、空き家物件として、そうしたものが比較的にあるのではないかと考える。また相続した家族としても、「利用してもらえたら」と考える方もいると思うが。移住サポート物件としての取り扱い、考え方は。

【回答3】

今回の改正により影響があるのは、親の居住する住宅の敷地内に新たに建てる場合や元々宅地ではない場所に住宅を建てる場合など。従って、移住された方がそのまま空き家物件として利用する場合や、リフォームして利用することは問題ない。また、現在、住宅

が建っているものを建替える場合、対策工事等を行わなければならないなどの規制はかからないので、移住サポート物件としての取り扱い、考え方は変わらない。

相続された空き家についても家が存在していれば同様の取り扱いになるため、同じように移住サポート物件としての取り扱い、考え方は変わらない。

【質問4】

竹沢地区において、駅や学校、公民館周辺で、今回除外される地域が多くみられるようだ。第5次総合計画後期計画（P53）での「コンパクトシティづくり」の中では、中心拠点づくりとともに、地域拠点づくり（「旧町村市街地であったところは、周辺地域に比べて人口集積度が高いので、日常的な生活サービス施設を集積し、一定の人口密度を維持します」）がうたわれているが、今回の改正で影響はないのか。

【回答4】

竹沢地区については第5次総合振興計画後期基本計画において、旧町村市街地であったところとして、竹沢駅、東武竹沢駅周辺を地域生活拠点として、日常的な生活サービス施設を集積、一定の人口密度の維持を進めているところである。

今回の改正では12号区域と災害ハザードエリアが重複する区域が除外されることになるが、この除外される区域における既存の施設、住宅の建替えには影響はないため、サービス施設の集散、人口密度の低下に繋がるものではないと考えている。

このようなことから、地域の拠点として一定の集落性の維持への影響はないと考えている。

【質問5】

今回の改正状況もそうだが、町の活性化、若者の移住・定住の促進、また少しずつ展開しつつある、若い方々の「小川町の魅力」の高揚、などを考えると、「住宅地の開発」が望まれつつある。一方で大開発住宅は現実的に難しいと思われる。そう考えると、宅地開発への方途として、市街地周辺の市街化調整区域の見直し変更も協議すべきではないか。

【回答5】

市街地周辺の市街化調整区域の見直し変更については、全国的に人口減少が見込まれる状況であり、埼玉県においては、市街化調整区域内で住宅開発の規制を緩和する区域（11号区域）を縮小しており、全国的にも市街化区域の拡大は行わない方向となっている。

このような状況の中、当町では、第5次総合振興計画後期基本計画において、中心拠点づくりとして、様々な都市機能を駅周辺にコンパクトに集積させ、路線バスの維持やデマンドタクシー事業による交通ネットワークの充実を図るコンパクトシティ・プラス・ネットワークの考え方にに基づき、持続可能なまちづくりを目指していることから、市街化区域の拡大や市街化調整区域等の見直しは現在のところ考えていない。

なお、市街化区域においては、令和2年度には39軒、令和3年度は10月末現在で22軒と、それぞれ新築・建替えの申請があった。このことから、現状の市街化区域であっても、ある程度の宅地の供給は賄えているものと考えている。

【質問6】

対象（除外される）エリアに住まう、又は、所有される住民等への説明会等の実施は。

【回答6】

広報及びホームページで公表していきたいと考えている。同じような除外状況のある近隣市町と足並みをそろえ公表していきたい。

なお、除外されるエリアで家を建てたいという相談等があった場合については、個々の案件により条件が異なるため、従来どおり個別に対応していくことになる。現在も同様の対応を行っている。

議 長

ただ今の説明について、ご意見、ご質問がありましたら、お願いします。

山口委員

今回の改定にあたっては、明確化、厳格化はどうしても必要であり、命を守るという点、安全安心という点でやむを得ないという理解に至っている。その上で、4点、質問させていただいた。

今回の内容ということではなく、質問の回答を踏まえ、今後について、意見を述べさせていただきます。

小川町は特殊性があると思う。まず盆地であり、この盆地の中に住宅地を集約せざるを得ない、また、集約しているという点で、そこをどうやって動かすかということが難しくなっていることが1点、もう1点は、例えば、住民が一番望んでいる駅の南側の整備が進まないかということ。このような特殊性というのは、やはり住民からすれば、「なぜ家が建たないの。」とか、「なぜ駅周辺の開発が進まないの」とか、長年にわたって解決されない大きな課題になっていると思うので、やはり線引きや土地の開発等に当たっては、小川町の特殊性ということをしかりと見極めないと、住民の皆さんからすれば非常にわかりづらい、理解しづらい、なぜ、色々な開発が進まないというようなこと等に繋がってくる。

先ほどの回答内容では、小川町の特性や課題性に関しては、全国的な流れだとか、全国的に調整区域の考え方は、その流れとは、若干、小川町においては違うのではないかと思う。今後の会議においては、しかりとした町側の考え方や、住民が納得する小川町の方向性を出していただきたい。

議 長

調整区域に関しての意見があった。事務局から何かあるか。

事務局

貴重なご意見として受けとめさせていただきます。

頂戴したご意見は、大きな課題と考えている。

空き家の問題が課題の一つになっている。

中心拠点の駅周辺や、みどりが丘団地、東小川団地の空き家については、小川町立地適正化計画に基づいて、居住誘導し、事業を進めている。

井口委員

資料1の一番上からの下の方にかけてだが、今回の、都市計画法第34条第12号区域の指定について、国の法改正に関連して改定することについては、町民の命の安全や財産の保全の点では、十分に考慮された内容だということを理解した上で、町の今後の取り組みの中で、議決後、広報や町ホームページ等によって、町民に周知するという説明であった。

今日の議論や質問段階では内容が十分理解できる状況ではないと思う。今後の個別の案件については相談に乗るという説明があったが、今日の審議会の後、議会の議決ということは、我々、議決に関わる者にとってみれば、議決前に町民、あるいは関係地権者などに利害についてももう少しわかる情報を具体的に示してもらわないと、我々自身が表決をして、議決にどのように参加をするのかについて、重大な影響があると思っている。

行政手続法上で言えば、今回の区域除外は行政処分にあたると思う。

行政処分について、議決後、関係住民や、あるいは利害関係者からの意見聴取をするというのは、手続き上、問題があるのではないか。

議決をする前に、意見聴取したり、あるいは意見表明についての機会を与えることが、行政手続きとして、丁寧なあるべき姿ではないかと思うがいかが。

議長

事務局より説明をお願いします。

事務局

小川町の、レッドゾーン、イエローゾーンは、平成20年度から平成29年度にかけて指定された。その際、区域に含まれる全ての方を対象に説明会を平成20、23、24、26、27、29年に開催し、地域ごとに説明をさせていただいている。

説明の中で理解し難かったと思うが、土地に関しては町、建物に関しては県の許可となる。

イエローゾーンは、山を背負っているところが指定されているが、このような区域は、従前から、県のがけ条例で、必要な安全対策を行う必要があった。

都市計画法改正で変わった点は、資料にあるとおり、「①建築基準法の災害危険区域」、「②地滑り等防止法区域」、「③急傾斜地崩壊危険区域」、「④土砂災害警戒区域」、「⑤水防法の浸水想定区域」、「⑥全号に掲げるもののほか、第8条1項第2号ロからニまでの掲げる土地の区域」の六つについて「明確化、厳格化」され、すでに他の法律で施行されているものが、都市計画法にも謳われるということ。

よって、規制に関しては、今までかかっていたものが、都市計画法でも書き込まれるということ。

井口委員からのご意見は、「町民に対して丁寧な説明を。」ということであるが、基本的には対象者の方は平成20年から、その対象地区について、町民の皆様には、説明を差し上げてきている。

なお、建築物を建てる際の流れにつきましては、基本的には従前と変わらない。

都市計画法で規制について明文化されたので、言葉としては都市計画法の規制に基づいて、今後は、指導をさせていただくことになる。大きな変更点としては、レッドゾーンに自己業務用の建物ができなくなること。

なお、小川町で自己業務用の建物は、この3年間では、申請は無かった。

レッドゾーンのほとんどは、谷の一番上の山の中が指定されている。

井口委員

利害関係の問題でいうと、不利益を被る人の存在の可能性が非常に低いことはわかった。

最近、町内の状況、あるいは、町も関係しているのでおわかりのように、法制行政手続きについて、行政手続きについて不服審査の申し立てがあり、それが上申されて、裁判、最高裁判所に行くという流れの事案が出ているとか、今回も行政処分についても、不服審査の申し立て等起こらないという前提なのか、あるいは今回、法律上の利益があるということになれば、民事訴訟法上の民法で争うというような、いわゆる無効請求が出るとか、このような事案にならないよう、丁寧な調整や説明が必要だと思っているが、このような心配をしていないということが良いか。

事務局

法律の流れとしては、従前と大きく変わる場所は無いが、その事例につきましては基本的にはないものと考えております。

今後、ホームページで公開して行くが、法律改正に関する事なので、町民の方には、なるべくわかりやすいような形で工夫し、お伝えできるよう心がけていきたい。

松岡委員

行政の出す文章というのは非常にわかり難い。一般の町民は、理解が難しいと思う。最初の文章でこの「開発行為が厳しく制限する」とあるが「厳しく」というのはどういう意味なのか。

「特例的な開発行為」の「特例」というのはどういうことなのか。

斜線の区域については、従前の制限された市街化調整区域というという意味だと思うが、これは特例的な開発行為が可能となる区域を指定するという事は、今まで制限さ

れたものが更に制限されるという解釈で良いか。

事務局

市街化調整区域は市街化を抑制する区域。その特例的に一体的に開発行為というのは、昔からそこに集落があり、そこに住んでいる方の建築については認めていきますというのが、一定の開発行為ということになる。

開発行為の規制は、今回の法律改正で特段変わらない。レッドゾーンの開発で、自己オフィスや、社会福祉施設ができなくなる。

所有している方が、自分の家を建てる場合は、住むことを前提とした建物であれば、建てられる。自己業務用が規制されるということが大きな改正点となっている。

(補足説明)

「何が特例なのか。」ということだが、「特例的に一定の開発が可能となる区域」というのが12号区域のこと。12号区域は、集落の持続を目的とした区域。資料中の黒い斜線の区域のことで、住宅が固まっているエリアのことを指している。

除外する区域は「12号区域である黒の斜線の区域」と、「イエローゾーンである黄の区域」が重なっている区域。資料では「薄い黄色」になっている区域を除外することが今回の主旨。除外される区域は12号区域ではなくなるということ。

松岡委員

非常にわかり難い。一般の人にもわかりやすいように説明をして行って欲しい。

議 長

内容としては理解できたでしょうか。

事務局

公表する際は、町民の皆様にわかりやすいよう公表していきたい。

議 長

その他、何かございますか。

根岸委員

先ほどの回答の中で、移住サポートセンターとの問い合わせという報告があった。その中で、そのまま使用するとか、改修、改造の場合は、居住用であれば問題ないということだった。移住サポートの場合、賃貸ではなく、完全に売買で自己所有にしたいという方もいると思う。

その場合、資料2の左側にあるが、土砂災害特別警戒区域の場合や、土砂災害警戒区域内に建物がある場合、新築等をする場合は、外壁をRC造であるとか、待ち受け擁壁をRC造で作るということになるかと思うが、これらについての説明、問い合わせ等が実例としてあるか。また、改修、改造する場合は、この規定はかかわってくるのか。

議 長

それでは、事務局お願いします。

事務局

今ある家の改修、建て替えは、今回の法改正では全く影響はない。

条例改正で、少し厳しくなるところは、今まで宅地ではなかったところに家を建てる場合。例えば、大きな敷地に、母屋が1軒あり、そこに親世代が居住しており、同一敷地内に、その子が家を建てる場合、イエローゾーンの場合は、安全対策が必要になるというところ。移住してきた方が、改修やリフォームはする場合は影響ない。

根岸委員

改修、改築は、規制はかからないことは理解したが、建替えについても規制がかからないということだが、建替えをするとすると、資料2の図面に載っている3番目の外壁はRC造だとか、待ち受け擁壁だとか、建築をする際においては、都市計画とは違って、建築基準法の関係になるかと思うが、これらの規制がかかってくるのでは。

その整理が難しい。新たに小川町に移住していきたい、購入をしたいという方たちは、古い家を建て替えということで検討することがあると思う。このような場合、判断としてはどのようなになるのか。

事務局

空き家バンクにおいては、危険のある区域かどうかのところは、最初の物件を登録する前段で審査をすることになっている。

そこで開発的な所見等々、建築系の部分についても、町は権限を受けていないが、先々このような安全対策等が必要であるということ添え、重要事項説明の中で謳うことになっている。

もし、使われる方が、リフォームの際は関係ないが、建替えの場合は、壁を強固なRC造にしなくてはならない等、危険区域については、売業者へ伝え、売業者は重要事項説明を作成し、伝えていただくことになる。空き家は、重要事項説明ということで、イエローゾーン・レッドゾーン、また、浸水区域についても、謳わなければならないことになっているので、その売業者が売の場合は、小川町の都市政策課には、個々に、危険区域等の地域の条件について問い合わせをいただいている。中古売買についても、問い合わせ、相談していただき、売買していただく。

根岸委員

ありがとうございました。

議 長

他に何かありますか。

笠原委員

最近便利になった小川町都市計画情報マップには、今回の条例改正はマップに落とし込みされるか。

議 長

事務局お願いします。

事務局

今回、変更後のイエローゾーンについては、4月を目途に変更をかけていく予定。

議 長

よろしいでしょうか。

笠原委員

ありがとうございます。

議 長

他に何かありますか。

根岸委員

要望だが、資料2について、大字ではなく、小字で表示がされていてわかり難い。一般の方にもわかりやすく提示していただきたいと思うが、準備をしていただけるか。

一番良いのは、道路と主要な施設等が、地図上に落とし込みできれば、位置関係がわかると思う。

議 長

表示の仕方について、よろしくお願ひしたい。

事務局

町民の皆様がわかりやすいものを準備したい。

議 長

事務局は、是非、反映していただきたいと思う。

何か他にもご意見等あるか。

委員の皆様へ、ご意見をいただきながら、議論をいただいた。

事務局については、これらの意見を反映していただければと思う。

意見がないようであれば、採決をとりたいと思う。

都市計画法の改正に伴う法第34条第12号区域内の変更について、都市計画上、支障がないと認めることについてご異議ございませんでしょうか。

委員全員

異議なし

議 長

それでは本件につきましては、異議ないものとして答申したい。

6、その他

議 長

続きまして、次第6、その他ですが、事務局から何かありますか。

事務局

特にありません。

議 長

以上をもちまして審議会を終了させていただきます。ありがとうございました。

司 会

本日は、大変お忙しい中、ご出席を賜り、ご審議いただきありがとうございました。

なお、今後の予定ですが、先ほど、ご説明させていただきましたが、都市計画法の改正に伴いまして、この12月議会で、町の条例等を改正する必要があるがございますので、それに伴って対応を取らせていただきたいと思いますと思っております。

以上をもちまして、令和3年度第1回小川町都市計画審議会を終了とさせていただきます。

本日はこれにて散会とさせていただきます。

ありがとうございました。

7、閉 会 午前11時00分