

# 第51回綾瀬市都市計画審議会議事録

令和5年7月11日

綾瀬市都市部都市計画課

1 日 時 令和5年7月11日(火)

午後2時から3時まで

2 場 所 事務棟6階 視聴覚室

3 議 題

第73号 綾瀬都市計画地区計画(綾瀬スマートインターチェンジ周辺地区地区  
計画)の変更について

4 出席委員 14名

会 長 加 藤 孝 明

副会長 加 藤 仁 美

委 員 古 塩 貞 夫

委 員 平 本 康 雄

委 員 加 藤 伸 一

委 員 笠 間 功 治

委 員 黒 岩 信

委 員 池 田 六 大 (代理:川田工務担当部長)

委 員 神 田 一 穂 (代理:酒井係長)

委 員 井 上 義 雄

委 員 大 藏 智恵子

委 員 太 田 淑 夫

委 員 奥 山 登茂子

委 員 山 口 明 美

5 欠席委員 1名

6 市出席者 (都市部)岸部長

7 事務局 (都市計画課)小原課長、田中総括副主幹、矢部技師、山岸技師

8 関係部署 (都市整備課)保坂参事兼課長、池之総括副主幹、吉川主事

## 【会長】

それでは、第51回綾瀬市都市計画審議会を開会いたします。

まず、諸事項について報告いたします。本日の案件となります議題につきましては、綾瀬市都市計画審議会会則第3条の規定により、公開となります。

傍聴についてでございますが、傍聴人は1名でございます。ただ今から傍聴人を入場させますので、しばらくお待ちいただきたいと思っております。

( 傍聴人入場 )

それではここで、綾瀬市都市計画審議会の公開に関する取扱要領に基づき、傍聴の方へ傍聴いただく上での注意を事務局から申し上げます。

## 【事務局】

それでは、傍聴される際の注意事項を申し上げます。

配付された傍聴券は、会場を退場するまで所持し、会場を退場する際は担当職員に返却してください。

会場内では、静粛に傍聴してください。

会場内で発言を求めたり、委員の発言に対して、拍手その他の方法で賛否を表明しないでください。

張り紙、ゼッケン、たすき、旗等を使用した示威的行動はしないでください。

ビデオ等による撮影、録音はしないでください。

携帯電話、スマートフォンの電源は切ってください。

みだりに席を離れないでください。

その他審議会の進行を妨げる行為をしないでください。

なお、正常な審議会の進行を確保するため、これに反する行為があった場合は、会長より退場を命じることがございますので、御承知おきください。注意事項は以上でございます。

## 【会長】

続きまして、議事録署名委員の指名を行います。

議事録署名委員は、綾瀬市都市計画審議会会則第7条第3項により、加藤仁美委員及び山口委員を指名いたします。よろしくお願いいたします。

それでは、次第2の「議題」に入らせていただきます。

「綾瀬都市計画地区計画（綾瀬スマートインターチェンジ周辺地区地区計画）の変更について」事務局より説明をお願いいたします。

### 【事務局】

それでは、議題第73号綾瀬都市計画地区計画（綾瀬スマートインターチェンジ周辺地区地区計画）の変更について説明させていただきます。

まずはじめに、地区計画の制度について、御説明いたします。

地区計画とは、街区や字、共通した特徴を持つ場所などを範囲とする「地区」を単位として、それぞれの地区の特性にふさわしい良好な市街地の整備を誘導するための地域独自の計画・ルールです。

地区計画は、大きく分けて、どのような目標に向かって地区のまちづくりを進めるかを定める「地区計画の目標」、まちづくりの全体構想を定めるものであり、地区の整備、開発及び保全の方針について定める「地区計画の方針」、そして、地区のまちづくりの内容を具体的に定めるものであり、「地区計画の方針」に従って、地区計画区域の全部又は一部に、必要に応じて、道路、公園等を配置し、また、建築物の用途等に関する制限などを詳しく定める「地区整備計画」の3つから成ります。

本市では、現在、8地区で地区計画を決定しております。

続きまして、今回変更する綾瀬スマートインターチェンジ周辺地区地区計画の現在の計画内容について御説明します。スクリーン又は議案書7ページからの新旧対照表の旧の計画を御覧ください。

当該地区計画は、綾瀬スマートインターチェンジの開通による交通利便性の向上に伴い、インターチェンジ周辺の土地利用の転換が進んでいく可能性があることから、住環境や操業環境を保全するとともに、地区内に住宅・商業施設・工場等を適正に配置するために令和2年10月に決定した地区計画であり、地区の面積は約92.3ヘクタールになります。

当該地区計画は、地区を工業地区A、工業地区B、沿道地区A、沿道地区B、住工共存地区、インターチェンジ地区の6つに分けて、それぞれの地区にあった制限を設

けています。

当該地区計画の目標は、本地区は、市内のスマートインターチェンジ開通による、人・物・情報が交流する新たな市の玄関口となる地区です。そこで、住環境や操業環境の調和・共存を図るため、土地利用や建物形態を規制・誘導し、地区内に住宅・商業施設・工場等を適正に配置することを目標としています。

次に、当該地区計画の地区の区分ですが、当該地区計画は、区域が広く統一的な制限ではなく、各地域にあった制限を設けることが望ましい点から、地区を6つに分けており、それぞれに方針や制限を定めています。

各地区の方針として、まず、工業地区A、Bは用途地域が工業専用地域及び工業地域であり、市の産業振興を担う地区として、良好な操業環境の創出や隣接する住環境との調和を図るとしています。

次に、沿道地区A、Bは、用途地域が準住居地域及び準工業地域であり、商業・業務機能などの土地利用を誘導するとともに、隣接する住環境との調和や沿道の街なみの連続性にも配慮するとしています。

次に、住工共存地区は、用途地域が準工業地域であり、住環境を維持・保全するとともに、中・小規模な工場等の操業環境を守り、住工共存を図るとしています。

最後に、インターチェンジ地区ですが、こちらは用途地域が工業専用地域であり、製造業や流通を中心とした機能を誘導することを基本とするものの、必要に応じて、土地利用のあり方を見直すものとするとしており、地区計画決定時の令和2年10月の時点ではインターチェンジは開通しておらず周辺の土地利用も決まっていなかったため、土地利用が決まった段階で改めて制限等を定めることとしていました。

そのため、インターチェンジ地区は現在、建築物等の制限を設けていない状態であり、今回の変更はこのインターチェンジ地区に周辺の工業地区Aと同様の制限を設ける変更が主な変更となります。

次に、各地区における現在の制限内容について御説明いたします。

地区計画では、建築物等の用途の制限を行っており、用途地域によってもともと制限されている建物用途に加えて地区に相応しくない建物用途を制限しています。

まず、用途地域が工業専用地域及び工業地域で、産業振興を担う地区として良好な操業環境の創出及び隣接する住環境との調和を図る地区とする工業地区A及び工業地区Bについて、工業地区Aでは、カラオケボックス等、神社、寺院、教会等、公衆浴

場、診療所、老人福祉センター、児童厚生施設等、床面積の合計が70,000㎡を超える倉庫業倉庫、自動車教習所、畜舎を、工業地区Bでは、住宅、共同住宅、マージャン屋、ぱちんこ屋等、神社、寺院、教会等、老人ホーム、福祉ホーム等、老人福祉センター、児童厚生施設等、床面積の合計が70,000㎡を超える倉庫業倉庫、自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎を制限しております。

次に、用途地域が準住居地域及び準工業地域で、商業・業務機能などの土地利用を誘導するとともに、隣接する住環境との調和や沿道の街なみの連続性に配慮する地区とする沿道地区A及び沿道地区Bについて、沿道地区Aでは、ホテル又は旅館、マージャン屋、ぱちんこ屋等、ナイトクラブ等、自動車教習所、神社、寺院、教会等、老人ホーム、保育所、福祉ホーム等、老人福祉センター、児童厚生施設等、倉庫業倉庫、床面積の合計が15㎡を超える畜舎を、沿道地区Bでは、ホテル又は旅館、マージャン屋、ぱちんこ屋等、ナイトクラブ等、キャバレー、料理店等、自動車教習所、神社、寺院、教会等、老人ホーム、保育所、福祉ホーム等、老人福祉センター、児童厚生施設等、倉庫業倉庫、床面積の合計が15㎡を超える畜舎を制限しております。

最後に、用途地域が準工業地域で、住環境を維持・保全するとともに、中・小規模な工場等の操業環境を守り、住工共存を図る地区とする住工共存地区については、ホテル又は旅館、ボーリング場、スケート場、水泳場等の運動施設、カラオケボックス等、マージャン屋、ぱちんこ屋等、劇場、映画館、演芸場、観覧場又はナイトクラブ等、キャバレー、料理店等、自動車教習所、自動車車庫、倉庫業倉庫、床面積の合計が15㎡を超える畜舎を制限しております。

次に建築物の用途以外のその他の制限についてですが、当該地区計画では、建築物の用途以外に、建築物の高さの最高限度、建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を定めています。

これらの制限について、まず、工業地区A及びBでは、建築物の高さは37mを最高限度とし、建築物の屋根及び外壁の色彩並びに屋外の広告物の色彩、大きさ及び形状は周囲の景観と調和したものとするとともに、垣又は柵については、道路に面する部分に設ける場合は、生け垣又は透視可能なものの内側に植栽帯を設けたものとしております。

次に、沿道地区A及びB並びに住工共存地区については、建築物の高さは16mを最高限度とし、建築物の屋根及び外壁の色彩並びに屋外の広告物の色彩、大きさ及び

形状は、周囲の景観と調和したものとするとともに、垣又は柵については、道路に面する部分に設ける場合は、生け垣又は透視可能なものの内側に植栽帯を設けたものとし、隣地に面する部分に設ける場合は、生け垣又は透視可能なものとしております。

以上が、現在の綾瀬スマートインターチェンジ周辺地区地区計画の内容になります。それでは、今回の変更内容について、御説明いたします。

今回の変更内容は3つございます。

まず、インターチェンジ地区の見直しです。インターチェンジ地区は地区計画決定時が綾瀬スマートインターチェンジ開通前だったことから、制限等を設けず必要に応じて見直すとしておりましたが、この度インターチェンジ地区において民間事業者による土地利用が行われることとなり、インターチェンジ地区及び周辺への影響等を考慮すると工業地区Aと同様の制限等を設けることが望ましいことから、インターチェンジ地区を削除し工業地区Aを拡大する変更を行います。

次に、地区計画界線の変更です。

これは、当該地区計画の南側の界線について、令和3年9月に都市計画決定した早川中央地区地区計画と接する部分の界線根拠がそれぞれで異なり地区計画と地区計画の間に隙間ができてしまっているため、界線の位置を変更するものです。なお、界線の変更は道路上であることから現在の制限内容等に影響はありません。

次に、都市計画を定める土地の区域の追記ですが、こちらは計画書の区域の部分で「小園字南原」の記載漏れがあったため追記する修正と地区計画界線の変更に伴い、「早川字山王原」が区域に入るため、追記する事務的修正になります。

それではこれらの変更内容について具体的に御説明いたします。

まず、変更内容1のインターチェンジ地区の見直しについてです。スクリーン又は図面集4ページの新旧対照図を御覧ください。表示の図面は左が変更後で右が変更前になります。こちらの図面のとおり、真ん中のインターチェンジ地区を削除し、工業地区Aの範囲を拡大します。

次にこのインターチェンジ地区の見直しに伴う変更点について、スクリーン又は議案書7ページからの新旧対照表を御覧ください。まず、インターチェンジ地区を削除し工業地区Aを拡大するため、工業地区Aの面積が約51.6ヘクタールから約61.5ヘクタールに増加します。

次に、土地利用の方針及び建築物等の整備の方針についてですが、こちらもインタ

一チェンジ地区を削除し、工業地区Aに変更することで変更が必要になります。

現在のインターチェンジ地区の土地利用の方針及び建築物等の整備の方針は、製造業や流通を中心とした機能を誘導することを基本とするものの、必要に応じて、土地利用のあり方を見直すものとする。としておりますが、地区を工業地区Aとすることで、土地利用の方針及び建築物等の整備の方針が工業地区Aと同様の内容に統一されます。

まず、土地利用の方針は、「産業振興を担う地区とし、良好な操業環境の創出や隣接する住環境との調和を図る。」とし、建築物等の整備の方針は、「市の産業振興を担う地区として、製造業を中心とした工業系機能を誘導する地区と、一定の店舗や遊戯施設の立地を許容しつつ、工場等の良好な操業環境を創出する地区とするため、射幸心をあおる施設や住宅などの建築物等の用途の制限を定める。また、景観形成および良好な市街地環境づくりのために、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を定める。」となります。

続きまして、変更内容2の地区計画界線の変更について、スクリーン又は図面集4ページの新旧対照図を御覧ください。これは図面のとおり、地区計画区域の南側で、もともと現況の道路の中心である道路界としていた界線を都市計画道路の中心とする都計道界に変更します。この変更により地区計画の面積が約0.2ヘクタール増加し、全体で約92.5ヘクタールとなります。

続きまして、変更内容3の都市計画を定める土地の区域の追記について、スクリーン又は議案書6ページの都市計画を定める土地の区域を御覧ください。これは、現在の地区計画を定めている土地について、「小園字南原」の記載が漏れていたこと及び、変更内容2の地区計画界線の変更により「早川字山王原」が区域内に加わることに伴う事務的な修正になります。

続きまして、インターチェンジ地区が、工業地区Aになることにより今後かかる具体的な制限内容について御説明いたします。

なお、今回の変更は、現在のインターチェンジ地区を工業地区Aに変える変更ですので、今後、現在の工業地区Aと同様の制限がかかってくることとなります。そのため、これから御説明する制限内容は現在の工業地区Aの制限内容と同様のものになります。

まず、建築物の用途の制限についてですが、当該地区は工業専用地域ですので、建

築基準法により住宅はもともと建築することができませんが、本地区計画ではその上にさらに制限を設けることで区域内の良好な操業環境の保全に努めます。

本地区で制限する用途は、カラオケボックス等、神社、寺院、教会等、福祉施設等、床面積の合計が70,000㎡を超える倉庫業を営む倉庫、自動車教習所、畜舎になります。

次に、建築物等に関するその他の制限についてですが、こちらについても先の建築物の用途の制限と同様に現在の工業地区Aと同様の内容になります。

まず、建築物の高さの最高限度については、37mとなります。次に、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限は、建築物の屋根及び外壁の色彩並びに屋外の広告物の色彩、大きさ及び形状は、周囲の景観と調和したものとするとし、垣又は柵の構造の制限は、道路に面する部分に設ける場合は、生け垣又は透視可能なものの内側に植栽帯を設けたもの、ただし、フェンス等の基礎で高さ0.4m以下のもの及び門柱その他これに類するもので長さ1.5m以内のものは除くとなります。

以上が変更後の制限内容になります。

続きまして、今回の変更内容について理由書にまとめましたので、スクリーン又は議案書5ページの理由書を御覧ください。

本地区計画では、綾瀬スマートインターチェンジ周辺をインターチェンジ地区として「土地利用の方針」及び「建築物等の整備の方針」において、製造業や流通を中心とした機能を誘導することを基本とするものの、必要に応じて、土地利用のあり方を見直すこととしておりました。

今回、インターチェンジ地区における土地利用計画が明確になったことから、これまでのインターチェンジ地区の土地利用のあり方を引継ぐため、「土地利用の方針」及び「建築物等の整備の方針」は工業地区のものに、地区整備計画は工業地区Aのものに変更するものです。

また、本地区計画に隣接する早川中央地区地区計画（令和3年9月に都市計画決定）との区域境を整合させるため、区域を変更するものです。

続きまして、地区計画の変更に伴うこれまでの手続きについて御説明いたします。

今回の地区計画の変更につきまして、令和4年10月にインターチェンジ地区内の地権者に対して個別説明を実施し、今回の変更内容について了承をいただいております。

また、市では、「綾瀬市地区計画等の案の作成手続きに関する条例」に基づき、地区計画の案を作成した際には、2週間の縦覧及び3週間の意見受付を行うこととしており、今回の変更案についても条例に従い、令和4年12月6日から12月19日までの2週間の縦覧と令和4年12月6日から12月26日までの3週間、意見を受け付けました。結果は、縦覧者0名、意見書0通でした。

その後、令和5年2月の第50回綾瀬市都市計画審議会にて変更内容について報告をさせていただいた後、令和5年4月に県との法定協議を行い、変更内容について、異存ない旨の回答をいただきました。その後、5月19日から6月2日までの間、都市計画法第21条第2項により準用する同法第17条に基づき都市計画案の縦覧を実施しました。結果は、縦覧者が3名、意見書の提出が9通ございました。

都市計画法17条第1項に基づき実施する都市計画案の縦覧においては、同条第2項において関係市町村の住民及び利害関係人は、縦覧期間中に意見書を提出することができることとされており、今回の縦覧期間中には9通の意見書が提出されました。

提出された意見書については、都市計画法第21条第2項により準用する同法第19条第2項によって意見書の要旨を都市計画審議会に提出しなければならないとされていることから、提出された意見書について、要旨を作成し、議案書とともに提出させていただいております。

なお、意見書については、個別に回答は行わず、本都市計画への意見として取り扱い、都市計画審議会として、意見書の要旨も踏まえたうえで答申をいただきたいと存じます。

また、意見書の要旨及び市の見解については、本審議会の議事録とともに、市ホームページ及び情報公開コーナーにて公開いたします。

それでは、提出された意見書の要旨及びそれに対する市の見解について御説明させていただきます。スクリーン又は議案書13ページの都市計画法第17条に基づく都市計画案の縦覧結果及び都市計画案に対する意見の要旨を御覧ください。

意見書としては、9通提出されましたが、意見の内容は全部で4件となります。

また、提出されました意見に対しては、当該地区計画の内容についての見解として作成しております。

それでは意見について御説明いたします。

意見1、申出人は9名、意見の区分は反対です。

意見の要旨は、物流センターが建設されることで住民には、一切メリットがない。本件都市計画は住民の生活を著しく犠牲にするものであり、物流センターの建設ありきで、都市計画が決定されていること等からも違法性が高いと考える。というものです。

この意見について、市としましては、当該地区計画は、市内のスマートインターチェンジ開通による、人・物・情報が交流する新たな市の玄関口となる地区として、住環境や操業環境の調和・共存を図るため、土地利用や建物形態を規制・誘導し、地区内に住宅・商業施設・工場等を適正に配置することを目標として決定しているものであり、今回の変更内容についても当該地区における建築物等の用途の制限等を定めることにより、地区内及び周辺の操業環境・住環境の調和・共存を図るためのものになります。

また、都市計画の手続きについては、都市計画法に基づいて適正に行っており、違法性はありません。という見解になります。

次に意見2、申出人9名、意見の区分は反対です。

意見の要旨は、地域住民の生活よりも、物流センターありきで都市計画が立てられている。物流センターの建設は、用途地域の変更等、無理矢理合法化しなければ成立しない。用途地域を住宅用途や商業用途に変更することもできた中で、あえて住民の生活への影響が著しく大きい工業地域に変更しているのがその理由である。というものです。

この意見について、市としましては、当該地区計画は、市内のスマートインターチェンジ開通による、人・物・情報が交流する新たな市の玄関口となる地区として、住環境や操業環境の調和・共存を図るため、土地利用や建物形態を規制・誘導し、地区内に住宅・商業施設・工場等を適正に配置することを目標として決定しているものであり、今回の変更内容についても当該地区における建築物等の用途の制限等を定めることにより、地区内及び周辺の操業環境・住環境の調和・共存を図るためのものになります。

また、当該地区計画区域内の用途地域については、地区計画の当初決定以前から現在の用途地域として指定されております。という見解になります。

次に意見3、申出人9名、意見の区分は反対です。

意見の要旨は、交通への影響に対する検討が希薄である。物流センター予定地の前

面道路（セブンイレブンの前面道路）は県道42号につながっているため、交通量が多く、バス通りにもなっている。この道路に大型トラックが多数進入すれば、渋滞を引き起こすことは間違いなく、生活に支障が出る。というものです。

この意見について、市としましては、地区計画は、都市計画法において定められる内容が規定されており、地区内から発生する交通等に対して制限等を定めることはできません。

なお、市内の交通量や交通対策等については、市全体の課題として市の総合都市交通計画の見直し等により検討を行ってまいります。という見解になります。

次に意見4、申出人9名、意見の区分は反対です。

意見の要旨は、住民への影響が著しく大きな計画なのにも関わらず、「物流センターの建設」が広く住民に周知されたのは工事が始まってからであり、事前に十分な周知をしないことに明らかな悪意を感じる。

十分な周知をしない中で工事をスタートさせているのは、住民の反対を予想し、既成事実を作ってからあきらめさせようとしているようにしか見えない。というものです。

この意見については、意見の内容は物流センターの建設事業に対してのものであり、当該地区計画の変更と関係するものではありませんので市としての見解はありません。

以上4つの意見に対しまして、当該地区計画については、市内のスマートインターチェンジ開通による人・物・情報が交流する新たな市の玄関口となる地区として、住環境や操業環境の調和・共存を図るため、土地利用や建物形態等を規制・誘導し、地区内に住宅・商業施設・工場等を適正に配置することを目標としているものであり、今回の変更内容についても、当該地区における建築物等の用途の制限等を定めることにより、地区内及び周辺の操業環境・住環境の調和・共存を図るためのものであることから、地区計画の変更については支障ないと考えます。

以上が議題第73号綾瀬都市計画地区計画（綾瀬スマートインターチェンジ周辺地区地区計画）の変更についての説明となります。

御審議のほど、よろしく願いいたします。

## 【会長】

ありがとうございました。

変更内容が3点あり、1点目が、工業専用地域の規制になっていたものを、周辺の工業地区Aの地区計画の制限をかけるということで、2点目が、南側の界線と隙間ができてしまったものを修正するのと、3点目が、土地の区域の追記です。

意見書に関しては意見が4件で、1・2件目は、今回の議論の対象となっている地区に関するものでしたが、3・4件目に関しては、セブンイレブンや物流センター建設という記述があるため今回の場所とは違う地区を対象にした御意見になっているということです。

それでは、御質問等ある方は、御発言をお願いします。なお、発言の際は、挙手をいただきますようよろしくお願いします。

御質問等がありますでしょうか。

#### 【太田委員】

工業地区Aの制限内容の表を見ると、三角の記載がありますが、どのような解釈でしょうか。

#### 【事務局】

工業地区Aにおける店舗、飲食店部分の三角の記載ですが、用途地域の工業専用地域の欄にも三角の記載があり、建築基準法で、物品販売店舗及び飲食店を除いた床面積が10,000㎡未満の店舗については、工業専用地域でも建築が可能ですので、三角の表記をしております。2つ目に、地区計画の方の倉庫業倉庫の三角の記載は、今回の地区計画で、床面積の合計が70,000㎡を超える倉庫業倉庫を制限しますので、その規模以下のものは建築可能というような表記になります。

#### 【会長】

バツの記載は建築不可で、三角の記載は条件を満たせば良いということです。

店舗、飲食店に関しては工業専用地域と全く同じ条件で、倉庫業倉庫に関しては、工業専用地域では無制限に建築できてしまうので地区計画で70,000㎡以下にしているということですね。

よろしいでしょうか。次の御質問どうぞ。

**【黒岩委員】**

倉庫業倉庫について何故制限が70,000㎡以下なのかというのと、今回の議題の地区に物流センターは建設される予定なのかというのをお教えいただきたいです。

**【事務局】**

まず1点目の70,000㎡の根拠については、市内に現存する倉庫業倉庫を最大として捉え、それより大きなものは建築できないように規制しています。

2点目に、今回の地区に物流センターは建設される予定なのかという質問については、今回変更する地区にはすでに物流センターが建てられております。当初説明通り、最初の段階ではまだ土地利用がはっきりしていない中で制限はかけていませんでしたが、実際はある程度想定して建てられており、今回明確に土地利用が決まったため周辺と同じ地区計画に変更をしていく形です。

**【会長】**

すでに建っている建物は工業専用地域のルールに基づいた規制の範囲内で建てられていますが、工業地区Aに囲まれた部分なので工業地区Aの規制を想定して建てられているということですね。素人から見れば不思議な感覚で、もうすでに建物が建っているのに対し後追いで規制をかけていますが、基本的には工業地区Aの規制に基づいて建てられているということでしょうか。

**【事務局】**

その通りです。

**【会長】**

わかりました。次に、平本委員どうぞ。

**【平本委員】**

意見書で出ている意見について、当初、物流センターは建てないという話がまことしやかにあったと思います。それがおそらく前提にあって、今回地区に1棟目ができて、そのあとに別の場所で2棟目ができることにより、一般市民の意見が今回の意見

書の趣旨や市の見解と噛み合わない原因なのかと思います。

【会長】

今、意見書の話になろうとしていますが、奥山委員も同じ部分に質疑ですか。

【奥山委員】

意見書の話とは少し異なるかもしれませんが、現在すでに建てられた物流倉庫は総床面積はどのくらいの大きさか教えていただきたいです。

【会長】

高速道路を車で走ったら見える物流倉庫ですね。

【奥山委員】

そうです。70,000㎡がどれくらいの大きさのものなのか想像ができなかったのです。

【事務局】

今お話にありましたすでに建てられている倉庫の大きさは、倉庫業倉庫の部分は約56,300㎡で、その他附帯するものを合わせた延床面積は59,367.95㎡です。

【会長】

約60,000㎡ですね。あの倉庫をはるかに超える巨大な建物は建てられないというのが工業地区Aの規制ということですね。

先ほどの意見書の件に戻りますが、9件が4件に減っているのは重複部分があったからでしょうか。

【事務局】

はい、意見書としては9名の方から提出されましたが、すべて同じ意見で、その意見が4件ありましたので、4つ要旨を作成しております。

**【会長】**

わかりました。では、質問に対して回答をお願いします。

**【事務局】**

物流センターが建設されることはないという話があったことについては、市では把握していませんが、今回の地区計画の変更につきましては、あくまでも元々建築基準法による用途地域の規制にプラスして制限をかけていくものですので、この意見にあるような物流センターを誘致したような経緯もありませんし、元々用途地域の制限の中では物流センターがどんな大きさでも建つような中で、あまりにも大きなものは、この意見の中でもあるように住民の生活に影響がでるところで、市としては、すでに市内にある倉庫を最大値として70,000㎡に設定しました。

今回の意見については、周辺の操業環境と住環境の調和・共存を図るためのものになりますので、このような見解にさせていただいております。

**【平本委員】**

答弁されていることは十分わかります。しかし倉庫が実際70,000㎡以下かということは市民はよくわからないと思います。そのあたりをもう少し具体的に丁寧に、市は説明するべきだったということだけは意見として言わせてください。

**【会長】**

インターチェンジができて、事業転換が起こるのであれば当然、物流センターもできる可能性があります。それを踏まえて重要なのは、市民生活にも景観などの影響があり、その議論の中で70,000㎡の制限がつくられているのだと思います。しかし、いざできてみると意外と大きかったという感想を持たれたということですね。

**【奥山委員】**

そうです。驚きました。富士山が見えていたのに、倉庫により見えなくなったというクレームもあるようです。

**【会長】**

70,000㎡ということで工業専用地域の通常の制限に上乗せして厳しいルールを作りましたが、あまり評判がよくなかった側面もあったという意見ですね。

では次に、太田委員、どうぞ。

**【太田委員】**

例えば、A社が60,000㎡、B社が60,000㎡、C社が60,000㎡というように、3社が事業を行い、合わせて180,000㎡は建てるという理解でよろしいでしょうか。

**【事務局】**

基本的には敷地単位の規制で、1社あたりという制限ではありません。

**【太田委員】**

わかりました。

**【会長】**

他にはいかがでしょうか。

山口委員、どうぞ。

**【山口委員】**

意見書の中で著しく犠牲にという表現がありますが、その犠牲の中身が見えづらく、また文章の中で渋滞という言葉もありますが、なにを危惧されているのかが伝わってこないと思いました。例えば、車の排ガスについて影響あるとか、交通渋滞だとか何か危惧されているところの詳細は把握されているのでしょうか。

**【事務局】**

基本的には出された意見書に書かれたことがすべてなので、推測でのお話はできません。

【山口委員】

渋滞を引き起こすという意見について、例えば子供のお迎えにいけないとか、そのような文章があれば読み取れますが、一切メリットがないとか著しく犠牲にとしか書かれていなくて、その部分が読み取れるとどう対処したらいいかという話ができると思いました。

【会長】

では次に、加藤伸一委員、どうぞ。

【加藤伸一委員】

市からは話ができないようですが、この意見書はすべて今回の地区計画とは全く関係ないと思います。この意見は全部、早川中央地区の区画整理を行った部分のことですよね。今回議題の地区でも物流倉庫は建てられていますし、これからも予定はあるようですが、それに対する意見ではないですね。

【会長】

意見書の3についてはセブンイレブンという記述があるので、明らかに今回議題の地区の話でないことは分かります。意見書の1と2に関しては同じ方々から出された意見ということで、推測では同じ場所の話だろうとは思いますが、文章を読む限りでは、そうとは言い切れません。

審議会の中では今回議題の地区に関して議論を行い、その他の地区の話は会議外で行いましょう。

他に御質問等はありませんでしょうか。

御質問等が無いようですので、質疑を終了し、採決いたします。

「第73号 綾瀬都市計画地区計画（綾瀬スマートインターチェンジ周辺地区地区計画）の変更について」原案どおり可決することに賛成の方の挙手を求めます。

（全員の挙手あり）

**【会長】**

挙手全員です。よって、議題「第73号 綾瀬都市計画地区計画（綾瀬スマートインターチェンジ周辺地区地区計画）の変更について」は原案どおり可決することに決定いたします。

答申書（案）についてスクリーンに示してください。

事務局から答申書（案）の朗読をお願いします。

**【事務局】**

「答申書（案）」を朗読させていただきます。

綾瀬都市計画地区計画（綾瀬スマートインターチェンジ周辺地区地区計画）の変更について（答申）

令和5年7月4日付け綾都計第12号で諮問のありましたことについては、次のとおり答申します。

綾瀬都市計画地区計画（綾瀬スマートインターチェンジ周辺地区地区計画）の変更につきましては、審議の結果、妥当なものと認めます。

以上でございます。

**【会長】**

只今、事務局が朗読しました「案」でよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

**【会長】**

それでは、この（案）を消し、答申書とします。

次に、次第3の「答申」について、事務局より説明願います。

**【事務局】**

ただ今、御審議いただきました答申書につきましては、会長印を押印し、事務局から本日付けで市長に提出させていただきます。以上です。

**【会長】**

事務局より「答申」について説明がありましたが、これについて異議はございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

**【会長】**

次に、次第4の「その他」について、事務局よりお願いいたします。

**【事務局】**

事務局から2点、連絡事項がございます。

1点目といたしまして、議題 第73号の答申書の写しと議事録についてでございますが、今回もメールにて送付させていただきますので、よろしくお願いいたします。

次に2点目といたしまして、次回の都市計画審議会の開催予定日ですが、11月頃を予定しておりますので、よろしくお願いいたします。事務局からは、以上です。

(その他について質疑応答あり)

**【会長】**

それでは、これをもちまして全ての審議が委員の皆様の御協力により、無事に終了することができました。御協力、誠にありがとうございました。

以上で、第51回綾瀬市都市計画審議会を閉会といたします。