

第 8 7 回和光市都市計画審議会会議録

令和 4 年 1 2 月 2 0 日（火） 市役所議会棟 3 階 第二委員会室

第 8 7 回 和 光 市 都 市 計 画 審 議 会			
開 催 日	令和4年12月20日(火)	開会時間	15時00分
会 場	市役所議会棟3階 第二委員会室	閉会時間	16時30分
委員の出欠	出席	欠席	幹事
	中村 英夫 井上 航 鳥井 俊之 岩田 成作 熊谷 二郎 金井 伸夫 松永 靖恵 富澤 勝広 佐々木 好評 富澤 隆司 牛場 寛【臨時委員】		建設部長 漆原 博之 都市整備課長 入谷 学 事務局 公園みどり課 課長 永野 淳 課長補佐 佐々木 幸子 主査 清水 将周 主査 金岡 裕美 都市整備課 課長補佐 柳下 三佐男 統括主査 高橋 茂 主査 岡部 英明 主事 菊永 翔平 傍聴者 1名
議 案	諮問事項 (1)和光都市計画 生産緑地地区の変更について 報告事項 (1)和光北インター東部地区の都市計画変更手続きにおける進捗状況について (2)和光市立地適正化計画の策定における進捗状況について		

発言者
事務局

議 事

お待たせいたしました。定刻になりましたので、ただいまから第87回和光市都市計画審議会を開会いたします。

はじめに、本日の資料の確認をさせていただきます。事前にお送りした資料でございますが、「送付資料一覧」と書かれている資料をご覧になりながら、ご確認をお願いします。

はじめに、「次第」、「和光市都市計画審議会名簿」。諮問資料として、「第87回和光市都市計画審議会 和光都市計画 変更概要」、「生産緑地現況写真」の2点。続きまして、報告資料です。「報告資料(1)の【資料1】と【参考資料】」。「報告資料(2)の【資料1】～【資料3】」です。

最後に当日配布資料として、「諮問書の写し」でございます。不足等はございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

本日は、和光市都市計画審議会条例第5条第1項の規定によりまして、委員の半数以上が出席されておりますので、本日の審議会は成立いたしております。

また、和光市都市計画審議会規則第3条第2項の規定によりまして、本審議会は公開しないことが必要であると認めるとき以外は、原則公開することになっております。本日の諮問事項は公開することに支障がないことから公開とさせていただきます。

本日の審議会に傍聴を希望される方がいらっしゃいましたので、既に入室していただいております。審議中にも傍聴を希望される方がいらした場合は、随時入室していただきますので予めご了承下さい。それでは、開会にあたりまして、柴崎市長よりご挨拶をお願い申し上げます。

柴崎市長

こんにちは。和光市長の柴崎光子です。

本日は、ご多用中にもかかわらず、和光市都市計画審議会にご出席をいただき、また委員をお引き受けいただき、誠にありがとうございます。前委員の任期満了により新たな任期となり、初の審議会となりますが、皆様には、市の都市計画事業の推進にあたり、お力をお貸しいただけますよう改めてお願い申し上げます。

さて、ここ数年続いている新型コロナウイルス感染症拡大をはじめ、全国的な少子高齢化、激甚化する災害など、様々な社会情勢やまちづくりを取り巻く環境の変化がありました。市は、このような変化に対応し、市民が快適に生活できる都市基盤の形成を先頭にたって、取り組むべきと考えております。

その取組のひとつが「都市計画マスタープラン」です。今年度は、この和光市都市計画審議会でも審議頂いた令和2・3年度までのおおよそ20年間を計画期間としています。「和光市都市計画マスタープラン」の初年度であり、市が目指すべき将来像に向けて、一步一步邁進しているところでございます。

本日の報告事項にもあります和光北インター東部地区につきましても、この「和光市都市計画マスタープラン」にて、産業の拠点として位置付けており、和光市の広域的な交通利便性を活かした新たな産業拠点の創出を目指し、土地区画整理事業やそれに伴う都市計画変更の手続きを進めているところでございます。

本日諮問いたします案件でございますが、生産緑地地区の変更についてとなります。

生産緑地は、過去のように宅地化すべき土地ではなく、現在では、防災や都市環境の観点から都市にあるべき農地として位置付けられております。

委員の皆様には和光のまちづくりの一翼を担っていただくべく、忌憚のない議論をしていただくようお願いして私の挨拶とさせていただきます。

事務局 それでは、委員の皆様、本日はよろしくご審議のほどお願い申し上げます。
柴崎市長、ありがとうございました。

事務局 会を進めます前に、令和4年6月1日付けで、前審議会委員の任期満了に伴いまして、新委員の任命がございましたので、幹事の漆原建設部長からご紹介させていただきます。

事務局 建設部長の漆原でございます。

(漆原部長) それでは、委員名簿の順にご紹介いたしますので、委員の皆様におかれましては、紹介後に一言挨拶を賜りたくお願いいたします。

初めに、和光市都市計画審議会条例第2条第1項第1号委員の学識経験のある者の委員ですが、都市計画について専門的知識を有する者として引き続きお受けいただきました 日本大学教授の中村英夫委員でございます。よろしくをお願いいたします。

中村委員 中村です。よろしくをお願いいたします。

事務局 同じく、埼玉県議会議員の職にある者としてお受けいただきました 井上航委員でございます。よろしくをお願いいたします。

(漆原部長)

井上委員 井上です。よろしくをお願いいたします。

事務局 同じく、和光市農業委員会委員の職にある者としてお受けいただきました 鳥井俊之委員でございます。よろしくをお願いいたします。

(漆原部長)

鳥井委員 鳥井です。よろしくをお願いいたします。

事務局 同じく、和光市商工会役員の職にある者としてお受けいただきました 岩田成作委員でございます。よろしくをお願いいたします。

(漆原部長)

岩田委員 岩田です。よろしくをお願いいたします。

事務局 次に、同条例第2条第1項第2号委員としましてお受けいただきました 市議会議員の熊谷二郎委員でございます。よろしくをお願いいたします。

(漆原部長)

熊谷委員 熊谷です。よろしくをお願いいたします。

事務局 (漆原部長) 同じく、お受けいただきました 市議会議員の金井伸夫委員でございます。よろしく
お願いいたします。

金井委員 金井です。よろしくお願いいたします。

事務局 (漆原部長) 同じく、お受けいただきました 市議会議員の松永靖恵委員でございます。よろしく
お願いいたします。

松永委員 松永です。よろしくお願いいたします。

事務局 (漆原部長) 同じく、お受けいただきました 市議会議員の富澤勝広委員でございます。よろしく
お願いいたします。

富澤委員 富澤です。よろしくお願いいたします。

事務局 (漆原部長) 次に、同条例第2条第1項第3号委員では市民の代表として公募により選出されまし
た佐々木好評委員でございます。よろしくお願いいたします。

佐々木委員 佐々木です。よろしくお願いいたします。

事務局 (漆原部長) 同じく、市民の代表として公募により選出されました富澤隆司委員でございます。よ
ろしくお願いいたします。

富澤委員 富澤です。よろしくお願いいたします。

事務局 (漆原部長) また、今回の生産緑地地区の変更を審議するにあたり、同条例第3条第1項の特別の
事項を審議するため必要な臨時委員として、あさか野農業協同組合和光支店長の牛場寛
委員が、諮問事項(1)「和光都市計画 生産緑地地区の変更について」の審議終了までを
任期として、市長より任命されております。よろしくお願いいたします。

牛場臨時委員 牛場です。よろしくお願いいたします。

事務局 (漆原部長) ありがとうございます。委員の皆様におかれましては、和光市の都市計画において
厳粛な審議を宜しくお願いいたします。次に、事務局の自己紹介をさせていただきます。

事務局 自己紹介

事務局 (漆原部長) それでは議事に入らせていただきます。和光市都市計画審議会は、和光市都市計画審議会規則第3条第1項の規定において、会長が議長を務めることになっておりますが、令和4年6月1日付で委員の任命があり、現在、会長職及び副会長職が空席であります。会長が選出されるまでの間、進行をわたくし、建設部長の漆原が、会長が選出されるまで議事の進行役を務めさせていただきます。

和光市都市計画審議会条例第4条第1項の規定によりまして、会長は同条例第2条第1項第1号委員の学識経験のある者の4名のうちから、委員の互選により定めるものとされております。前任期では、都市計画の分野における豊富な経験から、中村委員との推薦があり、中村委員に会長を務めていただきました。今回はいかがいたしましょうか。皆様のご意見をお伺いします。

井上委員 会長の経験がある中村委員に引き続きお願いしたいと思います。

事務局 (漆原部長) 引き続きとの声がありますが、皆様いかがでしょうか？

委員一同 【異議なし】

事務局 (漆原部長) 異議なしとの発言がありましたが、中村委員、お引き受けいただけますでしょうか。

中村委員 謹んでお引き受けいたします。

事務局 (漆原部長) それでは、中村委員が会長に選出されました。中村委員に会長席の方へお移りいただきたいと思っております。

(中村会長、会長席に移動)

事務局 (漆原部長) 議事の進行につきましては、和光市都市計画審議会規則第3条第1項の規定により、会長が議長を務めることとなっておりますので、ここからの進行につきましては、会長をお願いいたします。それでは、会長よりご挨拶を頂きたいと思っておりますので、お願いします。

中村会長

まずはご推薦ありがとうございます。この度会長に選出いただきました中村でございます。引き続きとなり恐縮ですが、和光市の発展につながる審議会となるよう議事に努めてまいりますので、委員の皆様におかれましては、ご支援をお願いいたします。

それでは、議事を進めます。

先ほどの説明にもありましたように、委員の任命に伴いまして、副会長職に空席が生じております。和光市都市計画審議会条例第4条第1項の規定によりまして、副会長は同条例第2条第1項第1号委員の学識経験のある者のうちから、委員の互選により定めるものとされております。

そこで、副会長には、前回に引き続き、井上委員を推薦したいと思うのですが、皆様いかがでしょうか。

委員一同

【異議なし】

中村会長

異議なしとの発言がありましたが、井上委員、お引き受けいただけますでしょうか。

井上委員

謹んでお引き受けいたします。

中村会長

ありがとうございます。井上委員が副会長に選出されましたので、井上委員に副会長席の方へお移りいただきたいと思っております。

(井上副会長、副会長席に移動)

中村会長

それでは、副会長よりご挨拶をお願いします。

井上副会長

引き続き、副会長を務めさせていただきます井上です。中村会長、また委員の皆様とともに、和光市の都市計画が進展する会になるよう努めてまいります。宜しくお願ひ致します。

中村会長

それでは、議事を進めます。和光市都市計画審議会規則第4条第2項の規定に従いまして会議録の署名委員に、岩田委員・佐々木委員の2名を任命いたします。よろしくお願ひします。

次に進みます。

次第の4諮問に移ります。事務局をお願いします。

事務局 それでは、諮問事項の説明の前に諮問書の読み上げをさせていただきます。柴崎市長
よろしくお願いたします。お手数ですが、委員を代表しまして中村会長もご起立をお
願いたします。

柴崎市長 和光市都市計画審議会会長様。
和光都市計画の変更について諮問。
このことについて、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
の規定及び同法第77条の2第1項の規定により、下記のとおり審議に付します。

諮問事項

(1) 和光都市計画 生産緑地地区の変更について

となります。よろしくお願いたします。

事務局 柴崎市長、ありがとうございました。
誠に恐れ入りますが、市長は他の公務のためここで退席させていただきますので、ご
了承いただきたいと存じます。

<市長退席>

中村会長 それではこれより審議に入ります。諮問事項(1)「和光都市計画 生産緑地地区の変更
について」事務局から説明をお願いします。

事務局 それでは、和光都市計画、生産緑地地区の変更について、ご説明いたします。
事前にお配りいたしました、「和光都市計画 変更概要」を使って説明させていただきます
ます。

今回、生産緑地地区として7地区で変更等がありました。その結果、地区としては、
全150地区から、廃止により1地区が減少し、新規指定により1地区が増加したため、
増減はありませんでした。また、面積につきましては、廃止等により約0.60ha減少し、
新規指定により約0.03ha増加したため、0.57haの減少となり、全体で約37.13haとな
っております。

次にそれぞれの変更の詳細を説明いたします。

一枚めくっていただきまして、A-3横長の「(1) 生産緑地地区の変更」をご覧ください。
変更等のあった7地区につきまして、生産緑地地区の位置、番号、面積の推移、
変更理由を記載しており、市北側の図面と、次ページのA-4サイズの南側の図面に分け
て図示しております。

それでは北側図面について、左上から順にご説明いたします。

はじめに、第 113 号につきましては、生産緑地の南側の白い部分で開発行為が行われたことに伴い、当該、生産緑地の南側の一部が道路用地として市に帰属されたことにより面積の減少及び区域の変更となりました。

次に、第 94 号につきましては、南側の大きな黄色部分は、農業従事者 死亡による買取申出が行われ、行為制限が解除となりました。また、赤字で第 94 号とあります所から引き出し線が出ている少し上側です。道路両脇の黒い線状に見える部分が、道路用地として市に寄附され、面積の減少及び区域の変更となりました。

次に、第 163 号につきましては、緑化推進のため、新規指定をするものです。今年の 6 月から 7 月に「和光市生産緑地地区追加指定要綱」に基づき、追加指定の相談と申請受付を行なったところ、1 件の申請がありました。調査の結果、要綱第 3 条第 1 項に基づき指定が可能なため、新規指定をいたします。

次に、第 47-1 号と第 47-2 号については、午王山遺跡の保存活用のため、市と使用貸借契約が締結されたことに伴い削除となります。第 47-1 号については区域の廃止、第 47-2 号については面積の減少及び区域の変更となっております。なお、当地については、今後、史跡指定するまでの間、市が管理することとなります。

続きまして、次のページの南側図面について、説明いたします。

第 127 号、第 128-2 号は共に農業従事者 死亡による買取申出に伴う行為制限の解除により面積の減少及び区域の変更となります。図が上下に分かれておりますが、当該地は越後山土地区画整理事業地区内の生産緑地であり、都市計画上の位置図と現況の位置図が異なることから、それぞれを「換地前」、「換地後」の図として分けて示しております。削除のあった生産緑地は、現在、下図のピンク色で表示した場所でございます。

以上の変更により、和光市の生産緑地は、全体で 150 地区、620 筆、面積は約 37.13ha となりまして、市街化区域農地面積約 51.85ha に対しまして、指定率は 71.6% となります。

なお、第 94 号生産緑地と第 113 号生産緑地については、特定生産緑地に指定されておりますので、今回の生産緑地地区の変更に伴い、特定生産緑地の面積及び区域も合わせて変更いたします。

説明は以上でございます。それでは、ご審議のほどよろしく願いいたします。

中村会長

ありがとうございます。ただいまの「和光都市計画 生産緑地地区の変更について」の説明に関しまして、ご意見、ご質問がございましたら、ご発言いただきたいと思います。

富澤委員

和光市の特定生産緑地の面積はどのくらいでしょうか？

事務局 和光市の特定生産緑地は 104 地区の 417 筆で約 24.5ha あります。

富澤委員 先ほど説明のあった変更後の生産緑地 150 地区約 37.13ha の中で約 24.5ha は特定生産緑地ということは、特定生産緑地ではない生産緑地もあるという理解でよろしいでしょうか？

事務局 そのとおりです。

金井委員 特定生産緑地について、どのようなものを説明をお願いしてもよろしいでしょうか？

事務局 特定生産緑地とは生産緑地法で定められたものです。通常生産緑地は 30 年間を期限に指定されることとなり、その間は税の免除等を受けることができます。しかしながら、当初指定した生産緑地が 11 月 30 日をもって 30 年間の期限が切れることになっています。そこで特定生産緑地として指定することにより、新たに 10 年間生産緑地と同じ優遇ができるものとなっています。つまり、生産緑地に特定という言葉をつけて、30 年間だったものを 40 年間に期間を延長するというような制度です。

金井委員 ありがとうございます。続けて違う質問させていただきます。第 128-2 号の生産緑地について、変更の概要では黄色部分の第 128-2 号の生産緑地が 3 か所となっていますが、生産緑地の現況写真では 2 か所となっているのはどういうことでしょうか？

事務局 第 128-2 号の生産緑地は越後山土地区画整理事業を行っている場所となっており、仮換地前は、第 128-2 号の生産緑地は 3 か所となっていました。換地指定により 2 か所になり、その 2 か所の写真を撮ったものになっています。

富澤委員 第 113 号の道路の帰属による変更について、帰属に際しては詳細な面積が測られているとは思いますが、面積に約をつけているのはなぜですか？

事務局 都市計画のルールになりますが、計画書を見てもらうとわかるとおり、ha 換算しており、少数第 2 位までの表記となっています。そのため四捨五入をしており、約と表現しております。

富澤委員 ルールであるのは理解できるが、実際に寄付や、買い取りが発生していることもあるので、細かい面積まで表記できればとと良いなと思いました。

事務局 今後、説明資料の工夫等で対応について検討していきたいと思います。

富澤委員 第 163 号生産緑地約 0.3ha の追加について、今回新たに指定ということですが、和光市は将来的に何 ha を生産緑地にするといった目標値のようなものはあるのでしょうか？

事務局 和光市では生産緑地を維持していきたいという考えはありますが、具体的に何 ha を目指しているという目標値はありません。現状としては相続のタイミングで、生産緑地が解除されてしまうことが多いです。

富澤委員 そうすると、生産緑地について申請があった場合は、良ければ基本的に生産緑地に指定をしていく方針でしょうか？

事務局 条件を満たしていれば、生産緑地に指定していきたいと考えております。

富澤委員 第 163 号の生産緑地は、0.3ha の追加ということで、生産緑地の指定条件 300 m²をギリギリ満たしていると思います。今後、道路の寄付等で 300 m²を下回ってしまう場合は、どうなるのでしょうか？

事務局 富澤委員がおっしゃるとおり、面積を m²とすると、第 163 号生産緑地は 301 m²となっています。300 m²を下回った場合は要件を満たさなくなってしまうのですが、今回の指定では現状の面積で見えており。現状は 300 m²の要件を満たしているため、指定する方針です。

富澤委員 301 m²は実測の面積ですか？それとも登記簿上の面積ですか？

事務局 登記簿上の面積です。

富澤委員 ありがとうございます。第 163 号生産緑地の所有者についてお伺いします。生産緑地に指定されるということは、30 年間営農することになると思いますが、所有者は高齢者でしょうか？

事務局 所有者の年齢についてはお答えできませんが、市としても今後 30 年間農地として営農し続ける意思があるということで新規の申し出をしていると解釈しており、現在の所有者の方が高齢かどうかは審査の対象としていません。

中村会長 他はございますか？なければ審議に入りたいと思います。

富澤委員 よろしいでしょうか？そもそも生産緑地について、都市計画審議会で審議する必要があるのでしょうか？というのも、すでに生産緑地の行為の制限が解除されているものがこの審議会に諮問されているものであり、ここで異議がでたりすることは無いと思います。もっと簡素化できないのでしょうか？

中村会長 富澤委員がおっしゃるとおり、生産緑地法に基づき、相続のタイミング等で行為の制限解除が、都市計画審議会より先に行われてしまうといった現状はあります。しかしながら、生産緑地地区は、都市計画でも区域や面積を定められているものであり、そういった行為の制限解除がされたものがある程度たまった段階で都市計画の区域や面積の変更として、年に1度や2度程度まとめて整理が必要であり、それを都市計画審議会に諮問するものと運用となっています。また、その変更手続きについては、都市計画法に定められた手続きに則る必要があり、現状簡素化することはできません。

富澤委員 わかりました。ありがとうございます。

中村会長 他にないようですので、「和光都市計画 生産緑地地区の変更について」、採決をいたします。和光市都市計画審議会条例第5条第2項の規定に基づき原案のとおり決定することについて、ご異議ございませんか。

<異議なし>

中村会長 ありがとうございます。ご異議ないものと認めまして、本案は可決いたしました。従いまして、本案は原案どおり可決として市長に答申いたします。

それでは、生産緑地地区の変更についての審議が終了しましたので、深野臨時委員が退席いたしますので暫時休憩といたします。

深野臨時委員の退席

中村会長 続きまして、報告事項(1)「和光北インター東部地区の都市計画手続きにおける進捗状況」について、事務局から説明をお願いします。

事務局 報告事項(1)「和光北インター東部地区の都市計画変更手続きにおける進捗状況」につ

いて、ご説明いたします。

本日の報告事項は、次回以降の都市計画審議会で、都市計画法第 18 条第 1 項及び同法第 19 条第 1 項に基づき諮問事項として、委員の皆様には審議をお願いしたいと考えております。本日は都市計画変更の概要のみご説明させていただきます。

それでは、報告資料(1)の【資料 1】をご覧ください。

今回都市計画の変更を予定している地区は、資料右上にも示しているとおり、和光市北部に位置し、東京外環自動車道と和光北インターチェンジの東側に位置している「和光北インター東部地区」となります。

本地区は、交通利便性が非常に高い地域となっており、そのアクセス性の良さから産業立地としてのニーズが高い地域となっています。

しかしながら、本地区は、市街化調整区域となっており、そのニーズの高まりから無秩序な開発が進行しており、住宅、工業の混在が見られる状況です。

以上の背景を踏まえ、新たな産業基盤の整備と既存の住環境の保護を目的として、土地区画整理事業の検討をはじめ、この度、都市計画変更手続きを行うものです。

続きまして、今回変更する都市計画について説明させていただきます。

今回、この土地区画整理事業に伴い、変更する都市計画は、資料左下のとおりです。赤字で示している内容が今回変更となる都市計画です。

詳細な変更内容は後程、説明させていただきますが、破線で囲まれている埼玉県が決定者になっているものと、和光市が決定者になっているものの 2 種類がございます。

続きまして、変更のスケジュールについて説明させていただきます。資料右下をご覧ください。

埼玉県決定と和光市決定の 2 つの手続きが行われております。どちらとも、令和 4 年 9 月 20 日に都市計画変更原案を公告しました。

埼玉県決定のものは、2 週間、原案の閲覧に供したところ、1 件の公述申し出書の提出があった為、10 月 18 日に公聴会を開催し、その後公述申し出書に対する見解を示しております。

和光市決定のものは、3 週間の原案の縦覧及び住民説明会を行い、意見書の受付を行ったところ、1 件の意見書の提出がありました。この意見書への見解書は都市計画法第 17 条の縦覧時に添付する予定です。ここまでの現在まで行っている手続きとなっております。

今後は、都市計画変更'案'の作成を行い、令和 5 年 2 月 10 日から 2 週間で予定している都市計画法第 17 条の縦覧を行い、その後に冒頭でもご説明した都市計画審議会で審議を経て、令和 5 年夏頃に都市計画決定を予定しております。

それでは、変更する都市計画の概要について、ご説明させていただきます。報告資料(1)【参考資料】をご覧ください。1 ページに示しているものは、先ほどの資料と同じ図

になります。変更となる赤字の都市計画の概要について次ページ以降で説明させていただきます。

また、各ページの構成ですが、上段青色の枠が変更する都市計画の説明、下段のオレンジ色の枠が変更の要旨の構成となっております。お時間の都合もありますので、オレンジ色の枠のみ説明させていただきます。

それでは、2ページをご覧ください。「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」についてご説明します。この「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」は埼玉県決定の都市計画となります。

こちらでは、変更となる方針図を示しております。凡例の黄色で示されている「市街化区域」について、北インター東部地区のエリアを追加しております。

その他に、都市計画の目標や主要な都市計画の決定の方針などについて変更しております。

続きまして、3ページです。「土地区画整理事業」についてご説明します。

先程、資料1でもご説明しましたが、赤い枠で示した部分が和光北インター東部地区土地区画整理事業施行区域となりまして、交通利便性を生かした新たな産業基盤の整備と良好な市街地形成を図るために、土地区画整理事業として都市計画に位置づける場所となります。事業の面積としては約38.1haあります。

続きまして、4ページです。「区域区分」についてご説明します。

この区域区分は埼玉県決定の都市計画となります。

土地区画整理事業により、市街地形成するために、市街化区域に変更します。編入する面積は、約41haとなっております。編入する面積は整数値となっておりますが、小数点を含めると約41.4haとなります。

先程、ご説明しました土地区画整理事業の施行区域38.1haとの違いについては、既に宅地利用がされていて市街化が図られている箇所を土地区画整理事業の区域に含めていないため、面積が異なるものです。

続きまして、5ページです。「用途地域」についてご説明します。

用途地域は、国道254号バイパス沿線に新産業・物流業の立地誘導を図るため「工業専用地域」として約4.5ha、「工業地域」として約4.0ha、「準工業地域」として約22.3haを指定しております。また、既存住居を集約する用地として、地区南側に「第一種中高層住居専用地域」約5.5ha、「第一種住居地域」約4.2haを指定します。建蔽率、容積率は6ページの表のとおりとなっております。

続きまして、7ページです。「防火地域・準防火地域」についてご説明します。

当地区については、市街地の防災性の向上を図り、安全・安心のまちづくりを推進するために、市街化区域に編入する約41.4haの区域全てを準防火地域に指定する事とし

ています。

続きまして、8 ページです。「高度地区」についてご説明します。

高度地区については、周辺市街地の住環境を維持するために、新たに指定する住居系用途地域、約 9.7ha において 25m 高度地区を指定します。

続きまして、9 ページです。「地区計画」についてご説明します。

和光北インター東部地区は、新産業関連施設及び物流関連施設を主体とした工業地としての土地利用を図る方針となっています。その方針を実現する為に、地区内に存在する住宅や公共用地については、工業地と分離し、住工混在を解消し、その後、災害に強いまちづくり、緑化の推進、良好な市街地形成の観点で地区計画を策定します。

続きまして、10 ページをご覧ください。こちらのページでは、地区計画の方針に基づいて区分した地区を示しております。

水色の斜線が新産業・物流地区で、工業地の形成地を図る地区となっており、建築物等の主な用途の制限、緩衝緑地帯による周辺環境への配慮、壁面の位置の制限などについて、定めています。

赤色の斜線が、公共施設地区で、公共用地として保全を図る地区となっており、建築物等の用途の制限や垣、さくの構造の制限などについて定めております。

黄色の斜線が、住宅地区で、住環境の保護を図る地区で、建築物等の用途の制限や敷地面積の最低限度、垣、さくの構造の制限などについて定めております。

続きまして、11 ページをご覧ください。

和光北インター東部地区地区計画は、和光市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例の該当区域に加える予定です。地区計画を条例化することにより、当該計画の実現を担保したいと考えています。こちらの条例化に関しては、9月20日～10月11日まで、パブリックコメントを実施したところ、意見の提出はございませんでした。

続きまして、12 ページです。「生産緑地地区」についてご説明します。

現在は、市街化調整区域であるため、和光北インター東部地区内に「生産緑地地区」はありませんが、市街化編入することにより、「生産緑地地区」の指定を行うことができます。指定を行う「生産緑地地区」については現在も地権者と調整中です。指定する地区については次回の都市計画審議会の諮問時に示させていただきます。

続きまして、13 ページです。「下水道」についてご説明します。

市街化区域の編入に併せて下水道を整備するために、下水道区域を変更します。

説明は以上となります。

中村会長

報告ありがとうございます。諮問事項ではありませんが、報告に対して質疑を設けたと思います。委員の皆様でご質問がございましたら、ご発言いただきたいと思ひます。

金井委員 工場系の用途地域をこのような形で配置したのはどのような背景があるのでしょうか？

事務局 和光北インター東部地区は、産業系の施設の集積を目指しております。254バイパスの北側の工業専用地域では松ノ木島との連続性を考慮した形で配置し、その東側では既存店舗があるため、一部店舗が可能な工業地域としています。準工業地域は、既存の住宅、病院、学校などを配慮して配置しています。

金井委員 ありがとうございます。続けて、公共施設地区について、お聞きします。和光高校の場所だと思いますが、この地区は将来的にも公共施設しか建てられないのでしょうか？

事務局 令和7年まで和光高校は存続すると聞いており、現在の利用状況に合わせて、公共施設地区としています。将来の土地利用について、今後の和光高校の状況を、注視し検討していきたいと思えます。

富澤委員 市街化区域への編入面積について、資料中だと約41haと約41.4haがありますが、都市計画法上はどっちが正しいのでしょうか？

事務局 4ページの約41haが間違いです。正しくは約41.4haが正しい表記です。この場をお借りして、お詫びと資料の訂正をさせていただきます。

熊谷委員 10ページの地区区分については、254バイパスをもとに設定しているところもあると思うのですが、この254バイパスのルートは決定されているという理解でよろしいでしょうか？

事務局 254バイパスについては埼玉県が決定しており、その道路に基づいて、地区を区分しております。

富澤委員 土地区画整理事業は組合施行でしょうか？市の施行でしょうか？また、土地区画整理事業内に254バイパスもあると思いますが、先ほど埼玉県が決定したとのことでしたが、整備は誰がするのでしょうか？

事務局 まず、土地区画整理事業は組合の施行となります。254バイパスの整備については、難しい言葉になって申し訳ありませんが、公共施設管理者負担金制度というものがあります。土地区画整理事業区域内に都市計画道路がある場合は、道路をつくる人が土地区画

整理施行者お金に支払って土地を生みだしてもらおうというものです。今回 254 バイパスの事業者は埼玉県になりますので、埼玉県から組合にお金をお支払いし、組合はそのお金で用地費と補償費にあてて道路用地を生み出すこととなります。道路用地が生み出されたのちに埼玉県が都市計画道路を整備することとなり、組合や市が都市計画道路の整備費用を負担することはありません。

岩田委員 区画整理事業の進捗管理や計画期間等は市で決めるのでしょうか？

事務局 和光北インター東部地区の区画整理事業は組合施行となりますので、組合で決めていくものになります。

中村会長 他に質問も無いようですので、質疑を終了いたします。続きまして、報告事項(2)「和光市立地適正化計画の策定における進捗状況について」、事務局から説明をお願いします。

事務局 それでは、報告(2)、「和光市立地適正化計画の策定における進捗状況」についてご説明いたします。

まず、「立地適正化計画の概要」についてご説明いたします。こちらの内容につきましては、お手元の資料1を用いて説明いたします。

1 ページ目をご覧ください。黄色で囲われている部分に示す通り、立地適正化計画とは、全国的に進む人口減少と少子高齢化の進展を背景に、今後も安心して快適な生活環境の実現、財政面における持続可能な都市経営等を可能に創設された制度となります。

本計画は都市再生特別措置法を根拠としており、居住機能の誘導や都市機能の誘導により、住居や医療、福祉施設、商業施設などがまとまって立地し、公共交通によりこれらの生活利便施設等に容易にアクセスできるように誘導するなど、持続可能なまちづくりを目指す計画となります。

立地適正化計画は、おおむね 20 年後を展望し、市町村が定めるものとなっています。具体的な内容について、資料の下図をご覧ください。

立地適正化計画は都市計画区域について作成するものとなっており、和光市の場合には市内全域が都市計画区域となっております。

青色の点線で囲われている部分が市街化区域となり、市街化区域の中に青で囲われている居住誘導区域、赤で示している都市機能誘導区域を設定します。

居住誘導区域とは、居住を誘導して人口密度を維持することで、生活サービスや地域コミュニティの維持、確保を図る区域です。

都市機能誘導区域とは、医療、福祉、商業等の都市機能を誘導、集約化を図る区域で

あり、区域ごとに誘導すべき誘導施設を定めます。

また、これらの施設を公共交通ネットワークで結ぶことにより都市のコンパクト化を目指します。

また資料には記載しておりませんが、立地適正化計画では加えて防災指針を定めます。

立地適正化計画においては、災害リスクの高い地域は原則、居住誘導区域から除外すべきとされていますが、例えば、河川付近の浸水想定区域など、全ての範囲を居住誘導区域から除外することが現実的に困難な場合も想定されます。そこで、居住誘導区域に残る災害リスクについては、これを踏まえた課題を抽出し、必要な防災・減災対策を計画的に実施していくため、防災指針を定め、これに基づく具体的な取組を位置づけるものでございます。

2 ページ目をご覧ください。立地適正化計画の位置付けですが、緑で示す、上位計画に基づき、和光市都市計画マスタープラン、和光市地域公共交通計画が策定されており、立地適正化計画は公共交通交通計画と連携しながら、共に都市計画マスタープランの実現に向けて必要なものとなっております。また、策定の際には、庁内の関連計画等を意識して策定いたします。

3 ページ目をご覧ください。都市計画マスタープランと立地適正化計画の違いですが、都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 に規定されている「市町村の都市計画に関する基本的な方針」のことであり、都市の将来ビジョンや地区別のあるべき市街地像を示し、和光市の都市計画における全体方針を定めるものです。立地適正化計画は、都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に規定されている「住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画」のことであり、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能を誘導し、より具体的な施策を推進するものです。ただし、都市再生特別措置法第 82 条に基づき、立地適正化計画は都市計画マスタープランの一部とみなされますので、それぞれ独立したものではありませんが、整合性を図りながら定める必要があります。資料 1 についての説明は以上です。

次に、「和光市立地適正化計画の検討スケジュール」についてご説明いたします。こちらの内容につきましては、お手元の資料 2 を用いて説明いたします。

1 ページ目の各種会議等という項目をご覧ください。立地適正化計画の策定に向けた検討体制としましては、庁内関係各課による勉強会・作業部会で検討するとともに、学識経験者、関係団体、公募市民で構成する策定委員会を立ち上げ、幅広く意見、助言をいただき、計画への反映を行っていきます。また、本日も含め、都市計画審議会に計画策定の進捗状況を報告してご意見をいただき、検討の節目には国土交通省とのヒアリングを実施します。

検討期間としては、立地適正化計画は 2 か年で策定する予定となっております。資料

の1ページ目が令和4年度のスケジュール、資料の2ページ目が令和5年度のスケジュールとなっております。

資料1ページをご覧ください。立地適正化計画の検討の作業項目につきましては、国の立地適正化計画作成の手引きにおおむね沿うような形で、業務を進めていくことにしています。

令和4年度は、上位計画や関連する計画の整理を行い、都市の現状と将来を展望し都市がどのような課題を抱えているのか、20年後にも都市の防災性を高めつつ、持続可能な都市としてどのような姿を目指すのかを分析・整理したうえで、どこを都市の骨格にするのか、都市が抱える課題をどのように解決するのか、どこにどのような機能を誘導するのか検討し、都市機能誘導区域や誘導施設、居住誘導区域の案を作成して、計画内容の方向性を概ね決めていく予定となっております。

これまで策定委員会を2回開催し、市の現状・課題、まちづくりの方針・都市の骨格構造について検討しております。

今後につきましては、都市機能誘導区域（案）、誘導施設、居住誘導区域（案）を検討し、災害リスクの高い地域の抽出を行い、2月に予定されている第3回策定委員会で、各区域案、誘導施設を検討する予定です。

また、3月には、表の一番下に書いてあります通り、オープンハウスを予定しており、計画の内容が市民意向とずれが生じていないかを確認するとともに計画のPRを実施いたします。

次のページをお願いします。令和5年度については、防災指針における地区ごとの課題の抽出と取組方針の検討や具体的な取組・スケジュールを検討したうえで、防災指針の検討を踏まえた都市機能誘導区域や居住誘導区域の各案を精査し、計画書の素案を作成します。赤字で示してある通り、11月に計画（案）を決定し、資料下段に示してある、住民説明会、パブリックコメントを経て、2月に策定委員会で計画書（案）を検討します。その後、赤字で示してある通り、2月末までに立地適正化計画を確定し、1カ月の届出周知期間を経て、令和6年4月に公表をするスケジュールとなっております。

資料2についての説明は以上です。

次に、「本市の現況と都市構造上の課題」についてご説明いたします。こちらの内容につきましては、お手元の資料3を用いて説明いたします。

こちらは、これまで作業部会や策定委員会などで検討してきた現況と想定される問題を整理して、都市構造上の課題を抽出したものとなります。

1ページ目の左側については、「位置」「人口」「土地利用」などの分野ごとに現況と、そこから想定される問題を整理したものです。1ページ目には各分野の想定される主な問題をイメージ図としてまとめたものを掲載しております。

右側の課題については、各分野の現況と想定される問題を踏まえ、立地適正化計画に

において特に解決を図るべきものとして、「都市機能」「居住」「防災」「公共交通」について都市構造上の課題を抽出したものになります。

都市機能に係る課題ですが、

1 点目が市の玄関口の和光市駅周辺において、駅北側の拠点性の向上、にぎわいの創出が必要である。

2 点目が、高齢者や子育て世代など多様な世代のニーズやライフスタイルの変化に応じ、市民の生活を支える都市機能を維持・誘導する必要がある。

3 点目が、西大和団地の再生に合わせた機能誘導が必要。

4 点目が、高齢化の進行や子育てしやすい環境の確保のため、徒歩を中心とした日常生活が成り立つようにしていくことが必要であることが挙げられます。

次に、居住に係る課題ですが、1 点目が、高齢化の進展に対応し、持続可能なまちづくりを進めるため、子育て世代を中心とした定住人口の確保や、適切な世代構成バランスを保つ必要がある。

2 点目が、都心との近接性を生かした、多世代が住み続けられる住環境の形成が必要。

3 点目が、西大和団地など大規模団地の老朽化対策や再生が必要であることが挙げられます。

防災に係る課題ですが、災害特性や地域特性に応じて、ハードとソフトの両面から防災・減災対策に取り組むことが必要であることが挙げられます。

最後に、公共交通に係る課題ですが、今後、高齢化に伴い、運転のできない交通弱者が増大するため、誰もが外出しやすい交通環境の形成のため、公共交通ネットワークの維持や利便性の向上が必要である。

以上が本市において解決すべき都市構造上の課題となります。

この都市構造上の課題を踏まえて、立地適正化におけるまちづくりの方針や目指すべき都市の骨格構造の検討を行っている状況でございます。

立地適正化計画についての説明は、以上です。

中村会長

ありがとうございます。報告に対して質疑を設けたいと思います。委員の皆様で質問がございましたら、ご発言いただきたいと思います。

富澤委員

資料を見ると3計画が連携した総合的な都市計画の推進となっておりますが、和光市都市計画マスタープランと和光市地域公共計画が2022年は先行しており、立地適性化計画は今の作成で整合がとれるのでしょうか？

事務局

都市計画マスタープランは理想を示した全体方針となり、立地適性化計画は具体的策を示すものとなっております。まずは全体方針を示したのちにその全体方針をどうやって

行っていくかという手法を示すために、現在立地適性化計画を策定しています。同時に作成することが理想かもしれませんが、都市計画マスタープランを先行して策定したからといって極端に整合性が合わないということは現在は考えておりません。

富澤委員 一点確認させてください。これは特定の事業に関する後付けの計画ではないでしょうか？

事務局 そうではありません。何か特定のものを作りたいからこの計画を策定しているわけではありません。

金井 他の自治体ではすでに立地適性化計画が策定され、実施されているところも多いと思いますが、和光市がこのタイミングで立地適性化計画の策定を始めた理由は何かあるのでしょうか？

事務局 金井委員がおっしゃるとおり、埼玉県内でも策定している自治体は多いですが、和光市はまだ策定していませんでした。というのも関連する新たな都市計画マスタープランの策定が完了していなかったためです。昨年度都市計画マスタープランの策定が完了したため、今年度から立地適性化計画の策定を始めました。

熊谷委員 国土交通省ヒアリングというのはどういうものでしょうか？

事務局 立地適性化計画策定の進捗状況について報告するものとなっています。

熊谷委員 そうすると、そこで指導や助言をもらえるのでしょうか？

事務局 その通りです。助言を含めたヒアリングとなっています。

中村会長 他に質問も無いようですので、質疑を終了いたします。

それでは以上を持ちまして、本日の議事は終了いたしました。事務局から何かございますか？

事務局 次回の都市計画審議会について、現時点では、令和5年3月下旬頃を予定しています。日程については、決まり次第、ご連絡させていただきます。年度末のお忙しい中、恐縮ですが、よろしく願いいたします。

中村会長

それでは以上を持ちまして、閉会いたします。委員の皆様、長時間にわたりご苦勞様でした。

以上

和光市都市計画審議における会議録に相違ないことを証するため、会議録署名委員としてここに署名する。

令和 5年 3月 23日

議事録署名委員 若田 成作

議事録署名委員 佐々木 好評