

第 88 回和光市都市計画審議会会議録

令和 5 年 3 月 23 日(木) 市役所議会棟 3 階 第二委員会室

第 8 8 回 和 光 市 都 市 計 画 審 議 会			
開 催 日	令和 5 年 3 月 23 日(木)	開会時間	9 時 30 分
会 場	市役所議会棟 3 階 第二委員会室	閉会時間	11 時 00 分
委員の出欠	出席	欠席	幹事
	中村 英夫 井上 航 岩田 成作 熊谷 二郎 金井 伸夫 富澤 勝広 佐々木 好評 富澤 隆司 牛場 寛 [臨時委員]	鳥井 俊之 松永 靖恵	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 主査 山口 卓哉 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 下水道課 課長 金井宏之 課長補佐 柳下博光 主事補 佐藤美希 傍聴者 1 名
議 案	諮問事項 (埼玉県から市に対する意見照会) (1)和光都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更 (2)和光都市計画 区域区分の変更 (和光市決定) (3)和光都市計画 用途地域の変更 (4)和光都市計画 高度地区の変更 (5)和光都市計画 防火地域及び準防火地域の変更 (6)和光都市計画 生産緑地地区の変更 (7)和光都市計画 下水道の変更 (8)和光都市計画 土地区画整理事業の変更 (9)和光都市計画 地区計画の変更		

報告事項

(1)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

議事

事務局

(柳下都市整備課長補佐)

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88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。事前に配布しま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。先ず、本日の【次第】、審議資料としまして、【諮問事項資料(1)、(2)、(3)、(4)】、【法規図書一式】、報告資料としまして【報告資料(1)】でございます。事前配布資料は、以上でございます。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、鳥井委員、松永委員から欠席の連絡をいただいておりますが、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して、誠にありがとうございます。また、皆様には日頃から市の都市計画事業の推進にあたり、多大なご尽力を賜り、重ねてお礼申し上げます。

【和光北インター東部地区】は、和光市の目指すべき将来像を描いている【和光市都市計画マスタープラン】では、和光北インターチェンジ周辺において、広域的な交通条件を生かし、隣接する住宅地や自然と調和し、環境にやさしい新産業・物流業務の立地用地として活用を図る地区として位置づけられています。

本地区は、交通利便性の向上により企業立地ニーズが高まる一方で、農業と都市的土地利用との健全な調和を保つ観点から、まとまりのある新たな産業基盤の整備を計画的かつ早急に進める必要があります。

また、土地利用用途の住工混在が課題となっており、対策が急務となっております。

そこで、市街化区域編入と合わせて、交通アクセスの優位性を生かした産業拠点にふさわしい公共施設を整備するとともに、防災・減災の視点に配慮し、土地利用の混在を解消して地区内の住環境を整えることを目的としております。

本日諮問いたします案件でございますが、埼玉県から市に対する意見照会と和光市決定についての2項目となります。

埼玉県から市に対する意見照会に対する主な内容では、今後の都市計画に係る方針や区域区分について、土地区画整理事業により、市街地を形成するために、新たに市街化調整区域を市街化区域に変更する内容です。

和光市決定の主な内容では、計画的かつ良好な市街地形成するために土地区画整理事業を都市計画に位置付ける内容であり、この決定と共に土地利用の規制や都市施設についても変更を行う内容です。

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。

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。

事務局

柴崎市長、ありがとうございます。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ひいたします。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します。

柴崎市長

和光市都市計画審議会会長、中村英夫様。

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

(埼玉県から市に対する意見照会)

(1)和光都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

(2)和光都市計画 区域区分の変更

(和光市決定)

(3)和光都市計画 用途地域の変更

(4)和光都市計画 高度地区の変更

(5)和光都市計画 防火地域及び準防火地域の変更

(6)和光都市計画 生産緑地の変更

(7)和光都市計画 下水道の変更

(8)和光都市計画 土地区画整理事業の変更

(9)和光都市計画 地区計画の変更

事務局

以上の9点となります。よろしくお願いいたします。

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、ご了承くださいと存じます。

<市長退席>

事務局

これより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、中村会長に審議の進行をお願いいたします。

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・富澤委員の2名を任命いたします。よろしくお願いいたします。

審議内容に入ります。本日の諮問事項ですが、諮問事項(1)~(9)は、和光北インター東部地区の都市計画の変更に関するものでございます。そのため、事務局からの説明と、説明後の採決につきましては一括してお願いしたいと思いますが、このことにつきまして、ご異議はありませんか。

委員一同

<異議なし>

中村会長

ありがとうございます。また、諮問に対する質問等は一括でお受けしたいと思います。それでは、事務局お願いします。

事務局

(入谷都市整備課長)

説明に入る前に説明順番について、お伝えさせていただきます。市の都合で大変恐縮ですが、今回の変更内容は市の担当課が3つある為、担当課ごとに説明をさせていただきます。

次第をご覧ください。

まず、都市整備課より、次第にある諮問事項(1)~(5)、(8)、(9)を説明させていただき、その後、続けて公園みどり課より、諮問事項(6)を説明させていただき、その後、続けて下水道課より諮問事項(7)を説明させていただきます。

それでは、都市整備課より説明に入らせていただきます。[諮問事項資料1]をご覧ください。表紙には、諮問事項(1)~(5)、(8)、(9)の変更となる数値について、一覧で示しており、合わせて該当する説明ページを入れていきます。

1ページをご覧ください。右上に1と表示されている数字がページ番号となります。それで

は、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。

今回の都市計画審議会では、赤字となっている都市計画について、諮問事項として審議をお願いします。なお、破線で囲まれている埼玉県決定分の諮問事項である【都市計画区域の整備、開発及び保全の方針】及び【区域区分】については、埼玉県から市への意見照会という位置づけであり、埼玉県へ回答するにあたり、案のとおり異議がないかどうかについて審議をお願いします。

続きまして2ページをご覧ください。スケジュールについて、説明させていただきます。

本日の都市計画審議会は赤枠で囲われているところになります。前回の令和4年12月20日の都市計画審議会での報告後、都市計画変更案を令和5年2月10日に公告し、2月24日までの2週間縦覧を行ったところ、埼玉県決定の都市計画は意見書の提出はありませんでしたが、和光市決定の都市計画は、意見書の提出が1件ありました。

意見書につきましては、【諮問事項資料4】にて後程説明させていただきます。

本日以降のスケジュールについて説明させていただきます。埼玉県都市計画審議会に先行して、和光市都市計画審議会を開催しておりますが、和光市決定のものは、本日異議なく可決された場合でも、都市計画変更決定告示は、埼玉県都市計画審議会埼玉県決定のものが可決された後に同じタイミングで都市計画変更決定告示の予定となっております。

それでは、都市計画の変更内容について、ご説明いたします。前回の都市計画審議会でご報告した資料からの変更点としては、地区計画についてより詳細な内容を記載しております。それ以外につきましては、変更内容が重複していますので、変更前と変更後の図の紹介と変更となる数値のみ説明させていただきます。ご了承ください。

「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。法規図書に計画書が添付されております。

資料1の1枚目をご覧ください。

(1)の整備、開発及び保全の方針の変更に変更点を記載しております。

1点目が、都市計画の目標について、変更理由としては、コンパクトなまちづくりの推進の為、地域の特性に応じた多様な市街地の形成を図ることについての表現を追記しております。

2点目が区域区分の方針について、目標年次を平成37年度から令和12年度に変更しております。

3点目が主要な都市計画決定の方針について、防災・減災対策の強化、都市内の緑地の保全・活用などの対応を追記しております。

4点目が、都市計画区域の整備開発及び保全の方針図について、市街化区域に和光北インター東部地区を追加しております。

4点目の方針図については、3ページの黄色の枠部分に示しております。変更後の図に、和光北インター東部地区のエリアを市街化区域に追加しております。

続きまして、4ページをご覧ください。「区域区分」についてご説明します。こちらも埼玉県決定の都市計画となります。説明資料の下側の変更後の図面をご覧ください。

土地区画整理事業により、新たに市街化区域に約41.4haを編入します。

続きまして、5ページをご覧ください。ここからは、和光市決定の都市計画となります。はじめに「土地区画整理事業」についてご説明します。説明資料の下の図をご覧ください。

土地区画整理事業として約38.1haを都市計画に位置づけます。

続きまして、6ページをご覧ください。「用途地域」についてご説明します。説明資料の下の図をご覧ください。

用途地域は、一般国道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5.4ha、「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7ページの表のとおりとなっています。

続きまして、8ページをご覧ください。「高度地区」についてご説明します。説明資料の下の図をご覧ください。

高度地区については、新たに指定する住居系用途地域の約9.7haを25m高度地区に指定します。

続きまして、9ページをご覧ください。「防火地域・準防火地域」についてご説明します。説明資料の下の図をご覧ください。

市街化区域に編入する地区全域約41.4haを準防火地域に指定する事としています。

続きまして、10ページをご覧ください。「地区計画」についてご説明します。前回は地区計画の概要をご説明しましたが、今回、より詳細な説明をするために資料を追加しております。

10ページについては、和光市の地区計画指定状況を新たな資料として追加しました。説明資料の右下の表に変更対象となる地区を赤字で表示しています。⑧番が新規に追加する北インター東部地区となりまして、④番が隣接する北インター地区で、面積の変更がございます。

詳細について、次のページよりご説明します。

まず始めに北インター東部地区の地区計画について説明させていただきます。

11ページと12ページは前回の資料と同じものになります。

11ページの黄色枠部分をご覧ください。

和光北インター東部地区の地区計画の方針についてご説明します。当地区は、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、その他、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、12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和光北インター東部地区は、新産業・物流地区、公共施設地区、住宅地区の3種類で区分します。

それでは、それぞれの地区について、説明させていただきます。

13ページから18ページまでが、前回から新たに追加した資料となります。

始めに13ページの新産業・物流地区全体の内容についてご説明します。

新産業・物流地区は、工業地の形成を図る地区で、主に新産業の工場等や物流関連施設等の立地誘導を図ることを方針としています。また、工場等を立地誘導する一方、周辺の住環境に配慮した土地利用を目指しています。

黄色枠部分をご覧ください。この地区の方針を達成する為に新産業・物流地区の全体的な内容として、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、かき又は柵の制限などを示しています。

建築物等の主な用途の制限については、工業地の形成を図る地区となりますので、工業系の用途や事務所等は建築可とし、住宅、教育施設、福祉施設等の建築は原則不可、店舗、飲食店等は、就業者の利便性や誘導する業種を考慮したものに限定します。

次に緩衝緑地帯による周辺環境への配慮については、図にあるように、住宅地区、公共施設地区、市街化調整区域に面するところについて5mの緩衝緑地帯を義務づけています。

垣又はさくの制限につきましては、地震時に危険となるブロック塀等を減らし、通行者の安全確保と緑化推進を図るため、資料に示している垣又はさくの構造を制限します。

続きまして、14ページをご覧ください。「新産業・物流地区内の分類①」についてご説明します。

先ほどの新産業・物流地区を用途地域や既存の事業者、建築物を考慮し、さらにA~Dの4地区に分類し、それぞれの特性に応じた制限を行います。A~Dの区分は説明資料の右上の図のとおりです。

新産業・物流地区A~Dの4地区に対して、新産業・物流地区A・Bは店舗、飲食店等を就業者の利便性や誘導する業種を考慮し、一定の条件のもと建てられるのに対し、新産業・物流地区C・D地区では店舗、飲食店等は建てられません。また、説明資料の右下の図にあります新産業・物流地区A・B間の違いは、病院の建築を既存で病院が立地しているA地区でのみ可能とし、新産業・物流地区C・D間の違いは、資材置き場等の事業者を集約するためにD地区でのみ資材置き場や廃棄物の処理等を可能としています。

続きまして、15ページをご覧ください。「新産業・物流地区内の分類②」についてご説明します。

次は、4つに分類された、新産業・物流地区A~Dを計画的な土地利用を推進するために、新産業・物流地区内を中小規模の産業用地とする地区と、大規模の産業用地とする地区で分類します。分類した内容により地区計画の制限内容が違います。

新産業・物流地区 A・D では中小規模の産業用地とする地区とし、新産業・物流地区 B・C では大規模の産業用地とする地区とします。その為、建築物等の敷地面積の最低限度や壁面後退の制限に違いがあります。

建築物等の敷地面積の最低限度については、新産業・物流地区 A・D では 200 m²、新産業・物流地区 B・C では 3,000 m²となります。

壁面の位置の制限については、道路境界からと隣地境界からそれぞれ後退する距離が、資料に示すとおりとなっております。

続きまして、「住宅地区」についてご説明します。16 ページをご覧ください。

住宅地区の方針は、住環境の保護を図る地区であり、既存住宅地等について、工業と分離し、良好な住環境の保全を図ることを目的としています。

建築物等の主な用途制限として、住環境の保護を図る地区なので、工場、倉庫等は、原則不可とします。また、良好な住環境を形成するため、建築物等の敷地面積の最低限度が 100 m²となっており、壁面後退の制限、垣又はさくの構造の制限などについては資料に示すとおりとなっております。

続きまして、「公共施設地区」についてご説明します。

17 ページをご覧ください。

公共施設地区の方針は、公共用地として保全を図る地区です。和光高校と午王山遺跡については、工業地とは分離して保全を図ることを目的としています。

黄色枠部分をご覧ください。公共施設地区 A は、教育施設用地として用途の制限を行います。公共施設地区 B では午王山遺跡公園の用地とするため、原則建築物は不可としています。

また、垣又はさくの構造の制限については、説明資料の下の図に示すとおりとなっております。

続きまして、18 ページをご覧ください。「地区施設」についてご説明します。

地区施設の整備方針を踏まえて、公園と道路を地区施設に定めます。

公共施設地区 B の公園については、隣接する午王山遺跡と一体的な公園の整備を行い、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域の解消や災害時の避難場所を確保します。

道路については、土地利用ごとに区分した地区の境界となる道路を地区施設に位置づけます。

続きまして、19 ページをご覧ください。

こちらは、前回ご説明したとおり、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に、和光北インター東部地区の地区計画の内容を加える予定です。条例の対象となるものは、資料に示しているとおりです。

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。

続きまして、20 ページをご覧ください。「和光北インター地区の変更」についてご説明します。

今回の和光北インター東部地区の地区計画策定に伴い、隣接する和光北インター地区の地区計画区域が変更となります。変更理由としましては、右下の図をご覧ください。和光北インター地域土地区画整理事業において、赤色で着色されているクランクしていた道路を航空写真にあるように直線状に改良しました。その結果生じた道路付帯地、航空写真の紫色の破線で囲まれた部分を、北インター東部地区の事業区域に含めて宅地化するため、北インター地区の地区計画区域を変更するものです。

この地区計画区域の変更により、和光北インター地区の地区計画の指定面積が 0.1ha 減り、和光北インター東部地区にプラスされますので、和光北インター東部地区の指定面積が 41.5ha となるものです。

都市整備課からの諮問事項の説明は以上となります。

続きまして、諮問事項(6)和光都市計画 生産緑地地区の変更について、公園みどり課からご説明させていただきます。

事務局

(永野公園みどり課長)

それでは、諮問事項(6)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。

【諮問事項資料 2】をご覧ください。

今回の変更は、和光北インター東部地区土地区画整理事業による市街化区域の拡大に伴う新規指定です。これにより、新たに 17 地区増加し、全体で 167 地区となりました。また、面積は約 2.78ha 増加し、全体で約 39.91ha となりました。

今回の区画整理事業区域内には約 14ha の農地があり、所有者は 91 名でした。

最終的に、6 名の農地所有者から同意が得られ、今回、生産緑地として 17 地区、71 筆、約 2.78ha を指定することになりました。

次に今回の生産緑地地区指定の詳細について、ご説明します。

それでは資料 2 枚目の A3 の全体図をご覧ください。

太い黒枠で囲っている部分が、今回市街化編入される地区になります。その中で指定の同意が得られた農地を、1 団として 300 m²以上となるようにまとめ、北西から順に生産緑地番号を振りました。赤い太線は市街化区域と市街化調整区域の境を表しています。

生産緑地は、まとまった一団を一地区としますが、今回、第 165 号、第 172 号、第 178 号については、農地同士が道路や他の農地に隔てられているため、少し離れた場所にある農地と結んで一地区としています。図中では連結のしるしを入れています。

“一団”の捉え方ですが、今回の指定は、土地区画整理事業による市街化編入に伴うものであり、従前の土地に対して生産緑地の区域を指定します。この 3 地区については、それぞれが同一所有者の農地のため、最終的には換地により集約される予定であり、その集約された農地に対して改めて区域の指定を行いますので、今回は少し離れた農地も一団とみなし、一生産緑地地区として指定をします。

説明は以上でございます。続きまして、諮問事項(7)和光都市計画 下水道の変更について

て、下水道課からご説明させていただきます。

事務局

(金井下水道課長)

それでは、諮問事項(7)和光都市計画 下水道の変更についてご説明します。【諮問事項資料 3】をご覧ください。

初めに、和光市の下水道は、荒川右岸流域下水道の関連公共下水道として、昭和 56 年 4 月 1 日に供用を開始し現在に至っています。

供用開始から現在まで公共下水道の事業計画に基づき整備事業を実施し、令和 4 年上半期末時点において、行政人口に対する下水道普及率は 97.2%となっています。今後も公共下水道計画区域内の多くの市民の皆さまが下水道を利用できるように整備を進めてまいります。

今回の変更は、【排水区域】・【下水道管渠】の 2 点となります。

1 つ目の【排水区域】は(仮称)和光北インター東部地区土地区画整理事業区域が新たに市街化区域に編入することを受け、この区域の追加を行います。

2 つ目の【下水道管渠】は幹線管渠の位置を示す表示上の廃止および終点位置を変更するものです。

次に変更点の【排水区域】、【下水道管渠】について説明資料の図面で説明します。

都市計画図と記された A3 版図面をご覧ください。

初めに、排水区域の変更について説明します。汚水計画・雨水計画ともに和光市区域を黒く縁取りしているものがあります。これは、現在の排水区域となっており、雨水が 786ha、汚水が 794ha となっています。今回の変更は、この区域に赤く縁取りしている市街化編入区域・和光北インター東部地区土地区画整理事業区域を排水区域として追加します。

汚水については、雨水と同様の区画整理事業区域と区域外流入区域 3.6ha 分を排水区域として追加します。

これらの変更となる追加区域の面積を合わせた面積が、

雨水排水区域:786ha から 827ha へ変更となり

汚水排水区域:794ha から 839ha へ変更となります。

次に下水道管渠の変更につきましては、幹線の位置を示す起点・終点の表示の変更をするものです。これまでは、和光市内にある下水道幹線が図面上に表記されていましたが、管渠がもつ下水排除面積 1,000ha 未満の管渠については表示上の廃止および終点位置を変更することが都市計画運用指針で定められているため、今回の都市計画変更にあわせて行うものです。

汚水・雨水ともに黄色で示されている幹線の図面表記が廃止され、流出先の赤矢印のみになりました。

事務局
(入谷都市整備課長) 変更する都市計画の説明は以上になります。
最後に都市計画法第 17 条に基づく都市計画変更案の縦覧結果について、報告させていただきます。【諮問事項資料 4】をご覧ください。
都市計画の変更案について、資料のとおりそれぞれの期間で縦覧を行ったところ、【土地
区画整理事業】、【用途地域】、【高度地区】、【防火地域】、【地区計画】の変更に対して、意見書
の提出が 1 件ありました。
反対意見の意見書ですが、具体的にどこを変更してほしいといった内容ではなく、和光
北インター東部地区の環境影響評価準備書の説明会の参加人数が少ない為、市民と話し合いが
できておらず、反対といった意見となっています。市の見解としては、都市計画に則った手
続きを行っており、住民説明会の案内にあたっては、十分な周知を行っていますが、意見書
提出者からご指摘のあった説明会では事実参加人数が少なかったため、今後より多くの市
民に参加していただけるような案内方法や情報発信を検討していくといった回答として
います。
なお、3 ページ目には提出のあった意見書の全文を掲載しています。
説明は以上となります。

中村会長 ただいまの「諮問事項(1)~(9)」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えます。

金井委員 下水道の変更に関する質問です。【諮問事項資料 3】の A3 サイズの図面中にある赤い矢印
が示唆しているものについて、教えてください。矢印の方向にも何か違いがあるのでは
うか?

事務局
(金井下水道課長) 赤い矢印は雨水・汚水のそれぞれの流出先の始点・終点を表しています。その位置がわ
かるように矢印をつけております。

金井委員 元々の終点はどこになるのでしょうか?

事務局
(金井下水道課長) 【諮問事項資料 3】の A3 サイズ図面中の黄色線が始まっているところとなっております。

金井委員 黄色線ということは変更で表示から消えてしまうと思いますが、終点はどのように表示
するのでしょうか?それとも終点は表示する必要はないということでしょうか?

事務局 (金井下水道課長) 表記の決まりがございまして、下水排除面積 1,000ha 未満の管渠につきまして流域下水道と接続する管渠及び接続する部分のみを残し、表記上は削除としています。

金井委員 わかりました。

富澤委員 【諮問事項資料 1】の埼玉県決定の区域区分と都市計画区域の整備、開発及び保全の方針について質問です。今回の見直しは市街化区域を一部拡大するという認識でいるのですが、残された市街化調整区域については今後どのように整備、開発及び保全するのか具体的な方針をお聞かせ願いたい。私としては市街化区域に編入すべきと考えます。

事務局 (入谷都市整備課長) 今回の埼玉県決定の区域区分と都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の見直しの中で、和光北インター東部地区につきましては、国道 254 号バイパスの延伸に伴い、その沿線を新たな産業拠点として整備するためのまちづくりとして土地区画整理事業に向けて市街化区域へ編入をするものです。富澤委員がおっしゃっていたそれ以外の市街化調整区域につきましては、現在の市の考え方である都市計画マスタープランでは市街化区域へ編入するような位置づけはしておりません。

富澤委員 現在、市街化調整区域には住宅や学校、資材置き場、産業廃棄物の置き場等が散在して立地しており、土地利用が混在化しています。そういった意味では、今回市街化区域に編入し、整備することについては賛成です。しかし、残された市街化調整区域は、今後とも良好な農地等が保全されるか心配です。そのため、市はすべての市街化調整区域を市街化区域に編入して土地区画整理事業等を活用しながら良好な住環境を整備することが急務だと思います。そういった考え方を市から県に伝えてほしいとも思っていますが、市の考えとしてはどうでしょうか？

事務局 (入谷都市整備課長) 現在市街化調整区域として残っているところも一部では農地として広がっているところもあり、そこは優良農地として、第 1 種農地として指定されており、原則転用ができないようになっております。今回水道道路の北側も農地ではありましたが、すでに転用されている部分もありましたので、市街化区域に入れており、土地区画整理事業ではそこにあった資材置き場や、ゴミ置き場を地区北側の松ノ木島方面に集約するような形にしております。

和光市としては、農地は保全していくべきものとして考えているため、そこは市街化区域に編入しないような考えです。

富澤委員 和光市としては、今後とも市街化調整区域は残していくということですか？

事務局
(入谷都市整備課長) 現時点では先ほど申し上げたとおりの考えでおります。

富澤委員 了解しました。それであれば市街化調整区域にも場合によっては用途地域や地区計画の土地利用規制をかけることが可能なのでそれを行うのはどうでしょうか?

事務局
(入谷都市整備課長) 市としては、現時点ではそのことに関する考え方はございませんが、頂いたご意見については今後検討していきたいと思っております。

富澤委員 わかりました。続けて生産緑地の質問をよろしいでしょうか?今回市街化区域編入に伴い、地区内に生産緑地を指定するとのことですが、土地区画整理事業はまだ始まっておらず、仮換地の指定も決まっていないと思います。その状態で生産緑地を決めてしまってもよろしいのでしょうか、説明ではある程度の換地先が決まっているとのことですが、土地区画整理事業の今後の進捗状況によって換地の変更等が生じて、例えば 300 m²を割ってしまったり分断してしまったり変更等もあると思います。そのようなことも踏まえて何故この時期に指定を行うのでしょうか?

それともう一点、今回の土地区画整理事業区域内の農地の所有者の地権者が 91 名おり、その内 6 名の方が生産緑地に同意したとこのことの説明がございましたが、市街化区域編入に伴い、農地が宅地並み課税になるという地権者への説明をしたのでしょうか?

事務局
(永野公園みどり課長) 今回の土地区画整理事業は組合施行となっており、ある程度の換地先については定めております。その中で生産緑地として指定したいという方に対しては集約するような形で換地を定めております。

二点目の質問ですが、対象農地の選定から同意までの流れについて説明させていただきます。令和 3 年の 5 月に対象農地の所有者の方に説明会を実施しました。その後 6 月から 7 月に生産緑地指定の意向調査を行いました。そして意向のある所有者に対しまして令和 4 年 10 月から 12 月にかけて生産緑地地区指定の同意を取得しました。

富澤委員 そうするとその意向調査の段階でも、特段農地に対して宅地並み課税されることについて特に意見が無かったというわけですね。

事務局
(永野公園みどり課長) 課税面関係につきましては、課税課にも同席をしてもらい説明会を実施しましたが、その中では、課税に関する意見はでてきませんでした。

富澤委員 わかりました。最後にもう一点、第 174 号生産緑地について質問させてください。指定面

積が約 0.04ha の 380 m²ということですが、面積的には小さく、減歩により 300 m²を下回ってしまうことを懸念しているのですが、その点はいかかでしょうか？

事務局 (永野公園みどり課) 組合施行の土地区画整理事業となっているため、ある程度の換地先や面積については想定しており、現在の 380 m²から 300 m²を切らないように設定しております。

富澤委員 ありがとうございます。

中村会長 私から一点、確認させてください。先ほど事務局がおっしゃっていた組合施行のため、ある程度の換地先は決まっているとのことですが、正式にはこれから組合認可がされて手続きが進んでいくことになると思います。現在は仮換地指定の案等が地権者等や関係者の中で共有されており、その案の中で想定されているという理解でよろしいでしょうか？

事務局 (永野公園みどり課) そのとおりです。

中村会長 わかりました。ありがとうございます。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、「諮問事項(1)~(9)」につきまして、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。

委員一同 <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。

議事を進行します。続きまして、次第 4、報告事項(1)「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」につきまして、事務局から説明をお願いします。

事務局 (入谷都市整備課長) それでは、報告(1)、「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。お手元の報告資料(1)を用いて説明いたします。

資料左側をご覧ください。和光市立地適正化計画の目次構成案を掲載しております。第 1 章から第 8 章と参考資料からなる構成を考えておりますが、第 1 章から第 5 章にあたる部分を今年度に検討し、第 6 章から第 8 章にあたる部分を令和 5 年度に検討いたします。

前回の都市計画審議会では、第 1 章と第 2 章に該当する部分の説明をさせていただきま

した。資料右側の上にその概要を掲載しております。

人口や都市機能施設、公共交通、災害等の分野の現況と想定される課題に対して、将来にわたり、まちをより便利で暮らしやすくするため、立地適正化計画を策定するものです。

本年度に検討する部分は、第3章、第4章、第5章になりますが、第4章、第5章の内容である誘導施設、都市機能誘導区域、居住誘導区域については、現在検討中であり、来週3月28日(火曜日)に開催する第4回和光市立地適正化計画策定委員会において、委員の皆様にご意見をいただいたうえで内容を固める予定です。

誘導施設、都市機能誘導区域、居住誘導区域がどのようなものなのかは、資料右側の下にその概要を掲載しておりますので、ご確認いただければと思います。

本日は、第3章の立地適正化計画で目指す将来の姿について、少し詳しく説明させていただきます。資料右側の真ん中をご覧ください。

立地適正化計画の検討にあたっては、どのようなまちづくりを目指すのかの方向性を示す「まちづくりの方針(ターゲット)」を定める必要があります。立地適正化計画は、都市計画マスタープランで定めた将来都市像を実現するためのアクションプランでもあるため、都市計画マスタープランで掲げたまちづくりの基本理念を継承しつつ、「都市機能誘導」「居住誘導」「公共交通ネットワーク」の3つの枠組みにより「まちづくりの基本方針」を設定して、将来にわたり持続可能な都市の形成を目指していきたいと考えています。

各枠組みの「まちづくりの基本方針」について説明いたします。

【都市機能誘導】のまちづくりの基本方針ですが、「市全体の活力をけん引する拠点における都市機能の集積と魅力的な空間の形成」と決めました。具体的には、右側のイメージ図の真ん中に赤で囲っている和光市駅周辺において、駅周辺の拠点性を向上していきたいと考えております。

次に、【居住誘導】のまちづくりの基本方針ですが、「多世代が暮らし続けられる安全・快適な住環境の形成」と決めました。具体的には、右側のイメージ図の黄色で塗られている市街化区域全域及び市北部・東部のオレンジで囲っている災害可能性が高いエリアにおいて、それぞれ、地域特性を生かした良好な住環境の形成、防災・減災を踏まえた居住地形成を目指していきたいと考えております。

次に、【公共交通ネットワーク】のまちづくりの基本方針ですが、「拠点間及び居住地をつなぐ利便性の高い公共交通ネットワークの維持・充実」と決めました。具体的には、右側のイメージ図の市街化区域全域及び青い線の既存の公共交通ネットワーク等において、それぞれ、拠点における交通結節機能の強化、円滑な移動を実現する公共交通ネットワークの推進を目指していきたいと考えております。

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いと思います。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います。

<質問等なし>

中村会長

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の日程は現段階では未定です。詳細が分かり次第ご連絡させていただきます。その他はございません。

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6月1日

議事録署名委員 富澤隆司

議事録署名委員 若田戒作