

第73回和光市都市計画審議会会議録

平成25年12月26日（木） 503会議室

第 7 3 回 和 光 市 都 市 計 画 審 議 会			
開 催 日	平成25年12月26日(木)	開会時間	14時00分
会 場	市役所5階503会議室	閉会時間	16時45分
委員の出欠	出席	欠席	幹事
	井上 航 金子 正義 柴崎 幸夫 原田 政雄 熊谷 二郎 田上 安男 村田 富士子 駒井 政公 藤川 和孝 関口 泰典	池田 作治	建設部長 田中 義久 都市整備課長 中蔦 裕猛 事務局 都市整備課 主幹 加山 卓司 課長補佐 高橋 契将 主査 黒田 繁 主任 樋口 純司 主事 蓑和田慎吾 主事 糸野 友也 技師補 村山 文人 株式会社 千代田コンサルタント 宮崎 傍聴者 2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 (2) 和光市都市計画マスタープランの改訂について		

発言者
事務局

議 事

お待たせいたしました。ただいまから第73回和光市都市計画審議会を開催いたします。本日は、生産緑地地区の変更についての審議がありますので、和光市都市計画審議会条例第3条第1項の特別の事項を審議するための必要な臨時委員として、JAあさか野和光支店長の池田委員が出席の予定でしたが、所要により欠席したいとのご連絡がありましたので、ご報告させていただきます。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。それでは、開会にあたりまして市長よりご挨拶を申し上げます。

市長

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、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。

本日の審議会は、委員の変更がありましたので新たに3名の方に加わっていただいております。皆様には、当審議会委員といたしまして、お力をお貸しいただけますようお願い申し上げます。

さて、市民生活に欠かすことのできない都市計画事業でございますが、和光市駅北口土地区画整理事業に関しまして、仮換地指定も終わり、いよいよ来年度より土地利用が開始される予定となっております。和光市の顔とも言える駅前地区の土地区画整理事業ですので、今後も力を入れて、事業を推進して参りたいと考えております。

また、本日の審議会の諮問事項であります「和光市都市計画マスタープランの改訂」につきましては、今年度1年かけて改訂の作業を行ってまいりました。本審議会でお示しさせていただく改訂案は、和光らしさという視点を十分に反映し、駅を中心とした利便性の高い地域の高度利用と駅から一定の距離のある地域の住環境の保全の双方を両立するとともに、優良な農地やみどりの保全に努め、メリハリのある土地利用が示されている案となっております。

都市計画マスタープランは市の都市計画に関する指針となる大変重要な計画でありますので、ぜひ、忌憚のないご審議をよろしくお願いいたします。

皆様ご存じのとおり、大変厳しい財政状況であります。都市計画事業は市民生活に直結する大変重要な事業でございますので、今後とも、ご理解とご協力をお願い申し上げます。

さて、本日諮問いたします案件でございますが「和光都市計画生産緑地地区の変更」及び「和光市都市計画マスタープランの改訂について」でございます。詳細につきましては、後ほど事務局からご説明いたします。それでは諮問させていただきます。

平成25年12月26日、和光市都市計画審議会会長井上航様、和光市長松本武洋、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。

記、諮問事項(1)和光都市計画生産緑地地区の変更について、(2)和光市都市計画マスタープランの改訂について。それでは、皆様ご審議のほどよろしくお願い申し上げます。

事務局

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

事務局

それでは議事に入ります前に報告事項がございます。和光市議会議長より平成25年5月31日付で、「和光市都市計画審議会委員の選出について」通知があり、新たに

田上安男議員、村田富士子議員、駒井政公議員を選出議員とし、熊谷二郎議員につきましては継続する旨の申し出がありましたので、和光市都市計画審議会条例第2条第1項第2号の「市議会の議員」の委員でありました金井伸夫委員、阿部かをる委員、赤松祐造委員を平成25年5月31日付けで委員の任を解き、新たに田上安男氏、村田富士子氏、駒井政公氏が平成25年6月3日付けで委員として任命されておりますのでご報告いたします。

今回新たに任命された3名の委員の皆様におかれましては、誠に恐縮ではございますが簡単で結構ですので、自己紹介をお願いいたします。名簿順に田上委員からお願いいたします。

自己紹介

事務局

ありがとうございました。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、会長に審議の進行をお願いいたします。

井上会長

会長の井上でございます。本日は議事進行よろしくをお願いいたします。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を指名させていただきたいと思っております。柴崎委員・村田委員の2名を任命いたします。よろしく申し上げます。議事に入る前に報告事項がありますので事務局から報告を求めます。

事務局

本日の審議会には傍聴の希望がございます。傍聴につきまして、希望者を入室させてよろしいでしょうか、委員の皆様にお伺いします。

委員一同

「異議なし」

井上会長

ありがとうございます。それでは、傍聴者に入室していただきたいと思っております。

傍聴者入室

井上会長

現段階で2名の傍聴希望者が入室されましたが、審議中、新たな傍聴希望者があった場合にも入室していただきたいと思っておりますのでよろしくをお願いいたします、

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。

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。

この度の変更は、生産緑地地区の解除によるものです。生産緑地法第11条(生産緑地の買取り等)の規定及び同法第14条(生産緑地地区内における行為の制限の解除)の規定に基づく行為が第12号、第55-1号、第56号、第87号、第138号及び第140号生産緑地地区の6地区でございます。

生産緑地法第10条(生産緑地の買取り申出)の規定によりますと、生産緑地の所有者は、生産緑地地区に指定されてから30年を経過したとき、又は当該生産緑地に係る主たる従事者が死亡し、若しくは農林漁業に従事することを不可能にさせる故障を有するに至ったときは、市長に対し、当該生産緑地を時価で買い取るべき旨を申し出ることができるかとされております。

第12号、第55-1号、第56号及び第87号生産緑地地区の4地区におきましては、主たる従事者が死亡したことにより買取り申出書が提出されました。

第138号及び第140号生産緑地地区におきましては、主たる従事者が農林漁業に従事することを不可能にさせる故障を有したことにより、買取り申出書が提出されました。

市では、買取り申出書が提出されたこの6地区それぞれにつきまして、庁内事業課に買取り希望の有無を照会いたしましたが、買取を希望する部署はなく、また、厳しい財政状況から、申出人には買取らない旨の通知をいたしました。このため、生産緑地法第13条(生産緑地の取得のあっせん)の規定に基づき、農業委員会の協力を得まして、農業に従事することを希望する方がこれを取得できるようあっせんに努めましたが、取得希望者はございませんでした。

よって、買取り申出日から起算して3ヶ月以内に当該生産緑地の所有権移転がなされなかったため、生産緑地法第14条の規定により、行為の制限が解除されております。

第62号及び第92号生産緑地地区におきましては、市が公共施設等の設置行為のため、地区の一部を道路用地として買収いたしました。

この度の解除により第55-1号及び第87号生産緑地地区につきましては廃止となり、第12号、第56号、第62号及び第92号生産緑地地区の4地区につきましては、地区の一部解除による面積及び区域の変更となります。また、第138号及び第140号生産緑地地区につきましても、地区の一部解除による面積及び区域の変更となりますが、これにより一団性が失われますことから、第138号生産緑地地区を第138-1号及び138-2号生産緑地地区に分割し、第140号生産緑地地区を第140-1号及び140-2号生産緑地地区に分割いたします。

以上の変更により、和光市の生産緑地は、全体で138地区、712筆、面積は約43.83haとなりまして、市街化区域農地面積73.97haに対しまして、指定率は59.3%となります。

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お願いいたします。

会長 ただいま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ひます。

原田委員 第12号生産緑地地区の変更につきまして、南側が低くなっている土地で、擁壁が5mほどあります。近隣の住宅が真っ暗になっています。要望も出しましたが、結局通りませんでした。もう擁壁も作られて、建物がどんどん建っている現状です。どうして今頃になって都市計画審議会をやるのか、説明を求めます。

幹事 既に現地は戸建住宅の開発行為が行われている状況でございます。なぜ今頃というお話でございますが、先ほどの説明でも申し上げましたが、生産緑地地区につきましては、生産緑地法第10条の買取り申し出から起算して3ヶ月以内に、農業あつせんや公共施設地として買い上げるという所有権の移転がなければ、生産緑地法第14条の行為制限の解除ができるものとされています。それに伴い、通常の不動産売買が可能になるという制度でございます。どうしても生産緑地法の手続が先行する形となりますので、今回の都市計画の変更の手続は、行為制限が解除された後に行うものとなってしまいます。個々の案件において、その都度ご審議いただくことが現実的ではないということから、今回のように一括して審議いただく形を取っておりますので、ご理解いただきたいと思います。

藤川委員 同じような趣旨の質問ですが、第87号生産緑地地区も、戸建住宅がびっしり建ってしまっております。買取り申し出があつて、3ヶ月経つて行為制限が解除されたのはいつですか。

幹事 買取りの申し出があつたのは平成24年10月1日です。行為制限の解除は、平成25年1月1日です。

藤川委員 それ以後に、都市計画審議会が開かれていると思ひますが、なぜ、その時の審議会に出さないで、今回になったのですか。

幹事 行為制限の解除の後に、都市計画の変更の手続がございます。県との協議や、都市計画の変更案の縦覧がありまして、平成25年5月の都市計画審議会には間に合わなかつたということでございます。

藤川委員 建築確認は、生産緑地についてはどういった判断でされているのですか。都市計画

の変更の前に、建築確認が取れるものなのですか。

幹事 第87号生産緑地地区につきましては、開発の許可が平成25年2月18日においています。

藤川委員 開発の許可は、まちづくり条例に基づいてやってるはずなのですが、同じ都市計画の行為制限や制度の中で、それぞれがバラバラに運用されるのは明らかにおかしいと思います。当然開発許可は適正に許可を出し、それに基づいて建築確認を行うと。同じまちづくり関係の都市計画法、建築基準法、生産緑地法が、相互に連携なしで全く個別の判断で行われていて、最終的にこの審議会で、後追的に承認を求めるとするのは、行政として不適切ではないかと思います。この件についてどうお考えですか。

幹事 生産緑地の解除については、生産緑地法の中で粛々と進められています。今回、ご審議をお願いしているのは、都市計画の種類の中の地域地区にあたる生産緑地地区の変更でありまして、区域や面積の変更に対して、都市計画審議会にお諮りしているものでございます。解除のお諮りではないことをご理解いただきたいと思います。

藤川委員 まちづくり行政の一環として、生産緑地は市のマスタープランの中にも位置付けられていますし、地域の環境の保全の観点から必要ということで続けられております。こういうものは、都市計画の観点、まちづくりの観点とは別に、地主の方の都合だけで自動的に生産緑地法に基づいて進められ、それを形式的にこの審議会で地域地区の変更ということで、認めるという審議には違和感を感じます。

会長 そうしましたら、他の委員の意見も伺っていきたいと思います。

村田委員 藤川委員のおっしゃるとおりだと思います。特に第12号生産緑地につきましては、大変な擁壁がベランダの目の前に迫っている状況です。それに伴う説明も不十分ということで、12月議会でもまちづくり条例の改正の要望が出たところです。半年経って都市計画審議会でも案件として出てきて、実際には土地の形態が変わってしまっている中で、例えば、これを審議会として承認しないという答申をした場合、どのようになるのでしょうか。

事務局 第12号生産緑地として、形状、区域、面積0.35ヘクタールという計画がそのまま残ります。

また、反対とした場合、都市計画審議会会長から市長へ、反対という答申にはなりますが、最終的に市長の判断でそれでも解除ということであれば解除になりますし、

反対意見を重んじるということであれば、現状のまま、都市計画上は生産緑地地区として残ります。実際に土地利用されているので、なかなか難しいとは思いますが、そのような形となります。

村田委員 現実問題、形態が全く変わってしまっているということで、反対したから現況復帰できるかと言ったらそうではないので、結局、事後承諾してくださいということですね。

事務局 生産緑地法上は解除されて土地利用はできますので、今回反対多数で都市計画の変更をしなかった場合、生産緑地としての網掛けだけが残る形となります。

駒井委員 生産緑地法は、農業をやる方のための法律であって、その中で、農地から転用するというところの手続ですよ。

幹事 農地の転用についてですが、通常、農地法の手続が要るのですが、生産緑地につきましては、生産緑地地区の指定から30年経過、主たる従事者の死亡、故障という要件がある場合に限り、買取り申し出ができるというものです。逆に考えれば、その条件が整わなければ解除できないと。そういう点で、一般の農地とは若干異なるところがあります。

駒井委員 網がかかるというということは、税法上の問題があるのだと思いますが、もう一つ、今回死亡という理由から解除という案件がありますが、なぜ、死亡で一部解除があるのでしょうか。

幹事 生産緑地は、必ずしも1地区1所有者というわけではございません。複数の所有者である場合もございます。例えば、第12号生産緑地につきましては、2人の所有者の方がいて、お一人のご都合で解除申請をしておりますので、お一人分は全て解除しております。

確かに、お一人の所有者で部分的に解除するというものもあります。大きな面積の生産緑地を所有していて、主たる従事者が死亡して、この面積の全てはできないけれど、この分ならできるというものであれば、一部解除も考えられます。

駒井委員 そうしますと、例えば第12号生産緑地だと、複数の所有者がいて、まとめて指定したということですか。

幹事 そのとおりでございます。

- 駒井委員 どのみち都市計画の適用の問題と緑地の適用の仕方とでは、少し違う気がします。まずは農業委員会の方の決定が優先されて、形としては都市計画の変更は後追いになってしまっていると。そういうことですよ。その間に開発行為が行われていると。
- 幹事 そのとおりです。時系列上、都市計画の変更の手続が最後になります。その手続の中で、当然ですが農業委員会にも話を聴いています。また、死亡された方が実際に主たる従事者として農業をされていたという証明についても生産緑地法第10条の買取り申し出の添付書類の中に位置付けられています。農業委員会の方からも、その証明もしっかり出ているという報告を受けています。
- 田上委員 初めて都市計画審議会に参加しますが、毎回、後追いの形で承認されているのかと思いましたが、以前からこのケースが多かったのですか。
- 幹事 生産緑地について、今回は解除の案件だけですが、追加指定という制度もごさいます。解除につきましては、通常このような形で行ってまいりました。このスタイルは変わっておりません。
- 田上委員 今までもあったということですが、そうすると、この審議会の意義は何なのでしょう。審議事項というより、報告事項を聞いている印象なのですよ。
- 幹事 近隣市の都市計画審議会においても、こういった意見があると聞いています。どうしても手続の順番からして、このような形になってしまいます。あくまで、解除の内容についてではなく、都市計画の区域の変更ということの審議であることをご理解いただければと思います。行為制限の解除がなされるのは、あくまで生産緑地法の手続によって行われます。都市計画法上の手続によってのものではないということです。
- 藤川委員 ポイントは、生産緑地という市街化区域内の緑地保全の仕組みを解除して、市街化するときに、いかにそれを良いまちづくりに繋げていくのかという視点が大切だと思います。行為制限が解除され、開発や建築確認が出された際に、まちづくりの視点を加味し、誘導するということが必要なのではないかと考えております。一律、市街化区域の宅地と同じように、現況の建築基準法や都市計画法の基準だけで許可をするのではなく、この都市計画審議会が行われるまでは、まちづくりの視点から開発を抑制すると、そういう方向での検討ができないか伺います。
- 幹事 生産緑地は一つの私有財産でございます。今いただいたご意見は、こちらでも理解し

ております。こちらが法に基づかないで行政指導をすることにはやはり限界があります。私有地に道路の計画がある場合は、当然協力していただいて、公共用地にしていく努力はしております。しかし開発について、他と別の条件で指導していくことは非常に難しいところがございます。市の方針と合わない開発される場合には、法に基づかないものでも行政指導はしております。ただ、行政指導にも限界がございます、これはあくまで任意の協力に基づいております。そこで拒否をされると、続けて行政指導を行うことは法律で禁止されています。強制することは現状では難しいです。

会長 生産緑地地区の削除に向けて、この都市計画審議会がどのタイミングで関わるかというお話が出ております。これまでご発言いただいた委員の思いもお分かりいただいていると思います。ここで事務局に確認ですが、極力、行為制限の解除から時間が開かないように、都市計画審議会の開催をする努力はできるものですか。

幹事 都市計画審議会は年3回を予定しておりまして、時間が開かない努力はできると思います。

会長 当然ながら、1件出たからまた招集というのは、現実的にはなかなか難しい部分はあると思いますが、事務処理上、多少急げば間に合うような案件であれば、努力していただいて、なるべく間隔の少ないようにしていければと思います。

村田委員 今、期間の問題が出ましたが、期間が短くなったからといってどうこうできる立場にはないということですよ。個人の財産ですので、最終的には承認をするということにはなると思います。なぜ、今この話が出ているのかといえば、その開発の形態があまりにもひどすぎるということに問題があると思っています。先ほど、藤川委員もおっしゃいましたが、「快適環境都市」「心和む」「緑の多い」と目標で掲げているけれど、実際問題出来上がっているものは、コンクリートの塊の無機質な5mもある擁壁に囲まれた町になってきている部分もあるわけですよ。もう少し、開発の形が違ってれば、この話にはならなかったと思います。現実問題で、このようなまちづくりになってしまっているというところに問題があると考えています。ですので、期間が短いからどうという問題ではない気がします。

幹事 今回の生産緑地の問題とは別の次元の問題かなと思います。現在和光市は、いろいろな形でまちづくりを目指していますが、良好な住宅都市を目指すというのは大変重要であると考えています。擁壁の問題が挙がっていますが、擁壁の築造に関して、環境を配慮するという観点が法律で位置付けられていません。あくまでも、安全確保のために作るという基準があるのみです。環境に及ぼす影響も多くありますが、それを

条例で位置付けられるかという点を、現在調査・研究しているところでございますが、全国的に見ても、規制している自治体は見た限り無いのが現状でございます。ですが、現実には行政指導をして、ある程度の環境を保持している団体もございます。和光市のように土地の価格が高額になるところですと、擁壁を少し後退することだけでも、かなり財産の価値が変わってきます。これは大きな問題であると理解していますので、そのところをいかに両立させていけるかを今後も情報収集等により研究して参りたいと思います。

原田委員 開発許可するときに分かると思います。1 mも距離のないところに5 mの擁壁を作られてしまったら、既存の住宅がどうなるかが。そこをしっかりと考えていただきたいと思います。

幹事 都市計画法に基づく開発許可は、法律の中で該当していれば許可をしなければなりません。擁壁が何mあるからできないということはできるものではありません。財産の話でもあるので、権利として開発の申請をしてきますので、任意で協力を求める行政指導と許可条件は全く意味合いが違います。第12号生産緑地地区であった土地での問題は、排水が取れないことによって擁壁を作っています。行政の立場ですと、許可条件に合っているものを許可しないことはできないものです。

原田委員 そうすると、既存の建物の1階が全て光が射さなくなってしまうと泣き寝入りしれないのですか。

幹事 例えば、マンションが戸建住宅の中に建つと、日照の問題、電波障害について、法律で一定の権利があるので、規制はできます。しかし、先ほども申し上げましたが、環境に配慮して擁壁を作るという規定が法律上ございません。ですので、5 mの擁壁を3 mにするようにお話をしても、排水の問題で擁壁を作っているのが、難しいのが実情です。

原田委員 では、行政の方であれば、隣接している住宅の1階が真っ暗になってしまうということはお分かりになると思いますので、それでも許可をしなければならぬのであれば、事業者と住民との話し合いの場を作ってください。

幹事 こちらは、まちづくり条例に基づく住民説明というものがございます。こちらの土地については、説明が不十分であったとも聞いております。

原田委員 不十分なまま認めて、住んでいる方はどうすればいいのでしょうか。

幹事 法律上、許可せざるを得ないものについては、不許可とすることはできません。近隣に影響があることをもとに許可しないということではできません。住民説明についても、開発概要の説明で終わりますので、それが不十分であったことは、指導したところですが、これ以上踏み込めないということが現状でございます。

原田委員 あのような擁壁ができる前に住民との話し合いの機会を作ってもらえれば、もう少し業者も譲歩したのではないかと。一切の保障もなく作られている状況です。

関口委員 原田委員のおっしゃられている第12号生産緑地地区であった場所には、19棟の戸建が作られています、これはまちづくり条例に該当する規模ですよ。

幹事 500㎡以上の開発面積のある土地はまちづくり条例にかかってきます。ですので、こちらの土地も該当しています。

藤川委員 先ほどの行政指導の話ですが、生産緑地に限らずまちづくりに関して、今の法律の指針や基準だけでは実態に合った適切なまちづくりができないと思いますので、今、各自治体が条例での規制を考えていくべきかと思います。横浜市をお調べになったことはありますか。

幹事 あります。横浜市では、100㎡以下の土地の開発について、位置指定道路のように、道路の幅員が5mに満たないような場合、用途地域によっては100㎡以上確保しなければならないといった条例を今年の7月1日から施行したと聞いています。

藤川委員 そうです。しかし、その根拠はしっかりしていません。強いて言えば地方自治法の第14条で読めるかもしれませんが。今まで指導要綱でやってきたが、やはりそれだけでは確実にまちづくりを実現できないということで思い切って条例を作られたという事例ですので、ぜひ参考にさせていただきたいと思います。生産緑地の解除の際も、市街化区域内の土地で大変貴重ですので、少しでも良い開発になることを望みます。さらに根拠のあるまちづくり条例を検討していただければと思います。

会長 では、いったんここで整理をさせていただきます。第12号生産緑地地区を中心として審議してきましたが、今回かかっている他の地区に関してご意見があればお願いします。

関口委員 第92号生産緑地地区に関してですが、これは幅員を広げるために買収したと考

ていいですか。

幹事 そのとおりです。道路の計画に合わせる形で拡幅分を買収しました。

関口委員 現場を確認すると、買収した生産緑地の真向かいに、新しく共同住宅が建築されていましたが、これを考慮しての買収なのでしょうか。

幹事 所管が道路安全課になるので詳しくは分かりませんが、あくまで道路実施計画に基づいたものなので、関連はないと思います。

関口委員 第138号、第140号に関して、既に北インターの区画整理内に当たっているので現場に行っても塀に囲まれていて見るできない状況なのですが、その点、事務局でお見せいただける資料はご用意されていますか。

幹事 写真等のご用意はしておりません。

関口委員 今回、第138号、第140号が分割されるわけですが、どこがどの境目かを地図上で見るしかないということですか。

幹事 基本的にはそうなります。今回、北インターの区画整理事業の中で、仮換地指定もございまして、この生産緑地につきましても移転の対象になることも考えられますが、現在の土地の境目は地図上で把握するしかできないのが現状でございます。

会長 他にご意見はございますか。他にご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、諮問事項でございます「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。

委員一同 「異議なし」

会長 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。この間、委員の皆様からいただいた意見につきましては、事務局の方で今後の審議会運営に生かさせていただきますよう、会長からお願いしたいと思います。

続きまして諮問事項(2)「和光市都市計画マスタープランの改訂について」ですが、

本案件は現在も改訂の作業中であり、本審議会を経た後の来年2月に予定している検討市民委員会で改訂案が確定するスケジュールとなっています。このことから本審議会においては諮問のみとし、来年3月に予定している都市計画審議会で答申を行うこととなっております。それでは、説明をお願いします。

幹事

事前に、和光市都市計画マスタープラン改訂（案）の新旧対応版と概要版を送付させていただきました。

本日は限られた時間で、ご説明したいと思いますので、本日お配りした資料をスクリーンに映しながら、事前に送付しました「新旧対応版」の該当ページもお示ししながら、改訂内容の重要な点、ポイントとなる事項を説明いたします。

はじめに【都市計画マスタープランの目的と位置付け】の「見直し背景」について説明します。事前に送付いたしました改訂（案）の新旧対応版の該当ページを、各スライドの右下にお示ししています。「見直しの背景」については、新旧対応版の1ページになります。

和光市では、平成13年12月に都市計画マスタープランを策定いたしました。その後、制度面の変化や少子高齢化など「まちづくりを取り巻く状況の変化」や「上位計画の策定・見直し」などの大きな変化がありました。上位計画とは、後ほど説明しますが、第四次和光市総合振興計画や埼玉県計画です。これら社会情勢に対応し、時代のニーズにあった実効性のあるマスタープランとするために、今回見直しを実施しました。

次に、「都市計画マスタープランとは」について説明します。「都市計画マスタープラン」は、都市計画法に『市の都市計画に関する基本的な方針』を示すものと記載されています。具体的には、市の将来像や土地利用、道路等の方針を示すものです。

次に「目的」ですが、3点ありまして、市民参加のまちづくり、総合的かつ体系的なまちづくり、地域性を生かしたまちづくりです。この内容については、この後の説明のなかで、具体的にふれていきます。

続いて、「都市計画マスタープランの位置付け」について説明します。この図は、端的にいいますと、計画には段階があるということです。最も上位の計画に「第四次和光市総合振興計画」、「埼玉県の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」がありまして、これらに大枠の方針が示されています。マスタープランは、これらを踏まえて作成する必要があります。

次に、和光市の都市計画や個別計画、これは具体的な事業や規制などですが、これはマスタープランと整合する形で策定し、運用することが必要になります。

続いて、「計画期間」について説明します。市では平成13年にマスタープランを策定しましたが、長期的なまちづくりの取組を見据えて、おおむね20年間を計画期間とし、目標年を平成32年としました。その後、先ほどご説明いたしました社会情勢

の変化などに対応するために、今年度改訂を行っております。

続いて、「改訂に向けた取組の流れ」について説明します。これは、都市計画マスタープランの本文には記載しておりませんが、今年度の改訂作業の流れが分かるようにお示ししております。

現在、改訂案を取りまとめましたが、ここに至るまでの半年間に、市民を対象としたアンケートを6月に実施し、その後、公募市民や大学の先生を委員とした検討市民委員会を4回開催しました。その後、昨日までパブリック・コメントの意見募集を実施しまして、4名の方からご意見をいただいております。

今後は、いただいた意見について、検討市民委員会で検討し、2月下旬にパブリック・コメントの意見に対する市の見解を公表し、3月下旬に都市計画審議会からの答申を予定しております。

続いて、「マスタープランの構成」について説明します。マスタープランは、和光市の「現況と課題」からはじまり、はじめに「都市像の確立」、ここでは都市の将来像を示しています。

これを受けて、市全体の方針である「将来の全体都市構想」、市を5地区に分けた「地区別構想」を示しています。今回の改訂では、実効性あるマスタープランとするために、ここでできる限り「明確な位置付け」をすることに努めております。

最後に、これら方針の実現に向けた取組を整理しています。まずは、「和光市の現況と課題」の中から、今年6月に実施したアンケート調査結果の一部を紹介いたします。

はじめに「市の魅力」についてです。新旧対応版では35ページになります。このグラフは、緑色が今回の結果、グレーが前回（平成9年）に実施した結果を並べています。特に前回より魅力が大きく増加している項目は、「通勤・通学等が便利」、「良好な住宅地であり住みやすい」となっています。

次に、「水と緑に恵まれている（自然が豊か）」は、市の魅力として評価が高いですが、前回調査と比べて若干数値が低下しています。このことから、和光市は、「通勤等の利便性と豊かな自然が共存する住宅都市」として高く評価されていることが分かります。

続いて、アンケート調査結果の「定住意向」について紹介いたします。新旧対応版では39ページになります。これは年齢別に示しており、どの年代でも「住み続けたい」（ピンク）が高い割合を示していますが、年代が上がるほど「住み続けたい」方が多くなっています。

一方、「市外に移りたい」（緑）は、若い世代、特に20代が最も多く、その主な理由は「買物が不便」となっています。このことから、若い世代の定住を促すためには、商業施設の誘導・充実も重要ということが分かります。

続いて、「都市像の確立」についてご説明いたします。まず「基本理念」です。新旧対応版では49ページになります。「より安心、より快適なまちづくりーみどり豊かな

和光らしさを求めて」としております。これはキーワードで見えていきますと、生活する上での「安全」を確保しながら、和光らしさである「緑などの自然環境」、「利便性」をさらに充実したものとしていくという考え方です。

「都市像の確立」のもう一つは「将来都市像」です。新旧対応版では51ページになります。ここでは、「ホームタウン和光」というキャッチフレーズ的な表現をしております。これは、和光が東京都心に通勤する方々の「単なる居住の場」ではなく、「終の住み処」（ついのすみか）として満足できるような環境、すなわち安全、自然、利便性を市内で整えていくということです。

この都市像を受けて、市全体の方針である「将来の全体都市構想」をご説明します。

まず、「見直しの視点」です。これは都市計画マスタープランの本文に記載していませんが、今回の改訂にあたりアンケート調査や検討市民委員会を行ってまいりました。そこでの意見や議論等を踏まえて、「見直しの視点」を設定しております。

まず、全体的な視点としては、「住宅都市の質の向上」であり、若い世代、働く世代も住み続けたいと思う環境づくりにつなげるということです。これを実現するために、各分野、土地利用方針から都市防災化方針で何を重点的に考える必要があるかを見直しの視点として示しています。それぞれの項目は後ほど詳しく説明します。

はじめに「土地利用方針」についてご説明します。全体都市構想の中で最も重要な分野がこの「土地利用方針」になります。新旧対応版では67～72ページになります。ここでは、今回、「住宅都市の質の向上」に向けて明確な位置付けをしました。具体的には、和光市駅周辺の商業業務地区に高層の建物を集め、その周辺の複合住宅地区では、中高層住宅の誘導、さらに駅から離れるにしたがって低層の戸建中心の住宅にしていこうという方針で、これを「メリハリある土地利用」といっています。

住む環境に選択性があることにより、市内で住み替えるなど、様々な世代が住み続けたいと思う環境をつくっていくという方針です。

続いて、「都市施設整備方針」ですが、ここでは道路について説明いたします。新旧対応版で道路に関することは73～76ページに該当します。道路で重視した点は、「歩行者・自転車の安全性の確保」です。特に「生活軸」、黄色の点線の部分ですが、ここは通学路などにもなっている道路ですので、歩行者・自転車の安全性が確保できるよう、歩道の確保や歩車道区分の明確化を方針としました。具体的には、部門別計画である「和光市道路整備実施計画」などに基づいて対応することになります。

次に「都市環境形成方針」についてです。新旧対応版では83～86ページになります。これは住宅都市の質の向上を図るためのベースづくり、いわばアメニティ形成です。検討市民委員会では緑や湧水の保全が重要という意見が多数だされましたので、「緑地、湧水の保全・再生を市民との協働により行う」という方針で、具体的には「和光市緑地保全計画」などの部門別計画で展開することになります。

「都市景観形成方針」ですが、新旧対応版では87～94ページになります。

これも環境と同じで、「和光市都市景観計画」という部門別計画がありますので、これに基づいて緑・水・歴史等の資源を生かした景観形成を図るという方針です。

「都市防災化方針」ですが、新旧対応版では95～100ページになります。こちらでも部門別計画として「和光市地域防災計画」がありますので、マスタープランではこれと整合を図って、避難路、避難場所等の位置付けをしています。

最後に、これら分野別の方針を束ねたものを「全体都市構成」として表しており、新旧対応版では61～66ページに記載しております。

続いて、「地区別構想」についてご説明します。地区は、鉄道や主要な道路で区分したA～Eの5地区に区分して、それぞれの方針を示しています。ここで、各地区の人口を平成7年～平成22年の変化で見ますと、B～E地区では増加していますが、A地区のみ人口が減少しております。これを踏まえてA地区の方針からご説明いたします。A地区は鉄道の南側で、本町、広沢、市役所、西大和団地、樹林公園などがある地区です。新旧対応版では103～116ページになります。

この地区は、公共施設や道路・公園などの都市基盤が整っていますが、先ほど示したように唯一人口が減少している地域です。その主な要因は西大和団地居住者の高齢化・世帯分離にありますので、西大和団地の再生を大きな方針にしております。

次に、和光市駅は市全体の中で少し西よりに位置しており、東側に外環が縦貫しているため、東側市街地とのアクセスに課題があります。このため和光市駅の利便性向上に向けて関係機関と連携を図っていくことを方針に掲げています。

また、「緑地・湧水地の保全・再生」や「歩行者の安全性確保」については、特に説明しませんが、A～Eの全地区で位置付けております。

次にB地区になります。B地区は、新倉一・二丁目の一部、新倉五・六丁目などの地区で、新旧対応版では117～130ページになります。

ここでは、先ほどの「メリハリある土地利用」について少し詳しく説明します。

まず、和光市駅周辺では、区画整理により道路等を整備し、商業施設などの誘導、土地の高度利用を図り、「利便性の高い地域」にすることを方針にしています。更に、駐輪場の整備を位置付け、駅周辺の利便性を更に高める方向性にしています。その周辺のオレンジは、商業業務施設や中高層住宅などを誘導し、利便性の高い居住環境の形成を位置付けています。さらにその北側では、戸建住宅を中心とした緑豊かな低層住宅地の形成を方針としています。

ただし、この地域は土地区画整理事業の計画決定された区域で、長い間、事業に手をつけられていません。この地区は、狭い道路も多いので、整備手法について検討していくこととしています。また、下水処理センターの上部を利用したアーバンアクア公園の整備を位置付けています。

次にC地区になります。C地区は、下新倉一～六丁目、新倉二～四丁目、七・八丁目などの地区で、新旧対応版では131～144ページになります。

ここで、今回明確に位置付けたことは、市街化調整区域における土地利用です。ここでは2つのことを示しており、一つは「優良農地の保全」、もう一つは「適切な土地利用の誘導方策の検討」です。特に後者は、現在資材置場など無秩序な利用がされている場を、国道254号バイパス延伸や（仮称）下新倉小学校の建設にあわせて適切な土地利用を図るということです。

次の「自然環境と調和する土地区画整理事業の推進」は、B地区と同じで、長期未着手の土地区画整理事業区域における整備方策を検討していくことを位置付けました。

次にD地区になります。D地区は丸山台二・三丁目、中央、南一・二丁目などの地区で、新旧対応版では145～158ページになります。

ここで明確に位置付けたことは、「丸山台地区における良好な住環境の形成」です。この地域は、現在、用途地域指定が工業地域で、かつては工場が数多く立地していましたが、近年ではマンションの立地が進んでいます。駅からも近く利便性の高い地域ですので、「中高層住宅地として再生」していくこととしています。

そのほかには、基地跡地留保地の活用や南部住宅地の住環境整備（農地と調和する低層の住宅地）の位置付けをしています。

次にE地区になります。ここは白子一～三丁目を中心にした地区で、新旧対応版では159～172ページになります。

白子三丁目地区で土地区画整理事業を進めています。「緑・湧水地の保全・育成」、これはE地区だけでなく、全地区で位置付けていますが、白子は特に湧水が豊かですので、樹林とあわせた湧水の保全を強調しています。

また、白子には自然に加えて旧白子宿といった歴史的資源がありますので、これらを生かしたまちづくりを、まずは拠点的な地区から展開し、徐々に周辺に広げていきたいと考えています。

最後に、「まちづくりの実現に向けて」について説明いたします。大きく3つの項目から構成しており、新旧対応版では173～182ページになります。

はじめに、「基本的な考え方」として2点示しております。一つは、「都市計画マスタープランの役割」です。繰り返しになりますが、マスタープランは、都市計画に関する基本的な方針を示すものであり、この方針を基本に、部門別計画の充実など、将来像の実現に向けた取組みが必要になります。ここが重要な点で、マスタープランに示した大きな方針のもとで、各種事業などを柔軟、臨機応変に展開していくものです。逆に、マスタープランに詳細に書き込むと、今後の取組みの制約になる可能性があるということです。

二つ目は、「3本柱による戦略的な取組」であります。都市計画、まちづくりというのは、幅広い取組みが必要になります。そのため、大きく2つの方向で進めるということです。一つは、ゴミ拾いや花を植えるなど、住んでいる方の身近なきめの細かい

まちづくりは『市民・事業者・行政の協働』により取り組むということ。

もう一つは、広域的な事柄で、市全域の用途地域をどうするか、市全域の中で道路整備をどのような優先度、順番で行うかなどで、これは行政が主体となって取り組む必要があるということです。

次に、「まちづくりの実現に向けた取組み」の二つ目に「市民・事業者・行政の協働によるまちづくりの推進」を掲げております。

これは、これまで開催した検討市民委員会でも「最も重視すべき事項」というご意見を多数いただき、明確に記載させて頂きました。

はじめに、各主体の役割として、市民は地域活動への参加から更に進んで、ルールづくりや行政計画へのアイデア提案など、事業者は地域貢献活動、行政はマスタープランに基づいた事業、規制誘導をはじめ、さらなる情報提供、既存の制度（まちづくり条例）を活用した組織づくり、市民活動等に対する支援充実などを位置付けております。

「まちづくりの実現に向けた取組み」の三つ目に「総合的なまちづくり施策の展開」を掲げております。はじめが都市計画の「規制誘導」に関する事で、市街化調整区域の市街化区域への編入を検討、これは下新倉小学校周辺などを想定しています。また、市全域の必要な箇所、用途地域の見直し、地区計画・緑化協定等の活用について記載しています。

最後に、「総合的な調整・進行管理体制の構築」でありまして、これが非常に重要と考えています。マスタープランはつくって終わりということではなく、これを実行にうつさなければなりません。そのため様々な事業の全体調整を行うことがマスタープランの重要な役割になります。例えば、緑豊かなまちづくりを方針としながら、街路樹が知らないうちになくなったりしないように各事業に目配りをしていくということです。説明は以上でございます。

休憩

会長

ただいまの「和光市都市計画マスタープランについて」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のですが、まずは都市計画マスタープランの改訂の内容について不明な点がありましたら、ご質問していただき、その後意見があればご発言いただきたいと思っております。

藤川議員。

藤川委員

膨大な資料を送っていただいて、読みこなすのに苦労されたと思いますが、まず今回の見直しのポイント、何を変えて、前回の計画とどのように変化しているのか、お答えいただきたいと思っております。

幹事 都市計画マスタープランは都市計画法上で、市の最上位の計画である総合振興計画や埼玉県の計画に即して作るという位置付けがございます。現行のマスタープランについては、これらの上位計画と齟齬が生じている点が1点。さらに、平成13年に策定して、長い年月の経過により、都市計画制度の変更や市内において区画整理が本格的に始まるなど、様々に状況が変化しており、こういったことも含めて整合性を図る観点で見直しの方針を定めております。

藤川委員 そういった形式的な、上位計画の変化等は当然な話だと思うのですが、どこに力点を置いてマスタープランを変えているのかをお聞きしたいのですが。

幹事 本日配布させていただいた資料の7ページをご覧ください。「4 将来全体都市構想」ですが、土地利用方針で言えば、メリハリのある土地利用ということで、駅を中心として、離れるごとに低層になる町並みを誘導することや、検討市民委員会でも緑、農地を大事にしようという意見が数多くございました。また、歩行者の安全性の確保を明確に位置付け、都市防災化方針では、和光市地域防災計画と整合性を取ることを重視しました。

藤川委員 そのような見直しの視点は、現行のマスタープランでも同じではないかと思うのですが、どこが違うのですか。

事務局 お手元の資料、新旧対応版の67ページをご覧ください。こちらの土地利用の方針ですが、都市計画を進めていく上で、土地利用の方針は大変重要なものがございます。こちらで、メリハリのある土地利用を見直しの視点として、今回の新しい案に反映しています。

まずは駅前です。北口も土地区画整理事業が着手されておりますが、駅前は、市の中心、市の顔となりますのでこちらを商業業務地区として、高度利用を推進するという位置付けをいたしました。駅の周りにつきましては、複合住宅地区として、良好な中高層住宅の立地誘導を位置付けております。複合住宅地区から更に離れた地域を一般住宅地区として、戸建住宅や中低層住宅を中心とした土地利用と位置付けをし、もちろん駅から離れておりますので、緑地も多いので、そちらにつきましては地区計画等の都市計画制度を活用して、農地と住宅が調和する良好な住環境を形成すると位置付けております。

続きまして、新旧対応の73ページをご覧ください。こちらは都市施設整備の方針でございますが、アンケート調査において、歩行者の安全性について配慮してほしいという意見が非常に多くございました。このアンケートの結果や、検討市民委員会

の意見をもとに位置付けたものとして、歩行者の安全性の確保です。自転車の安全性を含めた配慮ということになりますが、それに加え、子どもの通学路の安全性への配慮を位置付けました。

続きまして、新旧対応の83ページをご覧ください。和光市は、住宅都市プラス緑豊かなまちとしてアピールをしておりますが、こちらの緑地や湧水につきましても、検討市民委員会やアンケート調査において保全してほしいという意見が非常に多くありました。環境につきましては、環境基本計画や緑地保全計画というものがございますが、それらの計画と整合を取りながら、必要に応じて、緑や湧水を保全していくと明確に位置付けました。

次に87ページの都市景観形成方針をご覧ください。当初マスタープランを定めたのが平成13年ですけれども、その後平成22年から和光市は景観行政団体になり景観計画というものを定めております。その計画に基づきまして、今回、景観についても見直しをしております。

次に95ページからの都市防災方針になりますが、こちらに関連計画として、和光市地域防災計画というものがございまして、こちらの計画と整合を図りながら、例えば、平成22年に練馬区と板橋区と災害時応援協定を結んでおりますので、こちらを明確に位置付けました。

ここまでご説明した内容は、全体都市構想の中での話でございまして、さらに具体的な施策につきましては、地区別構想の中で明確に位置付けております。以上です。

会長

他にご質問はございますか。無いようですので、続いてはマスタープラン改訂案に対してのご意見を伺っていきたくと思います。また、この案の中に誤植等を見つけた方がいらっしゃれば、最後に一括して事務局へ伝えますので、お伝えいただければと思います。個別のケースであれば、ページ数もお伝えいただければと思います。

駒井委員。

駒井委員

新旧対応の11ページ、(3)和光市の地勢のところですが、「標高が20～40mの入り組んだ地形」となっていますが、標高が入り組むという使い方に違和感を感じました。

続いて13ページの(4)人口の文章の一番最後のところですが、「39.6歳と県内第1位」となっていますが、「若い」ということが一番だということだと思うので、文章に「若い」と付け加えてもいいと思いました。

次に23ページの(8)公園のところですが、(旧)では、人口一人当たりの公園・緑地の面積の記載がありますが、(新)でこれを無くしていいのかなと思いました。

次に29ページですが、(1)まちづくり埼玉プランの、①目標年次のところで、目標が「今後20年間」となっていますが、「今後」とはいつからなのか。(旧)だと、

目標年次が具体的に書かれております。以上です。

幹事

11ページの地勢の言い回しについては検討させていただきます。13ページのご意見については、抜けている文言を足す形で修正します。23ページの公園の目標値については、関連計画であります緑の基本計画で記載しておりますが、こちらについても検討させていただきます。

事務局

29ページのまちづくり埼玉プランは埼玉県で、この計画書には「今後20年」という書き方がしてあります。埼玉県にも確認を取りましたが、目標年次はあえて記載していないということでした。以上です。

駒井委員

続けさせていただきます。61ページに中高層住宅等、建物の目標が書いてありますが、耐震化や防火のような字句が入ったほうがいいのかと思いました。

幹事

ここでご意見をいただいて、明らかな誤りですとか、このほうが良いというようなことについてはお答えできますが、新たに文言を加える等については、ご意見としてお伺いした上で今後調整させていただく形を取らせていただきたいと思います。

会長

事務局で、すぐに答えられるものはこの場で答えていただく形にしましょう。なるべく多くのご意見を出す場にしたいと思います。

幹事

耐震化のお話ですが、95ページに飛びますが、避難路の整備のところ、赤字の部分で修正をしております。こういった記載をしていることも、ご理解いただければと思います。

藤川委員

個別の意見を出す前に、基本的に現行とあまり変わらない感じがしました。まちづくり条例や地域防災計画のように時系列的に新たに加えているものもあると思いますが、基本的な方針の変更ではないと私は感じています。このマスタープランを拝見して疑問に思うのは、あまりにも理想的な姿を描きすぎているなど。確かにこの計画を読んで悪いと思う人はいないと思いますし、あるべき姿が掲げられていると思います。現実の行政がこれを実現するには距離がありすぎていて、今のままやっていたら、目標年次の平成32年にこんなまちができるなんて思えないです。67ページの土地利用で、メリハリをつけて書いたとおっしゃいましたが、例えば複合住宅地区のところには、「生涯住み続けたいと思う住宅地の形成」とあったり、一般住宅地区のところには「川沿いの水辺と緑に恵まれた潤いのある住宅地を形成」となっていますが、これでは指針にも何にもならないですよ。実際にまちづくりをやっておられる行政が、

どうやってこの目標に近づくべきなのかにも触れていないですよ。これでは指針でも何でもないと。将来像を示しているだけであると思います。マスタープランというものは行政担当者への指針でもないといけないと思うのですが、そういう観点が抜けたまま今回の見直しが行われているように感じます。個別の施策まで書く必要はないと思いますが、土地利用の方向付けをもう少し分かりやすくしてほしいです。私が問題と思っているのが、新市街地の形成についてです。例えば敷地の最低限度についてイメージしたような誘導方策について記載してもいいと思います。また、用途の混在も問題であると感じています。中高層マンションと低層住宅が混在している地域もあります。これはどちらにとっても住みにくくなっています。駅から離れた地域では、中高層住宅を禁止するような措置もあってしかるべきでないかと。他の周辺市もやっているわけです。こういったことについて、マスタープランに何も方向付けしていないですよ。

会長

いくつかポイントがあったかと思いますが、事務局で、こういった点については既に盛り込んであること等があればご紹介いただければと思います。

幹事

まず、初めにマスタープランとは何かということについても、ご説明差し上げました。都市計画に関する基本的な方針という位置付けでございます。どういう規制をどのようにやるのかといったことは、やはり個別の計画でやるべきであって、マスタープランに書くことは難しいということです。また大前提として、今回は現行のマスタープランの見直しで、基本的な方針は、現行を踏襲しております。その中で、先ほどより申し上げております見直しの視点が数点ございましたが、その方針に沿って見直しをいたしました。新たにマスタープランを作り直したというわけではございませんので、そこはご理解いただきたいと思います。

藤川委員

私の申し上げていることはお分かりだと思いますが、肯定していただけないので繰り返しますが、方針を示していないから問題だと言っているのです。「生涯住み続けた住宅」は目標であるかもしれないですが、方針ではないんです。それから、中間見直しだとおっしゃっておりますが、平成12年から言うと12年経っているわけです。その間に、随分と和光市を取り巻く都市計画の環境は変わっているはずですが。現に私が一番気にしているのは、交通の便が急速に良くなって、駅の北側の開発がどんどん進んでいることです。本見直しの時では間に合わなくなってしまふんです。今、手を打たないといけないことだと思っています。それについて、触れないでいいのかと私は言いたいわけです。例えば、「狭小敷地の住宅が問題である」という問題意識を書くことは、具体的な規制を書いていることにはならないと思います。その判断は、所轄課で対応していくこととすると。そういう方向性を示してほしいと言ってます。

幹事 今いただいている意見につきましては、検討市民委員会に諮っていくということでご理解いただきたいと思います。

熊谷委員 11ページに現況と課題がありますが、現況は、策定から12年経って、どう変わってきたかが書かれていますが、課題について、あまり書かれていないのが気になります。20年計画が12年経って、この間に出てきた課題について分かるような記載が必要かなと思います。

それから、33ページからのアンケートについてですが、調査対象2,000人で806人から回収ということですが、この806人を年代別に表示する等で、内訳を書いたほうが、アンケート自体の説得力があると思います。アンケート結果の中に、「市外に移りたい」は20代が最も多くとありますが、では806人のうち、何人が20代なのか。そういうことも分かりやすくしたほうがいいと思いました。

幹事 アンケートについては、結果のデータも持っておりますので、表示をどうするかということについて、検討市民委員会で、お話しいたします。

事務局 まちづくりの課題についてお答えします。新旧対応の45ページをご覧ください。45、47ページの2ページで書かれておりますが、熊谷議員の言われたとおり、策定から12年経っておりますが、その間にどのような課題が出てきたかというような書き方にはなっておりません。単純に今現在の和光市の課題が書かれたものとなっております。今いただいた意見を、検討市民委員会で検討をさせていただきたいと考えております。

田上委員 1ページの見直しの背景についてですが、狭小敷地の住宅問題等が記載されていないので、新しいマスタープランにも方針が出てこないのかなと感じます。ここに出てきているのは、制度面が変化したこと、上位計画が変わったこと等です。事務局が狭小敷地等は問題であるという認識をされていないから、このようになっているのかなと。そこで質問なのですが、少子高齢化が進んだと書かれておりますが、具体的にこれをどう反映させたのか、伺います。

幹事 顕著に出ているのが、A地区の西大和団地かと思います。人口の推移のところでご説明いたしましたが、A地区だけが、平成7年から22年の期間で人口が減少しました。まさしく高齢化が進んでおまして、高齢化率が35.6%で、市内でも突出した地区となっております。このことから、マスタープランに明確に位置付けて西大和団地を再生していくこととしております。

村田委員 11ページの(2)和光市の沿革の最後のところで、横浜まで直通になった東急東横線への乗り入れの話も入れたほうがいいのかと思いました。

次に、35ページのアンケートのところで、ページの真ん中の「和光市の魅力とは」というグラフでは、「通勤・通学・買物等が便利である」が52%で一番となっていますが、41ページや先ほどの説明を聞いてみると、若い人たちは買物が不便だから、和光市に住みたくないという結果になっていると。アンケートの取り方だと思いますが、どのようにアンケートを取ったのか、今一度、ご説明をお願いします。

事務局 35ページのところでは、設問自体を「通勤・通学・買物等」と一括りにしているので、通勤・通学に便利と考えている人がこの選択肢を選んだということだと思います。また、39ページ下のグラフ、年代別の定住意向で「市外に移りたい」と回答した人の中では、買物が不便という人が多かったということです。

村田委員 アンケートの設問自体を見ていないので分からないのですが、この書き方のままだと整合性が取れていないと感じました。(旧)を見ても、良い面と悪い面が同じという結果になっていますよね。市外の方が、和光はどういうところなんだろうと、これを参考に見たときに、買物が便利なのか不便なのか分からないのではないかと思います。20代が不便と思うのはどのような感覚なのでしょう。

事務局 商業に対する細かいアンケートはしておりませんので、あくまでも、自由回答と想像の範囲ですが、若い方は専門店、例えば吉祥寺のような小さなお店がたくさんあるようなイメージで回答をしていると考えております。自由回答で、お年寄りの方は、近くへの買物が不便との回答もありました。同じ商業といっても、求めているものは違うのかなと。

村田委員 これからは、歩いて病院も買物も行けるコンパクトシティと呼ばれるものが求められてくると考えます。こういったアンケートから、もう少しきめ細やかなものができるといいのかなと私は思います。それが私の意見です。

会長 柴崎委員。

柴崎委員 市街化調整区域なのですが、今後10年以内に市街化区域編入というものが考えられているのですか。

幹事 今回の区域区分の変更で、市街化調整区域を市街化区域へ編入することについては、

一つは、都営三田線・西高島平駅からの距離圏を、市街化区域編入の候補地として位置付けしているということでございます。区域区分の変更は、県の権限になっており、県の計画の中で定められているものですので、具体的に何年先に編入と記載はしていませんが、編入に向けての検討をしていくという書き方をしております。

関口委員

173ページからの、「まちづくりの実現に向けて」についてですが、総合振興計画等に沿ってかなり具体的に書かれていると思うのですが、「市民・事業者・行政の協働」については、和光市協働事業提案制度と「市民」の定義が異なるので、整合性が取れないのではないかと思います。また、様々な形で市内でも協働のまちづくりが始められておりますので、もう少し分かりやすく、協働について書いていただければと考えております。

井上会長

今の段階で、事務局のほうで答えられるところはございますか。

事務局

今回の素案の作成に当たっては、庁内で調整をしております。その中で、協働については市民活動推進課になります。当然、市民活動推進課とも調整しておりますが、提案制度に関しては承っていなかったため、再度、調整が必要と考えております。

村田委員

67ページの土地利用方針のところの、複合住宅地区の1行目、「和光市駅周辺は、良好な中高層住宅の立地を誘導」とあります。また一般住宅地区の4行目、「農地と住宅地が調和する良好な住環境を形成します」との双方に、「良好な」とあるのですが、何を持って「良好な」とするのかですよね。違法でなければいいのか。個人の価値観でも、良好だと思ふ水準は違うと思うんです。ここがあまりにも抽象的すぎるのかなと感じました。

幹事

法規制度を守っていれば、それで良好ということにはならないことは沢山ありますが、ここで一般的に「良好」とは何かを書くのは難しいと考えています。具体的には、各個別計画や事業の中で示していければと思います。

駒井委員

85ページの水循環の推進というところに、土地区画整理事業と既存住宅という項目がありますが、開発についての記載を加えなくていいのかというのが一つと、111ページの和光市の利便性の向上についてですが、これにバリアフリーの記載を加えてもいいのかなと。それと、179ページ(2)の①区域区分の見直しに向けた検討の後半の文章で、市街化調整区域の中に「既に市街化を形成している区域」とあることに違和感を感じます。

事務局

最後に言われました179ページの文章についてですが、和光市内の市街化調整区域で既成市街地化している区域としましては、市役所、南にある税務大学校や司法研修所、理化学研究所の一部がございます。この区域につきましても、県と調整して、可能であれば市街化区域への編入を考えているところです。

また、85ページの水循環の推進の、土地区画整理等の“等”についてですが、区画整理事業に加え、和光市まちづくり条例の中で、開発を行う際に雨水、排水の指導をしておりますので、これを含めて“等”と表現しております。続いて、既存住宅等の“等”については、表現が分かりづらい部分があると思いますので、検討していきます。

金子副会長

59ページの将来人口フレームについてですが、「過去の急増期に比べるとかげりが見えますが」とあるのですが、60ページの(旧)でも人口は順調に伸びていて、この時よりも(新)のほうが伸びています。そうすると、「かげり」という表現がどうなのかと思いました。人口フレームというのは、都市計画上大切なものなので、このあたりの書き方を考えていただきたいと思います。

次に67ページの(1)住宅地区、一般住宅地区の下から2行目に、「戸建住宅や中低層住宅を中心とした」という書き方がありまして、和光市の場合では、用途地域に低層系がなく、一番厳しい用途地域が第1種中高層住居専用地域となっています。都市計画上、中高層という用途になっているのに、低層でとどめるというのは、法律で規制しない限り、中高層を建てられてしまうと思います。ここの中低層住宅という語句の使い方でいいのか、もう一度ご検討いただきたいと思います。

続いて、73ページの(1)交通施設の広域幹線道路についてですが、「主に東京外かく環状道路が機能を担い」となっていますが、東京外かく環状道路は高速道路であって、あまりまちづくりとは関係がないと思うのです。側道であれば関係あるのかもしれないですが、そういう書き方ではないので、言葉の使い方がどうなのかという気がしました。

次に77ページ、(3)公共下水道の1行目に、「市街地等の降雨による浸水の防止など」とありますが、合流式であれば問題ないが現在下水道は分流式でやっておりますので、雨水を下水に繋げるのは困るという話があります。ここで雨水は公共下水道に関連しているような書き方をしているので、語句の使い方を考えられたほうがいいと思います。

それから、先ほどから挙がっていますが、実際にここに書いてあるものは、理想的なものであって、かなり莫大な内容になっています。この中に、買物が不便という話がありますが、このマスタープランの中に、買物をしやすい場所等の設定が必要なのではないかなど。店舗ができる用途を決めておいたほうがいいかと思います。商業地域では確かにできるかもしれませんが、店舗の規模によっては、和光市全体ででき

ないものもあります。もし、スーパーマーケットのようなものを全域に作るのであれば、マスタープランの中で位置付けをしておかないと難しいと思います。

会長

都市計画マスタープランへのご意見という形で、審議会を進めて参りましたが、お時間も経過しております。事務局には、今現在答えられるものに関しましては答えていただきました。また、皆さまのご発言が意見として伝わって、今後検討していくものもあると思います。検討市民委員会での検討や、最終的に案が出る過程の中で、挙がりました意見につきましては参考にさせていただきたいと思います。

最後にこれだけは伝えたいものがあれば、お願いします。

藤川委員。

藤川委員

検討市民委員会で、今日の意見も参考にさせていただきたいと思います。また検討市民委員会のご意見も大変重要ですが、あくまでも、マスタープランは、市長以下、執行部の方々が責任を持ってまとめていただかなければならないものです。少しでも、実現の方向に近づくようなマスタープランにさせていただきたいです。抽象的な表現であっても、どういった課題に、どういうふうに対応していくかについて書かれるようなものを望みます。

会長

ほかに質問も無いようですので、質疑を終了いたします。

先ほども申し上げましたとおり、諮問事項（２）和光市都市計画マスタープランの改訂についての答申につきましては、来年３月の都市計画審議会にて予定しておりますので、よろしく願いいたします。事務局から連絡事項がありましたら、お願いします。

事務局


次回、第７４回の都市計画審議会は３月２８日開催を予定しておりますのでよろしく願いいたします。

会長

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ので、閉会いたします。委員の皆様、長時間にわたりありがとうございました。

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。

平成26年1月14日

議事録署名委員 柴崎幸夫 

議事録署名委員 村田富士子 