

■ 都市計画審議会(平成 25 年 12 月 26 日) 及びパブコメ(平成 25 年 12 月 5 日～12 月 21 日)における意見と対応

【区分の凡例】 ◎意見を反映し、案を修正した △案を修正しなかった □その他(感想、この案件以外への意見等)

頁	意見・指摘等		対応	区分
4	都計審	■ (2) 和光市の沿革 ○ 東京メトロ副都心線が、横浜まで直通になったことも加えた方が良いのではないか。	○ 「平成 24 (2013) 年の東京メトロ副都心線の東急東横線、横浜高速みなとみらい線との相互直通運転」についても追記しました。	◎
4	都計審	■ (3) 和光市の地勢の表現 ○ 「標高が…入り組んだ地形」という表現に違和感がある。	○ 「標高が 20～40m と高低差のある地形」と修正しました。	◎
5	都計審	■ (4) 人口の表現 ○ 「平均年齢は 39.6 歳と県内第 1 位となっている」という表現では、「若い」ことが分からない。	○ 「平均年齢は 39.6 歳(県平均年齢 43.6 歳)と県内で最も若くなっています。」と修正しました。	◎
5	パブコメ	■ 人口推移グラフ ○ 平成 7 年の人口がグラフ (P5) と地区別構想の合計値 (P49,54,59,64,68) で異なる。間違いでなければ差異の理由を注記する。 ○ 人口の若さとともに単身者(独居者)、移動率の高さを記載する。	○ グラフは「国勢調査」、地区別構想は「住民基本台帳」と出典が異なるため差異がありました。人口の数値は、国勢調査の数値に統一しました。 ○ 人口の項目は、あくまで人口・世帯数及び年齢階級別の推移を記述することに主眼をおいています。	◎ △
5～13	パブコメ 都計審	■ 和光市の現況と課題 ○ 現プランのように人口動態、産業、土地利用、交通、公園・緑地等の基本領域ごとに現況と課題を記述すべきである。P21 にまちづくりの課題として整理しているが、焦点がぼやけて明瞭性を欠く。 ■ 2-1 和光市の概況 ○ 現況は計画策定から 12 年後の変化が記載されている。新たに生じた課題の記載も必要ではないか。	○ 「まちづくりの課題」の中で課題の大枠を記述していますが、必要に応じて各項目に課題を明記しました。	◎

頁	意見・指摘等		対応	区分
6	パブコメ	<p>■ 工業</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 工業のグラフは平成14年以降を記載しているが、産業構造の統計にあわせて平成2年以降を記載する。 ○ 平成22年度製造品出荷額291億円というが、減少の最大理由は本田技研の工場移転ではないか。 ○ 自動車関連の大企業が極めて大きな位置を占めているとの記述は現在も正しいか。また、ここにいう大企業が本田技研工業のことを指すのであれば名を秘す必要はない。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 工業統計調査から平成3年、平成6年の事業所数・製造品出荷額のデータを追加しました。 ○ 大企業工場の市外移転により、製造品出荷額が大幅に減少したという記述を追加しました。 ○ 和光市産業振興計画では、輸送用機械器具製造業（自動車製造業など）が最も多いと記述があるので、整合を図り「従業者数では、輸送用機械器具製造業が大きな位置を占める」と修正しました。また、名前、会社等の固有名詞は使わないようにしています。 	◎ ◎ ◎ △
8	パブコメ	<p>■ 土地利用</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 現プランの表現を踏襲し、その後の変化を追記する。現プランの方が全体像を適切に伝えている。 ○ 長期未着手となっている中央区画整理区域についての方針をBC地区の骨格に関する方針(P56,60)に一行入れて埋もれさせているが、市全体の土地利用に関わる事柄なので、この項に格上げ記述すべき。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 現プランに記載のある市街化区域・調整区域、用途地域の指定状況及び土地区画整理事業の整備状況をP12の「都市計画の概要」に明記しました。 ○ 第2章は「現況と課題」のみを示しており、中央土地区画整理区域の整備方針は、地区別構想の土地利用に関する方針に明記しています。 	◎ △
10	都計審	<p>■ (7) 交通</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 和光市駅一極集中のように書かれているが、「西高島平」「成増」利用者がいることも掲載してはどうか。 ○ また光が丘への路線バス経路新設についてはいかがか。 ○ 「首都高速5号線」は記載が不要ではないか。かすっている程度で、市内にICがあるわけでもない。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ ご指摘を踏まえて西高島平駅、成増駅を追加しました。 ○ 路線バスについては、現在明記していないので、新設路線についても明記しないこととします。 ○ 首都高速5号も都市計画道路なので明記しています。 	◎ △ △

頁	意見・指摘等		対応	区分
10	パブコ メ	■ 交通 ○ 道路の記述は現プランが実態をより良く伝える表現となっている。	○ 必要に応じて、現行マスタープランに記載されている内容及び道路の現状を明記しました。	◎
11	都計審 パブコ メ	■ 市民1人当たりの公園・緑地の面積 ○ 公園・緑地の記述も現プランが実態をよく伝えている。(旧)で記載のあったものを(新)でも残した方が良いのではないか。 ○ 現況の緑地率及び目標を書き込む。	○ 以下のとおり、市民1人当たりの都市公園等の面積を明記しました。 市民1人当たりの都市公園の面積は、平成24年3月現在で約4.1㎡/人となっており、県平均約6.6㎡/人に比べ低い水準となっています(※)。 ※図に示す緑地等を含めた場合、約5.7㎡/人	◎
14	都計審	■ 「まちづくり埼玉プラン」の目標年次 ○ 「今後20年間」は具体的な目標年を記載すべきではないか。	○ 平成20年3月から20年間と修正しました。	◎
16	都計審	■ 市民意向調査の概要 ○ 回答者806名の年齢別内訳を示すことが必要ではないか。	○ 年齢別の回答者数、割合を追加しました。	◎
19	パブコ メ	■ 年代別の定住意識 ○ 若者が市外に移りたい理由として、買い物が不便であるとのことであるが、説明が必要。高齢者が日常買物に不便というならわかる。	○ 20代で市外に移りたい方の主な理由は「買物が不便」ですが、日常的買物が不便なのか、大型商業施設の不足による不便かは判別できないため、「買物が不便」という記述をしています。	△
21	パブコ メ 都計審	■ マスタープラン素案の具体的修正(例案) ○ 「2-4まちづくりの課題」に、「交通利便の向上にともない小規模な建売住宅やマンションの開発が急増しており、それらを質の高い市街地形成に導くことが必要」という主旨の記述を加える。	○ 「低層住宅と中高層マンションの混在問題」や「狭小宅地をともなう開発問題」を、課題として追加しました。	◎
27	都計審	■ 将来人口フレームの表現 ○ 「本市の人口推移は過去の急増期に比べるとかげりがみえる」という表現は実態と異なるのではないか。	○ 「本市の人口の推移は、依然、増加傾向を維持しています」に修正しました。	◎

頁	意見・指摘等		対応	区分
29	都計審	<p>■ アーバンアクアの表現</p> <p>○ 「リフレッシュコア」内のアーバンアクアの記載が、他と異なり、設置済みのように読める。</p>	<p>○ アーバンアクア公園は、供用開始されていないので、「平成 29 年度開園予定」を加筆しました</p>	◎
31	パブコメ	<p>■ 実効性と明瞭性</p> <p>○ 都市マスは、行政、事業者、市民を規制・拘束するものでなければ実効性があるとはいえない。実効性を担保するのは、行政・事業者・市民の理解と協力、そのためには明確な情報と意思表示が不可欠である。</p> <p>○ その点で、素案には土地利用方針や長期未着手区画整理事業等の重要なところで明確さを欠いた記述が覘く。重要な部分は明記が必要である。</p>	<p>○ 土地利用方針は、市域の土地利用の方向性を示すものであり、キメ細やかな方針を明確に位置付けています（以下に、「住宅地区」の位置付けを例示）。 「和光市駅周辺は複合住宅地区として中高層住宅の立地誘導、駅から一定の距離がある地区は一般住宅地区として戸建住宅や中低層住宅を誘導」</p> <p>○ 都市計画決定後約 40 年間未着手となっている区域であり、事業化には地区内地権者との合意形成、市の財政状況を勘案する必要があることから事業の着手について明記することは、困難となっています。</p>	△
31	都計審	<p>■ 中低層住宅の位置付け</p> <p>○ 現在、用途地域に第 1 種中高層住居専用地域の指定までしかない中で、中低層住宅を誘導することは難しいのではないかと。</p>	<p>○ 関係地権者の方々と話し合いを行い、合意がとれた区域を対象に規制誘導するなど、個別に対応することを考えています。</p>	△
31	パブコメ	<p>1. 開発許可逃れの狭小宅地による建売住宅開発の進行</p> <p>○ 和光市では、まちづくり条例（500 m²以上の開発が対象）と地区計画で最低敷地面積を 100 m²に制限している。しかし現状は、道路位置指定制度が抜け穴になり、制度を悪用した 100 m²未満の狭小宅地による住宅開発がまかり通っている。</p> <p>○ 「住宅都市としての質の向上」を目指すために戸建住宅の敷地面積は最低 100 m²必要。環境向上に向けては地区計画で 120～130 m²、更に 150～165 m²の規制も検討すべき。なお、最低敷地規模の引き上げは民有宅地の緑化にも効果的。</p>	<p>○ 和光市で住宅地区として地区計画を定めている地区は、最低敷地面積を 100 m²と設定していますが、これは地区内の地権者と協議会等で協議をして合意形成を図り設定しています。 このように最低敷地面積等の設定は、地権者との合意形成が必要なことから、案に具体的な数値を明記することは困難です。</p>	△

頁	意見・指摘等	対応	区分
	<p>2. 低層住宅と中高層マンションが混在した無秩序な市街化の進行</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 戸建住宅と中高層マンションの混在は住環境だけでなく、コミュニティ形成の面でも問題が生じる。可能なところでは低層住居専用地域を指定し、低層住宅地の環境保全に努めるべき。 <p>【案の具体的な修正案】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 「4-2土地利用方針」の「一般住宅地区」に、「狭小敷地の住宅開発を抑制する。」「ゆとりある（敷地の）住宅地形成を図る。」「低層住宅に特化した住宅地形成を図る。」などの記述を追加する。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 土地利用方針（住宅地区）で、和光市駅周辺は複合住宅地区として中高層住宅を誘導し、駅から一定の距離のある地域は一般住宅地区として戸建住宅や中低層住宅の誘導を図るなど、地域の特性に応じた位置付けをしています。この位置付けにより、用途地域や地区計画の変更等について検討し、キメ細やかな土地利用を図ることになります。 ○ 「ゆとりある（敷地の）住宅地形成を図る。」「狭小敷地の住宅開発を抑制する。」については、追加で記述しました。 また、「低層住宅に特化した住宅地形成を図る。」については、一般住宅地区において戸建住宅や中低層住宅を中心とした住宅地形成を図ると位置付けているので、これに基づいて低層住宅の土地利用の対応を図ります。 	<p>△</p> <p>◎</p> <p>△</p>
<p>51 56 61 65 69</p>	<p>【案の具体的な修正案】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ AからE地区の「土地利用の方針」の該当箇所に、上記1, 2を踏まえた具体的な整備方針を追記する。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 地区別構想に位置付けると、区域を特定することになります。未だ地区内地権者と合意形成が行われていない状況で、権利の制限に繋がる具体的な整備方針を地区別構想に記述するのは困難です。 まずは、土地利用方針に位置付け、これを基に具体的な地区について方向性を定め、地権者と合意形成を図りながら検討していきます。 	<p>△</p>
<p>32</p>	<p>■ 和光北インター地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 流通センター等の物流関連施設とあるが、流通センター等は表現があいまい。 <p>■ 新産業地区の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 先端的な研究開発施設及び物流施設の立地誘導は、p32、p60にあるように「環境・情報分野の新産業 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 物流関連施設の中には、流通センターも含まれるので、流通センターという記述を削除しました。 ○ 和光北インター地区に誘導する新産業施設の表現を「環境・情報分野の新産業の工場等」に統一しま 	<p>◎</p> <p>◎</p>

頁	意見・指摘等		対応	区分
		の工場等及び流通センター等の物流関連施設等の関連施設の立地誘導」に変更したのではないか。定義が多数あると混乱を招く。	した。(P32, P55, P60)	
32	パブコ メ	■ 農業地区 ○ 国道254号バイパスの延伸に合わせて農地の保全に配慮しながら良好な沿道利用というが、沿道利用とはどういうことか。表現があいまい。	○ 国道254号バイパス延伸により道路の規模が大きくなるので、店舗等の沿道サービス施設の立地需要が高まることが予想されます。これらの沿道サービス施設を沿道利用といいます。 素案では、「店舗等の沿道サービス施設を誘導し良好な沿道利用を図ります。」と修正しました。	◎
34	パブコ メ	■ シンボル軸 ○ 新たに電線地中化を挙げているが、駅前通りの電線地中化はこれ以上実施する必要はない。凍結の判断を支持する。多額の費用をかけて既存道路における電線地中化はやめて、区画整理事業地域で工事にあわせ施工すべき。	○ 駅前通りはシンボル軸として、一部区間において電線地中化が施工済となっています。また総合振興計画において「電線地中化の計画的な整備」が位置付けられていますので、電線地中化を明記していません。	△
都市施設 整備方針 34 B地区(生活軸の整備) 56 C地区(生活軸の整備) 61	パブコ メ	■ 都市計画道路(宮本・清水線)の見直し ○ 道路は区画整理でつくと決めてしまわず、見直しの方向性を明確にすべき。 ・ 道路完成部分を除く区間は、区画整理の減歩に頼らず買収方式を進める。 ・ あるいは駅北口地域の都市計画道路を廃止し現道を利用する。地区幹線道路の役割は県道と光志木線に担わせる。 ・ 地区内は地権者個人あるいは組合方式による小規模連鎖型の区画整理に任せる。 ・ 買収方式で生じた非整形地はいずれ個人・組合施行の連鎖型区画整理に活用される。 ○ 40年来の懸案を解決するには政策の歴史的転換が必要である。	○ 宮本・清水線の見直しによる都市計画変更は、決定権者が埼玉県であることから、市が見直しの方向性を示すことは困難となっています。 ○ 平成18～21年度に行った長期未整備都市計画道路の見直し作業で、宮本・清水線は存続すべき路線という結果が出ております。また、一部区間が整備済であることから、駅北口地域の区間も含めた全区間を整備する方向性になっています。 ○ 和光市では、土地区画整理事業と一体で都市計画道路を整備しておりますが、長期未着手土地区画整理事業の整備方策を検討する中で、土地区画整理事業区域外の都市計画道路の整備についても検討を進めていきます。	△

頁	意見・指摘等		対応	区分
36	都計審	<p>■ 公共下水道の対象範囲</p> <p>○ 「公共下水道は、…市街地等の降雨による浸水の防止など…」という表現は、雨水が污水管に流れていると勘違いされる可能性がある。語句の使い方を考えた方が良い。</p>	<p>○ ご指摘を踏まえて、雨水と污水を分離して明記しました。</p>	◎
39 51 57 62 66 70	パブコ メ	<p>■ 民有緑地の保持</p> <p>○ 和光市では、現存する緑地の多くが私有地にあることから、経済事情や相続時に緑地が失われることが多い。地権者の権利は尊重されるべきだが、都市環境上重要な民有緑地を計画的に残す方策の提示を求める。</p> <p>○ 緑地保持としては、民有地を市が購入することが最善であるが、財政的困難も伴う。そのため基金制度の充実、重要緑地の公的借上、特別緑地保全地区の指定、税制上の優遇、土地提供者の名誉を残すなど、市民・地権者等が納得できる方策を立案する必要がある。</p> <p>都市マスに、「民有緑地の保持を推進する方策を構築する」という内容を加えて戴きたい。</p>	<p>○ 素案の中では都市環境形成方針及び地区別構想の各地区において緑地の保全・育成について位置付けています。</p> <p>○ 「民有緑地の保持を推進する方策を構築する」という内容の記述については、具体性を持った内容に成りえますので、都市計画マスタープランに位置付けるのは難しく、個別の計画である環境基本計画及び緑地保全計画で対応することになります。</p>	△
39	パブコ メ	<p>■ 都市計画策定上の事前調査の充実</p> <p>○ 個々の地域で都市計画を策定する上で、地域に残る緑地・湧水などの自然環境上重要な場所を調査し、優先的に残し、保全する制度の充実を求める。</p> <p>大規模開発は、環境アセスメントの対象となるが、和光市のような都市化の進む地域では、よりきめ細かな環境事前調査が有効であり、必須。</p> <p>都市マス見直しに際し、「都市計画の策定実施における、都市環境の保持・改善のための事前環境調査の充実」の内容を加えることを切望する。</p>	<p>○ 「都市計画の策定実施における、都市環境の保持・改善のための事前環境調査の充実について」は、具体性を持った内容に成りえますので、都市計画マスタープランに位置付けるのは難しく、個別の計画である環境基本計画及び緑地保全計画で対応することになります。</p>	△

頁	意見・指摘等		対応	区分
50	都計審	<p>■ 和光市駅の利便性向上</p> <p>○ 駅のバリアフリー化に関する記述を加えてはどうか。</p>	<p>○ バリアフリー化については「駅利用者の利便性向上」に含めており、今後、関係機関と連携して検討していきます。</p>	△
51	パブコメ	<p>■ 西大和団地の土地の高度利用</p> <p>○ モデルとなるような高齢者グループホームを誘導してもらいたい。</p>	<p>○ 西大和団地の整備・維持管理の主体は都市再生機構になります。このことから、素案に高齢者グループホームの立地という具体的な記述は難しく、あくまで土地利用に対応した都市計画に関することを明記することになります。</p>	△
51 53 65 67	パブコメ	<p>■ 大江戸線延伸に伴う住宅地ニーズに対する位置付け</p> <p>○ 地区別構想のA地区及びD地区の土地利用に関する方針に「地区南部の住環境の保全」に関する記載があるが、この地区に隣接する練馬区大泉に大江戸線延伸の整備計画が予定されており、新駅の1km圏域に南1丁目地区の一部が含まれている。 そうなると住宅地としてのニーズが高まると思うので、その受け皿としての位置付けをしたほうが良い。</p>	<p>○ A地区及びD地区の土地利用に関する方針の中の「住宅地の住環境整備」及び「南部住宅地の住環境整備」に大江戸線延伸を踏まえた住環境整備について明記しました。 またA地区及びD地区のまちづくり方針図にも大江戸線の新駅の場所を落としました。</p>	◎
B地区 56 C地区 60	パブコメ	<p>■ 中央区画整理区域の範囲の見直し</p> <p>○ 中央区画整理区域の残る部分の規模を縮小すべき。 ○ 予定区域では、街並み形成が進んでおり、移転補償費の負担が巨額になる。</p>	<p>○ 地区別構想のB地区及びC地区の土地利用に関する方針の中で、「長期未着手土地区画整理事業区域の整備方策等の検討」を位置付けています。 この整備方策等の検討を行うとともに、地権者との合意形成を図った上で、地区の特性にあった土地利用を誘導していくこととなります。</p>	△

頁	意見・指摘等		対応	区分
61 75	パブコ メ	<p>■ 市街化区域の現状維持とコンパクトシティ化</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 下新倉小学校予定地周辺を市街化区域に変更するようにも取れる表現があるが、現線引きを維持すべき。 ○ 人口減少時代に対応したコンパクトシティを謳いながら市街化区域を広げるのは自己矛盾である。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 和光市の面積は、11.04 k m²と既にコンパクトな区域となっています。 その中で、(仮称)下新倉小学校周辺や主要地方道 和光インター線(国道254バイパスの延伸)沿道は、 市街化が予想されことから、今後の都市基盤の整備 状況、地域の意向などを踏まえて適切に土地利用を 誘導することを明記しています。 	△
61	パブコ メ	<p>■ 市街化調整区域における土地利用</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 主要地方道と和光インター線とあるが、志木・和光線の和光インターからの延伸部分をいうものか不明確。 この沿道や(仮称)下新倉小学校周辺等については 適切な土地利用を誘導するための方策について検討を 行うとあるが、分かりづらい。市街化区域へ変更を意 図するならそのように記述すべき。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 主要地方道と和光インター線は、都市計画道路志 木・和光線(国道254バイパス)の延伸区間ですが、 土地利用に関する方針なので延伸に関する記述はし ておりません。 また市街化区域編入は、県で定める都市計画であ り、素案に具体的な位置付けをすることが難しいこ とから、様々な手法を検討して適切な土地利用を誘 導するという内容を明記しています。 	△
73	都計審	<p>■ 協働における「市民」の定義</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 「市民・事業者・行政の協働」について、和光市協 働提案制度では「市民」の中に企業を含んで定義して いる。これとの整合を図ることが必要ではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 和光市総合振興計画では「協働型社会の構築」の 中で「市民・行政・企業」と表現しているため、こ れに即し都市計画マスタープランにおいても「市 民・事業者※・行政」という表現にしております。 ※都市計画に関しては、企業に加え、開発事業者なども 含むため「事業者」としています。 	△
	都計審	<p>■ 商業系ゾーンの設定</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 市全体に大規模店舗が立地できるような設定をした 方が良いのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 用途地域等の見直しなどで、個別に対応してい きます。 	△

頁	意見・指摘等		対応	区分
	都計審	<p>■ 全体の体裁</p> <ul style="list-style-type: none"> ○各ページに出てくる「グラフ」や「表」のタイトルの位置が見にくいのでは。 例) P13「都市計画図」。旧では上部に配置し、文字大きく見やすかった。」 P26 都市基本構造図、P47 都市防災化方針図 など ○凡例の説明も小さいのではないか。 ○P16以降のアンケートページのわこううちの周辺背景が白く残っている。背景を透明に抜いた方が綺麗。 ○P47の都市防災化方針図は、▲が避難所、●が予備となっているが、逆のほうが見やすいのでは。また、●だけでなく、避難所に指定されているのがどこなのかを一覧にする、もしくは図内に掲載すべきでは。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ ご指摘を踏まえて修正しました。 	◎