

第 89 回和光市都市計画審議会会議録

令和 5 年 12 月 27 日(水) 市役所議会棟 3 階 第二委員会室

| 第 8 9 回 和 光 市 都 市 計 画 審 議 会 | | | |
|-----------------------------|--|-------|--|
| 開 催 日 | 令和5年12月27日(水) | 開会時間 | 14時00分 |
| 会 場 | 市役所議会棟3階 第二委員会室 | 閉会時間 | 15時30分 |
| 委員の出欠 | 出席 | 欠席 | 幹事 |
| | 中村 英夫 井上 航 小寺 淳一 渡邊 竜幸 萩原 圭一 菅原 満 岩澤 侑生 佐々木 好評 富澤 隆司 牛場 寛【臨時委員】 | 岩田 成作 | 都市整備部長 香取 裕司 都市整備課長 入谷 学 事務局(関係各課所室)及び関係団体 公園みどり課 課長 高橋 琢磨 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 駅北口まちづくり事務所『以下、 駅北口事務所』 所長 小賀坂 真志 技術調整幹 石橋 仁子 主査 児島 聡 都市整備課 課長補佐 林 敬之 統括主査 高橋 茂 主査 岡部 英明 主任 菊永 翔平 環境課 課長 福島 達也 朝霞和光資源循環組合 課長 高野 晴之 課長補佐 飯泉 博明 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 (2)和光都市計画 特別緑地保全地区の変更 (3)和光都市計画 第一種市街地再開発事業の決定 (4)和光都市計画 高度利用地区の決定 (5)和光都市計画 高度地区の変更 | | |

| | |
|--|---|
| | (6) 和光都市計画 防火地域及び準防火地域の変更 (7) 和光都市計画 地区計画の変更 (8) 和光都市計画 道路の変更 (9) 和光都市計画 ごみ焼却ごみ処理場の変更 報告事項 (1) 和光市立地適正化計画(案)について |
|--|---|

発言者

議 事

事務局

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89回和光市都市計画審議会を開会いたします。

(林都市整備課長補佐)

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。まず、本日の「次第」、審議資料としまして、「諮問事項資料1、2、3」、「法規図書一式」、報告資料としまして「報告資料1、2」でございます。事前配布資料は、以上でございます。また、合わせて、当日資料として、机上に諮問文(写し)と委員名簿を配布しています。不足等はございませんでしょうか。

本日は、岩田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。

さて、全国的に進行していく人口減少や超高齢社会、さらには近年頻発、あるいは激甚化していく自然災害については和光市も例外ではありません。このような変化に対応するため、将来にわたり持続可能な活力ある都市づくりに向けた取り組みが必要不可欠となっております。

こうした中、前回の第88回和光市都市計画審議会にて、委員の皆様にもご審議頂いた、「和光北インター東部地区」に係る都市計画が令和5年10月6日に都市計画決定され、同日に和光北インター東部地区土地区画整理組合が事業認可されました。

「和光北インター東部地区」は、和光市第五次総合振興計画の中で、市の活性化を担う基本戦略として位置付けている重要な事業となり、新たな企業の進出や雇用の創出など、多くの経済効果が見込まれます。

市は当該土地区画整理事業の円滑な事業推進に向けて組合に対して支援を行ってまいりたいと思います。

本日諮問やご報告いたします案件も、多くございますが、どれも「和光北インター東部地区」に続く、和光市の将来のまちづくりにおいて、非常に重要な位置付けとなっております。

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。

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

(林都市整備課長補佐)

柴崎市長、ありがとうございます。議事を進めます前に、審議会委員の変更がございましたので、ご紹介させていただきます。委員名簿をご覧ください。

和光市議会の任期満了に伴いまして、令和5年5月19日付で、市議会議員の渡邊竜幸さま、萩原圭一さま、菅原満さま、岩澤侑生さまが任命されております。

また、農業委員会の任期満了に伴いまして、令和5年7月20日付で農業委員会委員の小寺淳一さまが任命されております。

合わせて、今回の生産緑地地区の変更を審議するにあたり、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さまが市長より任命されております。

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願います。

それでは、諮問に入らせていただきます。柴崎市長よろしく願います。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19条第1項の規定により、次のとおり審議に付します。

(和光市決定)

- (1) 和光都市計画 生産緑地地区の変更
- (2) 和光都市計画 特別緑地保全地区の変更
- (3) 和光都市計画 第一種市街地再開発事業の決定
- (4) 和光都市計画 高度利用地区の決定
- (5) 和光都市計画 高度地区の変更
- (6) 和光都市計画 防火地域及び準防火地域の変更

- (7)和光都市計画 地区計画の変更
 - (8)和光都市計画 道路の変更
 - (9)和光都市計画 ごみ焼却ごみ処理場の変更
- 以上の9点となります。よろしくお願ひします。

事務局

柴崎市長、ありがとうございました。

(林都市整備課長補佐)

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、ご了承くださいたいと存じます。

<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。

(林都市整備課長補佐)

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、小寺委員・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。これより審議内容に入ります。本日の諮問事項ですが、すべてで9つとなっております。

諮問事項(3)～(8)は、和光市駅北口の再開発事業に関する都市計画変更でございます。そのため、諮問事項(3)～(8)の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お願ひしたいと思ひますが、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、次第にもありますように事務局の入替等で暫時休憩を設けたいと思ひます。それでは、事務局より諮問事項(1)の説明をお願ひします。

事務局

公園みどり課長の高橋です。よろしくお願ひします。

(高橋公園みどり課長)

それでは、諮問事項資料1に基づきご説明いたします。諮問事項資料1をご覧ください。生産緑地地区の変更についてご説明します。今回、生産緑地地区として17地区で変更等がありました。その結果、全体としては、167地区から1地区増加し、全168地区となりました。また、面積については、約39.91haから約1.60ha減少し、全体で約38.31haとなりました。

次に変更の内容についてご説明します。1ページ目A3横長の「生産緑地地区の変更」をご覧ください。変更等のあった17地区について、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、2 ページの南側の図面に分けて図示しております。今回は、例年と比べて変更等の件数が多いですが、これは昨年の 11 月 30 日に生産緑地の解除要件の一つである「指定から 30 年経過」を満たした生産緑地地区に変更等によるものです。和光市での生産緑地地区の当初指定は平成 4 年 11 月 30 日ですので、この指定から 30 年が経過した生産緑地の解除というのは今回が初めてになります。そして、これにより 13 件の買取申出が行われ、約 1.46ha の生産緑地の行為制限が解除となりました。その他、農業従事者の死亡による買取申出が 2 件あり、これにより約 0.34ha の生産緑地の行為制限が解除となりました。また、追加指定については、今回 3 件の申請があり、「和光市生産緑地地区追加指定要綱」に基づき、3 件とも要件を満たしていることから、新規指定をするものです。これにより約 0.19ha の生産緑地が追加となります。

今回の変更等の概要は以上ですが、分かりにくい部分だけ個別に 4 件補足説明をさせていただきます。

まずは 1 ページ目の左端の中央の第 94 号生産緑地地区をご覧ください。こちらは、指定から 30 年を経過したことによる買取申出により黄色の部分が削除されました。それに伴い、一団の生産緑地地区が分断されましたので、東側の地区を第 94-1 号、西側の地区を第 94-2 号として分割し、新しく指定することになりました。

また、同ページの右上の第 78 号生産緑地地区をご覧ください。こちらはまず赤色で示した部分が、第 78 号生産緑地地区に追加されました。この生産緑地地区は、お二人の地権者で構成された地区ですが、今回の追加により、追加申請していない方の地権者から「地権者ごとに地区を分割したい」との申出があったため、南側の地区を第 78-1 号生産緑地地区、北側の地区を第 78-2 号生産緑地地区として分割し、新しく指定することになりました。

続きまして、2 ページ目の中央にある第 127 号生産緑地地区をご覧ください。こちらの黄色い部分が農業従事者の死亡による買取申出により削除されました。それに伴い、一団の生産緑地地区が分断されましたので、北側の地区を第 127-1 号生産緑地地区、南側の地区を第 127-2 号生産緑地地区として分割し、新しく指定することになりました。

そして、第 127-1 号生産緑地地区に重なって表記されている赤い部分ですが、こちらは第 181 号生産緑地地区として新しく追加される地区となります。この地区が重なっている表記についてはページの左下に注記を入れておりますが、第 127-1 号の白抜きの赤枠は越後山土地区画整理事業地区内の従前の土地の位置を示しており、区画整理終了後に換地後の土地に対して改めて区域を指定することになります。それに対して第 181 号は同じ区画整理地区内ですが、保留地のため、区画整理終了後も場所や面積は変わりません。よって、地図上では重なって表記されておりますが、実際には違う土地をそれぞれ生産緑地地区として指定することになります。

以上の変更により、和光市の生産緑地は、全体で 168 地区、667 筆、面積は約 38.31ha となり、市街化区域農地面積約 65.16ha に対して、指定率は 58.7%となります。なお、第 4 号、第 78

号、第 94 号生産緑地地区については、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、特定生産緑地地区の面積及び区域も合わせて変更いたします。

生産緑地地区の変更について、以上となります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

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。

萩原委員 諮問事項資料 1 の 1 ページ目、第 182 号の約 0.13ha の生産緑地のところですが、緑化推進のための新規指定と記載されていますが、ここは以前から農地だったと思いますが、今回また新規指定というのは、どういう事情なんでしょうか。

事務局
(高橋公園みどり課長) 従前は生産緑地地区の指定はない状態でしたが、今回、所有者の方から生産緑地地区の申請がございましたので、それを審査した結果、生産緑地地区に指定することになりました。

萩原委員 今まで生産緑地地区ではなかったということは、宅地並みの課税がされていたということでしょうか。

事務局 生産緑地地区の指定はなかったので宅地並みの課税がされています。

(高橋公園みどり課長)

萩原委員 今まで生産緑地地区の申請を行わず、今回、新たに生産緑地地区の申請をした所有者に何か事情があったのでしょうか。

事務局 所有者の方も代替わり等があり、考え方も変化していると思いますが、細かい事情までは分かりません。市としては、申請があり、それを審査した結果、生産緑地地区に指定を行うものになっております。

萩原委員 分かりました。

富澤委員 生産緑地地区の解除にあたり、市に買取申出が出されたということで、それに対して市は農地として農業委員会の方にあっせんをしたのかという点。

それから、市として、買取申出に対して、買い取らないという回答をしたかどうか点について、お聞きします。

また、市は買取申出から何週間までに回答をしないといけないといったルールはあるの

でしょうか。

それから、説明の中で出てきた特定生産緑地地区について、本日の資料で、特定生産緑地と通常の生産緑地地区が分かれているというのはこの図面に図示されているのでしょうか。

事務局

買取の申出については、農業委員会に斡旋の協力を依頼しています。

(高橋公園みどり課長)

市の買取につきましては関係部署に買取の照会をかけたのですが、買取を行わないという結果になりました。

買取申出の日から市が買取をするかどうかについて1ヶ月以内に回答するという定めがあります。

次に資料の図示に関してですが、本日の資料では特定生産緑地地区と通常の生産緑地地区とで色分けは行っておりません。

富澤委員

それでは今回買取の申出がされた場所については、公共用地等として市が買い取ったところはないということですね。

それから第78号の生産緑地地区について質問です。諮問事項資料1の1ページ目になりますが、赤文字で廃止と記載されている下に緑化の推進のために新規指定と記載されています。廃止なのに新規指定とはどういうことでしょうか。第78号は約244㎡として残るのでしょうか。それとも廃止なのでしょうか。

事務局

市として買取をしたところはありません。

(高橋公園みどり課長)

第78号の生産緑地地区は、地権者が2人いることから2つに分けてほしいとの希望がありました。その為、第78号を廃止し、第78-1号と第78-2号という形で分割しています。しかし、そのまま第78号の分割を行うのではなく、分割前に新たに244㎡を第78号に加えてから分割したため、このような表記としています。追加をしてから、分割をしたという風に考えていただくとイメージがしやすいと思います。

富澤委員

ありがとうございます。続いて、第181号の生産緑地地区について質問させていただきます。諮問事項資料1の2ページ目になります。第181号が保留地とのことですが、保留地は土地区画整理事業で生み出した土地であり、その保留地を売却して土地区画整理事業の費用に充てる理解でいます。そういった保留地を生産緑地地区として指定して良いのでしょうか。

事務局

すでに保留地として、売却した後であり、その保留地を購入した方が、生産緑地地区として使用したい要望があり、指定するものになります。

(高橋公園みどり課長)

富澤委員

ありがとうございます。最後によろしいでしょうか。

都市計画の手續についてです。生産緑地地区について、都市計画法に定められており、都市計画決定をしないといけないと規定になっています。そのため、都市計画法に則って、今回の都市計画の審議会や縦覧が行われていますが、果たしてこの手續が必要なのでしょうか。というのも、買取申出の時点で、市の方で買取をするかどうかを検討し、買い取らない場合は、行為の制限も解除される土地に対して、今さら都市計画審議会で委員が審議することは意味がないのではないかと思います。市の方も法律があるから仕方なくやっているだけで、必要はないのではないかと感じています。もっと簡素化ができるではないでしょうか。

事務局

(高橋公園みどり課長)

富澤委員のおっしゃることもご理解できますが、都市計画決定には告示といった行為が必要となり、告示をするにあたり、今回の都市計画審議会での審議が必要であるということでご理解いただければと思います。

中村会長

よろしいでしょうか。それでは、「諮問事項(1)和光都市計画 生産緑地地区の変更」の採決をいたします。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、諮問事項(2)特別緑地保全地区の変更についてです。事務局から説明をお願いします。

事務局

(高橋公園みどり課長)

諮問事項資料1の表紙を再度ご覧ください。今回の変更は、特別緑地保全地区として新たに1地区、約0.21haを追加し、全体で5地区、約1.04haにするものです。

3ページ目をご覧ください。今回、お示しする案は、大坂特別緑地保全地区の追加についてです。特別緑地保全地区とは、建築行為など一定の行為を制限することにより、都市の無秩序な拡大の防止に資する緑地、歴史的・文化的価値を有する緑地、生態系に配慮したまちづくりのための動植物の生息地、生育地となる緑地などの保全を図り、都市における良好な自然環境を維持するために、都市緑地法に基づいて指定する制度です。

現在、当該地区は、私有地ではありますが、大坂ふれあいの森として、市民の皆様の憩いの場として親しまれています。また、地下水位が確認できる井戸や湧水関東層などの武蔵野台地の地質が観察でき、近くの富澤湧水と合わせて環境学習や観察会などが行われ、

地域の自然を知り、触れ合う、重要な場となっています。

さらに本地区は、ムクノキ、イヌシデ、ケヤキなど、多くの樹木が生育し、林床には、カタクリ、イチリンソウ、キツネのカミナリ等の貴重種で形成され、緑地としての用途に適しており、都市緑地法第12条第1項第3号に合致しています。

この土地の所有者の方から特別緑地保全地区指定について承諾していただいたことから、今後緑地として保全を図るため、指定するものです。この指定により宅地開発等の制限がかかり、良好な自然環境の保全、維持が図られます。

特別緑地保全地区の変更について、説明は以上となります。ご審議のほどよろしく願います。

中村会長

ありがとうございます。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います。

菅原委員

一点だけ確認させていただきたいのですが、民有地で所有者の了解をいただいたということですが、どれぐらいの期間拘束されるものか、あるいは解除してもらうときに、所有者側から申し出て、認められるものなのかその辺、教えていただけますでしょうか。

事務局

市の所有になりますので、半永久的に指定を行うものになっております。

(高橋公園みどり課長)

富澤委員

何点かお尋ねします。まず一点目ですが、今回の指定する土地は、法人ではなく、個人の土地でしょうか。

次に、指定する面積の規模ですが、これについては、市としては最低何㎡以上であれば、指定するといった何か基準があるのでしょうか。

それから、所有者の方から買取申出があった際は、市は買い取る予定はあるのでしょうか。

事務局

所有者についてですが、元々大坂ふれあいの森となっていた個人の方の土地となっています。買い取りにつきましては、本日の都市計画審議会、特別緑地保全地区としてお認めいただいた後に、この土地の所有者から買い取りをする予定です。指定面積の基準については、少し確認させてください。

中村会長

面積について、お時間がかかるようであれば、後ほど説明していただければと思います。それでは他にございますでしょうか。

渡邊委員

特別緑地保全地区に指定されまして、市が保有した場合、保有した面積においては、保全

できると思いますが、周辺の開発行為とかについて、より強い力で開発抑制とかはできるのでしょうか。

事務局 残念ながら、周辺に対して開発はできないといった抑制まではできません。ただし、開発を行う際は近隣の湧水や環境に配慮するという制限を設けております。開発は絶対駄目とは言えませんが、開発の制限に則って指示はできると思います。

富澤委員 買取については、国の国庫補助とかが出るのでしょうか。

事務局 国の国庫補助を活用させて頂く予定です。

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、「諮問事項(2)和光都市計画 特別緑地保全地区の変更」の採決をいたします。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。

それでは事務局の入替及び、牛場臨時委員が退席いたしますので暫時休憩といたします。

臨時委員の退席

事務局入替

中村会長 議事を進行します。続きまして、諮問事項(3)～(8)です。こちらは和光市駅北口に係る案件となっています。事務局から説明をお願いします。

事務局 駅北口まちづくり事務所長の小賀坂と申します。よろしくお願いたします。

(小賀坂駅北口事務所長) それでは、和光市駅北口市街地再開発事業に関する、都市計画の決定・変更内容について説明いたします。諮問事項資料2の1ページをご覧ください。

和光市の都市計画は、第5次総合振興計画などの、「上位計画」に即し、決定を行っております。ページ中の図では、今回の都市計画審議会で決定及び変更を諮問する都市計画を赤字で示しております。今回は6つの項目について、決定及び変更を予定しております。

続きまして、2 ページをご覧ください。今回の都市計画の決定・変更に係るスケジュールについてご説明します。都市計画の原案に係る縦覧は令和 5 年 6 月 28 日から 7 月 19 日の 3 週間で実施し、この間に 3 回の説明会を開催し、意見の提出が 4 件ありました。いただいた意見書は、建物内の施設計画に関する要望と、計画区域外の道路整備に関する要望であったため、今後の事業において参考にするものとし、原案内容に修正なく、「都市計画の案」を作成いたしました。その後、原案に対する意見書への見解を添えて、「都市計画決定(変更)案の縦覧」を 11 月 8 日から 22 日の 2 週間実施したところ、都市計画案に対する意見書の提出はありませんでした。本日の審議会ののち、地区計画条例の改正についてを、3 月議会でお諮りして、令和 6 年 3 月中に都市計画決定告示を予定しております。

続きまして、3 ページをご覧ください。今回審議いただく都市計画について、決定・変更別に記載しております。新たに決定する都市計画として「第一種市街地再開発事業」、「高度利用地区」の 2 項目、決定している内容を変更する都市計画として「高度地区」、「防火地域及び準防火地域」、「地区計画」及び「道路」の 4 項目。以上の計 6 つの都市計画の決定及び変更について示しております。

続きまして、4 ページ、5 ページをご覧ください。都市計画決定・変更における上位計画等を示しております。4 ページ目は第 5 次和光市総合振興計画についてとなっております。ページ中段の黄色枠に記載しているとおり、本計画は、和光市駅周辺の魅力の向上を基本戦略のひとつに掲げており、その具体的な取り組みとして、駅北口地区の高度利用化推進が位置づけられております。

5 ページ目は都市計画マスタープランについてとなっております。ページ中段の黄色枠に記載しているとおり、都市計画の方針を示すマスタープランでは、和光市駅北口周辺部について、都市基盤・交通施設整備と商業・業務・居住機能の立地誘導を図る旨位置づけられています。今回説明する都市計画はこれら上位計画に即し、決定・変更するものです。

続きまして、6 ページ目をご覧ください。都市計画決定・変更の内容について説明します。まず「第一種市街地再開発事業」の決定について、概要を説明いたします。市街地再開発事業とは、ページ上段の青枠に記載されているとおり、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能更新を目的として、敷地の共有化・高度化により公共用地を生み出す事業となっております。今回、ページ右下の図にありますように、和光市駅北口に隣接する、土地区画整理事業の内外にまたがる、赤色の斜線でお示しした、敷地約 0.7ha で第一種市街地再開発事業を新たな都市計画として位置づけます。

続きまして、7 ページをご覧ください。こちらでは市街地再開発事業の内容について記載しております。ページ左には検討しているパースを示しております。低層階を商業施設等、高層階を住宅として計画しています。ページ右側の表には今回都市計画において位置付ける内容を示しております。今回の計画では、建築物の建築面積、延べ面積、およびそれらの割合、また、主要用途として商業業務、住宅、公益施設、駐車場を予定しており、住宅建設を、

約 300 戸以上を目標として計画に位置づけております。これらが「第一種市街地再開発事業の決定」となります。

続きまして、8 ページをご覧ください。「高度利用地区」の決定について説明します。高度利用地区とは、ページ上段の青枠に記載されているとおり、建築物敷地の統合を進め、小さなペンシルビルなどの乱立を抑制するとともに、建築物敷地内に有効な空地を確保することを目指す地区のこととなります。地区では、容積率の最高限度や壁面位置の制限を位置づけることができます。高度利用地区は市街地再開発事業の要件となっていることから、市では、今回市街地再開発事業と同様の区域、約 0.7ha の指定を行います。また、容積率を指定容積率の 400%から 100%緩和し 500%とし、隣接する駅前広場との境界から 2m に壁面位置の制限を設け、空地を確保する計画としています。これらが「高度利用地区の決定」となります。

続きまして、9 ページをご覧ください。「高度地区」の変更について説明します。高度地区とは、ページ上段の青枠に記載されているとおり、市街地の環境維持のため、建築物の高さに一定の制限を定める地域のことです。和光市では地区によって、高さを 25m、35m に制限する指定を行っています。今回、市街地再開発事業及び高度利用地区を新たに指定する地区において、ページ右下の図にありますように、変更前では 35m の高さ制限ある区域の一部、青色の点線で示した箇所について、高度地区の廃止を行います。今回廃止により、35m の高さ制限を行う区域が約 0.7ha 減少する変更となっております。これらが「高度地区の変更」となります。

続きまして、10 ページをご覧ください。「防火及び準防火地域」の変更について説明します。防火及び準防火地域とは、ページ上段の青枠に記載されているとおり、市街地における火災を防ぐため、建築物の構造に、法に基づく防火性能の適合など、一定の制限の定める地域のことです。今回、市街地再開発事業を決定する地区において、右図の赤枠で塗られた箇所ですが、防火地域が未指定な区域が約 0.2ha あり、当該区域を新たに防火地域に指定することで、防火地域の面積を増加する変更を行います。これらが「防火及び準防火地域の変更」となります。

続きまして、11 ページをご覧ください。「地区計画」の変更について説明します。地区計画とは、ページ上段の青枠に記載されているとおり、用途地域等の都市計画では対応できない、地区単位でのまちづくりに関する細かなルールを定め、規制・誘導により、地区の特性にあったまちづくりを行う計画のことです。当地区では、和光市駅北口地区地区計画が決定済みとなっております。当地区の地区計画の方針としては、ページ中段黄色枠に記載されているとおり、市の玄関口としての機能集約、駅周辺の拠点性向上、良好な居住環境の形成により、健全な都市環境の形成を図ることを計画の方針としとしています。

続きまして、12 ページをご覧ください。地区の区域と地区の区分を図面により示してあります。図面の赤で塗りつぶしている箇所は、今回の市街地再開発の位置づけにより区域

を拡大する部分であり、約 0.2ha が追加により拡大いたします。拡大する箇所は、先ほどの防火地域を追加する箇所と同様の箇所となっております。地区区分は既存計画では、商業地域と住宅地域に区分しておりましたが、商業地域は今回市街地再開発事業の決定に伴い、地区面積が増えるとともに、区分を細分化させる変更を行います。また、住宅地区に関しては、今回変更を行いません。

続きまして、13 ページをご覧ください。先ほど触れました地区の分類・細分化と制限内容について説明します。ページ左側に示していますように、商業地区は地区を細分化し、市街地再開発事業区域と駅前広場を含む赤色の「商業地区 A」と、商業地区 A 以外で駅前広場に接するオレンジ色の「商業地区 B」、商業地区の北側で、住宅地域に隣接する紫色の「商業地区 C」の 3 つの地区とします。地区の制限としましては、建築物の敷地面積の最低限度は商業地区 C は従来の内容に変更なく、商業地区 A と B については 200 m²として定めております。かき又はさくの構造はページ右側の中段に示しているとおりにとなっております。建築物等の用途の制限では、商業地区 A と B では建築物の 1 階部分を住宅等の用に供することができません。

続きまして、14 ページをご覧ください。良好な住環境整備のために設ける地区施設と、関連する制限について説明します。地区計画における商業地区 A 内では、安全・快適な歩行者の移動のため、歩行者通路と歩道上空地を、ページ左側の図面に示した位置において地区施設として定めます。また、駅前広場と隣接し、地区の賑わいの創出や、被災時における空地の確保のため、小広場も図面示した位置において地区施設として定めます。歩行者通路等と小広場の延長・規模については、ページ右側に表として示しております。地区施設や、高度利用地区の制限である壁面の位置の制限と連動して、地区計画においても、壁面の位置の制限を各々 2m、2～4m と定めております。ページ右下に記載しておりますように、壁面後退区域においては、工作物の設置においても制限しておりますが、宅内の下水などのライフライン埋設物や、雨除けの屋根、休憩用ベンチなどは、適用除外としております。

続きまして、15 ページをご覧ください。地区計画による色彩の制限や、地区計画条例について、説明します。色彩の制限においては、既存の制限をそのまま適用させる内容となっております。また、和光市駅北口地区の地区計画は、条例化することにより、制限の実行性が強化されており、今回の地区計画の変更に合わせて、条例の改正を行います。ページ右下では、条例改正に伴うパブリックコメントの実施結果を記載してあります。実施時期は原案の縦覧と同時期に実施しており、提出された意見書は 0 件となっております。これらが「地区計画の変更」となります。

続きまして、16 ページをご覧ください。「道路」の変更について説明します。今回、和光市駅に隣接する第一種市街地再開発事業を決定するにあたり、ページの下のおりとおり、駅前広場を含む都市計画道路の位置等の変更を行います。ページ下図左側が変更前の図面となっており、右側の図のおりとおり、青線で示した市街地再開発事業区域により、

駅前広場が北東側にずれております。そのため、駅前広場を含む道路を都市計画道路「和光市駅北口線」として新たに位置づけ、既存の都市計画道路「北口駅前線」の一部区域の変更を行うものです。変更や決定を行う延長や規模は記載の通りとなっております。これらが「道路の変更」となります。

説明は以上となります。ご審議のほどよろしくお願いたします。

中村会長

ありがとうございます。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います。

萩原委員

再開発事業の今後のスケジュールについて、確認させてください。

事務局

(小賀坂駅北口事務所長)

都市計画決定後におきましては区画整理事業における事業計画の変更、換地計画認可といった、換地の変更に必要な手続を進め、変更した換地に基づいて再開発事業は、組合設立事業計画認可の手続を進めることとなります。再開発事業の権利変換計画の認可を経て、再開発事業の工事着工、工事竣工を目指して進めていくというような予定でございます。

萩原委員

それぞれ、令和何年ぐらいなのでしょう。

事務局

(小賀坂駅北口事務所長)

予定では、事業計画の変更と換地計画認可につきましては令和6年度、権利変換計画の認可につきましては令和7年度、工事着工を令和8年度、工事竣工が令和10年度というような予定で考えております。

萩原委員

今住んでいる方と移転補償の交渉をしていると思いますが、それは順調に進んでいるのでしょうか。

事務局

(小賀坂駅北口事務所長)

当然この再開発事業エリアの移転等やそれに伴う周りの区画道路を作っていかなければなりませんので、それに合わせて、移転を遅滞なく、この予定に合わせるように進捗してまいりたいと考えております。

佐々木委員

今回の事業は、金額でいうとどの位になるのでしょうか。

事務局

(小賀坂駅北口事務所長)

施設計画もちょっと具体化していない中での推計ということになりますが、以前議会の方で答弁した話でいいますと事業総額が約280億円ということになっております。事業財源につきましては、土地の高度利用化に生まれる保留床の処分金約210億円、それと市街地再開発事業に係る国、県、市の補助金約70億円を見込んで進めていくように考えており

ます。

渡邊委員

7ページの第一種市街地再開発事業の中の主要用途で公益施設というのがありますが、今のところ予定ではどのようなものになるのでしょうか。

事務局

(小賀坂駅北口事務所長)

計画段階ではございますが、南口にある駅の出張所機能の移転および多くの市民が利用できるような施設の導入についてを検討している状況です。

富澤委員

7ページの第一種市街地再開発事業に建築面積の割合が約8/10(80%)と記載があり、これは建蔽率のことだと思いますが、8ページの高度利用地区になると、建蔽率の最高限度が約7/10(70%)となっており、数字が異なっていないのでしょうか。

事務局

(石橋駅北口事務所技術調整幹)

高度利用地区内の都市計画としての建蔽率は、7/10(70%)ですが、建築基準法の中で防火地域において建築物等を建てる場合に建蔽率の10%の割増がございますので、そちらを適用して7ページの第一種市街地再開発事業の記載は約8/10(80%)となっております。

富澤委員

ありがとうございます。その他に一点お願いします。建蔽率を7/10とか6/10に下げたほうが空地を設けられるのではないかと思います。その辺はいかがでしょう。

事務局

(石橋駅北口事務所技術調整幹)

空地の確保につきましては高度利用地区の中で道路に面している部分については、壁面の位置の制限をさせていただき、そちらで空地の確保するという規定を設定しています。もうひとつ地区計画の中におきましては地区施設の歩行者専用通路と歩道用空地を2m～4mの幅員を設けるものとして確保するという事で空地を設けるようにしております。

渡邊委員

12ページの地区計画②のところでは住宅地区は、従前のままとありますが、この地区自体は青の住宅地区と赤の商業地区で分かれていると思うのですが、今回青い住宅地区の部分は、特段何か変わるという計画ではないということでしょうか。隣接する住宅地区の道路レイアウトとか、少し変わるのかなという風に認識してるんですけど、これも大した影響はないということでしょうか。

事務局

(小賀坂駅北口事務所長)

住宅地区の変更はありません。今の和光市駅北口地区地区計画のままとっております。

渡邊委員

ありがとうございます。また別の質問になります。14ページの地区計画④のところでは、歩行者通路の1号は、以前説明会に私も参加させていただいたときに、改札とそのまま駅

で南北で移動できるというような認識を持ってるんですけど、今回この計画の次の段階かと思いますが、豪雨があったときに、排水機能がかからないで、駅の中に水が入り込むという恐れもあると思ったんですけど、その点はどうでしょうか。

事務局 (小賀坂駅北口事務所長) 排水につきましては適切に処理をするような形で、しっかりと計画をしてまいりたいと考えております。

富澤委員 16 ページの都市計画道路についてです。何点か質問させていただきます。今回広場があるとのことですが、広場は道路として認定されるのでしょうか。また、この都市計画道路については、例えば歩道や植栽とかは考えているのでしょうか。それと広場について何かペDESTリアンデッキとか、景観の優れたものがあり人が見て楽しめるような計画があるようなものなののでしょうか。

事務局 (小賀坂駅北口事務所長) まず一点目の広場の位置づけですが、道路として位置づけております。景観に配慮した検討は、今後ワークショップ等を計画して検討していきたいと考えております。

富澤委員 面積が増えたので、当然それに合わせて何か計画されたのかなって思っていたのですが、中身については今後検討するというのでしょうか。

事務局 (小賀坂駅北口事務所長) 都市計画決定後に増えた面積を含めて、今後検討していくというような形でございます。

富澤委員 わかりました。あと先程の広場の歩道についてはどうでしょうか。

事務局 (小賀坂駅北口事務所長) 広場に歩道はつきます。

(小賀坂駅北口事務所長)

富澤委員 今、歩道を作るということでしたので、歩道については例えば歩行者専用とか自転車専用とか考えているのでしょうか。

事務局 (小賀坂駅北口事務所長) 現段階では計画段階なので、詳細については今後検討させていただきます。

(小賀坂駅北口事務所長)

富澤委員 わかりました。

菅原委員 今の富澤委員とのやり取りの中で一点だけ確認させてもらいたいですけれども、歩道道路は平面でペDESTリアンデッキっていうのはちょっと構造的にないように私は理解

してたんですが、その辺を一度確認させていただきますでしょうか。

事務局
(小賀坂駅北口事務所長) 今、菅原委員のおっしゃったとおり、ペDESTリアンデッキについては今は考えていないです。

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、「諮問事項(3)～(8)」の採決をいたします。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。
駅北口に係る案件についての審議が終了しましたので、暫時休憩といたします。

事務局入替

中村会長 議事を進行します。先程、保留としていた特別緑地保全地区の指定の面積要件について、事務局より回答がございます。

事務局
(高橋公園みどり課長) 都市緑地法の運用指針等を確認しましたが、指定にあたり面積の要件はございませんでした。

また、生産緑地地区の買取申出期間について、補足させていただきます。先程市が買取申出があった時に買取をするかどうかについて1ヶ月以内に回答するとしましたが、その他に農業委員会の斡旋期間等も含め、買取申出のあった日から3ヶ月経過すると行為制限が解除されます。以上になります。

中村会長 よろしいでしょうか。それでは続きまして、諮問事項(9)です。こちらはごみ広域処理施設に係る案件となっています。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) 都市整備課長の入谷です。よろしくお願いいたします。また、本日は、中村会長に事前に許可を頂き、ごみ広域処理施設の事業主体である朝霞和光資源循環組合から高野課長、飯泉課長補佐、そして、環境課から福島課長が出席しています。よろしくお願いいたします。
それでは、和光都市計画ごみ焼却ごみ処理場の変更についてご説明させていただきます。諮問事項資料3をご覧ください。

今回の都市計画変更は朝霞市と和光市から構成されている朝霞和光資源循環組合が和光市内に新規にごみ焼却ごみ処理場を整備することに伴い、新たに施設を都市計画に位置付けるとともに既存の施設の変更を行う為に都市計画変更手続を行っています。本日は資料を基に都市計画変更のスケジュール、今回の都市計画変更の起因となるごみ広域処理施設整備の経緯、都市計画の変更内容についてご説明させていただきます。

始めに都市計画変更のスケジュールについてご説明します。1ページをご覧ください。本日の都市計画審議会は赤色の枠で囲っている部分となります。本日の都市計画審議会に諮問するにあたり、事前に都市計画変更案について、市民等にお示し、意見を求める等の手続を行っております。始めに7月12日から8月2日の3週間で都市計画法第16条及び和光市まちづくり条例第12条に基づく都市計画変更原案の縦覧の手続を行い、意見書の募集を行いました。また、同期間中には2回住民説明会を開催しましたが、意見書の提出はありませんでした。

次に都市計画変更原案を都市計画変更案とし、埼玉県と協議を行いました。埼玉県からは11月16日に都市計画変更案について、「支障なし」との回答を得ています。

その後、12月1日に都市計画変更案について公告を行い、12月1日から12月15日の2週間で都市計画法第17条に基づく、都市計画変更案の縦覧の手続を行いました。意見書の提出はありませんでした。

この為、本日諮問事項として挙げさせて頂き、無事可決された際は、令和6年1月に都市計画決定を予定しています。

続きまして、ごみ広域処理施設整備の経緯について、ご説明いたします。2ページをご覧ください。現在、朝霞市と和光市では、それぞれが保有するごみ処理施設において、各市単独で一般廃棄物の中間処理を行っております。両市のごみ焼却処理施設の現状でございますが、和光市清掃センターは建設から約33年、朝霞市クリーンセンターは、建設から約28年が経過しており、「老朽化による処理能力の低下」と「維持管理コストの増加」が課題となっております。現在は、大規模修繕等により延命化を図っておりますが、安定的かつ効率的なごみ処理体制の構築のため、早期建て替えが必要となっております。このため、両市において、ごみの広域処理の検討を重ね、令和2年10月に、共同処理の事業主体として、朝霞和光資源循環組合が設立され、現在、ごみ広域処理施設の整備を進めており、その予定地が和光市になることから、都市計画手続を行っているところです。

続いての3から5ページは、都市計画変更にあたっての関連法令を記載しています。本日はお時間の都合上、説明を割愛させていただきますが、参考資料としてご覧ください。

それでは、都市計画変更案の内容に入らせていただきます。6ページをご覧ください。

ここでは、変更前、つまり既存の和光市のごみ焼却ごみ処理場の都市計画を記載しています。図面をご覧ください。図面右の下新倉6丁目地内の清掃センターと図面左の新倉8丁目地内の施設を合わせた約9,200㎡が、和光市ごみ焼却ごみ処理場として位置付けられ

ています。過去の経緯だけご説明させていただくと、和光市で、初めてごみ焼却場として、都市計画決定されたのが、図面左の施設です。決定当初は焼却能力を持った施設でしたが、老朽化により、新規施設が必要となり、昭和 62 年に図面右の清掃センターを加える変更を行っております。現在も清掃センターは稼働していますが、建築から 30 年以上経っており、老朽化が問題となっています。また、図面左の施設は、焼却機能を撤去しており、焼却機能の撤去後は、資源化施設やストックヤードと活用していましたが、その機能も廃止予定です。

続きまして、7 ページをご覧ください。このページでは、現在手続中の案を変更後として記載しております。赤色の部分に変更及び追加している部分となります。既存の和光市ごみ焼却ごみ処理場の面積部分をご覧ください。5 ページで説明した変更前の約 9,200 ㎡から約 5,600 ㎡と面積が減少しております。減少となっているのは、資源化施設やストックヤードの機能が廃止となる部分です。その廃止した部分を含め、新倉 8 丁目内に新たに決定するのが、朝霞和光資源循環組合のごみ焼却ごみ処理場です。面積は廃止する施設より大きい約 24,500 ㎡となっています。変更理由は、先ほども触れましたが、和光市のごみ焼却ごみ処理施設は、老朽化していることから、建替えが必要であるためです。

続きまして、8 ページをご覧ください。先ほどの変更後の案の位置や面積について、地図で広域的に示したものになります。新たに決定される施設と現在決定されている施設の位置関係はご覧のとおりとなっております。また、両施設とも市街地から離れている施設であることも合わせて確認できます。

最後に図をより拡大し、変更前と変更後でどのように変わるかをご覧ください。9 ページをご覧ください。こちらは、変更前の区域です。赤で着色されている箇所は右が和光市清掃センターで、左が資源化施設やストックヤードの機能を有している施設です。2 つ合わせて、和光市ごみ焼却ごみ処理場の約 9,200 ㎡として決定されております。

続きまして、10 ページをご覧ください。こちらは、変更後の区域です。今回の都市計画では既存の施設の減少と新たに施設を決定します。和光市ごみ焼却ごみ処理場の資源化施設やストックヤードの機能を有している施設が廃止となったため、面積が約 5,600 ㎡に減少しています。また、廃止となった箇所を含め、新たに朝霞和光資源循環組合ごみ焼却ごみ処理場の約 24,500 ㎡が追加されます。

説明は以上となります。ご審議の程よろしく願いいたします。

中村会長

ありがとうございました。ただいまの審議事項 9 番の説明に関しましてご意見ご質問ございましたら、お願いします。

佐々木委員

今回のごみ焼却ごみ処理場の変更、私は一つの合理化と理解しております。変更することによって、初期費用、維持費がどのぐらい合理化されるのか等、変更されることによる効

果を教えてください。

関係団体
(高野施設課長)

朝霞市及び和光市のそれぞれのごみ処理施設を統合することにより財政メリットが得られると考えています。昨年度、施設整備基本計画を作成しており、その中で概算事業費を試算しています。昨今では建設費の高騰もあり、現時点で想定している財政メリットとしましては、両市単独でそれぞれ整備した場合と比較して、建設工事費と20年間の運営費を含めまして、税抜きで141億円と試算しております。

富澤委員

朝霞市と和光市の共同ということですが、今ある和光市の清掃センターも一緒に含まれるのでしょうか。具体的に例えば焼却炉をどこに作るのかが見えていないんですが、今ある焼却炉を壊して作り変えるのか、それとも今度新しく確保したところに作るのか、その部分を聞きたいです。

関係団体
(高野施設課長)

ごみ広域処理施設は、今回都市計画決定を行う約2.5haに新たに整備する予定となっております。この施設が稼働したのち、現在和光市で稼働している清掃センターを解体する流れとなります。また、今回建設用地の中に昔のごみ焼却場がございますが、そちらは今回の整備に合わせて解体をさせていただきます。現在稼働している施設ともう一世代前の施設がございますので、わかりにくい部分があるかと思いますが、現在稼働している和光市清掃センターは組合が今回整備するごみ広域処理施設の稼働を持って役目を終えることとなります。

富澤委員

和光市単独ではなくて、朝霞市と共同で広域的に行うということなので、当然都市計画決定する手続において、和光市だけではなくて、朝霞市も関連してくると思います。そのため、朝霞市民含めて、朝霞市の意見も聞かなくてはいけないと私は思います。その点はどのようなになっているのでしょうか。

事務局
(入谷都市整備課長)

今回ごみ広域処理施設を建設する用地が和光市となっておりますので、都市計画決定の主体は和光市になり、手続は和光市が行うこととなっております。

そのため、都市計画手続は和光市で行ってきましたが、都市計画変更案の縦覧につきまして、和光市だけではなく、朝霞市の方でもホームページで案内する等の周知をしてもらい連携して進めてきたところです。

富澤委員

ということは、朝霞市にもここに施設ができるということを周知したということでしょうか。それに対して、意見を求めたけど、意見がなかったということでしょうか。

か。

関係団体
(高野施設課長)

今回は都市計画決定の手續ということで、縦覧手續も含めてご説明をさせていただいておりますが、共同処理を進めていくという段階で、両市それぞれにおいて市民説明会を開催したほか、基本構想を策定する際にもパブリックコメントを実施しておりまして、その時点において建設用地については目途がついておりましたので、令和2年の組合設立当初から当該地におけるごみ広域処理施設の整備については、和光市民のみならず朝霞市民にも広報やホームページなどを通して、周知を図ってきております。

富澤委員

ありがとうございます。朝霞市からも意見書の提出はなかったということですね。

事務局
(入谷都市整備課長)

都市計画の17条の縦覧につきましては、和光市の意見書の提出はなく、朝霞市からも意見書の提出はありませんでした。

中村会長

よろしいでしょうか。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(9)」の採決をいたします。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

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。

以上で本日の諮問事項は終了となります。報告事項に入る前に暫時休憩といたします。

事務局入替

中村会長

再開します。続けて報告事項に入りたいと思います。次第4、報告事項(1)「和光市立地適正化計画書(案)について」です。こちらは諮問事項ではありませんが、事務局より、和光市都市計画審議会として、計画書(案)について、意見聴取を受けております。それでは事務局より、お願いいたします。

事務局
(入谷都市整備課長)

それでは報告事項「和光市立地適正化計画(案)」についてご説明いたします。前回、前々回の都市計画審議会において、計画策定の進捗状況についてご説明しておりましたが、昨年度からの検討により、計画の案がまとまりましたので、内容についてご説明させていただきます。資料は2つございます。報告事項資料1は、12月7日から28日まで募集している

パブリックコメントと併せて実施しているパネル展示の資料です。報告事項資料2が計画書(案)です。説明は報告事項資料1のパネル展示資料で行います。報告事項資料2の計画書(案)については、随時確認していただければと思います。

それでは報告事項資料1の1ページをご覧ください。こちらには「第1章 立地適正化計画の概要」の内容を掲載しております。第1章は、計画策定の背景・目的、位置づけ、計画期間などを整理しています。立地適正化計画は、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方のもと、居住と居住に関わる商業、医療、福祉などの生活利便施設が適切に立地するよう時間をかけながら緩やかな誘導を図り、公共交通と連携した持続可能でコンパクトなまちづくりを推進する計画です。立地適正化計画は、長期を展望した都市の姿を定めていく計画であることから、計画期間は20年後の令和25(2043)年とします。報告事項資料2の該当ページは2ページから6ページになります。

続いて2ページをご覧ください。こちらには「第2章 市の現況と都市構造上の課題」の内容を掲載しております。第2章は、計画を検討する上での前提となる人口や災害などの現況や、その状況を踏まえた都市構造上の課題を整理しています。報告事項資料2の該当ページは8ページから42ページになります。

続いて3ページ、4ページをご覧ください。こちらには「第3章 立地適正化計画で目指す将来の姿」の内容を掲載しております。第3章は、第2章の市の現況と都市構造上の課題を踏まえ、本計画が目指すべき将来の姿として、その方向性を示した「まちづくりの方針」や、構造的な考え方を示した「都市の骨格構造」を整理しています。

3ページには「都市機能誘導」「居住誘導」「公共交通ネットワーク」の3つの枠組みにより設定した「まちづくりの方針」を掲載しております。都市機能誘導のまちづくりの方針ですが「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」としました。また、方針実現に向けた施策の方向性を「和光市駅周辺の拠点性の向上」としました。次に、居住誘導のまちづくりの方針ですが「多世代が暮らし続けられる安全・快適な住環境の形成」としました。また、施策の方向性を「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」としました。次に、公共交通ネットワークのまちづくりの方針ですが「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」としました。また、施策の方向性を「円滑な移動を実現する公共交通ネットワークの推進」「拠点における交通結節機能の強化」としました。

4ページには、まちづくりの方針の実現に向けて、和光市がこれから目指していくべき都市の骨格となる構造を掲載しております。都市の骨格構造としましては、5種類の「拠点」と基幹的な公共交通の「軸」を設定しました。拠点については、本計画の上位計画である都市計画マスタープランの拠点をすべて位置付け、和光市駅周辺を中心拠点到、市役所周辺を行政文化交流拠点に、和光北インターチェンジ周辺を産業拠点に、樹林公園および荒川河川敷運動公園を緑の拠点に設定しました。また、身近な生活圏の中でも特に都市機能の維

持・誘導を図るエリアとして、埼玉病院周辺、西大和団地周辺、新倉北地域センター周辺を本市独自の考えに基づく暮らしの拠点に設定しました。このうち、中心拠点については、本計画で都市機能誘導区域を設定し、誘導施設の誘導や拠点内の環境形成を図ることとし、行政文化交流拠点、産業拠点、緑の拠点については、都市計画マスタープランで実現化を目指すこととし、生活拠点は居住誘導区域内における誘導施策により身近な生活圏の中でも特に都市機能の維持・誘導を図ることとしました。軸については、本市の地域公共交通の方向性を示した和光市地域公共交通計画における地域公共交通の将来像をもとに設定しました。

報告事項資料2の該当ページは44ページから52ページになります。

続いて5ページをご覧ください。こちらには「第4章 都市機能誘導区域・誘導施設」の内容を掲載しております。5ページ上部に掲載しているのが都市機能誘導区域です。都市機能誘導区域とは、商業・医療・福祉などの都市機能を中心拠点などに誘導し集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域のことです。本計画においては、都市の骨格構造において中心拠点として設定した和光市駅周辺に設定しました。設定の考え方としては、和光市駅から高齢者の一般的な徒歩圏とされる半径500m圏内を基本とし、施設の分布状況や個別地区のまちづくり区域、用途地域などを重ね合わせて、次に説明する誘導施設の立地の可能性が高いエリアを抽出し、道路などの地形地物や、用途地域界などにより区域界を設定しました。5ページ下部に掲載しているのが誘導施設です。誘導施設とは、都市機能誘導区域に立地を維持・誘導すべき施設のことです。まちの魅力づくりや居住者の利便性などの観点から、現在不足している施設や今後とも維持が求められる施設などを対象に設定しました。設定の考え方としては、広範囲の利用を対象とした施設であり中心拠点に求められる施設であること、中心拠点の方針や今後のプロジェクトなどを踏まえた施設であることであり、①複合商業施設、②銀行・信用金庫、③幼稚園・保育園・認定こども園・小規模保育事業所など、④一時預かり・病児病後児保育施設、⑤小学校、⑥図書館、⑦公民館・コミュニティセンター・地域センター、⑧活動交流スペースを誘導施設に設定しました。報告事項資料2の該当ページは54ページから64ページになります。

続いて6ページをご覧ください。こちらには「第5章 居住誘導区域」の内容を掲載しております。居住誘導区域とは、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように、居住を誘導すべき区域のことです。設定の考え方としては、既に一定の人口密度がある地区や計画的な市街地形成が図られてきた区域などの居住に望ましい区域を抽出し、そこから災害の危険性が高い区域や工業系土地利用を維持する区域などの居住を考慮すべき区域を除き、居住誘導区域を設定しました。報告事項資料2の該当ページは66ページから76ページになります。

続いて7ページをご覧ください。こちらには「第6章 防災指針」の内容を掲載しております。防災指針とは、河川や土砂災害などの災害ハザード情報と、住宅や高齢者福祉施設な

どの都市情報を重ね合わせ、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる災害リスクを把握し、居住誘導区域や都市機能誘導区域における防災・減災対策を設定するものです。防災指針の検討の流れとしましては、7 ページ下部に掲載しているように、洪水浸水想定区域などの災害ハザード情報をもとにして、建物などと重ね合わせて災害リスクの高い地域を抽出した上で、地域ごとの課題や、防災まちづくりの取組方針を整理し、具体的な取組施策やスケジュールを整理しました。7 ページ上部に掲載しているのが取組方針の方向性になりますが、地域ごとの災害リスクをもとに整理した課題を踏まえ、防災・減災に対する取組方針の方向性と、居住誘導区域の設定の考え方を設定しています。居住誘導区域に含めない特に防災上危険な区域については、災害リスクの回避の視点により取組方針を整理し、そのほかの区域については、災害リスクの低減の視点により取組方針を整理するものです。資料2の該当ページは78 ページから158 ページになります。

続いて8 ページ、9 ページをご覧ください。こちらには「第7章 誘導施策」の内容を掲載しております。誘導施策は、計画の実効性を高めるために、都市機能誘導区域、居住誘導区域への都市機能及び居住の誘導を行うための施策や、公共交通ネットワークに関する施策を設定するものです。

8 ページには都市機能誘導に関する施策と公共交通ネットワークに関する施策を掲載しています。都市機能誘導に関する施策として、「和光市駅北口地区高度利用化の推進」や「既存の小売店・飲食店などの立地継続が可能な都市計画制度の運用」などの施策を設定しました。また、公共交通ネットワークに関する施策として、「路線バスなどの路線・運行本数の維持・充実」や「バス待ち環境の整備」などの施策を設定しました。

9 ページ目には居住誘導に関する施策を掲載しています。居住誘導に関する誘導施策は、本市の住宅地の形成の変遷などに応じて住宅地のタイプごとに設定していて、例えば、西大和団地などの中高層集合住宅地を対象に「都市再生機構と連携した西大和団地の再生」などの施策を設定し、居住誘導区域を対象に「広沢複合施設の運営、プレーパーク事業など保護者が地域と交流する場や機会の創出」などの施策を設定しました。報告事項資料2の該当ページは160 ページから173 ページになります。

続いて10 ページをご覧ください。こちらには「第8章 評価指標と進行管理」における「評価指標」の内容を掲載しております。評価指標は本計画の進捗状況を確認するためのものであり、「都市機能誘導」「居住誘導」「公共交通ネットワーク」「防災・減災」の4つの視点により定量的な目標値をそれぞれ2つ設定しました。また、目標値が達成された際の「期待される効果」についても定量的に確認する目標値を1つ設定しました。10 ページ中央部から下部に設定した評価指標をまとめていますが、例えば、居住誘導に関する評価指標としては、現在の居住誘導区域内の人口密度を、2040年においては現況値以上を目指すことを設定し、目標値が達成された際の期待される効果の目標値としては、住みやすさへの満足度のアンケート結果を、2043年には90%以上を目指すことを設定しました。報告事項資料2の該

当ページは 176 ページから 185 ページになります。

続いて 11 ページをご覧ください。こちらには「第 8 章 評価指標と進行管理」における「届出制度」の内容を掲載しております。立地適正化計画の策定により、一部の行為に対して都市再生特別措置法に基づく届出が義務付けられます。届出の対象となるのは、都市機能誘導の区域外での誘導施設の建築や区域内での誘導施設の休廃止、居住誘導区域外での一定規模以上の開発行為などを行う場合で、原則として行為等に着手する 30 日前までに市への届出が必要となります。報告事項資料 2 の該当ページは 186 ページ、187 ページになります。

12 ページには、都市機能誘導区域と居住誘導区域を重ねた図を掲載しております。

和光市立地適正化計画(案)についての説明は以上です。

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ご意見等がございましたら、ご発言いただきたいと思っております

中村会長

私から始めに一点よろしいでしょうか。立地適正化計画(案)ということで、ほぼ出来上がっている状態ですけれども、今後の予定みたいなものがありましたら、事務局よりご紹介いただけないでしょうか。それを踏まえて、委員の皆様よりご質疑をお願いします。

事務局

(入谷都市整備課長)

報告事項資料 2 の 193 ページの下段をご覧ください。こちらの立地適正化計画案につきましては、パブリックコメントが 12 月 28 日まで行われております。そちらで出た意見等を反映する予定です。

本日、12 月 27 日の都市計画審議会以降は、2 月上旬に第 7 回作業部会、2 月下旬に第 8 回策定委員会があり、これらを経て立地適正化計画が確定します。

また、資料中には 3 月下旬に都市計画審議会とありますが、現在は都市計画審議会の開催予定がございませんので、来年度、改めてご報告の方させていただきます。その後、届け制度についての周知期間を 3 月から 1 ヶ月間行いまして、4 月に計画の公表を行い、届け出の運用を開始するようなスケジュールとなっております。

中村会長

ありがとうございます。最終段階のところでございます。そのことを頭に入れながら、ご意見をいただければと思います。よろしく願いいたします。

菅原委員

説明ありがとうございます。報告ということですので、確認だけさせていただければと思います。内容的に防災に関するものが多いのですが、これは立地適正化計画の趣旨で防災に関するものが大きかったりするのでしょうか。

事務局
(入谷都市整備課長) こちらの防災指針につきましては、令和2年の都市再生特別措置法の改正によりまして、新たに位置付けがされたものです。災害ハザード情報と建物などの都市情報を重ね合わせて、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる災害リスクを把握し、居住誘導区域や都市機能誘導区域における防災・減災対策を位置づけたものになります。

渡邊委員 ほぼ出来上がってるタイミングで、タイミングが悪いとは思っていますが、先日、公共交通の循環バスの部分で東武バスが、撤退するというような話も出ております。公共交通は立地適正化計画の大きな柱のひとつになっているところだと思っておりますが、立地適正化計画の内容はこのままの予定なのでしょうか。

事務局
(入谷都市整備課長) 立地適正化計画につきましては令和4年度から策定を進めており、今現在の地域公共交通計画を基に策定しておりますので、今のところはこの地域公共交通計画の内容に基づいて進めていきたいと思っております。立地適正化計画につきましても、5年ごとに検証を行って見直しの検討も行っておりますので、もしその中で状況が変わり、地域公共交通計画の変更等があれば、そこで見直しを行うという形で考えております。

中村会長 他に質問・ご意見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
(入谷都市整備課長) 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6年3月28日

議事録署名委員 小寺淳一

議事録署名委員 佐々木好評