

会 議 録（1）

会議の名称	令和5年度第1回桶川市都市計画審議会				
開催日時	令和5年6月23日（金） 13：00から15：00まで				
開催場所	桶川市役所 3階 会議室303・304				
主宰者の氏名					
議長の氏名					
出席者氏名 （委員）	<p>■ 1号委員：漆間委員 大友委員 作山委員 砂川委員 堀口委員 宮本委員 山口委員</p> <p>■ 2号委員：加藤委員 北村委員 新島委員 保坂委員</p> <p>■ 3号委員：相原委員 佐藤委員 （各号委員ごとに アイウエオ順）</p>				
欠席者氏名 （委員）	<p>■ 2号委員：坂本委員</p> <p>■ 3号委員：青木委員 （各号委員ごとに アイウエオ順）</p>				
説明員氏名					
事務局職員 職名及び氏名	都市整備部 沖田部長 都市計画課 朝香課長 岩崎副課長 佐藤主任 横田主事 森原主事補				
会 議 事 項	<table border="1" style="width:100%"> <tr> <td style="width:100px">議 題</td> <td> <p>■ 審議事項</p> <p>議案第1号 桶川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について（県決定）</p> <p>議案第2号 桶川都市計画区域区分の変更について（県決定）</p> <p>議案第3号 桶川都市計画生産緑地地区の変更について（市決定）</p> <p>■ その他（報告事項）</p> <p>（1）今年度予定している都市計画の変更について</p> <p>（2）都市計画マスタープランの改定及び立地適正化計画の策定について</p> </td> </tr> <tr> <td>決定事項等</td> <td> <p>■ 審議事項</p> <p>議案第1号原案どおり可決</p> <p>議案第2号原案どおり可決</p> <p>議案第3号原案どおり可決</p> </td> </tr> </table>	議 題	<p>■ 審議事項</p> <p>議案第1号 桶川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について（県決定）</p> <p>議案第2号 桶川都市計画区域区分の変更について（県決定）</p> <p>議案第3号 桶川都市計画生産緑地地区の変更について（市決定）</p> <p>■ その他（報告事項）</p> <p>（1）今年度予定している都市計画の変更について</p> <p>（2）都市計画マスタープランの改定及び立地適正化計画の策定について</p>	決定事項等	<p>■ 審議事項</p> <p>議案第1号原案どおり可決</p> <p>議案第2号原案どおり可決</p> <p>議案第3号原案どおり可決</p>
	議 題	<p>■ 審議事項</p> <p>議案第1号 桶川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について（県決定）</p> <p>議案第2号 桶川都市計画区域区分の変更について（県決定）</p> <p>議案第3号 桶川都市計画生産緑地地区の変更について（市決定）</p> <p>■ その他（報告事項）</p> <p>（1）今年度予定している都市計画の変更について</p> <p>（2）都市計画マスタープランの改定及び立地適正化計画の策定について</p>			
	決定事項等	<p>■ 審議事項</p> <p>議案第1号原案どおり可決</p> <p>議案第2号原案どおり可決</p> <p>議案第3号原案どおり可決</p>			
次のページへ					

会 議 録 (2)

議 事 の 経 過	
発 言 者	発 言 内 容
1 開 会	
司 会	<p>ただ今から『令和5年度第1回桶川市都市計画審議会』を開会します。本日はお忙しい中、ご出席いただき、誠にありがとうございます。私、本日の司会を担当します、都市計画課副課長の岩崎と申します。よろしくお願ひします。</p>
2 市長あいさつ	
司 会	<p>続いて、次第2『市長あいさつ』です。それでは、小野市長より御挨拶申し上げます。</p>
市 長	<p>皆様こんにちは。本日は大変お忙しい中、令和5年度第1回都市計画審議会に御出席をいただき、誠にありがとうございます。</p> <p>また、委員の皆様におかれましては、日頃から本市の都市計画行政の推進に関しまして、多大なる御支援御協力を賜っていますこと、深く感謝申し上げます。</p> <p>さて、桶川市では本年3月に策定しました第六次総合計画に掲げています、本市の将来像「学び豊かな 笑顔あふれる 幸せ未来都市 おけがわ」の実現に向け、今後様々な施策を展開してまいりたいと考えています。</p> <p>また令和5年度から令和6年度にかけ、総合計画で示されました将来像を具体化するための都市計画に関する基本的な方針である都市計画マスタープランの改定と、これに合わせ、立地適正化計画を策定する予定となっています。</p> <p>今後、この計画策定の際には、進捗に合わせ、都市計画審議会委員の皆様にも色々と御意見をいただきながら進めていきたいと考えていますので、よろしくお願ひします。</p> <p>さて、本日の都市計画審議会の内容ですが、生産緑地地区の買取り申出に伴います生産緑地地区の廃止についての御審議をいただきます。特定生産緑地の指定の際に利用状況が不適切であったため、現状の利用状況に合わせて生産緑地を変更するものとなっています。</p> <p>近年では生産緑地地区を始めとする都市農地は貴重な都市緑地として都市にあるべきものと位置付けられていまして、本市としましてもこの貴重な都市緑地を保全し、より良い土地利用が図られますよう、生産緑地の管理を適正に進めていきたいと考えています。</p> <p>結びに、今後とも本市の都市計画行政への一層の御指導御支援を賜りますようお願い申し上げます。私からの挨拶とさせていただきます。</p> <p>本日はよろしくお願ひします。</p>
司 会	<p>ありがとうございました。</p> <p>なお、大変申し訳ありませんが、公務の都合により、ここで市長は退席させていただきます。</p>
3 委員及び事務局職員の紹介	
司 会	<p>それでは、次第3『委員及び事務局職員の紹介』についてです。</p> <p>なお、前北本県土整備事務所長の新井様においては、人事異動がありましたので、新たに北本県土整備事務所長となられた 相原秀行様に委員を委嘱しましたので、御報告します。</p> <p>また、本日、2号委員の坂本委員、3号委員の青木委員においては、欠席となっています。</p> <p>それでは、委員に異動がありましたので、まず、会長と副会長から自己紹介をお願いします。その後、名簿に従い、1号委員の漆間委員から順にお願いします。</p>

	<p style="text-align: center;">〈各委員の自己紹介〉</p> <p>続いて、事務局職員を紹介します。</p> <p style="text-align: center;">〈事務局職員の自己紹介〉</p> <p>続いて、次第の6『その他』（2）都市計画マスタープランの改定及び立地適正化計画の策定についての内容に関連し、同計画の策定にあたっての会議運営支援として、コンサルタントの方にお越しいただいています。今後、来年度までの2か年の期間で、専門的な見地からの意見等を伺いながら、本市の都市の発展の動向等を勘案し、地域の実情に合った計画を作成していきたいと考えています。ついては、地域の実情を把握するため、本日の議案、「整備、開発及び保全の方針」や「都市計画法の地域地区のひとつである生産緑地」などの審議に、コンサルタントの方を同席させたいと考えていますが、いかがでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">〈異議なし〉</p> <p>それでは、コンサルタントから自己紹介をお願いします。</p> <p style="text-align: center;">〈コンサルタントの自己紹介〉</p>
4 会長あいさつ	
司 会	それでは、次第4『会長あいさつ』に移ります。 作山会長、お願いします。
会 長	<p>令和5年度も会長を務めさせていただきます会長の作山です。</p> <p>今年度から都市計画マスタープランの改定、立地適正化計画の策定が2年続くということで、まだその内容はこの先だと思えますけれども、個人としては、この郊外部、特に国道16号線沿いのやや外側での桶川のポジション、さいたま市北区との違い、上尾市との違い、桶川市の魅力は何か等、明確に打ち出せるとありがたいと思います。</p> <p>さらに圏央道の4車線化が進んでいますので、非常に便利になりました。インターチェンジ周辺の工業系や流通系の団地の開発もどんどん続きますし、上尾道路の利便性もこれから増加するという中で、人口減少していく中での桶川のポジションという意味で興味深いと思っています。</p> <p>農地など、オープンスペースの多い中で、既成市街地の部分がまだまだ遅れているということで、立適の既成市街地の誘導の戦略、公有地や空き家空き地問題等、どのようにやっていくかなど、時間をかけて、皆さんと共に審議していきたいと思いますので、よろしくをお願いします。</p>
5 審議事項	
司 会	<p>それでは、次第5『審議』に入ります。</p> <p>桶川市都市計画審議会条例第6条第1項の規定では、『委員の2分の1以上の出席がなければ会議を開くことができない。』とされています。本日は、全委員15名のうち13名の委員に御出席いただいていますので、本会議が成立していることを御報告します。</p> <p>それでは、議事に入る前に、資料の確認をします。</p> <p>本日の資料については、事前に送付しました「桶川市都市計画審議会委員名簿」、「次第」、議案第1号の資料として、「資料1-1 計画書」、「資料</p>

	<p>1-2 理由書」、「資料1-3 新旧対照資料」。</p> <p>こちらの新旧対照資料については、ちょっと見にくいという御意見いただきまして、本日はA3版の拡大版を机の上に置かせていただきました。</p> <p>議案第2号の資料として、「資料2-1 計画書」、「資料2-2 理由書」、「資料2-3 総括図」、「資料2-4 新旧対照資料」。</p> <p>こちらの新旧対照資料についても、同じくA3版の拡大版を御用意しています。</p> <p>議案第3号の資料として、「資料3-1 計画書」、「資料3-2 理由書」、「資料3-3 変更概要書」となります。</p> <p>なお、本日は、当日分の資料を皆様の机の上に置かせていただきました。「配布資料一覧【当日分】」と書かれたものです。</p> <p>内容は、本日の生産緑地地区の変更に関する審議で使用する「補足資料 生産緑地の買取り申出に係る意見書について（回答）」、次に、次第の6「その他」で使用します「報告資料1 今年度予定している都市計画の変更について」、「報告資料2 都市計画マスタープランの改定及び立地適正化計画の策定について」です。</p> <p>本日の資料は以上です。</p> <p>それでは、審議会条例第5条第2項に基づき、ここからは作山会長に議長をお願いします。</p>
会 長	<p>それでは、令和5年度第1回目の都市計画審議会に入りたいと思います。議事がスムーズに進行できるように皆様の御協力をお願いします。</p> <p>傍聴人について事務局に報告をお願いします。</p>
司 会	<p>本日、傍聴希望者はおりませんでした。</p>
会 長	<p>議事に入ります。</p> <p>はじめに、議案第1号『桶川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について』と、第2号『桶川都市計画区域区分の変更について』は関連がありますので、一括して事務局に議案の説明を求めます。</p>
事務局	<p>議案第1号『桶川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について（県決定）』と議案第2号『桶川都市計画区域区分の変更について（県決定）』を一括して説明します。</p> <p>なお、この「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」と「区域区分」は、今回、県が都市計画の変更を行うにあたり、御審議いただくものです。では、各議案の説明に移らせていただきます。</p> <p>議案第1号『桶川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について』ですが、これはいわゆる「整・開・保」と呼ばれているもので、おおむね20年後の都市の姿を展望した上で、広域的な観点から都市計画の基本的な方向性を示すものです。</p> <p>今回の変更のポイントとして、「まちづくり埼玉プラン」の改定に伴うもの、「都市計画運用指針」の改定に伴うもの、「都市計画基礎調査」の結果に伴うもの、「埼玉県住生活基本計画」の改定に伴うもの、「都市防災に関する方針」の記載事項を充実させるもの、「都市緑地法等の一部改正」に伴うものと、大きく6点あります。本日は、主だったものについて、計画書にて説明します。</p> <p>それでは、「資料1-1 計画書」を御覧ください。資料を1枚めくりますと、裏面に目次があります。</p> <p>全体の構成といたしましては、一番上の「第1 都市計画の目標」、次に「第2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針」、次に「第3 主要な都市計画の決定の方針」、最後に一番下の「方針図」です。</p> <p>まず、1ページを御覧ください。一番下にあります、(2)目標年次につい</p>

	<p>て、区域区分に関する目標年次を令和7年から令和12年に変更しています。</p> <p>次に、2ページを御覧ください。こちらでは、「まちづくり埼玉プラン」の改定に伴いまして、ページ中段の(2)「当該都市計画区域の都市づくりの基本理念」の、一つ目の項目の「コンパクトなまちの実現」の4段落目に、「職住が近接したまちづくりを推進するとともに、」と追加しています。</p> <p>また、その下の行では、「都市計画運用指針」の改定に伴い、「低炭素まちづくり」から「脱炭素型まちづくり」に改められたことにより、「環境への負荷を低減しエネルギー効率の良い脱炭素社会の実現を図る。」としています。</p> <p>次に、4ページを御覧ください。こちらは、「都市計画基礎調査」の結果に伴うもので、人口動態や、産業の規模に変化が生じたため、見直しを行っています。</p>
委員	<p>本日いただいた資料の方が見やすいのではないのでしょうか。</p>
事務局	<p>それでは、本日配布しました資料1-3の拡大版を用いて説明させていただきます。</p> <p>では、資料1-3の7ページを御覧ください。こちらは、「埼玉県住生活基本計画」の改定に伴うもので、(3)の「市街地における住宅建設の方針」において、新たに空き家の利活用などを記載した「地域の活性化を図るための住環境づくりに関する方針」を追加しています。</p> <p>次に、8ページを御覧ください。こちらは、「都市防災に関する方針」の記載を充実させるもので、(4)の⑥に、流域治水の考え方などを踏まえ、防災・減災対策の強化を図るために、水災害リスクに応じた取組みを行うことを追加しています。</p> <p>次に、9ページを御覧ください。こちらは、「都市緑地法等の一部改正」に伴うもので、都市農業振興基本法の制定等を踏まえ、⑧の「都市内の緑地の維持等に関する方針」に、緑地の保全・創出・活用を図るための考え方を追加しています。</p> <p>最後に、18ページの次のページの方針図を御覧ください。</p> <p>この方針図は、区域区分や拠点などの広域的、根幹的な事項を示しており、こちらについては、今回変更はありません。</p> <p>続いて、資料1-2は、変更に係る法規図書の内容の理由書です。</p> <p>ただいま説明した内容の、概略を記載しています。</p> <p>今回の変更の理由は、ローマ数字のⅡのとおり、「まちづくり埼玉プラン」の改定や、関係法令の改正、社会経済情勢の変化を踏まえ、コンパクトなまちづくりの更なる推進や、防災・減災対策の強化、都市内の緑地の保全・活用を促進するためです。</p> <p>議案第1号の最後として、資料1-3は、計画書の新旧対照となりまして、本日はこちらの拡大版を準備しています。</p> <p>続いて、議案第2号『桶川都市計画区域区分の変更について』での説明に移ります。これは、いわゆる線引きと言われるもので、市街化区域と市街化調整区域の区分を定めるものです。</p> <p>資料2-1計画書を御覧ください。まず、今回の変更は、資料の一番下の「なお書き」のところに記載されているとおり、桶川都市計画区域において、市街化区域と調整区域の区域には変更はありません。</p> <p>今回の変更は、国土地理院が公表している「全国都道府市区町村別面積調」による、面積の変動によるものです。</p> <p>この面積調では、平成25年以前は、昭和63年時点の地形図を元に、市町村の境界の変化があった場合に増減をして面積を算定していました。それが平成26年以降は、座標値で管理された「電子国土基本図」から算定した、より高精度な面積にて算定する変更がされました。</p>

	<p>これにより、市街化区域面積約 8 2 6 h a、市街化調整区域面積約 1, 7 0 0 h a の合計約 2, 5 2 6 h a が都市計画区域面積となっていたところ、市街化区域面積約 8 2 6 h a、市街化調整区域面積約 1, 7 0 9 h a の合計約 2, 5 3 5 h a に変更となるものです。</p> <p>また、2 ページ目については、同じく平成 2 7 年都市計画基礎調査の結果を踏まえ、令和 1 2 年を目標年次としてフレームの変更を行うものです。</p> <p>また、資料 2 - 2 は変更についての理由書、資料 2 - 3 は総括図、資料 2 - 4 は計画書の新旧対照となっていますので、あわせてご覧ください。</p> <p>以上、説明しました議案第 1 号及び議案第 2 号については、都市計画法第 2 1 条第 2 項において準用する同法第 1 7 条第 1 項の規定に基づき、令和 5 年 2 月 1 0 日から令和 5 年 2 月 2 4 日までの 2 週間、案を縦覧に供したところ、議案第 1 号、議案第 2 号ともに、意見書の提出はありませんでしたので御報告します。</p> <p>以上で議案第 1 号及び議案第 2 号の説明を終わります。御審議のほど、よろしく申し上げます。</p>
会 長	<p>議案第 1 号と第 2 号の説明が終わりました。ただいまの説明に関しまして、御意見・御質問などがある方は挙手をお願いします。</p> <p>議案第 2 号は、全国的に測り方が変わったので面積が増えたということですね。</p> <p>第 1 号は県のマスタープラン、整開保と言われている部分の微修正です。多少、新しい時代の課題の部分について明記しているということです。</p>
副会長	<p>いくつかありますが、まず、2 ページ、大きなページだと 4 ページのところですね。</p> <p>「コンパクトなまちの実現」の中で一番センテンスのほうの後段に、「公共交通の利用促進やみどりの創出などにより、環境への負荷を低減しエネルギー効率の良い脱炭素社会の実現を図る」となっていますが、コンパクトなまちの中でみどりの創出ということについて、何らかの対策、例えば公園をつくるのか、緑地にしてもどのようにするのかなど、お考えはあるのでしょうか。</p>
会 長	事務局、お願いします。
事務局	<p>今回は、「コンパクトなまちの実現」の中で、みどりの創出などによりエネルギー効率の良い脱炭素社会の実現を図るとされていますが、こちらについては、以前の計画でも記載されていたところですね。</p> <p>大きな考え方としては、こういったことを図ることによって住みやすい住環境の整備を図ることと、また、そうは言っても、人口減少が今、進んできていますので、空き家や空き地のようなものも増えてくる。そこで、住環境の整備と併せてみどりの創出なども行うことによって環境への負荷を低減できるのではないかと考えていると思います。</p> <p>これは県の計画である整開保での記載ですので、どのような形でこの記載をしたのかという詳細までは不明ですが、恐らく、これから変化がある、空き地や空き家などの活用も考え方の一つとしてあるというところで記載されていると考えています。</p>
副会長	<p>県がつくったとはいえ、桶川市の都市計画の整開保ですから、これを実現する、計画的にやっていかなければいけないということです。</p> <p>この後の議案 3 で買取り申出でも、桶川市は何もしていないし、空き家があるとしても、みどりの創出のために何をしていくかということは、計画的にやっていかないと。</p> <p>今、中心市街地は緑が何もなくて、火災などの危険があるわけですが、桶川市として計画的に何か計画を立てていくという方針はあるのでしょうか。</p>
会 長	事務局、どうぞ。
事務局	今後の計画、考え方が何かあるかということについては、この後にお話が

	<p>出てきます都市計画マスタープランや立地適正化計画の中で方策や方針が検討できればと考えています。</p> <p>また、環境基本計画も改定すると伺っております。都市計画マスタープランと関わりがある緑のまちづくり基本計画も、追いかけて改定する形になると思いますので、こうした中でどのような方策を取ることができるのかを検討していく必要があると思っております。</p>
会 長	<p>ありがとうございます。都市マスの検討の中で、具体的なものをぜひ入れていただきたいと思っております。</p> <p>アイデアレベルですけれども、例えば空き地の活用など、空き地をアスファルトのままではなくて、暫定利用に関しても、例えば植栽、外構の植栽をある程度コントロールする、ガイドライン等で市独自の助成か何かを考えるなど。</p> <p>例えば、札幌市がかつて、市街化調整区域に産廃用地がたくさん出てしまっていて、それを条例によって緑で囲むということをやりました。他の法律では、なかなか規制はできないけれど、風景だけでもどうにかするというのを積極的にやった条例があります。</p> <p>だから、これから暫定利用をどうするか。空き地・空き家の部分、特に空き地を駐車場か何かにされると、まちなかは困ります。公園をつくるのは非常にお金もかかるのでなかなか難しいけれども、壁面緑化や屋上緑化も含めて、緑と潤いを、桶川らしい緑、緑地、そういうものをどうしていくか。他の関連部局との調整も必要ですが、都市マスでもぜひ検討していただきたいと思っております。</p>
副会長	<p>次に、大きいページの7、ページ数は5ページ、新旧対照資料の7ページ「住宅地」の赤いところです。私は、赤い文字しか質問しないことにしています。</p> <p>「農地と低層住宅が調和した良好な住居の環境を保護する地域については田園住居地域を定めるなど」と、これが新しく創設されたということですが、この辺のイメージや計画のようなものはどのように考えているのか、教えてください。</p>
会 長	事務局、お願いします。
事務局	<p>田園住居地域については、年次まではすぐに出てこないのですが、新たに用途地域として加えられた用途になります。</p> <p>イメージとしては、例えば農地つきの家屋が一面で何軒か連担するようなところ。具体的に皆さんがイメージしやすいのは、よくニュースなどで見る練馬区の住宅地と近接して農地が広がっているような地域かと思っております。そういった地域で田園住居地域を張って整備を進めていこうという取組などもできると考えています。</p> <p>現在、桶川市としては、市街化区域として設定しているところは、全ての用途が田園住居地域以外の12区域が定められています。これをまた市街化区域を増やして、そういった地域を設定していくのか、または現存する市街化区域の中で今言ったようなイメージの区域、田園住居地域を並行していくのかというところは、立適のほうが近いとは思いますが、今後、現状の桶川市の状況を把握した上で、そういった用途地域のほうが適しているところがあれば、変更も考えられなくはないと思っております。</p> <p>ただ、現時点では、人口密度等を見ますと、市街化区域は、住居が多く点在しているところが多いので、言われている田園住居地域を指定するようなイメージとして考えられる場所はないかと思っております。</p> <p>ただ、整開保については、目標年次を20年先の姿をイメージするになっています。</p> <p>このまま人口減少していくと、空き地、空き家などがある地域も出てくる可</p>

	<p>能性もありますので、そういったことから記載されているものと考えています。</p>
副会長	<p>土地区画整理事業は、いわゆるクライנגルテンのような、1区画を大きくして農地と住居というのが理想だったわけですが、桶川の場合は、どちらかというところ30坪ぐらいの細かい住宅を土地の収益性を高めるような感じになってしまいました。今おっしゃったように残っていないということだと、市街化区域としては、絵に描いた餅だと思うのです。</p> <p>そうすると、市街化調整区域に進出するののかということ、沿道開発もあり、農地の保全も農業振興もしなければいけないという中で、この田園住居地域というのは非常に難しいと思います。</p> <p>生産緑地もぼつぼつとしかなく、その生産緑地をこの田園住居地域にするとしたら、それこそ1区画か2区画ぐらいしかできないというような現状を踏まえると非常に難しいと思います。</p> <p>だから、強行的にかなり強めの土地都市計画というか、マスタープランをつくっていかないと難しいと思うのですが、その辺の覚悟はあるのでしょうか。</p>
会長	事務局、どうぞ
事務局	<p>今、御提案・御意見をいただいたところですが、用途を変更したり、新たに用途地域を指定したり、市街化調整区域ということになりますと、やはり住まわれている方たちの合意形成が大事だと考えています。</p> <p>適地があれば、そこを変更していこうというところですが、現段階で、田園住居地域を指定張するような状況の土地が市街化区域の中には見当たらないです。今そこまで強行に進めていこうと言えるような適地がないと考えています。</p> <p>今後、人口動態等が変わったときに検討の一つとして考えられればと思っています。</p>
会長	まだ、田園住居地域は全国で指定されていないですよ。
事務局	ないです。
会長	<p>これは制度が中途半端なのです。今の制度を前提に考えると、多分適用は難しい。むしろ、フロントランナーになって、こういう条件だったらできるというようなことが必要になります。</p> <p>市街化区域内だと特定生産緑地を加えたところのエリアでは、飴と鞭でいうところの飴がないと駄目です。何が飴になるか。逆に飴ではなくて鞭しかありません。</p> <p>飴として、これだったらできるということを国に言う。あとは、もう少し国に頑張ってもらおう。今のところ全国的にできていないのは、無理があるのです。だから、その部分を検討の価値はある。</p> <p>市街化区域拡大の部分は、もともとメリットはあるので、割といいのですが、それを安易に使うのもどうかと思うので、家庭菜園つきなど、どうやって担保しながら魅力にしていけるのか。そういうことが本当にうまくいくかどうかは分かりません。簡単ではありません。</p> <p>市独自の助成制度も含めた何かで、フロントランナーになって、桶川の魅力的な住まい方を戦略的に進めていくこと、やれるかどうか分からないかもしれませんが、やるかどうかは検討してほしいです。</p> <p>これはハードルが相当高いと思います。ただ、最初から諦めるのではなく、何が課題なのかということが分かるだけでもいいと思います。</p> <p>特別用途地区や地区計画とは別の形で、モデル的に、独自の補助も入れながら、ちょっとやったらなかなかいい住まい方ができたというような、そこまできれないけれども何か違う形でやってみましたというような、そういうものも含めて少し意識していただきたいと思います。</p>

	<p>今の制度では多分無理です。できないと言うのは簡単ですが、だから、こういう改善をすればどうかというようなことです。</p> <p>立地適正化計画も、ここ一、二年の間、国も制度をよくしてきて、それまでは僕も使えないと思っていましたが、去年あたりから、魅力が少し出てきています。まだ足りないと思いますけれども。</p> <p>その辺も将来をにらみながら、国に対して要望も含めて考えて、今ある制度で十分だと思わずに、国を動かすぐらいの意気込みでやってほしいと思います。</p> <p>まだありますか。</p>
副会長	はい。大きな12ページ、ページ数だと10ページの「地域社会の停滞の防止」というのが意味的によく分からないのですが、解説をお願いできますか。
会長	事務局、お願いします。
事務局	<p>こちらは県からの案内はないところですが、この本文を見ていきますと、市街化調整区域での考え方の部分に「地域社会の停滞の防止」が追加されている状況です。</p> <p>こちらについては、先立っての議会の中でも少しお話が出たところですが、市街化調整区域も市街化区域と同様に、人口が流出していくことや、人口減少が叫ばれているので、地域コミュニティも希薄化してしまうだろうといったことを防止するために、地区計画制度の活用なども含めて検討していくということで、少し含みを持たせた文章であると考えています。</p> <p>申し訳ありません。答えになっているかどうかですが。</p>
副会長	<p>具体性がないというか、含みを持たせたと言いつつも、例えば、人口減少でコミュニティの減少とか、そのように言えばよいのだけれど、「地域社会の停滞」というのはもう少し何か大きな意味があるのかと思いました。</p> <p>その辺は、県の考えが入って桶川市でどうするかですけれども、分かりますか。</p>
事務局	<p>県の考え方、真意までは分かりませんが、先ほど申し上げたように、調整区域での人口減少によるコミュニティの希薄化の対策としてどういったことができるのかというのは、都市計画マスタープランの中で、今回も地域分け等をしながらやっていくようになると思います。</p> <p>課題の一つとして、人口減少、少子高齢化といったものに対する対策なども都市マス、立適の中で併せて検討できればいいと思います。</p> <p>上位計画である整開保にこういう記載がありますので、その点につきましても市のほうで検討していく必要があると思っています。</p> <p>また、その検討結果によって出た課題に対して、このような形で対応していきますという考え方も示す必要があると考えていますので、今後策定する各計画の中で検討できればと考えています。</p>
会長	<p>埼玉県は市街化調整区域内の地区計画については、あまり積極的ではありませんでした。私も今まで何度も言いましたが、全然相手にしてくれませんでした。</p> <p>だから、必要な地区計画というツールで、市街化調整区域の部分も何らか、これは「秩序ある都市的土地利用の実現」なので、仮にそういう条件があれば検討してくださいということではないかと思います。</p> <p>最近、そういう集落、市街化調整区域のところでも空き家、空き地、あるいは、産廃ではないけれどもごみ屋敷など、別の問題で環境やコミュニティが崩れている部分などがあるのかもしれない。それが、地区計画が言うところかどうか分かりませんが、あるいは道路を通して、あるいは公園、地区施設をつくるか、何か別の施設として積極的にそこをどうにかしたいというような課題があるのかないのかは分かりませんが、そういうものを、場合によって考え</p>

	<p>てはいるのでしょうか。</p> <p>他の市だといろいろたくさんあるのでイメージできますけれども、桶川ではそれがどうか。</p>
副会長	<p>市街化調整区域にも空き家が増えていて、廃墟になって動物が棲んでいるということもあります。会長がおっしゃったように、産廃というか、自宅をいろいろな廃棄物で山ほどいっぱいにしてしているところもあって、桶川はまだ指導が緩いかなというところがあるわけです。</p> <p>だから、ここで市街化調整区域も今ある住居についてきちんとしなさいと言ってくれたことはとてもありがたいのですが、そのところも具体的に施策として計画をしていく必要があるのではないかという意味で伺いました。</p> <p>最後です。大きいページの17ページで、実際には15ページですが。ここに「公共施設と併せて宅地利用の増進、建築物の整備を一体的かつ総合的に進めるため、市街地開発事業を計画する」となっていますが、桶川でこの市街地開発事業というのはどのように予定されているのでしょうか。</p>
会長	事務局、お願いします。
事務局	<p>こちらについては、例えば今、整備されました坂田地区の「フレスポ」など、官民連携しながら、一部は公共施設、一部は民間施設のような複合的な用途で使われているような施設もありますし、今後、市の公共用地でいくつかまだ未利用になっている部分は何箇所かありますので、そういったところで、官民連携での利活用も考えていければと考えています。</p> <p>建築物の一体的な開発、利用をやっていくことで、その活用を図った土地の周辺に、にぎわいが戻ってくることも考えられることから、そういったものが今後できていければと考えています。</p> <p>例えば、駅前ですと南小の跡地や、分庁舎が仮設で、本庁舎が建て替えのときに利用されていた用地等、未利用で残ってしまっているところについて、こういった考え方に基づいて利活用を進められるかと考えているところです。</p>
副会長	<p>全ての公共施設、公共用地を官民連携で全部一体的にというのはなかなか難しいと思います。桶川市は公共施設が少ないのに、そこに民間を入れて、その部分を民間にお貸ししましょう、お使いくださいというのは安易にやるべきではないと思います。坂田のようにすごく広いところは別です。でも、あとは、分庁舎のところもそれほど広くないし、そのところは慎重に考えなければいけないと思っています。</p> <p>具体的に何をするという、そこまで想定しているのですか。そこが気になるところです。要するに、官民連携とか、一体とか、そういうことについては慎重にさせていただかなければならないと思っていますのですけれども、その辺はいかがでしょうか。</p>
会長	事務局、お願いします。
事務局	<p>例えば、南小学校跡地については、官民連携を検討の一つとして、公共施設の再配置なども、同時に検討がされているところです。</p> <p>副会長がおっしゃるように、官民連携を大前提として進めていくということではなく、それも検討の一つということで、公共施設のみという使い方もあるのかもしれませんが。また、そういった未利用地を処分していくような考え方は、市としてどこまで方針を打ち出せるかは分かりませんが、そういったものも併せて検討していく必要もあると思っています。</p> <p>今回策定します立地適正化計画の中では、都市機能の誘導区域を設定して、どういった施設を区域の中に誘導していくべきかといったところも検討していかなければいけないと考えています。</p> <p>誘導される施設は、福祉、教育、商業、そういった系統の想定はしますが、そういった話が進んでくれば、それを公共でやるのか、官民でやるのか、民間</p>

	<p>に来ていただくのかというところも併せて考えていければと思っています。</p> <p>今後、計画を進めていく中で、そういった考え方についても整理していければと考えています。</p>
会 長	<p>市街地開発事業は、都市計画の中で重要な三本柱です。</p> <p>土地利用、都市施設、市街地開発事業。特に一番最初に副会長がおっしゃっていた既成市街地、密集市街地の部分の重要なツールです。</p> <p>最初から、ここの部分でこれをやるということは分からない。検討しないといけないけれど、まだまだ都市再生や市街地再開発事業はじめ、あるいはインター周辺工業団地造成事業を使う必要はないかもしれませんが、市街地開発事業をうまく、つまり国の補助金、県の裏負担も含めて、都市計画として皆にとっていい開発は積極的にやりましょうというところが、もしかするとあるかもしれない。</p> <p>特に既成市街地においては、部分的にでも適用可能性のあるところが結構あるような気がします。ただ、最初からやりますと言ってしまうと手段が目的化してしまうので、そこは非常に危険ですけども、非常に重要なツールですから、これは常に意識しながら最後は全面的にやる。</p> <p>特に桶川は区画整理の事業実績が多くあるので、その技術者を今後どうやって生かしていくかということも結構考えなければいけないです。終わってしまうと、それでもう、せっかくのノウハウも終わりというところがあるので、生かすのだったら、敷地整序や小さい区画整理でもいいし、既成市街地でも生かせると思います。今後検討していただければと思います。</p> <p>よろしいですか。ありがとうございます。</p>
委 員	<p>大きいページの11ですが、「景観の形成に関する方針」ということで、⑦番があります。おまけのようにしているところなのですが。</p> <p>ここが、今まで、景観の中で、桶川市では特に中山道、宿場の面影を残した景観というものがかなりあったと思います。今回はそういうものがないのですけれども、それがこれに替わっていると思ってよろしいのでしょうか。宿場の面影を残した景観という感じで。</p>
会 長	事務局、どうぞ。
事務局	<p>今回、この整開保の中にあります景観形成に関する文言が、変更項目として赤字で書いてあるところですけども、整開保については、基本的には桶川市の大きな考え方を示してあるものと認識しています。</p> <p>今、委員がおっしゃるような個別の箇所についてどのように景観保全を図っていくかという話については、桶川市の基本計画であります都市計画マスタープランの中でどういった方向性で進むのかを検討していくものになると考えています。</p> <p>整開保の段階では、具体的などこの何地区をどうするというところではなく、大きな考え方として景観を保全していきましょう、こういった方法もありますということが記載されているものです。</p> <p>具体的には、今後、個別具体の箇所についてどのように景観形成をしていくのかについては、市独自の計画の中でまた検討されていくものと考えています。</p>
委 員	分かりました。ありがとうございます。
会 長	どうぞ。
委 員	<p>その1つ前のページ、大きい10ページ、元の8ページのところです。</p> <p>「都市防災に関する方針」について、おまけでつけたような水災害のリスクが、最近水災害が大変多いので入っています。だからどうするのかという話です。</p> <p>私は桶川市の防災計画に全然関わっておらず、申し上げて大変申し訳ないの</p>

	<p>ですが、どこの市町村でも、防災計画は防災計画で立ててしまっていて、こういう都市計画や都市マスなどとのリンク、つながりがどうも今一つ足りないかなと思っています。</p> <p>災害はなくなると言われていますし、それから災害に完全に強い建物など、公共施設などを造ろうと思ったら、これは大変コストがかかってしまいます。そうすると、あとは例えば上手に早めに逃げるとか、そういうこともいろいろ大事になってきている時代なので、これは意見としてだけ聞いていただければいいのですが、そういったことを含めて、今後もこの都市マスの中にも生かしていただけるとよいと思います。</p>
会 長	<p>ありがとうございます。意見ということですね。</p> <p>他は。どうぞ。</p>
委 員	<p>先ほど委員からも出ました、この小さいページで8ページの「都市防災に関する方針」の中の「併せて」というところです。水害のリスク関係云々のところですね。</p> <p>これは全てではないのですが、先ほど私が自己紹介のときに言いました、江川周辺は大変水害が発生する危険性が高いところで、既に県も約12万トンの調整池を造る計画で今、工事が行われています。</p> <p>その後も江川の拡幅、そして桶川市も今年度の予算の中で約5500トン程度だったと思いますけれども、新たな調整池機能を持たせるような池等の検討を図っています。</p> <p>そういう具体的なものがありますが、この記載を見ると、そのほかに何か想定されるものがあるのかないのか、もし現時点で一定程度分かることがありましたら、それは桶川市の事業でなくても構いません、県の事業でも構わないので教えていただければと思います。</p>
会 長	<p>事務局、お願いします。</p>
事務局	<p>水災害のリスクを回避する方策で具体的に何か計画されているものがあるところですが、委員がおっしゃったもの以上に、今こちらで把握しているものはありません。</p> <p>今回、整開保の中にこの水災害のリスクを回避する取組に関する記載が増えたところですが、今回、都市計画マスタープランと併せてつくる立地適正化計画、こちらの中で防災指針というものをつくることになっています。</p> <p>この防災指針の中では、地域防災計画という、今、桶川市が持っている防災に関する計画とリンクするような形で、桶川市はどうしても水災害が多い箇所がありますので、そういったことのリスクを回避するためにどのような方策が取れるのかという話もその防災指針の中では検討する必要があるものだと認識しています。どのような対策をしていくところをどこまで書いていくのかはこれから練っていくところですが、その根拠としてはこの整開保になりますので、この上位計画に基づいて立地適正化計画や都市計画マスタープランも考え方としては踏襲していくものだと考えています。</p> <p>併せて、開発の規制で、水災害の高いゾーン、通称イエローゾーンと言われているところですが、浸水被害の起こる可能性があるところについては、なるべく家屋を建てないように誘導していこうということが、開発規制の中で考え方として示されています。</p> <p>そういったことも併せて考えていく中で、皆さんの災害に対するリスクを回避できるような形の方策は取ってきていると考えているところです。</p>
会 長	<p>ありがとうございます。</p> <p>県の計画、このような広域のマクロ計画にこれほど皆さんから意見が出るとは思いませんでした。県側も、都市計画審議会も変わりました。すばらしいです。都市マスが変わったときにはどれだけ意見が出てくるか。</p> <p>よろしいでしょうか。県の上位計画なので広い範囲ですから、また具体的もの</p>

	<p>のは今後、都市マスや立地適正化でも検討していくことになるかと思えます。もう一つですか。どうぞ。</p>
副会長	<p>議案2の県の数字が出ているものは、圏央道広域都市計画圏、工業フレーム、埼玉県広域都市計画圏の人口フレームというところで、工業フレームの中に桶川は平成27年が499億円で、令和12年になると566億円となっています。この辺の根拠はどのように計算されているのでしょうか。それとも、目標はこうだと言うことでしょうか。</p> <p>北本市では369億円が408億円でそれほど増えていないというか、桶川市のほうが、増加率が高いわけですけれども、その辺についてどのような根拠なのか教えてください。</p>
会長	<p>事務局、お願いします。</p>
事務局	<p>工業系フレームの設定については、県から回答をいただいているのは、国交省が示す設定手法を参考として設定したと聞いています。</p> <p>拡大フレームについては、目標年次令和12年において既存の市街化区域内に収容できない需要、それは工業用地の面積になりますけれども、そういったものであって、令和12年の市街化区域内工業用地面積を工業用と地域内の未利用地の面積で引くことにより算出していると伺っています。</p> <p>ちなみに、第8回の定期見直しの拡大フレームについては、埼玉県全体で871ヘクタール、工業系総生産額で換算しますと1968億円と設定されていると伺っています。</p>
会長	<p>よろしいですか。</p> <p>フレームは、昔とは違って、積み上げたものが正確かどうかというよりは、全体の合計の中で工業系、もう少し増やしてもいいというぐらいです。</p> <p>住宅に関しては、人口フレームはほとんど崩壊と言っては失礼ですけど、現実とは合っていません。ただ、全体で700万人以上の県民の暮らしをどのようにしていくかというぐらいの本当にマクロな捉え方なので、個別でいくと結構矛盾というか、そういうのはあります。ですから、そのくらいのざっくりとしたフレームと捉えていただければと思います。</p>
副会長	<p>結局、工業団地も流通系と言われているので、生産量としては増えないわけです。それなのに、このように目標を決められてしまって、じゃあどこかを無理やり開発しようかという話になっても、まちの立地計画はそうは簡単にいかないもので、これは少し押しつけがましいと思います。これをどのように捉えたらよいのでしょうか。会長の言うように放っておけばよいという感じなのでしょう。とは言うものの、何かの乱開発のときにこれを持ってこられても困るので、市としてどのような考えでいるかということだけ教えてください。</p>
会長	<p>事務局、どうぞ。</p>
事務局	<p>工業系フレームについて、会長がおっしゃるように、全体的な枠ということで認識はしています。とはいえ、副会長がおっしゃるように、このフレームの中だったらいくらでも、何でもやっていいのかということにはならないと考えています。</p> <p>市としては、今、工業団地や既存の工場などもありますので、そういったところが移転等も多くなってきている部分があります。あとは、今、進めているインターチェンジ周辺の開発などもあります。ルールの中である程度、整備をしていくべきだと考えていますので、乱開発のようなものに対して工業フレームがこうだからということには理由にはなっていないと考えています。</p> <p>やはり、その場所で必要だから工業系の立地を目指すといった考え方のようなものは、ある程度示さなければいけないのだろうといったところです。</p> <p>これから都市計画マスタープランの改定、見直しをする予定となっています。こういった中で、設定されている複合開発エリアについては、こういった</p>

	<p>ものを参考に目標値が定められているわけですから、それを活用しながら基盤整備を整えていきたいと考えています。</p> <p>乱開発については乱開発防止の取組みなどもありますので、そういったものを活用して、これを理由に立地をされないような形の規制はある程度していくべきだと考えています。</p>
<p>会 長</p>	<p>ありがとうございます。</p> <p>乱開発の定義が難しいですけれども、私は、物流系はよいのではないかと考えています。物流は多分ニーズがあるからです。製造系や従来の工業は、就労は期待でき、来てほしいけれども、なかなか難しいわけです。</p> <p>インターチェンジ周辺などもありますけれども、物流施設は固定資産税が非常に大きいので、市の財政としては歓迎されています。例えば、戸田市は倉庫のまちで、倉庫の固定資産税がすごいのです。ですから、あれをうまく住工との調和を図れば、物流系を歓迎して受け入れるという必要もあるとは思っています。</p> <p>それでは、この議案第1号「桶川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について」、お諮りしたいと思います。</p> <p>本件について御承認いただけますでしょうか。よろしいですか。</p> <p style="text-align: center;">〈異議なし〉</p> <p>異議なしということで、議案第1号「桶川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について」は原案のとおり賛成とし、桶川市長に答申することにします。</p> <p>次に、議案第2号「桶川都市計画区域の変更について」、お諮りします。本案について御承認いただけますでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">〈異議なし〉</p> <p>ありがとうございます。</p> <p>異議なしということで、議案第2号「桶川都市計画区域の変更について」は原案のとおり賛成をし、桶川市長に答申することにします。</p> <p>続いて、議案第3号「桶川都市計画生産緑地地区の変更について」、事務局に議案の説明を求めます。</p>
<p>事務局</p>	<p>それでは、議案第3号『桶川都市計画生産緑地地区の変更について』説明します。議案第3号の資料を御覧ください。</p> <p>表紙をめくりまして、「資料3-1」、こちらは法規図書の計画書です。1から3として、地区の廃止、統合の概略を記載しています。詳細は、追って別の資料で御説明します。</p> <p>次に、「資料3-2」、こちらは法規図書の理由書です。本案は、平成4年の指定の告示から30年経過し、所有者から生産緑地法第10条の規定による「生産緑地買取申出書」が提出されました。しかし、買取団体がなかったことから、申出から3か月後に、生産緑地法第14条の規定に基づく行為制限の解除を行ったため、生産緑地地区の変更を行うものです。</p> <p>なお、本案のとおり変更を行うと、市内の生産緑地の地区数は、103地区から98地区に、面積は、20.07ヘクタールから18.62ヘクタールとなります。</p> <p>また、本案の変更により、特定生産緑地の指定時に農地として適正に管理されていなかった生産緑地（全7地区）のすべてが整理されることとなります。</p>

続いて、地区ごとの変更概要について、御説明します。

説明にあたり、生産緑地地区の面積は、都市計画決定上「ヘクタール」単位となっていますが、この度は、面積の小さい区域もあることから、「平方メートル」単位で御説明します。

地区ごとの変更内容をまとめた資料3-3「生産緑地地区 変更概要書」を御覧ください。四角で囲まれた「経緯の概要」につきましては、のちほど戻ってご説明いたします。

では、資料1ページを御覧ください。

1地区目は第17号生産緑地地区です。こちらは上日出谷南一丁目地内に位置し、地区の現況の面積は1,772平方メートルで、このうち、地区内に存在している通路部分の60平方メートルを廃止するものです。

当該地区の廃止の経緯ですが、令和4年12月8日付けで買取り申出がなされ、庁内に買取り希望の照会を行ったところ、買取り希望が無かったため、申出者に対して買取りを行わない旨を通知しています。その後、さいたま農業協同組合及び農業委員会に対して、農業従事者への斡旋を依頼しましたが、こちらも買取り希望が無かったことから、生産緑地法第14条の規定に基づき、令和5年3月8日付けで行為の制限が解除されたものです。

また、備考欄の3つ目に記載していますが、当該地区の内、買取り申出のあった区域以外は、特定生産緑地に指定済みとなっています。

その下は、案内図と位置図、買取り申出を受けたのちに撮影した現地写真を掲載していますので、御覧ください。以上が、第17号生産緑地の変更概要となります。

なお、大変恐れ入りますが、地区数が多いため、時間の都合上、以後の生産緑地地区については、一部省略して御説明します。

次に、資料2ページを御覧ください。

2地区目は第19-2号生産緑地地区です。こちらは上日出谷南一丁目地内に位置し、地区の面積は4,419平方メートルで、このうち、地区内に存在している通路部分55.72平方メートルを廃止するものです。

当該地区の廃止の経緯ですが、令和4年12月22日付けで買取り申出がなされ、1地区目と同様の手続を行い、令和5年3月22日付けで行為の制限が解除されたものです。

また、当該地区の内、買取り申出のあった区域以外は、特定生産緑地に指定済みとなっています。

次に、資料3ページを御覧ください。

3地区目は第57号生産緑地地区です。こちらは、朝日一丁目地内に位置し、地区の面積は2,911.20平方メートルで、このうち、地区内に存在している樹木等の部分2,487.20平方メートルを廃止し、残区域424平方メートルを第58号生産緑地地区と統合とするものです。

当該地区の廃止の経緯ですが、令和5年1月4日付けで買取り申出がなされ、1地区目と同様の手続を行い、令和5年4月4日付けで行為の制限が解除されたものです。

次に、資料4ページを御覧ください。

4地区目は第58号生産緑地地区です。こちらは、第57号生産緑地地区の残区域424平方メートルを統合することにより、地区の面積を485平方メートルから909平方メートルに変更するものです。

次に、資料5ページを御覧ください。

5地区目は第64号生産緑地地区です。こちらは朝日三丁目地内に位置し、地区の面積は3,119.18平方メートルで、このうち、989.18平方メートルを廃止するものです。

当該地区の廃止の経緯ですが、令和4年12月8日付けで、買取り申出があり、1地区目と同様の手続を行い、令和5年3月8日付けで行為の制限が解除されたものです。

また、当該地区の内、買取り申出のあった区域以外は、特定生産緑地に指定済みとなっています。

次に、資料6ページを御覧ください。

6地区目は第68号生産緑地地区です。こちらは朝日二丁目地内に位置し、地区の面積は1,603平方メートルで、このうち、44平方メートルを廃止するものです。

当該地区の廃止の経緯ですが、令和4年12月8日付けで、買取り申出があり、1地区目と同様の手続を行い、令和5年3月8日付けで行為の制限が解除されたものです。

また、当該地区の内、買取り申出のあった区域以外は、特定生産緑地に指定済みとなっています。

次に、資料7ページを御覧ください。

7地区目は第87号生産緑地地区です。こちらは大字坂田字細谷地内に位置し、地区の面積は1,059平方メートルで、このうち、地区内に存在している通路部分63平方メートルを廃止するものです。

当該地区の廃止の経緯ですが、令和4年12月8日付けで、買取り申出があり、1地区目と同様の手続を行い、令和5年3月8日付けで行為の制限が解除されたものです。

また、当該地区の内、買取り申出のあった区域以外は、特定生産緑地に指定済みとなっています。

次に、資料8ページ及び9ページを御覧ください。

8地区目は第111号生産緑地地区です。こちらは坂田東一丁目地内に位置し、地区の全部4,451平方メートルを廃止するものです。

当該地区の廃止の経緯ですが、令和4年12月8日付けで、買取り申出があり、1地区目と同様の手続を行い、令和5年3月8日付けで行為の制限が解除されたものです。また、廃止する区域は、特定生産緑地に指定していません。

次に、資料10ページを御覧ください。

9地区目は第129号生産緑地地区です。こちらは大字加納字大加納地内に位置し、地区の面積は766平方メートルで、このうち、地区内に存在している通路、樹木及び看板の部分219平方メートルを廃止するものです。

当該地区の廃止の経緯ですが、令和4年12月8日付けで、買取り申出があり、1地区目と同様の手続を行い、令和5年3月8日付けで行為の制限が解除されたものです。

また、当該地区の内、買取り申出のあった区域以外は、特定生産緑地に指定済みとなっています。

次に、資料11ページを御覧ください。

10地区目は第134号生産緑地地区です。こちらは坂田西一丁目地内に位置し、地区の全部1,385平方メートルを廃止するものです。

当該地区の廃止の経緯ですが、令和4年12月13日付けで、買取り申出があり、1地区目と同様の手続を行い、令和5年3月13日付けで行為の制限が解除されたものです。

また、廃止する区域は、特定生産緑地に指定していません。

次に、資料12ページを御覧ください。

11地区目は第135号生産緑地地区です。こちらは坂田西二丁目地内に位置し、地区の全部3,252平方メートルを廃止するものです。

当該地区の廃止の経緯ですが、令和4年12月12日付けで、買取り申出が

	<p>あり、1地区目と同様の手続を行い、令和5年3月12日付けで行為の制限が解除されたものです。</p> <p>また、廃止する区域は、特定生産緑地に指定していません。</p> <p>次に、資料13ページを御覧ください。</p> <p>12地区目は第137号生産緑地地区です。こちらは坂田西二丁目地内に位置し、地区の全部803平方メートルを廃止するものです。</p> <p>当該地区の廃止の経緯ですが、令和4年12月9日付けで、買取り申出があり、1地区目と同様の手続を行い、令和5年3月9日付けで行為の制限が解除されたものです。</p> <p>また、廃止する区域は、特定生産緑地に指定していません。</p> <p>次に、資料14ページを御覧ください。</p> <p>13地区目は第142号生産緑地地区です。こちらは坂田西二丁目地内に位置し、地区の面積は1,468平方メートルで、このうち、地区内に存在している通路部分216平方メートルを廃止するものです。</p> <p>当該地区の廃止の経緯ですが、令和4年12月9日付けで、買取り申出があり、1地区目と同様の手続を行い、令和5年3月9日付けで行為の制限が解除されたものです。</p> <p>また、当該地区の内、買取り申出のあった区域以外は、特定生産緑地に指定済みとなっています。</p> <p>次に、資料15ページを御覧ください。</p> <p>14地区目は第144号生産緑地地区です。こちらは坂田西二丁目地内に位置し、地区の面積は904平方メートルで、このうち、地区内に存在している駐車場部分300平方メートルを廃止するものです。</p> <p>当該地区の廃止の経緯ですが、令和4年12月13日付けで、買取り申出があり、1地区目と同様の手続を行い、令和5年3月13日付けで行為の制限が解除されたものです。</p> <p>また、当該地区の内、買取り申出のあった区域以外は、特定生産緑地に指定済みとなっています。</p> <p>以上が、地区ごとの変更概要です。</p> <p>次に、現在見ていただいていた、資料3-3「変更概要書」の表紙を御覧ください。</p> <p>四角で囲まれた部分の「経緯の概要」ですが、ここまで説明させていただきました本議案については、4月に県知事協議を行い、その後、5月8日から2週間、案の縦覧を行いました。縦覧の結果、生産緑地制度に興味を持たれた方による縦覧が1件ありましたが、意見書の提出はありませんでした。そして、本日、都市計画審議会で御審議いただいているところです。</p> <p>また、当日資料として配布させていただきました、「補足資料1」を御覧ください。こちらは、今回変更する地区について、委員の皆様事前に、2回に分けて情報提供をさせていただいたところ、意見書の提出がありましたので、委員の皆様1月12日付けで送付した、回答文書の写しです。参考に御覧いただければと存じます。</p> <p>以上で議案第3号の説明を終わります。御審議のほど、よろしく申し上げます。</p>
会 長	<p>特定生産緑地への移行は9割を超えていて、非常にすばらしいと思いました。この時期に小さいところも多いですけれども、合計すると1.5ヘクタール近い変更を行うのですね。</p> <p>どうぞ、お願いします。</p>
事務局	<p>今、説明した地区については、特定生産緑地に移行する際に、桶川市については3回に分けて御審議いただいたところです。その際に、不適正な利用が認</p>

	<p>められたところについては生産緑地を特定生産緑地に指定すべきではないのではないかというお話をいただきました。その箇所については、生産緑地の指定から30年をもちまして分筆をしていただいた上で買取り申出をしていただけないと廃止ができないといったことから、12月8日を過ぎて買取り申出を提出していただいて、その3か月をもって行為の制限が解除されたといったことで、これまでの御審議の中で指摘はあったところが多く存在しています。</p> <p>もう一つは、30年をもちまして生産緑地を解除したいといった方もいらっしゃいましたので、こういった方は結構大きな面積で解除が出てしまいました。都市農地、都市緑地として有効に寄与するものですから、できれば残していただきたいという御相談をしたのですけれども、相続の関係や家庭の御事情がありましたので、今回、解除となったものです。それも併せて、今回の議題として提出したものになります。</p>
会 長	<p>ありがとうございます。</p> <p>箇所が多いのは、今、御説明があったように、厳格にチェックをしたためにこういう箇所が多くなったということで、大きな面積は、たまたま今回、相続などの関係で出てきたというようなことでしょうか。</p> <p>いかがでしょうか。御意見、御質問はありますか。どうぞ。</p>
副会長	<p>134号や137号、135号もそうですが、住宅密集地のところのこの点は、区画整理が終わってれば別ですけれども、それこそ公園や緑地空間を確保しなければならないところでもあります。全部を買い取れとは言いませんけれども、例えば部分的に、それこそ緑地公園なり、市の公共施設として買い取ることは検討されたのかどうか、その辺をお伺いします。</p>
会 長	<p>事務局、お願いします。</p>
事務局	<p>こちらは、買取り申出を提出いただいたときに、庁内の関係各課へ買取り申出の希望の照会をさせていただいたところですが、買取り申出の希望がなかったことから、それぞれの関係部局については生産緑地を買取りした上でここに何か事業をしていきたいという希望がなかったと、事務局では把握しています。</p> <p>途中の意見照会のときも、情報提供のときも意見をいただきましたけれども、全部買取りのところの一部分を買い取るとか、全部にしなくても必要な面積だけでも買わせていただくような方法もあるのですが、それぞれの部局で今の状況で買取りの申出がなかったという状況でした。</p> <p>一つ、生産緑地法の手続きの中で課題となっているのが、買取り申出をしてから3か月で行為制限の解除をしなければいけないという期間的な制限があります。となると、買取りを考えていく中でも土地を取得するための予算の計上が難しいというところも課題であります。</p> <p>今では、なるべく先々のことを考えて、ここの生産緑地がもし廃止されることになったら買えるように準備してもらおうという意味合いから、庁内で生産緑地の位置を確認できるように、庁内で見られるサイトに登録して、買取り希望がもし出たときには、そういったところもありますと素早く対応できるように、事務局では準備を整えているところです。</p>
副会長	<p>都市計画課はどうお考えですか。事務局でありながら、都市計画の要なわけですけれど、その辺はどうなのですか。</p>
事務局	<p>都市計画課は事業課ではなくなっています。</p> <p>以前は街路や公園も所管はしていただいていたのですけれども、今は所管替えがありまして、都市計画については、用地取得をして事業を行うところではなくなっているのが現状ですので、都市計画課としては、買取り希望は考えていません。</p>
会 長	<p>ありがとうございます。</p> <p>恐らく、地区のまちづくり協議会が地区のまちづくり、例えば区画整理を知</p>

	<p>っていたとしても、ここの生産緑地、地域にとって公園的な、あるいは緑地的な利用として残してほしいということを地元が声を出さなければいけない。地元が地区まちづくり協議会案のように、そういう計画をまとめて、市に要望し、それをもってボトムアップで受けて議論をする。都市計画は上意下達ですけども、ボトムアップ型というような、地区計画だけではなくて、もう一つ、法律とは違う条例や要綱の中で、地区まち起こし協議会や地区まちづくりというような発想で、ただし地元がまとまって意見を出さないと駄目ということです。一人が言っても駄目という。</p> <p>なかなかきめ細かに必要性が読み取れないような部分、地元からこれはどうしても重要な緑地で、公園としては無理かもしれないけれどもぜひ検討してくれというようなことをできるだけすくい上げていくような仕組み、制度をつくらないと、この手の問題はどうしようもないのかなと感じます。</p> <p>他にいかがでしょうか。よろしいですか。</p> <p>議案第3号「桶川都市計画生産緑地地区の変更について」、お諮りします。本案について御承認いただけますでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">〈異議なし〉</p> <p>異議なしということで、議案第3号「桶川都市計画生産緑地地区の変更について」は原案のとおり賛成とし、桶川市長に答申することとします。</p> <p>これで本日の審議は全て終了しました。長時間にわたり慎重に御審議いただき、ありがとうございました。これをもちまして議長の職を解かせていただきます。</p>
6 その他	
司 会	<p>ありがとうございました。</p> <p>では、次第6『その他』といたしまして、「(1)今年度予定している都市計画の変更について」及び「(2)都市計画マスタープランの改定及び立地適正化計画の策定について」、都市計画課長の朝香より御説明します。</p>
事務局	<p>(1)今年度予定している都市計画の変更について</p> <p>それではまず、「今年度予定している都市計画の変更について」説明します。本日お配りさせていただいた資料の、報告資料1を御覧ください。</p> <p>今年度変更を予定している都市計画ですが、上日出谷地区と下日出谷地区における「用途地域」、上日出谷南地区の「地区計画」、下日出谷東地区の「地区計画」の3つです。</p> <p>今回の変更の、主な理由ですが、都市計画道路3・5・21号 愛宕東線と3・5・22号 愛宕中通り線の道路整備の進捗に伴いまして、各路線の沿道地区について、比較的小規模な店舗等を許容し、良好な幹線道路沿道としてふさわしい土地利用の誘導を図るために行うものです。</p> <p>沿道地区の場所については、1ページにある図面中央の十字の赤いハッチ部分で、市役所分庁舎南側の川田谷泉線からベニバナウォーク北側の滝の宮線までを南北に結んでいる愛宕東線、愛宕幼稚園西側の日出谷中央通り線から西側大通り線までを東西に結んでいる愛宕中通り線です。</p> <p>この愛宕東線と、愛宕中通り線の都市計画道路端から25mまでを沿道地区といたしまして、用途地域と地区計画をそれぞれ変更するものとなります。</p> <p>また、図の右上に赤い丸で囲んだ、上日出谷南三丁目地内の一部地域については、上日出谷南特定土地地区画整理事業における、過去の道路計画線に沿って用途地域と地区計画の境界線が設定されているため、これを道路形状に合わせるために変更するものとなります。</p>

それでは、具体的な変更内容について御説明します。

まず、用途地域ですが、用途地域とは、地域毎のまちづくりの将来像を見据え、住居、商業、工業など、市街地の土地利用の方向を全部で13種類の類型の中から、都市計画審議会の議を経て、市が定めるものです。

例えば建物の用途や高さの最高限度などを制限し、目指すべき市街地像の実現を図るものです。

今回、変更する用途地域は、先ほど御案内しました十字の赤いハッチ部分の沿道地区については、現在は第一種低層住居専用地域で、建ぺい率が50%、容積率が80%と100%の地域となっています。

十字の形の、下の部分の「一中高」と書かれた丸いマークがあるところは、西小学校ですが、この西小学校より南側の沿道部分は、区画整理事業の進捗により、平成22年の用途地域の変更で、既に第一種中高層住居専用地域に変更しています。

今回は、この西小学校の西側において、愛宕東線の整備事業が進められることに伴い、当該部分の沿道用途地域を変更しようとするものです。

今回の変更により、沿道部分では、比較的小規模な店舗等を許容し、良好な幹線道路沿道としてふさわしい土地利用の誘導を図るため、第一種中高層住居専用地域、建ぺい率が50%、容積率が150%とするものです。

また、上日出谷南三丁目地内については、現在北側の緑色に着色されている地域が第一種低層住居専用地域で建ぺい率が50%、容積率が80%、南側の黄色で着色されている地域が第一種住居地域で建ぺい率が60%、容積率が200%となっていますが、この用途地域の境界を現況の道路形状に合わせるものです。ページの下には、用途地域毎の、主な建物の用途の制限を記載しています。

次に、2ページを御覧ください。こちらは、地区計画の変更の概要となります。

地区計画とは、地区の特性に応じて、きめ細かいまちづくりのルールを定めている計画でございます。本市では、用途地域の規制に上乘せして、建物の用途や、高さの最高限度など、地区ごとのルールを設定しています。これにより、地区にお住まいの皆様、良好な生活環境の形成に寄与しているものです。

今回の変更は、上日出谷南地区と、下日出谷東地区の2つの地区計画が対象となります。

はじめに、愛宕東線と愛宕中通り線の沿道地区については、地区計画では上日出谷南地区と下日出谷東地区にまたがりますことから用途地域と同じように、連続性を有する愛宕東線の南側の地区区分であります下日出谷東地区地区計画のD地区『小規模な沿道サービスを主体とする地区』と同様に、愛宕東線と愛宕中通り線の沿道地区の地区区分を設定するものです。

上日出谷南地区の地区計画では、新たに、『小規模な沿道サービスを主体とする地区』としてE地区を設定することとなります。なお、新設するE地区の制限内容については、まず、最低敷地面積は、同地区内のA地区やD地区に合わせまして100㎡とし、高さ制限は、周辺の良い住環境に配慮しまして、建築物等の高さの最高限度を12m、北側斜線を第一種低層住居専用地域と同様とすることとします。また、道路に面するかき又は柵の構造の制限についても、他の地区と同様の制限を設ける予定です。

次に、下日出谷東地区の地区計画では、桶川西小学校に隣接する愛宕東線の沿道地区の北側は現在E地区が設定されていますが、こちらを愛宕東線整備済み区間である南側と同様のD地区に設定するものです。

次に、上日出谷南地区の三丁目地内については、現在、変更対象地の北側が

	<p>D地区、南側がA地区となっていますが、この地区区分の境界を現況の道路形状に合わせて変更するものです。</p> <p>都市計画の変更内容については以上となります。</p> <p>最後に、都市計画の変更についての流れを御説明します。</p> <p>今後、7月1日に土地所有者を対象とした（任意の）説明会を行います。</p> <p>次に、8月には、原案の閲覧等を行った上で、今度は、市民を対象とした説明会を開催し、御意見をいただく予定です。</p> <p>その後、9月から10月にかけて都市計画法に基づき県知事協議を行い、11月には、都市計画法第17条の縦覧を行った上で、いただいた意見に対する方針を決定し、11月下旬から12月上旬には、都市計画審議会にて御審議いただく予定です。</p> <p>以上が、今年度予定している都市計画の変更についての説明となります。</p>
事務局	<p>（２）都市計画マスタープランの改定及び立地適正化計画の策定について</p> <p>それでは、次第6 その他『（２）都市計画マスタープランの改定及び立地適正化計画の策定について』を御説明します。</p> <p>本日お渡しした、当日資料のうち、右肩に報告資料2と記した資料を御覧ください。1ページ「策定の背景」を御覧ください。</p> <p>まず、都市計画マスタープランの改定の背景ですが、桶川市第六次総合計画が令和5年3月に策定され、現行の桶川市都市計画マスタープランが令和7年に目標年次を迎えます。</p> <p>このため、現行計画の進捗状況を検証するとともに、上位計画等に即した、市の都市計画に関する基本的な方針である桶川市都市計画マスタープランの改定を行うものです。</p> <p>また、人口減少や少子高齢化の社会情勢の変化や防災の観点などを踏まえ、将来に渡り持続可能なまちづくりの実現に向け、住宅及び都市施設等の適正な立地の誘導を図り、集約型都市構造を形成するため、「桶川市立地適正化計画」を新たに策定するものです。</p> <p>次に、下の2ページ「位置づけ」を御覧ください。</p> <p>両計画は、市の上位計画である「桶川市第六次総合計画」や、県が定める都市計画区域マスタープランとしての「桶川都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、いわゆる「整開保」に即し、各分野の関連計画との連携を図りつつ策定を行います。</p> <p>下にそれぞれの計画の体系図を示しています。</p> <p>立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能の誘導により都市全域を見渡したものであり、都市計画マスタープランの高度化版という位置付けになります。</p> <p>次のページの上段、3ページ「都市計画マスタープランとは」を御覧ください。</p> <p>都市計画マスタープランとは、都市計画法第18条の2に基づいて、市町村が定めることとされており、中長期的な視点に立ち、目指すべき都市の将来像、都市計画に係る市町村の基本的な方向性を示した計画です。</p> <p>市は、この都市計画マスタープランで定めた方針に基づいて、土地利用のルールの見直しや、道路等の都市施設の整備などについて、国や県と協議のうえ都市計画や事業計画の決定・変更を行います。</p> <p>次に、下の4ページ「現行都市計画マスタープランの構成」を御覧ください。</p> <p>こちらは、現行の都市計画マスタープランの各章の構成を示したものとなります。</p> <p>第1章は将来都市像を示しており、基本理念を「みんなが主役の生活環境・</p>

交流拠点都市・桶川」とし、「都市のつくり方」、「目指す都市の質」、「将来都市像」を定めています。

第2章の全体構想では、「土地利用」、「市街地整備」、「交通体系整備」、「河川およびその他の施設の整備」、「緑豊かな都市整備」、「景観形成」、「都市防災」の7つの都市整備の分野別方針をまとめています。

第3章の地域別構想では、桶川市を「川田谷地域」、「桶川西地域」、「桶川東地域」、「加納地域」に区分し、4つの地域の将来像の提示と、各地域の個性を示す現況と課題を踏まえた整備方針を示しています。

第4章の計画の推進では、第3章までに提示した具体的な計画項目の推進手順や推進のしくみを示しています。

なお、今回の改正でも、各章の構成については、現行のものと同じようになるものと想定しています。

次のページの上段、5ページ「立地適正化計画とは」を御覧ください。

立地適正化計画とは、都市再生特別措置法第81条に基づいて、市町村が作成する計画であり、持続可能な都市構造への再構築を目指し、人口減少社会に対応したコンパクトシティを実現するための計画です。

立地適正化計画では、駅周辺などのまちの中心となるところに都市機能誘導区域という、医療・福祉・商業等の都市機能を中心拠点や生活拠点に集約し、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域を定めます。

また、その周囲には、居住誘導区域を定め、人口減少の中でも人口密度を維持し、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、居住を誘導すべき区域とします。

また、令和2年6月の都市再生特別措置法の改正により、激甚化する自然災害に対応するため、居住エリアの安全性を強化することを目的として、防災指針についても、計画の中に盛り込むこととされています。

この計画を策定しますと、居住誘導区域や都市機能誘導区域には、国から様々な公共投資のメニューが用意されており、優先的かつ重点的に補助事業を進めることができるようになります。

また、現在、本市では、都市再生整備計画に基づき、桶川駅東口周辺地区において社会資本整備総合交付金を活用し、整備事業を進めていますが、令和7年度以降、この交付金を活用するためには、立地適正化計画の策定が要件とされています。

次に、下の6ページ「計画策定の全体の流れ」を御覧ください。

まず、今年度は、両計画の共通の事項として、「上位・関連計画等の把握や分析」や「市の現状分析」、3,000人を対象とした市民アンケートを行います。その後、枠の左側の「都市計画マスタープラン」の改定の流れとしては、「現行都市計画マスタープランの分析、評価」、「都市づくりの課題整理」、「将来都市像の検討」を行い、右側の「立地適正化計画」については、「解決すべき課題抽出」、「まちづくり方針の検討」、「目指すべき都市の骨格構造の検討」、「課題解決のための施策・誘導方針の検討」を行います。ここで、方向性を検討するにあたり、オープンハウスを開催し、市民の意見を伺う予定としています。

このオープンハウスとは、市内の各会場に、アンケートの結果や計画の概要などをわかりやすくまとめたパネルを展示し、市民の方に桶川市のまちづくりに関する現在の状況を発信し、将来のまちづくりについての、皆様の生の声を職員との対話の中で伺いするものです。

その後、令和6年度には、枠の左側の都市計画マスタープランについては、「全体構想の検討」、「地域別構想の検討」、「計画の推進等についての検討」を行い、右側の「立地適正化計画」は、「都市機能誘導区域・誘導施設の

	<p>検討」、「居住誘導区域の検討」、「誘導施策の検討」、「防災指針の検討」、「定量的な目標値等の検討」、「施策の達成状況に関する評価方法の検討」を行う予定です。</p> <p>そして、令和6年度の後半には、素案をまとめ、「住民説明会」や「パブリックコメント」を経て、計画の策定を行う予定です。</p> <p>次のページの上段、7ページ「検討体制」を御覧ください。</p> <p>策定にあたり、課長級委員からなる「庁内検討会議」、部長級委員からなる「策定委員会」を組織して検討を行います。</p> <p>また、学識経験者や市議会議員、関係行政機関や住民等を委員として組織する当組織「桶川市都市計画審議会」に各段階で意見を伺い、諮問を行います。</p> <p>体制の概念図を下に示しています。</p> <p>市長の下に、策定委員会と庁内検討会議を組織し、そこから提案されたものを、各段階で、皆様方の都市計画審議会や市民に説明し、御意見をいただきます。</p> <p>そして、最後に、策定にあたっての手続きとして、都市計画審議会に市長から諮問し、答申をいただく流れとなります。</p> <p>最後に、下の8ページ「都市計画審議会のスケジュール（案）」を御覧ください。</p> <p>開催回数としては、令和5年度に2回、令和6年度に3回の開催を予定しています。</p> <p>本日は第1回として、「計画の概要の説明」を行いました。第2回は令和5年11月から12月頃の開催を予定しており、都市計画マスタープランでは、「現行マスタープランの分析、評価の報告」、「都市づくりの課題の整理」、「市民アンケートの結果報告」を行う予定です。また、立地適正化計画では、「解決すべき課題の整理」、「市民アンケートの結果報告」を行う予定です。</p> <p>第3回は令和6年7月から8月頃の開催を予定しており、都市計画マスタープランでは、「将来都市像の検討」、「全体構想の（構成）の検討」を行う予定です。また、立地適正化計画では、「都市機能誘導区域の検討」、「居住誘導区域の検討」、「誘導施設の検討」を行い、意見を伺う予定です。</p> <p>第4回は令和6年12月頃の開催を予定しており、都市計画マスタープランでは、「全体構想の検討」、「地域別構想の検討」を行う予定です。また、立地適正化計画では、「誘導施策の検討」や「防災指針等の検討」、「目標値の検討」を行う予定です。併せて、両計画の素案の内容確認についても行う予定です。</p> <p>第5回は令和7年3月頃の開催を予定しており、「住民説明会での意見の報告」、「パブリックコメントでの意見の報告」、「計画（案）の内容確認」を行う予定です。</p> <p>詳細な日程が決まった際には、御連絡しますので、引き続き、御協力よろしく申し上げます。</p>
司 会	最後に、次回の審議会の予定について、引き続き、御連絡します。
事務局	<p>それでは、最後に、次回の審議会の予定について御連絡します。</p> <p>先ほど、次第の6「その他」の、（1）で御説明したとおり、今年度は、用途地域と地区計画の変更を予定しています。その手続きについて、11月下旬から12月上旬頃に、本審議会において、都市計画の変更の御審議をいただきたいと考えています。</p> <p>また、本日、生産緑地の指定廃止について御審議いただいたところですが、この他に、審議委員の皆様にご3月13日と、4月5日に情報提供をさせていただいた、2件の買取り申出に関する廃止手続きを、年内に御審議をいただく必要があります。</p>

	<p>そのため、現時点では、11月下旬から12月上旬の間に、第2回審議会の開催を予定しています。</p> <p>皆様には、日程が決まりましたらお知らせしますので、よろしくお願ひします。</p>
7 閉会	
司 会	<p>長時間にわたり、慎重な御審議をいただきまして、ありがとうございました。これで本日の都市計画審議会を閉会とします。</p> <p>ありがとうございました。</p>