

## 会 議 録（1）

会議の名称	令和5年度 第2回桶川市都市計画審議会
開催日時	令和5年11月29日（水）9：30から11：15まで
開催場所	桶川市役所 4階 会議室402
主宰者の氏名	
議長の氏名	
出席者氏名 （委員）	■ 1号委員：漆間委員 作山委員 砂川委員 堀口委員 宮本委員 山口委員 ■ 2号委員：北村委員 坂本委員 保坂委員 ■ 3号委員：相原委員 佐藤委員 <span style="float: right;">（各号委員ごとに アイウエオ順）</span>
欠席者氏名 （委員）	■ 1号委員：大友委員 ■ 2号委員：加藤委員 新島委員 ■ 3号委員：青木委員 <span style="float: right;">（各号委員ごとに アイウエオ順）</span>
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 横田主事 森原主事補
会 議 事 項	議 題 ■ 審議事項 議案第1号 桶川都市計画生産緑地地区の変更について（市決定） 議案第2号 桶川都市計画用途地域の変更について（市決定） 議案第3号 桶川都市計画地区計画の変更について（市決定） ■ その他（報告事項） ・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
	決定事項等 ■ 審議事項 議案第1号原案どおり可決 議案第2号原案どおり可決 議案第3号原案どおり可決
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2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、御出席いただき、誠にありがとうございます。私、本日の司会を担当します、都市計画課の岩崎と申します。よろしくお願ひします。</p>
2 部長あいさつ	
司 会	<p>それでは、次第2『部長あいさつ』です。都市整備部長の沖田より御挨拶申し上げます。</p>
部 長	<p>皆様、こんにちは。 桶川市都市整備部長の沖田です。 本日は、令和5年度の第2回都市計画審議会の開催にあたり、委員の皆様におかれましては、大変お忙しいところ、お集まりいただき、誠にありがとうございます。 さて、今回の審議内容については、「生産緑地地区の都市計画の変更に関する案件」及び「用途地域及び地区計画の変更に関する案件」となります。 はじめに、「生産緑地法第14条の規定に基づく行為制限の解除によるものと生産緑地地区としての指定要件を欠くものについての審議」をお願いいたします。 次に、第1回の審議会で概要を説明しました「上日出谷地区及び下日出谷地区における用途地域及び地区計画の変更についての審議」をお願いいたします。 最後に、同じく第1回審議会で概要を説明しました「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」に関しても、進捗状況を報告します。引き続き、都市計画審議会の委員の皆様にご意見をいただきながら進めていく予定でございますので、よろしくお願ひいたします。 委員の皆様におかれましては、慎重な御審議をお願い申し上げ、あいさつとさせていただきます。本日はよろしくお願ひいたします。</p>
3 審 議	
司 会	<p>それでは、次第3『審議』に入ります。 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、11名の委員に御出席いただいておりますので、本会議が成立していることを報告します。 それでは、議事に入る前に、資料の確認をします。 「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1-2理由書」、「資料1-3変更概要書」となります。 次に、議案第2号の資料として、「資料2-1(3-1)変更概要」、「資料2-2計画書」、「資料2-3理由書」、「資料2-4総括図」、「資料2-5計画図(変更後)」、「資料2-6計画図(変更前)」、「資料2-7意見書の要旨」となります。 議案第3号の資料として、「資料3-1(2-1)変更概要」「資料3-2計画書(上南)」「資料3-3計画書(下東)」「資料3-4理由書」「資料3-5総括図」「資料3-6地区計画方針の付図(変更後)」「資料3-7地区計画方針の付図(変更前)」「資料3-8地区整備計画図」、「資料3-9意見書の要旨」となります。 なお、「配布資料一覧【当日分】」と書かれたものは、次第の3「審議」で</p>

	<p>使用する補足資料1「用途地域及び地区計画の変更に伴う説明会の開催結果について」と、次第の4「その他」で使用する報告資料1「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「説明資料」」、報告資料2「市民アンケート集計結果（速報版）」です。</p>
会 長	<p>皆様、こんにちは。</p> <p>本日は、令和5年度第2回目の都市計画審議会となります。委員の皆様におかれましては、お忙しい中、御出席いただきましてありがとうございます。</p> <p>議事がスムーズに進行できるよう、皆様の御協力をお願いします。</p> <p>次に傍聴人について、事務局より報告をお願いします。</p>
司 会	<p>本日、傍聴希望者はありませんでした。</p>
会 長	<p>それでは、議事に入ります。</p> <p>はじめに、議案第1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>
事務局	<p>それでは、議案第1号『桶川都市計画生産緑地地区の変更について』資料を御覧ください。</p> <p>「資料1-1」は法規図書の計画書です。1として、地区の廃止の概略です。</p> <p>次に、「資料1-2」は法規図書の理由書です。</p> <p>本案は、生産緑地法第14条の規定に基づく行為制限の解除によるもの及び生産緑地地区としての指定要件を欠くものについて、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、98地区から95地区に、面積は、約18.62ヘクタールから約18.46ヘクタールとなります。</p> <p>続いて、地区ごとの変更概要について、説明します。</p> <p>地区ごとの変更内容をまとめた資料1-3「生産緑地地区 変更概要書」を御覧ください。</p> <p>資料1 ページ目、1地区目は第14-2号生産緑地地区です。上日出谷南二丁目地内に位置し、地区の全部約0.09ヘクタールを廃止するものです。廃止の経緯ですが、令和5年3月16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6月16日付けで行為の制限が解除されたものです。</p> <p>また、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。</p> <p>次に、資料2 ページ目、2地区目は第18-2号生産緑地地区です。上日出谷南一丁目地内に位置し、地区の全部約0.05ヘクタールを廃止するものです。</p> <p>廃止の経緯ですが、令和5年3月1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6月1日付けで行為の制限が解除されたものです。</p> <p>次に、資料3 ページ目、3地区目は第77号生産緑地地区です。末広二丁目地内に位置し、地区の全部約0.02ヘクタールを廃止するものです。上尾市との行政界付近に位置し、隣接する上尾市の生産緑地（上平5号）と併せて一団の農地とみなすことで生産緑地の指定要件である、面積要件500㎡以上を満たしていました。</p> <p>しかし、上尾市側の生産緑地について、令和4年12月7日付けで上尾市に</p>

	<p>買取り申出があり、令和5年3月7日に行為制限の解除がなされました。</p> <p>その後、上尾市では令和5年11月2日に都市計画審議会を開催し、令和5年12月頃に告示を行い、生産緑地地区の指定の廃止を予定していると伺っています。</p> <p>以上のことから、当該地区は、上尾市側の生産緑地地区の廃止をもって、生産緑地の指定要件を満たさなくなり、いわゆる「道連れ解除」となるものです。</p> <p>最後に、資料1-3「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、ここまで説明しました本議案については、9月に県知事協議を行い、その後、9月29日から2週間、案の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はありませんでしたので報告します。</p> <p>以上で議案第1号の説明を終わります。御審議のほど、よろしくお願ひします。</p>
会 長	<p>議案第1号の説明が終わりました。ただいまの説明に関して、御意見、御質問がある方は挙手をお願いします。</p> <p>私からは、特定生産緑地について、やはり相続が発生すると、大体このように都市計画審議会でもやむを得ないとなってしまうわけです。</p> <p>最近、私は勉強会をやっているのですが、特定生産緑地の10年目はどうなるかという、やはりどんどんなくなっていくと思います。まだ生産緑地及び法律制度は不十分ですが、畑をやっていた方が亡くなって誰も引き継ぐことができないので仕方なく相続のためという場合や、本当は誰かがやってくれば、別にそのまま残してもいいという意向が本当にあるのかどうかをきちんと把握して、そこを助けることが重要です。</p> <p>近年は相続についても、第三者が借りたときに猶予が受けられる制度が少しずつできています。小金井市などは結構頑張っています。ですから、桶川のライフスタイル、桶川の住宅地の魅力を本当に実現しようとするれば、例えば家庭菜園や、いわゆる市民菜園以外の市民レベルでの菜園があることはメリットだと推進して、都市計画ではないですけれども、きちんと連携する必要があると感じています。</p> <p>その辺、桶川で市民レベルや市民菜園の活用を何かやっていますか。</p>
事務局	<p>1点目の貸借については、特定生産緑地に移行するときに、個別にそれぞれの地権者の方々を回って意向を伺った経緯があります。</p> <p>ちなみに、1つ目の14-2号については、貸借の有無はなく、賃貸借制度の活用の意向についても、「ない」という回答をいただいています。</p> <p>2つ目の18-2号については、貸借の有無については、今も多少、地域の方に貸しているというお話も伺っていますが、賃貸借制度の活用については考えていないということです。</p> <p>3つ目の道連れ解除になったところについては、上尾市側では、マンションの建設が進んでいまして、生産緑地だった部分を通らないと奥に行けないという現状があります。所有者の方は、マンションの敷地・駐車場から農地に行っ構いませんというお話をいただいているようですが、そこを市民の方に貸すことは、不特定多数の方が来られるということもありますので、意向はないと伺っています。</p> <p>都市計画マスタープランの改定作業を進めている中で、今回、都計審からもそういうお話がありましたことを伝えたいと考えています。</p>
会 長	<p>恐らく貸借の活用の事例などはイメージがわからないと思いますので、現段階で聞いても多分、いや対策は考えていませんとなってしまいます。ですから、むしろ、こういうのがありますとモデル的に積極的に誘導する。それはNPOや市民、企業の連携が必要ですが、そういった中で本来はこうあったほうがいいよねと伝えることです。</p> <p>実は、私は上尾市の社会福祉協議会が中心となりまして、大学の学生も連携</p>

	<p>して、民間の畑を借りてコミュニティガーデンをやっています。そこで来月は焼き芋や大学芋などのイベントで、生活の豊かさを感じることができます。ですから、単に家に住んで畑があるのではなくて、家庭菜園で植物を育てたり、あるいは園芸療法という形で健康のためになったり、さらに収穫祭という地域の楽しさを享受する。そういうのを含めて、桶川の住まい方はほかとは違うという、そこを一步、踏み込まない限り、生産緑地はなくなるだけなので、もう少し違う形でやっていただけるといいと思います。これは希望です。</p> <p>議案第1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>それでは、異議なしということで、議案第1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の旨、桶川市長に答申することとします。</p>
事務局	<p>それでは、議案第2号『桶川都市計画用途地域の変更について（市決定）』と議案第3号『桶川都市計画地区計画の変更について（市決定）』を一括して説明します。</p> <p>右上に資料2-1（3-1）（変更概要）と記載されたものは、議案第2号と議案第3号、共通の資料となっています。資料2-1（3-1）変更概要の1ページ、今回の都市計画の変更の背景ですが、1つ目が、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、現在、上日出谷南特定土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、境界線が、現状の建物敷地をまたぐ形となっています。</p> <p>国土交通省の都市計画運用指針で、「用途地域等の境界は、原則として、道路などの地形、地物等、土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることが望ましい」とされ、今回、用途地域等の境界を道路形状に合わせるために、用途地域と地区計画を変更するものです。</p> <p>2つ目が、沿道地区です。沿道地区の場所については、図面中央の十字の赤いハッチ部分でして、市役所旧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、愛宕中通り線における道路の端から25mまでの範囲を「沿道地区」として、今回定義しています。</p> <p>都市計画の変更の背景ですが、市では、人口減少と少子高齢化による社会環境の変化に適応した持続可能なまちづくりを着実に推進するため、「歩いて暮らせるまちづくり」を目指しているところです。</p> <p>また、今回、桶川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、比較的小規模な店舗等を許容し、良好な沿道としての土地利用を誘導するために、用途地域と地区計画を変更するものです。</p> <p>具体的な変更内容について説明します。</p> <p>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。</p> <p>桶川市では、12の用途地域を指定し、これらの種類に応じて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っているところです。</p> <p>1ページの下には、今回の変更に関係する用途地域毎の、主な建物の用途の</p>

制限をまとめていますので、御確認ください。

続いて、資料の2ページ、左側が変更前の用途地域、右側が変更後の用途地域の図となっています。

左側の変更前の上の吹き出しで拡大し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100%、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。この用途地域の境界を、現況の道路形状に合わせることとなりますので、赤枠の斜線でハッチされた上の部分は第一種低層住居専用地域から第一種住居地域へ、赤枠の左右両側のハッチされた部分は第一種住居地域から第一種低層住居専用地域へとそれぞれ変更となるものです。

次に、十字の赤い点線で囲った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%の地域と、建ぺい率が50%、容積率が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、桶川西小学校ですが、この西小学校の南側の沿道部分は、区画整理事業の進捗に伴い、平成22年の用途地域の変更で、既に沿道用途として第一種中高層住居専用地域に変更しています。

変更後は、現在、第一種低層住居専用地域となっている沿道地区については、愛宕東線の南側部分と連続性を有しているため、南側部分と同じ、第一種中高層住居専用地域に変更しようとするものです。

次に、資料の3ページは、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、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つの地区計画が変更の対象となります。

次に、資料の4ページは、上日出谷南地区の地区計画について、左側が変更前、右側が変更後です。上日出谷南地区の上日出谷南三丁目地内については、現在北側の白色の地域がD地区、南側の黄色で着色されている地域がA地区となっています。この地区区分の境界を現況の道路形状に合わせることで、赤枠で囲まれたところがそれぞれD地区からA地区へ、A地区からD地区へと変更になるものです。

制限内容については、資料の下にある囲みの中の表のとおり、用途制限のみ、変更が生じることとなります。

次に、上日出谷南地区における沿道地区ですが、こちらは、現在D地区となっている沿道地区について、南側に続く下日出谷東地区側の沿道地区と連続性を有しているため、「小規模な沿道サービスを主体とする地区」を設定するものとなります。

なお、上日出谷南地区の地区計画には、この区分がありませんので、新たに「E地区」として設定することとなります。

制限内容については、D地区は「用途制限なし、最低敷地面積は100㎡、高さ制限なし、道路に面する塀などのかきさくの制限はあり」となっていますが、新設するE地区の制限内容は、建物用途の制限はなし、最低敷地面積は、上日出谷南地区内のA地区やD地区に合わせて100㎡とし、高さ制限は、周辺の良好な住環境に配慮して、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、道路に面する塀についても、他の地区と同様の制限を設けるものです。

なお、高さ制限や北側斜線制限の設定は、用途地域の変更により、第一種中高層住居専用地域となり、用途地域上は、絶対高さ制限が無制限となってしまうので、周辺の良い住環境に配慮するため、地区計画の方で高さの制限を設定しようと考えているところです。

次に、資料の5ページ、下日出谷東地区の地区計画について、説明します。沿道地区ですが、西小学校の南側の沿道部分が、既に沿道用途として「小規模な沿道サービスを主体とする地区」となっています。

変更後は、現在E地区となっている沿道地区が、南側の沿道部分と連続性を有しているため、南側部分と同様に、ピンク色のD地区を設定するものとなります。

制限内容については、資料の下にある囲みの中の表のとおり、高さ制限のみ、先ほどの上日出谷南地区と同様に、高さの最高限度を12m、北側斜線制限を設けることとします。

なお、D地区の西側には、道路の端から25mを超えた細長い部分はE地区として残ることとなります。

続いて、資料2-2、1ページが用途地域の法規図書の“計画書”となっており、上日出谷地区のうち上日出谷南三丁目地内や上日出谷地区と下日出谷地区の沿道地区における用途地域の変更を踏まえ、上段の第一種低層住居専用地域から工業専用地域までの12種類の用途地域の面積などを示しています。

また、2ページは“新旧対照表”です。この資料は法規図書ではありませんが、表の右側が新・旧となっており、第一種低層住居専用地域、第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域の段のところの下線が引かれている箇所の面積、摘要がそれぞれ変更となっています。

続いて、資料2-3は用途地域の法規図書の“理由書”となっており、上日出谷地区のうち上日出谷南三丁目地内と上日出谷地区、下日出谷地区の沿道地区のそれぞれについて、変更理由や変更内容を記載しているものです。

Iについては、今回変更する箇所の位置について示し、

IIの変更理由については先ほど説明したとおりです。

次に、IIIの変更内容は、上日出谷地区のうち上日出谷南三丁目地内は、次のページの上の表のとおり、面積約0.07ヘクタールが、第一種住居地域から第一種低層住居専用地域に、面積約0.01ヘクタールが、第一種低層住居専用地域から第一種住居地域に変更となります。

次に、上日出谷地区のうち沿道地区は、同じページの下の方のとおり、面積約7.27ヘクタールが第一種低層住居専用地域から第一種中高層住居専用地域に変更となります。

次に、下日出谷地区のうち沿道地区は、次のページの表のとおり、面積約0.65ヘクタールが第一種低層住居専用地域から第一種中高層住居専用地域に変更となります。

なお、用途地域の都市計画図書に関しては、資料2-4の1ページが“総括図”の縮小版、2ページが該当部分を拡大したもの、資料2-5が“変更後の計画図”、資料2-6が“変更前の計画図”で、都市計画変更の手続きの際に必要なものとなります。

なお、資料2-7意見書の要旨については、後ほど説明します。

続いて、議案第3号の資料、3-2は上日出谷南地区地区計画の図書で、1ページが法規図書の“計画書”、2ページ、3ページが法規図書ではありませんが、“新旧対照表”となっています。

資料3-3は下日出谷東地区地区計画の図書で、1ページが法規図書の“計画書”、2ページが“新旧対照表”となっています。

変更内容については先ほど説明したとおりです。具体的には、それぞれの

“新旧対照表”の下線が引かれた箇所が変更箇所となっています。

なお、資料3-4が法規図書“理由書”、資料3-5が“総括図”、資料3-6が上日出谷地南地区地区計画、下日出谷東地区地区計画それぞれの変更後の“地区計画方針の付図”、資料3-7がそれぞれの変更前の“地区計画方針の付図”、資料3-8がそれぞれの変更後の“地区整備計画図”となっています。

続いて、これまでの手続きの経緯を説明します。

資料2-1(3-1)変更概要の表紙部分と、補足資料1説明会の結果です。令和5年7月1日に、今回の変更に影響のある土地の所有者を対象とした説明会を2回開催し、午前午後合わせて17名の出席がありました。

次に、8月4日から8月18日まで、用途地域及び地区計画の変更原案の閲覧・縦覧を行い、8月19日には市民の方を対象とした説明会を2回開催し、午前午後合わせて11名の出席がありました。

説明会で頂戴した意見については、補足資料1の下の表にあります。「沿道地区において、第一種低層住居専用地域から第一種中高層住居専用地域に変更することに伴い制限内容が緩和となることから、住環境の悪化を懸念する意見」などがありましたが、このことに対しては、小規模な店舗等を許容し、歩いて暮らせるまちづくりを推進することは、桶川市第六次総合計画の考えに基づくものであることから、原案の修正は行わず、その後の県知事協議や案の縦覧へと都市計画変更手続きを進めたところです。

用途地域と地区計画の変更案は、都市計画法第21条第2項において準用する同法第17条第1項の規定に基づき、令和5年11月2日から16日までの2週間、案を縦覧に供したところ、用途地域については、縦覧者数1名、意見書の提出が1通あり、地区計画についても、縦覧者数1名、意見書の提出が1通ありました。

意見書の要旨及び市の処理方針は、資料2-7及び資料3-9となっています。

資料2-7、用途地域の変更案に係る

“意見書の要旨”、“市の処理方針”は、意見書に対する市の考え方や見解などをまとめたものです。

意見は、「沿道地区について、色々な店舗ができる事は良いが、絶対高さ制限は、第一種低層住居専用地域と同じ10m以下に、特例として認めてください。」でした。

それに対する市の処理方針として、「桶川市第六次総合計画では、今後一層進展する人口減少と少子高齢化による社会環境の変化に適応した持続可能なまちづくりを着実に推進するため、「歩いて暮らせるまちづくり」を土地利用の基本方針の一つとしています。また、桶川市都市計画マスタープランでは、愛宕東線や愛宕中通り線などの広幅員道路沿いの住居系用途地域において、後背地の住環境との調和に配慮しつつ、日常生活に必要な商業機能の立地など、住環境とのバランスを考えた土地利用を誘導することとしております。それらの方針に基づき、沿道地区については、既に第一種中高層住居専用地域を指定している桶川西小学校の南側の沿道部分と連続性を有することから、同様の第一種中高層住居専用地域へと変更するものです。なお、地区計画区域内においては、地区計画で高さの制限を設けるものです。」としています。

次に、資料3-9、地区計画の変更案に係る意見書の要旨と処理方針で、「沿道地区について、建築物の絶対高さ制限を10m以下に特例としてでも認めてください。それなら賛成します。」という意見でした。

それに対する市の処理方針として、前段部分は用途地域の処理方針と共通で、桶川市第六次総合計画および桶川市都市計画マスタープランに基づく方針



	<p>であること、後段部分を「沿道地区については、既に「小規模な沿道サービスを主体とする地区」として指定している桶川西小学校の南側の沿道部分と連続性を有することから、同様の高さ制限として、絶対高さ制限12mと併せて従前と同様の北側斜線制限を設け、日照など周辺の住環境に配慮するものです。」としています。</p> <p>用途地域では第一種中高層住居専用地域となり、絶対高さ制限がなくなるところを、地区計画区域内においては、地区計画の方で、絶対高さ制限12mと併せて従前と同様の北側斜線制限を設けることにより、周辺の住環境に配慮するということです。</p> <p>これらの意見及び市の処理方針を踏まえ、第2号議案及び第3号議案として都市計画審議会に諮問したものです。</p> <p>以上で説明を終わります。よろしく、御審議のほどお願いします。</p>
会 長	議案第2号と第3号の説明が終わりました。ただいまの説明に関して、御意見、御質問などがある方は挙手をお願いします。
副会長	今の意見書に関連することですが、高さが10メートルから12メートルに上がったことによって影響を受けるエリアというのがどの辺になるのか、その辺を具体的に説明していただけますか。
会 長	事務局、お願いします。
事務局	<p>今回、高さ制限が変わることにより影響が出るエリアとしては、資料番号2-1(3-1)でハッチがかかっている部分に変更の対象です。10メートルの規制が12メートルになると、おおむね日陰の影響が出る部分になるので、このハッチの北側部分に影響があるお宅があるかと思えます。</p> <p>ただ、基本的に10メートルを越えると、斜線制限、日影規制などもかかってくるので、従前の第一種低層住居専用地域と同じで規制をかけていこうと考えています。ですから日陰の落ち方としては10メートルから12メートルになったところで、それほど変わりはないと考えています。</p> <p>具体的に、2メートルぐらい、建物の高さは高くなります。ハッチの部分プラスチックの道路に囲まれた同じ街区の方にも影響が出る可能性があるため、そちらの方にもお声がけをして説明しました。</p>
会 長	ほかにいかがでしょうか。
委 員	<p>2点ほどあります。</p> <p>まず1つは説明会の対象者と参加者の割合を知りたい。それから、市民説明会は、市全体なのか、あるいは、この辺の地域に絞るのか、範囲についても教えてください。</p> <p>2点目は、こういう地区計画を変更しますと、固定資産税の増額があるのではないかという心配もあります。当然、道路が整備されますと、土地の価値そのものが上がり、影響はあるかと思いますが、どの程度を想定されているのか。</p>
会 長	事務局、お願いします。
事務局	<p>説明会の対象者ですが、ハッチがかかる街区の方を対象として、492名の地権者にお声がけをし、17名、11名という参加者でした。また、個別に窓口に来られた方もいました。</p> <p>市民説明会の対象範囲は市民全体です。</p> <p>市民説明会は、その通知と併せて広報やホームページなども活用して周知しました。概要の資料も合わせて通知に同封し、ある程度、理解していただいた方は説明会に来ないこともあり得ると考えています。</p> <p>固定資産税に関しては、説明会の中でも同様の質問がありました。事前に税務課に確認し、基本的に住居系から住居系への変更なので、大きく評価は変わらないそうです。</p>

	<p>例えば、住居系から工業系に、商業系から住居系になるときは少し変わるようですが、今回の第一種低層住居専用地域から第一種中高層住居専用地域に変わるといのは、ほぼ変わらないという回答をもらったところです。このことは説明会に来ていただいた方にもお話をしました。</p>
委員	<p>ありがとうございます。</p>
会長	<p>すぐはそうだと思いますが、数年後、路線価が変わるので、少しその辺の説明を補足しないと、数年後、随分上がったと。上がらないと言ったではないかと勘違いされるので、その辺は注意されたほうがよいと思います。</p>
事務局	<p>令和6年に固定資産の評価替えがあるそうですが、その基準日に間に合いませんので、今回の令和6年の評価は変わらない、前のままの評価になります。次の評価替えの令和9年のときには、ある程度その部分を加味した上で評価は変わるとは思います、それほど大きくは変わらないというお話がありましたので、その辺の説明をしました。</p>
会長	<p>区画整理をすると、基本的に土地の価値は地価という部分と、実際に利用する価値も上がるという意味で、ある程度、固定資産税も上がることが一般的です。ただ、その度合いが、何倍にも上がってしまうのかという心配だと思いますが、そこまではいかないと思います。そういう説明のほうがよろしいと思います。</p> <p>これは私の専門ですが、用途地域の変更も地区計画の内容も結構よくできていると思います。特に、第一種低層住居専用地域の中に地区集散道路という沿道の問題で、容積率も100%を150%に上げるわけです。地区集散道路という道路は、交通量も増え、ある程度、騒音などで迷惑をかける。あるいは沿道の利用価値も高くなっていくということで、容積率100%が150%になる。今まで10メートルの高さ制限の3階建てぐらいが12メートルということで4階建てぐらいになる。3階から4階というのは、それほど大きな変化ではありません。</p> <p>これが仮に実際10メートルのままですと、150%に容積が上がるので、家を建てる時に半地下にして劣悪になるのです。裏側の北側の宅地の人はOKと思うかもしれませんが、劣悪な住宅を作ってしまうと、ゲリラ豪雨のときには水が入ったりしまして、横浜や都内で問題になっています。</p> <p>ですから一部の北側の直近の方は少し嫌だなと思うかもしれませんが、都市計画というのは、100%の賛成というのではないので、大体3分の2ぐらいの賛成でいいのです。まちの計画などは大体8、9割ぐらいの賛同が得られればOKと言われていています。ですから、ほかのところはきちんとそれでやっているのに、ここだけ特別扱いされる理由はなかなかないのです。そういう意味で、常識的な範囲のルールだと思います。いろいろな方の意見が要るので、意見を出していただくことは全然構いません。この都市計画審議会は、そのことについて判断するわけです。</p> <p>ほかに御意見どうぞお願いします。</p>
委員	<p>この中に小学校が位置しているところがありまして、そこだけが少し問題があるのではないかと思います。小学校があることによって制限が上がるというような説明はあったのですか。</p>
会長	<p>事務局お願いします。</p>
事務局	<p>今回の変更については、学校分は含まれていません。以前平成22年の変更のときに、もともと第一種低層住居専用地域でしたが、それを第一種中高層住居専用地域に変えました。</p> <p>第一種低層住居専用地域の場合ですと建ぺい、容積の制限があって、例えば西小学校の子供の人数が増えたときに、その制限がきついために増築できませんでした。市内の小学校、中学校については、多くの学校が第一種中高層住居</p>

	<p>専用地域になっていて、校舎の建て替えや増築を速やかに行えるように変更がなされています。</p> <p>学校については、ここに何かを建てようということは恐らくないと思います。今回、変更したところには、ある程度、住居系ではなくて店舗が建つような形の変更を考えていますので、西小学校に何か影響が出ることはないと考えています。</p>
委員	<p>それだけではなくて、例えば、店舗が沿道に出店する場合、業種によっては、学校があるので店舗は駄目な場合があると思いますが、その説明はできていますか。</p>
事務局	<p>今回の変更については、建てられるものの要件とは、それぞれの用途ごと、例えば、学校周辺では一定の距離を取ったところで法律で決まっているものがあります。今回、中高層住居専用地域で建てられるものは、住宅、幼稚園、小学校、老人ホームや児童厚生施設、大学などです。資料2-1の表に示している一定のものは通用しますけれども、周辺に学校がある場合は配慮したものが建ってくるとお思いますので、大きな影響が出るものが立地されるような変更ではないと考えています。</p>
委員	<p>その用途のところ以外に、奥にまだ土地を持っている場合があります。そうすると大きいものが建つ可能性があるのですが、例えばパチンコ屋などはどうか、少し気になったのですが。</p>
事務局	<p>用途の制限の中で例えばパチンコ屋はその用途としては建てられませんので、周辺環境に配慮したような施設が立ち並ぶようになっておと思っています。</p>
会長	<p>第一種中高層住居専用地域というのは、パチンコ屋などは出てきませんし、用途で制限されています。第一種中高層住居専用地域をベースにして、しかも地区計画を入れていきますから、そういう意味では、それほど問題にならない都市計画ではないかと思えます。</p>
事務局	<p>ありがとうございます。</p>
会長	<p>ほかに意見どうぞ。</p>
委員	<p>もう一点だけ、確認させてください。</p> <p>上日出谷南三丁目地区内の今度変更になる小さな部分ですが、第一種住居地域から第一種低層住居専用地域に変わるところが少しあります。ここは多分、建ぺい率50%、容積率100%という基準に変更になりますが、既存の建物の中で、基準変更によって影響を受ける建物はあるのでしょうか。あるとすれば、どのような対処がこれから求められるのか、お伺いします。</p>
会長	<p>事務局、お願いします。</p>
事務局	<p>この上日出谷三丁目の地区について、現在、赤のハッチがかかっている部分の所有者の方は個別に訪問させていただき、説明しました。現況として既存不適格と言われる建物はありません。</p> <p>現在建っている建物は既存不適格にならない小規模の宅地だったので、用途が変わった後でも今と同様の大きさのものであれば建てられますという説明をしました。</p> <p>そんなに大きなものを建てられるところがないわけです。第一種住居地域で200%建てられたものが今度100%に制限されますので、ある程度は制限されたとしても、基本的には今の建物と同様の大きさのものは建てられる、という説明で住民の方に御納得いただけた経緯があります。</p>
会長	<p>ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。</p> <p>それでは、議案第2号、桶川都市計画用途地域の変更について、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>それでは、異議なしということで、議案第2号、桶川都市計画用途地域の変更については原案のとおり賛成の旨とし、桶川市長に答申することとします。</p> <p>次に、議案第3号、桶川都市計画地区計画の変更について、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>それでは、異議なしということで、議案第3号、桶川都市計画地区計画の変更については原案のとおり賛成の旨、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。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>
4	その他
司 会	次に、次第4『その他』として、「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」説明します。
事務局	<p>「当日資料」のうち、報告資料1の目次、</p> <p>1として都市計画審議会のスケジュール、2として本市の現状分析の中間報告をします。</p> <p>はじめに、『1 都市計画審議会のスケジュール』について説明します。資料の3ページ</p> <p>は、都市計画審議会のスケジュール案を示しています。</p> <p>都市計画審議会では、今年度に2回、来年度に3回の、計5回の説明を予定しています。1回目の6月23日には、計画の概要の説明を行いました。</p> <p>そして、本日の2回目では、</p> <p>本市の都市構造などについての現状分析を、「ア）各種データによる現状分析」「イ）市民意向の把握」「ウ）現行計画の達成状況の把握」の3つの方法を実施しており、その中間報告をします。</p> <p>次回以降の、3回目と4回目では、課題整理、全体構想、地域別構想、誘導区域、防災指針などに関する御意見をお伺いし、計画の「原案」を確定し、その案で住民説明会及びパブリックコメントを行おうと考えています。その後、住民からの意見に対する対応について、5回目で御意見を伺った上で「最終案」を確定し、令和7年度から新しい計画に基づき、各目標の達成に向けて、進めていきたいと考えています。以上が、都市計画審議会の全体の流れです。</p> <p>資料の4ページ、</p> <p>計画の策定にあたり、第六次総合計画で掲げる「まちづくりの方向性」と「土地利用の基本方針」に基づく評価視点として、（1）人口世帯から、（8）都市施設の項目があります。その他、計画に反映すべき事項として、（9）の上位計画との整合や、（10）法制度改正、（11）SDGsの推進、（12）社会経済情勢への対応などがあります。</p> <p>今回、（1）～（8）について、「各種統計データ」、「市民アンケート」、「達成度評価」を用いた現状分析を行い、その結果を受け、次回以降に、課題の抽出、整理、様々な課題をグループ化するために、視点ごとに整理を行い、解決するための目標と理念を検討します。</p> <p>5ページから11ページは、目次「ア）各種データによる現状分析」について、都市計画基礎調査や各種統計データなどから現状分析を行った結果を一部紹介します。</p> <p>5ページは、令和2年の人口分布を、100メートル四方の範囲毎に示して</p>

います。この図から、市街化区域に、1ヘクタールあたり100人以上の分布が多くみられることが分かります。なお、川田谷の中央あたりで赤くなっている箇所は、狐塚団地のような既存集落です。

次に、6ページは、令和2年と、その20年後の令和22年の人口メッシュの比較となっています。市街化区域で、1ヘクタールあたり30人以上の減少が全体的に点在していますが、一方で、市街化区域の南側では、1ヘクタールあたり30人以上の増加がみられます。

次に、資料の7ページと8ページでは、高齢者の人口についての資料となります。

7ページは、市街化区域で、1ヘクタールあたり30人以上の分布が多くみられることが分かります。

次に、8ページは、先ほどの20年間の比較の、65歳以上の高齢者に絞った資料です。市街化区域の北側では全体的に高齢者が減少し、南側は増加がみられます。

次に、9ページは、土地利用現況図です。市街化区域は住宅用地が46%で最も多く、また、市街化調整区域は、農地が39.8%で最も多くなっています。

次に、10ページは、バスルート図です。路線バスは5路線、市内循環バスは「べにばなGo」が10系統で運行しています。

次に、11ページは、ハザードエリア図です。市内には浸水想定区域が存在し、江川と近接している市街化区域の一部にも3m以上浸水が想定する地域がみられます。浸水想定区域で人口密度が高いエリアを、居住誘導区域に設定できるか、今後整理していきます。

次に、12ページは、目次「イ)市民意向の把握」について、市民アンケート調査の実施内容と回収状況を示したものです。

9月から10月にかけて、桶川市に住民登録されている18歳以上の市民3,000人を対象としたアンケート調査を行いました。回収率は、44.2%です。

次に、13ページは、アンケート調査の設問項目の概要です。

年齢や居住地域などの「属性」を伺った上で、2番は、立地適正化計画の検討にあたり必要となる、生活に必要な施設の位置や、利用頻度、また、中心市街地にあってほしいと考える施設や、自宅周辺にあってほしい施設などを設問としています。4番は、駅東口整備推進課や、環境対策推進課、生涯学習スポーツ推進課との調整により設けた設問であり、駅東口整備や、公園、スポーツ施設に関する意見を伺うものです。最後に5番では、防災や交通、人口減少などの観点で、これからのまちづくりの取組みとして、重要視しているものを伺っています。

なお、報告資料2として「市民アンケート集計結果（速報版）」を用意しています。

この資料は、アンケート結果の速報版として単純集計のみを行ったものですので、今後は年齢や性別等の属性ごとにクロス集計を行い、結果の分析を進めていきたいと考えています。

次に、14ページは、新しい都市計画マスタープランを作成するにあたり、まずは、現行の計画で掲載されている施策についての進捗状況を把握する必要があるため、関係課へ各事業の実施状況について回答を依頼したものです。

今後、各課から提出された結果を集計し、とりまとめを行いたいと考えています。

以上で説明を終わります。

司 会	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。
会 長	<p>これから議論検討していくということで少し気になるのは、この報告資料1の4ページです。全般的にこういう作り方を否定は全くしませんが、桶川は住宅都市だと思います。ですから住宅政策、住宅としてどういうふうに行政が考えるか。実は、住宅マスタープランや住宅政策は、市町村では公営住宅しかやらないのです。一般にどういう住まい方をするかということは考えていません。言葉では考えますけれども、具体的な施策はほとんどありません。</p> <p>先ほどの生産緑地や家庭菜園など、例えば、桶川だとやはりオープンスペースが豊かですから「犬や小動物と暮らせるようなまちにしたい」「農ある菜園にふれられる」、あるいは「四季を感じる」などというものは、このアンケートからは出てきません。なぜかという、アンケートは今のニーズだけだからです。つまり今はありませんから。</p> <p>この4ページのフローの中にも、その他、計画に反映する事項は、これまでのトレンドです。今まではないけれども、こうあったらよいという潜在ニーズ、あるいはシーズ。これから作り出すことでは、このようなものがあつたらどうでしょう、このような農家レストランがあつたら良くありませんかという、そういうのが欲しかったのですとなります。</p> <p>日立市の駅前海の見えるカフェは私が企画して、自由通路から公設民営のカフェを作りました。公設民営のカフェというのは、ニーズからは出てきません。でも日立市にとって、海は大きな特性だ、海が見えない駅はもったいない、このようなものがあつたらよいなと作つたら、ものすごく市民の誇りになる。</p> <p>こういうのが桶川の住まい方を提案するシーズや潜在ニーズの掘り起こしなのです。従来型のやり方は、否定はしませんが、ここからは出てこないのです。</p> <p>住宅政策として、ここにどういう魅力を作っていくのかという議論がないままに行くと、普通のほかの市町村と同じ課題解決しか出てきません。本当はこの議論がものすごく重要です。特に総合計画ではなくて何で都市マスかという、立地適正化で都心居住や住宅のあり方を議論するので、本当は住宅マスタープランに先駆けて立地適正化と都市マスタープランの中で議論する必要があります。ですから市民の意見だけだと、これをやればよいですよ、ということでは出てきません。</p> <p>もう一つは、最後の資料の都市マスタープランの進行管理は、通常P D C Aでやりますが、8、9割これでいいと思います。ところが残りの1割は、これですと創造的な計画というのが作れないのです。</p> <p>つまり、今言ったようなことは今まで出ていませんし、P D C Aだけでやつたら、よい計画はできないです。O O D Aは戦略的な考え方で、魅力的な考え方をするにはO O D Aで1回まわす。</p> <p>つまりP D C Aで最初の計画がまずいと、延々とまずい評価をしないといけないわけです。新しい価値、例えば、犬と楽しく暮らせるなんて、計画にはありませんから評価のしようがないわけです。ですから途中から考えることも重要です。</p> <p>現場で観察して、どういうふう臨機応変にするかというのが戦略として大事で、そういう創造的な部分というのは1割ぐらいかもしれませんが、O O D Aで回して、そこに入れていけというのが戦略的な計画の作り方です。</p> <p>桶川は国道16号の外側なので、さいたま市や上尾市よりも条件は悪いです。ですからそこで何か頑張らなければいけないと思っています。そういうところを都市計画マスタープランや立地適正化で検討していただければと思いま</p>

	<p>す。</p> <p>これはアンケートでは出てこないです。</p>
委員	<p>今の会長の御意見に賛成ですけれども、OODAは、確かにどこの組織でもまだやったことがないので、とても難しいというのはよく分かります。</p> <p>それと、市民アンケートを見せていただきましたが、当然アンケートですから最後の選択肢にその他というのがあって、その他を出していただける方は多少いらっしゃいますが、意外とその他の中に、実はあまり見えていないようなものが出ている可能性もあるので、そういう少数意見などを、大事にさせていただきたいと思います。</p> <p>それと、第2回目と第3回目の間が大きく空いています。この間に、行政機関や実際の作業部隊もいろいろなことをされると思いますけれども、これだけ飛んでしまうと、我々には、どうも話が見えないという感じがします。</p> <p>その間に、1回なり2回なり、今はこんなことをしている、こんなことが上がってきたというのを教えていただけるような手段が講じられないでしょうか。</p>
事務局	<p>途中、こんなことを進めている、こういうことをやっているようなことを示せるものがあれば検討していきたいと思います。</p> <p>先ほど会長がおっしゃった、市民の意見を伺う場合は、オープンハウスの開催を1月中旬から下旬で市内に4か所予定しています。こちらの市庁舎1階のスペースで開催しようと考えています。あとは、前回の現行の都市マスと同じように、桶川を東西に分けた地域と、加納、倉田の地域、あとは川田谷の地域、この4分割で地域構成を考えています。川田谷、加納でオープンハウスを開いてもなかなかお客様に来ていただけない部分もありますので、ベニバナウォークと坂田コミュニティセンターの施設での御意見をいただこうと予定しています。</p> <p>桶川の中央の部分が一番、お客様に来ていただいたり、人口が多かったりもするので、市庁舎のほかに駅前のメインでもやろうと考えています。</p> <p>とはいえ、加納と川田谷の地域の方というのは、やはり近場のほうが意見を言いやすいと思いますので、パネル展示だけになってしまうと思いますけれども、生涯学習センターで川田谷の地域と、加納の地域は加納公民館のスペースの一部をお貸しいただいて、皆さんの意見を伺いたいと思っています。</p> <p>その中で、先ほど会長がおっしゃった先進的な取り組みや、桶川の魅力を発信できるような計画に反映できるようなお話を伺いたいと考えているところです。</p>
会長	<p>そういうやり方でよいですが、ゼロから市民に聞いても出てこないのです。</p> <p>例えば枚方市というのは、暗くて星がよく見えますよ、星が見えるまちづくりなど、そういうのはニーズからは全然出てこないのです。枚方市はドッグランの数、犬の散歩の人がいっぱいいます。よって犬との生活が、ここはすごく暮らしやすいのではないのでしょうかと気づいて提案すると、まさにそのとおりだとなります。そういうのはニーズからは全然出てきません。</p> <p>ですから、どうですかと聞いても従来型しかイメージできませんので、その辺は、桶川での住まい方というのは、今はないけれども、どういうものがあたらよいかという例などの部分が実は大事だと思います。</p> <p>ほかにありませんか。大丈夫でしょうか。</p>
委員	<p>次回の3回目が来年の7月頃か8月ということで、このときには、ある程度、マスタープランの方向性が出てくると思うのです。</p> <p>我々の立場では、あと半年以上、期間があるわけですから、どういう形になるのなかなか見えない部分があります。最終的には、出てきたものを審議するしかありませんので、できれば、中間報告的なものをいただきたいと思いま</p>

	<p>す。</p> <p>アンケートは非常に大きな部分で、1つの室ではないかと思っています。ですから逆に、今回も速報でアンケートが出ましたけれども、最終的なまとめは大体いつ頃までにできるのか、委員にもある程度知らせていただきたい。</p> <p>会長からは、それだけでは駄目だと言われましたけれども、やはりこれだけの労力を使ってアンケートをしたわけですから、その結果についてはマスタープランの作成に生かせるような形にしたいと思っておりますので、ぜひお願いします。</p>
事務局	<p>今クロス集計等の作業を進めているところですので、年内に集計させていただいて、先ほど委員からいただいたお話もありましたので、それと併せて周知します。</p>
委員	<p>よろしくお願いします。</p>
会長	<p>委員がおっしゃいましたけれども、「その他」に何かヒントが隠れているケースもあるので、多い少ないではなくて、拾い出すということが重要ではないかと思っています。</p>
事務局	<p>今のところ、アンケートが44%返ってきている中で、自由回答にも多くの御意見を書いていただいています。その中には、有意義な回答もありますので、参考にいろいろとよいものができればと思っています。</p>
会長	<p>それも2つあり、1つでもよいという宝石を探すのと、あとは簡単にテキストマイニングで主な意見について関連性が分かります。</p>
司会	<p>ありがとうございました。</p> <p>それでは、最後に連絡します。</p>
事務局	<p>委員の皆様は、12月31日をもちまして任期が満了となります。審議会の運営等について、事務局として至らない点もあったかと思いますが、令和4年1月から2年間、委員の皆様方には色々と御協力いただきまして、誠にありがとうございました。</p> <p>なお、次期も委員を引き受けてくださる方については、引き続きよろしくお願いします。</p> <p>続きまして、今後の審議会の予定をお知らせします。</p> <p>来年は、令和6年7月から8月頃に1回、令和6年12月頃に1回、令和7年2月から3月頃に1回の、計3回の開催を考えています。</p> <p>この3回の中で、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、御意見をいただく予定となっています。</p> <p>また、生産緑地の指定廃止について、令和6年度第1回の審議会では、委員の皆様にご情報提供をさせていただいた、2件の買取申出に関する廃止手続きを、御審議いただく予定です。</p> <p>詳細な日程が決まった際に、改めて連絡しますので、御協力の程よろしくお願いします。</p>
司会	<p>長時間にわたり、慎重な御審議をいただき、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>