別記様式（第３条関係）

会　議　録（１）

会議の名称	令和８年度　第１回桶川市都市計画審議会
開催日時	令和８年７月２７日（月）　１０：００から１１：３０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：秋山委員、作山委員、白根委員、長谷川委員、宮本委員、山口委員 ■２号委員：岡安委員、北村委員、近本委員、渡邉委員 ■３号委員：齋藤委員、武田委員　（各号委員ごとに五十音順）
欠席者氏名（委員）	■１号委員：永瀬委員 ■２号委員：岩﨑委員 ■３号委員：青木委員　（各号委員ごとに五十音順）
説明員氏名	
事務局職員職名及び氏名	都市整備部　谷島副部長 都市計画課　山田副参事兼課長、秋谷係長、清水係長、小林主事、古井主事
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） ■その他（報告事項） （１）今年度予定している都市計画の変更について
会議事項 決定事項等	■審議事項 議案第１号　　原案どおり可決
配布資料	○　委員名簿 ○　次　　第 ○　議案第１号資料 「桶川都市計画生産緑地地区の変更について（市決定）」 ・計画書　　（資料１－１） ・理由書　　（資料１－２） ・変更概要書（資料１－３） ○　補足資料　　（座席表） ○　報告資料　　（桶川北本 IC 周辺東部地区開発事業について）

会　議　録（２）

議　事　の　経　過	
発言者	発　言　内　容
１　開会	
司会	ただ今から令和８年度第１回桶川市都市計画審議会を開会します。私、本日の司会を担当します、都市計画課の清水と申します。どうぞよろしくお願いします。 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。本日は前任委員の任期満了に伴い、本年の１月から新しく委員になられた皆様を迎えて、初めての桶川市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、委嘱をお引き受けいただき、感謝申し上げます。
２　副市長あいさつ	
司会	続いて、次第２『副市長あいさつ』です。本来は市長より御挨拶申し上げるところではございますが、公務の都合により、磯崎副市長より御挨拶申し上げます。
副市長	皆様、こんにちは。桶川市副市長の礒崎でございます。 本日は、令和８年度第１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、御多用のところ、お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。 本審議会は、桶川市の将来の姿を決定するものである都市計画に関する事項について調査・審議するための機関でございまして、桶川町時代の昭和３１年に第１回が開かれ、現在に至るまで継続している会議です。 この度、新たな委員におかれては、委嘱の御快諾を賜り、厚く御礼を申し上げます。また、再任された皆様方におかれては、引き続きお引き受けいただき、感謝申し上げます。 さて、本市におきましても、人口減少や少子高齢化など、都市を取り巻く環境が変化する中においても、将来にわたり、持続あるまちづくりを進めていくことが重要であると考えております。 こうした中、現在、本市で事業の支援をしている「桶川北本インターチェンジ周辺東部地区」の企業誘致事業におきましては、本年３月に埼玉県より「産業誘導地区」として選定されており、安定的な財源確保や雇用創出に期待されるものでございます。 現在、都市計画決定に向けた手続きを進めているところでございまして、本日の議題を御審議いただいた後に、事務局より都市計画に関するスケジュールや事業概要について説明しますので、よろしくお願いいたします。 今回の審議会の内容ですが、「生産緑地地区の都市計画の変更に関する案件」についての御審議となります。 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について、生産緑地地区を変更しようとするものです。 近年では、生産緑地地区をはじ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」との位置づけがなされており、本市としても、昨年度の審議会において、生産緑地地区に関する意見を頂いたところです。これらの意見もふまえ、この貴重な都市緑地を保全しながら、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おります。

	結びに、今後とも本市の都市計画行政への一層の御支援を賜りますようお願い申し上げ、私からの挨拶とさせていただきます。 〈副市長退席〉
3　委員及び事務局職員の紹介	
司会	それでは、次第３『委員及び事務局職員の紹介』です。 本年の１月で審議会委員の改選がありました。改選後、初めての審議会ですので、自己紹介形式でお願いします。 また、本日、１号委員の永瀬委員、２号委員の岩﨑委員、３号委員の青木委員におかれましては、欠席となっています。 それでは、１号委員の秋山委員から名簿の順に自己紹介をお願いします。 〈各委員の自己紹介〉 〈事務局職員の自己紹介〉
4　会長・副会長の選出	
司会	続いて、次第４『会長・副会長の選出』です。 会長の選出については、桶川市都市計画審議会条例第５条第１項で、「会長は学識経験者のある者につき委嘱された委員のうちから、委員の互選によってこれを定める。」と規定されています。 本審議会においては１号委員である７名の委員の中から会長を選出していただくことになります。また審議会条例第５条第３項で規定されている、会長の職務代理者である副会長については、これまでの慣例で２号委員及び３号委員の中から選出いただいています。 それでは、選出の方法については、何か御提案ありますか。 なお、前回は、１号委員の方々と２号委員、３号委員の方々に、２つのグループに分かれていただき、それぞれで会長と副会長候補を選出の上、全体で承認をしていただく方式をとりました。 特に御意見がないようでしたら、このような形で進めたいと思いますがいかがでしょうか。 〈異議なし〉 御意見がないようですので、５分程度お時間をとらせていただきます。１号委員の方は、会長候補者の選出をお願いします。 ２号委員、３号委員の方は、副会長候補者の選出をお願いします。 〈会長及び副会長候補者の選出〉 それでは、会長及び副会長候補者の選出が整ったようですので報告させていただきます。 会長候補者が作山委員、副会長候補者が北村委員ということです。委員の皆様、御承認いただけますでしょうか。御承認いただけ

	る方は、拍手願います。 〈拍手の確認〉 ただいま、御承認を確認しましたので、選出された会長及び副会長におかれましては、よろしくお願い申し上げます。 会長、副会長が決まったので、早速ですが、前方の席に移動をお願いします。 〈会長、副会長席に移動〉
5　会長・副会長あいさつ	
司会	続いて、次第５『会長・副会長あいさつ』です。作山会長、お願いします。
会長	改選前より、引き続き会長を務めさせていただきます作山です。よろしくお願いします。 私の専門は都市計画でございまして、長く桶川の都市計画審議会委員をさせていただいております。 近年は、建設費が非常に高いなど、社会情勢が随分変わってきております。 私は桶川市の本庁舎のプロポーザルの選定委員長もしていましたが、本当に良い時に建てたなと思います。今、建設した場合、おそらく、２倍から３倍はかかります。もっとかかるかもしれません。 実はほかにも県内で都市計画に携わっているのですが、以前と違って、新しい時代に向けた都市計画を皆さんと一緒に考えないと、子供や孫の時代へのまちづくりがどんどん難しくなっていくと思います。 皆さんと一緒に懸案の都市計画を一緒に考えていきたいと思いますのでよろしくお願いいたします。
司会	ありがとうございました。続いて、北村副会長お願いします。
副会長	私も作山会長と一緒に、かなり長い期間委員を務めてきました。また、市議会議員になったのは３０数年前ですけれども、最初に、都市計画をきちんとやりたいと思いまして、区画整理など色々なことがたくさんありましたけれど、細々と勉強しながら、今日までまいりました。 作山会長が言うように時代も変わってきて、私はこの酷暑の中でやはり温暖化対策というものをまちづくりの中にきちんと入れていかなければならないと思っております。 この審議会は会長と私が発言することが多いのですが、是非、皆さんにお喋りのようなことで良いと思いますので、もっと活発に発言いただいて、この審議会を盛り上げていって、桶川のまちづくりを担っていきたいと思います。会長補佐として頑張りますので、よろしくお願いいたします。
6　審議	
司会	ありがとうございました。それでは、次第６『審議』です。

	桶川市都市計画審議会条例第６条により全委員１５名のうち１２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報告します。 議事に入る前に資料の確認をさせていただきます。本日の資料については、 桶川市都市計画審議会委員名簿、 次第、 議案第１号の生産緑地地区の変更に係る資料として、 「資料１－１計画書」、「資料１－２理由書」、「資料１－３変更概要書」です。 なお、当日資料として、座席表と最新版の委員名簿、並びに「資料１－２理由書」の修正版となっています。 最後に、次第７『その他』で使用する、桶川北本インターチェンジ周辺東部地区開発事業についての資料です。 本日の資料は以上です。資料の不足や落丁乱丁等がありましたら事務局にお申し出くださるようお願い申し上げます。 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。
議長 (会長)	それでは会議を進めていきたいと思います。議事がスムーズに進行できますよう皆様の御協力をお願いします。 それでは、傍聴人について事務局より報告をお願いします。
司会	本日、傍聴希望者はいませんでした。
議長 (会長)	それでは、議事に入ります。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。
事務局	議案第１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１号の資料を御覧ください。 「資料１－１」、こちらは法規図書の計画書です。地区の廃止、統合の概略、それらの理由を記載しています。 次に、「資料１－２」、理由書です。 「２　変更の必要性」の部分を御覧ください。 本案は、主たる農業従事者の死亡により、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。 その後、買取り希望の有無について照会を行いましたが、買取り希望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。 次に、「３　変更の内容」では、各地区の変更する面積とその内容を記載しています。 なお、資料に記載はありませんが、本案のとおり変更を行うと、市内全体の生産緑地の地区数は、８８地区から８５地区に、面積は、約１７．３８ヘクタールから約１６．８４ヘクタールとなります。 続いて、地区ごとの変更内容をまとめた、「資料１－３」の生産緑地地区 変更概要書について、説明します。 「経緯の概要」については、のちほど説明します。 「変更概要書」の１ページを御覧ください。 本案の１地区目は、第１号生産緑地地区です。

	こちらは、大字上日出谷字殿山地内に位置し、地区の全部、約０．１９ヘクタールを廃止するものです。 当該地区の廃止の経緯は、、令和７年１１月２７日付けで、買取り申出があり、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８年２月２７日付けで行為の制限が解除されたものです。 また、資料の下半分には、案内図と位置図、行為制限の解除日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１号生産緑地の変更概要です。 次に、２ページの２地区目は、第１８－１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、地区の全部、約０．０８ヘクター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８年１月１３日付けで買取り申出があり、農業従事者への斡旋など、先ほどの１地区目と同様の手続を行い、令和８年４月１３日付けで行為の制限が解除されたものです。 次に、３ページの３地区目は、第１５０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、約０．３１ヘクタールのうち、買取り申出のあった約０．２７ヘクタールを廃止し、残区域３６２平方メートル、約０．０４ヘクタールについては、生産緑地地区の指定要件である地区の面積５００平方メートル以上を満たさなくなることから、資料中段「備考」の３つ目に記載しているとおり、第１４９号生産緑地地区と統合するものです。 当該地区の廃止の経緯ですが、令和７年１１月７日付けで買取り申出があり、先ほどと同様の手続を行い、令和８年２月７日付けで行為の制限が解除されたものです。 次に、４ページの４地区目は第１４９号生産緑地地区です。 こちらは、先ほどの第１５０号生産緑地地区の残区域約０．０４ヘクタールを統合することにより、地区の面積を約０．２５ヘクタールから約０．２９ヘクタールに変更するものです。 以上が、地区ごとの変更概要です。 最後に、資料１－３「変更概要書」の表紙を御覧ください。 本議案については、５月に県知事協議を行い、その後、６月１日から２週間、案の縦覧に供したところ、意見書の提出はありませんでしたので、併せて報告します。 なお、生産緑地地区変更後の「開発関係の手続き」は、３地区ともありませんでした。 以上で議案第１号の説明を終わります。御審議のほど、よろしくお願いします。
議長 （会長）	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、御質問などがある方は挙手をお願いします。
委員	買取り申出があったときに、まずは庁内で検討していると思いますが、どのような形で、どういった関わりの人が回答しているのか教えていただきたいと思います。

事務局	買取り申出がありましたら、庁内全体に掲示板というシステムを利用し、まず買取りを希望する担当課がいるか照会をかけています。また、道路整備予定や、公共施設として土地活用する場合は、先行して庁内の担当課に照会する場合もあります。
委員	将来を見据えてやる場合、どのあたりまで期間を考慮するのでしょうか。例えば、今年中なのか、１０年ぐらい先を見てもいいのか、そのあたりは規定や規約はないのでしょうか。
事務局	用地取得を検討する場合、一般的には市の総合計画や各課で所管している計画に沿っている必要があると思います。そのため、費用対効果なども含めて、各課あるいは各部の判断になると思います。
議長 （会長）	補足しますと、都市計画は大体２０年先を見据えて、１０年後の都市計画を定めます。一方、総合計画は地方自治法に基づく市全体の計画です。桶川市の総合計画は若干違うと思いますが、大体期間としては２０年後ぐらいになります。そして、総合計画に基づく実施計画や事業計画がそれぞれ３年から５年になります。そのため、長くても２０年先を想定しながら１０年後どうしようかという考えになります。 生産緑地はまず市が買い取りを検討します。例えば、駅に近い市街地は公園がないですから、そういうところは公園などに使った方がいいため検討するのですが、そもそも、公園整備の予算が全国的にほとんどない状況です。また、今回の場所は、立地的にも郊外で、周辺にも区画整理による公園がありますので、公園の必要性もない状況です。そのため、買い取る必要性が弱いことと、お金がない両方の状況から、今回は断念せざるを得ないと言えます。 ただし、この内容は副会長と長く議論をしてきていて、昨今の地球温暖化や、あるいは東京首都圏における桶川の位置づけなど、つまり、大宮や上尾との違いをどう出していくかを考えたときに、例えば、市民農園やクラインガルテンなどのような農業政策が必要です。都市計画ではこれが限界です。 あとは農業政策など、別の制度で、市民農園などに切り替えができないかを検討してもらう必要があります。いずれにしても相続が発生すると、日本の相続税は高いので、宅地化して売るしかない状況です。 国の中でも、財務省は生産緑地を宅地化し、税収を上げたい考えだと思います。農林水産省と国土交通省は、宅地化に関しては、待てよという感じです。このような中で生産緑地がどんどん少なくなってしまうのは、僕らも歯痒いですけれども、致し方ないかなと思っています。
委員	我々もこれまで都市計画マスタープランの検討を行ってきましたが、最終的にはマスタープランに示される方針に近づける方法があればいいと思います。予算がなければなかなかできないと思いますが、そのあたりは政治的な視点で頑張っていただいて、少しでもマスタープランに近づくように進めていただきたいと思います。
委員	庁内に照会をするとき、過去には各課に照会していたと聞いています。今は掲示板を見るか見ないかで終わってしまうのでしょうか。掲示板だと、庁内の各課が当事者ではないとして、よほどのことがない限り回答しないのではないでしょうか。 そこで、各課の回答をこの審議会に提出していただけないでしょうか。例えば、会長からお話があったように、農政課がどのように

	検討したかなど、そのようなことを具体的に審議会からも疑問を呈することができるので、今後、提出していただけないでしょうか。
事務局	先ほど掲示板を使って照会すると説明しましたが、掲示板では各所属長へ依頼文と共に、生産緑地の買取り申出の理由などを示して照会しています。そのため、各課が依頼に基づき内容を確認していますので、庁内全体に対して照会をした結果として報告しています。
委員	農業委員会では、実際この生産緑地の報告は全て受けています。また、農政課においても検討いただいていると思います。
委員	前回の都市計画審議会で、農地や緑地について担当課に投げかけてくださいと、会長からも提案があったと思います。その報告を欲しいということです。投げていただいているのであれば、それなりの回答があると思います。検討資料を出していただきたいです。また、前都市整備部長も検討すると回答があったと思いますので、どのような検討状況になっているのかを継続して報告していただきたいです。そうしないと、毎回同じような内容になってしまうし、虚しさも出てきます。そこはきちんとやっていただきたいと思います。それともう一つ、前回の生産緑地の見学が私しかいなかったです。もう少し便宜を図っていただき、たった一日で来いよということではなくて、参加しやすくなるような配慮をしていただきたいと思います。
事務局	まず、前回の都市計画審議会を受けて、生産緑地において開発行為をする場合は、可能な限り緑化に配慮していただく旨の指導事項を追加しています。また、副会長から検討内容を文書で情報提供していただきたいと御依頼があった件は、改めて生産緑地であったこと等を踏まえた各課の検討内容を次回の都市計画審議会に情報提供させていただければと考えています。
委員	第１５０号生産緑地地区についてですが、なぜ一部だけ統合という話になるのか、その経緯を教えていただきたい。また、この地区は、しろがね幼稚園の子供たちが芋掘りなどをしている場所ではないかと思います。そうすると、農業委員会には照会をしましたが、それ以外の農業をしていない近隣の方々に対して、地域の農地を守りませんかという趣旨の照会をしているか教えていただきたい。
事務局	買取り申出の照会先として、農業委員会だけではなく、農業協同組合に対しても照会をしていますが、農業をやっていない方へは照会を行っていません。また、第１５０号生産緑地地区の残りの区域については、土地所有者から少しでも残したいという御意向を聞いています。具体的に幼稚園の子供が使うかなどは、聞いていない状況です。
議長 （会長）	第１５０号生産緑地地区は宅地になってしまうのでしょうか。私の考えとしては、幼稚園が買い取って広場にすることや、運動会などで利用するのがいいと思います。今後どのような予定かというのは何か情報はありますか。
事務局	令和８年７月２４日時点で、開発事前協議等は申請されていない状況です。
議長 （会長）	幼稚園で買い取る余力があるかは分かりませんが、広場や運動会などに、ちょうどいい大きさなので、何かできるとは思います。芝広場などにすると、子供たちはとても喜びますし環境にも配慮できていいと思います。

委員	坂田地区は、御高齢の方が住まわれている団地や新しく住まわれた方たちが多く居住する区域もあると思います。新しく住まわれた方は若いので、需要がないかもしれませんが、御高齢の方たちが、多くいる団地に声を掛けたら、生産緑地を買って農地として使っていただける方がいるのではないかと思います。当該地のように、フレスポ桶川の前は、立地が非常に良いので、宅地としてすぐに売れてしまうと思います。宅地化するには勿体ない土地だと思います。
委員	農業委員会においては、生産者が買い取る場合には、一番に金額の問題があると話が出ています。
議長 （会長）	私は先ほどの委員の御提案ではなく、例えば、借地公園などにして、つまり芝広場にすることが良いと思っています。本当は生産緑地を維持したいが、おそらく相続等で誰も農業をやる人がいない状況や、生産緑地を解除すると固定資産税が高くなる状況などが影響していると考えています。 残念ながら、桶川市は生産緑地解除後の税制優遇制度はない状況ですが、そこを芝広場のようにした場合に、民地のまま固定資産税を安くするような制度や、クラウドファンディングのようなことをすると、素晴らしい環境ができるのではないかと思います。何かそのような新しい制度を持ってこない限りは、全体にとって望ましい環境にならないと思います。そのため、農政とか都市計画担当だけではなく、企画担当、つまり総合計画で、桶川の素晴らしさを新しく作る発想で、上位計画から新しい提案をしていく発想がない限りは、現場も動けないと思います。 だから、特殊な制度を立案し、残してほしいなという願望です。
委員	ここの地区は周りからの苦情が多いそうです。土地が少し傾斜しており、低い側は土砂が流れてしまうため、あえて草刈りもできない状況のようです。埃の問題や機械が入る場合は騒音の問題などについて隣のマンションからも苦情があったと聞いています。
議長 （会長）	元々農地が先にあったのに、土地区画整理事業によって、後から来た居住者が苦情をいうことになります。農地の所有者はかわいそうだと思います。
委員	小学校の生徒数について、学校によっては１クラスしかない学年もあるようです。また、朝日小学校においては、１クラスあたり３５人の学年もあり、教室に入らなくもない人数です。結構多い印象だと思います。 しかし、将来的に生産緑地地区に多くの住宅ができたときに、１０年、２０年、３０年後に問題が出てくるのではないかと思います。人数が増えることはありがたいのですが、それを都市計画審議会でも考えていかないと、問題が出てくると思います。具体的にどのような問題が出るかは、よく分からないのですが、人数が増えているところと減っているところの差が出てくることによって生じる問題を皆さんと考えなくてはいけないと思います。
議長 （会長）	私はもちろん宅地にするということは、致し方ないとは思います。また、今後想定される開発は、この規模ではほとんど人口問題に影響はないと思います。 私は、上尾市の上尾道路沿いに位置する、大谷第４区画整理地区について、八つの公園を大学とNPO法人と一緒に取り組んだことがあります。それは芝広場の公園であり、区画整理組合が先に公園整備をしています。普通の公園整備は市が行うのですが、ここは区画整理組合の負担で、先行的に地主さんたちが負担をして整備して

	います。 結果として、とても魅力的な公園を計画できたため、保留地がすぐに売れてすぐに事業が終わりました。 公園の内容は、芝広場でグラウンドゴルフができるようにして、トイレも作りました。当初、市からは天然芝について維持管理上、難しいと言われていました。そこで芝刈機を地元で負担して、地元の老人会やグラウンドゴルフの会が管理すると交渉したところ、市が認めてくれたため、現在はとても綺麗な芝広場で、とても良く管理されています。 周辺に、天然芝のグラウンドゴルフ場がなかったこともあり、地元としても自慢の公園になっています。また、隣に保育園ができて、子供たちが芝生を裸足で歩き、水をやりながら遊んでいいよと地域の繋がりができる。保育園が隣接したのは、たまたまかもしれませんが、民間の土地のまま、芝だったら埃の問題もないし、管理は大変ですけれども、その管理をする仕組みに支援するとか、みんなが協力してお金を出すとか、税金の問題だけで、そこに新しい制度を作るとか、あるいは市民農園と一緒だと思います。 市民農園であれば、この予算で安くする、そういう都市の中で地域貢献できます。先ほど副会長の挨拶でもあったように、地球温暖化のことを考えると、芝広場とか緑があるというだけで、そのエリアの温度が低くなったり、緑があって風が流れることで温度が低くなったりする効果があります。全部宅地化されると暑いままなので、桶川はそのような対策を考えているということを上位計画でビジョンを出してくれると、新しい制度が作りやすいと思います。実際はそれがなかなかできないと思いますが、そういったことが理想だと思っています。
委員	先ほどの区画整理事業においては、希少種である金蘭と銀蘭が絶滅してしまっています。そのようなことも考えていく時代かと思います。
委員	この第１４９号生産緑地地区は、どのような農産物を売っていくということですか。なにを生産されているのでしょうか。
委員	何を生産しているかまでは把握しておりませんが、おそらく無人直売所といった感じだと思います。
委員	残される生産緑地も農地としてちゃんと維持していただきたいと思います。生産緑地だから本来なら農地として使うわけですが、農政課の方でぜひ支援なり助言をしていただきたいと思っています。農政課にお伝えいただけますでしょうか。
事務局	耕作状況については、ネギ、サツマイモやミカンを育てていると把握しています。また、委員から御意見いただいた件については、農政課にお伝えします。
委員	今回の生産緑地については、開発計画は一切出てないということでしたが、いずれ開発されるのは目に見えています。前回の審議会で委員より指摘のあったように、開発指導要綱の中でも、面積基準を免れるような、案件が出てくることも考えられます。そうすると、気が付いてみたら、少し劣悪な住宅環境になることもあり得るため、そこを何とかきちんと指導して欲しいです。それは建築課と協議していただきたいのですが、いかがでしょうか。
事務局	御指摘のとおり、本来開発指導するべき内容を実施しないことのないように、適切に事業者や所有者の方に指導していくべきだと思います。

	都市計画審議会からの御意見を建築課にお伝えして、次回の都市計画審議会で報告させていただきます。
議長 （会長）	現在、東京都心部やさいたま市のマンションなど、とにかく建設費が非常に高く、桶川も街道沿いに６，０００万円から７，０００万円の高額なマンションが建っています。そうすると、木造であれば住宅が購入できる金額です。戸建て分譲の方が割とリーズナブルな時代になったと思います。桶川あたりで７０平方メートルのマンションを６，０００万円で購入するなら、戸建てのほうが良いと考えるのではないかと思います。 今のところ、まだ開発の事前協議はないようですが、ハウスメーカーさんが開発すれば、すぐに売れると思います。例えば１０階建てのマンションを苦労して建てるよりは、売れると思います。実はハウスメーカーでも、埼玉県北部から上尾、桶川あたりは、いわゆる普通のサラリーマン世帯がどうにか買えそうだと考えているようです。 戸建て分譲に対して、どうするかということを前もって考えておかないと、これだけ急激に建設費が高くなると、郊外の戸建てが当分ブームになりそうというのが私の予想です。
議長 （会長）	色々と御意見が出ましたが、生産緑地については防ぎようがないという形で、でも色々知恵を出していただきたいということだと思います。 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』お諮りいたします。本案について御承認いただけますでしょうか。 〈異議なし〉 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とし、桶川市長に答申することとします。これで本日の審議は全て終了しました。これをもちまして、議長の職を解くことといたします。
７　その他	
司会	会長、ありがとうございました。 最後に、次第７『その他』として、今後の審議会等の予定について、都市計画課長より報告します。
事務局	それでは、次第７『その他』として、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。 概要等については、本日お配りした「桶川北本インターチェンジ周辺東部地区開発事業」の資料を御覧ください。 現在、本市で進めています、桶川北本インターチェンジ周辺の企業立地については、令和８年３月１２日に、埼玉県から「埼玉の持続的成長を支える産業基盤づくり取組方針」に基づく産業誘導地区に選定され、以降、都市計画の変更に係る手続きを進めています。 この事業に係る都市計画の変更は、次回の都市計画審議会として、令和９年１月頃の御審議を予定しています。本日はその概要について説明します。 はじめに、「この事業の位置及び区域の位置づけ」についてです。図は市の行政運営の指針である、桶川市第六次総合計画の土地利用方針図です。図の中に現在進めている「事業地区」を記載しています。市ではこの事業地区を含め、本市の特徴である、圏央道や

	上尾道路など交通利便性をいかした土地利用の誘導を図るエリアとして、圏央道インターチェンジの周辺地域の一部を複合開発エリアに位置づけ、周辺環境との調和を図りながら、物流業や製造業などの産業施設の立地誘導を図る地区としています。 次に、「これまでの主な経緯」です。 平成２９年３月に地権者協議会が発足し、協議会にて共同開発事業者を決定しました。同年４月に、地権者協議会から市への支援協力の要請があり、５月に、地権者協議会・事業者・市で基本協定を締結しました。令和６年９月には、今後の事業推進を踏まえて、共同開発事業者の組織体制を、株式会社桶川綜合開発としています。令和８年３月には、先ほど説明した「産業誘導地区」に選定され、４月より埼玉県に「区域区分変更の案の申し出」を行ったところです。 また、令和８年７月より、都市計画変更原案の閲覧等を実施しており、令和８年７月２６日に、市民説明会を開催したところです。 なお、この事業に係る地権者の同意率は１００パーセントとなっています。 次に、「土地利用計画の案」です。 今後、この地区では市街化区域への編入、工業系用途地域の指定、準防火地域の指定、地区計画の指定を予定しています。 具体的には、土地区画整理事業により土地を集約し、用地を創出することで、物流施設の整備を予定しています。 また、重要な遺構がある「大平遺跡」は、一部現状保存をします。 次に、「地域現況とアクセス道路の整備」です。 土地区画整理事業の区域は、赤の点線で囲われた約２０．２ヘクタールで、今後、物流施設を予定していることから、出入りは大型トラックが想定されるので、土地区画整理事業と同時にアクセス道路も整備する予定です。 道路の概要は、延長が約７６０メートル、幅員が約１１．５メートルから１４．８メートルとなっています。道路も開発事業者である桶川綜合開発が、道路管理者である市や国、警察等と協議を行いながら整備することとなっています。 最後に、「スケジュール案」です。 はじめに、既に完了していますが、「農林調整」についてです。農林調整とは、都市計画と農林漁業との間で、土地利用や開発に関する調整を行うことを指しています。今回の事業では、市街化調整区域から市街化区域へ変更しますが、農地や森林などの農林漁業に関わる土地の利用と、開発との調和を図るための措置について、令和７年度まで行っていました。 次に、「環境アセスメント」についてです。今回の事業では、大規模な開発行為に該当するため、埼玉県環境影響評価条例に基づく手続きが必要となります。現在は、準備書案の作成を行っているところです。 次に、「都市計画決定」についてです。資料に記載している、区域区分、用途地域、準防火、地区計画、区画整理に係る都市計画決定について、次回の都市計画審議会で御審議を予定しています。 なお、開催時期は、令和９年１月頃を予定しています。この都市計画決定の手続きを経て、「アクセス道路整備」、「土地区画整理事業」、「造成施設工事」を進め、令和１６年度の完了を目指して

	進めているところです。説明は以上です。
司会	続いて、次回の審議会の開催予定についてお知らせします。 次回は、都市計画課長からも御案内したとおり、令和９年１月頃の開催を予定しています。 内容は、委員の皆様に情報提供をした、生産緑地地区の買取り申出に関する廃止手続きや、先ほどの桶川北本インターチェンジ周辺東部地区の都市計画の変更について、御審議いただく予定です。 委員の皆様には、日程が決まりましたら、改めて御案内させていただきますので、よろしくお願いいたします。
副会長	資料を配布しますので、一点、提案をさせていただきたいと思います。配布した資料は、市が令和８年３月に策定した「南小跡地等施設計画」を抜粋したものです。 都市計画審議会では、これまで立地適正化計画の策定に関わってきました。計画では、行政の総合窓口、医療施設、地域福祉、子育て、幼稚園、集客力のある商業施設、教育文化の拠点となる施設を誘導するため、立地適正化計画を策定したと思います。 「南小跡地等施設計画」では、ものすごく広い緑地を整備することとなっています。この内容は、立地適正化とは違うと思います。もしこの内容で、決まっていくのであれば、都市計画審議会で議論したことが無駄になるのではないかと思っています。駅前の一等地であるから、広場を大きく整備するのはどうなのか。 市は、立地適正化計画とどのように合致するのかということも含めて、合理的な説明を次回の都市計画審議会でしていただきたいと思います。
事務局	副会長からお話があったとおり、まず立地適正化計画に併せて策定した都市計画マスタープランにおいて、南小跡地等については、商業、医療、宿泊施設の整備を掲げています。限られた敷地の中で、全ての施設機能を整備するのは難しいところもあります。 そのようなことも含めて、市としては、南小跡地等のような大きな事業については、民間活力の導入を検討し、ヒアリングをしながら決めていくこととなります。 先ほど、副会長からお配りいただいたものは、今年度の企業ヒアリングへ向けた基礎資料となるものです。 施設計画は、建物規模の確認や、先ほどの、地球温暖化対策として、緑地を守ることも含めて検討したものです。御質問があったとおり、南小跡地等は、駅前の高度活用が図れる場所にもなっています。また、会長からもお話があったとおり、非常に建設費等の高騰もありますので、まず、民間企業として実際できるのか、どの程度の需要があるのかを確認していく状況です。 次回の都市計画審議会の時期には、ヒアリングもある程度進んでいる予定のため、副会長からの御提案を受け、南小跡地等施設整備事業について、中間報告をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。
副会長	その際には、本審議会の意見もぜひ聞いていただくようにお願いします。
会長	それは都市計画審議会の所掌事務に含まれるのでしょうか。他の委員会で審議は行われないのですか。
事務局	一般的にこういった事業については、民間事業者の選定委員会を立ち上げて、その中で議論をして、決めていくこととなります。都市計画審議会は、都市計画に関する事項について審議することとな

	るため、決定はできないですが、参考に御意見をいただくことは可能と思います。副会長よろしいでしょうか。
副会長	わかりました。
8　閉会	
司会	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。これで令和８年度第１回桶川市都市計画審議会を閉会とします。