

会 議 録

会議の名称	平成30年度第3回戸田市都市計画審議会		
開催日時	平成31年3月20日(水) 10時00分 ~ 12時00分		
開催場所	戸田市役所本庁舎 第5委員会室		
委員長等氏名	戸田市都市計画審議会 会長 久保田 尚、副会長 深堀 清隆		
出席者氏名	別紙参照		
欠席者氏名	久保田 尚、大久保 浩子		
説明のため出席した者	まちづくり推進課 小國課長、岡安副主幹		
傍聴者	なし		
事務局	都市整備部 早川副参事(都市計画課長事務取扱) 都市計画課 松本主幹、袋主任、立石技師		
議 題	<p>諮問案件</p> <p>(1) 戸田都市計画高度利用地区の変更について</p> <p>(2) 戸田都市計画土地区画整理事業の変更について</p> <p>(3) 戸田都市計画地区計画の変更について</p> <p>(4) 戸田都市計画生産緑地地区の変更について</p> <p>報告案件</p> <p>(1) 戸田市立地適正化計画(案)の策定について</p> <p>その他(報告事項)</p> <p>(1) 第2次戸田市景観計画の策定について</p>		
会議結果	別紙「会議の経過」のとおり		
会議の経過	別紙「会議の経過」のとおり		
会議資料	<p>○次第</p> <p>○戸田都市計画高度利用地区の変更 資料1</p> <p>○戸田都市計画土地区画整理事業の変更 資料2</p> <p>○戸田都市計画地区計画の変更 資料3</p> <p>○美女木向田地域整備計画 参考資料1</p> <p>○戸田都市計画生産緑地地区の変更 資料4</p> <p>○戸田市立地適正化計画の検討経緯 資料5</p> <p>○戸田市立地適正化計画(案)【本編】 資料6</p> <p>○戸田市立地適正化計画(案)【資料編】 資料7</p> <p>○戸田市立地適正化計画(案)【概要版】 資料8</p>		
議事録確定	戸田市都市計画審議会 会長 久保田 尚		

出席者氏名

区 分	氏 名	出欠	備 考
学識経験者	久保田 尚	欠	埼玉大学大学院教授
	深堀 清隆	出	埼玉大学大学院准教授
	濱川 敦	出	さいたま県土整備事務所長
市議会議員	遠藤 英樹	出	戸田市議会議長
	斎藤 直子	出	
	佐藤 太信	出	
	高橋 秀樹	出	
	馬場 栄一郎	出	
関係機関の 代表者及び市民	石田 真由美	出	戸田市商工会
	入口 正美	出	市民
	大久保 浩子	欠	市民
	小森 昌樹	出	市民
	田中 庸介	出	(福) 戸田市社会福祉協議会
幹 事	大熊 傑	出	都市整備部長
	金子 泰久	出	都市整備部次長

会議の経過

発言者	議題・発言内容・決定事項
主幹	<u>1. 開会</u>
副会長	<u>2. あいさつ</u>
副会長	<u>3. 議事</u> それでは、早速でございますが、諮問案件（1）「戸田都市計画高度利用地区の変更について」審議を進めてまいります。 諮問内容について、事務局から説明願います。
事務局	(資料1にて説明)
副会長	ただ今、説明のありました内容について、ご意見等がございましたらお願いいたします。
委員	今度、この高度利用地区を活用する場合、高さは何mくらいまで建築可能なのでしょうか。
事務局	市内における商業地域内の高度地区による制限につきましては、高さ45mまでとなっておりますが、この地区に関しては、高度利用地区により、高さの制限はございません。 ただし、一般的に建築する際には、建蔽率や容積率の中で計画すること、近隣住民と協議しながら、高さを決めていくことになると考えられますので、無制限に高くなるようなことは無いと考えております。
委員	地域の人が反対した場合は高さが制限されるのかもしれませんが、特に反対等が無い場合は100mでも建てられるということになるのでしょうか。

発言者	議題・発言内容・決定事項
事務局	<p>場合によっては 100mを超える可能性もありますが、戸田の状況、環境、景観等を考慮すると、そこまでのものは出来ないのかと考えます。市としても、高さの制限に関する取組については十分注視していきたいと考えています。</p>
委員	<p>この地区は住宅地ではなく、商業地であるため、高い建物でも良いとは思いますが。商業地域以外での高さ制限についても考えていただきますよう、要望いたします。</p>
事務局	<p>商業地域以外でも、戸田市では高度地区で既に高さを制限しています。住居系の用途地域であれば、25mに高さを制限していますが、ご意見を十分に参考にしながら、今後の時代にあった形で、引き続き検討を行っていくべきと考えています。</p>
副会長	<p>高度利用地区では、容積率等の規制の中で計画することになるため、高さが無制限ということではありません。また、この制度は、高さの利用だけではなく、オープンスペースを確保することも考えた制度です。</p>
委員	<p>今回は建築基準法の改正によって、項ずれした部分を改正するという事で、内容は変わっていないということによろしいか。</p>
説明員	<p>そのとおりです。</p>
副会長	<p>引用している法律に項ずれが生じたということで、形式的な変更となりますので、この件に関しましては異議なしとして、了承するという事によろしいでしょうか。</p>
各委員	<p>(異議なし)</p>

発言者	議題・発言内容・決定事項
副会長	<p>それでは、諮問案件（１）の「戸田都市計画高度利用地区の変更について」は、原案のとおり決定することで、異議はございませんか。</p>
各委員	<p>（異議なし）</p>
事務局	<p>それでは、本案件を承認することとします。</p> <p>本案件の説明員につきましては、説明が終了したことから退席いたします。</p>
副会長	<p>続きまして、諮問案件（２）の「戸田都市計画土地区画整理事業の変更について」事務局から説明願います。</p>
事務局	<p>（関連する諮問案件（３）と共に、資料２、３及び参考資料１にて説明）</p>
副会長	<p>ただ今、説明のありました内容について、ご意見等がございましたらお願いいたします。</p>
委員	<p>説明会に不参加の方にはどのように周知しているのでしょうか。</p>
事務局	<p>説明会開催後、まちづくりニュースを発行し、全世帯主、事業者、土地所有者等宛てに郵送しています。また、まちづくりニュースに対する電話での問合せもあり、その都度内容を説明しているため、制度への理解を深めていただくよう取り組んでいます。</p>
委員	<p>説明会の際には何か意見がありましたか。</p>
事務局	<p>これまで土地区画整理事業が進められなかったこともあり、安全面に注意して計画を作ってほしいという意見がありました。その中で、信号機や横断歩道の設置の要望については、実際には公安委員会の所管とな</p>

発言者	議題・発言内容・決定事項
	<p>ることをご理解いただいています。</p> <p>また、ご意見を踏まえ市ができることとしましては、道路空間を再配分して、歩道を拡幅すること、砂利道をアスファルト舗装することがあります。加えて、暗渠化されていない水路を上下水道部と連携して暗渠化し、その上部を歩行者空間とすることで、安全性の向上を図っていきます。今後、これらの整備については、5年以内・10年以内を実施する内容を地域整備計画として取りまとめています。</p>
副会長	<p>意見を反映させて進めてきたということですが、説明会以外にもアンケート調査等を行っているのでしょうか。</p>
事務局	<p>アンケート調査についても昨年度実施しています。内容としては道路や水路の安全性に関する意見が多くありました。</p>
委員	<p>参考資料1の8ページに隅切り未設置箇所が示されていますが、市道の隅切りに関する規定はどうなっているのでしょうか。また、同23ページの交通安全対策(例)に視覚障害者誘導用ブロック、バリアフリー化等が挙げられていますが、誰がどのように判断して進めていく考えなのでしょうか。</p>
事務局	<p>隅切りについては、市の方針として、できる限り設置したいと考えています。しかしながら、用地買収が伴うため、なかなか設置できないというのが実情です。また、視覚障害者誘導用ブロックの設置とバリアフリー化については、整備に当たり、道路管理者(道路河川課)が地区住民と話し合いを行い、設置することとなった場合には、障がい者団体等を通じて話し合いを進めながら検討していくこととなりますが、現段階では個々具体的なことまで定まっておられません。</p>
副会長	<p>進捗状況等について、今後もニュース等で情報発信していくのでしょ</p>

発言者	議題・発言内容・決定事項
事務局	<p>うか。</p> <p>今後は、まちづくり推進課が計画の取りまとめを行い、まちづくりニュースを発行していく予定です。</p>
委員	<p>建築物等の用途の制限について、建築基準法と地区計画はどのような関係なのでしょう。</p>
事務局	<p>現在建築基準法で制限されていない用途については、地区の皆さんの意見を尊重した上で本地区にあまり相応しくないものを、地区計画で制限することにより、本地区では建てられないようにしています。</p>
副委員長	<p>地区計画は、都市計画法の規定に基づき、住工混在等の地域の実情に即して、その地区に応じたルールを定めるものです。</p>
委員	<p>他の地区でも、工業系用途地域内に住宅が建てられることで、大手企業が撤退しており、働く場所や税収が減少しています。工業系用途地域内では極力住宅を建てさせないように制限し、工業を保全するべきだと考えます。</p>
事務局	<p>市としても、そのように考えています。この地区における工業保全ゾーンでは1又は2戸の住宅等を除いた住宅等を制限しています。</p>
委員	<p>計画を円滑に進めていくためには、整備イメージを住民と一致することが重要と考えていますが、完成予想図のようなものは作っているのでしょうか。また、F地区は川沿いの個性的なゾーンだと思いますが、どのようなイメージなのでしょう。</p>
事務局	<p>参考資料1の26ページに地域整備計画図として全体構想を示してい</p>

発言者	議題・発言内容・決定事項
委員	<p>ますが、細かな点については今後検討していくため、図面等は作成しておりません。なお、文言となりますが、同 20 ページに各ゾーンの考え方を示しています。</p> <p>ぜひ目に見えて分かりやすい形で、イメージの共有をお願いします。</p>
副委員長	<p>笹目川と高架下空間の個性をいかして何ができるかが課題だと思います。</p>
委員	<p>C地区は工業地域でありながら住・工共生ゾーンとなっていますが、現状はマンションと戸建住宅が多いエリアなのでしょうか。</p>
事務局	<p>参考資料1の6ページの土地利用現況図をご覧ください。三井倉庫の跡地が共同住宅及び戸建分譲地として開発され、住居系が多くなっています。この現状等を踏まえ、ゾーン区分を設定しています。</p>
委員	<p>C地区には既存の工場はあるのでしょうか。</p>
事務局	<p>数自体は減ってきてはいますが、工業系の事業所もあります。</p>
委員	<p>J R 武蔵浦和駅から近いこともあり、実質的には住宅地化が見込まれる地区という位置づけなのでしょうか。</p>
事務局	<p>将来的には住宅地化が進む可能性もありますが、市としては住・工の共生を図り、緩やかにできる限り住宅の立地をコントロールしたいと考えています。</p>
副会長	<p>用途地域上は工業系ですが、実態としては住宅が増えてきているので、ゾーニングで住・工共生ゾーンとして設定し、立地適正化計画の居</p>

発言者	議題・発言内容・決定事項
	住誘導区域には含めないことを考えているようです。
副会長	<p>それでは、諮問案件（２）の「戸田都市計画土地区画整理事業の変更について」及び諮問案件（３）の「戸田都市計画地区計画の変更について」は、原案のとおり決定することで、異議はございませんか。</p>
各委員	（異議なし）
副会長	それでは、本案件を承認することとします。
副会長	<p>次に、諮問案件４戸田都市計画生産緑地地区の変更について事務局より説明願います。</p>
事務局	（資料４により説明）
副会長	<p>それでは、ただいまの説明につきまして、ご質問・ご意見等ございましたら、お願いします。</p>
委員	農業委員会へのあっせん方法はどのように行うのでしょうか。
事務局	<p>経済政策課が農業行政及び農業団体に関することを所掌しているため、経済政策課に農業従事者（農業委員会）へのあっせんを依頼しています。</p>
委員	<p>具体的にどのようにあっせんをしているのでしょうか。また、農業への新規参入は難しいと思いますが、他の自治体のようにカフェ等の新規事業で参入したい人等へのあっせんは行わないのでしょうか。</p>
事務局	あっせんにつきましては、法に基づき、農業を継続できる可能性のあ

発言者	議題・発言内容・決定事項
副会長	<p>る方を対象としています。なお、経済政策課の支援に係る具体的な施策については、把握しておりませんが、予算を見る限り特にないのが実情です。</p> <p>戸田市の生産緑地は、毎年減っているようですが、市として生産緑地を維持する考えはないのでしょうか。</p>
事務局	<p>市としましても、都市農地及び緑地を確保する必要があると考えていることから、国の考え方に従い特定生産緑地制度を導入し、所有者の意向を伺いながら 10 年ごとに更新して農地を確保していきたいと考えています。</p> <p>仮に現在指定されている生産緑地地区全 3.56ha が無くなった場合でも、同規模の緑地を土地区画整理事業の中で生み出すことができるので、緑被率は確保できるものと捉えています。</p>
委員	<p>平成 4 年から比べると 1.3ha くらい生産緑地地が減っている一方で、新曽地区で維持できるとの説明がありましたが、市全体として緑地率を維持する必要があると思います。</p> <p>生産緑地が廃止されて、農地以外の土地利用となり、人口は増えるが、緑地が減ってしまう。今後、市が買い取る場合、具体的に活用するような取組はあるのでしょうか。</p>
事務局	<p>できる限り、農地（緑地）を維持しなければならないと考えていますが、土地所有者の意向も尊重しなければならないため、市として廃止後の土地利用を制限することは困難です。</p> <p>買取りについては、財政状況等が厳しいこともあり、市が買取りを行うことは非常に難しい状況にあります。また、市が事業を行う場合には、既定計画に基づき取り組む必要もあります。これまでに生産緑地の跡地を利用した取組はありませんし、今のところそのような予定もありません。</p>

発言者	議題・発言内容・決定事項
委員	<p>ん。</p> <p>市内における生産緑地地区は、農業を営むというよりは、趣味の延長で農業をやっているレベルのものや、管理がされてない農地が多いように思います。生産緑地地区制度を理解して、活用している事例が少ない中で、市が本当に都市農地を維持していきたいと考えるのであれば、特定生産緑地制度以外の方法を検討するべきであると考えますが、他の方法を検討しているのでしょうか。</p>
事務局	<p>実際に、この制度の運用は非常に難しく、全国的な問題となっております。ご意見のとおり、適正に管理されていない生産緑地地区が存在していることも把握しています。特定生産緑地に指定する際は、単純に意向を聞くだけでなく、適正に管理できるのか等を判断しながら検討・研究していきたいと考えています。</p>
委員	<p>戸田の将来像を考えながら今後の指定について検討していただきたい。</p>
事務局	<p>承知しました。</p>
委員	<p>生産緑地は無税なのでしょうか。また、所有者が農業を引き継ぐこと以外に、市が賃借して営農したい人に貸し出すことはできないのでしょうか。</p>
事務局	<p>生産緑地地区の固定資産税及び都市計画税は、農地評価及び農地課税とされています。</p> <p>また、賃借については、法改正により、生産緑地地区のまま営農希望者に賃借することは可能になりましたが、現時点ではその意向はない状況です。</p>

発言者	議題・発言内容・決定事項
副会長	<p>それでは、諮問案件（４）の「戸田都市計画生産緑地地区の変更について」は、原案のとおり決定することで、異議はございませんか。</p>
各委員	<p>（異議なし）</p>
副会長	<p>それでは、本案件を承認し、本日諮問のあった４件について承認する旨を市長へ答申することといたします。なお、今後の手続については、事務局にて適正に処理をお願いします。</p>
副会長	<p>最後に、報告案件（１）の「戸田市立地適正化計画の策定について」事務局から説明願います。</p>
事務局	<p>（資料５～８にて説明）</p>
副会長	<p>ただ今、説明のありました内容について、ご不明な点等がございましたら、事務局に確認したいと思いますが、何かございますか。</p>
委員	<p>２点質問があります。１点目は、本編８ページの人口の将来推計値が平成２７年度のものであり、最新の速報値と乖離が出ていますが、今後は、どのように取り扱うのでしょうか。２点目は、同じく本編２３ページに様々な分野の課題が記載されていますが、課題について、今後どう検討・評価していくのでしょうか。</p>
事務局	<p>人口推計につきましては、戸田市第５次総合振興計画に係る基礎調査報告書（平成３１年３月）と乖離していることを把握していますので、総合振興計画の改定に伴い、必要に応じて変更することも考えています。</p> <p>また、課題への対応については、関連計画である都市マスタープラン</p>

発言者	議題・発言内容・決定事項
	<p>との連携を図りながら、個別で実施していく施策や事務事業等により課題解決に向けて取り組んでいく予定です。</p> <p>なお、これらの進捗管理についても、都市計画課で管理していくこととなりますので、関係各課との連携を図りながら進めていきたいと考えています。</p>
委員	<p>立地適正化計画の進行管理は都市マスタープランの進行管理と同じ様式で管理していくのでしょうか。</p>
事務局	<p>基本的には一連で管理していきたいと考えていますが、立地適正化計画では目標値設定をしていることから、独自の評価をしなければならなため、別様式で管理することになると考えています。</p>
副会長	<p>資料6の98ページの市民意識調査において、住まいの周辺に必要な施設を調査し、次ページの立地適正化計画の肝となる誘導施設の設定につなげていると思います。設問では、都市機能誘導区域の周辺をイメージして聞いていると考えられますが、直接3駅を個性的に考えるのであれば、回答者がどの駅を利用し、どのような施設をイメージしているかを把握した上で、3駅の違いを踏まえたニーズを誘導施設として設定することで、説得力が生まれると感じます。</p>
事務局	<p>今回は、この考え方で設定していますが、3駅周辺を中心拠点施設として位置づけていることもありますので、今後の調査では注意して進めていきたいと考えます。</p>
委員	<p>自動運転等の視点を踏まえた公共交通の考え方については、記載しないのでしょうか。</p>
事務局	<p>立地適正化計画を作成する上で、この計画とは別に都市交通マスター</p>

発言者	議題・発言内容・決定事項
	<p>プランを作成しています。その中で、道路や駅周辺の整備、バリアフリーの対応、路線バスの取組、シルバーパスの導入、自動運転等についての施策や取組を記載しています。なお、自動運転については、国を挙げて取組が進められていますが、市ではまだ詳細な情報をつかんでおりません。自動運転に関する取組につきましては、2020 東京オリンピック・パラリンピックに併せた取組等が行われるようなので、今後の動向を注視していきたいと考えています。</p>
副会長	<p>本日予定しておりました議事については、すべて終了いたしましたので、事務局にお返しします。</p>
事務局	<p><u>4. その他</u></p> <p>次第4「その他」といたしまして、事務局から報告事項が1件ございます。報告事項「第2次戸田市景観計画の策定について」担当からご説明いたします。</p>
事務局	<p>(当日資料にて説明)</p>
副会長	<p>景観計画見直しに伴う新たな3つの視点の中でも、2つ目の事前協議の導入は素晴らしい考えだと思います。景観法に係るルールは努力義務であり、制度が機能しないという批判が多いと感じています。ルールの中に「おしゃれ」や「調和」といった言葉が記載されていたとしても、行政担当者や事業者は明確な基準がないため、苦悩しています。その中で決め手となるのは、アドバイザーの助言であるため、埼玉県内でもモデルとなる参考取組になると思います。</p>
事務局	<p>報告事項につきましては、以上でございます。</p> <p><u>5. 閉会</u></p>