

会 議 録

会議の名称	平成29年度第1回戸田市都市計画審議会		
開催日時	平成29年12月20日(水) 15時00分 ~ 16時20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	なし		
説明のため出席した者	なし		
傍聴者	なし		
事務局	都市計画課 山老課長、松本主幹、袋主任		
議 題	諮問案件 (1) 戸田都市計画生産緑地地区の変更(戸田市決定)について 報告案件 (1) 美女木向田地域整備構想作成の経緯と概要について (2) 戸田市立地適正化計画の検討状況報告について		
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	○次第 ○戸田市都市計画審議会委員名簿 ○戸田市都市計画審議会条例 ○戸田都市計画生産緑地地区の変更(戸田市決定) 資料1 ○美女木向田地域整備構想作成の経緯と概要 資料2 ○美女木向田地域整備構想(案) 資料2別冊 ○戸田市立地適正化計画の検討状況報告 資料3		
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	出	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	馬場 栄一郎	出	戸田市議会議長
	石川 清明	出	
	細田 昌孝	出	
	峯岸 義雄	出	
	矢澤 青河	出	
関係行政機関等の 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	出	市民
	小森 昌樹	出	市民
	土屋 寛展	出	(社) とだわらび青年会議所
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
次長	<u>1. 開会</u>
会長	<u>2. あいさつ</u>
次長	<u>3. 委員紹介</u>
会長	<u>4. 議事</u>
事務局	<p>本日の諮問案件であります戸田都市計画生産緑地地区の変更（戸田市決定）について事務局より説明願います。</p> <p>（資料1により説明）</p>
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	<p>今回対象となる生産緑地地区の廃止について、異論はありません。しかし、先ほど説明があったとおり、当初生産緑地地区に指定した際に、公共施設等の敷地の用に供する土地として適していること、生活環境の確保に相当な効果があることを前提としていたことを考えると、今回の廃止に伴い、指定当初の目的が果たせなくなると思われますが、市として問題はないのでしょうか。</p>
事務局	<p>買取り申出に伴い、庁内の生産緑地調整委員会に諮り、全庁的に照会も行いました。その結果、買い取る意向がなかったため、市としては、買い取らないことになりました。</p>
委員	<p>指定当初の目的はどうだったのでしょうか。</p>

発言者	議題・発言内容・決定事項
事務局	<p>農地の保全が一番の目的でしたが、死亡・故障又は指定から30年経過という時間的経過による行為制限の解除の際に、公共用地として買い取る可能性も考慮して指定しています。結果的には、現時点における必要性等について検討した結果、買い取らないという結論になりました。</p>
委員	<p>平成4年の当初指定からまもなく30年を迎え、所有者の意向にもよりますが、多くの生産緑地について買取り申出が発生することになると思います。市は、買い取らずに生産緑地を廃止するという考えなのでしょうか。</p>
事務局	<p>買取り意向については、庁内で調整中であり、全て買い取らないという結論には至っておりません。そのため、当初指定から30年経過する2022年までには、一定の見解をもって臨みたいと考えています。</p>
会長	<p>この生産緑地の問題は、全国的なものであり、国でも制度的な対応が必要ということで議論を進めています。市においても引き続き検討を進めていただきたい。</p>
副会長	<p>生産緑地法が一部改正され、特定生産緑地の指定等についても検討が必要になるので併せて検討していただきたい。</p>
事務局	<p>承知しました。国の動向も見定めて方向性を検討いたします。</p>
会長	<p>それでは本件につきましては、原案のとおり決定するということが、よろしいでしょうか。</p>
委員	<p>異議なし</p>

発言者	議題・発言内容・決定事項
会長	<p>それでは、本諮問案件については、原案のとおりということで承認することといたします。今後の手続について、事務局において適正に処理をお願いします。</p> <p>続きまして、報告案件（１）の「美女木向田地域整備構想作成の経緯と概要」について、事務局から説明願います。</p>
事務局	<p>（資料２により説明）</p>
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	<p>地区計画を定めるとのことですが、地元の理解は得られそうですか。</p>
事務局	<p>地区計画に定める内容の基となる地域整備計画の説明会を来年１月末に開催する予定です。そこでの感触によりある程度判断できると考えています。なお、今年９月に実施した地域整備構想の説明会においても大きな反対意見はなかったため、総論としては問題なく進んでいるものと考えています。</p>
委員	<p>整備方針では、工業保全ゾーンにある向田児童遊園地をリニューアルすることとしていますが、地区住民が使用する公園であるならば、住・工共生ゾーンに立地を改めるべきではないでしょうか。</p>
事務局	<p>地区住民を対象とした意向調査及び説明会での意見交換において、道路の改善など、道路に対する意見は多くありましたが、公園に対する意見はほとんどなく、新規公園の要望もほとんどありませんでした。新規公園を計画するのであれば、住・工共生ゾーンが望ましいと考えますが、そうではないので、既存公園のリニューアルということで進</p>

発言者	議題・発言内容・決定事項
委員	<p>めたいと考えています。</p> <p>工業保全ゾーンは交通量が多いので、新規公園整備の要望が少ない状況であっても移設が望ましいと考えます。住・工共生ゾーンに移設する案についても検討するべきだと思います。</p>
事務局	<p>1月に開催する説明会及び今後行う懇談会において、多くの要望があれば検討しますが、現時点では今まで実施してきたことを踏まえて進めていきたいと考えています。</p>
会長	<p>意見があったことを考慮の上、検討を進めていただきたい。</p>
委員	<p>私は、工業保全ゾーンで事業を営んでいます。この地区は、大型車の交通量が多く、子どもが歩行するには危険が多いです。そのため、私も向田児童遊園地を住・工共生ゾーンに移設するべきと考えます。</p> <p>また、この構想における住・工共生ゾーンの面積は少ないですが、さいたま市南区寄りにだけ居住を誘導する考えなのでしょうか。</p>
事務局	<p>住・工共生ゾーンは、居住を誘導するというのではなく、既に住宅等が立地していること、さいたま市側も同様に住・工が混在していることを踏まえて設定しました。</p>
委員	<p>向田地区に接しているさいたま市南区の用途地域を教えてください。</p>
事務局	<p>接している部分の用途地域は、準工業地域が指定されています。</p>
委員	<p>さいたま市南区側は、住宅化が進んでおり、大型車が通行しにくい環境になってしまいました。また、工場からマンション等に転換され</p>

発言者	議題・発言内容・決定事項
事務局	<p>ている南区の現状を踏まえると、更なる住宅化が進むと考えられます。南区の住宅化は、戸田市の工業保全に影響はないのでしょうか。</p> <p>工業保全ゾーンは、文字どおり工業を保全することを目的としており、地権者の意向を伺った上で、住居系用途の制限を設ける予定です。一方、住・工共生ゾーンは、操業されている方もいらっしゃいますので、急激に住宅へ転換することは難しいと考えられるため、住・工共生にするということで整理しました。</p>
委員	<p>工業保全ゾーンにおける住居系用途制限の中で、社宅等を除くとありますが、除外規定を設けると定義があいまいになるため、社宅についても制限するべきだと思います。</p>
事務局	<p>建築基準法では、住宅と社宅（寄宿舎）の定義は異なるため、あいまいにはならないと考えます。また、職住近接という考え方もあるため、社宅を制限するべきかについては、地権者の意向を伺いながら決定したいと考えます。</p>
会長	<p>続きまして、報告案件（２）の「戸田市立地適正化計画の検討状況報告」について、事務局から説明願います。</p>
事務局	<p>（資料３により説明）</p>
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	<p>P.8の2014年の土地利用状況に、大宮バイパス以西の早瀬地区、笹目七丁目、八丁目（以下「早瀬地区等」といいます。）は工業系用途の青色となっていますが、住宅の立地が目立つ場所として紫の円が示さ</p>

発言者	議題・発言内容・決定事項
事務局	<p>れていることから、住と工が混在していると考えられます。</p> <p>市は、工業系用途地域が指定されている早瀬地区等に居住誘導区域に含める考えなのかを改めてお聞きしたい。</p> <p>また、住・工混在の問題については、商工会を中心に議会にも話が来ており、この問題を少しでも解消してもらいたいとの要望もあります。そのような中、なぜこのエリアを居住誘導区域に含めるのでしょうか。</p> <p>結論から言いますと、P.5のとおり居住誘導区域に含める考えです。理由として、そもそも、準工業地域は、建築基準法において、工場等だけでなく住宅も建築することができ、住環境への影響は少ないという法律上の規定もあるため、居住誘導区域見含めても問題ないと考えています。また、俯瞰してみればまだまだ工業が多いことは事実としてありますが、住宅の立地が進行していることも事実です。本市では、これまでも多くの土地利用の転換が行われており、例えば、戸田公園駅周辺では、駅ができたことによって、工業系以外の用途に転換されて、今の状態があります。以上のことから、今後、土地利用が転換される可能性も踏まえ、早瀬地区等は居住誘導区域とします。ただし、今後の動向に応じて見直しすることは考えられます。</p>
委員	<p>居住誘導区域外であれば、住宅の立地に関する動向を把握するために届出の対象となりますが、居住誘導区域に設定することで届出が不要となり、今後の動向を把握することができないと考えます。住宅の立地に関する動向を把握するのであれば、早瀬地区等を居住誘導区域外とし、届出対象とするべきではないでしょうか。</p>
事務局	<p>貴重なご意見として賜り検討します。</p>
副会長	<p>住・工共生については、立地適正化計画の中で住・工をどう誘導す</p>

発言者	議題・発言内容・決定事項
事務局	<p>るのか、それをどうやって市民に分かりやすく説明するかが重要であるため、同じ準工業地域でも、早瀬地区等は居住誘導区域に含めて、美女木向田地区は居住誘導区域外としている理由について、しっかり整理していただきたい。</p> <p>また、表現を変えるのも手法の一つで、例えば、住・工という住居が主、工・住といえは工業が主とするなど仕組みを分かりやすくできます。なお、市民生活の中でどう住と工が共生していくかを理解できるような具体的な取組についても立地適正化計画の中で示し、周知していくことも重要であると考えます。</p> <p>早瀬地区等と美女木向田地区における居住誘導区域の指定に関する考え方の違いについては、P.4 右側、基幹的な公共交通軸のとおり、新大宮バイパス以西には下笹目バスターミナルがあり、ここを交通拠点として、北は武蔵浦和駅、南は都営三田線高島平駅及び東武東上線の成増駅に接続していること、早瀬地区等は、一部物流の拠点となっているが、既存の集落があり昔から人が住んでいることを鑑みて居住誘導区域に設定しています。</p> <p>今後、立地適正化計画策定後、永久的に居住誘導区域が継続する訳ではなく、社会情勢の変化や人口動向等の経過観察を行い、人口密度が確保できない等の状況になった箇所については、区域を見直すことも考えられます。</p>
委員	<p>立地適正化計画の策定に当たり、パブリックコメント等の市民の意見を集約する機会を想定しているのでしょうか。また、区域設定に当たり、地震、洪水等の災害の視点を考慮した、減災につながるような土地利用は検討しているのでしょうか。</p>
事務局	<p>パブリックコメントについては、平成30年7月に、説明会についても詳細な時期は未定ですが、平成30年度の下半期に実施予定していま</p>

発言者	議題・発言内容・決定事項
委員	<p>す。また、災害については、今回の資料には記載していませんが、防災の視点も加味した上で、区域を設定しています。</p> <p>一度、工業系用途から住居系用途に転換してしまうと、再び工業系用途に戻ることはないと思います。今後の動向に応じて見直すのではなく、工業保全のエリアであれば工業を保全し、居住誘導区域に指定し住居系を誘導すると決めたら責任をもって最後まで誘導すべきと考えます。</p>
会長	<p>居住誘導区域の設定に関する考え方は、人により見解が異なります。非常にいい議論ができたと思うので、本日の意見を踏まえ、様々な視点で検討していただきたい。</p>
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>
課長	<p><u>5. その他</u></p> <p>次第5「その他」といたしまして、今年度の都市計画審議会の開催予定はございませんが、来年度の予定につきましては、諮問案件といたしまして、「戸田市立地適正化計画素案について」及び「第2次戸田市都市マスタープランの改定について」の2件を来年6月に予定しております。</p> <p>詳細は、後日改めてご連絡しますのでよろしくお願いたします。</p>
次長	<p><u>6. 閉会</u></p>