

## 会 議 録

会議の名称	平成29年度第2回戸田市立地適正化計画策定委員会
開催日時	平成29年12月7日(火) 18時45分～20時20分
開催場所	戸田市役所5階 大会議室C
委員長等氏名	(委員長) 中井 検裕教授、(副委員長) 大沢 昌玄教授
出席者氏名 (委員)	別紙のとおり
欠席者氏名 (委員)	別紙のとおり
業務受託者	株式会社地域計画建築研究所 坂井
事務局	大熊部長、金子次長、山老課長、松本主幹、森谷主任、袋主任
議 題	居住誘導区域・都市機能誘導区域・誘導施設・誘導施策(たたき台)について
会議の経過	別紙のとおり
会議資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 次第</li> <li>・ 平成29年度戸田市立地適正化計画検討委員会名簿</li> <li>・ 戸田市立地適正化計画検討委員会及び策定委員会における意見 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">資料1</span></li> <li>・ 居住誘導区域・都市機能誘導区域・誘導施設・誘導施策(たたき台)</li> <li style="padding-left: 2em;">【戸田市立地適正化計画素案(抜粋)】 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">資料2</span></li> <li>・ 戸田市立地適正化計画策定に係る意向調査結果概要 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">資料3</span></li> </ul>
議事録確定	戸田市立地適正化計画策定委員会 委員長 中井 検裕

(会議の経過)

発 言 者	議題・発言内容・決定事項
副委員長	<p>1 開会</p> <p>2 委員長あいさつ</p> <p>3 議事 資料1及び資料2誘導施設までについて事務局から説明</p> <p>都市機能誘導区域外における開発、建築等行為に係る届出への対応について、都市機能誘導区域内へ誘導するための土地は確保できる見込みがあるのか。</p>
事務局	<p>市有地があればそれを活用する。現在、新曽第一土地区画整理事業・新曽第二土地区画整理事業が行われており、施行区域内に今後活用できそうな市有地がある。戸田中央総合病院のような大規模な病院が立地できるような市有地は、現在のところ確保できる見込みはないが、規模がさほど大きくない20床以上の病院や銀行・信用金庫等であれば立地可能な土地はある。しかしながらこれらの市有地は、土地区画整理事業を円滑に進めるために確保しているものであることから、事業に支障がない範囲で活用を図るものと考えている。また、施設の立地について、民間事業者の動きについて情報を早く把握できれば誘導できる可能性はある。</p>
副委員長	<p>本計画が策定され次第、すぐに対応できるよう、届出制度の運用についての準備・調整をしておいた方が良い。</p>
事務局	<p>承知した。</p>
委員	<p>P27表6-1において記載されている「広域」はどの範囲をいうのか。戸田市内のことか、それとも市外も含むのか。</p>
事務局	<p>「広域からの利用」の定義は、あくまでも市内を示すものであり、市内全域からの利用を意味している。</p>
委員	<p>都市機能誘導区域の設定について、今後の人口増加により医療施設への需要が見込まれる旨の記載がされているが、本市の人口は将来的には</p>

事務局	<p>減少するのではないかと。人口増加という表現は違和感がある。</p> <p>ご指摘の表記については、土地区画整理事業が進行中の北戸田駅周辺地区と戸田駅周辺地区を対象として記載している。20年、30年後には人口が減少していくことになるが、それまでは増加傾向にあることから、医療施設の需要増加に対しても対応していく必要があると考えている。</p>
委員	<p>誘導施設に病院が設定されているが、かかりつけの医院が市内各地域に分散しており、病気の内容や程度に応じて大きな病院に紹介する仕組みがあることを考慮すると、規模が20床程度では中途半端であると感じる。戸田市の人口に見合う施設としてはどの程度のものかを考えておく必要がある。</p>
事務局	<p>病院数の管理・調整等は、埼玉県が所掌している。</p> <p>病院の新設、増床などの際は、県内の病院の充足状況を勘案するものとされている。戸田市、蕨市及び川口市においては、病床数が充足していないこともあり、誘導施設に病院を設定することにより規模が20床程度であればいずれ立地する可能性はあると考えている。市が積極的に誘致するというわけではないが、立地する際には、都市機能誘導区域に立地していただきたいと考えている。</p>
委員	<p>また、銀行・信用金庫が誘導施設に設定されているが、世の中の流れでは支店を減らしていく方向であると認識している。また、人口減少が予測されている中で施設を誘導するのはあまり意味がないと考える。そもそも「都会的で洗練された暮らし」の実現を目指すエリアにおいて銀行が誘導施設なのかという感じもある。</p>
事務局	<p>銀行、信用金庫については、多くの市民からするとATMがあれば十分ということであるとも考えられるが、事業者にとってはお金を借りるという面で店舗があった方が良く考える。これは市民意識調査の回答からも読み取れることである。実際に、ある信用金庫が北戸田駅周辺のエリアにおいて支店を建設するための土地を探しているという話があったことから、事業者にとっては、銀行・信用金庫立地の必要性が高いと考えている。一方で商業については、市全域が一定の人口密度を有しているため、土地さえあれば誘導タイプの誘導施設に設定しなくても立地する可能性があると考えている。</p>

委員長	現状で北戸田駅と戸田公園駅には、どのような銀行・信用金庫があるのか。
事務局	北戸田駅はゆうちょ銀行、戸田駅は群馬銀行、東京都民銀行等があるが、いずれの駅についても駅前には立地していない状況である。
委員長	都市機能誘導区域において、現状で銀行・信用金庫が立地していても誘導タイプに設定しているということは、さらに立地してほしいということか。
事務局	施設数の問題ではないが、駅前に立地してほしいという意味である。
委員	P 9で災害リスクの軽減が図られているとあるが、依然、内水による床下浸水は発生している。これはいつ改善される予定なのか。
事務局	具体的な対策完了予定時期についてはお伝えできないが、特に内水被害が多い新曽地域は新曽第一土地区画整理事業、新曽第二土地区画整理事業で対応していくことになるが、財源上の理由もあって雨水調整池等の整備による対策を即座に実施できるわけではない。
委員	本計画を策定したのに整備につながらないのであれば、居住誘導区域に設定してよいのか。
事務局	居住誘導区域について、災害への対策が完了していることを条件とすると市全域が住めないことにもなりかねないので、内水被害の大きい地域から順次、重点的に対応していくということをご理解いただきたい。
委員	P 22において戸田駅西口周辺地区が都市機能誘導区域に設定されているが、現状としては下水道が整備されていない地域であり、このような地域が都市機能誘導区域というのはおこがましいのではないか。
事務局	新曽第一土地区画整理事業の施行区域であり、下水道の整備は現在進行中である。
委員	下水道施設課では予定がないという話だが。
事務局	具体的な整備スケジュールが示されなかったのかもしれない。今すぐ

	<p>整備できるかどうかは分からないが、下水道の整備は確実に行われるはずである。</p>
<p>委員</p>	<p>本計画が策定されたはいいが、下水道が整備されていないというのは説明がつかないと考える。整備が不可能であれば、都市機能や人を誘導しようという区域にはそぐわないと考える。</p>
<p>事務局</p>	<p>土地区画整理事業は土地を再編していく事業で、もともとあった建物等に移転してもらい、その土地の一部に、道路をはじめとしたインフラを整備していくものである。整備の順序については、仮換地先への移転の順序に大きく影響されることもあり、即座に整備を完了させることは難しい。</p>
<p>委員長</p>	<p>土地区画整理事業のスケジュールは怎么样了のか。</p>
<p>事務局</p>	<p>資料がないのでこの場では答えられないが、決められたスケジュールで進められている。</p>
<p>委員長</p>	<p>それに従って下水道も整備されていくという解釈でいいのか。</p>
<p>事務局</p>	<p>そのとおりである。</p>
<p>委員長</p>	<p>委員の発言されていることも理解できるので、整備が促進されるよう事業部局と調整をお願いしたい。</p>
<p>事務局</p>	<p>承知した。</p>
<p>委員</p>	<p>P 23 に示す戸田公園駅周辺地区の都市機能誘導区域の範囲について、西口は、東口と比較して狭いが、これはどういう考えによるものか。</p>
<p>事務局</p>	<p>広域からの利用が見込まれる施設の立地状況を踏まえて設定した。P 25 に示しているが、戸田中央総合病院、銀行・信用金庫、こどもの国等が含まれる区域を包括する形で設定している。</p>
<p>委員</p>	<p>市が実施する事業は、インフラの整備を中心に行い、上物は民間に任せるのが良い。仮想通貨、自動車の自動運転技術の開発等をはじめとして世の中の情勢は大きく変わりつつある。また、商業施設もネットショ</p>

	<p>ッピングなどで状況が大きく変わってきている。さらには、病院の在り方も変わってくるだろう。民間企業は採算との関係で事業が展開されるので先が読みにくい部分もある。行政はインフラを整備して、あとは民間に任せるのが大切である。</p>
委員	<p>P 6における 2060 年時点の人口分布について、人口密度が 1 ヘクタール当たり 40 人未満となっているエリアは市全域の何パーセントに当たるか。こういったところは、インフラ整備が困難になっていくことが懸念される。</p>
事務局	<p>面積の割合について、資料を用意していないことから次回お示ししたい。</p>
委員長	<p>面積の割合については、次回までに御準備いただきたい。インフラ整備が困難になっていくことが懸念されることについてはどうか。</p>
事務局	<p>土地区画整理事業が終わっている区域が大半であり、整備はおおむね完了していると考えている。</p>
委員	<p>P 13 の居住誘導区域の設定を見ると、人口密度が 1 ヘクタール当たり 0 人のエリアは、工業系の設定になっている。</p>
委員	<p>インフラ等の整備は終わっているが、今後は維持管理が重要となってくると考える。</p>
事務局	<p>市としても今後維持管理が重要になっていくと認識している。</p>
委員	<p>区域の設定は、所有権の規制に関わるものと考えます。区域内外で土地評価が変わってしまうことはないのか。</p>
事務局	<p>国土交通省にも確認をとったことがあるが、区域の設定だけで直ちに土地評価に影響が発生することはないという見解を得ている。また、例として、課税の評価においては、現状に基づいて評価しているため、区域を指定しただけでは土地の評価額に影響することはないと考えている。</p>

委員	<p>市は、事業者の動きをどの程度把握しているのか。市内において、大規模事業所の撤退が取りざたされているが、こういった動きは、直近にならないと分からない。過去の事例でもそうであった。そのような状況でどのように都市機能を誘導するのか。</p>
事務局	<p>事業者の動きを少しでも早く把握する方法については、P32の誘導施策の中で、事前届出制度について記載している。土地取引よりも前の段階で、市に届出をする制度を検討しており、平成30年度中に条例を策定する予定である。</p> <p>資料2 誘導施策及び資料3について事務局から説明</p>
委員長	<p>P32以降の誘導施策については、箇条書きとなっているがこれが完成形であるのか。</p>
事務局	<p>これが完成形である。</p>
委員長	<p>分かりづらい施策については、内容がイメージできるぐらいの説明はあった方がよい。</p>
事務局	<p>承知した。</p>
委員	<p>そもそも、本計画の策定は国土交通省の指示によるものか。</p>
事務局	<p>指示ではないが、将来訪れる人口減少や現在進行している高齢化に対応するために早いうちから備えていくという趣旨である。</p>
委員	<p>人口減少をいかに防ぐかが重要で、人口減少を受け入れているのは日本だけである。</p>
委員	<p>新曽中央地区については、土地区画整理事業によらず、地区計画によるまちづくりを行っていく予定となっていると思うが、何かこの計画の中で特別な位置づけなどはあるか。</p>
事務局	<p>特別な位置づけはないが、まちづくり推進課を中心として、引き続き基盤整備を推進していくことになる。</p>

委員	<p>誘導施策において、空き家の利活用等が記載されているが、空き家の中には、長年放置した結果により、著しく老朽化してしまったものもあり、利活用が困難となっているものもある。こういったことにならないように、公共施設については、前もって空き室等を活用し、まちづくりにつながるような設計提案等によるリノベーションについて検討していくのも良いと考える。</p>
事務局	<p>ご意見を踏まえて検討していきたい。</p>
委員	<p>法律を制定しすぎてがんじがらめにしてしまうと民間事業者の発展阻害につながると考える。行政は肝心のところだけを抑えて、あとは民間に任せるのが良いと考える。</p>
副委員長	<p>届出制度の運用を具体的にどうしていくのか準備が必要である。計画の策定と同時に運用できるようにしておくべきである。</p>
事務局	<p>承知した。</p>
委員長	<p>本日は居住誘導区域・都市機能誘導区域・誘導施設・誘導施策について議論を行った。また、委員から行政と民間の役割分担について、インフラは行政でやって、それ以外は民間に任せた方がよいという意見などもあった。</p>
事務局	<p>4 その他</p> <p>次回検討委員会については、1月30日火曜日であり、開催時間も含めて詳細については、後日正式な通知をする。</p> <p>5 閉会</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(別紙) 平成29年度第2回戸田市立地適正化計画策定委員会 出欠席者一覧

区分	所属組織・役職等	委員氏名	出欠席
学識経験者	東京工業大学 環境・社会理工学院 建築学系 教授	中井 検裕	出席
	日本大学 理工学部 土木工学科 教授	大沢 昌玄	出席
戸田市町会 連合会	会長 (美女木地区)	稲垣 茂	出席
	副会長 (下戸田地区)	金子 清視	出席
	副会長 (上戸田地区)	市川 悦夫	出席
	副会長 (新曽地区)	駒崎 繁夫	出席
	副会長 (笹目地区)	長谷川 春一	出席
関係機関	とだわらび青年会議所	菅原 啓太	欠席
	戸田市社会福祉協議会	細渕 栄二	出席
	戸田市商工会	田中 治夫	出席
公募市民	—	江崎 奈穂子	出席
	—	小森 昌樹	出席
	—	西塔 幸由	出席