

会 議 録

会議の名称	平成30年度第2回戸田市都市計画審議会		
開催日時	平成30年10月18日(木) 10時00分 ~ 11時30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	三浦委員、濱川委員		
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	都市計画課 早川課長、松本主幹、袋主任、立石技師		
議 題	<p>諮問案件</p> <p>(1) 戸田都市計画都市再開発の方針の変更について</p> <p>(2) 戸田都市計画生産緑地地区の変更について</p> <p>(3) 第2次戸田市都市マスタープラン(改定版)の策定について</p> <p>報告案件</p> <p>(1) 美女木向田地域整備計画(案)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>○戸田都市計画都市再開発の方針の変更について 資料1</p> <p>○戸田都市計画都市再開発の方針(変更案) 資料2</p> <p>○戸田都市計画都市再開発の方針の変更 新旧対照表 参考資料1</p> <p>○公聴会での意見概要と見解 参考資料2</p> <p>○戸田都市計画生産緑地地区の変更 資料3</p> <p>○第2次戸田市都市マスタープラン(改定版)(案) 資料4</p> <p>○第2次戸田市都市マスタープラン(改定版)(案)概要版 資料5</p> <p>○市民パブリックコメントにおける第2次戸田市都市マスタープラン(改定版)素案についてのご意見に対する回答 参考資料3</p> <p>○美女木向田地域整備計画(案) 資料6</p> <p>○美女木向田地区におけるこれまでの経緯と今後の予定 参考資料4</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	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	欠	さいたま県土整備事務所長
市議会議員	三浦 芳一	欠	戸田市議会議長
	榎本 守明	出	戸田市議会議員
	竹内 正明	出	〃
	花井 伸子	出	〃
	峯岸 義雄	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
	田中 庸介	出	(福) 戸田市社会福祉協議会

会議の経過

発言者	議題・発言内容・決定事項
司会	<p><u>1. 開会</u></p>
会長	<p><u>2. 会長あいさつ</u></p>
会長	<p><u>3. 議事</u></p>
会長	<p>それでは、早速でございますが、諮問案件（1）「戸田都市計画都市再開発の方針の変更について」事務局より説明願います。</p>
説明員	<p>（資料1、2、参考資料1、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>これまでの経緯をご説明いただきましたが、特に住民が気にしているのは、良好な住環境をどう整えていくのかという点において、非常に危惧しています。その中で、今回これまでなかった対象をファミリー世帯に限定しない表現にしたこと、市民主体のルールづくりを促進するために、市民との協働、地区計画等の活用について、内容を追加したことについては、評価します。</p> <p>この計画を変更するにあたり、公聴会で1名から意見があったということですが、これは特に駅周辺の地区について、大きく計画を定めることとなりますが、この点について、関係住民への説明会は、どのように行われたのかをお聞きしたいと思います。</p>
説明員	<p>この方針を定めるにあたりまして、市民を含めた検討会議で検討をしております。市民を対象とした説明会は行っていませんが、法に基づいて公聴会で広く意見を求めるとともに、一般の住民及び利害関係者の方</p>

発言者	議題・発言内容・決定事項
委員	<p>に意見を求めていますので、この方針及び案の内容を周知していると考えております。</p> <p>参考資料1の10ページに再開発促進地区ということで、大きく3駅周辺を水色の網掛けで位置づけられている地区があります。住民説明会は行われていないということですが、せめてここに地権者として居住しておられる方たちには、この計画変更をお知らせすることが必要ではないかと思えます。この点について、説明会を実施していないということですが、何かお知らせをされたのでしょうか。</p>
説明員	<p>特にこの地区に指定されたからといって、何か制約条件ができるのか、そういったことではございませんので、取り立ててこの地区に限定した説明会を行うということは、今のところ考えておりません。</p> <p>(審議会終了後、事務局にて説明員に対して、住民に対する周知を行うのか確認したところ、埼玉県が方針を決定したのち、市のホームページに掲載することを予定している旨の回答があった。)</p>
委員	<p>1つ要望です、市町村の自治義務として、都市計画法が定められており、そこには元となる憲法に個人の土地の利用については、公共の福祉のために自治体が介入することが認められていますが、やはり地権者にとって、その地域がどのようなものとして、今後計画が進められていくのかということを十分に理解していただく上で、こういった計画を進めていくべきものと思っておりますので、その点については、住民の方にしっかりと周知をしていただきたいと思います。よろしく申し上げます。</p>
会長	<p>ご要望として承りました。</p> <p>それでは、本案件、戸田都市計画都市再開発の方針の変更について</p>

発言者	議題・発言内容・決定事項
各委員	<p>は、原案のとおり決定することについて、賛成の方は挙手をお願いいたします。</p> <p>(挙手多数)</p>
会長	<p>挙手多数でございますので、原案のとおり承認ということにさせていただきます。ありがとうございました。</p> <p>続きまして、諮問案件（２）の「戸田都市計画生産緑地地区の変更について」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、今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>この２件に関してはどちらも市は買取りをしない、農業の継続を希望される方もいないとのことですが、これから約４年で指定から３０年の節目を迎えることとなります。</p> <p>その時には、一気に買取り申出が発生し、今存在する生産緑地地区がこのままだとほとんど無くなってしまいう気がします。</p> <p>その際、市としては、生産緑地地区の選定の理由にあるように、公共施設等の敷地に供する土地として適しているようなものであるということ踏まえて、約３０地区残っている中で、優先順位等を考えているなど、買い取る準備を既に検討されているのでしょうか。</p>
事務局	<p>生産緑地地区については、２０２２年問題と言われているように、指定してから３０年経過することで、一気に買取り申出が発生するという懸念があります。これは戸田市に限らず全国的にそういう状況にございます。</p>

発言者	議題・発言内容・決定事項
	<p>そのようなことから、国は、生産緑地に関して、新たに特定生産緑地制度という、指定期間を10年間延伸することができる制度を創設しました。これを受けて、戸田市は、現在生産緑地地区に指定されている土地の所有者の皆さんに対して延伸するのか、しないのか、1件1件意向を確認することを検討しています。</p> <p>この意向確認を行った際に、残念ながら特定生産緑地としての指定を希望されない方が出てくることを想定しております。その場合、戸田市としてその土地を買い取るのか、買い取らないのかを事前に検討しなければならないと考えています。</p> <p>当初指定の時には、公共施設の用に供する土地として生産緑地地区を指定しています。しかしながら、当初指定から30年経過し、社会情勢が変化していることもあり、市として、買い取りをするとしましても、上位計画での位置づけがなければ買い取る理由が立たないという状況でございます。そこで都市計画部門のみならず、全庁を対象とした意向確認を実施する予定です。</p> <p>その上で実施する事業があるのであれば、事業計画に適した場所については、生産緑地地区を買い取ることが可能になると考えています。現段階でお答え出来る内容としましては以上となります。</p>
会長	<p>それではこの案件につきまして、お諮りいたします。</p> <p>戸田都市計画生産緑地地区の変更について原案のとおり承認するというところでよろしいでしょうか。</p>
各委員	<p>(異議なし)</p>
会長	<p>それでは原案のとおり承認とさせていただきます。</p> <p>次に諮問案件(3)の「第2次戸田市都市マスタープラン(改定版)の策定について」事務局から説明願います。</p>

発言者	議題・発言内容・決定事項
事務局	(資料4, 5 参考資料3により説明)
会長	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。
委員	<p>前回の都市計画審議会の時に、新たな戸田市立地適正化計画に基づく上位計画である都市マスタープラン見直しについて説明していただきました。</p> <p>その後、市民に対する立地適正化計画の周知として、広報の見開きに、今後の都市計画として、3駅を中心とする利便性の高いまちづくりを進めていくということが記載されていましたが、先程も申しましたとおり、都市計画・まちづくりというのは、住民が主体となって進めていくべきものであると私は考えています。</p> <p>過去の都市マスタープランの見直しにあたっては、市民の方々の参加を経て、今回に至っていると思います。今回の改定におきましても、もっと丁寧な住民説明会等を行いながら、進めていくべきものと考えていますが、いかがでしょうか。</p>
事務局	<p>今回の都市マスタープランの改定につきましては、先程委員のご発言にありました立地適正化計画に関連した修正と社会情勢を勘案した時点修正となっています。</p> <p>見直しに関する取組でございますが、7月に立地適正化計画の説明会として市民フォーラムを開催し、その際に、都市マスタープランの改定につきましても併せて説明をさせていただいている状況でございます。</p> <p>なお、この改定版の素となる第2次戸田市都市マスタープランを平成24年11月に策定した際には、地域別懇談会等を実施しながら進めてきた経緯があります。そのため、第2次都市マスタープランは、住民のご意見を反映したプランとなっており、その内容を継承しております。</p>

発言者	議題・発言内容・決定事項
委員	<p>ますので、今回の都市マスタープランの改定については、市民と協働となって進めている俎上に乗ったまちづくりの取組であると考えております。</p> <p>今後、次期の都市マスタープランとなる第3次戸田市都市マスタープランを作成する際には、当然、第2次戸田市都市マスタープランの作成時と同じように取り組んでいく必要があると考えておりますので、先程委員からのご発言にもありましたように、市民に対し丁寧な説明を行うとともに、一緒となって計画づくりに取り組んでいくということを考えております。</p> <p>利便性の高い都市計画を国は求めていると思います。私はそこにある都市基盤整備というものは、住民がこれまでの築き上げてきたコミュニティーをもっと大切に進めていくべきものという考えがありますので、利便性を追求する中で今まで築き上げてきたものが壊されてしまうそんなまちづくりでは困ります。</p> <p>そのため、しっかりと住民の方々が納得した上で将来の戸田市のまちをどうしていきたいのか、という所までしっかりと落とし込んだ計画づくりをしていただきたいと思いますし、そうあるべきだと私は考えております。</p>
会長	<p>ご意見として承ります。</p> <p>それでは、第2次戸田市都市マスター改定版の策定について、原案のとおり承認するというので、よろしい方は挙手をお願いします。</p>
各委員	<p>(挙手多数)</p>
会長	<p>賛成多数でございましたので、原案のとおり承認いたします。本日諮問のあった3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>

発言者	議題・発言内容・決定事項
事務局	<p>します</p> <p>以上で諮問案件は終了ですが、報告案件がありますので、引き続き、報告案件の「美女木向田地域整備計画（案）について」事務局から説明願います。</p> <p>（資料6、参考資料4にて説明）</p>
会長	<p>ありがとうございました。それでは報告案件という事ではありますが、せっかくですので、ご質問ご意見ございましたら、願います。</p>
委員	<p>住民説明会には、何名の方が参加されたのかと美女木向田地区の地権者の方は何名おられるかということをお教え下さい。</p>
事務局	<p>今月12日、13日に開催した説明会の参加人数でございますが、2回の説明会で出席者は合計23名です。また、こちらの地区全体の関係権利者等は、お住まいの方、事業者の方など、全部で1152名です。ただし、転出入等があったりしますので、約1150名でご認識いただければと思います。</p> <p>また、美女木向田地区における計画の検討にあたりましては、参考資料4でご提示のとおり、説明会をこれまでに複数回開催するとともに、説明会を開催する度に「まちづくりニュース」を対象の地権者約1150名に配布し、説明会等に参加できなかった方にも内容を周知している状況でございます。なお、「まちづくりニュース」の配布に伴い、電話等でご意見を何回かいただいております。</p> <p>計画当初に開催した説明会では2回とも約80名近い参加があり、その後、説明会の開催、ニュースの配布等を行うなど、これまで丁寧な説明をしていますが、反対というようなお話は特に今までいただけない状況です。</p> <p>参加人数が少ないということにつきましては、これまで土地区画整</p>

発言者	議題・発言内容・決定事項
委員	<p>理事業を実施されていなかったこの地区で、新たなまちづくりが進むという期待感があることに加え、内容については、概ねご了解をいただいているのであらうと考えています。</p> <p>地区計画における建築物の用途の制限について、例えば老人ホームの制限を工業保全ゾーンに定めたことについて、市の考え方を教えて下さい。</p>
事務局	<p>まず、ゾーンの設定の考え方に関する説明に入ります前に、資料6の7ページをご覧ください。</p> <p>美女木向田地区において、現在指定されているの用途地域は、この分類のとおり、水色が工業地域、紫色が準工業地域、黄色に横線が第一種住居地域となっております。</p> <p>この地区につきましては、総面積に対しまして、工業地域と準工業地域にて、9割以上が指定されております。</p> <p>また、地区内には工業の操業者が多いということもございますので、まずは操業環境の維持・確保を最大限尊重したいと考えています。</p> <p>その一方で、残念ながら廃業してしまい、その後に宅地開発等により、マンションが立地しているという現状がありますので、この地区で操業されている方、お住まいの方それぞれを尊重する必要があるため、本計画において3つゾーン設定をしています。</p> <p>なお、埼京線の周辺につきましては、高架下の東に笹目川がございますので、ここを潤いのあるゾーンにしたほうが良いという考えで設定しています。</p>
副会長	<p>検討に対する感想を申し上げます。本日最初の諮問案件で都市再開発方針がありましたけれども、そこで規制誘導的な方法でまちづくりを進めることが幾つか示されていて、この地区は、都市再開発の方針の中でもそういう誘導的な方法ではなく、例えば戸田市ならではの住</p>

発言者	議題・発言内容・決定事項
	<p>工混在というまちづくりを考えるとということが一つのポイントであると思います。</p> <p>ここは要整備地区ではありませんが、住・工共生という特徴があるので、今後どういったまちづくりになるのかを期待しています。しかしながら、以前新曽中央地区における、まちづくり構想からまちづくりを検討していく流れと比べると、まちの整備構想がなんとなく分かりにくい気がします。例えば、資料6の26ページの地域整備計画図の中で、動線、交通安全等の問題があり、子どもたちの通学路になっている道路があると思います。こういう道路の安全対策をどのように考えているのかが、見えにくいと感じます。主要道路の一部には、歩道もあるということですが、子どもたちの通学路が工業系の中にもあったりするので、どのような考え方で計画を検討したのか気になります。</p> <p>また、避難場所となる広場を地区の中央に確保できているということですが、別の資料を見ると工業地域内ではあるものの、公園緑地のような緑が少ないと思います。もう少しせめて、避難場所の確保、向田児童遊園地の改修以外にもオープンスペースを確保する必要があるのであれば、安全対策を行う道路で緑道みたいなもの考えるなど、笹目川の緑地とのつながりが非常に悪いことを改善するために、緑の道筋、子どもたちの移動の道筋を明確にすることができればいいと思います。</p> <p>また、水路の上を整備して歩道にする整備についても、部分的に整備するイメージがあるので、どういう動線を考えて歩行者の環境が整備されるのかが見えにくいと思います。</p> <p>それから、避難場所が、緑で示した箇所にあるということで、他にさいたま市の学校等を避難の場所としても想定できると資料にありましたが、住工共生という視点で考えると、他の公共施設に加えて、工業系の中でもそれほど危険ではない敷地を避難場所として何かに使えるような協定を結ぶなど、住・工共生らしい取組が、この地区の中でこれからのまちづくりで出てくると良いなという感じがします。</p>

発言者	議題・発言内容・決定事項
事務局	<p>資料の構成が決まっているため、仕方ないかもしれませんが、この資料を見た感じだと、分かりにくいと感じました。</p> <p>殺風景な所もある工業地域に「住」が入ってきたことによる環境を良くするのであれば、もう少しこれからのまちづくりということを考えてみてはどうかと思いました。</p> <p>この計画の作成にあたりまして、資料6の26ページに記載されているとおり、さいたま市側にベルクスと島忠が立地した関係もあり、ここ3、4年で交通量が増えてきているという話を聞いています。交通量調査を実施した結果、市道第6006号線については交通量が比較的多いという状況を把握しています。</p> <p>この地区の方々からこの道路を拡幅して、歩道を整備してほしいというお話をいただきましたので、事前に拡幅の検討をした路線について、拡幅部分となる土地の所有者全員を対象に意向確認を行いました。その結果、操業者の方々からは、敷地面積が大きくないので、50～60cmを取られるだけでも操業が厳しくなる。なぜなら、車が転回するスペースが減ってしまい、面積が減ることにより貸しているテナントがつかなくなるということで、協力したい気持ちはあるが、事業活動を考えると厳しいという意見が9割近くありました。そのため、漠然とはしていますが、道路整備につきましては、道路の交通安全対策を進めていくということに収束せざるを得なくなりました。</p> <p>また、避難場所については、副会長のご意見のとおり、何らかの対策を行わなければなりません、この地区内で高い建物としては、蕨戸田衛生センターが存在している状況です。</p> <p>しかしながら、この地区は、現在土地区画整理事業の施行区域となっていることもあり、都市計画法第53条の許可が必要となり、一部制限がかかっているため、高い建物が少ない状況です。</p> <p>防災については、有事の際に町会との協定があるに越したことはありませんので、今後要望が出てくれば促していくこととなります。</p>

発言者	議題・発言内容・決定事項
副会長	<p>これらに加えて、当然ハード整備の手法については最大限駆使していきたいと考えておりますが、ハード面だけではまちづくりは進まないで、ソフト面の対策についても、地域コミュニティーをいかしながら、市として後方支援をしていきたいと考えております。</p> <p>ハード面での拡幅は所有者の意向があるので、難しいとは思いますが、主要な道路において、沿道の工場等が更新する際には敷地内の緑化を通じて、潤いのあるような緑の道筋を誘導するような手法や、景観アドバイザーを活用し、開発の際に、緑化だけでなく歩行者のことを考えた緑道づくりをアドバイスするなど、考えてみてはどうでしょうか。</p>
事務局	<p>貴重なアドバイスとして参考にさせていただきます。</p>
会長	<p>安全対策は都市計画とは違う話なので、違う課での所掌事務になると思いますが、実現できるよう検討してください。</p>
事務局	<p>具体的な取組につきましては、資料6の23ページに路線名及び整備時期を記載しており、事前の調整を進めております。予算の範囲ではありますが優先順位を付けてまちづくりを進めていきたいと考えています。</p>
各委員	<p>(その他質問なし)</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>
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、今年度の第3回都市計画審議会</p>

発言者	議題・発言内容・決定事項
	<p>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について」及び「美女木向田地区に係る戸田都市計画の変更について」の2件を主な議事として、3月20日（水）10時から開催を予定しております。</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> <p><u>5. 閉会</u></p>