

## 会 議 録

会議の名称	平成28年度第2回戸田市都市計画審議会
開催日時	平成28年9月20日(火) 10時00分 ～ 11時15分
開催場所	市役所本庁舎7階 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
出席者氏名 (委員)  (幹事)	久保田 尚、深堀 清隆、伊藤 雅幸、石井 民雄、榎本 守明、 竹内 正明、真木 大輔、峯岸 義雄、入口 正美、大久保 浩子、 小森 昌樹、土屋 寛展  金子都市整備部長、浜野都市整備部次長
欠席者氏名	石田 真由美
傍聴者	なし
事務局	(都市計画課) 山老課長、松本主幹、立石技師補
議 題	諮問案件 (1) 戸田都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに 戸田都市計画区域区分の変更について 報告案件 (1) 戸田市土地利用調整方針の策定について
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	別添資料のとおり
議事録確定	戸田市都市計画審議会 会長 久保田 尚

(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. 会長あいさつ</u>
会長	<u>3. 議事</u> 本日の諮問案件であります戸田都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに戸田都市計画区域区分の変更について事務局より説明願います。  (戸田都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに戸田都市計画区域区分の変更について、事務局より説明)  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	「整開保」とは何の略ですか。
事務局	「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の「整備」と「開発」と「保全」の頭文字をとって一般的に略している都市計画です。
委員	資料1-1の8ページで新たに加わった項目の④特定大規模建築物について、建築が認められている用途地域の種類から、準工業地域を外すということですか。また、変更された場合、現在ある建築物で今後認められなくなるものがあるのでしょうか。
事務局	建築基準法の用途規制では、床面積が10,000㎡を超える店舗等は、近隣商業地域、商業地域、準工業地域の3種類の用途地域で立地できますが、埼玉県としては、今後商業地に誘導していく考えから、準工業地域を除いて

発言者	議題・発言内容・決定事項
	<p>商業地域と近隣商業地域に誘導するというものです。本市で現在そういった建築物があるかについては、美女木東にあるイオンモール北戸田が該当すると思われます。これは都市計画法と建築基準法が改正される前に建築されたもので、建築当時は法令に適合しておりましたが、現在の規制に照らし合わせると建築はできなくなっております。</p>
委員	<p>近隣商業地域や商業地域内は、準工業地域と比べて10,000㎡を超える規模が空きづらい場所ではないかと思いますが、今後空くことは想定できるのでしょうか。</p>
事務局	<p>実際の市場の動向とは難しいもので、大規模な都市であればポテンシャルが高いですが、本市のような場合は駅前でも新規参入が困難です。床面積が10,000㎡を超える規模での商業施設の立地は、大規模工場等が抜けないと難しく、駅からの距離や他の商圈との兼ね合い等、出店側からみて商業地として適地かどうかは市場の動向によるものが多いと思われます。</p>
委員	<p>資料1-1の2ページ(2)の「コンパクトなまちの実現」の基本理念について、先日議会説明のあった「公共施設再編プラン」の整備方針の一つに「土地の利活用」という項目があるのですが、空いた土地に公共施設を配置するのは、コンパクトなまちづくりと矛盾すると思います。むしろ駅の近くに公共施設を建てていくべきだと考えますが、所管する資産管理課では立地適正化計画が未作成のため反映できておらず、今後調整していくとのこと答えでした。市のいろいろな計画とも共有していくべきだと思いますが、いかがでしょうか。</p>
事務局	<p>今回の都市計画の見直しのポイントの一つとして、「立地適正化計画」という制度を市町村でも作成できる仕組みができました。本市の場合は市域全体が既にコンパクトですが、人口密度を一定の規模で維持し、高齢化にも対応できるようなまちをつくることを目的に計画を策定します。都市の中心部</p>

発言者	議題・発言内容・決定事項
委員	<p>に集めるだけでなく、市内5地域を公共交通で結ぶことで人口密度を維持し、コンパクトなまちを実現する考えです。「公共施設再編プラン」は時限立法のため先行して策定しますが、5年おきの評価の中で見直し、立地適正化計画と整合を図っていきたいと考えております。</p> <p>新たな中心・生活・産業拠点の図が資料1-1、18ページにありますが、資料2の3ページにある戸田市都市マスタープランの図と比較すると、戸田駅周辺と市役所周辺の位置付けが若干異なります。整開保に合わせて今後見直すのですか。</p>
事務局	<p>整開保では北戸田駅と戸田公園駅が生活拠点、戸田駅が中心拠点となっている一方、都市マスタープランでは3つの拠点が同じ位置付けになっています。戸田駅については、県と調整する中で行政施設へのアクセスを踏まえて中心拠点として色分けをしていますが、これにより見直す考えはありません。ただし、今後立地適正化計画を検討していく中で、拠点の考え方が変わることもあるかもしれませんが、見直し毎に整合を図っていきたいと考えております。</p>
委員	<p>これからのまちづくりにおいて、駅前を含む市の整備構想と県の方針との間でギャップと考えられる点がありますか。</p>
事務局	<p>人口においても、県の推計と市の現状及び推計値が異なっており、市のまち・ひと・しごと創生ビジョンでは2060年で14万9000人の都市を目指すこととしておりますが、本市は市街化区域を拡大する余地がなく、県全体の枠の中では人口減少が予測されています。今後都市問題対策として出生率の維持、人口流動幅の圧縮等に向けた施策・事業を展開し、人口減少を抑制していきたいと考えております。</p>
会長	<p>それでは諮問案件については原案のとおりということで、ご異議ございま</p>

発言者	議題・発言内容・決定事項
	<p>せんでしょうか。</p>
委員一同	<p>異議なし</p>
会長	<p>それでは本案件を承認し、その旨を市長に答申することといたします。今後の手続におきましては、事務局にて適正に処理をお願いします。</p> <p>続きまして、報告案件でございます。戸田市土地利用調整方針の策定について、事務局より説明願います。</p>
事務局	<p>(戸田市土地利用調整方針の策定について、事務局より説明)</p>
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>パブリックコメントで1名の方から5件の意見があり、それによる修正はなしとのことですが、具体的にどのような意見がありましたか。</p>
事務局	<p>資料2の9ページ(2)で「地権者等の意見を反映」という記載があるのに対し、本方針全体では「居住者・事業者」としている理由は何かという意見が出ました。これに対しては、都市計画法の「地区計画の原案を土地所有者の意見を求めて作成する」という規定に合わせる一方、本方針では実際にその土地を利用されている「居住者・事業者」といった実態に合わせた表現としている旨をお答えしました。また、同様な意見として、借家人等についても同様の回答をしております。</p>
委員	<p>本市での住工混在の解消に向けて市が進み出したように思いますが、このような方針を策定している自治体が他にあり、参考にしたのですか。もしそのようなところがあれば、住工混在の解決に向けた効果はみられるか、つまり、これによって住工混在の解決に向けて進むと期待してよいのでしょうか。</p>

発言者	議題・発言内容・決定事項
事務局	<p>このような方針に取り組んでいる自治体はほとんどありません。近い内容では神戸市の事例があります。住工混在にクローズアップすると、工業が盛んな関西で多く取り組まれ、尼崎市や東大阪市等は大都市近傍の都市圏で本市と似ており、時代の流れでマンションに転換されている状況があります。両市とも苦慮して踏み切るまで時間がかかっており、最近都市計画を活用する方針の策定や、条例の制定等が行われました。ある一つの方向に土地利用を誘導していくことは、地権者からすると今後の転換を許さないということであり合意形成が難しいことから、これまで手がつけられなかったのではないかと推測されますが、今後は市として方向性を示し、必要に応じて都市計画の制度等も活用していくべきと考えています。</p>
委員	<p>資料2の16ページ①のモデル地区における検討について、「工場等からの情報発信を促す仕組み」のイメージはありますか。内容として、どのような支援をしていくのでしょうか。</p>
事務局	<p>当時の経済産業振興課（現在の経済政策課）と調整して記載しましたが、現時点では具体性はありません。地区住民と事業者の考え方の相違を解消するためには、まずは双方を知ることが当然必要であろうということです。</p>
委員	<p>資料2の12ページの下に「新たな制度」、14ページの下に「新たな取組」とありますが、☆印がある内容は、未だ無いものをこれから順次作っていくということでしょうか。</p>
事務局	<p>そうです。例えば「立地適正化計画制度の活用」のようにこれから策定するものも含まれており、既に少しでも取組を行っている場合は☆印が付いていません。</p>
委員	<p>これから取り組むもののがかなりあり、大変な作業をしていかなければいけ</p>

発言者	議題・発言内容・決定事項
	<p>ないということが分かりました。</p> <p>産業施策の「産業立地推進事業補助金」は、市外から市内に立地した場合ですか、市内から市内の工業地域等に立地する場合でもよいのですか。今住宅地にある工場は工業地に移転してもらった方がよいと思いますが、支援があるのでしょうか。</p>
事務局	<p>市外からの移転に限定したものではありません。</p>
委員	<p>市内での移転でも補助金が出るようになっているということですね。</p>
副会長	<p>感想として二点述べます。一つ目は、土地利用の調整には、住環境保全という視点がありますが、もう一方で商業地に関する視点が足りないように感じました。尼崎市では商業の立地もガイドラインで考えていますが、戸田市の場合、全体の方針の中のバランスで言うと商業の部分が不足している印象を持ちました。二つ目は、住・工を分ける際、土地利用の割合で住優先、工優先、共存に大体区分することになると思います。その時に個別対応で指導していくのか、それともゾーンを定めて優先を示すのかという点で、分かりやすく色分けをする自治体がある一方、戸田市がどういう方針を考えていくか分かりにくかったと思います。いずれにしても、住工混在問題では都市計画の制度が弱く、継ぎ接ぎだらけの活用をせざるを得ないと思いますが、「土地利用は住・工・商のバランスである」というメッセージをこの方針で伝える部分が不足していると感じました。</p>
事務局	<p>立地適正化計画では居住・商業の機能を誘導するため、この方針と合わせて運用することで各問題に対応したいと考えています。具体的には、立地適正化計画で居住誘導区域外となる可能性がある工業地の考え方を整理する上で本方針を当てはめていき、用途が混在する箇所については地権者の方々の意見を聴いて地区計画等の制度を活用していければと思います。</p>

発言者	議題・発言内容・決定事項
委員	<p>資料2の16ページ①のモデル地区について、市内で住工混在が進んでいるところとして、どのようなところ候補になりますか。また、その中からモデル地区を選定する基準は、住工混在が進んでいるところなのか、それとも進み始めたばかりで取り組みやすいところなのか、考えはありますか。</p>
事務局	<p>都市計画課では土地区画整理事業区域である美女木向田地区が事業未着手のため、都市計画の変更とともに地区計画の策定を目標として取り組むことから、モデル地区の候補となると思います。当該地区は、隣接する住居系用途地域のさいたま市側からの開発圧力により、住工混在問題が起こっており、これからも見込まれています。</p>
委員	<p>向田地区の蕨戸田衛生センターは10、20年後には建替が必要だと言われており、検討を進める中で考慮してもらいたいと思います。</p>
委員	<p>私は向田地区で事業を行っており、さいたま市に住んでいます。以前は工場が多くありましたが、さいたま市側が一気に住宅地化し、一方で戸田市に入るとまだ残っています。地方から来たトラックは、夜、さいたま市側では苦情が来てしまうので、戸田市側に待機しており、住工混在の問題はすごく難しいと思います。市の方針を都市計画として無理に進める必要があるかについては疑義を感じます。戸田が発展してきたのは、都内への便がよいことで、新住民が増えたことによるのではないかと思います。昔は物流拠点でしたが、今は圏央道の方に流れており、果たして工業地として適地かどうかというのが事業者側の正直な意見です。</p>
会長	<p>皆さんが非常に興味を持っているテーマだということが分かりました。戸田のまちづくりの将来にとって重要なことだと思います。</p> <p><u>4. その他</u></p> <p>その他、事務局で何かありますか。</p>

発言者	議題・発言内容・決定事項
事務局	<p>本都市計画審議会の会議録につきまして、利便性向上を図るため、今回の会議分から原則、市ホームページに掲載したいと考えており、このことについて委員の皆様にご諮りたいと思います。</p>
会長	<p>特にご異議ございませんでしょうか。</p>
委員一同	<p>異議なし</p>
事務局	<p>それでは、今回の会議分から、市ホームページに掲載してまいります。また、今年度の第3回都市計画審議会につきましては、諮問案件といたしまして、「戸田市立地適正化計画まちづくり方針等素案について」の1件を3月中旬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ご願いたします。</p>
会長	<p>それでは、本日予定しておりましたすべての案件につきまして終了いたしましたので、事務局へお返しします。</p>
次長	<p><u>5. 閉会</u></p>