

会 議 録

会議の名称	令和7年度第1回戸田市都市計画審議会
開催日時	令和7年7月29日(火) 10:00～12:00
開催場所	戸田市役所 5階 501会議室
出席者氏名 (委員)	久保田尚（会長・埼玉大学名誉教授、日本大学客員教授）、深堀清隆（副会長・埼玉大学大学院准教授）、浅生和英（市議会議員）、遠藤英樹（市議会議員）、野澤茂雅（市議会議員）、三輪なお子（市議会議員）、むとう葉子（市議会議員）、市ヶ谷裕乙（戸田市商工会）、奥墨章（戸田市社会福祉協議会）、佐藤天則（市民）、土本茂規（市民）、芳賀良（市民）
欠席者氏名 (委員)	落合委員（さいたま県土整備事務所）
事務局	【戸田市 都市整備部】 早川部長、熊木次長 【戸田市 都市整備部 都市計画課】 今泉課長、寺本副主幹、堀江主任、原口主事、早間主事 【セントラルコンサルタント株式会社】 宝満、浅見
内 容	・第3次戸田市都市マスタープラン素案について
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 ・資料1 戸田市都市マスタープランの説明資料 ・資料2－1 第3次戸田市都市マスタープラン（案）（全体構想） ・資料2－2 第3次戸田市都市マスタープラン（案） （地域別構想・実現化の方策） ・資料3 戸田市立地適正化計画の改定について
議事録確定	会長 久保田 尚

(会議の経過)

発言者	議題・発言内容・決定事項
事務局	<u>1 開会</u> (事務局開会挨拶) (資料及び議題の確認)
会長	<u>2 会長挨拶</u> (会長挨拶)
会長	<u>3 議事</u> 諮問案件「戸田市都市マスタープラン素案について」を事務局より説明いただく。
事務局	(資料1に基づき、29ページまで(全体構想)を事務局より説明)
事務局	本年度の都市計画審議会は3回の開催予定である。本日は今年度末に策定予定である第3次戸田市都市マスタープランの全体構想及び地域別構想の素案についてご意見を伺う。第2回都市計画審議会は10月頃に開催を予定しており、議題は戸田市立地適正化計画の素案及びパブリックコメントについてとなる。パブリックコメントの結果を来年の第3回都市計画審議会において報告する予定である。 本日いただいたご意見は、都市マスタープランの検討組織である、都市マスタープラン推進委員会及び都市マスタープラン見直し検討委員会へ報告していく予定である。
委員	都市マスタープランの目標と実際に行う事業を関連付けて、分かりやすい計画にできないか。例えば、スポーツ・レクリエーションの拠点でスポーツセンター再整備を進めていくことを、分かりやすく都市マスタープランに記載できないか。

発言者	議題・発言内容・決定事項
事務局	都市マスタープランは、20年先の都市計画の基本的な方針を定める計画である。そのため、個別事業の記載はしないが、できる限り具体的に取組が進められる事業は記載していきたい。例えば、ファミリー層向けの定住促進対策としてマンション整備に関する住宅政策など記載できればと考えている。
委員	計画のボリュームが多く、具体的な事業を計画本編に記載することが難しい場合は、別紙に記載することはできないか。計画に記載している内容が実現されているのか分からない。例えば、都市マスタープランで住居系の方針を示している地域にいつまでも工場が立地しており、計画の実現性に疑問を感じる。都市マスタープランの内容を理解してもらえないのは悲しい。
事務局	都市マスタープランでは進行管理を実施しており、関係課と連携し、毎年個別事業の実績を集計し公表している。また、都市マスタープランの基本方針は総論的な表現となってしまうが、今回合冊を予定している立地適正化計画ではもう少し具体的な取組の記載を検討していく。
委員	資料1、6ページの方針で「ファミリー層の定住促進と子育て環境の魅力向上」とがあるが、住工共生で問題になっている地域がある。大規模な物流倉庫が建築されたが、物流倉庫の立地が小学校の通学路にかかっており、3年くらい前に大きな反対運動があった。都市マスタープランの内容を更新できれば、工業地ではなく住宅地にできたのではないか。工業地を保全する地域であるという方針は分かるが、住宅地に変更する方針を立てることはできるのか。
事務局	資料1、8ページにおいて、都市マスタープランで目指す土地利用の方針図がある。物流倉庫の位置は住居系土地利用の方針だが、用途地域は工業

発言者	議題・発言内容・決定事項
	地域となる。市で一方的に用途地域を変更していくことは難しいと考えている。理由としては、地域実状の把握、土地利用動向の分析、地権者等との合意形成が必要となる。土地利用方針図を考慮しながら、今後、市からも都市マスタープランの方針に沿った用途地域変更の働きかけを考えていきたい。
委員	資料１、９ページの（３）において、周辺への影響を低減するため、事業者との調整を図ると記載があるが、そのような理解でよいのか。
事務局	都市マスタープランの方針と、地域の実状のギャップを埋められるように方針に沿った地域住民への働きかけをしていきたい。
委員	物流倉庫の問題以外にも、他の地域では突然高層マンションが建設された等の話を聞く。まちづくりは住民の意見を聴きながら進めて欲しいと思う。
委員	戸田市は地盤が弱いが、東日本大震災では、埼玉県内の自治体で液状化の被害があった。防災方針として、都市マスタープランにおいて液状化対策は具体的に記載があるのか。
事務局	資料２－１、７７ページ（２）①において、液状化対策として、マンホールの浮上抑制工事を行うことで緊急車両等の通行路確保を方針としている。
委員	資料１、２１ページ（２）において、方針の内容が「変更なし」となっているが、資料２－１、７４ページの交通体系の方針と第２次都市マスタープランの５７ページに記載がある交通体系の方針を比較すると記載内容がより詳細になっているだけだから、「変更なし」としているのか。最近、

発言者	議題・発言内容・決定事項
事務局	社会実験でまちなかウォーカブル事業を進めているが、新しい変更点ではないのか。 資料２－１、７４ページの交通体系の方針で、ウォーカブル推進事業を記載しているが、第２次都市マスタープランからの変更点となる。そのため、資料１、２１ページ（２）の「変更なし」は訂正させていただく。
委員	資料２－１、７４ページ（２）で戸田市バイシクルシティ推進プランに基づきという記載がある。都市マスタープランが戸田市バイシクルシティ推進プランの上位計画になると思うので、関係性を踏まえた表現に修正した方が良いと思うがいかがか。
事務局	都市マスタープランは戸田市バイシクルシティ推進プランなどまちづくりのハードにかかわる最上位計画であるので、都市マスタープランに基づいて、戸田市バイシクルシティ推進プランが推進されるという表現に整理する。
委員	資料１の１～８の分野別方針の事務局の読み上げ説明で「〇〇の方針は〇〇の視点を取り入れている」という説明があったが、資料１の１～８の分野別方針の内容には記載されていない。都市マスタープラン本編ではそのような視点の内容は記載されているのか。２０年先を見据えた計画であれば、重要な視点ではないか。
事務局	「〇〇の視点」は都市マスタープラン本編の分野別方針の中でそれぞれ記載している。
委員	都市マスタープランの方針は事業者等へ強制できないのか。実状と都市マスタープランの方針が異なるとき、実状に合わせてしまうと、方針の意味

発言者	議題・発言内容・決定事項
事務局	がないのではないかな。 田辺三菱製薬が撤退するときに市が工業系から住居系への用途地域変更を提案すればよかったと思う。民間事業者の動きは早いことから、とにかく早く事業者へ伝えてほしいと思う。都市マスタープランの方針と事業者の考え方が異なる場合、都市マスタープランの方針に強制力がない場合、事業者や市民へ早めに分かりやすく伝えて欲しい。 用途地域の変更に地権者等との合意形成は最低 1～2 年かかる。また、田辺三菱製薬の撤退後、物流倉庫の計画を早期に把握できなかったため、工業系から住居系への用途地域変更ができなかった。他方で、工業系から住居系への用途地域変更は建築制限の内容が変わるため、建築基準法上、既にある建物が既存不適格になる可能性がある。そのため、合意形成は丁寧に進める必要があることから、今後は事業者に対して事前の働きかけが課題であると考えている。
委員	工場撤退の事実を把握してから事業者へ用途地域変更を提案するのは遅い。工業系から住居系への用途地域変更は事業者にとって土地の利用価値が下がる可能性があり、経済的にも不利になることがある。今すぐに事業者へ用途地域変更の協力を求める働きかけをして欲しい。
委員	道路冠水により一時的に床上浸水する住宅や商業施設があるが、資料 1、15 ページ（4）②、③に水害対策は含まれているのか。資料を見る限り、水害対策の視点が抜けているのではないかな。
事務局	都市マスタープランの防災方針で水害対策の記載があるが、立地適正化計画においても、記載していく予定である。
委員	一時的な床上浸水の対策は立地適正化計画に記載されるのか。都市マスタ

発言者	議題・発言内容・決定事項
事務局	ープランでは、資料 1、15 ページ (4) ③の内容と思ったが、下水道施設課の施策を反映していると書いてあるが、下水道施設課の施策に記載がないと反映されないのか。また、関係課との連携で危機管理防災課が把握している道路冠水について、都市マスタープランに反映されているのか。 水害に対する施策は、立地適正化計画で具体的にインフラ対策を記載していく。道路冠水の対策は下水道施設以外に道路排水対策や民有地に雨水流出抑制対策を行う等、総合的なインフラ対策で道路冠水の対策を検討していく。 なお、都市マスタープランの方針は、全庁照会を実施し、関係課へ施策等を確認し、素案の作成を進めている。 都市マスタープランは市の最上位計画である第 5 次総合振興計画と同じような位置付けでインフラの整備に関する方針を記載している。都市マスタープランにおける方針の位置付けが、工事等の国庫補助金の交付要件となることがあるため、都市マスタープランに方針を記載していく。
委員	国の下水処理基準では 1 時間雨量 50 mm に対応できる下水道施設の整備となるが、今は 1 時間当たり 100 mm の降雨もあるため、国の下水処理基準では対応できない。地域の特性に応じた冠水対策はできないか。
事務局	国の下水処理基準は 1 時間 50 mm を想定しているが、東京都は 1 時間雨量 100 mm の下水処理に対応できるような、まちづくりを進めていると聞いている。なお、都市マスタープランはまちづくりの基本方針となり、細かい定義はしないが冠水対策のまちづくりを進めるための内容となることから、個別の施策で冠水対策をしていく。例えば、北大通りの地下に雨水貯留施設の工事を進めているが、都市マスタープランは施策を進めるためのまちづくりの理念となる。

発言者	議題・発言内容・決定事項
委員	道路冠水等の課題に対し、解決するための方法はいくつかあることは理解した。しかし、今の時期は台風等で市民が不安になっているため、各課連携して課題解決を進めて欲しい。 資料1、14ページ(3)③水質浄化について、緑川はヘドロが溜まり臭い。方針の内容にある「水質浄化に向け、市民の理解を含め、多角的な取組による安全で快適な水辺の回復」とは具体的に何をするのか
事務局	資料2-1、66ページ(3)③において、生活排水の放流について下水処理水の活用や、浚渫の実施を方針としている。
委員	地域住民からボランティアでいいから水質改善のため、安全面で少し不安だが、浚渫に協力したいという声もあるため、周知等の検討をお願いします。
委員	本日の諮問は、都市マスタープラン素案の内容について、意見があれば、素案に内容を取り入れていくことが狙いなのか。
事務局	本日の諮問は、素案に対するご意見をいただき、内容を検討していく。いただいたご意見は都市マスタープラン推進委員会と都市マスタープラン見直し検討委員会へ報告し、内容を取りまとめていく。最終的に取りまとめた都市マスタープランを市長へ答申する予定である。
委員	地域別懇談会からの意見も反映されていると認識している。また、過去の都市マスタープラン見直し検討委員会等の会議録を確認したが、脱炭素に対する表現だけで良いのか。戸田市ならではの対策はできないか。第2次都市マスタープランは「風の通りやすいまち」を目指としたが、第3次都市マスタープランにどう繋がっているのか、表現の工夫をしてほしい。 バリアフリーについて、視覚障害者や聴覚障害者などに対して快適なまち

発言者	議題・発言内容・決定事項
事務局	を目指すような表現を入れてほしい。 町会加入の少ない地域でゴミ集積所が荒れている場所がある。ゴミが散乱しているのは良くないため、まちを快適にできるような対策を積極的に盛り込んでほしい。 資料２－１、８０ページにおいて、環境都市づくりの方針があり、透水性舗装の導入等、グリーンインフラに関する取組を記載している。また、環境基本計画では補助金制度を通して、民間への省エネルギー設備等の導入を促進する取組を記載している。取組内容等について、もう少し具体的に記載していきたい。 資料２－１、６８ページ（５）③において、バリアフリーやユニバーサルデザインによる空間整備について記載があるが、都市計画課において令和３年に戸田市移動等円滑化促進方針、令和４年に戸田市バリアフリー基本構想を策定し、１０年計画で重点地区を指定し、官民共同でバリアフリーの取組を進めている。 資料２－１、６８ページ（５）④において、ゴミ処理にかかる方針があり、ゴミ処理施設の維持管理を行っていく。また、ゴミ集積所に関する内容は担当と調整しながら内容を盛り込んでいきたい。
委員	都市マスタープランの方針をどのように実現していくのかを記載することはできないのか。例えば、バリアフリー等の目標があるが、どのように実現していくのか記載がない。それぞれの目標に入れていくことはできないか。
事務局	分かりやすいように工夫をしていきたいが、本プランは今から２０年先までの都市づくりを見据えた方針のため、具体的な取組に関しては今後個別計画で示していくことになる。また、都市マスタープランの進行管理については資料２－２、第５章に記載している。

発言者	議題・発言内容・決定事項
委員	都市マスタープランの進行管理は資料 1 に記載がないのか。
事務局	資料 2－2、第 5 章に記載があるので、後ほど説明する。
会長	資料 1、10 ページに、抜け道となっている生活道路や通学路の交通安全対策を入れて欲しい。現在、戸田市（美女木）とさいたま市（内容）で市を跨いで合同で安全対策を検討しており、画期的である。都市マスタープランに是非、抜け道等の安全対策を入れて欲しい。
会長	諮問案件「戸田市都市マスタープラン素案について」、引き続き事務局より説明いただく。
事務局	（資料 1 に基づき、29 ページ以降（地域別構想）を事務局より説明）
委員	都市マスタープランの進行管理をもっと充実させたほうが良いのではないのか。また、市民に対してもっと分かりやすく進行管理について説明した方が良いのではないのか。特に土地利用状況について、モニタリングが本当に反映されているのか。都市マスタープランの目標年次は 20 年先となっているが、川岸地区にある物流倉庫の場所は現行の都市マスタープランにおいて、住居系の土地利用方針であったが、物流倉庫が建設されてしまっている。20 年後も変わらないのではないのか。
事務局	進捗管理は毎年事業の実績を集計し、ホームページで公表しており、市民に対し分かりやすい表現を心がける。また、定期的に土地利用状況をモニタリングしている。埼玉県で概ね 5 年に 1 度、都市計画基礎調査を行っており、各地域の土地利用状況の把握に努めている。都市マスタープランの方針と実状のギャップを埋められるような取組を実施していきたい。

発言者	議題・発言内容・決定事項
委員	都市マスタープランは都市づくりの基本的な方針を示すものであるため、個別計画に落とすことが重要で、事業課と連携し実現していきたい。資料の表現は改めて分かりやすい内容になるように検討していきたい。 都市マスタープランを見ると、各方針に基づき事業が進んでいくと思われるが、実際は各方針に基づいて事業が進んでいないことがあるのではないかと。都市マスタープランを見て内容が理解できるように充実してほしい。このままでは、市民の誤解を招く可能性がある。 工場が立地している場所だが、都市マスタープランでは住居系土地利用の方針を示していることを知っている事業者は少ないのではないかと。現在は工場が立地しているが、都市マスタープランでは将来的に住居系土地利用を目指している旨を事業者へ理解してもらえるように説明ができないのか。
事務局	本課では、まちづくりの出前講座で都市マスタープランのまちづくりの方針や土地利用の方針を説明しているが、地域住民や地権者の理解が重要であると考えている。
委員	出前講座では都市マスタープランのまちづくりの方針や土地利用の方針が事業者には伝わらないので、もう少し踏み込んだ周知をしてほしい。例えば、土地利用の方針等について、事業者へ個別に文書を送付するなどの対応を考えて欲しい。
委員	資料1、43ページの笹目地域の特性を踏まえたまちづくりについて、北部公園を中心とした健康増進を図る場所と位置付けているが、北部公園の位置は笹目地域の端にある。笹目地域全体を網羅する計画としては、どうかと思う。笹目地域にある笹目球場も北部公園と同様の位置付けをしないのか。北部公園は駅から近く、ウォーカブル事業を推進していることが理

発言者	議題・発言内容・決定事項
事務局	由なのかもしれないが、高齢化が止まらない現状で北部公園以外に健康増進を図る拠点としてバイパスの西側にある笹目球場も加えてはどうか。 北部公園は健康増進を図る拠点として、都市マスタープランにおいて、スポーツ・レクリエーション拠点に位置付けている。北部公園以外にスポーツセンター、彩湖・道満グリーンパークも同様にスポーツ・レクリエーション拠点に位置付けており、多くの方々が様々なスポーツで利用されている。また、スポーツセンターは建て替えを進めていることや、北部公園は既存の野球利用以外にソフトボールの利用もあり、用途の拡充を理由に、スポーツ・レクリエーション拠点に位置付けている。笹目球場は笹目地域の中で重要な拠点であるが、スポーツ・レクリエーション拠点は市全域の視点から位置付けるものであるため、笹目球場については、スポーツ・レクリエーション拠点の位置付けはしていない。
委員	「ボートのまち とだ」という大きなキャッチフレーズがあるが、戸田ボートコースが都市マスタープランで触れられていないのはなぜか。ウォーカブル推進事業やスポーツに関連して、記載がないのは違和感がある。
事務局	戸田ボートコースについては、ハードの側面から、都市マスタープランへ記載できるか担当課と調整してきた。ボートコース自体は、埼玉県管理であることからハードに関する方針を示すことが難しいが、ソフト面において「ボート資源の活用」を上戸田地域及び新曽地域の地域別構想へ記載していく。
会長	諮問案件「戸田市都市マスタープラン素案について」、引き続き事務局より説明いただく。
事務局	(資料3に基づき、立地適正化計画の概要を事務局より説明)

発言者	議題・発言内容・決定事項
委員	資料３、２ページの居住誘導区域と都市機能誘導区域について、市街化区域のため、強い誘導はできないと思うが、誘導手法として開発行為の届出を記載しているが、その他で有効な誘導手法はあるのか。また、他自治体の誘導手法の事例について伺いたい。また、立地適正化計画は一定の建築抑制効果はあるが、開発行為の届出以外に誘導手法があるのか、市の誘導手法は妥当なのか、併せて伺いたい。
事務局	他の自治体では条例を制定して建築行為に一定の制限を設ける誘導手法をとっている自治体があるが、市内の大部分が市街化区域のため、強い誘導手法ではなく、人口減少に備え、生活利便施設等の都市機能を駅周辺に緩やかに誘導していく手法となっている。
委員	戸田市はコンパクトシティ化を強く目指さなくてもよい状況なのか。
事務局	市内全域で市街化が進んでおり、人口も増加していることから、コンパクトなまちづくりというよりは、生活の質を高めるため、駅周辺に生活利便施設等の都市機能施設を緩やかに誘導することを進めている。
副会長	資料３、４ページの構成案で第６章が立地適正化計画となるが、都市マスタープランの前半部分は立地適正化計画の改定と併せた適切な修正が必要であると、都市マスタープラン見直し検討委員会においても話をしている。特に、第３章の土地利用方針と都市施設の方針が立地適正化計画の考えと現行の都市マスタープランの考えが整合の図れていないところがある。土地利用方針は居住誘導区域等の観点を取り込めばよいが、都市機能誘導区域に誘導する都市施設の書き方は工夫が必要である。単純に都市マスタープランと立地適正化計画を合冊するだけでなく、うまく融合できるように工夫してほしい。

発言者	議題・発言内容・決定事項
委員	笹目地域・美女木地域は住工混在の問題や税収増となる企業の積極的な誘致がないと、将来、財源不足になると都市マスタープラン見直し検討委員会において、意見している。また、新たな住民の誘致も必要である。立地適正化計画では、鉄道3駅だけに都市機能を集約するような方針が見られる。都市マスタープランで人口減少が推測されている中、新たな企業を誘致して財源確保を図らなければ、都市マスタープランに基づくまちづくりを進める財源不足になるのではないかと懸念している。立地適正化計画のあり方が分からない。
事務局	国が考える立地適正化計画は将来の人口減少社会に対応するため、資料3、2ページにある居住誘導区域と都市機能誘導区域について、市街化調整区域・工業系用途地域を除く地域で設定している。人口密度が維持できるように、居住誘導区域を設定し、鉄道3駅周辺にスーパーや病院等の都市機能を都市機能誘導区域に緩やかに誘導することで、市民の利便性が高まり、人口減少社会に対応することができる。本市はある程度市街化が進んでおり、大きな誘導区域の方針転換は難しいと想定しているが、立地適正化計画の素案は次回の会議で示していく。
副会長	立地適正化計画の考え方は、居住誘導・都市機能誘導・防災指針が重要なポイントである。各自治体において様々な考えにより活用していると思う。都市機能施設を誘導することは難しいので、まちづくりに合わせて維持する重要な施設を明らかにし、地域が衰退しないようにすることや、地域の特性に応じた居住誘導区域の設定が重要である。 また、戸田市は住環境の保全や工業の保全をする地域を調整する方針を示した、戸田市土地利用調整方針がある。戸田市土地利用調整方針を踏襲して住環境を保全する地域と工業を保全する地域を区別することができる。 また、都市マスタープランに関する内容になるが、景観の分野で居住誘導

発言者	議題・発言内容・決定事項
	は魅力的な地域を作ることや、お勧めの地域を明示することで資産価値が上がる。市内全域が市街化区域であるため、コンパクトなまちづくりを進める意味がないと思われがちだが、駅周辺に広がる住宅地や工業地について、将来どのように土地利用の誘導をしていくか等、戸田市なりに考えていくことが重要である。
委員	笹目地域や美女木地域の住民からは公共交通の利便性や公共施設が少ないという意見がある。鉄道3駅周辺に都市機能を集約することを方針としている立地適正化計画の考えでは、笹目地域や美女木地域が衰退するような誤解を与えると思うので、地域住民に対して説明が必要である。
会長	資料3、4ページで都市マスタープランと立地適正化計画は策定の根拠法令が違うので合冊することは斬新な取組であり、副会長からも意見があったが、それぞれの計画について整合を図る必要がある。また、都市マスタープランの第5章と立地適正化計画の第7章において、別々に進行管理が示されているが合冊する際、進行管理についても整合を図りながら検討してほしい。
委員	都市マスタープランと立地適正化計画の整合について、立地適正化計画では人口減少を見据えた方針と説明があった。しかし、戸田市は人口推移が横ばいであり、国が示しているような急激な人口減少はないことから、立地適正化計画ではコンパクトなまちづくりより質の高い生活を目指す方針を示している。だからこそ、緩やかな誘導手法となるが、市民サービスの向上や誰も取り残されないような社会にできるように立地適正化計画を考えて欲しい。
委員	ウォーカブルなまちづくりについて、ビジョンが明確でないように感じる。鉄道3駅は人が集まるが、鉄道3駅以外の地域で人が集まるようなウ

発言者	議題・発言内容・決定事項
事務局	ウォーカブルなまちはあるのか。具体的に取り組む内容を明確にしたほうがよいのではないか。 ウォーカブルは資料２－１、５８ページにおいて、一般的なウォーカブルなまちづくりの定義を記載しているが、市では駅前の公共空間について、車中心の公共空間から歩道を整備し滞在しやすい公共空間や、鉄道駅を利用するための移動空間としてだけでなく、地域住民がコミュニケーションを取れる場所として、賑わいのある空間を目指している。また、官民が連携し、市でハード整備を進め、地域の担い手がプレーヤーとなって、整備された空間を活用する取組を進めている。さらに、将来的には民間施設を誘致できるように考えている。市民の方にウォーカブル推進事業のビジョンが分かりやすいように表現を工夫したい。
会長	本件は諮問案件のため、本日いただいた意見を参考に今後さらに都市マスタープランの検討を深めてもらいたい。
事務局	<u>４ その他</u> 次回の都市計画審議会は１０月頃に開催を予定している。立地適正化計画を含めた、第３次戸田市都市マスタープラン素案及びパブリックコメントの実施について説明する予定である。 <u>５ 閉会</u> （事務局閉会挨拶） 以上