

第6回三郷市都市計画マスタープラン策定協議会

1 開催日時：令和3年2月24日（水）10時00分～12時00分

2 開催場所：三郷市役所 6階 全員協議会室

3 出席者： 11名（委員総数16名）

（委員）

後藤部会長（リモート出席）、遠藤部会長代理（リモート出席）、福岡委員（リモート出席）、中村委員（欠席）、堀切委員、吉田委員（リモート出席）、澁谷委員、横内委員（リモート出席）、富岡委員、安晝委員（欠席）、葛西委員（欠席）、工藤委員（リモート出席）、渋谷委員（欠席）、村岡委員、宮田委員（欠席）、永塚委員

（事務局）

松本まちづくり推進部長（以下、まちづくり推進部長）

矢野まちづくり推進部副部長（以下、まちづくり推進部副部長）

都市デザイン課：城津まちづくり推進部参事兼都市デザイン課長

（以下、都市デザイン課長）

浦川都市デザイン課長補佐兼都市計画係長

（以下、都市デザイン課長補佐）

富安主査（以下、都市デザイン課主査）、

南雲主事、齋藤主事

（支援業者）

国際航業株式会社（以下、支援業者）

4 議題

①全体構想について

②地域別構想について

5 議事内容

（1）開会

●（都市デザイン課長補佐）

〔開会〕

●（後藤部会長）

〔開会挨拶〕

●（都市デザイン課長補佐）

〔資料確認〕

(2) 議事進行

- (後藤部会長)
〔委員の出席状況を求める〕
- (都市デザイン課主査)
〔委員16名中11名が出席していることを報告〕
- (後藤部会長)
〔会議録の署名委員について、工藤委員と村岡委員を指名〕
- (後藤部会長)
〔議事内容が非公開情報に該当しないことについて確認〕
- (後藤部会長)
〔傍聴者の有無について報告を求める〕
- (都市デザイン課主査)
〔傍聴者がいないことを報告〕

(3) 議題

①全体構想について

- (都市デザイン課主査)
〔議題①全体構想の進行について説明する〕
- (支援業者)
〔議題①全体構想について、資料に基づき説明する〕
- (後藤部会長)
事務局からのご説明について、委員の皆様のご意見やご質問をお伺いしたいと思います。リモート参加の方につきましても、会場からも見えておりますので手を挙げてご発言いただければと思います。
村岡委員、お願いします。
- (村岡委員)
確認ですが、今まで委員の皆様からいただいた意見が、資料1－2の調整状況の区分2「調整中」として多く残っています。時間が経っているものもあるのですが、最終的に検討の結果、区分1「計画に反映したもの」と3「反映が難しいと考えるもの」に集約されると考えてよろしいでしょうか。
- (後藤部会長)
はい、事務局お願いします。

●（都市デザイン課長）

ご質問の通りでして、資料に凡例がございますが、区分２については区分１に近づく方向で調整を考えております。調整を進める中で、区分３になることもあろうかと思えますけれども、そのようにご理解いただければよろしいかと思えます。

●（後藤部会長）

その結果は、次回までに調整いただけるということでしょうか。

●（都市デザイン課長）

その通りでございます。次回、皆様にお示しするときには可能な限り整理された状態でお出しできればと考えております。

●（後藤部会長）

聞き取りづらかった部分なのですが、資料１－１のＰ３３「土地利用の方針図」でハッチングされている斜線と格子状の凡例について、もう一度説明をお願いします。

●（都市デザイン課長）

資料１－３を併せてご覧いただければと思います。図面的には全く同じものを示しておりまして、先ほど説明申し上げたＰ３３につきましては、暫定的に追加で検討したい部分についてハッチングを施したということになります。

Ｐ３３では、斜線と格子状で２種類あるのですが、これは作成段階の資料をお出ししてしまったということとして、資料の１－３の形で、検討図の状態が全て同じ凡例になってお出しするべきだったというところを訂正したものでございます。

最終的に土地利用の方針図になるときは、このハッチングは取れてくるということとして、本日はご意見をいただきたいと思えます。

●（後藤部会長）

はい、ありがとうございます。他、ご意見よろしいですか。

私から２点ありまして、Ｐ２９の「ｃ）集合住宅地」の大規模住宅団地について、修正いただいたということでご説明いただいたのですが、高齢者の暮らしを支えるというところに重点があるようにみえまして、それは重要なことだと思うのですが、子どもを持つような若い世帯も入るような工夫や仕掛けも必要ではと考えておりまして、ご検討いただければと思います。

もう１点、Ｐ７５の生活充実まちづくりの現況図で、障がい児者福祉施設を入れていただいておりますが、これはこちらの図よりも、Ｐ７６の保育・子育てに入れたほうがいいのかと思いましたので、ご検討いただければと思います。

●（都市デザイン課長）

Ｐ２９の大規模住宅団地について、若者の誘導や入居の仕組みについて、課題として再度検討したいと思います。

また、Ｐ７５の図面の仕分けにつきましても再度、細部の調整をしまして、次回に向けて検討していきたいと思えます。

●（後藤部会長）

はい、ありがとうございます。他はよろしいでしょうか。

●（富岡委員）

先ほどのハッチングのところがよくわかりません。なぜここにハッチングが入っているのか、もう一度教えてください。

●（都市デザイン課長）

こちらは凡例の低層住宅地ということで、実際の都市計画図ですと第一種低層住居専用地域になっております。

この地域につきましては、お年寄りでも歩いて最低限の買い物ができるコンビニなどが必要な状況ということがよく言われているのですが、今の用途地域のままですと建築できないというようなところがあります。

しかし、用途地域を緩める一方ではよくないということも考えております。そういったところを今後どのようにしていきたいか、都市計画マスタープランを策定した後でしっかりと検討していく必要があると考えております。その検討していく地域にハッチングをしたというようなところですよ。

●（富岡委員）

それでは、低層が中層や高層になるというイメージですか。

●（都市デザイン課長）

検討案としましては、低層住宅地から中低層住宅地ということで考えておりますが、凡例をご覧くださいまして、いずれにしても専用住宅地ということで、そこまで緩和していくということは考えておりません。

また、中低層住宅地にしたからと言って第一種低層住居専用地域をやめてしまうということではなく、今の用途地域のままということも選択肢として我々は捉えているのですが、その辺りはもう少し工夫が必要だということも含めて本日も意見をいただければと思っております。

●（後藤部会長）

この点、後半で詳しくご説明いただけると聞いております。私が質問してしまったのですが、また後半に議論させていただければと思います。

他に、ご意見いかがですか。

●（遠藤委員）

この場を借りまして、前回欠席させていただきまして、申し訳ございません。

このタイミングでお話すべきことかどうか迷ったのですが、資料1－3を見ていただいて、これは土地利用方針図ですね。

都市計画マスタープランの資料で真っ先に印象付けるべき図面かと思います。この土地利用方針図、大変よくできているなと思っています。この機会で申し上げたいのは、この色合いでいいのかということです。

ここで注視しないと、これで最終的な色合いになるのだろうと思います。上品に抑えた色合いだと思います。これは趣味の問題かもしれませんが、よくあるのが、商業系はもう少し赤系統の濃い色合い、低層住宅地系は緑などです。それなりに色が決まっているところはあるですけど、これは非常に抑えて上品な色合いになっていて、茶色をうまく使っていると感じます。

デザインについては、趣味の問題だと思いますので専門家に任せるべきかとは思いますが、これで全体のカラーが統一されて、印象づけて市民の方がこの図面が真っ先に目に入る。この図面で印象付けるということなので、もう少し映える原色を使ってもいいのかなという意見です。これは議論するべきかどうかわかりませんが、どうでしょうか。

●（後藤部会長）

はい、事務局いかがでしょうか。

●（都市デザイン課長）

商業ですと赤の強めの色でとよく言われるのかなと、お聞きして私もそう思いました。もし、委員の皆様も何か率直に感じたことがございましたら、ご意見いただければ助かります。

●（後藤部会長）

はい、遠藤委員お願いします。

●（遠藤委員）

国際航業さんへ直接伺ったほうがいいかもしれませんが、私は昔になりますが、イタリアの都市の土地利用方針図を見たことがありまして、魅力的な色使いでした。従来の色々なところに使われている色にこだわらずに美しかったです。どうですか、国際航業さんにその様ないい案はありませんか。

●（支援業者）

これまでの計画書が落ち着いた色合いに統一されていまして、もう少しメリハリをつけてわかりやすくするというので、他の図面とのバランスをみながら事務局で検討させていただいて、次回お出しできればと思います。

●（遠藤委員）

期待しておりますのでよろしくお願いします。上品で落ち着いたとは裏返して言いますと、茶色の系統はちょっと区別が付きにくいかなと思っています。商業系と複合系と、近隣商業、沿道利用もあるのですよね。これは印象に残らない色合いかなと。前々から気にしていたのですけれど、今日申し上げておきます。

●（後藤部会長）

ご検討いただいて、私ももう一度確認したいと思います。他はよろしいでしょうか。議題1につきましては意見が出尽くしたということで、議題2「地域別構想」につい

て、説明をお願いします。

議題②地域別構想について

- （都市デザイン課主査）

〔議題②地域別構想の構成について、資料に基づき説明する〕

- （支援業者）

〔議題②地域別構想の構成について、資料に基づき説明する〕

- （後藤部会長）

それでは、10分間休憩をとりまして、10時55分から再開したいと思います。

〔休憩〕

- （後藤部会長）

それでは、地域別構想の地域別まちづくりの方針について説明をお願いします。

- （都市デザイン課主査）

〔議題②地域別構想の地域別まちづくりの方針について、資料に基づき説明する〕

- （支援業者）

〔議題②地域別構想の地域別まちづくりの方針について、資料に基づき説明する〕

- （後藤部会長）

事務局の説明を聞いてご意見いかがですか。

はい、横内委員をお願いします。

- （横内委員）

質問が2つと意見が1つあります。

1点目が、P3の「5）まちづくりの方針」と書いてありまして、その下に「1）～5）の項目を踏まえ」と書いてあるのですが、この「5）」というのはまちづくりの方針自身のことを言っているのでしょうか。

2点目が、同じP3のその下ですが、「市民アンケート調査と地域別ワークショップにおける意見の要旨」のところで、「意見をまちづくりの部門別に整理し」とあります。一覧で部門別に整理されていますけれども、「まちづくりの方針への対応を示してます」というのは、一覧表の中のどの部分の内容にあたるのでしょうか。

意見については、非常に分かりやすい構成で、地域ごとに最終的にまちづくりの方針としてまとめて、方針図も分かりやすく示していただいているのですが、その後に「アンケート調査」や「ワークショップの意見」が置かれています。これがここに置かれている構成って、どうなのかと違和感があるので、他の方の意見をぜひ伺いしたいと思っております。

●（後藤部会長）

最初の質問2点について、事務局お願いします

●（都市デザイン課長）

まず1点目が、P3の「5）まちづくりの方針」ということで、「1）～5）の項目を踏まえ」の表現が分かりにくいということかと思いますが、よろしいでしょうか。

●（都市デザイン課主査）

こちら「1）～5）」と書いておりますが、「1）～4）」の誤りとなります。

「1）～4）」は、前段のP2から説明しております「1）地域の沿革」から始まり「4）将来イメージ」、この「1）～4）」の項目を踏まえてということになります。

●（横内委員）

はい、了解です。

●（都市デザイン課長）

「市民アンケート・地域別ワークショップにおける意見の要旨」というところについて、方針などが書かれて、最後にアンケートなどの意見の要旨が出てくる構成がどうなのかというところについては、説明しようと思っているのですが、2点目のご質問をいただいたところを聞き取れなかったので、もう一度お願いします。

●（横内委員）

P3のところに書かれている意見の要旨のところ、5）まちづくりの方針で「まちづくりの方針への対応を示しています」と書かれていますが、一覧表を見たときに、部門別に整理いただいているというのはわかるのですが、対応を示しますというのは、どの部分を見れば対応に繋がるのかというのがわからなかったもので質問しました。

●（都市デザイン課長）

はい、ありがとうございます。

事務局にて、検討段階で構成の入れ替えをしております。当初は沿革からアンケート調査、その後にワークショップの意見という構成にしておりました。

そうしたところ、計画書にしますと間延びをしてしまいまして、方針を前に出した現在の構成になっております。

そこを大きく組み替えたときに、細部の調整を行いきれていないというのが現状でございまして、そのような状況でございます。

今いただいたご意見は、そのような視点で再点検してより良い形でお示しできればと思います。

●（横内委員）

はい、よろしくお願いします。

●（都市デザイン課長）

事務局から皆様にご意見を伺いたいところがございます。

先ほど、構成を見直したということでお伝えしましたが、当初は沿革から市民アンケート、ワークショップと時系列で並べる編集をしておりました。

今回、その構成をやめまして、結論である方針を前にして、材料となる部分を後ろにした編集をしておりますが、その辺りで構成についてのご意見がございましたら、参考にさせていただきたいと思いますので、ぜひお願いいたします。

●（後藤部会長）

はい、村岡委員お願いします。

●（村岡委員）

趣味の問題かもしれないですけども、地域の沿革、アンケートという形で読むと、なるほどかなと思います。結論からとなると、こういうものは全部読むのではなくて、地域の方が一番興味があるのは、将来イメージだと思います。

ですから、地域の沿革というのは、どのような地域の特性があるのかということを表していて、そのあとは将来イメージを打ち出して、地域の課題とか方針というのは、このような将来イメージを導き出したのはこのような課題があって、こういう方針で考えております、というような形にして、市民アンケート調査による動向把握というのは、ワークショップでの意見と似たようなというとおかしいですけども、これを2番目に挙げるのではなくて、後ろにまとめて記載したほうが、インパクトがあるのではないかという気が、個人的な趣味の問題ですけども、思います。

現在の構成は、こういう流れで導き出したというのはわかるのですが、非常に情緒的というか、文章で読めばその通りなのなのですが、どうもインパクトに欠ける感じがしております。

ついでながら、もう1点。各地域の将来イメージなのですが、地域の特徴的な言葉に集約していると思うのですが、どの地域にも共通の言葉や情緒的な言葉が使われているような気がしております。各地域を眺めたのですが、腹に落ちないような、違和感があります。話せば長くなりますので、後日意見シートで提出させていただきたいと思いますので、よろしくお願いします。

●（後藤部会長）

はい、ありがとうございます。

前半のご意見について、市民アンケート調査の結果が今、2回に分かれて記載されています。「2）市民アンケート調査による以降把握」と、後半の表「●市民アンケート調査・地域別ワークショップにおける意見の要旨」に分かれていますけれども、後半にまとめたほうがよろしいということですね。

●（村岡委員）

はい、そうです。

●（後藤部会長）

はい、ありがとうございます。他の皆様から何かこの点に関してご意見はありますでしょうか。

はい、遠藤委員お願いします。

●（遠藤委員）

今のようなご指摘は私もそうだなと思って聞いていました。三郷市さんに限らず、こういう場面、どうしたらいいのかということが都市計画の世界には多いのです。

後でご意見をシートにまとめてとおっしゃいましたが、勿体ないので、何か気が付かれていることがあれば、具体的に1個でも2個でもどのように変えたらいいか、ご紹介していただけないですか。

●（村岡委員）

将来イメージを見て、違和感があるということだけなのですけれども、例えば「ふれあい」という言葉が多く地域にでてきます。

また、情緒的なものとして、彦成地域の「歴史」はいいのですが、「ふれあいを大切にする」という言葉遣い。それから北部地域は「豊かな四季の風」ですね。早稲田地域は「ゆとり、安心なまち」、要は「豊かな江戸川とともに息づくゆとりとふれあいがある安心なまち早稲田」については、何を言っているか分からない。私が早稲田地域に住んでいるからなのかもしれませんが。それから中央地域は「誰にでもやさしく」、東和地域は「安心安全快適健やかな」これは何を言っているのか。

どこも共通していますよね。「やすらぎのまち」とか、その地域の特徴的なことをうたっているとは感じられなくて、きれいな言葉でというよりは、特徴を表すのではなくって、アンケートやワークショップ、あるいはまちの課題があるわけですから、それを踏まえて将来イメージを作り上げた方がいいのかなという感覚をもってます。

●（遠藤委員）

ありがとうございました。本当にその通りだと思います。

例えば東日本大震災から10年経ちましたが、「きずな」という言葉は、そこら中で使われてちょっと変な言い方かもしれませんが、手垢にまみれているんですね。今は「きずな」という言葉は使わなくなって別の言葉を探しています。言葉の寿命は1年とか、10年経って生きてる言葉は珍しいと思いますので、本当に難しいです。

それで逆に地域別に記述をする場合には、だからこそ最初に沿革を書いておく必要があると思います。特に、歴史的な時間のスパンに対して今私たちがやろうとしているこの時間はせいぜい10年とか、そのスパンじゃないですか。長くて20年と言っていますが、その途中で見直しをします。だからこそ、沿革って大事だと思います。

ですから村岡さんのご意見に関して、ちょっと言わせていただくと、最初に沿革は書いておいたほうが良いよというのが私の意見です。

●（後藤部会長）

ありがとうございます。私もその通りだと思ってお聞きしていました。

例えば、北部地域でしたら、「豊かな四季の風とふれあいを感じる支えあいと助け

合いのまち」とありますけれど、この将来イメージをこのまま他の地域で使っても何もおかしくないというか、他の地域でも使えてしまう言葉なので、北部地域でしか使えないようなイメージがあったほうがいいのではないかとというご提案だと理解しました。

その意味で遠藤委員がおっしゃるように、地域の歴史とか地域の特徴というのをきちんと踏まえる必要があるのではないかと理解しました。

ここで代案を出すのは難しいと思いますので、今のご意見を踏まえて、より地域らしさを表すようなイメージの言葉があるようであれば、後日、意見シートにてご意見いただければと思います。

ということですのでよろしいでしょうか。今、案を思いつく方いらっしゃいますか。

はい、富岡委員お願いします。

●（富岡委員）

私も同じように思っていました。各地域がスローガンを持つのはいいことだと思いますけれど、彦成地域のスローガンは20年前と同じスローガンとおっしゃっていたと思います。そのようなスローガンを各地域が持つのもいいですけど、それぞれの地域がスローガンを持つべきなのか、市が1つのスローガンを持っていればいいのではないかと、そこまで小さく各地域に落とし込む必要はないのではないかと私は思っています。

この地域がこのスローガンでやっている、後藤先生もおっしゃったように、どこにおいても同じように感じます。なので、市として1つのスローガンを持っていればいいのではないかと私としては感じています。

このスローガンというのは、もともと地域ごとにあるものなのですか。それが1つ聞きたかったので、こうやってそれぞれ5つの地域に分けてスローガンを持つというのは大切なのか、それとも市として1つもっていればいいのか。

ついでながら、あと2つご質問があります。地域ごとに課題図と方針図が示されていると思いますけれど、課題があって、その課題に対応した方針図という構成になっているのか、わかりにくいように感じました。

最後に、P27「生活利便性を高める市街地の形成」のところで、最初の行に「沿自動車交通の利便性を活かした」と書いてありますが、「沿自動車交通」の意味がわからないので教えていただきたい。

●（後藤部会長）

はい、事務局お願いします。

●（都市デザイン課長）

富岡委員のご質問について、まずスローガンですが、地域別の将来イメージについて、こちらにつきましては20年前の都市計画マスタープランを策定したときに地元の方と意見交換をしてできたものに対して、この20年間の変化を踏まえて改めて地域の皆様にご意見をいただいて少しずつ変わってきております。

彦成地域についても少し変わっています。将来イメージが昔からあるものかという、大昔ではありませんけれども、都市計画マスタープランを策定してからは、育

ているようなイメージもあるのかなと考えております。

方針図と課題図の連携については、しっくりこないという意見もありましたが、課題があって、対策・方針を立てていくことになりますので、そのような視点で作成しているつもりですが、まだそれが伝わっていないということは課題として認識をして、最終的な点検をして行きたいと思っています。

P 2 7 につきましては、誤植でございます。編集の中で沿道の沿の字が残ったというものとなります。

●（後藤部会長）

はい、ありがとうございます。富岡委員、よろしいでしょうか。

●（富岡委員）

はい、わかりました。ぜひ、わかりやすくしていただけるとありがたいと思います。

●（後藤部会長）

議論を整理すると、スローガンについては、皆様それぞれ持ち帰っていただいて、地域らしいスローガンをご検討いただくということでよろしいでしょうか。もしくはもっと違う代案があるかもしれません。

澁谷委員、お願いします。

●（澁谷委員）

発言中にすみません。持ち帰ってこのスローガンを検討するというお話ですけれども、これはワークショップをそれぞれ地元で開催して、地元の人間の目を、頭を通して出てきています。それをこの会議の中で、ひっくり返したりするのですか。どうも私はよくわからないのですが。

●（後藤部会長）

ありがとうございます。そうですね、そこは悩ましいですね。

村岡委員、お願いします。

●（村岡委員）

私の理解ですと、ワークショップとかアンケート調査の結果を踏まえて市民の方がこれを形作ったのではなく、事務局がまとめたのではないですか。

●（澁谷委員）

ワークショップでも、将来イメージについて議論しました。

●（村岡委員）

この将来イメージですか。それはちょっと、私は早稲田地域なのですけれども、将来イメージについては議論してなかったです。

●（澁谷委員）

彦成地域では、まちを漢字からひらがなに変えるなど、いろいろと考えました。

●（村岡委員）

そうですか。

●（後藤部会長）

私も3つほどワークショップに参加させていただきましたけれども、将来イメージについては確かに議論していた記憶があるのですが、事務局から説明いただいているのでしょうか。将来イメージの作成の経緯について、簡単にご説明いただければと思います。

●（都市デザイン課長）

地域別ワークショップは、それぞれの地域で、班を2つに分けて行いました。ファシリテーターの進め方もそれぞれありましたが、基本は最初に課題を整理し、そのあと地域別の将来イメージについて、素案を出して、それについて意見交換をしましょうという筋書きはありましたけれども、議論の流れの中で、十分に話ができなかった班とできなかった班があったのかなと思っています。

基本的には素案としてお出ししたものをワークショップの中で議論して、どこまで議論したかについては、班ごとに差はあろうかと思いますが、ワークショップに参加いただいた方のご意見をいただいて、そのご意見をそのまま反映したものもあれば、事務局で手入れをしたものもございしますが、今の案になっているということでございます。

その案につきまして、この協議会にて改めて地域別ワークショップに参加されていない委員の皆様もおられますので、ご紹介をしてそれについて点検、追加意見等あればいただいて、さらに修正を施すということで考えております。

地域別ワークショップの中でこの将来イメージについては、話し合いがされているものと考えておりますが、班によって十分に話し合われた班とそうではない班があったのかなとは感じております。

●（後藤部会長）

はい、ありがとうございます。ということ踏まえると、班によって議論の濃淡があるかもしれませんが、将来イメージについて議論されているということですね。

村岡委員からご意見いただいたように、各地域の将来イメージをみると、再検討してもいいのではないかというご意見があったと思います。全てを変えるのは難しいと思いますが、よりその地域らしい将来イメージを表す言葉があれば採用を検討する余地はあると思いますが、いかがでしょうか。

澁谷委員、いかがでしょうか。

●（澁谷委員）

賛成です。

●（後藤部会長）

根底から覆すというのは難しいかもしれませんが、ワーディングを少し変えるということを検討する余地はあるのかなと思います。策定協議会もあと1回ありますので、そこで検討するということもできるかなと思いますが、いかがでしょうか。

●（澁谷委員）

結構だと思います。

●（後藤部会長）

はい、富岡委員お願いします。

●（富岡委員）

1つだけいいですか。おおむね賛成はします。村岡さんがおっしゃったように、似たようなフレーズは本当にその地域を表しているのかなと不思議に思う。その地域にスローガンにあるのはいいのですが、それが市としてどのようにフィードバックされるのかというところがあったほうがいいのではないかと思います。

●（後藤部会長）

ありがとうございます。

はい、村岡委員お願いします。

●（村岡委員）

富岡さんの意見、地域のスローガンを一つにまとめたらという話かと思います。まとめたのは「きらりとひかる田園都市みさと」になるので、地域をまとめて別のフレーズにするというのは無理があるのではないかと思います。

●（富岡委員）

それは忘れていました。おっしゃる通りだと思います。

●（後藤部会長）

はい、ありがとうございます。

スローガン、将来イメージと書いてあるものが、そのあとのまちづくり方針に繋がるのかというところを併せて見直していただくといいのかなと思いました。

もう一つ、村岡委員からご意見いただいた点で、全体の構成として、市民アンケート調査が2つに分かれているので、1つにまとめた方がいいのではないかという話があったかと思いますが、この点に関して事務局、いかがですか。

●（都市デザイン課長）

全体の構成の見直しと併せて、改めて検討してまいります。

●（後藤部会長）

見直していただければと思います。

その他、地域別構想についていかがでしょうか。

澁谷委員、お願いします。

●（澁谷委員）

意見ではなく、お願いです。資料のP 6に彦成地域のまちづくり略年表があります。平成30年までなのですが、私インター南部南の関係者ですから、すでにインター南部南も完了して、組合も解散しておりますので入れていただきたい。その下の換地処分も済んでおりますのでよろしくお願いします。

●（後藤部会長）

はい、ありがとうございます。事務局、お願いします。

●（都市デザイン課長）

承知いたしました。最新の情報に更新できるように調整します。

●（後藤部会長）

その他よろしいでしょうか。

続いて、資料1－3の説明をお願いします。

●（都市デザイン課主査）

〔資料1－3土地利用の方針の再検討について、資料に基づき説明する〕

●（後藤部会長）

ご説明ありがとうございました。

皆様からご質問、ご意見はありますでしょうか。

●（吉田委員）

低層住宅地を、利便性を高めるために変えるということで、賛成なのですが、これを実現するためには、今後どのような手順でどのくらいの期間で変更になるのか教えてください。

●（後藤部会長）

はい、事務局お願いします。

●（都市デザイン課長）

まず、どのくらいの期間・スケジュールかについては、申し訳ありません、私どもで具体的なものを持っておりません。

この後のどのような手続きというお話について、まずはこの都市計画マスタープランを作った後に、地域の皆様と私たちでしっかりと話し合いが必要だと思っています。利便性を高めるとご説明申し上げましたが、便利になればそれでいいということでもないと思いますし、道路がない状態で土地利用ばかり緩和していくと、それは具合がよくないと思っています。にぎやかな方向にもっていくばかりが正しいと

は思っておりませんし、あとは生活利便性で申し上げましたが、やはり高齢の方は、これから増えていくでしょうから、歩いてコンビニくらいは行けたほうがいいのではないかとこのところもございます。ただ、静かなところで暮らしたいという声も当然あると思いますので、そのあたりの地域の声をしっかりと聞きして、どのようにしたらいいのかというようなところを考える期間、皆様と話をする期間が必要だと思っております。

これが例えば1年で終わる、3年で終わるということは私どもで想定しておりませんので、今後地元に入ってご相談していくというところが現状でございます。

●（後藤部会長）

はい、吉田委員お願いします。

●（吉田委員）

今の説明では全然やる気がないと感じるのですが、いかがでしょう。

●（都市デザイン課長）

そのように聞こえたのであれば申し訳なかったのですが、これは難しい問題だと思っております。今後、人口減少は避けられないと思っております。発展させていく必要もありますが、広げすぎてもまちづくりの収集がつかなくなる。その辺りのバランスをしっかりと見極めていかないとはいけませんので、現存の市街化区域の第一種低層住居専用地域について、どのようなまちづくりが必要なのかというのはこれからしっかりと検討していく必要があると申し上げております。やる気がないと言われると困るのですが、そのようなつもりはございません。

●（吉田委員）

難しさはよく理解しました。よろしくお願いします。

●（後藤部会長）

はい、横内委員お願いします。

●（横内委員）

まず、再検討について賛成です。進めていただきたいと思っております。

質問は、再検討していくということになったら、今いただいているマスタープランの全体構想の中では何か説明が変わってくるという理解でよろしいでしょうか。

●（都市デザイン課長）

地域の性質そのものは変わりませんので大きく文言が変わるということはないと思います。図面は変わりますので対象となる地域が変わることになります。

補足させていただきますと、資料の1－3、対象地域と検討内容という表がありまして、この表で資料の方針が現案、検討案ということで、低層住宅地から中低層住宅地へ変えるということが、これそのものなのですけれども、中低層に変えたからと言

って低層住宅地の性質がなくなるというわけではなくて。中低層住宅地の中には低層住宅地も含まれると理解していただくとよいのかなと思っております。

ですから、今後いろいろお話をさせていただいて、低層住宅地そのままになるという選択肢もあると思います。どのようなまちづくりにするのかということは、これから話し合いになります。中低層住宅地にしたからと言って低層を捨ててしまうことはないと考えています。

●（後藤部会長）

はい、ありがとうございます。横内委員、よろしいでしょうか。

●（横内委員）

結構です。

●（吉田委員）

お願いです。遠藤先生からご紹介があった土地利用方針図について、イタリアの色のすばらしい土地利用方針図に非常に興味があります。資料があればいただきたいです。この都市計画マスタープランが出来上がって、市民に興味を持っていたくには、この土地利用方針図が非常に魅力的であれば、そこをきっかけに、内容まで読んでいただけるのではないかと思います。初めからこの計画を読むのはなかなか難しいですから。やはり訴えかけるようなものとして、この土地利用方針図を魅力的なものになるようご検討いただければと思います。

●（後藤部会長）

はい、遠藤委員お願いします

●（遠藤委員）

ありがとうございます。イタリアの話は大昔にみたものでありまして、手元に資料はございません。すみません。むしろ、後藤さんは周りの先生方にもっておられるか、聞いてほしい。大事なことだと思いますので。

●（後藤部会長）

はい、周りの先生方に聞いてみます。

●（福岡委員）

2点あります。まず、低層住宅地と中低層住宅地について説明がありました。私は低層住宅地の色を、中低層住宅地にしていただきたいと発言させていただきます。低層の方は低層のままでいいと思うのですが、低層である限り中低層でできることができないこともある。中低層に色を分けて、低層のまま住みたい人はそのまま住めばいいという形なので、中低層にして、その地権者の方々の選択の幅を持てばいいのかなと思いますので、ぜひとも中低層に色分けをしていただきたと思います。

2点目は、資料1～3補足資料で最終ページに都市計画図が載っています。いろいろな色分けの問題がでていますが、この色が今後全部統一されていくのかなと。せつ

かく今色の話がでていますが、現在使われているこの色は圧倒的に白が多い。これが少しずつ色付けされていくといったプロセスを今後踏んでいただけるのかなと思いついて、質問させていただきました。

●（後藤部会長）

はい、ありがとうございました

●（都市デザイン課長）

都市計画マスタープランの中で低層住宅地を中低層住宅地に変えるとなった後も現実の都市計画ではそのあと手続きが必要になります。まず、都市計画マスタープランの方針図を変えることでその先の議論になると思います。

色の話は、都市計画図の色は指定色でありますので変えられません。土地利用方針図の色については、最終的に都市計画図が都市計画マスタープランの方針図のようになればいいとのことで、そういった方針図になっておりますので、私自身もそう思います。

●（後藤部会長）

福岡委員、よろしいでしょうか。

●（福岡委員）

はい。

●（後藤部会長）

遠藤委員、お願いします。

●（遠藤委員）

中低層に変えていくことに前向きなご発言が多かったと思います。お気持ちわかりますが、たしかに選択の幅を広げる、土地の使い勝手が増えるように思われます。

実際そういう面もありますが、都市計画の世界で一番紛争がおこるのが、中高層マンションが普通の住宅地に入り込んだときです。周りの方々から住環境を守れということで、中高層住宅については大変いろいろと議論を引き起こして、中には裁判になる場合もあります。ここで一番摩擦がおこります。つまり、環境が阻害されるという面もあるということですね。

環境を疎外されないルールを別途かぶせて、一方で緩和していく、こういう手法が今とられていて、地区計画という別の都市計画で細かく限定する。それもあってわざわざ用途地域を変えるまでもなく、なるべく混乱が起こらないように土地利用の幅をうまく広げていく手法もあると思います。

ここは専門家に一度任せた上で、どうするべきかという案を作ってもらい、やり方を考えてもらう。そういうことが必要じゃないかと思います。単に変えると混乱が起きます。別の市でもそういうときのための委員を1つやっているのですけれども、ほぼそういうところで問題が集中しています。

●（後藤部会長）

はい、ご意見ありがとうございました。
渋谷委員、お願いします。

●（澁谷委員）

この件について、ワークショップのときに、こういった用途地域の変更なり、開発余地が必要ではないかとそういう話題が彦成地域では出ました。

ただそれもその話の始まりはそもそも高齢化が進んでいる、そして近くにイトーヨーカドーやビバホームなどの大きなマーケットがございますから、どうしても小売店が減っていく。そうすると、歩いて日用品が買えない。彦成地域は路線バス事情がよろしくないの、バスに乗っての買い物は難しい。そこである程度店舗などを出店可能な状況というのをつukれないだろうか、そういう話題でありました。とすると、地区計画でもよいと思うのですけれども、急に大きな箱モノを作れる環境を用意するという話題ではなかったです。

もう1つ、資料1－3補足資料が、なぜあるのかなと思っていたのですけれども、通称彦成通りという中川沿いの県道を一本内側に入った道路なのですけれども、せいぜい6m、場合によっては4mの道路です。こういう環境ですので、第一種低層住居専用地域に指定されているのだと思うのですけれども、やはりある程度、利便性のある、路線バスが普通に走れる、そういう道路環境がある程度整ってきってから開発というところも目を向けていく、そういう順序が必要なのではないかと思います。いきなり用途地域を変えて、なんでもありという状態をつくるのは私もよくないと思っています。

●（後藤部会長）

はい、村岡委員お願いします。

●（村岡委員）

意見をということなのですが、写真をみると道路が非常に狭い。これを検討案で中低層住宅地にした場合、必ずしも再開発が行われることを想定していなくても、用途を変えるということは法律上それを許容しているということですね。遠藤さんが言うように、道路が狭く、そこを再開発した場合には、騒音問題、日照権の問題、交通問題、あるいは乱開発が想定されます。

早稲田地域も高齢化が進んでいるということで、自分の足で買い物に行けることが理想だと思います。そこで何がなか、声に聴くのは食料や衣料品。早稲田地域だとカスミのビルまで行かなくてはいけない。

住民ニーズは大型店舗誘致ではないと思います。この地域は第一種低層住居専用地域ですが、店舗を作れるように、中低層住宅地というよりは、第二種に変更することというのは可能なのでしょうか。そうするとある程度の店舗というのは建てられるのではと素人の考えで思うのですけれども、いかがでしょうか。

●（後藤部会長）

私で簡単に紹介します。いろいろとやり方はあって、小規模なコンビニとか、商店

であれば用途地域を変更しなくても立地することも可能です。

仮に高齢者の利便性向上だけを考えると必ずしも店舗を立地しなければならないというわけでもないと思います。今いろいろなサービスがあります。移動販売車などいろいろな自治体で取り入れていますし、コンビニとかスーパーを拠点にして、そこで商品を積んで買い物不便地域を回るといったやり方もあるので、いろいろな選択肢があると思っています。

そこでまず地域の皆様の声を聴くことが大事だと思っています。何が本当に問題なのかをきちんと整理したうえで第一種低層住居専用地域を変えるメリット、デメリットもあるでしょうし、他の手法をとるメリット、デメリットもあると思います。ですので、バランスを取りながら検討をしていくことが必要かと思っています。制度についてはそういうことになっています。手法はいろいろとあります。必ずしも第一種低層住居専用を変更しなくてはいけなわけでもないです。

●（村岡委員）

わかりました。

●（後藤部会長）

いろいろとご意見をいただきましたが、私の意見は先ほど申し上げた通りです。

ついでながら、私からは地域別構想案に関連して、P 8 土地利用の課題として、「高齢化に対応するため～土地利用への都市計画制度の運用が必要です」と書いてありますが、高齢化の進行に対応するには土地利用への都市計画制度の運用が必要ですと、必ずしも今ここで書ききらなくてもいいのではないかと考えております。

検討することは大事ですし、住民の方の意見を聞くことが必要だと思いますが、ここで都市計画制度への運用が必要だとして書いてしまうと、その方向へ向かって、強い書き方になっていると思ったので、書き方を検討していただければと思いました。

その他、ご意見はどうでしょうか。非常に大きな問題で時間と検討が必要だと思います。ここで決めるわけではないので、意見を踏まえ事務局で検討いただければと思います。

●（都市デザイン課長）

難しい問題と思っております、しっかり検討してまいります。

今、後藤先生からご紹介がありました、都市計画制度の運用について、強弱があるかと思しますので、しっかり検討してまいります。

例えばP 16 彦成地域のまちづくり方針図が、凡例のところに専用住宅地と書いておまして、まさにテーマのところなのですが、中高層となっております。これは誤解を生むといけなないので、凡例の文字が間違っております。これを中低層に各地域共通ですが訂正させていただきます。

また、下にありますオレンジ色の沿道利用地について、前回の都市計画マスタープランでも中川沿いの道路の幅員がとれているので、中川沿いの道路を活用して沿道の土地利用ができるようにしていこうということになっております。この辺りの機能が改善されたときにその後背地である第一種低層住居専用地域がどのような影響があるのか併せて検討していく考え方になりますので、説明が漏れていたところと

訂正と2点、説明申し上げます。

●（後藤部会長）

説明ありがとうございました。その他いかがでしょうか。

よろしいでしょうか。時間が過ぎてしまいましたが、本日の議事は以上となります。全体を通じて何かご意見やご質問はありますでしょうか。

●（福岡委員）

私は商工会から出向している身でありまして、2736社を抱えている団体の一人です。毎回これを持ち帰りまして、今回のテーマの低層・中低層の話も大きな課題がありまして、とりまとめるまですぐ時間がかかっております。

6回目の会議も検討して提出する予定でして、最終的に今日のテーマにつきました出来次第お配りしようと思っっているのですが、とてつもない量の資料が行きますので、よろしくお願いします。地域が5つにわかれているということもありまして、今練りに練っている段階なのですけれども、ワークショップに行かれてない中で悶々とされている商工会員の方々がたくさんいますので、各地域から上がってくるプランニング、あと今できている構想案についても、ご一読していただいている理事の方々がいますので、その方々の意見を今まとめているところなのです。読み上げると時間がかかってしまうので紙ベースでお届けするつもりです。

●（後藤部会長）

取りまとめていただくのも大変だと思いますが、早くいただけると反映できるのでお願いします。

時間を過ぎてしまいすみません。活発なご意見ありがとうございました。

●（都市デザイン課長補佐）

最後に事務局から連絡事項がございます。本日議論できなかったご意見等を意見シートで提出いただければと思います。意見シートですが、メールにて書式を送りますが、紙でも配布しております。3月2日（火）までにご提出いただければと思います。期限を過ぎましてもお受けしますので。遠慮なくお願いします。

次回、第7回都市計画マスタープラン策定協議会の日程は4月中旬を予定しております。時間等は開催1か月前にご連絡いたします。

それでは、遠藤部会長代理より閉会のあいさつをお願いします。

●（遠藤委員）

活発な議論ありがとうございました。とりまとめ大変だと思いますけれども、こういうプロセスを経て磨かれていくと思います。

都市計画審議会の方で正式なものに引き渡すプロセスが残っているのですけれども、私は健康上の問題を抱えておりまして、この年度末をもって交代させていただけたらと思っております。後任について、市へ相談させていただいております。任期も途中なものですからご迷惑をおかけしておりますが、スムーズにバトンタッチした

いと思っております。

●（都市デザイン課長補佐）

令和３年度第６回三郷市都市計画マスタープラン策定協議会を閉会させていただきます。本日はありがとうございました。