

令和5年度 第1回 三郷市都市計画審議会 会議録

1 開催日時：令和5年6月20日（火）10時00分～11時40分

2 開催場所：三郷市役所 6階 全員協議会室

3 出席者：13名（委員総数13名）

（委員）

村山会長、 佐々木委員、 加藤委員、 佐藤委員、 工藤委員、
後藤委員、 長本委員、 澁谷委員、 中村委員、 堀切委員、
吉田委員、 山崎委員、 富岡委員

（事務局）

城津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理事兼副部長兼みどり公園課長（以下、まちづくり推進部理事）

みどり公園課 : 鈴木みどり公園課長補佐兼管理係長、
染谷花とみどりの係長（以下、花とみどりの係長）、
比留間主事、山下主事

都市デザイン課 : 安達都市デザイン課長（以下、都市デザイン課長）、
中村主査（以下、都市デザイン課主査）、南雲主任

4 議題

（1）議案第1号 草加都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
の変更について【諮問】

議案第2号 草加都市計画区域区分の変更について【諮問】

5 議事内容

（1）開会

●（まちづくり推進部理事）

[開会]

●（村山会長）

[会長挨拶]

●（まちづくり推進部理事）

[資料確認]

(2) 議事進行

● (村山会長)

[委員の出席状況を求める]

● (都市デザイン課主査)

[委員13名中13名が出席していることを報告]

● (村山会長)

[会議録の署名委員について、澁谷委員と中村委員を指名]

[議事内容が非公開情報に該当しないことについて確認]

[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)

[傍聴者は0名であることを報告]

(3) 議題

議案第1号 草加都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
の変更について【諮問】

● (都市デザイン課長)

[議案第1号について、資料に基づき説明する]

● (村山会長)

ただいまの事務局からの説明に関しまして、委員の皆様のご意見を伺いたいと思います。それでは委員の皆様、ご意見やご質問がございましたら挙手をお願いします。

工藤委員、お願いします。

● (工藤委員)

ご説明ありがとうございます。いくつかお聞きします。

まず議案書の3ページの変更理由について、まちづくり埼玉プランの改定とございますけれども、おそらく平成30年に改定された中身のことだと思いますが、改定の主な内容についてお知らせいただきたいと思います。主な内容の中に、コンパクトなまちづくりの施策の推進ということが書かれているのだと思いますが、この点について、どういった制度の創設等があつてのことなのかということを説明いただければありがた

いです。

二つ目になりますが、計画書の第3、主要な都市計画の決定の方針というものがございませうけれども、ここに示された中には、防災・減災対策の強化、都市内の緑地の保全・活用などは盛り込まれておりますけれども、コンパクトなまちづくりという文言をこの項目に入れなかった理由につきましても、お分かりになればありがたいです。

それから三つ目になりますが、これらの流れの中で、三郷市の都市計画マスタープランが策定されてきた経緯があるというふうに思っておりますが、今回の変更内容と今ある三郷市の都市計画マスタープランとの整合性につきましても教えていただきたいと思っております。

● (村山会長)

三点ご質問いただきましたので、順にお願いいたします。

● (都市デザイン課長)

ご質問ありがとうございます。まず一点目ですけれども、まちづくり埼玉プランのお話があったかと思っております。まちづくり埼玉プランの中のまちづくりの目標としては三つございまして、コンパクトなまちの実現、地域の個性ある発展、都市と自然・田園との共生ということで、その三つが掲げられております。

防災のお話がありましたが、まちづくり埼玉プランの中に、コンパクトなまちの実現を推進する中で、その都市の防災の機能を高めるといった文言がございませうので、防災の観点はこのコンパクトなまちの推進の中に含まれているというふうに考えております。

それから三点目についてお答えいたしますが、市の都市計画マスタープランとの整合性につきましては、今回の都市計画区域の整開保の作成に当たりまして、市の上位計画との整合性も図りながら県で案を作っております、それに対して私どもといたしましては、この案については特に意見がないと考えており、整合性が図られているものと考えております。

まちづくり埼玉プランの変更の概要につきましては、少々お待ちください。

● (村山会長)

まちづくり埼玉プランの改定というのは、埼玉県ホームページを見ると、平成30年の2月に県議会で議決を受けて改定したと書いてあります。改定から相当期間経過しているようですね。

● (都市デザイン課長)

最初にまちづくり埼玉プランが作られたのは、平成20年の3月になります。

それから10年経過したというところもありまして、人口減少、東日本大震災、あとは台風の被害などの背景の中で改定をしたと聞いております。

●（村山会長）

平成30年ですからね。相当期間経過しているの、具体的に何を改定したのかというところまでは、お答え難しいでしょうか。

●（都市デザイン課長）

今までは市街化区域を拡大していくことが基本でしたが、人口減少が進んでいく中で、都市機能の集積であるとか、コンパクトなまちづくりが今後求められるといった国の方針もございますので、そういった観点からの変更が主なところだと思います。失礼しました。

●（村山会長）

工藤委員よろしいでしょうか。
さらに意見があればよろしくお願いします。

●（工藤委員）

少子化と人口減少が進んできていて、土地利用について、拠点を指定した上で市街化区域の指定や生活の利便性を向上させるということについては、国の政策の流れの中で、県と各自治体で都市計画の中身が変更されていったという経緯についてはよく分かりました。

コンパクト化はよろしいかと思えます。各拠点を公共施設で繋いで、移動も保障していくという都市計画の流れはすごくいいと思うのですが、それと合わせて、公共施設を減らしていく、統合していくという方向については、私はいかがなものかといつも思っております。小中学校の、特に小学校ですけれども、子供が減っていくから学校を統合していくというまちづくりの方針については慎重に検討する必要があるというふうに思っております。

一方で大規模自然災害に対応したまちづくりを進めていくという点は、これは非常によろしいことだと思いますし、ぜひ進めていただきたいなというふうに思っております。

先ほどご説明のありました、参考資料の5ページの(3)市街化区域の概ねの規模ですが、令和12年を目標に、概ねの規模を示している方針だと理解しました。三郷市におきましても北部地区などの市街化もおそらくそれに沿った形で、開発も考えられていると思いますが、概ねの規模を示されてしまうと、三郷市としての土地利用に何らかの歯止めがかかるという心配はないのでしょうか。

● (村山会長)

人口フレームとまちづくりへの影響に関するご意見、ご質問だと思います。
よろしく申し上げます。

● (都市デザイン課長)

このフレームの設定に関して、この数字だからといって、今後予定されている市街地開発が抑制されることはありません。概ねの数値ということで県が示しているものですので、今後、具体的な市街地開発の計画がされていく中で、県と協議の上、具体的な数値が算出されることとなりますので、影響することはないものと考えております。

● (村山会長)

他にご意見、ご質問等いかがでしょうか。
富岡様、よろしく申し上げます。

● (富岡委員)

ご説明ありがとうございます。教えて欲しいのですが、ご説明いただいた整開保というのは埼玉県が作成したものですよね。それを草加、八潮、三郷市が、ブレイクダウンするとか、その位置付けがよく分かりません。

また、埼玉県が作成したものが三郷市に提案されて、この辺の地域はこういうふうな開発をするけれども、よろしいかと聞かれているということでしょうか。もしそうであるならば、計画書の4ページに「拠点間を効率的かつ効果的に結ぶ都市交通環境の充実を図る」と書いてありますが、三郷市においては、具体的にどのようなことが考えられるかというのを教えていただきたいと思います。

よろしく申し上げます。

● (村山会長)

では、事務局お願いします。

● (都市デザイン課長)

ありがとうございます。今回の方針を作成するに当たりましては、県の方で原案を作成し、草加市、八潮市、三郷市に対して、意見の有無について事前の調整を行った上で、案の作成ということになっております。

交通環境のお話があったかと思いますが、4ページの文言があるから県が交通環境の整備をするということではなく、都市計画の中で最上位の計画である整開保に位置付けることによって、各種の計画に位置付けしやすくなるものと考えております。

●（富岡委員）

ありがとうございます。よく分かりました。

こういう計画書というのは耳障りのいい言葉ばかり並べてあるというふうに感じます。具体的な計画を進めるために、こういう方針が掲げられているという説明があると、我々市民としては、納得のいくというか、理解しやすい計画だというふうに思いました。以上です。

●（村山会長）

はい、ありがとうございます。

それでは後藤委員お願いします。

●（後藤委員）

ご説明ありがとうございます。三点質問があります。

一点目が、富岡委員がおっしゃっていたことについて私も気になっていて、「拠点間を効率的かつ効果的に結ぶ都市交通環境」というのは、これは具体的な計画を念頭に置いて書いてあるものでは決してないという事務局の説明であったと思いますが、その理解で間違いないでしょうか。

二点目が、参考資料の3ページですが、コンパクトなまちの実現というところで、新旧比べると、業務という単語が無くなっていることについて、あえて業務を消した背景を教えていただければと思います。私の理解では、その下の項目にあるように、県としては、主要幹線道路沿いでの産業基盤づくりを進めて、雇用の場を確保するから、駅周辺では業務を消したのかなと思ったのですが、その理解で間違いないでしょうか。

三点目が5ページですけれども、産業規模が、旧の数値に比べてかなり大きい数字だなと思ひまして、この数値の根拠について教えてください。

以上です。

●（村山会長）

はい、ありがとうございます。

三ご質問いただきましたので、よろしくお願いします。

●（都市デザイン課長）

一点目の交通の関係につきましては、具体的な計画があるというわけではないというところで、ご認識いただければと思います。

二点目につきましては現在確認しておりますので、少々お待ちください。

三点目につきましては、産業規模の根拠はどういう数字なのかということは、県に聞いて

ても不明という回答であったことをお伝えいたします。

●（後藤委員）

確認した方がいいと思いますね。人口規模も成長型の社会でもないと思うので、この辺りの根拠を欠いてしまって、この規模が妥当なのかどうなのかという辺りはきちんと確認された方がいいかなと思いました。

●（都市デザイン課長）

経済活動別総生産を根拠に推計をしていることは間違いありませんが、自治体ごとの内訳については分からないということでしたので、確認しておきたいと思います。

業務という用途が無くなった経緯というご質問だったかと思いますが、コンパクトなまちに賑わいをもたらすという意味で、おそらく商業を中心としたまちづくりを進めるといような趣旨でこのような書き方にしているのではないかなと考えております。

●（後藤委員）

業務を主要幹線道路沿いに集めるというわけでは決してなくて、賑わいという観点から業務を消したという説明だったと思いますが、業務があってもいいと思いました。はい。分かりました。以上です。

●（村山会長）

はい、ありがとうございます。他にいかがでしょうか。

私から二点よろしいでしょうか。

5ページのフレームの記載ですが、全体としてコンパクトなまちづくりを進めようと記載されている一方で市街化区域を拡大していくわけですね。私の理解では、産業の用地が必要なので、住居系はなるべくコンパクトにしていくけれども、産業用地に関してはそれなりの土地が必要なため、このように市街化区域を広げることになると推察するのですが、この点について、全体の方針とうまく整合するような計算をしているはずですが、どういう考えのもと記載されているかを教えてください。

それから、もう一点。9ページに都市防災に関する方針があって、「近年頻発化しているという水災害リスクに応じ、防災・減災対策に取り組み」と書いてあって、それはその通りですけれども、県のマスタープランなので、流域治水の考え方についても記載すべきだと思います。つまり、河川の上流の自治体で行う対策が、下流の自治体の計画に響いてくるわけですね。その辺は三郷市だけでは検討できないので、広域に、少なくともこの都市計画区域と一緒に考えるべきであり、さらに言えば流域圏全体で見るといいと思います。最近話題になっている流域治水の考え方について、どのように検討され

たのか、もしご存知でしたらお答えください。

●（都市デザイン課長）

先に二点目の方からお答えをさせていただきたいと思いますが、流域治水につきましては、14ページに下水道及び河川の都市計画の決定の方針について記載があり、（2）のところに、雨水は「降水量、地形及び放流先の状況を勘案し配置」、河川については「河川整備計画等に基づき配置」という記載をされているので、河川の計画に基づいて諸対策を図っていくという形でまとめられていると考えております。

人口につきましては、埼玉県の中で広域の都市計画圏を設定しておりまして、三郷市は県南広域都市計画圏という区域に設定されておりますけれども、埼玉県の中でも東京都に近いということもあって、県南広域都市計画圏につきましては、令和12年度までの間は人口が増えるという推計を県の方でしていると、それに基づいて今回のような人口フレームの設定をしたと聞いております。工業フレームにつきましては全県でフレームを設定しておりまして、こちらにつきましても今後も増えるという推測をしており、それに基づいて草加都市計画区域に割り当てられたフレームがこの計画書にある数値になります。

●（村山会長）

はい、分かりました。

そのような検討がなされたということで理解しましたが、人口が増えるからといって、それに比例させて市街化区域を広くする必要はなくて、コンパクトにするのであれば、拠点を高密度化すれば済む話だと思います。その辺が計算できてないというふうに思いました。

先ほど流域治水に関してご説明いただいた14ページのところは、多少は関係してはいますが、もう少し大きな話で、流域全体に渡って全部堤防で守ることができない時代になってきているので、あえて上流の方でうまく水を逃がすという、被害のない形でうまく溢れさせるなんていうこともやっているはずで、それに応じてこの三郷市でやるべき対策も変わってくると思います。本当は県が音頭をとって、河川行政、都市計画行政一体になってやってほしいというのが私の思いです。

では他にいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

色々のご意見が出ましたが、議事録にそれは記録させていただくということで、議案第1号草加都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について、これから採決したいと思います。

色々のご意見をいただきましたけれども、修正内容に対する大きな反対というのはなかったと思いますので、原案のとおり決定することに賛成の方は挙手をお願いしま

す。

[全員挙手]

はい、ありがとうございます。全員賛成でありますので、本案は原案のとおり決定いたします。

続きまして議案第2号草加都市計画区域区分の変更について事務局より説明をお願いいたします。

議案第2号 草加都市計画 区域区分の変更について【諮問】

● (都市デザイン課長)

[議案第2号について、資料に基づき説明する]

● (村山会長)

ご説明ありがとうございました。

ただいまの事務局からの説明に関しまして、皆様からご意見、ご質問をいただきたいと思っております。いかがでしょうか。

富岡委員、よろしく申し上げます。

● (富岡委員)

八潮市内の話を三郷市の都市計画審議会で審議するということは、なぜかということと、先ほど新旧対照表で説明があった変更箇所がすごく分かりにくいのですが、もう少しはっきり教えていただけますか。この二点について、よろしく申し上げます。

● (村山委員)

はい。では事務局から回答をお願いします。

● (都市デザイン課長)

区域区分につきましては、埼玉県が決定する都市計画でございます。都市計画法上の手続きといたしまして、県が決定する都市計画については、都市計画区域を構成する各市町に対しまして意見照会がなされることとなっておりますので、変更箇所が八潮市の部分であっても、草加市にも、三郷市にもこのような形で都市計画審議会に諮問をしております。

変更箇所につきましては、非常に分かりにくいと思っておりますが、変更前の方をご覧いただきますと、向かって右側に紫色に塗られている箇所があるかと思っておりますが、3・4・

2 1 草加彦成線と黒文字で書かれているところになります。その黒文字の真下にある赤い線が整備後の都市計画道路の境界線になります。その境界線のすぐ下にも赤い線があると思いますが、この線が整備前の道路の境界線になりまして、現在の区域区分の境界になります。都市計画道路の整備が終わったことにより、境界線の位置を整備後の道路境界に変更することで、この間にある紫色の市街化区域だったところを市街化調整区域にするという変更内容になります。

●（富岡委員）

向かって左隣の長い三角形は、緑色が紫色に変更となったのですか。

●（都市デザイン課長）

そのとおりです。そちらにつきましては、用途地域の変更になりますので、八潮市が決定する都市計画になり、県が決定する都市計画ではないため、八潮市の都市計画審議会でのみ諮問されるものとなります。以上です。

●（村山会長）

道路が拡幅整備されると、それに合わせて境界線がずれるので、色が変わったということですね。

他にいかがでしょうか。

はい。佐藤委員、お願いします。

●（佐藤委員）

6 ページの表の市街化調整区域面積の数字としては減っております。その理由として、7 ページの理由書内の変更の理由の（2）、（3）で触れられておりますが、（3）にあるように、市街化調整区域に編入するということは、市街化調整区域面積が増えることになるかと思えます。これは（2）と合わせると全体的には減るということでしょうか。

●（村山会長）

説明をお願いします。

●（都市デザイン課長）

編入する市街化調整区域はわずかな面積ですけれども、都市計画区域の面積自体を25ヘクタール減らしているのです、その分の市街化調整区域を減らしており、その減少分が大きいので、市街化調整区域が全体的に減っているという形です。

● (村山会長)

佐藤委員がおっしゃったように、この変更理由の(2)と(3)を合計すると、結果として、市街化調整区域の面積が減るということですよね。(2)の国土地理院の計測方法が変わったというところの詳細が分からないとなんとも言えないのですが、多分そういうことだと思います。

● (都市デザイン課長)

前回の都市計画区域面積が変更前の計測方法の数値を用いておりました。今回の見直しにあたっては、平成27年の都市計画基礎調査の数値を基準にしており、その間に計測方法は変わっております。三郷市の面積は3,041ヘクタールとされておりましたが、その計測方法の変更によりまして、国土地理院の数字によりまして3,013ヘクタールと大きく変更になりまして、それが今回の市街化調整区域面積変更の一番大きなところになります。他にも、八潮市、草加市にも若干の面積の変更があったのですが、草加都市計画区域としては、三郷市の面積変更が一番大きいです。

● (村山会長)

今の説明でクリアになったかと思います。ありがとうございました。

それでは他にいかがでしょうか。

意見が出尽くしたようですので、この議案第2号草加都市計画区域区分の変更について採決したいと思います。原案のとおり決定することに賛成の方は挙手を願います。

[全員挙手]

はい。ありがとうございます。

全員賛成ということですので、本案は原案のとおり決定いたします。

以上をもちまして議案の審議を終了いたします。皆様には慎重なご審議をいただきましてありがとうございました。ここで事務局に司会進行を戻します。

● (まちづくり推進部理事)

村山会長ありがとうございました。

続きまして次第の3、その他報告事項につきまして、ご説明いたします。

● (花とみどりの係長)

[報告事項1. 生産緑地買取り申出の進捗状況報告について説明する]

[富岡委員より質問等]

買取り申出面積について、面積が 0.00ha と表記されるものがあるが、理由について教えてほしい。

[事務局より回答]

面積の端数処理が四捨五入で行われることにより、0.00ha と表記されるものがある。また、地区の一部を買取り申出したもので、四捨五入による端数処理では申出部分以外の地区面積と整合性が取れない場合は個別に調整している。

● (都市デザイン課主査)

[報告事項 2. 土地利用検討地区に係る土地利用検討の進捗状況報告について説明する]

[後藤委員より質問等]

ワークショップの応募人数と応募者の属性、周知方法、今後の予定について教えてほしい。

また、用途地域の変更など、事務局として具体的な変更案は持っているのか。

[事務局より回答]

審議会開催時点のワークショップ応募人数は 14 名であり、応募者は町会関係者や以前開催した勉強会参加者が多い。周知方法は広報誌の配布と併せて対象町会にパンフレットを配布した。今年度中に土地利用計画の変更骨子案の作成を予定している。

事務局として具体的な変更案はないが、沿道利用地は用途地域の変更と地区計画の設定を行うことが考えられる。具体的なところは地域住民の意見を伺いながら検討していく。

[後藤委員より質問等]

他市でも第一種低層住居専用地域について、第二種低層住居専用地域に緩和し、コンビニ等を建築可能にした事例があったかと思う。他市の事例も参考にしつつ検討を進めてほしい。

[村山会長より質問等]

道路整備が行き届いていないため、高齢者が安心して通行することができないことや、河川の氾濫があった場合に、1階の居住スペースが浸水する可能性もあるなど、用途地域の変更だけではない議論が展開したときに市としてどのように受け止めるのか。

[事務局より回答]

市としても道路整備などは課題だと捉えており、地区計画等の活用により対応を検討していきたいと考えている。

[村山会長より質問等]

住民からの意見を待つことも大切だが、リスクに対して市が主導して対応案を提示することも大切である。

●（都市デザイン課主査）

[報告事項 3. 三郷中央駅周辺地区まちなかウォークブル推進事業の進捗状況報告について説明する]

[工藤委員より質問等]

事業名称を決定した背景について伺いたい。

また、ワークショップの参加人数を含め、開催内容を伺いたい。今後のスケジュールや事業費についても分かれば教えてほしい。

[事務局より回答]

社会資本整備総合交付金のまちなかウォークブル推進事業という事業メニューを活用するため、このような事業名称となっている。

ワークショップは2回開催しており、ワークショップは1回目が26名、2回目が18名参加した。

今後のスケジュールは今年度から来年度にかけて詳細設計を行う予定。関係機関協議もこれから行っていく。工事の期間は令和9年までを予定している。事業費については詳細設計ができていないため、現時点では示すことができない。

[村山会長より質問等]

今後の運営について、高架下に収益施設を作り、パークPFIのような形で公園の維持管理を行政がお金をかけずにマネジメントするなど、ハード整備以外の検討は行っているのか。

[事務局より回答]

現在、高架下の利活用について社会実験を行っている。鉄道事業者と調整・協議の上、今後の運営について検討を進めていく。

[吉田委員より質問等]

三郷駅のように、駅前に公衆トイレを設置してほしいという要望はあったか。

[事務局より回答]

勉強会やワークショップの中でそのような要望をいただいている。具体的な計画はまだ決まっていないが、設置に向けて検討を進めている。

[後藤委員より質問等]

三郷中央駅周辺の企業に意見ヒアリングを行うことや、つくばエクスプレス沿線の取り組みが参考になると思う。柏の葉では、地元の企業や住民とまちづくりを進めていたので、調べてみてほしい。

[佐々木委員より質問等]

今後も勉強会やワークショップを開催する予定はあるのか。

また、バスの減便に伴いロータリーを小さくすることや、マルシェ等が開催できるスペースを作ることなど、様々検討されていることと推察する。もし、そのような検討を進める場合の既存イベントスペースとの集客の分散の問題や、自家用車の送迎の増加による渋滞などの問題も発生する可能性があると思う。今後、検討の進捗を公表する機会は設けてもらえるのか。

[事務局より回答]

ご提示いただいた内容を含めて設計の検討を進めていく。勉強会やワークショップを開催するか等、具体的な方法は決まっていないが、何らかの方法で進捗状況の周知を図っていく。

●（まちづくり推進部理事）

最後になりますが、次回の都市計画審議会の開催予定につきまして、お知らせいたします。

次回の審議会は、11月または12月に開催を予定しておりますので、ご予約いただきますようお願いいたします。以上を持ちまして次第の3その他報告事項につきまして、終了とさせていただきます。

それでは、本日本日予定していた事項はすべて終了しましたので、令和5年度第1回三郷市都市計画審議会を閉会いたします。

本日は、誠にありがとうございました。