様式第３号(第１２条関係)

会　　議　　録

会議の名称	第４２回吉川市都市計画審議会
開催日時	令和５年６月２７日（火） 午前１０時００分から午前１１時２５分まで
開催場所	吉川市役所　２階　２０２会議室
出席委員(者)氏名	作山康、関口吉男、廣木邦彦、小林保広、伊勢谷英子、遠藤義法、岩崎小百合、小島茂、斎藤和雄、成瀬都
欠席委員(者)氏名	宇野直樹
担当課職員職氏名	都市整備部長　竹内栄一 都市整備部　副部長兼都市計画課長　堀江豊 都市計画課　建築指導担当主幹兼開発指導担当主幹　前田智 吉川美南駅周辺地域整備課長　木村克芳 道路公園課長　高尾匡 河川下水道課長　多田文武 都市計画課　開発指導担当副主幹　深井稚恭 都市計画課　都市計画担当副主幹　油川誠 都市計画課　都市計画担当主任　平野拓也 都市計画課　都市計画担当主事　加藤渉
会議次第と会議の公開又は非公開の別	１　開会 ２　議事 （１）議第７９号　越谷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（埼玉県決定） （２）議第８０号　越谷都市計画区域区分の変更について（埼玉県決定） （３）議第８１号　越谷都市計画生産緑地地区の変更について（吉川市決定） ３　閉会　＜すべて公開＞
非公開の理由	なし
傍聴者の数	０名
会議資料の名称	次第、議案書、参考資料
会議録の作成方法	□録音機器を使用した全文記録 ■録音機器を使用した要点記録 □要点記録
会議録確認指定者	伊勢谷委員、遠藤委員
その他の必要事項	なし

審議内容(発言者、発言内容、審議経過、決定事項等)	
	１　開会
司会（深井副主幹）	〔　開会　〕
	【　会長あいさつ　】
作山会長	皆さま、おはようございます。会長の作山でございます。 本日は、吉川市長から諮問を受けました、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更」、「区域区分の変更」、「生産緑地地区の変更」の３つの議案について審議を行います。 都市計画の変更に対する審議会としての答申を決定してまいりますので、今回も委員の皆様のそれぞれのお立場から、忌憚のないご意見をいただきますよう、ご協力をお願いいたします。
	【　補欠委員の紹介　】
司会（深井副主幹）	会議に入ります前に、この度委員の交代がございましたので、ここでご紹介をいたします。１人目が、越谷県土整備事務所長の小島茂委員、２人目が市議会議員の岩崎小百合委員でございます。 それでは、お二人から自己紹介を兼ねてご挨拶をいただきたいと存じます。はじめに小島委員お願いいたします。
小島委員・ 岩崎委員	〔　小島委員・岩崎委員自己紹介　〕
司会（深井副主幹）	なお、吉川市都市計画審議会条例第４条第２項の規定により、任期は前任者の残任期間となるため、令和６年２月２７日までとなります。 改めまして、よろしくお願いいたします。
	【　配付資料の確認　】
司会(深井副主幹)	〔　配布資料の確認　〕
	【　職員紹介　】
司会(深井副主幹)	〔　職員紹介　〕

	【　定足数確認（会議の成立）　】
司会(深井副主幹)	〔　委員１０名が出席し、審議会が成立することを報告　〕
	２　議事
	【　常務委員会の委員の指名　】
作山会長	まずは、常務委員会の委員の指名を行います。 常務委員会は、「吉川市都市計画審議会条例　第７条」の規定に基づき、軽易な都市計画の変更などを審議するために、都市計画審議会内に設置をすることができるものでございます。 昨年の第３９回の会議において、常務委員会を設置し、会長のほか、学識経験者、市議会議員、市民の選出区分からそれぞれ２名ずつ、指名させていただいておりますが、先程説明がありましたとおり、市議会議員の委員に交代がありましたため、後任の岩崎委員を常務委員会の委員として指名したいと存じますが、よろしいでしょうか。
全委員	〔　「異議なし」の声　〕
作山会長	ありがとうございました。それでは岩崎委員、よろしくお願いいたします。
	【　会議の公開・非公開の決定　】
作山会長	〔　会議の内容が非公開にする案件ではないことを説明　〕
全委員	〔　「異議なし」の声　〕
作山会長	〔　会議の公開を決定　〕
	【　傍聴人の確認　】
加藤主事	〔　傍聴人：０名を報告　〕
	【　署名委員の指名　】
作山会長	〔　会議録の署名委員について、伊勢谷委員と遠藤委員を指名　〕
伊勢谷委員・遠藤委員	〔　伊勢谷委員、遠藤委員了承　〕

	（１）議第７９号　越谷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（埼玉県決定） **（２）議第８０号　越谷都市計画区域区分の変更について（埼玉県決定）**
作山会長	それでは、これより本日の議事を進めてまいりますが、審議は、慎重かつ活発なご意見をいただきたいと存じますので、ご協力のほど、よろしくお願いいたします。 はじめに、「議第７９号　越谷都市計画　都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更」、「議第８０号　越谷都市計画　区域区分の変更」につきましては、関連がございますので、一括して幹事から説明をお願いします。 **【　議事（１）（２）の説明　】**
堀江副部長	それでは、私、堀江から議第７９号、越谷都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針について、ご説明をさせていただきます。 内容につきましては、スクリーンに映しながら、主要な点についてのみ、説明をさせていただきますが、項目が多いため、少し時間を要しますこと、ご容赦いただきたいと思います。 また、スクリーンの映像が見づらい方は、印刷した資料を、本日お配りいたしましたので、そちらでご確認ください。 それではまず、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針とは何か、についてでございます。 この方針は、都市の発展の動向、人口や産業の現状及び将来の見通しなどを勘案し、都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けて大きな道筋を明らかにする都市計画の基本的な方向性を示すものとして、県が広域的な見地から定める都市計画です。 また、図に示したように、この方針に即して、市の都市計画マスタープランも策定し、市における様々な都市計画や、都市づくりの関連事業を展開しています。 それでは順次、議案書の内容について、要点をスライドに映しながら、説明をしてまいります。 議案書は５ページをご覧ください。 （１）都市計画区域の範囲ですが、越谷都市計画区域は、越谷市、吉川市、松伏町の全域で構成される区域となっています。位置関係は、議案書２４ページの「方針図」でご確認ください。 （２）目標年次ですが、この方針は、おおむね２０年後の都市の姿を展望し、定めるものです。なお、市街化区域と市街化調整区域を区分する「区域区分」については、令和１２年を目標としています。 それでは、議案書６ページをご覧ください。

ここでは、当該都市計画区域の特性をまとめていますので、簡潔に紹介をします。
・本区域は、都心から３０ｋｍ圏内の県南東部に位置し、多くの河川が流れる低平地です。
・鉄道は、東武伊勢崎線とJR武蔵野線が通り、通勤・通学の主要な交通手段となっています。
・道路網としては、南北に国道４号、東西に国道４６３号が走り、また、越谷市、吉川市、松伏町を縦断する形で、東京外環自動車道に連絡する東埼玉道路の整備が進められています。
・鉄道や幹線道路に沿って、住宅団地の開発が進められてきました。近年では、広大な敷地の越谷レイクタウンが整備され、吉川美南駅の周辺でも新たなまちづくりが進められています。
・一方で、江戸川や中川などの自然景観や、平坦な地形に広がる田園風景などは、やすらぎをもたらす重要な原風景となっています。
・こうしたことから、充実した交通網の活用や、自然的資源を保全・活用したまちづくりが重要となっています。
当該区域の特性は以上となります。
それでは、議案書７ページをご覧ください。
ここでは、都市づくりの基本理念を示しています。
１つ目は、「コンパクトなまちの実現」です。内容としては、
・安心安全で歩いて暮らせるまちづくりを推進する。
・駅を中心に多様な都市機能の集積を図り、その周辺では中高層の都市型居住を進める。
・職住近接、公共交通利用促進などにより、脱炭素社会の実現を図っていく。
としています。
２つ目は、「地域の個性ある発展」です。内容としては、
・都市開発のポテンシャルを生かし、にぎわいのあるまちづくりを進める。
・主要幹線道路周辺などでは産業基盤づくりを進め、雇用の場の確保により地域の活力を高める。
としています。
３つ目は、「都市と自然・田園との共生」です。
・身近な緑を保全、創出、活用する。
としています。
それでは、議案書８ページをご覧ください。
ここでは、地域ごとに目指すべき市街地像を示しています。
吉川市の内容を申し上げますと、
・吉川駅の周辺は、中心拠点として、多様な都市機能を集積し、まちの顔となる拠点を形成する。
・吉川美南駅の周辺は、生活拠点として、地域生活を支える拠点を形成する。
・また、東埼玉テクノポリス工業団地は、産業を集積する拠点の形成する。

・その他の市街地については、住環境を保全・創出するなど、地域の特性に応じた多様な市街地の形成を図る。としています。
それでは、議案書９ページをご覧ください。
ここでは、令和１２年を目標年次とした市街化区域と市街化調整区域に区分する「区域区分」について、方針を示しています。
平成２７年から令和１２年にかけて、（１）の人口については、都市計画区域全体で約２万２千人減少しますが、市街化区域内には約７万１千人の増加を予測しています。吉川市では、現在、土地区画整理を施行中の吉川美南駅東口周辺地区において、人口が増加していきます。
次に、（２）の産業の規模ですが、「製造業、物流業」と、「卸売業、小売業」とも、大幅な生産額の増加が予測されています。
次に、（３）の市街化区域の概ねの規模ですが、令和１２年の３，８７９ｈａは、現在の面積と同じとなりますので、越谷都市計画区域においては、令和１２年までに市街化区域の拡大を予定しているところはないということになります。
それでは、議案書１０ページをご覧ください。
ここからは、主要な都市計画の決定の方針を示しています。
まず、土地利用に関する方針からとなります。
（１）主要用途の配置の方針です。
住宅地については、安心安全に歩いて暮らせるまちづくりを推進するため、公共交通機関や生活利便施設等の利便性を勘案して配置します。また、用途地域は各々の地域特性に応じ配置します。
商業地については、経済圏及び生活圏や、将来計画などを勘案し、交通ネットワークの形成との関係を考慮して配置します。また、商業業務機能の集積を図る商業地は、中心拠点に配置します。
工業地については、周辺環境への影響などに配慮し、高速道路網や広域幹線道路網等の整備状況などを勘案して配置します。また、産業拠点や工業生産活動・流通業務機能の利便の増進を図る地域等に配置します。
沿道地については、道路の機能及び整備状況、また交通量や周辺土地利用の動向などを勘案するとともに、後背地の土地利用や周辺環境などに配慮して配置します。
続いて、１１ページになります。
（２）建築物の密度の構成に関する方針になります。
住宅地は、地域の特性に応じた密度の土地利用、商業地は、中密度もしくは高密度な土地利用を図り、工業地は、中密度な土地利用を基本としています。
それでは、議案書１２ページをご覧ください。
次に、（３）市街地における住宅建設の方針です。
まず、①安心と安全を支える住まいづくりに関する方針については、
取り組みを進めるものとして、

安心安全に暮らせる住まいづくり、高齢者を地域で支える体制の構築、バリアフリーに配慮した住まいづくり、災害や防犯などに配慮した居住環境の整備、となります。

②子供を生み育てやすい住環境づくりに関する方針については、子育て世帯、若年世帯が魅力を感じる住環境の整備を進めていきます。

③環境に配慮した住まいづくりに関する方針については、長期間使用できる住宅など、環境配慮に優れた住まいづくりを進めていきます。

④地域の活性化を図るための住環境づくりに関する方針については、空き家の利活用を促進し、地域の活性化を図る住環境づくりを進めていきます。

それでは、議案書１３ページをご覧ください。

次に、（４）市街地において特に配慮すべき土地利用の方針です。

まず、①土地の高度利用に関する方針ですが、都市機能の集積などを図る地区は、都市基盤の整備状況等を勘案する、としています。

②用途の見直しに関する方針については、社会経済情勢の変化や、土地利用の動向等へ対応するとともに、目指すべき市街地像の実現に向け、適切な用途の見直しをしていく、としています。

③居住環境の改善又は維持に関する方針ですが、良好な居住環境を維持すべき地区などでは、高度地区や地区計画などを活用し、良好な居住環境と、街並みの維持形成を図る、としています。

④特定大規模建築物等の立地に関する方針については、大規模商業施設等は、商業地に誘導する、としています。

⑤産業集積に関する方針については、産業集積を図る工業地は、地区計画などを活用して操業環境の保全及び利便性の向上を図り、また、必要な基盤整備をするにあたっては、緑地空間等のオープンスペースを確保するなど、周辺環境との調和を図る、としています。

⑥都市防災に関する方針については、建築物の不燃化・耐震化や、道路の無電柱化を行うとともに、安全な避難行動や、災害応急活動を円滑に行うことができる都市空間の整備を進める。

また、延焼の危険性が高い地域、緊急輸送道路の沿道などには、防火地域や準防火地域の指定を推進する、としています。

続いて１４ページは、⑦景観の形成に関する方針です。

魅力を高める地区やまちの基幹となる道路の沿道などは地区計画などを活用し、景観の保全・創出を図るとともに、また、無電柱化を行うなど、地域特性を生かした良好な景観づくりを進める、としています。

⑧都市内の緑地の維持等に関する方針です。

市街地の緑地は、生産緑地制度等を活用し、保全・創出・活用に努める、また、都市計画決定後３０年を経過する生産緑地は、特定生産緑地制度を活用し、保全に努める、としています。

それでは、議案書１５ページをご覧ください。

（５）その他の土地利用の方針です。

①優良な農地との健全な調和に関する方針については、集団農地や生産性の高い農地などは、優良農地として保全に努める、としています。

②災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針については、災害の発生のおそれのある土地の区域は、新たな宅地化を抑制し、地域の実情に即した方策を講じる、としています。

③自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針ですが、江戸川や中川などの水辺については、優れた自然環境の保全を図る、としています。

④秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針です。

計画的な市街地整備を行う場合は、人口及び産業の見通し等を勘案し、必要な規模を限度として市街化区域に編入する。また、市街化調整区域は、地域社会の停滞防止や居住環境の維持改善などを図るため、地区計画制度の活用に努める、としています。

⑤特定大規模建築物（大規模商業施設等）の立地に関する方針です。

市街化調整区域では、都市構造に大きな影響を及ぼすことから、大規模建築物の立地は抑制する、としています。

それでは、議案書１６ページをご覧ください。

次に、都市施設の整備に関する方針となります。

（１）交通施設の都市計画の決定の方針です。

① 交通体系の整備の方針及び整備目標となりますが、現状の交通体系の説明は割愛させていただき、今後の方針を端的に説明します。

１つ目、歩行者、自転車の通行環境の充実と、公共交通機関の利用促進を図り、総合的な交通体系を確立する。

２つ目、広域交通ネットワークの構築と、これらへのアクセス性を向上させる道路ネットワークを構築する。

３つ目、建物密集市街地は、都市防災の向上を図りながら道路等の整備を進める。

４つ目、施設整備は、ユニバーサルデザインに配慮し、計画的かつ段階的に整備を行う。

５つ目、駐車場は、行政、住民及び企業が一体となった駐車対策を推進する。

６つ目、火災延焼遮断帯及び避難路機能をもつ道路の計画的な整備と、迅速な災害応急活動に資する道路網の整備を推進する。

７つ目、都市計画道路は、必要に応じて適切な見直しを行う
としております。

続いて、議案書１７ページをご覧ください。

②主要な施設の配置の方針です。

道路については、地域間の交流・連携や、社会経済活動の発展及び活性化、住民の利便性の向上を図るため、表に記載のとおり、広域交通の路線を配置します。

鉄道に関連しては、利便性の向上を図るため、鉄道駅への結節性を高める、

駅前広場やアクセス道路を配置します。
その他として、駅周辺等については、行政、住民、企業が一体となって駐車対策を行うとともに、必要に応じ、駐車場及び駐輪場を配置する　としています。
それでは、議案書１８ページをご覧ください。
（２）下水道及び河川の都市計画の決定の方針です。
①整備の方針及び整備目標となりますが、下水道は、生活排水処理人口普及率１００％を目指し、市街地の汚水管渠等の整備を進め、雨水管渠等は浸水被害を解消するため、河川改修と整合を図り、整備を進めます。
また、河川は、時間雨量５０ｍｍ程度の降雨を流下させる治水施設の整備や雨水流出抑制対策などを進める、としています。
②主要な施設の配置の方針については、汚水は、中川流域別下水道整備総合計画に基づき、雨水は、降水量、地形及び放流先の状況を勘案し、配置する、としています。
また、河川は河川整備計画等に基づき配置していきます。
次に１９ページ、（３）その他の都市施設の都市計画の決定の方針です。
円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するため、必要な都市施設の整備に努めていく、としています。
それでは、議案書２０ページをご覧ください。
３　市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針です。
市街地開発事業については、公共施設と併せて宅地利用の増進や、建築物の整備を一体的かつ総合的に進めるために計画するとしています。
それでは、議案書２１ページをご覧ください。
４　自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針です。
まず、（１）基本方針としては、将来に渡って、県民が緑の恩恵を享受できるよう、多彩な緑が織りなすネットワークを形成する。
また、自然環境の保全とともに、防災の機能、環境負荷低減の機能、景観形成の機能、ふれあい提供の機能を確保する、としています。
次に２２ページをご覧ください。
（２）主要な緑地の配置の方針です。
江戸川や中川などをネットワーク上の「核」として生かし、田園、集落の屋敷林などの緑を保全して「拠点」づくりを進める。
また、公園、河川・水路、街路樹などの「みどりの再生」による緑を加え、緑の連続性を確保しながら「形成軸」とし、ネットワークを形成していくとしています。
それでは、議案書２３ページをご覧ください。
（３）具体の公園・緑地の配置の方針です。
ここには、公園・緑地の、利用目的に応じた配置の方針が示されていますが、一つずつの説明は割愛をさせていただきます。
以上が、越谷都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の内容となります。

最後に、都市計画の変更までの流れについて、ご説明させていただきます。
今回の案につきましては、まず、令和４年９月２０日から１０月４日まで、越谷都市計画区域内住民などを対象に都市計画法第１６条の規定に基づく都市計画の原案の閲覧を行ったところ、閲覧者と、原案に対する口述の申し出者はおりませんでした。よって、１１月１０日に予定していた公聴会については、中止となりました。その後、令和５年２月１０日から２４日まで、都市計画法第１７条の規定に基づく都市計画の案の縦覧を行いましたが、縦覧者、意見書の提出はございませんでした。
今後は、本日の審議会での審議を踏まえ、都市計画法第１８条第１項に基づき、６月３０日までに吉川市の意見を県へ回答いたします。
その後につきましては、埼玉県都市計画審議会での審議を経て、変更が予定されているところでございます。
議案に関する説明は以上となります。ご審議の程、よろしくお願いいたします。
それでは、続きまして、議第８０号、越谷都市計画区域区分の変更について、ご説明をさせていただきます。
まず、区域区分について簡単に説明します。
区域区分とは、良好な都市環境を作るため、市街化区域と市街化調整区域に分けることで、「線引き」などと呼ばれます。そして、市街化区域とは、既に市街地を形成しているところ、また、概ね１０年以内に優先的に市街化を進めるべきところであり、市街化調整区域とは、市街化を抑制すべきところでございます。
また、この区域区分については、都市計画区域について、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、広域的な見地から、埼玉県が定める都市計画となっております。
それでは、議案書の説明に入ります。
２６ページをご覧ください。
今回の変更理由は３点です。
まず１点目は、平成２７年を基準年として実施した、都市計画基礎調査の結果を踏まえ、令和１２年を目標年次として、フレームの変更を行うことです。
このフレームについては、次の２７ページをご覧ください。
議案書のページの表のうち、スライドでは越谷都市計画区域に係るフレームを映し出しています。
市街地の拡大、縮小については、人口及び産業の動向などを総合的に勘案して、見直しをしてまいります。そうした中で、住居系の市街地の規模の判断に用いるのが、人口フレームです。
越谷都市計画では、令和１２年の目標年で、市街化区域内人口を、概ね３６万２千人と予測しており、先ほどの「整備、開発及び保全の見直し」の議案でも触れましたが、これは、既存の市街化区域内での収容人口と捉えてい

	るため、新たな住居系市街地の拡大は見込んでおりません。 次に、工業系の市街地の規模の判断に用いる、工業フレームです。これも、先ほどの議案でご説明しましたが、平成２７年基準年より、令和１２年の目標年次で総生産額は増加しますが、市街化区域面積の拡大は見込んでおりません。 それでは、議案書２６ページにお戻りください。 変更理由の２点目です。 国土地理院が公表している全国都道府県市区町村面積が、計測方法の変更により、修正されたため、越谷都市計画区域の面積が５ｈａ減少したものでございます。 次に、変更理由の３点目です。これは、越谷市域での案件でございますが、一級河川新方川において、河川改修事業により、区域区分の境界としていた河川の位置が変更されたため、市街化区域から市街化調整区域に編入するものです。 場所は、議案書の２８ページとなります。 図面は越谷市の都市計画図です。拡大図に示したように、越谷市の花田地区において、隣接する新方川の位置が変更になったことから、約３．４haを市街化調整区域に編入するものでございます。 以上、３点の理由により、議案書２６ページの表のとおり見直しを行います。 最後に、都市計画の変更までの流れについてでございます。 今回の区域区分の変更につきましては、先ほどの「整備、開発及び保全の方針の見直し」の議案と同時に、手続きを進めてまいりました。令和４年９月２０日から１０月４日まで、都市計画法第１６条の規定に基づく都市計画の原案の閲覧を行ったところ、閲覧者と、原案に対する口述の申し出者はなく、また、令和５年２月１０日から２４日まで、都市計画法第１７条の規定に基づく都市計画の案の縦覧を行いましたが、縦覧者、意見書の提出もございませんでした。 議案に関する説明は以上となります。 ご審議の程、よろしくお願いいたします。 **【　議事（1）（2）の質疑・審議　】**
作山会長	ありがとうございました。 なかなか分かりにくかったかもしれませんが、２６ページにありますように、１つはこの議第８０号は、特に大きな計画の変更というよりは、測定方法が変わったことによって、数字が変わったこと。国土地理院の測定の仕方が違う、あるいは、伸び縮みしますので定期的にやったということですね。さらに、新方川の区域区分の変更もあったということで、これに併せてやったというところです。

	それから議第７９号の区域マスタープラン。都市計画は二層構造でして、広域的な都市計画は県が決定します。この区域マスタープランは、整備、開発および保全の方針というのが正式名称でございます。今回、令和１２年目標に変更したことに併せて、人口フレーム、工業フレーム、商業フレームも当然ながら、時点修正をするということで、今日説明した本文は、ほとんどは変更していません。細かい変更があるんですけどそれは本質的なところではない。そのために意見書も全然出てない。とはいえ、こういう広域の都市計画というのは、なかなかきっちり読む機会がないと思いますので、今回ちょっと丁寧に説明していただいたということになります。 越谷都市計画、吉川市含めて３都市ですけども、越谷都市計画区域の特徴というのは、人口フレームは若干の差があるんです。これはしょうがないですよね。全体として日本の人口がどんどんこれから減っていくという流れ。でも、商業フレームも結構伸びてるというのは独特なものではないかなと。商業フレームは議案書でいう９ページですね。平成２７年、１，３５２億から、１．５倍近く、１，８３７億円。それから工業フレームの１，６６９億円から１，８６５億円。越谷都市計画は、産業の発展が今後とも見込めると。むしろ人口はもう結構いっぱいいっぱいなので、この市街化区域の中ではほぼ適正ぐらいかなと思うんですけどね。あんまり今人口を増やしても、都市経営的には、人口があんまり増えても実は支出が多いんですよ。都市経営的には、産業が来てくれた方がウェルカムですね。ですから、非常に理想的で住んでる人は安定的に心地よく住みたい、でも、やはり多少豊かでありたいとなると商業や工業が発展していく。非常に珍しい都市計画で、令和１２年まであと７年ぐらいまでは、まだまだ発展するぞという都市計画であるということが、非常に特徴ある越谷都市計画だと思います。 私の方で補足説明が長くなりましたけども、ただいま幹事からの議題の説明がありましたが、これに関するご意見、ご質問を受けたいと存じます。ご意見、ご質問がある方は挙手をお願いいたします。
遠藤委員	目標なので、言葉は夢のあるいい街だなと。実際はそうはいかないというところで、ただ、こういった計画がなければそれに向かって進めないということはわかるのですが。とりわけ今、工業や商業は伸びてるということなんですが、やはり吉川でも多くの田んぼを潰して倉庫が多くなってきてるという点で、まちづくりとしてはどうなるかと。特に三輪野江地域はどんどんやっていこうという姿勢で吉川の方も今進めてるのですが、あそこの工業団地の開発については、県の企業局に頼んでという形もあるんですが、そこら辺の考え方はどうなってるのかということが一つと。 それから、もう一つはこの前も大雨が降りまして、市内が相当冠水しました。吉川駅の北口はいつもそうなんですが、ここら辺の中川の防災・冠水対策の取り組み状況は本当にどうなってるのかと。新方川は、榎戸地域は、なかなか冠水が除去できないという状況の中で、どう取り組んでいく考えなの

	かというところを聞かせてもらいたいなと思っております。 それからもう一つは、道路整備なんですけど、３・３・４号線の農協の１本北側の一之橋のところからずっと４車線化をやっており、東埼玉道路の専用道路が工事が始まるというので吉川の須賀・榎戸の方にインターができるんですが、この取り付け道路について位置づけられてると思うんですが、今、関小までしか広がっていないんですね。そういった中で、延伸をしていくという都市計画決定をなさって、整備を進めていくとしないとまずいかなと思ってるんですが、そこら辺について、考え方と、現状どこまで進んでるのか聞かせていただきたいと思います。
堀江副部長	それでは、順次ご質問にお答えいたしたいと思います。 まず、おっしゃられたように今回の整備、開発及び保全の方針、これは方針ですので、こういう都市像に向かって方針を立てて、これに基づいてそれぞれの各事業を執り行っていくと、そういう体系となっております。 そうした中で、まず１点目の倉庫が多くなってきてるというのは、吉川市においても市街化調整区域に立地していく倉庫ということが、問われてくるのではないかというところでございます。この方針の中では、集団的に存在する生産性の高い農地は、引き続き優良農地として保全していこうという位置づけをしておりますが、場所によっては道路交通網等の利便性が向上したようなところについては、先ほど言われたような工業等の拠点づくりや整備を進めていこうという考えがございまして、吉川市においては今三輪野江地区で、先ほどお話ありましたように県企業局との共同方式による産業団地ができないかということで、調整をさせていただいております。これについて大きな課題の一つとして、やはり掲げられるのは、農林調整というところでございます。 これは、都市的土地利用をするときに、農林部局との調整というのを十分に行い、その他の農地等に影響等が出ないように、開発整備ができる部分を調整していくということで、現状としては、まだはっきり県企業局との共同事業が決まったわけではございませんので、まだ具体的な農林調整というのもまだこれからになります。今そういう取り組みをこの方針等に基づいて、やっていこうとしているところでございます。 ２つ目の浸水につきましては、今回の方針の中でも雨水については降水量・地形および放流量の状況等を勘案して、必要な治水施設を整備していくというところの方針を謳っておりますが、それを落とし込んだ具体の状況というところを、担当課長の方から説明させていただきたいと思います。
多田課長	現在、国の方では中川・綾瀬川の河川整備計画の見直しを行っているというところでございます。ちょうど意見公募が終わったぐらいのタイミングかと存じます。この計画と、あと我々が第１排水区の流出解析を行いまして、江戸川河川事務所に意見を求めているところでございます。この関係性から

	どのような回答が得られるかと待っている状態でございます。ちょうど計画を見直しているタイミングですので、いつ返事がいただけるのかというのは、ちょっと不透明な状況でございますが、今はそのような状況でございます。
高尾課長	続きまして、道路の整備についてでございます。 先ほど遠藤委員からもございましたように、東埼玉道路の整備も国の方で整備が進められている中で、三郷吉川線の整備につきましては、一之橋交差点から越谷吉川線までの区間におきまして、埼玉県によりまして、４車線化の整備を進めていただいているところでございます。さらに、それより北側につきましては、こちらも埼玉県の方に整備の延伸について、要望させていただいているところでございます。なお、この三郷吉川線の範囲でございますが、越谷総合公園川藤線まで都市計画の位置づけをしているところでございます。
作山会長	ありがとうございます。他にいかがでしょうか。
関口副会長	整開保は、各都市計画区域でおしなべて同じようなものを書かないといけないので、あまり具体的なことは書いてないですけど、そういうのを踏まえて、この６ページに「当該都市計画区域の特性」というのがありまして、他の地域とは特筆すべきようなものとして、木造密集市街地が吉川市もまだあるかなと思っておりますが、吉川市の特筆すべき特性に応じた方針が述べられてる箇所というのはどこにありますか。これ３都市の分だから、平均的な書き方と思いますが、何かこれが特筆すべき方針と言えるものがございますか。
堀江副部長	越谷都市計画区域の特性の中で、吉川市の特徴として特筆しているところがあるかというご質問でございますけども、今お話あったように、２市１町ですね、越谷、吉川、松伏、密接に関連しておりまして、状況的な成り立ちは特段そんなに差異はなく、基本的には、ここに書いてあるようなことがそれぞれに当てはまってくると思ってます。 そうした中で、一つお話があったのは、木造密集市街地の部分でございます。吉川市は市域の約２０％が市街化区域になっているのですが、そのうちの７割弱は計画的に土地区画整理事業等の面的整備で市街地形成をしてきておりますので、比較的コンパクトで都市基盤整備の充実したところが多いところではあります。一方で、一部地域においては、既存の市街地として形成されたところで、木造密集がされてるような部分がございますので、そこについては近年、準防火地域の指定に取り組んできており、土地区画整理事業地以外は、準防火地域の指定が完了して、建物の防火性を高めているというようなところが特徴としてございます。

作山会長	ありがとうございます。 埼玉県内、実は準防火地域が少ない。都内はそういう密集が多いですが、埼玉は比較的オープンスペースが多く、あまり注目されてなかったのですが、準防火の指定をしっかりしているというところで吉川市は偉いなと僕は思います。 最初に言いましたように、都市計画は二層構造で広域の都市計画は県が権限を持っている。広域の幹線道路、広域の河川、あるいは市街化区域の指定、区域区分ですね。ただ、具体的な土地利用、先ほど工業団地の中身とかそういうのは市の都市マスタープランの話なので、それはもう前回見直してますから。吉川美南駅前の工業系は、流通系というよりは割と違う形の工業で頑張ってると。ただ、広域幹線道路のインターチェンジ周辺はやっぱり物流系、流通系のニーズが非常に高いですから致し方ない部分もある。 実は、戸田市は倉庫の街でもあるんですね。物流倉庫は固定資産税が大きいんですよ、面積が大きいですから。戸田市は財政的には県内でやっぱりちょっと飛び抜けてます。一方で、もちろん交通問題というのは吉川も幹線道路問題ありますから、道路はちゃんとやってほしい、だけども、倉庫や物流施設も実は悪くないんですよ。だから、あまりイメージ的にはもっと違う、ちょっと就業を期待するかもしれませんが、なかなか日本ではやっぱり結構厳しいですよね。そういう工業系が来て欲しいと言ってもなかなか来てくれませんので、そういう意味で今一番手っ取り早く流通系は、もうとにかく期待というところですから、そこの部分の供給とニーズを合わせて、ある程度許容するというのもあるのかと。この辺は県の企業局の方とやってるということですから、その辺はそちらの方におまかせするとして。 以前調査したことがあるのですが、埼玉県だと東京首都圏の外側のところで、国道４号沿いが実は流通拠点が少ないエリアなんですね。この東京圏の中でも極端に少なかった。三郷をはじめ、最近はずいぶん増えてきたんですけども。ですからまだまだニーズがあると思いますので、広域道路、東埼玉道路をはじめ、東西も含めて、まだまだ街の発展が期待されると思います。 他にいかがでしょうか。
伊勢谷委員	１６ページの真ん中辺りに、「歩行者や自転車の通行環境を充実するとともに、公共交通機関の利用促進を図り、総合的な交通体系を確立する。」とあるんですけども、今、高齢者の電動シルバーカーという四輪になっていて、結構利用されている方が増えてきてると思うんですけども、これ歩道を利用しなくちゃいけないんですね。歩行者と同じ立場にあって、高齢者もあと２年後にはピークを迎えるということで、これからますます増えてくると思うんですね。吉川市でも、街中では歩道も広いところがあるので、大丈夫かなと思うんですけども、三輪野江とか旭とか、やっぱり歩道がちゃんと整備されてないところもちょっと多く、どうしても車道を通ってるのを見かけるこ

	ともあるんですね。そういったところのシルバーカーを利用される方が多くなってくると思うんですね。生活者用の道路・歩道というところの整備をどういうふうに吉川市としてはお考えになっているのかお聞きしたいと思います。
高尾課長	今、伊勢谷委員からご質問があったように、高齢者の電動シルバーカーの利用が増えてくるにあたって、歩道の確保の市の考え方でございますが、当市におきましては、面的な土地区画整理事業等によりまして、道路の整備に併せて、歩道の整備などを行っております。また、土地の所有者の方からの意向があった場合には、歩道の整備などを追加で行ったりもしております。そういったことから順次土地の利用者の意向や歩道の連続性などを踏まえて、積極的に取り組んでまいりたいと考えておりますが、どうしても地権者のご意向等もございますので、引き続き対応できるところについては、対応してまいりたいと考えております。
作山会長	ありがとうございます。 今の指摘、非常に重要でして、現時点では、これから日本の交通環境がシステムとして変えていかないといけないのではないかという時期なんですね。近年だと、電動キックボードですとか、いわゆる車道を走るタイプとそうじゃなくて歩道走っていいタイプと、それらの共存が増えてきた。歩道の部分も広ければそこを空けることありますけど、狭いところが問題なんですね。自転車は原則車道を走らないといけないんだけども、日本独特の通称ママチャリと言われてる非常にスピードの遅い自転車と、もうちょっとスピードが出るロードタイプの自転車の区別ができてないし、さらに新たな手段のキックボードやセグウェイ、その辺の交通の手段が今過渡期ですよね。近年も最近やっと電動キックボードの緩和もありますよね。ゆっくりな速度の交通手段をどう共存させてどう分けていくか。 電動アシスト付きなんかも結構スピード出ますよね。一方で、電動三輪車の電動アシスト付きがあるんですが、最近ですとスピードが出ないようにできているんです。高齢者向けで、ある一定で出ないんですよ。これはゆっくり走るための電動アシスト。だから、同じ電動アシスト付きでも分けないといけないみたいなね。ただ、現時点ではまだ都市計画としてはそこの部分が、国も含めて全く基準もできてないので、その中でどうやって安全性を確保するかという運用をしていかないといけないと思います。 他いかがでしょうか。
成瀬委員	８ページに「地域毎の市街地像」とあるんですけど、中心拠点で、吉川駅の周辺は多様な都市機能を集積し、街の顔となる拠点を形成。それで、吉川美南駅周辺は子育て支援施設などで、地域生活を支える拠点を形成するとあるんですけれど、具体的に何がどう違うのか、どうイメージすればいいのか

	なと思って、教えていただきたいなと思います。ただ、こういう計画書を作るときはこういう表現方法でしかなかったんだと思うんですけれど、というところです。 　それともう一つ、あの倉庫群の話が出てましたけれど、私もあの倉庫群というのは無味乾燥で、何か防犯的にもあんまり近所にあるのはよろしくないなと思うんですけれど、流山も倉庫がたくさんあって、運用でかなり地域住民に受け入れられてるというようなお話を聞きました。だから、吉川市もそうなればいいなと思っています。
堀江副部長	ただいまの質問、まず中心拠点と生活拠点の位置づけについて、具体的に何が違うのかというご質問だったかと思うんですが、中心拠点というのは、その都市の中でも、越谷都市計画区域という中でですが、最も多様な都市機能を集積する場所という位置づけがございまして、吉川市で言えば吉川駅。生活拠点というのは、多様な都市機能を集積までではないですが、生活していく上での拠点、という位置づけにするところで、吉川市でいえば吉川美南駅周辺を捉えております。何が違うかというと都市計画の面でいえば、吉川駅については、商業地域で容積率が４００％というように、先ほど言った多様な都市機能が集積しても、立地が可能なように、用途地域としては許容範囲を広げ、ここに書いてあるようなそれぞれの機能が集まるような土地利用を目指していきたいというふうに位置づけているところです。一方、生活拠点となる吉川美南駅周辺地域につきましては、近隣商業地域という用途地域の指定をしておりまして、容積率は先ほどと違って３００％とちょっと低めの設定をしております。ここについては、吉川美南駅周辺にお住まいの方々の日用買回り品等が賄える程度の商業施設や福祉施設などの集積を期待していきたいという位置づけを持たせているところになります。何の用途まで建てられて、容積率がどこまで使えるか、そういう具体の制限の違いがあります。ただ吉川美南駅については、東口で土地区画整理事業をやっていて、具体の建物立地まで進んでおりませんので、どういったものが実際建つのか、それで、吉川駅と比べてどう違うのかというのは、これからの話になっていくと思っています。
作山会長	ありがとうございます。 　例えば中心拠点だと、市全体を対象として、業務、病院、福祉施設、市のセンターなど、そういうものを中心拠点に入れる。生活拠点は今おっしゃった近隣というのは、比較的歩ける範囲、半径２～３㎞とか、非常に近いエリアにとって必要な、それも診療所や病院もあるかもしれませんけども、あまり広域的ではないというですね。中心拠点は隣の市や１０㎞圏、２０㎞圏からも人を集めるぐらいの吸引力という意味で、そのために商業地域という指定のもとに、拠点性を高めるという意味づけです。ですから吉川市の場合は、吉川駅が中心になるので、そこを商業地域として位置付けているということ

	です。ちょっと僕が見て、お隣の市ですけど、レイクタウンだけちょっと不思議で、広域の商業なんだけども、生活拠点になっているのでちょっと微妙なんですけどね。でもやっぱり南越谷の方がやっぱり拠点なので、そういう意味では、例えば銀行にしろ主要業務にしろ、向こうが営業所とか拠点があって、レイクタウンは商業だけは広域だけども、それ以外はあまり拠点ではないので生活拠点になってるという。吉川の場合は明確なので、そういう位置づけの違いなのかなと。結果として都市計画として、用途地域が変わってくるということになります。 　他いかがでしょうか。よろしいでしょうか。大きな変更点はないので。 **【　議事（1）の採決　】**
作山会長	それでは、はじめに「議第７９号　越谷都市計画　都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更」について採決を行います。議案について、賛成の委員は挙手をお願いいたします。
全委員	〔　全員挙手　〕
作山会長	ありがとうございました。賛成全員のため、本審議会においては、議案について、ご異議ないものと認め、賛成することに決定いたします。 **【　議事（2）の採決　】**
作山会長	次に、「議第８０号　越谷都市計画　区域区分の変更」について採決を行います。議案について、賛成の委員は挙手をお願いいたします。
全委員	〔　全員挙手　〕
作山会長	ありがとうございました。賛成全員のため、本審議会においては、議案について、ご異議ないものと認め、賛成することに決定いたします。 **（3）議第８１号　越谷都市計画生産緑地地区の変更について（吉川市決定）**
作山会長	つづきまして、「議第８１号　越谷都市計画　生産緑地地区の変更」につきまして、幹事から説明をお願いします。 **【　議事（3）の説明　】**
高尾課長	それでは、私、道路公園課の高尾から、着座にて、ご説明させていただきます。

本日の内容は、「生産緑地地区の変更について」でございます。生産緑地の概要についてスクリーンにて、ご説明をさせていただきます。

生産緑地制度は、災害の防止、都市環境の保全などの生活環境機能および公共施設等の敷地の用に供する土地として適しており、面積が一団で市街化区域内にある５００㎡以上の農地などで、農林漁業の継続が可能な土地を都市計画に定め、都市農地の計画的な保全を図る制度でございます。

生産緑地地区内においては、市町村の許可なく、建築物の新築や、宅地の造成などの行為を行うことができませんが、農林漁業を営むために必要となる行為に限り、許可することができます。

次に、当市の生産緑地の状況についてでございますが、１５地区、約１．７６ｈａとなっており、市街化区域の各所に点在しております。面積として、最も大きい地区は、美南四丁目にある「第２１号生産緑地地区」で、面積が約０．４３ｈａとなっております。

それでは、「議第８１号 越谷都市計画生産緑地地区の変更について」ご説明させていただきます。　議案書の３０ページをお開きください。

当市では現在、１５地区の生産緑地地区があり、そのうち第１５号生産緑地地区に関する変更でございます。今回の変更によりまして、面積約０．１３ｈａの全てを廃止するものでございます。

次に、議案書の３３ページをお開きください。第１５号生産緑地地区の位置は、JR武蔵野線吉川駅の北約０．５㎞で、保公園の南の位置にございます。詳細につきましては、議案書の３４ページになります。赤の斜線の部分が第１５号生産緑地地区でございます。

第１５号生産緑地地区は、主たる従事者が亡くなられ、被相続人による営農が困難なため、生産緑地法第１０条第２項の規定に基づきまして、買い取りの申し出があったものでございます。市といたしましては、土地区画整理事業を実施し、当該生産緑地地区の周辺に公園も整備されるなど公共施設等の整備の状況を踏まえ、買い取らないことといたしました。また、庁内をはじめ、関係機関に買い取りの希望を確認するとともに、農業委員会を通じて、引き続き農業の従事を希望する方への取得のあっせんも行いましたが、いずれも買い取りの意向がなかったことから、生産緑地法第１４条の規定に基づき、生産緑地地内における行為制限の解除がされたため、約０．１３ｈａの全てを廃止するものでございます。なお、都市計画法第１７条第１項の規定に基づきまして、生産緑地地区の変更案の縦覧を、令和５年５月２２日から令和５年６月５日まで行いましたが、縦覧者及び意見書の提出はございませんでした。

以上が、議第８１号越谷都市計画生産緑地地区の変更の説明となります。宜しくお願いいたします。

【　議事（３）の質疑・審議　】

作山会長	ありがとうございました。ただいま幹事から議題の説明がありましたが、はじめに、ご意見、ご質問をお受けしたいと存じます。ご意見、ご質問のある方は、挙手をお願いします。
岩崎委員	第１５号生産緑地地区を見学したのですが、近隣に保公園や保第３公園、ポケットパークもありまして、改めまして市として、さくら通り全体のまちづくりについて、どういった方向で考えているのかお聞きします。
高尾課長	先ほどもご説明させていただきましたが、公共施設、公園等の整備状況を踏まえまして、市としては買い取らないことと、営農できる方がいらっしゃるかということで、農業委員会を通じまして、農業従事を希望するかどうか、あっせんも行いましたが、買取りの意向がなかったところでございます。そのような状況の中で、市といたしましては、都市計画マスタープランにも位置づけております「環境にやさしい緑豊かなうるおいのある都市を形成する」という基本方針のもと、生産緑地地区につきましては、防災・減災機能、景観形成機能を有する農地として、これまでも保全してまいりました。今後につきましては、今後生産緑地が３０年を迎えることとなります。そういったことからも、特定生産緑地制度を活用いたしまして、所有者の意向にもよりますが、生産緑地地区が他にもございますので、制度活用などの促進を図っていきたいと考えております。
作山会長	ありがとうございます。吉川市は、生産緑地が少ないですよね。市街化区域内の農地といっても、区画整理、基盤整備を行っているところが多く、区画整理をやるということは本来は宅地利用の増進なので、宅地を作るために税金を投入したんですね。ただ、時系列的に農地があったのでそれはやっていただける間はちゃんと生産緑地として守っていきましょうということで応援をしたんですが、近年、後継者問題や相続の関係をきっかけに、途中でやっぱり続けられないということで、買取り請求として市が買い取り先としてまずはあるのですが、ここはたまたま公園が整備されているということで、当然ながら公園が不足していれば市が買うということを前提に検討するのでしょうけれども、基盤整備されていますので、優先順位が低いということから、生産緑地が減っていくということはある意味仕方がないところかなと。吉川市は非常にわかりやすく、優良農地がありますし、農地そのものとしては、何が何でも頑張らないといけないという、市の特性ではないわけですよね。ですから、そういう意味では、できる限り応援してできるだけ守っていくけれども、ある程度前提です。解除の申請が出てきた場合は、致し方ない。縦覧でも意見が全くありませんので。 他に質問ありますでしょうか。
廣木委員	意見になると思うんですけども、生産緑地地区について、このところ解除

	の議案も多く上がってきて、確かに緑地がなくなるっていうのはちょっとイメージ的に何か景観を損ねちゃうんじゃないかとか、緑が少なくなっちゃってどうしてもマイナスのイメージで先行してしまうと思うんですね。ただ、そこを宅地になることによって、建物が建つということ、そういったところが増えるということは、そこに関わる人も増えて雇用も増えるし、住宅が建てば人口も増えるし、その分税収も増えるかなというふうな、そういう考え方、前向きな考え方もできると思いますので、私はそういう考えでおりますという意見です。
作山会長	生産緑地地区は税金が安いんですよ。国の財務局は、宅地並み課税とするべきだとずっと言っていて、そういう意味では、国が別の補助金を使って道路や公園を作っているわけですから、本来は宅地として使うべきだという。とはいえ、都内のように公園が少ない、緑が少ないところは、ある程度生産緑地という形で共存させましょうというところですけども、吉川市の場合は、比較的公園や周辺の自然環境も豊かですから、そういう意味ではある程度こういうふうに解除の申し出が出てきたところは宅地として利用していくというのは致し方ないのかなと。他の市だと、こんな言い方しないですけども、生産緑地が貴重なところってあるんですよね。そういうところは、市、頑張れみたいなところもあるんですけども、吉川の場合は、廣木委員がおっしゃっているようなことも、必要なのかなと思う。 **【　議事（３）の採決　】**
作山会長	それでは、「議第８１号　越谷都市計画　生産緑地地区の変更」について採決を行います。議案について、賛成の委員は挙手をお願いいたします。
全委員	〔　全員挙手　〕
作山会長	ありがとうございました。賛成全員のため、本審議会においては、議案について、ご異議ないものと認め、賛成することに決定いたします。 それでは、以上をもちまして、本日諮問された３つの議案の審議が終了いたしました。議案の審議結果につきましては、私から市長あてに速やかに答申させていただきますので、ご了承願います。 それでは、これをもちまして、議長の職を解かせていただきます。ご協力ありがとうございました。
司会（深井副主幹）	作山会長には、長時間に渡り、議事進行を務めていただき誠にありがとうございました。また、委員の皆様におかれましても慎重なご審議、誠にありがとうございました。以上をもちまして、本日の審議会の内容は、全て終了いたしました。次回、審議会開催の際は、あらためて委員の皆様に

	ご連絡させていただきますので、よろしくお願いします。これを持ちまして、第４２回吉川市都市計画審議会を閉会いたします。

以上、会議の内容に相違ないことを証するため、ここに署名する。

令和 6 年 7 月 12 日

署名委員 伊勢谷英子　　署名委員 遠藤義法