

様式第3号(第12条関係)

会 議 録

会 議 の 名 称	第35回吉川市都市計画審議会
開 催 日 時	令和2年12月17日(木) 午前10時00分から 午前11時50分まで
開 催 場 所	吉川市役所 3階 301・302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、山崎浩幸、伊勢谷英子、飯島正義、大泉日出男、山科昭宏、中村喜一、成瀬都
欠席委員(者)氏名	なし
担当課職員職氏名	都市整備部 部長 竹内栄一 都市整備部 副部長兼都市計画課長 中村喜光 都市計画課 建築指導担当兼開発指導担当 主幹 前田智 吉川美南駅周辺地域整備課長 堀江豊 道路公園課長 木村克芳 河川下水道課長 多田文武 都市計画課 都市計画担当 副主幹 宮田匡寿 都市計画課 開発指導担当 副主幹 深井稚恭 都市計画課 建築指導担当 主査 鈴木透 都市計画課 都市計画担当 主事 中山茉衣 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 会長あいさつ 3 議事 議第69号 越谷都市計画用途地域の変更について (吉川市決定) 議第70号 越谷都市計画防火地域及び準防火地域の変更 について(吉川市決定) 議第71号 越谷都市計画地区計画の変更について (吉川市決定) 報告事項 吉川市都市計画マスタープランの改定に係る 進捗状況等について 4 今後の予定について 5 閉会 <すべて公開>

非公開の理由 (会議を非公開にした場合)	なし
傍聴者の数	1名
会議資料の名称	次第、委員名簿、席次表、配布資料一覧、議案書、参考資料、報告事項資料
会議録の作成方法	<input type="checkbox"/> 録音機器を使用した全文記録 <input checked="" type="checkbox"/> 録音機器を使用した要点記録 <input type="checkbox"/> 要点記録
会議録確認指定者	山崎委員、成瀬委員
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)	
司会 (宮田副主幹)	1 開会
	【 部長あいさつ 】
竹内部長	[部長あいさつ]
	【 資料確認 】
司会 (宮田副主幹)	[資料確認]
	【 職員紹介 】
司会 (宮田副主幹)	[職員紹介]
	【 定足数確認 (会議の成立)】
司会 (宮田副主幹)	[委員 11名全員が出席し、審議会が成立することを報告]

作山会長	<p>2 会長あいさつ</p> <p>[会長あいさつ]</p>
	<p>3 議事</p> <p>【 会議の公開・非公開の決定 】</p>
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]
	<p>【 傍聴人の確認 】</p>
中山主事	[傍聴人が1名いることを報告]
	[傍聴人入場]
作山会長	[傍聴人に傍聴上の注意事項の説明]
	<p>【 署名委員の指名 】</p>
作山会長	[署名委員の説明]
作山会長	[会議録の署名委員について、山崎委員と成瀬委員を指名]
山崎委員・成瀬委員	[山崎委員、成瀬委員了承]

【 議事 議第69号、議第70号、議第71号 】

作山会長

それでは、これより本日の議事について、審議してまいりたいと存じますが、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、議案の説明を幹事に求めますが、本日の3議案「議第69号 越谷都市計画用途地域の変更」「議第70号 越谷都市計画防火地域及び準防火地域の変更」「議第71号 越谷都市計画地区計画の変更」につきましては、吉川美南駅東口周辺地区の都市計画の変更に関するものでございまして、関連がございしますので、一括して幹事から説明をお願いします。

【 議第69号、議第70号、議第71号 説明 】

中村副部長

皆様、おはようございます。

それでは、私、中村から「議第69号、議第70号、議第71号」の3つの議案につきまして、関連がございしますので、一括して説明をさせていただきます。

議案の説明につきましては、スクリーンに議案の概要を映しながら説明をさせていただきますので、スクリーンをご覧くださいながら、説明をお聞きいただければと存じます。

はじめに、議案の説明をさせていただく前に、前回の審議会でも説明をさせていただきましたが、改めて、「吉川美南駅東口周辺地区の概要」について簡単に説明をさせていただきます。

お手元の資料では、参考資料の「20ページと21ページ」となります。

吉川美南駅東口周辺地区は、平成29年度から市施行の土地区画整理事業を実施している地区でございまして、面積は、「約59.1ha」でございます。

現在、盛土工事や調整池工事、仮換地指定などを進めておりま

中村副部長

して、事業の進捗に併せて、順次、都市計画の変更を行っていく予定となっております。

このたび、都市計画を変更いたしますのは、この地区の「商業・業務ゾーン」と「産業ゾーン」になりまして、場所といたしましては、こちらとなります。

まず、「商業・業務ゾーン」につきましては、地区外の鉄道用地なども含めた「約7ha」の区域に、用途地域の変更、防火地域の指定、地区外の鉄道用地などを含めない地区内の「約6.7ha」の区域に、地区計画の指定を行います。

また、「産業ゾーン」につきましては、地区内の周辺道路なども含めた「約8ha」の区域に用途地域の変更、準防火地域の指定、地区計画の指定を行うものでございます。

次に、吉川美南駅東口周辺地区には、ゾーンごとに「まちづくりコンセプト」がございまして、こちらについて説明をさせていただきます。

まず、「商業・業務ゾーン」のまちづくりコンセプトは、商業施設を中心に、魅力ある文化施設や子育て施設の融合。市の新たな玄関口として、この地を訪れたい文化施設や利便性の高い店舗、また、女性の就業を支援する子育て施設などの機能を集約し、賑わいのある空間を創出します。次に、「産業ゾーン」のまちづくりコンセプトは、新たな産業や雇用を生み出す施設を誘致し、企業と市民が交流できるコミュニティ空間。地域との交流事業、学習や市民活動の場の提供、災害時における防災拠点など、地域に開かれた企業の立地を目指します、としております。

また、吉川美南駅東口周辺地区には、まちづくりコンセプトのほかに、埼玉県で策定している「越谷都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や吉川市で策定している「第5次吉川市総合振興計画」と「吉川市都市計画マスタープラン」の上位計画への位置付けがございまして、位置付けの内容につきましては、お手元の資料の参考資料「15ページから17ページ」とな

中村副部長

ります。

このうち、参考資料「17ページ」の「吉川市都市計画マスタープラン」の土地利用の方針では、吉川美南駅東口周辺地区は、「複合多機能ゾーン」に位置付けており、「複合新拠点の形成にあたっては、吉川美南駅の設置や新市街地形成による優れた立地条件を活かし、商業機能に加え、娯楽・文化・教育・住宅など、多様な機能を合わせ持つ複合的な市街地の形成を図ります。」としております。

今回の吉川美南駅東口周辺地区の都市計画の変更は、これらの「上位計画の位置付け」と「まちづくりコンセプト」に沿ったまちづくりが進むよう、建築物などを誘導していくものとなります。

それでは、議案について、順次、説明をさせていただきます。

はじめに、「議第69号 越谷都市計画用途地域の変更」についてでございます。

お手元の資料では、議案書の「5ページから8ページ」、また、参考資料の「2ページと3ページ」となります。

まず、用途地域の簡単な説明となりますが、用途地域とは、住宅地、商業地、工業地として地域の特性をもって発展するように13種類に分けた地域の総称のこととございまして、地域のまちづくりの目標に合わせて、建てられる建築物の用途や大きさなどを誘導していくものでございます。

吉川美南駅東口周辺地区においては、平成29年の市街化区域の編入に併せまして、現在、第一種低層住居専用地域を指定しておりますが、事業の進捗に併せて、この地区における市街地像の実現に向けて、適正かつ合理的な土地利用と建築物などの規制・誘導を図るため、用途地域を変更していくものでございます。

まず、「商業・業務ゾーン」につきましても、吉川美南駅の西口と一体となった市の新たな玄関口として、周辺の住宅地との環境の調和を図りつつ、商業・業務などの利便性を増進する地域とするため、用途地域を近隣商業地域に変更し、建蔽率は「80%」、

中村副部長

容積率は「300%」に変更するものでございます。

次に、「産業ゾーン」につきましては、新たな産業や雇用を創出する場として、周辺の住宅地と農地などとの環境の調和を図りつつ、工業などの利便性を増進する地域とするため、用途地域を工業地域に変更し、建蔽率は「60%」、容積率は「200%」に変更するものでございます。

以上で、「議第69号」の説明を終わりにさせていただきます。

つづきまして、「議第70号 越谷都市計画防火地域及び準防火地域の変更」について説明をさせていただきます。

お手元の資料では、議案書の「11ページから14ページ」、また、参考資料の「6ページ」、また、防火地域及び準防火地域の概要説明資料として、参考資料の「24ページ」となります。

まず、防火地域及び準防火地域の簡単な説明となりますが、防火地域及び準防火地域を指定した地域では、建築物などの規模や階数などに応じて、新築や増築などの際に建築物に一定の耐火性能や防火性能を施すこととなります。

このことにより、建築物の不燃化・難燃化が図られ、延焼による火災被害の軽減など、火災に強いまちづくりを進めることができるものでございます。

それでは、議案の説明となりますが、吉川美南駅東口周辺地区においても、防火地域及び準防火地域を指定し、建築物の不燃化・難燃化を促進することにより、「火災に強いまちづくり」を推進するものでございます。

まず、「商業・業務ゾーン」には、「防火地域」を指定するものでございます。

防火地域は、駅前などの商業・業務施設が建ち並ぶ多くの人が集まる地域などに指定されることが多く、吉川市では、吉川駅の周辺と吉川美南駅の西口駅前に防火地域を指定しております。

こちらにつきましては、延べ面積が100㎡を超える建築物を建てる場合は、耐火建築物となります。

中村副部長

また、「産業ゾーン」には、「準防火地域」を指定するものでございます。

準防火地域は、駅前の周辺地域など、市街地に指定されることが多く、吉川市では、現在、木造住宅が密集している地区や用途地域の変更に併せて、準防火地域の指定を進めているところでございます。

準防火地域では、延べ面積が500㎡を超える建築物を建てる場合は、耐火建築物または準耐火建築物となります。

以上で、「議第70号」の説明を終わりにさせていただきます。

つづきまして、「議第71号 越谷都市計画地区計画の変更」について説明をさせていただきます。

まず、地区計画について、簡単に説明をさせていただきます。

先ほど説明をさせていただきました、用途地域は、都市の全体の観点から、住居や商業、工業などの用途を適正に配分するために、都市の土地利用の基本的な枠組みを定めるものでございますが、用途地域は13種類しかないので、用途地域で定められる制限は、一般的な制限として、幅広い内容となっております。

これを補完することができる制度が、地区計画でございまして、地区計画を定めることにより、地区のまちづくりの目標や特性に応じて、建築物の用途や高さ、形態などを用途地域の制限よりもきめ細かく定めることができるほか、用途地域では制限できない壁面の位置の後退や垣・柵の構造などについても定めることができます。

このことにより、それぞれの地区ごとにふさわしい、まちづくりの目標や特性に応じた建築物などの規制や誘導を行うことができ、良好なまちづくりを進めることができるものでございます。

それでは、議案の説明となりますが、はじめに、「吉川美南駅東口周辺地区の地区計画の指定」について説明をさせていただきます。

お手元の資料では、議案書の「16ページから22ページ」、ま

中村副部長

た、参考資料の「10ページと11ページ」、また、この地区の地区計画の概要資料として、参考資料の「22ページと23ページ」となります。

吉川美南駅東口周辺地区の地区計画では、土地区画整理事業による基盤整備などの事業効果の維持増進を図るとともに、周辺環境と共生・調和した笑顔と緑あふれる都市空間を創出する良好な住宅地、魅力ある商業・業務地及び周辺環境に配慮した工業地などの複合多機能都市の形成を図るため、こちらの9項目について、定めるものでございます。

それでは、項目ごとに説明をさせていただきます。

はじめに「地区施設の配置及び規模」についてでございます。

この地区施設を配置するのは、「産業ゾーンのみ」となります。

この地区施設は、緑地でございます。周辺の住環境と農業生産環境などを保全するとともに、道路沿いの連続的な緑あふれる都市空間を創出する工業地の形成を図るために、産業ゾーンの緑道を含む外周道路に面する宅地内に幅員3mの緩衝緑地帯を配置していただくものでございます。

なお、車両などの出入口、公益上・防火上・安全上・保安上やむを得ない工作物、良好な街並みの形成・コミュニティ空間の形成に資するものについては、設置を認めることとしております。

つづきまして、「建築物等の用途の制限」についてでございます。

この制限は、「商業・業務ゾーン」と「産業ゾーン」にふさわしい秩序ある建築物などの立地を誘導し、良好な市街地環境の形成、保全を図るために、定めるものでございます。

制限する主な用途でございますが、「商業・業務ゾーン」につきましては、先ほど説明をさせていただきましたが、用途地域を近隣商業地域に変更する案となっております。用途地域の制限では、こちらの表に記載してある建築物は、建てることができますが、賑わいと魅力ある商業・業務地の形成を図るため、都市計画

中村副部長

道路沿道の道路境界線から20m以内の1階部分の住宅のほか、工場や倉庫、マージャン屋やパチンコ店などの遊戯施設、自動車教習所などを建てられないようにするものでございます。

次に、「産業ゾーン」につきましては、用途地域を工業地域に変更する案となっております。用途地域の制限では、こちらの表に記載してある建築物は建てられることができますが、工場などの良好な操業環境を維持するとともに、周辺の住環境と農業生産環境などに配慮した工業地の形成を図るため、住宅や店舗のほか、火薬類の貯蔵又は処理施設又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場などを建てられないようにするものでございます。

つづきまして、「建築物の敷地面積の最低限度」についてでございます。

この制限は、「商業・業務ゾーン」と「産業ゾーン」にふさわしいゆとりある敷地規模を維持し、質の高い良好な市街地環境の形成、保全を図るために、建築物を建てる時に1つの土地を分割する場合、最低限確保しなければならない敷地面積を定めるものでございます。

内容につきましては、「商業・業務ゾーン」は、「3,000㎡」、「産業ゾーン」は、「5,000㎡」とするものでございます。

なお、土地区画整理事業による換地などにより、この敷地面積を満たさない場合は、その換地面積で建築物を建てることを認めることにしております。

つづきまして、「壁面の位置の制限」についてでございます。

この制限は、良好な街並みの景観の形成を図るとともに、災害時の延焼被害の軽減と日照や通風の確保などを図るために、道路や隣地の境界線から建築物の外壁や柱などの壁面を後退する距離を定めるものでございます。

まず、「商業・業務ゾーン」につきましては、道路により、後退する距離が異なっておりますので、制限の内容を説明する前に道路の位置付けについて説明をさせていただきます。

中村副部長

はじめに、駅前広場を含む赤色の道路が都市計画道路「吉川美南駅東口駅前通り線」、次に、この道路から左に曲がっていく青色の道路が都市計画道路「吉川美南駅東口中央線」、次に、「商業・業務ゾーン」の東側の都市計画道路「吉川美南駅東口中央線」を除く、黄色の線を「道路A」、最後に、「商業・業務ゾーン」の北側のオレンジ色の線を「道路B」としております。

それでは、制限の内容でございますが、建築物の壁面を後退する距離は、「吉川美南駅東口駅前通り線」の境界線からは、3 m以上、「吉川美南駅東口中央線」、「道路A」、「道路B」の境界線からは、2 m以上、その他の道路と隣地の境界線からは、1 m以上とするものでございます。

次に、「産業ゾーン」につきましては、道路の境界線からは、5 m以上、その他の道路、隣地の境界線からは、1 m以上とするものでございます。

なお、道路の境界線につきましては、延べ面積が30 m²以内の物置など小規模な附属建築物については、この制限から除外をしております。

つづきまして、「壁面後退区域における工作物の設置の制限」についてでございます。

この制限は、連続した開放的な道路空間を創出した良好な街並み景観の形成を図るとともに、地区施設を維持するために柵や塀、門、屋外広告物、自動販売機などの工作物を宅地内に後退していただく距離を定めるものでございます。

なお、街灯や電柱など公益上必要となるもの、防火施設や交通標識など防火上・安全上必要となるもの、プランターボックスやベンチなど良好な街並みの形成やコミュニティ空間の形成に資するものについては、設置を認めることにしております。

それでは、制限の内容でございますが、「商業・業務ゾーン」につきましては、先ほどご説明いたしました「吉川美南駅東口駅前通り線」、「吉川美南駅東口中央線」、「道路A」、「道路B」につい

中村副部長

て制限を定めておりまして、先ほど説明をさせていただきました、壁面を後退する区域について、工作物の設置も併せて制限するものでございます。

ですから、「吉川美南駅東口駅前通り線」の境界線からは3 mの区域、「吉川美南駅東口中央線」、「道路A」、「道路B」の境界線からは2 mの区域ということになります。

次に、「産業ゾーン」につきましては、「吉川美南駅東口中央線」、この境界線から3 mの区域について工作物の設置を制限するものでございます。

なお、この区域3 mにつきましては、地区施設の緑地、緩衝緑地帯となる部分でございます。

つづきまして、「建築物等の高さの最高限度」についてでございます。

この制限は、周辺の住宅地や農地、また、敷地内の日照や採光、通風などの確保、また、圧迫感の軽減を図るとともに、秩序ある良好な街並みの景観の形成を図るために定めるものでございます。

なお、この制限を定めるのは、「産業ゾーンのみ」となりまして、制限の内容は、建築物等の高さは2.5 m以下とするものでございます。「商業・業務ゾーン」については、制限はございません。

つづきまして、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」についてでございますが、この制限は、秩序ある良好な街並み景観の形成を図るために定めるものでございます。

内容につきましては、外壁や屋根の色彩については「商業・業務ゾーン」、「産業ゾーン」とも同じ内容でございますが、原色などを避けていただき、周辺の景観や環境との調和に配慮していただくものでございます。

また、屋外広告物についてでございますが、「商業・業務ゾーン」におきましては、自己の用に供するもの、また、公益上やむを得ないものとしていただきまして、色彩は周辺の景観や環境との調

中村副部長

和に配慮したものにしていただくものでございます。

また、「産業ゾーン」におきましては、自己の用に供するもので2基以内、公益上やむを得ないものとしていただき、色彩は、「商業・業務ゾーン」と同じ内容でございます。

つづきまして、「建築物の緑化率の最低限度」についてでございます。

緑化率とは、建築物の敷地面積に対する樹木や生け垣、植物などによる緑化面積の割合のこととございまして、この制限は、周辺の住環境と農業生産環境などを保全するとともに、まちづくりコンセプトである「緑あふれる都市空間」の創出を図るために定めるものでございます。

制限の内容は、「商業・業務ゾーン」、「産業ゾーン」とも同じ内容とございまして、緑化率を「10分の2、20%以上」としていただくものでございます。

なお、「産業ゾーン」につきましては、緩衝緑地帯の緑化地を含むこととしております。

また、「3,000㎡未満」の敷地については、「10分の1以上、10%以上」としております。

最後に、「垣又はさくの構造の制限」についてでございますが、この制限は、緑あふれる街並みを創出するとともに、震災時のブロック塀の倒壊などの防災などを考慮し、定めるものでございます。

制限の内容は、「商業・業務ゾーン」、「産業ゾーン」とも同じ内容とございまして、道路や隣地に面する垣又はさくの構造は、「生垣」又は「高さ2m以下の透視可能な柵」としていただくものでございます。

なお、「透視可能な柵」を設置する場合、「60cm以下」の基礎ブロックなどの設置は認めております。

以上で、「吉川美南駅東口周辺地区の地区計画」についての説明を終わりにさせていただきます。

中村副部長

つづきまして、「吉川橋周辺地区の地区計画の変更」について説明をさせていただきます。

お手元の資料では、議案書の「23ページから28ページ」、また、参考資料の「10ページと11ページ」、新旧対照表として、参考資料の「12ページ」となります。

吉川橋周辺地区の地区計画につきましては、平成29年6月23日に都市計画決定をしておりますが、このたび、「垣又はさくの構造の制限」の内容について、一部変更をするものでございます。

変更する内容でございますが、「垣又はさくの構造の制限」において、この地区では、原則、生垣又は透視可能な柵以外は、設置ができないことになっておりますが、この地区内には、都市計画決定の前から、寺院や墓地、料亭などの飲食店が立地しております。この地区計画を定めるにあたり、これらの敷地においては、目隠しを目的とした塀や柵、また、趣のある塀や柵なども認めるため、2m以下であれば透視可能ではない塀や柵についても新設や再設置などを認める内容としておりました。

しかしながら、現行の文言では、「都市計画決定時点」ということで都市計画決定した時にあったものの再設置は認められるものの、新設は認められないような文言となっているため、今回、文言の修正を行うものでございまして、地区計画の制限の内容を変更するものではございません。

その他の文言につきましては、都市計画法などの法令の表記と整合を図るものでございまして、今回の変更については、制限の内容を変更するものではございません。

以上で、「議第71号 越谷都市計画地区計画の変更」についての説明を終わりにさせていただきます。

最後に、これまでの「都市計画法などの法令などに基づく手続きの経緯」につきまして、説明をさせていただきます。

お手元の資料では、参考資料となりますが、「用途地域の変更」につきましては「4ページ」、「防火地域及び準防火地域の変更」

中村副部長

につきましては「7ページ」、「地区計画の変更」につきましては「13ページ」、「説明会の開催状況」につきましては「18ページ」となります。

それでは、まとめて説明をさせていただきますが、まずは、関係権利者の皆様のご意見を伺い、都市計画の変更案を作成するために、令和2年8月18日から31日まで、関係権利者を主な対象として、「都市計画法第16条」と「吉川市地区計画の案の作成手続に関する条例」の規定に基づく都市計画の変更原案の縦覧と閲覧を行いました。

この結果につきましては、「用途地域」と「防火地域及び準防火地域」につきましては、閲覧者は1名、「地区計画」につきましては、縦覧者は2名でございました。

また、変更原案について、関係権利者の方に説明をし、ご意見をお伺いする機会として、令和2年8月23日に説明公聴会を開催したところ、出席者は13名でございました。

なお、こちらの説明公聴会では、出席者からご意見などはございませんでした。

また、「地区計画」につきましては、「吉川市地区計画の案の作成手続に関する条例」に基づき、8月18日から9月7日まで関係権利者からの意見書提出期間を設けたところ、意見書が2件提出されましたので、意見書の内容を踏まえ、地区計画の原案を一部修正したところでございます。

なお、「意見書の要旨」と「意見に対する市の考え方」につきましては、参考資料の「19ページ」となります。

その後、本日、議案として諮問させていただいている都市計画の変更案を作成し、「防火地域及び準防火地域」については、吉川松伏消防組合の消防長と埼玉県知事、また、「用途地域」と「地区計画」については、埼玉県知事との協議を行いまして、いずれも「支障なし」というご回答をいただいているところでございます。

これらの関係機関との協議終了後、幅広く市民の方にも都市計

中村副部長	<p>画の変更案について、縦覧、また、ご意見を提出する機会といたしまして、「都市計画法第17条第1項」の規定に基づく、変更案の縦覧を、令和2年11月6日から20日まで行いましたところ、「用途地域」と「防火地域及び準防火地域」につきましては、縦覧者が0名、「地区計画」につきましては、縦覧者が1名、また、「都市計画法第17条第2項」の規定に基づく、意見書の提出はございませんでした。</p> <p>これらの手続きを踏まえまして、今回、都市計画審議会の皆様に都市計画の変更案を諮問させていただいているところでございます。</p> <p>以上で「議第69号、議第70号、議第71号」の説明を終了とさせていただきます。</p> <p>ご審議の程よろしくお願いいたします。</p> <p style="text-align: center;">【 議第69号、議第70号、議第71号 質疑・審議 】</p>
作山会長	<p>土地区画整理事業地区の場合、一体的に全体の都市計画変更を行うケースもありますが、吉川市は使用収益の開始が確実に見込まれるところから変更を行っていくということで、こちらの方が本来は良いのですが、手続き的には、何回も都市計画変更を行うので大変となります。</p> <p>議案についてご意見、ご質問等はございませんでしょうか。</p>
成瀬委員	<p>吉川橋周辺地区の塀の高さについて、2mまでのものを認めるということですが、材質などに制限はあるのでしょうか。</p>
中村副部長	<p>特に材質等の制限はございません。</p>
成瀬委員	<p>ブロック塀は不可ということですか。</p>

中村副部長	<p>原則、そうなります。</p> <p>(寺院や墓地、1,000㎡を超える飲食店の敷地については、ブロック塀も可となるため、後に補足説明した。)</p>
成瀬委員	<p>わかりました。</p>
中村委員	<p>吉川美南駅を中心として、東西に大きな市街地が形成されていくわけですが、武蔵野線によって市街地が分断されています。</p> <p>以前の議会で、中曽根跨線橋の改善などについて議論され、答弁では、東口の開発は、地権者の費用・負担によって成り立っているもので、東口の事業と一体的な計画はできないといった説明でした。今、具体的になっている中で都市計画決定がされていくわけですが、東西を結ぶ橋は中曽根跨線橋だけです。跨線橋は、老朽化しており、道幅も広がったり狭かったりしています。これから人口が増えてくるという中で、東西の連絡が非常に不便になってきてしまうのではと思います。この計画に入れるかどうかは別ですが、非常に大事なことだと思いますので、将来の計画や考え方について伺います。</p>
中村副部長	<p>現在のところ中曽根跨線橋の道路形状を変更する計画はございませんが、老朽化については、長寿命化の対応を考えております。</p> <p>東口と西口の連絡につきましては、歩行者は、駅舎の自由通路がございますので、こちらで連絡できることになっております。自動車につきましては、中曽根跨線橋と、地区から少し離れますが高富隧道があり、現在は、この2つとなります。</p> <p>また、将来的な話となりますが、三郷市との境に都市計画道路三郷流山線という道路計画がございます。</p>
中村委員	<p>市として、今の跨線橋の整備を考えていくということですか。</p>

中村副部長	<p>現在の跨線橋を長寿命化し、活用していくことになります。</p>
中村委員	<p>以前、中曽根跨線橋はH型の道路形状でしたが、西口の整備と併せて、現在は、T型になりました。</p> <p>当時、都市機構の開発だったので、なだらかに西口方面へ降りてくるように改善したのだと思いますが、東口の開発は市施行であるのに、跨線橋については考えていないような印象を受けます。</p> <p>その時の都市整備部長の答弁では、将来的には計画するということを踏まえ、あえて、東口の跨線橋の延長上には、構造物が建たない調整池にしているということだったのですが、いかがでしょうか。</p>
中村副部長	<p>現在も跨線橋の延長上は、調整池を計画しております。</p> <p>東口地区内の道路に接続するという話もあったのかもしれませんが、実際、跨線橋の整備と土地区画整理事業は、切り離して考えなくてはならないと考えております。</p> <p>以前は、武蔵野操車場跡地があり、鉄道用地の幅は広くありましたが、離れていた線路を東側に移動させ、武蔵野操車場跡地の市街地整備と併せて、住宅地が形成しやすいように鉄道運輸機構が跨線橋をH型からT型に改修したものでございます。</p> <p>東口地区内の道路に接続することにつきましては、構造的な課題もありますし、費用的な課題もございます。</p> <p>以前、そういったお話があったのかもしれませんが、現在のところ、今ある跨線橋を活かした形で進めていきたいと考えております。</p>
飯島委員	<p>近隣商業地域は、高さ制限は無いということでしょうか。</p>
中村副部長	<p>はい。</p>

飯島委員	<p>B地区の工業地域は、25m以下ということですね。</p> <p>そうすると、平成29年に第一種低層住居専用地域で決定したときから計画人口が変わってくるのかなと思うのですが、近隣商業地域と工業地域に変更した場合、計画人口はどうなるのでしょうか。</p>
中村副部長	<p>計画人口の関係でございますが、土地区画整理事業を進めるにあたり、土地利用計画というものを決めております。現在、指定している用途地域は、暫定的な用途地域となっており、今回、土地利用計画に基づいた用途地域に変更する案となっておりますので、高さの制限により、計画人口が大きく変わってくるということはありません。</p> <p>なお、工業地域につきましては、住宅は不可としておりますので、人口は定着いたしません。近隣商業地域につきましては、共同住宅等も踏まえた上で指定するものでございます。</p>
作山会長	<p>人口は、容積率の方が影響するので、高さの制限では、人口は変わらないかと思えます。例えば、容積率が400%になれば、その分人口が増えると思えますが、高さは、横に大きくなるか、縦に高くなるかの違いなので、高さの制限が無いと、どれくらいの高さの建物が建つかは分かりませんが、高層のホテルや中高層のマンションなんかも許容するという考えなのだろうと思えます。</p> <p>関連して、私からも質問です。工業地域の25mについて、この案を否定するものではないのですが、戸田市では4層30mなどの高い倉庫の開発が多くなっています。民間側で考えると25mで問題はないのか確認します。周りの田んぼや北側の条件を見ても日影の問題等も無いかと思えます。民間にとっては25mの制限は厳しいと思われそうですが、いかがですか。</p>

中村副部長	<p>産業ゾーンの高さにつきましては、色々な議論があると思います。会長がおっしゃられた通り、近隣の市町で建っている物流倉庫につきましては、30mを超えているものもあります。</p> <p>産業ゾーンにつきましては、基本的には製造業等の物流施設ではないもので企業誘致を進めているところでございます。そういった趣旨もございまして、高さについては25m以下という制限にしております。近隣の工業団地では、環境に配慮するという趣旨になると、25mという高さ制限がされています。また、25m以下であれば、企業側も公募に応募していただけるものと考えております。産業ゾーンは、できるだけ物流系ではなく、製造業の誘致を進めていきたいという考えもありまして、この高さを設定したものでございます。</p>
作山会長	<p>ありがとうございます。他にご意見はございますか。</p>
小林委員	<p>19ページに緩衝緑地帯（地区施設）には、駐車場ができないという文章がありましたが、駅を利用する際の駐輪場や駐車場は十分に確保されているのか、お聞きします。</p>
中村副部長	<p>まず、地区施設につきましては、敷地の内側の3mを緩衝緑地帯として定めており、基本的には樹木などを植えていただき、緑化していただくことになります。駐車場になってしまいますと緩衝帯の効果が薄れてしまうので、緩衝緑地帯には、駐車場は不可とさせていただきます。また、まちづくり整備基準条例では、建物の規模に応じて敷地内に駐車場を確保していただくというルールがございます。これは地区計画とは別のルールですので、この条例に基づいて駐車場を必要な台数分設置していただくことになります。駐輪場につきましても、敷地内に必要に応じて、確保していただければと考えております。</p>

小林委員	<p>駅前に駐車場が無いため不便に感じております。おそらく、今後は、駐車場の利用者も増えてくると思いますが、駐車場の確保はできているのですか。</p>
中村副部長	<p>市として駐車場を設ける予定はございませんが、駐輪場については、地区内に整備していく予定はございます。駐車場は、民間での整備になると考えております。</p>
小林委員	<p>市営は無いということですか。</p>
中村副部長	<p>市営の駐車場を設ける予定はございません。</p>
作山会長	<p>他にいかがでしょうか。</p>
飯島委員	<p>吉川橋周辺地区は、平成29年6月23日に地区計画の都市計画を決定しており、決定してから約4年が経ちますが、その後どう変わったのでしょうか。この周辺は道路が狭く、消防車や救急車が入れない箇所もありますが、道路が広くなった箇所などがあれば教えていただきたい。</p>
中村副部長	<p>地区計画で道路計画を位置付けておりませんが、住宅の建て替えなどの際に、道路の中心から2m後退していただき、将来的には、4mの道路になる予定でございます。</p>
作山会長	<p>今回の吉川橋周辺地区の地区計画は、内容の変更ではなく、文言の軽微な変更となります。</p>
飯島委員	<p>吉川美南駅東口周辺地区の景観に関するのですが、電柱の埋設というのは、今回、考えているのでしょうか。</p>

中村副部長	<p>市として考えているのは、吉川美南駅東口駅前通り線と吉川美南駅東口中央線の一部を無電中化する計画でございます。また、極力、電柱が建たないように、東京電力と話を進めていければと考えております。</p>
成瀬委員	<p>中村委員がご質問していた跨線橋の話ですが、もっと広くして通りやすくした方が良いという話なのですか。</p>
中村委員	<p>今の構造は、車を運転する立場からすると、跨線橋上から真っ直ぐに東口地区内に降りていきたいところが、跨線橋上で右左折して、武蔵野線の側道に降りる構造となっています。色々な考えがあると思いますが、真っ直ぐにした方が良いのではないかと、というのが基本的な考えです。</p>
成瀬委員	<p>西口は住宅が多く建っており、通りやすくなってしまうと、車の台数が増えて、住環境的にはどうなのかなと思います。また、跨線橋から降りてきて、武蔵野線の側道に出るところの見通しが非常に悪く、危ないと感じています。車の量もこれから多くなると思いますので、考慮していただければなと思います。</p>
中村副部長	<p>現在、三郷方面から来ると、線路沿いの道路を通過して、吉川駅方面に向かうルートとなっておりますが、土地区画整理により、道路Aと吉川美南駅東口中央線を通り、左折して、道路Bを通過して吉川駅方面へ行くようなルートとなります。</p>
成瀬委員	<p>ちゃんと見渡せるようになるのでしょうか。</p>
中村副部長	<p>跨線橋から降りてきた道路は、地区内の道路とT字の交差点で接続する計画でございます。</p>

成瀬委員	ありがとうございます。
関口委員	確認ですが、土地区画整理事業との整合性は図られていると思いますが、土地区画整理審議会で決めたことと整合性は図られているのでしょうか。
中村副部長	今回の都市計画の変更にあたっては、土地区画整理事業の目的やまちづくりコンセプトなどに沿った都市計画の案を作成しておりますので、整合は図られていると考えております。
関口委員	仮換地指定などが進んでいる中で、後追いの都市計画変更が一般的だと思います。あと、地区計画で色彩の制限もありますが、吉川市では色彩に関する審査会などは設けていますか。また、具体的に色の指定をしている地区計画を定めている自治体もありませんがいかがですか。
中村副部長	吉川市の地区計画では、具体的な色彩までは定めておりません。なお、地区計画は、届出制になりますので、届出をしていただいたときに、どのような色彩を使用するのか確認させていただき、そこで、奇抜な色彩でなければ概ね認めているというところがございますので、審査会などは設けておりません。
関口委員	準防火や防火について、補助制度はあるのですか。
中村副部長	吉川市においては、防火地域及び準防火地域に対する補助制度はございません。なお、県内でも補助制度を設けているという話は把握しておりません。
関口委員	地区計画は、建築条例に反映させるのですか。

中村副部長	<p>都市計画審議会の答申を踏まえまして、市が都市計画決定告示を行います。吉川市では、「用途の制限」「敷地面積の最低限度」「高さの最高限度」の3つを条例化する予定となっております。</p>
関口委員	<p>残りの制限は、協定みたいなものになるのでしょうか。</p>
中村副部長	<p>基本的には、用途地域で建物の大きさや用途を制限しておりますが、それ以上の制限になると地区の合意が必要となります。そのため、厳しすぎても賛成していただければ、逆にルールがなくなってしまいます。ある程度、地区の地権者さんの合意が取れる範囲内で定めていくというのが地区計画の進め方と考えております。</p>
関口委員	<p>可能な部分は建築条例に反映させるということですね。</p>
中村副部長	<p>そうなります。この3つについては、重要な制限となるため、条例化します。</p>
関口委員	<p>ありがとうございます。</p>
山崎委員	<p>吉川美南駅東口周辺地区の周辺道路の話となりますが、地区の南東角の越谷流山線と市道の交差点は、今回の整備で、今まで以上に通りやすいようにしていただければと思います。</p>
中村副部長	<p>ご意見として承りさせていただきたいと思います。この交差点につきましては、周辺道路の整備と併せて、事故がないよう、県や警察と検討してまいりたいと考えております。</p>

【 議第69号 採決 】

作山会長

それでは、よろしいですか。

議案については、個別に採決を取りたいと思います。

最初に「議第69号 越谷都市計画用途地域の変更」についての採決を行います。

議案について賛成の委員は挙手をお願いいたします。

委員全員

[全委員の挙手]

作山会長

ありがとうございます。

中村副部長

すみません。説明不足だったところがございまして、先ほど、吉川橋周辺地区の地区計画の関係で、ブロック塀は建てられないという話をしましたが、寺院や料亭については、目隠しなどを目的としてのブロック塀は可としております。

成瀬委員

目隠しというのはどういったことでしょうか。

作山会長

吉川橋周辺は、歴史的建造としてそういうものが残っているので、そこだけは別ということですか。

成瀬委員

新設は不可だということでしょうか。

中村副部長

新設も墓地や料亭については可としております。

成瀬委員

私は先ほど、地震などによりブロック塀が倒れると危険であるという考えのよとの制限だと受け取っておりました。あの辺りは密集しておりますので、それで確認をしたのですが。

中村副部長	<p>原則、ブロック塀は、制限しておりますが、墓地や料亭については改修も新設も可としているものです。</p> <p>なお、ブロック塀を新設する場合、基礎や配筋などの構造も強化されておりました、倒壊しにくい構造となっていると考えております。</p>
成瀬委員	<p>わかりました。</p>
作山会長	<p>確認です。先ほどの議第69号については、賛成全員のため、本審議会において、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。</p> <p style="text-align: center;">【 議第70号 採決 】</p>
作山会長	<p>次に、「議第70号 越谷都市計画防火地域及び準防火地域の変更」についての採決を行います。</p> <p>議案について賛成の委員は挙手をお願いいたします。</p>
委員全員	<p style="text-align: center;">〔 全委員の挙手 〕</p>
作山会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>賛成全員のため、本審議会において、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。</p> <p style="text-align: center;">【 議第71号 採決 】</p>
作山会長	<p>次に、「議第71号 越谷都市計画地区計画の変更」についての採決を行います。</p> <p>議案について賛成の委員は挙手をお願いいたします。</p>

委員全員	〔 全委員の挙手 〕
作山会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>賛成全員のため、本審議会において、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。</p>
作山会長	<p style="text-align: center;">【 議事 報告事項 】</p> <p>つづきまして、報告事項「吉川市都市計画マスタープランの改定に係る進捗状況等」を議題といたします。</p> <p>はじめに、幹事から説明をお願いいたします。</p> <p style="text-align: center;">【 報告事項 説明 】</p>
中村副部長	<p>それでは、引き続き中村から「吉川市都市計画マスタープランの改定に係る進捗状況等」につきまして、ご報告させていただきます。それでは、着座にてご説明させていただきます。</p> <p>前回、7月の審議会では、改定の目的や主な視点、市民参画手続きの実施内容など、都市計画マスタープランの改定方針につきまして説明をさせていただきましたが、今回の審議会では、市の現況、現在の都市計画マスタープランの進捗状況、市民参画手続きの実施状況などの改定に関わる進捗状況などにつきまして説明をさせていただきます。</p> <p>なお、説明は、お手元の事前に配付させていただいております「報告事項資料」に基づき、時間の都合もございますので主な事項について説明をさせていただきます。</p> <p>それでは、説明をさせていただきます。</p> <p>はじめに、「吉川市の現況」についてでございます。資料の1ページをご覧ください。</p> <p>まず、「(1) 人口・世帯の動向」についてでございますが、吉</p>

中村副部長

川市の人口・世帯数は、昭和48年のJR武蔵野線開通以降、現在まで増加しており、グラフの一番右となりますが、令和2年8月の住民基本台帳人口では、人口が「73,191人」、世帯数は「30,892世帯」となっております。

また、下のグラフは、年齢別人口の割合となりますが、令和2年の年少人口比率は「14.4%」とこれまでで最も低く、一方で、老年人口比率は「23.6%」と過去最も高い比率となっており、吉川市におきましても少子高齢化が進行している状況となっております。

次に、「(2)土地利用の動向」についてでございますが、土地区画整理事業などの市街化の進展に伴い、住宅地の整備などを行ってまいりましたので、表にございますとおり、「田」や「畑」が減少し、「宅地」が増加しているところでございます。

次に、2ページをご覧ください。

「(3)産業の動向」についてでございますが、産業別就業人口の推移といたしましては、農業などの第一次産業、製造業や建設業などの第二次産業は減少傾向を示しておりますが、小売業やサービス業などの第三次産業は増加傾向となっております。

このうち、「①農業」につきましては、全体の農家総数は減少傾向にございますが、専業農家や自給的農家は増加傾向にございます。

次に、3ページをご覧ください。

「②工業」につきましては、市内の事業所は従業員数29人以下の中小企業が主体となっておりますが、事業所数はほぼ横ばい、従業員数、製造品出荷額は、平成22年頃に減少しましたが、近年、増加傾向を示しております。

次に、4ページをご覧ください。

「③商業」につきましては、市内の商店数や従業員数は減少傾向にありましたが、平成28年には増加に転じております。

つづきまして、「吉川市都市計画マスタープランの進捗状況」に

中村副部長

ついて説明をさせていただきます。

5 ページをご覧ください。

まず、「(1)設定人口」についてでございますが、平成24年3月に改定いたしました現行のマスタープランでは、上位計画となる第5次吉川市総合振興計画と整合を図り、令和3年における吉川市の将来人口を概ね「75,000人」と見込んでおりましたが、令和2年8月現在の人口は、「73,191人」となっておりますので、概ね設定どおりに人口が増加しているところでございます。

次に「(2)都市計画」のうち、「①区域区分」につきましては、平成20年に「武蔵野操車場跡地地区」、平成29年に「吉川美南駅東口周辺地区」を市街化区域に編入いたしましたので、この20年間で市街化区域が約92ha増加しているところでございます。

次に、「②用途地域」につきましては、表のとおり土地区画整理事業の進展に伴いまして、用途地域を変更しております。

次に、6 ページをご覧ください。

「③防火地域及び準防火地域」につきましては、火災に強いまちづくりを推進するため、新たな市街地や木造住宅が密集した延焼拡大の危険性のある地区におきまして、防火地域または準防火地域を新たに指定しており、合わせまして約135.3ha増加しております。

次に、「④地区計画」につきましては、平成12年以降、土地区画整理事業地区と既成市街地の平沼周辺地区、9地区、約230.7haにおきまして地区計画を新たに指定しており、良好な市街地と住環境の形成に努めてきたところでございます。

次に、7 ページをご覧ください。

「⑤都市計画道路」につきましては、道路網構想におきまして主要幹線道路に位置付けている越谷吉川線や三郷吉川線などの道路整備が進んでおりますが、一方で、完成までには至っていない

中村副部長

都市計画道路が17路線中9路線ございます。

なお、平成12年度から令和2年度までの整備延長といたしましては、合計で約7.8kmとなっており、整備率は、約74%となっております。

次に、8ページをご覧ください。

「⑥都市計画公園等」につきましては、主に土地区画整理事業により、公園や緑地などの整備を進めてまいりました。その他、既成市街地の保・中野地区に「なまずの里公園」や「ほのぼの公園」、また、市街化調整区域に「八子新田幼児公園」と「よこまちの杜」を設置したところをごさいます。平成12年から考えますと、約30ha、公園・緑地が増加したところをごさいます。

次に、「⑦下水道」につきましては、土地区画整理事業により、下水道の整備を進めているところをごさいます。

次に、「⑧土地区画整理事業」につきましては、平成12年以降、「武蔵野操車場跡地地区」と「吉川美南駅東口周辺地区」において新たに事業化をしております。これによりまして、市街化区域の約66.6%は、土地区画整理事業により計画的かつ面的に良好な住宅地などの市街地整備を進めているところをごさいます。なお、現在、土地区画整理事業を実施しているのは、「吉川中央地区」と「吉川美南駅東口周辺地区」をごさいます。その他の地区は、事業は完了しております。

つづきまして、9ページをご覧ください。

「(3) 主要な施策の進捗状況」についてでございます。

「①拠点の形成」につきましては、吉川美南駅の設置や新庁舎の建設が完了しております。

次に、「②土地利用」につきましては、住宅系地域や複合系地域の土地区画整理事業につきましては完了または事業が進んでいるところですが、工業系地域や産業まちづくり地域につきましては現在検討中、未着手となっている事業もございます。

次に、「③都市施設」につきましては、道路につきましては、先ほ

<p>中村副部長</p>	<p>ど説明をいたしました路線の他に「三郷松伏線バイパスの整備」が完了しております。また、公園やバス路線網の充実化、交通利便性の向上につきましても、それぞれ取り組んでいるところでございます。</p> <p>次に、10ページをご覧ください。</p> <p>「④都市環境」につきましては、市街地の緑化や生活排水対策、ごみの減量化・再資源化、エネルギーの消費削減や自然エネルギー活用につきましては、継続して取り組んでいるところでございます。</p> <p>次に、「⑤都市防災」につきましては、市街地の防災性の向上や治水対策を推進するため、河川改修や調整池・調節池の整備、ポンプ場の更新などに取り組んでいるところでございます。</p> <p>次に、「⑥都市景観」につきましては、地区計画制度を活用した形態・意匠の制限や県条例等に基づき、屋外広告物などの規制を行うなど、良好な景観形成に努めているところでございます。</p> <p>つづきまして、「市民参画の進捗状況」についてでございます。</p> <p>11ページをご覧ください。</p> <p>都市計画マスタープランの改定にあたりましては、改定方針にお示ししましたとおり、様々な市民参画の手法を用いまして多くの市民の方々のご意見やお考えを集約しながら、改定作業を進めてまいりたいと考えておりましたが、昨今の新型コロナの感染拡大の影響により、当初の予定から一部内容を見直したものや新たに追加で実施をするなど、コロナ禍であっても出来る限り多くのご意見を集約できるように努めてきたところでございます。</p> <p>具体的な取り組み内容につきましては、資料にございますとおり、「市民アンケート調査」といたしまして、無作為抽出で選ばれた18歳以上の一般市民1,500人を対象としたもの、また、中高生を対象としたもの、転入者を対象としたものと、3つのアンケート調査を実施したところでございます。</p> <p>また、地域ヒアリングでございますが、本来であれば、各地域</p>
--------------	--

中村副部長

に出向いてご意見やお考えを直接お伺いしたかったところですが、コロナの感染拡大の予防の観点から、おあしすのホールにおきまして、参加人数を限定し、事前申込制とするなど、3密を避けながら計2回開催し、延べ21人の方からご意見を伺ったところでございます。

また、12ページとなりますが、「市民ワークショップ」におきまして、参加者を特定するため、未来を担っていく20歳前後の若者の参加を募り、「よしかわ若者会議 ～私たちの未来のはなし～」と題して、2回のワークショップを開催したところでございます。

また、市内公共施設にご意見を集約するボードを設置し、コロナ禍であっても実施できる市民参画といたしまして、まちづくり掲示板を設置し、ご意見を伺ってまいりました。

以上が今までに取り組んでまいりました市民参画でございます。今後とも多くの方からご意見を賜るため、こういった手続きを考えてまいりたいと考えております。なお、結果につきましては、まとめているところございまして、まとまったものから市のホームページで公開させていただいているところでございます。

最後に、4番の「情報提供・発信」についてでございますが、今説明させていただきましたが広報紙やホームページにおきまして、周知を行っているところでございます。広報10月号では、総合振興計画と都市計画マスタープランの開催にあたっての特集記事を掲載し、啓発と周知に努めてきたところでございます。

繰り返しとなりますが、市民参画でいただいたご意見などの結果につきましては、順次、結果がとりまとまったものから、市ホームページにおきまして公表しているところでございますので、今後、お時間のあるときにご参照をいただければ幸いです。

また、これらの市民参画の手続きにつきましては、都市計画マ

中村副部長	<p>スタープランの上位計画となる第6次吉川市総合振興計画の策定と併せて一緒に取り組んでいるものでございます。</p> <p>以上で、「吉川市都市計画マスタープランの改定に係る進捗状況等」につきましての説明を終了とさせていただきます。</p> <p style="text-align: center;">【 議事 報告事項 質疑・応答 】</p>
作山会長	<p>ありがとうございます。報告事項であります。ただいまのご説明につきまして、ご質問などございますでしょうか。</p>
中村委員	<p>20年という長い計画をお作りになるということなので、あえてご指摘させていただきたいのですが、報告資料に提示されたグラフについて、いろいろ数値の取り方があるということで、少し見にくいのではないかと思います。</p> <p>例えば、人口の動態のところ、上のグラフは昭和45年から50年、55年と出ていて、その下は、平成2年、平成7年と始まっています。</p> <p>それから、2ページ目の産業の動向と農業と工業について、それぞれの年度の取り方が違っております。平成2年、平成7年ということで産業の動向には書いてありまして、農業の方は平成12年、17年と書いてあって、その下も平成12年、17年、5年の間隔とその次が平成27年と10年の間隔が開いているグラフを使っています。</p> <p>それから、3ページ目の工業のところ、平成14年、16年で2年の間隔なのに、その後16年、19年と3年間隔で出しています。商業の方は、平成11年から14年、16年ということで前のページとは違ったような形でグラフを取っています。</p> <p>それから、その次のマスタープランの進捗状況のところ、平成24年3月に改定したとおっしゃっているのに、その数字が出ていないというようなことがありまして、最初の導入部分を読んで、</p>

中村委員	<p>そしてグラフに目がいくと思いますので、こういうところはきちんとお書きになった方がよろしいと思いました。</p> <p>これは意見として申し上げます。</p> <p>それから、1つ質問ですが、前回、この会議で私が現在の計画の進捗の現状把握と課題分析を前提に外部委託に頼ることなく評価していただきたいと要望いたしました。作山会長からもコメントがございまして、前回の長期計画で実現できなかった理由を確認すればよいということであって、実現できなかったことを削る方向に持っていくべきではないというコメントがございました。私も同感でございまして、こうしたことを踏まえて計画策定を進めていただきたいと思っております。主要な施策について現状が示されているわけですが、新たな計画案の考え方、特に未着手となる計画はどうなっているのか、そういったことの方向性についてはきちんと捉えていただきたいという要望です。</p>
作山会長	<p>最初のご意見について説明した方がよろしいのではないのでしょうか。</p>
中村副部長	<p>年について、私共も極力、年数を合わせていきたいというところはございました。まず、人口につきましては、やはり古いものから示させていただきたかったということで、昭和45年から。</p>
作山会長	<p>おそらく、そういうことではなくて、人口については、国勢調査の数値ですから5年ごとになります。また、商業関係や工業関係の調査は、調査間隔が変わりましたので、恣意的にしているものではなく、国の正式なデータということで、変則に見えるかもしれませんが、そういう年次になってしまったということで、ここから読み取るしかないということよろしいですか。これは間違っているわけではないということを説明させていただきました。</p>

中村委員	<p>そういうことであれば納得しますが、少し見にくいと思います。やはり、マスタープランの改定時が平成24年だということですので、進捗を比較するにはその数値があった方がよろしいのではないのかと思います。</p>
作山会長	<p>他にご意見はございますか。</p>
中村委員	<p>2点目の質問に対する回答をお願いします。</p>
中村副部長	<p>実現化していない施策などの評価と今後の方向性ということですが、実現化できていない施策などにつきましては、そのまま継続するのか、しっかり庁内で検討してまいりたいと考えております。また、改定する都市計画マスタープランに位置付ける施策などにつきましては、来年度以降、皆様にお示しさせていただきたいと考えております。</p>
作山会長	<p>埼玉県内でもそうですが、都市計画道路の整備率が結構厳しいです。そこをなぜできなかったのだと、突っ込んでいくと、新規をやめようという後ろ向きな議論ばかりになってしまいます。</p> <p>分析はしないといけませんが、そのできない部分が、ただ予算がないからなど単純だったりするわけです。分析をしたうえで、ただそれがどこまで公表できるかという問題もありますし、単純に予算がないからで終わってしまうかもしれません。優先順位もまだ十分につけにくいということもあるのでしょうかから、今のご意見はちゃんと分析をしてくださいということだと思います。</p>
伊勢谷委員	<p>9ページの②土地利用の中で農地及び集落地域のところに農地中間管理事業とありますが、ここを運営しているところとその事業内容と、その事業によってどういう変化が起きているのでしょうか。</p>

伊勢谷委員	<p>また、9ページの下のところで、交通利便性の向上の中で、サイクルアンドバスライド事業と載っていますが、吉川市で必要としている地域はどこなのでしょう。</p> <p>もう1つ、10ページの、生活排水対策のところ、合併処理浄化槽の普及・維持管理の充実というところで、今年、浄化槽法の改正があったと思うのですが、それによって単独処理浄化槽がどのように変化があったのかどうかをお聞きしたいと思います。</p>
中村副部長	<p>まず、1点目の農地及び集落地域の農地中間管理事業等についてでございますが、山崎委員の方で、ご存じのことがございましたらご説明していただければと思います。</p>
山崎委員	<p>農地中間管理事業というのは、国が各県に各1つの公社を指名しまして、埼玉県の場合だと行田市にある農林公社が窓口になっています。そこが、貸主と借主の仲介や農地を整備するための集約などを担っている事業です。</p>
伊勢谷委員	<p>埼玉県には、1か所しかないとのことですが、吉川市でも貸したい、買いたい、やりたいという人がいたら、そこが仲介になるのでしょうか。利用はあるのでしょうか。</p>
山崎委員	<p>吉川市ですと吉屋地区でそういう話が進んでおり、1枚当たりの田んぼの面積を広くして効率化を進めようという事業が1つあります。もう1つ、現状は、貸主と借主の調整というのは、両方の話ができるから、農地中間管理事業にもって行って貸借関係を結ぶという事業になっております。</p>
中村副部長	<p>都市計画マスタープランは、幅広い内容でございまして、担当していない部分は、お答えできない部分もありますが、しっかり今後私共も勉強していきたいと考えております。</p>

中村副部長	<p>次に、2点目のサイクルアンドバスライド事業についてですが、市街化調整区域のバス停の付近に自転車置場を設置し、バス停付近にお住まいの方がそこに自転車を置いてバスに乗る、というのが基本的なサイクルアンドバスライド事業でございます。</p> <p>場所といたしましては、私が存じているのが、県道加藤平沼線のセブンイレブンのあたりに1か所駐輪場を設置しており、その他にも数か所、駐輪場を設置しております。</p>
伊勢谷委員	<p>実際にバス停まで自転車で行ってバスを利用する方がいらっしゃるのですか。</p>
中村副部長	<p>利用者については、把握できていない状況でございます。</p>
伊勢谷委員	<p>今取り組んでいるということでしょうか。</p>
中村副部長	<p>平成16年あたりに自転車置場を設置し、現在も設置しております。</p>
伊勢谷委員	<p>これは、市の事業としてやっているのでしょうか。</p>
中村副部長	<p>市の事業として進めさせていただいております。</p>
伊勢谷委員	<p>バスシェルターはバス会社が設置するのでしょうか。</p>
中村副部長	<p>基本的にはバス会社がシェルターを設置しますが、設置に対し、市は一部補助を行っております。</p> <p>もう一点、合併処理浄化槽についてでございますが、質問にお答えできているかわかりませんが、市街化調整区域は、公共下水道が入っておりませんので、新たに住宅を建てる際には、合併処理浄化槽を設置していただいております。なお、</p>

中村副部長	合併処理浄化槽を転換するには多額の費用がかかることから、環境課で補助をしており普及に努めているところでございます。
伊勢谷委員	古くなって使えなくなったら合併処理浄化槽に変えなくちゃいけないのでしょうか。
中村副部長	単独処理浄化槽が使えなくなって、新たに浄化槽を設置する場合には、合併処理浄化槽にさせていただくことになると思います。
伊勢谷委員	どのくらい単独処理浄化槽が使われているのでしょうか。
中村副部長	私共の担当では、把握しておりませんが、環境課に確認させていただきます。
伊勢谷委員	強制ではなく、建替えるときということでしょうか。
中村副部長	今すぐということではなく、住宅の建て替えなどの際に、合併処理浄化槽を設置していただくというものでございます。
作山会長	他にいかがでしょうか。
成瀬委員	1ページの土地利用の動向というところですが、墓地はどの項目に入るのでしょうか。墓地は、更に増えていくと思います。先程、産業ゾーンでは道路から何m以内は緩衝帯を設けるとありましたが、墓地の場合、木を植えるなどの規制があるのでしょうか。
中村副部長	墓地については、「その他」に該当すると思います。 新たに墓地を設置する場合は、ルールがございまして、周辺住民への説明や緑地帯などを設けることになっております。

作山会長	<p>マスタープランの審議は継続でしょうか。今回は途中の進捗状況の説明ということで、次の都計審の時にも報告があるのでしょうか。次はだいたいまとまっているのでしょうか。</p>
中村副部長	<p>今後の予定でお話しさせていただこうと思っておりましたが、令和3年度に入りまして、素案として、委員の皆様にお示しいたいと考えております。併せて、市民の方からご意見を伺うため、パブリックコメントも考えてまいりたいと思います</p>
作山会長	<p>はい、ありがとうございます。</p> <p>以上を持ちまして、全ての議事が終了いたしました。</p> <p>都市計画の変更については、速やかに私から市長あてに答申させていただきますのでご了承をお願いします。</p> <p>ご協力ありがとうございました。</p>
司会（宮田副主幹）	<p>4 今後の予定について</p> <p>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。</p> <p>それでは、「次第」の「4 今後の予定」につきまして、私から説明をさせていただきます。</p> <p>今後の予定でございますが、今回、ご審議いただきました3つの「都市計画の変更案」につきましては、審議会の答申を踏まえさせていただきます、来年1月に都市計画の決定告示を行う予定でございます。</p> <p>また、「地区計画」につきましては、建築物の「用途の制限」や「敷地面積の最低限度」、「高さの最高限度」について、市の条例でも定めるため、3月市議会定例会に議案として上程をさせていただきます予定となっております。</p>

