

第 2 0 回幸手市都市計画審議会会議録

開 催：令和 3 年 8 月 5 日

場所：市役所本庁舎 3 階第 1 委員会室

第 2 0 回 幸 手 市 都 市 計 画 審 議 会

令和 3 年 8 月 5 日（木曜日）午後 2 時 3 0 分開議

1 開 会

2 市長あいさつ

3 会長の選出・職務代理人の指名

4 議 事

5 閉 会

出席者（敬称略）

【会長】 小 坂 宏

【委員】 作 山 康

松 田 光 男

船 川 由 孝

印 田 香寿美

小 林 英 雄

本 田 謠 子

【事務局】 狩 野 一 弘（建設経済部 部長）

仙 田 茂 雄（都市計画課 課長）

関 森 佳 明（まちづくり事業課 課長）

関 根 弘（建築指導課 課長）

岡 安 孝 雄（都市計画課 主席主幹）

猪 田 大 樹（都市計画課 主任）

◎開会

○事務局（都市計画課 岡安主席主幹）

定刻となりましたので、ただ今から、第20回幸手市都市計画審議会を開会させていただきます。

本日は、お忙しい中、ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

本日の会議は、昨年11月末の任期満了に伴います委員選任後、最初の会議でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、開会にあたりまして、木村市長からごあいさつを申し上げます。木村市長、お願いいたします。

◎市長あいさつ

○木村市長

こんにちは、市長の木村純夫でございます。

本日は、委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中、また、オリンピックと相まって熱暑の中、第20回幸手市都市計画審議会に、ご出席いただき、誠に、ありがとうございます。

また、日頃から、本市の都市計画事業の推進につきまして、格別のご指導、ご協力を賜り、重ねてお礼申し上げます。

さて、現在、市では、多くの地権者のご協力を頂きながら、幸手駅西口土地区画整理事業を進めているところでございます。これまで、事業区域内の都市計画道路「西口停車場線」や「杉戸幸手栗橋線」の沿道の一部について、土地利用の誘導を図るために、用途地域を緩和する変更を行ってまいりました。そして、西口土地区画整理事業の進捗に伴い、市の玄関口にふさわしい賑わい空間の創出と周辺環境との調和が図られた街並みを形成するため、「幸手駅西口地区地区計画」を定めることについて、諮問をさせていただきました。内容につきましては、後ほど、担当からご説明させていただきますが、是非とも、慎重なご審議をいただき、ご承認を賜りますようお願い申し上げます。

また、現在、市では、都市計画の基本方針である「第2次幸手市都市計画マスタープラン」の策定を進めているところでございます。この計画は、幸手市の今後20年のまちづくりの基本方針として非常に重要なものでございます。本日は、その素案がまとまりましたので、併せて、ご説明させていただきますので、よろしくお願いいたします。

結びになりますが、オリンピックでは、連日、日本人選手の活躍が伝えられている一方で、新型コロナウイルス感染者の増加が、続いている状況でございます。市といたしましては、ワクチン接種をはじめ、全庁をあげて、また、医療関係者の皆様と連携しながら、新型コロナウイルスの感染拡大防止に取り組んでいるところでございます。本日の会議も、感染対策を十分に講じて、進めてまいりますことを申し上げ、開会の挨拶とさせていただきます。

本日は、よろしくお願いいたします。

◎委員紹介

○事務局（都市計画課 岡安主席主幹）

ありがとうございました。ここで改めて、委員の皆様をご紹介します。

幸手市都市計画審議会条例第3条第2項第1号に規定しております「知識経験を有する者」といたしまして、「小坂宏委員」、「作山康委員」、「鎌田康臣委員」、「松田光男委員」「船川由孝委員」、「印田香寿美委員」、

続きまして、同条例第3条第2項第2号に規定しております「市議会の議員」といたしまして、「小林英雄委員」、「本田謡子委員」、

続きまして、同条例第3条第3項に規定しております「関係行政機関若しくは埼玉県職員」といたしまして、幸手警察署長の「野原亨委員」、埼玉県杉戸県土整備事務所長の「田中勝也委員」以上でございます。

なお、「鎌田委員」、「野原委員」、「田中委員」におかれましては、都合により本日は欠席です。

誠に申し訳ございませんが、ここで木村市長におかれましては、公務のため、退席とさせていただきます。

◎事務局紹介

○事務局（都市計画課 岡安主席主幹）

続きまして、市職員を紹介させていただきます。

狩野建設経済部長です。

関森まちづくり事業課長です。

関根建築指導課長です。

仙田都市計画課長です。

都市計画課の猪田主任です。

本日の司会を努めさせていただいております、私、都市計画課の岡安でございます。

どうぞよろしくお願いいたします。

◎資料の確認

○事務局（都市計画課 岡安主席主幹）

それでは、はじめに本日の資料の確認をさせていただきます。

事前に郵送させていただきました資料といたしまして、「第20回幸手市都市計画審議会議案書」でございます。

また、本日の追加資料といたしまして、「第20回幸手市都市計画審議会次第」「幸手都市計画の変更について（諮問）の写し」「幸手市都市計画審議会委員名簿」「幸手市都市計画審議会条例」「幸手都市計画の変更（幸手駅西口地区地区計画）」「第2次幸手市都市計画マ

タープラン（素案）」でございます。

不足のものはございませんでしょうか。不足がないようですので、進めさせていただきます。

◎定足数の報告

○事務局（都市計画課 岡安主席主幹）

ここで本審議会の皆様の出席状況につきましてご報告申し上げます。

本日、ご出席の委員の皆様は、7名でございます。

したがいまして、幸手市都市計画審議会条例第7条第2項に定める2分の1以上の出席であり、会議開催の定足数に達しておりますことをご報告いたします。

◎臨時議長の選出

○事務局（都市計画課 岡安主席主幹）

本日の会議は、委員の皆様を委嘱させていただいて最初の会議でございますので、現在、会長が選出されておられません。

幸手市都市計画審議会条例第6条第1項の規定によりまして、知識経験を有する者につき委嘱された委員の皆様から選出することとなっておりますので、会長選出にあたりまして、事務局から臨時議長を指名させていただき、会長の選出をお願いしたいと存じますが、いかがでしょうか。

=〔異議なし〕=

ありがとうございます。

それでは、事務局から臨時議長を指名させていただきます。知識経験を有する者の委員の皆様の中から、小坂委員に臨時議長をお願いしたいと存じます。

それでは、臨時議長席へお進みください。よろしく願いいたします。

◎会長選出

○小坂臨時議長

ただ今、臨時議長にご指名いただきました小坂でございます。

会長が決まりますまでの間、臨時議長を務めさせていただきますので、皆様のご協力をお願いしたいと存じます。

それでは、幸手市都市計画審議会会長の選出を行いたいと存じます。

本審議会の会長選出につきましては、幸手市都市計画審議会条例第6条第1項の規定によりまして、知識経験を有する者につき委嘱された委員の中から、委員の皆様の選挙によりましてこれを定めるものとされております。

選挙の方法につきましては、投票による方法と指名推薦による方法とがございますが、前回の例に従いまして、指名推薦による方法で選出したいと存じますが、いかがでしょうか。

＝〔異議なし〕＝

ありがとうございます。

それでは、指名推薦の方法を採用させていただきます。

会長につきましては、先ほど申し上げましたとおり、知識経験を有する者の中から選出することとなっております。どなたかご推薦をお願いいたします

○作山委員

これまでの経験と前会長も務められておりました小坂委員にお願いしたらどうかと思います。

○小坂臨時議長

他にいらっしゃいますか。

＝〔なし〕＝

特にいないようですので、ただ今、作山委員より、小坂とのご推薦いただきましたが、いかがでしょうか。

＝〔異議なし〕＝

ありがとうございます。

それでは、ご賛同をいただきましたので、幸手市都市計画審議会の会長には、私、小坂が就任させていただきます。

○事務局（都市計画課 岡安主席主幹）

ありがとうございました。

それでは、ただいま会長に選出されました小坂会長にごあいさつをいただきたいと思います。存じます。

小坂会長お願いいたします。

◎会長あいさつ

○小坂会長

こういうご時世ですが、ぜひ忌憚のないご意見をいただいて、活発に進められたらよろしいかなと思います。

どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（都市計画課 岡安主席主幹）

ありがとうございました。

それでは、幸手市都市計画審議会条例第7条第1項により、審議会は会長が招集し、議長となると規定しておりますので、これからの進行は、小坂会長に議長となっていただきたいと存じます。

小坂会長、よろしくお願いいたします。

◎会長職務代理者指名

○小坂会長

それでは、議長を務めさせていただきます。どうぞ皆様、ご協力をお願いいたします。

はじめに、会長職務代理者の指名をしたいと思います。

会長職務代理者は、幸手市都市計画審議会条例第6条第3項の規定により、会長が指名することとなっております。私から「作山委員」を指名させていただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

◎会議録署名委員の指名

○小坂会長

続きまして、会議録作成のため会議録署名委員の2名を指名させていただきます。

松田 光男 委員

本田 謡子 委員

お2人をお願いいたします。よろしくお願いいたします。

◎会議の公開・非公開

○議長（小坂会長）

続きまして、本日の議事案件についての公開・非公開でございますが、幸手市都市計画審議会条例施行規則第7条により、会議は原則、公開となっております。

また、公開とすることが会議の透明性・公平性の観点からよろしいのではないかと思います。いかがでしょうか。

=〔異議なし〕=

◎傍聴人入場

○議長（小坂会長）

それでは、本日の会議は公開といたします。ただいまから傍聴人を入場させますので、しばらくお待ちください。

事務局、よろしくお願いします。

○事務局（都市計画課 岡安主席主幹）

本日の審議会において、傍聴される方はいませんので、ご報告申し上げます。

◎議案第 1 号

○議長（小坂会長）

それでは、議事に入らせていただきます。

議案第 1 号「幸手都市計画地区計画の変更（市決定）」につきまして、事務局より説明をお願いいたします。

◎議案説明

○仙田都市計画課長

それでは、スクリーンを使ってご説明いたします。恐れ入りますが、スクリーンが見にくい場合には、配布資料の「幸手都市計画の変更（幸手駅西口地区地区計画）」をご覧ください。

今回、市が都市計画を定める案件につきましては、幸手駅西口地区の地区計画でございます。

それでは 2 ページから、幸手都市計画の変更案の背景をご説明したいと思います。

幸手駅西口地区の当初の課題といたしまして、

- ・幸手駅西口が未開設
- ・地区内の道路の大半が狭隘
- ・公園等の公共空間が確保されていない

など、交通面、防災面等の課題がございました。これらの課題の解消を図るため、「幸手駅西口土地区画整理事業」を施行し、現在、推進しているところでございます。

つづきまして、4 ページでは、幸手駅西口土地区画整理事業の概要となります。事業実施期間は、2011 年（平成 23 年）3 月 23 日～2036 年（令和 18 年）3 月 31 日となっております。

幸手駅西口の開設にあわせ、駅前広場や西口停車場線等の都市計画道路などを整備し、地域の利便性、快適性を高める都市基盤整備により魅力ある都市空間を創出します。

また、区画道路や公園等の整備改善を一体的に行い、安全で快適な市街地整備を行います。つづきまして、5 ページをご覧ください。

こちらでは、「第 6 次幸手市総合振興計画での位置づけ」となっております。

第6次幸手市総合振興計画では、幸手駅西口土地地区画整理事業の推進として、幸手駅西口地区の土地地区画整理事業については、権利者に対しきめ細やかな事業の説明を行うことで、仮換地指定、建物などの移転、工事などを着実に推進します。

また、区画道路9m路線の交通負荷を軽減し、アクセスの向上を図るために、都市計画道路西口停車場線の全線整備及び都市計画道路杉戸幸手栗橋線の整備を行います。

また、幸手駅周辺の市街地整備として、幸手駅周辺については、商業、サービスなどの都市機能の集積を図ることにより、市民生活の利便性の向上を目指しております。

次に、6ページをご覧ください。

都市計画マスタープランでの位置づけについてご説明したいと思います。

幸手市都市計画マスタープランでは、幸手市の顔となる幸手駅及び周辺の整備として「幸手市の中心核」の形成に向け、幸手駅の整備や、東口、西口地区の整備を進め、西口については、魅力ある都市機能の誘導も含め、良好な環境を有した市街地形成に向け、幸手駅西口土地地区画整理事業を推進しますとしております。

また、幸手駅周辺整備における駅への利便性を活かした住宅の整備として、西口地区については、市街地整備事業と合せて良好な住宅等の誘導を推進します。

つづきまして7ページをご覧ください。

幸手駅西口周辺の都市計画でございますが、これまで土地地区画整理事業の進捗にあわせ、土地利用の誘導を図る目的で、都市計画道路西口停車場線の沿道、杉戸幸手栗橋線沿道の一部について、用途地域の変更を行ってまいりました。これに伴って、建築物の用途、建ぺい率が緩和されたところでございます。

具体的には、第一種中高層住居専用地域から、第一種住居地域に変更しました。建ぺい率60%と容積率200%は変更ありません。

また、駅前の西口停車場線沿道については、第一種中高層住居専用地域から、近隣商業地域に変更し、建ぺい率80%、容積率200%にそれぞれ緩和したところです。

なお、近隣商業地域については、準防火地域を指定されております。

8ページをご覧ください。

西口地区周辺の都市計画の状況を示した図となっております。

都市計画道路である駅前広場を含む西口停車場線沿道や杉戸幸手栗橋線の沿道に一部について、土地地区画整理事業の進捗に合せ、用途を変更してまいりました。

つづきまして、9ページより、今回の都市計画の変更案（幸手駅西口地区地区計画）についてご説明したいと思います。

10ページをご覧ください。

はじめに、地区計画について簡単にご説明したいと思います。

地区計画とは、よりきめ細やかな市街地像を実現するため、土地地区画整理事業による基盤整備等とあわせて、都市計画が目指す、望ましい都市像の実現のため、建築物等の用途の制限等を定め、事業の効果を維持・増進させるものでございます。これまで、幸手駅西口土地

区画整理事業の進捗にあわせ、都市計画道路沿道に地域について、土地利用の誘導や利便性の向上を図るために、用途地域を変更し建築物の用途を緩和してまいりました。

そこで、今回、西口停車場線の沿道の地域（近隣商業地域と第一種住居地域）について、地域の利便性の向上及び駅前にふさわしい賑わいの創出と周辺環境との調和を図るため、建築物の用途制限を設けることとしました。

11ページをご覧ください。

今回の地区計画の計画図となっております。

先に用途変更されております、西口停車場線沿道の近隣商業地域をA地区（約2.0ha）、第一種住居地域をB地区（約1.4ha）、計3.4haについて建築用途の制限を設けます。今回の制限に関しては、土地区画整理事業区域が地権者の皆様の協力のもと進められていることや、既存の市街地の区画整理事業であることなど、必要最小限の制限を設けることとしました。

つづきまして、12ページをご覧ください。

建築物の用途の制限の内容となっております。

これらの制限については、A地区B地区の各地区に指定されている用途地域（A地区であれば近隣商業地域）（B地区であれば第一種住居地域）では、建築できるものとなっておりますが、今回の地区計画により、これらの用途の建築物は建築できないことになります。駅前のにぎわいを創出しつつ、周辺環境に調和させるため必要最小限の制限を定めることとしました。また、令和2年6月に土地区画整理事業区域内の地権者様へ「西口駅前周辺の街並み形成に関する意向調査」を行いました。駅前に必要でないものとして、パチンコ店等が多く意見がありました。また、隣接する地域が第一種中高層住居専用地域であることを考慮し、騒音、振動等の発生のある工場等、駅前のにぎわい空間には、どちらかといえば、ふさわしくないであろう倉庫業や畜舎等を制限しました。

また、第一種住居地域のB地区では、畜舎や葬祭場、セレモニールを除けば、A地区で制限した用途の建築物は、そもそも建築できない用途地域となっていることから、畜舎と葬祭場、セレモニーホールを用途とする建築物を制限します。

13ページ、14ページをご覧ください。

建築基準法別表第2の抜粋となります。別表第2（と）項第三号（一）から（十六）の内容となっております。

金属加工や研磨等の製品の製造など、騒音や振動等を作業や原動機を使用する工場等となっております。

以上のように、幸手駅西口地区土地区画整理事業の進捗に合わせ、地域の利便性向上や駅前にふさわしい賑わいの創出と周辺環境との調和を図ってまいりたいと考えております。

つづきまして、15ページをご覧ください。

地区計画の今後のスケジュールでございますが、今回の都市計画変更については、令和3年5月10日～24日に原案の縦覧を行いました。意見書の提出は、ありませんでした。

その間、５月２３日には南公民館にて住民説明会（２３人参加）を実施し、６月２１日には県知事協議が終了し、７月１６日～３０日の間、都市計画法第１７条に基づく案の縦覧を行いました。意見書の提出は、ありませんでした。

今後は、本日の都市計画審議会を経て、１０月に幸手駅西口地区地区計画を告示したいと考えております。

今回、１０月の告示を目指す理由としましては、来年度には土地の使用収益を開始できるよう、また、土地利用の設計に早めに着手できるよう、早めの告示を考え、１０月としました。

なお、本地区計画でございますが、「幸手市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例」の一部を改正する条例案を作成しており、令和３年第３回定例会（９月）に議案として予定しております。

以上、議案第１号の説明を終わります。ご静聴ありがとうございました。

◎審議

○議長（小坂会長）

ありがとうございました。

ただいまから審議に入りたいと思います。

それでは、ご質問、ご意見をお受けし、採決を行うというような順序で進めたいと思いますので、よろしくお願いしたいと思います。

ただいまの議案第１号「幸手都市計画地区計画の変更（市決定）」に関しまして、ご質問等がございましたら挙手の上、ご発言をお願いいたします。

◎質疑応答

○作山委員

質問よろしいですか。

ひとつは今日の地区計画とは関係ないところなのですが、７ページの第一種住居地域のＢ地区ところは、準防火地域になっていないが、幸手市としては、準防火を広げる等、そういう方針ありますか。

例えば県南では、蕨市は全市防火準防火。住居系も全部。特に埼玉県は実は、東京に比べると、防火準防火少ないのです。そこまで密集してないということや、今の建築基準法では十分、準防火でなくても大丈夫ということもあるので、別に準防火にしないでいいのですけど、準防火にしてもいいのではないかというのがあるので、そのへんをまずひとつ聞きたいのですが、いかがでしょうか。

○仙田都市計画課長

作山委員がおっしゃるように埼玉県の担当者からも、やはり埼玉県が少ないからという

ことなのかもしれませんが、準防火地域を広げていきたいというようなことで、県から何度かヒアリングはしています。

当然、市としまして、準防火地域にした方が火災等々のこともありますし、災害の広がりを防ぐという意味でも大変重要なことだとは思いますが、一応今回の西口の区画整理と合わせまして、準防火地域を設定したのは、最小限といいますか、市としては近隣商業地域の一部に限らせていただいたというものでございます。

ですので、一応今のところは拡大するという予定は、具体的にはないというところでございます。

○作山委員

すみません、もうひとつ。

今回の地区計画の中身です。近隣商業地域の今回の提案に対して疑義があるわけではないのですが、住民の方の意見もあって、一般に商業とか、近隣商業系、風俗系は近隣商業できないから大丈夫なのですね。

あと、用途制限以外、セットバックも歩道で十分確保しているとか、あと一番よくあるのは、最小敷地面積ですとか、他のメニューもあるとは思いますが、必要最小限とのことなのですけれども、このへんについては、やはりあまり効果がないというか、むしろ規制の方がイメージが良くない、むしろビルトアップをもっと促進したいとかいう意図があるのかと思うのですが、そのへんについて、いかがでしょうか。

用途制限だけに限ったというのは、どういうふうな考え方が教えてください。

○都市計画課 岡安主席主幹

今回の地区計画は、既存の市街地の区画整理ということで進めているところなのですが、よく見受けられる地区計画の制限の中に、最低敷地面積の制限を設けて、あまり小さい区割りができないようにする、というものがあります。今回、指定したエリアの中には、地権者の仮換地等が100㎡を割っているところもありまして、そういう土地を考慮すると、最低敷地面積の制限をかけにくかったというものがございまして、そういう実態を考慮したうえで、地権者の協力のもとに進めている区画整理なのですが、土地利用する際に、利用しづらい、利用できないような制限は少し外していきましようということで、必要最低限の制限として、建築物の用途の制限をさせていただいたという経緯がございました。

○作山委員

ありがとうございました。

○小坂会長

よろしいでしょうか。他にご意見はございませんか。

私、ひとつふたつお聞きしたいのですけれど、西口あるいは区画整理する区域の全体を地区計画エリアに設定しない理由が少し気になるのですけれども。これがひとつ。

それから、先ほど地権者アンケートという話がありましたけれど、その内容がわかれば、教えていただきたいです。

○都市計画課 岡安主席主幹

まず1点目の区画整理事業エリア全体に地区計画を今回かけなかった理由ということですが、ひとつは、約6割のお宅がそのまま残った状態で区画整理が行われているためです。そのため、そこで家を持って、すでに生活している方たちの権利等も考慮したうえで、全域をかけるのではなく、都市計画道路西口停車場線の沿道について用途地域の変更をかけたということもあり、そのエリアについて周辺と調和するように地区計画を定めたという経緯がございました。

ですので、その約6割が既存のままという状態というのもあって、県と協議をしながら、最低限の制限で、必要なエリアだけを地区計画のエリアと対象地域とさせていただいた、というところがひとつありました。

2点目のアンケートの概要なのですが、令和2年6月23日から8月11日までの間で出して回答いただいているのですが、331人の方々に発送いたしまして、109人、約33%の方の回答がありました。

その中で、まず駅周辺に必要な土地利用という項目がございまして、どういった土地利用がよいか、駅周辺には必要でないという土地利用はどういうものかを考えているか、まちなみ形成のために制限をかける必要があるかないか、という内容でアンケートを行いました。必要と考える土地利用の中で多かったのが、まず、小規模小売店、飲食店、次に、駐輪場やATM、銀行、そういったものが上位にございました。

今度は反対に、駅前にはいらない土地利用と考えているのが、まずはパチンコ店、これは断トツでした。次はゲームセンター、居酒屋、風俗店、葬儀場、火葬場、葬祭等です。風俗店に関しては地区計画に限らず、近隣商業地域には立地はできないのですが、そういった回答がございました。

あとは、自由記載を設けていまして、やはり駅前ににぎわいが欲しい等、希望を含めて多種多様なご意見をいただきまして、都市計画の参考にさせていただこうと思っています。

概要としては、このようなアンケートの内容となりました。

○小坂会長

はい、ありがとうございます。

その他、ご意見ご質問ありますか。

○作山委員

すみません、もう1回。

今の会長の質問に関連しまして、今の説明で多少納得したのですが、一般的には全体の区画整理に地区計画をかけるなら必要なのですが、ここはやはり6割弱の既存宅地があって、動かさないというのは結構特殊なのですよね。僕も区画整理専門でずいぶんやってきましたので。例えば今でも上尾の方で公園の設計等もやっているのですが、新しいところ、穴抜きにした方がやりやすいですよね。少し前だと全部入れてしまっているの、そういうところは、減歩や清算金とらないといけない。結構負担が大きいのですよね。だから、最小限にするというのもまあしょうがないなということで、今の説明で納得しました。

一方、柏の葉キャンパスタウンの全体の最初から構想等をやっていたものですから、あそこはめちゃくちゃ厳しいのですよ。もちろん三井不動産が結構入っていて、さらに区画整理や地区計画だけでなく、景観条例や私が全部関わって、ガイドライン調整の仕組みや、駅周辺ですが、そうすると厳しいルールを作ったほうが、日本の全体の土地下落のときに下がらなかったのですね。

逆に、厳しいルールの方が、地域の財産価値というものが実は守られるというところがありまして。逆にルーズにしておくと、本当にもう色々なものが建っちゃうのですよね。だから、結構優良なハウスメーカー等そういうところも、手引いてしまったりするのですよね。ですから、そういう部分をうまく組み合わせていくと、本当は地区計画は規制ではなくて、メリットはあるよ、という部分もですね、事例等を見ていくとあったのかなあと。

まあ、今回の地区計画を否定しているものではありません。

ただ、まさにやはり往来の既成市街地がある区画整理は、本当に難しいのは僕もよく理解していますので、新しいところだったら、何でもできるのですが、そういうところで悩まれて、とりあえずメインストリートのところは頑張ろう、ということが理解できるかな。これは意見です。

○小坂会長

その他ご意見いかがでしょうか。よろしいですか。

◎採決

○小坂会長

それでは、本議案について、採決を行いたいと思いますが、議案第1号原案について、ご異議のない方は挙手をお願いいたします。

(挙手)

はい、ありがとうございます。

議案第1号「幸手都市計画地区計画の変更（市決定）」につきましては、原案について「賛成」といたします。

今後のまちづくりについて、都市計画の宣伝も含めて、ぜひ地権者の方々にあったようなご意見も含めて、周知していただきたいなと思います。よろしくお願いいたします。

以上をもちまして、本日の議事は終了いたしました。

諮問を受けました議案につきましては、私から速やかに市長へ答申いたしますので、ご了承ください。

それでは、これをもちまして、議長の任を解かせていただきます。慎重かつ迅速なご審議ありがとうございました。

○事務局（都市計画課 岡安主席主幹）

小坂会長、ありがとうございました。

つづきまして、次第の4、その他について、事務局より報告がございます。

令和4年3月の策定を進めている「第2次幸手市都市計画マスタープラン」（素案）について事務局より報告をお願いします。

◎報告

○仙田都市計画課長

第2次幸手市都市計画マスタープラン、素案についてということでございます。

冒頭、市長の方から、あいさつの中でもありましたが、第2次都市計画マスタープランの準備をしているところでございます。

本日その素案がまとまりましたので、皆様の方にご報告させていただければと思います。

なお、都市計画マスタープランにつきましては、次回の都市計画審議会のときには、今度は改めて議案という形で皆様の方に提案させていただき、ご審議をいただくという形になりますが、本日は報告という形で、中間報告という形にさせていただければと思います。

まず、これまでの策定経過でございますが、市民アンケートを行いました。

こちらは、無作為に抽出した18歳以上の市民2千人の方にアンケートをとったものでございます。回答は891人、回答率は44.6%となっております。

また、庁内の検討組織といたしまして、職員検討委員会、これは関係各課の主査級以上職員20名で構成する委員会でございますが、全部で6回開催させていただきました。

また、策定委員会といたしまして、こちら副市長が会長であります、全部長級職員で構成します委員会でございますが、こちらを全6回開催してございます。

また、市民検討会議といたしまして、専門の大学教授の先生のほか、関係団体の代表者、また公募の市民の方、全19人で構成する会議でございますが、こちらを全5回開催

いたしました。

その他、地区別説明会、また地区別説明会の内容を YouTube での動画配信をさせていただき、先般、庁議の中で素案を決定させていただいたものが、本日のご報告させていただくものでございます。

今後の予定でございますが、9月の市議会定例会に報告させていただきます。

その後、1ヶ月程度パブリックコメントといたしまして、この素案を市民の皆様の方に提示をいただきまして、ご意見をいただきまして、改めてまた職員検討委員会、あるいは策定委員会、庁内でこちらの案を採まさせていただいて、先ほど申しました次回の都市計画審議会の方に諮問をさせていただくものでございます。

そうしまして、都市計画審議会から、諮問に基づく答申をいただきましたら、庁内の庁議での最終案を決定させていただき、12月の市議会定例会に上程をさせていただきたいと考えてございます。

幸手市におきましては、都市計画マスタープランにつきましては、議会基本条例の中で、議決事件ということで規定がしてございますので、都市計画マスタープランの策定にあたっては、議会の議決が必要となりますことから、12月の定例会で最終的には提案をし、議決をいただきまして、令和4年4月新たな都市計画マスタープランを策定していきたいと考えてございます。

それでは、内容の説明につきましては、担当の方から説明させていただきます。よろしくお願いいたします。

○都市計画課 猪田主任

それでは、素案の中身について、私の方から説明をさせていただきます。

95ページあるので、時間の都合上、飛ばし飛ばしになってしまうと思うのですが、なるべく全部紹介できればいいなと思っております。

まず、表紙を一枚めくっていただきますと、目次がございますけれども、上から、「序章 都市計画マスタープランについて」、「第1章 幸手市の現況とまちづくりの課題」、「第2章 まちづくりの目標」、「第3章 全体構想」、「第4章 地区別構想」、「第5章 まちづくりの実現に向けて」ということで序章から第5章までで構成されております。

続いて、2ページを開いていただきまして、序章では、「序—1 計画策定の背景と目的」、次の3ページは「序—2 位置づけと役割」、次めくっていただいて4ページが「序—3 目標年度」「序—4 計画の構成」となっております。「序—3 目標年度」については、20年後の令和23年度を計画の目標としております。

続いて、次の5ページからが、「第1章 幸手市の現況とまちづくりの課題」となっておりまして、6ページからずっとといって、飛びますが、41ページまでが幸手市の現況、その次の42ページから46ページまでが市民の意向、そして、47ページと次の48ページがまちづくりの課題となっております。

47ページと48ページの内容について、簡単に紹介させていただきますが、

課題は大きく3つに分けておりまして、

『将来都市構造（土地利用）』に関する課題としては、今後さらなる人口減少・少子高齢化の進行が見込まれるなか、中心市街地の衰退による市の活力の低下が懸念されることから、中心市街地の活性化が求められます。また、将来にわたり市の活力を維持していくため、新たな産業系の土地利用を推進していくことが求められております。

『安全・安心なまちづくり』に関する課題としては、市内外の円滑な道路ネットワークを形成するため、都市計画道路の整備を促進し、生活に身近な道路の安全対策等を講じる必要があります。また、今後さらなる高齢化の進行が見込まれるなか、公共交通に対する需要の高まりが予測されることから、より一層の公共交通の充実が求められております。そして、近年、各所で頻発している自然災害に対応していくため、安全・安心で強靱な都市を形成していく必要があります。

続いて、『安らぎのある快適なまちづくり』に関する課題としては、だれもが快適に住み続けられる・住みたくする住環境を形成するとともに、本市の特長である桜や河川等を活用した潤いのあるまちづくりが求められます。

続いて、49ページからが、まちづくりの目標ということで、めくっていただいて50ページが、まちづくりの基本理念と将来像、51ページから52ページにはまちづくりの目標として6つ掲げておりまして、上から順番に、「駅を中心とした魅力あるまちづくり」「都市の活力を生み出すまちづくり」「地域特性に応じた快適に暮らせるまちづくり」「災害に強く安全・安心なまちづくり」「緑豊かで潤いを感じられるまちづくり」「多様な主体・分野との協働によるまちづくり」となっております。

それらの目標と53ページにもあります将来人口フレームを踏まえて、55ページからが「第3章 全体構想」となっております。全体構想の中身についてですが、

まず、56ページからは将来都市構造（土地利用）ということで、57ページの上から順にいきますと、

「1 中心拠点」では、まちの顔となる幸手駅及びその周辺のまちづくりの構想や、現在行われています幸手駅西口地区の土地区画整理事業について、「2 産業拠点」については、既存の工業団地の保全はもとより、圏央道幸手インターチェンジに隣接する幸手中央地区産業団地の造成が完了したことから、続く産業系土地利用の構想として、幸手中央地区産業団地の拡大や、戸島地区、上高野地区について、交通アクセス等立地の良さを生かした新たな産業系土地利用について記載しております。

次の「3 水と緑のゾーン・水と緑の拠点・水と緑の軸」については、県営権現堂公園を初めとした大規模な公園や緑地、主要河川とその沿川について、位置づけております。

続きまして、「4 行政・防災拠点」次の58ページ一番上の「5 地域行政拠点・社会教育活動拠点」については、市役所、公民館をはじめとした、市内の主要な公共施設の位置づけについて、続く「6 インターチェンジアkses軸・駅アクセス軸」、「7 広域連携軸」、

「8 環状軸」、「9 幹線道路」については、主要な道路網等についての位置づけ、次の「10 市街地系ゾーン」、そして59ページ一番上の「11 土地利用保全・活用ゾーン」については、市の広範囲の土地利用についての構想を位置づけております。

続きまして、60ページから62ページについては、「安全・安心なまちづくり」ということで、時間の都合で中身の詳細は割愛しますが、道路整備、公共交通、そして災害対策強化に向けた都市整備についての記載をしております。

続きまして、63ページから65ページまでが、「安らぎのある快適なまちづくり」ということで、住環境や生活排水、公園等、また、公共施設、景観について、そして、住宅・施設等のバリアフリーについて記載しております。

続きまして、67ページからが第4章の「地区別構想」でございますが、まず、68ページを見て頂いて、本計画では、幸手市を中学校区をベースに三つの地区に分けて、それぞれの地区別構想を記載しております。

次の69ページからが中央地区における地区別構想でして、69ページからが「1 地区特性と課題」ということで、「(1) 概況」、71ページでは「(2) 地区住民意識」、次の72ページには「(3) 都市整備の現況と課題」、そして、74ページの一番上に、「(4) まちづくりの将来像」が記載されています。そのすぐ下から、「2 まちづくりの方針」ということで、(1)～(3)までで、3つの全体構想別の方針がありまして、次の75ページにはまちづくりの方針図を示しております。

続きまして、76ページから83ページまでが西地区の全体構想、そして、84ページから90ページまでが東地区の全体構想となっております。時間の都合もありますので、詳細は割愛しますが、中央地区同様に、地区別の概況や課題、まちづくりの方針についてそれぞれ記載しております。

最後に、91ページからが、「第5章 まちづくりの実現に向けて」ということで、めくって92ページに「5-1 まちづくり推進の基本的な考え方」、そして、次の「5-2 まちづくり推進に向けて」ということで、市民・事業者等・行政に求められるそれぞれの役割を踏まえた内容としておりまして、94ページ95ページの中では、計画の進行管理や見直しに関して記載しております。

以上で、第2次幸手市都市計画マスタープランの素案についての説明は終わりです。

○事務局（都市計画課 岡安主席主幹）

はい、ありがとうございました。

時間の都合もあって、概要的な説明をさせていただいたのですが、何か質問がございましたら、よろしくお願いいたします。

◎質疑応答

○小坂会長

当然、研究されたと思うのですが、この前の都市計画マスタープランの目標や、方針等、そういうところが何がどの程度実現できて、どれが課題に残っているというのが、もう少し教えていただけるといいかな。

○仙田都市計画課課長

現行の都市計画マスタープランの事業数のうち、どのくらい実現ができた、どれくらいが継続で、どのくらいができてないという数字がありますので、そうした全体的な話でお答えさせていただくということではよろしいでしょうか。

○小坂会長

と言いますか、それも今日でなくていいのですけどね。説明をもう1回されるわけでしょ。

○仙田都市計画課長

はい、最終的に諮問という形でさせていただきますので。

○小坂会長

そのところで結構だと思うのですが、何ができて、何ができなかったのだというあたりは、教えていただきたい。私は以上です。

○仙田都市計画課長

はい、わかりました。

○事務局（都市計画課 岡安主席主幹）

ありがとうございます。

他に今回の素案に関して、確認したいこと等、何でも結構ですので、あれば。

○作山委員

少しよろしいですか。

分析や現況データを整理しているので、いい感じだなと思うのですが、実はやはり人口フレームで将来やはり人口が3万9千に減りますよと。日本の都市の大半はそうなのですが、そうすると基本的に都市計画どうする、というところになります。例えば急に縮小できないわけですよ。今更急に下水道区域を縮小しようとか、道路やめるとか。道路辞めているところはあるのですが。だから結構この将来人口減になるというところの中で、都市計画もどこかの部分では縮小という選択も出てくるのかな。

そのへんが結構まだ見えないので、一方従来型でいってしまっている分、そのへんの切り替えとかどこかで何かやらないといけないのだろうなあ。

これは都市計画だけの問題でないと思います。結構幸手市は工業団地等を頑張っていて、そういう収入の部分は頑張っているけれども、一方、市域も広いから小学校多かったりとか。まあでもこれはしょうがない、ということ。

あと、意外に市街地の公園緑少ないね、みたいなところもあったりとか。

だから、この辺も優先順位をどうするというのと、将来に向けて、どのへんをやはりこうメリハリつけていくかなあというのが、都市計画としても同時に考えなきゃ。まあこれは都市計画だけでない、総合計画、全体との絡みでもあるのですが、とにかく人口が減る中で将来どうする、というものをこの機会にちゃんと少しずつ考えてく必要があるのかなというふうに思いました。

答えがあるわけではありません。

○事務局（都市計画課 岡安主席主幹）

ありがとうございます。

○船川委員

少しいいですか。

私、農業委員会から来ておりまして、私も農業委員を長く務めさせていただいておりますが、各地区に虫食い状態の農地が結構あるわけですね。それで色々な問題がちょこちょこ出てくるのですが、どこを残して、どこを開発すると、そういう方向性を市に示してもらえればいいのかなど。これからやはりゆとりある時代に入っていくわけですので、先ほど先生が申した人口が減ってくるわけですから、もう少し区画整理と言いますか、農地も開発するところは開発して、残すところは残していただきたいと、それでいいのかと私は思っていますが、そのへんよろしく願いいたします。

○狩野建設経済部長

今までの話の中で、作山委員のおっしゃるように総合的な都市計画はどうするのだ、というのが確かに大きな問題でありまして、船川委員がおっしゃった農地の保全ということもあるのですが、まず先ほど説明があった産業系の土地利用につきまして申し上げますと、住民の方が組合区画整理で宅地化を目指していたところがございました。ですが、大きな枠の中では、幸手市として将来の人口フレームは見込めないという判断で、住宅の開発ができない。しかし、市民の意識の中では、幸手 IC ができたりということが唯一の宝物のような今状況でございまして、急遽産業系に地元の方が土地利用を変換しようという組合の立ち上げを変更しようという動きもございまして、引き続き産業団地系の開発をやりたいというグループもあるので、いわゆる他市との競争も見定めつつやっていかないといけないという、まさに大きな課題なのかなと思いました。

一方、防災面では当市も台風 19 号の影響は大きく、ハザードマップが見直されている中

では、今都市計画法の34条の11号12号のいわゆる経済対策の意味合いもあって調整区域の開発が認められている部分、これの見直しを建築指導課の方でやってございます。それも状況申し上げますと、国に合わせて厳しく防災・減災の効果を考えて行くというのがスタートだったのですけれども、それですと経済が止まってしまう面もあり、今、軒並み近隣市町においては何とか残せないかという視点になっています。当市を含む地域は人口対策にも頭打ちという状況がございますので、色々ご指摘があった部分では都市計画という大きな中でも、中心市街地活性化計画なのか、いわゆるコンパクトシティなのかというところも、実際、都市計画マスタープラン市民検討会議の委員の方からも出されていまして、よくよく注意していかなきゃならない、ということを思っています。

また、先ほど申し上げた防災面においては、川越市等においては農地の保水機能や里山の重要性について、本来の姿を残していくというような動きもあります。また、エネルギー政策は太陽光というものが、農業委員会で話題となっており、これは緩和の方向に動いています。

税収、雇用、防災、エネルギー政策、農業政策等、それぞれの方向性を注視し、その中で幸手市のまちづくり都市計画をどうしていくか、というのは大きな課題を迎えますので、委員の皆様からいただきましたことにつきましては、肝に銘じ今後幸手市の都市計画に取り組んでいきたいと思っておりますので、貴重なご意見ありがとうございました。

○事務局（都市計画課 岡安主席主幹）

ありがとうございます。

○作山委員

少し1点いいですか。

これは幸手市だけで解決できる問題ではないのですが、色々な専門家と議論していて、やはり農地や未利用地、放棄地含めて、今たまたまウッドショックで木材が高騰していて、世界的にみると平地の農地に植林をして、15年くらいで成木になるような思いで品種開発されていて、そういうところは、本当はおそらく国の認識を変えないといけないのだけれども、もう放っておくのだったらそこを平地の林を作ろう、埼玉はまさに武蔵野の森ですから、そういうところで作って、保水性の機能、等、平地の平地林、令和の平地林、環境にも、このへん炭素税等の関係もあると思いますけれども、そこに森の中に立つ住宅等、そういうものはOKだとか、もっと夢を持ったことをやらないと、そもそも矛盾をしているわけだ、人口はもう明らかに減るのはわかっていて、土地も余り、その中で、でも実は今、植林してないのですよ。で、もちろん今、戦前戦後に植えたものを切るにはちょうどいい時期なので、本当は切ればいいんだけど、急傾斜だから切れないみたいな。平地ならば楽に切れる。だからどんどん植林しないと次のサイクルに行かないのに、結局次のサイクルいかないのですよ、あと50年後とかね。だからそこを短縮するような技術開発等もしているから、と

いうのも含めて、新しい時代に、今までの制度と違うことを少し考えないと、人口が減っていく縮小都市時代、思い切ったことをモデル的にやっていくとかいうことも、少し頭の片隅に入れておかないと、生き残れないのかな、という感じがしています。

○事務局（都市計画課 岡安主席主幹）

ありがとうございました。

時間も迫っておりますので、次第を見ていただくと右下に都市計画課の連絡先書いてあるので、こちらにメールアドレスや、FAX 番号が書いてあるので、何か気が付いたところがありましたら、遠慮なく送っていただければと思います。

都市計画課マスタープランの説明は以上とさせていただきます。

本日の日額報酬につきましては、後日、指定いただいております口座に振り込みをさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

また、口座に変更がございました場合には、事務局まで連絡をくださるようお願いいたします。

これをもちまして、第20回幸手市都市計画審議会を閉会といたします。

本日は、誠にありがとうございました。

以上、相違ないことを証するため、ここに署名する。

令和３年９月２９日

署名委員 松田 光男 (原本は自署) _____

署名委員 本田 謡子 (原本は自署) _____