

## 平成30年度第1回狭山市都市計画審議会（会議録）

- ◎開催日時 平成30年8月10日（金） 午前9時30分から午前11時20分まで
- ◎開催場所 狭山市役所6階 602・603会議室
- ◎出席委員 木村委員、田口委員、清水委員、鳥山委員、廣川委員、増永委員、森口委員、高橋委員、土方委員、笹本委員、加賀谷委員、町田委員、望月委員、大島委員
- ◎事務局 堀川都市建設部長（幹事）、山崎上下水道部長（幹事）、  
田中都市建設部次長（管理課長兼務）  
都市計画課：伊藤課長、菅野産業基盤づくり担当課長、内野主幹、濱田主幹、小谷野主査、森本主任、平山主任、長岡主事補  
下水道施設課：當麻主幹、星主査
- ◎傍聴者 0名
- ◎議題 ○進捗報告案件
- 議題1 第2次狭山市都市計画マスタープランについて
- 議題2 川越増形地区産業団地整備事業について
- 議題3 狭山工業団地拡張地区基盤整備事業について
- ◎議事録
- 議題1 第2次狭山市都市計画マスタープランについて、事務局から説明をした。
- 質疑応答
- 委員 市民参画については、アンケートや検討委員会など、いろんなことを行うということだが、前回の狭山市都市計画マスタープランを見ると、当時は各地区でまちづくり懇談会を行って市民の意見を聴き、タウンウォッチングを行うなど、様々な活動を行ってマスタープランを作り上げてきたようだが、今回はそのようなことを行う考えはあるのか。
- 事務局 現行のマスタープランについては、当初策定したときに、相当な時間とお金をかけ、地区別まちづくり懇談会を開き、細かいところまで詰めたという経緯がある。その中で、新たに策定するマスタープランについては、現計画の内容をある程度評価し、策定に繋げていくことを基本として考えている。その中でも、市民検討委員会や市民アンケート、パブリックコメントという形で、市民の意見を吸い上げて反映させていくということを考えている。
- 委員 策定当時、地区別まちづくり懇談会等に参加していた方の意見をマスタープランに反映し、策定したということだが、現状はなかなか良くなっていないという意見もある。是非、当時策定したものを使いながら、新たなマスタープランを策定していただきたい。
- 委員 狭山市公共施設等総合管理計画が策定され、再編計画が進められているところだが、今後、マスタープランを策定するにあたっては、このような計画との整合は非常に重

要になると考えている。その辺りはどのように考えているのか。

事務局 当然、公共施設の統合については、都市計画マスタープランにも影響する重要な問題だと思っている。作り方についてはこれから考えていくところではあるが、上位計画にある都市機能の集約やネットワークの充実などを踏まえ、公共施設の統廃合と合わせた検討は必要だと考えている。

委員 狭山市において、立地適正化計画は策定していないと思うが、今、国でも非常に重要だと言われている。そのような部分も踏まえるのかなどは、どのように考えているのか。また、障害がある方に優しいまちづくりの視点でのバリアフリー基本計画もまだ策定されていないと思うが、そのような全体的な視点を持ってまちづくりを行うのも重要になってくると思うが、どのように考えているのか。

事務局 立地適正化計画については他部署に渡る計画であります。その中では、公共施設の統廃合や、都市機能の集約等の考え方も入ってくる。また、今後、立地適正化計画の必要性も問題になると思うので、その辺りを見据えた形での都市計画マスタープランを考えていく必要があると考えている。

委員 平成30年度に行なうアンケートや、市民検討委員会など、具体的に時期や内容が決まっているものはあるか。

事務局 市民アンケートについては、計画を策定する前段階で、幅広い市民に対して意見を聴取したいと考えている。市民検討委員会については、15名の委員を選出する予定であり、知識経験がある方から5名、市民の代表として地区の代表を8名、それから2名を公募によって決めることを考えている。今はそういう事務手続きを進めているところである。

委員 公募による市民について、女性目線と、若者目線を取り入れると活性化すると思う。検討する余地があったらお願いしたい。

事務局 募集要項についてはまだ検討中であり、できるだけそういう意見を取り入れるように実施したいと思う。

委員 前回のマスタープランは、町田潤一市長の時代のものであり、策定してから随分時間が経過している。近年では、市の人口規模や将来予測、また、工業団地の拡張、工場の移転、入曽駅周辺の方針もある程度出されているなど、大きな動きがある。また、少子高齢化が本格的に進んでおり、そういう中でまちの在り方、まちづくりの在り方も変わらざるを得ないと思う。そのような意味で見直しというのはとても大切だ。私が住んでいる地区の周辺は農業を頑張っている方が多いが、今後どうするのか考えている方もたくさんいると思う。例えば、川越市においては、農地だった場所にアパートが点在して建っているのが問題だと本に書かれているが、そのような場所についても、今後何十年も下水道の整備をするなど、公共投資を続けなくてはいけないということになる。一方で、狭山市が頑張って整備してきたもののメンテナンスも上下水道1つ取っても大変だ。公共施設の在り方についても、市からの提案に対して様々な賛成意見、反対意見があるが、今までの都市計画マスタープランの中に、近隣市と調整しながら、公共施設の配置を上手く考えていくというところがあり、何でも自分の市で

持たなくてはいけないということではないと示唆しているのは良いことだと思う。策定していくには詰めていかななくてはいけない内容がいろいろあるが、私が1番気になるのは、市民参加についてであり、前は地区別まちづくり懇談会でじっくり検討したということだが、今回はそれに代わるものとして、市民検討委員会が作られ、この都市計画審議会も一定の役割を果たしていくのだと思うが、1回で終わらせるのではなく、何回か丁寧に行っていただけるよう配慮していただきたい。そのような進め方は回り道のように見えるかもしれないが、意見が反映されるかは別として、市民が自分の意見を言えるというのが、行政と市民を繋ぐアクションになると思う。都市側の話ばかりだったが、都市建設部長が農業関係に詳しいと聞いているが、農業側の意見をどのように聴いていくかというのも大切だと思うが、いかがでしょうか。

事務局 関係機関と意見交換をしている中で、農家の後継者問題が大きくあるが、守るべき農地は守る、転換できる農地については、転換をする必要があるという話は伺っている。後継者がいる農家は農外収入があったり、サラリーマンと同等以上の対価を得られたりする仕組みを持っている農家であり、後継者も育ち、良い経営をされていると私が農業振興課長のときに感じ取っていた。今回も産業基盤づくりで農振農用地を市街化区域に編入し、産業系の土地利用転換をしている中で、代替えを求める方もいる。しかし、反対者は非常に少なく、土地を活用してもらうのは農家にとってもありがたいという御意見も頂いている。都市近郊という狭山の立地条件を生かした、まちづくりを考えていく上では、当然守っていく農地も必要だが、転換をするべき農地も必要だと捉えている。

委員 検討委員会の地区の8名の選出については自治会に依頼すると思うが、自治会に依頼するとだいたいは自治会の連合会長に出していただくことになると思う。しかし、その方が都市計画について詳しいわけではない。前回は、まちづくり懇談会を各地区に作って何回も検討していく中で、代表が検討委員会のメンバーに選ばれたのだと思うが、今回はどのように行うのか。先ほどの説明では現都市計画マスタープランを基に行なうからあまり深く行なわないというような話も見えたのだが、どうなのか。

事務局 委員の要綱を作成しているところであるが、基本的には自治会に詳しい関係課からの推薦をもらって委員を選定しようと考えている。連合会長になるかは分からないが、都市計画マスタープランの意図を関係課に説明して、推薦をいただく形を考えている。

委員 代表者がその地区の意見を集約して出てきているのかが問題だ。その辺りをどう判断していくのか教えていただきたい。

事務局 前回マスタープランを策定した際に、地区別まちづくり懇談会に係わった方もいらっしやると思う。そういうことを踏まえた形で推薦を頂く形を考えている。

事務局 先ほども地域の意見を吸い上げた計画を作ってほしいという意見を頂いているので、検討委は検討委員会として行っていくが、それ以外に地元の意見を吸い上げる場面を作る必要があると考えている。今までの経験の中で、全部の自治会を回ることで、意見を聴けたり、空気を読み取れたりする場面もあった。今回御指摘をいただいているので、地元の意見の聴取について検討するように都市計画課に指示をしていきたい

と思う。

質疑終了

議題 2 川越増形地区産業団地整備事業について、事務局から説明をした。

質疑応答

委員 メイン道路はどこで、どの道路に繋がるのか。

事務局 県道川越越生線の八瀬大橋という橋を渡った右岸側に取り付け道路がある。

委員 周りの事例を見ていくと、ここもおそらく大手の外資のロジスティクスが来るのだと思う。その中で、この地区計画では建築物等の用途制限で廃棄物の処理場関係を除いているが、確か産業廃棄物処理場は工業専用地域でしか建築できない。現在建てられているもののほとんどが違反になっているものが多い。しかし、おそらくこれからは産業廃棄物処理施設も近代的になってきて、必要不可欠になってくるのかと思う。そのような考え方をこの地区計画でどう排除していくのか、その辺りの意見を伺いたい。

事務局 ここに立地する企業はまだ全然決まっていない。企業については、県の企業局が今年度の夏くらいに募集をかけるという話を聞いているが、業種業態についての話はまだ来ていない。そういう中で、産業廃棄物処理場については、県の企業局がある程度企業にアンケート等を行ったうえで、廃棄物処理場を除く地区計画を考えたのだと思う。今回、地区計画につきましては川越市と同じ形で掛けざるを得ないというところもあり、このような形になっている。

委員 廃棄物処理場は工業専用地域しか立地できないので、できればあまり排除せずに、そういったところも広げて行って欲しい。もう1点、地区計画は川越市と同じということだが、地区計画を張るだけではなく、違反したものについては罰則規定を設けるなり、建築物の制限条例の中で制限していかななくてはならないと思うが、その辺りはどのように考えているのか。

事務局 今回の地区計画については、川越市の敷地がメインとなり、川越市で条例化をする。敷地の最低面積が1万㎡以上という制限もあり、今回の狭山市のエリアに建物を建てる場合には、間違いなく川越市の敷地も含むため、川越市の条例に掛かる。このことから、狭山市としては、今のところ条例化をする予定はない。

委員 都市計画法の中で、地区計画を張るのは良いのだが、罰則規定が無いので、守らなくても良いと捉える人もいる。そこで、建築基準法で罰則規定を設けて条例を作るのだが、その辺りの考え方は狭山市と川越市で違いがあるのはおかしいと思うのだが、どうお考えか。

事務局 川越市で建築物の制限条例を定める。建物の制限はその川越市の条例に抵触される場合、その罰則が適用される。この地区計画の敷地面積の最低限度は1万㎡であり、狭山市分に建築する場合は川越市に敷地が跨るため、川越市の罰則規定が適用され、狭山市としては条例化の必要は必要ないと考えている。

委員 建築基準法第68条の2の条例を川越市と狭山市で定めなくても良いのか。川越市が網を張ればそれに倣うという形で大丈夫か。地区計画を定められていても守っていない住宅も多いが、建築基準法の罰則を建築制限条例で定めれば、守らないことがない。

そうやってもらいたいと私は考えているがいかがでしょうか。

委員 川越市にたまたま狭山市の飛び地があり、そこは狭山市の条例しか掛からない。だから、川越市と轡を並べて、建築基準法第68条の2の条例を定めなければ、制限を掛けられないため、地区計画も同時施行になるのかは分からないが、川越市と同じように進めていくべきではないかということだと思う。都市計画の地区計画だけでは不十分であり、建築基準法の条例を定めるべきだということなのだが、それはまだはっきりとはしていないのか。

事務局 条例を掛けるかどうかについては、埼玉県や川越市と調整が必要になるため、今は返答するのが難しい。また、検討した内容を審議会に御報告させていただくので、よろしくをお願いします。

委員 工業専用地域は物販店舗ができないが、社内購買的な位置付けは除外すると書かれている。これは一般人に向けて物販しても良いということになるのか。団地の工業専用地域でもコンビニくらいは作れるようにした方が良いと思う。計画書には床面積が150㎡と書かれているが、社内購買的な位置付けは除外すると書かれているので、コンビニくらいは作れるようにして欲しいのだが、いかがでしょうか。

事務局 資料にはそのように記載してあるが、実際の地区計画の内容を見ると、150㎡以上の物販、飲食等の用途は可能となると思われる。資料の書き方としてこういう書き方をしていると御理解いただきたい。

委員 川越市で既に地区計画と準防火地域の変更の変更素案について、閲覧や公聴会を行ったと聞いているが、意見書の提出や公聴会での意見はあったのか。

事務局 川越市で3月に説明公聴会を実施したが、出席者につきましては、自治会長1名、市議会議員1名であり、特に意見等は無かったと聞いている。また、都市計画の変更の案について閲覧を行ったが、意見書等の提出も無かったと聞いている。

委員 事業に協力的だと捉えて良いか。

事務局 地権者の中に反対者が1名いる。事業実施主体が鉄道事業者から川越市に変わったので、少しは良い流れになっているようだが、現時点で用地買収が完了する目途は立っていない状況である。

委員 市に対する財政的な影響はどうか。また、周りに対する環境への影響、自動車の交通量の増加も考えられない事ではないが、その辺りの問題について、主に公害と財政的な問題への影響はどうか伺いたい。

事務局 交通に関しては、先ほど説明した八瀬大橋の袂から出入りする計画になっており、基本的に狭山市を通過して工業地帯に入ることはないと聞いている。財政面については、今ある狭山市の土地自体は田畑という地目になっているが、工場が誘致されることで宅地に変わる。それにより、固定資産税で年間80万円程度の増額が見込まれ、雇用の面でも、狭山市から川越市に働きに行かれる方がいる可能性はある。また、総事業費66億円の内狭山市の負担は無い。

委員 地区計画で抑えているのだと思うが、騒音や悪臭についてはどうか。

事務局 具体的な業者が決まっていないため、地区計画でそういうものを抑える形をとってい

る。

質疑終了

議題 3 狭山工業団地拡張地区基盤整備事業について事務局から説明を行った。

質疑応答

委員 先に立地している柏原北地区と今回行う鳥之上地区の建蔽率容積率と防火地域及び準防火地域に違いが出てくると思うが、なぜ先行した部分については準防火地域を指定していないのか、今回隣接して行う地区を準防火地域の指定をすることについて、両方地区を準防火地域に変更するといった考えはないのか。

事務局 柏原北地区の経緯については、基本的に建蔽率60%を指定する場合は、準防火地域にするという考えが県から示されており、それに従って柏原北地区については、御意見等もあったため、建蔽率を50%に下げることによって、準防火地域に指定しないと決定しました。今回どうするかという検討にあたりまして、平成29年の9月に県から防火地域及び準防火地域の指定に関する考え方が示され、これに示されている考えとしては、近い将来高い確率で発生が予想される大地震に備え、災害に強いまちづくりを推進するため、防火地域及び準防火地域の指定を促進し、燃えにくい、燃え広がりにくいまちづくりの早期実現を目指しており、今後は、用途地域全域における防火地域及び準防火地域の指定を目指す方針が示されている。今回新たに市街化区域に編入して用途地域を指定する場所については、建築等も新たにされる場所であるので、準防火地域の指定は可能であろう場所であり、建蔽率60%ではあるが、準防火地域を指定するという方針に従った。既に土地利用がなされている柏原北地区についてはどうするかという検討もしたが、今の時点でこれを変更するのは、影響が大きいということもあり、今後どうするかについては、県の方針が用途地域全域と示されているので、柏原北地区に限らず、狭山市として検討していかなければならないという認識ではあるが、この事業に併せて柏原北地区を変更するという考えは現時点ではない。

委員 隣接していて建蔽率容積率が違うと非常に不可解な部分があるが、現在立地している場所を準防火地域に変えたとしても既存不適格になるため、問題はないとは考えている。さいたま市の方針では、既存の建物が建っている中で防火地域及び準防火地域を指定している。狭山市も今後はそうなっていくのだと思うが、既存不適格の考え方がある以上は指定できるという考えでいる。

事務局 何度も御指摘を頂いている件であり、私も経過等を調べた。そういう中で、今、柏原北地区を準防火地域に指定すると、おっしゃる通り既存不適格になるが、柏原北地区は都市計画決定されてから10年も経過しておらず、既存不適格を作ってしまうということが、どうなのか問題になる。御指摘の通り、そのときに一部分は準防火地域に指定している。今建っている会社が建て替え等を検討する際には準防火地域に対応する建物にしていくような手続きを進めたいと考えている。

質疑終了

<審議会終了>