

会議結果報告書

平成30年3月23日

会議の名称	志木市都市計画審議会
開催日時	平成30年3月22日(木) 午後2時00分～3時10分
開催場所	志木市役所 5階 監査室
出席委員	宮原克平会長、清水良介委員、田中満男委員、谷岡文保委員、 中森茂治委員、高野円裕委員、市之瀬正靖委員、 高山裕子委員、高橋好江委員、天田いづみ委員、西川和男委員 (計11人)
欠席委員	(計0人)
説明者	都市計画課 堀内課長 吉田主幹 白崎技師補 (計3人)
議題	議題 (1) 志木都市計画生産緑地地区の変更について (2) 志木市立地適正化計画の(案)について
結果	(1)～(2) 賛成 意見なし (傍聴者0名)
事務局職員	川幡浩之都市整備部長、堀内友貴都市計画課長、吉田政弘主幹、 白崎技師補、(株)協和コンサルタンツ 高嶋克宜氏

審 議 内 容 の 記 録

開会

- 1 会長挨拶
- 2 部長あいさつ
- 3

議題

志木都市計画生産緑地地区の変更について

<説明員>

志木都市計画生産緑地地区の変更について、今回の変更は、面積の変更が9地区、廃止が5地区の計14地区となる。

そのうち、都市計画道路志木朝霞線の整備に伴う変更が8地区であり、道路用地として買収した部分、また、買収後の残地が500㎡以下となり面積要件を書いた部分について指定を解除する。

次に、主たる従事者の死亡、又は故障により、第14条の規定に基づき行為制限の一部廃止に伴う面積の変更が3地区、廃止が2地区の計5地区の行為制限が解除された。

なお、変更後の地区数は133地区、面積は35.32haとするものである。

<質疑応答>

委員) 第157号生産緑地地区の解除となった部分は、図上の黄色で示された部分か。

説明員) その通りである。隣地の擁壁の補修の話があり、その擁壁を補修するには、隣接する水路を使用しなければならないことから、既存の水路を廃止し、生産緑地の区域内に水路を新たに設置したものである。

なお、擁壁補修の敷地の地権者と、生産緑地の土地の地権者は同一人である。

委員) 水路は廃止ではなく、隣に移し、現存しているということか。

説明員) その通りである。

委員) 水路は広がったのか。水路の前後はどうなっているのか。

説明員) 水路の位置を変える工事の際に、流入流出は元の位置に流れるように施工している。

委員) 第93号生産緑地地区の都市計画道路に係る部分は、今回の変更となっていないが。

説明員) 今回の変更にはあげていないが、平成28年3月までには買収されていないが平成29年度に入り、買収は済んでいると伺っている。

従って次回、都市計画変更を実施し都市計画審議会に諮る予定である。

委員) 当初の生産緑地の指定から、何パーセントくらい残っているのか。

また、市街化区域の何パーセントくらいを占めているのか。

説明員) 平成4年に171地区49ha あったが、現在は、約35ha であり約14ha 減っている。

志木市の市街化区域は641ha あるので約5パーセントが生産緑地となっている。

委員) 2022年問題を市としてどのような形で進めていくのか伺いたい。

説明員) 30年の期限が設けられている。

国の方から示されているのは、生産緑地を続けていくという話しで進んでいる。

今までと同じ30年の指定ではなく今後10年ごとの指定となる予定。

地権者の財産の問題もあるので、市としては、農業委員会と調整を図りながら各地権者の意向を確認しながら生産緑地の指定を引き続きしていく考えである。

都市の中にも空地が必要であると思われるし、地権者の財産の関係もあるので、意向を確認しながら進めていく。

委員) 2022年からは10年ごとの指定となるとの話しであるが、平成4年以降に指定された人は30年経過していないこととなるが、世代交代での親から子へ引き継がない人が多くなると思うが、今後引き継ごうとする人の割合はどのくらいあるのか。

説明員) まだ調整していないので、増減がどの程度になるかは今後になる。

追加して30年たたない人については、2022年に制度が変わるので志木市として新たに都市計画決定するのがよいのか、ずらして決定するのがよいのか今後調整していきたいと考えている。

現時点では2022年から10年間おきではあるが継続することは決まっているので、34年までに遅延の内容に決定していきたいと考えている。

志木市立地適正化計画の(案)について

<説明員>

志木市立地適正化計画(案)について、平成29年12月5日に開催した都市計画審議会での委員からの意見、また、2月上旬から1か月間パブコメを行い、立地適正化の案を作成した。

この計画では目標年次を定めており、概ね20年先の西暦2035年を目指している。計画策定にあたり、将来人口推計や公共交通、公共施設、福祉施設などの現状と課題をまとめ、その対策や方針を示した。

平成28年度は「都市機能誘導区域」として「商業業務の拠点」、「行政の拠点」、「医

療福祉の拠点」を設定したところである。

今年度の計画策定内容として、「居住誘導区域」の設定であるが、設定条件を挙げ適合、不適合を判断し地域を選定している。

居住誘導区域の案として、川で分断された上宗岡1丁目、柏町1・2丁目の一部、市街化区域の端部にある、公共施設の敷地を区域から外している。

先に述べた目標値については、西暦2035年を目標年次とし、人口密度の維持として将来人口を73,800人までの減少に抑えること、デマンド交通の整備として、利用登録率を45%まで引き上げることを目標とした。

立地適正化計画で誘導区域が設定されると、誘導区域の外側で宅地開発や建築行為を行う場合、事前に市長への届出が必要となる。

平成30年2月8日から3月9日までのパブコメでの意見はなしである。

今後、志木市立地適正化計画として平成30年3月30日に公表し運用を開始する予定である。

<質疑応答>

委員) パブコメを実施したが意見は出ていないとのことだが、居住誘導区域から除外される地域の人にはどんな反応を示しているか。

説明員) 区域外の人を対象に、説明会などを実施していないので、反応はわからない。

委員) 知らないから反応がないのではないか。

説明員) 立地適正化計画自体が、まだあまり知られていないところがあり、周知されていない現状である。

今回、誘導区域から除外した部分は、すでに戸建て住宅が多く立地している地域であり、届出の対象となる開発などは、比較的少ない地域と思われる。

インフラ整備に関しても、すでに整備が済んでおり、耐震化なども進んでいる地域である。

戸建て住宅の建て替えなどに対しては、届出などは必要ない。

委員) 前回の説明の際に、上宗岡1丁目と柏町1・2丁目の地域は富士見市と隣接していることから、富士見市との整合性を図る必要があると言っていたが、調整はしているのか。

説明員) 富士見市は計画策定に取り組んでいないため調整していない。

委員) 上宗岡の方はまだ農地などが残っておりまだ開発の余地はあると思われる。

川向うであるからと規制をされるはおかしい。おなじ市街化区域であるのに平等性が保てないと思うが。

説明員) この計画は規制ではなく、緩やかな誘導として考えている。

3戸以上の建築、1,000㎡以上の開発を、市として、こういった場所を

コンパクトにしていきたいかというものを明示したものであるので、区域外に建てるのは、届出をしてもらえば建てられるが、病院や市役所、商業施設からは遠い場所であるということ、今後高齢者のなった時に不便な場所であるといった認識を持っていただく意味で区域を設定している。

市としても市役所を川向うに移転するとかではなく、現在の位置にするとか、駅周辺には商業施設、そういったものを明示した上でまちづくりを進めていくということなので、緩やかな誘導をしていく区域をわかりやすく示していく。

規制ととられると思うが、誘導する区域を示している計画なので、開発に支障になることはなく届出が必要ということで書類が1枚増えるということである。

委員) このように色分けをされると、市街地の中に建築できないのかと、一般市民にとってはこの土地は何かあるのかなと思われたり、規制されると将来の建て替えに影響が出るのではないかと悩むことになるのではないかと思う。

質問ではなく意見として発言した。

委員) 緩やかな誘導というなかで、上下水道の更新時期が来ると思うが、その誘導と更新時期の整合性というか、居住誘導区域から外れたところの施設を更新する時期であるが、誘導区域外であるから後回しにするとかいう解釈にはならないと考えてよいか。

説明員) 更新時期を迎えた場合に生じることとしては、区域外の場合、国庫補助事業となる事業であっても補助対象とならないことが考えられる。

市としては更新時期を迎えれば、更新をしなければならないので、市の予算を多くかけなければならない。

必要なことは誘導区域から外れていても実施していくことになると思う。

委員) 今回の計画の前に都市機能誘導区域を定めているが、立地適正化計画では、都市機能誘導区域と合わせ、居住誘導区域も設定しなければならないのか。

説明員) 居住誘導区域と都市機能誘導区域はセットになっており、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定めることとなる。

委員) 大きく考えれば、立地適正化計画は市にとってメリットがあるということで策定しているということ。

前回の説明の時に、市街化区域全てを誘導区域にしたほうがよいのではないかという意見があったが、その意見を県や国と調整するとの話があったが、その経緯はどうなっているのか。

説明員) 今年の1月12日に関東地方整備局の担当のところに出向き、前回いただいた意見を基に図面に反映し、今回、除外した部分も含めることもできないかと相談に行った。

整備局の意見としては、志木市の人口減少や少子高齢化、また今後の財政面などを考えると、誘導区域を絞ることに計画策定の意味があるし、絞るべきであるとの意見であった。

また、区域外としたところについては、今後計画の見直しなどで区域とすることも可能であるとのことであった。

委員) 今回の説明の中で、前回の意見をもってどのような調整を行ったのか経緯を説明すべきだと思う。

委員) マンションの建て替えなどはこの計画で影響するのか。

説明員) 施設の変更についても誘導区域外であれば届出の必要がある。

委員) 志木市はマンションが多いので建て替えの時期に来ているのが出てくると思う。この計画との整合性を見たときに建て替えができないなどの可能性があると思うが、どう考えているか。

説明員) 同じ場所での建て替えについても規制はかけないので届出をすれば建て替えは可能である。

新築の際には、誘導区域内に建築することができないか相談することになる。

委員) 今は大手企業が既存マンションを買ったりしている。買い取ったマンションをリフォームするか、建て替えるか後の話しになるが、空き部屋となっているマンションを買い付けている。

そういったものを建て替えるのにも影響が出ると思うが。

説明員) 同じ場所の建て替えであれば届出をすれば可能となる。

あくまでも規制ではなく、誘導といったことで、こういった場所に建てていただく、既存である建築物を建て替えてはいけないと止めるものではない。

委員) 建築基準法で言うところの建ぺい率などは維持されるということか。

説明員) その通りである。

委員) 予想しないところに影響が出てきた場合はどうするのか。

説明員) 国では緩やかな誘導ということで立地適正化計画を作るよう全国的に言っており、誘導区域外について強制力をもって市街化区域から調整区域にしろとか、そういったことは計画の中身が変わってしまうことなので、国も各自治体の意見も聞くことになると思う。

今のところは規制ではなく誘導なので、全体条件が変わるということは違う計画になると思われるので、最初に作った計画が強制力を持って規制ということにはならないと思われる。

委員) 立地適正化計画そのものが住居系の施設を誘導しようとしていて、逆に企業とか、あの場所は住居がたくさんあるので商業施設を作ろうとかいうこともあり

うと思う。

土地があり、生産緑地で広い農地があると、当然住宅などを建てるということもある。

そうなった時にここは住居系ですよとした時に商業系が集まってしまい、誘導すべき施設が違ってきてしまうと思う。

そういった問題点もあると思うが、国交省などとの調整はしないのか。

説明員) 現時点では誘導ということで建ててはいけないとなっていない。

建てていけないのは、用途地域で決まっているので、大きな通り沿いとかであればスーパーなども建てるのが可能である。

委員) 確認であるが、計画書の10ページ「課題・対策・方針」の「将来人口の視点」

(4)に準工業地域等において人口増加傾向がみられるとなっているが、準工業地域は工場の立地があるところだと思うが、個々の人口が増加しているということは、工場が撤退して、住居となっているのか。

説明員) 準工業地域については特別工業地区に指定されているところがあり、その部分に関しては、工場と住居が混在した用途地域となっている。

その地域については住宅が増えてきており、人口が増加している。

委員) と、いうことは、工場が閉鎖した後に戸建ての住宅ができたということか。

説明員) そういうことである。

委員) 準工業についても工場が撤退した後に住居を優先して誘導していくということか。

説明員) 立地適正化計画で居住誘導区域が設定されても、用途地域が優先となるので、工場よりも住宅が優先されることはない。

委員) それは行政の方で指導するのか

説明員) 指導していく。

委員) 計画を理解するのは、なかなか難しいと思う。

都市計画審議委員のメンバーでもなかなか理解できない。

一般市民が理解するのはなおさらだと思うが、この緩やかな誘導というのは、どのように理解してもらうのか。

区域外に施設を作るなどした時にお知らせすることになるのか。

説明員) 建築などの事象が発生したときでないとお知らせすることは難しいと思う。

実際、区域の内外に住んでいる人に周知したところで、計画ができたからどうなんだ。ということにあると思うので、事象が発生した時点でお知らせすることになる。

委員) 最終ページの居住誘導区域外での開発・建築等行為に記載されている面積につ

いて、都市機能誘導区域については店舗の床面積となっているが、居住誘導区域は、何の面積が1,000㎡以上の規模のものなのか。

おそらく敷地面積であると思うが、明記する場合は統一性を持たせた方がよいと思う。