

## 令和 2 年度 第 1 回蓮田市都市計画審議会会議録

招 集 日	令和 2 年 8 月 20 日（木曜日）		
開催場所	蓮田市役所 西棟 2 階 第 3 会議室		
開催日時	開会 令和 2 年 8 月 20 日（木）午後 1 時 00 分 閉会 令和 2 年 8 月 20 日（木）午後 3 時 30 分		
出席状況	会 長	金 塚 史 朗	出席 ・ 欠席
	副会長	本 澤 秀 一	出席 ・ 欠席
	委 員	石 井 文 枝	出席 ・ 欠席
	委 員	梅 國 智 子	出席 ・ 欠席
	委 員	大 沢 昌 玄	出席 ・ 欠席
	委 員	門 井 隆	出席 ・ 欠席
	委 員	田部井 稷 人	出席 ・ 欠席
	委 員	藤 村 茂 樹	出席 ・ 欠席
	委 員	石 川 誠 司	出席 ・ 欠席
	委 員	菊 池 義 人	出席 ・ 欠席
出席職員	蓮田市長 都市整備部長 都市整備部次長兼都市計画課長 都市計画課 副主幹	中野 和信 関根 守男 金子 克明 塚本 孝	都市計画課 主査 恩田 聖之 " 主任 高橋 良典 上下水道部次長兼下水道課長 下水道課 技師 増田 吉郎 井原 秀雄
傍 聴 者	なし		
開 会	<p>（金子次長）</p> <p>本日は、委員の皆様におかれましては、お忙しい中、また猛暑の中、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。</p> <p>ただ今から、令和 2 年度第 1 回蓮田市都市計画審議会を開会させていただきます。</p> <p>私は、本日の司会を務めさせていただきます都市計画課の金子と申します。どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>さて、本日の議事は、諮問案件前の事前説明として 3 点ございます。1 点目は、下水道の事業認可区域の変更について。2 点目は、蓮田市都市計画マスタープランの全体構想（案）について。3 点目は、蓮田市立地適正化計画の（案）についてです。</p> <p>今回、下水道の変更の説明につきましては、下水道課から説明をさせていただき予定となっております。</p> <p>それでは金塚会長よりごあいさつをお願い申し上げます。</p>		

<p>会長挨拶</p>	<p>(金塚会長)</p> <p>皆さん、改めましてこんにちは。</p> <p>いつの間にか8月も半ばとなりまして、緊急事態宣言、外出自粛要請があつて以降、自分にとっては空白の時間、時計の針が止まってしまったかのような状況です。</p> <p>当審議会については、ほぼ半年ぶりということです。事務局としては4月早々に開催したいという話もありましたが、やはりコロナの影響で先延ばしとなっていました。まだまだコロナの影響真っ只中ではありますが、苦渋の選択で今回の開催となりました。皆さんに置かれましては、引き続き感染予防に注意を払っていただきながら審議をお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>(金子次長)</p> <p>ありがとうございました。</p> <p>続きまして、執行部を代表いたしまして、中野和信市長からごあいさつを申し上げます。</p>
<p>市長挨拶</p>	<p>(中野市長)</p> <p>皆さんこんにちは。</p> <p>今日は、金塚会長のご挨拶にありましたように、令和2年度の第1回目の都市計画審議会です。お忙しい中、またコロナの渦中ですがご出席いただきありがとうございます。</p> <p>議題については、いずれも蓮田市にとってとても重要なものです。都市計画審議会でも色々と議論いただく案件は、蓮田市の、特に事業部門の最も大事な基本計画となっており、執行部としてもこの基本計画や決定したものをベースにまちづくりを進めているわけです。そういった点で、本当に皆様方のお力添え誠にありがとうございます。着々と色々な事業が進んでおり、その計画も踏まえてこれからご相談申し上げます。</p> <p>一つは蓮田駅東口黒浜線です。旧マルヤさんのところまでは一応整っていますが、そこから黒浜小学校の前までは今、県で事業を進めています。その周辺について公共下水道区域の変更が発生します。黒浜地区の特定環境保全公共下水道事業区域は、黒浜沼の水質保全等をメインに公共下水道整備を進めてきました。その際、区域は住宅があるところだけを公共下水道区域に定めてあります。この度は、今は何も無いところに道路ができ、そこに公共下水道整備を進めなければなりませんので、そのための変更です。</p> <p>また、都市計画マスタープラン、立地適正化計画、これらも先程来申し上げているように、蓮田市にとっては本当にまちづくりのベースになる計画です。最近特に、国や県の指導もこの計画に則らない事業は、なかなか途中変更は認めてもらえないし、俎上に上りません。そういう重要な案件ですので、今日は中間報告ではありますが、どうぞよろしくお願い申し上げます。</p> <p>話は変わりますが、先日発刊されたアエラの表紙のジャニーズの永瀬廉さんが、たまたま先日、日本テレビの所ジョージさんの番組で常喜菓子舗さん、あきたやさん、その近くで陶芸をやっているところを案内している番組が放映されました。コロナ渦の中の明るいニュースとして話題になった所です。</p> <p>また、アエラの件に戻りますが、記事の内容では「コロナ時代の移住先ランキング」が特集記事となっていて、関東地方では蓮田市が15番目に位置づけられています。これもやはり都市計画審議会に色々ご相談、決定していただきながら着々と進めてきたまちづくりが、客観的な判断で、ある程度評価されてきたのかなと思っています。これも皆様の影のお力添えの賜物でありまして、</p>

	<p>今日ご報告させていただきました。</p> <p>冒頭申し上げましたように、本日は大事な案件があります。中間報告という形になりますが、どうぞよろしくお願ひ申し上げます。</p> <p>(金子次長)</p> <p>ありがとうございました。</p> <p>なお、市長につきましては次の公務がありますので、ここで退席させていただきます。</p> <p>資料の確認</p> <p>それでは、議事に入る前に、ここでお手元の資料の確認をさせていただきます。</p> <p>事前にお配りした資料は、 会議次第 資料1 蓮田市都市計画下水道の変更(蓮田市決定)(案) 資料2 蓮田市都市計画マスタープラン 都市計画審議会資料 全体構想(案) 資料3 蓮田市立地適正化計画 都市計画審議会資料(案) 参考資料)として 資料4 都市計画法(抜粋) 資料5 都市再生特別措置法(抜粋) 資料6 蓮田市都市計画マスタープラン改定及び立地適正化計画策定委員会設置要綱 資料7 蓮田市都市計画マスタープラン地域別構想検討会議設置要綱 資料8 蓮田市都市計画審議会条例、名簿 となっております。</p> <p>本日、お配りした資料が、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・蓮田市都市計画マスタープラン改定/立地適正化計画策定 検討スケジュール</li> <li>・立地適正化計画のパンフレット です。</li> </ul> <p>以上が本日お配りした資料ですが、よろしいでしょうか。</p> <p>なお、資料2・都市計画マスタープラン(案)と資料3・立地適正化計画(案)は、大変恐れ入りますが、未確定資料のため会議終了後回収させていただきましたと存じます。よろしくお願ひいたします。</p>
<p>出席状況の確認</p>	<p>それではここで、委員の出席状況につきまして、ご報告申し上げます。</p> <p>本日は、門井委員よりご欠席の連絡を受けております。ただ今の出席状況は、委員9名でございます。従いまして、蓮田市都市計画審議会条例第8条第2項の規定による定足数に達しておりますので、本日の審議会は成立することを、ご報告申し上げます。</p> <p>それでは、これより蓮田市都市計画審議会条例第7条第2項の規定により、金塚会長に議長になっていただき、議事の進行をお願いしたいと存じます。</p> <p>それでは、金塚会長、どうぞよろしくお願ひいたします。</p>
<p>議 事</p>	<p>(金塚会長)</p> <p>それでは、ただ今より蓮田市都市計画審議会の議事に入ります。本日の議事は、次第にありますとおり、3つの報告事項があります。</p> <p>それでは、まず「蓮田市都市計画下水道の変更について」、担当の下水道課から内容の説明をお願いします。</p>

質 疑	<p>(増田次長)</p> <p>上下水道部次長兼下水道課長の増田です。よろしくお願ひいたします。こちら技師の井原と2人でご説明いたします。</p> <p>それでは、蓮田都市計画下水道の変更について、事前に資料として送付させていただきました「資料1-1 報告事項 蓮田都市計画下水道の変更について」、「資料1-2 都市計画策定の経緯の概要」に基づき説明させていただきます。両方の資料をご覧になりながらお聞きください。</p> <p>蓮田市では、昭和47年度中川流域下水道事業の計画決定に伴って、公共下水道事業計画を策定し、昭和53年度から整備を進めています。</p> <p>この公共下水道事業計画に関する上位計画との関連について簡単に説明させていただきます。</p> <p>蓮田市の下水道は、東京湾流域別下水道整備総合計画が最上位にあり、これは東京湾の汚濁防止計画で、東京都、神奈川県、千葉県そして埼玉県の1都3県と国との共同事業です。</p> <p>この東京湾流域別下水道整備総合計画を実施するため、埼玉県の実施している計画のひとつとして中川流域別下水道整備総合計画があります。</p> <p>そのうち中川流域下水道は11市4町の処理をまかなう下水道事業です。</p> <p>蓮田市は中川流域関連下水道に属しており、蓮田市の汚水は三郷にある中川水循環センターに送って処理をしております。</p> <p>蓮田公共下水道は、全体計画区域と都市計画による計画区域を決めております。</p> <p>さらに、整備する区域は、都市計画決定された区域のうち中川流域下水道事業の事業認可をとって、事業を行っております。</p> <p>このため、下水道事業を行うためには都市計画決定と中川流域下水道事業の事業認可が必要となります。</p> <p>さて、「資料1-1」をご覧ください。</p> <p>今回の公共下水道の汚水計画の変更について説明をさせていただきます。</p> <p>蓮田市内の県道を管轄する杉戸県土整備事務所が事業を行う蓮田駅東口黒浜線の道路築造に伴うものです。この道路により分断される処理分区界を整理するとともに、整備可能となる4.2ヘクタールを追加いたします。このことにより、汚水面積が約815ヘクタールから819ヘクタールと変更するものです。</p> <p>次に、今後の都市計画策定の経緯の概要の説明をさせていただきます。「資料1-2」をご覧ください。</p> <p>資料の上部にある太文字ゴシック体で書かせていただいた箇所が、本日の都市計画審議会になります。</p> <p>今後、都市計画法第16条第1項に基づく公聴会開催の公告を行い意見申出書が提出されましたら、公聴会を予定しております。</p> <p>次に都市計画法第17条第1項に基づく計画案を縦覧します。このお知らせは、市の広報誌に掲載するとともに、市のホームページにも掲載する予定です。</p> <p>この縦覧後に市民の意見をお聞きし、都市計画審議会を開催し、ご審議をお願いしたいと考えております。</p> <p>以上で説明を終わらせていただきます。</p> <p>(金塚会長)</p> <p>それでは、ただいまの説明に関しまして何かご質問ご意見等がございましたら、ご発言をお願いいたします。</p> <p>田部井委員さん、どうぞ。</p>
-----	---

(田部井委員)

計画図では、道路計画よりも少し左側に下水道の区域が広がっているように感じます。現状では農地(田圃)が多く、家としては3、4軒くらいだと思います。元々道路ができたから入れたという説明でしたが、家があまりなく農地の方が多い所を入れる理由を教えてくださいと思います。

(増田次長)

現状としては確かに3軒ほどの住宅が建っている状態です。この地域は市街化調整区域で新たな開発は制限されている所ですが、やはり幅員14メートルの大きな道路ができると、分家住宅など新たな住宅が貼り付いてくるということを想定しています。道路工事が行われた後に下水道工事をやると通行止めや舗装工事の重複など工事費用が余計に掛かってしまいますから、道路工事が行われるのに合わせて下水を入れておくということです。その後、沿道に住宅や何らかの開発が進んだ時には、すでに下水が使えるという状況を整えるということから、今回お願いするものです。

(金塚会長)

田部井委員さん、よろしいでしょうか。

(田部井委員)

市街化調整区域ということは市街化を抑制していく所だと思うので、市として分譲なり活発にしていきたいのであれば、その通りやっただ方が良いでしょうが、農地は農地として使っていく場所だし、私は不動産業なので、開発行為を行う際には、農業委員会から「抑制していかなければいけない場所だ」と言われる。それなのに、ある程度開発されることも念頭においている状態は矛盾している気がします。それが市の方向性としてきちんとあれば良いですが、とりあえず道路整備と同時にやってみようということだと、目的としては定まっていなかなと思います。

(金塚会長)

都市計画課としてはどうでしょうか。これは開発基準の話になるかと思いますが。

(関根部長)

田部井委員のおっしゃる通り、市街化調整区域は宅地化を抑制する地域ですが、広幅員・高規格の道路の沿道については、立地基準が定められているので、宅地化される可能性が高いということです。元々この地域については、黒浜沼周辺の水質保全を目的として、市街化調整区域であっても公共下水道を入れているという経緯もあります。下水道を入れないまま宅地化が進むと浄化槽が必要となり、良質な自然環境に十分に浄化されない生活排水が流されることとなります。それは市の方針にそぐわないので、宅地化する際には生活排水を公共下水道に流せる環境を整えておきたいということです。ご理解いただければと思います。

(田部井委員)

良く分かりました。どちらにせよ抑制しても不動産会社は開発行為として家を建ててしまうので、全くその通りかだと思います。そういう考えであれば、問題なく承認できるかだと思います。

(金塚会長)  
ありがとうございました。他にご意見はありますか。  
石川委員さん、どうぞ。

(石川委員)  
計画図の黄色い線のところを廃止するということですが、赤い網掛けはどういう意味ですか。

(増田次長)  
計画図の黄色い線は、現在の処理分区を表しています。特定環境保全公共下水道の区域を設定する際に、処理分区というものがあり、その境の線を黄色で表しています。今回、新たに大きな道路ができるので、境の線を整理して赤の区域に直させていただこうということです。この処理分区は、最終的な流下先で設定しているもので、道路計画に合わせて下水道を入れることによって、その辺の整備をさせていただきたいということです。

(金塚会長)  
石川委員さん、いかがですか。

(石川委員)  
はい。  
道路の左側は、道路の線形に合わせたと理解して良いですか。

(増田次長)  
おっしゃる通り、道路の線形に合わせて下水処理の範囲を決めたということです。

(金塚会長)  
石川委員さん、よろしいですか。

(石川委員)  
はい。

(金塚会長)  
他にご意見ありますか。

(意見なし)

議 事

(金塚会長)  
それでは意見がないようなので、続きまして蓮田市都市計画マスタープランについてご説明をお願いいたします。

(都市計画課)  
最初に、都市計画マスタープランは大きく分けて全体構想と地域別構想に分かれますが、この度、全体構想の案がとりまとまりましたので皆様に提示させていただきます。

それでは、都市計画審議会資料に沿って説明させていただきます。資料1都市計画審議会資料をお開きください。

第1章は都市計画マスタープラン策定の趣旨とプランの位置づけです。

1ページをお開きください。都市計画マスタープラン策定の目的です。

蓮田市都市計画マスタープラン（以下、「都市マス」という。）は、当初平成13年に策定しましたが、法令の改正や市の事業進捗を受けて平成27年に改定をいたしました。この度、目標年次が2020年に到達することから、次期都市マスを昨年、今年と2か年の継続事業で改定するとともに、都市マスの一部と見なされる立地適正化計画を新たに策定することとしました。

2ページをお開きください。都市マスの都市計画の体系における位置づけです。市の最上位計画である「蓮田市総合振興計画」及び県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、これは「都市計画区域マスタープラン」とも呼ばれますが、これらに即した計画となります。

なお、都市マスの改定と同時期に策定する「立地適正化計画」は、都市マスの一部と見なされます。

図の下の青い部分は、具体的な都市計画の記載がありますが、市決定にしても県決定にしても、都市計画を決定又は変更する場合は、必ず上位計画との整合を図ります。少なくとも市が中長期的に行う事業については、もれなく位置づけが必要と考えています。

3ページをお開きください。こちらは「都市計画マスタープランの構成」です。第4章及び第5章の全体構想では、第2章の蓮田市の現況や第4章の課題を受けて、都市づくりの目標や基本方針を定めます。第6章の地域別構想では、地域の概況と課題から各地域のまちづくりの目標や方針を定めていきます。地域別構想検討会議は、9月初旬から概ね3回ずつ、地域別の少人数に分けて、開催する予定となっています。

4ページをお開きください。都市マスは基準年次を令和2年、目標年次を令和22年の20年間を計画期間としたいと思えます。都市マスの一部と見なされる立地適正化計画も目標年次等は都市マスと同じですが、概ね5年ごとに検証し、変更の必要性があるか検討する必要があります。なお、市の最上位計画である総合振興計画の目標年次は10年間となっています。

第2章は蓮田市の現況です。

5ページは都市の位置です。蓮田市は東京都心部まで30～40kmの距離にあり、JR宇都宮線、東北自動車道、国道122号等により交通の利便性は高い地域と言えます。

6ページをお開きください。都市の沿革です。市をめぐる沿革について蓮田市史を基に、旧石器時代から今年新型コロナウイルス流行、西棟開館、再開発ビル完成までを記載しています。

7ページから23ページについては、社会的状況と土地利用及び都市基盤整備の状況です。説明は割愛しますが、都市計画基礎調査や国勢調査等を用いて、市の現状傾向を列挙しています。

25ページをお開きください。第3章はまちづくりの総合的な課題です。近年の社会経済動向に対応した主要な課題としては、人口の減少と高齢化による都市活力の停滞を抑止していくことが必要と考えます。

26ページをお開きください。総合的なまちづくりの課題を、市民3,000人のアンケート結果や第2章市の現況の分析から、4つに整理させていただきました。

1つ目は、「安心・安全、快適な居住環境を整える」ことが挙げられます。27ページの市民アンケート結果からも、蓮田市に「愛着がある」、また、「今の場所に住み続けたい」という意見が多くなっています。まちづくりの方向性としては、「災害に強い」や「生活に必要な機能が整った快適な暮らし」、「安心して暮らす環境」、「水と緑の中でゆったりと暮らす」などの意見が多いことから、「安心・安全、快適な居住環境を整える」ことが重要と考えます。

28 ページをお開きください。2 つ目は、「豊かな自然や歴史・文化の環境を守り、生かす」ことが挙げられます。市民アンケートの素晴らしい場所・施設の結果では、西城沼公園、元荒川の桜並木、黒浜沼などが上位を占めており、先ほどの意見でも「豊かな水と緑の中でゆったりと暮らすことができる環境」が求められているところです。

29 ページをお開きください。3 つ目は、「都市の活力を維持し、発展させる」ことが挙げられます。本市は交通の便が発達していることで、広域的な賑わいのあるまちづくりをしていこうというものです。JR 宇都宮線に湘南新宿ラインや上野東京ラインが開業し、広域的な直通運転が利用できるようになりました。路線バスも蓮田駅を起点としてネットワーク化され、比較的恵まれた交通環境にあります。高速道路では東北道の蓮田サービスエリア（新上り線）が開通し、圏央道の開通とともに交通利便性が格段に上がりました。あわせて、スマートインターチェンジがフル化になれば、さらに高速交通のポテンシャルが上がることとなります。

30 ページをお開きください。4 つ目は、「協働のまちづくりを進める」ことが挙げられます。アンケート結果でも、まちづくりの担い手は「市民と行政」が 70% と一番多く、まちづくりの協力意向も「自分から進んで」や「依頼されれば協力」が 58% を超え、市民だけや行政だけでなく、協働によるまちづくりが大切であるということです。

31 ページの A3 資料は、今までの説明を体系的に図示したものです。社会経済や広域圏、市内の現況や動向を、上位計画や市民意向結果を通して、総合的なまちづくりの課題を導き出しています。

第 4 章は都市づくりの目標です。33 ページをお開きください。都市づくりの理念です。都市づくりの基本理念は、「市民と行政の協働による持続性のある都市づくり」としました。なお、「市民」の言葉の中には事業者・団体等を含んで、協働してまちづくりをしていくものと考えています。

将来都市像は、現在事務局案を仮に入れております。「都市と自然が調和した、歴史と未来が交差するまち はすだ」としました。今後策定委員会等で決定していきたいと思えます。

34 ページをお開きください。3 つの都市づくりのテーマです。

安心・安全、快適な生活を支える都市環境の形成、自然や歴史・文化資源と調和した潤いある都市環境の形成、多様な交流や活発な産業活動を育む都市環境の形成、課題を整理した結果、これらを目指したまちづくりを展開していきたいと思えます。

35 ページをお開きください。人口の目標です。都市マスでの将来人口は、第 5 次総合振興計画に記載のある人口ビジョンに即して設定しています。中間目標年次 2030 年が 59,700 人、目標年次 2040 年が 56,300 人とします。今から 20 年後の人口は、現在よりも 5 千人以上減少する試算になります。

下段の表は、現都市マスの当初及び改定時における人口の推計値を参考に記載しました。20 年前には、市街化区域拡大や開発人口の増加を見込み、人口予測を 8 万人に設定していました。その後、市街化区域の拡大が進まなかったことや人口の自然減などにより、想定値と実績値に乖離が生じ、人口増に繋がらなかったという分析になります。

36 ページからは将来都市構造になります。39 ページの A3 の図を使って説明させていただきます。現都市マスから修正した点を中心に申し上げます。

まず、現都市マスと大きく違う点は、ベースとなる土地利用を 4 つのゾーンに分けています。基本的に第 5 次総振に即しています。黄色が都市的ゾーン、薄茶色が都市計画法第 34 条 12 号区域などの集落的ゾーン、緑が農用地区域などの農業的ゾーンです。それと、緑の拠点ゾーンです。



次に、一団として土地利用を進める箇所を5つのエリアとして区分しております。

ハストピア・パルシー周辺と東埼玉病院・黒浜公園周辺を文化・スポーツエリアに、黒浜地区の蓮田SA周辺、根金の区域指定区域、高虫西部産業団地の一帯を工業・物流エリアに、新蓮田SA周辺をSIC活用エリアに、黒浜・江ヶ崎地域、高虫・平野・根金地域の現在農業的土地利用されている一帯を産業集積誘導エリアに、また、蓮田地域内で国道122号沿道を道の駅整備検討エリアに位置付けております。

コンパクトな都市の構造の明確化として、拠点は、現都市マスでは、駅周辺の都市拠点と閩戸・根金の北部地域拠点の2つの拠点が示されていますが、新都市マスではその他に、平野小・中学校周辺、西新宿・西城周辺、黒浜周辺に、中学校区を中心とした生活のまとまりに応じた生活圏として地域生活拠点を設定しました。

道路については、既存の道路を実線で表記し、構想計画路線を点線で示しております。

また、主要な国道、県道を広域交通軸に、5つの生活圏域を支える道路として、拠点と拠点間を結ぶ軸、地域生活軸・中心市街地環状軸として位置付けております。

道の駅整備検討エリアを、国道122号沿道に構想路線である北部道路との交差点まで位置づけました。

第6章は都市づくりの基本方針です。41ページをお開きください。都市づくりの理念や基本方針を受けて、本市の都市づくりの基本方針を9つの部門別に決めました。都市計画の骨格となる部門が5つ、新たな視点の部門が4つです。

42ページからは土地利用の方針です。図を中心に説明したいと思います。

45ページ、A3版図面をご覧ください。

全体的なこととして、コンパクトシティの考えのもと、今後は市街化調整区域を宅地化することが考えられないことから、緑住ゾーンと田園居住ゾーンを統合して集落地ゾーンとしました。

高虫西部地区の工業・流通業務系ゾーンの範囲を変更しました。

駒崎コスモス団地及び浮張耕地は浸水の恐れがあることから、住宅の立地を制限する、「土地利用制限検討地」を新たに位置づけました。なお、浮張団地自体は当然既存集落ですので、制限検討地には入っていません。これについては、将来的に既存の集落区域である都市計画法第34条12号区域を縮小する方向であることから、その前段階として位置づけるものです。

紫色の公共公益施設ゾーンを新たに設定し、市役所周辺や東埼玉病院、蓮田松韻高校周辺を位置づけました。

東埼玉病院周辺の公園化の構想がある山林を、緑色の公園・緑地・レクリエーションゾーンに位置づけました。また、黒浜沼・日野手緑地、黒浜公園は、即地的に公園・緑地・レクリエーションゾーンに位置づけました。

土地利用方針図は以上です。

47ページからは交通体系整備の方針です。51ページの図で説明いたします。各路線にアルファベットを入れて文章と対比しやすくしています。

また、各課ヒアリング等を経まして、近隣市町の受けの道路がない等、実現性がない構想路線の位置づけを見直しました。また、既存路線に代替路線がある場合は、そちらに振り替えています。

具体的に削除した路線は、上平野を東西に抜く上平野東西線、閩戸の交差点から伊奈町に抜ける貝塚閩戸線の一部があります。

振り替えた路線は、椿山4丁目から黒浜に抜ける南新宿椿山線を削除し、城御林線と市道26号線とに振り替えています。

歩行ルートの点線を構想路線や都市計画道路に追加しています。

53 ページからは公園・緑地の整備及び緑の保全の方針です。55 ページの図をお開きください。東埼玉病院周辺を公共公益施設緑地に位置づけました。その周辺の山林を都市基幹公園・緑地に位置づけました。上町ふれあいの森など、市民緑地等を新たに位置づけました。

57 ページからは河川等の整備及び生活排水処理の方針です。59 ページの図をお開きください。

黄色の農業集落排水整備区域のうち、井沼地区等を黄色い斜線の農業集落排水未整備区域に区分しました。

緑色の調節地整備予定区域を閩戸地区の白地の区域に限定して表記し直しました。

青色の公共下水道事業認可区域を拡大しています。先ほど下水道課から説明がありました、県道蓮田駅東口黒浜線沿線の一部を今年度都市計画変更するので反映させていただきました。

61 ページはその他の都市施設整備の方針です。上水道、廃棄物処理施設、その他の施設の整備・更新を図って参ります。

62・63 ページは、環境にやさしい都市づくりの方針です。立地適正化計画と連携して、低未利用地の活用や田園環境の保全など、環境の負荷を抑えた都市づくりに取り組んで参ります。

64 ページは潤いのある都市づくりの方針です。河川・用水・池沼などの水辺の景観や地区計画などによる住宅の街並みの景観を維持・推進して参ります。

65・66 ページは人にやさしい都市づくりの方針です。都市基盤や公共施設のバリアフリー化、ユニバーサルデザインに配慮した整備を進めて参ります。

67・68 ページは安全な都市づくりの方針です。昨今の自然災害を受けて、避難・救援活動等が円滑に行える市街地の整備を進めて参ります。避難所や防災設備の整備、治水対策などを推進する一方、トレンドである空き地・空き家の適正な管理を盛り込みました。

最後に、今後のスケジュールを説明いたします。本日お配りした検討スケジュールをご覧ください。

8月20日、本日、都市計画審議会で報告させていただきました。

10月には立地適正化計画と併せて庁内検討会議、策定委員会にかけ、市の将来都市像を決定するなど全体構想の原案を決定したいと考えています。

12月までに地域別構想検討会議の結果を盛り込んだ原案を作成し、再度庁内検討会議、策定委員会にかけたいと思います。

12月議会の全員協議会で報告後、令和3年1月に1か月間のパブリックコメント、2月に都市計画審議会の諮問・答申を経て4月1日に告示を予定しております。

ただし、この計画は目指すべき最短の計画を示していますが、今後の新型コロナウイルス感染拡大防止の観点や県・近隣市町との協議・調整などを含めると、次年度に繰越の可能性もあるということを申し添えさせていただきます。

以上で、都市マスの全体構想（案）の説明を終わらせていただきます。

（金子次長）

少し補足になりますが、資料4をご覧ください。ただいま説明をさせていただきましたが、そもそも“都市計画マスタープランとは何か”と申しますと、都市計画法第18条の2「市町村の都市計画に関する基本的な方針」のことを指します。条文を読み上げますが、「市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想」これは“総合振興計画”のことです。「並びに

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、これは埼玉県で策定しているものになります。「当該市町村の都市計画に関する基本的な方針を定めるものとする。」となっています。蓮田市では、平成13年2月に都市計画マスタープランの策定をしております。次に第2項ですが、「市町村は、基本方針を定めようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。」次に第3項としまして、「市町村は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県知事に通知しなければならない。」そして第4項ですが、「市町村が定める都市計画は、基本方針に即したものでなければならない。」とあります。例えば、先ほど説明しました下水道の話や昨年度皆様にご審議いただきました生産緑地や用途地域、地区計画もこの都市計画マスタープランに即して定めていく必要があります。今、説明しました土地利用に関することや都市施設に関すること等、幅広い分野をこの都市計画マスタープランに包含して記載し、いざ都市計画を動かすときの根拠としていくものとなります。今回の都市計画マスタープランの主なコンセプトですが、20年前はどちらかというと人口が増加し、市街地を広げてまちを活性化していこうという時代でした。20年が経過して今は全国的にも人口が減少に転じて、蓮田市でも若干人口の減少が始まっている状況の中、コンパクトシティプラスネットワークという考え方の下、これからは市街地を広げずに、今ある市街地やインフラを守り、再整備しながらまちづくりを進めていくといった方針になっております。今後、地域別構想についても案を固めていき、12月頃、再度案をご提示させていただきますが、本日は最初のたたき台ということでご説明させていただきました。

質 疑

(金塚会長)

ただ今、都市計画マスタープランについて、説明していただきました。

それでは、委員の皆さんからご質問やご意見、ご感想などあれば伺いたいと思います。

田部井委員さん、どうぞ。

(田部井委員)

要点は3つほどありまして、工場等をつくるためには道路が必要だと思し、家をつくるためには水道が必要だし、畑には水路が必要だと思います。閩戸の辺りにある都市的ゾーンは、工場にしたいのかなという部分ですが、道路は新規につくらない感じになっています。そこを工場にしたいなら道路もきちんと整備しなければいけないのかなと思います。工場をつくるなら6m以上の道路を付けると現状では決まっているのに、それをせずに工場をつくる地域として活動してくださいとなってもおかしいので、道路などもきちんとつくった方がいいのかなというのがあります。

都市計画マスタープランには下水は入っていますが、水道に関しては入っていません。水道は都市計画マスタープランに入れなくて良いのかということで、現状の水道は、役所の公的な道路に入っている以外のものがあり、それが何十軒とあって、壊れた時にはその人達が直さなければいけないし、採納するにしても今の基準のものにしなければいけないということがあります。水道を公的にきちんとしていくエリアなどを定めなくて良いのかと思っていて、老朽化や故障が増えてきた時に定まっていなくて、全域を修理したら結構な費用がかかるし、マスタープランの中である程度の線引きをしないのが不思議だなと思います。下水は入っているのに水道は入っていないのですかということ。

それとは別に、農業のエリアであれば水利が必要なので、それがどの程度加味されているのかということ。まだたたき台ということで、気になったところ

で質問させてもらいました。答えていただけたところは答えていただいて、意見として受け取って今後に活かしていただけたらと思います。

(金塚会長)

事務局から何かありますか。

(都市計画課)

まず、閩戸地区に工場ということですが、根金のことだと思います。ここについては、数年前に産業系の12号地区を一度解除して、流通系の施設がつくれるように建築指導課で要綱等を整えて再度区域指定したところです。今回2棟できていて、今もう2棟つくっているところです。122号バイパスを中心にこの区域をマスタープランで定めて、流通系を中心に産業系の立地を進めているところです。それによって大きな流通倉庫などができて雇用の関係や税収も相当増えて、絶大な効果があったのかなと思います。道路については、開発指導要綱に基づいて接道など適切につくられているのかなと思います。

水道についてですが、下水道は都市計画決定していて、水道は都市計画決定していません。そうは言っても水道管の通しは必要ですし、水質の関係もあるので、その辺については「その他の都市施設整備の方針」の中で「地下水・浄水水源を維持するとともに老朽化した配水管等の更新、更新工事による管路網の整備や適切な維持管理を推進します。」と文章化しています。図面がないのは上水道の都市計画決定をしていないという意味合いです。

また、農地に水路が必要ということですが、昨年度は中閩戸の方で産業基盤整備、ちょっと前には江ヶ崎でも行われていますが、そういうものを農業系の土地利用として定めており、水路という特化したものではありませんが、農業系として推進しています。それらは各課の計画もあるので、上位計画として取り入れるようにしています。

(関根部長)

工場のための道路の件ですが、前回、都市計画マスタープランを平成27年に変更した時に道路計画を追加して区域指定したという経緯があります。この道路を追加したことによってオリックスの2棟の流通倉庫と冷凍倉庫の立地が進んでいるし、国道122号を利用して旧セキネ自転車のところで大規模な倉庫の立地が進んでいます。前回の都市計画マスタープランを変更した後、現在までに開発許可面積で13ヘクタールの宅地利用が進んでいます。高虫地区で26ヘクタールの土地区画整理を行おうとしています。このような区域指定をすることによって、既存の道路や指定した道路を活用して高虫地区の約半分の面積の土地利用が進んでいるという状況です。さらに、既存の道路を活用した土地利用計画が進んでいますので、新たに道路をつくるというより、すでにある道路を活用しているということです。

水道については水道課の方で、こちらと同様な審議会を設けて水道ビジョンを策定して、その中で方針や個別の計画をつくっていますので、都市計画として位置づける必要はないということです。

(金塚会長)

田部井委員さん、よろしいですか。

(田部井委員)

工場や道路に関しては、新しく変わったのは知っていますが、できれば増やして欲しいという気持ちがあります。あの辺の土地を持っていて6メー

トル以上の道路がなくて困っている人もいます。大きな道路ができた所には大きい倉庫ができますが、小さい工場、倉庫というのは難しいので、その辺も少し考えていただければと思います。

水道の方はわかりました。都市計画には入らないので、水道課の方でそのようなプランがあるのであれば問題ないと思います。

(金塚会長)

他にご意見はありますか。

石川委員さん、どうぞ。

(石川委員)

これから20年先を目標に都市マスをつくっていくということで説明をいただきましたが、公立病院の再編成問題についてお聞きしたいと思います。東埼玉病院が無くなる・縮小されるといったことで3月議会から動き出そうとした矢先にコロナ騒ぎで、この問題は一旦立ち消えになりました。しかしまだ厚労省は、再編をあきらめていないのではないかと思います。来年度から始まる20年間の都市マス、また、立地適正化計画でも市役所と東埼玉病院が公共公益施設ゾーンに位置づけられています。病院の問題は多分に政治的な部分もあるので関根部長がお答えできる範囲を超えているかもしれませんが、病院は存続ということで計画に盛り込んでいますが、その辺がどうなっているのか少しでもお願いします。

(金塚会長)

事務局、お願いします。

(関根部長)

なかなかお答えしづらいところでして、議会でもお答えしているとおり、市としては東埼玉病院については存続されるものと考えており、それを前提に位置づけをしています。若干、黒浜公園との取り合いで色を公共公益施設ゾーンにするか緑地にするかという細かい線引きはありますが、概ねこの地域については病院、蓮田松韻高校、黒浜公園の拡大の構想に沿った土地利用を進めたいということで、前回の都市マスよりは具体的に位置づけを明確にしているということでご理解いただければと思います。

(金塚会長)

石川委員さん、いかがですか。

(石川委員)

微妙な病院の問題もありますが、しっかりと病院存続という方向でよろしくお願いします。

(金塚会長)

他にご意見はありますか。

大沢委員さん、どうぞ。

(大沢委員)

都市マスの考え方の視点として、2つのキーワードについてどうなのかお聞かせください。1つは“新型コロナウイルス”を踏まえて、都市としてどうあるべきなのか。この後、これを市民の皆さんにお見せした時に、新型コロナウイルス

スに対してどう考えているのか、ライフスタイルの変化をどう受けているのかということも反映しなくて良いのかということ。

もう1つは、20年という中で車の“自動運転”というものを考えなくて良いのかということ。これをどこかに入れなくて良いのかを議論できればと思います。

新型コロナウイルスについては、おそらく昼間人口が幾らか変わってしまった。今までだったら月曜日から金曜日まで大手町のオフィスで働いていた人が、もしかしたら月曜日と金曜日だけオフィスに居て、それ以外の3日間は蓮田に居るということで、今までの昼間人口とこれから20年の昼間人口は変わってきてしまうと思います。そう考えるとシェアオフィスが必要じゃないかとか。最近大手デベロッパーは、東京以外にシェアオフィスをつくらうとしていて、どんどんできてきています。そういうことを蓮田としてどう受けるのか。都市構造としてCOVID-19によるライフスタイルの変化をどう受けるのかということをやはり書いておかないと、市民の皆さんにしてみればこれだけ大きな変化をさせられたので、そういう構造系の議論をした方が良いのではないかと思います。

それ以外の細かい話をしておきます。生産緑地の扱いはどうなるのか。30年経って特定生産緑地もあるので、そこを都市マスとしてどう反映するのか。

将来都市構造図でサービスエリアが交通拠点となっていますが、本当にそれで良いのかどうか。まだバスが運行しているなら、商業の色が着くと思うので交通結節点という表現で良いのかどうか議論した方が良いと思います。

非常に先進的だなと思ったのは、土地利用方針の土地利用制限検討地で、都市マスの中で浸水リスクを踏まえて土地利用制限をするというのは、なかなか今までやっていない。これは非常に良いのではないかと思います。ただし、その根拠となる資料を入れておいた方が良いのではないかと思います。

公園・緑地の整備方針図で、高虫のところにも何も緑がないですが、本当にそれで良いのかどうか。先ほど26ヘクタールの区画整理をやるとのことだったので、3%の公園緑地を設けることになります。そうすると12号区域のところも公園をつくらなくて良いのか。

(金塚会長)

事務局のほうで、何かありますか。

(都市計画課)

新型コロナウイルスについては、立地適正化計画でも防災指針の中で、避難経路等で密にならないようにということは記載したいと思います。

自動運転や昼間人口についても検討し考えていきたいと思います。

(都市計画課)

地域別構想でもライフスタイルの変化や自動運転についても、地域住民の方のご意見という形で少なからず出てくる部分もありますし、生活されている方々からライフスタイルという部分で拾える意見があると思いますので、今後やっていく地域別構想の方にも反映させていただければと思います。

(金塚会長)

大沢委員さん、よろしいですか。

(大沢委員)

はい。

(金塚会長)  
他にご意見はありますか。  
菊池委員さん、どうぞ。

(菊池委員)  
今、この先 20 年の都市マスが出てきましたが、これに合わせた市街化区域、市街化調整区域の変更もしくは市街化区域内の用途地域変更、これから手を付ける都市計画道路西口通線など、どのように考えているでしょうか。

(金子次長)  
線引きについては、先ほどの高虫西部地区について調整が整えば市街化編入を考えています。  
用途地域等については、蓮田駅西口通線や前口山ノ内線が市街地の中を通過しているのので、整備の進捗に合わせて用途地域の変更や地区計画の決定などもあるのではないかと思います。  
それ以外で大きく何かを変えるという考えは、今の段階ではありません。

(金塚会長)  
菊池委員さん、よろしいですか。

(菊池委員)  
はい、結構です。

(金塚会長)  
他にありますか。

(意見なし)

議 事

(金塚会長)  
ないようですので次に進んで、最後にまた総合的に聞きしたいと思います。  
次に、「蓮田市立地適正化計画について」、事務局から説明をお願いします。

(都市計画課)  
皆さん、こんにちは。  
私からは報告事項 3「蓮田市立地適正化計画の検討の流れと誘導区域の設定について」、中間報告という形でさせて頂ければと思います。  
それでは座って説明させて頂きます。  
立地適正化計画の概要につきましては、昨年度の第 1 回都市計画審議会でも説明させていただいているところですが、時間も経っておりますので、改めて簡単に説明させて頂きます。本日は、国のパンフレットを再配布させていただいておりますので、ご参考にしてください。

立地適正化計画とは都市再生特別措置法第 81 条に規定されまして、この計画は蓮田市内の市街化区域を対象としています。一言で申しますと国がこれまで推し進めてきたコンパクトシティや「歩いて暮らせるまちづくり」というものに実行力を持たせるような施策とお考え頂ければよろしいかと思います。蓮田市に顧みますと、人口減少や高齢化が進む中、市街化区域の中に居住や都市機能の誘導を図るとともに、将来に渡って持続性のある集約型都市構造へと長期的に誘導していく必要があること、また今後は、国からの交付金の一部が立

地適正化計画の策定を前提とする動きがあることから、市では国からの交付金を円滑に活用できるようにするべく、計画を今回、策定するものでございます。それでは、本日の報告事項の説明をさせていただきます。

お手元の資料3、「蓮田市立地適正化計画 都市計画審議会資料」を用いて説明させていただきます。早速ではございますが、表紙をめくってください。

1 ページ目の表では「蓮田市立地適正化計画」の構成（案）をお示ししています。

まず、第1章では、立地適正化計画の概要を記載し、第2章では、蓮田市の現状と課題について記載しようと考えております。第3章では、蓮田市のまちづくりの基本方針について記載しますが、ここまでの内容につきましては、並行してご検討いただいている蓮田市都市計画マスタープランの内容とリンクさせるため、ある程度固まった段階で、次回以降中間報告させていただければと思います。

続きまして、第4章と第5章で本計画の骨子となる居住誘導区域と都市機能誘導区域について記載いたしますが、本日は、この赤字となっている区域の設定等について、事務局（案）として本審議会に中間報告させていただきたいと存じます。

続いて第6章については、蓮田市が住居や都市機能増進施設をどのように誘導するかについて、支援メニュー等用いて、記載する予定です。

最後の第7章は、立地適正化計画の効果を有効なものとするため、目標値の設定や見直しの考え方等について記載するものです。

それでは、1枚めくりまして、2 ページ目にご着目ください。

2 ページ目にある図は、蓮田市立地適正化計画をどのように検討していくかを示したものです。

まず、一番上の着色された囲みでございますが、検討の流れとしまして、立地適正化計画の骨子となる居住誘導区域、都市機能誘導区域それぞれの設定の検討を行うことにしております。

次に、さがりまして、今後さらに詰めていく部分ですが、具体的な誘導施策の検討を行います。ここでは、設定する誘導区域に住民の皆様や都市機能誘導施設を誘導するため、蓮田市がどのような施策を展開すべきかを検討します。

次に、図の左下でございます都市計画マスタープランが、固まってきた段階で、立地適正化計画の策定に反映・ブラッシュアップし、右側の囲い「まちづくり方針・ストーリーの検討」を実施していきたいと思っています。

その後、これまで詰めてきた内容を精査・再検討を実施したうえで、最終的に、計画を取りまとめる予定でございます。ここで本日最初に配布いたしましたA3横のスケジュール表をご参照頂きたいと思っております。公表時期ですが当初令和3年4月1日を予定しておりましたが、国の制度要綱、法改正がございまして、今現在蓮田市が考えている仕様に加えて立地適正化計画の9の部分「防災指針の作成」が計画に追加が必要となったことから、公表につきましては、来年度に延長する予定です。蓮田市立地適正化計画検討の流れについては、以上です。

それでは誘導区域の設定についてご説明させていただきます。本日は事務局案につきましてあらかじめ前の方に提示させていただいておりますが、どのような考えでこの図面のようなになったのか順を追って説明させていただきます。

それでは、居住誘導区域について、改めて説明申し上げます。

居住誘導区域とは、人口が減少していく中であっても人口密度を維持することによって、生活サービスや公共交通が持続的に確保できるように、人口の維持・誘導を定める区域です。

下に記載しています国の手引きによりますと、居住誘導区域の望ましい区域



像としては、i)生活利便性が確保される区域、ii)生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲の区域、iii)災害に対する安全性等が確保される区域とされています。この3点に着目しまして、蓮田市の居住誘導区域について考えていくことになります。それでは、次のページをお開きください。

蓮田市の居住誘導区域を設定するにあたりまして、事務局では以下のようなフローチャートを作成しました。上段から順に説明させていただきます。

まず、蓮田市は全域が都市計画区域となっています。居住誘導区域は、その性質上から市街化区域を対象とするため、市街化調整区域は対象から除外されます。また、その前提となりますが、蓮田市の将来人口予測につきましては、都市計画マスタープランの資料にございましたように、将来的に人口の減少分は市街化調整区域による部分が大きいと予測されております。現在の市街化区域は、将来的にも密度の高い住宅市街地として維持されるものと考えております。

次に、①災害に対する安全性等が確保されているかどうかを判断します。これは、前ページのiii)に対応するものです。居住誘導区域を指定する際には、災害の危険性が非常に高い区域や災害対策が確保できない区域については、居住誘導区域から原則として除外するものです。

5 ページ目をご覧ください。これは、令和2年3月に蓮田市が発行した浸水ハザードマップの浸水想定区域を表示しており、1000年に一度の雨量により利根川・荒川の破堤を想定したものです。蓮田市は市内の中央をピンク色の一本線で表示される元荒川が縦断しています。青線で囲まれた区域が市街化区域＝居住誘導区域の候補地です。元荒川より東側の市街化区域では、沿岸部において3m未満の浸水想定区域となりますが、一部、西新宿地区及び西城地区では3m以上5m未満の浸水想定区域となっています。元荒川西側の市街化区域内では、沿岸部において3m未満の浸水想定区域となります。また、市西側の綾瀬川に隣接する山ノ内地区が3m未満の浸水想定区域となっています。なお、いずれの区域も破堤から浸水までは時間がかかることが予測されており、また過去に土地区画整理事業や住宅地開発が実施された区域であることから、都市基盤整備がある程度整っている区域であることから、住民の避難時間は十分に確保されているものと考えられます。

4 ページにお戻りください。①災害に対する安全性等が確保されているかの判断についてですが、まず浸水5m以上が全壊に等しいことから、除外としております。次に土地区画整理事業や住宅地開発で定住を促進してきた区域において、(区域としては西新宿地区、緑町地区が該当しますが)実際に水が到達するまでには避難所等への避難誘導が容易であることから、居住誘導区域から除外するほどの危険性はないという整理をしております。なお、この点につきましては、来月以降に国から防災指針策定の手引きが公表されることから、その内容を反映させる形で詰めていきたいと考えております。

また、蓮田市にはより危険度の高いとされる土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域はございません。また津波もございませんので、説明を省略させていただきます。

次は、②土地利用状況から居住に適さない区域を含まないかどうかです。青線のNOで示されている枠をご覧ください。住民目線から住環境の確保をしたいという思い、企業目線で近隣住民に迷惑をかけたくないという双方の視点から、一団の工業用地を居住誘導区域から除外しております。

続きまして③生活利便性が確保されるか、持続可能かにつきまして説明します。ご参照頂く資料は7ページから10ページまでです。全て2040年の将来人口密度に重ねた資料となっております。

まずは資料の7ページをご覧ください。これは、駅から800m以内及びバス停

から 300m以内を公共交通徒歩圏内としたものです。少し見づらい部分があり恐縮ですが、青線で囲まれた市街化区域内につきまして、元荒川西側では、ほぼ公共交通徒歩圏に含まれます。元荒川西より東側の市街化区域内では、西新宿地区の北側や椿山地区や緑町地区、現蓮田スマート I C 付近などが公共交通徒歩圏から外れています。また現蓮田スマート I C 付近は公共交通徒歩圏外かつ将来人口密度が低いことが、見受けられます。

続きまして、8 ページをご覧ください。生活サービスの例として、食料品取扱店舗利用圏域をお示ししています。市街化区域のほとんどの範囲が食料品取扱店舗利用圏域に含まれています。

次に 9 ページをご覧ください。これは、医療施設利用圏域を示しております。市内の医療施設は、駅周辺に集中しており、居住地から駅周辺へのアクセスがよければ、医療サービスは享受しやすいと考えられます。

なお、市街化区域のうち、西城地区や椿山地区、緑町地区の一部が既存診療所の廃業等により、医療施設徒歩圏から外れています。

続きまして、資料の 10 ページですが、市街化区域のうち、西城地区、椿山地区、藤ノ木地区の一部が保育施設徒歩圏から外れています。

以上を踏まえまして、今一度 4 ページに戻って頂きますが、③までフローチャートを進めた結果を、精査・再検討しまして、居住誘導区域の設定を行うものです。なお、②で除外される区域のうち、「他の要因により除外した区域により分断された飛び地」とは、白岡市に隣接する住宅地を指しており、この区域については、今後隣接地である白岡市が立地適正化計画を作成する際に、あわせて見直しをさせていただければと考えております。

それでは、12 ページをご覧ください。フローチャートから導き出されました蓮田市立地適正化計画の居住誘導区域を図でお示ししています。青い線で囲まれた区域が市街化区域で、市街化区域のうち、薄い緑の区域が居住誘導区域を設定しない区域となり、濃い緑が実際の蓮田市における居住誘導区域を表示しています。

次に 13 ページをご覧ください。「都市機能誘導区域の設定について」ご説明します。都市機能誘導区域とは、行政・福祉・子育て支援・医療・商業等の様々な都市機能増進施設について、都市の拠点となる地区に誘導・集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図り、住宅の立地の適正化や都市の持続性の向上を図るために定めるものです。

立地適正化計画の手引きによりますと、都市機能誘導区域は、拠点の中心となる駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域とあります。

ページ一番下の都市機能誘導区域とほかの区域との関係性をご説明いたします。

まず一番外枠に都市計画区域がございます。蓮田市の場合には、行政区域全域となります。次に青い破線で表示される市街化区域がございます。その中に青で着色された区域＝居住誘導区域がございます。さらに、居住誘導区域の中に赤で着色された都市機能誘導区域が点在し、路線バスなどの公共交通網が都市機能誘導区域間をアクセスするものです。ただいまより、この都市機能誘導区域(案)の設定について、説明させていただきます。

14 ページをお開きください。

蓮田市は蓮田駅を中心とした公共交通ネットワークが放射状に展開されており、蓮田駅が都市の中心となっています。また、市の行政機能の中心となる市役所周辺には、関連する公共公益施設や隣接する商業施設と一体的に拠点を形成しているものと考えています。

今回の計画では、蓮田駅周辺を都市拠点、市役所周辺を行政拠点に設定し、その範囲について検討するものです。  
蓮田駅を中心とした拠点の範囲について説明します。  
1つ目のひし形印をご覧ください。  
まずA)、蓮田駅から半径 560mの範囲を基本とします。  
次にB)、商業地域・近隣商業地域を含むものとします。  
次にC)、D)「蓮田駅前団地」を含む蓮田駅東口地区地区計画及び近隣の「大規模商業施設」を含むものとします。  
次にE) ですが、Bに隣接する比較的自由度が高い第1種住居地域を含みます。  
次にF) ですが、蓮田中央小学校及び蓮田幼稚園を含むものとしました。  
最後にG) ですが、地区北西部の黄緑色で表示されています第1種中高層住居専用地域を除外しています。  
続いて2つ目のひし形印ですが、蓮田市役所を中心とした拠点の範囲については、a) 市役所及び関連施設の敷地、及びb) 市役所に隣接する大規模商業施設等の敷地としています。  
以上の考え方を地図に落とし込んだものが、16 ページの区域図となります。  
また、17 ページ及びホワイトボードの図面について居住誘導区域と都市機能誘導区域の重ね図を表示させて頂きました。  
掲示しております図面に着目してください。  
蓮田市の中に、赤い線で囲まれた市街化区域がございます。市街化区域の中に水色で表示している居住誘導区域がございます。そして、居住誘導区域の中にピンク色で示しました都市機能誘導区域がございます。  
水色の居住誘導区域は市街化区域の約 89.4%、都市機能誘導区域は居住誘導区域の 16.7%となっております。  
本日は中間報告ということで、立地適正化計画の根本となる居住誘導区域、都市機能誘導区域について、事務局の考え方をお示しさせて頂きました。  
今後はさらに計画の内容を詰めていき、とりまとまった段階で議会への報告、パブリックコメントの実施、本審議会への諮問と進む予定でございます。  
以上で、蓮田市立地適正化計画の誘導区域の設定についての説明を終わります。ご意見を伺えればと思います。よろしくお願いたします。

質 疑

(金塚会長)

ありがとうございました。ただ今の立地適正化計画について、ご質問やご意見等ございましたら伺いたいと思います。  
菊池委員さん、どうぞ。

(菊池委員)

質問というか意見に近くなりますが、例えば 15 ページの都市計画の都市機能誘導の 800mの線、560mの線ですが、最初の説明では、確か市街化調整区域は含まないということだったのでここは外れているのだろうとは思いますが。ただ 17 ページのピンクと水色の図で見ても、駅から結構近く、昔は湿地帯だったり、高いところは陸田になっていたりしていたようですが、今は農業もしていない場所になってしまっているのので、地域の方の声を聴くことを検討されてもよいと思います。最初の前提からいくと市街化調整区域であるのも事実ですが、駅から非常に近いのもったいないというか、道路ができ家が建てられるような状況であれば皆、すぐにでも皆家を建てたいような場所なので、その辺も検討していただけるとありがたいなと思います。

(金子次長)  
確認ですが、今のお話は市街化調整区域の下蓮田ですね？

(菊池委員)  
そうです、800m圏に下蓮田と一部の御前橋も入っているようです。

(金子次長)  
立地適正化計画はあくまで市街化区域の中での検討であるので、検討からは外させていただくのですが、都市計画マスタープランの中で将来の土地利用をどう考えていくかというのは、皆様のご意見も伺いながら検討していくことになります。

(菊池委員)  
順序が逆でした。先に市街化調整区域を外しないとダメということですね。了解です。

(金塚会長)  
他にありますか。  
石川委員さん、どうぞ。

(石川委員)  
この立地適正化計画の、居住誘導区域も都市機能誘導区域も市街地ということで、蓮田においては1/4です。調整区域は全体の3/4で人口は1/3、市街地には2/3が住んでいるわけです。先ほど恩田さんも、この計画が今後の国の補助金の関係で定めておく必要がある云々とおっしゃっていて、その必要性からもこの立地適正化計画というのは定めておく必要があるとは思いますが、よその市、春日部などもつくっていて、意見として出てくるのはひどい言い方をすると「調整区域に住んでいる人間は市の行政から見放されてしまうのではないか」という心配があるらしいです。蓮田においても1/3の人口、面積にして3/4の調整区域への配慮も怠りなくお願いしたいという意見です。

(金塚会長)  
他にありますか。  
大沢委員さん、どうぞ。

(大沢委員)  
災害時のリスク管理についてですが、本日の資料では居住誘導区域の設定で、災害の危険のある区域として想定最大規模降雨時浸水深5m以上を除くとなっています。

ここは議論があるところですが、果たして5mで良いのかどうか。建物の高さが3.5mとすると2階の屋根に上らないと危険な高さかもしれないです。「L2(想定最大規模降雨)」は1000年に1度の確率の話となりますが、1000年に1度という東日本大震災がそのレベルです。多分これが「L1(計画規模降雨)」、100年に1度の確率の話で想定したらまた変わってくると思います。100年確率だとどうなるのか等、いくつかのパターンについて浸水想定区域図を見てシミュレーションした上で判断された方が良いのではないかと思います。

(金塚会長)  
事務局はいかがでしょうか。

(都市計画課)

はい、貴重なご意見ありがとうございます。1つのシミュレーションに拘らずにいくつか見てみまして再検討させていただきたいと思います。

(金塚会長)

他にございますか。

藤村委員さん、どうぞ。

(藤村委員)

私も今、日常的に利用するのは白岡の駅で、蓮田の駅は月に1度来るか来ないかという状況で生活をしています。人を誘導するとか、交通網を整理するというのは、他市、例えば白岡市とか、さいたま市とかと広域的な視点でみながらまちづくりをしていく必要があるかと思います。例えばデベロッパーの方や交通事業者の方が一緒になって議論してつくっていくとか、今後そういう予定はないのか、お聞きしたい。

(都市計画課)

立地適正化計画ということでは、本来であれば例えば埼玉県 of 広域計画の中で、蓮田と白岡と同じ都市計画区域ですので、そちらと一緒にやった方が望ましいと我々も思っています。ただ、あくまでも今回は蓮田市がつくる立地適正化計画ということで、まず一度蓮田市でつくらせていただいて、白岡市は白岡市で今後つくっていただいて、それができた中でまた合算するような機会があってもいいかなと思っています。それぞれの考え方ができた後でマッチングする機会があってもいいのではと思います。

(金子次長)

今のご質問ですが、やはり立地適正化計画というよりは、先ほどの都市計画マスタープランの方の話になってくるのかと思います。都市計画マスタープランは決定する過程において近隣市町との調整というのも運用指針に昔から入っています。例えば道路を挟んで逆側が別の市になっている所もありますし、道路のネットワーク、あるいは土地利用などは事前に調整することになっているので、連携が図れるかどうかまではわかりませんが、調整は進めます。

あとは、民間のデベロッパーを入れてというのは行政側からは難しいのかなということです。お考えとしては良いと思いますが、なかなかそこまで積極的に仕掛けていけない状況ではあるかなと思います。ですから都市計画マスタープランの方で調整を図ります。

それと恩田から説明がありましたが、一部、白岡際に一団の住宅地がありますが、そちらについては白岡市がどういう指定をしてくるかに合わせて居住誘導区域に入れるか入れないか調整させていただきます。

(金塚会長)

他にありますか。

石井委員さん、どうぞ。

(石井委員)

質問があっているかどうかわかりませんが、居住誘導区域というのはコンパクトシティをつくるために「この辺に住むといいよ」と誘導する事と受け止めています。この居住誘導区域が定まると、どんなところに活かされたり影響

したりするのか教えていただきたいと思います。

(都市計画課)

居住誘導区域の設定の考え方についても、市町村ごとに違うと思います。例えば都内に近ければ人口が非常に集まりやすいので、こういったところは「居住誘導区域」という言葉のまま、皆さんここに住んでください、集まってください、ということになっております。一方地方になりますと、非常に田舎の方ですと、居住誘導区域という文言ではありますが、市街化区域であっても人口を維持したい区域と、人口が維持できない区域、もしくは交通の利便性が良くない区域などを明確に打ち出すことにより、市街化区域の人口密度を維持するような考え方になっています。以上を踏まえると蓮田市でも、当然ながら今後、人口が減少していく中で今後の20年を見据えたときに、人口減少の中にあっても、蓮田の市街化区域の中で人口が維持できる区域というのを打ち出し、そこに国の補助を円滑に受けられるようにして、どんどん整備していきましょう、という考え方をしております。例えば黒浜の一部準工業地域のあたりの区域を捨て去るとか、決してそういうことではありません。使える補助金などの種類は変わってきますが、やっていきます。蓮田の居住誘導区域の考え方というのは、あくまでも将来にわたって人口密度を維持確保していく区域として考えています。

(石井委員)

ありがとうございました。それを維持するために、例えばどんなことが補助金を当てにしてやれるのか、まで答えていただければ具体的なことが見えてくるかなと思います。

(都市計画課)

補助メニューというものは年によって全く変わってきます。次回以降その補助メニューなどをご報告させていただき、あとは届け出というのはこういうものを対象とします、ということをご案内しようと考えています。次回ご報告させていただければと思います。

(石井委員)

楽しみにしています。

(金子次長)

都市再生整備計画の補助金についても、今までは特になんの制約もなかったのですが、これからは立地適正化計画が策定されていないと都市再生整備計画、つまりまち交付金、そういうものの対象から外れてしまいます。それもあり、居住誘導区域に定めたところに国交省の都市局とか住宅局とか色々ありますがそういうところの補助金を集中的に投下してもらえるようにしたいと思っています。今までは、補助金で色んなところにたくさんお金を入れていたのですが、国もお金が無くなってきていますし、どこを集中的に整備、再生していくかということで区域を定めるということです。では市街化調整区域にそういう所はないのかというと、決してそういうことではないのですが、特に国交省で市街化区域の中でもそういった形で進めていく方向性が出てきています。それを次回以降どういうメニューがあるかお示しをしたいと思います。

(石井委員)

ありがとうございます。

(金塚会長)  
梅國委員さん、どうでしょうか。

(梅國委員)  
本学（人間総合科学大学）が位置するところは駅から1キロ以上あるので、そういう所から外れているのだなと漠然と思いながらお話をうかがっていました。実際、学生には蓮田駅周辺で一人暮らしをしている人も多く、埼玉県の中では比較的低い家賃で広い所に住めているようなので、そういう点ではすごく恵まれていると思っています。ただ学生の中でもアルバイトなどをしている人は、帰宅が遅くなった時にスーパーが開いていない、商店街も閉まっている、大きなスーパーも8時9時までしかやらないので、買い物とかはちょっと不便という声もチラホラ聞こえてきます。誘導型になって人が沢山集まれば、そういったことが改善されるのかなと思います。あと一つ思ったのは誘導型になって人が集まってくると、小学校の教室など足りなくなってくる気がするのですが、そういう心配はありませんか。

(金子次長)  
これから急激な人口増加は見込めないの、こういう事をやってもおそらく国内全体として人口は増えません。確かに市街地に人口が集まるのではというのはありますが、おそらくそれは維持、あるいは若干増える程度です。昔なら大きな開発地であれば当然、小学校、中学校などを設置しなければというのはありましたが、蓮田の場合、かなり空き教室があるので対応可能です。

(梅國委員)  
はい、わかりました。

(関根部長)  
ここからカーテンを開けると蓮田駅西口の再開発ビルが見えますが、再開発ビルが出来ても実質子供の数は思っていたほど増えない見込みです。ただ今回再開発ビルの売れ行きが良いので、これが起爆剤となってか、周辺の空き地にマンション等の相談が来ています。また先ほど大沢委員さんからご紹介いただいた、生産緑地が指定から30年たちますので大幅に宅地化されることが予想されております。蓮田市はすでに人口が一旦減少していますので、教室に空きがありますので、1、2年生の30人学級の対応がされていますし、学校の教室等については児童、生徒が増えても十分に対応できると思います。今後は、まちの活力をどうやって維持していくのかということが最大のテーマになる。人口が減らないための施策をどうやって打っていくかということだと思います。この制度の中では駅周辺に公共施設を集約する場合に、西口だけでなく東口の中央公民館などを建て替える場合には、こういった補助金を活用して行政機能をリノベーションする時期が近い将来に来るのだと思います。その時に国の補助金を活用できるように、こういった計画をつくっていくことは大変重要で、今後のまちづくりにも活かされていくものです。具体的な計画は今後策定することになりますが、持続的なまちづくりを目指していきますので、ご理解ください。

(梅國委員)  
ありがとうございます。

	<p>(金塚会長) では、最後に本澤委員さん、お願いします。</p> <p>(本澤委員) 意見ですが、市長のお話にもありましたが、関東でも15番目に住みたいまちということで努力が実ってきたと思うのですが、できるだけ小さなお子さん、若いご夫婦が住める環境を整えて、人口が増えるように頑張っていたきたいと思えます。</p> <p>(金塚会長) だいぶ時間も経って参りました。12月にも中間報告があるということですので、それまでの間に色々と皆様もお考えいただくということでよろしいでしょうか。それでは質疑は以上とします。事務局のほうで全体を通して何かありますか。</p> <p>(事務局) 今回の都市計画審議会は、先ほど会長さんのお話にもありましており、今年の12月頃に開催したいと思っています。内容については、マスタープランの地域別構想や立地適正化計画の全体案、誘導区域も含めた冊子形式の全体案をご報告させていただければと思います。以上よろしくお願ひいたします。</p> <p>(金塚会長) 以上をもちまして、本日の議事につきましては、すべて終了とさせていただきます。それでは議長の任を解かせていただきます。ありがとうございました。</p>
<p>その他</p> <p>閉会</p>	<p>(事務局) 金塚会長、ありがとうございました。それでは、会議の最初にお話ししました通り、本日資料の回収をさせていただきますのでお帰りの際机の上をお願いします。</p> <p>それと都市計画課で進めているスマートインターチェンジの件で、よくご質問頂くのですが、現状について簡単にご説明します。8月11日に地区協議会を書面で開きました。ネクスコさんの方で上り線の工事着手に向けた公告をしたいということで、その前に地区協議会を開催させていただきました。今後の予定では10月頃に工事公告をします。工事公告で業者が集まりましたら上り線のスマートインターチェンジについては整備が始まります。まだ開通はいつとは言えないのですが、工事が始まればサービスエリアの中の工事ですし、アクセス道路も出来上がっているの、それほど時間はかからずに進んでいくと思います。以上です。</p> <p>それでは本日の会議閉会にあたりまして本澤副会長さんからご挨拶お願いします。</p> <p>(本澤副会長) 皆様お疲れ様でした。コロナ禍でもありますし、猛暑ですので体調には十分に気を付けていただければと思います。</p> <p>以上をもちまして、令和2年度第一回蓮田市都市計画審議会を閉会とさせていただきます。お疲れさまでした。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>



