

令和6年度第3回さいたま市都市計画審議会 会議録

1 会議の日時及び場所

- (1) 日時：令和7年3月18日（火曜日） 午後 2時00分から
 (2) 場所：ときわ会館5階大ホール

2 出席した委員の氏名

1号委員	2号委員	3号委員	臨時委員
永田 喜雄 会長	照喜納 弘志委員	中州 啓太 委員	竹内 浩 委員
岡澤 由季 委員	川崎 照正 委員	(代理 大嶋精一氏)	
川越 晃 委員	金子 昭代 委員	小高 巖 委員	
久野 美和子委員	佐々木 郷美委員	池上 憲二 委員	
兒玉 めぐみ委員			
深堀 清隆 委員			
吉沢 浩之 委員			

3 欠席した委員の氏名

1号委員	2号委員	3号委員	臨時委員
石井 依子 委員		澤口 清貴 委員	
岩田 真由美委員			

4 議題及び公開又は非公開の別

- 議案第427号 さいたま都市計画宮前土地区画整理事業の変更について（さいたま市決定）
 …公開
- 議案第428号 さいたま都市計画大門土地区画整理事業の変更について（さいたま市決定）
 …公開
- 議案第429号 さいたま都市計画区域区分の変更について（さいたま市決定）…公開
- 議案第430号 さいたま都市計画用途地域の変更について（さいたま市決定）…公開
- 議案第431号 さいたま都市計画高度地区の変更について（さいたま市決定）…公開
- 議案第432号 さいたま都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（さいたま市決定）
 …公開
- 議案第433号 さいたま都市計画地区計画の変更について（さいたま市決定）…公開

報告事項

- (1) さいたま市立地適正化計画について…公開
- (2) 令和6年度第2回さいたま市都市計画審議会（令和6年11月25日）答申案件の結果について…公開

事務連絡…公開

5 傍聴者数

0名

6 賛否の数（議長を除く）

○議案第427号・・・・・・ 14名中 賛成13名

○議案第428号・・・・・・ 14名中 賛成14名

○議案第429号・・・・・・ 14名中 賛成13名

○議案第430号・・・・・・ 14名中 賛成13名

○議案第431号・・・・・・ 14名中 賛成14名

○議案第432号・・・・・・ 14名中 賛成13名

○議案第433号・・・・・・ 14名中 賛成13名

7 問合せ先

さいたま市 都市局 都市計画部 都市計画課

〒330-9588 さいたま市浦和区常盤6-4-4 電話：048-829-1404

〔午後 2 時00分 開会〕

○事務局（中井） それでは、定刻となりましたので、ただいまより令和 6 年度第 3 回さいたま市都市計画審議会を開会いたします。

本日、司会を担当いたします都市計画課の中井と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

今回は、さいたま市都市計画審議会において臨時委員に調査審議させる特別の事項の審議があるため、臨時委員として埼玉県警察さいたま市警察部長である竹内様にご審議に加わっていただきます。

それでは、審議に入ります前に、本日の資料を確認させていただきます。

本日の会議資料は、タブレット内の配付資料一覧表のとおりでございます。

説明は本日、前方スクリーンにて行いますので、手元のタブレットと併せてご覧ください。また、タブレット画面が消えた場合は、解除する方法としましては、タブレットの左上に貼っております黄色の付箋にあります番号を押していただくと解除できます。機器の不具合等がありましたらお知らせ願います。よろしいでしょうか。

それでは、これより審議に移ります。

審議に当たりましては、さいたま市都市計画審議会条例第 5 条の規定により、永田会長に議長をお願いいたします。

永田会長、進行をよろしくお願いいたします。

○議長（永田） 皆様、こんにちは。6 年度最後の審議会となりました。桜の季節となりましたが、3 月ということで押し迫っております。委員の皆様にはご出席賜りまして厚く御礼申し上げます。

それでは、これから開会したいと思います。

審議は慎重かつ能率的に進めさせていただきますので、ご協力をよろしくお願い申し上げます。

それでは、事務局より委員の出席状況の報告をお願いします。

○事務局（中井） それでは、委員の出席状況についてご報告いたします。

本日は、さいたま市都市計画審議会条例第 3 条第 1 項、同条 3 項及び第 4 項の規定により、臨時委員を市長が任命しております。そのため、本日の出席数は、委員定数 18 名となり、そのうち 15 名の出席でございます。

なお、さいたま市都市計画審議会条例第 2 条第 2 項 3 号に規定する者のうち、大宮国道事務所長中州委員につきましては、本日、さいたま市都市計画審議会条例施行規則第 5 条に基づき、大宮国道事務所副所長、大嶋様が代理で出席しております。

したがいまして、さいたま市都市計画審議会条例第 5 条第 2 項の規定による委員の 2 分の 1 以上の定足数に達しておりますので、本日の会議は成立いたしますことをご報告いたします。

○議長（永田） 事務局の報告のとおり、本日の会議は成立いたします。

次に、会議録の署名委員を決めたいと思います。さいたま市都市計画審議会条例施行規則第 9 条第 2 項の規定により、私から指名させていただきます。

吉沢委員、川崎委員、以上のお二人にお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

〔「はい」の声あり〕

○議長（永田） それでは、吉沢委員、川崎委員、事務局が会議録を作成の上、お送りしますので、署名をお願いいたします。

本日の審議会における議案等は、案件一覧のとおり、議案7件と報告事項2件でございます。

それでは、本審議会の議案について、非公開事項に該当するかどうか、事務局に伺います。

○事務局（中井） 本日の案件は、非公開事項に該当いたしません。

以上でございます。

○議長（永田） それでは、本日の非公開議案等についての審査をいたします。

ただいま事務局から、本日の議案等は非公開事項に該当しない旨の報告がありましたので、そのとおりとしてよろしいでしょうか。

〔「はい」の声あり〕

○議長（永田） 本日の案件は、非公開とする案件はなしということで進めさせていただきたいと思えます。

また、本日の配付資料及び後日作成する会議録につきましても公開となりますので、この場で委員の皆様にはご了承いただきたいと思います。

続きまして、当審議会を公開するものいたしますので、傍聴希望者の入室を認めることといたします。

事務局は、傍聴者がいらっしゃいましたら入室させてください。

○事務局（中井） 本日は傍聴者がおりませんので、このままご審議をお願いいたします。

〔議 事〕

議案第427号 さいたま都市計画宮前土地区画整理事業の変更について（さいたま市決定）

議案第428号 さいたま都市計画大門土地区画整理事業の変更について（さいたま市決定）

議案第429号 さいたま都市計画区域区分の変更について（さいたま市決定）

議案第430号 さいたま都市計画用途地域の変更について（さいたま市決定）

議案第431号 さいたま都市計画高度地区の変更について（さいたま市決定）

議案第432号 さいたま都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（さいたま市決定）

議案第433号 さいたま都市計画地区計画の変更について（さいたま市決定）

○議長（永田） それでは、ただいまより令和6年度第3回さいたま市都市計画審議会の議事に入ります。

本日の審議会における案件は、議案第427号から議案第433号の計7件、報告事項が2件でございます。

議案の説明方法等につきまして、事務局から説明をお願いします。

○事務局（中井） 今回の議案は議案第427号から議案第433号の計7件となりますが、対象となる地区が3地区ございます。議案と地区の関係性は画面に示す表のとおりでございます。

本日の説明につきましては、議案ごとではなく、地区ごとに変更する都市計画を説明し、ご質問等をいただきたいと思います。3地区の説明と質疑が終わりました後に、議案番号ごとにご採択をいただきたいと思います。

○議長（永田） それでは、事務局から説明がありましたとおり、議案説明に入ります。

まず、①大門下野田地区に関して、議案第430号から議案第433号についてご説明をお願いします。都市計画課長。

おかけになって説明してください。

○都市計画課長（小宮） ありがとうございます。着座にて説明させていただきます。

それでは、先ほどご案内がありましたとおり、地区ごとに説明をさせていただきたいと思います。

まず、大門下野田地区につきましてご説明させていただきます。

大門下野田地区の都市計画変更は、用途地域、高度地区、防火・準防火地域、地区計画の4つとなります。

目次となります。

大門下野田地区の概要、都市計画案、都市計画手続等の状況の順に説明をさせていただきます。

大門下野田地区の概要についての説明となります。

大門下野田地区につきましては、本市緑区の埼玉高速鉄道浦和美園駅の南に位置し、東北自動車道と国道463号線の交差点付近に位置する約3.6ヘクタールの土地地区画整理事業を施行している地区となります。

浦和美園駅周辺では、本市の副都心として「みそのウイングシティ」の新市街地形成が進んでおり、大門下野田地区もその一環として進められております。浦和美園駅東側の浦和東部第二地区、岩槻南部新和西地区につきましては、既に土地地区画整理事業が完了しており、現在、駅西側の浦和東部第一地区と今回対象となります大門下野田地区について、土地地区画整理事業がされております。

こちらは大門下野田土地地区画整理事業の市街化予想図となります。黄色の部分は住宅地、緑色の部分は公園となります。

大門下野田土地地区画整理事業の経緯、予定につきましては、平成11年6月に都市計画決定、平成26年3月に事業決定、平成27年12月に仮換地指定、令和7年度から移転が開始され、令和18年3月までの事業完了を予定しております。

土地地区画整理事業の事業費ベースの進捗率は、令和6年3月時点で48.6%となり、今回の都市計画変更は、土地地区画整理事業における公共施設の整備状況等に合わせ、行うものでございます。

今回の都市計画変更の内容につきましては、先ほどの大門下野田地区の土地地区画整理事業の市街化予想図に加え、本市の上位計画である都市計画マスタープランの位置づけを踏まえ検討しております。

都市計画マスタープランの土地利用方針では、本地区は低中層住宅地となっております。

それでは、都市計画の案についてご説明させていただきます。

なお、今回、変更する都市計画は、地形地物などにより対象範囲が異なっておりますが、この後、詳細に説明させていただきます。

それでは、用途地域の変更についてご説明いたします。

変更理由につきましては、土地地区画整理事業の工事の進捗に伴い、さいたま市都市計画マスタープランに定める低中層住宅地としてふさわしい土地利用を誘導するため、変更を行うものです。

こちらが現在の用途地域となります。

大門下野田地区の土地地区画整理事業施行区域は、青緑色の第一種低層住居専用地域となっております。今回、変更後の用途境を道路中心などの地形地物とするため、紫色の準工業地域となっている赤枠部分も含め変更を行います。現在の用途地域は、第一種低層住居専用地域、建蔽率40%、容積率60%、高さが10メートルの指定とされており、土地地区画整理事業で整備された土地の有効利

用を図るため、今回変更をするものです。

変更案となります。

国道122号線沿道を薄いオレンジ色の第二種住居地域、その他は緑色の第一種中高層住居専用地域に変更いたします。また、先ほどの赤枠の三角の土地についても、準工業地域から第一種中高層住居専用地域に変更するものです。

変更前後の比較となります。

改めまして、第一種低層住居専用地域及び準工業地域を第一種中高層住居専用地域、第二種住居地域、準工業地域に変更するものです。また、用途地域の変更に併せ、建蔽率及び容積率も、変更後は用途地域に関わらず建蔽率60%、容積率200%となります。

次に、高度地区の変更についてご説明いたします。

変更理由につきましては、さいたま市都市計画マスタープランに定める低中層住宅地としてふさわしい住宅街区の形成を図るため、高度地区を指定するものです。

変更前の内容です。

本市では、低層以外の住居系用途が指定された区域に、15メートルまたは20メートルの高度地区を指定しております。

現在、大門下野田地区は全て第一種低層住居専用地域のため、用途地域の中で高さ10メートルの制限がありましたので、高度地区が指定されておられません。また、用途地域と同じく、赤枠の三角の範囲も対象となりますが、準工業地域であるため、高度地区が指定されておられません。

変更案となります。

用途地域を第一種中高層住居専用地域及び第二種住居地域に変更する区域に高度地区15メートルを指定させていただきます。また、対象範囲に入れました三角の土地についても、高度地区15メートルを指定いたします。

変更前後の比較となります。

次に、防火地域及び準防火地域の変更についてご説明いたします。

変更理由といたしましては、大門下野田地区の土地区画整理事業による都市基盤整備に併せ、地区内の建築物の不燃化を進めることにより、市街地の防災性の向上を図り、火災の危険を防除するとともに、延焼火災からの安全確保や計画的で安全・安心のまちづくりを推進するため、新たに準防火地域を指定するものです。

変更範囲につきましては、青緑色の大門下野田地区の土地区画整理事業施行区域のみが範囲となります。現在は防火地域、準防火地域とも指定がございません。

変更案となります。

変更前後の比較となります。

次に、地区計画の変更についてご説明いたします。

土地区画整理事業により道路、公園等の公共施設及び宅地の整備が行われているため、事業完了後に有効かつ秩序ある土地利用、良好な居住環境の形成を図ることを目標として地区計画を定めます。

地区計画を指定する区域につきましては、こちらの青線で囲まれた範囲となります。大門下野田地区の土地区画整理事業の区域は赤枠の範囲ですが、地区計画の区域は道路などの地形地物を踏まえ、青枠の約4.2ヘクタールで指定するものです。また、準工業地域の範囲は含まれておりませ

ん。

こちらは地区計画策定に向けた意見交換会等の内容となります。地区計画の内容につきましては、市の上位計画を踏まえ、令和4年9月、12月にワークショップ型の意見交換会を行い、意見の取りまとめをした上で、アンケートを実施し進めております。

それでは、地区計画の内容についてご説明いたします。

まず、本地区は、土地地区画整理事業により道路及び公園等の基盤整備を図るとともに、戸建住宅地及び集合住宅による土地利用が可能な低中層住宅地の整備を行い、良好な住宅地の形成に向けたまちづくりを誘導するものとしております。

地区区分は、先ほどご説明いたしました変更予定の用途地域に分け、A地区、B地区と指定します。また、B地区の中にあります1,100平米の土地地区画整理事業で生み出された街区公園を地区施設に位置づけます。

土地利用の方針につきましては、A地区は店舗併用住宅地等からなる沿道サービス施設の立地を誘導する地区、B地区は戸建住宅・集合住宅を主体とした建物の立地を誘導するとともに、一定規模の生活利便施設の誘導を図る地区としています。

次に、建築物等の整備の方針につきましては、良好な居住環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度を定めることとしております。また、街並みの景観形成を図るため、建築物等に対する形態または色彩その他の意匠、垣または柵の構造の制限を定めることとしております。

それでは、地区計画の具体的な制限内容についてご説明させていただきます。

初めに、建築物等の用途の制限についてご説明させていただきます。

A地区では、工場、ボーリング場などの遊戯施設、ホテル、自動車教習所、畜舎、カラオケボックス、パチンコ屋、風営法で規定する喫茶店などとなります。A地区の具体的な建築物等の用途の制限につきましては、店舗で照度の低い飲食店、ホテル、旅館、ボーリング場、カラオケボックス、パチンコ屋など、また、自動車教習所、畜舎、工場を制限いたします。

B地区では、単独車庫、風営法で規定する喫茶店などとなります。B地区の具体的な建築物等の用途の制限につきましては、店舗で照度の低い飲食店、300平米以下の単独車庫を制限いたします。

次に、建築物の敷地面積の最低限度についてご説明いたします。

副都心としてふさわしい環境を維持・形成するために、敷地の分割による狭小な敷地の発生を防ぎ、居住環境の悪化を防止し、ゆとりある市街地の形成を促進するため、A地区、B地区とも135平米と定めます。ただし、制限が適用された際に135平米に満たない土地でその土地を全て使用する場合や、制限が適用された際に135平米に満たない場合で隣の土地を譲り受ける等で敷地が増になる場合、また、公益上必要な建築物については、制限が適用された際に135平米に満たない土地でも建築をすることが可能となるただし書を設けております。

次に、壁面の位置の制限についてご説明いたします。

道路や隣地への圧迫感を軽減するため、A地区、B地区ともに建物の外壁等から道路及び隣地境界線までの距離は1メートルと定めます。ただし、135平米に満たない敷地、また附属建築物、開放性の高い自動車庫、一定規模の出窓等は、適用除外となります。

次に、建築物等の高さの最高限度についてご説明いたします。

低中層の建物の立地を促しながら、日照、通風を確保し、現在の住環境を保全するため、A地区、

B地区ともに最高の高さは15メートルと定めます。

なお、先ほど高度地区15メートルの高さの制限がかかることのご説明をさせていただきましたが、高度地区では、地区計画の区域内の建築物で地区整備計画の内容に適合するものは、高度地区の規定を適用しないものとなっているため、今回、地区計画の中でも高度地区の制限と同じ15メートルの制限をかけることとします。

次に、建築物等の形態または色彩その他意匠の制限についてご説明させていただきます。

統一感のある街並みをつくり、今ある住環境を保全するため、A地区、B地区ともに色彩や屋外広告物に配慮することを定めます。建築物等の色彩は、原色を避けた落ち着いた色調とし、街並みとの調和に十分に配慮したもの、屋外広告物は、刺激的な色彩や装飾は避け、周囲の環境との調和に十分に配慮したものとすると定めております。

また、任意のルールとはなりますが、本地区は、「美園スタジアムタウン：街並みデザインガイド」の対象範囲に位置し、色彩等は当ガイドラインの内容も踏まえ、検討していただくこととなっております。

続きまして、都市計画手続状況についてご説明いたします。

令和4年2月にアンケートを実施し、以降、アンケート、勉強会、意見交換会、説明会を実施し、きめ細かい周知、合意形成を図ってまいりました。

それでは、都市計画法第16条に基づく説明会の開催状況についてご報告いたします。

説明会の開催に当たり、権利者に案内を郵送、市ホームページ掲載をすることにより周知を図りました。

開催状況につきましては、説明会を2回開催し、参加者は0名でした。

当該地区は3年前からアンケート段階より個別に説明を重ねていることから、都市計画変更についてご理解は得られているものと考えております。

都市計画法第16条に基づく地区計画の縦覧等についてご報告いたします。

16条に基づく縦覧につきましては、地区計画のみ必要な手続となります。縦覧期間は令和6年8月7日から21日までの2週間実施し、意見書の提出期間は、縦覧期間に1週間を加えた計3週間、令和6年8月28日まで行いました。周知方法は地権者に案内を通知しました。

縦覧の結果、縦覧者は0名、意見書の提出はございませんでした。

次に、都市計画法に基づく縦覧及び意見書の提出状況についてご報告いたします。

17条に基づく縦覧を令和7年1月17日から31日まで2週間実施しました。周知方法につきましては、市報及び市ホームページ掲載、地権者に案内を通知しました。

縦覧の結果、縦覧者は0名、意見書の提出者はございませんでした。

以上で、大門下野田地区の説明を終わります。

○議長（永田） ありがとうございます。

それでは、ただいまの大門下野田地区につきまして、ご質問等のある方はお願いいたします。

川越委員。

○川越委員 すみません、用途地域について1点確認をさせていただきたいんですが、よろしいでしょうか。では、ちょっと図面を出していただくとありがたいんですが、今の変更後のやつで結構です。

右上の新浦越線のほうに接している小さな街区がありますよね、準工業地域に囲まれて住居系の

地域の指定になるということで、前は移転するということでしたけれども、今回はそういう形になるということですが、ちょっと広域的に見ると、やっぱり準工業がつながって道路挟んで逆側は商業地域ですか、どちらかというと都市的利用とか準工業だと大体いろんなものが建つとかそういうところなんです、そこの中にこういう住居系がぽつんとあると、若干、広域的に見ると違和感があるんですけれども、そういう指定になる過去の経緯いろいろあると思いますけれども、地元の状況も、その辺がどういうことになっているのか。

それから、その地区の南側の準工業のところが区画整理やっている最中でしょうかね。その辺のところの区画整理の進捗に合わせて、その辺がまた準工業とかに将来用途地域が変わっていくのか、あるいはこのままなのかということについて教えていただきたいと思います。

○議長（永田） 都市計画課長。

○都市計画課長（小宮） お答えいたします。

まず、こちらの右上のところについて住居系用途が商業系用途とあと工業系用途と挟まれるところが残ってしまうところもありますが、現在こちらのところにつきましては、細長く東北自動車道までの一体的に大門下野田地区の土地区画整理事業を進めていく中で、その中で将来の土地利用というところを決めております。いわゆる市街化予想図というところで土地利用を決めまして、その中で住宅地というところの土地利用で今施行しているような状況です。それに基づきまして、用途地域も今回改めて一低層から中高層の住居系の用途として変更させてもらうような経緯となっております。

それとあと、もう一点の今回の大門下野田地区の南のほうの紫色の部分、こちらにつきましては、昨年度のちょうど今の3月都計審の中で大門上・下野田地区という形で用途地域のほうを整理させてもらっています。こちらにつきましても、先ほどと同様に、区画整理が今実施されておりまして、その中の市街化予想図の中でこういった土地利用になってございますので、そこに合わせて用途地域を定めております。

以上です。

○議長（永田） 川越委員。

○川越委員 去年何かやったなという記憶がよみがえってきました。すみません。

いわゆる、ああいう大きな道路の脇ですと、通常沿道系の利用の要望があって、沿道系の用途を塗るというのがよく都市計画の中であるんですけれども、そういう土地利用の要求もなかったということも含めてこういう形にしたということですね。特に、理解いたしました。

○議長（永田） ありがとうございます。

ほかにご意見等ございますでしょうか。

久野委員。

○久野委員 今回大門のこの地域で、アンケートの回答が特にないか、説明会をやりましても参加者はゼロというようなことだったんですけれども、住民の方々はもう十分理解しているからいいよという、そういう感覚なのか、あるいは関心がないという感じなのか、その辺ちょっと教えていただければというふうに思いまして。

○議長（永田） 都市計画課長。

○都市計画課長（小宮） お答えいたします。

やはり都市計画決めるときには、しっかりと住民の意見を聞かなきゃいけないという中で、今回

こちらの地区は規模が小さいというところで、地権者のほうが約40名程度いらっしゃいます。ほかの地区と比べて個別に内容を説明したりする機会が多かったので、そういったものと併せて説明会ですとか、アンケート等をやらせてもらって、しっかりとそのあたりは合意形成を確認して手続に入らせてもらっています。

○久野委員 分かりました。非常に安心安全でいい計画だと思います。ありがとうございます。

○議長（永田） ありがとうございます。

ほかにご質問ございますでしょうか。

よろしいですか。

それでは、ほかにご質問やご意見ないようですので、次の地区に移ります。

ここで事務局において説明者の席の移動をお願いいたします。

続きまして、②大門地区に関しまして、議案第428号、第432号及び議案第433号についてご説明をお願いします。

まちづくり総務課長。どうぞお座りください。

○まちづくり総務課長（古谷） ありがとうございます。それでは、着座にてご説明をさせていただきます。

②の大門地区についてご説明させていただきます。

大門地区に関連する議案につきましては、表にございますとおり、土地区画整理事業、防火地域及び準防火地域、地区計画の3議案となります。

目次につきましてはこちらのとおりとなります。

大門地区の概要及び大門土地区画整理事業につきましては、私のほうからご説明をさせていただきます。防火地域及び準防火地域以降につきましては、都市計画課より説明させていただきますのでよろしくをお願いいたします。

はじめに、大門地区の概要について説明をいたします。

本市には、土地区画整理事業を都市計画決定したものの、関係権利者との合意形成が図れないなどの理由から、10年以上事業化に至っていない長期未着手地区が存在しております。平成22年当時には、市内に8か所が存在しておりました。

その後、本市の長期未着手地区の解消に向けた見直しの進め方に基づく取組によりまして、青色で示す4地区の長期未着手地区を解消しております。現在、赤色で示す4地区が存在しており、今回の都市計画変更の対象となっている大門地区につきましては、その一つとなっております。

大門地区は、浦和美園駅と東川口駅の間に位置し、大門土地区画整理事業の施行区域内となっております。大門土地区画整理事業区域のうち、長期未着手地区である大門地区以外の各地区におきましては、土地区画整理事業が施行中または施行済みとなっております。

大門地区のうち、赤色で囲っている①の区域におきましては、民間開発などにより市街化が進められ、また、公共下水道などの都市基盤整備が個別事業により進んでいることから、土地区画整理事業の必要性や実現性が低下しつつあるため、土地区画整理事業によらないまちづくりへの転換を目指し、まちづくり方針を策定した上で、地区計画の導入と合わせた土地区画整理事業の廃止に向けた取組を進めてまいりました。

黒色で囲っている②の区域におきましては、区域の大半が国道122号や東北自動車道であり、宅地が区域の2%程度となっていることから、この区域単独でのまちづくりは難しく、また、これ

まで地域から土地区画整理事業廃止に係る反対意見はなかったことから、土地区画整理事業の廃止のみを行うこととして取組を進めてまいりました。

先ほどの赤色の区域のまちづくり方針は、地域住民の方々と構成する大門地区まちづくり協議会と本市との協働により、平成29年3月に大門地区まちづくり方針を策定しております。

本方針では、まちの将来像や基本方針、分野別方針などを定め、取組の一つとして地区計画の導入を掲げており、本方針に基づき、地元協議会と協働してまちづくりを進めているところでございます。

今回の都市計画変更につきましては、これまで説明いたしました背景を踏まえ、赤色で囲っている①の区域におきまして、土地区画整理事業の廃止に合わせ、準防火地域の指定及び地区計画の策定を行うものでございます。また、黒色で囲っている②の区域におきましても、これに合わせて土地区画整理事業の廃止を行うものでございます。

続きまして、都市計画の案の内容につきましてご説明いたします。

はじめに、大門土地区画整理事業の変更につきまして説明いたします。

変更理由としまして、大門土地区画整理事業につきましては、先にご説明しましたとおり、長期にわたって事業化に至っていない区域を除外し、施行区域を縮小するものでございます。

青色で囲っている大門土地区画整理事業につきましては、昭和45年8月に都市計画決定しております。この大門土地区画整理事業の区域、約179.9ヘクタールのうち、大門地区の区域約38.6ヘクタールを廃止し、大門土地区画整理事業の区域を約141.3ヘクタールに縮小するものでございます。

これによりまして、変更後の区域は図のとおりとなります。

○都市計画課長（小宮） 続きまして、防火地域及び準防火地域の変更についてご説明いたします。

ここからは、都市計画課のほうから説明させていただきます。

対象区域は、赤色で囲っている①の区域となります。

変更理由は、さいたま市防災都市づくり計画において、面整備等が長期未着手になっている事業区域は準防火地域の指定を進めていることから、新たに準防火地域を指定するものでございます。

計画案では、図のとおり約34.2ヘクタールに準防火地域を指定します。

次に、地区計画の変更についてご説明いたします。

変更区域は、赤色で囲っている①の区域となります。

変更理由につきましては、土地区画整理事業の廃止に合わせ、現在の低層のまちなみを維持し、ゆとりと落ち着きのある住環境を守り育てるとともに、幹線道路沿道においては住環境に配慮した土地利用の誘導をすることを目的として定めるものです。

地元素案の作成の経緯は、地元協議会と市が連携し、表のとおり関係権利者を対象にしたアンケート調査や説明会などを実施し、丁寧な合意形成を図ってまいりました。この経緯を踏まえ、関係権利者のおおむねの賛成は得られているため、令和6年3月に大門地区まちづくり協議会から本市へ地区計画の地元素案が提出されました。

土地利用の方針、建築物等の整備の方針についてご説明いたします。

土地利用の方針につきましては、主に、低層住宅を基本としたまちなみを維持するものとしております。建築物等の整備の方針につきましては、不適当な用途の建築物が混在することを防止する、良好な市街地環境の形成や敷地の細分化の防止を図り、防災性向上や緑化の推進を図るものとしております。

それでは、地区計画の具体的な制限内容についてご説明いたします。

地区整備計画についてご説明いたします。

用途地域として、今回の対象区域の大部分が第一種中高層住居専用地域となっており、国道122号線の沿道が第二種住居地域となっております。

第二種住居地域につきましては、遊戯施設や大規模な店舗等を建築することが可能となっていることから、住環境に配慮した土地利用の誘導を図るため、第二種住居地域の範囲の建築物等の用途について、第一種中高層住居専用地域と同等に制限することとします。建築物等の用途の制限以外の項目については、大門地区全域が対象となります。

建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度について、順次ご説明いたします。

まず、建築物等の用途の制限につきましては、低層住宅のまちなみを維持する観点から、「マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これらに類するもの」、「作業場の合計床面積が50平米を超える工場」、「ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場」、「ホテルまたは旅館、自動車教習所、15平米を超える畜舎」、「店舗等の用途に供する部分の床面積の合計が500平米を超え、かつ、店舗等の用途に供する部分が2階を超える店舗、飲食店」、「建築物に附属しない危険物の貯蔵または処理に供するもの」を制限いたします。

次に、壁面の位置の制限は、良好な市街地を形成するため、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、0.5メートル以上としております。

次に、建築物の敷地面積の最低限度は、敷地の細分化を防止するため100平米としております。

次に、建築物等の高さの最高限度は、低層住宅のまちなみを維持し良好な市街地を形成するため、10メートルとしております。ただし、国道463号線または国道122号線に接する敷地で、当該道路境界線からの水平距離が25メートル以内の範囲につきましては12メートルとなります。

次に、北側斜線制限についてご説明いたします。

具体的には、真北方向の隣地境界線からの7メートル立ち上がったところから、1：1.25の勾配の範囲において建築を可能にすることとします。

垣または柵の構造制限についてご説明いたします。

垣または柵の設置する場合、生垣や植栽を中心としたもの、もしくは、宅地地盤面からの高さが0.6メートル以下の基礎の上にフェンス等の透視可能な材料で造られたものとするよう極力努めるようにすることとしております。

続きまして、都市計画手続等の状況についてご説明いたします。

大門地区の手続等の経緯についてご説明いたします。

地元の合意形成の経緯は先ほど説明させていただきましたとおりであるため、ここではその後の都市計画に関する手続についてご説明いたします。

令和6年7月に素案の説明会、8月に都市計画法第16条の手続、本年1月に17条の手続を実施しております。

それでは、都市計画法第16条に基づく説明会の開催状況について報告いたします。

説明会の開催に当たり、権利者に案の郵送、市ホームページへ掲載をすることにより周知を図り、11名の参加者がございました。道路整備等に関するご質問はございましたが、都市計画の内容に関

するご意見はございませんでした。

都市計画法第16条に基づく地区計画の縦覧等の状況についてご報告いたします。

縦覧期間等は、表のとおりとなります。

なお、縦覧等の対象は地区内権利者となります。

意見書は1通提出がございました。

意見書の要旨は、都市計画道路の未整備区間について、速やかに整備に着手してほしいという内容でした。市の見解としましては、道路整備計画に基づき整備していくこととしております。

次に、都市計画法第17条に基づく縦覧及び意見書の提出状況についてご報告いたします。

縦覧期間等は、表のとおりとなります。

意見書の提出はございませんでした。

以上で大門地区の説明を終わりにします。

○議長（永田） 説明が終わりました。

それでは、②大門地区につきまして、ご質問のある方はお願いいたします。

深堀委員。

○深堀委員 ご説明どうもありがとうございます。

区画整理を廃止ということで、中でも手法としては地区計画でまちづくりをしていくということで異論はございません。まちづくり方針というのがあったということですが、ちょっとこれに関して伺いできればと思うんですが、基盤整備はある程度しっかりしているのもう大丈夫でしょうというようなお話があったかと思うんですが、区画整理からはずれるということで、この地域どういう課題を抱えているのかなということで、多分、住民参加でいろいろとまちづくりの方針等を決定されたのだと思うので、例えば道路についてどういう弱点があった、例えば交通安全上どういう課題があったのかとか、それから公園とか広場系はもしかしたら足りないのかなと、ちょっとよく分からないんですが、一般の方が避難するときに重要な基盤みたいなものは、この地区はどのような課題を抱えていて、その方針に基づいて市と地域でどういうふうに連携してそういった課題に取り組んでいくのか、もしお考えがあれば教えていただきたいと思います。

○議長（永田） まちづくり総務課長。

○まちづくり総務課長（古谷） お答えをさせていただきます。

まちづくり方針では、先ほどもご説明したとおり、地区計画としてまとめるということが、一つの大きい方策になっているわけですが、その他の方策として、ご質問にもありましたとおり、地区の中の道路、区画道路がやっぱりもう少し太い道路があったほうが消防活動とかも含めて、安全であるというような課題感の中で、主要な区画道路として配置したらいいんじゃないかという路線を、まちづくり方針の中で区域の方々が定めています。

こちらについては、4メートルということではなくて6メートルということで、沿線の方の合意が取れるということがもちろん地域の中での取組ということにはなりますけれども、その上で市のほうで4メートルを超える部分の用地を取得して整備するというようなスキームを位置づけておるところでございます。

○深堀委員 ありがとうございます。

そういった道路に関することと地域のソフト的なことも含めて、いろいろできることがあるのか

もしれないなと思いますので、市と地域で連携してまちづくりを進めていただくといいかなと思いました。ありがとうございます。

○議長（永田） ありがとうございます。

ほかにご質問、ご意見ございますでしょうか。

照喜納委員。

○照喜納委員 先ほどの深堀委員の質問にちょっと併せまして、下水道の整備状況というのはいかがでしょうか。

○議長（永田） まちづくり総務課長。

○まちづくり総務課長（古谷） 平成24年度に既に全域が公共下水道の区域の事業認可を受けているところですが、整備についてはできるところからということで、まだ整備が完了している場所というのは少ない状況というふうに伺っています。

○照喜納委員 じゃ、まだ整備は完了していないけれども、今後ちゃんと完了させていくということによろしいでしょうか。

○議長（永田） まちづくり総務課長。

○まちづくり総務課長（古谷） 通常の下水道事業の中で個別事業として進めていくということでございます。

○議長（永田） ありがとうございます。

他にご質問、ご意見等ございますでしょうか。

よろしいでしょうか。

他にご質問やご意見がないようですので、次の地区に移ります。

ここで事務局において説明者の席の移動をお願いいたします。

続きまして、③宮前地区に関して、議案第427号、429号、430号、432号及び433号についてご説明をお願いいたします。

産業展開推進課長。

○産業展開推進課長（大井） それでは、宮前地区についてご説明をさせていただきます。

○議長（永田） どうぞおかけになって。

○産業展開推進課長（大井） ありがとうございます。それでは、着座にて失礼いたします。

宮前地区に関連する議案につきましては、表のとおり、土地区画整理事業、区域区分、用途地域、防火地域及び準防火地域、地区計画の5議案となります。

目次はこちらです。

説明のうち「新たな産業集積拠点の整備」、「宮前地区の概要」及び「宮前土地区画整理事業」まで当課よりご説明をしまして、「区域区分」以降は都市計画課よりご説明をさせていただきます。

はじめに、新たな産業集積拠点の整備についてご説明をいたします。

本市では、さいたま市産業振興ビジョンの実現に向けまして、広域的な交通ネットワークのポテンシャルや労働力が確保しやすいということによる企業の立地ニーズを背景といたしまして、地域経済の活性化、財政基盤の強化、雇用機会の創出を図ることを目的としまして、新たな産業集積拠点の整備を進めております。

新たな産業集積拠点の候補地区といたしましては、現在10地区を指定しておりまして、このうち

赤い丸で囲みました④の宮前地区、こちらが今回の都市計画変更の対象地区となります。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針におきましても産業集積拠点を位置づけておりまして、この中では交通利便性等に優れた地区において、製造業や流通業等の産業機能を集積するため、新たな拠点の形成を図ることとしております。

また、産業集積拠点の整備を予定している地区につきましては、事業実施の見通しが明らかになった段階で、農林漁業との必要な調整を行った上で、市街化区域へ編入するものとしております。

また、都市計画マスタープランにおきましても、新たな産業集積拠点の整備を位置づけておりまして、都市計画においても産業集積拠点を位置づけて整備を推進しております。

続きまして、宮前地区の概要をご説明いたします。

地区の概況でございますが、宮前地区は、ＪＲ川越線「西大宮駅」から北東約0.5キロの位置にございまして、国道16号西大宮バイパスに隣接し、新大宮バイパスの宮前インターチェンジに近接した位置にございます。

こちらは航空写真ですけれども、土地利用の現況といたしまして、地区南側の国道16号沿いに森林が広がっているほか、主に畑地として利用されている土地が多く見られる状況でございます。

先ほどご説明した立地を踏まえますと、産業立地において、労働力の確保が比較的容易であること、こちらは駅に近いという立地でございます。また、大規模な産業用地の確保が可能であること、交通利便性が良いことといった宮前地区の優位性がございます。

本地区のこれまでの経緯ですけれども、令和３年10月に土地区画整理事業の準備組合が設立をされておりまして、その後、地元説明会ですとか仮同意の取得を経まして、令和６年12月時点では組合設立に向けた同意率、こちらが約90%となっております。

本日、本審議会でご審議いただく都市計画決定後、速やかに組合の設立認可を目指していきたいと考えてございます。

次に、都市計画の案についてご説明いたします。

はじめに、宮前土地区画整理事業についてご説明をいたします。

宮前土地区画整理事業につきましては、先程ご説明しました産業集積拠点としての位置づけを踏まえまして、地区周辺の市街地環境等に配慮しつつ、研究開発や製造業、流通業など、産業機能が集積可能な市街地の形成を図るため、都市計画決定するものでございます。

計画案につきましては記載のとおりとなります。

約6.8ヘクタールの計画区域において、幅員６メートルから15メートルの区画道路、地区面積の約３％の公園、また調整池等の公共施設を整備するとともに、研究開発施設、流通系などの産業系施設を主とした宅地の創出をします。

こちらは市街化予想図となります。

地区の大半を工業地としております。また、地区内に既存住宅がありますことから、そちらにつきましては地区の北側に集約をいたしまして、黄色でお示した住宅地となっております。また、調整池は住宅地と工業用地との間に配置をいたしまして、公園につきましては地区の東側に配置しております。

次に、設計図、こちらは道路ですけれども、地区を南北に横断する形で既存の県道大谷本郷さいたま線があります。こちらをそのまま残しまして、地区外周部には幅員６メートル及び８メートルの区画道路を配置しております。

○都市計画課長（小宮）　続きまして、区域区分についてご説明させていただきます。

ここからは、都市計画課よりご説明させていただきます。

今回の区域区分の変更につきましては、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針における産業集積拠点としての位置づけ、土地区画整理事業の実施を踏まえ、市街化区域に編入するものでございます。

計画案でございますが、区域は土地区画整理事業を施行する約6.8ヘクタールの区域を市街化区域に編入します。

市全域の市街化区域、市街化調整区域の面積は、上段の表のとおりとなります。

次に、用途地域についてご説明いたします。

変更理由につきましては、土地の計画的かつ合理的な土地利用、研究開発施設や流通系の産業機能の集積を図るため、用途地域を定めるものでございます。

用途地域は、市街化区域への編入に合わせ、新たに工業地域を指定するものです。

計画案として、変更前は市街化調整区域で、用途地域は無指定でしたが、変更後は工業地域を指定し、建蔽率60%、容積率200%に変更いたします。

次に、防火地域及び準防火地域についてご説明いたします。

変更理由につきましては、市街化区域編入に合わせ、市街地の防災性の向上を図り、火災の危険を防除するとともに、計画的で安全、安心のまちづくりを推進するため、新たに準防火地域を指定するものです。

変更案として、図のとおり地区全体を新たに準防火地域に指定します。

次に、地区計画についてご説明いたします。

変更理由につきましては、産業機能を計画的に誘導するとともに、地区周辺の市街地環境等に配慮した市街地の形成を図るため、地区計画を定めるものでございます。

地区計画の目標は、産業機能を集積するため、建築物等を計画的に誘導し、土地区画整理事業による整備効果の増進を図るとともに、地区周辺の市街地環境等に配慮した市街地の形成を図ることとしています。

地区の区分につきましては、水色の産業集積地区であるA地区、先に説明をさせていただきました、既存住宅を集約する黄緑色で着色したB地区の2地区に分け、方針や地区整備計画を定めるものでございます。

それでは、産業立地を図るA地区の地区整備計画についてご説明させていただきます。

まず、建築物の用途の制限につきましては、工業系の用途や事務所、倉庫は建築可能ですが、危険性の大きい工場、住宅、店舗、飲食店、パチンコ屋、老人ホーム、保育所などは建築不可としております。ただし、従業員のために事業所に附属して設ける保育所、事業所が従業員のために事業所に附属して設ける店舗等、事業所内で製造されたものの直売所は建築可能としております。

次に、一団の規模の土地利用を図るため、建築物の敷地の最低限度は3,000平米と定めております。

また、壁面の位置の制限は、道路境界線から建築物の壁面、柱まで2メートル以上の距離としております。

最後に、形態、色彩、その他の意匠は、建築物等の壁面またはこれに代わる柱、屋根及び屋外広告物は原色や刺激的な色彩及び装飾は避け、落ち着いた色調としております。

次に、既存住宅を集約するB地区の地区整備計画についてご説明いたします。

建築物の用途の制限につきましては、住宅のみ建築可能としております。

次に、建築物の敷地面積の最低限度は、150平米としております。

また、壁面の位置の制限は、道路境界線から建築物の壁、柱まで1メートル以上、隣地境界線まで0.5メートル以上の距離としております。

形態、色彩、その他の意匠はA地区と同様です。

次に、都市計画手続の状況についてご説明いたします。

これまでの経緯につきましては、地区内の地権者向けに都市計画の説明会やアンケートを実施し、アンケートでは、本日説明させていただきました都市計画の内容に対する意向確認を行い、ほとんどの皆様からご賛同を得ております。

今年度6月には、地区内に加え、地区周辺の方も含めた説明会を実施させていただきました。

その後、都市計画法第16条に基づく原案の閲覧及び地区計画の縦覧を実施し、令和6年7月に都市計画法第16条に基づく公聴会を実施してまいりました。

ほか2地区同様、都市計画法第17条に基づく縦覧を1月に実施しております。

地区計画を除く、都市計画法第16条に基づく原案の閲覧等の状況につきましては、表のとおりとなります。延べ6名の方から、土地地区画整理事業について6件、区域区分について2件、用途地域について2件、公述申出書の提出があり、公聴会を開催いたしました。

公聴会につきましては、先の公述人6名、傍聴人8名の方にご参加いただきました。

公聴会でいただきました公述の主な内容となります。

土地地区画整理事業に関しましては、産業立地後の交通環境への影響、整備する公園の位置、周辺の市街化調整区域を含めた一体的な開発についてご意見をいただきました。これに対して、市の見解といたしましては、今後、土地地区画整理事業の詳細な検討を進めていく中で、交通環境や公園の整備について組合及び業務代行者と共に協議を進めていくこと、国道16号及びJR川越線との間に存する土地については、地形上、産業集積の場所として適地でないため、本事業と合わせた整備は予定していないこととしております。

区域区分に関しましては、先の土地地区画整理事業同様、周辺の市街化調整区域を含めた一体的な市街化編入についてご意見をいただきました。市の見解といたしましては、今回の市街化編入は産業立地を目的とした土地地区画整理事業の区域に限るものとしているため、周辺については市街化編入を行わないとしております。

用途地域に関しましては、周辺環境への影響を抑える方策の検討についてご意見をいただきました。市の見解としましては、土地地区画整理事業の施行者である土地地区画整理組合・業務代行者や立地企業への適切な指導や調整を行っていくこととしております。

都市計画法第16条に基づく地区計画の原案の縦覧の状況は表のとおりとなります。この手続は地区内権利者を対象としたものとなりますが、意見書の提出はございませんでした。

都市計画法第17条に基づく縦覧及び意見書の提出の状況は表のとおりです。

意見書につきましては、土地地区画整理事業に対するものが1通、区域区分に対するものが1通の計2通の提出がございました。

土地地区画整理事業に対する意見書は、本事業で整備された公園の配置に反対する、企業誘致の進捗が知りたいという内容でした。市の見解といたしましては、公園を含めた公共施設の配置や詳

細な整備方針等は、今後設立予定の土地区画整理組合及び業務代行者と共に協議を行いながら、事業を推進していくこと、進出企業は調整中であることとしております。区域区分に対する意見書の内容及び市の見解は、先ほど説明しました16条の公聴会における内容と同様のものとなっています。

以上で、宮前地区の説明は終了させていただきます。

○議長（永田） 説明が終わりました。

それでは、③宮前地区につきまして、ご質問等のある方はお願いいたします。

金子委員。

○金子委員 ご説明ありがとうございました。

宮前地区の一連の都市計画変更などについては、産業集積拠点の創出事業の中で位置づけられているものということで承知しておりますけれども、これについては公聴会等でも相当住民の皆さんから多くの意見が出ていますと承知しております。本事業により、環境が著しく破壊されることを心配している、それから、これまでの緑を生かしてほしい、遊水池が残るような遊歩道を整備してほしい、現在の緑地の木々をできるだけ残して環境保護に十分考慮した計画を進めてほしいなど、この宮前地区が非常に近隣住民の皆さんにとって、貴重な自然の環境であったということがうかがわれるような意見がたくさんあります。

こういうことについて、産業集積拠点を創出するということが、やはり矛盾を起こしているのではないかということ懸念せざるを得ません。こういう貴重なさいたま市の緑地というか緑を保全していくということと、この産業集積拠点の創出ということが、どこで折り合いをつけるというか、そういうことについての検討をどのようにされてきたのかということ、まず1点お伺いしたいと思います。

それから、そうであったとしても地権者の皆さんなどのご要望があつて、ここの土地利用をしてほしいというご意見があつたということは、恐らくその地権者の皆さんの同意がたくさん、9割ということでしたけれども、得られているということから、進めていくということについての希望があつたということも承知しておりますが、そうであったとしても、ここに進出する企業が一体どういうものなのかということに対しての不安が大変大きいということも、この意見書の数々の中から読み取れるところです。

そういう中、既に募集は終了していると。だけれども、その協議や調整を進めていく中で、具体的な企業がどういうものなのかということは、まだ明らかにすることができないというようなことも言われていたというふうに思いますが、まず、土地を整備して、そこにどういう企業が来るのかということが明らかにされないままこの計画が進められていく。土地の整備というか、基盤整備というか、そこを先行させて、どういう企業が来るのかということが、そこに全く配慮されないということでの進め方が妥当なのかどうなのかということ。近隣の住民や地権者にとって妥当なのかということについての見解をお伺いしたいと思います。

それから、もう一つは、実際に進出する企業がどういう施設を建てたり、その整備をしていくのかということを進めていく際に、こうしたこの土地のもともとのありようとか、それから、それについて近隣の住民や地権者の皆さんがお考えになっていたこういう様々な意見について、伝える可能性があるのか、それを配慮した企業の在り方、企業の施設の建て方などについて、市としてそれを伝えて、方向性を提起していくようなことができるのかどうかということについてお聞

かせください。

○議長（永田） 産業展開推進課長。

○産業展開推進課長（大井） お答えいたします。ご質問3点いただいたかと思しますので、順次お答えいたします。

まずはじめに、自然と開発との折り合いをどうつけたかというご質問につきましては、我々、この産業集積拠点の整備を進めるに当たりまして、やはり市内に企業さんからの立地ニーズというのは非常に多くいただいている中で、それにどうしてもお応えできていないということで、そこについては大変問題意識を持ってございました。

その中で、産業集積拠点を整備するために適地の選定というのを、平成30年頃から着手をしたんですけれども、その中でもやはり市全域を対象に、例えば幹線道路の沿道ですとか、交通利便性の高い場所を中心としまして選定をしたんですけれども、その際に例えば農地ですとか、農地であれば例えば圃場整備が行われているですとか、そういう自然、農業とのバランスを踏まえて、この地区につきましては選定をしたところでございます。

また、計画の中でも、例えば地区計画の中で壁面を後退するですとか、あるいは、今後大規模な施設であれば緑地等の整備、また公園等も地区内にできますことから、バランスを取りながらこの集積拠点の整備は進めてまいりたいというふうに考えております。

続きまして、2点目、こちらは企業が明らかになっていない形で進めるということでございますが、企業につきましては募集を締め切りはしまして、企業様からの立地の要望はいただいております。ただ、現在換地を事業の中で、土地の換地の割り振りですとか、そういったものの設計を今後その事業認可に合わせて行ってまいりますので、最終的に企業さんの立地がどういう割り振りで、ここにこの企業さん、ここにこの企業さんというふうに決まるのが、もうしばらく、実際には仮換地の指定の前後になろうかと思しますので、現段階ではまだどの企業さんが立地するということがちょっとまだ事業上、明らかにはできないという形になっております。

また、こちら企業さんに対して、施設を整備する際に意見が伝わる可能性があるのかというところでございますけれども、この区画整理事業が土地区画整理組合、組合施行の事業になりまして、その業務を代行している業務代行予定者という者がおりますので、そちらは基本的には地元のほうでご説明をしていく形になるんですけれども、当然今後、造成工事等始まる段階ですとか、大規模なものであれば、市の法的な手続の中で大規模建築物等の手続等もございまして、そういう法手続の中で例えば周辺の自治会の方々ですとか、地元に対してご説明等は組合を中心に対応していくことになるかと考えております。

以上です。

○議長（永田） 金子委員。

○金子委員 ありがとうございます。

2点目の、要するに進出する企業がどういう設備をつくってどういう施設を整備するのかが、現状近隣の方や地権者に対して明らかにできないということなんですけれども、どういう工場ができるのか。直接企業がそこにこういうふうに立地をするということだと、例えばそういう企業に来られては困るとか、こういう工場ができるのは困るとか、そういうことは目に見えた形で住民からは映っていくと。だけれども、こうやって基盤整備を市が責任を持って進めていく、その上でその土地はもうこういうふうに、はい用意できました、インフラ整備もやりましたというところ

ろで手を挙げている企業に、もう実質的には決まっている企業に、後から割り振りをして、こういう形で配置をしますということまで、業務代行者が入るとはいいながら市がお膳立てをして、そこまでやっていくということになれば、住民の何というか、そういう意向というのは直接企業には向かわない形でできるということになるのだらうなというふうに思います。

そういう意味では、市が進めるこの産業集積拠点の創出という形で、市が進める事業として、それが行われていった先に、住民の利益と企業の活動がもしも相反するようなことが起こった場合に、住民の側としてはなかなかそこに意見を言うことができない、こういう状況が生まれるんじゃないかなということで、この事業の枠組み自体にやはり私は大変疑問を感じざるを得ないというところがありますが、そこについてちょっとご見解をお聞かせいただけますでしょうか。

○議長（永田） 産業展開推進課長。

○産業展開推進課長（大井） お答えいたします。

こちら、まず特に住民の方、工場等についてはやはりご不安な面もあるかと思うんですけれども、工場につきましては今回、用途地域としては工業地域なんですけれども、建築できる工場としましては準工業地域に建築できるレベルのものとしておりまして、危険性の高い工場ですとか、危険物の貯蔵量が大きいような施設というのは、今回は規制をしてございます。

また、企業と住民の利益ということなんですけれども、こちらにつきましては、まだ立地企業さんが正式に決定はしていないところではあるんですけれども、当然、立地いただく企業もいわゆるさいたまの市民ではないんですけれども、そういうお立場になりますので、そういったことにつきましては、業務代行予定者ですとか組合を通じて必要な要請は我々としても行ってまいりたいというふうに考えております。

○議長（永田） 金子委員。

○金子委員 近隣の住民の皆さんからすると、やはり何よりもこの自然の環境、これまでなれ親しんできた大切にしてきた緑が大きく損なわれるということに対する不安があるという状況の中、どんな企業が進出してくるのか、いまだに分からないということでの不安、さらに不安が大きくなっているという状況があるというのが、この意見書の数々から読み取れるところなのではないかと思います。

そういうことに今ご答弁あったような形での対応はされていくのだと思いますけれども、こういう事業がそういう住民の不安を生み出している、招いているということについては十分配慮しながら、今後も配慮していただきたいということは一言申し上げておきたいと思います。

○議長（永田） ありがとうございます。

他にご意見、ご質問ございますでしょうか。

池上委員。

○池上委員 基本的にはこの場所、私も国道16号をよく通るんで、よく知っている場所なんです。とっても交通の便がいいところなんです、あそこね。だから、産業集積地としてはとても向いているだろうというふうに思います。

ただ、一市民だとか、あるいは公園を今までやってきた人間から言わせてもらおうと、先ほど何か調整池と公園等が入った概念図というか、概要図があったと思うんですけど、ちょっと写していただいていいですか。これですね。公園の位置が、いや、3%ちゃんと確保しましたよというだけのような位置に見えてしょうがないんですよ。これ、誰がこの公園を利用するのと。あの黄

色いところが住宅地ですよ。住宅地から一番離れているところに公園を整備していますよね。この概要図だと。今後検討していくというふうには書いてあるんですけども、一応市民目線からいっても、何か場所がよくないんじゃないという気がしますし、それから今まで公園緑地をずっとやってきた人間からいっても、この公園の位置はさすがにちょっとないんじゃないというふうに感じます。

ですので、今後検討されていく中で、ぜひ公園の位置についてはよく考えた上で位置を決めていただきたいというお願いです。

以上です。

○議長（永田） 答弁はよろしいですか。

産業展開推進課長。

○産業展開推進課長（大井） お答えします。

こちら、公園につきましては、地区内の地権者のご意見等をお聞きしながら、こちらの設計図をつくり上げてきたところでございます。その中で、今、池上委員おっしゃったように、地区内に残る予定の既存住宅の方々、もちろんこの方々への意見聴取というのも行いまして、その結果、住宅の近くにはむしろ公園がないほうがいいと。やはり人が、どうしても不特定多数の方が集まるのではないかとこのところに恐らく懸念をされていると思うんですけども、そういったご意見等も踏まえて、この事業全体を見据えた中で現在の位置という形でこの設計を今しているところでございます。

○議長（永田） 池上委員。

○池上委員 公園ってそこに住んでいる、黄色いところの人だけが利用する場所じゃないですよ。その人だけが利用するんだったらその人だけの意見で位置を決めていいとは思うんですけども、公園なんで、その周りにある住宅の人たちも利用するわけですよ。

今公園のある場所って、横を16号のトラックだ何だかんだ、ばんばん通るような非常に落ち着かない場所なんですよ。子どもをあんまり立ち入らせたくないような場所なんですよ、あそこって。そう考えると、今の地権者の意見だとか、ごく一部のあの黄色の人の意見だけで公園を決めていいのかと。あそこの人たちが公園を整備するんだったらそれでいいかもしれないけれども、市として公園を整備して、周りの住人も利用する公園だよということであれば、もっと広域的な視点で配置を考えるべきじゃないかなという意見だけ言わしてください。回答は大丈夫です。

○議長（永田） ありがとうございます。

事務局としてご意見として承っておいてください。

他に。

川越委員。

○川越委員 産業団地、こういう調整区域のところでつくる産業団地という仕事をしたことがあるんですけども、やっぱり企業誘致をしていくということの条件と、それと周辺の環境とか自然もあれば住環境もあるので、そういうところとどう調和するのかという2つを、やっぱりバランスよくやっていかないとなかなかよくないということで、土地利用上でそういうことで苦労したこともありますけれども、やはりちょっと欠けているなって思うのは、北側の住宅で調整区域の住宅ですけども、やっぱりそこにお住いの方々に対する意見書で今ありましたけれども、やっぱり騒音だとかいろんなことをご心配のところであれば、やっぱりバッファですよ、バッファゾ

ーンみたいなものをどう用意をしていくのか。それを事業者だけでお任せするというところでいいのか。あるいは、この辺りにはちゃんと２メートル、３メートル、こちらが例えば北側の敷地側には壁面後退について地区計画で２メートルって言うって言っていましたが、それ以外にバッファゾーンとして植樹帯とか何とか帯というようなものをやっぱりつくっておくというようなことをお願いするのか、本当は担保するなら地区計画に位置づけるという方法もあるんですけども、そういったようなことをやっぱり市としてやったほうがいいんじゃないかなというように何とか経験上思いますけれども、その辺のところはどうなのか。

あるいは、やっぱりいわゆる都市計画的な行政のやり方としては、そういう部分の配慮をしていかなければならないんじゃないかなという意見も含めて、ちょっとご回答いただければと思います。

○議長（永田） 産業展開推進課長。

○産業展開推進課長（大井） 答えいたします。

こちらの地区の市街化予想図の中で、やはりまず既存住宅というのが地区に既存の県道沿いに点在をしておりましたので、この産業系の土地地区画整理事業の基本的な考えといたしましては、住工混在、これを解消しようということ考えまして、既存住宅を北側に配置をしたところなんですけれども、おっしゃるとおりバッファというところで申し上げますと、調整池を住宅と工業地の間に挟む形にしておりまして、それが一つのバッファとして機能するのではないかいということと、あと先ほど委員おっしゃいましたように壁面後退、そういったものによって確保していけるのではないかなということでは考えてございます。

○議長（永田） 川越委員。

○川越委員 すみません。多分先ほどの公園の池上委員のご質問に対する回答でもあった公園の位置もそうなんですけれども、やっぱり今やっている区画整理の地区の中のやっぱり議論ですよ。地区から移転する方の黄色い部分に集約されたところのバッファは調整池でいいでしょうかみたいなお話でしたけれども。

そうじゃなくて、やっぱり周辺の交通量も増えたりとか、例えば左側のエリアの北側には住宅があるわけですよ。近接して、若干道路がありますけれども、狭い道路が。そういうところの、いわゆる北側の既存の調整区域の中に住んでいた方々に対して、やはりそれなりの都市計画的なあるいは緑地的な配慮というものをしていくということが必要じゃないかなと。いわゆる産業を誘致してくるというのと、あんまり条件きつくしちゃうと来る企業がなくなっちゃうんですけれどもね。そのバランスが一番難しいんですけれども、そういう部分もないとなかなか、意見書たくさん出ていますけれども、それが危惧をしているということですかね。

これから事業していく中で私はよく分かりませんが、組合の区画整理の設立のときの事業計画の中でどういうふうに市が絡んでいくのかどうか分かりませんが、やっぱり何かそういうことをどう要請して、要するに業務代行の方をお願いして後はお任せというんじゃないで、行政としてそういう部分をどう要請をしていくのか。大規模開発であればいろんな緑地だとかいろんな違った意味の条例上の縛りもあって、そういうものができると思いますけれども、やっぱりそういう姿勢が必要なんじゃないかなという気がしますけれども。要望だと思っていただいて結構ですけれども。

○議長（永田） 産業展開推進課長。

○産業展開推進課長（大井） すみません。私先ほどご説明の中で、地区内の地権者ということでちょっとお答えをしてしまいました。地区外含めましては、これまでもまずここを産業集積拠点として位置づけて検討を進める段階から、地元の自治会の方々等に我々もご説明はしてまいりました。

そういったことも今後も、例えば工事の段階ですとか、建築、実際の企業の進出の段階ですとか、組合と業務代行者と一緒に、引き続き丁寧に対応してまいりたいということと、あとバッファというお話、地区外に向けてのバッファというところだと、地区の東側につきましては宮前川という河川と河川管理用の道路というのがございます。それが既存のものとして。あとは道路境界からの2メートルの壁面後退と、あとは相当なこちらの敷地につきましても3,000平米以上という最低敷地制限を設けておりますので、その中で市の緑化指導ですとか、そういうところの対象になってくるかと思っておりますので、そういったものも使いながら丁寧に周辺の方々につきましても対応してまいりたいと考えております。

以上です。

○議長（永田） 都市計画課長。

○都市計画課長（小宮） やはりおっしゃるとおり、今まで自然的土地利用から都市的土地利用に変わっていくということで、そういった周辺の環境が変わってくるというところがございます。一方で、先ほど委員のほうからもお話のあった、そういった産業集積とのバランスが非常に難しいところではありますが、まさしく今都市計画、今日お示しさせてもらった都市計画の中では、例えば用途地域、今回工場の集積の関係ですので、本来であれば用途地域の一番厳しい工業専用地域だとか、そういったものを定める必要があるのかもしれないですけども、例えば工業専用地域を定めた場合ですと、環境のほうの騒音なり振動の規制法の対象外になってしまうというところもございますので、そういった中でまず用途地域は工業地域ということにさせてもらっています。

あと、先ほどの答弁と重複しますが、地区計画の中でもそういった企業への誘致の関係もありますので、あまり厳しいところもなかなか難しいところもありますけれども、やはり周辺の環境を守っていかなきゃいけないというところもありますので、先ほどの壁面後退の2メートル、もしくは今土地利用の方針の中で、やはりその周辺の緩衝帯的なものもありますので、緑地と緩衝帯という位置づけも入れさせてもらっています。

それと、あとは今後どういう土地利用していくかにはよると思うんですけども、今さいたま市のほうでも緑地については緑の条例等を持っていて、用途ごとに一定の規模によって工場立地法とかいろんなもので外れる場合もありますけれども、そういったもので例えば10%、20%緑地を設けていくとかということもあります。

あと、周辺の今まさしく色がついていない外側の部分、特に北側の部分については、建物の配置によっては日陰等の影響もあるというところもございます。そういった中では、建築の中でさいたま市のほうでは白地の形態規制と呼ばれるものを持っています。その中で例えば今お示ししている青いところに建物が建った日陰が調整区域に落ちるところについては、その調整区域のところの制限として日陰の規制がかかりますので、そういった中で建築確認の中でしっかりと周辺への影響というのも確認していかなければならないということになっています。都市計画の中でもできることをいろいろと今回やらせていただいておりますので、引き続き今後、まだ土地利用についてはいろいろ協議しているところなんですけど、今後、土地区画整理事業の組合、あと業務

代行者なり、あと進出企業というところも市がしっかりと関与して、そういったご意見、今日いただいたご意見も含めて周辺の方々のご意見も含めて伝えながら協議をしていきたいと考えております。

以上です。

○議長（永田） よろしいですか。

他にご質問等ございますでしょうか。

久野委員。

○久野委員 今のいろいろ意見交換を聞いていて、ちょっとした思いつきというかあれなんです、私はその産業集積拠点をさいたま市に整備するということについては非常にすばらしい、未来に向けてすばらしい構想で、またその計画で、それをぜひ実現してほしいというふうに心から思っております。

一方で、環境共生とか、やはり今、企業としては健康経営というのが流行ってしまっていて、その中ではSDGs、環境との共生をするんだというそういった流れというのは非常に強くなってきている。このあたりをどのようにうまく調整するかということについて、今、市の課長様から、ちゃんと市の方、市の業者様等々にお任せするんじゃなくて、市としてもきちんと関与してやっていくんだというようなことをきちっと言っていただきましたので、むしろ、さいたま市が全県のモデルというか全国的なモデルとして、こういった新しい産業集積と環境共生のモデルなんだというところまで、本当に本気で本気度で新しい集積地を整備していただくと、また全体としての知名度が上がって、大成功にいくかもしれないという期待を改めて持ちました。ぜひ頑張してほしいなというふうに思っております。ありがとうございます。

○議長（永田） ありがとうございます。

他にご質問等ございますでしょうか。

深堀委員。

○深堀委員 いろいろと発言があったのでもういいかと思ったんですけども、今先進的なこういう産業集積地を整備する環境共生という話もあって、いろいろと公園のどこに整備するか、それから調整池をどうするかで、今回いろいろと一般の方からのご意見もごもっともだと思うんですね。調整池ももっと多目的に使えるようにしたほうがいいとか、河川のところも遊歩道があったほうがいいとか、そういう意見を、それから、また緩衝緑地も必要になってくる。緑地の誘導も基準を守ってつくることができるので、それぞれ対策はできると思うんですけども、ただそれをちょっと思ったのが、ばらばらに考えるのではなくて全体の環境系の緑地系とか遊歩道とか、そういったものをここでどういうふうにまとめるかという何か全体のデザインみたいなものを、市のほうから働きかけていいものにするという視点は欠かせないのかなというふうに思います。

河川も市の管理なんですかね、ということで公園と河川が連動するように考えると、調整池も組み合わせて考えると、周辺にも大規模な緑地残っていますよね。そういったところの近くで、そういったいい緑地がまだあるねというふうに感じられる場をつくるとか、そういうふうにもともと、私も通りかかっていい景色がここだけ残っているなというところだったので、残念だということがあるんですけども、この土地利用についてはこの方針でいくのが妥当なのかなと思っているんですが、併せて自然、緑地、景観は全体としてここでできることを集約してつくるということを考えていくことが一番の課題なのかなというふうに伺っていて思いました。

以上です。

○議長（永田） ありがとうございます。

産業展開推進課長。

○産業展開推進課長（大井） お答えいたします。

今いただいたご意見の中で、今回、組合施行の土地区画整理事業という形で実施をいたしますので、どうしても施行地区内のみの整備に現状としてはどうしてもとどまってしまうというところがございます。ただ、おっしゃったように河川は市の管理であったりですか、また設置される公園、こちら調整池も含めて将来的には市に移管をされる予定の公共施設でございますので、庁内の関係部局と連携を図りながら自然じゃないですけども、そういうものも含めてこの地区内のこの区画整理をどういう形でやっていけば一番いい形にできるのかなというのは、これは引き続き、庁内、地元と連携しながら進めてまいりたいと考えております。

○議長（永田） 都市計画課長。

○都市計画課長（小宮） 先ほど少し景観という話もありましたが、さいたま市のほうの景観の一定規模のものについては、景観の届出を出していただいて、その中でしっかりと内容を審査させてもらっていますので、そういった視点からもその届出の中でそういった景観についてもしっかりと審査をしてやっていきたいと考えております。

○議長（永田） よろしいでしょうか。

各委員の方からたくさんの意見が出されました。

事務局のほうからも、庁内関係部局と、先ほどのお話がありました環境デザインですか、この辺も含めて十分調整してまいりたいというお話がございました。

そのようなことで、この案件につきましては、この審議会の意見があったということで、事務局のほうでは捉えておいてください。

よろしいでしょうか。

これからしばし、この各議案について採決を行います。

この採決の後、10分間ちょっと休憩をしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

それでは、採決を行います。

議案第427号「さいたま都市計画宮前土地区画整理事業の変更について（さいたま市決定）」、原案のとおり賛成する委員の挙手を求めます。

〔賛成者挙手〕

○議長（永田） ありがとうございます。

挙手多数によりまして、原案のとおり賛成することといたします。

それでは、次に、議案第428号「さいたま都市計画大門土地区画整理事業の変更について（さいたま市決定）」、原案のとおり賛成する委員の挙手を求めます。

〔賛成者挙手〕

○議長（永田） 挙手総員でございます。原案のとおり賛成することといたします。

ありがとうございます。

続きまして、議案第429号「さいたま都市計画区域区分の変更について（さいたま市決定）」、原案のとおり賛成する委員の挙手を求めます。

〔賛成者挙手〕

○議長（永田） ありがとうございます。

挙手多数でございます。よって、原案のとおり賛成することといたします。

続きまして、議案第430号「さいたま都市計画用途地域の変更について（さいたま市決定）」、原案のとおり賛成する委員の挙手を求めます。

〔賛成者挙手〕

○議長（永田） ありがとうございます。

挙手多数により、原案のとおり賛成することといたします。

続きまして、議案第431号「さいたま都市計画高度地区の変更について（さいたま市決定）」、原案のとおり賛成する委員の挙手を求めます。

〔賛成者挙手〕

○議長（永田） ありがとうございます。

挙手総員でございます。よって、原案のとおり賛成することといたします。

続きまして、議案第432号「さいたま都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（さいたま市決定）」、原案のとおり賛成する委員の挙手を求めます。

〔賛成者挙手〕

○議長（永田） ありがとうございます。

挙手多数により、原案のとおり賛成することといたします。

続きまして、議案第433号「さいたま都市計画地区計画の変更について（さいたま市決定）」、原案のとおり賛成する委員の挙手を求めます。

〔賛成者挙手〕

○議長（永田） ありがとうございます。

挙手多数により、原案のとおり賛成することといたします。

これで議案関係については終了いたします。

ここで休憩に入りたいと思います。

竹内委員につきましては、こちらで退席となります。本日はご出席いただきありがとうございます。

それでは、10分間ほど休憩したいと思います。3時55分再開したいと思います。よろしくお願いいたします。

〔午後3時45分 休憩〕

〔午後3時55分 再開〕

○議長（永田） それでは、審議会を再開します。

〔報告事項〕

（１）さいたま市立地適正化計画について

○議長（永田） 報告事項（１）さいたま市立地適正化計画について報告をお願いいたします。

都市計画課長。

○都市計画課長（小宮） それでは、報告事項（１）さいたま市立地適正化計画骨子案についてご説明させていただきます。

前方のスクリーンをご覧くださいませでしょうか。少しだけお時間を頂戴してご報告させていただきます。

まず、今表示されていますこちらの計画の検討体制につきましては、庁内の関係部署を含めた会議体、あとは東京工業大学の中井先生を会長としたアドバイザリー会議から意見聴取を行いながら検討を進めているところでございます。

現在、骨子案を取りまとめているところで、パブリックコメントにより市民の方々のご意見を募集しているような状況でございます。

骨子案の具体的な内容については、説明動画を作成しましたので、まずはこの動画をご覧くださいませでしょうか。

〔動画視聴〕

○都市計画課長（小宮） 動画のほう見ていただきましてありがとうございます。

動画のほうで簡単に立地適正化計画のほうを説明させていただきましたが、動画の内容以外にも骨子案では、立地適正化計画の基本方針、居住誘導区域、また都市機能誘導区域の設定方針についても取りまとめているような状況になります。

ちょっとこちらのほうも少し説明したいなと思いますので、もうしばらくお付き合いいただければと思います。

まず、本市の基本方針の説明となります。

こちらにつきましては、４つの観点から課題を左側に、これに対する立地適正化の基本方針を右側に示させてもらっています。１つ目が「多様なライフスタイルを支える利便性を備えるとともに、安心安全な居住環境・生活拠点を形成」、２つ目に「東日本を牽引する魅力ある都心・副都心等の拠点を形成」となります。

基本方針を踏まえた居住誘導区域と防災指針の設定方針となります。

こちらにつきましては、利便性の高い居住環境を提供し続ける観点と、本市の人口誘導・維持のポテンシャルを踏まえて、居住誘導区域は市街化区域を基本として検討いたします。

ただし、災害レッドゾーンや工業専用地域などの住宅建築を制限している区域、産業集積拠点は区域に含めません。さらに、土砂災害や洪水浸水等のリスクについても、その危険性や程度を踏まえて、区域に含めないことを検討しております。

また、区域の検討と連動して、災害リスクを回避・低減するための取組として防災指針を定めることを検討しているところでございます。こちらの災害リスク箇所について、法律等で決められているものがありますので、本市に該当する区域、区域設定の考え方を左から順に示しているところです。

次に、都市機能誘導区域の設定方針となります。

先ほど動画にもありましたが、都市機能誘導区域は、医療、福祉、商業施設などの、都市の居住者の共同の福祉や利便性のための必要な施設を誘導する区域となります。本市では、２つの基本方針を踏まえて、多様なライフスタイルを支え、広域的な交通ネットワークの優位性を生かした魅力ある拠点を形成する観点から、都市再生や土地の高度利用、都市基盤の整備に合わせた商業

業務機能、交流機能の充実・強化を図る必要のある都心、都心に次ぐ拠点である副都心、また、まちづくりの拠点等を都市機能誘導区域として検討するとしています。

区域の設定に当たっては、上位計画、関連計画や各地区のまちづくりの動きなどを踏まえながら検討を進めていきたいと思います。

以上で、基本方針、居住誘導区域、都市機能誘導区域の設定方針については以上となります。

本市の立地適正化計画につきましては、令和7年度末の策定を目指しておりまして、来年度、素案にしてまた改めてパブリックコメントを実施して、併せて都市計画審議会の意見聴取を行う予定としております。

報告は以上となります。

〔報告事項〕

(2) 令和6年度第2回さいたま市都市計画審議会（令和6年11月25日）答申案件の結果について

○議長（永田） 続きまして、報告事項、令和6年度第2回さいたま市都市計画審議会答申案件の結果について報告をお願いします。

○事務局（中井） それでは、令和6年度第2回さいたま市都市計画審議会答申案件の結果についてご報告いたします。

資料8をご覧ください。

令和6年11月25日開催の令和6年度第2回さいたま市都市計画審議会での答申案件については、資料記載のとおり告示がなされました。

以上でございます。

○議長（永田） ありがとうございます。

それでは、以上で報告につきましては終了とさせていただきます。

特にご意見がなければ、今回の審議会で予定しておりました内容は全て終了いたしました。

先ほど始まる時にもお話を申し上げましたが、3月で異動なさる方、あるいは退職される方等々、事務局にもおられるようでございます。審議会1年間ご苦労さまでございました。

皆様も、ご協力ありがとうございました。

〔事務連絡〕

○議長（永田） それでは、最後に事務局から連絡事項があるようですので、お返しいたします。

○事務局（中井） 委員の皆様には熱心なご審議をいただき、ありがとうございました。

次回、令和7年度第1回の審議会は令和7年8月下旬を予定しております。詳細が決まりましたら、事務局より改めてご連絡いたします。

それでは、これもちまして、令和6年度第3回さいたま市都市計画審議会を閉会といたします。本日はありがとうございました。

〔午後4時03分 閉会〕