

令和7年度第2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11月17日（月曜日） 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	堤 日出喜委員	隅藏 雄一郎 委員 (代理 香田晃宏氏)	田中 守 委員
石井 依子 委員	土橋 勇司 委員	落合 誠 委員	
岡澤 由季 委員	服部 剛 委員	池上 憲二 委員	
川越 晃 委員		澤口 清貴 委員	
久野 美和子委員			
兒玉 めぐみ委員			
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
岩田 真由美委員	竹腰 連 委員		
深堀 清隆 委員			

4 議題及び公開又は非公開の別

- 議案第439号 さいたま都市計画道路の変更について（さいたま市決定）…公開
- 議案第440号 さいたま都市計画公園の変更について（さいたま市決定）…公開
- 議案第441号 さいたま都市計画下水道の変更について（さいたま市決定）…公開
- 議案第442号 さいたま都市計画生産緑地地区の変更について（さいたま市決定）…公開

意見聴取

- (1) 特定生産緑地の指定予定について…公開
- (2) さいたま市立地適正化計画の策定に係る意見聴取について…公開

報告事項

- (1) 令和7年度第1回さいたま市都市計画審議会（令和7年8月29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439号・・・・・・ 14名中 賛成14名

○議案第440号・・・・・・ 14名中 賛成14名

○議案第441号・・・・・・ 14名中 賛成14名

○議案第442号・・・・・・ 14名中 賛成14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（中村） それでは、定刻となりましたので、ただいまから令和7年度第2回さいたま市都市計画審議会を開催させていただきます。

本日司会を担当いたします都市計画課の中村と申します。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条例第3条第1項に規定する、当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ことから、臨時委員を置くこととし、同条第3項により、過日、市長から埼玉県警察さいたま市警察部長である田中様が任命されました。田中様には臨時委員としてご審議に加わっていただきます。

また、本日、国土交通省関東地方整備局大宮国道事務所長の隅藏様が所用で出席できませんので、代理で副所長の香田様にご出席をいただいております。

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す。説明内容は前方のスクリーンに映写されますので、お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、タブレット左上に貼っております黄緑色の付箋の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、挙手によりお知らせ願います。

よろしいでしょうか。ありがとうございます。

それでは、会場の皆様、スマートフォン、携帯電話につきまして、電源をお切りになるか、またはマナーモードに設定をお願いいたします。

これから審議に入っていただきますが、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条第1項の規定により、永田会長が議長となります。永田会長、以降の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。

今日は、秋、もう11月下旬ですのに大変暑い日でございます。最近、夏祭りを秋口に持ってくるいろんな団体、自治会が多いようでございまして、私どもの自治会も、8月の第1週にやっていた夏祭りをこの11月下旬に持ってきましたが、大分日よりもいいようで、結構いろんなところでぎやかに開催されているようでございます。

さて、今日は審議会ということで、審議は皆様には慎重かつ能率的に進めていただきますので、ご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

それでは、事務局から委員の出席状況につきましてお話しをいたします。よろしくお願いいたします。

○事務局（中村） それでは、委員の出席状況についてご報告いたします。

出席数は、委員定数18名のうち15名の出席となります。

したがって、さいたま市都市計画審議会条例第5条第2項に規定する、委員及び議事に関係ある臨時委員の2分の1以上という定足数を満たしております。よって、本日の会議は成立する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が、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。

池上委員、服部委員のお二人をお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。

[「はい」の声あり]

○議長（永田） よろしくお申し上げます。

それでは、池上委員、服部委員におかれましては、事務局が会議録を作成の上、送付いたしますので、ご確認いただき、ご署名をお願いいたします。

本日の審議会における案件は、議案第439号から議案第442号までの計4件、意見聴取が2件、報告事項が1件となります。

つきましては、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（中村） 本日の案件につきましては、非公開事項に該当いたしません。

○議長（永田） ただいま事務局から、本日の案件は非公開事項に該当しない旨の報告がありましたので、そのとおりといたしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

[発言の声なし]

○議長（永田） それでは、本日の会議は公開となります。

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存じます。

それでは、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（中村） 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439号 さいたま都市計画道路の変更について（さいたま市決定）

議案第440号 さいたま都市計画公園の変更について（さいたま市決定）

議案第441号 さいたま都市計画下水道の変更について（さいたま市決定）

議案第442号 さいたま都市計画生産緑地地区の変更について（さいたま市決定）

○議長（永田） それでは、ただいまから令和7年度第2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439号から議案第442号の計4件、意見聴取が2件、報告事項が1件でございます。

議案の説明方法等につきましては、事務局から説明をお願いします。

○事務局（中村） 今回の議案第439号及び議案第440号につきましては、都市計画道路の変更と都市計画公園の変更ですが、都市計画道路の変更に起因する都市計画公園の変更となりますので、一括説明とさせていただきます。説明と質疑が終わりましたら、議案番号ごとに採決をいただきたいと思っております。

○議長（永田） それでは、議案説明に入ります。

議案第439号「さいたま都市計画道路の変更について（さいたま市決定）」及び議案第440号「さいたま都市計画公園の変更について（さいたま市決定）」についての説明をお願いいたします。

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、議案第439号「さいたま都市計画道路の変更」及び議案第440号「さいたま都市計画公園の変更について」をご説明させていただきます。説明は、前方のスクリーンに沿ってご説明させていただきますが、お手元の議案書も参考にご覧いただければと思います。

それでは、スクリーンをご覧ください。

はじめにさいたま都市計画道路3・3・11産業道路の変更を、次に、さいたま都市計画道路3・6・93天沼高鼻線の変更と、それに伴うさいたま都市計画公園9・6・01大宮公園の変更についてご説明させていただきます。

目次となります。

1点目は、今回、都市計画変更を行う都市計画道路の概要、2点目は、都市計画道路の変更箇所の概要、3点目は、説明会、縦覧及び意見書の提出状況について順次ご説明させていただきます。初めに、都市計画道路の概要についてご説明いたします。

まず、都市計画道路産業道路でございます。計画延長は川口市境から上尾市境の区間で本市域を縦断する全長約15キロ、幅員25メートル、車線の数はいくつ車線となります。昭和38年に都市計画決定され、途中、名称の変更や計画幅員の変更を経て、平成27年に最終都市計画変更を行い、現在に至っております。

次に、都市計画道路天沼高鼻線でございます。計画延長は約2.3キロ、幅員は11メートル、車線数は2車線となります。昭和38年に都市計画決定され、途中、名称の変更を経て、平成16年に最終都市計画変更を行い、現在に至っております。

それでは、産業道路の変更箇所の概要をご説明いたします。

産業道路の計画書となります。

今回、区域、構造等の変更はございません。

航空写真上に変更箇所を重ねた図となります。

今回の変更は、都市計画道路産業道路と都市計画道路大宮岩槻線の交差点において、交差点形状を変更するものです。

具体的な変更の内容についてご説明いたします。

当該交差点は、事業化に向けた検討を進めていく中で、将来交通量の予測を行い、関係機関との協議の結果、変更するものです。将来交通量の予測では、産業道路川口方面から大宮岩槻線岩槻方面への右折、大宮岩槻線岩槻方面から産業道路川口方面への左折の交通量が増加することが、青矢印のとおり見込まれております。当初計画では、右折車線を1車線、左折車線を1車線としておりましたが、この場合、滞留長が隣接交差点まで影響し渋滞の要因になることから、交通処理方法を検討し、関係機関との協議の結果、自動車を円滑に交通処理するため、右左折車線を2車線に増やす計画に変更するものでございます。それに伴い、見通し及び歩道部の確保をするため、隅切り部分の拡幅が必要となり、青色で着色した部分が新たに都市計画道路の区域として追加するものとなります。

以上が産業道路の変更箇所の概要となります。

続きまして、天沼高鼻線の変更箇所の概要を説明いたします。

天沼高鼻線の計画書となります。

今回、終点位置が変更になり、延長が約50メートル減少、全体延長約2,250メートルとなります。構造等の変更はございません。

航空写真に変更箇所を重ねた図となります。

今回の変更は、都市計画道路産業道路と都市計画道路天沼高鼻線の交差点部において、交差点形状を変更するものです。

具体的な変更内容についてご説明いたします。

当該交差点は、事業化に向けた検討を進めていく中で、関係機関との協議の結果、現計画は、産業道路と天沼高鼻線の交差点が鋭角となっており、安全性及び走行性において課題があることから、産業道路との交差角度を直角に近づけることで道路の主従関係を明確にし、安全性が高い十字交差点に線形を変更するものです。この変更に伴い、黄色の部分の都市計画道路区域を廃止し、新たに青色部分を都市計画道路区域とするとともに、一部、大宮公園の区域を変更するものです。

続いて、都市計画公園大宮公園の変更箇所についてご説明いたします。

先ほど都市計画道路の変更で説明いたしました天沼高鼻線の線形変更に伴い、大宮公園の一部重なる区域を公園区域から除外するものです。減少となる面積は約0.02ヘクタールとなります。

以上が都市計画道路及び都市計画公園の変更箇所の概要となります。

次に、都市計画手続等についてご説明いたします。

はじめに、道路について、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、市報、市ホームページへの掲載、権利者に案内の郵送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、合計51名の方のご出席をいただきました。説明会では、整備後の渋滞や安全対策など事業内容についてのご質問をいただきましたが、都市計画の変更に関するご意見はなく、ご理解をいただいたものと考えております。

次に、公園について、都市計画法第16条に基づく意見聴取の状況についてご報告いたします。

都市計画道路の変更に関する説明会の後、都市計画公園の変更に関する意見聴取を行いました。意見聴取に当たり、市報、市ホームページへの掲載、周辺権利者への郵送をすることにより周知を図りました。意見聴取の結果、3名の方からご意見をいただきました。ご意見の内容につきましては、都市計画道路や大宮公園の管理に関するものはございましたが、都市計画の変更に関するご意見がなく、ご理解をいただいたものと考えております。

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。

縦覧は、令和7年9月30日から10月14日まで2週間実施いたしました。周知方法につきましては、市報、市ホームページへの掲載、権利者に案内の郵送をすることにより周知を図りました。縦覧の結果、道路については、縦覧者数1名、ホームページ閲覧件数28件、公園については、縦覧者数0名、ホームページ閲覧件数は50件でした。意見書の提出は、縦覧期間と同じ2週間受付を行い、道路に係る意見書は2通あり、公園に係る意見書は0通でした。

こちらが、道路に係る意見書の内容です。

まず、産業道路の意見としましては、現都市計画道路の線に合わせて建物を建てたにもかかわらず、計画変更されると敷地のほとんどが計画線にかかることになり、取り壊しをしなければならないことに納得がいかないという内容でございました。これに対する市の見解といたしましては、自動車の円滑な交通処理に対応するため都市計画を変更するものでございますが、相手方には個別に説明を行い、計画内容の理解をいただいている状況であります。今後、事業を進めていく中で、より一層丁寧な説明を行い、権利者の合意が得られるように努めてまいります。

次に、天沼高鼻線の意見としましては、計画変更が生じるため、当初の計画線に当たっていなかった建物に影響することになり、所有する物件全てが対象となり、心情的に受け入れ難いという内容でございました。これに対する市の見解といたしましては、安全性の高い交差点形状とするため都市計画の変更をするものでございますが、相手方には個別に説明を行い、計画内容を理解いただいている状況でございますが、今後、事業を進めていく中で、より一層丁寧な説明を行い、権利者の合意が得られるように努めてまいります。

以上で、さいたま都市計画道路産業道路及び天沼高鼻線、さいたま都市計画公園大宮公園の説明を終わります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

○議長（永田） ありがとうございます。

それでは、ご質問のある方はお願いいたします。

特によろしいですか。都市計画道路、それから公園につきまして。

〔発言の声なし〕

○議長（永田） ご意見等ございませんので、それでは、議案第439号から皆様のご意見を伺ってまいりたいと思います。

議案第439号「さいたま都市計画道路の変更について（さいたま市決定）」を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。賛成総員でございます。よって、議案第439号について、原案のとおり可決することといたします。

続きまして、議案第440号「さいたま都市計画公園の変更について（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。挙手賛成総員でございます。よって、議案第440号について、原案のとおり可決することといたします。

それでは次に、議案第441号「さいたま都市計画下水道の変更について（さいたま市決定）」についての説明をお願いいたします。

今、説明者が入れ替わりますので、少々お待ちください。

下水道計画課長。

どうぞ座ってください。

○下水道計画課長（板橋） それでは、議案第441号「さいたま都市計画下水道の変更について」説明させていただきます。着座にて失礼いたします。

本議案は、公共下水道による雨水の排水区域の拡大を行うものです。

議案書の1ページをご覧ください。

2項めの排水区域の雨水面積について、既に都市計画決定しております1万1,882ヘクタールから7ヘクタールを拡大し、1万1,889ヘクタールとするものでございます。

議案書の3ページの図面をご覧ください。

今回拡大する雨水排水区域は、赤色で着色された約7ヘクタールの区域となります。

議案書の4ページの図面をご覧ください。

こちらが、拡大する雨水排水区域の計画図となります。住所としては、西区宮前町の一部及び西

区西大宮3丁目の一部となります。当該区域は、産業集積拠点創出事業の候補地である首都高北伸・宮前地区であり、令和7年4月にさいたま都市計画宮前土地区画整理事業を決定し、市街化区域に編入されました。その後、土地区画整理組合の設立認可がされたことから、本地区に公共下水道として雨水管等の整備を行うため、雨水排水区域の拡大を行うものでございます。

最後に、都市計画法第16条に基づく公聴会の開催状況、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です。

まず、都市計画法第16条に基づく公聴会の開催状況についてご報告いたします。

公聴会の開催に当たりましては、市報や市ホームページへの掲載により周知を図りましたが、公聴会の開催及び都市計画法の告示を令和7年7月11日から25日まで行いましたが、公述申出書の提出はありませんでしたので、令和7年8月27日に予定しておりました公聴会は中止といたしました。

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。

都市計画法第17条に基づく縦覧を令和7年10月6日から10月20日までの2週間実施し、窓口縦覧数0名、ホームページ閲覧件数は16件でした。意見書は、縦覧期間と同じ2週間受付を行いました。提出はありませんでした。

説明は以上となります。ご審議のほどよろしく願いいたします。

○議長（永田） ありがとうございます。

それでは、ご質問のある方はお願いいたします。

よろしいでしょうか。

[発言の声なし]

○議長（永田） ご意見はなさそうですので、採決を行います。

議案第441号「さいたま都市計画下水道の変更について（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。賛成総員により、議案第441号について、原案のとおり可決することといたします。

それでは、続きまして、議案第442号「さいたま都市計画生産緑地地区の変更について（さいたま市決定）」についての説明をお願いいたします。

それでは、審議を行います。

みどり推進課長。

○みどり推進課長（川名） それでは、議案第442号「さいたま都市計画生産緑地地区の変更について」ご説明させていただきます。

生産緑地地区とは、良好な生活環境の確保に効果があり、かつ、公共施設等を予定する敷地として適した都市農地を保全するため、都市計画で決定された地域でございます。

○議長（永田） 着座どうぞ。失礼しました。

○みどり推進課長（川名） すみません、着座にて失礼します。

今回の変更は、生産緑地法第14条の規定に基づく行為の制限の解除、公共施設等の設置、追加の申込みなどが生じたため、さいたま都市計画生産緑地地区を本案のとおり変更するものでございます。

はじめに、生産緑地地区の指定状況についてご説明いたします。

お手元の資料では、資料4番になります。1ページ目をご覧ください。

現在、さいたま市全体の生産緑地地区の指定状況は、1,142地区、約267.3ヘクタールとなっております。このうち地区の一部の追加や削除など変更する地区数は、30地区、約3.59ヘクタール減少となります。また、地区全部を廃止する地区数は、30地区で約6.54ヘクタール減少となります。また、新規に追加する地区数は、10地区で約3.15ヘクタール増加となります。これにより地区数が20地区減少、面積が約6.98ヘクタール減少となり、都市計画変更後は1,122地区、約260.32ヘクタールとなります。

続きまして、議案書をご覧ください。

まずはじめに、議案書の構成についてご説明いたします。

1ページから3ページ目は計画書となっております、都市計画の変更内容を記載しております。

1ページの見出し1につきましては、指扇13号生産緑地地区ほか29地区において、区域が変更となる地区の名称と面積及び変更概要図のページ番号を記載しております。

2ページ目の見出し2につきましては、生産緑地地区の廃止を行うもので、今回、大砂土19-6号生産緑地地区ほか29地区の案件を記載しております。

3ページの見出し3につきましては、生産緑地地区が分割されたり土地所有者から新たに追加指定の申出が出されたりすることにより地区が追加となるもので、大砂土東20-1号生産緑地地区ほか9地区の案件を記載しております。

4ページをご覧ください。4ページから7ページにつきましては、新旧対照表となっております。こちらには、各生産緑地地区の変更前と変更後の面積の相違が分かるように、新を上段、旧を下段に記載しております。

8ページをご覧ください。8ページから13ページにつきましては、変更概要書となっております。こちらには、生産緑地地区ごとの変更の内容を記載しております。

14ページをご覧ください。今回変更する生産緑地地区の位置を記載した総括図となっております。

15ページから74ページが、各生産緑地地区の変更について、面積等を図示した変更概要図となっております。

変更の内容を、代表的な事例を用いてご説明いたします。

まずはじめに、地区の一部の変更でございます。議案書では21ページでございます。

こちらの日進11号生産緑地地区につきましては、図中の赤線で縁取られた既存の生産緑地地区に隣接する、赤色に塗られた農地について、土地所有者から新たに追加指定の申出がなされました。これを受けまして現地確認等を実施したところ、生産緑地として適切な農地であることが確認できましたので、赤色に塗られた農地を新たに生産緑地地区に追加するものでございます。

なお、黒文字が変更前の面積、赤文字が変更後の面積を示しております。

こちらは、追加する農地の現地の状況でございます。

次に、地区の廃止の事例でございます。議案書では45ページでございます。

こちらの大砂土19-6号生産緑地につきましては、黄色に塗られた部分が、生産緑地法第14条により行為の制限が解除されたため、地区を廃止するものでございます。

次に、地区の追加の事例でございます。

まず、追加の新規指定についてご説明いたします。議案書では74ページでございます。

こちら三室73号生産緑地地区につきましては、既存の生産緑地地区に隣接しない、赤色に塗ら

れた農地について、土地所有者から新たに追加指定の申出がなされました。これを受け現地確認等を実施したところ、生産緑地として適切な農地であるなど指定の要件を満たしているため、新規の地区として指定するものでございます。

こちらが、新たに生産緑地に指定する農地の様子でございます。現地にはビニールハウスが設置されております。

次に、分割の新規指定についてご説明いたします。議案書では72ページでございます。

こちらにつきましては、既存の三室70号生産緑地地区の一部が、行為の制限解除がされ、廃止することによって、一団として生産緑地とみなすことができなくなったため、三室70号生産緑地を廃止し、残る生産緑地地区を新たに三室70-1号生産緑地地区、三室70-2号生産緑地地区として指定するものでございます。

なお、今回の分割によって新たに生産緑地地区に指定する箇所はないため、追加する区域としては着色しておりません。

代表的な事例による説明は以上でございます。

最後に、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説明いたします。

お手元の資料では、資料4になります。1ページをご覧ください。

さいたま都市計画生産緑地地区の変更の縦覧につきましては、令和7年10月3日から10月17日まで実施いたしました。周知につきましては、市報10月号及びホームページで行いましたが、縦覧者はなく、意見書の提出もございませんでした。

説明は以上となります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

○議長（永田） ありがとうございます。

ただいま議案第442号「さいたま都市計画生産緑地地区の変更について（さいたま市決定）」についてのご説明をいただきました。

それでは、ご質問のある方はお願いいたします。

よろしいですか。

〔発言の声なし〕

○議長（永田） ありがとうございます。

それでは、採決を行います。

議案第442号「さいたま都市計画生産緑地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。賛成総員により、議案第442号について、原案のとおり可決することといたします。

以上で議案審議を終わります。

○事務局（中村） 会長並びに委員の皆様、お疲れさまでございました。

以上で4件の議案審議が終了しました。

臨時委員の田中様におかれましては、こちらで退席となります。

本日はご出席いただきまして誠にありがとうございました。

〔田中臨時委員 退席〕

〔意見聴取〕

(1) 特定生産緑地の指定予定について

○議長（永田） それでは、審議会を再開します。

意見聴取（1）特定生産緑地の指定予定について、ご説明をお願いいたします。

みどり推進課長。

どうぞ着席してください。

○みどり推進課長（川名） それでは、すみません、着座にて説明させていただきます。

それでは、意見聴取（1）関係、特定生産緑地の指定予定についてご説明いたします。

お手元の資料5をご覧ください。

表紙をおめくりいただき、1、特定生産緑地制度についてご覧ください。

特定生産緑地制度は、指定から30年経過を理由とした買取り申出が提出できる期日を10年延長する制度です。生産緑地法第10条の2第3項の、特定生産緑地に指定しようとするときには都市計画審議会の意見を伺わなければならないという規定に基づき、委員の皆様指定の内容をご確認いただくとともにご意見を伺うものでございます。

スクリーンをご覧ください。

特定生産緑地に指定した場合、引き続き税の優遇が受けられます。特定生産緑地の指定は、生産緑地の指定から30年が経過する日までに行うこととされており、30年経過後は特定生産緑地として指定することはできません。この特定生産緑地指定は、10年ごとに更新可能なものとなっております。

なお、指定しない場合は、引き続き生産緑地法の適用を受けることとなりますが、従来の税に関する優遇処置が受けられなくなります。

次に、特定生産緑地の主な指定要件についてご説明いたします。

主な要件といたしましては、農地等として適正に管理されていること、農地等利害関係人の同意を得ること、都市計画審議会の意見を聞くこととございます。

次に、今回の意見聴取の対象についてご説明いたします。

本市における生産緑地は、令和7年11月1日時点において1,142地区、面積は約267.3ヘクタールでございます。このうち今回意見聴取の対象は、令和8年度中に指定から30年が経過する平成8年度指定の生産緑地で、12地区、面積は約1.44ヘクタールとなります。

お手元の資料をご覧ください。それでは、資料5の2ページをご覧ください。今回意見を伺う生産緑地地区の一覧を記載しております。3ページが総括図でございます。4ページから15ページが詳細図となっております。

4ページをご覧ください。

緑の枠で示している箇所が生産緑地地区です。そのうち赤色に塗られている箇所が、今回意見を伺う区域、ピンク色に塗られている箇所が、既に特定生産緑地に指定済みの区域です。

次に、今回意見を伺う生産緑地についてご紹介いたします。

こちらは、4ページの指扇29-2号生産緑地地区でございます。赤色に示しているのが、今回、特定生産緑地指定予定区域となっております。

こちらが現地の様子でございます。

5 ページが、西大宮12-1号生産緑地地区でございます。

こちらが現地の様子でございます。

6 ページが、大砂土東45号生産緑地地区でございます。

こちらが現地の様子でございます。

7 ページが、木崎21号生産緑地地区でございます。

こちらが現地の様子でございます。

8 ページが、木崎22号生産緑地地区でございます。

こちらが現地の様子でございます。

9 ページが、道祖土16-2号生産緑地でございます。

こちらが現地の様子でございます。

10 ページが、中尾52号生産緑地地区でございます。この地区は区画整理地内となっております。

こちらが従前地の様子でございます。

こちらが仮換地先の様子でございます。この地区は、仮換地先を生産緑地として利用しております。

11 ページが、松木14号生産緑地地区でございます。

こちらが現地の様子でございます。

12 ページが、三室12-1号生産緑地地区でございます。今回、特定生産緑地を行う場所は、細い赤色で着色した部分でございます。

こちらが現地の様子でございます。

13 ページが、三室32-1号生産緑地地区でございます。

こちらが現地の様子でございます。

14 ページが、三室35号生産緑地地区でございます。

こちらが現地の様子でございます。

15 ページが、三室66号生産緑地地区でございます。

こちらが現地の様子でございます。

最後に、指定に向けたスケジュールについてご説明いたします。

令和7年3月から所有者宛てに特定生産緑地の指定に係る書類を送付し、適宜個別対応を行いました。現在、ご提出いただきました同意書等を審査中でございます。今回の都市計画審議会にて意見聴取を行い、農地等利害関係人の同意が得られ、かつ、農地等として適切に管理されていることを確認できた地区のみ、令和8年3月に特定生産緑地の指定を行うものでございます。

説明は以上となります。よろしくお願いたします。

○議長（永田） ありがとうございます。

それでは、ご質問等ある方はお願いたします。

よろしいでしょうか、意見聴取でございますが。

[発言の声なし]

○議長（永田） 特にご質問やご意見がないようですので、意見聴取（1）特定生産緑地の指定について、審議会として特に意見なしとしてよろしいでしょうか。

[「はい」の声あり]

○議長（永田） それでは、特に意見なしとして進めていただきたいと思いますということで回答したい

と思います。

〔意見聴取〕

(2) さいたま市立地適正化計画の策定に係る意見聴取について

○議長（永田） 続きまして、意見聴取（2）がございまして、意見聴取（2）さいたま市立地適正化計画の策定に係る意見聴取についてご説明をお願いいたします。

都市計画課長。

どうぞ着座してください。

○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、さいたま市立地適正化計画の策定に係る意見聴取についてご説明させていただきます。説明は、お手元のタブレットに格納しているさいたま市立地適正化計画の策定に係る意見聴取についてという配付資料からページを抜粋し、前方のスクリーンに沿ってご説明させていただきます。配付資料のページ番号をお伝えしながらご説明させていただきますので、スクリーンもしくはお手元のタブレットの見やすいほうをご覧ください。

なお、説明の時間につきましては、20分少々いただきたいと思っております。よろしくお願ひいたします。

本計画につきましては、住民の合意形成の円滑化や計画の着実な実施を図る観点から、公正かつ専門的な第三者の意見を踏まえ立案することが重要とされており、都市再生特別措置法第81条第22項に基づき、都市計画審議会の意見を聴くこととなっております。このことから、本日、計画の内容についてご説明させていただき、意見を賜りたく考えております。

配布資料2ページをご覧ください。

初めに、これまでの取組経緯についてご説明いたします。

令和4年度に基礎調査に着手し、令和5年度から庁内会議を開催するとともに、学識経験者や国土交通省関東地方整備局の課長級職員などで構成されたアドバイザー会議を設置し、意見をいただきながら検討をまいりました。

立地適正化の基本方針や区域設定の考え方等を整理した骨子案につきましては、パブリック・コメントとオープンハウスによる市民のご意見を反映し、令和7年6月に策定し、現在、ホームページにおいて公表をしております。

また、骨子に加え、本計画の核となる防災指針、居住誘導区域、都市機能誘導区域等を整理した中間案につきましても、パブリック・コメントやオープンハウスにより市民の意見聴取を行いました。

配布資料3ページをご覧ください。

次に、計画策定のスケジュールの予定となります。

本日ご説明をさせていただき計画内容に関して、本審議会にて委員の皆様のご意見を伺い、計画素案として取りまとめした後、12月のさいたま市議会で報告し、パブリック・コメントと公聴会により市民意見の聴取を行い、令和8年3月下旬の策定、公表を予定しております。

それでは、計画の主な内容の説明に入らせていただきます。

配布資料4ページをご覧ください。

計画全体は、制度の概要から基本方針、防災指針、居住及び都市機能誘導、計画の推進など8つの章で構成をさせていただいております。

配布資料5ページをご覧ください。

まず、立地適正化計画の制度の概要となります。

配布資料6ページをご覧ください。

立地適正化計画は、全国的な人口減少や高齢化の進展、市街地の拡散、自然災害の激甚化・頻発化が進む中、安心・安全で持続可能な都市構造を実現することを目的とした制度でございます。従来の土地利用計画に加えて、居住や都市機能を誘導することにより、コンパクトシティ形成に向けた取組を推進し、都市の長期的な体質改善を図るものでございます。

配布資料7ページをご覧ください。

立地適正化計画で定める主な内容につきましては、法で定められており、立地の適正に関する基本的な方針、市街化区域の内側に設定する居住誘導区域、さらにその居住誘導区域の内側に設定する都市機能誘導区域と誘導施設、誘導するための施策・事業、防災指針となります。

配布資料8ページをご覧ください。

また、立地適正化計画の特徴として、区域等の設定により、誘導区域外における一定規模以上の建築行為等に対し届出義務が発生することとなります。

なお、届出の手続は、緩やかな誘導を図るものであり、住宅や商業施設等の建築を制限するものではありません。

配布資料10ページをご覧ください。

続きまして、計画策定の背景と目的となります。本市は、東日本の玄関口となる大宮駅を有すること、さらに、地下鉄7号線の延伸など広域的な交通ネットワークのさらなる充実が期待されるほか、災害時の首都機能バックアップといった役割も求められております。一方、当面は高い人口密度を維持し続ける見通しでございますが、高齢化の進展や生産年齢人口の減少等による影響が懸念されております。そこで、本市が目指す将来都市構造の実現に向け、広域的な位置づけや地理的優位性を生かしながら、持続可能な都市経営を実践していくためのアクションプランとして立地適正化計画を策定することとしております。

配布資料12ページをご覧ください。

続きまして、本市が目指す将来都市構想になります。

配布資料14ページをご覧ください。

本市は、都市計画マスタープランにおいて、駅周辺などを拠点として位置づけ、都市機能を集積し、各拠点を交通ネットワークで接続することで、市街地の拡大抑制などを図る「水とみどりに囲まれた集約・ネットワーク型都市構造」を目指しております。立地適正化計画は、この都市計画マスタープランを前提としております。

配布資料15ページをご覧ください。

次に、現状と課題となります。本計画では、人口、生活環境、経済・産業、防災の4つの観点から現状と課題を整理しております。

配布資料17ページをご覧ください。

まず、人口に関する現状として、左上の図1のとおり、市域の約半分を占める市街化区域に人口の約9割が居住しており、人口の面からはコンパクトな構造となっております。また、右上の図

3のとおり、2035年をピークに、2050年も現在と同等の人口が見込まれる一方、高齢化率は2020年現在で約24%が、2050年には約32%となる見込みでございます。そのため、課題といたしましては、高齢化に伴う税収減などに備え、本市のポテンシャルを生かした人口の誘導や維持が必要であり、特に子ども・子育て世代の流入を誘導し、人口の社会増を図る必要がございます。

配布資料22ページをご覧ください。

次に、生活環境に関する現状となります。赤が濃いほど施設が充足していることを示す図であります。左側のスーパーマーケット、右側の病院・診療所とも、市街化区域において全体的に充足しており、日常生活に必要な生活関連施設は徒歩でアクセス可能となっております。課題といたしましては、この生活環境を維持・向上することが必要でございます。

配布資料27ページをご覧ください。

経済・産業に関する現状となります。本市は、新幹線6路線等が乗り入れる大宮駅を有し、国の首都圏広域地方計画において東日本の玄関口として位置づけられており、国内外からヒト・モノ・情報が集まる東日本のネットワークの結節点としての連携・交流機能の集積・強化等が求められる一方、図に示すとおり、他の政令指定都市と比較すると、人口当たりの年間消費販売額は一定水準となっておりますが、製造品出荷額は高くない状況でございます。課題といたしましては、東日本の玄関口として、広域的な交通ネットワークを含む地理的優位性や都市のポテンシャルを生かし、都心・副都心等の拠点機能を向上していく必要がございます。防災の現状と課題につきましましては、後ほど防災指針においてご説明いたします。

配布資料31ページをご覧ください。

続きまして、現状と課題を踏まえた立地適正化計画の基本方針となります。

配布資料32ページをご覧ください。

人口、生活環境、経済・産業の視点から整理した課題を解決するため、「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・安全な居住環境を形成」及び「東日本を牽引する魅力ある都心・副都心等の拠点を形成」を本計画の基本方針としております。また、近年、自然災害が激甚化・頻発する中で、災害に対する地域の安全性を確保することは大変重要となります。そのため、災害に強いまちづくり、これから説明する防災指針を土台として、居住誘導、都市機能誘導のまちづくりを進めていくこととしております。

配布資料33ページをご覧ください。

それでは、災害に強いまちづくり、防災指針についてご説明いたします。

配布資料35ページをご覧ください。

こちらの図は、地震、風水害に関する本市における主な災害リスクの状況をまとめたものです。図の周りには、リスクの規模や対象エリアの人口などをまとめております。具体的には、図中の赤色及び黄色の丸で示しております局所的で小さな区域は、市民の生命等に危害が生じる可能性がある災害レッドゾーンの土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域となっており、市内に点在しております。また、水色で示した浸水深3メートル以上の洪水浸水想定区域、さらに、濃い青色で囲っている、氾濫流により家屋倒壊が生じるおそれのある区域が、荒川沿いを中心に広く存在しております。さらに、ピンク色で示した地震災害における延焼・避難困難リスクや、緑色で示した内水ハザードが市内に広く存在しております。

配布資料40ページをご覧ください。

こちらの表は、それぞれの災害やリスクに対する基本的な考えとなります。風水害、地震による浸水、家屋倒壊、延焼避難困難リスク等については、リスクの特性やその範囲の土地利用の状況を踏まえ、ソフト・ハード両面からリスクの低減を図ることとしております。一方、土砂災害のリスクについては、既存制度においても立地を避けることを原則としていることから、リスクの回避を図ることとしております。

配布資料42ページをご覧ください。

こちらが、それぞれの考え方に応じた施策となります。まず、リスクの低減のうち、適応するための施策として、防災まちづくり方針の策定を促進するなど、地域特性に応じた防災まちづくりを強化・推進します。また、緩和の施策では、防火地域、準防火地域の指定による建築物の不燃化促進等都市計画制度の活用などを通じて、土地利用、建築物の防災性能の向上を図ります。次に、リスク回避の施策として、土砂災害リスクのある区域では、居住を抑制し、リスクの低い地域へ居住誘導を図るなどの取組を進めていくこととしております。

この災害に強いまちづくり、防災指針は、居住や都市機能を誘導するまちづくりを進めていく上での土台となります。そのため、この後ご説明する居住に関する区域は、リスクの低減や回避の考え方を基に設定をしております。

配布資料43ページをご覧ください。

まず、居住誘導となります。

配布資料44ページをご覧ください。

居住に関する区域設定の考え方につきましては、基本方針や本市の人口増加・維持のポテンシャルを踏まえ、本市独自の区域である「居住区域」、法定の区域である「ネットワーク連動型居住誘導区域」の2つの区域を設定しております。

配布資料45ページをご覧ください。

まず、居住区域の設定の考え方についてご説明いたします。居住区域は、日常生活に必要な生活関連施設がおおむね充足しているとともに、これまで道路、下水道等の都市基盤を優先的に整備してきた市街化区域を基本として設定しております。その上で、防災指針でリスク回避としておりました土砂災害特別警戒区域と土砂災害警戒区域、住宅建設を制限している工業専用地域などを含めないこととしております。結果、面積としては、市街化区域の約98%となっております。

配布資料46ページをご覧ください。

続きまして、ネットワーク連動型居住誘導区域の設定の考え方についてご説明いたします。1点目は、公共交通の利便性が高い鉄道駅1キロ圏や、現在改定中の「総合都市交通体系マスタープラン」において、幹線、準幹線に位置づけられているバス路線300メートル圏の区域、2点目として、これまで都市政策として実施しております土地区画整理事業などの市街地開発事業の区域、3点目として、先ほど説明した洪水浸水想定区域の浸水深3メートル以上の区域と、家屋倒壊等氾濫想定区域に該当しない区域を抽出しました。そして、居住区域の中で3つの条件に合う区域を、居住をさらに誘導したい区域として設定いたしました。結果、面積としては市街化区域の約83%となっております。

配布資料48ページをご覧ください。

次に、都市機能誘導区域となります。

配布資料49ページをご覧ください。

都市機能誘導区域の区域設定の考え方につきましては、基本方針を踏まえ、「都心及びその周辺の中心市街地・まちづくり拠点」と、「都心に次ぐ拠点である副都心及びその周辺の商業活動の拠点」を基本に設定しております。

配布資料50ページをご覧ください。

こちらは都市機能誘導区域の全体図となります。青い着色で地図に示したとおり、「都心及びその周辺の中心市街地・まちづくり拠点」は、大宮駅周辺、さいたま新都心駅周辺、浦和駅周辺などの6つの拠点を設定しています。「副都心及びその周辺の商業活動の拠点」は、北部拠点宮原、武蔵浦和駅周辺、浦和美園駅周辺、岩槻駅周辺などの8つの拠点を設定しております。各区域の詳細につきましては、タブレットに格納している配付資料の51ページ以降をご参照いただければと思います。

続きまして、配布資料70ページをご覧ください。

こちらが、各区域に誘導する誘導施設となります。本市は、スーパーマーケット、診療所、高齢福祉施設、幼稚園・保育園といった日常生活に必要な生活関連施設は、拠点に限らず市内に広く分布しており、徒歩でアクセス可能な生活環境が構築されております。これらの生活関連施設は、基盤的な居住エリアである居住区域において維持・誘導を図っていきます。そして、都市機能誘導区域の中では、魅力ある拠点を形成するため、表に示すとおり、商業・業務機能、交流・文化・教育機能等を誘導していきたいと考えております。星印が、都市機能誘導区域外で建築等が行われる場合に届出が必要となる施設となります。さらに、これらの施設整備に併せ、一時滞在施設等防災機能の確保、緑地、広場等のグリーンインフラ、交流空間の創出、建築物の環境性能向上等を推進することとしております。

なお、これらの誘導施設については、国の制度の見直し状況や、今後の検討を進めていくインセンティブの設計等を踏まえ、柔軟に見直しを図ってまいりたいと考えております。

配布資料72ページをご覧ください。

次に、施策となります。誘導施設を誘導するための施策として、都市再生特別地区の活用や、ホテル・オフィスの整備に伴う容積緩和等の取組のほか、建物低層部へ商業機能の配置誘導検討等の取組により、「商業・業務機能等高次な都市機能の誘導・集積」を図ってまいります。また、周辺環境整備に関する施策として、駅前広場の整備、再構築、まちなかウォークアブルの推進など、「都市空間の高質化」や「拠点間ネットワークの強化」といった、都市機能誘導に合わせた施策を推進することとしております。

配布資料73ページをご覧ください。

最後に、計画の推進となります。

配布資料74ページをご覧ください。

こちらは、本計画を評価するモニタリング指標となります。おおむね5年ごとに、都市の体質がどの程度維持・改善されたかを測定し、都市の健康診断を実施するため、ネットワーク連動型居住誘導区域内の人口割合など、居住、都市機能、防災の視点に関する指標を設定しております。

配布資料76ページをご覧ください。

最後に、本計画策定後の進め方となりますが、施策の実現に向け、本計画策定に伴い活用可能となる国の支援事業を活用し、都市再生、災害に強いまちづくり等を推進するとともに、誘導施設の整備や公共貢献に伴うインセンティブなど、都市機能の誘導を図る新たな取組、制度を検討し

てまいります。また、本計画の検討過程において把握した都市の健康診断の状況を踏まえながら、2030年に目標年次を迎える都市計画マスタープランの全面リニューアルを検討することとしております。

なお、本計画はおおむね5年ごとに見直すこととしておりますが、機動的なアクションプランという特性を生かし、まちづくりの動向などを踏まえ、都市機能誘導や誘導施設などを柔軟に見直していきたいと考えております。

以上で説明を終了します。ご意見等がございましたらよろしくお願いたします。

○議長（永田） ありがとうございます。

さいたま市立地適正化計画についての説明でございました。

ご質問のある方はお願いたします。

川越委員。

○川越委員 すみません、質問というよりも感想に近いものになるかもしれませんが、法定の居住誘導区域ですかね、それ以外にベースとして市独自で居住区域を設定しているということで、多分、昔から市街地が連坦しているさいたまですから、結局、荒川沿いにも人口が張りついている、鴻沼川沿いにも人口が張りついていると、そういう実態があるので、居住区域という形でそういうものもしっかり面倒を見ていくよということ、やむを得ない、一種の工夫なのかなというように感想を持ちました。本来ならしっかりコンパクトで居住誘導をもっともっと前面に打ち出すというのが多分計画論的にはあるんでしょうけれども、それはもうちょっと先の話ということなのかなというふうに思いました。

それで、実際、喫緊の課題ってやっぱり防災なんだと思うんですね。防災の指針を一生懸命つくられているので、それがこれから頑張っていくということだと思うんですけども、やっぱり内水ハザードの問題だとか、激甚化している、いろんな対策をしていかなきゃいけない、特に水害が喫緊の課題だと思いますので、そういう部分を多分さいたま市だけでなく県とか国とかいろんなところと連携して集中してやっていかなきゃいけないと思うんですけども、その辺、やっぱりいろいろ議論があったのかなと思うので、ちょっとその辺の議論の一端をお教えいただければなというふうに思います。

○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。

さいたま市は、やはり先ほどの委員のご指摘のとおり、荒川がありまして、鴻沼川もあります。やっぱり川のリスクというのはあるところもあります。一方で、さいたま市、10年ぐらいいまだ人口の伸びがあるところで、まだまださいたま市はポテンシャルというところもある中で、今回の立地適正化計画をつくっていくということになっております。

そういった中で、居住区域というところで、日常生活を支えるような病院とか店舗等が市街化区域に充足していますので、そういったものを生かして居住区域というものを設定しつつ、やっぱり先ほどの川とかのリスクがあって、やっぱり川のほうの破堤がしてしまうと、浸水深3メートルだとか、あとは家屋が流れてしまうというリスクについても、やはり人命に関わるのところだということで、今回、そこの部分については、一旦、居住誘導区域からは外させていただいております。

そういった中で、やはり自然災害については激甚化・頻発化しておりますので、防災とまちづく

りをセットで考えていかなきゃいけないのかなということで考えております。

○議長（永田） よろしいでしょうか。

川越委員。

○川越委員 ありがとうございます。

それともう一点、ちょっと最近感じることで、タワーマンションが、もちろん都内のほうはもうぼんぼん乱立をしていて、値段が何億という、庶民、日本人は誰も買えないようなマンションが乱立しているという、これでいいんだろうかというようなことを感想で持っているんですけども、さいたま市も駅前に、いわゆる都市機能誘導区域の中に結果としてタワーマンションを建築せざるを得ない、事業上の、手法上の、再開発上の問題もあるんだろうと思いますけれども、そういうのでやっぱり何億というような値段も聞こえてきているんですよ。ああいうものが、本来はやっぱり業務機能とかそういうものが誘致できれば一番いいんだろうと思うんですよ。

変な話ですけども、オフィスの空室率、さいたま市は低いんですよ。横浜よりも値段が高いです。ポテンシャルはあるので、本当はもっともっとそれを誘導していかなきゃいけないんですけども、実際はああいう億ションができてしまっていて、ああいうタワーマンションは多分、将来、50年後に更新をする、100年後に更新をするといったときにすごい禍根が残るんだろうなって。私どもは生きていませんけれどもね。そういうものでいいんだろうかというちょっと疑問を持ちたりもしているので、その辺は専門家の先生方とろんなご議論をされていると思うんですけども、どのような議論をされたのかなってちょっと興味があるので、お教え願えればと思います。

○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。

そうですね、やっぱり都心・副都心については、都市計画マスタープランの中でも商業・業務というものを、先ほど委員のほうでおっしゃられましたように、ホテルですとかオフィスというものを誘導していかなくちゃいけないというところがございますが、そういった中で、そういったものを誘導しつつ、やっぱり職住近接、バランスの取れた土地利用をしていくべきなのかなということで考えております。長期的にその辺は、タワーマンションのところについても考えていくべき話なのかなと思っております。

○議長（永田） 川越委員。

○川越委員 頑張っていたきたいと思いますが、ぜひ商業・業務がなるべく集積するように。タワーマンションの話は余計だったかもしれませんが、ちょっと感じる場所があったので、すみません、個人的な感想です。

○議長（永田） ほかにご意見等ございますか。

池上委員。

○池上委員 ちょっとご質問というか基本的なことをお聞きしたいんですけども、この立地適正化計画がなぜ必要なのかというところが、この資料を読んでいてもいまいびんとこなかったんですね。市民目線で見ていると、都市計画マスタープランがあって、防災都市づくり計画があって、土地利用計画があってという、ほかの計画が既にいろいろやっている中で、何で立地適正化計画が必要なのかというところがどうもいまいびんとこなかったんですね。

さいたま市の概要を見ていると、既にコンパクトだよ、人口はピークを迎えるけどそんなに減ら

ないよとか、交通も、歩いて行けるところに主要施設はあるよとか、既にこうコンパクトになっているじゃないかと。何でこれが必要なのかというのを、市民目線でこの資料を読んでいくと、ちょっといまいよく理解できない。

さきの防災だとかそういうのは分かるんだけど、それは防災都市づくり計画でできないのか、何でこれがさらに必要なのかという、その辺の、ちょっと基本的なところで申し訳ないんですけども、そこをご説明をしていただいて、それがぴんとくると今回の計画の内容がよく分かってくるんじゃないかと思しますので、申し訳ないんですが、そこをお願いしたいと思います。

○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。

さいたま市につきましては、まだまだ人口が伸びていると、ポテンシャルもいっぱいあるという中で、一方で、全国的に見るとやっぱりもう既に人口減少が始まっているという中で、そういった中で、今まで人口密度に支えられてきた病院だとか店舗というその生活関連施設というのが、人口密度がなくなってくるので、どんどん撤退してくるという状況がございます。まださいたま市のほうは、そういった中では市内のほうにそういった施設は点在しているというところで、一方で、これは先ほども少しお話ししましたが、約10年後には、予定ですと2035年にさいたま市のほうもいずれ人口減少が訪れていくという中で、そういった中で、早め早めに緩やかに都市のそういった居住等も含めて絞っていくというその考えを今から始めて、都市の体質改善を図っていかなくちゃいけないのかなという中で、さいたま市のほうもこの立地適正化計画というのを検討しているところでございます。

こちらの立地適正化計画につきましては、先ほど説明の中にも少しありましたが、都市計画マスタープランの中のアクションプランということで位置づけをさせてもらっていますので、その中で、緩やかにそういった居住誘導ですとか都市機能を誘導していきたいというところの位置づけの計画となっております。

○議長（永田） 池上委員、いかがでしょうか。

池上委員。

○池上委員 言っている意味は何となくは分かるんですよ。何となく分かる。これ、別に規制がかかるわけでもないという話でしたよね。あくまでも誘導だというお話なので、本当にこれ、実効性があるのかなというのが、とても市民目線でいくとどうなんだろうというところがあります。率直な感想です。それだけです。

○議長（永田） 感想としてね。

都市計画課長、ご意見ございますか。

都市計画課長。

○都市計画課長（小宮） そうですね、今回、こういった形で、まずは一旦つくらせてもらいながら、柔軟性を持ってこちらの計画は5年置きに見直しもかけていかなくちゃいけないのかなという中で、やはり今回、先ほどお話ししましたとおり、災害というところがさいたま市はございますので、そういったリスクが存在するということも含めて計画の中で説明をしながら、市民にもそういったものを説明していきたいというところの計画の位置づけで考えております。

○議長（永田） よろしいでしょうか、取りあえず。

感想ということで捉えていきたいと思います。

久野委員、どうぞ。

○久野委員 どうも貴重な計画をお聞かせいただきありがとうございました。

私は、正直申し上げて、わ、これはすごいなと本当に思いました。なぜかという、自分が少々、未来型というか未来創造とかそういう観点からいろんな地域に手を出しているいろいろやっているというようなそういうこともあるんですが、日本の現状というのを見ると、少し、だんだんと、この地球環境という、非常に異常気象とか脱炭素を何とかしなきゃとか、もうこういう状況になっておりますが、1つは、将来都市構想ですか、さいたま市のね、「水とみどりに囲まれた」という、そういうキャッチフレーズで、具体的に計画、こういうことで先ほどからいろいろお聞かせいただいたんですが、こういう観点と、それから、一極集中というか集中的な都市構造というよりは、やっぱり分散型、だけど、コアでもって皆さんがある程度交われるという、そういう集約ネットワーク型という、そういったことでのまちづくりをして、それから3つ目が、やはり30年の間には絶対来るぞという災害ですよ。地震ですね、強烈な。こういうことに備えて強靱なまちづくりもするんだという、この3つの、環境共生ということと地方の分散型、それから災害に強いという、そういったところの観点で、かなり、ざっと見させてもらったんですけども、精緻なまちづくりとか、そういう見地からまちづくりというところを企画、設計されているということで、さすがと。さいたま市というのは、本当に全国的に人口減少が物すごい急速にどうか結構進んでいる中で、いまだ、まだ人口が、増えているとは言わないんですけども、先ほど10年後には減るとおっしゃいましたけれども、まだそこまでいっていないと。非常に、正直言って、ほかの地域に比べて恵まれた地域です。こういうモデル的な地域が少し未来を見ながら新しい設計をしているということに、正直、わ、これはすごいなと感想を述べようと思いましたが、いろいろ委員さん、お互いにいろんな立場でいろんなご感想、お考えはあると思うんですが、ぜひ未来に向けて先導的なまちということでさいたま市さんに頑張ってもらいたいなというふうに思ったというのが感想でございます。

以上です。

○議長（永田） ありがとうございました。

課長、今の久野先生のご意見等に対しまして。

都市計画課長。

○都市計画課長（小宮） お答えいたします。ありがとうございます。

これまで進めてきた都市計画マスタープランの中であります集約型のコンパクト・プラス・ネットワークですとか、あとやっぱり災害についても向き合っていかなきゃいけないのかなという中で、今回、立地適正化計画を通じて、そこを改めてまちづくりの中で考えていかなきゃいけないのかなと考えています。

以上です。

○議長（永田） よろしいですか。

他にございますでしょうか。

兒玉委員。

○兒玉委員 配付資料の16ページのところなんですけれども、こちらは人口の現状課題のところですね。人口の維持ですとか、それから人口の社会増といったようなキーワードがあると思うんですけども、ここにあるのは、エリア内の人口を指しているのか、あるいは市全体の人口のことを

指しているのか、ちょっとそこをまず確認させていただければと思いました。

○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。

こちらにつきましては、市全体の人口のお話になります。

○児玉委員 それは、やはり税収が減っていくですとか、そういった課題に対しての対応というような趣旨になりますでしょうか。

○議長（永田） 都市計画課長。

○都市計画課長（小宮） すみません、資料のほうがちよっと分かりづらい部分もありましたけれども、こちら市全体的な考え方の中で課題としてなっていますというところでもあります。

○児玉委員 そうですね、質問の趣旨としては、確かにやっぱり人が減っていくと税収も減っていく。一方で、やはりこれだけの都市機能を維持していくためには投資ですとか維持管理も必要になるということなので、やはり税収減に対する対応というのはすごく必要なことになるかなとは思いますが、人口を増やすということも一つであると思いつつ、一方で、やはり拠点性を生かして産業集積を図るですとか、そういった余地がかなりある都市でもありますので、そういうところでの税収確保みたいなところもしっかり見ていくことが大事かなというふうに感じながら拝見をしていました。

やはりまだちょうど人口がこれからピークを迎えてというタイミングなので、なかなかほかの自治体のように減少トレンドの中でどうしていくかというのを考えるのはまた違う難しさがあって、アクセルも踏みながらブレーキも踏みたいということがしばらく続くということになるのかなと思いますので、特にやはりモニタリングをしっかりやっていくということがこちらの計画の中では重要なのかなというふうに感じました。

ということで、ちょっと最後は感想というような感じになりますけれども、以上でございます。

○議長（永田） ありがとうございます。

課長のほうからございますか。

都市計画課長。

○都市計画課長（小宮） お答えいたします。

やはり税収減というところは、さいたま市自体の経営上重要なお話ではございますので、そういった中で、今、さいたま市のほうでも、産業集積拠点と呼ばれるもので、そういったものの誘致も行っているところでございます。そういった中で、先ほど委員のほうからありましたが、しっかりと市内のそういった状況も含めてモニタリングをしながら観察をして、必要に応じてこういった立地適正化計画の改定もしていきたいなということで考えております。

○議長（永田） 以上でしょうか。ありがとうございます。

他にございますか。

岡澤委員。

○岡澤委員 ありがとうございます。

74ページ目のモニタリング指標2個目の居住区域内の子育て機能のところについてお伺いしたいです。現状が約97%で、目標が約97%となっていて、17ページで、最初にご説明いただいた人口のあたりで、高齢化が進んでいきますよという話があったかと思うんですが、人口があまり変わらない中で高齢化が進んでいくときに、子育て機能というか、少子化が進んでいく中でこの子育て

機能を維持していくというのは結構大変なのかなという印象を受けました。例えば民間の保育園とか幼稚園が潰れてしまうということもあるのかなと思った中で、現状と目標が同じ約97%というのはかなりチャレンジングな印象を受けたんですが、このあたり、どういった議論があってこの数値になっているのか、ぜひ教えていただければと思います。よろしくお願いします。

○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。

今回、目標値のほうの位置づけにつきましては、人口流入の誘導をしたい子ども・子育て世代に必要な機能を維持していくというその指標ということで、今回、こういった指標も設定はさせていただいているところなんです、少し前までは保育園等もなかなか入れない状況もありましたので、今、何とかその辺は子どもの部局のほうでもしっかりと入れるような制度設計がされているところなんです、そういったところについてもちゃんと見ていかないと、またそういった、子どもがそういったところに入れなくてケースも出てきますので、しっかりとそういったものも含めて、今回、モニタリングをしながら計画の中で考えていきたいというところで考えております。

○岡澤委員 やはり多様なライフスタイルを支えるというところで書かれていて、重要な指標だと思うので、いろいろなところと連携して、都市計画として進めていただければと思います。よろしくお願いします。

○議長（永田） ありがとうございます。

ほかにご意見、ご質問等ございましたらお願いしたいと思います。

よろしいでしょうか。

ありがとうございました。

ただいま、感想とかご意見とか内容の確認とか、お話がたくさん出ましたが、一応この都市計画審議会としては、市長に、この内容で問題があるので、この点を十分踏まえて進めてほしいとかいうご意見としては取り扱わないということでもよろしいですか。それぞれのご意見としては、事務局のほうでは、今後進める中で、十分、今の、ちょっと分かりにくいとかいろいろありましたね、災害リスクについてのそのリスクについては、大きな話として捉えればいいのか、各論としてもどのように進めるのかとのこの整合性をどうしていくのかとか、いろいろ話がございましたが、それはまた個別進める中で十分留意しながら進めていただきたいと思います。

審議会といたしましては、特に意見なしとしてよろしいでしょうか。

[「はい」の声あり]

○議長（永田） ありがとうございます。それでは、このように進めていくということでご了承いただきたいと思います。

[報告事項]

(1) 令和7年度第1回さいたま市都市計画審議会（令和7年8月29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7年度第1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いたします。

○事務局（中村） 令和7年8月29日開催の令和7年度第1回さいたま市都市計画審議会での答申案件3件につきまして、別添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） 報告は以上でございます。

〔事務連絡〕

○議長（永田） 本日予定していた案件は以上となります。

本日は、慎重なるご審議をいただきありがとうございますございました。

それでは、事務局にお返しいたします。

ありがとうございました。

○事務局（中村） では、長時間にわたりましてご審議いただきありがとうございますございました。

それでは、事務局から事務連絡をさせていただきます。

令和7年12月2日の任期満了に伴いまして、本日の審議会を最後に、石井委員、久野委員、吉沢委員、澤口委員及び、本日欠席されておられます深堀委員がご退任となります。

石井委員、久野委員、吉沢委員、深堀委員並びに澤口委員には、長年にわたり審議会の委員として本市都市計画行政に多大なるご尽力をいただき、誠にありがとうございました。

それでは、本日ご出席いただいております石井委員、久野委員、吉沢委員、澤口委員からご退任の挨拶を頂戴したいと存じます。

まず、石井委員からお願いできますでしょうか。

○石井委員 石井でございます。審議会には6年間お世話になりました。ありがとうございました。

私は、公共用地とか財産価値の鑑定評価を専門としておりまして、都市計画法は、不動産の経済価値とか、私的財産にも、かなりその価値を決定づけると言っても過言ではない大切な法だと思っております。現代に即した都市計画法によって秩序ある都市が形成されれば、その経済価値にも反映されるもので、私はさいたま市民でもございますので、今後も皆様の多くの知恵と、それと見識と、それから努力の積み重ねにより、魅力のあるまちづくりがなされていくことを期待しております。ありがとうございました。（拍手）

○事務局（中村） ありがとうございます。

続きまして、久野委員、お願いいたします。

○久野委員 久野と申します。今さらですが、今年で6年間ということで、自分としてはあまり意識していなかったんですが、本当に長いことお世話になりました。ありがとうございます。

私の専門はどちらかというと、経済省という関係もありまして、地域振興、産業振興、産業経済ですね、そういった観点からということもありながら、こういった都市計画の内容をいろいろと勉強させていただき、感じたことをコメントさせていただくという、こういう立場でありましたけれども、常に思ったのは、さいたま市さんは非常に前向き、積極的で、首都圏にもう一地域すごいところがあるんですね。川崎市さんもすごいですから、ぜひ連携してもらったらいいかなんて思っちゃうんですが、本当に珍しくこの人口減少の日本の中でまだまだ人口を維持しているという、大変ありがたいというか、若い人たちも結構入ってくるんじゃないかと思うんですね。そういう地域もたまにあります。

何が魅力かというところなんですけど、多分、さいたま市さん、こういった計画だとかいろんなことを実行している中で、周りから見ていると何となく住みやすくておもしろそうな、将来が見え

るような、そんな地域だなというふうに思うんじゃないかと思います。先ほどお聞きした例のさいたま市の将来都市構想ですか、水とみどりに囲まれたという、集約とネットワーク型都市構想と。私は、まだまだ内容的に詰めるということはたくさんあると思うんですが、こういったミッションというんですかね、将来に向けてどういうふうはこの地域をどうしていくんだというような強い意志と具体的なミッション、それからある程度の構想をきちっと皆さんに明示化してそれを示すというような姿勢と、こういったところを本当にありがたく、すばらしいなというふうに感じておまして、こういったところに皆さん引かれて、新たな方々もこれからもどんどん入ってきていただければいいかなというふうに思うわけでございます。

この審議会は、6年ということで、今回で退任させていただきますけれども、さいたま市さんのほうの別のセクションで、建設局ですか、何か公共事業みたいな、ああいったところで少しまたサポートというかお手伝いができるかなというふうな状況でございますので、これからも皆様と一緒に連携しながら、この地域をどうやって発展させるかということ、非常に力不足ではございますが考えていきたいなというふうに思っております。

本当に6年間、大変お世話になりました、第二のふるさとみたいなところでございますので、これからもよろしく願いいたします。頑張ってください。（拍手）

○事務局（中村） ありがとうございます。

続きまして、吉沢委員、お願いいたします。

○吉沢委員 吉沢でございます。当審議会には令和4年からでしょうかね、3年半にわたって参画をさせていただきました。

なかなか商工関係あるいは経済分野の視点からご意見を申し上げる機会がなくてというのか、できなくて、大変、この会議に出席する都度、心苦しい思いを持ちながら参加させていただいたわけですが、最後の本日の議案の442号のいわゆる産業集積拠点の関係の話ですとか、あるいは立地適正化計画の中でも、個別具体の市の計画に関して、それぞれMICE機能ですとか、あるいは先ほど川越委員からお話があったような空室率の解消に向けた業務とかというのは、かなり市でも都市計画のほうと連携して経済局でやっているかと思っておりますので、まだまだ2035年までは人口減少を迎える局面にないという状況で、産業集積拠点の集積もなかなか期間がかかって、まちづくりの中で長期間を要するかと思うんですけれども、そういった観点で、まちづくり、この適正化計画にのっとってうまく誘導していただければありがたいなというふうに思います。

大変短い期間でしたけれども、お世話になりました。ありがとうございます。（拍手）

○事務局（中村） ありがとうございます。

最後に、澤口委員、よろしくお願いします。

○澤口委員 澤口と申します。私も6年間、大変お世話になりました。私は、市民という立場で参加させていただきました。

私はもともと、現在も老人ホームの施設長兼、またエリアを管理するという立場で働いています。なので、都市計画というところには正直言ってずぶの素人になって、ほとんど発言することもできなくて非常に申し訳なく感じているところでありました。

ただ、この審議会を通して、自分たちのまちは自分たちでつくるということ、都合が悪いときだけ行政に文句を言うということではなくて、自分のまちは自分でしっかりとやっていくというこ

とをすごく学ばせていただきました。私が学んだことを地域にも、自治会とか地域、また仲間とかにも発信して行って、自分たちのまちは自分でつくるという、そういう市民を増やしていければいいかなと思っています。

さいたま市が来年で25年になるかと思うんですけども、この先もまだまだ選ばれ続ける、そういう場所になるように、高齢化とかも進んでいくかとは思いますが、その中でも若い人とか企業とかにどんどん来てもらって、これからも成長し続けられる、そういう場所になれるように私も市民という立場でやっていきたいと思えます。どうもありがとうございました。（拍手）

○事務局（中村） 皆様ありがとうございました。今後ともお体にご留意いただきまして、さいたま市政の発展のため、さらなるご協力を賜りますようお願い申し上げます。ありがとうございました。

最後に、次回審議会についてお伝えさせていただきます。

次回は、令和8年3月16日月曜日の午後を予定しております。詳細が決まりましたら、事務局から改めてご連絡をいたします。

それでは、これをもちまして令和7年第2回さいたま市都市計画審議会を閉会とさせていただきます。

本日は、ご多用のところご出席いただきありがとうございました。

[午後3時39分 閉会]