

坂戸市都市計画審議会 議事録

開催日時	令和5年11月6日(月) 午後2時00分開会・午後2時56分閉会	
開催場所	坂戸市役所303・304会議室	
会長の氏名	尾崎 晴男	
出席者(委員)の氏名・出席者数	森田 修平委員 吉野 裕太委員 尾崎 晴男委員 中川 周三委員 新井 文雄委員 加藤 則夫委員 小澤 弘委員	森田 文明委員 石井 寛委員 遠井 文大委員 野桑 国明委員(代理:交通課 山口課長) 小ノ澤 忠義委員 橋本 昌史委員 小堺 寿代委員 14名出席
欠席者(委員)の氏名・欠席者数	柳下 正和委員 1名欠席	
事務局職員の職・氏名	都市整備部部长 都市整備部次長兼維持管理課長 都市整備部副参与 都市計画課課長 北坂戸地区まちづくり推進室長 都市計画課副課長 北坂戸地区まちづくり推進室室長補佐 都市計画課係長 都市計画課主任	佐藤 健一 栗原 徹 細田 英之 林 洋司 小嶋 一樹 立川 勝浩 川島 豪 松本 哲雄 曾我 誠博
会議次第	1 開会 2 あいさつ 3 会議録署名委員の指名 4 諮問事項 (1) 坂戸都市計画生産緑地地区の変更(坂戸市決定) 5 報告事項 (1) 都市計画マスタープラン策定等について (2) 坂戸インターチェンジ周辺における産業基盤づくりについて (3) 坂戸市北坂戸地区まち・暮らし再生事業について 6 閉会	
配布資料	・次第 ・諮問事項資料1 ・報告事項資料1、2及び3 ・委員名簿 ・坂戸市都市計画審議会条例及び規則	

	議 題・発言内容・決定事項
事務局	<p>本日は、お忙しい中、お集まりをいただき、ありがとうございます。</p> <p>まず、本日の資料を確認させていただきます。</p> <p>本日の資料につきましては、お手元の「配布資料一覧」のとおりでございます。</p> <p>資料に不足がございませんでしょうか。</p> <p>また、本日は議事録作成のため、音声テキスト化機器を机の上に配置してありますので、ご了承ください。</p>
事務局	<p>それでは、これより坂戸市都市計画審議会を開会させていただきます。</p> <p>初めに、坂戸市都市計画審議会運営規則第2条の規定によりまして、代理として出席されている方につきましてご報告いたします。</p> <p>西入間警察署長の野桑委員におかれましては、交通課長の山口様がお出席されています。</p> <p>なお、柳下 正和委員におかれましては、本日ご欠席されています。</p> <p>よって、現在の出席者14名、欠席者1名でございます。</p> <p>従いまして、坂戸市都市計画審議会条例第7条第2項の規定により、委員の半数以上の出席でありますので、本会議は成立しておりますことをご報告させていただきます。</p>
事務局	<p>それでは、尾崎会長よりご挨拶をお願いします。</p>
会 長	<p>委員の皆様には、お忙しい中ご出席をいただきまして、ありがとうございます。</p> <p>当審議会の会長を務めます尾崎です。本日はよろしく願いいたします。</p> <p>本日は、坂戸市決定案件1件の審議事項があります。</p> <p>また、報告事項が3件ございます。</p> <p>慎重なご審議をいただきますと共に円滑な進行にご協力をお願い申し上げます。開会にあたってのあいさつとさせていただきます。</p>
事務局	<p>ありがとうございました。</p> <p>続きまして、石川市長より挨拶を申し上げます。</p>
市 長	<p>本日は、委員皆様におかれましては大変お忙しい中、都市計画審議会にご出席をいただき厚く御礼を申し上げます。</p> <p>本日の諮問事項につきましては、「坂戸都市計画生産緑地地区の</p>

	<p>変更」の1件であります。</p> <p>また、報告事項として「都市計画マスタープランの策定等について」、「坂戸インターチェンジ周辺における産業基盤づくりについて」、「坂戸市北坂戸地区まち・くらし再生事業について」を予定しております。</p> <p>本日は、慎重ご審議の上、速やかなるご答申を賜りますようお願いいたします。</p>
事務局	<p>ありがとうございました。</p> <p>石川市長におきましては、他に公務が重なっておりますので、ここで退席されますことをご了承願います。</p> <p>(市長退席)</p>
事務局	<p>ここで、事務局職員を紹介させていただきます。</p> <p>都市整備部長の佐藤でございます。</p> <p>都市整備部次長兼維持管理課長の栗原でございます。</p> <p>都市整備部副参与の細田でございます。</p> <p>都市計画課長の林でございます。</p> <p>北坂戸地区まちづくり推進室長の小嶋でございます。</p> <p>北坂戸地区まちづくり推進室室長補佐の川島でございます。</p> <p>都市計画課まちづくり政策係の松本でございます。</p> <p>同じく、まちづくり政策係の曾我でございます。</p> <p>私は、本日の進行を務めさせていただきます、都市計画課の立川と申します。</p> <p>よろしくお願いいたします。</p>
事務局	<p>それでは、議事に入ります、議長を尾崎会長にお願いいたします。</p>
会 長	<p>それでは、次第に基づきまして議事を進めます。次第3の「会議録署名委員の指名」を行います。</p> <p>坂戸市都市計画審議会運営規則第5条の規定により、会長より、中川 周三委員と新井 文雄委員を指名させていただきます。</p>
会 長	<p>次に、本会議の諮問事項及び報告事項について、公開とするか非公開とするかをお諮りしたいと存じます。</p> <p>本会議は、原則として公開することとなっておりますが、本日の会議における諮問事項及び報告事項を公開することにご異議ございませんか。</p>
委 員	<p>異議なし。</p>
会 長	<p>ご異議なしと認めます。</p> <p>本日の会議を公開することといたします。</p>

	<p>なお、傍聴の方の資料につきましては、事業の進捗等に関する事項も含まれるため、会議が終わり次第、事務局に返却するものとさせていただきます。</p>
会 長	<p>次に、傍聴希望者について確認します。本日の会議の傍聴者はいらっしゃいますか。</p>
事務局	<p>いません。</p>
会 長	<p>傍聴希望者がいないようですので、議事を進めます。</p>
会 長	<p>それでは、諮問事項（１）坂戸都市計画生産緑地地区の変更について審議いたします。 内容を事務局より説明願います。</p>
事務局	<p>それでは、諮問事項（１）についてご説明を申し上げます。 最初にお手元の資料の確認をお願いします。 諮問事項資料１でございます。また、参考資料として、生産緑地制度の概要がございます。資料の不足等はございませんでしょうか。 それでは諮問事項について説明させていただきます。 まず、生産緑地地区については、市街化区域内の農地において、所有者からの指定の申し出を受け、一定の要件を満たしていると認められる場合、都市計画審議会でご意見を伺った上で指定するものです。 指定後は生産緑地として営農等の管理をお願いするものであります。 １ページ目をご覧ください。「１変更内容」でございますが、今回の変更を行う地区は１４地区になります。１４地区のうち地区の廃止が７地区、地区の一部削除が５地区、地区の一部追加が１地区、地区の新設が１地区となります。 次に「２変更理由」でございます。 地区の一部追加及び地区の新設につきましては、土地の所有者から指定の申し出があり、公共施設等の敷地の用に供する土地として適していること等、一定の要件を満たしていることから当該土地を生産緑地に追加するものであります。 場所につきましては、３ページ目の位置図において赤色で着色された区域が追加する土地です。 また、地区の廃止及び一部削除につきましては、土地の所有者から生産緑地指定後３０年経過したことを事由として買取り申出がなされたものでございます。これらの土地は、買取り申出から３か</p>

	<p>月経過し、行為制限が解除されたため、当該土地を生産緑地から削除するものであります。</p> <p>場所につきましては、2～5ページ目の位置図において、黄色で着色された区域が削除する土地です。</p> <p>「3変更手続きの経緯」でございますが、本年8月23日に埼玉県知事に「坂戸都市計画生産緑地地区の変更について」協議の申入れを行い、8月30日に「異存なし」の旨の回答がありました。</p> <p>その後、9月11日より都市計画法第17条に基づく案の縦覧を行いましたところ、意見書の提出等はございませんでした。</p> <p>説明につきましては、以上でございます。</p>
会 長	はい、ありがとうございました。ただいまの説明に対して、ご質問がありましたら、お願いいたします。
委 員	はい。 今回廃止される生産緑地の主な理由をお伺いしたいと思います。
会 長	では、事務局からお願いします。
事務局	<p>お答えいたします。</p> <p>土地の活用理由につきましては、窓口でのお問い合わせですと、宅地として利用するというご相談をしている方がほとんどという状況になってございます。</p> <p>以上でございます。</p>
委 員	<p>30年経過した生産緑地が特定にしないその主な理由が、住宅地に移行するというご希望だったということだと理解しました。</p> <p>二つ目の質問ですけれども平成29年の生産緑地制度の改正に伴い、生産緑地内の使用の内容も制度改正されました。</p> <p>加工場であるとか、農家レストランであるとか、そういったことに生産緑地が活用できるように制度が変わっているわけでありませうけど、坂戸市内で加工場であるとか、農家レストラン、そういったものに生産緑地を活用する事例はあるのかどうか伺います。</p>
事務局	<p>お答えいたします。</p> <p>都市整備部の方では、農地のその後の利活用について、細かく把握しておりませんが、実際に生産緑地が、例えば直売所ですとか、農家レストランですとか、そういうふうにして使われたという話は伺っておりません。</p>
会 長	他にご質問はございませんでしょうか。

委員	なし。
会長	質疑がないようでございますので、お諮りします。 諮問事項（１）坂戸都市計画生産緑地地区の変更は原案に賛成するということで、ご異議ございませんか。
委員	異議なし
会長	ご異議なしと認めます。よって、原案に意見なしとすることに決定いたします。
会長	以上をもちまして、当審議会に諮問されました議案の審議は終了いたしました。諮問事項（１）は意見なしとして市長に答申することといたします。
会長	次に、報告事項に入ります。 報告事項（１）都市計画マスタープランの策定等について事務局より報告願います。
事務局	<p>それでは、報告事項（１）都市計画マスタープラン策定等についてご報告を申し上げます。</p> <p>最初にお手元の資料の確認をお願いします。</p> <p>報告事項 1 でございます。資料の不足等はございませんでしょうか。</p> <p>それでは、資料をご覧ください。</p> <p>都市計画マスタープランの策定等につきましては、第 7 次坂戸市総合計画が令和 4 年度に策定されたことに伴い、その内容に即した計画とするため、都市計画マスタープランの策定及び立地適正化計画の改定を行います。また、令和 2 年の都市再生特別措置法の改正に伴い、立地適正化計画に防災指針を定めるものです。</p> <p>1 の都市計画マスタープランについてですが、都市計画法第 18 条の 2 の規定に基づき、概ね 20 年後のまちづくりの方針を明らかにするものです。</p> <p>簡単にご説明しますと、社会情勢や市民のニーズなど踏まえ、市が目指すべき将来像や地域別の構想などを定めることで、今後のまちづくりの基本的な方向を総合的に示すことを目的としたものになります。</p> <p>現行計画では、目指すべき将来像として、「夢を育む ホットするまち 坂戸」を掲げ、計画の実現に向けてまちづくりの推進・運用</p>

を進めてきたところです。

現行計画は、平成17年度に策定され、2度の改訂を行い、現在に至っております。

今回は、昨年度末に最上位計画である第7次坂戸市総合計画が策定されたこと、現行計画策定から約20年が経過し、社会経済状況などが大きく変化したことから、本市の実情に即した都市計画マスタープランの策定を実施します。

次に、2の立地適正化計画になりますが、本計画は持続可能なまちづくりを目指し、人口減少社会に対応したコンパクトシティ等を実現するために策定するものであり、都市計画マスタープランを具現化するための計画です。

持続可能なまちづくりに向け、図にありますように居住誘導区域と都市機能誘導区域を定め、居住機能及び医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能を誘導するものです。

今回の改定では、居住誘導区域内における、水害等の災害リスクの高い地域の防災対策・安全確保策を定めます。

また、新たに策定される都市計画マスタープランとの整合性についても検証します。

続きまして、3の策定等に係る検討体制についてご説明いたします。

まず、原案等を策定するために、庁内組織として、庁内検討委員会を組織しております。

庁内検討委員会を経て作成された原案については、市民の代表者等の方々に構成された、市民検討委員会において更に検討することで、最終的な案を決定していきます。

また、原案を策定する前に、市民意向を把握するため、市民アンケートやワークショップを実施いたします。

ワークショップについては、より市民の方が参加しやすいように各公民館区を基本の単位として全9回を予定しています。

そのようにして作成された案については、市民参加条例に基づくパブリックコメントや、地区別の説明会において広く意見を聴取いたします。

なお、都市計画審議会や市議会につきましては、途中経過などを適宜報告させていただき、ご意見を頂戴したいと考えております。

	<p>全ての手続きを経たのち、最終的な案について、都市計画審議会において審議していただくことを予定しております。</p> <p>最後に4の策定及び改定のフローについて、簡単にご説明いたします。</p> <p>令和5年度については、これまでは、市民意向の把握として市民アンケートや、庁内検討委員会において、現行計画の検証等を行いました。</p> <p>今後は、基本方針の検討や、ワークショップの開催を予定しております。</p> <p>令和6年度につきましては、地域別方針の検討や立地適正化計画の改定に係る検討を行います。</p> <p>また、適宜、市民検討委員会や庁内検討委員会を開催し、案の作成を行います。</p> <p>案が作成された後、市民コメント、説明会を行い、最後に都市計画審議会でご審議いただいた後、3月下旬までに公表したいと考えております。</p> <p>本日の説明は以上になりますが、適宜、都市計画審議会において途中経過等をご報告させていただきますので、ご協力をよろしくお願いいたします。</p>
会 長	ただいまの報告に対して、ご質問がありましたらお願いします。
会 長	<p>都市マスは約20年前に、立地適正化計画の方は約5年前に策定されたということでもあります。</p> <p>総合計画が変わったということでそれに合わせて、あるいは時代に合わせてということで改定しましょうと、立適の方は災害対応をどうするかというあたりを付け加えるという予定でございます。</p> <p>ご質問いかがでしょうか。</p>
委 員	なし。
会 長	質疑がないようでございますので、終了します。
会 長	次に、報告事項(2)坂戸インターチェンジ周辺における産業基盤づくりについて事務局より報告願います。
事務局	それでは、報告事項(2)坂戸インターチェンジ周辺における産業基盤づくりについてご報告を申し上げます。

最初にお手元の資料の確認をお願いします。

報告事項2でございます。資料の不足等はございませんでしょうか。

それでは、資料1 ページ目をご覧ください。

坂戸インターチェンジ周辺における産業基盤づくりにつきましては、平成27年9月に地権者組織である坂戸インターチェンジ北側開発地権者協議会が設立され、市としても、当時の最上位計画である第6次坂戸市総合振興計画の土地利用構想に位置付けがされており、地元地権者の皆様とともにその実現に向けて取組みを進めてまいりました。

これまで都市計画手続きの前段となる、都市計画と農林漁業との調整、所謂農林調整を進めて参りましたが、現在は、県と坂戸市との調整が整い、県と国との協議が進められていることから、今後のスケジュールの見通しが立ってまいりましたので、事業概要等をご報告させていただくものでございます。

資料の「1 事業概要（予定）」をご覧ください。

「(1) 事業手法」ですが、民間施行による土地区画整理事業となります。

「(2) 事業施行者」ですが、地権者会が選定した、大栄不動産株式会社となります。

「(3) 施行地区」及び「(4) 地区面積」ですが、坂戸インターチェンジ北側の大字小沼地区の一部、約47.4ヘクタールとなります。

「(5) 土地利用」ですが、工業・流通系とし、工場や物流倉庫の立地を目指します。

「(6) 排水方針」ですが、汚水につきましては公共下水道の整備を、雨水につきましては調整池を経由して大谷川への放流を計画しております。

次に、「2 位置」ですが、首都圏中央連絡自動車道路「坂戸IC」出入口に隣接しています。赤い線で囲われた区域が施行地区です。

「3 土地利用計画」ですが、3 ページ目の「土地利用計画図」をご覧ください。

企業用地につきましては、黄色で着色した区域で、約30ヘクタールとなります。

また、周辺環境への配慮として、施行地区の外周に、公園、調整池及び緩衝緑地を配置いたします。

資料2ページをご覧ください。「4 変更する都市計画」ですが、第7次坂戸市総合計画の基本構想における土地利用構想に基づいた土地利用となるよう、(1)～(7)に記載された7つの都市計画を変更する予定です。

(1)については、現在の「坂戸都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の目標年次が令和7年であることから、埼玉県都市計画の基本指針である「まちづくり埼玉プラン」の改定や社会経済情勢の変化を踏まえ変更します。

(2)については、現在、市街化調整区域ですが、計画的な市街化を図るため「市街化区域」に編入します。

(3)については工業・流通系の土地利用を誘導するため、「工業地域」に指定し、(4)については市の目標である「誰もが安心して、安全に暮らせるまち」に基づき準防火地域に指定します。

(5)については、公共下水道を整備するため、施行地区を処理区域に含めます。

(6)については、計画的かつ良好な市街地を一体的に整備する必要があるため、土地区画整理事業を都市計画に定めます。

(7)については、工業・流通系の土地利用を適切に誘導するため、地区計画を策定し、住宅や一定規模以上の商業施設の建築を規制します。

7つの都市計画のうち、用途地域、防火及び準防火地域、市街地開発事業、地区計画については、坂戸市が定める都市計画であるため、次回以降の都市計画審議会に諮問させていただきます。

また、残る3つの都市計画については、埼玉県が定める都市計画ですが、都市計画法第18条第1項の規定に基づき、坂戸市に意見照会がありますので、市が定める都市計画と同様に次回以降の都市計画審議会に諮問させていただきます。

「5 今後のスケジュール(案)」ですが、農林調整後、図の四角で囲ってございます都市計画の手続きを行います。この手続きは、約1年間を要します。

都市計画手続きの前には、埼玉県が策定した「埼玉の持続的成長を支える産業基盤づくり取組方針」に基づき、市と事業者とで共同

	<p>宣言を行い、県から産業誘導地区に選定される見込みとなっております。産業誘導地区に選定されると県から産業基盤づくりを重点的に支援されます。</p> <p>共同宣言は、産業誘導地区に選定される条件の1つとなっていることから、市と事業者で10月31日に実施したところでございます。</p> <p>土地区画整理事業につきましては、令和6年度中の認可を見込んでおります。</p> <p>市街化区域編入等の都市計画は、県が定めるものでございまして、このスケジュール(案)につきましては市の見込みを示したものでございます。</p> <p>なお、事業概要及び土地利用計画図は、現在市のホームページにも掲載してございます。</p> <p>報告につきましては、以上でございます。</p>
会 長	<p>ただいまの報告に対して、ご質問がありましたらお願いします。</p>
委 員	<p>はい。</p> <p>この土地利用計画平面図を見ますと、やはりこの辺は大雨になると、水が出やすい。その対策のために、十分な広さの調整池を設けているという解釈でよろしいでしょうか。</p>
事務局	<p>お答えいたします。</p> <p>こうした土地区画整理事業等の場合、県の条例で、ヘクタールあたりいくつ以上の調整池を設けなさいというのが、条例で決まっております。</p> <p>そういったことから、面積に応じて調整池を設けなければならないというボリュームがございます。</p> <p>委員のご指摘のとおり、ここは湛水想定区域ということもありまして、その容量も加味した上で計算しまして、必要な調整池を設けたというところでございます。</p>
委 員	<p>最近の大雨はなかなか予測できません。企業誘致する上でも重要なポイントだと思います。</p>
会 長	<p>ありがとうございます。</p> <p>こちらは、市街化区域に編入ということで、区域区分の変更を埼玉県の方がやるわけですが、そういうところが浸かってしまっ ては、非常によろしくないというわけで、この地域について他の情</p>

	<p>報ございますでしょうか。</p>
事務局	<p>補足させていただきます。</p> <p>委員にご心配いただきました水害の関係でございます。</p> <p>この地区はご承知のとおり、令和元年の東日本台風で浸水したという実績もございますので、この地区につきましては盛土をして、高さを確保しまして、水害の被害がないように施行する予定というところでございます。</p>
委員	<p>はい。</p>
会長	<p>はい、どうぞ。</p>
委員	<p>調整池の話でございますけども、最終的に大谷川に放流ということですけど、ご承知のように大谷川は、そんなに大きな川ではありません。生活排水を排水する小さな川で、何年か前にもちょっと溢れました。その対策は検討されているのでしょうか。</p>
会長	<p>事務局お願いします。</p>
事務局	<p>開発の調整池から放流される水は最終的には大谷川に流れていきます。ただ、調整池から出てくる水は、まずは三芳野大排水という水路に流れていきます。</p> <p>この大排水は容量が決まっておりますので、その容量が溢れないように調整池から流れる水の量を絞って、抑制しております。</p> <p>そのため、こちらの開発では、このような雨水対策で、流末への配慮をしているという状況でございます。</p>
委員	<p>説明はわかりますけども、このところのすごい雨では計算外のようなことが結構起きています。調整池はあくまでも調整して溜める池であって、調整できない範囲で流れてしまうようなことは、本当にはないのでしょうか。</p> <p>本当にそれで大丈夫なのかっていうところは、今後もう少し専門的に検討していただきたいなと思いましたので意見としてお話ししました。</p> <p>また、事業施行者を大栄不動産と指定しているのはどういう経緯でしょうか。</p>
事務局	<p>この事業を始める際に地元地権者が、業務代行を募集するという</p>

	<p>ことになりまして、公募の件に関しては、市がお手伝いをしまして、その中で手を挙げた事業者が大栄不動産 1 社でございまして、地元から選定されたという状況でございます。</p>
委員	<p>はい。</p>
会長	<p>ご質問どうぞ。</p>
委員	<p>下水道のある区域から、おそらく 4 km ぐらい離れていると思いますが、この資料によると、県が定める都市計画っていうふうになっていますが、その意味についてお伺いしたいです。</p>
事務局	<p>お答えいたします。</p>
事務局	<p>下水道の処理区域の都市計画の決定権者は埼玉県になっておりますことから、県が都市計画の手続きを行うというところでございます。</p>
委員	<p>いつ頃許可が下りる予定でしょうか。</p>
事務局	<p>都市計画の変更等に関しては、市と県の都市計画がありますが、同時に都市計画の手続きを行っていく予定でございます。</p>
委員	<p>調整池が全体の 20% ということで、当初のスタートした段階では水害の関係もなかったのですが、全体の 4分の1 が調整池になると認識をしていましたが、4分の1 が調整池になることと、あと下水道の距離が長いということで、事業の採算は大丈夫なんでしょうか。</p>
事務局	<p>お答えいたします。</p> <p>下水道に関しましては、下水道組合への管轄になってございまして、この開発区域までの下水道整備というのは、下水道組合の方で適切に計画されているというふうに思っております。</p>
委員	<p>大丈夫ということで認識をします。</p> <p>先ほど調整池の関係で、大排水に流すということで、この大排水の長さもおそらく 2 km 以上あるわけですけど、1 km の県道までは国や県からお金をいただいて進んでいるということですけど、あと 1 km ぐらいはこの事業との関連では、事業施行者からある程度出してくれるのでしょうか。</p>
事務局	<p>土地区画整理事業を行うときに、区域外のところに、事業者が費用をかけて何かするというのは基本的にはありません。区域外の水路整備に関して、都市整備部では詳細はわかりかねますが、別途調</p>

	<p>整が必要と考えております。</p>
委員	<p>一般的に水利組合がいろいろ絡んでいるのですけれど、何か問題が起きた場合の補償は、大概地域でやっていただいています。</p> <p>誰もやらなければ坂戸市がやるので、坂戸市の持ち出しが多くなってしまう。</p> <p>国や県で大体半分ぐらいいつも出してもらっているの、その辺だけちょっと心配だったのでお聞きしました。</p>
事務局	<p>所管の方にも、いただいたご意見を伝えさせていただきます。</p>
会長	<p>いくつかの部署が総合的に対応しないといけないというような案件でございました。</p> <p>注視していただくということで、この案件の審議はまた来年度には来るかと思っておりますので、よろしく申し上げます。</p> <p>以上でよろしいでしょうか。</p>
委員	<p>なし。</p>
会長	<p>質疑がないようでございますので、終了します。</p>
会長	<p>次に、報告事項（3）坂戸市北坂戸地区まち・くらし再生事業について事務局より報告願います。</p>
事務局	<p>それでは、報告事項（3）坂戸市北坂戸地区まち・くらし再生事業についてご報告を申し上げます。</p> <p>最初にお手元の資料の確認をお願いします。</p> <p>報告事項3でございます。資料の不足等はございませんでしょうか。</p> <p>資料1 ページ目をご覧ください。</p> <p>坂戸市北坂戸地区まち・くらし再生事業につきましては、人口減少、少子高齢化の顕著な北坂戸地区において、本年7月に、「多世代が暮らし続けられるコンパクトなまちづくり」をコンセプトとし、地区のほぼ中央に位置する溝端公園用地に民間活力の導入による多世代交流拠点を整備し、溝端公園に代わる新たな都市公園を旧北坂戸小学校用地に整備することにより、都市機能の集約、新たな賑わいの創出、さらに生活利便性の向上を図ることを目的とした基本計画を策定し、その実現に向けた取組みを進めております。</p> <p>溝端公園用地を活用した多世代交流拠点の整備につきましては、</p>

現行の用途地域の制限を超えた土地利用を計画していることから、規制の緩和に向け、県と協議を進めて参りましたが、スケジュールの見通しが立ってまいりましたことから、事業概要等をご報告させていただきます。

「1 事業概要（予定）」「(1) 事業内容」でございますが、多世代が暮らし続けられるコンパクトなまちづくり」を目指し、公的ストックを活用した多世代交流拠点、新しい公園を整備し都市機能の集約と地域の生活利便性の向上を図ります。

「(2) 事業施行者」でございますが、公共施設については坂戸市、民間施設については公募選考により決定する民間事業者となります。

「(3) 事業予定地等」でございますが、下の2位置図をご覧ください。中央緑色部分の溝端公園には、公共施設、民間施設、賑わい広場を備えた多世代交流拠点を整備し、左側青色の旧北坂戸小学校用地及び北坂戸公民館用地には、既存建物の一部を活用し、地区集会所、防災備蓄倉庫、歴史民俗資料館の機能を備えた新しい都市公園の整備を計画しております。

資料2ページ、「3 土地利用計画」ですが、資料3ページ「多世代交流拠点の計画イメージパース」右下の多世代交流拠点の概要をご覧ください。

多世代交流拠点に望まれる主な施設・機能といたしまして、公共施設には、公民館、出張所、読み聞かせスペースを備えた子育て支援施設を計画しております。

民間施設には、スーパーマーケットなどの商業施設、キッズランドや高齢者向けのフィットネスクラブ等、多世代が利用可能な施設整備を想定しております。

また、市や民間事業者が、イベント等を行う場合のスペースとして、賑わい広場を計画しております。

その他といたしましては、既存樹木の活用や居住環境への配慮をしていきたいと考えております。

資料2ページにお戻りください。

「4 変更する都市計画」の内容でございますが、多世代交流拠点に望まれる規模の民間施設が整備できるよう、現在の溝端公園を対象に(1)～(4)に記載された4つの都市計画を変更する予定

	<p>でございます。</p> <p>(1) につきましては、床面積10,000㎡程度の商業系店舗を誘導するため、用途地域を「第二種住居地域」に変更します。</p> <p>(2) につきましては、防火上の観点から、新たに準防火地域に指定いたします。</p> <p>(3) につきましては、多世代交流拠点に相応しい用途を適切に誘導するため、地区計画を策定し、建築の用途を規制いたします。</p> <p>(4) につきましては、溝端公園が都市施設として、位置付けられていることから、多世代交流拠点として活用を図るために、これを廃止いたします。</p> <p>なお、(4) 都市施設の廃止に係る都市計画手続きについては、(1)～(3)の都市計画の変更後に行う予定でございます。</p> <p>これら4つの都市計画につきましては、次回以降の都市計画審議会に諮問させていただきます。</p> <p>「5今後のスケジュール(案)」でございますが、都市計画手続きにつきましては、坂戸インターチェンジ周辺地区の手続きとあわせて行うこととなります。また、都市計画手続きと並行して、多世代交流拠点整備事業者の公募選考等手続きを進めて参りたいと考えています。</p> <p>報告につきましては、以上でございます。</p>
会 長	<p>ただいまの報告につきましてご質問がありましたらお願いいたします。</p>
委 員	<p>この民間施設は、2階建てでしょうか。</p>
事務局	<p>お答えします。</p> <p>民間施設につきましては、民間事業者を公募によって決定し、その中で、民間事業者が何階建てかを考えてくることとなりますが、一般的には2階程度の規模となると思われます。</p>
委 員	<p>高さ指定はあるのでしょうか。</p>
事務局	<p>建築基準法上で、日影規制や斜線による規制はございますが、絶対高さのような規制はございません。</p>
委 員	<p>第二種住居地域で高さの制限はあるのでしょうか。</p>
事務局	<p>用途地域で絶対高さという高さの規制はございませんが、道路斜線や日影規制による高さの規制がありますので、それにより高さが決まってくることとなります。</p>

委員	第二種住居地域にする理由はいかがでしょうか。
会長	事務局答弁願います。
事務局	現在の溝端公園の用地につきましては、過半が第二種中高層住居専用地域というものになっておりまして、建築の制限上、店舗等の床面積が1,500㎡までしか建てられませんが、第二種住居地域にすることによって、10,000㎡以下まで造ることができますので、変更を考えております。
委員	確認ですが、1ページの真ん中の歴史民俗資料館について、これは既定路線という考えでよろしいですか。
事務局	お答えします。 都市公園につきましては、誰もが安心して自由に使えて、学習的な要素や防災的な要素も含めた公園としたいと考えておりますので、歴史民俗資料館を基本計画に記載させていただいております。
会長	他にご質問等いかがでしょうか。
委員	特に質問ということではありませんが、北坂戸に住んでいるのですが、北坂戸駅で年配の方が夜を過ごしているとか、朝までいらっしゃる方がいるとか、いろんな外国の方がいらっしゃるとか、住民としては治安といいますか、そういうものにすごく心配をしています。 今の北坂戸はすごく殺伐としていて、人通りも少ないし、本当に活気がないように感じます。ぜひ整備されることによって活気が戻るようにしていただきたいと思っております。
会長	他にご質問ご意見ありますでしょうか。
委員	今、坂戸市はプールがありません。ないといいますか、使えない状態です。 プールがない市というのも少ないと思っております。 こういう機会にそういうもの取り込んだ計画を作ってもいいと思っております。 プールといっても競技用のプールをつくる必要はなくて、お年寄りと子供と一緒に遊べるような、プールをぜひ検討していただきたいです。
事務局	委員のご意見はしっかり受け止めて検討したいと思っております。 プールにつきましては、今は教育施設として管理しておりまして、そちらの方で検討しているところでございます。 ただ、コンパクトシティや持続可能なまちづくりと言われる中で、投資効果や維持管理費、こういったものを勘案していく必要が

	<p>あります。なかなか今後の税収では賄いきれない部分もあると聞かされております。</p> <p>そのため、どういった結果になるかわかりませんが、いただいたご意見はしっかり所管とも共有させていただき、検討させていただきます。</p> <p>どうぞご理解いただきたいと存じます。</p>
委員	はい、よろしくお願いします。
会長	<p>イメージパースの民間施設の高齢者向けフィットネスにプールが入るのかと思いましたが、どうなるのでしょうか。</p> <p>それからマスタープランにおいて、各地でワークショップが行われるようですけれども、そういったところで、健康施設の位置づけについて意見を言うことも可能かなと思います。</p> <p>ご意見は承りました。</p>
会長	他に何かご質問あればお願いします。 よろしいでしょうか。
委員	なし。
会長	<p>質疑がないようでございますので、以上で全ての報告事項を終了します。</p> <p>それでは以上で、議長の任を解かせていただきます。</p> <p>委員の皆様には、進行にご協力をいただき感謝を申し上げます。 ありがとうございました。</p>
事務局	<p>それでは、以上を持ちまして、坂戸市都市計画審議会を閉会させていただきます。</p> <p>委員の皆様には、お忙しい中にもかかわらずご出席を賜り、ありがとうございました。</p>