

様式第2号（第7条関係）

会 議 録

会議の名称	川島町都市計画審議会	
開催日時	令和2年1月28日（火）午前10時から午前11時40分まで	
開催場所	川島町役場 2階 大会議室	
議 題	<p>議題第1号 都市計画法第34条第11号区域の指定について（意見聴取）</p> <p>議題第2号 川越都市計画地区計画の変更（伊草地区地区計画）について（諮問）</p>	
公開・非公開の別	公開 ・ 非公開 ・ 一部非公開	
非公開の理由 (非公開の場合のみ)		
出席者	委 員	<p>(1号委員) 鈴木治、矢部春男、利根川洋治、新井哲三郎、山口和範、尾崎宗良、飯島久美子、瀬間さやか</p> <p>(2号委員) 爲水順二、新井悦子、森田敏男、小峯松治、粕谷克己、矢内秀憲、渋谷幸司</p> <p>(3号委員) 野原秀郎、稲場康仁</p>
	事務局職員	<p>まち整備課：石川課長、佐藤主幹、駒林主査、村田主事、齋藤開発指導主幹</p> <p>まちづくり推進室：吉田室長、伊藤主幹、小泉主事</p>
配布資料	次第、諮問書及び意見聴取書、委員名簿、座席表、議題第1号及び2号関連資料、委員提供資料	
審議会等の内容・概要		
<p>1 開会</p> <p>2 任命書交付</p> <p>3 あいさつ 飯島町長</p> <p>4 役員選任 （鈴木会長、矢部職務代理者）</p>		

5 委員紹介 (1号委員、2号委員、3号委員)

6 諮問及び意見聴取

7 議題 進行：鈴木会長

議題第1号 事務局説明

- ・都市計画法第34条第11号区域の指定について
- ・都市計画法17条に準じた縦覧後における区域指定箇所(案)の一部修正について

【質疑応答】

- ・稲場委員 資料の概要版では、除外すべき土地の区域として、「農振農用地区域内の農用地、甲種・一種農地」と記載があります。事務局からの説明のとおり、町と埼玉県東松山農林振興センターとの協議において、これらは除外すべき土地としています。

しかし、資料の区域指定箇所(案)の下段には、「※農用地・甲種・一種農地を除く」と記載があります。「農用地」という言葉は、農地そのものを意味してしまいます。指定の趣旨を踏まえた除外すべき土地の区域は「農用地区域内の農用地、甲種・一種農地」であるため、誤解を招く恐れがあります。そのため、概要版の表現を使用した方が正確と考えます。

- ・佐藤主幹 意見のとおり、「農用地区域内の農用地、甲種・一種農地」に訂正します。

- ・山口委員 パブリックコメントにて、乱開発の進行や、外国人の流入を心配する意見がありましたが、杞憂^{きゆう}に終わると考えています。

※山口委員から資料配布

(1) 新設住宅着工戸数の推移について

鳩山町では、平成15年から都市計画法第34条第11号(以下「11号」という)を導入している。平成18年に持家の数値が上がっているが、これは川島町でも同様のため、リーマンショック前の景気情勢によるものと考えられます。しかし、リーマンショック後には大きな構造変化が起きました。さらに、平成26年の消費増税により、更なる減少が生じています。鳩山町を考察する限

り、鉄道駅を有しない町においては、11号に期待している効果を得られないと考えます。

(2) 埼玉県内市町村別在留外国人数について

各市では、数千人以上の在留外国人数となっているが、町村においては数百人、川島町も344人となっている。外国人は、利便性がよく、築年数が経過した安価な賃貸物件を好む傾向があります。つまり、分譲住宅が販売されていても、購入する外国人は少ないというのが実情です。そのため、外国人の流入については、それほど心配する必要はないと考えます。

(3) 国勢調査の結果について

埼玉県は、南北構造となっており、南部は人口増加、北部は人口減少となっています。なお、東武東上線沿線は人口増の傾向が見られます。

(4) 11号採用市町について

県央の自治体が11号を採用している傾向にあり、採用市町31市町のうち、人口増は9市町です。また、この人口増は11号の効果ではなく、最近の県南の人口増加の影響などと考えています。

(5) 鳩山町の人口増減数について

平成15年から人口増加の地区は、3地区のみです。各地区の人口増加の理由は、区画整理事業やアパートの建築などであり、11号の効果ではありません。

(6) 埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例について

現在、国では、人口減少の背景を踏まえ、立地適正化を図りコンパクトなまちづくりを進めていく方針を提示しています。11号の導入を開始した平成15年当時とは時代が変化しており、県条例の解説などではスプロール化を危惧しています。

(7) 川島町洪水ハザードマップについて

今後、ハザードマップがより重要視されます。川島町は、全域が浸水区域となっているため、ハザードマップを見る消費者からすると、厳しい現状と考えます。

(8) 川島町に対する消費者のニーズについて

川島町空き家バンク登録情報を見ると、駐車場スペースや家庭菜園などを行う農地付物件を求めている登録者が多いです。川島町の強みは農業だと思うので、これらのニーズを踏まえた物件を提供できれば、川島町が好まれると考えます。さらには、11号と組み合わせて政策展開できればと考えています。参考ですが、ときがわ町空き家バンクでも、川島町と同様のニーズが多いです。

(9) 地方再生法の一部改正に伴う開発許可制度の運用指針の改正について

農地付き空き家の取得が円滑化されました。まさに川島町に適した改正と考えます。11号の導入は、立地適正化計画と比較すると、時代との方向性に疑問がありますが、このような制度と組み合わせて展開すればよいと考えます。

・鈴木会長 いただいた意見を要約し、事務局から町長に報告します。また、11号指定後のアイデアもいただきましたので、同様に要約して報告します。

・石川課長 川島町では遅まきながらの11号導入となります。11号の導入を人口増に繋げるためには、意見のとおり様々なアイデアを組み合わせる必要があると考えています。11号導入は、あくまで人口増の受け皿をつくるということで、地域を魅力あるものにしていかないと人口増加に繋がらないことは承知しており、取り組み強化の必要性も感じています。いただいた意見を、今後の施策に活用しようと考えています。

令和元年10月の台風19号の被害を踏まえて、国では、都市計画法改正の動きもあるそうです。川島町では、現行の法令に

基づいた導入を行います。今後、法改正などの際には、柔軟に対応していこうと考えています。本議案については、現行の法律に基づいた導入ということで、理解をいただきたいと存じます。

・小峯委員 埼玉県は、川島町とは逆の考え方で、人口減少の今日では市街化調整区域における立地規制の緩和は好ましくないというもので、11号の導入は川島町が最後だという話も耳にしています。このような中で、早期に11号の導入を行えばよかったと感じています。

加須市では、11号導入初期の頃は、白地農地全域を指定したそうですが、開発がされない土地が多く残り、区域を見直したと聞いています。今回、川島町は、小学校や公民館などの拠点施設となるところから半径500メートルという基準で指定しようとしています。その範囲内には農振農用地も多く存在しています。どのような理由で500メートルと設定したのでしょうか。

川島町の集落は、高台地に細長く形成されており、塊のような集落は少ないと存じます。拠点施設は、細長く形成された集落の中心に位置していますので、拠点施設から半径500メートルの圏内には、指定対象の土地が少ないと考えます。そのため、細長い集落に対応するような区域を指定していただきたいと考えています。また、バス停を中心としたバス路線沿線を指定していただきたいとも考えています。

農地の集約などを進めていますが、地域に出向いてみると、住宅が介在している農地は借り手が見つかりにくい状況です。所有者の営農継続が難しい場合、荒廃農地になるおそれがあります。農地の有効利用の観点から、拠点施設を中心とした円で指定するのではなく、地域に応じた方法で指定を検討していただきたいと考えます。

なお、11号は、今後先細りのような様子も見えるが、町の考えを伺いたく存じます。

・鈴木会長 500メートルの指定基準設定の経緯、バス路線沿線や地域に応じた区域指定をした方がいいのではないかという意見ですが、事務局お願いします。

・石川課長 埼玉県指定基準に準じて設定しています。加須市など11号策定初期に指定した自治体では、白地農地全域を指定した経緯もあるそうですが、スプロール化を招いたということで、埼玉県が状況を鑑みて指定基準を策定しています。町もその基準を参考に今回の指定基準を設定しました。また、半径500メートルという距離は、高齢者が日常的に歩いて出かけられる範囲、つまり高齢者の一般的な徒歩圏とされています。このようなことから、歩いて暮らせる持続的なまち、コンパクトシティの考え方を踏まえつつ、11号の導入を行いたいと考えています。

農地荒廃の対策として、町では集農地の集約も進めています。農業政策への関わりが大きいとは存じますが、町全体の政策として地域の活性化に取り組む必要があると考えています。都市計画だけでまちがよくなるわけではありませんので、総合的な施策の展開が必要と考えております。

交通政策も重要と存じています。公共交通の利便性が高い地域の指定というのは、意見として重要であると認識しています。しかし、拠点施設から500メートルの徒歩圏という考え方で導入を行いますので、公共交通沿線という考え方は、都市計画法改正などのタイミングで盛り込めたらと考えています。

・鈴木会長 今後の11号の見通しについては、町はどう考えているでしょうか。

・石川課長 山口委員の意見のとおり、全体的な流れとしては縮小の傾向にあると存じています。そのような中で、川島町では、11号の導入によりどのようなまちづくりができるかということに挑戦し、11号の可能性を研究していきたいと考えています。しかし、法改正の動きもありますので、その部分については柔軟に対応していかなければと考えています。

【採決】

- ・鈴木会長 それでは、議題第1号 都市計画法第34条第11号区域の指定について諮ります。ただいまの意見を付し、町長へ回答することに異議はありますか。

(異議なし)

それでは、議題第1号 都市計画法第34条第11号区域の指定について審議内容を踏まえたうえ、意見を付し、町長へ回答します。

議題第2号 事務局説明

- ・川越都市計画地区計画の変更（伊草地区地区計画）について
- ・同法第17条第2項の規定により提出された意見書の意見及び検討結果について

【質疑応答】

- ・小峯委員 現在の土地利用状況などを踏まえると、地区計画の策定による大きな土地利用の変化はないと考えています。

沿道地区と住宅地区で区分がされていますが、国道254号は4車線道路のため、上り車線から伊草地区に右折進入することが容易でないと存じます。沿道地区と住宅地区の境界に、南北方向の道路を計画した方がよいと考えます。

伊草地区の農地耕作者は、当地区西側の市街化区域内に居住していることが多いですが、当地区内には大区画の農地が少ないため、農地集積なども難しく、農地の荒廃が懸念されます。どのような対策を講じられるのか伺います。

時代の変化などにより、当地区の区画整理事業などによる市街化区域編入の可能性について伺います。

- ・吉田室長 南北方向に道路を整備した場合、沿道地区の利便性の向上に寄与するものと考えていますが、まずは、沿道地区の開発が無秩序に進行することを防ぐとともに、川島インターチェンジ南側地区の開発計画や、都市計画道路の整備時期・計画と整合を図り、今後検討することも一つの方法として考えられます。

農地の荒廃についてですが、伊草地区には、ある程度の一団

の農地が点在しています。今後、建築物などの建築の進行により、より一層農地の荒廃が考えられますので、先ずは建築物の用途を整序し、良好な住環境の保全を図ろうと考えています。

土地区画整理事業としては、人口を誘導するような住宅団地造成のイメージを持たれると存じます。しかし、人口減少に転じている川島町では、市街化区域編入による人口誘導施策を講じることは、現状では難しいと考えています。また、一方で工業系の土地利用が考えられますが、川島町としては、川島インターチェンジ南側地区の開発を最優先と考えています。川島インターチェンジ南側地区開発を推進しつつ、時代の変化や法令改正、土地利用のニーズなどを踏まえて、その時点に応じた土地利用の転換を図れるように考えていくことも、一つの選択肢になると考えられます。

・爲水委員 現在、町では、川島インターチェンジ南側地区の開発に向けて調整を進めていますが、伊草地区は、国道254号道路端から西へ50メートルまでを沿道地区とし、住宅地区の西側は市街化区域に囲まれています。その範囲が東西100～200メートル程度と存じています。将来、川島インターチェンジ南側地区が開発された際には、西の市街化区域と産業団地との間に市街化調整区域が残ってしまうこととなりますが、どのように考えますか。

・吉田室長 今回の地区計画策定は、積極的な開発の誘導ではなく、土地利用の保全や整序を目的としています。市街化調整区域で乱開発などが進むと、住環境の悪化や、その後の土地利用の転換が難しくなると考えています。地区計画策定により、将来に渡り土地利用が整序されるため、仮に他のニーズなどにより土地利用を転換する必要性が生じた場合などは、次のステップに移行しやすいとも考えられます。現在の土地利用を整序し、将来的には周辺の土地利用やニーズに合わせた土地利用を検討することも、一つの選択肢になると考えられます。

【採決】

- ・鈴木会長 それでは、議題第2号 川越都市計画地区計画の変更（伊草地区地区計画）について採決に移ります。原案のとおり賛成の方は挙手をお願いします。

（全委員挙手）

- ・鈴木会長 それでは、議題第2号 川越都市計画地区計画の変更（伊草地区地区計画）については、全会一致により、原案のとおり可決とします。

議題は以上となりますが、何かありますか。

- ・石川課長 事務局より、議題1「都市計画法第11条第11号区域の指定」についての意見の要点をまとめました。

一点目は、『区域指定図（案）において、「農用地」を「農用地区域内の農用地」に修正されたい。』です。

二点目は、『全国的にコンパクトシティのまちづくりが推進されている。ハザードマップや住宅ニーズなどを踏まえ、総合的な人口誘導施策をするべきである。』です。

三点目は、『区域指定基準では、公民館などからの距離が概ね500メートル以内としているが、各集落の状況などを踏まえるとともに、公共交通網（バス）の沿道を考慮すべきではないか。』です。

この三点にまとめましたが、いかがでしょうか。

（異議なし）

- ・鈴木会長 よろしいでしょうか。詳細は、事務局から町長に報告していただきたいと存じます。

それでは、本日の議題はこれで終了とします。ありがとうございました。

- ・佐藤主幹 事務局より報告が二点あります。


一点目は、平成12年度に策定しました都市計画マスタープランの見直しは、令和2年度となっていますが、町の総合振興計画の見直し期間も令和2年度となっています。総合振興計画の見直しには、まち整備課も参加することから、令和2年度は

総合振興計画の見直しを行い、町上位計画を踏まえ、令和3年度に都市計画マスタープランの見直しを行うこととします。よって、令和2年度は、現都市計画マスタープランを延伸します。

二点目は、委員の皆様の報酬及び費用弁償は、2月20日に振り込み予定です。

- ・石川課長 議事録は事務局で作成後、議事録署名人の方へ連絡し、署名をいただきたく存じます。

7 閉会 矢部職務代理

署 名	為水 順二	
	瀬間 さやか	