

## 令和4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4年11月14日（月曜日） 午後 2時30分から4時10分まで  
(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	久保 美樹 委員	吉澤 隆 委員	
足立 文 委員	斉藤 健一 委員	池上 憲二 委員	
石井 依子 委員	添野 ふみ子委員		
岩田 真由美委員	松本 翔 委員		
上田 真弓 委員			
川越 晃 委員			
久野 美和子委員			
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
		阿部 俊彦 委員	
		澤口 清貴 委員	

### 4 議題及び公開又は非公開の別

- 議案第409号 さいたま都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について  
(さいたま市決定) …公開
- 議案第410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411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について…公開

### 報告事項

- (1) 令和4年度第1回さいたま市都市計画審議会高度地区委員会（令和4年8月18日）審議の結果について…公開

### 5 傍聴者数

0名

6 賛否の数（議長及び途中退席委員1名を除く）

- 議案第409号・・・・・・・・ 13名中 賛成12名
- 議案第410号・・・・・・・・ 13名中 賛成13名
- 議案第411号・・・・・・・・ 13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：048-829-1409

[午後 2 時30分 開会]

○事務局（桑原） それでは、定刻となりましたので、ただいまより令和4年度第2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桑原と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

本日の会議資料は、配付資料一覧のとおりでございます。事前に郵送しておりますが、事前に郵送したもののから座席表のみの変更がありましたので、机の上に置いてある資料と差し替えをお願いいたします。資料の不足等がございましたら、お知らせください。よろしいでしょうか。

それでは、これより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。本審議会の議長をさせていただきます永田でございます。すみませんが、着座にて失礼いたします。

審議は、慎重かつ能率的に進めさせていただきますので、ご協力をいただきますよう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いたします。

○事務局（桑原） 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17名のうち15名の出席でございます。

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。

石井委員、久保委員、以上お二人に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） それでは、石井委員、久保委員、事務局が会議録を作成の上、お持ちしますので、署名をお願いいたします。

本日の審議会における案件は、議案第409号、議案第410号及び議案第411号の計3件、また意見聴取が1件でございます。

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（桑原） 本日の案件で、非公開事項に該当するものはありません。

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ます。

それでは、本日、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ますと存じます。

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っております。

それでは、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（桑原） 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。

○議長（永田） 本日は傍聴者がいないということで。

〔議 事〕

議案第409号 さいたま都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について（さいたま市決定）

議案第410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411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、ただいまより令和4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409号、議案第410号及び議案第411号の計3件、また意見聴取が1件でございます。

では、これより議案説明に入ります。

議案第409号「さいたま都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について（さいたま市決定）」ご説明をお願いいたします。

都市計画課長。

○都市計画課長（石瀬） それでは、ご説明させていただきます。

○議長（永田） おかけになって説明してください。

○都市計画課長（石瀬） ありがとうございます。着座にてご説明させていただきます。失礼します。

それでは、議案第409号「さいたま都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について」並びに議案第410号「さいたま都市計画区域区分の変更について」は関連がございますので、併せてご説明をさせていただきます。

議案説明の前に、まず本市の都市計画区域などの状況についてご説明いたしますので、前方のスクリーンのほうをご覧ください。

本市の都市計画図を映し出しております。

本市の都市計画区域は黒い帯で囲われた区域で、市域と同じ区域になってございます。都市によっては、複数の市町村で広域的な都市計画区域を構成しているところもございますが、本市の都市計画区域は市域と同じ区域となっております。なお、本市の市域につきましては、約217.43平方キロメートルでございます。

都市計画法第6条の2の規定に基づきまして、都市計画の目標、区域区分の方針、主要な都市計画の決定の方針を定めるものとされており、都市計画区域内の人口、人や物の動き、土地利用の仕方、公共施設の整備などについて、将来の見通しや目標を明らかにし、将来のまちをどのようにしていきたいか方針を定めるものが議案の第409号でご審議いただきます都市計画区域の整備、開発及び保全の方針で、以後、整備の「整」、開発の「開」、保全の「保」の3文字を取らせていただきまして、「整開保」と呼ばさせていただきます。

次に、区域区分についてご説明をいたします。

本市の都市計画区域の中の着色している区域が市街化区域で、色のない区域が市街化調整区域になってございます。市域の約2万1,743ヘクタールのうち、市街化区域の面積は約1万1,698ヘクタ

ールで、市域における割合は約54%となっております。市街化調整区域の面積は約1万45ヘクタールで、市域における割合は約46%となっております。このように都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画に市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることを議案第410号でご審議いただく区域区分といたします。なお、市街化区域とは、既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域で、市街化調整区域とは、市街化を抑制すべき区域と都市計画法に規定されてございます。

区域区分につきましては、現行の都市計画法が昭和43年6月に制定されたことに伴いまして、昭和45年8月に当初決定が行われてございます。それ以降、5年ごとに実施されております国勢調査、それから都市計画基礎調査の結果などを踏まえまして、埼玉県が第6回まで定期的に見直しを行ってまいりました。なお、地方分権改革に伴いまして、区域区分の都市計画決定の権限が平成24年4月に、政令市に移譲されてございます。整開保の都市計画決定の権限につきましても、平成27年6月に政令市に移譲された関係から、平成28年の前回の第7回の見直しからは、本市のほうで手続を行っておりまして、今回が第8回目の見直しということになってございます。

それでは、議案第409号「さいたま都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について」ご説明をいたします。

まず、今回の主な変更点につきましてご説明をいたします。

1点目は、基準年の変更でございます。議案書の6ページにも記載させておりますが、前回の第7回の見直しにおける基準年の平成22年を、5年後の平成27年に変更いたしました。

2点目は、令和2年度に改定されましたさいたま市総合振興計画で示す都市づくりの将来目標との整合を図りつつ、本市の根幹的な都市計画に関する事項を定めまして、国、埼玉県、本市の各種計画の更新に伴う見直し、そして市の政策による見直し、さらには主要な都市計画の決定の方針の見直しを行ってございます。

変更箇所は議案書でご説明いたしますので、議案書の2ページの目次をまずご覧ください。

都市計画法の規定では、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針には、都市計画の目標、区域区分の有無及び区域区分を定める際の方針、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画決定の方針を定めることとなっておりますので、本方針では、大項目としまして第1に基本的事項、第2、都市計画の目標、第3、区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針、第4、主要な都市計画の決定の方針、第5、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針図としておりまして、前回、第7回から変更等はございません。

大項目ごとの主な変更箇所についてご説明をいたします。

まず、議案書の3ページをご覧ください。

第1、基本的事項の2、目標年次については、本方針はおおむね20年後を目標年次とすることとしております。ただし、区域区分につきましては、基準年のおおむね10年後を目標年次とするということから、基準年である平成27年の10年後の令和7年を目標年次としております。

次に、第2、都市計画の目標の変更箇所についてご説明をいたします。

議案書の4ページをご覧ください。

上段の2、当該都市計画区域の都市づくりの基本理念、(1)将来都市像につきましては、令和2年12月に改定されました本市総合振興計画の将来都市像であります「上質な生活都市」そして「東日本の中枢都市」を将来都市像として、その実現を目指すいたしました。

(2) 将来都市構造につきましては、将来都市像の実現に向け、都市機能の集積や豊かな自然環境との共生などにより、質の高い市民生活を支え、多彩な交流を生み出す、水と緑に囲まれたコンパクト・プラス・ネットワーク型の都市構造を目指すとし、推進していく取組について記載をさせていただいております。

続いて、5ページの3、地域ごとの市街地像につきましては、都心・副都心、それから地域拠点、産業集積拠点につきましては、コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市構造を実現するための市街地像を示しております。都心・副都心につきましては、総合振興計画の記載に合わせまして、大宮駅周辺、さいたま新都心周辺地区及び浦和駅周辺地区を2つの都心として、商業、業務機能等の高次な都市機能を集積し、広域的な都市活動や市民生活の拠点を形成するとし、特に大宮駅周辺地区においては広域的な商業業務機能や交流機能、さいたま新都心周辺地区では、広域行政機能、業務機能、文化機能、交流機能等の機能集積を進めるとともに、両地区の連携を深めつつ、一体的な都心または東日本の滞留拠点としての形成を目指してまいります。

浦和駅周辺地区におきましては、行政機能を担うとともに、商業・業務機能、文化機能を中心として機能集積を図り、拠点を形成し、駅周辺における商業機能・文化機能等の集積強化・再形成や回遊性の向上などによるにぎわいの創出と、歴史文化資源や県都、文教都市といったイメージを生かした洗練された伝統と感性豊かな文化が息づく、風格で魅了する都心地区の形成を目指すいたしました。

日進・宮原地区、武蔵浦和地区、美園地区、岩槻駅周辺地区につきましても、総合振興計画の記載に合わせ、4つの副都心として都心及び地区間で相互連携しながら都心を補完するとともに、都市活動を多様化する拠点を形成するいたしました。

次のページをお願いいたします。

産業集積拠点につきましては、既存の地区については企業活動の拠点を形成するとし、新たな候補地区について、交通利便性等に優れた川通地区、宮前地区など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といたしました。

次に、第3、区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針の2、区域区分の方針、(1)都市計画区域及び市街化区域に配置されるべきおおむねの人口、中段の表になってまいりますところをご覧ください。これのうち都市計画区域内の人口につきましては、基準年となります平成27年を実績値とし、基準年の10年後の令和7年は、国立社会保障・人口問題研究所の推計人口といたしました。市街化区域内人口につきましては、平成27年には実績値とし、令和7年は国立社会保障・人口問題研究所の日本の地域別将来推計人口、平成30年度推計で用いられている仮定値を用いて、年齢別人口の加齢に伴って生ずる年々の変化を、死亡、出生及び人口移動などの要因ごとに計算して、将来の人口を求めるコーホート要因法により市街化区域人口を算出いたしました。

(2) 産業の規模につきましては、さいたま市民経済計算の製造業及び卸・小売業の過去の数値から、基準年でございます平成27年までの毎年の実績値から目標年次でございます令和7年の値を推計いたしました。

(3) 市街化区域のおおむねの規模につきましては、現在の市街化区域と同じく、おおむね1万1,698ヘクタールといたしました。

続きまして、第4、主要な都市計画の決定の方針につきましてご説明いたしますので、議案書の7ページをご覧ください。

1、土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針において、庁内外に分かりやすく土地利用の方向性を示すために、新たに（1）基本方針を記載することとしております。町なかへの都市機能及び居住を誘導し、暮らしやすくコンパクトな都市づくりを既存住宅ストック等の有効活用を踏まえ推進する。また、既存の公共空間については、都市のにぎわいや活力を創出するためにも柔軟な利用方法の検討を進める。交通便利性の高い幹線道路沿線には、周辺環境や土地利用状況、既存の都市施設の整備状況を勘案しながら、商業業務やサービス機能、物流拠点など、適切な土地利用の誘導を図る。また、新型コロナウイルス感染症の流行拡大に伴い、新たな生活スタイルや人口の意識の変化に対し、柔軟かつ的確に対応した都市づくりを検討するをいたしました。

（2）主要用途の配置の方針のうち、商業業務地につきましても、本地域の核として商業活性化や産業振興などの取組と連携するとともに、空き地・空き家等の既存ストックや公共空地を活用しながら、都市機能の再生と土地の高度利用を進めるため、都心・副都心に配置するをいたしました。また、必要に応じて駅周辺の地域生活拠点にも配置するをいたしました。住宅地につきましても、都心・副都心などの拠点の周辺、駅勢圏やその外縁、その駅勢圏外におきまして配置し、その際、防災性の維持・改善のため防火地域、準防火地域を指定するほか、高度地区、地区計画などの都市計画制度を活用するをいたしました。

続きまして、議案書の8ページをご覧ください。

（4）市街地の土地利用の方針をいたしましたは、前回、市街地における住宅建設の方針という項目について記載されておりましたが、都市計画運用指針からこの項目が削除されまして、③居住環境の改善または維持に関する方針に、同様の内容の記載が含まれているということから、今回の整開保から削除してございます。

⑤都市防災に関する方針につきましても、昨今の豪雨被害やICTなどの新技術を踏まえまして、併せて水災害のリスクを踏まえた防災・減災対策に取り組む、またICTなど新たな技術の活用も検討しながら、災害に対する予防や発生時における応急対策、さらには速やかな復旧復興などを可能とする災害に強い都市づくりを推進するを加筆いたしました。

⑥脱炭素エネルギーへの対応に関する方針につきましても、ICTを活用した地域でエネルギーを有効活用する仕組み、スマートホームコミュニティや次世代自動車の普及等によるスマートシティの実現を図るを加筆いたしました。

（5）その他の土地利用の方針でございますが、前回は市街化調整区域の土地利用の方針としておりましたが、都市計画運用指針の記載に合わせまして、その他の土地利用の方針へ変更してございます。

①優良な農地との健全な調和に関する方針につきましては、昨今の農地の活用状況や荒廃農地の発生防止に向け、本区域の農地では、主に水稲、野菜、花卉等の栽培が営まれており、これらの農地の保全に努めるとともに、農地の集団化、観光農地などの他用途への転換などにより、荒廃農地の発生防止や効率的な利用を図るを加筆いたしました。

④秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針では、市街化調整区域につきましても、市街化を抑制する区域という基本的な考えの下、都市的土地利用を抑制していくなど秩序ある土地利用を図るとともに、地域コミュニティの暮らしを守り、生活水準の維持を図るをいたしました。なお、産業集積拠点の整備を予定している地区につきましても、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。

次に、2、都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針についてご説明をいたします。

こちらは、庁内外に分かりやすく都市施設の整備に関する方向性を示すために、新たに（1）の基本方針を記載することとしまして、都市施設におきましては、地域性を重視しつつ適切な連携・補完を行うことにより、市全体として効果的、効率的な機能を実現する施設配置や複合化をICT等の新たな技術を取り入れながら検討する。また、予防保全の考えに基づき、施設の長寿命化等の戦略的な維持管理、更新を行うとともに、その結果の検証、改善を行う。橋梁や下水道などの点検においては、定期的に点検を実施し、効率的な維持管理を図る。さらに、災害に強いまちとして市民が安心して暮らせるよう、公共施設の耐震化及びインフラ老朽化対策や道路の無電柱化を推進するとしております。

続きまして、11ページの（2）交通施設の都市計画の決定の方針、a、交通体系の整備の方針につきましましては、近年の動向を踏まえまして、11ページの下段から次ページにかけて、このような状況を踏まえ、本区域の交通体系は次のような基本方針の下に整備を進める。

ア、拠点間の連携を強化するため、コンパクト＋ネットワーク型都市構造を支えるアクセス性の高い交通体系の構築を図るとともに、東日本の中枢として広域的な交流を支える交通体系を構築する。

イ、歩行者や自転車の通行環境を充実させるなど、安全・安心で持続可能な市街地形成を支える交通体系を構築するとともに、地域内の移動には自動運転技術や脱炭素に資するパーソナルモビリティなどの導入検討、利用環境の整備を促進することで回遊性・快適性の高い魅力的な交通体系を構築するほか、ICTを活用したMaaSなどの新たなサービスの充実により、公共交通の利用を積極的に進め、総合的な交通体系を確立するとしていたしました。

また、11ページでございます（2）の交通施設の都市計画の決定の方針、14ページでございます（3）下水道及び河川の都市計画の決定の方針並びに16ページでございます（4）その他の都市施設の都市計画の決定の方針のそれぞれについて基本方針を踏まえまして、おおむね10年以内に整備を予定する主要な施設の整備目標を設定いたしました。

ここから、ちょっと前方のスクリーンとお手元の議案書と併せてご覧になっていただければと思います。

議案書の13ページ下段と前方のスクリーンをご覧くださいと思います。

まず、（2）交通施設の都市計画の決定の方針における③主要な施設の整備目標としまして、本市道路整備計画におきまして、供用開始または整備に着手していくとしている道路のうち、主な11路線をおおむね10年以内に整備を予定する主要な施設として整備目標として記載されてございます。

続きまして、議案書の15ページ中段とお願いいたします。

（3）下水道及び河川の都市計画の決定の方針における公共下水道の汚水、雨水並びに河川の③主要な施設の整備目標を示しております。公共下水道の汚水につきましては、公共下水道事業計画を取得している区域のうち、主な未整備区域を整備目標といたしました。また、公共下水道の雨水につきましても、同じく公共下水道事業計画を踏まえ、優先的な整備が必要な浸水実績のある区域を整備目標といたしました。雨水の区域につきましては、前方のスクリーンをご覧ください。河川につきましては、市域における浸水被害の状況等を勘案し、市の準用河川改修事業において整備を予定している河川を整備目標といたしました。河川の位置については、前方のスクリーンのとおりでございます。



続きまして、議案書16ページをお願いいたします。

(4) その他の都市施設の都市計画の決定の方針です。①基本方針においてサーマルエネルギーセンターに加えまして、さいたま市食肉中央卸売市場・と畜場の移転を踏まえ、食肉の流通の基幹的インフラとして本区域並びに周辺地域における食肉流通を推進するを今回追加いたしました。

また、②主要な施設の配置の方針にと畜場、③主要な施設の整備目標につきましては、と畜場とさいたま市食肉中央卸売市場・と畜場と追加をさせていただいております。

議案書17ページをお願いいたします。

3、市街地開発事業に関する主要な都市計画決定の方針につきましても、おおむね10年以内に実施する主な事業を(2)市街地整備の目標といたしました。スクリーンでお示ししておりますのが、土地区画整理事業の位置で、現在施行中もしくは施行済みの23地区に、今後事業が見込まれている2地区を加えた合計25地区を示してございます。

次に、市街地再開発事業の位置でございます。現在施行もしくは施行済みの4地区と、今後事業が見込まれる8地区、合わせまして12地区をお示ししてございます。

議案書19ページをお願いいたします。

4、自然的環境の整備または保全に関する都市計画の決定の方針につきましても、基本方針を踏まえまして、おおむね10年以内に整備を予定する公園・緑地等を(4)主要な緑地の確保目標といたしました。

続きまして、議案書20ページをご覧ください。

第5、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針図につきましては、先ほどご説明しました第2、都市計画の目標、3、地域ごとの市街地像でお示ししました各拠点との位置との整合を図りまして、方針図を変更してございます。

以上で議案第409号「さいたま都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について」の説明を終わります。

続きまして、議案第410号「さいたま都市計画区域区分の変更について」ご説明をいたします。

本都市計画は、都市計画区域内の市街化区域と市街化調整区域との区分を定める都市計画でございます。先ほどご説明しました整開保の基準年及び目標年が変更となることに伴いまして、変更するものでございます。

それでは、申し訳ございません。議案の410号の議案書2ページをお願いいたします。

1、市街化区域及び市街化調整区域の区分につきましては、変更はございません。

2、人口フレームにつきましては、先ほどご説明しました整開保の都市計画区域内人口及び市街化区域内人口としております。

3、産業フレームにつきましては、さいたま市民経済計算の製造業及び卸・小売業の過去から基準年でございます平成27年までの実績値を用いて、目標年次である令和7年の値を推計したものとなっております。

以上で議案第410号「さいたま都市計画区域区分について」のご説明を終わりにいたします。

続きまして、手続のほうに移らせていただきます。

前方のスクリーン、または資料のほうの1-2をご覧ください。

都市計画法第16条第1項の公聴会の開催につきましては、さいたま市都市計画公聴会規則第2条に基づきまして、令和4年4月5日に公聴会開催の公告を行ってございます。その後、令和4年

4月6日から4月20日の2週間、原案の閲覧及び口述申出書の受付を行ってございます。周知方法につきましては、市報及び市ホームページに案内を掲載いたしました。閲覧場所は、都市計画課及び南北の都市計画指導課の3か所で行ってございます。閲覧結果といたしましては、閲覧者及び口述申出の提出はいずれもございませんでした。さいたま市都市計画公聴会規則第6条に基づき、公聴会中止の公告を行ってございます。

次に、都市計画法第17条の縦覧結果についてご説明をいたします。

令和4年10月7日から10月21日の2週間、都市計画の案の縦覧及び意見書の受付を行っております。周知方法につきましては、市報及び市ホームページに案内を掲載いたしました。縦覧場所は、都市計画課及び南北の都市計画指導課の3か所で行ってございます。縦覧結果でございますが、縦覧者及び意見書の提出は、いずれもこちらもございませんでした。

以上で説明を終了させていただきます。ご審議のほど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。

ただいまは、私は説明の中で409号の説明と申しましたが、関連ございますので、議案第409号及び第410号を一括して事務局のほうから説明をいただきました。

なお、これからご質問、ご意見等を伺うわけですが、両議案409号、410号を一括してご意見をいただきまして、挙手をお願いしたいと思います。

それでは、よろしくお願いたします。挙手等ございましたら、ぜひお話を承りたいと思いますので、よろしくお願いたします。

久保委員。

○久保委員 久保でございます。ご説明ありがとうございます。

409号のほうで、まず、この変更について4ページのところで、水と緑に囲まれたコンパクト・プラス・ネットワークというところが入ったということで、水と緑に囲まれたという部分が入ったことはとてもいいことだなと思って歓迎いたしますし、うれしく思いました。

それで、7ページの第4、主要な都市計画の決定の方針のところで、基本方針を加えたというご説明がありました。この基本方針の中の都市のにぎわいや活力を創出するためにも柔軟な利用方法の検討とありますが、どういったことを意味するのか、もう少し具体的にご説明願えればと思います。

あわせて、新型コロナウイルス感染症の流行拡大に伴い、新たな生活スタイルや人々の意識の変化に対しとありますけれども、この生活スタイルや人々の意識の変化というのは、具体的にどのような変化を想定しているのかご説明願えればと思います。

○議長（永田） それでは、事務局のほうで答えをお願いしたいと思います。事務局のほうでいかがですか。7ページのただいま久保委員からのご質問でございますが、2つあったと思いますが、よろしくお願いたします。

都市計画課長。

○都市計画課長（石瀬） お答えいたします。

既存の公共空間につきまして、こういったもののストックを改めて利用するようなことを考えてございまして、そういったところを柔軟的に利用できればなというふうに考えてございます。

コロナの感染対策の流行に伴いましては、当然コロナ後の生活スタイルというものはかなり変わってきてございます。ただ、今回の整開保につきましては、基準年が平成27年を基準年とさせてい

ただいておりますので、こちらのほうの人口等の産業等のフレームに関しましては、コロナ前の数値を採用させていただいて集計させていただいております。ただ、当然、今後コロナの関係がございますので、文言としましてこちらのほうに記載させていただきましたような、新たな生活スタイルですとか、意識した柔軟な適応した都市づくりを検討していきたいというふうに考えてございます。

以上でございます。

○議長（永田） 久保委員。

○久保委員 そうしますと、コロナによつての生活スタイルや意識の変化を見ての、今回のこの、考えて、今回のこの変更については、変更がないということですか。

○議長（永田） 都市計画課長。

○都市計画課長（石瀬） 説明が下手で申し訳ございません。

あくまでも今回の整開保の基準になっていますのが、平成27年を基準年とさせてもらっています。そういう意味で、数字の採用というものに関しましては27年以前のものを採用させていただいておりますので、コロナに関する数字につきましては、次回の整開保から反映されていくというふうに考えてございます。

○議長（永田） 久保委員。

○久保委員 分かりました。数字に関してはそのようなことだということで、新型コロナウイルスの感染拡大がまだ収束してなくて非常に長引いていますよね。人々の生活スタイル変わってきていて、そして今後もやはり人々への生活支援であるとか、医療に係る部分とかが大分さいたま市として必要されるということが変化してくるのではないかと思うわけですが、そのことも踏まえて、さいたま市が力を入れている2都心4副都心のところでの大型開発の部分で、何か見直しをしていこうというお考えというのはございますか。

○議長（永田） 都市計画課長。

○都市計画課長（石瀬） 委員がおっしゃるように、今後、コロナの状況を見据えながら、開発に関しましても内容を見直すべきものがあるのであれば、当然見直しをしていかなければいけないのかなというふうに考えてございます。

○議長（永田） 久保委員。

○久保委員 すみませんが、ちなみに、もしここで答えられればでいいんですけども、今までこの2都心4副都心に関連したこの予算というのはどのぐらい使ってきましたか。

○議長（永田） 都市計画課長。

○都市計画課長（石瀬） 大変申し訳ございません。今そのような数字を持ち合わせてございません。

○議長（永田） 久保委員。

○久保委員 しかし、今後、生活スタイルの変化が大きく変わったときは、この計画も見直しを柔軟に考えていくというご説明ありましたけれども、あくまで今回のこの変更については、それが反映されていないということで確認してよろしいですね。

○議長（永田） 都市計画課長。

○都市計画課長（石瀬） 文言の整理としまして、先ほどご指摘いただいたような内容のものを記載させていただいております。先ほど言いました人口のフレームにつきましては、人口フレームですとか、市内総生産につきましては、反映されてございません。

○議長（永田） 久保委員。

○久保委員 分かりました。数字について変化がなく、記載の部分でのこの2都心4副都心について推進していく内容が書かれているということで理解します。

次に、あともう一つ、12ページなんですけれども、そのイという部分です。回遊性、快適性の高い魅力的な交通体系を構築するというのが新しく加わったと思うんですけれども、これはどのようなことを想定しているんですか。

○議長（永田） 都市計画課長。

○都市計画課長（石瀬） 昨今の道路事情等いろいろ変わってはきまして、マルチモビリティですとか、それからキックボード、そういったような関係のいろいろなものが、今後いろいろな導入化されるということが予想されます。そういったことも踏まえまして、道路関係につきましても、そういったものを踏まえた検討をしていかなければいけないのかなというふうに考えてございます。

○議長（永田） 久保委員。

○久保委員 すみません、もう一つ聞きたいことがありました。16ページなんですけれども、と畜場のところのご説明いただきまして、たしか、これ、と畜場の整備におきましては、議会のほうに陳情書みたいなものが配られたり、住民の方々が問題を提起しているようなことがあったやに思いますけれども、その辺の例えばこの、たしか、整備するところの地盤が柔軟であるとか何かそういうことを指摘したように思いますけれども、その辺のことについて何か再検討されたりしていることございますでしょうか。

○議長（永田） 都市計画課長。

○都市計画課長（石瀬） お答えいたします。

整開保につきましては、あくまでも基本的な方針を述べているものでございますので、事業の個別的な内容については記載をしてございません。申し訳ございません。

○議長（永田） ほかにございますでしょうか。

川越委員。

○川越委員 定期的に見直しをするということで、再度ご苦労さまでございました。基本的には総合振興計画を反映していくということが一番の基本ですから、そのことをまず反映をされているということと、それからやっぱりフレームの話が、ちょっとどうしても手法上ずれが出てくるんですけれども、新しい課題である防災の話だとか、あるいは脱炭素ですよ、そういうエネルギーの問題だとか、そういうところの書きっぷりも芽が出していただいているんで、そういうところをこれから具体的に都市計画として頑張っていくということを宣言されているんだと思いますので、そういう内容についてはよかったなというふうに感想として思っています。

1点だけ、よく都市構造ということが議論されていて、それでやっぱり一番基本になる都市構造で、今回、大きく変化するとすれば埼玉高速鉄道の延伸じゃないかと思うんですね。その部分が入ってくるとすると、例えば整備、開発及び保全の方針の後の区域区分ですね、調整区域だとかそういうところ、沿線の部分はそういうところも入ってくるとかですね、いろいろな大きく変わる部分だろうというふうに思っちゃちょっと眺めさせていただいたんで、今回はそれは多分書かれていないことは見送られているのかなというふうに思いましたけれども、その辺について今後の何かありましたら、確認という意味で教えていただければと思います。

○議長（永田） 都市計画課長。

○都市計画課長（石瀬） お答えいたします。

地下鉄7号線につきましては、令和5年度中に鉄道事業者に対する要請を行うと聞いております。地下鉄7号線の間駅につきましては、まだ事業が明確になっていないということもございますので、現状では市街化区域の編入の可能性があるとは言いきれないというふうに考えてございます。今後、明確に字句が明確化した場合については、市街化編入について検討していきたいというふうに考えております。よって、次の区域区分の変更の見直しには、こういったような内容を検討していきたいというふうに考えてございます。

○議長（永田） 川越委員。

○川越委員 大体都市が縮退するというふうに言われている時代の中、人口も減っていくという時代の中で、やっぱりさいたま市が元気があるなという一つの象徴でもあるように思いますので、ぜひ次回に向けて頑張っていただければいいなというふうに思っております。

以上です。

○議長（永田） ほかにございますでしょうか。

添野委員。

○添野委員 前回の方針と今回の方針の違いというところでお聞きをしたいと思うんですけども、現在の方針のほうで、区域区分ですね、その文言、言葉の使い方が違っているところと、それから追加したり、あるいは削除されたりしているところもあるんですけども、その辺の判断というか、それがどこを考慮して変えてきたのかということ、大枠的なところはそこなんですけれども、あと具体的などころでは、例えば現在の方針のほう、409号本体ですね、そちらのほうの8ページの例えば④の都市内の緑地または都市の風致の維持というところで、以前のは、市街化区域内という形で表現されていたんですが、それが都市に変わっていますよね。それから、次の9ページのその他の土地利用の方針というところも、以前の方針では、市街化調整区域という形で言葉として出されています。あともう一つが、本体のほうの10ページのほうの④の秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針ということで、そここのところ、以前のは、秩序ある土地利用を図る市街化調整区域については、今回のは、都市的土地利用を抑制していくなど秩序ある土地利用を図るとともにという、かなり詳しい形で書かれておりますけれども、地域コミュニティの暮らしを守り、生活水準の維持を図るという形で記述自体がもう少し言葉の使い方としては、結構言葉数が入って規定がされているんですけども、この区域区分の違いというのは、どういうところで来ているんですか。都市という形で、市街化区域が都市という、そういうイメージとして受け取れるような感じがしたんですけども、どういった判断でここはしたのか。

あと、区分自体が面積的には変わっていない、中身的には変わっていないんですけども、表現が変わっていると。あと、市街化調整区域の方針のところ、地域コミュニティの暮らしを守り、生活水準の維持を図るという、もちろんそうなんですけれども、その辺の、今、私が現在関わっている市街化調整区域での違反の問題とかあるんですけども、そういったところの現状というものがどの辺までにこういうところの方針のところに加わってきているのか、市街化調整区域の在るべき姿というものが今回の方針のところどこまできちんと入っているのか、その辺について確認をさせ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（石瀬） まず、最初のご質問の今回の変更のポイントというものにつきましては、今回当然基準年が22年、平成22年から27年に変わったというのがまず1点、それから、我々のほうのさいたま市の総合振興計画が令和2年に改定されたのを受けまして、内容を総合振興計画に即するような形で内容を変えてございます。

あと、名称等の変更につきましては、都市計画の運用指針、こちらに基づきまして内容を確認しながら改定のほうをさせていただいてございます。記載方法の変更については、そういったことで記載の内容を変えてございます。

○議長（永田） 添野委員。

○添野委員 この方針が、どこまで規定するかというところで、今お答えになったんですか。この方針が、前回の方針と今回と変わりますよね、新しい方針になりますよね。その方針というのが、具体的にどういう計画の中にそれがちゃんと入れ込まれていくのかというところで、今お答えになったんでしょうか。

○議長（永田） 都市計画課長。

○都市計画課長（石瀬） 今回、総合振興計画に即しまして中身を変えてございますので、そういった計画が変わったことによって、今回、整開保の中身の文言についても変更しております。

○議長（永田） 添野委員。

○添野委員 私の要望だけ、伝えさせていただきますが、やはりこの都市計画の整備、開発、保全の方針という非常に大事な方針だと思います。その中で、さいたま市は面積自体が全部都市、都市計画区域になっていて、市街化区域と市街化調整区域はそのまま、案分もそのままと、その中で、市街化区域をどうしていくか、市街化調整区域をどうしていくかという話ですけれども、やっぱり市街化調整区域の在り方というようなところについては、きちんとやはり方針から具体的な計画に至るまでの実行に至るまで、きちっと文言だけではない形で実行していけるように、そういうところを要望させていただきます。

○議長（永田） よろしいですか。

○添野委員 はい。

○議長（永田） ほかにございますでしょうか。

それでは、深堀委員。

○深堀委員 こちらの方針について内容に関しては、先ほどどういうところが違うかという話がありまして、その都市防災の記述があったり、それから空き地・空き家の活用とか、あと脱炭素、そういったところが加わっているということで、内容的にはよろしいんじゃないかなというふうに思っています。今、ちょうど文言だけではないという言い方もありましたけれども、方針について、私、ちょっと期待するところで言いますと、特に都市防災ですとか、そういった問題は最新のデータで客観的に判断するような仕組みと申しますか、この方針は言葉だけでつづられるわけですけれども、この方針の下でできてくる下位の計画等で、その在り方をちょっとここでも土地利用に関する現況、人口統計、交通、それから災害リスクの情報等、多々あると思うんですけれども、そういった最新のデータを駆使して客観的・科学的かつ合理的な判断をするというような方向性で下位の計画がつくられていくというような、そういう何か意味合いが期待されるなというふうに思っています。

例えば、そういうことでいうと土地利用の在り方、調整区域も含めて土地利用の在り方の問題は

非常に大きいわけですが、立地適正化計画は今後どうするのかとか、そういった、この方針に基づいて具体化される計画について何か見込みがあれば、教えていただければと思います。

○議長（永田） 都市計画課長。

○都市計画課長（石瀬） お答えいたします。

深堀委員からお話ありました立地適正化計画なんですけれども、本市のほうにおきましても、昨年から本格的に着手しておりまして、今後、策定に向けた準備を進めていただいております。当然その中では最新のデータを使った防災関係のものも取り上げていきたいと思っております。

以上でございます。

○議長（永田） 深堀委員。

○深堀委員 こういった計画策定の中では、市民への分かりやすさということも当然重要なんですけれども、しっかりとデータとその科学的な意味を、ボリュームを持ってこういう土地利用の規制緩和とか、そういった方向性、政策判断に生かされているということが分かるようにしていくということが、計画づくりでは重要ななと思っております、そういうことをぜひこれから期待したいと思っております。よろしくをお願いします。

○議長（永田） ほかに何かございますか。

松本委員。

○松本委員 ご説明ありがとうございました。

少し前質の委員さんと重複する部分もあるんですけども、10ページの秩序ある都市的土地利用の実績に関する方針ということで、市街化調整区域については市街化を抑制する区域というふうにあります。秩序ある土地利用を図るとともに、先ほどもご指摘ありましたけれども、やはり地域が衰退をしていってしまうということで、地域コミュニティの暮らしを守り、生活水準の維持を図るといった、この改めて照準を当てていただいたということは非常に大きいのかなというふうに思っております。

一方で、様々な土地利用が無秩序に行われている、その場にふさわしくない土地利用が行われているという現状もあるかと思います。そういったのを抑制していくことを具体的にどういったことまで想定をして、ここに書いてあるのかお示してください。

○議長（永田） 都市計画課長。

○都市計画課長（石瀬） お答えをいたします。

こちらのほうに記載されている内容につきましては、土地利用の主な方針ということになってございますが、より具体的な話につきましては、各種個別の計画等がございますので、そういった中での考え方で整理すべきものかなというふうに考えてございます。

○議長（永田） 松本委員。

○松本委員 ありがとうございます。個別の計画の中でということなんですけれども、やはり都市計画区域の中に様々、物流ですとか産業集積拠点等をやっていきますと、それに関連した施設等が市街化調整区域に延々と進出していくということもありますので、そういったのは今おっしゃったとおり、しっかり個別の計画に基づいて、ここにある方針のとおりやっていただきたいというふうに思います。

続きまして、先ほども川越委員さんのほうからご指摘あったんですけども、この埼玉高速鉄道線のこの辺の記述に関しまして、資料の1-1の書きぶりと特に変化がないように思いますが、

ここ最近の状況からしますと、こういったことだけを取り組んでいくのか、もう少し書きぶりがあったのではないかなと思います。変更しなかったその理由を教えてください。

○議長（永田） 都市計画課長。

○都市計画課長（石瀬） すみません、再三の繰り返しになってしまうのかもしれませんが、先ほど申しましたように、まだ当然、本市としてはやっという方向性は示しておりますが、令和5年度中に最終的に鉄道事業者のほうに要請して、その結果次第というふうに考えてございますので、その後、確実に事業が明確化されるものですから、その際に初めてこちら、整開保についても変更していきたいというふうに考えてございます。

○議長（永田） 松本委員。

○松本委員 ありがとうございます。

最後のご質問にさせていただきますが、ここに延伸地域の成長発展というふうにあって、地下鉄7号線の事業化を特別委員会においては、地元の説明会も始まると。中間駅のまちづくりも具体的に審議で有識者の方にもご意見をいただいて着々と進んでいく中で、おおむね10年以内に実施を予定という主な事業という中からはちょっと外れてしまっているんですけども、それを外した、ある程度具体的になってきたけれども外れているというのは、市街化に編入する予定がないのか、それともまだ現状としてはまだ検討段階であって、のせるに値しないというか、その辺の認識を最後にお聞かせください。

○議長（永田） 都市計画課長。

○都市計画課長（石瀬） お答えいたします。

当然、中間駅のまちづくりに関しましては、鉄道が引かれるということが大前提になってまいります。現在の中では、鉄道についてはまだ確定はしていないということもありますので、今後、その確定次第、こういったものについても、計画についても中身を見直していきたいというふうに考えています。

以上です。

○議長（永田） ほかにご意見。

池上委員。

○池上委員 新公募委員として私ここにいるわけですが、話を聞いていて、やっぱり市民にとって結構重要な話なんですね。先ほどの委員の先生が言われていたように、やっぱり市民に分かりやすく書いていく、これ非常に大事だと思うんですが、ただ、今日の話もあったように、誰もこれ閲覧に来ていないんですね。誰も意見も出していない。市民はね、多分これ興味ないんですよ。だから、もう少し市の方頑張って、住んでいる方々に直接関係あることなんだよということで、PRする工夫というのをぜひしていただければというふうに思います。

以上です。

○議長（永田） 都市計画課長。

○都市計画課長（石瀬） ご意見は重々ありがたくいただきます。我々のほうも、昨今、当然ホームページ等、こういったものも利用できるようになってきましたので、結構大容量のものではございますけれども、そういったものをホームページに掲載するなど、できる限り市民のほうにも周知できるようにさせていただいておりますが、何分ちょっと努力が足りないせいでゼロという形になっていきますので、今後こういったところについても取り組んでいきたいと考えてございます。



以上でございます。

○議長（永田） 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。

ただいまは、議案第409号それから議案第410号の併せてのご質問を賜りました。

これから、それぞれの議案につきまして採決をしたいと思います。

まず、議案第409号「さいたま都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について（さいたま市決定）」これの件につきまして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。

賛成多数により、議案第409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、続きまして、議案第410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）」これにつきまして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。

議案第410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411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）」ご説明をお願いいたします。

みどり推進課長。

○みどり推進課長（飯野） それでは、議案第411号「さいたま都市計画生産緑地地区の変更について」ご説明をいたします。

○議長（永田） どうぞ、おかけになって。

○みどり推進課長（飯野） ありがとうございます。着席に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地区でございます。今回の変更は、生産緑地法第14条の規定に基づく行為制限の解除、公共施設等の設置、追加の申出などが生じたため、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。

初めに、資料2「生産緑地地区の指定状況、都市計画法第17条に基づく縦覧及び意見書の提出状況」を用いてご説明をいたします。

表紙をおめくりいただき、1、生産緑地地区の指定状況をご覧ください。

現在のさいたま市全体の生産緑地地区の指定状況は、1,261地区、約298.63ヘクタールとなっております。今回の変更によって、地区数が21地区減少、面積が約6.75ヘクタール減少し、都市計画変更後は1,240地区、約291.88ヘクタールとなるものでございます。

スクリーンをご覧ください。

こちらは、生産緑地地区の面積及び地区数の過去10年間の推移でございます。青い棒グラフが面積、赤い折れ線グラフが地区数を表しております。こちらの推移を見ますと、生産緑地地区は全体的には緩やかな減少傾向となっております。

議案書をご覧ください。

まず初めに、議案書の構成につきましてご説明をいたします。

1 ページから 4 ページは、計画書となっております。都市計画の変更内容を記載いたしました。

1 ページの見出し 1 につきましては、指扇 25 号生産緑地地区外 49 地区において、区域が変更となる地区の名称と面積及び個別の案件を図面に示した変更概要図のページ番号を記載しております。

3 ページの見出し 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 7 号生産緑地地区外 26 地区の案件を記載してございます。

4 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ものや、土地所有者から新たに追加指定の申出が出されたことにより地区が追加となるもので、宮原 94 号生産緑地地区外 5 地区の案件を記載しております。

5 ページをご覧ください。

5 ページから 9 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。

10 ページをご覧ください。

10 ページから 17 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。なお、変更概要書に記載した面積につきましては、差引きの合計が相違している地区がございます。

例といたしまして、10 ページのナンバー 4、西大宮 15 号生産緑地地区をご覧ください。この地区の面積は、単純計算では元の面積の約 1.03 ヘクタールから変更面積の約 0.47 ヘクタールを差し引き、変更後の面積は約 0.56 ヘクタールとなり、議案書に記載の約 0.55 ヘクタールと相違しております。

スクリーンをご覧ください。

一方で、平米単位で計算いたしますと、元の面積 1 万 252.46 平方メートルから変更面積 4,719.89 平方メートルを差し引き、変更後の面積は 5,532.57 平方メートルとなります。議案書では、平方メートル単位で計算した後にヘクタール換算し、小数点以下第 3 位を四捨五入しているため、約 0.55 ヘクタールを記載しております。

続きまして、A 3 用紙の折り畳みとなっております 18 ページをご覧ください。

こちらは、今回変更する生産緑地地区の位置を記した総括図となっております。

19 ページから 97 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。

スクリーンをご覧ください。

変更内容のご説明の前に、土地区画整理事業施行地区内における生産緑地地区の地図上の表示方法につきましてご説明いたします。

土地区画整理事業では、新たに道路や公園等の公共施設を整備するため、地権者から土地の一部を提供してもらい、事業を進めております。そのため換地処分前後では土地の位置、地積、形状等が変化いたします。本市では、換地処分前は従前地を生産緑地に指定しておりますが、施行中の土地区画整理事業においては、換地先の整備が完了した土地から順次使用を開始しております。そのため、事業の進捗状況に応じ、1、従前地を生産緑地として使用している場合と、2、換地先を使用している場合が混在しております。換地処分後は、一括して換地先を生産緑地に指定する変更を行っております。

2 の例といたしまして、51 ページをご覧ください。

赤線で縁取られた部分が既存の生産緑地、黄色で塗られた部分が削除する生産緑地です。建物や

道路の上に生産緑地が位置するかのような表示となっております。こちらは、換地先を生産緑地として使用しておりますが、生産緑地の指定は従前地であるため、建物や道路の上に生産緑地が位置するかのような表示となっております。

19ページから97ページまでの変更概要図につきましても、土地区画整理事業施行地区内においては、このような整理で作成をさせていただいております。

それでは、変更内容を代表的な事例を用いてご説明いたします。

まず初めに、既存の生産緑地地区に隣接する区域を新規に追加する変更でございます。

議案書の20ページをご覧ください。

こちらの指扇41-3号生産緑地地区につきましては、図中、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きまして、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指定し、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。

スクリーンをご覧ください。

こちらは、追加区域の現地の様子でございます。

次に、土地区画整理事業の換地処分に伴う生産緑地地区の変更の事例でございます。

議案書42ページをご覧ください。

こちらの七里61号生産緑地地区につきましては、さいたま都市計画事業風渡野南特定土地区画整理事業の換地処分に伴い、黄色で塗られた従前の土地から赤色で縁取られた換地後の土地に付け替えられることとなります。

スクリーンをご覧ください。

こちらは、換地後の現地の様子でございます。

次に、生産緑地地区の行為制限の解除に伴う地区の廃止でございます。

議案書は69ページをご覧ください。

こちらの大砂土7号生産緑地地区につきましては、黄色に塗られた部分が生産緑地法第14条により行為制限が解除されたことにより、地区を廃止するものでございます。

次に、生産緑地地区の新規の追加指定でございます。

議案書の94ページをご覧ください。

こちらの宮原94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で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ことなど指定の要件を満たしており、生産緑地に指定することが適当と考えるため、新規の地区として指定するものでございます。

スクリーンをご覧ください。

こちらは、新たに生産緑地に指定する農地の現地の様子でございます。

代表的な事例による説明は以上でございます。

資料2にお戻りください。

2、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。

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4年10月7日から10月21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にて行いましたが、縦覧

者はなく、意見書の提出もございませんでした。

説明は以上でございます。ご審議のほどよろしくお願い申し上げます。

○議長（永田） それでは、ただいま生産緑地関連に対する課長からの説明がありました。

委員の皆さんからの意見、ご質問等をお伺いいたします。じゃ、よろしくお願い致します。

何かご意見等ございますでしょうか。特にございませんか。

池上委員。

○池上委員 実際に住んでいる身から感じるとすると、やっぱりいつの間にか緑の杭が抜かれて建売住宅に変わっていくというパターンが多いわけですけども、でも、その中で今回追加が6地区もあったということなんで、明るいかどうか分からないけれども、少しでも増えればいいかなという気がします。

ただ、さいたま市、やっぱり住みたい都市、浦和、大宮を抱えていて、やっぱり人口もどんどん増えてきています。どうしてもやっぱり都市内のこういう農地というのは、後継者問題も含めて、ある程度減っていくのは、これはやむを得ないだろうというのが、やっぱり市民としてもしょうがないかなという感覚ではあります。

ただ、しょうがないかなというだけではなくて、やっぱり市民としては貴重な緑の部分でありますので、農地に代わるほかの緑というのをぜひみどり推進課の方には頑張って緑を増やしていただきたい、予算の関係もあってなかなか新しい公園を造るというわけにいかないとは思いますが、その代わり、その公共施設の緑化だとか、道路緑化だとか、あるいは民地の緑化だとか、そういうところにぜひ力を注いでいただければなというふうに思います。

以上です。

○議長（永田） みどり推進課長。

○みどり推進課長（飯野） ただいまのご意見についてお答えをいたします。

農業従事者の後継者不足、高齢化による農地の廃止といったことは、今回の廃止案件に関してもかなり大きなウェイトを占めているところでございます。一方で、こちらは市街化区域に残された貴重な農地であるということ、今、グリーンインフラの活用ということで、私ども、緑の基本計画を所管しているところです。農地の保全活用をその計画に盛り込んだ上で、現在、改定作業を進めていると同時に、都市公園の転換に関しましては、都市公園部局と買取り申出の情報に関しては密接な情報共有を図っており、昨年度末に、見沼区において買取り申出のあった生産緑地を、都市公園として取得することができたところでございます。引き続き、都市部農地の保全及びオープンスペースの活用ということに関して努力してまいります。

以上でございます。

○議長（永田） ほかにご意見等ございますでしょうか。

他にご質問やご意見がないようですので、採決を行います。

議案第411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411号について原案のとおり可決することといたします。

〔意見聴取〕

(1) 特定生産緑地の指定について

○議長（永田） それでは、続きまして、意見聴取1、特定生産緑地の指定についてご説明をお願いいたします。

みどり推進課長。

○みどり推進課長（飯野） それでは、意見聴取1関係、特定生産緑地の指定についてご説明いたします。

着座にてご説明させていただきます。

生産緑地地区は、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地区でございます。

資料3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をご覧ください。

特定生産緑地制度は、指定から30年を経過する生産緑地について、買取り申出が可能となる期日を10年間延長する制度です。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、委員の皆様には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年を経過する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。この特定生産緑地の指定は、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が受けられることとなりますが、従来の税に関する優遇措置が受けられなくなります。

次に、本市の生産緑地の現状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4年11月1日時点において市全体で1,261地区、面積は約298.63ヘクタールでございます。そのうち、令和4年に指定から30年を経過する生産緑地は1,004地区、面積は約229.69ヘクタールで、市全体の生産緑地のうちの約8割に当たり、そのうち特定生産緑地に指定済みの生産緑地は、令和4年11月1日時点において約199.70ヘクタールでございます。これまで対象となる全ての所有者から特定生産緑地への指定の希望を確認するため、制度の周知や理解向上を図ることを目的に説明会や個別相談会を関係部局とともに実施してまいりました。

それでは、資料3の2ページをご覧ください。

特定生産緑地に指定する内容の一覧を記載しております。これは、前回の指定時において特定生産緑地に指定しないと申出を行っていた所有者の一部が、改めて指定の申出を行ったものでございます。対象の6地区、約0.71ヘクタールについて、いずれも生産緑地として保全が期待でき、かつ所有者から同意が得られているため、特定生産緑地に指定するものです。

3ページが総括図、4ページから8ページが特定生産緑地に指定する範囲について図示した詳細図となっております。

4ページをご覧ください。

赤色に塗られている箇所が生産緑地地区のうち、今回、特定生産緑地に指定する区域、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地区、緑の枠で示している箇所がそれ以外

の生産緑地地区です。

スクリーンをご覧ください。

最後に、特定生産緑地の指定見込みについてご説明いたします。

平成4年に指定された生産緑地は約229.69ヘクタール、これまでに指定した特定生産緑地は約199.70ヘクタールでございます。そして、今回、特定生産緑地に指定する面積は約0.71ヘクタールでございます。また、指定済みの特定生産緑地について、買取り申出による解除や所有者からの申出による取消し申請等が2.94ヘクタールありました。よって、特定生産緑地の面積は指定済みの特定生産緑地に今回申請の0.71ヘクタールを追加し、指定解除、取消し分の2.94ヘクタールを除外した197.47ヘクタールとなり、平成4年指定の生産緑地のうち面積比で約86%が特定生産緑地に指定されることとなります。なお、先ほど行われましたさいたま都市計画生産緑地地区の変更に係る審議により、平成4年指定の生産緑地地区の面積が減少することから、指定割合は88%となる見込みです。なお、確定値につきましては、次回の都市計画審議会においてご報告をさせていただきます。

説明は以上となります。ご意見のほどよろしくお願いたします。

○議長（永田） それでは、ご質問のある方はお願しいたいと思います。

何かございますでしょうか。

久保委員。

○久保委員 先ほど市民公募の方からのご意見もありましたけれども、やはりさいたま市においても、この緑を守っていくということはとても重要なことだと思います。そして、これから食料問題を考えても、地産地消というのがとても大事になってくるかと思っております。そうした中、大変ご努力をされているんだと思いますけれども、残念ながら、やはり面積は減ってしまったということなんですけれども、指定割合86%ということなんですけれども、これは前にもこういった関連の質問をさせていただいたんですけれども、これは全国的に見て、また都市部ということから見てどういう状況なのか、平均より多いのか少ないのかというところをお願いたします。

○議長（永田） みどり推進課長。

○みどり推進課長（飯野） お答えをいたします。

国土交通省から令和4年6月末時点の特定生産緑地の指定割合の数値が出ており、全国で見ますと、面積ベースで89%となっております。なお、地域によってばらつきはありますが、特に指定割合が高いのが東京都の約93%、埼玉県が88%、千葉県が87%、神奈川県が92%となっております。地方部に行きますと比較的數字が下がってきまして、茨城県が82%、三重県が57%と、地域によってばらつきがある状況でございます。埼玉県と比較すると若干割合は低い状況ですが、先ほどご説明をさせていただいたとおり、生産緑地全体の面積が減少するため、指定割合は88%ぐらいになる見込みと考えられることから、おおむね埼玉県の平均値と相似してくると思っております。

以上でございます。

○議長（永田） ほかにございますでしょうか。

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。

〔「異議なし」の声あり〕

○議長（永田） それでは、このようにさせていただきます。

〔報告事項〕

(1) 令和4年度第1回さいたま市都市計画審議会高度地区委員会審議の結果について

○議長（永田） 続きまして、報告事項1、令和4年度第1回さいたま市都市計画審議会高度地区委員会審議の結果についてご報告をいたします。

お手元の資料4をご覧ください。

事務局。

○都市計画課長（石瀬） スクリーンのほうでお映ししますので、少しお待ちください。

○議長（永田） 事務局、お願いします。

○都市計画課長（石瀬） それでは、ご説明いたします。

本年の8月18日に開催されましたさいたま市都市計画審議会の常務委員会でございます。高度地区委員会におきまして許可をいただきました議案第408号についてご報告いたします。

本議案は、さいたま市都市計画高度地区におきまして定める高さに関する条例の許可となっております。

所在地でございますが、さいたま市桜区田島6丁目、独立行政法人都市再生機構が管理してございます田島団地でございます。計画地につきましては、高度地区の指定がかかってございまして、15メートルというような地区がかかってございます。本計画では29.7メートルの高さという建物を許可する案件でございました。本市の高度地区に関します運用基準におきまして、認定または許可を行うということで、既存不適格建物の増築のほか、新築におきましても高度地区の制限を超えて建築が可能としております。4つの緩和基準がございますが、今回は、緩和基準の3を適用して許可をさせていただいております。

緩和基準の3について説明をいたします。

敷地面積の大きな場合に、建築物の形態や敷地内空地について配慮しまして、市街地の環境の整備改善に資すると認められるものに対しまして適用されるものでございます。歩道上空地の設置ですとか、通常の建築基準法の規制でも厳しい日影規制等の条件となっております。

ご審議の際にいただきましたご意見としましては、URと市が連携をしてよいものと造っていただきたいということ、それから敷地北側の建築基準法上の日影基準の既存不適格につきまして、早期に解消されるよう建て替えを促進していただきたい。工事による道路や交通への影響に配慮していただきたい。一団地認定敷地内のほかの建築物の居住者にとっても問題がないように配慮していただきたい。田島全体のまちづくりの使命を明確化し、地域の価値向上につなげていただきたいといったご意見をいただきまして、事業者の都市再生機構へお伝えさせていただいております。

また、審議結果としましては、全会一致でご同意いただきましたので、申請内容について許可をいたしてございます。

報告は以上でございます。

○議長（永田） ただいま事務局よりご説明がありましたが、令和4年8月18日開催の令和4年度第1回さいたま市都市計画審議会高度地区委員会というものがございまして、こちらで審議した結果、原案に同意ということになりまして、今お話のとおり、本審議会から市長へ答申をしたところでございます。

以上のことをご報告申し上げます。

以上で、私の説明は終わりにしますが、それでは、最後に事務局から事務連絡があるように聞いておりますので、事務局のほうにお返しいたします。

○事務局（桑原） 長い時間、ありがとうございました。

それでは、事務局より事務連絡をさせていただきます。

次回の審議会は、令和5年3月中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、これをもちまして、令和4年度第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。

ありがとうございました。

[午後4時10分 閉会]