

様式第2号（第9条関係）

会議録

会議の名称	令和6年度第2回ふじみ野市都市計画審議会			
開催日時	令和6年7月19日（金） 開会時刻 午後2時00分 閉会時刻 午後4時00分			
開催場所	ふじみ野市役所 第2庁舎3階 B301会議室			
出席した者の氏名	役職名	氏名	役職名	氏名
	会長	井上 桂一	市長	高畑 博
	委員	白戸 翔	副市長	福島 浩之
	〃	小泉二三枝	事務局	山風呂 敏
	〃	中村 友紀	〃	田中 崇允
	〃	田中 早苗	〃	城田 一伸
	〃	島田 和泉	〃	江島 裕司
	〃	加藤 恵一	〃	芋川 正臣
	〃	小林 憲人	〃	円舘 賢一
	〃	民部 佳代	〃	原田 大資
		〃	齊藤茉由子	
会議の議題	別紙「会議の議題」のとおり			
会議の公開又は非公開の別	公開			
会議の非公開の理由				
傍聴人の数	2人			
会議の内容	別紙「会議の要旨」のとおり			
会議資料	別添のとおり			
事務局	都市政策部都市計画課			
議事の確定	確定年月日	令和6年9月5日		
	記名押印 又は署名	役職名	会 長 井上 桂一	
		署名人	小泉 二三枝	
	署名人	民部 佳代		

【会議の議題】

・ 審議事項

諮問 国道 254 号バイパスふじみ野地区地区計画の変更について
意見聴取 ふじみ野市立地適正化計画の策定について

【会議の要旨】

諮問 国道254号バイパスふじみ野地区地区計画の変更について

①資料に基づき担当課により説明

②説明に対する主な質疑

○高木植栽帯について、樹種の選定は誰が行うのか。樹木によって成長の早さが違うことや、落葉等の処理方法など、先を見据えた樹種の選定や保全をしてほしい。

→高木植栽等の樹種については、都市計画の提案制度で提案者から提出された素案では、『本地区計画の目標として、産業拠点にふさわしい工業団地の形成、周辺の住宅と調和する産業都市の形成を図ることを目的としている。このようなことより、地区内及び周辺地区の公共施設の保全、周辺住宅への影響を考慮し、樹種の選定を行うもの』と記載されている。これらを踏まえ、具体的なプランニングを土地所有者の方々が決めるものとなる。

○緩衝緑地帯内に、休養施設の整備を行うとあるが、『休養施設』とは、市民が集まって談笑できる地域コミュニティを図るような施設をイメージしているのか。例えば、あずまやなのか、ベンチのようなものなのか、イメージを教えてください。

→提案者のイメージでは、ベンチや藤棚のようなものを検討していると聞いている。具体的なプランニングについては、地区計画の内容に基づき、土地所有者の方々が決める。休養施設の整備によって地域コミュニティとの共生を図るような方針の地区計画の提案になっているので、そのようなプランニングになるのではないかと考えている。

○緩衝緑地帯内の遊歩道の管理について、周辺住民や産業団地と共に、清掃活動や維持管理を行っていくのか。

→提案者の素案の中で、維持管理について、「緩衝緑地帯及び高木植栽帯の維持管理の責任は、建築主又は土地所有者が責任と負担において、常時適切な維持管理をする責任がある」という説明があった。このことから、具体的な維持管理の方法については、建築主又は土地所有者が検討することになる。

- ベンチの設置について、埼玉県トレンドとして、川越市や飯能市などでは、間伐材を使用したベンチの設置をしているが、緑のゾーンを活かすのであれば、このような工夫もできるのではないかと考えるが、今のところ考えている工夫はあるのか。高木を将来的に伐採する場合、ベンチに活用するといったような工夫もできるのではないかと考えている。
- 地区計画は、具体的なプランニングまで規定するものではない。地区計画で定めた「緩衝緑地帯から休養施設部分の除く」という方針に基づいて、土地所有者の方々が具体的なプランニングを行うものである。

- 建築物の用途制限について、小規模な店舗、飲食店、工場等が建築できるとなっているが、周辺住民の合意は得ているのか。
- 今回、都市計画提案制度において提案されたが、提案内容に対する評価基準の中に、「地域住民の方々への説明及び合意形成」に関する項目がある。提案者からは、周辺地域の自治会会長及び自治会役員に個別説明を行っており、異議等はなかったと聞いている。また、住民説明会を行うために、地区計画を変更することと、説明会を開催する通知を約600軒の周辺住民宅へポスティングを行い、令和6年3月に住民説明会を実施した。説明会で使用した資料については、地区計画の変更の目的や背景、変更内容等が記載されている旨を市でも確認した。このようなことより、地域住民へ説明済であると認識している。

- 建築物の用途制限について、「周辺住民の方々の生活利便性の向上に資する施設」となっているが、具体的にどのような施設なのか。
- 地区計画の計画書においては、建築基準法施行令第130条の5の2に規定される店舗・飲食店に限るとしている。具体的には、第2種低層住居専用地域で建てられるもの、すなわち周辺の住宅地と同じような用途地域で許容できる店舗や飲食店に限られている。日用品の販売を主とする店舗又は飲食店・食堂・喫茶店など、地元の方々が利用できるような店舗の立地や雇用の創出という意味で、「周辺住民の方々の生活利便性の向上に資する施設」としている。

工場についても厳しく規制をしており、用途としては、パン屋や菓子屋など小規模な食品製造業のような工場を想定している。原動機の出力制限もかけているため、大きな機械が入るような工場は、地区計画で規制している。

○産業振興の観点から見ると、小規模な飲食店や工場を開くのであれば、地元の野菜や米などの食材などを活かす建築物の考え方をしてほしい。

→産業振興の観点から、意見のとおりアイデアはあるが、地区計画では具体的なプランニングまで絞るものではない。具体的なプランニングは、土地所有者の方々の考えになると思うが、ご意見のようなアイデアも配慮・実現できるような地区計画になっていると認識している。

○土地所有者が、店舗などを選定するという認識で良いのか。

→現在、計画地区は土地区画整理事業を行っているため、換地を受ける方が、どのような土地利用を図るかによるものである。

○緩衝緑地帯は、途切れることなく続いているのか。また、歩行者や車の安全性の確保についても、考えているのか。

→地区整備計画書で定める緩衝緑地帯の地区施設は連続的に設置される内容である。しかし、地区整備計画書の緩衝緑地帯に関する事項に、「出入口については除く」との記載がある。よって、企業敷地への出入り口の部分で途切れる箇所がある。また、安全性の確保については、前段のとおり、「緩衝緑地帯及び高木植栽帯の維持管理の責任は、建築主又は土地所有者が責任と負担において、常時適切な維持管理をする責任がある」とのことから、安全性の確保については土地所有者等が適宜実施することとなる。具体的な安全確保に関する計画や内容については、土地所有者等において検討中であると思われる。

○緩衝緑地帯については、県内の産業団地整備が圏央道周辺で始まり、産業団地に原風景として高木を植えて屋敷林のようなものにしようというのが、圏央道周辺の産業団地のコンセプトであった。県では、埼玉版スーパーシティプロジェクトで、地域に貢献する産業団地をつくっていかうという方針の流れがある。本地区計画も、遊歩道など積極的に市民に使っていただく地域に開かれた産業団地にしようという流れを踏んでいると思う。

○C地区の面積について、最低敷地面積を500㎡に設定したにも関わらず、全体面積は1,800㎡であり、なぜ割り切れない面積に設定したのか。

→最低敷地面積の考え方は、細分化をすることを防止することを目的としている。500㎡以上であれば良いため、1800㎡全てを活用することもできるし、600㎡を3つ使っても良い。C地区は、前段のような小規模な店舗等を想定しているため、C地区が大きすぎることも、地区計画の方針と異なってしまう。

また、区画整理による換地面積等を鑑みて、検討した結果、1,800㎡としている。

③総員賛成により案に賛成

意見聴取 ふじみ野市立地適正化計画の策定について

①資料に基づき担当課により説明

②説明に対する主な質疑

○評価指標の設定「居住誘導区域内の人口密度」について、『令和22年（2040年）で118.6人/ha』となっており、目標値の考え方で、総合計画に掲げる将来人口を目指すと示されているが、総合計画とはどの計画を指しているのか。総合計画では、2030年までのデータしかないため、2040年の将来人口はどのように推定したのか教えてほしい。なお、本市は、「総合計画」という言い方はしないため、将来構想（正式名称：ふじみ野市将来構想 from 2018 to 2030）という正しい名称で表記するように注意してほしい。

→国勢調査での2020年時点の市内全域の人口と、「ふじみ野市将来構想 from 2018 to 2030後期基本計画」の2040年の将来人口比が2.8%増であるため、2020年から2040年までの居住誘導区域内の人口密度比の増加率にも2.8%を適用した。

○都市機能誘導区域の考え方では、上福岡駅及び市役所周辺、大井総合支所周辺、ふじみ野駅周辺の3つを拠点として設定しているが、都市機能誘導の施策の方針や、評価指標の設定「都市機能誘導」では、ふじみ野駅周辺の施設が反映されていないのはなぜか。

→施策の方針の中に示す取組及び主な事業については、参考としている「ふじみ野市将来構想 from 2018 to 2030」や「3か年実施計画」には記載がないため反映していないが、ふじみ野駅周辺地域を考慮しないということではない。また、都市機能誘導の評価指標については、ふじ

み野駅周辺の拠点に指標の対象としている文化施設・集会施設・資料館が存在していないため反映されていない。

○ふじみ野駅周辺には、例えば「産業文化センター」があるが、誘導施設として設定しないのか。

→誘導施設に設定した文化施設・集会施設・図書館・図書室・資料館等は、延べ床面積2,000㎡以上の施設を基準としたため、それ以下の規模である「産業文化センター」等は誘導施設として設定していない。しかし、ふじみ野駅周辺の拠点に存在する文化施設等の一部を誘導施設とすることについては、今後検討する。