

様式第2号（第5条関係）

発 言 者 ・ 会 議 の て ん 末 ・ 概 要	
田口課長補佐	皆様、こんにちは。 本日は、大変お忙しい中、ご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。 定刻となりましたので、ただ今より「令和7年度第1回久喜市都市計画審議会」を開会いたします。 私は、本日の司会を務めさせていただきます、まちづくり推進部都市計画課の田口でございます。どうぞ、よろしくお願い申し上げます。 はじめに、本日の出席委員でございますが、委員定数15人のうち13人でございます。 委員の半数以上の方にご出席をいただいておりますので、久喜市都市計画審議会条例第6条第2項に規定する、会議の開催要件を満たしていることをご報告申し上げます。 続きまして、会議に移る前に、会議の公開及び会議録の作成等につきまして、ご説明させていただきます。 本市では、「久喜市審議会等の会議の公開に関する条例」に基づき、会議は原則公開とし、どなたでも傍聴することが可能でございます。 なお、本日の傍聴者はありません。 また、公開される会議は、会議録を作成し、閲覧に供することとしておりますことから、本日の会議を記録するため、録音及び写真撮影を行うことにつきまして、ご了承いただきたいと存じます。 なお、会議録の作成形式は、全文記録とし、会議録の確認及び署名につきましては、海老原会長にお願いしたいと存じます。

田口課長補佐	続きまして、委員の選任替えについてご報告いたします。 農業委員会からの選任の杉田委員におかれましては、この度、農業委員の改選に伴い、都市計画審議会委員を退任されました。 本日は、後任の岸田一男様にご出席いただいております。 ここで、岸田様からひと言ご挨拶をいただきたいと存じます。 よろしくお願いいたします。
岸田委員	【 岸田委員 挨拶 】
田口課長補佐	ありがとうございました。 続きまして、次第２の「あいさつ」でございます。 海老原会長から、ご挨拶をいただきたいと存じます。
海老原会長	【 海老原会長 挨拶 】
田口課長補佐	ありがとうございました。 続きまして、梅田市長よりご挨拶を申し上げます。
梅田市長	【 梅田市長 挨拶 】
田口課長補佐	ありがとうございました。 ここで、梅田市長におきましては、別の公務がございますので、誠に申し訳ございませんが、退席させていただきます。 【 梅田市長 退席 】 お待たせいたしました。本日は、令和７年度になりまして、初めての都市計画審議会となりますので、事務局の職員を紹介させていただきたいと存じます。 【 事務局職員の紹介 】 続きまして、配布資料の確認をさせていただきます。 本日の資料は、「次第」を含めまして、全部で７点でございます。 それでは、本日、机上に配布しました資料を確認させていただきます。 １点目といたしまして、

田口課長補佐

「次第」

2点目といたしまして、

「資料1－1 立地適正化計画の制度概要について」

3点目といたしまして、

「資料1－2 本市の現況」

4点目といたしまして、

「資料2－1 都市計画法第34条第12号に基づく産業系区域について」

5点目といたしまして、

「資料2－2 『久喜市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第5条第1項第1号』の規定に係る指定運用方針」

6点目といたしまして、

「資料2－3 都市計画法第34条第12号に基づく産業系区域図及び指定・廃止検討位置図」

7点目といたしまして、

「資料3 久喜市都市計画審議会委員名簿」を配布しております。

なお、「資料3」につきましては、この度の委員における選任替えによるものとして配布しております。

以上、資料に不足等がございましたら、お申し出いただければと存じます。

【 資料確認 】

それでは、次第3の「報告」に移らせていただきます。

本会議の議事進行につきましては、久喜市都市計画審議会条例第6条第1項の規定により、会長が会議の議長となります。

海老原会長、よろしくお願いいたします。

海老原会長

それでは、しばらくの間、議長を務めさせていただきます。

海老原会長	会議を円滑に進行できますよう、皆様のご協力をお願いいたします。 それでは、報告第1号「久喜市立地適正化計画について」、事務局から説明をお願いします。
黒須担当主査	都市計画課 計画・堤防対策係の黒須と申します。 私から、報告第1号「久喜市立地適正化計画について」、ご説明させていただきます。 本市は、今年度から2か年をかけて、「久喜市立地適正化計画」の策定を行う予定でございまして、委員の皆様からのご意見を伺いながら検討してまいりたいと考えております。 本日は、「立地適正化計画の制度概要について」、また、計画を策定するに当たり、必要な情報となる「本市の現況について」ご説明させていただきます。 それでは、資料1－1をご覧ください。 はじめに「立地適正化計画の制度概要」をご説明いたします。 2ページをお開きください。 近年における地方都市を巡る環境の変化の要因は、人口減少や少子高齢化の進行、地域産業の停滞などによるまちの活力の低下、市街地の拡散による低密度な市街地の増加、厳しい財政状況の中、公共施設の維持などの行政運営に係る費用の増加、頻発・激甚化している自然災害による被害の増加や都市機能の喪失などが挙げられます。 こうした変化を背景といたしまして、昨今、「持続可能なまちづくり」が求められているところでございます。 続いて、3ページをご覧ください。 この「持続可能なまちづくり」を進めるためには、「コンパクト・プラス・ネットワーク」という考え方が重要となります。 「コンパクトシティ」については、市内に拠点を設定し、そこに生活サー

黒須担当主査	ビス機能などの都市機能や居住機能を集約・誘導して、人口集積を図るという考え方でございます。 「ネットワーク」については、主に市内を運行しているバス等の公共交通を対象として、まちづくりと連携を図りながら、公共交通ネットワークの再構築を図るという考え方でございます。 この2つの考え方を合わせたものを「コンパクト・プラス・ネットワーク」と言いまして、これらの取組を進めることが重要となります。 続いて、4ページをご覧ください。 この「コンパクト・プラス・ネットワーク」につきまして、具体的には、医療、福祉、商業等の生活サービス施設や、住居等がまとまって立地し、あるいは、高齢者をはじめとする住民が自家用車に頼ることなく公共交通によって各施設にアクセスができるなど、日常生活に必要なサービスや行政機能が住まいの身近な場所に存在することをいいます。 これらの実現を図るためには、「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を目指すことが望ましいとされております。 そのような中、「コンパクトシティ」をめぐるっては、いくつかの誤解が生じている事例がございますことから、そのことについてご説明させていただきます。 一極集中として、市町村内の最も主要な拠点である1か所のみに全ての機能を集約させると思われがちですが、そのようなことは行わず、中心的な拠点だけではなく、旧町村の役場周辺などの生活拠点も含めた、多極ネットワーク型のコンパクト化を目指してまいります。 また、全ての居住者を一定のエリアに誘導させることはせず、集約により一定の区域の人口密度を維持することを目指してまいります。 集約を行う際は、強制的に短期間で移転を行うものではなく、居住者が誘導する区域に移転したいと思えるような支援措置を講じながら、中長期的な
--------	--

黒須担当主査	視点に基づき、徐々に居住の集約化を推進していくものでございます。 続いて、5ページをご覧ください。 「立地適正化計画」に関連する法令の説明でございます。 平成14年に施行された都市再生特別措置法では、「コンパクトシティ」は目標に留まってしまい、具体的な取組につながりませんでした。 その状況を改善すべく、平成26年8月に改正都市再生特別措置法が施行され、コンパクトシティの形成に向けた取組を推進することを目的とした「立地適正化計画制度」が創設されました。 その後、令和2年6月の法改正において、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、「立地適正化計画」に「防災指針」を記載することが義務付けられ、現在に至っております。 続いて、6ページをご覧ください。 全国及び県内の自治体における「立地適正化計画」の作成状況についてご説明いたします。 令和7年3月31日時点において、全国1,718の自治体のうち、907の自治体が「立地適正化計画」の策定に係る具体的な取組を実施しており、このうち、636の自治体が計画を作成・公表しております。 県内における取組状況については表をご覧ください。 枠内が青色に着色された自治体は、作成・公表済みでございまして、そのうち、赤字のものは、「防災指針」を作成・公表している自治体であり、本市を含む未着色の自治体については、現在、作成中又は作成予定の自治体になります。 また、県内63の自治体のうち、本市を含む49の自治体が「立地適正化計画」の策定に取り組んでおりまして、これは県内全体の77%に当たります。 続いて、7ページをご覧ください。
--------	---

黒須担当主査

「立地適正化計画」の位置づけについてご説明いたします。

計画の策定に当たり、上段の青色の枠にあります都市計画の上位計画として、県が策定する「まちづくり埼玉プラン」、「久喜都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や本市の上位計画であります「第2次久喜市総合振興計画」、「久喜市人口ビジョン」、「新市基本計画」に即していくことが必要になります。

また、「立地適正化計画」は、中段の緑色の点線枠にあります都市計画マスタープランの一部とみなすことから、整合を図ることが重要でございます。

この「久喜市都市計画マスタープラン」と本市における地域間のネットワークの形成を担う「久喜市地域公共交通計画」との連携により、本市が目指す「コンパクト・プラス・ネットワーク」を推進し、更には、下段の黄色の枠にあります「地域活性」や「防災」など、庁内における様々な関連計画とも整合や連携を図りながら、計画内容の検討を進めていくことが重要となります。

続いて、8ページをご覧ください。

計画期間についての説明でございます。

「立地適正化計画」は、長期的な視点に基づいた計画であることから、おおむね20年後の都市の姿を展望した上で策定いたします。

また、策定後はおおむね5年毎に評価・検証を行うことを基本としておりまして、「総合振興計画」や「関連計画」の改定等があった場合には、必要に応じて、見直しや変更を行っていくこととなります。

なお、国において、各自治体の「立地適正化計画」の実効性の向上を目的として、適切な計画の見直しを促進するため、「まちづくりの健康診断」を行っています。

こちらの診断は、今年度から進められている取組であり、この診断結果を

黒須担当主査	参考に、計画の見直しや変更を行っていくものでございます。 続いて、9ページをご覧ください。 「立地適正化計画」で定める内容についての説明でございます。 記載の1から8の項目が、「立地適正化計画」において定める事項でございます。これが計画の目次構成になります。 上から、1番の「立地適正化計画の対象区域」については、都市計画区域になることから、本市は、市全域が対象になります。 2番の「立地適正化計画に関する基本的な方針」については、まちづくりの理念や目標、目指すべき都市像を示します。 3番の「都市機能誘導区域」から6番の「防災指針」については、次のページにおいてご説明させていただきます。 7番の「誘導施策」については、医療・福祉・商業等の都市機能や居住の誘導を図るために必要な施策を整理するものです。 最後の8番の「目標値の設定・評価方法」については、施策等の達成状況と効果を評価・分析するための目標値を設定いたします。 続いて、10ページをご覧ください。 10ページから13ページは「立地適正化計画」における各区域や誘導施設についての説明になります。 まず、各区域の関係性についてご説明いたします。 「立地適正化計画」の区域は都市計画区域が対象となりまして、先ほどもご説明いたしましたが、本市は、全域となります。 その中の黄色の線の市街化区域内において、青色に着色した「居住誘導区域」を設定します。 さらに、「居住誘導区域」の中に、拠点となる、赤色に着色した「都市機能誘導区域」を設定していくものでございます。 続いて、11ページをご覧ください。
--------	--

黒須担当主査

「都市機能誘導区域」についてご説明いたします。

「都市機能誘導区域」は、医療・福祉・商業等の都市機能を拠点に誘導し、集約をしていくことで、サービスの効率的な提供を図る区域のことをいまして、「居住誘導区域内」において、複数の箇所に設定することが可能でございます。

また、「都市機能誘導区域」へ誘導を図る施設として設定する「誘導施設」を「都市機能誘導区域外」において建築する場合や、「都市機能誘導区域内」において、「誘導施設」の休止や廃止を行う場合は市に届出が必要になります。

続いて、12ページをご覧ください。

前ページにおいて触れました「誘導施設」について、ご説明いたします。

「誘導施設」については、「都市機能誘導区域」へ誘導を図る施設であり、病院やスーパーなどの都市機能の中から、各拠点の特性を踏まえ、立地を誘導すべき機能を検討し、設定するものでございます。

なお、「誘導施設」の設定がない場合は、「都市機能誘導区域」を設定することはできません。

続いて、13ページをご覧ください。

「居住誘導区域」についてご説明いたします。

「居住誘導区域」とは、人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域として、市街化区域内に設定するものをいいます。

また、「居住誘導区域」も「都市機能誘導区域」と同様に、届出制度がございまして、「居住誘導区域外」において3戸以上の住宅建築を行うなど一定規模の建築行為等を行う場合には、市への届出が必要となります。

続いて、14ページをご覧ください。

「防災指針」についてご説明いたします。

黒須担当主査

こちらは、先ほどご説明いたしましたが、令和2年の法改正において追加された項目でございまして、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる防災対策を定めるものでございます。

内容については、左の枠の「防災指針の内容」に記載がございますが、「居住誘導区域」を中心とした災害ハザード情報の収集・整理や災害リスクの高い地域を抽出して、防災上の課題を整理し、防災に対するまちづくりの将来像を検討し、その取組方針や具体的な実施方法、また、効果を評価する目標値を検討するものでございます。

なお、「防災指針」は、「地域防災計画」や「国土強靱化地域計画」など、本市における防災関連計画と整合を図りながら検討を進めるものでございます。

続いて、15ページをご覧ください。

策定事例として、熊谷市の事例をご用意させていただきましたので、簡単にご説明させていただきます。

熊谷市の「都市機能誘導区域」は、「都市計画マスタープラン」において位置づけがある拠点のうち、市街化区域内にある4つの拠点を、「都市拠点」、「副都市拠点」、「地域拠点」として設定しております。

その4つの拠点のうち、「都市拠点」や「副都市拠点」においては、都市の魅力やにぎわいの向上を目指し、「地域拠点」においては、住み慣れた地域で暮らし続けられる住環境の形成を目指しているものとなっております。

具体の区域については、鉄道駅等の徒歩圏をベースとして、商業施設等の立地状況、用途地域の指定状況、他計画等の事業区域などを踏まえて設定されております。

続いて、16ページをご覧ください。

「誘導施設」の設定については、表に記載の各施設の特性を踏まえて「拠点集積型施設」、「準拠点型施設」、「地域型施設」と3つに分類した後

黒須担当主査	に、表の右側に記載の「都市拠点」、「準都市拠点」、「地域拠点」の性質に応じて、設定しているものでございます。 続いて、17ページをご覧ください。 「居住誘導区域」の設定については、良好な住環境の活用、生活利便性が高い地域への居住誘導、将来も多くの居住者が見込まれている地域の暮らしを守ることを目的として設定しております。 また、設定に当たり考慮されている点として、「居住誘導区域」から災害の危険性が高い区域や工業系の土地利用区域を除外し、「居住誘導区域」に適した区域として、都市基盤活用、生活利便性、人口集積といった要素を踏まえて設定されているところでございます。 最後に18ページをご覧ください。 「防災指針」については、洪水、土砂災害、地震、大規模盛土造成地を踏まえて作成されており、災害リスクを踏まえて、家屋倒壊等氾濫想定区域、想定最大規模における洪水浸水想定区域の浸水深3メートル以上の区域を「居住誘導区域」から除外されております。 また、地区ごとの防災上の課題、災害リスクの低減・回避に必要な取組方針は、「都市計画マスタープラン」における地域区分の単位で整理されているものでございます。 以上、「立地適正化計画の制度概要について」の説明でございます。 続きまして、「本市の現況について」、ご説明させていただきます。 資料1－2をご覧ください。 「立地適正化計画」の策定に当たっては、都市の構造や財政状況、防災などの観点から、本市の現況を把握し、分析する必要があり、その結果を「誘導区域」や「防災指針」などの検討に活用してまいりたいと考えております。 それでは、人口、都市機能、災害、財政における「本市の現況」につい
--------	--

黒須担当主査

て、ご説明させていただきます。

始めに、2ページをご覧ください。

人口についての説明でございます。グラフをご覧ください。

本市の人口は、2005年の154,684人をピークに緩やかな減少傾向にあります。

2050年には117,103人となり、2020年の150,582人から約22パーセントの減少が見込まれております。

また、年齢3区分別をみますと、老年人口は2040年にピークを迎えますが、老年人口割合の増加は、その後も継続することが見込まれ、2050年には老年人口割合が総人口の40パーセントを超えることが見込まれております。

続いて、3ページをご覧ください。

「人口動態について」でございます。

表に3色の線がございますが、青色の線については、出生及び死亡による自然動態の増減を示しておりまして、オレンジ色の線については、転入及び転出による社会動態の増減を示しております。また、緑色の線については、人口の増減を示しております。

それらを踏まえて、緑色の線の人口増減数をご覧になっていただきますと、令和3年までは、ゆるやかな減少が継続しておりましたが、令和4年以降における大幅な社会増加が功を奏し、令和5年は16人の増加に転じている状況でございます。

続いて、4ページをご覧ください。

人口密度の説明でございます。

こちらは、250メートル四方のメッシュ単位において令和2年の人口を整理した図面でございます。メッシュの色が明るいほど、人口密度が高いことを示しております。

黒須担当主査

また、図中の赤線に囲まれた区域が市街化区域でございます。

その市街化区域のうち、着色がない区域が、工業系用途地域でございます。その区域を除く市街化区域の広範囲においては、市街化区域の基準となる人口密度40人/ヘクタール以上となっております。

なお、久喜駅周辺、青葉周辺から栗原周辺、東鷲宮駅周辺、上内周辺においては、人口密度80人/ヘクタール以上の地域が集まっており、特に人口密度が高い状況でございます。

続いて、5ページをご覧ください。

こちらは、令和27年における人口密度を表した図でございます。約20年後においても、市街化区域の広範囲において、人口密度40人/ヘクタール以上の維持が見込まれておりますが、本市全域においては、人口密度の減少が見られます。

特に栗橋駅周辺や菖蒲町菖蒲周辺においては、人口密度40人/ヘクタール以下の地域の増加が見込まれております。

続いて、6ページをご覧ください。

こちらは、令和2年における高齢化率を表した図でございます。

図におけるメッシュの色が明るいほど、高齢化率が高いことを示しており、本市の高齢化率はおおむね全域で20パーセント以上から40パーセント未満であることが確認できます。

続いて、7ページをご覧ください。

こちらは、約20年後の令和27年における高齢化率を表した図になりまして、市全域において高齢化率が上昇し、高齢化率40パーセント以上のエリアの増加が見込まれております。

続いて、8ページをご覧ください。

「都市機能」についての説明をさせていただきます。

「都市機能」については、医療・子育て・商業などの、日常生活を支える

黒須担当主査

各種機能のことをいいます。

「立地適正化計画」では、これらの機能の誘導を図る「都市機能誘導区域」を設定することから、各種機能における立地の把握や整理が重要となります。

そこで、市内における各種機能の立地状況を把握し、その上で、各々の機能を中心に一般的な徒歩圏の半径800メートルの範囲を落とし込み、生活利便性を点数化した図を次の9ページに記載してございます。

9ページをご覧ください。

8ページにおいてお示ししました、「行政機能」や「医療機能」などの8種類の「都市機能」が全て立地している場合は赤色の8点、一つも立地していない場合は無着色の0点としております。

最も生活利便性の高い8点の区域は、市役所や行政センターが立地している鉄道駅等の交通拠点周辺などでみられます。

また、工業系用途地域を除く市街化区域の広範囲が6点以上であることから、市街化区域における生活利便性の高さが伺えます。

そのほか、間鎌周辺や下早見周辺などの市街化区域に隣接した市街化調整区域においても、7点以上と生活利便性の高い地域がみられます。

続いて、10ページをご覧ください。

「洪水浸水想定区域」についての説明でございます。

本市における「洪水浸水想定区域」には、発生の確率や被害の大きさが異なる「想定最大規模」や「計画規模」があり、利根川、江戸川、荒川、中川等の河川を対象としております。

なお、「想定最大規模」とは、発生の確率が1,000年に1回程度と考えられており、発生した際は甚大な被害となることが想定されております。

続いて、「計画規模」とは、発生の確率が150年から200年に1回程度と考えられており、被害の大きさは「想定最大規模」よりも小さい想定に

黒須担当主査 になりますが、それでも被害の規模自体は軽視できないものと考えられております。

それらを踏まえ、この10ページにございます「想定最大規模の洪水浸水想定区域」をみますと、本市のおおむね全域が、「洪水浸水想定区域」となっており、鷺宮駅より南側では、浸水深0.5メートル以上から3メートル未満、北側では浸水深3メートル以上から5メートル未満の地域が多くなっております。

また、利根川に近接している栗橋駅周辺などでは、浸水深5メートル以上から10メートル未満の地域がみられるところでございます。

続いて、11ページをご覧ください。

こちらは、「計画規模の洪水浸水想定区域」になります。

この「計画規模」については、現在資料を収集しているため、利根川のみを考慮したものとなっております。

こちらの「計画規模の洪水浸水想定区域」をみますと、菖蒲町菖蒲周辺を除く本市のおおむね全域が「洪水浸水想定区域」となっており、浸水深は、「想定最大規模」と同様に鷺宮駅より南側では浸水深0.5メートル以上から3メートル未満、北側では浸水深3メートル以上から5メートル未満の地域が多くなっており、栗橋駅周辺などでは、依然として浸水深5メートル以上から10メートル未満の地域がみられるところでございます。

続いて、12ページをご覧ください。

地震についての説明でございます。

この図は、平成24、25年度に実施した「埼玉県地震被害想定調査」において、本市における埼玉県が想定した5つの地震による8パターンの地震のうち、最も大きな震度となるパターンを示しております。

菖蒲町上栢間周辺を中心として震度6強や震度7が見込まれておりまして、その他の地域をみますと、本市中央部では震度6弱、本市北部において

黒須担当主査	は震度５強が多く見込まれております。 続いて、１３ページをご覧ください。 財政における歳入についての説明でございます。 平成２５年から令和５年にかけて、地方税が２０．９億円増加したことなどにより、自主財源も４３．７億円増加しております。 また、国庫支出金が５８．３億円増加したことなどにより、依存財源も６６．３億円増加し、依存財源の割合は２．７パーセント増加しております。 最後に、１４ページをご覧ください。 歳出の説明でございます。 平成２５年から令和５年にかけての歳出総額は１０２．８億円増加しております。 その主な要因については、民生費の増加でございまして、民生費の割合が３６．８パーセントから４４．９パーセントに増加し、金額で申し上げますと８２．７億円の増加がみられるところでございます。 以上、「本市の現況について」の説明でございます。 最後に、今年度における都市計画審議会の「立地適正化計画」に係る議事内容についてご説明いたします。 次回の第２回については、９月１日から２６日まで実施しておりました「立地適正化計画」の策定に伴う「まちづくりに関するアンケート」の結果内容等の報告をさせていただき、第３回については、そのアンケート結果や上位計画等との整合性、都市構造上の課題などを踏まえたまちづくりの方針、施策・誘導方針、目指すべき都市の骨格構造を考慮した「都市機能誘導区域」、「誘導施設」、「居住誘導区域」の案をお示ししたいと考えております。 以上、「久喜市立地適正化計画について」の説明でございます。
--------	--

海老原会長	ありがとうございました。ただ今の説明につきまして、皆様からご質問等がありましたら、挙手をお願いいたします。 岡崎副会長、お願いします。
岡崎副会長	「居住誘導区域外」から「居住誘導区域」への移転を促した場合、移転前の土地が空地となりますが、その空いたスペースの活用等については、どのように取り組んでいくのでしょうか。
海老原会長	事務局から回答をお願いします。
黒須担当主査	「立地適正化計画」の策定に当たりまして、本計画に関連する課の課長級で組織されました庁内検討会議を組織しております。 その中で、今回のアンケート調査や各種計画を考慮しながら、懸念事項について検討させていただいた後に、都市計画審議会等でお示ししたいと思っております。
海老原会長	岡崎副会長、いかがでしょうか。
岡崎副会長	アンケートを実施するとのことですが、そのアンケート項目や内容をお示しいただくことは可能でしょうか。
海老原会長	事務局、重ねての質問ですがお願いします。
黒須担当主査	今後、集計結果と供にアンケート項目等について、都市計画審議会にお示ししたいと考えております。
田辺課長	このアンケート調査は、久喜市民の皆様を対象に、無作為に3,000人を抽出させていただきまして、今現在、既に実施しているところでございます。 第2回都市計画審議会を開催する前に、どのような項目でアンケートを行ったのか、委員の皆様にはお示しさせていただきたいと考えております。
海老原会長	岡崎副会長、どうでしょうか。
岡崎副会長	久喜市は利根川に隣接している地形上、栗橋エリアをはじめとして浸水深が高い地域が多く、「居住誘導区域」に設定できない地域が多いと思われま

岡崎副会長	す。既にそのような地域に住んでいる方がいらっしゃる中で、今後の取扱いについて、どのようにお考えでしょうか。 また、資料１－１の１６ページで「拠点集積型施設」や「準拠点集積型施設」、「都市拠点」や「副都市拠点」などの言葉があり、類似した言葉が多くわかりづらいと感じますが、いかがでしょうか。
海老原会長	栗橋地域の取扱いについては、今後のアンケートを踏まえた上で、ご報告いただきたいと思います。また、用語について、ご質問がありましたので、事務局から説明をお願いします。
田辺課長	「拠点集積型施設」や「都市拠点」などの用語はあくまで熊谷市で用いた名称になりますので、本市におきましては、それらの名称等について、皆様のご意見を伺いながら考えてまいります。 また、この熊谷市の「立地適正化計画」を参考例として皆様にお示しさせていただいた理由の１つとしましては、本市も１市３町で合併をいたしまして、今現在５つの鉄道駅を抱えているような状況でございます。その駅周辺には、拠点となり得るような地域が広がっているなど、複数の拠点が市内に存在している点が熊谷市と類似していることから、お示しさせていただいたところでございます。 現在、本市の現況について、専門のコンサルタントに分析いただいております。その結果を「立地適正化計画」に反映させた上で、案をお示しさせていただき、ご意見を伺っていければと考えております。
海老原会長	岡崎副会長、いかがでしょうか。
岡崎副会長	「コンパクト・プラス・ネットワーク」の推進のため、「地域公共交通計画」と「立地適正化計画」の整合性を図る必要があると思いますが、「地域公共交通計画」が既に作成されているため、「立地適正化計画」と作成時期にずれが生じています。このことにより、「地域公共交通計画」を「立地適正化計画」の作成後に修正する必要があるのでしょうか。

海老原会長	事務局、お願いします。
黒須担当主査	先ほど申し上げた庁内検討会議には、「地域公共交通計画」を所管している課長も含めた組織であることから、「地域公共交通計画」との整合性等についても協議を行った上で、皆様にお示ししたいと考えております。
海老原会長	岡崎副会長、よろしいでしょうか。
岡崎副会長	はい。
海老原会長	その他、質問等ありますでしょうか。
	中村委員、お願いします。
中村委員	「都市計画マスタープラン」と「立地適正化計画」の関係性について教えていただけますでしょうか。
海老原会長	事務局、回答をお願いします。
黒須担当主査	「立地適正化計画」につきましては、「都市計画マスタープラン」に即していくという関係性がございます。
田辺課長	「都市計画マスタープラン」と「立地適正化計画」は関連計画であることは間違いありませんが、「立地適正化計画」は、「都市計画マスタープラン」の中の市街化区域に特化した高度化版というイメージでご理解いただければと思います。
海老原会長	中村委員、いかがでしょうか。
中村委員	時代の流れに応じて作成する計画であると思いますが、「立地適正化計画」と「都市計画マスタープラン」は根拠法令が違うのでしょうか。
海老原会長	事務局、重ねての質問ですが回答をお願いします。
黒須担当主査	「立地適正化計画」については、都市再生特別措置法第81条第1項に基づき、市町村において策定できる旨が規定されており、「都市計画マスタープラン」の策定については、都市計画法第18条の2に規定されております。
海老原会長	中村委員、よろしいですか。

中村委員	よく分かりました。
海老原会長	その他、質問はありますか。
海老原会長	光山委員、お願いします。
光山委員	熊谷市の例には、「文化施設」としてアリーナが記載されておりますが、久喜市にはアリーナなどの市民が利用できる施設はどれくらいあるのでしょうか。
海老原会長	事務局から回答をお願いします。
黒須担当主査	江面地区に総合体育館があるほか、小・中学校の体育館なども市民の皆様が利用できる施設となっております。
光山委員	「コンパクトシティ」という構想はとても立派なものだと思います。その上で、体力の向上や健康増進を図る施設が近くにあることが望ましいのではないのでしょうか。資料にも記載されておりますが、まちの活力が低下することは、人々の活力の低下と捉えることができると思いますので、皆さんが健康になれるようなまちづくり構想が望ましいのではないかと考えております。
海老原会長	今のご意見を受けて、事務局から何かありますか。
田辺課長	本市の場合、アリーナと呼べる施設は、スポーツ振興の拠点である久喜市総合体育館の1箇所のみとなります。また、先ほど、黒須からも申し上げたとおり、現在、各地区にある小・中学校の体育館は一般開放という形をとっており、事前に登録や申請の手続をすることで、皆様にご利用いただける環境が整っております。 そういった施設をスポーツに親しむことのできる場所としてご案内していくほか、例えば、「居住誘導区域」の中にウォーキングができるコースを紹介していくなど、健康増進につなげる施策等も様々な方向から検討していきたいと考えております。
海老原会長	光山委員、よろしいでしょうか。

光山委員	はい。
海老原会長	その他、質問はございますか。
	中村委員、お願いします。
中村委員	立地適正化計画は2年かけて作成するとの認識でよろしいでしょうか。
海老原会長	おっしゃるとおり、2年で作成するといった説明がございました。
中村委員	都市計画審議会だけではなく、地域の自治会や団体の意見も集約する時間を作る必要があると考えられますが、果たして2年間でできるのか、お聞きします。
海老原会長	事務局から回答をお願いします。
黒須担当主査	市民参加に関するご質問かと思いますが、今回、市民の皆様を対象に無作為に3,000人を抽出させていただき、「アンケート調査」を実施しているほか、令和8年4月頃には、市職員が市内の商業施設や市のイベント等に出向き、市民の皆様にパネルを用いて説明をさせていただく「オープンハウス」を実施いたします。また、令和8年度には、市民の皆様に計画案をお示しさせていただいた上で、ご意見をいただく「パブリック・コメント」を実施してまいりたいと考えております。
海老原会長	中村委員よろしいでしょうか。
中村委員	はい。
海老原会長	その他ございますか。よろしいですか。
	ご質問ご意見はありませんので報告第1号の質疑は以上といたします。
	続きまして、報告の第2号「都市計画法第34条第12号に基づく産業系区域の見直しについて」、事務局から説明をお願いします。
田村課長補佐	都市計画課 開発指導係の田村と申します。
	私から、報告第2号「都市計画法第34条第12号に基づく産業系区域の見直しについて」、ご説明させていただきます。
	それでは、資料2-1をご覧ください。

田村課長補佐

こちらは、令和6年度第1回目の都市計画審議会において、ご説明させていただきましたが、今年度、産業系区域の見直しを実施するに当たりまして、改めてご説明させていただきます。

また、資料2-1については、令和6年度第1回目の都市計画審議会の資料をベースに、内容を追加したものとなります。

それでは、資料の上段から順にご説明いたします。

まずは、都市計画法の目的と都市計画の基本理念についてです。

都市計画法では、第1条で「都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与すること」と法の目的が定められており、第2条では、「農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと」、「適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきこと」と都市計画の基本理念が定められております。

そして、都市計画法では、この法の目的や都市計画の基本理念を達成するために、第5条第1項において、都市計画区域が定められております。

都市計画区域とは、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域であり、関係法令の適用を受ける区域となります。

また、都市計画区域は、都道府県が指定することとされており、本市では、埼玉県により全域が都市計画区域として指定されているところです。

さらに、第7条第1項においては、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分する旨が規定されております。

この区域区分制度では、市街化区域を優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域、市街化調整区域を原則として市街化を抑制すべき区域とし、都市周辺部における無秩序な市街化の防止を図っております。

続いて、開発許可制度についてご説明いたします。

都市計画法では、ただいま申し上げた区域区分制度を担保することや、不

田村課長補佐

良市街地の形成を防ぐために開発許可制度が創設されています。開発許可制度では、市街化調整区域における開発行為を、法第34条各号の立地基準に該当する場合に限り許可することとしており、市街化調整区域における市街化の抑制を図っているところです。

ここまでの内容をまとめますと、都市計画法では、法の目的や都市計画の基本理念を達成するために、都市計画区域を指定し、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に分け、更に、開発許可制度において市街化調整区域における開発行為を限定しているところです。

続いて、立地基準のうちの一つである法第34条第12号についてご説明いたします。

法第34条第12号では、「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの」と規定されております。

後段のアンダーラインが引いてある「条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの」の一文に注目していただければと思います。

この一文により、条文の内容に該当するものとして、予定建築物の用途等を限って条例で定めた開発行為については、法第34条第12号の立地基準に該当することとなります。

そのような中、本市においては、「久喜市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例」において、法第34条第12号に該当する開発行為の一つを条例第5条第1項第1号において規定しております。

これにより、市長が予定建築物の用途を限り指定した土地の区域において、当該指定に適合した建築物を建築する目的で行う開発行為については、法第34条第12号に該当することとなり、建築が可能となるものです。

田村課長補佐

続いて、「久喜市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第5条第1項第1号の規定に係る指定運用方針」についてです。

こちらの指定運用方針では、条例第5条第1項第1号で定める、市長が指定する区域についての具体的な基準を定めたものとなります。こちらの指定運用方針の基準に該当するものを市長が条例に基づき指定することで、法第34条第12号に該当することとなり、開発行為の許可を得ることが可能となります。

なお、指定運用方針の詳細については、後ほど、ご説明いたします。

資料下段、青色で着色した枠をご覧ください。

これまでのことをまとめますと、法第34条第12号に基づく産業系区域については、市街化調整区域内において、市長が予定建築物の用途を定め、区域を指定することにより、当該建築物の建築が可能となる区域となります。

以上が資料2-1の説明となります。

続いて、「資料2-2 指定運用方針」についてご説明させていただきます。

こちらについては、令和6年度において委員の皆様からご意見をいただきながら一部改正をしたところですが、改めてご説明させていただきます。

それでは、1ページをご覧ください。

「2 予定建築物の用途及び区域の指定」についてです。

前段では、予定建築物の用途を定めており、条例第5条第1項第1号の規定による予定建築物を、「流通業務施設」、「工業施設」又は「商業施設」の3つに限定しております。

後段では、区域の指定に当たっては、区域内に建築することができる施設を定め、共通基準と個別基準を満たしている必要があることを規定しております。

田村課長補佐

次に、共通基準について、ご説明いたします。

「3 指定する区域に含まない土地の区域」についてです。

こちらでは、新たに指定する区域には、原則として別紙1に掲げる土地の区域を含まないものとする規定しております。

別紙1については、3ページをご覧ください。

「指定する区域に含まない土地の区域」として、例えば、一番上の「農業振興地域内の農用地区域」があります。この区域については、農業上の利用を確保すべき土地として農振法により定めがあることから、指定する区域に含まない土地としております。

また、同様の理由により、その一つ下の「甲種農地」や「一部を除く第1種農地」があります。

そのほかにも、6つ下の水防法に基づく「浸水想定区域」などがあります。

続いて、1ページにお戻りください。

「5 区域の指定に当たり確認する事項」についてです。

こちらでは、新たに区域を指定する場合は、別紙2に掲げる内容を確認するものと規定しております。

別紙2については、4ページをご覧ください。

「区域の指定に当たり確認する事項」として、例えば、上から二つ目の上位計画等との整合性があります。こちらは、指定する区域が「総合振興計画」で定めている将来都市構造や「都市計画マスタープラン」で定めている地区整備構想図との整合が図られているかを確認する必要があることを定めております。

また、一番下の周辺への影響では、施設の立地が周辺の土地利用に与える影響やその対策を確認する必要があることを定めております。

続いて、1ページにお戻りください。

田村課長補佐

「6 指定する区域の面積等」についてです。

こちらでは、指定面積の下限や、合計面積の上限、新規指定時期などについて規定しております。

規定内容について括弧書き内を省略して読み上げます。

「新たに指定する一の区域の面積は、おおむね0.5ヘクタール以上とし、新たに指定する区域の面積の合計は、20ヘクタール未満とする。」

2ページに移りまして、「ただし、指定済みの区域において開発許可を受けていない区域がある場合は、20ヘクタールからその面積を減じるものとする。」

「なお、新たに区域を指定する場合は、指定済みの区域において開発許可を受けた区域の面積の合計が指定済みの区域の面積の合計の10分の8以上を占める場合に限るものとする。」

「また、新たに区域を指定する場合や、指定済みの区域を変更又は廃止する場合は、あらかじめ久喜市都市計画審議会の意見を聴くものとする。」と規定しております。

続いて、個別基準の「7 流通業務施設又は工業施設」についてです。

こちらでは、「区域指定に先立ち、区域内の土地所有者と区域周辺の住民を対象として説明会等を実施すること、又は市広報紙等により周知をすること」と規定しております。

後段では、予定建築物の用途と区域指定の要件については、別紙3のとおりと規定しております。

別紙3については、5ページをご覧ください。

一番上の予定建築物の用途では、「流通業務施設」と「工業施設」について、定義を規定しております。

例えば、「流通業務施設」では、建築基準法第2（る）項に掲げる建築物以外の建築物のうち、「倉庫及び荷さばき場」と規定しております。

田村課長補佐

続いて、区域指定の要件として、指定の必要性和道路、裏面 6 ページに排水と上水について規定しております。

5 ページの指定の必要性では、次の（１）から（３）までのいずれかに該当している必要があります。

（１）が、先ほどご説明いたしました上位計画等と整合性が図られていること。（２）が、既存の工業系用途地域において 10 分の 8 以上、土地利用が図られていること。（３）が、人口減少により地域産業の停滞が認められることとなっております。

続いて、道路の要件についても次の（１）から（３）までのいずれかに該当している必要があります。

（１）が、現に供用されている 4 車線以上の国道や県道に指定する区域が連続して 6 メートル以上接していること。（２）が国県道まで標準幅員 12 メートル以上で接続している道路に、指定する区域が連続して 6 メートル以上接していること。（３）が高速自動車国道などとの接続部からおおむね 500 メートル以内に位置し、指定する区域が連続して 6 メートル以上接していることとなっております。

下段のなお書き以降については、読み替え規定となっております。

裏面の 6 ページをご覧ください。

排水では、次の（１）又は（２）のいずれかに該当する必要があります。

（１）が、流末が河川等に接続している市町村管理水路などが配置されており、指定する区域内の下水等が有効かつ適切に排水できること。

（２）が「公共下水道」又は「コミュニティプラント」などに接続し、有効かつ適切に排水できることとなります。

続いて、上水では、水道の供給が可能であることとなっております。

以上が資料 2-2 の説明となります。

なお、今年度、都市計画審議会において新たな産業系区域の指定に当た

田村課長補佐

り、ただいまご説明いたしましたそれぞれの基準について、委員の皆様と共に確認していきたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

続きまして、「資料２－３ 産業系区域図及び指定・廃止検討位置図」をご覧ください。

それでは、左側の表をご覧ください。

こちらは、今日現在の産業系区域の状況を示した表となります。現在、産業系区域として指定している区域は、①から⑪までの１１箇所あります。

それぞれの位置については、表の番号と地図上の番号がリンクしており、右側の都市計画図に赤色で着色したエリアとなっております。

それぞれの指定面積は、表の「指定面積（Ａ）」の列に示しており、その合計については、５６．６ヘクタールとなります。

また、その一つ右側の列「開発許可済面積（Ｂ）」については、指定面積のうち、開発許可を受けた面積を示しており、その合計については、５０．７ヘクタールとなります。

なお、先ほど、指定運用方針において、新たな区域を指定するためには、指定済みの区域の面積に対して、８割以上の土地で開発許可を受けていることが必要になる旨のご説明をいたしました。

表の一番下の土地利用率のとおり、今日現在、土地利用率は８９．６パーセントとなっており、指定面積の合計の８割以上となりましたので、新たな産業系区域の指定時期の要件を満たしたこととなります。委員の皆様にもご確認いただければと考えております。

続いて、資料２－３において、青色で着色した丸が①から③まであります。こちらが、産業系区域として新たに指定を検討している箇所となります。

①が「市道菖蒲６号線」を接道とした区域、②が「県道さいたま栗橋線」を接道とした区域、③が「久喜東停車場線」を接道とした区域となります。

田村課長補佐

なお、現在、それぞれの区域において、土地所有者や進出予定事業者等と協議中であるため、詳細な区域やその地番、区域面積、予定建築物の用途などについてはご説明ができないところではございますが、第2回都市計画審議会において、それらの詳細な内容をご報告できるよう事務を進めてまいります。

続いて、左側の表の⑧原地区をご覧ください。

こちらについては、今回の見直しに合わせて廃止を検討している地区となります。

原地区については、令和4年4月1日付けで「流通業務施設」を用途として、4.2ヘクタールの区域を産業系区域として指定しました。

指定当初については、進出を予定していた企業がおりましたが、当該土地を所有している事業者の株主が変わったことにより、「流通業務施設」としての土地利用が不透明となり、進出を予定していた企業が撤退したところです。

その後、土地所有者の意向を確認してまいりましたが、当初の「流通業務施設」としての計画が白紙となっているため、産業系区域の廃止を検討しているところです。

今後、土地を所有している事業者と協議を進め、第2回都市計画審議会において詳細な内容をご報告できるよう事務を進めてまいります。

最後に、産業系区域の見直しに伴うスケジュールについてご説明いたします。

今後につきましては、「市民意見提出制度」、いわゆる「パブリック・コメント」の実施を予定しております。

また、埼玉県都市計画課とも協議を行っていきたいと考えております。

その後、より詳細な産業系区域の見直し案を第2回都市計画審議会でご報告し、第3回都市計画審議会において意見聴取をさせていただきたいと考え

田村課長補佐	ております。 その後、令和８年３月中に産業系区域の変更の告示を行い、令和８年４月１日より新たな産業系区域で施行してまいりたいと考えております。 以上が、「都市計画法第３４条第１２号に基づく産業系区域の見直しについて」でございます。 よろしくお願いいたします。
海老原会長	ありがとうございました。ただいまの説明につきまして、ご質問等がありますでしょうか。 岡崎副会長、お願いします。
岡崎副会長	今後、産業系区域の廃止を行う場合には、ご説明があったような対応をされていくのでしょうか。
海老原会長	事務局から説明をお願いします。
田村課長補佐	今回、廃止となる原地区につきましては、当初進出を予定していた企業の撤退に伴い、「流通業務施設」としての利用が白紙となったため、事業者と打ち合わせを行いました。その結果、事業者から産業系区域の廃止に関する文書を提出いただくことで、廃止手続を進めていくこととなりました。今後、同じように別の地区で進出を予定していた企業が撤退してしまい、計画が白紙になったということがあれば、同様に対応していきたいと考えております。
海老原会長	岡崎副会長、よろしいでしょうか。
岡崎副会長	はい。
海老原会長	その他、質問はありますか。 園部委員、お願いします。
園部委員	原地区の廃止候補地ですが、こちらには従来からの地権者が２名ほどいらっしゃると思います。その方々にも廃止について説明されているのか教えてください。

海老原会長	事務局から回答をお願いします。
田村課長補佐	その方々に対しましては、借地をしている企業の方から説明をするように協議を行っているところです。
海老原会長	園部委員、いかがでしょうか。
園部委員	説明に関して、市は一切関わっていないという認識でよろしいですか。
海老原会長	事務局から説明をお願いします。
田村課長補佐	ご認識のとおりです。産業系区域指定の際も、企業の方が、借りている土地の所有者に対して説明を行った経緯がございますので、廃止の際も同様に、企業の方に説明していただきたいと考えております。
海老原会長	園部委員、どうでしょうか。
園部委員	地権者に対しては不利な条件はないということでよいですね。
海老原会長	重ねての質問となりますが、事務局から回答をお願いします。
田村課長補佐	現在、企業の駐車場として利用されておりますが、引き続き、駐車場としての利用を検討しているとのことですので。 また、企業と協議をしている中で、その土地を別の方法で活用することも検討しているとのことですので、地権者2名に対して、不利益は及ばないと考えております。
海老原会長	園部委員、よろしいでしょうか。
園部委員	はい、わかりました。
海老原会長	その他ございますか。よろしいですか。 ご質問等がございませんので、以上をもちまして、本日予定しておりました報告はすべて終了いたしました。 それでは次第の4「その他」に移ります。 事務局から説明をお願いいたします。
黒須担当主査	第2回都市計画審議会の日時についてお知らせさせていただきます。 今回は12月24日午後2時からとなりますので、よろしくお願いいたします。

黒須担当主査	ます。
海老原会長	以上で本日の会議を終了いたします。 これをもって議長の職を解かせていただきます。会議の進行に当たり、皆様のご協力深く感謝申し上げます。誠にありがとうございました。
田口課長補佐	委員の皆様、誠にありがとうございました。 続きまして、次第５の閉会に当たり、岡崎副会長からごあいさつをいただきたいと存じます。 岡崎副会長、よろしくお願いいたします。
岡崎副会長	【 岡崎副会長 挨拶 】
田口課長補佐	ありがとうございました。 以上をもって、令和７年度第１回久喜市都市計画審議会を閉会とさせていただきます。
会議のてん末・概要に相違ないことを証明するためにここに署名する。 令和7年10月30日 海老原 正明	