

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	<p>皆様、こんにちは。</p> <p>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。</p> <p>定刻となりましたので、ただ今より「令和7年度第2回久喜市都市計画審議会」を開会いたします。</p> <p>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、よろしくお願ひ申し上げます。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>なお、本日の傍聴者はおりません。</p> <p>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につきまして、ご了承いただきたいと存じます。</p> <p>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。</p>

田口課長補佐 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。

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10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

「次第」

2点目といたしまして

「資料1－1 まちづくりに関するアンケートの調査概要」

3点目といたしまして

「資料1－2 まちづくりの方針の検討」

4点目といたしまして、

「資料1－3 拠点の検討」

5点目といたしまして、

「資料1－4 公共交通軸の検討」

6点目といたしまして

「参考資料 まちづくりに関するアンケートの調査結果」

田口課長補佐	7点目といたしまして、 「資料2-1 開発許可区域の見直し（案）に対する意見募集の実施結果」 8点目といたしまして、 「資料2-2 都市計画法第34条第12号に基づく産業系区域新規指定検討位置図（菖蒲町三箇字北谷地区）」 9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新規指定検討位置図（江面字大谷地区）」 10点目といたしまして、 「資料2-4 都市計画法第34条第12号に基づく産業系区域新規指定検討位置図（吉羽字前地区）」を配布しております。 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、よろしくお願ひいたします。
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。 会議を円滑に進行できますよう、皆様のご協力をお願ひいたします。 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。

黒須担当主査

本市は、本年度から 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。

先般、開催いたしました第 1 回都市計画審議会の際には、立地適正化計画の概要や本市の現況について、ご説明させていただいたところでございまます。

本日は、9 月に実施いたしました「まちづくりに関するアンケート調査の結果」のほか、計画を策定するに当たりまして、上位計画や関連計画の方向性、都市構造上の課題を踏まえ、将来にわたり持続可能で暮らしやすい都市の実現に向けたまちづくりの方針や拠点、公共交通軸における現在の検討内容について、ご説明させていただきます。

はじめに「まちづくりに関するアンケート調査の結果」については、分かりやすく要点をまとめました資料 1-1 を用いて説明させていただきます。

なお、詳細については、後ほど「参考資料」をご確認ください。

それでは、資料 1-1 をご覧ください。

「まちづくりに関するアンケートの調査概要」についてご説明させていただきます。

1 ページ左上にございます「1. アンケート調査の実施概要」をご覧ください。

本アンケートは、立地適正化計画の策定において重要となります商業機能などの施設や居住環境、公共交通、災害に関することについて、市民の皆様の考えを把握することを目的といたしまして、9 月 1 日の月曜日から 9 月 26 日の金曜日において実施いたしました。

満 16 歳以上における市民の皆様の中から無作為に抽出した 3,000 人を対象として、調査票を発送した結果、回答数については 1,397 票、回収率 46.6 パーセントでございまして、おおむね半数の方々から回答をい

黒須担当主査 ただいたところでございます。

次に、「2. 回答者の主な属性」をご覧ください。

はじめに、以下のアンケート集計結果の説明に当たり、円グラフや選択肢の見方についてご説明させていただきます。

円グラフにおける各々の着色については、右側に記載の各選択肢の着色と同一でございます。

例えば、年代の集計結果における「19歳以下」の選択肢の着色については黄色でございまして、円グラフにおける黄色の箇所をご覧になっていただくと、「1.6パーセント、22件」とあり、この数値が「19歳以下」のものとなります。

また、回答数が多かった選択肢について、最も多い回答には赤色、次に青色、その次に黄色の枠取りをしております。

それでは、年代について、ご説明いたします。

選択肢の70歳から79歳が約25パーセント、60歳から69歳が約21パーセントでございまして、約半数が60歳以上となっております。

続いて、居住場所については、中学校単位といたしまして、「久喜中学校」が約16パーセント、「太東中学校」が約13パーセントでございまして、比較的、久喜駅周辺の市民が多くなっております。

次に、「3. アンケート調査の結果概要」をご覧ください。

Q1については、地域にないと困る施設でございまして、こちらは都市計画マスターplanにおいて都市核に位置づけられている地域ごとに調査を行いました。

いずれの地域においても、商業施設であるスーパーマーケットやコンビニエンスストア、金融施設が多くなっております。

久喜駅周辺や東鷺宮駅周辺において、上位の3つにコンビニエンスストアがなく、病院が入っているのは、人口が多く、施設が充実していることが反

黒須担当主査

映された結果であるものと確認することができます。

次に、資料右下のQ 2については、駅やバス停から目的地まで徒歩で行ける許容時間でございます。

「5分から10分程度」が最も多く、次いで「10分から15分程度」となっております。

続いて、2ページをご覧ください。

Q 3は、本市の住み心地についてでございます。

「どちらかというと住みやすい」が最も多く、約59パーセント、次に「住みやすい」が約24パーセントでございまして、合わせますと80パーセント以上が「住みやすい」と回答しております。

次にQ 4及びQ 5については、Q 3において選んだ選択肢の理由を確認しております。

住みやすい理由については、回答が多い順に、「住み慣れている」、「買い物環境が整っている」、「鉄道・バスなどの交通の利便性が高い」となっております。

一方、住みにくい理由については、「鉄道・バスなどの交通の利便性が低い」、「医療施設が不足している」、「買い物環境が整っていない」の順に多くなっております。

なお、買い物環境と鉄道・バスなどの交通の利便性については、「住みやすい理由」及び「住みにくい理由」とも、上位に入っていることから、今後、詳しい分析などを行い、要因を把握してまいりたいと考えております。

次に、資料左下のQ 6及びQ 7の公共交通でございます。

Q 6については、最寄り駅までの交通手段を調査した結果、「徒歩」が最も多く約37パーセントとなっております。

一方、公共交通でありますバスについては、約11パーセントでございまして、ご自分での運転やご家族などの送迎を合わせますと自家用車が約34

黒須担当主査 パーセントと多くなっております。

Q 7 の公共交通における満足度については、「やや不満」、「不満」を合わせますと 4 3 パーセント、「やや満足」、「満足」を合わせますと、約 1 4 パーセントとなっております。

次に Q 8 から Q 1 0 の災害でございます。

Q 8 のハザードマップの確認状況については、「見たことがあり、自宅周辺の災害リスクを理解したうえで住み続けたい」が最も多く、約 4 6 パーセントとなっております。

一方、5 0 パーセント以上がリスクを理解した上で不安を感じていることや、災害リスクを適切に把握できていない状況にあると確認することができます。

Q 9 の必要な防災対策については、「避難場所・避難路などの災害に対応できる施設や対策」、「河川の氾濫などの水害を防ぐ施設や対策」などのハーフ面における対策が多くなっております。

一方、「日頃から一人ひとりが防災に備える意識を持つことが必要」も多く、自助の意識が高まっていることを確認することができます。

Q 1 0 の災害リスクの高い地域における今後の方向性につきましては、「積極的に防災対策を講じ、現在の居住を維持していくべき」が最も多く約 5 0 パーセント、次に「居住の有無は市民の判断を尊重していけばよい」が 2 0 パーセントとなっております。

続いて Q 1 1 及び Q 1 2 のこれからのかまちづくりについてご説明します。

Q 1 1 、将来のかまちへの不安についてですが、「利用者の減少などにより、バス路線などが削減され、自家用車を利用できない人の移動が不便になる」、「売上減少などにより、身近なスーパーマーケットや診療所などが撤退し不便になる」などの回答が多く、暮らしに直結した生活利便性に関連する事項が多くなっております。

黒須担当主査

Q 1 2 は、持続的な発展を実現させるために行うまちづくりについての説明でございます。

「徒歩あるいは、公共交通等で移動できる範囲に店舗、病院、公共施設を集めなどの集約型のまちづくりを行うべき」が、約 52 パーセントと最も多く、半数以上がコンパクト・プラス・ネットワーク型のまちづくりの重要性を理解していることが確認できます。

以上、「まちづくりに関するアンケート調査の結果」についての説明でございます。

続きまして、「まちづくりの方針の検討」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。

1 ページの「1. 上位・関連計画の将来像・方針」でございます。

まちづくりの方針については、上位計画や関連計画の将来像や方針を踏まえて、設定することが求められていることから、立地適正化計画における、まちづくりの方針の検討に当たっては、主に第 2 次総合振興計画や、新市基本計画を考慮いたします。また、立地適正化計画は、都市計画マスター プランの一部とみなされ、整合を図ることが不可欠であることや、その概念でありますコンパクト・プラス・ネットワークのうち、ネットワークを担う計画であります公共交通計画との整合も強く求められるところでございます。

そのようなことから、特に久喜市都市計画マスター プランや久喜市地域公共交通計画を考慮したところでございます。

続いて、2 ページをご覧ください。

資料の左側に本市における都市構造上の課題について、記載しております。

こちらは、第 1 回都市計画審議会において、ご説明させていただきました、人口や都市機能、災害、財政などにおける本市の現況の分析に基づき、

黒須担当主査 課題を6つに整理したものです。

1つ目については、市街化区域における更なる人口密度の確保でございます。

今後、本市全域において人口減少が進み、人口密度が1ヘクタール当たり40人を下回る地域も見込まれ、生活利便性の維持が困難になることが懸念されることから、市内の転居や市外からの転入の際に、居住を緩やかに誘導することにより、市街化区域における更なる人口密度を確保することが必要となります。

2つ目については、子育て世代の定住・転入の促進でございます。

年少人口や出生数の減少と将来的な高齢化率の上昇により、健全な年齢構成バランスの維持が困難になることが懸念されることから、子育て支援環境の充実などにより、子育て世代の定住・転入を促進することが必要となります。

3つ目については、空き家や低未利用地の利活用促進でございます。

今後の人団減少に伴い、空き家や低未利用地がさらに増加することにより、生活環境の悪化や地域活力の低下が懸念されることから、地域住民が利用できる広場の創出や、都市機能施設の立地用地としての活用、空き家のリノベーションなどにより、空き家や低未利用地の利活用を促進することが必要となります。

4つ目については、鉄道利用の促進や広域からの来訪者増加を促す高次都市機能の誘導でございます。

鉄道駅周辺の生活利便性が高い地域については、日常生活を支えることを目的とした都市機能施設が多く立地しておりますが、今後、人口減少に伴う鉄道利用の減少により、市外など広域からの来訪者が減少することが懸念されるため、鉄道利用促進や広域からの来訪者の増加を促す高次都市機能を誘導していくことが必要となります。

黒須担当主査

5つ目については、水害リスクを前提とした防災性の高い居住地の形成でございます。

本市全域に水害リスクがあり、近年における自然災害の激甚化・頻発化により、想定を超える災害が発生する可能性が懸念されることから、災害リスクを適切に把握し、リスクの大きさに応じた取組を推進することにより、水害リスクを前提とした防災性の高い居住地を形成することが必要となります。

6つ目については、持続可能な都市経営の推進でございます。

今後における人口減少及び高齢化率の上昇により、税収の減少や民生費が増加し、行政サービスにおける水準の低下が懸念されることから、将来にわたって行政サービスの水準を維持することを目指して、持続可能な都市経営を推進することが必要となります。

続いて、資料の右側をご覧ください。

こちらは、先ほどご説明いたしました都市構造上の課題に対応するためのまちづくりの方針（案）を記載しております。

方針については、都市機能の誘導、居住の誘導、公共交通の充実、防災の4つを設定しております。

構成については、各方針の右側に記載している文字が、大きな方向性や目標等を示しております、その下の黒い枠の中に記載している内容が、それらを実現するための方策や考え方等となります。

それでは、各方針についてご説明いたします。

方針1の都市機能の誘導については、多様な都市機能の維持・充実と低未利用地の活用による魅力ある拠点の形成でございます。

久喜駅周辺を本市の中心的な拠点と考え、高次都市機能やテレワークに対応した業務機能などにより、多様な機能の維持や充実を図り、都市の魅力を高めるものとしております。

黒須担当主査

また、久喜駅を除く鉄道駅とモラージュ菖蒲周辺を地域の核となる拠点と考え、商業や医療などの日常生活を支える都市機能の維持や充実を図るとともに、まちづくりプロジェクトの推進等により、地域の魅力を高めるものとしております。

続いて、方針2の居住の誘導については、子育て世代等の転入や地域文化の継承を促す居住環境の形成でございます。

居住の誘導については、市街化区域において、顕著な人口密度の低下が見込まれる栗橋駅周辺や菖蒲町菖蒲周辺を中心としつつ、各拠点周辺についても、緩やかに行うものとしております。

また、子育て世代等の転入促進を目指して、公共交通でアクセスしやすいエリアでの子育て支援施設の立地誘導や、スポーツが出来る公園、緑地等の整備を進めるものとしております。

なお、久喜市都市計画マスタープランの基本理念であります「文化田園都市づくり」を踏まえまして、久喜提燈祭りなどの地域文化を継承する担い手の確保を目指すため、低未利用地を活用して、転入者と地域住民が交流する場を創出し、豊かなコミュニティを育む居住環境の形成について取り組むものとしております。

続いて、方針3の公共交通の充実については、拠点を結ぶ誰もが利用しやすい公共交通ネットワークの維持・充実でございます。

スーパー・マーケットや病院など、多くの都市機能へ容易にアクセスが出来るように、都市機能や居住の誘導を図る拠点間を結ぶ公共交通ネットワークの維持や充実を目指すものとしております。

また、公共交通の利用促進等を図る観点から、子どもから高齢者まで、誰もが利用しやすい公共交通環境を整備するものとしております。

続いて、方針4の防災については、水害等のリスクとの共存を目指した防災・減災対策の推進でございます。

黒須担当主査

栗橋駅周辺など、洪水発生時に深い浸水等が想定されるエリアにおいては、市外などへの広域避難を基本としておりますが、将来的には、長距離移動が困難となる高齢者の増加等が見込まれることから、水害が発生しても、大きな被害とならないよう土地や建物の工夫を促進して、安全な居住環境を形成するものとしております。

また、次年度に検討する防災指針における災害リスク分析を踏まえ、防災における方針を追加する予定でございます。

なお、今後につきましても、久喜市の特色や久喜市らしいものを踏まえ、本市ならではの個性が感じられる方針となるよう検討してまいります。

続きまして、拠点の検討について、ご説明させていただきます。

資料1－3をご覧ください。

1ページの「1. 国の手引きに基づく各拠点の考え方」でございます。

立地適正化計画については、市民の皆様の利便性や生活を支える場所を拠点として定めることや、コンパクト・プラス・ネットワークの考え方から各拠点をつなぐ公共交通軸を設定するとされております。

国の手引きにおいては、表のとおり目指すべき都市の骨格構造における各拠点地区のイメージが示されております。

要点を簡単に申し上げますと、人口が集積する地区、都市機能が集積する地区、公共交通によるアクセス性の高い地区、そして都市基盤の整備が進んでいる地区が拠点として設定すべき場所の例として示されております。

これらの集積の程度などに応じて、拠点については、より高い集積と機能を有する中心拠点と、日常生活を支える地域・生活拠点に分類されます。

本市においても、国の手引きに示された考え方を踏まえながら拠点の検討を行うことといたします。

続いて、2ページをご覧ください。

拠点の検討を行うに当たりまして、はじめに関連計画における位置づけを

黒須担当主査 考慮いたします。

本市における都市計画マスタープランでは、図で示しております鉄道駅をはじめとする公共交通の拠点地域を商業・文化・行政サービス等の機能が集積した賑わいのある交流拠点となるよう、赤い点線の円を都市核と位置づけております。

そのようなことから、立地適正化計画における拠点の検討においては、都市計画マスタープランの都市核が拠点として相応しいのかを検討いたします。

続いて、3ページをご覧ください。

「3. 拠点の検討にあたって調査する項目」でございます。

表に記載の調査項目については、国の手引きにおいて示されている各拠点地区のイメージに該当するのかを把握するために設定しております。

人口が集積する地区を把握するために、2020年の人口密度や2045年の人口密度、まちづくりプロジェクト・政策の有無を確認いたします。

次に、都市機能が集積する地区を把握するために、土地利用における商業用地の割合に加え、広域からの利用が想定される市役所、病院、大規模小売店舗の立地状況を確認いたします。

次に、公共交通によるアクセス性を把握するために、鉄道駅の有無や1日における片道30本以上の路線のバス停の有無を確認いたします。

なお、国の手引きにおいては、都市基盤の整備状況についても拠点の考え方の一つとして示しておりますが、本市の都市計画マスタープランにおいて位置づけのあります、すべての都市核は、すでに一定の都市基盤が整備されていることから、本検討においては、主に人口、都市機能、公共交通の観点を中心に整理しております。

次に、「4. 拠点設定の条件」でございます。

前項による調査項目を5ページの一覧で整理しております、その結果を

黒須担当主査

基に、拠点の条件を設定いたしました。

はじめに中心拠点については、2020年の人口密度が1ヘクタール当たり60人以上であることや、広域からの利用が想定される施設が2つ以上立地していること、鉄道駅の立地及び1日における片道30本以上の路線のバス停が立地していること、これらすべての条件を満たした場合には、その都市核を中心拠点と設定いたします。

続いて、地域・生活拠点については、2020年の人口密度が1ヘクタール当たり40人以上であることや、広域からの利用が想定される施設が1つ立地していること、そして鉄道駅の立地または1日における片道30本以上の路線のバス停が立地していること、これらすべての条件を満たした都市核を、地域・生活拠点に設定することを基本といたしますが、「まちづくりプロジェクト」など、他の要素も考慮して設定いたします。

続いて、4ページをご覧ください。

3ページの条件に基づいて整理した結果、都市計画マスタープランにおいて位置づけている都市核はすべて拠点として設定することといたします。

はじめに、「久喜駅周辺」は、中心拠点としての条件をすべて満たしていることから、中心拠点として設定いたします。

「鷺宮駅周辺」や「東鷺宮駅周辺」、「栗橋駅周辺」においては、地域・生活拠点としての条件をすべて満たしていることから、地域・生活拠点として設定いたします。

「南栗橋駅周辺」については、2020年の人口密度が1ヘクタール当たり40人未満であることから、拠点の設定条件から外れますが、現在、産官学連携による次世代型まちづくりプロジェクト「ブリッジ・ライフ・プラットフォーム構想」を推進しており、将来的に人口の集積が進み、現状より高い人口密度が維持されると見込まれることから、地域・生活拠点として設定いたします。

黒須担当主査

また、「モラージュ菖蒲周辺」においても、2020年の人口密度が1ヘクタール当たり40人未満であることから、拠点の設定条件から外れるところですが、菖蒲周辺については、他の拠点がなく、日常的な買い物やサービス利用のために、久喜駅などの拠点に移動する必要がございます。

交通利便性の高いバス路線によって、久喜駅などへアクセスすることは可能でございますが、将来的に高齢者が増えることを踏まえますと、買い物等に長距離移動を必要としない居住環境が求められることから、政策的な判断により、「モラージュ菖蒲周辺」を地域・生活拠点として設定いたします。

続いて、5ページをご覧ください。

調査項目ごとの結果については、前述のとおり、こちらのページにおいて一覧として整理したところでございます。

続きまして、「公共交通軸の検討」について、ご説明させていただきます。

資料1-4をご覧ください。

「1. 国の手引きに基づく基幹的な公共交通軸の考え方」についてご説明いたします。

立地適正化計画については、生活に必要な機能を拠点に集約するとともに、それらを公共交通で結ぶコンパクト・プラス・ネットワークの考え方を重視しております。

そのため、各拠点に居住を誘導する地域を公共交通によって結ぶ、基幹的な公共交通軸を定めることとされており、この公共交通軸の考え方は、国の手引きにおいて整理されております。

また、一定水準以上のサービスにおいて運行している路線であることや、中心拠点、地域・生活拠点、居住誘導区域などを結ぶ路線であることなどが、基幹的な公共交通軸のイメージとして示されております。

続いて、「2. 久喜市地域公共交通計画における公共交通ネットワークの

黒須担当主査 考え方」でございます。

本市においては、すでに地域公共交通計画が策定され、公共交通ネットワークの基本的な考え方方が示されております。

そのようなことから、立地適正化計画における公共交通軸の設定に当たっては、この地域公共交通計画との整合を図ることが必要となります。

地域公共交通計画における、本市の公共交通システムについては、骨格である幹線システムとそれを補完する支線システムの2段階に機能を区分し、駅や拠点のバス停などの交通結節点と一体となった交通ネットワークを形成することにより、市民の皆様の住みやすいまちを支える公共交通システムの実現を目指すものと示されております。

幹線システムについては、主要な地区間を結ぶ鉄道や路線バスが位置付けられておりまして、鉄道は広域的な移動を、路線バスは市内外を結ぶ幹線的な役割を担うものと整理されております。

こうした整理を踏まえ、地域公共交通計画において示されている幹線システムを、立地適正化計画の公共交通軸として位置づけることが適切であるかどうかを確認することとしております。

続いて、2ページをご覧ください。

こちらは、地域公共交通計画におけるネットワーク方針図になります。

図中のグレーの線が幹線交通として位置づけられている鉄道、緑色の点線が同じく幹線交通として位置づけられている路線バスを示しております。

続いて、3ページをご覧ください。

次に、この幹線交通を公共交通軸として位置づけることが適切かどうかを確認するため、拠点間の結びつきを確認いたしました。

確認に当たっては、先ほど設定した拠点を、地域公共交通計画のネットワーク方針図に重ね合わせます。

こちらがその図でございます。

黒須担当主査	<p>この図からは、拠点間は幹線交通によって結ばれており、一定の利便性を確保した公共交通ネットワークが形成されていることが認できました。</p> <p>また、一部の路線バスについては、近隣市町の駅とも結ばれており、広域的な移動にも対応したネットワークとなっております。</p> <p>続いて、4ページをご覧ください。</p> <p>以上の確認結果を踏まえ、地域公共交通計画において幹線交通として位置づけられている鉄道及び路線バスを、立地適正化計画における基幹的な公共交通軸として設定いたします。</p> <p>以上、「公共交通軸の検討」についての説明でございます。</p> <p>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。</p> <p>次の第3回については、本日お示しましたまちづくりの方針などを考慮した都市機能誘導区域や居住誘導区域の案、また各種都市機能の特性や府内関係課の考え方などを踏まえた誘導施設の案をお示ししたいと考えております。</p> <p>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。</p>
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、举手をお願いいたします。
岸田委員	はい。
海老原会長	岸田委員、お願いします。
岸田委員	都市計画マスターplanの中で、久喜駅周辺、鷺宮駅周辺、東鷺宮駅周辺、栗橋駅周辺、南栗橋駅周辺、モラージュ菖蒲周辺が都市核として位置づけられていますが、都市核を位置づける際に、菖蒲地区の旧市街地周辺については検討されたのでしょうか。
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	都市計画マスターplanの策定に当たっては、各地区において選出された

黒須担当主査	方を対象にワークショップを開催させていただきました。その中で、菖蒲地区における都市核の位置づけについても話し合いを行い、その結果が都市計画マスタープランに反映されております。
海老原会長	岸田委員、よろしいでしょうか。
岸田委員	はい。
海老原会長	その他、質問はありますか。
岡崎副会長	はい。
海老原会長	岡崎副会長、お願いいいたします。
岡崎副会長	久喜市においても、人口が減っていくことは明らかであることから、人口密度を確保する観点からも、各拠点へ居住を緩やかに誘導していく立地適正化計画の考え方は良いと思います。そのような中で、市街化調整区域と同様に建築制限等がかかる居住調整地域という区域がありますが、立地適正化計画を策定するに当たり、居住調整地域を指定していく考えはあるのでしょうか。
海老原会長	事務局から回答お願いします。
黒須担当主査	居住誘導区域を検討するに当たり、住宅地化を抑制するため、著しい災害リスクが確認された地域を居住調整地域として定めることができます。 本市においても、鷺宮駅の北側に浸水深が5メートルから10メートルの地域がございますので、令和8年度以降、防災指針等を作成する際に、居住調整地域を指定する必要性について、検討していきたいと考えております。
海老原会長	岡崎副会長、いかがでしょうか。
岡崎副会長	既存の市街化区域の中居住調整地域」を指定していく方向であると考えてよろしいでしょうか。
海老原会長	事務局、お願いします。
田辺課長	居住調整地域の指定につきましては、来年度、防災指針を検討するタイミ

田辺課長	シングで庁内関係課の考え方などを確認し、検討してまいります。
海老原会長	岡崎副会長、よろしいでしょうか。
岡崎副会長	居住調整地域を指定するということは、固定資産の価値に少なからず影響を及ぼすことから、慎重に検討していただきたいと思います。
海老原会長	こちらはご意見ということで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	はい。
海老原会長	中村委員、お願いします。
中村委員	立地適正化計画策定に当たり、今後、都市計画審議会としてどのような流れで審議していくのか、お聞きします。
海老原会長	事務局、回答お願いします。
黒須担当主査	次回の都市計画審議会につきましては、居住誘導区域や都市機能誘導区域、誘導施設について、案をお示しさせていただく予定です。そのため、委員の皆様には、都市計画審議会の開催前に資料を送付させていただき、あらかじめ内容をご確認いただいたうえで、ご出席いただきたいと考えております。
	また、令和8年度につきましては、防災指針や立地適正化計画全体に関することについて、委員の皆様にご審議いただき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。

田村課長補佐

私がから、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。

こちらは、パブリックコメントの実施結果となります。

前回の都市計画審議会後、都市計画課では、産業系区域の見直しについて、広く市民の皆様からのご意見を伺うため、令和7年11月4日から12月5日までの間、パブリックコメントを実施いたしました。

その結果、7人の方からご意見をいただきました。

7件のご意見のうち、裏面の番号2から番号5までのご意見についてご説明させていただきます。

その他のご意見につきましては、今回の産業系区域の見直しに対する直接のご意見ではなかったため、後ほどご確認いただきたいと存じます。

まず、番号2のご意見につきましては、「物流を誘致するのであれば、交通ルートを示して欲しい。」という内容でございました。

こちらのご意見を受け、都市計画課では、流通業務施設の建築を計画している事業者に対して、市内における走行予定経路を求めたところでございます。

その結果については、資料2-2から2-4の右下に掲載させていただいているので、後ほどご説明をさせていただきます。

また、走行予定経路につきましては、市ホームページ上に掲載し、広く周知をしていきたいと考えております。

次に、番号3のご意見につきましては、「最近、宮代町から大型車の交通量が増えたので、物流施設を建てて、大型車の交通量を増やさないでほしい。」という内容でございました。

資料2-4の右下の走行予定経路をご覧ください。

地図上に青い文字で、「久喜東停車場線」とございます。その文字の南側

田村課長補佐 に、久喜市と宮代町の行政界がございます。この行政界の宮代町側の和戸横町地区に、近年、流通業務施設が建築され、当該流通業務施設を往来する大型車が緑色で着色した県道春日部久喜線を通行しているため、このようなご意見が出てきたと考えているところでございます。

このことから、都市計画課では、吉羽字前地区の事業者に対して、県道春日部久喜線の通行を極力避けるよう要請いたしました。

その結果、事業者からは、県道春日部久喜線を通行することなく、市道久喜12号線を北上し、県道幸手久喜線を通過して、県道さいたま栗橋線を通行するとの回答が得られたところです。

資料2-1にお戻りください。

次に番号4のご意見につきましては、「朝と夕方の交通量が増えるのは困る。」という内容でございました。

また、番号5のご意見につきましては、「吉羽の住宅地の近くに物流施設は要らない。ただでさえ、朝夕を中心に周辺道路が混雑しているのに、それを助長するような開発を市が誘導するべきでない。」という内容でございました。

これらのご意見を受け、都市計画課では、事業者に対して、朝と夕方の混雑時を極力避ける運行計画とするよう要請したところでございます。

また、番号5のご意見につきましては、市として周辺の都市計画道路等の整備を推進し、流通業務施設から発生する交通量を分散できるよう努めていくことといたしました。

都市計画道路等の整備につきましては、久喜東停車場線を杉戸町方面へ延伸していくことや久喜東停車場線とけやき通りを結ぶ平沼和戸線を整備していくこと、また、その周辺道路を整備していくことを検討しているところでございます。

また、都市計画課では、パブリックコメントを実施する前から、吉羽地区

田村課長補佐 の事業者と発生交通量に関して意見交換を行っており、吉羽地区に建築を予定している流通業務施設の仕様を、発生交通量を抑える形態とすることで調整いたしました。

具体的に申し上げますと、多数の企業が入るマルチテナント型でなく、1社又は2社程度が入る専用型とすることや、製品や資材の入荷・出荷を高頻度に繰り返す通過型の倉庫ではなく、製品や資材を一時的に在庫としてストックする保管型の倉庫とすることで、発生交通量を抑える形態としたところでございます。

以上がパブリックコメントの結果となります。

いただいたご意見につきましては、今後においても事業者に協力を求めながら、市として真摯に対応してまいります。また、産業系区域の見直し案につきましては、原案どおり進めていく考えでございます。

続いて、資料2-2をご覧ください。

新たに産業系区域として指定を検討している地区につきまして、個別にご説明させていただきます。

まず、菖蒲町三箇字北谷地区でございます。

こちらの地区は、清久工業団地の南側に位置し、指定面積は約2.8ヘクタールでございます。

予定建築物の用途は、流通業務施設となります。

指定要件の一つ目として、上位計画との整合性につきましては、上位計画に位置づけがあることを確認しております。

二つ目に、道路要件につきましては、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に該当しております。

右下の走行予定経路をご覧ください。

対象地に接している道路は市道菖蒲6号線となります。接道付近の幅員

田村課長補佐 は、約18メートルで、南側の国道122号、又は北側の県道川越栗橋線まで12メートル以上の幅員で通り抜けていることを確認しております。

三つ目に、農振法における農用地区域でないこと、農地法における甲種農地、第一種農地でないこと、水防法における浸水想定区域でないことを確認しております。

次に、周辺の状況でございます。資料右上の②と③の写真をご覧ください。市道菖蒲6号線につきましては、道路の両側に歩道があり、歩行者が安全に通行できる状況となっております。

次に、資料右下の走行予定経路をご覧ください。

こちらの流通業務施設では、東北道の久喜インターチェンジ、又は圏央道の白岡菖蒲インターチェンジを利用する予定でございます。

久喜インターチェンジを利用する場合には、県道さいたま栗橋線から県道六万部久喜停車場線、県道川越栗橋線、市道菖蒲6号線を経由し、対象地を往来する予定でございます。

また、白岡菖蒲インターチェンジを利用する場合には、国道122号から市道菖蒲6号線を経由し、対象地を往来する予定でございます。

以上が菖蒲町三箇字北谷地区でございます。

続いて、資料2-3をご覧ください。江面字大谷地区でございます。

こちらの地区は、久喜市総合運動公園の北西側に位置し、指定面積は約0.5ヘクタール、公簿面積で約4,500平方メートルでございます。

指定運用方針においては、指定する一の面積を概ね0.5ヘクタール以上としており、この「概ね」については、8割と解釈することとしております。

そのため、0.5ヘクタールの8割である0.4ヘクタール以上であれば、産業系区域の指定に当たっての面積要件を満たしていることとなります。

田村課長補佐

対象地は、公簿面積で約4500平方メートルでございますので、面積要件を満たしているところでございます。

予定建築物の用途は、流通業務施設となります。

指定要件の一つ目として、上位計画との整合性につきましては、上位計画に位置づけがあることを確認しております。

二つ目に、道路要件につきましては、対象地は、4車線の県道さいたま栗橋線に6メートル以上接しているため、現に供用されている4車線以上の県道に、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に該当しております。

三つ目に、農振法における農用地区域でないこと、農地法における甲種農地、第一種農地でないこと、水防法における浸水想定区域でないことを確認しております。

次に、周辺の状況でございます。①と②の写真をご覧ください。

県道さいたま栗橋線につきましては、道路の両側に歩道があり、歩行者が安全に通行できる状況となっております。

④の写真をご覧ください。対象地西側の様子でございます。

西側に接している道路につきましては、幅員が狭いことから、対象地への車両の出入りは認めないこととし、車両はさいたま栗橋線からの左折入庫、さいたま栗橋線への左折出庫といたします。

次に、走行予定経路をご覧ください。

こちらの流通業務施設を利用する事業者につきましては、高速道路は通行せず、さいたま市と対象地を往来する予定でございます。

さいたま市から県道さいたま栗橋線を経由して、対象地に向かい、帰りは県道さいたま栗橋線から県道六万部久喜停車場線、県道川越栗橋線、市道菖蒲6号線、国道122号を経由して、さいたま市へ向かう予定でございます。

田村課長補佐

以上が江面字大谷地区でございます。

続いて、資料2-4をご覧ください。吉羽字前地区でございます。

こちらの地区は、ヤオコー久喜吉羽店の東側に位置し、二つの区域の指定を検討しております。

一つが指定面積約0.7ヘクタールの工業施設、もう一つが指定面積約3.6ヘクタールの流通業務施設でございます。

指定要件の一つ目として、上位計画との整合性につきましては、上位計画に位置づけがあることを確認しております。

二つ目に、道路要件につきましては、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に該当しております。

右下の走行予定経路をご覧ください。対象地に接している道路は都市計画道路の久喜東停車場線となります。記載はしておりませんが、久喜東停車場線につきましては、市道久喜2号線でございます。対象地と接する付近の幅員は、約20メートルで、市道久喜12号線を経由し、県道幸手久喜線まで12メートル以上の幅員で通り抜けていることを確認しております。

三つ目に、農振法における農用地区域でないこと、農地法における甲種農地、第一種農地でないこと、水防法における浸水想定区域でないことを確認しております。

次に、周辺の状況でございます。②の写真をご覧ください。

ヤオコー久喜吉羽店と対象地の間の様子でございます。

写真の道路の右側には歩道がありますが、現状、左側には歩道がない状況でございます。事業者からは、歩行者が安全に通行できるよう、産業系区域の指定後の開発工事において、左側にも歩道を整備する計画であると伺っております。

また、周辺地域の方々のために、対象地を囲うように外周道路を整備する

田村課長補佐 計画であると伺っております。

なお、工業施設や流通業務施設の立地後においては、対象地からヤオコー久喜吉羽店との間の道路や、外周道路への出入りは無い計画でございます。

③と④の写真をご覧ください。

対象地の接道となる久喜東停車場線の様子でございます。両側とも歩道があり、歩行者が安全に通行できる状況となっております。

また、写真にはございませんが、走行予定経路である市道久喜12号線についても両側に歩道があり、歩行者が安全に通行できる状況となっております。

次に、走行予定経路をご覧ください。

こちらの流通業務施設につきましては、東北道の久喜インターチェンジを利用する予定でございます。久喜インターチェンジから県道さいたま栗橋線、県道幸手久喜線、市道久喜12号線、久喜東停車場線を経由して、対象地を往来する予定でございます。

なお、先ほどのパブリックコメントの実施結果においてご説明させていただきましたが、こちらの地区での流通業務施設については、専用型かつ保管型の流通業務施設とすることで、発生交通量を抑えてまいります。

また、発生する交通量については、朝夕の混雑時を極力避ける運行計画とするよう要請することや、周辺の都市計画道路等の整備を推進し、交通量を分散させていく計画でございます。

以上が吉羽字前地区でございます。

次に、資料はございませんが、原地区における産業系区域の指定廃止についての経過報告をさせていただきます。

原地区の産業系区域の指定廃止につきましては、第1回都市計画審議会において、進出予定企業が撤退したことにより、流通業務施設の立地計画が白紙となった旨のご説明をさせていただきました。

田村課長補佐 前回の都市計画審議会後、事業者と協議し、令和7年10月6日付で事業者から指定廃止の依頼を書面にて受け取ったところでございます。

これにより、事業者側の了承が得られたため、廃止手続を進めてまいりたいと考えております。

以上が産業系区域の見直し案についてのご説明となります。

なお、令和7年12月17日に埼玉県都市計画課へ訪問し、産業系区域の見直し案について説明をしてきたところでございます。

その中で、発生交通量における課題が焦点となりましたが、県からは、市として課題に対して責任を持って対応をしていくことで支障はないのではないかとのご意見をいただいたところでございます。

最後に、産業系区域の見直しに係る、今後のスケジュールについてご説明をさせていただきます。

今後につきましては、本日いただいた委員の皆様からのご意見について、事業者とともに検討してまいります。

検討結果につきましては、第3回都市計画審議会において、ご説明させていただき、そのうえで産業系区域の見直し案につきまして、意見聴取をさせていただきたいと考えております。

その後、令和8年3月中に産業系区域の告示を行い、同年4月1日から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」のご説明となります。よろしくお願ひいたします。

海老原会長 今回、市街化調整区域の中に、新たに産業系区域を指定する検討を進めていまして、その指定に当たって、パブリックコメントを実施しましたので、その意見に対しての考え方について説明をいただきました。

また、原地区についての区域の廃止についての説明や、今後のスケジュールについての説明があったところです。

海老原会長	それではただいまの説明につきまして、皆様からのご質問等がありましたら挙手をお願いします。
園部委員	はい。
海老原会長	園部委員、どうぞ。
園部委員	資料2-2について、このエリアは、新ごみ処理施設が建築されるエリアでございまして、稼働開始における清掃車の走行予定経路については、市道菖蒲6号線の清久さくら通りから、県道川越栗橋線を通行せず、市道菖蒲6号線から、久喜菖蒲工業団地の中を通行する計画です。そのようなことから、このエリアに進出する事業者についても同様の走行経路にしてもらったほうが良いと考えますが、どうでしょうか。
海老原会長	事務局、お願いします。
田村課長補佐	事業者に対し、新ごみ処理施設における清掃車の走行予定経路や今回の都市計画審議会の意見を考慮したうえで、再度、走行予定経路を検討していくだけのことと、その際に、市道菖蒲6号線から久喜菖蒲工業団地内を走行する経路を計画するよう要請してまいります。
海老原会長	園部委員、よろしいですか。
園部委員	はい。
海老原会長	その他、いかがでしょうか。
岸田委員	はい。
海老原会長	岸田委員、どうぞ。
岸田委員	産業系の区域を指定する際に、建物の形状などについて、事業者との協議や検討は行わないのでしょうか。流通業務施設は、大規模なものが多く、周囲に影響が出る可能性があるのではないかと懸念しています。その点を、教えていただければと思います。
海老原会長	建物についての質問です。事務局お願いします。
田村課長補佐	区域指定の際に、建物の規模等について、事業者と協議をさせていただい

田村課長補佐 ております。

資料2-4の位置図をご覧ください。吉羽字前地区については、北側に住宅街がございまして、南側に建物が建つことにより、電波障害や日影問題が懸念されるところです。そのようなことから、事業者と協議し、当該地区においては、高さを抑えた16.6メートル程度の2層建ての建物にすることや、敷地における建物の位置をできる限り南側の久喜東停車場線に寄せることで、北側の住宅街に電波障害等の影響がない計画となっております。

海老原会長 事務局からの説明でございましたが、いかがでしょうか。

岸田委員 一つお願いがございます。第1回都市計画審議会において、区域指定をした場所や用途が示された地図をいただいたところですが、現在、指定した場所にどのようなものが建っているのかを把握したいので、後ほどそれが分かる資料をいただきたいです。

海老原会長 事務局、よろしいですか。

田村課長補佐 次回の第3回都市計画審議会の前に、会議資料と併せて、現在、指定区域にどのようなものが建築されているのかが分かる資料を送付させていただきます。

海老原会長 よろしいですか。

岸田委員 はい。

海老原会長 では、その他どうでしょうか。

岡崎副会長 はい。

海老原会長 岡崎副会長どうぞ。

岡崎副会長 資料に記載のある「予定建築物の用途」について流通業務施設だけと詳細が分からぬので、機能が分かるように「保管型」など、括弧書きで書いていただければ、より内容が分かりやすいと思いますが、いかがでしょうか。

海老原会長 事務局、いかがですか。

田村課長補佐 資料の表記の仕方につきまして、検討させていただきます。

海老原会長 その他、いかがでしょうか  
よろしいですか。

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4「その他」に移ります。

事務局から説明をお願いします。

黒須担当主査 次回予定しております「第3回都市計画審議会」の開催日時についてお知らせいたします。

開催日時は、令和8年3月19日（木）の午後2時からとなりますので、よろしくお願ひいたします。

「その他」については、以上となります。

海老原会長 ありがとうございました。

以上で本日の会議を終了いたします。これをもちまして議長の職を解かせていただきます。会議の進行にあたり、皆様のご協力に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

田口課長補佐 ただきたいと存じます。

岡崎副会長、よろしくお願ひいたします。

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。

以上をもちまして、令和7年度第2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8年1月22日

海老原 正明