

令和元年度

第1回 蕨市都市計画審議会議事録

召集日時	令和2年2月18日(火) 午後3時				
開会場所	蕨市役所 4階 第一・第二委員会室				
開会日時	令和2年2月18日(火) 午後3時00分				
閉会日時	令和2年2月18日(火) 午後4時54分				
公開又は非公開の別	公開				
非公開の場合の理由	-				
会長	原田 敬美	副会長	山際 幸平		
委員出席状況					
議席	氏名	出欠	議席	氏名	出欠
1	佐藤 由利子	出	8	市村 眞	出
2	今井 陽子	出	9	鈴木 智	出
3	大河原 恵美子	出	10	原田 敬美	出
4	池上 智康	出	11	杉山 芳朗	出
5	一関 和一	出	12	榎本 和孝	出
6	小林 那智子	出	13	山際 幸平	出
7	大石 幸一	出			
蕨市					
市長 頼高 英雄 (事務局)					
都市整備部長 高橋 稔明					
まちづくり推進室長 丸山 友之					
(司会) まちづくり推進室		室長補佐	神山 貴男		
同上		係長	山内 慶太		
同上		係長	鈴木 茂嗣		
同上		技師	三浦 壽美花		

## 【開会】

事務局：それでは、定刻となりましたので、只今より令和元年度第1回都市計画審議会を開会いたします。委員の皆様には、ご多忙のなか都市計画審議会にご参集いただきまして誠にありがとうございます。私は本日司会を務めますまちづくり推進室の神山と申します。よろしくお願いいたします。

ここで、資料の確認をいたします。次第と都市計画審議会委員名簿については、本日配布しております。参考資料などの資料については、封筒に入れて事前に配布しております。

資料をお持ちでない方がいらっしゃいましたら、お申し出ください。

それでは、はじめに、頼高市長よりご挨拶を申し上げます。よろしくお願いいたします。

## 【市長挨拶】

市長：皆さん、こんにちは。市長の頼高英雄でございます。今日は、令和元年度第1回蕨市都市計画審議会を開催いたしましたところ、年度末の大変お忙しい中、ご参集をいただきありがとうございます。また日頃から蕨の都市計画行政にご尽力をいただいておりますことに市長として心から御礼申し上げたいと思います。

本日の都市計画審議会におきましては、令和元年度から2か年計画で策定作業を進めている蕨市都市計画マスタープラン、そして蕨市景観計画について、それぞれ現時点での検討状況を骨子案でとりまとめさせていただきましたので、報告をさせていただきます、委員の皆様のご意見をお伺いしながら、令和2年度に向けて引き続き策定作業を進めていきたいと考えていますのでよろしくお願いいたします。

都市計画マスタープランにつきましては、ご案内のとおり市町村の都市計画における基本的な方針ということでありまして、都市計画法に定められている法定計画、蕨のまちづくり、都市計画行政を進めていく基本となる大変重要なものでありますし、併せて策定する景観計画はまさに景観づくりの指針となるものであります。のちほど担当から内容等ご説明をさせていただきますけれども、都市計画マスタープランにつきましては、都市づくりの目標、そして、全体構想、さらには地域別の構想、そして計画の推進に向けてと、そんな構成で検討されておりまして、今年度につきましては、そのうち、都市づくりの目標と全体構想について検討を進めさせていただいており、その骨子等についてのちほどご報告をさせていただきたいと思っております。本日、委員の皆様のご意見をお伺いし、それを踏まえながら、新年度については、ワークショップなども行って、今度は地域別の構想も策定しながら、全体として都市計画マスタープランを仕上げていき、また、景観計画も作り上げていきたいと考えております。そのような点では、計画作りを進めていく上で、大変重要な

審議会ということになりますので、委員の皆様には、ぜひ忌憚のないご意見をいただきながら、また、引き続き、蕨のまちづくり、都市計画行政にお力添えをいただきますよう、お願い申し上げまして、冒頭、市長としての挨拶とさせていただきます。本日はどうぞ、よろしくお願い致します。

事務局：ありがとうございました。

**【定足数の確認】**

事務局：それでは、当審議会を開催するに当たり、定足数の確認を行います。

本日、委員の皆様には全員お集まりいただいておりますので、蕨市都市計画審議会条例第6条第2項に規定する定足数である過半数を満たしておりますので、本日の審議会は成立することをご報告いたします。

**【議席の決定】**

事務局：次に、せっかくご着席のところ誠に恐れ入りますが、本日は、本審議会の新しい任期の最初の会議でございますので、議席の決定を行いたいと思います。これから議席のくじを持って回りますので、順次お引きください。よろしくお願い致します。

(各委員がくじを引く)

事務局：それでは、議席番号を確認させていただきます。番号を申し上げますので、挙手をお願いいたします。

1 番佐藤委員、2 番今井委員、3 番大河原委員、4 番池上委員、5 番一関委員  
6 番小林委員、7 番大石委員、8 番市村委員、9 番鈴木委員、10 番原田委員  
11 番杉山委員、12 番榎本委員、13 番山際委員。

それでは、議席が決まりましたので、これから皆様の名札を机の上に置かせていただきます。

(各委員が席を移動する)

**【各委員及び市職員の自己紹介】**

事務局：それでは、皆様、ご着席されましたので、1 番の委員の方より自己紹介をお願いいたします。よろしくお願い致します。

(各委員の自己紹介)

事務局：ありがとうございました。続きまして、職員の紹介をさせていただきます。部長

よりお願いします。

(各職員の自己紹介)

#### 【会長の選出】

事務局：続きまして、会長の選出を行います。

市長に座長をお願いしまして、会長を選出していただきたいと思います。よろしくをお願いします。

市長：それでは、私が座長となりまして会長の選出を行いたいと思います。

蕨市都市計画審議会条例第5条第2項において、会長は学識経験のある者につき任命された委員のうちから委員の選挙により定めるとされておりますが、地方自治法第118条の指名推選の方法を準用して行いたいと思いますが、よろしいでしょうか。

一同：はい。

市長：それでは、ご異議がないものと認め、指名推選の方法を準用したいと思います。

それでは3名の学識経験者のうち、どなたかをご推選いただけますでしょうか。

委員：原田先生にお願いできればと思います。

市長：ただいま原田委員を推選するご発言がございましたが、他にご推選はございますか。

一同：なし。

市長：なしの声がございました。原田委員に会長になっていただくことにご異議ございませんでしょうか。

一同：異議なし。

市長：ありがとうございます。それでは、ご異議が無いということで原田委員に会長をお願いしたいと思います。原田委員お願いしてよろしいでしょうか。

委員：はい。

市長：どうぞ、よろしく願いいたします。

#### 【会長挨拶】

事務局：早速ではございますが、会長であります原田委員よりご挨拶をいただきたいと存じます。よろしく願いいたします。

会長：只今、会長に選任いただきました原田敬美でございます。引き続いての会長職ということで大変重責でございますけども、微力ながら会長職を精一杯務めさせていただきます。これには皆様のご協力が必要でございます。どうぞよろしくお願い致します。

事務局：ありがとうございます。ここで、市長は公務のため退席させていただきます。

(市長 退席)

事務局：それでは、これからの進行は、蕨市都市計画審議会条例第6条第1項の規定により、原田会長に議長をお願いしたいと存じます。よろしくお願いいたします。

#### 【副会長の選出】

会 長：それでは、これから私の方で議事進行を務めさせていただきます。次第に従いまして、次第の4番目になりますが、副会長の選出がございます。副会長の選出につきましては、蕨市都市計画審議会条例第5条第2項により、委員の互選と規定されておりますが、いかがいたしましょうか。どなたかご意見がございますでしょうか。

委 員：会長一任。

会 長：ただいま、会長一任というご意見がございましたがご異議ございませんでしょうか。

一 同：なし。

会 長：それでは、ご異議がないということで会長の方で指名をさせていただきたいと思いますが、山際委員に副会長をお願いしたいと思います。ご専門の方でいらっしゃるし、前期も副会長をお務めいただいたということで、適任かと思えます。いかがでございますでしょうか。

一 同：異議なし。

会 長：ありがとうございます。それでは山際委員に副会長をお願いいたします。どうぞよろしくお願いいたします。

#### 【議事録署名委員の指名】

会 長：それでは議事を続けさせていただきます。次第の5番目になりますが、議事録署名委員の指名ということでございます。1番の佐藤委員と2番の今井委員に議事録署名をお願いいたします。よろしくお願いいたします。

会議録の公開につきましては、前回同様、議事全文を会議録といたしまして、発言者氏名を記載せず、「委員」、「事務局」という記載にとどめたいと思いますが、よろしいでしょうか。

一 同：はい。

会 長：ありがとうございます。それではそういう方法で議事録を取り扱わせていただきます。次に本日の会議の公開・非公開の扱いについて事務局よりご説明をお願いいたします。

事務局：本日の案件に、蕨市情報公開条例の非公開事項に該当するものはございません。

会 長：ありがとうございました。ただいま、事務局からご説明がありましたが、非公開事項がありませんので、本日の会議は公開といたします。本日の会議に傍聴人はいますでしょうか。

事務局：1名の方が傍聴にお見えになっております。

会 長：それでは、傍聴人がいらっしゃるということでございますので、入室をお願いいたします。

(傍聴人入室)

会 長：傍聴人の方に申し上げます。既にお配りしております傍聴要領に従いまして、書かれている事項を遵守されまして、傍聴されますようお願いいたします。

#### 【議事】

会 長：それでは、議事に入ります。報告案件1 蕨市都市計画マスタープラン（案）について、事務局より説明をお願いいたします。

事務局：始めに、本日の報告案件であります蕨市都市計画マスタープラン（案）につきましては、2か年での作成を予定しております。本日は、その骨子がまとまりましたので、ご報告とあわせてご意見をいただければと考えております。

それでは、報告案件の1点目である蕨市都市計画マスタープラン（案）についてご説明させていただきます。

参考資料2の都市計画マスタープラン（概要版）をご覧ください。

始めに、1. 目的の（1）都市計画マスタープランの位置づけと役割についてです。都市計画マスタープランは、市町村の都市計画に関する基本的な方針として、市民に最も近い立場にある市が、都市の将来像と、その実現に向けた方針や、施策を示すもので、都市計画法に位置づけられた法定計画となっています。

（2）関連計画との関係につきましては、市の上位計画であるコンパクトシティ蕨将来ビジョンの将来構想や、県が定める計画である都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を踏まえて、蕨市都市計画マスタープランや立地適正化計画を作成し、都市計画によるまちづくりを進めていくものでございます。

また、のちほどご説明させていただきます景観計画につきましても、都市計画マスタープランに適合しなければならないものとなっています。

次に2. 計画の期間と対象についてです。計画期間につきましては、令和3年4月から概ね20年間、計画の対象区域は、市全域を対象としております。

次に、3. 計画の構成につきましては、都市づくりの目標として、基本目標と将

来都市構造を設定し、その実現に向け、全体構想として都市整備分野別方針を作成します。本日の審議会では、この分野別方針について、特にご意見を伺いたいと考えておりました。来年度は、この方針をもとに、意見交換会などを行いながら、地域別構想として、市内5地区の地域別方針を作成していく予定となっています。

そのほか、計画の推進に向けて、都市づくりの体制・役割、進行管理などをとりまとめていく予定となっております。

次に、第1章 都市づくりの現状と課題につきましては、1. 都市づくりを取り巻く社会動向として、国の動きを5つの視点で整理しております。

人口減少社会の到来、少子高齢化の進展、インフラの老朽化と維持・管理費の増大、集約型都市構造と立地適正化に関わる国の動向、災害に強い都市づくりに対する意識の高まり、市民・民間事業者などとの協働の推進についてです。

2. 蕨市の概況につきましては、位置・地勢、人口動向、土地利用、都市施設の整備状況、市街地の整備状況、公共交通、防災の7点で整理しております。

3. 都市づくりの課題につきましては、本市で懸念されていることを5つの視点で整理しております。(1) 人口減少・少子高齢化では、暮らしの場にふさわしい都市空間の整備、子ども・高齢者が安心できる生活空間の確保、(2) 土地利用では、生活関連サービス施設の利便性の向上、良好な住環境の維持・改善、都市にあるべきものとしての農地の保全・活用、(3) 都市施設等では、社会資本ストックの長寿命化、スムーズな移動を可能にする道路ネットワークの構築、公共交通のサービス水準の維持向上、緑化などによる緑豊かな市街地環境の創出、(4) 景観まちづくりでは、歴史的まちなみの維持、地域の特性に即した景観の形成、(5) 安全・安心まちづくりでは、耐震化や不燃化など災害に強い市街地への改善、水害を防ぐための治水対策の推進、防犯対策の推進です。

次に、第2章の都市づくりの目標についてです。第2章は、第1章の現状と課題を踏まえ、蕨の地域特性や蕨らしさを考慮しながら、蕨の将来を見据えた、持続可能な都市づくりを進めていくことが望まれていることから、1. 都市づくりの理念につきましては、「住みたい、住み続けたい、住んでよかったと思えるまち」としてしております。2. 都市づくりの基本目標につきましては、都市づくりの理念を実現させるために必要な基本目標を3点掲げております。基本目標1 誰にとっても快適で便利に暮らせる都市づくりでは、良好な住環境の形成、日常的な生活関連サービス機能、道路・公園・下水道などの都市基盤施設、公共交通を中心とした便利な移動手段などが備えられたまちを形成していきます。基本目標2 魅力的で蕨らしさあふれる都市づくりでは、本市の歴史文化を伝える地域資源の保全と活用を進めるとともに、蕨駅を中心とした市街地の活性化などにより、中山道や駅前通りなど、魅力的で蕨らしさあふれる都市づくりを目指します。基本目標3 安全・安心な暮

らしを支える都市づくりでは、地震災害や水害などにかかる防災対策の強化に加え、生活道路を中心とした安全対策の強化、防犯対策の強化などに取り組んでいきます。

次に、3. 将来都市構造についてです。将来都市構造は、都市づくりの目標を実現するための都市構造を示すもので、拠点・ネットワーク・土地利用ゾーンの3つの観点から、将来の都市の骨格構造を示すものです。

始めに拠点ですが、拠点は、都市機能の集積状況や地域資源などを活かしながら、市全体または地域の中心として必要なものを設定します。

赤の丸、蕨駅周辺につきましては、にぎわいと市の発展を牽引するものとして、都市機能拠点を設定しております。また、蕨市は市内5地区にコミュニティ・センターが配置されていることから、都市機能拠点を補完するものとして、オレンジ色の丸、コミュニティ・センター周辺を地域コミュニティ拠点として設定しております。加えて、紫色の丸、中山道蕨宿周辺を歴史文化の拠点、緑色の丸、富士見公園と蕨市民公園を緑の拠点としております。

次にネットワークについてですが、土地利用の構成や都市機能の配置状況などを踏まえ、周辺都市と市内各拠点を相互に連絡する道路などをネットワークとして設定しております。ピンク色の線につきましては、広域幹線道路ネットワークとして、南北方向に国道17号と県道川口上尾線、東西方向に県道蕨停車場線を設定しております。緑色の線につきましては、幅員12m以上の都市計画道路から選定しております。茶色の線につきましては、蕨駅と旧中山道を結ぶ、西口の駅前通りをにぎわいの軸としております。

次に土地利用についてですが、土地利用の構成やこれを背景とした地域の特性を踏まえながら、一定のまとまりある土地利用の方向性を示すものとして、土地利用ゾーンを設定しております。赤で着色している駅前を中心商業・業務ゾーン、緑色の中山道蕨宿周辺を歴史文化ゾーン、青色の工場の周辺を住工共存ゾーン、オレンジ色の国道17号や県道川口蕨線、県道川口上尾線の周辺を沿道ゾーンとしており、そのほかのエリアを居住ゾーンとしております。

次に、第3章 都市整備分野別方針についてです。こちらにつきましては、本日、最もご意見を伺いたいところですので、参考資料1の36ページからをあわせてご覧いただきたいと思います。

主なものについて、ご説明させていただきます。

1. 土地利用に関する方針につきましては、(1)土地利用の配置方針として、住宅地、商業・業務地、住工共存地、沿道サービス等誘導地を設定しております。住宅地につきましては、戸建住宅や集合住宅などが調和した、落ち着きやゆとりのある土地利用を誘導します。商業・業務地につきましては、蕨駅周辺は本市の中心拠点として、利便性が高く、活力やにぎわいのある市街地の形成を誘導します。また、



身近な商店街では、近隣住民の利便性を確保するため、商業店舗等の立地を維持・誘導します。住工共存地につきましては、工場の移転等により住宅地としての土地利用に特化した区域については、その混在の程度に応じ、土地利用の純化を見据えた土地利用を誘導します。沿道サービス等誘導地につきましては、後背地の住環境の保護や調和に配慮しながら、商業・業務施設などの立地を誘導します。

(2) 土地利用の誘導方針につきましては、①立地適正化計画に基づく機能集約の誘導として、立地適正化計画を策定し、都市機能誘導区域に誘導施設を維持・誘導します。②落ち着きやゆとりのある住環境の誘導については、住宅地における落ち着きやゆとりのある住環境を誘導するため、建築物の高さや敷地面積などに関する制度の導入を目指します。③地域の実情に即した地区計画制度などの検討については、より良好な住環境の形成が望まれる地区や既に良好な住環境を形成している地区については、それぞれの地区が抱える課題に対応するため、地域の実情に即した地区計画制度などの活用を検討します。④用途地域の見直しの検討については、指定された用途地域と土地利用の現状に相違がある区域については、用途地域の見直しについて検討します。⑤まとまりのある農地の保全・活用については、農地が有する多面的な機能を良好な環境形成に活かすため、特定生産緑地などの指定を推進します。38ページに記載の土地利用方針図につきましては、都市計画総括図をもとに作成しております。

次に、2. 都市施設等の整備方針につきましては、(1) 道路①幹線道路ネットワークの構築として、錦町土地区画整理事業などにより、計画的に整備を進めます。②生活空間における道路環境の改善については、狭隘道路が多い地区においては、道路の拡幅と隅切り整備を進めます。③道路の効率的・効果的な整備と適切な維持管理については、道路交通の安全確保及び施設の長寿命化を図るため、定期的な点検と必要な整備・補修を行う予防保全型の維持管理に努めます。④自転車通行ネットワークの構築については、隣接市や県道等との広域的な自転車通行ネットワークの構築を図るため、幹線道路等における自転車通行レーン整備の可能性を検討します。

(2) 公共交通につきましては、①鉄道のサービス水準の向上として、JRに対して利便性向上に向けた協議を継続的に行います。②バスネットワークのサービス水準の向上については、民間バス事業者に対する路線維持に向けた協議を継続的に行います。

(3) 公園・緑地につきましては、①身近な公園の整備・充実として市街地整備事業による都市基盤整備などの機会を捉えて、市民に親しまれる公園づくりを進めます。②利用者ニーズに対応した公園のマネジメントについては、公園施設の事故などを未然に防止し、だれもが安全に安心して利用できるよう、遊具等の安全管理

を含めた適正な維持管理に努めます。③緑化の推進については、花いっぱい運動やわらびりんごの植樹などを引き続き推進するとともに、南町の桜並木など、既存の樹木などの適切な維持管理に努めます。

(4) 下水道につきましては、①下水道施設の計画的な整備・更新として、錦町土地区画整理事業区域においては、道路整備などとの整合を図りながら整備を進めていきます。老朽化が進んでいる管路は、蕨市下水道管路長寿命化基本計画に基づき、老朽化対策とあわせて耐震化を進めていきます。

(5) 市街地環境の整備・改善につきましては、①土地区画整理事業の推進として、錦町土地区画整理事業については、早期の完了に向け、権利者の理解と協力を得ながら事業を計画的に推進します。②市街地再開発事業の推進については、蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業については、早期の完了に向け、事業を計画的に推進します。③中央第一地区のまちづくりの推進については、中央第一地区まちづくりプランに基づき、中心市街地として魅力的な商業空間の形成や安全・安心に住み続けたいなるまちづくりを推進します。④適切な市街地・建築物の更新については、再建築が困難な接道不良宅地などを解消するため、地区計画制度などの活用を検討します。

3. 景観まちづくりの方針につきましては、(1) 都市景観①景観行政の推進として、本市の特性に応じたきめ細かな景観行政を推進するため、景観行政団体へ移行し、景観計画の策定に取り組みます。②歴史文化資源の保全・活用については、本市の歴史文化的建造物等の維持、保全活動を支援し、観光資源として活用します。③中山道蕨宿のまちなみの魅力向上については、往時の風情や雰囲気を感じられるまちなみを保全するとともに、蕨宿の景観にふさわしい屋外広告物の掲出などを誘導します。④土地利用に即した良好な景観の形成については、商業・業務地のにぎわいなど、土地利用に即した景観形成方針に基づき、良好な景観形成を目指します。

4. 安全・安心まちづくりの方針につきましては、(1) 震災・都市火災対策①延焼拡大を抑止できる都市構造の構築として、市街地整備事業等の機会を捉えて、都市基盤施設などの整備によって、災害に強い都市づくりを進めます。②住宅等建築物の耐震化の促進については、蕨市建築物耐震改修促進計画に基づき、市内建築物の耐震化を促進します。③防災拠点等の機能拡充については、防災拠点や避難所においては、災害時物資の備蓄の充実を図るとともに、災害時対応の安定性の確保に努めます。④緊急輸送に対応した交通ネットワークの確保については、緊急輸送道路の通行性と安全性を確保するため、沿道建築物の耐震化が図られるよう、埼玉県と協力して取り組みます。⑤復興まちづくりの推進については、県と連携しながら、復興まちづくりのイメージトレーニングなど、事前復興準備に取り組みます。

(2) 水害対策につきましては、①雨水下水道の整備として、錦町土地区画整理

事業の進捗にあわせて、雨水の下水道管や富士見公園野球場下に調整池の整備を進めます。②雨水浸透・貯留能力の向上については、集中豪雨等に対応するため、調整池等の雨水対策を検討します。③減災に向けた対策については、外水氾濫及び内水氾濫時の被害を軽減するため、ハザードマップによる浸水リスクの提供と周知を進めます。

(3) 防犯対策につきましては、①犯罪を生みにくい都市づくりの推進として、防犯上の観点から、地区計画制度などの活用により、透過性の高いフェンスの設置などによって見通しを確保し、都市の死角の発生を抑えます。

第4章の地域別方針と第5章の計画の推進に向けてにつきましては、来年度の作成を予定しております。説明は以上です。お気づきの点等がございましたら、ご意見を賜りたいと思います。よろしく願いいたします。

会 長：はい、ありがとうございました。それでは、ただいまの説明に関しまして、まずご質問、それからご意見がございましたら、ぜひ色々な形でのご意見、ご質問を出していただけたらと思います。どうぞ、順不同でございます。

委 員：37ページの住宅地における、落ち着きやゆとりのある住環境を誘導するため、建築物の高さや敷地面積などに関する制度の導入を目指すということですが、具体的なイメージ、時期について、どのあたりにやっていこうという見通しなのかお伺いしたいのと、あと、やるにあたっては、地域の方も含めて、様々の立場の方、市民の意見を取り入れていただきたいと思うのですが、その点はいかがですか。

会 長：事務局お願いいたします。

事務局：建築物の高さや敷地面積の最低限度などに関する制度の導入については、都市計画マスタープランの策定後に状況を見ながら、判断していきたいと考えております。具体的な内容としては、建築物の高さにつきましては、高度地区ですとか、あるいは地区計画、このような制度を活用して都市計画として定めていくことができるのではないかと考えております。それから、既存不適格建築物の調査なども必要になりますので、ある程度の時間はかかるかと考えております。あと、市民の意見につきましては、特に建築物の高さについてですが、説明会等を開催してその中でご意見をいただきながら、進めていくというふうに考えております。

会 長：ありがとうございました。

委 員：3点ほどありますが、はじめに37ページの①で立地適正化計画を策定するというのがございます。立地適正化計画というのは全体としてコンパクト化とネットワーク化を進めるという中で、比較的広い地域を有する都市等で集約を図るための計画というふうに認識をもっております。蕨市はみなさんご存知のとおり全体として集約された街ということもありますので、蕨における立地適正化計画というのは、どのようなイメージを持って、今後定めることになるのか教えていただければと思

います。

会 長：まず1点目ということで、説明をお願いいたします。

事務局：立地適正化計画につきましては、今回、実は都市計画マスタープランの策定と併せて策定を進めておりますが、とりまとめができておりませんので、次の機会にでも都市計画審議会の方に報告させていただきたいというふうに考えております。

立地適正化計画の基本的な考え方といたしましては、蕨市は市内全域が市街化区域で、かつ隣接している市につきましても市街化区域であるということで、居住誘導区域につきましては基本的に市内全域を対象にしていきたいというふうに考えております。都市機能誘導区域につきましては、計画書の35ページの方に将来都市構造図というものがございます。将来都市構造図の中に拠点が色々と定められておりますが、その拠点の区域を中心に都市機能誘導区域を設定していきたいと考えております。

会 長：はい、ありがとうございます。続いて、どうぞ。

委 員：今の件につきまして、1つご質問させていただきます。一般的なイメージでは、人が少なくなってきたところについては、どこか1つに集中して集まってもらってというイメージがありますが、せっかく蕨市でこういう取組をするのですから、市民の利便性が高まるとか、魅力が増すとかという方向で活用できるようなそんな新しい計画として期待したいと思います。

2点目は、41ページと43ページに関わるのですが、41ページのところで下水道について書かれておまして、同時に43ページで水害対策ということで書かれております。大規模洪水と併せて内水氾濫ということにつきましては大きな問題になっているところでもありますけれども、この災害対策のところに出ているのですが、下水道の対策としても非常に重要かと思っております、この辺の整理が必要ではないかと思っております。

それとここだけではなくて、第1章 都市づくりの課題の中の30ページの水害を防ぐための治水対策の推進で、おそらく黄色い囲みというのは全体の中心課題をまとめたものかなと思って読ませていただきました。分流式の整備を進めている錦町については市の役割としてしっかり書いてありますが、それ以外のところにつきましては、市民や事業者による雨水流出抑制対策を促進する必要があるということで、合流地域につきましては、市としてどのような対応を図るのか、この辺が不明確というのがあり、このあたりの一定の整理をしていただければと思っております。この点の表現の仕方について、どういうことなのかお聞きをしておきたいと考えております。

会 長：はい。では事務局、説明をお願いいたします。

事務局：この部分につきましては、第1章 都市づくりの現状と課題の中で、3つ目の都

市づくりの課題として整理を行っているところであります。ご指摘の黄色の部分の内容につきましては、36ページから第3章 都市整備分野別方針に書かれているものから記載しているという状況でございます。この部分につきましては、あくまでも課題の整理というのがメインになっておりますので、第3章へのつながりですとか、黄色い部分自体が必要かどうかにつきましては、持ち帰って検討させていただければと思います。

会 長：はい、ありがとうございました。あと3点目ということでお願いします。

委 員：41ページの(5)の④で市街地再開発の方針を定めることを検討するとなっております。現在、蕨駅西口における再開発が進行中ですが、新たな再開発の方針につきまして具体的な提案があるのかどうか、このあたりの検討の内容につきまして、お聞きをしたいと思います。

会 長：はい、ありがとうございました。では事務局、お願いいたします。

事務局：再開発方針につきましては、現時点で具体的にどのあたりを設定していこうかというのは考えておりませんが、基本的には比較的大きな道路に面する場所が高い建物を建てるという観点からは必要になってくるのではないかと考えております。それから再開発方針ということになりますと、駅前周辺が中心になってくるのではないかと考えております。

会 長：はい、ありがとうございました。はい、どうぞ。

委 員：はい、ここで1つだけ要望なのですが、都市計画全体としてあるのですが、私有財産に一定の制限であったり影響を与えたりする計画になってまいりますので、やはり地域と言いますか、住民の要望を中心に、今後検討するにあたって也十分留意していただければと思います。

会 長：はい、ありがとうございました。他の方、はい、どうぞ。

委 員：はい。37ページですが、土地利用の誘導方針で、5番目のまとまりのある農地の保全・活用で、記載してある通りだと思いますが、生産緑地については500㎡以上だったのが、300㎡以上というふうに要件が緩和されているわけですね。にもかかわらず、まとまりのある農地の保全・活用という表現ですと、表現の仕方だけだとは思いますが、何か小さなものを集約するかのような感じに受け止められてしまいます。それについてお考えをお聞きしたいと思います。

会 長：はい、ありがとうございました。それでは事務局、説明をお願い致します。

事務局：生産緑地の場合、所有者が異なる2つの農地を1つのまとまり、一団として取り扱うということはありますが、今回のまとまりのある農地の保全・活用とは意味合いが異なりますので、ご指摘のとおり、例えば、身近な緑地である農地とか、そのような表現に変えることを検討したいと思います。

会 長：ありがとうございます。以上でよろしゅうございますか。他にいかがでしょうか。

はい、どうぞ。

委員：今のまとまりのある農地と40ページの緑化の推進に関連してですが、やはりこれだけ緑が少なく、公園の面積も一人当たりの面積が条例を下回っているという状況です。緑地やちびっこ広場等の土地を提供して下さる方に10年後等を見据えて、もっと日頃から引き続きお願いするなどの働きかけることをやっていただきたいと思うのですが、その点いかがですか。

あと、40ページの生垣ですが、蕨には生垣の補助制度があっても、なかなか利用されておりません。防犯上の色々な問題やその他の問題があるとは思いますが、ここにこのように謳うということは、今まで利用が進んでいない中で、更に何か施策を考えているのかどうかお聞きしたいと思います。

会長：はい、ありがとうございます。では事務局、説明をお願いいたします。

事務局：ちびっこ広場については、土地所有者から市に土地を貸していただいて活用しているという状況ではありますが、やはり土地所有者の方の意向というのがあると思います。そのような中では担当の方も引き続きできるだけ貸していただけるように、お話をしているとは思いますが、今回、このようなご意見をいただきましたので、また改めて担当に伝えさせていただきたいと思います。

それから生垣ですが、生垣の補助制度はご承知のように利用が少ないという状況でございます。市のホームページにおいても啓発をさせていただいており、また、年に3回から4回、広報蕨にも掲載させていただいているという状況です。老朽化したブロック塀の解体の啓発と併せて、生垣の設置の補助についてもお知らせをさせていただいております。それでも利用が少ないという事実がありますので、担当課と相談しながら進めていきたいと考えております。

会長：はい、ありがとうございます。よろしゅうございますか。はい、ではどうぞ。

委員：43ページの①の延焼拡大を抑止できる都市構造の構築の中で、感震ブレーカーの設置を啓発するとあります。感震ブレーカーは一時流行しましたが、簡易型の感震ブレーカーは大変危険性があります。配電盤に入っているタイプはいいと思いますが、多分、この書き方は簡易型を指しているのではないかと思います。感震ブレーカー自体は地域で広めなければ意味がないものですが、簡易型の場合ですと、いざ大きな地震があったときにいきなり電気が消えてしまいます。昼間でしたら特に大きな問題はないと思いますが、夜ですと、寝ているときに起きたら真っ暗で足元に何があるのか分からない。もしどこかで火災があったときに消火器を探すこともできないということがあり、今は、色々な所の研究家の方も、これについてはあまり推奨していません。感震ブレーカーの場合は、多少高額ではありますけれども、配電盤の中にあって、時差的に、10分とか15分ぐらいの時差があつて切れるようなものがありますので、そちらを推奨するなら私はいいいのかなと思います。この点、

ちょっとお考えいただければと思います。書き方の問題も多少あるとは思いますが、考え方を伝えていただければと思います。

会 長：はい。事務局、どうぞ。

事務局：簡易型の方は承知しておりましたが、時間差の感震ブレーカーについては承知しておりませんでした。少し調べさせていただいて、一度持ち帰って検討したいと思います。

会 長：はい、よろしゅうございますか。はい、ありがとうございました。

その他、いかがでございますか。

委 員：要望ですが、やはり塚越地区と、要するに鉄道を挟んで、分断している感じがすごくします。塚越地区の人はあまり西口の事に関心を持ちませんし、祭りにも行きません。何とかこれを分断しないような形でお願いいたします。例えば、祭りでも分断しないような、つながりがあるようなまちづくりをしていただきたいと思います。

会 長：はい、ありがとうございました。ご要望ということかと思いますが。事務局の方で何か回答はございますか。

事務局：はい、要望としてお受けいたします。

会 長：ぜひ、そのようなご要望ということですので、今後の作業に活かしていただきたいと思います。他の方はいかがでございますか。はい、どうぞ。

委 員：3点ほど、教えていただきたいと思います。37ページの(2)土地利用の誘導方針の①立地適正化計画。今後、同時並行で策定されるということですが、都市機能誘導区域に、誘導施設を維持・誘導しますと書かれています。誘導施設というのは、具体的にどういう建物を想定しているのか、まずこれをお聞きしたいと思います。

次に40ページ、(3)公園・緑地の①、身近な公園の整備・充実というところで、市街地整備事業による都市基盤整備などの機会を捉えてと書かれておりますが、私は市街地整備事業ではなくて、市街地開発事業ではないかと思えます。というのは、市街地開発事業は土地区画整理事業、市街地再開発事業というのが大きく含まれます。これは市街地整備事業ではなくて、市街地開発事業という言葉を使った方が、都市計画法の用語の中にも、市街地開発事業と書いてあるので、いいのではないかと思います。

それと最後、43ページ。4. 安全・安心まちづくりの方針の中の②住宅等建築物の耐震化の促進という中で、蕨市建築物耐震改修促進計画を少しインターネットで調べましたら、平成22年に策定をして、平成23年度から平成27年度の5か年でやるという計画で、見直しも1回したようです。当初の計画で、現時点での実施状況といえますか、進捗状況はどんなあんばいにあるのか。ちょっとその3点を

お聞きしたいと思います。

会 長：ありがとうございました。3点ご質問、ご意見ということでございますけども、事務局、説明・回答をお願いいたします。

事務局：はい。まず、立地適正化計画の関係でございます。都市機能誘導施設に、どのようなものということでございます。こちらにつきましては、現在検討しております、一般的な都市機能誘導施設としては、スーパーマーケットや銀行、公共公益施設などが他市の事例では見られます。蕨市の場合は、スーパーマーケットが別に都市機能誘導区域になくてもいいのかなという考え方もありますので、基本的には公共公益施設になるのではないかと考えております。具体的に何の施設なのかというのはまだ検討段階ですので、ある程度とりまとめたところでご報告をさせていただければと考えております。

それから2つ目の市街地整備事業ではなくて、市街地開発事業ではというご質問、ご意見でございます。蕨市で今、まちづくりを進めているのが、大きな内容で言うと、錦町の土地区画整理事業、それから駅前の再開発事業、これについては市街地開発事業という形になると思いますが、あともう1点ですね、中央第一地区というところで地区計画制度と住宅市街地総合整備事業を活用したまちづくりを行っております。この辺を含めると市街地開発事業という条件にはそぐわないと思ひまして、市街地整備事業という表現をさせていただいております。

それから3点目の耐震改修促進計画の進捗率でございます。こちらにつきましては1番最初の策定した段階での住宅の耐震化率は、平成20年度末ということでホームページの方に記載されておりますけども、当時75%という数字でございます。また、平成30年10月1日が最新の情報になりますが、この時点で概ね82%ということを担当の方から聞いております。以上でございます。

会 長：はい。ありがとうございました。よろしゅうございますか。ありがとうございました。それでは、他の方いかがでございますか。どうぞ。

委 員：39ページの生活空間における道路環境の改善について1点だけ確認させてください。1つ目に生活道路への通過交通の進入防止というのがあります。中央小の近くの十字路の信号が赤になりますと、赤信号を迂回しようと思つて物凄いスピードで路地裏に入ってくる車が相当数おります。現時点でもかなり、危なくて。当時、そこに面した家が4、5軒しかなかったわけですが、今、売却等ありまして、7、8軒増えました。小学校の近くということもあつて、子どもたちもかなり通りますが、そういう赤信号を迂回するための路地裏の進入防止などを検討するという解釈でいいのかと、あと、同様の赤信号を迂回するために家の前の道路がすごく危ないというような要望が市の方へ上がってきているのかどうかお聞かせください。

会 長：はい、ありがとうございました。事務局お願いいたします。



事務局：はい。詳細については私どもの方では把握しておりませんが、担当課の方でそのような要望を受けているのかどうかも含めて、確認させていただきたいと思います。

会長：今日のところは要望ということで、調べていただくということで、よろしゅうございますか。

委員：はい。

会長：はい、ありがとうございました。ぜひ、調べていただいて、次の機会にご説明、あるいは、今後の具体的な計画作りに反映していただけたらと思います。

他、いかがでございますか。

委員：私からも何点かお尋ねをしたいと思います。第一点としては、前回策定した前マスタープラン、また次年度から新たに使う新プラン、これらの相違点なんですけど。この20年間、前回のマスタープランをやってみて、残された課題、こういうことをやりたかったが、残念だけどできなかった。そしてまた、積み残した部分は、新しいものに網羅して、また20年間で具現化していくか、その辺の継続性はどのように考えているのか。同時に、前プランの効果、実際、20年計画して、行政として効果的にやったなという自負があるのかどうか。また、20年前と比べて変わったなというようなことがあれば、まずは教えて欲しいと思います。

第二点目がですね、日本一超ミニ都市、5.11km<sup>2</sup>、これはですね、全国あっちこっち行ってもですね、蕨より小さい村があるのは知っているのですが、この5.11km<sup>2</sup>の小さな蕨で、これから20年誘導する場合にどのようなマスタープランであり、どこに力点を置いて、面的な整備をしていくのか、それとも別のスタイルで行くのか、ここはやはり明らかにしないと、大体書いていることは分かるけどね。ミニ都市という中で、蕨の場合、頼高市長、コンパクトシティ、コンパクトシティと、あえて言うけど、コンパクトシティは、本来違う意味合いなんですね。これは部長もよく知っていると思うけど。やはり1つの地域に公益施設等を仕分けして、発展させるという意味で。ただ蕨は狭いからコンパクトシティって言うことは、意味合いに乖離があるんですね。だからこそ、日本一小さなまちの20年後、多分私は生きていないと思うんですが、やはり、何に向かっていくのか。これからは少子高齢化、特に高齢化がすごく進んで、どんどん高齢化していく中で、特にここ20年に限って言うと、道路インフラに対する予算関係、ほとんど厳しい状況で。いくらやりたいといっても全く遅々と進まない状況がありますので、一番大事なのは、道路インフラを考えた場合に、蕨は都市計画道路がですね、あちこち計画されているにもかかわらず、この20年間見ていると、おそらく廃止したのは1つだと理解していますけれども、進捗したケースは全く無いんですね。せっかく道路を計画しているにもかかわらず、要するに幹線道路の拡張工事もままならない。そこでまた20年後に同じ結果を生むということで、これは目に見えているんですけど。実際

こういう計画したことをどうやって、今後やっていくのか、何かそこを全く無視して、また新しいものを作れば良いというわけではなくて。やっぱり積み残った課題に対してきちんと、経過を残さないと、議論をやってもまた、都市計画道路の対応をどうしていくのか、きちんとして、資金を含めてどう対応していくのか、そこら辺のことを聞きたいなと思います。

会 長：はい、ありがとうございました。それでは、事務局説明をお願いいたします。

事務局：まず都市計画マスタープランの前計画との比較ということでございますが、説明が不足しており申し訳なかったのですが、今回都市計画マスタープランについては新規の計画になります。これまで都市計画マスタープランについては、都市計画法の改正によりまして、市町村の都市計画の基本的な方針ということで、平成4年に改正されましたが、蕨市では今まで都市計画マスタープランを策定しておりませんでした。策定をしてこなかった理由としては、蕨市というのは成熟した街で、昭和45年の段階で、市内全域が人口集中地区、いわゆるD I D地区ということで、開発するような余地が少なかったという部分もございます。それから、今の上位計画ではないのですが、過去の総合振興計画、こういったものにも地区別計画というものが載っておりまして、土地利用の方針みたいなもので、都市計画マスタープランの内容と重複している部分も多かった。そういうことで、作ってこなかったというような状況です。

しかしながら、ここ最近なんですけど、私の方でも都市計画審議会のみなさんに都市計画の変更をお願いさせていただいております。そういった都市計画を変更していく上では、やはりマスタープランに基づいて、進めていった方がいいだろうということ。それから、今回、併せて作成をさせていただいております景観計画、あるいは立地適正化計画、こういったものについても都市計画マスタープランに適合させる必要があるだろうということで、併せて作成をさせていただいている状況であります。

それから、都市計画道路の整備の状況ということで、都市計画道路の見直しとしては、北町の都市計画道路と中央第一土地区画整理事業の見直しに関して、中央北通り線と中央南通り線、それから蕨駅前通り西口線、この3本を見直ししてきたというような経緯がございます。具体的な整備の内容ということになると、やはり蕨市の場合は、まずは道路整備ということでは、錦町の土地区画整理事業に合わせて都市計画道路を整備してきたということ。それから駅前広場につきましては、西口になりますけど、近いうちに再開発に合わせて拡幅整備をしていく予定でございます。

会 長：はい、ありがとうございました。はい、どうぞ。

委 員：頼高市長の言うコンパクトシティと、いわゆる本来のコンパクトシティの意味合

いと全く乖離しているのではないかと思うんですけど。担当として、要するにどちらの方に比重を置いているのか。頼高市長は政治家である限りは、マニフェストで言っているわけですけど、本来のコンパクトシティと意味合いが違うわけですよ。これらの整合性について担当者としてどのように考えておりますか。

会 長：はい。事務局どうぞ。

事務局：市長が言っているコンパクトシティというのは、さきほどお話がありましたけど、蕨市というのは5.11km<sup>2</sup>ということで、かなり小さい自治体です。そういったことでコンパクトシティというふうに言っていると思っています。都市計画でいうコンパクトシティというのは、どちらかという立地適正化計画。大きな自治体の中で、その中で住居を集約することで、ライフラインを広く整備しなくて済ませたり、あるいは、都市機能誘導区域として、公共公益施設などを利便性の良いところに集約したりしていきましようというものになります。そのような違いがありますが、市長が言っているものと都市計画的な意味合いのものを1つにさせる必要はないと私の方は考えております。それぞれ別々に使い分けても、それはいいのではないかと考えております。

会 長：はい。よろしゅうございますか。

委 員：40ページの公共交通なんですが、鉄道のサービス水準とバスネットワークのサービス水準と2点しか謳ってないのですが、やはり時代を考えるとデマンド型交通とか、総合的な交通施策にも触れるべきだと私は思うんです。いかがです。

会 長：ありがとうございました。事務局、いかがでしょうか。

事務局：デマンド型交通につきましては、ご承知だと思うんですけど、昨年8月に市が作成した総合的な交通政策の検討報告書の中で、デマンド型交通については、自宅等からの目的地への移動が便利な側面はありますが、1人あたりの経費が高いということや人口密集地での乗合運行は厳しいということ。それから、予約が必要な状況で、利用出来ない場合もあるといった課題がありますという整理を行っております。ただし、将来的に公共交通の在り方が変容してくる可能性もありますので、引き続き動向を注視していく必要があるととりまとめをしております。そういった中で、今回都市計画マスタープランに盛り込むのかどうかという中では、コミュニティバスの方を書かせていただいて、デマンド型交通につきましては反映しなかったという状況です。

委 員：検討してください。

会 長：検討課題ということでよろしいかなと思います。

はい、どうぞ。

委 員：具体的なことで聞きたいのですが、37ページの用途地域の見直しについては、当然やるべきだとは思いますが。地域の生活環境が大幅に変わりつつあり、とり

わけ商店街が衰退する最中で、特に近隣商業地域は、おそらく全く意味がなさない地域が少しずつ出てきています。そういう意味で、どういう場所をどう変えていくのか。特に準工業地域は、あちこち何点かありますが、中規模の工場がどんどん閉鎖し、そのあとにマンションが建っています。そういう意味で、ここは抜本的に見直さないとなかなか進まない状況ですので、現実に対応を考えて欲しいと思うのですが。現時点で、どの場所をどのように見直すべきなのか、その辺をちょっと聞きたいと思います。

会 長：はい、ありがとうございます。では事務局、お願いいたします。

事務局：用途地域につきましては、見直しはかなり難しい部分もあるかと思えます。1つは、やはり、用途変更することによって、既に建っているものが既存不適格になってしまう可能性があることです。ただ、見直しをしていくことは必要だと考えており、では具体的にどういう場所かと考えると、現状と土地利用が合わない場所については、主に工業系の用途地域でございます。その中では、工業系の用途地域であるにもかかわらず、住居系の用途として活用されているという部分がございます。工業系の用途地域に指定されている一帯が住居系に変わってしまえば、住居系に変更するというのも可能だと思うのですが、一部でも工業の用途として使われている方がいると、なかなか難しいのかなと思います。いずれにしても、状況を捉えながら、変更の方は考えていきたいと思えます。

会 長：ありがとうございます。よろしゅうございますか。

はい、どうぞ。

委 員：今の件に関連してなんですけども、38ページの土地利用方針図のところ、塚越で2箇所、住工共存地がありますが、L字ではない方ですね。これは10ページの方を見ても現状で何かやっているところがあるのかなと思ったんですけど。この塚越のL字ではなく四角の方に、現状、工場か何かあるのか説明をお願いしたい。

会 長：はい。どうぞお願いします。

10ページの方は平成28年度なので4年前ですが現況だってことですね。38ページの方は方針ということでこれから進むべき、進めたい方針、方向だと思うんですけども。いかがでしょうか。

事務局：現状そこについては一部工業系の用途も残っておりますので、中々すぐに変更は難しいと考えております。

会 長：よろしゅうございますか。ありがとうございます。その他いかがでございますか。どうぞ。

委 員：ちょっと伺いたいのですが、36ページに誘導しますという言葉がいくつか出てきているのですが、誘導とはどの程度のものなのかを伺いたいです。

会 長：はい。言葉の意味、定義ですね。確かにそのような言葉が多く使われております

けどもどうでしょうか。

事務局：20年の計画のものでありますから、具体的に進めていくことについては具体的に書くことができますが、そうではないものについては、手法としては規制誘導になってくるものと考えています。誘導ですが、なかにはルール作りといった誘導がありますが、場合によっては地区計画というような形で少し規制をかけるようなものを検討していければと考えています。

会長：よろしゅうございますか。ありがとうございました。

委員：蕨市の場合、一人当たりの公園面積が少ないわけですね。とりわけ、地区別では北町が最低となっています。今後20年、世代交代の中で、今、市がちびっこ広場等で借りている土地信託制度に基づく土地をですね、今後、計画的に購入しないと。相続の問題が発生して、最近では市民から返してくださいと言われ、市の方が後手後手になり買収できないケースがここずっと出ています。防災の観点からも地域のオープンスペースが必要ですので、やはり防災の面も考えて、ちびっこ広場も将来的に購入することでやらないと、結果的に同じことを繰り返すので、ここはやはり継続的に資金面を含めて購入していくというスタンスでとらえていいのかその点をお尋ねします。

会長：はい。ありがとうございます。それでは事務局お願いします。

事務局：公園の面積につきましてはご指摘の通り、蕨市都市公園条例に基づく面積に満たしていないという状況は承知しております。ご指摘は積極的に公園用地を買収した方がいいのではないかとこのことだと思えます。やはり既存のインフラの長寿命化、維持管理といったところにかかなりお金がかかってくる中で、公園の用地を購入していくというのは正直難しいと思っております。そういった中で、公園ではありませんが緑地という意味では農地を少しでも残していこうということで生産緑地ですとか、あるいは既存のものについては特定生産緑地として引き続き残していきたいと考えています。それから、生産緑地の面積自体も500㎡だったものを300㎡に引き下げを行うことで指定しやすいような状況を作っておりますので、公園ではありませんが、少しでもそういった空間ですとか、緑地を残すように努めているということでご理解をいただきたいと思えます。

会長：はい。ありがとうございました。よろしゅうございますか。

大変恐縮ではございますが、もう1つ報告案件がございますので、都市計画マスタープランにつきましては、地域の皆さんからいろいろな具体的な質問や要望等々が出されたのかなと思えますが、よろしければ、これで報告案件1を終了させてもらうということでよろしゅうございますか。

それでは、報告案件1「蕨市都市計画マスタープラン（案）」につきましては、本日出されましたご質問、ご意見、要望等を踏まえまして、今後の作業に反映をし

ていただきたいとお願い申し上げます。

次に次第に書いてありますけれども、報告案件の2番目でございます。これは蕨市景観計画（案）についてでございます。それでは、事務局より説明をお願いいたします。

事務局：それでは、報告案件の2点目であります蕨市景観計画（案）についてご説明させていただきます。こちら先ほどの都市計画マスタープランと同じように2か年での作成を予定しております、本日は作成の状況についてご報告させていただきます。参考資料4の蕨市景観計画（概要版）をご覧ください。始めに、（1）目的につきましては、これまで受け継がれてきた歴史文化と、それを礎にだれもが住みやすく、さらに魅力あふれるまちにしていくため、本市にとって望ましい景観形成を進めるための指針として策定するものです。（2）意義といたしましては、景観づくりはまちの活性化の原動力となるもので、景観を良いものにするために、必要な対策を講じていくものです。（3）計画期間は、概ね10年間です。（4）位置づけにつきましては、市の上位計画であるコンパクトシティ蕨将来ビジョンや蕨市都市計画マスタープランと整合・適合を図りながら作成していきませんが、景観計画として定めるためには、景観条例を制定し、景観行政団体になる必要があります。（5）計画の構成につきましては、本市が目指す景観の基本理念や基本目標を掲げ、土地利用別にそれぞれの特性や課題を踏まえた良好な景観の形成に関する方針を定めています。

次に、1章 蕨市の概況につきましては、（1）位置・地勢（2）歴史的な背景を整理しております。

2章 蕨市の景観資源につきましては、（1）都市的景観資源として、自然的な要素を含んだ南町桜並木遊歩道や貴重な水辺である要害通り、住宅地にゆとりを感じさせる景観道路などとしております。（2）歴史的景観資源につきましては、寺社のほか宿場町として栄えていた当時をしのばせる中山道周辺の歴史的建築物や、周囲の建物と調和するように整備された道路などとしております。

次に3章 蕨市の景観特性と課題につきましては、（1）景観特性の整理として、6点で整理しております。中山道の宿場町の歴史文化を伝えるまちなみ、暮らしが息づく住宅地の景観、にぎわいある商業地の景観、住環境と共存する工業地の景観、幹線道路沿道の景観、暮らしに彩りを添える水と緑の景観についてです。（2）景観阻害要因の整理については、3点で整理しております。歴史的なまちなみとの調和が不足した建築物、活力の低下を招く空き店舗、色彩や大きさ・高さが目立ちやすい屋外広告物についてです。（3）景観課題の整理につきましては、景観づくりの基本的な考え方から、整理しております。「まもり（保全）、いかす（活用）」という視点では、宿場町としての歴史的景観との調和・活用、「よいものにする（改善）」と

いう視点では、まちの拠点となる景観の創出、落ち着きやすらぎの感じられる住宅地の景観の形成、屋外広告物の適切な規制、「そだてる（育成）」という視点では、市民の主体的な景観づくりの促進となります。

次に4章 基本理念及び基本目標につきましては、(1) 基本理念として、古いものと新しいもの、にぎわいと落ち着きなど、相反するものを、蕨市の伝統的な織物である双子織の縦糸と横糸をモチーフに「美しいわらびの姿を織り上げる」としてしております。(2) 基本目標につきましては、基本理念を踏まえて、3つの目標を掲げております。「(基本目標1) 宿場町としての歴史文化を活かした景観を未来に継承する」では、先人が築き、残してきた固有の景観として、未来へと引き継ぐことを目指します。「(基本目標2) 多様な価値観を尊重しつつ、魅力的なまちなみを形成する」では、住宅地の落ち着きやすらぎ、商業地やまちの拠点におけるにぎわい、工業地や幹線道路沿道など、それぞれが持つべき役割を果たしつつ、魅力あるまちなみ景観の形成を目指します。「(基本目標3) みんなで協働して住み続けたいと思える景観を育てる」では、市民と行政が協働して、住み続けたいと思える景観を育て、未来へと引き継ぐことを目指します。

次に5章 景観計画の区域につきましては、市全域としております。(2) 景観計画区域の区分の考え方につきましては、土地利用別区分として、「住宅地」、「商業・業務地」、「住工共存地」、「沿道サービス等誘導地」の4つに分類してしております。また、平成6年に、まちなみ協定が締結されている中山道沿道の地区については、景観形成重点地区として、重点的な景観づくりに取り組んでいきたいと考えております。

6章 良好な景観形成の方針 (1) 土地利用別景観形成方針につきましては、「住宅地」では、やすらぎの感じられる景観をつくる。「商業・業務地」では、にぎわいのあるまちなみの景観をつくる。「住工共存地」では、周辺との調和に配慮した景観をつくる。「沿道サービス等誘導地」では、多様な景観要素が調和した秩序ある景観をつくるとしております。(2) 景観形成重点地区の景観形成方針につきましては、宿場町の風情が感じられるまちなみをまもる。宿場町の風情を演出する道路景観をまもるとしております。

次に7章 行為の制限に関する事項につきましては、①届出対象行為として、現在、埼玉県計画に基づき、届出が行われている建築物は、高さ15mまたは建築面積1,000㎡を超えるものとなっておりますが、蕨市が景観行政団体になることで、届出の対象行為を高さ10mまたは建築面積500㎡を超えるものにしと考えております。中山道沿道の蕨宿景観形成重点地区については、全ての建築物を届出の対象にしたいと考えております。②景観形成基準（配慮事項）につきましては、蕨宿景観形成重点地区を含む、市全域を共通事項として、引き続き、埼玉県

の基準を採用したいと考えております。また、土地利用別事項の「住宅地」については、落ち着きやすさが感じられるように配慮すること、「商業・業務地」については、にぎわいが感じられるように配慮すること、「住工共存地」と「沿道サービス等誘導地」については、長大な壁面を生じる場合は、単調にならないように配慮することを付け加えております。景観形成重点地区の事項につきましては、aからfまで6点、中仙道蕨宿まちなみ協定の内容を加えております。②景観形成基準（勧告基準・変更命令基準）につきましては、あわせて参考資料3の25ページをご覧ください。参考として、色彩基準のカラーチャートを載せてあります。色彩については、マンセル値という記号で特定されることになり、重点地区を除く市全域は、赤の線で囲まれた色が、建物の外観の各立面の面積で、3分の1を超えた場合には、勧告または変更命令の対象となり、これまで行ってきた埼玉県の基準と同じものを採用しております。

蕨宿景観形成重点地区については、31ページをご覧ください。こちらは、屋根の色を示したもので、先ほどと同じように赤の線で囲まれた色を、10分の1以上使ってはいけないこととなります。外壁の色については、32ページに掲載されておりますが、こちらも赤の線で囲まれた色が10分の1を超えた場合には、勧告または変更命令の対象となります。また、蕨宿景観形成重点地区については、現在のまちなみ協定の内容に即したものを今回の計画に盛り込んでおりますが、詳細につきましては、中仙道まちづくり協議会からご意見を伺いながら、とりまとめていきたいと考えております。

次に8章 景観重要建造物及び景観重要樹木の指定の方針につきましては、(1)景観重要建造物の指定の方針として、歴史文化などが感じられる外観の優れた建造物で、景観形成上重要な建造物については、景観重要建造物として指定することができます。(2)景観重要樹木の指定の方針については、地域の象徴となっている優れた樹木で、景観形成上重要な樹木については、景観重要樹木として指定することができます。

次に9章 その他の事項につきましては、(1)屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項として、埼玉県の屋外広告物条例を適切に運用し、また、必要に応じて市独自の表示及び掲出物件の設置に関する行為の制限を検討していきます。(2)景観重要公共施設の整備に関する事項については、道路や公園などの公共施設を、必要に応じ、景観重要公共施設として指定し、景観的な配慮のもと整備・維持管理・更新を進めていきます。

10章 計画の進め方につきましては、来年度、作成する予定となっております。説明は以上です。

会 長：はい。ありがとうございました。説明が終わりました。内容について質問、意見



等ございましたらお願いします。

委員：全体の要望としては、やはりそれぞれの市民の方の個人の財産に対する大きな影響と言いますか、制限がかかるものになりますので、地域、また全体のことについて、市民の皆さんの意見を聞きながら進めていただきたいというのが1つでございます。その上で、例えば届出対象行為になっているものであるとか、勧告基準・変更命令基準になっているものはこういうふうに進めるんだなとイメージは分かるのですが、配慮事項や特に市内全域に係るものについて具体的にどのような形で進むことになるのか、イメージをお聞かせいただければと思っています。

会長：では、事務局より説明をよろしくお願いします。

事務局：景観につきましては、市だけではなく、市民の方も事業者の方もみんなで協力していかないと、協働という言葉もありますけど、そういった中で進めていかないとまちなみとして形成していかないものだというふうに考えております。

具体的な内容につきましては、来年度に作成する中で色々と検討していきたいと考えております。

会長：はい、どうぞ。

委員：1つ要望と言いますか、参考資料3に書かれている具体的なイメージについて、市内の皆さんの共通の認識と言いますか、価値観と言いますか、そういうことになっていくことが必要になってくると思います。この辺を分かりやすい情報提供の準備を進めていただけたらと思っています。

会長：要望ということでよろしいですね。ありがとうございました。要望ということで今後の作成に反映してください。

その他いかがでしょうか。また、皆様のお住まいのエリアのことも考えつつ景観計画（案）について質問、ご意見、要望等ございましたら出していただけたらと思いますがどうでしょうか。

委員：書面で読んでいた場合には気が付かなかったのですが、読みあげていただいたときに、感じられるという言葉が非常に耳について、これはとても受動的というか、やはり、感じられるではなくて、ある程度、啓蒙もしていかないといけないと思うんですね。これは10年にわたる構想でありますので、もう年齢がいつているものはないわけですね。そうすると歴史的背景とかをこれからどうやって伝えていくかというそういうソフトな部分も大事かと思っておりますので、併せて縦構造ではなく、横の教育とかそういうものも絡めてまちづくりをしていただけたらと思います。

会長：はい。ありがとうございます。事務局いかがでございますか。

事務局：要望としてお受けしたいと思っております。

会長：はい。そういうことでよろしくお願いします。その他いかがでしょうか。

委員：今回の蕨市の景観計画というのは、既に施行されております国の景観法に基づい

て策定する景観計画ということでよろしいですよ。蕨市の景観計画を運用させるためには、蕨市独自の蕨市景観条例を作らないと、計画だけ作ってもなかなか実行できないと思います。そこでお願いですが、できればこの条例をですね、これは議会案件になると思うのですが、都市計画審議会の方でも披露していただいて、議会は議会、審議会は審議会という2本立てでこの条例はやっていただきたい。条例を作るのはあと2、3年かかりますかね。我々委員の構成が変わってもぜひ、都市計画審議会の中でも景観条例をご披露いただければありがたいと思います。要望でございます。

会 長：要望ということですが、事務局から何かありましたらどうぞ。

事務局：要望としてお受けします。それから、今考えているスケジュールでは来年の3月議会には条例を上程したいと思っています。その前に条例についてパブリックコメントにかける必要がございますが、条例だけをパブリックコメントに出しても分かりにくいということで、条例（案）、景観計画（案）を一緒に出して条例の方を先に決定した後に、景観行政団体になります。そのあとに景観計画だけを定めるためのパブリックコメントをもう一度行うような形になります。このようなスケジュールになりますので、実際に景観計画が策定できるのは今から1年半後ぐらいになると考えております。

会 長：ありがとうございます。そういうスパンの中で、段階を経て作られていくということでもあります。他に何かございますでしょうか。

委 員：私たちは勉強させていただいたのである程度のことは理解できるのですが、一般市民は理解するのが難しいと思うので、何らかの形で、広報でもなんでもいいのでどうにかして市民にも分かりやすく資料のようなものを出していただけるとありがたいと思います。

会 長：ありがとうございます。事務局の方、何かございましたらどうぞ。

事務局：中山道沿道については、まちづくり協議会がありますので、そちらの方と密にやっていきたいと思っています。一般地区については基本的に対象になるのが高さ10m以上のものということになりますので、一般的に普通の住宅の3階建てを建てる場合には高さ10mはいかないので、特に規制はかからないと思います。10mを超える大きな建物になると必ず業者さんが市に来ますので、その時に周知を図っていくこととなりますけれども、併せてそういった機会を捉えながら、施主さんにも協力いただけるように周知を図っていきたいというふうに考えております。

会 長：いずれにしても市民の方にPRをし、ご理解をいただくというのは非常に大切なことだと思いますから、そういう観点から、さらに行政の中で色々と検討していただけたらというふうに私からもお願い申し上げます。

委 員：身近なところで1つなのですけれども、景観資源といたしまして、色々と紹介を

してもらいまして、特性と課題がいくつかある中で、例えば、要害通り遊歩道があります。施設としては非常に良い施設ですけども、やはり管理の関係ですね。なかなか施設の良さが生きてこないと見受けられるところもあると思います。既に景観資源に挙げられている中におそらくそういった場所もあるのかなというふうに思いまして、今後、方策を検討する中で、資源を活かすというか、管理についても具体的に検討していただけたらと要望させていただきたいと思います。

会 長：ありがとうございます。これは要望ということで、お願いしたいと思います。はい、どうぞ。

委 員：この計画は10年のものですので、10年後の将来を見据えてですね、目的にもあるように、「本市にとって望ましい景観形成」というのが具体的にイメージできないのですが。ここは先ほど言っていたように、やはり条例を作る過程の中で、自助・共助・公助じゃないですけど、市民が求めるもの、コミュニティが果たす役割、町会等を含めて果たす役割、行政が果たす役割というか、その他諸々ですけども、これを連携しないと難しい状況だと思うのですよね。どういう都市像を目指して、景観を目指してやるのか。昔の蕨市にとらわれているのは時代錯誤のような気がするんですよ。要するに選択と集中の時代なので、持続可能性からすると新しいビジョンに基づいて、歴史は歴史として残しながら、将来小さい蕨市をこういう形で維持発展するという、そこを大きく書かないとですね、古いものに影響してまちを作るのはもう限界が来ています。お金もないし。だから、ビジョン的には、新しいビジョンを考えてやらないと、なかなか難しいような気がします。その辺はきちんと継承してこのようにできたものですね。これはやはり、市民の意見を聞いて、将来10年後どうするのか色々な意見を聞いたうえで、この、いわゆる基本理念にもかかわるべきものだと思うんですよ。もう少し揉んでいただきたいと思うので、その辺をお尋ねしたい。

それと併せて、地域資源の中で忘れてはならないのは、見沼代用水ですね。これは市がなかなか入れない難しい土地の状況と分かっているんですけども。やはりこれも地域資源の中で、ほとんど農業用水として使えていない。景観行政からすると、見沼代用水を今後どのようにするのか。市民の憩いの場として何らかの新たな開発をするのか、それとも市が買収して何かをするのかという、そろそろ10年を目指して、相手と話しをして、残していくのか、それとも市が買収するのかをそろそろ10年を目途に、何らかの決着を図ってはどうかと思うのですが、その点は現時点でどのように考えていますか。

会 長：はい。ありがとうございます。大きくは2つですね。ビジョンと見沼代用水についてですね。事務局どうでしょうか。

事務局：1点目の市民の意見をという話があったと思います。これにつきましては、先ほど説明させていただいた都市計画マスタープランの方で、来年度なるべく早い時期

に地域別方針を作成するために意見交換会などを行っていかうと考えています。そういつた中で、併せて景観計画についてもご意見を伺いながらとりまとめをしていきたいと考えています。

もう1点の見沼代用水の件でございますが、こちらにつきましては、管理者が見沼ですので、大変申し訳ありませんが、市の方で具体的に対策というのはできない状況でございますので、ご意見として受けたいと思います。

会 長：よろしゅうございますか。

委 員：蕨市の人口状況を見ますと、やはり7、8割は他市から移り住んで、ここに住居を構えて、家庭を持って、子供を産んでですね。そういう方がずいぶん増えておりますよね。いわゆる20年前とは新住民が増えているわけですよ。その中であまりにも蕨市は宿場町だということで。歴史的な状況は十分象徴しているけど、やはり将来には、それはそれで活かしながら、新しいビジョンを掲げるために。これではあまりにも旧態依然のようなんです。これはもう少し話をして市民から色々な意見を聞いたうえで、目標を大きく掲げて欲しいと思うんですよ。新住民として。

会 長：市民の意見を色々聞いていきませんかという趣旨のご質問だと思うんですけど。はい、事務局どうぞ。

事務局：今、いただいたご意見につきましては、基本目標の2つ目、多様な価値観を尊重しつつ、魅力的なまちなみを形成するという内容でございます。この部分について、住宅地や商業地、こういった土地利用、景観や生活スタイルということ。それから基本目標3、みんなで協働して住み続けたいと思える景観を育てるに該当します。先ほどお答えたように市だけ、あるいは市民だけが頑張っても景観というのはなかなかできないものですから、協働して進めていくことが必要だと考えています。

会 長：はい。ありがとうございます。時間もそろそろというところですが、この際何かありますでしょうか。

よろしゅうございますか。特にご質問、ご意見がないということでございますので、ここで終わりにしたいと思います。

それでは、報告案件2の蕨市景観計画（案）については、皆さんから色々ご質問、ご要望を出していただきましたので、こういったご意見を踏まえつつ、今後の作業を進めていただきたいと思いますようお願いを申し上げます。

あと、次第によりますと、7. その他とございますが事務局から何かございますでしょうか。

事務局：事務局の方からは特にございません。

会 長：それでは議事次第に書かれております議事について、皆様のご協力により終了をさせていただきます。長時間に渡りまして、ご協力ありがとうございました。

それでは、議事が終了いたしましたので、傍聴人はご退室をお願いいたします。

(傍聴人退出)

会 長：それではここで議長の任を解かせていただき、進行を事務局にお返ししたいと思います。よろしくをお願いします。

事務局：原田会長ありがとうございました。それでは、閉会にあたり、高橋都市整備部長よりご挨拶を申し上げます。よろしくをお願いします。

**【閉会の挨拶】**

部 長：原田会長、議事進行ありがとうございました。また、委員の皆様方におかれましては、貴重なご意見をいただきまして、ありがとうございます。本日、ご説明をしました2つの計画につきましては、いただいた意見を踏まえながら、蕨市らしい計画となるよう、引き続き取り組んでまいりたいと思っております。

皆様におかれましては、今後とも、蕨市のまちづくりのため、ご指導、ご協力のほどよろしくをお願いします。本日は長時間に渡りまして、ありがとうございました。

事務局：最後に、事務連絡をさせていただきます。

本日の会議の議事録の作成が完了しましたら、後日、会長及び署名委員の皆様にご署名捺印をいただきにあがりますので、よろしくお願いいたします。どうもありがとうございました。

**【閉会】**

[午後4時54分]