

会 議 録

（7-1）

会議の名称		第48回 春日部市都市計画審議会	
開催日時		令和6年12月26日（火）	開 会 午前10時00分
			閉 会 午前11時15分
開催場所		市役所前アイピー春日部ビル7階大会議室	
議長(会長等)氏名		内山 久雄	
出席者	委員氏名	(出席人数：12人)	
		木下 三枝子、阿部 雅一、鈴木 一利、内山 久雄、竹川 淳一、前田 英寿、小島 茂、時田 美野吉、早川 芳夫、山崎 勇喜、石月 謙一、鈴木 美緒	
	説明者	(出席人数：6人)	
公園緑地課長 齊藤 博之 公園緑地課 公園管理担当主幹 増山 直行 公園緑地課 公園管理担当主査 佐藤 英雄 都市計画課 中心市街地担当課長 金子 秀樹 都市計画課 中心市街地担当主幹 山田 耕範 都市計画課 中心市街地担当主任 太田 宙			
事務局	(出席人数：5人)		
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 幹事：2名 都市整備部長 渡辺 隆之 都市整備部次長兼都市計画課長 福井 聖士 ・ 事務局：3名 都市計画課 都市計画・景観担当主幹 楨野 伸一郎 都市計画課 都市計画・景観担当主任 平野 達郎 都市計画課 都市計画・景観担当技師 糟谷 直樹 		
次第及び公開、一部公開、非公開の区分		<p>議事（全て公開）</p> <p>（1）諮問事項 諮問第1号 春日部都市計画生産緑地地区の変更（春日部市決定）について</p> <p>（2）報告事項 報告事項1 中央一丁目地区の都市計画の変更について</p>	
一部公開・非公開の場合はその理由		<input type="checkbox"/> 要綱第3条第1号該当： <input type="checkbox"/> 要綱第3条第2号該当： <input type="checkbox"/> 要綱第3条第3号該当： <input type="checkbox"/> 要綱第3条第4号該当：	
配布資料		会議次第、委員名簿、報告資料一式	
会議録の作製方法		■ 録音テープ等を使用した要点記録	
会議録署名の指定		会長及び会長が指名した委員2名が署名するものとする。	

発 言 者	発言内容 ・ 決定事項
事務局	<p>1. 開会</p> <p>審議会の成立報告</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本日の出席委員は12名で、春日部市都市計画審議会条例第5条第2項の規定による定足数に達しており、当審議会が成立していることを報告 <p>資料の確認</p>
事務局	春日部市都市計画審議会条例第4条第2項の規定により会長を議長とする
議長	<p>議事録署名人に山崎委員、鈴木委員を指名</p> <p>書記に事務局の平野主任を指名</p> <p>個人情報が含まれていないため、報告事項について公開とすることを確認</p>
委員	— 異議なしの声 —
議長	傍聴人なしの報告
	<p>2. 議事</p> <p>(1) 審議事項</p> <p>諮問第1号 春日部都市計画生産緑地地区の変更(春日部市決定)について</p> <p>— 資料に基づき審議事項について説明 —</p>
説明者 公園緑地課	<p>主な説明内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生産緑地地区の変更について
委員	<p>[質疑応答]</p> <p>意見ではあるが、審議資料について、全体図から詳細図は確認しやすい構成となっているが、詳細図から全体図を確認する際には、いくつかある全体図から探す手間があるので、資料の構成について工夫していただきたい。</p> <p>また、市が生産緑地地区を買い取る際の考え方を教えていただきたい。</p>
公園緑地課	<p>資料の構成に関しては、今回からペーパーレス会議になったことも踏まえ、今後、委員の皆様により見やすくするような工夫をしていきたい。</p> <p>市としての生産緑地地区の買取の考えについては、生産緑地地区の農業従事者が死亡または身体障害になった場合には、まず、他の農業従事者への買取を誘導するとともに、市の内部でも買取の有無の照会をして</p>

発 言 者	発言内容 ・ 決定事項
	<p>いる。</p> <p>また、生産緑地地区が都市計画道路等に含まれる場合には、買取を推進する方針となっている。その他に関しては、市のインフラマネジメント計画等を照らし合わせて、買取の有無を決めていく。</p>
委員	<p>今後、市の計画などを踏まえて、市が買い取る生産緑地地区の一覧などを作成して、今後の買取の有無について方針を整理したほうが良いと思うので、是非検討していただきたい。</p>
委員	<p>市街地にある生産緑地地区の解除があった場合、周辺に住む住民からの苦情はあるか。</p>
公園緑地課	<p>苦情はない。</p>
委員	<p>生産緑地地区については面積が小さいものが多いため、広い土地にまとめて集約するといった誘導施策があったりするのか。</p>
公園緑地課	<p>現時点では、そのような施策はない。</p>
委員	<p>生産緑地地区の維持が難しくなっている現状を踏まえると、都市計画は、農地とも調和を図る必要があることから、大規模敷地への誘導といった生産緑地地区を維持するための施策を検討した方が良い。</p>
	<p>(2) 報告事項 報告事項2 中央一丁目地区の都市計画の変更について</p> <p>－ 資料に基づき報告事項について説明 －</p>
説明者 都市計画課	<p>主な説明内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・スケジュールの変更について
委員	<p>〔質疑応答〕</p> <p>地区計画（案）にある壁面線の制限については、地域の方が考えて、まちづくり方針で決定したものか。</p>
都市計画課	<p>地区のまちづくり方針は、令和3年度に、本区域の権利者と市が協働して作成したものである。</p> <p>権利者には、壁面後退部分の商業的な活用を見据えた本区域のイメージ図をまちづくり方針で共有しており、そこに向けた具体的な手法の1つとして、地区計画（案）にある壁面線の制限があり、将来像に向けて段階的に進めている。</p>

発 言 者	発言内容 ・ 決定事項
委員	建築物等の用途制限以外に地権者からどのような意見があったか教えていただきたい。
都市計画課	権利者との協議の中で、例えば大学、専門学校といった文化教育に関する用途もまちづくり方針に反映していきたい意向を伺っている。その中で、本区域に風俗営業等はふさわしくないという意見交換をさせていただいた。
委員	まちづくり方針や地区計画（案）は、市の意見を押し付けるようなもので、市民意見は反映していないと思っていたが、今回の説明を伺うと地権者と相談しながら決めたことがわかったので、資料の表現を検討会等との議論結果を踏まえていることがわかるものになると理解しやすい。
都市計画課	<p>今回、行政発意としている背景としては、春日部市中心市街地まちづくり計画にある中心市街地の今後のまちづくりの基本的な方針や、春日部市都市計画マスタープランにある利便性の向上とにぎわいの創出、また災害に強いまちづくりといった方針等にも合っていることから、市のまちづくりの一環として、行政発議という形で地区計画を定めようと考えたところ。</p> <p>ただ、権利者からも、まちづくり方針の中で本区域の未来像を描いたのだから、しっかり地区計画に反映して担保をされていて欲しいという意見もいただいているのは事実であり、感覚としては、地区発意であってもおかしくないような組み立て方をさせていただいた。そのような責任も含めて、行政発意として地区計画（案）を示している。</p>
委員	地区計画（案）にある建築物等の用途制限に該当する施設で、本区域に立地していないものはあるのか。
都市計画課	葬儀場はない。
委員	<p>意見ではあるが、現在立地していない葬儀場などを地区計画で用途制限すると地域の人から、その根拠を問われないか。</p> <p>地域の人からすると、駅前としてふさわしくない施設と理解しているからつくっていないと思う方がいるかもしれないので、本区域に施設の立地がないのであれば用途制限する必要はないと思う。</p> <p>また、近年の葬儀場の傾向ではコロナ禍の影響もあり、新しい商売も展開しており集客力がある施設となっている。最近の動向を精査した上で、導入の検討をしても良いと考える。</p>

発 言 者	発言内容 ・ 決定事項
都市計画課	<p>葬儀場（焼き場を含まない）等の用途制限に関しては、権利者へのアンケートを基に地区計画（案）に反映している。その中では、高架化する春日部駅の駅前、新たな春日部市の玄関口となることから、葬儀場といったところはあまりふさわしくないのではないかとのご意見をいただいた。</p>
委員	<p>内水被害が多い春日部市において、内水氾濫の対応策が記載されていない。年々自然災害が激甚化していることを踏まえると、先の計画でもあるので、現時点の段階から、防火対策だけでなく内水氾濫に対応するための防水対策も言及していただきたい。</p>
都市計画課	<p>内水氾濫の対策については、市の下水道計画がある。現在、中心市街地については、計画に基づき、春日部市役所の前の会之堀川（第1幹線）の整備を進めているところ。</p> <p>その他には、100mm/h安心プランといった浸水被害を軽減する取り組みがあり、89mm/hの雨水に対して貯留施設等の整備を進めている。また、市の公共施設を建築する際には、積極的に貯留施設の整備を推進している。</p> <p>なお、本区域の再開発事業については、民間事業ということもあり、現時点では市からの防水対策の言及は難しいが、埼玉県が進めているスーパーシティに登録していることもあり、その中で権利者や事業者と検討を行うということで、今後の課題とさせていただきたい。</p>
委員	<p>是非検討をお願いしたい。</p> <p>昨今、事前に準備していても想定外の災害が起きることが常識となってきている。</p> <p>想定外の災害が起こった場合にどうするかというところまで検討していただければと思う。</p>
委員	<p>地区計画策定のスケジュールを変更したことによって、再開発事業の整備が遅れることを心配しているが、地区計画の策定のみが遅れる認識で大丈夫か。</p>
都市計画課	<p>再開発事業の都市計画決定前に地区計画を先行して策定する予定だったものが、来年度以降への策定に変更となったものなので、現状のところ再開発事業へのスケジュールに遅れ等ないと考えている。</p>
委員	<p>地区計画策定のスケジュール変更させただけでも、再開発事業においては、遅れ等が生じていないという考え方でよろしいか。</p>

発 言 者	発言内容 ・ 決定事項
都市計画課	<p>その通り。</p> <p>連続立体交差事業の完成時期を考慮して、令和6～7年度にかけて、地区計画及び再開発事業の都市計画決定に向けた手続き等を進めていくことを目標に権利者と調整している。</p> <p>まずは、地区計画の都市計画手続きと並行して、再開発事業に関する事業計画を準備組合や権利者で検討していただくこととなる。</p>
委員	<p>地権者との話し合いはどうしても時間を要するべき話であるし、その意向を無視して、再開発事業を進めることはできないと思われるが、スピード感を持って進めてほしい。</p>
議長	<p>議事が終了したため議長の職を解く。</p>
事務局	<p>3. 閉会</p> <p>閉会宣言</p> <p>— 散会 —</p>

発 言 者	発言内容 ・ 決定事項
議事の顛末・概要を記載し、その相違なきことを証するためここに署名する。	
令和6年1月25日	
署名者の職・氏名	
会 長	内山 久雄 (原本は自署)
委 員	山崎 勇喜 (原本は自署)
委 員	鈴木 美緒 (原本は自署)