

会 議 記 録 (1)

会議名称	令和7年度第1回北本市都市計画審議会			
開会及び閉会日時	令和7年7月10日(木)10:00開会、11:55閉会			
開催場所	北本市文化センター第1・2会議室			
議長氏名	福島 忠夫			
出席委員 (者)氏名	小久保博雅	今関 公美	毛呂 一夫	島野 和夫
	高橋 誠	福島 忠夫	新井 信洋	野田 悟
	深堀 清隆	北原 典夫	高野 登	相川 達男
	市川 和雄	坂本 憲二		
欠席委員 (者)氏名	小宮山節夫	木村 和正		
説明者の 職氏名	橋本 保 (都市計画課長)			
事務局職 員職氏名	柴田 浩之 (都市整備部長)	橋本 保 (都市計画課長)		
	小川甲子巳 (都市計画担当主幹)	五十嵐亮太 (都市計画担当主査)		
	宮野 高德 (都市計画担当主任)	坂田 慎二 (久保土地区画整理事務所長)		
会議次第	1 開会 2 挨拶 3 委員紹介 4 諮問 5 議案 (1) 北本都市計画の変更について (市決定) ・道路 ・用途地域 ・土地区画整理事業 ・土地区画整理促進区域 (2) 北本市立地適正化計画の策定について (3) 北本市都市計画マスタープランの改定について 6 答申 7 その他 8 閉会			
配布資料	資料1 北本都市計画の変更について 資料2-1 立地適正化計画の概要 資料2-2 北本市立地適正化計画市民アンケートについて 資料2-3 北本市立地適正化計画について 資料2-4 北本市立地適正化計画【アンケート調査報告書】 資料3 北本市都市計画マスタープランの改定について 資料4 北本市都市計画審議会条例			

会 議 記 録 (2)

発言者	発 言 内 容
事務局小川	1 開会 <略>
副市長	2 挨拶 <略>
事務局小川	3 委員紹介 <令和7年5月20日付けで就任した1号委員4人の紹介>
事務局小川	北本市都市計画審議会条例第6条第1項の規定により、会長に議長をお願いしま す。
	4 諮問
	(1) 北本都市計画の変更について（市決定）
	・ 道路
	・ 用途地域
	・ 土地区画整理事業
	・ 土地区画整理促進区域
	(2) 北本市立地適正化計画の策定について
	(3) 北本市都市計画マスタープランの改定について
副市長	<諮問書の朗読後、諮問書を議長に手渡した。>
	5 議案
事務局小川	議案に入ります。議事進行は福島会長にお願いします。
議長	議事に入る前に、本日の会議録署名人を指名します。会議録署名人には、1号委 員の小久保委員と3号委員の市川委員を指名いたしますがよろしいでしょうか。
全委員	<異議なし>
議長	議案第1号「北本都市計画の変更について」を審議します。事務局から説明をお 願いします。
事務局橋本	<説明>

会 議 記 録 (3)

発言者	発 言 内 容
議長	只今の説明について御意見、御質問等ございましたらお願いします。
坂本委員	①土地区画整理事業が抱える課題１のオオタカの保護についてですが、オオタカは夏の間営巣して卵を産み、子育てをしますが、その期間が長期的であるため、配慮しすぎると土地区画整理事業の進捗がより遅くなるのではないのでしょうか。
	②課題２のデーノタメ遺跡との共存についてですが、竹林になっている部分がありますが、この竹林について、遺跡を傷つけずに処理する方法についてはどのように考えているのでしょうか。
事務局坂田	①土地区画整理事業の進捗状況については、オオタカの営巣を毎年夏季に調査しており、今年もオオタカが来て卵を産んだところまでは確認しています。昨年もオオタカが来ていることは確認しており、その期間は営巣地周辺の工事ができません。営巣期間は、影響がない区域の工事を優先的に進めることで配慮しています。
事務局橋本	②デーノタメの遺跡については文化財保護課で計画の策定を行っており、策定後に整備内容等の詳細を公表する予定です。
坂本委員	余談になりますが、北本市は他の市町村と比べて、文化財の保護に割く人員が少ないように感じます。
事務局柴田	意見が出たことは市長等にも伝えます。
深堀委員	意見として、土地区画整理事業から遺跡周辺エリアを除外することには、遺跡周辺の整備計画と周辺の住宅環境双方に良い影響を及ぼすことを期待しており、周辺の住宅環境に良い影響を及ぼすための遺跡を整備方法として、遺跡を保全し、自然環境と歴史遺産を上手く共存させることが良いと思います。また、土地区画整理事業区域内の第一種低層住居専用地域の容積率の引上げ変更がありますが、まちづくりとしてどのような住宅環境にしていくか関心があります。
	質問として、①都市計画変更原案の縦覧や説明公聴会では、地域の人からどのような意見が出されたのでしょうか。
	②遺跡周辺エリアが除外されることによって、公園や調整池はどのように確保す

会 議 記 録 (4)

発言者	発 言 内 容
	るのでしょうか。
事務局橋本	①縦覧や公聴会において意見は出ませんでした。
事務局坂田	②元々計画されていた公園と調整池はなくなってしまうため、調整池は別の場所に確保する計画に変更します。公園は、元々の公園を廃止し、遺跡を公園化する計画に変更しています。ただ、地域の公園がないという市民の声も聞いているため、元々の調整池を公園として利用できるように検討しています。
深堀委員	遺跡の整備によって、公園や調整池が減ることを懸念していました。元々分散して存在している緑地が遺跡の整備によってなくなるため、緑と住宅環境の形成をどのように考えていくか議論していく必要があると思います。
今関委員	資金計画について、資料１のＰ４では令和４年１１月の市民説明会時の事業費が記載されています。当時と比べて物価高等の変化により事業費が変わると思いますが、数値の見直しは行わないのでしょうか。
事務局坂田	工事の単価については、元々計画を立てている時から既に人件費や資材の高騰がありましたので、数値を約１．４倍補正で考えておりました。今回の見直しでは更なる高騰も考慮し、約１．５倍補正で計画しています。今後、状況の変化に応じて再度見直しを行っていく予定です。
議長	それでは次の議事に移ります。議案第２号「北本市立地適正化計画の策定について」、まず計画の概要を事務局から説明をお願いします。
事務局橋本	＜説明＞
議長	只今の説明について御意見、御質問等ございましたらお願いします。
市川委員	①コンパクトシティについて、生活サービス機能と居住機能の集約・誘導は現実的に可能なものなのでしょうか。
	②不動産業者は立地適正化計画を認知しているのでしょうか。また、それによっ

会 議 記 録 (5)

発言者	発 言 内 容
	て計画の進め方に違いが出るのではないのでしょうか。
事務局橋本	①生活サービス機能と居住機能の集約・誘導は強制的に行うのではなく、緩やかに行っていく方針です。
	②既に認知している不動産業者もあり、市もこれから周知していきます。
毛呂委員	少子高齢化が進む中、公共交通の整備は必須だと思いますが、交通施設の充実について、どのようにイメージされていますか。
事務局橋本	公共交通の施策については、現状を維持することを第一とした上でデマンドバスでの補完等を考えています。
高野委員	居住誘導区域に人を誘導して、その他の区域は見捨てるということでしょうか。コンパクトシティの考え方は、インフラ整備等が財政上難しくなっている現代の流れからすると当然だと思っています。しかし、市民アンケートにあるような大型商業施設の誘致やインフラ整備を求める市民の意見とは逆行することが懸念されますが、どのように納得してもらう予定ですか。
事務局橋本	立地適正化計画は20年後の人口密度を維持することを目的としており、居住誘導区域に人口を密集させることになりますが、居住誘導区域以外は何もしないというわけではなく、総合振興計画や都市計画マスタープランでまちづくりを進めていきます。
市川委員	今回の議題は今後の北本市の方向性を決める重要なものだと思います。例えば、北本市役所と北本駅の位置関係や周辺の都市基盤は近隣市と比べて少し異なっていると思いますが、もう少し時間をかけて決めた方が良いのではないのでしょうか。
事務局橋本	駅周辺の方針についてはこの後説明しますが、駅周辺や市役所については、国庫補助金も活用しながら必要な整備をしていきたいと考えています。補足として、立地適正化計画は今回の審議会で答申までいただくものではなく、本日は計画案の確認までしていただき、パブリック・コメント前後に再度審議会を開催する予定です。

会 議 記 録 (6)

発言者	発 言 内 容
小久保委員	コンパクトシティによって都市の集約を図る際には、建築基準法に基づく基準だけでは住民の精神的な面を考慮すると不十分ではないでしょうか。他市町村では、立地適正化計画の策定の際に景観条例を兼ね合わせており、それによって良好な景観形成を図っています。北本市は現在、埼玉県景観条例を適用していますが、それだけでは例えば建物の色に関する基準が不十分ではないでしょうか。立地適正化計画によって望まれる街並みを形成するには、独自の景観に関する基準を定めて兼ね合わせるべきではないでしょうか。
事務局橋本	建物については用途地域で規制を行いつつ、概ね5年ごとに見直しを行い、その都度都市の状況を見ながら考えていきます。景観に関する規制については、一部で地区計画を設定している状況ではありますが、埼玉県景観条例や用地地域がベースになると考えています。
議長	続いて、「北本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。
事務局橋本	＜説明＞
議長	只今の説明について御意見、御質問等ございましたらお願いします。
坂本委員	防災指針については今後の検討事項であると説明がありましたが、私の居住区域である西高尾6丁目周辺は5つの地区でたった1つの自治会館を共有している状況です。この会館は避難所になっていますが、老朽化しているので自宅の方が安全な状況です。また、西高尾6丁目地区には公園がなく、ラジオ体操や防災訓練等ができる場所がなく、地域の交流ができる場所を求めているという地域の意見があります。今後、こういった現状を踏まえた上で防災指針を固めてほしいです。
事務局橋本	今後の公園整備について、意見を踏まえた上で進めていきたいと考えています。
深堀委員	今回の立地適正化計画の資料についての意見となりますが、先ほど出たような最新の地域の状況を分析することに大きな価値があると思います。それに基づき、北本市が目指す方向性を都市マスタープランの一部として改めて明確にすることが立地適正化計画を策定する意味だと思います。

会 議 記 録 (7)

発言者	発 言 内 容
	本計画は居住誘導区域と都市機能誘導区域の設定が重要だと思いますが、都市機能誘導区域の設定については誘導施設を維持するという考え方や現状分析が不明確なことが課題だと思います。北本駅周辺の課題を明確にするべきであり、それに対する北本市らしい対策を方針にしていかなないとこの計画の意味が弱いのではないのでしょうか。
	居住誘導区域については、みどりを生かすという方針は北本市らしい住宅地を形成していく方針であると思います。先ほどの景観に関する話と関連しますが、良い住宅地の形成が居住誘導につながると思います。
	防災指針については、居住誘導区域の除外の視点の１つに「災害リスクが高い区域」とありますが、浸水想定区域を考慮した居住誘導の設定が課題であると思います。また、避難という観点では、先ほど話のあった現状の地域の課題の分析と対策が重要であると思います。北本市は標高が高く、比較的災害に強いことを立地適正化計画の方針に記載することが外部の人の誘導につながることから、防災上の課題の分析、対策を明確にして、災害に強いという強みを明確に示した方が良いと思います。災害に対する一番の懸念だと思われる避難という点についての課題と対策を重点的に行うと強みを強調できると思います。また、空き家、空き店舗の活用や子育て支援に関する内容が資料にあると、外部の若い世代の誘導にもつながると思います。
事務局橋本	今後の計画策定の参考にさせていただきます。
小久保委員	北本市は、国道１７号沿いや中山道沿いには既に建物が建てられている土地が多く、災害時には車両の通行が困難になると思います。今後、上尾道路ができた際には災害時にも物資が運べる役割が期待されていると思いますが、災害時にも通行が容易な道路を確保するような観点が立地適正化計画の中に必要ではないでしょうか。
事務局橋本	今回の立地適正化計画では市街化区域に居住誘導や都市機能誘導を行う意図があり、防災指針については地域防災計画と整合を図りながら策定していきます。
毛呂委員	アンケートについてですが、２，０００人に出して回収できたのは８９５人で、これは本当に市民の意思として反映されていると捉えてよいか疑問に思います。ア

会 議 記 録（８）

発言者	発 言 内 容
	ンケートの出し方、回収方法について、市民の声が本当に反映されるように、半数以上の回収ができるような改善等が必要ではないでしょうか。
事務局橋本	アンケートは紙面のほかウェブ上でも回答できるように配慮しました。また、計画内容を市役所広場にパネルで提示するオープンハウスを実施した際にも簡易アンケートを実施し、９９名から意見をいただいたところです。今後も市民の意見を確認しながら策定を進めていきます。
今関委員	①資料２－３のＰ１２にある誘導方針の【防災】の「日常的な空間を活用した防災空間の形成」について具体的に説明してほしい。 ②資料２－３のＰ１８にある「公共交通補完軸」について、「鴻巣市が運営するバス」とありますが、鴻巣市が運営するバスを北本市の計画の中に入れて問題ないのでしょうか。
事務局五十嵐	①「日常的な空間を活用した防災空間の形成」については、公園、緑地等の避難可能な空地の中に防災対策を講じることで災害に強いまちの形成を図るものです。
事務局橋本	②事前に鴻巣市に確認を行い、問題ないとの回答を得ています。
議長	それでは次の議事に移ります。議案第３号「北本市都市計画マスタープランの改定について」事務局から説明をお願いします。
事務局橋本	＜説明＞
議長	只今の説明について御意見、御質問等ございましたらお願いします。
全委員	＜意見、質問等なし＞
議長	意見、質問等はないようですので、議案第３号「北本都市計画マスタープランの改定について」審議を終了します。
	６ 答申

会 議 記 録 (9)

発言者	発 言 内 容
議長	続きまして、答申に入ります。本審議会としての答申についてお諮りします。議案第 1 号「北本都市計画の変更について」は、道路、用途地域、土地区画整理事業、土地区画整理促進区域のいずれも「異議なし」としたいと思いますが、いかがでしょうか。
全委員	<異議なし>
議長	次に、議案第 2 号「北本市立地適正化計画の策定について」、議案第 3 号「北本市都市計画マスタープランの改定について」の 2 議案は継続審議とし、計画が出来上がった段階で答申を行いますのでお願いいたします。 それでは、議案第 1 号について、本審議会では「異議なし」として答申いたします。答申の文面については、会長である私に一任いただけますでしょうか。
全委員	<異議なし>
議長	ありがとうございます。会議終了後、市長に答申いたします。 それでは、本日の全ての議案が終了しましたので、進行を事務局に戻します。
	7 その他
	特になし。
事務局小川	8 閉会 <略>
	議事のでん末・概要を記載し、その相違なきを証するためここに署名する。 令和 7 年 8 月 29 日 会 長 福島 忠天 会議録署名人 市川 和雄 会議録署名人 小久保 博雅