

令和3年度 第4回蓮田市都市計画審議会会議録

招集日	令和4年2月24日(木曜日)	
開催場所	蓮田市役所 2階 201会議室	
開催日時	開会 令和4年2月24日(木) 10時00分 閉会 令和4年2月24日(木) 11時30分	
出席状況	会長 金塚 史朗	出席・欠席
	副会長 石井 文枝	出席・欠席
	委員 須賀 章好	出席・欠席
	委員 梅國 智子	出席・欠席
	委員 長田 哲平	出席・欠席
	委員 門井 隆	出席・欠席
	委員 田部井 穂人	出席・欠席
	委員 豊嶋 遥	出席・欠席
	委員 石川 誠司	出席・欠席
	委員 山田 慎太郎	出席・欠席
出席職員	蓮田市長 中野 和信 都市整備部長 増田 吉郎 都市整備部次長兼都市計画課長 金子 克明	都市計画課 副主幹 恩田 聖之 " 主任 高橋 良典 みどり環境課 副主幹 濱 清武
傍聴者	1名	
開会	<p>(金子次長)</p> <p>おはようございます。本日はお忙しい中、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。</p> <p>ただ今から、令和3年度第4回蓮田市都市計画審議会を開会させていただきます。</p> <p>私は、本日の司会を務めさせていただきます都市計画課長の金子と申します。どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>さて、本日の議事は「蓮田市立地適正化計画」及び「蓮田都市計画生産緑地地区の変更」について諮問させていただきます。</p> <p>また、特定生産緑地の制度について概要説明及び指定状況についてご報告させていただきます。</p> <p>それでは金塚会長よりごあいさつをお願い申し上げます。</p>	
会長挨拶	<p>(金塚会長)</p> <p>みなさん、おはようございます。</p> <p>本日もお忙しい中会議にお集まりいただき、ありがとうございます。</p>	

コロナウイルスの影響で私たちの生活はなかなか元の状態に戻らない状況か
と思います。それどころか、「新しい生活様式」も段々定着し、今後もしばらく
は続くのではないかという見方もあります。我々は2年間ずっとそういう中で
暮らしてきました。様々な制約があって、私たちの気持ちも相当萎縮してしま
い、考え方もあらゆることに対して内向き志向、そんな状況になっているなど最
近つくづく思っています。コロナウイルス流行前の日常を早く取り戻せるよう、
この国のコロナウイルス騒動が早く終わって欲しいと切に願っているような今
日この頃であります。さて、今日の審議会は諮問事項が2件、報告事項が1件
となっております。本日も慎重且つ活発なご審議をよろしくお願いいたします。

(金子次長)

ありがとうございました。

続きまして、中野和信市長からごあいさつを申し上げます。

市長挨拶

(中野市長)

皆さんおはようございます。ただいま金塚会長のご挨拶にありましたように
今年度、第4回目の都市計画審議会でございます。コロナ禍の中、またお忙し
い中、今日は大変寒い中ではございますが、お集まりいただきまして誠にありが
とうございます。

本日は都市計画マスタープランの高度化版、立地適正化計画がまとまりました
のでご報告させていただきます。皆様方の積極的なご議論ご指導でまとめる
ことができまして、厚く感謝申し上げる次第でございます。これまでも申し上げ
てきましたが、蓮田市は計画行政に、全職員で取り組んでいます。その最上位計
画は、蓮田市第五次総合振興計画でございまして、この総合振興計画を受けて、
都市計画マスタープラン、さらに都市計画マスタープランを受けて、この立地
適正化計画を策定するという流れでございました。

都市計画事業というハード部門を象徴するような位置づけで、福祉とか教
育とは離れたところがございました。しかし、近年は少し流れが変わってきた気
がしています。例えば、蓮田市においても、国土交通省の交付金、社会資本整備
総合交付金を活用して、保育園等の建替えや、文化会館の建設に取り組みまし
た。近年の流れと同様に、立地適正化計画も建設部門だけの計画という位置づ
けではないと思っております。国や県に行きますと、この計画に位置づけてあり
ますか、この計画ではどうなっていますかといろいろな整合性・関連性を求めら
れます。皆様方のお力添えで、それぞれの点と点の計画が線で結ばれ、それを受
けて、我々執行部はいろんな事業をさせていただいております。大変ありがたく
思っております。

ちょっと挨拶が長くなりましたが、本日は立地適正化計画のまとめでござい
ます。どうぞよろしくお願い申し上げます。また、あわせて生産緑地の変更につ
いての諮問がございます。市内には生産緑地の指定がいくつもありまして、地
主のかたの意向も踏まえ、一部変更するというものでございます。慎重審議賜
りますよう、どうぞよろしくお願い申し上げます。ありがとうございました。

(金子次長)

ありがとうございました。

なお、中野市長につきましては他用にてご退席させていただくことをお許し
いただきたいと思います。

(中野市長退席)

	<p>(金子次長) それでは、議事に入る前に、ここでお手元の資料の確認をさせていただきます。</p> <p>●事前にお配りした資料は、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・会議次第 ・資料1 諮問書(写し) ・資料2 蓮田市立地適正化計画(計画書) ・資料3 蓮田市立地適正化計画(概要版) ・資料4 第3回都市計画審議会の意見と対応について ・資料5 蓮田都市計画生産緑地の変更について ・資料6 特定生産緑地について <p>参考資料としまして、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市再生特別措置法(抜粋) ・蓮田市都市計画審議会条例、名簿 <p>でございます。</p> <p>お配りした資料が不足してありましたら、お申し出下さい。 よろしいでしょうか。</p>
出席状況確認	<p>ここで、委員の出席状況につきまして、ご報告申し上げます。 本日は、委員10名、全員出席となっております。 従いまして、蓮田市都市計画審議会条例第8条第2項の規定による定足数に達しておりますので、本日の審議会は成立することを、ご報告申し上げます。</p>
傍聴人の確認	<p>ここからは、蓮田市都市計画審議会条例第7条第2項の規定により、金塚会長に議長になっていただき、議事の進行をお願いしたいと存じます。 金塚会長、どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>(金塚会長) 議事に入ります前に、ご報告することがございます。 本日の審議会について、傍聴を希望されている方がおります。 本審議会は原則公開での審議となっております。 しかし、取り扱う情報が蓮田市情報公開条例第7条各号に該当するとき、又はおそれがあるときは非公開とすることが適当と考えます。 私といたしましては、今回は非公開にすべき案件はないと思いますので、会議を公開としたいと思いますが、委員の皆様はいかがでしょう。</p>
傍聴人の入室	<p>(異議なしの声)</p> <p>(金塚会長) それでは、異議のご意見がございませんので、本日は、公開で進めさせていただきます。と存じます。 事務局は傍聴者の方を入场させていただきます。</p> <p>(傍聴者 入場)</p>

<p>議事</p>	<p>(金塚会長) さて、議事に入ります前に、傍聴者に傍聴上の注意を申し上げます。 先ほど事務局よりお配りいたしました、「傍聴にあたっての注意」をよく読み、遵守していただきたいと存じます。</p> <p>では、ただ今より蓮田市都市計画審議会の議事に入ります。 本日の議事は、次第にありますとおり、2つの諮問事項があります。 事務局から、諮問書の朗読をお願いします。</p> <p>(諮問書の朗読)</p>
<p>蓮田市立地適正化計画について</p>	<p>(金塚会長) 「諮問第3号 蓮田市立地適正化計画の策定について」、事務局から内容の説明をお願いします。</p> <p>(都市計画課) まず、前回の都市計画審議会、その後の策定委員会で寄せられたご意見、計画書に反映・変更した箇所を説明させていただきます。資料番号が前後して申し訳ございませんが、資料4をご覧ください。 こちらは前回の都市計画審議会にて寄せられたご意見となります。順に説明いたします。計画書も併せてご覧ください。 ①は163、164ページの指標の現状値について、指標の現状値は令和2(2020)年であるが、コロナ禍という状況を鑑みて、直近、数年間を基準にしてみてもどうか。というご意見をいただきました。 このご意見に対する回答ですが、本計画の基準年次は令和2(2020)年であり、各種現況データの把握時点についても基本的に令和2年(2020)度末時点のものを採用していることから、目標値の設定根拠についても令和2(2020)年の値を取得できるものに関しては原則としてそれを採用しています。 しかしながら、令和2(2020)年は新型コロナウイルス感染症の流行に伴って発出された感染拡大防止対策のための行動自粛要請、休業協力要請の影響が大きい年にあたり、現状値とすべきではないことから、基本的にはコロナ禍の影響が大きい指標については採用を避けています。 また、②「都市拠点と行政拠点の連絡性、拠点内の歩行回遊性向上」など、コロナ禍の影響が大きいと考えられる指標を採用せざるを得ない場合にあっても、新型コロナウイルス感染症の流行以前の推移を加味した現状値の調整は行わず、新型コロナウイルス感染症の収束後の回復を考慮した将来の目標値設定を行いました。これはコロナ禍中に起こった変化の多くが不可逆的なものであり、コロナ禍が収束しても新型コロナウイルス感染症流行以前に回復するという確証が得られないことによるものです。この指標については、(1)鉄道利用者数の維持、(2)駅周辺への都市機能集約により鉄道利用以外の来街頻度の増加、(3)駅周辺におけるイベントの開催等による市内外からの流入等を考慮し、目標設定を行いました。 ②は、期待される効果の2つ目「蓮田市のイメージ：活気あるまち」という項目で、市民意向調査のアンケート結果から従前は10%を目標としていましたが、この数値はあまりにも寂しい、とのご意見があったことを受けまして、事務局で再検討し、目標値を30%に設定しました。この30%という数値はアンケート結果の「どちらともいえない」、「イメージはあまりあてはまらない」からそれぞれ10%ずつ、「イメージは全然ない」から5%を「イメージどおり」、「イメージにややあてはまる」へ評価替えすることを想定したものです。 ③は165ページの「計画の見直し・進行管理」において、計画の公表後にど</p>

のような体制で施策を進めていくのか、記載してほしい、とのご意見を受けまして、同ページの7行目後半に「蓮田市関係各課による横断的な推進会議を開催し、本計画を推進していきます。」と記載し、また、下から4行目に「評価・検証の結果は都市計画審議会に報告」する旨を明記しました。

資料4の説明は以上となります。この資料4にある修正点につきましては、計画書(案)に反映したうえで、パブリックコメントを実施させていただきました。

なお、蓮田市立地適正化計画のパブリックコメントの結果は意見提出がゼロ件でございました。この結果を受けて、先日、庁内検討会議、策定委員会にて報告を行い、本日の都市計画審議会に諮問させていただいております。本日、支障ない旨の答申を得ましたら、最終的に3月1日を目途に、蓮田市立地適正化計画を決定し、印刷製本作業を進める予定です。公表予定日は令和4年3月31日を予定としております。

次に、計画書本編および概要版について説明させていただきます。

まず計画書につきましては、本日は完成版に近い状態で準備させていただきました。中身の構成について説明させていただきますが、これまではすべての記載内容を本編として掲載しておりましたが、読み手の見やすさや参照のしやすさを再度検討した結果、本編の一部を173ページからの「資料編」として編纂しなおしました。

具体的には、175ページから第1章にあった関連諸計画の概要、192ページからは第3章にごさいました施設の配置状況を一部変更、また208ページからは都市機能誘導施設に関連する分析結果の一部をこちらに配置換えしました。また、第7章防災指針の図について、視認性向上のためA3に拡大した図を資料編に再掲いたしました。225ページ以降は都市計画マスタープランと同様に、策定の経緯や策定体制、227ページに名簿、228ページに諮問書・答申書、230ページからは用語集となっております。

その他、全般的な特徴としましては視認性向上のため、本文のフォント(字体)について、ユニバーサルデザインフォントを採用しております。

次に概要版につきましては、都市計画マスタープランを踏襲しまして、観音開きの冊子配布を予定しています。

本日は印刷の関係でカラーコピーのホッチキス留めとなっておりますが、ご了承ください。

最後に配布について説明いたします。

お手元にごさいます立地適正化計画の概要版につきましては、来月、3月14日(月)の広報配布に合わせて市民の皆様へ配布いたします。また、計画書につきましては、印刷作業が完了次第、3月下旬ごろになると思っておりますが、都市計画審議会の皆様や庁内関係各課に配布させていただく予定です。

立地適正化計画の説明は以上となります。

(金塚会長)

ただ今、説明がありましたが、最初に資料4「第3回都市計画審議会の意見と対応について」、これについて皆さんに、ご意見をお伺いします。ご意見ある方いらっしゃいますか。

(意見なし)

(金塚会長)

対応表を作っていただきましたが、会議中にいただいた皆さんの多くの意見が計画に反映されているという証拠でもございます。資料4についてはよろしい

ですかね。

では、次に、本編の内容について、ご意見を伺います。これまで何度も議論を重ねてきましたけれど、それ以外でなにかございますか。

はい、山田委員、どうぞ。

(山田委員)

配布方法についてですが、紙媒体だけではなく、電子データ、例えば PDF とかで発信するという認識でよろしいですか。

(金塚会長)

事務局、いかがでしょうか。

(都市計画課)

基本的には、こちらの概要版を全戸配布させていただくとともに、市のホームページに電子データを掲載して、どなたでも無料でダウンロードできるような形を想定しています。

(山田委員)

わかりました。

(金塚会長)

他にご意見ございますか。

本編の 4 ページにあるように、全体の最上位計画として「蓮田市第 5 次総合振興計画」があつて、これが平成 30 年に改定されています。この計画の下位計画として「蓮田市都市計画マスタープラン」があり、令和 3 年 7 月に改定されました。都市計画マスタープランの一部ということで、この立地適正化計画があります。この位置づけを踏まえると、それぞれが連携を取らざるを得ない部分があつて、少し身動きがとりづらいところがあります。総合振興計画自体が変われば、必然的に都市計画マスタープランや立地適正化計画も変わらざるを得ないという連動性があります。これもご理解いただきたいと思います。

また、今回から資料編という形で、計画書本編にあつた内容のうち、資料的なものを後ページにまとめることで、計画書本編が見やすい形になりました。初めて見た人でもわかりやすくなったと思います。これも今回から改良した点ですよ。

(都市計画課)

はい。

(金塚会長)

そういった部分も含めてご確認をいただければと思います。

また、付帯意見の有無についてもご意見を伺えればと思います。都市計画マスタープランの答申の際には付帯意見を入れました。内容については、上位計画である総合振興計画の計画期間を考慮して、その総合振興計画が変わった時にある程度連動できるような形で、調整して欲しいというものとなります。今回も何かご意見があれば、よろしく願いいたします。

はい、石川委員、どうぞ。

(石川委員)

令和 3 年 7 月に委員の交代がありまして、引き続き委員として残っているメ

ンバーと、新たに7月から加わったかたがいらっしゃいます。特に、7月から加わっていただいたかたの意見というのは少し聞いた方がよいかと思います。

(金塚会長)

確かに、7月から新たに委員になられたかたは、前回、初めて内容を見ていただいたところもあり、意見を伺う機会が少なかったと思います。では、大変恐縮ですが順番にご意見をいただいてもよろしいでしょうか。

事務局、いかがでしょうか。

(都市計画課)

ご意見を伺う前に、参考として、都市計画マスタープランの付帯意見について読み上げさせていただきます。先ほど金塚会長からお話がありましたが、都市計画マスタープランは令和3年7月に公表しております。付帯意見については、「本市の最上位計画である蓮田市総合振興計画と、本都市計画マスタープランの計画期間及び目標年次は異なるが土地利用構想や将来都市構造等について密接に関連していることを鑑み、蓮田市総合振興計画の計画期間を考慮し、本都市計画マスタープランの検証時期および見直し時期を調整すること」というご意見をいただいております。もう一つ、「本都市計画マスタープランを適切な進行管理を図るため、5年に1度程度の検証を行うとともに必要があると判断した場合には見直しを行うこと」という2つの付帯意見をいただきました。ご参考にお願いします。

(金塚会長)

それでは、7月1日から新しい委員として就任したかたが4名いますので、恐れ入りますが順番に指名致しますのでご意見をいただければと思います。初めに長田委員お願いいたします。

(長田委員)

計画自体は、非常に丁寧に作り込まれていてよろしいかと思います。資料4にもありましたが、計画の見直し、進行管理のところでしっかりと定期的に、審議会に報告するというのも書いてあります。PDCAもしっかり回ると思いますので、よろしいことだと思います。以上です。

(金塚会長)

ありがとうございます。続きまして、豊嶋委員、お願いいたします。

(豊嶋委員)

観音開き一枚になる予定の概要版に関してですが、5ページの誘導区域等の設定について確認いたします。観音開きの製本は誰でも簡単に見られて良いと思います。1つ気になったこととして、右側の地図で、蓮田駅と蓮田市役所の文字が少し見にくいかなと感じました。用途地域を様々な色で表しているためかと思います。例えば、この文字自体を左の拡大図と合わせるなどすれば、もう少し見やすくなるかなと思いました。

(金塚会長)

事務局、いかがでしょうか。

(都市計画課)

ご意見ありがとうございます。こちらは、都市機能誘導区域を説明する絵とし

て拡大図を用意させていただいております。5 ページは色んな色が重なってわかりづらいというご意見でした。おっしゃる通り、蓮田市役所の丸印が影に隠れて、重なっているのでわかりづらい。例えば、こちらも蓮田駅と同じように白抜き丸にするだけで大分印象は変わるのかなと思います。調整させていただければと思います。ご意見ありがとうございます。

(豊嶋委員)

もう 1 点、立地適正化計画（計画書）の年度の表記ですが、46 ページにあります平成 29 年度から令和 28 年度までの表記中、左から 3 番目が「令和 1 年度」になっています。他の資料は「令和元年度」になっているので表記を統一したほうが良いと思います。

(都市計画課)

ありがとうございます。修正します。

(金塚会長)

ありがとうございました。続きまして、山田委員、お願いいたします。

(山田委員)

資料 2 の 109 ページ、誘導施設の設定方針についてお伺いします。110、111 ページにも連動するのですが、商業機能に関して、このエリアの中で大規模小売店舗の誘導をするという方針かと思うのですが、実際は小規模小売店舗の事業者が多いエリアかなという認識があります。よくニュースで「大手スーパーが参入して地域が潤う」という話がありますが、事業者が撤退した後は、商店街は静まりかえってしまった、みたいな事例をよく聞くのですが、そこらへんのご配慮とか、何かお考えがあるかお伺いできればと思います。

(金塚会長)

事務局、いかがでしょうか。

(都市計画課)

都市機能誘導施設ということで、基本的には大型商業施設を位置づけているもので、こちらは新たに出店するという場合もございますが、例えば、都市機能誘導区域の中で施設を休廃止するという場合にも届出の対象としております。こちらにつきましては、市として指定している誘導区域の中にある大型商業施設が撤退するというときには事前にこの届出を出していただいて、市としてそれを把握して、施策に繋げるだとか、跡地の利用を考えるというときに必要な手続きになりますので、そういったことでこの制度を生かした運用ができるのかなと思っています。

(山田委員)

ありがとうございます。

(金塚会長)

ありがとうございました。最後に須賀委員、いかがでしょうか。

(須賀委員)

商工会の立場で、前任の本澤委員から引き継ぎでこの審議会に入らせていただき、蓮田市の現状を意見させていただいております。先ほどの山田委員のお話

しにもありましたが、都市機能誘導について、商工業の立場からすると今後、非常に厳しい状態というのは認識しています。大型店舗の誘致等、蓮田市は中小零細商店の方がはるかに多い区域ですので、後継者問題等、社会問題のある中で、どう維持していくかということも考えなくてはいけないと思っています。蓮田市の場合、高齢者の比率が非常に高いということで、郊外に店舗があれば、買い物難民の対策にもなりますし、小さなお店が立ち並べるような環境も考えていかなければと思っています。以上です。

(金塚会長)

事務局、いかがでしょうか

(都市計画課)

概要、考え方の話になってしまうのですが、立地適正化計画はコンパクト・プラス・ネットワーク、歩いて暮らせるまちづくり等をモットーに策定する計画です。例えば人が集まるような施設、大型商業施設は郊外にあるより中心市街地であって、市街の路線バス等を使って皆さんに来てもらう。病院も自家用車ではなくて、公共交通機関を使って市街地の方に来てもらう、市街地の方にどんどん誘導していこうという計画になっています。その中で届出の対象にはなっておりませんが、市の中心市街地等で、活力が出ることによって、交流人口が増え、比較的小規模な店舗でも活性の効果を享受できるような施策になればいいと思っています。誘導施設の届出の対象にしているものは基本的には蓮田市の中心市街地の活性化というのを大目標としてやっておりますので、ご理解いただければと思います。よろしくお願いたします。

(金塚会長)

都市計画自体は非常に息の長い計画だと思います。そういう中であってこの立地適正化計画というのは、誘導策のひとつかと思っています。一挙に色々変えていくというのは難しいでしょうけれども、周辺の市町村の状況も鑑みながら、自分たちのまちに賑わいを生み出すためにどうしていくのか打ち出していく、作ればいいなというのがこの計画だと思っています。今、ご発言をいただいた委員以外でも何かご意見があれば、よろしくお願したいと思います。

はい、田部井委員、どうぞ。

(田部井委員)

165ページの計画の見直し・進行管理についてはこのままでいいと思いますが、目標値の設定をし、必要であれば5年後に見直しをやるということになっていきますが、1年目とか5年より早い段階で数値結果だけでも教えて頂けないのでしょうか。例えば、見直しより前のタイミングで、大幅に目標値との差が出てくる、そういう場合もあると思うんです。空家対策を色々やらせて頂いていますが、20年後には何百件という状況になっている可能性もあります。来年にはもう既に計画の目標値となっている2件をクリアして、10件くらいになっている可能性もあります。早い段階でわかるものであれば、こういう結果でしたと報告していただいて、検証といいますか、目標設定としてはちょっと低かった、もしくは高かったのではないかというのを都市計画審議会で審議したほうがいいのかと思います。検証結果でなくていいので、1年後に実績値としてこんな結果が出ましたというのは教えてほしいと思いました。

(金塚会長)

事務局、いかがでしょうか。

(都市計画課)

年次で出せるもの出せないものも当然ありますので、調整しながらできる限りオープンにしていきたいとは思っています。今のところは、1年経ってからか、2年経ってからか、具体的なことは申し上げられないですが、調査内容については報告するというのも明記しておりますので、その中でやらせていただければと思います。よろしくお願ひいたします。

(金塚会長)

基本的に5年という間隔で検証していく、その間にあまりに急激な変化があればというような感じだと思うんですね。

こういう結果になりましたということで報告いただければいいと思います。

事務局、いかがでしょうか。

(都市計画課)

そのような状況が起きた時にはご報告させていただきたいと思ひます。よろしくお願ひいたします。

(金塚会長)

他にご意見ございますか。

はい、石井委員、どうぞ。

(石井委員)

広報と一緒に配られるということで市民の皆さんもたくさん目にするかと思ひます。しかし、立地適正化計画という言葉がすごく固い印象で、興味がないとか、関係ないと思う人が多くて、全員が見るかといったら難しいのかなと思ひます。例えば、都市計画マスタープランの時には、地元の皆さんの興味を引くように大きな図面を市役所1階のスペースに貼り出してPRしましたよね。今回は、地図で表すのはすごく細かくて見にくいものもあるかと思ひますが、コンパクト・プラス・ネットワークということで、蓮田市がどんな姿を目指しているかということをご皆さんに知って頂くことができればいいのかと思ひました。市として目標にしているのはこんなことです、というのをわかりやすく、市役所の1階や、市民の皆さんの目のつくところにPR出来たらいいなと思ひました。

(金塚会長)

私も行政に携わっていたので行政の立場も分かるところはあります。行政としては一生懸命やっているのですが、住民の方々のために、もう少し工夫できたかな、でも難しい部分もあるなど、ジレンマを覚えながらやっているところはあると思ひます。確かに、この立地適正化計画をぱっと見た時に、専門家の方が見れば、ああそうかと思ひるのでしょうが、一般のかた向けとしては、やはり固いですよね。

はい、石井委員、どうぞ。

(石井委員)

興味を持てる内容だとは思ひますので、「コンパクト・プラス・ネットワーク」という言葉を知るだけでも違うのかなと思ひます。そういうことを強調して貼りだしたら、興味を持ってもらえるのではないかなと思ひます。何か工夫が願ひできたらいいなと思ひます。

(金塚会長)
事務局、いかがでしょうか。

(金子次長)
こういう計画は市にはたくさんありますが、我々はどちらかというところと作ることによって一生懸命になってしまい、作り終わってしまうと、別の業務に意識が移ってしまうところがあります。計画の見直しをするときに、改めてぐっと力を入れたりします。そのため、計画策定後、見直しをするまでの間、市民の皆さんにPRしたり、知ってもらおう努力をしていきたいと思えます。やり方は色々あると思うので、都市計画マスタープランもそうですが、立地適正化計画についても、市民の方々が、ああ、こういう計画だよ、ということがわかるような取り組みを進めていければと思います。どうやるのか、どんなことができるのかは、これから検討していきたいと思えます。

(金塚会長)
はい、梅國委員、どうぞ。

(梅國委員)
例えば、配布するときに、立地適正化計画を見ると、蓮田市がどんな市かわかりますよとか、こういうものを目指していますよといったことが簡単にイメージできる言葉を添えるというのはいかがでしょうか。

(金塚会長)
キャッチフレーズのようなものですね。蓮田市ではこういうまちづくりを進めていきますという、そういうイメージみたいなものでもいいから何かほしいということですかね。
はい、山田委員、どうぞ。

(山田委員)
イメージの話ですが、ホームページの定住促進サイトに「ちょうどいい蓮田」というのがあったかと思えます。今回の計画がかなりリンクするのではないかと思えました。このキャッチフレーズを活用しつつ、PRしていくのがきれいなのかなと思えました。

(金塚会長)
公民連携という部分でも、計画をもう少し柔らかく説明できるようなものがホームページなどに、ぱっと出てくればいいですね。蓮田市はこういうまちづくりを進めているということを知ってもらえると思えます。
事務局、いかがでしょうか。

(金子次長)
先ほどありました定住促進サイトというのは、ホームページからリンクが貼ってありまして、蓮田市の人口増加策ということで色々蓮田市をPRしているサイトになります。そこうまくリンクする考え方がいいというのは私も思っていたところでした。内部でちょっと調整し検討してみたいと思えます。また、梅國委員から頂いたご意見ですが、実は2週間後の3月14日に配布するものになりまして、配布方法も決まってしまう状況となります。ご提案頂いた内容で進めるのは非常に難しい状況のため、配った後、立地適正化計画というのはどういうものか、何を狙っているのかというのをホームページや広報紙で載

<p>蓮田都市計画 生産緑地地区 の変更につい て</p>	<p>せるタイミングがあればその機会に、皆さんに広くPRしていきたいと考えています。</p> <p>(金塚会長) 配布が近づいているということもあると思いますが、一般市民の方が難しく感じてしまうこの計画をより身近なものと感じてもらうための施策もあるのではないかと提言だと思います。今後、時間をかけてもいいので、何か考えて頂ければと思います。他にございますか。なければそろそろ次に移りたいと思います。よろしいでしょうか。</p> <p>(はいという声あり)</p> <p>(金塚会長) それではこの議題につきまして採決したいと思います。原案通りでご異議ございませんか。</p> <p>(異議なしの声あり)</p> <p>(金塚会長) ありがとうございます。それでは、市長へは、「原案のとおり異議ありません」と、答申したいと思います。</p> <p>次に諮問第4号蓮田市蓮田都市計画生産緑地地区の変更について担当のみどり環境課から内容の説明をお願いします。</p> <p>(みどり環境課) 議案の説明に入る前に生産緑地制度についてご説明いたします。 ・生産緑地とは、市街化区域内にある農地の緑地機能に着目して、公害や災害の防止、都市の環境保全などに役立つ農地を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図るために設けられた制度です。 ・生産緑地地区に指定される農地の要件としては、 ①生活環境機能を備え、将来の公共施設用地として適していること ②500㎡以上の規模の区域であること ③農業の継続が可能な条件を備えていること 以上の3要件が必要となります。 ・生産緑地の特徴としては、 ①建築行為や宅地造成が制限される。 ②宅地並み課税が免除される。 ③指定後30年経過後、または死亡や障害などで農業の存続が不可能となった場合、市に対して生産緑地の買い取り申し出が出来る。</p> <p>ことなどが挙げられます。 以上が、制度の概要でございます。</p> <p>次に蓮田市の生産緑地地区の指定状況について申し上げます。 蓮田市の生産緑地地区は平成4年12月7日に都市計画決定され、当初は60地区総面積、約12.50haでした。 令和4年2月1日現在、47地区、総面積、約9.77haとなっております。 それでは諮問第4号 蓮田都市計画生産緑地地区の変更について（蓮田市決</p>
---	--

定)の説明をさせていただきます。

今回の変更内容といたしましては、まず、西口4号生産緑地地区は地区の一部0.06haを削除し、0.07haに変更、同じく西口5号生産緑地地区は、地区の一部0.03haを削除し、0.81haに変更するものです。

また、新宿2号生産緑地地区については、廃止となります。

変更概要図の1枚目をご覧ください。赤で塗られているのが今回廃止する区域になります。黄色に塗られている部分はそれぞれ西口4号生産緑地、5号生産緑地として存続する区域になります。蓮田市勤労青少年ホームの南側に位置しております。変更の理由といたしましては、営農者の死亡によるものです。2枚目をご覧ください。同じく赤で塗られているのが今回廃止する区域になります。黄色に塗られている部分は近隣の生産緑地地区となります。

続きまして一連のスケジュールについて申し上げます。

初めに西口4号及び5号生産緑地地区につきましては、令和3年6月29日に買取申出書が地権者より提出されました。理由といたしましては営農者が死亡し、農業を続けることができなくなったため、市へ買取申出の申請が提出されたものです。市では買取りについて検討しましたが、活用の計画が無かったことから、買取りはしませんでした。また、引き続き農業に従事することを希望するものが取得できるように農業委員会を介して斡旋もいたしましたが、取得希望者はいませんでした。

この結果、申請から3ヶ月後の9月29日に、行為制限につきましては、解除となっております。

なお、以上の生産緑地地区の変更につきましては、令和3年12月7日に知事協議書を提出し、令和4年1月21日付けで異存ない旨の回答をいただいておりますことをご報告申し上げます。

県からの回答を受けまして、2月2日から2月16日まで、都市計画法第17条に基づき変更案の縦覧を行いました。

縦覧結果でございますが、縦覧期間中に縦覧者、意見ともにありませんでしたことをご報告申し上げます。

次に、新宿2号生産緑地地区につきましては、令和3年9月15日に買取申出書が地権者より提出されました。こちらも理由といたしましては、営農者が死亡し、農業を続けることができなくなったため、市へ買取申出の申請が提出されたものです。市では買取りについて検討しましたが、活用の計画が無かったことから、買取りはしませんでした。また、引き続き農業に従事することを希望するものが取得できるように農業委員会を介して斡旋もいたしましたが、取得希望者はいませんでした。

この結果、申請から3ヶ月後の12月15日に、行為制限につきましては、解除となっております。

なお、以上の生産緑地地区の変更につきましては、令和4年1月20日に知事協議書を提出し、令和4年1月27日付けで異存ない旨の回答をいただいておりますことをご報告申し上げます。

県からの回答を受けまして、2月2日から2月16日まで、都市計画法第17条に基づき変更案の縦覧を行いました。

縦覧結果でございますが、縦覧期間中に縦覧者、意見ともにありませんでしたことをご報告申し上げます。

本日ご審議いただきまして、異議ない旨の答申をいただけましたら、都市計画変更告示を行う予定でございます。

なお、変更後は、生産緑地地区の総数は1地区減り46地区に、総面積は、約9.77haから0.17ha減り、約9.60haとなります。

以上で説明を終わらせていただきます。

<p>答申書案について</p>	<p>(金塚会長) それでは、ただいまの説明に関しまして何かご質問ご意見等がございましたら、ご発言をお願いいたします。ご意見ございますか。</p>
	<p>(発言者なし)</p>
	<p>(金塚会長) 当事者がお亡くなりになったことによる変更ですので、特に意見はないということで、よろしいですかね。 それでは、この議案につきまして採決したいと思います。原案のとおりでご異議ございませんか。</p>
	<p>(異議なしとの声)</p>
	<p>それでは、市長へは、「原案のとおり異議ありません」と、答申したいと思います。 諮問事項については、以上で終了ですが、事務局で答申書(案)を用意していただきます。 用意ができるまで、暫時休憩とします。</p>
	<p>……………暫時休憩…………… (事務局から答申案の配布)</p>
	<p>(金塚会長) それでは、会議を再開したいと思います。答申書(案)をお配りさせていただきました。ご確認をお願いいたします。まず、立地適正化計画について付帯意見を付けるかどうかという話がありました。それについては、付けて良いのではということでもとまりました。都市計画マスタープラン改定の時に付けた意見、読み上げますが、「本市の最上位計画である蓮田市総合振興計画と本都市計画マスタープランの計画期間および目標年次が異なるが土地利用構想や将来都市構造等について密接に関連していることを鑑み蓮田市総合振興計画の計画期間を考慮し、本都市計画マスタープランの検証時期及び見直し時期を調整すること」。これを立地適正化計画に合う形に修正していただく。細かい文言については、私と事務局で調整させていただくという形でよろしいでしょうか。</p>
	<p>(よいとの声)</p>
	<p>(金塚会長) 生産緑地については、特に意見はありませんでしたので、付帯意見は付けなくてよろしいですね。</p>
	<p>(よいとの声)</p>
<p>(金塚会長) はい、事務局、どうぞ。</p>	
<p>(金子次長) 都市計画マスタープランは20年前に一度策定していて、言葉として、立地適</p>	

<p>議事</p> <p>特定生産緑地の指定について</p>	<p>正化計画よりは皆様に知られていると思っております。都市計画マスタープランは策定過程においても、地域別構想検討会議を立ちあげ、住民の方々にも参加頂きながら策定した計画となります。一方、立地適正化計画は今回初めて作る計画で、専門的な分野に特化しておりますので、この内容をうまく皆さんにPRしていくことが必要、ということをお今日の会議でご意見として頂戴したのかなと思っております。そのため、もう1つ付帯意見として、「初めて策定する計画のため、広く市民の皆様へPRしていく」みたいなことを入れられたらどうかと思うのですが、いかがでしょうか。</p> <p>(金塚会長) 細かい内容については色々あると思いますが、2つ目の付帯意見として事務局と調整させていただきたいと思っております。これも含め何かご意見ございますか。</p> <p>(意見なし)</p> <p>(金塚会長) それでは、この議案について採決したいと思います。この案をもって市長に、付帯意見については少し変えさせていただきますが、答申させていただきたいと思っております。よろしいですか。</p> <p>(異議なしとの声)</p> <p>答申書の付帯意見につきましては私にご一任させていただきたいと思っております。ありがとうございました。</p> <p>次に、議事の(2)報告事項「特定生産緑地の指定」について、担当のみどり環境課から内容の説明をお願いします。</p> <p>(みどり環境課) まず、特定生産緑地制度についてご説明いたします。生産緑地の説明も加えていただきますので、先ほど申し上げた内容と重複するところもありますがご了承下さい。</p> <p>生産緑地とは、良好な都市環境の形成を図るために、市街化区域内農地の緑地としての機能を活かし、計画的に農地を保全していこうとする制度で、1992(平成4)年に生産緑地法が改正されたときに指定を受けております。蓮田市では平成4年12月7日に都市計画決定の告示をしております。</p> <p>生産緑地の指定を受けるメリットとしては、相続税・贈与税の納税猶予が受けられることや、固定資産税が軽減されるなど、税負担の面での優遇措置が適用されることです。逆にデメリットとしては、所有者は継続的に農地として維持管理する義務を負うこと、開発行為等の制限を受けることなどがあり、本人の自由意志での土地利用ができないことです。</p> <p>この指定を解除するには、① 生産緑地の指定を受けた日(都市計画の決定告示の日)から30年が経過したときか、② その生産緑地における主たる農業等従事者が死亡、もしくは農業等に従事することを不可能にさせる故障が生じた時となっております。</p> <p>三大都市圏の特定市の生産緑地(2014年末で約1万3千ha)の約8割が、1992年の生産緑地法改正時に指定を受けたものであるといわれており、これらが一斉に買取り申出がされて指定の解除が行われることになれば、三大都市圏において大規模な宅地の開発や供給が増加する可能性があります。</p>
--------------------------------	--

こうしたことから、無秩序な宅地開発による環境の悪化、大量の宅地供給による不動産市場の混乱などが起こるおそれがあると考えられ、これが「生産緑地の2022年問題」と呼ばれ、早急な対策が求められることになりました。

このため、平成29年に生産緑地法を改正し、申出基準日が近く到来することとなる生産緑地について、市町村長が、農地等利害関係人の同意を得て、申出基準日より前に特定生産緑地として指定し、買取りの申出が可能となる期日を10年延期する制度（以下「特定生産緑地制度」という。）を創設し、平成30年4月1日より施行しているところです。簡単に言いますと、特定生産緑地とは、生産緑地の買取り申出期限の延長を目的としたものです。特定生産緑地の指定を受けた場合でも、その所有者等の権利義務の内容は、基本的には従来の生産緑地制度と変わりありません。

では、指定の内容について、ご説明いたします。

資料6をご覧ください。生産緑地法（昭和49年法律第68号）第10条の2第1項の規定に基づき、特定生産緑地を次のように指定する。とあり、範囲としましては地区数が35地区、筆数は113筆、総面積は約7.3haでございます。具体的な位置等につきましては、資料2枚目以降に一覧表と位置図がございますので、そちらを参照してさせていただきますようお願いいたします。

今回の指定につきましては、まず、令和2年10月に、土地所有者に対し意向確認調査を実施しております。提出期限であった令和3年1月末には、ほぼ全ての土地所有者の意向が確認できました。「ほぼ」と申しましたのは、地権者の死亡というのがございまして、ちょっと決めかねているというお話が何件かありました。それ以外の方に関しては、全て意向確認しております。

次に、特定生産緑地に指定するためには、その生産緑地を実際に農業等のために利用すること、およびその農業等が継続して可能となるように設備等を維持・管理することが義務付けられておりますので、特定生産緑地の指定を希望した土地については、農業委員会に対し、肥培管理状況、農地として適切に維持管理しているかどうか等、状況の確認を依頼しました。現地を調査いたしまして今回申し出が行われた土地の現地調査の結果は、記載しているものに関しては、問題ないという意見をいただいております。

同時に、農地等の利害関係人に対し、特定生産緑地に指定することに関する同意を求めました。個人に対しては地権者の方から、それ以外のかたに関しましては、市の方から春日部税務署に対して申請を行いました。

今回指定する土地につきましては、その両方から「問題なし」との判断をいただいた土地となっております。

最後に今後のスケジュールについて申し上げます。

先ほどご説明いたしましたとおり、特定生産緑地の指定は生産緑地の指定を受けた日（都市計画の決定告示の日）から30年が経過したときとなりますので、令和4年12月7日の告示予定となっております。なお、30年経過後に特定生産緑地の指定を希望しても、指定はできません。

指定に関する期限も30年が経過するまでとなっておりますので、理論上は来年度の都市計画審議会でも追加の指定は可能ですが、税務署協議などは数か月かかりますので、現実的には半年前、令和4年6月いっぱいギリミットと考えております。

以上で説明を終わらせていただきます。よろしくご説明いたします。

（金塚会長）

それでは、ただいまの説明に関しまして何かご質問ご意見がございましたら、ご発言をお願いいたします。

	<p>(特になし)</p> <p>その他</p> <p>(金塚会長) では、議事を進めさせていただきます。 次に、次第(3)その他について事務局から報告いただく事項はございますか。</p> <p>(事務局) 次回の都市計画審議会についてですが、予定では4月中を想定しています。案件につきましては、社会資本整備総合交付金事業の事後評価についての報告となります。蓮田駅前の西口再開発ビルで一部補助金をいただいているため、事後評価が必要となる場所、建物が未完成だったことから保留にしていました。今回完成し、事後評価ができるようになったことから報告するものとなります。併せまして、蓮田市としても一つご報告できる事業として、スマートインターチェンジ整備事業がございます。こちらについても、4月には色々ご説明できることも多くあると思います。天気などにもよりますが、現地視察も考えていますので、よろしく願いいたします。</p> <p>(金塚会長) それでは皆さま、全体通してご意見等ございますか。 特にないようですので、本日の議事については全て終了とさせていただきます。以上で議長の任を解かせていただきます。ありがとうございました。</p> <p>・・・・・・・・・・議事終了・・・・・・・・・・</p> <p>閉会</p> <p>(司 会)(金子次長) 慎重審議ありがとうございました。 それでは、閉会とさせていただきますが、閉会に際しまして、石井副会長よりごあいさつをお願い申し上げます。</p> <p>閉会挨拶</p> <p>(石井副会長) 本当に長時間、お忙しい中貴重なご意見ありがとうございました。これにて令和3年度第4回蓮田市都市計画審議会を閉会いたします。次回、現地視察ということで楽しみにしております。また、よろしく願いいたします。 本日はありがとうございました。</p> <p style="text-align: right;">以上。</p>
--	---