

令和4年度 第2回蓮田市都市計画審議会会議録

招集日	令和4年11月17日(木曜日)	
開催場所	蓮田市中心公民館 講義室	
開催日時	開会 令和4年11月17日(木) 9時30分 閉会 令和4年11月17日(木) 10時40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 戸井田 光江	出席・欠席
	委員 豊嶋 遥	出席・欠席
	委員 山田 慎太郎	出席・欠席
出席職員	蓮田市長 山口 京子 都市整備部長 増田 吉郎 都市整備部参事兼都市計画課長 金子 克明 都市計画課 副主任 川島 浩 " 主任 高橋 良典	みどり環境課 副主任 濱 清武 都市整備部次長兼産業団地整備課長 高橋 宏治 産業団地整備課 副主任 高橋 範親 " 主査 末廣 那由多
傍聴者	2名	
開会	(金子参事) みなさん、おはようございます。 ただ今から、令和4年度第2回蓮田市都市計画審議会を開会させていただきます。 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。 それでは会議に先立ちまして、金塚会長よりごあいさつをお願い申し上げます。	
会長挨拶	(金塚会長) みなさん、おはようございます。 前回の都市計画審議会が4月でしたので、約7か月ぶりの都市計画審議会となります。昨年度は都市計画マスタープランの改定や立地適正化計画の策定など、都市計画行政の中で非常に重要な計画の改定時期と重なったこともあり、会議が頻繁に行われ、内容的にも非常に神経を使うような状況が続いていました。そういった	

市長挨拶	<p>意味で今年度は少し落ち着いた状況が続いているのかなと感じております。</p> <p>さて、本日の案件は諮問事項が2件、報告事項が2件ございます。これまでと同様に慎重かつ活発なご議論をよろしくお願いいたします。</p> <p>(金子参事) ありがとうございました。 続きまして、執行部を代表しまして、山口京子市長からあいさつを申し上げます。</p> <p>(山口市長) 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、本日は令和4年度第2回目の都市計画審議会となります。</p> <p>会長をはじめ、委員の皆様におかれましては、随分と寒くなり、お忙しい中、御出席いただきましてありがとうございます。令和4年5月31日に蓮田市長となり、今回が初の都市計画審議会となります。どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>さて、本日の諮問事項は2点ございます。1点目は「蓮田都市計画生産緑地地区の変更について」、2点目は「特定生産緑地の指定について」でございます。</p> <p>生産緑地地区に関する変更の内容につきましては、生産緑地法の書き方でいえば、営農者の故障により、つまり、農業を続けることができなくなったことから生産緑地地区を廃止するものとなっております。特定生産緑地につきましては、生産緑地の買取り申出期限の延長を目的として、指定するものとなります。</p> <p>いずれの内容につきましても、後ほど担当から詳細についてご説明申し上げます。慎重審議のほど、よろしくお願いいたします。</p> <p>また、報告事項として、「蓮田都市計画（仮称）高虫西部地区土地区画整理事業の計画概要について」及び「社会資本整備総合交付金の事後評価について」の2点でございます。現在の進捗状況などをご報告申し上げます。</p> <p>どちらも市の都市計画にとって、大変重要な内容で今後の都市計画審議会においてご審議いただく予定となっております。</p> <p>それぞれの分野でご活躍されております委員の皆様のお立場から、お気づきの点がございましたら、率直なご意見をいただけたらと思います。2022年も新型コロナウイルス感染症がなかなか収まらない状況の中、年末に向け、皆様お忙しくなる季節かと思えます。同時に気温も低くなり体調を崩しやすい時期でもあります。皆様におかれましては、お体に気をつけていただきながら、今後もますますのご活躍をご祈念申し上げまして簡単ではございますが、あいさつとさせていただきます。本日はどうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>(金子参事) ありがとうございました。 なお、山口市長につきましては次の公務がございますので退席させていただくこととお許しいただきたいと存じます。</p> <p>(山口市長退席)</p> <p>(金子参事) 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。事前にお配りした資料は、</p> <ul style="list-style-type: none">・ 会議次第・ 資料 1-1 諮問書 (写し)・ 資料 1-2 諮問書 (写し)
------	---

<p>出席状況確認</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・資料 2 蓮田都市計画生産緑地地区の変更について（蓮田市決定） ・資料 3 特定生産緑地地区の指定について ・資料 4 蓮田都市計画（仮称）高虫西部地区土地区画整理事業の計画概要について ・資料 5 蓮田市中心市街地地区都市再生整備計画について（社会資本整備総合交付金の事後評価について） <p>参考資料としまして、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・蓮田市都市計画審議会条例、名簿 ・生産緑地法【抜粋】 <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> <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、梅國委員と戸井田委員よりご欠席の連絡を受けております。 ただ今の出席状況は、委員 8 名でございます。 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> <p>それでは、これより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。 それでは、金塚会長、どうぞよろしくお願ひいたします。</p>
<p>傍聴人の確認</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かたがおります。 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っておりますので、会議を公開としたいと思っておりますが、委員の皆様はいかがででしょうか。</p>
<p>傍聴人の入室</p>	<p>（異議なしの声）</p> <p>（金塚会長） それでは、ご異議なしと認め、本日は公開で進めさせていただきたいと存じます。 事務局は傍聴者の方を入室させていただきます。</p> <p>（傍聴者 入室）</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。</p>

<p>蓮田都市計画 生産緑地地区 の変更につい て（蓮田市決 定）</p>	<p>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 style="text-align: center;">（諮問書の朗読）</p> <p>（金塚会長） 「諮問第2号 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） 私からは、「資料2 蓮田都市計画生産緑地地区の変更（蓮田市決定）」に基づき説明させていただきます。 説明に入ります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出が出来る。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11月17日現在、46地区、総面積、約9.59haとなっております。</p> <p>それでは諮問第2号 蓮田都市計画生産緑地地区の変更について（蓮田市決定）について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、黒浜6号生産緑地地区0.31haの廃止となります。 変更概要図の1枚目をご覧ください。黄色で塗られているのが今回廃止する区域になります。変更の理由といたしましては、営農者が障害により農業の存続が不可能になったことによるものです。 続きまして一連のスケジュールについて申し上げます。 令和3年12月28日に生産緑地の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障害により、農業を続けることができなくなったため、市へ買取り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3月31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5月27日に知事協議書を提出し、令和4年6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。</p>
---	---

<p>特定生産緑地の指定について</p>	<p>県からの回答を受けまして、8月8日から8月22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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>以上で説明を終わらせていただきます。</p> <p>(金塚会長)</p> <p>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ございましたら、ご発言をお願いいたします。</p> <p>ご意見ご質問等ございますか。</p> <p>(意見なし)</p> <p>個人の事情により農業の存続が不可能になったということですから、どうしようもないことなのかと思います。よろしいでしょうか。</p> <p>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、答申したいと思えます。</p> <p>続きまして、「諮問第3号 特定生産緑地地区の指定について」、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)</p> <p>まず、特定生産緑地制度についてご説明いたします。</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> <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。</p> <p>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。</p> <p>では、指定の内容について、ご説明いたします。</p> <p>資料3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、範囲としまして地区数は31地区、筆数は108筆、総面積は約7.2haでございます。具体的な位置等につきましては、一覧表と位置図がございますので、そちらを参照してください。</p>
----------------------	--

い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。

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、肥培管理状況の確認を依頼し、申し出が行われた土地を特定生産緑地として指定することに問題がないか意見聴取を行いました。

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から、春日部税務署に対しては市から申請を行いました。

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。

そして、令和4年7月に、特定生産緑地の指定に関する最後の意向確認を行い、以前提出した意向と変更がないかの確認を行いました。結果、1名が昨年度ご報告したリストから外れ、逆に1名が加わるかたちとなりました。また、意向確認から最終確認の間に地権者が亡くなり、生産緑地指定を解除した箇所もございます。それらを反映させた今回の一覧表の内容をもって、蓮田市における特定生産緑地の指定を行いたいと思います。

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：平成4年12月7日）から30年が経過したときとなりますので、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、令和4年12月7日に都市計画変更告示を行う予定でございます。なお、30年経過後に特定生産緑地の指定を希望しても、再指定はできません。

以上で説明を終わらせていただきます。よろしくようお願いいたします。

（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。

ご意見ご質問等ございますか。田部井委員さん、どうぞ。

（田部井委員）

2点ほどお聞きします。

1点目が特定生産緑地に指定しないかたはどれくらいいるのか。

2点目が、特定生産緑地指定一覧リストの中に農業委員会からの意見ありと記載された場所があるが、これは特定生産緑地には指定されないということなのか、指導を受けた上で指定されるということなのでしょうか。

（金塚会長）

事務局、いかがでしょうか。

（みどり環境課）

1点目のご質問ですが、全体で見ると、約2割のかたは既に今後の土地利用が決まっているなどの理由から特定生産緑地への移行を希望しないという判断をされています。

2点目のご質問ですが、農業委員会からの指摘というのは、該当箇所は農地として管理不全の状態にあるのではないかとということです。先ほど説明したとおり、生産緑地については農地として維持管理する必要があるのですが、該当地に関しては

荒れた状態で農地として機能していないことから、地権者のかたが現在の状況を改善していただければ特定生産緑地に指定できたのですが、今のところ改善が見られていないため本日時点で指定リストには含めていないものとなります。

(金塚会長)
田部井委員、どうぞ。

(田部井委員)
わかりました。指定期限がまもなくですが、恐らくこのかたについては特定生産緑地に指定せずに、別の土地利用の方法について考えていかななくてはいけないということですね。

(みどり環境課)
はい、そのように考えております。

(田部井委員)
わかりました。ありがとうございます。

(金塚会長)
他にご意見ございますか。

(特に意見なし)

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。

(異議なしとの声)

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。

答申書案について

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)を用意していただけますか。用意ができるまで、暫時休憩とします。

……………暫時休憩……………

(事務局から答申案の配布)

(金塚会長)
休憩を解き、会議を再開いたします。
答申書(案)をお手元に配布させていただきましたので、ご確認願います。何かございますか。

(なしとの声)

それでは、この(案)をもって市長に答申させていただきます。

(よいとの声)

<p>蓮田都市計画 (仮称) 高虫 西部地区土地 区画整理事業 の計画概要に ついて</p>	<p>答申書の提出につきましては、会長にご一任いただきたいと存じます。</p> <p>続きまして、議事の(2)報告事項「蓮田都市計画(仮称)高虫西部地区土地区画整理事業の計画概要について」、 担当の産業団地整備課から内容の説明をお願いします。</p> <p>(産業団地整備課) 資料4(蓮田都市計画(仮称)高虫西部地区土地区画整理事業の計画概要について)を用いて説明。</p> <p>※報告事項につき、省略。</p> <p>【質問・意見(概要)】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業着手までの時期(スケジュール)について →現在、都市計画の手続きについて区域区分変更に必要な農林漁業との調整措置を行っている。調整が整い次第、都市計画変更の手続きに進む。 ・主要地方道 行田蓮田線バイパスの整備に関する県と市の役割分担について →産業団地整備予定区域外の市内の区間について、予算措置に関しては市街化区域への編入が確実になった段階で順次、県のほうで行う。用地買収等の作業に関しては市が行う。大まかな内容についての覚書は結んでいるが、細かい役割分担については今後の協議で確定していく。 ・現在、地区内で農業に従事するかたへの対応について →現在、地区外で代替地を求めて営農したいというかたには、地元準備会と協力しながら既に農地の代替地の相談に対応している。さらに追加で代替地を求めるかたがいれば個別に全て対応していく。 ・耕作放棄地の対策にも繋げていくのが良いのではないか →蓮田市も耕作放棄地が段々増えている状況にあり、各地域のかたから様々な要望をいただいているが、まずは最優先に高虫西部地区の手続きをしっかりと進めていく。 ・今後の事業進捗状況等の情報公開について →事業の進捗に伴い、情報の公開については慎重に扱う必要がある。発信できる情報については順次公開していく。 ・企業誘致について →企業の募集・立地については業務代行予定者のエム・ケー株式会社が行うという約束のもと参入してもらっている。埼玉県「埼玉の持続的成長を支える産業基盤づくり取組方針」に沿うような企業の誘致をお願いできるよう蓮田市として継続して協議していく。 <p>(金塚会長) 続きまして、議事の(2)報告事項「社会資本整備総合交付金の事後評価について」、事務局から内容の説明をお願いします。</p>
--	---

<p>蓮田市中心市街地地区都市再生整備計画について（社会資本整備総合交付金の事後評価について）</p>	<p>(都市計画課) 資料5（蓮田市中心市街地地区都市再生整備計画について（社会資本整備総合交付金の事後評価について））を用いて説明。</p> <p>※報告事項につき、省略。</p> <p>【質問・意見（概要）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業の進捗状況について →令和5年度に実施予定なのは、「堂山公園トイレ整備」、「産・学・官連携による商店街活性化事業」、「駐車場整備」となるが、それ以外の事業については令和4年度までに完了する予定である。 <p>(金塚会長) それでは、次第の（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は、今のところ開催時期は未定ですが、年内はこれで終了となります。年明け、年度内にあと1回行うことを予定しております。 諮問案件としては1件、本日と同じく「生産緑地地区の変更について」を予定しております。 日程につきましては、金塚会長と調整させていただき、委員の皆様へご通知したいと思います。 以上、よろしく願いいたします。</p> <p>(金塚会長) 皆さま、全体を通してご意見等ございますか。</p> <p>(意見なし)</p> <p>それでは、以上をもちまして本日の議事については全て終了とさせていただきます。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) (金子参事) 慎重審議ありがとうございました。 本年についてはこれで最後となりますが、また来年も引き続きよろしくお願いいたします。それでは、閉会にあたりまして、石井副会長よりごあいさつをお願いいたします。</p> <p>(石井副会長) 本日も活発な意見がたくさん出まして、会議資料を見るとなかなか難しい内容だなと感じるのですが、一市民目線で質問したことに対しても丁寧に答えていただき、色々な計画が進んでいるなど実感しています。また来年もう1回会議があるということですので、新型コロナウイルス感染症もなかなか収まらず皆様大変な状況かとは思いますが、お体に気をつけていただき、また元気な姿でお会いしたいと思います。</p>
---	---

	<p>す。本日はお疲れさまでした。それでは、これにて令和4年度第2回蓮田市都市計画審議会を閉会いたします。</p>
--	---

以上