

令和4年度 第3回蓮田市都市計画審議会会議録

招集日	令和5年3月23日(木曜日)	
開催場所	蓮田市役所 3階 305会議室	
開催日時	開会 令和5年3月23日(木) 9時30分 閉会 令和5年3月23日(木) 10時20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 副主幹 川島 浩 " 主任 高橋 良典 みどり環境課 副主幹 濱 清武 " 技師 齊藤 青
傍聴者	0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3回蓮田市都市計画審議会を開会させていただきます。	
会長挨拶	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。 本日は諮問事項が一件、報告事項が一件となります。 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。	
	(金塚会長) みなさん、おはようございます。 委員の皆様におかれましては、年度末の大変お忙しい中での会議開催となりましたが、お集まりいただきありがとうございます。 さて、やっとコロナウイルス騒動が終焉に近づいてきました。ようやく普通の生活に戻れると喜んでいたのですが、3月に入って、世界中の金融機関が変調をきた	

市長挨拶

しているという非常に嫌な報道を目にしました。国内外の情報を注意深く見てみると、今後世界的な大恐慌がくるのではないかという論調も出てきております。日本においても例外ではなく、個人的には、今年一年が正念場だと思っています。皆様も注意深く気をつけておいていただければと思います。

さて、本日は審議事項が1件、報告事項が1件でございます。慎重審議よろしくお願いたします。

(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。

(山口市長)

皆さんおはようございます。ただいま金塚会長よりご挨拶がありましたが、議会が昨日無事に終わり、ホッとしておりましたが、コロナウイルス、ウクライナ戦争、そして金融の話とまだまだ気が抜けない状況だなと感じました。我々行政としましては、一步一步、目の前のことに計画をたてながら一生懸命市民のためにやり続けることが重要だと思います。

さて、本日は令和4年度第3回目の都市計画審議会となります。会長をはじめ、委員の皆様におかれましては、お忙しいところ御出席いただきましてありがとうございます。

本日の諮問事項は1点、「蓮田都市計画生産緑地地区の変更について」でございます。

生産緑地地区に関する変更の内容につきましては、営農者がお亡くなりになられたことにより、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の区域を変更・廃止をするものとなっております。

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、よろしくお願いたします。

また、報告事項として、「Project\_PLATEAU(プロジェクトプラトー)の取り組み」についてご報告申し上げます。

その他、高虫西部地区産業団地整備の近況も少しお話させていただく予定でございます。

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、お気づきの点等ございましたら、ご意見を頂戴できればと思います。

本日はどうぞよろしくお願いたします。

(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をお許しいただきたいと存じます。

(山口市長退席)

(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、

- ・会議次第
- ・資料1 諮問書(写し)
- ・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)

<p>出席状況確認</p>	<p>・資料3 Project_PLATEAU の取り組み（3D都市モデル整備）について</p> <p>参考資料としまして、</p> <p>・蓮田市都市計画審議会条例、名簿</p> <p>でございます。</p> <p>お配りした資料が不足しておりましたら、お申し出下さい。 よろしいでしょうか。</p> <p>(金子参事)</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、石井副会長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>ここからは、蓮田市都市計画審議会条例第7条第2項の規定に基づき、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>議事</p>	<p>(金塚会長)</p> <p>先ほど事務局から傍聴者はいないという報告を受けております。 ただ今から蓮田市都市計画審議会の議事に入りたいと思います。 本日の議事は、次第にありますとおり、諮問事項が1件、「蓮田都市計画生産緑地地区の変更（蓮田市決定）について」であります。 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>蓮田都市計画 生産緑地地区 の変更について (蓮田市決定)</p>	<p>(金塚会長)</p> <p>「諮問第4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)</p> <p>「審議資料 令和4年度 第3回蓮田都市計画審議会（議案・説明資料）」に基づき説明させていただきます。</p> <p>議案の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。また、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</p>

り申し出が出来る。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。

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5年3月23日現在、45地区、総面積、約9.28ha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、黒浜9号生産緑地地区0.17haの変更並びに新宿4号、5号、6号及び7号生産緑地の合計面積0.26ha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、赤色で塗られている箇所が今後、黒浜9号生産緑地として残る箇所となります。同じく、変更概要図の2枚目から5枚目をご覧ください。こちらは全て同じ所有者の土地でございます。いずれの箇所につきましても、変更の理由といたしましては、主たる農業従事者の死亡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。

まず、黒浜9号生産緑地につきましては、令和4年6月1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、先ほど申し上げましたとおり、主たる農業従事者の死亡により農業を続けることができなくなったため、市へ買取申出の申請が提出されたものです。市では買取りに関して検討しましたが、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ヶ月後の令和4年9月2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10月20日に埼玉県知事に協議書を提出し、令和4年10月26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。

埼玉県からの回答を受けまして、11月2日から11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。

続きまして、新宿4号、5号、6号及び7号生産緑地につきましては、令和4年10月27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、こちらも主たる農業従事者の死亡により農業を続けることができなくなったため、市へ買取申出の申請が提出されたものです。市では買取りに関して検討しましたが、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ヶ月後の令和5年2月1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5年2月6日に埼玉県知事に協議書を提出し、令和5年2月17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。

埼玉県からの回答を受けまして、令和5年3月1日から令和5年3月15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。

以上で説明を終わらせていただきます。

(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。

お亡くなりになられて後継者がいないということで、今後も同じような話が他地区でも起こるのでしょうか。

(みどり環境課)

現在指定されている生産緑地地区の中にも、後継者がいない、または既に蓮田市を離れてしまっているという地区もあり、今、農業を営まれているかたが継続できなくなった場合、今回と同じように生産緑地を解除するという流れになるかと思えます。

また、前回の都市計画審議会でご審議いただいた特定生産緑地の指定、こちらをせずに生産緑地地区の指定後30年経過したことに伴う生産緑地地区の解除を行う地区もございます。こちらに関しましては、次回以降の都市計画審議会でお諮りしたいと考えております。

今後も同じような話は起こりうると思えますし、生産緑地地区が減少していく流れはなかなか止められないのかなと思えます。

(金塚会長)

ありがとうございます。

他にご意見ございますか。

豊嶋委員、どうぞ。

(豊嶋委員)

生産緑地の指定が解除された土地については、今後は空き地となってしまうのでしょうか。

(金塚会長)

事務局、どうぞ。

(みどり環境課)

空き地にしておくのであれば、生産緑地を解除しないほうが、先ほどの説明で申し上げた税制面での優遇措置を受けられるため、良いのかなと思えます。生産緑地地区の解除をするということは、恐らくその後の土地利用計画、アパートや分譲住宅等の計画があると考えるのが妥当かなと思えます。実際に、いくつかの業者から建築計画予定地が生産緑地に該当しているかといった問合せもいただいております。

(金塚会長)

他にご意見ございますか。

(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。

<p>答申書案について</p> <p>Project_PLATEAUの取り組みについて</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>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。</p> <p>用意ができるまで、暫時休憩とします。</p> <p>……………暫時休憩……………</p> <p>(事務局から答申案の配布)</p> <p>休憩を解き、会議を再開いたします。</p> <p>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。なにかございますか。</p> <p>(なしとの声)</p> <p>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。</p> <p>(よいとの声)</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思います。</p> <p>(金塚会長)</p> <p>続きまして、議事の(2)報告事項「Project_PLATEAUの取り組み(3D都市モデル整備)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)</p> <p>資料3(Project_PLATEAUの取り組みについて)を用いて説明。</p> <p>※報告事項につき、省略。</p> <p><b>【質問・意見(概要)】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・蓮田市から提案して整備を進めたのか。 →蓮田市では、令和4年3月31日に公表した立地適正化計画の防災指針に記述した「防災・減災に関する取組」の一環で3D都市モデルの整備を進めていきたいと考えていた。事業者側では、まだまだユースケース開発の事例が少なく、3D都市モデル整備に協力してくれる団体を探していた。お互いの目的が上手く合致した中で、話が前に進んでいった。</li> <li>・今回の3D都市モデル整備を行ったことで何ができるようになったのか。 →3D都市モデルの基本となる情報(蓮田市全域をLOD1、一部地域はLOD2)を整備した。また、オープンデータ化することで、一般のかたが誰でも見られる環境を構築できた。今後、今回整備した3D都市モデルに様々な情報を重ねていくことで資料に記載されているような多方面の分野において活用が期待できる。</li> </ul>
---	---

閉会	<p>・建物に紐づけられた属性情報はどのようなものがあるか。 →都市計画基礎調査等で保有している情報については見られる。例えば、建築年や建物の構造、階高などが挙げられる。</p> <p>・今回のユースケース開発はこれで一旦区切りとなるのか、それとも整備エリアを拡大していく等、今後も引き続き事業者と協力しながら整備を続けていくのか。 →今回のユースケース開発は単年度事業ということで一旦終了となる。ただ、3D都市モデルを活用して、面白い取組を行っている事例はたくさんあるので、事業者と情報交換を図りながら、今後の活用方法について検討していきたい。</p> <p>・行政の中だけで考えていくのは限界があると思う。民間には様々な考えをもっているかたもいる。今後、普及が進んでいくかは民間の力を上手く活用できるかが大きいと思う。 →蓮田市でも、今回の整備に関わるまで、3D都市モデルがどういったものか良く知らなかったし、まだまだ分からないことがたくさんある。今後とも民間企業と連携し、活用に向けて情報収集していきたいと思う</p> <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7月ごろを想定しております。 案件としては2件、昨年ご報告させていただいた「社会資本整備総合交付金の事後評価について」及び「蓮田都市計画(仮称)高虫西部地区土地区画整理事業について」をご審議いただく予定としております。 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、よろしくお願ひいたします。</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>(司 会)(金子参事) 慎重審議ありがとうございました。 それでは、閉会にあたりまして、増田都市整備部長よりごあいさつをお願いいたします。</p> <p>(増田都市整備部長) 本日は諮問事項「蓮田都市計画生産緑地地区の変更について」答申をいただきまして誠にありがとうございました。また、3D都市モデルについても報告させてい</p>
----	---

ただきましたが、広く一般に公開するので、民間のかたの柔軟な発想をもって、活用していただければと思います。また、皆さんも周りのかたにPRしていただけたら幸いです。次回の都市計画審議会では、高虫西部地区産業団地整備について、都市計画変更の諮問をさせていただくことになるかと思えます。どうぞよろしくお願いいたします。それでは、これにて令和4年度第3回蓮田市都市計画審議会を閉会いたします。

以上