

令和 8 年度 第 1 回蓮田市都市計画審議会会議録

招 集 日	令和 8 年 7 月 30 日（木曜日）	
開催場所	蓮田市役所 3 階 302 会議室	
開催日時	開会 令和 8 年 7 月 30 日（木） 10 時 00 分 閉会 令和 8 年 7 月 30 日（木） 11 時 00 分	
出席状況	会 長 金 塚 史 朗	出席 ・ 欠席
	副会長 田部井 稔 人	出席 ・ 欠席
	委 員 金 子 博	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 長谷部 幸 一	出席 ・ 欠席
	委 員 田 村 郁 枝	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 湯 谷 百合子	出席 ・ 欠席
出席職員	蓮田市長 山口 京子 都市整備部長 高橋 宏治 都市計画課長 金井 利文 都市計画課 副主幹 武藤 裕太 主事 稲垣 七海	環境経済部 みどり環境課長 山本 忠史 みどり環境課 主査 野口 智行 主任 石原 勝人
傍 聴 者	0 名	
開会	開会宣言	
・ 会長挨拶	《金塚会長 挨拶》	
・ 市長挨拶	《山口市長 挨拶》※挨拶後、市長は退席	
・ 資料確認	【配布資料】 ・ 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 ・ 資料 3 蓮田市都市計画マスタープランの改定について ・ 資料 4 都市計画基礎調査の実施について ・ 資料 5 関山四丁目地区地区計画の変更について ・ 参考資料 生産緑地法（抜粋） ・ 参考資料 蓮田市都市計画審議会条例、名簿資料	

・出席状況確認	委員 10 名中 8 名出席。 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いるため、審議会成立。
議 事	(金井課長) 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。 金塚会長、どうぞよろしくお願いいたします。
	(金塚会長) 先ほど、事務局から傍聴者はいないとの報告を受けております。 それでは、議事に入ります。 本日は、次第にありますとおり、1 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いたします。 《事務局 諮問書の朗読》
(蓮田都市計画 生産緑地地区の 変更について(蓮 田市決定))	(金塚会長) それでは、「諮問第 1 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いたします。 (みどり環境課) 審議資料に基づき説明させていただきます。 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。 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。 ことが挙げられます。 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 12.50 h a でした。 令和 8 年 2 月 27 日の知事協議時点では、34 地区、総面積、約 7.55 h a となっております。 それでは諮問第 1 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、西口 13 号生産緑地地区 0.43 h a、東口 4 号生産緑地地区 0.22 h a の廃止となります。

	変更の理由といたしましては、まず、西口 13 号生産緑地地区において、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ためです。続いて、東口 4 号生産緑地地区においては、生産緑地指定から 30 年経過したことによるものであり、また、同一の生産緑地地区内で残された生産緑地が 500 ㎡未満となり、生産緑地地区の面積要件を満たさないこととなったためです。 資料②～③枚目の変更概要図をご覧ください。黄色で塗られている部分が、それぞれ今回廃止する区域になります。 続きまして、一連のスケジュールについて申し上げます。 まず、西口 13 号生産緑地地区につきましては、令和 7 年 2 月 26 日に買取申出書が提出されました。市では買取りについて検討いたしましたが、活用の計画が無かったことから、買取りはいたしませんでした。また、引き続き農業に従事することを希望する方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、取得希望者はおりませんでした。 この結果、令和 7 年 5 月 27 日に、行為制限につきましては、解除となっております。 次に、東口 4 号生産緑地地区につきましては、令和 7 年 5 月 27 日に買取申出書が提出されました。市では買取りについて検討いたしましたが、活用の計画が無かったことから、買取りはいたしませんでした。また、引き続き農業に従事することを希望する方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、取得希望者はおりませんでした。 この結果、令和 7 年 8 月 28 日に、行為制限につきましては、解除となっております。 資料⑥枚目をご覧ください。以上の生産緑地地区の変更につきましては、令和 8 年 2 月 27 日に知事協議書を提出し、令和 8 年 3 月 16 日付けで異存ない旨の回答をいただいております。 県からの回答を受けまして、令和 8 年 3 月 25 日から 4 月 8 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。 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れば、都市計画変更告示を行う予定でございます。 説明は以上となります。 (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等がございましたら、挙手をお願いいたします。 ご質問等ございますか。 はい、田部井委員。 (田部井副会長) 東口 4 号生産緑地地区の場所は、蓮田サービスエリア（上り線）の隣ということで間違いないですか？ (金塚会長) みどり環境課、どうぞ。 (みどり環境課) はい、間違いありません。
--	---

答申書案について	(金塚会長) 田部井委員、いかがですか。 (田部井副会長) ここの都市計画は何ですか？ (金塚会長) 都市計画課、どうぞ。 (都市計画課) 市街化区域で第一種低層住居専用地域です。 (金塚会長) よろしいですか。 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 異議ございませんか。 《異議なしとの声》 それでは、市長へは、「原案のとおり異議なし」と答申したいと思います。 都市計画審議会における諮問事項につきましては、以上で終了でございます が、ただ今の件につきまして、事務局で答申書（案）を用意いただきたいと思います。 用意ができるまで、暫時休憩といたします。 ・・・・・・・・・・暫時休憩・・・・・・・・・・ ・・・事務局から答申書（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。 なにかございますか。 《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》 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。 報告事項 (金塚会長) 続きまして、議事の（２）報告事項「蓮田市都市計画マスタープランの改定に ついて」、「都市計画基礎調査の実施について」、「関山四丁目地区地区計画 の変更について」の３件について、担当の都市計画課から内容の説明をお願い いたします。
-----------------	---

(都市計画課)

資料 3～5 に基づいて説明。

※報告事項につき、省略

【質問・意見（概要）】

(都市計画マスタープランの改定について)

・市長挨拶の中で、第 6 次総合振興計画の策定が 1 年前倒しとの説明があったが、都市計画マスタープランの改定も時期を合わせるという認識で良いのか。
→第 6 次総合振興計画は来年 4 月の施行を予定しており、都市計画マスタープランについても総合振興計画の施行に合わせて手続きを進める予定。ただし、改定にあたっては都市計画審議会やパブリックコメントなどの手続きが必要となるため、施行時期にずれが生じる可能性がある。

・総合振興計画と都市計画マスタープランの関係性について、総合振興計画があつての都市計画マスタープランという認識で良いのか。
→総合振興計画は、行政における最上位計画とされる一方、都市計画マスタープランは、土地利用や道路、交通分野における最上位計画として位置づけられている。そのため、どちらが上と断言することは難しいが、それぞれが相互に補完し合う関係であることをご理解いただけたらと思う。

・総合振興計画が市議会に上程した後に、都市計画マスタープランのパブリックコメントを実施すると、両計画の間で齟齬生じるのではないかとと思うが、総枠としては総合振興計画に基づいた内容で進めていくという考えで良いのか。
→都市計画マスタープランは事業に特化した計画になるため、総合振興計画に比べるとより細密な計画になる。総枠としての考え方は総合振興計画に即すが、詳細な部分については、都市計画マスタープランの中で議論していくことになると認識していただければと思う。

(都市計画基礎調査の実施について)

・都市計画基礎調査のスケジュールについて、埼玉県への成果品提出→調査完了との順で記載されているが、逆なのではないか。
→順については、埼玉県に成果品を提出後、埼玉県で検査があり、その検査結果に基づいて委託金が支払われるため、この順になっている。また、埼玉県で定める調査項目以外に独自で調査するものがあり、その調査の工期の兼ね合いで、このような流れとなっている。

・埼玉県が定める調査項目以外に市独自の調査項目があるとのことだが、調査内容は。
→建物利用現況調査が該当する。建物用途別現況図や建物構造別現況図を作成する。

(関山四丁目地区地区計画の変更について)

・要望の背景に「一部の住宅では、既に管理が行き届いておらず、防犯面での懸念が生じている状況」とあるが、防犯面での懸念とはどのような意味か。
→防犯の観点からは、敷地内が見通せる状態が望ましいと考えられるが、高齢化などにより生垣の維持管理が困難となり、敷地内の視界が遮られることで、不審者が侵入しても気付けない状況が懸念されるという意味。

閉 会	・手続きの時期が分かれば、教えていただきたい。 →今後は、地区住民の皆様を対象に実施したアンケート結果を踏まえ、原案を作成していく予定。手続きには半年程度の期間を要する見込み。 具体的なスケジュールについては、埼玉県と協議を進めながら検討していく。 ・手続きの中で「関係機関との協議」とあるが、具体的にはどのような機関と協議するのか。 →主に埼玉県都市計画課と協議することになる。地区計画は市決定の都市計画であるが、手続きを進めるにあたり、まずは埼玉県に相談したいと考えている。 (金塚会長) よろしいでしょうか。 それでは、次第の5 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。 (都市計画課) 今回の都市計画審議会の日程ですが、令和8年12月中旬から下旬での開催を予定しております。 開催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、よろしくお願いいたします。 (金塚会長) 以上をもちまして、本日の議事につきましては、すべ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。 ・・・・・・・・・・議事終了・・・・・・・・・・ (金井課長) 慎重審議いただき、ありがとうございました。 それでは、閉会にあたり、田部井副会長よりご挨拶をお願い申し上げます。 《田部井副会長 挨拶》 ・・・・・・・・・・閉会・・・・・・・・・・
------------	--