

令和7年度 第1回蓮田市都市計画審議会会議録

招 集 日	令和7年10月20日（月曜日）		
開催場所	蓮田市役所 3階 303会議室		
開催日時	開会 令和7年10月20日（月） 15時00分 閉会 令和7年10月20日（月） 15時50分		
出席状況	会 長	金 塚 史 朗	出席 ・ 欠席
	副会長	田部井 稜 人	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	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 都市整備部長 都市計画課長 都市計画課 技師 主事	山口 京子 高橋 宏治 小川 慶太郎 塩川 聡洋 稲垣 七海	環境経済部みどり環境課 主査 野口 智行 技師 齊藤 青
傍 聴 者	0名		
開会	（小川課長） 本日、皆様におかれましては、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。 ただ今から、令和7年度第1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小川と申します。 どうぞよろしくお願いいたします。 本日は、議事に先立ちまして、山口市長から蓮田市都市計画審議会委員の委嘱書の交付をさせていただきます。 お名前をお呼び致しますので、恐れ入りますがそのままの場所でご起立をお願い致します。		
委嘱書交付	（山口市長より蓮田市都市計画審議会委員に委嘱書の交付） （10名の出席者へ委嘱書の交付） 続きまして、山口京子市長からごあいさつを申し上げます。		

<p>会長挨拶</p>	<p>この中から選挙により選出していただくことになります。 それでは、まず会長に立候補されるかたは、挙手をお願いしたいと思います。</p> <p>(挙手の確認)</p> <p>どなたも、立候補されるかたがいらっしゃいませんので、指名推薦の方法で選出したいと思います。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、どなたか推薦していただければと思いますが、いかがでしょうか。</p> <p>(金塚委員との声)</p> <p>ただ今、金塚委員にとご指名がありましたが、当審議会の会長として、金塚委員をお願いすることにご異議ございませんか。</p> <p>(異議なしとの声)</p> <p>異議なしということでございますので、当審議会の会長を金塚委員に決定させていただきます。</p> <p>会長が決まりましたので、仮議長の任を解かせていただきます。ご協力ありがとうございました。</p> <p>(仮議長解任・会長就任) 【湯谷委員、金塚会長 席の移動】</p> <p>(事務局)</p> <p>それでは、金塚会長にご挨拶をお願いしたいと思います。</p> <p>(金塚会長)</p> <p>皆様に人生経験が長いということで、会長に選出いただきました。一生懸命やりますので、皆さんのお力添えをよろしくお願いいたします。</p> <p>それでは、これより議事に入ります。</p> <p>蓮田市都市計画審議会条例第7条第2項の規定により、会長は「審議会の会務を総理し、会議の議長となる。」ということでありますので、これより、本日の議事を進行させていただきますので、皆様、ご協力のほどよろしくお願いいたします。</p> <p>それでは、本日の議事でありまして、「副会長の選出」を行います。</p> <p>副会長の選出につきましては、蓮田市都市計画審議会条例第6条第3項に「副会長は、委員のうちから委員の選挙によってこれを定める。」となっています。</p> <p>事前に事務局より送付されております資料の都市計画審議会委員名簿に記載された私以外の全ての方が「被選挙人」となります。</p> <p>この中から、選挙により選出していただくことになりますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>それでは、副会長に立候補される方は、挙手をお願いしたいと思います。</p>
-------------	---

	<p>(挙手の確認)</p> <p>どなたも、立候補される方がいらっしゃいませんので、指名推薦の方法で選出したいと思いますが、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、どなたか推薦していただければと思いますが、いかがでしょうか。</p> <p>(推薦なし)</p> <p>どなたからも推薦がありませんので、私は前回に引き続き田部井委員を推薦したいと思いますが、当審議会の副会長として、田部井委員にお願いすることに、ご異議ございませんか。</p> <p>(異議なしとの声)</p> <p>異議なしということでございますので、当審議会の副会長を田部井委員に決定させていただきます。</p> <p>【田部井副会長 席の移動】</p> <p>副会長挨拶 田部井副会長に、ご挨拶をお願いしたいと存じます。</p> <p>(田部井副会長) 前回も副会長をさせていただきました。若輩者ではありますが副会長の役職を務めさせていただきます。よろしくお願いいたします。</p> <p>(金塚会長) ありがとうございました。 これで、本日1番目の議題であります、正・副会長の選出について、皆様のご協力により無事終了することが出来ました。 ご協力ありがとうございました。</p> <p>事務局より傍聴者なしとの報告がございました。 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します。</p> <p>(諮問書朗読)</p> <p>(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します。</p> <p>(みどり環境課) 「審議資料 令和7年度 第1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>
--	---

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12.50haでした。

令和7年10月20日現在、37地区、総面積、約7.84ha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10号生産緑地地区0.09ha、西口6号生産緑地地区0.06ha、緑町3号生産緑地地区0.14ha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10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、西口6号生産緑地地区において、主たる農業従事者の故障により農業の存続が不可能になったためです。最後に、緑町3号生産緑地地区において、生産緑地指定から30年経過したことによるものです。

資料②～④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10号生産緑地につきましては、令和6年3月7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、令和6年6月7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、西口6号生産緑地につきましては、令和6年10月2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、令和7年1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。

最後に、緑町3号生産緑地につきましては、令和6年10月31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しましたが、活用の計画が無か

<p>答申書案について</p>	<p>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。</p> <p>この結果、令和7年1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。</p> <p>資料⑦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7年3月7日に知事協議書を提出し、令和7年3月19日付けで異存ない旨の回答をいただいております。</p> <p>県からの回答を受けまして、4月3日から4月17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れば、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>はい、事務局。</p> <p>(事務局)</p> <p>みどり環境課の説明で、黄色で塗られている部分とありましたが、事務局側の印刷した資料は白黒で印刷しておりますので、正しくは黒の太線で囲われている部分となります。</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がございましたら、挙手をお願いいたします。</p> <p>ご質問等ございましたら挙手をお願いいたします。</p> <p>(質問なし)</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>(なしとの声)</p> <p>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。</p> <p>都市計画審議会における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>(金塚会長)</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>立地適正化計画「まちづくりの健康診断」について</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。 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>(金塚会長)</p> <p>続きまして、議事の（３）報告事項「立地適正化計画「まちづくりの健康診断」について」、担当の都市計画課から内容の説明をお願いします。</p> <p>(都市計画課)</p> <p>都市計画課の稲垣と申します。着座にて失礼いたします。 それでは、立地適正化計画 まちづくりの健康診断についてご説明させていただきます。</p> <p>右上に資料３と書かれたこちらの資料をお手元にご用意いただきましたら、表紙をめくっていただき、資料２ページ目をご覧ください。</p> <p>本日は、目次に沿って、１. 立地適正化計画について、２. 蓮田市立地適正化計画について、３. 「まちづくりの健康診断」について、を順番にご説明させていただきます。</p> <p>次のページ、資料３ページ目をご覧ください。１. 立地適正化計画についてご説明いたします。</p> <p>はじめに、（１）概要についてご説明いたします。立地適正化計画とは、人口減少・高齢化が進む中、特に地方都市においては、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、高齢者が安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携して、コンパクトなまちづくりを進めるコンパクト・プラス・ネットワークの実現に向けて、都市計画法を中心とした従来の土地利用計画に加えて、居住や都市機能のゆるやかな誘導を行い、おおむね 20 年後の都市の姿を展望する計画のことです。ページ下段の図は、コンパクト・プラス・ネットワークを図化したものとなっております。後ほどお時間ございます時に、ご確認いただければと思います。</p> <p>続きまして、資料４ページ目、（２）計画の位置づけについてご説明いたします。立地適正化計画は、平成 26 年の都市再生特別措置法の改正により創設されたものであり、都市全体を見渡したマスタープランとしての性質をもつものであることから、都市計画法第 18 条の 2 に基づく市町村マスタープランの一部とみなされます。また、居住機能や医療・福祉・商業・公共交通等の様々な都市機能の誘導により、「市町村マスタープランの高度化版」としての意味合いももっています。資料右側の図は、蓮田市における立地適正化計画の位置づけを示したものです。蓮田市の場合も、先ほどの説明と同様に、蓮田市立地適正化は、蓮田市都市計画マスタープランの一部とみなされ、これら計画に基づいて具体的な都市計画の決定などが行われています。</p> <p>続きまして、（３）PDCA サイクルによる運用についてご説明いたします。立地適正化計画を策定した市町村は、都市再生特別措置法第 84 条により、おおむね 5 年ごとに計画に基づく施策の実施状況や効果についての調査、分析及び評価を行うとともに、必要があると認める場合には、立地適正化計画及びこれに関連する都市計画を変更するものと定められています。</p> <p>１. 立地適正化計画についての説明は以上となります。続きまして、資料５ページ目、２. 蓮田市立地適正化計画についてご説明いたします。</p> <p>(１) 蓮田市立地適正化計画の策定年月日は、令和 4 年 3 月 31 日となっております。</p> <p>(２) 基準年次及び目標年次については、令和 2 年を基準として、20 年後の令和</p>
--------------------------------	---

22 年における都市の姿を展望するものとしております。

(3) 目標値は、立地適正化計画におけるまちづくりの方針や誘導方策、誘導施策の達成状況を評価する指標とされております。お手元の資料には、蓮田市の主な目標値として、公共施設の延べ床面積に関する指標を抜粋して記載しております。

(4) 効果指標は、先ほどご説明した目標値が達成されることにより、目指すべきまちの将来像に向けて一定の効果が表れることが期待されることから、本計画の目標年次に合わせて達成できているか検証するものです。お手元の資料には、蓮田市の主な効果指標として、定住意向と居住誘導区域の人口密度の2つを抜粋して記載しております。

2. 蓮田市立地適正化計画についての説明は以上となります。続きまして、資料6ページ目、3. 「まちづくりの健康診断」についてご説明いたします。

初めに、(1) まちづくりの健康診断開始までの経緯についてご説明いたします。国土交通省では、立地適正化計画制度の課題として挙げられた、計画策定の必要性が高い市町村で取組が進んでいないことや策定済の市町村においても見直しをしていない場合や評価方法が市町村によって異なっていることを解決するため、国が標準的な指標に係るデータ整備を行い、市町村単位に提供することに加え、見直しの参考方策や隣接市町村の状況についても提供することにより、見直しに係る市町村の負担を軽減し、適切な見直しを推進するための「まちづくりの健康診断」の体系が確立され、今年度より開始したものととなります。

続きまして、資料7ページ目、(2) まちづくりの健康診断の概要についてご説明いたします。まちづくりの健康診断は、国が情報提供を行う様式(Ⓐ、Ⓒ)と市町村が記入する様式(Ⓔ)に分かれており、年に一度実施されるものとなっております。都市計画区域を有する全市町村が対象です。まちづくりの健康診断の構成や一年間の流れにつきましては、同ページの表をご覧ください。各様式の構成内容につきましては、次のページ以降で説明を行いますので、割愛させていただきます。また、今年度の流れについてですが、既に今年度分の様式Ⓐの提供や、様式Ⓔの提出は完了しておりますので、今後は国から提供される様式Ⓒを参考に取組の振り返りを行っていく予定です。

続きまして、資料8ページ目、評価用レポートA面についてご説明いたします。この評価用レポートA面とは、前ページでもご説明いたしました、国から提供される様式Ⓐのことを指します。評価用レポートA面は、定量的な情報を国がまとめて都道府県、市町村へ提供するもので、基礎情報・直接指標・間接指標で構成されています。基礎情報では、立地適正化計画策定年月日や最新の人口・面積データなどが記載されております。直接指標では、居住誘導区域内人口割合や都市機能誘導区域内施設割合が記載されております。また、間接指標においては、公共交通沿線人口割合や居住誘導区域内外新築傾向などが記載されております。

最後に資料9ページ目、評価用レポートB面についてです。評価用レポートB面とは、資料7ページでご説明いたしました市町村が国に対して提供する様式Ⓔのことを指します。評価用レポートBは、市町村が立地適正化計画に関連する施策の取組状況を記入するもので、誘導施策・都市計画制度・防災施策・その他で構成されています。誘導施策では、居住誘導に係る補助制度(家賃、移転等)の設置や居住誘導区域内における住宅建築等に対する金融支援(フラット35優遇等)があります。都市計画制度では、市街化区域の見直しや誘導施設の誘導に係る都市計画制度上の優遇があります。防災施策では防災指針の作成状況、その他では、地域公共交通計画、公共施設等総合管理計画との連動性確保があります。

なお、様式Ⓒの具体的な内容については、国で調整中とのことでしたので、今後わかり次第、皆様に情報共有をさせていただければと思います。

以上が、立地適正化計画 まちづくりの健康診断についての説明となります。国の方針に従いまして、今後提供される予定であるこの「まちづくりの健康診断」

を活用しながら、先ほどご案内いたしました指標の達成度や計画に定める施策の内容を再検討し、立地適正化計画の見直しへと役立ててまいりたいと思います。見直しにあたっては、委員の皆様にもご意見をいただくこととなりますので、現在の取組をご説明させていただきました。よろしくお願いいたします。

(金塚会長)

それでは、ただいまの説明に関しまして、何かご質問等ございましたら挙手をお願いいたします。

はい、湯谷委員。

(湯谷委員)

初めてなので質問をいたします。AとかBについて項目を説明していただいたのですが、これの具体的な報告をしたものは、昨年度の委員会を出していたのでしょうか。

(金塚会長)

はい、都市計画課。

(都市計画課)

今回ご説明させていただきましたまちづくりの健康診断は、令和7年度から開始した制度になります。皆様へは今回初めてご説明させていただいたものです。また、A面B面の様式については、国と市町村で内部資料として取り扱っているものでありますので、皆様への公開については控えさせていただきました。

(金塚会長)

はい、湯谷委員。

(湯谷委員)

分かりました。

(金塚会長)

他にご質問等ございましたら挙手をお願いいたします。

はい、長谷部委員。

(長谷部委員)

7ページの丸Cに近隣市町村状況というのがありますが、この計画の進めていく又は見直しにおいて近隣市町村とのやり取りというのはどうものを想定されているのでしょうか。

(金塚会長)

はい、都市計画課。

(都市計画課)

市町村ごとに策定している計画ですので、現状は隣接する市町村との連携というものは記載していない状況ですが、丸Cの様式で国から提供された隣接市町村との状況を確認しつつ、評価を進めていければと考えております。

(金塚会長)

はい、長谷部委員。

(長谷部委員)
今後ということですね。

(金塚会長)
具体的な話はまだないということですね。

(金塚会長)
はい、都市計画課。

(都市計画課)
そうですね。今のところ国から丸Cについて様式についても、こういったものかというのが出ておりませんので、こういったものが調査対象になるか分かっていない状況です。近隣で策定されている立地適正化計画の策定については、白岡市は策定していますが、伊奈町や久喜市は策定すらしていない状況であります。蓮田市は白岡市より先に立地適正化計画を策定しておりましたので、その後の策定状況を見ながらまた検討するとされていたと思いますので、検討する必要があると考えております。

(金塚会長)
今後の審議会でも報告していただけるということでよろしいでしょうか。
はい、都市計画課。

(都市計画課)
来年度も国から調査が来るとしますので、その状況を見ながら報告したいと考えております。立地適正化計画を令和4年度に策定しており、策定から5年を目途に効果の測定などする必要があるとされております。まちづくりの健康診断を活用しながら、進捗状況を皆様に報告したいと考えております。
市長からも話がありましたが、総合振興計画の見直し作業を進めております。また、都市計画マスタープランも上位計画と整合を図りながら見直しをしたいと考えております。それと関連して立地適正化計画も改定する必要があるかどうかなど、皆様に進捗状況を報告しながら、ご相談をさせていただくということになるかと思います。

(金塚委員)
他にご質問等ございましたら挙手をお願いいたします。

(質問なし)

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。

(事務局)
次回の都市計画審議会の日程ですが、現時点で令和7年度（3月末まで）の開催は予定がありません。案件が出てまいりました際には、開催日程につきまして、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)
ありがとうございました。
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。

<p>閉 会</p>	<p>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>(小川課長) 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あいさつをお願い申し上げます。</p> <p>(田部井副会長) 第1回ということなので、昨年一緒にやっている方もいますし、今回初めてつという方もいらっしゃったので、わからない点もいっぱいあったかなと思いますので、少し意見出しづらかったところもあると思います。段々と進んでいく中で説明を受ける中で、疑問に思うこと出てくるとと思います。率直な意見を出していただければと思います。本日はお疲れ様でした。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>
------------	--