

第 2 3 回 幸 手 市 都 市 計 画 審 議 会

令和 5 年 6 月 2 7 日（火曜日）午後 3 時開議

1 開 会

2 市長あいさつ

3 議 事

4 閉 会

出席者（敬称略）

【会長】 作 山 康

【委員】 小 嶋 文

鎌 田 康 臣

松 田 光 男

船 川 由 孝

印 田 香寿美

大 平 泰 二

村 越 俊 文

関 宏

【事務局】 和 栗 肇（副市長）

狩 野 一 弘（建設経済部 部長）

大 竹 章 夫（都市計画課 課長）

佐々木 貴 弘（都市計画課 主幹）

佐 藤 大 喜（都市計画課 主査）

木 村 奈 保（都市計画課 主任）

◎開会

○事務局（大竹都市計画課長）

定刻となりましたので、ただいまから第 23 回、幸手市都市計画審議会を開会させていただきます。

本日はお忙しい中ご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。本日の会議は昨年 11 月末の任期満了に伴います、委員改選後最初の会議でございます。それではよろしく願いいたします。

開会にあたりまして木村市長よりご挨拶を申し上げます。木村市長、よろしくお願いいたします。

◎市長あいさつ

○木村市長

皆様こんにちは。市長の木村純夫でございます。委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中、第 23 回幸手市都市計画審議会にご出席いただきましてありがとうございます。また日頃より、本市の都市計画事業の推進につきまして、格別のご協力を賜り、重ねてお礼を申し上げる次第でございます。

さて、本日は議案 3 件につきまして、ご審議を予定してございます。

1 つ目は、幸手都市計画都市計画区域の整備開発および保全の方針について、2 つ目は、幸手都市計画区域区分の変更について諮問するものでございます。この 2 つの諮問本件は埼玉県決定によるものでございまして、概ね 5 年ごとに行う都市計画の定期的な見直しによる変更でございます。

3 つ目は、幸手都市計画生産緑地地区の指定について諮問するものでございます。これは幸手市決定によるものでございまして、生産緑地指定後 30 年が経過し、生産緑地としての指定要件を満たさなくなった地区について、廃止および統合における都市計画生産緑地の変更を行うものでございます。

いずれも、市のまちづくりに大変重要なものでございます。ぜひとも慎重なご審議の上、ご承認を賜りますようお願い申し上げます。結びに今後も未来志向のまちづくり、市民本位の行政を推進するにあたりまして、委員の皆様の引き続きのご指導、ご協力をお願い申し上げます。開会の挨拶とさせていただきます。本日はどうぞよろしくお願い申し上げます。

◎委員紹介

○事務局（大竹都市計画課長）

ありがとうございました。

ここで改めまして、委員の皆様をご紹介させていただきます。本日お配りしている資料の中に、幸手市都市計画審議会委員名簿がございますので、そちらの方をご覧いただければと存じます。

まず、幸手市都市計画審議会条例第 3 条第 2 項第 1 号に規定しております、知識経験を有するものとしたしまして、作山 康 委員。小嶋 文 委員。鎌田 康臣 委員。松田 光男 委員。船川 由孝 委員。印田 香寿美 委員。続きまして、同条例第 3 条第 2 項第 2 号に規定しております、市議会の議員としたしまして、大平 泰二 委員。小河原 浩和 委員。小河原委員につきましては、本日所用により欠席となっております。続きまして、同条例第 3 条第 3 項に規定しております、関係行政機関、もしくは埼玉県職員の職員としたしまして、埼玉県警察幸手警察署長の村越 俊文 委員。本日は代理としたしまして石鍋様がお出席されております。続きまして、埼玉県杉戸県土整備事務所長の関 宏 委員。以上でございます。

それでは、誠に申し訳ございませんが、木村市長におかれましては、公務のためここで退席とさせていただきます。

◎事務局紹介

○事務局（大竹都市計画課長）

続きまして、市職員をご紹介します。和栗副市長でございます。狩野建設経済部長でございます。都市計画課の佐々木主幹でございます。同じく佐藤主査でございます。同じく木村主任でございます。申し遅れましたが、私、本日の司会を務めさせていただきます、都市計画課長の大竹でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

◎資料の確認

○事務局（大竹都市計画課長）

それでは、ここで本日の資料の確認をさせていただきます。まず事前に配布させていただきました資料としたしまして、第 23 回幸手市都市計画審議会議案書でございます。また、本日の追加資料としたしまして、第 23 回幸手市都市計画審議会次第、幸手市都市計画審議会委員名簿、諮問書資料 1、資料 2、幸手市都市計画審議会条例でございます。以上でございますが、ご不足等ございますでしょうか。よろしいでしょうか。

不足の声がないようですので、次に進めさせていただきます。もし、会議の途中で不足等がございましたらお声掛けください。

それでは本日の会議でございますが、会議録の作成のため会議内での発言を録音させていただきます。ご発言の際には、各席の前にあるマイクのスイッチのボタンを押してからご発言をお願いいたします。

◎定足数の報告

○事務局（大竹都市計画課長）

それでは本日の会議の出席状況につきましてご報告を申し上げます。
本日ご出席の委員の皆様は 9 名でございます。幸手市都市計画審議会条例第 7 条第 2 項に

定める 2 分の 1 以上の出席でございます。会議の定足数に達しておりますことをご報告させていただきます。

◎臨時議長の選出

○事務局（大竹都市計画課長）

それでは、本日の会議でございますが、委員の皆様をご委嘱させていただいて最初の会議でございますので、現在、会長が選出されておられません。それでは、事務局から臨時議長を指名させていただきます。知識経験を有する者の委員の皆様の中から、作山委員に臨時議長をお願いしたいと存じます。それでは臨時議長の席へお進みください。よろしくお願いいたします。

◎会長選出

○作山臨時議長

ただいま、臨時議長にご指名いただきました作山でございます。会長が決まりますまでの間、臨時議長を務めさせていただきますので皆様のご協力をお願いいたします。

それでは、幸手市都市計画審議会会長の選出を行いたいと存じます。本審議会の会長選出につきましては、幸手市都市計画審議会条例第 6 条第 1 項の規定によりまして、知識経験を有する者につき委嘱された委員の中から、委員の皆様の選挙によりましてこれを定めるものとされております。選挙の方法につきましては、当方投票による方法と指名推選による方法等がございますが、前回の例に従いまして、指名推選による方法で選出したいと存じますがいかがでしょうか。

=〔異議なし〕=

○作山臨時議長

ありがとうございます。それでは指名推選の方法を採用させていただきます。

会長につきましては先ほど申し上げました通り、知識経験を有する者の中から選出することになっております。どなたかご推薦をお願いいたします。

○小嶋委員

ご経験ということと、これまで会長職務代理者も務めた作山先生をお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

○作山臨時議長

他にいらっしゃいますか。特にないようですので、ただいま小嶋委員より作山とのご推薦をいただきましたが、いかがでしょうか。

=〔異議なし〕=

○作山臨時議長

ありがとうございます。それではご賛同いただきましたので、幸手市都市計画審議会の会長には私作山が就任させていただきます。

○事務局（大竹都市計画課長）

それでは、ただいま会長に選出されました作山会長にご挨拶をいただきたいと存じます。作山会長、お願いいたします。

◎会長あいさつ

○作山会長

ただいまご紹介いただきました作山でございます。私は大学で都市計画を専門としておりまして、都市計画の中でもベーシックな都市計画マスタープランから、都市施設の設計、道路、駅前広場、橋、河川、あとは市街地開発事業、いわゆる都市計画の三つの内容、土地区画整理事業ですとか、再開発は一部関わったぐらいなんすけども、いわゆる開発もやります。都市計画全般を経験させていただいて、元々プランナーなんです。今は大学で学生を教えておりますが、こういう市町村の都市計画というのは非常に興味があります。今日は県のマスタープランと市の都市計画の両方を審議という形になります。前回の都市計画審議会では都市計画マスタープランをやりましたが、今回は久しぶりに広域マスタープランということで、楽しみにしております。よろしくお願いします。

○事務局（大竹都市計画課長）

ありがとうございました。

それでは、幸手市都市計画審議会条例第7条第1項によりまして、審議会は会長が招集し、議長になると規定しておりますので、これからの進行は作山会長に議長になっていただきたいと存じます。作山会長、よろしくお願いいたします。

◎会長職務代理者指名

○議長（作山会長）

それでは議長を務めさせていただきます。どうぞ皆様ご協力をお願いいたします。

はじめに、会長職務代理者の指名をしたいと思います。会長職務代理者は、幸手市都市計画審議会条例第6条第3項の規定により、会長が指名することとなっております。私から小嶋委員を指名させていただきたいと思いますのでよろしくお願いします。

続きまして、会議録作成のため、会議録署名委員の2名を指名させていただきます。

鎌田 康臣 委員。大平 泰二 委員。

お二人にお願いしたいと存じます。よろしくお願いします。

◎会議の公開・非公開

○議長（作山会長）

続きまして、本日の議事案件についての公開・非公開でございますが、幸手市都市計画審議会条例施行規則第7条により、会議は原則公開となっております。また、公開とすることが会議の透明性、公平性の観点からよろしいのではないかと思います。いかがでしょうか。よろしいですか。

=〔異議なし〕=

○議長（作山会長）

それでは、会議の本日の会議は公開といたします。本日、傍聴人はいらっしゃいますか。

それではただいまから傍聴人を入場させますので、しばらくお待ちください。事務局よりよろしくお願いします。

◎傍聴人入場

○議長（作山会長）

議事に入る前に、傍聴される方に傍聴に際しての注意事項を申し上げます。事前にお手元にお配りしました注意事項をよくお読みいただき、記載内容に従い、傍聴していただきますようお願いいたします。

なお、これに反する行為があった場合には退場していただくことがございますので、あらかじめご承知くださいますよう、よろしくお願いいたします。

◎議案第1号

○議長（作山会長）

それでは議事に入らせていただきます。

議案第1号、幸手都市計画都市計画区域の整備開発および保全の方針の変更（埼玉県決定）につきまして、事務局より説明をお願いいたします。よろしくお願いいたします。

◎議案説明

○都市計画課 佐々木主幹

それでは、議案第1号幸手都市計画都市計画区域の整備開発および保全の方針の変更についてご説明させていただきます。

はじめに、この方針につきましては、通称「整開保」と呼ばれておりますが、都市計画法

第 6 条の 2 に基づき、当該都市の発展の動向、当該都市の都市計画区域における人口、産業の現状および将来の見通し等を勘案し、当該都市計画区域における都市計画の基本的な方向性を示すものとして、埼玉県が決定するものでございます。この整開保は、おおむね 5 年ごとに実施している都市計画基礎調査の結果や社会経済情勢の変化を踏まえ、定期的な見直しがなされているものでございます。なお、幸手都市計画区域の範囲は、幸手市、隣町の杉戸町および宮代町の行政区域の全域となっております。それでは、はじめに見直しの考え方についてご説明申し上げます。今回の見直しのポイントは 2 点ございます。

1 点目のポイントは、基準年次と目標年次の見直しでございます。基準年次を平成 22 年から平成 27 年に変更し、目標年次は平成 37 年から令和 12 年に変更してございます。

続いて、2 点目のポイントは、法の改正や、県の都市計画の基本方針であるまちづくり埼玉プランなどの諸計画の改定を踏まえた文言の追記や修正でございます。記述の内容につきましては、全県一斉に見直すという方針が打ち出され、今回の変更に至っておりまして、見直しにつきましては、埼玉県が定めております、原案作成マニュアルに基づき、県内で記述の統一は図られてございます。

それでは内容の説明に入らせていただきます。議案第 1 号の目次をご覧ください。

まず、第 1 としまして、「都市計画の目標」については 3 項目ございます。第 2 に「区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針」については、2 項目ございます。第 3 としまして、「主要な都市計画の決定の方針」につきましては、4 項目ございます。最後に図面がついておりますが、こちらが「方針図」ということで構成されております。

それでは、まず 1 ページをご覧ください。こちらにつきましては、「第 1 都市計画の目標」の「1 基本的事項」において、(1) 都市計画区域の範囲と、(2) 目標年次が記述されております。

次に、2 ページ目の「2 都市計画の目標」になりますが、(1) 当該都市計画区域の特性においては、幸手都市計画区域の特性が整理されており、(2) 当該都市計画区域の都市づくりの基本理念においては、「コンパクトなまちの実現」、「地域の個性ある発展」、「都市と自然との共生」の 3 つが記述されております。これにつきましては、原案作成マニュアルに基づき、圏央道地域は、ほぼ同一の記述となっております。

3 ページの「3 地域毎の市街地像」につきましては、「(1) 拠点周辺の市街地」として、「中心拠点」「生活拠点」「産業拠点」に分けて記述されております。また、新たに「(2) その他の市街地」として、拠点周辺以外における多様な市街地の形成について記述されております。

4 ページ目につきましては、「第 2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針」では、「1 区域区分の決定の有無」の中で、市街化区域と市街化調整区域の区分、すなわち区域区分を定めるものとしています。

また、「2 区域区分の方針」における「(1) 都市計画区域および市街化区域に配置されるべきおおむねの人口」については、人口の実績値を平成 22 年時点のものから、平成 27 年

時点の都市計画基礎調査の結果に変更するとともに、推計値を平成 37 年から令和 12 年に変更しております。

「(2) 産業の規模」については、人口と同様に、実績値は平成 27 年、推計値は令和 12 年としまして、製造業・物流業の総生産額については、埼玉県広域圏における保留フレームに対応する額を含まないものとしております。「(3) 市街化区域のおおむねの規模」につきましては、令和 12 年の市街化区域の面積を概ね 1,410 ヘクタールと想定しております。

次の 5 ページから 18 ページにつきましては、「第 3 主要な都市計画の決定の方針」が記述されております。この部分につきましても、埼玉県が作成した原案作成マニュアルに基づきまして、県内ほぼ同一の記述となっております。

5 ページから 8 ページまでは、「1 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針」が記述されております。

5 ページにございます「(1) 主要用途の配置の方針」では、住宅地、商業地、工業地、沿道地における用途の配置の方針が記述されております。

6 ページの「(2)市街地における建築物の密度の構成に関する方針」では、住宅地、商業地、工業地における土地利用の密度が記述されております。

7 ページの「(3)市街地における住宅建設の方針」では、平成 29 年に改定した埼玉県住生活基本計画のうち、住宅施策の目標と施策における変更内容に合わせて表現を変更し、「①安心と安全を支える住まいづくりに関する方針」、「②子供を生み育てやすい住環境づくりに関する方針」、「③環境に配慮した住まいづくりに関する方針」、「④地域の活性化を図るための住環境づくりに関する方針」が記述されております。

8 ページ及び 9 ページにつきましては、「(4) 市街地において特に配慮すべき土地利用の方針」では、「①土地の高度利用に関する方針」、「②用途の見直しに関する方針」、「③居住環境の改善又は維持に関する方針」、「④特定大規模建築物（大規模商業施設等）等の立地に関する方針」、「⑤産業集積に関する方針」、「⑥都市防災に関する方針」、「⑦景観の形成に関する方針」、「⑧都市内の緑地の維持等に関する方針」と、8 つの方針が記述されております。

新しい項目と致しましては、都市農地の位置付けに変化があったことから、「⑧都市内の緑地の維持に関する方針」が追加されまして、生産緑地制度の活用などについて記述されております。また、「⑥都市防災に関する方針」では、近年の水災害の激甚化や水災害のリスク増大を踏まえ、水災害のリスクに応じた防災・減災対策に取り組んでいく旨が追加されております。

続いて、10 ページをご覧ください。「(5) その他の土地利用の方針」では、「①優良な農地との健全な調和に関する方針」、「②災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針」、「③自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針」、「④秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針」及び「⑤特定大規模建築物（大規模商業施設等）の立地に関する方針」が記述されております。

次の 11 ページから 14 ページまでは、「2 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決

定の方針」が記述されております。

11 ページの「(1) 交通施設の都市計画の決定の方針」では、「①交通体系の整備の方針及び整備目標」が記述されております。

12 ページでは、「②主要な施設の配置の方針」では、道路、鉄道などの施設の配置に関する方針が記述されております。

続いて 13 ページの「(2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針」では、「①下水道及び河川の整備の方針及び整備目標」と「②主要な施設の配置の方針」が記述されております。

続いて 14 ページでは、「(3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針」が記述されております。

続いて 15 ページでは、「3 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針」が記述されております。

さらに続いて 16 ページから 18 ページまでは「4 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針」が記述されております。

16 ページの「(1) 基本方針」は、第 2 次埼玉県広域緑地計画を踏まえた方針が記述されております。

17 ページでは、「(2) 主要な緑地の配置の方針」が記述されております。

18 ページでは、「(3) 具体の公園・緑地の配置の方針」が記述されております。

最後になりますが、18 ページの次に、今回の変更を踏まえた方針図がついております。こちら、資料 1 の新旧対照表をご覧くださいますとわかりますように、今回、記述の変更はございません。

以上、議案第 1 号の幸手都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更についての概要でございます。

なお、議案第 1 号につきましては、令和 5 年 2 月 10 日から 2 月 24 日までの 2 週間にかけて行われました都市計画法第 17 条に基づく都市計画都市計画案の縦覧の結果、意見書の提出がございませんでしたので、ご報告申し上げます。それではご審議賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

◎審議

○議長（作山会長）

ありがとうございます。

今回の見直しは市長から説明あったように 5 年ごとの一斉見直しということで、議案第 2 号とも関係しますけれども、目標年次が大きく変わって、前回の人口フレームよりもやはり厳しくなって人口が下がって、都市計画区域人口も市街化区域人口も減っていると。一方、工業フレームは大きくなったんですね。商業フレームも発展の可能性があるということで、1 人当たりの売り上げで言えば高くなっている。おそらく関連して GDP も 1 人あたりは上がっていくだろうというふうに思いますね。だから、そういう意味ではあまり悲観する

ことはないということです。

今回の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、僕ら専門家は整開保と言うんですけども、都市計画はご存知のように 2 層構造になっています。県の広域マスタープランというのと、それと前々年度であった市町村マスタープラン、幸手市が作るわけですね。

都市計画は地方分権の優等生でして、今もう国の権限がないんです。県がわずか、広域的な幹線道路や、大きい公園など、広域に関わる都市計画と、区域区分、後にも出てきますけれども、市街化区域の設定というふうに我々はこの整開保、県のマスタープランを今回県の他の計画に合わせて、子供や福祉というところの文章、この辺の方針、それから特定生産緑地ですとか広域的なところの関係などが変更されたのかなというふうに思います。

それでは、ただいまから審議に入りたいと思います。ご質問ご意見をお受けしてから採決を行うという、順序で進めたいと思います。よろしくお願いします。

ただいまの議案第 1 号、幸手都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更（埼玉県決定）に関しまして、ご質問等がございましたら、挙手の上、ご発言をお願いいたします。いかがですか。大丈夫ですか。

縦覧でも特に意見がないということで、今回、特に大きな変更ではなくて、時代に合った充実した計画になっているということですから、それを否定するものではないのかというふうに思いますが、他の案件もありますかよろしいですか。

意見がないようですので、本議案について採決をしたいと思います。

議案第 1 号の原案についてご異議のない方は挙手をお願いいたします。

（挙手全員）

○議長（作山会長）

ありがとうございます。

幸手都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更（埼玉県決定）につきましては、全員賛成ということで、原案について賛成といたします。

◎議案第 2 号

○議長（作山会長）

続きまして、議案第 2 号幸手都市計画区域区分の変更（埼玉県決定）につきまして、事務局より説明をお願いいたします。

◎議案説明

○都市計画課 佐々木主幹

続きまして、議案第 2 号、幸手都市計画区域区分の変更（埼玉県決定）についてご説明申し上げます。議案第 2 号の計画書と理由書をご覧ください。

この区域区域区分の変更につきましても、埼玉県が決定するものでございます。

今回の変更につきましては、都市計画法第6条の規定により、平成27年を基準年としたとして実施した都市計画基礎調査の結果を踏まえ、令和12年を目標年次としてフレームの変更を行うものでございます。

今回の変更にあたりましては、幸手都市計画区域につきましては、市街化区域と市街化調整区域の土地の区域自体の変更はございませんが、国土地理院が公表しております「全国都道府県市区町村別面積調」において、計測方法が変更されましたことにより、都市計画区域の面積が約7,990ヘクタールだったものが、7,991ヘクタールに、1ヘクタール増加しております。また、市街化調整区域の面積が約6,580ヘクタールから6,581ヘクタールに変更となっております。

次のページの【参考】は、先ほど作山議長の話もございましたが、人口につきましては「圏央道広域都市圏」にございまして、工業につきましては、「埼玉県広域都市計画圏」のフレームでございまして、市街化区域内の人口と総生産額（製造業＋物流業）の欄に、広域都市圏全体の保留フレームの数値が記載されてございます。

市街化区域内の人口における令和12年の数値は、国が示す都市計画運用指針に基づき、「人口フレーム方式」で算定してございまして、幸手都市計画区域の場合は、73,729人となっております。

また、製造業と物流業の令和12年の総生産額は、幸手都市計画区域の場合は721億円となっております。

人口フレームにつきましては、圏央道広域都市圏においては、ご覧の通り、保留フレームはございませんので、住居系拡大を目的とした市街化区域編入の見込みはございませんが、工業フレームにつきましては、埼玉県広域都市計画圏全体として保留フレームがございしますので、工業系拡大を目的とした市街化編入の見込みがある状況でございます。

以上が、議案第2号の幸手都市計画区域区分の変更についての概要でございます。

先ほどもありました通り、こちらの議案第2号につきましても、縦覧を行いまして、意見書の提出はございませんでしたので、ご報告申し上げます。それではご審議を賜りますよう、よろしくお願いいたします。

○議長（作山会長）

ありがとうございます。今、説明があったように区域が変わらないんですよ。測定方法が変わったんですね。例えば大震災以降も結構、地形が伸びたりもします。昔は測量していた時代もあったんですけど、今は宇宙から座標でやります。座標の位置が実際とずれていたことがあって、測定方法を基本的に見直したんですね。

そうすると、結構な面積が違ってきますけども、1ヘクタール違っていると、他の都市計画だと結構大きいですけども、これはそれほどでもないですね、というようなことで、都市計画区域の面積の数字を変更したということになります。

それでは、こちらの案件に関しまして、ご質問ご意見をお伺いして、あと採決を行うというような手順で進めたいと思います。ただいまの議案第 2 号幸手都市計画区域区分の変更（埼玉県決定）に関しまして、ご質問等がございましたら、挙手の上、ご発言をお願いいたします。

◎質問

○大平委員

大平と申します。面積の関係ですけれども、市の段階ではこの数字が出てますけれども、この測定方法が変わったということによって、県段階、国レベルではどのような影響が出てきておりますか。

○議長（作山会長）

事務局からお答えください。

○都市計画課 佐々木主幹

すみません、先ほど大平委員の方から県とか国レベルの話があるんですが、こちらの方としては数値を持ち合わせておりませんが、先ほどお話をさせていただきました通り、今回、区域の部分については、変わっておりませんので、県に確認したところ、幸手都市計画区域の中の話で申しますと、幸手都市計画区域につきましては、元々その前回の面積が 3,395 ヘクタールだったものが 2 ヘクタール減少しまして、3,393 ヘクタールになっております。あと杉戸町につきましては、元々 3,000 ヘクタールだったものが、3 ヘクタール増加しまして、結果として今回、幸手都市計画区域の面積が 1 ヘクタール増加しております。そのため、市街化調整区域につきましても 1 ヘクタール増えている状況です。県と国の方につきましては、調べておりませんので申し訳ございません。

○議長（作山会長）

他はいかがでしょうか。実際は区域が変わってないので見た目の領域は変わっていない。面積だけ測定方法が変わったので、少し変化が出ましたということですね。

特に意見がないようですので、本議案についても採決を行いたいと思います。よろしいですか。

◎採決

○議長（作山会長）

議案第 2 号の原案について、ご異議のない方は挙手をお願いいたします。

（挙手全員）

○議長（作山会長）

ありがとうございます。全員賛成ということで、幸手都市計画区域区分の変更（埼玉県決定）につきましては、原案について賛成といたします。

◎議案第 3 号

○議長（作山会長）

続きまして議案第 3 号、幸手都市計画生産緑地地区の変更（幸手市決定）につきまして、事務局より説明をお願いいたします。

◎説明

○都市計画課 木村主任

都市計画課の木村と申します。よろしくお願いいたします。

それでは続きまして、議案第 3 号幸手都市計画生産緑地地区の変更（幸手市決定）につきましてご説明申し上げます。

議案第 3 号の計画書と理由書、本日配付しました資料 2 をご覧ください。

今回の変更につきましては、生産緑地指定後 30 年が経過したことにより、市への買取申し出及び農業従事者等への斡旋がともに不調でございましたため、生産緑地法第 14 条の規定により、行為の制限が解除され、生産緑地としての指定要件を満たさなくなりましたことから、廃止及び統合における都市計画生産緑地の変更をするものでございます。

生産緑地地区は良好な生活環境の確保に効果があり、公共施設等の敷地として適しております。500 平方メートル以上の市街化区域内の農地を保全するため、都市計画で決定されました地区でございます。生産緑地の指定を受けますと、固定資産税や相続税が優遇されます一方で、所有者は農地として 30 年間維持管理することが義務づけられ、農地以外での土地利用に制限がかかります。

幸手市は当初、平成 4 年 12 月 7 日に生産緑地地区を指定いたしました。その後、4 回の変更を経て、現在は 21 地区、面積約 4.46 ヘクタールが生産緑地地区として都市計画決定されております。

平成 29 年に生産緑地法が改正され、特定生産緑地が創設されました。指定から 30 年が到来する生産緑地につきましては、保全を確実に行うことが良好な都市環境の形成を図る上で特に有効であると認められる農地を、特定生産緑地として指定できることになりました。指定された場合、買取申出ができる期日が 10 年延期され、行為制限が延長されますとともに、これまでと同様の税制の優遇措置を受けることができます。また、この指定は、繰り返し 10 年毎に延長することが可能でございます。

幸手市では、令和 4 年の 3 月に 21 地区中 14 地区、約面積 3.59 ヘクタールを特定生産緑地地区に指定いたしました。

令和4年12月7日に生産緑地指定をしてから30年が経過しました。その後、特定生産緑地に指定しなかった9地区の所有者から、市への買取申出がございましたが、市の買取り及び農業従事者等への斡旋がともに不調でございました。そのため、生産緑地法第14条の規定により行為の制限が解除され、生産緑地としての指定要件を満たさなくなりましたことから、第3号、第4-1号、第4-2号、第15号、第20号、第21号、第22号を廃止し、第10号、第11号の一部を廃止いたします。全部で0.87ヘクタールが廃止となります。

生産緑地の指定要件は、500平方メートル以上の一団の農地と定められておりますが、今回、地区の一部を廃止しましたことにより、面積が500平方メートルを下回った地区が2地区ございます。所有者の意思に反して、道連れで生産緑地の指定が解除となってしまうことへの対応として、平成29年改正の都市計画運用指針により、一団性要件の運用が緩和されました。そこで、500平方メートルを下回った第10号と第11号を隣接する街区の第12号と統合いたします。

それぞれの地区の位置につきましては、資料2【生産緑地指定一覧図】をご覧ください。こちらは、生産緑地地区の位置を記した総括図でございます。赤で縁取られた緑の箇所は、生産緑地地区として残るところ、黄色で着色されてる箇所は、今回削除するところでございます。

続いて、都市計画変更のスケジュールをご説明させていただきます。これまでの経過といたしまして、県知事協議、また都市計画法第17条に基づく縦覧を実施したところでございます。縦覧は、令和5年6月2日から6月16日までの2週間にかけて行いまして、意見書の提出がございませんでしたので、ご報告を申し上げます。

今後のスケジュールにつきましては、本日の都市計画審議会の後、市長へ答申をし、7月上旬までには都市計画決定の告示を行いたいと考えてございます。

説明は以上でございます。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

○議長（作山会長）

ありがとうございました。

今度は幸手市の都市計画ですね。元々そんなに多くはないんですが生産緑地地区があり、今回、特定生産緑地への移行を契機として、0.87ヘクタールが廃止されるとともに部分的に統合するなどして残るということでございます。これにつきましても、ご質問ご意見をお受けしその後で採決を行う順序で進めたいと思います。

ただいまの議案第3号、幸手都市計画生産緑地地区の変更（幸手市決定）に関しましてご質問等がございましたら、挙手の上発言をお願いいたします。いかがでしょうか。

これは市の都市計画なので、私の方から質問しましょうか。

今回の対象エリアというのは、基盤整備いわゆる公園整備とか、この辺はあるいは区画整理も既に終わっているとかこの辺の情報を教えてください。

○都市計画課 佐々木主幹

議長の方からご質問ありましたが、まず区画整理の関係につきましては、幸手駅西口土地区画整理事業の方で、事業区画整理の方を進めているところでございまして、その中で幸手駅の西口の近くにございます倉松川のところに親水公園の方を整備する計画でございまして、親水公園 1 ヶ所と、街区公園 1 ヶ所を整備する予定でございます。

○議長（作山会長）

要は、公園の不便地域には該当しないという判断でよろしいんですか。一部、公園不便地域があれば、割と積極的に公園や緑地として購入することを検討するのが一般的ですけども、この辺についてももう少し教えてください。

○都市計画課 佐々木主幹

現在、配置されている公園は市街化区域内もございまして、まず標準的な公園でよくいわれる公園の誘致距離の 250m ピッチで範囲を包含させていただきましたところ、今回生産緑地として廃止するところ、また今指定しておりますところも含めまして、市としましては、その部分についての公園の必要性としましては、今満たされてるところと考えております。ただ実際の第 2 次幸手市都市計画マスタープランの方にも記載しておりますが、中心部となります幸手駅の周辺部について、例えば新たな土地利用がなされる時につきましては、公園の整備につきましても、できるだけ計画して整備していきたいというふうに考えております。

○議長（作山会長）

今回のこの廃止の部分についてはある程度公園の適正配置がされているので、その辺についての必要性は弱かったというところですね。ありがとうございます。

他にご意見ご質問いかがでしょうか。

生産緑地は、どこでもどんどんなくなってしまうので非常に残念ではあるんですが、一方、幸手市内で周辺が優良農地できっちり残っているということと、市街化区域内の農地は貴重な生産緑地ですけども、それはそれで地権者の方の後継者がいなかったり、相続の問題を契機として買取請求をしても、なかなか買い取る相手がなくて、廃止という形になるということですね。

いかがでしょうか、ご意見ご質問、何でも結構ですけども。

○松田委員

今、作山議長の言った買取請求の廃止とは、具体的にどんなことですか。普通、市の方が買うわけでしょう。

○議長（作山会長）

事務局お願いします。

○都市計画課 佐々木主幹

今お話ありました生産緑地の方につきましては、今回特定生産緑地に移行しなかった土地につきましては所有者の方からまず市へ買取りの申出を行っていただきます。

それを経て、市の方でも取得の判断を今回しなかったということと、その後に市の農業委員会の方に斡旋の依頼をさせていただきまして、農業委員会の方でも期間を定めて、買取りの周知をさせていただいたところなんです、実際、売買契約が結ばれなかったため、生産緑地の廃止の都市計画の変更を、今回諮問させていただいたところでございます。

買取りの廃止ということではなく、買取り申出を経ての、廃止という流れになります。

○議長（作山会長）

よろしいでしょうか。

生産緑地は税制の優遇があったので、まずは行政に公園緑地として買い取ってもらえないかということを経営者に最初に相談する義務があるわけですね。先に民間に売ってはいけないんですね。その次に農業委員会等の方で、農地的な利用ができないか斡旋して、やはり厳しいということになると、もう仕方ないということで、通常は一般に民間の方に宅地として売ってしまうというようなことになるわけですね。これはもう全国的になかなか止められないんですよ。

先ほどおっしゃったように中心部、駅前とか公園足りないところは、できるだけ買うなり、基盤整備するなりして作っていかないといけないんですけども、ある程度充足しているところを、だぶって公園整備しても仕方ないですし、公園整備の財源がなかなかないんですよ。一番予算がつかないところですかね。

だから、相当潤沢に財源がある市町村でないと結構厳しい。できれば本当は農地的な利用、近年の生産緑地のまま農家レストランとか、農業に関連した利用の緩和がされているんですが、この辺についてもなかなかまだ進んでいないのが現状で、本当はその辺を後押ししていくというところは期待されるんですけども、なかなかニーズがないですね。

○松田委員

一言で言えば、行政の管理が大変になってくるということですね。その具体的なものを考えていかなきゃならないね。

○議長（作山会長）

おっしゃる通りですね。農地でもこの辺だと畑になりますかね。水田より畑は非常に手間がかかって。例えば水田なんかだと今 1 町歩持っても、収入としてはもう相当少ない

わけで、畑でも普通の畑だと結構しんどい。特殊なヨーロッパ野菜とか、あと近年は近郊農業でもビニールハウスとか、もうほとんど立体工場みたいですね。

土を使わない水耕栽培的な工場にして、やっと商売成り立つみたいなの、この辺の農業環境、農政の課題ですけども、農業で飯食えれば本当はいいんですけど、やはりそれで食べていくには相当しんどい。

むしろ、かつて農業やられていた方が、自分の代だけやろうということでやってはいたんですが、この辺が農地法の関係もありますけども、法律の問題とか、あるいは収益の問題とかいろいろあって、理想的には残してほしいけども、経営が大変だということになって、どんどんジリ貧になっていくというのが現状ですかね。

この辺、我々の都市計画審議会だけでは知恵がないので、国レベルとか農業政策レベルで何かもっと抜本的なことをお願いするしかないのかなというふうに思います。

いかがでしょうか。

○小嶋委員

今回廃止するところをご紹介いただきましたが、廃止せず農地を維持するということについて、市の方でご対応されている中で、これからもかなり長く維持していただけたらという感触なのか、それとも、なかなか厳しそうだなという感触なのか、どういった状況なんでしょうか。

○議長（作山会長）

おそらく特定生産緑地へ移行のときにそういうお話も聞かれてると思いますので、事務局お願いします。

○都市計画課 木村主任

特定生産緑地に移行していらっしゃる所有者の方々は、今後10年は大丈夫そうな方が多いかなという印象です。年齢的に10年後の特定生産緑地の更新の時期にどうなるかわからない部分はありますが、後継者ができてよかったとおっしゃってる所有者さんもいらっしゃったり、この10年間はとりあえず続けていただけたらそうな方々が多いかなという印象です。

○議長（作山会長）

ありがとうございます。

他の都市の平均でも、特定生産緑地に指定した面積は9割弱です。

○船川委員

私、農業委員で、ちょっと一言。2030年まであと7年ですが、この間に相当農家が激減する事態が起こるのではないかと感じております。現在、幸手市に田んぼが、約1,200町、

その約 1 割を私の法人で担ってるわけですけど、100 ヘクタール規模の法人が、10 社とは言わずとも 5～6 社出てこないと、幸手市の水田は担えないと。先ほど作山議長もおっしゃっていましたが、やはり優良農地は残して、市街化よりの農地を市でも何とか有効利用してもらいたい。

私が最近感じてきたのは、小さい田んぼがお荷物になってきて、毎年どんどん頼まれるようになってくるんですけども、小さい田んぼはこれからは厳しいのかなと思います。私も息子とやってるものですから、市の方にもその辺を何とか対応していただければいいのかなと思います。生産緑地の方も、手放したいという方が結構おまして、今年になって、私も約 2 ヘクタールぐらい買ってくれと言われていています。農地をいらないという方が増えてきているのが、現状です。

農地を持っているとお金かかるんですよ。水田、畑は、排水費と用水費もかかります。その辺を解決していかないと、やはり持ちこたえられないと思います。

相続してやってた方は、先ほど説明した通り、もう少しいけるでしょうけど、これ以上、農作物なり、米価が下がっていくと、もっと早くそういう傾向が出てくるのかということでございます。

○議長（作山会長）

ありがとうございます。今の農地を買い取ってほしいという話は、調整区域の方の水田の話ですよ、市街化区域内農地の方はないですよ。

まさに水田の方でもそういう状況だと、日本は農林水産業っていうのは個人経営が中心なので、効率が悪かったですね。船川委員のように、企業として農業をやって効率化するんですけども、それでも小さいのはさすがに経営としてはやはり厳しいと、そこを引き取ると余計赤字になってしまうというようなことで引き取れないという現実があるわけですよ。

一方個人で持っていて、税金だけ払ってますよ。土地改良費とか、所有面積にもよりますが、突然 100 万円ぐらいの負担をみんなでないといけないというメッセージが来るんですよ。もう農家はやってませんけども、土地だけはあるので、人には貸してるという状況ですよ。これが日本全体の、つまり農地を持っていて、良いですねという問題ではなくて、本当に無料でいいから、誰かやってくださいという状況です。もう税金と、そういう負担だけで、大変な状況だというのが、農業全体の世界の問題になっているということです。

○松田委員

農地法上の所有権、これの弾力化、これを市町村からやっていけばいいんですよ。

○議長（作山会長）

ありがとうございます。都市計画審議会としてもその辺はすごく気になるし、日本の農地法とその辺をどうにかして欲しいというふうに僕らは常に言うんですけども、僕らが言っ

でもなかなか限界なので、都市計画の範疇を超えてしまいますが、本当にそう思いますよね。

それではご意見がないようでしたら、本議案について採決をしたいと思います。議案第3号の原案について合意のない方は挙手をお願いいたします。

(挙手全員)

○議長（作山会長）

ありがとうございます。全員賛成ということで、幸手都市計画生産緑地地区の変更（幸手市決定）につきましては、原案について「賛成」といたします。以上をもちまして本日の議事は終了いたしました。

諮問を受けました議案につきましては、私から速やかに市長へ答申いたしますので、ご了承ください。

それでは、これをもちまして議長の任を解かせていただきます。慎重かつ迅速なご審議ありがとうございました。事務局へお返しします。

◎閉会

○事務局（大竹都市計画課長）

作山会長ありがとうございました。また、委員の皆様方につきましては、長時間にわたり慎重なご審議をいただきまして誠にありがとうございました。

本日の審議会の会議録につきましては出来上がりました段階で、署名委員のお二方にご連絡を差し上げましてご署名等をお願いに伺いますので、ご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

◎その他

○事務局（大竹都市計画課長）

それでは続きまして、次第の6番「その他」でございますが、事務局からは特にございませんが、皆様から何かございますでしょうか。

◎閉会

○事務局（大竹都市計画課長）

特にないようでございますので、それでは以上をもちまして、第23回幸手市都市計画審議会を閉会といたします。

本日は誠にありがとうございました。

以上、相違ないことを証するため、ここに署名する。

令和5年7月31日

署名委員 鎌 田 康 臣

署名委員 大 平 泰 二
