

# 第22回幸手市都市計画審議会会議録

開催：令和4年3月14日

場所：市役所本庁舎3階第1委員会室

## 第 2 2 回 幸 手 市 都 市 計 画 審 議 会

令和 4 年 3 月 1 4 日 (月曜日) 午後 2 時 3 0 分開議

1 開 会

2 市長あいさつ

3 議 事

4 閉 会

出席者(敬称略)

【会長】 小 坂 宏

【委員】 作 山 康

松 田 光 男

船 川 由 孝

印 田 香寿美

小 林 英 雄

本 田 謡 子

田 中 勝 也

【事務局】 狩 野 一 弘 (建設経済部 部長)

仙 田 茂 雄 (都市計画課 課長)

関 根 弘 (建築指導課 課長)

岡 安 孝 雄 (都市計画課 主席主幹)

堀 雅 登 (建築指導課 主幹)

木 村 奈 保 (都市計画課 主任)

◎開会

○事務局（都市計画課 岡安主席主幹）

定刻となりましたので、ただいまから、第22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、ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

それでは、開会にあたりまして、木村市長からごあいさつを申し上げます。木村市長、お願いいたします。

◎市長あいさつ

○木村市長

皆さんこんにちは。幸手市長の木村純夫でございます。本日は委員の皆様におかれましては、年度末の大変お忙しい中、第22回幸手市都市計画審議会にご出席いただき、誠にありがとうございます。また、日頃から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、重ねて御礼申し上げます。

未だ、収束を見ない新型コロナウイルス対応をはじめ、行政全般について、お話させていただきたい思いがありますが、本日は都市計画審議会ということですので、別の機会に言わせていただきたいと思います。

さて本日は、3つの議題を予定しています。

1つ目は、幸手都市計画用途地域の変更について諮問をさせていただくものでございます。本件は、令和3年3月に都市計画道路幸手五霞線の全線が開通し、また茨城県との県境の令和橋が完成して、広域的な交通網が形成されたことから、産業などの沿道事業を誘導するため、都市計画道路幸手インター連絡線の沿道の一部地域の用途を緩和するものでございます。

その他、特定生産緑地の指定についての意見聴取1件と、報告1件がございます。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。ぜひとも慎重なるご審議、ご承認を賜りますようお願い申し上げます。

また、前回の都市計画審議会でも諮問しました第2次幸手市都市計画マスタープランにつきましては、令和3年12月の市議会定例会でご可決をいただき、策定に至りましたので、この場をお借りしまして、感謝申し上げます。

結びになりますが、今後も未来志向のまちづくり、市民本位の行政を目指し、引き続き委員の皆様のご指導ご協力をお願い申し上げまして、開会の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。

◎事務局紹介

○事務局（都市計画課 岡安主席主幹）

ありがとうございました。

誠に申し訳ございませんが、ここで木村市長におかれましては、公務のため退席させていただきます。

続きまして、市職員を紹介させていただきます。

狩野 建設経済部長です。

仙田 都市計画課長です。

関根 建築指導課長です。

建築指導課 堀主幹です。

都市計画課 木村主任です。

申し遅れましたが、本日の司会を務めさせていただいております、私、都市計画課の岡安でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

#### ◎資料の確認

##### ○事務局（都市計画課 岡安主席主幹）

それでははじめに、皆様のお手元に「第2次幸手市都市計画マスタープラン」の冊子を配布させていただきました。本計画案については、委員の皆様にご審議いただきまして、このたび策定することができました。厚くお礼申し上げます。

さて、本日の資料の確認をさせていただきます。

事前に郵送させていただきました資料といたしまして、「第22回幸手市都市計画審議会 議案書」「諮問書」でございます。議案書3ページ目の「議案第1号 幸手市計画用途地域の変更(幸手市決定)」につきまして、差替えとなりますので、恐れ入りますが、よろしくお願いいたします。

また、本日の追加資料といたしまして、「第22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」「幸手市都市計画審議会条例」「幸手市計画用途地域の変更について(幸手市決定)」「特定生産緑地の指定について」「幸手市区域指定図」「幸手市浸水想定図」でございます。あわせて、「第21回幸手市都市計画審議会会議録」も配布しております。

以上でございますが、不足のものはございませんでしょうか。

不足がないようですので、進めさせていただきます。

#### ◎定足数の報告

##### ○事務局（都市計画課 岡安主席主幹）

ここで、本審議会の皆様の出席状況につきましてご報告申し上げます。

本日、ご出席の委員の皆様は、8名でございます。したがって、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以上の出席であり、会議開催の定足数に達しておりますことをご報告いたします。本日、欠席の連絡をいただいておりますのが、鎌田委員と野

原委員になります。

○事務局（都市計画課 岡安主席主幹）

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、審議会は会長が招集し、議長となると規定しておりますので、これからの進行は、小坂会長に議長となっていただきたいと存じます。小坂会長、よろしくお願いいたします。

◎会長あいさつ

○議長（小坂会長）

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。よろしくお願いいたします。

◎会議録署名委員の指名

○議長（小坂会長）

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。

船川 由孝 委員

本田 謡子 委員

お2人をお願いいたします。よろしくお願いいたします。

◎会議の公開・非公開

○議長（小坂会長）

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と思いますが、いかがでしょうか。

=〔異議なし〕=

◎傍聴人入場

○議長（小坂会長）

それでは、本日の会議は公開といたします。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、よろしくお願いいたします。

○事務局（都市計画課 岡安主席主幹）

本日は、傍聴人はございません。

◎議案第1号

○議長（小坂会長）

それでは、議事に入らせていただきます。

議案第1号「幸手都市計画用途地域の変更（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。

○事務局（仙田都市計画課長）

それでは、議案第1号幸手都市計画用途地域の変更（幸手市決定）について、ご説明申し上げます。着座にて、失礼いたします。

それでは資料といたしましてはまず議案書をお手元にご用意いただければと思います。本日、資料が多くて大変申し訳ございませんが、A4の縦の議案書になります。

こちら、議案書をめくっていただきますと、議案第1号、今ほど申しました幸手都市計画用途地域の変更ということで、市長より諮問がありまして、皆様にご審議をいただくものがございます。もう1枚めくっていただきますと、理由書をつけさせていただいております。こちらは、今回用途地域を変更する場所、変更の理由、変更の内容について記載しているものでございます。

これより詳しくご説明をさせていただきますが、説明にあたりましては、本日、追加で配付させていただきましたA4横のカラーの資料で説明させていただきますので、資料をお手元にご用意お願いいたします。

それでは、資料の2ページをご覧ください。今回の都市計画変更原案の背景ということでご説明を申し上げます。本地区は、市街化区域で、都市計画道路幸手インター連絡線が通過し、沿道利用が可能な唯一の地域に位置しているところでございます。また、都市基盤である圏央道および幸手インター連絡線の整備が進められた区域でございます。

続いて、3ページになります。本地区につきましては、第6次総合振興計画では、土地利用の規制誘導として、地域の特性に応じた秩序あるまちづくりの実現に向けて、土地利用の適正な規制誘導を図ることとしてございます。また、都市計画マスタープランでは、幹線道路沿道の魅力ある土地利用として、沿道の商業サービスなど誘導を検討することということで位置づけをしてございます。

続きまして、4ページになります。ここでは用途地域の変更の必要性ということでご説明をさせていただきます。冒頭、市長からのあいさつでもありましたが、本地区につきましては、平成27年3月に、圏央道および幸手インター連絡線が開通し、また、令和3年3月には、都市計画道路幸手五霞線全線が整備完了し、県境の令和橋も同時に供用を開始されたことで、茨城県との広域交通ネットワークが形成され、より一層の周辺沿道利用が見込まれるので、本地区の沿道にふさわしい土地利用を誘導するため、この度、用途地域を変更するものでございます。下の表の中では、本地区の変更前と変更後をまとめたものでございますが、用途地域が変更前につきましては、第一種中高層住居専用地域を、変更後には第一種住居地

域というものでございます。用途地域の説明につきましては、後ほどさせていただきますが、今回、表にありますように建蔽率、容積率の変更はないものでございます。

続きまして、5ページになります。こちらが周辺の道路状況となっております。地図の真ん中に、南北の赤いラインが入っておりますが、こちらは、都市計画道路幸手五霞線となっております。北側の赤い点線部分が、先ほど話をさせていただいております、令和3年3月に開通した区間となっております。このように、国道4号と並行するように茨城県との広域の交通ネットワークが形成されたところでございます。

続きまして、6ページ7ページになります。こちらは縦で見ていただくとわかりやすいと思うのですが、今回、本地区の用途地域の変更する変更前と、変更後の計画図ということで、付けさせていただいております。

7ページになりますが、変更箇所につきましては、地図の真ん中に赤く点線で丸く囲った部分がありますが、この部分の用途地域につきましては、先ほど申し上げました、第一種中高層住居専用地域から、第一種住居地域に変更するものでございます。詳細な範囲といたしましては、インター連絡線の道路の端から25mの部分となっております。

続きまして、8ページをお願いいたします。それでは、用途地域について改めてご説明させていただきますと思います。まず、用途地域の必要性でございますが、都市においては、住居・商業・工業など様々な異なる土地利用が混在すると、お互いに生活環境や業務の利便性に支障を来すということから、それぞれの土地利用に合った環境を保ち、効率的な活動を行うことができるよう、都市の中を13種類に区分をし、それぞれの地域にふさわしい、建物の用途形態、こちらは建蔽率と容積率などを定めるのは用途地域というものでございます。

続きまして、9ページ10ページをお願いいたします。9ページ10ページに書かせていただいているのは、用途地域は、先ほど13種類と申し上げましたが、用途地域の種別と性格を一覧表にまとめたものでございます。9ページの一番下、赤字のところ、今回変更後となります第一種住居地域ということになりまして、こちらの地域におきましては、大規模な店舗や、事務所の立地を制限する住宅のための地域ということになります。工場やパチンコ店などの他、床面積が3,000㎡を超える事務所や店舗等が制限されます。逆に3,000㎡までの店舗など立地できるというものでございます。

次に11ページを説明いたします。先ほどの説明と重複してしましますが、今回の変更につきましては、都市計画道路幸手インター線の沿道の一部の地域について、第一種住居地域に変更するものでございます。建蔽率60%、容積率が200%ということで、こちらの変更はございません。

続いて、12ページになります。今回の用途地域の変更で、市内の主な幹線道路沿道と同様に、第一種住居地域ということで定めるものでございます。下の図が市街地の用途のイメージ図になりますが、第一種住居地域になることで、一定の面積での店舗や事務所などが立地できるというようなイメージ図になります。

それでは最後に、13ページになります。こちらの今後の都市計画変更のスケジュールということで、ご説明をさせていただきます。まずこれまでの経過といたしまして、原案の閲覧を令和3年10月11日から10月25日まで実施をいたしました。そして、同じく10月24日に、原案の説明会を市役所で実施をいたしました。その後に、県知事協議、また都市計画法第17条に基づく縦覧を実施いたしたところでございます。

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、3月中には都市計画決定の告示をしたいと考えてございます。

説明は以上となります。ご審議のほどよろしくお願い申し上げます。

#### ○議長（小坂会長）

それではただいまから、ご質問、あるいはご意見をお受けして、最後に採決を行う順序で進めたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

ただいまの議案第1号「幸手都市計画用途地域の変更（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、ご発言をお願いいたします。

#### ○作山委員

都市計画としては、こういう幹線道路を第一種住居地域に変更するのは一種のバッファ一ですね。これは当然だというふうに思います。

提案はごもっとも。むしろちょっと私が気になるのは、事業と都市計画が別々なことです。日本の場合は、これをいかにあわせてやるか、特に例えば区画整理なんかも別々ですが、あわせてあげないと使用収益のときに新しい用途地域で建ててあげないと間に合わないので、テクニックとしては、地区計画かけて、地区計画の中で解除条件付きとかいうことで使用収益が出たら新しい用途地域に使えますよ、みたいなことやって、今回ちょっと周知等が遅れた理由とか、もう前もってわかっているのだから、都市計画道路、事業認可とっていますから、それあわせてやってあげた方が、建物なんかも建ち始めているようなのですけれども。ですから今、まだ用途地域の権限が市町村にいったのは、まだ歴史は古くないので、まだその使い方がわからないかもしれませんが、やっぱり市として都市計画権限がありますのでね。やっぱり必要なところは円滑にスムーズに指定すればいいのかなというふうに思いますが、ちょっと遅れた理由って何かあるのですか。

#### ○事務局（仙田都市計画課長）

委員がおっしゃるように、本来であれば圏央道と側道ができたときにあわせて、用途地域を変更してあれば、早くできたのですが、ちょっと今回その部分が漏れてしまったということはないのですが、ちょっとこの部分だけの用途地域が第一種住居地域になってなかったということがわかりまして、今回説明の中でもさせていただきましたが、幸手五霞線が開通したということもありまして、車の流れも幹線道路として交通量が増えるということ

もあってこのタイミングになってしまったということで、委員がおっしゃるように本来であれば、やはり道路ができるのとあわせてやるのがベストであったと思います。

○議長（小坂会長）

関連して、黄色になった部分（第一種住居地域）は、ビルトアップなどは、大きなものはあったのですか。特にないのですか。

○事務局（都市計画課 岡安主席主幹）

既存の建築物の関係ですが、要は今回、用途変更に触れるような建築物はないということです。今回の都市計画決定の変更案の資料としては、ちょっとその辺の既存建物のもとかの参考資料というのが、縦覧では、ファイルで縦覧できるようにはしているのですが、今回は計画案と理由書、計画図と総括図だけを議案として挙げさせてもらっているものから、そういった参考資料的なものは、今回は今までもそうだったのですが、既存住宅建築物の建築物との関係性というのは、問題あるような建築物があるかどうか、ということについては、ありません。

○事務局（仙田都市計画課長）

あと補足で、こちらの地区ですが、地権者さんからも土地利用したいというような申し出も別途ありまして、概ね第一種住居地域に利用を緩和することについては、合意がとられていると理解しております。

○議長（小坂会長）

いかがでしょうか。

○事務局（都市計画課 岡安主席主幹）

すみません。ひとつ今回の計画図の中に、これ今、幸手市の地形図というか都市計画基本図を使用して都市計画決定図書としているのですが、この基本図が、今まで幸手市の場合は、都市計画図が平成14年作成のもので使用しております。なので、若干ここにある表示されている建築物の形とか、あと、栄第二小学校という表現がされておるところなのですが実際は、栄第二小学校ではなくて、今現在はさかえ小学校ということになりますので、地図として見た場合に、その建物の関係とかの名称とかが若干、平成14年のときと今とではそういった公共施設の統廃合とかも含めて、現状とは若干違っている部分がございます。これ最初に説明しておけばよかったかなと思ったのですが、一応そういうことがありますのでよろしく願いいたします。

○議長（小坂会長）

地図と現状が違うということですが、よろしいでしょうか。

それでは、ご意見は特にないと思います。ありがとうございました。

議案第1号「幸手都市計画用途地域の変更（幸手市決定）」についての賛否をとります。賛成の方、挙手をお願いします。

=〔挙手多数〕=

わかりました。議案第1号「幸手都市計画用途地域の変更（幸手市決定）」につきまして、原案について「賛成」といたします。ありがとうございました。

続きまして、意見聴取の案件でございます。「特定生産緑地（幸手市）の指定」につきまして、事務局より説明をお願いいたします。

○事務局（都市計画課 木村主任）

では、特定生産緑地の指定についてご説明申し上げます。説明は着座にて失礼いたします。あと、今、特定生産緑地の写真を撮ったファイルを順番に回していきますので、回ってきたらご覧になってください。

今回は、令和4年12月に指定から30年を経過する生産緑地について、生産緑地法第10条の2第3項の特定生産緑地に指定しようとするときは、都市計画審議会の意見を聴かなければならないという規定に基づき、委員の皆様にご確認いただくとともに、意見を伺うものです。

それでは、本日配布しました【特定生産緑地の指定について】をご覧ください。

2ページをめくっていただきまして、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いる500㎡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た地区でございます。生産緑地の指定を受けると、固定資産税や相続税が優遇される一方で、所有者は農地として維持・管理することが義務付けられ、農地以外の土地利用に制限がかかります。

3ページに移ります。平成27年4月に、都市農業振興基本法が制定され、都市農業の振興に関する3つの基本理念として、①都市農業の多様な機能の適切かつ十分な発揮と都市農地の有効な活用及び適正な保全が図られるべきこと、②良好な市街地形成における農との共存に資するよう都市農業の振興が図られるべきこと、③国民の理解の下に施策の推進が図られるべきこと、が示されました。

4ページに移ります。そして、平成29年に生産緑地法の一部が改正され、特定生産緑地制度が創設されました。指定から30年が到来する生産緑地について、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ものを、特定生産緑地として指定することができます。指定された場合、買取申出ができる期日が10年延期され、行為制限を延長するとともに、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。

繰り返し10年毎に延長が可能です。

一方で、特定生産緑地に指定しない場合においても、引き続き生産緑地法の適用を受けることとなりますが、従来の税に関する優遇措置が受けられなくなります。特定生産緑地に指定する場合と指定しない場合の比較については、5ページをご覧ください。

6ページに進みます。本市における生産緑地は21地区、面積は約4.46haです。すべてが平成4年12月7日に指定され、令和4年12月7日に指定から30年が経過することになります。

これまで、すべての所有者から特定生産緑地への指定の希望を確認するため、制度の周知や説明会、意向調査等を実施してまいりました。昨年10月から今年1月まで、特定生産緑地の申請書の受付を行いました。

7ページに進んでいただきまして、特定生産緑地の指定受付の結果をご説明いたします。所有者22人のうち約7割にあたる15人が特定生産緑地の指定を希望しております。面積では、全体の8割にあたる3.59haです。幸手市の全体図については、【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となっております。緑色で塗られている箇所が生産緑地地区です。その中で、赤枠で囲われている箇所が、特定生産緑地に指定する範囲を示しております。それぞれの地区の面積や位置については、議案書の【特定生産緑地（幸手市）の指定】の2枚目以降の位置図をご覧ください。

今回、14地区、約3.59haを特定生産緑地に指定することにつきまして、ご意見を伺います。

最後に、特定生産緑地の指定に係る今後のスケジュールについてですが、3月中に指定公示を行う予定です。特定生産緑地制度の法的効力が発生する令和4年12月7日までに、特定生産緑地に関わる全ての手続きを完了できるよう、引き続き取り組んでまいります。

説明は以上でございます。ご意見のほどよろしく願いいたします。

#### ○議長（小坂会長）

ありがとうございました。ただいまのご説明につきまして、ご意見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。

#### ○事務局（仙田都市計画課長）

補足で説明をさせていただきます。A4の横の7ページの特定生産緑地の指定受付結果というところで、補足でちょっと説明させていただきますが、今回全部で生産緑地指定しているのが全部で21地区、その内の今回特定生産緑地ということで、10年間継続するということでの指定を14地区ということで今回挙げさせていただいているものでございます。

なお、この14地区につきましては、地権者さんからの意向により今回、こちらの指定ということで挙げさせていただいているものでございまして、幸手市がこの地区は指定する、指定しないとかということではなく、14地区全て、地権者さんから、引き続き10年間農

業をやりたいという申し出があったものでございます。

それから今回21地区のうち14地区が今回の指定で地権者さんの意向が上がってきたのですが、残りの7地区につきましては、現段階では、農業を継続しないということでの意思表示は一応いただいております。

ただ期限が12月7日までとなつてございますので、万が一、もしかしてちょっと気が変わったとかということで、改めて農業をやりたいというようなことがあった場合には、12月7日までできるわけなのですが、もしそういった方がいらっしゃいましたら、12月7日までに今回のような都市計画審議会を開けるタイミングまでということで、実際には12月7日のギリギリだと間に合わないのですが、もしそういった形で追加で申し出があった場合には、本日のような都市計画審議会を開かせていただいて、改めてまた意見聴取という手続きをとれば、追加で指定することになります。

とりあえず今時点での意向では、農業は継続しないということでの意向調査はいただいているところでございますので、よろしく願いいたします。

○議長（小坂会長）

はい、わかりました。

本件については、都市計画審議会の意見を聴くこと、というようなことで制度的にはそういうことになっておりますけれども、都市計画審議会の意見というのは、都市計画の立場から見て、生産緑地をどう評価するかあるいは扱うとか、それぞれ委員さんの立場がありますので、それぞれの立場からでも結構だと思います。ご意見とか、あるいは質問とか、そういうことについてぜひ、よろしく願います。

○田中委員

説明の中で指定を希望されなかった7地区というのがありましたが、おそらくその7地区は今後、生産緑地が解除されて、宅地になって住宅が建っていくのかなと思うのですが、30年前に生産緑地の指定をしたときの考え方として、今後、公共用地、公共施設等の利用についてしていくという考え方で指定された。この7地区について、今後、公共利用するような予定があるところというのはあるのですか。

○事務局（都市計画課 木村主任）

現時点では公共利用する予定があるところはございません。

○田中委員

それは30年前とは方針が変わった？

○事務局（都市計画課 木村主任）

そうですね。

○議長（小坂会長）

他にいかがでしょうか。

ちょっと関連してで、30年間、この生産緑地をずっとここが存続してきたわけだけど、そのところで何か問題点とか、あるいは、地権者の希望だとか、とかそういうようなことがあったのでしょうか。かいつまんで、統計的にどうだっていうことでなくても結構なんですけど、こんなことがあったということがあれば教えてください。

○事務局（都市計画課 岡安主席主幹）

そうですね。もう30年目ということで、当時土地の所有者が、営農従事者というか、農家の方が30年前に、指定を申し出たということで、生産緑地に限らず、農業の営農を主体的に継続させていく方たちの高齢化というのがございまして、それは市街化の中でも同じであって、当時は農家主体でやっていた方たちも世代交代が、進んできました、やはり親が当時やっていたのだけど、もう息子たちは勤めに出ていて、なかなか主体的に営農するのが難しいかなという判断が家族の中であったというのは聞いたことがあります。

なので、やはり高齢化していく中で、土地をどう維持していくかとか、この1年で皆さんお持ちの土地について、ご家族でじっくり相談してみてください、ということで、情報提供として説明会を2回ほどさせていただきました。ただ、先ほど課長が言ったように、皆さんご高齢なので、例えば生産緑地の指定施行が12月7日ですが、その途中で体調崩して、農業を営むことができなくなってしまうということも考えられなくはないので、そういった場合にはまたこういった機会に今度は生産緑地地区の検討とか、買い取りの申し出とかという話になってくるので、また都市計画審議会を開催することになります。その辺はできるだけ十分柔軟に対応していきたいと思います。

○議長（小坂会長）

しばらく前までは農業と都市計画の対立があったのです。このところ、だいぶ柔らかくなってきた。やりようはいろいろあるのではないかと思いますので、どうぞ。

○船川委員

農業委員会の立場で言いますと、現在、都市化が急激に進んでまいりました。土地の価格も大暴落ということで、実は10a当たり1円という相場の取引も出てまいりました。寄附したい、というような後継者が結構出始めていると現状でございまして、やはり農業離れが進んでいるのかと、何らかの形で幸手市としても、区域の指定なりをやっていないと、おそらく農地がいずれ乱開発になってきますので、優良農地の確保と遊休農地も対象ということで農業委員会も調査を始めて、これからやっていきたいというところです。ですので、

農業離れは本当に進んでいるのは現状なので、これもやむを得ないのかなと私は思っています。

○議長（小坂会長）

農業全体の話もちろんあるわけですけど、生産緑地、市街化区域の中の農地でもあるので、その農地の農業生産を目的にすることだけでなく、例えばその防災だとか、それから都市住民の緑地の確保に資するとか、いろいろ機能があるのではないかと。全国でもそういう議論がすすめられているところですけど、いかがでしょうか。市側としては、ご意見いかがでしょうか。

○作山委員

よろしいですか。まず30年前、最初の指定のとき、全体で何haくらいあったのですか。

○事務局（都市計画課 岡安主席主幹）

4,98haです。

○作山委員

他の都市計画審議会をやっていると、埼玉県内で、市街化区域の面積の割には、意外に少ないというのが私の印象なのです。最近では他でも都市計画審議会をやると生産緑地の解除の話ばかりなので、やはり高齢化していますから後継者がいないので、そしたらやっぱり農地として維持することができないというのもうなずけます。今回21地区の14地区をちょっと調べると、先ほどのデータで第3号、第4号、第9号が大きい。第20号、第21号、第22号は、外側の方ですね。団地とかそういうところに近いようなところが多いのかなあと。位置的にはしょうがない。合計で0,87ha、8,700㎡。多いか少ないかちょっとわかりませんが、今、会長がおっしゃったように、単なる生産緑地、今回、特定生産緑地とありましたけれども、もともとは都市的な公園とかオープンスペース、これは単なる緑だけではなくて、会長ご指摘のように、実は防災上の問題とか、特にハザードマップという、利根川とかそういうもののハザードマップではなくて、最近ではゲリラ豪雨とかああいふところでの一時的な調整池的な役割を果たすとか、あるいは環境、あるいは空気をきれいにする浄化とかそういうのを含めて、実は市街化区域の中、非常に貴重なオープンスペースなのです。生産緑地になって、少しやっぱり農家だけではなくてそれをNPOとか他のところが変えて、幸手のようなところのライフスタイルだと、東京に近いところとは違う豊かなオープンスペース、あるいはなんかそういう畑をちょっと触れるみたいに借りられるとか、なんかそういうものをなんか魅力としてここに移り住む、みたいなのはあるのかな。そうすると、積極的にこの生産緑地の活用をなんか全体として、都市戦略として推進していくみたいなものが本当はあってもいいのかな、と思うのです。幸手くらいだとちょっと地価

はそう高くもないですが、宅地並み課税にすると結構やっぱり上がるわけですね。この辺を地主さんも勉強しているとは思いますが、一概に幾らとも言えないのですが、地価によって違うので、都内だと700倍くらい違うのですよ。私が関わっている例えば武蔵野市では、宅地並み課税になってしまうと、急に700倍、例えば10倍とかいろいろ計算式があり複雑でして、実質は違うのですよ。普通数十倍から数百倍違うと言われる。さらにオープンスペースとか、駐車場にしておくとか意外に税金が高いのでびっくりしてしまうのですが、おそらくアパートとか、他にもう利用があるので、売ってしまうとかそういうことなのではないかと私は推測されるのですが、確かに農地として維持するのがやっぱりしんどいのでというところがあると思うのですが、私のおすすめとしては、困ったらもうちょっと頑張っただけで畑としてやっていた方がお得ですよというふうには思うのですが。いろんな意味で、残念ながらその辺が少し、場合によると12月までの間にそういうところに気づいて増えていく可能性もあるというところですね。

私としての意見は、他の都市と比べると生産緑地として、農地として耕作実績が、写真を見ると、しっかりしていると。これなんかすごいですよ。他は結構怪しい所はいっぱいあるのですが、幸手の写真を見るとちゃんとやっているなという印象が全部。だから適正に更新できるだろうなというふうに思いました。

だから都市計画審議会としては、この意見を尊重して、約8割ですけども、特定生産緑地として指定しているのかなど。もうひとつちょっと意見としては、よくあるのはあの看板なんですけども、看板が特定生産緑地に変わるのって、あれをちゃんともう作り直してといただきますか、指定しなくしないといけないような気がするのですけどね。今でも、前の生産緑地の番号、抜けている番号でご指定していますよね。あるいはもう、看板がないところもしかするとあるかもしれないとかね。

○事務局（都市計画課 木村主任）

看板は全地区に立っています。

○作山委員

全部あるのですか。素晴らしいですね。

ですから、何かその辺の老朽化と表示の仕方が、表示の仕方を変えるかもしれませんが、そういうことを意識があって、データベースとしてしっかり管理をすると、いうことをしていればいいかなというふうに思います。意見です。

○議長（小坂会長）

ありがとうございます。

○松田委員

生産緑地地区ですね。これについてももう少し市民に知ってもらえるような方策をいかがでしょう。何が何だかちょっとわかんなくて、このようなオープンスペースあるわけですけども、理解している人が少ないのではないのでしょうかね。だからこれについてはこういうものができますよ、とか、特にさっき作山委員が言ったようにね。防災関係についても、拡大解釈すればできるわけでございますから、いろんな形でみんなで考えるところをひとつ作っていただきたい。そういうふうに考えています。以上です。

#### ○議長（小坂会長）

今の話は、もうちょっと具体的に言うと例えば特定生産緑地の中に、住宅は建てられないけども、農産物の販売所、商品として出せるような加工をするような施設は作れる、ということになっていますよね。それから、地権者が農業はとてもしゃないけどやっていけないという場合に、一定の手続きが必要ですけど、貸してしまう。貸すから税金が高くなるのではないか、という話もありますけど、税金そのまま、条件はそのまま借りた人が農業をやるとかですね。あるいは市民農園的なこともできる。せっかくの貴重な緑地をもうちょっと生かすような方策を例えば市役所の方に、主導的にいろんなことの可能性を示唆して、あるいは組織化すると、学校の農業体験の場にするということもあちこちでやられてはいますか。最近いろんなことができるわけで、今後、この10年間をどう過ごすかというのをひとつ試されているのかな、というふうに思います。ちょっと余計なこと言いました。すみません。

#### ○作山委員

他の自治体も同じなのですが、これ縦割りでして、都市計画審議会とか都市計画の部隊は、今の農政の話だと縦割りで別部隊になってしまう、ということですね。本当は今の農政の話と、あとは市民生活とか市民菜園みたいな話とか、そういう部分とうまく組み合わせて、今おっしゃったように、本当はこの市街化区域の中に近郊農地があるわけですから、そこでちょっと採れたての野菜が買えるとかね。採れたて野菜レストランとか、なんかそういうのが、朝採れ野菜とかサラダとか、やっぱりそういうのがここで暮らすメリットだと思ってね。そういうスペースを都市計画サイドで考えるのはしんどいので、やっぱり連携して農政サイドとか、あるいは市民生活サイドとかそういうところで作っていく。これが、都市戦略として幸手としての住まい方の魅力を作っていくしないと、やっぱり生き残れないと思うのですよ。どんどん人口が減っていますから。でもここでのなんか豊かな暮らしというのはあるはずで、そういうその魅力を作っていく限りは、ギリ貧になっちゃうのですよ。だからそれは本気で縦割りでなくて、総合的に戦略をたてていくべきなのではないかな、と思います。

#### ○松田委員

やっぱり市民に納得のいくようにね。

私も実は、自宅の近くでメロンとシャインマスカットを作り始めたのですよ。作山委員から言われましたけど、なかなか他の人だったら、ノウハウを持って来るまで、時間かかってしまうというので、やっぱりできる人はいないよね。そういう人材育成もある意味では必要かな。生産緑地帯を増やすためにはね。そういうふうに考えますよ。ただ、緑地帯がある。そしてこのような形になっている、それだけでなく、その基本的なものをやらないと無理でしょう。以上です。

#### ○田中委員

防災というキーワードが今出たので思い出したのですが、倉松川も結構ゲリラ豪雨とか台風ときに川の水位が上がってアップアップする。内水の被害が非常に多いところで。この生産緑地の指定図を見たときに、第16号とか第17号って倉松川の上流のところに保水機能の大きな緑地があるのです。これを安易に宅地化してしまうと、これからますます倉松川の水位が上がってしまう、そういった危険性もあるので、その辺も行政としてよく考えていただきたいな、と。

#### ○事務局（仙田都市計画課長）

今の件で、おっしゃるとおり、こちらの地図の中の第16号、第17号、第18号、このあたりが市内の中でもやはり冠水する地域になっておりまして、今、田中委員がおっしゃったように、ここは田んぼをやっていただいています。そうしたことから、田んぼの保水機能というのは十分、今、発揮している状態です。今回は幸いにして、地権者さんの意向としては引き続き特定生産緑地として、農業を続けていくということで、とりあえず10年間は意向を示していただいておりますが、委員おっしゃるように、例えば10年後、農業をやめてここが宅地になったときに、今、心配されているような保水機能がなくなってしまうと、というのは市としてもそこは危惧しているところでございます。その辺ちょっと動向を見ながら、市としてその土地を買って、例えば調整池とかというのができればもちろんそれはいいのかもしれませんが、その辺のことも含めて何ができるかというのはありますが、そこは市としても今後、注視していきたいと思っております。

#### ○事務局（狩野建設経済部長）

私からもよろしいですか。課長が言ったとおり、第16号、第17号は十分注意しなければいけないと担当も認識しておりまして、なので今回、継続してもらえるところで買い取りが必要なくて良かったな、というのがあります。あと、確かに地主さんも共同で、家庭菜園みたいなことを取り組んでらっしゃるところも見受けられますので、今後この辺が課題です。今回外れるところが私の自宅の近くでございまして、本格的に堆肥を持ち込んで近隣の苦情があったというトラブルもございました。また幸手市の組織の場合、建設経済部な

ので都市と農政を両方見なきゃならないというところではございますので、参考にさせていただければと思います。市民農園も国道4号沿いに、先行買収した土地を使ってはいるのですが、やはり利用者の行動範囲もありまして、お年寄りの足というの也要考えなければなりませんので、今のところ利用率は頭打ちというような状況です。当初からは稼働率は上がっていたのですが、空地も見られる状況もありますので、今のご指摘については検討していきたいというふうに思っております。

今回、幸手市の場合、8割が指定希望ということで、その数値に関して申し上げますと、令和3年5月20日頃の日本経済新聞に全国的な数値が載っておりました。全国で12,000ha中、首都圏1都3県で約57%の生産緑地が占めているという中で、やはり80%が延長を希望していると、ちょっと時間が経ってしまっていますが、そういった状況もございますので、幸手市についても同じような傾向にあるのかなというところがございます。やっぱり農業者がうまくおりませんと、なかなか難しいところもありますので、今の意見を十分参考にさせていただいて取り組んでまいりたいと思います。

○議長（小坂会長）

よろしいでしょうか。

それでは、多様な対応の仕方ができるようになってきている。それから賃貸もできる。地区計画、農用地保全条例なんていうのがあって、そういうのを活用するとか、いうことで、農地と周辺の住宅の環境を一体的に考えていくというようなやり方は結構ありそうなので、いろいろアイデアを出していただいて、せつかくの農地ですから、まちづくりのタネ地としても、使っていけるといいのではないかな。以上です。

それでは、特定生産緑地の指定については、この審議会としては、指定をするとかしろとか、そういうことではないというわけですが、いろいろご意見はあります。それらをぜひ斟酌していただいて、今回の特定生産緑地の指定については、良い都市環境、生産緑地として使っていただきたい、ということが、簡単に言うと、審議会の意見ではないかな、というふうに思われます。以上のようなまとめでよろしいでしょうか。

=〔異議なし〕=

それでは、このようにして、結論といたします。ありがとうございました。

続いて、都市計画法第34条第11号区域、第12号区域の指定について、事務局より説明をお願いします。

○事務局（関根建築指導課長）

建築指導課の関根といたします。

次第の3番の報告事項といたしまして、都市計画法第34条第11号区域、第12号区域

の指定につきまして、ご報告をさせていただきます。着座にてご報告をさせていただきたいと思っております。

それでは、都市計画法の一部改正に伴う都市計画法第34条第11号、第12号区域指定についてご報告させていただきます。まず今回の都市計画法の法改正の背景でございますが、令和元年東日本台風による豪雨など、近年、頻発、激甚化する自然災害に対応するためには、河川の堤防の整備等のハード対策とともに災害リスクの高いエリアにおける開発を抑制することにより、より高い防災減災効果が期待されることから、令和2年6月に都市計画法が改正され、令和4年4月1日から施行されることになってございます。

今回の法改正の内容でございますが、まずは資料をご覧くださいと思います。幸手市の区域指定図でございます。

幸手市におきましては、市街化調整区域に都市計画法第34条第11号区域と第12号区域を幸手市条例により指定し、一定の基準に基づきまして、開発許可を得て、建物の建築が可能となっております。第11号区域では、一般的な分譲住宅、アパートなどの建築が可能であり、第12号区域におきましては、農家分家等、分家住宅の建築が可能となっていることでございます。なお、この指定図におきましてピンクで示してございます部分が、今ご説明しました34条の第11号区域、それから黄色で示している部分が、第12号区域となっております。

今回の法改正に伴います国の指導によりますと、これらの区域内において一般的な家屋の2階建ての2階の床面の高さまで浸水する恐れがある想定浸水深、浸水する深さで、3m以上の土地につきましては、災害リスクの高い地域に該当することになり、基本的には都市計画法第34条第11号第12号区域から除外する検討を行うこと、ということになってございます。

続きまして、もうひとつの資料をご覧くださいと思います。こちらにつきましては、利根川の堤防が決壊したときに想定される幸手市の想定浸水深3mを基準に色分けしたものでございます。浸水想定シーンなのですけれども、これにつきましては、1,000年に1回程度発生する大雨を想定したものでございまして、右下の凡例にありますとおり、濃い青色の部分が想定浸水深の3m以上の部分でございます。

幸手市におきましては、この地図のとおり市街化区域、市街化調整区域を問わず、市の大部分が浸水深3m以上の区域に該当し、現状の区域指定されている第34条第11号区域、第12号区域につきましては、いずれも約8割が想定浸水深3m以上の区域になってございます。

しかし、先ほど申し上げましたとおり、想定浸水深3mの基準につきましては、令和3年4月1日に国土交通省が発出してございます、技術的助言に基づくものでございますが、その技術的助言の中で想定浸水深3m以上の土地の区域であっても、社会経済活動の維持が困難になる等の地域の実情に照らしまして、やむを得ない場合、かつ避難場所への確実な避難が可能な土地の区域につきましては、条例区域に含むことを妨げない、というふうになっ

てございます。

この国の技術的助言に基づきまして、当市の状況を検討した結果、除外した区域におきましては、今後要件の一番厳しい、分家住宅しか開発ができなくなることとなりますので、地域コミュニティの存続が困難になることが想定される、ということでございます。区域内の土地活用などに大きな影響を及ぼし、社会経済活動の維持が困難になるということが想定されます。

また今後、新たなハザードマップが作成され、全戸配布される予定でございますので、市民への周知も進み、避難場所への確実な避難が可能であるというふうに考えられる、ということでございます。

以上のことから、今回の都市計画法改正におきまして、法第34条第11号区域、第12号区域の変更は行わないことということになりました。

なお、区域の変更につきましては、埼玉県や近隣市町とも協議や意見交換を行ってまいりまして、近隣では、参考ですが、加須市や杉戸町等が幸手市と同様にこの区域指定の変更は行わないということで、確認をしております。ご報告としては以上でございます。

#### ○議長（小坂会長）

ありがとうございました。ただいまの報告、都市計画法第34条第11号区域、第12号区域の指定に関しまして、ご意見、ご質問がありましたら、お願いします。

#### ○作山委員

都市計画法の中でも非常に難しい制度で、しかも第11号区域、第12号区域というのは、この人口減少の中で、かつて人口増加のときも大問題だったのですが、既存集落は別として、第11号区域、今回ハザードマップとの関係性という部分で自治体を選択できるのですが、県内でも、自治体によってはやっぱり縮小するということもあります。もちろんいろんなパターンがあって、ただ、ちょっと今回荒っぼいというふうに思うのですよね。他の自治体の例を言いますと、やはり3mのところ明らかにハザードマップで浸水して3mだよね、ということについてはガイドラインを作ってこれは地権者の負担ですが、こういう危険性があるから土地を嵩上げする、ないし、建築物の1階の部分は、居住にしないような、そういうガイドラインなり、そういうことをちゃんと周知するということをセットでやることを条件に、今と変えない、みたいなことをやる場所も少なくないわけですよ。ですから、何もしない、今のままですよ、というのは、ちょっと荒っぼいのではないかなと。私が幸手市の都市計画に関わって最近なものですから、第11号区域が多いので、本当はこれでもいろいろ政治的な問題とかいろいろあって、こうなっているのだと思うのですが、都市計画をやっている人間からすると第11号区域ってあんまり望ましくないのですよ、本当は。だって人口も増えないし、市街化区域だって本当は縮小したいぐらいなのに、第11号区域を減らさないの？みたいなところで、でもそれは置いておいたとしても、存続させる

にはもう少し理由が必要かと思います。なぜかという第11号区域って都市計画税取れないですね。取ってない中で、それに準じたようなことを認めているのですよ。だから、ちょっと都市経営的には第11号区域をこんなに認めているというのは、ちょっと無法地帯に見えるわけですよ。だから本当は最低限、じゃあ調整区域内の地区計画を何かかけますか？みたいな、税金とれないかもしれないけども。何か別のことをちゃんと考えないと、放っておくというのは、都市計画としては、第11号区域問題というのは悩ましくて、何がいかかわからないです。ですから決して、解決策はこれですよ、ということを行っているわけではなくて、せめて何か、ガイドラインなり何なりの対策が必要なのではないのでしょうか、という意見です。

○議長（小坂会長）

いかがでしょうか。

○事務局（関根建築指導課長）

はい、ただいまのご意見につきましてですが、こちらを第11号区域、第12号区域の事務につきましては建築指導課で、現在開発許可等の事務を行っております。そういう中で現在この区域指定で、第11号区域、第12号区域の区域指定図、黄色と赤色ですが、これが今現在、各窓口でこれをご準備して、その相談に来られた方もやり取りをしているとそういう中で、今回お配りしましたこの青で記したこの浸水深の表示なのですけれども、これは3mもないので、実際今回このようなお示しをしてあるのですけれども、この辺はもうちょっと詳細なものを、市の許可窓口におきまして準備をしております。

そういう中でまず、開発事務の進め方としましては、必ず許可をする前に、市の窓口へ事前に相談に来ていただいて、市と協議をした上で最終的に許可という流れになりますが、事前相談の段階でその区域の、どういうところからというふうなものにつきましては当然、窓口でよく準備している想定深の状況を相手方には把握していただくという中で、開発の事務を進めていくということでございます。

実際、今現在、幸手市におきましては、これについてのガイドラインというものを確かにまだ作ってないですが、そういう形でこの想定浸水の区域の絵は準備してございまして、そういう相談の中で、地権者・相談者の方には、その状況は把握していただくような形では、進めていくということで考えてございます。その中で、最終的に開発の許可につきましては、進めていくということでございます。

○議長（小坂会長）

開発許可をする際には、こういう情報が行き渡るということだと思いますが、既存建築物に住んでいる人が既存の集落のおそらくなんらかの形で、こういう方が行くとか、あるいは注意を喚起するとか、そういうようなことがあっても良いのではないかな、というようなご

意見でもあったと思います。

○事務局（関根建築指導課長）

はい、そちらにつきましても、今回私どもが開発許可に関連してこのような形でご説明、ご報告させていただいているのですけれども、今回はそのハザードマップが新たなものとして、全戸配布されるということで、進められているということでございます。その中にこのような浸水の関係の情報も取り込まれているということでございますので、全戸に配布されることで、そのような情報も行き渡ると認識しています。

○議長（小坂会長）

わかりました。

他にご意見ご質問ございませんか。

○事務局（狩野建設経済部長）

先ほどの質問で、作山委員がおっしゃるとおり、1番はじめの旧法第8条3号、同条4号区域としての指定では県の指導のもと幸手市と日高市が、当時埼玉県下で1位2位を争うくらいの指定を行っていました。しかし翌年には、先ほどの作山委員の指摘の様に、県も批判があつてか、縮小しなさい、という非常に厳しい話がありまして、今の面積まで縮小されたという経緯があります。都市計画に携わるのにはちょっと耳が痛い話と受け止めています。あと、農業の部分でも、宅地と農地が混在する問題というようなことが前々から言われています。難しいのですが、幸手市の場合は、経済対策や人口対策等といった社会的な情勢もあつたと伺っていますが、そういった背景が前提にあつたということです。そういう中で、ご指摘のように最初は建築指導課が、先ほど申し上げました加須市等の近隣市町と共に研究し、一定の嵩上げとかを条件にというような検証は、行っております。

いろいろ調べていきますとやっぱり河川沿いの市町村とそうでない市町村とだいぶ差が出てきているというところがございまして、やはり一番大きかったのは、この1年間で急展開しなければならないというところは、農家の第11号区域をお持ちの方にとっても、大きな影響があるのかな、というところもあつたので、今後これっきりではないので、また国と県との状況を見ながら、変えられるものは変える対策をとらなければならないと、担当としては思っております。一応そんな状況がございまして、ご指摘はごもっともでございます。コンパクトシティは、市街化区域内にコンパクトというところでございます。ただ、人口減少の時代背景の中、新たな開発による住宅フレームは幸手市においてははないというところで、第11号区域で、人口の減少の歯止めを少し担っている部分もございまして、基本的な都市計画という部分と、農業振興というのはやっぱりバランスとって、やらなくてはいけないということは肝に銘じ、注視しながら取り組んでまいりたいと思いますのでよろしく願います。

○作山委員

今でも水の問題があるから、将来に備えて各自がそういう認識で危険な状態で住むか、嵩上げするなりなんなりということである。やはり気になるのは、ニーズかもしれませんが、宅地開発が一部残る、出来たりとか、そういったときにちゃんと嵩上げしたりとか、しっかりそういう良好な対策をやらないと、水害の可能性のあることをちゃんと言っておかないと、仮になんかそのまま住宅ができちゃうと嫌だなというのはある。やはり都市計画税をもらって、公共下水道にしる、インフラにしる、市街化区域だけしかやらない。でもむやみに開発を拡大するというのは抑制していく。でもそれは建築許可、開発許可の中で一つ一つ精査していくよ、というところの中で認めてはいるので、別にこれを否定するわけではないのですけども、なんかちょっともう少し誘導するものも必要なのではないかな、と思います。そのやり方はいろいろあって、例えば江戸川沿いなんかは、春日部を調査したときに、いわゆる水塚がありました。あと独特の道を使っていたり、少し蔵とか居室を高くしたりとか。そういうのはここでもありますよね。でも今回の指定の集落の部分は割とまとまった集落なので、ああいう水塚タイプではないと思うのですけども、なんか伝統的にいろんなやっばり水対策、相当苦労されたというふうに思います。

ですからその部分をちゃんと今後とも、以前に比べて100年に1度というのは、もうしょっちゅう来るので、今以上にこれまで以上に水問題というのをしっかり考えないといけないというところで、何かこう指導していくことが必要かなというふうに思います。

○議長（小坂会長）

ありがとうございました。他にいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、いくつかご意見ありましたものを汲み取って、よろしくお願ひしたい。それでは、本報告については、以上ということにいたします。

以上を持ちまして、本日の議事は、終了しました。諮問を受けました議案については、私から市長に答申いたしますので、ご了承ください。

それではこれもちまして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。

○事務局（都市計画課 岡安主席主幹）

小坂会長、ありがとうございました。また、委員の皆様方には、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。

これもちまして、第22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4年5月24日

署名委員 船 川 由 孝 (原本は自署)

署名委員 本 田 謡 子 (原本は自署)