様式第2号（第5条関係）

発 言 者 ・ 会 議 の て ん 末 ・ 概 要	
田口課長補佐	<p>皆様、こんにちは。</p> <p>本日は、大変お忙しい中、「令和6年度第1回久喜市都市計画審議会」にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。</p> <p>私は、本日の司会を務めさせていただきます、まちづくり推進部都市計画課の田口と申します。どうぞ、よろしくお願い申し上げます。</p> <p>はじめに、開会に先立ちまして、梅田市長から委員の皆様へ久喜市都市計画審議会委員の委嘱書を交付いたします。</p> <p>市長が皆様のお席に伺いますので、大変恐縮でございますが、お名前をお呼びいたしましたら、その場でご起立いただき、委嘱書をお受け取りください。</p> <p>委嘱書の交付が終わりましたら、ご着席をお願いいたします。</p> <p>【 委嘱書の交付 】</p>
田口課長補佐	<p>なお、光山悦子様、篠原祥子様、不破朝子様におかれましては、欠席の連絡をいただいております。</p> <p>委嘱書の交付につきましては以上でございます。</p> <p>皆様、どうぞ、よろしくお願い申し上げます。</p> <p>ここで、園部委員におかれましては、このあと公務がございますので退出されます。</p> <p>それでは、これより、都市計画審議会を開会させていただきます。</p> <p>はじめに、会議の開催要件についてご説明いたします。</p> <p>本審議会は、久喜市都市計画審議会条例第6条第2項の規定により、「委員の半数以上の方が出席しなければ会議を開くことができない」と定められ</p>

田口課長補佐 ております。

本日の出席人数は、委員定数15人のうち、さきほど途中退出されました園部委員及び本日欠席の光山委員、篠原委員、不破委員を除いた11人でございます。

このため、委員の半数以上の方にご出席いただいておりますので、会議の開催要件を満たしていることをご報告いたします。

続きまして、配付資料の確認をさせていただきます。

本日の資料は、「次第」を含めまして、全部で14点でございます。

なお、次第、資料1から資料7-2につきましては、事前に送付しております。お手元でございますでしょうか。

各委員 【 資料確認 】

田口課長補佐 それでは、本日、机上に配布しました資料を確認させていただきます。

1点目といたしまして、

「資料8-1 都市計画法第34条第12号に基づく産業系区域について」

2点目といたしまして、

「資料8-2 久喜市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第5条第1項第1号の規定に係る指定運用方針」

3点目といたしまして、

「資料8-3 都市計画法第34条第12号に基づく産業系区域指定状況」

4点目といたしまして、

「資料9-1 久喜都市計画下水道の変更」

5点目といたしまして、

「資料9-2 久喜都市計画下水道計画区域の変更箇所図」

また、以上の資料のほか、今後の参考資料といたしまして、「久喜市都市

田口課長補佐 計画図（縮尺15,000分の1のもの）」、「久喜市都市計画マスタープラン」を配布しております。

資料は以上でございます。不足等はありませんか。

各委員 【 資料確認 】

田口課長補佐 それでは、本日は、委員改選後の初めての審議会となりますので、会議の運営に関する基本的な事項について、4点ほどご説明させていただきます。

1点目は、「会議の公開」についてでございます。

「資料3」の1ページ目をご覧ください。

本審議会の会議につきましては、久喜市審議会等の会議の公開に関する条例第3条に基づき、公開とさせていただきます。

2点目は、「審議会の傍聴」についてでございます。

「資料3」の4ページ目をご覧ください。

第7条には、「何人も、審議会等の会議が非公開とされたときを除き、審議会等の会議を傍聴することができる。」と定められております。

また、本条例に基づく傍聴手続きにつきましては、「資料4」の「傍聴要領」のとおり取り扱いたいと存じますので、よろしく願いいたします。

なお、本日の傍聴人は、おりません。

3点目は、「会議録の作成」についてでございます。

「資料3」の4ページ目をご覧ください。

第9条及び第10条には、「会議録を作成し、会議録の写しを閲覧に供しなければならない。」と定められております。

そのため、本日、並びに今後において開催される会議につきましても、その状況を記録するため、録音及び写真撮影を行うことにつきまして、ご了承いただきたいと存じます。

また、会議録の作成形式は、全文記録を基本とし、市ホームページ等で公開いたします。

田口課長補佐 なお、会議録の確認及び署名につきましては、会長にお願いしたいと存じます。

4点目は、「委員名簿」についてでございます。

「資料5」をご覧ください。

令和6年8月25日から2年間の、本審議会の委員名簿でございます。

この名簿に記載されている事項のうち、「氏名」と「選任区分」が公職者名簿及び市ホームページにおいて公開されることとなりますので、ご了承いただきたいと存じます。

なお、「住所」、「連絡先」、「生年月日」は、公開いたしません。

会議の運営に関する基本的な事項の説明は、以上でございます。

続きまして、次第2の「あいさつ」でございます。

梅田市長より、ご挨拶を申し上げます。

梅田市長 【 梅田市長 挨拶 】

田口課長補佐 続きまして、次第3の「審議会委員及び事務局職員の紹介」でございます。

本日は、初めての審議会でございますので、大変恐縮ではございますが、委員の皆様から、ひと言ずつご挨拶をいただきたいと存じます。

それでは、「資料5」の名簿順に、青木委員からお願いしたいと存じますので、よろしくお願いいたします。

各委員 【 各委員の自己紹介 】

田口課長補佐 委員の皆様、ありがとうございました。

続きまして、事務局の職員を紹介させていただきます。

【 事務局職員の紹介 】

田口課長補佐 続きまして、次第4の「会長及び副会長の選出」についてでございます。

議事の進行につきましては、会長及び副会長が選出されるまでの間、梅田市長にお願いしたいと存じます。

田口課長補佐

梅田市長、よろしくお願ひいたします。

梅田市長

それでは、しばらくの間、私が議長を務めます。皆様のご協力をお願いいたします。

今回は、委員委嘱後の初めての会議となりますので、本審議会の所掌事務、委員構成、会長及び副会長の選出方法の前例などについて、事務局から説明をお願いいたします。

黒須担当主査

都市計画課の黒須と申します。

久喜市都市計画審議会の所掌事務等につきまして、ご説明いたします。

はじめに、「資料1」の1ページ目をご覧ください。

本審議会は、久喜市都市計画審議会条例第1条のとおり、都市計画法第77条の2第1項に基づき設置しております。

次に、本審議会の所掌事務につきましては、都市計画法第77条の2第1項及び第2項に基づき、同法に基づく都市計画の決定又は変更に関する事項や、市長の諮問に応じ、都市計画に関する様々な事項について調査審議を行います。

次に、本審議会の委員につきましては、同条例第3条のとおり、15人以内で組織し、「学識経験者」、「市議会議員」及び「公募による市民」に委嘱しています。

次に、「資料1」の2ページ目をご覧ください。

本審議会の会長及び副会長につきましては、同条例第5条第1項に基づき、各1名を置くこととしております。

なお、会長は、同条例第5条第2項に基づき、「学識経験者」として委嘱された委員の中から、委員の選挙により決定することとなっており、副会長は、同条例第5条第3項に基づき、委員の中から選挙することとなっております。

最後に、本審議会において、これまで会長及び副会長を選出した際の方法

黒須担当主査 でございますが、会長は、指名推薦で選出し、また、副会長は、会長の指名により選出しております。

説明は、以上でございます。

梅田市長 ここで、会長及び副会長の選出方法について、皆様にお諮りいたします。
これまで、本審議会においては、会長は指名推薦により選出し、副会長は会長の指名により選出しているとの説明がありました。

今回も、この方法により、選出したいと思いますが、よろしいでしょうか。

各委員 【 「異議なし」 の声 】

梅田市長 「異議なし」と認め、まずは会長の指名推薦を行います。
どなたか推薦をお願いいたします。

杉田委員 はい。

梅田市長 杉田委員、お願いします。

杉田委員 都市計画審議会では、久喜市の将来を見据え、専門的なことを審議することもございますので、会長は都市計画に精通された方が適任と考えます。

ついでには、埼玉県職員の職員としてご活躍され、都市計画やまちづくりを所管する部署にも在籍された経験がお有りであると伺いましたので、海老原委員を推薦いたします。

梅田市長 ただ今、杉田委員から、海老原委員をご推薦いただきました。

他に推薦はありますでしょうか。よろしいでしょうか。

ここで、皆様にお諮りいたします。

会長は海老原委員をお願いするというので、皆様よろしいでしょうか。

各委員 【 「異議なし」 の声 】

梅田市長 「異議なし」と認め、会長は海老原委員に決定したいと存じますが、海老原委員、お受けいただけますか。

海老原委員 はい。

梅田市長	<p>それでは、ご本人の了解をいただきましたので、会長は海老原委員に決定いたします。</p> <p>続きまして、副会長の選出を行います。</p> <p>副会長の選出は、会長の指名となりますが、海老原会長いかがでしょうか。</p>
海老原会長	<p>副会長につきましては、長年、都市計画審議会の委員を務められていると伺っておりますし、日ごろから市や地域の発展のためにご尽力されている岡崎委員にお願いしたいと思っております。</p>
梅田市長	<p>ただ今、海老原会長から、副会長は、岡崎委員にお願いしたいというご発言がございましたが、皆様いかがでしょうか。</p>
各委員	<p>【 「異議なし」 の声 】</p>
梅田市長	<p>「異議なし」と認め、副会長は岡崎委員に決定したいと存じますが、岡崎委員、お引き受けいただけますか。</p>
岡崎委員	<p>はい。よろしくお願ひいたします。</p>
梅田市長	<p>改めまして、会長は海老原委員、副会長は岡崎委員に決定いたしましたので、これからの2年間、よろしくお願ひいたします。</p> <p>皆様のご協力によりまして、円滑に会長及び副会長を選出することができました。</p> <p>これをもちまして、議長の任を解かせていただきます。</p> <p>ありがとうございました。</p>
田口課長補佐	<p>ありがとうございました。</p> <p>会長及び副会長におかれましては、前の席にご移動をお願いいたします。</p> <p>【 会長及び副会長 席移動 】</p>
田口課長補佐	<p>それでは、会長及び副会長に就任のご挨拶をいただきたいと存じます。</p> <p>はじめに、海老原会長、よろしくお願ひいたします。</p>
海老原会長	<p>【 海老原会長 挨拶 】</p>

田口課長補佐	<p>ありがとうございました。</p> <p>続きまして、岡崎副会長よろしく願いいたします。</p>
岡崎副会長	<p>【 岡崎副会長 挨拶 】</p>
田口課長補佐	<p>ありがとうございました。</p> <p>それでは、引き続き、会議を進めてまいりたいと存じます。</p> <p>進行につきましては、久喜市都市計画審議会条例第6条第1項に基づき、海老原会長にお願いしたいと存じます。</p> <p>海老原会長、よろしく願いいたします。</p>
海老原会長	<p>それでは、しばらくの間、議長を務めさせていただきます。</p> <p>はじめに、次第5の「都市計画審議会の役割」について、事務局から説明をお願いいたします。</p>
宮下主任	<p>都市計画課の宮下と申します。</p> <p>私から、都市計画審議会の役割について、ご説明いたします。</p> <p>資料6をご覧ください。</p> <p>本審議会では、会議の冒頭でも触れましたとおり、都市計画に関する様々な事項の調査審議を行っております。</p> <p>この「都市計画」とは、都市計画法に基づき定められる、健全な都市をつくり上げていくことを目的とした、土地利用に関する様々なルールのことをいいます。</p> <p>本日は、第1回目の会議ということで、主な都市計画をご紹介します。</p> <p>1つ目は、用途地域です。</p> <p>用途地域とは、住宅や商業施設、工場など、立地可能な建築物の種類を制限するために定める地域のことです。</p> <p>ここで、本日皆さまにお配りした「都市計画図」をご覧いただきたいと存じます。</p>

宮下主任

この地図には、緑や赤、青色などが塗られておりますが、この色分けが、用途地域の種別を表しております。

例えば、緑色や黄緑色は主に住宅が建ち並ぶ地域、赤色やピンク色は商業機能が集積する地域、青色は工場が多く立地する地域となっております。

このように、住宅地、商業地、工業地など適切な棲み分けをすることで、それぞれの都市機能が混在するのを防ぐことが、用途地域を定める目的となっております。

2つ目は、防火地域及び準防火地域です。

これは、火災に強い建築物の立地を促進することで、仮に火災が発生したとしても、延焼による被害が抑えられるように定める地域のことです。

防火地域や準防火地域が指定されている場所において、建築物を建築する際には、火災に強い構造とするため、一定の防火措置を行うことなどが義務付けられます。

3つ目は、地区計画です。

地区計画とは、街区単位などで、その地域におけるまちづくりの目標に沿って、建築物に関するルールを定める制度のことです。

地区計画に定める具体的なルールとしては、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、高さの制限、かき・さくの構造の制限などがあります。

久喜市内には現在、16の地区で地区計画が定められており、住宅地や工業地といった地域の特性を踏まえた細かなルールが、それぞれの地区計画に定められております。

ここまで、主な都市計画をご紹介いたしました。

次に、資料6でございます。

都市計画が正式にルールとして決定されるまでの流れを、簡単にご説明いたします。

用途地域、防火地域、準防火地域、地区計画などの都市計画を新たに定め

宮下主任

る場合、また、現行の都市計画を変更する場合は、都市計画法に基づく手続きを行う必要があります。

大まかな流れとしては、まずは市が、埼玉県をはじめとする関係行政機関との協議や、住民の方を対象とした説明会の開催などを経て、都市計画の案を作成します。

その後、都市計画審議会において、この都市計画の案についてご審議をいただきます。

審議会から答申をいただきましたら、所定の手続きを経て、正式に都市計画決定・変更がなされます。

最後に、本審議会のこれまでの開催状況についてです。

令和4年度は、令和4年9月28日と11月9日の2回、令和5年度は、令和5年10月4日の1回、審議会を開催いたしました。

内容といたしましては、第2次総合振興計画の策定に合わせた都市計画マスタープランの一部改定、高柳地区の産業基盤整備事業に向けた防火地域及び準防火地域、地区計画の指定、生産緑地法に基づく特定生産緑地地区の指定などについてでございます。

私からの説明は以上でございます。

海老原会長

ただ今、事務局より、「都市計画審議会の役割について」説明がありましたが、皆様からご質問等はございますか。

よろしいでしょうか。

続きまして、次第6の「諮問」に移らせていただきます。

田口課長補佐

それでは恐れ入りますが、海老原会長と梅田市長におかれましては、机の前にご移動をお願いいたします。

海老原会長・梅田市長

【 梅田市長が諮問書を読み上げ、海老原会長へ手渡す 】

田口課長補佐

ありがとうございました。席にお戻りください。

海老原会長、進行をよろしくお願いいたします。

海老原会長

続きまして、次第7の「議事」でございます。

ただ今、梅田市長から諮問のありました議案について、審議に入ります。

本日の議案は、「久喜都市計画生産緑地地区の変更」でございます。

委員の皆様におかれましては、慎重なご審議をお願いしたいと存じます。

それでは、事務局から説明をお願いいたします。

井澤係長

公園緑地課の井澤と申します。

それでは、議案第1号「久喜都市計画生産緑地地区の変更」について、お手元の資料に基づきご説明いたします。

資料の説明に入る前に、新たに久喜市都市計画審議会委員に委嘱された方もおりますので、はじめに生産緑地地区の概要についてご説明させていただきたいと存じます。

生産緑地地区は、市街化区域内にある優れた農地を計画的に保全し、良好な都市環境の形成に資することを目的に都市計画で定めるもので、一団の農地として500平方メートル以上であることなどが要件となります。

この生産緑地地区に指定された農地では、原則として、建築物等の建築が不可能となる代わりに、固定資産税が農地並みの課税となるほか、相続税の納税猶予などの優遇措置を受けることができます。

また、この生産緑地地区を解除するため、市に対して買取りの申出ができるのは、生産緑地の指定から30年が経過したとき、または、指定から30年経過しない場合でも、農業の主たる従事者が死亡したときや、従事することを不可能とさせる故障があった場合に限られております。

一方で、特定生産緑地地区につきましては、生産緑地地区の指定後30年を経過する前に、所有者の同意を得て特定生産緑地に指定することで、買取りの申出ができる時期を10年間延長する制度でございます。

久喜市では、市内の生産緑地地区の多くが、令和4年12月に、当初の指定から30年を迎えることになっていたため、事前に所有者の意向を確認し

井澤係長

た上で、特定生産緑地地区に指定したところでございます。

なお、現在の市内における生産緑地地区の指定状況でございますが、久喜市全体で28地区、36,624平方メートルが生産緑地地区に指定されております。このうち、約8割に当たる、29,314平方メートルが特定生産緑地に指定されており、残りの約2割、7,310平方メートルが非特定生産緑地地区となっております。

また、市内4地区の指定状況といたしましては、久喜地区で26地区、35,619平方メートル、栗橋地区で2地区、1,005平方メートルが生産緑地地区に指定されており、菖蒲地区及び鷺宮地区については指定地区がない状況となっております。

以上が生産緑地地区の概要の説明となります。

続きまして、議案第1号の説明に入らせていただきたいと思います。

資料7-1「久喜都市計画生産緑地地区の変更（久喜市決定）」と、資料7-2「計画図」を併せてご覧ください。

本議案につきましては、第3号及び第22号生産緑地地区の廃止についてご審議いただくものでございます。

これらの生産緑地地区につきましては、先程ご説明させていただきましたように、令和4年12月に指定から30年を経過した生産緑地地区のうち、特定生産緑地の指定を受けた地区でございまして、土地所有者から市に対して、生産緑地法第10条第1項及び第2項の規定に基づく買取りの申出があったものでございます。

この買取りの申出に伴いまして、まずは、公共用地として活用することを検討したところでございますが、具体的な土地利用の計画がないことから、土地所有者に対しまして、買い取ることができない旨を回答したところでございます。

その後、本市の農業委員会の協力を得て、農業従事者への土地取得の斡旋

井澤係長

等に努めましたが、代わりとなる農業従事者が見つからなかったため、生産緑地法第14条に基づき、生産緑地としての行為制限が解除されましたことから、買取りの申出のあった生産緑地地区を廃止するものでございます。

続きまして、廃止する生産緑地地区の概要について、順次ご説明いたします。

資料7-2「計画図」の1ページをご覧ください。

こちらは、生産緑地地区の位置や変更内容などを示した図でございます。黄色に着色した箇所が、今回廃止する「第3号生産緑地地区」でございます。

こちらの生産緑地地区は、「久喜駅」の北約1.8kmで久喜本地内にございまして、「埼玉県立久喜北陽高校」の南側に位置しており、面積は、約0.11ヘクタールでございます。

次に、「計画図」の2ページをご覧ください。

黄色に着色した箇所が、今回廃止する「第22号生産緑地地区」でございます。

こちらの生産緑地地区は、久喜市西地内にございまして、青葉5丁目と隣接する「けやき通り」の東側に位置しております。

こちらの生産緑地地区の面積は、約0.71ヘクタールでございます。

続きまして、当該生産緑地地区の変更に係る都市計画案の縦覧結果について、ご報告申し上げます。

縦覧につきましては、生産緑地地区の所有者ごとに買取りの申出の時期が異なっていたため、2回に分けて実施したところでございます。

1回目につきましては、「第3号生産緑地地区」及び「第22号生産緑地地区」の9筆のうち7筆について、令和6年4月9日から4月23日までの2週間、2回目につきましては、「第22号生産緑地地区」の残り2筆について、令和6年9月5日から9月19日までの2週間、都市計画法第17条

井澤係長	<p>の規定に基づく都市計画案の縦覧を行いましたところ、いずれも縦覧者及び意見書の提出は、なしという結果でございました。</p> <p>以上をもちまして「議案第1号」の説明を終わります。</p> <p>ご審議の程、宜しくお願いいたします。</p>
海老原会長	<p>ありがとうございました。</p> <p>議案第1号「久喜都市計画生産緑地地区の変更」について、皆様からご質問等はございますか。</p>
中村委員	はい。
海老原会長	中村委員、どうぞ。
中村委員	ここで質問が無ければ、賛成となるのでしょうか。
海老原会長	この後、採決に入る予定です。
中村委員	そのまま、採決になるわけですね。
海老原会長	この都市計画審議会の中での採決となります。その後は、都市計画法に基づく手続きがあると思います。
中村委員	分かりました。
海老原会長	特にありませんか。私から1点質問させてください。この特定生産緑地の解除後の将来的な土地利用が分かれば、教えていただきたいです。
井澤係長	今回解除する2地区につきましては、宅地分譲としての計画が進んでいると聞いております。
中村委員	はい。
海老原会長	中村委員、どうぞ。
中村委員	生産緑地の解除後に、宅地分譲地になってしまうことは予想できることですが、このように生産緑地の相続後に解除されることが、今後、増加していくのではないかと危惧しています。そのことも市は想定しているのでしょうか。
海老原会長	事務局から回答をお願いします。

井澤係長	今回解除した1箇所につきましては、主たる農業従事者の死亡により相続された方が農業をすることができないため解除に至りました。これまでの解除の理由につきましても、今回と同様ですので、今後についても増加するものと考えております。
海老原会長	中村委員、いかがですか。
中村委員	分かりました。今後も生産緑地の相続の際は、解除に至ることを想定して都市計画は進めていかなければいけないと思います。 私の場合は、先代が亡くなったから農業を辞めたわけではないです。 私の自宅は、350年前から今の場所に構え、農業を行っていました。しかし、公共施設を造ることに伴い、所有する農地を市に提供した結果、自宅から遠い場所に代替地の提供を受けました。当時、私は教育関係の仕事していたことと、自宅から農地までの距離が遠いことから、農業を続けていくことが困難になり、農業を辞めました。現実にこのようなことが発生しており、農業を守る観点から発言させていただきました。
海老原会長	分かりました。その他ありますか。
横山委員	はい。
海老原会長	横山委員、どうぞ。
横山委員	2点ありまして、1点目は資料7-2にあります解除地の現況を把握していますか。2点目は、2年前に私も生産緑地の解除に携わったことがありまして、例えば、生産緑地の解除地の近くに他の生産緑地があった場合、市はまとめて解除したい旨の相談を受けたことはありますか。
海老原会長	1点目は、解除地の現況を把握しているか、2点目は、生産緑地の近くに他の生産緑地があった場合、まとめて解除する旨の相談が市にあったか、ということで、事務局から回答をお願いします。
井澤係長	1点目につきまして、買取りの申出後、3か月間は制限が解除されない状態であり、農地として適切に管理する必要があります。3か月を経過し

井澤係長	<p>ますと、制限が解除となり、農地として適切に管理する必要がなくなり、自由に土地利用をすることが出来ることから、3か月後の状況については、把握しておりません。</p> <p>続いて2点目につきまして、指定を解除するためには、指定後30年経過するか、主たる農業従事者が死亡、若しくは農業に従事することが不可能となる故障が発生するなどの要件があることから、指定解除は地権者各々の状況によるところになります。</p> <p>なお、今現在、生産緑地の解除地の近くにある他の生産緑地の地権者から解除したい旨の連絡や相談はいただいておりません。</p>
海老原会長	ありがとうございます。いかがでしょうか。
横山委員	<p>ありがとうございます。わかりました。2点目のところで気になるのが、例えば隣接した生産緑地が10箇所あり、その内9箇所を解除して、1箇所生産緑地が残ってしまった場合、生産緑地の在り方や農地の活用等の面から非常に良くないのではないかと、懸念するところです。そのような状況になっても、法律の規定上、仕方がないということでしょうか。</p>
井澤係長	法律に基づいた運用となりますことから、10箇所中、1箇所残ってしまう状況であったとしても、やむを得ないと考えます。
海老原会長	よろしいですか。
横山委員	分かりました。ありがとうございます。
海老原会長	その他、質問はありますか。
原田委員	はい。
海老原会長	原田委員、どうぞ。
原田委員	解除地における買取りの申出後、市において解除地の利用計画がないとのことですが、生産緑地に指定した時に、市において公共施設や公共利用としての計画があったのでしょうか。
海老原会長	事務局、お願いします。

井澤係長	指定をした時点で、その土地が市の公共施設の予定地としての計画があったわけではございません。
海老原会長	よろしいですか。
原田委員	分かりました。ありがとうございました。
海老原会長	その他、いかがでしょうか。特にありませんか。
横山委員	はい、質問ではないですが、今後、資料7-2に地図だけではなく、現況写真を載せる予定はないですか。
海老原会長	委員の皆さんに現況を把握してもらうことを考えると写真を用いることは良いことなのかなと思います。極力、現況が分かりやすい資料をお願いできればと思いますが、事務局、どうでしょうか。
井澤係長	委員の皆さんに現況をより把握していただき、十分な審議をしていただくことが良いと考えますことから、写真の掲載については、検討してまいります。
横田委員	余計な手間をかけさせてしまい恐縮です。よろしく申し上げます。
原田委員	はい。
海老原会長	原田委員、どうぞ。
原田委員	生産緑地を指定する面積要件について、久喜市は500㎡以上だと認識しておりましたが、以前、300㎡以上に改正されたと聞いたことがあります。久喜市はどちらになるのでしょうか。
海老原会長	事務局、お願いします。
井澤係長	本市の運用は500㎡以上でございます。原田委員がおっしゃるように、以前、面積要件の緩和に向けた検討をしましたが、生産緑地から特定生産緑地に移行する際、その地権者に対して、300㎡以上にすることに関し意見を伺ったところ、どなたもその意向をお持ちでなかったため、本市の面積要件は変更しないこととした経緯がございます。
原田委員	議案の内容から外れた質問をしてしまい申し訳ございませんでした。

海老原会長	<p>そのほか、ご質問等はございますか。よろしいでしょうか。</p> <p>それでは、採決に移ります。</p> <p>議案第1号「久喜都市計画生産緑地地区の変更」について、原案に賛成することにご異議はございますか。</p>
各委員	<p>【 「異議なし」 の声 】</p>
海老原会長	<p>「異議なし」と認め、議案第1号については、原案に賛成するものとして答申することに決定いたしました。</p> <p>本日の審議は以上となります。</p> <p>それでは、ここで少々休憩時間を設けまして、その間、事務局に答申書の案を作成していただきたいと存じます。</p> <p>11時5分まで暫時休憩といたします。</p> <p>【 休憩・答申書（案）の配布 】</p>
海老原会長	<p>それでは、再開いたします。</p> <p>答申書の案文について、事務局から説明をお願いします。</p>
田口課長補佐	<p>委員の皆様にお配りしました答申書の案文につきまして、ご説明させていただきます。</p> <p>議案第1号につきましては、委員の皆様にご審議いただきました結果を踏まえまして、「賛成」とし、答申する内容としてございます。</p>
海老原会長	<p>ありがとうございました。</p> <p>皆様、この答申書の内容でよろしいでしょうか。</p>
各委員	<p>【 「異議なし」 の声 】</p>
海老原会長	<p>それでは、この内容で答申することといたします。</p>
田口課長補佐	<p>続きまして、次第8の「答申」に移らせていただきます。</p> <p>恐れ入りますが、海老原会長と梅田市長におかれましては、机の前にご移動をお願いいたします。</p>
海老原会長・梅田市長	<p>【 海老原会長が答申書を読み上げ、梅田市長に手渡す 】</p>

田口課長補佐	<p>ありがとうございました。席にお戻りください。</p> <p>ここで、梅田市長から皆様へお礼を申し上げます。</p>
梅田市長	<p>【 梅田市長 お礼の挨拶 】</p>
田口課長補佐	<p>ここで、梅田市長におかれましては、公務がございましたので、誠に申し訳ございませんが、退席させていただきます。</p> <p>【 梅田市長 退席 】</p>
田口課長補佐	<p>お待たせいたしました。</p> <p>それでは、引き続き、会議を進めてまいりたいと存じます。</p> <p>海老原会長、進行をよろしくお願いいたします。</p>
海老原会長	<p>それでは、次第9「その他」に移ります。</p> <p>(1) 今後の審議予定について2点ございます。事務局から説明をお願いします。</p>
田村係長	<p>都市計画課開発指導係の田村と申します。</p> <p>私からは、「久喜市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第5条第1項第1号の規定に係る指定運用方針の改定」について、ご説明いたします。</p> <p>それでは、資料8-1をご覧ください。</p> <p>はじめに都市計画法第34条第12号に基づく産業系区域について、順を追ってご説明いたします。</p> <p>資料の上段、枠内をご覧ください。</p> <p>都市計画法では、第1条で、「都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与すること」と目的を定めており、第2条で、「農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと」、「適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきこと」と都市計画の基本理念を定めております。</p>

田村係長

続いて、資料の中段、枠内をご覧ください。

法の目的や基本理念を達成するため、第5条第1項では、「都道府県は都市計画区域を指定すること」と定められており、本市では全域が都市計画区域に指定されております。

この都市計画区域は、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域として、関係法令の適用を受ける区域となります。

また、第7条第1項では、優先的かつ計画的に市街化を図るべき市街化区域と、原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域に区分しており、この区域区分制度により、都市周辺部における無秩序な市街化を防止しているところであります。

続いて、資料の下段、枠内をご覧ください。

開発許可制度は、この区域区分制度を担保するとともに、不良市街地の形成を防ぐために創設されたものであり、市街化調整区域における開発行為を第34条各号の立地基準に該当する場合に限り許可するものとしております。

この立地基準の1つである第34条第12号では、「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの」と規定されております。

産業系区域については、この第34条第12号の立地基準に該当するもので、一定の要件を満たす区域を市が指定することにより、市街化調整区域内に流通業務施設、工業施設又は商業施設の建築が可能となるものでございます。

それでは、資料8-2をご覧ください。

こちらは、ただ今、ご説明いたしました産業系区域を指定するにあたって

田村係長

の一定の要件を定めているものでございます。

指定運用方針の一部についてご説明いたします。1ページ目の中段、「3指定する区域に含まない土地の区域」では、産業系区域に含めてはならない区域を定めております。含めてはならない具体的な区域として、3ページ目の別紙1に記載がございました。

3ページ目の別紙1をご覧ください。

例えば表の一番上の行では、「農業振興地域の整備に関する法律に基づく農業振興地域の農用地区域」、その1つ下の行では、「農地法に基づく甲種農地、第1種農地」、その行から6つ下の行では、「水防法に基づく浸水想定区域」などが産業系区域に含めてはならない区域として定めております。

次に、1ページ目にお戻りください。

「5 区域の指定に当たり確認する事項」では、新たに産業系区域を指定する際に確認すべき事項を定めております。

具体的には、4ページ目の別紙2に記載がございました。

例えば、上から2つ目の行に「上位計画等との整合性」があります。こちらでは、指定する区域が「総合振興計画で定めている将来都市構造の概念図」や、「都市計画マスタープランで定めている地区整備構想図」との整合が図られているかを確認する必要があることを定めております。

1ページ目にお戻りください。

「6 指定する区域の面積等」では、新たに指定する区域の面積は0.5ヘクタール以上で、新たに指定する区域の面積の合計は20ヘクタール未満とすることと定めております。

次のただし書きでは、「指定済みの区域において建築物の敷地として利用されていない区域がある場合は、20ヘクタールからその面積を減じる」とと定めております。

2ページ目に移りまして、次のなお書きでは、「新たに区域を指定する場

田村係長

合は、指定済みの区域において建築物の敷地の面積の合計が指定済みの区域の面積の合計の10分の8以上を占める場合に限るものとする」と定めております。

こちらを言い換えますと、指定している区域の80パーセント以上の土地で土地利用が図られた場合に、次の指定ができるとしています。

続いて、資料8-3をご覧ください。

こちらは、現在の産業系区域の指定位置図とその進捗状況を示した資料となります。

左上の表をご覧ください。

現在、①から⑪までの11か所の区域を指定しており、その合計面積は、指定面積の列の合計欄のとおり、56.6ヘクタールでございます。そのうち、現在の時点で土地利用が図られている合計面積は、建築済面積の列の合計欄のとおり、41.1ヘクタールで、割合としては表の右下に記載のとおり、72.61パーセントとなっております。

なお、新たな指定については、先述のとおり、この割合が80パーセント以上となる必要がございます。

表の一番右、未利用地面積の列をご覧ください。

こちらは、現時点において土地利用が図られていない区域の面積を表しております。土地利用が図られていない区域においては、建築資材の高騰や人手不足などの理由により、工事の進捗に遅れが生じている状況でございます。

この状況から推測いたしますと、8割を超える土地利用が図られるのは早くとも令和8年度中となり、新たな指定については令和9年度になると見込んでおります。

このような状況の中、本市においては、交通網が発達していること、まとまった土地があることなどの理由により、事業者から企業立地の具体的な相

田村係長

談が多数寄せられております。

本市はこの機会を逃さずに企業立地を実現することが、雇用の創出や地域経済の活性化、定住促進に繋がるものと考えております。

また、先日の9月24日に開催された久喜市議会令和6年9月定例会議における建設上下水道常任委員会・分科会において、産業系区域の追加の新規指定について、企業立地の早期の実現が市の税収確保や市の発展に繋がるとのご意見をいただいているところでございます。

このようなことから、既に開発許可等を得て企業立地が決まっている事業者側の理由により、追加の新規指定が後ろ倒しとなる現行の指定運用方針については、市の政策としてではなく、事業者側の都合で区域の見直し時期が前後してしまうという部分が課題であると捉え、市は今年度に指定運用方針の部分的な見直しを行い、令和7年度からは、追加の新規指定を目的とする具体的な産業系区域の見直しを進めてまいりたいと考えております。

なお、今年度の指定運用方針の見直しにあたっては、都市計画法の趣旨に反することがないように、埼玉県や久喜市都市計画審議会からご意見をいただきながら進めてまいりたいと考えております。

説明は、以上でございます。

海老原会長

ありがとうございました。

ただ今の説明に対しまして、皆様からご質問等はございますか。

よろしいでしょうか。それでは、先に進みます。

次の説明について、事務局から説明をお願いします。

平川課長補佐

上下水道部上下水道経営課の平川と申します。

それでは、次回に、ご審議をお願いする予定の「久喜都市計画下水道の変更」について、ご説明させていただきます。

資料9-1をご覧ください。

本市の下水道は、旧久喜町において昭和27年度に公共下水道事業認可を

平川課長補佐

受け、下水道事業に着手しております。昭和43年度には、公共下水道を都市計画に定め、公衆衛生の向上や公共用水域の保全のため、事業を推進してまいりました。

そのような中、人口減少に伴う有収水量の減少などの課題に対応するため、効率的な事業実施に資する取り組みとして、令和元年度に農業集落排水処理区域のうち、北中曽根地区を都市計画下水道の計画区域に追加し、令和3年度から公共下水道区域に編入いたしました。

農業集落排水処理区域とは、農業集落の下水道区域のことであり、し尿・生活雑排水の汚水の処理を行うことにより、農業用排水路の水質汚濁防止、悪臭の防止、蚊の発生を抑えるなど生活環境の改善に寄与しております。

農業集落排水においても、供用開始後数十年が経過していることから、施設の老朽化が進んでおり、設備の更新工事や修繕の増加が見込まれております。

更新工事や修繕を行うために必要となる費用は、市民の皆さまからいただく使用料などで賄う必要があることから、今後、市民の皆さまの負担が増大することが懸念されます。

そのため、市では、施設の更新が必要となる農業集落排水処理区域を廃止し、計画的に公共下水道への接続を進めております。

今後は、北中曽根地区と同様に、農業集落排水処理区域のうち、北青柳地区、塚田地区、六万部地区、上本村地区の4地区について、公共下水道への編入を進めておりますことから、都市計画下水道の計画区域の変更が必要となり、皆様にご審議をお願いする予定でございます。

続いて、資料9-2をご覧ください。

今回、計画区域に追加する農業集落排水処理区域は、久喜市都市計画図に緑で着色しております北青柳地区、塚田地区、六万部地区、上本村地区の4

平川課長補佐 地区でございます。

緑に着色した区域は、各農業集落排水処理区域の全域でございます、農用区域も含まれておりますので、このすべてを都市計画下水道の計画区域に追加するものではございません。

六万部地区の西側をご覧くださいますと、細かく分割された区域がございます。こちらが令和元年度に都市計画下水道の計画区域へ追加した北中曽根地区でございます、処理区域のうち、家屋等の敷地の用に供されている土地について都市計画下水道の計画区域へ追加したものとございます。

今回、計画区域へ追加する予定の4地区につきましても、ご審議いただく際には、北中曽根地区と同様に、処理区域から都市計画下水道へ追加する区域を選定し、お示しさせていただきます。

また、図面にはありませんが、農業集落排水処理区域を公共下水道に編入することのほか、都市計画下水道の計画区域外から公共下水道へ接続している「清久小学校」や「太東中学校」などの区域外流入箇所や、河原井町地内にあります「西部第1雨水ポンプ場」を追加することについても検討してまいります。

説明は以上でございます。

海老原会長 ありがとうございます。次回の審議内容ということで農業集落排水から公共下水道への編入等の説明をしていただきました。

ただ今の説明に対しまして、皆様からご質問等はございますか。

よろしいでしょうか。

以上で、本日予定しておりました議事等は終了いたしました。

これを持ちまして議長の職を解かせていただきます。

議事進行にあたり、委員の皆様のご協力に深く感謝を申し上げます。ありがとうございました。

田口課長補佐 ありがとうございます。

田口課長補佐 それでは、次第10の「閉会」に当たり、岡崎副会長からご挨拶をいただきたいと存じます。

岡崎副会長、よろしく願いいたします。

岡崎副会長 【 岡崎副会長 挨拶 】

田口課長補佐 ありがとうございました。

以上をもちまして、「令和6年度第1回久喜市都市計画審議会」を閉会とさせていただきます。

会議のてん末・概要に相違ないことを証明するためにここに署名する。

令和6年10月18日

海老原 正明