

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	皆様、こんにちは。 本日は、大変お忙しい中、ご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。 定刻となりましたので、ただ今より「令和6年度第3回久喜市都市計画審議会」を開会いたします。 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でございます。どうぞ、よろしくお願い申し上げます。 はじめに、本日の出席委員でございますが、委員定数15人のうち15人全員でございます。 委員の半数以上の方にご出席をいただいておりますので、久喜市都市計画審議会条例第6条第2項に規定する、会議の開催要件を満たしていることをご報告申し上げます。 続きまして、会議に移る前に、会議の公開及び会議録の作成等につきまして、ご説明させていただきます。 本市では、「久喜市審議会等の会議の公開に関する条例」に基づき、会議は原則公開とし、どなたでも傍聴することが可能でございます。 なお、本日の傍聴者は1名でございます。 また、公開される会議は、会議録を作成し、閲覧に供することとしておりますことから、本日の会議を記録するため、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。 なお、会議録の作成形式は、全文記録とし、会議録の確認及び署名につきましては、海老原会長にお願いしたいと存じます。

田口課長補佐	続きまして、次第２の「あいさつ」でございます。 海老原会長から、ご挨拶をいただきたいと存じます。
海老原会長	【 海老原会長 挨拶 】
田口課長補佐	ありがとうございました。 続きまして、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「諮問及び意見聴取」でございます。 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。それでは席にお戻りください。 続きまして、配布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６点でございます。 このうち、本日の「次第」、「資料１」及び「参考資料」の３点につきましては、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２－１ 『指定運用方針』の改正案について」 ２点目といたしまして、 「資料２－２ 『指定運用方針』新旧対照表」 ３点目といたしまして、 「資料２－３ 『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」を配布しております。 なお、本日配布しました「資料２－１」から「資料２－３」は、次第４の

田口課長補佐	「議事」に関する資料でございます。 資料に不足等がありましたら、お申し出いただければと存じます。
各委員	【 資料確認 】
田口課長補佐	それでは、次第４の「議事」に移らせていただきます。 本会議の議事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項の規定により、会長が会議の議長となります。 海老原会長、よろしくお願いいたします。
海老原会長	それでは、しばらくの間、議長を務めさせていただきます。 ただ今、梅田市長から諮問及び意見聴取を求められました議案のうち、まず「久喜都市計画区域における一般廃棄物処理施設の敷地の位置」につきまして、審議に入ります。 それでは、事務局から説明をお願いいたします。
西田課長補佐	建築審査課の西田と申します。 私から、議案第１号につきまして、ご説明させていただきます。 お配りしております「資料１ 久喜都市計画区域における一般廃棄物処理施設の敷地の位置について」をご覧くださいと存じます。 はじめに、「建築基準法第５１条の制度概要」につきまして、ご説明させていただきます。 「資料１」の２ページをご覧ください。 都市計画区域内において、一定規模以上の廃棄物処理施設を建築するには、前提として、①の「都市計画で敷地の位置を決定」しているものでなければなりません。 今回の敷地につきましては、都市計画で敷地の位置が決定されておりませんので、②の「特定行政庁が都市計画審議会の議を経て、その敷地の位置が都市計画上支障ないと認めて許可した場合」に限り、建築が可能となります。

西田課長補佐

なお、特定行政庁とは、建築基準法の権限を持つ地方公共団体の長を言い、さいたま市など12市については、各市長、それ以外の市町村については、埼玉県知事に当たります。

この規定に基づきまして、本日は「都市計画上支障がない」ことについて、委員の皆様に、ご審議をお願いするものでございます。

それでは、敷地の位置についてご説明させていただきます。

資料の3ページの「都市計画図」をご覧ください。

敷地の位置は、赤い太線で囲まれた「久喜市河原井町26番及び27番」に位置し、久喜菖蒲工業団地内でございます。

青く塗られた、こちらの用途地域は工業専用地域でございます。

周辺は、工場などに囲まれております。

次に、ページを1枚めくっていただき、4ページの「用途地域の概要」をご覧ください。

この地域は工業専用地域として、工業の利便を増進するための地域でございまして、学校や病院、住宅、物販店舗などは、原則、建築することができない地域となっております。

次に、ご覧いただいておりますページの下、5ページの「付近建物図」をご覧ください。

こちらは敷地周辺の建物用途を色分けしました図でございまして、敷地の半径100メートル周辺は、工場や倉庫等となっております。

続きまして、ページを1枚めくっていただき、6ページの「搬入経路図」をご覧ください。

車両につきましては、敷地の東にあります「県道さいたま栗橋線」や敷地の西にあります「国道122号」から「県道下早見菖蒲線」を經由し、幅員14メートルの市道を通って搬入を行います。

次に、ご覧いただいておりますページの下、7ページの「配置図」をご覧

西田課長補佐 ください。

赤い太線で囲まれている部分が敷地でございます、敷地面積は1万4千35.8平方メートルでございます。

今回の許可申請では、敷地の拡張、建物の増改築及び設備の増設はございません。既存の施設を利用して、新たに一般廃棄物を取り扱うものでございます。

青色が処理関係の建築物で、黄色の部分が処理施設でございます、焼却施設2基と破碎施設1基が既存の処理施設でございます。

廃棄物運搬車は、図の上側の「市道久喜227号線」、下側の「市道久喜3093号線」を経由し、それぞれの車両出入口から出入りを行います。

また、車両の待機スペースは、敷地内に確保されております。

なお、廃棄物の処理に伴う当該施設からの排水はございません。

次に、ページを1枚めくっていただき、8ページの「施設の概要」をご覧ください。

上から4段目、建築物の用途でございますが、現在、産業廃棄物処理施設として稼働しているところを、一般廃棄物処理施設としても稼働させるために、用途変更の計画をしているところでございます。

一般廃棄物とは、いわゆる「家庭ごみ」を指し、今回の申請理由につきましては、周辺自治体から、処理施設の老朽化等による故障や、更新改良工事時における外部処理先について話が合ったことに加え、本市や周辺自治体において処理が困難な廃棄物の処理先が不足しているといった理由により、既存の産業廃棄物処理施設を活用して一般廃棄物処理施設を取り扱うことができるようにしたいということでございます。

次に、9ページの「処理を行う廃棄物の種類」をご覧ください。

中段と下段の産業廃棄物、特別管理産業廃棄物につきましては、許可を取得しており、現在、処分を行っております。

西田課長補佐

今回の計画では、上段の「家庭系及び事業系一般廃棄物」、「感染性一般廃棄物」、並びに「し尿処理汚泥」を焼却処理施設で取り扱い、「不燃系粗大ごみ」、「不燃ごみ」を破碎処理施設で取り扱う予定でございます。

次に、ページを1枚めくっていただき、10ページの「撮影位置図」及びその下の11ページの「現況写真」を併せてご覧ください。

処理施設の外観を北側上空から撮影した写真でございます。

最後になりますが、「都市計画上の支障の有無」についてでございます。

これについては、お配りしております「参考資料 建築基準法第51条ただし書許可に係る埼玉県取扱方針」をご覧くださいと存じます。

本市では、本件許可申請に関する許可基準等を定めていないことから、審査につきましては、当該方針を準用し、確認を行いました。

はじめに、「取扱方針1 都市計画等との整合」につきましては、本市の都市計画課へ「都市計画上の支障の有無」について意見照会し、都市計画マスタープランの改定、周辺における用途地域や都市計画施設の変更及び地区計画の変更をする予定はないとの回答がありました。

次に、「取扱方針2 敷地の位置」と2ページの「取扱方針4 搬入路の基準」、「取扱方針5 施設整備の基準」につきましては、現在の産業廃棄物処理施設の許可申請時に確認されているものでございます。

次に、1ページの「取扱方針3 周辺住民等への事前説明」につきましては、ただし書きにより、埼玉県が「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に基づき、処理施設に関して告示縦覧及び意見募集を行い、これを説明に代えております。

なお、意見につきましては、ございませんでした。

最後に、2ページの「取扱方針6 他法令等との整合」につきましては、関係各課へ意見照会を行いまして、意見がありましたものにつきましては、対応について関係課と協議済みでございます。

西田課長補佐	以上のことから、許可に係る埼玉県取扱方針に合致しているものでございます。 また、周辺環境への影響につきましては、許可前後で、環境への影響がないことについて、埼玉県の資源循環推進課において確認されております。 以上のことから、特定行政庁といたしましては、「都市計画上支障がない」と認められるものとして、許可相当と考えているところでございます。 第１号議案のご説明は以上になります。ご審議のほど、どうぞよろしくお願い申し上げます。
海老原会長	はい、ありがとうございました。 色々と資料を作っていただきまして、分かりやすい資料かなというふうに思いました。 ただ今の説明につきまして、皆様からご質問等ありましたら挙手をお願いいたします。 園部委員、お願いします。
園部委員	埼玉県において告示縦覧や意見聴取を行っているということですが、この処理施設の近隣住民に対して説明する必要は無いのでしょうか。
海老原会長	事務局からお願いします。
西田課長補佐	近隣住民への説明ということですが、埼玉県の取扱方針では、当該処理施設から半径１００メートル以内の住民に対して、説明を行うこととなっておりますが、法令によって告示縦覧した場合はこれに変えることができることから、地域住民に説明を行っておりません。
海老原会長	園部委員、いかがですか。
園部委員	当該処理施設に一番近いのは除堀地区です。その住民に対して、一般廃棄物を取り扱う場合には、何らかの説明があってしかるべきではないかと思えます。久喜市において新しいごみ処理施設を造る際に丁寧な説明をしていますし、今回審議している施設は環境基準をクリアしているのしょうから、

園部委員	その数値を住民に周知して欲しいのですが、どうでしょうか。
海老原会長	事務局、重ねての質問ですがお願いします。
西田課長補佐	埼玉県において告示した際に、本市の広報において周知した経緯がございますが、より丁寧な周知を図るため、「資料１」の５ページの付近建物図に記しております半径２００ｍ程度の住民を対象に、説明を行うよう事業者をお願いいたします。
海老原会長	事務局から事業者に対して半径２００メートル程度の住民に説明することのお願いをしていただけたとの回答です。
海老原会長	園部委員、よろしいですか。
園部委員	はい。
海老原会長	その他、いかがでしょうか。
	横山委員、どうぞ。
横山委員	私の方から１点ありまして、当該処理施設に一般廃棄物を受け入れた場合に、受け入れる前と変化があるとすればどのようなことがありますでしょうか。
	例えば市民の方々が当該処理施設に一般廃棄物を持ち込むことにより、搬入車が増えるとか、処理量が増えるとか、現時点で把握していることはありますでしょうか。
海老原会長	はい、予測している影響について、事務局いかがでしょうか。
西田課長補佐	今後、当該処理施設において一般廃棄物処理を行っていくこととなりますが、そのことにより処理量が大きく変わるものではなく、交通量が増える予定はないと事業者より伺っております。
海老原会長	横山委員、いかがですか。
横山委員	先ほどの園部委員さんとの質疑応答に当たり、近隣住民の方は、何がどのように変わるのかということに関心があると思いますので、今までどおり何も変わらないということであれば、どのような説明を行うのか気になったと

横山委員

ころです。

もし、変わることがあるのであれば、住民への影響を考慮して、しっかり説明をしていく必要があると思います。また、そのことを事業者と話しをし、その結果、変わることがないのであれば、告示縦覧等でも良いのではないかと思います。

海老原会長

今回、一般廃棄物を処理するとのことですが、処理するごみの種類などは変わらないのでしょうか。もし、変わるとしたらその辺りなのかなと思いますが、事務局からお願いします。

西田課長補佐

今回の申請理由は、大きく2つございまして、本市において処理が困難な廃棄物を受入れるということと、他自治体のごみ処理施設における更新工事や事故によって、稼働ができないときに、一時的に受入れるということでございます。

本市において受入れが困難である廃棄物の事例といたしまして、例えば、ピアノやダンベル、自動車のタイヤ、バッテリー、オイルなどがございます。

その受入れ困難であるものを今回の事業者であります「株式会社ショーモン」さんが受け入れる計画でございます。

海老原会長

ありがとうございます。

そうしますと久喜市では受け入れることができないものを、今回の事業者において受け入れるところが変わるということですね。

その他、いかがですか。

中村委員、どうぞ。

中村委員

新たに一般廃棄物を受け入れても、搬入車両等の台数は変わらないということでしたが、多少は増えるのではないかと考えています。その点はいかがでしょう。

海老原会長

事務局、お願いします。

西田課長補佐	現在、産業廃棄物処理施設として稼働している焼却能力につきましては、２０２３年の実績において、７５．５パーセントになっております。 また、今回の一般廃棄物の受入れについては、他自治体のごみ処理施設の改修工事や故障による一時的な場合のみとなり、家庭ごみについては、恒常的な受入れは想定していないとのことです。
海老原会長	中村委員、どうでしょうか。
中村委員	近隣住民の生活に多少なりとも影響を及ぼすようなことはないという解釈でよろしいですか。「全く影響しませんよ」、「心配することはありませんよ」と言っておきながら、後でなし崩し的に台数が増えてしまうのでは、厄介になるのではないかと思いますのですが、どうでしょうか。
海老原会長	事務局お願いします。
西田課長補佐	今回、一般廃棄物処理を取り扱うことに当たりまして、事業者において生活環境影響調査というものを実施しております。 こちらの調査結果については、埼玉県の廃棄物処理施設専門委員会に諮られておりまして、一般廃棄物の受入れについて「特に影響がない」という回答をいただいております。
海老原会長	中村委員、いかがですか。
中村委員	行政において、法に基づく手続や関係機関への意見を伺っていますので、「様々な手続を行っているから安心してくれよ」というふうに、はっきり言った方がいいですよ。以上です。
海老原会長	埼玉県廃棄物処理施設専門委員会において精査した上で、「特に問題ない」という回答になっているわけですから、それについてはクリアしていると理解されても良いのではないかと思います。 他にございますか。 天野委員、どうぞ。
天野委員	今年の初めに川口市のごみ処理施設において火災が発生し、処理能力が低

天野委員	下したことにより、ごみの収集運搬を停止したことがあったと思いますので、そのようなことを考えると、今回、審議している施設は必要であると思います。 現在、久喜市において建築しているごみ処理施設が完成したら、今回審議している施設とのごみ処理の棲み分けはどのようなになるのでしょうか。
海老原会長	事務局、いかがですか。
西田会長補佐	今回の申請理由の一つとしまして、他自治体のごみ処理施設における更新工事や事故によって、稼働ができない時の一時的な受入れであることを先ほど説明させていただきましたが、もしそのようなことが起こりましたら、本市と事業者とで、本市のごみ処理量を考慮しながら、受入れに関する協議を行うこととなります。
海老原会長	その他、いかがですか。 岡崎副会長、どうぞ。
岡崎副会長	県の取扱方針を参考にしているとのことですが、久喜市は特定行政庁ですので、久喜市独自の取扱方針があっても良いのではないかと思います。どうでしょうか。
海老原会長	事務局、お願いします。
西田課長補佐	今回のような建築基準法第51条の許可申請は、特殊なものであり、本市における実績が少ないものですから、取扱方針の策定に当たりましては、もう少し実績や経験を積み重ねてから、検討してまいりたいと考えております。
海老原会長	岡崎副会長、よろしいですか。
岡崎副会長	はい。
海老原会長	中村委員、どうぞ。
中村委員	現在、梅田市長が中心になって新しいごみ処理施設を建築していますが、稼働後にごみが処理しきれないことを考えて、今回審議をしている施設の計

中村委員	画を進めているのでしょうか。あるいは、新しいごみ処理施設の事故などを想定して計画を進めているのでしょうか。
海老原会長	事務局、お願いします。
西田会長補佐	今回の目的は、大きく2点ございまして、1点目は、現在、本市において取り扱うことができない廃棄物を「株式会社ショーモン」さんにおいて受け入れること、2点目は、本市や他自治体において、ごみ処理施設の改修工事や故障により、そのごみ処理施設が使えない場合の一時的に受入れるということでございます。
海老原会長	中村委員、よろしいですか。
中村委員	新しいごみ処理施設の処理能力は非常に高いと思いますし、これから久喜市の人口が減少していくことに伴い、処理量も減少していくと思いますので、事故がない限り、ごみの処理を今回の事業者をお願いする必要がないのではないかと考えますが、どうでしょうか。
海老原会長	事務局からお願いします。
西田課長補佐	繰り返しになりますが、「一般家庭ごみ」を恒常的に受け入れることはございません。また、先ほどもお話ししましたとおり、他自治体のごみ処理施設が更新工事や故障で一時的に使えなくなったときに事業者へお願いするものでございます。
海老原会長	現状受け入れることができない廃棄物について、事業者へお願いするという進めたいという回答になります。
中村委員	はい、分かりました。
海老原会長	その他、ございますか。 杉田委員、どうぞ。
杉田委員	「資料1」の9ページの一般廃棄物の中に「感染性一般廃棄物」というものがありますが、具体的にどのようなものなのか、またそれを処理した場合に、近隣地区に煙やにおい等の影響はないのかを教えてください。

海老原会長	事務局お願いします。
西田課長補佐	「感染性一般廃棄物」の件ですが、一般廃棄物自体は産業廃棄物以外の廃棄物ということで、医療関係機関などから排出されます、紙くずや包帯、脱脂綿等がございまして、これらのうち、感染性があるものを「感染性一般廃棄物」といいます。 また、処理した際の影響についてですが、こちらにつきましては、茨城県の最終処分場に運ばれ、その後に熔融固化という形で再利用されるということです。
海老原会長	よろしいですか。
杉田委員	はい。
海老原会長	その他いかがですか。よろしいでしょうか。 それでは、採決に入りたいと思います。議案第1号「久喜都市計画区域における一般廃棄物処理施設の敷地の位置について」原案に賛成することにご異議はございませんか。
各委員	【 異議なしの声 】
海老原会長	「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す。 次に、議案第2号「久喜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正」について事務局から説明をお願いいたします。
田村係長	都市計画課 開発指導係の田村と申します。 私から、議案第2号についてご説明させていただきます。 指定運用方針の改正については、第1回審議会において現行の指定運用方針の課題を洗い出し、第2回審議会において、課題に対する改正案の方向性についてご説明させていただきました。 第2回審議会後、都市計画課では、関係団体へのヒアリングや、埼玉県へ

田村係長

相談を行いながら、指定運用方針の改正案を検討してまいりました。

それでは、「資料２－１」をご覧ください。

初めに、資料についての補足説明をさせていただきます。

「１ 新規指定時期について」の現行の枠内についてでございます。「建築物の敷地」となる基準について「建築基準法に基づく検査済証の発行日」としております。こちらの表現について、第２回審議会の資料においては、「建築物が建築され、完了検査（建築）で合格すること」と表記していましたが、内容に変更はございません。建築の完了検査で合格することで、建築基準法に基づく検査済証が発行されることとなります。

言葉の表現が異なりますが、時点の変更はございません。

資料の精査をしている中で、言葉の表現を変えさせていただきました。

それでは、本題に戻ります。

「１ 新規指定時期について」の改正案でございます。

こちらは、建築資材の高騰や人手不足等の事業者側の都合により、建築工事が後ろ倒しとなり、新たに産業系区域を指定できる時期が数年単位で後ろ倒しになってしまうという課題に対しての改正案でございます。

改正案については、現行の建築基準法に基づく検査済証の発行日から前倒しする方向で検討し、開発許可を受けた時点でその区域の土地利用が図られたと判断することとしております。

「資料２－２」の新旧対照表をご覧ください。

改正箇所については、項目６の下段、なお書きの部分になります。

現行は、「なお、新たに区域を指定する場合は、指定済みの区域において建築物の敷地の面積の合計が」とありますが、改正案については、「なお、新たに区域を指定する場合は、指定済みの区域において開発許可を受けた区域（建築物と一体的に利用される駐車場等の敷地を含む。）の面積の合計が」となります。

田村係長

括弧書きの「建築物と一体的に利用される駐車場等の敷地を含む」については、産業系区域内において、開発行為を伴わずに駐車場等を整備した場合には、その駐車場等の区域を、開発許可を受けた区域に含めることとするために規定したものでございます。

それでは、開発許可を受けた時点でその区域の土地利用が図られたと判断することとした理由について、ご説明させていただきます。

理由は2つございまして、1つ目の理由として、市が開発許可をした区域については、その後、当該産業系区域を廃止したとしても、事業者から開発行為の廃止の届出がない限り、事業者の都合によりいつでも建築することが可能であることがございます。

言い換えますと、開発許可を受けた区域については、事業者以外の関与ができない区域になり、事業者にとっても、いつまでに建築工事を完了しなければならないという制限を受けることのない区域になる、ということでございます。

そのため、改正案については、開発許可をした区域については、土地利用が図られたと判断することとしております。

2つ目の理由として、「資料2-1」の中段、「時点による比較」をご覧ください。時点による比較検討した結果でございます。

確認方法として、建築確認済証の場合、事業者から建築確認済証の提示を受ける必要が生じること、工事着手と基礎工事完了の場合、工事現場の確認が生じることなど、新たな手続が発生することとなります。

また、工事現場を確認する場合、何をもって建築工事の着手とするか、何をもって基礎工事の完了とするかの具体的な基準を明確にする必要が生じてまいります。

一方で、開発行為等許可通知書の発行については、既に市が行っている事務であるため、新たな手続を踏むことなく、時点も明確であり、管理がしや

田村係長

すいと判断したところでございます。

このほかにも、開発行為等許可通知書の発行日以外の時点を採用した場合、開発許可後に建築計画が止まってしまった際に、その区域は土地利用が図られていないこととなり、現在抱えている課題の解決に至らないと判断したところでございます。

以上が、開発許可を受けた時点でその区域の土地利用が図られたと判断することとした理由でございます。

次に、「資料２－１」の下段をご覧ください。

「２ 区域の見直し時期について」の改正案でございます。

こちらは、進出企業の撤退等により事業計画の見直しが行われ、新たに産業系区域を指定できる時期が数年単位で後ろ倒しとなってしまう課題に対しての改正案でございます。

改正案については、見直し時期を明確化し、期限内に進捗が無い区域を廃止する方向で検討し、「適宜、区域の見直し（変更）」の括弧内に「廃止」を追加することと、「区域の指定日から２年以内に開発許可の申請が無い場合、指定を廃止することができる」旨を追加し、廃止の時期を明確化することとしております。

「資料２－２」新旧対照表の裏面をご覧ください。

改正箇所については、「項目９ 指定済みの区域の取扱い」の２行目、適宜、区域の見直し（変更）に「廃止」を追加することと、規定の最後の部分に、なお書きを追加するものでございます。

それでは、２年とした理由と開発許可の申請の有無を基準とした理由について、ご説明させていただきます。

まず、２年とした理由については、埼玉県で策定している指定運用方針においても２年ごとに見直しを実施する旨が規定されているためでございます。また、第２回審議会の際に、埼玉県を例に２年で実施すべきとの意見も

田村係長

ございましたので、そのようにしております。

次に、開発許可の申請の有無を基準とした理由については、先ほどの開発許可を受けた区域を土地利用が図られたと判断することとした理由と同様となります。開発許可を受けた区域については、産業系区域を廃止したとしても、開発許可に係る建築物の建築が可能であるため、産業系区域を廃止するには、開発許可の前に廃止しなければ効果が無いと判断したところでございます。

以上が２年とした理由と開発許可の申請の有無を基準とした理由でございます。

続いて「資料２－１」の裏面をご覧ください。

「３ その他の改正について」でございます。

こちらの改正案は、第１回、第２回の審議会で取り上げていない内容となります。今回の改正案を検討している中で、市内の状況や他団体の指定運用方針を参考に、今回の改正案に含めることとしております。

まず、「（１）指定する区域の面積の改正」でございます。

こちらは、一の区域の面積を「概ね０．５ヘクタール以上」に改正するものでございます。

「資料２－２」の新旧対照表をご覧ください。

改正箇所については、「項目６ 指定する区域の面積等」の１行目で、０．５ヘクタールの前に「概ね」を追加するものでございます。

この「概ね」を追加する理由については、市内において道路要件等の指定運用方針の要件を満たす「まとまった土地」が限定されてきている中で、０．５ヘクタールにわずかに満たない区域も指定できるようにするためでございます。

これまで、道路要件等を満たし、産業系の施設を立地するのに好立地な位置でありながら、周辺の状況により０．５ヘクタールに満たない区域につい

田村係長

ては、指定できなかったところでございますが、改正案については、このような0.5ヘクタールにわずかに満たない区域を指定できるようにし、その区域を有効に活用できるように改正するものでございます。

また、都市計画法の目的である、都市の健全な発展と秩序ある整備を図る観点からも検討し、面積の下限を無くすのではなく、引き続き、面積の下限を設け、「概ね」を追加したところでございます。

次に、この「概ね」が追加されることにより、解釈がどのように変更になるかについてでございます。「概ね」とは、一般的に8割から9割と認識されており、都市計画関係法令の中でも8割と解釈されておりますので、本市においても概ね0.5ヘクタール以上とは、0.4ヘクタール以上と解釈するものでございます。

なお、実際に指定を検討する際には、一律に0.4ヘクタール以上であれば指定を可能とするという訳ではなく、周辺の地形地物の状況や土地利用を鑑みて、個別に判断していく考えでございます。

続いて、「資料2-1」の裏面3の(2)をご覧ください。

「土地改良法に基づく非農用地関係土地改良事業に伴う規定の新設」についてでございます。

内容が複雑なものとなりますので、なるべく簡易な言葉で、順を追ってご説明させていただきます。

資料の枠の下※印をご覧ください。

「土地改良法とは」からご説明させていただきます。

土地改良法とは、農用地の改良、開発、保全及び集団化に関する事業を適正かつ円滑に実施するために必要な事項を定めて、農業生産の基盤の整備及び開発を図り、もって農業の生産性の向上、農業総生産の増大等を目的として定められた法律でございます。

そして、今回の改正で対象としているものは、2つ目の※印にある非農用

田村係長

地関係土地改良事業であり、土地改良法に基づき非農用地区域を定める土地改良事業です。

具体的に申し上げますと、農地を改良する際に、全体の３割を農地として使用しない区域とし、その３割の区域に産業系の施設を立地し、そこで得た資金を基に、残りの７割の農地を改良するという事業です。

そして、この事業において、重要となるのが、農地として使用しない３割の区域に、産業系区域を指定するという仕組みであることです。

現行の指定運用方針では、この事業に伴う規定がなく、産業系区域を指定することができません。そのため、改正案では、農地として使用しない区域に産業系区域を指定できるようにする規定と、土地改良事業に伴い指定する産業系区域については、産業の誘致や振興を目的とする産業系区域と別の取扱いとし、指定する際の上限２０ヘクタール未満や８割の計算に含めないとする規定を新設するものでございます。

「資料２－２」の新旧対照表をご覧ください。

指定運用方針の改正箇所については、表面の「項目６ 指定する区域の面積等」の２行目からになります。

新たに指定する区域の面積の合計は２０ヘクタール未満とありますが、括弧書きを追加し、２０ヘクタール未満から土地改良に係る区域を除くこととしております。

その下のただし書きにおいては、指定済みの区域の後に括弧書きを追加し、指定済みの区域から土地改良に係る区域を除くこととしております。

続いて、「資料２－３」の３ページの「別紙１」をご覧ください。

「資料２－３」については、今回の改正案を現行の指定運用方針に反映したものといたします。

また、３ページの「別紙１」については、産業系区域に指定できない区域を一覧としたものでございます。

田村係長

その中の第1種農地に、今回の事業で農地として使用しない区域を産業系区域に指定できるよう、このように規定を追加するものでございます。

それでは、この土地改良事業に伴う規定を追加する理由と別の取扱いとする理由について、ご説明させていただきます。

この土地改良事業については、全国で初めて白岡市の篠津地区で実施されているところでございますが、本市においても将来的に同様な手法で土地改良事業が進められるよう規定を追加するものでございます。

また、別の取扱いとする理由については、産業系区域を指定する目的が土地改良を実現するためのものであり、産業の誘致や振興を目的とする区域の指定と目的が異なるためでございます。

更には、土地改良事業については、面積が20ヘクタールや30ヘクタールなど、規模が非常に大きくなるため、産業系区域を指定する面積もそれに応じて大きくなります。そのため、この土地改良事業に伴う産業系区域の面積を、新たに指定する区域の面積の合計20ヘクタール未満に含めてしまうと、産業の誘致や振興を目的とする指定ができなくなってしまうおそれがあるためでございます。

また、同様の理由により8割の計算にも含めない取扱いとするところでございます。

次に、「資料2－1」の裏面をご覧ください。

「4 新規指定のサイクル化」についてでございます。

表面の1と2の改正をすることで、区域指定をした日から2年間で申請者は開発許可申請に向けた準備を行い、開発許可申請をすることとなります。

次の1年間では、市が新規指定手続と前の2年間で申請がなかった区域の廃止手続を実施することとなり、3年のサイクルで定期的な区域の見直しができるようになると考えております。

以上が、議案第2号の説明となります。

田村係長	よろしく願いいたします。
海老原会長	ありがとうございました。色々ありますが、ただいまの説明につきまして、皆様からご意見ご質問等ありましたら挙手をお願いいたします。 横山委員、どうぞ。
横山委員	改正案の「資料２－２」の「項目６ 指定する区域の面積等」において、概ね０．５ヘクタール以上についての説明がありましたが、この下限をなくして、例えば、周辺状況から相当とする場合については、指定する考えはなかったのでしょうか。また、どうしても下限を設けなくてはいけないのかも併せて聞かせてください。
海老原会長	事務局、どうぞ。
田村係長	一の区域面積の下限の考え方についてのご質問ですが、今回、検討する際に下限を無くすことも考えたところではございます。また、この指定運用方針を令和３年７月３０日に制定し、８月１日に施行する際も同様に検討したところでございます。 検討の結果、本市としては、都市計画法の趣旨である無秩序な開発を防止するという考えにより、ある程度のまとまった土地が必要であることから下限を設けたところでございます。 また、近隣自治体の状況を研究したところ、熊谷市や羽生市、三郷市は下限を１ヘクタールにしておりましたので、本市も同様に下限を設けたところでございます。
海老原会長	横山委員いかがですか。
横山委員	分かりました。 そのような方針であれば、仕方がないとは思いますが、「概ね」を設けることにより０．４ヘクタール未満の開発ができなくなってしまいます。 例えば、０．３５ヘクタールのものであっても、周辺状況等を考慮し、指定について相当性がある土地もあるものと考えますが、他自治体の状況や経

横山委員	験則等から、0.4ヘクタール未満の指定は考えることはないという判断なのでしょうか。
海老原会長	事務局、お願いします。
田村係長	この0.5ヘクタールにつきましては、今回の改正の際に、この部分を削除することも検討したところでございますが、令和3年8月1日の指定運用方針の施行時から0.5ヘクタールの下限で運用してきたこともございますので、「概ね」を付けて下限を引き続き設ける運用とするものです。また、0.4ヘクタール以上を全て指定するということではなく、周りの状況や地形地物等の土地利用を鑑みて、妥当であれば指定をするという、これまでのスタンスと変わらず、基本は0.5ヘクタール以上を指定していく考えでございます。
海老原会長	横山委員、どうでしょうか。
横山委員	分かりました。 その運用であれば大丈夫かと思えます。指定する区域の周辺状況等を考慮した運用をお願いできればと思った次第です。 また、上限の20ヘクタール未満には、「概ね」を付けないのでしょうか。
海老原会長	事務局、お願いします。
田村係長	上限の20ヘクタールにつきましては、埼玉県指定運用方針においても同様であると同時に、20ヘクタール以上にしてしまうと、都市計画の考えにおいて「産業系12号」の手法ではなく、「市街化区域編入」という別の手法になることから、「概ね」であるとか、「約」などは付けていないところでございます。
海老原会長	横山委員、どうでしょうか。
横山委員	よく分かりました。
海老原会長	その他、いかがでしょうか。

海老原会長

はい、岡崎副会長お願いします。

岡崎副会長

「資料２－１」の「３ その他の改正について」は、土地改良事業に基づく新たな取組をされるようですけれども、先ほどの説明では、事業地の全体の７割を土地改良し、残りの３割を産業系にすることで土地改良事業の財源を捻出する方法とのことですが、どのように財源が生まれるのかが気になるところですので、その実例を教えてもらえればと思います。

また、今回の改正により見直しの時期を２年と設定しましたが、その他に見直しをする内容は無いですね。それを入れなかった理由を教えてもらえればと思います。

海老原会長

事務局お願いします。

田村係長

「３ その他の改正について」の非農用地関係土地改良事業に関するご質問でございます。こちらはご説明でも申し上げましたとおり、白岡市の篠津地区において事業が行われているところでございます。

こちらについて、少し詳細にご説明をさせていただきます。

白岡市の篠津地区については、１９９０年代から耕作放棄地となっており、白岡市にとって大きな課題となっていたところです。

その対象地において、民間活力による土地改良事業を実施することにより、耕作放棄地を優良農地に変える「イチゴノオカプロジェクト」というものが２０１０年後半位から開始したところです。

こちらの民間活力というところですが、民間事業者５社が連携をしております、具体的には「株式会社サラダボウル」、「ジャパン・ビジネス・サポート有限会社」、「プリムローズ株式会社」、「株式会社橋本組」、「東急不動産株式会社」がこのプロジェクトを進めているところでございます。

このように複数の企業が連携して、対象地で苺を栽培していくのですが、その栽培方法も最先端の技術を導入したハイテックグリーンハウスを建築し、苺はもとより他の果樹や野菜などの多品目の栽培をする計画でございま

田村係長

す。

現在は、１期工事の土地改良事業区域の３割においては、物流倉庫の建築が完了し、現在は２期工事に入っている段階です。

このように事業区域内に物流倉庫を建築することにより、土地改良事業の残りの７割の土地改良事業において行われる「イチゴノオカプロジェクト」の採算を取ることができる仕組みとなっております。

また、こちらの３割の面積については、２年における見直しの部分には含めない考えでございます。その理由は、こちらの非農用地関係土地改良事業というものが、非常に長い期間を要すものであり、１年や２年では完了しないことから、こちらは対象から外すものとしております。

海老原会長

岡崎副会長、よろしいですか。

岡崎副会長

この指定運用方針の見直しがされた場合、令和７年度は、「資料２－１」の「４ 新規指定サイクル化について」の「１年」の部分は「令和７年度」が当てはまるという捉え方でよろしいでしょうか。

海老原会長

事務局、いかがですか。

田村係長

そのとおりでございます。

海老原会長

岡崎副会長、よろしいですか。

岡崎副会長

はい。

海老原会長

その他ございますか。よろしいですか。

ご質問ご意見はありませんので議案第２号の質疑は以上といたします。

それでは議案第２号「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正について」のご意見はないようですので、「意見なし」として回答することにご異議ございませんか。

各委員

【 異議なしの声 】

海老原会長

異議なしと認め、議案第２号については、「意見なし」として回答するこ

海老原会長	とに決定いたしました。 本日の審議は以上となります。
海老原会長	それではここで少し休憩をいただきまして、事務局に答申及び回答の案を作成していただきたいと思います。 あちらの時計で、午後３時２５分まで暫時休憩とさせていただきます。 【休憩・答申書（案）の配布】
海老原会長	それでは、再開いたします。 休憩中にお配りしました答申書の案文は、お手元にごございますでしょうか。
各委員	【 答申書（案）確認 】
海老原会長	答申書の案文について、事務局から説明をお願いします。
田口課長補佐	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。 先ほど、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、議案第１号は「賛成」とし、議案第２号は「意見なし」とする内容でございます。
海老原会長	ありがとうございました。 皆様、この答申書の内容でよろしいでしょうか。
各委員	【 異議なしの声 】
海老原会長	それでは、この内容で答申及び回答とさせていただきます。
田口会長補佐	ありがとうございました。 それでは、次第５の「答申及び回答」に移らせていただきます。 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	【 海老原会長が答申書を読み上げ、梅田市長に手渡す 】
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。 ここで、梅田市長から皆様へお礼を申し上げます。

梅田市長	【 梅田市長 お礼の挨拶 】
田口課長補佐	ありがとうございました。 それでは、引き続き、会議を進めてまいりたいと存じます。 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	それでは、次第6「その他」に移ります。 事務局から事務連絡をお願いします。
黒須担当主査	都市計画課の黒須と申します。 次回、令和7年度の都市計画審議会につきまして、開催が決定しましたらご案内させていただきます。よろしくお願いいたします。
海老原会長	ありがとうございました。 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。 これをもちまして、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。
田口課長補佐	ありがとうございました。 それでは、次第7の「閉会」にあたり、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、よろしくお願いいたします。
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3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7年4月7日 海老原 正明	