

令和6年度

第1回 蔵市都市計画審議会議事録

召 集 日 時		令和6年10月22日（火） 午前10時30分					
開 会 場 所		蕨市役所 4階 大会議室					
開 会 日 時		令和6年10月22日（火） 午前10時30分					
閉 会 日 時		令和6年10月22日（火） 午前11時48分					
公開又は非公開の別		公開					
非公開の場合の理由		－					
会 長		原田 敬美		副 会 長		山際 幸平	
委 員 出 席 状 況							
議席	氏 名		出欠	議席	氏 名		出欠
1	鈴木 智		出	8	栃本 よしかね		出
2	山際 幸平		出	9	岡田 三喜男		出
3	佐藤 由利子		出	10	榎本 和孝		出
4	市村 眞		出	11	原田 敬美		出
5	杉山 芳朗		出	12	星野 友美		欠
6	比企 孝司		出	13	有賀 朋美		出
7	大石 幸一		欠				
蕨市							
市 長 頼高 英雄							
（事務局）							
都市整備部長 青鹿 正							
都市整備部次長兼下水道課長 外裏 雅一							
まちづくり課		課長補佐		神山 貴男			
同上		係長		金子 真司			
（司会）同上		主査		中村 賢祐			
下水道課		係長		吉野 淳之			
同上		技術主査		浪岡 充			

【開会】

事務局：定刻となりましたので、只今より令和6年度第1回都市計画審議会を開会いたします。委員の皆様には、ご多用のなか都市計画審議会にご参集いただきまして誠にありがとうございます。私は本日司会を務めますまちづくり課の中村と申します。よろしくお願いいたします。

ここで、資料の確認をいたします。本日の資料は、事前に封筒に入れて配付しました、1から3号の「議案書」「資料」と、「次第」「都市計画審議会委員名簿」です。資料をお持ちでない方がいらっしゃいましたら、お申し出ください。

それでは、はじめに、頼高市長よりご挨拶を申し上げます。

【市長挨拶】

市長：皆さん、おはようございます。蕨市長の頼高英雄でございます。

今日は、令和6年度第1回蕨市都市計画審議会を開催いたしましたところ、お忙しい中、お集まりいただきありがとうございます。昨年の10月から新たな任期がスタートして、今回、初めての都市計画審議会となりますが、委員の皆様には日頃から蕨の都市計画行政の推進をはじめ、蕨のまちづくりにそれぞれの立場で大変ご尽力をいただいておりますことに、市長として心から御礼申し上げたいと思います。

さて、蕨市において、行政のまちづくりの課題は非常に多岐に渡りますが、蕨ではこの間、特に未来に向けた3つの大きな事業がございまして、そうした事業を着実に進めてきているところです。

1つ目は市役所の建て替え事業でありまして、昭和39年に建てられた旧庁舎の建て替えを行うということで、この間、順次、建替え作業を進め、昨年の10月に無事に新庁舎が完成し、利用開始することができました。前の庁舎は非常に手狭でしたが、今回の新庁舎は市民の方が訪れる窓口についても、例えばローカウンターにして椅子を配置したり、あるいは相談に乗るにもプライバシーに配慮したスペースが無かったわけですが、今回は小さなものも含めて相談室をたくさん整備することができました。また、入口を入ってすぐ右側に、狭いスペースではありますが、カフェも設置をすることができまして、多くの方がくつろぎ、ご利用いただいているという形で、市民サービスの拠点としての機能を十分発揮するとともに、防災対応の拠点でもあるということで免震構造を採用して、大規模地震にも非常に強い構造であったり、水害に影響を受けない屋上に、非常用の発電設備を設けたりなど、拠点としてスタートすることができました。

2つ目は蕨駅前の再開発事業について、資材の物価高騰等大変な課題がありましたが、関係各位のご協力により昨年の12月に無事工事の起工式を迎えることができて、今、工事が本格的に進んでおります。駅利用の方は、仮囲いがあり、不便を

おかけしておりますが、令和 9 年夏が竣工予定でありまして、蕨がより便利で魅力的なまちに発展し、核となる事業として推進させていただいております。

3 つ目は蕨市内の唯一の救急医療機関である、市立病院の老朽化と耐震化が大きな課題となっている中で、整備について検討してきました。当初は今の場所で病院経営しながら建て替えられないかと検討を色々と重ねたのですが、入院患者もいる中でそれは難しいということから、別の場所への移転を検討してまいりました。蕨は土地がないわけですが、たまたま市民の方から、西公民館・松原会館のある場所と同じエリアに広い土地をご寄付いただいたということもあり、今の西公民館・松原会館を複合施設として、ご寄付いただいた場所に移転させていただくことにしました。そして、西公民館・松原会館の移転により空いた場所と市の土地を合わせた形の場所であれば、病院の移転建替えが可能であろうということで、昨年 11 月に移転建替え方針案として発表させていただきました。

ただ、これは大変大きな問題ありますので、市内の 5 地区で市民説明会を開催し、市議会での議論とともに審議会で主旨について諮問させていただきました。今年 3 月初めにいろいろご議論をいただいた上で、方針としては妥当だろうという答申を受けて、今年 3 月に移転建替えの方針を正式に決定させていただきました。今年度は建替えによってどのような病院とするのか、基本構想、基本計画の策定作業を進めさせていただいております。

庁舎は無事完成しましたが、あと 2 つはまさに途上であり、大変大きな事業であります。皆様のご協力をいただきながら、しっかりと推進していきたいと思っております。

さて、本日の審議会であります。お手元にもございますとおり、議題として 3 件ございます。

1 点目は蕨市の「立地適正化計画の変更」についてです。この計画の中で都市機能誘導区域というものがありますが、市立病院移転建替えの中で触れさせていただいた、公民館等を別の場所に移転させていただく関係で、都市機能誘導区域の変更が必要だということで諮らせていただくことになります。

2 点目の「下水道の変更」につきましては、国土地理院が公表している蕨市の面積が、510ha から 511ha に変更になり、その関係で、下水道の合流式の区域面積の変更をさせていただくことになります。

また、3 点目が「生産緑地地区の変更」で、指定から 30 年経過した生産緑地の買取り申出後の手続きの中で、生産緑地の削除する部分と、新たに追加する部分がございます。新たな追加は蕨市の貴重な緑地を維持しようと一生懸命努力をしているところでございますので、そうしたことに伴う変更となります。

以上 3 件について、本日諮問させていただく予定でありますので、委員の皆様

はそれぞれ専門的な立場から、あるいは、市民の代表という立場からぜひ忌憚のないご議論をいただいて、答申をいただければと考えております。どうぞよろしくお願いいたします。

事務局：ありがとうございました。

【定足数の確認】

事務局：それでは、当審議会を開催するに当たり、定足数の確認を行います。

本日、大石委員、星野委員が欠席されておりますが、蕨市都市計画審議会条例第 6 条第 2 項に規定する定足数である過半数を満たしておりますので、本日の審議会は成立することをご報告いたします。

【議席の決定】

事務局：次に、議席の決定についてですが、受付にてくじを引いていただいております。

皆様の議席は、只今、お座りの席で決定し、本日ご欠席の委員の議席は、名簿順に事務局で抽選を行い、大石委員 7 番、星野委員 12 番とさせていただきたいと考えておりますが、よろしいでしょうか。

一 同：はい。

事務局：ありがとうございます。これで議席の決定とさせていただきます。

【各委員及び市職員の自己紹介】

事務局：それではここで、委員の皆様から自己紹介をお願いいたします。1 番の鈴木委員よりお願いいたします。

(各委員の自己紹介)

事務局：ありがとうございました。続きまして、職員の紹介をさせていただきます。部長よりお願いします。

(各職員の自己紹介)

【会長の選出】

事務局：続きまして、会長の選出を行います。市長に座長をお願いしまして、会長を選出させていただきたいと思っております。よろしく申し上げます。

市長：それでは、私が座長となりまして会長の選出を行いたいと思っております。

蕨市都市計画審議会条例第 5 条第 2 項において、「会長は学識経験のある者につき

任命された委員のうちから委員の選挙により定める」とされておりますが、地方自治法第 118 条の指名推選の方法を準用して行いたいと思いますが、よろしいでしょうか。

一 同：異議なし。

市 長：それでは、ご異議がないものと認め、指名推選の方法を準用したいと思います。

それでは、3 名の学識経験者のうち、どなたかをご推選いただけますでしょうか。

委 員：私からは、引き続き、都市計画審議会会長の前任者である原田委員を推選したいと思います。

市 長：ただいま原田委員を推選するご発言がありましたが、他にご推選はございませんか。

一 同：なし。

市 長：なしの声がありました。原田委員に会長になっていただくことに、ご異議ございませんか。

一 同：異議なし。

市 長：それでは、ご異議が無いものと認め、原田委員に会長をお願いしたいと思います。
原田委員どうぞよろしくお願いいたします。

【会長挨拶】

事務局：早速ではございますが、会長であります原田委員よりご挨拶をいただきたいと存じます。よろしくお願いいたします。

会 長：原田敬美でございます。この度会長を仰せつかりまして、大変大役ということで光栄に思っております。先ほど申し上げましたが、東京から来ておりますが、実は私の母が塚越の出身でございますので、私の身体の半分は塚越在住の市民という気持ちでおります。蕨市には子どもの頃から愛着を持っておりますので、私も一生懸命市民という立場でこの会に参画したいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

事務局：ありがとうございました。

それでは、これからの進行は、蕨市都市計画審議会条例第 6 条第 1 項の規定により、原田会長に議長をお願いしたいと存じます。よろしくお願いいたします。

会 長：それでは、これから私が議事進行を務めさせていただきます。まず、副会長の選出を行います。副会長の選出につきましては、蕨市都市計画審議会条例第 5 条第 2 項により、「委員の互選」とありますが、いかがいたしましょうか。どなたかご意見ございませんでしょうか。

委 員：会長一任。

会 長：会長一任という意見がございましたが、ご異議ございませんでしょうか。

一 同：なし。

会 長：それでは、山際委員に副会長をお願いしたいと思いますが、いかがでございますか。

一 同：異議なし。

会 長：ありがとうございます。それでは山際委員に副会長をお願いしたいと思います。よろしく願いいたします。

【議事録署名委員の指名】

会 長：それでは、議事録署名委員の指名をさせていただきます。議席番号 2 番の山際委員が副会長ですので、1 番の鈴木委員と 3 番の佐藤委員に議事録署名をお願いいたします。よろしく願いいたします。

【会議録、会議の公開について】

会 長：次に、会議録の公開につきましては、これまでと同様に、議事全文を会議録とし、発言者氏名を記載せず、「委員」、「事務局」という記載にとどめたいと思いますが、よろしいでしょうか。

一 同：異議なし。

会 長：ありがとうございます。そういう方式で議事録を取り扱いさせていただきます。次に本日の会議の公開・非公開の扱いについて、事務局より説明をお願いいたします。

事務局：本日の案件には、蕨市情報公開条例の非公開事項に該当するものはございません。

会 長：ありがとうございます。ただいま、事務局から説明がありましたが、非公開事項がありませんので、本日の会議は公開といたします。

本日の会議に傍聴人はいますか。

事務局：1 名の傍聴人がいらっしゃいます。

会 長：それでは、傍聴人がいるようでしたら、入室をお願いいたします。

(傍聴人入室)

会 長：傍聴される方に申し上げます。既にお配りしております傍聴要領に書かれている事項を遵守され、傍聴されますようお願いいたします。

【諮問】

事務局：それでは、本日の審議事項につきまして、市長より諮問をお願いいたします。

市 長：蕨第 061022 号、令和 6 年 10 月 22 日

蕨市都市計画審議会 会長 原田敬美 様

蕨市上記代表者 蕨市長 頼高英雄

蕨市立地適正化計画の変更、蕨都市計画 下水道の変更（蕨市決定）及び蕨都市計画 生産緑地地区の変更（蕨市決定）について諮問

上記のことについて、都市計画法第 77 条の 2 第 1 項並びに都市再生特別措置法第 81 条第 24 項において準用する同条第 22 項の規定及び都市計画法第 21 条第 2 項において準用する同法第 19 条第 1 項の規定により諮問いたします。よろしく願います。

事務局：ありがとうございました。ここで、市長は公務のため、退席させていただきます。

（市長 退席）

【議事】

事務局：それでは引き続き、議事進行の方をよろしくお願いいたします。

会 長：それでは、「議第 1 号」について、事務局より説明をお願いいたします。

事務局：それでは、「議第 1 号 蕨市立地適正化計画の変更」について、ご説明させていただきます。

左上に「議第 1 号 蕨市立地適正化計画の変更について」と記載されているものが、議案書となります。また、資料として、「資料 1-1 立地適正化計画の改訂案について」が、主な改訂内容と、改訂前後についてとりまとめたもので、「資料 1-2 概要版」が、議案書の概要版となっております。適宜、ご参照頂ければと思います。

立地適正化計画とは、将来の人口減少等を見据え、持続可能なコンパクトなまちを実現するために、居住誘導区域や都市機能誘導区域、誘導施設などを定めた計画で、令和 3 年 10 月に作成しました。

それでは、今回の変更に至った経緯から、ご説明させていただきます。「資料 1-1 立地適正化計画の改訂案について」をご覧ください。主な改訂内容について、ご説明します。

錦町コミュニティ・センターについては市立病院の移転建替えに伴い、現在地より北西側に移転することを予定しております。錦町コミュニティ・センターは、都市の骨格構造の拠点となる「地域コミュニティ拠点」として、立地適正化計画の都市機能誘導施設に位置付けているため、都市機能誘導区域について、変更するものです。

改訂に関する主な内容ですが、改訂前は左側に、改訂後は右側に示しております。「第 5 章 都市機能誘導区域・誘導施設」「1. 都市機能誘導区域の設定」「(3) 都市機能誘導区域の設定」について、計画書の 49、50 ページに記載しております。都

市機能誘導区域について、改訂により、面積は約 232ha から改訂後が約 243ha に、市全域に占める割合は、45.4%から改訂後が 47.6%となります。これらの変更は、右下の図の左側に、「錦町コミュニティ・センター（予定）」とありますが、その位置を含むように、赤色斜線の都市機能誘導区域を変更するためであります。

都市機能誘導区域の変更を含む立地適正化計画の改訂について、9月3日から24日までの3週間、パブリック・コメントを行いましたところ、意見書の提出はございませんでした。

説明は以上となります。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

会 長：ありがとうございました。ただいまの説明に関しまして、ご質問、又はご意見がございましたら、ご発言願います。

委 員：1点、確認を含めお聞きしておきたいのですが、立地適正化計画の性質上、今回の変更が市民の暮らしや今後の土地利用について、影響を与えるものになるかどうか。もっと具体的にいうと、今回、市のほうで計画が変更になったのだから、市民側とすれば仕方がないという事象が生じるかどうかの確認として、お伺いできればと思います。

事務局：都市機能誘導区域ですが、市内にあるコミュニティ・センターを中心に設定しているため、今回、錦町コミュニティ・センターが移転することに伴って、区域を拡大することにしております。第7章において、誘導施策として、「都市機能誘導区域において講ずる施策」「居住誘導区域において講ずる施策」を記載しておりますが、蕨市の場合は都市機能誘導区域の内外で大きな施策の差はありません。今回都市機能誘導区域を拡大することになりますが、市民の影響や土地利用の影響はないと考えます。今回、都市機能誘導区域が広がる部分においては、もともと、コミュニティ・センターを中心に設定する計画としておりましたので、やむを得ないと思います。

会 長：ありがとうございました。そのほか、いかがでございますでしょうか。会長から発言するのも僭越ですが、専門家的立場からみると、市のほうで計画案を作り、本日この審議会に議案を提出され、事務局からも説明があったように、コミュニティ・センターの立地が変わったことにより、都市機能誘導区域が少し変更になりましたということです。例えば、錦町近隣にお住まいの方、ご用事で錦町に行かれる方がいらっしゃいましたら、生活感という観点から何かご意見、ご質問がございましたら、ご発言願います。いかがでございますでしょうか。

先ほど、委員の方からご質問・指摘のありました、生活、土地利用に影響があるのか、市民の生活に影響があるのかということに関しては、ないという答弁がありました。日常生活の中で何かご質問、ご意見がございましたら、お願いします。

よろしいでしょうか。特にご質問、ご意見がなければ、お諮りしたいと思います。

それでは、ご意見、ご質疑を打ち切ります。

ここで、お諮りさせていただきます。「議第 1 号 蕨市立地適正化計画の変更」については、原案のとおり決定し、答申することにご異議ございませんか。

一 同：異議なし。

会 長：異議なしということで、「議第 1 号 蕨市立地適正化計画の変更」については、異議なしと認め、原案のとおり決定し、答申することに決定しました。

会 長：それでは、「議第 2 号」について、事務局より説明をお願いいたします。

事務局：それでは、「議第 2 号 蕨都市計画下水道の変更について（蕨市決定）」についてご説明させていただきます。左上に、「議第 2 号 蕨都市計画下水道の変更について（蕨市決定）」と記載されているものが、議案書となります。

それでは 1 枚ページをめくっていただき、こちらは計画書になります。今回の変更は排水区域を変更するもので、汚水面積（合流式）をこれまでの 392ha から 393ha に 1ha 変更するものであります。

1 枚ページをめくっていただきまして、こちらは変更理由書になります。それでは変更理由につきまして説明させていただきます。

本市の公共下水道事業は、荒川左岸南部流域関連蕨公共下水道として、昭和 39 年度に都市計画決定を行い、昭和 44 年度に事業認可を合流式下水道で取得し、昭和 62 年度に錦町を分流式に変更した上で、公共用水域の水質保全及び生活環境の改善を図るため、現在まで鋭意下水道の整備に努めてまいりました。

今回の変更は、国土地理院が公表している「全国都道府県市区町村別面積調」の計測方法が、平成 26 年よりデジタル地図による計測方法に変更されたことにより、本市の行政面積が 510ha から 1ha 増え、511ha に変更されたことに伴うものであります。本市は、市内全域が都市計画区域であり、昨年 5 月の都市計画審議会でご審議いただきました、県決定による都市計画の変更により、都市計画区域面積が 510ha から、511ha に変更となり、このことにより、蕨都市計画下水道の排水区域面積も都市計画区域面積の 511ha と整合を図るため、合流式の面積を 392ha から 1ha 増やした 393ha とし、分流式の面積 118ha と合わせ、全体で 511ha となるよう数値のみの変更を行うものとなります。以上が変更理由となります。

1 枚ページをめくっていただきまして、A3 横の蕨都市計画総括図（污水）をご覧ください。図面中心のやや左側に、南北に黒の一点破線で表記している箇所が国道 17 号線になります。国道 17 号線を境に、東側（右側）が合流式の排水区域、西側（左側）が分流式の排水区域となります。今回の変更は合流式の面積の数値のみの変更となりますので、変更前の 392ha を赤色で、変更後の 393ha を黒色で表記しております。なお、このページ以降は、蕨都市計画総括図（雨水）、計画図（污水）、計画

図（雨水）の３枚の図面を添付しておりますが、各図面とも変更箇所は数値のみの変更となるため、説明は割愛させていただきます。

下水道の変更につきまして、都市計画法第 17 条の規定に基づき 9 月 3 日から 17 日までの 2 週間、縦覧に供しましたところ、意見書の提出はございませんでした。

説明は以上となります。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

会 長：ありがとうございました。ただいまの説明に関しまして、ご質問、又はご意見がございましたら、ご発言願います。

一 同：なし。

会 長：よろしいでしょうか。特にご質問、ご意見がないということで、ご意見、ご質疑を打ち切り、お諮りしたいと思います。

ここで、お諮りさせていただきます。「議第 2 号 蕨都市計画下水道の変更（蕨市決定）」については、原案のとおり決定し、答申することにご異議ございませんか。

一 同：異議なし。

会 長：「議第 2 号 蕨都市計画下水道の変更（蕨市決定）」については異議なしと認め、原案のとおり決定し答申することに決定しました。

会 長：それでは、「議第 3 号」について、事務局より説明をお願いいたします。

事務局：最後に、「議第 3 号 蕨都市計画生産緑地地区の変更」について、ご説明させていただきます。

左上に、「議第 3 号 蕨都市計画生産緑地地区の変更について（蕨市決定）」と記載されているものが、議案書となります。また、資料として、「資料 2 蕨都市計画生産緑地地区の変更（蕨市決定）」が新旧対照表となります。適宜、ご参照頂ければと思います。

生産緑地地区については、本市では良好な都市環境を形成することを目的として、平成 4 年 12 月に都市計画決定しております。都市計画決定後は、建築行為等の制限が加えられるとともに、農地として適切に管理する義務が生じます。一方、主たる従事者の死亡や、指定後 30 年を経過した場合、市に対して買取りの申出をすることができることとなっております。

議第 3 号の議案書をご覧ください。1 ページ目に示しますように、第 1-2 号、第 15 号及び第 16 号生産緑地地区が、今回変更または追加する地区となっております。同じページの「理由」に示しますように、第 1-2 号生産緑地地区は、生産緑地法第 14 条の規定に基づく行為制限の解除のため、また、第 15 号及び第 16 号生産緑地地区は、既決定の生産緑地地区に介在する農地を新たに指定するため、都市計画生産緑地地区を変更するものです。

次のページの「理由書」には、「変更の必要性」及び「変更の内容」を記載してお

ります。

次のページの「蕨都市計画総括図」には、変更後における、蕨市全体の生産緑地地区の位置を記載しております。なお、黒い枠で囲まれた部分については、計画図 No. 1 から 3 として、区域をより詳細に示しております。

変更内容については、資料 2 の「新旧対照表」をご覧ください。1 ページ目は、生産緑地地区の新旧面積などを記載しております。

次のページからは、計画図に対応した変更概要図で、削除する区域を黄色で、追加する区域を赤色で着色したものです。

No. 1 の図の黄色で着色した部分が、第 1-2 号生産緑地地区のうち、削除する区域となります。削除する区域については、当該生産緑地の所有者より、指定後 30 年を経過した場合を理由に、生産緑地の買取り申出書が提出されたことを受けまして、生産緑地法に基づき所定の手続きを行った後、行為制限の解除を行っております。

なお、今回の議案のほかに、買取り申出後の手続きを行っている生産緑地や今度、買取り申出が予定されている生産緑地がありまして、行為制限解除となった場合は、都市計画法に基づく変更の手続きを行うことになります。

次に、No. 2、No. 3 の図をご覧ください。赤色で着色された部分が、第 15 号生産緑地地区、第 16 号生産緑地地区として新たに追加する生産緑地地区となります。今後、買取り申出により生産緑地が減少していくことが懸念されているため、生産緑地として適した土地について、所有者等の希望により所定の手続きを行い、新たな生産緑地地区として、今回、追加することにいたしました。

生産緑地地区の変更につきまして、都市計画法第 17 条の規定に基づき 9 月 3 日から 17 日までの 2 週間、縦覧に供しましたところ、意見書の提出はございませんでした。

説明は以上となります。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

会 長：ありがとうございます。ただいまの説明に関しまして、ご質問、又はご意見がございましたら、ご発言願います。

委 員：今回、生産緑地が一部削除される部分と、増える部分があるのですが、今回削除される部分は、一般論でもいいので、今後、どのような土地利用となるのか、お尋ねしたいと思います。

事務局：生産緑地の場合では農地等として管理しなくてはならないですが、今回、削除される部分は、建築等の行為制限解除となった状態ですので、宅地としての利用となっております。

委 員：今回、市が土地を買わず、農業委員会を通してあつせんしても近隣の方は買わないので、今後アパート等が建てられると思います。都市公園法や条例では、市民 1 人当たり 5 m²以上となっていますが、蕨市は緑が少なく、現状としては 1 人当たり

1.9 m²となっていて、条例にそぐわない状況が続いております。市がプランターファームを行い、それぞれ家でプランターを行うようなことをこつこつやっていくことは重要だと思うのですが、出物のような土地があれば、市が買って緑を残していくべきではないかと思います。これは質問ではなく、意見として、市が土地を買って緑を残していただきたいと要望します。

会 長：意見要望ということで、特に回答は必要ないと思いますが、事務局でご見解がありましたら、いかがでしょうか。

事務局：買取り申出のあった場合には、農業を継続していただきたい、またはあっせんなどの話はさせていただいております。市としても、買取りは難しい面もありますが、貴重なご意見ありがとうございました。参考のお願いにさせていただきたいと思います。

委 員：なかなかこのような土地が蕨市では出てこない状況です。今回、市立病院が第二中学校の隣に建てられるのですが、あとで今回のように土地が必要になることもあるのではないのか、また、市立病院の建設予定地は社会福祉協議会と近いので、土地があれば、入所施設、グループホームを建てたらどうかと、市議会で一般質問をさせていただいております。

市の行政の横のつながりの中で、病院や福祉関係の部署に、土地の買取り申出があったというお知らせをしているのでしょうか。

事務局：買取申出書が提出されますと、まず市が買い取るか、買い取らないかを 1 ヶ月以内に申出者に通知しなければなりません。庶務課や政策課など必要な部署に確認してから、市として申出者に通知しております。

まちづくり課だけで判断してはいないので、市として横のつながりはあります。政策的な部署にも確認しているので、市が買い取らないと判断し、都市計画変更の手続きに至っております。

委 員：図面上を見ると、このようにまとまった土地、まだ売りに出ていない土地だと思いますが、今後どのようにしていくのか、各担当課とよく調整していただき、長期的な視野で、買取り申出があったときに、必要な土地を必要な課が購入できるよう、前もって準備しておくことが必要かなと思います。このような土地を買っておくという意見を要望します。

委 員：すでに行為制限解除済の土地を審議するのは遅すぎます。決定する前に予備審議ではありませんが、説明する時間があつたほうが、よりよいのではないかと思います。

もしここで反対したらどうなるのかと思います。参考意見です。

事務局：審議会では、生産緑地法により行為制限解除となった土地の都市計画変更について、ご審議していただくことになってしまいます。おっしゃるとおり、予備審議な

どの段階があればいいのかと思いますが、買取り申出が提出されますと、生産緑地法で1ヵ月以内に決定しなければならないとあります。

色々ご意見いただきまして、長期的な視野に立って、政策的な部署とともに土地の活用を考えていくことが必要であると伝えたいと思いますので、ご理解いただければと思います。

委員：買取り申出があった場合、買取りをした事例がどのくらいあるのでしょうか。

事務局：蕨市では買取りの事例はありません。正確な情報ではありませんが、全国的にもそのような事例は、ほとんどありません。

委員：私たちには理解しにくい買取り申出制度ですが、緑地を提供していた方に不利なことや市にとって不都合なことがあるから、市が買取りできないという意味なのでしょうか。それとも、そのような制限を早く無くしてほしいから、申出書が提出されれば1ヵ月以内に通知するという意味なのでしょうか。委員の皆さんは、買取りする、しないを検討する場がないので、事後承諾しかないのであれば、審議会で審議する必要があまりないのではないかという懸念があります。

事務局：生産緑地法で通知まで1ヵ月というものが決まっておりますので、それまでに市が決定しなければなりません。特に市の方で不利なことはありません。

市としては、購入後の目的がはっきり定まっている土地の場合は、購入できると思いますが、とりあえず土地の買取り申出があったから買っておこう、ということは難しいと、政策的な部署から聞いております。

市が買い取る場合は不動産鑑定評価の額になるので、買取り申出者としては、土地を市が買い取るよりも民間などに売った方が、条件が良いかもしれませんが、市が買うことの妨げになるものではありません。市が買えないというものでなく、財政状況や、購入した場合、その後の利用目的を考えて、買っていないということになります。

委員：1ヵ月という規定がありますが、申出があってから1ヵ月以内に市の対応を決めるのではなく、立地条件のいいところは申出前に情報が入れば、関係部署に買取りに関する打診ができるのですよね。また、県の教職員組合住宅の払い下げにしても、誰も知らないうちに市は買わないということで、おしまいになっています。そのようなことについても市民の方々が判断できる場があってほしいと思うのですが、今の制度上では仕方ないのでしょうか。

事務局：立地や形状のいい生産緑地もあるので、そのよう生産緑地の買取り申出が予定されているのであれば、事前に買い取る、買い取らないについて、検討しておくことはできると思います。買取り申出については事前に相談がある場合が多いので、買取り申出があってから判断するのではなく、情報が入れば各部署と連携をとることはできるかなと思います。

教職員組合住宅の件については、担当部署ではありませんが、生産緑地の件も含め、市民の方が間に入って判断するというのは難しいのではないかと考えております。

委員：市がこのような買取り申出の物件がありますと、市民に向けて情報を発信して、どうしましょうかと検討する場があってもいいのではないかと思います。市だけで買い取らないと決めてしまうのもどうかと思いますし、委員の皆さんも同じ意見だと思います。

それと、生産緑地を市が今まで一度も買ったことがないとなると、生産緑地所有者の方も、市に相談しなくても、買取申出書を提出すれば済むことになってしまう気がします。市の対応を変えていかないと、必要な土地も買えないですし、民間が市に売りたいといっても買わない。いつでも買わないとなると、市にとって土地の財産を増やすことは非常に難しいことになっていると思うのです。担当課として検討していただきたいと要望します。

会長：ありがとうございました。要望ということですが、事務局から意見はありますか。

事務局：貴重なご意見として、今後検討させていただきたいと思います。

委員：市議が提案して、買取り申出後の市の対応を条例で規制することはできないのでしょうか。万が一、そこに望ましくないものが建ってしまった場合に、取り返しがつかないことになってしまうので、どのようにこの土地を使用するのか、事前協議したりすることが必要ではないかと思います。今までは問題がなかったのですが、その地域にふさわしくないものが建設された場合、取り返しがつかないので、市としても土地利用に関して助言するようなことがなされないと、あとで問題になる可能性もあると思います。

事務局：生産緑地法により、平成4年に生産緑地として決定し30年経過した生産緑地の所有者は、買取り申出ができます。また、生産緑地所有者も高齢化し、相続などで土地を手放す方が多いかと思うので、全国的にも生産緑地は今後減っていくのではないかと考えられます。買取り申出があった場合の対応について、あらかじめ検討をしていく必要があるかと思っています。

委員：買取り申出があった場合、市が判断するには買う目的が明確であることが前提かと思っています。今まで買った事例がなく、全国的にも事例がないということですが、現在の蕨市の状況とすると、市長の挨拶にもありましたように、土地がないという事から、色々なことについて物事をそちらに引き寄せられることになります。

蕨市のスタンスとして考え方が大きく変わってきたのは、ゼロカーボンシティを目指して、緑地的な部分の残しが非常に求められている中で、蕨市は難しいということで、片品村に委ねて蕨市分をお願いしたいという状況からすると、今後の空地の扱いについての目的は明らかで、空地としての利用も重要な目的の1つになるか

と思います。

災害時の空地の利用は今後も必ず出てくる場所なので、市の担当部局は空地の利用目的を県などに回答していると思います。市のビジョンとして、今後の土地の空いたところの利用目的の審議はされないのではないかと思います。そのことについてお伺いしたいと思います。

事務局：最初の議案にもありました立地適正化計画の変更についても、市立病院が移転するための土地が少ないことが理由の 1 つでした。空いた土地について、できるだけ市で買い取ることができればよく、緑地についてもできるだけ残したいという考えは市としてはありますが、市のほうで、どの生産緑地を緑地として残すか、ということは決まっています。

委員：土地購入の問題は、市ではなかなか解決が難しいと思います。市議の方が新たな議題として提案することを、今後のこととしてお願いいたします。

会長：ありがとうございます。これまで各委員さんより、色々ご意見をいただきました。中間的な整理をしますと、大前提として蕨市は高密度な自治体です。その中で生産緑地は貴重な緑があり空地であります。生産緑地法という法律がありますので、その法律どおり動いていかなければならないのですが、生産緑地法の中で、30 年経った後の生産緑地をどのように展開していくのか、市のほうでも買取りの申出基準日など情報を持っていると思うので、情報を整理してはどうかというのが 1 つあります。

2 点目には、公共施設を整備していくときに、土地の入手が難しい中で、例えばこのような土地が購入できれば公共施設が準備できるのではないかと、緑のまま保全するなどの土地利用ができるのではないかなど、長期的な計画を策定していくことが考えられるのではないかと思います。

一方で、生産緑地法により 1 ヶ月で所有者の方に回答を出さなければならないとあります。土地を買うにしても、財産に関わる場所で相当な金額がかかるわけです。それを 1 ヶ月で市の中で判断するのは、予算のこともあり、また、価格は公的な財産の審議会で決めることになりますので、市の行政プロセスとしては非常に難しいところであると思います。結果的に買えない、という判断になってしまうのであろうと思いますので、事前に長期的な土地利用をどうするのか、さらに生産緑地所有者から買取り要望が出た場合は、市として財源のこともありますので、事前にどのように検討していくのか、となります。

つまり、中間まとめとしては、いつ頃生産緑地の期限が来るのか情報を事前に整理しておく、土地利用、公共施設の整備に係る長期的な計画の策定について検討しておく、また、条例で設置、検討会として行う、などありますが、そのことについて事前に調整等を行う組織の設置を検討しておく、そういうことに整理できるかな

と思います。

さらにご意見、ご質問があればお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

委員：所有者の思いもあると思うので、丁寧に進めていかなければならないのは大前提だと思います。先ほどの説明の中で、今後も買取り申出に向けた動きがあるとの話もありました。支障のない範囲で、どの程度の規模でどのようになっているのか、情報があればお願いします。

事務局：現在の生産緑地地区は 16 地区あり、市内で 2.70ha あります。今回の議案に伴う都市計画変更後ですと、2 地区増えて 18 地区、2.73ha になります。

ただ、現時点で 0.07ha の行為制限解除となった生産緑地があり、さらに、買取り申出があり手続き中の生産緑地が 0.19ha ありますので、今後、16 地区 2.47ha になりそうですし、場合によっては、今後、さらに面積が減少していく可能性もあります。

委員：人口が増えると 1 人当たりの必要な緑地の面積も変わるのでしょうか。どのような仕組みになっているのでしょうか。

委員：公園の面積は 1 人当たり 5 m²とされていますが、現在 1.9 m²ということで緑が少ないという趣旨の話をしました。

会長：事務局の方で説明はありますか。

事務局：必要な公園面積というものがあまして、蕨市は人口密度が高いので、その分 1 人当たりの公園面積が少ないということになります。

会長：都内には高密度な地区が相当数あり、財源の問題もありますが、公共施設等の建替えのための種地や、防災目的の広場をつくるため、土地を買い取ろうとする動きがあることを理解しております。ここでは生産緑地の審議ですので、各委員のご発言を附帯意見として添えてのまとめということによろしいでしょうか。

一同：異議なし。

会長：ご意見、ご質問を打ち切ります。私の方で 3 点ほど整理させていただきましたが、事務局の方でまとめていただき、議事録署名委員に内容をご確認いただく中で、事務局からの提案について、条件付きではありますが、「議第 3 号 蕨都市計画生産緑地地区の変更（蕨市決定）」については、原案とおり決定し、答申することにご異議ございませんか。

一同：異議なし。

会長：「議第 3 号 蕨都市計画生産緑地地区の変更（蕨市決定）」については異議なしと認め、原案のとおり付帯意見をつけて答申することに決定しました。答申書につきましては、後ほど作成し、私から市長にお渡ししたいと思います。

以上で本日予定しておりました議事は終了いたします。ご協力ありがとうございました。

それでは、議事が終了いたしましたので、傍聴人は退室をお願いいたします。

【その他】

会 長：次第では、その他とありますが、何かございますか。

事務局：先ほどご説明させていただいたとおり、相続等により生産緑地の買取り申出があり、行為制限解除となった場合は、今回の議第3号の一部削除と同様に、都市計画法に基づく変更の手続きを行うことになります。

今後も、今回の議案に関連した買取り申出が予定されておりますので、都市計画審議会の議案が「生産緑地地区の削除」だけの場合には、説明内容は今回と同様になりますので、書面開催により意見ををお願いしたいと考えておりますので、よろしくをお願いいたします。

会 長：皆さん、よろしいでしょうか。

一 同：はい。

会 長：それではそのようにさせていただきたいと思います。

それではここで議長の任を解かせていただき、進行を事務局にお返ししたいと思います。

事務局：原田会長ありがとうございました。

それでは、閉会にあたり、青鹿都市整備部長よりご挨拶を申し上げます。

【閉会の挨拶】

部 長：本日は委員の皆様にご慎重なご審議をいただき予定していた3件の案件、無事に議了することができました。誠にありがとうございました。

これらの案件につきましては、会長より答申書をいただいた後、立地適正化計画につきましては改訂した計画の公表を行う、また、下水道事業に関しては都市計画法に基づく手続き、生産緑地地区の変更については附帯意見を踏まえ法的な手続きを進めてさせていただきたいと考えております。

本日は委員の任期満了後、初めての会議ということで、任期は令和7年9月末までの2年間となりますが、委員の皆様には引き続き、蕨市の都市計画まちづくり推進のためにご尽力を賜りますようお願い申し上げます。本日はどうもありがとうございました。

事務局：最後に、事務連絡をさせていただきます。

本日の会議の議事録の作成が完了しましたら、後日、会長及び議事録署名委員の皆様にご署名捺印をいただきにあがりますので、よろしくお願いいたします。

本日は、どうもありがとうございました。

【閉会】

[午前 1 1 時 4 8 分]