

令和7年度

第1回 蔵市都市計画審議会議事録

|             |        |                        |    |       |         |       |    |
|-------------|--------|------------------------|----|-------|---------|-------|----|
| 召 集 日 時     |        | 令和7年10月29日（水） 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7年10月29日（水） 午前10時30分 |    |       |         |       |    |
| 閉 会 日 時     |        | 令和7年10月29日（水） 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     | 杉山 芳朗   |       | 出  |
| 2           | 榎本 和孝  |                        | 出  | 9     | 星野 友美   |       | 欠  |
| 3           | 岡田 みきお |                        | 出  | 10    | 栃本 よしかね |       | 出  |
| 4           | 市村 眞   |                        | 欠  | 11    | 佐藤 由利子  |       | 出  |
| 5           | 比企 孝司  |                        | 出  | 12    | 山際 幸平   |       | 欠  |
| 6           | 原田 敬美  |                        | 出  | 13    | 大石 幸一   |       | 出  |
| 7           | 有賀 朋美  |                        | 出  |       |         |       |    |
| 蕨市          |        |                        |    |       |         |       |    |
| 市 長 頼高 英雄   |        |                        |    |       |         |       |    |
| （事務局）       |        |                        |    |       |         |       |    |
| 都市整備部長 青鹿 正 |        |                        |    |       |         |       |    |
| まちづくり課      |        | 課長                     |    | 鈴木 昭弘 |         |       |    |
| 同上          |        | 課長補佐                   |    | 神山 貴男 |         |       |    |
| （司会）同上      |        | 主査                     |    | 中村 賢祐 |         |       |    |

## 【開会】

事務局：定刻となりましたので、只今より令和7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号と2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7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。

今日は委嘱後1回目の審議会ですが、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、住みよい蕨のまちづくりをそれぞれのお立場でご尽力をいただいておりますことに、感謝申し上げたいと思います。

今、蕨では未来の飛躍に向けて3つの大きな事業を進めて参りました。市役所の建替え事業につきましては、一昨年ちょうど2年前の10月に、無事この場所での建替えが完了することができました。そして、蕨駅西口の再開発事業につきましては、昨年の1月に工事がスタートいたしまして、今、工事は令和9年夏の竣工に向けて順調に進んでいるところで、今年度中には13階くらいまで建物が建ち上がる予定になっております。そして、3つ目、市内唯一の救急医療機関である市立病院の建替えにつきましては、昨年3月に正式に移転建替えの方針を決定して、昨年度は基本構想・基本計画を策定し、今年度は基本設計の作業を今、進めさせていただいております。

その他、蕨駅西口駅前通りを中心とする中央第一地区のまちづくりにつきましては、現道を生かしながら、それぞれの建替え等に合わせて道路の拡幅や隅切り、公園整備などの手法を用いての事業を進めてきております。その中で、蕨の駅前通りの中央第一地区の区間については一部拡幅をすることになっておりますが、権利者の方との調整の見通しがついてきたということで、今年度は拡幅に向けた基本設計というものを行うことにしていまして、基本設計にあたっては、地元の商店・町会の皆さんに色々ご意見を伺うワークショップを今、開催させていただいているところでございます。これからも皆様のご協力をいただきながら、都市計画事業をはじめまちづくりをしっかりと進めていければと思っております。

さて、本日の審議会でありますけれど、「地区計画の変更」と「生産緑地地区の変更」という2件について諮問させていただく予定としています。

1件目の「地区計画の変更」につきましては、平成8年に決定した錦町地区地区計画について、その地区計画の中には高さ制限がエリア毎に設けられているわけですが、その決定時点で、実はその高さよりすでに高い建物が建っていた場所がいくつかございます。既存不適格という言葉が使われますが、そうした建物について、あるいは公益上やむを得ないと認められる建築物については、この高さ制限の除外の適用をするというような変更内容ということになっております。

2件目の「生産緑地地区の変更」につきましては、主たる耕作者の方がお亡くなりになった場合や、指定後30年経過して、その後買取り申し出などの手続きを行った後の手続きの中で、生産緑地の一部削除をする、または廃止するという変更になっております。

それぞれ委員の皆様から慎重にご審議いただき、答申をいただければと思います。本日は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、市村委員、山際委員、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、市村委員4番、山際委員12番、星野委員9番とさせていただきます。

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、会長を選出していただきたいと思います。よろしくお願いします。

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います。

歳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、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。それでは、原田委員、いかがでしょうか。

委 員：はい。承りました。

市 長：原田委員にご了承をいただきました。それでは皆様、原田委員が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思います。よろしくお願いします。

会 長：改めまして、皆様おはようございます。毎回同じご挨拶をさせていただくのですが、私自身、建築や都市計画の分野で色々長年調査研究してきまして、僭越ながら専門家という立場で、この審議会の会長を務めさせていただきたいと思っております。

す。微力でありますけれど、皆様の意見をお伺いしながら、良い形で、審議会の意見をまとめるように努めたいと思っております。もうひとつ、私の母が塚越の出身でございます、私自身、蕨市に大変愛着をもっている人間でございますので、皆様とこの審議会、色々意見を交換させていただきたいと思っておりますので、どうぞよろしくをお願いいたします。

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：はい。わかりました。それでは、皆様、お手元に議事次第をお持ちだと思いますけれども、まず、副会長の選出を行いたいと思います。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：会長一任ということでございますので、私の方から発言をさせていただきたいと思っております。本日、学識経験の委員の方、お二人がご事情で欠席ということでございます。欠席ではありますが、これまで副会長していただきました山際委員に、引き続きお願いしたいと思いますが、皆様いかがでしょうか。

一同：異議なし。

会長：それでは、異議なしということでございますので、ご本人に後ほどお問い合わせさせていただきまして、ご了承いただけましたら、委員の皆様に改めてご報告をしたいと思っております。万が一、ご本人のご了承が得られない場合には、再度私に一任をさせていただきまして、その後、改めて皆様にご報告をさせていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

一同：異議なし。

会長：それでは、そのような形で、山際委員に引き続き副会長をお願いしたいという手続きを取らせていただきたいと思います。決まりましたら、私の方から事務局にご連絡をさせていただきます。よろしくお願いいたします。

#### 【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ということですが、議席番号1番の鈴木委員と2番の榎本委員に議事録署名委員をお願いしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

#### 【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：はい。

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、事務局よりご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、おられますでしょうか。

事務局：本日、傍聴人はいらっしゃいません。

会 長：わかりました。それでは、議事に入りたいと思います。

#### 【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 071029 号、令和 7 年 10 月 29 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

蕨都市計画 地区計画の変更（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：皆様、お手元に議事次第があると思いますが、その順番に従いまして、進行をしていきたいと思います。それでは、まず、「議第 1 号」について、事務局よりご説明をお願いいたします。

事務局：それでは、議第 1 号蕨都市計画「地区計画」の変更について、ご説明させていただきます。平成 8 年 3 月に決定した、錦町地区地区計画の変更です。

左上に「議第 1 号 蕨都市計画地区計画の変更について（蕨市決定）」と記載され

ているものが、議案書となります。

錦町地区地区計画については、本地区にふさわしい緑豊かな“やすらぎ”と“うるおい”のある住宅地としての良好な環境の形成をめざすことを目的として、都市計画決定しております。

議第1号の議案書をご覧ください。4ページ目の「蕨都市計画総括図」には、蕨市全体の地区計画の位置を記載しておりますが、赤色の斜線部分が、今回変更する「錦町地区」となります。また、7ページ目が、今回の変更に関連する、地区整備計画図の「建築物等の高さの最高限度」の地区の区分について示したもので、A地区からD地区の4つの地区に分類されております。

主な変更内容については、別添 資料1の「蕨都市計画地区計画の変更（蕨市決定）」が「新旧対照表」となっておりますので、ご覧ください。「建築物等の高さの最高限度」について、右の「旧」の列に示しておりますように、健全で、快適な市街地形成を図るため、A地区からD地区の4つの地区に分類し、地区の特性に応じた建築物の高さの最高限度を定めております。

今回、その地区別の高さの最高限度はそのまま、左の「新」の列に示しておりますように、（1）既存不適格建築物の建替え、（2）既存不適格建築物の増築、（3）公益上やむを得ないと認められる建築物の建築について、高さの最高限度を適用しない規定を設けようとするものです。

変更する理由や内容については、議第1号の3ページ目、「理由書」をご覧ください。「Ⅱ．変更理由」や「Ⅲ．変更内容」に記載しておりますように、この規定による既存不適格建築物の建替えや増築について、その高さの範囲内で行う場合は、その質や機能、環境性能、防災性能などを維持するため、また、公益上やむを得ないと認められる建築物について、今後も安定的な行政サービスの提供と、その質の向上を図る目的で、必要な機能を確保することが求められているため、高さの最高限度の適用を除外するため変更するものです。

最後に、これまでの手続きについて、ご説明いたします。3月29日に西公民館において、錦町地区の方を対象に、住民説明会を開催いたしました。そして、8月15日から29日にかけて、蕨市まちづくり条例に基づく、地区計画の原案について縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。また、地区計画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26日から10月10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、ご意見がございましたら、よろしくお願いいたします。

委 員：市立病院が建つということが変更案の原点なのかと思うのですが、病院が建つ位

置が、A地区とB地区の境なのかと思うのですが、この地図上のどこになるのかということ、病院の建つ高さがどれくらいになるのかということ、病院建設のための地区計画変更に対して、皆さんの意見書の提出はなかったということなのか、その確認で聞きたいのですが。

事務局：病院の建つ位置ですが、7ページの「建築物等の高さ最高限度」の図の総合社会福祉センターの東側の街区が建つ位置で、高さの最高限度でいうと、12メートルと15メートルが半々のところにあります。高さについては、市立病院事務局の方に確認しましたところ、4、5階程度で20数メートル程度を想定しているということです。今、基本計画中でして、その数値は市立病院事務局からは伝わっていないのですが、令和7年3月での説明会時点では、そのように伺っております。

今回の地区計画の変更は市立病院の件も考えていますが、市立病院だけでなく、今後の錦町地区地区計画に必要ということで加えさせていただくことを考えています。

会 長：よろしいですか。

委 員：既存不適格建築物のための変更は、いつ行うという基準があるのでしょうか。それを発見してからなのか、またはある程度年月が経ってからでないと行えないのでしょうか。変更というのはどの程度の期間を判断してからされるのが普通なのでしょうか。

事務局：いつという決まりはないです。当初決定する際に、そのような既存不適格建築物を認めるということもあれば、今回のように社会状況が変わったりするという中で既存不適格建築物を認めていこうという考えになっています。特段、いつ決めなくてはならないということはありません。

委 員：既存不適格建築物の存在を、どの程度把握されているのでしょうか。

事務局：既存不適格建築物は地区計画の区域内に4件ありまして、第二中学校、総合社会福祉センター、大日本印刷、リンテックの4件となります。

委 員：既存不適格建築物の把握は何年前からでしょうか。

事務局：平成8年に地区計画を決定したときには既に建っていたので、既存不適格建築物の把握はできていたと思いますが、地区計画の図書に、その明記が漏れていたということになると思います。

委 員：リンテックと大日本印刷については、元々建っていたところに平成8年に地区計画の制限をかけたということで、事業者としてはあとから制限がかかったことになっているので、そこに対して事前に地区計画の制限に関する説明やご意見を伺うことはなかったのでしょうか。

事務局：当初、決定する際に説明があったかどうかの記録がないので、もしかしたら説明があったかもしれないのですが、錦町地区の地区全体が発展しているということも



ありますので、今回、既存不適格建築物を認めていこうという考えに至っています。

委員：市立病院の件もありますが、一般市民は地区計画を守っている中で、公共施設であれば適用除外で完全に無視するという考えなのか、それとも公共施設であろうとも、少しはまちづくりの観点から守っていこうという認識はどのようなのでしょうか。

事務局：公共施設についても、基本的には地区計画の高さの制限があるので、その制限の中で守っていただく形で設計はしていただこうと思っております。ただ、先ほど理由書の中でご説明しましたとおり、公益上やむを得ないと認められる建築物については、今後も安定的な行政サービスの提供と、その質の向上を図るため、必要な機能を確保する上で、必要な場合には高さの上限がないという形で認めていこうと思っております。ただ、その場合でも議案書の2ページ目に記載していますように、あらかじめ都市計画審議会の意見を聴いたもの、としております。公共施設であれば全てがよいということではなく、高さも含めて都市計画審議会の意見を聴いた上で、公益上やむを得ないと認められる建築物を決定していきたいと考えていますので、ご了承いただければと思います。

会長：いかがでしょうか。

委員：今までの議論にも関わるかと思うのですが、最初に地区計画が決定した段階では、既存不適格建築物も含めて将来的にはという考え方の中で、おそらくこのような計画ができたのだらうと想定します。今回、全体の緩和というか、対応の方法を広げるといった判断の中に、社会的なとか地域の環境的なとか、そのような変化を反映してということかと思うのですが、当初の考え方と今日の考え方との違いは、どのような議論のもとに行われてきたのか、どのような認識でいるのか、もう少し説明いただきたいと思います。

事務局：錦町地区地区計画ですが、平成8年3月26日に決定しておりまして、議案書の1ページ目に「地区計画の目標」とありますが、その中に「戸田市内にJR埼京線北戸田駅及び戸田駅が開設され、交通の利便性が飛躍に高まり、加速的な市街化が予想される。」とあります。埼京線は昭和60年に開業しておりまして、国勢調査の結果で平成7年と直近の令和2年を比較しますと、蕨市全体で人口が約72,000人から約74,000人、約1.03倍ですが、錦町地区は約8,200人から約11,000人と1.37倍に増加をしております、非常に大きな進展を遂げています。地区計画の目標には「錦町地区にふさわしい緑豊かな“やすらぎ”と“うるおい”のある住宅地としての良好な環境の形成をめざす。」とありまして、また、平成26年に国で「立地適正化計画制度」が創設されたことを踏まえまして、蕨市でもこれまで以上にコンパクトなまちづくりを目指すことが求められています。既存の地区計画の制限を現状のままとすることで、地区計画の目標を達成するためには重要なことではありますが、決定当初には想定できなかった大幅な社会状況の変化などを考慮しますと、一部の建築物において

高さの制限を変更することになりますけれども、これにより新たな可能性が生まれて、地域の持続可能な発展に寄与できると考えております。

委員：議案書の2ページ目、「建築物等の高さの最高制限」の（３）に、「あらかじめ蕨市都市計画審議会の意見を聴いたもの」とあります。「あらかじめ」という記載は不明瞭なので、いつの審議会で意見を聴いたものなのか、日付を記載すれば明確になると思います。

事務局：「あらかじめ」と申しますのは、例えば市立病院を建てますというときに、現在、市では基本設計をしておりますが、それが終わった段階で都市計画審議会を開催させていただいて、このような建物が建ちます、またこのような高さですということを聴くということが、「あらかじめ」都市計画審議会で意見を聴いたということで、それで了承が得られたら、地区計画の高さについて、12メートル、15メートル、21メートルの制限には適合はしませんが、それを認めますということが、「あらかじめ」ということになります。

委員：「あらかじめ」ではなく、今回の審議会において「何年何月何日の審議会で決定されたもの」と記載するのが適当なのではないでしょうか。「あらかじめ」では不明瞭だと思います。

事務局：この部分で申し上げている「あらかじめ」とは案件ごとのものとなります。案件があった場合には審議会の意見を聴いてからとなり、現時点では一概に何年何月何日といえないものであるため、「あらかじめ」という表現になっております。

委員：「何年何月何日の審議会で決定されたもの」という記載を加えればよいと思います。

事務局：案件ごとに、いつの審議会で決定したということが、議事録に記載されることになります。

委員：何年前に決定したことなのか議事録にあれば、分かりやすいと思います。

会長：会長の立場で僭越ですが、この2ページの（３）の「あらかじめ」という記載に関する委員のお考えは理解できるのですが、この意味は、どちらかというと法律的な言い回しということではよろしいですか。

事務局：そうですね。あらかじめ意見を聴いたものであれば認めます、という意味です。

会長：事務局から説明がありましたが、「あらかじめ」が「いつ」、すなわち委員のご意見である「何年何月何日に都市計画を変更した」というものではなく、案件があった場合は、都市計画審議会を招集して、問題はありますかという議論や意見交換し、その決定を受けて、その地区計画の高さ制限を超えてもよいかどうかという判断をしましょうという意味であり、今回の都市計画変更年月日とは意を異にするという理解でよいでしょうか。

事務局：そのとおりです。

委員(前出とは別)：委員のご意見は、本日の審議会で意見を聴いたということを、(3)に明記したほうがよいと思われたのではないのでしょうか。(3)の「あらかじめ」という記載はこれでよく、本日のことについて(3)に記載するのではなく、本日のことについては議事録がある、という説明でよいと思います。

委員：市立病院についても、高さを決めるときに都市計画審議会が開かれると思いますが、あとになっていつ決まったのかと意見があったときに、高さが決定した審議内容が議事録に記載してあれば想像がつくのではないのでしょうか。

会長：まだ本日の議案は決定していないのですが、審議内容については議事録に記載され、決定したら蕨市の都市計画として告示する手続きになりますので、ご理解をいただければと思います。

委員：わかりやすいものであればよいと思います。

事務局：議案書の1ページ目の右上に変更告示年月日がありまして、今回の変更が決定されますと、こちらに変更告示年月日が記載されます。案件ごとにあらかじめ意見を聴く際には、いつ変更になった計画に基づいてということを説明に付け加えさせていただきたいと思います。

会長：貴重なご提言ありがとうございました。議案書の1～3ページは都市計画法に基づく書式ということで、ご理解いただければと思います。

委員：確認ですが、平成8年に決定した地区計画に高さ制限があり、既存の建物がこれを超えているものについては、今後も認めるということだと思います。2ページ目の「建築物等の高さの最高限度」の(1)、(2)に記載されているように、最終的には建替えや増築を認めるということですね。そのことは認めていきますということが前提になるかとしれませんが、高さ制限について、指定している高さで既存不適格建築物が何メートル超えているかということを教えていただきたいと思います。

もう1点は、日照が影響する高さ制限が、敷地内の中で、位置を移動して建替えることも想定されるかと思います。建替えの方法によっては、周辺にすごく影響が出る部分なので、周辺の方は制限がかかった土地の利用をしている中で、既存不適格建築物の高さについては不適格でも規定どおりで問題ないです、ということで処理されてしまうものなのか。最終的には規定が大きな根拠になるので、その考え方を市がどのように想定していて、どの部分を指導するのかをお聞きしたいと思います。

事務局：高さの差ということですが、第二中学校が12メートル制限のところでは18.80メートル、総合社会福祉センターが12メートル制限のところでは14.85メートル、大日本印刷が21メートル制限のところでは22.15メートル、リンテックが21メートル制限のところでは21.60メートルとなっております。後半の質問の建替え場所についてですが、実際には大規模な建物になりますので、市でもまちづくり指導要綱というものがありまして、近隣住民に日影の件なども含めて説明をし、周りの方に確認をとった上での

建築になります。そのような手続きを踏みますので、勝手に大きなものが建ってしまうというようなことはないものと考えています。

委員：既存不適格建築物の建替えに関しては、規定に合わせてください、ということが通常の解釈になるかと思います。その建替えにより位置を変更ということであれば、その規制の中に収めるというのが、本来の考え方かなと思ったところです。同じ場所、同じ高さで建てるというのであれば、それもありだと思いますが、そのあたりがしっかりしていないと、既存のものを建替え、修繕してよいかという判断が変わるのではないかということを感じました。そのあたりの表現や指導がしっかり決まっていれば、もしそのようなことが起きたときに、理解しやすいのではないかと感じました。

事務局：今、現位置そのものであれば、規制の中でということだと思います。位置を変更した場合、指導の中で、基本は認められたから高くするというよりは、周りへの環境、影響を踏まえて、こちらでも高さの指導はしていきたいと考えております。なぜ適用除外があるかといいますと、平成8年から30年近く経過する中で、環境性能、防災機能が昔の建物では求められなかった防災機能を求めるときに、少しスペースを大きくしないと鉄骨を建てられないとか、省エネ環境に配慮すると少し広めにとらなければならないなど配慮したところでもあります。そのような面では緩和ということになりますが、周辺への環境もまちづくり指導要綱等がございますので、そちらで指導した上での都市計画審議会の意見という形をとらせていただきたいと思います。

会長：よろしいでしょうか。その他いかがでしょうか。色々ご意見をたくさん出していただいて色々な意見交換、質疑ができたと思いますが、もし他にご意見がなければお諮りをさせていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。それでは、意見、質疑を打ち切らせていただきます。

「議第1号 蕨都市計画地区計画の変更（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：なし。

会長：ありがとうございます。異議なしということで、「議第1号 蕨都市計画地区計画の変更（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と決定いたしました。ありがとうございました。

続きまして、「議第2号」について、事務局よりご説明をお願いいたします。

事務局：「議第2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2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。

生産緑地地区とは、市街化区域の中で一定規模の農地を、農業を続ける意思のある方のもとで守ることで、良好な都市環境を保つもので、本市では平成4年12月に都市計画決定しております。蕨市内には現在、18地区、約2.73ヘクタールの生産緑地地区があります。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、主たる従事者の相続などの場合や、都市計画決定後30年を経過した場合など、市に対して買取りの申出をすることができるとなっております。

議第2号の議案書をご覧ください。変更内容については、別添資料2の「新旧対照表」と「変更概要図」をご覧ください。

まず、第1-1号生産緑地地区の変更について説明します。資料2の2ページ目、図の右側に黄色で着色した部分が対象の区域となり、こちらは今回、一部削除となります。当該生産緑地地区は、平成29年の生産緑地法の改正による、特定生産緑地の指定を受けていないものであるため、生産緑地地区の当初決定である平成4年12月4日から30年、すなわち令和4年12月4日以降、いつでも買取り申出をすることができます。今回、生産緑地の所有者本人から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、行為制限の解除となっております。

次に、第2号及び第3号生産緑地地区の変更について、ご説明します。図の左側に黄色で着色した部分が対象の区域となり、こちらは今回、廃止となります。当該生産緑地は、生産緑地の当初決定から30年を経過するまでに、買取り申出時期をさらに10年延長する特定生産緑地の指定を受けている農地でして、令和14年12月4日以降、または主たる従事者の相続や営農が困難となるなどの場合に、買取り申出をすることができます。今回、生産緑地所有者の相続人から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、第1-1号と同様にして行為制限の解除となっております。

なお、今後も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、都市計画法に基づく変更の手続きを行うこととなります。

最後に、これまでの手続きについて、ご説明いたします。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26日から10月10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、お願いいたします。

委 員：以前、蕨市の都市計画審議会の中でまとまった土地が出てきた場合、何かに使え

るのではないかという話をさせていただいたかなと思います。他の委員からもその意見が出たかと思います。第1-1号は、ちょうどまとまった土地の一番角で、一番肝となるところですが、ここに関しては蔵市のほうでは購入しないということになるのでしょうか。まず、そのお話を聞かせていただきたいのですが。

事務局：こちらにつきましては庁内でも検討しましたが、現在具体的な使い道等が決まっておりますので、今回は買取りをしないという結論になりました。

委員：具体的にどの土地を購入してよいかということが、今時点決められないということがあるのですが、蔵市でよくある現状の中で、何か行うにあたって、必ず土地がない、蔵市は小さいからとかで、事が先に進まないことが多々あるのかと思います。中央に大きな土地が出たり、北町にも大きな土地があったりしたときも買わなかったとか、あの時なぜ、あの土地はと、市民の方やいろんなところからお話を聞いているところです。今回この錦町で、まだ周りの土地が実際、売りに出ていないので大きな土地にはならないのですが、先を見越して、例えば角の一番良いところを押さえておいて、他のところが出たらということも、想定しながらですが。市長マニフェストの中に、障害者入所施設を建てたいという話もあります。土地を準備立てておく必要なのかなとも考えられますし、またどの土地を購入していいのかまだ決まっていないから、役所としては、ここはこうだよということが言えないのであれば、例えば防災の備蓄倉庫にしておく、または地震があった場合の災害ゴミ置き場にしておく、またはSDG s の観点から、市のものとして緑地のまま使っておくなどのお考えはなかったのか、お聞かせください。

事務局：ご指摘の生産緑地の買取りにつきましては、制度上申し出を受け付けておりますが、実際に市が買い取るかどうかにつきましては、財政の負担、今後どう活用できるかといった見通しを踏まえて、慎重に判断しております。ご指摘のように、将来のまちづくり等を考えたときに、今のうち押さえておいた方がいいといった場合もあります。特にこのような角地は、後から取得しようと思っても難しいことがあります。その点については、担当課としても十分に認識をしております。ただ一方で、具体的な使い道が決まっていない段階で土地を買いますと、維持管理の費用もかかりますし、市の限られた予算の中で、他の事業への影響も出てしまうこともありますので、市としましては将来的な使い方とか、その辺を見据えて、どこが本当に必要なのか、必要性や優先度について整理して対応していきたいと思っております。

委員：お金の問題などあると思いますが、多分そのような回答になるかなと思いました。農地としての貸し出しなどで収入を得るまではいかないと思いますが、お金をかけないで、何か工夫がなかったのかなと思います。実際売りに出ているわけですよね。市としては購入ができないということだと思うのです。今後まだ周りの土地も大きいところが出てくると思います。市立病院も近くにできる関係で、そ

のための駐車場など色々な使い道を考えながら、決してあとであの時こうしていれば良かったと、くれぐれもならないように、切にお願いしたいと思います。

事務局：引き続き庁内で情報共有しながら、財政上、優先度等を踏まえて、ここは今、買う必要があるということが判断できれば、前向きに検討していきたいと思いますので、前回からのご指摘の庁内での整理というものを、継続していきたいと思っております。

委員：生産緑地が18地区あるということですので、これから先のことで、例えば担当課で、この緑地は押さえたほうがいいという検討を進めているということはあるのかどうか、お聞きします。

事務局：現状の18地区におきましては、各部署においても確認はしていますが、現状では購入するという計画には至っておりません。

会長：よろしいですか。その他いかがでしょうか。議員のほうからいろいろ質疑がされていますが、地元の立場ではいかがでしょうか。特によろしいでしょうか。

委員：何かあったときに、市で使える土地はあったらいいなと思います。そういう土地が民間に買われてしまって、全部宅地になってしまうと、何かあったときに自由に使えないというのは、不安があるかもしれません。

会長：今、ご発言がありましたけれども、事務局で何かご見解をいただければと思います。

事務局：繰り返しになりますが、他の事業の影響等も踏まえて、必要であれば押さえるという提案していきたいと思います。バランス的なものがある中での計画になってくるかなと思います。

会長：色々ご意見も出まして、会長の立場でコメントを申し上げるのも恐縮ですが、ぜひ長期的に市民の活用や市行政の活用の立場で、庁内で横断的にいろいろ活用方法などをご検討していただき、また、いつ買取り申出があるか大体予想がつくと思いますので、そのような計画を庁内で横断的に検討していただけるといいのかなと、何人かの委員のご意見をまとめるとこのようなことになるのかと思います。

委員：蔵は緑地が少なく、非常に貴重な土地だと思います。ヒートアイランドを防いだり、またCO<sub>2</sub>の吸収を含めて色々貴重な土地だと思います。もっと蔵に緑を残していってほしいと思います。今回売られてしまうところは、マンションになるかわかりませんが、アスファルトではない部分、熱くならない面積が減っていくわけですから、市として緑を残していくことについて、もう少し努力をしていただきたいのですが、その点どうなのかということと、CO<sub>2</sub>の削減のために、「わらびの森」などで他市とCO<sub>2</sub>削減を相殺してやられておりますが、こういうところが減っていくと蔵のCO<sub>2</sub>削減するところの責任の変化というのはあるのでしょうか。

事務局：緑を残していただきたいということですが、買取り申出が出てしまうと、庁内で

検討して、そのあとの手続きで行為の制限解除となってしまうのですが、逆に買取り申出が出されないように、できるだけ引き続き生産緑地として継続していただきたいと、所有者や相続人の方にお話はしておりますので、緑を残していきたいなどは考えております。

後半の質問、CO<sub>2</sub>の削減について、蕨市は全体的に公園が少ないこともありますが、生産緑地も含めて、残せるものは残してCO<sub>2</sub>の削減には努めていきたいと考えております。ただ、所有者の考えもありますので、どうしても緑が無くなった場合には、やむを得ないことかなと考えております。

委員：「わらびの森」は他市で地区は別ですし、この生産緑地もある意味、他力ですね。蕨として主体的なCO<sub>2</sub>削減の考えは、他力本願でこれからもいきたいということでしょうか。

事務局：難しい質問ですが、CO<sub>2</sub>という問題も重要だという認識は持っていますので、必要な場所、その他の事業と合わせて公園や河川を含めた自然環境の中で、ここは必要だということであれば、もちろん主体的に動いていく必要があると思いますので、庁内でも情報として共有していきたいと思います。

会長：よろしいですか。何名かの委員の皆様からご発言がありますように、生産緑地や緑を残す、CO<sub>2</sub>削減、市民がどのように使うかなど、色々なご提言、ご質問がございました。事務局からのご提案としては、先ほどと同じですが、環境や土地の開発、市民がどのようにオープンスペースを使っていくかなど色々意見が出ましたので、横断的に庁内でご議論をしていただけたらよいかと思いますので、よろしくお願いいたします。

委員：質問が重なりますが、今、会長が話された部分で、庁内で共有されたやり方の確認ではないですが、庁内の各担当にこの情報を出すときは、推測の部分もありますが、短い期間の中に提供されて、その情報で急遽、各担当課が判断するようなことになっているのでしょうか。実はこの審議会の中でもこのような情報の中に、30年が基本ベースの中で、そのような動きが出てくるかと思います。その所有者にぜひ続けてほしいと思いますが、将来的に年数的な部分で、継続的に生産緑地として使用することは、皆さんの方から意見として、そうでなかったときの対応として、市の基本的な大きなスタンス、考え方がどうなのかということで話が出たと思います。それを行うにあたって、いろいろな担当部局の中で、その土地のその将来性的な部分を推測で計画するのなかなか難しいですが、情報データとしては買取り申出時期や未利用地など、分かっていることを庁内の中でもしっかり共有されていることで、将来を考えたりすることができると思います。データのものは一元化されて、各担当がいつでも見ることができているのでしょうか。

事務局：生産緑地18ヵ所につきましては、アナログですが、一覧でいつが買取り申出の期



限になるかということは関係部署には共有しております。その一覧を見た上で、今後の政策などに活かすというところではありますが、なかなか、それをまとまって話しをするところまでは、今、至っていないので、共有している情報を活かした検討を、今後、進めていきたいと思います。

会 長：よろしいですか。ぜひ、そのような方向でお願いしたいと思います。その他、いかがでしょうか。それでは、ご質問、ご意見が無いということであれば、お諮りをさせていただきたいと思います。それでは、意見、質疑を打ち切らせていただきます。

「議第２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：なし。

会 長：ありがとうございます。異議なしということで、「議第２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、原案のとおり決定し答申することに決定をいたしました。答申書につきましては、後ほど作成をいたしまして、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：「議第１号 蕨都市計画地区計画の変更」について、「建築物等の高さの最高限度」に関し、「公益上やむを得ないと認められる建築物の建築で、あらかじめ蕨市都市計画審議会の意見を聴いたもの。」は、「建築物等の高さの最高限度を適用しない。」となります。手続き方法については、今後、まちづくり課で要領を作成しますが、該当する案件があれば都市計画審議会を開催し、意見をお願いしたいと考えております。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。皆さん、よろしいでしょうか。事務局からご説明ありました内容で、事務局のほうで検討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。よろしくお願いいたします。

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、ご慎重なご審議によりまして、予定しておりました2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に、都市計画法等、各手続きを進めていきたいと考えております。

本日は委員の皆様の任期は2年間ということで、令和9年9月末までとなっております。委員の皆様には引き続き、蕨市の都市計画、また、まちづくりのほう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へ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11時48分]