

令和4年度 第1回 三郷市都市計画審議会 会議録

1 開催日時：令和4年6月23日（木）14時00分～15時30分

2 開催場所：三郷市役所 6階 全員協議会室

3 出席者：10名（委員総数13名）

（委員）

村山会長、 佐々木委員、 加藤委員（欠席）、 佐藤委員、 工藤委員、
後藤委員、 長本委員、 澁谷委員（欠席）、 中村委員（欠席）、 堀切委員、
吉田委員、 山崎委員、 富岡委員

（事務局）

松本まちづくり推進部長（以下、まちづくり推進部長）

矢野まちづくり推進部理事兼副部長兼みどり公園課長（以下、まちづくり推進部理事）

みどり公園課 : 鈴木みどり公園課長補佐兼管理係長、
染谷花とみどりの係長（以下、花とみどりの係長）、山崎主任

まちづくり事業課 : 川端まちづくり事業課長（以下、まちづくり事業課長）、
大場まちづくり事業課長補佐兼

スマートインターチェンジ整備係長、

井戸田まちづくり・企業立地推進係長、金澤主任

開発指導課 : 千代田まちづくり推進部参事兼開発指導課長、
成島開発指導課副参事兼課長補佐

都市デザイン課 : 城津まちづくり推進部参事兼都市デザイン課長
（以下、都市デザイン課長）、

安達都市デザイン課長補佐兼住宅景観係長

（以下、都市デザイン課長補佐）、

富安都市計画係長、南雲主任

4 議題

（1）議案第1号 都市計画法第34条第12号に基づく区域指定について【意見聴取】

議案第2号 特定生産緑地の指定について【意見聴取】

5 議事内容

（1）開 会

●（都市デザイン課長）

[開会]

- (村山会長)

[会長挨拶]

- (都市デザイン課長)

[資料確認]

(2) 議事進行

- (村山会長)

[委員の出席状況を求める]

- (都市デザイン課長補佐)

[委員13名中10名が出席していることを報告]

- (村山会長)

[会議録の署名委員について、佐藤委員と工藤委員を指名]

[議事内容が非公開情報に該当しないことについて確認]

[傍聴者の有無について報告を求める]

- (都市デザイン課長補佐)

[傍聴者は0名であることを報告]

(3) 議題

議案第1号 都市計画法第34条第12号に基づく区域指定について【意見聴取】

- (まちづくり事業課長)

[議案第1号について、資料に基づき説明する]

- (村山会長)

ご説明ありがとうございました。

この議案は意見聴取ということですので、ご質問があれば聞いていただいてから、様々なご意見を賜りたいと思います。

それでは委員の皆様、ご意見やご質問がありましたら挙手をお願いいたします。

工藤委員、お願いします。

● (工藤委員)

ご丁寧なご説明ありがとうございます。いくつかお聞きしたいと思います。

まず、12ページ(5)地元調整状況についてご説明がありました。この間、二回の住民説明会を開催し、反対意見はなかったということですが、住民の方々から様々な疑問点などが出たのではないかと思います。その辺の内容がどうだったかということ、住民の方々の参加状況はどうだったのでしょうか。住民説明会というと、地元町会の代表の方だとか、もちろん土地所有者の皆さんも対象者だと思いますが、住民説明会の参加基準というのはどのようになっていますか、どのようにお知らせをして、どれくらい参加されたのかということもお聞きしたいと思います。

二点目ですが、13ページ6周辺への影響についてです。県立三郷北高校が隣接しているということですが、私が心配しているのは、この学校に自転車で通学する高校生達です。17ページの土地利用計画図ですが、右下の「至大場川」と書いてあるところが高校のグラウンドです。こちらに向かって、常磐自動車道の方から通学される方々は、この常磐自動車道の側道を走ってきたり、あるいは横断してきます。横断するとなると、信号機がございませんので、走る車の状況を見ながら渡っています。私も非常に危ない状況を目にしたことがあります。この辺の交通安全対策というのをどのように検討されているのか、お聞きしたいと思います。以上です。

● (村山会長)

ご質問ありがとうございます。

二点あったかと思いますが、よろしく願いいたします。

● (まちづくり事業課長)

まず、住民説明会の関係でございますが、反対意見はありませんでしたが、近隣住民の方からのご質問といたしまして、隣接地に農家の分家住宅を建設する計画があり、計画建物は敷地の境界に近接して建てられるのかというご質問がありました。ご質問に対しまして、隣接境界線から4メートルの緩衝緑地帯を設けることとなっております。計画建物はその内側に配置されるという回答をさせていただき、質問者の方もご納得いただいたところでございます。その他、説明会終了後に地権者の方や傍聴された方からもお話がございまして、ご自身の敷地が当該指定区域に面しているということで、道水路の工事の出入りのご心配をされておりました。それに関しましては、私どもの方から、事業者が決まった段階で調整させてもらうということで回答しているところでございます。その他、物流施設の関係車両につきましては、生活道路を通行しないようにしてもらいたいというご意見がございましたので事業者に伝えて参ります。また、説明会の出席者でございますが、今回の対象者といたしましては、条例に関する運用方

針が定められておりまして、運用方針に従って、29名、3法人が対象となっております。対象者の内容といたしましては、開発区域内の土地所有者及び開発区域に隣接する土地の所有者、開発区域内の建物所有者、開発区域から50メートル以内の建物所有者となっております。出席者の内訳につきましては、対象者は10名、傍聴者は6名になります。その他、後日、市役所の方にお越しになって、説明を聞かれた対象者の方が2名いらっしゃいます。以上が説明会の内容となります。

交通関係につきまして、委員の方から自転車を通る場合の安全対策に関するお話がありました。事業提案者の方から、通学時間帯につきましては極力車両の出入りが少なくなるよう、借主が決まりましたら要請していくということで提案を受けてございます。その他、新和吉川線沿いに立地するにあたって、事故防止のために出入口については交通整理員等の配置についても検討するというので提案を受けてございます。

以上でございます。

● (村山会長)

はい、工藤委員どうぞ。

● (工藤委員)

ありがとうございます。

第5次三郷市総合計画が策定されて、産業振興地区の区域指定は今回が初めてだと思います。先ほどご紹介いただいたように、前総合計画に位置付けられている産業立地ゾーンの仁蔵と栄の2地区の土地利用が既になされており、第5次三郷市総合計画の将来都市像によりますと、産業振興地区が3地区指定されているわけです。今回指定する区域は第2地区の一部ですよね。ですから新和吉川線が延伸すれば、草加流山線を越えた先もこういう土地利用をしていく可能性があるわけです。

私は何人かの住民の皆さんから、土地利用は良いけれども、流通倉庫がどんどん建って、三郷市は緑もあるけれども、倉庫も多いよねというふうに言われます。私が心配しているのは、その流通倉庫に出入りをするトラックが三郷市内の県道や市道に多くなっていくのではないかと。そうすると交通渋滞が生まれ、その交通渋滞を避けるように生活道路に流入してくると。こういうことが非常に不安であり、心配です。現に、近くのさつき平地区の市道に、草加流山線が渋滞すると、渋滞を避けるようにその道路にトラックが入ってきています。私もそこに行ったときに、数分しかいなかったのですが、トラック数台が走っており、そういうことが地域の住民の皆さんの不安要素になっているというふうに思うのですが、その辺のところはどのように見込んでいるのかなといつも思います。今回も土地利用が開始した後、トラックの流入も含めて、交通渋滞の問題や、交通渋滞が発生したときの解消法について検討がなされているのかどうか、お答えいただけるとありがたいです。

● (村山会長)

はい、事務局から説明をお願いします。

● (まちづくり事業課長)

ご質問につきまして、どのような対応を考えているのかということですが、今回の区域に係る主な交通動線につきましては、幹線道路の沿道になっておりまして、インターチェンジからの利用を想定しているところがございます。幹線道路とインターチェンジを結ぶラインで交通は捌かれるであろうと想定するところですが、委員からお話があったように、改めて周辺的生活道路を通行しないように、事業提案者の方にはご意見があったことを踏まえて要請してまいります。

● (村山会長)

はい、工藤委員。

● (工藤委員)

ぜひ生活安全課とも密に連携して、大型トラックが生活道路に流入しない仕組みについて、様々な形で取り組んでいただきたいというふうに思います。答弁は結構です。ありがとうございました。

● (村山会長)

はい、どうもありがとうございました。

他にご意見ご質問等はございますか。

はい、後藤委員、お願いします。

● (後藤委員)

ご説明ありがとうございました。私も工藤委員がおっしゃっていた高校生の通学に係る安全の配慮は非常に重要だと思っていて、十分な配慮とは書いてありますけれども、具体的にどのような形で対策するのかというところはきちんと検討して実施いただければと思います。また、高校ともぜひ話し合いをして、対策していただければと思います。

その他、今回2事業者からの提案ということですがけれども、たくさんご提案があった中から2事業者が選択されたのか、それとも2事業者のみの応募だったのかということも教えていただければと思います。

● (村山会長)

はい、事務局お願いします。

● (まちづくり事業課長)

昨年11月にオリックス不動産株式会社から提案があり、その後60日間、他に提案がないかということで時間を置きまして、東急不動産株式会社の方から昨年12月に提案があったところでございます。その他は提案がなく、今回は2事業者からの提案ということで、隣り合った場所での提案ということもあり、2件採用させてもらったところでございます。

● (後藤委員)

はい、分かりました。これは市の方が積極的にこの2事業者に働きかけたのか、それとも先方が応募条件を見て手を挙げたのでしょうか。

● (まちづくり事業課長)

私達の方から働きかけたということは無く、ホームページ等をご覧になって応募されました。産業振興地区は3地区指定しておりますが、その他の地区につきましても三郷は東京からも近く、交通も便利なため、事業者からの問い合わせが多い状況であり、その中での応募でございます。以上でございます。

● (後藤委員)

分かりました。どうもありがとうございます。

● (村山会長)

はい、ありがとうございます。

他にいかがでしょうか。

はい、佐藤委員お願いします。

● (佐藤委員)

丁寧なご説明ありがとうございました。私の方からは水害対策についてお尋ねしたいと思います。別冊資料の1ページの③で、敷地内に雨水を一時的に貯める雨水流出抑制施設の設置ということが記載されていますが、これについて詳しくお伺いしたいことが一つ。

もう一つはその下に記載されている、水災害に備え、2階に地域に開かれた避難場所を設置するというところでございます。この地域に限らず、水害に対する危機感を持たれている住民などは多く、こういった民間の施設に避難させてもらえると助かると期待

する声は少なからずあります。こういった形で記載されているということは、地域住民にとっては非常に朗報といたしますか、期待が高まることかなというふうに思います。これにつきましては、例えば近隣の町会と協定を締結するようなイメージなのか、また、その地域の範囲などがわかれば、避難場所ということですので、対象は住民というイメージかと思いますが、流通施設ですので、インター南部地区に見られるような高い建物にトラックが入っていくようなことも考えられるのですが、地域住民の車などを事前に避難させてもらえるようなこと等については検討されているのか、その点をお尋ねしたいと思います。

● (村山会長)

では事務局をお願いします。

● (まちづくり事業課長)

まず雨水流出抑制施設でございますが、こちらの方は地下ピットになる予定でございますけれども、容量等につきましては埼玉県基準がございまして、1ヘクタール当たり950立方メートルを貯留しなければならないと記載されています。その他、狩野川台風だと思いますが、昔の大水害のときの浸水深のデータがございまして、それに基づいて地区ごとの想定浸水深を設定しております。そちらの浸水深に、宅地を除いた面積を掛けた値が貯留量になるという形になりまして、今後埼玉県と調整して決定するものですから、今具体的な数字を申し上げることはできませんが、貯留量はそのように算定されまして、洪水が去った後、ポンプアップにより、近隣の北側と南側の水路に流れまして、最終的に大場川の方に流すという計画になっています。

二つ目の水害時の避難場所でございますが、今回の計画区域につきましては北美町会の区域に入っておりまして、将来的に避難施設ができる計画になっていることを町会長さんに事前に説明させていただきました。当課は直接協定を結ぶわけではないのですが、危機管理防災課と一緒に、そういうことも進めていきたいということをお話させてもらっております。車に関しまして、今回の施設は車でそのまま2階、3階と上がっていくような、インター南部南地区にあるような施設までの規模はないです。ですから車は避難できないのですが、2階部分にラウンジ等の休憩施設を設ける計画となっており、食事ができる場所等を設けてございまして、そういうところを開放するような形で検討しているということを事業者より伺っております。以上でございます。

● (村山会長)

よろしいでしょうか。はい。

● (佐藤委員)

これは質問ではありませんが、近年、水害が多発しており、全国的にそういった意味で過去の災害の実績を超える、想定以上の水害も起こっている状況ですので、県と検討をするという話もありましたけれども、想定を超える可能性についても対策をお願いしたいかと思います。

避難場所につきましてもご説明ありがとうございました。繰り返しになりますけれども、災害はいつ起こるかわからないという状況でございますので、対策をさらに強化していただければなと思います。

● (村山会長)

はい、ありがとうございました。

他にいかがでしょうか。はい、佐々木委員、お願いします。

● (佐々木委員)

丁寧なご説明ありがとうございました。一点よろしいでしょうか。両方の敷地とも北と南にトラックの待機場があるということで、新和吉川線に駐車されるということはないのかなとは思いますが、計画される施設は24時間開いていて、いつでも中の駐車場に停められるものなのか確認したいです。他の場所では24時間開門しておらず、時間調整で道路に停めるということが物流のトラックはあるかと思うので、新和吉川線に開門するまで停車されて、事故等に繋がるのが懸念されます。また路上に停車している際にエンジンをかけ続ける等して環境面にも影響が出る恐れもあります。その辺に関してはどのような対策がとられているか、わかる範囲で教えてください。

● (村山会長)

はい、事務局お願いします。

● (まちづくり事業課長)

まだ借主が決まっていないものですから、24時間出入りが自由となるか明確なことはお伝え出来ませんが、おそらく何社か入ると思いますので、24時間出入りができるようになっていて、到着した車はトラック待機場の方にいつでも止められるという計画になろうかと思います。また、アイドリングストップを徹底することについても提案を受けているところでございます。以上でございます。

● (佐々木委員)

ありがとうございます。そうしましたら安全対策は徹底していただき、片側2車線の幅の広い道路であり、深夜になると速度超過する車もあるかと思うので、大型のト

ラックに後ろから衝突する等の事故が無いよう、対策の方をしっかりとっていただいで進めていただければと思います。以上です。

● (村山会長)

はい、どうもありがとうございました。

他にいかがですか。それでは、どうぞ、はい、山崎委員。

● (山崎委員)

ご丁寧な説明どうもありがとうございます。私は三郷北部地区で土地区画整理組合の理事長をやらせていただいておりますが、近年水害が頻発しているということで、建物を避難場所にしていただいで、できればそこに災害用の備蓄品を備えていただけるように考えていただければと思います。どうぞよろしくお願ひします。ありがとうございます。以上です。

● (村山会長)

ありがとうございます。

ご提案でしたが事務局から何かありますでしょうか。

● (まちづくり事業課長)

ご提案を事業者の方に伝えてまいります。ありがとうございます。

● (村山会長)

はい、ありがとうございます。

他にいかがでしょうか。

それではご意見出尽くしたようですので、この都市計画法第34条第12号に基づく区域指定について、本日いただいた意見を踏まえて、事務局には手続きを進めていただくようお願いしたいと思ひます。

続きまして、議案第2号の特定生産緑地の指定について議論していきたく思ひますので、事務局より説明をお願いいたします。

議案第2号 特定生産緑地の指定について【意見聴取】

● (まちづくり推進部理事)

[議案第2号について、資料に基づき説明する]

● (村山会長)

ご説明ありがとうございました。

それではこの説明についてご意見、ご質問ございましたら、ご発言をお願いいたします。

どうぞ工藤委員、お願いします。

● (工藤委員)

基本的なことをお伺いして申し訳ないのですが、特定生産緑地の指定を受けた土地については、10年間ということになりますよね。10年経過したら更新するのか、それとも別の選択肢でいくのか、いずれにしても手続きがまた必要になってくるということになりますと、95地区が特定生産緑地ですから、また忙しくなるのかと思ったのですが、更新手続きについてはどういう手続きになるのか教えていただけますでしょうか。

● (村山会長)

はい、事務局お願いします。

● (まちづくり推進部理事)

特定生産緑地の10年後ですけれども、10年後も今回と同様に、更に10年間、この特定生産緑地を延長するかどうかの意向を確認して、今回と同じような手続きを進める形となります。

● (村山会長)

はい、どうぞ。

● (工藤委員)

そうしますと、その手続きを踏む段階において、またこちらの審議会で諮られるというふうに理解してよろしいわけですね。

● (村山会長)

はい、事務局。

● (まちづくり推進部理事)

また同じように都市計画審議会で意見聴取をさせていただくこととなります。

● (工藤委員)

ありがとうございました。

● (村山会長)

他にいかがでしょうか。

はい、富岡委員お願いします。

● (富岡委員)

少し分からないので質問しますが、生産緑地の優遇措置等があるというふうに書いてありますが、優遇措置というのはどういうことですか。教えていただければと思います。

● (村山会長)

ありがとうございます。

はい、事務局お願いします。

● (まちづくり推進部理事)

優遇措置につきましては、税制面での優遇がございます。まず固定資産税です。固定資産税につきましては、市街化区域であっても、生産緑地に指定をされますと、市街化調整区域の一般農地と同じとなります。都市計画税についても同様でございます。また、納税猶予ということで、相続が発生した場合に、生産緑地に指定をされておりますと、相続人がそのまま農地として維持をすると相続税の納税猶予を受けることができます。

● (村山会長)

はい、富岡委員いかがでしょう。

● (富岡委員)

生産緑地の指定というのは三郷市が指定するのですか。

● (村山会長)

はい、事務局お願いします。

● (まちづくり推進部理事)

はい、三郷市で指定をすることになります。

● (村山会長)

はい、どうもありがとうございました。

はい、後藤委員、お願いします。

● (後藤委員)

ご説明ありがとうございました。少しだけ本題とずれてしまうかもしれないですが、生産緑地地区第32号について、先ほどのご説明では建物が生産緑地の区域内に立ってしまっていて、これが常態化していたということですが、そうするとこの状態で税制優遇を受けていたということになると思いますが、それについては市としては対応できていますでしょうか。

● (村山会長)

はい、事務局お願いします。

● (まちづくり推進部理事)

生産緑地地区第32号につきましては、議案書の31ページをご覧ください。31ページのメッシュの部分特定生産緑地に指定して、白抜きの細長い部分は特定生産緑地に指定をしない部分となります。この部分についての経緯を申し上げますと、平成27年に違反状態が発覚をいたしました。と申しますのも平成27年に所有者がお亡くなりになられまして、相続が発生し、分割協議等を進める中で、土地建物の権利関係を整理するために、この白抜きしている部分を分筆したわけでございます。この分筆によって市においても建物が越境していることを把握したわけございまして、分筆した後については税金面を現況に則した評価としております。本来的には建物位置の是正を図るべきという案件ではあるのですが、この建物が母屋でございまして、建物を切り取る方法や、生産緑地ではない敷地に移設するにしても多額の費用がかかってしまうところでは、現実的な対応策ということで生産緑地の区域ではありますが、その白抜き部分の土地は現況による評価をして、税金面での対応をしてきたところでございます。

● (後藤委員)

分かりました。こういうことは、他の場所でも起きる可能性は大いにあるかなと思うので、今後同じようなことが起きないように配慮いただければと思います。

● (村山会長)

はい、どうもありがとうございました。

先ほどの優遇措置の質問に関連して、私からも質問させてください。37ページの意

向調査状況を見たときに、優遇措置が得られる特定生産緑地に指定される方が8割以上で、これは筆ベース、面積ベースいずれも8割以上ですけれども、一方で灰色の部分ですが、買取り申出をされる方もいらっしゃる。オレンジの部分の方というのは、買取り申出もしない、特定生産緑地にも指定しないわけで、そのまま生産緑地ということなのですが、こうなると優遇措置とかはなくなってしまうという理解でよろしいでしょうか。また、今後どのような開発が起こりうるのかということについて教えてください。

はい。お願いします。

●（まちづくり推進部理事）

特定生産緑地に指定せず、買取り申出もしないという、今の生産緑地を継続される方でございますけれども、次の土地利用がある程度想定されている方であれば、買取り申出が出されるのかなと思います。次の土地利用が決まっておらず、今後10年間農地を継続することについても不安を持っている方がこの生産緑地を継続されるという方になります。優遇措置の部分につきましては、生産緑地にそのまま留まる方については、税金が5年間をかけて毎年20%ずつ市街化区域内の農地としての税金に段階的に上げられていくこととなります。

●（村山会長）

ありがとうございます。
あとは納税猶予も適用されなくなりますか。

●（まちづくり推進部理事）

はい、納税猶予も適用されなくなります。

●（村山会長）

はい、ありがとうございます。そうしますと段々と宅地並み課税になっていくので、そのうち宅地開発される可能性が高いところですね。ありがとうございました。

他にいかがでしょうか。もしなければこれで終了したいと思います。

こちらにも意見聴取ですので、事務局におかれましては皆様のご意見ご質問に基づいて手続きを進めていただければと思います。

それでは以上をもちまして、2つの議案の審議を終了いたします。皆様には慎重なご審議をいただきましてありがとうございました。

ここで事務局に司会進行をお戻しします。

●（都市デザイン課長）

村山会長、議事進行ありがとうございました。

続きまして、次第の3「その他」につきまして、事務局よりご説明申し上げます。

- （花とみどりの係長）

[その他について、資料に基づき説明する]

- （都市デザイン課長）

[次回の都市計画審議会の開催日程について、報告する]

以上をもちまして、令和4年度第1回三郷市都市計画審議会を閉会いたします。

本日は、誠にありがとうございました。