

令和7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7年11月19日（水）10時00分～11時10分
- 2 開催場所：三郷市役所 6階 全員協議会室
- 3 出席者：12名（委員総数13名）
(委員)
大澤会長、柳瀬委員、深川委員、佐藤委員、益子委員、谷口委員、
加藤委員、岡庭委員、堀切委員、吉田委員、山崎委員、羽山委員
(事務局)
城津まちづくり推進部長
川端まちづくり推進部副部長(以下、まちづくり推進部副部長)
みどり公園課 : 木原みどり公園課長(以下、みどり公園課長)、
鈴木みどり公園課長補佐、
坂本花とみどりの係長(以下、花とみどりの係長)、山下主事
都市デザイン課 : 谷口都市デザイン課長、
鏡都市デザイン課長補佐(以下、都市デザイン課長補佐)、
岩間都市景観係長(以下、都市景観係長)、南雲主任、鈴木主事
- 4 議題
(1) 議案第1号 草加都市計画生産緑地地区の変更について【諮問】(三郷市決定)
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
● (まちづくり推進部副部長)
[開会]

(2) 委嘱書の交付
● (市長)
[各委員に委嘱書を交付]

(3) 市長挨拶
● (市長)
[市長挨拶]

(4) 会長及び会長職務代理の選出

- (まちづくり推進部副部長)

[資料確認]

- (都市デザイン課長補佐)

[三郷市都市計画審議会条例による会長及び会長職務代理の選出について説明]

- (まちづくり推進部副部長)

[仮議長に市長を指名し、議事を進行]

- 仮議長 (市長)

[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 12名が出席していることを報告]

- 仮議長 (市長)

[条例 5 条第 2 項の規定に基づき会長を選出]

[大澤委員が会長に推薦され、会長の就任が決定]

[大澤会長に会長職務代理について指名を依頼]

- (大澤会長)

[益子委員を会長職務代理に指名]

- (益子委員)

[会長職務代理を了承]

(5) 会長挨拶

- (大澤会長)

[会長挨拶]

(6) 会長職務代理挨拶

● (益子委員)

[会長職務代理挨拶]

(7) 諮問書の提出

● (市長)

[市長より大澤会長に諮問書を提出]

[市長退席]

● (都市景観係長)

[三郷市都市計画審議会のあらましについて説明]

● (大澤会長)

[大澤会長が議長となり、議事を進行]

[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]

● (大澤会長)

[会議録の署名委員について、柳瀬委員と深川委員を指名]

[議事内容が非公開情報に該当しないことについて確認]

(8) 議題

議案第1号 草加都市計画生産緑地地区の変更について【諮問】

● (みどり公園課長)

[議案第1号について、資料に基づき説明する]

● (大澤会長)

ありがとうございます。

ただいまの事務局からの説明に関しまして、委員の皆様のご意見、ご質問を伺いたい
と思いますけれども、いかがでしょうか。

● (深川委員)

今回、4地区の生産緑地が廃止されるということですが、廃止に至るまでの経緯を伺います。また、緑地率はどうなるのか、前年度比でお願いいたします。

● (みどり公園課長)

先に緑地率についてお答えいたします。緑地率でございますが、令和6年度末の数値は20.1%でございます。今回の変更によりまして、こちらの数値がどこまで影響を与えるかというところでございますが、面積的にはごくわずかな変更となりますので、今申し上げました20.1%からの変更はございません。

続きまして、変更の経過についてご説明をさせていただきます。まず第38号でございますが令和6年8月に買取りの申出がございました。その後、府内で買取り意向の照会をかけ、9月に買取りをしない通知を出しました。その後、農業委員会、さいかつ農業協同組合に生産緑地地区のあっせんの依頼をかけましたが、不調となりましたので、11月に行行為制限の解除となりました。その後、県との協議を行い、変更案の縦覧を9月に行いまして、今回の都市計画審議会に至るという経緯でございます。

続きまして第54号でございますが、令和7年2月に買取りの申出がございました。その後、府内で買取り意向の照会をかけ、3月に買い取らない旨の通知を出しました。その後、生産緑地地区のあっせんの依頼を行い、不調となりましたので、5月に行行為制限の解除となりました。その後、県と協議を行い、9月に縦覧を行いました。

続きまして第100号でございますが、こちらの買取り申出は令和7年5月となっております。その後、府内で買取り意向の照会を行いまして、6月に買い取らない旨の通知を出しました。その後、あっせんの依頼を行いまして、こちらも不調となりましたので8月に行行為制限の解除となりました。同じく県の方との協議を行い、9月に縦覧を行いました。

最後、第146号でございますが、こちらは令和6年10月に買取りの申出がござります。その後、府内の買取りの照会を行いまして、11月に買い取らない旨の通知を出し、その後、あっせんの依頼を行い、不調となりましたため、行為制限の解除となりました。その後、県と協議、9月に縦覧を行いました。以上でございます。

● (大澤会長)

はい、ありがとうございます。いかがでしょうか。はい。

● (深川委員)

4地区廃止するということだったのですけれども、緑地が減るというのは災害の面でも心配な部分もあります。これまで市として買取りを行った実績があれば教えてください。

● (大澤会長)

いかがでしょうか。はい。

● (みどり公園課長)

これまでの買取りでございますが、河川改修に伴い、県が河川用地として買収したものがございます。また、都市計画道路の整備に伴い、道路用地として買収したものもございます。あとは買取りではございませんが、借地公園として2件お借りしているという事例がございます。以上でございます。

● (大澤会長)

深川委員よろしいでしょうか。

ちなみに、その買取りにあたって、どういう場合は買取りをするのかとか、市の考え方をございましたらご説明いただきたいのですけれども。このケースは買い取る、このケースは買い取らないといったような。

● (みどり公園課長)

公園に関しましては、公園が近くにない、公園未配置地区の場合は買取りを検討することがあると思います。道路や河川用地の場合は、必要に応じての買取りになるかと思います。以上でございます。

● (大澤会長)

はい、ありがとうございます。では、ほかご質問いかがでしょうか。特にないということでおよろしいでしょうか。

では、議案第1号草加都市計画生産緑地地区の変更について採決いたします。原案のとおり決定することに賛成の方は挙手をお願いいたします。

[全員挙手]

はい、全員賛成であります。ご審議いただいた事項につきましては、市長に速やかに答申いたします。

議案第2号 特定生産緑地の指定について【意見聴取】

● (みどり公園課長)

[議案第2号について、資料に基づき説明する]

● (大澤会長)

はい、ありがとうございます。ただいまの事務局からの説明に関して、委員の皆様のご意見、ご質問を伺いたいと思います。いかがでしょうか。

すみません、私からよろしいでしょうか。今回、特定生産緑地に指定する農地ですけれども、実際の営農の状況について教えていただきたいのですが、いかがでしょうか。

● (花とみどりの係長)

今回の特定生産緑地の指定の意向を確認させていただいた後に、現地調査をそれぞれ実施しております。特定生産緑地として指定の意向を示されました、第 131 号につきましては、小松菜、きゅうり、なす、枝豆などの作付けを実際にされております。

買取り申出の第 132 号につきましては、現状作付けはしておらず、耕うんをしていただくように指導をしておりましたが、今回買取りの申出を考えいらっしゃるということでした。

特定生産緑地指定の意向を考えいらっしゃいます、第 139 号につきましては、作付けをしており、トマト、きゅうり、なす、枝豆などを作付けされている状態。第 142 号につきましては、作付けはされておりませんが、耕うんをして、いつでも営農ができる状態にされております。第 143 号及び第 144 号につきましては、いずれも作付けをされておりまして、枝豆やさつまいも、なす、トマトなどを作付けされているという状況です。以上でございます。

● (大澤会長)

はい、ありがとうございます。実際どういう状況なのかということが委員の皆様にも把握していただいた方がいいと思いますので、次回以降ですね、写真であるとか、状況説明の資料をお付けいただくと良いかと思いますので、それはご検討ください。

他いかがでしょうか。はい、ではお願ひいたします。

● (谷口委員)

素朴な疑問ですけれども、第 132 号のところで、買取り申出の意向があるということで、三郷市は農業振興地域から外れていて、しかも市街化区域なのですが、一般的には農家の方しか買えないはずです。今後は、これは官民、もしくは民民で買取りの検討がされていくということでよろしいのでしょうか。

● (花とみどりの係長)

はい、そうですね。おっしゃるとおりです。生産緑地地区として現状、建築の制限などがかかっておりますが、制度の仕組み上、令和 8 年 5 月 10 日以降であれば、今回特定生産緑地指定にはエントリーされないということなので、いつでも買取り申出がで

きる状態になります。買取り申出をされた後、市でも検討させていただきますが、第1号議案についてご説明を申し上げました、市の買い取りの判断や、農業委員会やさいかつ農業協同組合へのあっせん依頼を経まして、三ヶ月所有権移転しないと行為制限が解除されますので、その後は宅地開発などが可能となるという仕組みとなっております。以上でございます。

● (大澤会長)

谷口委員よろしいでしょうか。はい、ありがとうございます。

他いかがでしょうか。

すみません、もう一つだけよろしいでしょうか。これまで生産緑地地区から特定生産緑地に指定したものというのはどれぐらいあるのでしょうか。全体の中での割合として廃止するものが多いのか、それとも継続するものが多いのか。細かい数字でなくても構わないのですけれども。

● (花とみどりの係長)

はい。大澤会長がおっしゃったように、細かい数字はお出しできないのですが、殆どが特定生産緑地の方に指定されております。一部、ごく少数ではございますが、生産緑地地区のままを継続されるケースもございます。

● (大澤会長)

30年経過して生産緑地地区のまま継続ってできるのですか。

● (花とみどりの係長)

はい。仕組み上可能となっておりまして、選択肢としましては、30年が経過するときに特定生産緑地に指定されると、10年間延長となります。その他に、一般的には特定生産緑地にエントリーされなければ、そのまま買取り申出をされるかと思いますが、仕組み上は特定生産緑地に指定せずに、生産緑地地区のまま継続することも可能です。ただし、その場合は5年間の段階を経て、税額が宅地並みに上がっていくというような仕組みになっておりますので、通常は税額が上がっていく前に買取り申出をされるようになることになるかと存じます。以上でございます。

● (大澤会長)

今後可能であれば、そういう数字的なもの、推移であるとか、現状を含めてお示しいただいた方がイメージつきやすいので、そこもご検討ください。

では、他いかがでしょうか。特ないですか。

ないようですので、特定生産緑地の指定について皆様からいただいたご意見を踏ま

えて進めていただくようお願ひいたします。

それでは議案第2号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返しいたします。

● (まちづくり推進部副部長)

大澤会長、司会進行ありがとうございました。

続きまして、次第の9、その他につきまして、事務局より説明させていただきます。

(9) その他

三郷市景観計画の変更について【報告】

● (都市景観係長)

[その他 三郷市景観計画の変更について、資料に基づき説明する]

● (まちづくり推進部副部長)

三郷市景観計画の変更につきまして、説明は以上となります、ご質問等ございますでしょうか。よろしいでしょうか。堀切委員、お願ひします。

● (堀切委員)

特にインターチェンジの周りについては、こういったものに関係する事業者が非常に多いので、こういう人たちに対して、変更の内容で支障があることとかは何かありますでしょうか。

● (都市景観係長)

そうですね、今回の変更に関しては特に支障はないかと思います。土石の定義は変わりますが、大幅に変わるものではないのと、景観の方は許可ではなくて届出になりますので、してはならないとかいうものではなく、もし届出に該当したものがあれば、届出を提出していただいて、より良い景観にしてもらうという助言を行うというような行為ですので、これまでと違って禁止になるとか、そういったものではないので、影響は少ないかと思います。

● (堀切委員)

はい、わかりました。

● (まちづくり推進部副部長)

はい、ありがとうございます。他にございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、次第の9、その他につきまして終了とさせていただきます。

(10) 閉会

● (まちづくり推進部副部長)

最後になりますが、次回の都市計画審議会の開催予定につきましてご連絡をいたします。次回の開催につきましては未定となってございます。開催をする際には、開催の1か月前に通知にてお知らせいたしますので、よろしくお願ひいたします。

以上をもちまして、令和7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。