

令和3年度 第2回 富士見市都市計画審議会 会議録

会議日時	令和4年2月3日(木)	開会	午前10時00分	閉会	午後12時00分		
会議場所	富士見市立 市民総合体育館 多目的室1・2	出席者数	委員定数14名中 出席者14名				
出席者	委員	1号	会長	笠原 勤	2号	委員	尾崎 孝好
			委員	田中 金治		委員	篠原 通裕
			委員	寺沢 靖		委員	勝山 祥
			委員	前田 博之		委員	小川 匠
		3号	委員	新井 健司	委員	世羅 陽一郎	
			委員	小栗 知実	委員	竹村 正彦	
			委員	山科 和仁	委員	藤江 賢治	
	臨時委員	なし		参考人	なし		
幹事	落合 慎二						
事務局職員 及び 説明担当員	【事務局職員】 都市整備部 落合部長 都市計画課 高橋課長、内田副課長 【説明担当員】 都市計画課 石井副課長、千島主任 まちづくり推進課 飯島課長 吉田主任						
欠席委員							
議長	笠原 勤	担当書記	内田 知弘				
署名委員	会長	笠原 勤					
	委員	小栗 知実					
	委員	竹村 正彦					

会 議 事 項

1 開 会

2 会長あいさつ

3 市長あいさつ

4 会議録署名委員の選出

富士見市都市計画審議会条例施行規則第8条第2項の規定により、会議録署名委員に「小栗委員」と「竹村委員」を指名した。

また、本会議は、非公開とする案件「なし」で進行することを了承された。

なお、傍聴者は0名。

5 議事

質疑応答

委員：上南畑地区の土地所有者である利害関係人が当会議の委員の中にいるのか、いるのであれば問題があるのではないのか。

また、説明を聞く際に、諮問第1号ではなく、諮問第2号の議題から議論した方がわかりやすいのではないか。

会長：諮問は都市計画法の法令の順番通りになっているため、今回のような順番となっているが、事務局の説明はわかりやすい順番にすることは可能です。

また、土地の所有の有無のみで利害関係があるかはあいまいであると感じますが、事務局はどのような見解ですか。

担当：今回の案件につきましては、産業団地に伴う都市計画の変更になりますので、案件にかかる利害関係人はいらっしゃらないと考えております。

諮問第1号 富士見都市計画防火地域及び準防火地域の変更(市決定)

諮問第2号 富士見都市計画地区計画の変更(市決定)

諮問第1号及び諮問第2号は関連性があるため、併せて別添資料で説明

会 議 事 項

質疑応答

委員：1点目、都市計画の変更について、資料1-1、P6の地区計画の策定の(10)保育所について、2021年10月時点では認めないとなっていたのが、今回、一部認めるとなっていますが、その経緯について伺います。

2点目、当該地は雨水の流出やハザードマップから浸水の恐れがあります。そのような地域において、建築を行う際は規制があるのか伺います。

担当：まず、1点目の保育所の経緯につきましては、進出を希望されている企業とのヒアリングの中で、企業内保育所を設置し、就業環境を良くしていこうという考えから設置要望がありました。市として、企業内保育所であれば、産業団地の性質を損なうことがないと判断し、許容した経緯がございます。

次に、2点目の企業側の建築につきましては、今後、用地買収が完了して、埼玉県企業局の方で、企業の募集を行うこととなっております。現時点において、募集の際、建築時に浸水の対策を求めることは聞いておりませんが、浸水が想定される地域でございますので、市側から情報提供をした上で、企業募集をしていきたいと考えております。

委員：1点目、契約が約90%完了しており、多くの地権者の方が今回の開発を要望しているものと思われませんが、農業委員会の見解について伺います。

2点目、資料1-3の区第4号線の道路が途中で切れております。これは、道路と言えるのか、また、何故、切れているのか伺います。

3点目、市の方針は、市街化区域へ編入する区域とのことですが、埼玉県の基準に適合しないので、市街化調整区域で進めていくとのことでした。また、ららぽーと富士見の区域も市街化調整区域となっており、財政的な面から、都市計画税が入らないのではと考えますが、今後の見通しについて伺います。

担当：まず、1点目の農業委員会との協議につきましては、今回の対象地が市街化調整区域で、農業振興地域の農用地区域となっておりますので、農用地区域を外すという行為（農振除外）を行う際に、農業委員会に説明を行い、審議の結果、やむを得ないとの回答をいただいております。

次に、2点目の区第4号道路につきましては、区第4号道路は、行き止まりではなく、折り返して国道254号バイパスに戻る計画となっております。

最後、3点目の市街化区域編入の見通しにつきましては、都市計画マスタープランにも記載しておりますが、将来的に市街化区域に編入を目指す区域となっております。ららぽーと富士見を含めて、当該対象地は、埼玉県の基準に適合しないため、市街化調整区域のまま事業を進めております。しかしながら、今後、時期は確約できませんが、埼玉県の基準に適合した場合、計画上、市街化区域に編入をする区域であります。

会 議 事 項

委員：1点目、近年、局地的で強い大雨が降る集中豪雨が発生しますが、調整池の能力はどのくらいあるのか伺います。

2点目、出店企業のライフラインについてですが、例えば、地下水を汲み上げるのは許可するのか。また、ガスの使用は統一されているのか、都市ガスではなく、プロパンガスでも問題ないのか伺います。

担当：まず、1点目の調整池の能力につきましては、現在、埼玉県企業局が実施設計を行っており、埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例に定める基準値を超えて整備すると伺っております。併せて、市としましても治水対策を強化する目的で、公園等に追加で治水容量を設けていただきたいという要望を行っております。

次に、2点目のライフラインにつきましては、地下水の採取には、埼玉県の採取規制があり、当該地は規制がある地域となっているため、大量に地下水を利用するのは難しいと思われまます。この件については、埼玉県に情報提供を行い、募集の際にしっかりと説明を行っていきたくと考えております。

また、ガスにつきましては、企業側の判断となるため、都市ガスかプロパンガスを使用するのかは、企業側が自由に選択できるようになっております。

委員：昨年、12月1日に開催した説明会において、雨水流出抑制について多く意見があったかと思いますが、その後、どのような変化があったか伺います。

担当：説明会后、埼玉県企業局は実施設計を継続し、雨水流出抑制の所管である埼玉県河川砂防課と協議を行っていると伺っております。

また、埼玉県企業局は工事に先立ちまして、設計が確定した段階で説明会を開催すると伺っております。

委員：どのくらい容量が増えるのか、具体的には示されていないのでしょうか。

担当：現時点では、具体的な数字は示されておりませんが、具体的な数値が決定次第、市に報告するよう要望をしております。

委員：多くの市民が心配していることですので、早くわかりやすい数値にて示していただければと思います。

次に、地区計画の建築物等の用途の制限の運動施設についてですが、市民の方や議会での要望である調整池の底面利用について、例えば、スケートボードパーク施設にしてもらいたいという声がありますので、調整池の中に作る場合、対象外になるのか制限を受けるのか伺いたい。

担当：調整池の中については、地区計画の制限はないとの考えです。

委員：今回の審議内容と関係ないですが、市民説明会で意見のあった、当該地区の事業に関わる道路や公共下水道にどのくらい費用がかかるのかを説明し、市民に理解を得られれば、賛同者が増えるのではと思います。

また、説明会には、埼玉県企業局や市長、副市長が出席されておらず、これだけの大きな事業では出席すべきと考えますが、今後、市民説明会については、どのように考えているのか伺います。

会 議 事 項

担当：本事業は、埼玉県企業局と共同で行っており、設計や用地買収、契約については、埼玉県企業局が行い、県予算の総額は124億円と聞いております。
また、今後、工事前に埼玉県企業局が説明会を行うと伺っております。

会長：今回は、市街化調整区域に地区計画を定めるということですが、本来、都市計画マスタープランにも記載している通り、市街化区域が望ましいです。これまでの経過で、ららぽーと富士見を市街化調整区域の中で適合するように建築したことから、後追いで市街化区域への編入は、やりづらいという点があります。ただ、シティゾーン全体を見ると、市のコアとなる地域でありますので、市街化調整区域のままでは好ましくないと思いますので、後追いでも市街化区域に編入していくことが良いと考えます。

会長：以上で質疑を終わります。

諮問第1号富士見都市計画防火地域及び準防火地域の変更についてお諮りします。
賛成の委員の挙手をお願いします。

(全 員 賛 成)

会長：挙手全員であります。

従いまして、富士見都市計画防火地域及び準防火地域の変更について案のとおり賛成することに決定いたします。

会長：続きまして、諮問第2号富士見都市計画地区計画の変更についてお諮りします。
賛成の委員の挙手をお願いします。

(全 員 賛 成)

会長：挙手全員であります。

従いまして、富士見都市計画地区計画の変更について案のとおり賛成することに決定いたします。

諮問第3号 特定生産緑地の指定について(市決定) 別添資料で説明

質疑応答

委員：特定生産緑地の指定対象地が増える余地があるという認識で良いのか。

会 議 事 項

担当：現時点で、約80%の回答を得ており、未提出の方が23名おります。そのため、未提出の23名の合計約7.5ヘクタール分につきましては、増加する可能性がございます。

委員：特定生産緑地の制度の概要の③についてですが、指定を受けないと転用規制や売買規制がずっとかかっている状態であるということを土地所有者の方は認識されているのか。さらに、固定資産税等が引き上げられることの周知は徹底して行っているのか。

担当：非常に重要な点であると認識しており、令和元年度に実施した地権者説明会において説明を行い、今回、特定生産緑地の申請案内にも明記し、力を入れて周知を行っております。

また、特定生産緑地に移行されないと申請された方に対して、移行されない理由の確認や固定資産税等が引き上げられる旨の説明を行い、移行しない場合は、移行しない旨の書面をいただいておりますので、土地利用の規制があること、固定資産税等が段階的に引き上げられることについては、理解された上で、ご判断をされていると認識しています。

会長：途中で気が変わって指定してもらいたいというのは可能か。

担当：令和4年12月10日が効力発生日となりますので、現時点での変更は問題ありません。ただし、事務手続き上、12月9日など直近の場合は困難であります。また、第1回告示後の対象者への通知には、その旨追記し、通知を行います。

会長：特定生産緑地の指定の第2回目までは変更ができるが、その後、2・3年経ってからの変更は受け付けないと理解しました。

委員：資料2-3は、資料2-1で記載している生産緑地226地区が示されている資料でしょうか。資料2-3を見ますと水谷地区の生産緑地が特定生産緑地に指定されていないのが目立つは、今回の対象地164地区以外と見てよいのでしょうか。

担当：資料2-3は、226地区の生産緑地すべてを示しております。

水谷地区につきましては、平成22年に生産緑地に指定された地区であることから、今回の特定生産緑地の対象外となっております。

会長：以上で質疑を終わります。

諮問第3号特定生産緑地の指定についてお諮りします。

賛成の委員の挙手をお願いします。

(全 員 賛 成)

会長：挙手全員であります。

従いまして、特定生産緑地の指定について案のとおり賛成することに決定いたします。

会 議 事 項

6 その他

(1) 報告事項 (事務局)

令和3年度の都市計画審議会は今回で最後となります。

令和4年度につきましては、下水道整備や第2回特定生産緑地の指定についてご審議賜りたく存じます。

引き続きよろしくお願ひいたします。

7 閉 会