

様式

鶴ヶ島市附属機関会議録

【開催概要】

会議名	鶴ヶ島市都市計画審議会第3回審議会
日時	令和5年3月22日（水）午後1時58分～午後3時42分
場所	鶴ヶ島市役所4階 401会議室
出席委員	内野育雄会長、石川精一委員、加藤拓委員、北田勝彦委員、 関口文雄委員、沼倉裕之委員、村本可江委員、柳沢弘委員、 内野嘉広委員、高橋剣二委員、山中基充委員、 遠藤照夫委員（吉岡一成委員代理）
欠席委員	なし
事務局 （説明員）	田村都市整備部長、佐藤企画調整幹 都市計画課 大川課長、栗生田主幹、佐藤主任、小島主任 企業立地課 望月主査
議事	都市計画法第34条第12号及び鶴ヶ島市都市計画法に基づく開発 許可等の基準に関する条例第6条第1項第1号に基づく「区域及び 予定建築物の用途」の指定（追加）について
配布資料	市街化調整区域における企業誘致の取組（都市計画法第34条産業 系12号）について
公開・非公開	公開 [非公開の理由]
傍聴人数	0人
会議要旨	・都市計画法第34条第12号及び鶴ヶ島市都市計画法に基づく開 発許可等の基準に関する条例第6条第1項第1号に基づく「区域 及び予定建築物の用途」の指定（追加）について諮問を受け、審 議を行い、諮問原案のとおり指定することが適当である旨を答申 することとなった。

## 【議題概要】

### 議事 1

都市計画法第34条第12号及び鶴ヶ島市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第6条第1項第1号に基づく「区域及び予定建築物の用途」の指定（追加）について

議長 議題について、事務局より説明を求める。

事務局 （資料に基づき説明）

議長 説明に対する意見や質疑はあるか。

委員 今回、指定された土地を将来、事業者が他の土地利用などをすることで、都市計画のコントロールを失うことはないのか。

指定、取り消しについては市が対応し、他の土地利用がされそうな時は、指定を取り消すことでコントロールをするということか。

事務局 指定する土地について、現在、地目の大部分は畑であるが、今回産業系12号の指定をすることによって、開発が許可される。企業の操業開始の際には、農地転用がされ、地目は宅地になる。その後、企業が撤退した後には地目は宅地のままになるため、市街化調整区域の制限内での活用は可能である。

しかし、産業系12号の指定については、進行管理計画のとおり、同区域内における開発行為の進捗や経済・社会情勢の変化に応じて適宜、区域指定の変更または廃止を行うため、廃業の際には指定を取り消すことになる。そのため、同様の倉庫を建設する際には再度指定が必要となることから、コントロールが可能であると考えます。

また、今回、大規模な倉庫であるため、企業にとって相当な投資であることは間違いなく、簡単に転用ができるということは考えていない。

委員 国道407号には、杉並木がある。並木保存会が以前あったと認識しているが、並木保存会との調整についてはどのような状況か。

事務局 並木保存会については、会が存続していないため、調整の必要はない。通常の手続きを経て、必要に応じて伐採する。

委員 国道407号の歩道部分は杉並木の間を通り、車両が出入りする際には見えづらく、危ないと感じている。今回、倉庫が建設されるため、大型車両なども出入りするかと思うが、危険性の排除はどのように考えているか。

事務局 安全の配慮について、出入口部分は、企業としては間口を大きく設けたいところであるが、埼玉県管理下であるため県との協議の結果、間口を12mのみ開けるようにし、この出入口に絞って、大型車両は出入りをすると聞いている。

委員 大型車両の出入りとのことであったが、例えば従業員の方々もその出入口のみを使用するのか。

事務局 車両の出入りは全て国道407号に絞り、東側の市道328号線、南側の

市道327号線に面している部分は全て、フェンスと緑地帯となり、車両の出入りはできない構造になっている。

**委員** 国道407号線の歩道は危険であり、段差もあるため、県の方に配慮をお願いしたい。

**委員** 排水の雨水流出抑制施設は、1haあたり950m<sup>3</sup>で指定されているかと思う。1ha以上の場合は、調整地等も含めた検討なのか、一部をこの1haあたり950m<sup>3</sup>としているのか。もし、もう既に雨水流出抑制施設の設計がされているのであれば、その情報を教えていただきたい。

**事務局** 雨水流出抑制施設については、県の条例に基づいて抑制容量が決められており、手続きを埼玉県河川砂防課ですることになる。

今回、設ける雨水流出抑制施設は、1haあたり950m<sup>3</sup>以上の雨水の浸透施設である。設計案では、緑地の下に雨水の流出を抑制、浸透するものを設置する。それだけでは足りないため、従業員用駐車場の地下にも同じように、雨水の流出を抑制する施設を作り、トータルで1haあたり950m<sup>3</sup>を担保するという計画になっている。

**議長** 近隣住民に説明をしているとのことであったが、日影についての意見もあったとのことであるため、建物の高さが分かれば教えてほしい。

**事務局** 建物の高さは、約20mで、3階の案となっている。

**議長** 排水について、県の基準により1haあたり950m<sup>3</sup>以上の雨水流出抑制施設を設けるとの説明があったが、地下浸透する構造を検討いただけるか。

**事務局** 雨水については、1haあたり950m<sup>3</sup>の容量を設けるが、プールのように水を溜めておくのではなく、地下に浸透するという構造で現在計画されている。

**議長** 農業振興地域の整備に関する法律等の説明があり、既に農業委員会に青地の除外について諮っていると聞いた。農業委員会から何か意見等はあったか。

**事務局** 令和4年8月25日に開催された農業委員会で青地の除外について、審議がされた。国道407号以外にも車両の出入りがあるのかという質問に対し、国道407号のみに入出入りするとの回答であった。また、出入りする車両の台数についてもあわせて質問があった。これについては、大型車両及び従業員の方の車両で合計1日約60～100台を現在見込んでいる。

**委員** 先ほどの質疑応答の中で、青地の除外がされたとの説明があった。該当地のエリアについては、青地の除外ができないと認識している。白地で、農地転用のみの案件ではないのか。

**事務局** 今回対象地の青地を予め除外している。配付した資料の6ページに、区域の選定の考え方の中で農業振興地域内の農業地区域については指定から除外することを記載している。ただし、この青地は市が定める要件や県との協議等に基づき除外することができる。その要件の1つが国県道に面する流通業務施設である。また、国県道に面する一種農地については、農地法等におい

て転用の不許可の例外が定められている。

そこで、都市整備部門と農業政策部門で調整をし、青地の除外等について事前に意見を伺った。今回の条件であれば、青地の除外については可能性があるとのことであったため、所定の手続きや県との協議等を行い青地の除外に至った。

**委員** 資料に、市内における雇用の確保や地域活動の活性化を図るために企業誘致を推進しているとの記載があるが、今回の企業誘致をすることが市の雇用と経済活動の活性化に繋がっていくと思われての指定か。

**事務局** お見込みのとおりである。今回、企業を誘致することによって雇用等が生まれるだろうと考えている。

土地の現状は、農地で一部耕作されているが、今後、耕作を継続することが難しいことから新たな土地利用をしたく今回の計画案となったと聞いている。

立地する企業では、現在、正社員70名、パートタイム30名程度の雇用を想定している。全ての方が鶴ヶ島市民というわけではないが、市内で働く人は増加すると想定される。

**議長** 他に意見、質疑はないか。

**委員** （「なし」との声あり）

**議長** ただ今議題とした『都市計画法第34条第12号及び鶴ヶ島市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第6条第1項第1号に基づく「区域及び予定建築物の用途」の指定（追加）について』を採決する。

原案に対して、異議はないか。

**委員** （「異議なし」との声あり）

**議長** 異議ないものと認め、本案は原案のとおり決定する。

<審議終了>