

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1回審議会
日時	令和5年8月24日(木) 午後1時58分～午後3時54分
場所	鶴ヶ島市役所3階 庁議室
出席委員	内野育雄会長、石川精一委員、北田勝彦委員、関口文雄委員、沼倉裕之委員、柳沢弘委員、内野嘉広委員、小川茂委員、山中基充委員、遠井文大委員
欠席委員	加藤拓委員、村本可江委員
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、粟生田主幹、佐藤主査、小島主任 企業立地課 小塚課長、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
説明・報告	坂戸都市計画生産緑地地区の変更について
配布資料	1 市街化調整区域における企業誘致の取組(都市計画法34条産業系12号)について 2 坂戸都市計画生産緑地地区の変更について
公開・非公開	公開 [非公開の理由]
傍聴人数	1人
会議要旨	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li><li>・坂戸都市計画生産緑地地区の変更について、変更の概要等の説明があった。</li></ul>

## 【議題概要】

### 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

議長 議題について、事務局より説明を求める。

事務局 （資料1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 高倉2と高倉3に予定している建築物の用途について、改めて説明いただきたい。

事務局 高倉2は子供用品関係の店舗とドラッグストアで、建物は2つに分かれており、それぞれ高さは1階建である。高倉3は自動車のディーラーで、こちらも高さは1階建である。

委員 市街化調整区域に商業施設の立地は可能なのか。

事務局 都市計画法第34条第12号等では、商業、工業、流通の3つが市街化調整区域であっても開発を許可できるものと制度的に定められている。

また、産業系12号の制度が適用できる場所は、市街化調整区域の中でも市の総合計画の土地利用構想で示している自然とにぎわいの協調ゾーンなどで、圏央鶴ヶ島インターチェンジや国道407号バイパス等の道路インフラが活用できる場所に限定している。

委員 今回立地する商業施設について、どのくらいの雇用の創出を見込んでいるのか。

事務局 新たな雇用は子供用品の店舗及びドラッグストアで40名前後、自動車のディーラーで4～5名程度を見込んでいると事業者から聞いている。

委員 国道407号バイパス沿線は、土地利用構想上、自然とにぎわいの協調ゾーンに位置付けられており産業系12号の適用が可能となっている。国道407号バイパス沿線に、現在、ガソリンスタンドが立地しているが、例えばコンビニエンスストアなどの沿道サービスの施設の立地については別の許可基準で許可をしていくと考えてよろしいか。それとも自然とにぎわいの協調ゾーンについては、産業系12号のみ許可となるのか。

事務局 産業系12号以外の制度でも許可が可能である。

委員 高倉2の近くには、池尻池や高倉の森に山林が多くあり、虫も生息すると聞く。市街化調整区域に新しく商業系施設が建てられるにあたって、周辺的环境への配慮についてどのように考えているのか。

事務局 産業系12号の指定に係る許可権限は、県から市に移譲されたものであるが、市が運用するに当たっては指定要件を一部厳しくすることにより対応している。その1つが環境に関するものであり、指定要件として面積3,000㎡以上であることを定めている。これにより、県の緑地に関する条例に基づ

く緑地率に該当し、敷地面積の25%の緑地が確保される。これは、工場立地法で定められた緑地率の中で最も厳しい基準と同等のものになる。

また、雨水の排水について、雨水流出抑制施設の抑制容量についても市で独自の制限をかけている。指定面積区域10,000㎡以上については県の基準と同じだが、指定面積区域10,000㎡未満について、県の基準では一律0.050㎡/㎡以上であるが、本市の場合は面積に応じて雨水流出抑制施設を大きく設置するよう求めている。

**委員** 周辺住民に対して当該立地案を周知したところ、反対する意見はなかったとのことだが、交通安全や渋滞等の対策について意見や要望は何か出ているのか。

**事務局** 工事の際の車両、大型トラック等の出入りについて、充分注意して欲しいとの意見があった。これに対して、細心の注意を払って工事をしていくと事業者から回答した。また、夜間のトラックの出入りについての質問があり、夜間のトラックの出入りについてはしないようにすると事業者より回答している。

**議長** 雨水流出抑制施設について、具体的にはどういったものか。

**事務局** 雨水は宅内処理で外に出さないことが原則になる。開発する際、地下に浸透する構造の施設を埋設し、各トレンチ等をそこにつなげることによって敷地外には出ない構造となっている。雨が降ると水がゆっくり地下に浸透する。資料の表に示したとおり、指定面積ごとの抑制容量を設けなければならない。

**議長** 調整池はコンクリートで固められた構造で、雨水を時間差で放流することになると思うが、今回の計画は地下浸透も含めた構造で検討しているとの理解でよろしいか。

**事務局** 全て地下に浸透していく構造のものだけを設置する計画となっている。

**委員** 高倉2は小売店ということだが、十分な駐車台数は確保されているのか。

**事務局** 駐車場台数については、開発許可の段階で審査がある。高倉2は面積が1,000㎡を超える商業施設であるため、法律に基づき、県、警察、市の関係部署にて交通に関する協議が行われる。協議では、駐車場の処理や、交通安全上の議論が行われる。

**議長** 高倉2について、都市計画道路の計画には支障が無いとのことよろしいか。

**事務局** 支障はない。

**議長** 自然とぎわいの協調ゾーンの位置付けであるが、国道407号や都市計画道路の沿線から一步入ると道路の状態が産業系12号の基準には合致せず、住宅地もあるため、全面的にこの地域が開発ゾーンになることは難しい状況かと思う。面的な整備は難しいが、今後、市として線的な整備を検討していく必要性について伺いたい。

**事務局** 資料1の土地利用構想図は、市の総合計画で市内をどのように活用するの

か方向性を示している。現在は第6次総合計画の前期であり、これから後期の基本計画に向けた検討を順次進めていく状況である。自然とにぎわいの協調ゾーンは、同時に土地利用転換検討地域に指定されていることから、後期基本計画を検討する中で、土地利用をどのようにしていくのかを考えていかなければならないと思っている。

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。

#### 答申

議 長 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、答申。原案のとおり指定することが適当である。

#### 報告・説明

##### 坂戸都市計画生産緑地地区の変更について

議 長 報告・説明案件の「坂戸都市計画生産緑地地区の変更について」、事務局より説明を求める。

事務局 (資料2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 (「なし」との声あり)

<審議終了>