

第3回 加須市議会かぞ版スーパーシティ構想検討委員会 開催結果

- 1 日時 令和5年11月22日(水) 午後1時00分～午後3時00分
- 2 場所 加須市議会 議場
- 3 出席者 関口 孝夫 委員長、齋藤 理史 副委員長、内田 昇 委員、宮崎 智司 委員、池田 年美 委員、竹内 政雄 委員、佐伯 由恵 委員（出席委員7名）
小坂 裕 議長、金子 正則 副議長
戸田 実 事務局長、植松 勝好 課長、江原 義和 主幹
- 4 執行部 柿沼 スーパーシティ推進課長、鳥海 政策調整課長、橋本 産業振興課長、野中 農業振興課長、前島 農業委員会事務局次長
- 5 資料等 次第、令和5・6年度スケジュール（第2回変更後）、優先的まちづくりゾーン基本計画（案）への市民意見（パブリックコメント）の募集結果、優先的まちづくりゾーン基本計画、優先的まちづくりゾーン基本計画（概要版）、一体的まちづくりゾーン基本計画（案）

6 質疑応答の概要

【執行部からの報告事項】

- (1) 令和5・6年度のスケジュールについて
- (2) 優先的まちづくりゾーン基本計画について
- (3) 一体的まちづくりゾーン基本計画（案）について

(宮崎委員)

○優先的まちづくりゾーン基本計画について

①事業手法の検討が1月中旬までに決定するように計画されているが、その手法を明記した募集要項となるのか。

➡優先的まちづくりゾーンは市街化調整区域であるため、区画整理といった手法ではなく、都市計画法第34条の規定による手法で実施することは決まっている。

②事業予定者の公募選定が年度末から令和6年7月までの4ヶ月とした理由は。

予算は、繰り越し又は債務負担を設定するのか。

➡もう少し時間的に余裕をもたせた方がよいとの判断からである。

また、募集要項等の案の作成までが業務委託の内容であり、公募に関する事務は市職員で進めていくことから、予算の繰り越し又は債務負担の設定は考えていない。

③医療診断センター跡地の活用もこの計画に入れるべきではないか。土地が生まれ変わり、それを引っ張っていく計画が進んでいく中、有効な土地をどのように加須市のために活用していくのか考えを伺いたい。

➡医療診断センター跡地の活用は、優先的まちづくりゾーンではなく、まちなかにぎわい創出ゾーンになる。今後の活用方法については、幅広く検討していくと本会議の一般質問でも答弁をしている。医療診断センター跡地は、今回の基本計画には盛り込んでいないが、全体エリア295haにおいて、市が

所有する有効な施設であるため、別途検討していく。

- ④加須駅南口に降りた人たちが、優先的まちづくりゾーンへ行くまでに、目の前に医療診断センター跡地という有効な資源があるのだから、優先的まちづくりゾーンと一体的に考えるべきであると考え
る。(意見)
- ⑤このエリアは、都市計画法第34条の11号区域で住宅建築のエリア、また、既存集落の12号区域とな
っているが、今後、市街化編入は考えず、市長決裁による都市計画の変更を行っていく考えか。
➡このエリアは、都市計画法第34条の11号及び12号を基に開発を想定し、ゾーニング図では医療と福
祉ゾーンが11号で、商業ゾーンは、産業系12号の制度改正を行い、商業系施設が立地できるように
している。産業系12号を新たに設定する場合には、既存の11号区域は外すという作業が必要である
ため、その部分の都市計画を変更する必要がある。
- ⑥11号区域と12号区域の指定は市長が定めている。そうであるならば、都市計画審議会に諮り、市街化
調整区域内の地区計画などをきちんと決めておいた方が良いと考える。(意見)
- ⑦この地域には、保育施設、商業施設や既存住宅もあるが、事業公募に当たり移転や補償をするのか。
➡基本的には、そこに立地する民間事業者が移転補償をし、それ以外の道路、調整池や公園に係る箇所
は市が事業主体となるため、市が移転補償をする予定である。
- ⑧地元の市民の皆様に対し、文化財や環境アセスの課題と併せて、優先的まちづくりゾーンに係る事業
化想定区域を14haにした理由を丁寧に説明していただきたい。
➡コンセプトを策定する段階で、関係権利者188名の方からご意見をいただき、構想策定の段階で優先
的まちづくりゾーンと一体的まちづくりゾーンに関係する地権者を対象に説明会を開催し、今回、基
本計画策定の段階で、本日から3回ほど事業化想定区域に係る説明会を開催する予定である。これま
でのサウンディング調査などから、病院に近接した場所から事業を実施したいという提案がある中、
31ha全体を埋めるほどの事業提案がない状況であり、都市計画法第34条の11号と12号の区域を有し
ている場所、さらに産業系12号として商業施設が誘致できるように先行区域として14haを設定し
た。検討の中で環境アセスの対象にならないよう作画的に20ha以下に抑えたということではない。
今回の説明会でも丁寧に説明する。さらに、今後は事業化想定区域の権利者を対象に、より具体的な
説明をしていく予定である。
- ⑨災害対応の機能を兼ねた多様的で、病院と連携できるような公園をつくとあるが、単純にこの開発
における公園をつくるように見える。14haに対し何千㎡の公園をつくれれば、開発許可がおりるからと
しか見えない。こんな奥まったところで病院との連携をどういうふうに考えているのか。
➡民間事業者の活力の活用がテーマであり、事業者の意見として、医療関連施設や福祉関連施設は病院
に近接した場所に、商業系の施設も事業者の意見からゾーニングを定めた。病院との連携は、有事の
際に避難できる機能を備えた公園とすることで、骨格の道路により容易にアプローチできるレイアウ
トを、これまでの民間事業者とのサウンディング調査等を踏まえながら考えてきた。
- ⑩病院との連携を考え、病院の南側にヘリポートを備えた防災公園を建設することなどを検討すべきと
考える。(意見)
- ⑪ゾーニングにおいて、斜めの骨格道路を予定した理由は。斜めにすると、今後の土地利用が非常にや
りにくくなる。土地の利用価値として、区画割は綺麗なものを作るべきではないかと考える。
➡西側へ進むアクセスとして、園路を確保している部分と北西に延びる想定をしているアクセス道路を

表記している。市道 148 号線済生会通りと県道久喜騎西線バイパスを結ぶ道路は、どのような線形がいいか、設計速度や曲線半径など道路構造令等を踏まえて、都市整備部内で検討し計画に示した線形に至った。

○一体的まちづくりゾーン基本計画（案）について

- ①農業における生産性の向上、米作から新たな付加的な農産物への転換を図るのは賛成だが、この地が有機農業に適した場所であるか疑問である。また、スマート農業は加須市全体で考えるべきである。さらに、太陽光発電エネルギーは熱を持ち光を反射するため、周辺の住宅が熱くなりやすく、住宅地の近くへ配置するのは非常に問題がある。（意見）
- ②3つのゾーンに分けずに、全体を1つの農業政策としていわゆる農業の6次化を推進する事業展開を加須駅南口で実施することにより加須市の顔となる。新たな農産物を作り、加工したりする働き場ができる。この内容に至ったのは、農業法人からの提案なのか。
- ➡優先的まちづくりゾーンと一体的まちづくりゾーンは、これまでのサウンディング調査や簡易な事業提案の内容を踏まえ、計画を検討してきた。有機農業は、畑作に適さない地下水位の高い湛水想定区域ではなく、慣行栽培として肥料を使っている畑とある程度の距離を置いた場所で、影響のない範囲で行うことを想定している。スマート農業は、既に北川辺地域などで無人の田植えやドローンの活用、AIによる温度管理などの取組があるが、このエリアでの取組に理解をいただきたい。営農型太陽光は、農地の真ん中ではできず、道路付きやエリアの端が良いという意見を踏まえ検討しているが、周辺に影響を及ぼすようであれば避けたい。生産・加工・販売という農業の6次化という視点を踏まえ、例えば、優先的まちづくりゾーンとの連携により、一体的まちづくりゾーンで生産された農産物を販売できる農業施設を県道沿いに立地ということも想定できる。基本的には、ある程度のまとまりを持ったところから進めていくことになる。

（関口委員長）

○優先的まちづくりゾーン基本計画について

- ①公園は必要であると考えますが、単なる公園ではなく付加価値をつけ、よりすばらしい公園にすることが1番の肝だと考える。
- ➡公園は単なる広場ではなく、お子さんからお年寄りまで集えるような施設としたい。今後、遊具についても具体的な検討をする。避難できる場所も必要なため、広場的なスペースも確保したいと考えている。
- ②優先的まちづくりゾーン 31haのうち事業化想定区域が14ha、これが不安を呼んでいる。31haの全体像を示すべきと考える。
- ➡全体像としては構想で示したものが1つの将来像と認識しているが、具体的にどここの位置に何ができるかは、現時点では我々が把握できてない状況である。この構想を進める主体となる市としても、地元の市民の皆様にご不安があることを認識し、丁寧に説明していきたいと考えている。

（内田委員）

○一体的まちづくりゾーン基本計画（案）について

- ①民間事業者が請け負うと思うが、地権者が合意をしない場合は、虫食い状態にならないか。

➡このエリアには、農地中間管理事業により、これからも農業を継続していく方もいるが、高齢により誰かに農地を貸したいという方もいると思われる。そういった方の理解と協力を得て、ある一定程度のまとまりのある農地で合意できたところから進めていくことを想定している。

②民間事業者の公募はいつ行うのか。ある程度は内定されているのか。

➡令和6年7月頃までに優先的まちづくりゾーンの事業予定者の公募を行い、その後に同じような流れで令和6年度中を目途に、一体的まちづくりゾーンの事業予定者の公募や優先交渉権者の選定をする予定である。

③鉄道会社はまちづくりのプロである。アドバイザーとして東武鉄道とのやりとりはあるか。

➡構想策定の段階から外部委員として、県職員、大学教授、自治連の会長や老人クラブの会長などと共に東武鉄道本社の企画部門の課長にも委員として参加いただき、アドバイスをいただいている。

④市街地に近い場所ではなく、農業はもっと農振地域など、他に行いやすい場所があるのではないか。

➡旧騎西町側から見ると市街化区域から少し離れた旧加須市との区域境であり、農振農用地いわゆる青青の土地になった過去の経過がある。農振農用地の開発は非常にハードルが高く、市内の他の場所も開発の候補地があるため、ここでは農振農用地として、農業振興に取り組むエリアという整理をした。

(竹内委員)

○優先的まちづくりゾーン基本計画について

①我々を含め市民は、295haの中にどういう企業がきて、人口がどのぐらい増えるのかというイメージを持っていたが、これでは人口増の見通しがなく、既存の人たちがここへ行くくらいである。スーパーシティという名前にしては期待はずれである。(意見)

②正社員として雇用の創出が図られるか疑問である。(意見)

③整備する道路は、企業等が進出するときに効率が悪いと思う。利用しやすい道路線形となるようしっかりと検討してほしい。(意見)

○一体的まちづくりゾーン基本計画(案)について

①営農型発電の位置は住宅地に密接しており、地元からかなり反対されると思う。(意見)

②スマート農業と有機農業ゾーンの面積が広い。スーパーシティの中で農業エリアが半分以上を占めている。仮に10年先に農地を白地にできる可能性はないのか。

➡農地を守ることも大切である。青地の農地を白地にすることは、一度に複数はできず、他にも開発の計画がある中では、市内の地域全体のバランスも必要であり、農業振興の立場で言えば、青地の農地も確保したいことから開発できる部分は開発し、一体的まちづくりゾーンでは、加須市ならではの土地利用という計画にしている。

(小坂議長)

○一体的まちづくりゾーン基本計画(案)について

①今、農業を行っている場所に、有機農業やスマート農業、太陽光発電などをやる必要はない。有機農業は経営が成り立たない。また、太陽光発電は時代遅れであり、やる必要はないと考える。新聞等の報道によると、発電しすぎた場合、電力会社が電気を買ってくれないと書かれていた。

➡優先的まちづくりゾーンの開発手法の話として、農振農用地の関係は、制限をクリアするために必要な時間もあり、農林調整などに何十年と時間をかけて、事業が成り立たなくなることも想定し、制約の中で最大限できるものと考えてきたという経過がある。一体的まちづくりゾーンの考え方は、構想の中でも想定してきたが、事業を進める中で十分配慮すべき事項があるといった指摘をいただいたと認識し、今後の事業を慎重に進めたい。

②農業・農地の部分は置いておいて、優先的まちづくりゾーンを優先してほしい。一体的まちづくりゾーンは、10年後20年後でも良いから、いずれ開発するという形で残しておいた方が良く考える。青地を白地にする事の難しさは十分わかっているから、時間をかけるしかない。（意見）

（佐伯委員）

○優先的まちづくりゾーン基本計画について

①駅からの動線を考えると、医療診断センターも入れるべきである。南口の駅前も、優先的まちづくりゾーン基本計画の中に入れてほしい。

➡医療診断センターはまちなかにぎわい創出ゾーンであり、構想の中で有効な市の施設として位置付け、跡地活用について、今後、市として幅広く検討をしていく。

○一体的まちづくりゾーン基本計画（案）について

①開発面積が広すぎるのが問題。一体的まちづくりゾーン64ha、なぜここまで広げるのか。

➡既存の営農を続けている方の意欲に反してまでやることではないため、県道礼羽騎西線から加須鴻巣線まで、ある程度のまとまりで想定したもので、全部を民間事業者に担っていただくというものではない。

②他のエリアまで広げず、優先的まちづくりゾーンの事業化想定区域を進めれば良いと思う。（意見）

③太陽光発電の設置は、市の地球温暖化防止計画の区域施策編において、住民と協議しながら共通理解のもとに進めると位置付けられているが、その計画との関係はどうなっているか。

➡開発・設置の段階で、環境部門と十分連携しながら、後々、住民の方との紛争が生じないような形で進めていきたい。

④民間からの要望としてコストに対する支援が出されていたが、それに対する考えは。

➡畑作のための造成費用が必要といった声があるが、それは民間事業者の負担であり、補助制度の活用支援等は実施するが、優先的まちづくりゾーンでの道路や上下水道のような整備は予定していない。