

第 66 回和光市都市計画審議会会議録

平成 2 1 年 1 1 月 1 1 日（水） 5 0 3 会議室

第 6 6 回 和 光 市 都 市 計 画 審 議 会			
開 催 日	平成21年11月11日(水)	開会時間	14時00分
会 場	市役所5階503会議室	閉会時間	15時00分
委 員 の 出 欠	出席	欠席	幹事
	神杉 一彦 田中 重夫 原田 政雄 荻野 比登美 佐久間 美代子 西川 政晴 山口 慶子 西田 幸夫 柳下 正一 鳥飼 久夫	金子 正義	建設部長 加藤 昇 都市整備課長 牧野 里行 事務局 都市整備課 主幹 並木 雅治 副主幹 佐々木一弘 副主幹 高橋 琢磨 統括主査 新坂 年章 主任 野中 大介 主任 黒田 繁 傍聴者 0名
議 案	(1) 和光都市計画 生産緑地地区の変更について		

発言者
事務局

議 事

大変お待たせいたしました。

開催に先立ちまして、ご報告がございます。和光市都市計画審議会条例第2条第1項第2号の規定により市議会より選出されておりました委員のうち、野口保委員が辞任されました。後任といたしまして新たに委員が任命されましたので、ご紹介させていただきます。山口慶子委員でございます。よろしくお願いいたします。

また、金子副会長でございますが、先の秋の叙勲において、瑞宝小綬賞を受けられ、その授賞式のために本日は欠席とのことですので、ご報告させていただきます。

それでは、和光市都市計画審議会を開催いたします。

本日の審議会は、和光市都市計画審議会条例第5条第1項の規定によりまして、委員の半数以上が出席されておりますので、審議会は成立いたしております。

それでは、開会にあたりまして、市長よりご挨拶を申し上げます。

市長

本日は、ご多用中にもかかわらず、和光市都市計画審議会にご出席をいただきまして、まことにありがとうございます。

皆様には日頃から市の都市計画事業の推進にあたり、多大なご尽力を賜り、厚く

お礼申し上げます。

後ほど担当のほうからご報告いたしますが、和光北インター地域土地区画整理事業及び白子三丁目中央土地区画整理事業に関する都市計画につきましては、いろいろご心配いただきましたが、9月18日に開催されました埼玉県都市計画審議会におきまして原案のとおり可決となり、現在、都市計画決定に向けた手続きを進めているところでございます。市としましては、今回の一連の経緯を今後の都市計画行政を推進する上での良い教訓とし、各事業の円滑な進行に努めてまいりたいと考えております。

皆様には今後とも、和光市の都市計画行政に対しましてのご理解とご協力をお願い申し上げます。

さて、本日諮問いたします案件は、『和光都市計画 生産緑地地区の変更について』でございます。詳細につきましては、後ほど事務局からご説明いたします。

委員の皆様には、諮問した案件につきましてご審議いただき、答申していただければと思います。それでは諮問させていただきます。

平成21年11月11日、和光市都市計画審議会会長様、和光市長松本武洋、和光都市計画 生産緑地地区の変更について諮問、このことについて都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により、下記のとおり審議に付します。記、諮問事項(1)和光都市計画 生産緑地地区の変更について、それでは、ご審議のほどよろしくお願い申し上げます。

事務局

誠に恐れ入りますが、市長は他の公務のためここで退席させていただきますので、ご了承いただきたいと思います。

「市長退席」

事務局

それでは議事の進行につきましては、和光市都市計画審議会規則第3条第1項の規定により、会長が議長を務めることとなっておりますので、会長に進行をお願いいたします。

神杉会長

それでは、議事を進めます。和光市都市計画審議会規則第4条第2項の規定に従いまして会議録の署名委員を、佐久間委員・柳下委員の2名を任命いたします。議事に入る前に報告事項がありますので事務局から報告を求めます。

事務局

審議に入ります前に、和光北インター地区及び白子三丁目地区の経過につきましてご報告させていただきます。

幹事

それでは、和光北インター地区及び白子三丁目地区につきましてご報告させていただきます。前回の当審議会でも、6月の埼玉県都市計画審議会におきまして両地区に関する都市計画、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」・「区域区分の変

更」・「用途地域の変更」の3案件が周辺地域への周知が不十分とのことで継続審議となり、説明会を行った旨をご報告させていただきましたが、9月18日に開催されました第210回埼玉県都市計画審議会において、この3案件につきましては、「原案のとおり可決」との結果となりました。その後、都市計画の手続きを進め、国土交通大臣の決定同意を平成21年10月16日に得ております。

今後の予定でございますが、今月の20日もしくは24日に和光市決定の都市計画「地区計画」・「準防火地域」および本日ご審議いただきます「生産緑地地区の指定」と合わせ、市街化区域への編入などの都市計画決定を行います。また、両地区の土地区画整理事業については、現在のところ、都市計画決定日から来月中旬までの間に事業認可が下りる見込みであり、組合の設立は12月もしくは1月を予定しております。報告は以上でございます。

神杉会長

ただいまの報告については、よろしいでしょうか。それではこれより審議に入ります。事務局から説明をお願いします。

幹事

和光都市計画生産緑地地区の変更について、ご説明いたします。はじめに、生産緑地地区の解除についてご説明いたします。

生産緑地法第11条(生産緑地の買取り等)の規定及び同法第14条(生産緑地地区内における行為の制限の解除)の規定に基づく行為が、和光市新倉2丁目の第120号生産緑地地区、第121号生産緑地地区でありました。

生産緑地法第10条(生産緑地の買取りの申出)の規定によりますと、生産緑地の所有者は、生産緑地地区に指定されてから30年を経過したとき、又は当該生産緑地に係る主たる従事者が死亡し、若しくは農林漁業に従事することを不可能にさせる故障を有するに至ったときは、市長に対し、当該生産緑地を時価で買い取るべき旨を申し出ることができることとされております。

第120号生産緑地地区、第121号生産緑地地区においては主たる従事者の死亡により買取申出書が提出されました。

市では、庁内事業課に買取り希望の有無を照会いたしましたが、希望する課がなかったため、生産緑地法第13条(生産緑地の取得のあっせん)の規定に基づき、農業委員会の協力を得まして、当該生産緑地において農業に従事することを希望する方がこれを取得できるように斡旋に努めましたが取得希望者もありませんでした。よって、買取りの申し出日から起算して3か月以内に当該生産緑地の所有権の移転が行われなかったため、生産緑地法第14条の規定により、行為の制限が解除されております。

次に、市街化区域編入に伴う生産緑地地区の指定について説明します。

まず、白子三丁目中央地区は埼玉県から昭和59年に暫定逆線引き区域に指定され、市街化調整区域となっておりましたが、このたび土地区画整理事業が実施されることとなり、今月中の市街化区域への編入が予定されております。また、和光北インター地域は、線引き当初から市街化調整区域との位置づけがありましたが、当該地区の地権者が今後の土地利用を議論した結果、工業系の土地利用方針を示し、約85%の地権者の同意を得て、土地区画整理事業が実施されることとなり、今月中に市街化調整区域から市街化区域への編入が予定されています。

都市計画運用指針には、土地区画整理事業等の実施に伴う市街化区域への編入により市街化区域農地となった場合、市街化区域編入時に生産緑地地区の指定を行うことが考えられると定められております。このことから、白子三丁目中央地区及び和光北インター地域の市街化区域編入に併せて生産緑地地区の指定を行うこととしました。

ただし、和光北インター地域については、土地利用を前提とした市街化区域編入であるため、相続税の納税猶予を今後も継続していく必要性のある納税猶予該当農地を生産緑地地区の指定の対象としております。

よって、今回、白子三丁目中央地区2地区、0.44ha、和光北インター地域7地区、2.72haを新規に生産緑地地区として指定するものです。

続きまして、生産緑地地区の追加指定について説明します。

市街化区域内の緑は都市化により年々減少傾向を示し、公園整備等が財政的に厳しい中、環境保全機能・レクリエーション機能など多面的な機能を有する生産緑地の果たす役割は益々重要となっていることから、平成20年度に引き続き、追加指定を行うため、広報6月号、農家だより6月号、ホームページで周知をいたしました。平成21年6月8日から7月31日まで、生産緑地の追加受付・相談を行い、調査した結果、和光市下新倉4丁目の第35号生産緑地地区及び下新倉3丁目の第68号生産緑地地区に隣接する農地をそれぞれ追加し、また、和光市下新倉3丁目の第142号生産緑地地区を新たに追加指定するものです。

以上の変更により、和光市の生産緑地は、全体で131地区、739筆、面積は約44.00haとなりまして、平成21年1月1日の市街化区域農地面積66.03haに今回編入される農地面積18.40ha（和光北インター地域14.70ha白子三丁目中央地区3.70ha）を加えた84.43haに対しまして、指定率は52.1%となります。説明は以上でございます。

なお、質疑につきましては担当から回答させていただきます。それでは、ご審議のほどよろしく願いいたします。

神杉会長 ただいまの和光都市計画 生産緑地地区の変更についての説明に関しまして、ご意見、ご質問がございましたら、ご発言いただきたいと思います。

佐久間委員 解除、廃止についてお聞きしたいと思います。死亡により買取申出書が提出され、市の各課に買取希望の照会を出した結果、市では買取をしないので生産緑地を廃止するということですが、市が買取を希望しない理由を伺います。

幹事 佐久間委員がおっしゃったように各所管課に買取りの打診をいたしました。その結果、今回の解除地区につきましては各部署でも利用する方法がないという回答がありましたので、今回買取りはしないという結論になりました。

佐久間委員 生産緑地が減ってしまうと自然が減ってしまうという状況になるわけですね。市の市民農園なども不足している状況を考えて買っておいたほうが良いと思うのですが、それができないのは財政的な理由でしょうか。

幹事 はい。この様な財政状況の時期でございますので、財政的な意味合いも多いかと思えます。

幹事 それと、生産緑地は市街化区域内なものですから、買取り額も高くなるわけで、そこを市が買い取って市民農園にするというのはなかなか難しいと思います。今までに市民農園にしていた所も逆線引き地区内や新倉田んぼなど市街化調整区域の所を市民農園にしていますので、財政事情も含め、市街化農地を買い取って市民農園として提供するの難しいと思います。

西田委員 120号と121号は道路に接していないのですが、隣接の所有者と今回、生産緑地を解除する申請者というのは同一人物ですか。

事務局 同一の人ではなく、別の方です。

西田委員 相続に影響のない方ですか。売却に関してそういう問題点が無いという判断ですか。

事務局 問題点が無いという判断です。

西田委員 それとよく分からないのが農業従事者という概念ですが、今株式会社などの第三者にでも生産緑地の買取りの斡旋をすることがあるかと思いますが、和光市内外に農業従事者がいるわけで、その方たちへの広報や周知はどういった形でやられているのですか。

事務局 まず市で買取りできない場合、農業委員会にお願いをし、農業委員会から農家だよりに出していただいて、農業従事者が生産緑地を求めるのであれば買っていただくということです。

西田委員 農家だよりというのは和光市内ですか、市外ですか。

事務局 市内です。

西田委員 ということは、すごく範囲が狭いところで売却の意思を聞いてもなかなか買う人がいないのではないですか。東京に近い所で第三者の農業従事者ということで範囲を広くして周知すれば買う希望者が出てくる可能性があるのではないかと思うのですが。

事務局 実状といたしまして和光市の近隣、例えば、練馬、板橋、朝霞、新座市等でも年間いくつか買取りの申し出があると思いますが、その中でもお互いに周知し合っていないのが実状でございます。県や近隣市ともその辺の相談をし、検討してまいりたいと考えております。

西田委員 それから、時価というのはどういう価格ですか。

事務局 買収する時点の時価です。

西田委員 農地としての時価ですか。

事務局 農地としての評価なのですが、鑑定上は市街化区域の土地ですので市街化区域の農地という鑑定を鑑定士さんは出すと思います。

西田委員 そうなるも農業をやる人でも生産性を考えた時に、取得するのは困難ですよ。

事務局 そうですね。農業をやる場合の生産性と土地を買い求める場合の投資に乖離がございますので、通常ですとなかなか農家の方が買うのは難しいと思います。以前、外環を整備する時の買収などの大きな事業でもあれば農家の方も代替地として求めることもあると思いますが、やはり市街化区域内のことですから価格的にもかなり高額になりますので、投資性とか生産性とかそういう点から考えますと取得するのは難しいと思います。

神杉会長 他にございますか。

西川委員 120号と121号は道路に接道しておらず、道路が無いという事になりますよね。現状は駐車場に使っているみたいですが、越戸川に隣接している場所なので、河川保全区域になっているのかどうかをお聞きします。それと生産緑地の解除について、県の方に連絡がいつているのかをお聞きします。ここは、建物が建てにくい場所だとは思いますが、下手な物が建てられた場合には土圧の変化が起こる懸念がありますので、その辺の河川との兼ね合いについて県との協議調整が行われているのかどうかをお聞きします。

事務局 まず、第一点の河川保全区域かどうかという点につきましては、120号は河川保全区域ではございません。県の河川担当に連絡がいつているかにつきましては、県への照会の必要性があるかどうかというのは、規模とか都市計画の位置づけにかかわらず、当該市町村の方で判断することになっていきますので、こちらで判断したということです。

西川委員 ここは、越戸川の河川改修に伴う計画区域の中に入っていないでしたか。

幹事 はい。県の水辺再生100プランに入っていて、越戸川、谷中川の合流地点を含めて下流側の整備を平成21、22年度の2年もしくは2年半ぐらいかけて、10億円くらいの予算で行うと聞いております。今、地域の住民と朝霞県土整備事務所の河川担当が計画を進めており、今年度はコンサルタント会社に業務委託を出したということです。水辺再生100プランで、その中の一か所として越戸川が対象になっており、赤池橋あたりにかけて河川の整備をするという形で予算が付いたと聞いております。

西川委員 今回の議題と直接は関わらないと思うのですが、都計審という立場からいえば、和光市全体の街づくりを考えた時に、県の方で河川改修を10億円かけて広く行うという状況の中で近接した生産緑地の解除なので、その辺で何らかの調整が行われたという事実を確認しないと、都計審は何やっているんだという様なことにならないか、私は懸念しているので、その辺の調整をどう取るのですか。

幹事 越戸川の水辺再生100プランの再生事業でございますが、この河川の改修工事と今回の生産緑地とはたまたま隣接していますが、この土地を工事の一端として行うことは考えていないと思います。土地の位置、規模とかを勘案いたしまして、県に照会する必要性については市で判断してくださいという通達がきておりますので、和光市といたしましては、越戸川の事業とは直接関連性が無いと判断いたしまして照会はしていないということでございます。

神杉会長 今、西川委員の方から出ました意見ですが、県がやろうとしている事業と今回の生産緑地について区域は近接していますが、支障が残るとか後で大変だという危惧は全くないようですが、いかがですか。

西川委員 私が懸念しているのは、この都計審で、審議に上り、県との協議で問題が無いという回答が出ているという事だけは、議事録に載せておかないと、私の経験からいうと問題が出る懸念がありますので、ここで明確にしていきたい。

幹事 県の方で業務委託を出している状況ですので、それが煮詰まった時点で県の方からその様な話があれば、市と協議をすることになると思います。

事務局 市の方から自ら言わなくてもいいのですけれども、ただ、どういう方法で河川を整備するのか、ある程度の大枠は出来ていると思うのですが、21年度はどれ位までとか22年度はどれ位までとか、そういう詳細はまだ県でも定まっていないと思います。業務委託を出したという情報だけでございます。

神杉会長 プランができあがっているという所まではいつてないのですよね。案があるということですね。他にございませんか。

荻野委員 今の120号と121号ですが、平成20年12月4日に行為制限の解除をしていますが、何故今頃、議案として回ってくるのですか。随分と時間が経っていると思うのですが、これは今の河川改修の話と関係があったのでしょうか。

事務局 年に何回か生産緑地買取りの申し出がございまして、本来であればその都度、都市計画の変更をしていくことが望ましいのですが、私共の手続きの関係で申し訳ないのですが、その都度変更となりますとかなり頻繁に皆さんに都市計画審議会にお集まりいただくことになり、また事務量も大変多くなってしまいますので申し訳ないのですが、できれば年に1回位で手続きさせていただければと思っております。

荻野委員 今回の都計審で解除ということですが、これまでに都計審は何回かありましたよね。その時にきちっと早めに出しておいて頂ければ良かったのではないですか。別にこのためにだけ審議会を開かなきゃいけないということではなくて、前回の景観計画の時も開いておりますので、できれば迅速に審議された方が良いと思います。

幹事 今回の場合、都市計画の手続きを6月の生産緑地追加指定に合わせてしまったので、遅れた経緯がございまして。ご指摘のとおり追加指定以外のものは、何か他の案件があったときなどに一緒に諮るように検討させていただきます。

神杉会長 他に何かありましたら。はい。山口委員。

山口委員 もし市で買取りをした場合、120号と121号についてのおおよその金額はどのくらいと想定されていますか。

事務局 無道路地ですとだいぶ金額的に落ちてしまいますし、道路付けにもよりますが、坪50万円くらいだと思います。

幹事 河川管理用道路として使っているもので、舗装していないところを水辺再生100プランで舗装すると聞いております。

神杉会長 どうでしょう。よろしいですか。

佐久間委員 追加指定の関係で伺いたいのですが、35号、68号、142号のここ3か所は、以前から作物が作られていたと思いますが、生産緑地にはなっていなかったということですよね。それはどうしてなのか伺いたいのですが。

事務局 ただいまのご質問なのですが、35号と68号は同一の地主さんで、142号と両方のお宅とも、平成四年の当初指定時に将来的にどのようになるのか分からないので、市街化区域内でお持ちの農地のうちの一部を生産緑地にしております。この度ご家族で色々話し合われて、今後も農業を続けていきたいとのことから、今回追加指定を希望されたということです。

西田委員 68号は、区画整理地内ですか。

事務局 いいえ、違います。35号と68号は、既設の生産緑地に接しています。既設の

生産緑地をお持ちの方が、自分の畑をより多く生産緑地に希望したということです。

西田委員

68号は、区画整理区域になっているようですが、どこまでが土地区画整理事業の範囲ですか。

幹事

谷中川までです。まました橋広場までが中央第二谷中土地区画整理事業地区になっておりまして、この区域には入っていませんが、中央土地区画整理事業としての計画区域には入っています。

西田委員

将来区画整理が予定されているので、この追加指定基準からいけば指定すると問題があるのではないですか。

事務局

この計画区域というのは、土地区画整理事業がいつ頃施行されるか全く未定である区域ということで、指定するものです。

西田委員

区画整理の計画区域として、3階建てまでしか建てられないなど高さ制限とか構造制限がかかってきますよね。そうすると、現実に区画整理事業計画区域として考える必要があるのではないですか。

幹事

お手元に生産緑地地区の追加指定基準というのが配布されていますが、こちらの2の(1)に土地区画整理事業に関する記述がございまして、こちらでは土地区画整理事業の完了、実施中及び実施される事が確実な地区内においては、追加指定を行わないということになっております。68号は区画整理を行える時期が不透明です。こちらには該当しないということになります。

西田委員

和光市の区画整理事業の計画エリアを広く取りすぎている点に問題があると思うのですが、生産緑地の当初指定が平成4年ですから20年近く経つわけですよ。これで30年経つとどうなるのですか。

幹事

30年経つと解除することができます。

西田委員

この場合は、後10年以上経って30年にならないと解除できないのですか。

事務局

そうですね。30年間は基本的には解除できません。

西田委員

区画整理のスピードというものをどのように考えるかですけれども、現実的にはさっきの地図で見たとおり、施行中の区画整理がすぐそこまで来ているわけですから、そこを生産緑地として指定するという点については、少し疑問があります。

事務局

確かに中央土地区画整理施行予定区域に入っているのは事実なのですが、まだ具体的には何も決まってない状態です。市の区画整理事業として、北口地区は市施行でやりますし、後は越後山地区、谷中地区も施行中でして、おそらく北インター地区と白子三丁目地区も今年度からやることになりますので、しばらくの間は今のままにしておくしかないというのが現状でございます。そういった中において、生産緑地の指定を希望があるのにしないというのは、地主さんに対してかなりの負担に

なると思われしますので、当地区については生産緑地の指定をさせていただくということでご理解いただきたいと思います。

神杉会長 よろしいですか。他にありますか。

佐久間委員 はい。68号ですが、広く生産緑地が指定されているところを、更に追加しますと更に広がるわけですが、この駐車場と生産緑地との間に道路がありますがこれは私道ですか。

事務局 縦に入っている道路ですか。

佐久間委員 そうです。

事務局 これは、公道です。

佐久間委員 市道1号線から入っている道路ですよ。

事務局 昔からあったものだったと思うのですが、それを拡幅いたしました。昭和38年の道路認定当初からあった道路だと記憶しております。

佐久間委員 道路がきれいになっていたの、何の為にと思ったわけです。

幹事 昔のあぜ道みたいなもので、平成10年か11年頃に一間道路で幅員1.82mであったものを、市道182号線として整備しています。

事務局 これは狭隘道路の解消事業として約11年前に道路担当の方でやっていた事業の一環だったと記憶しております。

神杉会長 よろしいですか。他に、この件に関してご意見をいただければと思いますがよろしいですか。それでは他に無いようですので質疑を終了いたします。和光都市計画生産緑地地区の変更について採決をさせていただきます。和光市都市計画審議会条例第5条第2項の規定に基づき原案のとおり決定することについてご異議はございませんか。

委員一同 異議なし

神杉会長 それでは本件につきましては可決といたします。市長には、原案どおり可決として答申いたします。最後に事務局の方から何かありますか。

幹事 報告が一点ございまして、お手元に生産緑地地区追加基準に関しまして農業委員会から提出されました文章、及びそれに対します市の回答を配布してございます。こちらについてご報告をさせていただきます。8月25日付で和光市農業委員会より、土地区画整理事業地域内における生産緑地地区の指定に関する基準の緩和の要望が出されました。市といたしましては、現在の指定基準を今後の生産緑地に関する市の方向性に基づきより明確にする必要があると考えまして、今回いただいた要望や県内特定市の状況等を参考にしながら検討を進めているところでございます。また、生産緑地の追加指定は都市計画の変更でございますのでこの基準の見直

しにつきましては、今後、当審議会のご意見をお伺い致しまして、今の内部基準と
いったような形ではなく、要綱としてきちんと定めまして公にして行っていきたく
と考えておりますので、その際にご協力のほど宜しくお願いいたします。

神杉会長

ただいま説明がありましたが、何か質問はありますか。

荻野委員

この生産緑地地区追加指定基準についてですが、2-(4)ですけれども、「形状
が現状より劣るもの」というのが何をおっしゃっているのかよく分からないので
すが、これはどういうことですか。

事務局

既設の生産緑地が追加指定により形状が現状より劣るようになるという意味で
す。

荻野委員

既設の生産緑地という意味ですか。それでしたら、そういうふうに書かれた方が
分り易いと思います。

事務局

見直す時はその辺も含めて分かり易く直したいと考えております。

神杉会長

他に何かございますか。無いようでございますので、以上で本日の議事は全て終
了致しました。皆様には熱心にご審議いただきましてまことに有難うございました。