

第75回和光市都市計画審議会会議録

平成26年12月24日（水） 503会議室

第 7 5 回 和 光 市 都 市 計 画 審 議 会			
開 催 日	平成26年12月24日(水)	開会時間	10時00分
会 場	市役所5階503会議室	閉会時間	11時50分
委員の出欠	出席	欠席	幹事
	井上 航 金子 正義 柴崎 幸夫 岩田 成作 熊谷 二郎 田上 安男 村田 富士子 駒井 政公 齋藤 登 鳥井 俊之 池田 作治		建設部長 田中 義久 都市整備課長 中蔦 裕猛 事務局 都市整備課 主幹 加山 卓司 統括主査 広瀬 裕二 主査 黒田 繁 主査 樋口 純司 主査 鶴田 直之 傍聴者 3名
議 案	諮問事項 (1) 和光都市計画 生産緑地地区の変更について (2) 和光都市計画 用途地域の変更について (3) 和光都市計画 高度地区の変更について		
発言者	議 事		
事務局	<p>お待たせいたしました。ただいまから第75回和光市都市計画審議会を開催いたします。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、本日の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。</p>		
市長	<p>本日は、お忙しい中ではございますが、和光市都市計画審議会にご出席を賜りまして、まことにありがとうございます。また、日頃から皆様におかれましては市の都市計画事業の推進にあたり、多大なご尽力を賜り、重ねてお礼申し上げます。</p> <p>本日は前委員の任期満了に伴いまして、引き続き委員をお引き受けいただきました方に、新たに3名の方に加わっていただきました最初の審議会でございます。皆様には2年間、当審議会委員といたしまして、お力をお貸しいただけますようお願い申し上げます。</p> <p>さて、市民生活に欠かすことのできない都市計画事業でございますが、和光市駅北口土地区画整理事業に関しまして、昨年度に仮換地指定も終わり、部分的ではござい</p>		

ますが工事に着手しているところでございます。和光市の顔とも言える駅前地区の土地地区画整理事業ですので、今後も力を入れて、事業を推進して参りたいと考えております。

また、物流地区あるいは新産業の拠点となる和光北インター地域土地地区画整理事業地区内においても、23区北西部及び多摩東部の郵便物を受け持つ地上6階建ての地域区分郵便局の立地が進んでおり着実に事業が進展しております。

また、本日の審議会の諮問事項であります「西大和団地地区の都市計画の変更」につきましては、独立行政法人都市再生機構において老朽化した団地の再生に向けて来年から西大和団地の建替えが始まりますが、建物機能の更新のみならず、生活利便施設やコミュニティ活性化に寄与する賑わい施設の誘致、また敷地内に散歩道を整備する計画があるなど、誰もが安心して暮らせる西大和団地へと生まれ変わろうとしております。このようにまちの発展していく姿が一番実感できるものが、都市計画事業でございます。

委員の皆様におかれましては、和光のまちづくりの一翼を担っていただくべく、忌憚のない議論をしていただくようお願いして私の挨拶とさせていただきます。

事務局

会を進めます前に、平成26年6月1日付けで、前審議会委員の任期満了に伴いまして、新委員の任命と都市計画生産緑地地区の変更を審議するにあたり、臨時委員の任命がございましたので、ご紹介させていただきます。

それでは、資料4の委員名簿の順にご紹介いたします。

初めに、和光市都市計画審議会条例第2条第1項第1号委員、埼玉県議会議員の職にある者として井上航氏、都市計画について専門的知識を有する者として金子正義氏、和光市農業委員会委員の職にある者として柴崎幸夫氏、和光市商工会役員の職にある者として岩田成作氏が任命されております。同条例第2条第1項第2号委員としまして市議会議員の田上安男氏、熊谷二郎氏、村田富士子氏、駒井政公氏が任命されております。同条例第2条第1項第3号委員では市民の代表として齋藤登氏、鳥井俊之氏が任命されております。

また今回は、生産緑地地区の変更について審議していただきますので、同条例第3条第1項の特別の事項を審議するため必要な臨時委員として、あさか野農業協同組合和光支店長池田作治氏が、諮問事項(1)「和光都市計画 生産緑地地区の変更について」の審議終了までを任期として、市長より任命されております。

恐れ入りますが、簡単で結構ですので、名簿順に自己紹介をお願いしたいと思います。

井上委員

県議会の井上でございます。よろしくお願いいたします。

金子委員

金子でございます。よろしくお願いいたします。

柴崎委員 和光市農業委員会から来た柴崎です。よろしくお願いいたします。

岩田委員 和光市商工会の役員になりました。また建設部会長であります岩田成作です。よろしくお願いいたします。

田上委員 和光市議会議員の田上安男でございます。よろしくお願いいたします。

熊谷委員 同じく市議会議員の熊谷二郎でございます。よろしくお願いいたします。

村田委員 和光市議会議員の村田富士子でございます。よろしくお願いいたします。

駒井委員 同じく市議会議員の駒井政公でございます。よろしくお願いいたします。

齊藤委員 公募で市民の代表として委員に選ばれました齊藤と申します。よろしくお願いいたします。

鳥井委員 同じく市民公募で委員に選ばれました鳥井と申します。市内で農業に従事しております。よろしくお願いいたします。

池田委員 臨時委員を仰せつかっておりますあさか野農協和光支店の支店長池田作治でございます。よろしくお願いいたします。

事務局 ありがとうございます。続きまして事務局の自己紹介をさせていただきます。

幹事を仰せつかっております建設部長の田中と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

同じく幹事を仰せつかっております。都市整備課長の中蔦と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

都市整備課公園緑地担当の樋口と申します。よろしくお願いいたします。

同じく都市整備課公園緑地担当の広瀬と申します。よろしくお願いいたします。

同じく都市整備課計画担当の黒田と申します。よろしくお願いいたします。

都市整備課主幹の加山と申します。本日司会進行をさせていただきます。よろしくお願いいたします。

それでは議事に入ります。和光市都市計画審議会は、和光市都市計画審議会規則第3条第1項の規定において、会長が議長を務めることになっておりますが、平成26年6月1日付で委員の任命がありましたことから、現在、会長職及び副会長職が空席であります。会長が選出されるまでの間、進行を仮議長の松本市長にかわりますので、ご了承ください。それでは、よろしくお願いいたします。

松本市長 それでは、会長が選出されるまで議事の進行役を務めさせていただきます。

只今、事務局から説明がありましたように、会長職に空席が生じております。和光市都市計画審議会条例第4条第1項の規定によりまして、会長は同条例第2条第1項第1号委員4名のうちから、委員の互選により定めるものとされております。前任期では会長を井上委員、副会長を金子

委員に務めていただきました。今回はいかがいたしましょうか。皆様のご意見をお伺いします。

村田委員 井上委員を推薦いたします。

松本市長 ただいま村田委員から井上委員をという推薦の声がありましたが、皆様いかがでしょうか。

委員一同 異議なし

松本市長 異議なしとの声をいただきましたので井上委員が会長に選出されました。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、ここからの進行につきましては、会長にお願いいたします。それでは、会長よりご挨拶をいただきたいと思っておりますので、お願いします。

井上会長 引き続き会長の職を仰せつかりましたが、会長職として皆様の積極的な審議そして含まれた内容に繋がるような審議に努めたいと思っておりますので、何卒よろしくお願いたします。

それでは、議事を進めさせていただきます。先ほどの説明にもありましたように、委員の任命に伴いまして、副会長職にただいま空席が生じております。和光市都市計画審議会条例第4条第1項の規定によりまして、副会長は同条例第2条第1項第1号委員のうちから、委員の互選により定めるものとされております。いかがいたしましょうか。

先ほど、事務局から説明がありましたが前任期では金子委員に副会長をやっていたんですけれども、皆様いかがでしょうか。金子委員を推薦したいと思うのですが皆様のご意見はいかがですか。

委員一同 異議なし

井上会長 それでは、ただいま異議なしとの発言をいただきましたので金子委員が副会長に選出されました。それでは、副会長よりご挨拶をお願いいたします。

金子副会長 ただいま副会長に推挙されました金子でございます。この2年間につきまして会長の補佐役を務めさせていただきますので、よろしくお願いたします。

井上会長 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指名させていただきます。岩田委員・田上委員

の2名を任命いたします。よろしくお願ひいたします。次に進みます。次第の6 諮問に移りますので、事務局から報告を求めます。

事務局 それでは、諮問に移りたいと思いますので、松本市長よろしくお願ひいたします。

松本市長 和光市都市計画審議会会長様、和光都市計画の変更について。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項の規定に基づき、下記のとおり審議に付します。諮問事項1 和光都市計画生産緑地地区の変更について、2 和光都市計画用途地域の変更について、3 和光都市計画高度地区の変更について以上でございます。

事務局 ありがとうございます。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存じます。

松本市長 それでは、何卒よろしくお願ひいたします。

市長退席

事務局 続きまして、審議会の委員の改選がありましたので、ここで都市計画審議会に関する概要を説明させていただきます。

本日、配布しました資料6の都市計画審議会についてという資料をご覧ください。これは、都市計画法上の審議会の位置づけ、和光市都市計画審議会の組織及び運営、都市計画決定や変更と都市計画審議会の係わりを示した資料になります。

都市計画審議会は、都市計画に関する事項を調査審議するために設置された機関であり、都道府県都市計画審議会と市町村都市計画審議会の2種類あります。

市町村都市計画審議会については、都市計画法第77条の2に位置づけられておりまして、都市計画に関する調査審議は、「市町村長の諮問」を受けて行うものとされています。

具体的には、和光市が定める都市計画について、市が都市計画の決定や変更を行う場合、その案を審議し、審議会として都市計画の決定または変更を行うことが適当であるか否かを判断します。この都市計画審議会を経た後に都市計画が決定・変更されます。

ほかに、埼玉県が定める都市計画のうち、和光市の区域を含むものについて埼玉県が都市計画の決定や変更を行う場合には、埼玉県から市に対してその案について意見を求められる場合があります。その際もその案について審議を行い、市は審議会の意見を踏まえたうえで、和光市の意見として埼玉県に回答することができます。

都市計画審議会の組織及び運営については市町村の条例で定めることとなっています。和光市都市計画審議会条例第2条では任期を2年とすることや委員に任命される方が学識経験がある者、市議会の議員、公募による市民であることが位置づけられています。その他に会長、副会長の選出や審議会の議事が委員の過半数をもって決することなど審議会の組織や運営について条例や規則で細かく位置づけられています。

これらのように都市計画審議会は和光市の都市計画を推進する上で非常に重要な機関となっています。

以上が都市計画審議会の概要の説明になります。

続きまして、本日の審議会には傍聴の希望がございます。傍聴につきまして、希望者を入室させてよろしいでしょうか。委員の皆様にお伺いします。

委員一同

異議なし

事務局

以上にて、事務局より報告を終了させていただきます。

傍聴者入室

井上会長

ありがとうございます。ここで一点確認なのですが、この後も審議中に傍聴希望者がいらっしゃった場合は、随時入室を許可させていただきたいと思います。

それではこれより審議に入ります。諮問事項(1)「和光都市計画生産緑地地区の変更について」事務局から説明をお願いします。

幹事

それでは、諮問事項(1)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。まずは、生産緑地地区の追加指定に関しましてご説明いたします。

市街化区域内の農地は都市化により年々減少傾向を示し、環境保全機能・災害対策機能など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、生産緑地地区の追加指定を計画的かつ継続的に行うため、「和光市生産緑地地区追加指定要綱」及び「和光市生産緑地地区追加指定要領」に基づき、平成26年6月2日から7月31日まで、生産緑地の追加指定相談・受付を行ったところ、6件の相談がありました。調査の結果、和光市下新倉3丁目の第153号生産緑地地区及び第154号生産緑地地区、白子3丁目地区の第155号生産緑地地区、下新倉4丁目地区の第156号生産緑地地区、新倉2丁目地区第157号生産緑地地区の5地区が新たに認められるため、追加指定するものです。

この5地区については、追加指定要綱第3条第1項に基づき指定が可能な地区です。

また、第53号生産緑地地区に関しましては、現在中央第二谷中地区土地区画整理事業地区であります。本地区の仮換地指定先の使用収益が開始され、現在耕作がなされており、その隣接する畑に関しましても、使用収益が開始され耕作がなされているため、その隣接地に関して、本地区と併せて生産緑地にしたいとの要望がありました。本区画整理事業地区に関しましては、換地処分後に生産緑地地区の変更を行う予定ですが、本地区に関しましては、仮換地指定先が使用収益開始されていることもあり、追加指定要綱に該当するため、第53号生産緑地地区の区域の変更を行い、併せて隣地部分に関しては、第53号生産緑地地区に合わせる形で追加指定を行うものです。

本日配布いたしました資料7の生産緑地の参考資料の中の「生産緑地地区追加指定の流れ」をご覧ください。これは、ただいまご説明しました生産緑地地区の追加指定と都市計画の変更の流れを図にしたものです。追加指定の申請受付後の平成26年8月19日に生産緑地地区の変更に関して農業委員会に意見照会を行い、平成26年9月1日に意見なしと回答を頂いております。この農業委員会からの回答後に都市計画の変更手続に入りました。平成26年10月23日に都市計画法第19条第4項に基づく県知事協議の回答をいただいた後に都市計画法第17条第1項に基づく「案の縦覧を、平成26年11月4日から平成26年11月18日」まで行い、縦覧者1名、意見書の提出はございませんでした。今後のスケジュールですが本日の審議会でご審議いただいた後に、今月末に変更告示を予定しております。

続きまして、生産緑地地区の行為制限の解除に関しましてご説明いたします。

生産緑地法第11条の規定及び同法第14条の規定に基づく行為が第14-1号生産緑地地区でございました。

生産緑地法第10条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取るべき旨を申し出ることができるとされております。

第14-1号生産緑地地区におきましては、主たる従事者が死亡したことにより買取り申出書が提出されました。

市では、買取り申出書が提出された地区につきまして、庁内事業課に買取り希望の有無を照会いたしました。買取りを希望する部署はなく、また、厳しい財政状況から、申出人には買取らない旨の通知をいたしました。このため、生産緑地法第13条の規定に基づき、農業委員会の協力を得まして、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斡旋に努めましたが、取得希望者はございませんでした。

よって、生産緑地法第14条の規定により、買取り申出日から起算して3ヶ月以内に当該生産緑地の所有権移転がなされなかったため、行為の制限が解除されております。

す。

本日配布いたしました資料7の生産緑地の参考資料の中の「生産緑地地区解除の流れ」をご覧ください。これは、ただいま、ご説明しました生産緑地地区の解除と都市計画の変更の流れを図にしたものです。市で生産緑地を買取らない場合は、買取りの申出があった日から1箇月以内に買取らない旨を土地所有者へ通知します。この通知をした後に横向き矢印にありますように農業委員会の協力を得まして農業希望従事者が生産緑地を取得できるように斡旋に努めます。しかし斡旋が不調に終わって、当該生産緑地の所有権の移転が行われず、生産緑地の買取りの申出から3ヶ月が経過してしまいますと生産緑地法第14条の規定により、生産緑地の行為の制限が解除されます。この行為の制限の解除がされてから、都市計画法の変更手続に入りますが、真ん中の縦方向の矢印にありますように、この行為の制限の解除がされると、都市計画の変更が成されていない状態でも土地利用は可能となります。これは、生産緑地法上、行為の制限が解除されると、都市計画変更の有無に関わらず生産緑地としての制限を受けないことによるものです。

今回の都市計画変更により、和光市の生産緑地は、全体で142地区、730筆、面積は約44.57haとなりまして、市街化区域農地面積78.0haに対しまして、指定率は57.1%となります。

説明は以上でございます。それでは、ご審議のほどよろしくお願いいたします。

井上会長

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、委員の皆様からご意見、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。その際、挙手をしていただけたらと思いますのでよろしくお願いいたします。

熊谷委員

ただいまの説明の中で追加指定については、6件相談があったということですがその内の1件について追加指定されなかった理由はありますか。

幹事

資料7の中の生産緑地地区追加指定要綱の第4条で追加指定しない農地等という定義がございます。その中で都市計画法第12条第1項第1号に掲げる土地区画整理事業が施行中の地区内にあるものは追加指定しないこととなっておりまして、この1件につきましては白子三丁目地区の区画整理地内ですから追加指定から除外しております。

齊藤委員

今、説明いただいた中で生産緑地地区の解除についてなのですが、生産緑地を所有している方が亡くなって相続されるときにかなり税金がかかってくるのではないかとと思いますが、その段階で買取りの申出をされると、農業委員会を通して農業従事希望者へ斡旋すると思うのですが、斡旋されてもそのときに現金を用意して農地を買える

人というのは、現実的にほとんどいないと思うんですよね。そうすると相続された方は税金を払わないといけないので、結局は現地見させていただきましたが開発されてしまっているんですよね。結局こういう状態にならざるをえないのかもしれないですが、そうすると生産緑地だったとしても指定から30年経過したり、所有されている方が亡くなったりしたら、必ず開発されるという流れになってしまっているのではないですか。そうすると生産緑地を指定して今は増えていても指定から30年経過したり、所有者が亡くなってしまって開発されるとなると長い目で見れば、生産緑地は減少していくだけではないですか。そのことに対して和光市としてどのような考えを持っているのでしょうか。

幹事

まず、農業幹旋の話がありましたが、市街化区域内で時価の価格で農地を取得して農業経営するというのは大変難しいのが実情となっておりまして、今まで農業幹旋のケースはなかったと思います。

また、30年というのは平成4年に指定したのから適用されるので、まだ該当するものはないのですが解除の案件につきましては、ほとんどが死亡か故障されたケースとなっています。相続に伴う税制的な面もありますので、どうしても売却して開発になるという流れになってしまっています。それと解除につきましては生産緑地法の中での基準がございますので、それに従わなければならなくなっています。

ただ、市の方向性としては昨年度都市計画マスタープランを改訂していますが、その中で生産緑地を含めた積極的な緑地の保全を進めることを掲げておりまして、開発された場合についても狭小住宅を抑制する土地の誘導を図っていくことを位置づけています。

齊藤委員

狭小住宅を抑制するという事は良いことですが、今回の14-1号生産緑地は現地を見させてもらったんですが、この土地だったらそれなりの価格で売却されて開発できそうですが、今回新たに追加される場所も全て見たところ、結構勾配が激しかったり周りが住宅地になっていましたね。ここで相続などが発生して将来生産緑地が解除された場合、基盤整備の水準が低い開発が行われる可能性があることが心配です。解除されるまでにはまだ時間があるので、何かしら対策を考える必要があると思います。

幹事

生産緑地は法に基づいて、30年経過すれば解除が可能となるわけですが、次の世代の方が営農するとなれば継続されますし、そうでなければ解除されて開発されてしまいますが、これはあくまで生産緑地法に基づいて行われているわけです。しかし市街化区域ですので、市街化を推進するために開発が発生するのは仕方ない部分がありますが、その際はまちづくり条例であったり根本となる都市計画法あるいは建築基準

法に適合させるのは大前提として、市ではさらに色々な条件を付して良好な開発に結びつくような指導を行っています。ただ、生産緑地は私有財産になりますので、どのような制限ができるのかという問題がございます。その中で色々な均衡を取りながら、まちづくり条例に基づく指導を含めて良好な開発を進めていくということで納得していただければと思います。

齊藤委員

相続が発生した場合に生産緑地の場合は時価に対して相続税がかかるのでしょうか。所有者が亡くなったときに相続する方が負担なく相続できるのであれば、生産緑地として維持できるのでしょうか、相続税の負担が大きくなると農地の維持が難しくなって売却してしまい、その結果として開発の流れになっていくと思うんですね。

井上会長

今の齊藤委員の見解について事務局は何か説明ありますか。

幹事

今の相続税の話ですが、農業の振興策として生産緑地を指定するときに納税猶予も同時に適用させるケースがあります。それを適用すると相続時に納税するという負担がなくなります。逆に市街化区域内で生産緑地でなく市街化農地で相続すると、かなり高い税負担になります。

柴崎委員

生産緑地に指定するという事は、固定資産税は安くなりますが30年は農業を続けなければなりません。これを相続するとなると農家は沢山土地を持っていますので、それなりの相続税はかかってきます。生産緑地のままでも相続すると、それなりの税金がかかる人もいますので、そういう人は売却せざるを得ないのです。相続人が継続して農家を続ける場合は、生産緑地のまま納税猶予ということで相続税は猶予されるわけですが、それを担保として死ぬまで農家を続けなければならないんですね。生産緑地の場合は死亡したら解除になりますが、続けない場合は納税猶予は適用されなくなるので相続税が発生します。そうすると相続税を払うために農地を売らざるを得なくなるという問題がでてきますよね。

井上会長

それでは、今回の生産緑地の追加ないし廃止に関して他の委員の方から、具体的にこの地区についてといったご意見がありましたらお願いしたいと思います。

駒井委員

53号地区の面積は減っていますが、残りの5地区は単純に新たに追加したということですが、この5地区はどのような形態になっていますか。

幹事

この5地区は市街化区域内農地ということで、純粹に農地になっています。

駒井委員

ということは形としては農地として変わらないけど、たまたま生産緑地に指定されていなかったということですか。

幹事

そのとおりです。それと今53号生産緑地の話がありましたので補足で説明させていただきます。4ページの変更概要図をご覧ください。こちらは中央第二谷中土地区画整理事業地内の案件になりますが、黄色で示した箇所は平成4年当初に指定したところで区画整理前の従前地でございます。1,179㎡、ヘクタール換算すると0.12ヘクタールとなります。これが区画整理ですので換地によって位置が変わります。それが赤線で囲った白塗りの箇所になります。これに減歩が伴いますので、面積が減少して962㎡になります。今回の変更は赤で塗りつぶされているところの筆158㎡を追加する形になっています。962と158を足した1,120㎡ということでヘクタール換算にすると0.11ヘクタールということがございます。新旧対照表でいいますと新しく追加指定したところが0.11ヘクタールで、旧が0.12ヘクタールになっていますが新しく追加したにもかかわらず減歩による影響もあって新の方が減少してしまっている形となっています。

齊藤委員

53号地区は変更前の区域は既に道路になっていると思うのですが、この地区は土地区画整理事業に伴う変更ということですが、審議会に上がってくるのにここまで時間がかかってしまうものなのですか。

幹事

谷中地区の生産緑地は、ここだけに限ったことではないのですが、区画整理の終了が平成28年を予定しておりますので、換地処分が行われるその終了時期に一括して変更する予定だったのですが、たまたま今回のこの案件については赤で塗りつぶした部分が追加で発生しましたので、個別に対応することになりました。

鳥井委員

53号地区で白塗りになっているところは、まだ生産緑地に指定されていないのでしょうか。

幹事

黄色の53号生産緑地が、そのまま白塗りのところに移行する形となっています。そこに赤塗りになっている部分を追加して新たな53号地区としております。指定から30年で解除という話がありましたが、今回の変更で平成4年の当初指定から22年間の期間はリセットされることになり、年数による解除の場合は今回の指定からまた30年必要となります。

鳥井委員

白子三丁目の土地区画整理事業地内で生産緑地指定の申請があった場合は、仮換地指定がされていないとできないのですか。

幹事 平成22年に追加指定の要綱を策定したのですが、そこでは仮換地指定がされて使用収益が開始された農地は追加指定を認めますということにしています。ですので仮換地指定されただけの農地は追加指定から除外されています。

村田委員 良好な都市環境の形成、それから防災という観点からも生産緑地は非常に必要なのですけれども、今回の新たに追加指定されることや市全体で現在指定されているところも含めて、例えば防災時の避難場所としての防災協定を今後結んでいくことは考えられるのでしょうか。

幹事 努力義務ですが、追加指定要領において生産緑地は災害時協力農地としてJAさんに登録するよう努めて欲しいと位置づけています。あくまでお願いということになります。

村田委員 私が知っている限りでは現在南1丁目の生産緑地だけ防災協定を結んでいますよね。今後そういう働きかけを積極的にやっていく場合は危機管理室がやるのですか。

幹事 危機管理室になります。ただ協定を結ぶにしても近くに避難所があればそちらが優先されると思いますが、もし近くに避難場所がない場合は危機管理室に情報を提供して、改めてその辺のお願いをしていくことは必要だと思います。

村田委員 防災ということに繋がっていくんですけども、以前いただいた生産緑地の資料を見ると、平成4年から比べてかなり増えてきているのですが、生産緑地に指定されていても遊休状態にある農地が非常に多いですね。「農家だより」でも時々遊休化については指摘されるのですが、今年の6月25日の集中豪雨の時は生産緑地でありながら遊休状態であったがために、土が流れ出て大変な被害になったということもありました。本来耕作しなければならないのでしょうか、遊休状態の生産緑地に対する市の考えは何かありますか。

幹事 耕作に関することの所管は農業委員会になるのですが、私どもは生産緑地法に基づく行為制限に違反する場合のパトロール的なことはしているのですが、営農指導的なことになると農業委員会になっています。

村田委員 協定を結ぶのは危機管理室、行為制限に関することは都市計画、また農業の中身になってくると農業委員会ということだと、本当に縦割行政になってしまっていますよね。横の連携というものをしっかりやって欲しいと思います。今回の災害みたいな時

には埼玉県も入ってきますので、どこが主体的に動いていくのか決着していない部分もありますが、全体の都市計画の中でしっかりできたら良いと思うのですが、その辺の見解を伺わせてください。

幹事 生産緑地の追加・解除についての都市計画変更については、絶えず農業委員会と連携を取っております。その他の業務については、ある程度の役割分担の中でやっていますが、情報共有はしっかりやっていきたいと思えます。

幹事 今年の6月25日の集中豪雨についてですが、それぞれの持ち場がありますので、その中でここは知らないということではなく連携は必要だと思えます。ただ生産緑地についてはパトロールといった視点で見っていますが、気がついた点については関係課に連絡して働きかけを行って動いているということをご理解いただきたいと思えます。

柴崎委員 遊休農地に関しましては、6月と10月に農業委員会でパトロールしてしまして遊休農地化されているものに関しては、耕作できるような状態にするよう通知を出しています。ただ、先ほど話が出ましたが傾斜がある農地については、耕作していても土が流れ出てしまうところがあります。土が流れ出ないように指導はしていますが、傾斜地についてはなかなか難しい部分もあります。

村田委員 そうなりますと、高齢化している農家で傾斜地だと大変だと思えます。いつでも耕作できる状態ということですと常に耕した状態で土が軟らかくなっているわけですから集中豪雨の際は流れ出てしまうし、それならばと雑草を生やしておけば土が流れ出にくくなるけれども、それだと生産緑地として機能していないということになる。これは和光市の住農混在の中で都市計画的にも非常に大きな問題だと思えます。その辺をどう解決していくかということが一番問われていると思えますので、その辺のところを何とか知恵をいただけないのかと思えます。

柴崎委員 周りの畑に対する環境もありますので、傾斜地についても雑草は綺麗にするように指導しています。

村田委員 これは市に申し上げるのですが、住宅が増えてきているので6月25日の集中豪雨を考えると、住農混在の対策が市の都市計画のあり方としてしっかりと考えていかななくてはならないと思えます。農地の確保も大事ですが、色々な問題も出てきていますから生産緑地をどのように指定して確保していくのが課題だと思えますので、今後はその辺のところを取組んでいただければと思えます。

幹事 農地は色々と防災的なことも含めて多面的な機能がありますので、都市計画的な考えだけではなく関連課と連携を図りながら、市として守っていきながら活用していくという方向性をしっかり持っていきたいと思います。

井上会長 他にご意見はございますか。よろしいでしょうか。他にご意見も無いようですので質疑を終了いたします。それでは、諮問事項でございます「和光都市計画生産緑地地区の変更について」、採決をいたします。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、ご異議ございませんか。

委員一同 異議なし

井上会長 ご異議ないものと認めまして、本案は可決いたしました。従いまして、本案は原案どおり可決として市長に答申いたします。

それでは、生産緑地地区の変更についての審議が終了しましたので、池田臨時委員がこれで退席いたしますので暫時休憩といたします。

続きまして、諮問事項(2)「和光都市計画 用途地域の変更について」及び諮問事項(3)「和光都市計画 高度地区の変更について」は、同一地区の都市計画変更になりますので、一括して事務局から説明をお願いします。

幹事 それでは、西大和団地地区の都市計画の変更でございます「用途地域の変更」及び「高度地区の変更」について順次ご説明いたします。

まず諮問事項(2)「和光都市計画 用途地域の変更について」ご説明いたします。当地区に所在する西大和団地は、昭和40年から独立行政法人都市再生機構が維持管理していますが、施設の老朽化が進んでおり住宅団地の再生に向けた住環境の改善が急務となっております。団地再生に当たっては、居住環境の再整備として建物の更新のみならず、日常生活に必要な商業施設の誘導やコミュニティ活性化に寄与する賑わいがあり誰もが安心して暮らせるための機能の導入が必要となるなど、新たな市街地像の形成に対応する必要があることから都市再生機構による住宅市街地総合整備事業を活用した団地再生に合わせて第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域へと変更するものです。

第一種住居地域へ変更することによって、当地区においてどのような建築物の立地が可能となるかご説明いたします。今回の変更によって建築できる用途が緩和されることとなりますが、第一種中高層住居専用地域では、立地できる店舗の面積は500㎡以下となっておりますが、第一種住居地域に変更しますと3,000㎡までの店舗の

立地が可能となります。また、第一種住居地域では事務所の立地も可能となっております。このように、日常生活に必要な商業施設を中心とした生活利便施設を立地する際に、500㎡以上の中規模な店舗や事務所の立地が可能になるので、生活支援機能の誘致が行いやすくなります。

当地区の用途地域の変更を行うに当たり、昨年度改訂された和光市都市計画マスタープランに当地区の土地利用に関する都市計画上の方向性を示しております。資料2の3ページをご覧ください。これは用途地域の変更の必要性を示した理由書になります。参考資料として和光市都市計画マスタープランに位置づけした西大和団地地区の内容を示しています。旧都市計画マスタープランの全体都市構成では当地区は一般住宅ゾーンでしたが改定後の都市計画マスタープランでは、商業業務等の様々な都市機能が複合する利便性の高い中高層住宅地の形成を図る複合住宅ゾーンとして位置づけを行い当地区の都市計画上の方向性を示しております。

それでは具体的な変更区域をご説明いたします。資料2の6ページをご覧ください。これは左側が変更前、右側が変更後の区域を示した計画図になります。現在指定されている緑色で塗られている第一種中高層住居専用地域を第一種住居地域へ変更する際の区域設定は団地再生の事業区域と一致させることを前提に検討してまいりましたが、事業区域内の東側、外環自動車道の沿道50mの区域は従前より第一種住居地域が指定されているため、この沿道50mの区域を除いた区域約4.3ヘクタールを変更したいと考えております。

また、建ぺい率、容積率については住居系の用途地域であること、また限られた敷地の中で土地の有効利用を考えていることから現行と同じ数値である建ぺい率60%、容積率200%とすることで考えております。用途地域の変更案の説明については以上になります。

次に諮問事項(3)「和光都市計画 高度地区の変更について」ご説明いたします。本市では、中高層建築物の建設に伴い、住環境をめぐる様々な問題が生じており、建築物の高さに対する一定のルールづくりが必要となってきたことから、平成18年3月10日に中央土地区画整理事業地区の内、事業中の中央第二谷中土地区画整理事業以外の地区、松ノ木島地区等の一部地区を除く市街化区域に25m、駅前の商業系用途地域及び隣接する工業地域に35mと建築物の高さの最高限度を定める高度地区を指定いたしました。今回の変更は、住宅市街地整備事業による団地再生により、老朽化した西大和団地を建替えるとともに複合住宅ゾーンとして、土地の高度利用を図るために用途地域の変更とともに建築物の高さの最高限度を現在指定している25mから35mに変更するものです。

また、今回の高度地区の変更を行うに当たり、昨年度改訂された和光市都市計画マ

マスタープランに当地区の土地利用に関する都市計画上の方向性を示しております。資料3の4ページをご覧ください。これは高度地区の変更の必要性を示した理由書になります。参考資料として和光市都市計画マスタープランに位置づけした西大和団地地区の内容を示しています。この地区別構想の土地利用に関する方針の中で「西大和団地は施設の老朽化に対応し、土地の高度利用を図る」ことを明確に位置づけを行い当地区の都市計画上の方向性を示しております。

それでは、具体的な変更区域をご説明いたします。資料3の7ページをご覧ください。これは上段が変更前、下段が変更後の区域を示した計画図になります。下段に示した黒色で囲まれた区域が35mへ変更を予定している区域となりますが、区域設定は団地再生の事業区域と概ね一致させた約5.6ヘクタールとなります。当該団地は建築物の敷地内に有効な空地を確保し、良好な居住環境の形成を図っていきます。このことから限られた敷地の中で容積率を上げないで土地の有効利用を図るため、25m高度地区から35m高度地区へ変更したいと考えております。高度地区の変更案の説明については、以上になります。

なお、12月4日から12月18日まで都市計画法第17条第1項に基づく案の縦覧を行いました。用途地域の変更及び高度地区の変更に対する意見書の提出はございませんでした。今後のスケジュールでございますが、本日の審議会でご審議いただきましたら、12月中に決定の告示を行う予定でございます。説明は以上でございます。ご審議のほどよろしくお願い申し上げます。

井上会長

ただいま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っております。ここでは用途地域と高度地区を併せて質問していただいて結構ですのでよろしくお願いいたします。

駒井委員

今回のURの建替え計画があるところを都市計画変更するということでよろしいですか。それ以外の区域はどうですか。

幹事

都市計画の一つのスパンは10年と言われておりますが、今回の建替えですら10年から15年はかかると言われておりますので、今回の変更対象外の継続管理区域は事業が明確になってから都市計画の変更を行うと考えております。

駒井委員

変更対象外の区域の建替え計画は出ていないということですか。

幹事

全く白紙になっています。

駒井委員

高度地区の変更についてですが、この大きな敷地の中で建替えをするときに、周辺

地域に対しての影響はどのように考えていますか。

事務局

西大和団地は、外環自動車道や市役所といった公共施設に囲まれていて周辺に一般的な戸建住宅がないので、それほど大きな影響はないと考えられます。

駒井委員

実際に建替えされると現在より高い建物が建つわけですね。確かに周りが公共施設に囲まれていて影響がないのかもしれないですが、その他に中学校が隣接していますよね。中学校は第一種中高層住居専用地域になると思いますが中学校への考慮しなくてよいですか。

事務局

団地再生の事業計画はまだ具体的な詳細が出ていない状況でして、URからは来年度以降、順次建替えていくということを聞いていますので、周りの影響については具体的な事業計画が出てきてから検討したいと思います。

駒井委員

規制が違う区域に及ぼす影響については、規制を受けるほうの立場でチェックしないといけないと思うのですが、いかがでしょうか。

幹事

今回の都市計画変更で25mまでの高さから35mまでの高さの建築物が可能になり、用途の方では500㎡の店舗から3,000㎡までの店舗の建築が可能になるわけですが当然それぞれに基準がありまして、まず建ぺい率や容積率は変えていませんので、より高度に使うとなると逆に空地为り多く取らなければならなかったり、日影規制の範囲内での建築となりますので、影響はないと思いますが具体的な計画が出てきましたら十分な指導はしていきたいと考えております。

齊藤委員

私自身が今回の該当箇所である西大和団地に住んでいるのですが、今後団地の規模が大きくなったり大きめのスーパーができた場合に人の流れも変わってくると思います。私はここに10年住んでいるのですが、通勤時に感じることでケヤキがあるメイン通りを7時半くらいに通ると歩行者や通勤者が非常に多くて、中学校の前の歩道が危険な状態になっています。確かに歩道の幅員としては3mくらいあるのですが、ケヤキがあるので実質の歩道としては1.5mくらいになっています。これから将来的に団地の規模が大きくなると駅に向かっていく通勤者が今以上に増えると思います。

それとサンアゼリアでよくイベントやコンサートが開催されていますが、私が日曜日などに駅から帰ってくるとイベントを見終わった方が駅に向かって一斉に帰っていくので、歩道がどこも通れない状態になってしまっています。このような状態に対応するための駅までの安全な歩行者の導線とかアクセスをどのように考えているの

でしょうか。例えば、広沢小学校と中学校の間の通路に先生のものと思われる車が駐車してありますが、もしこの通路が普通の公有地であるなら学校の駐車場とかではなくて歩行者道路として使うなど検討してもよいと思います。現状でも危ない状態になっている道路に関して開発されることによって、更に危なくなっていくのではないかと思います。このような安全対策について市としてどのように考えているのでしょうか。安全対策を考慮せずに開発だけ先行してしまうのではなく、もっと時間をかけて検討してゆっくり開発していったほうが良いと思います。

幹事

このケヤキ通りは都市計画マスタープラン上、駅から樹林公園までの区間をシンボルロードとして位置づけておりまして、沿道は賑わい機能を持たせるというコンセプトで考えています。更に一部の区間では電線地中化を盛り込んでいるので道路整備としては優先順位は高くなっています。またサンアゼリアのイベント時の歩道混雑のお話がありましたが、シンボルロードとして位置づけていますので通勤者や歩行者の安全確保についても状況に応じて道路管理者と協議をしながら適宜見直す可能性もあると思います。更にURは賑わいの創出という話だけで、どのような賑わい施設を誘致するという具体的な案は示していませんので、歩行者の安全策については今後、具体案を見ながら検討する必要があると思います。

齊藤委員

URから年明けに説明会のお知らせがきていますが、例えば10年、15年かけてやるという話になったときに、地価が高い時代に計画通りに事業が進んでいくものでしょうか。それとシンボルロードにケヤキがあるのは良いことだと思うのですが、実際に歩行者の交通量が多い中で有効幅員の確保を難しくするケヤキを維持することには疑問を感じます。そういう中で電線地中化もそうですが、歩道を広げるですとか、南地区の方からは自転車で来られる方が多いでしょうから自転車道を整備するとか、その辺の計画はある程度早い段階から検討された方がよいと思います。建物の工事に入ったら1年、2年でどんどんできていきますから、工事が進む前の段階である程度の方向性を決めていった方がよいと思います。その辺の市の考え方をお聞きしたいです。

幹事

まずは、年明けのURの説明会の動向を注視したいと思います。それと賑わい施設については、現在のサンディがある辺りに誘致したいという住民の方のリクエストを考慮した計画にすると聞いています。まずは住民の方の要望に合うような形で賑わいが欲しいということですので、これについては優先度は高いと思われます。それと道路の安全性についてですが、ケヤキ通りに関しては景観計画のなかで沿道や周辺のまちなみと調和するという位置づけがありますが、マスタープランを含めた他の計画とのすり合わせも含めて、一概にすぐにケヤキ並木を縮小することは難

しいと思います。

齊藤委員 関連課との調整はあると思いますが、和光市として歩行者の実態の調査というのはしていますか。

井上会長 都市計画の話なので答えられる範囲で教えてください。

幹事 都市計画サイドとしては、把握はしていません。

齊藤委員 そうであるなら、今回の都市計画変更は団地を建替えたり何らかの商業施設を入れる前提なんだろうから、実際の朝晩の歩行者交通量やサンアゼリアでイベントがあるときの歩行者交通量を調査したほうが良いのではないのでしょうか。そういった調査を前もってしておけばURが開発の段階で協力できることもあると思います。その上で、和光市でないとできない部分もあるでしょうから、そこをどういう風にやっていくのかということの計画を進めたほうが良いと思います。

幹事 URとの協議につきましては、絶えずやっていますので今回貴重なご意見をいただいたということで、ご理解いただければと思います。

村田委員 今回の用途地域にしても高度地区にしてもそうなのですが、建替え計画の中身が具体化されていない中で今回の変更区域を決めた理由はありますか。

事務局 高度地区の資料の新旧対照図をご覧ください。下段の変更後の黒枠で囲まれた区域がURで決定した団地再生の事業区域になっていまして、それ以外の区域は継続管理区域ということで事業に入るとしても30年、40年先といわれています。都市計画は10年、20年先を見据えたものですから、今回の都市計画変更区域につきましては継続管理区域は除外して、URで決定した団地再生の事業区域を変更区域としております。

村田委員 そうしますと、高度地区のエリアはURとしても今後高層にして建替えていくということですか。

事務局 事業区域は決まっていますが、どの場所に何mの建物が建つというような具体的なことは決まっていなくて、あくまでも順次建替えていくということで聞いています。その中で建物の高度利用を図るということで、現在5階建てですが35m高度地区に変更すると10階くらいまで建築可能となります。

- 村田委員 建替えの住民説明会を年明けの1月に行うようですが、今までに高度地区の説明はされているのでしょうか。
- 幹事 今までに何回かUR主催の建替えの説明会を行っていますが、その中で説明しています。
- 齊藤委員 本来高い建物というのは駅を中心にして建てていくべきで、現在35m高度地区を指定しているところは駅前が中心になっていますが、西大和団地は駅からは決して近くはないですね。例えば和光郵便局の周辺だとか、その近辺の更地になっている駐車場だとか、その辺を高度利用して開発を促進した方が利便性が向上すると思うのですが、本来そういう流れにならないのでしょうか。
- 幹事 駅を頂点として駅から離れるほど低くしていくのが理想ですが、今回35mに変更した経緯といたしまして市内の高齢化率は15%ですが団地内の高齢化率が37%と高く一人住まいの方も多という中で、市の施策として生産年齢人口の方にもターゲットとして入れたいということなので、その建替えには規制緩和ということではないですが、都市計画の変更という形でご支援させていただいています。
- 齊藤委員 西大和団地の高度利用の話は分かりましたが、和光市全体で考えて駅から近い和光郵便局周辺の高度利用や開発を誘導していく考えはあるのでしょうか。駅北口は区画整理でそれなりに綺麗になっていくと思うのですが、南側の郵便局周辺は戸建ても結構立地されていますが、この辺については実際にどうなのかなと思います。
- 幹事 高度地区については、先ほどお答えしましたが駅を中心に既に35mで指定しておりますが、ここについては今後も35mで良いのかどうかについても市では検討しておりますが、高度の問題でいうと和光市では低層住宅地区というのがないんですね。一番厳しい用途地域でも中高層住宅地区になっていますので、戸建てに隣接してマンションが建ってしまうと近隣との摩擦が現状として起きていますので、その辺も一つの課題となっています。ただ、駅を中心とした高度利用ということは都市計画マスタープランにも位置づけております。その他のこととして、ただいま具体的場所をいわれました戸建てが立地しているところの高度利用につきましては、これはあくまで個人の財産、あるいは使用にかかわることとして、まして住宅で使っているということになりますと、それぞれの権利者の方のお考えもあると思いますので、市とすれば商業地域であるとか、その他の用途地域などの都市計画の中で誘導を図りながら将来的に長い目で見ていく必要があると思います。現在、区画整理をやっているところにつ

きましては、地区計画を定めています。この中では用途地域の規制だけでなく地権者の意向を伺いながら建築物の細かいルールを定めております。壁面後退や敷地面積の最低限度、細かいところだと塀の高さや構造についても基準を決めていまして、そういう形の中で地権者の皆様の意向を聞きながら、まちづくりを随時進めているところでもあります。

井上会長

他にご意見はございますか。よろしいでしょうか。他にご意見も無いようですので、諮問事項(2)「和光都市計画用途地域の変更について」、諮問事項(3)「和光都市計画高度地区の変更について」の質疑を終了いたします。それでは、ただいま申し上げた諮問事項(2)、諮問事項(3)を一括して採決いたします。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、ご異議ございませんか。

委員一同

異議なし

井上会長

ご異議ないものと認めまして、本案は可決いたしました。従いまして、本案は原案どおり可決として市長に答申いたします。それでは、以上を持ちまして、本日の議事は終了いたしますが、事務局から何か報告はありますか。

事務局


次回の都市計画審議会の日程についてご報告させていただきます。来年の2月に白子2丁目にあります牛房八雲台の借地公園を特別緑地保全地区に都市計画変更を予定しています。この案件についての都市計画審議会を2月中旬くらいに開催できればと考えておりますので、委員の皆様のご都合をお聞かせ頂ければと思います。現在、候補として上げているのが、2月16日の月曜日、2月17日の火曜日になります。もし委員の皆様の両日のご都合がお分かりであれば、本日開催する日を決めさせて頂ければと思います。いかがでしょうか。

井上会長

では、次回の審議会は2月17日の火曜日の午後2時からで決定したいと思います。それでは、本日の議事は全て終了いたしましたので、閉会いたします。委員の皆様、長時間にわたりましてご苦勞様でした。

和光市都市計画審議における会議録に相違ないことを証するため、会議録署名委員としてここに署名する。

平成27年 2月20日

議事録署名委員 田上安男 

議事録署名委員 若田成作 