

別記様式

		担当課	都市計画課
会議の名称	鴻巣市都市計画審議会		
開催日	平成30年12月21日(金)		
開催時間	9時58分 開会 ・ 12時00分 閉会		
議長(委員長・会長)氏名	会長 田尻 要		
出席者(委員)氏名 (出席者数)	中野 昭 菅野博子 竹田悦子 秋谷 修 潮田幸子 坂本国広 市ノ川徳宏 小林忠司 渡邊清彦 田尻 要 佐藤泰彦 宮永文雄 関口知子 新井哲也 野本照夫  (会長1名、委員14名)		
欠席者(委員)氏名 (欠席者数)	松澤敏夫(1名)		
事務局職員職氏名	都市整備部長	田島 史	
	都市整備部副部長	大塚泰史	
	都市整備部副部長	高橋英樹	
	〃 都市計画課長	島村信行	
	〃 〃 副課長	野本秀一	
	〃 〃 計画担当主査	金子康信	
	〃 〃 計画担当主任	吉田由紀	
	〃 〃 計画担当主事補	白井勇次	
	〃 市街地整備課長(参事)	清水千之	
	〃 〃 北新宿第二土地区画整理事務所長	中越好康	
	〃 〃 副課長	蓮見 智	
会議の内容	○議題 議案第1号 鴻巣都市計画高度利用地区の変更(案)について(鴻巣市決定) 議案第2号 鴻巣都市計画地区計画の変更(案)について(鴻巣市決定) 地区名 北新宿地区 議案第3号 鴻巣都市計画生産緑地地区の変更(案)について(鴻巣市決定)		
	(決定内容) ○ 議案第1号から第3号について説明を行い、質疑応答を行った。質疑応答の内容については別紙のとおり。 議案第1号から第3号まで、全会一致で原案のとおり可決された。		

	<p>(説明の概要)</p> <p>○議案第1号 「建築基準法等の一部を改正する法律」の公布により建築基準法が改正されることから、高度利用地区において建築基準法を引用している部分の項ずれを修正する。</p> <p>○議案第2号 土地区画整理事業の変更に合わせ、北新宿地区地区計画の第3号街区公園と第4号街区公園の面積、形状を変更する。</p> <p>○議案第3号 生産緑地法第14条の規定に基づく行為制限解除、北新宿区画整理事業の仮換地指定に伴う追加指定、公共施設等敷地の用に供されたことなどにより、生産緑地地区の変更を行う。</p>
配布資料	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 次第</li> <li>2 審議会席次表</li> <li>3 委員名簿</li> <li>4 傍聴規程</li> <li>5 議案第1号～3号、各資料</li> </ol>

## 質疑応答等内容概要

### ○議案第1号「鴻巣都市計画高度利用地区の変更（案）について（鴻巣市決定）」

【事前通告】 なし

【当日】

①

委員： 建築基準法の第53条第3項第5号が新しく追加されたための項ずれとのことだが、追加された条文はどのような内容か。

事務局： 主に防災上の観点から、道路境界等との壁面線や壁面の位置の制限が定められた地域における、当該壁面線や壁面の位置の制限として定められた限度の線を越えない建築物について、特定行政庁が安全上、防災上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの建蔽率は、その許可の範囲内において、第1項から第3項までの規定による限度を超えるものとするところである。という内容の条文が新たに追加されました。

②

委員： 今回、第5項が新たに追加されたため、引用している条文が第6項になるとのことだが、他に項ずれが生じる計画はないのか。

事務局： 今回の建築基準法の改正により項ずれが生じる都市計画は本高度利用地区のみです。

③

委員： 高度利用地区を定めることにより建蔽率を緩和しているが、このような緩和型の計画は外にもあるのか。またその計画区域はどのくらいの広さか。

事務局： 今回のような緩和型の都市計画は、本高度利用地区の他には地区計画制度を活用した緩和として東4丁目地区地区計画と行政中核拠点地区計画がありますが、計画区域は限定的で面積は広域ではありません。

### ○議案第2号「鴻巣都市計画地区計画の変更（案）について（鴻巣市決定）」

【事前通告】

①

委員： 今回、北新宿第二土地区画整理事業の事業計画に合わせて、地区整備計画に

おける3号及び4号街区公園が変更されるが、早期整備に向けて事業を実施していただきたい。土地区画整理事業の現在の進捗状況について教えてほしい。

事務局： 土地区画整理事業は安全で快適なまちづくりを目的として、道路、公園、上下水道などの公共施設を一体的に整備する事業です。

本地区は、JR行田駅に近いため宅地開発が進行する傾向にあり、放置すれば無秩序な市街地が形成されることが予想されていたため、公共施設の整備改善を図り、良好な住環境を有する宅地の基盤整備と既存住宅の整備改善を行うこととして、平成7年に都市計画決定を行い、事業面積約62.1ヘクタールの土地区画整理事業として、平成7年度から進めている事業です。

本土地区画整理事業の進捗状況については、平成30年3月31日現在で、総事業費進捗率が約57.2%となっており、使用収益開始率は、約31.6%となっています。

仮換地指定につきましては、平成29年度に区域内の都市計画道路の見直し及び事業計画の変更を行ったことにより、平成30年10月にJR高崎線南側の区域の仮換地指定を行ったため、ほぼ全区域の仮換地指定が完了しております。

今後も、地権者の協力を得ながら事業の推進に努めたいと思います。

## ②

委員： 地区計画の「建築物等の高さの最高限度」のうち、B地区について用途地域が第一種中高層住居専用地域であるにも関わらず、10mとしているのはなぜか。今後、B地区に隣接するC地区やE地区にも高さ制限を課すことになるのか。

事務局： まず、B地区の高さ制限を10mとした経緯ですが、この北新宿地区につきましては、平成7年に、市街化区域に編入されるとともに、用途地域、地区計画及び土地区画整理事業が定められました。

当時、B地区周辺では、土地区画整理事業による低層住居地域の形成を想定しておりましたが、既に開発が行われたB地区においては、低層住宅を目的とした用途地域では既存不適格建築物が多く出てしまうため、用途地域としては中高層住宅の用途地域を指定した上で、地区計画において建築用途や高さの制限などを設け、低層住居地域を指定した周辺地域と一体となって、この地区の住宅地環境を保全しようとしたものでございます。

その後、平成16年の変更におきまして、周辺のC、D地区とともに中低層住宅地としての土地利用を図っていくこととなり、その目標を達成するため、用途地域としては「第一種中高層住居地域」を指定しつつ、地区計画において低層住居並みの制限を課しているところでございます。

今後につきましても、B地区におきましては、民間開発により住宅地が形成

されたという地域の状況と周辺土地との調和を考慮しながら、引き続き良好な居住環境を保全していきたいと考えております。

次に、C地区やE地区についてでございますが、C地区につきましては、土地区画整理事業により都市基盤整備がなされている地域ですので、その効果を勘案し、B地区に比べて若干大きな建物を許容しております。現在のところ、この制限内容を変える予定はございません。

また、E地区につきましては、北新宿南北幹線や北新宿3号幹線といった都市計画道路の沿道となっており、それらの沿道利用も考えたいことから、第一種住居地域を指定しております。円滑な沿道利用を促進するためには、高さ制限は不要と考えますことから、E地区についても、今後、高さ制限を設けることは、現在のところ考えておりません。

## 【当日】

③

委員： B地区の区画が不整形となっており、C地区と合わせて同じ地区にしても良かったように思えるが、なにか理由があるのか。

事務局： B地区については土地区画整理事業区域外であり、土地区画整理事業の前から既存住宅の開発が進んでいた地産団地のみの区域としています。

④

委員： 反対の意見書が出ているが、意見書を提出した方とは円満に解決したのか。

事務局： 都市計画法第16条の縦覧時において反対の意見書が提出されました。それに対し市の検討結果をお伝えし、17条縦覧時には意見書は提出されませんでした。

反対の意見は、公園にごみ置き場を設置してほしいとの要望でしたが、北新宿第二土地区画整理事業においては、吹上町当時の審議会で審議した結果、減歩によるごみ置き場の設置はしないとの決定にいたりました。区画整理事業地内の公園の総面積は決められており、公園内にごみ置き場を設置することは出来ないため、土地を多く持っている方には、従前地分筆をしていただき、ごみ置き場を設置してくださいというお願いをしております。また現在ごみ置き場が足りないというような状態ではないので、今後もみなさんと協力しあいながらごみ置き場の設置を考えておりますので、公園内へのごみ置き場の設置は考えていません。

意見書を提出された方は、現在使用しているごみ置き場が将来的に道路用地になってしまうのですが、自治会や近所の方をお願いして別の場所に確保できることとなっておりますので、公園内にあった方が近いのですが、ごみ置き場がなくなってしまう訳ではないことから、ご理解をいただけるよう現在も交渉

中です。

⑤

委員： 北新宿ではごみ置き場は大きな問題となっていて、私も今まで置いていたごみ置き場が使えなくなった。結局、もっと遠くの方になってしまったが、町内会長が割振りをするのが大変なようだ。町内会に場所を決めろということではなく、計画するときに場所を決めておいた方が良いのではないか。

事務局： 地産団地については、当初区画整理事業区域に含めるという話もありましたが、最終的に区画整理事業には含めないこととなった経緯があります。地産団地のごみ置き場のうち、周辺の区画整理事業区域内に残っていたものが、区画整理事業の進捗により使えなくなるような状況が生じました。自治会との協議で別の場所を確保出来ましたが、今までより遠くなる人もいます。今後も自治会と協力しながらごみ置き場の確保を図っていきたいと考えています。

⑥

委員： 既存住宅がある中での区画整理事業はいろいろ難しい面もあると思うが、開発指導要綱などで事業者等に指導し、ごみ置き場の場所を指定することはできるのか。

事務局： 個人所有の土地であることから、土地を売る側の方にとってより売りやすいと考える配置もあるので、区画整理事務所の方でごみ置き場の位置を決められるものでないことから、まとまった開発等が実施される時に協力をお願いします。

⑦

委員： 区画整理事業地内の道路は幅員が6 m以上とれているが、道路用地内にごみ置き場を設置することは可能か。

事務局： 要件はありますが、占用許可を得ることで道路に置くことも可能です。しかし区画整理事業を実施しているところでもありますので、自治会も出来るだけ民地の中に確保したいと考えており、区画整理事務所としても協力しているところです。

⑧

委員： 3号街区公園の面積と形状が変更されており、3号街区公園の面積が減少した分、4号街区公園の面積を増加させているということは、区画整理事業で求められている公園面積の確保がぎりぎりであると理解しているが、どのような状況か。

事務局： 区画整理事業では全体面積の3%以上の公園面積を確保するよう求められており、北新宿第二土地区画整理事業では3%ちょうどくらいの公園面積となっております。現状それ以上に公園面積を拡大する計画はありません。

⑨

委員： 平成7年当初決定からだいぶ長い期間苦労されていると思うが、もっと公園や緑を増やし良好な環境をつくることによって進捗率も高まるのではないかと考えるがどうか。

事務局： 公園については、敷地の確保については区画整理事務所で行いますが、整備については都市計画課が行います。通常、公園の整備は事業完了直前に行うものですが、事業が長期化していることもあり、地域の方々に利用していただけるよう、今年、近隣公園に芝生を整備し、一部を開放しました。今後も1号街区公園の整備など、良好な環境づくりを進めてまいります。

⑩

委員： この地域は交通も便利で、住宅を建てればすぐに売れる状況で、住宅がどんどん建って、風通しが悪くなってきたことを実感している。公園をつくるのももちろん大切だが、公園ほど立派なものでもなくとも、もっと隙間というか、空きスペースをつくって風通しを意識して、そこにごみ置き場もつくってもらえるといいのではないかと思う。

事務局： 区画整理事業については、元々市の土地がある訳ではなく、個人の土地を減歩して道路などを整備していくものであり、現状空き地になっている所についても、権利者の誰かに返していくものです。その方たちがそういったスペースとして使っていただけるのであればそれで良いのですが、やはり土地利用の観点からは住宅が建てられていくことになると思われます。市としては計画に沿ってしっかりと公園等を整備していきます。

### ○議案第3号「鴻巣都市計画生産緑地地区の変更（案）について（鴻巣市決定）」

【事前通告】 なし

【当日】

①

委員： 主たる農業従事者の死亡や故障による解除とのことだが、解除された生産緑地は今後どのような土地利用がされるのか。

事務局： 解除された土地の多くは、アパートや建売り住宅を目的に売却されるケース

が多くなっております。

②

委員： 上尾道路に伴う用地買収で箕田地区の買収案件がいくつか出ているが、箕田地区の生産緑地はまだ残っているのか。また買収価格はどのように決めるのか。

事務局： 箕田地区の生産緑地地区は今回の変更後で37地区、面積で約7.8ヘクタールとなります。買収価格については、不動産鑑定を行って適正価格を算出します。

③

委員： 生産緑地が解除されると固定資産税が宅地並み課税となり、税額がかなり上がると聞いているが、どのくらいの差があるのか。

事務局： それぞれの土地の元々の評価が関係するので一概には言えないのですが、仮に土地の評価額が10,000円/㎡の1,000㎡の土地の場合、非住宅用地の宅地であれば固定資産税・都市計画税の合計で112,000円、生産緑地以外の市街化区域内農地の場合39,600円となります。これに対し生産緑地は市内であれば畑で67円/㎡、田で107円/㎡の課税標準額となりますので、固定資産税・都市計画税の合計が畑の場合1,072円、田の場合で1,712円となります。この場合、非住宅用地の宅地に比べて、生産緑地以外の市街化区域内農地は約1/3、生産緑地の畑で約1/100、生産緑地の田で約1/65となります。これは10,000円/㎡と仮定した場合の話ですので、実際それより高いところが多い訳ですが、土地の評価が高くなればなるほど、差はさらに大きくなります。

④

委員： 生産緑地の面積は一団で500㎡以上との決まりがあるが、ある農家の方から「農地をたくさん持っているが、それぞれが離れているので生産緑地として指定してもらえなかった。」という話を聞いた。生産緑地は住環境を守るために大事な役割を担っていると思うので、今後も良好な農地を確保出来るよう、柔軟に対応していただければありがたい。

事務局： 法律に基づくものですが、国も都市農地、生産緑地の保全に力を入れておりますので、適切に運用してまいります。