

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29年12月22日(金)		
開催時間	13時30分開会・15時40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 秋谷 修 潮田幸子 頓所澄江 坂本国広 諏訪三津枝 小林忠司 石渡健司 三友 晃 田尻 要 佐藤泰彦 松澤敏夫 吉田征人 新井哲也 (会長1名、委員14名)		
欠席者(委員)氏名(欠席者数)	矢島久男(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 島田友光 都市整備部副部長 高橋英樹 // 都市計画課長(参事) 白井邦昌 // // 副参事 島村信行 // // 計画担当主査 板倉秀行 // // 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 吉田雅宏 // // 計画担当主事 樫田健史 // 市街地整備課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 鴻巣都市計画道路の変更(案)について(埼玉県決定) 議案第2号 鴻巣都市計画道路の変更(案)について(鴻巣市決定) 議案第3号 鴻巣都市計画土地地区画整理事業の変更(案)について(鴻巣市決定) 議案第4号 鴻巣都市計画用途地域の変更(案)について(鴻巣市決定) 議案第5号 (その1) 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 (その2) 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 宮地3丁目地区 議案第6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6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。 県決定の議案第1号については全会一致で原案のとおり承認され、市決定の議案第2号から第6号までは、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号から議案第5号(その1)</p> <p>埼玉県長期未整備都市計画道路の見直し方針による検証結果に基づき、富士見通線について榛名通線以北の約1.5kmの未整備区間を廃止する。これにより交差点形状の変更に伴い、榛名通線の隅切変更や富士見通線の幅員変更を行う。また、関連して北新宿南北幹線の一部区間の廃止及び線形の変更、北新宿2号幹線の隅切変更、北新宿3号幹線の延伸の計画変更を行う。</p> <p>上記の都市計画道路の変更に伴い、北新宿第二土地区画整理事業区域内の地区施設道路にも変更が生じることから用途地域、地区計画、土地区画整理事業についても新しい道路計画に整合するよう変更する。</p> <p>○議案第5号(その2)</p> <p>「都市緑地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、宮地3丁目地区地区計画において建築基準法を引用している部分の号ズレを修正する。</p> <p>○議案第6号</p> <p>生産緑地法第14条の規定に基づく行為制限解除、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～6号、各資料</li> </ol>

## 質疑応答等内容概要

### ○議案第 1 号「鴻巣都市計画道路の変更（案）について（埼玉県決定）」

【事前通告】 なし

【当日】 なし

### ○議案第 2 号「鴻巣都市計画道路の変更（案）について（鴻巣市決定）」

【事前通告】

①

委員： 富士見通線は榛名通線に接続する計画となっているが、未整備区間（約 250m）の整備に向けたスケジュールはどのようになっているのか。

事務局： 地権者である企業とは、吹上町時代から継続的に立体交差を含めた協議を行っておりますが、補償費等の問題から協議は進んでいない状況です。また、代替道路についても、代替ルート沿道の地権者と調整を行いましたが、地域内の交通量が増加する懸念等から折り合いが付かず、合意形成が図れるまで協議を中止しています。今後は、都市計画道路としての機能や社会状況の変化等を踏まえながら、未整備区間や代替道路について検討していきたいと考えております。

②

委員： 当初の都市計画決定はいつか。

事務局： 当初の都市計画決定については、榛名通線、富士見通線が昭和 35 年 3 月 17 日、北新宿南北幹線、北新宿 2 号幹線、北新宿 3 号幹線は平成 7 年 2 月 24 日となっています。また北新宿地区内の富士見通線は平成 7 年に延伸されたものです。

③

委員： 都市計画変更説明会の会場の雰囲気はどのようなだったか。

事務局： 説明会場の雰囲気については、北新宿南北幹線が JR を跨がなくなることによる利便性の低下等について懸念の声はありましたが、土地区画整理事業の事業計画を変更するにあたっては、以前から地元協議や周知を重ねてきた経緯もあり、地元の理解をいただきながら都市計画手続きを進めていることから、事務局の主観になりますが、説明は冷静で慎重な雰囲気の中でお聞きいただきました。

た。その後の質疑応答でも未整備区間の整備状況や道路の安全対策などについて、冷静にご質問いただき、事務局の回答に対して確認や改めて強く要望をされておりましたが、事務局としては終始冷静で慎重な雰囲気であったと感じております。

④

委員： 道路横断図で、19 ページ、20 ページはマウントアップタイプ、21 ページはフラットタイプとなっていますが、使い分けの理由は。自転車、車いすなどはフラットタイプが通行しやすい。

事務局： 図面上の道路断面構造についてですが、都市計画決定の段階では一般的な横断構成等で手続きを進めておりますが、実際の道路整備に当たっては、警察などとの協議により横断構成や構造等を決定しております。区画整理区域内の道路については、バリアフリーの考え方に配慮し、歩道部分はフラット型で施工してきており、今後も同様の整備を予定しております。

【当日】

⑤

委員： 富士見通線の榛名通線との交差点部の幅員が15mから12mに変更されている。幹線道路でもあり、変更前のおり右折レーンがあった方が良いのではないかと。

事務局： 道路計画の変更に伴いT字路となることから右折レーンを設けず1車線で右左折を処理し、幅員を縮小することとしました。右折レーンを設けると歩行者が横断歩道を渡る距離が長くなってしまふことから、警察との協議においても、歩行者等への安全配慮のため、交差点での横断歩道の距離を出来るだけ短くするよう求められています。

⑥

委員： アンダーパスの廃止はかなり大きな都市計画の変更だと思う。県道鎌塚鴻巣線の上り車線を走っていて、榛名通線との交差点を右折する箇所はいつも渋滞していて交通量の面から非常に厳しいものがある。元々の計画なら問題は解消されると思っていたが、なにか対策はあるのか。

事務局： 県道鎌塚鴻巣線と榛名通線の交差点部については、今回の変更箇所ではありませんが、今後の課題として検討していきます。

### ○議案第3号「鴻巣都市計画土地区画整理事業の変更（案）について（鴻巣市決定）」

【事前通告】 なし

【当日】

①

委員： 事業期間が平成 7 年度から平成 32 年度、計画人口 5,000 人、面積 62.1 ヘクタール、事業費 105 億 4,000 万円、減歩率 29.5%、平成 29 年 3 月末現在の進捗率 50.3%と聞いているが変更されたものはあるか。この変更により平成 32 年度に事業完了することが出来るのか。

事務局： 現在、事業計画の見直しを進めているところであり、事業完了年度については平成 34 年度に延伸することを予定しています。事業費についても約 105 億円だったものを約 97 億円に変更予定です。

②

委員： 計画人口 5,000 人は変更されるのか。高齢化もどんどん進んできていると思うが本当にそんなに増えるのか。

事務局： 生産緑地等の用途がなく全て宅地化されたとしての計算になりますが、計画人口 5,000 人は変更ありません。なお平成 29 年 12 月現在の人口は 1,511 人です。現在、住宅の開発が進んでおり、年間 150～160 人増えてきています。年齢層も若い世代の方が来ていただいています。

③

委員： 土地区画整理事業によって地権者は自分の住む場所が変わる、減歩もされることになる。住民の納得度はどうか。公正な、地権者の声が反映された納得のいく事業計画になっているか。

事務局： 地権者等へのアンケート結果では、面積ベースで約 9 割の方が事業を早く進めてほしいというのが一番の意見であり、その期待に応えられるよう事業計画の見直しを進めているところです。

④

委員： 再開発事業や土地区画整理事業では全国の至るところで公平に行われていないというような話を聞く。地権者から不公平、不平等であるというような声は出ていないのか。

事務局： 既に事業が完成形に近い場所の地権者と、まだ事業化されていない場所の地権者がいますので、事業に賛成しているのにまだ自分の土地周辺の整備が進んでいないという不満、苦情をいただくこともあります。しかし区画整理を進める上で、道路等の整備の前にまず下水道を国道 17 号側から引いてこなくてはならないことから必然的に整備は国道 17 号側から進めていかざるをえません。国の補助金等を有効に活用しながら少しでも早い事業の進捗を目指しているところ

ろですが、補助金も要望額どおり見込めない中で、地権者のご理解をいただきながら順次事業を進めております。

## ○議案第4号「鴻巣都市計画用途地域の変更（案）について（鴻巣市決定）」

### 【事前通告】

①

委員： この用途地域は既に適用されているのか。

事務局： 現在適用されている用途地域は、議案第4号11ページ及び12ページの「変更前」となっている図面のとおりであり、平成16年3月30日に変更されたものです。

②

委員： この用途地域が既に適用されているのであれば、現在、北新宿地区地区計画におけるE地区などは市街化調整区域から市街化区域に編入されているという理解でよいか。

事務局： E地区を含め、北新宿地区は平成7年2月24日から市街化区域となっております。市街化区域への編入と同時に、土地区画整理事業、用途地域、地区計画を定めております。

③

委員： 固定資産税・都市計画税はどのような適用になっていますか。また、仮換地を受けて移転した場合の課税はどのようになるのでしょうか。事業が完了しないと登記簿は作成されませんが。

事務局： 資産税課に確認したところ、当該地区における固定資産税は、市街化区域でありますので固定資産税・都市計画税が課税されており、税額は固定資産税が課税標準額×1.4%、都市計画税が課税標準額×0.2%となっています。

仮換地の課税についてですが、仮換地の使用収益前は従前地課税となっておりますが、用途地域の変更に伴って直ちに固定資産税が変わることはありません。

また、使用収益開始後は地方税法343条第6項の規定により「みなし課税」として仮換地の路線価により課税されます。区画整理事業により道路等が整備され宅地としての利用価値が向上しますので整備された宅地並みの課税となります。

なお、路線価は沿道の用途地域によって変わることから、用途地域が第1種中高層住居専用地域から第1種住居地域になった場合、路線価は約1%高くなり

ます。また、固定資産税の算定根拠となる比準割合や標準宅地などについては3年ごとに評価替えで見直しされております。

#### 【当日】

④

委員：平成30年4月1日から施行される田園住居地域とはどのようなものか。

事務局：生産緑地内に建てられる建築物は現在は農産物の生産集荷施設や農業生産資材の貯蔵保管施設など非常に限定的な建築物しか認められていませんが、今後は直売所や農家レストラン等農業に関連する建築物について許可する範囲を拡大する方向であり、用途地域においても田園住居地域という新しい用途地域を設けます。田園住居地域に指定された地域においては低層の良好な住宅環境を維持しながら、地元農家の直売所や農家レストランの建築が可能となります。

⑤

委員：第1種中高層住居専用地域から第1種住居地域に変わる地域があるが、この変更により街並みや、建てられる用途はどのように代わるのか。

事務局：北新宿地区内は、まず用途地域により建てられる建築物について規制をかけ、さらに地区計画を設定し、より細かい規制をかけています。新たに幹線道路沿いになる地域について、生活者の利便性にも寄与する小規模店舗が建てられるよう第1種住居地域に変更します。容積率も150%から200%に変わるため、建物の高さが高くなり、1階が店舗、2階以上が住宅というような建物の建築も予想されます。第1種住居地域は本来的にはボーリング場など多様な建築物が建てられる用途ですが、良好な住宅環境を維持するため、あまり許容し過ぎないように地区計画を設定し、住宅のほかに一定規模以下の小規模店舗等を誘導するものです。

### ○議案第5号（その1）「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：「かき又はさくの構造の制限」における高さ制限で、1.5mと2.0mとの表示があるが、実際にはどのように適応しているのか。

事務局：北新宿地区のうち、国道17号沿道であるA地区については、準工業地域を指定しており、比較的大きな工場や商業施設なども建築が可能であることから、かき・さくの最高高さを2.0mとしております。

一方、B地区からF地区については、住宅地であることから災害時にかき・

さくが倒壊しても人や車両の通行空間が確保されるようにするため、また、交差点での見通しや街並みの良さを確保するため、全体の高さを1.5mとしております。

②

委員： 富士見通線の計画見直しに伴い、現在2ヶ所ある踏切が1ヶ所になりますが、地域の利便性などから地元の意見やJRとの協議内容について、説明願います。また、区9-10号線の踏切幅員は何メートルですか。

事務局： 平面踏切の新規設置については、原則として2ヶ所以上の既存の踏切の統廃合が条件になっています。当地区についても、土地区画整理事業の立ち上げの際にJRと調整した結果、既存の複数の踏切を1つに統合することを条件として、現在の計画位置の踏切設置が可能となった経緯があります。

都市計画道路の変更に伴い、鉄道とのアンダーパスを廃止することから、新たな平面踏切の設置が可能かどうかJRと協議を進めてきましたが、やはり新規の踏切設置は非常に厳しく、断念せざるを得ませんでした。

地元の意見として、鉄道横断箇所が減ることについての不満はありますが、土地区画整理事業の早期完了を希望する声が多く、また、土地区画整理事業で新設する踏切（区9-10号線）は幅員9mで歩車道を分離し、車両の相互通行も可能になるなど安全性が格段に改善することから、地権者のご理解をいただいております。

【当日】 なし

## ○議案第5号（その2）「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】 なし

【当日】 なし

## ○議案第6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】

①

委員： 地権者イコール耕作者が望ましいとは思いますが、他人に貸し出した農地でも生産緑地指定を受けることはできるのか。



事務局： 他人に貸し出した農地でも生産緑地地区の指定を受けることは可能です。ただし、賃借者は農地法第3条に基づく農業委員会の許可が必要になります。また、賃借した場合、主たる従事者が賃借者になりますので、所有権者が死亡や故障したとしても、主たる従事者ではないため買取申出を行うことは出来ません。

#### 【当日】

②

委員： 37 ページの吹上第 79 号は一部廃止する場所の両側には生産緑地が残るようだが、別の地権者か。

事務局： 生産緑地として指定するにはいくつかの条件があり、面積は 500 m<sup>2</sup>以上でなければなりません。一団の土地として認められれば複数人でも構いません。委員ご指摘のとおり、吹上第 79 号の今回廃止する場所の両側の生産緑地は別の地権者が耕作しています。

③

委員： 市への買取申出が増えてきているが、市としては検討する時間もないし、財政負担にもなる。2022 年問題が言われているが、今後買い取り希望に対してどのように対応していくのか。

事務局： 過去には買い取りを行ったケースはありますが、近年は買い取りを行っていません。ほとんどの案件について、市は買い取らない、農業委員会に斡旋しても誰も手を挙げないということで生産緑地の解除がなされている状況です。本市は合併前の 3 市町で指定日が異なりますが、生産緑地は指定から 30 年間耕作を続けた後にはいつでも市に対して買取申出が出来ます。このような状況に対して、国が法律の改正を行っており、引き続き農地として所有したい方には、新たに特定生産緑地として指定を受ければ税の減免等を継続して受けられるようになりました。一方で買い取りを希望する場合は、公園用地や道路用地として市が買取を行う土地以外については、宅地化を見込んで民間市場に出ていくことになると思われます。

④

委員： 民間市場に出ていくとミニ住宅や乱開発の懸念がある。法律改正により新たに設けられる特定生産緑地とはどのようなものか。

事務局： 生産緑地として 30 年の営農後も引き続き耕作を希望する方に対し、新たに特定生産緑地として指定を受ければ、さらに 10 年の営農義務とともに固定資産税等の優遇措置が継続されるもので、以降も 10 年ごとに更新が可能となる制度です。特定生産緑地の指定を受けるか否かは 30 年が経過する前に地権者に

選択してもらう必要がありますが、市としては現在の生産緑地が全て宅地化されてしまうのは問題があると考えており、規模のまとまった農地については維持することをお願いしていきたいと考えています。地権者に特定生産緑地のメリット、デメリットを説明しながら地権者の意向を確認し、緑地保全の考え方と対応策を検討していきます。

⑤

委員： 栗や柿など、生産緑地では何を作ってもいいのか。

事務局： 果樹は生産緑地として認められております。

⑥

委員： 5 ページ、6 ページの生産緑地概要書には故障の理由が詳細に書かれているが、個人情報の観点から問題があるのではないか。

事務局： 生産緑地については固定資産税等の優遇措置を講じているため、解除理由として正当、適当なものであるかを審議会委員の皆さまに示すため表示しています。