

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26年12月22日(月)		
開催時間	午前10時00分 開会 ・ 午前11時00分 閉会		
議長(委員長・会長)氏名	会長 木村昭夫		
出席者(委員)氏名 (出席者数)	長嶋元種 中野 昭 菅野博子 谷口達郎 織田京子 金子雄一 川崎葉子 石原 完 小林忠司 木村昭夫 吉田征人 三浦正夫 新井正明 清水政雄 坂本静男 朝見良治 三友 晃 (会長1名、委員16名)		
欠席者(委員)氏名 (欠席者数)	小林一夫 (1名)		
事務局職員職氏名	都市整備部長	藤間高志	
	都市整備部副部長	新井 浩	
	都市整備部副部長	武藤幸二	
	〃 都市計画課長	中井 誠	
	〃 〃 計画担当副課長	大塚泰史	
	〃 〃 計画担当主査	野口明彦	
	〃 〃 計画担当主事	吉田由紀	
	〃 〃 計画担当技師	大澤祐子	
会議の内容	<p>○議題 議案第1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)</p> <p>○報告事項 「鴻巣市 都市計画マスタープラン見直し方針」について</p>		
	<p>(決定内容) ○議案第1号を説明し、その後、質疑応答を行った。質疑応答の内容については、以下のとおり。また、全会一致により原案のとおり可決された。</p> <p>(説明の概要) 生産緑地法第14条の規定に基づく行為制限の解除、公共施設等の敷地の用に供されたことなどにより、都市計画生産緑地地区の変更を行う。</p> <p>○報告事項についての報告を行った。</p> <p>(説明の概要) 策定後5年を経過した「鴻巣市 都市計画マスタープラン」について、今年度と来年度にかけて、見直しを行う。その方針となる「鴻巣市 都市計画マスタープラン見直し方針」を策定した。</p>		
配布資料	<p>1 次第 2 審議会席次表 3 委員名簿 4 傍聴規程 5 議案第1号、報告事項 各資料</p>		

質疑応答等内容概要

○議案第1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】

委員：田間宮第15号は、死亡により一部指定解除となっているが、その理由は。

事務局：当該地区は、変更前の筆数が9筆あり、土地所有者が3名であった。今回、買取申出がされたのは、この内の1名で、5筆所有していた。その5筆のうち3筆は、ご家族の方が引き続き営農することを希望したため、2筆のみの解除となる。これにより、地区全体で見ると、9筆中2筆の解除となり、一部解除となる。

委員：道路用地として買収される、原馬室第1号の土地評価はどうなっているのか。

事務局：生産緑地地区内における、公共施設予定地の買収のための土地評価は、不動産鑑定士に評価を依頼し、その評価額を参考として、市街化区域内の農地としての評価をしている。地区内は、公共下水道などといった都市施設が未整備になっていることから、通常の市街化区域内農地より、評価が下回っている。

委員：生産緑地に関して、都市計画などに、全体の容量は定められているのか。

事務局：「鴻巣市 緑の基本計画」の基本方針で、「原風景としての田園・河川敷等の緑を守り・活用します」とある。この中で、「生産緑地地区の保全と活用」とあり、「農業と融和した良好な都市環境形成を図るため、緑地機能を有すると認められる農地の保全を図ります」とうたわれている。しかし、具体的な規模については、示されていない。

委員：指定後の、適正な維持管理についての目配りは、どのように行っているのか。

事務局：市の職員が、不定期ではあるが、巡回をしている。また、近隣から通報が寄せられた場合は、確認し、指導や助言を行っている。

委員：過去に、買取申出がされた累計は。

事務局：平成4年に旧鴻巣市が最初の指定を行ってから、平成26年9月1日までに買取申出が出された累計は、77件である。地区数は、87地区、総面積は約

9. 1ヘクタールである。また、当初の指定地区の合計は347地区、総面積は約83.3ヘクタールである。

委員：買取申出が出されて、実際に買取された事例は、どのくらいあるのか。

事務局：平成8年に、公園用地として1件ある。

委員：生産緑地地区の指定日は、どのように決められるのか。

事務局：生産緑地地区の指定日は、その地区が、生産緑地地区として、都市計画決定の告示をされた日である。議案第1号資料の表のとおり、鴻巣地区、箕田地区、田間宮地区、馬室地区の4地区は平成4年12月7日、市町村合併を行った吹上地区、川里地区は、平成22年9月21日である。また、旧暫定逆線引き地域である大間・滝馬室地区、原馬室地区、松原地区、小松地区は、平成23年1月21日となっている。

【当日】

委員：議案4ページの行為制限解除日によると、早い方は4月28日、遅い方は12月1日となっている。なぜ、今頃、案件がまとまらないと変更しないのか。

事務局：生産緑地の買取申出が出された時点で、審議会に、買い取るか否かの意見を伺い、都市計画変更時に、その都度、諮問するというのが、望ましいとは考えている。しかし、法令上、1ヶ月以内に、買い取るか否かの意思を通知しなければならぬことや、実際には、年間を通して、数件の申出がされている状況を見ると、買取申出が出される都度、通知期限の1ヶ月以内に審議会を開くというのは、なかなか難しいのが現状である。

委員：解除した部分は、宅地になると思われるが、今後の方向性は。

事務局：個人の考えによるが、一般的には、宅地化されていくと思われる。

委員：住宅が建築される場合、下水道などの公共的な整備は、全て市が施工するのか。

事務局：宅地化される場合は、開発指導要綱に基づき、一定基準の公共施設用地は、事業者に整備していただく。

委員：宅地化が進むと、公共的な整備も必要となる。そういった市民要求に対しての、市の対応は。

事務局：市は、建築基準法に基づき、基準に合えば、開発を許可している。公共施設等に影響を及ぼすような大規模な開発等は、事前協議の中で、各関係部署が、今までの都市環境を阻害することなく、開発できるかを確認し、それを踏まえて許可するのが原則である。今後、大きな影響を伴う開発がなされる場合には、各業者とも協議をしながら、進めていく。

委員：この制度ができたときに、苦勞をした人がいる。例えば、稲荷町地域の人が、きちんと農業をしているのにも関わらず、宅地並み課税になってしまうと。そうすると、建築業者にアパート建築を勧められ、何十年後には資産価値のないアパートのみが残り、利益は全て業者が持ってしまう。また、投資をしない人は、周囲から、色々なことを言われたりしたという事例も聞いている。合併をするときに、吹上や、川里の方は、こういうことを理解していたのか。この制度によって苦しむ方に対して、そういう事情を含め、市民の納得のいくかたちで、説明ができていくのか。

事務局：このような制度は、生産緑地法において、平成4年に、市街化区域内農地が宅地並み課税になるにあたって、設けられたものである。指定にあたっては、地権者に、2つの選択肢が与えられ、地権者の意向を十分汲み取った上で、保全する農地と、宅地化する農地を分けた。地権者に与えられた選択肢の1つは、今後とも、農地として保全していく、いわゆる生産緑地として活用していく方法。もう1つは、市街化区域内農地を活用する、宅地並み課税を了解して土地活用した方である。保全する農地にあたっては、全体の約3分の1程度が、生産緑地に指定された。なお、宅地化された農地については、5年間の軽減税率が図られ、地権者の方々へ、ある程度の配慮がなされてたと考えている。

委員：指定後、年数が経ってくると、農業への従事が難しくなってくる。今後の方向性としては、生産緑地の解除が、増えていくのか。

事務局：計画としては、その通りである。農業従事者も、高齢化しているので、全体としては徐々に減少すると思われる。

委員：30年が経過した場合は、その後、どのような選択肢があるのか。

事務局：法令上は、指定後30年を経過したときに、買取申出が出せるとなっている。
従って、買取申出が出されなかった場合は、そのまま生産緑地が継続される。

委員：申出ができる期限はあるのか。

事務局：特に年数の規定はない。

委員：生産緑地が解除となった場合に、土地の利用が可能になるとあるが、これは、
農地としてなのか。

事務局：造成行為などの行為の制限が解除されるので、宅地としての利用が可能になる。