

会 議 録

| | |
|---------------|--|
| 会議の名称 | 第74回行田市都市計画審議会 |
| 開催日時 | 平成26年5月30日(金) 開会：午後2時 閉会：午後3時45分 |
| 開催場所 | 行田市役所305会議室 |
| 出席者(委員) 氏名 | 大関守宏 朽木 宏 小川雅以 田尻 要 栗原二郎 高橋弘行 小林友明 園田誠司 鈴木紀之 新井文夫 新井清介 (名簿順・敬称略) ※幹事 小林都市整備部長 石川都市計画課長 |
| 欠席者(委員) 氏名 | 大野久美子 香川宏行 松本安夫 岩田讓啓 (名簿順・敬称略) |
| 事務局・担当課 | 【開発指導課】 青山課長 小林主幹 【都市計画課】 加藤主幹 金子主幹 金子主査 馬場主査 金古主任 青山主任 沼尻主事 |
| 会議内容 | 議第1号 行田市都市計画生産緑地地区の変更について(諮問) 議第2号 都市計画法第34条第11号区域の変更について(意見聴取) |
| 会議資料 | (資料名・概要等) ① 次第 ② 行田市都市計画審議会名簿 ③ 行田市都市計画審議会条例 ④ 行田市都市計画審議会 会議傍聴要領 ⑤ 資料1 行田市都市計画生産緑地地区の変更(案)(行田市決定) ⑥ 資料2 都市計画法第34条第11号区域の変更について(意見聴取) |
| その他必要事項 | 傍聴人1名 |

| 発 言 者 | 会議の経過（議題・発言内容・結論等） |
|---|---|
| <p>小川会長</p> <p>石川幹事</p> <p>小川会長</p> <p>小林委員</p> | <p>1 開会</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資料確認 ・新委員紹介 ・委員出席状況報告 <p>2 あいさつ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小川会長あいさつ ・幹事、職員 紹介 <p>3 議事</p> <p>審議</p> <p>(1)議第1号 行田都市計画生産緑地地区の変更について（諮問）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成26年5月9日付け行都第147号にて、市長より行田都市計画生産緑地地区の変更および都市計画法第34条第11号区域の変更について諮問及び意見聴取があった。議第1号 行田都市計画生産緑地地区の変更について、幹事に説明を求める。 ・議第1号 行田都市計画生産緑地地区の変更について、担当より説明させていただく。 <p>■ 配布資料を用いた担当の説明</p> <ul style="list-style-type: none"> ・議第1号について説明があったが、意見等はあるか。 ・1点目に、事前に配布された資料1に変更箇所があり、本日の資料と差し替えとのことだが、どの部分に変更があったのか詳しく説明いただきたい。 <p>2点目に、p4の「2.買取り申出に係る事務手続きの経過買取経過について」の「(3)地権者への説明及び交渉」が平成24年11月から平成26年1月までとあり、1年2ヶ月もの期間を要していることになるが、その理由を説明いただきたい。また「(4)売買契約締結」について、昨年9月の補正予算では2,000万を計上していたが、市は実際いくらで買取りを行ったのか最終的な値段を教えてください。</p> <p>3点目として、今回は買取り希望の申出があり、市が買取る形とな</p> |

石川 幹 事

っているが、買取り理由である都市計画道路常盤通佐間線事業の具体的な進捗状況や取得費用、埼玉県へ買い戻される際は、どのように売買価格の定め、手続きを進めていくのか教えていただきたい。

・1点目の資料1の差し替えは、P4「1.公拓法第5条の規定に基づく買取り希望申出のあった生産緑地地区について」の「(5)買収用地」の面積に誤りがあり修正した。また同ページ最下部の<参考>に買取後の面積を追加し、買取りによる面積の変動をわかりやすく表記した。さらに、p1の理由欄の「公有地の拡大の推進に関する法律」の後に「(以下、公拓法)」の文言を追加し、その後の頻出に対応させていただいた。

2点目の経過についてだが、交渉に時間を要した要因としては、年度途中に買取申出を受けたことにより予算確保に時間を要したことや、申出者本人が税務署に対し税控除の確認を行っていたことなどから期間を要した。また、金額は通常の見取と同様、地価公示価格を基に不動産鑑定を行い、宅地と同等の価格で買い取っており、買取価格は道路の位置や幅員など土地の存する状況からそれぞれ異なるが、2筆とも1㎡辺り18,000円前後で見取を行っており、当該単価に面積に乗じた金額が買取価格である。

なお、3点目の常盤通佐間線の進捗状況についてだが、整備済延長は2,525m、総合公園のある125号バイパス南側付近から忍川のある県道弥藤吾行田線までの約875mが未整備区間であり、未整備延長は全体の25.7%にあたる。常盤通佐間線は整備促進を図ることを目的として、埼玉県行田県土整備事務所が主体となり、埼玉県道路街路課及び行田市の三者による都市計画道路の整備に係る検討会議を設置し、調整を行っているが、事業化については現時点では未定である。本路線は南北軸の交通を担う重要な幹線道路であることから、引き続き、早期事業化に向けて調整を図っていく予定である。なお、買戻しについてであるが、県事業である常盤通佐間線は事業認可されており、市が先行して用地買収を行っているところであるが、県が事業認可を得、事業化された際には、埼玉県に買戻していただく予定である。なお、事業に係る経費負担割合は県が8割、市が2割となっている。

| | |
|-------|--|
| 小林 委員 | <p>・ 1 m²あたり 18,000 円前後とのことだが、買取総額は一体いくらになるのか明確に教えていただきたい。また、今回の諮問と懸け離れてしまい、常盤通佐間線は県事業であることも重々承知しているが、事業の見通しを教えていただきたい。先行取得の必要性は理解できるが、市民は期待して待っていることから、市としてどのように受け止め、考えているのか教えていただきたい。</p> |
| 石川 幹事 | <p>・ 常盤通佐間線事業により買い取った金額は 15,550,740 円、かすが緑道部分は 163,800 円である。また、県道行田市停車場酒巻線は、総合公園以北の国道 125 号行田バイパスから県道熊谷羽生線まで現在開通しており、今後、星川を越え南河原へと続く路線であるが、本路線と併せ、常盤通佐間線は南北軸を担う重要な幹線道路であると考えていることから、引き続き地権者など地元関係者で構成する県道行田市停車場酒巻線道路改築連絡協議会において早期整備の促進を要望し、全区間の供用開始が図られるよう努めていく。</p> |
| 小林 幹事 | <p>・ 買取りには生産緑地に係る部分とそれ以外の部分があり、石川幹事は生産緑地に係る部分を申し上げたが、全体で言うと、常盤通佐間線は 20,366,486 円、かすが緑道は 1,652,495 円となる。なお、県道行田市停車場酒巻線は県事業として現道のバイパス路線として整備が行われていて、いずれは振替路線となり、現道は行田市道へ移管となる予定である。</p> |
| 高橋 委員 | <p>・ 市が先行して土地を買取り、県が着工するまでの間は市が管理主体になると思うが、県が着工するまでの間は、何かに活用しているのか。</p> |
| 小林 幹事 | <p>・ 市が先行買収した土地は当然、市が所有者となり管理義務も付随することから、除草や出入りを制限する木柵の設置を行っている。活用については、道路用地として買い取っていることから、賃借など他の用途としての利用は基本的にはできない。ただし、公共事業等で一時的に駐車場等として利用することはあるが、定期的に年間で貸し出すようなことは行っていない。</p> |
| 高橋 委員 | <p>・ これまでにも常盤通佐間線事業として買取った実績はあるのか。</p> |
| 小林 幹事 | <p>・ 申出による買取りは今回が初めてである。なお、当該地は以前は区画整理予定地であったことから、計画時に区画整理の事業用地とし</p> |

| | |
|--------|---|
| 小川 会 長 | <p>て、路線ではなく筆で買い取ったことはある。</p> <p>・常盤通佐間線事業は県が実施するものと県と市で協議が整っているようだが、整備スケジュールについては県と協議をしているのか。</p> |
| 小林 幹 事 | <p>・整備スケジュールについて具体的なものは決まっていないが、県事業で実施することは決まっており、市と埼玉県行田県土整備事務所と埼玉県道路街路課の三者による協議を何度か重ねているが、何年までに事業化し、完成するなど具体的なスケジュールは決まっていない。</p> |
| 小川 会 長 | <p>・先行取得をしてもこの先何年後に事業に移されるのか、特に定まっていないということか。</p> |
| 小林 幹 事 | <p>・現在、市が先行買収を行っている理由は、例えば買収申出がなされた際、市が買収らずに第三者に売却され、宅地開発が進んだ場合は、補償費を含めて買収しなくてはならなくなることから、先行して買収するわけであり、また路線計画があるにも関わらず、買収らないのでは県に対する市の姿勢が問われることになる。市としては一刻も早く整備を進めていただきたいことから、先行的に用地買収を実施しているところである。</p> |
| 小川 会 長 | <p>・国道 125 号行田バイパス、同 17 号熊谷バイパスが開通してから既に 30 年以上経過しているが、市役所や埼玉古墳群などへの案内看板は一つも無い。南北の国道を機能的に活用するにはいろいろな問題はあるとは思うが、常盤通佐間線の整備に関する具体的なスケジュールはないのか。</p> |
| 小林 幹 事 | <p>・市としては一刻も早く県に事業化してもらいたいところだが、県も財政状況が厳しく、早期の事業化は困難であると推察される。</p> |
| 小川 会 長 | <p>・冒頭に小林委員からも発言があったが、市民も本路線の整備には大変期待していることから、是非、整備の早期実現をお願いしたい。</p> |
| 小川 会 長 | <p>採決</p> <p>それでは、議第 1 号 行田都市計画生産緑地地区の変更について採決に移らせていただく。</p> <p>原案のとおり可決することに異議はないか。</p> <p>(意義なし)</p> <p>それでは、議第 1 号 行田都市計画生産緑地地区の変更については</p> |

| | |
|---------------------------|--|
| <p>小川 会長</p> <p>石川 幹事</p> | <p>全会一致により、原案のとおり可決させていただく。</p> <p>(2)議第2号 都市計画法第34条第11号区域の変更について（意見聴取）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・議第2号 都市計画法第34条第11号区域の変更について、幹事に説明を求める。 ・議第2号 都市計画法第34条第11号区域の変更について、担当より説明させていただく。 |
| <p>小川 会長</p> <p>小林 委員</p> | <p>■ 配布資料を用いた担当の説明</p> <ul style="list-style-type: none"> ・議第2号について説明があったが、意見等はあるか。 ・資料2のp5に変更の経緯の一つとして、平成25年3月に策定された都市計画マスタープランを踏まえて見直しを行う、との説明があった。マスタープランの土地利用構想では持田・前谷地区は西部地域、荒木地区は北部地域として土地利用構想が図面で明示されていたが、持田・前谷地区は土地利用検討ゾーンとしてゾーン指定がなされていたものの、荒木地区は土地の有効活用の旨、明示はあったが、ゾーン指定はなされていなかったと記憶している。先程、鉄道駅や公共施設を有していることから面指定を行うと説明があったことから、マスタープランとの内容の差異について教えていただきたい。11号区域の指定は悪いことではないが、持田・前谷地区と比較するとエリアが広すぎるように思われる。また、p8、9に持田・前谷地区の区域指定の変更内容が図示されているが、現行の11号区域を示す灰色の線と今回の11号指定検討区域を示す赤破線が一致しないのはなぜか。先程の説明では、持田・前谷地区のものづくり大学に隣接する地域は溢水や冠水、排水等との関係から指定区域から除外したとあったが、それ以外でも線が重ならない箇所が見受けられる。併せて溢水や冠水する地区の排水については、今後どのようになされるべきと考えているのか。条例との関わりもあるとは思いますが、少なくとも周辺と同じように指定していくべきである。また、p10の今後のスケジュールにおいて、住民説明会には延べ44名の参加があったと説明されていたが、それ |

石川 幹事

ぞれ 4 回がどこの地区の説明会で、何人参加し、参加者からはどのような意見があったのか、把握している範囲で説明をお願いしたい。

・荒木地区のゾーン指定についてだが、11 号区域の指定にあたっては県の区域指定運用方針を参考に指定しており、荒木地区については市街化区域に隣接してはいないが、鉄道駅や公共施設等の周辺には 11 号区域の位置付けが可能であるとのことから、県の運用方針に沿って指定している。なお、鉄道駅や優良農地は 11 号区域の指定からは除外している。また、第 2 種農地内であれば比較的農地転用許可が得られやすいなど、立地条件も基準として区域を指定している。また灰色の線と赤破線が一致していない点については、後ほど担当から説明させていただく。地元説明会は全 4 回開催しており、3 月 12 日に持田公民館で開催した持田地区住民説明会への参加者は 12 名、3 月 18 日に荒木公民館で開催した荒木地区住民説明会への参加者は 18 名、3 月 19 日に南河原公民館で開催した南河原地区住民説明会への参加者は 2 名、3 月 25 日に教育文化センターみらいで開催した全体説明会には 12 名の参加者がおり、持田・前谷地区の主な意見としては「一部、指定区域の形がくびれているのはなぜか」という質問に対しては「指定区域の外側は農振農用地となっており、条例により指定できない区域となっており、仮に区域指定を行ったとしても農用転用や農用地除外ができないため、あらかじめ 11 号区域の面指定からは除いている」と回答させていただいた。また荒木地区の主な意見としては「県道熊谷羽生線の北側にも集落が形成されていることから、そちらにも指定すべきではないか」との意見に対しては、「基本は駅や幹線道路、河川を境界として設定しており、また農用地は指定できないことから、指定の予定はない」と回答させていただいた。また「鉄道駅を中心とした荒木地区発展のためには、駅南東側の開発も不可欠ではないか」の意見については、「駅南東側は農振農用地であり、優良農地が広がっていることから、11 号区域の指定による住宅開発は不可能だが、今回の指定により、駅北西側での土地利用はある程度の変化があると考えている」と回答させていただいた。

金子 主査

・都市計画マスタープランの位置付けにおいて、持田・前谷地区はゾ

ーン指定していたが、荒木地区はゾーン指定していなかったとのことだが、都市計画マスタープランの構成は全体の目標を定め、それぞれの土地利用や、道路・交通の方針を定めている。市の大きな方向としてゾーンをかけているエリアがあり、例えば持田・前谷地区に加えて南大通線沿線には農振農用地が存するが、一体的な土地利用を考えていこうと住居系土地利用検討ゾーンとして位置付けている。そうした全体の方針を踏まえ、行田市は 4 つのブロックに分けて、地域別構想を定めている。西部地域はその点を踏まえ、土地利用の可能性として農振農用地も存在するが、土地区画整理事業などによる手法の検討を引き続き行っていかなくてはならない。今回の持田・前谷地区については、下水道の整備状況や道路の幅員等を勘案して 11 号区域の指定をさせていただいた。北部地区においても、地域別構想の「武州荒木駅周辺の土地利用の見直し、駐車場・駐輪場の整備」の中で、34 条 11 号区域の見直しを想定している。農政サイドとの調整が必要であり範囲も定まっていないことから、エリア図には描いていないが、駅周辺の 11 号区域の見直しを想定し、都市計画マスタープランには位置付けている。なお、持田地区、特にものづくり大学周辺の灰色の線の現行指定区域と赤破線の面指定する区域になぜ差異が生じるか、については、条例上、原則は地形地物となっているが、p8 において現状の指定エリアの 11 号区域の考え方は、「平成 18 年 9 月 1 日より前から登記地目が宅地」となっているため、灰色線内であっても緑色の箇所（農地等）は開発ができない土地となっている。また、溢水・冠水している箇所は田んぼが調整池の役割を果たしていることから、そのような箇所は除かせていただいた。排水計画についてだが、行田市は市街化区域が市全体の 17%、約 1,160ha 存在するが、その中でも排水機能が悪い状況が見受けられるなど、総合的な治水対策、内水排除等の対策を考えていかなくてはならない。なお、都市計画として最優先されるのは市街化区域の土地利用であることから、現時点では当該地区の排水機能の解消方法の具体的なものはない。

小林委員

・都市計画マスタープランには、34 条 11 号の区域指定がどのように位置付けがなされていたか確認させていただいたが、都市計画マスタ

| | |
|----------------------|---|
| <p>高橋委員 金子主査</p> | <p>ープランと県の運用方針との関わりの中で、荒木地区が 34 条 11 号区域の指定に至ったことが理解できた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・登記地目が宅地の土地は現在、どのくらい存在しているのか。 ・参考資料 2-2 について、現在、青で塗られている平成 18 年 8 月 4 日に旧行田市域の各集落に指定した地区 1,294ha のうち、宅地は約 550ha となる。南河原区域の農振農用地を除いて宅地のみとした場合は約 50ha となる。資料 2 の p4 の②は 150ha だが、ここには農用地も含まれているため、それを除き宅地のみ条件とすると、約 50ha となる。同様に④は 1,294ha は宅地のみ条件に絞ると 550ha となり、新たに面指定をしていく p8 の持田・前谷地区は約 62ha、p9 の荒木地区が 72ha という状況で、それに旧暫定逆線引区域の約 80ha を加えた宅地部分の合計は約 800ha である。 |
| <p>園田委員</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・p5 の変更内容に「都市計画施設との重複箇所の解消」とあったが、p10 のスケジュールには持田・前谷地区、荒木地区は 7 月 1 日、南河原地区、都市計画施設の除外は平成 27 年 7 月 1 日となっている。この 1 年の間には、都市計画施設内に開発行為等もあると思うが、他の市町村では都市計画施設内の土地を開発業者が購入してしまい、都市計画施設が一向に完成しないというケースがあり、同様のことが懸念されるがいかがか。 |
| <p>金子主査</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画施設内の土地を売買する際は、公有地の拡大の推進に関する法律により、届出が必要となる。そこで、例えば市が都市計画道路の予定地など公共用地として買い取りを希望する場合は優先的に交渉権を得るので、全体的に未整備の部分は市が買取りを行うことで、園田委員から指摘のあった懸念は避けられると思われる。その一方で開発指導課からの相談案件であるが、例えば現道幅員が 14m の都市計画道路に対し、16m の都市計画決定を行うと、大体は折半で 1m ずつ後退となる。そのような箇所は個別の協議となるが、影響部分を避けて後退し、建築物を建てていただくこととなることから、1 年の猶予期間を定めても支障がないと判断をさせていただいた。また、都市計画施設との重複箇所の解消は規制にあたることから、1 年の猶予期間を設けさせていただいた。なお、道路予定地として計画をすぐに |

でも実行に移したい場合は、公有地の拡大の推進に関する法律第4条の届出を踏まえて、市は地権者と交渉を行い、先行して買取る形で対応していきたい。

採決

それでは、議第2号 都市計画法第34条第11号区域の変更についてお諮りする。

本日の審議内容を踏まえた上、意見を付し、市長へ回答することに異議はないか。

(意義なし)

それでは、議第2号 都市計画法第34条第11号区域の変更について審議内容を踏まえた上、意見を付し、市長へ回答させていただく。

回答については、私から市長へ提出させていただく。

本日の議事については、これで結審とさせていただく。

【議事審議終了】

4 閉会