

会 議 録

会議の名称	第76回行田市都市計画審議会
開催日時	平成28年1月18日(月) 開会：午後2時 閉会：午後4時15分
開催場所	行田市産業文化会館2階 第2会議室
出席者(委員) 氏 名	大関守宏 大野久美子 小川雅以 高橋弘行 梁瀬里司 江川直一 園田誠司 鈴木紀之 倉林修身 (名簿順・敬称略) ※幹事 小林都市整備部長 鵜木参事兼都市計画課長
欠席者(委員) 氏 名	朽木 宏 田尻 要 (名簿順・敬称略)
事務局・担当課	【都市計画課】 五十幡主幹 金子主査 馬場主査 金古主任 江森主事 高橋主事 沼尻主事
会議内容	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)
会議資料	(資料名・概要等) ① 次第 ② 資料1 行田都市計画生産緑地地区の変更(行田市決定) ③ 生産緑地地区制度について ④ 行田らしいまち並みづくりと賑わい創出事業について(報告) ⑤ 社会資本総合整備計画 ⑥ 行田らしいまち並みづくりとにぎわい創出基本計画(概要版) ⑦ 行田市都市計画審議会条例 ⑧ 行田市都市計画審議会名簿 ⑨ 行田市都市計画審議会 会議傍聴要領
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>1 開会</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資料確認 <p>2 あいさつ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小川会長あいさつ ・前回欠席委員紹介 ・委員出席状況報告 ・幹事、職員紹介 <p>3 議事</p>
小川会長	<p>審議</p> <p>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27年12月18日付け行都第1228号にて、市長より行田都市計画生産緑地地区の変更について諮問があった。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。
鵜木幹事	<ul style="list-style-type: none"> ・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きます。
小川会長 事務局（金子）	<p>■ 配布資料を用いた担当の説明</p> <ul style="list-style-type: none"> ・買取り申出に対して、これまでに市で買い上げたり、他の農業希望者に買い取ってもらった事例はあるのか。 ・直近では平成25年に、都市計画道路常盤通佐間線の計画用地に生産緑地地区の定めがなされている部分を先行買収する際に事前取得させていただいた。このように、市の都市計画に位置付けられた道路や、各種計画に位置付けられている将来的に公共用地となる可能性がある場合は、買取り申出に対して先行的に買取らせていただいている。
小川会長 事務局（金子）	<ul style="list-style-type: none"> ・規則を逸脱して行うことはできないのだろうが、まちづくりという観点からすぐには必要なくとも先々の都市計画事業にあたり、近くに用地が必要となる際の交換用地など一時用地として買い取るなどして、先々の仕事をより円滑に進められるようにするという考えはないか。 ・20年先を見据えたまちづくりの計画である、都市計画マスタープランは

	<p>都市計画の基本的な方針を定めるものとして、まちづくりに関する道路や土地利用など、将来的な青写真を描きながら位置付けられている計画であり、また各課においても様々な長期的な計画・ビジョンを有していることから、生産緑地の買取り申出を受けた際は都市計画課が窓口となり、関係各課の計画に位置付けられている必要な土地なのかどうかを関係各課へ照会し、個々に判断していただくことで買取り意向を確認している。</p>
小川 会長	<ul style="list-style-type: none"> ・将来的に計画等に位置付けられている道路用地については買取り、それ以外には買取らないというわけか。
事務局（金子）	<ul style="list-style-type: none"> ・計画上にないものについては買取り意向の検討のなかで、関係各課から今回は買取らないという回答を得た後、農業委員会へ農業希望者の斡旋を依頼する形になるものであり、交換用地など代替地のために買取った事例は従前に例はない。
高橋 委員	<ul style="list-style-type: none"> ・部長または市長を交えた、将来的な買取りについて、政治的・先行的に検討がなされる機関は存在するのか。
事務局（金子）	<ul style="list-style-type: none"> ・現在は、買取り申出を受けた後、買取り意向として関係各課へ照会し、回答をいただいている状況であり、そのような機関は存在していない。
高橋 委員	<ul style="list-style-type: none"> ・市長は生産緑地の買取りに対し、どの時点で意見を付し、判断して、最終的に了解しているのか。
事務局（金子）	<ul style="list-style-type: none"> ・関係各課で計画を有していることから、その計画と照らし合わせて必要性を判断していただき、関係9課から回答いただいた後、市長へ報告している。
高橋 委員	<ul style="list-style-type: none"> ・その上位組織はないのか。
事務局（金子）	<ul style="list-style-type: none"> ・各課において都市計画への位置付け、事業化・収用にかかる土地について判断をしていただいております、上位組織はない。
高橋 委員	<ul style="list-style-type: none"> ・計画がないと今後も買取りを行わないということか。
事務局（金子）	<ul style="list-style-type: none"> ・その時点の計画のなかで、位置付けがない場合は、今回の買取り意向では買取りを行わないこととなる。ただし、計画を見直し、新たに位置付けがなされた場合は買取る可能性もある。
高橋 委員	<ul style="list-style-type: none"> ・長野第15号及び長野第13号・第15号については、2件とも買取申出の理由に、主たる従事者の農業に従事することを不可能にさせる故障とあるが、こういう場合は医師の診断書が添付され、確認しているのか。また、買取り希望価格は申出者の希望価格だとは思いますが、路線価など実勢の価格と照らし合

<p>鵜木幹事</p>	<p>せるとどうなのか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1点目の医師の診断書については、申請にあたり添付をいただいている。また、市の職員が本人と直接面会し、状況を確認している。2点目の買取り希望価格はあくまでも本人の希望価格となる。なお、市が実際に買取る場合は、不動産鑑定評価を行ったうえで、買取ることとなる。
<p>小川会長</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・生産緑地の効力は相続人に対しても承継されるのか。
<p>鵜木幹事</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・生産緑地法上、主たる農業従事者に相続が発生した場合は、相続人が生産緑地として継続するか、買取り申出をするかを選択することになる。
<p>大野委員</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・当該地区は当初指定がなされた生産緑地地区なのか。
<p>鵜木幹事</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・当該地区は長野土地区画整理事業実施による市街化区域の拡大に伴い、平成6年11月25日に追加指定を行った。
<p>梁瀬委員</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・買取り申出者の症例が2件とも似ているが、申出者は別々という認識でよいのか。
<p>鵜木幹事</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・全く別の方である。
<p>大野委員</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・買取りではなく代替地を希望される方などはいるのか。
<p>鵜木幹事</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・公共用地の取得に伴い、人によっては代替地、または金銭を希望される方もいる。なお、本諮問案件について言えば、長野第15号生産緑地地区は8,000㎡のつまき公園が隣接していることから、都市計画課としては都市計画道路や公園としての買取り予定はない。それに加えて他課からも買取り予定はないとの回答から、今回はこのような結論に至った。
<p>園田委員</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・生産緑地地区に指定されていることにより固定資産税は軽減措置を受けていると思われるが、指定解除後はどのようなようになるのか。また、代替地を提供するとなるとどのようなケースが想定されるのか。
<p>鵜木幹事</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・1点目の固定資産税の関係については、解除された翌年の1月1日から農地から宅地並みの課税へと変更される。参考までに宅地に対する農地の価格はおよそ1/100である。2点目に代替地については、タイミングが合い、市の公共事業と整合がとれるなど諸々の条件が揃えば可能だと思う。
<p>鈴木委員</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・農業希望者への斡旋はどのような手法で行われているのか。
<p>鵜木幹事</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・農業希望者への斡旋は農業委員会へ依頼している。
<p>大関委員</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・農業委員会としては、買取り希望価格が合わないこともあるが、農業従事者がおらず、用地の買い手がいないのが現状である。

高橋委員	<p>・農業委員会から価格が合わないがあったが、そのような観点からも買取り価格を実際に合わせるべきではないか、と思う。また、長野第15号生産緑地地区の北西にある土地は市有地だと思うが、話し合いの中で将来の一体利用を見越し、市で買取るなどの話は出なかったのか。</p>
鵜木幹事	<p>・長野第15号生産緑地地区の北西の土地は市有地であるが、今回の生産緑地地区の解除と併せた話し合いは行っていない。価格について所有者としては、市街化区域内の土地ということもあることから、市街化調整区域内の農地とは違い、相応の算定しているものだと思う。</p>
小川会長	<p>・市の所有地は現在、どのような状態なのか。</p>
鵜木幹事	<p>・こちらの土地については所管課が商工観光課であり、現在の状態については把握していない。</p>
	<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全会一致により、原案のとおり可決させていただく。</p>
	<p>答申については、私から市長へ提出させていただく。</p>
	<p>本日の議事については、これで結審とさせていただく。</p>
	<p>【議事審議終了】</p>
	<p>4 その他</p>
	<p>報告</p>
	<p>行田らしいまち並みづくりと賑わい創出事業について (報告)</p>
	<p>5 閉会</p>