

会 議 録

会議の名称	第69回行田市都市計画審議会
開催日時	平成23年12月15日(木) 開会：午後2時00分 閉会：午後3時42分
開催場所	行田市産業文化会館2階・2A会議室
出席者(委員)氏名	大関守宏 朽木 宏 大野久美子 小川雅以 田尻 要 吉田幸一 栗原二郎 高橋弘行 小林友明 岩田譲啓 松本安夫 吉田 学 根本洋介 長岡幸雄 茂木貴司 (名簿順・敬称略) ※幹事 橋本都市整備部長 岡村まちづくり推進課長
欠席者(委員)氏名	茅島広行 (敬称略)
事務局・担当課	【まちづくり推進課】 青山主幹 金子主査 木村主査 野中主任 馬場主任 赤城主事
会議内容	議 事 (1) 諮問第1号 行田市都市計画生産緑地地区の変更 (案) (行田市決定) について (2) 意見聴取1 行田市都市計画行田市都市計画公園の変更 (案) (埼玉県決定) について その他 行田市都市計画マスタープランの策定について
会議資料	(資料名・概要等) ① 次第 ② 行田市都市計画審議会委員名簿 ③ 行田市都市計画審議会条例 ④ 諮問第1号 行田市都市計画生産緑地地区の変更 (行田市決定) ⑤ 意見聴取1 行田市都市計画行田市都市計画公園の変更 (埼玉県決定) ⑥ 行田市都市計画審議会会議傍聴要領 ⑦ 行田市都市計画マスタープラン策定 都市計画審議会 ⑧ 第5次行田市総合振興計画 ⑨ 行田市都市計画マスタープラン (概要版)
その他必要事項	

発 言 者	会議の経過（議題・発言内容・結論等）
	<p>会長の選出について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・任期満了に伴う委員改選後の初会議であり、会長、会長職務代理者が不在であることから、橋本幹事が仮議長として吉田幸一委員を指名 ・委員より小川委員の推薦あり。他に推薦、立候補者ともになく、信任の採決により小川委員を会長に決定する。 ・小川会長が吉田幸一委員を職務代理者に指名、吉田委員を職務代理者に決定する。 <p>審議</p> <p>(1) 諮問第1号 行田都市計画生産緑地地区の変更（案）（行田市決定）について</p> <p>会 長</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成23年12月1日付け、行ま第1226号にて、市長より諮問のあった行田都市計画生産緑地地区の変更（案）（行田市決定）についてお諮りする。 <p>幹 事</p> <ul style="list-style-type: none"> ・諮問第1号 行田都市計画生産緑地地区の変更（案）（行田市決定）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課（まちづくり推進課）の説明</p> <p>会 長</p> <ul style="list-style-type: none"> ・担当課から説明がございましたが、手続き上不備はないか。 <p>幹 事</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ありません。 <p>会 長</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ご意見、ご質問等あれば伺いたい。 <p>委 員</p> <ul style="list-style-type: none"> ・担当課の説明、資料を見させてもらったが、今回は経緯・内容等が本当にわかりやすかった。また、前回、前々回は、審議するまでに10か月だとか1年だとか要していたように記憶しているが、今回は短期間でこの審議会に諮ったということで、これも評価できる。1点だけお聞きする。4ページの経緯の内容だが、買い取り希望価格が7,000万円、面積775㎡、単価は約90,000円/㎡である。買い取り希望価格を出すにあたって制限はあるのか。自由に買い取り希

	<p>望価格が出せるのか。今回は買い取らないという結論となっているが、市で、買い取りに値するとしたときに、例えば価格等の折り合いをつけなければならないと思うが、所有者が自分の思う価格を希望価格として出せるものなのか。生産緑地法の中で時価という言葉があったように記憶しているが、それがどういう意味であるのかお答えいただきたい。</p>
<p>会 長 幹 事</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ただ今の●●委員の質問に対し、幹事から答弁を願いたい。 ・本人からの買い取り申し出価格についての制限はない。 <p>市が買取る場合は、土地鑑定評価を行い、根拠をもってその方と交渉することになる。</p>
<p>会 長 委 員</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・●●委員よろしいか。 ・生産緑地法の中では、市町村に時価での買い取りを申し出ることができるかと記憶しているが、この7,000万円が、時価という範疇に入るのかどうか。現況が田・畑で坪単価約30万円という価格は、昨今の不動産市況から判断すると、時価といえるか疑問である。時価の受け止めをどのようにしたら良いか。
<p>幹 事</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・生産緑地法11条の中に「時価で買い取るものとする」という表現がある。市としては、時価ということで一定の根拠をもって、算出して、その方に提示し交渉することになる。
<p>委 員</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・こちらを調べると路線価としては約45,000円/㎡で、これは一般的に公表されている。また、ちょうど1ブロック離れたところで、155.8㎡で212,200円/坪という事例もある。 <p>市内では、値段そのものでなくて、「計画がなければ買い取らない」という意思決定がされるのではないのではないかと想像はするが、そうはいつでも都市計画法の中で市街化区域という位置づけがあって、生産緑地法で緑地を守って行く。第一義的に行政が買い取る権利を持っているということは、将来的に都市計画の中に活かしてくださいという趣旨があるのではないかと考える。これは意見であるが、希望価格をそのまま入れて市内で検討することではなく、現実には、それが情報として公開される部分もあるわけだから、買い取り申し出があったときに土地の鑑定を受けて、この金額が公にな</p>

	<p>った形で買い受けるかどうかを検討しても良いのではないか。</p> <p>平成4年に指定した行田市の生産緑地地区は、指定の期間が30年であるから、11年後の平成34年には基本的には解除されるということになる。</p> <p>鑑定結果の価格が庁内で回れば、もう少し検討も早いのではないかという気がする。今回のケースだけという意味だけではなく、今後、買い取りの申し出があった時に不動産鑑定を受けて評価するという形でもいいのではないか。これは意見である。</p>
<p>会長</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ただ今、●●委員から、意見が出されましたが、どなたかこの点について、ご意見、コメントはないか。
<p>委員</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・買い取り希望価格のとらえ方としては、私も同意見である。
<p>会長</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・市から何かあるか。
<p>幹事</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・市のコメントということではなく、一般的に土地の売買というのは、売る側と買う側が合意した時点で成立するものである。買い取り希望価格自体は、それほど縛りを強くしなくても良いと考える。ただし、実際このように参考価格が公表されていると、解除する側の人も近隣の事例などに買い取り希望価格を近づけてもらうような話はあると思う。ただし、そうしなければいけないというように縛ることはむずかしと考える。
<p>会長</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・買い取り申出した方の希望が7,000万円ということで、その希望価格に対して市が高すぎるということが言えるのか。
<p>幹事</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・市が買い取る場合は、希望価格があっても、その土地の評価を第三者である土地鑑定士に依頼してその結果をもって交渉して行くことになる。この際、買い取り希望価格との差が出ると思うが、我々が算出した額でその方に説明をさせていただくことになる。
<p>会長</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・●●委員よろしいか。
<p>委員</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・はい。
<p>会長</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・他に質疑はないか。
	<p>採決</p>
<p>会長</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・それでは、ここで、諮問第1号行田都市計画生産緑地地区の変更(案)について採決を行う。

<p>会 長</p>	<p>賛成の方は、挙手をお願いします。</p> <p>(全員が挙手)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 全員賛成であるので、本案件については可決とする。 <p>市長への答申につきましては、私から提出させていただく。</p> <p>(2) 意見聴取 1 行田都市計画行田都市計画公園の変更(案) 埼玉県決定について</p>
<p>会 長</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 次に、平成 23 年 12 月 1 日付け、行ま第 1058 号にて、市長より意見聴取のあった意見聴取 1 行田都市計画「行田都市計画公園の変更(案)」(埼玉県決定)についてお諮りする。 <p>次第 4 (2) 意見聴取 1 について、幹事に説明を求める。</p>
<p>幹 事</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 意見聴取 1 行田都市計画行田都市計画公園の変更(案)(埼玉県決定)について、担当より説明する。 <p>■ 配布資料を用いた担当課(まちづくり推進課)の説明</p>
<p>会 長</p> <p>幹 事</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 忍城址と浮城の径を結ぶ東小路の関係はどうなっているのか。 ・ 今回の計画の見直しにあたっては、埼玉県との調整があり、その中で埼玉県からの意見等もいただき、東小路については、忍城址と多目的広場を結ぶものとしての位置付けを行った。
<p>会 長</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 水城公園とグリーンアリーナを結ぶ道路の計画があるが、どの位の計画でどうやるのか、市としての考えを持って県に相談に行くのだと思うが、どうなのか。
<p>幹 事</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 水城公園とは別の事業となるが、「常盤通佐間線街路事業」として、現在も埼玉県と協議を進めているところである。現在は調整中であり、残念ながらいつまでに完成するかについては、現時点でその時期を明確にお答えすることはできない。
<p>会 長</p> <p>幹 事</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大まかな目安もないのか。 ・ 残念ながら時期までは決まっていない。しかしながら、総合公園から北へ向かう北進道路について、現在、埼玉県が整備中である。こ

<p>会 長 委 員</p>	<p>これは、県道羽生妻沼線へ至る幹線道路であり、これが完成すると谷郷地区の区間だけが残ってしまうので、北進道路の進捗も見極めながら、さらに埼玉県と協議を進めてまいりたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・他に質疑、意見はないか。 ・平成 16 年に策定した忍城址周辺整備計画の中には、産業文化会館の南の方に物産館とか休憩所とかの構想があったと思うが、水城公園の面積が減ると、そういう施設は今後つくることができなくなるのか危惧する。公園面積の何パーセントの施設が許されるということをおぼえている。市民体育館の跡地あたりを「おもてなしのところ」という形で計画していたが、将来的なビジョンはどうなるのか心配である。
<p>会 長 委 員</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・他にどなたか質疑、意見はないか。 ・市役所の位置に陸上競技場という都市計画があって、市役所ができたのは、県と協議した中でやむを得ない選択であったと想像する。陸上競技場が総合公園に機能移転した事による今回の変更は、先を見通しての前々から行うべきではなかったのかと思う。
<p>会 長 委 員</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・他に質疑はないか。 ・昭和 29 年に水城公園が指定され、水城公園に計画されていた運動施設が総合公園に集約されたと説明があったが、平成 7 年にグリーンアリーナが建設された次点で、総合公園の整備は終了していると解釈している。また、平成 17 年に県との協議を開始したと説明があったが、なぜ、今の時期に水城公園の一部を除外して、総合公園の区域を拡大するのか。もっと早くできなかったのか。本来平成 7 年の時に都市計画公園として指定を受けてよかったのではないかとおぼえている。現時点で手続きを踏んでいるのはどこに原因があるのかお聞かせ願いたい。 <p>また、都市計画公園の面積を少なくすることに何か制約、制限があるのか。当初決定した都市計画公園の面積は維持しなければならないのか。その点をお聞かせ願いたい。</p> <p>もう一つ、一番気になっているのが、水城公園区域内に私有地があるが、そこは都市計画公園区域であるため、少なからず建築制限等</p>

幹事

もかかっていると思われる。そこで生活されている方々の意思はどうなっているのか。当然周辺住民への説明はされていると想像されるが、どのように行い、理解は得られているのか。周辺住民から具体的な要望等はないのか。一般住宅があるエリアについても、今回良いチャンスであるから公園区域から除外するべきではないか。その辺も含めてお聞かせ願いたい。

- ・ 1点目につきましては、「なぜ、埼玉県と協議を始めたのが平成 17 年からで、変更するのが今なのか。」という質問であるが、市内部では、総合公園の計画時からあり、正式ではないが、昭和 49 年から埼玉県と交渉してきた。その後、平成 7 年にグリーンアリーナが完成した時から本格化した。さらに、現況と計画の整合性が図られるように、埼玉県と細かい協議が平成 17 年から始まり、この度、協議が整ったことにより、今回審議をいただいている次第である。協議が長期間にわたった原因というのは、2 点目の質問と関連するが、都市計画公園を変更して面積を減ずるという事は、これまで埼玉県では事例がないということで、慎重になっていたということもあり長期化したものである。

これから年が明けまして、埼玉県の都市計画審議会に諮ることになります。

- ・ 2 点目の質問であるが、面積を減ずることに対する制限ということとは基本的にはないと思うが、あくまでも埼玉県の決定であるので、公園スタジアム課の指導もいただき、今回は水城公園の面積を減じて、総合公園に相当の面積を加えた変更案となった次第である。
- ・ 3 点目の質問の水城公園区域内の一般住宅の件であるが、指摘のとおり、水城公園区域内には土地、建物の権利者が 43 名おり、昨年 7 月、今年 4 月に地権者説明会を開催している。説明会では、「都市計画上の規制がかかっているので、公園区域から私たちの土地も除外してほしい。」という声も多数あった。しかしながら、関係権利者に対して、先ほど説明した、「計画に基づいて、今後も整備させていただきたい。」という説明とお願いをさせていただいたところである。その後においても個別にお伺いして同様の説明とお願い

委員	<p>をさせていただき、現時点では過半数以上の方に一定のご理解はいただいたという状況である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・説明では、埼玉県では面積を減らすという事例がないということだが、平成7年には面積を減らさない条件が整っていたわけである。それなのに何故、こんなに時間が経過しているのか。この辺が理解できないところである。この点は私の受け止めとして申し上げておく。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・先ほどの面積のカウントの件であるが、建設省の時代は減らす場合、廃止する場合は倍付という通達が出ていた。国土交通省になってから規制緩和になりそれが取り払われた。ですから、時期的には丁度そういったところではないか。
会長	<ul style="list-style-type: none"> ・他に質疑があるか。
<div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px;">採決</div>	
会長	<ul style="list-style-type: none"> ・それではここで、本案件の「賛否」について伺う。 <p>意見聴取1 行田都市計画「行田都市計画公園の変更(案)」(埼玉県決定)につきまして、賛成の方は、挙手をお願いします。</p> <p>(全員が挙手)</p>
会長	<ul style="list-style-type: none"> ・全員賛成と認める。 <p>なお、本案件については、私から市長へ賛成である旨の回答をさせていただく。</p> <p>本日の議事につきましては、これで結審とさせていただきます。</p> <p>議事審議終了</p> <p>その他 行田市都市計画マスタープランの策定について</p> <p>■配布資料を用いた担当課(まちづくり推進課)の説明</p> <p>質疑なし</p> <p style="text-align: center;">【審議会閉会】</p>