

会 議 録

会議の名称	第75回行田市都市計画審議会
開催日時	平成27年8月20日(木) 開会：午後1時30分 閉会：午後3時30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 田尻 要 高橋弘行 梁瀬里司 江川直一 園田誠司 (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 鈴木紀之 倉林修身 (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 説明資料 ④ 行田市都市計画審議会条例 ⑤ 行田市都市計画審議会名簿 ⑥ 行田市都市計画審議会 会議傍聴要領 ⑦ J R行田駅前広場周辺再整備基本計画【概要版】
その他必要事項	傍聴人4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"> ・小林部長あいさつ <p>3 委員委嘱</p> <ul style="list-style-type: none"> ・委嘱状交付 ・委員紹介 ・委員出席状況報告 ・幹事、職員紹介 <p>4 会長及び会長職務代理者の選出</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小林部長の指名により田尻委員が仮議長に選出 ・互選により小川委員が会長に選出 ・会長の指名により田尻委員が会長職務代理者に選出 <p>5 議事</p> <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> <p>小川会長 ・平成27年7月27日付け行都第622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。</p> <p>鵜木幹事 ・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。</p> <p>■ 配布資料を用いた担当の説明</p> <p>小川会長 ・議第1号について説明があったが、1点確認させていただく。農業用地として利用することを目的として農業希望者へ斡旋することより、公共用地として利用することを目的とした市への買取りが優先される、ということよろしいか。</p> <p>鵜木幹事 ・そのとおりである。まず、買取り申出があった場合は、申出から一カ月以内に市内部で買取るか否かを判断し、その後、農業委員会へ農業希望者の斡旋を</p>

	<p>依頼することとなる。</p>
小川会長	<ul style="list-style-type: none"> ・未だかつて公共用地として市が買い上げた例がないが、市ではどのような考えを持っているのか。
鵜木幹事	<ul style="list-style-type: none"> ・市の各部署に、公共用地として利活用するための買取り希望の有無について合議させていただいたが、今回は買取りを希望する部署は現れなかった。なお、これまでに1件ではあるが、谷郷地区において都市計画道路常盤通佐間線用地内の生産緑地について買取り申出があり、買取らせていただいた事例はある。
小川会長	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路など都市計画決定がなされた計画地内から買取り申出がなされた際に市で買い取った実績があるということか。
鵜木幹事	<ul style="list-style-type: none"> ・これまではそのとおりである。
小川会長	<ul style="list-style-type: none"> ・その他、議第1号について意見等はあるか。
江川委員	<ul style="list-style-type: none"> ・生産緑地における行為制限の解除は、資料1「～買取り申出に伴う経過について」の2.(10)案の縦覧後ということで、本日の審議会において審議を経た後、解除されるものと解釈したが、これ以降の進展としては、この時点で土地の売却や建物の建築など、全ての行為に対する制限が解除されるということか。
鵜木幹事	<ul style="list-style-type: none"> ・本件における買取り申出日は平成27年2月16日であり、市内部の買取り希望について各課に確認し、買い取れない旨を申出者に通知したのが3月10日で、その後、農業委員会へ農業従事者の斡旋を依頼したが、農業希望者が現れなかった。生産緑地法上は買取り申出があった日から3カ月が経過すると行為の制限が解除されることとなることから、実際はその日から宅地造成や建築行為が可能となる。
江川委員	<ul style="list-style-type: none"> ・答申の結果により、どのような効果が導き出されるのか。
鵜木幹事	<ul style="list-style-type: none"> ・生産緑地地区は、都市計画決定がされている都市計画法に基づく地域地区であり、生産緑地地区の行為制限を解除した際は都市計画決定の変更が必要となる。そのため、本審議会において審議をいただいた後、解除に係る都市計画決定の変更告示を行う運びとなる。
高橋委員	<ul style="list-style-type: none"> ・2点ほどお聞きしたい。まず1点目に、先の小川会長の質疑にもあったが、公共用地として今後、市が対応するのであれば、現在、市には土地を買取る財政的な余裕があるのかお聞きしたい。仮に余裕があるのならば、今後、公共用地として緑地の買取りが可能となる計画が存在するのかどうか、併せて伺いた

<p>鵜木幹事</p>	<p>い。</p> <p>2点目に、資料に添付されている2枚の写真についてだが、計画図や概要図では対象地を黄色く着色してあるが、これは同一箇所でのよいのか。</p> <p>・1点目の財政面についてだが、正直に申し上げると現在のところ市が土地を買取るには厳しい面がある。2点目の2枚の写真についてだが、これは対象地を南北両方向から撮影した写真であり、一地区である。</p>
<p>大野委員</p>	<p>・生産緑地地区については、当初指定時の115地区から随時追加や廃止等により、現在は106地区の指定と減少傾向にあるが、本件のような買取り申出がなされることなく、生産緑地としての状態のまま相続される件数は相当数あるのか。106地区と減少しているなか、当初指定した115地区分の生産緑地としての効果を果たして維持できるのか、これ以上減少しても大丈夫なのか、その計画性についてお聞きしたい。</p>
<p>鵜木幹事</p>	<p>・平成3年の生産緑地法の改正により、生産緑地については首都圏、いわゆる首都圏近郊整備地帯として、東京から60km圏内の市街化区域内の農地について生産緑地として指定することが可能となったことから、市では平成4年に1回目の生産緑地地区の指定を行った。2回目は土地区画整理事業により新たに市街化区域に編入された長野5丁目において、新たに所有者、地権者に対する指定希望の申し入れを経た後、3地区を生産緑地地区として追加で指定した。その後、旧南河原村と合併した際に、それまで旧南河原村は60km圏内に含まれておらず、生産緑地地区の指定がなかったことから、行田市と合併した時点で、新たに南河原地区についても市街化区域内の農地について生産緑地地区の指定を行った。このように、行田市としてはこれまでに3回、生産緑地地区の指定を行っている。</p> <p>なお相続については、相続が発生した際に、相続人に改めて生産緑地地区として継続して営農するか、もしくは買取り申出を行うか選択をしていただくことになる。</p>
<p>梁瀬委員</p>	<p>・買取り希望価格が7,000万円と少し高く思われるが、当該価格は鑑定評価によるものなのか、それとも本人の希望価格なのか、教えていただきたい。</p>
<p>鵜木幹事</p>	<p>・買取り希望価格はあくまでも申出者本人の希望価格であり、実際に市が買取る場合は、生産緑地法において時価で買取るものと規定されていることから、鑑定評価を行い、適正価格である時価で買取ることになるものと思われる。</p>

<p>高橋委員</p>	<p>・現在、該当地区に建物が建っていることはないか。資料によると川端酒造株式会社の西側と思われるが、現地を確認したところ、鉄骨の大きな建物がすでに建っており、歩いて確認してみたが、計画図及び概要図に黄色で着色された部分まで建物がはみ出して建築されているものと思われる。確認申請はおりにしているものと思われるが、生産緑地地区にかかることなく建築行為が進んでいるのか。南側から臨んだところ、すでに埋め立てが終了し、造成済みであって、また駐車車両も確認することができたが、都市計画審議会での審議を待たずにそのような行為を行ってもよいのか。</p> <p>また、梁瀬委員の発言にもあったが、個人的に7,000万円は希望価格としては高すぎると思う。穿った見方をすると市に買取ってもらいたくないため、このような金額を提示したのではないか。ともすると、審議会での審議が終われば売却が可能となると思うが、売却ではなしに、他の利用者に貸し出すことが今後においては可能であるのか。</p>
<p>鵜木幹事</p>	<p>・場所については、高橋委員の指摘している箇所間違いのないと思われる。資料1の2.(7)行為制限の解除通知は、平成27年5月15日付の行為制限の解除を受け、同年5月20日に申出者に対して制限解除の通知をさせていただいた。その時点で建築行為や土地の区画形質の変更など、これまで制限されていた行為が解除となり、建物を建てたり、土地の造成が可能となるわけである。</p> <p>土地の貸付は土地所有者の自由意志になるものと思われる。なお、本件の土地については、行為制限の解除後、開発行為の許可申請がなされ、許可に至ったと聞いている。買取り希望価格については、あくまでも希望価格ということで、申出者が記載した金額であり、市が買い取る場合は時価となることから、希望価格で買い取るわけではない。先程申し上げたとおり、具体的には鑑定評価を行ったうえ、適正価格で買い取ることになるものと考えられる。</p>
<p>高橋委員</p>	<p>・設計図面は開発許可のおりる前から起きていたのではないかとと思われるが、開発許可はいつおりのたのか。このようなことを先取りして開発が済んでいるとすると、委員の立場からは疑問に思う。また、「買取申出の理由」に主たる従事者が死亡、とあるが死亡したのはいつなのか。</p>
<p>鵜木幹事</p>	<p>・開発行為の許可年月日については、本日資料を用意していないことからこの場では回答することができない。確認のうえ、後ほど報告させていただく(「平</p>

高橋委員	<p>成27年6月30日許可」開発指導課確認済)。なお、主たる従事者の死亡年月日は平成22年4月10日である。</p> <p>・この場所は今まで農地であったことから、雨水の溜まり場、底になっていた。今後は産業道路から流入してくる雨水等の対策について開発の条件に付けていただきたい。</p>
小林幹事	<p>・都市計画法に基づく開発行為という許可申請では、技術基準の中に、雨水の流出抑制として貯留や浸透による方法など一定の基準があり、その技術基準に基づいた審査を行い、許可を出していることから、降った雨がそのまま外に流れ出すことはない。</p>
小川会長	<p>・大関委員に何うが、農業委員会に対し農業希望者の斡旋依頼がなされた場合、どのような手順で農業希望者を探すのか。</p>
大関委員	<p>・農業委員会としては第1に農業従事者を探すわけだが、従事にあたっては土地を購入してもらるか、貸してもらえないとやっていけないと思う。そのため、買取り希望価格をもって交渉となると農業従事者は現れないと判断できることから、このような形で買取り希望が出てきても農業従事者を見つけるのは不可能だと思う。</p>
小川会長	<p>・市では、公共用地の目的としての買取り希望の有無を各部署に照会した後、農業希望者へ斡旋するとあるが、このような手順は決定してから何十年も経過しており、現状にそぐわない面も出てきているものと思われるが、今後も同様の手順で進めるのか。</p>
小林幹事	<p>・生産緑地地区の解除に係る一連の手続きは生産緑地法に基づいたものであることから、市の考えではなく、法律に基づいた手順を踏まないと解除できない点をご理解いただきたい。</p>
小川会長	<p>・承知した。</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>
小川会長	<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>

答申については、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】

6 その他

報告

J R行田駅前広場周辺再整備基本計画について（報告）

7 閉会