

## 平成29年度第2回狭山市都市計画審議会（会議録）

- ◎開催日時 平成29年10月17日（火） 午前9時30分から午前10時50分まで
- ◎開催場所 稲荷山環境センター3階大会議室
- ◎出席委員 木村委員、鳥山委員、廣川委員、増永委員、室岡委員、森口委員  
高橋委員、宮岡委員、土方委員、笹本委員、加賀谷委員、町田委員  
望月委員、大島委員
- ◎欠席委員 1名
- ◎事務局 小谷野市長、吉野都市建設部長、山崎上下水道部長、堀川都市建設部次長（都市計画課長兼務）  
都市計画課：菅野産業基盤づくり担当課長、伊藤主幹、濱田主幹、森本主任、浅野主事、長岡主事補、  
街路整備課：金子課長、横川主幹
- ◎公開非公開の別 公開
- ◎傍聴者 0名
- ◎進行内容 議題1 狭山都市計画生産緑地地区の変更について  
議題2 狭山都市計画道路の変更について  
議題3 狭山工業団地拡張地区基盤整備事業の進捗について
- ◎議事録
- 諮問 次の2件の案件について、市長から会長に諮問をした。  
・狭山都市計画生産緑地地区の変更について  
・狭山都市計画道路の変更について
- 議題1 狭山都市計画生産緑地地区の変更について、事務局より諮問事項の説明をした。
- 質疑応答
- 委員 B第10号とF第54号の変更理由は、主たる従事者の死亡ということだが、残りの部分について、それぞれ地権者が何人いるか伺いたい。
- 事務局 B第10号については8名、F第54号については1名である。
- 委員 生産緑地の2022年問題についてだが、指定から30年経過すると、買取り申出が増えると思う。財政的な問題などで市が買い取れないと、生産緑地の行為制限が解除となった土地が一気に不動産の市場に流れてくる。そうなったときに土地の価格の低下や空き家の急増等が懸念されると言われて

いる。その中で、国も生産緑地法の一部改正や都市緑地法の改正をしているようだが、市はどのように対応を考えているのか。

事務局 市としても、関係課と生産緑地の取り扱いについて、今後検討していきたいと考えている。生産緑地法の改正については、今回、面積要件の引き下げ、建築規制の緩和、特定生産緑地の指定ということで、この3点が改正された。面積要件の引き下げについては、現時点では、当市においては考えていない。特定生産緑地地区の指定の関係については、国の動向を注視しながら、市としても取り扱いについて検討していきたいと考えている。

委員 特定生産緑地の指定で10年ごとの変更が可能になるようだが、現実的に農業をやられる方の高齢化や、後継者がいる方というのも限られてしまうと思う。どうしても売るほうが多くなってしまうので、早めの対応をお願いしたい。

事務局 この生産緑地問題については、都市計画審議会が開かれるたびに質問をいただいている、議会からも、委員会でいろいろと質問をいただいている。そういう中で、生産性のある生産緑地地区がどれだけあるのか、きちんと精査していかなければいけない時期が来ていると考えている。そういう中で、2022年問題を受けて、関係機関等と協議をし、狭山市の生産緑地について、今後どういう取り扱いをしていくべきか、すでに意見交換をさせていただいている場面も多々出てきている。そういう中で、今の生産緑地を、宅地並みの課税をすると、税収が1億円くらい固定資産税と都市計画税で増えるという試算もある。そういうところも含めて、本当にこの農地が、農業者のために必要な生産緑地なのかということ、きちんと精査をしていきたいというのが所管としての考えである。

委員 農業者に本当に必要かというのもあるが、生産緑地は、都市の緑地を守り、災害等があったらそこを使うなどの意味合いがある。市としてそういった生産緑地を残したり、公園にしたり、今回も都市計画道路熊谷入間線の道路沿いの生産緑地があるから、そのような道路沿いにかかったところはどうか、そういったことも決めていかななくてはならないと思っている。その辺の考えを伺いたい。

事務局 各所管に意見をいただいきたいと考えている。そういう中でも、1番大切なのは土地の所有者の意見をよく聞くということだと考えている。関係機関等との意見交換も必要だと考えており、災害時の役割についても十分承知しているが、それらについても、どこまでを市として取得していく必要があるのかを、防災担当などとも連携を取りながら、検討していきたいと考えている。

質疑終了

- 議題 2 狭山都市計画道路の変更について、事務局より説明をした。
- 質疑応答  
委員 今回、熊谷入間線に接続する部分の隅切りは両方とも隅切りされるということか。
- 事務局 笹井柏原線の幅員は12mから15mに増えている。それに伴い隅切りの幅員も若干増える部分と減る部分があり、線形が一部変更になっている。
- 質疑終了  
答 申 次の2件の案件について、会長から市長に答申をした。
- ・狭山都市計画生産緑地地区の変更について
  - ・狭山都市計画道路の変更について
- 議題 3 狭山工業団地拡張地区基盤整備事業の進捗について、事務局より説明をした。
- 質疑応答  
委員 資料の4番、全体スケジュールで（予定）とあり、国、県との調整が順調に進んだ場合の最短スケジュールと書かれている。この中で順調に進まないことについて、どういったものが予想されるのか。
- 事務局 国との農林調整だと思われる。
- 委員 都市計画の変更にかかる法手続きの中で、準防火地域に指定すると書かれているが、隣接する柏原北地区は全部準防火地域ではなく、一部が準防火地域である。今回は全域を指定するのか、それとも一部を指定するのか。また、地区計画で建ぺい率を下げることか。それと建築基準法第68条の2に基づく条例を作り、規制していくのかどうか。
- 事務局 準防火地域については、両地区とも全体を指定する予定になっている。県の用途地域指定の基本的な考え方の中で、建ぺい率60%を工業系の用途地域において指定した場合には、準防火地域を併せて指定するという指導もあるので、それに基づき、準防火地域を指定する予定である。建ぺい率及び容積率については、通常の工業系の用途地域と同じように建ぺい率60%容積率200%を考えているが、地区計画については、柏原北地区と同様に建物の用途等について条例化を検討している。
- 委員 すでに立地している柏原北地区の建ぺい率と相違することになるのか。
- 事務局 はい。柏原北地区については、準防火地域に指定しなかった分、建ぺい率を抑えたという経緯があると聞いている。
- 委員 準防火地域に指定すると膨大な建設費がかかる。柏原北地区のように地区計画で建ぺい率を抑え、さらに準防火地域を一部指定する方法も考えられる。都市計画図でのバランスも良くないと思うので、今後さらに検討して欲しい。

事務局 柏原北地区の指定経緯としては、工業団地の既設の工場が残っている箇所については準防火地域を指定し、新規事業地については、準防火地域を指定せずに、建ぺい率で敷地に余裕を持たせ、建築コストを下げている。今回のそれぞれの地区については、業務代行者が立地していただける企業を探している状況ではあるが、準防火地域に指定するという話はしているため、それにより進出企業者が検討を変えることは、今のところないと聞いている。基本的には県の方針に基づいた形で進めたい。

委員 資料のスケジュールを見ると、次回の審議会での諮問が平成30年の1月に予定されているが、国との調整についてはそれまでに終わるのか。

事務局 国との調整については明確に答えられないが、市としては、このくらいの時期に終わらせたいと考えている。

委員 何かネックになることがあるのか。

事務局 農林水産省の関東農政局との調整を進めている県の職員から、状況を確認しているが、いろいろと宿題をいただいている状況である。国の職員にも前向きに話を聞いていただいているとの報告を受けているので、順次説明し、前に進めていけると考えている。

(審議会終了)