

令和4年度第1回狭山市都市計画審議会（会議録）

- ◎開催日時 令和4年8月24日（水） 14時00分から15時45分まで
- ◎開催場所 農村環境改善センター 農事研修室
- ◎出席委員 大澤委員、大岡委員、角田委員、木村委員、實委員、増田委員、大沢委員、福田委員、西塚委員、齋藤委員、内藤委員、新良委員、後藤委員、田端委員
- ◎欠席委員 1名
- ◎傍聴者 0名
- ◎公開・非公開の別 公開
- ◎議題 ○諮問案件
議題1 特定生産緑地の指定について
○報告案件
議題2 公共下水道（汚水）市街化調整区域第4期整備事業及び公共下水道不老川雨水管整備事業について

◎議事録

議題1 特定生産緑地の指定について、事務局から説明をした。

【質疑応答】

委員 申請があった地区はほぼ全て指定すると示されているが、指定しないと判断したF第7号生産緑地地区について詳細を教えてください。現況写真をみると、確かに指定しないという判断にならざるを得ないが、今回の申請が特定生産緑地に指定する最後の機会である。今まで指導をいつ頃、何回、どのような指導を行ったのか教えていただきたい。また、申し出があったということは、所有者としては特定生産緑地に指定したいという意思はあるが、管理しない、できないとなった状況であると思われる。何かしら所有者から相談はあったのか。

事務局 F第7号生産緑地地区については、毎年行っている管理状況の調査において改善指導をしてきている。直近では現状のまま放置した場合、農地課税ではなくなる可能性があるという説明や、管理改善の指導などを令和3年4月12日から6回行っている。その後、特定生産緑地の申請があっても、3回所有者を訪問して説明をしているが、所有者としては指定したいが、どうしても管理ができないということで、最終的に市の判断としても、令和4年7月11日に現状では指定できないと判断の案を伝えている。その際も管理がどうしてもできないため、やむを得ないという回答をいた

だいている。

委員 了解した。先程説明があったように、今回指定しないと今後5年かけて宅地並み課税になり、様々な税の優遇措置は受けられなくなるということだが、一般的に宅地並み課税になると課税額ほどの程度変わるのか。資料の3ページで意思表示のない方が2名いるとあった。1名は法定相続人が多すぎて断念したとのことで、ご了解いただいているとのことだが、もう1名については、親族にも確認したけれど本人からの申し出がないとのことで、この方は今後税額が上がることについてご理解いただいているのか。

事務局 宅地並み課税との差額については、資産税課に確認したところ、完全に宅地並み課税になった場合、200倍から300倍という倍率になると確認した。具体的には、現在の生産緑地地区の固定資産税は年間の税額で1㎡あたり約1円である。1,000㎡の生産緑地地区であれば年間の固定資産税額が約1,000円となる。5年後に宅地並み課税で250倍になった場合、25万円となる。1年毎に段階的に2割ずつ上がっていくため、1,000㎡の土地では1年目に5万円、2年目に10万円、5年経過すると25万円になる。実際の評価については、土地の形状や接する道路の幅員などで評価するため、まったく同じ計算にはならないが、考え方としては説明の通りである。もう1点質問があった、連絡の取れていない所有者については、特定生産緑地の手続きの説明の際に同じ説明をしている。課税が50倍、100倍、最終的に200倍から300倍になってしまうことは説明して、内容は伝わっている状況である。最終的に意思表示がいただけなかったので、課税の説明は今後改めてしたいと考えている。

委員 指定要件の4番に耕作の状況確認は必要に応じて農業委員会と協力して現地調査を行うとあるが、今回現地調査に行った場所で農作物がある場所はわかりやすいが、雑草などの管理状況の確認が主だったと思う。適切に管理を行っている確認よりは、休耕中であるというところの確認も多かったと思うが、農業委員会に問い合わせた案件はあったのか。また、なかった場合、必要に応じて農業委員会に確認するという必要に応じる場合はどのような場所があるのか。

事務局 今回の調査に関して農業委員会に相談した案件はなかった。指定要件を定めた時点で休耕中の場所については、いつでも耕作できる状況であることが必要ということを確認しており、足首の高さ程度の草丈で管理していただく必要があると確認ができていたので、その判断基準で指定の判断をしている。今後については、指定しないと判断した1件については農地としての管理状況として、生産緑地地区としてだけではなく、農地法の観点か

らも農業委員会事務局と協力して改善指導は継続していきたいと考えている。

委員 特定生産緑地にならない全65筆の生産緑地地区について、特定生産緑地に指定しないことで売却等が進むことは期待できるのか。

事務局 特定生産緑地に指定しない生産緑地地区についての今後の流れについて説明する。申し出基準日である令和4年12月8日を過ぎると市に買い取り申し出を出すことが可能になる。今まで買い取り申し出を出すためには相続や農業ができなくなるような故障という条件が必要だったが、申し出基準日を過ぎると、特定生産緑地に指定していない場所については前述の理由なしにいつでも買い取り申し出を出すことが可能になる。買い取り申し出が提出されると市で買い取るかどうかの判断をして、その後、農業従事者を対象に生産緑地地区として管理したい方を探す斡旋を行う。この2つの手続きで新しい所有者が見つからない場合、行為制限の解除となり、宅地的な利用が可能になる。この手続きを踏んだ場所については、売却や宅地的利用が見込まれると考えている。

委員 特定生産緑地に指定せず、管理も放置されてしまうことは考えられるか。
事務局 管理を放置するということは、固定資産税が上がってってしまうので、宅地的利用を図っていくものと考えている。

委員 空き家等と同様に適正管理されず、近隣住民に影響が出てしまうことを危惧しているがいかがか。

事務局 生産緑地地区に指定してから30年経過するといつでも買い取り申し出ができるようになるが、買い取り申し出をしない場合、生産緑地地区として都市計画上位置付けられるため、農地としては管理してもらわないといけない。質問があったような、隣地への枝や雑草の越境があった場合などは、農地として管理するよう指導していく。

答 申 次の案件について、会長から市長に答申をした。
・特定生産緑地の指定について

議題 2 公共下水道（污水）市街化調整区域第4期整備事業及び公共下水道不老川雨水管整備事業について、事務局から説明をした。

【質疑応答】

委員 公共下水道不老川雨水管整備事業について、令和3年度から令和5年度に工事していただいている。内水の被害があった地区であるため、工事の効果に期待していたのだが、県の不老川の工事の影響でこちらの事業も遅れ

- が出ていると耳にした。市としては令和3年度から令和5年度に整備するのだが、工事完了後、令和6年度からは不老川に放流できるのか。
- 事務局 不老川の改修工事を行っているが、吐口の工事が完了し、放流可能な場所は順次放流している。既存管もあるため、既に放流している場所もある。県が今年度工事完了を予定している場所については、支障なく放流する予定である。
- 委員 入曽駅周辺整備事業で貯水槽も整備していただけるようだが、この地域の内水被害はどの程度軽減されると想定しているのか。被害予測が1時間50mmを大幅に超えるような雨量になっているため、難しい部分もあるかと思うが、この地区は台風9号で大きな被害が出た地区でもある。あの程度の雨が再び降った場合、どの程度被害が軽減されると想定しているのかわかる範囲で教えていただきたい。
- 事務局 台風9号は1時間100mmを超える雨量だった。整備しているのは1時間50mmである。すべてが繋がったとしても解消できる雨量ではないが、部分的、瞬間的には、軽減できる。冠水したとしても早く水が引くことは想定できる。雨量によって内水の溜まり方も変わってくるため、一概には言えないが、溜まった場合に水が引くのが早くなることは間違いなく言える。
- 委員 5ページに緑色で示されている令和5年度以降の工事予定箇所は狭い道路だが、ここの工事は開削工事なのか。
- 事務局 こちらについては、現在設計の検討を行っているところだが、可能な限り既存の管渠を活かしながら実施していこうと考えている。既存の管渠は更生し、中をライニングするなど、そのようなことも検討して工事を進めたいと考えている。
- 委員 住宅街であるため、可能な限り通行の妨げにならないように工事を進めてほしい。

【質疑終了】

<審議会終了>