

令和元年度第2回狭山市都市計画審議会（会議録）

- ◎開催日時 令和元年11月20日（水） 14時30分から16時20分まで
- ◎開催場所 狭山市役所7階 職員研修室
- ◎出席委員 角田委員、木村委員、田口委員、鳥山委員、増永委員、西塚委員、土方委員、笹本委員、齋藤委員、大沢委員、大島委員、田端委員
- ◎欠席委員 3名
- ◎事務局 小谷野市長、堀川都市建設部長（幹事）、増田上下水道部長（幹事）、田中都市建設部次長（管理課長兼務）、西久保都市建設部次長（建築審査課長兼務）、街路整備課：横川課長、板倉主幹、中山主査
下水道施設課：大谷課長（上下水道部次長兼務）、尾崎主幹、當麻主幹
都市計画課：伊藤課長、関根まちづくり推進担当課長、濱田主幹、森本主任、平山主任、長岡主事補
- ◎傍聴者 0名
- ◎公開・非公開の別 公開
- ◎議題 ○諮問案件
議題1 狭山都市計画生産緑地地区の変更について
○報告案件
議題2 生産緑地法一部改正について
議題3 狭山都市計画道路狭山市駅加佐志線及び笹井柏原線について
議題4 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 狭山都市計画生産緑地地区の変更について、事務局から説明をした。
【質疑応答】
委員 買取り申出については、申出があった地区について市が買い取るか検討し、買い取らなかつたら、その後、農業委員会等に斡旋を行い、市内の農業従事者に買い取るか希望を聞く、という認識でいる。今回廃止になる地区については、そのような手続きを行ったが、買取りを希望する人はいなかったということか。また、指定してから30年経過すると買取り申出が可能になり、狭山市においては令和4年に30年を迎える。30年経過後は買取り申出の件数が多くなると思うが、市は買取る基準や対応方針等を設けているのか。
事務局 買取り申出の手続きについては、申出を受理したら、市内部に買取り希望があるか照会する。1ヶ月以内に買い取りたいという希望がなければ、農

業従事者に斡旋するため、農業委員会に斡旋依頼をする。斡旋依頼してから2か月、申出があった日から3か月経過しても所有権移転がなかった場合、今回廃止する地区のように行為制限が解除され、都市計画の変更を行うものである。指定から30年が経過する令和4年を迎えるときの市の対応については、議題2で説明する。なお、買取る基準は設けていない。生産緑地を指定する要件の中で、公共施設等の敷地に供する土地というのが条件になっており、それに基づき、全庁的に買取り希望の有無を照会している。

委員 公共施設という言葉があったが、災害時の避難所や災害ゴミ、雪の置き場としての使い方を考えると、住宅密集地において、一定程度の公園等が計画的に必要なのではないか。現在、公園や道路等の担当部署は、そのような発想が恐らくないため、照会が来ても買い取らないと回答する。そのような土地の使い方を、担当部署は今後検討していく必要があると思う。

事務局 議題2でも生産緑地法改正の内容について説明するが、防災や公園、農業などの関係課と生産緑地の活用についてヒアリングを行い、状況を把握したが、現時点では関係課から生産緑地を活用するような計画はないとのことである。今後、特定生産緑地の指定を検討していく上で、状況変化があった場合は、再度ヒアリングを行い、確認していきたいと考えている。

【質疑終了】

答 申 狭山都市計画生産緑地地区の変更について、会長から市長に答申をした。

議題 2 生産緑地法一部改正について、事務局から説明をした。

【質疑応答】

委員 生産緑地における建築規制の緩和について、ビニールハウス、農産物の集荷施設等の施設以外にも直売所や農家レストラン等の設置が可能になったということだが、税制上どのような扱いになるのか。宅地並みに課税されるのか、これらも生産緑地として課税されるということなのか。

事務局 生産緑地内に農家レストラン等の施設を建築しても、土地については農地として課税される。また、建築物に対しては通常の固定資産税が課税される。

委員 生産緑地はオープンスペースとしての機能も期待されているため、建築に関しては慎重に判断しないと、節税のためではないかと言われかねない。その辺りはどのように考えているのか。また、面積要件を引き下げないということだが、面積要件を引き下げない背景や、市の考え方があれば教えていただきたい。

- 幹 事 農家レストランやジャムの製造施設の建設が可能になったが、基本的には生産緑地内で生産された原材料を使い、施設の設置管理者は主たる従事者が行うこととされている。市内にある生産緑地の現状を考えると、生産緑地内で生産した農作物を消費者に提供するという取り組みを試みようと考えている方はほとんどいない。また、面積要件を下げない理由として、本気で農業を行うのであれば、市街化区域の農地を1反売却すれば、立地条件等はあるが、市街化調整区域に10倍以上の農地を購入できる。このようなことから、生産緑地法は主に市街化区域内に農地を所有する方の節税に活用されているという現状がある。面積要件を引き下げると、生産性が保たれる農地として適正と言えるのか疑問である。300平方メートルの土地では機械で耕作するような農地ではなくなる。例えば、水田は1区画5反が最低要件と言われている。専業農家として一所懸命農業に従事している方からみると、面積要件を引き下げるとは、農業を守ることと言えるのかという意見もある。その一方、東京23区などの都市では、防災や環境保全の観点から、農地は有効である。例えば水田は、台風や集中豪雨が発生した際に、湛水能力があるため水を引き受けてくれる。そのような両面を見ながら、考えていかななくてはいけないが、現時点では、本市においては、面積を引き下げる必要はないと考えている。この考え方は、農業委員会、関係機関等からの意見も聞いたうえで判断しており、現状では引き下げないという方針で進めていきたい。
- 委 員 指定してから30年経過すると、買取り申出が自由にできるようになるとのことだが、買取り申出をしないとどうなるのか。
- 事 務 局 特定生産緑地に指定せず、指定してから30年が経過した生産緑地地区は、買取り申出をしないと、生産緑地地区として行為制限が継続する。
- 委 員 生産緑地地区として行為制限が継続するということは、相続税の納税猶予は受けられるのか。
- 事 務 局 相続した人が相続税の納税猶予を受けるには、指定してから30年が経過する前に、特定生産緑地に指定されている必要がある。
- 委 員 特定生産緑地に移行させていきたいということか。
- 事 務 局 市街化区域内農地の国の考え方が、「宅地化すべきもの」から「保全すべきもの」へと変わったため、新たに特定生産緑地という制度が創設された。
- 委 員 建築物は課税対象になるが、土地は宅地評価にならないのか。
- 事 務 局 土地の評価としては農地評価の農地課税である。しかし、建築物が建ったところには造成費相当額が加算される。
- 委 員 指定してから30年が経過する前に、生産緑地地区の所有者が亡くなった

場合、買取り申出を行わないと、生産緑地地区のままだが、所有者名義は相続人になる。その相続人が特定生産緑地の指定を選択すれば、税金の優遇措置を受けられるが、特定生産緑地に指定しなければ、税金は上がってしまう、ということではないのか。

事務局 その通りである。また、法改正に伴い、生産緑地地区の所有者に対し、情報提供を行った。今後、特定生産緑地を指定するにあたり、指定要件、手続きが確定したら、来年度には土地所有者に対して説明会を行う。生産緑地の所有者に制度の理解をしていただいたうえで、特定生産緑地にするかどうかの判断をしていただくよう、市として周知を図っていく。

委員 後継者がおらず、市や市内の農業従事者も誰も買い取らなかった場合、どうなるのか。

事務局 例えば指定してから30年経過し、市に買取り申出が提出され、市内部で買い取るか照会し、希望がなければ、市内の農業者に対する斡旋を農業委員会に依頼する。そこでも買取り希望者がいなかった場合、行為制限が解除され、土地所有者の方が自由に土地利用を図ることが可能になる。

委員 制限がなくなるのか。

事務局 制限がなくなり、宅地として建築も可能になる。

委員 一団の農地の考え方について、道路を挟んだ反対側に住宅があり、その先に別地区の生産緑地があった場合も一団の農地として見るができるのか。また、範囲はどの程度離れていても良いのか。

事務局 一団の農地の考え方は市の実情に任せられている。もし、このようなケースが発生した場合については現地調査を行い、一団の農地として見られるものは一団の農地として見ていこうと考えている。

【質疑終了】

議題 3 狭山都市計画狭山市駅加佐志線及び笹井柏原線について、事務局から説明をした。

【質疑応答】

委員 狭山市駅加佐志線整備事業について、説明では、来年度から一部道路改良工事を始め、今年度末には全体の約28パーセントの用地を取得予定ということであった。資料では、工事予定区域が4箇所に分けられているが、令和2年から5年度に行なう道路改良工事区域、大型商業施設の裏辺りにおいては、現在どの程度の用地を取得しているのか。また、笹井柏原線、市道幹第92号線については、通学路であるということだが、具体的に歩道は何メートル広がるのか。ガードレールや縁石等ほどの程度のものが整

備されるのか。同じように、市道幹第68号線は現在でも道路があるが、渋滞解消等に資するための整備事業ということであると、更に拡幅されるのか。又は右折帯が設置されるのか。具体的な整備のイメージをわかる範囲で教えていただきたい。

事務局 狭山市駅加佐志線整備事業における、大型商業施設の裏辺りの用地取得については、昨年度から今年度にかけて、交渉を行っており、今現在の取得状況は1件550平方メートルである。こちらの事業区域については、交渉の中で内諾をいただいている方が多く、来年度予算にもその辺りを反映させている。来年度前半に用地取得を進めていく中で、状況を見ながら、占用工事等も含め、工事を進めていく予定である。工事は令和2年度から5年度と記載しているが、この事業区域全体を一度に道路改良工事するのではなく、占用工事や高低差が生じる場所について、先行して擁壁を設置するなど、粗造成が可能となるような施行を予定している。用地は全てではなく、既に取得済みになっている土地が1件、間もなく用地取得可能な土地が1件見込まれており、その辺りを含めて、来年度、再来年度という期間をかけて、用地取得を進めていく予定である。

委員 改めて計画路線の現地を確認したところ、畑の中にも段差や傾斜地が見受けられた。宅地として利用されていない用地もあった。それらの必要性については市民の方や議会と議論を重ねてきたのだろうが、事業が進むのは案外早いものだと感じた。

幹事 大型商業施設の裏辺り、令和2年度から5年度にかけて工事をを行う事業区域の用地取得については、難航地権者がいることから、市議会からも心配する声があった。しかし、所管の努力もあり、契約を結び、用地を取得できた。大型商業施設内については、現在商業施設が営業しているため、道路工事の工程が確定したところで、用地を取得していくものであり、契約はまだ結んでいないが、取得の目途はほぼついている。しかし、1箇所、小さな用地について難航している場所もあるが、その場所を残して工事を進めるなど、行っていきたいと考えている。また、市議会からも東京狭山線から東中学校跡地に向けて、先行して整備して欲しいと要望を受けているため、そのような意見を尊重し、工事を進めていきたいと考えている。

事務局 笹井柏原線の市道幹第92号線について、通学路の整備について質問があったが、現在、上ノ原団地の東脇を通る狭あいな坂道が水富小学校の通学路になっている。笹井柏原線の整備では、2.5メートルの歩道を整備し、歩車道境界ブロックを設置し、歩車道分離をしっかりと行う考えでいるため、振替えも図られると考えている。笹井柏原線整備後はその歩道を通る通学

路に変更するという計画もある。工事については来年度から令和4年に向けて進めていく予定である。また、笹井柏原線、市道幹第68号線については、ご指摘の通り、既存の路線がある。これは、概成済みと言う状態で、計画幅員では12メートルの路線だが、道部のみが整備された道路であり、路肩は砂利のまま未整備である。この路線は計画通り12メートルの幅員、両側に2.5メートルの歩道の整備を併せて行う。工業団地日高線との交差点については、既に右折帯があるが、そこへのすりつけの調整等は併せて進めていくものである。また、甲斐屋坂との交差部分の高低差が大きいいため、ここを緩やかにする工事に今年度着手する予定である。そのように、安全性と円滑な交通を図るように努めていく計画である。

【質疑終了】

議題 4 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 図面の色分けについて教えていただきたい。
- 事務局 都市計画図を基に作成した図面であるため、色は用途地域の色分けである。
- 委員 入曽地区内には、今回の事業区域外についても雨水管が整備されていない場所があると思うが、この事業後はどのように整備を進めていくのか。
- 事務局 雨水管の整備については、市内において、狭山台地区など、市街化区域の限られた地区しか整備できていない状況であり、汚水管の整備と比べると整備が進んでいない。今回、入曽地区においても、不老川の溢水等の大きな被害があり、また、放流先との協議が整った関係上、入曽地区の市街化区域について、整備を行うものである。まずはこの事業区域についての整備を行うものであり、その先の計画は立てられない状況である。
- 委員 県と市の事業調整協議会というものを設立し、事業を進めるものだと思うが、この協議会は、今回の40ヘクタールの区域のみ協議を行うものであるのか、それとも、この事業後も協議会は継続し、不老川等の河川流域の問題について、協議を行っていくことはできるのか。事業区域外の水野地区や山王小学校周辺についても水が溢れやすい。この整備において、そのような場所も含めて、どの程度河川への放流が可能で、溢水の解消ができるのか、改めて協議を行わなければならないのか。この協議会は今回の事業区域のみを協議するものであるのか。その他の地域についても協議できるのか教えていただきたい。
- 事務局 今回の事業区域については、河川の拡張した容量に基づいて、やっとなら40

ヘクタールの区域について協議が整ったものである。河川改修工事についても、1時間50ミリメートルの雨に対応する河川整備であるため、全ての雨を河川に流すことができるという整備ではない。現時点では、この協議会は事業区域内の整備を目指していくものである。また、ご指摘があった市街化調整区域については、地形的に市街化調整区域から市街化区域に向かって下がっていくような傾斜があるため、市街化区域の整備が進めば、河川に近い道路冠水等がなくなることで、市街化調整区域から流れてくる水も自然と流れていくことが期待されるため、事業区域内だけでなく、市街化調整区域内で道路冠水や溢水があった場所についても、波及的に効果が表れるということが期待されている。

- 委員 令和2年度に吐口の工事を着手するとのことだが、吐口はどのくらいの深さに設置するのか。また、そこに繋げる管は自然流下か。
- 事務局 吐口は河川の底部に設置するものであり、管は自然流下を基本としている。
- 委員 自然流下となると、今年発生した台風19号など、溢水するような大雨において、小河川などと大きな河川が合流した際にバックウォーター現象が発生し得る。川の流れが強いと管から流れていく水が流れにくいという現象が出てくる。
- 事務局 懸念されるころはあるが、河川の拡幅工事により、川の容量も大きくなる。また、設置する雨水管についても、1.5メートル程の大きな管を設置する。これにより、管に水が滞留するため、ある程度時間を稼ぐことができ、整備前よりも相当の効果が表れると考えている。
- 委員 図面が分かりにくい。専門的に学んでいる方は分かるのだと思うが、具体的に分からない。もう少し分かりやすい資料を用意し、説明していただきたい。
- 事務局 範囲を示した図面として配布した。進捗状況に合わせて、報告する場面があれば、配慮する。
- 委員 事業区域内ではないが、若葉台団地の入口辺りについて、近年宅地が造成され始めた関係からか、水の流れが変化し、交差点辺りにかなり水が流れてくる。事業区域内ではない場所について、今後どのように対応していくのか。
- 事務局 今回の事業区域には入っていないが、この辺りは一般の道路排水等の管があり、今回の事業区域の排水能力が向上することに伴い、道路側溝等の排水も改善されることが期待される。間接的な影響とすれば、改善が期待されるが、その地域について事業に取り組む計画はない。
- 委員 この計画はどの程度の降水量まで耐えられるものなのか。

事務局 1時間50ミリメートルの設計で河川整備がされている。これに適合するような整備計画であるため、この事業においても1時間50ミリメートルを計画している。河川整備においても、床上浸水はなくす、床下浸水は軽減するという目標で河川整備を行っていると確認しているため、ゲリラ豪雨に対して全て解決するようなものではないが、相当な効果はあるものと考えている。

【質疑終了】

<審議会終了>