

## 会 議 録

会 議 名	令和5年度第1回東松山市都市計画審議会					
開 催 日 時	令和5年7月31日（月）			開 会	午前10時00分	
				閉 会	午前11時30分	
開 催 場 所	東松山市役所 総合会館4階 多目的ホールB					
会 議 次 第	1 開会 2 委員紹介 3 挨拶 4 議事 （1）諮問事項 ・議案第1号 東松山都市計画生産緑地地区の変更について（東松山市決定） （2）報告事項 ・東松山市立地適正化計画の改定について （3）その他 5 閉会					
公開・非公開の別	公 開		傍 聴 者 数		2 人	
非公開の理由 （非公開の場合）	—					
委員出欠状況	第1号委員	石川 浩一	出	第2号委員	田中 二美江	出
	同上	小峰 良介	出	同上	米山 真澄	出
	同上	清水 真人	欠	同上	平澤 牧子	出
	同上	須長 則明	出	第3号委員	奥 広文	出
	同上	中井 正則	欠	同上	吉田 義彦	欠
	第2号委員	斎藤 雅男	出	第4号委員	加藤 幹雄	出
	同上	安藤 和俊	出	同上	松崎 淳一	出
事 務 局	都市計画部長 笠原 勉			都市計画課主査 大塚 貴夫		
	都市計画部次長 細野 康弘			都市計画課主任 小池 将太		
	都市計画課長 田嶋 徹夫			都市計画課主任 田中 幸太		
	都市計画課副課長 石川 智之					

次 第	発 言 者	顛 末
1 開会	事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 開会宣言</li> <li>● 委員出席状況の報告</li> </ul>
2 委員紹介	事務局 森田市長 事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 委員紹介</li> <li>● 森田市長挨拶（挨拶後、市長退席）</li> <li>● 職員紹介</li> <li>● 配布資料確認</li> </ul>
3 挨拶	小峰会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 小峰会長挨拶</li> <li>● 議事録署名委員に米山委員と平澤委員を指名</li> <li>● 会議の公開及び傍聴人の有無について確認</li> <li>● 傍聴者入室</li> </ul>
4 議事 (1) 諮問事項	事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 議案第1号「東松山都市計画生産緑地地区の変更について」説明</li> </ul>
	松崎委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 質疑応答（○：質疑・意見、◇：回答）</li> <li>○①所有権の移転がなされないまま、買取申出から3か月が経過したため、同法14条に基づき行為制限が解除されるとのことだが、分かりにくかったので、再度説明していただきたい。</li> <li>②行為制限解除後の土地利用に方法について説明していただきたい。</li> </ul>
	事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇①買取申出があった場合は、市が生産緑地を買い取るか買い取らないか判断し、1か月以内に所有者に通知している。今回の場合は、買い取らない旨の通知を出している。買い取らない場合は、農業委員会にあつせんを依頼し、不調になったときは買取申出から3か月後に行為制限の解除となる。</li> <li>②行為制限が解除された土地の利用については、所有者の考えに委ねられている。</li> </ul>
	松崎委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>○①市が買い取った事例はあるか。</li> <li>②農業委員会はどのような方法であつせんをしているのか。</li> </ul>
	事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇①買い取った事例は過去に1件だけある。</li> </ul>

		<p>②都市計画課から文書で農業委員会事務局にあっせん依頼をしている。あっせんの方法は、農業委員会に任せている。農業委員会からは近隣で農業を行っている方には話をしていると聞いている。</p>
	斎藤委員	<p>○①行為制限が解除されると宅地並み課税となると思うが、それまで軽減されていた固定資産税は、そのままになるという認識で良いか。</p> <p>②主たる従事者の故障とはどういうことなのか。</p> <p>③役所内でのあっせん等の手続は適切に行っているのか。</p>
	事務局	<p>◇①生産緑地だった期間の軽減されていた固定資産税、都市計画税は徴収していない。</p> <p>②具体的な病名は申し上げられないが、持病があり、高齢でもあることから農業の継続が困難であるということが、診断書に記載されている。</p> <p>③農業委員会へ文書であっせんに依頼し、文書でその回答をいただいている。</p> <p>関連組織として農業委員会、農政課、農業公社もあり、生産緑地に限らず農地のあっせんを行っている。普段から営農希望者等について把握しているので、そのことも踏まえて検討した上で回答をいただいている。</p>
	安藤委員	<p>○①議案書の面積表記がヘクタールで分かりにくい。</p> <p>②相続などで所有権の移転があった場合は、買取申出は受け付けないのか。</p>
	事務局	<p>◇①生産緑地の都市計画手続では、面積表記はヘクタールで統一されている。</p> <p>②主たる従事者が死亡した場合は買取申出ができることになるが、そのまま相続して農業を続けている場合は、買取申出をせずに生産緑地として継続させるというのが通常である。</p>
	安藤委員	<p>○例えば買取申出をしたかった場合に、分からないまま相続してしまった場合は、そのまま営農を続けるしか</p>

(2) 報告事項		ないのか。
	事務局	◇所有権が相続により移転した場合でも、死亡による買取申出は可能であると考えている。
	田中委員	○公共施設等の用地として適しているから、生産緑地に指定されたと思うが、そのような経緯があるにも関わらず、ほとんど買い取らない状況なのはなぜか。
	事務局	◇生産緑地を指定した 30 年ほど前は、市街化が進む状況の中で、将来的に必要なになるだろうと思われるような用地も含めて指定をしていったのが、実情であると認識している。現状は、公共施設等を点在させたり、確保しなければならないという状況にはなっていないため買い取っていない。今後新たに生産緑地の指定をすることがあれば、今ご指摘のところもしっかり見極める必要があると認識している。
	小峰会長	● 議案第 1 号について採決（全会一致で可決）
	事務局	● 「東松山市立地適正化計画の改定について」説明
	加藤委員	○①次回の審議会はいつ頃予定されているのか。 ②ハザードマップとの整合性をどのように考えているのか。
	事務局	◇① 2 回目を今年 1 1 月頃に開催させていただく予定である。 ②ハザードマップの他、地域防災計画、国土強靱化地域計画等と整合を図ったものを計画の中に記載していく。立地適正化計画の防災指針は、新たな防災の取組を明確化するというより、既存の関連計画を整理した上で、必要があれば新規の内容を追加するという流れになる。
	加藤委員	○ハザードマップにも詳しく書かれているが、内容が重複する懸念はないのか。
	事務局	◇ハザードマップには浸水想定区域などの記載がある

		<p>が、立地適正化計画の防災指針では、そういった情報を十分に把握し、整合性を図った内容を記載するものである。</p>
	斎藤委員	<p>○①公設の避難所だけでなく、自主防災組織による自主的に避難する避難所も記載すべきだと考えるがいかがか。</p> <p>②各災害別の、最適な近隣の公園、広場等への避難を検討していただきたい。</p>
	事務局	<p>◇①立地適正化計画では、避難所の設定に関する記載はしないが、関係部署や機関との連携の中で審議会での意見は伝える。</p> <p>②活用できものについては活用していきたい。意見を参考にしながら取組を進めていく。</p>
	松崎委員	<p>○①立地適正化計画の策定によって、まちづくりで具体的に変わったことはあるか。</p> <p>②防災指針を追加することで、具体的に何が変わるのか。ハザードマップに記載されているエリアで居住誘導区域が設定されているが、策定当時の判断は正しかったのか。是正はされるのか。</p>
	事務局	<p>◇①駅周辺に都市機能誘導区域を定めており、都市計画道路等のインフラ整備はこれに基づいて着実に進めている。また、市街化調整区域で宅地開発が進んでいる状況で、令和5年4月に宅地開発許容する制度を変更したことが大きな変更であると考えている。</p> <p>②居住誘導区域と浸水想定区域が重なっているエリアは、区画整理事業の実施区域でもあり、現行計画策定時は居住誘導区域から除外するのは難しいという判断で、必要な防災・減災対策を行うことを前提に居住誘導区域に含めている。今回の防災指針の追加においても、必要な対策をさらに具体化して、安全性を高めながら、居住を誘導していく。</p>
	松崎委員	<p>○①立地適正化計画が基になって、市街化調整区域での開発を規制するような流れになっているという理</p>

		<p>解でよろしいか。</p> <p>②防災指針の具体的な内容は、これから決めていくという認識でよろしいか。</p>
	事務局	<p>◇①立地適正化計画策定を契機として市街化調整区域で開発を許容する制度の運用の見直しを行った。</p> <p>②防災指針の具体的な内容は今後検討を進める。</p>
	松崎委員	<p>○高坂地区の市街化調整区域は、現在も変わらず開発が行われている。開発許可制度が変更される前に申請したものが許可され、今実行されているということで、今後は減っていく認識でよろしいか。</p>
	事務局	<p>◇都市計画法第34条第11号の制度は、令和5年4月から変更している。変更前に多くの開発許可申請が出ているので今後も少しの期間は市街化調整区域で、宅地分譲等が続くと考えられるが、業者主導での大規模な宅地分譲はなくなっていくと考えている。</p>
	斎藤委員	<p>○クリーンステーション設置について新たに設置する場所が見つからないという声が上がっている。例えば、都市公園や道路で管理者が支障ないということであれば、クリーンステーションを設置できるよう弾力的な運用ができるのか。要望、問題提起として検討をお願いしたい。</p>
	事務局	<p>◇公共性が高いものは公園の中に設置できるが、それらが法令で限定的に列挙されているので難しい。関係課と情報共有しながら、ご要望内容を伝える。</p>
	安藤委員	<p>○防災指針において水害時に避難に適さない避難所があった場合、そのような避難所をなくして安全な避難所を新たに設定するのか。</p>
	事務局	<p>◇防災指針に合わせて既存の地域防災計画等の内容を変更するわけではなく、防災指針は立地適正化計画の中に位置付けられるものなので、土地利用的、都市計画的視点で記載することになる。</p>

<p>(3) その他</p> <p>5 閉会</p>	<p>安藤委員</p>	<p>○災害が少ないエリアを調査し、居住誘導区域を増やしていくことはあるのか。</p>
	<p>事務局</p>	<p>◇居住誘導区域は市街化区域と概ね一緒であり、これを変えることは考えていない。</p>
	<p>安藤委員</p>	<p>○防災指針の取組内容についても審議会で検討するのか。</p>
	<p>事務局</p>	<p>◇取組内容を審議会で検討していただくというより、事務局で様々な情報を基に一旦整理する。作成した案について審議会で御意見をいただき、修正したものを諮問する流れになる。</p>
	<p>小峯会長</p>	<p>● 報告事項について終了</p>
	<p>米山委員</p>	<p>○①今回、生産緑地地区は4地区減少することになるが、残る生産緑地地区はいくつあるのか。          ②今後買取申出が提出される予定はあるか。          ③第9号生産緑地地区の現状を教えてください。</p>
	<p>事務局</p>	<p>◇①現在32地区あり、今回4地区廃止となるので28地区である。          ②平成4年指定の生産緑地地区数は、21地区あり昨年12月に30年経過した。そのタイミングで買取申出があったものが今回廃止となった。平成6年、11年、22年にも生産緑地指定をしているので、それぞれ30年を迎えるタイミングでは買取申出が提出される可能性がある。30年経過する前に、特定生産緑地指定の意向確認も行うので、ある程度は予想ができる。          ③平成4年に当初指定されており、すでに特定生産緑地に指定している。引き続き農地として管理されている状況である。</p>
	<p>事務局</p> <p>笠原部長</p>	<p>● 次回の都市計画審議会は11月頃を予定している。</p> <p>● 笠原部長挨拶</p>

	事務局	● 閉会宣言
上記会議の顛末を記載した内容について、相違ないことを証します。		
令和 5年 8月15日	署名委員	<u>米山 真澄</u>
令和 5年 8月25日	署名委員	<u>平澤 牧子</u>