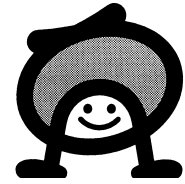


# 会 議 録

会議の名称	第49回上尾市都市計画審議会	
開催日時	令和3年10月26日(火) 午前9時30分から午前11時30分まで	
開催場所	上尾市役所議会棟 4階 全員協議会室	
議長(委員長・会長)氏名	桑田 仁	
出席者(委員)氏名	石山 勇、関根 貴生、鈴木 委一、前島 るり、戸口 佐一、 田中 一崇、矢口 豊人、新井 昌行	
欠席者(委員)氏名	高田 和幸、金野 千恵、太田 篤實、鈴木 茂、千種 寿代	
事務局(庶務担当)	長島都市整備部長、須田都市整備部次長 都市計画課 東課長、桑原副主幹、松本副主幹、松原主事	
会 議 事 項	1 議 題	2 会議結果
	1. 上尾都市計画生産緑地地区の変更について(上尾市決定) 2. 都市計画法改正に伴う開発許可の見直しについて 3. 特定生産緑地の指定に係る意見聴取について	1. 全会一致で賛成 (議長除く8名中)  2. 全会一致で賛成 (議長除く8名中)  3. 意見なし
議 事 の 経 過	別紙のとおり	傍聴者数 0名
会 議 資 料	「第49回上尾市都市計画審議会 次第」、「第49回上尾市都市計画審議会 座席表」、「第49回上尾市都市計画審議会委員名簿」、「第49回上尾市都市計画審議会 第1号議案議案書」、「第49回上尾市都市計画審議会 第2号議案議案書」、「上尾都市計画生産緑地地区の変更について(上尾市決定)(PP写し)資料1」、「特定生産緑地の指定に係る意見聴取資料2」、「特定生産緑地(上尾市)の指定」、「第2号議案 別紙資料 カラー写真」	
<p>議事の内容・概要に相違なきことを証するため、ここに署名する。</p> <p>令和3年11月29日</p> <p style="text-align: right;">会議録署名人の署名 <u>関根 貴生</u></p> <p style="text-align: right;">会議録署名人の署名 <u>戸口 佐一</u></p>		



# 第49回 上尾市都市計画審議会

## 会 議 録

日 時 令和3年10月26日(火) 午前 9時30分から  
場 所 上尾市役所 全員協議会室

<p><b>1 開会</b> 桑原副主幹</p>	<p>定刻となりましたのでこれより第49回 上尾市都市計画審議会を始めさせていただきます。</p> <p>本日の都市計画審議会の進行を務めさせていただきます、都市計画課の桑原です。よろしくお願いいたします。</p> <p>初めに、本日の出席者数についてご報告させていただきます。</p> <p>上尾市都市計画審議会条例 第6条 第2項の規定では、「会議の開催は、委員の 2分の1 以上の出席」が必要とされております。</p> <p>委員総数 14 名のうち、本日の審議会には現時点で 8 名の出席をいただいておりますので、会議の開催要件を満たしていることをご報告いたします。</p>
<p><b>2 会長挨拶</b> 桑原副主幹</p>	<p>それでは、開会にあたり桑田会長にご挨拶を賜りたいと存じます。桑田会長、よろしくお願いいたします。</p>
<p>桑田会長</p>	<p>はい、改めまして皆様おはようございます。お早い中、お集りいただきましてありがとうございます。</p> <p>嬉しいニュースがありまして、大谷北部第四土地区画整理の公園づくりに、芝浦工業大学と上尾市、都市づくりNPO さいたまと一緒に、少しだけでしたがデザインに関わる機会がございまして、この度、ある協会から賞を頂くことになりました。上尾市の都市計画と街づくりに関わる機会をいただいたということで、大変感謝申し上げます。</p> <p>一方で、2022年問題ということで、生産緑地がこれから大きく変わるかもしれないという時期が近づいておりますので、大変大事な議論となります。どうぞ皆様の貴重なご意見を寄せていただきますようお願いいたします。</p> <p>以上を挨拶に代えさせていただきます。よろしくお願いいたします。</p>
<p>桑原副主幹</p>	<p>桑田会長、ありがとうございました。</p> <p>議事に移る前に、委員の変更について、新しく委員になられた方をご紹介します。</p> <p>3号委員である、埼玉県北本県土整備事務所所長として</p>

	<p>あらい まさゆき 新井 昌行様です。</p>
<p>新井委員</p>	<p>新井でございます。宜しく願いいたします。</p>
<p>桑原副主幹</p>	<p>同じく3号委員である、埼玉県警察上尾警察署長として ちくさ ひさよ 千種 寿代様でございます。</p> <p>なお、千種委員は本日、所要のため欠席しております。</p> <p>それでは、本日の資料の確認をさせていただきます。 資料は全部で9点でございます。ご確認ください。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 「第49回上尾市都市計画審議会 次第」</li> <li>② 「第49回上尾市都市計画審議会 座席表」</li> <li>③ 「第49回上尾市都市計画審議会委員名簿」</li> <li>④ 「第49回上尾市都市計画審議会 第1号議案議案書」 (事前送付済)</li> <li>⑤ 「第49回上尾市都市計画審議会 第2号議案議案書」 (事前送付済)</li> <li>⑥ 「上尾都市計画生産緑地地区の変更について（上尾市決定）」(PP写し) <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">資料1</span> (当日配布)</li> <li>⑦ 「特定生産緑地の指定に係る意見聴取」<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">資料2</span> (当日配布)</li> <li>⑧ 「特定生産緑地（上尾市）の指定」(当日配布)</li> <li>⑨ 「第2号議案 別添資料 カラー写真」(当日配布)</li> </ol> <p>以上の9点でございます。</p> <p>資料が不足している方はいらっしゃいますでしょうか。</p> <p>それでは、本日の議事に入りたいと思いますが、条例 第6条 第1項の規定により「会長が議長となること」となっておりますので、これ以降の議事進行を桑田会長にお願いいたします。</p> <p>よろしく願いいたします。</p>
<p>3 議事 桑田会長 (議長)</p>	<p>承知いたしました。しばらくの間、議長を務めさせていただきますので、よろしく願いいたします。</p> <p>なお、本会議は原則公開でご審議いただくことになっておりますので、ご協力をお願い申し上げます。</p>

<p>事務局 (東課長)</p>	<p>まず、本審議会の会議録署名人につきまして、私の方から選任させていただきます。</p> <p>第1号委員の関根委員と第2号委員の戸口委員にお願いいたしますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>次に書記でございますが、事務局の松原主事にお願いいたします。</p> <p>それでは、本日の案件で非公開事項に該当するものがあるかどうか、事務局にお伺いします。いかがでしょうか。</p> <p>はい。本日の案件の中には、非公開事項に該当する案件はございません。</p>
<p>桑田会長</p>	<p>ただ今事務局から、本日の非公開案件はないとのことですが、委員の皆様にお伺いします。非公開に該当する案件はないということですのでよろしいでしょうか。</p> <p>《異議なし》</p>
<p>桑田会長</p>	<p>それでは、本日の案件は全て公開ということで進めさせていただきます。</p>
<p>桑田会長</p>	<p>事務局に確認いたします。本日、傍聴を希望する方はいらっしゃいますか。</p>
<p>事務局 (東課長)</p>	<p>本日、傍聴者はありません。</p>
<p>桑田会長</p>	<p>わかりました。それでは早速、今から審議に入ります。</p> <p>第1号議案「上尾都市計画生産緑地地区の変更について(上尾市決定)」について、諮問課より説明をお願いします。</p>
<p>平賀課長</p>	<p>皆様、おはようございます。みどり公園課でございます。よろしくお願いいたします。</p> <p>私は、課長の平賀と申します。</p>

丸山主査	同じく、みどり公園課の丸山と申します。
太田主任	同じく、みどり公園課の太田と申します。
平賀課長	<p>それでは、第1号議案、上尾都市計画生産緑地地区の変更についてご説明させていただきます。申し訳ございませんが着座にて説明させていただきます。</p> <p>今回の議案につきましては、令和2年1月1日から令和2年12月31日までの1年間に、相続や故障による買取り申し出のあった地区、市道等の整備があった地区、土地区画整理事業により区域の変更があった地区につきまして、変更が39地区、廃止が11地区の計50地区の変更箇所が生じたので、ご審議いただきたいと思います。</p> <p>それでは、内容につきましては、担当の太田主任より説明させていただきます。</p>
太田主任	<p>それでは、第1号議案、上尾都市計画生産緑地地区の変更について、ご説明いたします。</p> <p>本日はパワーポイントを使って説明を行います。スクリーンにお手持ちのA4サイズ横向きの資料1『上尾都市計画生産緑地地区の変更について』を写して説明を進めさせていただきますので、そちらの資料をご覧ください。</p> <p>始めに2ページ目をご覧ください。最初に、生産緑地について、簡単に説明させていただきます。生産緑地とは、市街化区域にある農地の中で、「生産緑地法」に基づき都市計画決定された農地のことでございます。</p> <p>指定に該当する土地の要件は、3項目ございます。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公害又は災害防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境の確保に効用があり、かつ、公共施設等の敷地に適しているもの。</li> <li>2. 500平方メートル以上のもの</li> <li>3. 農林漁業の継続が可能なもの</li> </ol> <p>以上3点でございます。</p> <p>生産緑地は一度、指定されますと、一定要件がないと解除ができないことになっております。一方で、固定資産税等は、市街化区域農地であれば宅地並み課税であります、生産緑</p>

地になりますと農地課税として税制面の優遇を受けることができます。

解除に必要な要件は4項目ございます。

1. 農業に従事していた方が亡くなった場合
2. 農業に従事することができない一定以上の身体等の故障が起きた場合
3. 道路など公共用地に移管する場合
4. 土地区画整理事業の実施により、地区の位置、区域および面積に変更が生じた場合

以上4点でございます。なお、1と2の従事者が亡くなった場合や、故障となり解除の要件に該当した場合には、地権者は生産緑地法第10条に基づき買取り申出をすることができます。申出が出た際は、行政による買取り、または、他の農業従事者の取得により、3ヶ月以内に所有権の移転が行われなかった場合には生産緑地法第14条に基づいて行為の制限が解除されます。

続きまして3ページ目をご覧ください。変更の概要を説明いたします。

今回対象となる生産緑地地区は、令和2年1月1日から令和2年12月31日までに手続きがされたものとなります。

変更の内容としましては、買取り申出がなされ、行為制限の解除がされたもの。こちらは地区の一部解除と全部解除の場合がございます。また、市道などの公共施設の整備のために行為制限が解除されたもの。最後に、土地区画整理事業の換地処分により、区域及び面積が変更されたもの、でございます。

上尾市における生産緑地地区の指定は、平成4年12月7日の告示日より開始をしておりますが、指定当初は、地区数が572地区、指定面積が167.14haでございました。

今回の都市計画変更により、指定地区数が443地区、指定面積が99.68haとなります。

それでは、議案書の1ページ目及び2ページ目をご覧ください。こちらは計画書でございます。変更する生産緑地地区が記載されており、表に示した39地区が、面積及び区域の変更で、地区の一部が解除となり、約3.92haの減少になるものでございます。また、表の上の「2」に記載されてい

る11地区が廃止される箇所です。約1.39haの減少になるものでございます。

このように変更対象となる地区が多数ございますので、変更内容ごとに代表的な事例をあげて、説明させていただきます。

それではパワーポイントの資料4ページ目をご覧ください。法14条による地区の変更（一部解除）について説明させていただきます。

今回は、原市62号を例に挙げて説明いたします。原市62号は、主たる農業従事者が亡くなったことにより買取申出の申請がございました。

続きまして5ページ目をご覧ください。こちらが新旧対照表と変更概要書でございます。行為の制限が解除され、面積及び区域の変更となりました。その結果、面積約0.47haの内約0.16haを削除し、面積を約0.32haに変更するものでございます。

続きまして6ページ目をご覧ください。こちらは計画図でございます。原市62号は尾山台小学校の南側に位置しており、大字瓦葺地内にある地区でございます。

続きまして7ページ目をご覧ください。こちらが計画図を拡大したものでございます。

赤い網掛けの箇所が、生産緑地から削除される部分であり、みどり色で囲まれている箇所が変更後の生産緑地地区でございます。

以上のように、面積及び区域の変更を行う地区が、原市62号を含め、合計6地区でございます。

続きまして8ページ目をご覧ください。次に法14条による地区の廃止（全部解除）について説明させていただきます。今回は、上平14号を例にあげて、ご説明いたします。

上平14号につきましても、主たる農業従事者が亡くなったことによる買取申出の申請でございました。

続きまして9ページ目をご覧ください。こちらが新旧対照表、変更概要書でございます。行為の制限が解除され、地区の廃止となり、面積約0.09haを廃止するものでございます。

続きまして10ページ目をご覧ください。こちらが計画図



でございます。上平14号は上平北小学校の西側に位置しており、大字上地内にある地区でございます。

続きまして11ページ目をご覧ください。こちらが計画図を拡大したものでございます。

赤い網掛けの箇所が生産緑地から削除される部分であり、地区全体が廃止される形となります。

以上のように、廃止を行う地区が上平14号を含め、合計8地区でございます。

続きまして12ページ目をご覧ください。次に公共施設等の設置による地区の変更について説明させていただきます。今回は、上平94-1号を例にあげて、ご説明いたします。

13ページ目をご覧ください。こちらが新旧対照表、変更概要書でございます。道路の整備により面積及び区域の変更となりました。その結果、面積約0.41haの内約0.02haを削除し、面積を約0.39haに変更するものでございます。

続きまして14ページ目をご覧ください。こちらが計画図でございます。上平94-1号は平塚公園の西側に位置しており、大字平塚地内にある地区でございます。

続きまして15ページ目をご覧ください。こちらが計画図を拡大したものでございます。もともと地区の東側から西方向に通るL字型の市道があり、こちらの道路拡幅に伴う変更でございます。道路に沿った赤い網掛けの箇所が生産緑地から削除される部分でございます。

以上のように、公共施設等の整備により変更を行う地区が上平94-1号を含め、合計5地区でございます。

続きまして16ページ目をご覧ください。次に土地区画整理事業の換地処分による地区の変更について説明させていただきます。今回は、大谷北部第四土地区画整理事業により、28地区において、面積及び区域の変更がございました。3地区において、他の地区への編入により地区の廃止がございました。今回は、大谷49号を例にあげて、ご説明いたします。

17ページ目をご覧ください。こちらが新旧対照表、変更概要書でございます。土地区画整理事業の換地処分に伴い、面積及び区域の変更となりました。その結果、面積約0.65haの内約0.21haを削除し、面積を約0.44haに変更す

るものでございます。

続きまして18ページ目をご覧ください。こちらが計画図でございます。大谷49号は大谷中学校の西側に位置しており、壺丁目東地内にある地区でございます。

続きまして19ページ目をご覧ください。こちらが計画図を拡大したものでございます。赤い網掛けの箇所が従前の生産緑地地区であり、みどり色で囲まれている箇所が換地後の生産緑地地区でございます。

以上が、各要件のご説明でございます。

最後に20ページ目をご覧ください。都市計画の変更内容をまとめます。

今回の生産緑地地区の変更となる地区数は、区域の変更が39地区と廃止が11地区の合計50地区でございます。

続きまして、買取り申出の申請数は14件ございまして、その内訳として、農業の主たる従事者の死亡による相続が11件、故障が3件ございました。

買取り申出において、市による買い取り、他の農業従事者への斡旋により買取られた地区は、共に0件ございました。

変更手続きにおきましては、縦覧前に埼玉県と本変更案の協議を行い、「異存ありません」との回答をいただいております。

変更案の縦覧日としまして、令和3年8月2日から8月16日まで縦覧を行い、意見書の提出はございませんでした。

また、今回の生産緑地の減少面積は、5.31haとなり、指定当初からの減少面積の合計は、67.46haとなります。

最後、21ページ目をご覧ください。こちらが、地区数と面積の推移を表したグラフでございます。

第1号議案、上尾都市計画生産緑地地区の変更についてのご説明は以上でございます。ご審議の程、よろしく願い申し上げます。

桑田会長

ただ今、諮問課より説明をいただきましたが、皆様のご意見、ご質問がありましたらお願いします。

前島委員

丁寧なご説明ありがとうございました。こういったことは詳しくないので基本的なことで申し訳ないのですが教えてく

<p>平賀課長</p>	<p>ださい。</p> <p>それぞれ農地を持ってらっしゃる方のご都合があるということでそれはいたしかたないと思いますが、全体的に生産緑地が減少しているということが分かります。</p> <p>近年の予想外の災害などについて、生産緑地の減少による雨の浸透など、宅地に変わることへの影響等を様々調査、考慮したうえでお決めになっていただいているのかということをお伺いします。</p> <p>2点目はそういったことを考慮して市が買い取るという事例が今まであるのか、今後予定があるのかをお伺いしたいと思います。</p> <p>前島委員からのご質問で、まず一点目、雨の調査等ですが、雨水抑制については詳しい調査はしておりません。</p> <p>市が買い取る、ということですが、こちらも現在の厳しい財政事情から事例はございません。</p>
<p>前島委員</p>	<p>ありがとうございます。やはり、土が減っていくということは近年の様々な災害による弊害に影響を及ぼしているのかと思いますので、今後はそういったことも考慮していただきたいのと、今回挙がっている場所は、比較的災害などは少ないところとは承知しておりますが、上尾市の中には厳しい場所もございますので、そういったこともしっかりと調査していただきたいとお願い申し上げ、終わりにさせていただきたいと思います。</p>
<p>桑田会長</p>	<p>関連してですが、開発行為が起きたときの雨水の排出ですとか、雨水に関しての配慮は何かありますか？</p>
<p>平賀課長</p>	<p>はい、開発指導課のほうから指導しています。詳しい内容は開発指導課からご説明します。</p>
<p>関端主査</p>	<p>開発指導課の関端と申します。上尾市では「上尾市雨水排水流出抑制施設設置基準」というものが設けられておりまして、雨水の貯留浸透量の規制があります。開発の事業者さんにはそれに従っていただいで、区域外に雨水等が出ないように、規</p>

	<p>制して開発許可をおろしております。</p>
桑田会長	<p>雨水を浸透枿等で、開発敷地内で浸透させるといった取り組みをしているということによろしいでしょうか。</p>
関端主査	<p>おっしゃるとおりです。</p>
桑田会長	<p>農地が農地のままでいるときにはそういった規制はないのですが、農地が宅地に代わる時や盛り土など、土地の形が変わったときに、開発という行為にあたりまして、今のような基準が関わってくるということになります。</p>
戸口委員	<p>2点ほどお聞きしたいと思います。</p> <p>1つは地区数の推移ですが、今まで生産緑地の地区数がずっと減ってきていて、令和3年度に少し増えています。この理由は何なのか疑問に思ったので、教えてください。</p> <p>2つ目に、農地の減少については高齢化の問題や、農業だけでは食べていけない、などいろいろな理由があると思いますが、農地がだんだんと減っていくことについてどのように思っているのか、教えていただきたいと思います。</p>
平賀課長	<p>戸口委員の1点目、地区数の増加については、令和3年度は区画整理事業の区域の変更に伴いまして、地区が分割していることから地区数が少し増えております。</p> <p>2点目の農地保全の方法については、特定生産緑地に移行するにあたり、地区の皆様の説明会をしたり、また、返答がない方には手紙等を差し上げて、意向確認を行ったり、できる限り特定生産緑地に移行できるよう努めております。農業政策に関わるものは農業委員会、農政課で所管しておりますので、我々からあまり農業のことを強くは言えないのですが、当課としましては、特定生産緑地に移行できるようなPRなどの活動を行っております。</p>
戸口委員	<p>わかりました。ありがとうございます。</p>
桑田会長	<p>関連してですが、生産緑地は市街化区域内の農地というこ</p>

とでよろしいですね？市街化調整区域には、今どのくらいの農地があるのでしょうか。

農業従事者が農業に営むということに関しては、市街化調整区域の農地も大事になるのではないかと思うのですが、どのくらいの面積があるのでしょうか。

平賀課長

はい。桑田会長の市街化調整区域の農地に関してですが、誠に申し訳ございません。それについては当課で把握しておりませんので、お答えができません。ご了承いただければと思います。

桑田会長

わかりました。いずれにしても、今日の審議は市街化区域内の農地の議論ですが、農業ということではやはり全体で議論をするということも必要かと思うので、調整区域内での農業従事者の状況も大事かと思しますので、ぜひ把握をしていただければと思います。

桑田会長

そのほか、いかがでしょうか。

なにぶん、それぞれの農業従事者の方のご事情があるという、先ほど前島委員もおっしゃっていたこともありますので、お認めいただくということでもよろしいでしょうか。

それでは、第1号議案につきまして、賛成の方は挙手をお願いいたします。

《委員 挙手》

桑田会長

ありがとうございます。全会一致でございますので、上尾市都市計画審議会条例 第6条 第3項の規定により「上尾都市計画生産緑地地区の変更について（上尾市決定）」は、「原案のとおり異議なしの旨、上尾市長に答申すること」といたします。

第2号議案に移る前に、1号議案に関連するため、議事3番目の「特定生産緑地の指定に係る意見聴取」を行います。それでは、担当課より説明をお願いします。

**平賀課長**

みどり公園課です。引き続きよろしくお願ひいたします。申し訳ございませぬが着座にてご説明いたします。

それでは、特定生産緑地の指定に係る意見聴取について、ご説明させていただきます。

特定生産緑地の指定を行うためには、生産緑地法第10条の2第3項において、都市計画審議会の意見を伺わなければならないと規定されております。

今回の意見聴取では、農地として適正な管理が行われているか、市街化区域における貴重なオープンスペースとなっているかについて、ご意見を伺いたしたいと思います。

なお、特定生産緑地に指定希望のある地区につきましては、現地確認を実施し、耕作状況が良好であること、オープンスペースの確保に寄与していることを確認しております。

詳細な内容につきましては、担当の太田主任より説明させていただきます。

**太田主任**

よろしくお願ひいたします。お手元の資料2と書かれた、A4サイズ縦向き両面印刷の資料「特定生産緑地の指定に係る意見聴取」を基に説明を進めさせていただきますので、そちらの資料をご覧ください。

最初に、特定生産緑地の概要について、ご説明させていただきます。

大きい番号1番、特定生産緑地の概要をご覧ください。

全国の生産緑地は、2022年に、その8割以上が指定告示から30年を迎えると言われており、固定資産税や相続税の優遇措置が停止することから、農地の宅地化が一斉に進むと危惧されておりました。

国では、都市農地の位置づけを「宅地化すべきもの」から、都市に「あるべきもの」へと大きく転換し、計画的に農地を保全する方向性が示されました。平成29年6月に生産緑地法の一部が改正され、特定生産緑地を指定することが可能となりました。

特定生産緑地は、指定から30年経過した生産緑地について、買取り申出が可能となる期日を土地所有者等の同意を得て、10年間延長するものでございます。

また、10年経過する前であれば、改めて土地所有者等の同意を得て、繰り返し指定期限を10年間延長することができますようになっております。

上尾市では平成4年12月7日に生産緑地地区の指定を行い、令和4年12月7日に指定から30年を経過するものでございます。

つづきまして、ご覧いただいておりますページ下段の、①特定生産緑地に指定する場合と、裏側のページ上段、②特定生産緑地に指定しない場合の取扱いについて、ご説明させていただきます。

特定生産緑地に指定する場合につきましては、固定資産税等は引続き農地評価であり、相続税の納税猶予を相続時に選択することができるようになっております。

したがって、取扱いはこれまでの生産緑地と変わらず、実質的には、現状維持で、指定期間が10年間追加されるものでございます。

次に、特定生産緑地に指定しない場合につきましては、

1. 申出基準日以降（令和4年12月7日）はいつでも買取り申出が可能です
2. 買取り申出を行わないと、生産緑地としての制限は継続します
3. 固定資産税等が5年間で段階的に宅地並み評価となります
4. 次の世代の相続で相続税の納税猶予を受けることができません
5. 30年経過後は特定生産緑地に指定することはできません

以上が、特定生産緑地に指定する場合と指定しない場合の取扱いの比較でございます。

次に、大きい番号2番、特定生産緑地指定までの流れについて、ご説明いたします。

上尾市では、特定生産緑地の指定に向けて、平成30年度、平成31年度に制度の説明会をさいたま農協主催、市主催で実施しました。

また、平成31年度には、特定生産緑地指定意向調査を実施しました。

令和2年度には、指定申込みである利害関係人の同意取得を生産緑地所有者へ行いました。

今後、本日の都市計画審議会での意見聴取を経て、特定生産緑地指定の告示を実施する予定でございます。

次に、大きい番号3番、特定生産緑地指定の状況について、ご説明いたします。

上尾市では、令和2年度に特定生産緑地の指定希望有無について、生産緑地所有者へ文書を送付し、回答を得ております。

その結果、特定生産緑地に指定する筆数が1,317筆、面積が約87.89ha、面積比で全体の89.5%となっております。

また、特定生産緑地に指定しない筆数が191筆、面積が約10.31ha、面積比で全体の10.5%となっております。

次に、大きい番号4番、全国及び埼玉県の特産生産緑地指定意向の状況について、ご説明いたします。

特定生産緑地に指定する意向がある割合は、令和3年6月末時点の数値で、全国平均で約75%、埼玉県で約68%となっており、上尾市の89.5%は平均の数値を大幅に上回っている状況でございます。

また、令和3年5月20日の日本経済新聞に、関東地方主要都市の特定生産緑地指定希望状況の記事が掲載されております。

指定する割合として、埼玉県内では、新座市が81%、川越市が67%、さいたま市が60%、川口市が52%となっております。

県内他市の指定状況と比較しても、上尾市は指定希望の割合が高い状況でございます。

以上で、こちらの資料に関する、ご説明とさせていただきます。

つづきまして、お手元のA4サイズとA3サイズの資料が左側でクリップ留めされている資料をご覧ください。

まず初めに、A4サイズ横向きの「特定生産緑地（上尾市）の指定」と書かれた資料をご覧ください。

こちらに記載されている生産緑地地区が、今回、特定生産



緑地に指定する地区でございます。

資料の中央、「生産緑地地区（都市計画）」と書かれた列の面積が、現在、生産緑地として指定されている面積でございます。

また、その少し右側の、「特定生産緑地、新たに指定する区域」と書かれた列が、今回、特定生産緑地に指定する面積でございます。

こちらの資料は、全部で32ページでございます。

次に、A3サイズ横向きの中央上に「上尾市地形図」と書かれた資料をご覧ください。

図面の緑色の網掛けで囲われている箇所が、今回、特定生産緑地に指定する地区でございます。

また、赤色の枠で囲われている箇所が、特定生産緑地に指定しない地区でございます。こちらの資料は全部で15枚でございます。

「上尾市地形図其1、次のページの其3」というように、番号がございますが、其2、其17、其18の地域は生産緑地が存在しない箇所ですので、今回、資料は作成しておりません。

また、右上の枠外に、市内全域の図番号が記載されておりますが、こちらが全て其3を表す表記となってしまっております。申し訳ございませんが、ご了承ください。

次に、特定生産緑地に指定する地区について、代表的な事例をあげて、ご説明させていただきます。

A4サイズの資料1ページ目をご覧ください。左側に番号と書かれた列がございます。こちらの1と書かれた上平3号について、ご説明いたします。

上平3号は大字上地内にあり、生産緑地に指定されている面積が、約900㎡でございます。今回、地区の全てを指定するとの申込みが所有者よりありましたので、面積、区域の変更なく、900㎡を特定生産緑地に指定いたします。

A3サイズ資料の上に、「上尾市地形図其1」と書かれている図面をご覧ください。

上平3号は、図面の中央やや左側にあり、上郷地区広場の北側に位置しております。

つづきまして、A4サイズの資料17ページをご覧ください

い。左側の番号と書かれた列の18と書かれた上尾60号について、ご説明いたします。

上尾60号は東町二丁目地内にあり、生産緑地に指定されている面積が、約3,600㎡でございます。今回、地区の一部を指定するとの申込みが所有者よりありましたので、面積、区域を変更し、約3,000㎡を特定生産緑地に指定いたします。

A3サイズ資料の上に、「上尾市地形図其8」と書かれている図面をご覧ください。

上尾60号は、図面の中央付近にあり、さいたま水上公園の北側に位置しております。上尾60号と書かれた緑色の網掛けで囲まれた箇所が特定生産緑地に指定する区域、その北側の赤枠で囲まれた箇所が特定生産緑地に指定しない区域でございます。

このように、特定生産緑地に指定する地区が合計382地区でございます。

以上で、今回、特定生産緑地に指定する地区についてご説明を終わらせていただきます。

なお、委員の皆様にお配りしております、「特定生産緑地(上尾市)の指定」、また、その図面につきましては、生産緑地の指定状況が記載されておりますことから、委員の皆様の個人資料としてお持ちいただき、外部には出さないようご協力をお願いいたします。

**桑田会長**

ただ今、担当課より説明をいただきましたが、この意見聴取については、生産緑地法に基づき指定する特定生産緑地が、都市計画の決定に準じた法的効果を生じさせるものであることから、本審議会の意見を聞くものでございます。

それでは、皆様のご意見、ご質問がありましたらお願いします。

**桑田会長**

89%という、約9割弱の方が生産緑地から特定生産緑地に移行というご意向をお持ちで、非常に高く、良いことかと思うのですが、それについての要因として、働きかけがよかったなどはあるのでしょうか。

平賀課長	<p>桑田会長からの、上尾市の移行率が高いということにつきまして、農家の方々になぜという意見聴取は行っていませんが、土地所有者においては現制度の税の優遇措置が非常に高いというメリットがあり、継続に高い意向を示しておられるのかと考えております。</p>
桑田会長	<p>ありがとうございます。他にいかがでしょうか。</p>
新井委員	<p>生産緑地については、市街化区域内の農地ということで、もともとは将来的に宅地化されると書かれていましたが、人口が減っていく中で、今回の制度は妥当なのではないかと思えます。</p> <p>私もこういった審議会の中に出たりなど、都市計画の経験が長いのですが、よく、農地が適切に使われていないという話を聞きます。</p> <p>農地として適正に管理されているのかどうかということについて、上尾市ではどういったスキームになっているのか、適正な農地として管理、チェックがされているのかを教えてくださいたいと思います。</p>
平賀課長	<p>新井委員からの、どのように適正な生産緑地としての管理がおこなわれているのかということですが、農業委員会の巡視のパトロールが年に数回ございます。また、みどり公園課の職員も、現場に出ながら、その都度ですが確認をしておりますので、農業委員会に頼るところはあるのですが、そのような取り組みをしている事例がございます。以上でございます。</p>
新井委員	<p>ありがとうございます。</p>
桑田会長	<p>他にいかがでしょうか。</p>
前島委員	<p>私も、新井委員がおっしゃった意見のように、農業委員会に3年間関わらせていただいて、農地のパトロールをさせていただくなかで、近隣の方から管理が悪いことに関しての苦情もございますので、色々ご事情はあるかと思えますけれど</p>

	<p>も、そちらは厳しくしていただければありがたいと思います。</p> <p>話は戻りますが、先ほどお話の中であった、川口とか、埼玉の中でも都市部が50%などと低くて、上尾が高い、ということの分析を何かなさっているのであれば教えていただきたいと思います。</p>
<p><b>平賀課長</b></p>	<p>川口市や、さいたま市や川越市のように、やはり東京に近い都市は特定生産緑地に移行する方は低いのかなという考えはありますが、特段、分析等はしてございません。以上でございます。</p>
<p><b>前島委員</b></p>	<p>わかりました。ありがとうございます。</p>
<p><b>田中委員</b></p>	<p>資料2の特定生産緑地に指定する場合と指定しない場合の確認ですが、指定しない場合というのは、5年後に完全に宅地並みの評価をされるということですが、それは1年目、2年目、3年目、4年目、5年目と段階的にされるのか。</p> <p>30年経過後は特定生産緑地に指定できないということは、今回指定しないエリアというのは将来的には売りに出されてしまうようなイメージということではよろしいのか、それは地権者のお考えだと思えるのですけれども、それは仕方ないことなのでしょうか。</p> <p>もう一点、32ページの上平3号4号と見ていくと、57の1号2号と番号が分かれているものもございますが、これは何か意味合いがあるのか教えていただければと思います。よろしく願いいたします。</p>
<p><b>平賀課長</b></p>	<p>田中委員から3点いただきました。まず、特定生産緑地に指定しない場合についての5年間における課税の年率ですが、初年度が0.2、次年度が0.4というように、順次比例しながら宅地並み課税に変わっていくという流れです。</p> <p>30年経過し、特定生産緑地に移行しない方については、それぞれの地権者の方の考え方があられると思うのですが、将来的には売りに出されたり、自分で宅地造成したりと、宅地化に向けて計画されているのではないかと想定しております。</p> <p>また、上平57の1号2号のように分かれている地区につ</p>

	<p>いてですが、親番の地区から切り分けられたりして枝番がついていると理解していただけだと思います。</p>
<p>田中委員</p>	<p>例えば2枚目の上平32の1号と3号というように2号がないのですがこれは何か原因があるのですか。</p>
<p>丸山主査</p>	<p>ただいまご質問があった枝番の2が抜けているということにつきましては、個別詳細に状況を把握しているわけではないのですが、事例としては、すでに32の2号が買い取り申し出で解除になってしまっているというようなケースがあります。</p>
<p>田中委員</p>	<p>ということは、枝分かれしているけれど抜けているところはすでに、なにかしらの処理がされているということですね。</p>
<p>丸山主査</p>	<p>はい。もしくは、特定生産緑地に指定しない生産緑地であるというケースもあります。</p>
<p>田中委員</p>	<p>はい、ありがとうございます。</p>
<p>戸口委員</p>	<p>先ほどのお話で、89.5%はすごい数字だなと、思ったところですが、移行しなかった10%くらいの方のなかで、この際、農業をやめてしまおうというような人もいるのかどうか、伺いたいのと、 以前に、2015年には966戸、2010年には925戸の方が農業をしていると聞きましたので、現在ほどのくらいの農業従事しているご家庭があるのか分ければ、教えていただきたいなと思います。</p>
<p>平賀課長</p>	<p>農業をやめる方ということについては、詳細なことについては個人のお考えなので詳しくは聞いておりませんが、実際、指定しない方は、農業をやめられるのかなと思います。 農家の件数につきましては、申し訳ありませんが、農政課等に確認をしないとお答えできませんので、答弁を控えさせていただきます。申し訳ございません。</p>

<p>桑田会長</p>	<p>では、後で分かりましたら、現在の農家の数を教えてください。</p>
<p>平賀課長</p>	<p>後程調べて、都市計画課を通じてご回答させていただきます。</p>
<p>矢口委員</p>	<p>関連するところで、特定生産緑地に指定をしなかった10%くらいのエリアの偏りとか傾向とかがあるのかということと、特定生産緑地指定まで、制度説明会など、いろいろとやってらっしゃるかと思いますが、これがどういう説明会で、どのような方がどれくらい来たとか、どういう声があったなど、その状況を教えていただければと思います。</p>
<p>平賀課長</p>	<p>特定生産緑地に指定しない地区で、顕著に思われるのが、大谷地区において、大谷北部第二、第四の土地区画整理事業によって換地先で生産緑地の面積要件が欠如したことによって特定生産緑地に指定されていないという方が、大谷地区には顕著にみられます。他には偏りは見られません。</p> <p>また、説明会については、特定生産緑地に移行するにあたって、先ほど申し上げたメリットの話、デメリットの話等の説明をさせていただいたなかで、「次に生産緑地で新規に申し込みはできないのですか？」という質問を頂いております。それにつきましては、現在、令和4年度に、農家全体の方々にもう一度調査を行い、令和5年度に、新たな生産緑地の指定を予定しています。なお、新たに生産緑地に指定した場合の指定期間は30年でございます。</p> <p>このようなことを、令和4年度からの実施に向けて取り組んでいます。</p>
<p>矢口委員</p>	<p>ありがとうございます。よく分かりました。 農協などの、団体からのご意見や要望等ありましたか。</p>
<p>平賀課長</p>	<p>先ほどの説明でもあったとおり、平成30年度には、JAだけでなく、上尾市も説明に行って、説明会等を行っているのですが、特段、要望などはJAからは聞いていない状態です。</p>

<p>鈴木委員</p>	<p>後学のために聞きたいのですが、所有している方と、耕作できる方が別でも構わないのでしょうか。</p> <p>もし、そういう状態があるとすれば、どうやってそれを調査するのかなと思うのですが、例えば、今は耕作ができないので、2年くらい耕作してくれないか、というようなケースが出てくると思うのですが、そういう場合はどういった対処をするのでしょうか。</p>
<p>丸山主査</p>	<p>基本的に、土地の所有者と耕作者が違う場合、ということにつきましては、耕作者が農家要件を満たしている方であれば、問題ありません。</p>
<p>鈴木委員</p>	<p>その場合、正式な賃貸借契約を結ばないといけないのですか。それとも、例えば、短期間だけなら契約は不要ですか。</p>
<p>丸山主査</p>	<p>農地法の分類なのでこちらでお答えが難しいところではあるのですが、基本的には、農地法に基づく貸借契約が必要になるというケースがほとんどという状況でございます。</p>
<p>桑田会長</p>	<p>皆様いかがでしょうか。</p> <p>今日は、意見聴取ということで、何かを決めるということではないという理解でよろしいでしょうか。</p>
<p>平賀課長</p>	<p>はい。</p>
<p>石山委員</p>	<p>約9割ということで、非常に高い数値だという風に思っています。確認なのですが、資料1の3ページ下に生産緑地の推移があつて、そうすると、443箇所というのが、382になって、面積が87.89になるという理解でよろしいですか。</p> <p>あと、記憶が間違っていたら申し訳ないのですが、この会議の前回でしたか、栄町の方で意向確認ですとか、あるいは同意書の提出とか、そういう業務を通じて、市民農園にするといった事例があつたと記憶していますが、そういった、活用事例は他にあるのでしょうか。よろしくお願いします。</p>

<p>平賀課長</p>	<p>市民農園については、本町5丁目と栄町の2か所、民営の所がございます。</p> <p>市民農園の開設に関するお知らせをホームページで出したりしているところではありますが、現在行っているのは2か所です。以上でございます。</p>
<p>桑田会長</p>	<p>他にいかがでしょうか。皆様お持ちのご意見は頂いたという理解でよろしいでしょうか。</p> <p>それでは、本審議会としては意見をどのように取り扱えばよろしいでしょうか。いろいろご意見いただいたと思いますけど、「意見を付さない」という扱いを確認させてください。</p>
<p>丸山主任</p>	<p>今回、特定生産緑地の指定に関してのご意見が特になければ、「意見なし」としていただければと思います。</p>
<p>桑田会長</p>	<p>つまり、今いろいろご意見をお出しいただいたのですが、この指定そのものの運用についての特段の意見があるかないか、という理解でよろしいですね。</p>
<p>丸山主査</p>	<p>はい。例えば、この場所が指定にそぐわないのではないか、そういうものがなければ、意見なし、ということにしていたらと幸いです。</p>
<p>桑田会長</p>	<p>わかりました。今回、委員の皆様方からは非常に貴重な意見をいただいておりますが、個別具体の今のようなご意見はないということで、よろしいでしょうか。</p> <p>いろいろな貴重なご意見が出たので、それは今後の運用に生かしていただきたいと思うのですが、指定がおかしいなどの意見はないということでよろしいでしょうか。</p>
<p>矢口委員</p>	<p>ちょっと待ってください。指定がおかしいということは、こちらが言えることなのでしょうか。</p>
<p>桑田会長</p>	<p>それがあれば、ということでよろしいでしょうか。</p>



須田次長

都市整備部、須田と申します。特定生産緑地に関しましては、定められた手続きに基づいて、土地所有者の意向確認をして、このような形で指定をしていきたいということをご理解いただければと思います。今回の意見聴取でございますが、例えば、特定生産緑地に移行する割合がかなり低くて、もっと上尾市は態度を明確にしていない方などに丁寧に、もう一度しっかりと意見聴取をすべきなど、そのような意見かと思うのですが、実際蓋を開けてみましたら、約9割の方が継続していただけております。それから、特定生産緑地の指定が終わった後に、希望者がいれば、新たに生産緑地として、都市農地の保全に努めていくということでございますので、そちらもご理解いただければと思います。以上でございます。

桑田会長

はい。補足いただきありがとうございます。

関根委員

生産緑地が市街化区域にあるということは、貴重な空き地といえますか、緑地の資源だという捉え方をしています。

地形図を見ていると、例えば、大谷地区や大石地区が特定生産緑地の指定を希望されない方が若干多いのかなと思うのですが、全体的に見ると特段大きな偏りはなく、上尾市は偏った形で生産緑地がなくなるといった事態はないのかなという印象を持ちました。

頂いた資料のパーセンテージをみても、約90%は引き続き指定意向ということですので、全体としても比較的現状維持なのかと思います。

生産緑地は市街化区域とは言っても、駅周辺とかには少ないようで、これからさらに、上尾は人口が増えていき、開発がされるようなことになった時にはまた、この審議会でも注視して、生産緑地がどのように動いていくか、見ていくことが必要なのかなと思っています。

例えば、今日の会議の時点であれば、個別具体なところは私も分からないので、ここでそれが求められるのはどうかなと思うのですが、ここで審議するのはもう少し大きな視点での都市計画なのではないかと思います。そういう意味では、私は今日頂いた資料の中で検討させていただいた中では、特

に注文を付けるような意見はなく、引き続き上尾はこういう状況で生産緑地についても注視していきながら、今後の都市計画を考えていけばいいのかなと思っております。以上です。

桑田会長

的確にまとめていただきました。ありがとうございます。

そういう意味でいくつか、質問は委員の皆様から出たけれども、今の関根委員のご発言のように特段の意見は無いということでもとめたいと思いますがよろしいでしょうか。

《異議なし》

桑田会長

ありがとうございます。

それでは、意見を付さないことといたします。

桑田会長

諮問課が入れ替わりますので少しお待ちください。

桑原副主幹

それでは、諮問課の準備をしていますので、こちらから、先ほどの農地の件でご質問があったことについて、参考として今分かっている範囲でお答えさせていただきます。市街化区域の農地と、調整区域の農地というところで、農家数までの詳細まではわからないのですが、上尾市全域において農地の割合が、約17%でございます。

そのうち、市街化調整区域にある農地は13%、市街化区域にある農地が4%、こちらは農地の面積の割合で、調整区域と市街化区域の割合でございますので、ご参考にさせていただければと思います。よろしくお願い致します。

桑田会長

ありがとうございます。市街化区域の3倍ちょっとくらいが市街化調整区域内に農地があるという理解でよろしいでしょうか。

桑原副主幹

はい、そのとおりです。

桑田会長

はい、ありがとうございます。

桑田会長

さて、一つ戻ります。続きまして、第2号議案「都市計画

	<p>法改正に伴う開発許可の見直しについて」諮問課より説明をお願いします。</p>
<p>小幡課長</p>	<p>開発指導課長の小幡です。</p>
<p>関端主査</p>	<p>担当の関端です。よろしくお願ひ致します。</p>
<p>小幡課長</p>	<p>着座にて失礼いたします。第2号議案書の1ページをお願いいたします。都市計画法改正に伴う開発許可の見直し【概要】について、説明いたします。</p> <p>はじめに「1. 都市計画法改正」についてですが、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害リスクの高いエリアにおける開発の抑制が重要であり、開発規制について見直すこととなりました。令和4年4月1日から施行されます。</p> <p>改正の内容、「災害ハザードエリアにおける開発抑制、開発許可の見直し」でございます。具体的には、</p> <p>①災害レッドゾーン、上尾市に該当箇所はございません。この災害レッドゾーンにおいては、都市計画区域全域で、これまでの自己居住用を除く住宅等に加え、店舗、病院、社会福祉施設等、自己の業務用施設の開発許可が原則禁止となります。</p> <p>次に②浸水ハザードエリア、上尾市に該当箇所がございます。この浸水ハザードエリアにおいて、市街化調整区域における住宅等の開発許可が厳格化、規制されることとなります。ただし安全上及び避難上の対策をとることで許可されます。この浸水ハザードエリアとは、水防法の浸水想定区域のうち、災害時に人命に危険を及ぼす可能性の高いエリア、洪水ハザードマップ想定浸水深3m以上の浸水想定区域としています。</p> <p>続きまして「2. 上尾市における開発許可の見直し」につ</p>

いて説明いたします。

はじめに、(1) 開発許可の見直し部分でございますが、

①規制する浸水ハザードエリアは、「市街化調整区域のうち上尾市洪水ハザードマップ想定浸水深3m以上の浸水想定区域」でございます。

②規制内容は、新築、用途変更等の開発許可条件に「安全上及び避難上の対策」が追加されます。

③審査の流れですが、案件により市の審査のみで許可となるもの、市の審査の上、県の開発審査会の審議を経て許可となるものがございます。

最後に、(2) 今後の事務手続きですが、法改正に伴い市条例及び審査基準の改正を行います。

ここまで概要について説明いたしました。この後、担当の関端より詳細説明いたします。

#### 関端主査

改めまして開発指導課の関端と申します。

資料2ページをご覧ください。

都市計画法改正に関して、上尾市関連部分について説明します。

今回の改正内容は、市街化調整区域において特例的に開発を認める法第34条第11号、第12号の条例で定める区域について、地域の実情や災害の防止上必要な事項等を考慮した上で指定することという内容です。具体的に申し上げますと、枠で囲ってある2点の内容となります。

1点目として、11号条例及び12号条例の区域から浸水ハザードエリアを原則除外する。これについては例外規定があり後ほど説明します。2点目は、浸水ハザードエリアにおける開発については、安全上及び避難上の対策を講じられるものに限り許可する。このようになります。

次に文言の説明をさせていただきます。

浸水ハザードエリアとは、浸水想定区域のうち、災害時に人命に危険を及ぼす可能性の高いエリアで、上尾市ハザード

マップ想定浸水深3メートル以上の浸水想定区域です。なお、この想定は1/1000年確率以上となるよう設定した、想定最大規模降雨に基づき出されたものです。

条例とは、平成15年6月1日に施行された「上尾市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例」です。

11号条例の区域とは、おおむね50戸以上の建築物が連たんしている条例で指定した集落区域です。市内に19か所あります。

12号条例の区域とは、市街化を促進するおそれがないと条例で区域、目的、用途を限定して定められ、市内においては溢水区域を除いた市街化調整区域が該当します。ここでは、一定要件を満たした住宅、分家住宅などが許可対象となります。

次に、先に説明した、11号条例及び12号条例の区域から浸水ハザードエリアを原則除外しなければならないことに対する例外規定について説明します。

国発出の技術的助言に次のいずれかの場合には、想定浸水深3メートルを超えても条例区域からの除外は不要という例外規定が設けられています。

(1) 洪水等が発生した場合に、水防法に基づき地域防災計画に定められた避難場所への確実な避難が可能な土地の区域

(2) 都市計画法による制限や許可の条件として、建築物やその敷地について安全上及び避難上の対策の実施を求めることを条例や審査基準で明らかにしている土地の区域

(3) (1)(2)と同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域

以上の区域については、例外規定により浸水ハザードエリアから除外を行わなくても良いとされています。

3ページをご覧ください。

上尾市の現状と方針を説明いたします。

初めに11号区域及び12号区域の浸水ハザードエリアの現状から説明します。

まず11号区域から説明します。

条例で指定した区域は19か所あり、うち想定浸水深3メートル以上に該当する区域は3か所あります。2か所は一部

分が該当し、1か所はほぼ全域が該当します。5ページをご覧ください。19か所ある11号区域の一覧です。うち(6)(9)(12)の区域が想定浸水深3メートル以上に該当する区域です。6ページをご覧ください。(6)藤波二丁目391番を主な地番とする区域の図面です。緑の線で囲まれた部分が11号の区域です。色付けされた部分が想定浸水深3メートル以上の部分となります。別紙資料をご覧ください。この住宅団地の北側や西側の低い位置からの撮った写真です。①は北側から、②から④は西側から撮ったものです。擁壁の上や一階部分を駐車場として利用し、その上に住宅を設けており既に対策を講じている区域となります。

7ページをご覧ください。(9)大字畔吉字堀口1338番を主な地番とする区域です。区域の北側一部が想定浸水深3メートル以上の区域に該当します。

8ページをご覧ください。(12)大字小敷谷字南前361番を主な地番とする区域です。ここについては、ほぼ全域が想定浸水深3メートル以上の区域に該当します。

9ページは11号区域19か所を載せた図面になります。先ほどご説明した3か所について赤丸で囲ってあります。

続いて12号区域の浸水ハザードエリアの現状です。

10ページをご覧ください。

緑色のラインが市街化区域と市街化調整区域をわける区域区分ラインとなり、色付けされた部分が想定浸水深3メートル以上の区域に該当します。市西側に該当箇所が多いことがわかります。

3ページにお戻りください。

次に上尾市の方針を説明します。

11号区域については、先に説明した国発出の技術的助言の例外規定を適用し区域変更を行いません。その理由については、①法改正の趣旨は浸水想定区域における更地からの新規立地の抑制であるが、対象となる11号区域3か所は既に集積した住宅団地として形成されているため、②対象となる3か所ともに避難場所への経路上に当該地より想定浸水深が高い場所を通行することなく到達できるため、以上の理由により11号区域の区域変更を行いません。

次に12号区域については法改正に基づき想定浸水深3メ

一トール以上の箇所を区域から除外を行います。これに伴い、すでに条例で示されている除外の区域を「溢水区域を除く」から「浸水ハザードエリアを除く」に変更を行い、また、除外箇所を明確化します。

それでは、上尾市の浸水ハザードエリアにおける開発許可の改正案について、ご説明します。

新築、用途変更の場合に開発許可条件を追加します。

1 1号区域の場合は、国発出の技術的助言に記載のとおり、安全上及び避難上の対策を許可条件として許可をします。

1 2号区域の場合は、安全上及び避難上の対策を講じられたものに限り、県の開発審査会の議を経て許可をします。

なお、参考として記載してありますが、同用途の建て替えの場合は、開発許可にあたらないうえに許可不要となりますが、事前に相談票を提出してもらいその回答に安全上及び避難上の対策を講じるよう記載し注意を促してまいります。

4 ページをご覧ください。

先ほどの説明で申し上げた、安全上及び避難上の対策のイメージ図です。地盤面又は床面を基準高（浸水想定水位）以上とすることが求められます。具体的には、盛土により地盤面を嵩上げることや浸水想定水位以上の階層に居室を設けることとなります。

以上説明を終わらせていただきます。

**桑田会長**

ただ今、諮問課より説明をいただきましたが、皆様のご意見、ご質問がありましたらお願いします。

**田中委員**

ご説明ありがとうございます。私の記憶があっただけですが、台風で、荒川の方が溢水しまして、平方地区が床上浸水したときに、当時比較的、新築で建ったところが浸水した記憶があるのですが、この改正で、そういう場所に開発行為ができにくくなる、建てるなら制限に適った形でないと、開発行為はできなくなるということによろしいでしょうか。

**小幡課長**

10 ページの資料をご覧ください。西側の荒川沿いに市街化区域が細く伸びている箇所がありますが、この端部が赤くなっているところがあります。このあたりが、田中委員が言

	<p>われた場所なのですが、今回の法改正は市街化調整区域の規制でございます、市街化区域には規制は及びません。</p>
<p>田中委員</p>	<p>ということは、このエリアは、このような制限がかからず、開発ができるという認識になってしまいますよね。</p> <p>今、堤防を建設中で、今後そのようなことがない可能性もありますけども、そうなると、また開発行為が起きて、被害が起こりうる可能性が若干懸念されます。市街化区域ですけども、申請があった場合にはそれを十分ご説明いただいた方がいいのではということと、これは、例えば家ができて、販売業者が販売するときに、何かしらのそういう説明義務とかはあるのでしょうか。</p>
<p>小幡課長</p>	<p>宅建業法で、土地を売るときに、重要事項の説明としてこういったハザードエリアについては説明するようになっております。</p>
<p>田中委員</p>	<p>ということは、買われる方や、検討される方は、過去に何かあったエリアというのは十分承知した上でということですね。</p> <p>ありがとうございます。</p>
<p>小幡課長</p>	<p>市街化区域につきましては今回の法改正には入っていないのですが、国、県の動向を見ながら、注視していきたいと考えております。</p> <p>また、色々な機会に、ハザードエリアについては注意をいただくような形で広報をしていきたいと考えております。</p>
<p>田中委員</p>	<p>わかりました。</p>
<p>矢口委員</p>	<p>上尾市の開発許可の流れで確認ですが、市ではどういう審査をして、県の開発審査会に審議を諮るようなものはどのようなものなのか、市と県のすみわけとして、実際具体的にはどのようなことを審査するのか教えてください。</p>
<p>関端主査</p>	<p>まず、開発許可を取得するにあたっては、都市計画法第3</p>



	<p>3条の技術基準、34条の立地基準を満たすものが許可の対象となります。許可権者は上尾市になりまして、立地基準になります法第34条の1号から13号に該当しないもので、上尾市が必要と判断したものに関しては、県の開発審査会の議を経て上尾市が許可する、といった流れになります。よろしくお願い致します。</p>
<p><b>小幡課長</b></p>	<p>補足ですが、資料の3ページをお願いします。下の部分の上尾市における開発許可というところで、11号区域については安全上、避難上の対策を条件として許可するのは上尾市のみですが、除外された12号区域につきましては、除外しておりますので、14号という県の開発審査会が必要な流れになりまして、安全上、避難上の対策が講じられたものに限って、県の開発審査会の議を経て許可するという事で、許可権者は市ですが、県の審議が必要になります。ここが11号と12号の違いでございます。以上です。</p>
<p><b>前島委員</b></p>	<p>まず、上尾市において開発許可が見直されるということは、一番最初に質問があったとおり、様々な課題がある中で、非常に良いことであると思います。</p> <p>これは、国の都市計画法の改正に伴ってこのような形をとられているわけですが、上尾市独自でここを厳しくしたとか、そういうことがあるのか、国の基準に沿っての見直しのみなのか、お伺いします。</p> <p>また、上尾市独自ではできない、ということでしたら仕方がないのですが、いかがでしょうか。</p>
<p><b>関端主査</b></p>	<p>上尾市独自で、厳しくしたというところはありませんが、近隣の市、町等とあまり差があると混乱を招きますので、あまり差が出ない形で調整をし、審査基準等を設けていくという形にさせていただいております。</p>
<p><b>前島委員</b></p>	<p>様々事情があると思いますが、市独自で審査基準を厳しくするという事はできないことではないという理解でよろしいでしょうか。</p>

<p>関端主査</p> <p>前島委員</p> <p>桑田会長</p> <p>桑田会長</p>	<p>おっしゃるとおりです。</p> <p>最低限の基準を守って、業者さんが開発されて、当然それで認められているわけですが、今回規制が厳しくなったので、今後こういうことがなければいいのですが、今までは、基準を満たしたのも、色々な水の問題が出たり、ということがいくつもあるわけです。上尾市だけに申し上げているわけではないのですが、そうすると結局、住民の苦情が、住宅を開発して売られた業者さんではなく市に来て、改善費用が市の税金ということが、今までは非常にあると感じています。住宅が建てられて、人が来てくださるのはありがたいことですが、市としてなにかしら、そういったもう一段上の住民の方の安全を考えてもいいのかなという風に、これは単純な意見でございますが、そのように思いましたので、申し上げさせていただきます。</p> <p>ありがとうございます。</p> <p>今、ご意見ということで、引き続き市のほうでも、より安全性の基準が必要かどうかも検討を進めていただければと思います。</p> <p>他にいかがでしょうか。</p> <p>基本的には安全を担保するため、厳しくなるという理解でよろしいですね。</p> <p>それでは、委員の皆様のご質問も差し当たり出尽くしたようですので、第2号議案について採決をいたします。</p> <p>第2号議案について、賛成の方は挙手をお願いいたします。</p> <p style="text-align: center;">《委員 挙手》</p> <p>全会一致でございますので、上尾市都市計画審議会条例 第6条 第3項の規定により「都市計画法改正に伴う開発許可の見直しについて」は、「原案のとおり異議なしの旨、上尾市長に答申すること」といたします。</p> <p>以上をもちまして、本日の議事が全て終了しましたので議長の 任を解かせていただきます。委員の皆様方のご協力に</p>
---	---

	<p>感謝申し上げます、審議を終了させていただきます。ありがとうございました。</p>
<p><b>4 その他</b> 桑原副主幹</p>	<p>ありがとうございました。 続きまして、次第4「その他」でございますが、事務局より、ご案内がございます。</p>
<p><b>事務局</b> (東課長)</p>	<p>委員の皆様におかれましては、長時間にわたりまして慎重な審議を大変ありがとうございました。</p> <p>当審議会委員の皆様の任期が、今年12月末日をもって満了となります。1号委員の皆様には、既に再任・退任のご意向を確認させていただいておりますが、本日欠席であります、アブセック代表の太田委員におかれましては、現任期をもちましてご退任ということで連絡がございましたので、ご報告をさせていただきます。</p> <p>次回の第50回都市計画審議会では委嘱式も併せて行う予定でございますが、令和4年1月27日に開催する予定とし調整をしております。また、詳細につきましては後日改めてご案内させていただきます。事務局からは以上でございます。</p>
<p><b>5 閉会</b> 桑原副主幹</p>	<p>それでは、以上をもちまして、第49回上尾市都市計画審議会を終了させていただきます。皆様、大変お疲れ様でございました。</p>