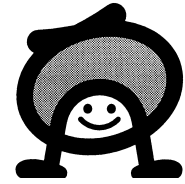


会 議 録

会議の名称	第52回上尾市都市計画審議会	
開催日時	令和5年11月2日(木) 午前10時00分から午前11時00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	高田 和幸、伊藤 義久、関根 貴生、市村 英一、渡辺 綱一、 長沢 純、鈴木 茂、大室 尚、轟 信一、相原 秀行	
欠席者(委員)氏名	金野 千恵、石山 勇、新井 智美	
事務局(庶務担当)	須田都市整備部長、北島都市整備部次長 都市計画課 中釜課長、桑原主幹、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) [諮問]	1. 全会一致で賛成 (議長除く10名)
議事の経過	別紙のとおり	傍聴者数 1名
会議資料	第52回上尾市都市計画審議会 次第 上尾市都市計画審議会 委員名簿 第52回上尾市都市計画審議会 座席表 第52回上尾市都市計画審議会 第1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) 資料1 上尾市都市計画マスタープラン2020令和4年度評価・進行管理報告書 資料2 令和4年度評価・進行管理における質問・回答 資料3	
<p>議事のでん末・概要に相違なきことを証するため、ここに署名する。</p> <p style="text-align: center;">2023年11月22日</p> <p style="text-align: center;">議長(委員長・会長)の署名 _____</p>		



第52回 上尾市都市計画審議会

会 議 録

日 時 令和 5年 11月2日 (木) 午前10時00分から
場 所 上尾市役所議会棟4階 全員協議会室

1 開会 桑原主幹	○第5 2回上尾市都市計画審議会開会 (司会進行 都市計画課 桑原主幹)
2 会長挨拶	○桑田会長 挨拶
桑原主幹	<p>○委員の変更の報告</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 1号委員 さいたま農業協同組合 鈴木様→市村 英一様 ・ 2号委員 市議会議員 星野様、戸野部様、尾花様→ 渡辺 綱一様、長沢 純様、大室 尚様 ・ 3号委員 北本県土整備事務所所長 新井様→相原 秀行様 埼玉県警察上尾警察署長 千葉様→新井 智美様 (欠席) <p>○資料の確認</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 「第5 2回上尾市都市計画審議会 次第」 ② 「上尾市都市計画審議会 委員名簿」 ③ 「第5 2回上尾市都市計画審議会 座席表」 ④ 「第5 2回上尾市都市計画審議会 第1号議案議案書」 ⑤ 「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 ⑥ 「上尾市都市計画マスタープラン2020令和4年度評価・進管理 報告書」 資料2 ⑦ 「令和4年度評価・進管理における質問・回答」 資料3
桑原主幹	<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>桑田会長よろしくお願いいたします。</p>
3 議事 桑田会長	<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、よろしくお願いいたします。</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>中釜課長</p>	<p>まず、本審議会の会議録署名人につきまして、私から選任させていただきます。第1号委員の伊藤委員と第2号委員の大室委員にお願いいたします。</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。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。</p>
<p>桑田会長</p>	<p>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、事務局からは、本日の非公開案件はないとのことでしたが、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しょうか。</p>
<p>桑田会長</p>	<p style="text-align: center;">《異議なし》</p>
<p>中釜課長</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>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>桑田会長</p>	<p>傍聴者が1名いらっしゃいます。</p>
<p>桑田会長</p>	<p>ただ今から傍聴者に入場していただきます。事務局の方、傍聴者を入場させてください。</p>
<p>桑田会長</p>	<p style="text-align: center;">《傍聴者入場》</p> <p>議事に入ります前に、傍聴者に傍聴上の注意を申し上げます。先ほど事務局よりお配りいたしました「傍聴要領」をよく読み、遵守してください。また、「傍聴要領」に反する行為をした場合は、退場していただきます。</p> <p>それでは、ただ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>おはようございます。みどり公園課でございます。皆様よろしく</p>

	<p>お願いいたします。</p> <p>課長の平賀と申します。</p>
丸山主査	<p>みどり公園課の丸山と申します。</p>
太田主任	<p>みどり公園課の太田と申します。</p>
菅原主幹	<p>同じくみどり公園課の菅原と申します。</p>
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。</p> <p>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4年1月1日から令和4年12月31日までの1年間に、相続や故障、指定から30年経過したことによる買取り申し出のあった地区、公共施設の整備があった地区、土地区画整理事業の使用収益開始に伴い変更があった地区につきまして、変更が19地区、廃止が38地区の計57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」を写して説明を進めさせていただきますので、こ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、簡単にご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"> 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。 2. 500平方メートル以上のもの。

3. 農林漁業の継続が可能なものでございます。

生産緑地は一度、指定されますと、一定要件を満たさ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5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. 指定から30年経過した場合

4. 道路など公共用地に移管する場合

5. 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でございます。

なお、1、2、3の従事者が亡くなった場合、故障となり解除の要件に該当した場合、そして今回の変更より新たに追加された指定から30年経過した場合には、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可能でございます。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。変更の概要をご説明いたします。

今回対象となる生産緑地地区は、令和4年1月1日から令和4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、公共施設の整備のために行為制限が解除されたもの、土地区画整理事業のために区域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402地区、指定面積が90.36haとなります。

それでは、議案書の1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、中段の表

に示した19地区が、面積及び区域の変更により地区の一部が解除となり、約2.85ha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38地区が廃止される箇所約4.96ha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、ご説明させていただきます。

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）についてご説明させていただきます。

今回は、上平47-1号を例に挙げてご説明いたします。上平47-1号は、指定から30年を経過したことにより買取り申出の申請がございました。

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0.12haの内、約0.05haを削除し、面積を約0.07haに変更するものでございます。

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。上平47-1号は市立上平小学校の西側に位置しており、大字西門前地内にある地区でございます。

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上平47-1号を含め、合計16地区でございます。

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）についてご説明させていただきます。今回は、上尾37号を例にあげて、ご説明いたします。

上尾37号につきましては、主たる農業従事者が亡くなったことにより買取り申出の申請がございました。

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0.31haを廃止するものでございます。

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。上尾37号は市立富士見小学校の東側に位置しており、富士見二丁目地内にある地区でございます。

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、地区全体が廃止となります。

以上のように、廃止を行う地区が上尾 37 号を含め、合計 37 地区でございます。

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ご説明させていただきます。今回は、大谷 54 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。公共施設駐車場の整備及び行為の制限が解除されたことにより、面積及び区域の変更となりました。その結果、面積約 0.43ha の内約 0.24ha を削除し、面積を約 0.19ha に変更するものでございます。

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。大谷 54 号は子ども子育て支援複合施設 (AGECOCO) の東側に位置しており、壱丁目東地内にある地区でございます。

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。

赤い網掛けの箇所が、公共施設駐車場の整備及び行為の制限の解除により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、公共施設等の整備により変更を行う地区が大谷 54 号を含め、合計 2 地区でございます。

16 ページ目をご覧ください。次に土地区画整理事業の使用収益開始による地区の変更についてご説明させていただきます。今回は、大谷北部第二土地区画整理事業の仮換地の使用収益開始に伴い、3 地区において、面積及び区域の変更があり、1 地区において、地区の廃止がございました。今回は大谷 23 号を例にあげて、ご説明させていただきます。

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。仮換地の使用収益開始に伴い、面積要件を欠いたため地区の廃止となりました。その結果、面積約 0.06ha を廃止するものでございます。

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 23 号は市立西中学校の西側に位置しており、大字今泉地内にある地区でございます。

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、地区全体が廃止となります。

以上が、各要件のご説明でございます。

20ページ目をご覧ください。最後に、都市計画変更の内容をまとめます。

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19地区と廃止が38地区の合計57地区でございます。

続いて、買取り申出の申請数は48件あり、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13件、故障が3件、指定から30年経過したことによるものが32件でございました。

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件でございました。

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5年8月28日から9月11日まで縦覧を行い、意見書の提出はございませんでした。

最後に今回の生産緑地の減少面積は、7.81haとなり、指定当初からの減少面積の合計は、76.78haとなります。

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、お願いいたします。

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。

桑田会長

私から質問です。パワーポイントの20ページに記載されている、相続13件、故障3件といったことはこれまでも発生していたかと思いますが、やはり指定から30年経過での32件というのは、かなり大きな影響があったかなと思います。このことについては諮問課ではどのような分析をされていますか。

平賀課長

桑田会長からご質問のあった、指定から30年経過した生産緑地の買取り申出の分析について回答いたします。

	<p>昨年度の諮問にかけさせていただいた通り、上尾市では約89.5%の方が特定生産緑地に移行しましたが、残りの約10.5%は、特定生産緑地に移行しないという方がいらっしゃいましたので、この方々が買取り申出を行うことにより、件数に大きな影響が出ています。</p> <p>指定から30年が経過し、生産緑地は開発されて住宅系へと大きく変化していくのではないかと分析しております。</p>
桑田会長	<p>はい、ありがとうございました。法律上、指定から30年という区切りがあり、その後には時代も変わる中で、住宅系利用の可能性が大きいのではというお話でした。</p>
桑田会長	<p>他にいかがでしょうか。</p>
渡辺委員	<p>ご説明ありがとうございました。生産緑地は当初指定から30年が経過し、ひと区切りが終わったとのことでしたが、今後、農家の方が、新たに生産緑地に指定したいといった場合には申請ができるのでしょうか。</p>
平賀課長	<p>渡辺委員のご質問にお答えします。</p> <p>指定から30年を経過し、特定生産緑地に移行する方に加えて、今回、新たに生産緑地に追加したいという方がいらっしゃることを考えて、今年度4月から追加指定の募集をしており、ホームページ等で周知しております。</p> <p>追加指定は令和5年12月28日まで申請を受付けており、令和6年度の都市計画審議会にて諮問させていただいた後に、追加指定の告示を行う予定でございます。</p> <p>なお、現在3件の申請の方がいらっしゃいます。</p> <p>説明は以上でございます。</p>
渡辺委員	<p>ありがとうございました。そういったことを地元で聞かれた際に説明できるよう、質問させていただきました。</p>
桑田会長	<p>ありがとうございました。他にいかがでしょうか。</p>
高田委員	<p>ご説明ありがとうございました。教えていただきたいのですが、</p>

	<p>買取り申出から3ヶ月の間に、購入希望者がいなければ行為制限が解除され、その後、緑地でもなく、空き地になってしまうということも起こり得るということですか。</p>
<p>平賀課長</p>	<p>高田委員のご質問にお答えします。</p> <p>買取り申出がされて、3ヶ月が経過すると、行為制限が解除され、地権者様のご意向に沿った土地利用がなされますので、住宅系に移行するのか、あるいは、空き地のままとなるのか、その後のことについては、地権者様のご意向次第としか把握ができない状況でございます。</p>
<p>高田委員</p>	<p>前回の審議会の際に、お聞きした記憶がありますが、行政の方では、買取り申出があってもなかなか予算がなくて、買い取ることができないという状況でしたでしょうか。</p> <p>買取り希望者が出ることはあるのでしょうか。</p>
<p>平賀課長</p>	<p>買取りですが、未だ実施したことはございません。市の方では行政経営課等に照会をかけていたり、また農業委員会やJA農協さんの方にも照会をかけていたりするのですが、なかなか買取りに至るということはないのが実情でございます。</p>
<p>高田委員</p>	<p>荒地にならないといいなと思います。</p>
<p>市村委員</p>	<p>一つ質問があります。生産緑地の指定要件は三つありますね。一つは、公害又は災害防止、良好な都市環境の保全、二つ目は面積要件、三つ目は農林業が継続できること、というふうに三つが揃って、指定がされるということだったと思います。</p> <p>今、高田委員がおっしゃったように、買取り申出が出たときに、市としては予算の関係上、購入はしたことがないと。</p> <p>ただ、指定の際には、特に要件の中の一番目に掲げられている都市環境を守るとか、災害防止とか、公共用地として役に立つから指定がされたのだと思います。</p> <p>指定するときには多分、地権者の意向が大きいのかとは思いますが、要件の1に適合したという事実がある中で、行政として、防災用等で購入するという事は、予算の問題というのは重々承知してはいますが、まだ過去1件もないということではよろしいですか。</p>

平賀課長	<p>市村委員のご質問にお答えいたします。</p> <p>まず、過去に行政で買い取った事例はございません。</p> <p>なお転用に関しては、公共事業において、道路の後退要件による寄付や、公共の施設の駐車場、子ども子育て支援複合施設 AGECOCO の通常の方々もご利用いただける駐車場に転用した事例はございますが、やはり改めて市が買取るということは、財政の問題もあり、できていない状況でございます。</p>
市村委員	<p>わかりました。</p>
須田部長	<p>都市整備部の須田です。</p> <p>追加の説明ですが、事業用地として買取りを行う際にはまず、どのように公共施設として利用していくのかという計画が必要です。以前は、上尾市土地開発公社等による先行取得も可能でしたが、今上尾市ではそれができない状況でございますので、まずは計画がないと買取り申出があっても手が挙げられないということが現状でございます。追加の説明は以上でございます。</p>
桑田会長	<p>よろしいでしょうか。</p>
桑田会長	<p>1 点、質問ではないのですが、先ほど高田委員から空き地になった後の使われ方等が気になるというお話があったかと思えます。</p> <p>他市の事例だと、柏市では民間の方々や空き地や空き家を使えるように、市がマッチングする仕組みである「カシニワ」を運用しています。同じような事業を行うというとはまた別の議論となるのかと思えますが、そのように街の人が空き地を管理するという方向に工夫する必要があるのではと思います。是非、民間の力をうまく活用することで空き地の手入れや財政面など様々なヘルプも受けることができるかと思えますのでご検討いただきたいと思います。</p>
平賀課長	<p>桑田会長ありがとうございました。</p> <p>貸し出しのマッチングや民間の空き地管理等について、柏市の事例も参考にしながら今後担当と検討をしていきたいと思っております。</p>

桑田会長	<p>ありがとうございます。 その他いかがでしょうか。</p>
鈴木委員	<p>指定から30年経過し、生産緑地を解除するにあたって、そのその後、その土地をどうするかという聞き取りはされていますか。</p>
平賀課長	<p>鈴木副会長からご質問がありました、その後については、これと いって聞き取りは行っておりません。</p>
桑田会長	<p>その他よろしいでしょうか。 それでは、皆様のご意見、ご質問が出尽くしたようですので、第 1号議案について採決をいたします。 では、第1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>
桑田会長	<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「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。</p>
桑田会長	<p>本日の議事につきましては以上となりますので、傍聴者は、事務 局の指示に従って退場していただきます。静粛な傍聴にご協力いた だきありがとうございます。</p> <p style="text-align: center;">《傍 聴 者 退 場》</p>
桑田会長	<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感謝申し上げ、 審議を終了いたします。</p>
4 その他 桑原主幹	<p>ありがとうございました。 続きまして、次第4の「その他」でございますが、「上尾市都市計 画マスタープラン2020令和4年度評価・進行管理について」担 当者より説明をいたします。</p>

桑原主幹	<p>○説明 都市計画課 大山主査、松原主事</p> <p>続きまして、次回審議会の開催予定時期について、事務局よりご報告いたします。</p>
中釜課長	<p>次回の第53回都市計画審議会は、来年の2月頃の開催を予定しております。詳細については、開催日が確定次第ご連絡いたします。</p>
5 閉会 桑原主幹	<p>それでは、鈴木副会長より閉会のご挨拶を賜りたいと存じます。鈴木副会長よろしく願いいたします。</p>
鈴木副会長	<p>○鈴木副会長 挨拶</p>

署名委員 大塚 尚

署名委員 伊藤 義久