

様式

鶴ヶ島市附属機関会議録

【開催概要】

会議名	鶴ヶ島市都市計画審議会第1回審議会
日時	令和4年6月22日（水）午後1時56分～午後3時25分
場所	市役所 経営会議室
出席委員	内野育雄会長、石川精一委員、北田勝彦委員、関口文雄委員、沼倉裕之委員、村本可江委員、柳沢弘委員、内野嘉広委員、高橋剣二委員、山中基充委員、吉岡一成委員
欠席委員	小出弘美委員
事務局 (説明員)	田村都市整備部長、後口都市整備部参事、佐藤企画調整幹 都市計画課 大川課長、粟生田主幹、佐藤主任、小島主任、 山崎主事補 道路建設課 内田主幹
議事	特定生産緑地の指定について
報告説明	(1) 坂戸都市計画道路の変更について (2) 坂戸都市計画生産緑地地区の変更について
配布資料	1 特定生産緑地の指定について 2 坂戸都市計画道路の変更について 3 坂戸都市計画生産緑地地区の変更について
公開・非公開	公開 [非公開の理由]
傍聴人数	0人
会議要旨	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特定生産緑地の指定について諮問を受け、審議を行い、諮問原案のとおり指定することが適当である旨を答申することとなった。 ・ 坂戸都市計画道路の変更について、変更の概要と今後のスケジュール等の説明があった。 ・ 坂戸都市計画生産緑地地区の変更について、変更の概要等の説明があった。

【議題概要】

議事 1

特定生産緑地の指定について

議長 議題について、事務局より説明を求める。

事務局 (資料1に基づき説明)

議長 説明に対する意見や質疑はあるか。

委員 特定生産緑地に指定されない生産緑地地区は宅地化の意向が強いのではないかと危惧している。

特定生産緑地に指定されない生産緑地地区がどのくらいあるのかについて全体像を伺いたい。また、特定生産緑地に指定されない生産緑地地区については、宅地化されるとの認識でよいか。

事務局 生産緑地地区の現状は、地区数が56地区、面積が約12.1ヘクタールである。そのうち、令和4年12月9日に30年を迎える生産緑地地区は地区数が27地区、面積が約4.56ヘクタールである。

特定生産緑地に指定しない生産緑地地区は、指定から30年経過後に土地所有者が市に対して買取り申出を行い、市が買い取らないと決定した場合は、一定の手続後、農地の管理義務や、建築物の建築行為の制限が解除される。制限が解除された生産緑地地区は宅地化を図ることが可能となるが、今後の土地利用については確認していない。

委員 今回、特定生産緑地に指定される18地区の土地所有者の意向は、営農の意思が強いのか、それとも様々な事情で指定を延長したいのか。

事務局 今回、特定生産緑地に指定される土地所有者には、特定生産緑地への指定の意向とあわせ、今後も引き続き10年間、営農していく意思の有無を確認している。そのため、引き続き農業を継続する意思があるものと市は捉えている。

委員 生産緑地地区の現地調査は農業委員会事務局職員と一緒にを行い、生産緑地として適切に管理されており、営農の意思があるものが特定生産緑地に指定されるとの認識でよいか。

事務局 認識のとおりである。

議長 生産緑地地区の指定から30年を迎え、買取り申出に対して市が買い取らないとなった場合、生産緑地地区は市街化区域であるため宅地並みの課税となり、土地所有者の負担が増えるとの理解でよいか。

事務局 指定から30年を迎える生産緑地地区はいつでも買取り申出が可能となる。税制面の優遇措置がそのまま継続すると、一般の農地との兼ね合いに問題があるため、特定生産緑地制度が創設された。特定生産緑地に指定されると、引き続き10年間、現在の農地の管理義務や建築物の建築行為の制限が継続し、税制面の優遇措置もあわせて受けられる制度となっている。

委員 今回特定生産緑地に指定されない生産緑地の土地所有者が、30年経過

後、改めて特定生産緑地の指定を受けたいと申出た場合、特定生産緑地の指定は可能か。

事務局 法制度上、生産緑地地区の指定から30年を経過する前に特定生産緑地の指定の公示を行うことが定められているため、指定から30年経過後に特定生産緑地の指定はできない。

委員 特定生産緑地の指定から10年が経過し、土地所有者が、特定生産緑地の再指定をしなかった場合、鶴ヶ島市の生産緑地地区が減少していくとの認識でよいか。

事務局 特定生産緑地の指定から10年経過後は、今回と同様の手続きを経て、特定生産緑地の再指定をする。

もし、特定生産緑地指定から10年経過後に特定生産緑地に指定しない場合は、いつでも買取り申出が可能となることから、生産緑地地区は減少していくものと考えられる。

委員 生産緑地地区が減少していった場合、鶴ヶ島市としては、どのようなリスクが見込まれるか。

議長 生産緑地が減少することで考えられるリスクとしては、景観上の緑地、防災上のオープンスペースの減少などが考えられるのではないか。

事務局 生産緑地地区の必要性は市としても認識している。特に市内で住宅が密集している地域などでは、オープンスペースや緑地を確保していく必要がある。

事務局 緑地の面から市への影響を説明したが、もう一方で、市ではこれから迎える人口減少を食い止めていかなければならない。土地所有者の意向にもよるが、市街化区域の農地は人口獲得の受け皿としての需要がある。また、宅地となった場合には固定資産税等の税収が見込まれる。

住宅が密集している地域では、新たな緑地の確保が必要となるが、生産緑地地区が宅地化されることは、メリット、デメリットの両方がある。

委員 特定生産緑地の件ではないが、第32号生産緑地地区については、一本松土地地区画整理事業区域内にあり、高圧送電線が通っているほか、調整池になっているかと思う。土地地区画整理事業の仮換地処分や換地処分と関係があるため、市で買い取るなどの意向にはならない地区か伺いたい。

事務局 現在この場所は、一本松土地地区画整理事業地内で調整池になっている。資料の図面上、第32号生産緑地地区については、従前の土地の位置を示しており、現在は少し東側に土地が移動している。ただ、登記簿上は土地地区画整理事業で換地処分が完了しないと、土地の所在が確定しないため、今回の計画上は従前の土地の位置を示している。

委員 土地地区画整理事業で換地処分が確定した場合は、換地処分先の土地が生産緑地地区になるのか。

事務局 換地処分後に土地の登記が確定するため、生産緑地地区の位置についても、換地処分後に土地の形状に合わせて、生産緑地地区を変更することになる。

- 委員** 次に生産緑地地区の指定から30年を迎えるのはいつ頃の予定か。
- 事務局** 平成7年1月10日指定の14地区、4.08ヘクタールである。これは、主に新町地区、南西部地区の土地区画整理事業に伴い、市街化区域になった所を生産緑地として指定したものである。
- 委員** 生産緑地は市街地の中で貴重な緑地空間として価値が高いものかと思う。今回、27地区のうちの18地区が特定生産緑地の指定を受けるとなると、残りの9地区は税制面の優遇措置が切れるということになる。その場合、開発あるいは宅地化が現実的に見えてきてしまう状況かと思う。
- 先ほど委員から、市として生産緑地地区をどうするのかという質問があったと思う。特定生産緑地に指定されない9地区を含め、生産緑地は防災上有効、あるいは景観的なもの、オープンスペースなど様々な価値があるなかで、この生産緑地地区については市の政策として守っていききたいとの計画があるのか、否か伺いたい。
- 事務局** 農業を振興することも市のひとつの務めである。このことから、しっかり生産緑地地区も守っていかねばならないが、市の計画として明文化したものは把握していない。
- 市街地の中の緑地については、農地ではなくてもオープンスペースや公園等として緑地を確保していくことが必要になるかと思う。緑地の確保については、市全域をみながら計画的に整備する必要がある。
- 委員** 当然、土地所有の意向を尊重することは大前提かと思うが、特定生産緑地が10年後に今回と同様の状況を迎えること、あるいは今後指定から30年を迎える生産緑地地区が複数あるとの話を聞いたため、例えば買取り申出に応じ、生産緑地地区を行政財産にして、土地活用を市の政策的に事業化していくこともひとつの手段かと思う。この緑地空間は市としてぜひ活用していきたい、活かしていきたいというものは長期的な視点で整理された方がいいかと思う。
- 議長** ただ今、委員から意見が提案されたため、お含みいただきたい。
他に意見、質疑はないか。
- 委員** （「なし」との声あり）
- 議長** ただ今議題とした『特定生産緑地の指定について』を採決する。
原案に対して、異議はないか。
- 委員** （「異議なし」との声あり）
- 議長** 異議ないものと認め、本案は原案のとおり決定する。

報告・説明

坂戸都市計画道路の変更について

- 議長** 報告・説明案件の「坂戸都市計画道路の変更について」、事務局より説明を求める。

事務局 (資料2に基づき説明)

議長 説明に対する意見や質疑はあるか。

委員 交通量の調査結果に基づいてとあるが、新聞報道もされている養命酒跡地のNゲージとガーデンパーク等の道路周辺の開発を加味して計画を変更すると解釈してよいか。

事務局 交通量推計の中では、関水金属の立地、鶴ヶ丘児童公園の再整備の影響は考慮していないが、今後の周辺環境の変化に伴い交通量が増加しても、4,000台を超えることはないの見込んでいる。そのため、幅員12mの補助幹線道路の機能でも十分に交通の処理はできると考え、今回の幅員の変更とした。

委員 幅員16m、12mの標準横断をお示しいただきたい。

事務局 幅員12mの道路については、資料2で示したとおりである。

16mの道路の場合は歩道が片側3.5m、車道が片側4.5mとなる。車道の構成については、車道部は基本的に片側3.0mあれば許容範囲であるため、その他の部分については現場や地域の実態に合わせて、自転車通行帯を設置するなど構成を検討する。

委員 従前の幅員16mの計画では、歩道が片側3.5m確保できることから自転車歩行者道として歩道の中を自転車が走行可能であったと思う。幅員を12mに縮小することで、歩道の幅員が片側2.5mとなると、歩道内を自転車が走行することはできない。今回の計画変更により、自転車は路肩部分の片側0.5mを走行するとの理解でよいか。

事務局 理解いただいているとおり、自転車歩行者道としての機能はなく、自転車は軽車両との観点から路肩部分を走行してもらおうと考えている。

委員 自転車の安全性の視点で考えたときに、この都市計画道路は、幅員を狭くしても問題がないと整理がされたとのことか。

事務局 この路線は、駅に直結するような道路ではなく、あくまで地域間を結ぶためのものである。現状で考えると、自転車の利用はそこまで多くなることを想定していない。そのため、自転車歩行者道や自転車通行帯等の設置は考えていない。

しかし、自転車についても、安全対策は必要かと考えている。

委員 工事、整備されるときにはよく警察協議をしてもらいたい。

事務局 承知した。

委員 幅員12mの道路だと歩道が片側2.5mで自転車が歩道を走行できないとの話だったと思う。この道路の周辺は、藤小学校、藤中学校、鶴ヶ島第二小学校があり、さらにはヤオコーも近い。例えば部活動やイベントの時には自転車の通行が多くなるかと思い、心配をしているが、その辺についてはどのように考えているか。

事務局 先ほども説明したとおり、幅員12mの道路では自転車は歩道を走行することはできず、路肩部分を使用し、車道を走ることになる。

そのような中で、警察協議等も含め、自転車の交通安全対策について、できる限り協議、調整等を行う。できることは必ずやるとの姿勢で、今後設計段階で手続きをし、調整を行う。

議 長 先ほどの報告の中では、5月29日に地元説明会を実施したとのことなので、地元説明会で出た意見等をいくつか報告してもらいたい。

事務局 懸念事項として、共栄鶴ヶ丘線と市道229号線との交差点の処理や、共栄鶴ヶ丘線付近の住宅地への車両の混入は非常に避けて欲しいとの意見があった。現状でも抜け道等で使用されており、この整備によってさらに交通量が増えるのではないかと懸念されていた。

必要な隅切りや右折レーンの設置等は施すが、なるべく小さな交差点を考えたいと思っている。整備の実施にあたって、地域の交通環境や整備に対する懸念事項に対しての交通安全対策を、できる限り地域の方と一緒にやっていかなければならないと考えている。

議 長 車道部分が片側3m、路肩部分が片側0.5mだと、交差点で右折車両の横を後続車がすり抜けて行けないため、右折車線が必要ではないかと以前に説明があった際に申し上げた。しかし、地元からは整備により市道229号線等を通行する車が多くなるため、あまり歓迎できないとのことで、地域の方と工事実施の際と一緒に考えていきたいという説明があった。

その他に地元説明会で出た意見等はあるか。

事務局 地域の方から出た意見は主に3点の内容だった。特に批判や反対するような意見はなく、共栄鶴ヶ丘線を整備することになった理由や、都市計画変更後の整備のスケジュール、周辺道路の安全対策、この3点について意見や質問があった。

議 長 要するに反対的な意見はなかったとの理解でよいか。

事務局 理解のとおりである。

委 員 市道229号線から市道6号線までの区間について、北側4mの計画幅員を縮小することだが、幅員縮小される区域は、恐らく都市計画道路の沿道に路線的に第一種住居地域が指定されていると思う。今回、都市計画道路の縮小にあわせて用途地域の変更手続きも進められているという認識でよいか。

事務局 今回の都市計画道路の変更は、用途地域にも関連するという事は認識している。しかし、本地域は都市機能誘導区域に位置付けられており、市では令和4年度と令和5年度の2ヵ年で、本地区を含む鶴ヶ島駅の周辺地区のまちづくりを進める予定である。今後地域住民の意見を聞きながらまちづくり構想・計画を策定していく予定となっており、用途地域に関わってくることも考えられる。そのため、この時期で用途地域の変更は行わず、まちづくり構想の策定状況なども踏まえて、用途地域の変更を検討していきたい。

坂戸都市計画生産緑地地区の変更について

議 長 報告・説明案件の「坂戸都市計画生産緑地地区の変更について」、事務局より説明を求める。

事 務 局 (資料3に基づき説明)

議 長 説明に対する意見や質疑はあるか。

委 員 生産緑地地区の買取り申出に対して、市では買取らないケースが多いと感じている。

どのような場合に買い取ることが想定されるのか、買い取る基準をお示しいただきたい。

事 務 局 市で生産緑地地区の買い取りの基準は明確になっていないが、例えば公共施設などの計画があれば積極的に買い取っていくことが見込まれる。

委 員 市の公共施設の計画用地に生産緑地地区が該当することはほとんどなく、買い取りは難しいと考えている。

今後5年、10年経ったときに、生産緑地の所有者の高齢化が加速し、様々な事情で農業が継続できなくなったときに、対応に困るということがないよう検討いただきたい。

< 審議終了 >