

第 5 3 回

越谷市都市計画審議会会議録

令和 6 年 2 月 2 日

越谷市中央市民会館 4 階

第 1 6 ～ 1 8 会議室

越谷市都市計画審議会

令和6年2月2日

第53回 越谷市都市計画審議会議事日程

[都市計画審議会]

1. 開会
2. 会長あいさつ
3. 会議録署名委員の指名
4. 調査審議
 - (1)第103議案 越谷都市計画生産緑地地区の変更について（越谷市決定）
5. その他
6. 閉会

出席委員

会長 井橋吉一
2番 岸井隆幸
4番 金子繁雄
5番 進藤秀子
6番 中村博一
7番 斎藤豪人
9番 横井聖美
11番 工藤秀次
12番 浅古高志
15番 佐々木 亨
16番 原澤一也
17番 久保信一
18番 山下ヨシ子

欠席委員

3番 大岡華子
8番 和泉田宏幸
10番 立澤貴明
13番 赤星 誠
14番 小島 茂

幹事

総合政策部長 徳沢勝久
行財政部長 野口裕子
環境経済部長 田中祐行
建設部長 大徳昭人
都市整備部長 林 実

市長部局

都市整備部副部長 (兼)都市計画課長	平井克明
公園緑地課長	松崎義之
公園緑地課副課長	鈴木宏明
公園緑地課主任	石川亮太

事務局

都市計画課副課長	田中英明
都市計画課主幹	鷺谷迪嵩
都市計画課主査	佐藤孝彦

午前10時00分

◎プレ開催

事務局 皆様、おはようございます。本日は、大変お忙しい中ご出席をいただき、誠にありがとうございます。

本日、司会進行を務めます、都市計画課の田中と申します。よろしくお願いいたします。

初めに、資料の確認をさせていただきます。

本日の資料は事前に送付させていただいております次第と、第53回越谷市都市計画審議会議案の2点となっております。また、本日机上に配付させていただきました委員名簿でございます。

不足はございませんでしょうか。

[発言する者なし]

◎欠席委員等の報告

事務局 続きまして、委員の出欠状況でございますけれども、本日は越谷市都市計画審議会条例第2条第1項第1号委員の大岡委員、第2号委員の和泉田委員、立澤委員、第3号委員の小島委員、赤星委員が所用のため欠席されております。

本日の審議会は、委員のうち5名が欠席でございますが、越谷市都市計画審議会条例第5条第2項の規定により委員の2分の1以上が出席されておりますので、本日の会議は成立しますことをご報告申し上げます。

◎会長挨拶

事務局 それでは、開会に当たりまして、井橋会長からご挨拶をいただきます。

会長、よろしくお願いいたします。

会長 ただいまご紹介いただきました井橋でございます。よろしくお願いいたします。

また、本日は大変お忙しい中ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

本日の議事につきましては、ご案内のとおり、市長より、「越谷都市計画生産緑地地区の変更について」の付議が1件でございます。

委員の皆様には、豊富な経験や専門的なお立場からご意見をいただきますようよろしくお願いいたします。また、委員の皆様には、豊富な経験や専門的なお立場からご意見をいただきますようよろしくお願いいたします。また、委員の皆様には、豊富な経験や専門的なお立場からご意見をいただきますようよろしくお願いいたします。

結びに、委員の皆様のご活躍とご発展を祈念申し上げまして、挨拶とさせていただきます。

事務局 ありがとうございました。

◎傍聴者・報道関係者対応

事務局 次に、傍聴者への対応でございますが、本審議会は、越谷市都市計画審議会運営規程第5条の規定に基づきまして、会議は原則公開とし、傍聴者を10名までとして、越谷市ホームページ等による所定の方法で会議開催の事前公表を行いましたところ、本日は傍聴希望者及び報道関係者がおりませんことを併せてご報告申し上げます。

◎議長の決定

事務局 それでは、ただいまから第53回越谷市都市計画審議会を開始させていただきます。
議長は、越谷市都市計画審議会条例第5条第1項の規定に基づき、会長が議長となります。
それでは、井橋議長、議事の進行をお願いいたします。

◎開会宣言

議長 それでは、ただいまから第53回越谷市都市計画審議会を開会いたします。

◎会議録署名委員の指名

議長 初めに、会議録署名委員の指名でございますが、会議録署名委員には、越谷市都市計画審議会運営規程第6条第2項の規定に基づきまして、進藤委員、中村委員を指名いたしますので、よろしく願い申し上げます。

◎第103号議案の上程

議長 それでは、これより議事に入ります。
第103号議案「越谷都市計画生産緑地地区の変更について」を議題といたします。

◎議案の朗読・説明

議長 事務局より第103号議案の朗読の後、公園緑地課より説明をお願いいたします。

事務局 議案の朗読をいたします。

第103号議案 越谷都市計画生産緑地地区の変更について（越谷市決定）

都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規

定により付議する。

令和6年（2024年）2月2日提出、越谷市長、福田晃。

以上です。

公園緑地課 それでは、第103号議案 越谷都市計画生産緑地地区の変更についてご説明を申し上げます。

本日は件数が多いので、大変恐れ入りますが、着座にてご説明をさせていただきます。

生産緑地地区につきましては、市街化区域内にある農地の多面的な緑地機能を生かし、計画的に保全することによって公害や災害の防止に役立てるとともに、良好な都市環境の形成を図るものでございます。また、生産緑地地区に指定された土地は、建築行為等の制限を受けるとともに、農地として管理することが義務づけられております。

しかしながら、所有者の権利救済の観点から、指定されてから30年を経過した場合のほか、主たる農業従事者がお亡くなりになられたり、身体の故障により農業に従事することが不可能となった場合は、市に対して時価で生産緑地を買い取るよう申出ができる制度となっており、近年、このような申出が多く発生されております。

これまでの本市における生産緑地地区の状況といたしましては、平成4年12月7日に初めて都市計画決定を行い、その後、公共施設の設置、主たる農業従事者の死亡、また、土地区画整理事業や市街化区域への編入によることによりまして都合33回の都市計画の変更を行いまして、生産緑地の現在の地区数は130地区、面積23.2ヘクタールでございます。

それでは、今回の変更内容をご説明いたします。

恐れ入りますが、お手元の議案書の2ページをお開きください。

本年度は生産緑地の指定から30年経過しての手續で、都合21地区の変更となります。

まず、第1では、第14号以下11地区の全面廃止、2では、8号以下10地区の一部変更をするものでございます。

恐れ入ります、議案書3ページから4ページにかけましては新旧対照表、6ページ及び7ページにつきましては廃止または面積及び区域の変更の概要書を添付しておりますので、後ほどご参照願います。

それでは、各地区の詳細につきまして、次ページ、7ページから変更概要図により21地区のご説明をさせていただきます。

7ページをお開きください。

初めに、①大字下間久里地内の第14号生産緑地地区でございますが、指定から30年経過した

ことにより買取りの申出を受け、生産緑地法第14条の規定に基づき行為の制限が解除されたため、地区の全部を廃止するものでございます。

8ページをお願いいたします。

②東越谷8丁目地内、49号、③東越谷9丁目地内、第58号でございますが、2地区とも同様に指定から30年経過したことにより地区の全部を廃止するものでございます。

9ページをお願いします。

④大間野町5丁目地内、第129号でございますが、指定から30年経過したことにより地区の全部を廃止するものでございます。

10ページをお願いします。

図の下の⑤南町3丁目地内、第145号、図上の⑥伊原2丁目地内の第146号でございますが、2地区とも指定から30年経過したことにより地区の全部を廃止するものでございます。

11ページをお願いします。

⑦東大沢3丁目地内の第149号、⑧東大沢2丁目地内の第152号、さらに⑨東大沢4丁目地内の第157号でございますが、3地区とも指定から30年経過したことにより地区の全部を廃止するものでございます。

12ページをお願いいたします。

⑩大字大道地内の第175号及び⑪第216号地区でございますが、この2地区ともは主たる従事者の故障により買取り申出を受け、生産緑地法第14条の規定に基づき行為の制限が解除されたため地区の全部を廃止するものでございます。

以上が地区の全部を廃止するものでございます。

続きまして、13ページをお願いいたします。

この後は一部の地区の廃止となりますので、まず例を取ってご説明をさせていただきます。順番が前後して申し訳ございませんが、⑮図面の右下をご覧ください。従前の生産緑地地区では、赤枠で囲まれた白いエリア、それと黄色いもので囲われた区域で指定しておりましたが、⑮の花田2丁目地内では指定から30年経過したことにより買取りの申出を受け、生産緑地法第14条の規定に基づき行為の制限が解除されたため、黄色で示した区域を削除し、残った赤線の区域に生産緑地地区を変更するものでございます。

このページの残りの⑫の大字大里地内の第8号、⑬の9号、⑳の第153号地区も、同様に30年が経過したことにより黄色の区域を削除し、赤線区域に変更するものでございます。

次に、14ページをご覧ください。

⑭大字下間久里地内の第11号地区でございますが、指定から30年経過したことにより、黄色で示した区域を削除し、赤線の区域に変更するものでございます。

15ページをお願いいたします。

⑯東越谷10丁目地内の第59号でございますが、指定から30年経過したことにより、黄色で示した区域を削除し、赤線の区域に変更するものでございます。

16ページをお願いいたします。

まず、⑰第63号につきましては主たる従事者の死亡、第68号につきましては指定から30年経過したことにより黄色で示した区域を削除し、赤線の区域に変更するものでございます。また、187号につきましては、区画整理事業の進捗に伴い仮換地の使用収益が廃止されたため、仮換地指定時に変更するもので、黄色で示した区域から赤線の区域へ変更するもので、面積の変更、減少につきましては換地処分によるものでございます。

17ページをお願いいたします。

⑲蒲生南町地内の第138号でございますが、指定から30年経過したことにより黄色で示した区域を削除し、赤線の区域に変更するものでございます。

以上、変更内容をご説明申し上げましたが、本市における生産緑地の状況といたしましては、地区数で11か所、面積で1.68ヘクタールが減少して、現在では地区数が、最終的な現在の地区数は119地区、面積で21.52ヘクタールとなります。

なお、本変更案の縦覧につきましては、令和5年12月11日から12月25日までの2週間実施いたしました。意見書の提出はございませんでした。

説明については以上でございます。

◎第103号議案に対する審議

議長 ありがとうございます。

それでは、ただいま説明がありました第103号議案の審議、採決を行います。

103号議案 越谷都市計画生産緑地地区の変更について、質疑、ご意見はいかがでしょうか。

〇〇委員、どうぞ。

〇〇委員 前にも質問させていただいたことがあったと思いますが、30年という、90年代初めからの年限が区切りを迎えて今に至っているわけですけれども、このタイミングで10年延長をしないで、このまま手続をされなくて廃止に至るといような、今日の審議に当たってご紹介いただいたものが21地区ということで、1.68ヘクタールが減ということになりますけれども、

現場の感覚といたしますか、現状としては、今後もこうした30年を区切りとして、次の10年延長しないで、手続をされなかった場合の件数が増えるような印象をお持ちでしょうか。それともある程度タイミングが過ぎますと安定していくのかについて、お聞きしたいので、ご説明をお願いいたします。

議長 それでは、回答をお願いいたします。

公園緑地課 それでは、ただいまの〇〇委員さんのご質問に対してご回答申し上げます。

今回、30年を迎えた地区ということで21地区ございました。30年を迎える前に意向調査を行いまして、全体の約1割の方が廃止を希望されました。よって、9割の方が継続いただいている状況でございます。

また、今後につきましてはレイクタウン地区等が令和8年に30年を迎える地区がございますので、これも3年くらい前に意向調査を行いまして、今後生産緑地を続けられるかどうかということをお聞きして、その中で今回のように1割程度になるのか、あるいは多くなるのか、その多かったときについて、緑地、緑を守るという意味での生産緑地法でございますので、対策を検討したいと考えております。

以上でございます。

〇〇委員 どうもありがとうございました。

議長 ありがとうございます。

ほかにごございますでしょうか。

〇〇委員、お願いします。

〇〇委員 今のお答えを聞き間違えているかもしれませんが、30年経過した地区が21地区あって、そのうち今回廃止になるのは11地区だと思うんですが、さっき言われた1割の方が廃止を希望されているという意味はどういう意味でしょうか。

議長 回答をお願いいたします。

公園緑地課 それでは、〇〇委員さんのご質問についてお答えいたします。

今回1割の方が廃止するという件数が21か所となりますので、全体の約1割の21地区の方が廃止及び一部の廃止ということでの申請を受けているという状況になります。

今回30年を迎えるのが全体で86地区となっております。

以上でございます。

議長 よろしいでしょうか。

〇〇委員 130地区のうち86地区が30年を迎えるということですか。

私の質問の意図は、あまり細かい数字を確認したいわけではなくて、認めたときから何年経っているかは計画的に分かると思うので、今後を考えたときに、何年後に30年経つというようなロードマップを作成し、解除されるかもしれない地区についてどういった都市計画を考えているかという検討が必要ではないかと思います。

議長 回答をお願いします。

公園緑地課 失礼いたしました。先ほど申し上げましたように最初に、平成4年のときに生産緑地を指定しておりまして、概ね132か所の指定を受けております。その後、農業従事者の方の死亡などにより若干の件数は下がっておりますが、132か所がおおむね30年経過したということをおもひのほうは理解しておりまして、今後大きな波がくるのが令和8年というふうに踏んでおりますので、その中でそのときの状況を踏まえて今後また検討していきたいと考えております。

議長 よろしいですか。

ほかにございますでしょうか。

〇〇委員。

〇〇委員 〇〇でございます。

今の〇〇委員、それから、〇〇委員の質問と関連して、越谷市の人口がこれから減少していく、それから、別のステージで空き家が増えていく、これは当たり前の話でございます。それから高齢化を迎えるということで、これからのトレンドとして、生産緑地は当然減っていくだろうというのは素人の私でも予想がつくものでございますけれども、その中で跡地の利用、今日のご説明だと聞き漏らしたかもしれませんけれども、私は、区画整理の仮換地で1件だけ使うというご説明がありましたけれども、基本的には廃止、あるいは縮小の方向だと思います。その中で、こういった空き地が点在していくときの跡地の利用の仕方について、都市計画上どのようなビジョンをお持ちなのか、もしあればお伺いしたいと思います。

議長 それでは、回答をお願いいたします。

公園緑地課 まず、生産緑地が解除されたことによりまして、〇〇委員さんがおっしゃっているとおり、そういう緑地帯等の減少が当然起きております。その前に、市でも生産緑地の跡地利用ということで関係各課に何か利用ができないか照会いたします。その後、農業従事者に対しても照会をさせていただいて、なるべく生産緑地について継続をしていただくようなことで市のほうでは取り組んでいますが、いかんせん、農業従事者の方、持たれていた所有者の方が相続等により、解除を申し出たということで今回このような件数になっております。

以上でございます。

議長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

〇〇委員、お願いします。

〇〇委員 今の〇〇委員の関連の質疑になりますが、跡地利用が実際に宅地になるのか、それともそのまま空き地で放置されるのか、何かその辺を市で調査をしているのでしょうか。当然、開発指導課に開発の行為の申請の関連で調べれば分かると思えますけれども、今まで廃止した地区がどれくらい開発されているのか、あるいは農地として残っているのかというのは把握されているのでしょうか。

議長 それでは、回答をお願いいたします。

公園緑地課 公園緑地課、〇〇でございます。

〇〇委員の質問にお答えさせていただきます。

ご質問内容については、市で生産緑地解除後の土地活用について調査しているかというご質問ですが、解除後につきましたの調査は行ってはおりません。しかしながら、土地解除による土地利用調査結果ということを行っておりまして、「生産緑地の解除後どのような土地の利用をお考えですか」というアンケートを行っております。それに対しまして、「土地の売買を計画」、「民間事業者等に貸借、賃借」、「自己用として整備を計画」、また「農地として継続」というものをアンケートとして我々はいただいておりますが、その後に関しましてまでは調査を行っていません。

以上でございます。

議長 ありがとうございます。

〇〇委員 分かればいいんですけども、アンケートの結果を教えてくださいませんか。

公園緑地課 委員のご質問にお答えさせていただきます。

現在、土地を売買計画が2名、民間事業者等に賃借が2名、自己用として整備を計画が2名、そして農地として継続される方が2名、計画未定という方が4名ほどいらっしゃいます。これは30年が経過したことによって行ったアンケート調査になります。

以上でございます。

議長 ありがとうございます。

どうぞ。

〇〇委員 継続して農地利用すると答えた方が2人いらっしゃるということなんですけれども、

その2人については今後また生産緑地の指定ですとか、そういった今後の緑地を継続していくということに関する市とのやり取りは何かあるのでしょうか。

議長 回答をお願いいたします。

公園緑地課 ○○委員のご質問に回答させていただきます。

農地として継続したいという2名につきましては、市としてはそれ以上の調査を行っていないのが現況であります。ただ、その後、土地を活用する、また10年後にはもう一度行うという形は取り入れておりますので、そのときに調査の結果が出る形にはなります。

以上でございます。

議長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○○委員。

○○委員 買取りについて3か所くらい買取り申出ということがありますが、買取りの申し込みは、市役所に申し込みをして、市役所に対応するのですか。

議長 回答をお願いいたします。

公園緑地課 ○○委員のご質問にお答えさせていただきます。

買取りを行うということではありますが、市のほうで一度お引き受けしたことで、他課において、公園緑地課から買取りのあっせんという形で照会をかけております。一度照会を凶った中で買取りの申出がない場合には、農業委員会で農家様に1回それを照会させていただいた中で、やはりそれでも買取り希望がないということで、買取り希望者のほうにお伝えしている次第でございます。

以上でございます。

○○委員 はい、分かりました。

ではもう一つ、先ほど○○委員から、生産緑地を外れて、それからどうなさっていますかという質問があったのですが、廃止に1回なった方は税金の面からするとこれは高くなるわけですか。今まで控除されていた分、30年経つとこの方たちは気の毒だなと思います。

議長 回答をお願いします。

公園緑地課 それでは、○○委員のご質問にお答えさせていただきます。

解除後の農地というのは税金が上がるではないかというご質問なんですが、確かにそのとおりでございます。

ですが、やはり猶予期間と申しまして、5年間を設けて、段階的に20%ずつ課税対象が増え

ていくような形を取っていますので、手放してすぐに宅地並み課税になるというのではなく、5年をかけて全体の宅地並み課税になりますので、その中で売却等を検討されている方もいらっしゃるのかなとは思っております。

以上でございます。

〇〇委員 ありがとうございます、例えばすぐ売却したとすると、その土地には税がかかるわけですよね。現在、生産緑地で持っておられた方には20%くらいずつ高くなるけれども、一遍にはなりませんよということですね。こんなに多く解除されて気の毒だなと思い、お伺いしました。ありがとうございます。

議長 ほかにいかがでしょうか。

どうぞ。

公園緑地課 すみません、一部訂正をさせていただきます。

先ほど議案書の16ページの中で、187号の生産緑地地区のご説明をしたときに、私のほうで換地処分によりということでしたけれども、仮換地指定の面積の変更ということで訂正をさせていただきます。大変申し訳ございませんでした。

議長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

[発言する者なし]

議長 それでは、これをもって質疑、意見を終結いたします。

ありがとうございました。

◎第103号議案に対する採決

議長 続いて、採決を行います。

第103号議案「越谷都市計画生産緑地地区の変更について」を、原案のとおり決することに賛成される委員の挙手を求めます。

[賛成者挙手]

議長 ありがとうございます。全員の方の賛成をいただきました。

よって、第103号議案は原案のとおり可決されました。

◎その他

議長 それでは、本日の審議は以上で終了でございますが、次第5、その他について、事務局

から何かありましたら報告をお願いいたします。

事務局 次回の審議会は次年度以降になりますが、開催日が決定しましたら開催通知を送付させていただきますので、またよろしくをお願いいたします。

事務局からは以上です。

◎閉会

議長 以上をもちまして本日の議事は終了いたしました。

皆様、大変お疲れさまでございました。

本日の審議結果は速やかに市長へ通知いたします。

皆様のご協力により、円滑に議事運営ができましたことに感謝を申し上げます。

これにて議長の任を解かせていただきます。

進行を事務局へお返しします。どうもありがとうございました。

事務局 井橋会長、どうもありがとうございました。

なお、本日の会議開催結果につきましては、越谷市審議会等の設置及び運営に関する要綱第12条の規定に基づきまして、越谷市ホームページにて公表いたします。皆様、ご了承願います。

以上をもちまして、第53回越谷市都市計画審議会を終了いたします。

ご協力ありがとうございました。

午前10時37分 閉会