

第 3 6 回 所 沢 市 都 市 計 画 審 議 会  
会 議 録

平 成 2 9 年 1 月 1 6 日

## 会 議 録

会 議 の 名 称	第 3 6 回 所 沢 市 都 市 計 画 審 議 会
開 催 日 時	平成 2 9 年 1 月 1 6 日 ( 月 ) 午前 9 時 3 0 分 から 午前 1 1 時 4 0 分
開 催 場 所	所 沢 市 役 所 低 層 棟 3 階 全 員 協 議 会 室
出 席 者 の 氏 名	( 会 議 録 別 表 1 ) の と お り
欠 席 者 の 氏 名	( 会 議 録 別 表 1 ) の と お り
説 明 者 の 職 ・ 氏 名	
議 題	<p>議 事</p> <p>( 1 ) 諮 問</p> <p>1) 議 案 第 7 2 号 埼 玉 県 が 決 定 す る 所 沢 都 市 計 画 都 市 計 画 区 域 の 整 備 、 開 発 及 び 保 全 の 方 針 の 変 更 ( 案 ) に つ い て</p> <p>2) 議 案 第 7 3 号 埼 玉 県 が 決 定 す る 所 沢 都 市 計 画 区 域 区 分 の 変 更 ( 案 ) に つ い て</p> <p>3) 議 案 第 7 4 号 所 沢 都 市 計 画 土 地 区 画 整 理 事 業 の 変 更 に つ い て</p> <p>4) 議 案 第 7 5 号 所 沢 都 市 計 画 地 区 計 画 の 変 更 に つ い て</p> <p>5) 議 案 第 7 6 号 所 沢 都 市 計 画 生 産 緑 地 地 区 の 変 更 に つ い て</p> <p>( 2 ) そ の 他</p>
会 議 資 料	<p>① 第 3 6 回 所 沢 市 都 市 計 画 審 議 会 次 第</p> <p>② 第 3 6 回 所 沢 市 都 市 計 画 審 議 会 ( 議 案 ・ 資 料 、 参 考 資 料 )</p> <p>③ 所 沢 市 都 市 計 画 審 議 会 委 員 名 簿</p> <p>④ 所 沢 市 都 市 計 画 審 議 会 条 例</p>
担 当 部 課 名	<p>糟 谷 街 づ くり 計 画 部 長 、 秋 田 街 づ くり 計 画 部 次 長 、 香 取 土 地 利 用 推 進 担 当 参 事 ( 都 市 計 画 課 )</p> <p>埜 澤 課 長 、 畑 中 土 地 利 用 推 進 室 長 、 岡 村 主 幹 、 関 根 副 主 幹 、 田 中 主 査 、 加 藤 主 査 、 長 谷 川 主 査 、 関 根 主 任 、 佐 藤 主 事 、 山 口 技 師 、 堀 田 主 任 、 木 村 主 任 ( 市 街 地 整 備 課 )</p> <p>遠 藤 課 長 、 鎌 田 副 主 幹 、 松 本 主 査 、 市 川 主 任 ( 事 務 局 ) 街 づ くり 計 画 部 都 市 計 画 課 電 話 04-2998-9192</p>

(会議録別表1)

## 所沢市都市計画審議会委員名簿

第36回都市計画審議会

会 長 久保田 尚

職務代理 西海 静夫

(敬称略)

区 分	氏 名	出欠席の状況	備 考
学識経験のある者	久 保 田 尚	出	
学識経験のある者	淵 野 雄 二 郎	出	
学識経験のある者	横 溝 高 至	出	
学識経験のある者	小 林 章	欠	
学識経験のある者	秋 元 智 子	出	
学識経験のある者	島 田 孝 男	出	
学識経験のある者	西 海 静 夫	出	
学識経験のある者	若 山 芳 男	出	
学識経験のある者	斉 藤 康 祐	出	
市 議 会 の 議 員	荒 川 広	出	
市 議 会 の 議 員	石 本 亮 三	出	
市 議 会 の 議 員	浅 野 美 恵 子	出	
埼 玉 県 の 職 員	大 島 利 彦	欠	
本 市 の 市 民	鈴 木 由 紀 子	出	

発 言 者	審議の内容（審議経過・決定事項等）
	<p>～ 開 会 ～</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 糟谷街づくり計画部長挨拶</li> <li>■ 各委員の紹介</li> <li>■ 配布資料の確認</li> <li>■ 欠席委員報告（小林章委員、大島利彦委員）</li> <li>■ 会議成立の報告</li> <li>■ 会長選出（久保田尚委員を会長に選出）</li> <li>■ 会長に議事の進行を委任</li> <li>■ 会長挨拶</li> <li>■ 職務代理の指名（西海静夫委員を職務代理に指名）</li> <li>■ 職務代理挨拶</li> <li>■ 諮問書の朗読</li> <li>■ 会議録署名委員 淵野雄二郎委員、横溝高至委員</li> <li>■ 会議の公開・非公開の決定 公開に決定</li> </ul>
久保田会長	<p>それでは、今から議事に入ります。次第を御覧いただきますと、本日の諮問案件は5件ございます。会議の進め方ですが、関連の強い部分につきましては、説明と質疑応答を合わせて行い、最後に個別に採決とさせていただきたいと考えております。諮問案件を拝見しますと、「議案第72号 埼玉県が決定する所沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更（案）について」と「議案第73号 埼玉県が決定する所沢都市計画区域区分の変更（案）について」の両件については内容が関連しているので、合わせて説明、質疑応答としたいと思っております。その後、「議案第74号 所沢都市計画土地区画整理事業の変更について」と「議案第75号 所沢都市計画地区計画の変更について」を合わせて説明、質疑応答とさせていただきます、その後「議案第76号 所沢都市計画生産緑地地区の変更について」について説明と質疑応答を行った後に、個別に議案第72号から議案第76号まで採決を行う進め方で進めさせていただきたいと思っておりますが、よろしいでしょうか。</p>
委員一同	<p>～了承～</p>
久保田会長	<p>ありがとうございます。それでは、まず「議案第72号 埼玉県が決定する所沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更（案）について」、「議案第73号 埼玉県が決定する所沢都市計画区域区分の変更（案）について」の議案の説明をお願いします。</p>
田中主査	<p>～「議案第72号 埼玉県が決定する所沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更（案）について」及び「議案第73号 埼玉県が決定する所沢都市計画区域区分の変更（案）について」、議案書1ページから38ページまで、議案内容の説明～</p>

久保田会長	<p>それでは只今の説明につきまして、御質問や御意見がございましたらお願いします。</p>
淵野委員	<p>都市農業振興基本法が制定されて1年半以上2年近く経っております。都市の中での土地の利用計画策定の理念、目標などが今の説明の中に含まれておりますが、特に議案書9ページの当該都市計画区域の都市づくりの基本理念として、「コンパクトなまちの実現」、「地域の個性ある発展」、「都市と自然・田園との共生」といった一般論的な形での記載となっております。具体的な土地利用計画策定のところで言いますと、都市農業振興基本法の基本理念として、農業を継続していく土地と、それ以外の土地との共存を前提とした計画策定が掲げられております。都市農業振興基本法は農林水産省の起案と思われませんが、国土交通省との共管的な要素が強いことから、都市計画の中での街づくりに農業振興策をどのように組み込んでいくかというテーマがあると思いますので、理念の中にその辺の脈絡がわかるような形で書き込んでいただければと思います。</p>
畑中室長	<p>都市農業振興基本法、基本計画が国の方で定められまして、それに関して今回の埼玉県が決定する所沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以後、整・開・保とする。）でどのような記載があるかということかと思えますけれども、国の計画は示されておりますが、埼玉県の計画はまだ示されていないと聞いております。市の農業振興担当に確認いたしました。埼玉県の方向性を見据えて、市としても今後それと合わせていく必要があるということとございました。今回の整・開・保において、農業関係に関しましては、16ページの「(5) その他の土地利用の方針」で、「①優良な農地と健全な調和に関する方針 集団的に存在する農地や生産性の高い農地などについては、今後も優良な農地として保全に努める。」という記載があります。この整・開・保は都市計画の中で農地に限らず、商業地、工業地、住宅地など様々な土地利用について模範的に記載するというようになっておりますので、農地についてはこうした方針が示されているところです。都市計画の根幹をなすような整・開・保でこのような視点を示しておりますので、市が今後、個別に都市計画を定めるにあたっては、きちんと生産性の高い農地の保全など踏まえながら行っていくことになっていくと考えております。</p>
淵野委員	<p>わかりました。都市農業振興基本法は、都市近郊の農業振興を重視した新しい法案だと思います。そういう意味では、従来の市街化区域内の生産緑地や市街化調整区域について開発なのか、継続して農業を行うかといったところを含めた新しいゾーン設定の中でプラン作りを行っていく必要があると考えております。そのような意味では農業振興担当及び農業委員会サイドと都市計画サイドの両方でプラン作りを行い、所沢市の中で所沢市にふさわしいモデルを作り上げていった方がよいのではないかと考えます。農林水産省も市町村、県レベルの話については具体的な案が地元から上がって来ないと具体的な像が描けないのではないかと思います。そういう意味では所沢市に期待をしております。</p>

久保田会長	<p>ありがとうございました。今の御意見は非常に貴重な御意見だと思いますので、実際に所沢市がお考えになる際には是非参考にさせていただきたいと思います。埼玉県が定める整・開・保の内容としてはこういうものでどうかという諮問でございますので御理解をいただけたと思います。</p>
畑中室長	<p>都市計画とは直接関係ありませんので参考としてですが、市の産業経済部で工業、商業、農業の市の産業を網羅的に方向性を示す「産業振興ビジョン」というものの検討を始めたところです。その中で当然、農業についての今後の振興策を議論されることになると思います。農業政策としての方向性が示されますと、市の都市マスタープランにも反映されていくものと考えておりますので、またその結果を御覧いただければと思います。</p>
久保田会長	<p>ありがとうございました。他にいかがでしょうか。</p>
浅野委員	<p>19ページ右側の「(二) 整備目標」＜雨水＞の関係で、今までどおりの時間雨量50mm程度の降水の治水施設の整備ということなのですが、記憶に新しい台風9号では時間雨量100mm以上だったと思いますので、こうした指針は埼玉県の方では変更しないのでしょうか。実際、御存じだと思いますが、雨水が今以上になると、下の地域の柳瀬川に流れて、時間雨量50mmの治水施設で大丈夫なのか不安があります。それについては、どのように考えていらっしゃいますか。</p>
畑中室長	<p>この時間雨量50mmというのは、埼玉県の河川整備計画において河川の一体的な整備や雨水流出抑制対策としてこれに対応できるものとして、この数値を前提として計画されているということでございます。今回の整・開・保については都市計画についての基本的な方針を定めるということになっておりますので、他の計画との整合性ということで、時間雨量についての数値を記載されていると思われま。委員がおっしゃるとおり、これでこれから大丈夫なのかという趣旨の質問であると思いますが、現時点では、先ほど申し上げた埼玉県の河川整備計画が変更されておられませんので、今回はこの数値で記載させていただいております。今後御指摘の状況というのは勘案されていくのではないかと考えております。</p>
石本委員	<p>11ページ「第2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針 2 区域区分の方針 (1) 都市計画区域及び市街化区域に配置されるべきおおむねの人口」に人口がでておりますが、所沢市の平成22年の人口が341.9千人で、平成37年には346.2千人となっております。現実には所沢市は人口が減少してきておりますが、どのような根拠で埼玉県は平成37年に所沢市が346.2千人になると推測しているのですか。また、所沢市も人口推計を出しておりますが、所沢市の平成37年の人口推計との差がどのくらいになっているのか分ければ教えていただけますでしょうか。</p>
畑中室長	<p>埼玉県が出している人口につきましては、まず埼玉県全域での人口推計を出します。その上で所沢市分を割り当てるという考え方で行っておりま</p>

	<p>す。議案に記載されている区域内人口については、人口推計を基にして、所沢市は広い範囲の中で人口が増える圏域に入っているという考え方になっており、数値については、人口増の区域の中で現時点での都市計画区域、市街化区域の中でここまで許容できる範囲という考え方となっております。ですので、所沢市がここまで人口が増えるという数値ではなく、この方向性を踏まえると、この人数まで現在の都市計画制度の中で許容できますということで御理解をいただきたいと思えます。また、本市の人口推計については、平成37年は333,822人となっております、平成27年の人口ビジョンの中で示されております。御指摘のとおり本議案に示されている人口よりは少ない人口となっております。</p>
久保田会長	<p>他にいかがでしょうか。それでは、次の議案の説明をお願いします。 「議案第74号 所沢都市計画土地区画整理事業の変更について」及び「議案第75号 所沢都市計画地区計画の変更について」の説明を担当課からお願いします。</p>
事務局	<p>議案第74号、議案第75号の説明員と交代いたしますので、しばらくお待ちください。 準備が整いましたのでよろしくお願いいたします。</p>
久保田会長	<p>それでは説明をお願いします。</p>
松本主査	<p>～「議案第74号 所沢都市計画土地区画整理事業の変更について」及び「議案第75号 所沢都市計画地区計画の変更について」、議案書39ページから62ページまで、議案内容の説明～</p>
久保田会長	<p>それでは只今の説明につきまして、御質問、御意見のある方いらっしゃいますでしょうか。</p>
荒川委員	<p>北秋津・上安松の区画整理については、本審議会でも都市計画を決定されることとなりますと、面積で3分の2以上、権利者で3分の2以上という法的に要件が整っていれば、手続きを進めていくことは可能ですが、そうは言っても、全員の合意を取ろうと色々努力されているかと思えます。そこで、ほぼ全員の合意に基づいて進めているのか、現状をお尋ねいたします。もう一つは、59ページの地区計画の地区整備計画図ですが、16m道路が西武線にぶつかりますが、そこに行った車はどこにどうやって逃げるのでしょうか。地元説明会の際にも質問がございましたが、所沢コーポラスの方へ行くという話を聞いております。所沢コーポラスから従来の交差点の方に行くということですが、そうでなくても渋滞がひどい場所ですので、今後の設計を含めてどのような考えかを教えてください。</p>
遠藤課長	<p>現状の同意率でございますが、面積につきましては、昨年11月末現在で約94%の同意を得ております。権利者につきましては昨年11月末現在で約92%と事業者より聞いているところです。中央に走ります幹線道路に関しましては、将来的には東方向に延伸する予定となっております。今回計画されている道路の中で納めていくしかありませんが、終端にいき</p>

	<p>ますとどちらの方向に行くのかについては、通り抜けができない状況の中で、現状ではさほど交通量が多くなるころまでは見込んでおりません。現状予定地の真ん中に、先ほど御説明をさせていただいた項目で生活利便施設が設置される予定となっておりますが、そこに入っていく車両もそこで終わってしまうと考えております。</p>
荒川委員	<p>先ほど面積比で94%の同意ということですが、所沢市では市施行で狭山ヶ丘土地区画整理事業を行っておりますが何十年もかかっております。今回の土地区画整理事業が組合施行となると、組合員の負担でそのような経費が出せるのか心配があります。紛争や係争が無い形で行っていただきたいと考えておりますがその点はいかがですか。</p>
遠藤課長	<p>現在、組合施行という形で動いておりまして、約10年間位の計画で予定をしております。その間に同意を得られていない地権者の方々についても、現在も引き続き同意に向けて、御理解を得られるよう組合及び組合の事業協力者の方々にも動いていただいております。今後この計画が具体化していく中で、土地利用の状況が整っていくことで同意が得られると考えております。</p>
淵野委員	<p>二点ございます。全体面積33haのうち生産緑地に計画変更したのは5.72haですが、生産緑地に変更しない農地面積がどのくらいあるのでしょうか。もう一点は、土地利用の方針の中で、「敷地の細分化を防止するとともに土地の有効利用を図る」とあります。農地については、土地の細分化を防止するという方針に対してどのような方策をお持ちでしょうか。</p>
遠藤課長	<p>農地については現状、全体で14.6haあります。そのうちの5.72haについて生産緑地の申出があります。今後の農地の位置づけの関係ですが、現在のところ、換地計画が定まっておきませんので、現状は現在の位置の農地に対して生産緑地の指定をしていくこととなります。生産緑地の関係は後程説明をさせていただきます。今後農地の位置につきましては集团的になるのか、ある程度分散してしまうのか、検討していく事項となっております。</p>
淵野委員	<p>土地区画整理事業の中で整備するのか、土地改良事業として整備するのか、その辺の方針はありますか。</p>
遠藤課長	<p>土地区画整理事業の中で整備していくものです。</p>
浅野委員	<p>生産緑地で残す方の気持ちはわかりますが、市街化区域になった中で農業をしたいと考えている方が現在わかる範囲でいらっしゃるのでしょうか。現在でも農地ではなく倉庫などが建っている地域ですので、市街化区域の中で農業をすることは税金も高くなりますし、後継者の問題もあると思います。希望している方は現実にいらっしゃるのかお尋ねいたします。</p>



遠藤課長	<p>現在、この土地区画整理区域内で農地をお持ちの方で、今後農業を継続されていく方に対しましては生産緑地指定の希望をとらせていただいております。基本的にはこの土地区画整理区域内で営農をされる方は生産緑地と考えております。</p>
久保田会長	<p>次の議題にもかかわるものですね。</p>
石本委員	<p>税金のことでお伺いいたします。この土地区画整理区域内に現在住んでいる方は、市街化調整区域ですが、当然市街化区域となれば都市計画税を支払うことになると思いますが、その確認をさせていただきます。また、市街化区域に変更し、土地区画整理事業等によって、どれくらい税負担が発生する見込みなのかをお伺いいたします。</p>
遠藤課長	<p>税金に関しては、今回、市街化調整区域から市街化区域に編入となりますと都市計画税が課税され、また課税額も変わって参ります。時期については仮に平成29年3月、4月に今後都市計画決定をすると、平成30年度から課税が上昇することになります。農地については宅地並み課税となりますが、段階を踏んで上昇することになり、一年目で約20%、二年目40%、一年に20%づつの上昇となります。平成34年度課税で100%の上昇率となります。家屋については上昇することはありません。平成30年度課税ですべて土地、家屋については新たに都市計画税0.3%が課税となります。</p>
石本委員	<p>金額的にどのくらいかは試算していないのですか。</p>
遠藤課長	<p>具体的な金額についての試算はしておりません。</p>
鈴木委員	<p>53ページの都市基盤整備という部分で、道路、公園、下水道等の記載がございますが、ガスも入るのでしょうか。私は地元所沢に住んで長いのですが、所沢の街づくりは建物が出来てから急いで行うのが現状となっております。歩行者道路が少なく、市民は市街地に住んでいても大変危なく、怖い生活を日々しております。57ページで道路が示されており、出口が無い道路として書かれてありますが、図面右側のところで止まってしまうのでしょうか。道路はどこかに抜けるものではないのでしょうか。入口は分かりますが、西武線にぶつかってから図面の上の方に抜け、そこで止まってしまう図面なのか、そのあたりがよく分かりません。道路を新たに造ることは、歩行者用道路も出来るのでいいと思いますが、図面的に不思議です。また、都市ガスは武州ガスだと思いましたが、所沢市には何もメリットがありません。武州ガスは川越市にあるので、全部川越市にお金が入ってしまいます。今私の住んでいる地区も街づくりを行っているので経験しておりますが、土地区画整理事業を行うならもう少し所沢市に収益があるようなガスを考えた方がいいと思います。やるのはよいと思いますが、お金が川越市に入ることについてはどのようにお考えでしょうか。</p>

遠藤課長	<p>都市基盤整備のガスは、都市計画の内容には記載しないものですが、都市ガスで計画をしております。所沢市内には都市ガスの整備を行っている会社が存在しておりませんので、武州ガスになってしまいます。道路につきましては、図面右側の鉄道沿いの道路のことだと思いますが、北側に所沢コーポラスというマンションがあり、既存道路に接続しております。東幹線にあたる場所も今後交通量が増えるのではないかとありますが、この道路については行き止まりではなく、既存道路に繋がっております。他の道路も止まっているように見えますが、すべて既存道路に接続する形で考えております。</p>
鈴木委員	<p>既存道路に繋がる形になるのですか。図面に書いた方がよいのではないのでしょうか。</p>
遠藤課長	<p>57ページの地区計画方針の付図がありますが、こちらを見ていただきますと、地区の一番東側、図面の右上部分は所沢コーポラスとのぶつかる部分は、区域の境界線が入っているため止まっているように見えております。また、その他の道路についても区域界の線で止まっているように見えますが、すべて既存道路に接続という形で考えさせていただいております。</p>
秋元委員	<p>この土地区画整理事業は所沢駅の周辺から続くコンパクトシティを作っていく構想と本議案書から理解いたしましたが、コンパクトシティを作るためのランドデザイン、スケジュールは既にお考えになられているのかをお聞きいたします。もう1つは、下水道の関係ですが、現在この地区が合併浄化槽なのか下水道に繋がっているのか分かりませんが、これから温暖化による大雨が降る可能性もあります。雨水と汚水を一緒に集中して流す方式もあれば、雨水と分けて流す方式もあるので、今後汚水だけを処理するためだけであれば、雨水と汚水を分けて整理していくことも考えられるのではないかと思います。既にランドデザインが出来上がっているのか、それとも10年後を目指してこれから作っていくのかをお聞かせ願えればと思います。</p>
遠藤課長	<p>下水に関しましては、合流ではなく分流で汚水と雨水を別系統をとっています。雨水に関しましては土地区画整理地区内に2か所調整池があり、そちらで貯留しながら処理をしていきます。汚水に関しては、土地が北側が高く、南側が低くなっているので、南側から本下水に接続することになっております。ランドデザインに関してですが、スケジュールにつきましては先程全体で10年程とお答えしておりますが、今後この区域の中に関しては事業計画という形で絵は作っておりますが、まだ詰めていかなければならない事項がありますので、その中で定めていかなければいけないと考えております。</p>
横溝委員	<p>経緯が分からないので、基本的なことかもしれませんがお尋ねいたします。この地域は元々47ページの理由書に書いてあるとおり、8割以上が農地や山林であると書いてあります。この地域は今までこれで行こうとい</p>

	<p>う方針であったはずですが、今度、住宅系土地利用も実現を図る必要が出てきたと書いてあります。住宅系土地利用の実現を図るのは議案の文言からいたしますと市の方から必要性を述べているように伺えます。実際は住民の方々の意向から必要性が説かれてきているのかどうか、その辺の経緯をお聞きいたします。また、秋元委員からの話にもありましたがコンパクトシティに関して埼玉県の方針に書いてあるのですが、土地区画整理の区域はそれと関連があるのかどうかお聞きします。三点目は地区説明会を行ったようですが、地区説明会出席者102人の意見状況はどうだったのかをお尋ねいたします。</p>
遠藤課長	<p>まず対象となります事業区域に関しましては、元々市街化区域でしたが、昭和59年の段階で市街化が進んでいないことを理由に一旦市街化調整区域とし、その後土地利用等の計画が進んだ段階で市街化区域に編入する暫定市街化調整区域として取扱われて参りました。この区域の中は、元々、非常に土地利用が進んでいない場所で行ったので、土地利用を進めるために地元の方々と市で協議をし、その中で今回の土地区画整理事業まで話がやっと進んだ状況です。コンパクトシティにつきましては、市内全域でのコンパクトシティという位置づけの方針だけで動いているわけではなく、暫定市街化調整区域の解消、個別の土地利用の計画という形で今回計画を進めている状況でございます。説明会の状況でございますが、説明会での反応は大きな反対はなく、区域の南側に住宅が多く立ち並んでいるので、住宅に繋がる道路や東西を繋ぐ道路が欲しいといった要望や地権者の方から換地の関係、具体的な事業内容等の質問がございました。</p>
斉藤委員	<p>これから、この地域は人の流入があり、賑わっていくと思われませんが、それに伴って特に線路際などの騒音の問題、地域の安全・安心の確保の問題について、計画に考慮されているのか今後も含めてお尋ねいたします。</p>
遠藤課長	<p>この計画につきまして、地元の土地区画整理組合の方々にはかなり努力をいただき、計画を立案してもらっております。様々な安心・安全対策を検討していただいているところです。道路の安全確保、歩道の確保、緑地の確保なども含め検討をしていただいております。</p>
島田委員	<p>二点質問があります。地区計画の面積が33.0ha、後の議案で生産緑地への移行が5.72haとなっております。実質的には約27.3haになり、その中には道路、公園などの公共施設ができると思いますが、その割合は約27.3haのうち、道路、公園の割合はどれくらい予定をされているのでしょうか。住宅の最低敷地面積は100㎡以上となっておりますが、建ぺい率、容積率は統一されたものなのでしょうか。</p>
遠藤課長	<p>全体の面積33.0haは土地区画整理区域を含んだエリアです。この中で道路としては21.52%、公園は3.01%、その他公園に近いものとして緑地がありますが、緑地として残す面積は10.23%でございます。公共用地全体では34.76%の公共用地となります。この区域内の容積率、建ぺい率につきまして、現状の用途地域は第一種低層住居専用</p>

鈴木委員	<p>地域、線路沿いに関しては第一種住居地域となっており、ほぼ容積率100%、建ぺい率60%となっております。今後、土地区画整理が進みまして、仮換地指定段階で用途地域に関しては見直す考えでございます。</p> <p>道路についてですが、入口が接続している道路は、肉の万世が角にある旭町の方からくる道路と交差する交差点に行く道路になるかと思えます。将来的には出口の部分を松井方面に抜けていく計画についてお考えはあるのでしょうか。なぜかと言いますと、その道路が非常に混んでおり、将来、所沢駅西口のアンダーパスの道路が開通し、そことぶつかった際にこの道路はもっと渋滞し大変なことになると思えます。単にここで終わるのではなく、この道路が将来的には松井から国道463号線へ抜けるなど、地元としては大きな考えでこの道路の位置づけについてお願いをいたします。現状では細かい道がごちゃごちゃしており、救急車が入っていくのも大変な道路ですが、大きい道路を造るのは住民の方々に対しての対応は大変しやすくなると思えますが、その先の西武線にぶつかっている部分と、肉の万世に抜ける部分の車の渋滞、交通事故が大変多い道路ですから、道路の先を所沢コーポラスにするのではなく、国道463号線に持っていくような、将来像を考えた道路を設定しただけであればありがたいと思えます。</p>
遠藤課長	<p>今のお話は、所沢コーポラスのところから陸橋を渡り肉の万世の方に行く道路のことだと思いますが、こちらの道路は現状所沢コーポラスの方に向いている計画です。北秋津・上安松地区につきましては、鉄道で分断されておりますが、元々東西地区が一体で予定されており、そちらの方まで基本的には考えております。将来的には北原安松線という都市計画道路がありますが、そちらまでつなげたいと考えております。現状所沢コーポラスのところまでですが、ここで止めるという考えではありません。</p>
鈴木委員	<p>安心いたしました。</p>
浅野委員	<p>私もこの近辺に住んでおり、平成28年7月23日に小学校の体育館で行われた説明会に参加し、御意見などをお伺いいたしました。この変更に対して反対している発言者の方がおりました。その方は市内に住んでおりませんが、雑木林を所有していて、変更されたら税金が高くなるということで発言をしていました。この地区に住んでいる方は、鈴木委員が発言されたとおりに救急車が通れる区域にして欲しいとこの計画を待ち望んでおり、早く進めて欲しいという意見も多かったと思えます。一方でこの区域の中で市民ではなく土地を所有されている方はどのくらいいらっしゃるのかお尋ねいたします。</p>
遠藤課長	<p>確かに市外に在住の方で、権利者の方はいらっしゃいますが、その比率についての数字は持っておりません。割合的には多くありません。</p>
秋元委員	<p>これは余談となりますが、先程のガスのお話ですが、都市ガスは今年の4月から自由化になりますので、どこからでも購入できるようになります。所沢市の事業者さんでも販売が始まれば、市民の方もそのような業者</p>

	から購入すれば武州ガスさんじゃなくても購入できると思います。
久保田会長	参考意見として承ります。 その他に御意見が無ければ、議案74号と議案75号についての説明と質問を以上とさせていただきます。続きまして最後の議案76号についての説明をお願いします。
事務局	議案第76号の説明員と交代させていただきますので、少々お待ちください。 準備が整いましたので、よろしくお願いします。
久保田会長	それでは既に話題になっておりますが、議案第76号の生産緑地地区の変更についての説明をお願いします。
関根副主幹	議案第76号の説明に入る前に議案の訂正を3か所説明。 ・議案65ページ 下から3行目、「北秋津・下安松地区」を「北秋津・上安松地区」に訂正 ・議案65ページ 下から2行目、「農林漁業と調和した」を「農業と調和した」に訂正。 ・議案76ページ 意見書要旨の欄で1行目から2行目の「北秋津・北安松」を「北秋津・上安松」に訂正  ～「議案第76号 所沢都市計画生産緑地地区の変更について」議案書63ページから84ページまで、議案内容の説明～
久保田会長	それでは只今の説明につきまして、御質問、御意見がありましたらお願いします。
荒川委員	市の考え方は理解できますが、意見書を提出された方への対応について、意見書に沿った対応というのはできないものなのではないでしょうか。
埜澤課長	意見書を提出された方は相続税の納税猶予を受けているので、そちらを大変心配されております。まず、御本人が一定期間内に税務署で継続するための手続きをしていただく必要がありますので、手続きをしていただけるよう協議をして参りたいと思います。また、その上でその方と税務署で協議が整えば、再度追加という形で都市計画生産緑地の追加の指定について本都市計画審議会でご審議いただいたうえ、追加していきたいと考えております。
荒川委員	今回の生産緑地指定にはこの方は含まれていないということですか。
埜澤課長	そのとおりでございます。
荒川委員	わかりました。
淵野委員	生産緑地が5.72haでその他の農地を含めると、農地、山林が相当

	<p>な面積となります。この地域のグランドデザインという話もありましたが、整備の手法はどのようなものが考えられるのでしょうか。地権者、生産緑地の所有者あるいは農業委員会において、土地区画整理地内で農地を継続的に利用でき、農業振興ができる形での申入れ等はなかったのでしょうか。</p>
<p>埜澤課長</p>	<p>特に申入れ等は無かったのですが、区域内に約5.72haが農地や生産緑地として残りますので、適正な農地の管理をしていただくよう農業振興課や農業委員会と連携を取りながら都市農地として栄えていくように行っていきたいと思っております。</p>
<p>淵野委員</p>	<p>例えば農業用施設を取り入れたり、直売所の設置など様々な所でモデルケースがございますが、それなりの面積がございますので、地権者が共同で何か事業を行ったりするような取組みに向けての協議の場はなかったのでしょうか。</p>
<p>遠藤課長</p>	<p>この区域の中につきましては、先程お話をさせていただいたとおり、地元の権利者の方々による土地区画整理準備組合という形で動いております。準備組合の方々の中で具体的に農地を残される方、宅地化してしまう方さまざまですが、農地を残される方の中で、農業に関して具体的に何か事業を行うということは今のところ聞いておりません。</p>
<p>横溝委員</p>	<p>68ページ「変更地区の概要」で「理由」と記載のある部分ですが、理由に「市街化区域への編入」とだけ記載されています。これだけの理由では、希望すれば編入だけの理由ですべて生産緑地に変更になってしまうと思います。協議をしてその結果変更するのかどうかをお決めになると説明があったと思いますので、どういう事情があれば生産緑地として変更できるのかをお聞きいたします。</p>
<p>埜澤課長</p>	<p>生産緑地の指定にあたりましては、一定の条件が必要で、敷地面積が最低500㎡以上あることや永続的にそこで農業を行う考えがあること等が必要です。また先程の意見書提出者と同様に納税猶予がかかっているため、今後も農業を営みながら、相続税の猶予を受けていきたいといったような事情もあります。</p>
<p>若山委員</p>	<p>この地域は茶工場や施設園芸が多くあり、市街化区域になると様々な制限が発生してくると思います。例えば、新しく防霜ファンを造れば近隣の迷惑になるであるとか、茶工場も市街化区域になると造れなくなるであるとか、施設用地も宅地並み課税になる等、市街化区域の中での納税猶予だけではなく、税務上の制限、近隣への制限などがかなり問題になると思います。実際に残された5.72haの中で希望する農家戸数は何軒あるのかお尋ねいたします。</p>
<p>埜澤課長</p>	<p>今回18地区になりますが、土地所有者は12人となります。</p>

若山委員	茶農家、野菜農家等の業種や施設の状況はどうなっておりますか。
埜澤課長	資料がございませんので正確には答えられませんが、野菜農家の方が多いと思われます。
松本主査	業種ということですが、茶農家、露地野菜農家の方など様々ですが、具体的な数字は把握できておりません。
石本委員	先程の意見書に対する回答における市の考え方の中で、農地の適正な保全という文言がありました。が、現実には反対の意見書を提出されている方を見てもわかるとおり、納税猶予がかかっていたり、税金も上がる可能性があります。厳しくなってくると思います。組合施行で言えない部分もあると思いますが、市としては土地区画整理事業を行うにあたり、農地がどれくらい残ると推定しているのでしょうか。農地の適正な保全ということですが、そのレベルがどの程度のものなのでしょうか。私はかなり無くなってしまいうのではないかと考えておりますが、そのような認識でよいのかお伺いいたします。
埜澤課長	今後残っていく農地は生産緑地になると思っております。生産緑地に指定されない農地については宅地並み課税が課せられるため、何十年も持ちこたえて農地を継続していくことは難しいと思われます。従いまして生産緑地の面積が保全されていくことになるのではないかと思います。約5.72haが生産緑地、全農地が約14.6haありますので、今ある農地の中で約39%が生産緑地として残ると思われます。
浅野委員	生産緑地を解除すると、それまでの税金を支払わなければならないと聞きますが、組合施行や県や市が入って変更する場合には、生産緑地を変更された方に大きな税金はかからないのでしょうか。
埜澤課長	市街化調整区域から市街化区域に変更されると、市街化区域内に農地のお持ちの方には、宅地並み課税となりますので、数百倍の税金がかかることとなります。それを生産緑地に指定した場合、市街化調整区域時代とほぼ同等の固定資産税となります。納税猶予についても、市街化区域の中で納税猶予を継続するためには、生産緑地であること、終身営農であることの2つが条件になっております。生産緑地で終身営農をする手続きを取っていただければ納税猶予も継続されることとなります。
鈴木委員	今説明がありましたように市街化区域であっても、そこにある茶畑あるいは畑で農業に携わる方に関しては、手続きを行えば宅地並み課税ではない税金となることですが、その市街化区域にある生産者は、例えば富岡地区、三ヶ島地区、柳瀬地区にある市街化調整区域内の生産者に対して比較すると税が高いのですか。
埜澤課長	市街化区域内の生産緑地の指定をした農地の方と、市街化調整区域内で農地を持って農業を営んでいる方に対する税金の比較についての御質問

	かと思いますが、固定資産税自体は大差はありませんが、別に都市計画税が課税されます。
鈴木委員	これは三ヶ島でも柳瀬でも同じなのですか。
埜澤課長	都市計画税は市街化区域内のみに課税される税金となります。こちらの部分がプラスとなります。市街化調整区域の農地の所有者と生産緑地を指定した市街化区域内の農地所有者と比べましてどれくらい違うかについては、市街化区域内の農地所有者は、市街化調整区域内の所有者の大体1.2倍ぐらいの税金を払うこととなります。
久保田会長	制度のお話だったのですが、よろしいでしょうか。
淵野委員	要望になりますが、恐らくこの地域は都市農業振興基本法に基づくゾーン設定をするといたしますと、市街化区域内に編入された農地あるいは市街化調整区域内の農地につきまして、そこをまとまりとし農業振興ゾーンとして設定し、農業以外の土地利用との共存、共生を図るようなゾーン設定になろうかと思えます。先程グランドデザインという話もありましたが、単なるコンパクトシティを目指すということよりも、所沢にはふさわしい緑地、空間が相当広がっていますので、そのような街づくりを進めていくゾーンとしてこれから積極的に都市計画サイド、農業振興サイド、農業委員会とプラン作りを是非行っていただければと思います。この地区は農地、山林等が多くありますので、当然農業者の方々の主張が相当入った街づくりを目指す方向だろうと思えますが、そういう点での要望でございます。
久保田会長	ありがとうございました。是非取り入れて頂きたいと思えます。他にいかがでしょうか。
若山委員	道路用地等の買収にあたって、農地の代替地を望む方はおりますでしょうか。今の若い方の地主さんは富岡やもっと先の日高まで行く意欲はあるのでしょうか。
遠藤課長	代替地等に関してですが、今回のこの事業は土地区画整理事業となりますので、換地という形で区域内を考えております。今のところ地区外に出たいという希望もありませんので、地区内換地と考えております。
久保田会長	よろしいでしょうか。それではよろしければ以上で審議としては終了し、採決に移りたいと思えます。冒頭で申しましたとおり、採決については個別に議案ごとに行いたいと思えます。それでは順番にまいります。 議案第72号 埼玉県が決定する所沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更（案）について原案のとおり決定するというところで御異議ございませんでしょうか。
各委員	～異議無し～



久保田会長	<p>どなたからも御異議がございませんので、本案は承認ということで、その旨答申することに決定いたしました。事務局におかれましては答申の手続きをよろしくお願いいたします。</p> <p>議案第73号 埼玉県が決定する所沢都市計画区域区分の変更(案)について原案のとおり決定するということが御異議ございませんでしょうか。</p>
各委員	～異議無し～
久保田会長	<p>どなたからも御異議がございませんので、本案も原案のとおり承認することにさせていただきます。事務局におかれましては答申の手続きをお願いします。</p> <p>以降は所沢市の決定となります。議案第74号 所沢都市計画土地地区画整理事業の変更について原案のとおり決定するということが御異議ございませんでしょうか。</p>
各委員	～異議無し～
久保田会長	<p>全員賛成により本案は承認ということで、その旨答申することで決定いたしました。事務局におかれましては答申の手続きをよろしくお願いいたします。</p> <p>議案第75号 所沢都市計画地区計画の変更についてに関しまして原案のとおり決定するということが御異議ございませんでしょうか。</p>
各委員	～異議無し～
久保田会長	<p>全員賛成ということで本案は承認ということで、その旨答申することで決定いたしました。事務局におかれましては答申の手続きをよろしくお願いいたします。</p> <p>議案76号 所沢都市計画生産緑地地区の変更について原案のとおり決定するということが御異議ございませんでしょうか。</p>
各委員	～異議無し～
久保田会長	<p>全員が賛成ということで本案を承認、その旨答申することで決定いたしました。事務局におかれましては答申の手続きをよろしくお願いいたします。</p> <p>以上で諮問案件をすべて終了となります。続きまして、その他についてございますでしょうか。事務局から何かありますでしょうか。</p>
事務局	特にございません。
久保田会長	委員の皆様から何か関連の御発言ありますでしょうか。
各委員	特に無し

久保田会長	<p>以上をもちまして、本日の審議会はすべて終了です。おかげさまで非常に慎重審議かつスムーズに審議を進めることができました。ありがとうございました。それでは司会を事務局にお返しします。</p>
事務局	<p>久保田会長におかれましては、議長の大任を務めていただきまして、誠にありがとうございました。それでは西海職務代理より閉会の御挨拶をお願いします。</p>
西海職務代理	<p>本日は、委員の皆様方には大変お忙しい中、御出席をいただき、また、熱心な御審議をいただきまして、誠にありがとうございました。</p> <p>それでは、以上をもちまして、「第36回 所沢市都市計画審議会」を閉会させていただきます。</p>