

平成 20 年度 第 3 回 志木市都市計画審議会 会議録

1. 日 時 平成 20 年 12 月 10 日 (水) 午後 2 時 00 分～3 時 30 分
2. 場 所 志木市役所 3 階 301 会議室
3. 出席者 委員 大木委員 宮原委員 清水委員 国分委員 中森委員
磯野委員 香川委員 丸山委員 池ノ内委員
事務局 原田部長 谷澤課長 細田副課長 岡野主幹
説明者 渋谷道路公園課長、岸主席主幹
5. 傍聴人 なし
6. 議 案 志木都市計画生産緑地地区の変更 (志木市決定) について

7. 会議の概要

- (1) 開 会 都市計画課長
- (2) 委嘱状交付 大木委員他 10 名
任期/平成 20 年 11 月 1 日～平成 22 年 10 月 31 日
- (3) 市長あいさつ 長沼市長
[委員自己紹介、事務局紹介]
- (4) 会長選出 (会長あいさつ)
志木市都市計画審議会条例第 5 条第 1 項の規定に基づき、会長に大木委員を選出。
- (5) 会長職務代理選出
志木市都市計画審議会条例第 5 条第 3 項の規定に基づき、会長より会長職務代理に
宮原委員を指名。
- (6) 諮 問 志木都市計画生産緑地地区の変更について

志木市都市計画審議会運営要綱第 2 の 3 により、会長が議長にあたる。
委員の出席状況報告。委員 11 名中 9 名が出席により、志木市都市計画審議会条例
第 6 条第 2 項の規定に基づき、本日の会議は成立。
- (7) 会議録署名委員の指名
志木市都市計画審議会運営要綱第 6 の 2 に基づき、会長が会議録署名委員として、
「清水良介」委員と「磯野晶子」委員を指名。
- (8) 議 事

議案第2号 志木都市計画生産緑地地区の変更（志木市決定）

担当より詳細について説明。

なお、決定に係る都市計画法第17条に基づく案の縦覧は、平成20年11月7日から2週間行い、縦覧者「0名」・意見書の提出「なし」と報告。

■質疑

【会長】

ただ今説明が終わりましたので質疑に入らせていただきます。ただ今の説明に対して質問等がございますか。

【委員】

確認をさせていただきます。説明の中に集団で生産緑地地区を有する状況がある、その変更が第9号と第67号という理解でよろしいか。

それから、これは大きな課題になると思いますが平成4年に49.16ha。今回の変更で44.37haと毎年減っている状況であります。農業に従事できない、農業委員会の斡旋でも買取る人はいない、市は買取りの申し出があっても、それを購入できない、このスパイラルはほとんど決まっていると感じます。緑の保全という大きな目標がある中でこのスパイラルを止めるのは、市として買取りをどうするのかということは大きな課題になりますが、財政的にも非常に厳しい訳ですが、この点の見解について長期的にはどのような姿が望ましいのか、あるべき姿はどのようなのかをお伺いしたい。

【事務局】

1つの地区において、解除以外に残っている生産緑地地区は、別の方の所有や死亡者家族が使用するという事で残っています。

買取り申出が出されますと、まず、市で買えない場合は県への照会や農業委員会への斡旋を依頼します。今現在農業をやる方が減っている状況で手を上げてもらえないのが現状であります。市の買取りは時価売買になりますので予算上難しく、なかなか計画を立てられず、実際のところ良い方向性が見いだせないのが実情であります。

【会長】

他にご意見等ございますか。

【委員】

生産緑地地区は、非常に固定資産税を安く設定されています。いわば志木市に固定資産税がそれだけ入ってこないと考えられます。そのかわり解除になると時価で売買されるということは、その間の税金を拒否しているということになる。時価で売買できるとなるとその差額について、市に請求権があるのか、ないのか。

【事務局】

請求権はありません。解除は権利救済として定めているため、指定日から今までの間の税金の軽減措置分については、遡って税金を払うことはありません。

【委員】

それを保留することは、農業に従事するという事で30年間ですね。

【事務局】

買取り申出開始期間は、指定からの30年経過後となっております。

【委員】

ある理由があって15年で営農行為を解除したい場合、今まで固定資産税の減額措置となっていた税金は遡って納めなければならないのか。

【事務局】

生産緑地地区を買取り申出（解除）ができる条件としては3通りであります。指定後30年間経過したもの。主たる従事者が死亡した場合又は農業等に従事することが不可能にさせる故障に至った場合のみであります。この理由以外では、生産緑地地区を宅地として利用ができないことになっています。

税軽減する理由としては、農業を継続して行っているため軽減しているものです。

【委員】

高齢で体が悪くなった場合はどうですか。

【事務局】

農業が続けられなくなった時点（医師証明添付）で、買取りを申し出ることができます。生産緑地地区に指定し、主たる従事者はできないが親戚など農業を続けられる場合等については、そのまま生産緑地地区として届け出しくても農業が続けられます。

【委員】

では、体が弱くてできない場合には遡らないということですか。

【事務局】

農業委員会へ主たる従事者の営農力の有無について照会し、営農ができないという証明書が発行されたとき、それを添付し買取り申出ができます。それによって解除された場合は税金の遡っての支払いはありません。

【委員】

後継者がいる場合はどうですか

【事務局】

主たる従事者以外で農業が続けられる場合、都市計画法上は営農と農地保全が担保されていれば、買取り申出の届け出は入りません。

今回の買取り申出は、生産緑地地区に指定すると継続的に農地等を管理しなければならないという制限があり、その権利救済として主たる従事者の死亡又は故障があった場合に市へ買取り申出を提出していただき、この申出に対し市で買取る、買取らない判断をした後に、買取り申出日から3ヶ月経過しても所有権の移転がなければ、指定日からの営農という行為制限が解除されます。

【委員】

今まで市で買い取ったことはありましたか。

【事務局】

ありません。

【委員】

今回、買取りの申出を行ったお宅では跡継ぎは本当にいなのか。農業をやらないで他の職業に移る人が多いのか。

【事務局】

基本的に主たる従事者が死亡又は故障しても後継者がそのまま営農するということで

あれば買取り申出は出てきません。主たる従事者や後継者等の確認は、農業委員会の協力を得ていますので、今回は営農ができないため買取り申出があったと判断しています。

【会長】

他に意見等ございますか。他に質疑がないようですので、ここで議案第2号についてお諮りしたいと思います。

第2号議案の「志木都市計画生産緑地地区の変更について」原案のとおり承認することに ご意義ございませんか。

[意義なしの声]

意義なしとして議案第2号は原案のとおり承認されました。

議案第2号につきましては、議決した旨、市長に答申することとさせていただきます。

(9) その他

【会長】

次に、その他についてですが、事務局より報告事項などがございましたら、お願いいたします。

【事務局】

それでは、現在進めております都市計画に関する事務事業について、報告させていただきます。

最初に、都市計画マスタープランの見直しであります。マスタープランとは、市が定める都市計画の基本方針となるものであります。平成19年度から見直し作業に着手し、平成21年度の改定に向けて、市民等で組織する見直し検討委員会を設置し、見直し案の検討をいただいているところであります。

次に、高度地区の指定についてであります。これは10月28日の都市計画審議会後、埼玉県知事へ同意協議を行い、12月1日付けで都市計画の決定告示及び施行を行ったところであります。内容は、住環境の維持を図り、良好な街並み景観をつくるため、現行の容積率が活用できる範囲内で建物の絶対高さを25mに制限しています。

次に、開発許可基準に関する条例による公園等設置基準を敷地面積の3%から6%への強化、市街化区域の最低敷地面積100㎡の基準を追加する条例の一部改正を予定しています。

次に、上宗岡3丁目地区地区計画条例であります。建築工事着手30日前の届出・報告制となっている上宗岡三丁目地区の地区計画を条例化し、建築確認の審査基準の対象とし規制を図るものであります。

最後に、景観計画、景観条例の策定であります。今年1月1日付けで景観行政団体になり市の良好な景観形成を主体的に進めることとしています。現在、景観計画策定市民会議による景観計画素案及び景観計画の行為制限をより実効性のあるものとするため条例案の策定作業を行っています。以上であります。

【会長】

報告が終わりました。何かご質問等ございますでしょうか。

[質疑応答]

(10) 閉会

【会長】

それでは、本日は貴重なお時間を割き、また慎重にご審議いただき、ありがとうございました。以上で都市計画審議会を閉会いたします。

以上