

第58回所沢市都市計画審議会
会 議 録

令和6年11月26日

会 議 録

会 議 の 名 称	第 5 8 回 所 沢 市 都 市 計 画 審 議 会
開 催 日 時	令 和 6 年 1 1 月 2 6 日 (火) 午 後 2 時 から 午 後 3 時 まで
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
議 題	議 事 (1) 諮 問 議 案 第 1 2 8 号 所 沢 都 市 計 画 生 産 緑 地 地 区 の 変 更 に つ い て 議 案 第 1 2 9 号 所 沢 都 市 計 画 下 水 道 (所 沢 公 共 下 水 道) の 変 更 に つ い て (2) そ の 他
会 議 資 料	① 第 5 8 回 所 沢 市 都 市 計 画 審 議 会 次 第 ② 所 沢 市 都 市 計 画 審 議 会 委 員 名 簿 ③ 第 5 8 回 所 沢 市 都 市 計 画 審 議 会 (議 案 ・ 資 料)
担 当 部 課 名	(街 づ くり 計 画 部) 遠 藤 街 づ くり 計 画 部 長 、 高 野 街 づ くり 計 画 部 次 長 (都 市 計 画 課) 増 子 都 市 計 画 課 長 、 会 沢 主 幹 、 秋 葉 主 査 、 田 中 主 任 、 松 岡 主 任 、 花 水 主 任 、 片 山 主 任 、 今 井 主 任 (下 水 道 整 備 課) 村 上 下 水 道 整 備 課 長 、 田 村 副 主 幹 、 湯 本 主 任 (事 務 局) 街 づ くり 計 画 部 都 市 計 画 課 電 話 : 04-2998-9192

(会議録別表1)

所沢市都市計画審議会委員名簿

第58回都市計画審議会

会 長 久保田 尚
職務代理 饗庭 伸

(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	観山 恵理子	出	
学識経験のある者	堀 越 孝	出	
学識経験のある者	古山 周太郎	出	
学識経験のある者	秋 元 智子	出	
学識経験のある者	饗庭 伸	欠	
学識経験のある者	平岡 豊子	出	
学識経験のある者	影山 裕樹	欠	
学識経験のある者	田中 成憲	出	
市議会の議員	神戸 鉄郎	出	
市議会の議員	中井 めぐみ	出	
市議会の議員	大石 健一	出	
埼玉県の職員	新井 昌行	出	
本市の市民	小澤 峰子	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"> ■ 委嘱状の交付 ■ 遠藤街づくり計画部長挨拶 ■ 委員紹介 ■ 配布資料の確認 ■ 会議成立の報告 出席委員 12名 （委員 14名の 1 / 2 以上の出席により成立） ■ 会長の選出（久保田尚委員） ■ 会長就任挨拶 ■ 職務代理の指名（饗庭伸委員） ■ 会議の公開・非公開の決定 原則公開とする（傍聴者 0名） ■ 会議録の確定方法 各委員確認後、会長の承認をもって確定
久保田会長	<p>それでは、只今より議事に入ります。 担当課より議案の説明をお願いします。</p>
都市計画課	<p>～ 議案第 128号「所沢都市計画生産緑地地区の変更について」～ 諮問事項の趣旨、概要の説明（議案書 1 ページ～ 56 ページ）</p>
大石委員	<p>北秋津・上安松土地区画整理事業の中で、かみの山の区域の変更に伴い生産緑地が変更となるということについて、もう少し説明をお願いします。</p> <p>区域が変更になることで、新たに生産緑地を指定するものでしたでしょうか。</p>
増子課長	<p>換地計画の変更に伴い生産緑地の位置等が変更となるものです。</p>
大石委員	<p>かみの山の区域が広がったということでしょうか。</p>
増子課長	<p>広がった部分と狭まった部分がございます。</p>
大石委員	<p>生産緑地は、地権者からの申出によって指定されるものだと思うのですが、かみの山には、元々、生産緑地があり、その区域内の地権者の申出によって、新たに生産緑地に指定されたということでしょうか。</p>
増子課長	<p>かみの山は、生産緑地ではなく、都市緑地として指定されております。土地区画整理事業による道路や区画の変更に伴い、生産緑地の位置等が</p>

	<p>少しずつ変わったということです。</p>
高野次長	<p>生産緑地とかみの山の位置が直接に関係しているわけではなく、かみの山の変更が関係して区画整理事業の換地計画が変更となり、それに伴い生産緑地の位置等が変更となったということになります。</p>
秋元委員	<p>生産緑地は、指定から30年が経過すると、一斉に解除になってしまう可能性のある、いわゆる2022年問題があったかと思いますが、その影響はいかがでしょうか。</p>
増子課長	<p>生産緑地は、指定から30年が経過すると、営農者の死亡等の理由にかかわらず、いつでも解除することができます。本市では、30年経過後に、10年間延長することができる特定生産緑地への移行について、営農者に意向調査を行いました。その結果、面積ベースで約9割が特定生産緑地に移行しました。そのため、2022年問題として危惧されていた状況には至っておりません。</p>
中井委員	<p>生産緑地の耕作放棄地については調査していますでしょうか。</p>
増子課長	<p>市内の耕作放棄地はございません。</p>
古山委員	<p>2022年問題について、所沢市の生産緑地が減少している状況ではないということで安心しましたが、買取申出があった際には、市が買い取るのでしょうか。公共用地としての活用について都市計画の中で考えられていることはあるのでしょうか。</p>
増子課長	<p>市が買い取った場合の活用としましては、公園等が考えられますが、買取事例はございません。</p>
古山委員	<p>ではまた、売り払うということもあるのでしょうか。</p>
増子課長	<p>市が公共用地として買い取った土地を売り払うということは考えにくいと思います。</p>
平岡委員	<p>特定生産緑地に1割が移行していないとのことですが、その土地はどのようなようになっていくのでしょうか。</p>
増子課長	<p>特定生産緑地に移行しなかった生産緑地は、買取申出がなければ、そのまま農地として残っていきませんが、申出があれば、大半は住宅地になっていくと認識しております。</p>

田中委員	新規で追加指定するメリットはあるのでしょうか。
増子課長	大きなメリットとしましては、固定資産税が農地並み課税となることや相続税の納税猶予の特例といった、税制上の優遇措置があります。
観山委員	買取申出があった場合、市が全ての土地を買い取るのでしょうか。その場合、公園等の整備に係る整備費や維持費の予算措置はされているのでしょうか。
増子課長	買取申出は、営農者の死亡等により、突如として出てくるため、あらかじめ予算措置をすることは現実的に難しい状況であり、実際に買い取った事例はございません。
観山委員	そうしますと、基本的には民間の開発業者等が買い取るのでしょうか。
増子課長	買取申出があった場合、まず、市が買い取るかどうかを検討し、買い取らないときは、次に、農業委員会を通じて営農者にあっせんを行います。買取申出から3か月間買い手が現れず、所有権の移転もなければ、そこから行為制限が解除され、民間事業者による開発等ができるようになるという流れでございます。
観山委員	生産緑地でなくなったからといって、突然、農地でなくなるというわけではなく、農業委員会において宅地にするかどうかを再度、検討されるということでしょうか。
高野次長	買取申出後は、公共用地としての活用の有無について庁内照会を行います。その後、活用の意向がない場合、つまり市が買い取らない場合には、農業委員会を通じて営農者にあっせんを行います。それでも買い手がいないときは、買い取ることはできませんので、その旨を申出者にお伝えし、そこで行為制限の解除となります。
大石委員	確認なのですが、市が買い取る場合は、農地並み課税の評価額又は近傍宅地の価格と照らし合わせた宅地並み課税の評価額のいずれの方針で買い取ることになるのでしょうか。
増子課長	買取申出時に買取希望価格を提示していただきます。その価格は、宅地の評価額であると思われます。しかし、これまでに買取実績がないことから、明言はできない状況です。

大石委員	農業委員会を通じてあっせんした結果、営農者が買い取ることとなった事例はあるのでしょうか。
増子課長	ございません。
大石委員	行為制限が解除されると、市街化区域ですので、ほぼ100%民間の開発になるということでしょうか。
増子課長	概ね住宅用地としての土地利用になると思われます。
大石委員	所沢市都市計画マスタープラン等には、環境代償措置やミティゲーションは記載されていなかったと記憶していますが、過ごしやすい環境や景観等の面において、貴重な都市の緑をトータルで考えていくことが重要だと思います。例えば、住宅地として開発された生産緑地の面積について、別の場所に失われた同面積の緑を確保するといったような、都市計画を考えてみてはいかがでしょうか。
増子課長	所沢市都市計画マスタープランでは、市街化区域内の農地の保全について記載しております。また、所沢市みどりの基本計画でも緑の保全の記載があることから、双方の計画に基づいて取り組んでいくこととなります。
久保田会長	ほかに御意見等はございますでしょうか。 なければ、議案第128号の質疑応答を終了し、議案について採決を行いたいと思います。 「議案第128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ことに御異議ございませんか。
委員一同	～全員賛成～
久保田会長	それでは、全員御異議がないということですので、本案は承認ということで答申させていただくことで決定いたします。 事務局は答申の手続をよろしくお願いします。 ～ 説明員交代 ～
下水道整備課	～ 議案第129号「所沢都市計画下水道（所沢公共下水道）の変更について」～ 諮問事項の趣旨、概要の説明（議案書57ページ～104ページ）

秋元委員	<p>分流区域を増やしたということですが、雨水を流す場所を広げる予定はあるのでしょうか。また、分流のため、汚水とは別に雨水を流していると思うのですが、どのようになっていますでしょうか。</p>
村上課長	<p>本市では、昭和32年から下水道整備に着手し、はじめは旧町地区を中心に合流式による整備を行ってきました。その後、周辺部にかけて雨水管と汚水管を設置する分流式による整備を行ってきました。平成14年度に市街化区域の汚水管整備が概ね終了し、平成15年度からは市街化調整区域に汚水管整備を拡げてまいりました。市街化調整区域の汚水管整備に約20年ほど取り組んできたところですが、引続き汚水管整備を拡大するため、第2次市街化調整区域下水道整備計画を定めたものでございます。</p> <p>合流区域では、汚水と雨水を一つの管で排水し、雨水を河川に放流する構造となっています。分流区域では、汚水は汚水管により県の処理場に運び、雨水は雨水管により河川に放流しています。雨水の下水道計画上、市街化調整区域については計画区域外になるため、雨水管の整備は行っておりませんので、雨水は自然の浸透や河川への流下となります。</p> <p>昨今の自然災害により、浸水被害が起きている状況であることから、本市では、床上・床下浸水の発生箇所履歴から内水浸水ハザードマップを作成し、優先的に雨水対策を講じています。</p> <p>今後は、浸水被害が発生する前に、被害を軽減していくことを目的に、雨水管理総合計画の策定を進めているところです。</p>
秋元委員	<p>気候変動の影響がますます酷くなり、雨水が溜まる状況になると思いますので、早期の計画策定や雨水管の設置を期待します。</p>
大石委員	<p>今回、整備区域を広げるということで、三ヶ島地区の糞谷などの入間市宮寺と隣接している行政境の周辺は、入間市の下水道を所沢市の下水道に直接連結することができるのでしょうか。隣接している区域で協定を結び、入間市に流して処分するということも想定されるのでしょうか。</p>
村上課長	<p>所沢市の中で下水を流していく計画のため、入間市側に流す計画ではございません。</p>
大石委員	<p>米軍所沢通信基地は、下水道処理区域ではないと思いますが、基地の下水は宅内処理しているのでしょうか。</p>
村上課長	<p>本市の面積は約7.2km²ですが、汚水の下水道計画上、狭山湖、米軍所沢通信基地を除く約6.6km²を全体計画区域としており、米軍所沢通信基地については下水道処理区域ではございません。</p>

大石委員	宅内処理についてはどのようになっていますでしょうか。分からなければ後程の回答でも構いません。
久保田会長	それでは、後程、個別にお願いします。
神戸委員	今後、東部、北部、西部について、さらに下水道を増やしていくという考えでよろしいでしょうか。
村上課長	<p>今回は45.9haを汚水排水区域として拡大しますが、他の地区からも下水管を整備してほしいという要望をいただいています。第2次市街化調整区域下水道整備計画は、令和8年度から令和17年度までの10年間にわたる整備計画となりますが、その間に、状況を踏まえ、第3次計画において拡大を検討するという事も想定されるものです。</p> <p>現状ですと、生活排水のための整備を進めていく計画は残っていることから、その意味では拡大していくということになります。</p>
中井委員	第2次計画が終了した時点で下水管が通っていない地区の市民はどれくらいになるのでしょうか。
村上課長	下水道処理区域外の人口約16,000人のうち、第2次計画では整備対象人口が約1,400人となっています。つまり、第2次計画終了時点では約14,600人にお届けできていない状況となります。
久保田会長	<p>ほかに御意見等はございますでしょうか。</p> <p>なければ、議案第129号の質疑応答を終了し、議案について採決を行いたいと思います。</p> <p>「議案第129号 所沢都市計画下水道（所沢公共下水道）の変更について」、原案のとおり決定することに御異議ございませんか。</p>
委員一同	～ 全員賛成～
久保田会長	<p>それでは、全員御異議がないということですので、本案は承認ということで答申させていただくことで決定いたします。</p> <p>事務局は答申の手続をよろしくお願いします。</p> <p>続きまして、「その他」として事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>次回の都市計画審議会の開催予定につきまして、お知らせさせていただきます。</p> <p>今回は、令和7年1月又は2月を予定しております。</p>

	<p>確定次第、開催時間、場所等の詳細につきまして、通知をさせていただきますのでどうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>その他については以上でございます。</p>
久保田会長	<p>以上をもちまして、本日の審議を終了いたします。</p> <p>これをもちまして、議長の任を解かせていただきます。</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。</p> <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>以上をもちまして、「第58回 所沢市都市計画審議会」を閉会させていただきます。</p> <p style="text-align: right;">(以上)</p>