

令和4年度第3回さいたま市都市計画審議会 会議録

1 会議の日時及び場所

- (1) 日時 令和5年3月17日(金曜日) 午後 2時30分から3時07分まで  
(2) 場所 ときわ会館5階大ホール

2 出席した委員の氏名

1号委員	2号委員	3号委員	臨時委員
永田 喜雄 会長	久保 美樹 委員	阿部 俊彦 委員	
足立 文 委員	斉藤 健一 委員	(代理 山田 寧氏)	
上田 真弓 委員	添野 ふみ子委員	池上 憲二 委員	
川越 晃 委員	松本 翔 委員	澤口 清貴 委員	
久野 美和子委員			
吉沢 浩之 委員			

3 欠席した委員の氏名

1号委員	2号委員	3号委員	臨時委員
石井 依子 委員		吉澤 隆 委員	
岩田 真由美委員			
深堀 清隆 委員			

4 議題及び公開又は非公開の別

意見聴取

- (1) 特定生産緑地の指定について 公開

その他

- (1) 事務連絡 公開

5 傍聴者数

0名

6 問合せ先

さいたま市 都市局 都市計画部 都市計画課

〒330-9588 さいたま市浦和区常盤6-4-4 電話：048-829-1409

[午後 2 時30分 開会]

○事務局（桑原） それでは、ただ今より令和 4 年度第 3 回さいたま市都市計画審議会を開会いたします。

本日、司会を担当いたします、都市計画課の桑原と申します。どうぞよろしくお願いたします。

本日の会議資料は、配付資料一覧表のとおりとなっております。事前に郵送しておりますが、資料の不足等がございましたら、お知らせ願います。よろしいでしょうか。

それでは、これより審議に移ります。

審議にあたりましては、さいたま市都市計画審議会条例第 5 条の規定により永田会長に議長をお願いいたします。

永田会長、進行をよろしくお願いたします。

○議長（永田） 皆様、こんにちは。本審議会会長の永田でございます。

審議は、慎重かつ能率的に進めさせていただきますので、ご協力をいただきますよう、よろしくお願いを申し上げます。

それでは、事務局より委員の出席状況の報告をお願いします。

○事務局（桑原） それでは、委員の出席状況について御報告いたします。

出席数は、委員定数17名のうち、13名の出席でございます。

なお、さいたま市都市計画審議会条例第 2 条第 2 項第 3 号に規定するもののうち、大宮国道事務所長阿部委員につきましては、本日、さいたま市都市計画審議会条例施行規則第 5 条に基づき、大宮国道事務所副所長の山田様が代理で出席されております。

従いまして、さいたま市都市計画審議会条例第 5 条第 2 項の規定による、委員の 2 分の 1 以上の定足数に達しておりますので、本日の会議は成立いたしますことを御報告いたします。

○議長（永田） 事務局の報告のとおり、本日の会議は成立いたします。

次に、会議録の署名委員を決めたいと思います。さいたま市都市計画審議会条例施行規則第 9 条第 2 項の規定により、私から指名させていただきます。

川越委員、池上委員、以上のお 2 人をお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。

[「はい」の声あり]

○議長（永田） それでは、川越委員、池上委員、事務局が会議録を作成の上、お持ちいたしますので、署名をお願いいたします。

本日の審議会における案件は、意見聴取が 1 件でございます。

それでは、本審議会の議案について、非公開事項に該当するかどうか、事務局に伺います。

○事務局（桑原） 本日の案件で、非公開事項に該当するものはございません。

以上でございます。

○議長（永田） それでは、本日の非公開議案等についての審査をいたします。

ただいま事務局から、本日の議案は非公開事項に該当しない旨の報告がありましたので、そのとおりとしてよろしいでしょうか。

[「はい」の声あり]

○議長（永田） 本日の案件は、非公開とする案件は無しということで進めさせていただきますと思います。

また、本日の配付資料及び後日作成する会議録につきましても公開となりますので、この場で委員の皆様には御了承いただきたいと思います。

続きまして、当審議会を公開するものいたしますので、傍聴希望者の入室を認めることといたします。

事務局は、傍聴者がいらっしゃいましたら、入室させてください。

○事務局（桑原） 本日は傍聴者がおりませんので、このまま御審議をお願いいたします。

〔意見聴取〕

（１）特定生産緑地の指定について

○議長（永田） では、ただ今より、令和４年度第３回さいたま市都市計画審議会の議事に入ります。

本審議会で審議する案件は、お手元にあります案件一覧のとおり、意見聴取が１件でございます。これより案件説明に入ります。

意見聴取、「特定生産緑地の指定について」の説明をお願いします。

○みどり推進課長（飯野） みどり推進課長飯野と申します。よろしくをお願いいたします。

○議長（永田） どうぞお座りください。

○みどり推進課長（飯野） ありがとうございます。着座にて説明させていただきます。

それでは、意見聴取（１）関係、特定生産緑地の指定について御説明をいたします。

生産緑地地区は、良好な生活環境の確保に効果があり、かつ公共施設等を予定する敷地として適した都市農地を保全するため、都市計画で決定された地域地区でございます。

資料１をご覧ください。

表紙をおめくりいただき、１、特定生産緑地制度についてを御覧ください。

特定生産緑地制度は、指定から30年を経過する生産緑地について、買取りの申出が可能となる期日を10年延長する制度でございます。生産緑地法第10条の2第3項の特定生産緑地に指定をしようとするときは都市計画審議会の意見を伺わなければならないという規定に基づき、委員の皆様にご指定の内容を御確認いただくとともに、御意見を伺うものでございます。

スクリーンをご覧ください。

特定生産緑地に指定した場合、引き続き税の優遇が受けられます。特定生産緑地の指定は、生産緑地の指定から30年が経過するまでに行うこととされており、30年経過後は、特定生産緑地として指定することはできません。この特定生産緑地の指定は、10年ごとに更新可能なものとなっております。

なお、指定しない場合は、引き続き生産緑地法の適用を受けることとなりますが、従来の税に関する優遇措置が受けられなくなります。

次に、特定生産緑地の主な指定要件について御説明をいたします。

主な要件といたしましては、１、農地等として適正に管理されていること、２、農地等利害関係人、所有者等の同意を得ること、３、都市計画審議会の御意見を聞くこととでございます。

次に、今回の意見聴取の対象につきまして御説明をいたします。

対象は、平成5年指定の生産緑地のうち、この要件１の「農地として適正に管理されていること」を満たすものでございます。本市における生産緑地は、令和5年3月1日時点において1,240地区、面積は約291.88ヘクタールでございます。そのうち、今回の意見聴取の対象は、令和5年中に指定

から30年が経過する平成5年指定の生産緑地26地区、面積は約2.80ヘクタールとなります。

なお、このうち、現時点で農地等利害関係人が特定生産緑地の指定を希望していない区域も一部ございますが、農地等利害関係人の意向が変わる場合に備え、あらかじめ御意見を伺うものでございます。

それでは、資料1の2ページをご覧ください。

今回、意見を伺う生産緑地地区の一覧を記載しております。3ページが総括図、4ページから29ページが詳細図となっております。

4ページをご覧ください。

緑の枠で示している箇所が生産緑地地区でございます。そのうち、赤い色に塗られている箇所が今回御意見を伺う区域、ピンク色に塗られている箇所が既に特定生産緑地に指定済みの区域です。今回御意見を伺った後、所有者からの指定の意向がある区域についてのみ、特定生産緑地の指定を行ってまいります。その実績につきましては、次回以降の都市計画審議会で御報告をさせていただきます。

スクリーンを御覧ください。

前回の都市計画審議会においても御説明させていただいておりますが、土地区画整理事業地内における生産緑地地区の地図上の表示方法について改めて御説明をいたします。

土地区画整理事業においては、新たに道路や公園等の公共施設を整備するため、地権者から土地の一部を提供してもらい、事業を進めております。そのため、換地処分前後では、土地の位置、地積、形状等が変化します。

本市では、換地処分前は従前地を生産緑地に指定しておりますが、施行中の土地区画整理事業では、換地先の整備が完了した土地から順次使用を開始しております。そのため、事業の進捗状況に応じ、1、従前地を生産緑地として使用している場合と、2、換地先を使用している場合が混在しています。

なお、換地処分後は一括して、換地先を生産緑地に指定する変更を行っております。

2の例といたしまして、12ページを御覧ください。

建物や道路の上に生産緑地が位置するかのような表示となっております。こちらは換地先を生産緑地として使用しておりますが、生産緑地の指定は従前地であるため、建物や道路の上に生産緑地が位置するかのような表示となっております。

4ページから29ページまでの詳細図につきましても、土地区画整理事業施行地区においては、このような整理で作成させていただいており、土地区画整理事業施行地区においては生産緑地地区名の右側に（土地区画整理事業地内）と記載をしています。

次に、今回御意見を伺う生産緑地について、土地区画整理事業地内を例に幾つか御紹介いたします。

こちらは、12ページの七里53号生産緑地地区でございます。赤色で囲われている部分が従前地となります。青色で囲われている部分が仮換地先でございます。こちらは、仮換地先の現地の様子でございます。農地として適正に管理されております。

次に、21ページの大間木24号生産緑地地区でございます。赤色で囲われた部分が従前地でございます。青色で囲われた部分が仮換地でございます。こちらは仮換地先の現地の状況でございます。農地として適正に管理されております。

なお、今回の対象となるほかの生産緑地につきましても、農地として適正に管理されていることを確認しております。

次に、指定に向けたスケジュールにつきまして御説明をいたします。

令和4年7月から、所有者宛てに特定生産緑地の指定に係る書類を送付し、適宜個別対応を行ってまいりました。そして、今回の都市計画審議会にて御意見の聴取を行い、農地等利害関係人の同意が得られた生産緑地のみ、令和5年3月に特定生産緑地の指定告示を行う予定でございます。

最後に、前回の都市計画審議会においてお話をいたしました、平成4年指定の生産緑地における特定生産緑地の指定状況の確定値について御報告いたします。

平成4年指定の生産緑地は約224.09ヘクタール、そのうち、特定生産緑地に指定済みの生産緑地は約197.60ヘクタールでございましたので、指定面積の割合は約88%となりました。

説明は以上でございます。御意見のほどよろしくお願いたします。

○議長（永田） ありがとうございます。

それでは、御質問のある方はお願しいたいと思います。

久野委員。

○久野委員 素人ながら教えていただきたいのですが、特定生産緑地というのはとても変則的というか、悪いことではないのですが、反対というか、特定生産緑地にしたくないというか、そういう方々の意図はどうか、理由とかはどのようなことなのでしょう。

○みどり推進課長（飯野） お答えいたします。

今回の特定生産緑地につきまして、対象の約2.80ヘクタールのうち、約0.23ヘクタールが今の時点において指定を希望しないという御意向でございます。昨年度、多数の特定生産緑地の指定をした時のアンケート結果によりますと、農業を継続していくことが困難であるとか、土地の後継ぎがないとか、そういった様々な理由において、生産緑地の30年を満了したところで生産緑地を取りやめにしようといった方が若干数おられるといったところが現状でございます。

以上です。

○議長（永田） よろしいですか。

ほかに御意見等ございますでしょうか。

池上委員。

○池上委員 市民としては、やはりできるだけ多く生産緑地を残してほしいという希望はあるわけです。とはいえ今回の資料、先ほど区画整理事業地内、これ仮換地になっています。図面だけ渡されても、これどうなっているのかと、本当に認めていいのかというのがよく分かりません。

なので、恐らく写真か何かあるのではないかと思いますので、この仮換地になっているところの現状はどうなっているのかというのを写真等があれば、それを使って御説明いただければと思いますけれども、お願いたします。

○議長（永田） 池上委員に対する答弁をお願いたします。

みどり推進課長。

○みどり推進課長（飯野） 委員のおっしゃることに関しましては、今回、生産緑地が適正なものであるかということの御意見を伺うために必要な情報であるということを私どもも認識しております。今回対象が比較的少ないということありますので、全て対象箇所を確認してまいりました。

今から、区画整理事業地区外も含めて、全ての特定生産緑地の指定しようとするところの写真を

お出ししますので、今しばらくお待ちください。

まず、こちらが指扇44号生産緑地地区になります。ページは4ページになります。こちらは現時点においては、特定生産緑地を希望しないとなっています。今の状態でいきますと、申出基準日となる今年の12月以降、特定生産緑地に移行されないという状況にはなりますが、所有者の意向が変わることもありますので、御意向を注視していきたいと考えています。

続きまして5ページ、大砂土29号生産緑地地区、こちらは、特定生産緑地指定希望となっております。

大砂土35号生産緑地地区、こちらは、既に昨年度の特定生産緑地指定の隣接するところでございまして、良好な農環境が保たれていると認識しています。

日進6号生産緑地地区、こちらでも平成4年指定の特定生産緑地に隣接する形で位置づけられておりまして、適正であることを確認しております。

大砂土東9-1号生産緑地、こちらは、図面を見ていただくと、一見すると特定生産緑地指定区域がよく判明しないかもしれません。よく御覧になっていただくと、細い棒状の土地があります。こちらは、昨年度指定した場所に隣接して分筆されていたのですが、地権者側の都合により当初指定をされていなかったものが、翌年度指定されたものと思料され、面積として約20平米となります。地図上では表せませんが、御認識いただければと思います。

大砂土東24号生産緑地、こちらでも特定生産緑地に隣接している箇所になります。こちらでも区画整理事業地区内にあります。

片柳98号生産緑地地区、こちらでも、農業を行うには適している、管理されているという認識しております。

片柳113号生産緑地地区、こちらでも、現地に関しては適正に管理され、農業を継続できるような状態になっていると認識しております。

七里53号生産緑地地区になります。蓮沼下の特定土地区画整理事業地区内になりまして、仮換地先を農地として確認しております。

下大久保第1号生産緑地地区、こちらでも昨年度指定の隣接地になりまして、適切に管理されていると判断いたしました。

下大久保14号生産緑地地区になります。こちらでも同様な形で適切に管理されているものと認識しました。

木崎3号生産緑地地区、こちらは、区域の一部を特定生産緑地に指定したいといった地権者側からの要望でございます。対象地につきましては、適正に管理されているものと確認しております。

大谷口28号生産緑地地区、こちらでも、平成4年指定と隣接している箇所になりまして、一団で良好な農地として継続されていることを確認しております。

大谷口41号生産緑地地区、こちらでも、周りに住宅がかなり建てられているところでございますが、現地に関しては農地として適正に管理されていることを確認しております。

白幡10号生産緑地地区、こちらでも、周りは住宅街が形成されているところでございますが、当該地については農地として確認しております。

南浦和1号生産緑地地区、こちらは南浦和駅のすぐそばで、かなり住宅の宅地化が進んでいるところなのですが、現地については、適切に農地として管理されていることを確認しております。

南浦和2号生産緑地地区、こちらでも同様でございます。

大間木24号線生産緑地地区、こちらは土地区画整理事業施行中でございます。こちら仮換地先が適正に使われていることは確認いたしました。

道祖土5号生産緑地地区、こちら昨年度指定の隣接地になります。一団で形成されており、良好だと判断いたしました。

大門15-2生産緑地地区、こちら区画整理地区内で仮換地先について確認しており、既に区画整理施行者に造成されており、良好な農地として担保されているのを確認いたしました。

大門35号生産緑地地区、こちら区画整理事業施行地区内にあります。同じような状況でございます。

大門52号生産緑地地区、こちら同様な状況でございます。

松木15号生産緑地地区、こちらは、区画整理が既に終わっているところでして、昨年度指定の隣接している箇所にある同地について、良好であることを確認しております。

三室12-2号生産緑地地区、こちら、現地については農地として使える状況であることは確認しております。

続きまして、三室24-1号生産緑地地区、こちら昨年度指定と近接しているところになりまして、一部指定となります。指定を希望していないところも含めて農地として適正に管理していたことを確認いたしました。

三室30号生産緑地地区、こちら、既存の特定生産緑地に挟まれる形で位置づけられているところでございますが、特定生産緑地と併せて、農地として適正に管理されていることを確認いたしました。

以上でございます。

○議長（永田） 池上委員、いかがでしょうか。

○池上委員 ありがとうございます。写真があると非常に分かりやすく、いいですけども、実は今回26か所ですか、少ないということで、私も全部グーグルで確認しました。

ただ、そうすると、先ほど適正に管理されているというふうにおっしゃられたのですけれども、幾つか本当かというところもやっぱり出てきます。

例えば9ページ、大砂土東24号。これ大和田公園通りは私もよく通るので、よく知っている場所です。カレー屋さんが建っているところですよ。写真で見ると、非常に広い敷地になっているのですけれども、航空写真とかで見ると、あるいは私が現地とか通っているところを見ると、一部道路になっていたりだとか、駐車場になっていたりするのではないかと思うのですけれども、その辺は確認されていますか。

○議長（永田） みどり推進課長。

○みどり推進課長（飯野） お答えいたします。

区画整理事業地内の生産緑地の指定は、換地処分までは従前地を指定しており、現地の状況と異なる場合がございますと先ほど説明させていただきました。あくまでもこれは仮換地先、もしくは使用ができると施行者が認めた土地につきまして、写真を撮影しておりますので、従前の図面のところには場合によっては、区画整理事業の進行によって道路が入っていたり、その他の公共施設が入っていたりしているということは考えられると思います。

今回のこの特定生産緑地の意見聴取の直前に、私どもで全て確認しておりますので、例えばグーグル等の撮影時期とは、若干時間的にずれがあるのかなということで我々は認識しております。

以上です。

○池上委員 分かりました。ありがとうございます。

どうしてもグーグルだと、半年ぐらいつれれたりとかしてしまうので。

もう一か所だけいいですか。28ページの三室24-1号生産緑地地区、これは仮換地ではない場所だと思うのですが、先ほどの写真というのは、このピンクの部分の写真だったのではないかと思います。今回指定をしたいというこの赤い部分、ここの部分は、古くなったビニールハウスが放置されており、非常に遊休農地化している部分じゃないかと思えますけれども、そこはどのようなのですか。

○議長（永田） みどり推進課長。

○みどり推進課長（飯野） 私どもといたしましては、例えば生産緑地に駐車場をつくられたり、もしくはプレハブを建てられたり、明らかに農地と異なるような状況であった場合は、生産緑地法の規定に基づき指導をいたします。

一方、農地に関しては、耕作を休ませていたという解釈も取ることができますので、必ずしも農耕作業を行っていないからといって、それが適正でないということは申し上げられないといった前提に基づいて行っているところでございます。

現地につきましては、私どもとしてもこちらは把握は改めてはさせていただきますが、一部の現地に関しては、繰り返しになりますが、確認しているということで、認識しているところでございます。

○議長（永田） 池上委員。

○池上委員 別に遊休農地が駄目だというわけではないのですよ。ただ、先ほど適正に管理されていることというのが要件だというふうに言われたと思います。ところが、現地、私は一回通ったことありますが、とても適正に管理されているとは思えない。潰れかけたビニールハウスが覆っているとか、そういう状況です。

この場で、だから駄目だと言う気はないですけれども、やはり今後ちゃんと農地として適正に管理して欲しいという要望をちゃんと出していただきたいということだけ、お願いしたいと思います。

○議長（永田） みどり推進課長。

○みどり推進課長（飯野） 御指摘という形で我々も承らせていただきます。こういったお話は実は多数ございまして、一番多いのは、道路側に草若しくは枝葉が生い茂っていて、それで通行に支障があるとかなど御指摘を受けることがございます。その都度その都度、所有者様のところに行くなり電話をするなりして、生産緑地として適正に管理をしてくださいといったことを随時お願いしています。

それとは別に、例えば区役所に情報が入った場合は、くらし応援室というところで地権者側と折衝しておりますが、やはり地権者側の事情もございまして、中には高齢のため、管理そのものに関して、他の人の力を借りないと厳しいといったところも、お話としていただくことはあるのですが、生産緑地法の建付け上、明らかに他の用途に使われていない限りは、必ずしも違法と言えず、あくまでも農地を休ませていたという解釈に捉えられるので、その辺の限度はありますが、特定生産緑地の指定、もしくは既に指定されているものも含めて、情報をいただき次第、随時所有者とコンタクトを取って適正に管理するといったことに今後も努めてまいりたいと考えていま

す。

以上です。

○議長（永田） よろしいでしょうか。

ほかに御意見等ございますでしょうか。

足立委員。

○足立委員 1つ質問させてください。

土地区画整理事業の仕組みについてということだったと思いますが、仮換地先を指定されていることがあるということですが、区画整理ってかなり時間がかかるものだと思いますが、土地の面積だけ合えばいいということではなくて、農業に適した場所を仮換地先として指定しなければいけないと思うのですが、その辺を用意されるのは、区画整理事業施行主でやられる必要がある、そういう仕組みなのでしょうか。

○議長（永田） みどり推進課長。

○みどり推進課長（飯野） お答えいたします。

区画整理事業の最初の段階で、換地設計というものを行います。その際に、生産緑地として既に指定されていたということが前提になりますが、それは当然、区画整理事業において、仮換地先で、その条件に合致するような形で、なおかつ所有者様の意向で農地を続けていきたいといったことを総合的に鑑みて、仮換地先を施行者サイドのほうで決めていくという形が一般的と考えています。私どもはあくまでも仮処分までは従前地を指定させていただいているといったところです。場合によれば、仮換地先をその都度指定するというのもできますが、出来高測量で、まれに面積が変わったりとか、場合によっては仮換地の変更する場合もあるので、その都度その都度、それを法の手続に基づいて行うよりは、換地処分をもって確定地をもって、生産緑地の指定をさせていただけるという形をとらせていただきたいと思います。

以上でございます。

○足立委員 ありがとうございます。

○議長（永田） ほかに御意見等ございましたら、お願いしたいと思います。

よろしいですか。

ありがとうございます。

それでは、審議会といたしまして、適正管理の話はございましたが、事務局が進める中で、その点も踏まえてほしいということでございますので、特にこの都市計画の中での意見としての話は、「特に意見なし」としてよろしいでしょうか。

〔「はい」の声あり〕

○議長（永田） 作業を進める中では、またいろいろ注意して進めてほしいという先ほどの御意見もございましたが、都市計画の位置づけとしては「特に意見なし」ということで、進めさせていただきます。ありがとうございます。

〔その他〕

（１）事務連絡

○議長（永田） それでは、最後に事務局から事務連絡があるようですので、お返しいたします。

○事務局（桑原） ありがとうございます。

次回の審議会、令和5年度第1回の審議会でございますが、来年度は令和5年5月下旬を予定しております。また詳細が決まりましたら、事務局より改めて御連絡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。

それでは、今回で令和4年度に予定しておりました審議事項が全て終了いたしましたので、幹事を代表いたしまして、竹澤都市局理事より一言御挨拶申し上げます。

○都市局理事（竹澤） それでは、幹事を代表し、一言御挨拶申し上げます。

都市計画審議会委員の皆様には、御多忙の中、審議会に御参画いただき、貴重な御意見ご提案をいただきましたこと、誠にありがとうございました。おかげをもちまして、今年度、審議等をお願いしました案件について、全て御承認等をいただきました。

さて、本年は4月に本市が政令指定都市へ移行し、区政を施行してから20年の節目を迎えます。今日、都市の成長力、財政の健全性、市民満足度などにおいて、政令指定都市の中でもトップレベルの都市として発展することができました。政令指定都市として二十歳を迎える本市は、様々な取組を通じて、さいたま市らしさを進化させ、新時代を切り開きながら、今後も本市独自の成熟した大都市の形を築き上げていく予定でございます。

審議会委員の皆様には、今後とも大都市にふさわしい多様な魅力と活力を備えた都市づくりに向け、格別の御協力を賜りますようお願いを申し上げ、私からの挨拶といたします。ありがとうございました。

○事務局（桑原） それでは、これをもちまして、令和4年度第3回さいたま市都市計画審議会を閉会とさせていただきます。

本日はありがとうございました。

[午後3時07分 閉会]