

令和 7 年第 3 回壬生町議会定例会
閉会中の継続調査報告書
(建設経済常任委員会)

建設経済常任委員会 閉会中の継続調査委員長報告

建設経済常任委員会に係る閉会中の継続調査結果をご報告申し上げます。

令和7年第2回壬生町議会定例会において、閉会中の継続調査といたしました「下稲葉地区住宅団地の進捗状況について」の審議を令和7年4月22日及び5月29日の2日間、全委員出席のもと実施いたしました経過と結果をご報告申し上げます。

まず建設課より事業の概要等についての説明を受け、質疑応答を行いました。次に現地調査を実施しました。

事業概要としては、農村集落の活性化と均衡ある地域発展を図るため、平成29年度から着手した県営下稲葉地区圃場整備事業地内の創設非農用地を町が取得し、住宅団地（優良田園住宅）を整備分譲する計画になります。現在は圃場整備事業工期延長に伴い、本事業の進捗も遅延しているとの説明のほか、経過説明や今後のスケジュール等の説明もありました。先日の定例会でも当地区がハザード区域内であり計画が遅れているとの説明がありました。スケジュールでは、令和7年度は、地区計画基礎調査・基本計画策定準備であり、令和8年度が、基本計画・基本設計となっており、数年の遅れがあると思われます。

委員からの「ハザードマップでは浸水地域となっており、国道352号線沿い並木用水の越水が頻繁に起こるが、下流から水路を大きくするのか。」との質問に対し、「並木用水の越水が近年多くなっているが、ハザードマップでは思川の越水時の状況を想定しており、総合的に勘案し、宅地を上げるのが一番の浸水対策と考えています。」との説明を受けました。

また、委員からの「優良田園住宅の場合、建蔽率・容積率、敷地面積のほかに何か制限があるのか。」との質問に対し「優良田園住宅は、農林水産省の補助金で、広い土地に狭い家、家庭菜園が出来るという形で制約としては、最低敷地面積300平米（約90坪）に建蔽率30%、容積率50%、3階建て以下という規制がありますが、フラット35の利用などの緩和的なところもあります。また、調整区域であることから、都市計画法上の手続きも必要になるため、県と協議の中で規模の変更等についても検討しているところです。」との説明を受けました。

また、委員からの「令和5年、6年にそれぞれ、鑑定評価の実施、優良田園住宅需要調査の実施とあるが、どのような状況か。」との質問に対し、「鑑定評価については、土地改良区から非農用地を取得するために実施したところです。また、需要調査では、浸水想定区域というハザードがあるうえで、民間の事業者優良田園住宅の需要について調査いたしました。優良田園住宅は非常にゆとりのある住宅ということで、イメージ的には別荘暮らしや田舎暮らしということで、壬生町の現在の需要には合っていないという報告を頂いています。」との説明を受けました。

また、委員より「圃場整備を成功させるための支援として住宅団地の整備という話になったと記憶しているが。」との質問に対し、「非農用地については、開発のために町が買収することでそのお金が土地改良区に支払われ、地元負担分を軽減するための原資になることから、本事業の効果として考えています。」との説明を受けました。

また、委員より「令和５年の土地の評価で単価がわかり、支払いが終わったという事であれば、額を教えてください。」との質問に対し、「土地改良区との協定の中で、換地後に売買となっているため、まだお支払いはしていません。」との説明を受け、委員より「換地が完全に終了後、組合にお支払いされるという事で、圃場整備のためにもなるので、その時は、議会にもお示しいただければ。」との要望がありました。

また、委員より「六美町北部土地区画整理事業は着目されているが、下稲葉の優良田園住宅でお客がつく見通しはあるのか。」との質問に対し、「最近の需要は家を管理する上で、ある程度小さい間取りを希望される方が多く、優良田園住宅ではハードルが高いという事です。非農用地については、住宅も含めて、いろいろな用途もあると思うので、広い視野で整備用途について検討し、効果的な整備を行いたいと考えています。」との説明を受けました。

また、委員より「実施計画のスケジュールでは令和１２年に分譲開始とあるが、これから計画もいろいろと検討し、事業費も変わってくると思うが、最終的にどれくらいの事業費となるか。」との質問に対し、「今は、土地の単価と購入費のみで、経費については、どのような開発をするかで、道路や調整池など変わってきます。そのため、工事費については出ていません。今後の開発方法を含め検討を深めてまいりたいと考えています。」との説明を受けました。

また、委員より「住宅の換地が完了して、組合にお支払いするという事は、この住宅整備が計画通りに進み、令和１２年度に分譲することが重要なのでは。」との質問に対し、「組合に対しては、換地が終わり、町に換地されるときに、お支払いできれば、組合に影響はないと考えています。非農用地が町の所有になった後に、住宅団地やほかの用途になるかもしれませんが、計画的に開発していくよう考えています。」との説明を受けました。

以上、建設経済常任委員会の閉会中の継続調査結果報告といたします。

令和７年６月３日

建設経済常任委員会委員長 大山 博