

第 67 回和光市都市計画審議会会議録

平成 22 年 4 月 27 日 (火) 503 会議室

第 6 7 回 和 光 市 都 市 計 画 審 議 会			
開 催 日	平成22年4月27日(火)	開会時間	14時00分
会 場	市役所5階503会議室	閉会時間	15時30分
委員の出欠	出席	欠席	幹事
	神杉 一彦 金子 正義 田中 重夫 原田 政雄 荻野 比登美 佐久間 美代子 西川 政晴 山口 慶子 西田 幸夫 柳下 正一	鳥飼 久夫	建設部長 新井 芳明 都市整備課長 牧野 里行 事務局 都市整備課 主幹 佐々木 一弘 副主幹 加藤 賢司 統括主査 吉川 福治 主査 野中 大介 主任 黒田 繁 主事 児島 聡 傍聴者 0名
議 案	(1) 和光都市計画 生産緑地地区の変更について		

発言者	議 事
事務局	<p>お待たせいたしました。ただいまから第67回和光市都市計画審議会を開催いたします。本日の審議会は、和光市都市計画審議会条例第5条第1項の規定によりまして、委員の半数以上が出席されておりますので、審議会は成立いたしております。会を進めます前に、平成22年4月1日付けの人事異動に伴いまして、新たに新井芳明建設部長が幹事として任命されておりますので、ご報告させていただきます。それでは、開会にあたりまして、市長よりご挨拶を申し上げます。</p>
市長	<p>本日は、ご多用中にもかかわらず、和光市都市計画審議会にご出席をいただきまして、まことにありがとうございます。</p> <p>皆様には日頃から市の都市計画事業の推進にあたり、多大なご尽力を賜り、厚くお礼申し上げます。</p> <p>本市は去る4月1日より景観行政団体となり、和光市景観条例及び和光市景観計画が施行されたところでございます。「まちに愛着を抱き、誇りに感じる“都心に近い緑豊かなふるさと”景観づくり」を目標とし、市民、事業者及び市が一体となって良好な景観を守り、育て、創り、それを次世代に継承していけるような景観づくりを進めてまいります。</p> <p>また、前回ご報告させていただきました和光北インター地区及び白子三丁目地区の両</p>

土地区画整理事業につきましては、皆様いろいろなご協力いただいた結果、昨年中に都市計画決定及び事業認可の取得をし、事業が進み始めたところでございます。この両地区を加え、市では5地区の土地区画整理事業が施行中となり、財政面等厳しい状況ではございますが、最善を尽くし、各事業の円滑な進行に努めてまいりたいと考えております。皆様には今後とも、和光市の都市計画事業に対しまして、ご理解とご協力をお願い申し上げます。

さて、本日諮問いたします案件は、『和光都市計画 生産緑地地区の変更について』でございます。詳細につきましては、後ほど事務局からご説明いたします。

では、諮問させていただきます。

平成22年4月27日、和光市都市計画審議会会長様、和光市長松本武洋、和光都市計画 生産緑地地区の変更について諮問、このことについて都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により、下記のとおり審議に付します。

記、諮問事項(1)和光都市計画 生産緑地地区の変更について

それでは、皆様ご審議のほどよろしくお願い申し上げます。

事務局

誠に恐れ入りますが、市長は他の公務のためここで退席させていただきますので、ご了承いただきたいと思っております。

「市長退席」

事務局

それでは議事の進行につきましては、和光市都市計画審議会規則第3条第1項の規定により、会長が議長を務めることとなっておりますので、会長に進行をお願いいたします。

神杉会長

本日は足元の悪い中、ご出席をいただき、誠にありがとうございます。それでは、議事を進めます。和光市都市計画審議会規則第4条第2項の規定に従いまして会議録の署名委員に、原田委員・西川委員の2名を任命いたします。よろしくお願い致します。

それではこれより審議に入ります。事務局から詳細の説明をお願いします。

幹事

それでは和光都市計画生産緑地地区の変更について、ご説明いたします。

今回の変更は、資料のA4版の図面、変更概要図にございます黄色に塗られた部分、新倉三丁目地内の第47号生産緑地地区及び下新倉二丁目地内、こちらは中央第二谷中土地区画整理事業の施行中の区域内となりますが、第55号生産緑地地区のそれぞれ一部地区の廃止によるものでございます。

この一部廃止の法的根拠でございますが、生産緑地法第10条、生産緑地の買取りの申し出の規定によりますと、生産緑地の所有者は生産緑地地区に指定されてから30年を経過したとき、当該生産緑地に係る主たる従事者が死亡したとき、又は農林漁業に従事することを不可能にさせる故障を有するに至ったときは、市長に対し、当該生産緑地を時価で買い取るべき旨を申し出ることができるとされております。この買

取り申し出の日から起算して3ヶ月以内に当該生産緑地の所有権の移転が行われなかったときに行為制限が解除されることとなります。

この規定に基づきまして、第47号及び第55号生産緑地地区におきまして、主たる従事者の死亡により買取り申出書が提出されました。

市では、庁内事業各課に買取り希望の有無を照会しましたところ、第47号生産緑地地区につきましては、前面に貼り出しております図面に示してございますが、生涯学習課におきまして当地区を含めた区域において遺跡公園を整備する計画があり、買取りを希望いたしました。これに伴い、農地所有者との買取り価格などの協議を進めている中で買取り申出の日から起算して3ヶ月が経過し、生産緑地法第14条の規定に基づき行為制限が解除されたことを受けまして、当該地区を第47号生産緑地地区から削除するものでございます。

第55号生産緑地地区につきましては、買取りを希望する部署がなかったため、生産緑地法第13条、「生産緑地の取得のあっせん」の規定に基づき、農業委員会の協力を得まして、当該生産緑地において農業に従事することを希望する方がこれを取得できるように、あっせんに努めましたが希望者はありませんでした。

よって、こちらも買取り申出の日から起算して3ヶ月以内に当該生産緑地の所有権の移転が行われず、生産緑地法第14条の規定により行為の制限が解除されたため、当該地区を第55号生産緑地地区から削除するものでございます。

また、この一部削除により、地区が2つに分割されるため、それぞれ第55-1号、第55-2号といたします。

この第55号生産緑地地区につきましては、先ほど申し上げましたとおり中央第二谷中土地区画整理事業が施行中の区域内であり、都市計画上は従前地での生産緑地地区となっているため、資料の変更概要図のような従前地での図面となっており、都市計画の手続きはこちらの形で進めます。実際の現地につきましては、本日お配りしました換地後の変更概要図の形状となっております。

また、当地区は昨年8月中に行為の制限が解除となっておりますが、図面等を含め都市計画の手続きをどのように進めていくかについての埼玉県担当者との協議に時間が掛かり、前回の審議会時には分かっていたものですが間に合わなかったため今回ご審議いただくこととなりました。

なお、中央第二谷中地区の現状に合った形での生産緑地地区の都市計画の変更につきましては、土地区画整理事業の換地処分の時期に合わせて行う予定でございます。

今回の2地区の変更によりまして、和光市の生産緑地地区は全体で131地区、732筆、面積は約43.77haとなります。

説明は以上でございます。なお、質疑につきましては担当より回答させていただきます。それでは、ご審議のほどよろしくお願いいたします。

神杉会長

ありがとうございました。ただいまの和光都市計画 生産緑地地区の変更について

の説明に関しまして、ご意見、ご質問がございましたら、ご発言いただきたいと思
います。

西田委員

はい、教えていただきたいのですが、この55号の幼稚園の裏のところは、すでに
宅地造成されているんですけど、生産緑地の行為制限の解除と実際には現地が動い
てしまっているということについて、法律上、そのタイミングというのはどう考えれ
ばよろしいのですか。

幹事

これは先ほどご説明しましたが、昨年8月中に生産緑地法の規定に基づきまして
行為の制限は解除となっております。本来ならばこれを前回の審議会にお諮りする形
だったのですが、都市計画法上の生産緑地地区の変更の手続きの中で、図面などにつ
いての埼玉県との協議が遅れてしまい今回になってしまったということです。タイミ
ング的にはずれてしまい、大変申し訳ないのですが、ご理解いただきたいと思いま
す。

西田委員

もう解除されてしまっていて、本来ならば、昨年7月位にこの審議会に出して説
明があってイエス・ノーの判断をしてからやるべきものであって、今、審議する意味が
あるのかと思いますが。

幹事

それについてはご指摘のとおりですので、今後こういったことのないように速やか
に審議会の方に諮っていきたいと考えております。

神杉会長

他にございますか。はい。

佐久間委員

はい、第47号の関係で伺いたいと思います。買取り希望があつて、遺跡公園予定
地ということのようですが、この買取りの規模と併せて経緯を伺いたいと思います。

幹事

今回解除になりまして、買い取るところにつきましては、386㎡です。こちらの
遺跡公園につきましては、後ろの図面に書いてあります赤色で枠をした部分が教育委
員会の生涯学習課の方で予定している遺跡公園の区域ということになっております。

残りの緑の部分4筆が生産緑地になっております。こちらについても、今後買取り
の申出があった場合には、所管課としては買取り等をしていきたいという計画で連絡
を受けております。紫の部分につきましては斜面になっておりまして、環境課のほう
で所管している半分が午王山特別緑地保全区域で西側は民地となっており、こちらと
一帯としてやっていきたいという計画を持っているということです。

神杉会長

こちらは斜面ですか。

幹事

斜面です。斜面の上側の部分については平地なのでこちらが遺跡地区で、実際そこ
から板碑、午王山遺跡第一調査時に、板碑群ということで板状のものに文字が書いて
あるものが多数出土しています。その部分については和光市として重要なものが出
てくる場所だということで、今回このような計画にいたったと聞いております。

佐久間委員

今回、この買取りの遺跡公園予定区域については386㎡ということなんですが、
この47号で削除する面積については、0.04ha削除となっております。これはどう
いうことですか。

幹事

ヘクタールについては四捨五入をしている関係で0.04ということでございます。

佐久間委員 教育委員会はこういう形の公園にしたいということなんですが、いつ計画が上がったのでしょうか。

幹事 私どもが教育委員会の方からいただいている資料は、「午王山遺跡公園整備構想案」というもので、日付は平成21年11月25日となっているのでこの時に決定されたものであろうと思います。

佐久間委員 分かりました。

西田委員 この公園の位置は将来的に都市計画決定するのですか。

事務局 今のところ、予定はないですが、場合によってはしなくてはいけなくなる可能性があります。というのは、もし生産緑地が取得できないとなった時には、都市計画公園として整備しなくてはいけないということも考えられるので、その時は都市計画決定することになるかもしれません。

西田委員 下の方の斜面地も買って、今回も買ってということになると、方針として明らかに公園にするという意味を持っているから、都市計画決定して緑のエリアに入っているところを規制すべきではないのですか。

幹事 今回はとりあえず、こういう構想の説明が平成21年11月25日に政策会議でなされており、その構想エリアの中で生産緑地の買取りの申出があったので、買い取るということです。ですからそこに正式に作るというのは先になると思いますので、まだ構想の段階ということでご理解いただきたいと思います。

西田委員 その計画エリアの手前に既に数軒家が建っているということは、転売される可能性が非常に高いということで、そういった状況になった時に対応できるようにしておいてもらわないといけないと思います。

事務局 現状としましては今回該当地の西側のところに数軒住宅があります。それと右端の緑の部分の生産緑地前面の道路を挟んだ南西側に5,6軒家が建っているのが今の午王山の状況です。それ以外は農地になっております。道路整備については突き当たり道路になっていたところを開発に伴いましてT字型に道路が延びている状況です。そういった中で、宅地化を今後進めないという意思が教育委員会の中で働いたと認識しております。

荻野委員 今の話なのですが、今、生産緑地になっているところまで含めて遺跡公園の構想になっているということになると、西田さんのおっしゃるとおりで、そこを持っている人たちが、今後こういう構想があるということを分かっていないとおかしいですね。それが買取りの申出が出てから遺跡公園の構想があるので買取るとなると問題が起こってくるわけで、将来的にそこを遺跡公園にしていくんだということであれば、やはりきちんとした計画を立てて、説明をするべきですね。

幹事 午王山遺跡の構想なんですが、教育委員会から聞いている話ですと、市内で開発が進んでおり、この地区もその可能性があります。そういった中でこの遺跡自体が市にとって非常に重要なものでありますので、生涯学習課としても是非残したいというこ

とようです。ただし、財政的なこともあり、いっぺんに購入するというのはなかなか難しいので、買取りの話が出た時とということで、今回、生産緑地の買取りの話があり手を挙げたと聞いております。ただ先ほど荻野委員からご指摘があったように、地域の方には知らせていないと思われま

荻野委員

そのことは分かるのですが、そういう構想があるということは地域の方が分かっているからいけない状況ですね。教育委員会が11月25日に構想案を出したのかもしれませんが、将来的にそこ一帯を遺跡公園にするんだという構想を持っているならば、市としてはっきり公表していくべきなんだと思います。手前の方にも下の方にも戸建てが出来ている状況があるわけなので、その辺は教育委員会と話を詰めてきちんとしていくべきだと思います。この先、こういう構想があるんだということを市役所の中だけでしか分からない状況というのは所有者の方に見れば大変おかしいと感じると思います。

幹事

先ほど申し上げた11月25日というのは、政策会議が開かれていて、そこで教育委員会の方で説明をして、構想があるということが政策会議にかけられています。ただそれが現地の地主さんにどのように伝わっているかという部分については、こちらでは把握していない状況ですが、それについては市として広報・周知していかなければならないと感じております。

荻野委員

だいぶ以前の議会の方でも一般質問がありまして、午王山が大変重要な所だという発言がずいぶん昔からあったわけですね。そのためにきちんとした手を打つということをしなかったわけですね。斜面地を買ってということになったわけですが、こういう形で構想案が出てきたのだから、良いきっかけですので、やはり市の関係各課で協議をし、計画をきちんと煮詰めていくべきだと思いますので、意見として発言させていただきます。

神杉会長

よろしいですか。はい。

荻野委員

先ほど答弁があったのですが、これは政策会議にかけられて、今後この遺跡公園構想案は案ではなく、今後事業を推進するという決定についてはどうなのでしょう。

幹事

私どもがいただいている資料は構想案を説明した時のもので、遺跡公園を整備していくという方向性は政策会議の場で承認されているとのこと。ただし、その後この構想に基づいてどの様に事業を進めていくかということについては議論されていないということだと思います。

荻野委員

それはおかしい話ですね。そういうつもりで教育委員会がこれを決定して、なおかつ政策会議にもかけられていて、基本的な方針が決まったからこそ、買取りということになったと我々は理解するわけですから。西田委員のおっしゃったように、今後の構想案を地権者及び周辺の方々にきちんと知らせた上で、生産緑地解除の時には市が買い取っていくということを明確にしておかないと、今回は買えたけれども次は買えなかったから遺跡公園の計画は終わりですというのではもったいない話です。

で、手順をきちんと踏まれた上で決めておいていただきたいと思います。そういった中で都市計画決定も行うという話でないと、こういうところが虫食い状態になると遺跡公園としては価値がなくなるのではないかと危惧します。

幹事

繰り返しになりますが、構想的には政策会議で説明をして今回買いますということになりましたから、当然その計画エリアの中の4つの生産緑地については買取りの申出があった場合には引き続き買い取っていく意思はあると理解しております。ただそれを、都市計画決定をして公園を整備するということにつきましては所管課の生涯学習課でも現時点では考えていないと思いますのでお答えできかねます。

荻野委員

生産緑地の買取りを決定して、土地を購入し整備していくという段階ですので、担当者としては教育委員会の今後の計画と政策会議でどこまで決まっているのかということはきちんと確認しておくべきだと思います。今分かっていることはこれだけで後はうやむやで分かりませんというのではおかしな話ですので、今後この場所については教育委員会に早急に具体的な計画を決定していただきたいという申し入れをされるべきだと思います。

神杉会長

よろしいですか。はい。

幹事

それにつきましては早急に意思確認をして参りたいと考えております。

金子副会長

きわめて基本的なことなのですが、生産緑地の一部解除というのはいけるのでしょうか。55号は一部解除ですね。一部解除というのは法律的には可能なのでしょうか。

事務局

生産緑地法としましては、一部解除は可能です。

金子副会長

離れているところならいいのですが、連なって一帯となっている一部を解除するというのも可能なのですか。今回の55号は一団となっている真ん中が抜けた形で、解除するのならば、本来全部解除ということになるのではないですか。

事務局

それについては、持ち主によって指定されるものですので、今回解除される場所については、残った他の場所とは持ち主が違いますし、持ち主の方が亡くなられています。という理由でその部分については一部解除というのは可能です。

幹事

今回の一部廃止は真ん中の部分ですが、その両脇の部分が生産緑地としてそれぞれ単独で存続できる条件を満たしているので、今回第55-1号、55-2号として別々の生産緑地として分けることが可能だという事です。

金子副会長

ただ生産緑地法第10条の買取りの申出の原則は30年経過した時と主たる従事者が死亡した時ですよね。全部を対象にして買取り申出をしたわけですよね。それで一部が買い取られたから残りは生産緑地として残すということが出来るのですか。

事務局

今回の生産緑地は数名の地権者さんがそれぞれ持っていたものを、指定をする時に一団だったので第55号というひとつの番号がついています。数名のうちたまたま真ん中の方が亡くなったので、今回の形での一部廃止となっております。

金子副会長

地主さんは一人ではなく複数いるのですか。

事務局

はい、3人か4人で複数いらっしゃいます。

金子副会長 権利者が一緒だったらできないですよ。指定するときも、1,000㎡あってその一部を生産緑地にしますといっても生産緑地にはならない。だからそれと同じ理屈で一回生産緑地になっている一部を解除するというのは法律的に難しいのではないかなと思うのですが。地権者が違えば、大丈夫ですけど。

事務局 今回は全部を買取り申出したわけですよ。地権者が別の場合は、500㎡なくても3つ合わせて500㎡以上あれば生産緑地として指定できるわけですけど。

金子副会長 幹事 はい、仮に3名の地権者で一体的に生産緑地に指定していて、仮に一人の方が抜けて500㎡に満たなくなると生産緑地としての要件を満たさなくなるので、それは全部解除になってしまいます。

金子副会長 幹事 それは当然解除になりますよね。

金子副会長 幹事 今回のものは、先ほど言いました3人、4人の方で持っていたうちのお一方がお亡くなりになったということで、その方の土地を一部解除して、他の方々は要件を満たす面積がございますから、それを分割して55-1と55-2に分けて指定したということです。

金子副会長 神杉会長 はい、わかりました。それなら可能です。

神杉会長 佐久間委員 では、他にございますか。はい。

佐久間委員 はい、第47号の関係ですが、この生産緑地1.04haの残りの地権者は何人いるのですか。

事務局 手元に資料がないのであとで調べてお答えします。

神杉会長 他になにかありますか。特に無いようですので、質疑を終了して次に進みたいと思います。それでは、「和光都市計画 生産緑地地区の変更について」、採決をいたします。和光市都市計画審議会条例第5条第2項の規定に基づき、原案のとおり決定することについてご異議ございませんか。よろしいですか。

委員一同 はい

神杉会長 ご異議なしということで、本案は可決いたしました。したがって、原案どおり可決として市長に答申してまいります。

幹事 つづきまして、審議案件は以上ですが、事務局の方から説明事項がございますのでお願いしたいと思います。

幹事 はい、それでは審議案件ではございませんが、もう1点和光市生産緑地地区の追加指定に関する基本方針及び和光市生産緑地地区追加指定要綱についてご説明させていただきます。

幹事 まず、説明に入ります前に事前にお配りしております参考資料の部分で2点ほど訂正箇所がございますので、説明をさせていただきます。要綱の第4条、差し替えの方でアンダーラインが引いてある部分があると思いますが、但し書きで一部追加した点がございます。もう1点は様式の第1号がございますが、この第1号の5番目に農地証明となっているところが耕作証明となりますので、誠に恐れ入りますが、差し替

えをお願いしたいと思います。申し訳ございませんでした。修正箇所の方はよろしいでしょうか。

それでは説明に入らせていただきます。生産緑地地区につきましては平成3年の生産緑地法の改正を受けまして、平成4年11月30日に当初指定の都市計画決定を行いました。その後、平成8年の和光市議会9月定例会に「生産緑地追加指定に関する請願書」が提出され、採択されたことを受けまして、翌平成9年に「都市計画決定権者の判断による追加指定の基準」を定め、これに基づき追加指定を行いました。

その後は追加指定を行っておりませんでした。年々減少傾向がございます市街化区域内農地の確保、緑と調和した良好な住環境形成や災害対策など様々な面での効果を考えまして、平成20年度より継続的に生産緑地地区の追加指定を行うことといたしました。その際、追加指定の基準につきましては、内部規定であります。資料最終ページA4版についております「(旧)平成21年度 生産緑地地区追加指定基準」、こちらに基づきまして運用しておりました。

しかし、市の生産緑地に関する方向性及び基準を明確にし公表することで、住民への説明責任を果たし、また、今後も継続的かつ計画的に追加指定を行っていくために、新たに今回お示しいたしました「和光市生産緑地地区追加指定に関する基本方針」及び「和光市生産緑地地区追加指定要綱」、こちらを定めるものでございます。

この内容でございますが、これまでの基準を元に、前回ご報告させていただきました和光市農業委員会からの要望、県内特定市の状況などを調査し、参考にしながら検討を進め、市の生産緑地に関する方向性に即した形でお手元に配布させていただいた基本方針及び要綱を作成いたしました。

まず基本方針では、緑と調和した住環境の形成、災害対策等の面で効果があるものについては、計画的かつ継続的に生産緑地地区の追加指定を行っていくことを市の方向性として定めました。

それを受けまして、要綱では具体的な基準を定めております。用語や表記方法、様式を明確にしたこと以外で以前の基準と変わった点といたしましては、農地転用している農地及び過去に生産緑地であった農地は認めないと明記しました。都市区画整理事業区域では、事業の完了、実施中及び実施されることが確実な地域で認めていなかったものを、事業が実施中でも仮換地が指定され使用収益が開始となったものや事業完了地区については認めるとしたことがございます。

また、先ほど差し替えをお願いいたしました第4条ただし書きによりまして、一応市といたしまして、用途地域に関係なく住宅系の土地利用がなされている地域で、災害対策等の観点から特に重要性が高いものについては生産緑地とすることが必要なため、追加指定できるものとしております。

結果としては、当要綱を定めることにより、追加指定できる農地等についてはこれまでより増えることとなります。

生産緑地地区の追加指定に関する基本方針及び要綱の説明は以上でございます。

神杉会長 今、説明をいただきました中でご質問があれば頂戴したいと思います。

西田委員 はい、前回質問した区画整理予定地等はこの要綱になるとどうなるのですか。

幹事 前回までの基準ですと、区画整理の施行前については認める、施行中、施行後については認めないという形でしたが、今回については、施行前は認め、施行中については、さきほども言いましたように使用収益開始後は認め、施行後も認めるとしたことで基準を緩和する形になります。

西田委員 本当は前回言ったように、区画整理の予定地は指定をしないと制限をかけるほうが良いのではないかと思います。前回のときに、区画整理が確実になるまでにかかなり長い期間かかるという話だったのですが、将来的には明らかにやると都市計画に定めているのですから。

事務局 前回、西田委員の質問にお答えしましたが、基本的に区画整理事業が確実といえるのは、手続き的には認可申請書を出すような状態になったものは確実という判断ができるのではなかろうかと思えます。ということは、今、都市計画法第53条の網がかかっている区画整理の計画決定区域については、区画整理事業が確実とまではいえないのではないかと解釈をしておりますので、今回の要綱の中でもそういった地区での追加指定を継続的に認めていく方針にしたいと考えております。

神杉会長 よろしいですか。はい。

佐久間委員 こちらの第3条ですが、追加指定要件のところの相当の期間にわたって農業活動が期待できるものとする謳われているのですが、この相当の期間というのは概ね何十年くらいを目安とされているのかを伺います。

幹事 はい、一度生産緑地に指定されますと従事者が死亡した場合等を除いては30年間それを解除することができないということになっております。原則的には30年間は農業活動を継続するということが前提となります。しかし、その期間営農が可能だという基準を明確にする場合、年齢による基準をそこに入れることが要綱上、非常に難しい。ある程度のお年寄りの方で一生懸命農業をやっている方もいるわけで、30年というのを期間として入れてしまうと年齢による明確な基準が必要となってしまうことからこういう表現にさせていただいているということでご理解いただきたいと思います。

佐久間委員 なるほど。追加指定が増えるということでは大いに歓迎できるものであります。それでもう一つ伺いたいの、さっきの説明の中で追加指定しない農地等という第4条の(5)過去に生産緑地であったものは追加指定しないということですが、この理由を伺いたいのと、どういうことが想定されるのか。以前の基準では、過去に生産緑地であったものでも追加指定は可能だったんですか。

幹事 この規定については、過去のものでは示していなかったもので、今回明記したということ。過去に生産緑地であったものをなぜ指定しないのかということについては、

過去に生産緑地であったということは解除が発生しているわけで、解除時に相続人ないしは買い受けた方が生産緑地の継続が可能であったにもかかわらずしなかったということになるので、営農の意思がなかったと見なさざるを得ないということです。

続けてそのままやっていたら生産緑地として継続しているわけですから、1回解除してしまったものをまた新たに指定するというのは生産緑地法の趣旨に反しているのではないかとということで追加指定しないことにしております。

佐久間委員

はい、すでに宅地になっているというようなことでしたらそれはありえないことだと思うのですが、地権者が変わって買った人も農業をやりたいということもあり得るのではないかと考えたものですが、そういうことはあり得ないのでしょうか。

事務局

説明させていただきます。買取りを申し出られて1ヶ月以内は市が買い取るかどうかを決める期間で、買取らない場合、その後2ヶ月間農業委員会の方で生産緑地として農業を続けていかれる方にあっせんすることになります。もし、買い取って農業を続けたいという方がいらっしゃったらその期間で買い取ることができますし、そこで生産緑地として続けることができます。それもなされなかったということで解除となりますので、過去に生産緑地だったものは今回追加指定できないというところに入れさせていただきました。

佐久間委員

分かりました。

神杉会長

他に、ございますか。はい

西川委員

今のところで私もいまいち理解できないのは、第4条第2号の建築物の建築が可能な公道に接していないもの、又は、建築物の建築が可能な形状を有していないものを指定しないということは、生産緑地法からいくとどうなのか、また、生産緑地として認めないのはどういう意味なのか、説明をお願いします。

幹事

生産緑地法の第3条に生産緑地地区の指定の条件として公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているものであることという規定がありまして、当然市が買った場合には、建物を建てるということも含めた形で考えなければいけませんので、私道にしか面していないものや建築物の建築ができないような接道しかしていない土地については指定しないということです。

西川委員

買取り後の条件で判断したということは分かりますが、市民の中には単なる広場として、または小さくてもいいから休憩所みたいな広場とか遊べる場があればという要望があります。そこに建築物を建てなくても良いと。ですので、建物を建築するという前提で買取らないから生産緑地の追加指定をしませんというのは、不十分な部分があるのではないかと思えるのですが。これはあくまでも将来公共施設を作る前提での解釈だということですか。

幹事

そういうことでございます。この条件については、以前の基準でも同じように書いてございます。

西川委員

生産緑地法ではそもそも公共施設用地として建物を作ることが条件にあると

のことなので、解釈としてこれでいいのかと思うのですが、個人的には引っかかる部分があります。法律の解釈からいくと従わざるを得ないということですね。

幹事

要綱ではそういう基準にしており、公共用地というのは建物だけとは限らないのですが、公園であってもやはり公道に接していることなどは多数の方が利用されるために必要であろうと思います。

神杉会長

よろしいでしょうか。はい

荻野委員

第4条のアンダーラインを引いたところが今日差し替えで追加になったところですが、これを追加した理由とそれから特に農家の農業活動の維持等、この「等」というのはこの前の部分全てにかかるのだと思うのだけど、この「等」という内容を具体的に説明してください。要するに、農地のうち、良好な住環境形成、災害対策、農家の農業活動の維持、これにプラス「等」がついているのでこれは何を表しているのかについて説明していただきたい。

幹事

まず、この特例を設けた理由ですが、原則的には商業系、工業系の土地利用を誘導する用途地域については追加指定を行わないということが前段に書いてあります。ただ実際には、指定をしない用途地域内であっても住宅系の土地利用が既になされているところがございます、そういった地区では災害対策などの観点から、市としても生産緑地としての指定が必要なケースが考えられる場合もございますので、そういった場所についてこの特例を設けて追加指定をしていこうということでしたし書きを設けました。

荻野委員

農家の農業活動の維持等とは、この条件がまだ他にあるのか、それとも農業活動の維持以外の何かがあるのか、この「等」の中身が曖昧なので教えてください。等がどこにかかるのか。

事務局

この「等」は農業活動を維持にだけかかる「等」で、あくまでも農業活動の維持の他に、安定ということも含めた「等」の解釈でいれてあります。

荻野委員

今の解釈はそれで良いのですが、こういう要綱や文章の場合、誤解を与えるような表現はやめていただきたいと思いますので、もしよければ、「等」を取って明確な形にしていきたいと思います。いかかでしょうか。

幹事

それでは、「維持等」という言葉を改め、明確な形に変えさせていただきます。

荻野委員

市長が特に認めるような条件が曖昧になっているのはまずいと思うので、それは是非訂正してください。

金子副会長

土地区画整理の関係ですが、施行中の区域にあるものは指定しない農地等に入っているということですね。これは、区画整理をやっている区域の中に指定しない用途、商業地域や近隣商業、工業地域だとかの地域に該当する場合もあるわけです。用途地域は施行中にだんだん変えていくというやり方が一般的で、最初から用途を決めてやっていくというよりも、初めは第一種低層住居専用地域のような形にしておいて、その後、土地利用の計画に合わせて用途を変更するというような区画整理が非常に多い

んです。区画整理をやっているときに最初から、計画のとおり用途を定めているということはあまり無いのではと思います。必ず用途の変更をしたいと思います。その時に、区画整理の計画区域であるといっても、将来換地したあと、指定しない用途地域の中に含まれてしまうことがあり得えるのです。その辺で矛盾が生じてしまうのではないかという気がするのですが。これまでの和光の場合は別なんです、和光もこれからはどうするのか分かりませんが、暫定で住居専用地域を指定して、その土地利用計画に基づいて用途を変更していくというやり方でやるのが非常に多いです。まちづくりをしながら、ここは商業にしようとか準工業にしようとか途中で用途を変えて行くことが多いです。その時に追加指定しないものという用途の中に入ってしまうことがあるわけです。だからもしこういう書き方をするのであれば、第4条第1号については何か触れておかないと、非常に難しい話ではあるのですが、そこら辺はどうなんでしょうか。

事務局

確かに、区画整理事業の進捗状況に応じて用途を変えたという事例は聞いたことはございます。ただ和光においてはおっしゃられたとおり、今やっている区画整理事業では、進捗状況に応じて用途を変えるという手法は基本的にはやっておりません。ですので、ご心配のような問題は当面の間は無いかなと思います。

ご意見の趣旨は、仮に区画整理事業が進んだ場合に、従前で住宅系の用途がはられている場合には、そのまま住宅系の用途のままならばこのルールで何の問題もないのですが、住宅系から商業系に変わったときに矛盾が発生するのではないかということだと思います。ということをお考えますと、和光においては区画整理施行中に住居系から商業系や工業系に変えるようなケースはほぼ無いと思われま。

金子副会長

もし用途を変えなくても、自分の所有の農地が用途境にあり、商業系や工業系とかにまたがっている場合もありますし、数箇所の土地を持っているような場合に、1箇所にまとめてくださいとなった時には、減歩は大きくなるけれど商業系や工業系の区域に集約換地がなされる、そういう可能性もあるわけです。ですから基本的には自由に地権者の意見を聞きながら調整していくわけですから、そこら辺の事をこのように決めてしまうといろんなケースが出てきてしまうのではないかと思います。

事務局

今おっしゃったような集約換地をしたものを生産緑地に指定していただきたいというようなケースがあるか、ないかという話になると思うのですが、私どもは和光市においては無いという判断をしております。

金子副会長

可能性はあるんです。他では用途を変えるというのは、かなり一般的に多くやられている手法です。

事務局

和光市で考えている区画整理事業では、従前の用途を前提に換地指定のときに道路形状等に合った形で用途を変えることはしますが、途中で住居系を商業系や工業系に変えるということは考えておりません。

神杉会長

その用途を変更するというようなことは、難しいのではないのですか。

事務局 要するに用途を変えるということは、土地利用の目的、土地の価値が変わることなので減歩だとかその他もろもろの問題だとか、ひいては生産緑地等々にまで影響が出る可能性がありますので、正直な話をするとやらないほうが良いのではないかなと私は思っております。

神杉会長 技術的に、今のお話みたいに途中で用途を変えていくというやり方をしていけるとい保障もないし、もし、そういうことになったとすると、区画整理事業としては、最初からプランを全て変える形になりますので、それは今までのものをやめます、新しくこうしたいですというものを再申請なり、変更なりをしないといけない。実際には、オーケーとはならないのではないかと。

事務局 用途変更で容積率などが変わってしまうと土地の利用価値がまったく変わってしまうことが考えられますから、和光では計画を大きく変更するという手法は考えておりません。

神杉会長 計画の一部を変えていくというのは、例えば道のつけ方を今までとちょっと変えますというのは変更でできるけれども、今金子さんがおっしゃったようなものは一部ではなくなってしまうので難しいと思います。

金子副会長 これは要綱で法律ではありませんから、いざとなった時の方法としては何か考えられると思うのですが、一応申し上げたような既存不適格みたいな形、法律ではないので既存不適格ではないのですが、そこら辺のことを対応できるようにしておいてもらったほうが良いと思います。かなり可能性があると思いますので。

事務局 この要綱は、あくまでも区画整理が始まる前までは追加指定できますよ、それで、事業計画が認可されて事業がスタートしました、それから仮換地指定が行われて、使用収益が開始になりましたとなった後には、追加指定を認めましょうという基準となっております。ですので、仮換地という形ができ、使用収益が開始になるまでは、追加指定の対象とならないこととなります。その中で仮に言われているように換地の指定がなされる前に用途を変えるというのは、会長もご存知のとおり、法律的にはできなくはないのですが、あまりやらない手法だと思います。

神杉会長 大変困難な仕事になってしまいますよね。

事務局 やるとしたら、仮換地指定の直前に変更することをスタートの段階から視野に入れて行うのが一般的だと思います。

神杉会長 はい、他に何かございますか。

よろしければ質疑を終了しまして、ただいま皆様からいろいろ頂戴したご意見を考慮していただいた上で決定していただくように事務局にはお願いしたいと思います。特に他に無いようですので、これをもちまして本日の議事を終了いたします。

閉会の前に、現審議会委員の任期が本年5月末までとなっておりますことから、本日お集まりいただいている皆さまでの審議会は今日が最後となります。この2年間は、案件が多岐にわたり、大変な審議が多くございましたが、皆様のお力によりまして滞

りなく審議会を進めることができましたことにつきまして、会長として厚くお礼申し上げます。まことにありがとうございました。

幹事

よろしいですか。先ほどの佐久間議員からご質問いただきました第47号生産緑地の地権者数でございますが、5名の地権者の方がいらっしゃるということです。

神杉会長

よろしいですか。それでは、閉会いたします。委員の皆様、長時間にわたりありがとうございました。