

第70回和光市都市計画審議会会議録

平成24年7月25日(水) 502会議室

第 7 0 回 和 光 市 都 市 計 画 審 議 会			
開 催 日	平成 2 4 年 7 月 2 5 日 (水)	開会時間	1 4 時 0 0 分
会 場	市役所 5 階 5 0 2 会 議 室	閉会時間	1 4 時 5 0 分
委 員 の 出 欠	出席	欠席	幹事
	井上 航 金子 正義 柴崎 幸夫 金井 伸夫 熊谷 二郎 阿部 かをる 赤松 祐造 関口 泰典 藤川 和孝 池田 作治	原田 政雄	建設部長 新井 芳明 建設部次長兼都市整備課長 尾形 正弘
			事務局
			都市整備課 主幹 木村 信幸 統括主査 吉川 福治 主査 黒田 繁 主任 樋口 純司 主事 蓑和田 慎吾 主事補 糸野 友也
			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70回和光市都市計画審議会を開催いたします。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、本日の審議会は成立しております。</p> <p>それでは、開会にあたりまして、市長よりご挨拶をお願いいたします。</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いただきまして、まことにありがとうございます。また、日頃より市の都市計画行政につきましては、多大なるご協力を賜り、重ねてお礼申し上げます。</p> <p>本日は、前委員の任期満了に伴いまして、引き続き委員をお引き受けいただきました方に、新たに1名の方に加わっていただきました最初の審議会でございます。皆様には2年間、当審議会委員といたしまして、お力をお貸しいただけますようお願い申し上げます。</p> <p>さて、当市の都市計画事業でございますが、現在、市内の5地区において土地区画整理事業が行われております。中でも市の玄関口となる駅北口を整備する駅北口土地区画整理事業については、今年度中に仮換地の指定を行うのが最短の予測でございます。</p>

すが、現在指定に向けて一生懸命努力をしているところであります。換地ということですので、なかなかスケジュールどおり行くか分からない部分もありますが、北口の顔になりますので誠心誠意進めてまいりたいと思います。和光北インター地域土地区画整理事業におきましては、街区を大きくし企業誘致を図るための事業計画の変更作業を行っており、年内の仮換地指定を目指しているところです。また、街路事業では東武東上線・東京メトロ線を横断し、中央第二谷中土地区画整理事業地区と丸山台地区を結ぶ跨線橋が来年の3月に大和中学校に隣接するところに完成を予定しております。

皆様ご存知のとおり、大変厳しい財政状況の中ではございますが、その中でも一番安定している税収というものが、都市計画税収でございます。市の将来のまちづくりのために、これからの事業につきましては、一番の欠かせない事業の一つになっておりますので、ご理解、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でございますが、「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。

それでは、皆様ご審議のほどよろしく願い申し上げます。

事務局

誠に恐れ入りますが、公務のため市長は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存じます。

市長

内容につきましては、議事録のほうで把握させていただきますので、よろしく申し上げます。

事務局

会を進めます前に、平成24年6月1日付けで、前審議会委員の任期満了に伴いまして新委員の任命と、都市計画生産緑地地区の変更を審議するにあたり、臨時委員の任命がございましたので、幹事よりご紹介させていただきます。

幹事

幹事でございます、建設部長の新井です。よろしく申し上げます。それでは、委員の皆様をご紹介いたします。

初めに、和光市都市計画審議会条例第2条第1項第1号委員、埼玉県議会議員の職にある者として井上航氏、和光市農業委員会委員の職にある者として柴崎幸夫氏、本日は欠席されておりますが和光市商工会役員の職にある者として原田政雄氏、都市計画について専門的知識を有する者として、現在、和光市駅北口土地区画整理審議会の会長を務めております金子正義氏が平成24年6月1日付けで市長より任命されております。続きまして同条例第2条第1項第2号委員として市議会議員の金井伸夫氏、熊谷二郎氏、阿部かをる氏、赤松祐造氏が平成24年6月1日付けで市長より任命されております。同条例第2条第1項第3号委員では市民の代表として藤川和孝氏、関口泰典氏が平成24年6月1日付けで市長より任命されております。

また今回は、生産緑地地区の変更について審議をしていただきますので、同条例第3条第1項の特別の事項を審議するため必要な臨時委員として、JAあさか野和光支店長池田作治氏が、諮問事項の審議終了までを任期として、市長より任命されております。

事務局

紹介させていただきました委員の中で、今回初めて委員となられたのは、公募により選出された藤川委員でございます。他の皆様におかれましては再任となっておりますので、恐れ入りますが、藤川委員に自己紹介をお願いしたいと思います。

藤川委員

和光市に住んでまだ5年弱でございますけれども、都市計画やまちづくりに大変関心を持っておりまして、審議会委員の募集がございましたので、それに参加したわけでありまして、大都市近郊の都市でございますので、開発関係の問題をたくさん抱えているところでございますが、少しでもお役に立てればと思って参加させていただきました。よろしくどうぞお願いいたします。

事務局

ありがとうございました。それでは議事に入ります。和光市都市計画審議会は、和光市都市計画審議会規則第3条第1項の規定において、会長が議長を務めることになっておりますが、平成24年6月1日付で委員の任命がありましたことから、現在、会長職及び副会長職が空席であります。会長が選出されるまでの間、幹事が進行させていただきますので、よろしくお願いいたします。

幹事

それでは、会長が選出されるまで議事の進行役を務めさせていただきます。

只今、事務局から説明がありましたように、会長職に空席が生じております。和光市都市計画審議会条例第4条第1項の規定によりまして、会長は同条例第2条第1項第1号委員4名のうちから、委員の互選により定めるものとされております。前任期では会長を井上委員、副会長を金子委員に務めていただきました。今回はいかがいしましょうか。皆様のご意見をお伺いします。

赤松委員

井上航委員を推薦いたします。

幹事

井上委員との声であります。皆様ご異議ございませんか。

委員一同

異議なし

幹事

ただいま異議なしとの発言がありましたので、井上委員が会長に選出されました。

これからの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、ここからの進行につきましては、会長にお願いいたします。それでは、会長よりご挨拶を頂きたいと思っておりますので、お願いします。

井上会長

皆様こんにちは。今、会長にご指名いただきました、県議会の井上でございます。先ほど市長

のあいさつにもございましたように、和光市の都市計画、まちづくりがより良い和光の発展につながる様、会長を努めさせていただければと思います。また、委員の皆様の闊達な意見を引き出せるような進行に努めさせていただきたいと思いますので、何卒よろしく願いいたします。

それでは、議事を進めます。先ほどの説明にもありましたように、委員の任命に伴いまして、副会長職に空席が生じております。和光市都市計画審議会条例第4条第1項の規定によりまして、副会長は同条例第2条第1項第1号委員のうちから、委員の互選により定めるものとされております。いかがいたしましょうか。

赤松委員

金子委員を推薦します。

井上会長

金子委員との声ではありますが、異議はありませんか。

委員一同

異議なし

井上会長

異議なしとの発言がありましたので、金子委員が副会長に選出されました。それでは、副会長よりご挨拶をお願いします。

金子副会長

ただいま、副会長という大任を預かりました金子でございます。都市計画の進行をスムーズに進めるため、会長の補佐を務めさせていただきたいと思います。ひとつよろしく願いいたします。

井上会長

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、会議録の署名委員を指名させていただきたいと思います。赤松委員、関口委員を任命したいと思います。よろしく願いいたします。議事に入る前に報告事項がありますので事務局から報告をお願いいたします。

事務局

本日の審議会につきましては、傍聴の希望はございません。

井上会長

ありがとうございます。それではこれより審議に入ります。事務局から説明をお願いいたします。

幹事

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。

生産緑地法第11条「生産緑地の買取り等」の規定及び同法第14条「生産緑地地区内における行為の制限の解除」の規定に基づく行為が、和光市南1丁目の第7号生産緑地地区でありました。

生産緑地法第10条「生産緑地の買取り申出」の規定によりまして、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、又は当該生産緑地に係る主たる従事者が死亡し、若しく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かとされております。

第7号生産緑地地区においては主たる従事者の死亡により買取申出書が提出されました。

市では、庁内事業課に買取希望の有無を照会いたしましたが、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つせん」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斡旋に努めましたが取得希望者もありませんでした。

よって、買取りの申し出日、平成23年10月25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なわれませんでした。委員の方の中には、現地の確認に行かれた方もいると思いますが、現地は現在、雑種地となっています。

と言う事で、生産緑地法第14条「生産緑地地区内における行為の制限の解除」の規定により、行為の制限が解除されているもので、この度、都市計画生産緑地地区の変更のご審議をいただくものです。

経過につきましては、本日お配りいたしました資料1に記載しています。

次に、第137号、第139号、第140号の生産緑地地区は、平成21年11月20日、和光北インター地域土地区画整理事業に伴います市街化区域への編入にあわせ新たに生産緑地として指定を行いました。

しかし、平成24年1月10日付けで所有権移転登記がなされました。

その登記原因として、時効取得によるもので、取得年月日が平成12年11月12日と言うものでした。

これにより、指定した時点での生産緑地の土地所有者が異なっていたこととなり、生産緑地への指定についての都市計画決定時に同意を得られていないことで、生産緑地の指定をすることは、瑕疵にあたるため新規指定当初の平成21年11月20日に遡って生産緑地地区の指定を無効とするものです。

したがって、第137号、第140号生産緑地地区においては、複数所有者がいますので、面積の変更を、第139号生産緑地地区においては、廃止とするものです。

経過につきましては、資料2に掲載しています。

説明は以上でございます。

井上会長

この後の審議につきましては、先に7号を審議して、それから第137号、139号、140号と、一つずつ進めさせていただいてよろしいですか。

和光都市計画生産緑地地区の変更について事務局から説明がございました。委員の

皆様の中でご意見、ご質問がございましたら、ご発言をお願いしたいと思います。発言の際は挙手をお願いいたします。

それから、今、申し上げましたようにまずは第7号生産緑地について質問、ご意見ををお願いいたします。

藤川委員

初めてなもので、今まで散々議論はあったことかと思うのですが、そもそも生産緑地という制度を和光市はどのような風なポリシーというか、考え方で、この制度を運用されてきたのか、この辺をお尋ねしたいところです。この制度自体が分かりにくいといいますが、普通の人にはなかなか理解しにくい面もありまして、これが都市計画やまちづくりの中で、どう位置付けられ、どうまちづくりに活かしていこうと考えているのか、考え方をお尋ねしたいと思います。

幹事

まず生産緑地制度自体の目的でございますが、良好な都市環境を確保するため、農林漁業との調整を図りつつ、都市に残存する農地の計画的な保全をすることを目的としまして、平成4年1月に生産緑地法が改正されまして、それに伴いまして和光市内では生産緑地を都市計画決定して定めたのでございます。

藤川委員

建前はそうなのでしょうけれども、実際の運用にあたってどういうことを注視しながらやってこられたのか、その辺が聞きたいところで、これを具体的に都市計画やまちづくりに今までどのように活かしてこられたのかですね。単に、市街化区域の中に農地が残っているということは、確かに見方によっては環境保全といいますが、緑地的な環境が残っていることはプラス面が無いわけではないのですけれども、もともとこれは市街化区域内に指定するものですよね。市街化区域というものは、法律の定義に遡るまでも無く、10年以内に優先的に、かつ計画的に市街化を図っていく区域が市街化区域なのですよね。いずれ10年以内には市街化するだろうということを前提に指定している区域でありますから、その中に生産緑地を指定して農地として使用するということが、市街化の促進とある意味では矛盾する面もあるわけですけども、その点についてどのように考え運営されているのか、さらに言いますと、市街化区域内といっても農地などが無秩序にミニ開発等で開発されるという非常に望ましくないことなのですよ。そうすると生産緑地という制度があって、それをうまく利用して、それを解除するタイミングを捉えて、市街地開発を誘導しようという考え方があるべきではないかと私は思うのですけれども、ただ申請があってその要件に満たしていれば解除する、あるいは変更するというのであれば、この生産緑地制度を都市の計画的な開発なり、市街化の誘導ということに積極的に関与しているとは考えられないのですけれども。政治的な背景があってできた制度と私は理解しているのですけれども、そういうものであれ、現に制度として定着している以上それをまちづくりにどのよう

に活かしていくかが都市計画サイドの大きな課題ではないかと思いますが、その辺についてどのように考えているか伺いたいと思います。

幹事

確かに、市街化区域につきましては概ね10年以内に開発するべきと都市計画では定められています。しかし、中には農地の部分もございます。それらの時代の流れの中で農地につきましては、和光市、近隣も含めて都市圏に近い地域につきましては、宅地並み課税という法律上の問題が出ておりました。その中で農地と宅地との整合性を考えたときに、和光市としては、できるだけ緑というものを残すという考えのもとに指定をしまりました。その他の機能として3月11日の震災等もございますが、災害時の避難場所として新たに見直しがされていると認識しております。

藤川委員

同じような質問になるのですが、農地として緑的な環境を市街地の中に残すことは確かにプラス面があるわけですが、解除するときにはやはりポリシーを持ってやらないと、ただ単に市街化区域内のミニ開発される用地となって土地が売買されてマンション建設が起こる可能性もあり、これではせっかくの制度があるのに活かせていないこととなります。幸い生産緑地は農地で更地ですから、建物が建っていないわけですから、例えばミニ区画整理をやるとか、地区計画と合わせて、ミニ開発が抑止できるような、そういう措置が検討されて然るべきではないかと私は思うのですけど。

井上会長

そうしましたら、今、藤川委員の質問がありましたが、今回7号生産緑地の質問になりますので、この7号ではどうして解除になったのかをもう一度説明していただければと思います。

幹事

今回、7号生産緑地につきましては、平成4年11月30日に生産緑地に指定した箇所でございます。こちらにつきましては、解除になるには、本人の事故等による故障又は本人が亡くなる以外に30年の生産緑地の期間を経過した場合に解除することが可能となります。この7号生産緑地は平成23年5月に本人が亡くなったということで、解除となるわけですが、基本的には解除する場合は市が買い取るという形になっております。ただし、財政上の理由等で、買い取れないという事情がございました。そうすると所有者が相続税を払うために売買になることが想定される訳ですが、そういった中で開発に制限をという話でございますが、基本的に現状では難しいところであります。

井上会長

他に質問ございますか。

藤川委員

もう一つすみません。単なる質問なのですが、生産緑地というのはそもそも指

定の要件として、公共施設等の敷地の用に供する土地として適している所であること、と書いてあるのですが、まず、この考え方と実際の指定とは随分ずれているのではないかと。生産緑地の図面がございませうけれど、都市計画道路が通っているとかです、市街地開発事業予定区域とか、そういうものがどこかにあるのならよいですけど、全く公共施設の敷地の用に供する土地として適しているという観点で指定されているとは思えないのですけれど。この制度は、どこの市町村も同じような運用をしていると思うのですけれど、分かりにくい制度だなと思いました。本来、公園予定地や道路予定地で宅地化されたら困るから、緑地として指定しておいて、市が事業をやるときに優先的に買えるようにすると、それならば非常にわかりやすいのですけれど。この図面の緑のところ公共施設を作るつもりなのか全くわからないですよ。

幹事

ご指摘の通り、そのような面もございませう。ただ、そういった農地について宅地並み課税されることによって手放すということもあと想定されませう。そういう中で全てを買って公共施設用地にするのはなかなか難しいかと思ひませう。

藤川委員

だからこそ解除するときには、普通の市街地になるように、自由に使われることのないように歯止めなどをかけないと、制度をうまく利用した運用にはならないのではないかなという気がしましませう。

井上会長

今のは意見という形でよろしいですか。

藤川委員

意見です。

井上会長

恐らく、生産緑地担当だけではない部分も関わってくる貴重なご意見だと思ひませう。建設部として是非、受け取っていただけたらと思ひませう。

他、ご意見はございませうか。よろしいでしょうか。ではまずです、今、ご質問いただいた第7号生産緑地につきましての質疑は一端終了とさせていただきますと思ひませう。

では続きまして、137、139、140号生産緑地につきましてのご質問はございませうか。

もし資料でわからないところがあれば、意見いただけたらと思ひませう。

熊谷委員

137、139、140、それぞれの土地の所有者はそれぞれ何人ですか。一人だと想定していたのが、そうではなかったということですが、それぞれ何名ずつになるのか、面積とともにお伺ひしましませう。

幹事 まず、137号でございますがこちらは面積が1,326㎡でございます。二筆ございまして、所有者二人でございます。次に139号、こちらは三筆でございます。面積は1,606㎡、一人の方の所有でございます。140号につきましては、十二筆でございます。面積が全部で5,376㎡、四人の方の所有でございます。

熊谷委員 137号が解除ということで、そのうち0.13ヘクタールのうち0.03ヘクタールを削除ということですが、今回、間違いだったことが判明したのが登記をした平成12年11月12日の時効取得というもので、これは、最初に指定するときには所有者はきちんと同意されているのですか。生産緑地として、平成21年11月20日に成立しているわけですが、そのときには特にどのように所有者が生産緑地の指定がOKだということをそれぞれ各個人にきちんと承諾を得た上でやっていたのかということと、今回の間違いが判明したこととの関係の説明をお願いします。

幹事 資料2に、経過を記載してございます。まず、平成21年11月20日が指定をした日でございます。その上の平成21年5月23日というのは、指定に伴います同意を得た日ということで、次の資料3に載せてあります同意書については、それに伴います関係書類を提出していただいて、登記簿等を確認して権利等が無いということを確認いたしまして、生産緑地の指定をしたということでございます。この時点での所有者は、前の地権者ということで、間違い無いという確認を取ってございます。その後、時効取得というものが発生しましたので、新たに所有者が変わってしまったということでございます。

熊谷委員 理解するのが難しいのですが、例えばここに同意書がありますよね。平成21年11月20日に同意書をもったときには、これは自分の土地ですよとなっていて、その後間違いだったということが判明したのですよね。その当時は正しかったけど、途中で間違いが起こるといふのはそういう意味になると思うのですが。

幹事 私も、時効取得という意味があまり分かりませんでしたので調べました。民法にございまして、その中で、通常の所有権移転の法律の中では、特殊な部分でもあり民法で定めておりました。内容としては10年間、瑕疵がないまま使用したことによって、権利が移りますというものです。それが適用されたということで新たに24年1月11日に登記され、これを10年間遡りますということで、その当時、生産緑地が指定された段階では、全くそういう人の名前が出てこなかったのであります。

阿部委員 生産緑地を指定したときの所有者の方がいて、その所有者の方と生産していた方は違っていたということですか。その辺の所を噛み砕いて説明していただかないと時効

取得と今回の関連が理解できないのかなど。それをご答弁いただけるか、または、資料2の経緯のところ、農業委員会でも協議した経緯があったと思いますが、農業委員会でのその経緯の状況をもしご答弁いただければお願いいたします。

幹事

もう一度整理しますと、今回、生産緑地の指定を無効とする理由でございますが、まず、生産緑地法第3条第2項に、生産緑地に関する都市計画というのがございまして、その中で所有権や賃借権などの権利のあるものについて登記名義人の同意を得ることとされております。それと併せまして、生産緑地法の運用がございまして、その中では都市計画決定前に既に権利を取得した者がいて、都市計画決定時に同意が得られていなかった場合、この権利を持つ者が、生産緑地地区の指定にあたって同意を得ることになっており、同意については、指定に必要な要件になっていると、従って都市計画時に同意を得られていなかったと土地について生産緑地地区を指定することは瑕疵にあたり、その土地に関する都市計画は無効ですというような通達がございます。これを採用して、今回、生産緑地の指定に遡って所有権が違ったということなので、指定日に遡って、無かったことにしたというのが今回の理由でございます。

先ほど言いましたように、指定した当時は、今で言う前の所有者ですけれども、そういうものを無いこととして、申請してきたということですので、それは瑕疵にあたるということでございます。

金子副会長

時効取得の場合、善意の場合10年、悪意の場合20年となっています。それで、今回の件は10年という話なので善意ということなのですが、裁判所でちゃんと時効取得の証明は出されているのですか。

幹事

この件に関しましては、まず、農業委員会に登記所から通知がくるということになっております。農業委員会はその対応は事務的にやっていると聞いております。事後連絡としまして、時効取得の登記簿の写しをいただいたということで、こちらでは、そういった中身についての確認はしておりません。

金子副会長

生産緑地に位置付けたときに、時効取得という話が無くはないのですよね。ここで、本人の土地だと申請したときに、善意で使っていた人がそのことについて知らないという問題が絡んでくるので、もちろん裁判所で時効取得の場合には採決するのでしょうけど、そういうところのきちんとした証明書があるかどうかというのが一番の問題なのですけれども、そのあたりの判断というものがあって、非常に分かりにくいわけですね、今、私も非常にわかりにくく説明を感じていたのですが、悪意の場合20年ですので、自分の土地にとってしまうという形でもしやったら、20年は時効取得にならないので、善意の場合、はっきり善意だということが証明されないと、時

効取得にならないので、このあたりの時効取得の解釈が、法律的にも非常に難しい判断なのですが、もちろん、ちゃんとしたところでやったのであれば、間違いはないのでしょうか、そのあたりがちょっと分かりにくいというところがあります。

幹事 そちらについて、確認する術というものがなかったのですけれども、資料2の下にある24年2月7日ですが、この日に時効取得した所有者と前の所有者の二人がお見えになりまして、そういった経緯、同意がなかったのか等を含めて、全て私の方で聞きました。その中で、このような判断をしたということでございます。

金子副会長 手続きのもとに何か、時効取得についての文書があるわけですね。それは見せられたのですか。

幹事 文書というものではなく、本人が承諾したというものはいただいております。それから登記する際に、印鑑証明を含めて付けるわけですから、本人が知らないということは無いということです。

井上会長 ここでいう時効取得というものは法的に制限しているものだと、認識していいわけですね。

幹事 我々はそう認識しております。

金子副会長 法務局で、所有権移転の時に、時効取得のこともあるのでしょうか、相続の関係で、昔と変わりました、2,700万円までの範囲内であれば、途中で相続の発生した時点に遡って、無償贈与できるようになっていて、所有権を移転できることになっているのです。そうすると、時効取得ではなくなってくるので、相手に渡したときに、はっきりと、時効取得なのか、あるいは相続の贈与なのか、贈与であれば親戚がこの土地はあなたにあげると言って2,700万円未満の場合は税制上、平成16年の法改正によって申告だけで済みますので、ただ名義が変わっただけではそのあたりは、確認できないところがあるので、そこがいかげんなものかと思えます。

井上会長 そうしますと、時効取得した所有者と前所有者が相続関係にあるのかというご質問だと思うのですが、その点について可能な範囲で答えられますか。

幹事 登記簿を見て判断したのですが、会社が入っておりますので、会社が時効取得したことになるので、そういった相続は無いと思います。

阿部委員 先ほど質問した中の一つが返ってきてないのですが、所有者と生産している人の関係、今、金子副会長からも質問がありましたが、その辺で相続の関係が発生してないのかなというところが考えられるのですが。

幹事 経過をご説明いたしますと、所有権登記がされましたのが、昭和46年とあるのですが、相続を受けた方からすると、祖父の方になります。相続を受けた方が、父を飛ばして、本人になったということで平成12年4月20日に相続によって所有権移転登記されております。この時点での、主たる従事者である祖父が亡くなりましたので、父が農業の主たる従事者となりました。

阿部委員 では、所有者と主たる従事者も同意していると認識してよろしいのですか。

幹事 所有者の方のお父さんが主たる従事者ということで、今まで農業をやっていたということですよ。

阿部委員 ですから、主たる従事者も了解しているという認識でよろしいのですか。

幹事 はい。そういうことでございます。了解しております。

阿部委員 それは書面等で確認をされているのですか。所有者がまずいて、時効取得になって会社が今、所有者になっていることは判明しているわけですよね。でも、主たる従事者はお父さんで、もともと祖父の方から本人であるお孫さんに相続がされていて、でも実際の主たる従事者はお父さんということなのですけども、その主たる従事者であるお父さんの了解というのは文書的に交わされているのですか。

幹事 主たる従事者からの書面はいただいておりません。

阿部委員 では新規指定が平成21年11月20日で、解除の要請に来たのが平成24年2月7日ということで、そういった経緯が書かれているわけですけども、その間は、生産緑地としての税を納めていたのですが、その期間の税の追徴はどのように今後課されていって、どなたが払う形になるのですか。

幹事 この場合ですと、平成24年の1月17日に登記されたことになっています。課税の基準日は1月1日なので時効取得された方は平成25年1月1日から課税されることとなります。それ以前は、前の所有者に課税されています。そのように支払いただくのと、平成21年に市街化調整区域から市街化区域になりましたので、軽減措置は

ございますが市街化区域並みの税金を遡って徴収することになります。それと合わせまして、相続税の猶予は数千万円ですけれども、その方にはそれも支払っていただくことになります。

井上会長 その支払者は、前所有者となるのですか。

幹事 そうなります。

阿部委員 ということは、前任の所有者、要するに孫にあたる方が、追徴金を支払うことになるということですか。金子副会長もおっしゃいましたが、今回の時効取得では悪用というか故意ではないので、10年ということで認識しているということなのですが、こういう事例は和光市では初めてなのかなと思うのですが、例えば、全国的にこんな事例があった場合はどういう対応がされているのかといった状況はどうなのでしょう。

幹事 県内の事例を把握している埼玉県に確認したところ、こういった事例は全国的にもまだなかったということです。所有権の問題については、申請時に抵当権等の確認しかできませんので、それを防ぐといった方法は今のところないものと考えております。

柴崎委員 農業委員会のほうなのですけれども、この生産緑地の解除に関する事で、農業委員会のほうは、生産緑地に関わる農業の主たる従事者の証明というものを発行するのですが、その審査を1月の下旬の農業委員会総会のほうで、質疑いたしまして、主たる従事者の方が病気で仕事が出来ないということで、主たる従事者の証明を出しました。

赤松委員 所有権を登記したときに、おじいちゃんが孫に与えたのですね。でも実はお父さんがやっていたらと。こういう場合は農地を取得する場合、受けた人の年齢制限のようなものはあるのですか。例えば、3歳の孫が耕せないのに農地を取得できてしまうとか。

柴崎委員 法律的に明文化されていないと思いますけれども、ある程度の年齢でないといけません。

赤松委員 そうすると農業ができる人に、相続、要するに登記した場合は認めるけれども、農業が出来ない人には認められないということですか。

柴崎委員 基本的にはそうです。

井上会長 他、委員側の皆様のほうから何かございますか。

熊谷委員 確認なのですが、137, 139, 140までで時効取得された方は全て同じ人なのですか。

幹事 はい。一人の方でございます。先ほど申し上げたように、複数の所有がございますけれども、その中で時効取得したのは一人の方です。


井上会長 他の委員の皆様、他に質問はございますか。
よろしいですか。それでは、他に質問がないようですので、質疑を終了いたします。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。

委員一同 異議なし

井上会長 ご異議ないものと認めまして、本案は可決いたしました。従いまして、本案は原案どおり可決として市長に答申いたします。
それでは以上を持ちまして、本日の議事は終了いたしましたので、これにて閉会にいたします。委員の皆様、長時間にわたりご苦勞様でした。

和光市都市計画審議における会議録に相違ないことを証するため、会議録署名委員としてここに署名する。

平成24年 9 月20 日

議事録署名委員 赤松祐造  印

議事録署名委員 関口泰典  印