

平成 2 1 年度
第 2 回 知立市都市計画審議会

議 事 録

(1) 会議の日時及び場所

開催日時 平成 2 1 年 1 0 月 1 6 日 (金)
午前 1 0 時 ~ 午前 1 1 時 3 0 分
開催場所 知立市役所 3 階 第 2 ・ 3 会議室

(2) 出席委員及び欠席委員の氏名 (出席表)

委員数 1 3 名
出席者 1 2 名
欠席者 1 名

	氏 名	出 席	欠 席
会 長	藤澤貞夫		
委 員	石川信生		
委 員	水野 浩		
委 員	永井真人		
委 員	杉原透恭		
委 員	高橋憲二		
委 員	柴田高伸		
委 員	林 秋雄	○	
委 員	兼子弘高		
委 員	隅田 薫		
委 員	武田好正		
委 員	永田直樹		
委 員	鈴木富雄		

(3) 審議内容

議案第 1 号 衣浦東部都市計画生産緑地地区の変更 (案) について
(知立市決定)

報告事項 第 5 回線引き総見直しにおける上重原北部地区の
市街化編入の見送りについて

「議事の概要及び経過」

事務局 (塩谷課長)	<p>みなさん、おはようございます。</p> <p>本日は、お忙しい中ご出席いただきまして、ありがとうございます。</p> <p>本年度2回目の審議会ですが、新たにご就任いただいた委員の方もみえますので、改めて委員の皆様のご紹介をさせていただきます。</p> <p>[全委員紹介]</p> <p>それでは、藤澤会長より審議会の開会をお願いします。</p>
議長 (藤澤会長)	<p>ただ今より、平成21年度第2回知立市都市計画審議会を開催します。</p> <p>皆様のご協力を得て、審議会をスムーズに進めていきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>本日の出席委員は12名で、知立市都市計画審議会設置条例第7条第3項の規定による定数に達しています。</p> <p>なお、知立市都市計画審議会運営要綱第6条第1項の規定による、本日の議事録署名人を「石川委員」と「隅田委員」にお願いします。</p> <p>最初に、市長より挨拶をお願いします。</p>
市長	(挨拶)
議長 (藤澤会長)	<p>ありがとうございました。それでは議事に入ります。</p> <p>議案第1号「衣浦東部都市計画生産緑地地区の変更(案)について」、事務局より説明をお願いします。</p>
事務局 (伊藤主査)	(資料に基づき説明)
議長 (藤澤会長)	<p>事務局の説明が終わりました。</p> <p>議案第1号についての質疑に入ります。</p> <p>何かご意見、ご質問等ございましたら、よろしくお願いいたします。</p>
高橋委員	生産緑地法による生産緑地の解除とは何時の時点のことを言うのか明らかにしてください。
事務局 (伊藤主査)	地区の解除ということではありませんが、土地利用についての行為制限の解除が買取り申出の受理後3ヶ月の時点を指します。
高橋委員	今、答弁があったように、買取り申出後3ヶ月で法14条の行為制限が解除されるということは、本日の審議会では既に解除され宅地になっている案件も含めて議論することになります。そういったものについて縦覧をして異議申請があった場合、実効行為は済んでいるので法律的には極めて後追いになる事態を免れません。その辺りの対処と法の解釈についてご説明ください。

<p>事務局 (塩谷課長)</p>	<p>委員の言われるように、本日審議に諮っておりますが、現実的にはすでに宅地になっているところもあります。しかし生産緑地地区は都市計画法で決定しておりますので、事務手続き上、審議会を経て変更していく必要があります。</p>
<p>高橋委員</p>	<p>実態は分かりました。従事者及び営農不可の確認、買取り申出、農業委員会への斡旋の流れと、今、都市計画法に基づき審議している内容に時差があることにもどかしさを感じたのでお尋ねしました。</p>
<p>林委員</p>	<p>少し説明をさせていただきます。一般の人は農業委員会が審議をして解除の報告をしようとしているようですが、実は肝心なところは農業委員会ではやっておりません。生産緑地を解除したいという申請書は都市計画課が受け付けます。そして、都市計画から農業委員会へ農業の従事者の確認が入り、地元の農業委員の方にも確認の上、確かに農業に従事していたということであれば従事者証明を発行するのみです。解除の決定は都市計画課が決定をしています。</p> <p>病気だからという理由で解除になった人が、その後、病気が治り、どう見ても農業が出来そうな人がいるという内容の抗議を受けることもあります。</p>
<p>高橋委員</p>	<p>もう一つ聞かせていただきたいのは、私の理解では生産緑地法は申請の制限をしていません。市街化区域内に諸要因により宅地化できない500㎡以上の一団の土地があったときに、課税対応として生産緑地を再認定することが出来ないかということです。生産緑地法は申請時期を特定していません。だから生産緑地指定の申請があれば再認定することは法律上可能だと思います。それが何故実行されないのか、現状と実態、考え方について明らかにしてください。</p>
<p>事務局 (塩谷課長)</p>	<p>生産緑地は、知立市の場合は平成4年12月に決定したと思います。国策の中で生産緑地法を作って進めてきたということです。申請当時、30年は営農するという話で、各町内会を回って説明し決定したと思います。</p> <p>今後において申請は出来ないのかというご質問ですが、調整区域から市街化区域になる場合は生産緑地指定を申し出ることが出来ます。いつでも出来るのではないかということについて規定はないのですが、これも周りをみながら歩調を合わせていますが、衣浦東部の中では現在のところ生産緑地を認めていこうという動きがありません。</p>
<p>高橋委員</p>	<p>平成4年の12月にいわば駆け込み的に3大首都圏の市街化区域について生産緑地制度で色分けがされました。あなたの所は生産緑地か宅地化農地にするのか選択しなさいと。当時は生産緑地に指定されたら生涯色が変わらない等いろんな説明が行き来しました。生涯色が変わらないなら私は税金が高いけれども宅地化農地にして、数年後、十数年後、存命中に宅地化したいから宅地化農地にするという選択をされた方が、説明の齟齬もあったでしょうけれども、たくさんおみえになりました。</p>

	<p>た。</p> <p>ところが実際に、林会長のご説明があったように、生産緑地はいとも簡単に、という語弊がありますが、解除されている。それならば、再認定をしていただきたい。申請された方に非があると言われればそれまでですが、生産緑地法は今課長が答弁されたとおりに決めていません。衣浦東部で足並みを揃えなければ生産緑地の申請が出来ないとほどこにも書いてない。これは県の行政指導と言うか、そういう流れの中で法律の弾力的解釈でそうやってみえる。取り付け道路が無く、高い固定資産税を払っているのに実際は宅地に出来ないということで困ってみえる方が、1回500㎡を満たせば生産緑地法の再申請は十分出来る。それをあなた方はさっき言ったような理由で届けてくれるな。私は規制緩和論者ではないが、法に沿って的確にやっていただくということが必要ではないかと前から考えている。</p> <p>問題は農地の保全、緑の保全、環境保全という側面と、そういうことに寄与された市街化農地については、固定資産税を宅地並みにせず従来の農地並みにする。ここに営農者と環境を保全するという2つの思いが一致する訳です。生産緑地が増えることは必ずしも悪ではないと理解しています。むしろこのように解除されることのほうが問題ではないかと思えます。その点はもう少し法に沿った、適切な申請、門戸を開くべきだと思います。もう一回答弁いただきたいし、その点で碧海5市のことが必要であるなら、私は市長からのご尽力もいただきたいと思えますので改めてお答えいただきたい。</p> <p>事務局 (塩谷課長)</p> <p>解除について、本来であれば買い取り申出が出た時に市の体力があれば、緑地を保全するという意味で、買い取って保全をすべきだと思います。しかし、土地を買うには大きなお金が必要で非常に難しく、市もその用地を買ってまでの対応は出来ないということです。反対に生産緑地の新たな申請についての質問ですが、確かに固定資産税は安くなりますが、指定されても、主たる従事者の故障があれば、すぐにまた買い取り申出が出る事になると思います。先程も言いましたが、衣浦東部で足並みを揃えなければ難しいと私は思っております。</p> <p>市長</p> <p>私も今、課長が申したとおりにだと思います。やはり、農地保全という視点から市が買い取って保全していくと出来ればと思いますが、なかなかそうしたことが出来ない訳でございます。市としてこれから新規の申請について積極的に認めていくべきだというご提案につきましては、衣東の中で足並みをそろえていくという考え方でございます。しかしながら、いまご質問者おっしゃられたこと、一度研究課題とさせていただきたいと思っております。</p> <p>杉原委員</p> <p>一点だけ聞かせて下さい。八橋東部区画整理が始まります。先程の高橋委員、都市計画課長とは違った観点の話になると思いますが、八橋東部区画整理におきましては、8割～9割が生産緑地指定になっています。逆の観点から申し上げれば、都市計画審議会でするので、都市の発展の部分もあると思いますが、生産緑地の指定解除に関して規定がゆるい、特に知立市に関しては林委員がおっしゃられたように、</p>
--	--

	<p>他市に比べゆるいと言われております。解除するのは知立市に関してはかなり安易と言われております。解除するという部分に関して、八橋東部区画整理に関してはお考えがあるのかどうかということをお聞かせいただきたい。</p>
区画整理課 (高木課長)	<p>八橋東部区画整理は確かに生産緑地が多いですが、区画整理事業をやったからといって生産緑地を解除するという考え方はありません。事業そのものでそれを解除するという事は出来ないと理解しております。以上です。</p>
杉原委員	<p>世代が代わらなければ解除が出来ない、故障で疾病等々の医師の診断書を出してという形になるということによろしいですか。</p>
区画整理課 (高木課長)	<p>結構です。そのように理解しております。</p>
杉原委員	<p>是非、一定方向を決めてください。安易に出来るような形になると、知立市もおかしなことになります。今後区画整理が始まると、非常に問題になる部分もあると思います。反面、せつかく区画整理をやるので解除してほしいという地権者の方々もありますが、乱開発にならない形で、やっていただければと思っております。よろしく申し上げます。以上です。</p>
議長 (藤澤会長)	<p>他に何かありませんか。 なければ、質疑を終了し、これより採決に入ります。 議案第1号「衣浦東部都市計画生産緑地地区の変更(案)について」、賛成の方は挙手をお願いします。</p>
各委員	<p>(全員挙手)</p>
議長 (藤澤会長)	<p>全員の賛成となりますので本議案は原案通り異議なしで決議されました。 以上で本日の議決案件を終了します。 続きまして報告事項について説明をお願いします。</p>
区画整理課 (高木課長)	<p>「3. 報告事項 第5回線引き総見直しにおける上重原北部地区の市街化編入の見送りについて」を報告させていただきます。(仮称)であります知立上重原北部土地区画整理事業につきましては、ここにも書いてありますとおり平成22年12月に予定していました市街化区域への編入を見送りました。 これは、平成21年8月3日に「農振農用地からの除外及び市街化区域への編入手続きの中止、さらに区画整理事業の一時凍結を要望」する要望書が知立市長あてに提出されました。 これを受けまして市としましては、発起人会が以前から予定していました8月21日から23日にかけての地権者の意向調査の結果によって事業を継続するのか、中止にするのかを判断させていただくことにしました。</p>

	<p>意向調査が実施された結果、「事業を中止し、現状の土地利用を継続する。」が地権者 128 人のうち 43 人で 33.6%を占めました。</p> <p>これにより市としましては、区画整理事業を認可するにあたって事業の同意率として県が指導しております 85%を確保することは難しいと判断し、農振農用地からの除外及び市街化区域への編入手続きを取り下げました。</p> <p>しかし、「このまま事業を継続する。」が 70 人で 54.7%、「経済状況等によりしばらく様子を見る。」が 15 人で 11.7%と、合わせて 85 人で 66.4%お見えになります。今後は、発起人会の皆様と相談しながら区画整理事業をどう進めていくかを考えていきたいと思えます。</p> <p>以上、ご報告させていただきます。</p>
<p>議長 (藤澤会長)</p>	<p>説明が終わりました。</p> <p>何かご意見、ご質問等ございましたら、お願いします。</p>
<p>高橋委員</p>	<p>上重原北部地区の問題は、農振農用地区を工業系区域に変更するというので、先回の都市計画審議会で報告をされていましたが、それを今回見送るという今の説明でした。線引きの手続きは毎年出来るものではないというのが従来の説明でしたが、今後の線引き手続きの行政上の措置と変更の問題があったらこの際明らかにして下さい。</p>
<p>事務局 (塩谷課長)</p>	<p>現在の都市計画の総見直しについては、22年12月を目途に県が手続き事務を進めております。案の公聴会が岡崎福祉会館で11月22日にあります。その中で公述人からお話があって年明けにはそれぞれの市町村で案の縦覧を作成します。この審議会にも6月か7月くらいに、来年の審議会第1回目をさせていただきます。恩田地区については除かれた案が提出されて進めていきます。県の都計審にも諮り随時進めていくスケジュールになります。以上です。</p>
<p>高橋委員</p>	<p>総線引きの見直しは毎年行われたいということ、この日程で行わず見送ると、次の総線引きはいつですか？</p>
<p>事務局 (天野担当係長)</p>	<p>今回、第5回の線引きということで、平成22年の12月の告示に向けて準備してきました。今回は取り下げということになりましたが、市街化編入の時期について、住居系については線引き総見直しが過ぎた後でも、編入基準等をクリアできる状態になった時は、随時、市街化編入が可能です。工業系についても、以前は線引き総見直しの時に限定されていましたが、今回第5回の線引き見直しからは随時編入基準をクリアすれば編入手続きが可能になりました。</p>
<p>高橋委員</p>	<p>つまり22年12月の総線引きは見送るが、随時工業系の線引き変更は可能だという答弁だと思いますが、今回の見直しの根拠に、関係地主のアンケート意識調査を挙げられています。昨年10月の金融危機まではやれやれと言っていたのが、金</p>

	<p>融危機を境に先ほど言われた結果になった。85%あるいは90%、組合施行です から100%に近い同意が欲しいんですよ。33.4%の皆さんがこのままでい いと言っているわけだから相当乖離がありますね。随時変更可能になったとい うことですが、今後、経済情勢の展望は単純ではないと思います。再び工業系への線引 きの世論が整うかどうか、今回は見直しをされたますが、その辺りの裏づけの考え 方というのは持ってみえますか。</p>
<p>区画整理課 (高木課長)</p>	<p>非常に難しい質問です。反対された方々の要望書に4つ挙がっていますので、少 し長くなりますが読ませていただきます。</p> <p>「①昨年10月に端を発した100年に一度と言われる世界的な金融危機に見舞 われ、昨今の景気の後退、企業の設備投資等が減少している。②本事業は公共事業 等がセットになった事業の位置付けもなく、企業進出が決定した取り組みでもな い。③新たに企業誘致活動を行う段階でもある。④現在、県産業労働部産業立地通 商課サイトの産業用地情報によると、西三河事務所管内での分譲から造成開発中の 箇所が岡崎市5件、西尾市1件、吉良町2件もある。」</p> <p>この4点を挙げてみえます。100年に一度と言われる経済危機ですので、今の 経済状況が将来的にどうなるかはっきりしてこなければ、なかなか難しいと思いま す。不安を持ってみえる地主さん地権者の方々に対して、その不安をどうやって解 消していくのかという問題がありますので、今すぐいつ頃ですということは、お返 事が出来ないと思っております。</p>
<p>高橋委員</p>	<p>さっき説明がありましたが、この地区は工業系の用途変更をしていくとい うことですが、住居系に変更することは不可能ですか。</p>
<p>事務局 (塩谷課長)</p>	<p>市町村マスタープランでこの区域は産業立地という位置づけをしております。住 居系拡大には組み入れていないという都市マスになっております。</p>
<p>高橋委員</p>	<p>それは都市マスの縛りだけですか。都市マス、或いは総合計画、上位計画に産業 立地の区域だとうたっているから工業系だというご答弁ですが、上位計画が住居系 に変われば住居系の用途区域の変更も可能ということですか。それとも不可能とい うことですか。県の指導を含めてどう理解されていますか。</p>
<p>事務局 (塩谷課長)</p>	<p>正面に貼ってある都市計画図をご覧ください。住居系は現在8割位あります。知 立市は工業系が少ないということで、工業系の位置付けが欲しかったため、現在の 恩田地区を産業立地系ということで指定させていただいた経緯がございます。これ を住居系拡大地区にすることは、今までの経緯からは難しいと思います。</p>
<p>高橋委員</p>	<p>知立の市街化区域の整備状況からみて住居系は困難だと思います。まだ市街化区 域で未整備のところはたくさんあって、そちらも整備されてないのに、また虫食 いのようにして農振農用地区を除外して住居系の市街化にすることは困難だから、そ</p>

<p>事務局 (天野担当係長)</p>	<p>ういう道は選択できないと私は理解しています。論理的にも技術的にも可能だけれども、マスタープランや上位計画が工業系だから工業にこだわっているということは大きな違いですよね。その辺をもう少し明確な根拠と方向性について答弁いただけませんか。</p> <p>住居系と工業系の選定できる場所は条件が決まっております。工業系についてはインターチェンジや4車線道路、広域幹線道路に隣接する、若しくはそれに近い場所、且つ工業系等の用途に隣接している場所という条件です。住居系については、例えば知立駅周辺1キロ圏内です。知立駅に限らず重原駅でもいいのですが、そこから半径1キロ圏内は住居系にできるという条件になっております。</p> <p>知立市の都市計画マスタープランは平成18年度に作成しましたが、知立駅徒歩圏1キロ圏内である上重原の鳥居地区と市民ホール北側部分の蔵福寺は住居系に指定しております。この地区は白地ですので住居系拡大についても今後、区画整理等熟度が高まれば可能だと思います。上重原北部地区については、知立駅から1キロ圏内に近いところではありますが、国道155線に隣接しており、主要地方道知立東浦線、国道23号線にも接していて、且つ23号線のインターチェンジもあります。そして、隣接する刈谷市側は工業用途で、大きな工業地域という状況です。知立市全体で見ると、この上重原北部地区と西町本田地区が工業系の条件に適しているということで指定しております。</p> <p>また、工業系にしても住居系にしても単に場所がいいから指定出来るというわけではなく、工業系については将来の産業の発展等を睨みながら必要に基づき指定します。平成18年度に作成したものですので、現状とは合わないかもしれませんが、あとどれだけの面積が必要かという計算をしております。住居系についても、知立市はまだ将来人口が伸びるという状況の中で、市街化拡大を数箇所設定している状況です。</p>
<p>高橋委員</p>	<p>いろいろご説明いただきましたが、恩田地区の住居系は困難ということをご答弁されたという理解でいいですか。</p>
<p>事務局 (天野担当係長)</p>	<p>困難という訳ではなく、人口が今後増える中、それに見合う面積が必要だということで、鳥居地区と蔵福寺地区を選定しています。上重原北部地区も知立駅の徒歩圏内概ね1キロ付近ですので住居系も可能なので困難ということではありません。しかし、鳥居地区と蔵福寺地区の方が更に知立駅に近いということでそちらを住居系にしたという状況です。</p>
<p>高橋委員</p>	<p>可能性は否定されなかったということだと思いますが、今回の金融危機でああいう状況になりましたが、以前から知立市内の適地に工業系用地が欲しいという声があることはよく承知しています。上位計画に工業系土地利用、産業立地と位置づけられているので、今回こういう議案になっていますが、私の思いを語るならば、工業系用地の拡大は今後も困難だと思います。この都市計画審議会のテーマから外れ</p>

<p>事務局 (塩谷課長)</p>	<p>るかもしれませんが、踏み込んだ議論があって然るべきだし、上重原北部地区には土地改良事業で相当な公費を入れて本日の姿になっていることもあります。一定の年限が経過すれば解除されることも事実ですが、昨今あちこちで起きている農振除外に伴う不手際、或いは不公平な実態も摘発されています。</p> <p>上重原北部地区は極めて良好で素晴らしい所なのですが、そういう視点から、緑の保全或いは住環境整備、知立市のあるべき姿という点から、もう一度掘り下げて土地利用について考えなければならないのではないかと、上位計画で産業立地だから工業系だよという短絡的な発想は少し見直すべき時期に来ているのではないかと思います。都市計画所管のご意見があったら少し聞かせていただきたい。</p> <p>平成19年に最新の都市計画マスタープランを作りましたが、これも県の都市計画にも入っていただいているいろいろと積み上げて出来たものでございまして、それ故に都市計画マスタープランという骨格があるものでございます。従いまして現在のものを見直しするには、人口増加等、新たな要因となるものがない限り変えるということにはならないと思っております。</p>
<p>高橋委員</p>	<p>林委員の農業委員会でやってみえる農振の地域整備計画というものがありますが、この整備計画がマスタープランに合わせられて行ったり来たりしています。つまり農業委員会、農林大臣、農地法の関係で、農振の除外を向こう10年間でどこまで除外するかという計画がありますが、それが行ったり来たりしています。</p> <p>例えば総合グラウンドで9haの農振除外が必要だということで、農振の地域整備計画を見直しさせました。ところが凍結しました。そして、ここも産業立地で進めていたがしばらく見通しが無い。言ってみれば上位計画と相対する計画の間に齟齬があって、ずくずくになっているというのが現状だと思います。</p> <p>そこを改めて、関係者の意見も充分に聞き、現状と他の計画とのバランスを調整し、もう少し総合的な計画に踏み込むきっかけになるのではないかと思います。課長や市長さんの意見があればお願いします。</p>
<p>事務局 (塩谷課長)</p>	<p>今、総合公園の話が出ましたが、これも都市計画マスタープランの中で、知立市の中に一つ欲しいということで位置づけがあります。農用地の関係は所管が違いますが、確かに委員の言われるように整合がとれてないということで、都市計画マスタープランと整合がとれるように整備計画を変更していただいたという経過はあります。</p> <p>都市計画マスタープランの変更については、何か変更する要因がない限り、新たに変えていくという現状にはないと思っております。</p>
<p>隅田委員</p>	<p>今、いろいろ審議されてご意見が出ておりますが、先回の審議会でこの問題に關しまして、林委員のほうからも本当にいろいろな意見が出ていました。</p> <p>先回、私も、日本有数な明治用水という設備を活かして、新しい方法で物事を考えていく必要があるのではないですかという意見でお願いしました。市の方も単な</p>

<p>市長</p>	<p>る工業系ということではなく、新しい土地利用というものを考えていただく必要があるということを申し添えておきます。</p> <p>上重原恩田地区について、地権者の方々が優良な企業が来ないかという事と、知立市における土地利用をいかにしていくかという事を想定していくこと。相互にとって、よりよい形を模索している中で、都市計画マスタープランで工業系という形にさせていただきました。</p> <p>これはこれで、短絡的というよりもやはり一つの経緯を踏まえて出来た計画であります。必ずしもこの計画があるから何が何でもという視点ではありませんが、今のところ私の中では、今の計画通りに出来ればという思いであります。</p> <p>しかしながら今回、同意率が低くなっている中で線引きが出来ないということです。そうしたことでやはり今一度いろんなご意見、また経済状況等々改めて見つめ直す時であるというふうには考えております。</p>
<p>議長 (藤澤会長)</p>	<p>他に何かありませんか。</p> <p>事務局、その他何かあればお願いします。</p>
<p>事務局 (伊藤係長)</p>	<p>来年度の都市計画審議会は2回予定しています。1回目は7月頃「線引き見直し、用途地域の変更等」、2回目は10月頃「衣浦東部都市計画生産緑地地区の変更」を予定しています。</p>
<p>議長 (藤澤会長)</p>	<p>事務局からの話も終わりましたので、これをもちまして本日の知立市都市計画審議会を終了いたします。</p> <p>ご協力いただき誠にありがとうございました。</p>