

平成23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23年11月 9日(水)
午前10時00分 ~ 午後12時00分
開催場所 中央公民館 2階 中会議室

(2) 出席委員及び欠席委員の氏名(出席表)

委員数 12名
出席者 10名
欠席者 2名

	氏名	出席	欠席
会長	藤澤貞夫	○	
委員	永田起也	○	
委員	池田滋彦	○	
委員	中島牧子	○	
委員	村上直規	○	
委員	柴田高伸	○	
委員	林 秋雄	○	
委員	兼子弘高	○	
委員	隅田 薫	○	
委員	古田規雄		●
委員	伊藤 光		●
委員	野村 守	○	

(3) 審議事項

議案第1号 西三河都市計画 地区計画の決定(知立市決定)
議案第2号 西三河都市計画 知立公共下水道の変更(知立市決定)
議案第3号 西三河都市計画 生産緑地地区の変更(知立市決定)

「議事の概要及び経過」

<p>事務局 (鈴木課長)</p>	<p>みなさん、おはようございます。 本日は、お忙しい中、知立市都市計画審議会にご出席いただきましてありがとうございます。 私は本日の司会を務めさせていただきます、都市計画課長の鈴木と申します。よろしくお願いいたします。 まず配布資料の確認をさせていただきます。 (資料の確認) 続きまして、本月初顔合わせの方もいらっしゃいますので、事務局よりご紹介をさせていただきます。 (委員紹介) それでは、藤澤会長より審議会の開会をお願いします。</p>
<p>議長 (藤澤会長)</p>	<p>ただ今より、平成 23 年度第 2 回知立市都市計画審議会を開催します。 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、よろしくお願いいたします。 本日の出席委員は 10 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。 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「村上委員」と「隅田委員」にお願いします。 最初に、市長より挨拶をお願いします。</p>
<p>市長</p>	<p>(挨拶)</p>
<p>議長 (藤澤会長)</p>	<p>ありがとうございました。それでは議事に入ります。 議案第 1 号「西三河都市計画 地区計画」の決定について、事務局より説明をお願いします。</p>
<p>事務局 (高木課長)</p>	<p>(説明)</p>
<p>議長 (藤澤会長)</p>	<p>事務局の説明が終わりました。 議案第 1 号についての質疑に入ります。 何かご意見・ご質問等ありましたら、よろしくお願いいたします。</p>

<p>兼子委員</p>	<p>今、八橋町では民間開発も含めてたくさんの事業が進行中です。今回の八橋東部土地区画整理事業に関しては、地元として、事業内容についての協議にも出ております。</p> <p>しかし、八橋東部地区外の東側、西側に延びていく道路の計画については、今後どのような展開を示していくのか分かっていませんので、ある程度の計画がありましたら、説明をお願いします。</p>
<p>事務局 (鈴木課長)</p>	<p>ご質問のありました道路は、八橋東部地区の中央部に東西へ延びている都市計画道路、八橋里線のことと思います。八橋東部地区内の八橋里線については、区画整理事業の中で整備を進めていくのですが、区域を外れた東方向、西方向については、まだ見通しが立っていない状況です。</p> <p>一方で、東側に南北方向にあります花園八橋線については、豊田市・安城市との調整の中で、3市で同調して重要な路線に位置づけ、平成29年に向けて整備を進めているところです。ですので、実質的なことは申し控えさせていただきますが、八橋里線の全面整備は、花園八橋線の整備後という手順になるかなということ、もう少しお時間をいただきたいと思っています。</p>
<p>兼子委員</p>	<p>先ほども少し話しましたが、八橋町では、たくさんの事業が進行中なので、おそらく100世帯、300人くらいの方が増えるということで、既存の組を再編成して新しい組を3つ作りました。</p> <p>予算の関係はあろうかと思いますが、是非計画通りをお願いして、整備した道路がどっちに行っても行き止まりということがないようにお願いします。</p>
<p>中島委員</p>	<p>今まで地区計画は4箇所で行ってきて、今回は八橋東部ということですが、やはり乱開発を防ぐ意味ではとても大事なことだと思います。そこで、これまで地域の皆さんの了解をどのように取られてきたのか。また、今回の八橋東部は3ha、まとはは1.5haということですが、今後何ha以上の宅地開発は地区計画を定めるといった方針をお持ちかお聞かせください。</p>
<p>事務局 (高木課長)</p>	<p>地権者の方々への説明についてですが、今年の2月に区画整理組合の総会で地区計画を導入したい旨を説明しました。また6月には地権者および保留地を買われた方へ説明会を開催しました。一般保留地の販売の際には、保留地販売のチラシの中にも導入の旨を記載し、また抽選に申し込まれた方には、地区計画の内容についての資料の配布や窓口での説明を行いました。</p>
<p>事務局 (鈴木課長)</p>	<p>地区計画策定の面積の方針ですが、1haを目処に考えています。それ以下の面積においても協議の中で判断したいと思いますが、1haを基準に考えて</p>

<p>中島委員</p>	<p>います。</p> <p>1 haを目安にするということですが、相当集合した民間開発がある場合、地区計画を立てる必要があるのかなと感じました。地区計画を立てる場合、開発許可の段階でお願いするのかなと思いますが、これまでどのような経過があったのか伺いたいと思います。</p> <p>また、この地区計画では160㎡以下に分割してはいけないということになるわけですが、現況の土地利用はどうなっていますか。農地や、160㎡を下回っている土地はあるのでしょうか。</p>
<p>事務局 (伊藤主査)</p>	<p>仮換地時点で、160㎡を下回っている土地は4筆ありました。そのうち1筆は保留地です。その後地権者の方で個人的に土地を販売するため分筆された方がいまして、現時点で160㎡を下回る土地は6筆となっています。</p> <p>また農地についてですが、事業計画時、生産緑地が約1万9千㎡ありました。仮換地後は、その半分の面積になっています。</p>
<p>事務局 (伊藤課長補佐)</p>	<p>1 ha未満の民間開発におきましては、開発等事業に関する手続条例に基づいて指導していますが、強制力はありませんので、その都度話し合いの中で対応を決めて、お願いすることになります。</p> <p>前回のまとば地区につきましては、業者の方から地区計画を導入したいというお話がありまして、設定させていただきました。</p> <p>1 ha未満につきましては、なるべく指導していきたいと思います。</p>
<p>中島委員</p>	<p>160㎡未満の土地については、地区計画の中では例外ということで収めるのですか。</p>
<p>事務局 (高木課長)</p>	<p>地区計画を立てる前に仮換地をかけており、また換地割の関係で、どうしても160㎡に6㎡足りない保留地が出ています。また現時点で160㎡未満の土地については、委員のおっしゃるとおり、適用除外となります。</p>
<p>中島委員</p>	<p>今後何か問題が起こるといけませんので、地権者の方々には、そういったことを理解しておいてもらう必要があるし、引継ぎをきちっと整理しておく必要があると思います。</p>
<p>事務局 (伊藤主査)</p>	<p>今回の地区計画の都市計画決定の告示は、12月議会で条例を制定するのと同じタイミングで行うこととなります。そのタイミングで160㎡を切っているものについては適用除外ということで、地区計画の制限内容の、敷地の最低限度、かき・柵、壁面後退のうち、敷地の最低限度についてのみ適用除外という扱いで対処していきます。</p>

柴田委員	1点確認ですが、南側の西井筋から明治用水を越えて乗入れるということはないということによろしいですか。
事務局 (伊藤主査)	西井筋の遊歩道からの乗り入れは、これまで農耕車等の乗り入れが数箇所ありましたが、今回の事業にあわせて車止めを設置しましたので、地区内は区画道路からの進入に制限します。
議長 (藤澤会長)	他にありませんか。 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「西三河都市計画 地区計画」の決定について、賛成の方は挙手をお願いします。
各委員	(挙手)
議長 (藤澤会長)	全員挙手ですので、本議案は原案どおり「異議なし」で議決されました。 続きまして、議案第2号「西三河都市計画 知立公共下水道」の変更について、事務局より説明をお願いします。
事務局 (塚本課長)	(説明)
議長 (藤澤会長)	事務局の説明が終わりました。この件につきまして、ご意見、ご質問等ありましたら、お願いします。
中島委員	排水区域変更の図面の凡例が分かりにくいので、確認したいのですが。
事務局 (塚本課長)	排水区域の変更前は、色が黒く塗ってある区域で、市街化区域約 1,080ha になります。新たに追加する区域は赤く色塗りをしてある部分で約 74ha です。変更後はその両方の色を合わせて約 1,154ha です。色塗りがおかしくて申し訳ございませんでした。
柴田委員	これまで市街化区域がイコール下水道排水区域になっていたということですが、排水区域のうち、現在の普及率は何%でしょうか。
事務局 (塚本課長)	普及率は約 53%です。
柴田委員	今回 74ha 追加をするので、分母が増えて、現況 53%は若干減るのですか。
事務局 (塚本課長)	今約 53%と申しました普及率は、変更後の 1,154ha を分母にしていますので、変わりません。

	<p>排水区域について、これまで、都市計画事業に位置づける下水道事業は、県の指導に基づき、市街化区域に絞っていました。</p> <p>一方で知立市としては、「知立市下水道基本計画」において、市街化調整区域も含めた形で排水区域を定めていますので、普及率もこれをもとに出しています。</p> <p>最近では、排水区域に調整区域も含めて都市計画決定した市町もあることから、知立市でも調整区域を含めて都市計画決定をし、調整区域の下水道事業も都市計画事業として位置づけさせていただくこととしました。</p>
柴田委員	<p>先般、県条例が改正され、市街化調整区域における建築制限が緩和されたわけですが、図面で赤く塗られた部分は、下水道が整備されていく地域ということで、条例の適用の可能性がある地域だと受け取ってよいのでしょうか。</p>
事務局 (伊藤課長補佐)	<p>今柴田委員からお話があったのは、都市計画法第34条の市街化調整区域を規制緩和していくという内容と思います。</p> <p>その要件を満たす内容には、50戸以上の連たんであるとか、幅員が6m以上の道路が適当に配置されているとか、下水道処理区域が事業化認可をされているということがあります。</p> <p>今回の下水道排水区域のエリアの拡大は事業認可ではなく、都市計画決定の変更です。そのため、都市計画法第34条がすぐ適用できることにはつながりません。</p>
柴田委員	<p>可能性としては、市街化調整区域の他の地域よりは高いわけですね。</p>
事務局 (伊藤課長補佐)	<p>手順を追っていきますと、事業認可を取れば可能になります。</p>
柴田委員	<p>今回追加する74haですが、山田谷と西中が入っています。ここは宅地が既に相当建っている地域ですが、どういう地域を選定しているのか、説明してください。</p>
事務局 (塚本課長)	<p>既に宅地化が進んでいる地域を選定しています。ただ、エリア的に計画しているので、その中に部分的に宅地が抜けているエリアはありますが、当時はそういう形で計画したということです。</p>
中島委員	<p>山田谷や西中については、今までの議会の中でも、まだすぐに整備する見通しは出ていませんが、今回、計画区域に取り込んでいく段階で、整備の見通しの審議がしてあれば、よりやりやすい対象になりますか。</p>
事務局	<p>今回の変更は、調整区域の下水道事業も都市計画事業に位置づけるという</p>

<p>(塚本課長)</p>	<p>ことであり、山田谷や西中の事業の進捗を早める目的ではありません。整備方針はこれまで通り、市街化区域を優先的に進めていく等の考えです。</p>
<p>議 長 (藤澤会長)</p>	<p>他にありませんか。 なければ、質疑を終了し、これより採決に入ります。 議案第2号「西三河都市計画 知立公共下水道」の決定について、賛成の方は挙手をお願いします。</p>
<p>各 委 員</p>	<p>(挙 手)</p>
<p>議 長 (藤澤会長)</p>	<p>全員挙手ですので、本議案は原案どおり「異議なし」で議決されました。 続きまして、議案第3号「西三河都市計画 生産緑地地区」の変更について、事務局より説明をお願いします。</p>
<p>事 務 局 (寒河井主事補)</p>	<p>(説 明)</p>
<p>議 長 (藤澤会長)</p>	<p>事務局の説明が終わりました。この件につきまして、ご意見、ご質問等ありましたら、お願いします。</p>
<p>柴 田 委 員</p>	<p>主たる農業従事者の故障あるいは死亡により買取り申し出がされることによって、生産緑地は必然的に減ってくる趨勢という認識でいいわけですね。今回、193 団地、約 34 万㎡の生産緑地を都市計画変更しても、その後も徐々に減っていくということによろしいですか。</p>
<p>事 務 局 (寒河井主事補)</p>	<p>はい、おっしゃる通りです。</p>
<p>中 島 委 員</p>	<p>生産緑地の一部解除とはどういうことですか。</p>
<p>事 務 局 (寒河井主事補)</p>	<p>生産緑地の団地は、1 人の所有者で構成されているわけではなく、例えば 5－13 ですと、複数の方が持っている土地をひとつにまとめて 5－13 と呼んでいます。5－13 について買取り申し出をされた方は、その方がお持ちの土地をすべて申し出されましたが、他の方がまだ土地を持っていらっしゃる方で、5－13 としては一部除外という格好になります。</p>
<p></p>	<p>一方で、3－4 について買取り申し出された方は、3－4 については全部除外ですが、他の団地に生産緑地を持っていらっしゃる方になります。そこで他の団地は次の世代の方が管理する届出になっています。</p>
<p>中 島 委 員</p>	<p>19－12 の面積が違っていたというのはどういうことですか、経緯を教えてください。</p>

	<p>ください。</p>
<p>事務局 (寒河井主事補)</p>	<p>生産緑地は、登記されている面積で管理をし、納税いただいています。今回のケースでは、土地の所有者の方が、実際の面積よりも税金を多く払っているんじゃないかと思われて、登記されていた面積をもう一度測量しなおしたら、229 m²誤差があったということで、登記をしなおした関係で、告示の面積と誤差が生じてしまいますので、変更させていただくという経緯です。</p>
<p>中島委員</p>	<p>19-12の全体面積を教えてください。229 m²の誤差というのはずいぶん大きいですね。</p>
<p>事務局 (寒河井主事補)</p>	<p>もともとの19-12は2,067 m²の団地になっていました。それが229 m²減りまして、1,838 m²となりました。</p>
<p>中島委員</p>	<p>この生産緑地は指定から何年経っていますか。</p>
<p>事務局 (寒河井主事補)</p>	<p>こちらは平成4年に指定した当時からある緑地ですので19年経ったところ です。</p>
<p>池田委員</p>	<p>故障というのは、どういうことですか。 また、買取申し出に対して、実際買取されたことはありますか。</p>
<p>事務局 (寒河井主事補)</p>	<p>故障は、病気やけがで農業に従事することが不可能だということで医師が 判断し、診断書を出しますと、故障ということになります。</p>
<p>池田委員</p>	<p>病気やけがは、例えば1年や半年かかって治るものはどうなりますか。</p>
<p>事務局 (寒河井主事補)</p>	<p>半年で治るものは、故障と判定できません。1年以上続いてしまい、今後農 業に従事することが不可能だと医師が判断した場合に、買取り申し出するこ とができます。 また、買取り申し出に対して、実際に買取った件数は、4件です。</p>
<p>林委員</p>	<p>農業委員会には、故障による買取り申し出の審査が甘くなっているという 話が来ますが、農業委員会は、農業従事者の証明願を発行するための審査を 行っているだけで、実際の買取り申し出の手続きの権限は都市計画課にあり ます。故障というのは、具体的な条件がなく、医師の診断書が全てになって いることに、問題があると思います。</p>
<p>中島委員</p>	<p>買取り申し出をして、3ヵ月後に規制が解除されたら、どの時点で建築物 を建設することができますか。今回の変更は去年の解除の分ということで、</p>

<p>事務局 (寒河井主事補)</p>	<p>既に家が建っているのではないですか。</p> <p>おっしゃるとおり、建築確認や開発許可の書類を見ている限りでは、多くの所で、家が建ちはじめるなり、土地の造成が進んでいる場所になっています。3ヵ月後に制限が解除された時点で建築行為が可能になりますので、そういったことになります。</p>
<p>議長 (藤澤会長)</p>	<p>他にありませんか。</p> <p>なければ、質疑を終了し、これより採決に入ります。</p> <p>議案第3号「西三河都市計画 生産緑地」の決定について、賛成の方は挙手をお願いします。</p>
<p>各委員</p>	<p>(挙手)</p>
<p>議長 (藤澤会長)</p>	<p>全員挙手ですので、本議案は原案どおり「異議なし」で議決されました。</p> <p>以上で本日の議決案件を終了します。</p> <p>最後に、事務局より事務連絡があるということですので、お願いします。</p>
<p>事務局 (寒河井主事補)</p>	<p>(事務連絡)</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>