

平成22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22年11月 4日(木)
午後1時30分 ~ 午後3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 13名
出席者 13名
欠席者 0名

	氏名	出席	欠席
会長	藤澤貞夫	○	
委員	坂田 修	○	
委員	山崎りょうじ	○	
委員	水野 浩	○	
委員	永田起也	○	
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	古田規雄	○	
委員	永田直樹	○	
委員	南 祝夫	○	

(3) 審議事項

議案第1号 西三河都市計画地区計画の決定(案)について(知立市決定)
・八橋まとは地区計画

議案第2号 西三河都市計画生産緑地地区の変更(案)について(知立市決定)

その他 知立市緑の基本計画(素案)について(中間報告)
(報告事項)

「議事の概要及び経過」

事務局 (鈴木課長)	<p>みなさん、こんにちは。</p> <p>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。</p> <p>審議会を始めます前に、新たにご就任いただきました委員の皆様をご紹介します。</p> <p style="text-align: center;">〔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>
藤澤会長	<p>ただ今より、平成22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、よろしくをお願いします。</p> <p>本日の出席委員は13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「永田委員」と「南委員」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)
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「西三河都市計画地区計画の決定(案)について」、事務局より説明をお願いします。</p>
事務局 (天野担当係長)	(説明)
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、よろしくをお願いします。</p>
柴田委員	<p>最低敷地規模160㎡となっていますが、それを下回る面積で地区計画を作成する可能性はあったのですか。</p>
事務局 (天野担当係長)	<p>知立市の住居系の地区計画(上重原地区計画、八橋地区計画)は、全て最低敷地規模160㎡で統一しています。</p> <p>他市では、130㎡や150㎡の地区もありますが、160㎡の地区が多い状況です。最終的には地区の皆さんで決めることとなりますが、1戸建ての家で、駐車スパー</p>

	<p>ス2台もしくは3台設ける場合、壁面後退もありますので、余裕をもつと150～160㎡が最低ラインと考えています。</p>
高橋委員	<p>民間開発の場合、最低敷地面積160㎡は非常にハードルが高いように思いますが、地区計画策定に向けた、業者への市の指導方針について教えてください。</p>
事務局 (天野担当係長)	<p>都市計画マスタープランに謳ってはいませんが、今後1ha以上の民間開発については、地区計画の策定を指導していくことを考えています。</p> <p>なお、今回は業者からの提案を受けて計画案の作成に至った経緯があります。この業者は他市でも地区計画を策定した上での開発を手がけていまして、地区計画によって付加価値をつける方針にあると思われる。</p>
兼子委員	<p>八橋地区計画と、今回の八橋まとは地区計画（案）の違いについて教えてください。</p>
事務局 (天野担当係長)	<p>今回の計画（案）は、八橋地区計画を参考に作成したものであり、規制内容はまったく同じです。</p>
兼子委員	<p>今回の八橋まとは地区はまだ工事中でまちの全体像が見えていませんが、今後、地区計画の内容によって、市はどのように指導を行い、住環境を守っていくのか説明してください。</p>
事務局 (天野担当係長)	<p>八橋まとは地区は、業者1社で請け負っていまして、敷地の上に建つ家も、同じ業者が建てると聞いていますので、最初に建築される部分については、問題なく良好な住環境がつけられると思います。問題は開発業者の手が離れた後について、具体的な対策はまだありませんが、地区のパトロールを強化する必要があると考えています。</p>
兼子委員	<p>開発業者ではなく、むしろ土地を買った方に対して、地区計画による景観整備についてどのように指導していくのかに興味があるのですが。</p>
事務局 (天野担当係長)	<p>土地を買われた方に対しても、八橋まとは地区に、地区計画という規制があることを知ってもらうために、パンフレット等を個別に配布していきたいと考えています。</p>
柴田委員	<p>地区計画の内容とは外れた要望になりますが、この地区に都合50件の世帯が増えるのですから、保育園・学校の整備や、交通アクセスについての配慮を、各機関と連携して協議していただきたいと思います。</p>
水野委員	<p>用途地域はどうなっていますか。</p>

事務局 (天野担当係長)	第1種中高層住居専用地域です。今回の地区計画では、用途の制限は設けておらず、最低敷地面積と壁面後退、外構の規制を設けたものとなっています。なお、住居系の地区計画のうち、唯一、上重原地区計画では地区の中で用途制限を設けています。
南委員	審議の内容とは外れてしまいますが、知立市には東海道の39番目の宿場町があり、また八橋地区にかきつばた園があるのに、繋がりがうまく形成されていないと思います。歴史を活かしたまちづくりについても考慮した都市計画を立案してほしいと思います。
高橋委員	今回の案には外壁の色彩についての規制がありませんが、今後、地区計画を策定していく際は、地区住民との協議の中で、議論の内容に加えてもいいのではないのでしょうか。
事務局 (伊藤係長)	今回の開発業者との協議の中では、色彩については、議論の対象外となっていました。今後、例えば宿場町であるところについては、景観形成の面から、必要に応じて考えていきたいと思います。
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(案)について」、賛成の方は挙手をお願いします。
各委員	(挙手)
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。
事務局 (寒河井主事補)	(説明)
藤澤会長	事務局の説明が終わりました。議案第2号についての質疑に入ります。何かご意見・ご質問等ございましたら、よろしくをお願いします。
坂田委員	今回、生産緑地指定の除外としている所には、既に家が建っていると思いますが、これはどのように審議すればよいのでしょうか。

<p>事務局 (寒河井主事補)</p>	<p>生産緑地は、買取申出受理から法に基づく所定の手続きを経て3ヵ月後に解除となると建物が建てられるようになりますので、都市計画変更時には、既に家が建っていることもあり得ます。</p> <p>買取申出はその都度出され、その都度都市計画審議会を行う訳にはいかないため、事後承認という形になってしまいますが、1年分をまとめて審議にかけ都市計画変更を行うスタイルになっています。</p>
<p>林委員</p>	<p>知立市農業委員会には、「知立市は生産緑地の解除が容易くできるという話を不動産業者から聞いたがきちんと審査しているのか」「生産緑地を指定しなかった人とそうでない人の不公平を是正してほしい」といった意見が来ます。しかし生産緑地の指定、解除については、都市計画課が手続きをしており、農業委員会はその手続きに必要な「生産緑地に係る農業の主たる従事者についての証明」を出しているだけで、こうした意見は委員会の範疇を超えているということをご理解いただきたいと思います。また「故障」の場合についての「生産緑地に係る農業の主たる従事者についての証明」をおろす際、医師の診断書だけで証明を下ろすのは非常に骨の折れる作業です。</p> <p>緑の基本計画でも生産緑地についての記述があるため、次の報告で出てくるかと思いますが、農業委員会としては、緑地をできるだけ残していきたいという考えをもっていますので、ぜひご理解いただきたいと思います。</p>
<p>高橋委員</p>	<p>それに関連して、議案書の箇所別調書のところに、同じ「一部除外」の区分でも、理由が「死亡」のもの、「故障」のものがありますがこれはどういう意味でしょうか。また、「除外」の区分で理由が「故障」というものがありますが、これは、その方が他には生産緑地をもたないという意味ですか。</p>
<p>事務局 (寒河井主事補)</p>	<p>生産緑地は団地ごとに管理しています。この団地は複数の所有者で構成されている場合があります、ある方が亡くなってその方が所有する生産緑地を買取申出したとしても、同じ団地内で他の方が所有する生産緑地が残る場合は、「一部除外」と区分されます。</p> <p>また、1つの団地が1人の所有者で構成されており、その方が「故障」となって団地の一部分を買取申出する場合も、「一部除外」として区分します。</p> <p>あるいは、1人の所有者が複数の生産緑地の団地を持っている場合もあり、その方が「故障」となって、複数の団地のうちの1つの団地を買取申出する場合もあり、これは「除外」として区分します。</p> <p>なお、「故障」による買取申出は1人につき1回しかできないため、「故障」の認定の際、残りの農地を誰が引き継ぎ維持管理していくかの「営農計画書」を提出していただいています。</p>
<p>高橋委員</p>	<p>都市計画課で買取申出者に提出をお願いしている「営農計画書」を、農業委員会でも把握すれば、農業委員会で証明を下ろす際の審議がわかりやすくなるのでは</p>

	ないでしょうか。
林委員	「農業の主たる従事者」について、都市計画課では登録状況を把握していますか。
事務局 (天野担当係長)	まず、高橋委員のお話について、確かに農業サイドでは、今後誰がやるか分からないまま来ている面があるので、今後「営農計画書」の取扱いについて、経済課の担当者と協議を進めていきたいと思います。 次に林委員の従事者の登録状況については、都市計画課では所有者のみの把握で、従事者については、把握していない状況です。そのため「生産緑地に係る農業の主たる従事者についての証明」に当たっての判断については、農業委員会に委ねているのが現状です。
隅田委員	平成4年に生産緑地法が制定された際、生産緑地の指定は、当面30年は解除できないという話だったと思います。当時の所有者が亡くなったとしても、生産緑地の解除をせずに、残った家族が生産緑地として営農しつづけることはできるのですか。
事務局 (天野担当係長)	所有者が亡くなっても、残った家族が生産緑地として営農できるのであれば、ぜひそれをお願いしたいと思っています。
隅田委員	当時の生産緑地法の説明の際には、生産緑地の指定を途中で解約すると違約金が出るというような説明があり、30年間農業をやるのか否かについて判断に迫られた経緯があったと思います。しかし現時点では解除ができる。正直な者が損をしたという気持ちだと思います。
事務局 (天野担当係長)	平成4年の生産緑地法制定時、生産緑地に指定するか否かの説明会を各所で行ったが、納税猶予とは違うので、違約金があるという話は最終的にはしていないと思います。 生産緑地法は、あまり細かいところまで定めていないため、衣東5市で歩調を合わせて事務を進めています。 先ほど林委員から話のあった買取申出の手続きの方法についても、他市と何ら変わらない状況で進めています。 なお「故障」の認定の際には、医師の診断書が審査の最終的な根拠となっており、診断書に「農業に従事することが今後不可能」との文面があれば、「故障」として認定せざるを得ない状況です。
高橋委員	区画整理地内の生産緑地は、換地前と換地後でどれだけ減ったのか教えてください。またその際、生産緑地が分断されないように換地設計を行ったのでしょうか。

事務局 (寒河井主事補)	従前の面積は 19,463 m ² でしたが、変更後は 9,471 m ² となりました。差分は 9,992 m ² で、半分近く減ったこととなります。市としては、組合には生産緑地がなるべく減らないよう指導は行いましたが、所有者の換地先の関係上、面積切れ（500 m ² 未満）が発生してしまったのと、また生産緑地だからといって減歩率を特別に変えるような指導を県からは受けていないため、このような結果となりました。
高橋委員	区画整理地内の区画道路は、八橋里線以外は幅員 6 m だったと思うが、生産緑地は、幅員 6 m の道路では分断されていないという理解でよいでしょうか。
事務局 (寒河井主事補)	生産緑地の一団の土地の要件として、愛知県では幅員 6.5 m までの道路であれば、道路を挟んだ両側の農地は、一団の土地として認められているため、お話しされた通りです。
柴田委員	生産緑地に関しては、都市計画行政と農政とで利害が相反する平行線が続くと思われ、改革が必要であると思います。 しかし当面は生産緑地法の手続きにのっとって粛々と進めていく他ないと思います。 この際、虚偽やミスがないよう、農業委員会と都市計画課とで、密な連携を図っていく必要があると思います。
藤澤会長	（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 2 号「西三河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。
各委員	（挙 手）
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。 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の「知立市緑の基本計画」（素案）について説明をお願いします。
事務局 (岡田係長)	（説 明）
藤澤会長	説明が終わりました。 何かご意見・ご質問等ございましたら、お願いします。
柴田委員	26 ページの参考の数値の単位は何でしょうか。

事務局 (岡田係長)	h a です。
柴田委員	この計画の考え方は、緑は少なくなっていく必然性があるが、それをある程度許容し、公園として集約し、利用できるかたちでの緑として、緑の一人当たりの面積を増やそうという理解でよいでしょうか。
事務局 (岡田係長)	公園だけでなく、河川区域や農地、民有地の樹林、寺社なども全て知立市の緑として、良好な環境をつくっていかうという計画です。
柴田委員	計画としては概ね良だと思えますが、計画の内容を、各事業にどのように予算化し、展開していくかが肝であると思えます。市議会でしっかり議論していただければと思います。
南委員	改めて計画書を見てみると、知立市には結構緑があることがわかりました。しかし魅力のうえではまだ欠けている部分もあると思えます。魅力的な緑にしていくためには繋がりを持たせていくことが重要だと思います。 例えばモニュメントでもって繋げて、そこを何回か回ると幸せがくるとか、嘘のようなものでもストーリーになっていけば、興味を持ったり、来てよかったという満足感を得ることができるのではないのでしょうか。
事務局	現在、パティオ池鯉鮒の周辺で野外彫刻プロムナード展というものがあり、パティオ池鯉鮒のエントランスロードに芸術作品を置いているので、そういったことをもっと市全域に広げていければよいと思っています。
永田委員	資料に緑の基本計画策定委員会の議事録があれば、もう少し経緯がわかると思うので、次回の審議会では用意していただきたいと思えます。
事務局	お話しされた方向で検討します。
藤澤会長	それでは時間の方もだいぶ過ぎましたので、事務局から何かあればお願いします。
事務局 (寒河井主事補)	(次回の予定、連絡等)
藤澤会長	事務局からの話も終わりましたので、これ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。 ご協力いただき誠にありがとうございました。