

平成26年度 第1回
常陸太田市都市計画審議会議事録

日時：平成26年10月24日（金）午前10時00分開会

場所：常陸太田市役所4階 全員協議会室

1. 会議の日時及び場所

日時：平成26年10月24日（金）午前10時00分開会

場所：常陸太田市役所4階 全員協議会室

2. 出席者

常陸太田市都市計画審議会委員9名（総数11名中9名出席）

事務局5名

傍聴者なし

3. 議事

日立都市計画生産緑地地区の変更について

【事務局】

それでは、只今から平成26年度第1回常陸太田市都市計画審議会を開会いたします。

本日の審議会の出席状況でございますが、委員11名中9名の出席で、過半数を超えております。常陸太田市都市計画審議会条例第6条第2項の規定により、本審議会は成立しておりますことをご報告申し上げます。

続きまして、本日の資料の確認をさせていただきます。まずは次第と書かれた1枚の資料と、諮問第1号と書かれた日立都市計画生産緑地地区の変更の綴り。資料と書かれた規則等の綴り。生産緑地地区指定の手引きと書かれたリーフレット。以上でございます。ご確認をお願いします。

それでは、常陸太田市都市計画審議会条例第6条第3項によりまして、会長は会議の議長になるとございますので、これからの議事進行につきましては、会長にお願いしたいと思います。よろしくをお願いします。

【議長】

皆様ご出席下さいましてありがとうございます。

審議会に入る前に公開について審議しなければならないのですが、今日は傍聴者がおりませんので、省略させていただきます。

今日は生産緑地地区の変更についての議題ですが、最近の都市計画の考え方というか、いろいろと議論されています。都市計画というのは、イギリスの産業革命で都市に人口が集中する事で、都市がめちゃくちゃにならないようにしなければいけないということで、計画を作って規制をかけるという事が元々の出発点なんです。

ところが、日本ではもう人口が減っていく。ということは、都市計画が前提としていた人口が増えることに対応して、都市が霧集にならないようにしてきたものが、全体が崩れてしまっている。今までは、成長型の社会に対応して都市計画をしてきたわけだが、その後人口が増えないし経済が成長しない。成熟型社会と言われ、まちづくりは市民が中心となって進めていこうとなった。

今度は人口も減っていくという状況になってきて、縮小型や減少型社会に入った。そうすると、規制をする事に意味があるのかと議論になってきている。無くなっていく訳で、土地利用もどんどん空いていく。そういう時代で計画を作っても、開発になりませんからどんどん都市が衰退していく状況。考え方を変えて、今ある物をどうやって使い込んでいくのか。都市の継続化が大事になってきた。都市計画というのは、住宅地、商業地、工業地と土地利用を分けて規制をかけてきたが、今ある物を繋いで都市を経営するという考え方に変えないとダメだろうと言われ始めている。

今日の生産緑地の問題も、これから市街地の中に空き地が増えて、それをどのように使うのが現実的な問題になるのではないかと考えている。例えば、水戸の中心市街地はコインパーキングだらけになっている。将来はこれを持ちこたえられないのではないかと。今高齢者が持っている訳で、高齢者が亡くなった時に相続になった時に、売りたいくても買う人が居ない。どうやって土地利用を決めていくのが、そろそろ話題になる。地域でどう使うのかを考えたら良いのではないかと。農地に戻すのも一つの手ではないかと考えている。防災拠点、避難拠点になることを考える。

今日の生産緑地地区の変更というのは、非常に重要な課題になる。これから市街化区域内の農地や農業をどうしていくのか。今は農家の方が維持してくれているが、将来もしかすると、空地が農地化することも考えられなくはない。高度経済成長期というのは、市街地の農地を都市化した訳で、農村の都市化だった訳だが、縮小型社会になり、逆に市街地の中を農地に戻す、都市の農村化が始まるのではないかと。従来の都市と違うようなイメージを置きながらこれからの都市を考えなければならないのではないかと。その様な中で、今日の生産緑地、市街化区域内の農地をどう考えたら良いのかをテーマだと思います。

それでは議事に入ります。報告第1号。生産緑地地区の指定について、事務局よりお願いします。

【事務局】

報告第1号の生産緑地地区の指定についてご説明する前に、常陸太田市生産緑地地区の指定及び管理に関する要項の第6条に、都市計画の案を都市計画審議会に付議しようとする時は、都市計画の案に併せて申請書を提出するとございます。これに基づきまして申請者からの申請書を提出する訳でございますが、申請書の綴りを回覧させていただきます。ご了承いただきたいと思います。

それでは、報告第1号、生産緑地地区指定についてとございますが、お手元のパンフレットで、平成22年度と平成23年度に本市は指定しておりますが、前回の指定から年数が経っておりますので、簡単に制度につきましてご説明させていただきます。

まず、生産緑地地区でございますが、市街化区域内にある農地等における生産活動によって生まれる優れた緑地機能及び多目的保留地機能に着目いたしまして、それらを計画的に保全することで、市街地における良好な都市環境の向上を図り、環境に配慮したまちづくりに役立てる都市計画で定める地区となっております。

実際に生産緑地地区の指定を受けるには、要件といたしまして、公害や災害の防止、また、農林業と調和した都市環境の保全ですとか、良好な生活環境の確保に相当の効果があり、かつ、公共施設等の敷地の用に供する土地として適していることとございます。

2つ目としまして、1つの区域の面積が、1,000㎡以上の規模を有する一団の区域、また、

幅員4m以上の道路に接していることとございます。こちらは、あくまでも1筆で1,000㎡無くても、2筆、3筆合わせて一団となっていて1,000㎡をクリアしていればこの条件に合致しているとなります。

3つ目といたしまして、農業従事者、用排水、日照、通風等の状況を勘案して、農業の継続が可能であると認められること。

4つ目といたしまして、指定区域内の土地に関する権利を有する者全員から同意が得られることとなっております。

イメージといたしましては、パンフレットの3ページにございますが、あくまでも営農がされている事ですか、一団の農地として塀などに囲まれていないことなどが条件としてございます。

パンフレットの4ページになりますが、一度生産緑地に指定されるとどうなるかですが、農地として営農が義務付けられることとなります。ですので、一度指定されると、生産緑地の解除をしなければ農地以外での利用が出来なくなります。

また、固定資産税でございますが、市街化調整区域並の評価になりますので、市街化区域内の農地と比較すると緩和されることとなります。

また、市が指定する位置に標識を設置させていただき、どなたでも生産緑地に指定されていることが分かるようにしてございます。

また、指定されてから30年経過した時、または、主たる従事者が死亡した時には、市に対して買い取りの申し出をする事が出来ます。ただし、こちらにつきましては、市が必ず買い取るという確約ではなく、申し出があった後に、市が協議して買い取るか買い取らないかとなります。もし、市が買い取らないとなった場合には、農業委員会が斡旋し、他の農業従事者の方へ売買をするとなってきます。ですので、基本的には30年という縛りではなくて、営農の義務付けとなりますので、申請にあたってはよく考えたうえで申請する必要があるとなってきます。

それでは、実際の本市の指定の状況をご説明いたします。常陸太田市の生産緑地地区といたしましては、平成25年度現在で、9地区、約7.3haの指定となっております。1地区は増井町ですが、残りの8地区につきましては、すべて新宿町となっております。

毎年3月のお知らせ版に掲載して周知し、4月から5月にかけての1ヶ月間指定申し出の受付をしております。平成22年度に8地区、平成23年度に1地区で、現在9地区でございます。

今年度につきましては、申し出の受付を4月9日から5月10日までの30日間行いました。その間に1地区の申し出がございました。この申し出によりまして、市の生産緑地地区の指定及び管理に関する要項第14条に基づき組織しました、生産緑地連絡調整会議を6月3日に開催いたしまして、内容を審査したところ、営農のための条件が整っているということで、判断してございます。

その後、6月25日に開催いたしました市農業委員会の総会にお諮りをいたしまして、適正に管理されていると判断する旨の回答を7月8日付で頂いてございます。これによりまして、市の生産緑地地区の指定及び管理に関する要項第5条の要件を満たしましたことから、都市計画の案の作成に入っております。

次に本日の審議会に先立ちまして、公聴会開催に伴う都市計画案の閲覧と、その後に縦覧を行っ

ておりますので、その結果についてご報告いたします。

公聴会開催に伴う案の閲覧につきましては、ひたちおおたお知らせ版6月10日号に掲載いたしまして、6月24日から7月8日までの15日間、案の閲覧を行いました。期間中の閲覧者はおりませんでした。また、公述申出人もおりませんでしたので、公聴会は開催しておりません。

次に、案の縦覧につきまして、ひたちおおたお知らせ版8月25日号に掲載いたしまして、9月9日から9月24日までの16日間行いました。この期間中に縦覧した方はおりませんでした。また、意見書の提出もございませんでした。

報告第1号につきましては以上でございます。よろしくお願いいたします。

【議長】

はい、ありがとうございました。何かご質問はございますか？

【各委員】

異議なし。

【議長】

無いようですので、次の諮問第1号に行きたいと思います。諮問第1号、日立都市計画生産緑地地区の変更について事務局よりご説明をお願いします。

【事務局】

続きまして、諮問第1号、日立都市計画生産緑地地区の変更についてでございます。

まず、資料としまして、都市計画決定をする図書となっております。計画図、理由書、以下総括表などがございます。

それでは早速ですが、パワーポイントを用いまして申請の概要をご説明いたします。

平成26年度の生産緑地地区の申請といたしまして、第6号になりますが、平成22年度に指定されております新宿町下川原生産緑地地区に隣接しておりますので、こちらの地区の変更となります。申請状況ですが、6号にくつつく形で申請がございまして、もともと下川原地区は12,858㎡だったものが、今回の1,672㎡の申し出によりまして、14,530㎡に増える形で変更となります。申請は2筆になります。

今回の生産緑地地区の指定にあたりまして、調整会議を6月3日に開催いたしまして、現在営農されているかの現地調査を、市農業委員会と6月12日に行っております。その後市農業委員会の6月25日の総会にお諮りしまして、7月8日に回答を頂いております。すでに6号下川原地区として指定をされておりますので、農道や水路は問題ないです。水路は北側より流れております。全体的には水路から東側はほとんどが田んぼ、西側は畑となっております。1筆は果樹園となっております、真ん中は畑で営農しておりました。もう1筆ですが、こちらは田んぼで営農されている状況でございました。

こちらの2筆でございますが、平成22年度の申請の時に、一緒に申請をする予定でしたが、相続が終わってない状況でした。相続権利者から同意が得られないとのことで申請から外した経過がございました。その後地権者がお亡くなりになりまして、相続が終わったとの事で、今回下川原地区の一部として申出をさせてほしいとのことでした。以上が今回の生産緑地地区の変更に関する概

要になります。

【議長】

はい。ありがとうございました。

全体で7.5haになるということは、今回追加するのは2筆合わせて0.2haということですか？

【事務局】

はい。そうなります。

【議長】

何か質問はございますか？

直接的に今回に関係する質問ではないかもしれませんが、新宿町は生産緑地地区が沢山あって、将来は調整区域に戻すとかの意図はあるのですか？

【事務局】

今のところはそこまでの考えは無いですが、新宿町につきましては、以前から調整区域にしたいという地権者と、市街化区域のままで良いという地権者が、ちょうど半々いる状況でした。市としては、平成22年度に生産緑地を導入する時に、新宿町の当該地区の逆線引きと生産緑地の導入ということで説明会をしてきた経過がございます。ただし、茨城県都市計画課と協議してきた中で、逆線引きは基本的には地形地物での逆線引きとなりますので、例えば県道ですとか、国道ですとか、地域全体での逆線引きで、かつ、対象者全員の同意が無ければ逆線引きは出来ないと回答がありました。であれば、営農を希望する方には生産緑地の制度を用いるのが適切ではないかということで、進めてきたという経過がございます。

ただし、生産緑地の性質としましては、市街化区域の中でありながら営農をしていくという意味表示にはなりますので、今後生産緑地地区が増えてきた時には、逆線引きの足掛かりにはなるかなと思います。直近での逆線引きの予定はございません。

【議長】

分かりました。

他に何かございますか？

市では国道349号バイパスを商業地としていきたいとありますよね。人口減少だから、市街化区域を広げる事に県ははいとは言わないと思う。そうすると、どこかを減らさないと認めてくれないと思う。人口減少だから、全体の土地利用を考えて、本当に線引きが必要なのかというところも考えておかないとだめだろうと思います。

その様な課題もあると言うことを踏まえて、今回は生産緑地に指定してきて、準備が整ったので0.2haほど追加をしたいとの提案ですが、いかがでしょうか？

【A委員】

制度的な物もクリアしているようですし、相続の関係で今回申請となった。その様な事も考えまして、また、農業の方もまだ72歳ですし、息子夫婦さんと一緒にやられているようですので、提案通り賛成とさせていただきます。

【議長】

ありがとうございます。

その他ご意見ございますか？

【各委員】

異議なし。

【議長】

無いようですので、異議がないということで、諮問第 1 号について原案どおり可決したいと思います。ありがとうございます。

今日の議題はこれで終わりとなりますので、本日付けをもって市長に答申したいと思います。ご協力ありがとうございました。進行を事務局へお返しします。

【事務局】

本日は長時間にわたり、慎重かつ熱心なご審議をいただきまして、ありがとうございました。

以上をもちまして、平成 26 年度第 1 回常陸太田市都市計画審議会を閉会いたします。ありがとうございました。

— 閉 会 —