

令和3年度 第1回 富士見市都市計画審議会 会議録

会議日時	令和3年12月2日(木)			開会	午前10時00分		閉会	午後12時00分	
会議場所	中央図書館 視聴覚ホール		出席者数	委員定数14名中 出席者13名					
出席者	委員	1号	会長	笠原 勤		2号	委員	尾崎 孝好	
			委員	寺沢 靖			委員	篠原 通裕	
			委員	前田 博之			委員	勝山 祥	
			委員	新井 健司			委員	小川 匠	
		3号	委員	小栗 知実		委員	世羅 陽一郎		
			委員	山科 和仁		委員	竹村 正彦		
		臨時委員	なし		参考人	なし			
	幹事	落合 慎二							
事務局職員 及び 説明担当員	<b>【事務局職員】</b> 都市整備部 落合部長 都市計画課 高橋課長、内田副課長、久保山技師 <b>【説明担当員】</b> 都市計画課 石井副課長、千島主任								
欠席委員	田中 金治 委員								
議長	笠原 勤			担当書記	久保山 大輝				
署名委員	会長 笠原 勤 委員 世羅 陽一郎 委員 新井 健司								

## 会 議 事 項

### 1 開 会

### 2 市長あいさつ

### 3 会長の選出

富士見市都市計画審議会条例第5条第1項の規定に基づき、1号委員である「笠原委員」が推薦され、委員に諮り承認された。

### 4 会長あいさつ

### 5 会長職務代理者の指名

富士見市都市計画審議会条例第5条第3項の規定により、「尾崎委員」を会長職務代理者として指名し、承認された。

### 6 会議録署名委員の選出

富士見市都市計画審議会条例施行規則第8条第2項の規定により、会議録署名委員に「新井委員」と「世羅委員」を指名した。

また、本会議は、非公開とする案件「なし」で進行することを了承された。

なお、傍聴者は0名。

### 7 議事

#### (1) 諮問

#### ① 富士見都市計画生産緑地地区の変更について（市決定） 別添資料で説明

#### 質疑応答

委員：生産緑地地区変更概要書の概要図番号17番、18番の日付が二段で書かれているのはどういう意味か。

担当：概要図番号17番、18番については同じ生産緑地地区となっており、今回、その地区内の土地所有者2名の相続が発生し、それぞれから、別の日付で生産緑地の解除の申請があったため二段で記載しております。

## 会 議 事 項

委員：生産緑地の買取りについて、庁内で調整を行っているとは思いますが、こういった条件なら市の方で買取りを行う可能性があるのか。

担当：生産緑地地区については、公共用地のタネ地という位置付けもあります。そういった中で、例えば道路予定地、公園用地、集会所用地そういった予定がある場合は、財政部門など関係各課と庁内で検討をするといった流れになっております。これまでの事例としましては、道路用地、集会所用地として買い取った事例はありますが件数としては多くはありません。

委員：今回、諮問案件の現場を審議会前に確認したところ、すでに宅地開発や造成工事等が進んでおり、建物が建っていたりする。すでに建物が建っている案件を諮問する形になるので、後追いの承認になる。一括でやる理由など、どのような経緯なのか。

担当：すでに行為制限が解除されているものについては、宅地開発などが行われていたりしますので、このような案件に対して、当審議会でもどのように議論すればよいかというご意見もあるかとは思います。

まず、生産緑地には、生産緑地法と都市計画法の2つの網がかかっております。生産緑地法におきましては、農業従事者が死亡・故障に至った場合などで行為制限が解除されれば、その時点で土地利用が可能となっております。

しかし、都市計画法で生産緑地を定めておりますので、行為制限の解除に続き、都市計画の変更が必要になります。

都市計画を変更するにあたりまして、都市計画審議会に諮問することとなっているため、今回、審議を行うものであります。

あくまで、審議会は決定機関という位置付けではなく、諮問機関という位置付けとなっております。

また、生産緑地はあくまで個人の財産であるため、主に相続の発生など個人の事情に大きく左右され、いつ何時相続が発生するかわからないことから、解除された都度、審議会を開催するのは難しいため、一定期間の案件を一括して審議会に諮っております。

このようなことから、宅地開発された後になったとしても、当審議会にて、解除における妥当性についてご意見をいただき進めていきたいと存じます。

委員：概要図番号1について、信号機が隣接している。

この件はどのように協議を進めてきたのか。

それから、この土地は都市計画の開発許可の看板が立っている。

市内には、開発許可の看板を立てることなく開発している場所が多くある。

担当部局はそういった現場を確認しているのか。看板はなくてもいいのか。

また、看板に記載されている面積と今回の資料の面積に誤差があるのはなぜか。

## 会 議 事 項

担当：概要図番号1の土地に関わらず、生産緑地の解除については、土地の所有者本人の意向に基づき、指定の継続あるいは、買取り申出等の選択をされるため、本人の意向に基づく法の手続きとなるため、生産緑地の解除はやむを得ないと考えております。

生産緑地を解除する地区を含めて、開発許可の看板が見受けられることについて私共ですべての行為制限が解除された土地の開発の手続きが進められているかどうかといったところまで現場調査をしていないのが実態であります。

面積の差については、今回解除した生産緑地地区と宅地、その他の農地と一団で開発していると推測され、そういったことから面積の差が生まれていると考えられます。

委員：開発許可の看板はいらないということでもいいのか。

担当：担当が建設部の建築指導課となりますので、私共が直接お答えする内容ではないですが、開発許可の現場については、開発許可の看板の設置義務はあると認識しております。

委員：看板は開発行為の許可標識となっている。

今回担当がいないなら、しっかりと連携をとってきちんと設置していただきたい。

会長：今のご指摘は、今回の都市計画の案件というよりも、むしろ市内で都市計画法に基づき行われている開発行為について、生産緑地に関わらず、規定に定められた看板の掲示がなされていないものがあるのではないかとこの指摘が市民からあったということを、しっかりと担当部局にお伝えしていただきたい。

担当：伝えさせていただきます。

委員：概要図17番、18番、21番について、この地域の公道は狭い。

土地の所有者の事情や、開発を行う業者の事情など色々あるとおもうが、狭いところに大規模な開発を行うと、車ですれ違うことが難しい。市としては、周辺のまちづくりも考えていると思うが、水子地区地区計画等色々あるので、そういうところに意見を聞いて、良いまちづくり、防災上も含めて指導していくべき。

その辺はどういうふうにされているのか。市の責任も大きいのではないかと。

担当：水子地区は、みずほ台に隣接する約9.5haで平成22年に市街化区域に編入した地区となっております。

ご指摘があった生産緑地に接する道路については、地区計画という制度を利用し、建築行為や開発許可案件などの手続きが必要なものについては、その都度、道路後退をしていただき、人や車が円滑に通過できる道路を確保しております。

さらに、所管が異なるが、開発許可が必要となる現場はその許可基準に合った、道路を整備していただくようになります。

そのようなことから、関係課と協力し、指導をしている状況であります。

## 会 議 事 項

会長：本日、審議会に諮られているのは、生産緑地を解除するかどうか、あるいは追加指定するかどうかの話であり、今、委員からのご指摘は、おそらく、その後の地権者の方々が土地利用をしようとしたときに、開発したいなどの話が出てきたときに、開発許可に関する許可業務の中で、市としてどのように対応していくのか、場合によっては、地区計画というのにも必要なのかもしれないという話であり、いずれにしてもそれは、解除後の地権者の方々の財産の活用に関することとなるので、その点は市の方でしっかり対応していただきたいと思います。

他の委員から質問等ありますでしょうか。

委員：生産緑地が解除された後、どういったものが建つのかといったことは、所管は違うとは承知しているが、情報共有できているのか。

担当：生産緑地解除後の農地に限ったことでありませんが、市内で行われる一定規模以上の開発につきましては、庁内の建築指導課から、開発に対する合議という形で、庁内の関係課に情報共有を図っております。

委員：今回の22件について、開発の動向等はつかんでいるのか。

担当：今回22件のすべてどこが開発されてというところまでは現時点では、把握できていないのが現状であります。

基本的には庁内の書類審査の中で情報共有を図らせていただいております。

委員：生産緑地の追加指定した案件の経緯がわかれば伺いたい。

担当：追加のあった2件につきましては、新規で農業を始める方ではなく、元々農業をしている方で、所有している農地が生産緑地ではないため、指定したいというご要望がありました。

そこで現地確認、ご相談をさせていただき、追加指定の手続きを進めさせていただいたところでございます。

委員：(意見)追加指定の面積要件が変わっていることの説明をしたほうが委員の皆様に分かりやすいのではないかと。

担当：面積要件について、ご説明いたします。

例えば、今回の案件で言いますと、概要図番号22において、0.04haが追加指定されております。

以前は、単独若しくは一団で500㎡以上ないと追加指定ができませんでした。

平成元年以降は追加の指定基準を設けて、300㎡以上であれば追加指定をできることになりましたので、今回の概要図番号22のような追加指定を行うことが可能になりました。

## 会 議 事 項

委員：複数の農地を一団の生産緑地としてみる場合の基準はあるのか。

担当：都市計画運用指針に生産緑地に関することが書かれております。

その中で、一体性につきましては、同一の街区又は隣接する街区に存在する複数の農地等が一体として緑地機能を果たすことにより、良好な都市環境の形成に資する場合としています。そのため、物理的な一体性を有していない場合であっても、一団の農地として定めることが可能であると記載がございます。

市としましては、道連れ解除が生じないように、なるべく一団としてみるができるように運用していくことが望ましいと考えておりますので、物理的には少し離れていても、全体的に見て一体の農地であるという判断のもと一団の農地として判断しております。

委員：(意見) 生産緑地(農地)は、治水機能も有しているので、市として指導ができないとは思いますが、農地の重要性を伝えていくことが大切である。

委員：(意見) 富士見市の将来の都市計画について市議会議員はどう考えているのか。不安である。

会長：議案に関する、ご意見、ご質問をお願いいたします。

来年で指定から30年を迎える生産緑地の特定生産緑地指定について、富士見市の準備状況はいかがか。

担当：生産緑地の指定から、来年で30年を迎える生産緑地が多く存在することから、市として特定生産緑地の事務を進めております。特定生産緑地は、30年を迎える生産緑地について、従来の税制措置等を10年延長できる制度であります。

令和元年度に地権者の方々にJAと共同で説明会を開催しております。

また、令和2年度にも改めて郵送にてお知らせを送付しております。

令和3年度からは、地権者の意向に基づき、特定生産緑地の指定に係る申請受付を行っております。

指定につきましては、令和4年12月が期限となっておりますので、間に合うように事務を進めております。また、指定意向の状況については、現時点までに申請があった地権者のうち、9割近くが継続すると伺っております。

会長：以上で質疑を終わります。

諮問第1号富士見都市計画生産緑地地区の変更についてお諮りします。

賛成の委員の挙手をお願いします。

( 全 員 賛 成 )

## 会 議 事 項

会長：挙手全員であります。

従いまして、富士見都市計画生産緑地地区の変更について案のとおり賛成することに決定いたします。

以上で本日の議事を終了いたします。

### 8 その他

#### (1) 報告事項（事務局）

次回の開催は2月の上旬を予定しております。

●特定生産緑地の指定について

●富士見都市計画地区計画の変更と、富士見都市計画防火地域及び準防火地域の変更以上2点についてご審議賜りたく存じます。

引き続きよろしく願いいたします。

### 9 閉 会