

会 議 録

会議の名称		平成２８年度第２回守谷市都市計画審議会		
開催日時		平成２９年２月２４日（金） 開会：１４時００分 閉会：１５時４５分		
開催場所		守谷市役所 議会棟２階 全員協議会室		
事務局（担当課）		都市整備部 都市計画課		
出席者	委 員	腰塚会長，村上委員，丸田委員，小川委員，青木委員，渡辺（秀）委員，市川委員，海老原委員，鈴木委員，柳澤委員，霞委員，豊田委員，寺田委員，椎名委員，藤門委員，渡邊（雄）委員，下之園委員 以上１７名 （欠席２名）		
	事務局	橋本副市長，山中都市整備部長 都市計画課：海老原次長兼課長，高橋補佐，出野係長，貝塚主任，田嶋主事 以上７名		
公開・非公開の状況		☒ 公開 ☐ 非公開 ☐ 一部公開	傍聴者数	０人
公開不可の場合はその理由				
会 議 次 第		1 開 会 2 会長挨拶 3 副市長挨拶 4 議事録署名人について 5 審議事項 諮問第２号取手都市計画生産緑地地区の変更(廃止)について ・ひがし野第二号生産緑地地区 ・松前台第一号生産緑地地区 ・松前台第三号生産緑地地区 6 報告事項 取手都市計画道路の変更について （１）新守谷駅自由通路線 （２）都市計画道路再編案 7 閉 会		

確 定 年 月 日	会 議 録 署 名
平成２９年３月１３日	藤 門 幸 彦
平成２９年３月１４日	渡 辺 秀 一

審 議 経 過

1 開会

2 会長挨拶

3 副市長挨拶

4 議事録署名人について

- ・議事録署名人を輪番制により、下記の通り決定しました。
〈議事録署名人〉 渡辺(秀)委員，藤門委員

5 審議事項

諮問第2号 取手都市計画生産緑地地区の変更（廃止）について

事 務 局：【諮問第2号朗読】

事 務 局：【ひがし野第二号生産緑地地区・松前台第一号生産緑地地区・松前台第三号生産緑地地区について、主たる従事者による営農の継続が困難になったため、本人より買取申出があり、法定手続きを経て、既に生産緑地法による行為の制限が解除になっている旨を説明しました。また、買取申出できる要件、都市計画法の手続きにおける現在の進捗状況、都市計画変更にあたっての今後のスケジュールについて説明しました。今回の変更（廃止）により、31地区約4.26haの生産緑地地区が、28地区約3.91haになります。】

小川委員： いずれも地権者より買取申出があったのでしょうか。また、買取がなされなかった場合はどうなるのですか。

事 務 局： はい、いずれも地権者より申出がありました。まず市で買取るか判断した後、農業委員会等に買取を斡旋し、成立しなければ行為の制限解除となります。

小川委員： 制限解除になると、その土地はどうなりますか。

事 務 局： 建築等が可能になり、生産緑地として管理する必要がなくなります。

小川委員： 地元の人が決定当時、大規模な宅地開発に協力するために生産緑地に指定したという背景がありました。この地権者たちの不利になるようなことはあってはならないと思います。

事 務 局： 本人からの申出に基づいて、行為の制限解除に至っています。

副 市 長： 生産緑地に指定されたままであれば、営農するという条件の下、土地利用が限られてしまいますが、解除すれば、当然宅地利用できるため、本人や土地の相続人等が自由に土地利用できるようになります。

小川委員： 地権者本人の申出であるならば、異議はありません。ただ、税制等で本人には不利益にならないようにしなければなりません。

渡辺(雄)委員： 前回も生産緑地の変更について意見を述べましたが、生産緑地法11条では市は買取るものとされている。防災等の観点から多角的に考えれば、市で買取る必要が1箇所くらいはあると思います。プレイパークの必要性、災害対策の意味も考えて、改めて市で買取る検討をしていただ

けないでしょうか。

副市長：　今回は3件ですが、地権者本人の買取希望金額を合わせると何億円という金額になります。今回の3件はいずれも土地区画整理事業地内に位置しており、本来市街化区域として、宅地利用されることを目的として整備された土地です。土地区画整理事業の中で、公園等は十分に確保しています。

また、整備費、維持管理費を考えれば、財政面からも購入に限度はあります。ただし、北園森林公園は必要と判断し、市の財産とするよう、取得を進めています。財政状況からいけば、どこから優先して買取るかという優先順位はつけなければならないと理解しています。

村上委員：　生産緑地法は非常に複雑で、都市計画法の趣旨と一部矛盾する内容を含んでいるとも言えます。都市計画法では市街化区域は全て市街化すべきとしているにもかかわらず、生産緑地法では市街化区域内農地を保全する措置をとっています。また地権者の意向も営農継続希望だけでなく、将来の開発希望を持っているケースが多くあります。今回の対象地では、実態としてはクリ等の消極的な農業経営のようなので生産緑地指定の解除が地権者にとって不利になることはないと思われます。

また本来は、地区指定に際して、公共施設等の敷地に供する用地として適しているものと定めています。そのため買取りの申し出があった場合は自治体は買取すべきなのですが、実際には全国的にみても自治体による生産緑地の買取りはほとんどなされていません。今後は、守谷市の都市計画マスタープランや緑の基本計画において、都市農地をどう市街地に位置づけて利活用していくのかという議論を行い、そこでの計画に則って、必要に応じて買取りも検討していくということが必要だと思います。

椎名委員：　ヘクタール表示ではわかりづらいので、坪か㎡にして説明してほしいです。また、地権者が納得する形であれば良いと思います。

藤門委員：　解除された住宅地の中に、大きな建物が建つことはないのでしょうか。

事務局：　用途地域の設定の中でしか建てられないようになっています。今回の生産緑地は、第一種低層専用地域に該当します。

藤門委員：　小さい店等は建てられるのですか。

事務局：　この地域は一番厳しい用途地域に設定されています。

店舗面積は50㎡、全体建物面積の2分の1までしか建てられないようになっています。住環境としては最も守られたエリアです。

腰塚会長：　要するに一般的なそのエリアの用途地域どおりということですね。

藤門委員：　変更理由をもう少しはっきり書いてもらえると助かります。

渡邊(雄)委員：　市街化区域の農地と生産緑地では固定資産税にどのくらいの差があるのでしょうか。

副市長：　明確な数字ではありませんが、およそ300坪で1,000円が市街化調整区域の農地にかかる税金です。市街化区域を更地のまま持っていたとすると300坪でおよそ40～50万円位かかると思います。宅地の場合200㎡未満だと6分の1になる場合や、建築すると変わる場合等、条件に寄りますので、はっきりとした数字ではありません。

腰塚会長： 他にご意見等なければ，諮問のとおり答申ということで進めてよろしいでしょうか。

答申文を読み上げてください。

事務局：【答申文の朗読】

腰塚会長： それでは，答申いたします。

6 報告事項

取手都市計画道路の変更について

（１）新守谷駅自由通路線

- ・事業課で認可取得し詳細設計を実施しましたが，何通りか比較検討した結果，最も有利なものに変更する案について報告しました。今後の都市計画変更手続きについては，５月中旬に改めて都市計画審議会にて諮問答申を予定しています。

（２）都市計画道路の再編案

- ・供平板戸井線について，平成２５・２６年度で実施した都市計画道路再検討委員会にて検討した提言内容を説明しました。また，都市計画変更に向けて，平成２７年度以降関係機関である茨城県・常総市と協議を進めている内容について報告しました。

その他

薬師台地区において，生産緑地法により行為の制限が解除になっている地区が１件あり，次回の審議会にて改めて諮問する旨を報告しました。

7 閉会