

会 議 録（1）

会議の名称	令和3年度第3回桶川市都市計画審議会
開催日時	令和4年2月17日（木） 10：00から11：30まで
開催場所	桶川市役所 3階 会議室304・305
主宰者の氏名	
議長の氏名	
出席者氏名 （委員）	■ 1号委員：漆間委員 大友委員 作山委員 山口委員 ■ 2号委員：加藤委員 北村委員 坂本委員 保坂委員 ■ 3号委員：青木委員 白石委員 (各号委員ごとに アイウエオ順)
欠席者氏名 （委員）	■ 1号委員：小峯委員 砂川委員 宮本委員 ■ 2号委員：新島委員 ■ 3号委員：新井委員 (各号委員ごとに アイウエオ順)
説明員氏名	
事務局職員 職名及び氏名	都市整備部 沖田部長 瀧本副部長 都市計画課 朝香課長 渡辺主幹 一瀬主事 横田主事補
議 題	■ 報告事項：第137号生産緑地地区について（指定意向取下げ） ■ 意見聴取：生産緑地法第10条の2第3項の規定による特定生産緑地の指定について（市決定）
	決定事項等 ■ 意見聴取 ① 是正指導を行った生産緑地地区について、改善していないものは特定生産緑地の指定告示の対象としないこと。 ② 耕作をしていない農地の活用について、支援の検討をすること。 ③ 都市計画の全体像がわかるデータを集積し、資料を作成すること。 ④ 景観を考慮した農地の活用について研究すること。 ⑤ 都市計画上重要な生産緑地地区については、活用について検討すること。
会 議 事 項	次のページへ

会 議 録 (2)

議 事 の 経 過	
発 言 者	発 言 内 容
1 開 会	
司 会	<p>ただ今から「令和3年度第3回桶川市都市計画審議会」を開会します。</p> <p>本日はお忙しい中、ご出席いただき、また、入室時の検温・手指の消毒にご協力いただきまして、誠にありがとうございます。本日の審議会も、新型コロナウイルス感染防止の観点から、席の間を広く取り、パーテーションを設置していますので、ご理解の程よろしくお願ひします。</p> <p>さて、本日は前任委員の任期満了に伴い、本年の1月から新しく委員なった皆様を迎えて、初めての桶川市都市計画審議会となります。委員の皆様におかれましては、委嘱に際して、快くお引き受けいただきましたこと、感謝申し上げます。</p> <p>私、本日の司会を担当する都市計画課の渡辺と申します。どうぞ、よろしくお願ひいたします。</p>
2 部長あいさつ	
司 会	<p>それではここで、事務局として臨席している職員を代表して、都市整備部長の沖田からごあいさつ申し上げます。</p>
部 長	<p>皆様、おはようございます。</p> <p>桶川市都市整備部長の沖田でございます。</p> <p>本日はお忙しいところをお集まりいただきまして、誠にありがとうございます。</p> <p>さて、新委員の皆様方におかれましては、令和4年1月1日から2年間の任期の委嘱につきましてご快諾を賜り、厚く御礼を申し上げます。</p> <p>また、多くの委員の皆様が再任された方となり、引き続き快くお引き受けいただきまして、重ねて感謝申し上げます。</p> <p>今後も「桶川らしさを生み出す都市づくり」、また、「持続可能なまちづくり」に向けた取り組みにつきまして、それぞれの専門的なお立場から、卒直なご意見を賜りますようお願い申し上げます。</p> <p>なお、新型コロナウイルス感染症の予防対策ということで、委嘱状はあらかじめ皆様方の机の上に置かせていただき交付という形式に変えさせていただきました。何卒ご理解のほどよろしくお願ひ申し上げます。</p> <p>さて、本日は、令和3年度の第3回都市計画審議会の開催ということで、第1回から数回に分けて意見聴取を行ってございます「特定生産緑地の指定」について、今回もご意見をいただくこととなります。</p> <p>委員の皆様方におかれましては、慎重なご審議をお願い申し上げ、あいさつとさせていただきます。</p> <p>本日はよろしくお願ひいたします。</p>
3 委員の紹介・事務局職員の紹介	
司 会	<p>それでは、次第3『委員の紹介・事務局職員の紹介』についてです。先ほど触れましたが、本年の1月で審議会委員の改選がありました。改選後、初めての審議会ですので、自己紹介形式でお願いします。</p> <p>なお、本日、1号委員の宮本委員、2号委員の新島委員及び3号委員の新井委員におかれましては、欠席のご連絡をいただいています。</p> <p>それでは、最新の名簿に従いまして、1号委員の漆間委員から順にお願いします。</p> <p style="text-align: center;">〈各委員の自己紹介〉</p>

ありがとうございました。
続きまして、事務局職員を紹介します。

〈事務局職員の自己紹介〉

4 会長・副会長の選出

司 会

それでは、次第4『会長・副会長の選出』に移ります。
会長の選出についてですが、桶川市都市計画審議会条例第5条第1項で、『学識経験のある者につき委嘱された委員のうちから、委員の互選によってこれを定める。』と規定されています。

本審議会においては1号委員である7名の委員の中から会長を選出させていただきます。また審議会条例第5条第3項で規定されている、会長の職務代理者については、これまでの慣例では、副会長として、2号委員及び3号委員の中から選出いただいています。

それでは、選出の方法については、何かご提案ありますか。

〈意見等なし〉

特にご意見がないようですので、前回の選出方法をご説明します。

まず、1号委員の中から会長を、2号委員及び3号委員の中から副会長を、それぞれ分かれて候補者の選出をし、その後、全体で承認していただく方式をとりました。

特にご意見がないようでしたら、このような形で進めたいと思っておりますがいかがでしょうか。

〈異議なし〉

ご意見がないようですので、1号委員の方は、会長候補者の選出をお願いします。

2号委員、3号委員の方は、副会長候補者の選出をお願いします。

小休憩も含めまして10時15分から再開します。

〈会長及び副会長候補者の選出〉

10時15分前ではありますが、会長及び副会長候補者の選出が整ったようですので報告します。

会長候補者が作山委員、副会長候補者が北村委員ということです。委員の皆様、ご承認いただけますでしょうか。ご承認いただける方は、拍手願います。

〈拍手の確認〉

ただいま、ご承認を確認しましたので、選出された作山会長及び北村副会長におかれましては、よろしくごお願い申し上げます。

会長、副会長が決まったので、早速ですが、前方の席にお移りくださるようお願いいたします。

〈会長席副会長席に移動〉

5 会長・副会長あいさつ	
司 会	それでは、次第5『会長・副会長あいさつ』に移ります。作山会長、お願いします。
会 長	はい。今期もまた会長を仰せつかることになりました。前期同様、よろしくお願い致します。
司 会	ありがとうございました。 続きまして、副会長からあいさつをお願いしたいと思います。北村副会長、お願いします。
副会長	北村です。引き続き、会長を補佐しながら、うまく意見がまとまるように努力していきたいと思っております。どうぞよろしくお願い致します。
6 報告事項	
司 会	それでは、次第6『報告事項』に入りたいと思っております。 桶川市都市計画審議会条例第6条第1項の規定では、『委員の2分の1以上の出席がなければ会議を開くことができない。』とされています。本日は、全委員15名のうち、10名の委員にご出席いただいておりますので、本会議が成立していることをご報告します。 それでは、議事に入る前に、資料の確認をさせていただきます。 まず「次第」、次に「桶川市都市計画審議会委員名簿」、次に「報告事項第137号生産緑地地区について(指定意向取下げ)」、それと「生産緑地法第10条の2第3項の規定による特定生産緑地の指定について(市決定)」 こちらの資料は、資料1から資料3までとなりまして、「資料1 特定生産緑地の指定について」、「資料2 特定生産緑地(桶川市)の指定」「資料3 特定生産緑地指定案地区別概要書」となっています。 なお、資料3の「特定生産緑地指定案地区別概要書」は、生産緑地の所有者についての個人情報に記載されていることから、委員の皆様のご個人資料としてお持ちいただき、外部には出さないようご協力をお願いします。また、本日の傍聴希望者に配布する資料及び審議会終了後、ホームページに掲載する資料については、当該箇所は削除したものを使用することをご了承ください。
会 長	ここからは私の方で進めさせていただきます。 本日は、令和3年度第3回目の都市計画審議会となります。委員の皆様におかれましては、お忙しい中、ご出席いただきましてありがとうございます。 議事がスムーズに進行できるよう、皆様のご協力をお願いします。 次に傍聴人について、事務局より報告をお願いします。
司 会	『桶川市都市計画審議会の会議の公開に関する取扱要綱』に基づく傍聴人希望者が1名おります。傍聴を許可してよろしいでしょうか。
会 長	ただいま、事務局から『傍聴希望者がいる』旨の報告を受けましたが、傍聴を許可することよろしいでしょうか。 〈異議なし〉 それでは傍聴を許可しますので、事務局は傍聴人の誘導をお願いいたします。 〈傍聴人の入室〉 それでは、早速、議事に入ります。 はじめに『報告事項』ということです。事務局より報告をお願いします。
事務局	それでは、報告事項に入ります。皆様、お手元の資料、右上に「報告事項」と書かれた台帳をご覧ください。

	<p>前回の都市計画審議会において、生産緑地30地区の意見聴取を行いました が、意見聴取後、お渡しした資料にもあるとおり、そのうちの1地区、第137号生産緑地について、所有者の方から指定意向を取下げの旨の申出がありました。</p> <p>所有者の取り下げの理由としては、当該地区において毎年稲作を行っているものの、所有者自身の高齢化により営農規模の縮小を希望するためです。</p> <p>本市としては、本件について所有者から相談があったのが当該地区の特定生産緑地指定の告示前であることから、所有者の意向を最優先とし、指定意向の取下げを認めることとしました。報告事項は以上となります。</p>
会 長	<p>事務局より『報告事項』がありました。ただいまの報告に関して、ご意見・ご質問などがある方は挙手をお願いします。</p> <p style="text-align: center;">〈質疑なし〉</p> <p>無いようですので、事務局からの『報告事項』を終わります。</p>
7 意見聴取	
会 長	<p>続いて、次第7『意見聴取』に入ります。「特定生産緑地の指定について」、事務局に説明を求めます。</p>
事務局	<p>それでは「特定生産緑地の指定について」説明します。</p> <p>まずは資料1「特定生産緑地の指定について」をご覧ください。今年度第1回、第2回の審議会でもご説明しましたが、今回は新たに委員となった方もいらっしゃるのので、再度特定生産緑地制度の概要からご説明します。</p> <p>特定生産緑地制度とは、指定から30年を迎える生産緑地について、所有者の申出により、生産緑地としての運用を10年延長する制度です。</p> <p>本市の場合、すべての生産緑地が30年を迎える日が令和4年12月8日で、この日を申出基準日としています。この申出基準日までに、特定生産緑地の指定を行う必要があります。</p> <p>この特定生産緑地の指定については、都市計画決定を要しませんが、『生産緑地法』及び『都市計画運用指針』において、「市町村都市計画審議会の意見を聴かなければならない」とされていますことから、本審議会で委員の皆様からの意見聴取を行うものです。</p> <p>次に、特定生産緑地の指定の要件ですが、対象となるのは、現在生産緑地に指定されているもので、適正に営農されており、行為の制限を遵守し、農地として正しく管理されている必要があります。</p> <p>次に、指定の有無による比較です。特定生産緑地は、運用期間が30年間から10年間になること以外は、制限や税制等すべてが現行の生産緑地と同じです。</p> <p>一方、「特定生産緑地に指定しなかった生産緑地」ですが、こちらは申出基準日を過ぎても、所有者から「買取り申出書」が提出されるまでは生産緑地として残ることとなります。この場合、行為の制限は続きますが、いつでも買取り申出が提出できるようになります。</p> <p>また税金については、固定資産税等が段階的に上がり、5年後には宅地並み課税となります。</p> <p>なお、相続税の納税猶予を受けている方は、営農を継続する場合のみ、現世代に限り猶予を継続して受けることができます。</p> <p>次に、特定生産緑地の指定に向けた主な流れです。令和2年の8月から、全ての生産緑地所有者へ個別に訪問し、一人一人に制度について説明をさせていただいた上で、令和3年2月から3月までの間を申請受付期間とし、書類を提出していただきました。</p>

	<p>また、令和3年8月18日に第1回目の意見聴取、令和3年12月8日には第2回目の意見聴取を行い、それぞれ指定告示及び指定通知を完了しています。</p> <p>今後は、今回意見聴取を行った生産緑地について、今年中に指定の告示及び所有者への指定通知を行う予定です。</p> <p>なお、来年度も、指定意向のある残りの生産緑地について本審議会では意見聴取を行い、指定手続きを行う予定です。</p> <p>次に、現在の特定生産緑地の指定状況についてです。市内の生産緑地102地区のうち、相続手続き中につき未申請の1地区を除いた101地区については、既に申請済みとなっています。そのうち、第1回指定分については「全部指定」が29地区、「一部指定」が2地区の計31地区となっています。第2回指定分は「全部指定」が26地区、「一部指定」が3地区の計29地区について指定済みとなっています。</p> <p>今回の審議会では、「全部指定」が34地区、「一部指定」が2地区の計36地区について、意見を伺うものです。</p> <p>また、来年度については、現在相続手続き中の1地区及び、是正指導中につき意見聴取を見送っていた1地区がございますので、計2地区について意見聴取を行う予定です。</p> <p>次に、今回特定生産緑地に指定する地区数及び面積です。特定生産緑地指定についてのご意見をいただくのにあたり、対象地区が多いことから、複数回に分けて意見聴取をしています。</p> <p>今回は、前回と同様、指定意向のあった生産緑地のうち、約3分の1程度にあたる36地区、約7.36ヘクタールについて伺います。</p> <p>続いて、資料2をご覧ください。資料2「特定生産緑地（桶川市）の指定」は、今回特定生産緑地に指定しようとする生産緑地を一覧にしたもので、「生産緑地番号」、「所在」、「面積」、「申出基準日」及び「備考」としてその他特筆事項等を記載しています。また、「面積」の欄については、生産緑地の現況面積と、今回特定生産緑地に指定する面積の2種類を記載しています。</p> <p>次に資料3「特定生産緑地指定案 地区別概要書」です。当該生産緑地の「所在」と「面積」、「案内図」、「指定図」、「現地写真」、「所有者と主たる農業従事者の氏名等の情報」及び「所有権以外の権利」を記載しています。また、所有者への聞き取り調査を行い、農地等の状況として、「耕作状況」、「是正指導の履歴」、「今後の予定」、「貸借の有無」、「自家用・出荷用の別」、「今後の賃貸借制度の活用意向の有無」を記載しています。</p> <p>なお、この地区別概要書は、多くの個人情報に記載されているので、議事録等を公開する際には、所有者及び主たる農業従事者の情報は削除をさせていただきます。また、委員の皆様におかれましても、取り扱いには十分にご注意いただきますようお願いいたします。</p> <p>地区数が多いため、時間の都合上、地区ごとの説明は割愛させていただきますが、基本的には市が確認を行い、適正な管理をしているとは言い難いものについては、所有者に是正のお願いをし、改善したもの、改善の約束をしたものについて、意見を伺うものです。</p>
<p>会 長</p>	<p>「特定生産緑地の指定について」の説明が終わりました。ただいまの説明に関して、ご意見・ご質問などがある方は挙手をお願いします。</p> <p>なお、特定生産緑地指定案の個別具体の場所について発言される際には、傍聴人もいることから、個人情報保護の観点から、事務局から配布された資料「地区別概要書」の右上に表示されている番号により明示していただくようお願いいたします。</p>

副会長	<p>今ご説明いただきましたが、状況として今がよくなって指導をしたもの、又その結果どうなったのかについて、そんなにたくさんないと思うので、それぞれについてご説明いただけますか。</p>
会 長	<p>それでは事務局からお答えください。</p>
事務局	<p>資料3、右上の番号で19の生産緑地について、付近の医院の案内看板が建っているという状況があり、昨日確認したところ、未だ建っている状況が見受けられました。こちらについては、当該医院の方と所有者の方にそれぞれ個別にお話しをしたところですが、確実に撤去いただけるとのお約束をいただきましたので、今回意見聴取の対象とさせていただきます。</p> <p>次は右上の番号5-(1)の生産緑地地区です。写真には写ってはいませんが、右上の指定図の緑色で囲われた中に、赤く道のようなものが表記されていると思います。こちらについては、ご自宅に入るための道路が入っていて、指定にあたっては、地区内通路を除いた形で新たな指定を行う方向で進めています。こちらについても所有者の方にお話しし、農地となっている部分だけを特定生産緑地に指定するということで是正指導しています。</p> <p>同様の案件となりますが、9-(2)の下の写真をご覧くださいとわかりやすいかと思いますが、こちらもご自宅に入るための道路があります。この道路の部分も、今回の指定では除いていただいたうえで、農地の部分のみを指定するというので所有者の方にご相談し、納得いただいています。指定移行に際しては、農地の部分のみ、道路の部分を除いた形で、一部指定として調整しています。</p> <p>続いて、同様の道路案件となりますが、右上番号27です。こちらも敷地内に通路があったことから、通路部分を除いた形で指定ということで、右上の備考欄では一部指定となっておりますが、地区内通路については除外ということで所有者の方と協議した案件となっております。</p> <p>右上番号34番については、右上の備考欄に内容が記載されていますが、地区内に通路、樹木、屋外広告看板がありましたので、こちらを除いていただく形で、右上指定図で129と数字が書かれているあたりが、敷地から赤線で少し削られているかと思いますが、こちらが当該樹木等のある場所になりますので、これを除く形で指定をしますところですが、</p> <p>是正指導を行っている地区については以上となります。</p>
委 員	<p>基本的には、今提案されている指定については、貴重な空間・緑地を形成するうえで必要なものであって、多くの同意が得られたことを喜んでいきます。</p> <p>基本的には、今あったように指導をしながら指定をしているということについて、私は賛成です。ただ、今回は、前回と比較して休耕地や、長期にわたる未利用地の散在が見受けられました。一通り回らせていただいて、例えば資料3の1番ですが、休耕になる前は稲作をやっていたわけですが、たまたまコロナ禍に入り、手伝ってくれる方が来られなくなって、1年ほど植えられなかった。</p> <p>このように原因がわかっている方は、これから再開の見通しもあるので、休耕地として見るのは当然だと思います。ただ今回見させてもらった中で、何件かは既に耕作されていないと思われるような、草地になっているところがありました。そういったものも、基準でいくと生産用の農地として活用されていることが前提となっている中で、それぞれ他の概要書を見ても、休耕となっている原因・理由や、再開の見込みについての情報がありません。今、農地を指導するうえで、何らかの支援策がないと、改善は難しいのではないかと感じました。ただ「やってください。」だけではつまらないという気がしました。</p> <p>3回に分けてほとんどの意見聴取が終わり、もう残りが少なくなってきました。改めて考え方や、見解なりを伺いたいと思います。</p>

会 長	それでは事務局からご回答をお願いします。
事務局	<p>以前から農地としての利用が見受けられないような場所があるとのお話がありました。一番いいのは、生産緑地として指定したからには耕作をしていただいて、何らかの生産物を作っていただくことだと考えていますが、それぞれ話を伺うと、先ほどあったような、「手伝ってくれる人が来られなくなった」とか、「高齢化により大きな面積全てを耕作するのが難しくなった」という方もいて、そういった方々に対して、生産緑地法上、どういった手立てができるのかというのは、やはり都市計画の観点からだけだと難しいところもあるのが事実です。</p> <p>こういった現状を踏まえると、農政課でどういった支援ができるのか、また高齢介護課でやっている市民農園のような形もあります。台帳にはそれぞれ「今後の予定」や「貸借の意向」等の活用意向についても書いてありますが、都市計画部局で支援できないのであれば、意向を農政部局に情報提供し、活用方法についてご提案することは可能であると思います。</p> <p>ただ直接支援ということになると難しいところがあるため、補助的な支援を続けていきたいと考えています。また、税も絡んでくる話ですので、税務部局等いろいろな所と連携しながら、農地として管理していただけるような方策を考えていきたいと考えています。</p>
委 員	<p>そういうことだと思います。市街地における農地との整合性を取りながら、市街地の中の空間の創出という点では、農地として活用していくのが一番ですが、中々街中の一部を使って「農業をやってください。」「生産してください。」というのは非常に困難もあると思うので、農地法そのものがどうなのかという議論はここではできませんが、一般の農地とは違った困難性があるということを鑑みながら全庁的な施策の検討をしていかないと、守り切れなと思います。結局、家屋と道路、緑は公共施設としての公園ぐらいしかないというのでは、市街地とはいえ、まちづくりとしては問題が出てきます。空地としての存在をもっと高く評価しながら、全庁的な対応を考えていただきたい。</p>
会 長	<p>非常に重要なお意見だと思います。</p> <p>わたしも気になっていたのですが、最初に申し上げましたけれども、生産緑地制度そのものが、本来農政と都市計画が縦割りで、都市計画側が、貴重なオープンスペース、つまり公園や緑地にも該当するような市街化区域内農地が、農地と公園緑地的な意味があるから、生産緑地という形で都市計画側が担保しようということ、今担当しているのは主に都市計画部局なのです。事務局からは農政と連携するとのことで回答がありましたが、私が気になっているのは、特定生産緑地指定にあたって、「桶川市の農政が独自にやろうとしていることが何かあるのか。」です。縦割りで、「生産緑地は都市計画課が担当なので、農政には面倒ごとをもって来るな。」ということが、他の市ではありがちです。連携するといっても、一度渡してしまうと縦割りの中で、「うちの担当ではない。」ということで、連携ができないというような傾向が全国的にみられます。</p> <p>このことについて、特定生産緑地の指定に際して、今回農政サイドで新たな動きはありますか。</p>
事務局	<p>事務局の把握している限りでは、新たな制度等を創出するような話は伺っていません。</p> <p>連携しながら、農地として適正な管理をしていただくということで、税務課とも話をしたところですが、各課連携しながらパトロールの報告をするような形で、現状農地ではないような使い方がされていれば、いち早く発見できるように、そういった連携をとることについては確認したところですが、農政サイドとして何か考えているというのは伺っていません。</p>

会 長	<p>高齢化しているのです、何か周りが助ける仕組みを併せてやっていかないと、結局じり貧になってしまうので、それは是非議会などで言っていただければと思います。中々事務局が提案しても動かないという現状かと思っています。</p>
委 員	<p>先ほど委員と会長からもありましたように、単に個別の案件の審議というだけで、全体像が見えてこないところに、一つ大きい問題があるのではないかと思います。例えば、農地が何地区あって、平米がいくらあって、とか、宅地がいくらあって、とか、その他データで公園緑地がいくらあって、何地区あって、何平米あったか。さらに、税務課と連携されているのであれば、そこで生じる税額も書いておくと。個別の案件について、個別の人の年齢も書いておくと。例えば今回、高齢化で意向を変えるという人がいましたが、これは10年のスパンで見えるものですよね。その前は30年で見ているのですよね。そこに年齢を入れておけば、先々が見えてくると。そういった全体像を一覧にしておいて、個別の案件をやりながら全体像をみておくというふうにすれば、こういう審議会ももっと有効活用できるのではないかと思います。</p> <p>それと個人情報云々ということがありますけれども、個人情報にかかる部分は委員に渡しておいて、回収すればいいだけであって、そういったデータについては、こういう審議会の場合には詳細に、できるだけ現状のものを出してもらえれば、個々の有効活用につながるのではないかと思います。</p>
会 長	<p>ご意見として、データベースを用意したらどうかということでした。他にいかがでしょうか。</p>
委 員	<p>先ほど事務局の方から、指導された部分を紹介いただきましたが、これは是正されることが前提での審議なのかということと、税も関係する話なので、いつから生産緑地を除外するのかについて教えてください。</p>
事務局	<p>1つ目は是正指導の現状についてですが、何件か是正指導を行っている地区があり、紹介したところですが、もうすでに対応いただいたところと、先ほどの医院の看板が残っているところもあります。今は業者の準備ができ次第撤去いただく話を伺っています。基本的には移行までにはすべて是正されるものと考えています。所有者の方とはそういった約束のもとで、今回、特定生産緑地への移行ということで意見聴取しています。</p> <p>除外の時期については、今の生産緑地が令和4年12月8日をもって特定生産緑地に切り替わりますので、それまでは現行の制度として続くこととなります。今回3回目になり、指定告示もしていますが、効力が発生するのは、基準日となります。1度に100件ほどの審議は難しいと考え、3回に分けましたが、効力が発生するのは12月8日で一斉に切り替わるということで認識いただければよろしいかと思います。</p>
委 員	<p>そうすると、通路部分については、今年の12月から除外されるということによろしいですか。</p>
事務局	<p>生産緑地の指定については、現行のままですので、委員のおっしゃるとおり特定生産緑地の移行までは、是正指導で通路だった部分等が含まれた状態で生産緑地として続きますが、その後、特定生産緑地に移行するタイミングですべての是正がなされた状態にさせていただくので、そこまで残り9ヶ月くらいは生産緑地としては指導事項が残ったままという状況ですけれども、特定生産緑地に移行する際はすべて是正が終わっている状態となります。</p>
委 員	<p>そのときには、手続きとして分筆まで求めますか。</p>
事務局	<p>税との関わりがありますので、そちらと調整したところですが、分筆にご協力いただいたお宅もあります。現状として、分筆をしなくても杭を打ってもらい、そこを除外するというので、面積を確定してもらったうえで残った部分を特定生産緑地として移行するというような形をとっているお宅もあります。</p> <p>分筆となると費用が生じるので、所有者の負担とならないように、とはいえ</p>

	境界が他と、自己申告というわけにもいかないのです、生産緑地の範囲がはっきりわかるように、面積の方は「除外が何平米」というように出していただいたうえで、一部除外というところもあります。
会 長	<p>確認ですが、今現在「指導」と言っていますが、実質、このままだと指定は、その通路を除いた部分の指定に変更すると通告しているようなものですよ。</p> <p>生産緑地の指定というのは都市計画です。都市計画の決定というのは、桶川市の計画決定権です。だから、桶川市が「こうします。」と決めてしまっているわけですね。そして、この市街化区域内農地は、税制の問題もあって、通路を除かれると宅地並み課税になります。それは当然やっていくということです。ただし、都市計画の決定手続きには時間がかかります。申請は今年の12月8日だけれども、計画決定は次の年になるわけですよ。そこから税金も変わるということなので、若干タイムラグが出てきます。</p> <p>今、おっしゃったところがまた微妙なのですが、今度は地目、国税とかそっちの方にも関係してきますが、分筆すると、分筆するための費用が結構掛かります。ところが、通路の部分宅地のままにするのか、分筆して公衆用道路か、道路的な扱いで、面積にもよりますが、どちらが高いかみたいなことを、個人レベルでは中々わからないとは思いますが、その辺についての相談とか指導とかはありますか。</p>
事務局	<p>分筆にかかる費用は、ケースバイケースになってくると思いますし、今聞いているのは、折れ点が多ければその数だけ費用が高くなるということもあります。今回指定しているところもそうですが、多くのところが区画整理に絡んでいるところですね。区画整理の換地によって、道路が含まれてしまったとか、そういった経緯も一部見受けられ、そこは所有者が故意的に作ったものではないのかなと思っています。最初の指定のとき、公園緑地課というのが昔ありましたが、こちらの部局と区画整理とで現地をよく調整したうえで生産緑地をかければよかった部分もあります。現地確認が十分になされていないまま、換地されたものも一部あります。費用については会長がおっしゃったように多額になってくるようなことがあります。基本的には分筆はしていただきたいということは最初に話をしています。ただ、費用負担もあることから、「面積はせめて確定させてください。」ということで、その部分は、今後、買取り申出をしていただいて、買取りの希望が無ければ、個人でお持ちいただいたまま、宅地並みの課税に移行していくというような流れになってくると思いますので、こちらから「どのくらいまで農地がいいよ。」と詳しくはご紹介していませんが、最終的に判断するのはご本人様なので、「そういったこともありますよ。」ということで話をさせていただいたうえで、適正な課税になるように、現況に合わせてコントロールしていくような形で確認しているところですね。</p>
会 長	<p>制度的には別なので、市としての税金はちゃんときっちり取れますから、地目は変えなくても大丈夫ということです。</p>
委 員	<p>今の続きなのですが、今回の審議会では、通路を除く案件が3件、樹木が1件、看板が2件という形になっていると思いますが、こういった指導と対応については、次から一覧表にしておいて欲しいと思います。それがひとつと、もうひとつは指導するときのフォーマットが出来上がればいいのかと思います。「こういうことを指導しますよ。」と、通路の場合は「こういう選択肢があります。」、「これくらいの費用が掛かります。」ということをして、「どちらを選びますか。」ということで、ちゃんと識別できるようにしておいた方がいいのかなと思いましたが、細かいところですが、ここができないと、毎回毎回それがどうなったかということが必ず話題になるかと思うので、そういうところもスムーズに解消できるように作っていく方がいいのかなと思いましたが。</p>

会 長	ご意見として、整理しておくということですね。 他にご意見いかがでしょうか。
副会長	ひとつ先に確認したいのですが、先ほど会長がおっしゃったように1月1日が固定資産税の賦課期日なので、現況としてはそのまま、農地としての課税で12月の8日なので翌年の1月1日には税が確定すると。そして通路については宅地並み課税ということで、都市計画決定をしなくても、課税はできるというふうに確認してよろしいですか。
事務局	第2回するときにも委員から税の関係の話があったと思いますが、あくまでも切り替えられるのは、特定生産緑地に移行した後でないと適用できないと税務課の方から聞いています。なので、税務課が現況をもって課税を切り替えるかということ、税務課としての考え方は、生産緑地は生産緑地としての価値というようなことでしたので、詳しい話は他ですが、基本的に切り替えの基準日としては、特定生産緑地に移行し、その後宅地並み課税に切り替わるので、委員がおっしゃっていたように今年1年の課税がどうなるかということ、このまま生産緑地としての課税の扱いになるということ税務課の方からは聞いています。
副会長	来年の1月1日からは適正な課税となるということですか。
事務局	来年の1月1日査定になりますので、農地として残す方は生産緑地ですし、通路については宅地並みの課税がかかるものと考えています。
副会長	それは都市計画決定と関係なく大丈夫なのかということ聞いています。
事務局	都市計画決定の考え方と基準日の考え方は1年ずれているというのがあるので、基本的には都市計画は都市計画の決定、税は税の考え方ということで、整理されると思います。都市計画がいつ決定されるか、どうなるかということではなく、あくまでも基準日にどういう状況にあるのかということが課税の考え方になってくるそうなので、1月1日に宅地の状態であれば宅地並み課税でしょうし、生産緑地であれば生産緑地としての課税というふうに考えていくものと認識しています。
副会長	それはわかりました。 次ですが、看板の撤去の確約をいただいたとのことですが、告示をしますよね。告示の時点で看板が撤去されていなかったら、それは告示の対象にはならないということで確認してよろしいですか。
会 長	事務局からどうぞ。看板の部分だけ端にあれば、エリアから外すという選択肢もありますが。
事務局	今、いただいている話だと、業者の手配ができ次第というふうに説明しましたが、もう準備をされていて、告示と撤去のタイミングが同じくらいになったときに、こちらは事務局から提案ですが、審議会としてそこは指定しない方がいいという判断であれば、そのような形にしたいと思います。確約後、必ず撤去するというので、告示してよいとの判断であれば、そのような形で対応したいと思います。いかがでしょうか。
副会長	そこのところを話したかったのですが、約束を不測の事態でも、意図的でも、現状として是正していないということは確かなので、指定できないのではないかと考えているのですが、皆さんの意見はどうですか。
委 員	12月8日までに撤去できないというのは考えにくいですよ、まだ1年近くあるので。万が一撤去されない場合、それは所有者の方は何かまずいのでしょうか。
会 長	事務局からどうぞ。
事務局	告示についてはその審議会毎に告示をします。今回の36件については3月頃に告示がなされるものになります。なので、12月までにはすべてなくなっている状態でない、というお話だと思いますが、3月の告示までに状態が改善されているかどうかということでご判断いただければと思います。

会 長	制度的にできるかどうかわかりませんが、解除条件付き告示というのはできませんか。つまり、そこまでに撤去できなければ、そこを範囲から除くというような、条件付きのものというのはできないでしょうか。
事務局	ひとつ、これもご提案になります。告示前に看板が撤去されていない状況であれば、次回、令和4年度の第1回に再度かけさせていただく形でいかがですか。
会 長	そのほうがよろしいかと思いますがいかがでしょうか。 〈異議なし〉 では、審議会としては是非その方向でお願いしたいと思います。
委 員	あとは、そういう指導を出すときに、撤去の期限をうたっておく。いつまでに撤去するということまで指導できればもっといいのかなと思います。 実際それを確認するとか、告示するとかまで持ち込まないように、最初の指導のところであらうたっておくようにしていただけたらどうかと思います。
副会長	権限がそこまであるかというところですかね。
会 長	事務局どうぞ。
事務局	今回の件については、先月までということでお話ししていたところです。年末で急にコロナが蔓延したもので、業者の対応が遅れているという話があり、基本的には委員のおっしゃる通り、約束事には期限があつてしかるべきということは認識しています。ですので、今の案で、告示までに終わらなければ次に回すということでご承認いただけるようであれば、再度所有者の方には、そういったご意見があつたと、告示前にクリアになっていないと、厳密にいうと告示をする日までにというのは難しいので、告示の起案をするまでにその状態が直ってなければ、令和4年の第1回に回すということに対応しようと思います。今回は、告示の起案までに是正がなされていないと次に回すということはお話ししようと思います。
会 長	他にいかがでしょうか。
委 員	今の地区の関係ですが、敷地内に通路があるというふうに書いてあり、アスファルトは撤去されたようなのですが、まだ通路として使っているように見受けられるのですが、これについて生産緑地から除外されない理由について教えてください。
事務局	本地区については、家屋の方に向かっていくところに入りがあって、以前はコンクリートで舗装されていましたが、こちらについても改善指導を行い、幅員2メートル以下の農道としていただいて、排水等で土が流れ出てしまうという話があつたので、平板のようなものを抑えとして敷いていただいた経緯がありまして、これについては流れ止めとして道路の方に影響がないようにということなので、ある程度のものは敷いてもらっている状況です。ここは傾斜のある入り口で、そういった内容の相談があつたので、幅員の方は2メートル以上あつたためそれは狭めて、基準の中に収めるという形で、いずれも対応していただきました。
会 長	他にいかがでしょうか。
副会長	先ほど委員から意見があり議論になりましたが、農政課と税務課と高齢介護課と勉強するというところで、なにかすっきりと、ひとつの「農業者支援会議」のようなものを、市の中で位置づけをもって、定期的に、1年に2回でもいいのでやっていただくとか、そういう仕組みというのはできないでしょうか。これは部長に答えてもらった方がいいですかね。
部 長	いろいろ意見あつて、こればかりは都市計画部局、都市整備部局だけでは中々解決しない問題ですので、先ほど副会長がおっしゃったように、農政の、

	<p>実際は農業をやりたい、あるいは身内を寄せ集めて都市の方で土いじりをしたいということで市民の方に聞かれることもあると思いますので、あとは高齢でリタイアした方が、改めて土を触りたいということもあり、いろんなご提案の仕方があると思うので、先ほどおっしゃったように、税務課の話もありますので、他部局と連携をとって、今何ができるかというのは、いつまでにとというのは難しいですが、今後そういった働きかけをできればと考えています。</p>
副会長	<p>そうすると、会長が言われたように、一般質問をしなくてもやっていただけるという約束でいいですか。議員の役割だと言われたものですから。</p>
部長	<p>必ずこれが、実行に移るかというのはわかりませんが、そういったご意見があったということで、これをきっかけに少しずつでも改善すれば、都市の農地、生産緑地を活用できるような方法があれば、そういったことで進めていければと思います。こちらサイドとしては皆様のご意見、それから貴重な農地という部分で活用していくような方策をご提案したいと思っています。</p>
会長	<p>副会長のご指摘はすごく重要で、これは都市計画だけではないのです。やはり、生産緑地なり、こういった貴重な市街化区域内のオープンスペース、あるいは農地というのは、桶川の住まい方としての魅力です。これを埼玉や、この辺だと上尾市さんよりも差別化して、「桶川はこういう住まい方ができますよ」というには、生産緑地がたくさんあると、それが民間と連携によって家庭菜園的に開放してもらおうとか、そういう魅力があるから桶川に住みたい、住んでいきたいというようなことをしないと人口減少はどんどん進んでいってしまうわけです。これは桶川市の都市経営戦略としてすごく重要で、都市計画だけの問題ではないのです。ですから、そういう広い視野から生産緑地の重要性、あるいは活用というものを考える必要があって、是非とも今副会長からご指摘があったようなシステム等を庁内でつくっていただければという要望があったということです。</p>
副会長	<p>都市計画の中で重要だと思っているのは、例えば家庭菜園に切り替えるときに、最近はそれほどでもなくなりましたが、景観が、貸農園はすごく汚いです。ペットボトルがあったり、農機具も散乱していたり、バケツがその辺にあったり、それで、浦和の方に県庁に行くときによく通るのですが、そこが前は汚かったのが結構整然とされてきて、景観上の家庭菜園、健康農園、貸農園のあり方というのが、いま問われていると思うのです。確かに、農業をやるときはその辺に器具を置いたりとか水を置いたりとかすごく楽なのですが、一応そういうものが都市の中で生産緑地なりなんなりを貸農園にしていくというのは、一定のルールが必要と思っていますので、都市計画サイドでそのルールづくりもしていただきたいなと思うのですが、その辺いかがでしょう。</p>
会長	<p>どうでしょう。事務局から何かありますか。</p> <p>私の方から一点いいですか。今の、一般の市民菜園とすると、区画だけ渡してしまうので汚く感じてしまうのです。それで、これは民間なり、ボランティア含めて別のシステムでそこを管理し、柏市や練馬区では、ある特定の人とある特定のグループ、企業がちゃんと指導して、素人の方はうまく管理できないので、それも含めて管理し、あるいはそれをビジネスとしてやっているのが、実は「シェア畑」というのがありますが、東京、神奈川、埼玉でしかやっていない民間のところ、こういうところを借りて一般の人に又貸しするのです。すごく高くて戸田でも一坪で月4000円くらいします。でもそのくらいニーズがあるので、その代わり、道具を何も持ってこなくていいから、そこできれいに、もしも使っている人が汚くしていたら、管理人がきれいにするみたいな、そこまでやっています。だから、そういうシステムと、今おっしゃったように、ルールでどうにかしようというような、いわゆる性善説に立ってやるというようなものもあるのですが、これについて事務局から何かありますか。</p>

事務局	<p>都市計画サイドとしてそういった知識・経験も中々ないものですから、先進地、今おっしゃった話ですとか、会長がおっしゃったシェア畑の話もどういった制度なのかお伺いして、都市計画サイドとしてどういったことができるのか、まずはそういったところを精査させていただいて、うちの方でできるようなものがあるのか、また、農政サイドに働きかけていかななくてはいけないのかそういったところも、仕組みがどういったものなのか確認させていただいて、検討したいと思います。</p>
会長	<p>実は私、戸田市民でありながら、プランナーの仕事を今でもやっているのですが、戸田の景観条例の三軒協定は私の発想ですけれども、あれのすごいのは、あれは主に花壇ですが、今回桶川だと、農政と連携しながら、生産緑地のコミュニティガーデン的なところに景観協定などを被せて、そうすると実は戸田の三軒協定というのは3つ以上、最大20軒でやっているのですが、松・竹・梅のコースがあって、門とか塀とか大きいものを3軒が、対面でもいいのですが、一緒に協定を作ると、最大50万コース、30万コース、10万コースがあって、花を1年間、10万を使ってというのは結構大変なのですが、器とか、実はイルミネーションも戸田の場合はよいので、イルミネーションで結ぶ20軒はすごいですよ。あれはあれでひとつのコミュニティができるので、そこまではちょっとやりすぎかもしれませんが、同じように3、4万というようなものを考えるというのものもあるのかなと思います。</p> <p>実際私もクラインガルデンとかを見に行って、北欧、特にスウェーデンとか、あっちの方は、最初食べ物の家庭菜園、ドイツなどはそうですが、徐々に花の方にいきます。そうすると、スウェーデンなどはものすごくきれいです。なぜかという、週末に花壇を造って、小屋に泊まって、週末そこでほっとするというのがライフスタイルみたいなものが多いのです。一部やっけてもいいけど、ちゃんと花とか、境界の部分に生垣を植えて、そういう意味では本当にガーデンというか、そういうものを誘導するような、桶川ではそういうことができるということで、ここに移り住んでもらうというような、都市経営戦略のようなものを考えないと、ずっと言っていますが、やはり16号の外側では何か特別なことを見受けられないと生き残れませんよと。まさにそういうことの提案を、そんなにお金のかかることではないはずなので、ぜひ検討していただければと思います。</p> <p>他にいかがでしょうか。</p>
委員	<p>部長がおっしゃったポイントが「桶川らしさ」と、それから2つ目が「持続可能性」ということではっきり2本柱を述べていて、会長、副会長のお言葉もそれに沿った感じが僕はします。「桶川らしさ」、住まい方も含めてということで、最近では「都会」と「田舎」を併せて「とかいなか」という言葉も出てきましたし、そういったところに桶川の生きる道があるのかなと思いました。そして、空き地の活用もそうですし、空いた人の活用も一緒ですよ。だから貸農園とかシェアのものとかというのも高齢者がこれから生きていくうえで、要になるものかなと思います。北欧のようにそれが花にはいかないかもしれないですが、とりあえず土をいじるとか、石をいじるとか、最後は石を抱いて死ぬような、そういうなんというか、一生をかけてできるようなスペースと、そういうことに関わる人を作っていくということで、部長のおっしゃる2本柱を支えていったらいいのかなと思います。それからやはり、桶川らしさということで他の地区から人が集まるようなものが10年後にそうやってできれば、いいのかなと思いました。</p>
会長	<p>余談ですが、去年から、私が上尾の原市団地の近くで随分前からサテライトラボをやっているのですが、その隣の農地で「はらだんだん畑」という、社会福祉協議会さんが主体となって畑を借りて、そこをコミュニティガーデンとし</p>

	<p>てやるということをしているのですが、中々展開しないですけど、そこをきれいにしようというテーマでもって、まだ完全ではないですが周りに花を植え、そういうのを市民レベルで少しずつやろうみたいなことを上尾市さんと学生とで連携して実験的にやろうとしています。</p>
委 員	<p>今の話は結構大きな話で大変勉強になりましたが、先ほど委員から出た通路の話で、2メートル以下の農業用通路が「お咎めなし」みたいな話があったと思いますが、これの基準の話で聞きたいのですが、2メートル以下だったら農業用通路として認めるので、生産緑地の中に入っているでもいいと。そして2メートルを超えるものであれば、自家用通路として、生産緑地から除くということに理解してよろしいですか。</p>
会 長	<p>事務局、お願いします。</p>
事務局	<p>前回、第2回するときにも同じご指摘をいただいたところがあったかと思いますが、その際も、2メートル以上の通路があり、あのときは詳細が記載されていなくて改善すべきというお話も併せてありましたが、基本的には2メートルにさせていただいて、農業用車両の通行としてのスペースですので、駐車場みたいなものも、集荷するために駐車スペースとして確保するとか、そういったものであれば、基本的には、その程度であればということになります。</p> <p>基本的には、自宅から畑に行くような場合に、自宅の出入り口と兼ねて使われているようなところ、先ほど除外する話もあったかと思いますが、ああいった形で、同じものを使っているようなものは除外していただいています。例えば、自宅は自宅の出入り口があって、納屋として隣に農業用倉庫があって、そこからトラクターで畑に行くような別の通路みたいなものをとられている方については、そういった用途であれば、問題ないという考え方になります。</p>
会 長	<p>よろしいでしょうか。</p>
委 員	<p>今の都市計画という話の中で広い分野でずっと話が進んでいますが、私が今回、全体的に見た中で、31-（1）と31-（2）ですが、場所で言うと坂田の目沢というところですが、ここは低湿地のところ、近所の方から、水が出るので、大雨が降ると非常に困るという話は聞いています。これはたまたま生産緑地として、26年とか27年とか出ていますが、今回は生産緑地なので保水性の問題はないかと思っていいたかと思いますが、たまたま近くに宅地造成したところがあるので、それが非常に困っているという話も聞いています。そういう保水性、治水の問題も都市計画のときに考えていかないと、後々大変なことになるのではないかと思うので、その辺をどのような感じにやっていくか聞きたいのですが。</p>
会 長	<p>事務局からお願いします。</p>
事務局	<p>今委員がおっしゃった坂田地区、目沢排水路というところの近くは、大雨や最近では台風以外にもゲリラ豪雨のようなものがあり、よく冠水してしまうというような現場になっています。こちら、地区別の概要書を見ると35-（1）や33-（2）、（3）あたりもそうですが、生産緑地の活用方法としては、今まで話があったような一般農地として使っていただく方法と、公共用地の種地として活用できる方法と2パターンあると思っています。</p> <p>この空地ですが、来年度、道路河川課になりますが、流域治水の観点から、治水計画を立てる話もあり、ここの地区についても、対策の地区として考えられていると伺っていますので、生産緑地を、例えば調整池のような形で買取りをして流域治水に資するような農地の活用もあるかと思っています。来年度以降そういった計画を作る話を伺っているので、注視しながら、情報提供しながらうまく活用していただいて、地域の方の冠水被害が少なくなってくればいいのかと思っています。こちらで生産緑地を抑えている部分があるので、道路河川課に情報提供しながらうまく活用していければいいのかなと考えています。</p>

会 長	<p>今の委員のご指摘はすごく重要で、都市計画として計画決定しているのは、まさにこういう意味なのです。オープンスペースとしての意味というのは、公園や緑地だけではなくて、治水や衛生面などいろんなもので重要だということで、都市計画でやっている。これを農政サイドだけでやると農業振興ばかりなので、その視点は入らないですね。ですから、市街化区域の中のオープンスペースというのは、農地だからというだけではなくて、治水・保水というような多様な機能を持っていることが重要だということで、今回、人数で言うと95%くらい、面積だとちょっとわかりませんが、そのくらいが継続していただけるということは、都市計画サイド、特定生産緑地としてはありがたいと思います。</p> <p>色々なご意見いただきましたが、そろそろよろしいでしょうか。</p>
副会長	<p>まとめさせてください。</p> <p>もし足らなければご指摘いただきたいのですが、まず1点目として、「生産緑地の指導をして、改善していないところは特定生産緑地の指定告示の対象としない」ということをひとつ確認したいと思います。それから、「耕作をしていない農地の活用について、支援をするべきではないか」ということについて、会議の設置も含めて意見として出します。それから、「都市計画の全体がわかるデータの集積」をお願いしたいということ。それから、「景観を考えた農地の活用についての研究」をしていただきたいということ。それから、「治水など、都市計画上重要な生産緑地については、土地利用を考案・活用していただく」ということ。その5点でまとめたのですが、「私の言ったものが入っていない」というものがあればお願いしたいのですが。</p>
会 長	<p>よろしいでしょうか。意見聴取ということで意見を述べる機会ですので、今の審議会の意見、第三者の意見ということでよろしいでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">〈異議なし〉</p> <p>それでは、次第7『特定生産緑地の指定について』意見聴取を終わりたいと思います。</p>
8 その他	
司 会	<p>作山会長、北村副会長、どうもありがとうございました。</p> <p>最後に、次第8『その他』として、今後の特定生産緑地の指定に関して、都市計画課長より情報提供させていただきます。</p>
都 計 課 長	<p>今年度における特定生産緑地の指定に係る意見聴取は、本審議会で最後となります。</p> <p>来年度においても、指定意向のある残りの生産緑地1地区と、現在相続手続き中の1地区についての意見聴取を行う予定です。また、先ほど意見があった、告示までに間に合わなかった生産緑地についても、もし対象となるようであれば、併せて3地区を来年度、生産緑地の意見聴取を再度行うこととなりますので、ご協力の程、よろしく申し上げます。</p>
司 会	<p>長時間にわたり、慎重なご審議をいただき、ありがとうございました。これで本日の都市計画審議会を閉会とします。</p> <p>ご協力、ありがとうございました。</p>