

会 議 録（1）

会議の名称	令和4年度第1回桶川市都市計画審議会		
開催日時	令和4年10月3日（月） 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 砂川委員 堀口委員 山口委員 ■ 2号委員：北村委員 坂本委員 新島委員 保坂委員 ■ 3号委員：新井委員 佐藤委員 (各号委員ごとに アイウエオ順)		
欠席者氏名 （委員）	■ 1号委員：宮本委員 ■ 2号委員：加藤委員 ■ 3号委員：青木委員 (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 渡辺副課長 一瀬主事 横田主事		
会 議 事 項	議 題		
	■ 審議事項 議案第1号 桶川都市計画生産緑地地区の変更について（市決定） ■ 意見聴取 生産緑地法第10条の2第1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		
	■ 審議事項 議案第1号原案どおり可決 ■ 意見聴取 意見なし		
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4年度第1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>私、本日の司会を担当する都市計画課副課長の渡辺と申します。どうぞ、よろしくお願ひします。</p>
2 市長あいさつ	
司 会	<p>続いて、次第2「市長あいさつ」です。それでは、小野市長よりごあいさつ申し上げます。</p>
市 長	<p>皆様こんにちは。市長の小野克典です。桶川市都市計画審議会の開催にあたりまして、一言、ごあいさつ申し上げます。委員の皆さまにおいては、日頃から本市の都市計画行政の推進に関して、ご支援、ご協力を賜り、深く感謝申し上げます。</p> <p>さて、本市においては、現在、「桶川市第六次総合計画」を今年度中に策定し、市民の皆様公表する予定で現在作業を進めています。この計画については、本市が目指すべき将来都市像やまちづくりの目標を示すとともに、それらを実現するための様々な分野における取り組みの方向性を定めた計画です。その「総合計画」に連なる計画の一つとして、「都市計画マスタープラン」があります。</p> <p>「都市計画マスタープラン」では、「総合計画」で示された将来都市像を具体化していくための基本的な方針となるものです。現行の「都市計画マスタープラン」については、令和7年为目标年次となっていることから、今後、「総合計画」の策定に続けて、次期「都市計画マスタープラン」の策定に着手することになります。</p> <p>現在、本市では地の利を生かした計画的な土地利用の誘導を行い、安定財源の確保や雇用の創出に繋がる「企業誘致の推進」を行っており、平成28年10月25日の本審議会にてご審議いただき、市街化編入を行った「桶川加納インターチェンジ」の南東に位置する「加納原地区」については、令和3年2月から株式会社シーエックスカーゴが大型物流施設の稼働をしているところです。</p> <p>現在は、その「加納原地区」に続き、川田谷の「桶川北本インターチェンジ周辺東部地区」についても、地権者協議会及び開発事業者と締結した基本協定に基づき、当該開発事業の早期実現に向けて鋭意取り組んでいます。</p> <p>今後、当該開発事業が更に進捗し、事業区域の市街化編入を行う際や、先ほど言った「都市計画マスタープラン」策定の際には、本審議会でご審議いただくこととなりますので、その際には、委員の皆様方には、どうぞよろしくお願ひします。</p> <p>さて、本日の都市計画審議会の内容ですが、生産緑地地区の買い取り申し出に伴う「生産緑地地区の廃止」についてのご審議と共に、昨年度から103件の特定生産緑地の指定について、数が多いので、毎回30件程度に分けてご意見を伺ってきたところですが、本日は残り2件となりました。</p> <p>近年では、生産緑地地区をはじめとする都市農地は、貴重な都市緑地として「都市にあるべきもの」との位置づけがなされていて、本市としても、この貴重な都市緑地を保全し、より良い土地利用が図られるよう、特定生産緑地の指</p>

	<p>定作業を適正に進めていきたいと考えていますので、引き続き皆様のご意見を賜りたいと存じます。</p> <p>今後とも本市の都市計画行政への一層のご指導、ご支援を賜りますようお願い申し上げます、私からの挨拶とさせていただきます。</p>
司 会	<p>大変申し訳ありませんが、公務の都合により、ここで、市長は退席とさせていただきます。</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。</p> <p>なお、令和4年1月1日付けで委嘱した、1号委員の小峯委員及び3号委員の小野原委員においては、委嘱時の役職を退いたことに伴い、新たに農業委員会委員である堀口 洋人様及び区長会副会長である佐藤 友一様に委員を委嘱しましたので、ご報告します。</p> <p>それでは、最新の名簿に従って、1号委員の漆間委員から順に自己紹介をお願いします。</p> <p style="text-align: center;">〈各委員の自己紹介〉</p> <p>続いて、事務局職員を紹介します。</p> <p style="text-align: center;">〈事務局職員の自己紹介〉</p>
4 会長あいさつ	
司 会	<p>それでは、次第4「会長あいさつ」に移ります。</p> <p>作山会長、お願いします。</p>
会 長	<p>今回は、令和4年度第1回目の都市計画審議会ということですが、世の中も少しずつコロナの状況も変わってきました。社会のシステムあるいは社会の情勢というのはいろいろと大変です。特に異常気象の対応ですとか、世界では戦争とか、そういうものがありますけれども、これまでとは違う対応というものが求められています。そのなかでも生産緑地が特定生産緑地に変わるというのも、時代の変遷によるものなのかなと思います。</p> <p>本日は生産緑地及び特定生産緑地についての審議となりますが、よろしくお願いしたいと思います。</p>
5 審議事項	
司 会	<p>それでは、次第5「審議事項」に入ります。</p> <p>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、12名の委員にご出席いただいていますので、本会議が成立していることをご報告します。</p> <p>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。</p> <p>本日の資料については、</p> <p>「桶川市都市計画審議会委員名簿」、「次第」、「議案第1号の資料として、「資料1 第43号生産緑地地区 変更概要書」、意見聴取の資料として、「資料2-1 特定生産緑地の指定について」、「資料2-2 特定生産緑地（桶川市）の指定」、「資料2-3 特定生産緑地指定案 地区別概要書」を事前にお配りしています。なお、大変申し訳ありません。資料に訂正があります。「資料2-3 特定生産緑地指定案 地区別概要書」の1ページ、第43号生産緑地地区の下段の現地写真が入れ替わっていて、「現地写真①」とあるのが②、「現地写真②」とあるのが①となっています。訂正してお詫び申し上げます。</p>

	<p>また、本日、追加資料として「桶川の都市計画」というA4版の冊子をお配りしました。こちらは、昨年度第3回目の審議会でご意見を伺った際に、「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。」とのご意見をいただいたことから、当市の現在における都市計画決定の状況についてまとめたものです。委員の皆様においては、参考資料としてご覧いただきたいと思っております。</p> <p>なお、「資料2-3 特定生産緑地指定案 地区別概要書」については、生産緑地の所有者についての個人情報に記載されていますことから、委員の皆様の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、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しますのでご了承ください。</p>
会 長	<p>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。 最初に、傍聴人について事務局より報告をお願いします。</p>
司 会	<p>「桶川市都市計画審議会の会議の公開に関する取扱要綱」に基づく傍聴人はいません。</p>
会 長	<p>それでは早速、議事に入ります。 はじめに、議案第1号「桶川都市計画生産緑地地区の変更について」ということです。事務局に議案の説明を求めます。</p>
事務局	<p>それでは、議案第1号「桶川都市計画生産緑地地区の変更について」説明いたします。</p> <p>資料1「第43号生産緑地地区 変更概要書」をご覧ください。今回の変更内容としては、第43号生産緑地地区の一部を廃止するものです。</p> <p>第43号生産緑地地区の所在としては、下日出谷東一丁目地内、ベニバナウォークの南東側約150メートルに位置しています。</p> <p>地区の面積は0.13ヘクタールで、このうち、今回は0.04ヘクタールを廃止するものです。</p> <p>当該生産緑地地区の廃止の経緯ですが、令和4年4月26日付けで、主たる農業従事者の死亡を理由とした買取り申出があり、全庁的に買取り希望の照会を行ったところ、庁内における買取り希望が無かったため、買取り申出者に対して買取りを行わない旨を通知しています。その後、さいたま農業協同組合及び農業委員会に対して、農業従事者への斡旋を依頼しましたが、こちらも買取り希望が無かったことから、生産緑地法第14条の規定に基づき、令和4年7月26日付けで行為の制限が解除されたものです。</p> <p>当該生産緑地地区の廃止により、市内の生産緑地地区全体で見ると、面積が21.15ヘクタールから21.11ヘクタールに変更となります。</p> <p>また、当該生産緑地地区の内、今回廃止を行わない部分については、この後の意見聴取でご意見を伺った後、特定生産緑地に指定する予定となっております。</p> <p>なお、当該地区は、下日出谷東特定土地区画整理事業が令和3年9月17日付で換地処分となったため、現状、現況面積と都市計画決定面積が異なりますが、当該区画整理事業地内及び令和4年2月18日付けで同じく換地処分となった上日出谷南特定土地区画整理事業地内のすべての生産緑地地区について、換地に伴う都市計画変更を今年度中に行う予定です。</p> <p>今回議案となっている第43号生産緑地地区については、令和4年5月18日付けで委員の皆様事前に情報提供いたしましたでしたが、意見書の提出はありませんでした。</p> <p>また、ここまで説明いたしました議案第1号「桶川都市計画 生産緑地地区の変更」については、都市計画法の規定に基づき、令和4年8月17日から2週間、案を縦覧に供したところ、こちらも意見書の提出はありませんでした。</p>

	<p>でご報告します。 ご審議のほど、よろしくお願い申し上げます。</p>
会 長	<p>議案第1号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 style="text-align: center;">〈質疑なし〉</p> <p>無いようですので、議案第1号「桶川都市計画生産緑地地区の変更について」お諮りします。 本案について、ご承認いただけるでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">〈異議なし〉</p> <p>異議なしということで、議案第1号「桶川都市計画生産緑地地区の変更について」は「原案のとおり賛成の旨、桶川市長に答申すること」とします。</p>
6 意見聴取	
会 長	<p>続いて、次第6「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>「特定生産緑地の指定について」説明いたします。</p> <p>まずは「資料2-1 特定生産緑地の指定について」をご覧ください。令和3年度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ますので、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日として、この日が申出基準日です。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」とされていることから、本審議会でも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。対象となるのは、現在生産緑地に指定されているものでして、守っていただくことは、基本的に現行の生産緑地と同じです。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。特定生産緑地については、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、こちらについては、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については、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。本市については、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</p>

て説明した上で、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。

また、令和3年8月18日に第1回目、令和3年12月8日には第2回目、令和4年2月17日に第3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。

今回は、相続手続き及び是正指導により、昨年度中に準備の整わなかった生産緑地地区2地区について、ご意見を伺うものです。

また、本日の審議会でご意見を伺い、問題がなければ、指定告示及び所有者への指定通知を行う予定です。

次に、現在の特定生産緑地の指定状況についてです。申請済みの103地区のうち、昨年度第1回から第3回の指定により、「全部指定」が88地区、「一部指定」が9地区の97地区が指定済みです。

次に、今回特定生産緑地に指定する地区数及び面積です。

本日は、指定の意向があった生産緑地のうち、相続の発生により指定を見送っていた1地区及び是正指導による改善を待っていた1地区の計2地区、面積0.19ヘクタールの指定について、ご意見をお伺いします。

また、特定生産緑地の指定に係る意見聴取については、今回指定予定の2地区で最後となる予定です。

次に、特定生産緑地に指定していない生産緑地の今後の流れについてです。

特定生産緑地に指定しない生産緑地地区については、申出基準日である12月8日以降、いつでも買取り申出ができるようになります。このような生産緑地についても、貴重な都市農地として可能な限り保全していくことが望ましいと考えています。しかし、所有者によっては、「営農の継続が難しい」等の理由で買取り申出を希望する可能性もあるため、特定生産緑地に指定しない生産緑地の所有者を個別に訪問したうえで、今後の意向確認と、必要に応じて買取り申出書類の配布及び説明を行う予定です。

また、今まで委員の皆様から意見をいただいた生産緑地地区の内、駐車場になっているものなど、明らかに農地とは言えないものについては、昨年度の都市計画審議会でも説明したとおり、速やかに所有者から買取り申出書を提出いただき、生産緑地地区の廃止手続きを行い、生産緑地からは外す予定です。

続いて、「資料2-2 特定生産緑地（桶川市）の指定」をご覧ください。こちらは、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」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。

次に「資料2-3 特定生産緑地指定案 地区別概要書」をご覧ください。

資料1 ページ目をご覧ください。1地区目は第43号生産緑地地区です。当該地区については、先ほどの議案第1号でも説明しましたが、主たる農業従事者の死亡に伴う買取り申出により、地区の一部を廃止し、残った部分について特定生産緑地に指定するものです。下日出谷東一丁目地内に位置し、現況の生産緑地面積0.09ヘクタールのうち、今回廃止する部分を除く0.07ヘクタールを特定生産緑地に指定します。

所有者と主たる農業従事者は同一です。

現在の耕作状況としては、イモ類や薬物野菜等、季節に応じた露地野菜を栽培しており、今後も現在の耕作状況を維持していく予定とのことです。

続いて、資料2 ページ目をご覧ください。2地区目は第106号生産緑地地区です。こちらは坂田東二丁目地内に位置し、現況の生産緑地面積0.12ヘクタールを全て特定生産緑地に指定するものです。

所有者と主たる農業従事者は同一です。

	<p>現在の耕作状況としては、ネギ、イモ類、葉物野菜等、季節に応じた露地野菜を栽培しており、今後も現在の耕作状況を維持していく予定とのことでした。</p> <p>当該地区については、地区内に住宅へ入るための砂利敷の通路があったため、これを生産緑地法施行令第6条に規定する幅員2メートル以下の農道とし、農業用途のみで使用するように是正指導を行い、改善いただきました。</p> <p>なお、この地区別概要書については、多くの個人情報に記載されていますので、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については削除します。また、委員の皆様においても、取り扱いについては十分にご注意いただきますようお願いいたします。</p>
会 長	「特定生産緑地の指定について」の説明が終わりました。ただ今の説明に関して、ご意見・ご質問などがある方は挙手をお願いします。
委 員	第43号生産緑地地区について、一体の土地の一部を解除し、その残りを指定するということですが、面積の取り方というのは、例えば、地積測量しているのか、現況の地積によるのか、あるいは分筆しているのか、どのような扱いなのでしょう。
事務局	こちらについては、既に分筆が終わってしまっていて、そちらの面積で記載しています。
委 員	指定希望のなかった5地区については、指定を受けないものと思いますが、その合計の面積について、わかれば教えてください。
事務局	今回、指定を希望しなかった地区が5地区あり、面積は1.79ヘクタールとなります。
会 長	一部指定によって無くなるのはどのくらいの面積か教えてください。
事務局	今の1.79ヘクタールについては、一部指定をした残りの部分についても含んでいますので、今回、移行しなかった方のすべての合計が1.79ヘクタールということになります。
会 長	指定している面積はいくつになりますか。
事務局	指定希望をされた地区については、今回の分を含めて、97地区、計18.25ヘクタールで、所有者の方については85人となります。
会 長	ありがとうございます。ほかにはどうでしょうか。
委 員	第43号生産緑地地区についてですが、耕作状況が現実でありながら、「自家用・出荷用の別」の記載が無いのは何か意味があるのでしょうか。
事務局	<p>主たる農業従事者が亡くなったことにより、しばらく前から相続が発生していました。現地写真では、一部だけ作物があることが見受けられるかと思えます。</p> <p>相続をされた方が、今後どのような形で耕作して、自家用なのか、出荷するのかを決めていただくことになると思っていますので、現段階では記載なしとさせていただきますが、前所有者の方も主に自家用に栽培されており、面積もそれほど大きくないので、自家用が主となるのではないかと考えています。</p>
会 長	第106号生産緑地地区ですが、備考欄には「ハウスについては現在解体中」とありますが、これは、ハウスがあっても構わないが、何らかの都合により解体するという理解でよいのでしょうか。
事務局	第106号生産緑地地区の概要書を見ていただくと、右上の備考欄に「ハウスについては令和4年9月6日現在解体中」と書いてありますが、農業自体はそのまま続けていきますが、ハウスの維持・管理等についても考え、総合的に判断して解体するとの話でした。ハウスのままでも当然、生産緑地として認められるものなので、今回はご自身の判断でハウスを解体し、農業を続けたいというご意向でした。
会 長	理由まではわからないですか。鉄骨でできた結構しっかりとしたハウスです

	し、農地としてはハウスの方が効率がよく、異常気象でも安定的に生産可能なので、もったいないなと思いました。何か理由がわかれば教えてください。
事務局	ご本人の意向としては、ご高齢ということもあったり、ハウスが老朽化しているという話もあったりして、この後続けていくとしても、ハウスの管理もしなければならぬということも考えると、今回、解体するという事になったと聞いています。
会長	ありがとうございます。 先ほどの登記の話ですが、一般的には、法務局での登記が済んだら、登記と同時期くらいに変更を行うということなのでしょう。
事務局	一部廃止したい場合には、基本的に分筆をしていただいて、面積を確定したうえで、手続きに入るようにしてもらっています。 今回については区画整理地内ですので、換地処分の後、分筆したうえで、一部を廃止し、残りを特定生産緑地に指定するといった手順で進めています。
会長	ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。
委員	私も資料をもらった時に、第106号生産緑地地区について「ハウス解体中」とあったので、現地も見てみたのですが、もう何もなかったの、「ハウスは何か支障があったのかな」と思ってしまいました。ですから、表記の仕方として、これはあえて書かなくてもよかったのではないかと思います。 また、今回の2地区については、生産緑地としてふさわしい状態に思えました。それに比べ、前から指摘されていますが、耕しているだけ、あるいは今年だけたまたま耕作ができなかったということも考えられますが、「もうここ何年かは作付けがされていないのではないか」というところもありました。特定生産緑地に切り替えていく中で、特定生産緑地として相応しい利用をもらうような指導を、何かやっていかないと、せっかく切り替えても前と同じでは意味が無いのではないかと思います。 それともう一つ。先ほど市長からも都市の中の貴重な空間であるとの話がありましたが、買取り申出が出てても市が買わず、解除されている傾向があるので、都市化された中で緑地として生産緑地を残していくための努力をしないと、自然が無くなっていくのをこの場で追認しているだけという気がしなくもないので、検討いただければと思います。もし市の考えとして出せるものがあればお願いします。
事務局	まず、地区別概要書の第106号生産緑地地区の備考欄に記載した理由ですが、先ほど申し上げたとおり、ハウスの老朽化のため解体したいという話があり、この資料を作成しているときにまさしく解体中でしたので、今回の審議会において、現地の状態が変わってしまっていることが考えられたため、日付を記載したうえで、現況は資料のとおりでも、審議会開催までに無くなっている可能性があるということで記載しています。また、今後、生産緑地のみならず、資料を作成して委員の皆様にお配りすることになるとは思いますが、なるべくわかりやすい資料を作成したいと考えています。 2点目と3点目の「農地の適正管理」及び「貴重な都市農地の保全」についてですが、前回の都市計画審議会の際に農業者の支援会議についてご提案いただいたので、これを庁内で開催しました。今回は、生産緑地を担当する都市計画課、農地の関係を所管する農政課、いきいき健康農園を所管する高齢介護課、及び税務課が参加し、今年の5月にこの4課で、農地を「どう保全していくのか」、「どう適正管理してもらおうのか」を議題にし、会議を行いました。 その中で、それぞれの役割分担ということで、農業者の支援ということになりますので、農政課が総合的な窓口ということで話がまとまりました。また、具体的な対応策として、先日農政課と都市計画課で生産緑地のパトロールを行いました。適正管理されていないものについては、そういったパトロールの中

	<p>で「農地を適正管理してください」という話をしようということで、全ての生産緑地を回り、農政課と都市計画課でパトロールを行ったところです。その段階では、やはりこの時期ですので、耕作をせず、雑草が繁茂している事例も一部ありましたが、全く農業ができないような耕作放棄地はなかったため、今回指摘はありませんでした。引き続きこういった取組を続けていくことで、農地の適正管理が守られるのではないかと考えています。また、高齢介護課ではいきいき健康農園を今後どうしていくのか課内で検討するという話があったり、税務課も農家レストランが建った場合の課税評価をどうするのかという話もありました。</p>
<p>会 長</p>	<p>ありがとうございます。関連して質問いいでしょうか。</p> <p>場合によっては「畑を今年休ませよう」とか、「健康上の都合があって積極的には耕作しない」ということもあると思いますが、これについてはどうでしょう。必ずしも何かを植えないと農業活動をしていないという評価ではなくて、時期を見ているだけということもあると思いますが、そういうところはありますか。</p>
<p>事務局</p>	<p>今の会長の話とは少し違いますが、耕作できない理由として伺ったのが、耕作を手伝ってくれる息子がコロナの関係で帰って来られないため、耕作できないという方がいました。この方はご高齢なので、どこまで耕作を続けていくかはわかりませんが、なるべく耕作していただくということで特定生産緑地に指定しています。また、公共空地として、防災上の観点から、空地が有効に活用されるということもあり指定している部分もあります。耕作できない理由として、それが妥当なのかどうかというのは課題が残るかもしれませんが、耕作されていないところや、営農されていないところが見受けられるので、そういったところも、先ほど申し上げた農業者支援会議で相談しながら、農地は農地として、若しくは公共空地として管理していくように、支援は引き続きしていきたいと考えています。</p>
<p>会 長</p>	<p>ありがとうございます。どんどんプロとしての農家がいなくなって、兼業農家が増えて、畑の管理の仕方もしっかりできなくなっているけれども、「ちゃんと残していこう」と。食物連鎖もありますから、土がちょっと弱ってきて、1年休ませてどうにかしようということも、良好な農業環境のためにはそういうこともあるだろうと思ったので質問しました。</p> <p>もう一つの質問は、先ほどの話であった賃貸借制度ですが、私は、上尾の原市団地でサテライトラボというのを2013年からずっとやっていて、そこで社会福祉協議会といろいろな連携を取っています。社会福祉協議会が去年から「はらだんだん畑」といういわゆる市民菜園的なものを、地権者の方から個別に安く借りて、今はさつまいもなどをやっています。つまり、「畑を借りたい」ニーズはあるけれども、マッチングがうまくいっていないのではないかと考えています。私の個人的な意見としては、安心して貸せる法的なセクターが絡まないと、荒らされるなどのいろいろなトラブルがあるため、地主が貸してくれないというのが一つあります。そしてもう一つ、仮に公的なところが絡んでも、維持管理をしっかりできるかということがあります。市民菜園は借りた人が個別で勝手にやっているのだから、まさに食物連鎖も関係なくガンガンやって、土も相当傷んでいる状態だったり、人によっては草の管理もしなかったりとか、大体、美しくない。日本の農地はラインガルデンと違って美しくない。海外、特に北欧なんかは、花壇の方に力を入れているので、私も何度か見に行っているのですが、すごく綺麗ですよ。そこを指導するとか、公的な信頼できるところが、「やらない場合はこちらで勝手にやりますよ」というような仕組みを作るとか、そうすることによって、うまく稼げる制度になるのではないかと</p>

	<p>と思います。</p> <p>なぜこういうことを言うのかというと、生産緑地や特定生産緑地という貴重なオープンスペースは、特に桶川のような郊外都市では、東京と違って、農地が近くにあります。あるいは、区画整理の中でも貴重なオープンスペースで家庭菜園ができ、場合によってはそこを借りて野菜が作れたりするというライフスタイルが桶川の特徴であり魅力であるとみんなが認識していないと、都内と同じようなやり方をすると宅地化して行って、貴重なオープンスペースはなくなって、同じ土俵で戦わなければならないので負けてしまいます。むしろそれを評価するような仕組みとして積極的にやっていく必要があると思います。なので、今言っている問題というのは、委員が言うようにどんどんジリ貧になっていきますが、工夫をすることによって魅力化していき、農地として維持できて、土の管理もされていて、貸す側も借りる側も双方にメリットのある方策を考えていく必要があるのかなと思います。何かその辺りの動きというのはありますか。</p>
事務局	<p>先日開催した農業者支援会議においても、「農地を借りたい」、「農業を体験してみたい」というニーズがあるという話は伺っています。ただ、今、市の中で貸せる農地というのがいきいき健康農園くらいしかなく、体験の場が少ないのではないかという話がある一方で、農地を所有している方が貸してくれるのかということもあります。というのも、これまで、農地を貸すと返ってこなくなるので、あまり貸したがない方も多いと伺っています。公的に農地を借りて、貸したらどうかということであれば、買ってしまった方がよいのではないかと思いますので、貸した方がメリットがあると感じた所有者であればそういった話も乗ってくれるのではないかと思います。現在多くの方の本音としては、高齢化で農地の管理がしづらくなってきていることで、できれば手放したいというのがあります。所有者の方の話を伺うとそういった話もいただきますが、ただ、そうは言ってもその分の税金を払えるのかという問題があったり、相続税の猶予を受けている方もいたりして、今回、特定生産緑地の指定するときも悩んだ方が多くいたようです。耕作をしないで、空き地になって、耕作放棄地のようになるのであれば、活用する方がいいということは市としても認識していますが、所有者の考えを伺ったうえでどういった方策がとれるのかということはお所有者側の考えとしてはあるのかなと思います。</p> <p>一方で、市としてもそういった支援をする際にどういったことができるのかというところを、今回4課で集まりましたが、他の課で何か考えがあるのであればいろいろな話を伺いたいと考えています。</p>
会長	<p>なぜこのようなことを言ったかということ、「一度貸したら返してくれない」というのは、空き家や空き地と一緒になのです。商店街の空き家などもそうですが、なぜ貸してくれないかということ、貸すと権利関係が面倒だからです。そして、返してくれない。そこに、公的なり、信頼のある中間的組織が入って、契約で綺麗に戻すことを条件とし、戻さなければ仲介になっているところが責任をもって綺麗に戻すというような、新しい需要を提案することが必要なのではないかと思います。今の状態で、農地所有者の意向と、単なるニーズだけを考えるとだめで、そこに改善した仕組みを作ったことで、先ほど話した「はらだんだん畑」では社会社協議会が入り、安心されました。そういう何らかの組織が入って、いざとなったら返すというのがポイントで、そこまで踏み込まないと、桶川の魅力的な生産緑地の活用には至らないのかなと思いますので、これは意見ですが、是非そういうところまで検討していただきたいと思います。</p> <p>ほかにいかがでしょうか。</p>
副会長	<p>前回の会議で、何とか前向きに、活発になるようにしてほしいということで、会議を開いたことは評価するのですが、「現状はどうだろう」、「現状は</p>

	<p>こうだね」というところで止まってしまっています。私たちも会長も、そうではなくて、ここをどんどん活性化して活用していくことをちゃんとやってほしいということを行っています。もう一つ上のステップに上がらない限りは、同じことの繰り返しです。ですから、「現状、農地を貸したくない人が多い」とかではなく、「こういう条件で、こうしますが、貸す方はいますか」というようなお誘いをかけるとか、そういうところまで踏み込まないとこれ以上動かないと思います。</p> <p>今度はどういうふうに土地を活性化して活用していくのかということまで、ステップを上げてほしいと思います。</p> <p>それと、会長が先ほど「耕作をしないで（略）」と言っていたのは、多分、自分の土地が隣や近くにあると、草が繁茂すると自分の土地に影響するから、耕運はするのだと思います。ですから、そういうことでやっていくからわからないのではないかと思います。</p> <p>もう一つ私の方から質問ですが、朝日の方のハウスで、ずっと耕作していないとか、使っていないところがありますよね。それは耕作放棄地と同じ状況だと思います。そういうところも一歩踏み込んで、もうハウスはやらないのであれば壊してもらいたい。中を覗くと草が繁茂しているところがいくつかあったと思います。そういうところも含めて、「ハウスが建っているからやっている」ということではなくて、もう一歩踏み込んで取り組んでいただきたいと思います。</p> <p>それともう一つは、生産緑地の標柱についてですが、番号がどうなっているかわかりますか。</p>
事務局	<p>「次のステップに行ってほしい」ということについて、また会議を開く機会がありますので、そこで提案させていただいて、今回は市街化区域内の生産緑地ということで審議会の議題にしていますが、桶川市全体として、耕作放棄地が増えてきているという現状がありますので、農政課とも連携しながら、どういった形でできるのか、高齢介護課がいきいき健康農園を増やしていくのか、又は会長が言ったように、桶川市が中間に入って、安心して貸せる手立てを作っていくのか、そういったことも検討していければというところで、議題に挙げてみようとは考えています。</p> <p>また、朝日のハウスについては、後ほど場所を教えてください。こちらの方で確認をして、そういった状況が見られるようであれば、また是正指導をしなければいけないので、後ほど情報提供いただければと思います。</p> <p>最後に標柱の関係ですが、以前から標柱を建て替えるのか否かというお話はいただいていたのですが、生産緑地の番号がわかるように、今立っている標柱に番号を表記できる方法を検討しており、現地を見たときに番号がわかるように現地の標柱にマーキングする方法を考えているのが一つと、4月から稼働しているインターネット上の「おけがわインフラマップ」というGISのデータを活用して、生産緑地がどこにあって、どのくらいの面積で、番号が何番かというような情報を掲載しています。こういうものを併せて活用させていただいて、現地を確認できるよう検討しているところです。</p>
副会長	まだ番号を振っていないということですよ。速やかにお願いします。
会長	ほかにいかがでしょうか。
委員	<p>市役所の関係課4者で会議を開いたということで、「もっと踏み込んだことを考えましょう」ということで会長等から意見がありました。というのも、私は税理士ですので、農家の方の相続税を扱うケースもあるのですが、実際やはり、後継者がいないからなどいろいろな理由で、言いにくいですが、勝手に資材置き場にしているケースも見受けられます。その時に、「農政課は黙っているのか</p>

	<p>な」と思ってしまいます。寝た子を起こす様なことになるかも知れませんが、私もどうしても農用地区の証明などを取らなければならないので、話題になってしまうのです。私の受ける印象としては、農政課は「見て見ぬふりをしてください」と言いますが、航空写真を撮っているの、税務課は気が付いているわけですね。農政課の方では「ここは農地と認められない」とはなかなか言えないので、見て見ぬふりだけれども、税務課の方では、固定資産税を課税する段階で、一部を農地ではなく雑種地として評価して、固定資産税を取っているということが結構あります。ですが、生産緑地については今までいろんな話を伺っていると、駐車場として使われているケースがあっても「見て見ぬふり」をしていた。というより、営農している実態があるかどうかというのを、どこが見なければならないのかというのがはっきりしていない法体系にも問題があるのだと思います。その中で、関係課で会議の場を持ってくれたというのは、必要なことで、素晴らしいと私は思いました。ただ、できることにはきつと限界があると思います。完全な権利というか、まだ振るえるだけの法的な裏付けがないから、どこの課もなかなかできないということで、できる範囲でやるほかに仕方がないと思いますが、生産緑地は当初の地区を1回指定すれば、30年間ほとんど「見て見ぬふり」で今まで続いてきたわけですが、ここから先は10年ごとに更新になるわけで、なぜ10年ごとに更新の厳しい制度に変わったのかと考えると、やはり、営農の実態は都度、前よりも厳しく確認する意味も含まれているのかなと思いました。</p> <p>市役所の中でどの課がやるかというのはなかなか難しいのですが、市民の方から「営農してないじゃないか」という問合せがあったときに、ガードする意味でも、ある程度定期的にどこが見るとか、確実に全件見るとか、そういう状況を作っておく必要があるのかなと思いました。</p>
会 長	<p>ありがとうございます。貴重な意見ですよ。都市計画や生産緑地制度は割と性善説に立っています。だから、意見を出したからと言って、もっと厳しくチェックしろというような性悪説に行くべきではないと思います。基本は、貴重なオープンスペースを残してほしいのです。また、それを活用してほしい。もちろんチェックはしますが、厳しく取り締まっていくのが目的ではないのです。確かにそういった公平感もありますが、むしろもっと、活用するところにエネルギーを使ってほしいのですが、そこが中途半端だから、お互いにメリットのある活用法がわかれば、資材置き場等にはしないわけです。しかし取り締まるばかりだと、そういうところにしか行かないのです。ですから是非、素晴らしい制度ではありますが、皆にメリットがあるようなやり方を探っていただきたいと思います。</p>
事務局	<p>先ほども説明の中で一部触れましたが、年に何回できるかわからないですが、ついこのあいだ、まずパトロールをやるということで会議の中で話があったので、今回は生産緑地について、都市計画課と農政課で回らせていただきました。市街化区域についてはこれで見て回れますが、市街化調整区域についてはやはり農政課が主となると思いますし、課税の関係については税務課が考えていかなければならない部分もあるので、自分の持ち分のところで、どういった規制や法律、規則があるのかを加味したうえで、先ほどの話にもあった資材置き場になってしまっている現状などを改善していけるかというところで会議の議題に挙げて、どう対応していくのかを検討していきたいと思っています。まずは、今回は生産緑地からパトロールを始めておりますので、その中で気づいたところについては改善していただきたいと考えています。</p>
委 員	<p>私が言ったのは、先ほど会長が言っていたような、例えば、今年は休ませる畑や、作物を変えるので少し検討しているような畑というのは、農業委員会や農地の適正化推進委員が把握しているはずですので、そういったものは全然問</p>

	<p>題にしていないのです。そうではなくて、なんとなく放置され、1年どころではないようなところについて先ほど申し上げたのであって、誤解が無いようにしていただきたいです。</p> <p>また、先ほど事務局の方から、市街地の農地について、空地として、あるいは防災上必要なものとありました。庁内でいくつかの課が揃って検討を始めたというのは前進だと思います。もしその中で、街中の家が立ち並んだところにもぽつんとあるような生産緑地について、買取りの申出が出た場合には、防災的な観点から、市が確保することを考えなければならないとすれば、検討する中で、全庁でやらなければならないということもあるかと思います。全部の課というわけにはいきませんが、生産緑地に関しては防災担当課も絡んだ方がいいと思います。いただいた地図を見ればわかるとおり、住宅密集地にぽつんと位置しているものがあります。こういったところは大きくはないですが、一応農地ですから、家1軒ほどということもないでしょう。そういった場所は一時的に避難するような場所に転換できるところもあると私は考えています。ですので、もう少しいろいろな視点から見て、関係課を最小限に絞って、本当に必要な協議をしていただけると、前に進むのではないかという気がしていますので、是非よろしくお願ひします。</p> <p>農地というのは、売買が難しいですよ。農家の方が農地を買うのが本来ですから、私が農地を買いたいといっても買えないわけです。借りるほかないので、借りる方法はいくつか、メニューとして存在していますよね。それを市がどのように活用して、課がまたがりますから、こういう計画を作るのは都市計画課でも、実際に農地をどうやっていい状態にしていくかというのは農政課ですよ。そういった意味では、横の連携をこれからも強めていただければ、より、都市計画上いい都市になっていくのかなと思いますので、是非よろしくお願ひします。</p> <p>税を課するためには、上から写真を撮っているみたいですが、実際上から撮ったものを見たときに、地域にとって大事だと思ったところには、市が手を出すくらいの気構えでやっていかないと、「このような半端なところはいらない」ということで終わってしまう気がするのです、是非その辺りをご検討いただきたいと思います。</p>
事務局	<p>今の「公共性のある用地としての確保」というところで、例えば今、道路河川課の方で、目沢の排水路近くや、坂田加納団地の国道よりでは、水害が発生するところがあり、流域の調査をしています。そういった中で、目沢の排水路に隣接している生産緑地がありまして、例えばこれを買って調整池にするとか、そういった活用する方法もあると思います。先ほど、公共性もあるということでお話したのはそういったこともありますし、委員が言ったように、防火上、空地があると延焼しにくいということもあります。ただ、それを市が先行して買うかどうかというと、予算等の話もありますので、「こういった形で活用したいので、購入する」という話を予算計上しなければならないことが課題としてありますが、一つの例として道路河川課がそういったことも考えているようです。</p> <p>以前には、「サンアリーナの駐車場が少ないから周辺の生産緑地を買ってみてはどうか」という話もあり、その際は所管課の方での買取り希望がなかったという結果でしたけれども、それぞれの課で用地が必要となることも考えられるので、生産緑地については、活用について積極的に検討していただきたいということで、庁内周知に努めていきたいと考えています。</p>
委員	<p>2点だけ、話をさせていただきたいと思います。</p> <p>まず1点は、今回、30年に一度の延長ということになっているわけですが、バタバタして、100件近い中でいろいろ審議して、ようやく片付いたと</p>

	<p>いう状況ですが、今度は10年後、同じようなことが起きるのではないかと いうことを危惧しています。そういった意味で、10年後に慌てるのではなく て、今のうちから農業者とのコミュニケーションをしっかりとって、これから 生産緑地をどうしていくのかという方向性も含めて、いろいろ庁内で検討して いただきたいと思います。いろいろ意見も出していますから、これは都市計画課 だけの問題ではなくて、関係部署との協議も含めた中で、今後、生産緑地を どうしていくかということもしっかりと話をさせていただいて、10年後に慌て ないように進めていただきたいと思います。</p> <p>それともう一つ、これも話が出ていましたが、10年後どうなっているのか を予想すると、恐らくかなりの数がまた除外されるのではないかと思うわけ です。基本的には、買取り申出をしながら、ほとんどのケースでは、市が買い取 らないことが多いのではないかと思います。今も話が出ましたが、私は逆に買 取りを進めてもいいのではないかと思います。もちろんすべてのところを買い 取るというのは難しいですし、財政上の問題もありますが、基本的には桶川市 には公園が少ないですから、公園の配置計画をある程度考えた中で、また、先 ほどあった調整池になるようなところも含めて、必要などころに関しては、ど んどん買取りというのを進めていくべきではないかと思います。10年後は恐 らく、かなり生産緑地が少なくなるであろうということは私も予想しています ので、なるべくそういう防災上の空地をある程度増やしていくという観点か ら、市として総合的に考えていく必要があると思いますので、その辺りをお願 いしたいと思います。</p>
事務局	<p>今いただいた2点について、10年後、次の特定生産緑地の移行では、また 同じ作業が出てくると思います。また解除される方が多く出る可能性があります ますが、基本的には生産緑地を残し、続けていただきたいと思いますというところ に力を注いでいきたいと考えていますが、やはり10年後になれば皆さん10歳年を取 るわけですから、次の世代の方が協力してやっていけるのかどうか、また、農 地を貸して活用できるのかどうか、そういったことも全庁で検討していく必要 があると考えています。</p> <p>もう一つの、「買取りをもう少し進めた方がいいのではないか」ということ で、例えば公園や調整池について、調整池は先ほど話したように話を進めてい るところですが、公園に関しては、市街化区域内の生産緑地の場所がお配りし た資料に載っていますが、これを見ればわかるとおり、生産緑地の多くは、日 出谷地区、坂田地区など、区画整理を行った区域に多く存在しています。元々 農地が多かったのがその区域になるのですが、今一番欲しい「旧市街地」と呼 ばれる東口から末広あたりにかけて生産緑地がないものですから、公園とし ての活用が少し難しいのではないかと考えています。区画整理地内については、 公園の整備というのは、ある程度区画整理に伴ってやっているところです。私 どもの方でも公園の整備というのは議題にあがりましたが、どこから整備する かといった時に、一番欲しいところに生産緑地が無いということもあります ので、こういったところも課題になっている部分があり、先行して買い取るのが 難しいという現状にあります。</p> <p>しかし、委員が言ったように、有効な活用法というのは公園と調整池以外に もあると思いますので、そういったところで買取りができればよいのではない かと思います。</p> <p>一番は「農地を続けていただく」、どうしても続けられない場合は「買取り をしていく」といった形で手立てができれば、そういったことも考えていかな ければいけないと考えています。</p>
会 長	<p>なかなか買取りの実績というのは無いですが、買取りをしないつもりはなく て、調整池等、必要などころでは可能性を検討していくということですね。</p>

委 員	<p>いま事務局からあった話の中で、1点気になったところがあります。現在、ほとんどの生産緑地が区画整理地内にしかないということで、旧市街地にはほとんどないという話がありました。当然、高崎線沿線には無いというのは、地図を見れば明らかなのですが、ただ、その中でも、例えば末広は公園が無いですよね。でも、若干ですが、生産緑地がある。あるいは、泉一丁目周辺や鴨川周辺にも、少し狭いかもしれないですが、ありますよね。全然無いわけではなく、必要などころがあるのですから、こういうところは現時点から、いざというときには購入するという計画を立てておいても私はいいのではないかと思います。それをなくして、旧市街地に公園を作ろうということにはならないわけですから、少なくとも、旧市街地周りで現在ある生産緑地については、是非庁内で、いざとなったら買うという意味決定をどこかでしていただきたいと思います。</p>
会 長	事務局をお願いします。
事務局	<p>私の説明が誤解を与えてしまったかもしれないですが、一般的な話をさせていただいて、全部が全部無いという話ではなくて、一部にはあるということは認識しています。都市計画課では昨年まで公園を所管していて、その中で、今までも公園が少ないとの要望はいただいています。要望があるのは末広、東口、北等の旧市街地と呼ばれるところや、西口では泉でも街中に公園が無いという話もいただいているところで、そこが課題になっているということは認識しています。</p> <p>昨年も、どこか買えるようなところがあれば生産緑地はどうかというような話が出たりもしまして、そういったところは、今すぐお答えするのは難しいですが公園が少ないと言われていたところもあり、これからは防災上の観点から一時的な避難所として活用できるということもあるので、そういったところも可能性としてあるということをお公園の担当と意見交換しながら、進めていきたいと考えています。</p>
委 員	<p>今の公園の話の続きなのですが、私は今、東口の中山道沿いで、旧市街地に住んでいます。そもそもこの辺りは古い街で、木造住宅が密集していることもあり防災的にも危なく、公園がほしいと思っていますが、用地がありません。ですが、中に住んでいる人は、今、うちの周りでも商売をやめて、土地が空いてしまうところが出てきています。その人たちの中にはその土地を売りたい人たちもいるわけです。そこで、市が調整してそういった人たちに他の場所に移ってもらい、空いた土地を公園にするなど、少し面倒ですが、そういった考えもあっていいのではないかと思います。そうしないと街中に公園はできないと思います。今後、公園用地が出てくればいいのですが、出てこないで、生産緑地を住宅にして、2、3軒の人たちがそこに移って、今まで住んでいた場所を公園にするなど、交換ができれば公園もできてくると思います。少し面倒なことだとは思いますが、そう考えていかないと、なかなか街中に公園を作るというのは難しいのかなと思います。</p> <p>実際の問題として、住んでいるところが空いてきてしまっているもので、調整役に入ってもらおうとうまくいくのではないかと思います。</p>
会 長	<p>先ほど言ったように公園やオープンスペースは生産緑地だけでなく、空き家や空き地の問題もあります。特にいま言っていたように中心市街地の空き家問題もあります。今委員が言ったことは今後の都市計画マスタープランの見直し等に活かされていくのではないかと思います。</p> <p>また、もう区画整理の方は全て完了ですかね。私は区画整理も専門なので、本当は区画整理の方で、今言っていたような代替地として、やっているところはわずかですが「飛び施行地区」に指定すると持ってこられたりするのですが、代替地というのは、飯田市がよくやっていますが、公共側が、あるいは公</p>

	<p>的な不動産の紹介やマッチングの部分をするとか、信頼できるところが仲介になっていたり、あるいは公社でもいいのですが、そういったところが代替地を斡旋する事によってオープンスペースを作っていくというような総合的なことをやっていかないと、これからのまちづくりは限界があると思います。</p> <p>随分とご意見をいただきましたが、今回に関しては意見をいただく時間ということですので、特定生産緑地についてはこれで最後になりますが、よろしいでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">〈追加の意見なし〉</p> <p>それでは次第6「特定生産緑地の指定について」、意見聴取を終わります。ほかに何かどうしても言っておきたいことなどはありますか。</p> <p style="text-align: center;">〈意見なし〉</p> <p>無いようですので、これで本日の審議を終了といたします。</p>
7 その他	
司 会	最後に、次第7「その他」といたしまして、今後の都市計画審議会の予定について、都市計画課長よりご連絡させていただきます。
事務局	<p>それでは、私のから今後の予定についてご連絡させていただきます。</p> <p>特定生産緑地の指定に係る都市計画審議会での意見聴取については、今回で完了となる予定です。</p> <p>今後は、申出基準日である12月8日以降、特定生産緑地に指定しなかった生産緑地地区の買取り申出に伴う廃止手続きについて、ご審議をいただく可能性がございます。また、併せて、上日出谷南及び下日出谷東地区の区画整理事業の換地処分に伴う生産緑地地区の変更についても、今年度中に手続きを行う予定ですので、引き続き、ご協力の程よろしくお願い申し上げます。</p>
司 会	長時間にわたり、慎重なご審議をいただきまして誠に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させていただきます。