

# 会 議 録

会 議 名 ( 審 議 会 等 名 )	平成 3 0 年 度 第 3 回 都 市 計 画 審 議 会		
事 務 局 ( 担 当 課 )	都 市 政 策 部 都 市 政 策 課		
開 催 期 日	平 成 3 1 年 1 月 2 9 日 ( 火 )		
開 催 場 所	川 西 市 役 所 4 階 庁 議 室		
出 席 者	委 員 ( 敬 称 略 )	久 ・ 北 澤 ・ 水 野 ・ 多 田 ・ 國 津 ・ 平 岡 ・ 久 保 ・ 秋 田 ・ 小 山 ・ 北 野 ・ 津 田 ・ 藪 内	
	事 務 局	松 浦 ・ 篠 崎 ・ 堀 内 ・ 米 田 ・ 足 立 ・ 小 田	
	関 係 人	産 業 振 興 課 千 葉 ・ 森 田	
傍 聴 の 可 否	<input checked="" type="checkbox"/> 可 ・ 不 可 ・ 一 部 不 可	傍 聴 者 数	0 名
傍 聴 不 可 ・ 一 部 不 可 の 場 合 は そ の 理 由			
会 議 次 第	報 告 事 項 ( 1 ) 第 8 回 区 域 区 分 の 見 直 し に つ い て 川 西 市 に お け る 生 産 緑 地 制 度 運 用 の 見 直 し に つ い て そ の 他		
会 議 結 果			

<p>司 会</p>	<p>本日はお忙しい中お集まりいただきまして誠にありがとうございます。只今から平成30年度第3回川西市都市計画審議会を開催させていただきます。</p> <p>私は本日の司会進行を務めさせていただきます、都市政策部の篠崎でございます。よろしくお願い致します。</p> <p>部長の松浦につきましては、公務のため途中で退席させていただきます。</p> <p>また、本日は報告事項の生産緑地の関係人として、市民環境部産業振興課の千葉課長と森田主幹が出席しております。</p> <p>それでは開会にあたりまして、久会長よりご挨拶を申し上げます。久会長、よろしくお願い致します。</p>
<p>議 長</p>	<p>おはようございます。</p> <p>本日は報告案件が2件ございます。いずれも今日から継続して審議をさせていただきたいと思っておりますので、様々なご意見を賜れたらと思っております。本日も、よろしくお願い致します。</p>
<p>司 会</p>	<p>ありがとうございました。</p> <p>それでは委員の皆さま方のご出欠につきましてご報告をさせていただきます。委員17名の内、本日ご出席いただいておりますのは12名でございます。したがって半数以上の出席を得ておりますので、川西市都市計画審議会条例第6条第2項の規定に基づき、本日の審議会は成立致しましたことをご報告申し上げます。</p> <p>それではこれより議事進行は久会長にお願いしたいと思います。</p>
<p>議 長</p>	<p>それでは次第に従いまして議事を進めていきたいと思っております。</p> <p>まずは報告事項の1件目でございますが、第8回区域区分の見直しにつきまして、事務局より説明をお願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>事務局 説明 「第8回区域区分の見直しについて」</p>
<p>議 長</p>	<p>只今の説明内容につきまして、ご意見ご質問はございますか。</p>
<p>委 員</p>	<p>学校用地を市街化区域として線引き見直しをするという案件がありましたけれども、これまで市街化区域になっていなかったのはなぜなのでしょう。そして、なぜ今回市街化区域に編入するのでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>今回、市街化区域と市街化調整区域にまたがっている学校を3つ、市街化区域に編入する手続きを行おうとしております。元々、学校のような公共施設は市街化調整区域であっても建てることは可能であったのですが、平成19年以降、市街化調整区域において学校を建てる場合にも手続きが必要になりましたので、これまでのように建てることができなくなったことから、平成19年以降市街化区域に編入するかどうかということは、これまでも検討に挙がっておりました。学校につきましては統廃合の話もありましたので、協議を進めておりましたが将来</p>

	<p>のことを考えてこの機会に市街化区域に編入した方が良いだろうという判断をさせていただきます、今回手続きをさせていただくことになりました。</p>
<p>委員</p>	<p>将来の統廃合を見据えて、土地利用が市街化区域として有効に活用できるような前準備をしておこうというようなことなのかと思って理解していたのですが、複雑な心境がありまして、市街化区域にすることによって一般的な個人の資産の場合でしたら固定資産税として税の増収に結び付くようなことになるのですが、学校施設の場合にはそのようなことも期待できませんし、統廃合した時に民間に売却して公共施設ではないものにした場合に土地利用がスムーズにできるようになるのかという気はするのですが、担当部局で検討された中で何をねらいとしているのかがよく分からないのですが。</p>
<p>事務局</p>	<p>現時点ですが、この3つの学校につきましては統廃合の対象にはなっておりません。統廃合の対象になりますと、それらの手続きが難しく複雑になったりすることから、統廃合の影響のない今の時点で市街化区域に編入しておいて、将来統廃合を検討する場合においても、話が速やかに進むようにという思いでございます。この土地をどうしようということは、現時点では考えておりません。</p>
<p>委員</p>	<p>学校施設につきましては一定の理解をしました。 他の場所になりますが、清流台等の隣接地が市街地の場所につきまして、ここは既に家が建っているのですか。</p>
<p>事務局</p>	<p>こちらの場所は既に住宅地として土地利用されているところでございます。この場所は、新名神高速道路インターチェンジ周辺土地利用計画の中で検討しておりましたので、前回の線引き見直しの際に市街化区域に編入する候補になっておりましたが、土地利用計画の進捗状況に合わせようということで見送っておりました。この度、新名神高速道路インターチェンジ周辺土地利用計画がまとまり、新たにこの地域を活用することがなかったものですから、新ためて検討し、この地域を市街化区域に編入したいと考えております。</p>
<p>委員</p>	<p>清流台で市街化区域に変更しようとしている区域には、既に家が建っているとのことですが、市街化調整区域の中に家が建っているということはどういうことなのか。</p>
<p>事務局</p>	<p>市街化調整区域でも家を建てられる要件がいくつかありまして、こちらの場合は既存宅地制度という中で建てられておりますので、決して違反で建てられた訳ではないことは確認しております。</p>
<p>議長</p>	<p>先程の学校の話もある意味共通しておりまして、今後建て替え等で様々な条件をクリアすれば別の手続きでもいけるのですが、市街化区域に編入することによって、今後の建て替えも非常にスムーズにいきますので、今の機会にすっきり整理しようということだと思います。 学校施設につきまして私からもう少し補足説明させていただきますと、以前は市街化調整区域の中でも学校施設や福祉施設は特例として建築基準法で認めてきたのですが、それだと本来の開発を調整するということにはならないであろうということで厳格に適用しようということになりまして、学校施設等も建ててはならないというように運用が変わりました。そのような状況の中で、今回、次の建</p>

	<p>て替えの時には円滑に建て替えができるということもありまして、学校用地を市街化区域に編入していこうということになりました。決して、これを売却して市の歳入にしようということではありません。逆に今後も学校施設として継続する可能性が高いということで、次の建て替えの時にスムーズにできるという判断だと思います。</p> <p>他、いかがでしょうか。</p>
委員	<p>平野1丁目で市街化調整区域を市街化区域へ編入を進めておりますが、ここと同じような場所で東多田でも過去に市街化調整区域を所有者が整地をして動物霊園か何かにする計画があったと思うのですが、今回、この場所を市街化区域にするということは、市街化区域に隣接する市街化調整区域の土地利用を拡大していくというように見えてしまうのですが、その辺りはどうなのでしょう。先程私が申し上げたような土地所有者に対して、今回のライン変更が正当な理由で見直しがされたということが説明できるのでしょうか。</p>
事務局	<p>事例の東多田の動物霊園のところは、市街化調整区域から市街化区域への土地利用を図ろうというものでありました。今回変更を検討しております平野1丁目につきましては既に家が建っておりますし、東多田につきましては駐車場で建物は建っていないのですが、道路で明確に市街化区域側と一体の利用がなされておりますのを現況で確認しております。新たに市街化区域を拡大するものではなくて、既に市街化区域と一体になって土地利用がなされているということで、十分市民の皆様にも説明ができるものだと考えております。</p>
議長	<p>その他、いかがでしょうか。</p>
委員	<p>線引きに直接関係していない話なのですが、今回見直し対象になっている東多田の付近に、地図に一見道路のように見える線が2本入っています。これは、昭和50年頃だったと思うのですが、まだ市街化区域と市街化調整区域の線引きのない時代に山の中を宅地にしようとしてブルドーザーを入れた方がおりました。しかしすぐに止められて現状は山林のままになっているのですが、市の地図も市販されている地図も道路の印が入っているのでその辺りがよく間違いされるのですが、行政で使われている地図では、ここは道路ではありませんので消しておいていただいた方が良くはないかと思えます。この場で上げる問題ではないかもしれませんが、お願いをしたいと思います。</p>
事務局	<p>個人の敷地内の私道の形態を記しておりまして、消すかどうかにつきましてはこの場でお話しにくいものがあるのですが、航空写真を撮ってそれに合わせて地形図を作っておりますので、地図上に2本線が入っていても、取り扱いとしては公道ではないということは明確に対応できると思えます。</p>
委員	<p>航空写真にこの道路が写りますか。現状では木が生えて藪になっている土地なので、道路として分かるのかとちょっと疑問なのですが。</p>
事務局	<p>航空写真につきましては、後日確認させていただいて、分かりました段階でご説明させていただきます。</p>

委 員	多田東小学校の敷地の中に、昔、里道が南北に走っていましたが、その延長上の道ではないのですか。
委 員	その延長上の道ではないです。
委 員	里道の付け替えは、多田東小学校を建てる時に教育委員会がされたのですが。
委 員	学校の真ん中に里道が走っておりました。今度、市街化区域と調整区域を分けるというところが昔の道路の境界線です。
議 長	その辺り、またご検討いただくということですね。民間の遊園地等も中の園路が地図に入っていることがありますので、その辺りは調整をお願いいたします。他、線引き見直しに関しては、いかがでしょうか。
委 員	確認をさせていただきたいのですが、西畦野のところで、新名神高速道路が整備されたので境界調整しているのご説明いただいたのですが、茶色の線が道路の予定のラインだと思いますが、今回の見直し後の赤色のラインとはずれていますが、これは現状の整備された地形地物に沿って見直し後の赤色のラインが引かれたのでしょうか。先程、航空写真の話もありましたが、沿っているのですね。
事務局	今回の線引き見直しにつきましては、都市計画道路のラインに合わせるのではなくて、現況の市道の中心線に合わせた形で線引きの境界調整を行っております。
議 長	他、いかがでしょうか。  そうしましたら先程のスケジュール説明の時にありましたように、県との協議が進む段階でまた報告があると思しますので、ここで一旦、終了させていただきたいと思えます。  それでは、報告事項の 川西市における生産緑地制度運用の見直しについて、事務局より説明をお願いします。
事務局	事務局 報告 「川西市における生産緑地制度運用の見直しについて」
議 長	只今の説明内容につきまして、ご意見ご質問はございますか。
委 員	川西市における生産緑地制度の運用方針についてお聞きしたいのですが、これまでも農業の後継者がいない等の色々な理由で生産緑地が解除されて、他の土地利用に切り替えてこられた事例が多々あったのですが、その経緯の中で一旦その土地を市に購入していただくことはできないかという形で手続き上は運用されていたと思うのですが、実際はそのような受け皿が全くないような状況でした。今回、新しい考え方として整備はされていますけれども、保水や緑地の機能、災害

	<p>時の空地の問題等の理想の文言が並んでいますが、そのために市が買い取る制度があっても買い取るための財源がないのにこのような言葉が書かれているのはおかしいと思います。これまで、市が買い取らないから所有者の意向によって宅地化してしまうという流れになっていたのですが、今回新たに方針として出されたけれども、市がしっかりと生産緑地を保全するという観点で、これが守れるような制度そのものを裏支えするようなものをしっかりと持っていなかったら、絵に描いた餅になってしまうのではないのでしょうか。ちょっと厳しいことを申しましたが、その辺りの考え方を教えてください。</p>
事務局	<p>確かに、生産緑地の買取り申出が出されて、市が買い取ったという事例はほとんどありません。生産緑地が30年経って買取り申出が何十件と出てくることが想定されますが、それに対して、市が農地を買って緑地として保全し、管理していくという計画は立っておりません。土地利用ができるところにつきましては民間の土地利用が進められると思いますが、そうでないところは、放棄地となる最悪のことも考えているのですが、川西市に限らず全国的にその取扱いを何とかしなければならぬということ、我々もどうしたら良いだろうという思いを持っているのですが、具体的に策が出ていないという状態です。今後もそれに対する対策については考えていきたいと思っておりますので、名案が出てきましたらまたご意見いただいで対応していきますので、現時点では努力中ということでご理解いただければと思います。</p>
委員	<p>全てが全てそういうことを目指せということはありません。例えば西多田で生産緑地が解除されて宅地化していき、雨水排水の面で問題が起こったことがありました。田んぼには保水機能がありますが、宅地化されることによって周辺の農業用水路の雨水排水機能の能力をはるか超えてしまうことが起こることもあり、そのような状況は各地で起きています。そして、結局公共工事として水路の整備等をやらなければならない、その費用が結構大きな金額となってしまいますので、例えば重点区域を決めて、この地域だけはもし買取り申出があった場合は、方針でうたっているように市は防災という観点から積極的に買い取るというくらいのモデル地区があっても良いのではないかと思います。そういうことをやっていかないと、結局なし崩しで生産緑地がどんどんなくなっているのだと思います。後継者の不足や、相続の色々な状況があって生産緑地の解除申請があり、防災面や周辺の住環境を良い状態で保ってきた生産緑地をなくさざるを得ない状況になっています。全てはできないかもしれませんが、この地域だけは何かしようというところがあっても良いのではないのでしょうか。でなければ、今回こうやって方針を作ったけれども、なかなか難しいなあと感じます。</p>
議長	<p>国の方があるべきものとして市街化区域内農地を挙げてきたことに対して、理屈として防災や環境の保全といったことを考えているのだから、これをいかに担保できるかということにならないと、あるべきものという根本論が実現できないのではないかというお話かと思っております。そういう意味では、どういう機能がどういう地域で必要か、あるいはそのためにどのくらいの農地を今後も担保していく必要があるのかということをもう少し精査していただいで、何か考えるべきことがあるのではないかということかと思っております。</p> <p>ただ、今回説明の中で、生産緑地の要件の引き下げと特定生産緑地の指定のみ説明いただいでいるのですが、国の方の改定はかなり多岐に渡って書かれておりまして、都市緑地法の中に市民緑地制度というものができました。市民緑地制度</p>

	<p>は土地を買い取らずに、地権者からお借りして担保していこうという制度ですので、そのような市民緑地制度へ誘導していくのも一つの考え方だと思います。さらに、現実的に農業している方にとっては営農が続けられるかという観点が必要で、その為には生産緑地内の農家レストランであったり、地産地消が構築されるようなことで改正になっておりますので、トータルな仕組みの中で、買取りをそこへ誘導するのではなくて、様々なメニューの中で、営農を前提とした中での農地の保全であったり、あるいは農地が保全できない場合であっても市民緑地への協力の要請であったりと、いくつかのメニューで対応できるはずですので、もう少し多面的に検討をしていただくとアイデアもより出てくるのではないかと思いますので、その辺りも少し準備を始めていただきたいと思います。</p>
<p>委員</p>	<p>今回、法の改正によって生産緑地の解釈ができるようになったということで、今回のアンケートでは生産緑地を続けるのか、買取りを申し出るのか、という選択肢しかありませんでしたので、このアンケートを基に、市としてどうしていくのかを進めていきたいということではあります。会長のおっしゃられた多面的な選択肢もしっかり考慮していただきたいなと思っています。</p> <p>それから、アンケートの問13のところ、何かご意見等がありましたらお答えくださいとありますが、あるという方が18.1%ということで、どのような意見があったか記載されていませんので特徴的な意見がありましたら紹介していただきたいです。</p>
<p>関係人</p>	<p>産業振興課です。</p> <p>質問13のご意見のところですが、説明の中にもありましたように、行政からもっと新制度の情報を提供して欲しいというご意見が10件、税への不満、個別相談の窓口が欲しい、農業だけでは生計が成り立たないというような意見がありました。</p>
<p>委員</p>	<p>説明がまだ足りないということですので、今後説明会等を開いて周知されていくということですが、説明会はいつ頃行われる予定なのですか。説明会は丁寧に個別に対応できるように、なるべく少人数で行っていただきたいと思いますが、どのような形で周知を図っていくのでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>説明会につきましては、平成31年度に具体的に計画を立ててまいりたいと考えておりますが、おっしゃるように地域に入って少人数の形をとるかにつきましては、会場の都合もありますので、JAと協力してその辺りを踏まえて考えていきたいと思っています。</p>
<p>委員</p>	<p>現在93.3haのうち約81%が対象と聞いておりますので、今回の法改正は良いことだとは思っておりますので、せめてこの割合を現状維持、あるいは増やす方向でしっかり説明をしていただきたいと思います。</p> <p>施策のところ、大きく3点挙げられておりますが、前にいただいた資料で田園住居地域の指定等というようなことも掲載されていたのですが、その辺りは考えておられないのかお聞かせください。</p>
<p>事務局</p>	<p>現時点で田園住居地域のことは考えておりません。検討するかどうかも含めて、もう少し様子を見たいと考えております。</p>

委員	現時点で検討されないという理由は何ですか。もう少しこうならないと検討課題にも挙がっていかないとか、何かあるのでしょうか。
事務局	特別に何かあるからという訳ではございません。
委員	今後、検討する可能性はあるということですか。
事務局	はい。
議長	<p>少し法改正の意味付けで言うと、田園住居地域というものが新しく13番目の用途地域としてできましたが、国交省がどのようなところに目星をつけているかというと、少し不便なUターンというところで、なかなか従来のような敷地坪や住宅開発では売れないという状況で、土地は買収しているけれども販売ができないというところをどうするかという一つのアイデアとして、農地付き住宅として販売をすればその魅力がアップして新たな住宅街として売れるのではないかと行っています。モデルとなっておりますのが、つくば市にあります中根金田台地区の区画整理事業で、農地付き住宅として300㎡以上の敷地で半分住宅、半分農地ということで既に先行して販売されております。このようなタイプのところを全国的に広めていこうという目的です。その流れを受けた時に、本当に今後川西市内にそのような農地付き住宅として展開できるような可能性があるのかということを考えていただきたいと思います。</p>
	<p>それから近々の話ではないですが、私がお手伝いしているところで言いますと、三重県名張市では駅から遠い開発されたニュータウンの中に空地空き家が発生し始めておりますので、例えば空いた土地を隣の方が購入し、一方は家庭菜園等の農地として使い、住宅と合わせて2つの土地を合筆していくような、そのような土地利用の方向性もあるのではないかと行っています。都市計画マスタープランレベルで書いているだけなのですが、将来川西市でも空地がなかなか売れないという状況になってきた時に、そういう可能性として考えておくことはあるかと思っておりますが、近々にはそういう状況ではないだろうなということで、市役所の方で少し時間をかけて検討するという事になっているのではないかと推測しております。</p>
	<p>それから先程出ました説明会の件ですが、このままいってしまうと面積要件の引き下げと、特定生産緑地の指定の説明で終わってしまいますので、先程申しました通り国の方は都市緑地法と生産緑地法をパッケージでかなり改正しておりますので、その辺りの全体像を説明していただいて、様々なメニューが出てきていることや、営農の支援の制度も出てきていることを周知していただければと思います。</p>
	<p>それからアンケートで聞いていただいたのですが、今回の改正の中で別の方が借地で農業を続ける場合も大丈夫になりましたので、自分がずっと営農し続ける必要がなくなりましたので、その辺りの可能性も説明会で説明していただきたいと思っておりますし、さらに仲介は誰がするのかということも検討をお願いしたいと思います。最近、特にお若い方でも農業をやりたいという方が増えてきておりますので、そういう方への触手も含めて、多面的に検討していただければと思います。</p>
委員	先程、説明会についてはJ Aと調整しながらということでしたが、J A側からしましたら行政の窓口は産業振興課でよろしいのでしょうか。

関係人	<p>はい、産業振興課です。この生産緑地問題につきましては、JAは農家の方々とのつながりが深いこともありまして、我々産業振興課とJAの方で何度か意見交換をさせていただきまして、この説明会につきましても連携をとって、場所の提供であるとか、情報の提供であるとか、そういったことを加味しながら、農家さんに丁寧に説明していくというように考えております。</p>
委員	<p>JAの担当部署は資産管理ですね。</p>
関係人	<p>JAの方は、資産管理も含めて、阪神のマネージャーの方等、営農支援センターだけではなくて、割と広域な形で調整を進めております。</p>
委員	<p>空いた農地を、世間一般に誰がどのように知らせるのでしょうか。土地を持っていらっしゃる方でも家族が近所にお住まいの方は良いのですが、そうでない方はその土地をどのように利用していったら良いのかも分かりませんので、そのような方をきちんと導いていけるような部署を考えていかないといけないと思います。</p> <p>それからもう1件、相続をしても開発もできないし、売ることも、管理することもできないので、相続するのが嫌だという話が出てきている状態の中で、今のよう話が進んでしまうのかと思うと、非常に心配です。もう少し積極的に関わりを持っていく施策を考えなければ、私は農地を守っていくことは不可能だと思っております。これは、川西市だけの問題ではないと思っております。</p>
議長	<p>説明会の際には、ぜひとも制度の説明だけではなくて、それぞれの農家さんや所有者さんが、困っていらっしゃるのに対して、こういうような可能性がりますよという説明の中で制度の説明していただければ、先程のご指摘はうまくできるのではないかと期待しております。</p> <p>他、いかがでしょうか。</p> <p>市の方には、大分宿題を出しましたけれども、うまく川西モデルのような形ができましたらと思いますので、私も知恵出しにはご協力させていただきますので、ぜひとも良い方向に進んでいただければと思います。</p> <p>それではこの件につきましては終了させていただきますので、その他、いかがでしょうか。</p>
事務局	<p>長時間に渡りまして、貴重なご意見をありがとうございました。本日も説明させていただきました、線引き見直しと生産緑地につきまして、段階的に変化が生じましたら、随時ご報告させていただきたいと思っております。</p> <p>次回の開催につきましては5月を予定しております。また、日程調整の方、よろしく申し上げます。案件につきましては、今回説明させていただきました線引き見直しと、都市計画道路網見直しにつきましてご説明させていただければと考えております。</p>
議長	<p>それでは全ての案件を終了させていただきます。 ありがとうございました。</p>