

牛久市都市計画審議会議事録		日時	令和4年8月22日（月曜日）
件名	令和4年度 第2回 牛久市都市計画審議会	場所 時間	牛久市保健センター2階 研修室 14:00～15:15
作成年月日	令和4年8月31日（水曜日）	作成者	都市計画課：北澤 浩代
出席者	(出席委員) 岡本 直久委員、雨宮 護委員、秋山 穰委員、高橋 研二委員、 池辺 己実夫委員、橋本 彊委員、徳生 明正委員、 山越 康義委員、浜谷 恒平委員（代理：常総国道事務所 高橋 晃浩副所長）、 桑名 美恵子委員、来栖 光彦委員 (牛久市) 長谷川建設部長、 (事務局) 藤木建設部次長兼都市計画課長、飯島補佐、北澤主査、向井主事 (傍聴者) 0名 (順不同)		
議事内容	【諮問事項】 ・意見聴取 特定生産緑地の指定について		
会 議 内 容 等			
1. 開会 2. 市長挨拶 3. 会長挨拶 4. 諮問 ・根本市長が諮問書を読み上げ、岡本会長へ提出する。 5. 議事 【審議事項】 ○特定生産緑地の指定について、事務局が資料をもとに説明。 <特定生産緑地の指定> ①猪子第1号生産緑地地区、②柏田第1号生産緑地地区、③柏田第2号生産緑地地区、④上柏田第2号生産緑地地区、⑤田宮第1号生産緑地地区、⑥田宮第2号生産緑地地区、⑦田宮第5号生産緑地地区、⑧牛久・五反田第1号生産緑地地区、⑨牛久・大流第1号生産緑地地区、⑩牛久・大流第2号生産緑地地区、⑪牛久・籠田第1号生産緑地地区、⑫牛久・北浦第1号生産緑地地区、⑬牛久・南裏第5号生産緑地地区、⑭牛久・南裏第6号生産緑地地区、⑮牛久・南裏第7号生産緑地地区、⑯城中第1号生産緑地地区、⑰富士久保第1号生産緑地地区、⑱女化第1号生産緑地地区、⑲女化第2号生産緑地地区 ◎質疑 (委員) ⑨牛久・大流第1号生産緑地地区について 真ん中の土地で分断して、北側の土地と南側の土地に分かれてしまうが、併せて0.2haとのことですが、2つ一括して扱うのかまたは分割して別々に扱うのかという考え方で進めるのでしょうか。 (事務局) 現時点では、買取申し出がでていないわけではないので、中央部分の土地も含めてあわせて一括で			

扱っています。今後買取申し出があった場合は、別の生産緑地地区としなければならないのか確認が必要となります。

(委員) 現状では中央で分割されてもそれぞれで 500 m²以上ありそうなので大丈夫だと思うが、10 年後にまた特定生産緑地を継続するかどうかになったとき、この地区が一括として扱うかまたは別地区として扱うかによって変わってくると思うので、あらかじめ整理しておいたほうが良いと思います。

(事務局) 考え方について整理しておきます。

(委員) 分割されてしまう場合、地区の名称はどうなるのかも気になるところです。1号2号などで区別するとこっちもあっちも1号などと面倒なことにならないといいなと思います。

(委員) ④⑪⑯について、資料の写真を見た限りでは緑地になってないように見えるが、宅地並み課税逃れで生産緑地にしているのではないかと思えるがいかがなものでしょうか。

(事務局) 今回特定生産緑地に指定する地区については、農業委員会事務局と現地確認をしています。特定生産緑地としてあるべき姿としては耕作していることが一番ではありますが、都市計画運用指針のなかで何らかの理由で一時的に休耕状態にある場合でも生産緑地地区として認められるという文言があるのでそれと同じような考え方で、現在休耕中である土地として扱っています。すぐ耕作できないようであれば農地として認められないと思うが、農地として認められるかについての判断は農業委員会事務局に判断を仰ぎ、今回特定生産緑地に指定するものであります。

(委員) 龍ヶ崎市の都市計画にも携わっておりまして、龍ヶ崎市では年に2回、秋と春に行政が生産緑地地区を見て回っていて、農業活動しているかどうかを確認しているということだったので、牛久市ではいかがなものかと思い確認しました。

(委員) 取手市では、農業活動が見られない地区については営農者を呼び出してやる気があるかどうかの確認を取っているとのこと。そうしないと10年間延長されてしまいますので。法律的には休耕地でもよいのかもしれないが、それを超えて行政のほうでどこまで確認を取るか、住宅地から迷惑がられる前にちゃんと手を打てるかどうか重要かと思います。

(委員) 資料として、撮影日を入れた物的証拠のある写真を撮る必要があるでしょう。次回以降は日付を入れるようお願いいたします。

また、今回農業をやめてしまう地区は、許可が下りれば住宅になるのですよね。その見通しはどうでしょうか。その用途変更が都市計画的に問題を生じさせないか。例えばマンションが建てられるくらい広い土地は周りに道路がちゃんと整備されてなければ面倒なことになるでしょうし、懸念があるような土地はないか確認したい。

(事務局) 今回特定生産緑地に指定しない地区には、今現在耕作している地区もありますが、今後の活用については完全に把握しているわけではありません。地区の面積が小さいとか複雑な形をしているという理由で大規模な建物は建てづらい地区が多いほか、周囲に県道野田牛久線など大きな道路が整備されていると認識しています。

(委員) 大規模な建物が建てられるような場合は建築指導が入るのでしょうかね。

(事務局) 牛久市の場合、500 m²以上の場合は開発行為申請が必要となっています。ほとんどが開発行為に該当して、なおかつ区画整理の中であっても生産緑地に指定されていた地区を宅地化する際には500 m²以上の開発行為となっていますので、その場合は、緑地保全、道路整備、排水制限

など開発行為で指導をまいります。

6. 答申

- ・岡本会長から根本市長へ答申書を手渡す。

7. 閉会