

西尾市都市計画審議会会議録

開催日時 令和7年11月18日（火）

午後2時30分～午後3時10分

場 所 西尾市役所2階 22会議室

議 題 議案第1号 西三河都市計画生産緑地地区の変更（西尾市決定）について

出席委員 嶋田喜昭 黒柳和義 松井晋一郎 中根志信 小林孝幸
朝岡市郎 手島とし子 外山好一 村井由加子 磯貝 剛
芦刈和彦

欠席委員 牧千恵子 齋藤種治 中根静夫 斉藤忠司

事務局	都市整備部長	吉田修二
	都市整備部技監	大見敬一
	都市計画課長	青山 光
	都市計画課	課長補佐 鈴木 崇
		技 師 小林栄基
		技 師 三治 蒼

公開の有無 公開

傍聴人数 なし

(開会) 午後2時30分

委員紹介

会長あいさつ

会議成立の報告

- ・審議会出席委員は15名中11名、西尾市都市計画審議会条例第5条第2項により、審議会は成立。

署名委員の指名

- ・西尾市都市計画審議会運営要綱第6条第1項により、朝岡委員、手島委員を会議録署名委員に指名。

議題

1 西三河都市計画生産緑地地区の変更（西尾市決定）について

(都市計画課より議案説明)

質疑

【嶋田委員】

今回審議する生産緑地は解除されていると思っていますが、いつ解除されたのでしょうか。

【事務局】

5ページ下段にある箇所別調書記載のものについて、申請がされるごとに個別に手続きを行い、制限解除をしております。

【嶋田委員】

早く解除されたものはどのくらい経っているのでしょうか。解除されてから数か月経っているところではすでに建物が建っているのか確認したいと思っています。

【事務局】

現場を確認しており、すでにアパートや住宅が建っているところもございます。また、令和6年4月以降に解除されたものでございます。

【嶋田委員】

1年以上経つということですが、未利用地も残っているのでしょうか。

【事務局】

はい。未利用地も残っております。

【中根委員】

解除をして1年以上経つということですが、都市計画の変更に関して、年2、3回行われる都市計画審議会では毎回議案としているのか、年1回なのか、また今

回変更する面積が記載されていますが、近年における変更の推移として、年々増えているのか、それほど変化がないのか等をお伺いしたいと思います。

【事務局】

今回諮っているものは令和6年4月から令和7年3月までに解除されたもので、毎年この時期くらいに諮らせていただいております。生産緑地の解除の推移についてですが、令和4年度から令和7年度にかけては西尾市全体で約6.7haが解除されております。また、毎年2haから3ha程度が解除されております。

【中根委員】

1年間の中で解除はされているが審査するのは1年分まとめてということですが、審査の前に開発されてしまうことにはならないのでしょうか。

【事務局】

4ページ上段にあるように約3か月で生産緑地の制限解除がされ、その時点で現場は開発等ができるようになります。法手続き上も問題はございません。

【嶋田委員】

当初生産緑地の面積はどのくらいあり、30年が経過して特定生産緑地としたものはどのくらいあったのでしょうか。特定生産緑地に指定していない土地については買取申出を行う等、いずれ宅地並み課税になり宅地化されていくと考えていますが、当初の状況を教えていただければと思います。

【事務局】

旧西尾市は平成4年に指定しており、約79haです。令和4年に30年が経過した時点では約35haあり、そのうち特定生産緑地に移行したのは約28haとなっております。その差分である約6.7haが特定生産緑地に移行しなかった面積となりますが、税金が段階的に上がっていくことになります。

【嶋田委員】

5ページの一団番号109-60について、農業従事者の故障ということですが、2,643㎡の街区公園並みの面積があります。市としてどう検討して買い取らなかったのかお聞かせください。

【事務局】

買取申出がされてから約3か月で手続きを終える必要があり、いつ買取申出がされるかわからないため予算計上もしておらず、実情としては市が買い取るのは難しく、今回も買い取りは行っておりません。また、この土地に関しては区画整理の中であり、近隣には公園や緑地がございますことを付け加えさせていただきます。

【黒柳委員】

昭和45年に都市計画法が施行され、その当時の旧西尾市内の農地面積がどの程度で、今現在はどの程度か、ご説明をお願いします。隣の安城市では約50%の農地がなくなっており、本市がどのような状況なのかお答えいただきたいと思います。

【事務局】

すぐにお答えができないため、確認させていただきます。

【黒柳委員】

次回の都市計画審議会でも構いませんので、お聞かせいただければと思います。

【嶋田委員】

農地とは限りませんが、緑の基本計画等で緑被率があるかと思いますので、緑がどの程度かは確認できると思います。

【事務局】

緑の基本計画では農地だけでなく公園、緑地、山林等を含めた緑被率になっております。合併もしておりますので、どの時点とするかも考えたうえで、数字をご回答させていただきます。

【嶋田委員】

旧西尾市も旧三町も両方確認してください。

【事務局】

承知しました。

【嶋田委員】

現在グリーンインフラが減ってきており、また買い取りもできないですが、防災を踏まえた市としての考えはあるのでしょうか。

【事務局】

公共空地を含めた保全が大事だとは考えていますが、市として動けていないのが実情であります。

【嶋田委員】

他市では市民農園のようにしていくといった保全の仕方もあるのではないかと思います。調整区域や田んぼも多いのでそれほど心配はしていませんが、市街化区域の排水能力は失われていきますので、確認はしていく必要があると思います。

【事務局】

排水能力や保水能力は必要なものであると考えています。保水能力までは確認ができませんが、面積や緑被率については、確認させていただきます。

【中根委員】

4 ページにあるように申請があった場合は公共施設として市や県が買い取る、または農業委員会にあっせんを依頼するとのことですが、今回審議する1.4haの中に実際に買い取りやあっせんがされた土地はあるのでしょうか。

【事務局】

買い取り、あっせんともに1件もございません。

【中根委員】

買い取りがない理由はどのように分析されているのでしょうか。

【事務局】

事前にわかっている場所でもなく、予算の都合もあるため、期限内に決定するのが難しいという実情があると考えております。

【中根委員】

例えば、行政が新しい公共施設を整備しようとしたときに、調べてみたら生産緑地だったというケースでは、地主に話をして買い取りという方法になると思うが、そういう状況は考えられるのでしょうか。

【事務局】

近年では、区画整理を行うにあたって、田んぼ等が生産緑地であることがあり、市で買い取りをさせていただくため、区画整理の起ち上げに合わせて調整をさせていただき、解除の手続きを行うことはあります。その用地については保育園用地としているところもございます。

【中根委員】

農地を守る、緑地をつくるということが大事であり、予算のことを言ったら、すべて予算がないという一言で片付けられてしまいます。どうしてもやらなければならないときがあったならば、理由がしっかりすれば当然買い取りもできるのではないかと思いますので、予算がないという一言で片付けるのではなく、考えていってほしいと思います。

その後に採決を行い、原案のとおり承認。

その他

（全体を通しての質疑）

【黒柳委員】

生産緑地を後継者が亡くなった等の理由で解除されるということですが、西尾市内は排水路の整備が遅れているため、こういう土地を臨時の調整池とし、西尾市として排水路の整備ができるまで借地をすれば、少しでも洪水対策に寄与できるのではないかと思います。考えをお聞かせください。

【事務局】

市街地においては道路冠水等が起こり始めており、過去よりも近年の方がそういった被害が出ている状況であります。そういった中で借りるかどうかは施策が必要となってきます。今は雨水対策マスタープランをつくっているところで、市街地の浸水対策というのは、また別で計画しています。調整池で使うところを生産緑地のままで使えるのかどうか確認できていませんので、そのあたりも確認したうえで、どういった借地になるかわかりませんが、担当部局への投げかけは

していく必要があると思います。買取申出があった段階で照会は市内部ではすべてかけており、そのうえで申出がないということで解除していますので、また位置をみながらやっていくようにと話していきたいと思います。市としても参考意見として聞かせていただきます。

(閉会) 午後3時10分