

第31回木津川市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 令和5年11月6日(月) 午前9時30分～
- 2 場 所 木津川市役所 全員協議会室
- 3 出席者 (委員) 宗田委員、大庭委員、井上委員、河崎委員、牧井委員、倉委員、福井委員、山本しのぶ委員、森本委員、兎本委員、山本健一委員、深石委員、岩井委員、森村委員、吉田委員、小川委員、西原委員
(木津川市) 稲垣副市長、島川次長、若狹課長補佐、兼嶋主任、木村担当課長、田中課長補佐
- 4 議 事
議案第69号 相楽都市計画 生産緑地地区の変更について
議案第70号 相楽都市計画 下水道の変更について
- 5 その他
- 6 閉 会

○若狹課長補佐 定刻となりましたので、ただいまから第31回木津川市都市計画審議会を開催させていただきます。

現在、17名の委員の御出席をいただいております。委員の2分の1という定足数を満たしておりますので、当審議会条例第5条第2項の規定により、本日の審議会が成立しておりますことを御報告いたします。

それでは、お手元に資料をお配りしておりますので、資料の御確認をお願いいたします。

まず、次第でございます。配席図でございます。委員名簿でございます。木津川市都市計画審議会条例でございます。同じく条例施行規則でございます。ファイル「議案図書」でございます。最後に、カラー刷りの説明資料でございます。以上でござい

ます。よろしいでしょうか。

続きまして、本日の日程でございますが、恐れ入りますが、お配りしております次第を御覧ください。

初めに、稲垣副市長からの挨拶、そして、委員紹介と続きまして、本都市計画審議会の会長の選出を行います。

会長を選出いただきましたら、新会長から御挨拶を賜りまして、議事に入まいります。

本日の議事は、案件が2件ございまして、いずれも議決案件でございます。

その後、その他・閉会といった流れで進めてまいりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、審議会の開催に際しまして、稲垣副市長から御挨拶申し上げます。

○稲垣副市長 皆様、おはようございます。副市長の稲垣でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

本来であれば谷口市長が御挨拶申し上げるところですけれども、あいにく外出しておりますので、私から一言御挨拶申し上げたいと思います。

本日は皆様、大変お忙しい中、第31回木津川市都市計画審議会に御出席いただきまして、誠にありがとうございます。また、平素より木津川市のまちづくりにつきまして、格別の御支援・御協力を賜っておりますことに対しまして、改めてこの場をお借りしまして御礼申し上げたいと思います。

さて、木津川市では来年度からスタートします第2次木津川市総合計画後期基本計画に向けまして、総合計画の見直しを行っているところでございます。この間、木津川市におきましては、人口減少の時代に入りましても多くの子育て世代に転入いただきまして、合併時に6万6,490人だった人口が昨年の9月には8万人に達したところでございます。

しかしながら、昨年の本市の状況を見ますと、人口の増加傾向につきましても、一

定の落ち着きを見せておりまして、全国の自治体と同様に人口減少に転じる転換点を今まさに迎えているのではないかというふうに考えているところでございまして、今後は若い世代の定着、またふるさと木津川市への思いを醸成していく、このような施策の必要性が高くなっているというふうに感じているところでございます。委員の皆様方におかれましては、将来を見据えました、よりよい都市計画が進められますよう、一層のお力添えを賜りますようよろしくお願い申し上げます。

本日、皆様に御審議いただきます案件につきましては、「相楽都市計画 生産緑地地区の変更について」及び「相楽都市計画 下水道の変更について」の2点でございます。

この後、詳細につきましては、担当から御説明させていただきます。

よろしく御審議を賜りますようお願い申し上げまして、簡単ではございますが、開会の挨拶とさせていただきます。本日はどうぞよろしくお願い申し上げます。

○若狭課長補佐 ありがとうございました。

続きまして、今回は現在の委員体制となりましてから、初めての都市計画審議会の開催となりますことから、委員の皆様の御紹介をさせていただきます。

お手元のA4の「委員名簿」を御覧ください。現在の委員の皆様を記載しております。

最初に、学識経験のある者から構成されます、1号委員の皆様を御紹介申し上げます。

宗田委員でございます。

○宗田委員 宗田です。よろしくお願いします。

○若狭課長補佐 続いて、大庭委員でございます。

○大庭委員 大庭でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○若狭課長補佐 続いて、井上委員でございます。

○井上委員 井上でございます。よろしくお願いいたします。

○若狭課長補佐 続いて、河崎委員でございます。

○河崎委員 河崎でございます。よろしくお願いいたします。

○若狭課長補佐 続いて、牧井委員でございます。

○牧井委員 牧井でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○若狭課長補佐 続きまして、木津川市議会の議員から構成されます、2号委員の皆様を御紹介いたします。

倉委員でございます。

○倉委員 おはようございます。倉でございます。

○若狭課長補佐 続いて、福井委員でございます。

○福井委員 福井でございます。よろしくお願いいたします。

○若狭課長補佐 続いて、山本委員でございます。

○山本のしのぶ委員 山本です。よろしくお願いいたします。

○若狭課長補佐 続いて、森本委員でございます。

○森本委員 森本でございます。よろしくお願いいたします。

○若狭課長補佐 続いて、兎本委員でございます。

○兎本委員 兎本でございます。よろしくお願いいたします。

○若狭課長補佐 続きまして、関係行政機関または京都府の職員から構成されます、3号委員の皆様を御紹介いたします。

山城南土木事務所長の山本委員でございます。

○山本健一委員 山本です。よろしくお願いいたします。

○若狭課長補佐 続いて、木津警察署長の深石委員でございます。

○深石委員 深石でございます。よろしくお願いいたします。

○若狭課長補佐 続いて、相楽中部消防組合消防本部消防長の岩井委員でございます。

○岩井委員 岩井でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○若狹課長補佐 続いて、農業委員会長の公文代委員でございます。

続いて、木津川市商工会長の森村委員でございます。

○森村委員 森村です。よろしくお願いします。

○若狹課長補佐 続きまして、本市の市民からの公募により構成されます、4号委員の皆様の御紹介をいたします。

吉田委員でございます。

○吉田委員 吉田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○若狹課長補佐 続いて、小川委員でございます。

○小川委員 小川でございます。よろしくお願いいたします。

○若狹課長補佐 続いて、西原委員でございます。

○西原委員 西原奈保美です。よろしくお願いいたします。

○若狹課長補佐 なお、委員の配席につきましては、委員名簿のとおりといたしますので、御了承願います。

次に、木津川市の主な職員につきましても、御紹介させていただきます。

建設部次長兼都市計画課長の島川でございます。

○島川次長 島川でございます。本日はよろしくお願いいたします。

○若狹課長補佐 なお、その他都市計画課の職員のほか、本日は、下水道に関する案件もございますので、関係課である上下水道部工務課の職員も幹事として出席させていただきます。よろしくお願いいたします。

それでは、稲垣副市長は、この後公務のため退席をさせていただきますので、御了承願います。

○稲垣副市長 皆さん、よろしくお願いします。

(副市長退席)

○若狹課長補佐 それでは、任期満了に伴い、木津川市都市計画審議会の会長の選出を行います。

木津川市都市計画審議会条例第4条第1項によりますと、会長は学識経験のある者のうちから委員の選挙によって定めると規定されております。

都市計画課からの提案でございますが、委員の皆様からの指名推選の形をとらせていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

（「異議なし」という声あり）

○若狭課長補佐 異議なしということですので、それでは指名推選により、会長を選出したく存じます。どなたか、会長の推選をお願いしたいと思っております。

はい、井上委員。

○井上委員 井上でございます。会長には、京都府立大学において名誉教授として教鞭をとられており、都市計画法及び都市計画制度に精通していらっしゃる宗田委員を推薦申し上げます。

以上でございます。

○若狭課長補佐 ありがとうございます。

ただいま、井上委員から宗田委員を推選したいと御発言がございました。ほかに、御意見等はございますでしょうか。

（「なし」という声あり）

○若狭課長補佐 御意見なしということでございますので、井上委員からの御提案のとおり、宗田委員を推選により会長に選出することではいかがでしょうか。

（「異議なし」という声あり）

○若狭課長補佐 異議なしの声がございましたので、それでは、宗田委員に会長をお願いしたいと存じます。宗田会長、どうぞ会長席へお移り願います。

○宗田会長 それでは、一言御挨拶申し上げます。長年この木津川市の都市計画審議会の委員をさせていただいておりまして、このところは会長職も務めさせていただいております。いつも委員の皆さん方の御協力、市議会の皆さんにも大変熱心に御協力いただきまして、警察、消防もいつもご参加いただきありがとうございます。

今回、今、副市長からお話がありましたように、また新たな任期が始まりますが、丁寧の一つずつ審議しながらこのまちづくりの変更を皆さんと広く議論していきたいと思ひますし、また、市民の皆さんの関心も高いようでござひまして、公募委員の方の応募も多く、傍聴の方にも来ていただひていることでもありますので、開かれた審議という形で進めていきたいと思ひます。よろしくお願ひします。

それでは、都市計画審議会の規定に従ひまして、職務代理者の指名をさせていただきます。これもいつものことですが、大庭委員に一つよろしくお願ひしたいと思ひますので、私が欠ける場合は大庭先生が引き続き都計審を進めていただけるということによろしいでしょうか。

(「異議なし」という声あり)

○宗田会長 ありがとうございます。

それでは、早速本日の議事に入りますが、その前に傍聴者がおられるようでござひますので、委員の皆さんも特にご異議はないと思ひますので、いつものとおり傍聴者に入室いただひて、それから議事を始めたいと思ひます。どうぞ。

(傍聴者 入室)

○宗田会長 傍聴者の皆様、お待たせして大変失礼しました。今、新しい任期の委員で始まりましたので、会長の選出をさせていただきますして、議事はこれからでござひますのでよろしくお願ひします。

御存知と思ひますが、傍聴要領をお配りしておりますので、御一読いただきまして、録画・録音等はできませんということと、写真撮影も、今、写真撮影はされませんよね。今だったらできますけれども。では、ないということで、議事に入らせていただきます。

それでは、最初の議事から入りますが、今日の議事は2つあるんですが、議案の採決に関しまして必要となりますので、あらかじめ議案採決に関しまして御説明いただくと思ひます。お願ひします。

○兼嶋主任 失礼いたします。都市計画課の兼嶋と申します。恐れ入りますが、座って御説明させていただきます。

それでは、議案の採決の方法について、御説明申し上げます。木津川市都市計画審議会条例施行規則第5条において、「規則に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮って決定する」と規定されております。

そこで、都市計画課からの御提案ですが、採決につきましては、議事をスムーズに進めるために、採決の方法を明確化することとし、各議案につきまして、都市計画課からの説明の後、質疑応答を終えましたら、議長が口頭で異議の有無を確認し、異議がない場合、原案のとおりとして決定する簡易採決方法によることといたします。

また、議案に対しまして、委員の皆様方の御意見が分かれた場合の採決方法といたしましては、挙手により決するという方法で採決を行ってまいりたいと考えております。

以上でございます。

○宗田会長 よろしいでしょうか。というのは、何年か前に挙手採決で裁定したことがございまして、そのときも集中議論してやったんですが、かなり時間をかけても合意に至らなかったものですから、異議なしということにならない。最後、苦渋の決断で採決するということがございましたけれども、処理場の件でしたが、都市計画審議会ですので、どうしてもそういうようになる。一方で住民の反対が少し強かったりすると、どうしてもそういうことになりましたが、今回はその採決のことは残したままですので、通常は異議なしという形でできるだけ合意に至るまで審議するという形で進めていただきたいと思います。

それでは、次は議事に先立ちまして、議事録の署名委員の指名ということになりますが、これも規則の規定によりまして、委員名簿順ということで山城南土木事務所長の山本委員にお願いしたいと思いますので、今回は順番的によろしくお願いしたいと思います。私、会長と委員の二人で議事録を確認した上で署名して記載するというこ

とにします。

それでは、傍聴と議案の決定の仕方、議事録署名人が決まりましたので議案に入りたいと思います。

それでは、議案第69号及び議案第70号を一括して御説明いただきたいと思います。

○兼嶋主任 都市計画課の兼嶋でございます。それでは、お手元に配付させていただいておりますカラー刷りの資料「第31回木津川市都市計画審議会」を基に、今回の都市計画変更について御説明させていただきます。恐れ入りますが座って御説明させていただきます。

表紙をおめくりいただきまして、まず、(1)相楽都市計画生産緑地地区の変更について御説明させていただきます。

3ページを御覧ください。

簡単に、生産緑地制度の概要について御説明させていただきます。

生産緑地は、土地所有者等の申出により、市街化区域内の農地で、良好な生活環境の確保に効用があり、公共施設等の敷地として適している500平米以上の農地を都市計画に定め、建築行為等を許可制により規制し、都市農地の計画的な保全を図るものでございます。

また、市街化区域にある農地は宅地並み課税がされるのに対しまして、生産緑地は軽減措置が講じられています。

このことから、当該生産緑地について使用または収益をする権利を有する者は、当該生産緑地を農地等として管理しなければならないとされております。

しかし、生産緑地の指定後、以下のいずれかに該当すれば、当該生産緑地を市長に買取り申出することが可能となります。①生産緑地の指定後30年が経過すること。②生産緑地の主たる従事者が死亡すること。③主たる従事者が、従事することが不可能な故障を負うこと。以上となります。

ここまでを踏まえ、今回の変更内容（案）の御説明に入ってまいりたく存じます。

本市では御覧の表のとおり生産緑地地区を指定しております。

このうち、先ほど御説明いたしました②主たる従事者の死亡の事由により、買取り申出があった大里－３地区の生産緑地地区の解除を行うというものでございます。

４ページ及び５ページを御覧ください。

赤字となっている箇所が今回の対象地区となっております大里－３地区でございます。木津川市相楽才ノ神に位置する約０．１４ヘクタールの一画となります。

続いて、６ページを御覧ください。また、７ページの生産緑地法の条文についても併せて御参照いただければと存じます。

それでは、今回の生産緑地地区解除に係る都市計画変更までの流れについて御説明させていただきます。

市長への買取りの申出があれば、直ちに生産緑地地区が解除されるというわけではございません。生産緑地法に基づき、公共的な利活用の可否の確認や、他の営農希望者へのあっせん等を実施し、生産緑地を引き続き適切に維持するための検討を行います。

その上で、今回は当該あっせん等が不調となりましたので、生産緑地地区の解除を行うというものでございます。

今回の変更に至る詳細な流れについては御覧のとおりとなります。

まず、平成２５年１２月２６日に、生産緑地地区の指定がありました。

そして、去る令和５年２月１４日に、主たる従事者の死亡に係って、市長への買取りの申出がございました。

そこで、同年２月２２日付けで本市の各所属長及び山城南土木事務所長に買取希望確認を実施いたしましたが、いずれも当該地の利活用の予定がなく、買取希望はありませんでした。

このことから、同年３月１０日付けで申出者宛てに買い取らない旨の通知を行いま

した。

また、同年3月14日付けで、当該地で営農を希望される方へのあっせんについて、農業委員会に依頼させていただきましたが、あっせん不調となりました。

公共的な利活用もできず、営農者へのあっせんも不調となりましたので、同年5月17日付けで、生産緑地地区に係る建築行為等の行為制限の解除通知を行ったところでございます。

以上の手続を経て、生産緑地法上の行為制限が解除されましたので、都市計画法に基づき定める生産緑地地区についても解除を行うというのが、今回の変更の趣旨でございます。

以上が、(1) 相楽都市計画生産緑地地区の変更についての御説明となります。

続けて失礼いたします。8ページを御覧ください。

(2) 相楽都市計画下水道の変更について、御説明させていただきます。

9ページを御覧ください。

今回は、権利者で構成される組合施行の土地区画整理事業を予定している学研木津東地区につきまして、新たに雨水排水区域に追加する変更を行うものでございます。

当該地は木津川市の梅谷地内に位置しておりまして、権利者数は延べ約200名、地区面積55.4ヘクタール、用途地域は暫定用途の第一種低層住居専用地域で、建蔽・容積はそれぞれ40%、60%でございます。

10ページを御覧ください。

まず、学研木津東地区に係るこれまでの経過について御説明させていただきます。

昭和63年3月に関西文化学術研究都市として位置づけられ、住宅開発がなされる予定でしたが、平成15年に国土交通省通知により、学研木津北・東地区については、現在のUR都市機構である都市基盤整備公団事業が中止となりました。

これを受け、平成24年2月に木津川市学研木津北・東地区土地利用計画を策定し、東地区については、民間事業者の事業化等への意欲を引き出しながら施設用地等とし

て良好な環境の創出や都市と田園が共生するエリアとする方針決定をいたしました。

その後、土地利用に係る権利者向けのアンケート、勉強会等を実施し、令和元年9月に組合施行の業務代行方式による土地区画整理事業の実現に向けた組織である、木津東地区まちづくり協議会が発足いたしました。

その後も権利者アンケート、協議会等を実施の上、令和4年2月に木津東地区土地区画整理準備組合が発足いたしました。

同年4月に将来の業務代行予定者候補となる事業化検討パートナーを5社選定されまして、令和5年3月にさらにその中から株式会社日本エスコンを代表企業とする5社連合が業務代行予定者として選定されました。

そして同年8月に準備組合と業務代行予定者とで事業協力協定が締結されました。

今後の目標といたしましては、令和7年3月末日を目途に本組合設立・事業化を目指して、進捗に合わせた下水道、用途地域等の都市計画変更を検討してまいります。

なお、当該事業は業務代行者が事務局運営を行い、権利者で構成される組合において事業を進めていく手法となりますが、木津川市におきましても、オブザーバーとして技術支援を行ってまいります。

続いて、11ページを御覧ください。

参考として、土地区画整理事業の種類について、一部を抜粋して御説明させていただきます。

本市においてはこれまで、地方公共団体施行及び都市再生機構施行において事業を実施してきております。

まず、地方公共団体施行は、都道府県または市町村が施行する区画整理事業で、都市施設の整備等、都市全体の都市計画的観点から、都市計画事業として施行されるものでございます。

本市の施行地区で申しますと、古田地区土地区画整理事業、棚倉駅西特定土地区画整理事業、加茂駅周辺特定土地区画整理事業、木津駅前土地区画整理事業がございま

す。主に駅周辺の不特定多数の方が利用される箇所において施行してきておるところでございます。

続きまして、都市再生機構施行につきましては、都市再生機構、いわゆるUR都市機構が、その団体の目的に照らして施行する事業となります。

本市の施行地区で申しますと、兜台・相楽台地区に当たる相楽土地地区画整理事業、州見台・梅美台地区に当たる木津南特定土地地区画整理事業、城山台地区に当たる木津中央特定土地地区画整理事業がございまして、関西文化学術研究都市に係る施行となっております。

そして、今回予定しております組合施行については、土地の所有者または借地権者が7人以上共同して、土地地区画整理組合を設立し、権利者主体で施行するものでございます。今回は業務代行方式により、組合が業務代行者に事業に係る業務を委託して進める手法で進められます。

続いて、12ページを御覧ください。

これまでの御説明を踏まえまして、改めて今回の変更内容（案）について御説明させていただきます。

今回の変更は、準備組合の設立及び業務代行予定者も選定され、組合施行の土地地区画整理事業の機運が高まったことから、学研木津東地区を雨水排水区域に追加するための都市計画変更を行うものでございます。

具体の変更内容として、13ページを御覧ください。

赤字で記載されている箇所が変更前、黒字で記載されている箇所が変更後となります。まず、下水道に関しては前回の都市計画変更が木津町時代に実施されたもので、下水道の名称を京都府木津川上流流域関連木津町公共下水道から京都府木津川上流流域関連木津川市公共下水道に変更しております。

また、雨水の排水区域について、学研木津東地区の約55ヘクタールを追加しまして、約1,026ヘクタールから1,081ヘクタールに変更しております。

以上が変更内容となります。

続いて、14ページを御覧ください。

土地区画整理事業に係る現時点の今後のスケジュールイメージについて御説明させていただきます。

都市計画手続といたしましては、令和5年度から6年度にかけて今回の下水道の変更に加えまして、土地区画整理事業区域の決定であったりとか、都市計画道路木津東西線の線形変更、また土地利用計画に合わせた用途地域の変更等を予定しております。

土地区画整理事業の進捗としましては、令和5年度から6年度にかけて各種検討・協議を実施の上で組合を設立し、令和7年度末を目途に仮換地の指定、令和11年度末に使用収益の開始、令和12年度末に換地処分及び組合の解散というスケジュールを想定されております。

なお、当該スケジュールは最も円滑に事業が進捗した場合を想定して作成されているものですので、今後の各種検討・協議の状況等に応じて後ろ倒しになることもある旨について、お含みおきいただければと存じます。

以上が、(2) 相楽都市計画下水道の変更についての御説明となります。

最後に、15ページを御覧ください。

本日、御説明させていただきました2件の都市計画変更に係るスケジュールについて御説明させていただきます。

10月17日から10月31日にかけて、都市計画法に基づき、当該都市計画変更(案)の縦覧を実施し、同期間で意見書を受け付けておりました。

結果、縦覧者及び意見書提出者はおられませんでした。同期間で当該都市計画変更案を市のホームページへ掲載しておりまして、計411件のアクセスがありました。

また、同期間中の10月18日に説明会を開催したところ、2名の御出席がありました。

なお、当該都市計画変更案について、特に御意見等はございませんでした。

そして、本日、都市計画審議会において御議決いただきましたら、12月上旬を目途に都市計画変更の告示を行う予定でございます。

長くなりましたが、以上をもちまして、都市計画変更案の御説明を終わらせていただきます。ありがとうございました。

○宗田会長 ありがとうございました。

2件続いて御説明いただきましたが、まず1番目の議案は生産緑地の案件です。一つずついきたいと思いますが、生産緑地の地区変更について何か御質問は。

御存知ない方もいると思いますので簡単に説明しますと、生産緑地法というのは大分古い法律というか、1970年代にまだ東京とか大阪で市街地の拡大、スプロールが進んで宅地の不足が起こったときにできた話で、都市計画は都市開発側と農地、農業側との間の対立というのがずっとあったんですが、東京近郊に住んでいるサラリーマンが毎日都心に向かって満員電車、当時非常に満員だったのですが、窓の外を見ると農地がたくさんある。ちゃんと耕しているかと思うと、とてもそうは見えないような栗を植えていたりしているので、その人たちは値上がりを待っている。その土地が高騰したら売ろうと思っている連中、それが我々の住宅マイホームが手に入らない大きな原因だという声が上がった時代がありまして、それで農地は宅地並み課税というんですけれども、この土地の値上がりを待っている連中にほとんどただ同然の固定資産税で持たせているのはずるいと、だから宅地並み課税で早く売るようにしむけるみたいなことを、相続税も結局いろいろ言われたのですが、農業サイドはその当時もちろん黙っていませんで、栗といえども立派な農業であって、都市の周辺の貴重な緑地がなくなったらどうするんだということを強く主張されたんですね。結構厳しいやり取りをしたんですが、それで、生産緑地として市民の生活に必要な農業生産のための緑地だから、そこはちゃんといわゆる都市計画とお約束をして、ずっと農地として生産を続けるのであれば、その固定資産税を適正化というか、宅地並み課税はしませんということをした。その代わり途中で売ってしまったら、生産緑地の指定の時代ま

で遡って免除した税金をちゃんと払うんだぞというようなことなんです。だから、指定をする、その解除の申請をする、その際に、ちゃんと生産緑地として必要だったら市役所とか、都道府県に買えというような道を残した上で、という制度なんですね。ここは、関西文化学術研究都市ですので、そういう厳しい状況を踏まえた上で緑豊かなクラスター構想でできているわけですから、東京とか大阪の近郊のような今スプロール地区で密集市街地が郊外に広がっているということではなくて、きちんと区画整理を、今後ろのほうで御説明がありましたUR施行の土地区画整理事業を中心に駅前に関しては行政施行の区画整理できちっとまちの骨格ができていますので、そういうことがないということが1点と、もう1点はそもそも市政を引いて都市計画行政を木津川市がするようになったのが最近のことなんで、この生産緑地に関しては10年前に指定しているんです。ちょうど10年前になるんですが、その間にこれもよくあることなのですが、農業をされていたお父さんが亡くなったと、次の世代はもう農業をされないで、それは生産緑地とは言えなくなったので買取りを申し出てきて、そこに書きましてのような手続を取って、今日は公文代委員がまだ御出席いただいていませんが、当然農業委員会にも諮って、農地は別の農家に耕作していただくということもできるので、農業の継続ということも探った結果、あっせんが成立できなかったものですから、こういう形で手続に入ったということですね。

場所は御覧いただいておりますので御理解いただいていると思いますが、土地区画整理区域ではないですが道路等も比較的しっかりできているところで、このまま恐らく宅地並み課税とし、宅地化していくところだというふうに理解しておりますが、どうしても農業者の方が少なくなっているということですから仕方がないかなということで、全国的にはもう70年代からこの制度を使っているところは、2022年問題というちょうど見直しの時期が来て、この周辺の生産緑地がもうすぐなくなるんじゃないかということを心配していましたが、それほどでもなかったのも、まだこの農地のあっせん等を通じて京都とか大阪近郊におきまして、耕作放棄地がある反

面、農地は農地でという状況は続いておりましたので、それを生産緑地が見直しの時期にどどっと解除されて、住宅地価が下がるなんてことを予測していた方もいますがそうはならなかったですね。

今回、これ1件だけでございますし、そもそもの木津川市の都市計画では生産緑地地区の件数は非常に少ないものですから、そう大きな問題ではないかと思いますが、皆さん、いかがでしょうか。

どうぞ。

○兎本委員 兎本です。

ある程度の理解はしていますので大丈夫なので反対というわけではないんですけれども、この生産緑地地区の変更をしなかった、この都市計画審議会でしなかった場合、どういった不都合というか、出てくるのかというところをもう少し説明をしていただけたらなと思っておりますので、例えば課税の関係が今どういう状況になっていて、都市計画の関係からこの変更をしなければならない、しておかなければならないというところをもう少し説明をお願いいたします。

○兼嶋主任 事務局です。

現在、状況といたしましては、生産緑地法上の行為制限は解除されているというところになりますし、申出者宛てにも通知しているというところになります。ただ、都市計画としては生産緑地地区という指定が残っている状態になっておりまして、2つの法で整合が取れていない状態になっております。ですので、今回整合を図るために都市計画変更の議案を付議させていただいたところでございます。

以上でございます。

○兎本委員 そうしますと、課税の件がどちらが優先されて地権者の方に対しては要は課税軽減措置が残る状況になっているのか、要は2つの法律で整合性が取れないということですが、それを変更しなければ地権者の方への不都合というのが、要は不都合になるか、軽減される状況が続くのか、それとも生産緑地法のほうが優先

されて課税がもうされないということになるのかというところですよ。そういうところでの不都合、不都合が生じている状況だから現実に合わせて今回変更しておかなければならないということだという認識をしているんですけれども、これをもしかして万が一ですけれども、都市計画のほうで変更しないとなった場合、じゃあ軽減されたままが続く可能性が出てくるんじゃないかというところで確認をしたかったんです。よろしくお願いします。

○兼嶋主任　　兎本委員がお見込みのとおりでして、ですので年内にこの都市計画審議会で議決を得て、年内中に告示をしたいという思いでございます。

以上でございます。

○兎本委員　　要は地権者の方にとっては現状軽減措置をされるのが、解除されているのが生産緑地法のほうだったと思うんです。でも都市計画で解除しなければ、もしかしたら軽減されてお得な可能性がある。しかし、都市計画上、要は宅地とかほかに転用ができないという状況が生まれてしまうという状況。

○宗田会長　　いやいや、もうそれ解除しちゃったんです。

○兎本委員　　なので、都市計画のほうで今回検討として、それをしなければならぬというところで、という認識で正しいですねという確認です。

○宗田会長　　そうしないと公平性が担保できないので、地権者以外の方たちに対する義理が立たないというか。

○兎本委員　　そこら辺の再度の確認がとりたかったというところでございます。よろしくお願いします。

○宗田会長　　どうしても土地所有者の方の権利を守りますので、財産権ですので、それで今まで規制していたことは速やかに解除しますと。ただ、それに伴う税金の緩和措置に関しては速やかに解除しないといけないということになります。

どうぞ。

○山本しのぶ委員　　確認させていただきたい点が2点ございます。1点目ですが、

資料の5ページを見ているんですけども、今回は大里－3ということで、そこは市街化区域内の農地に当たるんですけども、これから農政課のほうでは地域計画、農地を今後どうしていくかということを令和7年までの計画を立てなければならないことになっているんですけども、この市街化区域内の農地は地域計画のエリア外になっているのか、確認されているのかまず1点目お伺いします。

○兼嶋主任 事務局です。

地域計画は市街化調整区域を対象に計画されているものですので、今回の生産緑地地区の変更とは直接的に関係はないと考えております。

以上でございます。

○山本しのぶ委員 ありがとうございます。

2点目は、このあっせんが不調に終わった背景があると思うんですけども、やっぱり近隣の農家の方が後継者がいなくて大変なのかということと、あと、こういったこのあたりの土地は坪単価大体どれぐらいするのか分かればよろしく願いいたします。

○兼嶋主任 今回、生産緑地地区の買取りの申出に当たって、相手方から価格の提示というのを受けております。その価格がずばり言いますと5,000万円でございます。ただ、今回はそもそも当該地の利活用はないということでしたので、正確な時価を計るための鑑定等は取っていないというところでございます。

以上でございます。

○福井委員 1点なんですけれども、議案の中で計画書の案の理由ですね。この中でお聞きしたいのは今回の解除物件1件が理由としては、位置、区域及び面積に変更が生じたためという表現があるのですが、意図的に1か所解除するためとかね、これは独特のこういう今回の議案にあってはこういう表現に、変更が生じたためという文言になるのでしょうか。その件をお願いします。

○兼嶋主任 事務局です。

都市計画変更に係る図書のお話かと思うんですけども、大体規定文といいますか、そういうのが決まっております、それに則って記載させていただいているところでございます。

以上でございます。

○宗田会長　よろしいですかね。という事情で必然的に生産緑地の指定の解除というのを審議会で決めたいと思いますが、よろしいですか。

(「異議なし」という声あり)

○宗田会長　では、1号議案に関しましては異議なしということで同意されました。

では、2号議案に移りたいと思います。これも区画整理そのものの御説明をいただきましたが、土地区画整理事業区域の決定に関しましては、この都市計画審議会でもまた改めて議論することにももちろんなりますが、それに先立ちまして、ここに区画整理をする前提として下水道の区域を変更しないといけないということになっていまして、下水道というのは非常にコストがかかる公共施設でございますので、ただ、下水道がないということは大変つらいことでございますので、ここを市として下水道の雨水排水区域ということで新たに入っていますが、いわゆる下水道の区域に入れるということの決定をしたいと思います。

木津東地区に関しましては、そこにも説明してありますが、今後も住宅地ゾーンというよりも文化学術研究ゾーン、センターゾーン、公園・緑地ゾーンというような形での利用が見込まれていまして、ほぼ確実に土地の需要もあるということでございますので、必然的にこの流れでよろしいかと思いますが。

○倉委員　倉です。

今回は、今も会長さんから説明があったように、名称の変更が主な変更点かと思えます。併せて、東地区の開発に係ることがいろいろと示されておりますけれども、この名称の変更ですね。合併して今17年目ということで、今回は東地区が変わったから一緒に出てきていますが、今回までに名称を変更する手だてはなかったんですかね。

この17年間で。

○島川次長　先ほども御説明させていただきましたとおり、前回変更したのは木津町の時代でございまして、そのときの計画変更から今の雨水排水計画については変更がなかったのでタイミングがなかったというところで、今回併せて名称を変更させていただいたというところです。

以上です。

○倉委員　何かの折でないとなかなか名称変更はできないということは理解はしているんですけどね。今後も東地区については、都市計画上重要な木津川市のまちづくりのこれからの重要なポイントだと思うんですけども、14ページのタイムスケジュールの中に、都市計画審議会としてどの時点でこのことを議論するような案件が出てくるんだろうという大まかな説明だけで結構ですので、よろしくお願いします。

○兼嶋主任　事務局でございます。

事務局の目標といたしましては、来年度の末に都市計画審議会にかけられるようなスキームで行ければなとは考えておりますが、何分権利者が200名いらっしゃいますので、その調整がどうなるかというところにはなろうかなと考えております。

以上でございます。

○倉委員　地権者がたくさんおられる組合施行でやっておられますので、その中の地域内の例えば工業地域だとかある程度住宅が張り付くとか、私も分からないんですけども、その辺も含めて我々都市計画審議会の委員が意見を言える場所というのはあるのでしょうか。今おっしゃった1年後のこの時点で言えるんでしょうかね。というのは、私が一番危惧しているのは城山台が一つの大きな例で、URさんが平成15年に決まりまして、あと平成30年に撤退になったということで、その後は民間用地に売却されてたくさん同時に人が張り付いたということで、城山台の小学校あたりに大きな生徒の増加と、いろいろ木津川市としては問題が生じたわけなんですね。その辺も含めて、本当にこれは梅美台地域との関わりもあると思うんですけども、そ

という観点から見て我々の意見というのは言える立場というのはまたあるのでしょうか。

○島川次長　　まず都計審で審議していただく内容としましては、用途、今が一低専になっておりますので、そのときに用途変更させていただくというような内容が審議していただく件。

それともう1件は、都市計画道路木津東西線がございますので、そちらの線形変更が出てくる可能性がありますので、その場合については線形変更を都計審で審議していただくというような内容はございます。

先ほどおっしゃってございました城山台と同じような宅地開発ということなんですけれども、今回、木津東地区については、ほぼほぼ住宅地についてはないような形で今進めているところですので、いわゆる企業さんが立地されるような区画整理事業になりますので、数名は御希望の方がおられますけれども、これからのヒアリングの中で住宅地についてはなかなかできてこないのかなというような考えでございますので、人の張り付きについてはそこまで学校に影響するとかいうことはないかと思っております。

以上です。

○宗田会長　　用途地域の変更をこの席で議論しない限り今おっしゃったことが変わることはないので、そういう方針でいるということで。

○山本しのぶ委員　　山本です。ありがとうございます。

4点確認したいことがあります。1点目が資料の10ページをお願いします。真ん中ほど令和4年2月に準備のための組合が発足しました。この時点で恐らく同意書を取られていると思うのですが、同意書が何パーセントもらえているか、個人の方、法人の方とあると思うので、区別ができるようでしたらそれも含めて件数等よろしく願いいたします。

○兼嶋主任　　準備組合の設立に係る同意率ですけれども、権利者数、数のベースで

いうと、約 79 % でした。権利者が所有されている面積ベースでいいますと、約 94 % でございました。いずれも 3 分の 2 以上の同意率がございます。個人、法人の別は、集計してございません。すみません。

以上でございます。

○山本しのぶ委員 2 点目の確認ですが、令和 2 年にこの準備組合が発足した後、令和 2 年にアンケート調査を行っておられます。アンケート調査の中では、換地について減歩率が何パーセントになるのかということのを非常に気にしておられる人が多かったのか、換地に関して減歩率が 50 % の前提で土地を購入したので、これ以下の換地では賛同できない等の意見もありましたが、これが可能なのかどうか、今分かる範囲で説明をお願いいたします。

○兼嶋主任 減歩率の想定でございますけれども、現時点では 70 % から 80 % 程度を想定されておられますが、まだ事業計画等も綿密には設計されておられませんので、変わる可能性はございます。

以上でございます。

○山本しのぶ委員 続いて、3 点目です。倉委員からも宅地としてはということがあったのですが、宅地はさておき、農地としてこの梅谷というところは、梅谷のスイカ、梅谷の大根ということで、力を入れて農業を営んでいる方が少数ですがいらっしゃると思います。そういう方が何名程度いらっしゃるのか、あと換地して場所が変わるとやっぱり育ちの状況とかも変わってくると思うんですけれども、その点を一応地図が出ていてこのあたりが宅地とか農地になるという地図を私は見た覚えがあるのですが、その場所に決まっているのか、あるいはまた土地の状況を見て変わる可能性があるのか分ければお願いいたします。

○島川次長 すみません、10 ページに学研地区の計画図がございまして、ちょうど奈良加茂線の沿道沿いに自己で活用していただけるゾーンを沿道に沿って計画しておりますので、そこについては宅地が現に立っている場所もあります。農地として活

用される場合については、その沿道にある農地については活用していただけるということでございますので、それ以外の事業区域内については基本的にそういう活用についてはできるだけこちらのほうで事業系の用地に変えていくような形で御協議していきたいというところでございます。

以上でございます。

○山本しのぶ委員　　以前に配っていただいた地図がありまして、大体このあたり、この黄色のこのあたりの沿線上が農地として今も使っている、その地図の黄色のあたりが現在も農地や宅地があって、ここも今後農地として使ってもらえるというような考えと思ってよろしいでしょうか。

○島川次長　　それにつきましては、一番当初市で検討した結果の中でそのエリアにちょうど河川の下流部になりますので水取りも可能だということで、そのエリアを自己活用ゾーンという形でエリア設定しているんですけども、実際業務代行予定者さんも決まりましてある程度今検討されております。その中でその絵とは異なってきますので、これから場所についてはいろいろ検討した中で正式に御紹介できるタイミングになりましたら紹介させていただきたいと思っております。

以上です。

○山本しのぶ委員　　最後の質問です。雨水を流すということで近くには銚子川や、井関川があるが、どれぐらいの雨水が流れると考えていて、どちらの川に流そうかという考えがあるのか、1点気になるのがここがスイカや大根がよく育つということですごいきれいな砂地なんですけれども、そのあたりを歩くとどうしても排水路に砂が入って浚渫が大変だと思うんですけれども、そのあたり何か考え等あるようでしたら説明をお願いいたします。

○島川次長　　事業地になりましたら、畑みたいな表面が地肌ではございませんので、砂が流れ込むというのは少なくなると思います。なおかつ河川については、今回は河川改修はしない予定ですので、事業地内に調整池を設けてそこで排水の流量を調整し

て流す計画をしておりますので、その調整池の中で一旦そういう堆積土砂についても、そこで一旦遮断することができますので、下流に流れていくということは少ないだろうという想定でございます。

以上です。

○山本のぶ委員　できる想定をされていると思うんですけども、ここら辺全域が細かい砂ですので、恐らく水の吸水力も減るということでこの排水溝についてはすごく慎重にならなければならないのかなと思っておりますので、また途中の段階が分かりましたら御報告もよろしくお願いいたします。

以上です。

○宗田会長　そうですね。雨水の浸透は減りますから、市街化されてしまうと、そのために排水枡をつくるんですよ。

○島川次長　そのために調整池をつくりまして、そこで流量を調整するという計画できておりますので。

○宗田会長　今のところ城山台の排水も上手に処理できていて大きな問題はないですし、それはURさんがおやりになっていることですけども、大体何か所か見ていますけれども、特に大きな問題はないですね。

どうぞ。

○福井委員　議案についている提案理由の関係なんですけれども、この中で今回の変更については区画整理事業の実施の確度、熟度が高まったと理解をするんですけども、一方、雨水排水区域の変更というか、受け皿である下水道サイドとの協議とか、調整というか、そういった部分は発生してくるのか、既に調整が始まっているのか、その点、今の状況をちょっと教えてください。

○宗田会長　今日は御出席いただいておりますので。

○島川次長　当然市の工務課、それと京都府の水環境対策課とも調整して、雨水の計画に関する協議はさせていただいております。

以上です。

○宗田会長　下水道の御担当から何か。

○木村担当課長　順次調整をさせていただいております。

以上でございます。

○宗田会長　ありがとうございました。

それでは、よろしければこれで質問も出そろったようでございますので、議案2に対しましても異議なしという形で了解したということで進めさせていただきます。ありがとうございました。

これで今日の議案は2つとも異議なしで採決されましたが、何か御質問のある方はいらっしゃいますか。

それでは、その他について、都市計画課から御説明をお願いします。

○兼嶋主任　都市計画課でございます。

今後の予定に関することでございますけれども、現在のところ、来年度以降に学研木津東地区に関しまして、事業区域の決定でありましたり、地区内を通る都市計画道路木津東西線の線形変更、地区内の用途地域、高度地区、特別用途地区及び地区計画といった都市計画の変更を予定しております。

また、山城町域に係る下水道の変更についても予定しておりまして、多数の議事についてお諮りさせていただく予定としております。

委員の皆様方には御多忙のところ大変お手数をおかけいたしますけれども、詳細が決まり次第、御連絡をさせていただきますので、引き続きよろしくお願いいたします。

以上でございます。

○宗田会長　ありがとうございました。

当面またお集まりいただきまして、今日の木津東地区に関しての審議が進んでまいりますので、またそれまでに現地を見ていただくとか、いろいろ御協力いただきたいと思います。ありがとうございます。

ほかはございませんでしょうか。

それでは、進行を事務局にお返しします。ありがとうございました。

○若狭課長補佐　　どうもありがとうございました。

それでは、閉会に当たりまして、島川次長が御挨拶申し上げます。

○島川次長　　建設部次長の島川でございます。

宗田会長をはじめ委員の皆様におかれましては、長時間にわたり慎重な御審議を賜りまして、誠にありがとうございました。

本日、御審議いただきました内容に基づきまして、今後の都市計画に係る事務を進めさせていただきます。

今後も委員の皆様の御支援、御協力を賜りますよう、よろしくお願いいたします。

甚だ簡単ではございますが、皆様方の御健勝とますますの御活躍を御祈念申し上げます。閉会の御挨拶とさせていただきます。

本日は、誠にありがとうございました。

○若狭課長補佐　それでは、以上をもちまして、本日の木津川市都市計画審議会を閉会いたします。

長時間にわたり御審議いただき、誠にありがとうございました。

この議事録が正確であることを証するため、会長及び議事録署名人はここに署名する。

令和 5 年 12 月 5 日

会 長 宗田 好史

令和 5 年 12 月 8 日

署名委員 小本 健一