

## 令和元年度 第2回守山市都市計画審議会の概要

- 1 開催日時 令和元年8月26日（月） 午後3時から午後5時まで
- 2 開催場所 守山市役所 3階 31会議室
- 3 付議案件  
諮問第1号  
大津湖南都市計画地区計画（立田町地区地区計画）を変更することについて
- 4 審議結果  
諮問第1号・・・原案のとおり可決。
- 5 出席委員数  
6名（委員総数9名）

### 6 意見概要

#### 【諮問第1号】

- ・B地区について、農業振興地域である青地を宅地に変更したわけであるが、建築物の用途の制限の2.に記載されている「農業者の自己の居住用に供する住宅」や地区計画の目標に今回追記している「農業の担い手不足や、新規就農者の確保」という文言から、B地区は新規就農者や、（立田町の）農業者の子孫のために青地を宅地に変更したと認識している。（この規定が）守られなければ、簡単に青地を宅地にした前例を作ってしまうことになるので、しっかりとその規定を守っていただきたい。（委員）
- ・その点については、厳格に規定を守っていかなければならないと考えている。開発申請の段階で要件付けをし、農政課と都市計画課でしっかりと内容を確認していく。新規農業者あるいはもともと立田町にお住まいでUターンの方といった条件をしっかりと確認し、厳格に守っていく。（事務局）
- ・どのように確認するのか。（委員）
- ・開発の申請が上がった時点で、そのような条件が確認できる書類を添付していただけるようにしていく。（事務局）
- ・宅地化された今、だれでも用地を購入できる状況で、そのような条件が開発の時点で確認できるのか。建築確認段階で条件を審査するのではないか。（委員）
- ・2段階で条件確認を行っていく。開発の申請をいただいた時点では、開発業者に重要事項として記載していただく。次に実際に建築する方には、地区計画の届出を出してもらい、確認する。（事務局）

- ・法的拘束力はない。例えば、開発業者が開発し、その条件で売れ残った場合、その条件以外の人に売ったとすれば、建築後の退去命令はできない。(委員)
- ・それについては、建築確認の際に地区計画の区域内であることを建築確認の審査機関は理解しているので、その条件を満たしたうえで建築確認を出すので、その段階ではコントロールできるが、その後、転売されたりすればということであると思うが、それは重要事項説明をしなければならない宅建業者の責任である。(会長)
- ・優良農地を宅地にしたため、農業従事者等を対象とすることはわかるが、立田町自治会としては、人口減少に歯止めをかけ、昔の人口に戻し、地域を活性化させるという目的が最優先なので、農業従事者等に限定せず、目的が達成できるように対象を広げるべきだと考える。(委員)
- ・優良農地を残す必要があるため、農振区域は地区計画区域に迫っている。農業振興地域をあえて宅地にするので、転売等の問題含め、厳格に運用してほしい。(委員)
- ・優良農地を変更して宅地化したので、開発許可の審査と建築確認の地区計画の届出でしっかりとコントロールしていくことと、不動産業者への説明を合わせてお願いする。(会長)
- ・少子高齢化に伴い、Iターン、Uターンしてくる人も少ない中で、やはり転売の問題が心配である。(委員)
- ・農用振興地域の中でも農業を振興する地域と非農用地として活用していく区域を立田町の自治会で分けし、非農用地として活用していく地域を地区計画として、B地区を設けた。守山市の農用地保全条例は5集落ある中洲地区限定であり、中洲学区に関しては、軒先まで青地となっている状況で、地区の98%が青地で2%が白地である。市全体で考えると、青地が95%で白地が5%であるから、特に中洲学区については、白地が少ない地区であると言える。人口減少がますます進むなか、地域の要望も踏まえ、農業振興地域の整備に関する法律施行規則第4条第1項第26号の2の法律の条文に基づいて、農振地区であっても農用地保全計画を策定し、農業を振興する地域と非農用地として活用する地域を計画的に分ければ、非農用地については農地を外すことができるという制度に則った取り組みである。(事務局)
- ・中洲学区が、野洲川河川の改修等もあり、人口の過疎化が進んだこともあるので、これ以上過疎化が進まないように、様々な形で協力していかなければならない。(委員)