

平成 31 年度

第 2 回伊丹市都市計画審議会会議録

| | |
|-------------------|-----------------------------------|
| 開催日時 | 令和元年 11 月 14 日 (木) 午前 10 時～ |
| 開催場所 | 市議会棟 3 階第 2 委員会室 |
| 議 事 及び 議決事項 | 阪神間都市計画生産緑地地区の変更 (伊丹市決定) について【諮問】 |
| | 議決事項 : 原案に異議なし |
| | |
| | |

会議出席者

| | |
|------------|-----------------|
| 審議会委員 | 事務局 |
| 会 長 加賀 有津子 | 都市活力部長 大西 俊己 |
| 委 員 小西 新太郎 | 都市整備室長 木村 哲也 |
| 〃 酒井 裕規 | 都市計画課長 小山 雅之 |
| 〃 中西 良博 | 都市計画課主査 元松 亮 |
| 〃 富田 陽子 | 都市計画課主査 舛井 茂樹 |
| 〃 土井 秀勝 | 農業政策課長 吉田 成俊 |
| 〃 高橋 有子 | |
| 〃 里見 孝枝 | 審議会事務局 |
| 〃 齊藤 真治 | 幹事 都市計画課長 小山 雅之 |
| 〃 池信 秀明 | 都市計画課主査 元松 亮 |
| 〃 長山 安治 | 都市計画課主査 舛井 茂樹 |
| 〃 吉田 良 | 都市計画課 宮上 大輝 |
| 会議欠席者 | |
| 委 員 岡田 昌彰 | |
| 〃 島田 洋子 | |

| | |
|--------|---|
| 事務局 | <p>定刻になりましたので、只今より平成 31 年度第 2 回伊丹市都市計画審議会を始めます。</p> <p>委員の皆様におかれましては、ご多忙の中にも係わりませず、当審議会にご出席賜り、誠にありがとうございます。</p> <p>私は、本日の司会を担当いたします、当審議会幹事、都市計画課長の小山でございます。よろしくお願い申し上げます。</p> <p>まず、本日の審議会成立についてご報告いたします。</p> <p>委員 14 名のうち、12 名がご出席でございますので、伊丹市都市計画審議会条例第 6 条第 2 項の規定により、審議会は成立しておりますことをご報告いたします。</p> <p>続きまして、都市活力部長の大西より審議会開催にあたり、ご挨拶を申し上げます。</p> |
| 都市活力部長 | <p>平成 31 年度、第 2 回伊丹市都市計画審議会の開催にあたりまして、ご挨拶を申し上げます。</p> <p>委員の皆様方におかれましては、公私とも何かとお忙しい中、伊丹市都市計画審議会にご出席を賜り、誠にありがとうございます。</p> <p>また、平素より、都市計画行政をはじめ、市政各般にわたり、深いご理解と格別のご支援、様々な方からご意見をいただいております。ご協力を賜っておりますことを、この場をお借りいたしまして厚くお礼申し上げます。</p> <p>さて、本日ご説明申し上げます案件は、諮問案件 1 件「阪神間都市計画生産緑地地区の変更について」でございます。</p> <p>生産緑地地区は、市街化区域内の貴重な緑地であり、防災や良好な景観の形成など多くの機能を持った農地等を、計画的に保全するために、都市計画として定める地区でございます。</p> <p>本市におきましては、平成 4 年に 115.2ha の農地を生産緑地地区に指定して以来、毎年、都市計画変更を行っている次第でございます。</p> <p>今年度につきましても、地区を変更する必要が生じたことから、ご審議をお願いするものでございます。</p> <p>また、平成 29 年の生産緑地法改正により、計画的に生産緑地地区の保全を図るため、指定後 30 年を経過する生産緑地地区を対象に特定生産緑地の指定を行う制度が創設されております。本市におきましても、今後、特定生産緑地の指定を行ってまいりたいと考えておりますので、制度の内容と今後のスケジュールなどについて、あわせて、ご報告させていただきます。</p> <p>なお、詳細につきましては、事務局よりご説明させていただきますので、委員の皆様におかれましては、忌憚のないご意見を賜りますようお願い申</p> |

| | |
|------------|---|
| <p>事務局</p> | <p>上げまして、はなはだ簡単ではございますが、ご挨拶にかえさせていただきます。どうぞ、よろしくお願いいたします。</p> <p>続きまして市の出席者をご紹介申し上げます。</p> <p style="text-align: center;">(市の出席者及び事務局職員の紹介)</p> <p>よろしくお願いいたします。</p> <p>それでは、次第の3議事に移ります。</p> <p>議事の進行につきましては会長にお願いしたいと思います。</p> <p>加賀会長、よろしくお願いいたします。</p> |
| <p>会 長</p> | <p>始めに、伊丹市都市計画審議会の運営に関する規程第6条第3項に基づき会議録へご署名いただく方を指名いたします。今回は富田陽子委員と高橋有子委員にお願いしたいと思います。</p> <p>事務局で会議録を作成いたしますので、ご確認の上、ご署名をお願いします。</p> <p>次に同じく運営に関する規程第4条第1項により、審議会の運営に関する会議を除き、原則、会議は公開することとなっておりますので、本日の会議は公開したいと思いますですがよろしいでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">(異議なしの声)</p> <p>それでは、会議は公開といたします。</p> |
| <p>事務局</p> | <p>本日、傍聴希望者が一名いらっしゃいますので、入場いただきます。</p> <p style="text-align: center;">(傍聴者入場)</p> |
| <p>会 長</p> | <p>それでは、「阪神間都市計画生産緑地地区の変更(伊丹市決定)について」、事務局から説明をお願いします。</p> |
| <p>事務局</p> | <p>資料は、お手元の「資料①」と記載したものでございます。</p> <p>資料の1ページは今回の都市計画変更の内容を変更理由別に一覧表にまとめたものでございます。</p> <p>2ページは今回の都市計画変更を行う地区の変更前と変更後の面積を一覧表にまとめたものでございます。</p> |

3 ページに都市計画変更の計画書、4 ページが理由書となっております。

5 ページに計画図の図郭割図を、6 ページから 20 ページまでは変更の区域と内容を表示している計画図を、21 ページ以降は参考といたしまして、生産緑地法の抜粋、生産緑地地区の行為制限解除の流れ、生産緑地地区指定変遷を掲載しております。

また、今回の変更案につきましては、都市計画法に基づく兵庫県知事と協議を行い、「異存なし」との回答をいただいておりますので、資料の最終ページ 25 ページに写しを掲載しております。

それでは、始めに、生産緑地制度につきまして、ご紹介させていただきます。

資料の 21 ページをご覧ください。

生産緑地は、平成 3 年 9 月に改正されました生産緑地法の施行により、本市を含みます三大都市圏の特定市における市街化区域内農地について、「保全する農地」と「宅地化する農地」に区分する措置がとられまして、「保全する農地」は生産緑地地区として都市計画に位置づけることになりました。

生産緑地法第 3 条に都市計画に位置づける生産緑地の要件が規定されております。

要件としましては、市街化区域内にある農地等で、公共施設等の敷地の用に供する土地として適していること、区域が 500 ㎡以上の規模であること、水利など営農環境等が整っていること、となっております。

なお、平成 29 年の生産緑地法改正により市町村が区域の規模に関する条件を条例で定めることで、面積要件の緩和ができるようになりましたので、本市におきましては本審議会からの答申のもと、平成 30 年 3 月に条例を制定し、面積要件を 500 ㎡から 300 ㎡に引き下げております。

また、生産緑地法第 10 条から第 14 条に「行政に対する買取申出」の制度が規定されております。

買取申出の要件は、第 10 条に規定されており、大きく分けて 2 種類ございます。

一つは、当該生産緑地地区の都市計画決定告示の日から 30 年を経過したときでございます。

伊丹市での最初の生産緑地地区指定は、平成 4 年でありますことから、この規定の適用は令和 4 年つまり 2022 年以降ということになります。

そして、もう一つは、主たる従事者が死亡若しくは故障に至ったときが規定されております。

毎年、行っております都市計画変更手続きは、主にこの規定に基づき買取申出がなされた生産緑地地区を廃止するものでございます。

23 ページに生産緑地地区の買取申出のフロー図がございます。

生産緑地地区の解除を行うものは、生産緑地の買取申出がされ、「買い取らない」として事務処理を行ったものでございまして、このフロー図で申し上げますと右側の事務の流れを踏んだものでございます。

24 ページに生産緑地地区指定の変遷を記載してございます。

本市の生産緑地地区指定の変遷は、平成 4 年 10 月 6 日に 621 団地、115.20ha を当初の都市計画として決定しており、その後、主として行為制限が解除された生産緑地地区について廃止を行う都市計画変更を毎年行っております。また、平成 16 年からは、農地所有者からの申出に基づき、追加指定も行っているところでございます。

今回は、当初の指定を含め 30 回目の手続きでございまして、団地数としましては平成 4 年の当初指定から 57 団地減少の 564 団地となり、面積は 19.93ha 減少の 95.27ha となる都市計画の変更を行います。

それでは、資料の 1 ページをご覧ください。

生産緑地法第 14 条の規定に基づく行為制限解除に伴い、指定解除及び変更を行うものは、20 件ございます。

その内、主たる従事者の死亡に起因するものが 16 件、主たる従事者の故障に起因するものが 4 件でございます。

合わせまして、指定解除を行おうとする面積は、1.81ha となっております。

次に、申出による新たな指定でございしますが、今回、追加指定にかかる申出の受付は、広報伊丹 5 月 15 日号でお知らせし、6 月 7 日までの受付期間を設定いたしました。

申出件数は 6 件ございまして、書類審査、現地確認等を行いました結果、指定要件に適合しましたことから、新たに指定を行うものでございます。面積としましては、0.37ha を追加しようとするものでございます。

今回の変更前後の比較でございしますが、地区数は変更前の 565 地区に対し、変更後は 564 地区となり、1 地区の減少となります。

面積は、変更前の 96.71ha に対し、変更後は 95.27ha となり、1.44ha の減少となります。

続きまして、変更する地区の詳細を説明いたします。

6 ページをご覧ください。

図面の凡例等についてご説明いたします。

右下に凡例がございしますが、「変更地区」を太線で囲んでおります。

今回、「廃止する区域」は、右下がりの斜線のハッチで、表示しております。

また、「追加する区域」を点々のハッチで表示しております。

グレーで薄く塗りつぶしております「既決定区域」とは、既に生産緑地地

区として都市計画決定している区域で、今回の都市計画の変更においても地区指定の解除又は追加を行わない区域でございます。

また、図面に表示しております、「天神川1-36生産緑地地区」などの名称につきましては、小学校区ごとに分類して番号をつけておりまして、天神川「1」は17小学校区の整理番号、「36」はその区域内の通し番号となっております。

まず、今回の変更理由である、主たる従事者の死亡及び故障、追加指定のうち、主たる従事者の死亡を理由として、買取申出がされたものについてご説明いたします。

この6ページの図面では、変更を行う箇所が2箇所ございます。

図面上部に位置します荒牧4丁目にあります「天神川1-36生産緑地地区」でございます。面積は約0.07haでございます。次に、図面下部に位置します荒牧4丁目にあります「天神川1-45生産緑地地区」でございます。面積は約0.02haでございます。残る区域の面積は0.07haとして、指定を継続いたします。

次のページをご覧ください。

図面の左側に位置します荒牧7丁目にあります「天神川1-52生産緑地地区」でございます。面積は約0.07haでございます。残る区域の面積は0.17haとして、指定を継続いたします。次に、図面の右側に位置します荒牧6丁目にあります「天神川1-56生産緑地地区」でございます。面積は約0.08haでございます。

次のページをご覧ください。

図面中央に位置します荻野7丁目にあります「荻野2-70生産緑地地区」でございます。面積は約0.05haでございます。残る区域の面積は1.59haとして、指定を継続いたします。

次のページをご覧ください。

図面中央に位置します鴻池3丁目にあります「鴻池3-31生産緑地地区」でございます。面積は約0.08haでございます。

次のページをご覧ください。

図面の左側に位置します口酒井2丁目にあります「神津6-45生産緑地地区」でございます。面積は約0.10haでございます。残る区域の面積は0.20haとして、指定を継続いたします。図面の右側に位置します口酒井2丁目にあります「神津6-49生産緑地地区」でございます。面積は約0.10haでございます。残る区域の面積は0.55haとして、指定を継続いたします。

次のページをご覧ください。

図面中央に位置します松ヶ丘1丁目にあります「稲野8-1生産緑地地

区」でございます。面積は約 0.16ha でございます。残る区域の面積は 0.26ha として、指定を継続いたします。

次のページをご覧ください。

図面中央に位置します中野西 2 丁目にあります「桜台 9-4 2 生産緑地地区」でございます。面積は約 0.13ha でございます。残る区域の面積は 0.05ha として、指定を継続いたします。図面下部に位置します中野西 2 丁目にあります「桜台 9-4 5 生産緑地地区」でございます。面積は約 0.05ha でございます。残る区域の面積は 1.65ha として、指定を継続いたします。

次のページをご覧ください。

図面中央に位置します池尻 5 丁目にあります「池尻 10-3 1 生産緑地地区」でございます。面積は約 0.30ha でございます。残る区域の面積は 1.61ha として、指定を継続いたします。

1 ページ飛ばしまして、15 ページをご覧ください。

図面中央に位置します奥畑 2 丁目にあります「花里 11-20 生産緑地地区」でございます。面積は約 0.09ha でございます。

次のページをご覧ください。

図面上部に位置します寺本東 1 丁目にあります「昆陽里 12-9 生産緑地地区」でございます。面積は約 0.04ha でございます。残る区域の面積は 0.10ha として、指定を継続いたします。図面下部に位置します昆陽南 5 丁目にあります「昆陽里 12-18 生産緑地地区」でございます。面積は約 0.11ha でございます。残る区域の面積は 0.14ha として、指定を継続いたします。

次のページをご覧ください。

図面中央に位置します野間 1 丁目にあります「笹原 14-20 生産緑地地区」でございます。面積は約 0.03ha でございます。残る区域の面積は 0.19ha として、指定を継続いたします。

次に、主たる従事者の故障を理由として、買取申出がされたものについて、ご説明いたします。

14 ページをご覧ください。

図面下部に位置します池尻 6 丁目にあります「池尻 10-37 生産緑地地区」でございます。面積は約 0.06ha でございます。

16 ページをご覧ください。

図面中央に位置します昆陽南 5 丁目にあります「昆陽里 12-52 生産緑地地区」でございます。面積は約 0.09ha でございます。図面下部に位置します山田 2 丁目にあります「昆陽里 12-19 生産緑地地区」でございます。面積は約 0.08ha でございます。残る区域の面積は 0.28ha として、指定を継続いたします。

18 ページをご覧ください。

図面中央に位置します南野 1 丁目にあります「南 1 6 - 1 6 生産緑地地区」でございます。面積は約 0.10ha でございます。残る区域の面積は 0.10ha として、指定を継続いたします。

次に今回、指定の申し出を受け、書類審査及び現地確認等を行ったところ指定要件に適合しましたことから新たに指定を行うものについて、ご説明いたします。

6 ページをご覧ください。

図面の右側に位置します荒牧 4 丁目にあります「天神川 1 - 7 7 生産緑地地区」でございます。

面積は約 0.03ha でございます。

次に図面の左側に位置します荒牧 4 丁目にあります「天神川 1 - 7 8 生産緑地地区」でございます。

面積は約 0.03ha でございます。

12 ページをご覧ください。

図面上部に位置します中野東 3 丁目にあります「桜台 9 - 8 4 生産緑地地区」でございます。

面積は約 0.06ha でございます。

14 ページをご覧ください。

図面上部に位置します池尻 6 丁目にあります「池尻 1 0 - 3 9 生産緑地地区」でございます。

面積は約 0.17ha でございます。

19 ページをご覧ください。

図面中央に位置します北河原 2 丁目にあります「伊丹 7 - 5 生産緑地地区」でございます。

面積は約 0.05ha でございます。

既存の生産緑地、約 0.07ha と合計しまして、約 0.12ha となります。

20 ページをご覧ください。

図面中央に位置します中野東 1 丁目にあります「桜台 9 - 8 3 生産緑地地区」でございます。

面積は約 0.03ha でございます。

以上が、今回、都市計画変更を行おうとしている 26 地区の概要でございます。

本日ご説明いたしました都市計画の変更案につきましては、冒頭にも申しましたが、都市計画法第 21 条第 2 項において準用する同法第 19 条第 3 項の規定に基づき、去る 8 月 22 日付で兵庫県知事と協議を行い、「異存なし」との回答をいただいております。

| | |
|-----|--|
| | <p>また、都市計画法第 21 条第 2 項において準用する同法第 17 条第 1 項に基づく変更案の縦覧を、去る 10 月 4 日から 18 日の 2 週間実施し、第 2 項に規定する縦覧期間中の住民及び利害関係人からの意見書の提出はございませんでした。</p> <p>説明は以上でございます。</p> |
| 会 長 | <p>事務局からの説明が終わりました。</p> <p>このことについて、ご質問がありましたらどうぞお願いします。</p> |
| 委 員 | <p>生産緑地の追加のところについて、一番最後にご説明いただいたと思うんですが、現況でもこれは農地なんですか。農業をここでされているんですか。</p> |
| 事務局 | <p>現況、農地となっております、その部分について追加指定しているものでございます。</p> |
| 委 員 | <p>この度、制度の改正に伴って、追加される理由というのはそれぞれあるとは思いますが、当局でどのように理解されていますか。</p> |
| 事務局 | <p>昨年度から、500 ㎡から 300 ㎡に面積要件が緩和されてまして、昨年度も追加指定が多くあったんですけども、その際に追加できなかった方、他には、それぞれの都合により生産緑地にしたいという考えになった方と理解しております。</p> |
| 委 員 | <p>今までは都市計画の中で、市街化区域というのは宅地化すべきだったのが、国土交通省の見直しもありまして、農地というのはあるべきものになって、後に説明があると思いますが、買取り制度の問題とか、そこらへんの背景とかあるとは思いますが、そこらへんはどのように考えてますか。</p> |
| 事務局 | <p>生産緑地につきましては、委員ご指摘のとおり都市にあるべきものということで、大きく位置づけが変わったものでございます。本市におきましては、平成 16 年度から農地そのものを保全していこうということで、都市計画マスタープランの中でも位置づけた上で、生産緑地の追加指定をしてきたわけでございますが、平成 16 年にも追加の需要がありましたことから、その年には生産緑地面積の増加があったものでございます。昨年度につきましても、過去よりも多く追加指定が行われたわけでございます。これは</p> |

| | |
|-----|--|
| | <p>300㎡から500㎡未満のものにつきましても、農地を守りたいということで、農業がしたいということの農家のご意向があったと受け取っておりますが、本市としまして、この後、ご説明させていただきますが、特定生産緑地を積極的に指定することで、農地の保全を図ってまいりたい、農家の方が農業を続けられるような環境を整備してまいりたいと考えているところでございます。</p> |
| 委員 | <p>今の質問に関連してなんですが、1ページ目の表を見させていただきますと申出による指定の中でですね、先ほどの説明ですと0.03ha近辺の指定については新しく法令が変わったということで理解ができるんですけども、一番下の0.17haについては、相当大きなエリアになっていると思うんですが、新しく生産緑地に指定されたということは、農業されていたエリアが新たに生産緑地に指定されたと思われるんですが、生産緑地に指定されると生産緑地に指定されないで農業をされるのとでは、農業従事者にとって、メリット、デメリットはどのように考えたらいいんでしょうか。</p> |
| 委員 | <p>以前から農業されているお家で、ご子息がお勤めでして、お勤めをお辞めになって、前向きに農業やっていきたいと。そういう方が時々いらっしゃいます。300㎡に引き下げてくださいましたけれども、それとは別の理由として、そういう方が、それ以上に持っている土地が宅地並み課税であったのを農地課税に変えてほしいということで生産緑地を希望されたという事例もございます。</p> |
| 会長 | <p>宅地の時の税金と、農地化の時の税金の違いとはどのくらいでしょうか。</p> |
| 事務局 | <p>場所や形状によって評価はかわってくると思いますが、一般的に200分の1とか固定資産税が下がると理解しております。</p> |
| 委員 | <p>17ページの「笹原14-18」なんですけれども、これは笹原幼稚園の跡地に建つ南西部こども園の駐車場兼駐輪場になるかと思うんですけれども、これもそのまま生産緑地のままなんですか。</p> |
| 事務局 | <p>今回の変更のところではなく、「14-18」でよろしかったでしょうか。生産緑地そのものでございますけれども、生産緑地のままでも建物が建てられるでありますとか、土地利用が可能になるものがございます。そういったものが生産緑地法で定められておりますので、例えば社会福祉法に基づく建物でありますとか、そういったものに合致すれば、生産緑地のまま、</p> |

| | |
|------------|---|
| | <p>そういう土地利用で使っていただいて、現地在農地としての担保が無くなった段階で生産緑地を解除するということが可能となっております。一般的に使われるのが道路の整備でございますけれども、生産緑地のまま、市道、県道、国道として整備をされた後、現地在道路として供用された後、生産緑地を外すといったこと、あるいは、公園として市が整備したものを後で生産緑地を外すといったことを過去にも伊丹市でも都市計画変更をしたものがございます。</p> |
| <p>会 長</p> | <p>申出による新規の指定ですけれども、所有者は、今までも生産緑地をどこか所有されている方が、申出て新たに区画を指定されたのでしょうか。何が聞きたいかという新しい所有者が、このような制度を変えたことよって出てきているのかどうかを確認したいということで質問させていただいております。</p> |
| <p>事務局</p> | <p>今回、追加指定した所有者が他の生産緑地をお持ちだったかということ整理しておりませんで、実態の方を把握しておりませんで申し訳ありませんが、例えば資料の 19 ページ、図面番号で 14 番のものにつきましては既存の農地にくっつけるような形で、南側に今回、生産緑地を追加するわけでございますが、これは既存のところと追加するところの所有者が同一でございます、新たに生産緑地の部分を増やして、農地として保全していく区域を増やされたというところはございます。</p> |
| <p>会 長</p> | <p>制度を変えたことよって利用の方法を変えてるところも出てきているということでありありがとうございます。</p> |
| <p>委 員</p> | <p>いつも同じ質問をしてはいけないと思いますので、違う角度で質問させていただきます。最近、私の友人なんかも伊丹のトマトがおいしいとか、あそのマーケットが活況を呈しているとか、すごく良い話があると思うんです。それは皆様方が努力しているからと思うんですが、せつかく、こういう制度があるということは、それを活かすためにあるんだと思います。これまで生産緑地制度は趣味や、農業菜園とかのためにあるのとか、あるいは税制の関係について質問させていただいておりましたが、このところ、前向きに良い話も聞いておりますので、こういう土地があるというものに対して、ただ土地があるだけじゃなくて、いかに農協さんなり全農さんなりのお話かもしれないですけども、せつかくですから、前向きにもっと、飛び飛びの土地であっても、考えていくことよって新しい芽が出るのではないかなと思うんですが、そこらへんいかがでしょう。</p> |

| | |
|-----|--|
| 事務局 | <p>農業政策課でございますが、昨年から生産緑地を有効に活用しようということで、これまで貸し借り等、難しかったところでございますが、一定、市が認定する等によりまして、それができるようになってきているものもでございます。生産緑地を是非活用していただきたいということで、そういった貸し借りの情報の共有を進めてきているところでございまして、すでにいくつか意欲のある農業者さんが、他の土地を借りてでも野菜等の生産に取り組んでいただいているというところもございますので、こういったことを進めさせていただきたいと思っております。</p> |
| 委員 | <p>実は昨年の10月からですね、都市農地貸借円滑化法というのができておりまして、それは条件は生産緑地であることというのは条件がついてございます。生産緑地で納税猶予受けてる方であっても、農地を貸すことができる、そういう画期的な法律ができておりますので、どんどん都市農業を振興していきたいとこのように我々は考えております。</p> |
| 会長 | <p>そういうような制度が最近、変わったというところで、貸し借りの方も起こってきているので、新しい方向性がでてきているということでございます。</p> |
| 委員 | <p>廃止される生産緑地に関してなんですが、今回も相当なエリアが廃止されるということなんですが、これは基本的には宅地利用が多いんでしょうか、それともお店をやるとか活用する方法があると思うんですが、どのような内容になっているんでしょうか。</p> |
| 事務局 | <p>買取り申出をされてる方から聞き及ぶ限り売却されて宅地化されるとかご自宅を建てるとかいう話は聞いております。全てではありませんが、概ねそのような利用になっていると思います。</p> |
| 委員 | <p>特に解除する場合、死亡とついておりますのは、大概、相続税の納税のために売却されております。最終的には宅地化されてしまいますので、現状はそういう状態です。</p> |
| 会長 | <p>他にご質問等がないようでしたら、お諮りしたいと思います。 本審議会において、原案どおり異議なしとしてよろしいでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">(異議なしの声)</p> |

| | |
|------------|---|
| | <p>それでは、原案のとおり異議なしとして答申することといたします。 これで、本日の議事は終了いたします。</p> |
| <p>事務局</p> | <p>ありがとうございました。 続きまして、次第の4 報告に移ります。 一昨年、緑やオープンスペースの整備・保全を効果的に推進するため、生産緑地法を含む6つの法律が改正されております。 生産緑地法の改正につきましては、面積要件の緩和について、一昨年の本審議会からの答申を受け、昨年に面積要件を500㎡から300㎡に引き下げる条例を制定しているところでございますが、さらに、いわゆる2022年問題といわれております、生産緑地地区の指定後30年が経過する農地が大量に宅地化されることへの対応としまして、特定生産緑地制度が創設されております。 本日は、その内容と本市の今後の対応について、ご報告させていただきますので、よろしくお願いいたします。</p> |
| <p>事務局</p> | <p>前方のスクリーンもしくはお手元の資料②をご覧ください。 国土交通省で作成されました資料をもとにご説明させていただきます。 特定生産緑地制度の説明に入ります前に、都市農地の保全・活用に関係いたします都市緑地法等が平成29年に一部改正されておりますので、改正の内容から説明させていただきます。 その背景と必要性としましては、まちづくりに当たって、公園、広場、緑地、農地等のオープンスペースは多面的な機能を発揮すること、緑豊かなまちづくりに向けては、量的課題としましては、一人当たりの公園面積が少ない地域が存在していること、宅地化を前提としてきた都市農地は、減少傾向にあること、質的課題としましては、公園ストックの老朽化の進行・魅力の低下、公園空間の有効活用の要請等があること、地方公共団体は、財政面、人材面の制約等から新規整備や適切な施設更新等に限界がある場合がございます。 これらの背景や必要性から改正されました都市緑地法等の概要につきましては、次のようになっております。都市公園法等によります都市公園の再生・活性化では、都市公園で保育所等の設置が可能になってございます。 また、民間事業者による公共還元型の収益施設の設置管理制度が創設されております。また、公園内のPFI事業に係る設置管理許可期間の延伸、公園の活性化に関する協議会の設置がございます。次に都市緑地法によります緑地・広場の創出でございますが、民間による市民緑地の整備を促す</p> |

制度の創設、緑の担い手として民間主体を指定する制度の拡充がございました。

最後に生産緑地法等によります都市農地の保全・活用でございます。

こちらにつきましては、この後、ご説明させていただきます。

手続きの流れにつきましては、先ほどの諮問させていただきました生産緑地地区の変更におきまして説明しておりますので、割愛させていただきます。

こちらは生産緑地地区に指定後のイメージでございます。こちらにつきましても生産緑地制度の説明となりますので、省略させていただきます。こちらは、生産緑地地区の面積要件の引き下げについてでございます。

生産緑地地区の規模要件が一団で 500 ㎡以上とされていたため、要件を満たさない小規模な農地は、農地所有者に営農の意思があっても保全対象となることができませんでした。また、公共収用等、又は複数所有者の農地が指定された生産緑地地区で一部所有者の相続等に伴い、生産緑地地区の一部の解除が必要な場合に、残された面積が規模要件を下回ると生産緑地地区全体が解除される、いわゆる道連れ解除がございました。改正に伴い、生産緑地地区の面積要件を条例で 300 ㎡まで引き下げが可能となっております。併せて、同一または隣接する街区内に複数の農地がある場合、一団の農地とみなして指定の継続が可能となっております。こちらにつきましては、本市におきましても、条例を制定し面積要件を 300 ㎡に引き下げをし、併せて運用の改善を行っております。

続きまして、生産緑地地区における建築規制の緩和でございます。生産緑地地区内では、設置可能な建築物を農業用施設に厳しく限定されており、かねてより、農業団体等から直売所等の設置を可能とするよう要望がございました。それを受け、改正されました内容としましては、生産緑地地区に設置可能な建築物として、農産物等加工施設、農産物等直売所、農家レストランを追加されたものでございます。具体的には、改正前から設置可能な施設である、ビニールハウスなどの生産又は集荷の用に供する施設、農機具の収納施設などの生産資材の貯蔵又は保管の用に供する施設、共同利用する選果場などの処理または貯蔵に必要な共同利用施設、休憩施設に加え、生産緑地地区内で生産された農産物等を主たる原材料とする製造・加工施設、生産緑地地区内で生産された農産物等または生産緑地地区内で生産された農産物等を主たる原材料とする製造・加工施設で製造・加工されたものを販売する施設、生産緑地地区内で生産された農産物等を主たる材料とするレストランが改正により追加されてございます。

次に田園住居地域の創設でございます。都市農業振興基本計画では宅地需要の沈静化・住民の都市農業に対する認識の変化があり、都市農地を都

市にあるべきものへとしております。また、マンション等の建設に伴う営農環境悪化や住居専用地域では農業用施設等は原則として建てられないといった課題がございます。そこで、改正によりまして、住居系用途地域の一類型として田園住居地域の創設がされております。住居と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している地域を、あるべき市街地像として都市計画に位置付け、開発・建築規制を通じその実現を図ろうとするものでございます。

開発規制としましては、現況農地における、土地の造成等が市町村長の許可制になるなどの規制が定められており、建築規制としましては、低層住居専用地域に建築可能なものや農業用施設としての用途規制、低層住居専用地域と同様の形態規制が定められております。

特定生産緑地制度の説明をさせていただきます。平成30年4月から施行されておきまして、生産緑地の所有者等の意向を基に、市町村は当該生産緑地を特定生産緑地として指定できることとなっております。下の特定生産緑地に指定する場合がございます。

生産緑地地区の都市計画の告示から30年経過いたしますと、税制特例措置として、相続税等の納税猶予の適用や固定資産税等の農地課税が、適用されない状況となります。特定生産緑地に指定された場合は、図にありますように生産緑地の告示から30年経過後、10年の延長がなされ、相続税等の納税猶予の適用や固定資産税等の農地課税の税制特例措置が継続されることとなります。また、以後、10年毎に所有者等の意向を前提に特定生産緑地の延長することができる制度となっております。先ほど少し触れました税制について表にしたものでございます。表の中央の生産緑地と記載のあるところをご覧ください。「30年経過後非特定生産緑地」と「30年まで、または特定生産緑地」を比較していただきますと、固定資産税の課税につきましては、宅地並み評価の課税と農地評価の課税の違いがございます。また、相続税の納税猶予につきましては、納税猶予の有無の違いがございます。都市計画制限については、買取り申出がいつでも可能な状況と30年もしくは10年の間、主たる従事者の死亡等の要件を満たさない限り、買取り申出が出せない等の条件が状況の違いがございます。

特定生産緑地の説明は以上となります。

次に特定生産緑地の指定スケジュール案でございます。本市としましては、都市計画マスタープランにおきまして、生産緑地制度を活用して農地を計画的に保全することとしておりますことから、引き続き、計画的な保全を図るためにも、積極的に特定生産緑地の指定を行っていかうと考えております。そのため、令和2年度は、所有者のリストの作成、所有者説明会、所有者の意向確認を行い、令和3年度以降は、引き続き、所有者の意

| | |
|-----|--|
| | <p>向確認を進め、都市計画審議会への報告、特定生産緑地の告示と特定生産緑地の指定に向け作業を進めていく予定としております。説明は以上でございます。</p> <p>事務局 一部だけ補足をさせていただきます。せっかくの機会でございますので、納税猶予という言葉でございますけれども、私もこの職に就くまで十分に理解してなくて、着任して初めて理解したわけでございます。農地を続けていくということで、生産緑地に指定しますと納税猶予が受けられ、相続税を納める必要がないと理解していたわけでございます。もう少し細かく言いますと、亡くなられた方がいらっしゃるって、次のご子息、子供達はその後を継いで農地でそのまま続けるという風なことになりますと、その土地が相続されてお子様の土地になるわけですが、そこで払うべき相続税を支払わなくていいよというような形で納税猶予されます。もし、その途中で農地をやめて宅地として売却したいとなったら税金を払ってください、相続税を払ってくださいとなります。その状態で自分の子供に、自分が納税猶予を受けて相続税を支払っていない状態で、自分に事故があって亡くなって、子供にその土地を相続させようとした時に、納税義務者が亡くなるわけですから、次の子供の世代は納税猶予となるわけですが、私の時代の何十年間は相続税を払わずに引き継いだということになります。本来、相続税を親から子供への相続税、子供から孫への相続税で2回払わなければならないことが起こるわけですが、この形を利用しますと、自分の時代はその数十年間におきまして、相続税を払わなくていいという猶予の期間中に自分が亡くなってしまったので、納税義務者が亡くなったので、納税義務が無くなった。そうしましたら、子供に納税義務がでますが、猶予される。その孫、そのひ孫と、どんどん納税が猶予されてますので、ずっと続ける限りは、最終的に売却される方が一回だけ相続税を払えばいいという風な形の制度であるというのをご理解いただきたいなと思いますので、宜しくお願いいたします。</p> |
| 事務局 | <p>このことについて、ご質問がありましたらどうぞお願いします。</p> |
| 委員 | <p>十分理解していない中で質問させていただいたらいけないと思うんですが、一番右上の国土交通省というのが気になりました。これは国土交通省が決めた法律という理解からするとレストランを例えば、許せるといった形になった時に、一体、誰がレストランを経営するのか、どのようにしていくのかということになると、結局、経産省の問題とか、もっというとか県とか市とか、どうバックアップするのかとか、そういうものがなければ、</p> |

| | |
|------------|---|
| | <p>ただでさえ業務店というか、お店がどんどん増えている中で、レストラン経営というのもそんな甘いものではないですから、そこらへんのことをせっかく法律ができたんですから、良い意味で推進なさるのであれば、それをどう解釈なさるか市の方でお考えにならないと法律があっても意味がないという形になってしまいますし、もう一つ、私にわからないのは農水省が何の関係もない。こういう縦の関係で法律が出来た時に一体どう機能するのかということに対して、これは出来たばかりのようですから、今からだと思っんですが、是非、市としても色々考えていただくと活性化につながるんじゃないかなと思います。</p> |
| <p>事務局</p> | <p>農家レストランにつきましては、生産緑地地区内に一般的なレストランを解禁するわけではございません。あくまでも農家レストランという縛りの中で、地産地消といいますか、基準としては2分の1以上そこでできたものを活用などのルールがございまして、農家の方が経営されるレストランについて一定、生産緑地地区の中でも建てられるというようなことでお聞きしております。本市の場合、まだ、事例がございませんので、具体的にここがそうですよというのがお示しできれば皆さんご理解しやすいんですけども、一般的ないわゆるチェーン店のレストランが生産緑地に建つというものではございませんので、そのあたり、ご理解の方よろしくお願ひいたします。</p> |
| <p>委員</p> | <p>今回の特定生産緑地ということなんですが、農地課税であったり、納税猶予という形で、メリットが大きいもののように見えますが、これはどの程度確認をするんですか。ほんとに農地として活用されているのかとか、どのくらいの頻度で行うのか、そのようなことはあまりないとは思いますが、例えば指定されてから、すぐに耕作放棄地みたいになっているというようなケースも絶対ないとは言えないんですね。このへんは市として、このくらいの頻度でチェックするとかという仕組みというのは考えてらっしゃるのでしょうか。</p> |
| <p>事務局</p> | <p>特定生産緑地についてでございますが、あくまでも生産緑地の今の制限を維持するというもので、30年経過した段階で、10年間延長する制度でございます。現在も生産緑地については農地として管理しているかということで、農政部局でありますとか、農業委員会からの情報で、確認の方はさせていただきますながら、もし現地在耕作放棄地でありますとか、その他の利用に転用されているという状況でありましたら、基本的には、まずは農地に原状回復してくださいということで、都市計画部局の方が指導の方させ</p> |

| | |
|------------|--|
| | <p>ていただきたいと考えておりますので、新たに特定生産緑地に指定したということで、新たになんらかの制限が加わるというものでないということでございます。</p> |
| <p>委員</p> | <p>農業委員会では、毎年8月から11月まで農地パトロールをやっておりまして、生産緑地については各委員が現状を把握に行っております。万一、全然違う方向で使用されてる場合はこちらの権限で相手さんに対して、きつい指導はやっておりますので、放置で置いておくということはないと思います。</p> |
| <p>会長</p> | <p>この税制というのは、今の考え方に特定生産緑地を追加して書かれているというような考え方でよろしいのでしょうか。というのは、伊丹市の場合には一般市町村の市街化区域内農地をみればいいのでしょうか。</p> |
| <p>事務局</p> | <p>こちらを作成したのが国土交通省でして、全国的なことを書いております。本市につきましては、生産緑地と生産緑地以外のところ、三大都市圏のところになります。</p> |
| <p>事務局</p> | <p>他にご質問等はございませんでしょうか。</p> <p>「特定生産緑地制度への対応について」の報告を終わらせていただきます。本日、予定しておりました議事、報告は以上でございます。なお、本日ご審議いただきました、生産緑地地区の変更につきましては、年内に都市計画変更告示を行う予定としております。また、次回の都市計画審議会は、3月頃に、「都市計画マスタープランの改定について」予定しております。こちらに関しましては後日、日程調整をさせていただきます。事務局からは以上です。</p> |
| <p>会長</p> | <p>これをもちまして、閉会といたします。</p> <p>本日は、どうもご苦労さまでした。</p> |