

令和3年度第1回
泉大津市都市計画審議会

議事摘録

令和3年12月3日(金)

午後2時00分

泉大津市役所職員会館 3階集会室

令和3年度第1回泉大津市都市計画審議会 議事摘録

【議 題】

議案第1号 南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について（市決定）
議案第2号 特定生産緑地地区の指定について

【開催日時】 令和3年12月3日（金） 14:00～14:45

【開催場所】 泉大津市役所職員会館 3階集会室

【出席委員】

久 隆浩 委員	臼谷 喜世彦委員	江野 定 委員	丸谷 正八郎委員
野田 悦子 委員	貫野 幸治郎委員	中村 与志子委員	林 哲二 委員
澤田 久子 委員	西窪 恵二 委員	岩出 純子 委員	近藤 裕子 委員

【欠席委員】

波床 正敏 委員 伊丹 康二 委員 北島 政夫 委員

【事務局】

市長	南出 賢一
都市政策部長	山野 真範
都市政策部都市づくり政策課長	八木 勇司
都市づくり政策課課長補佐兼計画係長	藤原 祐二
政策推進部地域経済課長	吉野 久絵
地域経済課係員	田村 大介

【傍聴者】

0名

【議事概要】

- (1) 開会
- (2) 傍聴者入場
- (3) 市長挨拶
- (4) 審議会委員の紹介
- (5) 議案第1号 南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について（市決定）
原案どおり承認。
- (6) 議案第2号 特定生産緑地地区の指定について
- (7) その他
- (8) 閉会

【議事内容】

- (1) 開 会

【事務局】

ただ今より、令和3年度第1回泉大津市都市計画審議会を開催させていただきます。
本日は、公私何かとお忙しい中、ご出席賜り、厚くお礼申し上げます。

先に、資料の確認をお願いいたします。まず、次第、議案書、そして本日、お配りいたしました委員名簿、配席表、参考資料1・2の計6点となっております。
過不足等ございましたら、お申しつけください。

本日は、現委員数15名の方のうち12名の委員のご出席をいただいておりますので、本市、都市計画審議会条例施行規則第3条第2項の規定により、本審議会の定足数を満たしておりますことをご報告いたします。

- (2) 傍聴者入場

【事務局】

会議は原則公開となっておりますが、本日の傍聴希望者は、ございません。

また、会議録は、公表としておりますので、記録のため必要に応じて写真撮影・録音をさせていただきます。ご了解のほどよろしくお願い申し上げます。

- (3) 市長挨拶

- (4) 審議会委員の紹介

- (5) 議案第1号 南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について（市決定）

【事務局】

（資料修正の説明について）

まず、議案の説明に入る前に、生産緑地につきまして、簡単にご説明させていただきます。

生産緑地とは、市街化区域にある農地の緑地機能を活かし、計画的に保全することによって、公害や災害の防止に役立てるとともに良好な都市環境を形成しようとする都市計画上の制度です。

地区としては、都市計画法第8条第1項第14号に位置付けられ、制度としては、生産緑地法により定められております。

次に、「生産緑地の面積要件について」でございます。平成29年4月に生産緑地法が改正され、これまで500㎡以上必要とされている生産緑地地区指定の面積要件について、条例で定める場合においては、300㎡まで引下げることが可能となったことから、本市におきましては、平成31年3月5日に条例を制定いたしまして、面積要件を300㎡まで引下げております。

なお、後ほどご説明いたします追加指定ですが、今回は4件ございまして、その内1件が、条例制定により面積要件を300㎡まで引き下げたことで指定可能となったものです。

次に、「生産緑地地区の変更理由について」でございますが、都市計画で定められた生産緑地地区においては、建築などの行為が制限され、農地等としての管理が求められます。

変更理由の主なものとして「行為制限解除による区域変更及び廃止」がありますが、その流れを説明いたしますと、生産緑地で農業をされていた方が、死亡もしくは心身の故障によって農業の継続が困難となった場合、他に農業後継者がいれば営農を継続し、いない場合は生産緑地の買取申出が可能となります。申出があると、市と関係機関にて、その生産緑地を買取するかどうか判断し、他の農家の方に対して当該生産緑地のあっせんを経て、買取手がない場合、申出から3か月が経過すると、建築などの行為の制限が解除されます。制限解除によって、いつでも宅地化が可能となり、農地としての担保性が確保できなくなるため、都市計画の変更を行うものでございます。

また、生産緑地地区の変更理由として、「公共施設等の設置及び管理による区域変更及び廃止」がございまして、

先ほど説明いたしましたとおり、生産緑地地区においては、建築などの行為が制限されます。建築物の築造や、宅地の造成などの行為は、一定の条件下で許可が必要ですが、公共施設等を設置する、または管理するためであれば、許可不要とされています。

事前の通知があり、公共施設等の敷地となった場合に、生産緑地地区から除外する都市計画の変更を行うものでございます。

続いて、「生産緑地地区の面積増減について」でございます。

特定生産緑地の指定に当たり、まもなく指定から30年を迎える生産緑地の所有者に、指定の意向確認及び同意確認書の提出をお願いしているところです。提出書類に土地の登記事項証明書を添付していただき、受付事務と併せて台帳整理を行っております。その結果、区域は変わりませんが、面積の増減が確認

されました。

面積が増減する要因として、地積更正、分筆、地区面積算出根拠の変更、及び指定面積誤りの4つが挙げられます。特に、地区面積算出根拠の変更につきましては、買収等による区域変更の際、当初の指定面積から廃止する部分の面積を差し引き指定面積としておりましたが、分筆により廃止しない部分についても測量された面積が登記されていることから、今回、登記面積を指定面積とするものでございます。

面積が増減する地区につきましては、7地区ございまして、詳細は議案書の新旧対照表をご覧ください。

それでは、議案の内容について、今回の変更にかかる地区は9地区ございまして、個別にご説明させていただきます。

まず、「千原町一丁目3」地区につきまして、都市計画決定権者による追加により、生産緑地地区と指定するものです。

二番目、「宮町2」地区につきまして、都市計画決定権者による追加により、生産緑地地区と指定するものです。

三番目、「我孫子一丁目1」地区につきまして、都市計画決定権者による区域変更により、生産緑地地区と指定するものです。

四番目、「豊中町二丁目1」地区につきまして、都市計画決定権者による区域変更により、生産緑地地区と指定するものです。

五番目、「穴田3」地区につきまして、地区指定の廃止を行うものでございます。その変更理由は、「公共施設等の設置による廃止」でございます。当該地区は、病院事業用地の敷地となり所有権の移転が完了したことにより、生産緑地地区から除外するものです。

六番目、「板原町三丁目4」地区につきまして、地区指定の廃止を行うものでございます。その変更理由は、「主たる従事者の故障による生産緑地の買取申出によるもの」でございます。

七番目、「汐見町2」地区につきまして、地区指定の廃止を行うものでございます。その変更理由は、「主たる従事者の故障による生産緑地の買取申出によるもの及び買取申出に伴う面積要件を満たさないことによるもの」でございます。

八番目、「曾根町一丁目7」地区につきまして、地区指定の一部を廃止し、区域の変更を行うものでございます。その変更理由は、「主たる従事者の故障による生産緑地の買取申出によるもの」でございます。

九番目、「森町二丁目3」地区につきまして、地区指定の一部を廃止し、区域の変更を行うものでございます。その変更理由は、「主たる従事者の故障による生産緑地の買取申出によるもの」でございます。

以上、今回変更しようとする地区の内訳でございますが、追加地区2地区、区域変更4地区、廃止地区3地区の計9地区でございます。

生産緑地地区全体の地区数と面積につきましては、地区数は1地区減少で1

75地区、面積は約0.35ha減少し、約28.18haとなります。

なお、本案件につきましては、都市計画法第17条の縦覧に際して「意見書の提出はなかった」ことを申し添えいたします。

以上、誠に簡単ではございますが、議案第1号「南部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」の説明を終わります。よろしくご審議の上、ご承認賜りますようお願い申し上げます。

【会長】

説明が終わりました。ご質問、ご意見は、ございませんか。

【中村委員】

穴田3地区については、制限解除後に市立病院を建設する予定となっているが、他の地区で、解除後にもうすでになにが出来かわかっているものがあれば教えてください。

【事務局】

今回の生産緑地地区の解除に至った主な理由に、従事者が心身の故障によって農業の継続が困難となり、買取申出から買取り手がなく3か月が経過し、建築などの行為の制限が解除されたものです。解除後にどのように利用されるかについては、こちらの方では把握しておりません。

【会長】

そうですね、正式には把握されていないということだと思います。

他にご質問、ご意見は、ございませんか。

質問がないようなので、第1号議案について、原案どおり承認する事にご異議ございませんか。

【委員】

異議なし。

【会長】

ご異議がないようでございますので、議案第1号については、原案どおり承認いたします。

(6) 議案第2号 特定生産緑地地区の指定について

【事務局】

地域経済課長の吉野でございます。ただいま議題となりました、議案第2号「特定生産緑地の指定について」ご説明いたします。前のスライドをご覧ください。

まず、議案の説明に入る前に、特定生産緑地につきまして、簡単にご説明させていただきます。

本市の生産緑地は、平成4年に制度を開始し、現在指定している生産緑地のうち、8割弱が平成4年に指定されており、まもなく指定から30年が経過します。生産緑地は、指定から30年が経過する基準日である「申出基準日」以降、所有者がいつでも買取りの申出をすることができるようになることから、都市計画上、不安定な状態に置かれることとなります。

このため、平成29年に生産緑地法を改正し、申出基準日が近く到来することとなる生産緑地について、市町村長が、農地等利害関係人の同意を得て、申出基準日より前に特定生産緑地として指定し、買取りの申出が可能となる期日を10年延期する「特定生産緑地制度」が創設されました。

次に、特定生産緑地に指定された場合についてご説明いたします。

特定生産緑地に指定された場合、買取りの申出ができる時期が、申出基準日から10年延期されます。さらに、延期後10年経過する前であれば、改めて所有者等の同意を得て、繰り返し10年の延長ができます。

特定生産緑地の税制につきましては、従来の生産緑地に措置されてきた税制が継続されます。

なお、相続の発生等での買取申出につきましては、従来の運用と変わりません。

次に、特定生産緑地に指定しない場合についてご説明いたします。

特定生産緑地に指定しない場合、買取りの申出をしない場合でも、従来の税制措置が受けられなくなります。ただし、相続税の納税猶予につきましては、既に納税猶予を受けている場合、次の相続までは、現世代に限り猶予が継続されます。固定資産税につきましては、急激な増税を防ぐため、5年間、課税標準額に軽減率を掛け、1年目は本来の2割、2年目は4割、というように、5年かけて徐々に増税していく制度となっております。

買取申出につきましては、主たる従事者の死亡または故障の場合に限るという条件がなくなり、いつでも可能となります。ただし、買取申出の手続き自体は必要で、手続きをしなければ、生産緑地における建築などの行為制限は継続します。

なお、生産緑地指定から30年経過後は、特定生産緑地を選択することはできません。

次に、「特定生産緑地指定のスケジュール」についてご説明いたします。

大まかな流れを説明しますと、生産緑地所有者から指定する旨の意向を確認し、

農地等利害関係人の同意を取得した上で、都市計画審議会の意見聴取を行った後、指定の公示をすることで、特定生産緑地に指定ができます。

平成4年に指定された生産緑地については、対象の生産緑地所有者に令和元年5月から、平成5年に指定された生産緑地については令和3年1月から制度の案内と意向確認・同意取得の様式をお送りしております。

6月末までに様式の提出があった生産緑地を、例年11月頃に開催される都市計画審議会で意見聴取を行い、その後指定の公示をするという流れを、今後も毎年度行う予定でございます。

次に、特定生産緑地の指定要件についてご説明いたします。指定にあたり、農地等利害関係人の同意を得ていること、10年間営農を継続する意思があること、適正に営農されていることを担当課として確認し、適正な申請地のみ指定することとしています。適正に営農されていることについては、申請された農地全てに対して、職員が現地確認を行っており、一部事例を写真のとおり報告させていただきます。

それでは、今年度の申請について進捗具合を説明いたします。

平成4年に指定し、まもなく30年を迎える生産緑地を対象地として、全部で147地区、366筆、面積では22.13ha存在します。その中で、指定を希望されない筆も一部ございますが、令和3年6月末までに平成4年指定対象地全ての意向確認が終了し、今年度指定する予定の生産緑地については、47地区、101筆、面積では5.52haでございます。

平成5年に指定した生産緑地については、全部で7地区、10筆、面積では0.95ha存在します。その中で、令和3年6月末までに意向確認の申請があり、今年度指定する予定の生産緑地は、3地区、4筆、0.49haでございます。

詳細については、別紙一覧表の参考資料2をご参照ください。

以上、誠に簡単ではございますが、議案第2号「特定生産緑地の指定について」の報告を終わります。

【会長】

先ほどの生産緑地地区の指定に関しては、都市計画法に基づいて、我々都市計画審議会が審議及び承認をするということですが、特定生産緑地の場合は生産緑地法に基づく手続きになり、都市計画審議会による決定ではなく、報告し、意見を聴取するとなっておりますので、意見がございましたら、お願いいたします。

【会長】

ないようでございます。

引き続き、特定生産緑地の案件が出てきましたら、本審議会にて意見を聴取させていただければと思いますのでよろしくお願いいたします。

(7) その他

【会長】

全体を通して委員の皆様から、何かご意見ございませんか。

【江野委員】

生産緑地地区等の説明を受けて理解をしたところですが、今朝も地震がありました。これから南海トラフ地震等や台風などで大きな被害が懸念されるなかで、「防災農地」という考え方を行政としてお持ちになっているのか。

泉南地域の他市では、既に防災農地の指定をしている市町村がございますが、泉大津市が公園用地等で仮設住宅用地等を賄えないのであれば、諸条件を整理・整備した上になるかと思われませんが、生産緑地や農地を含めて防災農地として指定していくという考え方を持っていただく必要があるのではないかと考えております。

我々、農地を守る立場からしては、今回の特定生産緑地の申請がかなり少ないような思いがありますが、防災という市民の命を守るという視点から提言させていただきます。

【事務局】

防災農地の考え方ということで江野委員からもご説明がありましたが、防災農地は、地震など大規模な災害が起きた場合の避難空間や仮設住宅用地や災害復旧用の資材置き場として利用するために事前に防災農地として登録をしていただく制度になります。

登録していただくには、条件等を整理して土地所有者と協議をして進めていくこととなり、また、防災の担当である危機管理課とも協議していくこととなります。以前にもお伝えしたとおり本市の防災計画においては、公園等で賄えるということですが、いろいろな社会情勢の変化もありますので、あらためて防災農地については、担当課と協議・検討を行っていきたいと考えております。

【会長】

他にごございませんか。

今回、都市計画審議会を開催しておりますが、さまざまなものが総合して都市計画はあります。先程お話しがあったような防災の観点で考えるのもひとつの要素であり、一方でそもそも農地は、農業ということで産業のひとつである

という要素でもあるなど、総合的に考えていく必要がございますので、今後も皆様と検討させていただきたいと思っております。

(8) 閉会

【会長】

本日の案件は、以上となりますので、以上をもって令和3年度第1回泉大津市都市計画審議会を閉会とさせていただきます。

本日は、慎重なご審議を賜り、誠にありがとうございました。