

## 令和4年度第3回 向日市都市計画審議会議事録

### 1 審議会開催の日時及び場所

(1) 日 時 令和4年11月7日(月)

午後2時10分～

(2) 場 所 向日市役所 議会棟 1階 委員会室

### 2 会議を構成する委員数及び出席者の数

(1) 会議を構成する委員数 15名

(2) 出席委員数 13名

1号委員 青 木 嵩

〃 植 田 勝

〃 大 庭 哲 治

〃 北 澤 孝 之

〃 西 田 一 雄

〃 藤 本 英 子

2号委員 天 野 俊 宏

〃 上 田 雅

〃 福 田 正 人

〃 米 重 健 男

〃 和 島 一 行

3号委員 森 田 龍 矢

4号委員 西 川 克 巳

[傍聴者] 4名

### 3 議事

- (1) 京都都市計画特別用途地区及び用途地域等の変更について（付議）
- (2) 京都都市計画生産緑地地区の変更について（付議）
- (3) 特定生産緑地の指定について（意見聴取）
- (4) 京都都市計画地区計画（森本東部地区地区計画）の変更案について（報告）

### 4 閉会

## 令和4年度 第3回 向日市都市計画審議会

日時：令和4年11月7日

### 開会 午後2時10分

○事務局 定刻となりましたので、ただいまから令和4年度第3回向日市都市計画審議会を始めさせていただきます。

本日は、大変お忙しい中、ご参集いただきまして誠にありがとうございます。私は、本日司会を務めさせていただきます都市計画課の近藤です。どうぞよろしくお願いいたします。

初めに、お断りをさせていただきます。新型コロナウイルスの感染症拡大防止のため、本日の審議会では座席の間隔を空けておりますこと、また、質疑応答の際は、それぞれのお席に設置しておりますマイクをご使用いただくこと、出席者全員がマスクを着用していただくことを併せてご了承願います。

なお、本日の審議会は、15時30分頃の終了を予定しておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、議事に入ります前に、本日の委員の出席状況をご報告いたします。本日の審議会を所要により井上委員、六人部委員が欠席されております。本日ご出席の委員は13名でございます。本審議会条例第6条第1項に定める定足数を満たしております。よって、会議が成立しておりますことをご報告申し上げます。

それでは、この後の進行につきましては、大庭会長にお願いいたします。

○会長 それでは、この後の議事進行につきましては、私が議長を務めさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

本審議会は、原則公開で運営いたします。本日の議事につきましては、向日市情報公開条例第6条各号のいずれかに該当して、非公開とすべき情報は含まれていないと伺っております。したがって、本日の議題につきましては、この会議を公開することといたします。

また、本審議会の会議録は市ホームページにおいて公開となりますので、よろしく  
お願いいたします。

それでは、事務局、本日の傍聴者はおられますか。

○事務局 傍聴希望者が4名おられます。

○会長 はい。それでは、本日の審議会の傍聴を許可したいと思います。

傍聴者に入室していただきますので、しばらくお待ちいただければと思います。よ  
ろしくお願いいたします。

#### 【傍聴者 入室】

○会長 よろしいでしょうか。

それでは、最初に、事務局から本日の議事、資料の確認をお願いいたします。

○事務局 それでは、本日の議事、資料の確認をさせていただきます。お手元の次第  
をご覧ください。

本日の議事は、一点目、付議事項といたしまして、「京都都市計画特別用途地区及  
び用途地域等の変更について」、二点目、付議事項といたしまして、「京都都市計画  
生産緑地地区の変更について」、三点目、意見聴取事項といたしまして、「特定生産  
緑地の指定について」、四点目、報告事項といたしまして、「京都都市計画地区計画  
(森本東部地区地区計画)の変更案について」でございます。

次に、資料の確認をさせていただきます。事前に配付させていただきました資料を  
ご用意願います。

お手元の次第の裏側が配付資料の一覧となっております。各資料の右上に資料番号  
を振っておりますので、お手元の配付資料一覧を参考にご確認願います。資料1-1  
から1-6、資料2-1から2-3、資料3-1、3-2、資料4-1から4-4が  
事前に配付した資料でございます。

以上が全ての資料となっておりますが、不足はございませんでしょうか。ございま  
したら、この場で挙手をお願いいたします。よろしいでしょうか。

それでは、議長、お願いいたします。

○会長 それでは、議事に入らせていただきたいと思います。

議案第2号から第5号まで、付議事項の「京都都市計画特別用途地区及び用途地域等の変更について」ということで、事務局からご説明よろしくをお願いいたします。

○事務局 それでは、議案第2号から第5号、「京都都市計画特別用途地区及び用途地域等の変更について」、ご説明させていただきます。私は、都市計画課の近藤と申します。どうぞよろしくをお願いいたします。説明は前のスライドを使用いたします。委員の皆様にはお手元にスライドを印刷した資料を配付しておりますので見やすいほうをご覧ください。これまで2回、この場で議論をいただいておりますが、内容についてご説明いたします。

まず、現在進めております都市計画変更の状況についてでございますが、去る5月16日の都市計画審議会におきまして、原案をご報告させていただきました。その後、まちづくり条例によります案の作成手続といたしまして、原案の縦覧を実施し、縦覧された方が1名おられました。意見書の提出はございませんでした。

また、この縦覧期間中に原案の説明会を3回実施し、土地所有者の方を中心に、計35名の方に参加いただきました。なお、当区域内の全ての土地、建物の地権者の方に対し、ご案内を送付いたしております。

その後、公の場でご意見を頂戴いたします公聴会を設定いたしましたが、公述の申出がなかったため中止しております。

これらを踏まえまして都市計画案を作成し、8月18日に開催いたしました都市計画審議会でご報告させていただきました。

なお、都市計画法に基づく案の縦覧を9月13日から27日の間実施いたしました。縦覧者及び意見書の提出はございませんでした。

そして、本日、都市計画法に基づき、都市計画審議会でご付議させていただきます。

本日、都市計画の変更案についてご承認いただいた場合、法定協議を行った後、都

市計画の決定・告示を行っていく流れとなります。

なお、特別用途地区、工業保全地区につきましては、建築条例の施行を行いたいと考えております。内容につきましては、後ほど説明させていただきます。

次のスライドへまいります。

それでは、今回、見直しを検討しております地区について、おさらいにはなりますが、大まかな位置付け等をご説明させていただきます。

スライドには、本市の都市計画総括図を表示しておりますが、今回の見直し対象地区は、青枠と赤枠で囲っている部分でございます。現在の用途地域は水色の工業地域となっているところでございます。

今回、この工業地域を、青枠で囲っております、工業を保全する特別用途地区検討地区と、赤枠で囲っております、住環境を保全する準住居検討地区の2つに分けて、それぞれ都市計画の見直しを考えております。それぞれの地区の概況と変更内容につきましては、この後、ご説明させていただきますが、前回の案報告時と同様の内容となっております。

次のスライドにまいります。

まずは、特別用途地区検討地区からご説明させていただきます。

スライドには、工業を保全する特別用途地区検討地区を赤枠で囲って表示しております。

まず、地区内の土地利用の現況をご説明させていただきます。工業・流通業用地を青色、商業用地を薄い赤色でお示ししております。地区内におきましては、大都市に近く、幹線道路沿道という好立地条件であることから、工業や流通業の集積地として、産業機器製造工場、運輸倉庫施設等の工場関連の施設などが立地しており、ご覧のとおり、工業・流通業・商業用地として利用されている土地が多いことが見てとれます。

また、地区内の白地部分には、ポンプ場や簡易裁判所等の公共施設のほか、生産緑地地区や未利用地がございます。

今後、こうした土地に住宅地が立地した場合、騒音問題等のトラブルにより、工場等の操業環境が悪化してしまい、結果的に、工業・流通業・産業の集積地としての魅力が低下してしまう恐れがあると懸念しております。

全国的に見ましても、住工の混在によるトラブルは多く発生しております。

次のスライドへまいります。

指定する内容についてですが、現在指定している用途地域の工業地域はそのままに、都市計画法において、特別用途地区として、工業保全地区の指定を新たに行います。また、位置及び区域につきましては、お配りしております資料 1 - 1 のとおりとなっております。

次のスライドにまいります。

続きまして、特別用途地区の具体的な制限内容を定めます、工業保全地区建築条例につきまして、ご説明させていただきます。

条例の内容でございますが、建築物の用途の制限につきましては、建築することができない建築物として、（１）住宅、（２）共同住宅、宿舎または下宿、（３）老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものとしております。

次に、例外規定についてご説明いたします。

まず、既存住宅に対する制限の緩和内容についてでございますが、地区内の既存住宅につきましては、前回の審議会で、その位置や建物の状況等、詳細についてお示しさせていただきました。ご審議いただいたところでございます。今回の都市計画変更は、新たな住宅の立地を規制するものですので、既存の住宅につきましては、従前と同一用途での建替え、増築、改築を可能とし、建築基準法施行令第 137 条の 7 に基づき、既存住宅の床面積の 1.2 倍まで建築していただくことができるものとしております。

以前の審議会におきまして、建築できる規模についてご質問がございましたが、例えば、工場部分 50 平方メートル、住宅部分 50 平方メートルの併用住宅ですと、住

宅部分で建替え可能なのは、1.2倍の60平方メートルとなります。建築基準法上の容積率が200%、建蔽率が60%でございましたら、残りの部分に関しましては、工業地域として建築することができる用途であれば活用できるということになります。

また、既存住宅の方々への説明が重要であるというご意見がございましたが、当区域内にお住まいの方については、一軒一軒ご自宅のほうへ訪問させていただき、本都市計画変更についてご説明させていただきました。引き続き居住していただくことができることや、一定の範囲内で増改築をしていただけるよう、緩和措置を設ける予定ということについてご説明させていただいたところ、本都市計画変更について、特段反対のご意見等はなかったところでございます。

次に、特例による許可についてでございますが、事業所の安定した操業環境を害する恐れがないものや、公益上やむを得ないものにつきましては、制限を適用しないこととしております。また、特例許可に当たっては、あらかじめ利害関係者から意見聴取を行う公聴会を開催し、本都市計画審議会での意見聴取を行うこととしております。

以上が、建築条例で定める特別用途地区の制限内容でございます。

こちらの建築条例の案につきましては、今後、本市の市議会でご審議いただき、施行を行いたいと考えております。

特別用途地区検討地区の変更内容につきましては、以上となります。

次のスライドにまいります。

それでは、準住居地域検討地区についてご説明いたします。

スライドでは、住環境を保全する、準住居地域検討地区を赤枠で囲って表示しております。地区の位置としましては、外環状線と交差する国道171号沿いの南北に細長い区間となります。

まず、地区内の土地利用の現況をご説明させていただきます。地区内には、青色の工業・流通業用地はなく、大半が薄い赤色の商業用地となっております。また、本地区に隣接する西側には、黄色で表示しておりますが、住宅を中心とした土地利用がな



されているのがわかります。写真とあわせて見ていきますと、一つ目が交差点付近から北側方向に地区を撮影したもの、二つ目が交差点付近から南側方向に地区を撮影したものでございます。

変更を考えておりますのは、国道171号の境界から、25mの区間となります。参考程度ではございますが、写真の赤い点線がおおよそ25mのラインでございます。写真からも分かりますように、西側では戸建て住宅が広がっている状況となっております。

今後、現行の規定では、工場が住宅に密接して立地してしまう可能性があり、騒音問題等のトラブルが発生することが想定され、住環境の悪化が懸念されます。

そのため、今回、幹線道路沿道にふさわしい土地利用を可能としつつ、その後背地を含めた住環境に配慮し、住宅と工場といった、用途の広範な混在等を防止する、都市計画の変更を考えておりますので、その内容につきましては、次のスライドでご説明させていただきます。

先ほど、ご説明しましたとおり、本地区は工業地域ではございますが、実際には、工場等の立地は進んでおらず、地区に隣接して住宅地が広がっている状況であり、市といたしましては、今後、住環境を保全していくべき地区であると考えております。

そこで、今後、住宅と工場の混在を防止するため、本地区におきましては、用途地域を工業地域から、住環境を保全するため、準住居地域に変更し、新たに建築物の高さを制限する第2種高度地区及び市街地の安全性の向上を図るため、準防火地域の指定を行います。準住居地域への変更後も、事務所・店舗・住宅につきましては、これまでどおり建築可能ですので、既存の建物等への影響はほとんどございません。

準住居地域検討地区の変更内容につきましては、以上となります。

以上で説明を終わります。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

○会長 ありがとうございました。

この案件につきましては、これまで2回ですね、この場で議論をいただいております。

すので、ご意見、あるいはご質問をですね、あらかた出ている状況かとは思いますが、  
れども、ただいまの事務局のご説明につきまして、ご意見、あるいはご質問ございま  
すでしょうか。いかがでしょうか。

特にございませんか。手続の状況も事務局のほうでご説明いただきましたけれども、  
特段、意見書等はないと伺っております。いかがでしょうか。よろしいですか。

そうしましたら、特に、ご意見、ご質問等は、もう出尽くしているという状況でござ  
いますので、議案第2号から第5号までをですね、順番に審議をお諮りしたいと思  
っているんですけども、それぞれが何か分かりますか。

○事務局 資料の1-1、1-2、1-3、1-4と振っております、こちらのほう  
が順番に議題とリンクしている形になっております。なので、1-1がちょっとず  
れますけれども、議案第2号という形。資料1-2のほうが、用途地域の変更なんで  
すけれども、こちらは議案第3号でございます。

続きまして、資料1-3のほうが、高度地区の変更案になっておりまして、こちら  
のほうが議案第4号。資料1-4の準防火地域の変更のほうが、議案第5号になって  
おります。

○会長 はい。どうもありがとうございます。

もう少し、補足をいたしますと、今から第2号から第5号までお諮りするんですけ  
れども、第2号が「特別用途地区の変更」ということですので、先ほど事務局からご  
説明いただきました、工業保全地区に変更するという内容でございます。

その後、第3号が、「用途地域の変更」ということでございますので、準住居地域  
に変更しますという内容になります。

それから、第4号は、「高度地区の変更」でございまして、これは同様、準住居地  
域と合わせまして、第2種高度地区に変更するという内容になります。

それから、第5号、これは「準防火地域の変更」でございますけれども、これも準  
住居地域に合わせまして、今まで指定がなかったところを準防火地域に変更すると、

そういう内容でございます。

ご確認いただいた上で、今からお諮りをしたいと思っております。

それでは、まず最初でございますけれども、議案第2号、「京都都市計画特別用途地区の変更」につきまして、案のとおり可決することに賛成の方、挙手をお願いいたします。

**【賛成者 挙手】**

ありがとうございます。賛成多数、全員ですかね、賛成でございましたので、議案第2号については可決をいたしました。

続きまして、議案第3号、「京都都市計画用途地域の変更について」、案のとおり可決することに賛成の方、挙手をお願いいたします。

**【賛成者 挙手】**

ありがとうございます。全員挙手でございます。議案第3号につきましては可決をいたしました。

続きまして、議案第4号、「京都都市計画高度地区の変更について」、案のとおり可決することに賛成の方、挙手をお願いいたします。

**【賛成者 挙手】**

ありがとうございます。全員賛成でございましたので、議案第4号についても可決をいたしました。

それでは、最後になります、議案第5号、「京都都市計画準防火地域の変更について」、案のとおり可決することに賛成の方、挙手をお願いいたします。

**【賛成者 挙手】**

ありがとうございます。全員が賛成でございましたので、議案第5号につきましても可決をいたしました。

それでは、可決した議案第2号から第5号につきましては、先ほど事務局のほうからご説明いただきましたとおり、答申をすることとしたいと思います。どうぞよろし

くお願いいたします。

それでは、続きまして、議事の２点目、付議事項の「京都都市計画生産緑地地区の変更について」ということで、事務局のほうからご説明よろしくお願いいたします。

○事務局 お待たせしております。それでは、議案第６号、「京都都市計画生産緑地地区の変更」につきまして、ご説明させていただきます。私は、都市計画課の井上と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

事前に配付しております資料と前方のスライドを用いましてご説明させていただきます。

次のスライドにまいります。

変更内容のご説明の前に、変更に関わる手続についてご説明させていただきます。本日、議案にしております生産緑地地区の変更案につきましては、都市計画法に基づく案の報告及び縦覧を９月２０日から１０月４日の間で実施し、縦覧者が１名、意見書の提出はございませんでした。変更案に対するご意見もなかったことから、本日、本審議会に付議させていただきます。

以後の手続でございますが、都市計画の変更案についてご承認いただけました場合、法定協議を行った後、決定・告示をさせていただく予定としております。

続きまして、生産緑地の解除の流れにつきまして、ご説明させていただきます。

次のスライドにまいります。

ご存知のとおり、生産緑地法では、当初指定日から３０年経過、または、主たる従事者の死亡・故障により、生産緑地所有者が市に買取申出を行うことができます。所有者が市に買取申出を行った場合、市は買取申出から起算して１か月以内に、当該生産緑地について買い取る、または買い取らない旨について、所有者に通知することが定められており、買い取らない場合、生産緑地地区のあっせんに努めることとされております。また、買取申出日から起算して３か月以内に、相続に伴う移転を除く、所有権の移転がされなかった場合、当該生産緑地に係る行為の制限が解除されます。な

お、今回、廃止を行います生産緑地は、既に行為の制限が解除されたものでございます。

続きまして、今回の変更内容についてご説明させていただきます。

次のスライドにまいります。

今回の変更内容としましては、地区の廃止が1地区、地区内の一部廃止が2地区、地区の面積訂正を行うものが9地区となっております。廃止箇所につきましては、先ほどご説明しました手続の中で、行政として買い取らない旨の通知を行っており、向日市農業委員会に買取あっせん依頼を行いました。買取申出から3か月経過後に所有権の移転がございませんでしたので、生産緑地法に基づき、行為の制限が解除されたものでございます。

生産緑地面積の増減といたしましては、約0.26ヘクタールの減少であり、変更後の面積は、約12.23ヘクタールとなります。全体の地区数は地区の廃止に伴う1地区の減少により、73地区となります。変更の理由といたしましては、記載のとおりとなっております。

続きまして、変更箇所についてご説明させていただきます。

次のスライドにまいります。

スライドでは、今回の変更地区であります資料2-1の総括図を表示しております。緑色で着色している部分は、現在指定されている生産緑地地区でございます。黄色で着色しております部分は、今回廃止を行う箇所でございます。

まず、地区の廃止につきましては、鶏冠井の8の1地区でございます。次に、地区の一部廃止につきましては、鶏冠井の14、上植野の11の2地区でございます。

次に、地積更正等による面積更正を行う地区につきましては、物集女3、物集女12、寺戸3、寺戸8、森本1及び2、鶏冠井3、鶏冠井21、上植野6の9地区でございます。

続きまして、変更箇所のうち、地区廃止及び一部廃止するものの詳細につきまして

ご説明させていただきます

次のスライドにまいります。

まず、地区廃止となる1地区についてでございます。資料2-1の総括図、左上に位置しております鶏冠井8につきましては、主たる従事者の死亡により、約0.13ヘクタールについて、令和3年7月13日に買取申出が出され、3か月後に行為の制限が解除されております。地区の廃止につきましては以上でございます。

続いて、地区の一部廃止の詳細についてご説明いたします。

次のスライドにまいります。

一部廃止についてですが、資料2-1の総括図、中央上に位置しております鶏冠井14につきましては、主たる従事者の故障により、約0.24ヘクタールの生産緑地について、令和4年3月10日に買取申出がなされ、3か月後の令和4年6月9日に行為の制限が解除されております。

次に、上植野11につきましては、主たる従事者の死亡によりまして、約0.05ヘクタールの生産緑地について、令和3年8月23日に買取申出がなされ、3か月後の令和3年11月22日に行為の制限が解除されております。

地区の一部廃止につきましては、以上でございます。

なお、今回、廃止箇所に加え、面積を訂正する地区がございますが、こちらにつきましては、隣接地での宅地開発等によりまして、地積更生がなされた結果、当初決定しておりました生産緑地の面積に変更が生じたものでございまして、農地台帳等との整合を図るため訂正を行うものでございます。したがって、都市計画決定しております生産緑地の位置及び形状に変更がないものとなっておりますので、個別の説明は割愛させていただきます。

以上で変更内容の説明を終わります。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

○会長 はい、ありがとうございました。

それでは、ただいま事務局からご説明いただきましたけれども、生産緑地地区の変

更についてということで、ご意見、あるいはご質問等ございましたら、ご発言いただければと思います。いかがでしょうか。

○委員 質問いいですか。

○会長 はい、どうぞ。お願いします。

○委員 ちょっと確認をさせていただきたいのは、幾つかあるんですけども、1つは、先ほど用地の面積の変更というところが9地区ありましたけれども、ご説明によれば、一応、隣接する地域の開発やその他の状況で、きちっとした測量がなされた結果というふうに、言われたんですけども、多分、もともと農地で、あまり正確な測量がされてなくてですね、一般的には縄伸びという、今後増えるというようなイメージのものがあると思うんですけども。現在の生産緑地に指定されてる地域について、今後変更されていくところというのは結構あるのか、もう大体これで終わりなのかという、その辺の状況はどんな感じなんですかね。

○事務局 ありがとうございます。

今回の面積の訂正なんですけれども、今回、9地区まとめて上げさせていただいて理由の1つといたしまして、この後、意見聴取事項として上げさせていただいております特定生産緑地の指定についてですが、この生産緑地の指定から30年経過したもののうち、約9割が今年度迎えるというところがございますので、今回で、ほとんどの地区に関しては修正をかけ、このタイミングで修正させていただくという運びになります。恐らく、今後は、隣接地の開発により、地積更生されれば、若干変わる可能性もございますけれども、今のところ、ほとんどのものが今回の修正で変更できるかと思っております。

○会長 はい、いかがでしょうか。

○委員 もう1点よろしいですかね。一部廃止の2地区について、廃止される方と、現状のまま残る方とで、土地所有者が違うということの理解でいいのかどうかということと、それから、生産緑地としての面積要件的には、これだけ減って、問題ないの

かどうかと、その2点をお願いします。

○事務局 今回、一部廃止を行う地区が2地区ございますけれども、見た目が一体の農地となっております。所有者の方が違っております。また、今回、一部廃止することによりまして、向日市の場合ですね、生産緑地の一段の面積を300㎡を下限とさせていただいているんですけれども、この一部廃止によって、300㎡を下回る地区がございますので、地区廃止は、一部廃止が2地区という形になっております。

○委員 はい、了解しました。

○会長 はい、ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。ご確認、あるいは、ご質問ございますでしょうか、

よろしいですか。事務局から説明いただきましたけれども、地区の廃止、あるいは、一部廃止につきましては、基本的には、主たる従事者の死亡であったり、故障だということが原因だということでございます。

はい、お願いします。

○委員 1点だけ。今回の変更というよりは、全体的な話なんですけれども、現在減り続けていて、今後も減り続けるだろうと、予測されるわけですが、良好な住環境の保全ということで、生産緑地法、緑地農地として指定されていますけれども、減り続けるということは、緑地面積も減り続けるということで、その辺の、何か対応やら、対策などは、今のところ、お考えにはなられてるのでしょうか。

○会長 いかがでしょうか。

○事務局 全国的にもそうなんですけれども、本市の農家の皆さんにとっても、やはり後継者不足というのは、課題ではあるかというふうに捉えさせていただいております。ただし、向日市域は面積が小さく、人口密度の高い市でございますので、生産緑地をオープンスペースとして活用していくのは、非常に必要なものかと考えております。また、公園などをはじめ、公共の利用が見込まれる用地におきましては、買取申出が提出された場合、市が優先して買い取ることができるように、今後検討をして



まいりたいというふうに考えております。

○会長 はい、よろしいですか。はい、どうぞ。

○委員 それは、その市役所の担当部署と、いわゆる農業委員会とかの間で連携を取られてやられてるという理解でよろしいですか。

○会長 いかがでしょうか。

○事務局 そうですね。農政部局のほうとも連携をさせていただいております、農家の方々の支援という面では、農政部局のほうに、主にご担当いただいております。

令和2年度にオープンをしましたJR向日町駅近くに、向日市の観光交流センターがございまして、そちらのほうでは、地元の農産物の販売促進を行っております、地元の農産物の販路の拡大と、地産地消の促進ということに取り組んでいただいております、生産者の顔が見えるということで、利用者の方にも大変ご好評をいただいているというところでございます。こういった取組と合わせまして、今後も市としまして、取り組んでいきたいというふうに考えております。

○会長 はい、よろしいでしょうか。

はい、どうぞ、お願いします。

○委員 現在の農業者について、アンケート的な調査で、大体何歳ぐらいの方がいるのか、将来どうされるか、後継者がいるのかというようなことを、農業委員会あるいは都市計画課のほうで調査されて、ある程度つかんでおられるんですか。というのは、やっぱり、現状をきちっと把握した上で、オープンスペースや、あるいは、緑地計画と関連するような計画づくりが、今後必要じゃないかなという気がするのです。そういう対応なり、検討をされているのであればですね、ぜひ、やっていただきたいというように思います。

○会長 はい。事務局、いかがですか。

○事務局 今後、生産緑地に限らず、農地等を維持していくということで、先ほど、委員がおっしゃられた意見につきましては、参考にさせていただきたいというふうに

考えてます。

○会長 はい、ありがとうございます。よろしいでしょうか。

はい、お願いします。

○委員 1点だけお伺いします。今、向日市で放置竹林の問題。それから空き家の問題、これが大きな問題で、いわゆる、持ち主が分からんということがあったりするわけですけども、持ち主が不明な場所はあるのでしょうか。

○会長 いかがでしょうか。

○事務局 いえ、ございません。全て、所有者等を把握しております。

○会長 はい、ありがとうございます。ほか、よろしいでしょうか。

先ほど、ご意見にもありましたけれども、このスライドの2ページですかね、買取申出の手続、特に、市と生産緑地所有者、それから農業委員会との連携が今後の生産緑地の在り方に大きく影響すると思いますので、ぜひ、このあたりは、しっかりと連携を取っていただきながらですね、可能であれば、緑地を残せないかどうかという、前向きなご検討をいただきながら、それでも難しい場合には、しっかりとその後の方向性を考えていくということになるのかなと思っております。いずれにしましても、やはり、しっかりと連携を取っていくことが大事かと思っております。

よろしいでしょうか。特に、ご意見なければ。

はい、ありがとうございます。それでは、ご意見、ご質問等出尽くしたようでございますので、本件、議案第6号となっております。第6号について、審議をお諮りしたいと思います。

この議案につきまして、案のとおり可決することにご異議ございませんでしょうか。議案内容に賛成の方、挙手をお願いいたします。

#### 【賛成者 挙手】

ありがとうございます。出席者全員ご賛成ということでございましたので、ただいまの議案につきましては可決をいたしました。

それでは、可決した議案第6号については、案のとおり答申することとしたいと思います。

それでは、次にまいりまして、議事の3点目でございます。意見聴取事項の「特定生産緑地の指定について」ということで、事務局からご説明よろしくお願いいたします。

○事務局　それでは、特定生産緑地の指定について、ご説明させていただきます。よろしくお願いいたします。

事前に配付しております資料と、前方のスライドについてご説明させていただきます。

特定生産緑地につきましては、生産緑地法第10条の2第1項におきまして、市町村長は、申出基準日が近く到来することとなる生産緑地のうち、当該申出基準日以後においても、その保全を確実に行うことが良好な都市環境の形成を図る上で、特に有効であると認められるものを特定生産緑地として指定することができることとされていることから、指定するものでございます。

また、同条第3項に基づき、本審議会におきまして、意見聴取させていただくものでございます。

指定内容のご説明の前に、特定生産緑地制度についてご説明させていただきます。

次のスライドにまいります。

特定生産緑地制度とは、生産緑地の買取申出ができる時期を10年間延長できる制度でございます。所有者の意向を基に指定することができます。さらに、期限を10年間延長した後、繰り返し10年の延長ができる制度でございます。なぜ、このような制度が新設されたのか、生産緑地制度の内容を基にご説明させていただきます。

次のスライドにまいります。

ご存知のとおり、生産緑地に指定すると、建築物の建築などが制限され、自由に宅地化できないという制限がかかる一方で、優遇措置として固定資産税の軽減、相続税

の納税猶予の適用といったメリットがある制度となっております。生産緑地の指定後、農地以外の土地利用を行うためには、制限解除のために買取申出を行う必要がございます。この買取申出を行うために必要な要件としましては、主たる従事者の故障、主たる従事者の死亡、生産緑地の指定から30年経過の3つがございます。いずれかに該当する場合、買取申出を行うことができます。本市の生産緑地の約9割は平成4年12月1日に指定されており、来る12月1日には、指定から30年が経過するため、いつでも買取申出が行える状態となります。

このような中、国における都市農地の考え方としまして、これまで宅地化すべきものとして位置付けがされておりましたが、平成28年5月に閣議決定された都市農業振興基本計画において、都市にあるべきものとして位置付けが大きく転換されたところでございます。こうした都市農地に対する考え方の変換等を背景に、特定生産緑地制度が新たに創設されたところでございます。

次のスライドにまいります。

改めて、特定生産緑地制度の概要をご説明しますと、特定生産緑地として指定する場合、先ほどご説明しました生産緑地としての制限、税制面での優遇措置は10年間継続され、さらに10年ごとに指定の可否を選択することができます。

一方、指定をしない場合、生産緑地の指定から30年が経過した日以降、買取申出をいつでも行える状態となり、固定資産税は段階的に宅地並み課税へと推移し、現在の所有者の方から相続時には納税猶予の適用が受けられなくなります。

以上が制度の概要でございます。

続いて、特定生産緑地の指定手続につきまして、ご説明させていただきます。

次のスライドにまいります。

本市におきましては、令和4年に、指定から30年を経過する生産緑地の所有者の方に対し、指定申請のお知らせを送付し、令和2年4月から指定の受付を開始してまいりました。令和2年度、令和3年度と、これまでに2回本審議会にて意見聴取させてい

ただいております、今回は、昨年の意見聴取後に受け付けしたものにつきまして、意見聴取させていただいた後、特定生産緑地に指定する旨を公示するとともに、利害関係人へ通知を行う予定であります。

なお、特定生産緑地として、法的効力が生じる日は、生産緑地の当初指定日から30年を迎える日である令和4年12月1日以後となります。

以上が指定手続の流れでございます。

続いて、今年度指定公示を行う特定生産緑地についてご説明させていただきます。

次のスライドにまいります。

本市の生産緑地地区のうち、平成4年に当初指定しております生産緑地地区は、先ほどご審議いただきました結果を反映しますと、67地区、約10.66ヘクタールでございます、このうち今回特定生産緑地として指定を行いますのが23地区、約3.54ヘクタールであり、合計63地区、約9.74ヘクタールとなりました。

指定箇所につきましては、資料3-1の総括図、資料3-2の指定図にお示ししているとおりでございます。いずれも、生産緑地地区の農地として適切に管理していただいております。

次のスライドにまいります。

具体的な指定の内容といたしましては、資料3-2の指定図にお示しをしておりますが、生産緑地地区を緑色、昨年度までに特定生産緑地に指定済みの区域を濃い緑色の網掛け、今回、新たに特定生産緑地に指定する区域をオレンジ色の網掛けでお示しております。資料3-2の図面番号2の特定生産緑地、寺戸6のように、生産緑地地区の全てを特定生産緑地として指定するもの、図面番号3の特定生産緑地、寺戸8のように、生産緑地地区の一部を特定生産緑地として指定するものがございます。一部を指定する理由としましては、見た目が一体となりました生産緑地でありましても、所有者の方が異なっていたり、指定地区が異なっていたりするためでございます。

特定生産緑地の指定に当たりましては、本年度が当初指定分に係る最終年となりま

すことから、文書での通知はもとより、直接訪問させていただく等の対応を取りまして、所有者様全員に指定意向の確認を行っております。結果、当初指定の約9割を特定生産緑地に指定する形となっております。来年度以降も件数は減少いたしますが、指定から30年を迎える生産緑地がございますので、所有者の方々に特定生産緑地制度の周知を行い、指定促進を図ってまいりたいと考えております。

以上で、特定生産緑地の指定について説明を終わらせていただきます。

○会長 はい、ありがとうございました。

それでは、特定生産緑地の指定ということで、事務局からご説明いただきましたけれども、ご意見、あるいはご質問等ございますでしょうか。

はい、お願いします。

○委員 ちょっと確認ですけれども、特定生産緑地をかける、かけないという話のところ、現在、地区が67地区で、そのうち63地区を特定の生産緑地にするというように記述されてるんですけども、先ほどの生産緑地地区、全体で73地区ですよ。結果的に、この差は、まだ30年になってない地区が残り6地区あるという、そういう理解でいいのでしょうか。

○会長 いかがでしょうか。

○事務局 30年を経過する生産緑地にまだなっていない地区がございますので、そちらの差になっております。実際ですね、73地区のうちの67地区が30年を迎える生産緑地でございます。指定を行うものが63地区ですので、その差につきましては、やはり、今回30年を迎えるタイミングで何らかの土地活用を今後考えたいということでお申出がなかったというところになっております。

○会長 お願いします。

○委員 ということは、令和4年の12月1日以降は、30年経過した生産緑地地区から特定生産緑地地区に変更になるよというか、制度的に変わるんだけど、まだ以前のままでの生産緑地地区としては幾つか残っているという実態が続くということですか。

か。

○事務局 そうですね。現行の生産緑地地区としても、都市計画決定は買取のお申出がない限り、継続する形になりますので、恐らく、今回お申出がなかった数地区につきましては、12月1日以降に、買い取り申出がなされるのではないかというふうに、こちらとしては把握しております。買取申出がございましたら、先ほどの生産緑地の変更のほうでご審議いただいた際、ご説明したんですけれども、買取申出後から3か月後に所有権の移転がない場合、行為制限が解除されてしまいますので、その後ですね、直近の都市計画審議会のほうに廃止ということでかけさせていただく形になります。

○会長 はい、ありがとうございます。

はい、どうぞ。

○委員 もし、買取申出がなくて、あっせんしても買い取れなかったら、結果的には審議会には報告されないんですか。

○事務局 死亡ないしは故障、30年経過、いずれの理由としましても、買取のお申し出というのは必要になってます。お申し出いただいた後、3か月後の行為制限解除というのも同じですので、手続としましては、30年経過したものも、今回ご審議いただいた死亡や故障のものも、同じく審議会のほうではご審議いただく形になります。

○委員 分かりました。

○会長 はい、ありがとうございます。買取申出があれば、来年度も議案として上がってくるということですね。

○事務局 そうです。買取申出をしていただけない限り、30年が経過したことをもって、土地利用ができるわけではございませんので、流れとしましては、今までと同様、今回は30年の経過によって廃止させていただく地区がこの地区ですというような形で、恐らく来年ご審議いただく形になるかと思います。

○委員 それともう一つですね、先ほど、5年間の間に徐々に宅地並み課税に移行す

るよということですから、令和9年になれば、かつての生産緑地に指定されていたところも、基本的に何もなかったら、宅地並み課税になる。ただし、税金の関係とか、その辺の特例措置はどのようになるんですか。このまま継続するんですか。それとも、先ほどの相続税の猶予とかいうのがありましたけれども、その辺なんかはどうなんですかね。

○事務局 今回のお申出がなかった地区のうち、しばらくの間は農地として営農は続けようというふうに思っている方も、中にはいらっしゃいます。ただ、そういった場合も、固定資産税に関しましては、5年間かけて徐々に宅地並み課税にまでは上がってしまいまして、そこに関しての優遇措置というのは、なくなってしまう。ただ、今現在、納税猶予を受けてらっしゃる農地で、特定にはしないけれども、営農は続けますという方に関しましては、生産緑地としては維持はされているということですので、納税猶予の適用が打ち切られることはないというふうに伺っております。

○会長 はい、ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。特にご意見ございますか、ありませんでしょうか。

はい、お願いします。

○委員 これは生産緑地制度が、期限を迎えるということで、その対策という形で作られたことも理解しましたけども、今のお話ですと、既存の生産緑地の指定をされてるところで、特定の指定をされてないところも、税制優遇等は続けられる、受けられるということなんですけれども、それは何か期限とかはあるのでしょうか。

○事務局 現所有者の方が受けてらっしゃる納税猶予というのは特定生産緑地にされなくても、営農を続けてらっしゃれば、継続するというような形になっております。ただ、これにつきましては、制度の創設以後に納税猶予を受けられた方に関しては、打ち切られてしまうと伺っております。

○会長 はい、ありがとうございます。

よろしいでしょうか。特に事務局、追加の説明ですとか、補足はございますか。よ



ろしいですか。はい、ありがとうございます。

それでは、本件ですね、ご質問等ございましたけれども、事務局から説明されました、個々の特定生産緑地に対するご意見等はございませんでしたので、本審議会といたしましては、意見は付さないということにしたいと思っております。なお、個々の特定生産緑地以外に対するご意見につきましては、事務局におかれましては、今後の事務の参考にしていただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

それでは、本日の最後の議事に移りたいと思っております。

4点目、報告事項でございます。京都都市計画地区計画（森本東部地区地区計画）の変更案についてということで、事務局からご説明よろしくお願いたします。

○事務局 それでは、森本東部地区地区計画変更案について、まちづくり推進課の大西から説明させていただきます。

お手元に配付しております資料と、前面のパワーポイントをご覧ください。

まず、現在進めております都市計画変更の手續について、状況をご説明させていただきます。

去る8月18日の都市計画審議会におきまして、京都都市計画地区計画（森本東部地区地区計画）の変更原案をご説明させていただきました。

その後、まちづくり条例によります案の作成状況としまして、原案の縦覧を9月13日から27日までの期間実施いたしました。これらの手續を経まして、作成しました都市計画案を、後ほどご説明させていただきます。なお、内容につきましては、原案と同様になっております。今後の手續としましては、都市計画法に基づき、2週間の縦覧を行い、この間、案に対してご意見のある方から意見書をお受けし、都市計画審議会に付議させていただき、ご承認いただきますと、都市計画決定、告示の手續を行っていく流れとなっております。

続きまして、都市計画案の説明に移ります。

まず、現在の状況についてのご説明です。

現在、本地区に定めた地区計画に沿って、土地区画整理事業の施行や、産業施設の立地が進められております。土地区画整理事業につきましては、土地区画整理組合が施行者となりまして、約12ヘクタールのエリアにつきまして、令和元年から令和4年までの事業期間で事業を進められております。事業の内容としましては、道路や公園などの都市基盤施設や、産業地や農地、住宅地の整備であります。

画面の航空写真は本年6月時点のものでございますが、南北の都市計画道路牛ヶ瀬馬場線などの幹線道路や区画道路の一部が完成しておりまして、一部の道路の供用が開始されている状況でございます。

次に、周辺状況についてでございますが、地区計画決定後、周辺地区ではJR向日町駅への利便性や安全性を向上させるとともに、まちの活性化や駅周辺のにぎわいの創出を目指しまして、駅の東口開設に向けた東西自由通路や駅前広場の整備、また、駅周辺における新たなまちづくりとしまして、市街地再開発事業が進められております。また、国道171号とJR向日町駅を結ぶ東西の都市計画道路向日町上鳥羽線や、森本東部地区と向日町上鳥羽線を結ぶ南北の都市計画道路牛ヶ瀬馬場線など、駅アクセス道路の整備を向日市と京都市で連携して進めております。

次に、地区計画の変更内容についてでございますが、地区内では地区特性を生かしました新たな産業拠点の形成と共に、営農環境や住居環境の保全を図るため、土地区画整理事業が施行されております。

周辺では近接するJR向日町駅において、東西自由通路の整備や駅周辺の市街地再開発が進められていると共に、アクセス道路の整備が進められております。こうしたことから、本地区における産業施設の立地環境が大きく向上していると言えます。

駅周辺の整備と都市計画事業によって一体的に産業拠点の形成を図るため、本地区北側の農地地区を産業地区に変更したのが今回の地区計画の変更になります。

現在、本地区では、地区を3つの地区に区分分けしております。水色で着色しております箇所がA1、A2地区、こちらが産業地区でございます。周辺環境に配慮し

ながら、大規模な業務、製造、研究を目的とした事務所の立地誘導や高度利用を図る地区となっております。

黄色で着色しておりますB地区が住宅地区になっておりまして、地区内に点在する既存住宅を住居に適した地区に集約することで、住環境の保全を図る地区となっております。

黄緑色で着色しております箇所がC地区となっております。こちらのC地区は農地地区、地区内の営農者が将来的にも良好な環境で営農できるように農地を集約し、土地改良施設の整備を行うこととなっております。

変更箇所は赤丸で示しました一番北側の、駅に近接する地区でございます。現在はC地区、農地地区となっておりますが、こちらを産業地区でありますA2地区へ変更するものとなっております。

また、この地区区分の変更に伴いまして、2号緩衝緑地の形状や面積を一部変更するものとなっております。

次に、今後の手続の流れについて、ご説明させていただきます。

冒頭、簡単にご説明しておりましたが、令和4年度第2回都市計画審議会におきまして、都市計画変更の原案を報告させていただきました。

その後、まちづくり条例によります案の作成手続としまして、原案の縦覧を9月13日から27日までの期間実施し、縦覧された方が1名おられました。意見書の提出はございませんでした。

これらを踏まえまして、都市計画案を作成し、本日、都市計画法に基づき、都市計画審議会へ案の報告をさせていただいております。この後、都市計画案の公告・縦覧を予定しております。

この都市計画案につきましても、ご意見のある方は、縦覧期間中に向日市へ意見書の提出を行うことができます。

都市計画案の縦覧を経た後、都市計画審議会に付議し、ご承認をいただいた場合は、

都市計画の決定・告示を行っていく流れとなります。

以上で、説明を終わらせていただきます。

○会長 はい、ありがとうございました。

森本東部地区の地区計画の変更案についてということで、事務局からご説明いただきました。

ご質問、あるいはご意見等ございますでしょうか。

はい、お願いします。

○委員 すみません。A1、A2地区っていうのが水色ということでお伺いしまして、緑のところはC地区で農地地区ということでお伺いしたところですが、一番最後のスライドにあった地区計画の変更内容の赤の点々で丸で囲んである部分が、A1、A2地区に変わるということかと思うんですが、これは相手のところから申出があったということでしょうか。なぜ、ここが伸びて変わったのか、分かれば、教えていただきたいと思います。

○会長 いかがでしょうか。

○事務局 もともと寺戸川より北側で営農をされてた方がおられまして、そちらの方から、寺戸川の北側で営農を継続されたいということで、もともとの計画では農地地区というところで決定をしておったんですけれども、相続等が発生しまして、ご家族間で話し合われた結果、後継者がいないため、農業を継続していくことが困難と判断されたため、今回、このタイミングで都市計画の変更を行って、産業地区に変更していこうというところでございます。

○会長 よろしいですか。

○委員 さっきの説明で、30年とかいう期間があったかと思うんですが、これはどうですか、そこに該当するんでしょうか。

○事務局 今回のこの地区につきましては、市街化調整区域でございますので、先ほどの生産緑地制度とは異なる制度になっております。

○委員 はい、分かりました。

○会長 はい、よろしいでしょうか。ありがとうございます。

はい、お願いします。

○委員 変更になる地域の北側は京都市のエリアと思うんですけども、京都市のほうのエリアについて、現在の用途地域は工業地域になっているのでしょうか。

○事務局 はい。京都市域につきましては、現在、工業地域です。

○委員 はい、分かりました。それとですね、今、この変更になる西側の向日市域の中にビルが建っている、これは今現在、市街化調整区域のままでビルが建っているということなんですね。

○事務局 はい、おっしゃるとおりです。

○委員 分かりました。ここは何か変更とかにはならないんですかね。JR向日町の東側のエリア一体が、結果的には、ずっと抜けたままになるという形のイメージですかね。

○事務局 今回、森本東部につきましては、市街化調整区域のまま、地区計画制度を活用して実施をしております、レスポワール向日町、ここだけが市街化調整区域で残るわけではございません。

○委員 はい、分かりました。

○会長 はい、ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。特にございませんか。地区計画の変更ということで、農業地域から産業地区に変更するというところでございます。

はい、お願いします。

○委員 ちょっと1点だけ。もともと営農されるということで考えられていた場所ですけれども、これをA地区のほうに組み込まれて、使用の用途というか、どうされるかというのは、もう具体的には決められているのでしょうか。

○会長 はい、いかがでしょうか、事務局。

○事務局 A2地区で建てられるもの、用途につきましては、地区計画に書いている範囲となっております。

○会長 はい、お願いします。

○委員 まあ、既に日本電産という一つの企業で開発されている場所で、もともと使われたい予定で考えておられた状態かなと思いますけれども。その変更にあたって、新しく土地取得されたということで、そこは向こうのほうからはまだ何もお聞きにはなっておられないということですか。

○会長 はい、いかがでしょうか。

○事務局 所有権等につきましては、もともと今の所有者のままでございます。まだ売買の契約を結ばれているという状況ではございません。

○会長 はい、ありがとうございます。所有権はまだ変わってないんですかね。

○事務局 はい。

○会長 なので、どうなるかまだ分からないということですね。

はい、よろしいでしょうか。ほか、ございますか。よろしいですか。

はい。すみません、予定の時間に迫りつつありますので、申し訳ございませんが、議事の進行上、時間がまいりましたので、これにて議事を終わりにしたいと思っております。この案につきましては、あと一回ですね、議論の場がございますので、またご検討ですね、ご意見のほど、よろしくお願ひしたいと思ひます。

それでは、以上で本日の案件は全て終了いたしました。皆様のご協力によりまして、無事に議事を終えることができました。誠にありがとうございました。

それでは、特になければ、司会に、事務局のほうにマイクをお返ししたいと思います。よろしくお願ひいたします。

○事務局 皆様、ありがとうございました。

それでは、これで本日の審議会を閉会させていただきます。皆様、お忘れ物のないようお帰りください。また、お車で帰る方につきましては、駐車券をお渡しいたしま

すので、事務局までお申し出ください。

ありがとうございました。

閉会 午後 3 時 3 0 分