

令和2年度第4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2年11月17日(火)

午後2時00分～午後3時10分

(2) 場 所 向日市役所 議会棟(西別館)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 11名

1号委員 北 澤 孝 之

〃 橋 本 正 治

〃 西 田 一 雄

〃 リ ム ボ ン

2号委員 上 田 雅

〃 永 井 照 人

〃 福 田 正 人

〃 山 田 千 枝 子

〃 和 島 一 行

3号委員 渡 邊 彰

4号委員 西 川 克 己

[傍聴者] なし

3 議事

- (1) 京都都市計画生産緑地地区の変更について（付議）
- (2) 特定生産緑地の指定について（報告）

令和２年度 第４回 向日市都市計画審議会

日時：令和２年１１月１７日

開会 午後２時００分

○事務局 お待たせしております。定刻よりは少し早いですが、皆様お揃いですので、ただいまから、令和２年度第４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、お集まりいただき、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、都市計画課の井上と申します。よろしくお願いたします。

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対策防止のため、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御使用いただくこと、そして、市職員一同マスク着用で対応させていただきますことを併せて御了承願います。

なお、本日の審議会は、１５時ごろの終了を予定しておりますので、よろしくお願いたします。

それでは議事に入ります前に、本日の委員の出席状況を御報告いたします。

本日の審議会を所用により、大庭委員、藤本委員、麻田委員、六人部委員が欠席されております。

本日、御出席の委員は１１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御報告申し上げます。

なお、今回３号委員でございます。向日町警察副署長の麻田委員が所用により御欠席されておられますが、３号委員は関係行政機関の職員となっており、各機関からの御意見を伺うために同規則第６条の規定により、向日町警察交通課長の藤城様にお越しいただいております。

同規則第６条につきましては、「会長は必要と認めるときは委員以外の者を会議に

出席させて意見を述べさせ、または説明させることができる。」となっております。

藤城様、よろしくお願ひいたします。

それでは、この後の進行につきましては、会長にお願ひいたします。

○会長 皆様、こんにちは。着席のまま失礼させていただきます。

それでは、この後の議事の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ひいたします。

本審議会は、原則公開で運営します。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おりません。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、よろしくお願ひいたします。

それでは事務局、本日の傍聴者はおられますでしょうか。

○事務局 本日、傍聴者はおられません。

○会長 ありがとうございます。

それでは最初に、事務局から本日の議事、資料の確認をお願ひいたします。

○事務局 それでは、お手元の次第を御覧ください。

本日の議事は、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」と、報告事項といたしまして「特定生産緑地の指定について」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御準備願います。お手元の次第の裏側は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、お手元の資料一覧を参考に御確認願います。

資料1-1から1-4及び資料2-1から2-2が事前に配付した資料でございます。また、本日配付しております資料としまして、説明に使用しますパワーポイントを印刷したものをお配りしております。

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。

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 ありがとうございます。それでは、これから議事に移りたいと思いますが、本日は議事をうたってあるんですけれども、審議すべき点は最初の1点、もう一つは報告事項ということでございます。

それでは、付議事項の「京都都市計画生産緑地地区の変更について」事務局から説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、議案第7号「京都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。

私は、向日市都市計画課の井上でございます。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て、御説明させていただきます。

変更内容の御説明の前に、変更に関わる手続、スケジュールについて御説明をさせていただきます。

前方のスライドを御覧ください。

本日、議案にしております生産緑地地区の変更につきましては、都市計画法に基づく案の公告及び縦覧を10月5日から10月19日の間で実施し、縦覧者は0名、意見書の提出もございませんでした。縦覧者0名で変更案に対する御意見もなかったことから、本日、審議会に付議させていただきます。

以後の手続ですが、本都市計画審議会での変更案の承認をいただいた後、都市計画法に基づく京都府との法定協議を行います。法定協議の後、年内に都市計画の決定・告示を行う予定としております。

続きまして、今回の変更計画について御説明させていただきます。

お配りしている資料では、資料1-3を御覧ください。

今回の変更内容としましては、地区の廃止が1地区、地区内の一部の廃止が2地区、新たに指定する地区が1地区、合計4地区の変更でございます。

生産緑地面積の増減は、地区の廃止及び一部廃止に伴う役0.37ヘクタールの減少と、追加指定に伴う0.052ヘクタールの増加であり、変更後の生産緑地地区面積は約13.97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、変更後の生産緑地地区数は75地区となります。変更の理由としましては、記載のとおりとなっております。

続きまして、変更箇所について御説明させていただきます。

前方のスライドまたは資料1-1総括図を御覧ください。

緑色に着色しております部分が、現在指定をしています生産緑地地区でございます。黄色着色部分が今回廃止を行う箇所、赤色着色部分が新たに地区指定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、地区番号森-11の1地区でございます。

次に、地区の一部廃止を行う地区につきましては、地区番号寺-3、地区番号寺-29の2地区でございます。

最後に、今回新たに指定する生産緑地でございますが、地区番号上-15に追加指定する予定でございます。

次に、生産緑地解除の流れについて御説明させていただきます。

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町村に買取り申出を行うことができます。生産緑地所有者は、市町村に買取り申出を行われた場合、市町村は買取り申出日から起算しまして1か月以内に当該生産緑地について買い取る又は買い取らない旨について書面で生産緑地所有者に通知をすることが定められており、買い取らない場合、当該生産緑地のあつせんに努めることとされております。

また、買取り申出から起算しまして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、都市計画変更を行う地区廃止及び一部地区の廃止は、既に行為の制限が解除され

たものでございます。

それでは、変更箇所の詳細につきまして御説明させていただきます。

前方のスライドは、お配りしている資料 1 - 2 の計画図と同じものとなっておりますので、見やすいほうを御覧ください。

まずは、地区廃止となる 1 地区でございます。

資料 1 - 2 - 1、総括図でおきますと中央右に位置します森 - 1 1 地区につきましては、主たる従事者の方の故障によりまして、約 0. 1 5 ヘクタールの生産緑地につきまして令和元年 8 月 9 日に買取り申出がなされ、3 か月後の令和元年 1 1 月 9 日に行為の制限が解除されております。

地区の廃止については、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御説明させていただきます。

資料 1 - 2 - 2、総括図では上に位置しております寺 - 3 地区については、主たる従事者の死亡により、約 0. 2 3 ヘクタールの生産緑地について令和元年 7 月 9 日に買取り申出がなされ、3 か月後の令和元年 1 0 月 9 日に行為の制限が解除されております。

次に、資料 1 - 2 - 3、総括図では中央左に位置します寺 - 2 9 地区につきましては、生産緑地法第 8 条に基づき、本市道路整備課から公共施設の設置について通知があり、生産緑地地区の一部を公衆用道路として整備し、既に公共の用に供しているところでございます。公共の施設の設置に当たりまして測量を行いましたところ、生産緑地の面積としましては、約 0. 0 3 ヘクタール増加しまして、公共施設の接地により約 0. 0 2 ヘクタール廃止するものでございます。

地区の一部廃止については、以上でございます。

続いて、新たに追加される生産緑地について詳細を御説明させていただきます。

資料 1 - 2 - 4、総括図の中央下に位置します上 - 1 5 地区について、赤色で着色しております部分、約 0. 0 5 2 ヘクタールの追加指定を行います。

追加となる農地の所有者の方は、隣接している生産緑地の所有者の方と同一であり、農業経営の継続に伴い隣接する農地を新たに生産緑地に追加することとしております。偏光後の上—15地区の面積につきましては、約0.1ヘクタールとなります。

新たに追加する生産緑地地区については、以上でございます。

最後に、買取り申出後、行為の制限が解除されるまでの間における関係機関への照会結果について御説明させていただきます。

今回変更箇所における買取り申出後、それぞれ向日市各部及び京都府乙訓土木事務所を買取り希望について照会しましたところ、買取り申出地の明確な利用計画がなく、また、財政状況を勘案し、買い取らないとの回答を確認しております。関係機関の照会後、前方にお示ししている日付で行政として買い取らない旨の通知を行っております。行政としての買い取らない旨の通知後、向日市農業委員会に買取りのあっせん依頼を行いましたが、買取り申出日から3か月以内に相続に伴う移転を除く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ところがあります。

以上が、京都都市計画生産緑地地区の変更内容でございます。よろしく御審議賜りますよう、お願いいたします。

○会長 どうもありがとうございました。それでは、ただいまの事務局の説明につきまして御意見、御質問などがあれば挙手をお願いいたします。いかがでしょうか。

委員、お願いします。

○委員 いつも生産緑地地区のときには意見を言わせていただいているんですけども、もともとの法的な生産緑地法の指定の意義からすると、市街化区域内における農業生産の意義、またはオープンスペースの確保だとか市内緑地の維持を目指していくということで、農業者との間で合意を得て30年間の設定をするということなんですけども、営農者が亡くなられる場合はやむを得ないということもあるかと思うんですけども、それ以外のところで結果的に農業委員会には諮問しても農業地としての所有権

移転をしないということで、言ってみればどんどん宅地化をしていくという可能性があるんですけれど。

2つお聞きしたいのは、1つは買い取らないという行政のお金がないというのはよく分かるんだけど、一般的に買い取るという行為のときに、その買取地価というのはいわゆる宅地並みの費用で、言ってみればそのときの時価という話になるのか、市街化調整区域的な農業地としての値段が通常になって相当低く抑えられた価格で買い取るのかという、買取価格について何か決まりみたいなのがあるかどうかという1点です。

それと、オープンスペースがなくなっていくということについては本来、生産緑地法として指定するときにオープンスペースの利用はやっぱある程度想定するということが前提だったと思うので、お金がなくても何らかの形で農地利用なり緑地利用なりオープンスペースの利用が続けていけるような借地制度を設けるだとか、従来と同じような利用形態あるいはオープンスペースの状態で残すような何らかの仕組みというものが今後検討されないのかどうかという、この2点をお願いしたい。

○会長 ただいまの質問についていかがでしょうか。

どうぞ。

○事務局 西田委員の御質問に対しまして、お答えさせていただきたいと思います。

まず、1番目の農地の地価についてなんですけれども、今回ちょうど地区廃止の中に道路拡幅に伴って一部用地買収というところで協力していただいたんですけども、地価につきましては土地鑑定評価を行いまして、農地としての評価ではなく宅地に近い評価で用地の交渉をさせていただいております。ですので、市街化区域内の農地につきましては、全部の農地がそのような土地鑑定評価を行った後の金額の提示というふうになっていきます。ただ、やはり農地をお持ちの方につきましては、市街化区域の中の農地ということで金額については高額を期待される方もいらっしゃいますので、そのあたりは市が提示させていただいた額との開きが生じてくることは多々あります。

それとオープンスペースの利用につきましてですけども、西田委員がおっしゃるとおり農地を使って市がオープンスペースとして緑地の保全とか、それに対応していれば非常にいいんですけども、やはり財源がどうということもございますし、先ほど廃止の理由の中にもあったんですけども、明確な利用計画がなくて財政状況を勘案してやはり買い取らないというのが、買取り通知があった場合もそういうふうなお答えをさせていただいておるんですけども、ただ都市計画マスタープランにおきましては、貸し農地といいますか、市民農園、観光農園ということもうたっておりますので、農地の所有者の方から貸し農園とかそういった御相談があった際には、市としては農政部局、農業委員会等との協力によって対応していきたいというふうに考えております。

○会長 はい、どうぞ。

○委員 追加で聞きたいんですけども、確かに現在残っている市街化区域内における生産緑地ってそんなに大きなものがないので、本来は市として今後の公園計画やあるいは大きなオープンスペースであるとかで、やっぱりまとめていく必要があるということはあるんです。そのまとめるときに小さいところをまとめていって、それを何らかの形で大きくとれるような転がしとかというか、あるいは交換というんですかね。そんなような手法みたいなもので、何らかの形でまとめた緑地が確保できるような手法を検討されるというようなことは、今後ないんですか。

○事務局 農地をまとめると申しますか、要は今住んでいるところと入れ替えということですか。

○委員 いや、そうじゃなくて、現在農地のところは生産しないよということであれば、一時的に借地みたいな何らかの形で借りておいて、そういうのが3つ4つになったら、そういうのをまとめるような方法です。いずれこのままでいくと全部買えないよということになって全部なくなっちゃうけれども、まとめておいてその土地と交換するような方法、市として何らかの形で生産緑地が減らないで将来的に何らかの形で市のほうのオープンスペースとして残っていくような手法をぜひ考えていただきたい

というところ。今、基本的にはそういうような手法も新たな手法であるかもしれません。

○事務局 本当にこの御意見というのは以前からも出していただいております、そういうことを検討していかなければならないということで考えております。ただ、どうしても調整区域の農地であれば要件の設定で借地等が可能になってまいります、市街化区域の生産緑地になると、農地法小作権等の設定などの制約が出てくると思っております。ですので、この辺の法律のところを今はひも解いて、いろんなところで検討はしているんですが、なかなか厳しいと感じてはおります。

○会長 よろしいでしょうか。西田委員の御提案をもしやるとなれば、市役所内で不動産事業部というのを置かなければいけませんね。小さいのを買い取って集約してとかいう、そういう制度ができるかどうか、今後検討の余地があるかと思えます。

ほかにいかがでしょうか。委員、どうぞ。

○委員 失礼します。幾つかの質問あるんですが、廃止のところと、それから新しいところといくつか位置の関係で説明していただいたんですけど、私のご近所には1-2-2かな。寺-3というのがあるんですけど、ここも廃止箇所になってるんです。ここが農業倉庫か何か倉庫がというのも聞いてるんですけど、私もよく調べてないんですが。ただ先ほども公共的なものに必要なものがあればお金の問題もありますけど、特に向日市の北部では保育所が足りないというのがありまして、保育所の場所を探すのも非常に大変だと承知してるんですけど、そういうものに利用できるような、そんなことを考えられたのかということ。それからやっぱり農地を残してほしいということは多くの皆さんの願いだと思います。先日も観光交流センターができて、今までは向日市の本庁舎でお野菜を売っておられたんですけど、2か所もできないということで観光センターのほうに変わられて、皆さんも初めてということもあるかもしれませんが、長蛇の列でお野菜を買い求めておられたというのを聞きました。そういう意味では、農地がなかったら地元の野菜なんかを売る場所も、それぞれのとこ

ろであってもまとめてそういった場所で買い取ることもできないので、農地を残すという立場に立っての農地計画です。そういったものがあるのかということと、先ほど貸し農園とかおっしゃってたんですけれど、市民健康農園が向日市にあるんです。これは結構好評で、みんな教え合いをしたりして、ただ年数が限られていて、もう何年かしたらその人は借りられなくなる。せっかくいい土ができてきたり、ノウハウが分かってこられたりしたときに、もうその人はそこを借りられないという、そういう問題もあるので、できることなら市民の皆さんが使われるようにしていかなければならないですけれど、そういう市民健康農園のような貸し農園の利用についてこの廃止のときには、そういう相談がなかったのかということ。

3つですけれども、お願いします。

○会長 いかがでしょうか。今の質問に対して。

○事務局 先ほどの御質問ですが、まず廃止の場合、ニーズがある公共施設とかの用地として使うことが考えられなかったのかという御質問かなと思いますが、廃止のタイミングというのが正直、前もって分かっているような形であれば売りたい方、開設されたい方とのマッチングというものをできなくはないんですが、どうしても廃止に伴うものについては突然やってくる部分があります。先ほども基本的には主たる従事者がお亡くなりになられたり、故障されたりした場合、それぞれ予期せぬ事情によって解除されていくものがございますので、それがどこで発生するのかが正直予測ができないというところもありますので、なかなかそれぞれのマッチングというものが難しいというのが現状でございます。ただ、前もって計画があって、そのあたりのマッチングができるのであれば、努めていきたいと考えているところでございます。

次に、農地計画という形でお話をいただいておりますが、生産緑地に指定される方につきましては、基本的には農業をずっと継続されるというところなんですけど、どうしても解除される方については先ほども言いましたようにのっぴきならぬ事情というようなところで解除に至っておりますので、市としても残していきたいという部分はあり

ますが、それぞれの事情という部分でなかなかそこまでの支援は難しいと考えているところがございます。

次が貸し農園との関係なんですが、もちろん市内で貸し農園されている方もいらっしゃいますので、オープンスペースを残していくにあたってはひとつ大きな手段なのかと思います。ただ、基本的に貸し農園を市内でされてる方は市内で農業をされている方ですので、相談があればもちろんあっせんというような形で対応させていただくことになるんですが、特段そういう相談は今のところ聞いていないですし、産業振興課とも連携しながら進めていかなければならないと考えているところがございます。

○会長 ありがとうございます。いかがでしょう。はい、どうぞ。

○委員 ありがとうございます。非常にタイミングって本当に難しいと思います。3か月とかそういういろんな期限があるので、でもやはりタイミングがあったとしても何かそれをクリアできるような対策ですね。向日市としては欲しいな。そういうもので今はちょっと時間的に少し半年持たなくてはならないとか、もう少し時間の余裕があるなとかいうことを、そういうふうなときの今までの法律で決まっていますから、それは分かっているんですけど、もう少し市がリードしたいいろんなタイミングについての問題を解消するような、そういった話をされたことはないのかということ。

それから貸し農園、これは相談があればという待ちじゃなくて、本当に若い人も農業に関心を持っておられる方がおられたり、退職されてから10年、15年と貸し農園とか市民健康農園で生き生きとされて、本当に物を作ることの喜びとか、そういうものを感じておられる方がたくさんいらっしゃいます。本当にこれはその人たちの健康にも影響して側面での支援にもなるなど、私はやっておられる方のお話を聞いたら特に思っているんですけどね。ですから、相談があればじゃなくて、こちらからそういう相談をすることができないのかということをもう一度お伺いしたい。

それと、農地計画なんですけど、農地の保全計画です。それは一定やはり向日市として持ってないと、事情は皆さん、後継者がいないとかいろんな亡くなられたとか事

情もどんどん変化してくるし、高齢化もはっきりしておりますので、あるけれども市としてこういう計画でやっていきたいということはあってこそ、何かいろんな対策も講じられるんじゃないかなというふうに思っていて、そのへんの保全計画について、もう一度お伺いします。

○会長 ありがとうございます。先ほど委員が御指摘されましたもっと長期的な都市空間の緑のマスタープランみたいなものの中できちっと生産緑地も位置づけたほうが将来的なビジョンを描けるんじゃないか。その中で位置づけをという御指摘と、市民が農業に親しみやすい空間みたいな部分で、やはりその条件を確保していく。とても前向き、ポジティブな御指摘なんですけど、一番いいのは分かってる。生産緑地にしているときは、いつでも市が買い取ると、ずっと維持すると言えれば一番いいんですけど、そこまでポジティブな計画は今のところないわけですね。そのあたりを今後、今のようなポジティブな話と現状を踏まえて、行政としてどういう展望をお持ちなのか。非常に難しい質問、御意見ですがいかがでしょうか。

○事務局 緑を守る、農地を守っていくというのは本当に大事だと思っているんですけど、やはり今の農業政策をいう中で、都市近郊農業、農地を守っていく。今、農家の人に守っていただいておりますが、本当に御苦労されてると思っております。国自体が大規模集約農業にもう目が行っております。その中で、本市としてあるべき緑というものは、常々検討しております。その中で私どもができるのは、施策はもちろん行っておりますけれど、やはりこの生産緑地に関しては、国の制度自体の話になってくるのかなということでは思っております。

それで、これはどこでもそうなんですけど、令和4年度に生産緑地が一斉に解除されるという話がありました。そのときは一斉にどうなっていくのか。生産緑地がなくなるのではないかと、もう緑がなくなるのではないかと。かといって、この市街化区域の中の緑というのは、防災面においてもそうですし、うるおいとか心の余裕とか、そういうものを踏まえても本当に大事だと思っております。そういうことで全国市長会を

通じて、市として要望等をしております。その結果、特定生産緑地という制度が出てきたものと思っております。ただ、この制度以外でも、私どもとして本市の緑のあり方というのは考えて行かなければならないと思っております。

それとタイミングなんですけど、これはあくまでも故障というのは個人情報で、健康に見えても、そうでない方もいらっしゃいます。タイミングというのをどれだけ早くこちらが把握するのか。これは非常に難しいと思っておりますし、そこまでの個人情報に本市として踏み込むことは困難かということでは思っております。

あと、市民健康農園、市がしてるところもありますが、個人でやっていただいているところもあります。その中でやはりこの生産緑地制度自体、それは主たる農業従事者がどなたなのかということがある中で、容易にこうやって貸すことができないことは十分御理解いただいているかと思っております。

○会長 はい、どうぞ。

○委員 市の事情もよく分かる。結局、最後はやっぱりお金の問題になってくる。都市緑地とか安全のための基金を作る必要がある。昔はかなり潤沢なお金を皆さん持っておられて、いろんな市街地開発のときに先行的に公団や公社を作って、お金を借りながら都市開発を結構やっていた。そういうこともお金をうまく集められればある程度できるので、結局、最終的にはお金の集め方の知恵を働かさないといけないのかな。そういうところの知恵は難しいんだけど、どこかで考えないと、見てると結構広い土地が何か所かあるので、今のところは生産緑地ですけど、そこに例えばそれぞれの地域の中心的地区公園とか、そういうようなものが引っ張ってこれるように考えられないかなというのは希望なんですけど。都市公園をやろうと思っても基本的にはそういう公園指定を都市計画でやらないといけないとなるけれども、その前にとりあえずお金を何とかしないといけないところが先行すると思うので、お金の制度を作るようなことを研究していただければありがたいなと思います。

○会長 ありがとうございます。今日出された御意見、西田委員の御意見、山田委員

の御意見も全て根源的といいますか、都市の中の緑とか農業をどうしていくのかという哲学的なテーマ、根源的な制度のあり方で、一方で、今日この審議会で出されている案件は、かなり事務的な手続上の審議でして、多分今日、出た御意見に関して何らかの方針を示そうと思うと15時間ぐらい議論しなきゃいけない。そういう場を作る覚悟があるのかどうかという、行政というよりも我々に求められてると思うんですけど、とりあえず今日の議題で手続上の案件に関しての意見、議論をここで一旦やめさせていただきます。採決に移りたいと思うんですけど、よろしゅうございますか。

はい、どうぞ。

○委員 一言だけちょっと聞きたいんですが、タイミングの問題もおっしゃったと思う。すごく個人情報にこだわると。ただ、向日市なんか開発のときにはいろんなアンケートをとられるんです。ですから、やはり自分もいつ亡くなるか分からないし、今は健康でも突然ということもあるんですけど、自分の今後の農地を持っておられることについて、どういうふうに考えておられるのかというアンケートなんかもとる方法もあるんじゃないかなと。私、公園もそうなんですけど、やっぱり都市近郊農業。農業というのにすごくこだわってほしいなと。小さい町の中の農業ですけど、ものすごい皆さん頑張って営農されてる方はやってこられたと思うんです。だから、やっぱり都市近郊農業をきちんと守っていくという、その立場をどういうふうにつなぐとか、市長会とかでも言われることですが、農業を守るということについてのアンケートについてお考えだけ最後にお伺いします。

○会長 そういう御要望です。この件について。

○事務局 アンケートについてですけども、特定生産緑地制度が始まる時に、昨年度なんですけれども、実際に現在、生産緑地をお持ちの方にアンケート調査を行っております。どういった内容かと申しますと、生産緑地を有されてる方の年齢とか後継者がおられるかおられないか、あと今後の土地利用について、あと個人情報になりますけども納税猶予に入っておられるかどうかとか、あと特定生産緑地として今後さら

に10年間していく意向があるのかなのかということ、アンケートをとらせていただいております。この中で一番問題となっているのは、やはり後継者の問題で、半数以上の方から後継者がいないという回答をいただいております。やはりお亡くなりなった場合、故障された場合というのは解除の方向になっていくのは致し方ないというところもあるのかと思います。

あと、保全計画についてですけれども、市としては今年の4月1日から生産緑地の面積条件の引き下げ、従来は一段として500㎡以上の農地でないと生産緑地に指定できないというふうな生産緑地法の縛りがあったんですけれども、生産緑地法の改正によりまして300㎡まで引き下げることが可能となりました。これは条例を定めることによって可能となりまして、市としても緑地の保全に寄与するということを目指して条例を策定して、今現在は向日市の条例で生産緑地の面積は一団として300㎡というふうに引き下げて、農地をお持ちの方が今後、より生産緑地を続けるかどうかという選択の幅が広がるようにさせていただいております。

○会長 ありがとうございます。この件は、引き続きいろんなところで議論といたしますか、市民の意見も取り入れながら議論していくべき点だと思います。

それでは、この議案につきまして事務局から出された案のとおり可決することに御異議はございませんか。

○委員 意見です。農業を守ることを本当に頑張っていたり、これからも頑張っていたらいいと思ってるんです。それは個人のそれぞれの事情があるということで、今回このことについては致し方がないかなというふうには思います。

○会長 ありがとうございます。

それでは、議案内容に賛成の方は挙手をお願いいたします。

【全員賛成 可決】

○会長 満場一致。素晴らしいです。可決されました。ありがとうございます。これはすごくうれしい。

それでは、次は報告事項ですから、審議会の意見を付議するとかそういうものではございません。意見を聞いて、承認でもないですね。終わるということでありますが、事務局のほう、よろしく申し上げます。

○事務局 それでは、特定生産緑地の指定につきまして御説明させていただきます。どうぞよろしくお願いたします。

事前に配付しております資料と前方のスライドを用いて御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。」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。

指定内容の御説明の前に、特定生産緑地制度について御説明させていただきます。

前方のスライドを御覧ください。

特定生産緑地制度とは、生産緑地の買取り申出ができる時期を当該生産緑地地区の都市計画の告示日から30年経過後10年間延長できる制度で、所有者の意向を基に特定生産緑地へと指定することができます。さらに、特定生産緑地に指定し、期限を10年延長した後、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を新設したのか、生産緑地制度の内容を基に御説明させていただきます。

御存じのとおり、生産緑地に指定をします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りますが、優遇措置としまして固定資産税の軽減、相続税の納税猶予の適用という大きなメリットがある制度となっております。

生産緑地に指定後、買取り申出を行うの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年経過とあり、いずれかに該当する場合、買取り申出を行うことができます。全国的にもそうですが、向日市で指

定される生産緑地の大部分につきましては平成4年に指定されており、来る令和4年には指定から30年経過するため買取り申出が行えることとなります。

制度を図で説明いたしますと、生産緑地の指定から30年経過しますと、いつでも買取り申出が可能になるもので、税制面については指定から30年経過すると納税猶予が打ち切れ、固定資産税は宅地並みに戻る制度でございました。そのため、令和4年に一斉に生産緑地の買取り申出が行われ、宅地化が進んでしまうことが想定されております。

一方で、国の都市農地に対する考え方としまして、これまで生産緑地以外の都市農地については「宅地化すべきもの」として位置づけられておりましたが、平成28年5月に閣議決定されました都市農業振興基本計画におきまして、「都市にあるべきもの」として位置づけが大きく転換されております。こうした税制や都市農地に対する考え方の転換を背景に、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。

改めて特定生産緑地制度の概要を御説明しますと、特定生産緑地として指定する場合、先ほど御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が10年間継続され、10年ごとに指定の可否を選択することができます。

一方で、特定生産緑地として指定しない場合、生産緑地指定後30年が経過した日以降、指定解除手続である買取り申出をいつでも行える状態となりますが、買取り申出を行わない限り生産緑地の制限は継続することとなります。固定資産税につきましては、5年間で宅地並み課税へと段階的に推移し、現在の所有者からの相続時に納税猶予の適用が受けられなくなります。

以上が、特定生産緑地の制度の概要でございます。

また、特定生産緑地の制度の創設と併せまして、生産緑地法で定める生産緑地指定可能面積について、市町村が定めることにより500㎡以上を300㎡以上に引き下げることが可能となりました。本市におきましては、これを受け生産緑地保全のため面積要件を500㎡から300㎡に引き下げる「向日市生産緑地地区の区域の規模に

関する条例」を制定し、令和2年4月1日に施行したところでございます。

続きまして、特定生産緑地の指定のスケジュールについて御説明させていただきます。

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に対しまして指定申請のお知らせを送付し、本年4月から指定の受付を開始しております。今年度のスケジュールとしましては、8月末までに指定の受付をしたものを本審議会で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、農地等利害関係人へ通知する予定でございます。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から30年を迎える日であり、令和4年12月1日以後となります。

以上が、特定生産緑地の指定スケジュールでございます。

続いて、今年度指定公示を行う特定生産緑地について御説明させていただきます。

本市の生産緑地築のうち、平成4年に当初指定をしております生産緑地地区は、先ほど御審議していただいた結果を反映しますと、69地区、約11.4ヘクタールでございます。そのうち今回、特定生産緑地として指定しますのは33地区、約4.58ヘクタールでございます。指定箇所につきましては、資料2-1の総括図、資料2-2の指定図にお示ししているとおりでございます。

まず、区域の内訳としましては、資料2-2特定生産緑地に指定する生産緑地の一覧表にお示ししておりますとおり、物集女地区で6地区、約0.84ヘクタール、寺戸地区で7地区、約0.83ヘクタール、森本地区で6地区、約1.11ヘクタール、鶏冠井地区で8地区、約0.89ヘクタール、上植野地区で6地区、約0.91ヘクタールでございます。

具体的な指定の内容としましては、資料2-2指定図にお示ししておりますが、生産緑地地区を緑色、特定生産緑地に指定する区域を濃い緑色の網かけで示しております。資料2-2-1、特物-3のように特定生産緑地地区の全てを特定生産緑地と

して指定しますもの、特物一9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いたしましては、見た目は一体となった生産緑地でありましても所有者が異なっておりましたり、生産緑地地区の指定時期が異なったりしているためでございます。現在、当初指定しております生産緑地地区の所有者様の約4割からお申し出をいただいているところでございますが、令和4年に向け所有者の方々に特定生産緑地制度の周知を行い、更なる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の説明を終わらせていただきます。

○会長 ありがとうございます。この議案につきましては、行政手続の説明なので審議の対象ではございませんが、令和4年に向けて、先ほど西田委員、山田委員が御指摘された方向性から考えると良い方向に制度が進むと思うんですけれども、これに関しての質問、御意見ある方いらっしゃいますか。

委員、どうぞ。

○委員 先ほどの説明、基本的には令和4年に30年が経過して終わる。それ以降に特定生産緑地をしていく。現在は令和2年なんですけれども、これは特定の指定というのは、令和4年までにしたらいいのか、令和4年を越えてしまえば特定の指定ができないのか、これはどういう内容ですか。

○事務局 特定生産緑地の効力が発生しますのは令和4年になっておりまして、申出基準日となりますのが本市の場合は令和4年12月1日になるわけなんですけれども、その日までにお申し出をいただかないと、それ以後になります特定生産緑地への指定はできないという形になります。ですので万が一、特定生産緑地のお申し出が遅れてしまって、それでも農業を継続したいというような御意向がございましたら、申出基準日以後につきましては再度、生産緑地から始めていただいて、そこからまた30年というような形になってしまいます。

○会長 よろしいですか。

○事務局 補足をさせていただきますと、基本的にはずっと続いていかないといけないという考え方があります。一応、国からは先ほど言いましたように生産緑地指定の30年を迎える日までに特定生産緑地の指定手続、指定の公示を終えておきなさいとされてます。ですので、本市の場合は令和4年12月1日が30年を迎える日なんです。それまでに指定の公示をしておいて、12月1日になったら特定生産緑地という中身が被さってスタートするというような形になります。ですので、基本的にはずっと継続するような形で事務処理のほうをしておいてください。それを越えてしまうと一旦、生産緑地としては30年を迎えてしまってる状態なので、改めてとなると一旦切れてるというような形の扱いをされていますので、その旨については生産緑地の使用者の方には説明会を去年と今年させていただいてますので、その中で令和4年中に必ず申し出をしてください、もちろん手続の関係がありますので、令和4年の8月末までには必ず指定の申し出をしてくださいというような形で御案内させていただいてるところです。

○会長 該当者にはもれなくきちっと情報は伝わる。

委員。

○委員 特定生産緑地になったところが今、緑色になおかつ網線かかっているんですよね。網線がかかっていないところはまだ、あと2年考えてはるというような状況と解釈するんですが、ある地域の方とこの間、たまたま意見交換会をしたときに、やはりそれを考えてると。恐らくひとつは日本電産の今後のスケジュールによって人がどんどん入ってきたらマンションが必要になるから、そこにマンションを建てたいなと思ってる人もいるけど、日本電産の開発が恐らく後ろへいくと2年しか猶予がないから、もう一回、生産緑地のまま置いておこうかなというようなところを迷ってはると思うんですが、今年度に向日市全域で特定生産緑地にされなくて、まだ迷ってはるというところが、できたら特定にしたいとか、それとも解除したいとか、どっちが多いと思いますか。

○事務局 現在、特定生産緑地の申請手続をされていない方は6割ほどおられるんですけども、先ほど生産緑地の中でアンケート調査の件で触れたんですけども、特定生産緑地の意向を示された方が約8割おられます。現在4割ぐらい出てきておりますけども、あと4割の方は特定生産緑地を申請されるのではないだろうかというふうに考えております。

特定生産緑地にするかどうか迷っておられる方というのは、詳細な事情については我々のほうでは把握はしておりませんが、約2割の方は迷っておられる。1割の方はもう廃止をされることを検討されておまして、約1割の方は迷っておられるというのが現状です。

○会長 ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

○委員 もう一度確認しますが、1割ぐらいが迷っておられるということで、令和4年度中には特定への意向ができなかった、やらなかった。令和5年に入って特定はもう指定ができませんけども、先ほどのお話であったもう一度、生産緑地からいくんだよといったら、令和5年に生産緑地の指定をもししたら、結局それからまた30年は生産緑地として使われて、特定になるというのは、その30年を越えてからまた10年やっていくという、そういう制度になると理解していいんですか。

○事務局 そのとおりです。本来ですと、30年を迎えるまでに特定生産緑地の申請をしないとイケない。恐らく2年前か1年前ぐらいにまた再度、御案内させていただくと思うんですけども、30年を迎えるまでに申請していただかないと継続はできないというふうな制度でございます。

○会長 ありがとうございます。どうぞ。最後にじゃあ、委員。

○委員 2022年、この生産緑地法が施行されて30年ということで、先ほど令和4年12月1日までに特定に指定しなくてはならないということで、今心配されているのはやはりこの30年を機に本当に一気に農地が減少するということが巷では言われています。ですから、向日市でもやはりあと30年いいますと、これからまだ32

年あるんですけど、今は40代の方がやってはっても72、3になったり、そうやってきたら本当に農業を続けるということはやっぱり自分にも自信がなくなって、子供に押しつけるわけにはいかないとか、そういう後継者問題も今以上にもっと深刻になるってということが予想されます。

そのあげくに住宅地です。宅地の需要が物すごく増えるというのも言われておりますので、その辺を本当にわずかな農地で癒されたり気分や体にもいいことがあったり、いろんな農地のメリットです。そういうメリットが本当に国の法律によって大幅に変わってしまう。あと10年とかいうとまた目途がついたりするんですけど、30年というと本当に長い期間ですので、この2年間の今はもうアンケートとられて、あと2割ぐらいの人が迷っておられるだけですよね。そういう事態を思うと、向日市の農地の保存。先ほど言いましたけどね。保存、保全するために、どういうふうに説得したり、どういうふうにそのために力を尽くすのかというのが本当に問われてくると思うんです。この点については、国のほうの問題でもあるけれど、自治体としてもやれること、それはどのように考えておられるのかをお伺いします。

○会長 今のお答えを聞いたほうがいいですか。

○委員 言えるところだけ。

○会長 言える範囲でどうぞ。

○事務局 まず、ちょっと確認させていただきたいんですけども、特定生産緑地は10年ごとの選択になっておりますので、30年というのはございません。

ですので、特定生産緑地に指定する意向で示された場合には、10年ごとに選択をする機会が来るということになっておりますので、今までの30年よりは選択の幅が広がるのではないかとこのように考えています。

○会長 ありがとうございます。1年や2年だったら、それほど先ほどの話じゃないですけど、企業の開発どうこうで、今は待つて、今は待つてで、逆に不安定になりますよね。10年単位くらいというのは決して悪い制度ではないと思うんですけども。

さて、ちょっとここで、皆さんに助けをいただきたいんですけど、議事進行表によると、この報告事項って確認するだけなので、質問事項は受けるけど意見を付さないことにいたしますという締めになってる。意見が出てるじゃない。いろいろ意見はあったけど、付すべきものではないということでもとめればいいですかね。それでよろしいですか。

はい、委員。

○委員 ついでにちょっとお聞きしたいのが、市街化調整区域をJR向日町駅東側の森本東部地区を開発するとき、基本的には宅地化されるけれども、市街化区域が増えると困るから市街化調整区域のままで開発するというような方向で、市街化区域が増えないような形の都市計画的な運用が確か方向づけられていたというような気がするんですけども。心配なのは生産緑地で先ほどのアンケートにお答えいただいた8割が大体そのまま生産の特定のほうに移行される。2割の方で、1割は買い取りのほうに、もう1割が迷っておられるというような理解をしてるんですけども、1割の方の市街化区域の農地がどんどん宅地化されていったときに、人口フレーム的なところで、住宅地になれば人間が増えるんですけども、その辺の矛盾としては生じる可能性があるんですか。というのも、基本的に市街化区域内の農地、つまり生産緑地も含めた市街化区域内の農地は全部宅地化して、住宅が建っても一応、人口フレーム上は問題が生じないという認識になってるのか、そこをお聞きしたい。

○事務局 人口フレームの話なんですけど、市街化区域と市街化調整区域の区分をするときに、その考え方が使われるんですけど、人口フレームはいわゆる将来の人口推計というような形になるんですけど、市街化区域というのは市街化するという事の中で、ここで基本的には人を集めないさいと。そして、住宅を建ててもいいですよ、というような形になります。人口フレームはあくまでも市街化区域の人口を割りつけているというような形になります。ですので、将来の人口が増えるのであれば、要は市街化区域内で土地が確保できないので調整区域のほうも転換して市街化区域を拡大します

よというような形の考え方になってきます。今は生産緑地がいわゆる宅地化されていないところがあるんですが、宅地化されていないところも含めての人口フレームになりますので、ここが宅地化されたからといって特に人口フレームには影響はないというようになります。

○委員 分かりました。

○会長 時間を大幅にオーバーしました。それでは、意見を付さないことといたします。

以上で、本日の案件は全て終了いたしました。皆様の御協力により、無事に議事を終えることができました。ありがとうございました。

それでは、司会にマイクをお返しします。

○事務局 それでは、これを持ちまして、本日の審議会を閉会とさせていただきます。

皆様、ありがとうございました。お忘れ物のないようにお帰りください。

閉会 午後 3 時 1 0 分