

平成30年度第2回大和市都市計画審議会 会議要旨

- 1 日 時 平成30年8月8日（水曜日）15時00分～17時10分
- 2 場 所 大和市役所 5階 全員協議会室
- 3 出席者 委員 10人
（中林会長、栗山委員、小菅委員、古橋委員、井上委員、佐藤委員、山田委員、
山崎委員、小林博委員、小林仁委員については大和警察署から岡田氏が代理出
席）
事務局 10人
（街づくり計画部長、他担当4人 関連課5人）
- 4 傍聴人数 0人
- 5 議 題
生産緑地地区について
①改正生産緑地法に係る対応について
②大和都市計画生産緑地地区の変更について（中間報告）
- 6 会 議 録 別紙のとおり
- 7 会議資料
生産緑地地区について
①改正生産緑地法に係る対応について【資料1】
②大和都市計画生産緑地地区の変更について（中間報告）【資料2】【資料3】

<議題>

生産緑地地区について

- ①改正生産緑地法に係る対応について
- ②大和都市計画生産緑地地区の変更について（中間報告）

<審議経過等>

～議題①について、事務局の説明～

（会長）

ただいまの説明について、ご質問ご意見をお願いします。

（委員）

資料1の7ページにて、先ほどアンケートの結果で、特定生産緑地への移行を望む方は43%ということで、約半分近くが、特定生産緑地として継続されるということだが、それが多いか少ないかは判断ができないが、また一方で未定と回答した人がどのような意見であるかも分からないが、もしかしたら3分の1ぐらいの方が、生産緑地が解除される可能性があるということで質問がある。

1つ目は、このような生産緑地が解除されることに対して、市としてどのように取り組んでいくつもりなのか。生産緑地の解除されるものが今後まとめて発生すると考えられ、それらが一斉に宅地化された場合、現状も緑地が宅地化されているところが多くあると思うが、道路の幅員が狭いところなどは道路交通への影響などあるいは、インフラへの影響などある程度想定して計画的な整備を行っていけるかというのが今後問題となってくると考えられるが、このような点をどのように考えているのか。

2つ目は、7ページの上部に大和市農業委員会からの要望書ということで、所有者が生産緑地を維持しやすくなるような処置を働きかけてほしいという言う要望が掲載されているが、具体的に生産緑地を維持しやすくなるような処置として、大和市としてどのようなことを検討しているのか。例えば、市民農園のようなものを開設するような動きなどを市が率先してやっていると、生産緑地が存続するのではないのか。また、樹林や果樹園等の樹林としてまとまっている部分を保存樹林として活かすことはできないのか。

（事務局）

1つ目の質問の回答だが、特定生産緑地への指定についての意向のアンケート結果では43%の方が、特定生産緑地として指定を受けたいという結果が来ている。そのほか一部の指定を受けたいという方と、制度自体がわからないのでまだ判断できないという方がいる。また受けるつもりがないと言っている方もいる。

受けるつもりがない方は、土地利用の予定が近くあるのではないかとと思われる。そのような方にとっては10年間の指定の延長は考えていないという答えが出ている。したがって、30年経過後に買取り申出を出してもらうことにより、市が買い取らなければ農業委員会等の斡旋となり、最終的に不調となれば、通常の宅地化してしまうという流れは制度上変わらない。

指定を受けたいという方や、まだ迷っている方もいると思われるので、少なくとも生産緑地で今まで30年間やってきた土地というのは優良な農地として継続してやってきているので現在、生産緑地として都市計画し告示を受けている農地に対しては、市の全ての生産緑地が特定生産緑地の指定を受けることができると想定しているので、できる限り説明をした上で特定生産緑地の指定を受けていただけるようお願いをして農地の保全をしていこうと考えている。

次に2つ目の農業委員会からの要望の中に、生産緑地を維持しやすくなるよう処置という中で、〇〇委員から意見のあった市民農園について回答する。

これまでの生産緑地地区について、農業者が耕作をしない限りは主たる従事者証明というのが出なくて、買取り申出ができなくなるという可能性や相続税の納税猶予を受けられた場合に、そういう納税猶予の継続ができないということがあり、市は生産緑地について、平成4年の指定以前から借りている農地以外のものについては、所有者から農地を借りて市民農園にしているケースというのではない。しかしながら、今回はこの都市緑地法に合わせて税制の改正が行われており、相続税の納

税猶予等も受けられるし、生産緑地についても市が農地を借りて市民農園を開設した場合についても、主たる従事者の証明が可能になるということである。

市民農園の設置については、現在の市内全域をみると倍率は1を切っている。したがってニーズに答えているというふうに見えるが、実際は北部地域や中部地域などでは、1を超えている農園も多い。特に北部地域では農地も少ないという現状で、今回生産緑地法の改正に伴って、条件が揃ってくるため市としても、生産緑地地区に市民農園を設置する可能性はこれまで以上に高くなっていることが想定されるので今後検討していく予定である。

(委員)

これまでは農地を貸せないということだったが、今回の改正で可能になっていくということか。それにより、市が借りるなどの措置を行い、市民農園が拡大していくということも可能ということか。

(事務局)

そのとおりである。

(委員)

生産緑地の指定を受けた農業者が高齢化している一方、さらに農業をやろうとする若者がいない等、農業労働力不足が発生している。そうなるとう〇〇委員がおっしゃる通り、確かに今までの流れの中で貸借ができるようにしますということであるが、今の状況を聞くところによると、その貸借ができますよということは、フリーで貸し借りができるということではないようである。

生産緑地を借りようとしている人が計画書を出して、その計画書が適合しているかどうかを審査するという事はもちろんありますし、国の方ではその都市農地の貸借の円滑化に関する法律案が国会を通過しており、今政令は出ているが省令案がまだ出てない。

私の方としては、貸借ということについて期待度が大きいから、今の段階では、色々申し上げると、実際省令案が出た時に齟齬がでるのではないかと考えており、法律の中で貸借ができそうですよという程度で収めたいと思っている。

(委員)

まだ詳細まで詰まっていないということか。

(事務局)

そのとおりである。

(委員)

要は、今までの生産緑地の指定は30年間であり、これからの特定生産緑地としての指定期間は10年間ごとのローテーションになるので、これは貸借が可能だということと同時に、生産緑地を維持しやすい方策になるのではないのかと考える。しかしながら、10年間に短縮されるということで生産緑地の面積の維持が続くかと言うとこれはわからない。逆にそういう緩和されたことによって、不動産業者の介在することが多くなるのではないかと私は考えている。

(委員)

不動産業者が宅地化しやすい土地は虎視眈々と狙っていると思われる。担い手が高齢化していくという問題も抱えている。これからは総合的に考えていかないといけないと感じた。

(事務局)

保存樹林を活用して農地を守れないかという話であるが、保存樹林の制度としては、樹林地や山林などで所有者の方に税分補填することにより、そのまま維持していただくという制度であるので、農地を保全するという活用としては難しいと思われる。

(会長)

〇〇委員から追加で説明してもらった点というのは個人間の貸借の問題で、もう一つの市民農園というのは、個人から市が借り上げて市が市民に提供することを言っているのか。

(事務局)

そのとおりである。

(会長)

都市農地の貸借の円滑化の法律というのは、基本的には民民の取引、農業者同士の貸し借りを、買い取っての小作権発生みたいなことは全然なくてやるという最大の趣旨はそこにあると思われるが、それとは別枠で、市が借りて市民農園として市の責任で提供して、しかしながら途中で貸した側が亡くなり相続は発生するとその時点で市民農園も打ち切りになってしまうが、もし農地を売らなくてはならなくなった時に、それはこの円滑化の法律とは別枠でやれるようになったという理解でよいのか。

(事務局)

都市農地の貸借の円滑化に関する法律については、会長から話があった通り新たに個人間の賃借を可能にする法律である。税制改正については別の話となり、そのことに触れながら説明をしたということである。

私が回答したのは、市が市民農園を行うというご質問だったので市が農業者の方から借りて市民農園を開設する場合の回答をしている。

(会長)

このような複雑な話は、農業をしている方に十分に浸透していないのが現状で、よくわからない方や決断できないという方の割合が結構多いと思われるので、これらの問題全てを理解した上で、どうするかということをもだまだ説明をしていけないという課題がある。意向調査自体は今後も継続的に行っていくのか。

(事務局)

今回で終わりということではない。引き続き最終的な特定生産緑地の指定までの間には意向を確認していく予定である。

(委員)

具体的な取り組みの中で県内の他市の状況が記載されており、この中で19市のうちの7市が、300㎡まで条例制定してきたとのことである。その下段に災害対策の効果ということが記載されているが、このことについて触れている市町村がどれくらいあるのか。

(事務局)

全て調査したわけではないが、他市では防災協力農地ということで、公共施設をすぐに道路、公園にするというわけではなく将来何か災害があった時に一時的に農地を利用するというケースは存在する。このような位置づけはあるので本市においても参考にしながら、その基準を加えることによって生産緑地の追加指定が可能となる。

すでに本市においても、500㎡以上の防災協力農地を何件かの農家から協力を得て指定をしている。

今後もこの基準を加えるということによって、300㎡～500㎡までの農地というのは、それほど多いわけではなくさらに条例制定しただけでは増えていかないということが考えられるので、防災協力農地のような基準を少し加えながら追加の指定数を増やしていきたいと考えている。

(委員)

よくこの話で横浜市の防災協定に参加している農家が多いということは話によく出るが、その話が最初に挙げたのはすでに20年以上前のことで農協が発意し希望者を募ったところ、参加する数が多かったという話である。

しかしながら今になってみると、災害の規模が20年前30年前に比べて今は大きくなっており、対応として避難場所等をはじめとする様々な土地の必要性を求める声が大きくなっていることはよく理解ができるが、土地の処理は昔の人力だったが、今は重機で行うことが殆どである。

防災農地として協力しましょうと言ったはいいが、その土地の用途は何につかわれるのか想像すると、住宅の仮設住宅の用地や廃棄される資材の用地などに使われると思われる。そういった際に重機で処理された土地が災害から復興した後に農地に戻るのかということが大変気になるところで

ある。私の感覚では重機が入ったり、また砂利が撒かれたりすると、農地への復元というのは困難だと思われる。

もし今後検討される時には、災害対策用の生産緑地っていうのは災害対策として何に使われるのか、市とその使い方等についてはよく検討していただきたいと思っている。

今のここに出されている案では指定基準見直しの中でこれを検討したいということになるが、もし防災協力農地のことを指定基準に入れたとすると、私は生産緑地を希望する方は減ると思っている。今までなかった基準を、加えることによって生産緑地は増えないと思われるし逆に数が減ると思う。

先ほど触れられた大和市防災協力農地登録制度というものがあるが、これはもう3年か4年前にできたものである。それに協力しましょうと言っている農家の数がそもそも極端に少ないではないか。

(事務局)

今回その防災協力農地というのは、今こちらで指定している基準に加えて、いざという時はやってくださいということではない。

あくまでもこの基準に満たないものの中で、もし農家の方が防災協力農地として協力していただけるということがあれば、プラスアルファの基準として設けるということであって、今の生産緑地をいざという時に全てを防災協力農地として提供してくださいということではないので、あくまでも減るための基準ではなく、足していくための基準である。

また防災協力農地と仮設住宅の関係性について、当然仮設住宅や応急仮設のものについては、今の神奈川県を中心に仮設住宅を作っていく、市の責務としてはまず用地の規模の確認と提供を行わなければならない。その場合まず最優先なのが公共用地や市の用地、あるいは公園などのそういった土地でなければならないので農地という限られた中では現実問題としてなかなか難しい。

ただ、今回の防災協力農地というのはあくまでも、当然今作付けをしていた時に、本当に緊急避難的に貸してくださいというお願いを承諾していただける農家の方がこの基準に当てはまるので、当然損失補償、当然一時的になくなってしまったもの、例えば作付けしていたものが無くなるなどの補償等については、別途考え方を整理している。このような場合は補償や現状復旧をするということが条件になると思われるので、その点については今後、もう一度指定基準の見直しを行い、基準を作った際は説明をしっかり行っていこうと考えている。

今言っていたように制度がハードルになってしまうのであれば、誰も手をあげなくなってしまいう危険性があり、制度設計もまだ固まっていないところもあるため、今後適宜進めていきたいと思っている。

(委員)

しかしながら、この防災協力農地登録制度に3年以上たっているのに3件しかない。3件しか要望がないということはどこに問題があるのか。

農家としては、いろいろな面で市に世話になっているので協力することはやぶさかではないはないが、実際に農地をどういう風にどのように使うのか、使った後はどうするのかなどの具体策がないから未だかつてその3件しか協力を得られていないのではないかと考える。

やはり農家にとっても生産緑地に指定された土地というのは、農家の生産手段の大事なところである。その土地が防災で必要だから協力してくださいというのであれば、具体的な使用方法と復旧方法についてのことが明確にならないと納得はできないと考えられる。

まず、防災災害対策の効果があると、市としては生産緑地法の8条に緊急の場合には使えるとあるが、そのような場合であっても、所有者の承諾がなければ使用はできないと思われる。

表面上だけのことを考えて防災用地が必要だと言うだけでなく、私ども農家も行政も合わせて真剣に考えていかなければならないと思う。

生産緑地の数がアンケートの結果を見る限りで大幅に減っている。防災対策のためのところといっても、生産緑地の元がなくなってしまうのではないか。市はもっと危機感を持って取り組んでほしい。皆さんの意見等を受けながら検討をしていかなければいけない課題だと思う。

(事務局)

再度確認となるが、防災に関する基準としてはこれから追加で指定をされるという方について新しい基準を適用して、追加できる生産緑地がないかということを検討していくところであり、これまでに指定された生産緑地地区について、特にその地区を新たに防災協力農地等に位置づけにするということではないことを理解していただきたい。

また防災協力農地の件数について、確かに生産緑地地区にて現在協力を得られているのは1件である。全体では4件あり、市街化調整区域内の農地が3件と生産緑地地区の指定は1件のみというのが現状である。

(委員)

私が甘いと感じる点は、新たに特定生産緑地地区を申し込むことを検討している人は、このアンケート結果を見る限り少ないが、この少ない数をあてにして今後検討していくということである。

生産緑地地区自体が減っていく中で農家側も市民の方も双方が納得できるような制度を作り上げないとどうにもならなくなるのではないかと。

したがって、指定基準の中に防災協力農地の内容を入れることが効果的かどうか改めて検討すべきである。それでも指定基準の中に含むことが生産緑地地区の面積増加になるならば即やっていたらと思う。

(会長)

市としての考えは、面積要件を300㎡に下げた際に、実際は280㎡しかないが道路に面しており、災害の時に使い勝手が良い土地であるが、面積が300㎡切って280㎡であっても、災害時の協力をすることを条件として300㎡以下でも指定するというのをいっているのか。

(事務局)

そういうことではない。現在指定できるものというのは、公園の予定地であることや道路の予定地であること等限られたものしか指定できないということになっているので、資料1の7ページの指定基準のように指定ができる農地の1つとして災害対策に効果がある農地を追加することを検討している。

(会長)

そうすると〇〇委員が言っているように、行政側には災害時の対策用の土地というプラスアルファということであるが、土地所有者にとってはどういうメリットがあるのか。これから農地の所有者が生産緑地地区に申請しようと動くためのプラスアルファというのは何になるのか。その基準は変わらず、面積要件の300㎡を満たしていないといけないのか。

(事務局)

面積について条例化したとすれば、面積要件300㎡以上を対象と言うことにはできるが、その他の条件として例えば、災害対策に効果がある農地を定めれば、生産緑地に指定できる農地が増えるということである。

(会長)

今までも法律の目的上は、宅地化すべき農地で且つ、その宅地化する時に公共の用に供するものを指定するといいいながら、市はほとんど買わないではないか。その結果として生産緑地地区は住宅用地になってしまってきたではないか。今回それは非常に厳密に公共用地として、将来に利活用する土地以外は500㎡未満の農地は、新たに指定しないということを行っているのか。

(事務局)

指定基準が策定されたのは平成9年であり、その後はその基準に従い生産緑地地区の指定を行っている。それ以前は申出により指定していたため、公共施設用地として予定地となっている土地は少ない。そのため、市の買取りも少なかったと考えられる。

新たな指定基準を策定した以降も生産緑地の追加指定を行っているが、実際に追加指定はこれまで数件しか例がない。

これらを踏まえて、これまでの指定基準を今回見直して、これまでのものより幅広く指定ができるような形にした方が良く考え、その1つとして災害対策を新たな基準として追加してはどうかと検討しているものである。

(会長)

いずれにしても生産緑地地区に申請することが、マイナスであるということになるような誤解をされないようにしないといけないと思われるし、防災協力農地を指定するということになる、これは生産緑地とは別に協定をしっかりと市と所有者の間で結ぶはずなので、どのような条件でどのように災害時に使用するか、そして使用に対してはどのような対価を払うのかまた、災害後にどのような形状にして農地を返還するということが、今回の意見を踏まえてもう一度検討していただきたい。

今回、公共の用に供するというを前提に税の減免をするということが大前提の枠組みの話なので、公共の用に供するものの1つとして、将来公共施設の用地に供するというものと同じように、災害が発生した時に市民の防災対応していくための用に供するというのも1つの公共の用であると、道路用地や公園用地でなくても公共の用に供する可能性がある農地を積極的に支援するというのを、しっかりと説明していくことが大事だと思われる。規制をさらに緩和することを考えているわけではないということか。

(事務局)

そのとおりである。できるだけ幅広く指定が行えるように、基準の1つとして何らかのものを追加していきたいというのが検討内容となる。

(会長)

災害対策としては首都直下地震が発生し大きな被害を受ければ、建設型の仮設住宅は殆どそれでまかない切れることはない。東日本大震災や熊本地震でもそうだが、圧倒的に民間の賃貸住宅アパートマンションを借り上げて仮設住宅として提供するという「みなし仮設」が極めて重要視されていくと思われる。

そのような中でも地域に留まりたいという住民も多く、そのような住民をしっかりと市の中で仮設住宅等に入れるように提供するためには、可能な限り市内の土地を有効活用していく。それは公共用地が第一であるが民間の民有地についても一時的に借り上げると、これは農地に限らず被災借地借家法という法律が新しく作られて、5年間被災地を有償で借り上げる被災地短期借地権が創設されているので、それらも含めた上でどのように運用するのかということが災害時の課題にあると思われる。そのような検討事項の1つとして農地の問題を位置づけるということだと思われるので、それらも含めた説明を農家にしっかりとしていくことが重要であると思う。

今回のアンケートが全てではなく、十分に制度を理解してもらった上でどうするか、それぞれ一人一人の事情がある。やはり後継者の問題が最も大きな課題かもしれないし、その場合後継者がいる前提でこのように幅広げようとしても後継者がいなければ、誰もこの制度自体が使えなくなっていくということになるのではないか。

先ほど〇〇委員が言っていたように、税の減免に相当する部分、つまり大和市としての固定資産税の収入が減少しているわけだが、その減少分に相当するものを生産緑地ではなく補填をすることで借り上げをして、生産緑地以外に市民農園でも積極的に展開して市民の健康維持に役立てようとする事も考えられるが、それらについて別の所管を含めて考えなければいけないことになのかもしれない。

今回のアンケートで見えてきたのは、それほど最初の段階では基準を下げても生産緑地地区の指定を受けたいと手を挙げる人が多かったわけではなかったということであり、その背景を探っておく必要はあると感じた。

(議員)

〇〇委員や会長の話にあったように、やはり制度全体がまだ地権者の皆さんはよく見えてないというように感じた。法改正で今後どのような土地活用できるのかという部分と、その後の特定生産緑地制度や防災協力農地のあり方を含めて、うまく理解してもらえるようなパンフレット等の資料を作りながら、農業関係者の皆さんの協力を仰いで行くというのが必要ではないかと感じた。

面積要件が200㎡下がっていく中で、どれだけ新たに生産緑地が指定されるのかということだが、今のところ確実に指定したいと考えている人は十数%ということで、そういう思いを引き上げていく、今のところ全く指定する気がない人も、制度が理解できておらず、指定ができなくなっていないかということも含めて進めていけたらと感じた。

(委員)

申出基準日のことで伺いたいが、申出基準日を過ぎると特定生産緑地は指定できなくなってしまうのか。これはすでに国の基準等で決まっておき不可能なのか。

(事務局)

法律の中で、都市計画決定の告示から、30年に至るまでに指定を受けなければいけないということであり、それ以降は特定生産緑地の指定は受けられない。

(委員)

生産緑地の指定を受けないと徐々に税率が上がっていくということなので、よく理解していないまま期日を過ぎ税率が上がっていくことから、やはり特定生産緑地の指定を受けたいと思う人がいても救済措置がないということか。

(事務局)

そのとおりである。30年経過前に指定を受けることとなっている。

(委員)

そのような制度であるならば生産緑地を減らさないためには、その期日までにスピーディに行政が動く必要があると認識した。

(会長)

今の点から言うと、都市計画で特定生産緑地も改めて決定しないといけないのか。

(事務局)

都市計画決定手続きではないが、都市計画審議会の意見を聞いた上で市長が告示するという手続きとなっている。

(会長)

それらを考えると、初年度に指定を行った約73%が平成4年11月に指定しているため、平成34年の11月に指定が切れてしまう。そのため所有者は特定生産緑地指定の手続きをしないといけないと思われるので、最低1年以上の期間をもって意向調査を完了させ、平成32年中には手続き全部終わり条例化も終わって、平成33年度、34年11月に間に合うような時期に完了しなければならない。つまり実は時間はあまりないのではないかと感じる。

実質31年、32年年度中に指定の手続きを完了しておかないと運用が切迫してしまうということなので、今年と来年で頑張っていたきたい。

(事務局)

今回のこのアンケートは無記名で意向調査ではなく、農地所有者の意識調査的な意味合いでありましたので、農政部局と調整して記名式とし、約500名の方がまず回答していただいている。

納税猶予を受けている方が知らないまま30年間を経過して、市は何も通知をしなかったということをお知らせしていただくことがないように、回答いただけない方についても引き続き話をしていく予定である。

土地利用を計りたい方は別であるが、法改正の内容が難しすぎてよくわからなかった方等、当時内容を理解していれば生産緑地地区に指定したという方も多くいたので、今回も同じようなことがないようにこのアンケートをきっかけとして同じようなアンケートを取るのではなくて、回答いただけない方に対してのご説明を丁寧に行っていきたい。

(会長)

それには農業委員会の協力を得ながらということになると思う。基本的に有資格者の農家の方に個別訪問等の形をとって、どのように変わっていくのかをお知らせしていくということをして今後行政が行っていくということであるので、今回アンケートでの回収率59%でなくて、制度の周知は100%行ったところがスタートとなると思われる。

(会長)

これから基準を作っていく上で、私から2つ質問がある。

1つめは、3ページの新しい仕組みで300㎡まで引き下げられることを同時に、ひと塊でない農地について、一定の距離の中であれば合わせて面積が300㎡になれば良いということだが、3ページの下の方の模式図だと面積を100㎡と200㎡に分けているが、この面積300㎡を3つに割り、1つ当たりの面積が100㎡となってもいいのか。さらに言えば、面積が250㎡の農地などに、面積が不足しているから50㎡の面積地を別に足して面積要件300㎡とすることもよいのか。極端に言うと、30㎡の農地と270㎡の農地でも良いのか。

実際に30㎡の農地がどういうものかということにもよるが、かつて制度上で500㎡と定められていたのは、農地としてしっかりと耕作をしていく上での一定の農地の規模というのが想定されていたのだと思われる。そのことを考慮すると、面積を合わせて300㎡とする1区画の農地の最低基準を考えておく必要があるのではないか。

しかしながら、運用面からのやりやすさを考慮すると、一方では考えない方がいいのかもしれない。さらに申請が多いという意味では変えない方がいいのかもしれない、ということも含めて検討しているのか。

(事務局)

資料1の3ページに載せている模式図内のピンクに塗られている部分で一団性を認めるという新たな基準を示しているのだが、農地間の距離については国から明確な数字は示されておらず、各市の判断でということになっている。

先行している他市に聞き取りを行った結果、距離が250m程度という市もあるし、ある程度の距離をすでに定めている市もあるということが分かっている。

1区画の農地の面積については、都市計画の運用指針の中で今回改正があり、1つの農地面積が100㎡程度以上と定めてあり、それに基づいて本市も定めていく予定である。

(会長)

程度というのは程度の問題であるだろうが、一応市として決めるということか。

(事務局)

検討し、決定する予定である。

(会長)

2つ目の質問は今回新しく基準を下げて指定すると、これから指定後30年間は原則になるのだが、資料1の6ページに掲載されている生産緑地の指定年度別割合を見ると、指定の割合は平成4年の指定が73%を占めており、平成5年等のもものが少しずつ占めているが、これは平成5年に指定したものは平成35年に解除する、平成6年に指定したものは平成36年に解除をするということか。

(事務局)

指定解除の基準日は告示日から30年ということになる。しかしながら、平成5年以降のものは、その基準日より前に指定すれば良いので、特に平成34年に合わせて指定しなければならないということではない。

(会長)

むしろ、平成34年11月以降もこの5年6年については1年ずつ基準が先伸びしているということも農家の方に伝えておかないと、指定が何年だったかわからなくなる人も出る可能性がある。それぞれの地域にしっかりとお知らせしておくことが重要であるし、平成34年が大きな区切りではなくて、申請は常にできるという理解でよろしいか。

(事務局)

そのとおりである。また、先ほどの会長からの質問の回答であるが、資料1の8ページの特定生産緑地地区の指定の手続きを説明した図で一番左側に書いてある申出基準日の到来通知というものを、すべての生産緑地地区の所有者に周知しようと思っている。

これは平成4年に指定した生産緑地だけではなく、全ての生産緑地の方で今考えており、所有する生産緑地がいつ指定期限を迎えるのかを伝えていく予定である。

(会長)

前倒しすることは可能であるから、平成5年6年に指定された方も指定する予定です、ということを出せることができるということで良いか。

(事務局)

以前のものであれば、申出基準日より前であれば指定ができる。

(会長)

実際にどれぐらいの期間がいるということをシミュレーションして、実質的に窓口の締め切りを法律の指定日より前に申出をしてもらえるように、しっかりと作っていかねばならないと思われる。

(委員)

生産緑地が解除になるのに合わせて、不動産業者が虎視眈々と開発を計画しているということが先ほど意見として挙がっていたので不動産屋の観点から意見を述べると、まず2022年問題として、まさに生産緑地法から30年を迎えて一斉に生産緑地が大量に解除になり、大量に土地が供給されて近く地価が下落すると心配されている問題がある。

奇しくも、1992年(平成4年)の生産緑地法が制定されているのはバブル崩壊直後で、今回2020年オリンピックが終わると同時に地価が下落するというようなこともいわれている。

そうすると、前回同様なタイミングで生産緑地地区の解除になって大量に土地が供給されて地価の下落に拍車をかけるのではないかと心配されている。

しかしながら30年前と決定的に違うのは、人口が減り始めているということである。大手のデベロッパーは違うかもしれないが、地元の業者としては、もうこれ以上あまり宅地開発が必要以上にされることは必ずしも歓迎していない。したがって自然に増えていくことに関しては仕方ないが、生産緑地地区の解除に伴う大量の土地の放出に歯止めをかけていただきたいと思っている。

資料1の6ページ上部に掲載している生産緑地指定以外の市街化農地の割合を示す図について、この情報が示すように今後も農地が減少していくと同時に人口も減少することが考えられる。現在大和市の人口は微増し続けているが、これは本市に絶妙に人口が入ってきていることが背景にあり、そのため税収も確保されている1つの証であると思われるが、今後は人口減少も始まっていくと思われるので、農地の宅地化に歯止めをかけて頂きたいと感じている。

実際、仕事上で農家の方の土地の売買をすることがあるが、アパートかマンションなどの宅地への転用している人の話を聞く限り、後継者の不足の問題をよく聞き、後継者がいないので農地を続けていけないと言っている人が多い。それは、農家に限ったことではなく企業も後継者がいないために会社を畳むひとも増えている。したがって、必ずしも不動産業者が虎視眈々と狙っているということばかりではないということも理解していただきたい。

(委員)

農業者も一般市民も両者が生産緑地に興味を持ってもらわないと、それぞれにとってデメリットだらけになってしまう。私たちも生産緑地ができるだけなくならないように努力をするつもりなので、いろんな面で協力をいただければありがたいと思っている。

～議題②について、事務局の説明～

(会長)

ただいまの説明について、ご質問ご意見をお願いします。

(委員)

農業委員会やさがみ農協にて行った斡旋が不調であったとのことだが、斡旋とはどのようなことをするのか。

(事務局)

市に買取申出を行い、1ヶ月以内に買い取る旨または買い取らない旨の通知をしたあと、残りの2か月の間に、農業委員会及び農業協同組合を通して耕作希望者がいないか斡旋をしたが、手を挙げる耕作希望者がいなかった。

(委員)

貸借でなく、買取か。

(事務局)

そのとおりである。

(委員)

なかなか短期間では話は纏まらない。斡旋側が農地を保全したい区域の計画を作成していないと、斡旋が不調となるのは当然である。

(事務局)

買取り申出が出てからだと、現実的に買取りは難しい。相続が発生し買取り申出が出る前に、隣地所有者に斡旋し、隣地所有者が取得し廃止しなくて済んだ事例もある。相続人の売却希望額と耕作希望者と購入希望価額の折り合いがつかない。

(会長)

将来的に公共の用として使うことができたり、都市計画でやれることはないか考えると、例えば、農を重視した地域として街づくりを行っている自治体がある。その地域内の生産緑地は農業公園として整備するため、積極的に公園として買い上げて、区役所が公園の指定管理を出して、区民が農業体験する公園として整備している自治体もある。

生産緑地の分布をみると、纏まっている地域と纏まっていない地域が存在するが、そのような地域を、農地をどのように保全していくのか。今までは個人営農者に農地として斡旋していたが、幅を広げた運用はできないかということを含めた質問であった。将来的に後継者不足の課題があるなら、斡旋しても買取りが増える要素はない。農を生かす土地利用をどう仕組んでいくかが重要である。

都市計画法が改正されて、田園住居地域という新しい用途地域ができたが、これをどのように運用していくのか、大和市にも関わってくる。

新しい用途地域の下で、田園風景を生かした街づくりをどう進めるか、都市計画の枠組みに新たに加わろうとしている。それも含めて農やふるさとの景観や緑を残して、どんな街づくりをしているのか考えていかなければならない。前の議題では、農の問題ではなく、農を街づくりにどのように取り込んでいくのか市民全体の意識が大切であるとの話が出た。そうした点を考えていかなければならない。

斡旋しても買取りが難しい点について、〇〇委員の立場からいかがか。

(委員)

法律に従い農地の貸借を行っている。生産緑地の価額は高額であるため、借りて耕作することは難しいし、買取りはさらに難しい。斡旋物件の周知を図っているが、手を挙げる人はいない。

(委員)

市が、市民農園として活用したらどうかと提案したり、市民農園のメリットを周知したり、助成を拡大したりするなどしてPRしていくと、解除が減らせるのではないか。

(会長)

第1種低層住居専用地域は、一定規模以上の農家レストランは建築できない。しかし、田園住居地域を指定すると、地域産の農作物を提供した農家レストランも建築可能になる。これまでは、農業施設は排除していたが、今後は排除しないで、農と住を一体化した街づくりをして、農や緑や樹林の多い街づくりをしていく地域として新しい概念を作った。営農はできないが、農家レストランなら運営できる場合に、農を守りながら、1次産業ではなく、2次産業、3次産業化することで農を活かしていく、そのような地域づくりをできるようにというのが田園住居地域を作った最大理由と思う。そうしないと、地価の高い都市部では農地を守れない。生産緑地では、後継者がいないと守

れないが、別の形で守れないか検討されていると思う。人口減少社会で大和市らしい街づくりを考えていかなくてはならないと思う。田園住居地域に都市計画変更した場合、生産緑地と合わせて地域の中の街づくりとして展開していけるかについて一度議論できるとよい。

本日の議題は以上である。

「その他」として事務局から何かあるか。

～街づくり総務課の説明(都市計画マスタープランの見直しについて)～

～事務局の説明(次回の都市計画審議会の開催日程の報告)～

(会長)

了解した。本日の予定は以上である。以上で本日の審議は終了とする。 ～以上～