

第2号様式(第12条関係)

令和6年度第1回大和市都市計画審議会 会議要旨

- 1 日 時 令和6年8月8日(木曜日) 10時00分～11時40分
- 2 場 所 大和市役所 本庁舎5階 全員協議会室
- 3 出席者 委員 14人
(中林会長、野澤委員、遠藤委員、古橋委員、松本委員、井上委員、河端委員、村田委員、吉田委員、岡田委員、谷井委員、田畑委員、池田委員、森田委員については大和警察署から酒井氏が代理出席)
事務局 10人
・街づくり施設部長
・街づくり計画課 5人
・関連課(農政課3人、街づくり総務課1人) 4人
- 4 傍聴人数 1人
- 5 議 題 (1) 大和都市計画生産緑地地区の変更について(中間報告)
(2) 特定生産緑地の指定について(中間報告)
- 6 その他
- 7 議事要旨 ・会議資料に基づき、事務局から説明を行った。
・質疑応答及び意見交換を行った。
- 8 会議資料 ・生産緑地地区制度と特定生産緑地制度について【参考資料1】
・大和市内の農地面積(概数) 【参考資料2】
(1) 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1-1～1-3】
(2) 特定生産緑地の指定について(中間報告) 【資料2-2～2-4】

<議題>

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

<審議経過など>

～議題(1)～(2)について、事務局の説明～

(会長)

ご意見、ご質問等あれば伺いたいが、いかがか。

資料 1-2、生産緑地地区の変更の位置図（案）があるが、昭和 45 年に大和市の都市計画において市街化区域内に存在している。当時は人口増加に伴い、宅地が必要な時代であり、農地等の宅地化が進んでいた。宅地化が進む中でもう少し計画的なまちづくりをした方がよいという考えから、都市計画法が全面改正され、大都市の市街地について計画的な市街化を誘導する区域と、市街化を抑制する区域として、「市街化区域」と「市街化調整区域」に分けられた。資料 1-2 の地図で白くなっており、何も色が塗られていないところが「市街化調整区域」である。泉の森から引地川に沿った流域と境川に沿った流域の付近に市街化調整区域がある。

また地図の中央、市役所の南に国道 246 号大和厚木バイパス線が通っているところに、「中央森林地区」がある。その付近と、中央林間から相模原に繋がるところで「内山地区」と呼ばれる地域も市街化調整区域になっている。

当時、市街化区域は市街化を進める区域であることから宅地化をどんどん進めていたため、市街化区域内の農地は営農を行っていても宅地並み課税となっていた。

生産緑地は、市街化を進める区域内において、緑地を残すことや緑地の保全に繋がる農業を続けることも大切であるという考えから、営農を続ける意思のある方に対しては、宅地並み課税ではなく、農地課税とすることで 30 年間営農を継続してもらう仕組みとして始まったものだと思う。

生産緑地が指定されてから 30 年が経過し、3 年程前から議題 2「特定生産緑地の指定について」報告が行われている。これに関連することだが、30 年経過し営農者の高齢化が進み、後継者もないために営農を継続することが困難な方が多い。これにより、今回生産緑地地区の廃止が 7 箇所、区域の縮小が 7 箇所となっている。区域の縮小の中には、30 年経過したという理由もあるが、多くの場合に営農者の死亡や故障等により買取り申出がされ、都市計画の変更ということになっている。

資料 1-3 で図面番号 1 に記載されている 397 番の生産緑地地区はまだ特定生産緑地に指定する前で、30 年経過していない生産緑地である。そのうちの約半分つまり黄色で示された部分は今回縮小され宅地並み課税となり、生産緑地地区として残る赤い部分は、営農を続けて農地課税となる。

このような内容について毎年都市計画審議会で審議を行っている。

参考資料Ⅰ（２）において、生産緑地の買い取りの申し出についてまとめられている。営農してきた方が諸所の理由により、市長に対し買取りの申出を行うが、この土地を宅地化した際にどのように利用するのか。

生産緑地は都市づくりに必要な用地として残すことを目的として、法律で定められている。農地を生産緑地から解除するにあたり、最初に市に対して、買取り申出をすることになっている。一般の市場に売りに出される前に市に対して、買取り申出を行い、市がその土地を公園や公共施設を建てる用地にする等のまちづくりに活用する場合には、買い取り、使わない場合には、買い取らないことになる。優先順位の２番として、農業委員会等を通して農業者の方に農地として買い取り希望の方がいないか募る。こちらも希望者がいない場合は制限の解除となり、一般の市場に土地が出回ることになる。このような一連の流れの中で行為の制限の解除をするまでの期間は３ヶ月しかない。

これまでも都市計画審議会で議論となってきたが、市が買い取るか判断し、通知を出すまでの期間は１ヶ月しかなく、１ヶ月以内に通知をするためには、申出が出てからでは予算措置等が間に合わない。あらかじめ農地について、将来的に公園の拡張に必要なもの等の考えがあれば、買取り申出があった際に買い取ることができる。行政として計画的に戦略的に策を練らないと、１ヶ月という期間はあっという間に過ぎてしまうため、買い取らないという結果になってしまう。これは大和市に限ったことではなく、どの自治体でも同じであるが、買取りは、緑が多い大和市らしいまちづくりのために必要なことである。市長が総合計画を見直し、来年から新しい総合計画に移っていく。市長への答申の際に、「市内のどこに生産緑地があるか分かっているので、市民のためにも生産緑地を活用していただけるような戦略を検討していただきたい。」と、口頭でお願いをした。

今回は今から生産緑地を買い取ることはできないため、現在の内容で報告を受け、次回の都市計画審議会都市計画決定となるが、今後は必要な土地をきちんと押さえたいように、まちづくりのための仕組みを検討していただきたい。

次に、生産緑地として３０年経過し、さらに営農を続ける方は「特定生産緑地」として、１０年ごとに農地課税が適用されていくことになる。それが議題（２）の報告だった。こちらについてはいかがか。

先程、資料２-４で説明いただいた３１１番という生産緑地は３回に分けて、連続的に指定を受けているところではないかと思う。

３１１番の西側の細かい網掛けが新規指定のもの、中央の粗い網掛けが既に指定されているもの、東側は特定生産緑地に指定されていない生産緑地地区となると思う。

（委員）

今の３１１番について、資料２-４と資料２-２の表を比べているが分からないことがある。

箇所番号３１１番は資料２-２の６番に該当するが、既に指定されている区域の６１０平方メ

ートルと新たに指定する区域である 230 平方メートルが資料 2-4 のどれに当たるかが分からない。確認させて頂きたい。

(会長)

少し誤った解釈のまま話してしまっていたが、確かに、既に指定されている面積と資料 2-4 の網掛けの範囲に相違があり、面積が合わないと思う。

いかがか。

(委員)

私も資料 2-2 の見方や考え方が重要だと思うので、質問しようと思っていた。

段階的に特定生産緑地に指定するということは、30 年経過した時点で指定できる面積は決まっているので、そのような形で段階的に行っているのか。それとも、生産緑地を所有している方がとりあえず 30 年経過した際に半分は特定生産緑地に指定し、残り半分は宅地開発をしようと考えたができなかったので、もう一度生産緑地としようという可能性も含めて段階的にできる余地があるのかによって、先程の話にもあった戦略的な活用の内容が変わってくると思う。

私は義務的に 30 年経過した時点でできる部分を段階的に重ねるというような事務的な対応だとは思いますが、311 番をみると、必ずしもそうではないかもしれないので、制度上の問題と実際の状況を教えて頂きたい。

(会長)

既に指定されている面積と資料 2-4 の網掛けの範囲に相違があり、面積が合わないので、どのような経緯で 3 回に分けて指定してきたのか、可能であれば説明を頂きたい。

(事務局)

311 番については、3 筆で 2 名の所有者で構成されており、中央の部分が既に 610 平方メートルという広さで、平成 4 年に指定したものである。

一方、両端の土地については同じ所有者であり、いずれも令和 6 年に 30 年を迎えるものである。今回、西側については引き続き農地として営農していくという申出がされたが、東側の農地については今後、別の土地活用をしていきたいという意思により、特定生産緑地の指定の意向はないと聞いている。

面積については、少し図面と実際の面積に相違があるように見受けられるので、次回の意見聴取までに再度精査したい。

(会長)

東側の緑で示された部分が令和 6 年 12 月 26 日以降に、買取り申出される予定であり、現状はまだ生産緑地ということか。

(事務局)

所有者の意向はそうであり、現状はまだ生産緑地である。

(委員)

そうであれば、今回の縮小または廃止の方に残りの面積が入っているのか。それとも次年度の案件になるのか。

(事務局)

今回の縮小、廃止案件には含まれていない。令和6年12月26日以降に買取り申出が出されれば3ヶ月後に行為の制限が解除され、次年度の案件となる。

(会長)

少なくとも3回に分けて指定をしたので、指定や解除も3回に分かれることになっている。既指定の部分、新たに指定をする部分、特定生産緑地に指定する意思が示されていない部分ということか。

(事務局)

そうである。

(会長)

承知した。

他にご質問やご意見は、いかがか。

全体としては、資料1-3のとおり、網掛けの部分が大半を占めている。

つまり、生産緑地が30年経過した後も農業を継続したいという意思を示されている方が非常に多いということである。資料1-1の解除理由の中には、特定生産緑地として営農を継続したかったが、主たる従事者の故障や死亡によるものが複数存在した。

(事務局)

例えば、図面番号1の19番の西側が死亡により縮小となるが、この部分については過年度に既に特定生産緑地に指定したものである。また、図面番号2の48番や59番のような生産緑地についても、過年度に特定生産緑地に指定されている。このように、特定生産緑地に指定したが、主たる従事者の死亡等により、縮小又は廃止となる生産緑地地区が複数件ある。

(会長)

当初、この都市計画審議会でも何度も議論してきたことではあるが、特定生産緑地に指定

したことで、生産緑地が10年間残るという保証は全くない。今後、そのような形で後継者がいなければ、宅地化するために買取り申出がどんどん出てくることになる。先ほど話したが、都市に存在すべき農地、災害時に活用する防災農地等があるが、市として、もう少し戦略的に農地を活用したまちづくりを考えていく上では、今指定されている生産緑地をどう使っていくか、戦略的な取り組みを準備しておくことが大事ではないか。

(委員)

会長から生産緑地の戦略的な活用もすごく重要だという話に対し、同感である。

生産緑地の廃止を防止する取り組みは空き家の発生防止の取り組みとかなり共通点がある。空き家の防止について取組みを行ってきたが、やはり空き家についても所有者の方が亡くなると、後継者がいないことにより空き家になることが分かっている。

そこで行政や地域も含めて空き家になった際に、すぐに壊したり、次の人にバトンタッチしたり、利活用する準備が「地域力」と言われている。今回の生産緑地に共通して当てはまる部分が多い。例えば農地所有者は自分が亡くなれば、誰も営農しないことが分かっている。

しかし、亡くなってからでは手が打てないので、亡くなる前に地域や行政の総力で、事前の準備となるような社会的な制度や仕組みをいかに作れるかということになると思う。既に競争となっている状況なので、積極的に取り組んで頂き、大和市で行っている取組みとして広く紹介できれば良いと思っている。

(会長)

空き家の問題についても少しずつ大和市内で課題になっていくかもしれない。

空き家よりも早く、農地の方は課題が顕在化してきってしまう可能性がある。農業の場合には農地関係法が緩和され、法人やその他でも正規の営農者として参加できるような体制を日本は作っている。公園や公共用地として使うだけではなく、農地として新しい活用方法も含めて、戦略的に緑を市街地に残すまちづくりが必要である。人口が減っていく時代に向かっているので、それが全て荒地や空き地だけの街になるような後ろ向きなものではなく、よりよいまちづくりに向かっていけるような大きな方針をもって取り組みができれば良いと思う。

他にご質問等はいかがか。

(委員)

要望である。今まで紙ベースで資料を頂いているが、戦略的にどこを守っていくか議論していく上で、デジタルデータで資料を頂きたいと思っている。特定生産緑地や生産緑地地区の図面は、CADで作られているのか、それとも別のシステムで作成しているのか。

(事務局)

今回の図面についてはGIS（地理情報システム）で作成している。

(委員)

シェイプデータで頂けると、議論がより進むと思う。

(事務局)

検討させて頂く。

(会長)

そもそも都市計画の下図がデジタル化の時代になっているので、これから図面は全てデジタルになっていくと思う。

しかし、このような農地の問題や所有者に関することになると、プライバシーの観点からどこまでどのように出していくかということが課題になる。より有効に活用していくためには、データもオープン化していくことがアイデアを出していく上でも、市民に状況を知っていただくためにも大事になっていく。都市計画の場でもそういう状況が必要になってきているというご意見なので、少し検討して頂きたい。

(委員)

補足として、例えば法務省の地番データは個人情報と切り離れた形で地番図のデータが全てできたので昨年の1月から公開が始まっている。既に決まっている情報、公開されている情報に関しては、個人情報を除いた形であれば十分公開可能であると思う。

(会長)

それでは、本日の議題は以上である。

～以上～