

第2号様式(第12条関係)

令和3年度第1回大和市都市計画審議会 会議要旨

- 1 日時 令和3年11月9日(火曜日)10時00分～11時15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 15名
(中林会長、野澤委員、柏木委員、栗山委員、古橋委員、井上委員、大波委員、佐藤委員、野内委員、大場委員、小林委員、坂本委員、高橋委員、星名委員、荻原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 7名
・街づくり施設部長
・街づくり計画課 4名
・関連課(農政課) 2名
- 4 傍聴人数 0名
- 5 議題 (1)大和都市計画生産緑地地区の変更について(諮問)
(2)特定生産緑地の指定について(中間報告)
- 6 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。
- 7 会議資料 (1)大和都市計画生産緑地地区の変更について(諮問)
…【資料1-1～1-4】
(2)特定生産緑地の指定について(中間報告)
…【資料2】

<議題>

- (1) 大和都市計画生産緑地地区の変更について(諮問)
- (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)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)

2点意見したい。まず、買取り申出から行為制限の解除まで、3ヶ月では短いのではないかと。また、7箇所の廃止案件について、廃止の理由は主たる従事者の死亡による行為の制限解除となっている。都市農地の貸借の円滑化に関する法律の活用を促すことで、存続できる箇所はなかったのか。

(事務局)

まず、3ヶ月という期間については、生産緑地法第14条で定められている。買取り申出が出てから1ヶ月間、市での買取りを検討する(生産緑地法第12条)。買取りしない場合には、続く2ヶ月間で斡旋を行う(生産緑地法第13条)。斡旋が不調に終わった場合、行為制限が解除されるという手続きになっている。

(委員)

その点は理解した。市内の現状として、所有者の高齢化が進んでおり、後継者に苦慮している所有者も多いのではないかと。そのような状況を市が事前に把握し、買取り申出が提出される前から準備及び案内を行うことで、貸借での生産緑地存続に誘導できないだろうか。実際には買取り申出が提出された場合は、廃止に向けて話が進んでしまうケースがほとんどである。貸借について市民に周知し、応募者を募るには3ヶ月は短いように思う。

(事務局)

都市農地の貸借の円滑化に関する法律の制定により、生産緑地の貸借の可能性は広がった。ただし、相続税の支払いやご家庭の事情等の要因があるため、やむを得ずに買取り申出を提出されるというケースが多い。農政課及び農業委員会では、状況把握に努めており、調整区域に限らず、生産緑地も含め、営農継続が困難であ

るという所有者からの相談を受け付けている。貸借をご希望の方には、生産緑地等の貸し借りに向けたマッチングを行っている。今年度の実績としては、都市農地の貸借の円滑化に関する法律に基づき、民間事業者が運営する新規市民農園の開設について、1園承認したところである。

(会長)

市民農園とは、市が借り上げているということか。

(事務局)

今回の事例では、市が間に入り、民間の事業者が所有者と土地貸借の契約を結び、市と民間事業者及び所有者で三者協定を締結のうえ、大和市の中央部で市民農園を開設している。

(委員)

廃止をしたいという申出があった際に、この生産緑地が廃止になるという情報を、市民にどのように周知しているのか。

(事務局)

資料1-1に記載させていただいた都市計画手続きの流れの中で、法定縦覧の期間を2週間設けている。この2週間で、ご意見等をいただくことになっているが、今回は意見書の提出はなかった。縦覧についての情報は、ホームページ及び広報やまでも周知している。また、都市計画の変更及び告示は11月下旬を予定している。都市計画図書は永久縦覧であり、窓口でどなたでもご覧いただける。

(委員)

生産緑地全体についての質問になるが、土地を是非購入したいという市民からの申出はあるのか。

(事務局)

農地の売買について、農地を購入できるのは農業者のみであり、一般の方は購入できない。買取り申出の事務手続きの中では、農業委員会と農業協同組合を通じて、農業者に周知させていただいている。

(会長)

生産緑地地区の変更は、事務局の説明のとおり、1年に一度の手続きであり、1年間の案件を取りまとめ、都市計画の決定及び変更を行う。本日はそのための諮問である。仮に1週間後に行方制限が解除された場合、その廃止は来年度の案件とな

る。縦覧については、都市計画法に基づく手続きであり、都市計画審議会に諮問をする前に縦覧を行う。個別の案件毎に縦覧をしてお知らせするものではない。また、事務局の説明のとおり、農地法の制限により、農地の売買は自由にはできない。行為制限が解除されたことによって宅地並み課税となるが、この時点で売買及び農地以外への転用が可能になる。資料1-3には現地の写真が掲載されている。早くに行為制限が解除された箇所については、宅地造成が既に進んでいる状況を確認できる。複雑ではあるが、法律上、このようなプロセスになっている。

(委員)

今年度の7箇所の廃止案件について伺いたい。仮に貸借の相手が見つかった場合、貸借による生産緑地の存続に積極的だった所有者は何名程いるのか。

(事務局)

今年度の廃止案件については、相続税の納税等のご家庭の事情が起因であり、貸借のご希望はなかった。市に買い取ってもらえればという話はあったが、各案件について、市の各部局で買取りは困難ということであった。その後、農業協同組合及び農業委員会の斡旋をしたが不調に終わり、結果として行為制限の解除に至った。

(委員)

面積の変更の案件について伺いたい。変更理由の多くが錯誤となっており、大きなものでは1,500㎡の錯誤が発生している。そもそも、錯誤はなぜ起きるのか。

(事務局)

面積の変更は、例年なかった案件である。特定生産緑地の指定事務において、市内の全ての生産緑地の登記情報を調査したところ、錯誤による登記情報の変更を把握したものである。錯誤については、地積を測量した当時と、現在の技術に差があり、測量の精度が異なることが大きな要因と思われる。

(会長)

実測した土地の面積が、登記簿の記載よりも大きいことを、一般的には縄伸びという。測量技術によって、過去のものとは誤差が生じるケースが多い。登記簿の記載は、遡れば明治時代の届出によるものが多い。税金に影響するため、場所によっては過小申告されていたケースもあるようである。そのため、測りなおすことで、面積が増えるという4ページのケースが全国的に多い。地積調査を行うことで、日本全体で税収が増加する可能性もある。今年度の面積の変更の案件については、特定生産緑地の指定のために、把握された内容の変更ということで承知した。

(委員)

意見ではなく、要望として申し上げる。今年度は生産緑地の追加及び区域の拡大がないが、この数年で市街化区域農地を取り巻く環境は大きく変わった。生産緑地指定基準の大幅な緩和や、都市農地の貸借の円滑化に関する法律の成立は大きな影響力を持っている。所有者と耕作者が同一でなくてよい点や、農地法第17条の法定更新がない点等、従来は考えられなかった大きな変化である。この貸借が都市農地の保全の活路になると私は考えている。事務局からの説明でも、市民農園開園という実績があったようである。資料1-1にて、大和市の農地についてまとめていただいたが、市街化区域内農地の約3割にあたる約24haが宅地並み課税になっている。この所有者の方々にも、都市農地の貸借の円滑化に関する法律について、周知徹底していただきたい。

(会長)

資料1-1に記載された大和市の農地の概要は、平成27年度の調査データである。6年間で約3haの生産緑地が廃止されてきた。『健康都市やまと都市計画マスタープラン』においては、境川沿いと引地川沿いの市街化調整区域がふるさと軸となっている。今後、生産緑地だけでなく、市街化調整区域の農地を含めてどのように保全していくかが重要である。現状の生産緑地だけでなく、貸借を選択肢とすることでの新規追加への誘導等、農業振興が重要になる。農業委員会としてご意見あれば、委員に伺いたい。

(委員)

農業委員会としても、生産緑地は都市にある農地として、その重要性を認識している。私は大和市で生まれ育っており、昔の原風景を常に思い出しながら、生活している。農地は緑地としての機能もあり、畑や水田等が減少していくことは残念であり、なんとかしなくてはならない。会長のご意見のとおり、市街化調整区域の農地をどのように残していくのかという点も、大きな課題である。今回の生産緑地の廃止については、主たる従事者の死亡が理由になっているが、農政課からの説明のとおり、相続税の支払いの影響は大きい。生産緑地にかかる税金だけでなく、所有地の全てに相続税が課税されるため、農地を残したくても売らざるを得ないというケースも多々ある。農地の斡旋については、農業委員を通じて、市内各地域に情報を流しているが、今後、農地保全に繋がるよう、農地の斡旋の際は、更なる努力を農業委員会として、行っていく。

(会長)

農業委員会として委員からのご意見だった。それでは、ただいまの大和市都市計画生産緑地地区の変更について、諮問案通り答申してよいという方の挙手をお願い

いする。

(委員全員挙手)

(会長)

出席委員全員が賛成なので、本案件については、諮問案のとおり答申させていただく。なお、答申の方法については会長に一任とさせていただきたい。

それでは議題2に進みたい。

～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。

(会長)

今後の予定では、令和4年2～3月に指定・公示とあるが、この指定とは何を行うのか。既に受付はされているのか。

(事務局)

平成4年及び平成5年に告示された生産緑地の所有者を対象として、特定生産緑地への指定の意向確認のため、現地調査及び聞き取りを行っている。また、希望される所有者からは、申出書等を既に受理している。その結果が、本日お示しした2回目の指定対象の面積である。令和4年2～3月頃に指定を行い、その後速やかに公示を行う予定である。

(会長)

承知した。現在、生産緑地地区の現場には、標識が立っている。これを特定生産緑地に指定したという標識は、指定したタイミングで立てるのか。令和4年11月13日に効力が発生するタイミングで立てるのか。

(事務局)

生産緑地地区については、現地に標識を設置しなければならないという法律になっているが、特定生産緑地については、法律による定めはない。大和市としては、特定生産緑地についての標識は設置しない想定である。なお、特定生産緑地の公示の内容については、指定をする旨並びに区域及び面積と定められており、図示したものを、ホームページに掲載し、公示を行う。1回目に指定した特定生産緑地については、ホームページに掲載済みである。

(会長)

これまで営農を30年間継続していただき、更に10年間延長となる緑地であることを、一般市民に認識してもらうことも重要だと感じる。周知をすることは、市民が農地を活用し、残していくことにも繋がるのではないかと。特定生産緑地であることを示す標識を見ることで、平成5年以降に告示された生産緑地の所有者も、所有地を特定生産緑地にしようかと考えるのではないかと。ただし、設置には予算が必要になる。来年度予算の中で、検討していただきたい。

(委員)

会長のご意見に賛成である。先程の議題においても、委員からのご意見として、生産緑地地区の廃止をどのように周知しているのかというお話があった。ホームページ等で周知されていると事務局の回答があったが、それだけでは足りない時代になってきている。近隣の方々にどのように知っていただくかが重要であり、現場において、この農地はこのようなものですよという周知は必要になるのではないかと。特定生産緑地についても、現地への標識の設置を検討していただきたい。

また、1点質問したい。資料2の告示年度毎の指定意向確認状況の表において、「意向無し・廃止予定」に該当する生産緑地については、今後特定生産緑地に指定される可能性は、全くないのか。

(事務局)

その想定である。手続きが可能な期間については、令和4年11月13日まで残っているため、所有者の意向が変わり、指定を希望される場合、手続き上は可能である。ただし、都市計画審議会への意見聴取等の手続きを経る必要があるため、スケジュールの都合上、平成4年に告示された生産緑地については、来年の2~3月の指定・公示をもって、特定生産緑地の指定事務を終了する予定である。

(委員)

承知した。事務手続きが困難かとは思いますが、廃止となる生産緑地が少しでも減るよう、引き続き努力していただきたい。

(委員)

2点質問したい。まず、資料2の告示年度毎の指定意向確認状況の表を見ると、近年の内では令和元年度に告示された生産緑地地区が多いようだが、理由はあるのか。

また、「意向無し・廃止予定」に該当する生産緑地については、売却先が決まっているのか。

(事務局)

1点目について、令和元年度の告示された生産緑地地区が多くなった要因としては、大和市生産緑地地区指定基準を緩和したことが挙げられる。

また、2点目については、土地利用の具体的な計画までは伺っていない。ただし、意向を確認する中で、土地利用の検討を進めている所有者や、営農継続を希望しない所有者等がいらっしゃることを市として把握している。

(委員)

承知した。生産緑地地区制度を周知することで、新規の生産緑地地区が生まれると思われるため、引き続き周知徹底していただきたい

(委員)

1点申し上げたい。市内の生産緑地地区の約7割が、令和4年11月13日に30年を迎えるが、1年前の本日の段階で、既に指定・公示までのスケジュールが具体的になっている。昨年度の都市計画審議会での説明状況では、約4割について意向が未定・検討中だったと認識しているが、本日の報告では、平成4年告示分の内の約9割が指定・公示予定との内容であった。既に農地等利害関係人の同意も取得されているとのことで、大変な事務だったと思われる。事務局の労を多としたい。

(会長)

「意向無し・廃止予定」に含まれる生産緑地の所有者について、ご家庭の状況によっては、やはり指定を希望する方も出てくるかもしれない。今後も引き続き、努力していただきたい。

(事務局)

市としても、生産緑地地区の廃止率を抑えていきたいという考えである。今後、駆け込みでの希望者がいらっしゃる可能性は考えられるため、可能な限り対応できるよう、検討したい。

また、特定生産緑地についての現地への標識の設置について、生産緑地地区であることは変わらないため、従来通りの表示を継続するという想定をしていた。頂いたご意見については、予算及びその宣伝効果等も含めて、検討させていただきたい。

(委員)

1点質問したい。農業協同組合と農家の関係は密接なものだと思う。農地を貸し付けるにも売るにも、農業協同組合の存在は大きい。市と農業協同組合との連携はどのようになっているのか伺いたい。廃止予定の案件について、農業協同組合も把握

されているのか。

(事務局)

特定生産緑地制度の説明会の開催にあたっては、農業協同組合と協力し、説明会の場所や日時を調整し、開催した経緯がある。営農関係については、市の都市農業振興基本計画でも農地の保全は重要とされており、JAさがみが策定している「みどりの仲間プラン」と相互に協力し、農地の保全を進めている。また、平成27年4月施行の都市農業振興基本法では、都市農地の在り方が宅地化すべきものから都市にあるべきものに見直されている。なお、都市農業振興基本法では、都市農地とは「市街化区域及びその周辺で行われる農業」と定められているが、先程、委員から頂いたご意見のとおり、市街化調整区域の農地も重要であることから、大和市としては、都市農業のエリアについて、調整区域を含めた市内全域として、計画を定めているところである。引き続き、農業協同組合や農業委員会と連携し、農地の保全に取り組んでいく。

(会長)

特定生産緑地に指定しない生産緑地地区について、生産緑地地区は行為制限が解除されるまで、引き続き継続される。課税については、2割ずつ、5年間かけて、宅地並み課税となる。主たる従事者の死亡等がなくても、いつでも買取り申出は可能になるが、来年から全てが廃止されるということではない。所有者には、ご家庭の事情等を含めて、特定生産緑地の指定について検討していただくよう、引き続き事務局から周知をお願いしたい。

(委員)

参考として、申し上げたい。私の本業は不動産業だが、新型コロナウイルス感染拡大の影響もあり、建売住宅の需要が高い。そのため、農家の方からしても、売却にメリットがある時代ではないかと感じている。

また、一般の不動産業者には農地の売却の話はほとんど出てこない。農業協同組合と農家の方の関係性は密接だと考えられるため、農地の保全に向けた制度の周知等においても、農業協同組合の持つ影響力は大きいのではないだろうか。

(会長)

委員からご意見があったが、そのような時代の中で、どのように連携して農業を守っていくのかということが重要だと思う。

(会長)

以上で本日の議題を終了とする。「その他」として事務局から何かあるか。

～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。これをもって本日の審議は終了とする。～以上～