

(様式3)

会議の開催結果について

1 会議名	平成29年度第2回河内長野市都市計画審議会
2 開催日時	平成29年11月17日(金) 午前10時から
3 開催場所	河内長野市役所 802会議室
4 会議の概要	1. 次の案件について事務局より説明を行い、審議した。 ・南部大阪都市計画都市計画生産緑地地区の変更(河内長野市決定)について(付議) 付議案については、案のとおり承認された。
5 公開・非公開の別 (理由)	公開
6 傍聴人数	0名
7 問い合わせ先	(担当課名) 都市づくり部都市創生課計画指導係 (内線545)
8 その他	

*同一の会議が1週間以内に複数回開催された場合は、まとめて記入できるものとする。

平成29年度第2回河内長野市都市計画審議会

日時：平成29年11月17日（金）

午前10時から午前11時15分

場所：河内長野市役所802会議室

次 第

1. 開会
2. 市長挨拶
3. 委員紹介
4. 審議会成立の報告
5. 議題
（1）南部大阪都市計画生産緑地地区の変更（河内長野市決定）について（付議）
6. 閉会

出席者		欠席者	
第3条第2項第1号	第3条第2項第2号	第3条第2項第2号	
桂 聖	青木 淳英	井戸 清明	
堀川 和彦	伊勢 昇		
土井 昭	岩本 克己		
宮本 哲	大江 禧昭		
三島 克則	奥野 豊		
木ノ本 寛	嘉名 光市		
	阪谷 匡亮		
	田中 三代継		
	西野 修平		
	第3条第2項第3号	第3条第2項第3号	
	山本 淑子	久保 幸太朗	

1. 開会

2. 市長挨拶

開会にあたり、一言ごあいさつを申し上げます。

まずは、平成29年度第2回都市計画審議会を開催していただき、また、委員の皆様にはご多忙の中、ご出席を賜り、誠にありがとうございます。

平素から、本市の都市計画行政に多大なご尽力を賜り、心よりお礼を申し上げます。

さて、先の台風21号は、本市に大きな被害を及ぼしました。被害箇所は、市が把握しているだけで200件以上に上ります。被害に遭われた方には高齢者も多く、自宅敷地内に入り込んだ土砂の撤去等、ご自身で対応できないことがたくさんあります。そこで、先月末、河内長野市社会福祉協議会様のご支援の下、災害ボランティアセンターが立ち上がり、連日たくさんのボランティアの方に活動していただきました。

市も全力を挙げて災害復旧に取り組むとともに、より安全で安心なまちづくりに努めてまいります。

本日は、生産緑地地区の変更についてお諮りします。委員の皆さまにおかれましては、活発なご審議をいただきますようお願い申しあげ、簡単ではございますが、ご挨拶いたします。

3. 各委員の紹介

4. 審議会成立の報告

委員16名の内、出席者14名（欠席者2名）。

2分の1以上の出席により審議会は成立

5. 案件付議

(1) 南部大阪都市計画生産緑地地区の変更（河内長野市決定）について（付議）

市長から会長に付議書を手交

事務局から議案書に基づき説明

質疑応答

堀川委員：小山田町17地区は寺ヶ池公園内に新たに指定されるということですが、公園内の生産緑地は、どういう考え方で決められるのか教えてください。

事務局：まず、(当該地区は、)寺ヶ池公園として都市計画決定を打っている区域内ですが、

公園の供用開始区域には入っておりません。公園内に生産緑地を指定できるかというご質問でしたが、まず公園の供用開始区域ではないということです。

堀川委員：あの部分は、今まで公園緑化協会が管理していたのでしょうか。

事務局：所有者の農家さんが果樹園として管理されている区域ですので、公園緑化協会が管理しているところではありません。フェリース橋の部分だけは公園で借りて緑化協会が管理していますが、この果樹園については、協会は管理していないということです。

堀川委員：今までこの場所には公園内を通らなくてもアプローチできたということですね。

事務局：そのように聞いております。

土井委員：今回廃止が8地区ということで、市街地における緑地の減少が非常に問題になると思いますが、住環境の悪化が心配です。また、生産緑地の2022年問題ということで、生産緑地の当初指定を受けられた方が2022年にちょうど30年経つので、それが解除されて大量に住宅地が放出され、地価が下がることが心配されますが、生産緑地に関する法改正の内容と本市の今後の考え方をお聞かせください。

事務局：平成4年に当初指定していますので、平成34年で30年間経過して、その後は解除できることとなります。そうすると市街化農地がたくさん出るようになります。法改正では、30年たった時点で生産緑地として続けるか、市街化農地になるかを選ぶ形になっております。生産緑地として選ばれた場合は、10年間また生産緑地として継続となります。選ばなかった場合は、市街化農地となります。市の考え方ですが、時期は未定ですが、生産緑地の更新についてお知らせして、生産緑地を引き続き維持するかどうかを広報することになると考えております。

土井委員：法改正については分かりました。できるだけ緑地を残していける方向で取り組んでいただきたいと思います。よろしくお願いします。

桂委員：今回都市計画審議会で生産緑地地区の変更について審議していますが、11月に審議している中で、既に生産緑地に不動産屋の看板が上がって売却の案内が出ているところがあります。今日の案件の中でもたぶん既に住宅開発が始まっているところがありますが、いつの時点で生産緑地が廃止されたり追加されたりしているのか、お教えいただきたい。買取申出がされた時点なのか、府との協議が通った時点なのか、今日なのか、いつの時点でどうなるのか。

事務局：生産緑地がいつ廃止になるかですが、都市計画審議会で答申をいただいて、市としてこの場所を生産緑地とすると公告します。その公告した日が、生産緑地の廃止や追加になった日でございます。今日の時点で既に住宅が建っている件ですが、生産緑地は農業の主たる従事者が死亡や故障となった場合に、行政に買取申出することができます。それを出した日から、市が買い取るか、買い取らない場合は他の農家にあっせんします。そういう作業をしてそういう方が現れなかった場合は、生産緑地の中で制限されている行為が解除されます。その行為が何かといいますと、農地ですので農業をしてもらいますが、駐車場にはいけないとか、建物を建ててはいけないとか、そういう制限がかかっています。その行為制限が解除されたので、3か月以降は住宅開発や駐車場にできることとなります。たとえば今年の5月1日に買取申出があったとします。そうしますと、7月末で3か月となり、8月1日以降は生産緑地の行為制限がなくなりますので、そこから駐車場を開けることとなります。8月1日から今日、11月17日まではどうなるかですが、まだ生産緑地です。生産緑地ですが、行為の制限がなくなっているということです。

桂委員：分かりました。ようやく謎が解けた気がします。

田中委員：土井議員と関連した質問ですが、ご説明を聴いておりますと、市街化区域の農地は、確実に減少傾向にあるわけですね。これに歯止めをかけるような対策を考えておられるのかどうか、お聞かせください。

事務局：生産緑地は確かに減っております。歯止め対策ですが、国は都市の緑地空間を守ろうと、生産緑地が市街化農地として放出されないよう新たに10年間の生産緑地の指定、特定生産緑地の指定という制度が整備されたところです。私どもは都市計画担当として、生産緑地を減らさないよう、告示から30年経ったものは先ほどの手続きを経て生産緑地として残してもらい取り組みを行います。委員のご質問は農地をどう守るかだと思いますが、私どもは農政担当ではありませんので、ご質問にお答えできないのが申し訳ないところでございます。

田中委員：例えば市街化区域の農地が確実に減少し、将来全くなくなるかもしれない。そのエリアに必要な農地を残すため、自然体験型の農地として地域の核となるような農地を適切に残していく。必要に応じて、地権者の了解を得て都市計画決定を打つことも行政がやってもらわないといけないと、私は常々思っておりますが、いかがでしょうか。

事務局：市街化区域の中の農地は市街地の中の安らぎでもありますし、防災機能、火事が

起こったときの逃げ場や、類焼を防止する機能もあります。そういうことから生産緑地法が平成3年に制定されて今に至っています。国も平成34年問題で緑地機能や防災機能が失われるであろうということから特定生産緑地の指定という、10年間新たに指定できる制度になっております。地域の核となる農地を都市計画決定ということですが、言われたように地権者が望んでいただければ、特定生産緑地として指定することになってまいります。

西野委員：生産緑地が減ると農業の生産力が低下する一方、住宅地開発をしないと人口減少に拍車をかけてしまうという両面があると思っています。たとえば大規模住宅地、住居専用地域として開発された場所で空き家が増えていくと予測されている中で、住居専用地域として網掛けされている部分で、空き家の所有者が家を壊して更地にすると固定資産税の減免措置がなくなって何倍にもなるという課題もあって、宅地のまま残しているという課題もあります。例えば住居専用地域の中で空き家が出てきたときに、更地にしてその一部分を生産緑地に変えていくことは可能なのか、教えていただきたい。

事務局：生産緑地にする要件として、営農されていることと、面積要件があります。空き家が空き地になる場合、そこが農地として活用されているかによります。現時点で答えは出せませんが、原野となっているところを農地として活用しておれば、生産緑地として指定できます。開発団地の空地でも農地として耕作していて面積要件、一団の農地で500㎡以上を充たせば生産緑地として指定するだろうと考えています。

西野委員：500㎡が一つの大きなハードルだと思います。住居専用地域の中に一軒家で500㎡は、よほどの大金持ちでもなければ、ないと思います。ただ、大阪府営公園は河内長野市の中に点在していますが、これは府域内に一定規模以上の公園を設置しなければならないという法律に則って地域に配置されています。河内長野市内の府営公園は点在して、点在したものを合わせて面積要件を充たしていると、公園が設置されています。これを逆手に取ると、住居専用地域の中にポツポツと空地があって、点在するいくつかの空き家を更地にして、足すと500㎡を超えますから、その地域の中で生産緑地化をしていくという考え方、これは多分認められないと思いますが、有効活用できる空き家はたくさんない中で、こういうことも視野に入れるべきではないかと思っています。

事務局：一団の農地の考え方については、柔軟に対応していきたいと思っています。

木ノ本委員：空き家がたくさん増えていることと、優良農地が必要だということと関連するんですが、放置空き家を考えたときに、更地にして別の縛りをかけて、田中委員

がおっしゃったように、そこで健康やコミュニティを保つために農作業をする、趣味のような場合は中間的に税を半分や三分の一にするなど、市として柔軟な対応はできるのか。

事務局：空き家・空き地が増え、有効活用しなければならない。税制も考えないといけないと思っております。この場での答えは難しいですが、こういうご質問があったことは担当課に伝えたいと思います。

木ノ本委員：10年間の計画（都市計画マスタープラン）ができたところだが、次の5年間の見直しの際はこの問題もクローズアップされると思うので、ご検討いただきたい。税制問題も、市でどうにもならないところもあると思うが、国へのアプローチなども含めてお願いします。

他に質問、意見なし。

市案に同意する旨答申することについて、全会一致で決定。
会長から市長に答申書を手交

会長：最後に嘉名先生、一言お願いします。

嘉名副会長：生産緑地の都市計画決定というのは毎年恒例で年末にやるというのは決まっていますが、これだけ質問が出たのは初めてだと思います。みなさんご存じのとおり、今年6月に生産緑地法・都市緑地法、都市計画法が改正されています。背景は土井先生が指摘されたように2022年に生産緑地指定から30年経つということで、5年前でもあるので、色々と準備しておきなさいということだと思います。もともと生産緑地法ができたときは、いわゆるバブルの頃、実際にはバブルは終わっていて施策が後追いになったこともあります。バブルの頃は賃料や住宅の価格がすごく上がってしまっていて、普通の人は家を買えないことが背景にあったので、生産緑地という農地の保全が強調されますが、むしろ国の狙いは逆に宅地並み課税をすることによって、どんどんマンションなどを建てなさいということが背景にあって、その中でも優良農地については保全の方策が必要ということで生産緑地という制度ができたという経過があります。国としては、むしろ市街化を促すことが背景にあったということです。ところが、30年経って後継者がいらっしやらないとか、持っておられる方が高齢化してくるということでどうしていくかが大きな課題となってくるということと、土地を高度利用するだけでは都市が成立しなくなっていることで、緑地や農地の利活用も重要だろうということでこの見直しの背景があります。都市計画との関係でいうと、事務局がおっしゃったように、農地は農業委員会や農

林水産省の管轄でもありますが、今回の改正で、緑の基本計画の中に農地も緑地としてカウントしても良いということが入りました。これまで生産緑地というと、都市計画としては、この緑地は意味があるから残さないといけないという議論をしないといけないんですが、なかなかできていなかったんですけども、緑の基本計画に「ここは一団の優良農地があるので、保全していきます」という表現がもしあれば、都市計画で保全していくと言えるようになった。その他、先ほどから出ている500㎡の面積要件の緩和ができるようになりましたし、生産緑地内にレストランを作るようなこともできるようになったし、久々に13番目の用途地域、田園住居地域ができる。これは、住農混在地域を認めて行こうというものです。第二種低層住居専用地域に農業用施設も建てられるというルールをイメージしていただければ良いのですが、住と農が共存する話ができるようになった。都市計画としてもこれから積極的に農と向き合っていくことになるのは確かだろうと思います。その辺は皆さんとも研究しながら2022年に向かって方針を出せればと思っています。

あともう一つ、住宅地の中の歯抜けの問題、これは空家法という別の法律もあるので、農地緑地だけの問題では解決できないんですが、私がお手伝いした例でいうと、神戸市でまちなか防災空地という制度を作りました。4年前ですが、今もう70地区くらいありますが、地元のまちづくり協議会で管理していただくという条件ですけれども、更地にしたときに普通は宅地並み課税で6倍になるんですが、非課税になる。その代り防災空地として地元が管理してください。普段は市民菜園や色々なことをやっていますが、災害時には消防車が入ってくるなどの利用ができるということであれば積極的に認めていきたいと思います。類似の制度が京都・神戸・長崎というような密集市街地を抱えているような地域にあります。今般、都市緑地法の改正で民間による市民緑地の整備という制度ができて、これは非課税ではないんですが減免はできることになっていますので、いよいよ街の中に緑地を作っていくこともできるようになってきています。新しく制度を考えていく、あるいは税側は減免は罷りならんということもあると思いますので、色々協議していかないといけないこともあると思いますが、制度をうまく使いながらこれからのまちづくりに役立てていければと思います。研究を進めて、都市計画審議会としても何か良いご提案ができればと思っています。

6. 閉会