

第61回四日市市都市計画審議会

1. 開催日時 令和4年11月28日(月) 10:00～11:40
2. 開催場所 四日市市役所 11階 第1委員会室
3. 出席者
 - 【委員】
 - (市議会議員委員)
 - 荒木委員、川村委員、笹井委員、竹野委員、諸岡委員
 - (学識経験者委員)
 - 丸山会長、浅野委員、藤谷委員、佐々木委員、阪田委員
 - (市民委員)
 - 山路委員、藤田委員、前田委員
 - 【四日市市】
 - 都市整備部 伴部長、伊藤(勝)理事
 - 【事務局】
 - 都市計画課 鈴木課長、橋本計画グループリーダー、杉浦、田中、岩田
4. 傍聴者 1名
5. 配布資料
 - ・ 事項書
 - ・ 委員名簿
 - ・ 席次表
 - ・ 第118号議案 四日市都市計画生産緑地地区の変更【四日市市決定】
 - ・ 第119号議案 特定生産緑地の指定【生産緑地法に基づく意見聴取】
6. 審議会の内容
 - ・ 委員15名中、13名出席 ⇒ 会議成立
 - ・ 非公開に該当する内容はないため、会議公開 ⇒ 傍聴者 1名
 - ・ 議事録署名人の氏名 ⇒ 藤谷委員、藤田委員

第 1 1 8 号議案 四日市都市計画生産緑地地区の変更【四日市市決定】

≪議案説明≫

【事務局】

今回の 2 議案につきましては、生産緑地制度及び特定生産緑地制度に関連する議案となっております。まず、議案の説明に先立ちまして、両制度について概要を御説明させていただきます。

まず、生産緑地制度について簡単に御説明させていただきます。

市街化区域内の農地、いわゆる都市農地は多くの市民と近接していることから、画面のとおり、心安らぐ緑地空間、国土・環境の保全など、都市にとって有益な多面的機能を有しています。生産緑地制度とは、このような農地の機能を評価し、都市計画に位置付け、計画的に保全することでまちづくりに役立てようとするものです。

生産緑地制度の概要は、市街化区域内の農地について、画面にお示しする目的を達成する農地などを都市計画決定し、計画的に保全する制度です。生産緑地制度の成り立ちは、市街化区域と市街化調整区域の線引き制度と税制に関係しています。

昭和 4 3 年、線引き制度が創設され、その後、昭和 4 7 年には地方税法が改正されたことにより、市街化区域内の農地の固定資産税が、従来の農地課税から宅地並み課税に改められました。これにより、市街化区域内における農業の継続が難しくなったことにより、その対応策として固定資産税の減税措置が講じられ、生産緑地地区制度の創設に至りました。

次に、生産緑地に指定されますと、画面にあるとおり、30 年間の営農義務、すなわち適正に農地として維持・管理していくことが義務づけられます。相続税の納税猶予や固定資産税が農地課税になるといった税制の特例措置が適用となります。一方で、その土地について原則農地として管理するため、建築や宅地造成といった行為は制限されることになります。

次に、生産緑地地区の指定の要件について御説明させていただきます。

生産緑地法では、指定要件として、画面上部に示す(1)から(3)までが指定要件となっております。その中で、本市では平成 2 6 年に追加指定を行う際、本審議会でも御議論いただきましたが、その判断基準として、画面中段から下段に示す(1)から(5)までの指定要件を定めており、その運用を行っております。

その中の(3)、面積要件については、年々減少する都市農地を極力保全するために

も、平成30年3月23日に条例を制定し、面積要件を500平米から300平米まで引き下げております。

本市要綱が定める（１）から（５）までの指定要件を満たし、農業委員会備付けの農地台帳で、主たる従事者や申請農地が農地台帳に記載されている農地であることと、農地の状況を現地で確認して指定を行っております。

また、生産緑地地区に指定されますと、営農の継続を前提とし、固定資産税、都市計画税が農地並み課税となるほか、相続税、贈与税については納税猶予の特例を受けることができます。

生産緑地に指定されますと、原則30年間は営農を継続する必要性があり、建築、宅地造成などの変更行為を制限されますが、例外的にこの行為制限が解除される場合があります。

画面上段を御覧ください。生産緑地地区に道路などの公共施設が設置される場合、生産緑地法第8条第4項に基づき、事業者から公共施設を設置する旨の通知を受け、生産緑地地区の行為制限が解除されます。

次に、画面下段になりますが、農業従事者の死亡または病気、けがなどで農業に従事ができなくなった場合、生産緑地法第10条に基づき、市に買取り申出を行うことができます。なお、この場合、市では買取り申出を行う前に、第2・第4水曜日に生産緑地に関する相談会を行っており、買取り申出の希望者の営農状況などを農業委員会事務局とともにヒアリングさせていただき、諸条件を確認しております。

市は、買取り申出を受けると、公共機関に買取りの紹介、その他農業従事者へのあっせんを行っておりますが、申出から3か月以内にどちらも成立しない場合は、生産緑地地区の行為制限が解除されます。

続いて、特定生産緑地制度について御説明いたします。

まずは、特定生産緑地制度の創設までの流れから御説明させていただきます。従来、生産緑地を含む市街化区域内の農地は宅地化すべきものとして位置付けられており、生産緑地地区においても、30年間という営農期間の後は自治体への買取り申出が規定されており、緑地機能のほか、将来の公共施設用地として評価し、保全する制度となっております。

しかしながら、生産緑地法が制定された平成初頭から社会情勢が変化し、近年は人口減少に伴う宅地需要の沈静化による農地転用の必要性の低下、また防災・減災の考え方にお

いて、避難場所や保水能力といった役割を持つ農地への期待が改めて認識されてきました。

これにより、平成28年5月、国が策定する都市農業振興基本計画において、都市農地の位置付けが宅地化すべきものから都市にあるべきものへと方向転換され、これを受け、平成29年5月には生産緑地法が改正され、特定生産緑地制度が創設されることとなりました。

それでは、特定生産緑地制度の概要を御説明させていただきます。

大きく分けて2つ場合がございますが、まず、上のグリーンの部分から御説明させていただきます。

まず、特定生産緑地の対象となるのは、生産緑地指定から30年が経過しようとするものが対象となります。本市において、生産緑地地区として最初に指定したのが、画面左上にありますとおり、平成4年12月11日です。ここから来月の12月11日で指定から30年を迎えることとなります。この日が到来する前、所有者の意向を確認し、特定生産緑地へ指定をすることによって、さらに10年間営農を継続することで、引き続き税制の優遇を受けることができます。また、特定生産緑地指定後は、10年ごとに改めて所有者の同意を得ることで、繰り返し10年の延長ができる制度となっております。

一方、下のグレーの部分は、特定生産緑地に指定しなかった場合の流れです。指定から30年が経過すると、主たる従事者の死亡や故障といった限られた理由ではなくても、随時買取り申出が可能となります。ただし、固定資産税、都市計画税は宅地並み課税となり、税制の優遇などの適用がなくなることとなります。

特定生産緑地に指定した場合のメリットについて簡単に整理させていただきます。

営農を続ける際のメリットですが、固定資産税、都市計画税は引き続き農地評価で、10年ごとに継続の可否を判断することができます。相続する際のメリットとしては、次世代の方は、次の相続時点で相続税の納税猶予を受けて、営農を継続するか買取り申出するかを選択でき、次の相続での選択肢が広がります。

続いて、生産緑地と特定生産緑地の関係について御説明します。

指定から30年が経過する前に、特定生産緑地の指定の手続きを行った生産緑地については、図でお示しするとおり、指定から30年が経過する日が到来しますと、その日から特定生産緑地という指定が新たに追加されます。別制度に移行するわけではなく、生産緑地地区であることは変わらず、生産緑地地区であり、かつ特定生産緑地地区という2つの

制度が適用となります。

なお、特定生産緑地制度は、既に都市計画決定されている生産緑地地区の制限を変更するものではなく、あくまで買取り申出が可能となる期限の延長というところがございます。したがって、特定生産緑地の指定は都市計画決定ではありませんが、それに準じた効果を発生させるため、指定に際しては都市計画審議会の意見を聴取することが定められております。

次に、特定生産緑地の指定手続きの対象となる生産緑地地区について御説明いたします。

本市の生産緑地地区は、平成４年に指定した生産緑地地区、平成１７年に指定した楠地区の生産緑地地区、さらには平成２７年以降に追加指定を行った生産緑地地区となっております。

このうち、指定から間もなく３０年が経過する生産緑地地区が特定生産緑地地区の指定の手続き対象となりますので、平成４年指定の生産緑地地区が対象となります。昨年の第５９回本審議会で意見聴取を行い、特定生産緑地地区へ指定を行ったもの以外の手続き未完了分を含め、第１１８号議案の後の１１９号議案に取りまとめておりますので、後ほど御説明をさせていただきたいと思います。

特定生産緑地の指定の要件についても、簡単に御説明させていただきます。

先ほどの御説明のとおり、特定生産緑地であることは生産緑地地区でもあるため、まず生産緑地としての指定要件を満たすことが前提となります。生産緑地法において、生産緑地地区の指定要件は、画面上段の（１）から（３）までの指定要件が定められております。

続いて、生産緑地法に規定されている特定生産緑地の指定は、画面中段の３つの（１）から（３）の要件でございます。

これらを踏まえ、本市では指定要件を要綱において制定しております。画面下段の（１）から（４）までの４つの要件となります。今後、農地を管理していただく主たる従事者の確認や農地の状況を現地で確認し、指定案として取りまとめてございます。

それでは、ここからは、第１１８号議案、四日市都市計画生産緑地地区の変更について御説明をさせていただきます。

本議案は四日市市決定の都市計画であることから、まず、都市計画の手続きの流れについて簡単に御説明いたします。

本議案は市が決定を行うものとなり、この場合、市で原案を作成し、青い破線で示した四日市市都市計画まちづくり条例に基づいた原案の縦覧を行い、公聴会または説明会を開催することとなります。その後、県との事前協議、案の縦覧を行い、都市計画審議会で決定の可否について、今回御審議をいただくという流れでございます。

それでは、議案書2ページにある変更内容について御説明させていただきます。

変更理由ですが、令和3年1月1日から令和3年12月31日までの間に、農業従事者などから生産緑地地区の指定の申出があり、良好な農地と認められたものを生産緑地地区に追加指定するものです。

また、令和3年4月1日から令和3年12月31日までの、下段のほうですけれども、土地所有者などから生産緑地法第10条に基づく買取り申出があり、申出の日から3か月以内に所有権の移転がなく、同法第14条の規定に基づき行為制限の適用を受けなくなった生産緑地、並びにこのことに伴い同法第3条に基づく指定要件を満たさなくなった生産緑地について、生産緑地地区から除外します。

議案書の3ページになりますが、今回の変更により、四日市市の生産緑地の地区は約3.0ヘクタール減少し、約122.1ヘクタールとなります。また、地区数は8地区減少し、709地区となります。

議案書の4ページを御覧ください。

変更の内訳について御説明させていただきます。

1つ目は、生産緑地法第3条に基づき、農業従事者などから生産緑地地区の指定の申出があり、指定要件を満たす追加指定の農地、延べ4,947平米が増加するところでございます。

2つ目は、生産緑地法第10条に基づき、主たる従事者の死亡または病気、けがなどによる買取り申出がなされ、既に行為制限が解除された生産緑地地区、延べ3万4,729平米減少というところでございます。

3つ目は、先ほど説明した買取り申出に伴い、残された生産緑地地区の面積が生産緑地法第3条の指定要件である300平米を満たさなくなったため、行為制限が解除された生産緑地地区、延べ322平米でございます。

変更の図面は、議案書の9ページから30ページに添付をさせていただいております。9ページは区割図、10ページは総括図、11ページから30ページについては、それぞれの変更箇所の詳細図となっております。

それでは、15ページを例に、変更の内容について御説明をさせていただきます。15ページを御覧ください。

まず、緑色で塗りつぶした箇所は、生産緑地として既に決定されている地区となっております。次に、赤の文字の13-19、いわゆる赤線で囲った箇所は、今回新たに生産緑地地区として指定する箇所、また、13-14や13-18の赤色で塗り潰した箇所は、今回解除する箇所をお示ししております。

次に、今回変更しようとするものから、買取り申出とそれに伴う指定要件の欠如による生産緑地から除外する事例を紹介させていただきます。

資料の27ページを御覧ください。画面には、図面27ページの一部を拡大したものを表示しております。

赤く着色した生産緑地地区の面積459平米が、農林漁業に主たる従事者の死亡を理由に買取り申出されました。赤色の箇所が解除されたことに伴い、青色の箇所、面積280平米が、条例で定める面積要件の300平米を満たさなくなったため、併せて行為制限が解除されてございます。この赤及び青で着色した生産緑地地区について、共に生産緑地地区から除外します。

最後に、これまでの経緯と今後の予定を御説明させていただきます。

まず、変更原案の縦覧を7月20日から8月3日まで2週間行い、縦覧者は0名、公述申出の提出はございませんでした。また、縦覧後、説明会を行いました。参加者はいませんでした。

その後、三重県との事前協議を行い、変更案を作成し、9月21日から10月5日までの2週間、縦覧を行っております。縦覧者が1名、意見書の提出はありませんでした。

今後の予定ですが、本日の審議会でも可決いただければ、その後速やかに三重県に協議を行い、都市計画の決定告示に向けて進めていきたいと思っております。

第118号議案の説明は以上となります。

《質疑応答》

【A委員】

いわゆる3大都市圏における2022年問題ということで、その内容を含めて今回の都市計画審議会の議案と理解しています。

個人的な所感としては、多くの生産緑地がオセロのように変わっていくのかなという印

象を持っていましたが、事務局からの説明を聞いて思ったほど変わっていかないと感じています。もちろんこの後の生産緑地の特例の緩和措置があるからだと思いますが、思ったほど生産緑地を指定解除するところが少ないのかなという印象を少し持っています。

その私の印象が正しいのか正しくないのか。つまり、今回のこの決定を受けて、これは都市整備部のほうで想定内の数なのか、あるいは想定していなかった数なのか、その辺の所感をお聞きします。

1つ例に挙げれば、前回も、川北地区が非常に人口も増えていて、生産緑地が多く変わっていくのではという懸念を持っていたが、意外に川北地区もそんなにたくさんないのかなというのを印象として持っています。

都市整備部として今回のこの指定解除の数というのが想定内であったのか、あるいは想定よりも多かったのが少なかったのかその辺の感想と、この2022年問題で私としては8割が変わっていくのではいう中で、土地の下落、そういったところも心配されていた箇所だと思うが、市としてどのような認識なのか確認させていただきたい。

【事務局】

まず、毎年減少していくものが想定内かという御質問ですが、私ども、理屈的には生産緑地が極力守られるのが一番ベストというところですが、近年の生産緑地減少量を確認すると、特に今年は例年に比べて少ない多いということではないため、そういう意味では、残念ではありますが想定内の範囲と考えます。

ただ、この解除に至るものにつきましては、主たる従事者の方が死亡あるいは営農ができないという場合に限り買取り申出が出来るというような制度のため、行政のほうで守りたいということで位置付けているものの、それを止めることは難しい状況であるのも事実です。

次の議案にも絡んできますが、平成4年に指定した生産緑地、これが来月11日には30年を迎えます。この中で、引き続き生産緑地ということで意向を示した方については、特定生産緑地指定という手続きに入るのですが、それ以外の方については、先ほど申し上げました、これまでは死亡あるいは農業従事ができなくなった場合に限り買取り申出できたものが、いつでも元気な方でも出せるように変わってくるということになりますので、今後、生産緑地の減少量は多くなるのではないかと考えます。

【A委員】

後の議案で特定生産緑地の説明をしていただくとと思いますが、10年延びるということ

で、その間にまたしっかり営農していただいて10年後にまた考えるという措置ができるようになっており、この後の議案にも関わりますが、特定生産緑地に移っていただいた方々についてはやはり現場の問題というのはまだまだあると思います。高齢化の問題もあり、担い手不足というのは引き続き課題としてありますので、その農地をうまく貸与する方法や市民農園にしっかり活用していく制度など、そういったことをきめ細やかに御説明などしながら、よりよい営農が続いていくような施策をお願いします。

【F委員】

資料を見ると、市街化区域内の低未利用地は思った以上に多いので、生産緑地に指定されていない市街化区域内農地が大体全体でどれくらい、何ヘクタールくらいあって、そのうちのどれくらいが生産緑地に指定されているのかという情報と、それから、エリアによって違うと思いますが、生産緑地に指定されるメリットとして、宅地並み課税ではなくて農地で評価されるということの税金の差について、参考に教えていただきたい。

【事務局】

推計値も含まれますが、令和4年度の市街化区域農地は265.2ヘクタールとなっています。そのうち、生産緑地が125.1ヘクタールで今回の3ヘク減少で122.1ヘクタールという数値になります。

また、税金につきましては、場所や条件によって大きく変わりますが、概ねの平均値として50倍から100倍ぐらいの差があると税部署に確認しています。

【B委員】

半数ぐらいの人が50倍から100倍払っているということで、この議論をしておきたい。当初の生産緑地指定、今から30年前について、当時を知る人はいないかもしれないが、当時の担当者から聞いた話では、急いで生産緑地制度が四日市市も該当することになり、慌てて関係者に説明して各地域に広がっていったもので、相当な混乱の中で進めたと聞いている。

三大都市圏に入らないと思っていたのが入ってきたことにより、半年か1年ぐらいで事務作業したというのも聞いている。その中で、税金が50倍から100倍違うという制度を知っている人は少なく、当時指定されていればよかったという声もある。

これは行政としての説明責任だと思っており、丁寧な説明が必要だったのではないか。四日市特有の問題として、市街化区域内において人口密度割合で計算すると、四日市市は都市計画区域内にあと50万人住めると言っている。

個人的な意見として、市街化調整区域にも人が住めるような制度を取って生産緑地の逆のこともしているため、長い目で見たときのまちづくりのあり方をしっかり考える必要があるのではないか。

また、面積要件の課題があると思っている。本当は農家やりたいけど、面積要件で除外されたというケースはどのぐらいあるのか。

【事務局】

今年は2筆、300平米未満となった農地があり、280平米の土地と42平米の土地が、隣地の生産緑地解除に伴い、指定要件の欠如により解除となっている。

【会長】

今すぐに回答はできないと思うが、市街化区域内農地における生産緑地に指定されていない農地について、生産緑地の指定要件が整っているところがどのぐらいあるのか、数字が出てくると今の議論も分かりやすいと思うので、調査が可能かどうかも含めて検討をお願いしたい。

【G委員】

次の議案になると思うが、30年間生産緑地が続いてきた中、30年間上手に農地として耕作しているところはどのぐらいあるか把握していますか。

毎回、農業委員会の定例会で議論になるのですが、荒らしてある土地が非常に多いと感じています。当初は耕作に熱心な人が申請したけど、途中で息子とか代が変わり、そこから変わっていったケースが多いのかなと理解していますが、特定生産緑地に移っていく場合に、今まで通り要件を満たせば解除も可能な中、今後10年間、どのぐらいきちんと続けていくのか注目したいのですが、市はどのような見解ですか。

【事務局】

次の議案に関連した内容になりますが、特定生産緑地について、10年間延長して続けると申請のあった方々の土地については、全て現地を確認しています。

委員からご指摘のとおり、雑草が生えているなど維持・管理がされていない生産緑地も確かにありましたが、法の趣旨を考えると、今後10年間続けると意思表示がございましたので、基本的には現地確認後、明らかに別用途に使用されていない限り、指定をしていく予定です。また、特定生産緑地の指定通知時には、きちんと維持・管理を行ってくださいという旨を記載し、適切な維持管理を促したいと考えています。

【D委員】

もう一度、生産緑地の買取り申出制度について教えてほしい。公共が買取りを行う期間とはどういうことなのか。

【事務局】

買取り申出の手続きについてももう一度御説明させていただきます。例えば、生産緑地をしている方が亡くなり生産緑地をやめるという場合、これは生産緑地法に基づき買取り申出という手続きが必要になります。その中で、1か月間は市や関係公共機関が公共用地として買取るかどうかを審査する期間となります。

公共が買取らないとなった後、2か月間で農業従事者へのあっせんを行い、それも何もなければ買取り申出から3か月後には不調という形で生産緑地が解除になる流れです。

【会長】

今まで買取り申出の期間内で買取りを行った事例はありますか。

【事務局】

今まで買取り事例はありません。

【B委員】

昔、東芝近くの道路を整備するにあたり、道路が田んぼの真ん中を通ったことにより生産緑地が別々の用地となり、両方とも面積要件が欠如となって生産緑地が解除されたケースがあると聞いている。

公共が道路を作るために別々の用地となった場合、緩和措置はないのか。今も面積要件は変わらず続いているのか。

【事務局】

そのケースの場合、今も同じような考えです。ただ、以前と違うのは、平成30年からは面積要件を500平米から300平米に変更しています。例えば、以前は土地の面積が400平米だったら要件を満たさないということで解除となっていますが、現在は400平米であれば、生産緑地として続けることが可能となっています。

【B委員】

以前はダメだったけど、もしその土地が400平米だったら生産緑地の再指定は可能なのか。

【事務局】

過去に買取り申出がされている土地については再度指定することはできませんが、そのような公共事業の場合、面積要件の欠如でかつ300平米以上あるということであれば、

生産緑地の指定は可能です。

【B委員】

そうすると、その制度周知をきちんとする必要があるのでは。もし救ってあげることができる制度ならば、きちんと周知してほしい。

【事務局】

平成29年に都市緑地法が一体的に改正になり、その時に生産緑地の指定面積を500平米から300平米にできる制度となりました。その時に特定生産緑地も制度として出てきましたので、その際に一度、市街化区域内の農地を所有の方全てに、法の改正の趣旨の御案内を送付しており、説明会も開催しております。

【B委員】

説明会を開催しているのは分かったが、市役所でそのような土地がないかチェックすることはできないのか。当時、泣く泣く生産緑地が解除となった土地があるはずだから、市役所がピックアップすることはできないのか。

【会長】

一旦、買取り申出を行った場合は、300平米を超えても制度上できないのでは。

【四日市市】

公共事業の場合、買取り申出の手続きは不要で生産緑地を解除しています。よって、要綱上は買取り申出の手続きを行っていないため、現在の指定要件に該当していれば生産緑地として再指定することは可能です。

また、全て当たれるかというところではありますが、公共が買収し、その結果、指定要件が割れて解除になったところの記録を少し遡って、可能な範囲になりますが、確認させてもらいたいと思います。

【B委員】

レアケースだと思うが、接道がなく生産緑地に指定されない土地もあるが、そういうのも救ってあげたいと思っている。

当初指定から30年が経過し、一区切りでいろいろ考える必要があるのではないかと思う。平成4年当時はよくわからない制度の中、税金は安くなるけど後でいろいろあるのではないかと思った人もいると思う。また、面積要件もあり指定できなかった土地もあると思うが、支払っている税金は全然違う。生産緑地法の制度や法の趣旨が少しずつ変わってきていることもあるなら、今後検討して進めてほしい。

【四日市市】

当初指定から30年が経過し、これまでにいろんなケースがあるかと思います。御相談のあったいろんなケースをめぐり返しながら、法に触れることは当然できませんが、どういう御相談があってどういうところをカバーできるかというのは、一度検討したいと思います。

【K委員】

買取り申出後、一度も買取ったことがないという説明がありましたが、一旦買取り申出を行ったら生産緑地に戻れない理由を教えて欲しい。もしかしたら、農業をやりたいというお孫さんとかが出てくるかもしれない中、一度だけの理由を確認したい。

【事務局】

買取り申出については、主たる従事者の方が死亡、あるいは営農が不可能な状態のときに手続きが可能となります。買取り申出という意思表示を行っており、その後、公共が買えるかどうか、他の農業従事者へのあっせんも含めて3か月間の手続きを経て行為制限が解除となり、建物を建てては駄目だったところが可能になります。

このように、買取り申出についてはやむを得ない理由のときに買取り申出が出せることになっており、そういう意思表示がされているということを踏まえると、またその部分を再度生産緑地として指定してほしいということになっても、主たる従事者の方ができない状態にありますので、その状態のままやれるというようなことにはならないと受け止めています。

【B委員】

今の話は、生産緑地に指定されている人とされていない人の税金を支払う公平感だと感じる。買取り申出で生産緑地は続けないと意思表示したものの、またもう一度やるというような話が通じるならば、今まで生産緑地を指定しないまま高い税金を支払っている人との差が出てくると考える。

【K委員】

都市の生産緑地を残したい、農地を残したいという目的なので、できるだけ農業に従事してくれる人を増やしたいということがあるのかなと思い確認しました。

【会長】

他によろしいですか。それでは、採決に入ります。

本議案は、四日市市が都市計画決定権者であるため、都市計画の変更にあたり、当審議

会の議を求められているものです。 本議案について原案どおり可決することよろしいでしょうか。

【採決】

第 1 1 8 号議案 全員一致で原案どおり可決

第 1 1 9 号議案 特定生産緑地の指定【生産緑地法に基づく意見聴取】

《議案説明》

【事務局】

それでは、第 1 1 9 号議案、特定生産緑地の指定について御説明をいたします。

まず、特定生産緑地を指定するまでの流れを御説明いたします。

最初は、生産緑地の所有者様への意向確認を行います。所有者様が検討された後、市に対して指定の申出をいただきます。指定をする旨の申出があった場合、市は、先ほど御説明しました指定要件や現地確認による営農状況の確認などを経て、特定生産緑地に指定する農地を取りまとめます。その後、取りまとめた農地を指定案として都市計画審議会に諮り、意見聴取を行うこととなります。

特定生産緑地の指定は、都市計画決定ではございませんが、それに準じた法的効果を発生させるため、生産緑地法において審議会へ意見聴取が規定されています。意見聴取が終わりましたら、指定する農地を決定し、公示を行います。

改めて特定生産緑地制度の概要を御説明いたします。

生産緑地地区として指定されている農地のうち、生産緑地地区と対象となるのは指定から間もなく 3 0 年が経過しようとするものが対象となります。所有者の意向に基づき、特定生産緑地へ指定し、1 0 年間営農を継続することで引き続き税制の優遇を受けることができます。特定生産緑地指定後は、1 0 年ごとに所有者の同意に基づく延長が可能となります。

一方で、特定生産緑地に指定しなかった場合は、指定から 3 0 年が経過すると、平成 4 年に指定された生産緑地というところで、令和 4 年の 1 2 月 1 1 日以降は、主たる従事者の死亡や故障といった限られた理由ではなく、随時買取り申出が可能となる制度でございます。

ただし、固定資産税、都市計画税は宅地並み課税となり、相続税の納税猶予など税制の優遇などが適用がなくなることとなります。

特定生産緑地の指定の手続きの対象となる生産緑地地区について改めて御説明いたします。

本市の生産緑地地区は、平成 4 年に指定した生産緑地地区が 1 0 3 . 9 ヘクタール、平成 1 7 年の楠地区が 1 1 . 3 ヘクタール、平成 2 7 年以降の追加指定が 9 . 9 ヘクタールと

なっております。指定から間もなく30年が経過する生産緑地地区が指定の対象となっております。

平成4年指定の生産緑地地区が今回の対象というところで、指定するのがトータルで約69.0ヘクタール、指定しないのが34.9ヘクタール、合わせて約103.9ヘクタールでございます。

先ほども御説明しておりますが、特定生産緑地の指定要件は、生産緑地法及び本市の要綱に定められた要件として、一団の面積が300平米以上の農地、10年間の営農継続などの要件を満たす必要がございます。この指定要件を確認し、現場確認の上、指定案として今回取りまとめております。

それでは、議案書の1ページを御覧ください。

昨年、第59回の本審議会のときでも意見聴取を行ったのが、約21.3ヘクを今回の資料とは参考として表記をしておりますが、令和4年と合わせて合計約69.0ヘクタールを特定生産緑地として指定する予定となっております。また、地区数は、総合計の439地区と指定しております。

次に、議案書2ページから28ページまでは、特定生産緑地として指定する農地の内訳表になります。

また、変更図面は、議案書の29ページから69ページに添付させていただいております。29ページは区割図、30ページからはそれぞれの変更箇所の詳細図となっております。

それでは、31ページを例に、変更の内容について御説明させていただきます。31ページを御覧ください。

画面は、31ページ左側を拡大したものとなっております。まず、青色で塗り潰した箇所は、今回の特定生産緑地として指定する地区でございます。そのほかは、先ほどの議案で説明した内容と同様の凡例となっております。緑色で塗り潰したところは、生産緑地として既に決定されている地区、赤色で塗り潰したところは生産緑地から解除する箇所、この31ページにはございませんが、赤線で囲った箇所は、先ほどの議案と同様に生産緑地地区として新たに指定する箇所となっております。

なお、本議案の意見聴取が終わり次第、速やかに公示を行う予定となっております。

第119号議案の説明は以上です。

《議案説明》

【C委員】

この特定生産緑地というのは増えているのですか。

【事務局】

特定生産緑地というのは当初指定から30年を経過した、生産緑地を10年間続けるか続けられないかという制度のため、増えている増えていないということではありません。

【D委員】

先ほど藤谷委員から生産緑地の現場についてお話をいただきましたが、今後10年間のその先の将来を見据えた何か考え方、基本的な方針はありますか。

私が知っている限り、農業者の方も高齢化が進んでいる中、少数の方が担ってもらっている状況がある。先ほど、現地を見て10年間は延長すると説明がありましたが、そこを作っている方は、本人が作っているかどうか分からないような状況ではないかなと思っています。

そういう意味合いを考えると、農業委員会との連携という部分のところで、50倍から100倍に税金が上がってしまう問題がある中で、特定生産緑地で延長される状況になると、この制度そのものの考え方、将来に向かって行政はどのように考えているのか確認したいと思います。

【事務局】

生産緑地につきましては、先ほどの第118号議案でも説明しておりますが、都市の中の貴重な緑という捉え方をしています。よって、生産緑地地区として10年、20年と残っていくことが望ましいと思いますが、先ほどの118号議案でもそうですが、買取り申出が出されて生産緑地が解除になっていきます。それから、先ほど委員が言われました担い手の高齢化については非常に大きな問題というふうにも捉えております。

この買取り申出を出す前に、月に2回ほど生産緑地に関する相談会を行っておりますが、相談内容を改めて確認すると、買取り申出を出したい、追加指定をしたい、という相談以外に、担い手の相談についてもこの相談会で受けている状況です。

この相談会は都市整備部と農業委員会事務局の職員も一緒に同席し相談に乗っていますが、今後そのような担い手についても大事なポイントになると思っております。

【D委員】

都市計画上、この制度は必要というのも理解しているが、今言っている担い手の部分に

なると、商工、農水との連携がどうしても必要になる。個別な営農者の話を聞いている中、このような場所でこういう話を聞くと、都市計画法上の制度として必要なのはよくわかるため、その連携をしっかりとしていただきたいと思います。

【B委員】

生産緑地法の解釈はいろいろあると思う。法の解釈じゃなくて、この審議会の中でこういうことだという理解が進んでいくようなやり方をした方がいいのではないか。

生産緑地法の当初は、米か畑によって何か作物を生産する緑地を残そうとしたのに、今は生産の部分が取れて緑地でいいと、行政からの説明でも貴重な都市の緑地と説明しており、生産じゃなくても都市化しなかったらいいという話になっている。

そうすると、結局は生産緑地ではないのではないかと思う。初めの趣旨は、米や畑を作って税優遇するとの話だったと思うが、今ではゲリラ的な豪雨の助けにもなっておるとか、ちょっと違うような解釈をし出して生産緑地を守り出すとおかしくなるのかなと思っている。

当初指定から30年経過し、今後の10年間、きちんと考えていく必要がある。極論ではあるが、10年後何も作っていなかったら生産緑地の指定はできないとするのか、都市化しないならそれでいいのか、きちんと決めておくべきだと思う。

30年経過し、生産緑地法の解釈、少しずつ来ている部分があると思う。委員の視点、農業委員会の視点からしたら、荒れ放題でも生産緑地なのかという話は必ず出てくる。一方できちっと営農してコストも払って農業機械も買って営農している人もいるため、公平感のあることをしていけないといけないと思う。

【四日市市】

今回の特定生産緑地に指定させていただくところは、基本的には生産、耕作を続けられるところですので、ご指摘のところは逆に宅地化農地といいますか、そちらのほうの問題なのかなと思います。

以前にも審議会ですべて議論された経緯があります。この30年を機にということで、今後どうしていくべきかの回答は即座に答えるところではできませんので、少しお時間いただき、今後整理が必要と考えています。

【G委員】

52ページの図面、あさけが丘の図面の左上に緑の区域があり、ここは生産緑地既決定地区となっているが、この区域は30年経過しているはずですが、よって、この区域は特定

生産緑地に移行しなかったという理解をすればよいのか。

【事務局】

先ほど御説明したとおり、緑の生産緑地については2パターンあります。30年経過している生産緑地で緑のままであれば、10年間の延長をされなかった生産緑地であり、平成27年以降に追加指定されている生産緑地であれば、まだ30年の期限が来ていない生産緑地ということになります。

質問の場所については、当初指定から30年経過し、青になっていませんので、特定生産緑地に指定しないという申出をいただいている状況となります。

【会長】

特定生産緑地に指定しない場合は赤にならないのか。

【事務局】

10年間の延長をされなかった生産緑地を解除する場合、買取り申出の手続きが必要となります。この買取り申出が提出されたら凡例のとおり赤になり、翌年度、都市計画審議会で審議をいただくことになります。

【F委員】

図面で頂いている特定生産緑地について、昨年に指定された分があって残りが今年度という説明がありましたが、昨年分が青で、緑の部分はまだ30年たっていないものと、それから特定生産緑地を事実上見送られたというものが混在しているという理解でいいのかというのが1つ目の質問です。

もう一つですが、東京ぐらいになると、特定生産緑地に指定しなければ直ちにその宅地化が行われて緑地が減るといいますか、市街地内の緑地が著しく不足するということが懸念されて駆け込み的にできたような制度だと思いますが、四日市市の場合は中部圏の都市開発区域内となり、生産緑地以外の農地は宅地並み課税とされることから、平成4年の時にはこういう制度が適用された経緯があると思いますが、実質的に地方都市的な要素が強くて、市街化区域内農地は直ちに宅地化が行われずに、市街化区域内農地としてかなり残っている現状を見た場合、この低未利用地をどういうふうに活用していくのか、今までも各委員からお話がありましたけれども、そういう課題があると思えます。

例えば、特定生産緑地を見送られたエリアがある程度かたまっていて、低未利用地が非常にまとまっているようなエリアについて、区画整理は無理でも地区計画みたいなものをつくって宅地化を促すような策をこれから講じていくのかどうか、そうではなくて、ただ

現状に任せるのか、今後の見通しはどのように考えているのか。

【事務局】

まず、1点目について、図書の凡例に記載されている青い色で表示されているものについては、昨年度の都市計画審議会で意見を聞いた分を含め、全て表示しております。生産緑地の期日が来月11日ということになりますので、約69ヘクタールが地図上で青く表示されている状況となっています。

もう一点、未利用地に対する地区計画や都市計画手法での誘導については、現時点では特に考えていません。私ども、別途地区単位でまちづくりについて地区に入っているところもあるため、そういった地区の方々とまちづくりのことを議論するとき、農地も含めて常々そういうことを意識しながら地域の方と話をしておりますが、地区計画を定めて土地利用を促していこうというようなことは、現時点では考えておりません。

【F委員】

地区の意見を受けるシステムがあるということなので、地区まちづくりの中で解決していくということで伺いましたが、かなり低未利用地を大きく抱えているということは問題だと思うので、その活用を緑地の保全系でいくのか宅地化を目指していくのかというような方向性はなるべくはっきりさせておいた方がいいと思います。

【会長】

先ほど少し話が出ましたが、平成26年に四日市市の土地利用に関する提言をいただいております。まだ未達成の部分もありますが、方向性は示されています。

そういった意味でも、この30年を迎えて、今後これを折に制度的な見直しも含めて検討していただくといいかなと思います。

前回の審議会でも川村委員からそういう意見も出ていましたので、既に行政と議論を行ってきました。検討を進めていこうという方向で、先延ばしではなくやっていきたいと思っていますので、よろしくをお願いします。

【K委員】

将来に向けての展望について、昨日、四日市市のまちなかについてのシンポジウムが行われ、バスタ四日市ができることで、全国でも新宿に次いで四日市が認められ、これからそのバスタができていくところで四日市が全国的にも注目をされているというワクワクするようなまちなかに比べて、この部分が時代を見据えていないような、そんなような印象を受けました。

昨日のシンポジウムでは、港とまちと、そして里をつなぐというような話がありました。ここはまさに里というところで、里の魅力ってすごくあると思います。今、コロナでテレワークが定着してきており、地方の土地が買われているという話も聞きます。

四日市というのは、リニアができると東京まで本当に1時間半で行けてしまうような、まさに住むのにはもうすごくいいところで、公害というところが逆にいいポイントになって、公害の町がこんなにいいまちになった、まちにはバスタがあって、まちにも緑があるし、そして里にも、自分たちで野菜を作って地産地消で近くのものを食べられたり、すごく魅力があるまちにどんどんこれからなっていくところだと思います。

例えば、農業ができない人は、都会から地方に移りたい住みたい人を呼んで、そこで空き家もいっぱいあると思うため、空き家を紹介し、農地も紹介し、ここで子育てをしながら仕事をして、週に1回東京や大阪に通うという、そういうライフスタイルも提案ができるのではないかと思います。

そこで法律がどのようにかかってくるかは、専門家の皆さんにお願いしたいと思います。もっとこのバスタ四日市ができることを含めて四日市全体のまちづくりとして、この生産緑地をうまく生かしていけないかなと思いました。

この都市計画審議会だけではなくて、もっと横の繋がりでもろんなところと話をし、そこに乗っかっていけるようなことができたらいいと思います。

【四日市市】

今日は都市農地、市街化区域内農地の話ですが、藤田委員からおっしゃっていただいた市全体のまちづくりというところで、市街化調整区域にも既存集落があり、そういうところのコミュニティーをどうしていくのかという問題もあります。

そういうところで、市街化区域部分だけではなく、既存集落含めて今後どうしていくのかは喫緊の課題となるので、先ほど会長からいただきましたように、時間を取るのではなく、方向性というのはしっかり検討してまいりたいと思っております。

【会長】

他によろしいですか。

それでは、第119号議案は当審議会への意見聴取になりますが、特段の意見がないということによろしいでしょうか。

【採決】

第 1 1 9 号議案 全員一致で異議なし