

第66回四日市市都市計画審議会

1. 開催日時 令和6年7月30日(火) 10:00～11:00

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)

後藤委員、笹岡委員、辻委員、

樋口(博)委員、樋口(龍)委員、森委員

(学識経験者委員)

丸山委員、浅野委員、豊田委員、佐々木委員、

(市民委員)

藤田委員、前田委員

【四日市市】

都市整備部 伴部長、伊藤(準)建設担当部長、伊藤(勝)理事、伊藤(利)次長

【事務局】

都市整備部

都市計画課 鈴木課長

計画グループ 橋本グループリーダー

内山課付主幹、東技師、北澤主事

4. 傍聴者 0名

5. 配布資料

・事項書

・委員名簿

・席次表

・第130号議案 四日市市都市計画生産緑地地区の変更について【四日市市決定】

・第130号議案の説明資料

・第65回四日市市都市計画審議会 その他報告事項「特定用途誘導地区について」
に関する報告の説明資料

6. 審議会の内容

- ・委員 15 名中、12 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 0 名
- ・議事録署名人の氏名 ⇒ 浅野委員、藤田委員

第130号議案 四日市都市計画生産緑地地区の変更について【四日市市決定】

≪ 議案説明 ≫

【事務局】

配付させていただいております130号議案説明資料、パワーポイントの資料にて説明させていただきます。前のスクリーンにも同様の資料を投影させていただきます。よろしくお願いいたします。

まず、議案を説明させていただく前に、生産緑地制度について簡単に説明を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、都市計画に位置づけ、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おります。昭和43年に線引き制度が創設され、その後、昭和47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額措置が講じられ、生産緑地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。特定生産緑地の場合は10年間になります。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。

その一方で、その土地については原則農地として適正に管理するため、建築や宅地造成

といった行為は制限されるものになります。

次に、生産緑地地区の指定の要件について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２６年に追加指定を行う際に本審議会でもご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運用を行っており、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存するためにも平成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る農地であること、農地の状況を現地で確認し、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て固定資産税、都市計画税が農地並課税となるほか、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、宅地造成等、土地の形質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。なお、特定生産緑地に指定された場合は１０年間の営農義務となります。

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には、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。

画面下段を御覧ください。

農業従事者の死亡、または病気、けがなどで農業に従事できなくなった場合には、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毎月第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共にヒアリングさせていただき、条件を確認しています。

市は買取り申出を受けると、公共機関に買取りの照会や他の農業従事者へのあつせんを行っていますが、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、都市計画手続についてご説明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り、まず、都市計画手続の流れについて簡単に説明いたします。

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します。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審議いただくという流れです。

それでは、議案書の2ページにある変更内容について説明をさせていただきます。

変更理由ですが、令和5年1月1日から令和5年12月31日までの間に生産緑地法第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条の規定により行為制限の適用を受けなくなった生産緑地並びにこれに伴い同法第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、生産緑地から除外を行うものです。

今回の変更では、先ほどご説明させていただきました道路などの公共施設に伴う解除はございません。

続いて、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地区は約9ha減少し、約101.6haとなります。また、地区数は44地区減少し、627地区となります。

続いて、議案書の4ページの説明になります。

変更の内訳について説明させていただきます。

1つ目は、生産緑地法第10条に基づき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は延べ89,030平米ございます。これの内訳としましては、生産緑地の指定から30年が経過したことを事由とした買取り申出が66,261平米、主たる従事者の死亡、または農業従事が不可能となる故障を理由とした買取り申出が22,769平米となっており、生産緑地の指定から30年が経過したことを理由とした買取り申出が多くを占めている状況でございます。

2つ目は、先ほどご説明させていただきました買取り申出に伴い、残された生産緑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が734平米ございます。

続いて、変更図面につきまして、議案書の10ページから38ページに添付させていた

だいております。10ページは区割り図、11ページに総括図、12ページから38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、21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。

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、23-15と赤色で記載させていただいている箇所は今回解除する箇所をお示ししている場所になってございます。

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り生産緑地から除外をする事例を紹介させていただきます。

議案書の24ページを例に出してご紹介させていただきます。

こちらの投影している資料につきましては、24ページの一部を拡大したものとなっております。画面左側の赤く着色した生産緑地地区の面積314平米が主たる従事者の死亡を理由に買取り申出がなされました。赤色の箇所が解除されたことに伴い、青色の四角で囲っている面積191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ました。この赤及び青で着色した生産緑地地区について、ともに生産緑地地区から除外をいたします。

最後になりますが、これまでの経緯と今後の予定を説明させていただきます。

まず、変更原案の縦覧を5月27日から6月10日までの2週間行い、縦覧者はゼロ名、公述申出書の提出はありませんでした。また、縦覧後、説明会の準備を行いました。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、7月10日から7月24日までの2週間、縦覧を行っております。縦覧については、縦覧者はゼロ名、意見書の提出はありませんでした。

今後の予定になりますが、本日の審議で可決いただければ、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考えております。

第130号議案の説明は以上となります。

〈質疑応答〉

【会長】

ありがとうございました。それでは、ただいま第130号議案につきまして説明をいた

できました。皆さんからご質問やご意見がございましたら挙手して発言をお願いいたします。

【E委員】

よろしく申し上げます。私も都計審は久しぶりですので、2022年から徐々に30年の要件が達成され役割を終えて、10年の更新に入ってきたところが緑というふうに理解をすればいいですか。今回、更新期に当たっている別の部分でこの赤色の指定要件から外れてくるという土地が出ているというイレギュラーなのか、更新の関係でここまでずれ込んできているものなのかというのを確認させていただきたいと思います。

【事務局】

図面の見方につきましては、2022年の際に特定生産緑地を希望しなかった農地も含まれておりまして、特定生産緑地を希望しなかった後に買取り申出という行為が必要になってきますので、その買取り申出が今回出されているのが先ほど少し御説明させていただいた30年経過を事由として買取り申出が出された約66,000平米の農地となっております。ですので、30年を経過し、特定生産緑地を希望せずに生産緑地として都市計画としては残っている農地もあるというような状況でございます。

【E委員】

そうすると、買取りの希望も今回出そろって、向こう10年についてはこのまま基本的には動いていかずに、今回の審議を経て、生産緑地についての議論というのは一旦止まるという考え方でよろしいですかね。

【事務局】

現在、生産緑地として指定されている農地が約101ヘクタールございまして、その中には2022年の際に特定生産緑地を選ばなかった農地も含まれております。また、平成27年から追加指定もさせていただいておりますので、生産緑地として新たに指定されている農地も全て含まれている状況となっております。1年間で買取申出が出された生産緑地について、都市計画の変更として毎年度審議会のほうに諮らせていただいております。今後も買取り申出は毎年出てくるものと考えておりますので、審議会のほうで毎年度諮らせていただくような形になるかなと思っております。

【E委員】

使用者の故障、先ほど言われた死亡だとかということに伴って買取りの申出もあるということですので、それが毎年起こってくるのは分かるんですけども、ある程度まとまっ

た面積が起こってくるというのは今回が最後ということなのかなと思って確認の質問をさせていただきましたが、定例的にこういうことがこれぐらいの面積で起こってくるという理解をしておけばいいかということだけ確認して終わりたいと思います。

【会長】

買取り申出は毎年出てくるわけだね。既に生産緑地として指定されているのは全て緑で表記されており、今年度について買取り申出、もしくは指定要件を満たさず解除されるものについては赤で表示したということになっていますので、そのように理解していただくということによろしいですか。

ほかにはいかがでしょうか。どうぞ。

【D委員】

解除ではなくて、生産緑地に指定されて30年経過して、その上で更新したという決定をしたのが緑だということに表示されていると思いますが、これは更新する場合に1か所1か所、農業委員さんだと思いますけれども、確認いただきながら、きちんと営農をしているということを確認されて継続的に生産緑地と指定するということによろしいでしょうか。

【事務局】

特定生産緑地を希望された農地につきましては、現地で確認させていただいて営農条件を確認してございます。

【D委員】

確認していますということは、営農しているということを確認されたということによろしいでしょうか。どことは個別には言えませんが、現実に営農されていないところが更新されて緑に指定されているところもありますので、こういった管理は農業委員会のほうで継続的な管理を指導するのでしょうか。いわゆるきちんと営農しているからこそ固定資産税を減免しているという特例があるので、それをもし営農していないとすると影響があるのは資産税課が影響すると思いますが、その辺の指導管理の連携というか、その辺はどのようなになっているのでしょうか。

【事務局】

毎年度、都市計画課のほうで現地の確認をさせていただいているわけではないですが、そういった形で営農がなかなかされていない農地というようなところの情報提供をいただいた際には、都市計画課と農業委員会事務局が一緒になって指導をさせていただ

ております。文書や現地へお伺いさせていただいて営農していただくような形でご指導させていただきます。

【D委員】

そのようなお答えになるのだろうとは思っていますけれども、以前とあるところを指摘したときに、農業委員会のほうで指導をしていますけれどもと言いながら、それからもう10年以上そのままになっていて、今もなっています。今も指定されていますけど、今も草ぼうぼうで、畑をするんだと、その方はおっしゃってみえますけれども、それは定かじゃない。もう10年間放置状態だったので、そういうところもあるということで、それをどうこうこの場でという議論ではないのですが、しっかり農業委員会と協力しながら、影響を受けるのは資産税課ですから、しっかりと取り組んでいただきたいと思います。

【H委員】

農業委員会といたしましても、毎月毎月、生産緑地買取りの議案書が出てきます。それと同時に、農業委員会も1年間を通じて現地を確認、特に7月から9月後半ぐらいまでにかけて強化月間として、四日市の農地全筆、生産緑地も含めて全筆、農地パトロールを現在やっています。それに関して、ここが生産緑地であるというのが農業委員会にリストとしてないわけですよ。四日市のホームページを見て、自分たちで調べないと、これが生産緑地かというのは確認できない状況です。今日もこの会議が始まる前に事務局の方に少しそれが分かるように農業委員に図面をもらえませんかというのを意見させていただきました。それがあれば、農業委員も農地利用最適化推進委員も現場で常日頃から監視できる。特に税制上優遇を受けているわけですから、確実に農地として守ってもらうというのが原則なんです。だから、地図を農業委員会が指摘した項目、農地パトロールでA、B、C、D、E判定までありますが、その判定を都市計画課と連携してほしいというのが農業委員としての考えです。それプラス、農業委員会も3年に1回、組織が変わりますので、変わってしまうと継続して見られないわけですよ。そこの地図を順次担当地区の方だけにでも分かるように配付して欲しいと今日お願いしました。

【事務局】

先ほどお伺いしたとおり、確かに生産緑地につきましてはホームページのほうで公開させていただいておりますが、紙のほうでもより分かりやすいように資料のほうを整えさせていただき、現場パトロールに使っていただけるようにさせていただきたいと思いますので、よろしくお願いたします。

【会長】

ありがとうございました。ほかになければ130号議案の採決に入りたいと思います。

本議案は、四日市市が都市計画の決定権者であるため、都市計画の変更に当たり当審議会の議を求めているものでございます。

本議案について原案どおり可決するということによろしいでしょうか。

【採決】

第130号議案 全員一致で原案通り可決

その他報告事項

第65回四日市市都市計画審議会 その他報告事項「特定用途誘導地区について」に関する報告

《資料説明》

【会長】

続いてでございますけれども、その他の報告事項に入ります。

第65回四日市市都市計画審議会その他報告資料（特別用途誘導地区について）に関する報告ということで、事務局から説明をお願いいたします。

【事務局】

第65回四日市市都市計画審議会その他報告事項（特定用途誘導地区について）に関する報告をさせていただきます。

報告事項として配付しました資料1ページをご覧ください。

前回の令和6年2月7日に開催しました第65回四日市市都市計画審議会において、新図書館を中心とした複合施設の整備を予定していたスターアイランド跡地について都市機能の誘導や土地の高度利用を図るため、都市計画法に基づく地域地区の1つである特定用途誘導地区の活用を想定している旨の報告を行いました。

この特定用途誘導地区につきましては、前回の審議会でご説明させていただいておりますが、新たな委員もいらっしゃることから、改めて概要について御説明をさせていただきます。

「特定用途誘導地区」は都市計画法に基づく地域地区の1つであり、「立地適正化計画」に定められた「都市機能誘導区域」内に誘導する施設となる図書館などの教育文化施設、商業施設などを有する建物を整備する場合には、これらの施設の用途に限り、容積率の緩和が可能となる制度であります。

この地区の都市計画決定に向けて準備を進めてまいりましたが、資料下段の部分になりますが、令和6年4月に民間事業者から建物全体の整備費用の報告を受けた結果、整備費用が高騰しており、新図書館等に係る整備費用についても本市の想定を大きく上回るものでありました。それに加え、事業延期の申出がありましたが、事業を再開する時期が未定であることから、誠に残念ではあります。本年5月にスターアイランド跡地での新図書館の整備を断念したところであります。

これに伴いまして、当該地における特定用途誘導地区の都市計画決定についても見送ることとなりましたので、今回の都市計画審議会でも報告をさせていただきます。

説明は以上となります。

《質疑応答》

【会長】

ありがとうございました。

それでは、この特別用途誘導地区について、皆様からご意見、あるいはご質問ございましたらお願いをいたします。

【D委員】

これは特定用途誘導地区というのを指定しないということの報告なのですが、スタートとしては四日市市が図書館を建設するに当たって容積率の緩和を進めてきたかと思っております。例えば今後一旦この計画はなくなったといえ、新たにこの土地所有者が開発をする場合に、容積率を緩和することを目的に民間から要請があった場合には対応的には変わってくるのか。そのときにこの制度があるかどうかは別として、民間からそういう要請があった場合にも指定できるのかどうか、その辺をちょっと教えていただけますか。

【事務局】

特定用途誘導地区につきましては、立地適正化計画で定める誘導施設、先ほどご説明しました図書館や商業施設などを建設する際に限って容積率を緩和するものでございます。ですので、民間事業者からそういった施設の建設の要請がある場合は活用が考えられるの

とは思いますが、そのような施設でなければ、また別の手法で容積率の緩和というのを検討していかなければならないと考えております。

【D委員】

そうすると、やはり行政がこの施設は市として特定地区に誘導すべき施設だという認定という言葉は悪いですが、行政がそういうふうなことを受け止めないとなかなか難しいですかね。この用途に合わない施設を建てようとした場合は行政としてはなかなかこの手続をしづらいということなのではないでしょうかね。

【事務局】

まず、四日市市としましては、コンパクトシティ・プラス・ネットワークというところで、都市機能の高次化というところで先ほどご説明させていただいた都市機能誘導区域というものを設定しております。その中で都市機能を高める施設として、例えば教育文化施設であれば図書館や大学といったものを誘導してくる施設として捉えております。また、やはり商業というところでこういった百貨店や複合商業施設といったものが提案されれば都市機能を誘導してくる施設として認定しまして、こういった制度を活用して容積率の緩和をしていくということが可能となってまいります。

【G委員】

今のご回答に関する確認なのですが、今回、スターアイランドの跡地の図書館を断念するということが当初描いていた立地適正化計画の都市機能誘導区域で拠点強化していくという方向性にどれぐらい影響があるのかということが少し気になっています。現状の図書館も多分、都市機能誘導区域の中にあるとすれば現状は変わらないということかもしれませんが、考えておられる拠点強化の方向性、影響度というのはどういうふうにご検討いただいているのかというのを少し補足説明していただけるとありがたいと思いました。

【事務局】

残念ながら、駅前での図書館整備というのは断念したところではあります。やはり中心市街地、都市機能誘導区域内で新たにまた拠点となる場所を現在検討している最中になります。確かに駅前という利点というのは残念ながら活用することができなかったですが、それに近い部分でまた新たな図書館の整備の位置を現在検討していくことになってございます。影響は大きいとは思いますが、一定の都市機能を誘導していくということに関しては当初どおり進められるのではないかと考えております。

【G委員】

図書館は誘導施設に指定されているから、特定用途誘導地区を当初考えたということだと思いますが、現在の市立図書館の本館も中心拠点の都市機能誘導区域の中に入っているということではないですかね。

【事務局】

現在の図書館については、先ほどご説明した都市機能誘導区域外の部分に設置されております。

【会長】

ほかにはいかがですか。よろしいですか。ありがとうございました。

それでは、特定用途誘導地区についての報告については以上で終わらせていただきます。

それでは、本日の都市計画審議会の議事につきましては以上で全て終了となりますので、事務局のほうにお返しいたします。ありがとうございました。

【事務局】

本日は議案が生産緑地の一つということで、H委員を含め、貴重なご意見をいろいろいただきましたありがとうございます。特に農業委員会との連携については、現在相談会などは連携してやっておりますが、農業委員会や事務局も含めてですけれども、連携をしながら少しでも農業委員会の方がパトロールしやすいようにしていきたいと思います。貴重な意見、ありがとうございました。

それでは、今回、議案1つと報告事項ということで終わりになりますが、次回の都市計画審議会についてですが、現在のところ1月頃を予定しております。また時期が近づいてきましたら、皆様のご予定を確認した上で開催日のほうを決めていきたいと思っております。

それでは、これにて今回の都市計画審議会、閉会とさせていただきます。どうもありがとうございました。

— 了 —