

平成 2 1 年度 第 1 回
常陸太田市都市計画審議会議事録

日 時：平成 2 1 年 1 1 月 2 7 日（金）午後 2 時開会
場 所：市役所本庁舎 4 階 第 1 委員会室

1. 会議の日時及び場所

日 時：平成 21 年 11 月 27 日（金）午後 2 時開会

場 所：常陸太田市役所本庁舎 4 階 第 1 委員会室

2. 出席者

常陸太田市都市計画審議会委員 10 名（総数 12 名中 2 名欠席）

事務局 5 名

3. 議事

生産緑地地区制度導入について（導入までの経緯及び制度の概要説明）

【議長】

それでは、これから事務局からの説明を受けてまいりますが、ご意見、ご質問につきましては、説明終了後一括してお受けしていくこととさせていただきますので、よろしくお願い致します。

それでは、最初にこれまでの経過について、事務局より説明願います。

【事務局】

それでは、この度の生産緑地地区の制度を市が活用していくことに至りましたこれまでの都市計画の経緯についてご説明をいたします。

常陸太田市は昭和 46 年 3 月 15 日に都市計画区域の線引きを行いました。この線引きと申しますのは都市計画区域の都市機能を充実させるための区域である市街化区域と、それを抑制するための区域である市街化調整区域に分けるということであります。これによりまして無秩序にまちが広がってしまうことを防ぐことが出来るとともに、まちの景観も保全され、利便性の高いまちを効率よく作り上げることが出来るようになるわけでございます。

昭和 48 年 12 月 20 日には、線引きを行った市街化区域内に 10 種類の用途地域を指定しております。都市における良好な住宅市街地を形成するために市街化区域においては 12 種類の用途地域を指定することが出来ますが、常陸太田市はその中の 10 種類（第二種中高層住居、準住居を除く）の用途地域を指定しております。この用途地域の指定によりまして用途毎に建築物の制限が行われ、都市的な土地利用が進行して市街化が図られております。

しかしながら、この昭和 48 年の用途地域の指定後の一部の市街化区域においては、現在に至るまで水道や公共下水道の整備以外は目に見えた市街化が図られていないというご指摘や、市街化区域の指定以前から農地として営農を継続されてこられた方々の中には、現在以降も農地として営農を継続していきたいと強く望まれている方々もおられます。

この一部の地区と申しますのは、新宿町上地区という地区であります。市では、この地区の市街化区域内に農地を所有し、今後も引き続き営農を望まれている方々と昭和 54 年から土地利用についての協議を現在まで行ってきております。

このような土地利用の協議の経過の中で、引き続き農地として営農を希望される方々の中から今後も農地として営農を行うため、一般農地と比較して高い固定資産税の引き下げを求めて市街化調整区域への逆線引きを求めた要望書が平成 9 年に市に提出され、さらに H15 には市街化調整区域への早期編入

を求めた請願も出されております。また、これとは反対に市街化区域を堅持する申入書も平成13年に提出されております。このようなことが動機づけとなり、市では平成15年にこの新宿町上地区の住民の皆様(対象者98名)を対象として今後の土地利用の意向を把握するために「土地利用意向調査」を実施しております。この結果につきましては、これまでのとおり市街化区域の存続を希望する方々、市街化調整区域として逆線引きを希望する方々、無回答などの中立の立場を取る方々それぞれに意見が割れた結果となりました。

このような結果を受けて、市では平成16年当時に策定作業を行ってありました都市計画マスタープランの会議の中での協議、また、都市計画審議会での協議の中で、現在の市街化区域としての土地利用を継続するという結論を一度出しております。また、今年、平成21年3月に都市計画マスタープランの見直し策定を行っておりますが、当該地区についての将来の土地利用は市街化区域として都市的土地利用を継続することを基本としております。

これまでの新宿町上地区の協議のなかで区画整理事業や生産緑地地区の指定や逆線引きの可能性についての協議を住民の方々や茨城県も交えて行ってきたておりますが、都市計画として住民の方々の意向に対応できる実現可能性がある施策としては、生産緑地地区の指定を行うことであるという事が分かりました。

詳細につきましては、この後担当よりご説明いたしますが、生産緑地地区の指定は、生産緑地法に基づき農林漁業との調整を図りつつ、良好な都市環境に資することが法の趣旨であり、都市計画法第7条第1項に規定する市街化区域内にある農地等で一団の土地の区域については都市計画に生産緑地地区を定めることができる。とされておるものであります。良好な都市環境に役立つと判断される農地等の一団の土地の区域の緑地機能の保全と営農希望者への都市計画側からの支援策にもなるこの「生産緑地地区の指定」を今後、市として生産緑地地区指定に関する独自の要項を制定したうえで具体の運用を行ってまいりたいと考えております。

また、生産緑地地区の具体の指定手続きは市町村決定で知事の同意が必要となりますことから、県とも同意に向けた協議を現在も行っており、概ねの理解を頂いたところであります。

この指定手続きでの市町村決定というのは市の都市計画審議会の承認を得るものでありますことから、具体の審議案件としてご審議いただく前に本日皆様にお集まりいただきまして、より深いご理解を頂きたく説明の場を設けさせていただきました。この後の説明も少し長くなるとはと思いますが、皆様のご協力をどうぞよろしくお願いいたします。

これまでの経緯等についての私からの説明は以上であります。

【議長】

ありがとうございました。それでは引き続き制度の概要について説明願います。

【事務局】

生産緑地制度につきましてご説明を申し上げます。

生産緑地地区については、環境保全等を目的に生産緑地法により指定される市街化区域内の農地等をいいます。

生産緑地法は、都市化の進展に伴う、急激な都市緑地の減少傾向への対応として、『良好な都市環境を確保するため、農林漁業との調整を図りつつ、都市部に残存する農地の計画的な保全を図る。』ことを目的として昭和49年に制定されました。

この頃はまだ都市緑地も多く残っており、指定に必要な面積要件も大きかったことなどから、指定した農地はあまり多くなかったようです。

その後、バブルによる急激な宅地供給増により、保全する農地と宅地化する農地の区分が急務となり、大都市部の特定市に限っては、その区分によって固定資産税等の額が大きく変わる税制の改正が行われることとなったことから、平成3年に生産緑地法の改正が行われ、税金の優遇措置の受けられる本制度の特性を活かす為、面積要件が引き下げ、農業者の意向を尊重した指定を可能とするなど、積極的な指定が進められました。

その後、事務権限の委譲により、地区の決定の権限が国から都道府県や市町村となったことにより、特定市以外でも生産緑地の指定が行われるようになってきております。

こうしたなか、当市では、平成16年の市町村合併や近年の社会経済情勢等を踏まえ平成21年3月に都市計画マスタープラン見直し策定を行い、『豊かな自然と歴史を生かした 誰もが住んで良かったと思えるまち 来て良かったと思えるまち』をまちづくりの将来像として、都市づくりに取り組んでいくこととし、その目標の一つとして『自然と共に生きるまちづくり』を掲げております。

こうした考えのもと、市街化区域内における良好な都市環境の形成に寄与する自然や農地等の保全活用により、風致の維持向上を図るため、都市計画の支援策として、農地等としての土地利用の意向に対しても有効な生産緑地地区を指定することとしました。

生産緑地制度とは先程の法律の目的において触れましたが、『良好な都市環境を確保するため、農林漁業との調整を図りつつ、都市部に残存する農地の計画的な保全を図る地区』をいいます。

ここでいう農地等とは、現に農業が行われている農地や採草放牧地、現に林業が行われている森林又は漁業が行われている池沼をいいます。

指定の要件としましては、主に公害又は災害の防止、農林業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境の確保に相当の効用があり、かつ、公共施設等の敷地の用に供する土地として適していること。

一区域の面積が1,000㎡以上の規模を有する一団の農地等の区域であり、建築基準法第42条第1項又は同法第42条第2項に規定する道路に接していること。

農業従事者、用排水、日照、通風等の状況を勘案して、農業の継続が可能である条件を満たしていること。

指定区域内の土地に関する権利を有する者全員の同意が得られることがあげられます。

この要件のなかで、指定面積につきましては、生産緑地法においては500㎡以上となっておりませんが、そもそも、法律での規定の目的は大都市部における緑地の必要性を主とした考え方である為、当市としては、将来の土地利用を想定して、1,000㎡とし、一定の接道を要件とさせて頂きました。

営農がされていること及び緑地機能が高いことが原則となります。

畑の敷地のなかを通っている、管理用の農業用道路等については、地区の面積に含むことが出来ます。

それ以外の道路の取扱いについてですが、仮に土地を道路や水路により分断されている場合でも、その規模がおおむね4m程度のものであれば、一団の土地として、指定が可能となっております。但し、この道路等の部分を地区の面積に含めることは出来ません。

また一所有者の土地が基準に満たない場合でも、他の所有者の土地と併せての指定も可能となっております。

一方で、面積要件を満たさないものや営農されていない土地、塀等で囲まれている土地については指

定できないものとしています。

さらに、緑地機能や良好な都市環境の形成の目的という観点から、畜産関係の施設についても、指定できないこととしております。

このほかにも、おおむね5年以内に事業着手の見込みがある都市施設区域内、その他法令等により制限のある区域、農地法の規定による転用の届出が行われている土地についても同様の取扱いとしております。ただし、転用につきましては、法的に建てることを認められている農業用施設等の目的の場合に限り、例外的に地区指定をすることを可能としております。

以上の要件を元に、農業者の方に土地の状況や営農状況等を記載した申請書をご提出頂き、申請を受け付けます。

提出されました書類について内容が、要件と適合しているかについて、庁内関係部署、具体的には企画・税務・農政課及び農業委員会事務局そして都市計画課（会議事務局）の職員により組織した生産緑地連絡調整会議において審査し、農業委員会に意見を求めた上で、都市計画の案を作成し、審議員の皆様にお諮りして指定の決定をしていくこととなります。

生産緑地に指定されると、基本的に永年営農が義務付けられ、農地以外として利用することが出来ません。

ただし、営農の為に必要なもので生活環境の悪化もたらず恐れのないものについては、市長の許可を受けることで、建築を行うことが出来ることとしています。具体的にはこのような農業用施設（説明用のPPTにて説明：農林産物の処理貯蔵に必要な共同利用施設、生産集荷施設等）です。

また、指定されることによって、固定資産税及び都市計画税についての、課税の評価が変更されます。

固定資産税については指定前、宅地並み評価に対して農地としての課税がされていましたが、指定を受けることで市街化調整区域や都市計画区域外の一般農地と同様に農地評価に対しての農地課税となり、税額が減額されます。

都市計画税については一般農地のように減免にはなりませんが、固定資産税と同様の評価に対する課税となります。

指定された地区には、その旨を表示する標識が設置されます。この標識については、設置者の許可なしに、移転や破損等をした場合の罰則が設けられています。

永年の営農が義務付けられている生産緑地ですが、指定後30年を経過した時点、主たる農業従事者が死亡もしくは農業を継続することが困難な疾病等を負った時、特に両目失明や精神の著しい障害等の省令（施行規則）で規定されているものを言いますが、こういった場合に生産緑地地区の買取りを市長に対して申し出ることが出来る機会を与えられています。

当市においては、この申出に対し、公共施設の用に供する土地として必要があると認める場合に限り、買取り協議を行うこととし、買取らない場合については、他の農業希望者への斡旋を行い、それが不調に終わった際に生産緑地地区の指定を解除することとしています。

また、買取の申出の要件として認められていない場合であっても疾病等により農業を継続することが困難となった場合についても、買取の希望の申出が出来ることとなっております。この場合は、買取の申出と同様の手続きを進め最終的に斡旋が不調となった場合につきましては、その後も生産緑地として管理して頂くこととなります。

また、当市の要項においては、生産緑地の買取を希望しない方に対し、直接制限の解除の申請が出来

る規定も設けました。これは、買取りの申出の手続きを進めてからの制限解除については、最低3ヶ月程度の期間を要することから、制限の解除を希望する地権者に対して、短期間での制限解除が出来るようにすることを目的としています。

以上が生産緑地制度についての概要になります。

【議長】

ただいまの説明につきまして、ここで皆様からご意見やご質問をお受けしてまいりたいと思います。何かございますか。

【A委員】

平成3年の法改正によって、三大都市圏の特定市は農地に対して宅地化するか保全するかの判断が求められたとのことでしたが、現在は地方都市において生産緑地の指定している市町村にはどういうところがあるのか、常陸太田市近隣にもあるのかについてお伺いしたい。

【事務局】

平成20年3月時点での、都市計画年報のデータでございますが、生産緑地指定の実施自治体数は201市町村で、県内においては、7市町でございます。

茨城県内においては、五霞町が特定市に該当しない自治体として実施しておりますが、こちらにつきましては、大都市法という法律による指定でございまして、これは特定区画整理事業によって生み出された集合農地に対して生産緑地の指定の要請ができるというものでございまして、独自の要項を定めて実施する本市とは内容が若干異なることから、そういった意味では県内においては初めての例となると考えられます。

全国的にみましても、特定市以外での実施事例は8市町村のみで、うち独自の要項を設けているのは、福岡市、長野市、和歌山市の3市のみとなっております。

【A委員】

昭和54年から新宿町で土地利用に関する協議をしてきたとのことだったが、それまでの段階の中で生産緑地の話はしていなかったのか。

【事務局】

これまでの地元との昭和54年以降の経過についてですが、当初は市街化区域ということから、土地区画整理事業の実施の検討がなされてきました。しかしながら、地形等の問題やそれによる減歩率の問題、さらには地権者間での意向が割れていたという現状の中で、思うように進まなかったという経緯があります。この議論と併行して、農地を所有し、営農を今後も続けて生きたいという方々については、逆線引きについての可能性についてはどうなのかという議論が長い間なされてきた状況にあります。その中で、逆線引きのタイミングは5年ごとに県の線引きの見直しの時期になるわけですが、平成15年の時に県との協議をした経過がありますが、逆線引きを行う場所が、市街化区域内の地区を穴抜きするような形になってしまうことから、当時の県の理解が得られなかったという経過がございます。

生産緑地については、平成10年頃より、この言葉が出てきた経過がありますが、当時は逆線引きの話が主であったこと、全国的に特定市以外での事例がなかったこともあり、県のほうとしても、同意頂けるまでの理解が得られない状況にありました。しかしながら、近年の経済情勢の変化と逆線引きの実現が難しいなかで、都市計画としても、住居系でありながら宅地化が進められない中では、農地に対する営農意向等をくみとる必要があるのではないか、その方法として生産緑地が具体化してきたところで

ございます。

【A委員】

生産緑地が進まなかったのは、県の同意が得られなかったところが、大きいということになりますか。

【事務局】

県と逆線引きについての議論を最近まで続けておりましたが、地形地物界でのエリアでないと難しいという考えが示されたことで、実現が困難となった経過がございます。

【B委員】

生産緑地に指定できないものの中に、塀等に囲まれているものというものがあるが、これには、構造的な決まり等は想定しているのか。

【事務局】

現段階においては、塀で囲まれているという状況を想定しているに過ぎず、規模や構造については、具体的に盛込んでおりませんが、今後、審査する為の詳細な基準を設けることが必要と考えておりますので、その中で、規定していきたいと考えております。

【議長】

県同意が得られそうだという話なので、話すまでもないかも知れないが、農業政策的な側面が強いこの制度と、市街化区域という都市計画的な位置付けの整合性の部分については、説明がつきますか。

【事務局】

やはり法の趣旨というのが、良好な都市環境の形成に寄与する緑地機能ということですので、営農意向への対応という面もございますが、都市計画的な理由につきましても、法の趣旨に添った整理がつくものと考え、市としては緑地環境としての位置付けから一団の農地等の面積について要件を設け、都市計画審議会に諮る前に、関係部署で組織します生産緑地調整会議のなかで、都市計画的な指定が可能かどうかの審査をしていきたいと考えています。

【A委員】

生産緑地の面積要件を1,000㎡以上としたほかに、公共施設の用に供する土地という要件があるが、新宿町などには斜面のような土地を利用した果樹園などもあると思いますが、そういった土地はこれに該当することになるのか。

【事務局】

公共の用に供する土地という判断については、現時点でその目的を果たすと考えられない土地であっても、将来周辺の宅地化が進む可能性を含めた判断をすることや良好な都市環境として、営農されていることによって生み出される良好な景観を形成する都市緑地としての公共的位置付けをすることで指定することを可能に出来ると考えています。

【C委員】

生産緑地というのは、これまで都市計画区域のなかで農業されてきた方に対して、税金等の負担を軽減して上げられるということは、結構なことだと思いますが、そういった純粋に農業を行ってきた方でなく、これまで農業をしていなかった方で税金対策のために、柿木などを数本植えて農地として申請をあげたりする人も出てくるかとか思われるのでそういったものに対する判断や、先ほどもあったが、塀等の指定できないものについても、塀の高さやばら線のような囲いもだめなのかといった構造以外についても、例えば猪避けのためにやむを得ず設置した塀等も指定の対象からはずすのかといった細かい基

準も必要になると考えるが。

【事務局】

営農の判断につきましては、都市計画サイドでは現実的に難しいことから、市の農政部局や農業委員会のご協力を頂いて行うことになると考えており、昨日、市の農業委員会の総会の後に研修会という形で生産緑地制度の説明を行い、営農の判断やパトロール等の管理監督の協力依頼をしてきたところです。

堀等の基準についてですが、規模や構造についての基準はさることながら、お話いただきました猪避け等の営農に不可欠な目的のもとに設置されたもの等といった部分については、なかなか都市計画サイドだけでは、計り知れない部分もありますことから、管理と併せて農政部局や農業委員会のお知恵をお借りしながら、基準を検討していきたいと思います。

【Ｄ委員】

これまでの経過説明のなかで、新宿町という話が出てきましたが、このほかにも指定の申請があがってきそうな地区が他にもあるのでしょうか。

【事務局】

今回の制度の対象は、市街化区域内全域になるわけですが、申請があがっていない状況のなかで判断するのは難しいが、新宿町の北側の増井町の一部、市南部の磯部町の一部、大森町の工業地域の一部で営農している地域に大規模な農地がありますが、面積要件は1,000㎡以上ですので、これ以外にも出てくる可能性はありますが、農地面積全体で90ha程度でこれが最大値になります。

【議長】

全体をまとめて、逆線引きというわけにはいかないのか、生産緑地地区というのも一つ先進的な試みとも考えられるが、都市計画という観点からすれば、逆線引きが筋のような気がするのだが。

税金はどのくらい減るのか。

【事務局】

推計値でありますので、現実に行われた場合との差は出ると思われるが、税額について田については、一般農地に比べて30倍、畑が80倍、山林が20倍程度となっています。それぞれ場所等により単価の差に相当開きがありますが、平成20年度の固定資産税の調定済額の0.5%程度を想定しています。

【議長】

質問がないようですので、最後に今後のスケジュールについて事務局より説明願います。

【事務局】

現在、関係機関との調整ということで本日皆様に制度の説明をさせて頂きまして、昨日、市の農業委員会に説明を行ってまいりました。併せて先日25日号お知らせ版において告知をさせて頂いております、生産緑地制度運用の基準となります『常陸太田市生産緑地地区の指定及び管理に関する要項』のパブリックコメントを12月16日（水）から来年の1月20日（水）まで実施いたします。そこで意見等が出された場合には、内容に応じて修正を行い、要項を確定させた時点で、来年度の申出を受ける為の生産緑地指定の募集をお知らせ版等で行ってまいります。

その後、来年の4月1日から5月31日までのなかで30日間を受付期間とさせて頂きまして申請の受付を行い、生産緑地連絡調整会議での審査、農業委員会の意見聴取を経て案を作成し、都市計画の手続きを進め、市の都市計画審議会で皆様にご審議頂いた後、県知事同意を受けて、市において都市計画決定の告示をし、指定という流れになります。

皆様につきましては都市計画の案を作成した段階で、ご審議をお願いすることとなりますので、よろしくお願い致します。

その後、年度内において指定地区内に標識を設置させて頂き生産緑地として、管理して頂くこととなります。

重複いたしますが、募集期間に関連しまして、制度導入後当面の間につきましては、毎年同時期に申請の受付、地区指定を実施していきたいと考えておりますので、よろしくお願い致します。

【議長】

今後のスケジュールについての質問等ございますか。

【E委員】

パブリックコメントについて質問させて頂きますが、最近市でパブリックコメントを実施することが多くなってきましたが、意見等は集まっていますか。

【事務局】

都市計画マスタープラン見直しの策定の際も実施したのですが、意見はなかったのですが、データは集計できていませんが、ホームページにおいても最近見やすくリニューアルされたこともあり、閲覧頂いているところもあるのではないかと思います。実際市民の興味のある計画等のパブリックコメントには10数件の意見が出されたということもございますので、今後、意見等が出されることが増えていくのではないかと考えておりますが、今回の制度につきましては、要項だけでは分かりづらいこともございますので、ご理解頂きやすいように資料を作成させて頂きたいと考えております。

【E委員】

パブリックコメントで周知すれば、市民の意見は聞いたという判断が一番怖いことなので、周知の仕方を考えてもらえればと考える。

【議長】

色々な方法があると思いますね、ホームページだけではパソコンを使えない人もいますので、その辺を考えてもらうといいですね。

【B委員】

来年度より実際運用し始めることになるわけだが、現実、申請がなされる予定はあるのか。

【事務局】

新宿上町については、地元で農業をされている一部の農業者の方々とは話し合いを重ねてきた経過があり、この方々とは、具体的な話をさせて頂いた中で指定していきたいという意向を受けております。また今回の制度はあくまでも、新宿町だけを先進事例にするというものではないので、それ以外の地区の方々に対しての周知について、今後内容を検討していきたいと考えております。

【議長】

他に意見がないようですので、以上をもちまして本日の議事を終了となります。議長を解任させて頂き、事務局にお返しさせて頂きます。ありがとうございました。