

令和5年度第2回日進市都市計画審議会 議事要旨

- 1 開催日時 令和6年2月2日(金)午前10時00分から同10時58分まで
- 2 開催場所 日進市中央福祉センター2階 多機能室
- 3 出席者
委員
岩淵晃久、島村きよみ、中島まなみ、風岡嘉光、武田美恵、市川豊、武田立史、
成瀬智恵子(代理)、岩佐智生、上田信子
事務局
蟹江健二(都市整備部長)、伊藤信一郎(都市整備部参事)、大橋大泉(都市計画課長)、
川合陸仁(都市計画課主幹)、野中まみ(都市計画課都市計画係主任)
- 4 傍聴の可否・傍聴者の有無
可・有(1名)
- 5 審議事項
(1) 名古屋都市計画用途地域の変更(市決定・付議)
(2) 特定生産緑地の指定について
- 6 議事

会長	開会(午前10時00分開始) (あいさつ)
事務局	本日の出席委員は10名、欠席委員は1名。会議の開催は、同条例第6条第2項の規定に基づき、委員総数の過半数に達しているため、会の成立をあらかじめ確認する。 議事に入る。
議長(会長)	傍聴の申込みについて確認する。
事務局	傍聴の申出(1名)あり。傍聴人入室。
議長(会長)	傍聴人においては、途中退席、私語、撮影、録音等は慎むようお願いしたい。本日の議事録署名者は、中島委員と武田美恵委員に依頼する。 議題に移る。
事務局	議題1「名古屋都市計画用途地域の変更」について説明する。 配布資料1-1をご覧ください。 P2に記載のとおり、1から4の流れに沿って説明する。 P3をご覧ください。これは愛知県の都市計画区域を表したものである。日進市はこの中の名古屋都市計画区域に含まれる。 P4をご覧ください。本市の南側に位置する赤丸で囲まれたところが、今回用途地域の変更を予定している「折戸鎌ヶ寿地区」である。 P5をご覧ください。P4を拡大したものであるが、当地区においては現在、10メートルの高さ制限があり、低層住宅を建築できる「第一種低層住居専用地域」を指定し、いわゆる2階建てくらいの戸建住宅を建築できる地域となっている。 P6をご覧ください。当地区は、土地区画整理事業によるまちづくりを前提に、一部を「暫定用途地域」として、建蔽率30%、容積率50%に指定している。家などが建てにくいよう、厳しい制限がかけられているとご理解いただきたい。周辺は、日進駅西土地区画整理事業や、民間開発事業により市街化が進行している地域であり、当地区においても令和4年3月に組合事業の認可を受け、土地区画整理事業が

	<p>開始されている。</p> <p>P7 をご覧いただきたい。都市計画運用指針というものがあり、国の考え方を示したものである。ホームページ等でもご覧いただける。</p> <p>P8 をご覧いただきたい。この指針の中で、用途地域の見直しに関する基本的な考え方というものがあり、次に掲げる場合にあっては、用途地域の見直しを検討すべきと記載されている。「土地区画整理事業等の面的整備事業等により、目指すべき市街地像に変更が生じ、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当な場合」には、用途地域の見直しを検討すべきと示されており、今回の変更はこれに当てはまるものである。</p> <p>P9 をご覧いただきたい。本市の都市づくりの方針である日進市都市マスタープランにおいても、当地区は新市街地形成ゾーンとして位置づけられ、計画的な市街地の形成を目指すこととしている。</p> <p>P10 をご覧いただきたい。赤色の線で囲まれた折戸鎌ヶ寿地区について、左側の図では第一種低層住居専用地域で建蔽率 30%、容積率 50%であるが、これを第一種低層住居専用地域のまま、建蔽率 60%、容積率 100%の右の図へと変更することが今回の内容である。</p> <p>ここで配布資料 No. 1-2 をご覧いただきたい。これは、都市計画変更に必要な法定図書である。これまでに説明した、変更の内容や理由を簡潔にまとめたものである。</p> <p>配布資料 No. 1-1 に戻り、P11 をご覧いただきたい。都市計画変更の流れを説明する。令和 5 年 10 月 6 日に説明会を開催した。これは地権者だけでなく、誰でも参加できるものであり、広報でもお知らせした。参加者は 6 名であった。その後、愛知県に事前協議をかけ、異存なしと回答いただいている。12 月には縦覧を実施し、縦覧者数は 2 名で、意見書の提出はなかった。本日の都市計画審議会委員の皆さまにご審議いただき、その後、愛知県知事への協議を経て都市計画変更の告示を行う予定としている。</p> <p>用途地域の変更については、以上である。</p>
議長（会長）	事務局の説明に質問はあるか。
委員	今回変更予定区域の西側に建蔽率 30%、容積率 50%の地域があるが、周辺の用途地域との整合性はとれているのか。
事務局	周辺は暫定用途地域として、厳しい制限がかけられているが、これを解消するため、地権者と意見交換を重ねてきた。現在、建蔽率 60%、容積率 100%に変更してよろしいか、地権者に対して同意収集を実施しているところである。地権者の同意が得られれば、今回と同様に都市計画変更がなされ、周辺一帯が第一種低層住居専用地域で建蔽率 60%、容積率 100%となり、統一された街並みになることが想定される。
委員	区画整理事業及びそれに伴う用途地域の変更の全体の流れをもう少し詳しく教えていただきたい。
事務局	区画整理事業の所管課でないため、一般的な流れについて説明する。 まず地権者の合意を得たうえで、愛知県に区画整理組合の認可を受けるところから始まる。次に仮換地計画の作成によって、どのように住宅や商店、道路等が立ち並ぶまちを目指すのかを検討する。その後、そのような住宅や商店等が実際に建築

	<p>できるよう、具体的な用途地域を検討し、本日の都市計画審議会を始めとする手続きを経て、都市計画変更が行われる。これにより、実際にその地域で建物が建てられるようになり、開発行為等が行われていく、といった流れである。</p>
委員	<p>当該地区が暫定用途地域として、厳しい制限がかけられていた意図について、もう少し詳しく教えていただきたい。</p>
事務局	<p>土地区画整理事業によって綺麗な街並みを作るために厳しい制限がかけられていた。この制限がないと、地権者の合意がまとまる前に家が建てられていくことになり、利便性の高い綺麗な街並みにならなくなってしまふ。このようなことにならないように、厳しい制限をかけて家を建てられにくくした、暫定用途地域を指定している。</p>
議長（会長）	<p>議論は出尽くしたようであるので、議題1「名古屋都市計画用途地域の変更」について、採決を行う。</p>
委員	<p>（挙手 反対なし、賛成10名）</p>
議長（会長）	<p>全員賛成により、議題1「名古屋都市計画用途地域の変更」については、原案のとおり可決する。 次の議題に移る。</p>
事務局	<p>議題2「特定生産緑地の指定について」説明する。 配布資料No.2-1をご覧ください。 本日お話しする内容は、始めに、「生産緑地制度の概要」、次に、新しく創設された「特定生産緑地制度の概要」、「指定の手続き」、「今年度の指定区域」、そして「今後のスケジュール」である。 ではP2から始める。 まず、生産緑地制度とは、都市農地の計画的な保全を図る制度で、生産緑地とは、市街化区域内の農地で、良好な生活環境の確保に効用があり、公共施設等の敷地として適している農地等を、都市計画決定した地区である。 生産緑地の決定から30年間は、営農の義務があり、生産緑地を解除するための買取申出は農業の主たる従事者が死亡、または農業に従事することを不可能にさせる故障を有することになった場合に限られている。そういった規制がある一方、税制特例措置が受けられる。 次に、特定生産緑地制度の概要である。背景としては、生産緑地は都市計画決定から30年経過する日以後、いつでも買取りの申出ができるようになることから、都市計画上不安定な状態に置かれることとなる。また、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」へと転換され、平成29年の生産緑地法改正により、特定生産緑地制度が創設された。 次に移る。 特定生産緑地制度とは、生産緑地の決定から30年経過する日（これを申出基準日と言う。）までに、生産緑地を特定生産緑地に指定することで、現行の生産緑地と同等の制度が更に10年間延長され、10年ごとに継続の可否を判断できる更新制の制度である。 指定の対象は、本市においては、令和6年12月1日に申出基準日を迎える生産緑地であり、指定要件は、農地等として適切に管理されていること、農地等利害関</p>

係人の同意が得られていることの2点である。

ここで特定生産緑地について1点補足する。

P13 参考2をご覧ください。

特定生産緑地は、生産緑地の上に乗せる「2階建て」の制度である。このため、特定生産緑地の指定をした場合、30年経過後は、「特定生産緑地の指定を受けた生産緑地」となる。一方で、特定生産緑地の指定を受けない場合は、この2階部分がないというだけで、生産緑地であることは変わらない。生産緑地を解除するための、買取の申出の手続きをしない限りは生産緑地として存続する。

P5は、都市計画決定から30年経過後の生産緑地について、特定生産緑地に「指定する場合」、「しない場合」の営農の義務、買取の申出、税制特例措置についてまとめたものである。

特定生産緑地に指定する場合、これまでの生産緑地と同様、営農の義務があり、買取の申出は農業の主たる従事者が死亡、または故障を有することになった場合に限定されるが、税制の特例措置が受けられる。

特定生産緑地に指定しない場合、生産緑地が解除されるまでは営農の義務はあるが、買取の申出はいつでも可能である。しかし、固定資産税、都市計画税は、5年間で段階的に宅地並み課税に上がることとなる。

次に、特定生産緑地指定の手続きについて説明する。

本市では、令和6年12月1日の申出基準日到来に向けて、令和3年度より特定生産緑地の指定準備を進めてきた。

全体の手続きの流れとしては、まず、生産緑地の所有者に対して説明会を実施し、意向調査を行った。そして、現地調査、農地等利害関係人の同意取得、案内の送付、都市計画審議会での意見聴取、その後、指定の公示、通知となる。

それぞれの段階について詳細を説明する。

まず、①の説明会は、令和3年度に、生産緑地の所有者を対象として、市内の公民館等で全8回実施し、生産緑地の所有者約180名に対し、121名の方にご参加いただいた。各説明会では質疑応答の時間を十分に設け、説明会後は議事要旨を説明会出席者、欠席者に送付し、質疑応答を共有した。

②の意向調査は、生産緑地の所有者すべての方に特定生産緑地の指定意向の有無を書面で確認した。指定「意向なし」の場合も、「意向なし」と回答いただき、意向確認の漏れがないようにしている。

次に、③指定「意向あり」の土地について、現地調査を行い、農地として適切に管理されていることを確認した。

その後、④農地等利害関係人の同意を取得し、⑤案内の送付として、今年度、生産緑地の所有者すべての方に、今後のスケジュールを案内している。また、意向調査時から時間が経ち、指定意向を変更したい方がいらっしゃる可能性もあるため、意向の変更をする場合の手続き、期限等についても周知した。

指定意向のない土地の所有者には、別途、指定しない旨の通知を送付し、最終確認をとるようにしている。

そして、本日の⑥都市計画審議会での意見聴取となる。根拠としては、生産緑地法上で、「市町村長は、指定をしようとするときは、あらかじめ、当該生産緑地にかかる農地等利害関係人の同意を得るとともに市町村都市計画審議会の意見を聴かなければならない」とある。

また、国の考えとして、国土交通省発行の指定の手引きに「特定生産緑地制度は、買取の申出期限の延伸を行うものであり、都市計画上の制限について変更するものではないため、都市計画決定ではないが、都市計画の決定に準じた法的効果を生じさせるものであるため、都市計画審議会の「意見の聴取」を行うこととしている」

	<p>と記載がある。</p> <p>都市計画審議会での意見聴取の後、指定の公示、通知を行なっていく。</p> <p>本市では、都市計画審議会での意見聴取、指定の公示、通知は2回に分けて行う予定としている。</p> <p>今年度の特定生産緑地指定区域であるが、令和6年12月1日に申出基準日を迎える生産緑地約20.9haのうち、今回は約5.7haについて指定予定である。全体としては、P15参考4にあるように、令和6年1月16日時点で約12.7haが特定生産緑地への指定意向ありと回答を得ているが、中には悩まれている方もおられ、今回は早期に意向を固めていただいた方の指定、来年度に残りを指定予定としている。</p> <p>配布資料2-2が、今回、特定生産緑地に指定する筆の一覧である。生産緑地地区番号順に、筆単位で、位置、面積、申出基準日、図面番号が記載されている。</p> <p>資料2-3はデータでお渡ししたが、市全域の特定生産緑地指定分布図である。</p> <p>そして資料2-4が特定生産緑地の指定図である。この図面は今年度特定生産緑地に指定する区域が含まれる図郭のみとしている。</p> <p>この指定図では、凡例に示しているとおおり、生産緑地地区を緑の枠で示しており、そのうち、特定生産緑地として今回指定する土地を緑色塗りつぶしとしている。</p> <p>最後に、今後のスケジュールについて説明する。P11をご覧ください。本日の都市計画審議会後、第1回目の指定の公示、通知を行う。第2回目については、今年10月頃に都市計画審議会、11月上旬頃、指定の通知、公示、そして、令和6年12月1日から特定生産緑地の効力が発生する。</p> <p>次ページ以降は参考資料であるため、説明は割愛する。</p> <p>特定生産緑地の指定については、以上である。</p>
議長（会長）	事務局の説明に質問はあるか。
委員	前回の審議会で、生産緑地地区の面積要件が500平方メートル以上との説明があったが、資料No.2-2の生産緑地地区番号1-1の2筆を合計しても約400平方メートルとなり、前回の説明と矛盾する。整合性はとれているか。
事務局	<p>特定生産緑地の指定についての面積要件はない。例えば、2筆のうち一方が400平方メートル、もう一方が600平方メートルの合計で1000平方メートルの生産緑地地区があったとする。この時、400平方メートルの方のみ特定生産緑地に指定し、600平方メートルの方は生産緑地のままとすることは問題ない。また、2筆合計で1000平方メートルであるため、500平方メートル以上の面積要件も満たすことになる。</p> <p>生産緑地地区番号1-1についても同様に、資料No.2-2に記載されている2筆だけでは500平方メートルに満たないが、この他にも地区番号1-1として生産緑地に指定されている土地があり、合計すると500平方メートル以上となっている。</p>
議長（会長）	確認であるが、特定生産緑地は、生産緑地の上に乗る2階建て制度であることから、特定生産緑地の指定についての面積要件はないということか。
事務局	その通りである。
委員	生産緑地が解除された場合、その生産緑地地区の生産緑地は細かく（小さく）なってしまうのか。

事務局	<p>細かく（小さく）なった結果、同じ生産緑地地区内の他の生産緑地も生産緑地の要件を満たさず解除されることが考えられる。</p> <p>2筆合計で500平方メートル以上となる生産緑地地区があったとして、そのうち1筆が生産緑地解除されたとする。この時、残った土地が500平方メートル未満であれば、特定生産緑地の指定があったとしても、生産緑地の面積要件を満たすことができず、もう一方の土地も生産緑地解除されることになる。</p> <p>このようなケースは、特定生産緑地制度ができたことによって初めて想定されるものではなく、今までにも起こり得るものである。</p>
委員	<p>生産緑地の買取申出について、非常に高額な買取申出金額を示されることが多く、買い取ることができずにやむなく解除となっている。このことについて、行政としてどのようにお考えか。</p> <p>また、説明会実施について説明があったが、村外地主（市外在住の地権者）への説明の仕方、連絡の取り方をどのようにされているのか。</p>
事務局	<p>買取申出については、書類確認時に、委員がおっしゃるような高額な買取申出金額だと感じるケースはある。しかしながら、個人の財産について行政が意見を言うことも正直難しい。買取申出があった土地については、公共用地として必要であるかどうかを個別具体的に判断して処理している。</p> <p>説明、連絡方法については、市内外のすべての生産緑地所有者に対して、通知している。また、所有者が特定生産緑地の指定について考える時間を十分に設けるため、意向調査、同意取得と2回に分けて、所有者の考えをお聞きするなど、より多く特定生産緑地に指定いただけるよう丁寧に進めてきたと考えている。</p>
委員	<p>生産緑地が減っていくことについて、地権者の意向が強いとは思いますが、行政としてどのようにお考えか。</p>
事務局	<p>全国では、生産緑地を追加指定している自治体もある。例えば30年後、50年後に生産緑地が少なくなり、市街化区域にある程度の生産緑地が必要だということになれば、追加指定の検討も選択肢の一つとなると考える。</p>
委員	<p>特定生産緑地への指定割合について、都市計画課としての目標値のようなものがあるのか。</p>
事務局	<p>委員がおっしゃるような目標値は持ち合わせていない。ただ、生産緑地法の趣旨にもある通り、生産緑地は都市にあるべきものであるため、この趣旨をできるだけわかりやすくいろいろなやり方で説明してきたものと考えている。</p>
委員	<p>市街化区域に「緑のスポット」というものを作り、管理を適切に行うことで税制優遇を受けられるということ、独自政策という形で実施されているところがある。生産緑地が減少する代わりに緑を残す手法の一つになるのではないかと意見させていただく。</p>
議長（会長）	<p>議論は出尽くしたようであるので、議題2「特定生産緑地の指定について」、採決を行う。</p>
委員	<p>（挙手 反対なし、賛成10名）</p>

議長（会長）	全員賛成により、議題2「特定生産緑地の指定について」は、原案のとおり可決する。 事務局より、他に連絡事項があればお願いしたい。
事務局	次回の都市計画審議会は、年度内の予定はない。
議長（会長）	以上をもって、本日の会議を終了する。

<終了>