

令和6年度第1回四條畷市都市計画審議会
議事録

日 時 令和6年11月21日(木) 午後2時00分～午後2時40分

場 所 四條畷市役所 本館3階 委員会室

出 席 (委員) 長畑浩則委員 森本勉委員 吉田涼子委員
橋本修一委員 歌門敬子委員
菅久子委員 木村岐代子委員 藤森政幸委員
犬伏令子委員 東山幸史委員 田中一成委員

(市側) 都市整備部 足立部長
都市整備部 水谷副参事
都市整備部 都市政策課 北田課長
都市整備部 都市政策課 古野課長代理
都市整備部 都市政策課 小倉主任
都市政策課 宅間事務職員 蒔苗事務職員
大野事務職員

(傍聴) 0名

(事務局) 都市政策課

案 件 (1) 東部大阪都市計画生産緑地地区の変更について
(2) 特定生産緑地の指定について
(3) その他

午後 2 時 0 0 分開会

事務局 それでは、定刻になりましたので、始めさせていただきます。

 ただいまより、令和 6 年度 第 1 回 四條畷市 都市計画審議会を開催いたします。

 本日は、ご多忙にもかかわらず、本審議会にご出席いただきましてありがとうございます。

 また、本審議会は、議事録の作成のため、録音させていただいておりますので、ご了承をお願いします。

 次に、議事に入ります前に、本日お配りしている会議資料の確認をいたします。

<配布資料確認>

事務局 次に、本日の審議会委員の出席状況について、ご報告いたします。本日、欠席されている委員を報告いたします。

 坂本委員におかれましては、公務が重なってしまいましたため、欠席のご連絡をいただいております。上村委員、熊谷委員におかれましては、所用のため欠席させていただくことのご連絡をいただいております。なお、渡辺委員につきましては、11月8日付けで議員辞職されたことに伴い、同日付けで委員の辞職願の提出をいただいております。

 現在出席いただいている委員は 11 名であり、四條畷市 都市計画審議会条例 第 7 条 第 2 項に規定する「委員の 2 分の 1 以上」の出席要件を満たしておりますので、本会議が成立していることをご報告申し上げます。

 それでは、審議会の開催にあたり、副市長の神谷よりご挨拶いたします。

<副市長 挨拶>

事務局 ありがとうございました。それでは、事務局より各委員の皆様のご紹介をいたします。配付しております資料 1 の委員名簿の順に従いご紹介いたします。

<委員及び事務局紹介>

事務局 続きますして、審議会に対し、市長からの諮問となりますが、本日欠席のため、副市長から代読させていただきます。

<諮問書朗読>

事務局 なお、副市長は、次の公務がございますので、誠に申し訳ございませんが、ここで退席させていただきます。ご了承いただきますようお願いいたします。

また、先ほどの諮問書につきましては、複写を行ったものをこれより各委員にお配りさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

<諮問書（写し）配付>

<副市長退席>

事務局 それでは、これより、ご審議をお願い申し上げたいと存じますが、四條畷市都市計画審議会条例第7条第1項の規定により、「会長がその議長となる」となっております。したがって、これより会長に議事の進行をお願いしたいと思います。

田中会長よろしくようお願いいたします。

田中会長 それでは、早速ですが、議案の審議に入りたいと思います。
議案書の議案1の四條畷市決定案件であります、「東部大阪都市計画生産緑地地区の変更」について審議いたします。

それでは、事務局から説明をお願いします。

【議案1】

事務局 それでは、議案1、「東部大阪都市計画 生産緑地地区の変更」につきましてご説明させていただきます。

説明は前方のスクリーンに沿って行いますが、議案書の1ページから4ページが本案件に関するページですので、こちらをあわせてご覧ください。

はじめに、生産緑地制度について簡単にご説明をさせていただきます

す。

生産緑地地区とは、市街化区域内の農地等が有する緑地機能などを評価し、これらを計画的に保全することにより、災害の防止、都市環境の保全などの効用が期待できるなど、良好な都市環境の形成に資するものとして、都市計画で定める地区のことです。

また、面積要件といたしまして、当初、500平方メートル以上の一団の区域としておりましたが、平成29年の生産緑地法の改正を受け、本市では令和元年9月19日に条例を施行し、面積要件を300平方メートルに緩和しております。

また、生産緑地を解除するには、買取申出の手続きが必要となります。

買取申出の手続きは次の2点いずれかの要件がなければ行うことができません。

1点目は生産緑地の指定から30年経過した場合です。

2点目は主たる農業従事者の死亡、または故障により営農が不可能になった場合です。

どちらかの要件を満たした場合に限り、買取申出の手続きを行うことが可能となります。また、生産緑地法第10条に基づき、市に対して買取申出を提出したのち、市が買い取りを行わず、買取申出日から3か月の間に他の農業従事者への所有権移転がない場合は、建築物の建築や土地の区画形質の変更などの行為の制限が解除され、土地利用を図ることが可能となります。

簡単ではございますが、生産緑地制度についての説明は以上となります。

それではこれより、今回変更いたします生産緑地地区についてご説明させていただきます。

これより先は、議案書に記載されている内容についてご説明いたします。

前方のスクリーンをご覧ください。また、議案書では1ページになります。

こちらは今回変更対象である1地区を示した計画書です。

次に変更する理由でございますが、生産緑地指定の告示後30年が経過したためとなっております。

次に、議案書ではA3サイズの内紙で2ページになります。丸枠で囲んだ地区が変更箇所となっております。

続きまして、地区ごとに変更内容を説明させていただきます。議案書では3ページになります。

当該地区は西中野二丁目地内に位置し、名称は「大字蔀屋1号」でございます。

廃止理由といたしましては、生産緑地法第10条の規定による、生産緑地指定の告示後30年が経過したため買取申出があり、行為の制限を解除した当該地区の廃止を行うものでございます。

なお、今後の土地利用に関しましては、駐車場として利用される予定とお聞きしております。

本市の生産緑地 地区数は1地区減少のため87地区となり、面積の合計は約16.48ヘクタールから約16.29ヘクタールに減少となります。

以上が、本日も審議をお願いする生産緑地地区の変更内容となります。

最後に、都市計画手続きの経過と今後のスケジュールについて簡単にご説明いたします。

まず、都市計画法第19条に基づく大阪府との協議結果については、10月7日付けで「異議」がない旨、回答をいただいております。

その後、都市計画法第17条の規定による縦覧を、10月16日から10月30日にかけて2週間行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

今後の予定につきましては、本案件のご議決ののち、市長への答申をいただきましたら、速やかに決定の告示を行う予定でございます。

以上、議案1、東部大阪都市計画生産緑地地区の変更についての説明でございます。よろしくご審議いただきますようお願い申し上げます。

田中会長 ただいま、事務局から説明がありました。これについてご質問やご意見はございませんか。

橋本委員 初歩的な質問で申し訳ないのですが、私自身が理解していた状態と、おっしゃられた部分の状態との間に少し違いがありましたので、その辺りを法的な根拠でご説明お願いいたします。

生産緑地法の30年というのは、死亡した時点から土地についての申請をし、「30年間は農地として使用します」と報告をし、その家の人が届出をすれば良いという形で理解していました。しかし、おっしゃっておられるのは、告示されて30年という形で言っていますね。そのずれは何でしょうか。生産緑地という形で土地の固定資産税は法的に免除してくれるはずですが。死亡してからではなく、告示されてからとって途中で死亡した場合は、解除されないのですか。

事務局 生産緑地の指定に関しましては、まず所有者から、生産緑地に指定したいという申し出が市にされてから、市の方で生産緑地として適正な土地であるかを確認させていただいた上で指定させていただいております。その指定についての告示をさせていただいております。

その指定から30年間は営農していただく義務がありますので営農していただきますが、例えば30年間に所有者の方が死亡された場合につきましては、そこで相続人の方が生産緑地をもうやめますということで、買取申出を出してもらうことは可能です。ただ、相続人の方も営農を続けられるということであれば、引き続きその30年が継続されます。例えば、20年目でお亡くなりになられた場合は、残りの10年間を生産緑地として相続人の方が営農していただき、30年経過したときにまたどうするかを判断していただけます。

橋本委員 そうしますと、亡くなってから30年というのは、間違っているということですね。告示された状況から30年であり、いつ亡くなったかは関係ないということですか。

事務局 そうです。

田中会長 ほかは何か御質問、御意見等ありましたらお願いします。
ないようであれば、議案1の「東部大阪都市計画生産緑地地区の変更」については、『承認する』ということでご異議ありませんか。

<「異議なし」の声あり>

田中会長 「異議なし」のお声をいただきましたので、手続きを進めさせていただきます。

それでは、次の議案の審議に入りたいと思います。

議案書の議案2の意見聴取案件であります、「特定生産緑地の指定」について審議いたします。

それでは、事務局から説明をお願いします。

【議案2】

事務局 それでは、議案2「特定生産緑地の指定について」ご説明させていただきます。

まず、特定生産緑地につきまして、簡単にご説明させていただきます。

生産緑地は、指定から30年を経過する日である申出基準日以降、所有者がいつでも買取申出をすることができるようになることから、都市計画上、不安定な状態におかれることとなります。

このため、平成29年に生産緑地法が改正され、申出基準日が近く到来することとなる生産緑地について、市町村が、農地等利害関係人の同意を得て、申出基準日より前に特定生産緑地として指定し、買取申出が可能となる期日を10年延期する「特定生産緑地制度」が創設されました。

また、生産緑地法第10条の2第3項の規定により、都市計画審議会におきましてご意見を聴くこととなっておりますことから議案とさせていただきます。

次に、特定生産緑地に指定された場合についてご説明させていただきます。

特定生産緑地に指定された場合、無条件で買取申出ができる時期が、申出基準日から10年延長されます。

さらに、延長後10年経過する前であれば、改めて所有者等の同意を得て、繰り返し10年の延長ができます。

また、特定生産緑地の税制につきましては、従来の生産緑地に措置さ

れていた税制が継続されます。

次に、特定生産緑地に指定しない場合についてご説明させていただきます。

特定生産緑地に指定しない場合、従来の税制措置が受けられなくなります。固定資産税につきましては、急激な増税を防ぐため、5年をかけて徐々に増税していく制度となっております。

買取申出につきましては、「主たる農業従事者の死亡または故障の場合に限る」という条件がなくなり、いつでも可能となります。

買取申出の手続きは必ず必要で、手続きをしなければ生産緑地における建築などの行為の制限は継続いたします。

なお、生産緑地指定から30年経過したあとかからは、特定生産緑地を選択することはできません。

簡単ではございますが、特定生産緑地についての説明は以上となります。

本市の生産緑地は平成4年に制度を開始し、現在指定している生産緑地のうち、約9割が平成4年に指定されていたため、大半の生産緑地は令和4年に特定生産緑地に指定しております。

本日は、平成6年に指定した生産緑地について、まもなく指定から30年が経過いたしますため、これらの分について議案としてあげさせていただきます。

次に「特定生産緑地指定のスケジュール」についてご説明させていただきます。

まず、大きく流れを説明いたしますと、生産緑地所有者から特定生産緑地指定の意向を確認し、農地等利害関係人の同意を取得した上で、都市計画審議会の意見聴取を行ったあと、指定の公示をすることで、特定生産緑地に指定できます。

平成6年に生産緑地に指定した所有者に対して、制度の案内と意見確認書を送付し、特定生産緑地指定の意向がある方に対して、特定生産緑地指定に必要な申請書類をお送りし、提出があった生産緑地を、今回の都市計画審議会で意見聴取を行います。

意見聴取の後、令和6年12月9日に指定の公示を行い、申出基準

日を経過した日から特定生産緑地に指定します。

それでは、今回の指定内容についてご説明させていただきます。

議案書の5ページをご覧ください。

今回、特定生産緑地に指定する地区につきましては、6地区あり、面積では0.46ヘクタールでございます。

6ページから7ページは、特定生産緑地指定区域の一覧でございます。本日対象となる生産緑地は、色付けしている6地区となっております。

8ページは、A3サイズの手紙で、丸枠で囲んだ地区が指定地区となっております。

9ページから14ページは、地区ごとの指定図となっておりますので、またご確認ください。

令和6年指定地区の説明については以上となります。

次回、指定から30年を経過する生産緑地は、平成8年12月に指定した地区になりますため、令和7年度から意向確認等を行い、令和8年度の都市計画審議会においてご意見を聞かせていただく予定としております。

以上、議案2、特定生産緑地の指定についての説明でございます。

田中会長 ただいま、事務局から説明がありましたが、議案2につきましては、生産緑地法に基づき指定する特定生産緑地が都市計画の決定に準じた法的効果を発生されるものであることから、本審議会の意見を聞くものという位置づけでございます。これについてご質問やご意見はございませんか。

藤森委員 7ページのところで、南野2丁目6号、南野2丁目7号は令和4年特定生産緑地指定地区のところは白枠になっていますよね。白枠ということは、今まで生産緑地としていなかった農地があったということですよね。

事務局 もともと生産緑地としてありましたが、今回白枠になっているのは、こちらが令和4年度に特定生産緑地として指定した区域を指しておりまして、こちらの南野2丁目6号、7号につきましては、記憶が定かでなく申し訳ないのですが、「この地区が平成6年に指定されたので、平成4年の段階ではここが空白になっていた」もしくは、「もともと平成4年に指定された地区と平成6年に指定された地区の団地としての生産緑地だったが、平成4年に指定されていた生産緑地が今はもうなくて、今回指定する2か所だけになってしまっていた」などかと認識しています。

藤森委員 現状が農地であるというのなら「分かります」とは言えるのですが、現地に行ったということではないですよ。現地に行って農地であるなら納得いきますが。

事務局 現在、指定しようとしているところの現地確認しております。この2つの土地が元々も生産緑地であったということには変わりありません。

藤森委員 現地に行っているのであれば納得します。

事務局 すみません。補足させていただきます。6、7ページにつきましては、左側が令和4年に指定した特定生産緑地の部分を並べさせていただいております。その横が令和6年度に新たに特定生産緑地に指定するところになります。

令和4年度に、平成4年に指定されていた生産緑地を令和4年に特定生産緑地に指定したものを並べたものが左側になっています。

右側の令和6年につきましては、平成4年に指定された生産緑地に平成6年にまた生産緑地を追加したいということで追加されている場合と、平成6年に新規で指定されたものと入り混じっているため、このような表記になっています。

藤森委員 わかりました。ありがとうございます。

田中会長 平成6年に指定された地区というのは、このリストにあるもの以外に存在しないということでしょうか。

事務局 平成6年に指定されたものは他に2つ程ありますが、その地区については所有者の方から特定生産緑地に移行しないと伺いしておりますので、ここには掲載しておりません。

田中会長 ありがとうございます。ほかに何かご意見、ご質問ありますでしょうか。ないようであれば、諮問のあった議案2の「特定生産緑地の指定」については、『意見なし』ということでご異議ありませんか。

< 「異議なし」の声あり >

田中会長 「異議なし」のお声をいただきましたので、手続きを進めさせていただきます。

それでは、「その他」、事務局から何かございますか。

事務局

本市の都市計画マスタープランの見直し時期について、目標年度を令和9年度としていることから、来年度から計画改定に向けて準備を進めていく予定でございます。

なお、今般の計画改定においては、今後の人口減少を見据えたまちづくりが進められるよう、居住機能や都市機能の誘導なども視野に含めて検討してまいりたいと考えております。

本審議会においては、適宜、改定作業の中間報告を行ってまいりたいと考えておりますので、その際はよろしくお願いいたします。

また、これと少し関連する部分がございますが、現在、本市では、公共施設再編に向けて、個別施設計画の改定に取り組んでおります。公共施設の整備にあたって、場所によっては、地区計画を策定し、用途規制を緩和することなどが生じるかもしれませんので、その際には、改めて、本審議会においてご報告させていただきたいと考えております。

事務局からは以上でございます。

田中会長

ただいま、事務局からの報告に関して、ご質問やご意見はございませんか。

田中会長

特にないようであれば、以上で本日の議事は全て終了であります。

円滑な議事の進行に、ご協力いただきありがとうございました。

それでは、これで司会を事務局にお返しいたします。

事務局

会長、ありがとうございました。

委員の皆さまにおかれましてもお忙しい中お時間をいただき誠にありがとうございます。

また、本日の案件につきまして、ご承認いただきありがとうございました。

今後とも、ご指導ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

事務局

これを持ちまして令和6年度第1回四條畷市都市計画審議会を終了いたします。本日はありがとうございました。

午後2時40分閉会