

議案審議

第1号議案 豊田都市計画下水道区域の変更について

内容説明

<下水道について>

- ・ 汚水処理施設は、「法令上の下水道」と「その他汚水処理施設」に分類される。
- ・ 法令上の下水道には、公共下水道、流域下水道、都市下水路がある。
- ・ その他汚水処理施設には、農業集落排水施設、コミュニティプラント、合併処理浄化槽がある。
- ・ 本案件は、公共下水道にかかる部分の都市計画決定の変更である。
- ・ 公共下水道は、下水道法第2条第3号に記載されており、「主として市街地における下水を排除し、又は処理するために地方公共団体が管理する下水道で、終末処理場を有するもの、又は流域下水道に接続するものであり、かつ、汚水を排除すべき排水施設の相当部分が暗渠である構造のもの」を言う。
- ・ 下水には汚水と雨水があり、汚水と雨水を同じ管路で流す方式を合流式、別々の管路で流す方式を分流式と呼ぶ。
- ・ 豊田市では、分流式を採用している。

<豊田市の公共下水道事業（汚水）について>

- ・ 豊田市の下水道処理区は、矢作川処理区と境川処理区の2つの処理区にまたがっており、汚水は流域下水道管を流れ浄化センターへ運ばれている。
- ・ 矢作川処理区の汚水は西尾市の矢作川浄化センターで、境川処理区は刈谷市の境川浄化センターで処理され、きれいにされてから放流している。
- ・ これら流域関連公共下水道のほか、特定環境保全公共下水道の鞍ヶ池処理区や都市計画区域外にはなるが、足助処理区があり、足助処理区については平成28年4月に供用開始している。

<豊田市の下水道整備状況について>

- ・ 豊田市の平成30年度末の下水道普及率は73.7%（全国平均は78.8%）
- ・ 合併処理浄化槽や農業集落排水施設などを含めた、豊田市の汚水処理人口普及率は89.5%（全国平均は90.9%） ※全国平均値は29年度末の数値
- ・ 公共下水道事業の都市計画決定の状況は、汚水・雨水とも同区域となっており、4,322haが都市計画決定されている。
- ・ このほか、雨水幹線をはじめとする6施設が都市計画決定されている。
- ・ 今回の変更では、排水区域の変更のみが対象となる。

<排水区域の変更について>

- ・ 今回の排水区域の変更は、豊田市西中山町ほか地内の市街化調整区域の一部が市街化区域に編入されたことに伴い、汚水・雨水ともに32haを排水区域に追加するものであ

る。

- ・西中山三ツ田地区 1.3 ha、西中山東宮前地区 8.1 ha、井上北地区 1.9 ha、平戸橋波岩地区 7.8 ha、花本産業団地南部地区 6.2ha、リバーサイド寺部地区 2.3 ha、岩滝菅生地区 1.2 ha、東山地区 3.5 ha の計 8 地区 32 ha を追加する。
- ・今回の都市計画の変更により下水道の汚水・雨水の都市計画決定する排水区域は、変更前の 4,322 ha に 32 ha 増加し、4,354 ha となる。

<縦覧結果と今後のスケジュール>

- ・都市計画変更案の縦覧を令和元年 5 月 7 日から同月 21 日まで行った結果、縦覧者 1 名、縦覧案に対する意見書の提出なし、ホームページへのアクセス件数は 15 件であった。
- ・今後のスケジュールとしては、本日の審議会で承認を得た後、愛知県からの協議回答を受け、令和元年 10 月に都市計画決定の告示を予定している。

以上

質疑応答

○梅村委員

- ・今回の変更は、新たに開発が行われたことによる区域の追加であるが、既に整備されている管渠の流下能力が心配される。

○事務局

- ・流下能力については、下流の口径等を基に、開発を許容しても十分能力が足りることを確認している。現在花本産業団地南部地区を除いて既に事業者による承認工事によって整備済みであり、この工事着手前に排水能力は確認している。

○石川委員

- ・下水道区域ではなく、市街化区域編入関連の質問になるかもしれないが、連続する既存市街地は区域に編入しないのか。

○事務局

- ・ご質問は岩滝菅生地区であると思うが、今回下水道区域に追加する区域は全て市街化調整区域内地区計画制度を用いて住宅開発をした地区である。岩滝菅生地区については、追加地区の西側が市街化区域、東側が市街化調整区域である。東側は過去に開発許可を得て開発が行われた地域であり、今回は編入を行っていない。

○清水委員

- ・今の質問に関連して、区域東側の市街化調整区域である部分は双美町だと思われ、現在既に住宅団地が整備されているが、今後も編入をしていく予定はないのか。

○事務局

- ・市街化区域に編入するには道路や公園の整備など一定の基準を満たしている必要があり、昨年度の総見直しにおいて、これを満たす地区を編入している。当該地以外にも過去に

市街化調整区域における開発要件を満たして開発された団地で編入されていない箇所が数箇所あるが、昨年度の検討の結果、基盤整備が整っていない等の理由により編入は行わない整理をした。市街化調整区域内地区計画は、将来的な市街化編入を見据えた住宅開発をしているため、地区計画区域は編入を行った。

○清水委員

・今後もこのような地区は編入していかないということか。

○事務局

・現在のところ今後も編入は行わない予定である。また、市街化調整区域内地区計画制度を活用して住宅開発したものの、編入基準を満たさないため編入を行っていない地区もある。

○清水委員

・税制上はどのような扱いになるのか。

○事務局

・区域区分によって大きく異なるのは、都市計画税の付加になると思うが、これは市街化区域には課税されるものの、市街化調整区域には課税されない。固定資産税は区域区分によって大きくは変わらないと思われる。

○清水委員

・地区計画を決定したものの、編入を行わない地区はどのような理由か。

○事務局

・具体的には市街化区域に隣接していない地区である。

○清水委員

・部分的に市街化区域に編入されず、住宅開発がなされることは望ましくないと思うが、今後もそのような地区が増える可能性があるのか。

○事務局

・市街化調整区域内地区計画については、いくつか地区要件を設けて運用をしている。市街化区域隣接以外にも鉄道駅から1km圏内や既に大規模な集落形成がされている地区などの要件を定めており、部分的な開発と捉えられるかもしれないが、無秩序な開発はされないように運用をしている。

○清水委員

・これまで市街化調整区域内地区計画を決定したものの、市街化区域編入をしなかった件数はどのくらいあるのか。

○事務局

・これまで住居系の市街化調整区域内地区計画は14件計画決定しており、そのうち7件を昨年度の総見直しにより編入し、7件は市街化調整区域のままである。

○松本会長

・心配されるような虫食いの開発がされないように運用指針を定めて運用していることを理解していただければと思う。これからの日本の人口、豊田市は当面人口増加を想定

しているが、将来的には減少していく中で、虫食いの開発は望ましくないというのは皆さん一致した考えだと思われる。

○成田委員

- ・議案には直接関係ないが、指定避難所に数多くマンホールトイレを設置してもらっている。下水道そのものの耐震性について説明や PR がなかなか住民の耳に届いてこない。下水道の耐震性について PR があれば、地域として下水道は安全であるため、マンホールトイレがあれば当面の間は乗り越えられるという発言ができるため、下水道の耐震性などについて積極的に PR をしていただければと思う。

○事務局

- ・汚水の耐震化は幹線管路を中心に終了している。処理場については、鞍ヶ池浄化センターの耐震化も終了している。雨水管については、中部ポンプ場の第二ポンプ場はこれから耐震化を進めていく予定であり、第三ポンプ場は昨年度完了している。管渠については、平成 27 年頃から耐震化を進めており、事業費がかかるため少し進捗が遅れているものの、現在耐震化事業を進めているところである。

○高取委員

- ・直接案件と関係ないが、下水道容量についてお伺いしたい。分流式ということで容量設計は比較的余裕があると思われるが、近年時間 100 ミリ以上の雨も想定される中で、雨水管の容量設計はどのように行っているのか。

○事務局

- ・雨水管については、7 年に 1 度の確率の時間 48 ミリの降雨に耐えられるよう設計をしており、将来的には 10 年に 1 度の確率の時間 63 ミリに耐えられるようにしていきたいと臨んでいる。今年度、雨水管理総合計画を策定する予定であり、費用等を考慮しながら場所によっては若干道路が冠水するところも許容するなど、強弱をつけて整備を進める方針である。

○松本会長

- ・総合管理という意味では、グリーンインフラの整備も考えているのか。

○事務局

- ・この計画も策定に向けて動き始めたことであるため、具体的なことは今後決めていくが、雨水を溜め込む貯留も一つの視点であるため、そういった視点も盛り込んでいきたい。

○清水委員

- ・時間 63 ミリの降雨に耐えられるようにしていきたいとのことだが、今後豪雨も想定されている中で、危険地域等は想定しているのか。

○事務局

- ・豪雨に対しては中部ポンプ場の増設を行い、対応の強化を図っているところである。また、机上で東海豪雨以上の豪雨を想定し、降雨災害があった場合の浸水想定区域図を作成し、ホームページに掲載している。

○松本会長

- ・下水道の普及率が思いのほか低いと感じた。今回の編入で多少は高くなるかと思われるが、この普及率についてどのように考えているか。

○事務局

- ・下水道普及率は、行政人口を分母に下水道が使える人口を分子として計算しており、今回の追加箇所は概ね下水道整備を終えているため、現在の数値からあまり変動しない。下水道については、国土交通省より10年間で概成させるという指針が示されており、今年が4年目である。令和7年ないし8年までに下水道普及率は80%を目指し、そのほかは合併浄化槽などによる汚水処理をしていく。国としては、汚水処理普及率95%を掲げているため、豊田市も合併浄化槽による個別処理や農業集落排水により汚水処理普及率95%を目指して整備を進めていく。

○松本会長

- ・第1号議案 採決→全員賛成 原案通り承認

第2号議案 豊田都市計画地区計画の変更（花本産業団地地区）について

内容説明

＜花本産業団地地区計画の概要＞

- ・本案件は、豊田都市計画の工業系の地区計画で、豊田市決定案件
- ・花本産業団地地区は、本市中心市街地から北へ約3.5kmに位置している。
- ・花本産業団地地区計画は、平成18年に周辺の自然環境と調和した良好な工業環境の形成と保全を図ることを目的として、地区計画を都市計画決定した。
- ・計画区域の広さは約30.1haで、地区西側に都市計画道路豊田多治見線（国道419号線）があり、地区北側から東側にかけて都市計画道路井上高橋線が縦断している。
- ・当初の告示後から13年余りが経過し、現在ではトヨタ自動車や大豊精機などが操業している。

＜変更内容について＞

- ・樹林地を敷地外縁に配置し、その幅員を都市計画道路豊田多治見線沿道は13m、その他は10mを基本に定めている。
- ・この度、都市計画道路豊田多治見線の拡幅整備の着手時期が確定したため、幅13mに定められた樹林地を幅10mに変更する。
- ・これは、当地区計画により樹林地内の木竹の伐採は基本的に制限されているため、樹林地幅員を変更し、拡幅整備の推進を目的とするものである。なお、変更後の樹林地の幅員についても、工場立地法等の関連法令を満たしている。
- ・今回計画書の内容を関連法令の改正等に合わせ、一部変更しているが、実質的な内容に変更はない。

<都市計画手続き及び今後の予定について>

- ・通常、初めに地元住民の方への説明会を行うが、今回は、新たな開発を伴うような大きな影響のある変更ではないため、愛知県と協議の上、説明会の代わりに自治区及び地権者（2社）へ変更内容の説明を直接行い、同意を得ている。
- ・都市計画案の縦覧も行っており、都市計画法第16条に基づく原案の縦覧を令和元年5月15日から5月29日まで豊田市都市計画課にて行い、縦覧者は0名、意見書の提出はなかった。縦覧期間中にホームページ上でも法定図書の掲載も行っており、ホームページのアクセス件数は48件だった。
- ・都市計画法第17条に基づく案の縦覧を、令和元年6月13日から6月27日まで、豊田市都市計画課で行い、縦覧者は0名、意見書の提出はなかった。なお、ホームページのアクセス件数は24件だった。
- ・先ほど、説明のとおり関係自治区と地権者への説明、変更案の縦覧を経て、本日の都市計画審議会に至っている。
- ・本日の審議会を経たのち、愛知県からの協議回答を受け、令和元年10月の地区計画の告示を予定している。

以上

質疑応答

○松本会長

- ・今回の変更は、緑地幅員は減るものの、緑地自体は減らないという認識でよいか。

○事務局

- ・今回変更する3mの幅については、緑地が道路になるため、緑地は減る計画変更である。ただし、工場立地法などの関係法令の基準は満たしている。

○松本会長

- ・第2号議案 採決→全員賛成 原案通り承認

第3号議案 豊田都市計画生産緑地地区の変更について

内容説明

<生産緑地地区の概要>

- ・生産緑地地区とは、市街化区域内にある農地などを保全し、良好な都市環境の形成を図ることを目的とした都市計画の制度である。
- ・生産緑地地区は、豊田市で平成4年12月、旧藤岡町では平成22年4月に指定をしている。なお、平成22年12月に豊田都市計画と藤岡都市計画が統合され、豊田都市計

画となっている。

- ・市街化区域内における農地等の緑地機能は、公害または災害を防止・緩衝する機能、農林漁業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境を形成する機能がある。
- ・これらの緑地機能を計画的・永続的に保全するため都市計画法の地域地区として指定をしている。
- ・生産緑地地区に指定されている箇所は、現地に生産緑地であることを示す標識杭が設置されている。

<生産緑地に指定するための要件>

- 1つ目は、市街化区域内に存在する農地であること。
- 2つ目は、公害又は災害の防止や良好な生活環境の確保に効用があり、公共施設等の敷地に供する土地として適していること。
- 3つ目は、面積が一団で500㎡、5畝以上の農地であること。
- 4つ目は、農業の継続が可能な土地であること。

<生産緑地に指定された場合>

- 1つ目として、行為の制限がかかる。建物の新築や宅地造成などの行為が不可能となる。
- 2つ目として、課税制度が変わる。市街化区域内農地の宅地並み課税から、一般農地としての農地に準じた課税になる。
- 3つ目として、農業支援が受けられる。市や農業委員会から生産緑地の管理のための必要な助言等が受けられる。

<生産緑地が解除される要件>

- 1つ目として、地権者からの買取り申出による場合。
 - 2つ目として、道路や公園などの公共施設等として整備される場合。
 - 3つ目として、前述の理由により解除されたことにより、面積要件を満たさなくなった場合。
- ・1つ目の買取り申出が行えるのは、生産緑地の指定後、30年経過した場合と主たる農業従事者が死亡、または故障などにより農業の継続が不可能となった場合の2つである。このどちらかの理由が発生した時、所有者側の意向により、市に対して買取りを申し出ることができる。

<買取り申出後の手続>

- ・生産緑地は、指定する要件として、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としているため、買取り申出が市に提出されると、市などの地方公共団体の公共施設用地として買い取るか否かを判断する。
- ・公共団体が買取った場合は、公園や道路等の公共施設として整備されることになり、買取らなかった場合は、当該農地を農業委員会等から新たな農業従事者に対して、斡旋を行う。その結果、不成立となった時は、買取り申出から3ヶ月後に行為制限の解除となり、建築物の新築や宅地造成などが可能になる。
- ・これらのように公共施設として整備する箇所や行為制限が解除された箇所などを生産緑

地地区から除外するために、都市計画の変更の手続きが必要となる。

<生産緑地地区の変更内容>

- ・生産緑地地区の変更として、面積を変更前の約48.5haから約47.3haに変更する。
- ・今回変更する主な理由は、買取り申出により行為制限が解除された箇所や公共施設の用地に供される箇所、土地区画整理事業の仮換地指定により、面積訂正や位置の変更がされた箇所について、変更を行うものである。

<今回変更する団地数及び面積について>

- ・変更前は、平成31年2月26日告示で、団地数が329団地、面積は約48.5haである。
- ・今回の変更で、団地数は1団地減の328団地、面積は約1.2ha減の約47.3haとなる。その内訳は、団地のすべてを除外とする変更では、3団地減、面積約0.5ha減、団地の一部を除外する変更では、面積約0.1ha減となる。
- ・なお、表の左側に記載している除外とは、複数の生産緑地で形成された一団地すべてが解除される場合であり、一部除外とは、生産緑地の団地としては存続するものの、その一部のみが解除されるものを言う。
- ・その他として土地区画整理事業の仮換地による面積訂正等による変更では、面積約0.6ha減となっている。なお、仮換地に伴い一団が分断されたことにより、新たに団地番号を付したため、団地数が2団地増となる。

<変更する生産緑地地区について>

- ・位置番号5は、大林本畑土地区画整理事業の仮換地指定に伴う面積訂正等の理由により変更するものであり、通常の変更に比べ複雑なものとなっているため、変更の経緯について説明する。
- ・大林本畑土地区画整理事業は、平成28年10月より組合によって施工されている土地区画整理事業である。
- ・区画整理事業の面積は、約1.8haであり、その内、約1.5haが生産緑地地区に指定されていた。
- ・土地区画整理の仮換地により、生産緑地の指定位置及び面積が変更となった。
- ・生産緑地地区の面積は約0.9haとなり、仮換地に伴う減歩により、生産緑地地区の面積が約0.6ha減少した。
- ・次に、区画整理事業区域内の生産緑地地区のうち、一部主たる農業従事者の死亡による行為制限解除がなされた土地がある。従って、今回の仮換地指定に伴う面積訂正に併せて、生産緑地地区から除外するものとなる。
- ・仮換地に伴う位置の変更などにより、一団が分断され、団地番号「4-20」が「4-20、4-126、4-127」の3団地に分けられた。なお、団地番号「4-126及び4-127」については、今回新たに団地番号を付したものとなる。

<縦覧結果と今後のスケジュールについて>

- ・都市計画の案の縦覧を、令和元年7月1日～16日まで行った結果、縦覧者はいなかった。なお、ホームページのアクセス件数は20件だった。
- ・今後のスケジュールとしては、本日の審議会を経たのち、愛知県への協議、回答を受け、令和元年10月頃の告示を予定している。

以上

質疑応答

○梅村委員

- ・位置番号6の解除事由の故障はどのようなものか。

○事務局

- ・故障というのは、身体上の理由により営農ができなくなったことである。

○清水委員

- ・大林の土地区画整理事業の除外される生産緑地は既に除外されているのか。また、区画整理が施行された後は再度生産緑地になるのか。

○事務局

- ・今回の都市計画変更によって除外されるものである。大林土地区画整理は全体の1.8haのうち1.5haが元々生産緑地であった。区画整理における換地による減歩によって1.5haの生産緑地が0.9haに減少した。この減少分は公園や道路、保留地となったということである。更に主たる農業従事者の死亡により、0.1ha減少し、最終的には0.8haの生産緑地が残ることになる。

○松本会長

- ・道連れ解除はなかったということでしょうか。

○事務局

- ・道連れ解除はない。

以上

報告事項 特定生産緑地制度について

内容説明

<生産緑地法の改正の経緯について>

- ・平成28年5月に都市農業振興基本計画が閣議決定された。これは、農産物の供給や防災、農作業体験などの都市農業の多様な機能の発揮を目的として制定されたものである。
- ・これまで国は、人口増加を背景として、市街化区域内の農地の宅地化を推進してきた。

しかし、全国的に多くの都市が人口減少局面に移行し、宅地需要が沈静化する現在の状況を鑑み、都市農地の位置付けを「宅地化すべきもの」から、都市に「あるべきもの」へと転換した。

- ・これらの都市農業振興に関する新たな方針に基づき、農地の保全及び活用がより一層推進されるよう生産緑地法の一部が改正された。

<生産緑地地区及び特定生産緑地地区について>

- ・生産緑地地区については、第3号議案の説明のとおり
- ・買取り申出の要件の一つである指定から30年が経過することに備え、特定生産緑地制度が創設された。
- ・特定生産緑地制度とは、所有者の意向に基づき、指定から30年経過後も都市農地の保全が図られるよう新たに創設された制度である。
- ・藤岡地区を除く豊田市では、1992年（平成4年）12月に生産緑地に指定されており、2022年（令和4年）12月に指定から30年が経過することとなる。
- ・指定から30年が経過すると、いつでも買取り申出が可能となり、都市計画上不安定な状態となるため、生産緑地地区に被せるかたちで特定生産緑地に指定することで、買取り申出が可能となる時期が10年延伸され、引き続き都市農地の保全を図ることができるようになった。
- ・特定生産緑地に指定した場合は、現在適用されている税制措置が引き続き適用される。
- ・特定生産緑地に指定すると、現在の生産緑地の土地利用規制が継続し、併せて同様の税制特例措置が講じられる。
- ・期間は、これまでの30年間ではなく、10年毎に延長を判断することとなる。
- ・特定生産緑地に指定した場合であっても、指定期間中に主たる農業従事者の死亡や故障などで農業継続が不可能となった場合においては、市への買取り申出を行える。

<特定生産緑地に指定しない場合>

- ・特定生産緑地に指定しないと、いつでも市への買取り申出が可能となる一方、現在の税制特例措置が講じられなくなる。ただし、固定資産税等については、激変緩和措置が適用され、5年間で段階的に宅地並み課税まで引き上げられる。
- ・相続税においては、次の相続における納税猶予が受けられなくなる。ただし、既に納税猶予を受けている場合は、現世代に限り猶予が継続されることとなる。
- ・特定生産緑地の指定は、生産緑地地区の指定から30年が経過するまでに行わなければならない。そのため、現在生産緑地に指定されている全ての地権者へ特定生産緑地に指定するかどうかの意向確認を行っていく。

<特定生産緑地指定のスケジュール>

- ・今年10月に土地所有者向けの説明会を開催し、その後、土地所有者へ意向調査を実施する。
- ・意向調査後、意向のとりまとめを行い、特定生産緑地に指定したい土地所有者からの指定申出を受け付ける。

- ・指定申出のあった土地については、農地として適正に管理がなされているかどうかの現地確認を行う。
- ・2020年11月頃から指定申出のとりまとめを行い、2021年度に都市計画審議会で意見を伺いたいと考えている。
- ・その後、2021年度中に指定の公示を行う予定である。

＜豊田市の今後の生産緑地の取扱い方針＞

- ・2018年に策定した都市計画マスタープランで定めた都市づくりの方針である多核ネットワーク型都市構造及びハイブリッド型土地利用の考え方を前提とする。
- ・併せて、生産緑地の元々の主旨である将来の公共施設用地としての必要性を鑑み、地域の公園、緑地、その他の公共空地の整備に供する土地として評価し保全することを考えている。
- ・これを基に豊田市の今後の生産緑地の取扱い方針について次のように定めた。
- ・一つ目は、核となる市街地では、都市的土地利用として高度利用化を図るため、宅地化の推進を図ることとする。
- ・二つ目は、核周辺・郊外市街地では、既存ストック活用として宅地、都市農地などいずれの利用も評価することとする。
- ・三つ目は、将来的に公園、緑地、その他の公共空地の整備に向けた種地として必要な場合は保全することとする。

＜特定生産緑地の指定に向けた豊田市の考え方＞

- ・一つ目は、2019年に策定した立地適正化計画における重点居住促進区域に該当する土地は、宅地化を促すこととする。
- ・重点居住促進区域とは、立地適正化計画の各種区域図の黄色に着色した区域であり、主に多核ネットワーク型都市構造における核となる市街地を示している。
- ・この区域は、立地適正化計画において、都市的土地利用として高度利用化を図る区域と定めており、市としても宅地化を促進したいと考えている区域となる。
- ・現在指定されている生産緑地地区のうち、約2割が重点居住促進区域内にある。
- ・宅地化を促すとしているが、国の示す制度上、特定生産緑地の指定は、土地所有者の意向に基づくものとされており、最終的には土地所有者の考えに基づき指定をすることとする。
- ・今後は説明会などの機会において、地権者へ市の考え方を示すことで、宅地化が促進されるよう取り組む。
- ・二つ目は、将来的に公園として必要な土地がある場合は、特定生産緑地への指定を促すこととする。
- ・現在、市内の公園の配置状況について整理を行っており、将来的な公園の配置について検討を行う。
- ・検討の結果、将来的に公園として必要な土地がある場合は、土地所有者へ説明をした上で特定生産緑地への指定を促し、その後、都市計画公園として計画決定をしていきたい

と考えている。

- ・三つ目は、一つ目、二つ目以外の土地については、地権者の意向に従って指定することとする。

<今回の法改正により変更したその他の事項>

- ・一つ目は、生産緑地の指定要件である面積要件の下限の緩和である。
- ・条例を制定することで、現行の500㎡から300㎡まで引き下げることができるようになった。
- ・しかし、豊田市では、効率的な営農や農地の持つ緑地機能を維持するため、一定規模のまとまりは必要であると考えており、現時点では、下限面積の引下げの必要性は低いと考えている。
- ・二つ目は、一団要件の運用緩和である。
- ・これまで、生産緑地の一団要件は、原則隣接しているなど、物理的に一体的なまとまりを有していることであり、道路及び水路等で分断される場合は、6.5m以内の幅で連担している必要があった。
- ・その運用を見直し、稠密（ちゅうみつ）な市街地においては、物理的に一体性を有していない場合であっても、隣接していない近隣の農地とあわせて一団とみなすことが可能となった。
- ・しかし、豊田市では、先ほどの説明のとおり一定規模のまとまりは必要であると考えており、現時点では、一団要件の運用緩和の必要性は低いと考えている。
- ・三つ目は、生産緑地の再指定および追加指定の促進である。
- ・これまでは、買取り申出により生産緑地から除外された農地等において、生産緑地地区へ再指定することはできなかったが、今回の改正により、再び農林漁業の用に供されている土地で、将来的にも営農が継続されることが確認される場合等には、再度、生産緑地地区に定めることも可能となった。
- ・また、追加指定については、これまで『都市計画決定権者の判断により、新たに指定を行うことができる。』とされていたが、今回の改正により、『身近な緑地である農地を保全し、良好な都市環境を形成するため、生産緑地地区を追加で定めることを検討すべきである。』と見直された。
- ・豊田市では、これまで買取り申出により除外された生産緑地の多くが、宅地若しくは宅地に付帯する駐車場等として土地利用が図られており、再指定の必要性は低いと考えている。また、豊田市では、現在でも旺盛な宅地需要があり、現時点では追加指定の必要性はないと考えている。

以上

質疑応答

○横糸委員

- ・農業委員会の立場から意見を述べる。生産緑地制度が創設された当時から指定後30年経過した場合は、どのようになるのかという声があった。例えば、名古屋のような大都市では、市街化区域内農地の生産性が重要視されるため、今回の改正及び制度創設はこれを活用される方向になったと思われる。しかし、豊田市では地域特性上、都市農地を活用していこうという方針とするのは難しいため、宅地予備軍として上手に活用していこうという方針になるのはやむを得ないと思う。

○河木委員

- ・先ほど生産緑地は将来的に公園の用地とする場合は指定するという方針説明もあったが、緑地の保全を目的としているのか、営農する農地として残すことを目的とするのかを今後整理していく必要があると思う。商工会では、都市型農業について話題に挙がることも多く、数年後に農業の在り方も変わる可能性があることも踏まえて、検討をお願いしたいと思う。

○松本会長

- ・近年工場や廃校の跡地で野菜を生産するなど、農業の手法も変わってきているが、このようなものは農地として扱われるのか。

○河木委員

- ・ビニールハウスのようなものでなければ、農地扱いにはならないと思われる。

○松本会長

- ・鉄骨のビニールハウスが農地として認められるかわからないが、今後のハイテク農業に対応できる制度づくりを期待したい。

○横糸委員

- ・生産緑地は、農地として維持されていなければならない。近年農地法等が改正されて、コンクリート敷の上にビニールハウスを建てることも農地として認められるようになってきた。都市計画側としては、生産緑地を緑地や公共施設用地、宅地予備軍として位置付けをするが、市街化の中で農地を維持するのは税制面においても困難であるため、生産緑地のインパクトは課税優遇が大きいと思う。今回更新期間が30年から10年となり、非常に弾力的な制度になっており、おそらく、地権者は農地として活用していくために生産緑地に指定しようとするのではなく、将来の資産運用を考えて指定するか否かを定めるものと思われる。そのため、都市計画側の方針とは関係なく、地権者の意向により特定生産緑地の指定が左右されることになると思う。

○松本会長

- ・豊田市の方針としては立地適正化計画の重点居住促進地区については宅地化を促すものの、横糸委員の意見のように土地所有者の意向が大きいと考えられる中で、そのギャップをどのように埋めていくのか。

○事務局

- ・駅周辺の重点居住促進地区については、人口密度を高めていきたいため宅地化を図りた

い方針であるが、最終的には土地所有者の意向が大きいと思われる。今後有効な施策等があるかなども含めて、検討を進めていきたい。

○高取委員

- ・市としての上位計画に沿った方針と土地所有者の意向を擦り合わせていくということは理解できたが、議論に挙がっているように都市農業の新しい可能性も考える必要があると思う。次世代では営農は難しいから農地を手放すことが想定される中、生産緑地の貸借が可能となり、農協や NPO 法人、行政、新規の就農者などに貸し出して新たな農業形態が生まれることも考えられる。西東京市など別の地方公共団体ではこのようなことも踏まえて説明や意向調査をしているため、豊田市の方針検討や今後の意向調査でも、こういった視点を入れて検討してほしい。

○松本会長

- ・このような説明をすることに加えて、今後は新規に農業分野に進出したい事業者なども含めて、マッチングを行っていく必要があると思う。

○清水委員

- ・豊田市は周縁部に緑があるため、都市部の農地に重要性があまりないと考えられるかもしれないが、景観の観点から市街地に一部の農地、緑地があることは重要だと思う。どの程度、特定生産緑地に指定されるかわからないが、想定よりも解除が多くなる場合には、市としてもマッチングの支援等が必要だと思う。

○松本会長

- ・緑地の計画としては、生産緑地に限らず、緑の基本計画があると思うので、そちらの方で緑地の確保、公園の整備を進めていく必要があると思う。

以上

(閉会時間 午後 4 時)

会議録署名者 議長 _____ 印

委員 1 _____ 印

委員 2 _____ 印