

令和3年度 第1回豊田市都市計画審議会 会議録

開催日時：令和3年12月22日（水） 午前9時30分～午前11時30分

開催場所：豊田市役所 南73委員会室（南庁舎7階）

出席委員：石川 良文 野澤 英希 松本 幸正 山岡 俊一  
河木 照雄 横条 鈞 水野 博史 福岡 靖純  
都築 繁雄 山田 主成 古木 吉昭 三輪 浩  
中根 卓也（中尾憲正 代理） 甲本 雅俊（仙石忠広 代理）  
細川 章一 小島 めぐみ

以上 16名

事務局出席者：企画政策部 辻部長 加藤副部長  
都市計画課 木戸間課長  
産業労働課 川合課長

（開会時間 午前9時30分）

## 開 会

### 委嘱状伝達

### 付議書及び諮問書伝達

### 太田市長挨拶

### 会議録の公表について

- ・本日の会議録は、審議会運営規程第6条第1項に則り、公開

### 審議会成立条件の報告と今審議会の出席状況の報告

- ・17名の委員のうち、16名の出席
- ・審議会条例第6条第3項の規定による「2分の1以上」の出席であるため、審議会は成立

### 会議録署名者の指名

- ・会議録署名者 古木委員、都築委員

## 議案審議

**第1号議案 豊田都市計画区域区分の変更について**

**第2号議案 豊田都市計画用途地域の変更について**

**第3号議案 豊田都市計画豊田南インター周辺地区計画の決定について**

## 内容説明

＜対象地区の概要について＞

- ・当地区は豊田市駅から南西へ約 10km の地点に位置し、北側には伊勢湾岸道路豊田南インターチェンジが隣接する、約 35.6ha の区域である。
- ・当地区は、北側が平面部の都市計画道路名古屋岡崎線及び高架部の伊勢湾岸道路に、西側が都市計画道路三好ヶ丘駒場線に、東側が国道 419 号にそれぞれ接している。その他の区域界も豊田市道に接しており、区域境界は地形地物である道路により明確に設定されている。
- ・現在の土地利用状況は、伊勢湾岸道路及び国道 419 号の沿道は、既に物流施設や工場等が立地し、都市的な土地利用がされている。地区南側は農地となっており、ここに民間事業者による開発計画が予定されている。
- ・当地区は伊勢湾岸道路の豊田南インターチェンジ及び都市計画道路 2 路線に隣接しており、広域交通の利便性が高く、企業の立地需要が非常に旺盛な地区と言える。
- ・愛知県の土地利用に関する計画として、「豊田都市計画区域マスタープラン」があり、これは、都市計画法第 6 条の 2 に基づき、都市計画区域ごとに都市計画の基本的な方向性を県が広域的見地から定めるものである。
- ・区域マスタープランでは、土地利用の基本となる「区域区分の方針」として、高速道路のインターチェンジなど既存ストックの活用が可能な地域に、規模の妥当性や都市基盤施設整備の確実性を考慮して新たな市街化区域を適正に配置するとされており、「主要な都市計画の決定等の方針」には土地利用における、主要用途の配置方針として、東名高速道路、伊勢湾岸道路、東海環状自動車道などのインターチェンジ周辺など、交通利便性が高く物流の効率化が図られる地域や既に工場が集積している工場地の周辺に工場地配置を促進するとされている。
- ・当地区は、伊勢湾岸道路豊田南インターチェンジや都市計画道路 2 路線などの既存ストックが活用可能であり、区域マスタープランの方針等に合致した地区と言える。
- ・また、市の土地利用に関する計画として、「第 8 次豊田市総合計画」と「豊田市都市計画マスタープラン」があり、当地区は、「第 8 次豊田市総合計画」の土地利用基本構想において、「産業誘導拠点」に位置付けられている。
- ・「産業誘導拠点」とは、主要なインターチェンジの周辺等において、周辺の土地利用との調和を図りながら、新たな産業の立地を図る地区である。
- ・また、今後の土地利用の方針や道路などの整備方針を示している「豊田市都市計画マス

タープラン」では、地域別の方針で豊田南インターチェンジ周辺においては、利便性の高い道路ネットワークへのアクセス性を生かした工業地の形成を図ることとしている。

- ・都市計画決定及び変更に至る経緯としては、産業用地供給を図っていく地区として上位計画での位置付けがある当地区において、「民間事業者から開発計画の申出」があり、事業計画等を精査した結果、適正な事業計画であると判断できたこと、また、用地の契約や仮登記等、事業実施に向けた担保も確認できたことから「計画的開発事業の実施が確実」と判断し、第1号議案から第3号議案の3つの都市計画を定め、新たな「工業地の整備」を図っていくこととした。

#### <第1号議案 区域区分の変更について>

- ・区域区分とは、都市計画区域において、市街化区域と市街化調整区域を区分することであり、市街化区域とは市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域、市街化調整区域とは、市街化を抑制すべき区域を指す。
- ・市街化区域と市街化調整区域を区分することで、道路等の公共的な施設を計画的かつ効率的に整備しつつ、無秩序な開発が行われないように誘導し、良質な市街地の形成を図ることができる。
- ・なお、現在、豊田南インター周辺地区は、市街化調整区域に指定されており、今回の変更内容は、当地区を市街化調整区域から市街化区域へ変更するものである。
- ・市街化区域の設定は無制限に行うべきではなく、区域マスタープランに示された規模の範囲内で行うべきとされている。
- ・その規模については、今回のように産業の用途に供される用地については、県内の総生産額の推計値を基に将来的に必要な産業用地面積を算出しており、その必要面積を産業フレームと呼称している。
- ・愛知県では、具体の土地に割り付けず、そのフレームを保留し、いずれかの土地の市街化の状況が整った時点で市街化区域とする方法である保留フレームを採用しており、令和元年度時点で423haであったが、各地における市街化区域への編入により令和3年度時点においては346haとなっている。
- ・なお、この産業フレームの設定は自然条件や社会経済条件などの一体性から都市計画区域を超えたまとまりの単位として、豊田都市計画区域と西三河都市計画区域で構成する西三河広域都市計画圏として設定している。
- ・変更前の保留フレーム、346haのうち42haを今回、市街化調整区域から市街化区域に変更し、変更後の保留フレームは304haとなる。
- ・42haの内訳は、豊田南インター周辺地区の約35.6haと、その他西三河都市計画区域の変更分が約6haである。

#### <第2号議案 用途地域の変更について>

- ・市街化区域には少なくとも用途地域を定めるものと都市計画法に定められており、用途地域は土地利用の方向性を示す、まちづくりの根幹をなす都市計画であり、建築することのできる建築物の用途や規模を制限する。

- ・用途地域には、「住宅地」、「商業地」、「工業地」に関するものがそれぞれあり、住宅地に関する用途地域が 8 種類、商業地に関する用途地域が 2 種類、工業地に関する用途地域が 3 種類ある。
- ・今回、当地区を工業地に関する用途地域のうち、「工業地域」に指定し、併せて建蔽率を 60%、容積率を 200%に指定する。
- ・工業地域を指定することにより、住宅や店舗等の既存建築物を許容し、地区計画で工業専用地域並みの制限を上乗せする。
- ・今回、35.6ha について新たに工業地域を指定することにより、豊田市全体の工業地域は約 246ha となる。

#### <第 3 号議案 豊田南インター周辺地区計画の決定について>

- ・地区計画とは、道路等で区画された街区ごとにきめ細かいルールを定めて、目指す市街地像を実現するものであり、地区計画では、公共施設の位置や規模、建物に関するルールを定めることができる。
- ・例えば、道路の位置や規模を定めたり、建物の高さを決め、低い建物の建築を制限したり、住宅以外の建築や高い建物の建築を制限したりすることにより、地区の特色に応じた良好な環境の形成を図ることができる。
- ・当地区では、地区西側の新たな開発が行われる「A 地区」と、地区東側の既成市街地を含む「B 地区」の 2 つに区分し、それぞれの地区に応じたルールを定める。また、地区施設として A 地区、B 地区の境界に幅員 9m 道路を指定し、地区内から北側の（都）名古屋岡崎線へのアクセスを向上させる。
- ・A 地区は、新たに開発が行われる地区であり、工業地としての利便性を高めるため、「建築物の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、の 3 つのルールを定める。
- ・「建築物の用途の制限」では、工業地域で建築可能な建築物のうち、住宅、共同住宅、老人ホーム、物品販売業を営む店舗・飲食店、図書館、バッチェングセンター等の運動施設、パチンコ屋等の立地を制限し、「建築物の敷地面積の最低限度」では、最低限度を 9,000 m<sup>2</sup>以上とし、「壁面の位置の制限」では、建築物の壁面や柱の位置は、道路境界線から 4 メートル以上、道路以外の隣地境界線から 2 メートル以上とする。
- ・一方、B 地区は、既成の市街地を含む地区であるため、既存の建築物への配慮と共に、工業的土地利用の推進が図られるよう、「建築物の用途の制限」をルールとして定める。
- ・「建築物の用途の制限」では、工業地域で建築可能な建築物のうち、老人ホーム、図書館、バッチェングセンター等の運動施設、パチンコ屋等の立地を制限する。
- ・第 1 号議案から第 3 号議案による、「区域区分の変更」、「用途地域の変更」、「地区計画の決定」の 3 つの都市計画を定め、良好な工業地の形成を図る。

#### <都市計画決定手続きについて>

- ・住民説明会を令和 3 年 5 月 15 日に駒場区民会館で行い、参加者は 37 名であった。
- ・第 3 号議案である地区計画について、都市計画法第 16 条に基づく都市計画原案の縦覧

を令和3年10月8日～10月22日まで行い、縦覧者、意見書の提出ともになかった。また、縦覧期間中のホームページへのアクセス件数は271件であった。

- ・愛知県決定である第1号議案「区域区分の変更」については都市計画法第17条に基づく都市計画案の縦覧を愛知県都市計画課及び豊田市都市計画課にて、令和3年11月12日から11月29日まで行い、縦覧者は2名であった。また、縦覧期間中のホームページへのアクセス件数は10件であった。
- ・第2号議案用途地域の変更及び第3号議案地区計画の決定についても、法第17条に基づく都市計画案の縦覧を豊田市都市計画課にて令和3年11月12日から11月29日まで行い、縦覧者、意見書の提出ともになかった。また、縦覧期間中のホームページへのアクセス件数は、用途地域の変更が15件、地区計画の決定が16件であった。
- ・今後のスケジュールについては、本日審議の後、愛知県決定である、「区域区分の変更」については、令和4年2月に行われる愛知県の都市計画審議会の承認後、国の同意協議を経て、都市計画変更の告示を行う。告示は、令和4年3月を予定している。
- ・また、豊田市決定である「用途地域の変更」及び「地区計画の決定」については、本日審議の後、愛知県との協議を経て、令和4年3月に区域区分の変更と同時に告示する予定である。

以上

## 質疑応答

### ○河木委員

- ・地区計画のA地区において、新たに工業系の開発がなされるとのことだが、緑地の指定を行う予定はあるか。緑地を指定することで工場の配置等に影響が出てしまうという意見を聞いたことがある。

### ○事務局

- ・今回の市街化編入に伴い新たに産業用地として整備される約17haにおいては、地区計画で緑地の位置及び規模を定めることはしない。それにより緑地の配置計画に一定の自由度を持たせつつも、確保する緑地の量については、工場立地法等の他法令により担保していく。

### ○会長

- ・本来、地区内の緑地や公園については、地区施設として定めることでその機能を担保すべきであるが、他法令により緑地が十分に確保されるということで地区計画としては定めなくて済むという理解でよいのか。

### ○事務局

- ・そのとおりである。

### ○野澤委員

- ・用途地域の指定について、既成市街地を考慮し、工業地域と地区計画の併用という案を

採用したと考えるが、工業専用地域や準工業地域の他の用途地域は検討しなかったか。

○事務局

- ・用途地域については、当初は工業専用地域での指定を検討したが、既成市街地への配慮から望ましくないと判断した。また、準工業地域は、建築できる建築物の用途の幅が大きすぎ、用途の混在を招く恐れがあることから採用しないこととした。また、工業地に関する用途地域は、敷地個々の規模が住宅地に比べて大きいこともあり、まとまった規模の区域に定めるものとされていることから、地区内で2種類の用途地域を指定することは望ましくないと判断した。
- ・以上を踏まえ、用途地域は工業地域とし、合わせて地区計画で地区ごとに制限をかけることで、既成市街地を許容しつつ、新たに整備する地区を工業的な土地利用に限定することとした。
- ・なお、既成市街地のB地区においても工業的な土地利用が進みつつあり、適切なまちづくりが図られるよう、土地利用状況の進展について注視していく。

○野澤委員

- ・インターチェンジ周辺ということもあり、今後、当地区の周辺において更に工業的な土地利用が進んでいくということが考えられるが、その辺りの見通しはあるか。

○事務局

- ・今回の市街化編入の区域については、必要な規模等を整理して設定したものであるため、これ以上拡大していくという考えは今のところない。しかし、社会情勢や民間企業のニーズ等の変化へ対応するため、将来的に区域を拡大していく可能性はある。

○松本会長

- ・民間の需要に応じて後追的に検討していくのではなく、市として必要性があるから検討するという理解でよいか。

○事務局

- ・当地区は、総合計画や都市計画マスタープランにおいて、「産業誘導拠点」に位置付けており、市として産業用地の整備を進めていくべきエリアだと考えている。そのため、今後の産業構造の転換によるニーズの変化等を踏まえた上で、当地区周辺における産業用地の拡大については、必要に応じて市として検討していく。

○石川委員

- ・地区計画におけるA地区とB地区の制限内容の違いとして、「住宅」と「共同住宅」があるが、既成市街地であるB地区においては、これらの建物が既に立地しているということか。また、工場等以外の土地利用がされている他の建物はあるか。
- ・ボーリング場等の運動施設の記述が異なっているようだが、これらの違いは何か。

○事務局

- ・B地区においては、工場等以外で住宅が2軒とカーディーラーが1店舗それぞれ立地している。共同住宅は立地していない。
- ・ボーリング場等の運動施設の記載内容の違いについては、A地区では各施設の記載の中

に参照条文が差し込まれているのに対してB地区ではそれを省略した形となっているという表現の違いのみである。そのため、制限内容については両地区とも同様のものとなっている。

○石川委員

- ・現在、B地区には共同住宅は立地していないということだが、今後はB地区において共同住宅を認める方針ということか。

○事務局

- ・共同住宅を認める方針ということではなく、「住宅」と「共同住宅」を住居系土地利用としてまとめて判断しているため、そこまで細かく分類して規制をしないという趣旨である。

○小島委員

- ・地区周辺には都市計画道路が複数あり、産業用地整備に伴い交通量が増加することで地区南西にある小学校等への影響が懸念されるが、何か対策等は検討されているか。

○事務局

- ・当地区の南西に駒場小学校、少し離れているが北に前林中学校がある。今回の開発に伴い、数千台規模の交通量の増加が想定されているが、産業用地の隣接した道路は駒場小学校の通学路に指定されておらず、一本西側の農道が通学路となっている。そのため、小学生の通学に直接影響するということはないと考えている。
- ・一方、中学校では、当地区西側の（都）三好ヶ丘駒場線が通学路として指定されているため、今回の開発に伴い、当地区北西の交差点から国道155号の交差点までの歩道を両側3.5mまで拡幅する整備を予定している。

○松本会長

- ・今回の計画に対する農業サイドの見解はどうか。

○事務局

- ・今回の産業用地整備は大規模な土地利用転換であるため、農業サイドとは綿密に協議をさせていただいている。その中で、今後の農業経営の効率性等を踏まえ、区域南東側の残存する農地も編入区域に含められないかというご意見もいただいたが、都市計画的な区域設定の理由等を説明してご理解いただくことができた。
- ・また、今回の開発に伴い、今後企業側が一部利用させていただくこととなる排水路については、事業者側で整備するようご意見をいただき、その通り対応する予定である。

○松本会長

- ・当地区におけるハザードの状況はどうか。

○事務局

- ・過去の実績としては、東海豪雨を含め浸水していない。
- ・しかし、区域の一部において、10年確率の降雨では最大で60cm程度、1,000年確率の降雨では最大で90cm程度の浸水が想定されている。

○松本会長

- ・想定最大規模の降雨であっても、浸水想定区域は一部のみであり、造成等の状況によっては対策可能ということによいか。

○事務局

- ・開発に伴い市街化編入の基準を満たした調整池を設置する予定であり、そうした対応はできていると考える。

○松本会長

- ・今回の市街化編入に伴う市としての基盤整備の方向性はどうか。

○事務局

- ・開発に伴う基盤整備として、（都）三好ヶ丘駒場線では、歩道拡幅と国道 155 号との交差点における右折レーンの延長、区域南側の市道宮裏線では、歩道を新設し、9mに拡幅する整備をそれぞれ予定している。

○松本会長

- ・下水については、農業用排水路を利用するというによいか。

○事務局

- ・下水については、浄化槽を設置し、浄化後農業用排水路に流出する計画である。

○松本会長

- ・周辺の優良な農地に対する配慮はどのように行っていく予定か。

○事務局

- ・既存の農業用施設については、付替え等を行い、区域外の農地に対してこれまでの営農環境に影響がないよう対策を行う。併せて、下流の排水路の整備も行う予定である。
- ・また、企業側が夜間の操業を予定していることや、企業と地元の協議の中で防犯灯を設置する予定であることから、夜間も光が出てしまうため、農地側への影響を抑えるため指向性のある照明を設置する等の対応を行っていく予定である。

○松本会長

- ・従業員のアクセスとして公共交通の利用等は考えているか。

○事務局

- ・当地区周辺には鉄道駅や路線バスがなく、公共交通の利用を促進するのは厳しいエリアである。そのため、交通シミュレーション上、工場勤務、事務職合わせて従業員は全て自動車での通勤と想定している。
- ・今回の開発に伴い、通勤車両と物流のトラック等を合わせて数千台規模の交通量増加が見込まれるため、工場の勤務形態を2交代制と想定し、交通量のピーク時間帯を避ける等の渋滞対策を行う予定である。
- ・また、豊田南インターの出入口周辺は、通勤時間帯以外にも混雑が目立つ路線であるが、（都）名古屋岡崎線の車線数増加の計画や、今年度末の刈谷スマートインターチェンジの供用開始等が予定されており、今後、道路環境が良くなっていくエリアであると考えている。

○松本会長



- ・公共交通の利用が難しい地区であるということは理解できるが、今後何十年先の工場勤務等の形態の変化を見据えた場合、今回の対応がサステナブルな目線で十分な対応かということについては、将来的な課題として認識し、今後交通部局との調整を図っていただきたい。

○中根委員

- ・地区施設の道路1号について幅員を9mに拡幅する予定とのことであったが、それより南側についての整備は予定しているか。

○事務局

- ・地区計画の区域外となるため、地区施設としては位置付けていないが、道路1号の南側についても同様に開発に伴い9mに拡幅する予定である。

○中根委員

- ・地区施設の道路1号は、施設用の道路ではなく一般車両も通行可能な道路であり、その道路が9mで（都）名古屋岡崎線に接続するという認識でよいか。

○事務局

- ・そのとおりである。

○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 採決→全員賛成 原案通り承認
- ・第3号議案 採決→全員賛成 原案通り承認

## 第4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月に指定している。

#### <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、行為の制限がかかり、建物の新築や宅地造成などの行為に制限が掛かる。  
2つ目として、課税制度が変わり、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、農業支援として、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は、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箇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>

- ・変更前は、団地数が319団地、面積が約45.8haであったが、今回の変更で、団地数は14団地減の305団地、面積は約2.2ha減の約43.6haとなる。
- ・変更面積の内訳としては、団地のすべてを除外とする変更により約1.3ha減、団地の一部を除外する変更により約0.9ha減、その他地積更正に伴う変更により0.02ha増である。

#### <変更する生産緑地地区について>

- ・今回の変更理由は、「主たる農業従事者の死亡または故障による行為制限解除によるもの」が最も多く18箇所、「公共事業による行為制限解除」が10箇所、「地積更正」が6箇所となっており、また、行為制限解除により生産緑地地区が除外され、面積要件不足となった地区が6箇所となっている。

#### <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3年11月26日から12月10日まで行った結果、縦覧者

は1名、意見書の提出はなく、ホームページのアクセス件数は58件であった。

- ・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4年2月頃の告示を予定している。

以上

### 質疑応答

#### ○松本会長

- ・買取申出があった生産緑地について、今後都市施設として利用する予定の土地はあったか。

#### ○事務局

- ・今回買取申出があった生産緑地においては、都市施設として決定されている土地はない。

#### ○松本会長

- ・今回道連れ解除となる生産緑地について、地権者の営農意向はどうか。

#### ○事務局

- ・地権者に確認したところ、営農継続の意向はなく、今回の除外についてはご理解をいただいている。

#### ○松本会長

- ・面積要件不足として除外されるものの内、577㎡や6㎡の土地があるがこれはどういった理由か。

#### ○事務局

- ・577㎡の土地については、一団の生産緑地の内、中央部分が死亡により買取申出が出されたため、団地が分断され、残った生産緑地のそれぞれの面積が500㎡を下回ったことにより道連れ解除となるものである。
- ・6㎡については、既に道路後退による公共用地整備がなされていたものの、除外されずに残ってしまっていた箇所であり、今回の故障による買取申出に合わせて除外するものである。

#### ○石川委員

- ・1-69 団地について、1㎡を公共事業で除外するとのことであるが、図面からは既に道路が整備されているように見受けられる。どういった理由で除外となるのか。

#### ○事務局

- ・こちらは、道路後退の必要な4m未満の道路であり、後退部分として道路整備を行う部分が1㎡になるということである。

#### ○松本会長

- ・第4号議案 採決→全員賛成 原案通り承認

## その他諮問事項 特定生産緑地の指定について

### 内容説明

#### <生産緑地地区法改正の経緯>

- ・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、平成28年5月に「都市農業振興基本計画」が閣議決定され、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。

#### <特定生産緑地制度の概要>

- ・特定生産緑地制度とは、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。
- ・第4号議案の説明のとおり、指定から30年が経過するといつでも買取申出が可能となり、生産緑地から都市的土地利用に転換されるケースが増えると想定されるため、引き続き保全する農地については、より計画的な保全が図られるよう、生産緑地地区に被せるかたちで特定生産緑地を指定することにより、買取申出が可能となる時期を10年延長できるようになる。
- ・豊田市では、藤岡地区を除く地区において、令和4年12月に指定から30年を迎える。
- ・また、30年経過後に特定生産緑地の指定を受けることはできないため、令和4年12月までに指定手続きを終える必要がある。

#### <特定生産緑地に指定する場合・しない場合>

- ・特定生産緑地に指定する場合、現在の生産緑地と同様、営農義務が継続されるとともに、税制特例措置を引き続き受けることができ、今後は、10年毎に特定生産緑地指定の延長について、判断することとなる。
- ・特定生産緑地指定期間中に買取申出を行うための要件は、これまで同様、「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」のみとなる。
- ・特定生産緑地に指定しない場合、いつでも市への買取申出が可能となる一方、現在の税制特例措置が受けられなくなる。
- ・また、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が、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。
- ・特定生産緑地に指定せず30年を経過しても、生産緑地は自動的に解除されるものではなく、農地以外の土地利用を行うためには、買取申出を経て行為制限の解除を行う必要がある。
- ・税制優遇措置が適用されなくなった後の固定資産税は、農地利用の場合に限り、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。
- ・しかし、指定から32年目に農地以外の利用をした場合は、激変緩和措置は適用されず、

その土地利用に即した評価がなされることとなる。

#### <特定生産緑地指定までの流れ>

- ・令和元年 10 月に所有者を対象とした制度説明会を開催し、意向調査を実施した。
- ・この意向調査にて「指定する」と回答された方から申出書を受付した後、現地にて管理状況の調査を実施し、申出書が提出され現地調査を終えた土地を取りまとめ、都市計画審議会にて諮問を行う。
- ・諮問は今回と令和 4 年 10 月の 2 回を予定している。
- ・都市計画審議会での諮問を経た申出地については、令和 4 年 11 月に一括で指定公示する予定である。

#### <豊田市における手続き状況>

- ・意向調査の回答状況としては、面積ベースで「指定する」が 73%、「指定しない」が 25%となっており、国と愛知県を対象とした令和 3 年 9 月末時点の調査結果と比べると、国や県の調査では未把握の割合が高いため単純比較はできないものの、豊田市は「指定しない」を選択する割合が高い。
- ・今回諮問するのは、現在指定の意向がある 31.0ha のうち、令和 3 年 3 月までに申出書を取りまとめた 20.6ha であり、来年の令和 4 年 11 月に指定公示を行う予定だが、申出書の取りまとめから指定公示までの期間が長いため、地権者が手続き状況を把握できるよう指定予定通知を送付する。
- ・また、残りの約 10ha については、令和 4 年 3 月までに取りまとめを行い、令和 4 年度の都市計画審議会にて諮問を行い、令和 4 年 11 月に指定の公示を行う予定である。

#### <特定生産緑地の指定地について>

- ・指定図において、緑で着色された生産緑地は今回諮問を行う指定予定地で、黒枠で着色がない生産緑地は指定の意向がない土地であり、黄色で着色された生産緑地は、指定の意向はあるものの、現段階では手続き未了のため、令和 4 年度に諮問する予定の土地である。
- ・指定地の事例として、画面の黄緑の破線で囲われた生産緑地のうち、特定生産緑地は筆ごとに指定が可能であり、この団地の場合、指定から 30 年を経過すると緑で着色された特定生産緑地に指定される区域と、着色のない特定生産緑地に指定しない区域に分類される。特定生産緑地に指定しない生産緑地については、今後都市的土地利用が見込まれるが、生産緑地の行為制限が解除されるまでは、営農義務が継続されることとなる。

以上

## 質疑応答

### ○横条委員

- ・令和 4 年諮問予定の箇所については、現時点で申出書が提出されていないとのことであるが、本人が指定するかどうかを決めかねているのか、それとも別の理由で意図的に諮

問時期を分けているのか。

○事務局

- ・特定生産緑地指定に向けた手続きとして、地権者に意向調査を行った後、指定を希望される方については申出書を提出いただくこととしている。意向調査においては、約98%の地権者から回答をいただいている状況であるが、指定を希望される方の内、申出書をまだ提出されていない方もいる。そうした方の分については、今後期限内に申出書をご提出いただいた上で来年度諮問させていただく予定である。

○横糸委員

- ・指定の意向はあるが、諮問にかけるまでの手続きがまだ済んでないという認識でよいか。

○事務局

- ・そのとおりである。指定漏れが無いよう期限内に提出いただくため、こちらからも催促はさせていただいている。

○横糸委員

- ・申出のあった土地の現地調査については、実際に耕作が行われているか、指定の要件に合致しているかどうかという視点で行っているということか。

○事務局

- ・現地調査については、基本的に委託業者が行っているが、判断の難しい箇所については、職員が直接確認を行っている。
- ・調査内容としては、営農状況及び休耕時の管理状況等を確認している。

○松本会長

- ・手続き状況の説明の中で、「未回答」や「意見割れ」となっているものがあるが、こちらは図面上どう表現されているか。

○事務局

- ・「指定しない」と同様に、黒枠白抜で表示している。

○松本会長

- ・では、この「指定しない」となっている箇所は、今回の諮問上では指定しないという認識でよいか。また、今回の諮問では「指定しない」ということに対しても審議することか。

○事務局

- ・今回は、指定の意向があり、既に申出書も提出され、現地調査も行った緑色の箇所を特定生産緑地に指定することについて諮問するものであり、黄色と白抜の部分については諮問の対象外である。

○松本会長

- ・今回の諮問対象は、緑色の箇所を指定することのみについてとのことであるが、そうであれば、緑色の箇所のみを表示した図面を提示いただいた上で、審議させていただいた方がよかったのではないかと。黄色や白抜の部分があるため、資料を回収することであるが、本来であれば、今回諮問の対象となる箇所のみを表示した図面を他の案件と同

様に議案書に入れた上で審議させていただくべきではないか。

○事務局

- ・特定生産緑地の指定は、都市計画法ではなく生産緑地法に定められたものであり、生産緑地法による「都市計画審議会の意見を聴かなければならない」との規定に基づき、諮問させていただいている。そのため、通常の都市計画法に基づく議案とは分けた取扱いをさせていただいている。

○松本会長

- ・特定生産緑地の指定は、都市計画審議会の議決事項ではなく、特定生産緑地に指定されなかった生産緑地が、今後 30 年経過に伴い買取申出が出され除外される場合等においては、第 4 号議案同様に、都市計画審議会の議決が必要であるということか。

○事務局

- ・そのとおりである。

○横糸委員

- ・今回が意見を聴く場ということであれば、全国の農業委員会会議においては、都市農地の有効活用を図っていくべきという方針であるため、豊田市においても、地権者の意向を待つだけではなく、都市農地の有効活用に向けた生産緑地の在り方を考えながら、こうした事務を進めていただけるとありがたい。

○事務局

- ・貴重なご意見としていただく。
- ・ただし、特定生産緑地の指定については、あくまで地権者の意向が最優先されるため、市で指定の可否を決めていくことはできない。

○横糸委員

- ・地権者の意向だけで事務的に処理するのではなく、都市農地の重要性について啓発を行う等の保全に向けた姿勢をもって事務を進めていただきたい。

○松本会長

- ・市として都市農地の在り方を検討するものの、実際は地権者の意向に左右されてしまうというのは、生産緑地制度の全国的な問題ではある。ただし、そんな中でも先ほど委員からいただいた意見を踏まえながら事務を進めていただければと思う。

○松本会長

- ・豊田市は、生産緑地の追加指定は行っているか。また、面積要件の引下げを行う予定はあるか。

○事務局

- ・豊田市では、追加指定は行っていない。
- ・また、生産緑地法上、条例を制定すれば 300 m<sup>2</sup>までの引下げが可能であるが、豊田市では条例制定を行う予定はない。

○松本会長

- ・その前提としては、豊田市においては宅地需要が旺盛で、立地適正化計画における居住

誘導区域内の居住人口を更に増やしていきたいという考えがあるということか。

○事務局

・そのとおりである。

○松本会長

・特定生産緑地に指定されない生産緑地は、今後 30 年経過を理由に買取申出が出され、どんどん除外されていくことになることが想定されるが、その中で営農継続の意向がありながら道連れ解除されてしまうような箇所についてはどうするのか。

○事務局

・近年の生産緑地法の改正に伴い、一団の要件の運用が緩和され、これまでは隣接又は近接する生産緑地同士しか一団とすることができなかったものが、隣接する街区の生産緑地まで一団としてみなせるようになった。それにより、特定生産緑地に指定せず買取申出が出されたものに伴う道連れ解除は発生しない見込みである。

○松本会長

・審議会において意見を聴くとのことだが、どういったことを確認すればよいのか。第 4 号議案のように個別の位置や面積の情報がない中で何を確認すればよいのかが分からない。

○事務局

・特定生産緑地の指定については、地権者の意向によるものとされているため、個別箇所の可否について判断いただくのではなく、指定に向けた大枠の考え方についてご判断いただければと考える。

○松本会長

・承知した。

○松本会長

・その他諮問事項 意見確認→全員異論なし 原案について審議会として異論なし

(閉会時間 午前 11 時)