

令和2年度

第1回羽曳野市都市計画審議会

議 事 録

日 時 令和2年11月25日(水)
午後3時から午後4時

場 所 羽曳野市誉田4丁目1番1号
羽曳野市役所 A棟中東会議室

令和2年度第1回羽曳野市都市計画審議会

○日 時 令和2年11月25日（水）午後3時から午後4時

○場 所 羽曳野市役所 A棟中東会議室

○議 事

議決事項

議案第1号 南部大阪都市計画生産緑地地区の変更（羽曳野市決定）

意見聴取

議案第2号 特定生産緑地の指定について（生産緑地法第10条の2第3項の規定による意見聴取）

○会議出席者（敬称略）

（審議会委員） 井上 隆晴、原 誠、ペリー 史子、黒川 実、上薮 弘治、
外園 康裕、花川 雅昭、渡辺 真千、木村 眞知子、小谷 拓幹、
伊藤 茂、中川 哲男、川口 正、岡山 佳暁（※越智 慶司委員の
代理委員）

（市長） 山入端 創

（事務局）	都市開発部長事務取扱理事	中村 靖夫
	都市計画課長	宮田 恵三
	都市計画課主幹	麻野 豊
	都市計画課主幹	山中 智弘
	都市計画課主任	岩谷 奈緒子

会議内容

1 開会

(事務局)

- ・ 新任委員の紹介（敬称略）
京谷 理史、ペリー 史子、上薮 弘治、渡辺 真千、小谷 拓幹、越智 慶司、
美馬 一浩
- ・ 欠席委員の報告（敬称略）
京谷 理史、美馬 一浩、片山 雅義

2-（1） 会長選挙

- ・ 事務局より、会長として大阪産業大学デザイン工学部建築・環境デザイン学科の教授であるペリー委員を推薦。他の委員からも異議がなかったため、会長はペリー委員に決定。（羽曳野市都市計画審議会条例（以下「条例」という。）第4条第1項）

2-（2） 会長就任のあいさつ

- ・ ペリー新会長よりあいさつ

2-（3） 副会長の指名

- ・ 副会長は、ペリー会長の指名により井上委員に決定。（条例第4条第3項）

3 市長あいさつ

- ・ 山入端市長よりあいさつ
あいさつ後、市長は公務のため退席

4 議案審議

- ・ 委員総数17名中14名出席（委員総数の2分の1以上）のため、条例第5条第2項の規定により、審議会成立。
- ・ 条例第5条第1項の規定により、ペリー会長が議長となり、議事を進行。

議案第1号

南部大阪都市計画生産緑地地区の変更（羽曳野市決定）

○議案説明

（事務局）

- ・生産緑地地区制度について説明。（指定要件、解除要件等について）
- ・生産緑地法第10条に基づく買取申出後の行為制限解除及び公共用地（あおぞら保育園の園庭拡大のための用地）として取得したことによる都市計画変更。
- ・今回の都市計画変更により生産緑地の区域面積は0.16ha減少となり、羽曳野市の生産緑地地区は地区数 179地区、総面積約39.42haとなる。

○質疑応答

（委員）

公共用地として生産緑地を取得したあおぞら保育園について三点質問がある。

一点目は、あおぞら保育園の運営形態について、以前は土地を借りていたの運営となっていたと思うが、その借地の形態はどのようになっているのか。

二点目は、今回社会福祉協議会により土地を取得されたということだが、それにより保育園の総面積はどうなったのか。

三点目に、保育園の運営への影響としてどのようなことが考えられるか。

以上の質問に対して、事務局から回答をお願いしたい。

（事務局）

一点目について、あおぞら保育園が借りていた南側の土地の部分は、以前、園庭や菜園として使っていたとのことだが、所有者より土地の返還を求められたため、あおぞら保育園の園庭が狭くなってしまい、運動会等が行えなくなるということで、隣にあった生産緑地の土地を園庭拡大のために取得したと伺っている。すでに借地部分の土地は所有者に返還し、現在は共同住宅が建っているとのこと。

二点目の保育園の総面積については、以前は2800㎡であったが、土地を取得したことにより3500㎡になるということで、以前よりも広くなると聞いている。

三点目の保育園の運営への影響については、あおぞら保育園は認可保育園ということで、その認可基準については厚生労働省で決められており、その中に屋外遊技場の面積基準等もあると聞いている。こちらについては、こども課が所管課となっているため、詳細については把握していないが、都市計画課で把握している他の影響については、先ほど申し上げたとおり、園庭がないことにより運動会等のイベントが行えないという影響があると聞いている。しかし、今年に関してはコロナの影響もあり、そういったイベント等は行っていないということである。

（会長）

保育園の認可基準等の詳細については、所管課にご確認いただき、都市計画課で

令和2年度第1回都市計画審議会議事録
も把握しておいていただければと思う。

他に質疑等ないか。

(委員全員)

質疑等なし。

(会長)

質疑等なければ、本議案について採決に入る。原案に賛成の方は挙手をお願いする。

○議決

- ・賛成多数により、原案のとおり可決

議案第2号

特定生産緑地の指定について（生産緑地法第10条の2第3項の規定による意見聴取）

○議案説明

(事務局)

- ・特定生産緑地制度について説明。（指定手続き等について）
- ・特定生産緑地へ指定を行う要件について説明
次の3つの要件を満たすものを、市として特定生産緑地へ指定する。
 - ①現に耕作の目的に供されており、かつ引き続き耕作の目的に供されると見込まれるものであること。
 - ②農業目的以外の建築物や駐車場等が設置されていないものであること。
 - ③用排水その他の状況を勘案して農業の継続が可能な条件を備えていると認められるものであること。
- ・今回、特定生産緑地に指定する生産緑地は全て上記の要件を満たすものであり、地区数 26地区、合計面積 約3.4haを特定生産緑地に指定する。

○質疑応答

(委員)

特定生産緑地制度については生産緑地の指定から30年経過後、また10年延長され、営農していかななくてはならないということで理解しているが、営農されているかどうかの今後のチェック体制について、どのようにされていくのか教えていただきたい。

(事務局)

営農のチェック体制について、まず特定生産緑地の指定申請のあった方に関しては、申請の時点で営農されているかどうかを写真等で確認している。また、それ以降の営

令和2年度第1回都市計画審議会議事録

農状況の確認については、農業委員会で年に1回農地パトロールを行い、営農されていない土地については、農業委員会から土地所有者に指導したり、通知を送っていると聞いている。

(委員)

一点目に、生産緑地に指定されてから30年ということで、平成4年に生産緑地に指定された農地については2022年問題というものもある。指定から30年経過後、農地の買取申出ができるという説明の中で、公共への買取申出が第一、次に農業従事者への斡旋ということであるが、農業従事者の高齢化というのもあって、実際、生産緑地を購入するという方はほとんどおられないと思う。そうすると、最終的には解除することで税制面の控除等もなくなり、固定資産税も上がるため、やはり売らなければならない、となると心配されるのは、宅地がたくさん出てきたり、宅地が豊富にありすぎることで地価が下がってくるなど、そういったことが懸念されるが、それについて市としての見解というのを教えていただきたい。

二点目に、自治体においては、農業従事者や地権者から色々な相談やヒアリングがされていると思うが、まだ指定意向を示していない残りの土地について、どのような傾向なのか、どういうことを心配されているかなどを教えていただきたい。

三点目に、生産緑地だった農地が特定生産緑地の指定を申し出た場合、引き続き税制面での優遇は受けられるということだが、その場合、生産緑地の借り貸しという活用方法があると思うが、今後そのような活用方法というのはどのように推移するのか教えていただきたい。

最後に、解除に伴い、農地として利用しつづけるか売却するか、宅地として活用するかということで、活用方法が大きく三つに分かれると思うが、平成30年に都市計画法の改正に伴い、農業の増進を目的とした、「田園住居地域」というものが用途地域の中に創設されたと思うが、実際これは内容的にどのようなものなのか。そして、当市ではこの用途地域の運用についてどのように考えているのか教えていただきたい。

(事務局)

一点目については、農業をされている方の高齢化によって、斡旋してもなかなか購入される方がいないということは聞いている。その中で、法改正により、生産緑地を貸し農園にすることや、羽曳野市では事例はないが農家レストランをすることも可能になった。都市計画課としては、農地の活用方法についてお答えするのは難しいが、実際貸し農園をされるということであれば、産業振興課と連携しながら周知を図っていくということになる。

二点目の、指定意向がされていない残りの生産緑地についても、指定意向のあった方と同様、ほとんどの方が税のこともあり、何とか続けていきたいとの話で、特定生産緑地に指定する意向であると聞いているが、相続等の理由ですぐには申請できない方もいる。

三点目については、生産緑地を貸し農園にするということであれば、所管課である

令和2年度第1回都市計画審議会議事録
産業振興課と連携しながら、検討していきたいと考えている。

四点目の質問、「田園住居地域」については、住居と農業が調和した形の用途地域であり、羽曳野市でこの地域を設けるかどうかについては、現時点でそこまでの検討はしていない状況である。他市でも、「田園住居地域」という用途地域を導入されたという事例がまだまだ少なく、今後他市の状況等を踏まえて検討していきたい。

(委員)

特定生産緑地に指定されると、制限や営農義務が10年延長されるが、農業従事されている大半の方が高齢者なので、この間にもし亡くなられた場合、相続がかかるが、その時にそのまま特定生産緑地のまま相続となるのか、そこで変更することができるものなのか教えていただきたい。

あと、これは要望になるが、「田園住居地域」というのは、今までの生産緑地と違って、制限が少し緩和されており、今の農家の方のライフスタイルに合っているような形のものであり、実際、大阪府下でも来年制定するところもあると聞いているので、是非検討していただきたい。

(事務局)

特定生産緑地については、仮に土地所有者が現段階で特定生産緑地に指定することを選択されて、そのあと10年経過する前にお亡くなりになられ、相続された場合、相続された方に、生産緑地としてそのまま続けるのか、もしくは主たる従事者の死亡を理由に買取申出をされ、制限解除後に土地利用を図るのか、という一定の選択が可能である。よって、必ず続けなければならないということではなく、相続された土地所有者が、今後どうされるのかをご検討いただくという形になる。

(委員)

途中で買取申出した場合、遡って固定資産税を宅地並みで払わないといけないというようなことはないのか。

(事務局)

税金については、詳細は税務課になるが、あくまでも課税基準日の1月1日時点で生産緑地かどうかという判断になるため、買取申出した時期にもよるが、例えば5年前に遡って宅地並みの固定資産税を払わないといけないということではない。

(委員)

農業用地を貸したり、市からの斡旋はどのような形でしているのか教えていただきたい。

(事務局)

貸し農園については、窓口は産業振興課だが、実態としては農研クラブというところ

ろで貸し農園の斡旋、管理をされていると聞いている。

(委員)

生産緑地で農地をしたいと希望される方に斡旋しているということだと思うが、他の農地でも自分自身ではできないが、税のこともあり、農地として今後もやっていきたいので貸したい、という方がいる。しかし借り手がなかなかいないというのが現実である。借りたい方への斡旋はしやすいが、貸したいという方への斡旋を行うのはなかなか難しいのか。

(事務局)

産業振興課から、実際、農研クラブでもこれ以上貸し農園を増やすというのは、今は厳しいと聞いている。貸したいという方がおられても、なかなか難しい部分がある。

(会長)

生産緑地を保全していくために大事なことだと思うので、また考えていただきたいと思う。

(委員)

生産緑地について30年、特定生産緑地が10年ということで、他市では部分的に継続することができるが、羽曳野市では所有している生産緑地の農地全部を特定生産緑地にするかしないかを選択しないと聞けないと聞いた。本市ではどういう形になっているのか教えていただきたい。

(事務局)

まず、生産緑地を土地利用されたいということであれば、市に対して買取申出をしていただく形になるが、申出基準日前に買取申出するには、そこで農業をされている方がお亡くなりになるか、農業できない身体的な理由が必要となる。そして、その買取申出された理由が、例えば、主たる従事者がお亡くなりになったことによるものである場合、その生産緑地の土地の全域をその方が管理されていたということであれば、基本的にはその土地は全て買取申出の対象になると考えられる。しかし、例えばそのお亡くなりになられた方が生産緑地を何筆も所有していた場合、相続された方が、すべての農地は管理できないが、何筆かあるうちの一部の土地であれば農地として管理することができるということであれば、継続される農地については、「主たる従事者の変更届」という手続きをしていただき、管理できないところは買取申出をすることは可能である。

また、今回の特定生産緑地の指定については、一定30年間営農されたという形になるので、基本的には一筆ごとに特定生産緑地に指定するかしないかの選択をしていただく形になる。そのため、たくさん生産緑地を持っている方であれば、土地ごとに特定生産緑地に指定するかどうか選択が可能であり、指定しない土地については、理由

令和2年度第1回都市計画審議会議事録

を問わず買取申出が可能となるため、一筆ごとに制限解除をすることも可能となる。

(会長)

他に質疑等ないか。

(委員全員)

質疑等なし。

(会長)

では、今回指定する特定生産緑地については意見等ないものとする。

なお、本審議会でもいただいた要望等については内容をまとめ、事務局より関係部局へお伝え願いたい。

○意見聴取結果

- ・今回指定する特定生産緑地については意見なし。

報告事項

(事務局)

審議会の公開について、令和2年4月に羽曳野市都市計画審議会条例施行規則の改正を行い、非公開から公開するものに変更を行った。今回の審議会の議事録については、個人情報等の取扱いに配慮した上で市のウェブサイト公開することを予定している。

(会長)

報告事項について、意見等ないか。

(委員全員)

意見等なし。

○結果

- ・審議会の公開について了承。

5 閉会