

令和4年度
第1回 知立市都市計画審議会

議 事 録

(1) 会議の日時及び場所

開催日時 令和4年11月14日(月)
10時00分～11時30分
開催場所 知立市役所 第2・3会議室

(2) 出席委員及び欠席委員の氏名

委員数 9名
出席者 8名
欠席者 1名

	氏名	出席	欠席
委員	中野 智基	○	
委員	柴田 高伸	○	
委員	石原 國彦	○	
委員	新美 文二	○	
委員	田中 寛孝	○	
委員	隅田 薫	○	
委員	鈴木 雅仁	○	
委員	小川 元嗣		○
委員	早田 卓郎	○	

(3) 傍聴人 0名

(4) 出席市職員の職氏名

市長 林 郁 夫
都市整備部長 高 木 清 充
都市整備部次長 今 満 欣 貴
都市整備部都市計画課長 石 原 英 泰
都市計画課長補佐兼都市企画係長 園 部 了
都市計画課都市企画係主事 得 能 宏 之
都市計画課都市企画係主事 金 原 苑 子

(5) 会議に付した議題及び配布資料

(議案第1号) 西三河都市計画 生産緑地地区の変更について
(意見聴取第1号) 特定生産緑地の指定について

「議事の概要及び経過」

【事務局】

本日はお忙しい中、令和4年度第1回知立市都市計画審議会にご出席いただきまして誠にありがとうございます。私は本日の司会・進行を務めさせていただきます、都市計画課の石原です。よろしく申し上げます。本日の出席委員は8名です。知立市都市計画審議会設置条例第7条第3項の規定による定数に達していますので、ただ今より、知立市都市計画審議会を開催させていただきます。

はじめに、知立市長の林より挨拶を申し上げます。

【市長】

本日は、ご多忙の中、令和4年度第1回知立市都市計画審議会にご出席を賜りまして誠にありがとうございます。日頃より本市の都市計画事業を全般にご理解、ご協力を賜り改めて御礼申し上げます。ありがとうございます。

さて、本日皆様にご審議いただく議題は、「生産緑地地区の変更」についてでございます。

この「生産緑地地区の変更」につきましては、生産緑地地区の除外などに伴う、面積の変更を行うもので、毎年ご審議いただいております。

また、意見聴取事項といたしまして「特定生産緑地の指定」に関する事項がございます。

知立市では、一部を除き平成4年12月に生産緑地地区の指定をしており、令和4年12月に指定から30年を迎えようとしております。本日は、指定及び変更を行う特定生産緑地について、委員の皆様からのご意見をいただきたいと思っております。以上の案件につきまして、慎重なるご審議及び忌憚のないご意見を賜りますよう、宜しくお願い致します。

知立駅周辺の整備状況について、この機会をいただきましてご報告させていただきます。鉄道高架事業につきましては、今年度末には名古屋本線豊橋方面が高架部分に切り替わる予定でありますので、それに伴い踏切の遮断時間が短縮される見込みでございます。また、駅周辺の賑わいづくりとしまして、予定しています事業が2件ございます。まず、1点目が定期的開催しているドリームマルシェでございます。知立駅付近にて開催をしており、知立市内外から多くの皆様にご来場いただいております。2点目は仮の企業等バス乗降所の整備でございます。将来の知立駅前公園予定地において、その敷地の半分を現在試験的に企業バス乗降所として整備をいたしました。知立駅の周辺においては、大学等の学校へ向かうバスや企業バスなど多くのバスが発着しております。こういったバスの多くは路上駐車しており、交通安全の確保と、人の流れを作り、賑わいを創出するために取組んでおり、学校や企業の方々に喜んでいただいていると聞いております。こういったことを含めて、様々な団体などで知立駅周辺のエリアプラットフォームとして、賑わいづくり・魅力づくりについてご審議をいただいております。より良いものを作っていく、100年に一度のまちづくりということで、悔いの残さないように最大限のものを作っていくかなければならない、そう感じております。審議会委員の皆様のお力添えを賜りたく存じております。宜しくお願い致します。

【事務局】

ありがとうございました。市長はここで退席させていただきます。

それでは、審議会の開催に先立ちまして、本日の配布資料の確認をさせていただきます。

ー配布資料の確認ー

続きまして、委員の皆様を事務局より名簿順にご紹介をさせていただきます。

ー委員の紹介ー

それでは続きまして、知立市都市計画審議会設置条例第7条第2項の規定により「議長は会長が務めること」となっておりますが、まだ会長が決まっておりませんので、仮議長が必要となります。差し支えなければ、事務局から指名させていただいてよろしいでしょうか。

【委員】

異議なし。

【事務局】

ありがとうございます。それでは、石原委員に仮議長をお願いしたいと思います。石原委員、仮議長席へお願い致します。

【石原委員（仮議長）】

ただいま事務局より指名がありましたので、会長が決まるまでの間、私が仮議長を務めさせていただきます。

それでは、会長の選任について、事務局より説明をお願いします。

【事務局】

お手元にある資料の「知立市都市計画審議会設置条例と運営要綱」をご覧ください。

設置条例の第4条に「審議会に会長を置き、会長は、学識経験を有する者につき任命された委員のうちから委員の互選により定める。」と規定されています。また、運営要綱の第2条第1項に「会長の選挙は、任期中における最初の審議会で行う。」と規定されており、本日の審議会が任期中における最初の審議会となりますので、会長の選任が必要となります。

また、第2条第4項に「審議会は、委員中に異議がないときは、第1項の選挙につき、指名推薦の方法を用いることができる。」と規定されております。

これで、会長の選任についての説明は以上となります。

【石原委員（仮議長）】

ただいま事務局の説明が終わりました。どのように会長を選出したらよろしいでしょうか。どなたか意見をお願いします。

【田中委員】

はい。

【石原委員（仮議長）】

田中委員どうぞ。

【田中委員】

推薦による選出が良いと思います。

【石原委員（仮議長）】

ただいま田中委員より「推薦による選出」との意見が出ましたが、これに異議のある方はいませんか。

【委員】

異議なし。

【石原委員（仮議長）】

「異議なし」とのご意見をいただきました。それでは、どなたか適任者を推薦していただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

【田中委員】

はい。

【石原委員（仮議長）】

田中委員どうぞ。

【田中委員】

前期会長の隅田委員を推薦します。

【石原委員（仮議長）】

ただいま隅田委員を会長に推薦するとのご意見が挙がりましたが、これに異議のある方はいませんか。

【委員】

異議なし。

【石原委員（仮議長）】

「異議なし」とのご意見をいただきましたので、隅田委員に会長をお願いしたいと思います。会長が決まりましたので、以降につきましては隅田会長に議長をお願いします。ご協力ありがとうございました。

【事務局】

石原委員ありがとうございました。それでは、隅田会長、議長席へご移動をお願いします。それでは、隅田会長よりご挨拶をいただいた後、以降の議事進行を会長にお願いしたいと思います。よろしくをお願いします。

【隅田委員（会長）】

会長に就任することになりました隅田です。皆様のご協力を得て、審議会を円滑に進めていきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、知立市都市計画審議会設置条例第4条第3項に「会長に事故あるとき又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長が指定した委員が、その職務を代理する。」ことになっています。職務代理者は新美委員にお願いしたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

なお、運営要綱第6条第1項の規定により議事録署名者を石原委員と早田委員にお願いします。

それでは、これより審議議事に入ります。

議案第1号「西三河都市計画 生産緑地地区の変更」について、事務局より説明をお願いします。

【事務局】

それでは、お手元の議案書に沿ってご説明させていただきます。

まず初めに今回の都市計画変更の概要を説明させていただきます。今回の案件は、生産緑地地区の面積を約20.5haに変更するというものです。変更する理由としましては、「都市における農地等についてより適切な保全を図るため新たに生産緑地とするもの、生産緑地法第14条の生産緑地地区における制限の解除が行われたもの、面積要件を満たさなくなったもの、公共施設等の敷地の用に供されたもの、交換分合が行われたものについて、一部区域を変更するもの」であります。

次に、2ページ目、生産緑地地区の変更理由書をご覧ください。

まず、「1 生産緑地地区とは」ということで、生産緑地制度は、「公害や災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等に役立つ農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図ることを目的」としています。

続いて、生産緑地地区として指定されている農地等の要件について説明いたします。①公害や災害を防止し、都市の環境の確保に効用があり、公共施設などの敷地の用に供する土地として適していること、②面積が一団で500㎡以上あること、③農林漁業の継続が可能な条件を備えていること、この3つの要件全てに該当する市街化区域内の農地等が生産緑地地区として指定できると、生産緑地法に定義されています。

次の「3 生産緑地地区内における行為の制限」ですが、生産緑地地区については、指定されると農地等として管理することが義務付けられます。そのため、建築物の建築や、土地の区画や形質の変更等は、原則として行うことができません。

次の「4 生産緑地地区の都市計画変更の主な理由」についてですが、ここに記載されている①から⑧の理由のうち、今回の案件では、①買取りの申出があった場合において、その申出の日から3ヶ月以内に所有権の移転が行われなかった場合、②公共施設等の敷地となった場合、⑤変更によって、残った農地では生産緑地地区としての指定要件を欠く場合、⑦「2 生産緑地地区の指定要件」を満たし、新たに生産緑地地区を指定する場合、⑧交換分合を行った場合、の5つの理由により都市計画変更をするものになります。

①の買取りの申出というのは、生産緑地を指定してから30年を経過した場合、又は農林漁業の主たる従事者が死亡した場合、もしくは農林漁業に従事することを不可能とさせる故障を有することとなった場合に、所有者等から市に対して、生産緑地の買取りを申し出ることが出来るとい

う制度になります。

この買取り申出が提出されますと、まず知立市と愛知県とで、公共施設の用に供する土地として買取りの検討を行います。そこで買取らないと判定された場合には、農業委員会へ斡旋の協力をさせていただいております。そこでも買取りの希望者が現れないときは、生産緑地における行為の制限が解除されます。これにより、建築等は可能となりますが、都市計画変更の手続きを行わないと生産緑地地区としての指定は解除されませんので、今回都市計画変更の手続きをさせていただく、というものになります。

これから、今回の変更の内容について、説明させていただきます。今回の都市計画変更は、令和3年7月1日～令和4年6月末までの1年間に行為の制限が解除となったものが対象となっています。

それでは、3ページをご覧ください。

ページ上団の「生産緑地地区の一団数及び面積」をご覧ください。変更前が「148 団地、21.4ha」で変更後が「142 団地、20.5ha」となりますので、今回の都市計画変更で「団地はマイナス 6 団地、面積はマイナス 0.9ha」の変更となります。

続いて、ページ中段の「箇所別調書」をご覧ください。ここに今回変更となった生産緑地地区の「一団番号、区分、変更面積、変更の理由」などが一団番号順に3ページから4ページにわたって記載されています。また、5ページには、今回の変更箇所の総括図となります。

それでは、ここからは3ページの「箇所別調書」順に、6ページ以降の計画図面を参考にご覧いただきながら個別に説明をさせていただきます。

それでは、6ページをご覧ください。こちらは宝3丁目の案件です。ご覧いただいている図面の黄色く表示されている部分が、今回生産緑地から除外となる区域です。団地番号3-2は、主たる従事者の故障により、1,564㎡すべてが除外となります。

続きまして、7ページをご覧ください。こちらは東上重原6丁目の案件です。団地番号4-60の黄色く表示されている区域について、主たる従事者の故障により、640㎡が一部除外となり、残り1,733㎡は生産緑地地区として継続となります。

続きまして、8ページをご覧ください。こちらは山町大林の案件です。団地番号6-15は、主たる従事者の故障により、672㎡すべてが除外となります。

続きまして、9ページをご覧ください。こちらは牛田町宮本の案件です。団地番号7-19の黄色く表示されている区域について、主たる従事者の故障により、317㎡が一部除外となり、残り1,871㎡は生産緑地地区として継続となります。

続きまして、10ページをご覧ください。こちらは八橋町登城の案件です。団地番号8-7は、主たる従事者の故障により、2,582㎡が除外となり、残りが147㎡となりますが、生産緑地地区の面積要件500㎡を満たさなくなったことにより、残りの147㎡も併せてすべてが除外となります。

続きまして、11ページをご覧ください。こちらは八橋町井戸尻の案件です。団地番号8-34は、主たる従事者の故障により、296㎡が除外となり、残りが379㎡となりますが、生産緑地地区の面積要件500㎡を満たさなくなったことにより、残りの379㎡も併せてすべてが除外となります。

続きまして、12ページをご覧ください。こちらは東長篠1丁目の案件です。団地番号13-1は、主たる従事者の故障により、812㎡すべてが除外となります。

続きまして、13ページをご覧ください。こちらは新林町の案件です。団地番号15-7の黄色く表示されている区域について、公共施設の敷地の用に供されたことにより、449㎡が一部除外と

なり、残り 3,578 m²は生産緑地地区として継続となります。

続きまして、14 ページをご覧ください。こちらは八ツ田町の案件です。団地番号 18-13 は、交換分合により、16 m²が除外、追加となります。また、隣接する 7 m²につきまして、生産緑地地区の指定要件を満たすことから新たに生産緑地地区として指定し、541 m²が生産緑地地区となります。

続きまして、15 ページをご覧ください。こちらは谷田町の案件です。団地番号 19-1 は、主たる従事者の死亡により、977 m²が除外となり、残りが 121 m²となりますが、生産緑地地区の面積要件を満たさなくなったことより、残りの 121 m²もすべてが除外となります。

これで、今回の変更箇所の個別の説明は以上となります。また、9月12日から9月26日までの2週間、都市計画変更の案の縦覧を行いましたところ、縦覧者および意見書の提出はありませんでした。これで、議案第1号の「西三河都市計画生産緑地地区の変更について」の説明は以上となります。

【隅田委員（会長）】

事務局の説明が終わりました。ただいまの説明について、なにかご意見・ご質問等ございましたら挙手をお願いします。

【柴田委員】

団地番号 8-34 については故障による除外が 296 m²で面積要件不足による除外が 379 m²で、面積要件不足による除外の方が大きいというのはどういう理由ですか。この団地すべてをまとめて故障による除外とはならないのですか。

【事務局】

団地番号 8-34 については、故障によって除外となる 296 m²部分の地権者と面積要件不足によって除外となる 379 m²部分の地権者が異なりますので、除外となる理由もそれぞれ異なります。また、面積要件不足によって除外となる地権者の同意書を添付した上で、買取り申出書の提出を受け付けていますので、一団全員の同意のもとで除外となっております。

【柴田委員】

面積要件不足によって除外となる地権者については、当人同士で話し合いを行った上で除外となるということですね。理解しました。

【隅田委員（会長）】

その他、ご意見・ご質問等ありますでしょうか。なければ、質疑を終了とし、これより採決に入ります。議案第1号「西三河都市計画 生産緑地地区の変更」について、賛成の方は挙手をお願いします。

【各委員】

－全員挙手－

【隅田委員（会長）】

ありがとうございます。全員挙手となりますので、原案どおり「可決」となります。

それでは、次の意見聴取事項に移ります。意見聴取事項第 1 号「特定生産緑地の指定」について事務局より説明をお願いします。

【事務局】

それでは、意見聴取第 1 号の説明させていただきます。

はじめに特定生産緑地制度について、今一度ご説明させていただきます。1 ページ目の「特定生産緑地制度について」という資料は、特定生産緑地の指定申出書が提出された際に、地権者全員に対して、直接窓口にて説明及び配布した資料となります。

知立市内の一部を除く生産緑地地区については、平成 4 年 12 月 4 日に指定をしており、令和 4 年 12 月 4 日に指定から 30 年が経過します。そのため、12 月 4 日以降は「指定から 30 年が経過した」ことを理由とした買取り申出が可能となります。そのため、都市内の農地保全を目的として生産緑地法が平成 29 年に改正され、新たに「特定生産緑地制度」が創設されています。この特定生産緑地に指定されますと、これまでの生産緑地に対する行為制限などの規制や税制の優遇措置が令和 4 年 12 月 4 日から 10 年間延長されることとなります。

次に、特定生産緑地の指定の有無に応じて生じる影響について説明します。

まず、「特定生産緑地の指定を受けた場合」についてですが、「指定から 30 年経過した」ことを理由に買取り申出をすることができなくなり、これまでどおり、買取り申出の理由が「主たる従事者の死亡もしくは故障」した場合に限定されることとなります。次に行為制限については、農地としての管理義務や建築物等の建築規制が、10 年間延長されることとなります。続いて税制優遇についてですが、これまでどおり固定生産税は農地課税のままとなり、相続税等の納税猶予は次世代の方も受けることができます。続いて指定についてですが、特定生産緑地に指定された後は、10 年おきに特定生産緑地の指定を継続するか否かの判断が可能となります。

次に、「特定生産緑地の指定を受けなかった場合」ですが、生産緑地地区の指定から 30 年が経過した令和 4 年 12 月 4 日以降であれば、いつでも買取り申出が可能となります。ただし、買取り申出がいつでも可能になるというだけで、自動的に生産緑地地区から除外されるという訳ではありません。そのため、行為制限については、農地としての管理義務や建築物等の建築規制が引き続き継続となります。買取り申出の手続きが完了した後に、はじめて行為制限が解除となり、農地以外の土地利用が可能となります。次に税制優遇については、いつでも買取り申出が可能になるため、固定資産税は宅地並み課税となり、次世代の方が相続税等の納税猶予を受けることができなくなります。また、生産緑地地区に指定されてから 30 年を過ぎてしまうと、特定生産緑地への指定はできません。知立市の場合ですと、令和 4 年 12 月 4 日が指定の期限となりますので、それまでに特定生産緑地へ指定が必要となります。

それでは、2 ページ目をご覧ください。こちらは、特定生産緑地の指定に関する手続きについて、これまでの経過と今後のスケジュールをまとめたものになります。まず、これまでの経緯としまして、特定生産緑地制度が施行となったのは平成 30 年 4 月 1 日で、その後知立市では、生産緑地の地権者を対象とした「制度に関する説明会」を令和元年 10 月に 2 回開催しています。そして説明会の 2 か月後、令和元年 12 月に事前の指定意向調査票を送付し、地権者より提出いただいております。その後、令和 2 年 12 月に「指定に関する申出書」を送付、令和 3 年 8 月に地権

者全員からの提出が完了しています。その後、令和3年11月に都市計画審議会にて意見聴取をさせていただいており、12月に特定生産緑地の指定公示を行い、農地等利害関係人に対して通知文を送付しています。

本市では、地権者の指定意向を最大限考慮したいと考えていますので、昨年の指定公示以降も指定申出の変更を受け付けており、9月には指定しない地権者に対して改めて最終確認を実施しています。

本日の審議会で意見聴取させていただく内容は、昨年の指定公示以降に指定申出の変更があった案件になります。意見聴取後は、指定の公示及び農地等利害関係人への通知を早急に行う予定をしています。また、本日の審議会以降に相続等による指定申出の変更があった場合には、審議会の代表として隅田会長に意見聴取させていただき、地権者の指定意向を最大限考慮したいと考えておりますので、ご承知おきくださいますようお願いいたします。

それでは、3ページ目をご覧ください。こちらは、「特定生産緑地の指定申出状況」についてまとめた表になります。まず申請者ベースでの集計では174人中142人が特定生産緑地に指定、32人が不指定となっています。次に、筆数ベースでの集計では、全488筆の内、409筆：17.4haが特定生産緑地に指定、79筆：3.1haが不指定（一部不指定含む）となっており、市内の生産緑地の約85%が特定生産緑地に指定されます。

それでは、4ページ目をご覧ください。こちらは特定生産緑地の指定公示の図書になります。表内の黄色に着色されている部分が、今回変更となる区域の面積になります。一団ごとの表となっており、新規指定を行う区域の合計面積が4,534㎡、指定解除となる区域の合計面積が7,036㎡となっています。

次に5ページ目の特定生産緑地の総括図をご覧ください。この総括図の中で○印の付いている箇所が今回変更する箇所になります。主な変更の理由としましては、相続が発生したことにより相続人の同意を再取得し指定となったもの、土地活用の計画が決まり不指定に変更したものなどがあります。

次に、6ページ目をご覧ください。こちらは、変更のあった各図面を拡大した位置図になります。位置図の凡例についてですが、生産緑地地区は緑色の枠線で囲まれており、その中で既に特定生産緑地に指定されている区域については、緑色に着色され、指定しない区域については白抜きになっています。変更となる箇所については、新規で指定する区域を赤色の枠線で囲い、解除となる区域については、黄色に着色されています。

この6ページ目の位置図でいいますと、団番号4-67は766㎡を新規指定、団番号4-5は1,244㎡が指定解除となっています。

新規指定を行う区域は6団地：4,534㎡、指定解除を行う区域は11団地：7,036㎡となっております。

以上が、意見聴取第1号の「特定生産緑地の指定」についての説明になります。

【隅田委員（会長）】

事務局の説明が終わりました。ただいまの説明について、何かご意見・ご質問等ございましたら挙手をお願いします。

【石原委員】

配布資料の4ページにある表の中の新規指定区域というのがありますが、この新規指定というのは、生産緑地地区ではない区域を新規で特定生産緑地に指定したということですか。

【事務局】

こちらの表の新規指定区域というのは、既に生産緑地地区に指定されている区域の中で、昨年の時点では特定生産緑地に指定しないとの申出があった地権者から、その後に変更申出書が提出され、今年、特定生産緑地に新たに指定をすることになった区域を意味しています。そのため、生産緑地地区ではない区域を新たに新規で指定したということではありません。

【石原委員】

逆にこの同じ表の中の解除区域というのは、一度特定生産緑地の指定を希望していたが、その後特定生産緑地の指定を取りやめにする区域のこと、という認識でよかったですか。

【事務局】

そのとおりです。

【石原委員】

配布資料の3ページ目の特定生産緑地の指定状況において、32の方が指定しないということですが、この32の方は特定生産緑地制度をしっかりと理解したうえで指定しないという選択をされているという認識でよかったですか。

【事務局】

市としては、特定生産緑地の指定申出書を地権者等が提出する際には、必ず窓口を持参してもらおう対応としており、受理する前には提出者に今一度制度の説明をして確認した上で受理しています。また、今年の8月以降から特定生産緑地に指定しない農地の状況を確認し、道路の接道状況などを踏まえて、市の方から再度、接触を行い、制度の説明及び指定を解除した後の土地活用のヒアリング等も実施しておりますので、しっかりと理解していただいたうえで、指定しないという選択されていると認識しております。

【柴田委員】

生産緑地地区番号8-18ですが、生産緑地地区が683㎡で、既に特定生産緑地に指定されているので626㎡となっているので、この時点で57㎡は指定しないという申出だったが、その後さらに313㎡を解除したいという申出があったという認識でよかったですか。

【事務局】

ご指摘のとおりで、生産緑地地区番号8-18については最終的に、元々指定をしていない57㎡に追加で解除の申し出のあった313㎡を加えた、370㎡が指定されず、残りの313㎡が特定生産緑地に指定ということになります。

【隅田委員（会長）】

残りの 313 m²だけでは 500 m²を下回っているから面積要件不足になるのではないか。

【事務局】

生産緑地地区番号 8-18 は特定生産緑地に指定をする区域の面積が、生産緑地地区の要件である 500 m²を下回ってしまいます。そのため、周囲にある生産緑地と一団の組替えを行い、残りの 313 m²を近くの一団の中に組み込み 500 m²を維持し、面積要件不足による除外とならないようにすることを検討しています。その際には、残りの 313 m²の地権者に営農の意思をヒアリングし、その意思を考慮したうえで検討を行います。

【隅田会長】

他にありませんか。

なければ、質疑を終了し、審議事項については終了とします。

それではこれもちまして、本日の都市計画審議会を終了いたします。ご協力いただきありがとうございました。

以上