

令和5年度第1回八尾市都市計画審議会

日時：令和5年11月9日（木）午後3時00分～

場所：八尾市役所 本館8階 第二委員会室

○事務局 それでは定刻となりましたので、ただ今より、令和5年度第1回八尾市都市計画審議会を開催させていただきます。委員の皆様におかれましては、公私とも大変お忙しい中ご出席賜りまして、厚くお礼申し上げます。

私は、司会をさせていただきます、事務局の眞壁と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、はじめに資料の確認をお願いいたします。

まず、先日お送りいたしました「審議会委員名簿」、「次第」、「議案書」、「参考資料」、「協議事項」以上となっております。不足等ありましたらお知らせいただけますでしょうか。

それでは、今年度最初の審議会となりますので、委員の皆様方をご紹介させていただきます。委員名簿の方をご覧いただけますでしょうか。

恐れ入りますが、お名前を読み上げましたら、その場にて一度ご起立いただきまして、その後ご着席いただければと存じます。

八尾市都市計画審議会会長の川田会長でございます。

○川田会長 川田です。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局 岩崎副会長です。

○岩崎副会長 岩崎でございます。どうぞよろしくお願い致します。

○事務局 植栗委員です。

○委員 植栗です。よろしくお願い致します。

○事務局 大島委員です。

○委員 大島です。よろしくお願いいたします。

○事務局 岡委員です。

○委員 岡と申します。よろしくお願いいたします。

○事務局 岡田委員です。

○委員 岡田と申します。よろしくお願いいたします。

○事務局 廣川委員ですが、所用により欠席となっております。続きまして山口委員です。

○委員 山口です。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局 吉川委員です。

○委員 吉川です。よろしくお願いいたします。

○事務局 吉田委員です。

○委員 吉田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局 今回新たに委員になりました、田中慎二委員です。

○委員 よろしく申し上げます。

○事務局 五百井委員です。

○委員 五百井でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局 田中久夫委員ですが、所用により欠席となっております。田中裕子委員です。

○委員 よろしく申し上げます。

○事務局 今回新たに委員になりました、西川委員です。

○委員 西川です。よろしくお願いいたします。

○事務局 今回新たに委員になりました、山中委員です。

○委員 山中です。よろしくお願いいたします。

○事務局 大森委員です。

○委員 大森です。よろしくお願いいたします。

○事務局 福平委員です。

○委員 福平です。よろしくお願いいたします。

○事務局 齊藤委員です。

○委員 齊藤でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局 今回新たに委員になりました、木村委員ですが、所用により欠席です。

なお、今回新たに委員になられた方への「委嘱状の交付」につきましては、本来ならばお一人お一人にお渡しすべきところでございますが、時間の都合上、机上に配布させていただいておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは続きまして、大松市長より挨拶を申し上げます。

○大松市長 皆さんこんにちは。ご紹介いただきました大松でございます。本日は八尾市都市計画審議会を開催いたしましたところ、日常大変お忙しい中、ご参集をいただきまして、感謝申し上げます。また、日頃からは都市計画行政をはじめ、市政全般の推進にあたりまして、ご理解・ご協力いただいておりますことに、重ねて感謝を申し上げます。

今、八尾市におきましては約38年、40年近く動かなかった八尾空港の西側跡地の用地をいよいよマーケットサウンディングを始めまして、動き出すような状況になってきました。また、西郡エリア、この部分につきましても、いま市営住宅を集約化する中で土地を見出しながら新たなまちづくりをしていこうと。また山手地域におきましては、まだ決定したわけではございませんが、やはり山手のこういった自然遊休農地を活用した魅力あるまちづくりもこれから取り組んでいこうというような思いを持っているところでございます。

そういったところで皆さん、それぞれの分野でご活躍いただいている委員さんばかりでございますので、ぜひそのへんのご意見等も今後賜る場面が出てこようかと思っておりますので、引き続きお力添えいただきたいというふうに考えております。

併せまして今、市民の利便性の向上というところで、行政のDX化の推進をいたしております。積極的なデジタル化やICTの活用というところで、今年度末の予定でございますが、用途地域・生産緑地等の都市計画情報に加えまして、防災・道路等の情報の閲覧・印刷を全国どこでも、いつでも、だれでも可能にする「公開型GIS」を構築する予定となっております。この場をお借りいたしましてご報告させていただきます。

また、本日の審議会の付議案件につきましては「東部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」でございます。

どうか委員の皆さまの豊富な知識と経験による忌憚のないご意見を賜りまして、本日の審議会をどうかよろしくお願い申し上げる次第でございます。

まだまだコロナ終息はしておりません。また、インフルエンザも今非常に流行っておりますので、どうか委員の皆様におかれましては、お体ご自愛いただく中で、更なるご活躍をしていただきますことをお祈り申し上げまして、私からのご挨拶とさせていただきます。どうか本日は最後までよろしく願いいたします。

○事務局　ありがとうございます。大松市長につきましては、公務の都合により、ここで退席させていただきます。

○大松市長　よろしく申し上げます。

○事務局　今回付議いたします案件は、八尾市の決定案件であります議案第114号「東部大阪都市計画生産緑地地区の変更」についての1件でございます。

また、協議事項が1件ございます。

なお、本日の出席者は「八尾市都市計画審議会条例」第6条第2項の規定にあります委員の2分の1以上の出席をいただいておりますので、定足数を満たしていることをご報告いたします。

それでは、議事進行について、会長にお願いしたいと思います。川田会長よろしく願いいたします。

○川田会長　それでは、これより議事進行をさせていただきたいと思っております。審議に入る前に、八尾市都市計画審議会運営規程第9条に基づき、私の方から、今回の会議録に署名いただく方を指名したいと思います。

今回、岡委員と福平委員に署名をお願いしたいと思っておりますが、よろしいでしょうか。はい、よろしくお願いたします。

では、議案第114号について事務局より説明をお願いします。

(事務局説明)

○事務局　農とみどりの振興課の柴田と申します。よろしくお願いたします。

それでは議案第114号、東部大阪都市計画生産緑地地区の変更について、お手元の議案書の1ページから4ページ、参考資料の1ページから35ページについて説明させていただきます。失礼して、着座にて説明させていただきます。

前のパワーポイントの方で説明していきますので、そちらと併せてご覧になっていただければと思います。

今回の説明の内容ですが、順に、1点目「生産緑地地区とは」、2点目「今回の変更について」、3点目「スケジュールについて」、説明をいたします。

まず1点目としまして、生産緑地とは市街化区域内に指定される農地等で、「農林漁業との調整を図りつつ、良好な都市環境の形成に資することを目的」とされており、現況が農地、一団地として300㎡以上など、一定の条件に該当するものを指定します。本市におきましては、平成4年より生産緑地を指定しております。

次、生産緑地区域内の行為の制限についてございますが、農地等として管理が義務づけられ、住宅、事務所などの建築、そのための宅地造成などはできないこととなっております。

ただし、農業等を継続して営むために必要不可欠なもの、また生産緑地の保全に著しい支障を及ぼさないもの、かつ、農業等の安定的な継続に資するものや公共施設等の設置については除外されます。生産緑地法第7条、8条に謳われております。

次に、生産緑地地区内の行為制限の解除について。買取り申出ということで、公共施設の設置や、所有者からの生産緑地の買取り申出により解除される場合がございます。

この買取り申出は、生産緑地の都市計画決定の日から30年経過した場合や、主たる農業従事者の死亡または故障によって、農地としての管理が不可能となった場合、行政に時価で買取るべき旨を申し出ることが出来る制度でございます。

この買取り申出は、申出があった日より、市等に対して買取り希望の有無の照会の後、他の農業従事者へのあっせん期間があり、3か月以内に買取り希望がない場合は、その時点で制限解除となり、都市計画の変更手続きへと進むこととなります。

本来であれば、申請を受ければその都度都市計画審議会を開催し、ご審議していただくところではございますが、年間数十件の受付があり、審議会の回数が増えることにより、事務量の増加、及び出席していただく委員の皆様のご負担も過大となることから、生産緑地地区の審議については、八尾市では年1回とさせていただいております。

都市計画決定事項である生産緑地地区の変更につきましては、地区の追加、地区の廃止、それらに伴う区域変更の3つがございます。

まず地区の追加でございますが、新たに生産緑地地区として指定を行う場合に生じます。

生産緑地として指定を行う条件としましては、1点目、現況が農地であること。2点目、公害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全、公共施設等の用地に適していること。3点目としまして、一団地が300㎡以上。そして、用排水路等があり、営農継続可能な条件を満たすことでございます。

次に地区の廃止ですが、公共施設の設置や、主たる農業従事者の死亡または故障により営農が困難になった場合に、先ほど説明いたしました「買取り申出」により生じます。

そして、区域変更については、先ほどご説明しました、「新たに生産緑地地区の指定を行う場合」、「公共施設の設置」、「買取り申出」によりに生じます。

それでは、生産緑地地区の追加・廃止・区域変更について、今回変更を付議しております区域の中から、一部の区域を用いて説明させていただきます。

地区の追加としましては、こちらは参考資料の34ページをご覧ください。スクリーン左側が変更前となっております。右側が変更後となっております。変更前の図面で、赤い丸で囲まれた白抜きの地区が、スクリーン右側で変更後、緑になっている所、斑点模様となっております。この斑点模様が地区の追加を表したものです。「山本町南第8」は、新たに追加した生産緑地となります。そこの現況の写真がこちらのようにとなっております。

畝を作ってまた初期の段階なので作物はできていないですが、畑となっております。これが新しく追加されたものです。

次に地区の廃止ですが、こちらは参考資料の5ページ、左上に詳細図2と書かれております。「南久宝寺第9」でございます。こちらの画面の左側、変更前の図面でございます。現在すでに都市計画決定している地区「南久宝寺第9」でございます。右側、変更後の図面では赤い丸の中の黒塗り箇所が緑の縦縞になっております。この縦縞が区域の廃止を表したもので、「南久宝寺第9」は既存の生産緑地より廃止となります。

次に区域変更について説明させていただきます。こちらは、参考資料8ページ、詳細図5となっております。「弓削町南第4」でございます。こちらも左側、変更前の図面で赤く囲まれた黒塗りの地区は、現在すでに都市計画決定している地区「弓削町南第9」でございます。右側、変更後の図面では赤い丸の中の黒塗り箇所が一部縦縞になっております。黒塗りの箇所が一部緑の縦縞になっており、この区域の廃止を表したもので、「弓削町南第4」においては既存の生産緑地より一部廃止となるため、区域変更となります。

次に今回の変更について、でございますが、今回の変更対象である「46地区」全

地区毎の変更理由及び地区面積を表示した一覧表を、参考資料の1ページから新旧対照表にて具体的に示しておりますが、全体での説明をさせていただきます。

今回の変更は、先ほど説明させていただいたように、追加、廃止、区域変更による面積表記の変更でございます。八尾市全体の地区数では611地区。面積にして120.13haへ変更となるもので、変更理由は、「市街化区域内の優れた環境機能及び多目的保留地機能を有する農地等を計画的に保全し、もって良好な都市環境の形成に資するため追加するもの」、また「農業従事者の死亡または故障及び生産緑地指定から30年経過した土地について廃止及び区域変更するもの」であります。

今回の変更前後を比較しますと、地区数としましては621地区から611地区へ10地区減少しております。面積につきましては123.23から120.13ha、3.1haの減少となっております。

変更の内容につきましては、地区の追加としまして、新規指定による追加地区が1件、「買取り申出」が原因で分断され新たになるものが2件、計3件となります。

地区の廃止としましては、主たる農業従事者の故障を理由に「買取り申出」が生じたものが2件、主たる農業従事者の死亡を理由に「買取り申出」が出たものが5件、生産緑地指定から30年経過を理由に「買取り申出」が出たものが7件、買取り申出により道連れとなったものが1件、計15件となりました。

次に区域変更としましては、主たる農業従事者の故障を理由に「買取り申出」が生じたものが6件、主たる農業従事者の死亡を理由に「買取り申出」が生じたものが6件、生産緑地指定から30年経過を理由に「買取り申出」が生じたものが15件、買取り申出による分断が生じたものが2件、区域編入によるものが2件、公共施設等の設置が生じたものが1件、計32地区となっております。

以上の50件の変更の内容が内訳となります。

地区数としましても、追加によるもので3地区増加、廃止によるもので13地区減となり、昨年に比べて10地区減となっております。



区域変更になった地区は30地区となり、地区全体の変動は46地区となります。

最後に今後のスケジュールでございますが、府協議の方を9月26日に終わらせて、この案の縦覧を10月3日から10月17日に行いました。そして本日11月9日に都市計画審議会にかかっております。今後問題が無ければ、12月の予定で告示する予定でございます。以上でございます。

(質疑応答)

○川田会長 説明ありがとうございます。只今説明にありました生産緑地の指定に関する議案に、何かご意見やご質問がありましたらどうぞよろしくお願ひします。いかがでしょうか。どうぞ。

○委員 改めてですけれども、買取り申出というのはどういうふうに処理しているのですか。説明お願ひします。

○川田会長 事務局、よろしくお願ひします。

○事務局 まず農業従事者、所有者の方から買取り申出を出していただいて、ここで受け付けます。1か月以内の形で市、もしくは大阪府、公共機関の方に「買取りしますか」という照会をします。その後、無い場合は農業従事者様の方に斡旋して、2か月経ってトータル3か月後には行為制限の解除、という形になっております。

○委員 買取りの申出があつて、それを一般に公開しているわけですか。買取りするのは農業者が買い取っているわけですか。

○事務局 買取りする場合は農業者ということになります。農業委員会さんの方と連絡を取り合ひまして、そちらの方の情報はないか、という形での確認をしております。

○川田会長 いかがですか。

○委員 分かりました。

○川田会長 よろしいですか。他に質問・ご意見ございましたらよろしくお願ひします。他にご意見等がないようですので、事務局の提案のとおり、議案第114号

について、議決したいと思いますですがよろしいでしょうか。異議ございませんでしょうか、皆さん。

(異議なし)

○川田会長　　ご異議ございませんので、八尾市都市計画審議会運営規程第5条に基づき、議案第114号については、事務局の提案どおり議決いたします。

続きまして、本市議会の議決事項ではございませんけれども、協議資料にまとめてございます「特定生産緑地の決定について」本審議会の意見を求められておりますので、事務局から説明をお願いいたします。よろしく申し上げます。

(事務局説明)

○事務局　　それでは、「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。今回ご説明の内容は、協議事項の1ページについてですが、画面にあるパワーポイントをもとにご説明いたしますので、前方もしくは後方の画面をご覧ください。

まずはじめに、生産緑地の現状についてのご説明いたします。

生産緑地の指定につきましては、1992年(平成4年)から指定を行っており、2022年(令和4年)には地区指定から30年を迎えることとなり、特段の理由なく買取り申出ができるようになることから、開発等が進み、都市農地の減少が懸念されます。

そこで、今後も市街化区域内で継続して営農を行えるように、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」が創設されました。なお、本市においては、全体の9割が平成4年に指定された生産緑地となっておりますが、毎年新規の生産緑地の指定申請を受け付けております。

次に、特定生産緑地の制度について、ご説明いたします。画面に映しておりますのは、生産緑地法第10条の2の概要となっております。

まず、決定権者については、市町村長であります。

次に指定対象となりますのは、申出基準日(指定日から30年を経過する日)が近

く到来する生産緑地のうち、周辺の地域における公共空地の整備状況等を勘案し、良好な都市環境の形成を図る上で特に有効であると認められるものとなっております。

本市においては、生産緑地法、農地法等の関係法令に違反もしくは抵触していないこと、また、指定後10年間、農林漁業の継続が可能と判断できる場合に、指定を行います。

次に指定の期限ですが、申出基準日までに指定する必要があり、指定後は10年を経過する日までに指定することとなっております。

次に指定の条件ですが、所有者や抵当権者等の農地等利害関係人全員の同意を得ると共に、市町村都市計画審議会の意見を聞かなければならないとされております。

よって、特定生産緑地の指定は、都市計画決定ではなく、協議事項として、今回の審議会に諮らせてもらっております。

図面に示しているのは、特定生産緑地の制度について、図化したものになります。

こちらは、平成6年に指定された生産緑地をモデルにしております。

まず左側から見ていただきますと、平成6年に指定され、現在まで営農している状況で、令和6年に申出基準日が到来いたします。その前に特定生産緑地にするかどうかの判断を所有者等にさせていただきます。指定にあたっては指定申請書を八尾市に提出していただくことになります。

また、指定後は従来と同じように営農を継続することが可能となります。さらに、10年毎に特定生産緑地の指定期限を延長することとなります。ここから順に、次は令和16年、その次は令和26年、という形で10年毎に更新していくこととなります。

なお、途中で主たる農業従事者の死亡・又は故障によって農業が続けられなくなった場合は、これまでどおり、「買取り申出」をすることができます。特定生産緑地の指定を希望しない場合は、指定から30年後、主たる農業従事者の死亡や故障の事由なく、いつでも「買取り申出」が可能となります。ただし、生産緑地の指定から30年

経過後は、特定生産緑地に指定できません。また、相続税猶予等の税金の優遇措置はなくなることとなります。

特定生産緑地にかかる、手続きについて、実施した内容について、ご説明いたします。

まず、特定生産緑地指定希望の有無について確認するため、意向確認を実施いたしました。対象者は平成6年に生産緑地に指定された農地をもつ所有者に、令和4年8月初旬から意向調査を行い、令和5年3月にかけて受付を実施いたしました。

今回の指定者としましては1名、1筆、面積687㎡となりました。今回特定生産緑地に指定する生産緑地は、協議資料の1ページにお示ししている通りでございます。

昨年度は、平成5年指定で令和4年時も生産緑地である7地区、約0.49haが特定生産緑地になりました。

平成6年告示で現在も生産緑地である、令和6年12月で30年を迎える生産緑地の対象としましては、地区数は2、面積にして807㎡（0.08ha）、そのうち今回指定するのは地区数1、面積687㎡（0.07ha）が指定予定となっております。

最後に今後のスケジュールについてですが、本日の審議会にて意見をいただいた後、令和5年12月に指定告示を行い、2024年1月に申請者を含む農地等利害関係者へ指定を行った旨を通知し、令和6年の申出基準日の到来を迎えることとなります。

以上でございます。

（質疑応答）

○川田会長 説明ありがとうございます。特定生産緑地の指定事項、この案件について何かご質問なりご意見ございましたら、どうぞよろしく願います。

それでは、ご意見がないということで、この案件についてはこれで審議を終了したいと思います。この生産緑地及び特定生産緑地、この2件で本日の審議を終了したいと思います。それでは事務局にお返しします。事務局から何か他にありますか。

○事務局 大丈夫です。

○川田会長　ではこれもちまして令和5年度第1回八尾市都市計画審議会を閉会させていただきます。本日はどうもありがとうございます。それでは、最後に事務局に事務的なご連絡をお願いします。

(事務局説明)

○事務局　川田会長どうもありがとうございました。

本年度の審議会につきましては、今回を持って全て終了となっております。本日はお忙しい中、最後までご協力いただきまして、ありがとうございました。また、お車でお越しの方は無料駐車券用意しておりますので、事務局の方までお声かけお願いいたします。本日はどうもありがとうございました。