

令和3年度第1回八尾市都市計画審議会

日時：令和3年11月10日（水）午後3時00分～4時00分

場所：八尾市役所 本館8階 第2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3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。委員の皆様方には、公私とも大変お忙しい中ご出席賜り、厚くお礼申し上げます。

それでははじめに、資料を確認させていただきます。まず、先日お渡ししました資料、「審議会委員名簿」、「次第」、「議案書」、「参考資料」、「協議事項」、「報告事項」でございます。お手元にありますでしょうか。

それでは開会にあたりまして、今年度最初の審議会でありますので、本日も集りいただいた委員の皆様方をお手元の名簿に沿いまして紹介させていただきます。名簿をご覧ください。

大変恐縮ですが、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、その後ご着席いただきますよう、よろしくお願いいたします。川田会長でございます。

○会長 川田でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局 岩崎副会長でございます。

○副会長 岩崎でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局 植栗委員、大島委員、岡田委員でございますが、所要によりご欠席となっております。近藤委員でございます。

○委員 近藤でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局 中村委員でございますが、所要によりご欠席となっております。今回新たに委員になられました、廣川委員でございます。

○委員 廣川でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局 山口委員でございますが、ご欠席となっております。

(※遅れて途中から出席)

吉川委員でございます。

○委員 吉川でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局 吉田委員でございますが、所要によりご欠席となっております。今回新たに委員になられました、奥田委員でございます。

○委員 こんにちは。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られました、重松委員でございます。

○委員 重松でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局 大星委員でございます。

○委員 大星でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局 今回新たに委員になられました、竹田委員でございます。

○委員 竹田です。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局 田中久夫委員でございます。

○委員 田中久夫です。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られました、田中裕子委員でございます。

○委員 田中裕子です。よろしくお願いいたします。

○事務局 川崎委員でございます。

○委員 川崎でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局 松尾委員でございます。

○委員 松尾です。よろしくお願いいたします。

○事務局 齊藤委員でございます。

○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られました、西浦委員でございます。

○委員 西浦です。よろしくお願いいたします。

○事務局　　ご協力いただき、ありがとうございました。

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、お手元に配布させていただいておりますので、よろしく願いいたします。

それでは続きまして、大松市長より挨拶を申し上げます。

○市長　　皆さんこんにちは。市長の大松でございます。本日は、令和3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したところ、皆様方におかれましては、日中の大変お忙しい中ご参集いただきまして、誠にありがとうございます。

また、平素からは、本市の行政全般におきましても、ご理解ご協力いただいておりますことを、この場をお借りいたしまして感謝申し上げる次第でございます。

本日の都市計画審議会の付議案件は東部大阪都市計画生産緑地地区の変更であります。生産緑地については、平成28年5月に、都市農業振興基本計画が閣議決定をされ、宅地化すべきものから都市にあるべきものへと大きく方針が転換されたところがございます。

これを受けまして、生産緑地法が改正され、生産緑地制度を10年延伸する特定生産緑地制度が新たに創設されました。協議事項であります、特定生産緑地の指定については本制度を活用したものでありまして、本市といたしましても、都市部における農地の保全に取り組んでいるところでございますので、本日ならびに今後におきましても、委員の皆様のご豊富な知見、また経験による、忌憚のないご意見を引き続き賜りますようお願いを申し上げます。甚だ簡単ではございますが、私からの開会の挨拶とさせていただきます。どうかよろしく願いいたします。

○事務局　　ありがとうございました。なお、ここで市長におかれましては、公務の都合により退席させていただきます。

○市長　　よろしく願いします。

○事務局　　それでは、今回付議させていただきます案件は、八尾市決定案件であ

ります、議案第 112 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、報告事項が 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。定足数を満たしておりますことをご報告いたします。

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

○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。今回は川崎委員と齊藤委員に
お願いしたいと思います。よろしいでしょうか。

(両者承諾)

では、議案第 112 号について事務局より説明をお願いいたします。

○事務局　それでは議案第 112 号、東部大阪都市計画生産緑地地区の変更につ
きまして、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 23 ペ
ージについて説明させていただきます。失礼しまして、着座にて説明させていただきます。

今回の説明の内容ですが、順に、「生産緑地とは」、「今回の変更について」、「スケ
ジュールについて」ご説明させていただきます。

まず、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 300 平方メートル以上等、一定の条件に該当するものを指定しております。

本市におきましては、平成 4 年より生産緑地の指定をしております。

生産緑地地区内の行為の制限としまして、農地等としての管理が義務づけられ、住
宅、事務所等の建築、そのための宅地造成などはできないこととなっています。

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

しい支障を及ぼすおそれがなく、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ております。

しかし、生産緑地地区内での行為制限は、公共施設の設置や、所有者からの生産緑地の買取申出により解除される場合がございます。

この買取申出は、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出ることが出来る制度でございます。

この買取申出は、申出があった日より、本市や大阪国道事務所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には、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 25 件程度の受付があり、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、年 1 回とさせていただきます。

都市計画決定事項である生産緑地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、1 点目は現況が農地であること。2 点目は公害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等の効用、公共施設等の用地に適していること。3 点目は同一地権者で一団地 300 平方メートル以上。そして、用排水路等の営農継続可能条件を満たすことでございます。

次に地区の廃止でございますが、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、先ほどご説明いたしました「買取申出」に

より生じます。

そして、区域の変更につきましては、先ほどご説明いたしました、「新たに生産緑地地区の指定を行う場合」、「公共施設の設置」、「買取申出」等によりに生じます。

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 6 ページ、詳細図 4 の「北久宝寺第 2」でございます。スクリーン左側が変更前、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、変更後の図面では赤い丸の中の緑の斑点模様になっております。この斑点模様が地区の追加を表しますので、「北久宝寺第 2」は新たに追加した生産緑地となります。

次に地区の廃止でございますが、こちらは、参考資料 7 ページ、詳細図 5 の「清水町第 2」でございます。こちらのスクリーン左側、変更前の図面で、赤い丸で囲まれた黒塗りの地区が、現在すでに都市計画決定しております地区「清水町第 2」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ますので、「清水町第 2」は既存の生産緑地より廃止となります。

次に区域の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 6 の「宮町第 7」でございます。こちらのスクリーン左側、変更前の図面で、赤い丸で囲まれた黒塗りの地区は、現在すでに都市計画決定しております地区「宮町第 7」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。この区域の廃止を表しますので、「宮町第 7」におきましては既存の生産緑地より一部廃止となるため、区域の変更となります。

今回の変更についてでございますが、今回変更対象である 35 地区全地区毎の変更理由並びに地区面積を表示した一覧表を、参考資料 1 ページから新旧対照表にて具体的にお示ししておりますが、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、区域の変更、そして地積錯誤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 624 地区。面積にして 125.17 ヘクタールへ変更決定となるものです。変更理由としまして、「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により廃止及び区域変更するもの」としております。

今回の変更前後を比較しますと、地区数 633 地区から 624 地区へ 9 地区減少し、面積としまして 127.65 ヘクタールから 125.17 ヘクタールへ 2.48 ヘクタール減少となっております。

変更の内訳につきましては、地区の追加としまして、新規指定による追加が 3 件、「買取申出」が原因で地区が分断され、新たにできた地区が 1 件、計 4 件となります。地区の廃止としまして、主たる農業従事者の故障を理由に「買取申出」が生じた地区が 13 件となります。区域の変更としましては、新規追加の地区が 2 件、主たる農業従事者の死亡を理由に「買取り申出」が生じた地区が 1 件、主たる農業従事者の故障を理由に「買取り申出」が生じた地区が 9 件、公共施設等の設置が生じた地区が 1 件、計 13 件となります。その他としまして、地積錯誤による面積表記の変更が 5 件となります。以上の 35 件が変更の内訳となります。

今後のスケジュールですが、大阪府との協議を令和 3 年 9 月 3 日付けで完了しており、都市計画法第 17 条第 1 項の規定に基づき、都市政策課において、9 月 16 日から 9 月 30 日まで 2 週間の間、公衆の縦覧を行いました。縦覧者及び意見書提出は「なし」という状況でございました。今後、本日 11 月 10 日の都市計画審議会の議決を経て、12 月に告示を行いたいと考えております。

以上で、議案第 112 号 東部大阪都市計画生産緑地地区の変更について、説明を終わらせていただきます。ありがとうございました。

○会長 どうもありがとうございました。只今説明がございました、本議案につ

いて、何かご質問・ご意見等ございましたらよろしくお願ひいたします。

特にご意見等がないようでございますので、事務局の提案のとおり、議案第 112 号について議決してもよろしいでしょうか。異議ございませんでしょうか。

(異議なしの声)

異議ございませんということでしたので、八尾市都市計画審議会運営規程第 5 条に基づき、議案第 112 号について、事務局の提案どおり議決いたします。

続きまして、本審議会の議決事項ではございませんけれども、特定生産緑地の決定につきまして本審議会の意見を求められていますので、事務局より説明をお願いいたします。

○事務局　それではこれより、「特定生産緑地の指定」につきまし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 ページからになってございまして、画面にあるパワーポイントをもとにご説明させていただきますので、画面の方を確認いただければと思います。それでは、失礼して、着座にて説明させていただきます。失礼いたします。

まず初めに、生産緑地の現状につきまして、ご説明させていただきます。

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 年を迎えることになり、特段の理由なく買取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、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、本市におきましては、全体の約 8 割が平成 4 年に指定された生産緑地となっております。

次に、特定生産緑地の制度につきまして、ご説明させていただきます。

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、市町村長でございます。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ます。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ともに、市町村都市計画審議会の意見を聴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につきましては、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。

画面に示してありますのは、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 4 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いて、平成 4 年に指定され、現在まで営農している状況でございます。令和 4 年に申出基準日が到来いたしますので、その前に特定生産緑地にするかどうかの判断を所有者にてしていただきます。

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となります。また、指定後は、従来と同じ環境で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かどうかを判断していただけます。

なお、途中で主たる農業従事者の死亡、また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申出が可能となります。ちなみに、特定生産緑地の指定を希望しない場合は、指定から 30 年経過後、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ができません。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。

次に都市政策課で実施した内容につきまして、ご説明させていただきます。

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、意向の確認を実施いたしました。対象者は平成4年に生産緑地に指定された農地をもつ所有者であり、令和2年8月中旬から下旬にかけて実施をいたしました。

その結果、指定希望者としては656名、筆数としては1,542筆が希望となりました。

次に、特定生産緑地指定希望者を対象に、令和2年10月1日から令和3年3月31日にかけて受付を実施いたしました。

その結果、所有者数は747名、筆数は1,582筆、それらを集約いたしまして、地区数は526地区、面積は約102.91ヘクタールの指定申請を受付け、これらを指定するものであります。今回特定生産緑地に指定する生産緑地は、協議資料の1ページから42ページにお示ししているものになります。

なお、平成4年度に指定された生産緑地の地区数は565地区、面積110.60ヘクタールであり、今回指定するのはその約9割が指定を希望しております。

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、12月に指定告示を行い、1月に申請者を含む農地等利害関係人へ指定を行った旨を通知し、令和4年の申出基準日の到来を迎えることとなります。

以上で説明を終わります。ありがとうございました。

○会長 はい、ありがとうございました。只今説明がございました特定生産緑地の指定について、何かご質問・ご意見ございませんでしょうか。はい、どうぞ。

○委員 今回の特定生産緑地の指定ですが、これはこの当時に指定された物件が今回の対象なんですかね。ということは、これから以降のものについては、随時こういう協議が毎年出てくるということで認識してよろしいですかね。

○会長 はい、事務局どうぞ。

○事務局 はい、お答えさせていただきます。今回平成4年度の分が指定として30年経ちますので指定させていただくのですが、当然来年以降も平成5年、その次の年は平成6年に指定した分が順次来るので、特定生産緑地の指定に向けて手続きをさ

せていただきますので、これからまず 10 年間、数は少なくなりますが出てくるということ
ことです。それ以降も 30 年迎える案件については、継続して指定される方がいると思
いますので、指定の手続きをさせていただく予定でございます。

○会長 よろしいですか。

○委員 これはあくまでも協議ですから、事務的に協議をして、そういう対応
をしていくということで理解してよろしいですか。

○会長 はい、事務局どうぞ。

○事務局 はい。おっしゃっている通りで、申請者の方の手続きをしっかりと事務
局の方で手続きをさせていただいているということで、ご理解いただけたらなと思
います。

○会長 はい、他にご質問・ご意見ございますでしょうか。

○委員 今回、特定生産緑地の指定ということで、市町村としては実務の対応と
してされていらっしゃるのかなというふうに思うんですけど、この秋に、八尾市都市
農業振興基本計画というのが作られたと思うんです。先ほどの市長からのご挨拶の中
でも、生産緑地というのが宅地化すべきものから、都市にあるべきものとして、都市
部の農地の生産緑地が、農地であり緑地空間であると。農業振興と環境整備の方向性
が八尾市としても示されたと思うんですけど、都市計画上この秋に作られた八尾市都
市農業振興基本計画というのは、どういう位置づけにあって、今回のこの特定生産緑
地の指定というのはどういう意義があるのか、どういう位置づけになっているのか。
都市計画上で結構なので、教えていただけたらなというふうに思います。

○会長 はい、都市計画上の位置づけについてお願いいたします。

○事務局 はい、今の委員の確認事項でございますが、八尾市の都市計画部局と
しましては、まず上位計画が東部大阪都市計画区域マスタープラン、これは大阪府の
計画でございます。それと八尾市 6 次総合計画に基づきまして、私ども八尾市都市計
画マスタープランを昨年度策定させていただいております。

その計画と、各分野の計画の整合を図っていくということで、今委員のおっしゃっていましたが八尾市都市農業振興基本計画と整合を図っていくということで、八尾市都市計画と整合を図るということで取組ませていただいているものと認識させていただいております。

また、その中で生産緑地につきましては、農業を保全するという役割も担っているということで、今回生産緑地につきましても、指定に向けて取組ませていただいているというのが都市計画部局としてはそういう認識で取扱っておりますので、よろしくお願いたします。

○会長　　よろしいですか。はい、どうぞ。

○委員　　都市計画上でも、農業を保全していくというふうに答えがあったと思うんですけど、私も都計審に久しぶりに入らせていただいて、都市計画の色々なことを勉強もしていかなければいけないなと思うと同時に、やっぱり農業にすごく、やっぱり子育ての方とか非常に関心があって、有機農業とか八尾市に農業を残していかなければいけないのではないかな。そういう点で、今回秋に作られた八尾市都市農業振興基本計画を都市計画上どう掲げるのかなと思って聞かせていただいたんですが、その計画を見ていると、今回 2022 年問題で法律が一部改正されて、生産緑地から特定生産緑地の指定が市町村の実務の対応として行われているわけだけれど、政策的に一步踏み込んで、土地の所有者の方が「緑を残したい」「営農を継続したい」と思えるように打ち出していく必要があるんじゃないかと。

八尾市農業の課題があると書かれているんですね。政策的に一步踏み込んでということは農業だけの問題ではなくて、都市計画的にも、もっと広い範囲を色々総合的に踏み込んでいくのかなという思いがあるので、今回せつかくと言ったらあれなんですけど、10 年間特定生産緑地が指定となったわけなんですけど、10 年間はもちろんですし、10 年以降も続いていくためには、なんというか今このときに一步踏み込むというのが非常に大事じゃないかなと思うんですけど、そこについて今八尾市の都市計画

上、都市政策上でどういう考えをもっておられるかというのをお聞きできたらなと思います。

○会長 はい、じゃあ事務局、都市計画上一步踏み込んでどう考えておられるか。

○事務局 はい、都市計画的にはしっかりこういった特定生産緑地を指定しまして、農業を保全していくという役割は、私たち都市計画の役割かなと思っております。その中でも、委員のおっしゃっていましたが、市街地における農地というのは、都市における農地という役割の中でしっかり緑地という役割を担っておりますし、そういうところはしっかりと保全すべきところは保全していく、その役割として、国の出てきた方針に従って速やかに対応していくというのが、まず今の保全には必要なのかなというところで、しっかり都市計画における役割で担える保全というところについては、速やかに対応していくということで今現在取組ませていただいているところでございます。

○会長 よろしいですか。はい、他にご質問・ご意見ございますでしょうか。

○委員 一点だけお伺いしたいんですけれども、この2022年問題と言われて、平成4年当初から地区指定を受けている生産緑地が、八尾市ではほぼ8割ということですので、どれくらいの方が今後農地として残していただけるのかなというのはすごくときどきしながら注目していたんですけども、結果的にはそのうちの約9割が引き続き特定生産緑地として指定を継続することになって良かったなと思っていますが、また2割の地区がこれから先判断されていくことになるでしょうし、それと今回地区指定したのは対象の約9割ということですので、じゃあ1割の方はやっぱり農地としてではなくて別の活用をされるわけですね。こちらの担当としては、手続き上のことをやられていると思うんですけど、例えば今回、特定生産緑地の指定を求めなかった約1割の地権者さんたちは、なぜそうされたのかというのはこちらの担当の方でその理由を把握するようなシステムになっているんでしょうか。そのへんの事情が気になってきます。今後の動向にも影響するので、分かれば教えていただきたいなと思いま

す。

○会長 はい、分かりますか。

○事務局 すみません。私どもとしましては、今回継続して農地を営まれる、いわゆる特定生産緑地としての意向の方に対して手続きを行わせていただきましたので、30年を経て農地を辞められる、それがどういった原因かまでは今回確認はしておりませんが、例えば相続の関係、また、農地を引き継がれる農業従事者の関係でやむなく辞められた方もおられるという形で認識させていただいておりますが、個別個人さんのどういった事情があったのかまではちょっと確認していないというのは現状ですが、これからも農業従事者の相談については、私ども都市計画部局とそのほかの部局と連携させていただいて、取組んでいく必要があるという認識でございます。

○会長 はい、よろしいですか。

○委員 はい、結構です。そういうシステムになっていないということですけど、ただ今後の動向を見る上でも、できればそういうところも可能な限り把握していただけたらまた対策を打てるのかなと思います。質問させていただきました、結構です。

○会長 はい、他にご質問・ご意見ございますか。よろしいですか。

それでは他にご意見等ないようですので、今日の都市計画としての審議会の審議はこれで終了させていただきたいと思います。それでは事務局ほかになにかありますか。

○事務局 特には大丈夫です。

○会長 それではないようですので、令和3年度第1回八尾市都市計画審議会を開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した。

それでは事務局に後をお任せしたいと思います。

○事務局 ありがとうございました。それでは次回の審議会の開催予定になるんですけども、2月の開催を予定しております。詳細につきましては、また決定しましたら日時の方を連絡させていただきますので、よろしく願いいたします。

本日はお忙しい中、最後までご協力いただき、誠にありがとうございました。