

第2回八尾市都市計画審議会

日時：平成28年11月11日（金）

○事務局（立石） 定刻となりましたので、ただいまより平成28年度第2回八尾市都市計画審議会を開催させていただきます。

本日は、お忙しい中ご出席賜り、厚くお礼申し上げます。

私は、司会をさせていただきます、事務局の立石でございます。よろしくお願いいたしますします。

まず、初めに、資料の確認をさせていただきたいと存じます。先にお送りいたしました資料が、次第、議案書、参考資料、報告資料となっております。

お手元でございますでしょうか。

それでは、続きまして、田中市長より一言ご挨拶を申し上げます。

○田中市長 皆さん、こんにちは。平成28年度第2回目の都市計画審議会開催どうもありがとうございます。

今年に入りまして、八尾富田林線の大阪府決定がされました。また、当初にはですね、準防火地域の拡大をいたしました。そして、曙川南地区の土地区画整理事業は、仮換地が上手く推移が出てると、このようなことで、今まで種を蒔いてきたところは、ひとつひとつ形になり、そして前進してきてるかなと、このように思っております。

今日はですね、生産緑地地区の変更、そしてまた、立地適正化計画及び都市計画マスタープランについての変更等々についての報告、そしてまた、これも進めてまいりました、JR八尾駅から25号線、このエリアについては防火対策が十分でないということで、やはりしっかりと道を抜く事によって、安心・安全な地域をつくっていかうということで、先日地元説明会も開催させていただきながら、変更に向けて進めているところであります。それ以外にも、八尾のまちづくりの資するところでは、空き家条例を八尾市は国より一足早く、つくらせていただきましたが、法律ができあがり

ましたので、その整合性をしっかり取っていくということで、新たに準備を進めております。

また、飛行場の西側用地につきましても、この間、相当航空局・近畿財務局と話を進めさせていただくなかで、平29年度後半あるいは平成30年度前半ぐらいには、売却に向けた方向性が打ち出せるのではないかと、というふうにも考えておるところであります。

さらには、近鉄山本駅周辺の駅前整備もしていかなければなりませんし、平成30年度には、中核市へ移行をさせていただきますので、そういった意味では、景観行政団体に移行すると、こうゆうことで八尾のまちづくりの方向性をしっかりと、つくり上げていくことができるかと、こうゆうふうに私は考えております。ただ、やらなければならない課題はたくさんございまして、ひとつひとつ関係署庁とも調整し、進めていきたいと、このように考えているところであります。

皆さま方におかれましては、都市計画審議会、八尾の百年の大計をつくる、そういった意味では将来を担う大切な会議でございまして、ぜひ貴重なご意見を賜りましょう、よろしくお願いを申し上げて、私の冒頭のご挨拶にかえさせていただきたいと思っております。どうぞよろしくお願い申し上げます。

○事務局（立石） 市長、どうもありがとうございました。

今回付議させていただきます案件は、八尾市の決定案件であります、議案第90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。

このあと、事務局から説明させていただきますので、よろしくお願いいたします。なお、本日の出席者は16名で、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、岩本会長にお願い致したいと思います。よろしく申し上げます。

○岩本会長 それでは、これより議事進行をさせていただきます。審議に入ります前に、八尾市都市計画審議会運営規定第9条に基づき、私のほうから、今回の議事録に署名をいただく方を指名したいと思います。

今回は、能塚委員様と齊藤委員様に議事録のご署名をお願いいたします。

それでは、議案第90号東部大阪都市計画生産緑地地区の変更について、事務局よりご説明願います。

○事務局（廣田） 都市政策課の廣田です。よろしく申し上げます。

それでは、議案第90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1ページ～5ページ、参考資料1ページ～20ページについて説明させていただきます。失礼して、座っ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、1.生産緑地とは、2.今回の変更について、3.スケジュールについてご説明いたします。

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500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ます。本市においては、平成4年の法改正に伴い、生産緑地を指定しております。

ここで、この生産緑地についてでございますが、生産緑地地区内では、農地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いかなる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で、全体としての生産緑地の保全上支障がないものや、公共施設等の設置については除外されています。しかし、この生産緑地地区内での行為の制限は、公共施設の設置や、所有者からの生産緑地の買取り申し出により解除される場合がございます。この買取り申し出は、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旨を申し出ることができる制度でございます。そして、この買取り申し出は、申

し出があった日より、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、ほかの農業従事者へのあっせん期間があり、3カ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のが筋ではございますが、年間30件程度の受付があり、審議会の回数が増加することにより、事務量や出席していただく委員の皆様の負担が増大することから、生産緑地地区の審議については、年1回とさせていただいております。

ここで、都市計画決定事項である生産緑地地区の変更についてでございますが、地区の追加、地区の廃止、そして、それらに伴う区域変更の3つがございます。

1の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、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、3点目は、同一地権者で一団地500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、2の地区の廃止ですが、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し出により生じます。

そして、3の区域変更については、先ほど御説明いたしました、新たに生産緑地地区の指定を行う場合、公共施設の設置、買取り申し出が生じた場合に生じます。

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。

まずは追加について、ご説明させていただきます。こちらは、参考資料17ページ、詳細図14の今回変更を付議しております、東老原第3でございます。こちらの画面の左側が変更前、右側が変更後でございますが、お手元の資料の参考資料につきましては、変更後のみの掲載となっております。また、図中の黒塗りの地区については、

凡例にございますとおり、この地区全体が現在の都市計画決定済地区ということを示しています。左右両画面の赤丸で囲まれた地区については同じ地区を示しておりますが、右側の変更後の緑の水玉で表された部分が追加となっており、東老原第3は追加指定されたことを表します。

続きまして、地区の廃止について説明させていただきます。こちらは、参考資料10ページ、詳細図7の太田新町第12でございます。こちらの画面の左側、変更前の図面で赤丸で囲まれた、黒塗り地区は、現在すでに都市計画決定している地区太田新町第12でございます。こちらは、画面右側図面の赤丸の中の緑の縦じまが、この区域の廃止を表しますので、太田新町第12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18ページ、詳細図15の弓削町第3でございます。こちらの画面の左側、変更前の図面で赤丸で囲まれた黒塗り地区は、現在すでに都市計画決定している地区弓削町第3でございます。これが、画面右側図面の赤丸の中の緑の縦じまが、この区域の廃止を表しますので、弓削町第3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。

続きまして、地区の分断による追加について説明させていただきます。こちらは、参考資料14ページ、詳細図11の八尾木第14でございます。こちらの画面の左側、変更前の図面で赤丸で囲まれた黒塗り地区は、現在すでに都市計画決定している地区八尾木第14でございます。今回の変更により、画面右側図面の赤丸の中の緑の縦じまが、この区域の廃止を表しますので、八尾木第14は地区が分断され、北側の地区を八尾木第14の一部廃止による区域変更とし、一方で、分断された南側、つまり赤で着色した区域を新たに八尾木第17と、生産緑地番号を付け直したため、地区の追加としております。

最後に曙川南土地地区画整理事業施行地区内における仮換地指定処分に伴う生産緑地地区の位置及び面積の変更について、参考資料12ページ 詳細図9及び15ページ

詳細図 1 2 でございます。こちらの図面で黄色の線で囲われた地区は曙川南土地地区画整理事業施行地区を示しております。昨年度、曙川南地区の従前地での生産緑地地区の指定を行いました。地区数といたしまして 1 5 地区、面積は 1 . 7 2 ヘクタールでした。そして、今年 5 月に仮換地指定処分が行われましたので、平成 2 7 年度に指定した生産緑地地区の位置及び面積の変更を行います。変更後の地区数といたしましては、7 地区、面積は 1 . 1 3 ヘクタールとなっております。仮換地指定処分による、集約による廃止・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 1 2 ページ、詳細図 9 の刑部第 1 4 でございます。こちらの画面の左側、変更前の図面で赤丸で囲まれた黒塗り地区は、昨年度にすでに都市計画決定している地区、柏村町第 1 0、大字刑部第 1、大字刑部第 3、大字刑部第 4 でございます。今年 5 月の仮換地指定処分に伴い、減歩による面積の変更及び仮換地による位置の変更が行われ、画面右側図面の赤丸の中の緑の縦じまが、廃止を表しますので、柏村町第 1 0、大字刑部第 1、大字刑部第 3、大字刑部第 4 の一部は廃止扱いとなりますが、赤で着色してあります大字刑部第 4 に集約されるように仮換地が指定されておりますので、大字刑部第 4 の区域変更、そして刑部第 1 4 へ生産緑地地区の名称の変更を行っております。

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 5 6 地区、全地区ごと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 ページの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、廃止そして、区域変更でございます。八尾市全体の地区数で 6 7 6 地区。面積にして 1 4 3 . 2 1 ヘクタールへの変更決定となるもので、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及び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すると、地区数 6 9 1 地区から 6 7 6 地区へ 1 5 地区減少。面積は 1 4 6 . 5 6 ヘクタールから、1 4 3 . 2 1 ヘクタールへ 3 . 3 5 ヘクタール減少となっています。

変更の内訳は、まず、地区の追加が 7 地区ございます。新規指定によるものが 2 件、先ほどご説明させていただきましたように、区域変更により地区が分断されたことによる追加が 4 件、そして、仮換地指定処分に伴う追加が 1 件あり、合計で 7 件となります。

続いて、地区の廃止については、2 2 地区ございます。これにつきましては、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 6 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 4 件、公共施設等の設置により生じた地区が 2 件、仮換地指定処分に伴い生じた地区が 1 0 件あり、合計で 2 2 件となります。

次に、区域変更につきましては、2 7 地区ございます。これにつきましては、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 9 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 1 1 件、公共施設等の設置により生じた地区が 3 件、仮換地指定処分に伴い生じた地区 5 件があり、合計 2 8 件となりますが、同じ地区内で 2 件の買取り申出がありました地区が 1 地区ございましたので、地区数といたしましては 2 7 地区となります。

面積でみてみますと、追加により 1 . 4 4 ヘクタール増加、廃止により 2 . 4 4 ヘクタール減少、及び区域変更により 2 . 3 5 ヘクタール減少。全体で 3 . 3 5 ヘクタール減少している状況でございます。

最後にスケジュールでございますが、大阪府協議を平成 2 8 年 9 月 2 9 日付けで完了しており、都市計画法第 1 7 条第 1 項の規定に基づき、都市政策課において、1 0 月 7 日から 1 0 月 2 0 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す。

今後、本日、当都市計画審議会で議決を経て、年内には告示を行いたいと考えて

おります。

以上が、議案第90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1ページから5ページ、参考資料1ページから20ページについての説明でございます。

○岩本会長 はい、ありがとうございます。ご説明がありました。これにつきまして、何かご意見等ございますでしょうか。

はい、どうぞ。

○西川委員 今ご説明いただいて、生産緑地の、追加7、廃止が22、区域の変更27ということで、それまでの固定資産税の前後の税額試算はできていますか。おおよその概算というか。お願いします。

○岩本会長 お願いします。

○事務局（宮崎） 失礼いたします。資産税課の宮崎と申します。

固定資産税の概算でございますけれども、固定資産税については、個々に、場所によって変わってくるのでございますけれども、概算で言いますと、生産緑地から、例えばその土地が駐車場なり雑種地になる場合ですね、約、固定資産税としては、500倍から600倍ということになってまいります。場所によっては、多少前後がございますので、そのへんは概算ということで、ご了承いただきたいと思います。

○西川委員 分かりました。私は、農業協同組合ですので、都市農業振興基本法によって、平成4年に宅地か農地かということで、法が改正になりまして、いよいよ34年にはその時期が来るわけですがけれども、都市農地振興基本法で残すべき農地というか、これからの農地もやっぱり、緑空間や防災といった、そうゆうところへんも、残していかなければいけないので、今後、こういう大きな都塚や八尾木、刑部の地域はあるんですけど、これからの都市計画の中で、またできるだけ、そのような形で、我々農業者の団体としても、残していきたいなと思うんですけど、これからの構想というか、まだまだそのへんのとこどうゆうふうにお考えか、そのへんの将来展望を聞

かせてくれますか。

○岩本委員 はい、事務局お願いします。

○事務局（村田） はい、農業委員会、村田と申します。

今、都市農業振興基本法のご質問かと思えます。この分につきましては、国の方が基本計画を今年度策定終わります。地方計画となります、都道府県、それから我々市長村、今後していくわけでございますけれども、一定大阪府の方と情報共有をさせていただきながら、今、鋭意、大阪府の方では、審議等されてるんですけども、具体明確に、日程等はまだ出てきておりませんので、至急そういうの出ましたら、そういう方向でしていきたいと思えます。

○岩本会長 どうぞ。

○能塚委員 今回の案件で、地区が1.5地区減少されますよね、それから、面積で3.4ヘクタールと、パーセントでいうと、2パーセント代後半ぐらいになるんでしょうか、それだけ減少したということで、この数年間の動きを見た時に、今年の今回の案件の特徴のようなものを、どうつかまえておられる、生産緑地の変更等につきましてね、もし何か傾向ございましたら、教えていただきたいと思えます。

○岩本会長 はい、事務局お願いいたします。

○事務局（堀） ここ数年の推移ということで、24年度から28年度の変化でございますが、やはり毎年3ヘクタールほど、24年度から25年度で3.3ヘクタール、25年度から26年度で3.5ヘクタール、今年も3.35ヘクタールということで、おおむね例年どおりの推移で、ただし26年度から27年度につきましては、曙川南地区の市街化区域の編入に伴い、生産緑地の追加がございましたので、生産緑地としてはプラス、ほぼ0.02ヘクタール、ほぼ現状維持になるんですけども、ほぼ例年同じような推移で減っていったというのが、現在の実情でございます。やはり、生産緑地をいかに残していくかというのが、これからの課題だということで、国も先ほど説明がありましたが、都市農業振興基本法が閣議決定させて、地方計画に

ついてはどうしていくか決まっておりませんが、農業委員会さん産業政策課さんと一緒に都市計画部局としても一緒にできることを考えていきたい、このように考えております。

○岩本会長 他にございませんか。

はい、どうぞ。

○杉本委員 すみません。先ほどの説明の中で、生産緑地の廃止にともなって22件、その内容については、死亡、故障、公共施設、仮換地、こういうことで説明があったわけなんです、例えば生産緑地を外す場合はですね、公共事業、地方自治体でこれをまず買取をするというような、申出があったんかどうか、また行政側の方から買い取るという姿勢があったんかどうか、そこらへん聞かせていただけませんかでしょうか。

○岩本会長 はい、事務局お願いいたします。

○事務局（堀） はい、一定ですね、故障、死亡によります廃止につきましても、故障の場合はですね、診断書等を取っていただきまして、面談を行いまして、しっかり手続きを経たうえで、確認してるということでございます。買取り申出については、それぞれ出ております。国道事務所等関係機関に問い合わせを都市政策課の方でして、その中で一定買取があるなし確認をしまして、ないものについて、今回区域変更、廃止なりを行ったという手続きでございます。もちろん、なかったものについては、農業従事者へのあっせん2か月間を経て、3か月後に解除に、それぞれ手続きをしっかりと行っているというかたちでございます。

○杉本委員 例えば、生産緑地が今度、色んな事柄があってですね、外すということになった時に、例えば、この生産緑地法そのものについては、地方自治体を買取をしていくというような、ことが載ってるんですけども、そこらへんの意図的な、意図的というよりも、買取の申出っていうのは、行政側からするものなのか、それとも、例えば農業従事者がこの生産緑地を外すことによって、これを行政側を買うてく

れと、いようなかたちの中で、進行していくのか、そこらへんはどういうかたちになっているのか、ちょっと教えていただければと。

○岩本会長 はい、事務局。

○事務局（堀） 基本的にはですね、公共事業で事業の計画があって、そこを事業実施にあたって買いに行く場合は、公共のほうでお話に行く。ただ、今回の生産緑地の変更については、基本的に農業従事者さんの故障、死亡の理由が原因になって、申出が出てきてると、いうところがございます。今回は曙川南がございますので、その部分は仮換地処分によって、ということがございます。大部分は農業従事者からの死亡、故障による申出によるものをご理解いただけたらと思います。

○杉本委員 すみません。初歩的なことで申し訳ないんですが、例えば、そういうような農業生産者の方から、例えば死亡になったとか、故障になったと、そういうことで生産緑地を外すということになった時に、先ほどお話されたように、農業を引き続きやるということになれば、大変な税額になるということで、理解したらよろしいでしょうか。

○岩本会長 はい、事務局どうぞ。

○事務局（堀） 税額につきましては、死亡、故障されても、息子さんなりが農業されるのであれば、そのまま生産緑地は移行されていきます。ただ、次の代の方が、農業ができないということですので、死亡、故障による買取申出が出てると、いような現状でございます。

○杉本委員 はい、結構です。

○岩本会長 他にございませんでしょうか。よろしゅうございますか。

それでは他に意見などございませんので、事務局の提案どおり、議案第90号につきまして、承認してよろしゅうございますでしょうか。

（異議なしの声）

○岩本会長 ご異議ございませんので、八尾市都市計画運営規程第5条に基づき、

議案第90号につきましては、事務局の提案どおり承認いたします。

以上で、本日の議案は終了いたします。傍聴の方いらっしゃいますか。傍聴の方いらっしゃいましたら、ご退出お願いいたします。

【報告事項】

○岩本会長　それでは、これをもちまして平成28年度第2回八尾市都市計画審議会を閉会させていただきます。本日は大変ご協力を賜りまして、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（立石）　岩本会長。どうもありがとうございました。

次回の審議会の開催予定ですけれども、先ほどご報告ありましたけれども、本日報告させていただきました事項につきまして、付議及び協議事項として、2月上旬頃の開催を予定しております。詳細については決定次第またご連絡させていただきますので、よろしく申し上げます。本日はお忙しい中、最後までご協力いただき、まことにありがとうございました。