

令和5年度 第1回江南市都市計画審議会 議事録

1. 日 時 令和5年7月14日（金） 午後3時～午後4時15分
2. 場 所 江南市役所3階 第2委員会室
3. 委 員 出席委員12名  
加藤幸治、今村洋一、掛布まち子、長尾光春、牧野行洋、中村省三、  
岡田和明、倉知正憲、野田智子、松永金次郎、山口貴幸、杉本俊人
4. 傍聴者 0名
5. 資 料
  - 資料1  
次第3 都市計画・都市計画審議会について
  - 資料2  
議題（1）尾張都市計画生産緑地地区の都市計画変更について（事前説明）

■市長あいさつ

■各委員あいさつ

■会長、副会長の選出

■会長・副会長あいさつ

●次第3 都市計画・都市計画審議会について

(事務局) ～資料1に基づき説明～

— 質疑・意見等なし —

●議題(1) 尾張都市計画生産緑地地区の都市計画変更について(事前説明)

(事務局) ～資料2に基づき説明～

(委員) 買取申出のあった合計28件の内、申出の主な理由はなんですか。

(事務局) 買取申出の主な理由は、生産緑地指定後30年経過したことです。

(委員) 市が買い取りを断った理由はなんですか。

(事務局) 農地としてまとまった土地の買取申出がされなかったことや財政的に困難なためです。公園を整備する場合でも3,000㎡を超えるような大規模な面積が必要になりますので、買い取りはされませんでした。

まとまった土地の買取申出がなされた場合には、買い取ることも考えていきます。

(委員) 特定生産緑地に指定されている農地は資料には示されていないのですか。

(事務局) 生産緑地は都市計画変更ですが、特定生産緑地は都市計画決定ではなく行政手続きとなるため、今回の都市計画図書には示されていません。

(委員) 生産緑地が減少することで、浸水被害が酷くなることが想定され、このまま減り続けると公園用地等として活用が不可能になってしまいます。

全庁的に買取申出が提出された農地の活用について、日常的に協議ができる体制の構築が必要だと思います。

(事務局) 買取申出のフロー図にも記載されているとおり、買取申出が提出された農地については、庁内関係各課と県に照会しています。その上で、買い取る意向がないため、市としては

買い取りをしていません。

街区公園では、約1haや2haというような基準があります。一方で1,000㎡程の街区公園もありますので、緑の基本計画で位置付けられた土地利用方針と照らし合わせつつ、買取りすべき土地については買取りしていきたいと思えます。

(委員) 市に買取申出のあった生産緑地について、過去、買い取った事例はありますか。

(事務局) 近年では買い取った事例はありません。

(委員) 過去3年間で江南市に対して提出された買取申出に対して、県や市が買い取った事例はありません。昨年是一件、斡旋の中で個人同士の協議はありましたが、価格的に折り合いがつかず、成立しませんでした。

(委員) 特定生産緑地として指定された団地数や面積はわかりますか。

(事務局) 平成4年指定の生産緑地は約9.3haあり、その内、特定生産緑地に指定されたものは約6.4haになります。

(委員) 本審議会は後追いで、買取申出があった生産緑地の取り扱いについて認めてくださいというものです。都市計画課として打つ手が無いのであれば、横の連携を活かしてやることをやっていくのが良いと思えます。

生産緑地として継続して活用している方もいれば、中には管理が不届きなケースも見受けられるので、その点に関しての指導や管理を都市計画課や税務課等、関係各課が連携して目を光らせていただきたいと思います。

(委員) 生産緑地が都市計画変更によって除外された後、継続的に農地として地目が変わらず。家庭菜園等を行う場合は、農政課が管理することになるのでしょうか。

(事務局) その通りです。

ただ、税制優遇の点において、市街化区域内農地と生産緑地とでは全く違うため、土地所有者は土地の有効活用を考えることが多いと思えます。

今すぐに土地活用の予定はなく、当面、農業をされる可能性はありますが、将来的に別の活用を考えるということは個々それぞれあると思えます。

(委員) 生産緑地の団地数及び面積について、都市計画変更後が8haと記載されていますが、昨年12月に指定された特定生産緑地が約6.4haと記憶しています。特定生産緑地に指定されず、5年間の税制優遇を受けている既存の生産緑地と特定生産緑地の合計が8haということですか。

(事務局) その通りです。

- (委員) 平成6年に指定されてから30年を迎える生産緑地が0.8haありますが、それに向けた進捗状況を教えてください。
- (事務局) 平成6年指定の生産緑地については、既に全ての所有者の意向確認を終えています。今年の10月に本審議会の中で事前説明をさせていただき、来年1月に意見聴取ということで、委員の皆様方から意見を頂戴したいと思っています。
- (委員) 指定から30年経過を理由に買取申出が出されたものは今回示されているものだけですか。以前の審議会で取り扱ったものはありますか。また、今後の審議会で諮る可能性はありますか。
- (事務局) 今回提示している案件全て、初めて説明させていただくものです。
- (委員) 今後、指定から30年経過を理由とした買取申出は増えてくる可能性があるということですか。
- (事務局) その通りです。  
特定生産緑地に指定されていない生産緑地で、買取申出を出されていないところもあるため、今後、買取申出を出される可能性はあります。
- (委員) 資料17ページの123番1の生産緑地が買取申出されていますが、団地を組んでいる90番1は別の所有者ですか。  
面積要件を満たさないことから買取申出を出していなくても除外になってしまいますが、こういった場合の手続きはどうなるのでしょうか。都市計画決定が行われた場合は即座に除外されるのでしょうか。
- (事務局) 123番1と90番1の生産緑地はそれぞれ別の方が所有しています。  
事情については理由を併せて所有者にお伝えしており、都市計画変更後は通知文書が送付されます。
- (委員) 90番1の所有者は手続き上は何もしないということでしょうか。買取申出もできないのでしょうか。
- (事務局) 特定生産緑地に指定されていない生産緑地であれば、指定から30年経過を理由に買取申出を行うことができます。  
道連れ解除になる方は、手続き上は何もしなくても面積要件を満たさなくなるため、結果として都市計画変更により自動的に生産緑地から外れることとなります。  
ただ、予期せず外されてしまうことになるため、事前にこちらから今後の段取りや取り扱いの変更点、税制優遇が受けられなくなること等について事前にお伝えしています。

(委員) 行政としてしっかり説明してあげてください。

(委員) 田代町や曾本町の方で農地を所有している人がいますが、実質、農業を営んでおらず、税金が安いという理由から所有し続けています。ただ、売買もできないので、なにか対策してほしいという声を聴いています。

例えば、家が建つような土地であれば、市が買い取った後に造成し、家を建てて売れる見込みのある案件であれば買うというような考えはありますか。

(事務局) 生産緑地は市街化区域内の農地を指定していますので、例えば新しくアパート経営を検討する等、様々な土地の利活用の可能性を検討できますが、田代町や曾本町は市街化調整区域なので、全く考え方が変わり、利活用については非常に難しいと思います。

(委員) 生産緑地の仕組みについてですが、市街化区域は建物を建て、市街化を進めていくべきところですが、営農者に配慮して30年間で一代分を猶予することを目的とした制度です。想定では30年経過後は、生産緑地を外して家建て、人口が増加するというものでした。

しかし、30年経過した現在はこれまでお話があったような状態で、農業ができなくなり、土地が空いても中々使い道が無い。土地需要がここ数年上がってきているので、場所によってはハウスメーカー等が狙いを付けていることもあるかもしれません。

一方で、想定していた公共施設としての土地需要は衰退し、行政が購入することは基本的にはあり得ないと思います。更に、購入する場合は時価になるため、莫大な税金を投資することに対して全く理解は得られないと思います。

30年程前は、市街化区域内は高密になっていくのが良いと思われていましたが、多少、スポンジ化していた方が良いという方針が変わってきました。生産緑地についても、市街化のための種地として見ていただけだったのが、緑地の積極的な評価という観点から、農地の生産機能や防災面等が評価されるように変化してきました。

市民の方が価値を見出せるのであれば、ハウスメーカーと売買する程の投資は難しくても、ある程度の価格で買い取り、市民農園等、何かに活用していく動きは他の大都市では徐々に出てきています。市街化区域内農地を有効に使い、特に大都市の市街地の環境を維持・向上していこうとする動きはあります。

江南市の場合は大都市周辺ではありますが、高密でもなく、一方で市街化区域と同程度の市街化調整区域の市街地があります。

恐らく、売れる土地と売れない土地で値段は大きく違いますし、市街化調整区域でも宅地化できたということです。

生産緑地が解除され、地主さんは少しでも高額で売りたい一心だと思います。その様な状況では行政は財政的にも買うことができない。そんな中で、例えば、周辺の住民のために農地としては使わない土地を安く提供し、利活用において貢献したいという人が出てくると良いなと思います。

まちづくりとしての地域全体の機運が相当高まらないと難しい話ではありますが、徐々にそういった所が一つ二つでも出てくると変わってくるのではないかと思います。これだけ買取申出を出される生産緑地があっても、ハウスメーカーが活用を検討

するところがあるとはいえ、空き地として残るところも数多くあるのではないかと思います。

市街化区域内の土地利用としては良い例ではありませんが、場合によっては駐車場や資材置き場等の活用の仕方をするところも出てくるかもしれません。

極力、環境を悪くしないような程度利用で売ることができれば良いなと思いますが、誘導策が無いのが現状なので、悩ましく思っています。

(委員) 江南市は元々、市街化調整区域が多いところですが、他市も同様ですが、市街化調整区域に入ったすぐのところは殆ど発展してないのが現状です。当初指定から30年を迎えた後も特定生産緑地制度があるので、市街化調整区域でも何か対策ができると良いと思います。

江南市は非常に市街化調整区域が多いですが、江南市がこの先も繁栄していくためにも、何らかの対策は必要だと思いますので、ぜひ行政としても横の連携を図りつつ、検討していただけると良いのかなと思います。

#### ●次第5 その他 次回の開催日時等について

(事務局) 令和5年度第2回江南市都市計画審議会は、令和5年10月16日に開催予定  
場所は江南市役所3階 第2委員会室

■令和5年度第1回江南市都市計画審議会終了(16時15分終了)