

第 1 6 8 回平塚市都市計画審議会会議録

1 日 時 平成30年11月20日(火) 午後2時15分~午後3時45分

2 場 所 平塚市役所本館 619会議室

3 出席委員 15名

杉本 洋文、石原 健次、数田 俊樹、秋澤 雅久、片倉 章博、
小泉 春雄、平澤 映二、加藤 肖太郎、梶田 佳孝、佐藤 光夫、
鳥海 衡一、中村 晃久、三澤 憲一、高橋 義男(代理 和田 正
紀)、三枝 薫(代理 伊藤 浩)

4 欠席委員 0名

5 平塚市出席者

まちづくり政策部長	小林 岳
まちづくり政策課長	小野間 孝
都市計画担当	
担当長	齋藤 元
主 査	佐田富 雄一
主 査	関根 正樹
主 査	須藤 元
技 師	畠山 美紗子
まちづくり政策担当	
担当長	谷田部 栄司
主 査	高橋 健

6 会議の成立 委員の2分の1以上の出席を得ており、平塚市都市計画審議会条例第5条第2項の規定により、会議は成立していることを報告。

7 傍聴者 1名

8 議 事

(1) 審議案件

議案第 2 3 5 号 平塚都市計画生産緑地地区の変更 (平塚市決定)

(2) 報告案件

- ・平塚市生産緑地地区の区域の規模に関する条例 (骨子案) について
- ・平塚市用途地域等に関する指定方針及び指定基準の見直しについて

【審議会開会】午後2時15分

(会長)

事務局から定足数に達しているとの報告がありました。それでは、ただいまから第168回平塚市都市計画審議会を開会いたします。

先ほど司会からお話がありましたとおり、本日のこの会議は、平塚市情報公開条例第31条に基づき、公開での審議となりますので、よろしく願いいたします。

本日の会議の傍聴を希望しておられる方は1名おります。それでは、これから会議を始めますので、傍聴者を入場させてください。

本日の会議を傍聴される皆さんに申し上げます。

さきほど事務局からお渡しいたしました傍聴者の遵守事項をお守りください。

なお、遵守事項が守られない場合、平塚市都市計画審議会傍聴要領にしたがいまして、退場していただくことがありますのでご承知おきください。

次に、平塚市都市計画審議会条例施行規則第4条第2項の規定にしたがいまして、本日の審議会の議事録署名人をわたくしと梶田佳孝委員といたしますのでご了承願います。

それでは、お手元の次第、議事の審議案件であります、「議案第235号 平塚都市計画生産緑地地区の変更(平塚市決定)」について、議題といたします。

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235号「平塚都市計画生産緑地地区の変更(平塚市決定)」について説明いたします。議案の説明に入る前に、「生産緑地地区」の概要について説明いたします。

まず、生産緑地地区の概要でございますが、生産緑地地区は、市街化区域内の優れた緑地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、良好な都市環境の形成に資することを目的として、都市計画に定められるものでございます。

その特徴といたしまして、土地所有者の方には、「農地を適正に管理しなければならない」といった管理の責務や、「住宅等の建築物を建てることができない」といった規制が伴うものでございます。

また反面、指定を受けることにより、「宅地並み課税から農地並み課税へと税が軽減される」といった利点もございます。

さらに、生産緑地地区の指定の解除に係る行為として、生産緑地法第10条の規定による生産緑地地区の買取り申出という制度もございます。

次に、生産緑地地区の追加指定の流れですが、生産緑地地区の追加指定は、生産緑地法第3条に定めるもののほか、平塚市生産緑地地区追加指定基準に該当する農地について追加指定をしております。

追加指定の基準では、追加指定できる要件として、大きく2つ規定しております。1つ目に「都市環境の向上の観点から、公共施設用地として計画的に確保すべ

き農地等であること」、また、2つ目に「農林漁業と調和した良好な都市環境の形成を図る上で、必要と認められる一団の農地等であること」としておりまして、2つの内のいずれかに該当するものを対象としております。

指定基準を満たしている農地であれば、追加指定申出書を提出していただき、内容の審査を経て、県との協議や縦覧等の手続をした後に、都市計画審議会にて審議するという流れになっております。

なお、平成30年6月4日から6月15日まで追加指定に係る窓口相談を実施した結果、追加指定申出書の提出が1件あり、今回は追加指定による変更が1箇所ございます。

次に、買取り申出に関する一連の流れについて説明いたします。

まず、買取り申出制度でございますが、生産緑地地区の買取り申し出ができる要件として2点ございます。

1点目は、生産緑地地区の指定から30年が経過した場合でございます。2点目は、生産緑地地区の農業経営の主たる従事者の死亡や身体の故障により営農が不可能になった場合でございます。

このいずれかの要件を満たす場合には、生産緑地地区の所有者が市長に対し、買取りの申出をすることができるという制度でございます。

買取りの流れは図のとおりでございます。買取り申出が提出されますと、市や県の関係機関で買取りの検討を行い、公共用地として適当でないなど、買取りができない場合には、他の農業従事者への斡旋を行います。その斡旋が不調になりますと、「行為の制限解除」となり、建築行為等の他の土地利用が許され、生産緑地地区として管理する義務が無くなります。その後、県との協議や縦覧等の手続を行い、都市計画審議会にて審議するという流れになっております。

今回は、主たる従事者の死亡による変更が12箇所でございます。

なお、追加指定、買取申し出等の生産緑地地区に係る都市計画の変更手続につきましては、神奈川県との申し合わせにより、年1回取りまとめて行うこととなっております。

以上が、生産緑地地区の概要及び手続の流れでございます。

それでは、議案第235号「平塚都市計画生産緑地地区の変更（平塚市決定）」について説明いたします。

今回の変更箇所は、13箇所でございます。

基本的には申請日順に変更内容を説明いたしますが、同一の計画図に複数箇所ある場合は、先にご説明させていただきますので、ご了承ください。

まず初めに、本市の横内地内にあります赤丸で囲んだ箇所番号412の生産緑地地区でございます。

議案書の12ページをご覧ください。

こちらの生産緑地地区は、平成18年に指定を行いました。

主たる従事者が亡くなり、昨年7月21日に土地所有者から生産緑地地区の買取り申出がされました。

所定の手続を経まして、昨年10月21日に生産緑地法に基づく行為制限の解除を行っておりまして、黄色で囲まれた従前の面積1,810㎡のうち、黄色で塗られた部分の380㎡を廃止し、赤で囲われた部分1,430㎡に区域の縮小するものでございます。

次に、こちらの写真は、生産緑地地区412を南東方向から撮影したものでございます。

黄色で囲われた部分が廃止する区域、赤で囲われた部分が変更後の区域でございます。

こちらの写真は、生産緑地地区412を南東方向から変更後残存する部分を主に撮影したものでございます。

黄色で囲われた部分が廃止する区域、赤で囲われた部分が変更後の区域でございます。

続きまして、入野にあります箇所番号402の生産緑地地区でございます。

議案書の13ページをご覧ください。

こちらの生産緑地地区は、平成9年に指定を行いました。

主たる従事者が亡くなり、昨年9月6日に土地所有者から生産緑地地区の買取り申出がされました。

所定の手続を経まして、昨年12月6日に生産緑地法に基づく行為制限の解除を行っておりまして、990㎡を廃止するものでございます。

次に、こちらの写真は、生産緑地地区402を南東方向から撮影したものでございます。

黄色で囲われた部分が廃止する区域でございます。

続きまして、纏にあります箇所番号246及び徳延にあります箇所番号247の生産緑地地区でございます。

こちらは、2箇所とも同一の主たる従事者が所有していた生産緑地地区でございます。

議案書の14ページをご覧ください。

まず、最初に箇所番号246から説明いたします。

こちらの生産緑地地区は、平成4年に指定を行いました。

主たる従事者が亡くなり、昨年9月20日に土地所有者から生産緑地地区の買取り申出がされました。

所定の手続を経まして、昨年12月20日に生産緑地法に基づく行為制限の解除を行っておりまして、1,090㎡を廃止するものでございます。

次に、こちらの写真は、生産緑地地区246を北東方向から撮影したものでございます。

黄色で囲われた部分が廃止する区域でございます。

議案書の15ページをご覧ください。

次に箇所番号247について、説明いたします。

こちらの生産緑地地区も、平成4年に指定を行いました。

主たる従事者が亡くなり、昨年9月20日に土地所有者から生産緑地地区の買取り申出がされました。

所定の手続を経まして、昨年12月20日に生産緑地法に基づく行為制限の解除を行っておりまして、1,980㎡を廃止するものでございます。

次に、こちらの写真は、生産緑地地区247を西方向から撮影したものでございます。

黄色で囲われた部分が廃止する区域でございます。

続きまして、日向岡二丁目にあります箇所番号221及び日向岡一丁目にあります箇所番号222の生産緑地地区でございます。

議案書の16ページをご覧ください。

こちらの箇所番号221及び222の生産緑地地区は、平成4年に指定を行いました。

2箇所とも同一の主たる従事者が亡くなり、今年1月9日に土地所有者から生産緑地地区の買取り申出がされました。

所定の手続を経まして、今年4月9日に生産緑地法に基づく行為制限の解除を行っておりまして、箇所番号221は、640㎡を、箇所番号222は、540㎡を廃止するものでございます。

次に、こちらの写真は、生産緑地地区221を東方向から撮影したものでございます。

黄色で囲われた部分が廃止する区域でございます。

次に、こちらの写真は、生産緑地地区222を北方向から撮影したものでございます。

黄色で囲われた部分が廃止する区域でございます。

続きまして、長持にあります箇所番号206の生産緑地地区でございます。

議案書の17ページをご覧ください。

こちらの生産緑地地区は、平成4年に指定を行いました。

主たる従事者が亡くなり、今年1月19日に土地所有者から生産緑地地区の買取り申出がされました。

所定の手続を経まして、今年4月19日に生産緑地法に基づく行為制限の解除を行っておりまして、590㎡を廃止するものでございます。

議案書の17ページをご覧ください。

こちらの生産緑地地区は、平成4年に指定を行いました。

主たる従事者が亡くなり、今年1月19日に土地所有者から生産緑地地区の買取り申出がされました。

所定の手続を経まして、今年4月19日に生産緑地法に基づく行為制限の解除を行っておりまして、590㎡を廃止するものでございます。

次に、こちらの写真は、生産緑地地区206を南東方向から撮影したものでございます。

黄色で囲われた部分が廃止する区域でございます。

続きまして、公所にあります箇所番号 191、196 及び 386 の生産緑地地区でございます。

議案書の 18 ページをご覧ください。

こちらの箇所番号 191 及び 196 の生産緑地地区は、平成 4 年に指定を行いました。

また、箇所番号 386 の生産緑地地区は平成 6 年に指定を行いました。

3 箇所とも同一の主たる従事者が亡くなり、箇所番号 191 及び箇所番号 386 の 2 箇所は、今年 1 月 25 日に土地所有者から、生産緑地地区の買取り申出がされました。

それぞれ所定の手続を経まして、今年 4 月 25 日に生産緑地法に基づく行為制限の解除を行っておりまして、箇所番号 191 は 1,790㎡を廃止するものでございます。

箇所番号 386 も同様に、1,950㎡を廃止するものでございます。

また、箇所番号 196 は今年 4 月 24 日に土地所有者から生産緑地地区の買取り申出がされました。

所定の手続を経まして、今年 7 月 24 日に生産緑地法に基づく行為制限の解除を行っておりまして、黄色で囲まれた従前の面積 1,800㎡のうち、黄色で塗られた部分 1,200㎡を廃止し、赤で囲われた部分 600㎡に区域の縮小するものでございます。

次に、こちらの写真は、生産緑地地区 191 の航空写真でございます。

黄色で囲われた部分が廃止する区域でございます。

次に、こちらの写真は、生産緑地地区 386 の航空写真でございます。

黄色で囲われた部分が廃止する区域でございます。

次に、こちらの写真は、生産緑地地区 196 の航空写真でございます。

黄色で囲われた部分が廃止する区域、赤で囲われた部分が変更後の区域でございます。

次に、こちらの写真は、生産緑地地区 196 を変更後残存する部分を東方向から撮影したものでございます。

赤で囲われた部分が変更後の区域でございます。

続きまして、横内にあります箇所番号 50 の生産緑地地区でございます。

議案書の 19 ページをご覧ください。

こちらの生産緑地地区は、平成 4 年に指定を行いました。

主たる従事者が亡くなり、今年 3 月 30 日に土地所有者から生産緑地地区の買取り申出がされました。

所定の手続を経まして、今年 6 月 30 日に生産緑地法に基づく行為制限の解除を行っておりまして、1,810㎡を廃止するものでございます。

次に、こちらの写真は、生産緑地地区 50 の航空写真でございます。

黄色で囲われた部分が廃止する区域でございます。

続きまして、根坂間にあります箇所番号 230 の生産緑地地区でございます。

議案書の20ページをご覧ください。

こちらの生産緑地地区は、平成4年に指定を行いました。

主たる従事者が亡くなり、今年5月9日に土地所有者から生産緑地地区の買取り申出がされました。

所定の手続を経まして、今年8月9日に生産緑地法に基づく行為制限の解除を行っておりまして、790㎡を廃止するものでございます。

次に、こちらの写真は、生産緑地地区230を南方向から撮影したものでございます。

黄色で囲われた部分が廃止する区域でございます。

続きまして、入野にあります箇所番号415の生産緑地地区でございます。

議案書の21ページをご覧ください。

こちらは、平成30年6月4日から6月15日まで、生産緑地地区の追加指定に係る相談を実施し、8月3日に土地所有者より、追加指定の申出を受けたものでございます。

「平塚市生産緑地地区追加指定基準」によりまして、当該農地は、都市環境の向上の観点から、公共施設用地として計画的に確保すべき農地であることから、生産緑地地区に追加指定をするものでございます。面積は780㎡となります。

議案書の21ページをご覧ください。

こちらは、平成30年6月4日から6月15日まで、生産緑地地区の追加指定に係る相談を実施し、8月3日に土地所有者より、追加指定の申出を受けたものでございます。

「平塚市生産緑地地区追加指定基準」によりまして、当該農地は、都市環境の向上の観点から、公共施設用地として計画的に確保すべき農地であることから、生産緑地地区に追加指定をするものでございます。面積は780㎡となります。

次に、こちらの写真は、生産緑地地区415の航空写真でございます。

赤色で囲われた部分が追加する区域でございます。

次に、こちらの写真は、生産緑地地区415を撮影したものでございます。

赤色で囲われた部分が追加する区域でございます。温室は追加する区域に含まれません。

それでは、計画書について説明いたします。

議案書の1ページをご覧ください。

今回の変更は、全体の面積を約41.0haに変更するもので、備考欄にはただいまご説明させていただきました生産緑地地区の大字、箇所番号、変更内容を記載しております。

続きまして、平塚都市計画生産緑地地区の変更の理由書でございます。

議案書の2ページをご覧ください。

生産緑地地区に関する都市計画は、市街化区域内において適正に管理されている農地を計画的かつ永続的に保全するため、平成4年に当初決定し、これまで追加指定等の変更を行ってきたところです。

今回、生産緑地法第10条に基づく「主たる従事者の死亡」による買取り申出がなされ、その後、同法第14条により行為の制限が解除された地区及び追加指定の申出のあった地区について、本案のとおり変更するものです。

続きまして、「新旧対照表」でございます。

議案書の3ページをご覧ください。

面積は、約42.3haから約41.0haと1.3haの減少となります。

箇所数は、299箇所から290箇所と9箇所の減少となります。

都市計画法による都市計画の案の縦覧の結果について説明いたします。

生産緑地地区の変更につきましては、平成30年10月22日から11月5日まで縦覧しましたところ、縦覧者数3名、意見書の提出は0件でございました。

議案第235号「平塚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。

ご審議の程よろしくお願いいたします。

(会長)

事務局より説明がございました。

ただいまの説明について、ご質問等ございましたらお願いいたします。

(委員)

3点の質問があります。

もともと国土交通省が出している生産緑地制度の概要を見ると買取り申出があった場合、買い取る旨の場合は特に問題ないが、買い取らない旨の通知をする場合は特別な事情がある場合と書かれています。買い取らないという場合の判断は市が行うと思いますが、買い取る場合と買い取らない場合の判断基準について教えてください。

また、制限解除されたとき、農業関係者へあっせんするということですが、どのような周知を行っているのでしょうか。

なお、解除になった場合、市街地の農地なので農地法の適用になると思いますが、実際に相続された方が、そのまま農業を行ったり、宅地化をしたり、売買していくことについては、市としては関与しようがないということでしょうか。

(事務局)

1点目の買い取らない場合の特別な事情についてですが、公園や緑地等公共施設の整備の状況や土地利用の状況を勘案して当該土地が明らかに公共施設の敷地としては不相当と認められた場合、都市計画変更の移行に移行することになります。

2点目のあっせんについては、農業委員会が農業関係者に買取り申出が出ている旨の周知をし、その結果、買取り希望者がいない場合は次の移行に移行する流れとなっています。

3点目の生産緑地法による行為の制限が解除された場合ですが、市街化区域なの

で、引き続き土地所有者の事情で農地として管理する場合もあれば、宅地化したり売買するケースも多いです。

(委員)

縮小した箇所と廃止した箇所の用途地域との関係性を教えてほしいです。

(事務局)

縮小については2箇所あり議案書の11ページをご覧ください。箇所番号196が縮小で、この辺りは廃止箇所も含め第一種低層住居専用地域となっています。また、箇所番号412も縮小で、こちらは第一種中高層住居専用地域となっています。

他の廃止箇所を見ますと、比較的、住居系の用途地域が多く、第一種中高層住居専用地域や第一種住居地域が多い状況となっています。

(会長)

他にはよろしいでしょうか。

(「なし」の声あり)

よろしいでしょうか。

他に意見がないようですので、ここで採決いたしたいと思います。「議案第235号 平塚都市計画生産緑地地区の変更(平塚市決定)」につきましては、原案どおりに決定することにご異議ございませんか。

(「なし」の声あり)

(会長)

「ご異議なし」ということですので、「議案第235号 平塚都市計画生産緑地地区の変更(平塚市決定)」は原案どおり決定いたしました。

この議決決定に関する答申書の作成につきましては、会長に一任させていただきたいと存じますが、これにご異議ございませんか。

(「なし」の声あり)

(会長)

それでは、ここでの答申書の作成を省略させていただき、答申書の写しは、後日、皆様に郵送させていただきたいと存じますが、これにご異議はございませんか。

(「なし」の声あり)

(会 長)

ご異議がないようですので、そのように決定させていただきます。

以上をもちまして、本日の審議案件は終了いたします。

続きまして、お手元の次第、議事の(2)の報告案件に入ります。「平塚市生産緑地地区の区域の規模に関する条例(骨子案)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、「平塚市生産緑地地区の区域の規模に関する条例(骨子案)について」ご報告させていただきます。

まずは資料の確認をお願いします。右上に報告資料1と書かれた「平塚市生産緑地地区の区域の規模に関する条例(骨子案)」の資料、右上に参考資料1と書かれた「平塚市都市農業振興基本計画(素案)」の資料をご用意ください。

それでは報告資料1について説明させていただきます。

平成28年5月に閣議決定された都市農業振興基本法に基づく、「都市農業振興基本計画」において、都市農地の位置付けが「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと大きく転換され、都市農地の保全・活用を図るために、平成29年5月に生産緑地法の一部が改正されました。

この生産緑地法の改正点の一つに、生産緑地地区に指定できる面積要件「500㎡以上」を、地域の実情に応じて、市が条例に定めることにより政令で定める基準「300㎡以上」にまで引下げることが可能となりました。

この生産緑地法の一部改正に係る制度については、昨年度開催いたしました第165回と第166回の都市計画審議会の中で報告させていただきました。

また、今年度5月に開催しました167回都市計画審議会において、この制度の概要と市の取組についてご報告させていただきました。

この法改正を受けまして生産緑地地区の面積要件を引き下げることに現在、策定中であり「平塚市都市農業振興基本計画」と整合を図りながら、庁内検討を進めてきました。

その結果、より小規模な農地においても農業生産のみならず、緑地等様々な機能の波及が期待されることから面積要件の引き下げに係る生産緑地地区の区域の規模に関する条例(骨子案)を作成いたしました。

まず、参考資料1の「平塚市都市農業振興基本計画(素案)」について説明させていただきます。

この計画については、現在農水産課で作成を進めており、現在パブリックコメント手続中で、平成31年3月の策定を目指していると聞いております。

内容としましては、都市近郊の立地を生かして農業の担い手の育成や、地産地消を推進し、合わせて安らぎやうるおいなど多面的な安らぎを果たしている農地を守り、安定して農業が営まれるよう計画を進めているということです。

参考資料1の23ページをご参照ください。

平塚市の都市農業における課題から目標を達成する3つの施策の一つである生産環境保全と多面的機能の活用の中で、(1)農地の保全の「イ 市街化区域内農地の保全・活用」の中で生産緑地の考え方が示されており、「本市では市街化区域内農地においても営農できる環境は維持されており、防災、景観形成等の多面的機能を発揮していることから、小規模な農地も含めて維持・保全を図ります。」とあり、それらを受けまして、骨子案を作成しております。

それでは、再び報告資料1をご覧ください。

骨子案の内容についてご説明いたします。

1ページの1をご覧ください。こちらで生産緑地地区について説明しております。

生産緑地地区とは、市街化区域内において、緑地機能及び多目的保留地機能の優れた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ことを目的として都市計画に定めることができる地区です。

生産緑地地区に指定されると、農地として管理しなければならず、また、建物等の建築などの行為が制限される一方で、固定資産税等の減額や相続税の納税猶予など税制上の優遇措置を受けることができます。

続きまして、2では本市の状況について説明しております。

本市の生産緑地地区は、平成4年に347箇所、約50.4haを当初指定し、その後、平成8年のピーク時には395箇所、約56.8haとなりました。近年、生産緑地地区は、農業従事者の高齢化や後継者不足等を背景に減少傾向にあり、平成29年12月末時点では299箇所、約42.3haの指定となっております。

続きまして、2ページをご参照ください。

3の(1)で条例の目的について記載しております。

今回改正された生産緑地法では、より小規模な農地においても災害時の避難場所や生活の中で身近に緑に触れ合える場等として緑地機能の発揮が期待できることから、計画的に保全することで良好な都市環境の形成を図ることができるものと位置付けられました。

このことから、これまでは、生産緑地地区の指定対象とされていない500㎡を下回る小規模な農地について、市街化区域内農地の保全を図るため、生産緑地地区の指定面積の要件を条例で定めることができる下限値まで引下げる条例を整備します。

なお、条例の整備に併せて、生産緑地地区を新たに追加する際に必要な指定基準を整理していきます。

条例の内容としましては、生産緑地地区の指定面積の要件を「300㎡以上」とすることを定めたいと考えております。

条例を整備することの効果としては2つありまして、1つ目は新たな生産緑地地区の増加です。生産緑地地区の指定面積の要件を「300㎡以上」とすることにより、これまで面積要件を満たしていなかった農地が生産緑地地区の指定対象となるため、新たな生産緑地地区の増加につながります。

2つ目は既存の生産緑地地区の保全です。既に指定されている生産緑地地区において、複数の所有者の土地で一団を形成している場合、その所有者の一部の方に生産緑地地区を廃止する要件（主たる農業従事者の死亡等）が生じたとき、残存する土地の面積が500㎡未満となる場合は、当該土地も生産緑地地区が廃止されてしまい、これを道連れ解除と呼んでおります。

このような道連れ解除を可能な限り防止することによって既存の生産緑地地区の保全につながるようになります。

最後に今後の予定についてご説明いたします。

平成30年11月2日（金）から12月3日（月）までパブリックコメント手続を実施しており、現時点で、ご意見はいただけていない状況です。

なお、パブリックコメントの期間については、関連計画である「平塚市都市農業振興基本計画（素案）」と合わせて実施しております。

今回、都市計画審議会へご報告した後、平成31年の平塚市議会3月定例会へ条例案を上程し、平成31年4月1日の条例施行を目指しております。

「平塚市生産緑地地区の区域の規模に関する条例（骨子案）について」の説明は以上となります。

（会長）

事務局より説明がございました。

ただいまの説明について、ご質問等ございましたらお願いいたします。

（委員）

現状の生産緑地地区について確認したいのですが、条例の目的として身近に緑に触れ合える場とありますが、個人や企業が所有している農地が市民に対してどのような価値をもたらすものとイメージしているのでしょうか。

また、良好な都市環境の形成を図ることができるものとありますが、先程、いくつかの場所が廃止になりましたが、残っている生産緑地の約40haは、現在、平塚市の良好な都市環境を形成にどのように寄与しているのでしょうか。考え方を教えてください。

（事務局）

都市農地の位置づけが、ここで大きく変わりました、これまでは宅地化すべきものとされてきましたが、それが都市にあるべきものとなり、市街化区域にある小規模な農地についても保全していきましょうという考え方に変わっています。

ご質問の身近な緑に触れ合える場については、市民農園の開設や安らぎの場の創出を目指すものですが、他にも、農作業の体験の場や災害時の一時的な避難場所などの活用が考えられることから、市では、面積要件を引き下げることによって都市農地を保全していこうと考えています。

なお、先程、12箇所の廃止等について説明をしましたが、生産緑地地区はあく

まで個人の土地なので要件に合うものについての制限解除を阻止することはできません。

(委員)

平塚では宅地化が進んでいて、緑地が増えれば良好な環境形成につながるとは思います。農地等という言葉の縛りがあることで活用が制限されてしまうのではないかと考えます。例えば公園として活用できれば、近隣に住みたいという人も増え、土地の価値も高まるのではないのでしょうか。

(事務局)

あくまで農地を保全していきましょうという考え方が入口となっており、公園をつくることとは必ずしも一致しません。ただし、市が生産緑地地区を公共施設として活用した場合、最終的に公園とすることは考えられます。

(委員)

市が買い取るようになった場合は、そういう活用法はあると理解しています。

(会長)

生産緑地法の趣旨は、市ではなく、農地の所有者に管理してもらうものとなっています。生産緑地地区は一団に繋がっているわけではなく、各地に点在しています。現在の約40haは市で計画的に作られた農地ではなく、申請された方がそれだけいたということです。できるだけ減らしたくないという市の方針があっても、農地はあくまで個人のものです。

先ほどの公園に関連する話ですが、昨年、都市緑地法が改正され、市内のオープンスペースを有効活用するための方策として、空き地を公的に利用した場合、税法上の減免が受けられるようになりました。

なお、生産緑地地区については耕作者の死亡などにより耕作が継続できないなどの問題があるのが現状です。

(委員)

市としては、緑地や避難所としての活用も考えられることから保全していきたいということですが、宅地化が進んだ結果、生産緑地地区についての苦情が絶えないのが実情です。例えばトラクターのほこりによる洗濯物の汚れなど、周囲からの苦情で農業の継続が難しいケースも多いです。

また、市街化調整区域についても農業の担い手が高齢化して、若い人が少なく、耕作放棄地が増えています。

(会長)

生産緑地地区の指定面積の要件を300㎡にしている市町村の事例と、その効果

について教えてください。

(事務局)

横浜市、川崎市、相模原市、茅ヶ崎市、伊勢原市は、昨年度に条例を制定し、面積を300㎡に引き下げています。また、鎌倉市と藤沢市は今年、条例を制定し、300㎡としています。

300㎡に引き下げたことによる効果については、各市の追加指定は数件に留まっています、あまり増えていない状況です。

(委員)

生産緑地地区内に、農産物の販売所などを設けることはできるのでしょうか。

(事務局)

地区内で農業を行うことが条件ですが、生産緑地法が改正され、その中に農家レストラン、直売所などをつくることが可能になりました。

ただし、農家レストランについては、そこで生産した農作物を一定数使用することが条件となっています。

(会長)

今回の法改正により、農業を行っている人が収入を増やすための方策として、生産緑地地区内で行った作物を販売したり、敷地内で行ったレストランで収益をあげることが可能になり、かなり事例は増えています。

(委員)

「都市農業振興基本計画」を読みましたが、高齢化や跡継ぎの問題、今後の農業の方向性などが大きなテーマとなっています。この中に農作業受託組織という言葉が出てきましたが、これは市内でどれくらいあるのでしょうか。

(委員)

片岡ライスセンターと湘南ライスセンターの2箇所に作業委託をしています。また、育苗といって稲の苗を供給している組織が4つあります。

(委員)

専業農家は少なく兼業農家がほとんどだと思いますが、田植えや稲刈りなどは農機具を持っている人が専門に行っているのでしょうか

(委員)

湘南ライスセンターは、国の補助金を活用し立ち上げた組織で、現在、合計65haの農地で稲の収穫や育苗を行っています。60歳で定年を迎えて農業を行いたい

が、機械を購入するのが困難なためライスセンターに作業を代行してほしいという事例が多く、今後はもっと若い人に参加してもらいたいと考えています。

農機具は、トラクター5台 コンバイン4台を有し、市と農協の補助により受託組織を運営していますが、今年はコメの収穫も少ないことから赤字が出てしまっている状況です。

なお、生産緑地地区についてですが、市街化区域の農家については、農業の他に賃貸収入などがあることが多く、ある程度後継者を確保できるケースも多いです。

市外化調整区域では専業の農家が多く、それだけでは収入も厳しいため、若い人の多くは外へ出てしまいます。城島では、小学校の入学人数も年々減少しているような状況です。

(委員)

今回の生産緑地地区の変更により、299箇所、約42.3haの面積が290箇所、約41haに減少することになりました、指定の規模が500㎡から300㎡に下がることによりどれくらい増えることになるのでしょうか。

(事務局)

市街化区域内で生産緑地地区に指定されていない農地を調べたところ、300㎡以上500㎡未満の農地は約20haあります。

(委員)

建設業者から聞いた話ですが、農地として利用するよりも宅地化した方が経済的なメリットが多く、不動産業者にとってもビジネスになるということです。

市では緑地の増加を目指すということですが、宅地化するよりも生産緑地を維持することによるメリットがないとそれも難しいのではないのでしょうか。市として何か方策はないのでしょうか。

(事務局)

生産緑地地区においては、30年間の営農継続や建築物の制限などの厳しい条件がありますが、メリットとして、固定資産税や都市計画税の減免、相続税の納税猶予など税制面での優遇があります。

(委員)

そのメリットがあるにも関わらず宅地化が選択されているのが現状です。

(会長)

都市計画法においては、基本的に市街化区域内で宅地化を進めることに問題はありません。住宅を建ててくださいというエリアなので、緑地をつぶして宅地化されても法的には問題ありませんが、市街化区域においても宅地として売りにたくない、

農業を行いたいという人が多かったため、このような制度ができました。

全国的に人口減少が進んでいますが、平塚市では人口が増えています、まだまだ都市として力があります。宅地が供給されれば、さらに人口が増える可能性もあることから、宅地化と緑化の両方の都市政策を行っていくことが必要です。

(委員)

今は増えていても、2040年には22万人程度に減少することが予測されています。今後、人が減って空家も増えることを前提にすると緑地についての考え方は非常に重要になると思います。

(会長)

他はよろしいでしょうか。

続きまして、「平塚市用途地域等に関する指定方針及び指定基準の見直しについて」事務局より説明をお願いします。

(事務局)

それでは、「平塚市用途地域等に関する指定方針及び指定基準の見直しについて」ご報告させていただきます。

資料は、お手元の右上に「報告資料2-1から2-3」と記載した資料となります。

平塚市用途地域等に関する指定方針及び指定基準の見直しについては、平成29年11月21日に開催いたしました、第166回の都市計画審議会にて、見直しを行う趣旨や構成案についてご報告させていただき、その後、平成30年5月25日に開催いたしました第167回の都市計画審議会で現行の用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域の指定基準等を移行し整理するとともに、都市計画法の改正により新たな用途地域の累計の一つとして創設された、田園住居地域を盛り込んだ、たたき台をご報告させていただきました。

その後、都市計画運用指針の改正や都市マスタープランとの整合を図るとともに、庁内関係課の意見を踏まえ、平塚市用途地域等に関する指定方針及び指定基準の素案を作成しましたので、本日はその内容についてご報告するものです。

資料は、報告資料2-1が平塚市用途地域等に関する指定方針及び指定基準の素案です。

報告資料2-2は、平塚市用途地域等に関する指定方針及び指定基準の素案の構成を表した資料です。

報告資料2-3は、前回の都市計画審議会でご報告した、たたき台から素案への構成、項目の修正点を新旧対照形式で表した資料です。

それでは、平塚市用途地域等に関する指定方針及び指定基準の素案の構成をご説明します。報告資料2-1と2-2をご覧ください。

平塚市用途地域等に関する指定方針及び指定基準の素案は、序章、第1章、第2

章の3章立てで構成されております。

序章は3つの項目で構成されており、用途地域等の指定の目的や平塚市都市マスタープラン（第2次）に掲げるまちづくりの目標と将来都市像を実現するための土地利用に係る基本的な考え方などを記載しております。

1章は5つの項目で構成されており、まず、1章の1の「用途地域等の指定に係る基本的な考え方」で、用途地域等を指定するための基本的な考え方を都市計画運用指針に基づき、示しております。

1章の2の「用途地域に関する指定方針」では、用途地域を指定する際の方針を示しており、1章の3の「その他の都市計画制度の指定方針」では、高度地区や防火・準防火地域など、用途地域以外の都市計画制度を指定する際の方針を示しております。なお、これらの指定方針は、序章の4の「将来都市像の実現に向けた土地利用の誘導に係る基本的な考え方」と1章の1の「用途地域等の指定に係る基本的な考え方」を受けた内容となっております。

1章の4の「用途地域の区域等の指定に関する事項」では、用途地域を指定する際の区域の境界や標準面積について、示しております。

1章の5の「用途地域等の見直しに関する事項」では、どのような場合、時期に用途地域等の見直しを検討するかを示しております。

2章は2つの項目で構成されており、2章の1の「用途地域に関する指定基準」では、用途地域を指定するための具体的な数値基準を示しており、2章の2の「その他の都市計画制度の指定基準」では、高度地区、防火地域及び準防火地域等の指定基準として、用途地域以外の都市計画制度を指定するための具体的な数値基準を示しております。なお、これらの指定基準は、1章の2の「用途地域に関する指定方針」を受けた内容となっております。

続いて、たたき台から素案への構成、項目の修正内容をご説明します。報告資料2 - 3をご覧ください。

表の1番左の列は、前回、第167回都市計画審議会でご報告した、たたき台の構成で、左から2番目の列は、今回の素案の構成です。青枠でたたき台の項目が素案のどの項目に対応しているかを示しております。

左から3番目の列は、素案の項目ごとに、構成と項目のおおまかな修正内容を示しております。

1番右の列は素案を作成する際に基となった基準等を示しており、青字がたたき台から素案へ修正する際に参考とした基準等です。

現行の平塚市都市マスタープラン（第2次）や国土交通省策定の都市計画運用指針と整合を図る修正となっております。

それでは、たたき台から素案への主な修正点をご説明します。報告資料2 - 1の素案と報告資料2 - 3の左から3番目の列の「構成・項目の修正概要」をあわせてご覧ください。

まず、序章の3、「将来都市像の実現に向けた土地利用の誘導に係る基本的な考え方」です。素案は、2ページをご覧ください。

こちらは、たたき台では1章に記載されていましたが、目指すべき将来都市像の実現に向け、必要となる土地利用の誘導方策についての基本事項として、序章へ移動するとともに、「(1)土地利用の配置に係る基本的な考え方」や「(2)道路と交通に係る土地利用の基本的な考え方」など、平塚市都市マスタープラン(第2次)における7つの分野別に基本的な考え方を記載しました。また、3ページでは、平塚市都市マスタープラン(第2次)より、まちづくりの目標と将来都市像を掲載しております。

次に、1章の1、「用途地域等の指定に係る基本的な考え方」です。素案は、4ページをご覧ください。

こちらは、都市計画運用指針(国土交通省策定)の改正が行われたため、その内容を反映し、修正しております。

次に、1章の2、「用途地域に関する指定方針」です。素案は5ページをご覧ください。

こちらは、たたき台では「住宅地」だった項目を「低層住宅地」、「低中層住宅地」、「中高層住宅地」に分けるなど、平塚市都市マスタープラン(第2次)における市街地の類型ごとに指定方針を整理するとともに、その実現に向けて指定する、基本となる用途地域を記載しました。

次に、1章の5、「用途地域等の見直しに関する事項」です。素案は、10ページをご覧ください。こちらは、項目名を整理するとともに、「都市計画運用指針(国土交通省策定)」を反映し、用途地域を見直す際の基本的な考え方を記載するとともに、用途地域の見直しをどのような場合に検討するかを、「上位計画の改訂」などの4つの項目で記載しております。

次に、第2章、「用途地域等に関する指定基準」です。前回のたたき台から大きな変更はありませんが、同じ意味で使われている語句を統一するなど、全体的に語句の整理をしております。

19ページの「(8)田園住居地域」は、幹道をはじめとする道路沿いに指定する可能性もあると考え、「区域の土地利用像」の に路線式で指定する旨の文章を追加し、併せて別の項目も整理しました。

21ページの「(10)商業地域」では、600%までの容積率を指定する区域については、原則として第4種高度地区により、建築物の最高高さを31mにすることとしていましたが、高度利用を図る観点から、600%の容積率を定める区域については、必要に応じて高度利用地区を定めることとし、高度利用地区を定めた場合には、第4種高度地区を定めないこととしました。

25ページの「2.その他の都市計画制度の指定基準」の「(1)高度地区」では、第4種高度地区の工業地域において、工業系用途以外の建築物は最高高さが15mになることが明確になるように行を分けて記載しました。

平塚市用途地域等に関する指定方針及び指定基準の素案の内容は以上となります。

なお、この平塚市用途地域等に関する指定方針及び指定基準については、今後、庁内調整を行い、平成31年4月1日に策定する予定です。

「平塚市用途地域等に関する指定方針及び指定基準の見直しについて」のご説明は以上です。

(会 長)

事務局より説明がございました。

ただいまの説明について、ご質問等ございましたらお願いいたします。

(委 員)

新たな用途地域である田園住居地域についての指定の流れについて教えてください。各種要望に応じて進めていくのでしょうか。それとも市が主導して進めていくのでしょうか

(事務局)

今回の用途地域等に関する指定方針及び指定基準の見直しについては、田園住居が新たに創設されたのを契機に、既存の基準の見直しを行い、昨年度から都市計画審議会において意見をいただいています。

将来、田園住居地域が指定されることを想定して、あらかじめ基準をつくっておく必要があることから、まちづくり条例や建築基準条例などの関係法令の条例改正に合わせて来年に位置付ける予定です。

田園住居地域の指定については、生産緑地が多くある地域のまとまった土地を候補地に研究を進めていきたいと考えています。

(委 員)

仮に田園住居地域を新たに指定する場合は、委員会等に諮ることになるのでしょうか。

(事務局)

その際には、都市計画審議会の中で意見をいただきながら進めていきたいと考えています。

(会 長)

指定の条件については、国の方もまだ明確な方針を示していません。市街地の空き地を利用したいと思っても用途地域を変えると土地の評価額が変わってくるといった問題もあります。昔のように人口が増えていけば市街化調整区域の土地を市街化区域に編入して、新たに用途地域を指定することも可能でしたが、都市が縮小していく中ではそれも難しくなっています。

(委 員)

報告資料 2 - 1、「2 . 用途地域に関する指定方針」の中に田園住居地域が位置

付けられていませんが、低層住宅地の中に位置付ける必要があるのではないのでしょうか。

(事務局)

まだ未確定な部分もありますが、低層住宅地の基本となる用途地域に位置付けることを念頭に置いています。

(委員)

田園住居地域については、低層住宅における一団の規模で10ha以上となるのが条件とのことですが、容積率をみる限り、ベースが第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域であり、第一種中高層住居専用地域に至らないものについては、規制の強化になります。

平塚市の中で第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域のエリアは限られており、この基準でよいのか疑問があります。

レストランや商業施設を建てる場合は、交通の便がよくないと問題になり、逆に低層住宅地の奥に入ってしまうと良好な住環境への影響も考えられることから、沿道系の記載にすることも、今後検討したほうが良いと感じます。

(会長)

他はよろしいでしょうか。

では、以上をもちまして、本日の議事はすべて終了いたしましたので、第168回平塚市都市計画審議会をこれで閉会いたします。委員の皆様、ご協力ありがとうございました。

【審議会閉会】午後3時45分