

第183回平塚市都市計画審議会会議録

- 1 日 時 令和5年11月20日（月） 14時00分～15時30分
- 2 場 所 平塚市役所本館 410会議室
- 3 出席委員 13名
杉本 洋文、梶田 佳孝、数田 俊樹、五十嵐 豊、臼井 照人、
小泉 春雄、佐々木 健充、鈴木 秀一、松木 寿永、中浦 渡、
堀 康紀、笠 佳孝（代理 打田 和秀）、近藤 充志
- 4 欠席委員 2名
- 5 平塚市出席者 まちづくり政策部長 武井 敬
まちづくり政策課長 平田 勲
都市計画担当
課長代理 古部 永二郎
主 管 渡部 智代
主 査 遠藤 哲彦
まちづくり政策担当
課長代理 曾我 生郎
主 査 角田 智之
主 事 松塚 創
- 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6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 0名
- 8 議 事
(1) 審議案件
・議案第250号 平塚都市計画生産緑地地区の変更（平塚市決定）
・議案第251号 平塚市特定生産緑地の指定

【審議会開会】 14時00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183回平塚市都市計画審議会を開会いたします。

先程、司会からも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0名です。それでは、これから会議を始めます。

なお、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、わたくしと五十嵐豊委員といたしますのでご了承承願いたします。

それでは、お手元の次第、議事の審議案件でございます、議案第250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、事務局より説明をお願いします。

(事務局)

それでは、議案第250号「平塚都市計画生産緑地地区の変更」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。スクリーンをご覧になりながら、お聞きください。

まず、生産緑地地区の概要です。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となっています。

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。

平成29年5月には、生産緑地法が改正されたことを受け、平塚市生産緑地地区の区域の規模に関する条例を、平成31年3月15日に施行し、生産緑地地区に指定できる区域の規模を300㎡まで引下げて運用しています。

次に、生産緑地地区の追加指定の流れです。生産緑地法第3条及び平塚市生産緑地地区の区域の規模に関する条例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います。

平塚市生産緑地地区追加指定基準では、追加指定できる基準として、大きく2つ規定しておりまして、1つ目に「公共施設等の敷地の用に供する土地として計画的に確

保すべき農地等であること」、2つ目に「既に指定された生産緑地地区の一体化又は既に指定された生産緑地地区の整形化が図られる一団の農地等であること」としており、2つの内のいずれかに該当するものを対象としています。

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きをした後に、都市計画審議会にて審議するという流れになっています。

なお、今年5月15日から5月26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、今回の変更案に記載しています。

次に、生産緑地の制限の解除などに関する買取り申出の一連の流れについて説明いたします。

生産緑地の買取り申し出ができる要件として2点あります。

1点目は、生産緑地地区の指定から30年が経過した場合、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す。このいずれかの要件を満たす場合には、生産緑地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こととなります。買取り申出は、状況に応じて、生産緑地の全部又は一部の区域について行うことができます。

買取りの流れは図に示すとおりです。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、他の農業従事希望者へ取得の斡旋を行います。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可能となり、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きを行い、都市計画審議会にて審議していただきます。

以上が、生産緑地地区の買取り申出手続きの流れとなります。

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

また、近年の法制度の改正により、買取り申出ができる要件の1つ目「指定後30年が経過した場合」の期日をもう10年延長し、税制優遇を継続する「特定生産緑地」制度が創設されました。これにより、指定後30年が経過する生産緑地については、買取申出を行うものと、この特定生産緑地に指定するものとの選択が分かれることとなります。

平塚市の生産緑地地区では、平成4年11月13日に当初指定されたものが、令和4年11月13日をもって既に指定後30年が経過しており、これらが市内の生産緑地全体のおよそ8割を占めております。そのうち約8割が特定生産緑地に指定されておりますので、残りの2割について、既に買取申出されているものや、今後される可能性がある状況です。

今回の議案においても、指定後30年経過を理由に買取申出された案件が多数含まれていますので、あらかじめ特定生産緑地の指定と買取申出の関係性についてご説明いたします。

こちらは、買取申出の要件別に、買取申出と特定生産緑地の指定との関係をフローで示したものになります。スライド左の「指定から30年経過」の部分をご覧ください。

生産緑地の指定から30年が経過する日のことを申出基準日といいます。制度上、特定生産緑地の指定は申出基準日を迎える「前」に行い、買取申出は申出基準日「後」に行うこととなります。特定生産緑地に指定した場合、30年経過という買取申出の要件がさらに10年延長されますので、「主たる従事者の死亡」や「故障」の場合を除き、さらに10年は買取申出することができません。

また、特定生産緑地は、条件を満たすものであれば生産緑地の全部又は一部の区域について指定することができます。この特定生産緑地の指定に関する議案が、後ほどご説明する議案第251号となります。

特定生産緑地に指定しない全部又は一部の生産緑地については、申出基準日後に買取申出を行うことができます。買取申出の流れは先ほどのご説明のとおりですが、その結果、行為制限が解除されたものについては、生産緑地地区の都市計画を廃止します。

それが、これからご説明する議案第250号となります。

なお、買取申出をするかどうかや、買取申出をするタイミングは、所有者の任意となります。特定生産緑地に指定せず買取申出も行わない生産緑地は、自動で行為制限が解除されることはないため、今後いつでも買取申出ができる状態で、税制優遇が受けられない生産緑地として継続することとなります。

それでは、議案第250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。

議案書の13ページをご覧ください。変更箇所は、全部で36箇所あります。

内訳としましては、追加指定が1箇所、地図の訂正に伴う区域の変更が1箇所、道路の用地買収に伴う「区域の縮小」が2箇所、買取り申出に伴う「区域の縮小」及び「廃止」が32箇所です。

通常、議案書の構成に合わせて、生産緑地番号順に1件ずつ案件のご説明をしているところですが、今回、全体の件数が多いことから、都市計画変更の理由ごとに案件をご説明するとともに、同じ理由によるものについては、代表的なものの内容を1つ詳細にご説明し、その他のものについては一部省略させていただきます。

まず、こちらは追加指定に関する案件です。

ページが飛びますが、議案書の49ページをご覧ください。田村一丁目にあります箇所番号429の生産緑地地区です。

こちらは、今年6月に、土地所有者より追加指定の申出を受けたものです。「平塚市生産緑地地区追加指定基準」により、当該農地は、市民農園として利用できること、また、身近に緑と触れ合える場として緑地機能を果たすなど、公共の用に供する土地として期待できる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す。面積は、360㎡となります。

次に、こちらの写真は、生産緑地地区429の区域を南側から撮影したものです。

赤で囲まれた部分が追加する区域となります。

続きまして、こちらは「区域の変更」に関する案件です。

議案書の43ページをご覧ください。出縄にあります箇所番号286の生産緑地地区です。令和3年に特定生産緑地指定の申出を受けた際、平成4年当初指定の区域と、現在の公図上の形が異なることが判明しました。確認したところ、指定当初の公図は区域を分断する形で畦畔が存在していましたが、その後、畦畔が隣接する地番の一部として、地図の訂正が行われ、畦畔の部分を含めた一つの区域に変更されました。

今回、都市計画上の区域を実態に即したものとするため、区域の変更を行います。黄色の区域から、赤で囲まれた区域へと変更するものです。面積は830㎡で変更はありません。

次に、こちらのスライドは、生産緑地地区286の現在の公図の写しです。黄色の線で示した部分が変更前、赤線で示した部分が変更後の区域となります。水色で示しているところが、かつて畦畔であった部分であり、現在は、地番256の一部となっています。

次に、こちらの写真は、生産緑地地区286を北側から撮影したものです。黄色の線で図示した部分が変更前、赤線で図示した範囲が変更後の区域、そして、水色部分が、かつて畦畔であった部分となります。

続きまして、ここからは、道路の用地買収による「区域の縮小」に関する案件、2箇所となります。

それでは、議案書の47ページをご覧ください。西真土一丁目にあります箇所番号356の生産緑地地区です。都市計画道路の整備事業に伴い、道路用地として区域の一部が県に用地買収されました。これにより、全体の1,000㎡から、990㎡に区域の縮小を行うものです。

次に、こちらの写真は、生産緑地地区356を北側から撮影したものです。黄色で囲まれた区域を縮小し、赤で囲まれた区域へと変更するものです。

次に、議案書の48ページをご覧ください。公所にあります箇所番号387の生産緑地地区です。生産緑地地区の南側区域内において、道路用地として区域の一部が平塚市に用地買収されました。用地買収された面積は約3㎡のため、区域全体の都市計画面積は、1,520㎡のままとなります。

続きまして、ここからは、買取り申出による「区域の縮小」に関する案件です。

「区域の縮小」の案件9箇所の内訳は、指定から30年経過によるものが8箇所、主たる従事者死亡によるものが1箇所となります。

指定後30年経過によるものから御説明いたします。

それでは、議案書の16ページをご覧ください。真田二丁目地内にあります箇所番号30の生産緑地地区です。全体の3,020㎡から、2,010㎡に区域の縮小を行うものです。

次に、こちらの写真は、生産緑地地区30を北側から撮影したものです。黄色で囲まれた区域を縮小し、赤で囲まれた区域へと変更するものです。

次に、議案書の17ページです。真田二丁目地内にあります箇所番号32の生産緑

地地区です。全体の1, 480㎡から、460㎡に区域の縮小を行うものです。

次に、議案書の21ページです。横内地内にあります箇所番号51の生産緑地地区です。全体の1, 000㎡から、420㎡に区域の縮小を行うものです。

次に、議案書の29ページです。東真土三丁目にあります箇所番号129の生産緑地地区です。全体の4, 930㎡から、3, 020㎡に区域の縮小を行うものです。

次に、議案書の32ページです。四之宮四丁目にあります箇所番号144の生産緑地地区です。全体の2, 480㎡から、1, 860㎡に区域の縮小を行うものです。

次に、議案書の38ページです。纏地内にあります箇所番号241の生産緑地地区です。全体の2, 350㎡から、1, 510㎡に区域の縮小を行うものです。

次に、議案書の40ページです。須賀地内にあります箇所番号279の生産緑地地区です。全体の1, 710㎡から、810㎡に区域の縮小を行うものです。

次に、議案書の45ページです。万田二丁目地内にあります箇所番号300の生産緑地地区です。全体の2, 400㎡から、2, 330㎡に区域の縮小を行うものです。

次に、議案書の23ページです。田村八丁目地内にあります箇所番号69の生産緑地地区です。こちらは、主たる従事者の死亡により、買取り申出が提出され、行為の制限解除を行いました。全体の1, 330㎡から、500㎡に区域の縮小を行うものです。

続きまして、ここからは、買取り申出による「廃止」に関する案件です。

「廃止」の案件23箇所の内訳は、指定から30年経過によるものが20箇所、主たる従事者死亡によるものが3箇所となります。指定後30年経過によるものから御説明いたします。

それでは、議案書の14ページをご覧ください。岡崎地内にあります箇所番号10の生産緑地地区です。870㎡を廃止するものです。

次に、こちらの写真は、生産緑地地区10を西側から撮影したものです。黄色で囲まれた部分が廃止区域となります。

次に、議案書の15ページです。真田二丁目地内にあります箇所番号24の生産緑地地区です。520㎡を廃止するものです。

次に、議案書の18ページです。真田四丁目地内にあります箇所番号34の生産緑地地区です。1, 000㎡を廃止するものです。

次に、議案書の19ページです。真田四丁目地内にあります箇所番号36の生産緑地地区です。660㎡を廃止するものです。

次に、議案書の20ページです。真田四丁目地内にあります箇所番号40の生産緑地地区です。1, 230㎡を廃止するものです。

次に、議案書の24ページです。南金目地内にあります箇所番号89の生産緑地地区です。1, 010㎡を廃止するものです。

次に、議案書の25ページです。寺田縄地内にあります箇所番号100の生産緑地地区です。550㎡を廃止するものです。

次に、議案書の26ページです。北豊田地内にあります箇所番号104の生産緑地地区です。940㎡を廃止するものです。

次に、議案書の27ページです。北豊田、豊田小嶺、豊田宮下地内にあります箇所番号105の生産緑地地区です。1, 380㎡を廃止するものです。

次に、議案書の28ページです。東真土二丁目地内にあります箇所番号126の生産緑地地区です。920㎡を廃止するものです。

次に、議案書の30ページです。西真土三丁目地内にあります箇所番号133の生産緑地地区です。2, 390㎡を廃止するものです。

次に、議案書の33ページです。広川地内にあります箇所番号151の生産緑地地区です。920㎡を廃止するものです。

次に、議案書の34ページです。公所地内にあります箇所番号198の生産緑地地区です。700㎡を廃止するものです。

次に、議案書の35ページです。長持地内にあります箇所番号202の生産緑地地区です。1, 870㎡を廃止するものです。

次に、議案書の36ページです。東中原二丁目地内にあります箇所番号214の生産緑地地区です。570㎡を廃止するものです。

次に、議案書の39ページです。徳延地内にあります箇所番号260の生産緑地地区です。940㎡を廃止するものです。

次に、議案書の41ページです。須賀地内にあります箇所番号280の生産緑地地区です。600㎡を廃止するものです。

次に、議案書の42ページです。出縄地内にあります箇所番号283の生産緑地地区です。1, 550㎡を廃止するものです。

次に、議案書の44ページです。万田二丁目地内にあります箇所番号299の生産緑地地区です。2, 910㎡を廃止するものです。

次に、議案書の46ページです。山下三丁目地内にあります箇所番号329の生産緑地地区です。2, 080㎡を廃止するものです。

ここからは、「廃止」の案件のうち、主たる従事者死亡によるもの3箇所について順にご説明いたします。

議案書の22ページをご覧ください。横内地内にあります箇所番号60の生産緑地地区です。740㎡を廃止するものです。

次に、議案書31ページです。四之宮五丁目地内にあります箇所番号143の生産緑地地区です。1, 120㎡を廃止するものです。

次に、議案書の37ページです。根坂間地内にあります箇所番号225の生産緑地地区です。960㎡を廃止するものです。

それでは、計画書について説明いたします。

議案書の1ページにお戻りください。今回の変更は、全体の面積を約36.9haに変更するものです。

今回の変更箇所数は、36箇所となっております関係で、3枚のスライドに分けて表示しています。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。同じく、議案書1ページ計画書について、2枚目のスライドとなります。同じく、議案書1ページの計画書について、3

枚目のスライドとなります。

続きまして、「新旧対照表」です。議案書の3ページをご覧ください。面積は、約40.3haから約36.9haと3.4haの減少となります。また、箇所数は、289箇所から267箇所へ22箇所の減少となります。

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。平成31年3月には、生産緑地地区の指定面積の要件を「300㎡」に引下げる「平塚市生産緑地地区の区域の規模に関する条例」を制定し、さらなる都市農地の保全、活用に努めているところです。

今回、生産緑地地区の主たる農業従事者の死亡及び指定から30年経過により、生産緑地法第10条に基づく買取りの申出がなされ、その申出の日から起算して、三月以内に当該生産緑地地区の所有権の移転が行われず、生産緑地地区内における行為の制限が解除された地区、行為の制限解除により区域が縮小された地区、公共施設の用地として整備されたことにより区域が縮小された地区、当初指定以後に公図の訂正が行われたことによる区域の変更が生じ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。

最後に、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。縦覧期間は、令和5年10月10日から10月24日まで、縦覧者数1名、意見書の提出0件でした。

議案第250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、何かご質問がございましたらお願いいたします。

(委 員)

表題に市決定とあるが、決まっていることではないのか。我々が何を審議するのがわからない。

(事務局)

都市計画によって平塚市が決定権者、県が決定権者であるものがあります。この生産緑地地区につきましては、平塚市が決定権者となっておりますので、平塚市決定と表記させていただいております。

また、都市計画審議会で審議をしていただいた後に、都市計画としての生産緑地地区の変更を行うという形になっておりますので、今既に都市計画が変更されているというものではありません。

(委員)

どれを見てもやむを得ないと思うが、審議する中で農地が減り、宅地が増えたという解釈で間違いはないか。

(事務局)

廃止になった生産緑地につきまして、宅地開発としてその後の土地利用が明らかになっているところもございますが、すべての土地がその利用というわけではございません。

(委員)

自由な使い方ができるという解釈か。

(事務局)

そのとおりです。今後は農地としての制限はなく、土地利用は自由に行えるということ です。

(委員)

それに対して、審議をする中でどのようなことを言えばいいのか。廃止をダメという話ではないし、どんどん進めてくれというものでもない。いいのではないかとしか言えない。

(会長)

生産緑地がなくなることで、市にどのようなメリットがあるのか、何かありましたらお願いします。

(事務局)

現在生産緑地地区の廃止が件数的に多くなっています。廃止になるにあたって、市の公共的な土地利用での意向や神奈川県意向、他の農業従事者の方がその土地を継続的に農業として利用していただく。そういったところも農業委員会に照会した上で、希望がなかったため、廃止となっております。

市の事業としての不利益は特段無いと感じておりますが、生産緑地法に基づく生産緑地の目的であります市街化区域内の維持、保全は行っていく必要があると考えております。

しかし、個人所有の土地であります土地利用の経緯がありますので、緑地の保全という中では現状難しいという所になります。

(会長)

生産緑地でなくなると税金が高くなりますから個人としては大変ですが、市税としてはプラスになりますよね。

(委員)

43ページの畦畔の計算をもともとどのようにしていたのか分からなかったので、教えてください。

(事務局)

畦畔はもともと2つの地番の間を通っていたものが、特定生産緑地の指定をするのに、30年後ご本人の申請で地積測量図等をいただいた際に、形が違って、その方が畦畔を自分の畑に取り込んだ形で地図訂正を行ったという事実が判明しました。

そのため、今回生産緑地の形をその形に合わせて、変更をしたため全体の面積は変わっていません。

(委員)

AとBと斜面があり、地権者の方は元々斜面も含めて計算をしていたため、合計としては変わらないという解釈でよいか。

(事務局)

その事実を確認はできていませんが、結果から行くとそのような形になります。

(委員)

畦畔とはなんですか。

(事務局)

畦畔とは、畑と畑に高低差がある場合にその部分によく法面といい土羽となっているようなところがございまして、その部分を畦畔と言います。

(会長)

よろしいでしょうか。

他に意見が無いようですので、ここで採決いたしたいと思います。

議案第250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、原案どおりに決定することにご異議ございませんか。

(「異議なし」の声)

(会長)

「ご異議なし」ということですので、議案第250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。

なお、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。

(「異議なし」の声)

(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。

(「異議なし」の声)

(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。

それでは、議事(1)審議案件の2つ目であります、議案第251号「平塚市特定生産緑地の指定」を議題といたします。

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251号「平塚市特定生産緑地の指定」についてです。

こちらも議案の説明に入る前に、特定生産緑地制度の概要をあらためて説明いたします。

まず制度創設の背景です。平成28年5月に都市農業振興基本計画が閣議決定され、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ました。これを受け、「特定生産緑地制度」の創設や、生産緑地地区の面積要件の引下げ等の法令改正が行われました。平塚市においても、平成31年2月に平塚市都市農業振興基本計画を策定し、防災や景観形成等の多面的な機能を発揮する市街化区域内農地について、小規模なものも含め維持・保全を図る旨を定めていることから、生産緑地についても保全を図るため、特定生産緑地について積極的に指定していくこととしています。

「特定生産緑地」とは、都市計画決定の告示日から30年が経過する日、「申出基準日」が近く到来する生産緑地について、申出基準日以降も引き続き保全することにより良好な都市環境の形成に資するものを、所有者等の意向を基に指定するものです。

そのため、指定の条件を満たす範囲の中であれば、生産緑地の全部又は一部の区域についても指定することができます。特定生産緑地に指定することにより、買取り申出ができる期日が10年延長され、行為の制限が継続するとともに、今まで生産緑地で受けられていた相続税、贈与税、固定資産税、都市計画税の税制措置が、引き続き適用されます。

特定生産緑地に指定し、10年経過した後も特定生産緑地の指定を継続する場合には、さらに延長の手続きが必要となります。この10年が経過する日を指定期限日といい、指定期限日までに手続きを行うことにより、繰り返し10年の延長をすることができます。

なお、特定生産緑地に指定しない場合でも、いつでも買取り申出ができる状態で、

生産緑地地区としては継続されます。しかし、固定資産税等は、5年間の段階的な引き上げを経て、宅地並み課税となります。相続税等の納税猶予は、現世代の方のみ適用となり、次世代は適用されません。

次に、指定のスケジュールについてです。特定生産緑地の指定は、平成5年指定、平成6年指定等の生産緑地地区に指定された年ごとに、申出基準日を迎える3年前から順次申出の受付を開始し、それぞれ年1回、計3回の受付期間を設け、指定することとしています。今年度は、平成5年指定の3回目、平成6年指定の2回目、平成7年指定の1回目を対象として受付を行っております。

次に、議案書の10ページをご覧ください。平塚市が定める「平塚市特定生産緑地の指定基準」について説明いたします。

まず「1指定の要件」についてです。特定生産緑地に指定する部分において、次の4つの要件全てに適合する必要があります。

1つ目は、生産緑地法第10条第1項で規定する申出基準日が近く到来することとなる生産緑地であること。この「近く到来すること」を、平塚市では概ね3年以内と位置付け指定手続きを行っております。2つ目は、生産緑地法に基づき適正に管理されており、かつ、今後も管理できる生産緑地であること。3つ目は、建築基準法第42条に規定する道路に2m以上接していること。ただし、既存の生産緑地を、原則として同一の位置及び規模で特定生産緑地に指定する場合は、この限りではありません。4つ目は、平塚市生産緑地地区の区域の規模に関する条例で規定する300㎡以上の規模の区域であること。以上が指定の要件の内容です。

次に、指定・告示を行うまでの手続きの流れです。

申出の受付後、「平塚市特定生産緑地の指定基準」の「1指定の要件」への適合状況を確認します。書面上の調査に加え、農業委員会同伴のもと現地調査を行い、現地の営農状況の確認、状況に応じて所有者へのヒアリングや指導等を行います。これらの確認の結果、今回申出のあった全ての生産緑地が、指定要件に適合していることを確認しております。

次に、指定の要件に適合した生産緑地について、「2指定の基準」への適合状況を確認します。生産緑地ごとの適合状況については、後ほど御説明する議案書1ページの一覧表に記載しておりますが、申出のあった全ての生産緑地が、基準に適合する結果となっております。その後、相続税の納税猶予を受けている生産緑地について所管税務署の同意を得る手続きを行い、都市計画審議会への意見聴取を経て、特定生産緑地の指定・告示を行う流れとなっております。

同じく、議案書の10ページにあります、「2指定の基準」について説明いたします。指定の要件を満たした生産緑地のうち、次の5つの基準のいずれかに適合するものを特定生産緑地に指定します。

1つ目は、都市計画施設の区域内の生産緑地であること。2つ目は、平塚市まちづくり条例で定められたまちづくり基本計画に基づき、公共施設等として将来整備が検討されている区域又はそれに準ずる区域に存すると判断される生産緑地であること。3つ目は、災害時の避難場所等として災害対策の観点から効果が期待できる生産緑地

であること。4つ目は、市民農園等として利用している又は利用できる生産緑地であること。5つ目は、生活の中で身近に緑に触れ合える場等としての緑地機能を発揮できる生産緑地であること。

以上が、指定の基準の内容となります。

次に、生産緑地地区と特定生産緑地に係る都市計画審議会の役割の違いについてです。上段に生産緑地地区、下段に特定生産緑地に係る法定手続きの流れを記載しております。

生産緑地地区の都市計画決定は、他の都市計画と同様に、神奈川県と協議を行った後、案の縦覧を行い、都市計画法第19条の規定に基づく都市計画審議会での審議を経て、決定を行います。

一方で特定生産緑地は、案を作成した後、生産緑地法第10条の2の規定により都市計画審議会へ意見聴取を行い、指定を行います。この間、神奈川県との協議や縦覧等の手続きはありません。

根拠法令が都市計画法か生産緑地法かの違いにより、都市計画審議会で審議を行うか意見聴取を行うかという違いがあります。今回、特定生産緑地の指定を行うにあたっては、生産緑地法に基づき、指定手続きが適正に行われているかどうか、指定がふさわしくないものが無いか等の視点で御意見をいただきたいと思っております。

それでは、議案の説明に入らせていただきます。

議案書の1ページをご覧ください。まず資料の差替え内容についてご説明いたします。

「①生産緑地の指定年度と特定生産緑地の指定状況」の表の中で、特定生産緑地の「過年度既指定分」の数量を記載した欄がありますが、これについて再度見直しを行ったところ、集計時点があいまいで、既に取り出により解除されたものなどが含まれていることが判明しました。そのため、時点を明確にした上であらためて集計を行った結果、平成5年度及び平成6年度に指定された生産緑地について、それぞれ変更が生じております。ご面倒をおかけし申し訳ございませんが、お手元の資料について差替えをお願いいたします。

それでは、あらためて議案のご説明として、①の「生産緑地の指定年度と特定生産緑地の指定状況」についてご説明いたします。表の「生産緑地の指定状況の欄」は、令和5年度の特定生産緑地の指定対象である、平成5年度、平成6年度、平成7年度に指定された生産緑地全体の箇所数や面積を示しています。また、右の「特定生産緑地」の欄については、昨年度までに既に特定生産緑地に指定されているもの、今回新規に指定するもの、それらの合計を示しております。

今回新規に指定するもの、「令和5年度新規指定分」については、全部で7箇所、約0.7haとなり、②の指定箇所一覧にその内訳を記載しております。この内訳に記載されている情報を生産緑地地区番号ごとに調書として記載したものが、議案書2ページ以降の「令和5年度特定生産緑地指定調書」となります。

なお、平成5年度に指定された生産緑地は、令和5年12月24日に申出基準日を迎えるため、今回の特定生産緑地の指定が最後となります。

特定生産緑地指定調書についてご説明いたします。今回7箇所の指定がある中で、生産緑地全体を特定生産緑地に指定するパターンと、生産緑地の一部を新たに指定するパターンがありますので、それぞれについてご説明いたします。

議案書の3ページをご覧ください。まず初めに、生産緑地の一部が既に特定生産緑地に指定されており、今回、残りの区域を指定するパターンです。特定生産緑地番号は138-24番、位置は平塚市四之宮六丁目1109-2、生産緑地地区として指定されている都市計画の面積は2,030㎡、そのうち昨年度までに既に指定されている区域の面積が1,040㎡、今回特定生産緑地として新たに指定する区域の面積が990㎡となります。新たに指定する区域の申出基準日は2024年12月22日、現地確認日は今年7月13日です。調書上に記載はありませんが、既に指定されている区域は、申出基準日が2022年11月13日であり、今年度指定する区域と申出基準日が異なることから、昨年度、先に特定生産緑地に指定されております。続いて、「平塚市特定生産緑地の指定基準への適合状況」は、指定基準の「2指定の基準」のうち(3)から(5)に適合しております。

次に、下の段にあります位置図と現況写真をご覧ください。それぞれ、赤の網掛けの部分が新たに特定生産緑地に指定する区域、緑の網掛け部分が、既に特定生産緑地に指定している区域です。

議案書4ページをご覧ください。次に、全体を新規に指定するパターンについてご説明いたします。特定生産緑地番号は358-23番、位置は平塚市根坂間字久根下353-1、353-4、生産緑地地区として指定された都市計画の面積は990㎡、今回、そのすべての区域を新たに特定生産緑地に指定します。この生産緑地の申出基準日は2023年12月24日、現地確認日は今年7月13日です。「平塚市特定生産緑地の指定基準」の「2指定の基準」(3)から(5)に適合しております。

次に、下の段にあります位置図と現況写真をご覧ください。赤で網掛けしている部分が、この調書に記載している新たに特定生産緑地に指定する区域となります。また、現況写真は、南東側から撮影したものです。以下5地区、同様に調書へ記載しております。

議案第251号「平塚市特定生産緑地の指定」についての説明は以上となります。
御意見賜りますよう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)

指定基準の適合条件(3)、(4)、(5)で(3)だと災害時の避難場所として期待できる、(4)だと市民農園として利用できる、(5)だと緑に触れ合える場所であるということに適合しているという判断なのでしょうが、例えば近くに避難所がないため、ここを有効に活用できるとかそれぞれ理屈があると思いますが、その理屈を市の

ほうでは押さえられていると思いますが、教えていただきたい。

(事務局)

指定基準の適合状況は、基本的には関連する課の判断となります。(3)ですと避難場所として、適地であるかは防災部局、市民農園につきましては、農水部局、身近な緑に触れ合えるにつきましては、みどり公園・水辺課に照会をかけています。

それぞれの課の中で、そこが適地かどうかの部分判断をいただいている中で、例えば防災部局の中で、そこはハザードマップ上に含まれている、含まれていないのような判断はしております。市民農園に関しましては、面積やその土地が使いやすいかどうかの判断をしているということは聞いております。

(委員)

多分色々やられているとは思いますが、意見照会をする立場からすると、このような根拠があるから適合したというのを示していただいたほうが、審議会としてよしいのではないかと思います。いかがでしょうか。

(事務局)

今ご説明した関係各課のほうには、特定生産緑地を指定するにあたっての根拠としての回答がない中で、各所管課が持っている計画と照らし合わせた中で、回答をいただいています。生産緑地は毎年変更等ございますので、そのところにつきましては、今ご意見をいただきましたので、都市計画審議会への示し方につきまして、検討させていただきます。

(委員)

指定基準の中で(2)のまちづくり条例の部分で具体的な例をこのような形でイメージをしてくださいというような事例を挙げて教えていただけませんかでしょうか。

(事務局)

指定基準(2)のまちづくり条例で定められたまちづくり基本計画というのは、都市マスタープランや緑の基本計画が該当とする基本計画となっております。それらの計画の中で、公共施設として整備をする予定がある場所、具体的に言いますと、公園といったところが該当とするかどうかを判断しているところでございます。

(委員)

それに準ずると記載がありますが、準ずるという位置づけはどうなっていますか。

(事務局)

具体的に準ずるが何かであるかと規定しているものはございません。というのは、計画的に必要となる土地を状況によって急な判断を求められるなどの状況があるかと

思います。そういったところの中で、ただその土地の取得をする中では、まちづくり基本計画に照らし合わせてといった形になります。そういったところを踏まえて、準ずるといような形で規定しているものと考えております。

(委員)

10ページの平塚市特定生産緑地の指定基準の(2)の法に基づき適正に管理されており、今後も管理できる生産緑地と記載があるが、適正にとはどのようなことか。何をもちて適正なのか、適正管理のチェックリストを平塚市が持っているのか伺いたい。

(事務局)

法に基づく適正管理ということで、まず生産緑地法では、農地としての維持が義務付けられています。

その中で、どのようなものが適正な管理かといいますと、肥培管理という言葉がございます。作物を栽培するために、その土地に対して、必要な耕運、灌がい、排水、施肥などを行われているか、その状態を現地で判断するということです。

また、果樹園に関しては、剪定などをしっかり行い、果実が出荷できるような状態であるかなどを必要に応じて、農業委員会と一緒に確認をしているような状況でございます。しかし、定期的に10年間の間で見ているというわけではなく、必要に応じてという状況です。

(委員)

写真で判断をすることしかできなかつたので、5、8、9ページについては、しっかりと農地でやっていくことが見えたが、6、7ページはおそらく果樹園だと思いますが、この辺の雑草取りや芝刈りというのがしっかりされているのかを確認しないと、指定されているから税金は安くしてもらっている、ほっといてもいいやでは、当然意味がない。指定の基準の中では、緑地機能を発揮できる生産緑地とあるように、市民としてあそこっていいよねと思える、もしくは、しっかりと農地として活用されているようにしないとただ申請して税金が安くなるでは困るなと思い、お伝えしました。

(事務局)

ご指摘のありました6、7ページは言われた通り果樹園でございます。そこであっても、一定の草刈りなどの管理は必要となります。現地確認日が7月ということもあり、雑草が多く写っています。

(会長)

よろしいでしょうか。

他に意見が無いようですので、議案第251号「平塚市特定生産緑地の指定」につきましては、異議なしとすることよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

(会長)

「異議なし」ということですので、議案第251号「平塚市特定生産緑地の指定」については、異存なしとします。

(会長)

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。委員の皆様、ご協力ありがとうございました。

それでは、進行を事務局にお返しします。宜しくお願い致します。

【審議会閉会】 15時30分