

第55回四日市市都市計画審議会

1. 開催日時 令和2年8月19日(水) 14:00～16:00

2. 開催場所 四日市市役所 11階 第1委員会室

3. 出席者

【委員】

(市議会議員委員)

井上委員、小田委員、小林委員、谷口委員、森委員、伊藤委員

(学識経験者委員)

丸山委員、松本委員、藤谷委員、浦山委員

(市民委員)

藤田委員、山本委員

【四日市市】

都市整備部 稲垣部長、伴理事

【事務局】

都市計画課 伊藤次長兼都市計画課長

計画グループ 戸本グループリーダー

杉浦主幹、矢野主事、岩田技師

4. 傍聴者 なし

5. 配布資料

【事前配布資料】

- ・ 事項書
- ・ 第106号議案 四日市都市計画生産緑地地区の変更について
- ・ 宿泊施設の整備に着目した容積率緩和方針について

【当日配布資料】

- ・ 席次表

6. 審議会の内容

- ・ 委員15名中、12名出席 ⇒ 会議成立
- ・ 非公開に該当する内容はないため、会議公開 ⇒ 傍聴者なし

第106号議案 四日市都市生産緑地地区の変更【四日市市決定】

≪議案説明≫

【事務局】

第106号議案、四日市都市計画生産緑地地区の変更についてご説明いたします。

議案の説明に先立ち、都市計画手続の流れについて簡潔にご説明します。本議案は市が決定を行うものであり、市で原案を作成後、四日市市都市計画まちづくり条例に基づいて原案の縦覧を行い、公聴会または説明会を開催します。その後、県との事前協議の後、変更案の縦覧を行い、本都市計画審議会で決定の可否についてご審議をいただくこととなります。

続いて、生産緑地地区についてご説明いたします。市街化区域内の農地、いわゆる都市農地については、多くの市民と近接していることから、心やすらぐ緑地空間、国土・環境の保全など、都市にとって有益な多面的機能を有しています。生産緑地地区については、このような農地の機能を評価し、都市計画に位置づけ、計画的に保全をすることでまちづくりに役立てようとする制度です。

次に、生産緑地地区の指定要件をご説明します。生産緑地法では、指定要件として、公害または災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等、良好な生活環境の確保に相当の効用があること、一団の面積として500平方メートル以上の農地であること、営農継続に必要な水路等が整備されていることとなっています。そして、平成29年度の法改正において、面積要件が条例を制定することにより従来の500平方メートルから300平方メートルまで引き下げることが可能となりました。

本市では、平成26年に追加指定を行う際に本審議会でもご議論をいただいたところですが、その判断基準として、5つの要件を定めて運用しています。そのうち、面積要件においては、年々減少する都市農地を極力保全するため、平成30年3月23日に条例を制定し、面積要件を300平方メートルまで引き下げています。

生産緑地地区に指定されると、原則30年間は営農を継続する必要があります。そのため、建築、宅地造成等、土地の形質の変更行為が制限されますが、例外的に、この行為制限が解除される場合があります。

生産緑地地区に道路などの公共施設が設置される場合、生産緑地法第8条第4項に基づき、事業者から公共施設を設置する旨の通知を受け、生産緑地地区の行為制限が解除されます。

また、農業従事者が死亡または病気、けがなどにより農業に従事できなくなった場合には、生産緑地法第10条に基づき、市に買取り申出を行うことが可能となります。

この場合、市では、買取り申出を行う前に、毎月第2、第4水曜日に定期的に生産緑地に関する事前の相談会を行い、買取り申出の希望者の営農状況などを農業委員会事務局と共にヒアリングし、条件を確認しています。市は買取り申出を受けると、公共機関に買取りの紹介、また、他の農業従事者へのあっせんを行います。申出から3か月以内にどちらも成立しない場合は、生産緑地地区の行為制限が解除されます。

続きまして、議案書の2ページからご説明をさせていただきます。

変更理由については、平成31年4月1日から令和2年3月31日までの間に、農業従事者などから生産緑地地区の指定の申出があり、良好な都市環境の形成に資する優良な一団の農地と認められたものを生産緑地地区に追加指定するもの、また、土地所有者などから、生産緑地法第10条に基づき買取り申出があり、申出の日から3か月以内に所有権の移転がなく、同法第14条の規定により行為制限の適用を受けなくなった農地並びに、このことに伴い、同法第3条に基づき指定要件を満たさなくなった農地について、生産緑地地区から除外するものです。

次に議案書の3ページです。今回の変更により、四日市市の生産緑地地区は約2.9ヘクタール減少となりまして、約130.7ヘクタールとなります。また、地区数につきましては、733地区から5地区減少し、728地区となります。

議案書の4ページ、変更の内訳につきましてご説明します。生産緑地法第3条に基づく新たな指定の申出があり、指定要件を満たす追加指定の農地は、延べ2,389平方メートルです。2つ目は、生産緑地法第10条に基づき、主たる従事者の死亡または病気、けがによる買取り申出がなされ、既に行為制限が解除された生産緑地地区は、延べ3万1,283平方メートルです。3つ目は、先ほど説明した買取り申出に伴いまして、残された生産緑地地区の面積が、指定要件である300平方メートルを満たさなくなったため、行為制限が解除された、伴いまして生産緑地地区が解除されるものが延べ161メートルです。

これらの変更にかかる図面は、議案書の9ページから28ページに添付しています。

9ページは、四日市市内の区割図、10ページには今回の変更の全体の総括図、11ページから28ページは、それぞれの変更箇所の詳細図となっています。

それでは、この中から、一つの例を使い、内容についてご説明させていただきます。

まず、緑色で着色した箇所は、既に生産緑地地区に指定をされている箇所、赤線で囲った箇所は今回新たに指定する箇所、赤色で着色した箇所は指定から除外する箇所です。例えば、議案書12ページの10—3の解除箇所につきましては、主たる従事者の死亡により買取り申出がなされ、行為制限が解除されたものとなります。

次に、買取り申出と、それに伴う指定要件の欠如により生産緑地の指定から除外する事例につきましてご紹介します。議案書20ページの34—2の箇所です。

こちらは、着色部分下部の面積631平方メートルにつきまして、農林漁業の主たる従事者の故障を理由に買取り申出がなされたものです。さらに、当該部分の行為制限が解除されることにより、残り部分となる上部面積161平方メートルが、条例で定める面積要件の300平方メートルを満たさなくなることから、こちらの部分も併せて行為制限が解除されることとなりました。その結果、34—2の生産緑地地区は指定から除外されることとなります。

最後に、これまでの都市計画変更の経緯、及び今後の予定についてご説明します。

まず、変更原案の縦覧を6月19日から7月3日までの2週間行いました。縦覧者は1名、公述申出書の提出はありませんでした。原案の縦覧後には説明会の準備を行いましたが、参加者はいませんでした。県との事前協議を経て、変更案を作成し、7月28日から8月11日までの2週間、変更案の縦覧を行いました。こちらは、縦覧者が2名、意見書の提出はありませんでした。

今後、当審議会の可決を頂ければ、速やかに三重県知事と協議し、都市計画の決定告示に向けて進めていく予定です。106号議案の説明は以上です。

《質疑応答》

【I 委員】

議案書の6ページ及び7ページで、変更後の面積がゼロとなっているものは、指定から除外する地区で、表には9箇所あります。一方、7ページ右下の総括表に地区（団地）数増減という項目があり、これは6地区減少となっていますが、この差がわからないので説明してください。

【事務局】

変更後の面積がゼロとなる箇所は、地区がそのままなくなるため、それが9か所あれ

ば、9地区減少となります。一方で、既に指定している地区の一部の生産緑地地区が指定から除外となる際に、地区が分断されることがあります。この場合は、地区の生産緑地面積としては減少となりますが、地区としては分断されて地区数が増えることとなります。今回はそれが3箇所ありましたので、9地区の減少と、分断で3地区増加の差し引きで6地区減少という総括表の表記となります。

【I 委員】

説明は理解しましたが、この内訳表を見てそれが判断できるように工夫してもらおうと、他の委員の皆さんにもわかりやすいと思います。

次に、前回の生産緑地地区の変更の際にも聞きましたが、特定生産緑地制度について、市民というか生産緑地地区に指定された農地所有者に周知しておかないと混乱が起るかもしれないというところで周知の進捗状況を教えてください。

【事務局】

前回の時には、平成30年度に生産緑地法の法改正が施行されて、特定生産緑地制度が創設されたことで、同年度中に、農地所有者の皆様を対象とした説明会を開催したことをご説明させていただきました。

それ以降ですが、平成4年に指定した生産緑地ということもあり、これから周知を図っていくにあたり、当時からの権利の異動も含めて地権者の確認や、農業委員会が管理する農地台帳との突合といった整理を進めている状況です。また、特定生産緑地を指定するにあたり、様々な運用方法を定めることとなりますので、内部で検討を進めて、目標としては、今年度中にはそうした運用を定めて、平成4年に指定した生産緑地地区の所有者の皆様にも周知を図っていきたいと考えています。

【I 委員】

順調に作業が進んで、農地所有者に混乱がないようにしてもらえればいいと思いますけれども、当初の想定からすると、今年度中に説明があった基礎作業が終わるというスケジュールで間に合うということでしょうか。

【事務局】

特定生産緑地は、生産緑地地区が指定されてから30年が経過するまでに、所有者様に意向を確認して指定をします。本市では、当初指定から30年経過する日付が令和4年12月11日ですので、それまでに意向確認を行い、改めて当審議会にもご審議いただく運びになろうかと思っています。

今年度に周知し、また今年度や来年度、さらに次の令和4年の12月までにこうした確認作業を進めて、30年が経過する前に指定を行うスケジュールで進めており、今のところ当初予定していたとおりに進めている状況です。

【I委員】

おそらく、土地の利用や処分の意思決定というのは時間がかかると思います。2022年になるかならないかの時期に、さあ、どうしようというのでは農地所有者は判断に困るので、前倒しで作業してもらえるといいかなと希望します。

それから、いわゆる2022年問題で、当初の平成4年指定から30年経過すると、一般的には多くの生産緑地地区が指定から除外され、宅地市場に供給されるのではないかと懸念があるわけですが、四日市市の場合はどう状況を認識しているのでしょうか。事務局に聞く前に、藤谷委員に状況を少し紹介いただくとありがたいですが。

【H委員】

農業委員会の基本的な対応は、従事者がそれまでどう農業に従事していたかという確認のところですか。また、新たな指定や指定からの除外にあたっては、それぞれ地区担当の農業委員が現地を確認しているという状況です。

【I委員】

では、事務局はどういった目途を立てていますか。10年程前に、生産緑地地区の追加指定に関する調査を、都市整備部長と一緒にやったことがあります。詳細な数字は忘れましたが、市街化区域内農地が約400ヘクタールあり、それが、宅地利用されていくのか、農業が続けられるのか、継続されるときには生産緑地に指定しやすいようにということで条例を制定したという機会に関わらせてもらいました。

そのときに、ある程度の農地が宅地市場に供給されそうだという推計をしたような記憶がありますが、現在、都市計画課として平成4年の指定から30年経とうとする中、どういった想定をしているのか。宅地市場へ大量に供給されるのなら、今から、その受皿をどうするかということを検討するほうがいいと思いますがどうですか。

【事務局】

平成4年の当初指定のときには、いわゆる生産緑地と、その他生産緑地にしていない農地と併せて約840ヘクタールという状況でした。これが現在、生産緑地と都市農地、いわゆるその他の生産緑地じゃない市街化区域内の農地と併せて約310ヘクタールとなっており、当初指定のときから農地が減少してきている状況です。

このような状況において、当審議会からも種々のご議論を経て答申もいただき、都市農地を極力保全していく取組として生産緑地地区の追加指定を制度としてスタートさせたという経緯があります。これにより、農地の減少について、若干ペースダウンが図れていると認識しています。

では、2022年にどうなるのかというところについて、いま具体的な数字を持ちあわせていないですが、先ほどご説明いたしました農地所有者の皆様を対象とした説明会では、特定生産緑地という制度について興味をお持ちでいるとのご意見を多くいただいています。こうしたことから、指定から除外される生産緑地地区も一定数出てくるだろうと考えていますが、現在指定している生産緑地地区の大部分が指定から除外されるということは想定していません。いわゆる、現在の生産緑地地区から特定生産緑地という制度に移行いただく方のほうが多いのではないかなと思っています。

【E 委員】

議案書13ページの案件について、指定から除外される田のあぜに、ボックス構造の用排水路が埋設されていると思いますが、生産緑地地区の行為制限が解除され宅地開発される場所だと聞いていて、あぜ道はアスファルト舗装される可能性があります。生産緑地地区の指定の除外に関して、地区の土木協議会と事前に協議はされているのでしょうか。

【事務局】

生産緑地地区の行為制限の解除及び指定からの除外については、毎月2回、生産緑地の相談会を開催しています。そこに土地所有者の方や、そのご家族の方にお越しいただき、現在の状況や要件について確認などをおこなっています。その中で、具体的に地元の土木協議会さんとの協議というところまでは行っていない状況です。

【E 委員】

例えば、これまであぜ道で水路の点検口もある場所で、生産緑地地区の行為制限が解除されてから、宅地開発によりあぜ道は舗装され水路の点検口もないのでは隣接の田の所有者さんや地区の土木協議会が困ってしまいますので、事前に協議が必要となる場所も出てくると思いますけれども、こうした聞き取りはこれまでされていないのですか。

【事務局】

現在、生産緑地の相談会ではそこまでの聞き取りをしていない状況です。ただ、例えば水路などは基本的には公の土地であることが多い中で、宅地利用されるとなった際

に、開発事業者に対し、当然隣接地も含めて水路などの機能確保を求めていかなければならないと思いますが、その辺りの状況調査を事前にはしていないという状況です。

【E委員】

13ページの生産緑地地区の指定から除外される地区については、宅地開発の話が出てきて、地元の土木協議会から、埋設されているボックス構造を強化することと点検口を設けることという意見を提出していると思います。

やはり、生産緑地地区は、その土地だけが田ということではなく、周辺も含めて営農するのが条件としている場所だと思っていますので、その周辺の水路機能は担保すべきですし、それが阻害される可能性があるなら、事前の協議やアンテナを張って情報収集などを行うべきだと思います。

【四日市市】

重要なお指摘をいただきました。まず、生産緑地地区の都市計画決定ですけれども、基本的には農地として維持をいただく中で、農業従事者の方が農業できないということで行為制限を解除している、これはやむを得ないことと認識しています。また、その際に、実態として、建築・開発行為を既に考えられているケースが多々あるということも認識しています。こうした場合には、例えば建築確認や開発のご相談があることも多いですので、いただいたご意見も踏まえまして、今後相談のときなどを捉えて、関連部署との情報共有をさせていただき、極力問題が生じないように努めていきたいと思っています。

【E委員】

先ほど指摘した部分が解決していればいいですが、地元ときちんと協議されていないと、後に心配ごとが残ると思いますが。

【事務局】

まず、生産緑地地区の行為制限については、解除の要件を満たした場合に制限解除しなければならないと定められていますので、建築確認や開発の事前協議などでの確認をさせていただき、指導に努めていきたいと考えています。

【E委員】

議案説明のところで、行為制限の解除に関する説明で地元協議や地元説明という部分があったように思うのですが。

【事務局】

行為制限の解除に至る手続きの中で、地元協議などの確認事項は、法的に定められて

いない状況です。具体的には、まず所有者様から買取り申出という手続きがなされ、公共機関での土地の買い取りの検討、成立しなければ、他の農業の方へのあっせんを行います。それが不調となった場合に行為制限を解除しなければならないと法的に定められており、この生産緑地につきましては、既に手続きを経て行為制限が解除されているというところですが、繰り返しになりますが、私どもとしては、アンテナを張り、情報収集を行いながら確認をしていきたいと考えています。

【E委員】

最後にしますが、行為制限が解除される地区の周辺の耕作者に対して、やはり水というのは重要ですので影響が出ないように、行政としてもチェックをする形で、今後の課題としていただきたいと思います。

【G委員】

いわゆる道連れ解除について教えてほしいのですが、これは面積要件を満たさなくなるのでやむを得ないと思っていますが、解除となる場所の営農状況、それから今後のご意向を確認されていれば教えてください。

【事務局】

今回、いわゆる道連れ解除は議案書8ページの1件です。将来の営農の意向について、所有者様に詳細に確認まではしていない状況です。なお、補足ですが、平成29年度に条例を制定し、生産緑地地区の規模を500平米から300平米に引き下げたことで、いわゆる道連れ解除はかなり減少しています。

【G委員】

都市計画で考えることではないかもしれませんが、四日市に限らず、農業を続けたい方がいるのであれば、何らかの形で営農を継続できる方策を考えられると良いのではと思います。都市農地というのは、グリーンインフラと呼ばれているように、これから重要な役割を担うことになると思いますので、適切に営農を継続できる環境の提供、都市計画としてではないかもしれませんが、ぜひ考えていただければと思います。

もう一つ、議案書の2ページには、そもそも生産緑地地区に指定する場合、良好な都市環境の形成に資する優良な一団の農地と認められたもの、すなわち都市計画的には、優良な都市農地として、これからも保全していくことで指定すると理解しています。そういう意味では、指定から除外される場合、優良の農地と認められたものなので、市が買い取り、優良な農地として運営していくべきだと思いますが、四日市市として、生産

緑地の買取り申出があった際に、買い取った事例があれば教えてください。

【事務局】

これまでに買取り申出をいくつか頂いていますが、買い取った事例はありません。

【G委員】

制度的に、また予算としても難しいというのがありますが、本来はやはり残すべき農地は残してもらいたいなと思っています。一方で、四日市市は追加指定も実施されていて、そこはすごく特徴的で良い取り組みだと思っていますが、例えば議案書10ページを見てもらうと、四日市市の生産緑地地区って、分布としては結構偏って指定があって、これは1つの特徴だと思います。

そういう農地とともに暮らせるような環境があるという地域になり得るのかなと思ひまして、そういう点から、農地を保全すべきところ、ここは宅地化してもいいなど、メリハリをつけると他の自治体にはない住環境の構築も可能かなと思ひました、意見ということで聞いておいてください。

あと、当審議会で、この生産緑地地区の変更に関してどのような決定ができるのでしょうか。法的な手続として買取り申出があり、それ以降の流れに沿って、条件が満たされれば、行為制限を解除しなければならないということでしたが、当審議会として、例えば、この議案で生産緑地地区の指定から除外することは駄目だということが意見と言えるのかをまず教えてください。また、指定から除外することがふさわしくないとは言えないけれども、例えば農地として残すべきだから、市が買い取るべきだと言えるのかどうか、いわゆる当審議会が生産緑地地区の変更に対して何を言えるかを教えてください。

【事務局】

生産緑地法に従い、既に行為制限が解除された地区について、都市計画審議会として何が言えるのかということですが、条件を満たしているものについて、これは指定を除外するのにふさわしくないということは難しいと思います。また、買取り申出に対し、審議会から四日市市に買い取るべきという意見をだすことについても、制度上難しいと認識しています。

これまで、当審議会からは、今後の都市農地の在り方ということで答申をいただきました。それを踏まえて、優良な一団の農地について、生産緑地地区に追加指定することをスタートしたという経緯もあります。先ほども特定生産緑地について、いろいろとご

意見をいただいた中で、今後の生産緑地地区、特定生産緑地の制度についてどういう運用をしていくかは、またご報告をして、ご意見もいただきながら、考えていきたいと思えます。

【G委員】

では生産緑地地区の変更に関し、当審議会としてどういった意見が言えるのでしょうか。

【四日市市】

事務局からもお答えしましたが、当時生産緑地地区の追加指定の実施にあたり、四日市市の生産緑地、これを区分し、農地としての評価などいろいろな方向から検討し、その折には、都市計画審議会において部会を設置し、今後の方向を議論いただきました。そのときには、一定のエリアを限定的に保存していくというところまでは難しいという結論に達し、現在、生産緑地地区の追加指定に取り組んでいるところです。こうした中、特定生産緑地の指定が間近に控えています。今度は30年ではなく10年間の営農という期限で指定していくわけですが、特定生産緑地への移行を選択しなかった農地、これもある一定の量が出てきますので、その時に、こうした市街化区域内の農地の評価ということは改めて行う必要があると認識しています。

特定生産緑地の指定の考え方、事務の進め方などについては、今事務局で方針をまとめているところですので、これらについて、審議会委員の皆さんにあらかじめお示しして議論させていただきたいと考えています。

その上で、買取り申出についてですが、そもそも生産緑地自体が農業というところに基づいていますので、市が介入するのは難しいという構造的な部分があります。ただ、そうしたときに、農業政策と連携できればということにはなりますが、何かできることがあるのかということは、行政の課題だと思っていますので、今後、しっかり議論をさせていただきたいと思えます。

【H委員】

この生産緑地地区について、農業委員会では、従事者がきちんと農業をしていたかの確認、審議をするというところですが、もう少し他にできることはないかということで、農業委員会の定例会でも、いろいろな委員から意見をもらいます。今、いわゆる緑に対しての要請が多くなり、全国的に三大都市圏以外でも生産緑地地区という制度が広がって進められていますが、特定生産緑地制度に移行していくときに、何とかこの都市

計画として、現在の約700地区の全てとは言いませんが、1か所でも、絶対にここは農地として保全するということができないものかと思っています。そうすると、農業委員からも、農地として残すべきところは残していくということで、都市農地に対する理解も進んでいくと思いますので、要望としてあげさせてもらいたいと思います。

【J委員】

私の知人が、東京から鈴鹿に来て、5年程前から新規就農を始めました。ただ、借りていた田と畑の地権者がお亡くなりになってから条件が変わってきた中で、農業を継続していくのが大変で、例えば新しい機械の購入もクラウドファンディングを活用して支援を募っています。新規就農する人は増えていると思いますが、地権者の方が代わったり、農地がなくなったりで、こういう農業に取り組む環境というのも、クラウドファンディングなども含めたソフト面から、いろいろ知識を集結して提供できればいいなと思いました。

【I委員】

生産緑地法では、公共施設等で使える地区を買い取るとなっています。つまり、農地として使うために公共が買い取るという法的構造になっていません。だから、ここは農地として保全すべきだから都市計画審議会として買いとるべきだというのは、生産緑地法の趣旨や構造からすると外れていると思います。

例えば古都保存法というものがあって、京都、鎌倉、奈良に限定して適用されていますが、それは、土地の改変、土石、木竹の伐採とかをしてはいけないという日本では一番厳しい規制がかかっていると思います。

京都に嵯峨野という地区がありますが、そこは稲穂たなびく景観を守るという古都保存法の特別保存地区に指定されています。この区域では、土地利用に対する厳しい規制がかかっているので、土地利用に支障があれば、行政に買取り請求できることになっています。そして、稲穂たなびく景観を守るという保存計画から、京都市が借り上げて農業をしないといけない、しかし、基本的に行政は農業従事者になれませんので、近所の営農意欲のある人に公共財産の使用許可を出しています。嵯峨野は、京都市の市街化区域の中ですが、わりと田園景観が残っています。これは、生産緑地の趣旨とは違い、古都保存法において、農業景観を守るという趣旨とそれを実行できる法的構造があるから可能となっています。

今、生産緑地法にそれを求めるのは、法の体系から難しい。原則は、公共施設に使える

る生産緑地地区は公共が買い取るという形です。だから、道路を通すとか、公共施設を建設する予定がないなら行政は買い取ることはできない。他の農家の人が買わなければ、今回のように行為制限を解除しないといけないということです。

あと、都市計画審議会としては、こうした行為制限を解除するという過程がデュープロセス、すなわち適正な法的手続を経て、行為制限の解除に至っていることを確認することが審議会の役目ではないかと認識しています。

【G委員】

勉強になりました。せっかくなのでお伺いしたいのですが、そもそも生産緑地法の構造的問題だというのは理解していますが、例えば緑地あるいは防災緑地としてという位置づけで、行政が買い取ることは可能ですか。

【I委員】

おそらく難しいと思います。都市農業振興の基本計画を策定して、それに基づいて保全するとか別の農業振興策が講じられる計画があるといいのかもしれませんが。ただ、基本的に農業ですから、業として営む人がその土地を使うわけであって、行政が買い上げるという話は多分ないと思います。

【G委員】

上位計画で例えば緑地あるいは防災緑地、グリーンインフラとして定めて、その上で行政が買い取る、そもそも予算措置も難しいとは思いますが。

そして、買い取った後に、例えば、最近では農地を貸すことができるので、どういう形かは分かりませんが、その後に市民農園として使ってもらうとか、そんなこともあるといいかなと思いますが、これからもっと勉強して理解を深めていきたいと思っています。

【K委員】

議案書6ページと7ページで、買取り申出の理由に、主たる従事者の死亡と農林漁業に従事することを不可能にさせる故障とあります。死亡の場合ですが、私も数か月前に相談を受けまして、随分以前に亡くなった方の相続ができておらず、登記関係の相続手続をしなければいけない、そこで生産緑地地区の確認なり申出なりの関係があるからということで聞きました。死亡のときには、相続人等からの申出によって、初めて都市計画課で手続きに入っていくのか、死亡届が市に出たときに、農業としてこの土地を営農して継続していくのかということ行政から請求されるのか、その辺りはどうなっていますか。おそらく、そういうことはないのですが、相続等がなされずに、亡くなった方の名

義のままだったのかなと思いましたが、その辺りはどういった対応をされていますか。

【事務局】

買取り申出の手続ですが、お亡くなりになった後に相続人や、ご家族の方から、自分たちはもう営農が難しいという申出を受けて、買取り申出の手続に入っていくという場合が非常に多いです。

【K委員】

死亡の場合ですが、例えば従事者がいらっしゃって営農継続がなされるとか、相続人と家族の中で営農継続をされるという場合は、農業を続けるということで、やはり直接買取り申出が出てこないとわからないということですか。

【事務局】

はい、買取り申出が出てこなければわかりません。相続される方が営農される場合については、こちらに買取り申出があがってくることはありません。

【K委員】

こうした場合、その農地の営農状況というのはどういう形で確認されるのですか。

【事務局】

相談会において、相談の中で確認させていただいていますが、生産緑地地区に指定されているものについて、例えば毎年状況を確認するなど、現時点でおこなっていません。なお、新たに追加で生産緑地地区に指定するときには、今後適正に管理できる状況の農地であるかということについて、農業委員会と連携しながら確認させていただき指定を行っています。

【K委員】

自治会などで、例えば団地内などの違法駐車をなくそうと思うと、近隣の農地を駐車場にしてもらおうと非常にありがたいので、土地の所有者さんに話を持っていくわけですが、例えば生産緑地地区に指定されている場合に、税制などで恩恵を受けているなかで、きちんと手続きをしたうえで進めてもらっているのか分からないところもあります。こういうところに疑問を感じたりする方もみえますので公平な観点から適切に運用をしていただければと思います。

【会長】

他によろしいですか。それでは、採決に入ります。

本案件については、当審議会の議を求められているものです。本議案につきまして、

原案どおり可決することによろしいでしょうか。

【採決】

第100号議案 全員一致で原案どおり可決

報告事項 宿泊施設の整備に着目した容積率緩和方針について

《報告事項説明》

【事務局】

それでは、宿泊施設に着目した容積率緩和方針について説明させていただきます。

本市では、東京一名古屋間のリニア中央新幹線開通に合わせて、近鉄四日市駅からJR四日市駅間の再整備を行うとともに、都心部に高次都市機能の集積を図ることに取り組んでいます。こうした中、本市の宿泊施設の稼働率は、図にもお示ししているとおり、平均で約8割を超えている状況です。全国の宿泊施設の稼働率と比べても、極めて高い数字であり、宿泊施設が不足している状況にあります。現在、市内では、複数のホテルの立地が計画されており、その中で必要な客室数を確保するために、容積率の緩和を求める声も実際に寄せられています。

一方、国では、観光立国の推進に寄与する宿泊施設の整備促進に向け、平成28年6月に、宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度が創設され、宿泊施設の割合に応じた容積率の緩和が可能となっています。そこで、本市においても良質な宿泊施設を誘導するため、国の制度に基づき、宿泊施設の整備に着目した容積率緩和方針を策定しました。なお、容積率の緩和には、高度利用地区等の都市計画決定が必要となり、敷地の高度利用化とともに、敷地内に歩道と一体となった公開空地を確保するなど、潤いのにぎわいのある町並みの形成を図っていきたいと思っています。

次に、宿泊施設の整備に着目した容積緩和方針をご覧ください。

2、適用基準の（1）対象地域については、公共施設、公共交通等が十分に整備され、ホテルの立地が可能な近鉄四日市駅、あすなろう四日市駅、JR四日市駅を中心とした商業地域を適用地域としています。

続いて、（2）敷地の条件としては、幅員12メートル以上の道路に、敷地の外周の長さの6分の1以上接することとしています。12メートルという基準は、建築基準法において、道路幅員による容積率の制限を受けない道路幅となっています。また、観光バス等の乗降も想定されるため、幅員に余裕のある4メートル以上の歩道に対して、宿

泊施策の主たる出入口を設けることとしています。

続いて、(3) 対象の宿泊施設は、旅館業法におけるホテル及び旅館に該当することとし、ラブホテルやカプセルホテル、簡易宿泊所、民宿等の用途は除いています。また、客室面積は、シングルルームについては15平米以上とし、ビジネスでの利用だけでなく、観光での利用も想定し、ゆとりある室面積としています。さらに、総客室面積の5分の1以上は、1室当たり22平米以上確保することとし、家族連れやカップル等の利用も想定したツイン以上の部屋も確保するようにしています。

次に、3、都市計画制度における容積率緩和の考え方の(1) 宿泊施設の整備による容積率緩和の考え方としては、図にお示ししているとおり、国の制度に合わせ、宿泊者の割合に応じて、指定容積の1.5倍かつ、プラス300%を上限に容積率の緩和を行っています。また、宿泊施設の整備と合わせて公共施設整備等が行われる場合には、(2) 公共貢献による緩和と合わせて行う場合の考え方に記載しているとおり、公共施設整備を評価した容積率の緩和も可能としています。例えば、コンベンションを開催できるホール等の公共施設整備を行う場合や、立地適正化計画に位置づけられた文化交流施設、大学などを想定しています。また、敷地内に歩道と一体として公共空地を整備する場合についても、宿泊施設の整備による容積率の緩和に加え、高度利用地区における運用基準に基づく容積率の割増しを適用するものとしています。説明は以上です。

今後、この方針を活用して、具体の高度利用地区などの都市計画決定の手続を行う際には、当審議会においてご審議いただくこととなりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

《質疑応答》

【I 委員】

方針については本日議論をして、修正は可能ですか。

【事務局】

本方針につきましては、既に方針として定めたものとしてご報告をさせていただきます。

【I 委員】

適用基準の2の①と②は両方満たす必要がありますか。それとも片方満たせばよいのでしょうか。また、地図の赤線が引いてある対象地域について、具体的に使える場所を

教えてください。

【事務局】

適用基準の条件は①と②両方満たす必要があります。対象地域につきましては、12メートル以上の道路に面する敷地が条件になっています。具体的な通り名としましては、中央通り、国道1号線、国道23号線、三滝通り、柳通り、諏訪新道、諏訪西通り、西浦通り、堀木日永線等となっております。歩道幅員の4メートルにつきましては、挙げさせていただいた通りが幅員の広い道路となっておりますので、歩道についても4メートル以上確保されている場所が多い状況です。

しかし、中には4メートル以下の歩道もあります。そのような歩道に関しましては、建物の壁面を後退させて、歩道の幅と合わせて4メートル以上の空地を確保した場合には制度を適用できるようにしています。

【I 委員】

現状の歩道幅員が4メートルあるところ以外にも、セットバックして、歩道上の空間が4メートル確保できれば良いということですか。また、表通りから一本奥まったところも立地可能として運用するのですか。

【事務局】

12メートルの通りに面していれば、立地可能になります。

【I 委員】

分かりました。国の資料から使える都市計画制度としては、高度利用型地区計画、再開発等促進区、高度利用地区と記入がありますが、どの制度でも適用するという運用なのでしょうか。再開発促進区や高度利用地区は再開発を前提にした制度なので、道路が狭くても複数の敷地をまとめて、それなりの基盤が取れたらいい町になりますよという考え方だと思います。表通りに面したところ以外にも、促進区だとか、高度利用地区を割と広い面積でかけることによって、一本奥にも立地の可能性を生み出したいということですか。

【事務局】

基本的に、ご説明させていただいている12メートル以上の道路に面しているということが条件になります。四日市市の中では高度利用地区が既に2か所ほど指定がされていますが、適用する都市計画制度については具体的なプロジェクトに合わせて適した制度を判断していくことになります。

【I 委員】

表通りの町並みをそろえるとか、そういう意図を持って運用したほうが良いと思います。例えば中央通りの一本奥のほうに、指定容積の1.5倍ぐらいの巨大なものが建ったりすると町の景観が壊れるのではないのでしょうか。

そのため、表通り沿いに制度を適用するようなポリシーを持ったほうがよいと思います。幅員12メートル以上に接しているという条件があることから、恐らく表通りに面しているところを限定しており、実質的には高度利用地区とか、再開発促進区のような再開発を誘導するよりは、単発の地区計画を行うというのが現実的な運用かと思います。

それから、もう一点ですが、規模要件は定めないのでですか。表通りで狭い敷地、例えば1,000平米でも適用可能とすると、ペンシル型のビルができます。中央通り沿いにそのようなホテルができて、四日市のイメージは高まらないと感じます。一定の敷地規模以上のものについて、都市景観形成に役に立つように運用するというようなポリシーを持っていただきたいです。

【C 委員】

今回の報告はこのような方針にしますという説明をするだけですか。

【事務局】

本審議会にご報告という形でご説明をさせていただきました。

【C 委員】

実際に四日市で民泊をやろうとすると、農家民泊とか、そういう規制のほうが望ましいと思います。四日市のまちづくりをしようとするなら、JR四日市駅の操車場や、貨物ヤード、こういうものを含めて高度利用をするという発想がないと実際には活用されないのでは。四日市の容積率は余っているぐらい皆使っていないし、使えてない。まちづくりをきちんとするというのであれば、もう少し別の考え方をいれて対応するというをしないといびつになるだけです。

セントレアで格安航空がいっぱい入って、セントレアと四日市市を結んでまちづくりをしようすると、この対象地区は少し違うのではないのかと思います。もう少しいい政策誘導ができるような、そんなまちづくりを問題提起してもらったほうが良いと思いますので、その辺りの考え方を聞かせてください。

【事務局】

まず今回の宿泊施設に着目した容積率緩和の方針につきましては、国の制度に準じて、四日市市にも適用できるようにさせていただいた状況です。委員ご指摘のように、再開発的な部分につきましては、この方針で定めるところまで至ってない状況ではありますが、貴重なご意見を賜って、今後のまちづくりにも大いに参考にさせていただきたいと考えています。

【C委員】

適用区域について高砂町とか、JR四日市駅周辺をきちんとしないと、何かどこまで入っているのか、入っていないのかが分からないです。もう少しまちづくりとしてきちんと捉えたほうがいいのではないですか。現実問題、この区域を適用したとしても、ほかの手法を合わせなければ実際には何もできないと思います。

投資価値があるようなまちづくりにならないと民間の方はお金を持ってこないため、その辺りをもう少し付け加えて、次の一手を打ってもらいたいです。

【K委員】

現状のホテルの利用というのは、コロナの関係もあって、非常に稼働率は下がっていると思います。しかし以前は8割以上あったと思うので、稼働率が回復することを前提に計画されていると思います。容積率を緩和することによって部屋数等が増え、稼働率が上がれば、事業者へのメリットの高くなりますが、それと併せて、駐車場の設置義務や身障者用の駐車場の設置を条件に付加して、事業者に義務を課すことで容積を緩和するなど、そういった具体的な詳細が出ていないため、教えてもらいたいです。せっかく容積を緩和して床面積を増やしていくのであれば、身障者対応ができるように、ユニバーサルルームの設置を義務づけるとか、観光利用を考えて、ツインルーム等の設置割合の基準などを設けるのがよいと思います。

また、容積緩和をする中で、公開空地を提供させたり、大震災が起これば、帰宅難民等も出てくる可能性もあるので、建物の防災や、災害時の緊急避難施設、部屋の提供、防災資機材、食料等の提供など、それができなければ屋上緑化等の緑化を義務づけるなど、指導条件等を考えているのか教えていただきたいです。

それと、シングル等の面積の部屋数等の中で、いわゆる風俗営業的なホテル等の制限を加えるような、そういった指導基準等がどの程度あるのかとか、具体的なところはこれからなのか、そういったところも考えていただきたいですので、よろしく願います。

【事務局】

本日ご説明させていただいたものについては、この方針に合致したものでないと、容積率の緩和を行えないものであるとご理解いただければと思います。

ホテル客室については、四日市は産業都市であるため、ビジネスでの利用が非常に多い状態です。シングルルームに加えて、カップルや夫婦でのご旅行、旅行先の中継地的な使われ方で四日市に宿泊される方も考慮して、一定規模のツインルームも規定も設けています。

また、風俗営業や、ラブホテルに対しても、緩和の対象にはならないようになっていきます。このような基準をクリアしたものだけが容積緩和を受けられる方針になっています。

【K委員】

容積緩和というのは、事業者側から見れば非常にありがたいことかと思いますが、野放図に緩和して部屋数を増やしても、稼働率が上がるかどうかもあるため、恐らくホテル5割、別の用途に5割とかで、商業、飲食等が入るような複合施設になってくるのかと思います。そうすると、容積の緩和がどこまで、宿泊施設だけになるのか、建物全体に及ぶものなのか、ぜひとも先ほど申し上げたような防災関係とか、災害時に提供させるなどの要件をつけていくとか、少しでも我々住民とか市民のほうにも恩恵になるような施策としていただくようお願いしたいと思います。

【K委員】

現状のホテルの容積率がどれぐらい使われているか、数値があれば教えてください。

【事務局】

具体的な数字を持ち合わせていない状況です。しかし、近年立地しているホテルについては、容積率を目一杯使っていると思われるます。

【K委員】

現状の容積率は把握しておいたほうがいいと思いますので、調べておいてください。

2点目ですが、市として宿泊客をどのように受け入れていくのですか。最近ですと、民泊とかもありますし、すべての宿泊客を駅周辺に持ってこずに、少し違うところにも泊まってもらおうとか、いろんな戦略がある中、都心部だけ容積率を上げるというのが本筋にいいのかというのが心配なのですが、どのように考えていますか。

【事務局】

中心部だけでいいとか、そういったことでは決してありませんが、新総合計画の中にも、新たに基本的政策といたしまして、交流を生み出す新たな都市型観光というところを位置づけています。

本市は産業都市として発展してきたという経緯もある中で、交通利便性の高い中心部に、宿泊施設が多く立地しているという状況があります。

今後、リニア中央新幹線の開通もあり、交流人口の増加も期待できます。そうした中で、訪れる方が四日市に滞在していただけるような環境整備に取り組むということについては、新総合計画の中でも位置づけて進めている状況です。

【K委員】

そういう意味では、国の規制緩和に沿って、それをいち早く四日市市にも入れておきたいという気持ちがあって、その受皿をつくり、あとは民間の投資に任せていこうということだと思いますが、やはり市としては政策をしっかり持って、望ましい姿に誘導するような規制緩和がいいと思います。

どんどん容積率を使ってもらえるような形ではなく、ここだけは容積率を上げ、ほかは今ままでというようなメリハリをつけたほうがいいのかなという印象を持ちました。

【会長】

他に意見はありませんか。

無いようなので、宿泊施設の整備に着目した容積率緩和方針については以上とさせていただきます。それでは、本日の案件は全て終了しましたので、これで都市計画審議会は終了とします。