

## 第59回四日市市都市計画審議会

1. 開催日時 令和3年11月17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)

荒木委員、伊藤委員、太田委員、川村委員、笹井委員、竹野委員

(学識経験者委員)

丸山会長、松本委員、藤谷委員、布施委員、森谷委員

(市民委員)

藤田委員、前田委員

### 【四日市市

四日市市長 森 智広 (14:00～14:15)

都市整備部 稲垣部長、伴理事、伊藤次長

### 【事務局】

都市計画課 伊藤課長

計画グループ 戸本グループリーダー

杉浦主幹、矢野主事

4. 傍聴者 なし

5. 配布資料

・ 事項書

・ 委員名簿

・ 席次表

・ 四日市市都市計画審議会条例

・ 第115号議案 四日市都市計画生産緑地地区の変更【四日市市決定】

・ 第116号議案 特定生産緑地の指定【生産緑地法に基づく意見聴取】

6. 審議会の内容

・ 委員15名中、13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

・ 議事録署名人の氏名⇒布施委員、前田委員

## 第 1 1 5 号議案 四日市都市計画生産緑地地区の変更【四日市市決定】

### ≪議案説明≫

#### 【事務局】

今回の 2 議案につきましては、生産緑地制度及び特定生産緑地制度に関連する議案となっております。まず、議案の説明に先立ちまして、両制度について概要を御説明させていただきます。

まず、生産緑地制度について簡単に御説明をさせていただきます。

市街化区域内の農地、いわゆる都市農地は、多くの市民と近接し、多種多様な役割や機能を持っており、特に、心安らぐ緑地空間、国土、環境の保全といった都市にとって有益で多面的な機能を有しています。生産緑地制度とは、このような農地の機能を評価し、都市計画に位置づけをした上で計画的に保全をしていくことでまちづくりに役立てようとするものです。

生産緑地制度のそもそもの成り立ちにつきましては、市街化区域及び市街化調整区域の線引き制度と税制に関係しています。昭和 4 3 年にいわゆる線引き制度が創設され、その後、昭和 4 7 年には地方税法が改正されたことにより、市街化区域内の農地の固定資産税が、従来の農地課税から宅地並み課税に改められることとなりました。これにより、市街化区域において農業の継続が難しくなってきたことから、その対応策として固定資産税の減額措置が講じられ、生産緑地制度の創設に至ったものでございます。

次に、生産緑地に指定をされますと、まず 3 0 年間の営農義務が生じます。すなわち、適正に農地として維持管理していくことが義務づけられます。続いて、相続税の納税猶予や固定資産税が農地課税になるといった税制の特例措置が適用となります。一方で、その指定を受けた土地につきましては、原則農地としての管理が義務づけられるため、建築や宅地造成といった行為は制限されることとなります。

次に、生産緑地地区の指定の要件について御説明します。

生産緑地法においては、指定要件として、3 つの要件があります。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。一団で面積が 5 0 0 平米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です。

なお、平成 2 9 年度の生産緑地法の改正により、面積要件におきまして、各自治体で条例を制定することにより、従来の 5 0 0 平米という条件が 3 0 0 平米まで引下げが可能と

なりました。

また、本市では、平成26年以降、生産緑地につきまして追加指定を行う際、本都市計画審議会でも御議論を賜り、その判断基準として、5つの要件を定めて運用を行っております。このうち、面積要件につきましては、年々減少する都市農地を極力保全するため、平成30年3月に条例を制定いたしまして、500平米から300平米まで面積要件の引下げを行っております。

改めて5つの要件ですが、1つ目が、30年間農地として適正に維持管理することができることと認められること。2つ目、公道に接している農地であること。3つ目、同一権利者が所有する300平米以上の一団の農地であること。4つ目が、農地の所有者、その他関係権利者等の同意が書面により得られていること。5つ目が、主たる従事者の年齢が70歳以上の場合は70歳未満の後継者がいることです。そのほか、農業委員会備付けの農地台帳で、主たる従事者、または、申請農地が農地台帳に記載された農地であること、さらに、農地の状況を現地で確認させていただいた上で指定を行っております。

続いて、生産緑地に指定をされますと、先ほど御説明したとおり、原則30年間は営農を継続する必要があり、原則、建築、宅地造成といった土地の形質の変更行為は制限を受けますけれども、例外的にこの行為制限が解除される場合があります。

生産緑地地区におきまして道路などの公共施設が設置される場合には、生産緑地法第8条第4項に基づきまして、事業者から公共施設を設置する旨の通知を受け、例外的に生産緑地地区の行為制限が解除となります。

一方、生産緑地地区を管理していただく農業従事者の死亡または病気、けがなどで農業に従事ができなくなった場合には、生産緑地法第10条に基づきまして、市に買取り申出を行うことが可能となります。なお、この場合、市では、買取り申出を行う前に生産緑地に関して事前の相談会を行っております。買取り申出の希望者の営農の状況などを農業委員会事務局と共に確認をして手続きを進めています。

なお、市は、買取り申出を受けますと、各公共機関に買取りの紹介、また、右側に進んでいただきまして、他の農業従事者へのあっせん等を行うこととなりますが、申出を受けてから3か月以内に公共機関の買取り、農業従事者のあっせん、どちらも成立しない場合には、生産緑地地区の行為制限が解除されることとなります。

続きまして、今回の特定生産緑地制度について御説明を続けてまいります。

まずは特定生産緑地制度の創設までの流れから御説明をさせていただきます。

従来、生産緑地を含みます市街化区域内の農地は、宅地化すべきものとして位置づけられており、生産緑地地区につきましても、30年という営農義務の期間の後には自治体への買取り申出が規定されていることから、緑地機能のほか、将来の公共施設用地として評価し、保全していく制度でした。しかし、生産緑地法が制定されました平成初頭より社会状況が変化し、近年は、人口減少に伴う宅地需要の鎮静化による農地転用の必要性の低下、また、防災意識の向上により、避難場所や、また、保水機能といった役割を持つ農地への期待が改めて認識されてきました。

これにより、平成28年5月、国が策定いたします都市農業振興基本計画において、都市農地の位置づけが、従来の宅地化すべきものから都市にあるべきものとして方針転換がなされ、平成29年5月、生産緑地法の一部改正により、特定生産緑地制度が創設されました。

それでは、特定生産緑地制度の概要につきまして御説明します。

まず、生産緑地地区として既に指定を受けている農地のうち、特定生産緑地制度の対象となるのは、指定から間もなく30年が経過しようとするものが対象ということでございます。本市におきまして、生産緑地地区として当初に指定したのは、平成4年12月11日です。来年、令和4年12月11日をもちまして指定から30年が経過します。この日が到来する前に、所有者の意向を確認した上、特定生産緑地制度へ指定を行いますと、さらに10年間営農を継続いただくことで、引き続き税制の特例措置、相続税では納税猶予の適用、固定資産税等は農地課税が引き続き適用となります。また、特定生産緑地指定後は、10年ごとに改めて所有者の同意を得ることで、繰り返し10年ごとに延長ができる制度となっています。

一方、特定生産緑地に指定をしない場合は、指定から30年が経過いたしますと、平成4年に指定された生産緑地であれば、令和4年12月11日以降、先ほどの例外的な、主たる従事者の死亡や故障といった限られた理由がなくても、随時、公共に対して買取り申出が可能となります。ただし、固定資産税等都市計画税は宅地並み課税となり、相続税等につきましても、次世代の相続において納税猶予の適用はなく、これまで受けてこられた税制の優遇等の適用がなくなります。

続いて、特定生産緑地と生産緑地地区の関係性について御説明をさせていただきます。

指定から30年が経過する前に特定生産緑地の指定を行った場合、その日から特定生産緑地制度という指定が新たに追加ということになります。あくまで別制度に移行するわけ

ではなく、生産緑地地区であることは変わらず、かつ特定生産緑地という2つの制度が適用ということになります。

なお、特定生産緑地制度は、既に都市計画決定がなされています生産緑地地区の制限自体を変更するものではなく、あくまで買取り申出が可能となる期限の延長というものです。そのため、特定生産緑地の指定自体は都市計画決定ではありませんが、期限を延長するというそれに準じた効果を発生させるため、指定に際し、都市計画審議会に意見を聴取することが生産緑地法において規定されています。

次に、特定生産緑地の指定対象となる生産緑地地区について、ご説明します。

本市の生産緑地地区につきましては、平成4年に指定した生産緑地地区、また、平成17年に指定している楠地区の生産緑地地区、また、平成27年以降に追加で指定を行いました生産緑地地区に分かれています。このうち、指定から間もなく30年が経過する生産緑地が対象となりますので、平成4年の生産緑地地区が対象ということです。

令和3年8月までに、所有者の意向に基づきまして指定希望の申出があったものについて、116号議案に指定案として取りまとめておりますので、こちらは後ほど御説明をさせていただきます。

残りにつきましては、指定手続が未完了、または意向を未確認といった生産緑地地区になっています。これらについては、引き続き、令和4年8月までに、特定生産緑地への指定を希望する、もしくは希望しない意向を示していただくとともに、指定を希望する場合は所定の手続を完了していただくよう、各農地の所有者様に周知を図っていきます。

続いて、特定生産緑地への指定の要件について御説明いたします。

さきに御説明いたしましたとおり、特定生産緑地地区は生産緑地地区でもあるため、まず生産緑地としての指定要件を満たすことが前提となります。

また、生産緑地法に規定されます特定生産緑地の指定要件は、3つございます。これらの法律の規定を踏まえまして、昨年度、都市計画審議会でも御報告をさせていただきながら御議論を賜り、本市では指定要件を要綱において制定しています。

その4つの要件でございますけれども、1つ目が、申出基準日。こちらの申出基準日とは、いわゆる指定から30年が経過する日を指してございます。経過する日から2年前の日が経過した生産緑地地区であること。いわゆる30年の期限から2年を切った生産緑地地区という要件でございます。2つ目が、300平米以上の一団の生産緑地地区であること。3つ目が、10年間農地として適正に維持管理することができると認められること。

4つ目が、農地等利害関係人、いわゆる農地の所有者や関係権利者等の同意が書面により得られていることとしておりまして、今後農地を管理していただく従事者、また、農地の状況を現地で確認させていただき、今回の指定案として取りまとめています。

ここまでの両制度の概要の御説明となっております。

引き続き、第115号議案の生産緑地地区の変更について御説明いたします。

まず、第115号議案につきましては、四日市市決定の都市計画であることから、まず都市計画の流れにつきまして簡潔に御説明をさせていただきます。

本議案は四日市市が決定を行うものとなり、この場合につきましては、市で原案を作成後、青い破線で示しました四日市市都市計画まちづくり条例に基づき原案の縦覧を行い、公聴会または説明会を開催しています。その後、県との事前協議、案の縦覧を行いまして、都市計画審議会で決定の可否について御審議を賜るという流れです。

それでは、ここからは議案書も併せて御覧をいただければと思います。

第115号議案書2ページにある変更内容につきまして御説明をさせていただきます。

今回の生産緑地地区の変更理由でございますが、令和2年4月1日から令和3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新たに生産緑地地区に指定をするものです。

また、公共施設を設置する通知があった生産緑地及び所有者から買取り申出があり、行為制限の適用を受けなくなった生産緑地、並びに、このことに伴いまして指定の要件を満たさなくなった生産緑地については、生産緑地地区から除外をするという変更です。

続きまして、議案書の3ページ、今回の変更により、四日市市の生産緑地地区は、面積が約5.6ヘクタール減少いたしまして約125.1ヘクタールとなります。また、地区数は11地区減少し717地区となります。

次に、議案書4ページ、こちらは変更の内訳をお示ししております。

1つ目は、生産緑地法第3条に基づき、農業従事者などから生産緑地地区指定の申出があり、要件を満たす新たに指定する農地は、延べ1,828平米でございます。

2つ目、生産緑地法第8条4項により、事業者から公共施設等の設置する旨の通知を受けて土地利用が変換され、生産緑地地区から除外するものは899平米でございます。

なお、今回、この公共施設等の設置につきましては、河川区域とその管理道路、また、市立病院の駐車場及び道路を設置することから生産緑地地区の解除をするものです。

3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となったものにつきまして、生産緑地地区は延べ5万6,023平米でございます。

4つ目は、先ほど説明いたしました買取り申出に伴い、残された生産緑地地区の面積が生産緑地法第3条の指定要件に当たります300平米を満たさなくなったため、行為制限が解除された生産緑地地区は延べ816平米でございます。

続きまして、議案書につきまして10ページから29ページまでは、変更の図面を添付しています。

21ページを例に変更の内容について御説明をさせていただきます。

緑色で塗り潰した箇所は、既に生産緑地地区として決定されている地区、次に、35-1となっております赤線で囲った箇所は、今回新たに生産緑地地区として指定する箇所、また、35-3と示しております赤色で塗り潰した箇所は、今回解除する箇所を示しております。なお、35-3の赤色で塗り潰した箇所につきましては、今回、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ています。

最後に、これまでの経緯と今後の予定について御説明をいたします。

議案書は30ページをご覧ください。

まず、変更原案の縦覧を7月20日から8月3日まで2週間行い、縦覧者はゼロ名、公述申出書の提出はありませんでした。また、縦覧後、説明会の準備を行いましたが、参加者はいませんでした。その後、三重県との事前協議を経て変更案を作成し、9月21日から10月5日まで縦覧を行い、縦覧者は1名、意見書の提出はありませんでした。

今後の予定は、本日の審議で可決をいただいた場合、その後速やかに三重県に協議を行いまして、都市計画の決定告示に向けて進めていく予定です。

第115号議案の説明は以上となります。

## 《質疑応答》

### 【D委員】

新しい制度に申請したら指定ができるということだが、先ほどの説明では手続きをまだしていない方も見えるということだった。これは、行政が周知しきれていないのか、農地所有者の方が迷って見えるということなのか。また、手続きしなかった場合は生産緑地のままなのか、もう一回確認させてもらいたい。

## 【事務局】

令和3年3月末に、対象者へ一斉に特定生産緑地制度の御案内をさせていただきました。そこから、この手続きについては、令和4年8月まで受付期間を設けており、説明会も開催しながら、農地所有者の皆様には手続きをお願いしているところです。来年8月まで随時手続は受け付けていきますが、現在迷われている方や、反応がない方もいますので、引き続き市としては周知に努めて、この制度について知らなかったという方が出ないように手続を進めていきたいと考えています。

次に、生産緑地への指定から30年がたった時点でこの手続きをしていない方につきましては、引き続き生産緑地の指定という状態が残ります。その日をもって自動的に生産緑地が解除されるということはありません。営農を継続される方は、当然所定の手続を経て特定生産緑地制度の手続をしていただくのですが、もし特定生産緑地への指定をしない方については、指定から30年が経過したら、買取り申出という手続をしていただかないと、農地に対して生産緑地という規制だけが残る一方、税制の優遇は30年をもって自動的に外れるというような仕組みになっているため、これらを十分に周知して、農地に対する規制だけが残ることのないように皆様に御理解をいただかなければなりません。

## 【D委員】

なるほど、そうすると、現在生産緑地である農地は、特定生産緑地の指定を受けた方がいいように思える。税制の優遇措置が引き続き適用されるから。悩んでいるにしても、営農している以上は、特定生産緑地への指定手続きをしてもらうように、行政は促していくべきではないかと思っているが違うのかな。特に、手続きをしないまま放置される分があってはいけないということ。

## 【事務局】

何も承知されないまま、指定から30年が経過してしまうと、もし所有者の方が、30年を区切りに、農地と違う土地利用を検討されているのであれば問題ないですが、まだまだ営農を継続したいという場合には、当然手続き漏れがないよう、この特定生産緑地の指定手続きをいただいて、引き続き税制の優遇を受けながら都市農地を保全していただくというための制度ですので、市としては十分に周知に努めていかなければなりません。

## 【四日市市】

この特定生産緑地という制度ですが、これから10年間の営農を義務づけていますので、例えば、これまで30年間営農してきて、なかなかもう次の10年は厳しい、こうい

った判断をされる方もいらっしゃると思います。そうした場合には、特定生産緑地の指定はしないけれど、生産緑地地区のままいつでも買取り申出はできるということで、いろいろ土地利用の仕方も、マーケットの動きとかいろいろありますので、それを今後数年間かけて判断されるという方も当然いらっしゃると思います。いずれにせよ、市としては生産緑地地区という形で指定している以上、極力、特定生産緑地の指定を受けていただきたいと考えていますので、そのためにしっかりした周知をしていきます。

#### 【E委員】

農地の後継ぎが、指定から30年たってそれで買取申出する場合に、相続税とかを遡って支払わなければならないとか、自分で調べると出てきたのですが、それはどういう仕組みなのでしょうか。

#### 【事務局】

生産緑地地区と税制で関連するものは、毎年課税される固定資産税及び都市計画税、そして相続税があります。毎年課税される固定資産税及び都市計画税については、生産緑地地区に指定がされてから、生産緑地地区の指定が外れるまでは、生産緑地だったという事実に基づき課税しますので、遡ってこの評価が変わるということはありません。

一方、相続税については、生産緑地地区である農地を相続した場合、相続者は、本来、相続の時点で相続税を納税することになりますが、その納付について猶予が選べるという制度になっています。この猶予を選ぶと、本税に対して利子税が税務署のほうで設定をされ、猶予している期間中、ずっと利子が加算されていくという状態です。

相続税の納税猶予を適用の状態、亡くなるまで生産地を所有し続けた場合は、相続税の支払いはありませんが、どこかで買取り申出を経て、生産緑地という制度から抜けられた農地となった瞬間に相続税の納税猶予は適用されなくなります。つまり、猶予が中断ということで、本税に加えて、それまで猶予していた利子税が計算されて加算されるということになりますので、表現上、遡って納める税金が増えるというような表現になっていることがよくありますけれども、実際は、猶予していた利子が上乗せになるということです。

#### 【G委員】

まず1点目、道連れ解除というのが気になります。今回の事例を見ると、ほかの団地がそばにありますが、道連れ解除せずに団地の付け替えというのは検討されなかったのか。それから、道連れ解除される方の営農状況あるいは意向はどういう状況か、伺います。

### 【事務局】

道連れ解除の現地の営農状況ですが、その所有者から買取申出がされているわけでもないため、営農して農地を管理されている方と認識しています。営農状況も特段問題がないものです。また、団地の捉え方という点ですが、本市の生産緑地制度では、あくまで農地の一団としての捉え方は、農地が接しているものということで運用しています。都市計画の運用指針に基づき、農地を一体的に利用できるある程度の水路や道路を挟む場合は、一団の農地として考えていますが、今回のケースでは、あくまでも間に、他人が所有する土地が挟まるため、一団としては捉えることはできないとしています。

### 【G委員】

当市の団地の定義には合わないから、団地の付け替えはできなかったということと理解しますが、団地の考え方に緩和できるパターンがあったと思いますがいかがでしょうか。

### 【事務局】

これまで何度か内部で議論したところもあるのですが、先ほど説明にあったように、ある一定の固まりというのが重要であるということを考えており、現在まで運用してきているところです。

### 【G委員】

それは理解していますけれども、法律的には、運用などによって、少し離れた場所を1団地として構成するという手法が仕組みとして可能ですねということです。

何を言いたいかという、要は都市農地の捉え方だと考えています。四日市市として都市農地をどのように位置づけるか。保全なのか、やはり宅地にしていくのかという大きな方向性に従って考える必要があると思いますが、少なくとも、面積要件を500から300へ引き下げるといような方向があるということは、都市農地を保全していくという方向性があると思います。であれば、一団地についても、幅広く捉えるというのは、一つの方向性ではないかと思いました。色々と検討が必要な問題かと思いますが、整合の取れる形で生産緑地の指定を考えていただいたほうが良いなという感想を述べておきます。

次に、買取申出について、道路あるいは都市公園といった都市計画施設の計画があって、市のほうで買い取るといった事例はありましたか。

### 【四日市市】

買取申出を受けて、公共用地という目的で市が買い取った事例はありません。

それと、先ほどの団地の考え方のところですが、道連れ解除の中で、もともとは500

平米というのを基準にしていたので、そうすると道連れ解除で非常に大きく農地面積が減っていくということで、都市計画審議会でも当時議論させていただいて300平米にしたということ、あと農地を保全していく以上は、やはり維持しやすい形、例えば、公道に接道しているとか、要は、公共性があり、かつ営農しやすい、そういった議論もありました。今回の事例は、公道にも接していないということもありますが、保全という観点では考えていかなければならないので、これから十分に議論させていただければと思っています。

#### 【G委員】

今回の事例は、確かに公道に接していないので、営農環境としては適切ではないということによろしいと思いますが、方針として農地を守るのであれば、全体として農地を保全していく制度にしてもらいたいということです。

2点目、市の買取りがないというのは理解しました。やはり行政上の問題で、いつ買取り申出が出るか分からないものに予算が配分できないと思いますが、本来は、都市計画決定されている場所で買取り申出があれば買い取りできるような仕組みがあると良いと思います。

最後ですが、四日市市の場合は、追加指定を実施されています。まさに、都市農地の保全の方向性の表れだと思いますが、都市計画的に見てこれらの土地が指定にふさわしいのかという観点から簡単に補足いただけますか。

#### 【事務局】

こちらにつきましては、まず、営農状況の確認というところでは、指定の申出があつてから、都市計画課と農業委員会事務局、また、地区の農業委員さんの立会いのもとで、営農環境を個別に確認しています。

今回の追加指定箇所は、近辺の生産緑地とともに営農環境としては整備をいただいております。要件を満たすということで生産緑地の指定案として取りまとめています。

#### 【G委員】

営農環境の確認はもちろん必要ですが、都市計画的な視点からこの農地の指定がふさわしいという説明があれば、より望ましいと思います。現状、生産緑地制度は土地所有者の営農の意向と状況次第というのは制度上やむを得ないですが、できればこの審議会では、都市計画的な観点から判断してふさわしいかどうかのコメントをいただけるとより良いのかなと思っていますので、今後は、そういう形での説明を望みたいと思います。

## 【D委員】

先の質疑に少し関連して、買取申出があった場合に、市としては予備費的な予算があれば対応できたのか、そういう考え方はありなのかを確認したい。もう一つは、四日市は水害に弱いというところがあって、こうした中で、都市農地がある程度必要というのはよく理解する。そうすると、やはり、指定から30年が到来してくる中、生産緑地の買取申出を経て解除されていく農地が一定程度発生してくる状況で、先ほどの質疑にあった事例のように、農地を保全していけるものであれば、保全していく考え方、特に治水を含めた都市の機能を高めるために保全するという考え方があっていいのかなと思います。

だから、一定この審議会で考え方を示して、一度市長に答申するというのもどうかなとこれまでの質疑を聞いていて思った。会長と事務局で調整してもらうのはどうかなと。

会長にこういうことをまとめてほしいなと思います。

## 【四日市市】

生産緑地、過去の経緯から少し振り返りますと、まず、生産緑地の指定、これは線引きと深く関係してしまっていて、特に四日市の場合は、市街化区域が人口規模に対してはかなり広いといったことで、なかなかそれを全部宅地化していくというのは現実的には難しかったということがまず一端としてあると考えています。また、当時、線引きにあたり、外縁部について、農業の継続で市街化区域に入れるか、あるいは調整区域にするのかといった議論もありました。

そうした中、市街化区域内に農地がかなり多かったものですから、生産緑地のニーズが非常に高かったということで、先ほどご指摘もありましたが、都市計画的観点から指定をしたかという点、全くそうではなかつたろうと感じています。

一方で、農地が多い地域では、農地が多いなりの市街化の仕方というものが進んできましたので、こうした環境を受け入れるという意味では、極力保全していくということは、農地がある暮らしを守っていくという観点で、あまり違和感がでるものではないと認識しています。

また、水の問題ですけれども、この農地によって随分四日市は助けられたというふうに認識しています。ただ、これを保全していくということは、用水、排水など周辺のインフラも含めていろんな課題があるという、そういう部分もあります。

では、指定から30年を経過して営農の義務がなくなるというタイミングですので、生産緑地という制度で対応するのは、なかなか難しいだろうと思いますので、例えば、生産

緑地の活用、これをどうしていくかというところで色々議論を重ねて提言いただくとか、その提言を受けて、私ども理事者と審議会とが一緒に議論して制度づくりをやっていく。そういった方向に向いて行けるといいのかなと感じましたので、まずは会長と一度相談して、どのような対応をしていくかについては、考えさせていただきたいと思います。

**【B委員】**

農地の所有者には、生産緑地の指定を受けているということは認識されているのか。参考に教えてください。

**【事務局】**

指定された農地は、農家さんが所有されている土地ですので、生産緑地であるという御認識の上で営農いただいている方が大部分です。また、毎年送付される固定資産税などの課税通知書において、生産緑地の場合は、土地に生産緑地という注記が載りますので、こうした面からも御認識をいただいていると考えています。

**【B委員】**

都市農地としての目的なんかも理解いただいているものでしょうか。税金の優遇という理解なのでしょうか。

**【事務局】**

指定の申出があった際には30年間営農をいただく義務について説明をさせていただきます。税金の優遇措置というのは反射効果であり、あくまで生産緑地の持つ趣旨としては都市農地の保全ですので、我々の説明としては、営農をいただくということでさせていただきます。

**【会長】**

他によろしいですか。それでは、採決に入ります。

本議案は、四日市市が都市計画決定権者であるため、都市計画の変更にあたり、当審議会の議を求められているものです。本議案について、原案どおり可決することによろしいでしょうか。

**【採決】**

**第115号議案 全員一致で原案どおり可決**

## 第 1 1 6 号議案 特定生産緑地の指定【生産緑地法に基づく意見聴取】

### ≪議案説明≫

#### 【事務局】

それでは、第 1 1 6 号議案、特定生産緑地の指定につきまして御説明をいたします。

まず、特定生産緑地を指定するまでの流れにつきまして御説明をさせていただきます。

最初は、既に指定を受けております生産緑地の所有者様に意向確認をし、所有者様が検討の後、市に対して指定の申出をいただきます。市は、申出があれば、指定要件や現地確認などを経て、特定生産緑地に指定する農地を取りまとめます。

次に、取りまとめた農地を指定案として都市計画審議会にお諮りし、意見聴取を行います。意見聴取の後、特定生産緑地へ指定する農地を決定し、告示を行うということです。

改めて特定生産緑地制度の概要をご説明しますと、本市で平成 4 年 1 2 月 1 1 日に指定した生産緑地地区について、所有者の意向に基づき特定生産緑地へ指定すると、10 年間の営農の継続、引き続き税制の優遇措置が適用となります。また、特定生産緑地指定後は、10 年ごとに所有者の同意に基づき更新が可能となっています。

一方、指定をしなかった場合、生産緑地への指定から 30 年が経過すると、令和 4 年 1 2 月 1 1 日以降には、死亡や故障といった限られた理由がなくても、随時、買取申出が可能になります。ただし、税制の優遇措置は適用がなくなります。

続いて、特定生産緑地制度の手続の対象となる生産緑地地区は、本市の生産緑地地区 1 2 5.1 ヘクタールのうち、平成 4 年に指定している生産緑地の 1 0 3.9 ヘクタールです。このうち、今回指定案として取りまとめた特定生産緑地として指定するものは 2 1.3 ヘクタールです。また、既に特定生産緑地への指定を希望しない、もう延長を希望されないという旨の意向を御提出いただいた方が 6.2 ヘクタール分あります。したがって、来年度以降の指定分、まだ意向が未確認のものは 7 6.4 ヘクタールということになっています。

それでは、議案書 1 ページでございます。

今回、特定生産緑地に指定をするものは約 2 1.3 ヘクタール、地区は 1 6 8 地区です。全体の割合をそれぞれ議案書の右側にお示ししています。平成 4 年の生産緑地地区の面積は 1 0 3.9 ヘクタール、地区は 6 0 2 地区でございます。

議案書 2 ページから 1 1 ページまでは、指定する農地の内訳表となっております。また、変更図面は 1 2 ページから 4 3 ページに添付しています。1 2 ページは区割り、1 3

ページから43ページについてはそれぞれの変更箇所となっています。

それでは、15ページを例に変更の内容について御説明させていただきます。

まず、青色で塗り潰した箇所が、今回新たに特定生産緑地として指定する区域です。そのほか、先の生産緑地地区の変更の議案と同様の凡例ですが、緑色で塗り潰した箇所は、今現在生産緑地地区として指定されている地区、赤色で塗り潰した箇所は、さきの115号議案で生産緑地を解除する地区となります。説明は以上です。

## 《質疑応答》

### 【D委員】

進捗状況としては全体の2割くらい。来年駆け込みということもあると思うが、行政として今の状況はどう認識しているのか。

### 【事務局】

委員ご指摘のとおり、手続き完了分が全体の2割、ただ、延長を希望されないという意向を示した方がある程度いらっしゃいますので、それを合わせると、全体の4分の1程度について意向を確認させていただきました。残り4分の3は未確認ということですので、来年8月までに、こちらを全て手続ないし意向確認漏れがないようにさせていただくわけですが、我々の感触としましては、3月末に御案内をお送りして、4月から説明会を各地区市民センターのほうで開催しましたが、ちょうど蔓延防止措置や緊急事態宣言が時期として重なったため、説明会日程を延期せざるを得ませんでした。これにより、対象の皆様には制度の説明をする機会が、当初の想定より、少し遅れてしまい、農地所有者の皆様にとっては検討の時間が、短かったということが要因と考えています。なお、9月、10月以降は、引き続き、今、手続を受け付けており、一定数提出がされていますので、引き続き、手続漏れがないよう、周知に努めてまいりたいと思います。

### 【D委員】

コロナが関係しているかなと思いましたが、もう少しスピードアップして、進捗を進めていかないと、間際になって焦って判断すると色々トラブルも起きやすいと思うので、丁寧に進めるには、早め早めに動いてほしいと思います。

### 【事務局】

手続については、丁寧な周知や、書類の再発送、また、農業委員会、JAみえきたのほうからも御協力の了解を得ていますので、広報よっかいちであったり、農業委員会だより

であったり、いろんなチャンネルを使いながら、早期にお手続をいただくように手続を進めてまいりたいと思います。

**【H委員】**

新聞の記事で拝見したのですが、農作業をする人は、農作業をしない人に比べて、運動習慣や身体活動、野菜摂取、地域住民とのつながりが多いらしいです。そして、健康寿命が5歳から7歳ぐらい長いということです。自分自身も農業するので実感もありますが、手続きが済んでいない分についても、こうした面からも特定生産緑地への指定を案内してもらった方が良くないかと思いましたが、意見です。

**【K委員】**

特定生産緑地の指定を受けないというふうに希望された方の理由を具体的に知りたいのですが、理由は分かりますでしょうか。

**【事務局】**

窓口等で実際に指定を希望されないという方は何件か受理していますので、事例を幾つか御紹介させていただきます。

生産緑地の指定から30年を経過するところで、一旦区切りということで、もう10年は、なかなか難しいと感じている方が一定いらっしゃいます。また、10年の中で、例えば、残り5年ぐらいで違う土地利用、例えば宅地に転換しようかなどか、御家族を含めて相談をされた中で意向を決めている方もいらっしゃいました。

**【H委員】**

四日市市では、生産緑地の貸し借り制度は認めていますか。

**【事務局】**

今まででも、貸せなくはないのですが、制度上主たる従事者不在となるため、買取申出ができなくなるという問題がありました。全国的に同様の問題がありましたので、都市農地貸借法により、生産緑地の貸し借りが非常にしやすくなりました。

ただ、都市農地貸借法によって生産緑地の貸し借りが成立したというのは、農業委員会からはまだ聞いていませんが、制度上受け付けることは可能です。

**【K委員】**

貸し借りができるということであれば、例えば、5年はできるけれども、残り5年はできない。5年後に、小作の人に貸して、それで農地を保全することも可能と思うので、市としては、貴重な農地ですから、それを残していきたいという意向であれば、特定生産緑

地の指定を受けないと言われた方にも、実はこういう制度があるんですよというふうにもう少し告知をして、できるだけ残すという方向に持っていったらどうかと思います。

**【A委員】**

貸し借りをした場合、税制の優遇措置はどうなりますか。

**【事務局】**

この税制の優遇自体は、指定した農地に対して適用されます。都市農地の貸借の中で貸した人と借りた人で、例えば特別控除などがあるのかは把握していませんが、当該生産緑地にかかる固定資産税などは、貸借が成立した場合であっても、引き続き適用が継続します。

**【I委員】**

特定生産緑地の指定案が出てきているわけですが、それに対して、この審議会で議論をした上で、指定を認めないということはあるのか、あるならばどういうことが該当するのかを教えてください。

**【事務局】**

今回の特定生産緑地の指定につきましては、あくまで市のほうでは、まず、申出を受けて、あらかじめ設けた基準に基づき、条件を満たす営農状況であるかなど、まず要件を満たしているかを確認させていただき、指定案を取りまとめています。生産緑地法で、都市計画審議会への意見聴取が設けられている趣旨は、特定生産緑地として指定しようとしている農地が、本当に制度趣旨に合う、指定すべきものなのかを確認することです。例えば、各委員の方が現地をよく知っていらっしゃって、市が指定をしようとする農地が、実際の営農環境はふさわしくないとか、そういったことを御意見として賜うということが考えられると認識しています。

ただ、我々としても、そういった御意見をもし賜った場合には、その御意見をどのように扱うかを考えさせていただき、特定生産緑地の指定を引き続き進めていくというところではあります。

**【D委員】**

次回の時でいいですが、例えば特定生産緑地の制度も何もしないで普通に農地に課税をしたら、この面積はどれぐらいの税収が年間あるのかなと思いました。優遇措置が適用される10年間でどれぐらいの税額の差があるかと思って、例えば10年間でこれぐらい税額に差がありますよということなら、治水機能を含めた効果を考えると、貯留管を100

億、200億とかで整備しているけど、そういう観点からも都市農地を考えてみるのもどうかかなと思っています。

#### 【四日市市】

細かく算出するのは難しいですので、例えば、標準値の農地で、税が農地並み課税と宅並み課税で、どれぐらいの差があるかを見るとかを考えていますが、どれくらい時間や手間がかかるのかわかりませんので、一度トライさせてください。

#### 【A委員】

議案書15ページの川北地区は、御存じのように、四日市市の中でも最も人口が増えている地域の1つです。生産緑地が解除される場所では、当然、すぐに宅地化されて家が建つだろうと想像する一方で、特定生産緑地として指定する部分は、10年は農地として残るといって安心材料となりますが、緑の手続き未完了のところはまだ非常に多くあります。この地域は、とにかく土地が売れるところですので、今後、恐らく生産緑地が解除されて宅地化が進む可能性がある地域なのかなと想像しています。この地区では、富田駅前に大きなマンションができますので、小学校や中学校の問題、生産緑地の問題、いろんなところに波及をしていくと思いますけれども、この地域のように、宅地化の可能性が高いという場合に、都市計画上で抑制をしていくことは可能なのでしょうか。

#### 【四日市市】

まず、都市計画的に抑制ができるかということになりますと、都市として必要なものを計画決定する、そういった形で抑制するということが可能ですが、それは農地として残すということとイコールではありません。例えば、都市公園、公園が足りないということで、公園をその場所に計画をして、そこで生産緑地の買取申出があれば買い取って公園の整備をしていくというような前向きな都市計画の使い方というのはあるかもしれませんが、生産緑地法でいうところの農地を緑として評価して、それを維持していくこととは方向性が同じではありません。一方で、今後人口減少が進展していく中で、宅地化需要をどう捉えるのかという問題がありますし、まずは今回の特定生産緑地の制度、これをしっかりと説明をさせていただいて、今後の状況が不透明な中で10年間延長して、その間に将来の土地利用について考えてもらうことは可能であるということはしっかりと、所有者の皆様には伝えていくことが重要であると考えています。

### 【E委員】

今回、国の方針に従い10年延長という制度ですけれども、今後、さらに短い期間の制度になってくるのでしょうか。

### 【事務局】

生産緑地法の改正では、あくまでこれが10年ごとの更新ということになっています。平成はじめの生産緑地制度は30年という営農義務の制度でしたが、いよいよ30年が経過して、この間社会情勢の変化や人口減少少子高齢化なども踏まえて、これまでと比べて期間の短い制度設計になっていると認識しています。この制度が1回で終了するというのはなかなか考えにくいところもありますし、ひとまずは、10年ごとという期間で制度が進んでいくと考えています。

### 【G委員】

まだ意向表明をされていない方々が多いということで、進捗が少し遅れているという印象がありますが、やはり御高齢の方にとってはこの制度は難しくなかなか理解できない。少なくとも文書を送付して、それで考えてくれといってもなかなか理解いただけない。あるいは、説明会で難しい言葉で言われても理解できないということが多く、かなり懇切丁寧に説明しないと難しいと思っています。そのあたり、市はどういう認識かを伺います。

### 【事務局】

所有者様への対応ということですが、まず、令和3年3月に御案内をお送りし、その後、各地区単位で、地区市民センターを会場に、説明会を開催してきました。コロナの感染状況の影響で、一部スケジュールが延期になったりとかもありましたが、一通り回らせていただきました。その中で、説明会の方式としても、一旦は説明させてもらってから、質疑や相談の時間を設けて、職員も複数人体制で対応するというところまで行ってきました。何よりもまずは、制度について御理解をいただき、検討いただくということで進めています。あとは、そもそもこの通知等がまだ開封されていなかったりとか、そういったことも想定されますので、引き続き周知もしながら、あとは農業委員会、地域のJAさんと連携しながら、いろいろな手段や機会を捉えて、可能な限り丁寧な対応を心がけて進めていきたいと考えています。

### 【G委員】

かなり丁寧な説明が望まれると思いますので、必要に応じて対応してもらいたいと思います。次ですが、制度的に難しいことは理解していますが、今回の特定生産緑地の指定申

出、あるいは、今回、生産緑地解除になっていくかというところに関して、いわゆるハザードとの関係、あるいは立地適正化との関係について、市としては何かお考えをお持ちでしょうか。

#### 【事務局】

こちらは、もともと当審議会でいろいろ御議論いただきました、生産緑地の追加指定を始めるときも、農地の持つ貯水機能とか、そういった観点も考慮しながら、追加指定の制度を新たに進めてきた経緯があります。

一方、当然ハザードも意識しながら都市農地を保全していこうという大きな考え方がまずある中で、こうした場所に居住を誘導するののかということも十分検討してきていますが、やはり四日市には、まだ宅地需要が一定あるだろうという考えのもと、残る農地については極力保全していくという方向性できています。

#### 【四日市市】

少し補足しますと、まず、ハザードですけれども、まさに農地の使い方、そういった視点だと認識しています。現段階で、特にこういう保全に関しては、例えば、流域治水など、そうしたところまでのしっかりした議論というのは、現段階ではまずなされていない状況です。先ほど、当審議会で議論を掘り下げてはどうかというご提案も受けたところで、これについては会長と進め方を相談させていただきたいと思います。

立地適正化計画につきましては、辺縁部のところで農地の多い箇所については、農地があるということを前提として人を住まわせていくといった意味で持つべきだというかなりの議論が実はありました。

そうした中の1つの切り口として、生産緑地の追加指定や、特定生産緑地の指定をやっていくといったことも1つの手段だと捉えていますので、農地を極力維持していただきたいという思いが伝わるような説明の仕方をしっかりしていく必要があると思いますし、懇切丁寧な説明をというアドバイスもいただきましたので、その辺は心がけていきたいと思っています。

#### 【G委員】

まさに私が期待したところで、いわゆる市としてのハザード、さらには立地適正化、あるいは将来の都市の姿というのを地権者の方々にお見せしながら、もちろんコントロールは難しいですが、市としてはこういう方向性で考えているということをご理解いただいた中で、特定生産緑地についての意思決定していただけると良いなと思います。

個人的には、特定生産緑地は、問題の先送りでしかないなと思っていますが、逆に言うと、10年という制度期間のうちに、各自治体が方向性を考えろということだと理解しています。そういう意味では、この審議会でも、今後そういうハザードも含めて検討いただけるということですので、ぜひこの10年間の間にふさわしい方向性を描けると良いなと感じています。

**【会長】**

他によろしいですか。

それでは、本議案は当審議会への意見聴取になりますが、特段の意見がないということでよろしいでしょうか。

**【採決】**

**第116号議案 全員一致で異議なし**