

平成30年度第1回

一宮市都市計画審議会
議事録

一宮市都市計画審議会

次の議案を審議するため、一宮市都市計画審議会が平成30年6月28日午後2時00分、本庁舎11階1102会議室に招集された。

記

1. 付議事項

- 議案第1号 尾張都市計画用途地域の変更(一宮市決定)
- 議案第2号 尾張都市計画防火地域及び準防火地域の変更(一宮市決定)
- 議案第3号 尾張都市計画一宮駅周辺地区地区計画の決定(一宮市決定)

2. 報告事項

- 報告第1号 生産緑地地区の運用について

3. 出席委員 15名

- 秀島 栄三、櫻木 耕史、豊島 半七、高取 千佳、
鵜飼 和司、中村 一仁、長谷川 八十、谷 祝夫、渡辺 之良、平松 邦江、
小川 秀史、川口 憲生(代理出席：伊藤 兼之)、高井 重美、富山 弘美、森 律子

4. 欠席委員 2名

- 牛田 幸夫、宮本 由紀

[事務局]

- | | |
|------------------------|----------------|
| まちづくり部長 寺澤 一成 | まちづくり部次長 山田 芳久 |
| 都市計画課長 山本 篤人 | 同主監 中島 康博 |
| 同都市計画・庶務G専任課長 田内 誠一 | 同G課長補佐 今村 剛宏 |
| 同G主査 牛田 貴史 | 同G担当 中島 香衣 |
| 農業振興課長 大野 猛 | 同農政G専任課長 野田 喜信 |
| 同G課長補佐 武田 玲香 | 同G担当 坂口 達郎 |
| 建築指導課建築安全推進G専任課長 三浦 和幸 | |

開 会

会 議 顛 末

午後2時00分

事 務 局

(開会のことば)

お待たせいたしました。定刻になりましたので、始めさせていただきます。ただいまより、平成30年度第1回一宮市都市計画審議会を開催させていただきます。

本日は、ご多忙のところ、当審議会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

一宮市都市計画審議会条例第3条において当審議会の委員さんの任期は2年と規定されており、任期の更新時期になっており、会長が空席となっておりますので、審議会のご案内を市長名でさせていただきましたので、まずもってお断り申し上げます。

また、一宮市都市計画審議会条例第6条第1項の規定では、会長が審議会の議長となるとされておりますが、会議次第2 会長の選出までを、事務局において、取り回しをさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

先ずは、今回委員になって頂きました方々につきまして、お手元にお配りいたしました名簿の順にご紹介させていただきます。

第1号委員の学識経験のある方でございます。

愛知西農業協同組合代表理事組合長 牛田幸夫様でございます。牛田委員は本日ご都合が悪く、欠席されております。

岐阜工業高等専門学校准教授 櫻木耕史様でございます。

名古屋大学大学院助教 高取千佳様でございます。

一宮商工会議所会頭 豊島半七様でございます。

名古屋工業大学大学院教授 秀島栄三様でございます。

名城大学准教授 宮本由紀様でございます。宮本委員は本日ご都合が悪く、欠席されております。

次に、第2号委員の市議会の議員の方でございます。

鵜飼和司様でございます。

中村一仁様でございます。

長谷川八十様でございます。

谷祝夫様でございます。

渡辺之良様でございます。

平松邦江様でございます。

次に、第3号委員の関係行政機関若しくは愛知県の職員又は市内に住所を有する方でございます。

愛知県一宮建設事務所長 小川秀史様でございます。

愛知県一宮警察署長 川口憲生様でございます。川口委員は本日ご都合が悪く、欠席されておりますが、一宮市都市計画審議会運営規則第5条に基づき代理が認められておりますので、愛知県一宮警察署交通課長の伊藤兼之様が代理出席でございます。

愛知県尾張農林水産事務所一宮支所長 高井重美様でございます。

県男女共同参画人材育成セミナー修了生 富山弘美様でございます。

社会保険労務士 森律子様でございます。

以上で委員様の紹介を終わらせていただきます。

ただいまの出席委員15名でございます。一宮市都市計画審議会条例第6条第2項の規定により、過半数の委員の出席がございますので、会議は成立しております。

議席につきましては、名簿順で決めさせていただきましたので、ご了承をお願いいたします。

(会長の指名)

事務局

それでは、会長の選出について、お諮りします。

一宮市都市計画審議会条例第5条により、審議会の会長は、学識経験のある委員から選出する規定になっております。

そのため、この規定を受け、会長は、第1号委員さんのうちから委員の選挙により定めることとなっており、同運営規則第2条により、委員の多数決、または、会議に出席した委員に異議のないときは指名推薦の方法を用いることができるとなっておりますが、会長選出につきまして、どなたか、ご意見はございませんでしょうか。

委員

推薦でどうでしょうか。前回までの2期4年にわたり会長を務められていました秀島委員に引き続きお願いしたいと思いますので、秀島委員を推薦します。

事務局

ただいま一宮市都市計画審議会の会長として、秀島委員とのお声がございましたが、他にございませんでしょうか。

無いようですのでそのように決定させていただきますが、ご異議ございませんでしょうか。

各委員

異議なし。

事務局

ありがとうございます。それでは、会長は秀島委員にお願いしたいと思います。

秀島委員は、前の会長席の方にご移動をお願いします。

それでは、会長にはごあいさつと、その後の議事の進行をお願いいたします。

(会長あいさつ)

会長

ただ今、皆様のご推挙によりまして、会長を務めさせて頂くことになりました名古屋工業大学大学院の秀島でございます。

精一杯努めさせていただきますので、よろしくお願い申し上げます。

それでは、議事を進行したいと存じます。皆様のご協力を賜り、進めさせていただきたいと存じますので、よろしくお願い申し上げます。

(職務代理者の決定)

会長

ここで、会長の職務代理者を決めたいと思います。

当審議会条例第5条第3項の規定により、職務代理者は、会長が指名することとなっておりますので、指名させていただきます。

岐阜工業高等専門学校准教授の櫻木委員に職務代理者をお願いします。

(議事録署名者の決定)

会 長

次に、本日の議事録署名者を決めさせていただきます。

当審議会運営規則第10条には、議事録署名者2名を、会長が指名することとなっております。

議事録署名者は、慣例により議席順にお願いしております。櫻木委員と高取委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

(審議会の運営について)

会 長

議案の審議に入らせていただく前に、当審議会の運営について、事務局より報告事項があります。

事務局、説明をお願いします。

事 務 局

はい、会長。

会 長

はい。

事 務 局

それでは、審議会の運営について、報告させていただきます。昨年度、平成30年2月15日、木曜日に開催されました平成29年度第2回一宮市都市計画審議会においてご審議・ご承認いただきました、一宮市都市計画審議会運営規則に委員の除斥規定を盛り込むことについて、平成30年3月23日に改正規則を公布し、同4月1日付けで施行しましたので、ご報告いたします。お手元にお配りしております、一宮市都市計画審議会運営規則の第6条が対象の条項でございますのでよろしくお願いいたします。

なお、本日の議案におきまして、本規定の対象となる委員はございませんので、併せてご報告させていただきます。

以上でございます。

会 長

ありがとうございました。

(議案の審議)

会 長

それでは、本日の議案の審議に入らせていただきます。本日は、尾張都市計画用途地域の変更、尾張都市計画防火地域及び準防火地域の変更、尾張都市計画一宮駅周辺地区地区計画の決定の3議案が付議されております。また、報告事項として生産緑地地区の運用についての1案件がございますので、よろしくお願いいたします。

議案第1号 尾張都市計画用途地域の変更（一宮市決定）、議案第2号 尾張都市計画防火地域及び準防火地域の変更（一宮市決定）、議案第3号 尾張都市計画一宮駅周辺地区地区計画の決定（一宮市決定）の3議案につきましては、すべて関連しておりますので、合わせて審議を賜りたいと思います。

事務局から、説明をお願いします。

事務局

はい、会長。

会長

はい。

事務局

議案第1号、第2号、第3号は関連しておりますので、まとめて説明いたします。座って説明いたします。

お手元の議案資料の末尾にあります、赤いインデックスに別紙と記載しております資料をお願いいたします。こちらは、議案第1号から第3号の要点をまとめたものです。まず、この別紙1から別紙4を用いて説明をさせていただき、その後、各議案書の内容を確認していただきます。

それでは、2枚目、右肩に別紙2-1と記載しております資料をご覧ください。こちらは、一宮駅周辺（都市拠点）のまちづくりの方針でございます。平成28年2月に策定した一宮市まち・ひと・しごと創生総合戦略に一宮駅周辺の土地の高度利用によるにぎわいの創出を図ることを位置づけ、その一つ的手段として、容積率緩和に係る都市計画を変更しようとするものであります。この方針をもとに、平成29年4月には、一宮市都市計画マスタープランの部分改定を行っております。

図面の中で、オレンジ色の部分を、商業・業務機能と高密度居住機能が複合したエリアとして位置づけ、容積率の緩和により商業業務機能の導入と高密度居住の実現を図ろうとするものであります。

以上が今回の都市計画変更等の背景でございます。続きまして、別紙1にお戻りください。次に具体的な内容を説明いたします。1つ目に、用途地域（容積率）の変更案です。一宮駅周辺に新たににぎわいを創出するため、一宮駅周辺の4車線道路に面する街区の容積率を400%から600%へ変更するものです。

2つ目に、防火地域及び準防火地域の変更案でございます。火災による延焼リスクの軽減を図るために、容積率600%の区域拡大に併せまして、防火地域を拡大するものでございます。

3つ目に、地区計画の決定でございます。単純に容積率を400%から600%に上げますと、狭小の敷地に細長いビル、いわゆるペンシルビルが、乱立してしまう恐れがあります。そのため、ペンシルビルの建設を防止するとともに、一定規模の敷地に集約化し建物を高層化するため、既存の容積率が600%の区域と、今回容積率を400%から600%に変更する区域において、敷地面積に応じた容積率の最高限度を設けるものでございます。具体的には、建築物の敷地面積が500㎡未満の場合については、容積率を400%、敷地面積が500㎡以上の場合には容積率を600%とするものでございます。

続きまして、図面でそれぞれの区域を確認していただきます。別紙2-2はそれぞれの区域を示した図面でございます。前のスクリーンで説明させていただきます。

まず、1つめの容積率変更の区域でございます。現在、一宮駅周辺の商業地域において、駅東の茶色で着色された部分約4ヘクタールが現在容積率600%の区域であり、その周辺の赤着色の部分が、容積率400%の区域であります。

今回容積率を変更する区域は、水色で着色された4車線道路に面した街区、黄色で囲った部分、約20ヘクタールの区域になります。これにより、容積率600%の区域は合計で約24ヘクタールとなります。

続きまして、2つめの防火地域及び準防火地域の区域でございます。現在、一宮駅周辺の商業地域において、青線に囲われた内側の部分約44ヘクタールを防火地域に指定しており、その周辺は準防火地域に指定しております。

今回、容積率を400%から600%に変更する黄色の区域の中で、一部準防火地域になっている区域、ピンクで囲った部分が2箇所、約6ヘクタールあります。この区域は、将来的に高い建物が建ち、人通りが多くなる可能性がありますので、防災まちづくりの観点から容積率の変更と併せて、準防火地域から防火地域に変更するものであります。これにより、防火地域の面積が約50ヘクタールとなります。

続きまして、3つめの地区計画の区域でございます。茶色で着色してある既存の容積率600%の区域及び今回容積率を400%から600%に変更する黄色の区域を併せた部分、緑色で囲った部分になります、約24ヘクタールが対象の区域となります。

以上が、今回の変更等に係る概要となります。

それでは、これより各議案についてご説明いたします。一番前に戻っていただきまして、赤インデックス議案第1号、尾張都市計画用途地域の変更（一宮市決定）の資料をご覧ください。一枚はねていただきますと、青色インデックス計画書になります。ここでは変更後の本市の用途地域の種類別面積、建築物の容積率、建蔽率を記載しております。今回の変更により、商業地域の面積は、容積率10分の40以下、いわゆる400%以下が約180ヘクタールに、同じく10分の60以下、600%以下が約24ヘクタールに変更となります。

一枚はねていただきますと理由書になります。変更の概要や都市計画マスタープランにおける位置づけや都市計画の必要性、妥当性を記載しております。また、図面袋には総括図と計画図を添付しておりますが、内容は先ほど説明いたしましたとおりでございます。

続きまして、赤色インデックス議案第2号、尾張都市計画防火地域及び準防火地域の変更（一宮市決定）の資料をご覧ください。一枚はねていただきますと青色インデックス計画書になります。ここでは変更後の本市の防火地域、準防火地域の面積を記載しております。今回の変更により、防火地域は約50ヘクタールに、準防火地域は約550ヘクタールに変更となります。

一枚はねていただきますと理由書になります。変更の概要や都市計画マスタープランにおける位置づけや都市計画の必要性、妥当性を記載しております。また、図面袋には総括図と計画図を添付しておりますが、内容は先ほど説明いたしましたとおりであります。

続きまして、赤色インデックス議案第3号、尾張都市計画一宮駅周辺地区地区計画の決定（一宮市決定）の資料をご覧ください。一枚はねていただきますと青色インデックス計画書になります。一番下の地区整備計画、建築物等に関する事項をご覧ください。地区の名称と面積は、駅西地区が約2.4ヘクタール、駅東地区が約21.9ヘクタールになります。また、建築物の容積率の最高限度については、敷地面積が500㎡未満の建築物にあっては、10分の40とする、としています。

一枚はねていただきますと青色インデックス理由書になります。変更の概要や都市計画マスタープランにおける位置づけや都市計画の必要性、妥当性を記載しております。また、図面袋には総括図と計画図を添付しておりますが、内容は先ほど説明いたしましたとおりであります。

議案のあとには、今回の都市計画に変更等に関する都市計画マスタープランの抜粋を

参考資料として添付しております。

続きまして、再度、末尾の赤インデックス別紙1にもどっていただきます。これまでの手続きの経緯を説明させていただきます。

まず、昨年の9月17日にオリナス一宮で地元説明会を行いました。主な意見としては、画期的なことで、これを期に一宮市に活気を取り戻してほしいといった賛成の意見がある一方で、固定資産税が上がることへの不安、敷地面積500㎡未満の土地に容積率の制限を設けることへの不満や、再開発の具体的な計画がない、といったものでした。そして、それら質問及び意見に対する市の考え方は、別紙3のとおりであります。

次に、地区計画原案を10月10日から2週間縦覧を行いました。縦覧者数は20名で、7名の方から意見書8件が提出されました。

主な内容としては、敷地面積500㎡未満の土地に容積率の制限を設けることへの反対や、敷地の統合化は所有者だけでは困難、再開発に対する具体的な方向性や具体例を求める、というものであります。

また、11月には縦覧時の意見書提出者のうち5名の方が、市議会に対して縦覧の意見書と同じ内容の陳情書を提出されております。

意見書の要旨とそれに対する市の考えは、別紙4のとおりであります。

項目1から3は、敷地面積500㎡未満の土地において容積率が400%までしか使えなくなることに反対である、敷地の統合化は所有者だけでは現実的に困難であるとの意見について、市の考え方を右側に記載しております。その中段以降になりますが、地区計画の区域、内容共に原案のとおりとし、既存容積率600%の区域については、その地区計画の内容を担保する建築制限条例施行の経過措置を10年設けるという方針と、500㎡以上の敷地面積で建築物を計画される場合は、優良建築物等整備事業の公的支援措置を検討する、という考えを示しております。7番目の項目、再開発に対する具体的な方向性や具体例を求める、という意見には、現在策定中の集約型都市、コンパクトシティの実現に向けた計画であります立地適正化計画において、一宮駅周辺の具体的な方向性や施策を検討する、という市の考えを示しております。

再度、赤色インデックス別紙1のこれまでの経緯の4をご覧ください。平成30年4月5日から4月19日にかけて都市計画法第17条第1項の規定に基づいて、変更案等の縦覧を行いました。縦覧者は6名でしたが、意見書の提出はございませんでした。以上が、手続きの経緯でございます。

最後に、今後の予定ですが、本日、承認をいただきますと、7月に都市計画法の規定に基づく愛知県知事協議を行います。その後、地区計画につきましては、9月に条例改正の手続きを経まして、条例の施行に合わせまして、10月1日に都市計画変更等の告示をする予定であります。

以上、議案第1号から第3号の説明とさせていただきます。ご審議のほどよろしく願いいたします。

会 長

それでは、趣旨説明が終わりましたので、この案件のご審議をお願いいたします。

委 員

地区計画の内容を担保する建築制限条例施行の経過措置を10年設ける、との説明でしたが、条例にその旨をうたうということですか。

また、10年後の条例施行の際に、敷地面積500㎡未満で、容積率400%を超える建築物がある場合は、どうなりますか。

事務局

条文において、既存容積率600%の区域は10年後に施行する旨を明記します。

また、条例施行の際、敷地面積500㎡未満で容積率400%を超える建築物であっても存置が可能となりますが、建築の際には、原則、地区計画の内容である敷地面積500㎡未満の建築物にあつては、容積率は400%までとなります。

委員

立地適正化計画との関係について伺います。立地適正化計画において駅前地区が都市機能誘導区域に設定されると説明がありましたが、都市機能の誘導はどういった機能や施設を対象にしているのでしょうか。

また、敷地面積が500㎡を超える建築物の計画における法的な支援措置は都市機能の誘導と関連して検討されているのでしょうか。

事務局

現在都市計画課において立地適正化計画を策定しているところでございます。本来であれば都市計画審議会に報告するところですが、まだ報告できる段階まで議論ができておりません。どのような都市機能を誘導するかについても、一宮市の現状を踏まえた上で検討を行っているところでございます。

また、支援措置につきましては、先程も申し上げましたように優良建築物等整備事業の助成要綱を作成し支援を講じることを検討しております。また、立地適正化計画においても誘導する都市施設についての支援措置がございますので、併せて検討を進めていくところでございます。

会長

この議案については本日都市計画審議会承認した場合10月に都市計画決定を行う予定との説明がありましたが、立地適正化計画についてのスケジュールはいかがでしょうか。

事務局

立地適正化計画は平成29年度から策定作業に着手しており、平成31年度の策定を予定しております。その中で平成30年度においては都市機能誘導区域及び誘導する施設の公表を予定しております。

会長

そうしますと、今回の議案の決定事項を踏まえながら立地適正化計画の検討が進められるということですか。

事務局

その通りでございます。

会長

ありがとうございます。

委員

機能集積を図るための手段としては現状だとこのような規制方法になると思います。既存の容積率600%の区域においては建築制限条例施行の経過措置を10年設けると説明がありましたが、都市計画基礎調査のようにその10年の中で土地利用の状況変化をモニタリングできるような方法は検討されているのでしょうか。

事務局 先ほど委員からのご指摘があったように都市計画基礎調査における土地利用状況や、建築担当部署になりますが建築確認申請の届出により確認したいと考えております。

委員 せっかくそのように把握できる手段があるのであれば、今後の土地利用状況を見ながら10年後建築制限条例の施行が本当に良いのかを今後検討するべきだと思います。今までは都市計画基礎調査のみが現況確認の手段でしたが、人口が減っていく中のまちづくりを考える上で都市計画の観点から他の手段でも現況をモニタリングしていく事が必要だと考えます。

事務局 委員のご指摘の通り、今後検討いたします。

委員 先ほどのご意見にあったような現況のモニタリングについて具体的な案はあるのでしょうか。今まで都市計画部署が行ってきたやり方ではなかなか現状に踏み込んだ細かい現況把握ができないため、市民との橋渡しになるものが必要だと考えます。今回の既存容積率600%の区域のやりとりのように市民と敵対するような雰囲気になるのではなく、協同してまちづくりしていこうという流れにならないと現状も変わらないし前進しないのではと考えます。

委員 現状の都市計画は土地利用の規制を行う役割であり、私が先ほど申し上げたモニタリングについては現状のツールにおいては持ってないものだと考えます。法に位置づけされた都市計画基礎調査は5年かけて段階的に行ってはいませんが、人口が減り土地利用の動きも変わってきており、昔と同様の規制誘導のやり方がいいのかどうかが見えにくくなっている中で、建築制限条例施行の可否やまちづくりの状況を2回の都市計画基礎調査で判断しているのか懸念しています。計画する都市計画部署と実際に建物を立てる建築担当部署が分かれているため、都市計画の中では規制した結果どうなったかにはあまり主眼が置かれてきませんでした。駅前における賑わいの創出に向け、これからは一宮市が他に先駆けて建築担当部署と連携し現状のモニタリングに取り組んではどうかと考えています。住民の方と一緒に取り組むこともできればいいですが、具体の計画になると利害が発生するため中々難しいところです。現在具体的な案があるわけではありませんが、5年かけた都市計画基礎調査では長いと感じたため意見させていただきました。

委員 先ほどの説明の中でも実際にお住まいになっている方から固定資産税が上がる等の不安の声があがったとありましたが、今後策定される立地適正化計画においても、地元の方の声を十分に聞きながら策定を進めていただければと思います。

事務局 立地適正化計画策定のスケジュールにおいても、地元説明会やパブリックコメントを実施し、十分に地元の方の意見を取り入れながら進めていきたいと考えております。

会長 地区計画の建築制限条例施行の経過措置の10年の中において、立地適正化計画と同様に地元の方の意見を取り入れることはしていただけるのでしょうか。

事務局 先ほどモニタリングについてのご意見をいただきました中で、今後の社会情勢の変化を
みながらどうするかを検討して参ります。

委員 敷地の集約による共同建替えについて、今後の予定や地権者の意向はお聞きしているの
でしょうか。

事務局 現段階では把握しておりません。

事務局 補足させていただきます。昨年、地区計画について反対意見を持つ方のお話を聞く中で、
共同建替えは管理が難しく、建て替えが困難であるなどの不安があるという意見が聞かれ
たため、まずは支援制度の検討を行っております。ひとつとして、先ほど優良建築物等整
備事業を挙げましたが、それ以外にも共同化に向け地権者の方が安心していただけるよう
な施策も検討を行っているところです。また面積の500㎡という制限についても賛否両
論ありましたので、先ほど申しましたように、一宮市に相応しい規制であるかを今後検討
していきたいと考えております。また、経過措置の10年という期間は、今後リニアが開
業することによるリニアインパクトが期待されることにより、ここ数年のうちに今回の都
市計画変更が有効かどうかを見極めることができるとの考えによるものです。それにあわ
せた支援策を今後二の矢、三の矢と検討を進めて参ります。

委員 仰るように共同建替えというのはかなりハードルが高く、全国でも建替えが進んでいな
いところが多いです。例えばですが、香川県の丸亀地区においては、合意形成の専門家が
入られてペンシルビルの共同建替えを街区ごとで段階的に促進しており参考になるかと思
います。また、リニアインパクトに関しては、マンションの需要が高まると考えられます
が、駅前地区における賑わいの創出ということを考慮すると、商業用途の確保も重要にな
ると思いますので、今後地区計画の中で議論いただきたいです。

事務局 ありがとうございます。

委員 先ほど立地適正化計画の策定の中でパブリックコメント等を実施するという説明があり
ましたが、市民の声を聞くタイミング、手法について教えてください。

事務局 今年度の予定としましては、年明け1月頃にパブリックコメントを行う予定でございま
す。また、年度が変わり平成31年度に地元説明会に入っていく予定でございます。

委員 立地適正化計画策定にあたっては会議を開催されていると思いますが、どのような頻度
で開催しますか。

事務局 今年度4回、来年度4回、計8回策定委員会を開催する予定でございます。
そのほかに、庁内関係各課と行います担当者会議も同様に8回開催する予定でございま
す。

委員 一宮市の今後を決める重要な計画だと思いますので、パブリックコメントのみでなく広く市民の意見を拾う必要があると思います。策定委員会等の会議のあとにはホームページ等で情報を公開し、市民の方にメール等で意見を募集するというようなことができるでしょうか。

事務局 策定委員会を行った後はウェブで内容を公開いたします。

委員 常に市民からの意見を受け付けているということによろしいですか。

事務局 はい。

委員 わかりました。

委員 2点要望がございます。まず1つは、駅前がマンションばかりになるのは気をつけていただきたいというお願いです。もう1つは、パブリックコメントの意見数というのは総じて少ないのにも関わらず、パブリックコメントをしたという大義名分で終わってしまう、そういうことはやめて頂きたいということです。

事務局 貴重なご意見として今後反映させていただきます。

会長 他にご意見はございませんか。それでは、採決をさせていただきます。採決は1議案ずつさせていただきます。

議案第1号 尾張都市計画用途地域の変更（一宮市決定）について、原案のとおり可とする旨、答申することにご異議ございませんでしょうか。

各委員 異議なし。

会長 ありがとうございます。

ご異議ないようですので、原案のとおり可とする旨、答申することに決定をいたします。

会長 続きまして、議案第2号 尾張都市計画防火地域及び準防火地域の変更（一宮市決定）について、原案のとおり可とする旨、答申することにご異議ございませんでしょうか。

各委員 異議なし。

会長 ありがとうございます。

ご異議ないようですので、原案のとおり可とする旨、答申することに決定をいたします。

会 長 続きまして、議案第3号 尾張都市計画一宮駅周辺地区地区計画の決定（一宮市決定）について、原案のとおり「可」とする旨、答申することにご異議ございませんでしょうか。

各 委 員 異議なし。

会 長 ありがとうございます。
ご異議ないようですので、原案のとおり可とする旨、答申をすることに決定をいたします。

(報告事項)

会 長 以上をもちまして付議案件の審議は終了しますが、報告案件がございます。
報告第1号 生産緑地地区の運用についての説明を事務局よりお願いします。

事 務 局 はい、会長。

会 長 はい。

事 務 局 それでは、報告第1号生産緑地地区の運用についてのご説明をさせていただきます。
資料の確認をお願いします。別冊で報告第1号生産緑地地区の運用についてとしました10ページからなる資料があるかと思いますが、こちらをご確認ください。

それでは、説明させていただきます。表紙1枚はねていただきまして、1ページをご覧ください。生産緑地法等改正の経緯及び改正内容、その下の改正の経緯でございます。これまでの都市農地は、旺盛な土地需要に対応するため、市街化区域内の農地は宅地化すべきものと位置付けし、その多くが宅地化されてきました。その一方で、一部の農地は緑地機能や将来の公共施設用地としての役割を發揮させる目的で生産緑地地区に指定し、保全をしてきました。近年に入り、人口減少などによる土地需要の低下や東日本大震災を契機として都市農地に対する防災の観点から評価が高まってきたこと、例えば集中豪雨のときの貯水機能を農地は持っていると認められております。このような状況の変化に対応するため、平成27年4月に都市農業振興基本法が制定され、翌年5月に都市農業振興基本計画というものが策定されました。この計画により、従来宅地化すべきものとされていた都市農地が、都市にあるべきものへと方針が転換され、都市農地を保全するためのさまざまな施策が講じられることとなりました。そして平成29年6月に都市緑地法等の一部を改正する法律が制定されまして、生産緑地法の改正に至ったということでございます。

次に資料真ん中のやや下の部分の、生産緑地法の改正内容についてでございます。まず面積要件の緩和でございますが、従来の生産緑地の面積は500㎡以上の規模であることが定められておりました。それに満たない農地は生産緑地に指定することができないというものでございますが、生産緑地法の第3条が改正され、市が条例を制定することによって、面積要件の下限面積を500㎡から300㎡まで引き下げることが可能となったというものでございます。その下の、建築規制の緩和でございますが、生産緑地には従来農地以外の利用に制限が掛かっておりました。農地としての利用に関係するものでございますので、ビニールハウスや、農産物の集荷場、農業用倉庫など、農業を営むにあたって直接

必要なものに限られておりました。これについて、生産緑地法の第8条の改正により、農産物をジャムなどに加工する加工施設や直売所、採れた農産物を材料とする農家レストランなどが生産緑地で建築可能になったというものでございます。なお、この改正についてはスーパーマーケットやファミリーレストランなどは対象とはされておられません。

次の特定生産緑地制度の創設ですが、これは後ほど詳しくご説明させていただきますので一旦飛ばさせていただきます。

その下の、都市計画運用指針の改正内容にあります、一団性の緩和でございます。生産緑地には一団というものの考え方がございます。先ほど500㎡という面積基準を申し上げましたが、1筆で500㎡又は300㎡というのではなく、隣り合った農地であれば、合わせてその面積に達すれば、面積要件を達することになるというものでございます。これを、一団としています。その他、6.5m以下の小規模な道路を挟んで向かい合っているものは、面積要件に含めることができます。その一団の規程について、隣り合っていないなくても、今回の改正では同一の街区内又は隣接の街区内にある農地であれば一団とすることができるようになりました。

続きまして、追加指定の推奨でございますが、生産緑地としての指定は、制度ができた平成4年の当初指定や町が合併より市になったときなどに指定をするというものでした。それが生産緑地地区を追加で定めることを検討すべきである、と指針が改正され、生産緑地の追加指定を推奨するようになったというものでございます。

以上が、今回の改正の主な内容でございます。1枚はねていただきまして、2ページ目から4ページ目につきましては、法改正等の詳細を載せてございます。下線があるものについては一部改正により変更・追加された部分となっております。

続きまして、5ページをご覧ください。生産緑地地区の運用について、ただいまご説明いたしました、国の方針や制度の改正を踏まえまして、一宮市の方針につきまして、ご説明いたします。

1. 面積要件の緩和についてでございますが、一宮市の方針といたしまして、条例を制定しまして、300㎡まで引下げを行う予定でございます。この要件緩和により、追加指定を行う場合の対象の面積は、右の表の300㎡以上にあるように2,300筆、131ヘクタールが対象となります。これを500㎡の場合と比べますと、筆数は2倍以上、面積は1.5倍以上が対象となるものでございます。また、生産緑地には道連れ解除というものがございます。右の図でご説明いたしますと、200㎡と300㎡の隣り合った農地を一団として、500㎡の面積を満して生産緑地に指定されている場合、例えば200㎡の1筆がさまざまな要件により除外されると、残りが300㎡になります。従来の規程であると、300㎡では面積要件の500㎡を下回るということで、300㎡も一緒に生産緑地から除外となってしまいます。これを道連れ解除と呼んでおります。それが面積要件を緩和することによって、300㎡あれば存続させることができます。

続きまして、2. 一団性の緩和についてでございます。先ほど申し上げましたように、一団とは1筆だけではなく、隣り合った農地も同じ一団としておりますが、直接隣り合っていないなくても、一団とすることができるというものでございます。一宮市としましては、市街化区域全域におきまして、道連れ解除に限定して適用したいと考えております。右の図で、下側に200㎡の土地が3つあり、指定されていたというのですが、真ん中にある生産緑地が除外されてしまった場合、200㎡ずつの生産緑地が離れてしまうと、一団

とすることができず除外されてしまいますが、一団性の緩和により、道路を挟んだ隣の街区、この図では12m未満の道路の向かいの街区にある、他の生産緑地と合わせて、面積を満たしていれば道連れ解除をせずに存続されるということでございます。また、面積要件を300㎡に緩和をした場合、下の200㎡ずつの生産緑地を一団と解釈して、道連れ解除することなく存続ができるというものでございます。

続きまして、3. 生産緑地の追加指定についてでございます。市街化区域でございますので、商業地域や工業専用地域などがございますが、この商業地域、工業専用地域を除く市街化区域内におきまして、面積要件緩和後の300㎡以上の農地を対象として、生産緑地の追加指定を行う予定でございます。先ほど申し上げた、制度ができた平成4年や合併により町が市になったときにしか指定しなかったものを、これから追加指定をしていこうというものでございます。

続きまして4. 生産緑地のメリット、デメリットでございますが、国の制度改正と考え方は同じでございます。市街化区域において農地の保全することが良好な都市景観を形成できるということや市の防災機能の向上が図られるほか、税コスト低減により営農支援ができるという農業振興の面からもメリットがあると考えております。また、デメリットとしては、固定資産税が目減りするというものがあります。生産緑地が増えることにより固定資産税が目減りするということでございますが、指定後30年経過後、多くの生産緑地が、宅地並み課税となることが予想されますので、固定資産税の目減りの影響はそこまで大きくないのではと考えております。また、開発が抑制されることについては、市の都市計画マスタープランにおいて、生産緑地は緑として継続的に保全する、と示されておりますので、地域住民の方々との関わりも持てるようなものになるよう図っていきたいと考えております。

今後のスケジュールでございますが、本日都市計画審議会でご報告申し上げましたので、その後9月の市議会に条例案の上程をいたしまして、その後順次改正に向けて手続きを行っていきたくと考えております。1枚はねていただきまして、6から9ページにつきましては、条例案や取扱の基準の案を示したものでございます。

それでは最後に10ページでございます、特定生産緑地制度についてご報告をいたします。生産緑地は、指定から30年を経過すると、買取申出ができるとされています。現在は、例外的に、農業従事者の方が亡くなったり、農業ができないような重大な病気になった場合にのみ、買取申出ができます。先ほどご説明した道連れ解除で一部が解除されるというのは、このような理由で生産緑地が解除されるというものでございます。30年を経過しますと、このような条件なしで買取り申出ができるようになるというものでございます。また、同時に固定資産税も宅地並み課税となるなど税制の優遇が受けられなくなるというものでございます。このため、営農の意思のある農業者が、耕作を続けられるよう、特定生産緑地制度が、生産緑地法の改正により創設されました。特定生産緑地制度とは、指定から30年を経過する生産緑地を特定生産緑地に指定することで、指定から30年経過の期日を10年ごとに延長することができるというもので、期日を延長することで、引き続き税制の優遇を受けられるようになります。この特定生産緑地の指定には、所有者への意向調査や関係権利者の同意取得をし、都市計画審議会での意見聴取を経て、市が特定生産緑地の指定を行っていきます。期限は指定から30年という期限がございます。その期限は平成4年の指定でございますので、30年後の平成34年、この前に所有者への意

向調査等を行いまして、平成33年度までを目処に、特定生産緑地を指定していきたいと考えております。一宮市においても旧一宮市及び旧尾西市が、平成4年12月に生産緑地を指定しておりますが、木曾川町については平成17年に生産緑地の指定がされておりますので、ここから30年ということで、いわゆる平成47年が30年後ということになりますので、木曾川地区の土地については、今回は対象ではないということでございます。下にスケジュールがございしますが、今申し上げたとおり、所有者の意向調査や利害関係人の同意取得を行い、都市計画審議会の意見も頂きまして、市で特定生産緑地の指定を行っていかうと考えております。

たくさんの資料を掻い摘んでの説明で恐縮でございますが、以上で、生産緑地地区の運用についてのご報告とさせていただきます。よろしくお願いいたします。

会 長 それでは、趣旨説明が終わりましたので、ただいまのご報告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 特定生産緑地制度について、平成34年までもうわずかな期間ですが、農家の皆さんには周知してありますか。

事 務 局 現在、農協の支店などにチラシを設置し、周知をしております。また、条例の制定などを確実にしてから、対象の方々には説明をしていきたいと考えております。

委 員 先ほどの説明の中で、税収の目減りはそれほど多くないという発言がありましたが、実際どれくらい税収として減ることを想定されているのか教えてください。

事 務 局 実際どのくらいの目減りになるかということでございますが、市街化区域内における300㎡以上の農地を対象とした場合の面積が131ヘクタールございます。これが仮に10%の農地が生産緑地に指定される場合、131,000㎡ございます。現在の宅地並み課税と農地課税の税収の差が、約192円でございますので、計算しますと2,500万円強の税収減となります。それと共に、毎年の生産緑地の解除があり、解除された生産緑地は宅地並み課税になりますので、それを相殺すると1,600万円ほどの目減りになると想定しております。なお、2022年には多数の生産緑地が除外されることも想定しております。

会 長 他にご意見ございませんでしょうか。

会 長 ありがとうございました。

それでは、報告事項は以上でございますので、事務局に以降の進行をお返しします。

(閉会)

事 務 局 会長どうもありがとうございました。それでは、本日は大変お忙しいところ、長時間にわたりご審議頂きありがとうございました。これをもちまして、平成30年度第1回一宮市都市計画審議会を終わらせていただきます。

なお、次回の都市計画審議会は11月下旬以降を予定しております。詳細は追って連絡させていただきますのでよろしくお願い致します。

本日は、ありがとうございました。

閉 会

午後3時30分