

令和元年度第1回東大阪市都市計画審議会

令和元年7月12日（金）

午後2時00分～午後3時03分

<議長>

議案第1号「東部大阪都市計画流通業務団地の変更（大阪府決定）について」、説明をお願いいたします。

<説明課>

それでは、議案第1号「東部大阪都市計画流通業務団地の変更（大阪府決定）について」を説明させていただきます。

まず初めに、荒本長田地区に定められております、東大阪流通業務地区・団地について説明いたします。

流通業務地区・団地とは、物流関連の施設を都市郊外部の拠点である流通業務市街地に集約することによって、都市の物流機能の向上と都市内道路交通の円滑化を図るために定める都市計画であり、地域地区である流通業務地区、都市施設である流通業務団地で構成されます。

画面上の黒い線が流通業務地区、赤い線が流通業務団地を示しております。こちらの都市計画は、大阪府によって昭和42年4月に都市計画決定がなされ、現在も大阪府が都市計画の決定、変更の権限を有しております。

今回、都市計画変更を行う、流通業務団地の都市計画では、卸売業、倉庫、トラックターミナル、公益的施設などの流通業務施設の位置、規模が定められており、定められた施設以外は立地が認められません。これらの規制により、都市計画決定以後、約50年間良好な操業環境が確保されてきました。

当地区内では、トラックターミナルや流通倉庫、流通業務を支援する事務所などが整備され、卸売団地として大阪機械卸売団地、大阪紙文具流通センター、ビニール卸団地もあわせて整備されています。

次に、地区・団地の現状と課題について説明いたします。流通業務地区・団地の都市計画は昭和42年に都市計画決定がなされたもので、約50年間経過しております。計画決定当初は、地区周辺の市街化が進んでおらず、地区内で官公庁施設や病院などの公益的施設の設置が求められておりましたが、現在は地区周辺の市街化が進んだことで、地区周辺に公益性のある施設が設置され、地区内における公益的施設の設置の

必要性が低下しております。現に本庄中1丁目地内に存する公益的施設用地に指定されている箇所の大部分はトラックターミナルを利用する事業者向けの駐車場となっており、土地利用計画と現状の利用形態の整合がとれておりません。

2つ目の課題として、地区内の施設の老朽化が挙げられます。都市計画決定当初より約50年経過した今、流通業務市街地内に存する施設の老朽化が課題となっております。計画決定当初の昭和42年に建設された施設は旧耐震基準で建設されているなど、防災上の観点から大きな課題であるといえます。トラックターミナルはトラックの発着バースを350近く有しておりますが、現在全ての発着バースが契約されており、100%の稼働率となっております。現状の物流機能を維持し、老朽化した施設を建て替え更新するには、建て替え用地の確保が必要となります。

今、ご説明いたしましたこれらの課題を解決するために、今回流通業務団地の都市計画を変更いたします。

理由としましては、団地内の土地利用を適正化し流通業務施設の建て替えを促進して、高度化や機能更新を図ることを目的に、公益的施設用地の一部をトラックターミナル等貨物積卸しのための施設用地に変更いたします。

今回の変更箇所は、市役所北部の本庄中1丁目地内に位置し、現在、トラックターミナルの駐車場として利用されている箇所になります。こちらは流通業務団地の都市計画により、公益的施設用地に位置づけられており、官公庁施設や病院などが立地できる箇所となっております。しかし、流通業務地区周辺の市街化が進んだことにより、流通業務地区内に存する必要性が低下し、現状はトラックターミナルの事業者向けの駐車場として利用されております。

今回、駐車場に供されている部分を公益的施設用地からトラックターミナル等貨物積卸しのための施設用地に変更し、老朽化した施設の建て替えを促進します。

公益的施設用地の一部区域内に、関西電力株式会社の春宮変電所が立地しており、こちらについては、現状の機能を維持する観点から区域の変更はいたしません。

今回の変更により、公益的施設用地の面積が約1.2ヘクタールから0.08ヘクタール、トラックターミナル等貨物積卸しのための施設用地の面積が16.6ヘクタールから17.7ヘクタールになります。

次に、都市計画変更の流れについて説明いたします。

大阪府都市計画公聴会が今年の3月1日に開催され、1名の方が公述申出をなされました。

公聴会の詳しい内容については、資料をお配りしておりますのでごらんください。

公述申出の概要といたしまして、「大阪府の計画案に反対である。当組合の施設も老朽化しており、建て替え計画を考えているが、流通業務団地の制限により用途が限られているため土地の価格が低くなっている。今回の変更は、部分的な見直しであり、流通業務市街地全体のあり方について早急に検討を行うことを求める。」と公述申出がされました。

この公述申出に対し、大阪府の考え方は次のとおりです。土地利用の適正化、流通業務施設の更新を促進するために変更するものであり、妥当と考えている。流通業務市街地全体のあり方については、引き続き東大阪市とともに検討してまいります。以上が、公述申出に対する大阪府の考え方となります。

公聴会を開催した後、都市計画の案の縦覧を令和元年5月23日から6月6日まで行われましたが、意見書の提出はありませんでした。

今後の流れといたしましては、本日の都市計画審議会でのご意見等を踏まえ、大阪府知事に対して意見を回答することとなります。その後、来月開催予定の大阪府の都市計画審議会にて本案件が付議され、8月中に都市計画変更の告示がなされる予定です。

以上で、議案第1号「東部大阪都市計画流通業務団地の変更（大阪府決定）について」の説明を終わります。

<議長>

ありがとうございました。ただいまの説明に対しまして皆様方のご意見、ご質問を賜りたいと思いますが、いかがでしょうか。

<委員>

内容自体に異議を申し上げるものではないんですけども、ちょっともう少し詳しくお聞きしたいなということでございます。今のご説明はすごく明確でしたけども、昭和42年、1967年ですか、そのときと現在の52年後を比べておられて、何か50年間ワープしてるんですね。間に何か課題とかがなかったんでしょうかということと、今は公益施設の予定されているところが駐車場になっていますけども、それはいつぐらいから駐車場として利用され始めたのかとか、ちょっと50年間の間のことも少しお話をしていただければよりよくわかっていいかなと思います。

<議長>

それでは、手短で結構ですから、50年間の流通業務団地に係る動きというものと、それから現在の駐車場の開始された時期はいかがでしょうか。お願いします。

<説明課>

昭和42年に流通業務団地というものが都市計画決定された、そのときというのは田畑といいますか、未利用地が広範囲に広がっておったと、委員の皆さんもご存じかと思えますけど、本市の場合、昭和40年代に区画整理事業等を行いまして、当該区域も含めて区画整理事業等をやってきたという中で、徐々に市街化を進行させてきたという経緯がございます。

大変申しわけないんですけど、駐車場がいつから供用開始されているかというか、駐車場に利用されている年月日についてはまことに申しわけないですが今承知をしておりませんけども、私の記憶の範囲でいきますと、約15年ぐらい前から駐車場に徐々に変わってきたという状況でございます。先ほどの説明でもありましたように、周辺の市街化というのが急速に進んでまいりましたので、住宅の立地も、それから商業店舗、あるいは病院等の施設も順次立地してまいりましたので、今回建て替え用地として活用したいということで、ゾーニングの変更もお願いしたいというふうに考えておるところでございます。

<委員>

今回諮問があった内容に関しては異議はございません。賛同いたします。まずはこれを明確にいたしたいと思えます。

今ご説明があった中で、大阪府の都市計画の公聴会で公述人の方が1名ご発言をされていると。公述人のおっしゃっていることとは少し違う意味ですけども、ただこの流通業務団地、都市計画法が定められて以降、こういう名称及び考え方は変わっておりませんけども、一方、物流も含め、あるいは商業活動そのものが仕組みとして大きく変化している。今ゾーニングをされている中での、東大阪市のお考えを確認させていただきたい、あるいは今後の検討の方向性を確認させていただきたい。というのは、いわゆる「卸売り」というものと「倉庫」というようなものが現在の物流の仕組みの中では極めて曖昧になっています。兄弟法である建築基準法のほうで、建築物の用途名称がなかなか変わらないという中で、いろいろと表現が難しいのは承知しております。けれども、あくまでお考えのところはモノやお金の流れというものを円滑にしていくなために、それで東大阪市が発展していくためにはどうしたらいいかという観点で、旧来の建物用途というものが実態になかなか合いにくくなっている状況の中では、対応としては逆に細かな意味でのゾーニングというものを今後も続ける必要があるのか、ないのか。あるいはまた別の方法があるのかもしれませんが、今ここで何かお考えを明確にということを求めるわけではないですが、もし大阪府が言われているように、地元東大阪市と協議しながら検討していきたいというふうに書かれていますので、も

し今何かお考えのところがあればお聞かせいただきたいと思いますということです。

<説明課>

まず本市としての大きな考え方の一つとしては、このままその流通業務地区・団地というものを存続させるのかどうか、どうやってまちづくりに活かしていくのかどうか、という部分については、府は決定権者ではありませんけども、市として積極的に関わっていくべきというか、考えるべきだと思っています。

そのうち一つは長田地区、中央環状線を挟みまして荒本と長田、東西にこの地区・団地というものが存在するわけですけど、長田地区につきましては一定駅前から100メートル圏内に含まれる部分に地区・団地があるというような状況で、そこについては今後のまちづくりという観点から一定大きな方向性の転換といたしますか、変更を考えていきたいなと府のほうに今強く申し入れをさせていただいているところです。

特に委員のおっしゃっている用途規制といたしますか、建築規制と言うんでしょうか、ゾーニングの中での規制の考え方というものについては、流通業務地区・団地につきましては流市法の第5条で別表というよりも、その5条の中で少し細かく規制をさせていただいておるところです。ただそれも委員がおっしゃるように、現状の建物との一致はなかなかしにくいという課題というものはあると考えています。この辺につきましてはどうしても流市法等の法律上の枠組みがありますので、大阪府とも今後どういう形がいいのかというのは大いに議論をしていきたい、議論をしていくべきだというふうに感じています。

<委員>

先ほどのつけ加えになりますけども、今、大阪に限らず大都市圏の周辺で需要があるものというのは、いわゆるマルチテナント系のもの、あるいはプラットフォーマーが活用するような形での、ICTと連携をとったような形で、リアルタイムにオンデマンドで商品を提供していくような機能を持った倉庫兼中継所ということですから、これは何度も言いますが、従来の「卸売り」とか、あるいは「倉庫」というような区分けで明確に切れるものではないので、そういう意味合いで申し上げているということでご理解いただければと思います。

<委員>

すみません、ちょっと確認で聞きたいんですけど、土地利用計画と現状の利用形態の不整合ということで、この公益的施設用地が駐車場として使われていたということで、トラックターミナル等貨物積卸しのための施設に用地変更するということなんですけど、これは駐車場、停めるところはまた別のところにしっかりと確保されるのか

というところをお聞きしたいというふうに思います。というのが、実は幾つかトラックがどうしても1車線を全部駐停車で埋めてしまって、市民の方から非常に交通上問題だということも幾つかお聞きしているので、こういう問題もちよっと含めてどういう認識をされているのかということをお聞きしたいと思います。

<説明課>

確かに路上駐車等々の問題がございます。今後施設更新をするに当たりまして、その建物の敷地内で駐車関係等々処理できるような形をとるような方向で警察なり、関係者間で協議を進めていくということを考えております。以上でございます。

<委員>

ぜひ警察とも連携をしてそこはしっかりとやっていただきたいというふうに思います。子供さんの通学も含めてですけども、荒本から鴻池方面、その逆も含めてですけども、市民の方もたくさん使って交通量が非常に多いので、そこはしっかりと検討して連携し合っていたいただきたいと思います。以上です。

<委員>

私も今回の内容に特に意見があるわけではありません。

それでその中でも、今回一つ、メルカート協同組合から意見をいただいているわけですが、確かに今回この反対の内容というのは、私もこの辺の趣旨はもちろんよくわからないんですが、先ほどから文面を読んでいますと、反対するというのは結構本質的なところではなくて、一つのきっかけとして今回反対しているような気がするんですね。どちらかというと、将来的にこの流通業務団地というのをどういうふうにしていくのかとか、本当に東大阪にとっていい形、にぎわいのあるような形で利用していく方がいいんじゃないかというような、そんなようなところに重点があるのかなというふうな気がするんですね。そうであれば、まさにこれまで議論されている中での将来的なあり方みたいなことが必要になるかと、これは今までの議論の繰り返しなんですけど、その中でここで意見を出しておられる大阪メルカート協同組合の方なんですけど、結局どういうふうにしたいのかなという、そのあたりをもしご存じであれば教えていただきたい。というのは、この土地を売って、どこかあっち側に移るとか、その辺の事情というのはわからないものですから、その辺の事情も教えていただけたらと思います。

<説明課>

メルカート協同組合の方には一応接触は何回かさせていただいておりますけど、また長田駅周辺に関しましては、今かなり駅前にはスーパー等もできておりますので、市

としましても地元の意見を聞きながら、組合さんの意見も聞きながらですけども、あそこはまだ流通業務地区内ですので、基本的には居住に関するものは建てられないということですので、メルカートさんの地権者からの意見等を聞きながらどういうふうにまちづくりをもっていくのかというのを推し進めながら、言葉のキャッチボールなり、ワーキンググループを通じまして、今後意見を吸い上げていって、地区のあり方を考えていきたいと考えております。

<議長>

ほかにはよろしいでしょうか。

おそらく、メルカートさんのほうからご意見が出たのは、流通業務団地という形で土地利用の縛りを強くして、流通業務団地の業務に支障のあるようなものが入ってこないようにしている、これがこの制度の持っている趣旨ですからそのとおりでありますけども、そういう状況がずっと続いてきた中で世の中が変わっているのに全体の方向性があまり議論されない中で、部分だけ小規模に変更することに対して、もっと全体の方向性を出すべきじゃないかと、それから自分たちもその方向性を解除することによって自分たちの選択肢もふえてくるのが十分期待されることがあるかと思うんです。だから先ほど事務局が言われましたように、大阪府が決定権者であります、東大阪市も積極的に関与して方向性を出していって、部分的にでも土地利用の高度化等を図っていって、施設の老朽化対策をしていくということをしていく方向にもっていきたいということだと思われま。

特にないようでしたらお諮りしてもよろしいでしょうか。

それでは議案第1号「東部大阪都市計画流通業務団地の変更（大阪府決定）について」、原案に対して異議なしとしてよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

<議長>

異議なしと認め、議案第1号「東部大阪都市計画流通業務団地の変更（大阪府決定）について」は原案に異議がないものといたします。

続きまして、報告案件の「特定生産緑地制度について」、事務局より説明願います。

<説明課>

それでは続きまして報告第1号になります。「特定生産緑地制度活用についての検討」について説明いたします。

前方のスクリーンを用いて説明いたします。よろしく願いいたします。失礼ですが、パソコンの操作がありますので着席して説明させていただきます。

本報告案件はこちらの構成により説明いたします。

初めに、平成29年の生産緑地法改正の背景から、現在の生産緑地制度の課題、特定生産緑地制度の説明を行い、続きまして、本市におけます生産緑地地区の現状及び今後の必要性について説明いたします。最後に検討のまとめを行い、今後のスケジュールをお示しさせていただきます。

それでは、まず「はじめに」といたしまして、平成29年の生産緑地法改正の背景から説明いたします。市街化区域における農地等は、高度経済成長期における急激な人口の増加に伴いまして、住宅を多く供給する必要性が高まる中、「宅地化するもの」と位置づけられ、住宅開発等により衰退していきました。

しかし近年では、都市内の公園、緑地、農地等が持つ環境機能や、災害時におけるオープンスペース機能が注目されるようになり、良好な都市環境の確保を図るため、平成28年に策定されました都市農業振興基本計画におきまして、都市農地は「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」に位置づけが変換されました。

都市農地の位置づけが転換されたことに伴いまして、平成29年に都市緑地法等の一部を改正する法律が成立し、生産緑地制度においては以下の点が改正されました。

主な改正内容といたしまして、①生産緑地地区の面積要件の引き下げ、②生産緑地地区における建築規制の緩和、③特定生産緑地制度の創設があり、本市におきましては、条例により生産緑地地区の規模面積要件を500平米から300平米へと緩和済みでございます。

本検討は新たに創設されました、特定生産緑地制度、③の活用について検討を行うものでございます。

続きまして、現在の生産緑地制度の課題について説明いたします。生産緑地地区の指定を受けた都市農地は、土地利用の制限を受けるかわりに、固定資産税等の税制優遇を受けることができます。

土地利用の制限を解除するためには、生産緑地の買取申出を行う必要がありますが、その買取申出が可能となる条件は、①主たる農業従事者の死亡もしくは故障、②生産緑地地区の指定を受けてから30年を経過、以上のどちらかの事由によるものとされ、現在のところ①の条件による買取申出に限定されております。

しかし、現在の生産緑地制度が運用され始めました平成4年に指定を受けた生産緑地は、令和4年（2022年）には申出基準日を経過することとなり、②生産緑地の指定を受けてから30年の条件による買取申出を行うことが可能となります。

こちらは、生産緑地の指定から30年を迎えた日、申出基準日といいますが、申出

基準日の前後で変更となる営農義務や、税制優遇について表記したものでございます。

先ほど申し上げましたとおり、生産緑地地区の指定後、土地所有者は農地として管理する義務や土地利用の制限を受ける一方、税制上の優遇を受けることができます。しかし、現行の生産緑地制度では、申出基準日を経過した生産緑地地区は、税制優遇がなくなること、また土地所有者の判断によりいつでも買取申出が可能になることから、買取申出を行う土地所有者の増加が想定され、生産緑地地区は都市計画上、担保性を失うことになっております。

続きまして、特定生産緑地制度について説明いたします。特定生産緑地は、生産緑地地区の所有者等の意向に基づき市町村長が指定できるものであり、権利者等の判断によりいつでも買取申出できる申出基準日を10年延期する制度でございます。特定生産緑地の指定を受けた生産緑地は、申出基準日以後においても、申出基準日以前と同様に土地利用の制限を受ける一方、税制優遇も継続して受けることが可能となります。ただし、この特定生産緑地の指定は申出基準日までに行うものとされており、申出基準日を過ぎた生産緑地は特定生産緑地の指定を受けることができません。また、特定生産緑地の指定を受けた後、申出基準日から10年を経過する日（指定基準日）この指定基準日までには再度特定生産緑地指定の手続を行うことにより、この指定基準日をさらに10年延期することも可能となります。

こちらは先ほどご説明いたしました、特定生産緑地の指定を受けた場合の農地として管理する義務、土地利用の制限、税制上の優遇について図で表記したものでございます。申し上げましたとおり、特定生産緑地の指定を受けた生産緑地は申出基準日を超えても、申出基準日以前と同様に土地利用の制限は継続されますが、税制優遇も継続されます。また、申出基準日から10年までに再度特定生産緑地の指定の手続を行うことにより、再度の特定生産緑地の指定を継続することができ、同様の制限、優遇が継続されることとなります。

続きまして、東大阪市における生産緑地地区の現状について説明いたします。こちらは、本市におけます都市農地面積の推移について示しております。本市においては、良好な市街地の形成に資するものとして、平成4年に生産緑地地区に関する都市計画決定を行い、平成4年以降においても生産緑地地区を追加指定してまいりました。平成31年4月1日現在、657地区、111.29ヘクタールの生産緑地地区を有しております。

平成4年以降、宅地化農地、ここでは市街化区域内の生産緑地に指定されていない一般的な農地のことを示しておりますが、この宅地化農地の面積は大幅に減少してお

りますが、緑であらわしております生産緑地地区の面積はほぼ横ばいで推移しており、生産緑地制度は都市農地の保全に効果的であることを認識しております。

こちらは、現在有しておりますそれぞれの生産緑地が指定された年度ごとに集計したのになります。グラフで黄色に着色された部分が平成4年指定の生産緑地面積の割合を示しており、全体の約8割に当たる90.09ヘクタールが令和4年に一斉に申出基準日を迎えることとなります。

続きまして、本市におけます生産緑地地区の必要性について検討いたします。

まず本市で策定しております各種計画での位置づけでございます。本市の総合計画に当たります東大阪市第2次総合計画後期基本計画を始め、総合計画に基づくこれらの各種計画にも、都市農地が有する防災、景観、学習、地域交流等の機能を評価しており、保全を図るものであると位置づけられております。

こちらは、平成28年に行いました準防火地域拡大の際に調査いたしました町丁目ごとの密集市街地の状況を図化したものでございます。この地図におきまして、空地率が低い地域ほど濃い着色で示しておりますが、本市における空地率の平均は10.8%となっており、密集した市街地を形成していることがわかります。

このような市街地において、大規模災害が発生した際には火災の延焼拡大、緊急時の避難場所の不足、緊急車両の通行制限等が起きるおそれがあり、土地利用上、防災面の課題があるといえます。

一方、オープンスペース等の機能を有する公共施設として公園・緑地を挙げることができですが、東大阪市におけます公園・緑地は平成31年4月1日現在、府営公園、その他の都市公園、児童遊園を含めた開設面積を142.29ヘクタールとしており、市民一人当たり公園面積は2.87平米にとどまっております。これは東大阪市都市公園条例で定めております標準面積を満たしておらず、公園・緑地は不足しているといえる状況でございます。

以上のことから、東大阪市は密集市街地を形成していること、防災機能を有する公的なオープンスペース等が不足していることの防災面における課題を抱えており、都市農地は本市の安全・安心なまちづくりに今後も欠かすことができないものとして位置づけ、引き続き保全していく必要があると捉え、特定生産緑地の制度を活用してまいりたいと考えております。

最後に今後のスケジュール案について説明いたします。特定生産緑地制度の活用について本報告を終えた後、次回の都市計画審議会に特定生産緑地の指定方針（仮称）を諮問いたします。

指定方針の策定後、現在生産緑地地区の指定を受けておられる農地等の権利者に対し、個別郵送を行うなどの制度周知を行うとともに、指定同意書の受付を開始いたします。そして令和2年度以降、各年度の期日までに指定同意書の提出を受けた農地等のうち、都市計画上有益であるものについて特定生産緑地の指定を行ってまいりたいと考えております。なお、申し上げましたとおり、特定生産緑地の指定はそれぞれの生産緑地の申出基準日までに行う必要があるため、令和2年度、令和3年度におきましては、特に平成4年に指定しております生産緑地に重点を置きまして、特定生産緑地の指定を希望される方が指定漏れにならないよう努めてまいりたいと考えております。

以上で、特定生産緑地制度活用についての検討の報告を終わります。ありがとうございました。

<議長>

説明ありがとうございました。

本案件は報告案件でありますので、委員の皆さん方にご審議していただくものではありません。しかし今後、市が検討や手続を進めるに当たりましてご意見をいただき、ご提案がありましたら頂戴したいと考えております。どうぞよろしく願いいたします。いかがでしょうか。

<委員>

ご説明いただいたとおり、非常に都市内の農地というのはいろいろ重要な機能を有しているのではないかなというふうに思いますが、やはりいろいろなところに散らばっていたり、地域特性とかさまざまなものがあるように思います。その中で、個々の生産緑地を市としてどういう形でしていくのかみたいな、何かそういう計画みたいなものは持っておられるかどうか。よくこの都市計画審議会の中でもこういう話が出てきて、特に市としては用地を確保する予定はないからということで解除するとか、何かいろいろな話はあるんですが、全体としてやはり何かこういう都市内農地のここは防災上とか、ここは交流スペースとしてとか、何かそういうようなある程度個々の農地を位置づけるような考え方に基づいて市がこれから買い取っていくのか、あるいはもうそれは申請が出たときにもうそのまま認めるとか、そういうようなものも必要じゃないかなと思いますが、ちょっと私は余りその辺の事情とかよくわからないので、そのあたりも教えていただけたらと思います。

<説明課>

まず生産緑地につきましては、今、縷々、ご説明させていただいたように、この制

度を活用してまずともかくにも保全をしていきたいというのがまず一義的にございます。

今回のその検討の中でご説明させていただきましたように、空地率が約10%ということで、非常に密集した市街地が形成されているという中で防災面の課題というのが非常に多くございます。ですので、特定の地域ということよりも、全体的に量的な農地というものは確保していきたいと。委員がおっしゃっていただいたように、その農地をどう活用していくのか、あるいは市民農園であるとか福祉農園、あるいは学習の場としての提供、これらについては都市緑地法等の改正がなされましたので、他部にまたがる話ではありますけども、その辺の検討も進めていきたいなとは思っています。

したがいまして、今、都市計画サイドとして例えばこの地区はこうしていく、この地区はこうしていくというのはございませぬけども、今のところは総量を何とか確保していきたいというふうに思っています。

当然、防災面からも公園緑地機能を補完する農地といいますか、土地として確保したいという点はあるわけですが、そういった点からいうと当然市としても買い取るべきだというふうに思いますが、試算をいたしますと1,000億、全て一気に買うということであれば1,000億を超えるというような状況もあります。その辺は財政に対する影響というのは非常に大きい部分がありますので、なかなか現実的ではないとか、難しいところはありますので、今、委員ご提案の、例えばここは買っていくんだというようなことについては、今後この特定生産緑地制度の指定の手続を終えた後にそういったことも考えていくべきであろうというふうに考えています。

<委員>

それで結構でございます。ですからやはりその場、その場でどうですかと聞いたりしていると、お金がない中でこれは買わないということなんですが、私の意見としては、できるだけ必要なところはちゃんと積極的に買っていくという話もあってもいいのかなとか、あるいはお金がなければ借り上げるとか、いろいろなそういう活用方策というのを積極的に計画として考えておく必要があるのではないのかなと、それだけですのですのでよろしくお願ひしたいと思ひます。

<委員>

関連する話になるのかもしれないですけど、現況の東大阪市において、生産緑地というのが都市農業の場としても、あるいは防災機能にしても、いろんな意味で価値が高いということは承知しておりますし、特定生産緑地制度を活用していく方向性につ

いても別に異議を持っているわけではないんですが、2点ご審議いただくまでにご準備をいただけたらと思います。この特定生産緑地制度を活用するにしても、これはあくまで私的財産、私有財産なので、当然のことながら所有者の方が特定生産緑地を解除してほしいという要望があれば、これは認めざるを得ないということになる。そうすると、いろんな意味で東大阪市の都市計画的に言えば防災機能を高めていくための取り組みの中で、生産緑地の位置づけというのは承知しておりますけども、それを含めて、東大阪市の防災機能を高めていくという、他の方の考え方との整理と言うんですかね、全体の都市整備、あるいは都市の土地の活用というような中でのトータルプランというんでしょうか、例えば袋路の密集市街地的な状況の中で建て替えをする、あるいは空き家をうまく活用していくという中で生まれてくるような防災空地的なものも多分同じような発想の中で出てくるでしょうから、似たようなものはほかにもありますから、そういったものも含めて、全体としてはこういうイメージを持っていて、特定生産緑地はこのような形で活用していくというような説明がなされたほうが説得力があるのではないかというのが1点です。

あともう1つは、特定生産緑地は面積要件が下がるということで、残しやすくすることではありますけれども、私は農業の専門ではないけれども、いろんな事業者の方とお話をする機会がある中で、都市農業の場としての生産性、使い勝手を高めていくということも当然重要ではないかなと思うんです。そういったものとのかかわり合いの中で、この特定生産緑地制度というのがどのような役割を果たしていくのか。これは農政のほうの話かもしれませんが、要するに都市農業そのものをもし伸ばしていくとかいうお考えがあるのであれば、特定生産緑地制度はどのような形でそれに寄与することになるのかということについても、あわせてご説明いただいた方がいいのではないかなと思います。

この場にいらっしゃいますけど、別にご説明を求めるつもりはないです。あくまで、東大阪市の全体の土地利用としてバランスのとれたもので、先ほどの話と同じかもしれませんが、東大阪市の経済社会を発展していくための方策という観点からご説明をいただけたら、私としてはありがたいかなと思います。

<説明課>

大変貴重なご意見をありがとうございます。委員のご提案というのは非常に重要でありますし、そういうことは当然考えていくべきだと思っています。予定どおり進みましたら、次回11月に指定方針というものをお諮りさせていただきたいと思っていますので、それまでに当然整理をさせていただきたいなど。今回説明させていただい

ている内容につきましては、やはり都市計画的に、都市計画サイドから農地を評価しているというところに少し特化させていただいておりますので、今後、都市農業の活用とか、そういった面についても農業部局と一度議論をしてみたいなというふうに思っていますので、よろしく願いいたします。

<議長>

ほかにはよろしいでしょうか。

今回、この特定生産緑地制度というのは、先ほどお話もありましたが、30年過ぎると制限がなくなってしまうので、一気に生産緑地というものがなくなって宅地化されたり、建物が建ってしまう可能性が否定できませんので、その次の受け皿を早急に準備していこうということがまず第一目的であろうかと思っておりますので、それに向けて皆さん方のご意見を踏まえて、制度の設計をしていくということかなと思っております。

ご意見よろしいでしょうか。

それでは、報告案件についてのご意見をお聞きするのはこれで終了させていただきます。

それでは、これをもちまして本日の日程を終了いたします。議事進行にご協力いただきましてありがとうございました。

閉会 午後 3時03分