

令和２年度第２回東大阪市都市計画審議会

令和２年１１月２０日（金）

午後２時００分～午後２時４８分

東大阪市庁舎 １８階 大会議室

<議長>

議案第１号「東部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」の説明願います。

<説明課>

これより、議案第１号「東部大阪都市計画生産緑地地区の変更（東大阪市決定）」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ので、よろしくお願いいたします。

まず、生産緑地地区制度について説明いたします。生産緑地地区とは、市街化区域内において、緑地機能及び多目的保留地機能の優れた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に定めるものとされており、本市でも、災害時におけるオープンスペース機能、やすらぎ、潤いの場としての環境形成、多目的保留地機能、農業活動の体験、その他良好な都市環境の形成等を目的に、都市計画決定しております。

このたびの都市計画変更は、受付期間中に追加指定届出があったもの及び買取申出がされたものについて、地区の追加及び廃止、並びに区域変更を行うものです。

こちらの図は、議案書８ページの位置図と同じもので、区域を変更する場所を図上黒枠で示しております。スライドでは黒枠の中を色塗りしており、赤色が地区追加、オレンジ色が区域変更、黄色が地区廃止を示しております。

今回変更する生産緑地地区は合計３２地区であり、その内訳は新たに地区を追加するものが５地区、区域の変更を行うものが１６地区、地区を廃止するものが１１地区でございます。

まず、追加変更の概要から説明いたします。追加及び区域変更する生産緑地地区は、主に令和元年６月１日から令和２年５月末日までに、生産緑地地区追加指定の届出を受けたものであり、新たに生産緑地地区の指定を行うものが５地区、既に指定している生産緑地地区の拡大を行うものが２地区あります。全て、良好な都市環境の保全・確保のため、有効な機能を有するものと判断し、都市計画変更をするものです。

各地区の詳細について、これより説明をいたします。こちらは、新たに生産緑地地

区として追加指定いたしたい地区になります。合計で４地区あり、それぞれの農地を生産緑地地区として指定することで、良好な都市環境の形成を図ります。

スライド左上にお示しする地区「三島Ｄ－１－２」は「三島Ｂ－２－２」という地区の一部廃止に伴い分割されたことで新たに地区名称を設定するものです。

スライド左下にお示しする地区「中部区画整理地区Ｆ－３」は、指定地番を分筆する際、地積錯誤が生じたことによる地区の面積が変更となったものです。

スライド右上にお示しする地区「新庄Ｈ－２－３」は、既に指定している生産緑地地区を拡大いたしたい地区になります。

これらの農地を生産緑地地区として指定・拡大することで、良好な都市環境の形成を図ります。

続きまして、廃止変更の概要について説明いたします。廃止及び既に指定している生産緑地地区の一部を廃止する生産緑地地区は、主に令和２年３月末日までに生産緑地法による買取申出がなされ、令和２年６月末日までに生産緑地法の行為制限が解除になったものであり、生産緑地地区の廃止を行うものが１１地区、既に指定している生産緑地地区の一部の廃止を行うものが１４地区あります。どちらも、行為制限が解除されたこと等により永続的・計画的な保全ができなくなるため、都市計画変更により廃止いたします。

各地区の詳細について、これより説明いたします。こちらでは、スライド左側に生産緑地地区を廃止いたしたい１１地区、スライド右側に既に指定している生産緑地地区の一部を廃止いたしたい１４地区の一覧を表示しております。なお、地区の一部を廃止したい地区、「日下町７－Ⅰ－５」は、議案書３４ページにお示ししておりますが、地区内に公共施設である道路を設置したことにより、道路部分を生産緑地から廃止するものです。廃止による面積の減少は、１．１３ヘクタール、区域変更による減少は、２．２５ヘクタールとなっております。

それぞれの農地は生産緑地法第１０条に基づく買取申出がなされ、行為制限が解除されたこと、あるいは、公共施設が設置されたことにより、永続的・計画的な保全ができなくなるため廃止いたします。

以上のことから、今回の生産緑地地区の変更をまとめますと、地区追加は５地区で０．４６ヘクタール増、区域変更は追加と廃止を合わせて１６地区で２．２４ヘクタール減、地区廃止は１１地区で１．１３ヘクタール減となっており、合計で６地区減、２．９１ヘクタール減となります。これによって、本市の生産緑地地区全体としては、変更前が６４４地区、約１０８．４９ヘクタールであったものが、変更後は６３８地

区、約 105.58ヘクタールとなります。

今回の変更にあたって、都市計画法に基づく手続きとして、都市計画の案の縦覧を令和2年10月26日から11月9日までの2週間行いましたが、その間に意見書の提出はございませんでした。

大阪府との協議は、令和2年10月に実施しており、令和2年10月19日付で大阪府知事より異議なしの回答をいただいております。

本審議会においてご承認いただければ、速やかに都市計画決定を行い、令和2年12月中に告示したいと考えております。

以上で、議案第1号「東部大阪都市計画生産緑地地区の変更(東大阪市決定)」の説明を終わります。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

<議長>

説明が終わりましたので、審議に移りたいと思います。委員の皆さんのご意見、ご質問いかがでしょうか。

<委員>

私のほうから少し、お伺いをさせていただきたいのですが、生産緑地地区の変更理由というのはいろいろあるかと思うのですが、先ほども出てきました「中部区画整理地区F-3」の変更理由になります、分筆による地積錯誤による変更というのがありましたけれども、これはどういうことなのか、もう少しちょっと具体的にご説明いただけますでしょうか。

<説明課>

本地区につきましてでございますけれども、本地区につきましては、指定当初、これは加納7丁目10番の1の一部として、全体1,357平米のうち939.86平米、これを指定しておりました。今回土地所有者の方が生産緑地部分とその他の部分との分筆を行うために再測量されたところ、生産緑地部分の面積が950平米であったということが確定しましたため、土地所有者から面積変更の申出を受けております。その面積変更の申出を受けたことに伴いまして、生産緑地面積これが、0.09ヘクタールから0.1ヘクタールに変更されたということで、今回区域変更を行うということになっております。

以上でございます。

<委員>

ありがとうございます。あまり見ない変更理由になりましたので、ちょっと確認をさせていただきました。

それともう一つお聞きしたいのですけれども、市として生産緑地地区の必要性、また保全に対しましてどのように考えておられるのか、改めてちょっと確認をさせていただきたいのですが。

<説明課>

生産緑地地区の必要性、保全に対してなんですけれども、市としましてもやはり農地が持ちます緑地機能でありますとか防災機能、これらを必要であるということから、積極的に生産緑地地区に指定しまして、計画的な保全というものが必要であるというふうには考えております。

また、市街地におきましてもオープンスペースなどが不足している状況もありますことから、農地の保全というものを第一と考えておりまして、良好な都市環境の形成に資するというようなものにつきましては、積極的に保全していくことが必要であるというふうには考えております。

以上でございます。

<委員>

地区の必要性や保全に対しましての考え方を一定理解させていただいたのですが、具体的にその地区の目標数値を設定されておられるのか、お聞かせください。

<説明課>

具体的な目標数値というものは設定しておりません。ですけれども、毎年やはり減少している傾向にありますことから、現状維持というのが第一の目標であるのかなというふうには考えております。

生産緑地地区につきましては、災害時におけるオープンスペース機能でありますとか、良好な都市環境の形成に資する機能でありますとか、不足する公園緑地面積を補完する役割等々ございますので、それらの機能を有する都市農地である生産緑地というものは、生産緑地に指定することによりまして計画的に保全する必要があるというふうには考えております。

<委員>

良好な都市環境のために生産緑地が必要だとして、できるだけ保全していきたいということですが、現状として減少傾向であるため現状維持が精いっぱいということなんです。現実問題といたしまして、農業を続けていくために後継者不足という問題は非常に大きいことだと思っております。都市計画では、最低敷地面積の緩和や生産緑地の延長といった様々な制度を活用されておりますけれども、それでも正直現状維持も難しいのではないかとこのように思っております。できるだけ生産緑地を維持・

保全していくために、都市計画部局だけではなくて農政部局ともぜひ連携をしていただきまして、市として取り組んでいてもらいたい、このように思っております。

私からは以上です。

<議長>

ほかにはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

その他特にご意見がないようでしたら、お諮りしたいと思いますけれどもよろしいでしょうか。

それでは、議案第1号「東部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」の件につきまして、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>

それでは、異議なしと認め、議案第1号「東部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」の件につきまして、原案に異議がないものといたします。

続きまして、議案第2号「特定生産緑地の指定について」説明を願います。

<説明課>

これより、議案第2号「特定生産緑地の指定について」説明いたします。議案書の36ページ及び前方のスクリーンをご覧ください。

当案件は、生産緑地法第10条の2第1項の規定による特定生産緑地の指定に当たり、同法同条第3項の規定により、都市計画審議会のご意見をお聞きするものであり、都市計画として決定する案件ではないことを先にお伝えさせていただきます。

まず、特定生産緑地制度について説明いたします。特定生産緑地とは、平成29年の生産緑地法の改正により創設された制度であり、生産緑地地区の農地等利害関係人の意向をもとに、生産緑地地区を特定生産緑地として指定できるものです。

生産緑地地区につきましては、都市計画の告示日から起算して30年を経過すると、以降いつでも解除の手続きが可能となりますが、特定生産緑地に指定された場合、建築の制限、税制の優遇といった生産緑地地区と同様の条件が変わらず10年延長されることとなります。また、10年を経過する前であれば、改めて農地等利害関係人の同意を得て、繰り返し10年の延長ができることとなります。

都市農地等につきましては、平成27年、国において都市農業振興基本法が施行され、同法に基づき都市農業振興基本計画が策定されております。その中で、都市農地の位置づ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。平成29年には生産緑地法も改正されています。主な改正内容は、生産緑地地区の面

積要件を条例で緩和できることと特定生産緑地制度の創設等があります。これを受け、東大阪市では生産緑地地区の面積要件を５００平米以上から３００平米以上への引下げを平成２９年に行い、また令和元年度には特定生産緑地の指定に向けて生産緑地地区指定方針の改正を行いました。

現在、本市における生産緑地地区の面積は約１０８ヘクタールあり、市街化区域内農地の約７０％を占めております。今申し上げた数字は、令和元年度変更時点、先ほどのようなご審議の変更前の数字でございます。この数値をもとに平成４年からの変化を説明いたします。

平成４年の当初、生産緑地に約１２５ヘクタールを指定した時点で、市街化区域内にある生産緑地以外の農地は約２１０ヘクタールありました。令和２年１月時点の生産緑地は、約１０８ヘクタールと微減ですが、生産緑地以外の農地は約４６ヘクタールに大きく減少しており、都市農地保全の観点では、生産緑地地区の指定は一定評価できるものと考えています。

生産緑地は農作物を供給する機能を基本として、災害時の防災空間など多様な機能を発揮するものとして指定しており、特定生産緑地制度を活用し、生産緑地の保全を図っていくことで、市民の豊かで潤いのある生活環境の保全、創出につなげてまいりたいと考えております。

生産緑地地区の指定状況といたしまして、平成３年の生産緑地法改正を受けまして、平成４年に生産緑地地区として最初の都市計画決定を行い、その後、毎年都市計画変更を経て、現在では６４４地区、１０８．４９ヘクタールございます。そのうち約８割に当たる８７．６６ヘクタールにつきましては、令和４年に生産緑地地区の都市計画の告示日から起算して３０年を経過することとなります。特定生産緑地として指定するためには、農地等利害関係人の同意を得るなどの一定の必須事項があり、国の指針に基づいて事務の平準化を図るため、今後、複数回に分けて都市計画審議会のご意見をお聞きした上で、特定生産緑地の指定の告示並びに農地等利害関係人にその旨の通知を行うことといたします。

現在、平成４年、平成５年に指定したものを受付しており、今回は令和２年３月から５月末までに申請を受理したものを本審議会で意見をお伺いしたいものとして取りまとめております。

それでは、今回の主な指定内容についてご説明をさせていただきます。議案書３７ページから３８ページの特定生産緑地の指定でお示ししておりますように、今回は７１地区、１１．４９ヘクタールについて指定を行うものでございます。また、地区の

位置や具体的な区域につきましては、議案書 39 ページ以降の指定区域図において、お示しをしておいております。

参考までに、本市を西・中・東で区域分けした場合、西区域では 15 地区、中区域では 39 地区、東区域では 17 地区の指定を行うものでございます。

具体的な指定内容の一例として前面のスクリーンにもお示しをしておりますが、議案書 49 ページの丸でお示した地区のように、生産緑地地区のすべてを特定生産緑地に指定するものが 38 地区、約 5.41 ヘクタールでございます。続いて、丸でお示した地区のように、生産緑地地区の一部を特定生産緑地に指定するものが 33 地区、約 6.08 ヘクタールでございます。

これらの生産緑地地区につきまして、農地等利害関係人から特定生産緑地の指定の同意を得ており、かつ適切に管理されている農地であるため、特定生産緑地に指定するものでございます。

最後に、今後のスケジュールについて説明いたします。事務の平準化を図るため、特定生産緑地の指定について当初指定年度が同じものでも、今後複数回に分けて都市計画審議会のご意見をお伺いしたいと考えております。最も指定数が多く、当初指定の告示日から 30 年を迎える日である申出基準日が最初に到来する平成 4 年分については令和 3 年 11 月、令和 4 年 7 月に分けて行いたいと予定しております。

また、特定生産緑地の指定は、申出基準日以降はできなくなることから、農地所有者へ制度の周知を徹底する必要があると考えており、J A と協力し、広報誌へ定期的な制度の掲載や、J A 主催の特定生産緑地指定申請の支援会へのサポートを行っております。

説明は、以上でございます。ご審議賜りますようお願い申し上げます。

<議長>

ありがとうございました。説明が終わりましたので、審議に移りたいと思います。委員の皆様方、ご意見、ご質問いかがでしょうか。

<委員>

先ほどの説明の中で、平成 4 年に生産緑地に指定されたものが 87.66 ヘクタール、80.8% ということで、全体の 8 割だということでしたが、今回議案に上がっているのが、面積が 11.49 ヘクタールですので、71 地区で全体の 8 分の 1 程度ということですね。まだ受付期間が途中ということですが、これからもし受付期間中に申請が間に合わなかった場合どういうふうになるのですか。救済措置などはございますでしょうか。

<説明課>

まず、生産緑地法におきまして、この特定生産緑地の指定申請手続き、これにつきましては、地区指定から30年を経過する前に終えなければならないというふうに法に規定されております。また、制度上も生産緑地の都市計画決定告示日から30年となる申出基準日、この申出基準日を過ぎると、特定生産緑地への指定はできないということになっておりまして、また、救済措置ですね、これらについても設けられていないというのが現状でございますので、引き続きこの法制度、特定生産緑地制度の制度周知について努めていかなければならないというふうには考えております。

以上でございます。

<委員>

今、言われたとおり、救済措置はないと、申出基準日である30年を過ぎると、特定生産緑地への指定はできないということです。今後は、生産緑地の保全のためにも、さっきも出てたとおり、防災にも非常に特定生産緑地制度の活用は特に必要だと思います。そこで、事務局として申請件数が増えるように、生産緑地所有者の方々への働きかけなどあるんでしょうか。ちょっとお答えできますか。

<説明課>

まず今回、議案に上げさせていただいておりますのが、今年の3月から5月まで、この期間で受付をしたものというふうになってございます。進捗状況なんですけれども、6月以降、その分の申請分を合わせますと、現段階、10月末の段階でございますけれども、全体で30%、約30%の書類を受付させていただいているという状況になってございます。今、委員がおっしゃいましたように、生産緑地を保全していくためにも、この特定生産緑地制度の活用というものは必須なことであるというふうに認識してございますので、受付期間終了まで農政部局でありますとか、JA等の関係機関等の協力を得ながら、制度説明等、周知していきたいと、できる限り申請が増えるように啓発等を行っていきたいというふうには考えております。

<委員>

ありがとうございます。一つ、よろしくお願いいたします。

まだまだ期間があるように見えてもね、実際はあっという間ですけど、光陰矢のごとしのようにね、申請したかったが結局はできなかったということが出ないように、土地所有者の方への漏れがないように、市としてしっかり啓発のほうをよろしくお願いいたします。

<議長>

ほかにはいかがでしょうか。

<委員>

先ほどのご質問の、ちょっとしたプラスアルファなんですけれども、今現状、特定生産緑地の指定の申請期間は、平成4年に出された方が今期のこの令和2年から3年の12月21日までに本来申請を出さないといけないところが、全体の7割か8割あるんでしたっけ。

<説明課>

市全体での割合で申しますと、平成4年に指定されて令和4年に30年を迎えるものが約8割、80%ほどを超えます。

<委員>

ありがとうございます。これが全体の80%あって、現に平成4年に出さないといけないもの、申請が30%しかないということですね。現状の進捗ということですか。

<説明課>

今、委員がおっしゃったように、30%と申しますのが、今受付させていただいてますのが平成4年度、平成5年度に指定されたものというふうになっておりまして、その両方を合わせたものとして全体の30%というものが、今の受付率という形になっております。

<委員>

ありがとうございます。それで今、おっしゃっていたのが、要は救済措置が特段ないと、ただ、JAさん、農協さんであったり、市政だより、あるいはウェブサイトで周知をしていただくということなのですけれども、と言いながらも、実質いかんせん生産緑地を持たれている方、基本的には結構高齢者の方が多くいらっしゃるという現実がある中では、ウェブサイトはちょっと正直、可能性は低いんじゃないかなとか、市政だよりも見はるものは見はるんやろうけども、例えば見出しのところしかちょっとやっぱり気にならなくて、ここは必ず見てくださいよという、個別に特段、平成4年、平成5年に出された方に対しての直接的なアプローチというのはないのですか。

<説明課>

今、委員からおっしゃっていただきましたように、今、都市計画室のほうでやっておりますのが、ホームページへの掲載でありますとか、市政だよりには制度概要であるとか申請方法等を掲載しておりまして、また、JAグリーンさんのほうにも協力いただきまして、広報誌これについても掲載をしていただいたというふうなことでなっております。

また、今月からＪＡさんのほうが申請の支援会というものを開催されることになっておりまして、実際にはもう今週から開催されております。それに対しまして、職員のほうも時間のある限り参加させていただいているというふうなのが現状というふうになっております。

あと、今まで制度案内でありますとかというのは、過去２回送付させていただいております。それにつきましては、元々説明会を開催予定やったのですが、コロナの関係で中止したということでしたので、説明会の中止案内と制度概要というのは、昨年の１月と今年の８月に土地所有者全員に送付させていただいたというのが現状となっております。

以上でございます。

< 委員 >

ありがとうございます。いずれにしましても、ありとあらゆる手段を使って広報していただく、周知の徹底をしていただかないことにはもちろんいけないのですが、特段の理由があったりしたときのために、ある程度の期間は取っているのですが、それでもどうしても見落としてしまったとかいうケースもなきにしもあらずと言え、確かにそうかなというふうにも思いますので、この場では、こう確定的に絶対そうしますとは言えないでしょうけれども、直接一個人一個人に対してアプローチもしていかないといけない可能性は大いにあるんじゃないかなというふうに思っていますので、数がやっぱり大きくなればなるほど、もちろん職員さんの時間というものもあるだろうし、仕事の兼ね合いも出てくるのだけれども、そこは周知徹底をしっかりとさせていただく。今で言うと、恐らく可能性が一番大きいのはＪＡさん、農協さんのそういった会議を開いていただくのが多分高齢者の方も一番顔見知りの方のほうが話が入ってきやすいし、もっと分かりやすく説明をしてもらえるので、こういう説明としては正しい正式なものを書かれているのだけれども、ぱっと見たときにやっぱりなかなか目に入りにくい。うちは関係ないんじゃないかなとかという可能性もあるかなと思うので、その辺は特にＪＡさんに協力をしっかりと仰いでいただくというのと、必ずしも絶対的に皆さんが申請をしてくれるという気持ちにならずに、ひょっとしたら最悪の最悪のきわきわで一個人の方に対して受付に行かなあかんという可能性もちょっと考えておいていただいたほうがいいのではないかなというふうに思いますので、よろしく願いいたします。

以上です。

< 議長 >

ありがとうございました。

ご指摘の現在その生産緑地に指定しているものと、それから特定に申請があるものとのデータの突き合わせというのは何かされるのですか。その部分で確認していけば、抜け落ちがどうなっているかはできると思いますけれども、抜け落ちたことをどうするかは別として、確認ができるそれはされるのですか。

<説明課>

抜け落ちの確認ということですが、当然、生産緑地の台帳を作っております。当然、その方にそれぞれ送らせていただいていますので、申請があったものについては当然「済」、また、申請のないものについては「未」ということで、当然、突き合わせはさせていただいていますので、委員もおっしゃっているように、最終の最後の最後というのはいくらかの大きな決断が必要かとは思っていますけれども、その辺は抜き取りなくやらせていただきたいというふうに思っています。

<委員>

私のほうからは補足的な意見にはなるかと思うのですが、法律上の立てつけとしましては、この生産緑地法10条の2では、1項でまず申出基準日が近く到来することとなる生産緑地というものを対象に、市として良好な都市環境の形成を図るために有効であると、判断できるものについては指定がまずできるということではあるのですが、そこで手続上の要件として申出基準日までに行う必要があるのと、あらかじめ所有者、利害関係人等の同意を得ることが必要となっていて、後はこの本審議会の意見聴取という手続きも必要かと思うのですが。そうするとゴールとして、先ほどからご説明いただいているその8割程度の特定生産緑地の今回申出基準日が近いものというものについて、全て市として有効と認めていらっしゃるかどうかは、そこは判断事項になるかと思うのですが、仮にそこが有効であると判断されている部分については、最終的にその個別の同意を得られるかどうかというところを確認できることが、最も望ましいのかなと思います。それが、活用することが目標だとすると、特定生産緑地の活用という点では、この3回に分けられている審議会の中でどこまでアクセスできているか、周知啓発については、もうこれまで説明していただいているように十分していただいている、おそらく届いているんだと思うのですが、市として1項に基づいて本来指定したいものについて同意の確認というのか、最終どこまでアクセスできるか難しい面もあるかと思いますが、同意が得られるように、またこういった機会にご報告いただければと思います。

どうぞよろしくお願いします。

<議長>

ほかにはよろしいでしょうか。ほかにはご意見いかがですか。

それでは、ほかにご意見ないようですから、お諮りしたいと思います。ご意見があったように特定生産緑地への移行につきましては、十分担当課のほうでも確認していただいて、抜け落ちがないように関係者の皆さんとともにご努力いただきたいというふうに思います。

それでは、それらを踏まえて、お諮りしたいと思います。議案第2号「特定生産緑地の指定について」の件につきまして、原案に対し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>

ありがとうございます。

異議なしと認め、議案第2号「特定生産緑地の指定について」の件につきまして、原案に異議がないものといたします。

それでは、以上をもちまして本日の日程を終了いたします。

議事の進行にご協力いただきましてありがとうございました。