

## 平成28年度第2回江南市都市計画審議会 議事録

- 日時 平成28年11月1日（火） 午後3時～午後3時50分
- 場所 市役所 3階 第4委員会室
- 委員 出席委員12名（東義喜、幅章郎、中野裕二、高橋政稔、坪内一紀、鶴見正高、加藤幸治、倉知正憲、小椋雅江、織田庄司、森下謙一、古田みちよ）
- 傍聴者数 0人

- 資料1 尾張都市計画生産緑地地区の都市計画変更について（付議）（議題1）

- ・ 尾張都市計画生産緑地地区の変更について（回答）
- ・ 尾張都市計画生産緑地地区の都市計画変更について（付議）
- ・ 尾張都市計画生産緑地地区の変更（江南市決定）
- ・ 変更状況調書、箇所別調書
- ・ 生産緑地地区の変更理由書
- ・ 計画図
- ・ 都市計画策定の経緯の概要

- 資料2 その他（議題2）

- ・ 平成28年度生産緑地現況確認調査報告

- 資料3 その他（議題2）

- ・ 震災復興都市計画について

■会長あいさつ

■市長あいさつ

●議題1 尾張都市計画生産緑地地区の都市計画変更について（付議）

（事務局） 資料1に基づき説明

（委員） 異存なし

●尾張都市計画生産緑地地区の都市計画変更について（答申）

（会長） 原案のとおり可決

■市長あいさつ

●議題2 その他 平成28年度生産緑地現況確認調査報告

（事務局） 資料2に基づき説明

（委員） 生産緑地の適正管理指導は、すでに口頭指導を行ったのか。または文書で指導を行ったのか。適性管理されていない生産緑地を現況で課税するとあるが、本当に現況で課税するのか。または現況で課税しないのか。

（事務局） 適正管理されていない生産緑地の所有者には、改善するよう期限を定めて、文書で指導を行った。その期限の後に改善されているか確認を行う。

改善されていない場合、現況の状況をまちづくり課から税務課に連絡し、現場確認の依頼を行う。税務課が現場を確認し、営農を行っている農地として認められないと判断された場合は、現況に合わせた課税がされる。

（委員） 現況で課税した具体的な事例はあるのか。

（事務局） 江南市は生産緑地を現況課税したという事例はないが、近隣市町の状況を聞き取り調査した結果、現況課税をした事例があった。

- (委員) 資料の中に平成 26 年、27 年に適正管理指導したが、農地に回復されず、今回の調査でも改善指導になった場合とあるが、実際にあるのか。
- (事務局) 適正管理指導を行っても、長期にわたって改善されない筆は存在する。
- (委員) 現況課税の手続きについて、現時点ではどの段階になるのか。
- (事務局) 現況で課税する判断の前段階である。適正管理されていない土地の所有者に対して、農地に改善する指導文書を郵送する段階である。改善指導文書で農地に改善された場合は、現況課税は行われぬ。
- (委員) 改善されない筆は、いつ頃から農地として適正管理されていないのか。
- (事務局) 平成 25 年頃から適正管理されていない。
- (委員) 長期にわたって、農地として適正管理されていない場合は、現況課税されるのではないのか。
- (事務局) 昨年度までは、改善されない箇所について粘り強く改善指導を行っていたが、近隣市町を調査した結果、現況で課税している例があったため、今年度からは改善指導と合わせて、改善されない土地の所有者に対し現況課税する意思を伝えることとした。
- (委員) 近隣市町の状況を踏まえて、江南市も現況課税に踏み切ったのであれば、様々な事情を考慮した結果、現況課税を行わない場合は、何も変わらないので、具体的に動くべきである。
- (事務局) 農地として適正管理されず改善指導にも応じない場合、現況課税する意思を土地所有者に明確に伝えることにした。
- (委員) 現況課税する判断は、まちづくり課が行うのか、税務課が行うのか。
- (事務局) まちづくり課は、適性管理されていない状態であることを税務課に伝える。課税評価の判断基準は税務課が持っているもので、税務課に現況を確認してもらい、現況の課税を行ってもらう予定である。

●議題2 その他 震災復興都市計画について

(事務局) 資料3に基づき説明

(委員) 「地震発生により都市基盤が未整備な市街地が大規模に被災した場合」とあるが、江南市内に都市基盤が未整備な市街地があって、そこが被災した場合と解すると、具体的に江南市のどこの地域なのか。

(事務局) 布袋の区画整理を行っているところは、都市基盤が整備されている地域である。一方布袋の区画整理の北側については、狭隘道路が多くあり、未整備な地域である。

(委員) 布袋の地域の中では、比較はしやすいが、江南市全域での比較となるのか。

(事務局) 江南市全域の比較である。

(委員) 未整備な市街地についての規定や、区域の設定は既にあるのか。

(事務局) 区画整理事業、市街地再開発事業を行っている区域を基盤が整備されている市街地とし、4メートル未満の細い道路が存在する区域を、基盤が未整備な市街地という取り扱いをしている。

(委員) 4メートル道路と6メートル道路が混在した区域の場合は、区域を定める基準はあるのか。

(事務局) 区域を定める基準については検討を始める段階であり、道路の幅員については地区のルールとして検討していく。

(委員) 未整備な市街地の具体的な地域、区域についてはこれから検討していくということか。

(事務局) 震災復興都市計画を進める可能性のある地区やその情報についてまとめた「震災復興地区カルテ」を今後作成していく。

(委員) 災害リスクを持ち、市で事前に検討しておくことが大事である。

(委員) 「地域住民との合意形成」とあるが被災地区住民との合意形成という意味か。市全域住民との合意形成という意味か。

(事務局) 被災地区住民の合意形成という意味である。

(委員) 未整備な市街地について検討すべきこととして道路以外に建物があり、昭和 56 年 5 月以前に建てられた建物は耐震が良くない。震災が起きたときに備え、建物の被害について木造住宅の密集地なども含めて、震災復興を考える必要がある。

□平成 28 年度第 2 回江南市都市計画審議会の終了

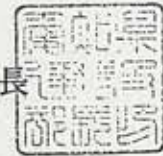


(一宮建設事務所経由)  
28都計第124-1号  
平成28年8月26日

江南市

代表者 江南市長 殿

愛知県建設部長



尾張都市計画生産緑地地区の変更について (回答)

平成28年8月18日付け28江ま第253号で事前協議のありましたこのことについては、異存ありません。

担当 都市計画課業務・行政グループ  
電話 052-954-6515 (ダイヤルイン)

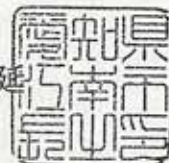




28江ま第324号  
平成28年10月19日

江南市都市計画審議会  
会長 高橋政稔様

江南市長 澤田 和延



尾張都市計画生産緑地地区の都市計画変更について（付議）

このことについて、都市計画法第19条第1項の規定に基づき、貴審議会に付議します。

尾張都市計画生産緑地地区の変更（江南市決定）

都市計画生産緑地地区を次のように変更する。

面 積	備 考
約12.0 ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

市街化区域に存する農地等のうち、公害又は災害の防止、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り、公共施設等の敷地の用に供する土地として適している土地について、生産緑地法の本旨にのっとり生産緑地地区を指定しているが、同法第14条の生産緑地地区内における制限の解除が行われたものについて、一部区域を変更するものである。



# 変更状況調書 江南市決定

## 生産緑地地区の一団数及び面積

	変更前	増減	変更後
一団数	139 団地	-3 団地	136 団地
面積	12.2 ha ( 122,491 m <sup>2</sup> )	-0.3 ha ( -2,914 m <sup>2</sup> )	12.0 ha ( 119,577 m <sup>2</sup> )

## 箇所別調書

一団番号	増減	変更面積	理由番号	理由
107	一部除外	-364m <sup>2</sup>	4-①	死亡による買取申出
128	除外	-588m <sup>2</sup>	4-①	故障による買取申出
157	除外	-896m <sup>2</sup>	4-①	死亡による買取申出
166	除外	-1,066m <sup>2</sup>	4-①	死亡による買取申出
	除外 (減)	-2,914m <sup>2</sup>		
	指定 (増)	0m <sup>2</sup>		
	合計	-2,914m <sup>2</sup>		

## 生産緑地地区の変更理由書

### 1. 生産緑地とは

生産緑地は、市街化区域内にある農地等の農業生産活動に着目して、公害や災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等に役立つ農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図ることを目的としています。

### 2. 生産緑地地区の指定要件

現に農林漁業の用に供されている農地等であって、次の要件を全て満たすもの。

- ① 公害や災害を防止し、都市の環境の確保に効用があり、公共施設などの敷地の用に供する土地として適していること。
- ② 面積が一団で500㎡(5畝)以上であること。
- ③ 農林漁業の継続が可能な条件を備えていること。

### 3. 生産緑地地区内における行為の制限

生産緑地地区は、農地等として管理することが義務づけられているため、建築物などの建築や、土地の形質の変更等は、原則としてできません。

### 4. 生産緑地地区の都市計画変更の主な理由

- ① ※ 買取りの申出があった場合において、その申出の日から3ヶ月以内に所有権の移転(相続その他の一般承継による移転を除く)が行われなかった場合。
- ② 公共施設等の敷地(用地)となった場合。
- ③ 土地区画整理事業の仮換地指定に伴う場合。
- ④ 地積更正で面積が変更した場合。
- ⑤ これらの変更によって、残った農地では生産緑地地区としての指定要件を欠く場合。
- ⑥ 団地が分断したため、新たに団地番号をつけた場合。
- ⑦ 「2. 生産緑地地区の指定要件」を満たし、新たに生産緑地地区を指定する場合。

#### ※ 買取りの申出

生産緑地地区は、次の場合に限り、市町村長に時価で買取るよう申し出ることができる。

- 生産緑地地区に指定されてから30年を経過した場合。
- 農林漁業の主たる従事者が死亡したり、農林漁業に従事することを不可能とさせる故障を有することとなった場合。

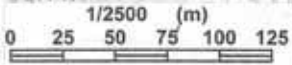
### 5. 今回の都市計画変更の理由と内容

変更理由	除外(減)		指定(増)		合計	
	面積(㎡)	団地数	面積(㎡)	団地数	面積(㎡)	団地数
4-①	-2,914	-3	—	—	-2,914	-3
4-②	—	—	—	—	—	—
4-③	—	—	—	—	—	—
4-④	—	—	—	—	—	—
4-⑤	—	—	—	—	—	—
4-⑥	—	—	—	—	—	—
4-⑦	—	—	—	—	—	—
計	-2,914	-3	—	—	-2,914	-3

# 計 画 図

縮 尺 1/2,500  
 都市計画区域名 尾張都市計画  
 市 町 村 名 江南市  
 一 団 番 号 107

凡 例	
	市街化区域境界線
	既存の生産緑地地区
	除外する生産緑地地区



# 計画図

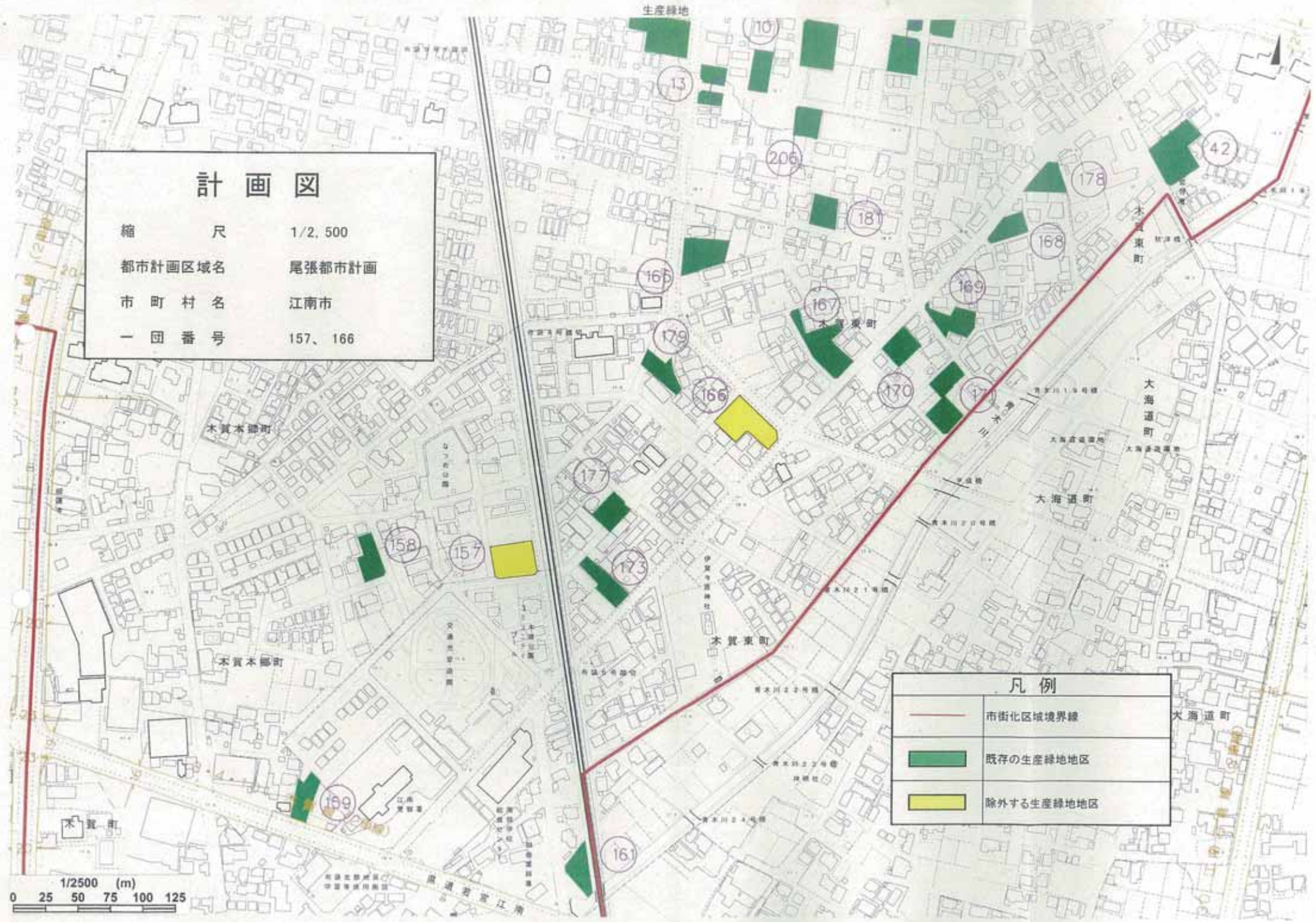
縮尺 1/2,500  
 都市計画区域名 尾張都市計画  
 市町村名 江南市  
 一団番号 128




凡例	
	市街化区域境界線
	既存の生産緑地地区
	除外する生産緑地地区

1/2500 (m)  
 0 25 50 75 100 125

# 計 画 図

縮 尺 1/2,500  
 都市計画区域名 尾張都市計画  
 市 町 村 名 江南市  
 一 団 番 号 157、166



凡 例	
	市街化区域境界線
	既存の生産緑地地区
	除外する生産緑地地区

【都市計画策定の経緯の概要】

尾張都市計画生産緑地地区の変更(江南市決定)

事 項	時 期	備 考
江南市都市計画審議会	平成28年7月5日	事前説明
県事前協議	平成28年8月18日	
事前協議回答	平成28年8月26日	異存なし
計画案の縦覧	平成28年10月3日から 平成28年10月18日まで	意見書の提出 (有・ <b>無</b> )
江南市都市計画審議会	平成28年11月1日	付議 → 答申
知事協議	平成28年11月中旬	以下予定
知事協議回答	平成28年12月中旬	
決定告示	平成28年12月下旬	

## 2 議題（2）その他

### 平成28年度生産緑地現況確認調査報告

平成28年度生産緑地現況確認調査報告・・・P. 1

○不適正管理の生産緑地について・・・P. 2

○生産緑地地区の現況課税について・・・P. 3

【平成28年度生産緑地現況課税スケジュール（案）】・・・P. 4

#### 参考資料

（1-1） 都市計画運用指針118頁の一部抜粋

・遊休農地対策の強化に伴う農業委員会等との連携

（1-2） 生産緑地法の解説と運用122頁の一部抜粋

・生産緑地法第17条の2（農業委員会の協力）

（1-3） 固定資産税実務提要2125頁の一部抜粋

・生産緑地の指定を受けた農地が耕作されない場合の

評価

## 平成28年度生産緑地現況確認調査報告

調査目的 生産緑地地区の適正な管理状況について、把握すること

調査内容 ①農地等として管理されているか

②許可の無い建築物はないか

③看板が適正に設置されているか

④土地の形質変更等されていないか

調査日 10月17日(月)

10月19日(水)

10月20日(木)

調査対象 136団地

257筆

**調査結果** 適正管理 126団地 不適正管理 10団地

246筆

11筆

136団地257筆中、126団地246筆は適正な管理がされていましたが、残りの10団地11筆については、雑草が生えている等、管理が不十分であると判断いたしました。



## ○不適正管理の生産緑地について

適正管理されていない生産緑地の所有者に対して、文書で適正管理指導を行います。文書での指導後は現場を確認し、改善されていない場合は、再度文書で指導を行います。それでも改善が見られない場合は、口頭での適正管理指導を行います。

## ○生産緑地地区の現況課税について

生産緑地地区は、市街化区域の農地ではありますが、調整区域の農地並みの課税がされ、税金の優遇を受けております。

税金の優遇を受けているかわりに、家が建てられず、営農することが義務付けられるなどの規制がされております。毎年の生産緑地地区の現況調査の中で再三に渡る指導にもかかわらず、営農を行わない所有者は、税金の逃げ得であるのご意見を受けております。

今後は、昨年と同じように期限を設けて適正管理指導を行いますが、指導の結果長期にわたり改善がされなかった場合は、改善されない農地として、農政課に連絡いたします。(参考資料 1-1 参照)

生産緑地法第 17 条の 2 に基づき農業委員会へは、買い取り申出が出された生産緑地について斡旋の協力をお願いしております。(参考資料 1-2 参照)

また税務課に対しても長期にわたり改善がされない場合は、農地改善困難箇所として、現況で課税するように、依頼して参ります。(参考資料 1-3 参照)

【平成28年度生産緑地現況課税スケジュール(案)】

時 期	事 項	備 考
平成28年 10月中旬	生産緑地の現地調査	17日、19日、20日に現地調査
平成28年 11月中旬	現場回復の依頼文の発送	1 回 目 の 発 送
平成28年 11月下旬	現 場 確 認	
平成28年 12月上旬	現場回復の依頼文の発送 (現場回復しなかった箇所に対して)	2 回 目 の 発 送
平成28年 12月中旬	現 場 確 認	農地に回復→指導終了
		農地に回復されない →農政課、税務課に連絡の準備
平成28年 12月下旬	農政課と税務課に連絡	農地に回復されなかった箇所の 情 報 提 供

・生産緑地の現地調査後、農地に回復されたか確認し、2回目の確認時に回復されていない箇所について、農政課・税務課に情報提供を行う。

○農政課、税務課へ情報提供の判断基準

・平成26年、27年に指導したが農地に回復されず、今回の調査でも改善指導箇所となった場合(農地への回復の見込みがない場合で容易に農地に復元し得ないような状況)



農地として管理されていない旨を農政課に連絡し、現況で課税してもらうように税務課に連絡する。

・今回の調査で初めて改善指導箇所となり、2回の現場回復の依頼文でも回復されなかった場合



土地の所有者に連絡し、口頭での適正管理指導を行う。

(1-1) 都市計画運用指針 118 頁の一部抜粋

- ・ 遊休農地対策の強化に伴う農業委員会等との連携

農地法等の一部を改正する法律（平成 21 年法律第 57 号）により、遊休農地対策が強化され、生産緑地を含む全ての農地について農業委員会が利用状況の調査を行い、農業上の利用の増進を図るため必要な指導等を実施することとなった。遊休農地対策は、生産緑地を農地等として適正に管理することに寄与するものであることから、各地方公共団体の都市計画担当部局は、農業担当部局、農業委員会等が調査、指導等を実施するに当たり十分に連携に努めることが望ましい。

(1-2) 生産緑地法の解説と運用 122頁の一部

抜粋

・生産緑地法第17条の2（農業委員会の協力）

市町村長は、生産緑地（農地又は採草放牧地に限る。以下この条において同じ。）について使用又は収益をする権利を有する者からの求めに応じて当該生産緑地を農地等として管理するため必要な助言、土地の交換のあっせんその他の援助を行う場合及び農業に従事することを希望する者が生産緑地を取得できるようにあっせんを行う場合には、農業委員会に協力を求めることができる。

(1-3) 固定資産税実務提要2125頁の一部抜粋

・生産緑地の指定を受けた農地が耕作されない場合の評価  
生産緑地法上は、生産緑地地区の指定解除が行われないう限り引き続き農地として取り扱われることとなると思われる。  
しかし、固定資産税の土地評価上は、一時休耕と認められる場合を除いて、全く耕作がなされず長期にわたって放置され、雑草等が生育し容易に農地に復元し得ないような状況にある場合には、地目認定の現況主義の原則にしたがって雑種地として評価することになるものと考えられる。その場合、当該雑種地の評価は、基本的には売買実例地比準方式によるものだが、売買実例価額がない場合には、付近の土地の価格に比準して評価することになる。

なお、「付近の土地」については、当該雑種地が依然生産緑地として取り扱われており、都市緑地としての機能を維持している場合には、生産緑地地区内の農地に求めることが適当であると考えられる。

なお、生産緑地地区に指定された農地について使用又は収

益をする権利を有する者には、当該農地を農地として管理する義務が生じるので（生産緑地法第七条）、通常、これが雑種地化することはないが、仮に雑種地化した場合においても、当該土地については依然として厳しい行為制限があるので、これを付近の宅地に比準して評価することは適当ではない。

## 2 議題（2）その他

### 震災復興都市計画について

1. 震災復興都市計画とは・・・P. 1
2. 震災復興都市計画の手続き・・・P. 2

#### 参考資料

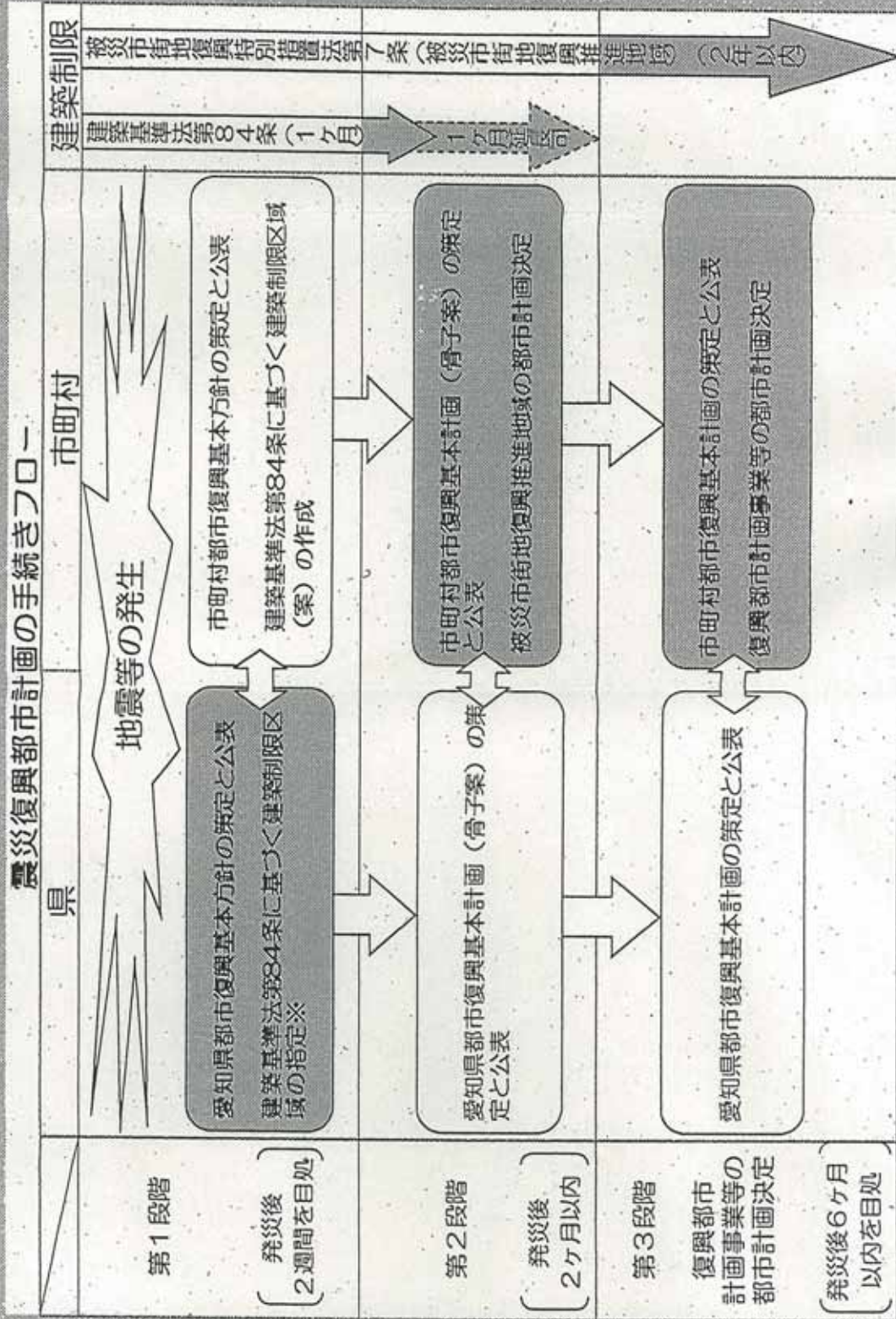
建築基準法第八十四条



# 1. 震災復興都市計画とは

震災復興都市計画は、地震の発生により都市基盤が未整備な市街地が大規模に被災した場合に、緊急かつ円滑に市街地を復興するため、関係法令に基づく建築制限を行いながら、地域住民との合意形成を図り、計画的な市街地の整備事業を進めるものである。

# 2 震災復興都市計画の手続き



※ 特定行政庁の市(名古屋市、豊橋市、岡崎市、豊田市、一宮市、春日井市)は、当該市が指定。

## 建築基準法第八十四条

(被災市街地における建築制限)

第八十四条 特定行政庁は、市街地に災害のあつた場合において都市計画又は土地区画整理法による土地区画整理事業のため必要があると認めるときは、区域を指定し、災害が発生した日から一月以内の期間を限り、その区域内における建築物の建築を制限し、又は禁止することができる。

2 特定行政庁は、更に一月を超えない範囲内において前項の期間を延長することができる。

平成28年度 第2回  
江南市都市計画審議会 次第

日時：平成28年11月1日（火）

午後3時～

場所：市役所（3階）第4委員会室

1 あいさつ

2 議題

(1) 尾張都市計画生産緑地地区の都市計画変更について（付議）

(2) その他



平成28年11月1日

江南市長 澤田 和延 様

江南市都市計画審議会  
会長 高橋 政 稔



尾張都市計画生産緑地地区の変更について（答申）

平成28年10月19日付け28江ま第324号で付議のありましたこのことについては、本日開催の当審議会において、原案のとおり可決されました。