

令和4年度 第2回江南市都市計画審議会 議事録

1. 日 時 令和4年11月8日(火) 午後3時～午後3時50分
2. 場 所 江南市役所3階 第3委員会室
3. 委 員 出席委員11名
高橋政稔、加藤幸治、稲山明敏、石原資泰、長尾光春、吉田均、
伊藤由香、倉知正憲、松永金次郎、野田智子、杉本俊人
4. 傍聴者 0名
5. 資料
 - 資料1
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)
 - 資料2
議 題(2) 特定生産緑地指定に係る経過報告

■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に基づき議題（１）説明】

— 質疑・意見等無し —

（会 長）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」ご異議ありませんか。

— 異議なし —

（会 長）全会一致で原案のとおり可決とします。

■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（答申）

■市長あいさつ

●議 題（２）

特定生産緑地指定に係る経過報告

（事務局）【資料２に基づき議題（２）説明】

（委 員）適正管理がされていなかった生産緑地について、今後は適正に管理していただけると回答があったとのことですが、恐らくそういうところは、数年経つとまた適正管理が行われなくなるケースがあると思います。今後その土地が管理されなくなったときに、ペナルティまたは指定から自動的に外されるなどの仕組みは、現時点ではないと思ってよろしいですか。

（事務局）仮に、適正管理がされなくても、ペナルティは特にはないですし、行政側から指定を外すということはできません。今回、適正管理がされていない生産緑地について、主たる従事者の方が営農できる状況かどうかを確認しています。例えば、市外にお住まいで、一回も現地に來ることができないとか、実は別の方が従事者であるとか、そういった状態では指定できませんので、営農できる方がきちんと存在しているのかということは確認しております。

（委 員）１筆の方が、管理が不行き届きだったとのことですが、その方はこれまでもそのような状況が続いていたのですか。生産緑地を放置していながら、恩恵も受けていたのなら、宅地課税と農地課税の差額を追徴するなどのペナルティがないと、結局同じことの繰り返し

返して、これからもそういうことが起きてくる。恩恵を今まで受けてきたということの裏返して、適正管理できなければそれなりのペナルティを課してもおかしくないのではないですか。同じことで悩んでいる市町村があるかもしれないので、もっと広いフィールドでの検討があれば、どのように対処していくかという今後の課題とするべきではないですか。

(事務局) 今回、その1筆の方は、もともと特定生産緑地をご希望でした。しかし、これまで、なかなか営農できるような状況ではなく、適正管理としても草刈りが精一杯の方でした。今後についても恐らく営農できる状況ではないと判断し、特定の指定はしないということにしました。特定の指定をしないとどうなるかということ、農地課税が受けられなくなり、宅地並み課税に変わります。ペナルティではないですけれども、これまで受けていた優遇が受けられなくなります。現状としてペナルティはないものですから、今回は、特定を希望する方でも、これまでの管理状況と、今後の営農ができるかという状況を判断させていただく中で、適正管理ができると判断した方は特定に指定しますが、このお一方だけは指定できないとさせていただきました。

(委員) 前回の審議会で、今の説明にあったように、6件の不適切な農地があったとの話がありました。それを確認して、従事者に要望を聞いたとのことですが、そのうちの1件が、特定生産緑地に指定することを辞退したということによろしいですか。

(事務局) 前回、7月の際に6団地ありまして、そのうちの1団地が辞退されました。残りの5団地については、団地を構成しているのが1筆のみで1団地ということではないものですから、5団地のうち1つの団地の中の1筆については、適正に管理されていないので、特定に指定することは難しいということです。

(委員) 前回の審議会で、令和4年3月末の時点では特定生産緑地の指定希望者の面積が6.9ha、希望無しの面積が2.4haという資料がありました。今回の資料では、9月末時点で、0.5haが希望有りから無しへ移動しています。適正管理されていないという理由以外で指定から外した土地がある気がしますが、それは相続を含めた所有者の意思で変更されたものですか。

(事務局) 今回の調査をするにあたって、7月時点の指定希望有りの方に再度、指定希望のまま変更がないか聞き取りを行ったところ、ご自身の意思で辞退したいとのことでしたので、指定希望の面積が減っています。

(委員) 資料2ページ下段の、特定生産緑地に指定しない場合の「買取り申出をするまでは生産緑地地区としての規制継続」とありますが、これはどういう意味ですか。自分で買取り申出をしない限り、農地としてずっと残っていくということですか。

(事務局) 令和4年12月4日で指定から30年になりますが、30年経てば生産緑地でなくなるというわけではなく、買取り申出はいつでもできるようになりますが、営農義務や、家が建てられないなどの規制は続いていきますので、30年経っても生産緑地地区のままという

かたちになります。

(委員) そうすると、市街化区域内の一般的な農地と何が違うのですか。税制優遇も5年間で段階的になくなるということですし、相続税の関係はあるかもしれませんが、他に、どこがどう違ってくるのでしょうか。

(事務局) 生産緑地に指定されている農地を特定生産緑地に指定しない場合、宅地並み評価、宅地並み課税となります。ただし、急激な税負担を防ぐ観点から、5年間の激変緩和措置が適用される点で、一般的な農地とは異なっております。また、生産緑地ですので、特定生産緑地に指定しない場合については、相続税の納税猶予が次世代の方は受けられないという制限がございます。つまり、特定生産緑地にしないことで、いつでも買取申出ができるという状況になる代わりに、これまで受けてきた税の優遇などが受けられないこととなります。

(委員) 生産緑地という名前にしておくのは、市街化区域内の農地と立場がどう違うのですか。税の優遇で5年間の緩和措置があるということ、相続税の納税猶予のこと、その2つ以外に変わることはありますか。買取申出といっても、買ってくださいと言うだけですから、市街化区域の農地も農業委員会に届け出るだけで売れますので、何も変わることはないと思いますが、いかがですか。

(事務局) 生産緑地は、生産緑地地区として、都市計画決定されています。それは、特定生産緑地に指定しなかったとしても、生産緑地ではなくなる訳ではなく変わらないものになります。税に関しては農地課税ではなく宅地並み課税になりますので、生産緑地でない農地と何も変わりませんが、ひとつ違うとしたら、都市計画で生産緑地として定めているところですか。そして、都市計画で定めてある以上、行為制限を解除しようとする買取申出が必要となります。その違いだけになります。

(委員) 資料によると、特定に希望する割合が約69%で、希望しない割合が約31%となっています。全国平均の予測ではだいたい8割近くが希望するのではないかとということで、生産緑地をある程度確保できると言われており、市は公害、災害防止や環境保全のためにも生産緑地が必要だと考えておられると思います。市としては、想定以上に希望しない方が増えたということでしょうか。逆に言えば、市としては、都市計画の中でどれくらい確保していきたいという希望があって、もしその希望より大幅に減っていると、それを超えるよう調整する必要があるのでしょうか。それとも、これはこれで所有者の方たちの希望であるから仕方がないということですか。都市計画の中で30%近く減ることに対しては、不都合ではないですか。

(事務局) 生産緑地の都市計画決定は、今、仰っていただいたとおり、公害ですとか市街化区域の緑地確保、防災面でのところと、最終的には都市計画施設としての用地として利用するところを勘案して決定したものです。しかし現状は、まず所有者ご本人様に指定する、しないの確認をさせていただいたうえで、市街化区域の中に点在しているものですので、今後どこの場所の生産緑地を公共的に使っていくのか、まだ計画はありませんが、今後

考えていかなければならないと思っております。

■令和4年度第2回江南市都市計画審議会終了