

令和3年度（2021年度）第2回小田原市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 令和3年（2021年）11月1日（月）午前10時00分から午前11時10分まで
- 2 場 所 小田原市役所 3階 議会全員協議会室
- 3 案 件
 - (1) 審議事項
 - ア 付議
議第2号 小田原都市計画生産緑地地区の変更 公開
 - イ 諮問
議第3号 特定生産緑地の指定 公開
 - ウ 諮問
議第4号 小田原市景観評価員の選任について 非公開
- 4 出席委員 木村秀昭、田中修、畠山洋子、藤井香大、関野弘行、岡村敏之、奥真美、桑原勇進、中西正彦、吉田慎悟、岩田泰明、清水隆男、武松忠、角田真美、藤澤恭司、千葉淳、野崎剛志、安藤俊之
(委員18人が出席)
- 5 事務局 石塚都市部長、佐藤都市部副部長、小川都市政策課長、金子まちづくり交通課長、菅野都市政策課副課長、織田澤都市計画課副課長、志村まちづくり交通課副課長、山本都市政策係長、初瀬川都市計画係長ほか
- 6 傍聴者 0人

議事の概要

1 審議事項

ア 付議

議第2号 小田原都市計画生産緑地地区の変更

都市部副部長

それでは、議第2号「小田原都市計画生産緑地地区の変更」について説明する。

資料1をご用意いただき、前方のスクリーンを御覧いただきたい。

生産緑地地区の変更は、毎年行っているが、簡単に制度の趣旨及び現在の指定状況などを説明した上で、今回の変更の内容を説明する。

生産緑地地区の都市計画の位置付けとしては、市街化区域内における緑地機能や将来の公共施設予定地などとして、優れた農地を計画的に保全し、農林漁業と調和した良好な都市環境の形成に資することを目的として、指定するものである。生産緑地地区は、指定されてから原則30年間は農地として保全することが義務付けられ、その間は建築物の建築や宅地の造成などの行為が制限される。一方、固定資産税は宅地並み課税から農地課税となり、相続税の納税猶予が適用されるといった税制上の優遇措置が受けられるものである。

なお、指定から30年が経過した場合と、主たる農業従事者の死亡又は心身の故障により、営農継続が困難と認められる場合に買い取りの申し出が可能となるものである。

本市の生産緑地地区の指定状況は、令和2年度末時点で436箇所、面積約60.5ヘクタールである。

それでは、今年度の都市計画変更について説明する。

全体的な変更の概要であるが、区域の縮小が3箇所、廃止が10箇所である。区域の縮小及び廃止の事由は、主たる農業従事者の死亡、もしくは心身の故障及び公共施設の整備によるものである。

また、区域の拡大が4箇所、土地所有者からの申し出によるものである。追加は2箇所、こちらも土地所有者からの申し出によるものである。

それでは、個々の変更について概要を説明する。

まず、区域の縮小について説明する。

区域の縮小は、久野地内において2箇所、千代地内において1箇所申出あった。

スクリーンに示す黄色の着色部分が、縮小する区域、緑色の着色部分が、現存する区域である。

久野地内は、公共施設整備による区域の縮小が、箇所番号111の1箇所、死亡による区域の縮小が、箇所番号115の1箇所である。

千代地内は、公共施設整備による区域の縮小が、箇所番号493の1箇所である。

次に、廃止について説明する。

廃止は、池上地内において1箇所、飯泉地内において4箇所、高田地内において1箇所、千代地内において3箇所、小八幡一丁目地内において1箇所の申し出があった。

黄色の着色部分が、廃止する区域である。

池上地内は、死亡による廃止が、箇所番号74の1箇所である。

飯泉地内は、故障による廃止が、箇所番号346、349、356の3箇所、死亡による廃止が、箇所番号396の1箇所である。

高田地内は、故障による廃止が、箇所番号 477 の 1 箇所である。

千代地内は、死亡による廃止が、箇所番号 488、497 及び 506 の 3 箇所である。

小八幡一丁目地内は、死亡による廃止が箇所番号 545 の 1 箇所である。

続いて、区域の拡大について説明する。

区域の拡大は、新屋地内、飯泉地内において各 1 箇所、千代地内において 2 箇所申し出があった。

赤の着色部分が拡大する区域、緑色の着色部分が現存する区域である。

こちらは、新屋地内である。既に指定されている生産緑地地区と接しており、区域の整形化が図られるものとして箇所番号 271 を拡大するものである。

続いて、飯泉地内である。

こちらにも既に指定されている生産緑地地区と接しており、区域の整形化が図られるものとして箇所番号 375 を拡大するものである。

続いて、千代地内である。

2 箇所とも、既に指定されている生産緑地地区と接しており、区域の整形化が図られるものとして箇所番号 496、511 を拡大するものである。

続きまして、追加について説明する。

赤の着色部分が、追加する区域である。今年度は、扇町四丁目におきまして、2 箇所の申し出があった。

スクリーンに示すとおり、いずれの申請地も半径 250 メートル内に街区公園が 1 箇所あるのみで、既存の公園や生産緑地地区が 2,500 平方メートル未満であることから、街区公園に準じる緑地効果が期待できるものとして、新たに指定するものである。

なお、これらの農地の管理状況を確認するために、都市計画課と農政課、農業委員会事務局の職員にて、現地調査を実施した。その結果、農地として適切に管理されていることから、区域の拡大及び追加を行うものである。

この案について、令和 3 年 10 月 7 日から 21 日までの 15 日間、都市計画法に基づく案の縦覧を実施したが、縦覧者及び意見書の提出はなかった。

これにより今年度の生産緑地地区の変更としては、面積が 0.8 ヘクタール減少して約 59.7 ヘクタールに、箇所数は 8 箇所減少して、428 箇所となるものである。

以上で、議第 2 号「小田原都市計画生産緑地地区の変更」の説明を終える。

会 長 ただいまの説明に関し、ご意見、ご質問をいただきたい。

武松委員 8 ページ地区番号 375 の拡大で質問。
地図の形から拡大される部分がもともと宅地であったと見える。そこはもともとは宅地並み課税であったが、生産緑地地区指定によって農地課税となるのか確認したい。

都市部副部長 図面で見ると何か建っているようにも見えるが、指定には適正に管理されている農地である必要があることから、都市計画課、農政課、農業委員会事務局にて現地調査を実施し、結果、現地は適正に管理された農地と確認している。指定以前は宅地並み課税だが、指定以降は農地課税となる。

桑原委員 賛成も反対もない案件だが、故障・死亡で廃止になったところが多く、

後継者がやらないところだと思うが、その土地は今後どうなるのか。
また、追加が2件あったと思うが珍しい事案だと思う。
事情を把握していれば知りたい。

都市部副部長 廃止の原因は、故障・死亡だが、高齢化の進展により農業の担い手が不足している現状があり、そのような背景により農地としての継続が絶たれるもの。

都市計画課副課長 新規追加要件は、半径 250 メートル中の既存の生産緑地や街区公園等の合計の面積が 2,500 平方メートル未満であること、つまり緑地機能を満たす施設・農地がない場合であることであり、今回の2件はこの基準を満たしたため追加できるものである。
廃止された土地については、個人の意向によるが、おそらく宅地等に開発されるのではないかと思われる。

都市計画係長 追加については2件とも同じ土地所有者であり、これまで生産緑地制度を知らなかったが、2022 年問題などにより制度周知がされたため、自分の土地がどうなっているのか、窓口相談に来られ、指定基準に適合するものだったため指定することとなった。

会 長 それでは、意見や質問がないため、議第2号「小田原都市計画生産緑地地区の変更」についてお諮りする。原案のとおり可決してよろしいか。

(「異議なし」の声あり)

会 長 異議がないものと認める。それでは、議第2号「小田原都市計画生産緑地地区の変更」について、原案のとおり可決する。

イ 諮問

議第3号 特定生産緑地の指定

都市部副部長

議第3号「特定生産緑地の指定」について説明する。

令和元年度、2年度の指定に続き、今年度も指定手続きを進めてきたものである。資料2を用意いただき、前方のスクリーンを御覧いただきたい。

はじめに、特定生産緑地指定に係る都市計画審議会の位置付けについて説明する。

生産緑地法第10条の2第3項より、特定生産緑地に指定する際は、当該生産緑地に係る農地等利害関係人の同意を得るとともに、都市計画審議会の意見を聞かなければならないと規定されている。

制度の概要について説明する。

生産緑地地区は、指定から30年を経過するといつでも買取り申し出ができるが、固定資産税、相続税等の税制の優遇を受けることができなくなる。特定生産緑地制度は、営農する意向のある農家が、買取り申し出のできる時期を10年延長し、引き続き税制優遇を受けること

ができる制度である。なお、生産緑地地区の指定から30年を過ぎると特定生産緑地の指定は受けることができなくなる。

指定から30年が経過する生産緑地地区の所有者は、その土地利用について、次の3つのいずれかを選択することとなる。

一つ目は、特定生産緑地に指定し営農を継続する方法である。指定された場合、その後10年間は建築制限を受けるが、現在の生産緑地地区と同様に固定資産税は農地課税が継続され、相続税の納税猶予が適用可能となるものである。また、繰り返し10年ごとに再延長ができるものである。

二つ目は、生産緑地地区のまま残し、営農を継続しつつ自己の都合に合わせて、いつでも買取り申し出ができる状況にしておく方法である。この場合、固定資産税については宅地並み課税となるが、税額の急激な変化の緩和措置として1年に20パーセントずつ固定資産税が上昇し、5年間かけて満額の宅地並み課税になっていくものである。また、相続税の納税猶予については、現在の納税猶予は継続されるが、次の世代への適用はできなくなるものである。

三つ目は、指定から30年経過後、買取り申し出を行う方法である。この場合は、生産緑地地区としての指定が解除されるため、固定資産税は宅地並み課税となり、相続税の納税猶予も適用ができなくなるものである。

続いて、特定生産緑地指定に向けたスケジュールについて説明する。

昨年度に引き続き、まもなく指定から30年を迎える生産緑地地区の地権者にダイレクトメールを送り、7月末まで指定意向の受付を行った。なお、本市では特定生産緑地制度の周知や意向確認について、農政課、農業委員会事務局、JAかながわ西湘と協力して取り組み、それでも連絡が取れない方々に対しては、電話連絡や戸別訪問による対応を行った。

その後、特定生産緑地の指定意向のある方から指定申出書を提出いただき、都市計画審議会での意見聴取の後、指定の告示を行い農地等利害関係人への通知をもって手続き完了となるものである。

特定生産緑地指定意向確認状況を説明する。

平成4年指定の生産緑地地区は、今年度を最後の指定機会としていることから、必ず意向確認を提出するように地権者に求めてきた。

今年度は、これまでに意向が確認出来ていなかった115件から、回答をいただき、全対象件数333件に対して、全地権者の意向が確認できたものである。その内訳は、『特定生産緑地に指定する』を選択したものが284件、『買取り申出をする』を選択したものが49件である。

こちらは、平成5年指定の集計結果である。対象数11件に対して、全地権者の意向が確認できたものである。その内訳は、『特定生産緑地に指定する』を選択したものが9件、『買取り申出をする』を選択したものが2件である。

こちらは、平成6年指定の集計結果である。対象数9件に対して、すでに意向が固まっている6件から回答があったものである。その内訳は、『特定生産緑地に指定する』を選択したものが5件、『買取り申出をする』を選択したものが1件である。

次の表は、『特定生産緑地に指定する』と回答があった地権者に対して申出書の提出を求め、その受付状況を集計したものである。

令和3年の特定生産緑地指定案では、平成4年に当初指定した生産緑地地区393箇所のうち、140箇所、約17.7ヘクタールの申し出があった。これにより、特定生産緑地に指定する面積の合計は約45.6ヘクタール、全体面積に対して約89%となった。

平成5年に追加指定した生産緑地地区11箇所については、2箇所、約0.1ヘクタールの申し出があった。これにより、特定生産緑地に指定する面積の合計は約1.0ヘクタール、全体面積に対して約83%となった。

平成6年に追加指定した生産緑地地区9箇所については、5箇所、約0.5ヘクタールの申し出があった。

お手元に配布した資料の2ページから3ページは、今年度の特定生産緑地指定案、計147箇所を一覧にまとめたものとなっており、4ページ以後は、その位置を都市計画基本図に落とし込んだものである。

なお、平成4年に指定した生産緑地のうち、意向確認では「特定生産緑地に指定する」と回答した地権者のうち、数名の地権者においては、相続が済んでいないことなど、農地等利害関係人からの同意が得られず、申出書の提出がなかった。

この件に関しましては、現在、地権者が農地等利害関係人の同意に向け調整を行っているところであり、同意が取れた場合には、来年の夏頃に特定生産緑地の指定について御審議願いたい。

次に、特定生産緑地指定案の一部を説明する。資料の6ページになる。右上に図面番号34分の3と書かれた資料である。

大きい目の網掛けが、既に特定生産緑地に指定された生産緑地地区、細かい目の網掛けが、今年度特定生産緑地に指定する生産緑地地区である。

本計画図内において、特定生産緑地指定申出書が提出された生産緑地地区は、寿町5丁目地内において『箇所番号50』が780平方メートル、寿町4丁目地内において、『箇所番号598』が2,210平方メートルである。

ともに生産緑地地区の一部を特定生産緑地に指定するものである。

令和4年度以降も同様の流れで特定生産緑地指定に向けた事務手続きを進めていく予定である。

なお、今回の諮問については、生産緑地法第10条の2第3項に基づき、令和3年度の特定生産緑地指定について、意見聴取するものである。

以上で、議第3号「特定生産緑地の指定」の説明を終える。

会 長 ただいまの説明に関し、ご意見、ご質問をいただきたい。

奥 委 員 平成4年指定の土地（個所数）のうち残り8パーセントについて相続人の同意が得られておらず申請が出ていないとのことだが、30年経過すると特定生産緑地の指定を受けることが出来なくなる。当該土地については、来年度中に申請が出て本審議会で審議して指定まで出来れば期限に間に合うという理解でよいか。

都市部副部長 そのとおりである。現在、残りの土地について相続人と調整中。同意が取れば来年の夏ごろ本審議会に諮りたいと考えている。極力地権者の意向に沿った形で進めたいと考えており、審議について本審議会のご協力を賜りたい。期限を過ぎると、もう指定することはできなくなる。

会 長 それでは、他に意見や質問がないため、議第3号「特定生産緑地の指定」についてお諮りする。原案のとおり了承してよろしいか。

(「異議なし」の声あり)

会 長 異議がないものと認める。それでは、議第3号「特定生産緑地の指定」について、原案のとおり了承する。
また、ここで、職員の入替えを行う。

ウ 諮問

議第4号 小田原市景観評価員の選任について（非公開）

会 長 最後事務局から何かあるか。

事務局

- ・都市部副部長から、久野東部地区地区計画に係る進捗状況について説明。
- ・都市政策課長から、第6次小田原市総合計画行政案への都市計画審議会委員への意見募集の結果について、企画政策課に提出した旨を説明。
- ・都市部副部長から、都市計画マスタープランの改定作業の進め方について説明。
- ・都市政策課長から、次回の審議会については年明け2月頃を予定している旨の事務連絡。

会 長 それでは、以上をもって、令和3年度（2021年度）第2回小田原市都市計画審議会を閉会する。

以 上