

平成 26 年度第 1 回都市計画審議会議事録

日時：平成 26 年 11 月 19 日（水）午前 10 時～11 時

場所：門真市役所別館 3 階第 3 会議室

出席者：

（門真市都市計画審議会委員）15 名中 10 名出席

吉川会長、田中会長代理、谷本委員、中野委員、今田委員、武田委員、土山委員、日高委員、福田委員、児玉委員、

（事務局）9 名

まちづくり部 中道部長、良次長

まちづくり課 阪本課長、久保参事、平山課長補佐、長光課長補佐、本村主任、石水主査、小巻主査

議題案件：

東部大阪都市計画生産緑地地区の変更について（議案第 1 号）

事務局	<p><b>【開会】</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・副市長あいさつ</li><li>・委員紹介・事務局紹介</li><li>・資料確認</li><li>・会長の選出</li></ul> <p><b>【議案第 1 号】</b></p> <p>議案について説明いたします。</p> <p>まず、お手元の議案書を用意していただけますでしょうか。こちらが本日の案件一覧となっています。</p> <p>ご説明いたします案件は、「議案 1 東部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」、付議案件でございます。</p> <p>続きまして 1 ページ目、こちらが門真市長から本審議会会長への付議書でございます。</p> <p>次、1 枚めくっていただきまして 2 ページ目、こちらが本案件に係ります新旧対照表でございます。こちらは変更案の一覧で、地区ごとに面積の増減、変更理由等を分かりやすくまとめてございます。</p> <p>続きまして 3 ページ目、こちらが変更理由となっています。読み上げいたします。</p> <p>「理由、堂山の生産緑地地区におきまして、公共施設等の用地に供された部分を廃止し、東部大阪都市計画生産緑地地区の区域変更をするものです。また、都市計画決定権者の判断によりまして新規一団として、巢本-2、岸和田-17、沖-4 の指定を行うに当たり、東部大阪都市計画生産緑地地区の区域変更をするものです」</p> <p>続きまして 4 ページ目から 7 ページ目につきましては、各地区の拡大図となっております。順に、巢本-2、岸和田-17、沖-4、堂山となっております。</p> <p>最後に 8 ページ目につきましては、都市計画手続きにおけます</p>
-----	---

大阪府からの回答文でございます。

以上が議案書の説明でございますが、本案件の詳細につきましてはパワーポイントを用いご説明いたします。

説明資料といたしましては、お手元の資料4をご覧ください。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」につきまして、引き続き、私よりご説明いたします。

まず、生産緑地地区制度の概要ですが、生産緑地地区は、市街化区域内にある農地が持っている緑地機能に着目して、「公害又は災害の防止」「農業と調和した都市環境の保全」などに役立つ農地を計画的に保全することにより、良好な都市環境の形成を図る制度でございます。

次に生産緑地の指定要件ですが生産緑地法第3条に次のように規定されています。

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、かつ公共施設等の敷地の用に供する土地として適したものであること。

一団で500㎡以上の規模の区域であること。

用排水その他の状況を勘案して農林漁業の継続が可能な条件を備えていると認められるものとなっています。

生産緑地地区に指定されますと法の規定により農地等として適正に管理する義務のほか、建築物などの新築、改築または増築や、宅地造成などの土地の形質の変更などについて、行為の制限がかかります。また、税制措置につきましては、固定資産税は農地課税になり、かつ相続税につきましては納税猶予を受けることができます。

一方、生産緑地地区の解除の要件につきましては、法第10条では次のように規定されています。

生産緑地法の規定による告示の日から起算して30年を経過したとき、又は農業の主たる従事者が死亡した時、若しくは、農業の主たる従事者が従事することを不可能にさせる故障をした時となっております。

次に、生産緑地地区の追加指定に係るこれまでの経緯でございます。生産緑地制度は平成4年からとなっており、大部分は同年に指定を行っております。

しかし、それ以降の指定に関しては、当時の大阪府の方針に従い、本市においても新たな指定を行っておらない状況でございました。しかし、23年度に、大阪府より積極的に生産緑地地区の追加指定を行うことが望ましいとの方針に変更する旨の通知があり、本市においては25年度から追加指定の募集を行っております。

次に本年度の追加指定に係る流れについてでございます。

まず、5月7日から約2ヵ月間の期間を設け、指定を希望する土地所有者に事前審査の申込みを行っていただきました。

その後、現地調査、庁内意見調整等を踏まえ、審査結果を申込者全員へ通知しております。適合した案件について関係権利者全員の同意を得た上で指定に係る申請をしていただいております。

その後、都市計画手続きを行い、本日の都市計画審議会でご審議、ご承認いただきました後、最終的に決定の告示を行う予定となっております。

また、追加指定に係るPRについてでございますが、本市5月号の広報へ掲載するとともに、4月22日には産業振興課を通じ、農業協同組合の農業支部長から市内農業者全戸へ追加指定に係るPRビラを配布しております。また、本市HPにも追加指定について掲載し、広く周知することに努めました。

次に、本案件についてであります。

昨年度までの指定状況につきましては、昨年度は73地区で、17.68haでございました。今回ご審議いただきます都市計画変更案は、図にお示ししております4地区でございまして、内訳は追加指定3地区廃止1地区で本案件をご承認いただきますと地区数は75地区で、指定面積が17.96haと0.19ha増加となります。

次に各地区の概要です。図面の緑色に塗られている箇所が既存の生産緑地地区となっております。

まず、追加指定地区についてご説明いたします。図面赤丸が追加指定、箇所となります。

追加指定の募集を行った結果、3件の申し込みがございまして3件すべて事前審査に適合しました。図にお示ししております単本-2、岸和田-17、沖-4の計3地区が本案件の対象地区となっております。

次に、廃止地区についてでございます。図面の青丸が廃止箇所となります。

こちらにつきましては本年6月25日に老人福祉施設の事業者から、生産緑地地区内における公共施設等の設置の通知があり、7月8日から着工され現在老人福祉施設を建設中であります。

また、本案件に関する都市計画手続きにつきましては、まず、大阪府との協議の結果、9月22日に異議無しとの回答を得ましたので10月16日より都市計画案の縦覧を行いましたところ、意見書の提出はございませんでした。

次に各追加指定地区の詳細図、現場の写真でございます。

緑色の矢印は写真の方向を示しております。単本-2については単独で指定を行う新規地区となっております約0.09haとなっております

	<p>います。</p> <p>次に岸和田-17 地区でございます。</p> <p>こちらにつきましても単独で指定を行う新規地区となっております約 0.16ha となっております。</p> <p>最後に沖-4 についてでございます。</p> <p>こちらの地区も単独で指定を行う新規地区となっております約 0.15ha となっております。追加指定地区は以上となっております。</p> <p>次に、廃止案件の堂山についてご説明いたします。</p> <p>本地区において、堂山の土地所有者から生産緑地地区内における老人福祉施設の設置申出がございました。生産緑地地区内の建築行為については、生産緑地法第 8 条但し書きにおいて公共施設等の設置が認められております。設置する建築物の用途は、老人福祉施設であり、生産緑地法施行令第 1 条第 2 項に定める公共施設と認められました。本年 6 月 25 日に老人福祉施設の事業者から、「生産緑地地区内における公共施設等の設置通知書」及び着工届を受領し、7 月 8 日から着工され現在施行中であります。</p> <p>以上の確認を経まして、地区内に建築物が建設され営農が中止されたことから、生産緑地地区の廃止を行うものです。</p> <p>以上 4 件が本日の案件となっております。</p> <p>説明は以上でございます。</p>
会長	<p>以上、説明いただきました。これより、審議に入ります。</p> <p>案件の内容としては 3 か所の追加、1 か所の廃止です。質疑及びご意見等を伺いたいと思います。よろしく願いいたします。</p>
委員	<p>確認ですが、今回の追加指定はすでに生産緑地の指定を受けている土地を持っておられる方なのか。新たに生産緑地の指定を受けるのであれば、制度について理解していただくためにしっかり説明する必要があるかと思いましたのでその確認です。</p>
会長	<p>事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>追加指定申出者の中には、生産緑地を所有されている方もいますが、生産緑地の制度については申出者全員に対して丁寧に説明しております。</p>
委員	<p>当初の指定の時に当然説明はされたと思いますけども、現時点で他に生産緑地地区の指定を受けておられる方についても新規の方についても、同様に説明されたということですね。</p>
事務局	<p>はい、そうでございます。</p>

会長	ありがとうございます。他にいかがでしょうか。
委員	今回の廃止自体は反対するものではないですが、老人福祉施設については廃止する前から着工されているのですか。
事務局	今現在、建築中でございます。
委員	廃止になる前に着工しているのですね。
事務局	そうです。生産緑地法第8条の但し書きに、生産緑地の廃止を行わなくても公共施設等の設置が認められており、今回、建築中の老人福祉施設がその公共施設にあたりますので廃止する前から着工ができます。
委員	公益性の高いものについては法の適用を緩和しているという事だと思っておりますが、施設を仮に市が建築する場合は担保が取れると思っております。しかし今回は社会福祉法人が建築するから廃止する前に着手しているということですが、例えば、暴力団、反社会性の高い意図・意思を持っている団体が社会福祉法人を取得して生産緑地を開発するとしたら、行政上どのような対応ができるのでしょうか。
事務局	今回の廃止の件につきましては、くすのき広域連合より「くすのき広域連合介護基盤緊急整備等特別対策事業補助事業」に該当すると通知されていますので、その通知書をもって問題はないと判断しております。
委員	仰る意味は分かります。この案件については反対するものではないですが、外形的にアプローチをしてきて、先に建築される場合はどうなるのかということです。
会長	建築確認は怎么样了のですか。
事務局	調整済みです。
会長	ただ一般に、例えば反社会的な施設に関してはそこで歯止めが入るのではないかと思います。そこで建築確認がなされたことで、反社会的施設ではないと言う事が担保されていると考えられるのではないかと思います。
事務局	今回の施設につきましては建築指導課とも連携して、十分調整し、通知も合わせて内容確認していますので問題ないと判断しております。

委員	<p>本案件はということですね。要はこの法の中では外形的に整ってしまったら、受け取らざるを得ないと。普通は廃止になってから建築するというのが素人考えです。そこでアプローチしてくる側が、悪意なり反社会性と言うものを持っていた場合にどうやって止めるのでしょうかと言う理論的な問題です。</p> <p>でも、今回の案件とは関係ないのでもう大丈夫です。</p>
事務局	<p>都市計画制度上の手続きでは問題ないということです。申請する団体が反社会勢力である場合に生産緑地地区に戻すということは、都市計画法上は不可能ですので、その施設を反社会勢力が運営していく事を認めるのかどうかを検討する必要があるのではないかと思います。</p>
委員	<p>この制度の中では外形的に整ってしまうとそのまま進み、万が一問題が起こった場合は、他の法体系で規制していくことで対応していくという考えですね。</p>
事務局	<p>はい、そうでございます。</p>
会長	<p>ありがとうございます。他にいかがでしょうか。</p>
委員	<p>廃止に関してですが、この廃止の面積と、指定された地区面積と同一なのかご説明いただけたらと思います。</p>
事務局	<p>今回廃止する堂山地区につきましては、全域廃止となっております。</p>
会長	<p>他に意見はいかがでしょうか。追加に関しては、写真を見ていただいて、30年間営農して行けるだろうと判断できれば良いということですが、よろしいですか。意見がないようですので、審議を終了します。</p>
事務局	<p>それでは、お諮りいたします。</p>
会長	<p>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」は、原案のとおり承認することについて、ご異議ございませんか。</p>
一同	<p>異議なし。</p>
会長	<p>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」は、原案のとおり承認することに決定いたします。</p>

事務局	<p>以上で審議はすべて終わりました。議事の運営にご協力を賜りましたことを厚くお礼申し上げます。 それでは、進行を事務局にお返しします。</p> <p>吉川会長、ありがとうございました。 おかげさまで、本日の議案につきましては、原案どおりで承認いただいた事をお礼申し上げます。 これで第1回都市計画審議会を終了いたします。</p>
-----	---