

第 86 回都市計画審議会議事録

日時：令和 2 年 11 月 10 日（火曜日）午前 9 時 30 分～午前 11 時 55 分

場所：長岡京市役所北棟 4 階 大会議室 A

出席委員：二階堂委員、宮小路委員、西條委員、八木委員、石垣委員、稲生委員、朝稲委員、大谷委員、見上委員、船倉委員、西田委員、渡邊委員

【付議・意見聴取のみ】中川臨時委員

欠席委員：麻田委員、岡委員、三好委員、山本委員

幹事：末永建設交通部長、井ノ上環境経済部長

事務局：井上都市計画課長、白坂まちづくり政策室長補佐、下澤主幹、田中主査、今井技師、正木技師

傍聴者：1 名

議事：

1.開会

- 開会、審議会の成立、及び傍聴者の報告(以上事務局より)

2.議事(要約版)

付議：生産緑地地区の変更案について

京都都市計画生産緑地地区の変更案について、事務局から内容を説明後、審議に入る。

(説明要旨)

今回の都市計画変更から生産緑地の追加指定が開始となる。生産緑地の指定要件を 500 平方メートルから 300 平方メートルに引き下げ、令和 2 年 5 月から追加指定受付を開始。面積変更地区数 17、追加地区数 6、廃止地区数 3。よって、変更後の地区数 178 地区、変更後の面積 57.93 ヘクタール。

【質疑応答】

(委員)

要件面積が減ったことにより追加された場所は、何となく全体として見ていてわかるのだが、一筆にくっついたものが追加されたものと、300 平方メートルに緩和されたから追加されたものと原因が違うとか、意図が違うように思うのだが、その説明をしていただけるのか。

(事務局)

確かに 300 平方メートルに引き下げたということは一つのきっかけではあるが、平成 4 年以降これまでずっと市街化区域内の農地として営農を続けてこられた部分について、所有者の方に、要件に合致するものについては追加指定を開始しますというご案内をしたところ、それならばということで申請に応じられたというものが複数あるという状況である。

(会長)

300 平方メートル以下の農地はあるのか。

(事務局)

300 平方メートル以下の市街化区域内の農地も複数ある。例えば、単独では 100 平方メートルしかなければ指定の要件には満たないが、もし隣地に別の方の所有の農地があって、合わせて 300 平方メートルを超えるようであれば、追加指定の要件には載ってくるので、そのような状況も含めて全員の方に追加指定を開始したというご案内をさせていただいた。

(会長)

それでは意見も出尽くしたようですので、採決を取りたいと思います。原案を妥当として答申することに、ご異議はございませんか。

(委員)

異議なし。

(会長)

ご異議なければ原案を妥当と認め、答申する事といたします。

意見聴取案件：特定生産緑地の指定について

特定生産緑地の指定について、事務局から内容を説明後、審議に入る。

【質疑応答】

(委員)

先ほど特定生産緑地の指定を希望されるのが 85 パーセントという数字が出ていたが、母数は所有者なのかそれとも生産緑地として指定されている筆数が母数なのか。

(事務局)

面積での割合となっている。ただ、所有者数という母数もあり、偶然だが人数でも 85 パーセントだった。

(委員)

また 10 年後に更新になるが、その時は同じように都計審の意見を聞くというような形の手続きを踏まれるのか。

(事務局)

10 年ごとに同じ手続きを再度するという形になるので、10 年後にも都計審の意見聴取を経て、指定をするということになる。ちなみに、指定をするにあたり、利害関係人の同意も必要になるが、この同意についても、10 年ごとに再度同意を取得し直すという手続きになっている。

(会長)

10 年おきに同じ申請数が出てくるということか。

(事務局)

そうなるが、買取申出による廃止が進んでいくこともあるので、減っていく可能性もある。

(委員)

元来指定を受けている方に対する周知が一番大事だと思っている。知らなかったということがないように、十分通知をしていただきたい。

(事務局)

徹底して周知の方はさせていただきたいと思う。幸い、昨年度のアンケート調査や今回指定にあたって全所有者の方に申請書類、ご案内のチラシ等を郵送したところ、宛先不明は1件もなかった。市によっては宛先不明で所有者が特定できないということも聞き及んでいる。私ども長岡京市については、そういう課題は最低限なかったのかなということで、複数回の周知と併せて、何か他の方法でもできる限り周知をやっていききたい。

(委員)

生産緑地の地区の指定に関する趣旨みたいなものがよくわかってないのだが、営農をここで長く続けていただきたいという意味の制度であるとするれば、ただ手続きを繰り返してどんどん減っていくだけというのは、それはそれでいいのか。例えば、営農ができなくなった場合に次に繋がるシステムみたいなものとか、手続きを案内する時にされているのか。

(事務局)

書類を送る時に、自分でできなくても貸し付けをするような形でも納税猶予を受けられるとか、あるいは農地バンクというようなチラシも同封し、幅広く周知をさせていただいている状況である。

(会長)

最初の説明で、生産緑地は都市にあるべきものへと変わったという、都市農地の位置付け、そのあたりの説明をしていただきたい。

(事務局)

かつて市街化区域というのは、もともと市街化を促進する区域という前提があり、その中の農地については、平成4年当時、税制的に宅地並みに課税していくという状況であった。その中で、優良なものについては農地としての優遇措置を図っていくというのが元々のスタートである。ただ根本的な考え方としては、市街化区域内の農地というのは、いずれ宅地化していくものであるという方針だった。ところが昨今、災害等もあり、都市の中での緑に対する価値というのが見直されてきた。その中で、いわゆる市が作るような公園であるとか緑地といったものだけではなく、農地についても市街化区域の中で貴重な財産であるというように見直されて、あるべきものという方針転換がなされた。

(委員)

宅地並み課税された場合と農地で課税された場合は、どの程度の差が出ているのか。

(関係課)

いわゆる宅地並み課税と生産緑地の課税の差ということだが、相当開きがある。10倍、20倍ではきかないぐらいの開きがあったと思う。

(会長)

それでは意見も出尽くしたようですので、本変更案については、支障なしといたします。

報告案件1：都市計画道路の見直しについて

事務局から都市計画道路の見直しについて説明後、審議に入る。

【質疑応答】

(委員)

長岡京市含めて近隣は昭和42年に計画決定をされている。私の家の前の道も、今近隣の工事にかかっている地域である。廃止路線もその時にはあって欲しかったというのと、今都市化を含めて全部残さなあかんという分の狭間の中で、ある一定出来上がった道路でカバーできるのではないか。将来的には子どもの数は増えないし、長岡としては、南北に関してはさばけてきたのではないかなと思う。ただやっぱりどうしてもスピード感がない。

(事務局)

今おっしゃられたとおり、過去に計画をさせていただいたが、なかなか整備には至らないこともあり、今回見直しをさせていただいている。

報告案件2：井ノ内朝日寺地区地区計画の検討について

事務局から井ノ内朝日寺地区地区計画の検討について説明後、審議に入る。

【質疑応答】

(委員)

余剰地は京都府から有償なのか無償なのか。今協議中ということだが、その協議というのはどの段階で確定するのか。もし有償の場合、例えばどれぐらいの価格を想定しているかも、併せて教えていただきたい。

(関係課)

今現在、向日が丘支援学校の方で基本設計を策定中であり、基本設計が整うのが今年度末である。その基本設計が策定された後に、譲渡していただく面積等が決定してくる。譲渡の内容については、市としては無償というか経費が掛からないのが一番良いが、価格交渉は来年度以降進めていくことになる。その地域等の地価の内容は京都府の方で鑑定等をされると思うので、その内容に基づいて進めていくというような形になるかと思う。

(委員)

済生会が移転を予定していて、その空いたスペースで支援学校の機能を当面存続するという話があるように聞いたのだが、そのあたりの調整というのは、市においてはどのような方法でおやりになっているのか、縦割りの組織がうまくいっているのかということをお聞かせいただきたい。

(関係課)

支援学校の建替えについては、仮園舎というところで、済生会京都府病院が候補ということは聞いているが、まだ確定というような情報まではいただいている。京都府と済生会の間で協議中と認識している。

(会長)

先ほどの制限で、診療所も入るのか。

(事務局)

予定では、いわゆる一般的な外来の診療所というものではなくて、支援センターに通われるような児童さんの医療面でのサポートをするというような診療所ということをお伺いしている。

(委員)

今回の地区計画、特に整備計画の中で、具体的に数値を示したような制限をかけることがあるのかどうか。また、建ぺい容積の考え方についてお聞きしたい。

(事務局)

地区整備計画の中で、数値的に制限をかけることは具体的には決まっていなくても、例えば店舗や事務所というような、いわゆる社会福祉事業に供さない部分については、面積制限も一定必要かと考えているところである。建ぺい容積について、都市計画決定としては調整区域に建ぺい容積の定めはないが、京都府で建ぺい 60 パーセント、容積 200 パーセントという指定がされており、その範囲内で考えているので、特に地区計画の中で別途、建ぺいや容積を定める予定はない。

(会長)

余剰地の面積というのはだいたいどれぐらいかわかっているのか。

(関係課)

共生型福祉施設構想基本計画を昨年度策定したが、その時の面積としては、だいたい 6,500 平方メートルである。しかし、今向日が丘支援学校で基本計画を策定され、設計の方が進んでいるようではあるが、実際にはもう少し少ない面積になるかと思う。ただ、向日が丘支援学校の敷地部分と共生型福祉施設構想の施設の整備の部分と、共有ゾーンという部分が今回設けられる予定であり、その活用によって、何とかこちらの方で思い描いているような施設が整備できるのではないかと考えている。

3.閉会