

成田市都市計画審議会 会議録

1 開催日時

令和6年3月22日（金） 午後3時00分から3時55分まで

2 開催場所

成田市花崎町760番地
成田市役所 行政棟6階 大会議室

3 出席者

（委員）

田中(亨)委員、中村委員、木村委員、加瀬委員、会津委員、鬼澤委員、眞野委員、細貝委員、小泉委員、市原氏（本宮委員代理）、古橋委員、鈴木氏（佐藤委員代理）、小林委員、田中(由)委員

（順不同）

※欠席された委員 鎌田委員

（事務局）

鈴木都市部長、都市計画課 川瀬課長、平山課長補佐、橋本主幹、川島係長、藤ヶ崎主査、岩瀬主査、宮地主任主事

（議案第1号説明員）

公園緑地課 高橋課長、川崎係長、平野副主幹

4 議題

議案第1号 成田都市計画生産緑地地区の変更について〔付議〕

5 議事

議案第1号

議長： それでは、本日の議案第1号「成田都市計画生産緑地地区の変更について」、事務局より説明をお願いいたします。

【事務局より詳細説明】

議長： ただいま議案の説明がありましたが、このことにつきまして、ご意見、ご質問等がありましたらお願いいたします。

細貝委員： 市のホームページを少し調べていまして、今の説明の中に「30年経過」との言及がありましたが、30年で特定生産緑地と非特定生産緑地というのは、時の経過とともに自然にそのような区分けになるのか、また、税制について

説明していただけたらと思います。

事務局：特定・非特定生産緑地制度について説明させていただきます。生産緑地制度については、農地として適正に管理する必要がありますが、一方で、固定資産税が農地課税、相続税の納税猶予が適用される税制の特例措置があります。この制度については30年経過するまでの措置となり、その時期が成田市の場合につきましても、現在指定されている生産緑地のうち99パーセントが令和4年11月24日になります。

都市農業振興基本計画が平成28年度に策定されまして、都市農地は「宅地化すべきもの」から「都市にあるべきもの」との考えに転換された趣旨を踏まえまして、生産緑地法も平成29年に改正され、特例措置が30年経過から10年延長することができる制度が設けられました。これが特定生産緑地制度になります。

成田市につきましても、25.37ヘクタールのうち特定生産緑地について17.85ヘクタール、約70パーセントが指定されておりまして、都市農地として保全されております。

議長：よろしいでしょうか。他にございますか。

小泉委員：都市計画決定後30年経過により、土地の所有者が市区町村へ買取りの申出が可能であり、また、申出が可能な時期を10年先送りする特定生産緑地活用制度があります。本市の買取りの申出の現状と、特定生産緑地制度の活用の現状を教えてください。

事務局：令和5年3月24日時点の生産緑地地区の内訳については、77地区25.37ヘクタールです。そのうち買取り申出ができる時期を30年から10年延期できる特定生産緑地制度を活用しまして、特定生産緑地として指定したのが55地区17.85ヘクタールになります。

また、30年経過等によりまして、買取り申出が可能となった生産緑地地区は、29地区で約7.52ヘクタールとなります。令和5年3月末時点になりますが、市へ買取り申出があった生産緑地地区については7.52ヘクタールのうち20地区の4.76ヘクタールとなります。

議長：今の回答でよろしいでしょうか。他にございますか。

眞野委員：先ほどの質問に関連で、成田市で特定生産緑地として指定された割合が約70パーセントだと、2020年の国交省の生産緑地の特定生産緑地への指定状況を見ると約90パーセントとなっており、20パーセントほど乖離がある

のですが、こういった理由なのか教えていただきたいです。

事務局： 特定生産緑地に指定されますと、10年間、農地として適正に管理を行わなければならないとなりますので、農業従事者の高齢化等によりまして、10年間の適正な農地管理ができるかという観点から、特定生産緑地の指定を選択しなかったことが考えられます。

眞野委員： わかりました。全国的に同じような状況は抱えていると思いますが、例えば小泉委員からの質問の中で、買取申出があった生産緑地が20地区4.76ヘクタールあって、この中で実際に買い取る旨の通知を出した生産緑地地区はどれくらいあるのか教えてください。

事務局： 今回の対象につきましては、買い取る旨の通知をしたものはありません。過去の事例としては1件、平成8年に公園用地として買取りしたもので、並木町の日本松街区公園の整備にあたり買取りをしたケースがございます。

眞野委員： もう少しお聞きしたいと思います。今回の廃止の地区もそうですし、買取りの申出をして、実際に財政力のない自治体だと、なかなか買い取れない現状があるというのは聞いたことがあるのですが、本市の場合、買取申出が出た4.76ヘクタールについて、市として買い取っていけるのか今後の見通しがあれば教えてください。

事務局： 今回のケースについては、買取要件に該当しないということで、買い取らないとの回答をさせていただいておりますが、公園・緑地その他公共空地として適しており、整備の必要性がある場合については、今後、買い取るケースもあるものと考えております。

眞野委員： もう少し詳しく教えてください。生産緑地法第11条の規定で、市町村長は、「申出があったときは、次項の規定により買取りの相手方が定められた場合を除き、特別の事情がない限り、当該生産緑地を時価で買い取るものとする」とありますが、その整合性についてはどうなっているのでしょうか。

事務局： 特別の事情というのが、各市町村の財政力も含まれるため、買い取らない理由のひとつです。

眞野委員： ここを詳しく聞いているのは、買い取らない旨の通知をした場合に、議案資料1ページのフローチャートにあるとおり、農林漁業希望者へのあっせん

を行い、それが不調になった場合、行為制限の解除に繋がっていくわけですが、行為制限の解除になった場合、その場所はどのようになっていくか、教えてください。

事務局： 建築物等の新築・改築・増築や土地の形質変更といった行為の制限が解除されますので、これまでの事例で申しますと、市街化区域内農地として所有されている方もいらっしゃいますが、基本的には新たな宅地の建築や開発行為等が行われています。生産緑地についてはあくまでも私有地になりますので、土地の活用は所有者の意向によるものになりますことを、ご理解いただければと思います。

眞野委員： 結局、生産緑地として、ずっと 30 年やってきたものが、買取りが不調になって市も買わないとなると、宅地やマンションなど、住宅になっていくわけですが、それはやはり緑が明らかに減るということにも繋がると思います。財政力がない自治体は、一挙に買取りの申出があつたら大変だと思いますが、成田市は緑の保全ということも考えて、積極的な買取りをするのはなかなか難しいのでしょうか。

事務局： 生産緑地の指定としては公共施設に適しているという条件もありますので、公園につきましては都市公園法に規定された、区域内の住民一人当たり 10 平方メートル以上の規定は充足しておりますし、緑地についても 65 ヘクタールございますので、適正な配置状況ということで、現在のところは買取りの申出には応じていない状況です。

眞野委員： 廃止になった生産緑地が今後どうなっていくかを、市として管理していく必要があると思いますが、そういった計画があれば教えてください。

事務局： 基本的には、行為の制限が解除されますと、あくまでも個人の私有地の土地の活用になりますので、そこまでを市が規制することは難しいと考えております。

眞野委員： おっしゃるとおり、このことはよくわかりますが、緑が減って宅地になっていくのは、市として何か対策が必要だと思いますので、意見として述べさせていただきます。ありがとうございました。

議長： 他にございますか。

小泉委員：平成 29 年の生産緑地法改正により、生産緑地地区の面積要件を条例指定により 300 平方メートルまで引下げが可能となりましたが、本市のこの制度についての考え方を教えてください。

事務局：農業委員会と連携しまして、農地として適正に管理されております 300 平方メートルから 500 平方メートル未満の市街化区域内の農地を抽出しまして、その周辺における生産緑地法に規定された公園・緑地その他公共空地の整備状況や周辺の土地利用状況から必要性について検討しましたが、現在の公園・緑地等の配置状況から、引下げについては考えておりませんが、県内市町村の状況を注視してまいります。

小泉委員：ありがとうございます。今のところ必要性はないということわかりました。同じく、平成 29 年の生産緑地法改正により、区域内の行為制限で、これまでは生産等に必要な施設のみ設置可能だったものが、直売所や農家レストラン等の設置が可能になりました。本市の生産緑地地区にはこうした営農継続の観点から、農業者の収益性を高めるような施設はあるのでしょうか。

事務局：現在、生産緑地地区内に製造加工施設や直売所、農家レストラン等の農業者の収益性を高めるような施設はございません。以前、公津の杜地先で、生産緑地において農家レストランの設置について相談がありましたが、設置基準がございまして、農家レストラン等を除いた面積が 500 平方メートル以上残っていること、生産緑地の面積の 2 割以下であること、地区内農産物を提供物として使用する等の設置基準を鑑みて、見送りとなった事例がございます。

小泉委員：様々な設置基準、また、おそらく収益性が見込めないという話もあると思います。最後に一つだけお聞きしたいのですが、特定生産緑地の指定基準について生産緑地法第 10 条の 2 第 1 項において、「当該申出基準日以後においてもその保全を確実に行うことが良好な都市環境の形成を図る上で特に有効であると認められるものを、特定生産緑地として指定することができる」とあります。

国としては具体的な指定基準を定めていないようですが、そうすると各自治体の実情に沿って指定基準を設けていくと思いますが、本市における特定生産緑地の指定基準について教えてください。

事務局：本市としましては、先ほど委員がおっしゃったとおり、生産緑地法の規定以外には、国から明確な基準の通達がありませんので、市として、「農地は都市にあるべきもの」という農業振興基本計画の趣旨を踏まえまして、周辺の土地利用状況等を鑑みて、積極的に指定していきたいと考えておりまして、特定

生産緑地の指定を希望される農地につきまして、農業委員会との連携を図り、農地として適正に管理されていることを確認しまして、今後も継続的に適正な管理が行われるかを基準として、管理ができると判断した場合には指定してまいります。

小泉委員： わかりました。ありがとうございました。

議長： 他にございますか。

会津委員： 不動ヶ岡の生産緑地地区がいくつかありますが、これは土地区画整理事業と関係があるのでしょうか。教えてください。

事務局： 不動ヶ岡の生産緑地地区につきましては全体で 1.94 ヘクタール廃止になるのですが、そのうち 1.21 ヘクタールが土地区画整理事業区域の土地となります。

会津委員： わかりました。不動ヶ岡土地区画整理事業は、成田市がここに 20 億円を投入するというので私は問題視している事業ですので、それによって今回生産緑地がかなりなくなるということで、問題だなと考えております。

先ほど事務局から、生産緑地の意義についていくつか挙げられましたが、その他にも、都市農地は地域コミュニティや防災、食育等いろいろな意義があると思っていて、他の委員からのご意見がありましたが、成田市としてはやはりこれから保全だけでなく、生産緑地を増やしていく必要があるのではないかと考えています。

決定当初 32.57 ヘクタールあったものが、12 ヘクタール減らされてしまうということで、こういった状況についてどのように考えてらっしゃるのか伺います。

事務局： 生産緑地の保全につきましては、今回行為の制限が緩和されて直売所や農家レストランの建設が可能になったように、都市農地貸借法が平成 30 年に制定されまして、農業従事者自らが管理できない分は貸借によって、意欲ある農業従事者に貸すことによって保全を図る制度も策定されましたので、そういった新たな制度を周知していきたいと考えております。

また、新たな生産緑地については、条件に合うものがあれば指定していきたいと考えております。1 件相談がありましたが見送りになったケースがあります。今後指定の希望等があれば県と相談の上決定したいと思っております。

会津委員： 教えていただきたいのですが、今実際に成田市内で、土地の所有者がなかなか農業をするのが難しい場合に、第三者に貸して新規就農をしている事例はあるのですか。

事務局： これまでに2件事例がございます。農政課に事業計画を提出しまして、それが認可されますと別の農業従事者に貸借することによって保全を図ることが可能です。

会津委員： わかりました。成田市としてこれから新規就農者に支援を手厚くしていくので、ぜひそのあたりの周知も併せてお願いしたいと思います。日本は今食料自給率も減っていますし、都市農業が見直されている時期ですので、成田市としても、これからは生産緑地をなくすということは、ぜひやめていただきたいと思っております。以上です。

議長： 他にございませんか。ないようですので、お諮りいたします。議案第1号「成田都市計画生産緑地地区の変更について」、案のとおり決することに賛成の方は挙手をお願いします。

〔挙手多数〕

議長： 挙手多数です。よって、議案第1号は、原案のとおり可決されました。

なお、事務局におかれましては、ただいま出されました意見を踏まえまして、良好な都市環境の形成が図られるようお願いいたします。

本日の議事は以上となります。

6 傍聴者

0名

7 次回開催日時（予定）

令和6年6月から7月

令和6年4月5日

以上、協議の内容と相違ないことを認め署名する。

議事録署名人 鬼澤 雅弘

議事録署名人 田中 由紀子