

## 令和3年度第3回海老名市都市計画審議会 会議録

### ・議案(1) 海老名都市計画生産緑地地区の変更について【諮問】

会長	それでは、諮問事項「海老名都市計画生産緑地地区の変更」につきまして、事務局から説明願います。
事務局	(資料1に基づき、事務局より説明)
会長	事務局からの説明が終わりました。 これにつきまして、何かご意見・ご質問はございますか。
A委員	農業をやられている方で、市場に出荷している方はどれくらいいるのでしょうか。神奈川県全体の食料自給率は約2%であると聞いたことがあります。高齢化に伴い跡継ぎ不足が想像されますが、生産の効果はどのくらい上がっているのでしょうか。防災対策という理由により、農地を生産緑地地区に指定する必要があるのでしょうか。 阪神淡路大震災では、公園により火災の延焼が抑えられ、地域住民が公園に避難することができました。しかし、防災のためにこれだけ広い農地を確保しておくことは納得できる内容ではないと思うのですが、いかがでしょうか。
幹事	どの程度市場等に出荷されているかということですが、具体的な数値は把握していませんが、生産緑地地区については市街化区域内の農地ということで大規模な農地は少ないため、専業農家としてやられている方はかなり少ないのではないかと考えております。 生産緑地地区の指定については、防災的な観点や環境の保全ということも含め、住宅地の中に緑地があることで、景観的な潤いを創出し、良好な生活環境の確保に効果があるものと考え、海老名市としては300㎡を下限面積として指定をしております。防災的な観点では、災害時に逃げることができる場や一時的な資材置き場として活用することも見据えて指定基準を作っております。
B委員	本市のように都市化が進む都市において生産緑地地区を指定することは、大変重要なことだと認識しております。今回の変更で、全体面積が約24.9haから約24.8haへ微減しております。今後は減っていくことが予測されますが、これまでの推移はどのようなもののでしょうか。減っていく傾向にあるのか、今後の見込みについても教えてください。 続いて、個別の箇所について教えてください。No.93は区域が縮小し、300㎡になっていますが、指定面積の下限が300㎡に引き下げられたということで廃止にならなかったと思いますが、整形的な問題や機能的に縦長の形で望ましいのでしょうか。また、No.203は面積の変更となっていますが、土地の形状が整形地ではありませんが、繋がっているところはどのような形なのでしょうか。現況はどうなのでしょうか。 最後に、縮小や廃止がされた後の土地利用が分かっていたら教えてください。
事務局	全国的に平成4年に指定された生産緑地地区が多く、平成5年以降についても多少指定されていますが、新規の指定はほとんどなく、廃止されることが多かったため、生産緑地地区の面積は当初の指定から減少しています。平成29年に生産緑地法が改正され、生産緑地地区の下限面積が法律上500㎡だったものが、市の条例で300㎡まで下限を下げるできるようになり、海老名市では、平成30年に条例を制定し、生産緑地地区の下限面積を300㎡へ下げております。その際、併せて、積極的に生産緑地地区を指定していこうという考えで、市で定める指定基準を緩和いたしました。今まで面積要件により指定できなかったものが指定できるようにな

ったため、昨年度までは、新規指定の面積が廃止や縮小の面積を上回り、生産緑地地区全体の面積は増えていましたが、今年度は、新規の指定もありましたが、廃止や縮小をする面積の方が多かったため、面積としては約 0.1ha 減ってしまったという状況でございます。今後は、新規で指定できるような市街化区域内の農地はそれほどないということや、相続の際に担い手がおらず廃止する方もいらっしゃると思いますので、現状維持か緩やかに減少していくと考えています。

続いて、縮小をするNo.93 の生産緑地地区については、制限解除をして廃止する区域と生産緑地地区として残る区域の地権者が異なっているため、残る区域は縦長の形状となっています。生産緑地地区は、同じ番号の中で、複数の筆や複数の地権者で構成されている場合があります。廃止する区域は、相続があり、廃止したいということでしたが、残る区域の地権者は農地として残していきたいという意向があり、面積が 300 m<sup>2</sup>以上ございますので、生産緑地地区として残っております。

No.203 の形状については、母屋の周囲が生産緑地地区として指定されている状況です。今回の面積の変更というものは、一部の筆を測量した結果、当初指定した地積と異なることが判明したため、面積の変更を行うものです。

廃止されたあとの土地利用ですが、多くは宅地として利用され、共同住宅や戸建て住宅が建てられております。また、土地利用は決まっていないが、次に農業に従事される方がいないため、生産緑地地区を廃止するという場合もあります。今回廃止するNo.89 及びNo.131 については、共同住宅や戸建て住宅の計画が出てきております。

B 委員 No.93 やNo.203 については、このような土地の形状で農地として利用できるのか疑義が生じていましたが、適正に利用されているのであればよろしいかと思えます。

会長 生産緑地地区をどのように残していこうかという問題だと思います。他市町村を見ても、減少しているところがほとんどですが、どのように残していくかは今後の課題だと思います。

C 委員 2点あります。1点目は、今までは廃止と縮小をする生産緑地地区が多かったということですが、今回は追加が4件で約 5000 m<sup>2</sup>あります。4件の生産緑地地区が今まで生産緑地地区の指定をされていなかった理由を教えてください。  
2点目は、追加の指定によって減免される固定資産税はどれくらいになるのでしょうか。

事務局 No.281 及びNo.282 については、指定基準を緩和したことにより指定できるようになりました。No.281 は接道要件を緩和したことにより、No.282 は面積要件を緩和したことにより、指定可能となりました。

No.283 及びNo.284 については、従前から農地として使われていましたが、指定することで税の優遇等を受けることができることもあり、今後も安定的に農業を続けていくため、申出がされました。

課税については、市街化区域内の畑は宅地並みの課税がされています。生産緑地地区に指定されると市街化調整区域の農地と同程度の単価で計算がされることとなります。場所や形状等にもよりますが、約 1/100 の程度まで下がります。

幹事 補足させていただきます。指定基準の緩和の内容については、資料1 参考資料の中のA 3の資料をご覧ください。左下に主な変更点を記載しております。大きな変更点としては、面積要件を 1,000 m<sup>2</sup>から 300 m<sup>2</sup>に下げたこと、接道要件を幅員 4.5m 以上の公道から幅員 4m 以上の公道に緩和したことがございます。また、物理的な一体性という点では、個々の農地の面積が 100 m<sup>2</sup>以上で 250m 以内に位置していれば、離れていても一団の農地として認められます。指定基準を見直し、緩和したことで新規の指定が増えている状況です。

C委員	<p>税の優遇により、市としては減収となると思いますが、具体的にどのくらいの減収になるのでしょうか。</p>
幹事	<p>生産緑地地区では市街化調整区域の農地並みの課税となるため、約 1,000 m<sup>2</sup>で 1,500 円～2,000 円となり、5,000 m<sup>2</sup>であれば 7,500 円～1 万円くらいになります。市街化区域の農地は、約 1,000 m<sup>2</sup>で約 15 万円～約 20 万円となり、5,000 m<sup>2</sup>では 75 万円～100 万円となります。その差が減収となります。</p>
D委員	<p>追加や廃止などの今回の変更内容については、異存ありません。生産緑地法は平成 3 年に地価の高騰や宅地不足を背景に設計された経緯があります。平成 4 年の当初の指定の際に、宅地か農地かを選ばなければならなかったのですが、平成 4 年の時点で宅地化を選択した割合はどれくらいいたのでしょうか。また、買取申出を受けて、実際に市が買い取った件数はどれくらいなのでしょうか。市に買い取られなかった場合、土地の処分は所有者に委ねられ、宅地化すると思いますが、今日まで宅地化された戸数は大体いくつあるのでしょうか。</p>
幹事	<p>当時、農地か宅地を選択した際、どの程度農地を選択したのかは、大変申し訳ありませんが、把握しておりません。買取の実績については、区域全体を買い取った事例はありません。区域の一部については、道路の拡幅や隅切りにおいて数件買取を行った事例がございます。宅地化された戸数についても、申し訳ありませんが、把握しておりません。</p>
D委員	<p>市内全体の農地と宅地を一定の均衡に保っていかなければいけないという認識を強く持っています。市内の都市農業をどのように振興していくか、都市農業としての在り方を今後も真剣に考えていただきたいです。</p> <p>農地は優良な緑資源ですので、市内の緑をどのようにして残していくのでしょうか。市街化区域内では住宅と農地が混在しているため、住宅地が緑とどのように均衡を保っていくのか、それらを傍から眺めているだけではなく、行政も含めて誰かが真剣になって考え、適切な組織の中で具体的な施策を作っていくことが必要だと思われる。これは意見です。</p>
事務局	<p>貴重なご意見ありがとうございます。</p>
A委員	<p>住宅地の中に虫食いのように生産緑地地区が点在していますが、大型農業でないと採算が取れないと言われていました。農家の方が子孫のために土地を残しておかないといけないということは聞きますが、住宅地の中に点在しているのは効率が悪いという気がしています。南部地域は広い農地がありますが、私が住んでいる地域は住宅密集地です。住宅密集地や山の中腹は細い道が多く、消防車が通れないなど災害時に問題があると思います。計画を立て、住宅地と農地をしっかり区別した方が良いと感じています。住宅地の中に小さな農地があると効率が悪い気がします。</p>
幹事	<p>都市計画では、まず市街化区域と市街化調整区域に分けられます。市街化調整区域は、農地を保全していく区域ですので土地利用に制限が掛けられています。そのため、農業施策で幹となるのは市街化調整区域であると認識をしております。一方、市街化区域の中でも住宅だけではなく、農地や緑地として緑を残していくことも求められているところでございます。その中で生産緑地地区がありますので、ご理解いただければと思います。</p>
E委員	<p>No.282 は、航空写真では駐車場ですが、農地にしたうえで今回申出がされたという理解でよろしいでしょうか。</p>
事務局	<p>もともと田んぼであったところが駐車場として利用されていましたが、地権者の</p>

方が畑にしたいということで、畑にしたうえで生産緑地地区の指定の申出がされています。航空写真の時点が数年前のため、駐車場となっていますが、現況は畑となっていることを確認しております。

会長

意見も出尽くしたようですが、この件については諮問されております。  
「海老名都市計画生産緑地地区の変更」については、原案どおりということで、ご異議ありませんか。

全委員

異議なし

会長

ありがとうございます。  
それでは、原案に異議が無い旨、答申いたします。

## (議事経過)

### ・議案(2) 海老名都市計画生産緑地地区に係る特定生産緑地の指定について(意見聴取)

会長	それでは、「海老名都市計画生産緑地地区に係る特定生産緑地の指定」について、事務局から説明願います。
事務局	(資料2に基づき、事務局より説明)
会長	事務局からの説明が終わりました。21箇所を特定生産緑地に指定するという内容でした。何かご意見、ご質問はございますか。
B委員	平成4年及び平成5年に指定された生産緑地地区を特定生産緑地に指定するということですが、平成4年及び平成5年に指定された生産緑地地区のうち、特定生産緑地に指定するものはどれくらいあるのでしょうか。
事務局	平成4年に指定された生産緑地地区のうち、現存しているものが176箇所約22.3haあり、そのうち、昨年度に113箇所約14.6haを指定しております。今年度は、20箇所約2.3haを指定する予定です。平成4年に指定された生産緑地地区のうち、約16.86haを指定することになりますので、面積比で約75%の生産緑地地区が特定生産緑地に指定することになります。 平成5年については、5箇所約0.5haのうち、2箇所約0.1haを指定してすることになりますので、面積比で約20%の生産緑地地区が特定生産緑地に指定することになります。
B委員	継続していくことを選ばれる所有者も多いですが、30年経過した段階で生産緑地地区そのものが減少していってしまうという懸念があります。更に10年延期するとすると特定生産緑地の指定申出が限られてくるかと思いましたが、継続が多いということで大きな心配はしなくても良いと思いました。ただ、徐々に減少していくことが懸念されます。
F委員	平成4年指定の生産緑地地区のうち、31箇所の生産緑地地区が特定生産緑地の指定の意向が未確認であるということですが、未確認の実態はどのようなものなのでしょうか。
事務局	31箇所の生産緑地地区が特定生産緑地指定の意向について未確認となっておりますが、この中には相談はあるが書類は提出されていないという箇所もあります。また、相続の手続きを行っている最中であつたり、今後の土地利用を検討して、特定生産緑地を残す部分を検討されているという箇所もあります。過去に2回、指定申出に係る資料をお送りしていますが、応答がなかったり、先日には、一人暮らしのご高齢の方にお送りしたものをご家族の方が書類を見てご連絡いただいたということもありましたので、来年度にあと1回手続きを予定していますが、所有者の方の意向を確認できない箇所については、直接お話を伺うなど、直接意向の確認をしたうえで進めてまいりたいと考えています。
F委員	特定生産緑地の指定を希望しない方は、最終的にはどのくらいの割合になる見通しになるのでしょうか。
事務局	指定手続きの中では、特定生産緑地指定申出に併せて、特定生産緑地に指定を希望しないという意向の確認も行っております。既に希望しないという意向を示されている方も一定程度いらっしゃいます。平成4年については、約1.6haの生産緑地

地区が特定生産緑地指定を希望しないという意向をいただいております。

A委員 指定から時間が経っていますので、農業を引き継いでいく若い人は出ていってしまっていることも考えられます。指定をする農地等は農業をやられているということでもよろしいでしょうか。

幹事 農地の適切な管理については、農業委員会が実施している農地パトロールの結果を提供していただき、遊休農地でないことを確認し、農業をやられていることを確認しております。ただ、休耕している時期もありますので、常に何かを植えているという状況でないこともあります。そのような場合でも、直ぐに耕作ができる状態にしているということを確認しています。

会長 確認をして、指定しているということですね。

A委員 財産として持っているだけでは、海老名市は発展しないと思います。実際に農業をやって生産をして、市民のためになっているということが必要だと思うのですが、虫食いのように住宅地に点在している農地で本当に生産が成り立つのでしょうか。

事務局 市街化区域内では、建物を建てて宅地化していく区域ですので、まとまった農地を確保することは難しいというのが実態です。そのような中でも、生産緑地地区に指定することで、少しの農地や緑地でも保全していき、周囲の方々に景観や環境の点で良い影響を与えることができると考えています。

会長 農地としての機能だけでなく、緑地や公園としての機能も併せ持ち、多機能の観点から指定をしていくということだと思います。

D委員 利害関係者の個別事情に即した指定ということで全く異論はありません。生産緑地地区の指定を1つのきっかけとして、市民全体に便益をもたらすような全体最適なまちづくりの推進に期待します。

これからの都市環境については、市が公共公益的な視点で生産緑地地区を捉え、優良な農地や自然豊かな里山、河川など水と緑のグリーンインフラを積極的に活用し、土地所有者や民間事業者、行政がお互いにメリットのある適正な規制誘導をお願いしたいと思います。

都市農業と住宅地の再編として、地域が抱えるまちづくりの課題を、生産緑地地区を活用することで再建する検討を是非していただきたいと思います。例えば、道路ネットワークの整備に、災害時の延焼防止や地震の避難場所の確保など、全体最適として機能誘導していただくことが考えられます。特に住宅地と農地が混在している地域には、宅地と一体型の農地、例えばドイツのクラインガルテンのようなものを、地域の実情に合わせて市民農園や農園の経営に活用できないでしょうか。公園としての利用や、農業も経営の一環ですので、生産緑地地区の維持をすることを目的に地元の農産物の加工や販売などを行う産業用地として活用していただきたいと考えています。

全体としては、都市農業の保全や創出をし、農業意欲の高い方を集約した一体的な農住の環境が形成されるように利用していただきたいと思います。

色々なケースが想定されますので、行政と民間事業者、地権者の三位一体となった土地利用の案を作り、その中に生産緑地地区の今後の在り方を落とし込んでいくのはいかがでしょうか。時間が掛かりますが、30年程前にあった小規模区画整理の現代版のようなものを検討し、公共用地の整備改善と農地の集約を伴う宅地の利用増進を小規模区画整理によって仕掛けることが有効と考えますので、検討していただけるとありがたいです。

幹事 貴重なご意見ありがとうございました。生産緑地地区の考え方については、平成4年当初は宅地化すべきものとして考えられていたものが、都市にあるべきものへと考え方が変わっております。委員から頂戴いたしましたご意見も踏まえ、市としてどのようなことができるのかについては今後研究してまいりたいと考えております。

C委員 関東だと1都3県が生産緑地地区の制度の対象だと思いますが、例外的に、30年を機に生産緑地地区制度をやめてしまう自治体はあるのでしょうか。

事務局 生産緑地地区及び特定生産緑地については、生産緑地法に定められているため、一市町村の判断でやめられるものではないと思いますが、特定生産緑地の指定に係る基準は市町村独自で定めている場合が多いので、厳しい基準を作成して特定生産緑地に指定できないようにすれば、生産緑地地区自体がなくなる可能性はあります。しかし、国の趣旨としては生産緑地地区はなるべく保全していこうということですので、都市にあるべきものとして特定生産緑地に指定していこうという形で進んでいると思います。

国の調査では、全国的に約80%が特定生産緑地に指定するということですので、ほとんどの生産緑地地区は特定生産緑地に指定されるのだと思います。

A委員 海老名市は東京周辺の都市化された地域だと思います。都市化の重要な点は、住民が公的なものでなくても工夫をして、生産や文化に参加していくことだと思います。この邪魔にならないかということで先ほど意見を申し上げました。自分たちの財産を守っていくという気持ちは分かりますが、住民が参加して文化を作るという考えが浸透しにくいと思っています。住民のためになるようなことが考えられないのでしょうか。

会長 地区計画等様々な制度がありますので、市民が主体の都市計画ということで、審議会だけでなくいろいろとまちづくりをしながら、住民主体で持続可能な形で進めていただければと思います。

ほかにご意見ございますでしょうか。

それでは、この件については、これで終わりといたします。

## (議事経過)

### ・議案(3) 海老名市住みよいまちづくり条例施行規則の一部改正について (報告)

会長	それでは、「海老名市住みよいまちづくり条例施行規則の一部改正」について、事務局から説明願います。
説明者	(資料3に基づき、説明者より説明)
会長	説明が終わりました。神奈川県準則条例の廃止に伴い、海老名市で準則条例を制定し、住みよいまちづくり条例に組み込むということだと思います。何かご意見、ご質問はございますか。
E委員	海老名市工場立地法第4条の2第1項の規定に基づく準則を定める条例は、議会での採決がまだされておらず、明日の本会議を経て確定されるものであることを理解していただければと思います。この内容は議会で確定されているものではないのですが、即決議案ということですので、他の会派も含めてさほどの異議はないものと考えております。本日の説明のとおりで問題ないとは思いますが、そういった状況であることは理解していただければと思います。
説明者	ご説明がありましたとおり、市準則条例が制定されて初めて改正される内容でございます。
会長	神奈川県準則条例が廃止された経緯を教えてください。
説明者	平成10年に工場立地法が改正され、都道府県や政令指定都市は独自の準則条例を制定できるようになりました。この権限は平成24年に全ての市に、平成29年には町村に移譲されました。このように、地方分権一括法の施行に伴い、国から県へ、県から市町村へ権限が移譲されたことで、神奈川県準則条例は廃止に至りました。
会長	市が主体になるということで、海老名市としても協議をしているということになるかと思えます。 ほかにご意見ございますでしょうか。  今まで県でやっていたことを今後は市で担っていくということになりますので、緑化の基準や面積を遵守していただく基準だということになるかと思えます。  それでは、この件については、これで終わりいたします。