

令和5年度第4回岡崎市都市計画審議会議事録

1 会議の日時 令和5年12月25日(月) 午後2時00分

2 会議の場所 岡崎市役所 福社会館2階 201号室

3 会議の議題

- (1) 第5号議案 西三河都市計画公園の変更について(付議)
- (2) 第6号議案 西三河都市計画緑地の変更について(付議)
- (3) 第7号議案 西三河都市計画道路の変更について(諮問)
- (4) 報告第10号 生産緑地地区の追加指定について(報告)
- (5) 報告第11号 八帖地区景観形成重点地区の変更について(報告)

4 会議に出席した議員(13名)

学識経験者 松本 幸正
学識経験者 宇野 勇治(WEB会議システム)
学識経験者 鶴田 佳子
学識経験者 羽根田 正志
岡崎市議会議員 中根 善明
岡崎市議会議員 土谷 直樹
岡崎市議会議員 青山 晃子
岡崎市議会議員 加藤 学
岡崎市議会議員 原田 範次
愛知県岡崎警察署長(代理) 交通課 竹下 智
愛知県西三河建設事務所長 寺西 億人
市の住民 伊藤 佳子(WEB会議システム)
市の住民 岩月 美穂

5 説明者

都市基盤部公園緑地課長 浅井 隆
都市政策部都市計画課長 吉居 誉治
都市政策部まちづくり推進課長 浅井 恒之

6 議事録署名委員の指名

議長(松本会長)が岡崎市都市計画審議会運営規定第9条第1項の規定により、鶴田委

員及び中根委員を議事録署名委員に指名した。

7 傍聴及び会議の公開の可否に関する確認

本日の会議について、事務局（都市計画課総務係係長）から、岡崎市都市計画審議会運営規定及び岡崎市情報公開条例における会議の公開に関する諸規定等の説明を行い、2名の方から傍聴希望の申込みがあったこと及び会議を公開することについて確認した。

8 第5号議案 西三河都市計画公園の変更について（付議）（説明）

議長が第5号議案に関する説明を求め、提出した資料に基づき次の事項について事務局（浅井公園緑地課長）から説明した

- (1) 変更する理由について
- (2) 位置・区域・規模について
- (3) 手続きの流れ

9 第5号議案 西三河都市計画公園の変更について（付議）（質疑）

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

土谷委員：

6ページ目について、都市計画決定されている龍北公園の区域の中には、写真を見てもわかるように既存の建築物が存在している。これらの建築物には、都市計画決定により建築物への制限が設けられていると思うが、都市計画を廃止した後に、既存の建築物に対する影響がないか聞きたい。

事務局（公園緑地課計画整備係長）：

都市計画法に定められた公園区域の中での建築行為は、整備において障害の恐れがある行為に対して、建築物の主要な構造、階数制限や容易に移転又は除去できるものに制限するという規制がかかっている。今回の規制解除後はこちらが外されるかたちになり、建替えや改築工事の際に、53条で規制されていた手続きがいらなくなるということになる。ただし、これ以外の風致地区などの規制は従来どおり変わらないため、各種法令を守っていただくことになる。

会長：

最もここは市街化調整区域であるため、都市計画決定が外れても自由に開発できるわけではないため、乱開発等々の心配は大きくはないと感じている。

加藤委員：

案の縦覧を実施されて、1件の閲覧のみで特段意見等はないということだったが、この件について縦覧も含めて地元から意見があれば教えてほしい。

事務局（公園緑地課計画整備係長）：

こちらは説明会というかたちではなく文書を送付し地権者の方に説明したが、問合せをいただいた中では、タダでも良いから買って欲しくないかというお話をいただいた。都市計画上、買収はできないとお断りをした。

会長：

要は廃止に対しての御意見とか反対はなかったということである。ちなみに文書の送付は全地主さんに届いたのか。

事務局（公園緑地課計画整備係長）：

一部届かないものもあった。2件ほどである。

会長：

今後、地権者不在というか不明な土地が増えてくるため、国も含めて検討が必要だと思っているが、ひとまず届かなかつたものに対しての更なる手続きは法的には必要とされてないという理解でよろしいか。

事務局（公園緑地課計画整備係長）：

はい。

中根委員：

先ほどの話で、2件届かなかつたということだが、範囲に該当する住宅の件数がどのくらいあるのか教えてほしい。

事務局（公園緑地課計画整備係長）：

地権者数が40件ほどである。

会長：

地権者が40人で、家が建っているのは何件くらいか。

事務局（公園緑地課計画整備係長）：

工場や老人ホームなどもあるため、件数は把握できていない。

鶴田委員：

都市計画公園から外すということで、6ページの下から2行目に、今後、樹林地等の未整備区域も含め都市施設として整備を行うことはありませんとあるが、上の方を見ると結構古くに整備されているもののように思えるが、例えば老朽化等によって再整備になった場合に、都市計画決定した都市施設だと、いろいろと補助金等あるかと思うが、外すことによって、再整備に対する影響はないと判断して良いか。

事務局（公園緑地課計画整備係長）：

都市公園としての都市計画決定を外すことになり、龍北総合運動場を改築するわけではない。そのため龍北総合運動場自体は機能を残されるもので、整備もスポーツ施設としての管理運営、改修等を計画されていくという位置付けになる。

会長：

都市施設ではないため、都市計画事業としては整備あるいは維持改修が行われないが、運動公園という他の事業として整備改修は行われていく。

会長：

都市計画決定が外れることによって心配なのは、乱開発あるいは緑地の保全だと思っている。今までは緑地が保全されていたと思う。残念ながら整備は行われないが、そこが今後、緑地が急激に減少していく恐れはないということか。

事務局（公園緑地課計画整備係長）：

都市計画決定されていた地区とほぼイコールなかたちで、龍北の風致という指定があるため、乱開発はできないようになっている。

会長：

6ページの言葉が気になる。先ほど鶴田委員が読まれた、今後、樹林地等の未整備区域も含め都市施設として整備を行うことはありませんとあるが、都市計画決定が外れた後だったら良いが、都市計画決定されている段階で、行うことはないと言い切ってしまうのはどうかと思う。そもそも都市計画決定したということは、将来いつになるかわからないが都市施設として整備しなければならないということだと思う。この段階で行うことはないと言い切ってしまうのはどうかと思う。言葉の綾みたいなものだと思うが、外れた後は行わないという理解でよろしいか。

事務局（公園緑地課計画整備係長）：

はい。

鶴田委員：

都市計画図を見ると風致地区に指定されていないように見えるが、第二種風致地区と第三種風致地区があるように思うが、どのような地区に指定されているのか、補足をお願いしたい。

事務局（公園緑地課計画整備係長）：

8ページの総括図の黄色く塗られた部分が龍北公園の部分だが、重なってしまっているがこちら全域において第三種の風致の指定がかかっている。

鶴田委員：

別の案件だが第6号議案の9ページにおいて、風致のハッチが重なっていないように見える。都市計画公園の凡例しか見えないが、間違いなく第三種の風致がかかっているということではよろしいか。

事務局（公園緑地課計画整備係長）：

はい。

会長：

間違いないということである。特に樹林地の方がしっかりかかっていたらというようにとは思いますが、今の話だと都市計画公園の全域がかかっているということである。

議長が第5号議案に関する質疑の終結を宣言した後、当該議案について採決し、全会一致で可決された。

10 第6号議案 西三河都市計画緑地の変更について（付議）（説明）

議長が第6号議案に関する説明を求め、提出した資料に基づき次の事項について事務局（浅井公園緑地課長）から説明した

- （1）変更する理由について
- （2）位置・区域・規模について
- （3）代替性の検証
- （4）手続きの流れ

11 第6号議案 西三河都市計画緑地の変更について（付議）（質疑）

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

加藤委員：

これについても、案の縦覧の内容やあるいは地元地権者の声があったら聞きたい。

事務局（公園緑地課計画整備係長）：

縦覧としては先ほどの案件と同様の時期に縦覧している。そのため、見られた方は1名で意見書の提出は無し、ホームページも15件同数で意見書は無しである。説明会については地権者が300人を超えるため、地元の総代さんと相談させていただいて3日間に分けて行った。そこで出た意見としては、都市計画がなくなることにより開発行為が行われるのではないかや、一言で言うと何が変わるのかという意見をいただいた。

会長：

どのように回答したのか。

事務局（公園緑地課計画整備係長）：

先ほどと同様に、風致の規制が残ると保安林も残っているという説明をして、乱開発が起こることはないという回答している。一言で何が変わるのかという質問に対しては、都市計画法第53条による、建築の制限がかかる規制が解除されると説明している。

会長：

53条の規制はなくなるが、市街化調整区域であるためそちらの規制は残るということである。

青山委員：

2ページと6ページに言葉が出てきた保全すべき動植物が確認されていないことからという辺りだが、もともとこの地域が保全すべきものが確認されるはずのような地域で指定されていてこの文言が入っていたのか。例えば、今は確認されていないが、山が近いのでそちらには保全すべきものがあって、種子だったら飛んで来ることがあると思う。これから状況が変わることで指定が何か変更されるような可能性があるのか聞きたい。

事務局（公園緑地課計画整備係長）：

廃止される藤川緑地の中に後山湿地があり、そこに珍しいものがあるのではないかとということで環境部と相談して、調べていただいた結果、保護する必要があるものはないという回答だった。今後も新しく希少種が見つかる可能性もないということで廃止している。

中根委員：

先ほど300名ほど地権者がいるということだったが、参加した人数はどのくらいだった

か。

事務局（公園緑地課計画整備係長）：

3日間説明会を開催して、3日間とも概ね10名から20名の間の人が集まった。

中根委員：

3日間で30名から60名ぐらいで、少ないような気がしないでもない。今回の取消しでいろいろと変更はないと聞いているが、風致地区といっても開発が全くできないわけではないと思う。あまりにも地権者が少なすぎると、いろいろと影響が出ると思うが、この人数で更にお知らせをすることはこれ以上ないということで良かったか。

事務局（公園緑地課計画整備係長）：

説明会を開催したが、地主の方個人には手紙を送付させていただいている。手続き上もこれ以上周知するという手段は今のところ無く、今年からホームページも新しく開設するようにしたがそちらで対応していきたいと思っている。

会長：

風致がかかっている、太陽光パネルの設置は可能である。丸裸になって太陽光というのを良しとするのか悪いとするのかはあるが、望ましくないものであれば何か規制をかけられると良いだろうという気もしないでもない。ただ、市だけで単独でやるわけにはいかないのだろうとっていて、それは日本全国で同じような問題が発生しているということもあるため、しかるべきところで検討が必要かと個人的には考えている。

議長が第6号議案に関する質疑の終結を宣言した後、当該議案について採決し、全会一致で可決された。

12 第7号議案 西三河都市計画道路の変更について（諮問）（説明）

議長が第7号議案に関する説明を求め、提出した資料に基づき次の事項について事務局（吉居都市計画課長）から説明した

- （1）変更する都市計画道路について
- （2）変更理由について
- （3）変更の内容について

13 第7号議案 西三河都市計画道路の変更について（諮問）（質疑）

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

原田委員：

現状国道 1 号線の宇頭の交差点から斜めに安城市道が走ってきて、ちょうど橋目のところで合流するという状況である。現状は2車線であるため、大変渋滞はするが合流はできている。しかし、説明にもあったとおり、朝夕はこの渋滞が非常に激しい。2ページの図を見ると分かりやすいが、名古屋岡崎線の御小屋西の交差点から約300mの手前で合流している道路から、右側にある住宅街へどんどん車が入ってきて、渋滞した名古屋岡崎線を迂回するために住宅街の道路を通過するという現状がある。これが今後ここに中央分離帯をつけたら、全ての車両がどこへ流れていくか。案が作られているのか説明してほしい。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

橋目の御小屋西の交差点から大体南の方に110mぐらい行ったところで、安城市道、通称岡崎街道が交差している。今回、豊田安城線が2車線から4車線に変更することによって、道路の真ん中には中央分離帯ができることになる。そのため岡崎街道へ豊田安城線から北進してくる車が右折で曲がることはできないし、岡崎街道から豊田安城線に合流するとき北進することもできなくなる。今後、こういった交通がどこにどのように流れるかという質問だと思うが、資料の2ページ目に計画図がある。変更する区間が、赤色の実線で書かれているところである。ちょうど区間の真ん中のところに黒い色の字と縦書きで安城市橋目町北茶屋浦という注記があると思うが、こちらの北側に1cmほど行ったところで安城市道が豊田安城線と交差する。愛知県に聞いたところ、こちらの方に信号交差点が新しくできる予定と聞いている。それに伴い、安城市道の里橋目1号線の拡幅の整備をする予定があるということも愛知県経由で安城市から伺っている。今後はこの信号交差点を使って、安全に豊田安城線に車両が流入したり、こちらを通過して岡崎街道へ入ったりできると思う。

また、岡崎街道と、図面上には市道名が記載されていないが、橋目町北茶屋浦の北側の安城市道里橋目1号線を岡崎街道の方へ向かったところに岡崎市道と合流するところがある。岡崎市道小針線という名称であり、東西に走っているが、市もこちらの拡幅整備に向けて準備を進めているため、今後はそういった道を使って、なるべく住宅街の中を通ることなく安全に車が通行していけたらと考えている。

原田委員：

現状、この道路は非常に狭い道路である。狭い道路の工事の進捗に合わせてこちら側がきっちり工事をして、遅れることがないようにしないといけない。安城市の土地で安城市が拡幅しないといけないエリアになるため、岡崎市からとやかく言えないが、ここが早くしつかりできないと、図面右上の住宅街の方しか行くところがない。手前側のどこへ行っても左側へ戻ってしまう。右に行きたくて国道から北上してくるため、右に行こうとしても行くところがないと、この狭い道を通らないといけない。その他は全て岡崎市の御小屋西地区という住宅街へ入ってきてしまうことが目に見えているため、しっかり県の方からも安城市にこ

れを早くやっていただけるように要望することをぜひお願いしたい。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

今回、このように御意見を伺ったことは愛知県の方にも情報提供というかたちでさせていただくが、愛知県と安城市という二つの自治体がかかわるところがあるため、なるべくうまく連携していけたら良いと思いながらそのことを伝えさせていただく。

会長：

先ほど言われた途中の安城市橋目町北茶屋浦の北側に交差点ができるというのはもう決まっていることであるか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

そのとおりである。

会長：

それであれば、それに合わせて事業も進む。逆に岡崎側がどのタイミングで進むのか分からないが、いずれにしてもこの整備に合わせて、周辺の環境整備も一緒をお願いしたいということ伝えていただければと思う。

鶴田委員：

周辺の自治体との調整が必要になると思うが、北側の豊田市の方はこの図面でいく限り、幅員が20mとなっているが、南側から攻めてきて、現状の幅員が18mだった岡崎市側を広げて、ほぼ安城市からと同じ幅員にするということで2車線に増やすが、北側の豊田市側も、広げる方向で調整されているのか。

それから、実際の道路構成であるが、従前のものが9ページで、今のものが8ページとなっているが、大きな違いは自転車通行帯を別に作っていて、ただ一方で植樹帯はなくなるという構成になっているが、その辺りについて、もう一切街路樹は作らないとか、自転車通行帯を別途設けることについては別に良いと思うが、ただこれも安城の方から来た道がずっと、自転車通行帯が繋がっていないのもどうかと思うため、その辺りの計画について補足いただきたい。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

1点目の豊田市側も拡幅の計画があるかという御質問については、2ページの計画図で岡崎市の橋目御小屋西の交差点のところから、北側に行ったところで同じように豊田安城線と交差する交差点があるが、そこから北側の上郷サービスエリアの方に向かって、約2kmの区間に関して、豊田市側の区間も都市計画変更を同時に行っているというように、愛知

県から伺っている。

2点目の、もともとの計画の中で植樹帯があったが、今回自転車通行帯ができて幅員の関係で植樹帯がなくなっているが大丈夫かという御質問については、そもそもこちらの都市計画道路が通っているところが市街化調整区域の地方部になる。植樹帯を設けないといけないのは基本的には街中のところが原則で、それ以外は必要に応じて設けるという基準になっている。今回は周りが田んぼで緑も十分にあるため、植樹帯を設けて新たな用地を買収して影響する人を増やすよりは、植樹帯を設けなくても影響がないためなるべく用地幅は必要最低限にという中で計画になっていると伺っている。

鶴田委員：

南側の安城市も同じような道路構成ということで良いか。また、北側の豊田市も同様か。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

基本的には安城市、豊田市も同じような構成になっているという状況である。

岩月委員：

この拡幅整備において地権者さんに建築物を移動しないといけないなどと伝えたり、何か問題などがあるのか聞きたい。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

地権者の方は岡崎市側の約 110mの区間である。地権者の方は約6名お見えになるため、こちらの方に対しても地元での説明会よりも前にこちらから説明している。大体现状で道路としてはこれぐらい広がるという話をさせていただいて、御理解は得ている。そこに住んでいる方、事業所として営業されている方に対しては、個別に訪問してしっかりと対応している。土地だけ持っていてそこに住んでいない方に対しては、住所をお調べして、手紙を送り何かあったら連絡してくださいと伝えましたが、反対や御意見もないため、御理解いただいたかと思っている。現状、岡崎市の区間において何か建築計画をしているかという話は、それぞれの地主からも報告は受けていないため問題ないかと考えている。

岩月委員：

現状でもうセットバックをしていて、拡幅する範囲においてはもう建築がないという状況であるということか。

会長：

岡崎市の範囲は、対象道路のほんの一部だけである。それより下は全て安城市である。岡崎市部分はぎりぎり建物に掛っていない。岡崎市側から云々言えないことである。安城市

はおそらく家も掛っているため、その辺りは御議論いただいているはずだと思う。上側の豊田市も同様だと思う。

会長：

今回の都市計画決定の変更で、もともと交通量が2万台ぐらいだったのが3万台となるということで、1.5倍にまで膨れ上がっている。このような計画変更はやむを得ないと思いつつ、都市計画決定する際には将来の交通量を十分に予測した上で決定しており、何らかの理由によって1.5倍になったということであるが、その理由をもし分かれば補足してほしい。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

今回、路線周辺の道路も整備されて交通が増加したということや、やはり立地が良く、北側に行けば豊田市の方へ繋がっており、豊田市の方へ行くと産業用地がたくさんある。そのような産業用地の拡大に伴って、貨物車などの自動車が増加して30,400台まで増加したと愛知県から聞いている。

会長：

予想以上に周辺の土地利用が進み、ましてトヨタの関連もあり産業用地としての開発が進んでいった結果ということである。本来はやはり、道路整備と土地利用をセットで考えていきながら、地域全体でどこまでの土地利用、開発を認めていくかというような、量規制みたいなものがあると良いかもしれない。そのようなことは日本ではやられていないため、このようなかたちになるのはやむを得ないと思っている。

議長が第7号議案に関する質疑の終結を宣言した後、当該議案について採決し、全会一致で同意された。

14 報告第10号 生産緑地地区の追加指定について（報告）（説明）

議長が報告第10号に関する説明を求め、提出した資料に基づき次の事項について事務局（吉居都市計画課長）から説明した

- （1）方針について
- （2）対象エリアについて
- （3）条件等の整理について
- （4）スケジュールについて

15 報告第10号 生産緑地地区の追加指定について（報告）（質疑）

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

加藤委員：

本市が追加指定する理由、目的分かったが、他の市、特に近隣市がどのように対応しているのか、もし把握をしていれば聞きたい。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

近隣市の状況としては、岡崎市の近隣市だけでいうと、安城市、豊田市、西尾市などは、追加指定は行っていない。ただ、愛知県内でもう少し広い目で見ると、名古屋市、一宮市、北名古屋市は毎年追加指定を行っているという状況である。また、碧南市は令和4年度のみ1回だけ、追加指定を行っているという状況である。

会長：

今までは宅地化すべきものだったのが、これから残すべきものと都市農地の位置付けが変わったため、それに応じて追加指定という動きも出てきたと思っている。どちらかという先駆けて取組もうというのが岡崎の姿勢だと思っている。

原田委員：

とりあえず生産緑地の30年間の営農が終わり、特定生産緑地として指定されたが、申請をしなかったところをやるのか。

また、今回指定したけれど、親が亡くなって相続を受けたから追加したい、同じ人でももう1回申請したいというときに申請できるのか、その辺りの区分けのようなものはあるか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

追加指定の対象としては、生産緑地ではない市街化農地、接道などの要件はあるが全てが対象になる。生産緑地制度が平成4年に始まっており、例えば過去に何らかの理由で耕作している方が、亡くなるとか病気で耕作できないということで解除されても、それを耕作されている方が適切に管理を行っていれば、今回追加指定というのは要望があれば受け付けていくというように考えている。そのため、一度解除したものでも代が変わって、再度、生産緑地としてやっていきたいという希望の方がお見えになれば、追加指定を受け付けていくということで、対象は市街化区域の農地と考えている。

原田委員：

この場合、管理というのに本人でなくて、市民農園的な周りの人に管理をしてもらってもその対象になるということか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

生産緑地は、市民農園として管理、活用することは可能であるため、生産緑地に指定して、市民農園として運営していくということもできる。

鶴田委員：

まず全体として、きちんと上位計画や運用指針に従って、市街化区域全域をこういう取組みされるということには、都市計画マスタープランとか計画策定に携わった身としては、非常にありがたく思っているところで、この方針については非常に賛成している。その進め方について3点ほど確認と意見したい。

まず、11ページと13ページにかかわる内容について、他の自治体だと市街化調整区域は水田が多い一方で市街化区域内は割と畑地が多いように思うが、例えば11ページに記載している水田はこうだけど畑地はどうかと思うため、実際の市街化区域内の農地をどのように利用されているのかを合わせて示していただいた方が良いと思う。同様に13ページもそうであるが、畑地であれば結構点在しているものもあり、現状の生産緑地も隣接しているものと合わせて集団であることもあったりすると思うため、その辺りの接道の取扱いをどのタイミングでどのようにされるのか疑問に思う。

2点目はプライオリティの関係であるが、例えば対象エリアが全域となったときにフロー一図で一気に指定されるように書いてあるが、実際には非常に難しいと思う。例えば、水害の危険が非常に高いところから優先的にやっていくという方法があると思う。

また、これも別の自治体の話であるが、それぞれの地域に農協の支部のようなものがあって、今までホームページや紙ベースでお知らせしてもなかなか行き届かないが、おそらく農協等で皆さんに啓蒙活動していきながら進めている。そうすると支部ごとに申請が出てくることがあったりするため、先ほどのプライオリティとの関係も含めてそういうところは農協等に御協力いただきながら、進めていくとスムーズではないかと思うがどうか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

接道の取扱いについて、今回接道という要件を入れている。詳細については、今、全国的に他の自治体の状況を見ながら詳しい制度設計を行っている状況であるが、必ずしも道路に接していないといけない、そういったところのみにするのか、例えば自分の農地を介して接道しているものに関してはOKとするのか、そうすることによってどれぐらいの影響があるのかを調べて、慎重に対応していけたらと考えている。

また、指定に関して、鶴田委員がおっしゃられるように、水害のあるところを優先的にやっていくことは流域治水の観点からも望ましいというものはあるが、ただ水害以外にも気温の温暖化とか、防災の面での協力、防災の空地等を考えると、それ以外のところでも必要ではないのかというように考えている。今回は特に地区を絞らず全体でやっていけたらと思う。地権者がどれぐらい出てくるのかという不安な一面はあるが、特定生産緑地の指定の手続きを行った時に、地主約600名近くに対して何とか対応もできているため、その時のノウ

ハウや、デジタル化の推進でIT化も進んでいるためそのような技術も使いながらうまくやっていけたらと思っている。

また当然のことながら追加指定を行っていくにあたって、JAさんの協力も必要だと考えている。JAさんとは特定生産緑地の指定のときからお付き合いしており、今回のこの追加指定についてもJAさんから御要望はいただいているため、岡崎市としてこんな風に考えているというのは随時情報提供しているし、制度の宣伝や申請の相談会を特定生産緑地指定の時と同様にJAさんの会場を借りて、なるべく農家さんに寄り添って対応していけたらと考えている。

羽根田委員：

生産緑地買取申出請求について、買い取られたことは一度もないと聞いた。そのため買取申出請求というのは何の効果があるかと思っている。買取希望価格は買えるような値段は出てこない。これが適当なら、ひょっとしたら誰かが生産緑地を買ってやってみようという人もいるかと思う。この買取申出請求に、妥当な値段というのは難しいかもしれないが、今出てきているのは、どう考えてもそれは絶対買われないようにという値段がついているのが現状だと思うがこの辺りはどう考えればいいのか、教えてほしい。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

買取申出の価格について、基本的に生産緑地の中で言われているのは、路線価で買取申出申請をするというルールになっている。ただ、地主さんがいくらで売りたいかというところがあるため、中には路線価よりも高い金額で出てきてしまっているものもあるという状況である。買取申出を行った中で買取事例は岡崎市ではないが、公共が優先的に買いたい場合は、生産緑地法8条に基づいて、先に入れて公共用地にしたというように取扱うことができる。そういったものに関してだと、道路用地等で公共が買い取った事例がある。やはり買い手の買いたいタイミングと売り手の売りたいタイミングが、なかなかこの買取申出請求で上手くマッチしてないというところがあるが、本当に必要なところについては生産緑地法8条に基づいて買い取って解除している。

会長：

現実はそのようなかたちで買取申出制度はあるが、機能はしてない。多分これは岡崎市に限らないことだろうと思っているし、たとえ妥当な額で出てきたとしても、公共側で、その都度その都度、出てきたところで買うというような予算計上はされていないため、実質は買い取ることはできないという、実態に合っていない制度だろうと思っている。

ちなみに追加指定することについてはどう考えているか。

羽根田委員：

生産緑地が少しずつ宅地になっているということを認めていただけたら、この生産緑地が少しでも長く持つように、例えば今で言うと市街化区域でもたくさん耕作したり、市民農園を作ったりしている団体がある。ここも年齢が上がって、自分たちで耕作がやりにくくなったということで市民農園に変えられているというケースもある。こういった方が他にも出て来てくださるような施策なり応援なりといったことも、もし生産緑地が大事だと思われるのであればしていただけるとありがたいと個人的には思っている。

中根委員：

梅園学区に住んでいるが、街中の畑がどんどんなくなっていくことに心を痛めていたため、これができることで農地が残っていくととてもありがたいと個人的に思っている。学校の教育としてもやはり畑や田んぼがある方が望ましいと思うが、その辺りと連携して農地を残していくような取組みを考えられているのか。また、それを採用していけるかという考えがあるか聞きたい。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

学校教育と連携していければより良いものになるかと思うが、今、情報として具体的に学校と生産緑地をどう連携して取組んでいくかということまでは整理できてない状況である。今後、何かやれるすべがないかは、研究していけたらと思う。

会長：

そばに生産緑地のある学校と全くない学校とあったりするため、足並みを揃えてというのは難しいかもしれないが、そばにあるのであれば有効活用してほしい。

岩月委員：

追加で生産緑地を指定することは良いことだと思う。市街化区域の中でそれを行っていくことは今までにないと思う。岡崎市はどんどん畑や田んぼがなくなっていったと思うが、それが風景として復活していくような、住まいと一体となって生活できるような場になっていったら良いと思う。それによって環境も向上し水害も防止できることはとても良いと思った。そのためにもぜひこれを積極的にやっていった方が良いと思うが、そのために営農が義務づけられるということで、どれぐらいの頻度で運営していかないといけないのか。例えば先ほど市民農園という話もあったが、副業しながら運営できるのか。手軽に農地に関わっていけるような状態ができれば、なお積極的にそこを生産緑地にしていただけるかと思う。その辺りはどのように考えられているか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

まず、農地を何で管理していくかということによって、運営の頻度が変わってくると考え

ている。例えば畑できゅうりやナスなどの水を多く必要とする作物を植えるという、多分毎日水やりをして関わっていかなければならないという状況だと思う。一方で、柿の木や栗の木など、そういった実のなる木でも生産緑地法では農地として認められているため、そういったものであれば植えて、下草を刈って管理をするだけで、農地としては管理できるということがあるため、地主さんがどこまでできるかという状況によって選んでいただければ良いかと思う。ただ、選んだ以上はしっかりと草刈等は行っていただいて、どなたが見ても、ここは農地だというように管理していただけたらと考えている。

会長：

その辺りは比較的緩やかに運用可能ではないかという気はしている。

会長：

生産緑地の位置付けが変わったという説明があったが、特にこのグリーンインフラや防災緑地というような新たな役割が期待されるようになってきていると思う。そのため、守るべきものというようになってきたが、守るべきものになったにしては守るためのインセンティブが不足していると思う。結局前の生産緑地と同じようなかたちで申し出があったなら、申請を受付けようということであるが、そうではなくより一層、特に先ほど居住誘導区域という話があったが、この岡崎市緑の基本計画にも、緑化重点地区内における緑地を生産緑地としてというようなことが書かれているが、より必要なところの緑地が残るようにしてもらえるようなインセンティブがあると良いと思っている。今はないのが現状だと思うが、残すべきところの農地が残るような手立ては可能であるか。あるいは考えることができるか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

インセンティブについてはなかなか難しいところではあるが、生産緑地でいうと農務課で有機農法をやった場合だと面積あたりに対しての交付金が若干出るという制度はある。ただ、それ以外に関して何かインセンティブがあるかという、現状把握している範囲では特にはない。スケジュールのとおり都市計画の決定までまだ若干時間があるため、必要性に関しても関係課等は十分調整して、今回御報告をしているが、こういったインセンティブについてもどういったものができるか、できないかもしれないが一緒になって前向きに考えていけたらと思う。

会長：

簡単ではないと思っているが都市計画としてというのも望ましいし、あるいは農業という面、あるいは防災という面からも、保全していただけるような手立てがあると良いと思うため、関係課と情報交換しながら御検討いただければと思う。

会長：

特定生産緑地に移行された方々は、新たな生産緑地への指定はできないということか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

特定生産緑地に移行された方はすで生産緑地を持っているため、新たな生産緑地の追加指定はできない。

会長：

現状で生産緑地に指定されて30年経過したがそのまま解除していない方々はどうか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

解除していない方は基本的には御自身で解除しない限り、生産緑地は続いていく。ただ、生産緑地の制度とは別の話であるが、固定資産税の優遇措置が5年間で終わり、5年後から宅地並み課税になるため、生産緑地で農地として管理しなさいという足枷を履かせて、なおかつ税金も宅地並みに払ってというデメリットを背負いながら生産緑地を続ける方はいないと思うため、特定生産緑地に指定しなかつた地主さんは、令和9年までには解除されると思う。ただ、そういった方が今後やはり農業をやりたい、生産緑地をやりたいと言った場合に、指定したい方でしっかり農地として管理されている状況であれば、追加指定を行うことができる。

会長：

そうすると、それは一度解除を申出て、その後また新たに生産緑地として指定してもらうということか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

そのとおりである。

会長：

その辺りが少し分かりにくいところもあるため、しっかりと農協さんも含めながら、しっかり周知していただく必要があるということである。

16 報告第11号 八帖地区景観形成重点地区の変更について（報告）（説明）

議長が報告第11号に関する説明を求め、提出した資料に基づき次の事項について事務局（浅井まちづくり推進課長）から説明した

- (1) 変更の概要について
- (2) 景観計画と景観形成重点地区の概要について
- (3) 変更内容について
- (4) スケジュールについて

17 報告第11号 八帖地区景観形成重点地区の変更について（報告）（質疑）

事務局の説明後、質問は出なかった。

18 その他

事務局（都市計画課総務係係長）から、次回第5回都市計画審議会の開催は2月を予定しており、詳しい日時については後日改めて通知することを説明した。

会長が全ての議事日程の終了を告げ、令和5年度第4回都市計画審議会を閉会した。