

令和7年度 第1回 高浜市都市計画審議会 議事録

開催日時：令和7年10月2日（木） 午前10時30分～午前11時15分
開催場所：高浜市 いきいき広場1階 会議室A
出席委員：佐藤 雄哉（会長） 篠田 裕重（副会長）
神谷 信夫 川角 基比
鈴木 勝彦 高橋 秀直
横山 英樹 岸本 隼太
欠席委員：毛受 洋恵 中筋 俊揮
事務局員：（都市政策部）杉浦部長
（都市計画G）村松GL、石川主任、鳥居主事

（開会時間 午前10時30分）

開 会

- ・ 本会の成立を確認（条例第8条）
- ・ 議事録署名人の指名（運営規程第7条）
※ 会長により、横山委員と岸本委員を指名

これより、議事へ入る

○佐藤会長

それでは、議事に入ります。 議案第1号「西三河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（石川主任）

はじめに、生産緑地制度についてご説明します。

生産緑地制度とは、市街化区域内にある農地などの緑地機能を保全し、良好な都市環境の形成を図る都市計画の制度です。生産緑地地区に指定することで、農地転用などの行為に制限がかかります。

指定解除の要件として、基本的に主たる農業従事者が死亡または故障などで農業の継続が不可能となった場合や、指定から30年を経過した際、市に対して買取申出を行うことができます。

申出に対し、地方公共団体が買い取らなかった場合は、農業委員会を通じて他の農業従事者に対して斡旋を行います。その結果、斡旋が不成立であった場合、買取申出日から3ヶ月をめどに、行為の制限が解除され、農地転用などを経て、一般住宅などが建てられるようになります。

しかし行為制限が解除されたあとも、都市計画決定の生産緑地の指定は残っているため、都市計画の変更手続きにより、区域から除外する必要があります。

生産緑地の面積を、約9.5haとする変更案になります。理由としては、生産緑地法第14条による生産緑地地区内における行為の制限の解除が行われたもの、生産緑地地区としての要件を欠くものについて、一部区域を変更するものです。

生産緑地地区の一団数および面積について、一団数は、変更前68団地から今回1団地減少の、変更後67団地となります。面積は、変更前10.0haから今回0.6ha減少の、変更後9.5haとなります。

面積については、小数点以下が端数の関係から前後いたします。

これらの生産緑地は、令和6年4月1日から令和7年3月31日までの1年間に、買取申出がなされたものとなります。

本案に対し、令和7年9月1日から9月16日までのおよそ2週間、縦覧を行いました。縦覧者ならびに意見書の提出はございませんでした。

なお、今回生産緑地から除外されるもののなかに、特定生産緑地が含まれておりますが、そちらは後ほど、意見聴取案件にてご説明させていただきます。

以上で、議案第1号に対する説明を終わります。

○佐藤会長

只今の事務局の説明について、何かご意見ご質問がございましたら、挙手をお願いします。

生産緑地地区というものを都市計画決定してしまして、そのなかで農業ができない理由が生じたところなどを除外するというものになります。

先ほどの説明のなかで、特定生産緑地が含まれているとのことですが、それは何番の一団になりますか。

○事務局（石川主任）

特定生産緑地は、故障や死亡を理由にしたものとして、一団番号3-6のうち3,060㎡と、一団番号8-18の1,061㎡と799㎡の3つとなります。なお、一団番号3-6のうち376㎡のものについては、道連れ解除となります。

○佐藤会長

一団番号3-6の376㎡については、周りがすべて解除されてしまい、一団の面積要件である500㎡以上を満たさないため、生産緑地の指定を続けることはできないということになります。ちなみに、その道連れ解除の筆はどこに位置していますか。

○事務局（石川主任）

一団番号3-6のうち、東側の真ん中に位置する筆となります。

○佐藤会長

こちらの所有者は、道連れ解除に対して了承されているということですか。

○事務局（石川主任）

はい。

○横山委員

解除された後の現況について、買取申出をするということは、農業をしないということかと思いますが、解除されるまでの間については、耕作放棄地になっていますか。

○事務局（村松 GL）

買取申出があった箇所は行為制限が解除されていますが、道連れ解除の部分については、今回生産緑地から指定解除されるまでは、保全する必要があります。

○佐藤会長

道連れ解除の生産緑地を除外するには行政の告示が必要で、それまでは、これまでどおり農地として保全しなければならないというルールがあります。

○佐藤会長

よろしいでしょうか。それでは、こちらは審議案件ですので、採決を取りたいと思います。議案第1号「西三河都市計画生産緑地地区の変更について」原案どおり承認させていただくことに賛成の方は、挙手をお願いします。

—————（採 決 ： 挙手全員）—————

ありがとうございました。全員挙手いただいたということで、議案第1号について、原案どおり承認することに決定いたします。

それでは引き続き、意見聴取「特定生産緑地の指定について」、事務局より説明をお願いします。

○事務局（石川主任）

まず、生産緑地指定の背景です。高浜市の生産緑地の都市計画決定は、1筆を除き、平成4年12月4日となっています。残る1筆は、一団番号9-9にある豊田町一丁目206番9の242㎡の農地で、こちらは平成7年12月8日に指定されています。

この一筆のみ指定日が異なる理由ですが、こちらの所有者は、西隣の206番10の所有者でもあり、平成4年時点にはこの2筆は離れたところにありました。所有者は206番9と10のいずれも生産緑地へ指定する意向でしたが、一団要件が500㎡以上ということから、206番10のみが平成4年に生産緑地に指定されました。

その翌年の平成5年度から高浜東部土地区画整理事業がはじまり、この2筆は現在の隣り合う位置へ換地されたことで、1筆で500㎡に満たない206番9も、一団として500㎡以上になることから、平成7年に生産緑地へ指定したという背景になります。

このことから、豊田町一丁目206番9は令和7年12月に指定後30年を経過することとなりますが、所有者が生産緑地として、引き続き固定資産税などの優遇措置を受けて耕作を続けたい場合、特定生産緑地の指定が必要となるため、本審議会に先立ち各種手続きを進めてまいりました。まず、昨年11月に農業委員会に農地パトロールを依頼し、農地として適正に管理されていることを確認いただきました。これを受け、昨年12月、所有者へ特定生産緑地への指定手続きを案内し、今年4月に指定の申し込みを受理しました。そして本日、都市計画審議会にて意見聴取させていただいております。

こちらの追加および、議案第1号でお諮りした生産緑地の解除のうち特定生産緑地であるものを含めた変更面積は、3,436㎡の解除、1,860㎡の減少、242㎡の追加となります。

次に、令和4年度に特定生産緑地を初めて指定してから、現在までの解除状況のまとめについて、市内の生産緑地のうち、約76%が特定生産緑地に指定されていますが、今年度の追加および解除を反映した場合、特定生産緑地でないものでは60%程度が通算で解除された一方、特定生産緑地では10%程度に留まっており、このことから、特定生産緑地制度により、都市農地の保全が図られていると言えます。

最後に、今後の予定としては、今年の12月頃に、特定生産緑地の変更の公示を行う予定です。

以上で、意見聴取案件に対する説明を終わります。

○佐藤会長

こちらの案件については、さきほど議案に出た生産緑地の解除を反映するものと、新たに特定生産緑地に追加するものがあるということです。なぜ追加するかというと、昔の話になりますが、土地区画整理事業が始まる前、この農地はそれぞれ別の場所にあったものが、区画整理後にまとまった農地として換地されたために、今回の追加箇所のみ後から生産緑地に指定したということです。なので、他の生産緑地が令和4年に特定生産緑地に指定された際には、まだ指定後30年経過していなかったものを、今回特定生産緑地に追加するというものになります。経緯が複雑ですが、やることは変わらないと思います。

こちらは意見聴取案件ということで、良し悪しを審議するものではありませんが、皆様のご専門の見地から何かご意見ご質問がございましたら、挙手をお願いします。

質問になりますが、9-9の一団の筆については、すべて同じ所有者ですか。

○事務局（石川主任）

今回追加する筆と西隣の筆は同じ所有者ですが、東隣は別の所有者になります。

○事務局（村松 GL）

補足になりますが、現在生産緑地であるもので、特定生産緑地への指定対象はこれですべてとなりますので、これ以降の追加はないということになります。

○佐藤会長

高浜市では、3年前の令和4年に特定生産緑地を指定していますが、この一筆だけ追加で指定するというものになります。特定生産緑地に指定されたものについては、農業が続けられない理由がなければ解除できないということになりますが、特定生産緑地の指定有無による令和4年以降の解除状況については、先ほど説明があったとおり、指定しなかったものが生産緑地全体の24%のうち、大体60%が農地ではなくなっているところ、特定生産緑地では10%という少ない解除率になっているということです。

○高橋委員

生産緑地の税制優遇措置は30年とのことですが、特定生産緑地になった場合の税制優遇措置は、この先もずっと続くということですか。

○事務局（石川主任）

特定生産緑地は10年単位での更新になるので、10年後に改めて継続されるかを確認し、継続しない場合は特定生産地から外れてしまうので、固定資産税などが上がります。

○事務局（杉浦部長）

現行制度では、農地の保全と優遇措置の継続のために特定生産緑地のスキームがありますが、今後時代の流れで、国の制度自体が変わる場合もあろうかと思います。

○佐藤会長

生産緑地から特定生産緑地に移行する際に、生産緑地としての位置付けはどうなりますか。

○事務局（石川主任）

生産緑地の指定を残したまま、特定生産緑地を重ね掛けするという位置付けになります。なので、買取申出により生産緑地を解除することで、特定生産緑地が併せて解除されます。

○佐藤会長

よろしいでしょうか。それではこれもちまして、意見聴取を終了させていただきます。

引き続き、その他「高浜市市街化調整区域地区計画運用指針の廃止について」、事務局より説明をお願いします。

○事務局（石川主任）

はじめに、市街化調整区域内地区計画とは、市街化調整区域内における無秩序な開発により、不良な街区の環境が形成される恐れのある区域について、詳細な土地利用計画を策定し、開発行為、建築行為を適切に規制・誘導することを目的とした地区計画であり、県ではなく、市が決定する計画になります。この地区計画の策定にあたり、県の考え方を示したものが、愛知県市街化調整区域内地区計画ガイドラインとなりますが、地域の実情にあわせ、市町村が独自にガイドラインを定めることができるとなっており、高浜市が独自に定めたものが、この運用指針ということになります。

次に、運用指針の策定および廃止の背景についてですが、平成27年に本運用指針を策定後、これに基づき、当時は市街化調整区域だった豊田町にて、平成28年に市街化調整区域内地区計画を策定しております。愛知県ガイドラインでは、工業系地区計画の容積率は150%以下と定められておりますが、その一方で、地域未来投資促進法第4条第2項第1号に定めた区域で、市町村マスタープランにおいて工業系拠点として明示されている地区については、容積率を200%以下とすることができるとされています。地域未来投資促進法第4条第2項第1号に定めた区域には、高浜市全域が該当していますが、当時の高浜市都市計画マスタープランにこの工業系拠点を明示していなかったことから、この位置付けを補完するものとして、本運用指針を策定した、というのが策定の背景になります。

具体的には本運用指針の最後のページに、高浜市都市計画マスタープランの工業地の方針図を示したものとして、工業系拠点を明示しております。なお、この工業系拠点の位置付け以外、本運用指針と愛知県ガイドラインとは相違ありません。

これにより、豊田町の容積率を200%とすることが可能となったため、豊田町地区計画の計画書で、建築物の容積率の最高限度を10分の20に設定しています。

その後、平成30年に愛知県ガイドラインの一部改定を反映したものが、最終版の運用指針となります。

さて、令和4年に高浜市都市計画マスタープランを改定した際、これまで運用指針にて明示していた工業系拠点を、将来土地利用方針図に位置付けたことで、愛知県ガイドラインの基準をそのまま用いても、容積率を200%とできることになり、あえて運用指針を設ける必要性もなくなったことから、令和7年7月に、本運用指針を廃止いたしました。

以上で、その他案件に対する説明を終わります。

○佐藤会長

平たく解釈すると、県にも同じようなガイドラインがあって、昔は違う点があったので、それを補完するために高浜市で独自にルールを決めていましたが、県のルールとまったく同じになったので、高浜市のルールはもう要らないという理解でよろしいでしょうか。

現状、高浜市でどこが対象だったかというと、豊田町という地区計画を定めたところになりますが、こちらはすでに市街化区域になっているわけですね。すると事実上この市街化調整区域内地区計画もなくなっているということでしょうか。

○事務局（石川主任）

都市計画決定は残っているため、建築制限条例などは適用されております。ただ、手続きとして調整区域内地区計画を地区計画に変更するといったものではありません。

○佐藤会長

地区計画としては残っているということですね。ただ、高浜市市街化調整区域地区計画運用指針の観点でいえば、豊田町はもう当てはまらないということですので、高浜市の運用指針を廃止しても、現状でどのエリアにも影響を与えないですし、そもそも策定の経緯である工業系の緩和についても、愛知県ガイドラインの内容で可能になったということですね。

皆さんの方から何かご意見ご質問がございましたら、挙手をお願いします。

○横山委員

この運用指針には工業系以外にも記載がありますが、その全部が廃止になっても差し支えないということですか。これからはすべて、愛知県のガイドラインどおりになるということですか。

○事務局（村松 GL）

そうです。高浜市の市街化調整区域の方針について、都市計画マスタープランで位置づけをしておりますので、そちらと県のガイドラインによって、高浜市の運用指針の内容が網羅されたということになります。

○佐藤会長

基本的には都市計画マスタープランに、将来の高浜市をどうするかという方針図があって、これに当てはまるところについて、愛知県のガイドラインに従って、住居系や工業系などにするということになります。

○鈴木委員

先ほどの説明で、運用指針は地域の実情に応じて市町村で独自に定めるとのことですが、具体的にはどのような事情がありますか。

○事務局（石川主任）

高浜市の運用指針については、都市マス上に工業系拠点として記載されていないところを、工業系拠点として容積率 200%にしたいというのが、高浜市の地域の実情でした。

また、近隣市の事例を見ますと、豊田市や岡崎市、安城市でも運用指針を策定されています。その一例といたしまして、愛知県ガイドライン上では、調整区域にある既存の工場がなくなった際に、地区計画により住宅が建てられたりするのですが、そういったものを規制している事例もあります。

○佐藤会長

なので、規制するものもあれば、高浜市のようにある部分だけ緩和するというものもあるということで、国の方針や県のガイドラインに沿わない部分について、独自に方針を定めるものということです。高浜市としても、この先そういった状況になれば再度検討する可能性があるという認識でよろしかったでしょうか。

○事務局（村松 GL）

はい。

○佐藤会長

実際にはすでに廃止されているということですが、ほかに何かございますか。

○鈴木委員

容積率が150%から200%になるというと、その分緑地等が削られたりしますか。

○事務局（杉浦部長）

建物のボリュームを増やすことができるというもので、緑地を減らした分建物が建てられるというものではありません。当時は容積率を200%にしたいために運用指針を策定しましたが、今はそれがなくとも同じことができるようになったので、廃止をしたということになります。

○佐藤会長

よろしいでしょうか。それでは、会議の内容は以上となります。

これをもちまして、令和7年度 第1回 高浜市都市計画審議会 を閉会いたします。

閉 会

（閉会時間 午前11時15分）