

会 議 録

会 議 名		第171回藤沢市都市計画審議会	
開 催 日 時		2020年(令和2年)8月～9月	
開 催 場 所		書面開催	傍聴者数
出 席 者	会 長	高見沢 実	
	委 員	北坂 康博, 多田 博, 野口 咲也, 野村 哲, 吉岡 克己, 相澤 光春, 齋藤 義治, 小川 司, 水落 雄一, 池尻 あき子, 金井 恵里可, 中西 正彦, 谷口 綾子, 梶田 佳孝, 稲垣 景子, 堺 英明, 山口 政哉, 横溝 博之	
	事 務 局	奈良計画建築部長 都市計画課＝額賀課長, 小川主幹, 古川課長補佐 石橋上級主査, 本多上級主査, 長谷川上級主査, 北村主査	
議題及び公開・ 非公開の別		議第1号 藤沢都市計画公園の変更について(藤沢市決定) (2・2・16号 高根公園、2・2・19号 下沢公園、2・2・22号 花沢公園、2・2・32号 北浜見山公園、2・2・33号 勘久公 園) 報告事項1 藤沢都市計画生産緑地地区の変更について 報告事項2 特定生産緑地制度について 報告事項3 都市計画審議会における現地調査のあり方につ いて (すべて公開)	
非 公 開 の 理 由			
審 議 等 の 概 要		議第1号について書面議決が行われ、出席委員全員の一致を もって可決された。	
そ の 他			

第 1 7 1 回 藤沢市都市計画審議会（書面会議） ご意見に対する回答書

議第 1 号 藤沢都市計画公園の変更（藤沢市決定） 意見の内容と回答

意見の内容	事務局の回答
野村委員) 街区公園 2・2・33 勘久公園は、縮小率が大きく、近隣及び桜花園通り沿いにも公園が少ないので、縮小は残念です。又、園内の遊具が老朽化や撤去によって寂しい印象になっており、規模縮小はやむを得ないですが、維持管理には力を入れて頂きたいです。	今後、公園維持管理等を行う際の貴重なご意見として事業課（公園課）に伝えさせていただきます。
吉岡委員) 長期未着手の都市計画公園による建築制限をかけ続けることに関するメリットは全くないと思います。また、残っている変更候補に関しても早急に見直しの実施を望みます。	変更手続きの準備が整った公園から順次都市計画変更を行ってまいります。
小川委員) 都市計画公園の変更（縮小）にあたって、これまで建築制限をかけてきたことに対して、地権者から補償等を要求された場合の対応の考え方についてご教示願います。	まちづくりという公共の福祉の増進に寄与するため、土地に一定の制限がかかっている状況を説明したうえで、救済措置として、固定資産税の減免や建築制限の緩和を行っていることを説明しております。 また、今後、都市計画変更により、都市計画公園の区域から外れた場合は、都市計画法第 5 3 条に基づく建築制限がなくなり、建築基準法等の通常の規定のなかで、自由に土地利用が可能となることを説明し、ご理解をいただいております。

報告事項 1 藤沢都市計画生産緑地地区の変更について 意見の内容と回答

意見の内容	事務局の回答
野村委員) 最近、藤沢市の沿岸エリアは宅地化が急速に進んでおり、良質な住環境が維持できているか疑問に感じます。買取りに応じるのは難しいとは思いますが、地域ごとの緑地率のような指標を定めて、それとの比較の中で地域の環境形成を図って頂ければと思います。	対象となる生産緑地の形状、周辺の公園・緑地の整備状況、防災上有効な空地の周辺の分布状況、公共施設としての利用予定などを考慮した上で、特に必要な生産緑地については買取り申し出に応じられるよう、公園部門や緑部門などと連携してまいります。

<p>吉岡委員) 今回も個所数、面積とも減となり残念です。</p>	<p>当初に指定した生産緑地が指定から30年を迎える中で、主たる従事者が高齢化により亡くなられ、農業後継者がいないために生産緑地を解除する事例も多く、生産緑地は長らく減少傾向にございます。このような状況の中、面積要件の引き下げや生産緑地における建築規制の緩和、農地の貸借がしやすくなるなどの法律の改正が行われ、本市ではできるだけ生産緑地を維持できるよう指定面積要件を500㎡から300㎡へ引き下げる条例の改正を行いました。</p> <p>農家の方々がこれらの制度を活用できるよう、制度の周知を図ってまいります。</p>
<p>金井委員) 廃止・縮小7箇所のうち、農業の主たる従事者の死亡によるものが6箇所、故障によるものが1箇所であり、例年どおり死亡によるものが大半を占める。これらの現地写真では、故障によるものが(一部かもしれないが)管理された農地であると確認できるが、死亡によるものはいずれも更地または雑草雑木が繁茂する土地のようである。死亡による廃止・縮小を申請する中には、主たる従事者の生存中から農地として管理されていなかったが、節税のために申請時期を遅らせる場合もあると推測される。生産緑地が地区数・面積とも減少を続ける状況を食い止め、都市の緑を守る観点からも、農地としての価値を保ったまま管理・相続・権利移転されるよう行政の的確な監督と働きかけが必要と考える。</p>	<p>農地については、主たる従事者の生存中から徐々に管理ができなくなってしまったり、相続に時間を要することなどが原因で、買取り申し出の段階では適切な管理がなされていない場合があることを確認しております。</p> <p>ご意見のとおり生産緑地はできる限り農地としての価値を保ったまま管理・相続・権利移転されるべきものですので、適切な管理等が行われるよう、定期的に行ってきている現地確認の中で働きかけてまいります。</p>
<p>北坂委員) 緑地政策と食料自給率UPを見据えた生産緑地施策の実行が望ましい。</p> <p>市に買取り要請のある農地、生産緑地は地方債を発行してでも全て買い取る。</p> <p>市としての目標値、食糧自給率、緑地面積を示すとともに毎年その進捗状況を報告、諸策の決議を実施、市民に周知する。</p>	<p>生産緑地につきましては、都市における緑地の確保や食糧の生産の場として重要な役割を担っていますが、市の財政的事情などからすべての生産緑地の買取り要請に応じることが難しい状況です。これまでも緑基金を活用するなどして買取りをしてきていますが、引き続き緑地をはじめとした公共施設等として活用されるものについて、できる限り応じることのできるよう、関係部局との連携を図ってまいります。</p> <p>また、農地として生産緑地を維持していくためには、生産緑地の所有者</p>

	<p>の方に持ち続けていただく必要がございますが、生産緑地の制度として長期間にわたって営農の義務が課せられることが、新規指定や継続にあたってのハードルとなっている場合がございます。近年の法改正で農地を貸しやすくなるなど制度の改正が行われていますので、そのような制度の周知、活用について取り組みを進めてまいります。</p> <p>市としての目標値等を示すことやその進捗状況の報告等につきましては、関連する農業振興や緑施策を踏まえながら、今後の検討事項とさせていただきます。</p>
--	---

報告事項2 特定生産緑地制度について 意見の内容と回答

意見の内容	事務局の回答
<p>吉岡委員) 意向調査で7割超の方が特定生産緑地への指定のお考えであった、また、申し込み状況でもすでに7割超の方が指定申込みされたことは良い結果だと思います。両調査の結果でそれぞれ未定の方、検討中の方が20%おられ、未回答の方もおられます。この方々が1人でも多く特定生産緑地に指定されるように市の活動をお願いいたします。</p>	<p>本市では、都市農地が有する多面的な機能を最大限活用し、良好な都市環境が形成されるよう、生産緑地の所有者の方々のご協力をいただきながら都市農地の保全を図ってまいりました。</p> <p>今後につきましても引き続き農地等の適正な保全を計画的に図ることを目的に、できる限り多くの生産緑地が特定生産緑地に指定されるように取り組んでまいりたいと考えております。</p>
<p>齋藤委員) 生産緑地地区における特定生産緑地の指定手続き用紙への記入方法が分かりにくい。記入するには農地シートを参照しながら行うが、提出書類には、生産緑地地区番号があるが、農地シートにはない。また、農地シートに地番、枝番が記載されているが、なぜ合計面積が記載されていないのか。</p>	<p>指定手続き用紙への記入方法につきましては、所有者の方からも同様のご指摘を頂戴しており、ご迷惑をおかけしまして大変申し訳ございません。</p> <p>「生産緑地地区番号」につきましては、農地シート上の、「箇所番号」が該当の番号であり、指定手続き用紙における「生産緑地地区番号」と文言が統一されていないため、分かりにくいものとなりました。</p> <p>また、地番、枝番が記載されているのに合計面積が記載されていない理由といたしましては、当初指定から30年が経過する過程で分合筆や地</p>

	<p>積更生等により、本市で把握している当初指定時の合計面積と異なる場合があることから、所有者の方に最新の登記簿謄本をご確認いただき、ご記入いただくようお願いしているところでございます。</p> <p>いずれにしましても、指定手続き用紙の記入方法につきましては、分かりにくい点が多いことから、今後のご案内につきましては文言の統一をはかる等、必要な改善をまいりますのでご理解のほどよろしく願います。</p>
<p>齋藤委員) 添付書類として土地登記簿謄本と印鑑証明を添付するとなっておりますが、登記簿謄本は一通 600 円、印鑑証明は 300 円です。筆数が多い人はかなりの費用が掛かります。市の職権でできませんか。</p>	<p>特定生産緑地については、所有者の申請に基づいて指定するものであり、税制措置や財産に関わる重要な権利事項を含むことから、当初指定より 30 年経過するこの機に改めて所有者自身に最新の登記内容等をご確認いただいた上で申請していただくことが重要であると認識しております。</p> <p>また、生産緑地の一部を特定生産緑地に指定することも可能な制度であり、どの筆を一部指定するのか等については所有者自身が確認した上で指定を希望する筆の意向を回答していただく必要がございます。</p> <p>これらのことから、個人の重要な権利事項を含む特定生産緑地の指定にあたりましては、本市と所有者間の認識の相違があってはならないものであるため、申請者本人である所有者自身が添付書類を取得していただき、最新の情報を把握した上で申請していただくようお願いしているところでございます。</p>
<p>金井委員) 「藤沢市特定生産緑地指定基準取り扱い」(案) では、既存の生産緑地地区を特定生産緑地に指定する際には肥培管理の確認を改めて行うことはせず、(指定基準 3) において営農を指導している地区に限って「適切な肥培管理を求めていく」としているが、報告事項 1 の実態に鑑みて、このような取り扱いで足りるかどうか疑問である。特定生産緑地に</p>	<p>報告事項 1 での指摘のとおり、生産緑地地区につきましては、都市の緑を守る観点からも、農地としての価値を保ったまま管理・相続・権利移転されるような確な監督と働きかけが重要と考えております。</p> <p>従いまして、「藤沢市特定生産緑地指定基準取り扱い」(案) における(指定基準 3) では、「生産緑地としての営農を指導している地区も散見</p>

<p>指定しないことも含めて検討すべきではないか。</p>	<p>されるため、特定生産緑地の指定に当たっては、適正な肥培管理を求めていく」としております。</p> <p>このことから、特定生産緑地に指定する際には、過去に営農を指導している地区に限らず、すべての生産緑地地区の現地確認を行い、農地としての適切な肥培管理が確認できた生産緑地地区について特定生産緑地に指定していくこととしております。</p> <p>なお、現地確認の結果、適切な肥培管理がされていないと判断された生産緑地地区につきましては、是正指導を行い、申出基準日までに適切な肥培管理が確認できない場合には特定生産緑地に指定しないこととします。</p>
-------------------------------	---

報告事項3 都市計画審議会における現地調査のあり方について 意見の内容と回答

意見の内容	事務局の回答
<p>多田委員) 現地調査については、必要がないと思います。それよりも、ドローンを使った撮影で、周辺環境も合わせて見える映像のほうが現地を知る上でより有効ではないでしょうか。ここ数年、ドローン撮影の技術も発達しており、民間はもとより、公的機関でもよく使われている手法です。</p>	<p>基本的には、現地調査を行わなくても現地の状況が把握できるよう、写真などを活用し、わかりやすい資料作成に努めてまいります。事務局側若しくは委員の皆様から現地調査が必要との判断に至った際には、現地調査を実施させていただきますのでご理解のほどよろしくお願いいたします。</p> <p>なお、ドローンでの撮影に関しましては、ドローン規制法（改正航空法）により人口集中地区（DID地区）においては許可なしでの飛行は禁止されているなど、法的な問題が多く、現時点でのドローンの活用は困難でありますことから、今後の検討課題とさせていただきます。</p>
<p>齋藤委員) 都市計画審議会における現地調査は必要だと思います。しかし、平成26年度以降、一度も行っていません。机上での審査だけで理解できる委員はどのくらいいるのか、かなり疑問です。前回の審議会で発言</p>	<p>都市計画はまちの将来の姿を決めるものであり、かつ、土地に関する権利に制限を加えるものであることから、住民の生活にも大きな影響を及ぼします。このため、都市計画の決定は行政の判断だけではなく、学識経</p>

<p>させていただきましたが、結果、形骸化し、行政の都合のいい報告会となり、都市計画審議会というよりも都市計画報告会に成り下がっています。</p>	<p>験者、関係行政機関の職員、住民の代表などにより構成される都市計画審議会の調査・審議を経て行われることとなっております。</p> <p>このことから、必要な現地調査はもちろん、より早い段階で報告を行うなど、議案の正当性・妥当性のチェックが十分な議論に基づいて行われるよう審議会の運営に努めてまいります。</p>
<p>金井委員) 現地調査の対象を議案(審議事項)に限定する書きぶりとなっているが、報告事項の調査が新たな制度提案につながることもあるので、定型的な報告事項も現地調査の対象に加えていただきたい。</p>	<p>ご指摘のとおり、議案(審議事項)に限らず、報告事項につきましても現地調査の必要があると判断したときは、会長と事前調整を行った上で、現地調査を実施したいと考えております。</p>
<p>池尻委員) 「2. 検討結果」①②に異論はありませんが、都市計画審議会として開催せずに、希望者のみ参加可能な任意の現地調査も企画していただけると良いと思います。</p>	<p>原則として、現地調査は都市計画審議会として実施すべきと考えておりますが、希望者による勉強会や現地見学会といった形での開催も意義のあることだと思います。いずれにしましても、現在は新型コロナウイルス感染症の影響で現地調査は難しいところではございますが、前向きに検討してまいります。</p>
<p>野村委員) ぜひ試験的にでも実施をお願いします。「生産緑地」や「都市計画公園」については、個別案件の確認でなくとも、一般的な現況を見るだけでも様々な気付きがあると思います。コロナ禍で難しいかと思いますが、前向きにご検討下さい。</p>	

※このほか、各事項につきまして「異議なし」「賛成・賛同いたします」といったご意見をいただいております。