

第46回四日市市都市計画審議会議事概要

1. 開催日時 平成29年11月9日（木） 10:00～11:15
2. 開催場所 四日市市役所 11F 第1委員会室
3. 出席者
 - 【委員】
 - （市議会議員委員）
伊藤委員、川村委員、豊田委員、三木委員、諸岡委員
 - （学識経験者委員）
丸山委員、浦山委員、藤谷委員、森谷委員、笹川委員
 - （市民委員）
小川委員、猪野委員
 - 【四日市市】
都市整備部 山本部長、稲垣理事、下里次長
 - 【事務局】
都市計画課 伊藤課長
計画グループ 山口グループリーダー、戸本課付主幹
杉浦技師、片山技師、今田技師
4. 傍聴者 無し
5. 配布資料
 - （事前配布資料）
 - ・ 事項書
 - ・ 第86号議案 四日市都市計画生産緑地地区の変更【四日市市決定】
 - （当日配布資料）
 - ・ 席次表
 - ・ 委員名簿
 - ・ 報告事項資料
6. 審議会の内容
 - ・ 委員15名中12名出席⇒会議成立
 - ・ 非公開に該当する内容はないため、会議公開
 - ・ 議事録署名人の氏名⇒浦山委員、猪野委員

第86号議案 四日市都市計画生産緑地地区の変更【四日市市決定】

【事務局説明】

それでは、第86号議案、四日市都市計画生産緑地地区の変更について説明させていただきます。

議案を説明させていただく前に、都市計画手続の流れについて簡単に説明いたします。本議案は、市が決定を行うものとなり、この場合、市で原案を作成後、青い破線で示した四日市市都市計画まちづくり条例に基づいた原案の縦覧を行い、公聴会、または説明会を開催します。その後、県との事前協議、案の縦覧を行い、都市計画審議会で決定の可否について審議いただくこととなります。

生産緑地地区についても簡単に説明させていただきます。市街化区域内の農地、いわゆる都市農地は、多くの市民と接していることから、画面のとおり、心安らぐ緑地空間、国土・環境の保全など、都市にとって有益な多面的機能を有しています。生産緑地は、このような農地の機能を評価し、都市計画に位置づけ、計画的に保全することでまちづくりに役立てようとするものです。

次に、生産緑地地区の指定の要件について説明させていただきます。

生産緑地法では、指定要件として、公害または災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全など、良好な生活環境の確保に相当の効果があること、一団で面積が500㎡以上の農地であること、営農継続に必要な水路などが整備されていることとなっており、これらを満たすものを生産緑地として指定できるとされています。

本市では、平成26年に追加指定を行う際、本審議会でもご議論いただきましたが、その判断基準として、画面に示す5つの要件を定めて運用を行っています。

1つ目に、30年間農地として適正に維持管理できると認められること、2つ目に、公道に接している農地であること、3つ目に、同一権利者が所有する500㎡以上の一団の農地であること、4つ目に、農地の所有者や関係権利者などの同意が書面により得られていること、5つ目に、主たる従事者が70歳以上の場合は、70歳未満の後継者がいることであり、農業委員会備えつけの農地台帳で主たる従事者や申請農地が農地台帳に記載されている農地であることや、農地の状況を現地で確認させていただき指定を行っております。

また、生産緑地地区に指定されますと、営農の継続を前提として、固定資産税、都市計画税が農地並み課税となるほか、相続制、贈与税については、納税猶予の特例を受けることができます。生産緑地に指定されますと、原則30年間の営農義務があり、建築、宅地造成など、土地の形質の変更行為を制限されます。しかし、例外的に行為制限が解除される場合があります。農業従事者の死亡、または病気、けがなどで農業に従事できなくなった場合には、生産緑地法第10条に基づき、市に買い取り申し出を行うことができます。現在、市では、毎月第2、第4水曜日に、生産緑地に関する相談会を行っており、買い取り申し出を行う前に、営農状況などを農業委員会事務局

とともにヒアリングさせていただき、買い取り申し出の可否を確認しています。買い取り申し出を受けると、公共機関に買い取りの照会やほかの農業従事者へのあっせんを行います。申し出から3カ月以内にどちらも成立しない場合は、生産緑地地区の行為制限が解除されます。

それでは、議案書の2ページにある変更内容について説明させていただきます。

変更理由ですが、平成28年4月1日から平成29年3月31日までの間に、農業従事者などから生産緑地地区の指定の申し出があり、良好な都市環境の形成に資する有用な一団の農地と認められたものを生産緑地地区に追加指定するものです。また、公共施設を設置する通知があった生産緑地、土地所有者などから、生産緑地法第10条に基づく買い取り申し出があり、申し出の日から3カ月以内に所有権の移転がなく、同法第14条の規定により、行為制限の適用を受けなくなった生産緑地並びにこのことに伴い、同法第3条に基づく指定要件を満たさなくなった生産緑地について、生産緑地地区から除外します。

議案書の3ページになりますが、今回の変更により、四日市市の生産緑地地区は、6.2ha減少し、144.7haとなります。また、地区数は57地区減少し、740地区となります。

議案書の4ページをご覧ください。変更の内訳について説明させていただきます。1つ目は、生産緑地法第3条に基づき、農業従事者などから生産緑地地区の指定の申し出があり、指定要件を満たす追加指定の農地は延べ1,883㎡でございます。

2つ目は、生産緑地法第8条4項により、事業者から公共施設などを設置する旨の通知を受けて土地利用転換された生産緑地は0.49㎡となっています。なお、今回の事業者は市であり、道路拡幅によるものです。

3つ目は、生産緑地法第10条に基づき、主たる従事者の死亡、または病気、けがによる買い取り申し出がなされ、既に行為制限が解除された生産緑地地区は延べ60,304㎡でございます。

4つ目は、先ほど説明した買い取り申し出に伴い、残された生産緑地地区の面積が生産緑地法第3条の指定要件である500㎡を満たさなくなったため行為制限が解除された生産緑地地区は延べ3,459㎡でございます。

また、今回より、国の指導により地区数の計上方法が変更となっております。議案書の4ページの一番下の合計欄にある既決定の地区数には、754(797)と表示させていただいておりますが、括弧は計上方法変更前の地区数となっております。このことを含め、変更図面を用いて変更内容を説明させていただきます。

変更図面は、議案書の11ページから33ページに添付させていただいております。11ページには総括図、12ページには区割図、13ページから33ページについては、それぞれの変更箇所の詳細となっております。

それでは、議案書32ページをご覧ください。

議案書の32ページの中央部分を例に変更内容について説明させていただきます。

まず、赤色で塗り潰してある箇所については解除される箇所となります。緑色で塗り潰した箇所は既決定地区、赤線で囲った箇所については追加指定の箇所になります。

先ほどの地区数の計上方法の変更についてですが、今までは、例えば追加指定した農地は、緑色の既決定の生産緑地と接していても、追加指定した箇所のみで1地区として数えていました。このため、中央部分の地区数は3地区としていました。しかし、国が数え方を統一し、物理的に一体的な地形的まとまりを持っているものを1地区と計上することとなりました。そのため、新しい計上方法では、中央部分の地区数は1地区となります。このような計上方法の見直しを行った結果、797から754に減少したものです。

次に、今回変更しようとするものから、買い取り申し出とそれに伴う指定要件の欠如により生産緑地地区から除外する事例を紹介させていただきます。

今回のスライドは、議案書の13ページとなります。

スライドの赤く着色した生産緑地地区の面積290㎡が、農林漁業の主たる従事者の死亡を理由に買い取り申し出されました。市では、公共機関に買い取り照会をし、農業委員会にほかの従事者へのあっせん依頼をしましたが、どちらも成立しなかったため行為制限が解除されました。赤色の箇所が解除されたことに伴い、青色の箇所の面積390㎡が生産緑地法第3条の指定要件である500㎡を満たさなくなったため、あわせて行為制限が解除されました。この赤及び青で着色した生産緑地地区について、ともに生産緑地地区から除外することとなります。

最後に、これまでの経緯と今後の予定を説明させていただきます。

まず、変更原案の縦覧を4月5日から4月19日までの2週間行い、縦覧者、公述申出書の提出はともにありませんでした。縦覧後、説明会の準備を行いましたが、参加者はございませんでした。その後、三重県との事前協議を行った上で変更案を作成し、5月29日から6月12日までの2週間縦覧を行っております。縦覧者、意見書の提出はともにありませんでした。

今後の予定でございますが、本日の審議で可決いただければ、その後、速やかに三重県と協議を行い、都市計画の決定告示に向けて進めていきたいと考えております。

第86号議案の説明は以上となります。

《質疑応答》

【会長】

ありがとうございました。事務局からの説明は以上でございますので、86号議案に対しまして、何かご質問、ご意見がございましたら、挙手して発言をお願いいたします。

【F委員】

正確に理解するために質問です。議案書4ページで、生産緑地法第10条買い取り申し出により、7地区減り、約60,000㎡の買い取り申請が出されたということですが、面積要件の欠如で減った7地区、約3,000㎡は、重複してカウントしているのか、別になっているのか教えてください。

【事務局】

地区数、面積は別でカウントさせていただいております。

【F委員】

最後の合計欄で、計上の仕方が変わったからわかりにくいですが、ダブルカウントではなく、別々にカウントして一番下の合計になるということですね。

【事務局】

そうございます。

【F委員】

それともう一点、道連れ解除は、その後どのような土地利用になるのが一般的なのかかわかったら教えてください。質問の意図は、生産緑地地区指定を受けて、それなりに農業で頑張ろうという意思があるのに、道連れ解除で税金が上がるわけですよね。そうすると、営農意欲があっても、こういう人たちは営農が続けられなくなる。何かに転用されているような気がします、実情を教えてください。

【事務局】

その後の追跡調査は現実的には行っていないところがございます。ただ、大きな面積を有していないところがございますので、転用されたものもあろうかと思いますが、引き続き、農地として営農されているものもあるかと感じております。

【F委員】

そういうことでしょうけど、営農意欲があっても、営農条件が悪くなるから続けられなくなるのか、この際、農業を離れて他用途に転換しようとしているのか。

【事務局】

生産緑地に指定されていると税は減免をされているというところがございます。ですから、死亡して、即座に買い取り申し出が出てくることは、なかなか現実としてはないのかなという感覚でおります。

要は、死亡して農地の必要性がなくなり、耕作もできなくなってくる。そこに対して、例えば開発事業者が土地を利用したいという話がある。そこで買い取り申し出の要件を備えていると、買い取り申し出するといったケースがかなり多いと認識しております。その中で、道連れ解除になる部分は、基本的には解除されるということが事業者もわかっていますので、一体的に開発されるケースが相当数あると認識しております。

それ以外に、道連れ解除になって困るという話も、過去には何回かいただいたこと

はあり、そうした中では、営農環境、特に四日市は田が多いですから、水の問題等で営農が非常に困難になるということもお伺いしています。そのため基本的には、開発により全体として宅地化されるというケースと、それに今乗っていかない中で耕地として使いにくくなる、この2つのケースに大別されると認識しております。

【F委員】

そうすると、道連れ解除になると、ほぼ営農が続けられなくなるから、放置されるか、他用途転換されるという理解でいいわけですか。

【事務局】

基本的に営農を続けることが非常に厳しくなるということは間違いのないというふうに認識しております。

【会長】

その他の意見はございますか。

【G委員】

議案書の7ページから9ページまでが、平成28年度に農業委員会で審議したという理解でよろしいでしょうか。

【事務局】

農業委員会で審議いただいたものは、具体的に法10条に関するものですので、7ページから9ページが対象になります。

【B委員】

過去に何度か相談したことがあるが、道がかかり売ったことで道連れ解除になる人には、敗者復活はないのか。不遡及はわかるが、民じゃなく、行政が道をつくって面積が欠如したわけである。その場所は、多分まだ農業をやっているが、課税は高い。考えられる方法はないか、何かしてあげられることがあるのなら考えて欲しい。

【事務局】

現状では、過去にさかのぼってということは、できない状況でございます。

【B委員】

それは、道路をつくるとか、公の事業でもか。

【事務局】

はい、おっしゃるとおりでございます。

【B委員】

生産緑地が解除され、宅地か何かになり、人口が増えるとか、そういうのは想定しているのか。極端なことを言うと、学校問題が重なる。議案書を見ると、学校がパンクしそうなところも解除しているから、宅地開発されどれくらい人が住むかまで見越しているのか。前回の所管事務調査では、例えば治水機能について説明があったが、これで治水機能がどれくらい奪われるのかとか、そのような計算はしてあるのかなど。

【事務局】

まず、生産緑地は、やむを得ず解除されて、それが宅地化されていくという現状でございますので、解除後、宅地化され、人口がどのように動くかというところと、併せて学校問題まで考えているかというところと、現実のところ考えておりません。もともと農地が急に都市並みの課税になることを緩和するといったところで、平成4年に制度化されて指定を行っていますが、今般、生産緑地法が改正され、農地が都市にあるべきものと考え方を転換する国の方針が出されたところでございます。この後、生産緑地法の改正について委員の皆様にご紹介させていただきますが、今後の生産緑地の展開について、市としても検討を進めていきたいと考えているところでございます。

【採決】

第86号議案 全員一致で原案どおり可決

【事務局説明】

それでは、本日配付させていただきました第46回四日市市都市計画審議会 その他報告事項関係資料をご覧ください。

2ページをご覧ください。まず、改正の背景となった農業振興基本計画から説明いたします。市街化区域内の農地、いわゆる都市農地は、左上のオレンジ枠内の黄色の網かけで示しているように、宅地需要に対応するため、政策上宅地化すべきものとして位置づけられ、固定資産税は宅地並み課税となりました。この中で、生産緑地は、その緑地機能や、将来の公共施設用地として評価するとともに、土地利用を規制し、固定資産税等の農地課税、相続税猶予措置を講じた上で保全されてきました。

こうした中、左下のオレンジ枠内に示すように、食の安全への意識の高まりや農地転用の必要性の低下、東日本大震災を経た防災意識の向上等の状況の変化により、都市農地への評価が高まり、黄色の網かけで示しております、都市農業の安定的な継続を図ることを目的とした都市農業振興基本法が平成27年4月に制定されました。これを受けて、都市農業の振興に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため策定された都市農業振興基本計画では、中央赤枠で示すように都市農地を貴重な緑地等と農業、都市政策上の視点からも再評価し、中央下の緑枠で示すように、担い手の確保、土地の確保、農業施策の本格展開を新たな方向性として示し、この中で、黄色の網かけで示しておりますが、都市農地は宅地化すべきものからあるべきものへと大きく転換いたしました。

右側の青枠は、都市農業振興基本計画で定められた講ずべき施策の一覧を示しており、黄色の網かけをしておりますように、生産緑地について、指定対象とならない500㎡未満の農地や道連れ解除への対応が位置づけられ、今回の生産緑地法の改正が行われたものです。その内容についてご説明をさせていただきます。

3ページをご覧ください。これまで、生産緑地は一団で500㎡以上という要件が設けられており、営農意欲はあっても小規模な農地は保全対象とされないことや、先ほどの議案でもあったように、道連れ解除されてしまう状況がありましたが、3ページ下の黄色の網かけで示しているように、今回の改正により、面積要件を条例で300㎡まで引き下げることが可能となりました。

また、生産緑地の一団の考え方は、従来、小規模な道路の介在等を除き、原則、物理的に一体であることとなっていました。今回の改正に伴う運用改善で、3ページの一番下に記載してあるように、同一の街区または隣接する街区に存在する複数の農地がある場合など、物理的な一体性を有していない場合であっても、一団の農地として生産緑地地区を定めることが可能となりました。

ただし、条件として個々の農地がそれぞれ100㎡以上でなければなりません。3ページの一番下、右側の事例で示すように、赤色の点線を1つの街区とみなすことで、例えば、284㎡の農地を道連れ解除から救うことができます。

続いて、4ページをご覧ください。生産緑地地区における建築規制の緩和に関する改正についてです。生産緑地地区内では、従来、左側に示すように、生産または集荷の用に供する施設など、営農するための施設に限定した建築規制でしたが、法改正により、右側の黄色い網かけで示す生産緑地内で生産された農産物等を主たる原材料とする製造・加工施設や販売施設、レストランの設置が可能となりました。

続いて、5ページをご覧ください。特定生産緑地制度が創設されました。一番下の流れで示すように、今後、平成34年をもって平成4年に指定された生産緑地が30年を迎え、いつでも買い取り申し出が可能となります。いわゆる2022年問題に対応する方策の1つとして、図の一番上の流れで示すように、所有者の意向が前提とはなりますが、指定後30年を経過する生産緑地を10年ずつ延期する特定生産緑地指定制度が新たに創設されました。また、10年経過後は、改めて所有者の同意を得て、繰り返し10年の延長ができる制度となっております。

税制面についてですが、この特定生産緑地地区に指定しなければ30年経過後の生産緑地の税制優遇が受けることができなくなるなど、税制措置が国の方で検討されていると聞いているところです。

それでは、6ページをご覧ください。本市の都市農地の現状ですが、本市では平成26年に、当審議会より、都市農地の積極的な保全を図ることを主とした提言をいただき、生産緑地の追加指定を行ってまいりました。これにより、本市の生産緑地は左側のグラフに示すとおり、平成27年度から行っている追加指定により、一度下げ止まりはしましたが、翌年から再び減少しており、先ほどご審議いただきました今年度の追加指定は0.2haにとどまっているところです。

また、生産緑地は宅地化農地と比べると、その減少率は緩やかなものとなっておりますが、先ほど申しましたように、平成34年には当初指定した生産緑地が30年を迎え、先ほど紹介した特定生産緑地地区を選択しなければ、理由なしにいつでも買い取り申し出が可能となることから、さらに減少することも考えられます。

当審議会でもご議論いただいたように、都市農地は、右側上段に示すように、雨水貯留のような防災機能や、CO₂の削減といった環境機能など、多面的な機能を持ちあわせております。現在、市の都市農地の面積約320haからすると、CO₂の削減効果は約890t、貯留機能は49万m³あると考えられます。しかしながら、平成34年の都市農地は過去の実績のまま推計したと仮定しますと、現在と比べ110haも減少し、CO₂削減効果で310t、雨水貯留機能では18万m³も機能が減少することなどから、下水道管など都市基盤への負担も増大すると考えられます。

6ページ一番下に、本市の都市農地の内訳を示しておりますが、例えば300m²以上500m²未満の宅地化農地が49haあります。今回の生産緑地法の改正については、当審議会でもいただいた提言の方向性でもあることから、防災機能などの多面的な機能を有する都市農地を積極的に保全するため、面積要件を500m²から300m²に引き下げ

るよう条例制定に向けて取り組んでいきたいと考えております。以上で、説明を終わります。

【会長】

ありがとうございました。それでは、ただいまの説明に対しまして、ご質問、ご意見ございましたらお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

【F委員】

今後、検討するという姿勢は期待されますのでよろしくお願いします。質問ですが、5ページ目の30年経過後の平成34年以降は、いつでも買い取り申し出が可能と書いてありますが、もう生産緑地じゃないから、買い取り申し出する必要ない、要するに自由に売買できるのではないかと思います、いかがでしょうか。

それから、6ページ目、平成29年から平成34年にかけて約110ha減りそうと、かなり減ると見込んでいますよね。平成34年以降は、生産緑地がはずれ宅地化農地になると、平成34年に210haと書いてあるけど、平成34年以降は、予想がつきませんが、ものすごく減る可能性もありますよね。

そういう意味で、法改正された特定生産緑地になるべく乗っていただくような取り組みが重要かと思います。新しい改正された生産緑地法をいかに四日市的にうまく使っていくのかというのは十分検討していただきたいなと思います。

それに関連して、数年前に生産緑地の追加指定要件を認めましたよね。追加指定の要件は、別に現状どおり運用を続けていくのか。追加指定の要件は、道連れ解除を伴わないように、1筆当たり500㎡以上と決めたような記憶がありますが、追加指定の要件を連動して見直さなければならないと考えているので、それも含めてご検討いただくといいかなと思います。質問というよりも、後半はコメントになりました。よろしくお願いします。

【会長】

それでは、平成34年以降は、買い取り申し出なくていいのではないかとのことですけど、これについてはコメントをお願いします。

【事務局】

生産緑地ですけれども、指定して30年間経過しますと、その時点で買い取り申し出の要件が得られるということになります。そのため、買い取り申し出をしない限り、生産緑地の指定はそのまま続いていくということになります。

【会長】

経過しても、結局指定している状態については変わらないということですね。

【事務局】

はい。

【会長】

要するに、買い取り申し出の権利だけが発生するということですね。

【事務局】

税のほうは、30年間経過した時点で宅地並み課税になる予定となっております。今、国のほうで、税制面について調整が行われておりまして、30年間経過後に関しては宅地並みになる予定と伺っております。

【B委員】

生産緑地は、30年経過で終わるのでは。税制優遇は、10年間の期限でもう一回申し込んでくれということでは。

【事務局】

まず、生産緑地は30年間営農していただくかわりに税制を優遇します、相続税についても猶予しますという制度になっていますので、この30年を迎えるにあたって、法の改正が来たということがございます。それで、特定生産緑地の指定を受けると、それが10年間ずつ延びていく制度に国が変えたところでございます。ただ、税制については、税の法律で別途規定されるという形になります。

この買い取り申し出が可能になっているのは、完全にそうだとわかりませんが、相続税の猶予を30年間でやめるか、もっと引き延ばすかというところで、生産緑地を名目上残したまま買い取り申し出ができるという形になっていると認識をしております。

【B委員】

生産緑地に指定することで税制優遇、相続税猶予といった1つの流れが、一回ゼロになって、今度は新制度として、30年が10年の期間で指定するか、しないかということの違いでよいか。

【事務局】

まず、今、生産緑地に指定されているものが、特定生産緑地に指定ができるという前提がございます。今の生産緑地を改めて特定生産緑地に指定すると、10年間ずつ延ばしていくという形の制度になります。今、生産緑地になっていない農地については、今回、生産緑地が500㎡から300㎡という形になりましたので、そういう、300㎡から500㎡までのいわゆる宅地化農地、これが新たにもともとの生産緑地に指定できるようになります。ですから、300㎡から500㎡の農地は生産緑地に指定すると、そこから30年間の営農という形で、30年間営農したものが10年間の特定生産緑地に指定できるというような制度になってございます。

【B委員】

そうすると、私がお願いしてもだめだったものは、もう一度、今度の敗者復活で10年の指定を受けようとする、受けられないのか。今、生産緑地が外れているため、敗者復活はないわけか。

【事務局】

もう一回生産緑地ということで300㎡以上あれば、30年という形で指定できます。

【B委員】

30年の生産緑地はできるということか。

【事務局】

はい、そういうことでございます。

【G委員】

農業委員会でもいつも議論の中心にありますのは、生産緑地の指定をして、30年経たないうちに、その経営者が亡くなって、その息子さんたちが経営していて、生産緑地解除に伴う従事者証明願が出てくる。その中には、10年前に本人は亡くなっていたというケースもある。140haあると、何人の所有者がいるのかわかりませんが、実態について税務関係と連携して調べておいてもらわないと。

それで、生産緑地は国土交通省の管轄ですし、農業委員会は農地を守る立場ですので、若干意見の違いが出てきますが、その辺がよく出てきますので、何とかもうちょっと状況を把握しておいてほしいと思います。

【事務局】

今回、都市農業振興基本計画の中で都市農業を再評価して、都市農地を守っていこうという方向が出されたと認識をしており、基本的に求められているのは、計画的にコントロールしなさいということで、今回の法の改正が行われてございます。

生産緑地法以外も、都市緑地法等、関連法令がいろいろな形で動いているという実態がありますので、そういったところを勘案しながら政策、施策を打っていかねばいけないと考えております。

先ほど、F委員からもお話がありましたけれども、追加指定の要件をどうするかについては、十分議論が必要だと思っています。まず、500㎡を300㎡に落とすということについては、条例で落とすという法の枠組みでございますので、まず、基本的には300㎡に落とすというところについては速やかに行っていかなければならないと思っています。

その上で、追加指定の要件につきましては、改めて整理をした上で、市議会、都市計画審議会にご相談しながら新たな展開を考えていきたいと思っておりますので、その節にはまたいろいろ議論させていただきたく、ご協力をお願いします。

また、農地の使い方ですが、農地を適正に使っていただくというのが前提になっていきますので、農業政策とも十分に議論をしながら詰めていきたいと考えております。その中で、必要な措置については、都市側のほうで計画的に進められるように努めたいと思っています。今後ご相談させていただくことが増えてくると思っておりますので、よろしく協力、お願いしたいと思います。以上でございます。

【会長】

ありがとうございました。F委員のご質問、後半の部分は今のお答えでよろしいですか。

【F委員】

はい。前半の話はもう一回確認ですけど、税制は30年たったら切れる。生産緑地地

区の指定は都市計画だから、都市計画を廃止しない限りは続く。だから、昔どおり農業をやっていたら、税制優遇があると思っけていても、知らない間に100倍の税金が来たりする恐れがあるわけですね。私の理解は、30年たったら一斉に解除、都市計画の廃止をするのかなと思っけていたけど、それはないわけですね。二、三年後の会議の議題として、生産緑地指定の廃止が出るかと思っけていたけど、それはないですか。

【事務局】

それはございません。生産緑地地区というのは、これからも300㎡も含めて追加の指定が行われていくという形になりますし、一方で、生産緑地として指定されていたものが、別途特定生産緑地の指定となります。

【F委員】

そうすると、一般生産緑地地区指定の上に特定生産緑地がかぶって指定された場合のみ税制優遇が受けられる。わかりました。

【A委員】

先ほどのG委員の話に関連しますが、一旦30年で切れて、それで所有者の意向を前提となるわけで、その時点で、その所有者が確定されておれば、全部スタートできるわけだが、相続の発生した時点と、その所有者の意向を確認するのに、タイムラグがあつて、その間に、遊休地になったり、不在地主になってしまつたりとか、実態と34年のスタートと随分ずれがあるような気がします、どのように認識されていますか。

【事務局】

まずは、生産緑地ですけれども、基本的には、農家台帳を基本にして、農業をやっているということを確認した上で指定をするという枠組みでございますので、基本的には、この農家台帳を継続的にメンテナンスするという形で確認をしていくということになると思います。

ただ、耕作放棄になつてどうなつているかわからないものが全くないかというところ、そこは実際問題として、あるかもしれないというところがあります。ただ、34年までは現在の生産緑地制度が続きますので、できるだけ早く特定生産緑地の指定に向け動き、農業委員会とも協力をしながら進めていくことで、そういった漏れがないようにいきたいと考えているところでございます。

【A委員】

今から5年先の話ですけれども、やはり相続の発生とのタイムラグというのは絶対あると思います。だから、そういう時点でどういうふう把握するのかということが、都市計画課だけではなくて、資産税課など、全庁的にこの問題を取り扱つていかないと、先ほどのG委員の心配というのは常について回るのではないかなと思いますので、そういうこともぜひ5年先を見据えてお願いしておきたいと思つています。

【会長】

ありがとうございました。ほかに何かございますか。

【B委員】

追加指定を多く決めたが、税制優遇は残っていくとっていたが、税制優遇は残らない。それであれば追加指定はほとんどないのでは。

【F委員】

追加して特定生産緑地として続ける。

【B委員】

そうなると、解除になって、もう一度生産緑地にしたいといった場合、この前決めたルールでどうなるのか、想像がつかない。

【F委員】

実際は検討してもらわないといけません、生産緑地として追加指定して、翌年に特定生産緑地にできれば、先ほどの心配はないと思います。しかし、30年前に生産緑地地区に指定されていた農地しか特定生産緑地になれないという話だと、追加指定の人には税の減免、優遇措置がないというふうにもとれるので。

【事務局】

生産緑地に指定されているものについては、30年をたったところで税の特典がなくなりますので、それに対しては、特定生産緑地の指定をしていただければ、税制の優遇が続きます。それ以外の方は、新たに生産緑地に指定し、30年間営農していただかなければいけませんけれども、税制の優遇は受けられるという形でございます。ですから、30年間営農してきた方と、これから新たに受ける方というところの差はありますが、そこは両方とも特定の優遇はあるということでございます。

【B委員】

例えば、2年ぐらい前に追加指定したものは、そこから30年の営農になるのか、平成3年からしていたのと一緒になるのか。

【事務局】

まず、生産緑地に指定して30年たって初めて特定生産緑地の指定ということですので、例えば今年、生産緑地に指定されると、ここからまず30年。30年後に初めて特定生産緑地の指定となり、そこから10年送りという形でございます。

【F委員】

住民の間でも、あつちは10年か、こっちは30年とか、そういう違いはありそうですね。

【会長】

今から準備をしっかりとさせていただくということと、各課との連携をしっかりと努めてしながら進めていただくということをお願いしておきたいと思います。