

## 第189回藤沢市都市計画審議会

日 時 2024年(令和6年)8月27日(火)  
午前10時  
場 所 本庁舎5階 5-1会議室

1 開 会

2 成立宣言

3 議事録署名人の指名

4 議 事

報告事項1 藤沢市都市計画生産緑地地区の変更について

5 その他

6 閉 会



す。藤沢市都市計画審議会条例第6条により、審議会の成立要件といたしまして、委員の2分の1以上の出席が必要とされております。現在の委員の定数は20名でございます。本日は18名の委員の方にご出席をいただいております。したがって、本日の会議が成立いたしましたことをご報告申し上げます。

続きまして、本日の議事でございます。

本日は、報告事項1件を予定しておりまして、報告事項1「藤沢都市計画生産緑地地区の変更について」、以上1件となっております。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

事務局 続きまして、会議の公開に関してですが、本審議会は、藤沢市情報公開条例第30条の規定により、原則公開としておりますが、会長、いかがでしょうか。

高見沢会長 本日も公開としております。傍聴の方がお見えでしょうか。

事務局 本日は傍聴の方はございません。

高見沢会長 それでは、傍聴の方はいらっしゃらないということですので、先に進んでください。

事務局 それでは、議事に入りますので、高見沢会長、よろしくお願いたします。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長 まず初めに、本日の議事録署名人を指名させていただきます。お手元の委員名簿の選出区分より、市民委員と学識経験のある委員から指名させていただきます。本日は、熱田委員、宮原賢一委員にお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長 それでは、次第に基づき議事に入ります。

本日の審議会につきましては、報告事項1件ということでございます。ご協力をお願いいたします。

それでは、報告事項1「藤沢都市計画生産緑地地区の変更について」事務局から説明をお願いいたします。

事務局 それでは、報告事項1「藤沢都市計画生産緑地地区の変更について」説明いたします。

資料1-1については、本日説明に使用する資料と同様のものとなります。資料1-2については、藤沢市生産緑地地区指定基準であり、この基準に基づいて指定要件の審査を行っております。説明につきましては、スクリーンにて行わせていただきます。

それでは、スクリーンをご覧ください。

まず初めに、生産緑地地区の制度について説明いたします。

生産緑地地区は、市街化区域内において、緑地機能及び公共施設等の多目的保留地機能を有する農地等を計画的に保全し、良好な市街地形成に資することを目的に指定するものです。なお、現行の生産緑地法による藤沢市での最初の生産緑地地区の指定は平成4年となっており、生産緑地地区に指定されますと、30年間の営農義務が課せられ、建築行為等の制限がかかり、他の用途への転用が原則認められなくなる一方、固定資産税等の税制面で優遇措置や相続税の納税猶予制度の適用を受けられるようになります。

続きまして、令和6年度都市計画変更予定案件についてですが、変更予定件数は19件となります。まず、令和6年度の追加に係る生産緑地地区については2か所、約2,000平方メートルとなっております。

次に、生産緑地地区の追加の流れについて説明いたします。追加についての事前相談は随時受け付けておりますが、毎年、6月上旬頃を締切日として、それまでに地権者等からの事前相談を受け付けたものについて、指定要件の審査を行っております。基準に適合したものにつきましては、③地権者等からの指定申出を受けまして、法定協議、法定縦覧、都市計画審議会を経まして、都市計画の変更（追加）という流れになります。

こちらは、藤沢市の市域図に今回追加する2か所の位置を示しております。それでは、各案件について説明いたします。

まず、追加案件、箇所番号649についてですが、農地等の所在地は、遠藤字菖蒲沢境地内となっており、都市計画決定面積は、1,000平方メートルとなります。土地所有者から生産緑地地区の指定申出があり、藤沢市生産緑地地区指定基準に適合しているため、追加の都市計画変更を行うものです。

こちらの写真が現地の状況です。①の写真が、現地を北西から撮影したのになります。②の写真が、南西から撮影したものであり、肥培管理がされていることを現地にて確認しております。

次に、追加案件、箇所番号650についてですが、農地等の所在地は、遠藤字菖蒲沢境地内となっており、都市計画決定面積は、1,000平方メートルとなります。土地所有者から生産緑地地区の指定申出があり、藤沢市生産緑地地区指定基準に適合しているため、追加の都市計画変更を行うものです。

こちらの写真が現地の状況です。①の写真が、現地を北側から撮影したものです。②の写真につきましては、北西から撮影したものであり、

肥培管理がされていることを現地にて確認しております。

続きまして、令和6年度の廃止・縮小に係る生産緑地地区について説明いたします。指定から30年経過による廃止・縮小は7か所、約7,600平方メートル、死亡・故障による廃止・縮小は10か所、約1万5,280平方メートルとなっております。

生産緑地につきましては、原則廃止・縮小することはできませんが、公共施設等を設置した場合、また、指定の告示日から30年が経過した場合、農業の主たる従事者が死亡した場合、農業の主たる従事者が農業に従事することを不可能にさせる故障をした場合に廃止・縮小ができることとなっております。

次に、買取り申出に伴う事務手続の流れについて説明いたします。買取り申出を受理した日から1か月以内に市は買取りの判断を行い、市で買い取らない場合は、農業委員会に対し、他の農業従事者へのあっせんを依頼いたします。買取り申出がなされた日から3か月が経過しても所有権の移転がない場合、行為制限が解除され、農地以外の土地利用が可能となり、その後、都市計画審議会の議を経て生産緑地の廃止・縮小の都市計画変更を行います。

続きまして、こちらは、藤沢市の市域図に廃止する箇所的位置を示しております。緑色で示しているところが当初指定から30年経過による廃止、青色で示しているところが農業の主たる従事者の死亡または故障による廃止になります。

それでは、各案件について説明いたします。

まず、廃止案件、箇所番号413についてですが、図の黄色で着色しているところが当該生産緑地地区です。農地等の所在地は、大鋸三丁目地内、都市計画決定面積は、1,810平方メートル、変更理由は、生産緑地地区の指定から30年を経過し、土地所有者から買取り申出がなされましたが、公共用地への転換及び他の農業従事者へのあっせんもかなわず、行為制限が解除されたため、廃止の都市計画変更を行うものです。

こちらの写真が現地の状況です。写真は、現地を北東から撮影したものととなります。

次に、廃止案件、箇所番号565についてですが、図の黄色で着色しているところが当該生産緑地地区です。農地等の所在地は、宮前字後河内地内、都市計画決定面積は、960平方メートル、変更理由は、生産緑地地区の指定から30年を経過し、土地所有者から買取り申出がなされ、公共事業用地への転換が図られたため、廃止の都市計画変更を行うものです。

ここで言います公共事業とは、都市計画道路の村岡新駅南口通り線の

沿道整備街路事業となります。村岡新駅南口通り線の整備につきましては、道路用地を直接買収しながら整備する箇所と、土地の買収もしくは再配置を行いながら整備する箇所の2通りがございます。今回の村岡新駅南口通り線沿道整備街路事業の整備手法につきましては後者となります。事業区域は、赤色で示した当該生産緑地地区を含む約0.8ヘクタールの区域となります。

こちらの写真が現地生産緑地地区の写真となります。北西側から撮影したものとなっております。

こちらは、これまで説明したもの以外の30年経過による廃止案件の一覧となります。箇所番号、農地等の所在地、都市計画決定面積、主な変更理由について記載をしております。

次に、廃止案件、箇所番号550についてですが、図の黄色で着色しているところが当該生産緑地地区です。農地等の所在地は、遠藤字北原地内、都市計画決定面積は、2,530平方メートル、変更理由は、農業の主たる従事者が故障し、営農が困難となったため、土地所有者から買取り申出がなされましたが、公共用地への転換及び他の農業従事者へのあっせんもかなわず、行為制限が解除されたため、廃止の都市計画変更を行うものです。

こちらの写真が現地の状況です。写真については、現地を北側から撮影したものとなっております。

次に、廃止案件、箇所番号429についてですが、図の黄色で着色しているところが当該生産緑地地区です。農地等の所在地は、高谷地内、都市計画面積は、920平方メートル、変更理由は、農業の主たる従事者が死亡し、営農が困難となったため、相続人から買取り申出がなされましたが、公共用地への転換及び他の農業従事者へのあっせんもかなわず、行為制限が解除されたため、廃止の都市計画変更を行うものです。

こちらの写真が現地の状況です。写真は、現地を北側から撮影したものとなっております。

こちらは、これまで説明したもの以外の主たる従事者の死亡による廃止案件の一覧となります。箇所番号、農地等の所在地、都市計画決定面積、主な変更理由について記載をしております。

続きまして、こちらは藤沢市の市域図に縮小に係る箇所の位置を示しております。緑色で示しているところが当初指定から30年経過による縮小、青色で示しているところが農業の主たる従事者の死亡による縮小となります。

それでは、各案件について説明いたします。

まず、縮小案件、箇所番号286についてですが、図の黄色で着色しているところが変更前の当該生産緑地地区です。赤色で着色したところが変更後の生産緑地地区です。農地等の所在地は、亀井野字渋沢地内となっており、都市計画決定面積は、当初の2,680平方メートルから2,040平方メートルへ縮小する生産緑地地区です。変更理由につきましては、生産緑地地区の指定から30年を経過し、土地所有者から買取り申出がなされましたが、公共用地への転換及び他の農業従事者へのあっせんもかなわず、行為制限が解除されたため、縮小の都市計画変更を行うものです。

こちらの写真が現地の状況です。写真につきましては、北側から撮影したものであります。

次に、縮小案件、箇所番号422についてですが、図の黄色で着色しているところが変更前の当該生産緑地地区です。赤色で着色したところが変更後の当該生産緑地地区です。農地等の所在地は、辻堂元町六丁目地内となっており、都市計画決定面積は、当初の2,440平方メートルから1,550平方メートルへ縮小する生産緑地地区です。変更理由につきましては、先ほどの箇所番号286と同様でございます。

こちらの写真が現地の状況です。写真につきましては、北側から撮影したものであります。

次に、縮小案件、箇所番号261についてですが、図の黄色で着色しているところが変更前の当該生産緑地地区です。赤色で着色したところが変更後の当該生産緑地地区です。農地等の所在地は、大庭字羽根沢地内となっており、都市計画決定面積は、当初の1,050平方メートルから480平方メートルへ縮小する生産緑地地区です。変更理由は、農業の主たる従事者が死亡し、営農が困難となったため、相続人から買取り申出がなされましたが、公共用地への転換及び他の農業従事者へのあっせんもかなわず、行為制限が解除されたため、縮小の都市計画変更を行うものです。

こちらの写真が現地の状況となっておりまして、北西側から撮影したものであります。

次に、縮小案件、箇所番号450についてですが、図の黄色で着色しているところが変更前の当該生産緑地地区です。赤色で着色したところが変更後の当該生産緑地地区です。農地等の所在地は、本鵠沼四丁目地内となっており、都市計画決定面積は、当初の3,050平方メートルから2,890平方メートルへ縮小する生産緑地地区です。変更理由は、先ほどの箇所番号261と同様でございます。

こちらの写真が現地の状況となりまして、現地を南側から撮影したものであります。

それでは、集計いたしました令和6年度都市計画変更予定案件について説明いたします。

令和6年度につきましては、追加案件が2件、2,000平方メートルの増、また、廃止案件13件、縮小案件4件の計17案件、面積は2万2,880平方メートルの減、合計といたしまして、11か所の減、2万880平方メートルの減となります。下段に記載してありますとおり、令和5年度からは箇所数が462から451か所、面積が約85.4ヘクタールから83.3ヘクタールとなっております。

続きまして、生産緑地地区の推移についてですが、赤い折れ線が地区数、青い折れ線が面積を表しており、平成4年から昨年までの数値をプロットしております。地区数、面積ともに同じ傾向を示しており、平成4年から平成8年までは増加、平成8年以降は減少となっており、平成27年以降は当初の平成4年の数値を下回る状況となっております。

次に、30年経過した生産緑地地区の動向について説明をいたします。生産緑地の指定から30年を迎える時点で特定生産緑地への指定が可能となります。特定生産緑地に指定されますと、営農の義務、買取り申出ができるまでの期間が10年延長されます。令和4年に指定から30年を迎えた生産緑地は75.9ヘクタールであり、そのうち令和4年の指定基準日に特定生産緑地に指定しなかった生産緑地は6.9ヘクタールあります。生産緑地の廃止といたしましては、今回で廃止する面積を含め、4.5ヘクタールとなる予定です。令和5年に指定から30年を迎えた生産緑地は2.3ヘクタールであり、そのうち令和5年の指定基準日に特定生産緑地に指定しなかった生産緑地は0.3ヘクタールとなります。今回で廃止する面積は0.2ヘクタールとなる予定です。

次に、参考として、今後、指定から30年経過する生産緑地の箇所数や面積の一覧をお示ししております。来年以降も、平成4年指定の生産緑地に比べますと、少数にはなりますが、特定生産緑地の指定の有無に基づいて廃止や縮小する生産緑地が生じる可能性がございます。

最後に、今後のスケジュールについて説明いたします。令和6年9月から神奈川県との法定協議、10月から法定縦覧を実施し、11月下旬の都市計画審議会の議を経た上で、12月中旬に都市計画変更を予定するものでございます。

以上で報告事項1「藤沢都市計画生産緑地地区の変更について」説明を終わらせていただきます。

高見沢会長

ありがとうございました。それでは、報告が終わりましたので、今後の審議に当たり、ご意見やご質問がありましたら、ご発言をお願いいた

します。

熱田委員

市民委員の熱田です。質問が2点あります。

1つは、生産緑地の営農の義務という言葉の定義なのですが、ご本人が農業をそこで従事されるというか、何らかの生産をされるという以外に、今、廃止のところに挙がっていたものの1つが、私の家の非常に近所だったのです。そこは10年以上、市民農園みたいになって区画貸しをされていて、営農といえば営農なのだけでも、それは生産緑地という、市民農園があることは歓迎されることだと思うので、それはいいのですが、売りたいのであれば、農業従事者の方が故障しちゃったから外さなきゃいけないとかという要件に当たるのであれば、市民農園に切り替えるということも、ほかのところでもやってもいいのではないのかなというふうに思ったので、営農の義務についての定義というのはどういう意味なのかというのを伺いたいというのが1つです。

もう1つは、ほかの農業従事者の方へのあっせんということで、以前にも齋藤委員のほうから、いろいろ縛りがあって大変なんだよというようなお話があったりしましたが、ネットで調べると、今、そういう橋渡しをするようなプラットフォームがいろいろ出てきていたりとか、行政だけではなくて、第三者が関わっているような法人であったり、あるいは農村RMO形成推進事業であったりとか、都市農地活用保全アドバイザーとか、いろいろな方がいらっしゃったり、湘南地方でもそういうような活動をしていらっしゃるNPO法人がいらっしゃったり、いろいろな活動をされている方がいて、今後、藤沢市としてこれから年度を迎えてくると、どんどん減っていってしまうだろうということが目に見えているので、そうじゃなくするために、農業委員会だけをお願いするというのではなくて、JAをお願いするといろいろ差し障りがあるのかもしれないのですが、ほかのそういう活動をしている方たちと連携を取るとか、そういうようなことも視野に入れることはできないものかなと思いましたので、市として減っていても別にそれは構わないのだよというふうにお考えなのか、それとも、今いろいろ考えている途中なんだよということなのか、そこら辺の姿勢というか、方向性を教えていただければと思います。

以上です。

事務局

まず、1つ目の営農の定義というか、意味というところで、一部、市民農園のお話もあったかと思いますが、農業のいわゆる担い手不足の状況等の背景としまして、賃借による営農というものも認められるようになっておりまして、そういった意味では、所有者の方が直接肥培行為を

するのではなく、貸して、借りた方が営農、そこで農業を営むということも、できるようになっているということ、営農の義務というところでは、所有者本人もしくは借り手の方がやるということも、営農という定義に含まれる事になっております。

次に、2点目の農地のあっせん等というところなのですが、もともと公共用地等の保留地機能ということで、生産緑地の指定というものの制度ができていますので、市の方での買取りをしないということになった場合は、農業委員会にあっせんをして、農業従事者の方へ、買いませんかというお声かけをしていただくという仕組みになっており、現在としては、農業委員会事務局のホームページなどでも周知等を行っているというところになります。

加えて、現在、全国農業会議所の方で所管されている農地の情報システムが今構築されつつある状況なのかと思うのですが、農家の方々の意向というものを今アンケートで取られているという実態があるようなのですが、その情報を順次載せて、貸したいとか、売りたいとかという情報、そちらの方には農地の場所と実際に地番等も記載があるのですが、そこに農家さんの意向というものが記載されておまして、それをホームページ上で誰でも見れるというようなシステムが構築されつつあるようですので、そういったところにも期待しているというのが正直なところでございます。

また、ご質問にございました市の意向のところでございますけれども、市といたしましては、生産緑地というものは今後も保全したい、維持していきたいと考えているところでございます。様々な制度が今できてきていて、営農する環境ができてきてはいるのですが、なかなかそこに結びついていないというのが現状でございます、そういった中では、これから経済部門などと連携しながら、新たな手法についても少し検討していきたいと考えております。

高見沢会長

やり取りを聞いていて、ちょっと隙間があるというか、もうちょっと踏み込んで聞いているような感じなので、あえて補足というか、私の方から質問すると、前者の第1の質問については、制度上の位置づけはそれでいいと思うのだけれども、せっかく市民農園をやっていた場合に、貸していた農業従事者が故障あるいは死亡したからといって、せっかくやっていたことが台無しになっちゃうのはとてももったいないと、何かそれを阻止するとまでは言っていないのだけれども、もう少し存続できるような道はないでしょうかというような話だったのだと思うのです。そこが、そんないい話はないということなのかもしれないのだけれど

も、何か情報が欲しかったなど。

もう1個、後の方も、ある種、農地バンクみたいな感じで、情報を公開して、それを多くの人が見て、農地の流動化というか、有効活用を促そうという、国のシステムが動いているよという話ではあったのだけれども、例えば全てとは言わないのだけれども、とあるこのまちではNPOが頑張っていて、本来だったら、ここに案件で挙がってくるはずだったものが、何か賃貸されて、うまく活用されていますとか、藤沢市内で起きている、行政を突き上げているわけじゃないので、何か事例とか、いい兆候の芽だとかというのがないですかという質問だったと思うのです。行政のお答えだとそういうふうになってしまうのだけれども、齋藤委員から何か。

齋藤委員

農業委員会の方のことをやっていますので。今、いろいろなお話がございましたが、まず、農地の流動化ということで、先ほど事務局の方からお話ございましたが、今現在、農業会議所が中心になりまして、農地ナビというアプリがございます。それによって、農地を貸したり売ったりという情報がかなり出ているのですが、現在のところでは、調整区域が主なもので、市街化区域の中の生産緑地のあっせんとか、そういうことは出ておりません。

それと、もう1つ、今、市民農園で、せっかくやっているのにもったいないというお話があったのですが、地権者側から見ますと、なぜ解約をするかという、これは納税なのです。相続税なのです。相続税の負担をそのところを解約して何とか支払うということが、ほとんどがそれなのですが。それと、今、市の方からも、生産緑地は今後もどんどん残していきたいというお考えをいただいたのですが、農業委員会として、あるいは農業者としても、市街化区域の中の農地は残していきたいのですが、いかんせん、こういう時代ですから、いろいろ厳しいこともございます。

また、市街化区域の中で農業をやるということは、かなりリスクがあるということも事実なのです。と申しますのは、農産物を作る場合には、まずトラクターや耕運機などをやりますと、音がします。そうすると、市街化区域の中の生産緑地の周辺は全て住宅地ですから、近隣から、うるさいだとか、あるいは堆肥を入れると、臭うだとか、あるいは消毒をしていると、どんなものを消毒しているのだとか、そういう苦情、あるいは除草剤なんかは、特に除草剤というアレルギーがあるのか分からないのですが、かなり強く反応される人が多いのですね。ですから、今後、いろいろな面で、市街化区域の中の農地を残すということ、生産緑地を

残すことは、やはり近隣の方の理解もかなり必要かと思うので、その辺は農業委員会からもいろいろ発信したいと思いますが、藤沢市の都市計画課の中でも、そのようなことを発信していただいて、なるだけ農業ができるような、続けられるような、そういう状況にしていきたいなと思っております。これは私の感想です。

高見沢会長

ありがとうございます。さっきの前者の方の話で、市民農園をやっていて、農業者が死亡ではなくて故障した場合には、別に相続税はかからないので、農業できないでしょうけど、私どもは農業を続けたいのですよという感じで、その辺は何かハッピーな感じになりそうですね。

齋藤委員

そうですね。

荒井委員

ご説明ありがとうございます。今日、生産緑地の廃止ということで、事前にいただいた資料を拝見すると、廃止になる面積というのはかなり大きいなというふうに個人的には感じていまして、いただいた資料の中の箇所番号でいくと565、村岡新駅のそばの土地ですか、こちらについては、公共事業用地への転換が図られたためということで、市の方で買取りされて、農地としての利用にはならないとは思いますが、そういった買取りがされていると。ただ、多くは、公共用地への転換、他の農業従事者へのあっせんもかなわずということで、市場に任せるという形になっているかと思うのですが、その辺の公共用地としての転換という基準、その辺のところは1つ分からなかったなというのがありまして、そこをご説明いただきたい。

あと、先ほどから、幾つか生産緑地を、例えば市民農園として活用できないのか、継続できないのかというふうなご意見が出ていて、それを聞いて思ったのですが、例えば公共用地としての買取りの中に、市がそういった市民農園的な、公園的な緑地保全ということで買取りをしていくということはいかがなものかなというふうに、検討の俎上に乗るのかなというのを感じました。齋藤委員の方から、農地として住宅地内で運営するのは、住民の方との調整というか、かなり大変なのだというお話も受けたのですが、最近逆に、農業をやりたいという方も増えていまして、東京農業大学なんかで、グリーンカレッジと言ったかな、シニアカレッジですね、農業を教えましょと、こういったところは申込みが非常に多くて、なかなか入れない。ですから、例えばマンションとか戸建てで、そういった場所のない方が市から市民農園を借りて、ただし、生産するものについては、住宅地区、その地区に合わせたもの、あとは、以前から出ている防災という観点からいっても、緑地というか、公共的な空間を保全するというのは決して悪いことではないと

思うのです。そういう意味では、公共用地としての転換というところの基準がよく分からないなというのがありまして、ご説明いただければと思います。よろしく申し上げます。

事務局

今、廃止に伴います公共施設用地としての買取りがかなわないという点につきましての回答をまずさせていただきたいと思いますが、この人口減少社会の中と財政的な問題もありまして、全てを買い取っていくというのは現実的に難しいというのは当然あります。ただ、そういったところを踏まえましても、都市計画で言う道路、公園、緑地があるのですけれども、こういったところにつきましては、本課の方から各道路、公園等を所管する課の方にも照会をかけておりまして、買い取っていくべきところ、例えば公園であれば誘致圏域から外れているところに存在する生産緑地を積極的に買っていけないかというところで、毎年照会をかける形で、この箇所の生産緑地については積極的に買っていく、いかないという、意思確認というものも現在させていただいているところでございます。

あと、農地の方を市民農園として市が買い取ってというお話もありましたけれども、市の方で一部農地としての貸出ということで、緑の広場のような制度もあったのですが、こちらについては、民間の市場の中での農地の貸出というビジネスも充実してきたというところもありまして、一時期、所管課の方で、市で管理するものというところ、管理している農地等の貸出みたいなものは縮小していくという傾向もございまして、こちらは現在、市の方で積極的に買って行って、市の方で市民農園を整備するというところの考えは、現在のところはないということで伺っているところです。

あとは、都市計画で言うと、防災の視点で農地等緑地空間というものを残していかなければいけないというところも当然ございますので、こちらは生産緑地の指定基準にもございまして、ハザードのかかっているエリアであるとか、延焼危険度の高いエリアの生産緑地については必要であるということで考えておりますので、そういったところでの判断を今現在させていただいているところでございます。

以上です。

荒井委員

ありがとうございます。恐らく生産緑地という制度が施行されて30年たって、環境も変わってきていますし、もちろん藤沢市も住んでいらっしゃる住民の層ですね、世代層だとか、そういったものも大きく変わっています。その中では、今の時代、それから、これからの世代に向けて、総合的にご判断いただけたらうれしいなと思っておりますので、ぜひと

もよろしく願いいたします。

齋藤委員

先ほどから、市民農園のことがかなり話題になっていましたが、市民農園というのは、確かに今、人気があるのですが、人気があるところは、いわゆる中心部なのですね。例えば藤沢で言いますと辻堂や鶴沼だとか、あと藤沢のこの近辺で、ちょっと北の方へ行くと大変人気がないのです。ということで、今年も何か所か廃止になったところがあるのです。というのは、申込者がいないのです。かなり大きくやっているところ。ビジネスでやっている企業もございしますが、そういうところもやっていけないというのが現状でございます。

それとあと、市民農園で最近一番問題になっているのが、そこでやられる方が無農薬でやるということで、いろいろな作物を作るのですが、無農薬でやったときに、こういう温暖化の状況ですから、病気やいろいろなものが出てきます。そうすると、そこのところから、市民農園のところからいろいろな虫や病気が拡散されてしまうということで、農業者のほうはかなり憤っているところもあるのです。そういうことも含めた中で、無農薬ということで、何もやったことない人は、農薬をかけなければいいだろうというのですが、そういう状況がございします。

それとあと、いろいろなことで、牛乳をかけたらアブラムシがいなくなるとか、酢をかけたらいろいろな虫がいなくなるとかというのは、よく言われていますが、あれも厳密に言うと、薬事法違反なのですね。というのは、牛乳というのは飲むためにあるわけで、作物にかけると化学変化を起こして、例えばカビが出たり、いろいろなものが出るのです。酢なんかは本当にいろいろな病気が出たり、化学変化が起こりますから、農薬としては使えないことになっているのですが、やっている方は、それが食べたり飲んだりしているものだから大丈夫だろうということで、いろいろ作物にかけるといことが行われているのですが、逆ですから。その辺は、特に日本なんかはいろいろ農薬の基準が厳しい方だと思っているので、いろいろな病気が出たり虫が出たときには、それなりの農薬をかけてやる、最低限の低農薬でやるというのが現在の農業の主なものでございします。

以上でございます。

高見沢会長

ありがとうございます。なかなか立場というか、プロの目で見ると、私もいろいろ勉強させていただいていると思いますが、みんなで知恵を出し合って、都市内農地が残るような工夫をできたらなというふうに願うところですが、事務局のほうも頑張って、よろしく願いします。

ほかはいかがでしょうか。

小川委員 追加の方のことでちょっとお聞きしたいのですけれども、追加をすると、指定を受けるメリットというのがあると思うのですが、新たに追加をするということは、そのメリットが今までそのところにはなかった、でも、農地としてやっていたと理解していいのかなと思うのですけれども、新しく指定されて、農地は今までやっていなかったのだけど、これからやるというのではなくて、あるとしたら、何で今まで高い税金や何かを払って指定しなかったのだというところがちょっと思うものですから、どうして新たに指定するのかなど、そこのところどうなのかなどちょっと思ったものですから、教えていただきたいと思いました。

事務局 今回、追加の方、箇所番号649、650のところになります。これまでなぜ指定しなかったのかというところの理由については、所有者さんのご都合というか、理由があるということで、我々も聞き及んでいないところがございますので、申し訳ありません。何で今まで指定をしていなかったのかというのは把握していない状況でございます。

小川委員 分かりました。そうすると、そういうストックに、これから指定する可能性のあるようなもの、今、ここのディスカッションは、緑地の指定を、なくなる方が一番問題になっているけど、指定されていなくて、現在ある市街化区域の中でのものを逆に言うと大事にしていかなければいけないのだけれども、そこに対する施策も重要なのではないかと思います。そのところは、そういうようなための施策はあるのでしょうか。それこそ、緑地として保存するとかという農地で補助するとか、そこら辺がメカニズムがよく分かっていなかったもので、教えていただきたい。

事務局 今のご質問に的確なご回答が分からないのですけれども、まず生産緑地について、追加する箇所は区画整理をやった区域の中になっておりますので、一時期、事業により営農というところが一回閉ざされていたのではないかと、土地活用に向け、売るなり、自分で活用するなりということを考えていたかもしれないということですので、理由は定かではないのですけれども、そういうところになっております。

一方で、今回新たに指定したところにつきましては、営農される方として、土地をお持ちの方と併せて、娘さんに当たる方が今回新たに入っていて、2人で営農されるということがございまして、そういったことで環境が整ったのかなというところを我々は考えているところでございます。

小川委員 そんなような可能性のあるところのストックというのは、市内で、市街化区域の中でどのぐらいあるというのをもしもお持ちでしたら。まだ

たくさんあるのか、もうほとんどないのか。そうすると、これからそれに対して何かアプローチができないのかなみたいな話はあるのかなと思ったりしました。

事務局

以前、調べてはいたのですが、今、持ってはいないのですが、今と同じように区画整理区域内でもともと農地だったところが宅地化しているけれども、宅地の一部であるけど、農地として維持しているところというのは、北部の方にはそれなりにあるかと思っているのですが、どれぐらいのボリュームであるかということまで把握していないのと、都市計画課では生産緑地というところでの農地の把握になっておりまして、そういったところをデータ上で探していくということは今後できるかと思しますので、まず、どれだけあるかということ把握したいと思います。

高見沢会長

今の話の中で1個抜けている点があるのではないかと思うのだけれども、生産緑地にしてしまうと、30年間縛られて、財産が凍結されてしまうと、それが一番恐れますよね。だから、いろいろな土地を持っているときに、自由に利くところと税金をまけてほしいところを分けて、適度なバランスでやりながら、自分の健康状態もあるし、家族のこともあるので、マネジメントしながら、あるときに生産緑地になったりするので、どれぐらいあるかと言われても、答えるのは難しいんじゃないですかね。そういう感じだと思います。

ただ、今のご質問で思ったのは、新たに加わった2か所、余りプライバシーに踏み込むような情報を流すのはよくないかもしれないのだけれども、このようなご時世でなぜ加わったのか。私、質問の前に思ったのですけれども、加わった2か所は、写真を見てみると、非常にいい感じの、素人的に言うと、住宅地の中にぽっかりと四角い農地があって、まさにいい感じで、臭いとかいろいろあるのでしょうかけれども、お互いに尊重し合いながら、市街地の中にこういうものが増えていくと、とてもいいなというふうに思ったのですね。ですから、その辺は、この場の議論は超えるけれども、例えば学者的には非常に調べてみたいと思うようなところで、新たに加わったところをネタに、今まで出てきたような議論をもうちょっと深めることができるのかなというふうに感じとしては思いました。

宮原（健）委員

先ほど生産緑地は防災面で非常に大きな存在意義があるという話がありまして、私の近くにも小さな平地なのですが、それは畑なのですが、この畑は、大きな災害があった場合、避難所ないしは災害対応の資材の置場になりますという掲示があるのですね。それが恐らく、た

だ、そういう指定を受けているところは営農者の関係の30年が経ったり死亡した場合、防災上重要とうたいながら、指定地に、いわゆるかぎ括弧で、そういう措置を取られる場所ですよと宣言しているところは、プラスアルファの配慮とか調整があるんですか。亡くなったり、けがをしたり、負傷したり、あるいは30年たったときには、全くそういうことを防災時に重要なところだという考慮を得ないので、こういう都市計画上の処理をさせちゃうのですか。それはどうなっているんですかね。

事務局

まず、防災上というところで、生産緑地に看板なんかよく立っていることがあると思いますが、防災協力農地というものです。これは大きな災害が発生したとき、どのような被害想定で、どこにどんな被害があって、何が必要になるかというのは、場所、被害の想定等で大分変わってくるかと思うのですね。仮設住宅用地になるのか、災害廃棄物等を仮置きする場所になるのか、復興のための資機材を置くための広場になるのかというのは、そのときになってみないと分からないのですが、そういった使い方をするとき、優先的にその農地、実際に例えば収穫を待っているタイミングであっても、申し訳ないけれども、ここは仮設用途の住宅用地にさせていただきますというような、そういった防災部局との協定を結んだところがあります。そういった意味で、農地等、ある一定の広さがないとそれができませんので、そういった意味でこういった制度があるのかなというところになります。

生産緑地になるときの所有者さんのメリットというのは、税制上の優遇というところが大きいかなと思いますので、そういったところとのバランスの取り合い、兼ね合いが大きいかなと思っております。

例えばそれ以上に何か補助金や助成金がいただけるような制度になるのかというと、そこは難しいのかなというところで、我々としては考えております。

高見沢会長

今、一瞬分からなかったのだけど、まず、要綱の指定基準1の(5)番ですかね、最初におっしゃっていたのは。それで、今のご質問は、指定する話ではなくて、さっきの市民農園の議論と割と似ていて、せつかく公共性が高い防災用地だったのに、農業従事者が故障あるいは死亡したからといって自然になくなってしまってもいいのでしょうかというようなニュアンスが強かったのではないかと思うのだけれども。ただ、ここから先は自分でもよく理解できないのだけれども、農地のままであれば、たとえ生産緑地でなくても防災協力農地ですか、ほかの生産緑地ではない防災協力農地もあるんですよね。ないんですかね。

事務局

あります。

高見沢会長

その絡みも含めて、生産緑地だったところが防災協力農地だったのだけれども、それが農業者の死亡あるいは故障でなくなってしまうときの話は、公共性が高いのだから、防災的な視点をもうちょっと打ち出してもいいのではないかというような趣旨じゃなかったかなと思うのですけれども、私の解説がかえって複雑かもしれませんが、どうでしょうか。

事務局

防災協力農地につきましては、今いただいたお話とは少しずれてしまうのですけれども、誘致圏を持って市内に幾つか配置するという計画的なものではなく、ご協力いただける農家の農地の所有者さんが協力をいただいて登録していただくという制度になっておりまして、市全体の防災の中で、もちろん近くにこういったものがあるということは安心の材料になってくると思うのですが、そこになければならないというような配置的なところがまずはないというところがございます。

そういった意味では、ここになければいけないというところがまずないというところがあるのと、一方で、市内の中でそういった場所があるということは、防災上、また被害に遭った後でも非常に役に立つというところがございますので、そういった観点からも、これまで我々としても生産緑地を維持していくというところは、その役割も一つとして考えております。今後減っていくところについては、防災協力農地の一点で考えるところではないかと思うのですが、そういったところも含めて維持していきたいと思っておりますし、さらに、先ほどご意見にもいただいておりました、もっとそれを維持させるためにももう少し手法がないのかというところについても、そういった観点からも検討していかなければいけないのだなというところを考えているところです。

高見沢会長

ほかにいかがでしょうか。

今日は報告ということですので、特に認めるとか認めないとかということではないので。内容的には、これはまずいのではないかというところの議論はなかったですね。むしろ、いろいろ出ましたけれども、とはいえ、都市計画課だけで、はい、分かりましたというわけでもないで、今日の議論を踏まえて、さらにいいアイデアが出たり、施策につながったりとするといいなというふうに思いました。

本日の報告はこれで終了させていただきます。ありがとうございました。

÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷÷

高見沢会長

次に、次第の5その他としまして、委員の皆様から意見や要望などございますでしょうか。よろしいですか。

ないようですので、マイクを事務局にお返しします。

事務局

ありがとうございました。

次回、第190回藤沢市都市計画審議会でございますが、令和6年11月28日（木曜日）午後2時30分より、こちら、本庁舎5階5-1会議室で開催を予定しております。委員の皆様におかれましては、ご多忙のところ大変恐れ入りますが、よろしくお願いいたします。

それでは、閉会に当たりまして、計画建築部長からご挨拶申し上げます。

三上部長

本日も、多方面からのご意見、ありがとうございます。今日は生産緑地ということで、皆さんも市街化区域内の密度も非常に高い中で、この空地または緑地といったものには非常に関心があるのだなというふうに今お聞かせいただいております。生産緑地については民間の所有のままにその機能を発揮していただくということでございますので、税制等の関係が非常に強くございます。先ほどのお話にありましたけれども、相続税の対策の問題もありますが、一方では、農地としての部分を認めて、固定資産税等の減免は非常に大きくなっているところでございますので、両方の面からいろいろな厳しい目で見られているということを経営の事務の中では感じているところでございます。これからは都市内農地の保全について、我々も研究、検討を進めてまいりたいと考えております。

それでは、これをもちまして、第189回藤沢市都市計画審議会を終了させていただきます。ありがとうございました。

午前11時03分 閉会