

第238回広島県都市計画審議会議事録

- 1 日 時 平成 29 年 7 月 25 日 (火)
- 2 場 所 広島県庁北館2階 第1会議室(広島市中区基町10番 52 号)
- 3 出席委員 別紙のとおり
- 4 議題等 (1) 東広島都市計画区域区分の変更について
(2) 都市農地の保全・活用について
- 5 担当部署 広島県土木建築局都市計画課地域計画グループ
(082)513-4117(ダイヤルイン)

6 議事録

目 次

1 開会	1
2 議事	2
第1号議案 東広島都市計画区域区分の変更について	2
報告事項 都市農地の保全・活用について	13
3 閉会	18

第238回広島県都市計画審議会全体審議

1 開会

開会 14:00

○司会 お待たせいたしました。定刻となりましたので、ただ今から、第238回広島県都市計画審議会を開催いたします。

はじめに、審議会を傍聴される方々にお問い合わせ申し上げます。本日受付にて配布いたしました傍聴に際しての遵守事項について、遵守していただきますようお願い申し上げます。

それでは、まず皆様にお配りしております資料の確認をお願いいたします。本日お手元にお配りしておりますのは、審議会次第、委員名簿、配席表、資料1、資料2、資料3でございます。また、事前に送付した資料といたしまして、議案集、議案の概要書、参考資料がございます。

本日お配りしております資料又は事前に送付しております資料について、不足等はありませんでしょうか。

よろしいでしょうか。

次に、前回の審議会以降に委員の異動がございましたので、御紹介いたします。恐れ入りますが、お手元の委員名簿を御覧ください。

前回の審議会以降で、新たに2名の委員の方に御就任いただいております。

まず審議会条例第2条第1項第5号の「市町の議会の議長を代表する者」からの委員でございますが、平成29年6月5日付けで、新たに中村武弘府中町議会議長に御就任いただいております。

(中村委員, 挨拶)

中村です。よろしくお願いいたします。

続きまして、審議会条例第2条第1項第1号の「学識経験のある者」からの委員でございますが、平成28年10月7日付けで、新たに渡部伸夫商工会議所副会頭に御就任いただいております。

(渡部委員, 挨拶)

渡部でございます。よろしくお願いいたします。

次に、この4月から都市建築技術審議官として就任しました友道でございます。

(友道審議官, 挨拶)

友道でございます。よろしくお願いいたします。

同じく、建築技術部長として就任しました宮崎でございます。

(宮崎部長, 挨拶)

宮崎でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、会の進行は、審議会運営規程第5条により、会長が「会の議長」となっております。塚本会長、よろしくお願いいたします。

○塚本会長 皆さんこんにちは。塚本でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、審議に入ります。会の進行に御協力をお願いいたします。

本日の出席委員は14名であります。2分の1以上の出席となっておりますので、審議会条例第5条により、この会は有効に成立しております。

これより第238回広島県都市計画審議会を開会いたします。

まず、議事録署名委員を指名いたします。今回は、原田委員と山木委員をお願いいたします。

2 議事

第1号議案 東広島都市計画区域区分の変更について

○塚本会長 では、議案の審議に入ります。

本日は、付議案件が1件、事務局からの報告事項が1件でございます。

それでは、第1号議案について事務局から説明をお願いいたします。

○事務局 事務局をしております。広島県都市計画課長の菅島でございます。私のほうから説明させていただきます。よろしくお願いいたします。

それでは、第1号議案は、「東広島都市計画区域区分の変更」についてでございます。

議案書は1ページ目からでございますけど、前方のスクリーンの方で説明させていただきます。説明時間は約30分を予定しております。

区域区分の概要でございます。

区域区分は、都市の土地利用の根幹にかかわる重要な都市計画であり、無秩序な市街

化を防止し、計画的に市街化を進めるため、都市計画区域を、市街化区域と、市街化調整区域に区分することを言います。

市街化区域では、道路・公園・下水道等の公共施設の整備を優先的に進め、計画的に良好な市街地の形成を図ることとしており、一方で、市街化調整区域では、農地などの保全を優先し、市街化を抑制することとしております。

続きまして、東広島都市計画区域の変遷でございます。

東広島都市計画区域は、市町村合併に伴う都市計画区域の再編によって、旧東広島市の東広島都市計画区域と、旧黒瀬町の黒瀬都市計画区域を統合したのが現行の東広島都市計画区域でございます。旧東広島市における、東広島都市計画区域は、昭和51年に最初の区域区分の決定を行っており、その後、平成元年、平成9年、平成20年の3回にわたって、定期的に区域区分の変更を行っております。

旧黒瀬町における黒瀬都市計画区域は、平成3年に最初の区域区分の変更を行っており、その後、平成12年、平成17年の2回にわたって、区域区分の変更を行っております。

その後、この2つの都市計画区域を、平成25年に統合し、現行の東広島都市計画区域となり、今回が統合後、初めての区域区分の変更となります。

この度は、平成20年の変更から、概ね9年が経過し、幹線道路の整備や開発が進展していること、人口増加への対応などにより、計画的に市街地形成を図るため、区域区分の変更を行うものでございます。

続きまして、今回の区域区分の変更に当たり、上位計画での位置付けについて御説明いたします。

広島県では、「東広島都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、いわゆる東広島都市計画区域マスタープランを定めております。以降、区域マスタープランと表現させていただきます。この中で、東広島市の都市づくりの基本目標を、「先端技術を創出する自然と調和した拠点都市」としております。この上位計画を踏まえて、市街地整序を図るために、区域区分の変更を行うこととしております。

また東広島市では、「東広島市の都市計画に関する基本的な方針」、いわゆる東広島市都市計画マスタープランを定めております。以降、都市マスタープランと表現させていただきます。この中で、東広島市の都市づくりの基本方針を、

- 1 自然環境と調和した都市づくり
- 2 地域特性に応じた拠点及び市街地づくり
- 3 人と地域の交流を育むネットワークづくり
- 4 快適で利便性の高い都市づくり
- 5 安全・安心で開かれた都市づくり

と定め、都市づくりを進めております。

続きまして、今回の区域区分の変更に当たっての基本的な考え方でございます。

区域区分の変更に当たっては、区域マスタープランで示す平成32年の目標年次における市街化区域の規模を上限としております。

市街化区域への編入は、

①既に市街地を形成している区域、若しくは市街化が進行し市街地の形成が確実と見込まれる区域

②概ね10年以内に優先的、かつ計画的に市街化を図るべき区域

③軽易な変更で、都市計画上必要な区域

としております。

なお、市街化区域とすることが妥当とされる区域のうち、地区計画等による計画的市街地整備の見込が確実でない区域については、特定保留区域として設定し、市街化調整区域のまま市街化区域への編入を保留いたします。今後、市街化区域への編入要件が整った時点で市街化区域に編入することといたします。

続きまして、現行の区域マスタープランで規定する東広島都市計画区域の将来規模について御説明いたします。

区域マスタープランにおいて、基準年は平成17年、目標年は平成32年としております。目標年である平成32年の市街化区域の規模は、市街地を形成する住宅用地や、商業、工業などの産業用地、これらに係る将来人口や産業の動向などの推計を基に算定されております。

区域マスタープランにおいて、東広島都市計画区域は、人口増加が続くものと推計されており、核家族化や単身世帯等の増加により世帯数も引き続き増加することが想定されております。目標年である平成32年において、市街化区域の人口は、概ね9万7千人、世帯数

は、概ね5万3千世帯となっております。

また、このほか、商業や工業用地の算定基礎となる卸小売販売額や工業出荷額の将来推計を行っており、これらの結果に基づいた、平成32年における市街化区域面積は、概ね3,103ヘクタールとなっております。

なお、今回の区域区分の見直しは、平成32年における市街化区域の規模を上限に、見直しを行うものでございます。

続きまして、変更の概要でございます。

今回、市街化調整区域から市街化区域に編入する地区は、19地区で約222ヘクタールでございます。

次に、市街化区域への編入を保留し特定保留区域として位置付けるのは、2地区、約34ヘクタールでございます。

また、この度の変更では、市街化区域から市街化調整区域に編入する地区はございません。

続きまして、今回、区域区分の変更を行う地区の位置について、地域毎に説明いたします。スクリーンで、黄色で着色している箇所が、現状の市街化区域を示しております。赤で着色している箇所が、今回、市街化区域に編入する区域を示しております。赤の斜線で着色している箇所が、市街化区域への編入を保留する区域を示しております。

まず、高屋地域においては、杵原第2地区などの3地区を、市街化区域へ編入いたします。

続きまして、西条地域でございます。西条地域においては、寺家北地区などの10地区を市街化区域へ編入いたします。また、助実第2地区の1地区を特定保留といたします。

続きまして、八本松地域でございます。八本松地域においては、飯田地区などの4地区を市街化区域へ編入いたします。また、吉川工業団地北地区の1地区を特定保留といたします。

最後に、黒瀬地域でございます。黒瀬地域においては、丸山地区などの2地区を市街化区域へ編入いたします。

以上が、今回の区域区分の変更において、市街化区域へ編入する19地区、及び、特定保留区域とする2地区でございます。

続きまして、編入地区について御説明いたします。

市街化区域に編入すると同時に、地区計画を策定し、計画的なまちづくりを進める地区として、西条第二地区でございます。こちらは平成26年度における西条第二地区の航空写真でございます。東広島市の中心市街地に近接した場所であり、赤枠で囲んだ範囲が、市街化区域へ編入する区域でございます。当該地区は、都市計画法に基づく開発許可を受けて、開発が進行している状況でございます。また、地区内には離合が困難な狭隘道路が多く、道路等の都市基盤整備が十分に行われないまま、開発が進行していることから、円滑な交通に支障を及ぼしておりおます。また、宅地化され、保水力のある農地が減少することで、浸水被害の恐れも高まっております。このような課題を解決するため、本地区では、区域区分の変更と同時に、地区計画を策定することで、道路や下水道等の基盤施設を適切に配置し、土地利用のルールを定めることで、利便性の高い良好な市街地の形成を図ることとしております。

続きまして、市街化調整区域において地区計画を策定し、開発許可を受けて、計画的なまちづくりを進めている地区でございます。県と東広島市との共同で、産業団地の造成を行った寺家地区産業団地地区でございます。こちらは平成26年度における寺家地区産業団地地区の航空写真であり、赤枠で囲んだ範囲が、今回、市街化区域へ編入する区域でございます。寺家地区産業団地地区は、周囲の景観に配慮しつつ、良好な自然環境と一体となった産業団地の形成を図ることを目標として、平成26年度に、地区計画を策定しております。この度は、昨年度に造成工事が完了し、都市的土地利用に供することが確実となったため、市街化区域へ編入するものでございます。なお、分譲地については、既に完売となっております。

寺家地区産業団地地区は、公的開発によるものですが、その他にも、市街化調整区域において地区計画を策定し、民間事業者が開発許可を受けて計画的なまちづくりを進めている地区として、杵原第2地区、御薊宇滝原地区、菅田天神原地区がございます。

続きまして、民間開発事業により開発が進行している、又は、確実な地区について御説明いたします。民間開発事業により開発が進行している西高屋駅前地区でございます。こちらは、平成26年度における西高屋駅前地区の航空写真であり、赤枠で囲んだ範囲が、今回、市街化区域へ編入する区域でございます。西高屋駅前地区では、都市計画法に基づく開発許可を受けて、開発が進行している状況でございます。西高屋駅前地区は、都市マス

タープランにおいて、高屋地域における地域拠点に位置付けられ、今後、計画的なまちづくりを進める観点から、市街化区域へ編入するものでございます。

同様に、民間開発事業により開発が進行している、又は、確実な地区として、杵原地区、丸山地区、田口大幡地区がございませう。その他にも、飯田地区、八本松南三丁目地区、米満地区、寺家北地区がございませう。

続きまして、都市計画道路等の幹線道路の整備に伴い、幹線道路沿道で開発が進行している、又は、確実な地区について御説明いたします。今回の変更では、都市計画道路飯田線、吉行飯田線、西条駅北線、及び一般国道375号の沿道で、開発が進行している、又は、確実な地区がございませう。

それでは、西条駅北地区について御説明いたします。こちらは平成26年度における西条駅北地区の航空写真であり、赤枠で囲んだ範囲が、今回、市街化区域へ編入する区域でございませう。西条駅北地区は、地区の北側に都市計画道路 吉行飯田線、地区を南北縦断する形で都市計画道路 西条駅北線が整備され、開発が進行していることから、今後、計画的なまちづくりを進める観点から、市街化区域へ編入するものでございませう。

同様に、都市計画道路の整備に伴い、沿道で開発が進行している、又は、確実な地区として、都市計画道路 吉行飯田線の沿道に位置する西条・吉行地区、都市計画道路 飯田線の沿道に位置する八本松飯田八丁目地区がございませう。また、一般国道375号の沿道としましては、土与丸四丁目地区、助実地区、御菌宇地区がございませう。

続きまして、市街化区域への編入を保留する特定保留区域としましては、吉川工業団地北地区、助実第2地区がございませう。

こちらは、平成26年度における吉川工業団地北地区の航空写真であり、赤枠で囲んだ範囲が、今回、特定保留とする区域でございませう。吉川工業団地北地区は、民間事業者により、産業団地の造成を進めることとしている地区でございませう。事業が具体化し、市街地形成が確実となるまで、市街化区域への編入を保留いたします。

こちらは、平成26年度における助実第2地区の航空写真であり、赤枠で囲んだ範囲が、今回、特定保留とする区域でございませう。助実第2地区は、民間事業者により、商業施設の開発を進めることとしている地区でございませう。本地区についても、事業が具体化し、市街地形成が確実となるまで、市街化区域への編入を保留いたします。

なお、市街化区域編入に伴い、用途地域の指定など、関連する都市計画がありますが、これらの案件につきましては、県と調整を図った上で、東広島市が決定や変更を行うこととなっております。今回の変更で、19地区、約222ヘクタールを新たに市街化区域に編入することによって、市街化区域の面積は、現在の約2,736ヘクタールから約2,958ヘクタールとなります。この面積は、区域マスタープランに規定する、目標年における市街化区域面積である約3,103ヘクタールの範囲内となっております。また、平成32年の目標年における市街化区域内人口のうち、市街化区域に配分する人口は概ね1万人を新たに配分し、概ね9万6千人となり、変更後の保留人口は概ね1千人となります。

本案につきましては、平成29年6月5日から6月19日まで、2週間の縦覧に供しましたところ、7通、7名の意見書の提出がございました。意見書につきましては、お手元の資料2、第1号議案に係る意見書の要旨、及び意見書に対する事務局の考え方により説明いたしますので、資料を対比しながら御覧ください。A3でお配りしております資料2の方を御覧頂けたらと思います。

意見書についてでございます。

まず、西条第二地区に関する意見としまして、

- (1)「(地区計画において地区施設として位置付けた道路)8号線から南側の区域について、排水計画が整うまでは市街化調整区域のままとしてほしい。」
- (2)「市街化区域への編入の前に、排水路、上下水道、河川、河川敷の整備、道路等のインフラ整備をきちっと先に提案してほしい。編入地域は豪雨の際には、排水など浸水地域で非常に迷惑している。」

市街化してどのような活用、発展が見込めるのか。企業誘致、人材育成、インフラ整備してから市街化してほしい。」

- (3)「西条第2地区の近接地で病院を開業予定のため、都市計画に伴う道路、河川整備の際は、当方の計画に影響ないように配慮してほしい。」

という意見がございました。

以上の意見に対する事務局の考え方としましては、(1)と(2)に対しまして、「当地区は、意見にある8号線から南側の区域に係わらず、西条第二地区全体において、市街化区域への編入と併せて、下水道区域及び地区計画について都市計画の決定を行う

こととしており、市街化区域編入後に、東広島市において下水道事業と地区施設の整備が進められることとなっております。また、整備計画については、東広島市が地区計画の説明会を行った際に提示しております。

当地区は、地区計画制度を活用しながら、道路・下水道等の基盤整備を進め、既存の市街地と一体となった良好な住環境を形成する観点から、市街化区域に編入することは妥当だと考えております。」

次に、(3)について、

「本件は、基盤整備に関する要望であり、区域区分に関する意見ではありません。なお、本件については、市街化区域編入後に基盤整備を行う東広島市に申し伝えます。」

以上が、西条第二地区に関する意見と、事務局の考え方でございます。

続きまして、助実第2地区に関する意見としまして、

「当地区は、広い農地であり、本来であれば保護すべき農地を、開発可能な市街化区域へ区域変更し、近い将来余るであろう住宅用地を増やし続けることに疑問を感じる。

人口減少が見込まれる現状において、既に十分な市街化区域が広がっている東広島市、主に西条において市街化区域を拡張する必要があるのか。

まずは、現在の市街化区域を有効活用するべきで、安易な農地開発を進めるべきではない。」

という意見がございました。

この意見に対する事務局の考え方としましては、

「農業振興を図る地域における集团的農地は、原則として市街化調整区域内において農業振興を図るべき土地として認識しております。

ただし、東広島市における施策や周辺の公共施設の整備状況等、計画的に市街化を図る観点から検討を行い、やむを得ず集团的農地を市街化区域に含める必要があるものについては、国及び県の農林水産部局と協議を行い、調整が整った土地の区域に限って、必要最小限を市街化区域へ編入していくこととしております。

当地区についても、国及び県の農林水産部局との協議が整ったことから、特定保留として位置付け、地区計画等による計画的市街地整備の見込が確実となった時点で市街化区域へ編入することとしております。

次に、市街化区域の規模についてですが、現行の区域マスタープランにおいて、東広島

都市計画区域の市街化区域人口及び世帯数については、引き続き増加が見込まれており、産業用地についても、需要が見込まれております。このため、現行の区域マスタープランにおいて、目標年とする平成32年の市街地の規模を約3,103ヘクタールとしており、基準年とする平成17年から約559ヘクタールの市街地規模の増加を見込んでおります。

このことから、将来市街地規模の範囲内で市街化区域を設定していくことは、適切に市街地を誘導していく観点からも必要と考えております。」

なお、意見ではございませんが、
「東広島市において、市街化区域へ編入する基準を教えてください。市街化調整区域において開発を行う場合の条件、基準を教えてください。」

という要望がありました。

この要望に対する回答としまして、
「市街化区域へ編入する条件、基準については、都市計画法第7条に基づき、広島県が区域区分の基本的な考え方を定め、運用しております。

市街化調整区域において開発を行う場合の条件、基準については、都市計画法第34条に基づき、開発許可権者である東広島市が、都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例を定め、運用しております。」

以上が、助実第2地区に関する意見と、事務局の考え方でございます。

続きまして、裏面の2ページ目を御覧ください。

西条駅北地区に関する意見としまして、
「市街化区域の編入を5年間待っており、早く市街化区域にしてほしい。」

この意見に対する事務局の考え方としましては、
「区域区分の変更手続きに則り、市街化区域への編入手続きを進めてまいります。」

以上が、西条駅北地区に関する意見と、事務局の考え方でございます。

続きまして、今回の区域区分の変更箇所ではありませんが、黒瀬町檜原北について意見書が提出されております。意見としましては、
「車庫から市道に出る十字路において、事故が多発しているため、信号機、横断歩道をつけてほしい。」

自社所有の土地が市街化調整区域にあり、事業発展のための対策が進まない。」

この意見に対する事務局の考え方としましては、
「本件は、信号機、横断歩道の設置要望であり、区域区分の変更に関する意見ではありません。なお、信号機、横断歩道については、交通管理者が交通上状況等を考慮し、設置の可否を判断しております。

当地区は、現行の市街化区域から離れており、近隣住民から同様の要望等が寄せられておりません。一体的な市街地の形成を図る観点から、既成市街地に隣接しない土地の区域を市街化区域へ編入することは困難だと考えており、市街化調整区域としております。

なお、本意見については、東広島市も同様の意見であることを確認しております。」

以上が、黒瀬町檜原北に関する意見と、事務局の考え方でございます。

最後に、その他の意見としまして、
「西条盆地のいいことは、『自然が豊か』なことであり、市街化区域、市街化調整区域という括りをやめ、田園都市を目指してはどうか。」

この意見に対する事務局の考え方としましては、
「現行の区域マスタープランにおいて、東広島都市計画区域の市街化区域人口及び世帯数については、引き続き増加が見込まれており、産業用地についても、需要が見込まれております。このため、東広島都市計画区域では、市街地拡大の可能性が高いと考えており、市街化区域、市街化調整区域の括りをやめること、すなわち、区域区分を廃止することは、乱開発による市街地のスプロール化につながり、自然環境の保全に支障となる恐れがあります。豊かな自然を守る観点からも、市街地の整序を図る必要があるため、引き続き区域区分は必要であると考えております。」

以上で説明を終わります。

○塚本会長 ありがとうございます。

それでは、ただ今の御説明につきまして、何か御質問あるいは御意見がございましたらお願いいたします。はい、原田委員。

○原田委員 原田と申します。私はまちづくりなどを仕事にしています。現在、マスコミでも広く公表されていますが、私たちが活動している中でも「空き家の増加」、これが大きな問題になっています。今回拝見すると、一部工業用地はあるものの、住宅地が多く開発されるようにお見受けします。いくつか、意見書の中にも、「近い将来余るであろう住宅用地を増やし続けることに疑問を感じる」ということで、人口が増えるというような、3年後には市街地をこれ

くらいの大きさにします、という目標はありますけれども、20年後とか30年後、これをどうしていかれるのか、その視点も併せて御検討いただく必要があるということと、あわせて、現在の空き家の除却などを含めなければ、空き家をどんどん増やしていくことになりかねないのではないかと感じています。現在これだけ空き家が増えている、中心市街地を活性化しないと、という話がある中で、どんどん全国的に住宅地は拡大の方向にあって、全然人が住むエリアは狭まっていません。こういうことについて、広島県全体として、また東広島市にどのように御提案されるのかについても御検討いただければと思います。

○塚本会長 何か御回答などございますでしょうか。

○事務局 まず、最初の、これから人口減少社会に向かっていく中で、ここまで拡大していったときに将来的にどうなのかという観点ですが、やはり先ほど説明させていただきましたとおり、特にこの東広島地区においてはまだまだ、まあ3年後の区域マスタープランの目標はありますけれども、商業、工業等の統計を見ましても、拡大基調にあることは間違いございません。実際に、市街化区域の周辺の調整区域においても、いろいろな方法で調整区域でも何らかの条件が整えば開発がなされるわけですが、そういう滲み出しの形でどんどん開発が進んでおります。これはまだ開発意欲が高いところと考えていますので、むしろこれは、現在の規模からいきますと適正規模に広げるということで、むしろ広げた形でそこを市街化区域として適正な良好な計画的まちづくりを進めていくといった方が、今の時点では、西条におきましては、進め方として正しいのではないかと我々は考えております。

○塚本会長 ありがとうございます。よろしいですか。

○原田委員 20年、30年後にも、住宅は大丈夫と判断されたということですね。

○事務局 20年後、30年後、もちろん人口がこのまま伸び続けるとは、なかなか想像はつきにくいところですが、もちろん5年おきに国勢調査に合わせて基礎調査をやって、その度に将来推計もやっていきますので、適切な視点で、将来も見通しながら進めていかないといけないという認識は持っております。

○原田委員 はい、ありがとうございます。

○塚本会長 他にありませんか。

○平谷委員 尾道市の平谷です。都市計画税についてはどのように取り扱いをされているのですか。

○事務局 都市計画税は、市街化区域については、市の方で徴収しておられます。

○平谷委員 ですから、編入されることになると、市街化区域になるので、都市計画税を上

げるという前提で、その編入が確実な方々の確認はいいのでしょうか。

○事務局 市街化区域に入る区域については、今後、都市計画税も関わるということになります。

○平谷委員 多分、都市計画税が上がったときにきちんと説明されて、それが非常に大きな課題になるのではないかと思います。多分、今、計画のところだけで話をされているのですが、家にとっては、多分、都市計画税が上がるといって降って湧いたような話になってくるので、その辺のところは東広島市さんが対応されるということによろしいのでしょうか。

○事務局 実際に税を徴収するということと、それに対する御意見に対してお答えするのは、市の方でしていただくしかないわけなのですが、それは全般、どこでもそうですが、良好な都市計画事業の原資となる都市計画税ということなので、それは御理解をいただきながら市街化区域に編入させていただくことになろうかと思えます。

○平谷委員 多分、そういうことを理解されての話だと思うのですが、例えば尾道で言うと、市街化区域にしているところそのものに、公共下水道の整備などが追いつかないのです。島しょ部などになると、市街化区域にすること自体が無意味なところもあったりして、ケースによって違うと思うのですが、東広島市の場合は理解があった上でこういったことを展開されているという理解でいいのかなと思いますし、税の問題も市の問題になると思いますので、わかりました。

○塚本会長 他にありませんか。よろしゅうございますか。

特にこれ以上の御意見はないようですので、第1号議案については原案通りと決してよろしいでしょうか。

(異議なし)

○塚本会長 ありがとうございます。御異議はありませんので、第1号議案は原案通りといたします。

以上で全ての議案は終了いたしました。

ここで事務局から報告事項がございますので、説明をお願いいたします。

報告事項 都市農地の保全・活用について

○事務局 それでは報告事項としまして、本年5月に都市農地の保全・活用に向け、生産緑地法、都市計画法、建築基準法が一部改正されましたので、その概要について御説明します。

お手元に資料を配布していますが、説明は前方のスクリーンにより行います。

説明は約10分程度を予定しております。

都市農地を取り巻く環境の変化についてでございます。

平成28年5月に都市農業振興基本計画が国において策定され、都市農地は都市のオープンスペースとして果たす多面的な機能、例えば農産物の供給機能、良好な景観の形成機能、防災機能、農業体験機能などが期待されており、このような役割を果たす都市農地は、宅地化すべきものから、都市にあるべきものへと転換されました。

続きまして、緑豊かなまちづくりへの課題でございます。

都市農地は、宅地化を前提とされているため、減少傾向となっております。よって、都市農地を多面的な役割を果たす貴重な都市緑地として保全し、活用していくため、生産緑地法、都市計画法及び建築基準法が改正されました。

はじめに、生産緑地法の改正について御説明します。

生産緑地法は、都市計画において定める生産緑地地区に関して、必要な事項を定めた法律です。生産緑地法の改正点としましては、

- ①生産緑地地区の指定要件の緩和
- ②生産緑地地区内の建築行為制限の緩和

の二点が大きな改正となっております。

生産緑地地区についてでございます。

生産緑地地区は、市街化区域内において、緑地機能等に優れた農地を計画的に保全し、良好な都市環境の形成に資することを目的として、都市計画に定める地域地区でございます。

生産緑地地区の指定効果についてでございます。

主要な指定効果として、税制措置がございます。通常、農地は資産価値が農地評価として算定され、農地課税として取り扱われます。しかし、市街化区域内の農地につきましては、

資産価値が宅地並評価とされるため、より高額の課税となります。このため、一般的な市街化区域内農地は一般農地より税額が高く設定されます。なお、農地評価とは、所有する土地を、農地利用を目的とした売買実例価格を基準として評価したもの、宅地並評価とは、近傍の宅地の売買実例価格を基準として評価した価格から、造成費用相当額を控除した価格を言います。市街化区域内農地を生産緑地地区として指定することで、固定資産税評価は農地評価となり、市街化区域内農地であっても、税額を一般農地と同様にすることが可能となります。

生産緑地地区の指定要件についてでございます。

現在、生産緑地地区の指定要件は、3点定められております。

①公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等、良好な生活環境の確保に相当の効用があり、かつ公共施設等の敷地の用に供する土地として適していること。

②500㎡以上の規模の区域であること。

③用排水その他の状況を勘案して農業の継続が可能な諸条件を備えていると認められること。

となっております。

現在、広島県内には、生産緑地地区は指定されていません。指定されていない理由としては、生産緑地地区として指定された場合、土地所有者に30年間は営農が義務付けられることや、30年経過後に生産緑地所有者から市町に申し出があった際、市町に財政上の課題があることなどが考えられます。

1点目の改正点である生産緑地地区の指定要件の緩和についてでございます。

現在の生産緑地法では、生産緑地地区として指定できるのは、市街化区域内にある農地のうち、500㎡以上の規模の区域とされています。この度の法改正により、全国一律500㎡であった面積要件が、市町が条例で指定することにより、300㎡まで引き下げが可能となりました。これによって、生産緑地地区として定めることのできる市街化区域内農地が増加し、小規模でも身近な農地がきめ細かに保全されることが期待されます。

生産緑地地区内の建築行為制限の緩和についてでございます。

現行の法律では、生産緑地地区内では、農産物の集荷・貯蔵・処理等に必要な施設のみ、建築可能とされておりました。この度の改正により、これらに加え、地区内に直売所や農家レストラン等の設置が許容されます。これにより農業経営の支援や、周辺の都市住民の満足度向上が期待されます。

続きまして、都市計画法及び建築基準法の改正について御説明します。

この二つの法律の主な改正内容としては、用途地域の新たな類型として田園住居地域の創設がございます。新たに用途地域が創設されるのは、平成4年の法改正以来、25年ぶりとなります。

用途地域についてでございます。

まず用途地域とは、住居、商業、工業、その他の用途を適切に配分し、建築物の用途を適切に誘導し形態を規制することで、土地の合理的利用と都市環境の保護を図るため、都市計画で定める地域地区でございます。

現行の用途地域は、住居系が7用途、商業系が2用途、工業系が3用途に区分され、現在は合計で12種類の用途地域がございます。

用途地域内農地の現状についてでございます。

住居系用途地域においては、農業施設の建築に個別の許可が必要であること、マンション等の建設に伴って、都市農地における営農環境が悪化していること、現行用途地域では、農地転用による開発等を規制する制度がないことなどにより、生産緑地地区以外の農地は宅地化が進行し、都市農地の減少につながると考えられます。

田園住居地域の創設についてでございます。

住宅と農地が調和し、良好な居住環境と営農環境が混在している地域を開発・建築規制によって実現するため、田園住居地域が創設されるものでございます。この改正により、住居系用途地域が一つ増え、合計で用途地域は13用途となります。

田園住居地域の指定イメージでございます。青色が第1種低層住居専用地域を示しています。この住居専用地域の一部、赤色の破線の区域について、低層住宅と農地が混在しておりますことから、このような地域等に指定することが考えられます。

田園住居地域内農地の開発規制についてでございます。

これまで、都市農地は宅地化すべきものとして扱われてきたことから、市街化区域内や用途地域内にある農地は、容易に宅地等へ転用することが可能とされております。田園住居地域として指定することにより、地域内農地の開発が規制されます。開発規制が行われるのは次の2点です。

①現況農地での土地の造成、建築物の建築、物件の堆積を行うことが許可制となります。

造成には、駐車場や資材置き場のためのものを含み、土石の堆積も規制対象とされて

います。

②市街地環境を大きく改変するおそれのある、300㎡以上の開発が原則不可となります。
田園住居地域における建築規制についてでございます。

建築規制には、形態規制と用途規制がございます。形態規制は建築物の容積率、建蔽率、高さを制限するものです。田園住居地域では低層住居専用地域と同様のものが適用され、容積率は50から200%、建蔽率30から60%、高さ10m又は12mの範囲で、地域の実情にあわせて指定されることとなります。低層住居専用地域と同等の形態規制により、日影等の影響を受けずに営農を継続できるものと考えられます。

田園住居地域の用途規制についてでございます。

用途規制は、建築可能な建築物の用途を制限するものでございます。田園住居地域では、主に次のような用途の建築が可能となります。

- ① として、低層住居専用地域に建築可能なもの、例えば住居や老人ホーム、診療所等、床面積150㎡以内の日用品販売店舗や食堂・喫茶店、サービス業店舗等が建設可能とされています。
- ② として、農業用施設、例として、農業の利便性増進に必要な農産物の販売所や農家レストラン、自家販売用の農産物加工所等であれば、床面積500㎡以内の建築が可能になります。また、農産物の生産資材の貯蔵に供するものとして、農機具収納施設等が建築可能となります。

以上、この度の改正について御説明させていただきました。今後の取り組みとしましては、国の示す情報に注視しつつ、農業部局や市町と情報共有・意見交換を行うとともに、新たな用途地域の決定についても、市町の意向を踏まえつつ、地域の実情に応じた対応となるよう、連携を図ってまいりたいと考えております。

以上で報告事項の説明を終わります。

○塚本会長 ありがとうございました。

只今の御説明につきまして、何か御質問、御意見等ございましたらお願いいたします。

(意見・質問等なし)

3 閉会

○塚本会長 よろしゅうございますか。他にないようでございますので、以上をもちまして、本日の審議会を閉会いたします。ありがとうございました。

○司会 ありがとうございました。

次回の審議会は、11月頃を予定しております。議案や日程等を調整次第、御案内いたしますので、よろしく願いいたします。

本日はどうもありがとうございました。

閉会14:50

第238回広島県都市計画審議会委員名簿

平成29年7月25日時点

出席

2条1項1号委員（学識経験のある者）

氏名	役職名	摘要
つかもと とし あき 塚 本 俊 明	広島大学教授	会長
わたなべ のぶ お 渡 部 伸 夫	広島商工会議所副会頭	
すぎはら かず み 杉 原 数 美	広島国際大学教授	
ふじわら あき まさ 藤 原 章 正	広島大学教授	
にしな だい さく 西 名 大 作	広島大学教授	会長代理
むらた か わ よ 村 田 和 賀 代	県立広島大学准教授	
ひやま え み 日 山 恵 美	広島大学教授	
はらだ ひろ こ 原 田 弘 子	内閣官房地域活性化伝道師	

2条1項2号委員（関係行政機関の職員）

氏名	役職名	摘要
さかい い やす ひろ 坂 井 康 宏	中国四国農政局長	
ななわ しん べい 名 和 振 平	広島県警察本部長	

2条1項3号委員（市町長を代表する者）

氏名	役職名	摘要
ひらたに ゆう こう 平 谷 祐 宏	尾道市長	
よしだ たか ゆき 吉 田 隆 行	坂町長	

2条1項4号委員（県議会の議員）

氏名	役職名	摘要
うだ しん 伸 宇 田 伸	県議会議員	
やまき やす お 山 木 靖 雄	〃	
きど つね ひろ 城 戸 常 太	〃	
おかぎき てつ お 岡 崎 哲 夫	〃	
まつおか ひろ みち 松 岡 宏 道	〃	
みやま まさ とし 宮 政 利	〃	
たがわ じゅ いち 田 川 寿 一	〃	

2条1項5号委員（市町の議会の議長を代表する者）

氏名	役職名	摘要
ながた まさ のり 永 田 雅 紀	広島市議会議員	
なかむら たけ ひろ 中 村 武 弘	府中町議会議員	