

## 第 1 1 2 回奈良国際文化観光都市建設審議会会議録

開催日時	平成29年11月9日(木) 午前9時30分から午前10時35分まで	
開催場所	奈良市役所北棟6階 第21会議室	
議案	大和都市計画(奈良国際文化観光都市建設計画)生産緑地地区の変更(案)について(市決定)	
出席者	委員	伊藤(忠通)会長、前迫副会長、伊藤(剛)委員、井上委員、大窪委員、大西委員、下村委員、杉江委員、松石委員、松村委員(代理出席 伴氏)、山本(直子)委員【計11人出席】(朝廣委員・今井委員・魚谷委員・川村委員・佐藤委員・増井委員・山本(憲宥)委員は欠席)
	事務局	津山副市長、岡本都市整備部長、宮本都市整備部次長、藤原都市計画課長、中原開発指導課長、中井建築指導課長、生田都市計画課長補佐、小林都市計画課長補佐、三山開発指導課長補佐、中川建築指導課長補佐 他【計14人出席】
開催形態	公開(傍聴人0人、報道機関0社)	
決定事項	議案は原案どおり可決された。	
担当課	都市整備部都市計画課	
<b>開 会</b>		
司 会	<p>定刻になりましたので、ただいまから、第112回奈良国際文化観光都市建設審議会を始めさせていただきます。</p> <p>私は、本日、進行役を努めさせていただきます、都市計画課長補佐の生田でございます。よろしくお願いいたします。</p> <p>委員の皆様方におかれましては、本日、お忙しいところご出席を賜り、ありがとうございます。また、日頃、奈良市政にご尽力を賜り、厚くお礼申し上げます。議事進行に先立ちまして、副市長の津山より、ご挨拶申し上げます。</p>	
副市長	<p>改めましておはようございます。</p> <p>本日、お忙しい中、お集まりいただきまして本当にありがとうございます。</p> <p>皆様には、平素より、本市のまちづくりにご支援ご協力を賜っております。本当にありがとうございます。</p> <p>本年、近畿圏そして日本列島を通過する台風も多くありまして、全国で大きな被害がでております。私たち奈良市におきましても8月、そして先月10月には2週連続ということで大きな災害になっております。私たちも災害体制を敷きながら2週連続で待機したところがございます。今、道路そして農林関係等いろんな被害がでておって今集約をしているところがございます。その措置、その対応、今後予算も含めましてやって参りたいと思っております。</p>	

また、本日の審議会の内容でございますけれども、今日お越しになられた時にご覧になったかと思えます。向かいの県の警察の跡、プールの跡、これにつきまして本年の2月、第110回の審議会におきまして用途地域の変更、そして地区計画の決定のご審議をいただいたところでございます。内容につきましては例のJWマリオットホテル奈良。そしてまた県のコンベンション施設等、いわゆる工事の着工も始まったところでございます。今後、奈良市のそして特に大宮通りのまちづくりが新たな展開を迎えることとなります。今後とも皆さまのご指導そしてご協力の程よろしくお願い申し上げたいと思えます。

さて、本日の審議会でございますけれどもお手元にありますとおり大和都市計画 生産緑地地区の変更(案)について、本日は市決定でございますけれども、これについてご審議をいただくこととなります。

皆様方におかれましては、活発なご意見等を頂戴いたしまして進めてまいりたいと思えます。

本日はどうぞよろしくお願い申し上げます。

司 会

まず、資料の確認をさせていただきます。お手元には、次第A4サイズ1枚、審議会委員の名簿A4サイズ1枚、本日の座席表A4サイズ1枚、本日の審議案件であります生産緑地地区の変更(案)についてA3サイズ11ページ、報告資料A4サイズ11ページ。

資料は、おそろいでしょうか。

それでは、最初に7月の奈良市市議会議員選挙で伊藤剛議員、山本憲有議員、山本直子議員、松石聖一議員が当選され、当審議会委員を引き続きお受けいただくこととなりましたのでご報告させていただきます。引き続きよろしくお願い申し上げます。なお、委嘱状につきましては机の上に封筒に入れて置かせていただいておりますのでよろしくお願いいたします。

続きまして、事務局の出席者につきましてはお手元の座席表のとおりでございますのでよろしくお願いいたします。

なお、10月1日付の人事異動により建築指導課長として中井が着任しましたことをご報告させていただきます。

司 会

それでは、第112回奈良国際文化観光都市建設審議会を始めさせていただきます。伊藤会長、議事の進行をよろしくお願いいたします。

会 長

それでは改めましておはようございます。

ただ今から、第112回奈良国際文化観光都市建設審議会を開催いたします。

委員の皆様方、本日は、ご多忙のところご出席いただきまして、ありがとうございます。議事に入ります前に、委員の出席状況について事務局から報告願います。

司 会	ご報告申し上げます。
	<p>まず、初めに中野委員におかれましては、一身上の都合により平成29年9月末日を持って委員を辞任したい旨の届が9月13日付けで提出され、受理いたしております。</p> <p>次に、朝廣委員・今井委員・魚谷委員・川村委員・佐藤委員・増井委員・山本憲宥委員の7名の方につきましては、ご欠席の連絡をいただいております。したがいまして、現在の当審議会委員総数18名のところ、本日出席いただいております委員数は、11名でございます。</p>
会 長	<p>はい、ありがとうございます。ただいまの報告により、出席委員が半数を上回っておりますので、当審議会条例第6条第2項の規定により、本日の審議会が成立しておりますことをご報告いたします。</p> <p>本日の傍聴希望者の状況と報道関係者の写真撮影の取材希望について、事務局から報告よろしく申し上げます。</p>
司 会	<p>ご報告、申しあげます。</p> <p>本日の傍聴希望者はおられませんので、伊藤会長、議事の進行をお願いします。</p>
会 長	<p>はい、ありがとうございます。</p> <p>それでは、議事に入らせていただきます。委員の皆様方には、十分に審議をいただきますとともに、円滑な会議の運営にご協力をお願いいたします。なお、審議会の終了時刻は、午前11時を予定しております。</p> <p>本日、ご審議いただく案件を申し上げます。</p> <p>まず、「大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）生産緑地地区の変更（案）（市決定）」についてご審議いただきたいと思っております。最後に賛否を取りたいと思っております。</p> <p>それでは、事務局から説明願います。</p>
<b>議事の内容</b>	
<p>大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）生産緑地地区の変更（案）について（市決定）</p> <p>議案については原案どおり可決された。</p>	
<b>〔質疑・意見の要旨〕</b>	
事務局	<p>都市計画課の扇谷でございます。よろしくお願いたします。</p> <p>それでは、大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）生産緑地地区の変更（案）につきまして、お手元のA3サイズの資料に沿って、ご説明申し上げます。</p> <p>まず「生産緑地地区制度の概要」などにつきまして、簡単にご説明させていただきます。資料1ページをごらんください。</p> <p>生産緑地地区は、市街化区域内において緑地機能及び多目的保留地機能の優れた農地等を計画的に保全し、農林漁業と調和した、良好な</p>

都市環境の形成に資することを目的として定めております。

生産緑地法第3条におきまして、都市計画に定める生産緑地地区の指定要件が定められ、奈良市では、平成4年12月25日に当初の指定を行っております。

生産緑地地区に指定された農地につきましては、生産緑地法第7条により農地等としての適正な管理が義務づけられ、第8条により営農のため行う行為以外の建築や造成の行為が制限されます。

しかし、指定後30年経過するまでの間に、主たる農業従事者が死亡されるなど、営農の継続が不可能となるような、明らかな事情変更があった場合に、土地の所有者が、市長に対して、買い取りを申し出ることができることとして、権利救済が図られております。

これが第10条に規定する「生産緑地の買取り申出制度」となっております。

資料2ページをごらんください。

「生産緑地地区制度の仕組み」をフロー図で示しております。

今年度の都市計画変更に該当するものとして、生産緑地の主たる農業従事者が死亡されるなど、明らかな事情変更があった場合、市長への買取り申出が提出され、最終的に行為制限の解除に至った場合の流れを、赤い矢印でお示しさせていただいております。

この流れの説明となりますが、「指定後30年経過するまでの間に、主たる従事者が故障、又は死亡した場合」に「市長への買取りの申出」が提出されますと、提出された日から1か月以内に、市や県などが公共用地等として「買い取るか」「買い取らないか」を申出者に通知する必要があります。

買い取らないとなった場合は、当該生産緑地で、引き続いて農業従事することを希望する方への土地売買の斡旋を行います。

なお、斡旋等を行ったものの買取り申出提出の日から、3か月以内に所有権の移転が行われず、斡旋不調となった場合は、生産緑地法第7条の農地としての適正管理義務、第8条の建築や造成行為の制限、第9条の現状回復命令等に関する規定が適用されなくなり、都市計画の変更が行われるまでは、これら第7条から第9条までの行為の制限が解除された生産緑地として取り扱われることとなり、このような生産緑地につきましては、年に1回、この時期にまとめて、本都市計画審議会に生産緑地地区の変更の案件として、ご審議頂いているところでございます。

続きまして、今回の変更案についてご説明いたします。

資料3ページをごらんください。

一番下の部分に今年度の生産緑地地区の変更理由が記載されております。変更の理由につきましては「交換分合によるもの」を追加、

削除するとともに、先ほどのフロー図で説明させて頂きました、「買取り申出により行為の制限の解除に至ったもの」を削除するため、所要の変更を行うものとなっております。

なお、今回の変更による生産緑地地区の指定面積及び地区数の増減につきましては、これから箇所毎に変更案の内容を説明させて頂きますので、その後に説明させて頂きます。

続きまして資料4ページをごらんください。

生産緑地地区に関する都市計画の変更にかかる方針につきまして、資料4ページ右側に記載させていただいております。

今回、変更対象に該当するものを赤字でお示しさせて頂いております。方針1は、生産緑地地区の地区除外の方針、方針2は、交換分合等による変更の方針が記載されております。

方針1の地区除外につきましては、(1)②の(ア)に「買取り申出により行為の制限の解除に至った場合」が示されております。

また、方針2(1)の交換分合等による都市計画の変更につきましては、既に定められた「生産緑地」の営農環境の向上を図るとともに、生産緑地以外の市街化区域農地いわゆる「宅地化農地」の市街化の推進に寄与するものについて行うこととし、交換する面積についても同一規模となるよう、既定の生産緑地地区の存続要件などへの影響を十分配慮して行う必要があると示されております。

続きまして、左側の表でございますが、今年度変更予定の一覧表となっております。

整理番号①から③につきましては、方針2の交換分合によるものでございます。

整理番号④から⑨につきましては、方針1の生産緑地の買取り申出により、行為制限の解除に至ったため、削除するものでございます。

また、右側の「都市計画変更に係る方針について」の欄には、農業従事者が営農できなくなった理由を記載させて頂いております。

続きまして、資料5ページの生産緑地指定総括図をごらんください。今年度変更を予定しております生産緑地地区の位置を記入しております。

図の中の①から⑨は、先ほどの資料4ページの一覧表の整理番号を記載しております。赤字が「追加箇所」、青字が「削除箇所」となっております。また、オレンジ色の線が市街化区域と市街化調整区域の区域区分線となっております。

それでは、それぞれの変更案の内容についてご説明させて頂きます。資料6ページの左側の計画図をごらんください。

整理番号①につきましては、押熊町の地区番号22の一部の生産緑地におきまして、交換分合による追加、削除を行うものでございます。

右側の土地利用計画平面図をご覧頂きたいのですが、22地区の生産緑地地区の北側の薄いオレンジ色で囲んだ区域におきまして、9区画の戸建て住宅の建築を目的とした開発計画がございます。

今回の交換分合は、この開発計画区域内の開発道路の一部、青色で塗りつぶした部分の生産緑地を削除し、赤色部分の細長い宅地化農地を新たに生産緑地として追加指定を行い、これによって、開発区域の整形化による計画的な宅地化の推進と生産緑地の整形化による営農環境の向上を図るものでございます。

なお、この交換分合により生産緑地から削除する面積が27㎡、生産緑地として新たに追加する面積が26.96㎡となっております。

続きまして、資料7ページの計画図をごらんください。

整理番号②、③につきましては、秋篠町において、戸建て住宅の建築を目的とした、一体的な開発計画に伴い、生産緑地の交換分合による追加、削除を2箇所において行うものでございます。

次のページの図面で、変更内容を詳しく説明させていただきます。

資料8ページをごらんください。

全体の土地利用計画平面図となります。黒色で囲んだ区域は、第1期開発完了地となり、その概要は、28区画の住宅用地、全体計画を考慮した公園、調整池、開発道路などが設置され、今年の2月27日に開発行為が完了しております。

今回、この事業の継続として第2期開発が薄いオレンジ色で囲まれた区域で計画されております。

まず、整理番号②でございますが、図面下側の143地区の生産緑地におきまして、青色の生産緑地を削除し、赤色部分の宅地化農地を生産緑地として新たに追加指定を行い、この交換分合によって、周辺の宅地化農地の計画的な市街化の推進と既存の生産緑地の整形化による営農環境の向上を図るものとなっております。

交換分合により削除する面積が143.59㎡、生産緑地として追加する面積が141.09㎡となっており、交換する面積については同一規模となっております。

つぎに整理番号③につきましては、こちらについても交換分合により青色の144地区の生産緑地を削除し、赤色の宅地化農地を746地区として新たに生産緑地に指定し、周辺の宅地化農地の計画的な市街化の推進と生産緑地の整形化や接道状況の向上により、営農環境の向上を図るものとなっております。

なお、交換分合により削除する面積は、実測面積で565.49㎡。

追加する面積が566.25㎡となっており、交換する面積は同一規模となっております。

なお、144地区の土地所有者の方が746地区の土地を取得され

ることとなっております、耕作を続けられる予定となっております。

続きまして資料9ページの左側の計画図をごらんください。

次からは、買取り申出による削除6件について順番に説明させていただきます。

整理番号④につきましては、押熊町の地区番号6の青色部分の生産緑地におきまして、主たる従事者が死亡されたため、買取り申出がなされ行為の制限解除に至ったものを削除するものです。

続きまして、隣の右側の計画図をごらんください。

整理番号⑤につきましては、中山町の地区番号120につきまして、主たる従事者が死亡されたため、買取り申出がなされ行為の制限解除に至ったものを削除するものとなっております。

次に資料10ページの左側の計画図をごらんください。

整理番号⑥につきましては、西大寺竜王町一丁目の地区番号220につきまして、主たる従事者が農業に従事することを不可能とさせる故障に至ったため、買取り申出がなされ行為の制限解除に至ったものを削除するものでございます。

続きまして、隣の右側の計画図をごらんください。

整理番号⑦につきましては、法連町の地区番号317につきまして、主たる従事者が農業に従事することを不可能とさせる故障に至ったため、買取り申出がなされ行為の制限解除に至ったものを削除するものとなっております。

次に資料11ページの左側の計画図をごらんください。

整理番号⑧につきましては、宝来三丁目の地区番号387、四丁目の地区番号377、地区番号378の一部の青色部分につきまして、この3箇所耕作されていた主たる従事者が死亡されたため、買取り申出がなされ行為の制限解除に至ったものを削除するものとなっております。

続きまして、隣の右側の計画図でございます。

整理番号⑨につきましては、東九条町の地区番号587につきまして、主たる従事者が死亡されたため、買取り申出がなされ行為の制限解除に至ったものを削除するものです。

以上が買取り申出の説明となります。

最後に、資料戻りまして申し訳ないですが資料3ページをごらんください。計画書の新旧対照表となっております。

ただいまご説明させていただきました9件の変更によりまして、奈良市全体の生産緑地地区の指定面積が0.75ha減少し、102.88haとなります。地区数につきましては627箇所から5箇所減少し、622箇所となります。

以上が、今年度の生産緑地地区の変更(案)となりますが、この生

産緑地地区の変更（案）につきまして、本年9月8日から9月22日までの2週間の間、都市計画法第17条の規定に基づく縦覧を実施しましたが、意見書の提出はございませんでした。

以上、生産緑地地区の変更（案）についての説明を終わります。  
ご審議のほど、よろしくお願い致します。

会 長

ありがとうございました。

ただ今、ご説明いただきました変更案にご質問等ございましたらお願いします。

松石委員

平成34年になるかと思いますが、生産緑地指定から30年になるわけですけれども、その方針について都市整備部長、どう思ってますか。奈良市としてのまちづくりとして。

事務局

ただいまのご質問でありますけれども、今後の継続の方針ということでございますか。

松石委員

その後、どうするんですか。34年か。あともう3年ちょっと、4年ほどでしょ。そしたら、後、これ全部指定解除されるでしょ、30年で。もちろん最初は、これは税対策みたいな部分があって、宅地並み課税ということがあって、農地を守るという、最初、方針というのは建前としてはあったと思うけれども、ちょっと違っていると。今回、この図面を見ていまして、大分、開発の状況が30年前と変わってきて、例えば新駅ができる。この周辺にもたくさんあると。その後、この農地というものをどういうふうにしていこうと思っている、あなたの考えは。

事務局

30年を迎えるということで、国のほうからも延長ということで、一定の方針も出てきているところがございますので、まず、その辺も今後注視しながら考えていきたいというふうに思っております。現時点で明確にさせていただくというところまでは至ってございません。

松石委員

奈良市の都市計画いうたら、5年、10年先のことを考えなあかんでしょ。それを国に任せて、何も方針もあらへんというのは、あなた、それ。奈良市は多分あるんやと思うねん。決まってんのやったら、はっきり市民に先言うたらなあかん。いろいろしたいと考えている人おるやないか。また委員会で言うから、それまでしっかり勉強してくれ。

（委員から資料の誤りに対して指摘があり、事務局から訂正の説明）

会 長

ほかにごございましたら。前迫委員。

前迫委員

先ほどの松石委員の大卒のご質問とも関連するかと思うんですけれども、幾つかございまして、質問というか、補足説明いただければということが幾つかございます。



まず、2ページに、チャートの中で、公園・緑地等として整備される場合と、あっせんが成立して営農が継続される場合と、不調の場合とあるということですが、30年間のトレンドとしてどういうふうにこれが数値的に動いているかという、そういうデータがグラフ1枚あれば非常にわかる。つまり、先ほどこれからどうするつもりだというご質問と同様ですが、恐らく申し出のたびにこういうことをするという事は、農地がどんどん減少、生産緑地としての緑地は減少する傾向にあるであろうと。ただ、その中で公園・緑地として整備される場合もあるということもありますし、全体として生産緑地をいい形で残しつつ、やっぱり宅地に例えば囲まれているところで、ぽつんと生産緑地があっても、実質的にはなかなか、生産緑地としての機能、生態系としての機能もなくはないんですけども、営農するほうの人からすれば、やりにくい場所でもあるので、そこをトレードするというか、いい場所で面積を広げてやっていくというような方法もありますので、平成に入ってから動きの中で、都市の中で駅周辺が開発されていく、でも生産緑地は緑地として緑地景観として残していくという、そういうめり張りをきかせた中での承認というか、生産緑地として消える場所もあれば、公園として残される場所もあれば、統合して大面積で生産緑地を維持していくというパターンも、いろいろあるだろうと思うんですね。そういう30年の流れをちょっとお示しいただくようなデータがあればありがたいということが1点でございます。

もう一つは、例えば11ページの整理番号⑧というのがございますけれども、この中で377番のような行為制限の解除に至ったため削除というふうなことになる、ここは地図上では田んぼのように見えるんですが、この四角の部分だけが解除されたら、例えば、ここだけに次の段階として宅地が建つようになるのか、こういう形で解除された場合、どういう形になっていくのだろうかというふうに思うのですが、このあたり、ちょっと補足説明というか、考えられるケースというのをちょっと教えていただければありがたいので、よろしく願いいたします。

事務局

前迫副会長のご意見ですが、まず、最初のデータの件でございます。確かに今のところデータでお示しできるものがございますので、少し整理させていただいて、また改めまして提示させていただきたいと思っておりますけれども、ただ、先ほどおっしゃったように、集合化して大きい公園というような話をされたかと思いますが、実例といたしまして、なかなか今まで買取り申出されまして市のほうで先行取得という形で用地を取得して公園整備したという実例というのはございませんので、今まで解除されてきた中で言いますと、多くの場合

は民間の開発のほうで、今回も後ほどご説明差し上げますけれども、民間開発事業の中で緑地なり公園、市帰属公園という形で整備される部分というのがあります。生産緑地が直接的に公園に変わっていくという手法からいくと、そういったものに頼らざるを得ないというのが実情で、現状としてそういう形でしか、いわゆる緑地保全というのはされていないような状況だと思います。

それと今年度、都市農地の位置づけについても、都市緑地法、それから生産緑地法の改正というのがございました。都市緑地法の中で今まで農地というのは緑地での位置づけというのは、なされていなかったんですけども、都市緑地法の中で農地も緑地であるという位置づけがされましたので、公園整備という形でなくても、都市に存在すべき緑地という位置づけが、農地にされたということもございます。

それから、2問目でございます。377の宅地のことをおっしゃったんですけども、もちろん土地利用をされる場合は、この四角ないし、周りの土地も地目として農地なのかどうかは、そこまで調べていないんですけども、周りと一体となって解除される可能性もありますので、必ずしもこの形のままで何がしかの土地利用がされるということもないかと思えます。一部を利用してということもありますし、全てを宅地化するということがありますし、土地利用される方が周りの土地もあわせて取得され、もっと大きい開発という形で画地をなされる可能性もございますので、この形で言うと、今後の方向性を見ていかないと、どういうふうに変わっていくのかというのは分からないと思えます。

前迫委員 一連での話ではあるんですが、ここでこういう、377のような囲みがあって、周り、地図上では田んぼと思われるような形状があるというのは、所有者が異なるために、ここだけ申請されてきたという、そういうことでしょうか。

事務局 そうですね。生産緑地に指定される際に、例えばお持ちの農地を全て生産緑地に指定されているかというのはちょっとわかりません。

もちろん基本的には農地を所有されている方が選択され、例えば2枚あれば、1枚だけを生産緑地という形で考えられたこともあるでしょうし、その当時の時点では、後々、ご親族の方で相続なりを前提に、ご自身が営農される部分だけ、終身営農に近い制限がかかりますので、それについてご判断されて、平成4年当時に本人様の申し出によって生産緑地に指定されていますので、隣り合わせで持たれている可能性もございます。

前迫委員 はい、わかりました。ありがとうございます。

会長 では、ほかにご質問ございますか。では、大窪委員。

大窪委員 すみません。細かいことですが、少し気になったのが、8ペ

一ジのところの整理番号②、③のところですが、右下のところは143地区というところが交換分合によって農地が整形になるということではあるんですけども、そのすぐ右側に小さなのり面で囲まれている第2期開発予定地というのがここに入っているんですけども、これが何かなと思って、7ページを見ると、周辺にも宅地というか、何か建物が建っているような状況になっているんですが、ここが、今回、第2期開発が予定されている事業者と右下に隣接する土地の開発業者というのは、これは同一なんですかね。ここだけ別なものが小さく入っているのか、地図で言うと、ほかの建物が周辺に建っているんですが、ここが一体的に開発されるのか、別の開発事業として別の考え方で整備される予定になっているのかというのが少し気になっていまして、島状に飛び出している非常に小さな敷地が第2期の開発予定地になっていて、かつ、のり面が周辺にありますので、よほど丁寧に開発の整合をとっていかないと、非常に不整合な形が残ってしまうというふうに思ったんですが、いかがでしょうか。細かい話で、すみませんけれども。

それと、同じ8ページの交換分合による追加の746地区が新しく農地になるということですが、ここは現状も農地なんですか。そのあたりが7ページの地図だけではちょっとわかりにくくて、もう少しご説明いただきたいと思います。

こういったケースはやっぱり出てくるので、8ページのような地図が拡大して見やすいんですけども、もう少し周りの状況もあわせて入れていただいて、周辺市街地との関連性というのがもう少しわかりやすい中間スケールの地図も入っていると大変ありがたいと思いますので、以降、ご検討いただければと、こういうふうに思います。

事務局

大窪委員のご質問にお答えさせていただきます。

まず、1区画だけ離れたような形になっておりますけれども、こちらも2期の開発工事の区域の中に予定されております。

ですので、現状での事業者の土地取得の状況、本当の所有者はわかりませんが、一体的に開発して事業者のほうでおそらく分譲宅地という形でこの土地を販売されるというふうに聞いております。

それと、こういう開発に隣接します生産緑地について、生産緑地の隣の土地をお持ちの方が宅地開発なり、建築行為をされるということがございますし、一定規模以上の大規模なものに関しましては、開発事前協議にかかる物件もございます。

その際に都市計画課からの意見として、生産緑地に隣接しておりますので、用排水のこととか生産緑地に配慮した形など、お互いに関係し合う部分だと思っておりますので、お住まいになる方も、隣に農地があるということで、いろいろあると思しますので、生産緑地を所有されてい

る方についても当然、水利、水が流れてくるというのは、宅地からの排水などが入ってくると、非常に耕作物に対してお困りになると思いますので、そういった部分への配慮を求めた上で事前協議させていただいているというのが現状でございます。

それから、図面のことでございますけれども、今後、少し検討させていただきまして、周辺の状況がわかるような形でお示しさせていただきたいと思っております。

以上でございます。

会 長  
事務局

あと、もう一点、746地区が現状農地なのかどうか。

746につきましては、現状も農地でございます。交換分合をされる前には、当然、生産緑地ではございませんので、都市農地という形で、現状としては少し休耕田みたいな形で置かれていたみたいですが。

大窪委員

ご説明ありがとうございます。

1つ目の飛び地になっているところですが、ということは、1期工事と2期工事の開発予定業者が一緒なのはわかるんですが、それ以外の開発地と隣接している関係もあって、そのすり合わせが問題ないのかということと、かなりのり面が立っているような状況ですので、よほど慎重に開発しないと、昨今の大雨の被害のリスクがかなり高い可能性があるかと。恐らく近くの143が農地になっているのも、昔からのそういった地域の安全の考え方で残っている可能性があるなと思ったものですから、そのあたりは十分に開発予定者と協議をしていただいて、リスクのないような開発をしていただきたいということで、念のため質問させていただきました。ありがとうございます。

会 長

では、ほかにご質問ございますか。

では、ないようでございますので、これは市の決定事項でありますので、大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）生産緑地地区の変更（案）について、原案どおり変更することについて賛否をとりたいと思います。

では、賛成の方、挙手をお願いいたします。

（挙手）

会 長

ありがとうございます。出席委員の全員の賛成ということで、大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）生産緑地地区の変更（案）については、原案どおり可決いたします。どうもありがとうございました。

それでは、その他、事務局から何かございますか。

事務局

別綴じの「A4版報告資料」について、簡単にご説明させていただきたいと思っております。この資料につきましては、昨年度の平成28年10月

18日開催の本審議会におきまして、生産緑地地区の変更案について、ご審議頂きましたが、その際に委員からご要望のあったものでございます。

その内容は、生産緑地の買取り申出後の追跡調査ということで、市街化区域の中にスポット的に現れる生産緑地解除後の農地について、その宅地化可能な農地が、奈良市の都市の景観にどのように影響しているのか、また、近辺の都市環境とマッチしているのか、1年後の経年変化を現地調査させて頂いたものでございます。

資料開きまして、1ページ目に調査結果一覧を掲載させて頂いております。

昨年度は、計10地区、約1.2haが買取り申出により、行為制限解除となり、このうちの約63%が農地から転用され、新たに宅地として利用されておりました。

実際に現地調査を実施し、宅地化された生産緑地が与える周辺環境への影響についての考察でございますが、市街化区域内におきましては、用途地域が指定されており、建築物の用途制限とあわせて、建ぺい率、容積率など土地利用に応じた建て方のルールがあらかじめ定められております。

このことから、周辺の土地利用に合わせた一定の住環境の確保は図られている状況であると考えられます。

なお、農地転用後の用途を見ると、ほぼ全てが住宅用地として利用され、特に第一種低層住居専用地域では、容積率60%以下、建ぺい率40%以下に指定されている地域が、奈良市内では、約85%を占めていることから、低層戸建て住宅へ転用された場合については、一定規模の敷地を有した住宅地としての都市環境が形成されている状況でございました。

2ページから11ページにつきましては、各地区の生産緑地の指定解除前、解除後の現況写真、調査結果などを掲載させて頂いております。

以上で報告資料の説明を終わります。ありがとうございました。

会 長                    ありがとうございました。

ただ今、ご報告いただきました件にご質問等ありましたらよろしくお願ひします。

前迫委員                ありがとうございました。こういう後どうなるかというのは非常に気になる場所ですので、非常に参考になります。

その中で、やはり感じるのは、例えば4ページは、解除前は田んぼ景観、田園景観の中に宅地があるというところから、いわゆる放棄地というか、そういうところが広がっていて、やがてここは宅地になるであろうというところですが、先ほどの大窪委員のご指摘にもあった

ように、生産緑地の意味合いというのは、このチャートの中にも書かれていますけれども、防災的な意味合いであるとか、景観的な意味合いも含め、生態系機能、生物多様性戦略の中で、いろんな意味合いがあると。それがどんどん、おおよそ宅地ではあるんですけども、違う形に変わっていく中で、やっぱり防災的な機能をどうやっていくかとか、今後、民有地なので、解除の方向に向かうしかないんですけども、どうその景観を維持していくかというのは、ある程度方針みたいなのがないと、ここでも議論はしつつも、単に承諾するしかないみたいなことになるのが少しもどかしいようなところもありまして、この方向性はある種やむを得ないにしても、防災的な観点あるいは景観的な観点、奈良市の発展という意味合いにおいて、何かここで将来的に考えておられることがあるのかといったことを、今ではなくてもいいですけども、またそういうことも考える場をいただければと思います。

先ほど公園になるところがほとんどないということでしたけれども、資料、何かいただけるとお思いますので、この30年間の解除された面積であるとか、あるいは分合されたことによる追加であるとか、そういうデータも一緒に見せていただければ大変ありがたいので、よろしく願いいたします。

会長  
伊藤（剛）  
委員

では、伊藤委員。

わかりやすい資料、ありがとうございます。ちょっとこれは要望ですけれども、2ページの写真が解除前と解除後とあるんですが、よく見れば、わかるような気もするんですが、何か違う角度で撮っていてわかりにくいんですよ、3ページは、割とこれは同じ角度で撮っていただいていますので、ああ、ここ、変わったなど、わかりやすいんですが、次の4ページになりますと、何となくわかるような気がするが、角度が違うので、ちょっとわかりにくいかなという気がしますので、せっかく作っていただいた資料ですので、できるだけ同じ角度で、わかりやすいように掲載していただければと思いますので、すみません、要望といたします。

事務局

前迫副会長からおっしゃっていただいたことにつきましては、以前からおっしゃっていただいていた内容も含んでいるかと思いますが、ここで大きい方針というものを現時点ではお示しはできませんので、今でなくともおっしゃっていただきましたので、少し検討させていただいて、この審議会などのところでご報告という形をさせていただきたいと思っております。

伊藤委員からご指摘いただきました資料の写真の件につきましては、おっしゃるとおりでございます。ただ、従前の写真というのは、最初に生産緑地の買取り申出がされたときに撮影に行っております。

農地の形を撮影に行かせていただいたときは、事後のことを想定して撮っておりませんので、事後の形というのは、全体がわかりやすいようにとか、見通せるなどを考慮して、撮影させていただいておりますので、明らかに土地利用が進んだというところでは、土地の形状が全く変わっていますので、3ページなんかはそうだと思いますけれども、道路ができてということになるので、今後、こういう形でお示しする場合には、できるだけ努力させていただきませうけれども、どうしても写真を撮影する場所というのが同じ位置で撮れない場合もございますので、その辺りのところはご了解いただきたいと思います。

会 長           では、杉江委員、どうぞ。  
杉江委員

この調査をお願いしたのは私ですけれども、今お話がありましたように、写真で見る限り、それほど周囲の環境とミスマッチということはないようで安心したわけでございます。これは1年間のものですが、これまで何年も経っている、10年、20年経っているのも結構多いわけですから、随分と景観は変わっているのかもしれないので、絶えずウォッチをする必要があります。もちろん建築基準法上の制約がかかっているところはそのとおりに守ってやっていると思えますけれども、何年か経てば増築したりとか、いろいろ変わってきたりしていますので、そんなことも含めてウォッチを続けていただければと思います。これまで、こういう調査をしたことがなかったものから、ぜひ今後も続けていただきたいと思います。それから、1ページの表ですが、これは先ほどもご報告がありましたけれども、63%が宅地化しているということで、残りはどうなっているかという、宅地転用以外は休耕地となっているのですが、1年経っても休耕地であるというのは、法律上どういう位置づけになるのでしょうか。農地ではなくなっているということで、休耕地と言えるのですか。その辺の位置づけがわかりにくいものですから、教えていただきたいと思います。

事務局           今現状ですと、農地法の農地転用の手続をとられていなければ、生産緑地の位置付けは外されても農地でございます。実際、農家台帳にも載っているかと思えます。ただ、いつ農地転用をかけられて、土地の活用のほうに移られるかというのは、宅地化農地ですので、所有者の方のお考えということになるかと思えます。

私が飛び飛びですけれども、足かけ大体10年ぐらいは、生産緑地の事務手続きに携わってきた中で言いましても、生産緑地は外されているけれども、やはり前を通ると、今でも農地だなというふうなところも幾つか見受けられます。ですので、将来的な展望を見据えて生産緑地の解除を申し出ておられるタイミングというのが、事故、故障と

いう形でご自身のご病気なりでやむなく生産緑地を続けていくのは難しいということでされる方、それから耕作者の方が死亡された時点で相続人の方が農家人となって終身営農を続けていくというご意思の中で生産緑地として相続されるのか、また、この機会に生産緑地の解除として申し出されるけれども、やはりご先祖様から引き継がれている土地ということで、農地としては引き続き頑張って耕作されているというケースも見受けられますので、農地という形で存置されているところも、パーセンテージはわかりませんが、少なからずございます。

それと1月1日の賦課期日がございますので、その年度に生産緑地から外れるものをまとめて、この時期に都市計画の変更の手続きをお願いしております。しかし、翌年から宅地並み課税となりましても、その年から一般の宅地と全く同じ課税状況にはなりません。

税額の急激な上昇を抑える措置もありますので、段階的に他の市街化区域農地と同じ課税状況になっていくと聞いていますので、その過程の中で課税も高いし、生産緑地が外れているということなので、別の土地利用を考えられるということもあるかと思っておりますので、数年間はローリング調査をしていかないと、それが土地利用につながっているのかということとはわからないかと個人的には感じております。

杉江委員 今の最後に言われた問題ですが、やっぱり課税の問題が大きいものですから、だからこれをどうしているのだろうというのが気になります。どの時点で税金がかかってくるのかということです。今のお話しですと、相当長い期間農地として残っている、ということは、税金を払ってないということになるのではないかと、そういうことが許されるのか。非常にあいまいな感じがしましたのでね。そここのところをはっきりしてもらわないと。生産緑地法を作ったときに、なんのために生産緑地にしたのか、これは非課税だということが大きなメリットだったと思いますからね。ですから、そういう現状というのは非常にあいまいな感じがします。ひとつこれははっきりさせたい。そう遠くない機会にぜひその状況を教えていただければと思います。お願いします。

会 長 ありがとうございます。他、よろしいでしょうか。

ではないようですので、この報告についてはこれで終わります。事務局から何かありますか。

事務局 ありません。

会 長 委員の皆様方には、熱心にご審議いただきましてありがとうございました。

それでは、これをもちまして、第112回奈良文化観光都市建設審議会を閉会いたします。



**閉 会**

事務局	<p>ありがとうございます。</p> <p>伊藤会長をはじめ、委員の皆様方、長時間にわたりましてご審議いただきありがとうございました。</p> <p>以上を持ちまして本日の審議を終了させていただきます。ありがとうございました。</p>
資 料	<p>【資料1】大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）生産緑地地区の変更（案）について（市決定）</p> <p>【資料2】【報告資料】第109回 奈良国際文化観光都市建設審議会（平成28年10月18日開催）大和都市計画（奈良国際文化観光都市建設計画）生産緑地地区の変更（案）において、買取り申出後に行方制限解除が行われた生産緑地の経年変化について</p> <p>【資料3】次第</p> <p>【資料4】審議会委員名簿</p> <p>【資料5】座席表</p>