

# 令和3年度第1回逗子市都市計画審議会

## 会 議 録

令和3年11月10日開催

# 令和3年度第1回逗子市都市計画審議会会議録

日時：令和3年11月10日（水）

10時00分

場所：市役所5階 第4会議室

出席	苦瀬博仁 会長	鈴木伸治 会長職務代理者
	鈴木正 委員	近藤大輔 委員
	中西直美 〃	橋爪明子 〃
	佐藤恵子 〃	堤勇一朗 〃
	福岡伸行 〃	稲恵美子 〃
	遠藤和延 〃	安田正則 〃
	田淵元司 〃	
	相原久彦 委員（代理：まちづくり建築指導課長 鳴海大介）	

欠席

一ノ瀬友博 委員	相原久彦 委員
----------	---------

事務局

桐ヶ谷市長

石井環境都市部長 青柳環境都市部次長（兼環境都市課長）

加藤副主幹 坂本係長 大竹

観光経済課 大野係長

傍聴者 0 名

【青柳次長】 定刻になりましたので、会議を始めさせていただきたいと思います。ただいまより令和3年度第1回の逗子市都市計画審議会を開催いたします。本日はお忙しい中お集まりいただきまして、ありがとうございます。また、皆様方には都市計画審議会委員の委嘱につきまして御快諾いただきまして、誠にありがとうございます。本日は新委員による審議会ということで、第1回目ですので、後ほど会長の互選をしていただきますが、それまでの間、僭越ではございますが、私、環境都市部次長の青柳が進行を務め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、会議に先立ちまして、桐ヶ谷市長より一言御挨拶申し上げます。

【桐ヶ谷市長】 どうも皆様おはようございます。本日は本当にお忙しいところ御出席を賜りまして、誠にありがとうございます。今日が令和3年度第1回目の都市計画審議会ということになります。今日、初めて参加いただく方もいらっしゃるということではありますが、今後ともひとつ御協力、よろしくお願いをしたいと思っております。

都市計画法に基づきまして、市民が暮らしやすいまちをいかにつくっていくか、こういう考えのもとにですね、皆様に御審議をいただいておりますが、市の本当に重要な機関、諮問機関というふうに私も考えているところでございます。今日御審議いただきますのは、生産緑地を特定生産緑地に指定するという課題でございます。これは、2022問題とも言われている課題でありまして、1992年に制定されました生産緑地、有効な緑地を長く保存しよう、保持しようということからスタートしたわけですけれども、30年の年限を区切られた法律でございました。それが来年をもって期間満了を迎えます。しかしながら平成29年に、それを特定生産緑地としてさらにまた10年間延長という考えが示されました。そうした中で、逗子市としましても、良好な緑地、これをいかに確保していくかというのは大きな課題でございます。逗子市は農地そのものがほとんどない状況であります。限られたそうした緑地は大事に暮らしの中に生かしていける、そういう体制を敷いていきたいと考えております。ぜひ皆様に御議論いただきまして、今後そうした特定生産緑地に向けたお考えをお示しいただきたいと考えているところであります。本日よりよろしくお願いいたします。

【青柳次長】 ありがとうございます。それでは進行させていただきます。本日の出席委員ですが、定数15名に対しまして現在13名の出席となっております。過半数を超えておりますので、逗子市都市計画審議会条例第4条第2項の規定によりまして、会議の成立を御報告いた

します。

また、審議会を開催するに当たりまして、会議の公開及び議事録の作成について、併せて御報告を申し上げます。本日の会議は原則公開となっております。傍聴希望者がいる場合については入室を許可しておりますので、御了承願います。会議録につきましては、反訳会議録を作成いたします。会議を録音させていただきますので、こちらも併せて御了承のほどお願いを申し上げます。

それでは、先ほど申し上げましたように、今回は新委員による審議会第1回目ということでございますので、委員の皆様、それから出席の職員の紹介をさせていただきたいと思っております。それでは、委員名簿に従って紹介いたします。なお、時間の関係もございまして、私のほうでお名前を読み上げますが、その場で御起立をいただきまして、お名前だけで結構ですので、その場で短く御挨拶をお願いできればと思っておりますので、御協力のほうをお願いします。

それでは、まず、東京海洋大学名誉教授の苦瀬博仁委員。

【苦瀬委員】 苦瀬でございます。よろしくお願い申し上げます。

【青柳次長】 横浜市立大学国際総合科学部教授の鈴木伸治委員。

【鈴木（伸）委員】 鈴木です。よろしくお願いいたします。

【青柳次長】 慶応義塾大学環境情報学部長の一ノ瀬友博委員ですが、本日は所用のため欠席ということで御連絡をいただいております。

続きまして、関東学院大学常務理事の鈴木正委員。

【鈴木（正）委員】 よろしく願いいたします。

【青柳次長】 次に、県議会の議員といたしまして、神奈川県議会議員、近藤大輔委員。

【近藤委員】 地元の県会議員の近藤です。どうぞよろしくお願いいたします。

【青柳次長】 次に、市議会の議員として、市議会議員、中西直美委員。

【中西委員】 中西直美です。よろしくお願い致します。

【青柳次長】 同じく、橋爪明子委員。

【橋爪委員】 橋爪です。どうぞよろしくお願いいたします。

【青柳次長】 同じく、佐藤恵子委員。

【佐藤委員】 佐藤恵子でございます。よろしくお願いいたします。

【青柳次長】 次に、市民委員といたしまして、逗子小学校区、堤勇一朗委員。

【堤委員】 堤です。よろしくお願いいたします。

【青柳次長】 沼間小学校区、福岡伸行委員。

【福岡委員】 福岡でございます。よろしくお願いいたします。

【青柳次長】 池子小学校区、稲恵美子委員。

【稲委員】 稲です。よろしくお願いいたします。

【青柳次長】 久木小学校区、遠藤和延委員。

【遠藤委員】 遠藤でございます。よろしくお願いいたします。

【青柳次長】 小坪小学校区、安田正則委員。

【安田委員】 安田です。よろしくお願いいたします。

【青柳次長】 次に、関係行政機関または神奈川県職員ということで、逗子警察署長、田淵元司委員。

【田淵委員】 田淵でございます。よろしくお願いいたします。

【青柳次長】 神奈川県横須賀土木事務所長、相原久彦委員ですが、本日は代理出席ということで、後で御説明申し上げますが、以上15名の委員ということになってございます。任期は令和4年7月14日までとなっておりますので、よろしくお願いいたします。

続きまして、本日出席しております職員の紹介をいたします。事務局として、環境都市部長の石井でございます。

【石井部長】 石井です。本日よろしくお願いいたします。

【青柳次長】 環境都市課副主幹の加藤です。

【加藤副主幹】 加藤です。よろしくお願いいたします。

【青柳次長】 同じく、係長の坂本です。

【坂本係長】 坂本です。よろしくお願いいたします。

【青柳次長】 同じく、担当の大竹です。

【大竹主事】 大竹です。よろしくお願いいたします。

【青柳次長】 また、本日後ほど諮問させていただきます事項を所管する部署の経済観光課でありますが、生産緑地の所管であります経済観光課係長の大野です。

【大野経済観光課係長】 大野です。よろしくお願いいたします。

【青柳次長】 最後に、改めまして、私、環境都市部次長の青柳でございます。よろしくお願

いたします。

次に、会議に入ります前に、お願いがございます。事務局で会議の反訳をする際に、委員の方の発言が重なると反訳に支障がある場合がございますので、発言に当たりましては挙手をいただきまして、その上で会長より指名をされた後に御発言をということでお願いをいたします。

また、本日の会議の時間ですが、会議室の都合もありますので、11時30分をめどというところで考えておりますので、よろしく御協力のほどお願いいたします。

続きまして、資料の確認をお願いいたしたいと思います。事務局より資料の確認をいたします。

**【加藤副主幹】** では、資料の確認をいたします。まず、会議の次第、それから委員名簿です。それから、資料の1ということで、生産緑地についての資料になってございます。A4・1枚、それから一覧表、それからA3・2枚の図面がついているものが1セットとなっております。続きまして、参考の1は、逗子市都市計画マスタープランの策定についてということで、4枚のものが1セットとなっております。続きまして、参考の2が1枚、参考の3が1枚。それから、都市計画図、こちらのほうがお手元にあるかと思えます。こちらの都市計画図は最新のものとなっております。変更点は、逗子市沼間3丁目公共公益施設整備地区地区計画、それから逗子駅前広場の範囲を示したものが主な変更点となっております。

配付漏れ等ございませんでしょうか。

(「なし」の声あり)

ありがとうございます。

**【青柳次長】** それでは、続きまして議題の1ですね、会長の互選に入らせていただきます。

会長の選出につきましては、審議会条例第3条第1項の規定によりまして、委員の互選により選出することとされております。なお、都市計画審議会の組織及び運営の基準を定める政令の規定では、学識経験のある者から選出することとなっております。委員の皆様、いかがでしょうか。

**【鈴木(正)委員】** 大変実績のある苦瀬先生をお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声多数)

**【青柳次長】** ありがとうございます。ただいま会長に苦瀬先生とお名前が上がりまして、皆

様御異議がないようですので、苦瀬先生が会長ということでお願いしたいと思います。

それでは、会長席をセッティングいたしますので、少々お待ちください。

( 苦瀬会長 会長席に着席 )

それでは、苦瀬会長から一言御挨拶をお願いいたします。

【苦瀬会長】 かしこまりました。ただいま選出いただきました苦瀬でございます。よろしく  
お願い申し上げます。初めての方もおられるので、少しお話しさせていただきます。

今、肩書が東京海洋大学、海の大学なのに何で都市計画だというふうに思っておられる方が  
おられるのではないかと思いますので、少しお話ししたいと思います。私、もともと土木工学とい  
うのを勉強して、都市計画とか交通計画というのを勉強しておりました。民間に一時期おった  
のですけれども、その後、御存じかどうか、東京商船大学という大学がございまして、その大  
学にちょっと呼ばれて大学に移りました。そのときに、どうして僕なんかが呼ばれるんだろう  
なと思ったんですが、船の大学は、もともと港と港の間を物を運んでいるんですけど、これか  
らは港から中にも運ばなければいけないだろうと、物は。そうすると、港と港の間だけをやっ  
ていたのでは駄目だよねということで、陸のほうの都市とか交通をやっているやつがやっぱり  
必要だということになったようなんですね。それで私を呼んで。ですから私、東京商船大学、  
その後、水産大学と一緒になりまして東京海洋大学となったんですが、じゃあ船に詳しいのか  
とか海に詳しいのかと言われると、ちょっと自信がないです。むしろ交通とか都市計画とか、  
そちらのほうを専門にしておりまして、国の審議会だとか都であるとか、東京が多いんですけ  
れども、23区の中でもいくつかそういうことをお手伝いさせていただいているということでご  
ざいます。

こちらには前の星野会長の時代に市役所の方からお声をかけていただきまして、こちらにお  
手伝いというか、勉強させていただくようになった、そういう経緯でございます。そういう意  
味では、一応専門は都市とか交通をやっていたんだということで、御理解いただければありが  
たいと思います。

ただ、私、ずっと東京に育っておりますので、こちらは憧れの逗子とか葉山とか鎌倉とかい  
うと、ずっと憧れの土地なんでございますが、そういうところで微力ながら、よりよいまちづ  
くりということに貢献できればと思っておりますので、皆様、御協力のほどよろしくお願いを  
申し上げます。(拍手)

【青柳次長】 それでは、これから苦瀬会長に議事を進めていただきますが、その前に、本日代理出席のお申出がございましたので、御紹介と御承認をお願いしたいと思います。審議会条例施行規則第2条の代理出席の規定で、本日、神奈川県横須賀土木事務所所長に代わりまして、同じく土木事務所のまちづくり建築指導課長の鳴海大介様がいらっしゃっております。規定としましては、委員が事故等により会議に出席できない場合は、あらかじめ代理人を選任し、その旨を会長に届け出たときは代理人にその職務を行わせることができるとあって、会長が選任されておりましたので、事務局のほうで預かりという形で預かっておりました。出席ということによろしいでしょうか。

【苦瀬会長】 はい、よろしいと思います。

【青柳次長】 それでは、改めまして苦瀬会長に議事を進めていただきたいと思います。苦瀬会長、よろしくお願ひいたします。

【苦瀬会長】 はい、かしこまりました。それでは、次第に沿いまして議事を進めてまいりますので、何とぞ御協力のほどお願い申し上げます。

議題の2番目でございます。会長職務代理者の選任について、お諮りをしたいと思います。審議会条例第3条第3項に、会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名した委員がその職務を代理するという規定がございます。恐縮でございますけれども、私から御指名させていただきたいと思います。職務代理者に鈴木伸治委員を御指名させていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声多数)

ありがとうございます。それでは、鈴木伸治委員から御挨拶をお願い申し上げます。

【鈴木(伸)委員】 職務代理者に御選任いただきました鈴木伸治です。横浜市立大学にありますが、その前は関東学院大学にありまして、そのころから逗子市とのおつき合いが始まってありまして、景観条例策定の段階からずっと引き続きお手伝いさせていただきまして、現在も景観審議会の会長を務めさせていただいております。私の役目がないことと、出番がないことが一番だというふうに思います。よろしくお願ひいたします。

【苦瀬会長】 どうもありがとうございました。それでは、次第に沿いまして議事を進めてまいります。議題の3でございます。特定生産緑地の指定について、諮問があるとのことでございますので、お受けしたいと思います。お願ひいたします。

【桐ヶ谷市長】 特定生産緑地の指定について。このことについて、生産緑地法第100条の2第3項の規定により貴審議会の意見を求めます。よろしくお願いいたします。

( 諮問書手交 )

【苦瀬会長】 次に、議題3、生産緑地に係る諮問について事務局より御説明をお願いいたします。

【青柳次長】 議題に入ります前に、市長はこの後に所用がございますので、大変申し訳ございませんが、これで退席とさせていただきます。

【桐ヶ谷市長】 どうぞ皆さん、よろしくお願いいたします。

( 桐ヶ谷市長 退席 )

【青柳次長】 それでは、引き続き諮問内容について御説明をさせていただきます。

【加藤副主幹】 では、私のほうから特定生産緑地について説明をさせていただきます。

本市を含めた自治体において、生産緑地指定については1992年（平成4年）に生産緑地が指定され、2022年（令和4年）までの30年間は固定資産税が宅地より安くなるほか、相続税の納付が猶予されるなどの税制優遇があり、2022年（令和4年）をもって指定解除となります。

そのままでは宅地化や開発業者への売却などが増える可能性もあり、関係者の間で「2022年問題」とも呼ばれております。自治体としては、環境維持や防災、緑地保全の観点からも、生産緑地として存続を目指しており、また国からは生産緑地に対する税制優遇として、10年延長するなどの特別制度を設け、延長申請の後押しをしております。

本市の生産緑地都市計画決定は、10地区、約1.1ヘクタールが1992年（平成4年）11月13日に、翌年1地区、約0.2ヘクタールが1993年（平成5年）12月24日に、合わせて11地区、約1.3ヘクタールが生産緑地として都市計画決定しました。11地区全ての所有者からは、特定生産緑地の指定をすることが確認されており、生産緑地法第10条の2第3項に、都市計画審議会の意見を聞かなければならないと定められております。そのため、本日の都市計画審議会に諮問することとなりました。

なお、審議会終了後、指定の公示及び農地等利害関係人への通知を行うことで特定生産緑地の指定手続が完了することとなります。

私からの説明は以上です。なお、一部ですが、生産緑地の写真を用意しておりますので、御覧ください。では、経済観光課大野よりご説明いたします。よろしくお願いいたします。

【大野経済観光課係長】 そうしましたら、ただいまパワーポイントのほうを準備しますので、お待ちください。私は生産緑地を所管しております経済観光課の大野と申します。生産緑地の現地の写真をいくつか御用意させていただきましたので、皆さんと一緒に確認できればと思います。

それでは、着座にて説明をさせていただきます。では、説明のほうをさせていただきます。お手元にあります資料1のA3の地図を併せて御覧いただければと思いますので、よろしくお願いたします。

こちらは、A3地図1枚目の2番に該当する生産緑地となります。写真の右側に白地で緑の文字で、生産緑地地区と書かれた標識を確認することができますと思います。

次のスライドで、畑として活用されていることが確認できます。こちらですね。こちらは現在、畑として活用されているところになります。

同じく、地図の4番に該当する生産緑地となります。奥に木が植えられているのが確認できます。

こちらは地図の5番に該当する生産緑地となります。手前に標識がありまして、奥に畑があるのが御覧いただけるかと思います。こちらが畑部分を拡大したものになります。

こちらは地図の6番に該当する生産緑地になります。こちらの標識を御確認いただけると思いますが、反対側に活用されている畑があります。

こちらはですね、A3地図2枚目の7番に該当する生産緑地となります。ちょっと見えづらいとは思いますが、奥に標識がございまして、この鳥居の左の奥に生産緑地の標識があることが確認できます。

次は、9番の生産緑地となっております。こちらはA3地図の1枚目にお戻りいただきまして、11番に該当する生産緑地となります。見えづらいかとは思いますが、手前に生産緑地の標識を確認することができます。この土地に関しましては、現在、市民農園として貸出しのほうをしております。

市内の生産緑地の御紹介をさせていただきました。以上で経済観光課の説明を終わらせていただきます。

【苦瀬会長】 ありがとうございます。それでは、ただいまの御説明に関して質疑、御質問、御意見がある方は挙手をお願いいたします。

【安田委員】 安田でございます。まず、私のちょっと経歴を申し上げますと、私、元金融機関に勤めておりました。昭和60年の東京の土地の価格が急上昇したときに、不動産仲介業務に従事しておりました。ですから、宅地建物取引主任者でした。業者であったと。それから、融資業務を長年やっておりましたので、担保不動産の評価等をやっておりました。その関係です。ね、現地を見てまいりました。11か所のうち3か所を見てきました。今、写っている写真、スライドを確認しております。確かに標識が出ている土地がありましたし、出てない土地もありました。それで、まず、今回の諮問に当たってですね、現地を見られたということで、既に11か所については継続してくださいと、こういう申出があったということによろしいですね。

【大野経済観光課係長】 全ての土地所有者から継続したいという意向確認が取れています。

【安田委員】 30年間のうちですね、税金の控除、要するに固定資産税が非常に低額になっています。それから、相続税が猶予されています。この2点があるわけですが、メリットとしては。それでですね、問題はですね、これは宅地化を防ぐためにつくった生産緑地法なんですね。ところが、現地を見に行かれたら分かりますけども、この土地って、宅地化できるのかと。宅地になるのかという土地が多いと思います。私が見た3つはですね、いずれも道路が4メートル道路には接していません。そうするとですね、そこに家を建てようとしても、建てられないと思います。宅地化ができないと思います。皆さん、家を建てるためには道路がまず必要なわけですが。道路に何メートル接しているかとか、道路の幅だとか、いろいろな問題があります。それがもっと言えば、地型が悪い。地型が悪いということはですね、宅地化できません。開発業者は買いません。だけど、宅地化を防ぐために生産緑地法をつくって、30年前に申請した方は、固定資産税が非常に安いんです。100分の幾つです。それから、相続が発生しても、相続税は猶予されています。そして次にまた相続が行われても、それもまた猶予されるんです。

ということで、私はですね、この生産緑地法というのは、逗子市にとってはですね、ふさわしくないんじゃないかと。私の結論としてはですね、逗子市の11か所、これがあるのは分かります。しかし、東京だとか大阪だとか名古屋のそういう三大都市圏、そういうところの農地の宅地化防止というのは分かりますが、逗子市のこの11か所の農地を宅地化しないために、税制の優遇をすることが果たして課税という観点、税金を納めるという観点で公平なんでしょうか。私は不公平税制だというふうに思います。

そしてですね、現地を見に行きますとね、大体果樹園なんです。畑もありました。確かに市

民農園が。だけど私ですね、不動産の仲介業務をやっていたときに、まちの真ん中、東京ですけども、マンションが建ってましてね、そこに果樹園があったんです。それで、先輩の不動産業者の方に聞きましたら、ここは宅地並み課税されると税金がたくさんかかるので、果樹園にしているんだと。何ですか。何で畑にしないんですか、田んぼにしないんですかと聞きました。いや、あんなのはものすごく時間がかかる、手間がかかる。だから、「桃栗3年柿8年」という言葉がありますね。モモとクリはできるのに3年、カキは8年かかるという。「桃栗3年柿8年」ということで、大体カキの木を植えてある。ですから、私が見に行ったところで、2か所はカキの木が確かに植えてある。低いんです。低木です。手間はかからないんです。渋柿が3つなっていました。

そういうことですね、市長は2022年問題と言っていました、来年の2022年問題というのは、いっぱいこうやって本が出ています。これはですね、どういうことかという、要約するとですね、税金をどうやったら納めないで済むか。生産緑地法を使って、また30年間、今度は10年更新ですけど、10年更新をどうやってうまくやるかと。それからですね、もう宅地、農地じゃなくて、有効活用。例えば賃貸に回すとか、公益福祉法人に買ってもらうとか、そういう成功事例がいっぱい載っています。すなわちですね、土地の形がよければ宅地化になるでしょうと。宅地になるでしょうと。そして、それを賃貸に回せば優遇措置を受けられるとか、そういうことがあります。そういうことが書いてあります。だけど、ここ、この審議会は逗子市の11か所の生産緑地のことについて審議されるんですから、そのことに絞り込んでお話をされるといいと思います。で、先ほどから申し上げておりますが、私は結論として逗子市の11か所の生産緑地に指定しているところは、これは公平ではないというふうに思います。以上です。

**【苦瀬会長】** ありがとうございます。ほかに御意見ございますでしょうか。

**【近藤委員】** 今、安田委員からいろいろお話があったんですけども、僕も全部は知りませんが、何か所かは知っています。いわゆる宅地造成は無理だろう。宅地造成はないということなんですけれども、いわゆるこれ、営農の義務があって、現状どうなっているのかというのを確認したいんですね。ちゃんと就農されているのかということと、宅造はなくても違法建築とかね、そういう状況をちゃんと生産緑地の制度に基づいた状況になっているのか、確認させてください。

**【大野経済観光課係長】** 現在は就農がされています。ずっとまた育てていたということも、

私のほうで聞き取りさせていただいております。皆様が引き続き農地として活用していきたいということは確認が取れております。

【近藤委員】　そういうことなんですね。僕も実は援農者の指定を受けていてですね、多少は僕、農業を知っているつもりなんです。柿の話だとか梅の話だとか、そういうのは知っておりますけれども。ちょっと制度の確認を何点か確認したいんですけども、今回、特定生産緑地として延長の指定をするということなんですけども、これ、途中解除できるのか。もしくは、途中解除した場合の条件はどうなるのかというのを確認したいです。指定を受けた所有者が解除を求められるのかと。途中解除について。

【苦瀬会長】　いかがでしょうか。

【安田委員】　代わりに答えましょうか。途中解除はできません。いや、できますよ。だけど、税金はさかのぼって請求されますよ。それ、教えてくださいよ、そういうこと。

【近藤委員】　すみません。僕も承知でね、ちょっと確認をさせてもらったんですけども。解除された場合にね、土地の所有者から請求があった場合に、当該自治体は買取りに応じなければいけないと、そういう条項もあるんですよ。そうじゃない場合の成功事例の話、安田さんからもありました。全国的に見ても、なかなか生産緑地の買取ってないんですけども、その場合に、市としてね、どのようにこの生産緑地であったり特定生産緑地の在り方というのを捉えられているのかな。市長が冒頭言われてましたけれどもね。その点、どうお考えなのか、確認できればと思います。

【苦瀬会長】　いかがでしょうか、事務局。いかがですか。

【近藤委員】　なぜこんな細かいことをお伺いするのかというと、本市において、15年前ぐらいいさかのぼるんですかね、農業委員会を廃止して現在に至る経緯があります。営農といってもいわゆる兼業農家になるかならないかみたいな方たちがすごい多いと。よって、農業委員会がないからこそね、やっぱりこの都計審の判断であったり、意見が大事だということなんです。よってね、先の話になると、なってみないと分からないと言われればそれまでなんだけれども、制度としてどうあるべきかなんていう議論もあったのでね、現状でいいや、何か市の考え方とか、あれば。

【苦瀬会長】　事務局いかがでございましょう。

【大竹主事】　都市計画区域内の整備・開発・保全の方針という神奈川県が定めた計画があり

まして、その中には生産緑地について触れられております。すぐれた緑地機能を有する市街化区域内農地を計画的に保全するという記載がありますので、逗子市の都市計画的には生産緑地を保全していくという考えはあります。

【近藤委員】 我々逗子・葉山と生活圏が一体だと思うんですけども、結構葉山で就農を希望する人がすごい多くて、畑探している方ってすごい多いんですよ。よってなんですけれども、直接この特定生産緑地には直結しないかもしれないけれども、そういう方針があった場合にね、例えば農業法人、農地取得適格化法人に取得してもらうだとか、もしくは農家、これには市町村が買わないときは買う人をあっせんするという規定なんです、この生産緑地法で言うと。何かそこら辺の先のことまでね、考えてやられたほうがいいのではないかなと。安田さんからもお話ありましたように、特別な10年間の猶予を与えるなんていう話なのでね、30年あったものが10年になったわけでありまして、時代の変化もあるので、市としてその先のビジョンというのもしっかり持って対応していただきたいと。これは意見にしておきます。

【苦瀬会長】 ありがとうございます。

【安田委員】 今、要するに建前論です、お話しするのはですね、私はなるべく少なくしたほうがいいと思うんです。諮問委員会ですから、我々が討議して、その後、市長に報告するわけなんですけれども、逗子市のこの11か所が既に更新を継続を希望していると。それに対して経済観光課のほうは実査しているということなんです、この30年間にですね、立入り検査だとか3年に1回の報告はきちっと受けているんですか。就農、要するに就農というのは農業に携わっている、就職しているという就農ですね。私が見た範囲内ではね、単に果樹園です、柿の木が植えてある程度ですよ、私が見た範囲では。3か所ですけどね。それが果たしてですよ、それもね、道路に面していないような土地なんです。宅地で家を建ててる人の後ろ側にあるような土地を農地として生産緑地にしているんじゃないかと思われるフシがあるし、もう山の中とか、道路から何メートルも歩いて行かないとないようなところ、たまたま市街化区域ですから、そういうことに該当するんですが。何かね、30年前の話ですけども、今、現状を見直したときに、果たしてこれ、生産緑地として、また10年更新していったいいのかどうか。30年間何もないわけですよ。ほんと2022年問題ということで、10年継続しますから御審議くださいということなんですけれども、そういう点がですね、私からするとですね、ここは見直しをすべきじゃないかと。例えば世田谷だとか、あるいは私が保谷市に住んでいたことあるんです

けど、そういうところはですね、確かに大きく農業をされています。だけど、逗子市のところで、先ほど冒頭市長も言ってましたけど、農地は少ないわけですよ。それなのに11か所あると。それから今、議員がおっしゃったようにですね、葉山で今まさにですね、このコロナの関係で我々のところへ移り変わって移住される方は農業をしたいと。これは貸出し、賃貸はできるわけです。賃貸はできますから、そういうことで活用できていけるわけですから、私は今回の諮問委員会ですね、その点をきちっと話し合っ、問題点としてですね、ぜひ行政のほうで捉えていただきたいと思います。以上です。

【苦瀬会長】 ありがとうございます。はい、どうぞ。

【大竹主事】 生産緑地に指定する意味なんですけれども、確かに開発を抑制するという意味ももちろんあるんですけども、生産緑地を指定した当初、宅地化がかなり進んで、森林等が伐採された影響で、水害が発生したということがありまして、市街化区域内に農地を残そうという考えもあったので、単に宅地化を防ぐという理由だけではないというところもあります。平成4年、5年、都市計画決定当初はそういうことも一応考慮して都市計画決定されたはずですよ。

【安田委員】 今おっしゃるとおりなんですよ。調べますとね、農地といってもですね、草をとる放牧地だとか、それから森林、農業用の水路、それから漁業用の池とか沼、これも該当するんですよ。だから、そういうものもありますよという御説明は私はあると思いますが、多分11か所ともですね、それには該当してないと思います。ありますか、そういう11か所のうち、農業用の水路だとか、そんなのあれですか、生産緑地になっているというのはありますか。

【大竹主事】 農業用水路等はないんですけども、単に宅地化してアスファルトやコンクリートで固めてしまうよりは、農地として保全した方が水害の抑制というのはあるのかなというふうに思います。

【安田委員】 先ほど申し上げましたように、確かにですね、この生産緑地法ができたときですね、改正生産緑地法は1992年（平成4年）です。その前がですね、1972年（昭和47年）に生産緑地法ができて、バブルになって大変だということで、平成4年に改正生産緑地法が施行されて、これが今動いているわけですけども、時代が変わって30年もたってですね、果たして逗子市とかいうところが、首都圏での近くということで、特定指定土地ですけども、その辺のことも考えるべきじゃないかなと思います。

【近藤委員】 ちょっと関連していいですか。今言われるようにね、畑や田んぼの持っている自然災害に対する多目的な防災能力を持っている。それは僕も肌で感じているし、大事なことだと思っています。そういう意味じゃね、限られた農地、僕は残すべきだと思っているんです。ただし、言われたように、税の優遇に甘んじてなんていう話じゃなく、やっぱり農業としてしっかりやるべきだなと僕は思っているんです。

今回、延長については、結論めいたことを言っちゃうんですけどもね、僕はね、逗子市の考え方を整理する上での時間的猶予だと僕は思っているんですね。冒頭申し上げたように、例えば生産緑地、例えば福祉法人が買うと雑種地とかに今度は変わっちゃうんだよね。農地を取得できるのは農家だけなんですよ。もしくは農地取得適格化農業法人ですね、土地を売り買いできる。現在、逗子市に新たな農家を認定する機関がないんだよね。農業委員会がないですから。今後のことも含めて整理してくれと、さっき意見を付したということは、そのことも含めてなんですが、逗子市として生産緑地をどうするのかという考え方もそうですし、今言われたようにね、農業の持つ多目的な機能を維持するということが大切ですよ。それはそれで分かる。これが生産緑地だったり特定生産緑地でなくなった場合にどうするのかとかね、途中解除の場合どうするのかね、農家認定ができない逗子市にあって、何かもう少しちょっと深掘りしてこの事象というのかな、事案というのを考えておくべきだと思うんです。そういう意味では、再度申し上げますけれども、今回の10年の延長というのは、そういう市の考えを整理する猶予なんじゃないかなと僕は指摘しておきたいと思います。以上です。

【中西委員】 中西でございます。今、近藤議員がおっしゃっていたこととちょっと大体同じような感じになってしまうので、意見として申し上げます。県の方針としても、すぐれたものを保全していくということで、先ほどお話があったので、やはり先ほど安田委員がおっしゃったようにブラッシュアップをしていくということは重要だと思うんですね。竹の木が植えてあって、収穫もろくにされてないようなものよりは、農地としてブラッシュアップしていくべきだと思います。なので、先ほど途中解除のお話もあったんですけども、ちょっと積極的にやる気のある就農者、農業をしたい方に積極的にあっせんの働きかけをすとか、そういった考えが市として必要なのかなと思いました。取りあえず意見として申し上げます。

【苦瀬会長】 ありがとうございます。まず、事務局からお答えがあれば。

【大竹主事】 少し話が戻ってしまいますが、先ほど特定生産緑地の指定をした場合は10年延

長というところなんですけれども、基本的に主たる従事者が死亡等しない場合は10年間農地としての管理が義務付けられます。また、特別生産緑地に指定すると、10年後再度延長するか選択することになります。今回特定生産緑地にして、10年後に特定生産緑地に指定せずに10年経過した後市へ買取申出がきた場合には、市で買い取るか買い取らないか決めることになります。買い取らない場合は、農林漁業者へのあっせんをしまして、あっせんが成立した場合はそちらでやっていただきます。あっせんが不調の場合は、もうやる方がいないということで、都市計画変更をしまして、生産緑地から外すつもりです。

【近藤委員】 ありがとうございます。

【中西委員】 ごめんなさい、今の件で。分かりました。結局は、でも漫然と延長していると、結局は10年後に急に、じゃあどうするかとなって、市が買い取るといっても、正直逗子市として買い取っても有効に使うというのは難しいと思うんですよね。そうすると、生産緑地じゃなくなってしまうということで、結局生産緑地が減ってしまうという結果が目に見えているのかなと思うので、先ほど近藤議員もおっしゃったように、今度の10年間の間にもちろん市としての考えを示して、生産緑地が長年永続していくようなあっせんを促したりとかいうことを考えていただきたいということです。

【苦瀬会長】 ありがとうございます。

【福岡委員】 よろしいですか。福岡でございます。今、各委員から出た論点、非常にいい論点だと思っていまして、私もただ漫然と10年延長するのではなくて、何らかの歯止めをつけなければいけないと思うんです。そうじゃないと、カキの木二、三本あれしてお茶を濁す。それで税制優遇を受ける。これは本来の趣旨に反することですので、その辺の歯止めをかけながら、あとは10年というのはちょっと私には長すぎるような気がします。3年とか5年だって、考える時間はいくらだってあるわけで、それを考えてもらうということが必要だと思います。個々の11地区全部違う、事情が違うと思いますので、その辺をよく見ながら、何らかのガイドラインをつくりながら、延長する場合はですね、やったほうがいいかなと思います。

【苦瀬会長】 ありがとうございます。

【鈴木（伸）委員】 鈴木です。今いろんな御意見出ていまして、なるほどなと聞いておりました。私の理解では、今回の特定生産緑地制度については、新しく国土交通省の手引が公表されていると思うんですけれども、その中にはいわゆる農地転用して宅地開発をするようなもの

を抑止するような役割は終えつつあるんだけど、これから少子高齢化、人口減少の時代を控えた場合に、農地を例えばコミュニケーションの場として、先ほど市民農園の写真が出ていますけれども、そういった活用であるとか、熱海でも土砂災害がありましたけれども、そういった災害を抑止する効果、貴重なグリーンインフラであるというような位置づけを再度されていると思うんですね。ですので、一概に営農意欲が十分ではないというような御指摘もあるかもしれませんが、そこで土地の管理をしてくださっていることによって、災害の抑制の効果というのは確認できる部分もあると思いますし、かなり気候変動の激しい中で、こういう逗子のような土砂災害の多いところだと、こういう山の裾野辺りにある農地であるとか、湛水力のある土地利用というのは非常に重要だと思いますので、そういった観点からも評価しているのではないかなというふうに思います。

先ほどの活用の在り方については、近藤委員の今おっしゃったようにですね、これから積極的に営農してくださる方を探すとか、あるいは市民交流の場になるような、ロケーションによってはですね、そういったことをちゃんと進めるようにするであるとか、あるいは市街地よりも遠い、あまり行きにくい山裾のようなところであれば、しっかりと災害の防止効果が出るような、適正な管理をするとか、そういったことをちゃんと念を押しながら、定期的に管理していくというような体制をしっかりとつくるのが大事なかなというふうに思います。

**【苦瀬会長】** ありがとうございます。

**【福岡委員】** 今鈴木先生がおっしゃられた、全くそのとおりで、ただ、ここで話しているのは生産緑地という切り口で言っているから話がおかしくなるわけで、土砂災害を防ぐとか、別な理由であれば、生産緑地の法律とは違うんじゃないでしょうかね。防災のためにその土地をほかに転売したりしてもらいたくないのであれば、防災のほうの法律でそれを規定すべきですね。

**【鈴木（伸）委員】** ただ、それをやるとすると、新たな財源が必要になってきますよね。これは、それをしっかりと農地として管理していただければ、それによって公的な支出というのは、税金が減るといえるのはあるかもしれませんが、それなりの効果が認められてきたと。そういうふうに理解すると、そのような形で維持、管理していただくことも一つの貢献として認められてしかるべきかなというふうに思います。

**【福岡委員】** 貢献は認められてもいいんですけども、本来の趣旨は緑地を残すということ

ですね。生産緑地を残すということですね。であれば、それはそれで関係してないと思います。

【近藤委員】 補足で1点だけいいですか。今、僕は農地で云々と言っているのは、当然多目的で多面的な機能があるのと同時に、放っておくと1年、2年ですぐ藪化するんだよね。これだけ宅地に近い生産緑地が藪化して、例えば放火とかあるんですよ。だから、営農ということもあるんだけど、何かその土地を有効に管理するというのかな、という着眼もあるんで、放っておくと自然の畑の持つ多面的機能以外のそういう事故が起きる可能性もあるということをお補足しておきます。

【橋爪委員】 すみません。橋爪です。今の近藤議員のね、指摘もそのとおりで思っていて、例えばこの土地が、十幾つが、追加されて11になりましたけれども、30年前から今のような状態がではなかったかもしれないと思っているんです。一時期はもっと活発に管理もし、作物を作っていたというところもあったのではないのかなというふうに思っているんですね。だから、今、市側が所有者の方々に、今後の10年の意向が確認されているわけですがけれども、その前にね、実際に所有者の方々がこの土地をどういうふうに管理をしていこう。現状で管理ができきれているのかどうかね。さっきから指摘のある土地の使い方というところも含めてなんだけれども、率直に土地の所有者の方々がどうお考えになっているのか、この土地を、単に継続しますということじゃなくてね。きっといろんなお話があったんだと思うので、そのところはむしろ、少し現状という意味でね、お伺いできたらいいなと思ったんですね。それによって、今ずっと皆さんからも御意見があったような、今後の在り方であるとか、市側も考えなければいけない。それから所有者の方々にもこの土地をどういうふうにしていくかということを考えていただかなければいけないというのを、もうちょっと具体的にできたらいいなと思うのですが、その辺どうなんでしょう。

【苦瀬会長】 はい、どうぞ、事務局。

【大野経済観光課係長】 生産緑地を指定されている方に話を聞くと、農地としてやっていきたいと。その土地については、自分の今後の世代にも引き継いでいきたいというふうな話は聞いております。

【橋爪委員】 生産農地として、農地としてやっていきたいと、11の地区の所有者の方々が皆さん思っていらっしゃるのであればね、先ほど、私も全部は見えていないので、見てはいませんが、先ほど来御指摘があるような、それで本当に農地として管理ができているものとい

う活用がね、まだまだ考えなければいけない部分というのは多分あるんじゃないかと思うんですね。だから、そこがもうちょっと、今回10年が長いか短いかという御意見も出ていますけれども、やはりちゃんと市側も地権者の方がね、所有者の方がこう言ってますからということじゃなくて、やっぱりいろんな特別にね、優遇される部分というのも当然あるわけですし、先ほど来出ている管理ということと、それから使用という、両方の面から意味のある、これはやっぱりあって当然だよねと思えるような形にしていけないとよくないだろうと思うんですね。本当に荒れると、今はね、何があるか分からない。それから、必ずしも逗子市民だけでなく、いろんな方が交流する中で、変な問題でね、テレビに出てはいけないと思いますし、管理されていない土地であればね、そこは多面的に捉えていただかないと、単に所有者も希望してます、市側もこれは残したいと思います、じゃあ10年延長ですねという話ではないんじゃないかなと思います。すみません。

【苦瀬会長】 今の事務局から手が挙がりましたけど、今に関しての御返事ですか。はい、どうぞ。

【大竹主事】 特定生産緑地の10年指定が長いから5年とか3年程度でどうかという話があったかと思うんですけれども、特定生産緑地の指定の手引きというのがありまして、その中で10年と決まっておりますので、10年以外の選択肢はありません。

【苦瀬会長】 ありがとうございます。稲委員、どうぞ。

【稲委員】 稲です。質問を少しお願いします。うちもずっと農業をやっていたので、とても関心を持って臨みます。この11の中で、先ほど市民農園が1か所あるんですけど、ほかにも市民農園で使われている緑地は、生産緑地はありますかということと、それから、多分安田委員の質問なんですけど、10年間のチェック機構というのはどこかであるのかどうか。その管理ということと、草ぼうぼうにならないように。管理は所有者の方に一任しているのかと思うんですけど、チェック機構というものはあるのかどうか。それから、市はすぐれたものなら保全したいとさっきおっしゃったんですけども、増やす気持ちはあるのかどうか。これ、1か所増えてますよね。4年から5年で。増やす場合、最低の面積及び条件、今、逗子でも空き家問題とかいろいろありまして、そんなのだったら空き家を壊しちゃってやりたいわみたいな、うちなんか農業をやっていて、まだ今も畑もあるんですけども、広さもあって、そういう緑地には指定はしてないんですけど、その点ちょっとお聞きしたいということで、私も安田委員の話を

聞いて、やっぱりもっと逗子は精査して英断すべきじゃないかなと思いました。以上です。

【苦瀬会長】 ありがとうございます。はい、どうぞ。

【安田委員】 まず私のほうですね、反対した理由の中に、税金上ですね、不公平があるんじゃないかということです。具体的に申し上げますとですね、一般市街地の農地の場合です、固定資産税、都市計画税がですね、宅地に比べますと50分の1から100分の1に低額されます。低減されます。もっとですね、やると、何か数百分の1程度と、大幅に削減されるといふふうに本に書いてあります。ですから税金、要するに固定資産税、我々が払っている固定資産税で大変な優遇措置を受けているということ。それから、相続が発生したときに、相続税を猶予されるんですよ。その方が亡くなったら、次の方がですね、また相続すると、それはお父さんが、おじいちゃんが死んだことによってお父さんが払うべき相続税は払わなくて済みます。息子がですね、お父さんが死んだとき、お父さんの相続税も払わなくて済むんです。これは国民としてですね、課税の不正性という点からも問題があるんじゃないかと思います。

それからですね、この審議会で議論していますけれども、やっぱり現地を見てないとですね、やはりいけないと思うんです。現地を見ないで皆さんおっしゃっていますが、私は先ほど申し上げたように3か所しか見てませんが、宅地建物取引主任者の経験からいきますとね、売れる物件じゃないですよ。売れる物件じゃない物件を宅地化すると困るからということやっていてですね、それでじゃあ30年たったから、もう息子もサラリーマンになって農業を継がないので、売りたい。だから、まず逗子市に買ってくれと。逗子市は買う場合には時価です。時価で買ってくれということですから、逗子の財政の問題も出てきます。それから、買っても使い道がない土地を逗子市が買うわけではないわけですね。そういう土地は民間も買いません。先ほどからですね、市民農園だとか、あるいは福祉の介護施設だとか、そういうふうな事例がここにいっぱい書いてあります。これは成功事例です。その成功事例を使ってですね、こういう本を出している人はもうけているわけですが、やっぱり我々冷静にですね、11か所の逗子市の生産緑地が果たしていいんだろうかという議論をやっぱりすべきだと思います。

ですから、市議員さんはですね、やっぱりこういうときに現地を見てください。そして、行政に対して報告は出ているのかと。それから立入り検査しているのかと。そういうチェックをするのが市議員のお仕事じゃないでしょうか。厳しいことを申し上げるようですが、現場を知らないとモノが喋れないと。市長は現場主義と言っています。市議員も現場主義になっ

てください。そうでないと行政は動きません。ペーパーでやっています。それが許認可制度なんですよ。書類さえ整ってれば許しちゃうんですよ。現地を見たら、え、こんなところ。宅地化ができるのかというふうに私は思いました。経験から。そういうことですね、観点の議論をしないと、建前論ばかりでですね、やっても意味はないと思います。以上です。

【苦瀬会長】 ほかにいかがでしょうか。

【遠藤委員】 遠藤です。私も都内で育ったので、生産緑地って大体住宅街の真ん中で農家が売り残した土地で、自前でクリとかカキとか植えているというイメージがあったので、逗子にあるのかなと思ってみたら、すごい山の中で、山歩きして、たまに何か出くわすような畑みたいなイメージがあります。実は、先ほどの論議からずっと聞いていて、専門ではないんですけど、これ、税制優遇ということが発生しますので、一括承認とかということになじまないのかなど。どっちかというと個別に実態を行政が把握して、これはいいと思います、これは現状ちょっと趣旨にそぐわないとかね、そういう参考意見を付しながら提案するほうが、本来丁寧かなという感じ、そうでないと不公平感が生じる可能性がある。これはもう生産緑地って大体、特にこいつら税金逃れでクリを植えているんだよと言ってますから、そういうことになりますので、そういったことが必要なのが1つ。

それから、もし10年間ということであれば、もっと行政の方が丁寧に見て、何年かに1件は定期的に調査をする。当然地主の方は継続すると言うに決まっています。だけど、これはちょっとふさわしくないとかね、あるいは荒れてますねとか、あるいは場合によっては市民農園にもっとできませんとか、そういったことを市役所でもって担当課で丁寧に精査して、有効活用できるものであれば提案もして行ってね、というような形が必要なんじゃないかなというのは今お話聞いていて感じた感想です。

【苦瀬会長】 ありがとうございます。事務局。

【大竹主事】 貴重なご意見ありがとうございます。生産緑地は、宅地化を抑制するだけが目的ではありません。委員の皆様の御意見のとおり、チェック機能とか、その辺は市としても見直す必要があるかと思いますが、特定生産緑地に指定しない場合、土地の持ち主が市へ土地の買取の申出ができるようになるので、そういった面では都市計画上不安定な土地になります。土地の使える使えないとかもありあますが、恐らく市は買い取れないというふうに思っているんですけれども、そうすると農林漁業者へあっせんをして、生産緑地の解除になってしまう。そ

うなってしまうおそれがある。そういった意味で不安定な土地になってしまうというところで、生産緑地を残し、災害を防止するという観点で、都市計画的には特定生産緑地に指定して、生産緑地という場所を守っていくことに意味があるというふうに考えております。

【中西委員】 先ほど鈴木委員のほうから、国交省が指針があって、災害の抑制の効果がどうのこうの、大丈夫なんだよということでお話をいただいたんですけど、今、先ほども事務局のほうから、宅地化を防ぐためだけではなくて、災害の抑制効果もねらいがあるということでお話をいただいているんですが、ちょっと気をつけていただきたいと思うのが1点ありまして、私、議員になる前に、里山の管理をやっていたんですけども、保水力がある、災害を防止するような土地というのは、決して畑や果樹園ではないんですね。ナラの林だったり、きちんと根を深くおろして、保水力がある木というのと果樹園というのは、またちょっと別ものなんですね。もちろん、コンクリートで固めた土地よりは圧倒的にましではあるんですけども、それは果樹園や畑が、そこまで災害の抑制に効果があるのかどうかということは、きちんと一度確認をお願いしたいと思います。意見です。

【苦瀬会長】 はい、どうぞ。

【佐藤委員】 先ほど安田委員が市議員は全然現場を見ていないとおっしゃっていたんですけども、うちの自宅の近くでもありますし、小さいときからその様子を見ています。全てということではないんですけども、5か所か6か所ぐらいは見ています。

【安田委員】 ほかのところはどうですか。私が申し上げた宅地化できる土地ですか。

【佐藤委員】 いや、できる土地じゃなかったんですけども、そこはちょっと見ています。その近くの倒木だとか、いろいろとある地域なので、よく見ますけれども、そこはすごく、全員が見てないわけでもないですし、現場主義のこういうような市議会議員もいますので、全員がただただデスクワークでそれを決めることはありませんので、申しつきたいなと思います。

逗子は農協がないということですね、鎌倉と葉山にはあります。畑で作りたい方がいっぱいいると思うんですよ。11か所の所有者の方と市とがきちっと話し合って、どういうふうにできるのかというのを話し合う機会を持ってほしいなと思います。

【苦瀬会長】 ありがとうございます。ほかに、はい、どうぞ。

【稲委員】 先ほどの私の質問の答えがまだなんですが、チェック機構はないということによるらしいんですね。その場合、あとは市民農園として何か所使われているかということと、増や

すことができた土地に対しては、最低条件広さだとか、ほかに条件があるのかを教えていただきたいんですが。

【苦瀬会長】 事務局、どうぞ。

【大野】 市民農園として使われているのは、この場所だけです。チェック機構としましては、年に一回現地を見せていただいて、その所有者の方とお話できるようであれば、そのときにお話を聞いたりしております。増やすときの条件としましては、500平米以上の規模が必要とされています。以上です。

【安田委員】 平米で、500、合っていますか。300平米もなることはできると聞いてますけども。

【苦瀬会長】 質問です。どうぞ。

【大竹主事】 500平米に間違いありません。条例を制定することで、300平米に引き下げることはできるんですけども、逗子においてはしていません。

【苦瀬会長】 ほかに御意見ございますか。はい、どうぞ。

【鈴木（正）委員】 たまたまというか、どういう意図か。ちょっと参考の2という文書をいただいています。立地適正化。これは基本的に、都市計画的に大変重要な話だと思うんですけども、市街化区域の中の都市の機能を高めるために、都市の真ん中へコンパクトシティをつくるというのがこの課題なんですけれども、一方、使われないところの逆線をここで考慮しなければいけないと思っているんですけども、このときに今日指定されている1番とか7番、10番、線引きぎりぎりのところに指定されている。こういうようなものについて、この立地適正のときにどういうお考えになるのか。今決めちゃったらば、もう生産緑地だから永遠に市街化区域なんだよということになっちゃうのか。調整区域と市街化区域の考え方が2022年からのいうんですけども、できるならば早めに動き出せば、そういう大きな方針を出せるんじゃないかと思います。意見です。

【苦瀬会長】 ありがとうございます。ほかにいかがでございましょうか。大体意見は出尽くしましたか。はい、どうぞ。

【鈴木（伸）委員】 小口にきちっと精査して議論すべきというような御意見で、なるほどそれも必要かなというふうにも思う面もあるんですが、一方でこれ、2022年で指定が切れる。これ、何月で切れますか。

【大竹主事】 令和4年11月13日です。

【鈴木（伸）委員】 それまでにですね、しっかりとした評価の基準というのをつくって、それを個別に審査することは可能かどうかという問題もあると思うんですね。やはり手続、全国でこういうような取組がされている中で、逗子市だけ特別に何か基準を設けてやるというふうになった場合、これ、個人の財産に関わることですから、所有者の方たちにちゃんと納得していただけるプロセスを踏まなければいけないと思うんですね。一見、この時期に見るとこうであるけれども、季節によってはちゃんとやっているとか、いろいろ状況はあると思うので、そこは非常に難しい判断が出てくると思うんですね。ですので、個別の審査というような考え方もあるかもしれませんが、それをどういう形で最終的に営農の意思と一定の基準、今ある基準以外で制限、規制をしないという選択を判断できるか。現実的なところ、事務方の方の判断はどうなのでしょう。先ほど出たような個別審査のような、個別に基準をきちっと見て、1件1件精査するような時間的な余裕があるのかないのか、そこはちょっと知りたいと思います。

【苦瀬会長】 いかがですか。はい、どうぞ。

【大野経済観光課係長】 現地を確認して、所有者の方のお話を聞くということであれば可能なんですけれども、個別に調整となると、人員ですとか、労力の関係で、現在の経済観光課では厳しいというのが正直な感想です。

【鈴木（伸）委員】 理想的なあるべき姿と現実的な姿が必ず物事ではあるので、その辺りを含めて判断する必要があるかと思います。

【安田委員】 今、鈴木委員からお話がありました。私もですね、これは国が決めた法律ですから、それで逗子市はそれを受けたいということで、30年前に受け、申請してですね、11か所が決まっているわけです。これを覆すことは、鈴木委員がおっしゃったようにですね、当事者からすればですね、今まで30年間我慢してやってきたんだと。確かにメリットとしてはですね、先ほどから申し上げている固定資産税が非常に、100分の1だとか500分の1ぐらいになるらしいんですけど、そういうこと、相続税が払わなくてもいいと。メリットは税の優遇だけれども、自分の権利をそんな奪うことはできるんですかと、こうなると思います。無理だと思います。しかし、この審議会ですと、そういう問題点があるということをはっきりさせておくことは、私は大事だと思います。そうしないと、ただもう集まって、それでしゃべって、はい、終わりということ。先ほど市議員の方がですね、私、見てますよと。それは見たのはこの生産緑地

の対象としての物件がこれ、あるのかどうか。これはふさわしいのかどうか。そういう観点で見ていただければ、非常にありがたいです。委員になられたんです。委員になられた、そういう観点でまちを見ていただきたい。それが我々市民に対してのですね、非常に貢献だと思います。政策立案はですね、現地を歩かなきゃできないと思います。そして、抽象論ばかりですね、お話をされるんじゃないで、もう私はこれは無理だと思います。無理だけでも反対というのは、やっぱり意思を表明しておく必要があると思って、今日この審議会に出させていただいて、たびたび発言させていただいています。以上です。

【稲委員】 すみません。指定解除になる来年の11月13日までの今後のスケジュールを教えてください。それと、先ほど市民農園、これから1か所と言ったんですけど、そのほかに逗子としては何か所あるか教えていただけますか。あと3か所でしたっけ。

【大野経済観光課係長】 市民農園につきましては、市内に5か所ございまして、1か所だけが生産緑地として指定しているような状況です。

【加藤副主幹】 今後のスケジュールにつきましてですけれども、こちらの審議会等で意見をいただいたら、指定の公示と、それから農地等の利害関係人へ通知を行うこととなっております。以上です。

【苦瀬会長】 ありがとうございます。ほかに御意見はございますか。はい、どうぞ。

【遠藤委員】 今日いろいろ論議出たんですけども、基本的に延長してもいいとは思いますが、この何にも附帯意見もなくオーケーしてしまうと、10年後にまた同じ論議が出ますので、そうならないように、特に事務局の方を含めてですね、よりよく運営していく、あるいはもっと言うと、その制度自体をうまく活用して、市の貢献につなげていく。そういったことの方策をですね、考えて、その上で採決をしたらどうかなというふうに思っています。

【苦瀬会長】 ありがとうございます。ほかに、よろしいですか。

【稲委員】 そうしますと、この生産緑地に関する審議会、これ1回で答申しちゃうということですか。

【苦瀬会長】 まずですね、この諮問にありますように、このことについて貴審議会に意見を求めるということなんですよね。普通、審議会というのは、これを都市計画決定するかしんないか、よくあるんですが、それを市長さんに答申するというわけですが、決定していいよと。これは違うんですよね。意見を求めるんですよ。ですから、今、皆様方に御発言いただいた意見

を今、私なりにメモをとって、こんなようなことの見解のまとめだと思ってくれるけれども、こういう趣旨を市長に申し上げてもいいですかということをお諮りするのが趣旨だろうと私は理解しているんです。その後は市の行政のほうの皆さん、市長さんをはじめ皆さん方がその意見を聞いてどういうふうに行動なさるかというのは、また別の話だろうというふうには私は理解しています。

【安田委員】 賛否をとられるわけじゃないですよ。

【苦瀬会長】 そういうことです。意見を求められているんです。

【稲委員】 それは分かるんですけど、今ね、現地を見ようということで、例えばみんなで現地を見て、もう一回審議するという場はないわけですね。

【苦瀬会長】 それは今は予定はしていますか。

【青柳次長】 予定はしておりません。

【稲委員】 これ1回きり。

【青柳次長】 予定としては1回と考えております。

【安田委員】 あえて言えば、市議会の3人の方が出ていらっしゃるわけです。市議会では行政とですね、これについては問題があるんじゃないかと。諮問委員会でこういう意見が出てくるねと。これはやはり問題じゃないかということをお話ししていただくことが私は次のステップじゃないかと思います。

【苦瀬会長】 よろしいでしょうか、意見は大体。それでは、ちょっと私が今まで皆様方の御意見を拝聴していて、どんなふうなことを意見として入れるべきかということをお話しして、私の私見でございますので、そこはもうちょっとこれを出せとかいうのがあるかもしれませんが、ちょっと申し上げたいと思います。

まず最初にですね、感じているのは、生産緑地法って、ここで作っているわけじゃないので、国で作っている法律ですから、これをどうするかですね、手順はこうしろというのは、なかなか難しいところがあるんだろうと思います。そして、その時代背景として、高度成長期に都市が拡大していくときに、それを守ろうじゃないかといったときの趣旨と、これが30年たってですね、少子高齢化でこういうふうになった時代と、本当にうまく合うのかというような議論があるんだろうと思いますし、いろいろお話の中ありましたように、その趣旨として防災の観点も、また景観の観点も、いろいろな観点があるよねというのも非常によく分かるし、別

に逗子の中じゃなくてですね、一般論として、それをちょっとうまく利用して、ちょっとずるしている人がいるんじゃないのというようなことも、やっぱりあるだろうと。一部ですね。逗子じゃなくても、一般論としてですね。ですから、そういう意味で、皆さん方の御意見はいろいろなお立場があって、実際にその土地を持っておられる方にしてみれば、それなりの苦勞、一般論ですよ、一般論として、誰も買ってくれない、税金も高くなる、どうしようかといって悩んでおられる場合もあるだろうし、いや、それを逆に利用して、うまく何かしているということもあるだろうし、なかなかちょっと難しいなというふうに私はいつも思っているんですね。

それを前提として、そういうふうなことを前提として、今お話しいただいたのがですね、単に生産緑地法の趣旨に従って、もしこれを延長するのであるならば、そういう趣旨に従って適切に営農して管理されているのかどうかということ、そしてそれが税制の場合に優遇されていることの反面として、それは社会貢献としてきちっとされているということを市の方にはよくチェックしていただいて対応していただきたいと、そういうようなことは皆さん方が言いたかったんじゃないかなと私は理解したんですけど、そんなような感じでよろしいでしょうか。

【安田委員】 私が申し上げているのは税制の問題、税金の、悪して、ズルしてるという今、議長おっしゃったような、その観点は落とさないでくださいよ。

【苦瀬会長】 いや、落としてはいませんよ。

【安田委員】 税制上の観点からすると、固定資産税が非常に低減されているということ。それから、相続税が猶予、最終的には免除されるんですよ。ここは国民全体ですね、税負担の公平感からすると、問題ありですよ。私、何回も申し上げた。

【苦瀬会長】 分かっていますよ。それは申し上げたつもりです。

【安田委員】 だから反対だと。

【苦瀬会長】 いや、分かります。だから、そういう意見もあったということ、そこに書いて。

【安田委員】 だから最終的には鈴木委員がおっしゃるように、私はね、これは無理だと思います。反対したって、これは私たちは意見を言うだけで、決めるのは行政ですから。市長がね。だから、市議会議員の方は議論していただきたいですよ。だけど、そこで、この諮問委員会の中で、私が申し上げている論点の一つには、税制の問題、それから宅地化しないような物件が宅地化しないようにということで生産緑地になっていると。これは問題じゃないでしょうかと

いう指摘をさせていただいている。

【苦瀬会長】 分かりました。

【安田委員】 正直記載して

【苦瀬会長】 それはもちろんそういう意見だということは入れていきたい。ほかによろしいでしょうか。はい、どうぞ。

【稲委員】 所有者とお話をして、市民農園にはしてないけども、個人的に農地として御近所の方とか市民にお貸ししている方もいらっしゃるんじゃないかと思うんですけど、その辺というのはリサーチされているのでしょうか。

【大野】 実際に御自身で耕作されている方もいらっしゃいますし、一部付近のに貸している方もいらっしゃいます。

【稲委員】 であれば、市民にも有効活用されているということですよ。了解です。

【苦瀬会長】 そういうことで、今のようなことで、もちろん税制上の問題も含めて意見ということであるということ、御意見を審議会から出すということによろしいですね。

【稲委員】 よくまとめましたね、1時間で。

【苦瀬会長】 続きまして、その他に入りますが。議題4のその他、お願いします。

【大竹主事】 それでは、議題4、その他の参考1、都市計画マスタープランの策定について御説明させていただきます。参考1の資料を御覧ください。

都市計画マスタープランとは、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針として、都市計画法第18条の2に規定されております。また、策定する場合は、議会の議決を経て定められた当該市町村の基本構想並びに都市計画区域の整備・開発・保全の方針に即して定めると規定されております。

策定の経緯といたしまして、現在総合計画に現行の都市計画マスタープラン全体が包含された状態です。都市計画マスタープランの主たる部分を総合計画の第2章第4節に記載し、その他関連項目として総合計画全体及び総合計画実施計画に記載されているものとして取り扱ってきました。都市計画について、より明確に本市の目指すべき方向性を定めることを目的とし、総合計画から都市計画マスタープラン部分を抽出し、新たに地域別構想を加え、都市計画マスタープランを策定することとなりました。

当審議会での今後の予定といたしまして、都市計画マスタープランを令和4年度から令和5

年度末で策定予定です。都市計画決定手続を経て都市計画審議会に付議する予定です。

2枚目が企画課示す総合計画基本構想改定・中期実施計画策定方針（案）となっております。中段の2番に都市計画マスタープランの分離に関する方針が定められております。総合計画基本構想改定及び中期実施計画策定に合わせ、この方針案に沿って都市計画マスタープランを総合計画から分離し、策定いたします。

次に、3枚目、4枚目、策定の経緯の部分で御説明させていただきます。都市計画マスタープランの主たる部分が包含されている総合計画第2章第4節を参考に添付しております。

以上で参考資料の説明を終わります。

【苦瀬会長】 ありがとうございます。ただいまの御説明、参考資料ですが、何か御質問ございますか。よろしいですか。

では、ないようですので、次にいきましょう。はい、どうぞ。

【大竹主事】 続きまして、参考2を御覧ください。逗子市立地適正化計画の策定についてです。立地適正化計画とは、平成26年8月1日に都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画制度が創設されました。立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能の誘導により、都市全域を見渡したマスタープランとして位置づけられる市町村マスタープランの高度化版であり、居住や都市の生活を支える機能の誘導によるコンパクトなまちづくりと地域交通との連携により、コンパクトシティ・プラス・ネットワークのまちづくりを進めるための計画です。財政状況の悪化や施設の老朽化等を背景として、公的不動産の見直しと連携し、将来のまちの在り方を見据えた公共施設の再配置や、公的不動産を活用した都市機能の誘導を進めます。また、計画に位置つけた誘導施設の整備には、国の財政的支援等を受けることができます。

次に策定の目的です。逗子市の市域面積は1,728ヘクタールで、市内にJRの駅が2駅、京浜急行の駅が2駅あり、JR逗子駅周辺地区及びJR東逗子駅周辺地区は、中心市街地となっており、都市機能もそこに集まっています。また、居住については、少し離れた団地等に集中している状況です。

逗子市における今後のまちづくりは、人口の減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な経営を可能とすることが大きな課題です。こうした中、医療・福祉施設、商業施設や居

住等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通などを含めて都市全体の構造を見直し、コンパクト・プラス・ネットワークの考えでまちづくりを進めることが重要です。また、令和2年12月に立地適正化計画策定の手引が改定され、防災の観点を取り入れた上でまちづくりを検討すべきといった内容が記載されたことを踏まえ、コンパクト・プラス・ネットワークの考え方をより具体化し、防災の観点を取り入れた立地適正化計画の必要性を認識したことから策定する流れとなりました。

当審議会での今後の審議予定といたしましては、立地適正化計画を令和4年から着手し、令和5年度末までに策定する予定です。必要に応じ報告させていただき、最終的に諮問させていただきます。都市計画決定案件ではありませんが、都市計画決定と同等の内容について定める計画であることから、都市計画審議会に意見を聴取する予定です。以上です。

【苦瀬会長】 ありがとうございます。ただいまの御説明に関しまして、御質問ございますか。はい、どうぞ。

【安田委員】 私は昨年この委員に任命していただいたというか、抽選だったと思うんですけども、今回初めてなんですね。ですから、せっかく委員にならせていただいたんですけども、こういう会合は2年間で1回で、多分もうこれで終わりだろうと思うんですけども、やはり市のほうでいろいろ都市計画のことをやっつけていらっやって、資料なんか読まさせていただいているんですが、非常に複雑で分かりづらいんですね。何か2階建てになっているというか、2つの計画があって、前の市長さんと今の市長さんと違うとかですね、そんなことがちょっと垣間見られます。私たちは意見を言うだけで、先ほどの話じゃないけど、だけど、やはり市民を巻き込んで意見を聞かれることも必要だと思います。その一つとしてこういう審議会をもう少し回数を増やしてもいいのではないかということを思います。初めて来て、座って、はい、資料をもらって、はいどうぞと言われたって、何にも言えないというふうな審議会じゃなくて、やはり継続的にですね、材料をいただいて、そして検討して会議に臨んで意見を申し上げるといふようなものが審議会の本来の筋だと思いますので、ぜひ、別に回数たくさんしてくださいというのじゃないんですけども、もう少し任期中1回しかないというのが非常に残念でございますということをお伝えいたします。

【苦瀬会長】 事務局、どうぞ。

【大竹主事】 安田委員貴重な意見ありがとうございました。昨年は付議案件、諮問案件、報告案件ともなかったものですから、開催できなかったんですけども、案件に応じて年に一回と言わず、2回・3回と行わせていただくように考えておりますので、来年度以降は案件に応じて皆様に意見をいただきたいと思います。そのときはよろしく願いいたします。

【苦瀬会長】 ほかに、いいですか。では、次、最後の資料ですか、資料3、お願いします。

【大竹主事】 参考3、JR逗子駅周辺地区における複数ビルの開発計画について御説明をいたします。

JR逗子駅前周辺において、JR駅ビルの新設と民間ビルの建替えが比較的近い時期に予定されております。市は、これらの開発行為に合わせ、駅前の歩行者空間の確保や回遊性の向上、現状の渋滞の悪化等を防ぐための課題解決に向け、民間事業者と連携し、事業に取り組むことを検討しております。

行政の関わりといたしまして、具体的な対策としては、駅を基点とした公共通路の敷設として、駅ビルと民間ビルをつなぐデッキ、民間ビル内を通過する公共通路及び公開空地の整備に補助を行うものです。市と民間事業者間の管理区分、整備区分及び整備手法等は今のところ未定ですが、市の目指すべきまちづくりを実現するために、今後新たに市として地区計画等の策定について検討していきたいと考えております。

当審議会での今後の審議といたしましては、地区計画を策定する場合に当たっては令和5年度ごろを予定しております。都市計画決定手続を経て付議する予定です。この事業は進捗状況等によって審議事項が変更となる可能性がありますので、必要に応じて皆様に御審議いただく予定でおります。

参考といたしまして、地区計画は都市計画法第12条の5に定められ、既存のほかの都市計画を前提に、ある一定のまとまりを持った地区を対象に、その地区の実情に合った、よりきめ細かいルールを定める制度です。都市計画が都市全体の計画を定めるのに対し、地区計画は都市の中の一定の範囲である地区レベルに合った詳細なまちの計画を定めます。地区計画の内容に沿って、建築や開発行為などを規制・誘導することで、目標とするまちづくりをすることができます。

地区計画で定める内容といたしましては、都市計画法第12条の5第6項により、建物の建ぺい率、容積率、最高高さ、公共通路、壁面の位置の制限等が考えられますが、本案件に関して

詳細は今後の事業の進み具合によるため、現段階では未定です。

また、地区計画の範囲は一般的に1街区を基準として定めるものですが、本案件に関してどの範囲を1街区とするか等、今後県都市計画課と相談しながら詳細を決めていく予定です。以上です。

【苦瀬会長】 ありがとうございます。ただいまの御説明に関して、何か御質問、はい、どうぞ。

【中西委員】 中西です。今のお話というのは、市議会のほうではちょっと前々からお話をいただいていたんですけども、最初に話が出たときというのは、市はお願いはするけど、こうやって補助を出して、整備に補助を出すというお話では、たしか当初はなかったかと思うんです。それがいつ変わったのか。どういった方針になるのかというのは、ちょっとお示しいただきたいのと、あと、今後の審議、令和5年って、間に合うんですかということをお伺いします。

【苦瀬会長】 はい、どうぞ、事務局。

【大竹主事】 事業計画で言いますと、令和5年度中に地区計画があれば間に合うと想定しております。補助を行うことにつきましては、現時点でどういうふうな補助をしていくか、未定です。以上です。

【中西委員】 最初にお話出たときに、市としてこういった形で市民が利用しやすいようにお願いしますという、お願いしていくということではアドバイザーを会に入れていただいたりしていたかと思うんですけども、そのときには私はそんなに市に、財政に余裕があるわけではないので、こういった大きな案件に市があまり意見を出すと、お金を出さざるを得なくなるんじゃないかということで、その辺の懸念をお示しさせていただいたんですね。財政状況はそんなに変わりませんので、財政としっかり相談の上でお願いしたいと思います。

【苦瀬会長】 ありがとうございます。ほかに御意見ございませんか。よろしいでしょうか。

ありがとうございます。以上で予定していた案件は終了いたしました。皆さん、御協力ありがとうございました。

それでは、本日の審議会はこれにて閉会にしたいと思います。どうもありがとうございました。