

令和5年度八幡市事業検証
外部検証結果報告書

【事業番号第1号】

令和5年12月4日
八幡市事業検証懇談会

1 はじめに

「八幡市事業検証実施要綱」第3条第2号の規定に基づき、八幡市が実施する「事業検証」の外部検証機関として、八幡市事業検証懇談会（以下「懇談会」）が令和5年8月に設置された。

「事業検証」は、同要綱に基づき、行政運営の最適化を図るとともに、より開かれた市政を推進するため、市長が指定する事業の検証を行うことを目的として実施されるものであり、懇談会による外部検証に先立ち、市において内部検証が行われることとなっている。

懇談会では、次のとおり八幡市長が指定した事業を対象に、計3回にわたる会議を開催し、論点の整理を行うとともに、市の内部検証結果を踏まえた上で各論点につき検証を行った。

本報告書は、その検証経過及び検証結果をまとめたものである。

2 検証の対象

八幡市長により、事業番号第1号として次の事業が指定された。

男山緑地景観保全事業を含む太陽光発電設備の設置の規制等に関する一連の事業

3 対象指定の理由

当該事業に関しては、太陽光発電設備の設置を規制する条例の制定や民間事業者の開発行為に対する市の関与等について、複数年にわたり市議会での質疑が行われるとともに、市民団体からの意見提出や情報公開請求が行われてきた。

そのような経緯を踏まえ、当該事業の一連のプロセスや成果等について検証を行い、その結果を事業内容も含む一連の情報として公開することにより、今後の行政運営の最適化を図るとともに、当該事業に関する説明責任を果たし、より開かれた市政の推進に資するとして、検証の対象に指定された。

4 検証の視点

対象事業の一連のプロセス及び結果について、以下の視点で検証を行った。

項目	検証の視点
適法性	➤ 法的な問題点が存在しなかったか
行政の最適化	➤ 事業の手法や結果が最適であったか ➤ 今後の市政推進にあたり取り組むべき課題は何か

5 検証結果

以下の事業概要に示す事業の経過及び結果に関し、市の内部検証結果を踏まえた上で、論点とその検証結果を下記のとおり示す。（事業の詳細なプロセスについては別紙「事業検証調書」参照）

<事業概要>

男山地域の一部において、民間事業者により太陽光発電施設の設置を目的とした FIT 権の設定及び土地の取得、森林伐採等の開発行為が開始された。市では、これらに対する市民からの反対を求める要望書の提出や市議会における反対の請願採択等を受けた背景を踏まえ、景観・自然・生活環境の保全及び災害防止の観点から、「八幡市太陽光発電設備の設置の規制等に関する条例（令和2年1月1日施行、以下「規制条例」）」を制定した。また、当該条例の規制対象とならない今回の開発については、土地の買取を行うことで開発の中止に至った。

(1) 規制条例の制定着手時期について

<論点>

「八幡市太陽光発電設備の設置の規制等に関する条例(令和2年1月1日施行)」の制定着手時期が適切であったといえるか。(早い段階で規制が可能であれば、買取金額もより低く抑えられた可能性もある)

【補足意見】

- 平成25年9月に台風被害を経験していること、男山地域に急傾斜地が多く麓には京阪電車が走っていることなど、防災の観点から規制に踏み切るきっかけとなり得る条件も見受けられる。
- 伐採届を受理する以前に市が開発の情報を把握できたのではないか。

<市の内部検証結果>

市が事業者の動きを把握できた可能性のある時期は、①事業者が FIT 権を設定した時点（平成26年3月14日）、②事業者が土地を購入した時点（平成29年10月18日）、③事業者が地元説明会を開催した時点（平成30年1月～3月）の3つがあると考え、①FIT権の設定については地元自治体に情報が提供される制度となっておらず、②については、国土利用計画法（昭和49年6月25日法律第92号）に基づき自治体への届出が必要となる「土地売買届出書」の提出が期限内（契約締結日から2週間以内）になかったため市では把握できず、③の時点では市への申請行為等がなく、市が正式に事業者の意向を把握したのは、伐採届の提出時（平成30年12月20日）となる。

また、男山周辺は当該土地を含め宅地造成等規制区域及び土砂災害警戒区域に指定された地域があることから、太陽光発電の具体的な計画が提示されるまでは、防災の面から直ちに新たな規制が必要な状態とは判断できなかった。

加えて、規制条例の制定は私権の過度な制限につながる恐れもあり、慎重な検討が求められるため、検討表明（平成31年2月26日）から約10か月後（令和2年1月1日）の条例施行は妥当な検討期間であったと考える。

なお、太陽光発電事業は、日当たりの良い立地であれば比較的導入しやすいため、特に「電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法（平成23年法律第108号）」に基づく固定価格買取制度の創設以降、全国的に導入が進んでいるが、事業実施に伴う土砂流出や濁水の発生、景観への影響、反射光による生活環境への影響などの問題が生じる事例が増えている。

そうした過去の開発計画や先進事例の教訓を踏まえ、各地で規制条例制定の動きが始まったが、京都府内で見ると、亀岡市（令和元年7月施行）を筆頭に令和2年度から令和3年度にかけて4市が条例化していることから、本市の条例制定（令和2年1月施行）は比較的先進的であったと思われる。

<懇談会による評価>

市への正式な意思表示を行政活動としての起点とすべきであることから、条例制定の着手を検討する起点を事業者からの伐採届提出時点と捉えることは妥当であると考えます。

また、規制条例の制定着手を表明した後、1年以内に制定・施行していることから、着手時期及び制定までの期間を含め、適切であったと評価できる。

なお、事業者が土地を取得した後、地元説明会を一定期間内に複数回開催している動きを察知し、例えば伐採届の提出前に条例を制定し今回の開発に適用することも可能であったという意見もありうる。しかしながら、事業者が既にFIT権を設定し、土地も取得済みであったことから、今回の開発の阻止に向けた条例制定については、事業者の地位を不当に害する違法な行政処分、いわゆる「狙い撃ち条例」として高い係争リスクを抱えることになり、妥当ではないと考える。

(2) 土地の買取及び買取金額の妥当性について

<論点>

地方自治法第2条第14項及び地方財政法第4条第1項の趣旨に基づき、市として可能な限り少ない税金の投入に努めるべきと考えるが、買取金額が妥当であったか、また、そもそも買い取る必要があったか。

【補足意見】

- 事業者の提示金額の内訳とそれに対し市はどのように判断したか。また買取までの期間が長い、交渉経過はどうであったか。

<市の内部検証結果>

土地の買取金額については、「公共用地の取得に伴う損失補償基準」第9条による正常な取引価格として採用した鑑定評価による単価（2,000円/㎡）か

ら、里道機能回復に要すると予想される経費を差し引いて算出したものであり、妥当であったと考える。

市は当初、FIT 権の設定された土地（7 筆）のみの買取を予定していたところ、事業者から保安林を含む全ての土地（32 筆）の買取要請があったが、最終的に、開発が大幅に制限される保安林を除いた土地（31 筆、90,255 m²）を 1 億 5,650 万円で購入した。

事業者が提示した希望金額（29 筆）は、交渉の過程で「公有地の拡大の推進に関する法律（昭和 47 年 6 月 15 日法律第 66 号）」による買取を求めたものであり、以下のとおり。

- ・土地取得原価 7,500 万円
- ・FIT 権権利料 1 億 4,580 万円
- ・事務手数料 3,085 万円
- ・逸失利益 1 億 5,000 万円

合 計 4 億 165 万円 （※市の買取金額：1 億 5,650 万円）

なお、事業者側の希望額と市の示す購入希望額に大きな乖離があったため、事業者側が FIT 権に基づく発電事業の継続を含めた検討を続けていたことにより、市の金額提示から土地買取までに一定期間を要することとなった。

今回の開発事業については、事業者が太陽光発電施設の設置意向を維持し続けていたこと、また仮に開発されなくても、放置すれば将来的に資材置場等への転用や転売等により景観や防災機能等が害されるリスクがあったことに鑑み、市が当該土地を買い取る必要があったと考える。

<懇談会による評価>

土地の買取金額については、法に準拠した鑑定評価を取得し、その評価に基づく単価を採用した上で、原状回復に必要な費用（里道機能の回復費用）を差し引いていること、開発が大幅に制限される保安林については買い取らなかったことなどから、必要最小限度の買取であったと評価できる。

また、土地の買取時期については、条例施行から売買契約締結まで約 3 年を要す結果となったが、事業者が事業の継続意向を維持していたことを考慮すると、交渉期間として不適切であったとは言えない。

なお、土地の買取そのものが必要なかったのではないかという意見も当然あり得ると思われるが、買取を行わなかった場合、事業者が事業を継続しないまま土地を放置することは考えにくく、転売等による新たなリスクが生じる恐れがあることは明らかである。

これらのことから、妥当な時期・範囲において適切な価格で買い取ることができたものであり、地方自治法第 2 条第 14 項及び地方財政法第 4 条第 1 項の趣旨に反するものではないと評価できる。

(3) 環境省ガイドラインの要請について

<論点>

環境省の発出する「太陽光発電の環境配慮ガイドライン（令和2年3月）」によると、中央環境審議会の答申（平成31年4月25日）において、「環境影響評価法の対象とならない規模の事業についても、各地方公共団体の実情に応じ、各地方公共団体の判断で、環境影響評価に関する条例（以下「環境影響評価条例」という。）の対象とすることが考えられること、また環境影響評価条例の対象ともならないような小規模の事業であっても、環境に配慮し地域との共生を図ることが重要である場合があることから、必要に応じてガイドライン等による自主的で簡易な取組を促すべき」ことが求められているが、市ではこの点についてどのように対応したか。

<市の内部検証結果>

指摘のガイドラインについては令和2年3月に発出されたものであり、その時点ですでに事業者による伐採が完了していたため、今回は参照することができなかった。

また、本ガイドラインは、「発電事業者を始め、太陽光発電施設の設置・運用に関わる様々な立場の方が、環境面での課題に気付くことを支援し、発電事業者等における自主的な環境配慮の取組を促すもの」と位置づけられており、公表等を含めた手続き規定が無く、また、専門家の意見聴取や対策の必要性の判断は発電事業者等に委ねられている。

今後、事業者等には当該ガイドラインに基づいた対応を依頼するとともに、関係法令や市の計画等に基づき、適切に指導することとする。

<懇談会による評価>

「太陽光発電の環境配慮ガイドライン」の発出が令和2年3月であり、市として今回の開発に関し参照することはできなかった点についてはやむを得ないと認められる。

今後は当該ガイドラインに基づいた対応を含め、適切に指導することとした点は評価する。

なお、新たな法や制度が整備される際、指針やガイドライン等が示されるまでにはタイムラグが発生することが多く、その間に発生するリスク等については、平素から自治体独自の対応力も問われる点を指摘事項としておきたい。

(4) 景観保全等に関する市の指針等について

<論点>

今後、男山地域を含む市の景観について、どのように保全していこうとしているのか、景観の定義も含め、指針等で市民や事業者にもわかりやすく伝えることが必要ではないか。

【補足意見】

- 「八幡市太陽光発電設備の設置の規制等に関する条例」の文言中、「災害の防止」は分かりやすいが、「歴史的風土」や「景観」「生活環境等」については具体的な内容を市民が十分に認識し、共有できているか曖昧であり、その内容とする環境保全上の価値等を広く市民と共有し、規制に対する理解が得られるよう市の考えを積極的に市民に打ち出すことが重要。

<市の内部検証結果>

男山地域は、「京都府歴史的的自然環境保全地域」第1号に指定されるなど、石清水八幡宮の境内と一体となって歴史的風土を形成する景観を有しており、「第5次八幡市総合計画後期基本計画（令和5年3月策定）」において「自然景観の保全」及び「歴史的景観の保全」を主な取組と位置付けるとともに、「八幡市都市計画マスタープラン（平成31年3月）」においても「適切な保全に努める」ものとして位置づけている。また、「八幡市みどりの条例（平成3年3月28日条例第1号）」において、市内の緑の自然環境の保護・育成と生活環境の向上に向けた市民、事業者に対する協力の啓発に努めてきた。

第5次八幡市総合計画後期基本計画策定時の市民アンケート（令和4年8月実施）結果では、「八幡市らしさ」をイメージするものとして「石清水八幡宮」や「男山の自然」が挙げられており、現時点においても、男山地域の緑に対する市民の高い関心や愛着が育まれていることが確認できる。

しかし、そのように景観や生活環境等の概念的な範囲においては理解が得られていると思われるが、土地所有者や開発者等が土地利用を計画する際に必要となる具体的な保全内容については定めていないことから、土地利用に関する相談や協議等があった際には、「八幡市都市計画マスタープラン」の趣旨・内容を詳しく説明し、市の方針等を理解していただくことで対応している。

引き続き丁寧な説明に努めるとともに、「八幡市みどりの条例」による緑の保全に市民、事業者の協力を求めていると考えている。

なお、今後さらに男山地域の緑地景観が損なわれる恐れが生じた場合には、「八幡市太陽光発電設備の設置の規制等に関する条例」の他、土地利用に関する規制や自然環境・景観保全に関する各種法令等に基づく施策を検討の上、市民や事業者の理解を得ながら具体的に緑地景観の保全を進めることとする。

加えて、どのような眺望点からの景観を守るかを含め、保全すべき景観の範囲についても検討を進めることとする。

<懇談会による評価>

市の景観や環境の保全に関する考え方については、市民や事業者等に対し、八幡市都市計画マスタープランの丁寧な説明に努められているとのことである。関係者との適切なコミュニケーションに努めることは重要なことであり、継続されたい。また、今後守るべき景観の範囲についても検討されるとのこと

であり、早期に進められたい。

しかしながら、条例上の「歴史的風土」や「景観」「生活環境等」をはじめ、景観や環境に関する文言の定義については抽象的であり、市の考え方を十分に周知し、対外的に共通認識を形成できるか否かという観点からは課題があると考えます。

6 総評・提言

次のとおり、検証結果について総評するとともに、今後の市の行政運営の最適化に向け提言する。

今回指定された「男山緑地景観保全事業を含む太陽光発電設備の設置の規制等に関する一連の事業」については、規制条例の制定及び土地の買取に関する一連の事務プロセス及び結果において、概ね妥当であったと評価できる。

しかしながら、特に新たな法や制度が整備される際においては、関連する複数の法・制度との関係性や国・地方公共団体間の連携等の課題、また行政や市民、事業者等が依るべき指針やガイドラインの整備時期等の影響により、想定外のリスクが発生することも少なくない。

このことも踏まえ、今後のより最適な行政運営を行っていただくにあたり、以下のとおり提言する。

(1) 新たな法や制度が整備される際においては、可能な限り以下の点に留意し、発生する可能性のあるリスクの未然防止や軽減に努められたい。

- ① 早期にその内容や背景等について調査研究を行うこと。
- ② 必要な情報を適切な時期に把握できるよう、市内部における連携体制の確立はもちろんのこと、国・府等との連携強化や必要な法整備の要望等に努めること。
- ③ 関連する市民や事業者の動向を注視するとともに、早期の情報提供に努めること。

(2) 国宝石清水八幡宮を擁する男山地域は、「京都府歴史的的自然環境保全地域」第1号に指定されるとともに、その周辺地域には民家が密集するなど、市民の生活と密着した地域でもある。また、市外の人を含め個人の所有地が多いことも特徴である。

今後、男山地域も含め、市内における景観や自然・生活環境等を適切に保全していくためには、市民や事業者等と共通認識を形成することが不可欠である。条例や計画で使用している「景観」「歴史的風土」「生活環境等」など、抽象的な用語の定義をより平易な表現とすることを期待したい。また、昨今増加傾向にある外国人住民も含め、市全体で保全の機運を高めることができるよう、パンフレットをはじめ様々な広報媒体の活用など、より具体的な保全方針の周知に取り組まれたい。

最後に、規制条例にも記載されている「自然環境、多面的機能を有する森林が石清水八幡宮の境内と一体となり歴史的風土を形成する男山等の景観及び生活環境等」は、八幡市及び八幡市民にとって大きな財産である。政教分離の原則など内在するリスクにも十分留意をしつつ、市全体の機運を高めるとともに、全国的にも強く発信することで、その適切な保全と発展に努められることを期待する。

7 八幡市事業検証懇談会委員名簿

役職	氏名	備考
会長	小野 晃正	摂南大学法学部教授
会長代理	石川 修	八幡市固定資産評価委員
委員	金 大雅	弁護士（大阪弁護士会推薦）
委員	小谷 真理	同志社大学政策学部准教授
委員	西山 みのり	弁護士（京都弁護士会推薦）

8 会議開催経過

令和5年

- 8月21日 第1回八幡市事業検証懇談会
【事業プロセス及び結果等の確認、論点の抽出】
- 10月20日 第2回八幡市事業検証懇談会
【内部検証結果報告書の確認】
【外部検証結果報告書（骨子案）の検討】
- 11月24日 第3回八幡市事業検証懇談会
【外部検証結果報告書（最終案）の検討・決議】

令和5年度事業検証調査

検証の対象 (指定事業)	男山緑地景観保全事業を含む太陽光発電設備の設置の規制等に関する一連の事業		事業番号	第1号
主管部署 (作成責任部署)	建設産業部 管理・交通課	他の所管部署 及び関連部署	建設産業部 都市整備課、道路河川課 産業振興室 農業振興課	
事業目的	太陽光発電設備の設置による自然・生活環境、景観、防災機能等への影響の最小化を図る。			
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者が、太陽光発電設備設置を目的に、男山地域の一部にFIT権を設定するとともに開発予定地を取得し、開発に向けた各種手続き及び工事を開始。 市は、民間事業者が京都府の許可を得ていない宅地造成工事(重機進入路等の造成工事)を行ったことや市民団体による開発反対の請願が市議会にて採択されたこと、開発予定地の周辺に土砂災害警戒区域や急傾斜地、砂防指定区域があること等を受け、太陽光発電設備の設置規制に係る条例を制定。 規制の遡及適用ができない今回の開発については、市が開発予定地の買取を行うことで民間事業者と合意し、開発の中止に至った。 			
事業プロセス	日程	内容(市の事務手続き等の他、関連する動向を含む)		所管課
	平成26年3月14日	<ul style="list-style-type: none"> 「事業者A」が開発予定地においてFIT権を設定。 <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>【FIT権】「再生可能エネルギー固定価格買取制度」に基づき、再生可能エネルギーで発電した電気を、電力会社に一定価格で一定期間買い取ることを義務付ける権利 【設定土地】 7筆(64,801㎡)</p> </div>		管理・交通課
	平成29年10月18日	<ul style="list-style-type: none"> 「事業者B」が大規模太陽光発電設備の設置に向け、男山地域の土地の一部(以下「開発予定地」)を取得。 <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>【土地面積等】157,362.45㎡(32筆) 【利用目的・利用面積】太陽光発電施設建設用地・23,741㎡</p> </div>		管理・交通課
	平成30年1月～3月	<ul style="list-style-type: none"> 「事業者C」が大規模太陽光発電設備の設置について地元説明会を開催。【3回】 		
	平成30年11月15日	<ul style="list-style-type: none"> 「事業者C」が市に対し、京都府への開発行為の許可申請(森林法第10条の2)に先立つ測量のための伐採について、市へ「伐採及び伐採後の造林の届出(森林法第10条の8第1項(以下「伐採届」))」が必要か否かを相談。(開発行為規模2ヘクタール) ⇒市は「伐採届」が必要である旨を助言。 		農業振興課
	平成30年12月20日	<ul style="list-style-type: none"> 「事業者C」が市へ「伐採届」を提出。(開発行為規模0.95ヘクタールに縮小) <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>【補足】開発行為規模が1ヘクタール以下の場合、開発行為の都道府県許可(森林法第10条の2)が不要となる。</p> </div>		農業振興課
	平成31年1月11日	<ul style="list-style-type: none"> 「事業者C」が市へ「伐採届」を再提出。(造林計画の追記等) ⇒宅地造成等規制法等について京都府へ協議するよう指示 		農業振興課
	平成31年2月15日	<ul style="list-style-type: none"> 「八幡の自然環境を考える住民有志」が市長へ要望書を提出。 		農業振興課
	平成31年2月26日	<ul style="list-style-type: none"> 市長が平成31年度施政方針演説において以下のとおり表明。 「民間の大規模太陽光発電施設設置につきましては、景観や防災面への配慮から必要な規制を検討する」(市議会平成31年第1回定例会) ⇒市が「(仮称)八幡市太陽光発電設備の設置の規制等に関する条例」の制定に向けた事務に着手 		都市整備課
	令和元年5月27日	<ul style="list-style-type: none"> 京都府山城北土木事務所が「事業者C」に対し、指示書による宅地造成等規制法違反の指摘及び指導を実施。 		都市整備課
令和元年6月13日	<ul style="list-style-type: none"> 「事業者C」が京都府山城北土木事務所に「工事施工内容等報告書」を提出。 		都市整備課	

事業プロセス	日程	内容(市の事務手続き等の他、関連する動向を含む)	所管課
	令和元年6月27日	・「事業者C」が京都府山城北土木事務所に「防災措置工事計画書」を提出。	都市整備課
	令和元年7月8日	・「事業者B」が市へ土地売買等届出書(国土利用計画法第23条第1項に基づき、一定面積以上の土地取引を行った場合に必要となる届出)を提出。 【補足:一定面積以上の土地の取引】 ①市街化区域2,000平方メートル以上 ②市街化区域を除く都市計画区域5,000平方メートル以上 ③都市計画区域外の区域10,000平方メートル以上	管理・交通課
	令和元年7月16日	・「事業者C」が京都府山城北土木事務所へ「防災措置工事完了報告書」を提出。	都市整備課
	令和元年8月5日	・「事業者C」が市へ「伐採及び伐採後の造林に係る森林の状況報告書(森林法第10条の8第2項)」及び宅地造成等規制法違反に係る顛末書を提出。(開発行為規模0.94ヘクタール:実測)	農業振興課
	令和元年8月27日	・八幡市「第三区区长」及び「第四区区长」が市議会へ請願を提出。	都市整備課
	令和元年8月28日	・「男山の太陽光発電建設反対実行委員会」が市議会へ請願を提出。	都市整備課
	令和元年8月29日	・「事業者C」が京都府山城北土木事務所へ「宅地造成工事許可」を申請。	都市整備課
	令和元年8月29日	・「事業者C」が市へ開発行為(宅地造成工事)に係る事前協議申請。(八幡市開発指導要綱第6条) ⇒京都府山城北土木事務所による指導内容の履行完了が確認できたため、通常どおり協議に対応	都市整備課
	令和元年8月29日	・「事業者B」が市へ「市有土地の用途廃止事前相談書(八幡市法定外公共物管理条例施行規則第9条関連)」提出。 【補足】太陽光発電設備設置のための道路敷(里道)254.7㎡の用途廃止に係る事前協議	管理・交通課
	令和元年9月3日	・市議会(令和元年第3回定例会)において、2件(令和元年8月27日、28日付け)の請願を採択。	都市整備課
	令和元年9月5日	・市が「事業者C」へ意見書「太陽光発電施設設置計画について(意見)」を提出。 【意見書内容】 ・太陽光発電施設を規制する条例制定を検討していること ・土地利用計画の見直し検討の要請	都市整備課
	令和元年10月2日	・市が「事業者B」へ市有土地の用途廃止事前相談書(令和元年8月29日付)に対する回答書を通知。 【回答書概要】 ・指定された道路敷(里道)の用途廃止は不可であること ・地元自治会の承諾書の提出を条件として、付替えの協議を行うこと	管理・交通課
	令和元年10月9日	・「事業者C」が市へ意見書(令和元年9月5日付)に対する回答を提出。 【回答書概要】 ・これまでも必要な対応をしており、計画変更の意思はないこと ・事業の中止を求めるのであれば土地の買取を要望すること	都市整備課
	令和元年10月9日	・「事業者B」が市へ「土地買取希望届出書(公有地の拡大の推進に関する法律第5条第1項)」提出。 【補足】事業の中止を求める場合の土地の買取希望に係る意思表示	管理・交通課

事業プロセス	日程	内容(市の事務手続き等の他、関連する動向を含む)	所管課
	令和元年10月17日	<p>・市が「八幡市太陽光発電設備の設置の規制等に関する条例素案」に対するパブリックコメントを募集。</p> <p>【実施期間】令和元年10月17日～同年11月7日 【提出意見】18通(意見数115件)</p>	都市整備課
	令和元年11月29日	<p>・市が「事業者B」へ令和元年10月9日付け「土地買取希望届出書」に係る協議結果を通知。</p> <p>【通知概要】 ・公有地の拡大の推進に関する法律第5条第1項の規定に基づく買取を行わないこと ・同法に基づかない任意の買取協議を希望すること</p>	管理・交通課
	令和元年12月4日	<p>・市が市議会(令和元年第4回定例会)に八幡市太陽光発電設備の設置の規制等に関する条例案を提出。</p>	都市整備課
	令和元年12月5日	<p>・「事業者D」が市へ「事前相談書(八幡市法定外公共物管理条例第4条)」を提出。</p> <p>【相談書概要】 ・開発予定地内の里道について、一部の形質変更及び波状管の埋設等を行いたいこと</p>	道路河川課
	令和元年12月12日	<p>・市が「事業者D」へ令和元年12月5日付け「事前相談書」に係る回答を通知。</p> <p>【通知概要】 ・里道の形質変更、使用、工事その他の行為について不可であること</p>	道路河川課
	令和元年12月25日	<p>・八幡市太陽光発電設備の設置の規制等に関する条例公布 ・八幡市太陽光発電設備の設置の規制等に関する条例施行規則公布</p>	都市整備課
	令和2年1月1日	<p>・八幡市太陽光発電設備の設置の規制等に関する条例施行 ・八幡市太陽光発電設備の設置の規制等に関する条例施行規則施行</p>	都市整備課
	令和2年1月10日	<p>・市が「事業者D」へ令和元年12月5日付け「事前相談書」に基づく協議の中断を通知。</p> <p>【通知概要】 ・請願の市議会全会一致の採択等を受け、従前の里道形状の変更を前提とした協議を進めることはできないこと ・土地所有者との合意に至れば当該用地の取得を行いたいと考えていること</p>	道路河川課
	令和2年1月31日	<p>・市が開発予定地の鑑定評価書を取得。</p> <p>【評価書概要】 ・鑑定評価額 144,693,000円(1㎡あたり2,000円) ・対象不動産 山林250㎡ 他28筆(地積合計72,351.45㎡)</p>	管理・交通課
	令和2年2月28日	<p>・市が「事業者B」及び「事業者C」へ書面で買取金額及び前提条件等を提示し、開発予定地の売却を依頼。</p> <p>【申出金額】 7筆(64,801㎡) 144,360,000円 【前提条件】 ・現状有姿での引き渡し ・登記簿記載の所有権以外の権利抹消 ・再生可能エネルギー発電事業廃止届出、FIT法及び開発予定地に関する所有権以外の一切の権利放棄、抹消 ・保有する測量等の成果品の納入</p>	管理・交通課
	令和2年4月3日	<p>・市が交渉結果を踏まえ、「事業者B」及び「事業者C」へ書面で再度買取金額及び前提条件等を提示し、開発予定地の売却を依頼。(令和2年2月28日付依頼と同金額、同条件)</p>	管理・交通課

事業プロセス	日程	内容(市の事務手続き等の他、関連する動向を含む)	所管課
	令和2年5月8日	<p>・市が「事業者C」へ口頭で買取申出の金額を提示。</p> <p>【申出金額】 31筆(90,255.45㎡) 156,500,000円</p>	管理・交通課
	令和4年8月19日	<p>・市が開発予定地の鑑定評価にかかる意見書(格差率・時点修正)を取得。</p> <p>【意見書概要】</p> <p>・個別格差率 100% 時点修正率 ±0.0%</p>	管理・交通課
	令和4年9月8日	<p>・「事業者C」が市へ提示金額(156,500,000円)での土地買取を口頭で了承。</p> <p>【了承金額】 31筆(90,255.45㎡) 156,500,000円</p>	管理・交通課
	令和4年9月28日	<p>・市が「事業者C」へ最終的な金額及び前提条件等を書面で示し、売却を依頼。</p> <p>【用地取得希望額】 156,500,000円</p> <p>【対象用地の表示】 31筆 90,255.45㎡</p> <p>【用地取得の前提条件】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現況有姿で引き渡すこと、隣接里道の機能回復費を引いた金額であること ・登記簿記載の所有権以外の権利は一切放棄、抹消すること ・保有する測量等の成果品を納入すること 等 	管理・交通課
	令和4年10月28日	<p>・市議会において、用地取得に係る補正予算が可決。</p>	管理・交通課
	令和4年11月8日	<p>・八幡市公共用地取得等審査委員会において、用地取得価格を審議のうえ決定。</p>	管理・交通課
	令和4年11月14日	<p>・市と各事業者間で土地売買の仮契約締結。</p> <p>【契約概要】</p> <p>【相手方】事業者C 29筆(72,351.45㎡) 125,455,049円</p> <p>【相手方】事業者E 2筆(17,904㎡) 31,044,951円</p>	管理・交通課
	令和4年12月23日	<p>・市議会において、財産の取得が承認され、土地売買の本契約成立。</p> <p>【仮契約のとおり】</p>	管理・交通課
	令和4年12月26日	<p>・市が売買による所有権移転登記を申請。(事務処理完了:令和5年1月19日)</p>	管理・交通課
	令和4年12月26日	<p>・「事業者C」が京都府に令和元年8月27日付「宅地造成許可申請」の取り下げを申請</p>	都市整備課
	令和4年12月26日	<p>・「事業者C」が市に令和元年8月29日付「宅地造成工事事前協議申請」の取り下げを提出</p>	都市整備課
	令和5年1月31日	<p>・市から「事業者C」及び「事業者E」へ用地取得代金を支出。【契約金額のとおり】</p>	管理・交通課
事業成果 (目的との関連性も記述)		<p>・「八幡市太陽光発電設備の設置の規制等に関する条例」の制定により、男山地域を含む禁止区域における太陽光発電設備の新規設置計画を規制することで、施行日以降において、「太陽光発電設備の設置による自然・生活環境、景観、防災機能等への影響の最小化」を実現できた。</p> <p>・当該開発については、法令の不利益処分不遡及の原則により、本条例の適用ができなかったものの、市が事業用地の買取を行うことで、同様に、「太陽光発電設備の設置による自然・生活環境、景観、防災機能等への影響の最小化」を実現できたと考える。</p>	
社会的背景 (全国的な取組状況等)		<p>・平成24年7月に「再生可能エネルギーの固定価格買い取り制度」が開始されたことを契機に、太陽光発電の普及が進んだが、特に山間部における土砂流出や濁水の発生、景観への影響、動植物の生息・生育環境の悪化などの問題が生じてきた。そのため、太陽光発電設備等の適正な設置と自然環境との調和を図るための条例が、平成26年1月に大分県由布市、同年12月に岩手県遠野市で制定され、それ以降全国各地の自治体で制定されるようになった。令和5年4月1日時点で254条例が確認できる。</p>	

