

平成19年度

第1回宝塚市都市計画審議会議事録

日時 平成19年7月6日(金)

午後2時から

場所 宝塚市役所 3階 3-3会議室

宝塚市都市計画審議会

## 1 審議会要旨

- (1) 開催日時 平成19年7月6日(金) 午後2時から4時まで
- (2) 開催場所 宝塚市役所 3階 3-3会議室
- (3) 出席委員等

本日の出席委員は、23人中21人で、次のとおり。

西野委員、伊福委員、北浦委員、近石委員、北山委員、小山委員、近藤委員、多胡委員、菊川委員、大豊委員、江原委員、井上委員、渡名喜委員、宮本委員、山田委員、板橋委員、田川委員、浅田委員、熊澤委員、高松委員及び宮上委員である。

なお、定足数である委員の2分の1以上の出席があったので、宝塚市都市計画審議会条例第5条第2項の規定に基づき会議は成立した。

### (4) 会議の内容

- ア 多胡会長は、議事録署名委員として、1番西野委員及び2番伊福委員を指名した。
- イ 多胡会長は、宝塚市都市計画審議会の運営に関する規程第3条第1項の規定に基づき、本日の議題に係る会議は公開であることを確認した。
- ウ 次の議題について審議を行った。

議題第1号 阪神間都市計画地区計画の決定(武庫川町地区)について

(諮問)

議題第2号 平成19年度以降の生産緑地地区の追加指定にかか  
る方針(変更案)について

(事前説明)

### (5) 審議の結果

議題第1号の市長からの諮問に対し、「原案のとおり決定することに同意する」として答申した。

## 2 会議要旨

### (1) 議題第1号

市

(議題第1号の説明開始)

それでは、議題第1号「阪神間都市計画 地区計画の決定 武庫川町地区について」を説明する。

本日、説明する内容は、前回2月22日で事前説明した内容と同じである。

(位置の説明)

まず最初に、当該地区の位置と現況について説明する。

1-6ページ。

図面の中央に台形で赤囲みをしているところが当該地区である。

当該地区とその周辺は、広くピンク色で着色されているとおり、用途地域は商業地域となっており、この図のピンク色の範囲が本市の中心市街地となっている。

当該地区は、その中心市街地の一番東端に位置している。

(現況の説明)

1-7ページ。

この図は、当該地区の計画図であるが、赤囲みのところが当該地区の区域であ

り、北側には国道176号線、東側は荒神川、南側は花のみちに繋がる市道武庫川通線に面している。

また西側には、縦長の敷地と面しているが、この敷地は宝塚音楽学校の旧校舎を利活用し、公園事業と一体的に整備する計画が進められている。

次に、当該地区の土地利用の状況について説明する。

1-8ページ。

赤色で囲まれた地区のうち、北側の国道に面する部分の街区では、現在沿道サービス型の商業施設が立地されつつある。

また、残りの南側のうち、西側半分でマンションが、東側半分で関学の小学校が建設されつつある。

スクリーンで、現地の状況を説明する。これらの写真は、本年6月に撮影したものである。

この写真は国道176号から、沿道サービス地区を撮影したものである。すでに、カーディーラー等が建設され、営業されている。

次の写真は、荒神川から住宅・教育施設地区を撮影したものである。手前に工事中の建物が関学小学校で、その奥が工事中の阪急不動産の高層マンションである。

当地区の南側には、既に高層マンションが建ち並んでいる。

この写真は、当該地区の南側には市道武庫川通線に面しており、道路法面には豊かな緑が残されている。

#### (ファミリーランド閉園後の経過)

以上のように、宝塚ファミリーランドの跡地であった当該地区は、大きく土地利用が転換されつつある。

スクリーンの土地利用計画図。

この地区計画の目的は、この地区全体としての都市機能を高めていくことにある。

このため、商業活動の利便を増進していく必要のある、国道側の沿道部は、「沿道サービス地区」として、なるべく商業系の土地利用を誘導し、逆に、既に学校や住宅として土地利用が図られている南側の街区には、周辺住宅地との環境調和を図りながら、「住宅・教育施設地区」として相応しい住居系の土地利用を誘導していくことで、地区全体の都市機能の向上を図ろうとするものである。

#### (地区整備計画の内容)

それでは、具体的な制限の内容について説明する。

1-3から1-4ページ。

まず、国道側の沿道サービス地区において、制限されることになる建築物等の用途を限定列挙している。

#### (建築物の用途の制限)

まず、一つ目として、住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿が建築できなくなる。ただし、カッコ内に記してあるように、共同住宅等はすべてダメということではなく、建築物の1階又は2階に一定規模以上の事務所、店舗、飲食店等が入っていれば建築できるとしている。

次に、2つ目として、ホテル、旅館が建築できなくなる。

これは、ラブホテル等を制限することを目的としたものである。

3つ目として、マージャン、パチンコなどの用途。

4つ目として、倉庫業を営む倉庫。

5つ目としてキャバレー、料理店等の風営施設が建築できなくなる。

以上のように、商業機能の向上を図りながら、同時に当地区にふさわしくない用途を制限するものである。

一方、住宅・教育施設地区については、一つ目として、先程の沿道サービス地区とは反対に、店舗、飲食店、倉庫又は事務所等の用途であって、その用途に供する床面積の合計が1500㎡を超えるものが建築できなくなる。

二つ目として、沿道サービス地区と同様にホテル等、マージャン屋等、倉庫業を営む倉庫、キャバレー等が建築できなくなる。

以上のように、住宅、教育施設地区の良好な環境の維持、増進のためにふさわしくない用途を制限するものである。

#### (建築物の壁面の位置の制限)

次に、建築物の壁面の位置の制限についてであるが、沿道サービス地区は国道に面する部分について、2m以上後退することとしている。

また、住宅・教育施設地区については、市道武庫川通線に面する水路境界線までの距離は、計画図に表示する○印の部分について6m以上後退することとしている。

南側の区域界のところに丸印を表示しているが、その範囲が6m以上後退する区間となる。

南側の区域界のところの断面図を下側に記しているが、市道武庫川通線の歩道は車道より1段高い位置にあり、その歩道の斜面の裾に水路が構築されている。この水路構造物界から6m以上後退することとしている。

#### (建築物等の形態又は意匠の制限)

次に、建築物等の形態又は意匠の制限についてであるが、一つ目として「建築物の屋根及び外壁の色彩又は意匠は、周辺環境と調和した落ち着いたものとする。」としている。

二つ目として、屋外広告物に関する制限であるが、(1)から(3)に該当する広告物以外の広告物を制限するものである。

#### (垣又はさくの構造の制限)

次に、垣又はさくの構造の制限についてであるが、「道路に面する垣又はさくの構造は生け垣をはじめ、植栽を併設した塀やフェンス等、緑化の妨げにならない周辺環境と調和した良好な意匠のものとする。」としている。

#### (縦覧結果の報告)

1-9ページ。

3月15日から28日まで、市条例に基づき2週間縦覧を実施した。

その後、5月2日から5月15日まで、都市計画法に基づき2週間縦覧を実施したが、それぞれ意見書の提出はなかった。

(今後のスケジュール)

次に、今後のスケジュールについて説明する。

1-10ページ。

今後、県との同意協議を整え、8月下旬を目途に都市計画決定できるよう手続きを進める。

(質問に対する回答)

続いて、前回の都市計画審議会において、指摘等のあった事項について、順次説明する。

まず、建築物に係る基礎的な数値を示すよう意見があった。

最初に当地区の昼夜別人口の値だが、まだ工事に着手されていないところもあり数値としては極めて概算値であるが、概ね昼間が1400人、夜間が1500人と推定した。

次に、本日配布した緑色のペーパー。

建築中のものを含め既存の建築物の建ぺい率、容積率、高さ、駐車場台数について質問があった。

この一覧表のとおり、左側から建物の名称、敷地の面積、建ぺい率、容積率、戸数、駐車台数を記してあるが、建ぺい率欄を見ると、法定の建ぺい率は80%に対し、各敷地でかなりバラツキがあるが、地区全体では、約37%となっている。

容積率は、法定の400%に対し、共同住宅部分はほぼ上限いっぱいを使った建築物となっているが、関学小学校等は、約65%と低くなっており、全体としては約200%となっている。

戸数は2棟の共同住宅で604戸、高さは100メートルを若干超える高さとなっている。

駐車場台数は、左側の数字が実台数で、右側が駐車場附置条例に基づく最低駐車台数である。

続いて、「小学校の教室数と発生児童数」の関係についてに質問があった。

当地区は美座小学校の校区となっている。美座小学校は、今年度、校舎を増築し、来年度は既存校舎の模様替えを行う予定となっており、当地区から新たに発生する児童も含めて受け入れ可能な計画となっている。

次に、「南側の水路を歩道として使えないのか」との質問があった。

前は未確定であったため、詳しく説明できなかったが、質問のあった水路部分は、既に蓋がけされ舗装されている。

用地も市の名義になっており、本年度中には正式に宝塚市道になる予定である。

歩道部分の断面だが、まず武庫川通線の車道、一段あがったところに歩道があり、法面があって、今回新しく整備された歩道がある。この歩道幅は3メートルである。

歩道の位置は、図面の太い赤線のところであるが、青く示しているところに近々に進入路を整備し、現道の歩道のところに連絡できるようになる。

したがって西側からくる歩行者は、あたらしい歩道に直接入り、ここのスロープのところから現道の歩道にはいっていくことになる。

なお、音楽学校の敷地には入れないが、将来はこちらにも連絡するよう計画されている。

次に、道路関係の質問があったが、その件について建設部から説明する。

(道路計画についての説明)

都市計画道路伊子志旭町線は、宝塚仁川線と国道176号を結ぶ、延長約780m、標準幅員20mの都市計画道路として、平成9年9月に都市計画決定された。

周辺の道路状況をみると、国道176号は、三田方面と県南部地域の尼崎、西宮方面を結ぶ広域幹線道路であり、平成17年の12時間交通量は、栄町1丁目付近で、平日26,385台 休日23,556台、また、小浜交差点では、交差点交通量平日23,717台 休日23,418台である。

ピーク時には小浜交差点付近で交通渋滞が発生し、抜け道として国道に並行し、沿道が住宅地である市道武庫川通線および市道川面稲野線に通過交通が進入している。

伊子志旭町線は、武庫川を渡り国道176号と西宮方面に至る宝塚仁川線を結ぶことにより、本市域内渡河部での渋滞緩和はもとより、小浜交差点を經由して西宮方面に至る交通の大部分を受け持ち、小浜交差点の渋滞を解消し、ひいては武庫川通線への通過交通進入の軽減に寄与すると考える。

武庫川通線の、手塚治虫記念館前から旭橋に至る間の道路構成は、車道が約4～6m、歩道約2mの幅員を持っており、川面稲野線を経由し、西宮方面や尼崎方面に繋がる地区集散道路であり、生活道路の基軸である。

整備にあたっては、安全な歩行者動線の確保、地区内発生交通の円滑な処理、及びいたずらに通過交通を呼び込まない工夫に留意する。

整備の状況については、行政主導の整備としては、現在、手塚治虫記念館前から桜橋までの間、及び桜橋を旧音楽学校等への歩道動線としてのアメニティ向上や機能充実を図るため、今年度から順次整備し、平成20年度を目途に整備を進めている。

また、川面稲野線についても、歩道拡幅整備を順次進めているところである。

一方、沿道南側での開発においては、その規模用途に応じて、車道の拡幅を指導し順次整備を行っており、今後も指導していくこととしている。

この一環として、ファミリーランド跡地開発においては、車両の出入り口を国道側に集約し、武庫川通線への負荷を軽減している。

一方、歩行者の増加が見込まれることから、歩道の拡幅について指導し検討を行わせたが、既存歩道を拡幅すれば、樹木等の伐採が発生することから、沿道住民が望む緑の保全と相反することとなる。

そこで、下水施設の管理用通路を公道化し、歩道として供用する計画としている。

概要としては、幅員3m、延長約280mのなだらかな勾配の道路で、下水施設の手前で現在の歩道に、バリアフリーの基準勾配を遵守しすり付ける。

また、公園にも接続しており、詳細については公園計画のなかで具体的にしている。

以上で、議題第1号「阪神間都市計画 地区計画の決定 武庫川町地区について」の説明を終わる。

質疑応答

会長

議題第1号について意見や質問はないか。

委員

市道武庫川通線の電柱は、地下埋設方式なのか。この通りは交通量が多く、車もかなりスピードを出しているが、歩道は出来ないと聞いていた。

以前にも説明したが、車椅子や子供はドライバーから死角になりやすいので、電柱は出来るだけどけて欲しい。

また、新たに小学校や住宅が出来ると、子供の通る量も増えてくるので、どうなるのかを聞きたい。

市からの説明に、歩道をバリアフリーにするためにスロープを取り付けるとあったが、どのような意味でのバリアフリーなのか、もう少し具体的に教えて欲しい。

国道176号に面する建築物の壁面の位置の制限で、壁面後退が2mとある。

国道であれば、道路構造令では歩道幅は5mという事になっているが、今の歩道幅は何mあるのか。

また、2m後退の部分は歩道として利用するつもりなのか、それとも単に壁面を後退させるというだけの内容なのか。

市

関学小学校の通学路として考えられているのは、宝塚駅または宝塚南口駅からの通学となっており、市道武庫川通線の歩道を通ることになっている。

歩道の整備状況であるが、手塚治虫記念館から桜橋の間については、アメニティ構造で機能の拡充を図るための整備を行っていく。

今回地区計画区域である開発事業区域では、市道武庫川通線に並行して開発地内にある水路に蓋掛けをした歩道を、通学路としている。

スロープの勾配については、バリアフリーの基準に適合させるため、5%以下の勾配のスロープとしている。

会長

宝塚大橋と荒神川の間住宅の校区はどこになっているのか。

市

美座小学校である。

会長

通学路の整備は、当該開発区域内に建設される関学小学校のためだけに整備するのではなく、道路周辺にある住宅の住民のためでもある。

歩道を広げる場合、道路の中だけで考えるのではなく、新規開発がある場合は道路関係課が開発に積極的にかかわり、地区計画の境界線よりも内側に道路を広げられるよう話をして、道路整備を促進すべきである。

国道176号の街路樹は、植栽を行ってから間がないので、移植可能な樹木である。

そのあたりを考慮した、幹線道路の整備についての方針を今後持ってもらいたい。

また、小浜交差点等では、道路を横断するのが怖いという話をよく聞く。

徹底して、歩道の安全性を道路整備に入れなければならない。

特に、今回のようなファミリーランド跡地であれば、国道176号の拡幅事業を計画すべきであり、ファミリーランドの用地から、歩道分の用地を提供してもらおう等、積極的な道路整備を進めてもらいたかった。

委員

計画のディテールがよく分からない。

- 会 長 地区計画区域に隣接する国道176号の交通量の2万3千台は比較的少ない方である。  
国道176号が混雑するからと言って、市街地に通過交通を分散させて渋滞を解消するという発想については、再度よく検討してもらいたい。  
次回の都市計画マスタープランの見直しまでには、道路計画の方針を持ってもらいたい。
- 委 員 議題書の図がおかしい。市道武庫川通線南側高層マンションのセットバックが反映されていない。
- 会 長 今回の審議の中で道路政策に対する意見があったが、問題提起が出たという事で、次回には同じ主旨にならないようお願いしたい。  
次に、美座小学校の児童数、各学年の学級数及び一学級当たり何人編成か。
- 市 1学年2学級で、1学級当たり30人定員であり、全学年で12学級あり、また特別教室が2つある。  
児童数は1学年当たり約50人程度であり、全児童数309人である。
- 会 長 それであれば、今回の地区計画区域内に計画されているマンションが建設されることによる、児童数の増加は許容範囲である。  
当該地の容積率は400%であるが、実際には小学校で容積率が400%になることはあり得ない。  
また、用途地域を今後も商業地域のままとするのか。  
特に市道武庫川通線側は住宅地となっているが、どのように考えているのか。
- 市 用途地域の変更しない。
- 会 長 用途が住宅に変わってきているのだから、変更を検討しても良いのではないか。  
用途地域そのものの使い方を、よく検討してもらいたい。  
かつては、ファミリーランドということで、400%の容積率であったわけであり、学校を建設するのであれば、7、80年は学校としてあってもらわなければ意味がないので、この部分の容積率は、低く押さえるべきではないか。  
また、学校で押さえた容積を他に配分して、その部分での商業の活性化を図った方が良いのではないか。  
用途地域を決めるという事は、そこに住む人達が、住む事にふさわしい環境をつくるために用途地域を決めているのだから、簡単に変更しないとは言えないものである。
- 委 員 1-8ページの図面で、荒神川沿いにある公園に隣接した宅地-1、宅地-2、ガスG用地と記された比較的小さな敷地があるが、この部分にも地区計画の制限内容は適用されるのか。
- 市 適用される。



委員 建築物等の形態又は意匠の制限や、垣又はさくの構造の制限も、この部分に適用できるのか。

市 適用していく。

会長 今回の箇所については、宅地割りが小さいが、地区計画についてそれぞれの権利者が了承しているのので、実効性はある。

委員 旧音楽学校の横にある提供広場1・2は、今回のマンション開発に伴う提供広場か。何のための提供広場か。

市 確認して、後で回答する。

委員 水路の付け替えについてであるが、2本あったものを1本にして、さらに蓋掛けをした状態にして、計画的に水量は満足しているのか。

市 開発協議で、下水道管理課と協議済みである。

会長 ファミリーランドから変更して開発をするため、その区域の排水を確実に排水できなければ、開発は行えないので、その点は大丈夫である。  
ただ、水の扱いをどのように考えるかである。  
総合計画では緑と水の宝塚となっている。  
元々、この水路にはきれいな水が流れており、水生植物やコイが多くいた。  
暗渠化ばかりするのもどうかと思うが。

委員 地区計画決定はこれからであるが、現在進行中である工事との適合性は、どうなっているのか。

会長 市全体としては、全てを決めて開発を行っており、市が事業を行ってしまっている。  
その上で、この地区だけは一定程度は環境等を考慮に入れて、地区計画を決めるといふ段階に入ったので、戻すことは出来ない。

委員 開発事業者と、内容を詰めながらの地区計画であると解釈して良いか。

会長 そうである。  
今回は、権利者全員が同意したからだと言ったわけである。  
しかし、そこへ持ってくる過程よりも、それ以前の段階でもう少し観点を入れるよう、今後考えていただきたい。  
当該地は、都心シンボルゾーンのイメージが崩れてきているのに、相変わらずシンボルゾーンを使っているが、都市計画マスタープランや総合計画を変更して、シンボルゾーンをやめてしまうとなっても良いわけである。

市 先程の提供広場についての件であるが、これは地区計画の中で、マンションの

開発行為に伴って必要となる公園の全体面積のうち、一部を図面右側の荒神川沿いに、残りを旧音楽学校の横にというように提供したものである。

委員 旧音楽学校の整備に伴う公園として隣を整備するわけだが、そこに開発に伴う提供広場が一部あるということ、どう考えたら良いのか。

マンションの住人と、隣の公園用地との関係はどうするのか。

通れるようにするのか、それとも縁切りをするのか、そのあたりが気になる。

また、地区計画区域に入っていないのも気になる。

会長 開発に伴う公開空地は、公開しなければならないものである。

委員 公開しなければならないとなると、市で整備する旧音楽学校の公園は、誰にでも公開しなければならないという原則になる。

そうなると、旧音楽学校の公園と一般的な公開空地の機能が矛盾しないのか。

通すとなれば、600世帯の人が旧音楽学校や提供公園の中をどんどん通ることが考えられ、本来音楽学校の公園という特徴のある公園にもかかわらず、何のための公園かわからなくなるので、位置付けを明確にして欲しい。

市 公園のエリアは、市公園用地に加えて提供広場の部分も含めて公園用地になる。

法的には、旧音楽学校の建物の敷地を除く全体が、都市公園法による公園用地になるので、全体は公の施設になる。

よって、この部分全てがマンションの住人も周囲の人々も、自由に出入り出来る公園になる。

会長 今回の件は、地区計画に付随して、公園の利用の在り方について意見があったということにしておきたい。

議題第1号は諮問案件のため、答申することが必要である。

それでは、裁決に入る、原案のとおり決定することに同意するとして、答申することに異議はないか。

委員 「異議なし」

会長 異議なしであるので、議題第1号については、「原案のとおり決定することに同意する」として答申する。

## 議題第2号

市 (議題第2号の説明開始)

議題第2号「平成19年度以降の生産緑地地区の追加指定にかかる方針の変更案」について説明する。

議題書は2-1ページからである。

2-2ページに変更案、2-3ページに参考資料、2-5ページに現行の方針を添付している。

2-3ページ。

はじめに、生産緑地制度の概要について、説明する。

生産緑地地区とは、都市環境の保全などに有効に役立つ農地等を計画的に保全して、良好な都市環境の形成を図るために定めるものである。

次に、本市における、生産緑地地区の指定経緯について説明する。

平成3年に生産緑地法が改正され、市街化区域内にある農地を「保全する農地」と「宅地化する農地」の2つに分けられることになった。

このうち「保全する農地」について、平成4年に生産緑地として一斉に指定を行ってきた。

平成7年には、震災による特例的な基準を設けて追加指定を行った。

そして、平成12年には、地方分権一括法を受けて、本市独自の指定方針を定めて、これまで毎年、積極的に追加指定を行ってきた。

現行の追加指定方針は3つの項目を方針としている。

1つ目が植木産業の振興のため、旧長尾村、安倉北地区などにおいて、生産緑地に隣接する農地等に限定して、一団の生産緑地を形成するための方針である。

2つ目が緑地機能の確保のため、緑地空間が不足する地域における農地等に限定して、地域に求められる緑地機能を確保するための方針である。

3つ目が、緑地機能の強化のため、公共施設等の周辺における農地等に限定して、公共施設等の拡張のための種地を確保するための方針である。

今般、生産緑地地区の追加指定方針を見直すに至った背景としては、4つの要因がある。

まず、一つ目が量的な課題として、市街化区域内の農地の保全強化を図る必要があることである。

2-4ページのグラフは、平成4年以降の農地の面積の推移を表したもので、上が市街化区域内の農地で、下が生産緑地の農地である。市街化区域内の農地は、平成4年から約42%減少している。これに対して下の生産緑地は、ほぼ横ばいで平成4年から約3%の減少にとどまっているが、平成14年度以降は追加指定を実施しているものの、廃止がこれを上回る結果となっており、減少傾向が続いている。今後もこれらの傾向は続くものと予想され、都市の貴重な農地を保全強化していくことが、必要であると考えている。

2-3ページの3の課題のところにもどる。

2つ目が、質的な課題として、緑地機能の確保と強化を図る必要があることである。

昨年の生産緑地地区の変更をするにあたり、当審議会に諮問した際に、頂いた意見にもあったが、既に生産緑地に指定されている農地の中に、十分に肥培管理されていないものが、一部に見受けられるとの指摘があった。

こうした課題にも対応していくために、緑地機能が十分に発揮されるような生産緑地を誘導していくことが必要であると考えている。

3つ目として、公共施設等の周辺の農地等を対象に生産緑地に指定する方針であったが、これまで生産緑地に指定した農地が必ずしも公共の用に活用されていない状況があることから、方針を見直す必要があると考えている。

4つ目が、農地の新たな活用として、市民農園等のニーズへの対応が必要であると考えている。

以上のことから、生産緑地地区の指定について、本市の特性を考慮して、これまでの追加指定方針を見直し、現在、生産緑地に指定していない農地等についても、指定を促進していくことにしたものである。

2-6 ページ。

新旧対照表で説明する。

左が変更案、右が現行で、アンダーラインを入れているところが変更箇所である。

まず、指定要件については、現行に記述されていないが、農家の方々がこの方針を見てよく理解できるようにするため、今回新たに明記するものである。

(1)から(3)は生産緑地法第3条に規定する法律の要件である。

(4)は、農地の基本的な要件であるが、管理状況の不備が問題となっていることから、生産緑地農地を良質なものとしていくために、「適切な肥培管理が行われているものであること」を明記するものである。肥培管理のことを明文化することにより、農家の方々の意識啓発に努めるものである。

以上の4つの指定要件をすべて満たす必要がある。

次に、指定方針はどれかひとつに該当すれば生産緑地に指定することができる。

1番の「植木産業の振興」については、現行では限定的に「生産緑地に隣接する農地等」を対象にしてきていたが、これを変更して「地場産業である花卉・植木産業の振興に資すると判断できる場合」は生産緑地地区に指定して、花卉・植木の甫場となっている農地等の保全強化を図るものである。

2番の「緑地機能の確保」については、現行では「公園等の緑地空間が不足する地域」の農地等を対象にしてきていたが、これを変更して、不足する地域だけに限定しないで、都市の緑地機能を景観・防災・環境等の面で充足でき得るものであれば、生産緑地地区に指定して、緑地機能の確保・強化を図るものである。

3番は現行では「公共施設等の周辺に位置する」農地等を生産緑地に指定する方針であったが、公共施設等の敷地の確保を明確にするため、今回「公共施設等の整備が計画されている区域内」の農地等を生産緑地に指定する方針に新たにすものである。

ただし、現行の③「緑地機能の強化」の変更のところが削除と記述しているが、公共施設等の周辺に位置する農地については、その上の(2)で指定が可能となるので、これまでどおり「緑地機能の強化」を図っていくものである。

(4)は、農地の新たな活用の促進を図るため、今回「市民農園」を生産緑地に指定するものである。

以上が、見直し方針の内容であるが、今後この方針に沿って生産緑地を追加指定していくことで、植木産業の振興を図りつつ、都市環境の保全、向上を図っていきたいと考えている。

今後のスケジュールとしては、この方針に基づいて、7月中旬から生産緑地地区の指定の申し出の受付を行っていく予定である。

生産緑地地区の都市計画の変更案は9月末を目途に取りまとめ、10月に事前説明、11月に諮問を行い、税制との関係から、12月末までに都市計画の変更決定の告示を行う予定である。

以上で、議題第2号「平成19年度以降の生産緑地地区の指定方針等」の説明を終わる。

## 質疑応答

会 長

今回の生産緑地に関する方針の見直しは「追加指定」に関することのみか。

市

そうです。

会 長

生産緑地を廃止するための方針はないのか。

市

ない。

会 長

緑地機能の強化等の観点からすると、現有の生産緑地を廃止するときの事を同時に考えないと、課題が残るのではないか。

生産緑地地区の追加指定方針は、市の取扱要領であり、無くても関連法に基づいて生産緑地地区に係る都市計画の変更はできるのではないか。

また、廃止の基準もあってもよいと思う。

委 員

2-6ページの追加指定方針案の指定要件(4)に「適切に肥培管理がなされているものであること」とあるが、「適切な」とはどういった状況か。

また、既に指定済みの生産緑地地区で「適切に肥培管理」されていないものはどうするのか。

市

生産緑地地区である前に、農地であるため本来肥培管理されているはずであり、これまでの追加指定でも適切に肥培管理されているものだけを指定している。

今回の見直しで改めて要件として定めたのは、農家の方に周知する意味を込めて記述している。

委 員

既に指定済みの生産緑地地区で、「適切に肥培管理」されていないものが実際あるのか。

市

一部の生産緑地にある。

会 長

生産緑地地区に指定するということは市街化区域内で農地を保全するということである。

指定要件(4)に「適切に肥培管理がなされているものであること」があるが、生産緑地に指定されていない市街化区域内農地は、適切な肥培管理がなされていない事もあるため、農地を保全することを目的とするならば、当該要件は理論上無理がある。

委 員

肥培管理が難しい宅地化農地もある。

植木屋が資材の仮置場として使用している農地についてはどうか。

国税当局の場合はきっちりと農地として整備していないと農地とみなさない。

市

人の手によって栽培・管理されていることが肥培管理されている状態であると言えるため、仮置場は肥培管理されているとも言えないし、農地でもないので生

産緑地地区に指定していない。

会 長 植木の栽培方法を考慮すると、元々植木は出荷を前提に栽培しているため仮置場は必要な物である。

委 員 花卉植木産業の振興を促進するエリアの中に、山本や安倉北などの地域名が市の説明の中に出てきたが、近年植木の販売不振もあり、安倉北地区では、民間による区画整理事業の検討もしている。

そのような農家の実状がある中で、何も行政が積極的に生産緑地の保全を推進しなくても良いのではないか。

会 長 区画整理事業も都市計画としては必要な事業ではあるが、今回の「適切な肥培管理」の要件は別として、生産緑地として指定する必要があるものもある。

指定要件で「なされているものであること」とあるが、これ以外にも「される予定が明確にされているならば指定する」などしなければ、後継者の問題もあるため、生産緑地は減少する一方である。

委 員 「適切な肥培管理」の要件は、厳しい要件であるが、宝塚市独自で定めようとしているのか。

宝塚市の場合、植木畑を生産緑地にするという特殊性があり、販売のための移植を前提としているので、そういった事情も考えて要件を定めるべきである。

また、方針の中に、生産緑地は市街化区域地にあるため、その周辺住民に利益を供与する考え方を入れるべきである。

市 生産緑地法の指定要件に都市環境の保全の条項があり、生産緑地地区指定にあたってはその観点からも審査する必要がある。

そのため、生産緑地地区の新規指定にあたっては「適切な肥培管理」を指定要件として明文化したものである。

また、生産緑地地区に指定することによって当該農地の課税は大幅に軽減されることとなるために、それに見合う公益性を有する農地を指定するため、地場産業の育成や緑地機能の向上と言った観点と共に「適切な肥培管理」を指定要件としたものである。

会 長 宅地化農地を生産緑地地区として指定するのに、適切な肥培管理を指定要件とするのはおかしい。

農業を行うにあたっては、共同作業場なども必要であるため、肥培管理の要件は矛盾する。

委 員 生産緑地地区に関する議題がある場合は、農政課の参加を求める。

昨年度の生産緑地地区廃止の件で、生産緑地法の運用について問題となったことがある。都市計画の手続きに係る審議会での資料を見るだけでは、生産緑地法の運用時点での不備等は分からないため、そのような実態が分かる資料を用意すべきである。

また、生産緑地法上の観点からだけではなく、税法上の資料も必要である。

今回の議題で生産緑地に係る方針変更案が上げられていることからして、何か

関連する案件があるのか。

生産緑地地区の追加指定を市として推進しようとしているが、具体案件が無いのであれば、議論しても無駄ではないか。

実態として農業者の高齢化が進み、後継者が減少している状況で、追加指定について審議しても意味が無いのではないか。

委員

宝塚市に市民農園はどのくらいあるのか。

また、市民農園を生産緑地にするメリットはあるのか。

後継者がいない農地を市民農園とした場合、誰が管理するのか。

農業部局の意見を聴きたい。

農地を市街地で保全することは大切である。

市民農園は必要なものであると考えている。

会長

行政側も市民農園を継続できるような情報を提供する必要がある。

宝塚市の特徴として生産緑地が多いが、都市公園は阪神間の中で比較的少ない方である。

宝塚市の緑の多さは、西谷地区や長尾山山系、六甲山系の緑に因るものである。

生産緑地を維持することを考える必要もある。

委員

市民農園の近隣市の状況はどうか。生産緑地に指定しているのか。

また、宝塚市での市民農園の市民ニーズはどの程度のものか、その尺度として市民農園を募集したときの倍率はどの程度か。

議題書2-6ページの2指定方針・市民農園に関する項目で、「現に」とあるが、需要があり必要とされているものであるならば、「現に」にこだわる必要はないのではないか。

会長

今回の生産緑地地区の追加指定について議論したい。

新規指定に係る手続きのスケジュールは。

市

スケジュールは、追加指定の募集期間を7月17日から2週間行い、都市計画の変更手続きに入り、10月頃に当審議会に事前説明を行い11月頃に、諮問する。

年内に都市計画の変更告示を完了し手続きを終了する。

新たな方針を今年から採用できるかどうか検討する。

会長

本案件については市と話し合っ問題を整理する。

他に意見等はないか、なければ本日の審議会はこれで終了する。

以上