

平成 2 5 年度

第 2 回宝塚市都市計画審議会議事録

日時 平成 2 5 年（2 0 1 3 年）1 1 月 6 日（水）

午後 2 時から 4 時まで

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25年(2013年)11月6日(水)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、20人中14人で、次のとおり。

石倉委員、井上委員、江原委員、西井委員、庄委員、上田委員、古家委員、大河内委員、宮本委員、辻井地域交通官(坂本委員代理人)、板橋委員、大上委員、関戸委員及び服部委員である。

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 議席順序について、事務局案の通り意義が無いことを確認した。
- イ 西井会長は、議事録署名委員として、14番辻井地域交通官(坂本委員代理人)委員及び17番板橋委員を指名した。
- ウ 西井会長は、宝塚市都市計画審議会の運営に関する規程第5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。
- エ 次の議題について審議を行った。

議題第1号 阪神間都市計画生産緑地地区の変更について(諮問)

## 2 会議要旨

### (1) 議題第1号

市

(議題第1号)

(説明の開始)

議題第1号「阪神間都市計画生産緑地地区の変更について」ご説明します。  
本日は、諮問になります。

(生産緑地地区の制度)

まず、生産緑地地区の制度について説明します。

生産緑地地区とは、市街化区域内の農地等で、緑地機能に着目し、公害または災害の防止、道路・公園など公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているもの、農林漁業と調和した都市環境の保全に役立つ農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図る都市計画の制度です。

(生産緑地地区の指定の要件)

次に、生産緑地地区に指定するための要件を説明します。

1. 現に農業の用に供されていること
2. 良好な生活環境形成に相当の効用があること
3. 公共施設などの敷地に供する土地として適していること
4. 一団の農地の面積が500平方メートル以上であること(隣接する他の人の農地と合わせても可能)
5. 農業の継続が可能であること

以上五つの要件があります。

(一団の農地の取り扱い)

4番目の一団の農地についての例をお示しします。

一筆の土地で500㎡未満でも、隣接する農地と一体性が認められれば一団の農地とみなされます。例1(スクリーン)のAさん、Bさん共、500㎡未満の農地ですが、両者が同意し、一体性が認められれば一団の農地とみなされ、500㎡以上の農地になるので、同時に申請すれば指定できます。

次に、例2(スクリーン)のCさんの農地は500㎡未満ですが、隣接する生産緑地と一体性が認められれば、一団の農地とみなされ指定できます。

(生産緑地地区に指定された農地)

次に、生産緑地地区に指定された農地について説明します。

生産緑地地区に指定されると、固定資産税や相続税等について税制上の優遇措置があります。

ただし、30年間の営農が義務付けられ、土地利用上の制限を受け、営農に必要な施設の建築しか認められないこととなっています。

今までは、生産緑地地区に指定する説明でしたが、次は生産緑地地区を解除する、買取り制度について説明します。

(生産緑地の買取り制度)

生産緑地制度には買取り制度があり、一旦生産緑地に指定されると、本人の都合により廃止することは出来ず、次の4つの要件に該当する場合に限り、市長に買取りの申し出が出来ることになっています。

1. 生産緑地に指定されてから30年が経過した場合。
2. 農業の主たる従事者の死亡や、農業に従事することが不可能となる故障が生じた場合。
3. 公共施設の用地となった場合。
4. 連鎖廃止で、一団の生産緑地地区の一部廃止(制限解除)に伴い、残った農地だけでは500㎡の面積要件を満たさなくなった場合

以上の4つ場合があります。

この買取りの申し出の日から、3ヵ月以内に、買取りがなされなかった場合は、30年間の営農や建築制限等の規制が解除されることとなります。

(連鎖廃止の取り扱い)

4の連鎖廃止の取り扱いについて図(スクリーン)でお示しします。

Bさんの農地は、Aさんの生産緑地廃止(制限解除)に伴い、面積要件(500㎡以上)を満たさなくなったため、廃止になります。これを、連鎖廃止といいます。

Aさんの農地は、買取り申し出より3ヵ月経過した時点で、制限が解除され、農地転用を行うことにより、宅地の造成・建築物の新築等が可能になります。

しかし、Bさんの農地は、都市計画生産緑地地区の変更で、廃止の都市計画決定を行うまでは、宅地の造成・建築物の新築等ができません。

以上が、生産緑地地区の制度についての説明です。

これらを踏まえて、年に一度、新たに追加するものや既に建築制限等が解除されたものを総括し、生産緑地の都市計画変更を行い、該当する生産緑地地区を見直します。

(生産緑地地区の変更内容)

それでは、今回の生産緑地地区の変更内容についてご説明します。

今回の見直しは、大きく分けて3つあります。議題書1-3から1-4ページの計画書をご覧ください。

一つ目は、議題書1-3ページで、生産緑地地区の一部を廃止又は追加することによる変更が9地区あります。

二つ目は、議題書1-4ページの上の表 2で、生産緑地地区の新規追加及び分断追加が4地区あります。

三つ目は、議題書1-4ページの3で、生産緑地地区の全体の廃止が6地区あります。

それぞれの計画図は、議題書1-7ページから1-20ページに添付しています。また、参考資料として、議題書1-21ページに「変更前後対照表」があります。

(生産緑地の追加指定)

まず、生産緑地に追加指定するものについて、ご説明します。

議題書1-9ページの「大吹町1・高司4地区」について説明します。

生産緑地の指定に係る申請がなされ、指定要件を満足することから、新規追加します。面積は大吹町1・高司4地区とも、約0.07ha(700㎡)です。

写真(スクリーン)は大吹町1地区で、畑として肥培管理されております。

次の写真(スクリーン)は、高司4地区で、こちらも、畑として肥培管理されております。

次に、議題書1-12ページの「安倉南27地区」を説明します。

生産緑地の指定に係る申請がなされ、指定要件を満足することから、新規追加します。面積は、約0.08ha(800㎡)です。

写真(スクリーン)は安倉南27地区で、田として肥培管理されております。

次に、議題書1-18ページの「山本丸橋18-1地区」を説明します。

山本丸橋18地区は、赤色で囲まれた範囲でしたが、黄色の部分が廃止されることにより、一団の農地の山本丸橋18地区が分断されるため、新たに、生産緑地地区名として、山本丸橋18-1地区を分断追加します。面積は、約0.27ha(2,700㎡)です。

次に、議題書1-11ページの「安倉中17地区」を説明します。

生産緑地の指定に係る申請がなされ、指定要件を満足することから、既存の生産緑地地区に一部追加します。面積は、約0.08ha(800㎡)です。

写真(スクリーン)は、安倉中17地区の追加部分で、田として肥培管理されております。

次に、議題書1-15ページの「中筋22地区」を説明します。

生産緑地の指定に係る申請がなされ、面積は、約0.02ha(200㎡)で、500㎡未満ですが、隣接する生産緑地と一体性が認められ、指定要件を満足することから、既存の生産緑地地区に一部追加します。

中筋22地区の追加部分の写真(スクリーン)で、植木畑として肥培管理され

ております。 以上が追加に関する説明です。

(生産緑地の廃止)

次に、生産緑地を廃止するものについてご説明します。

生産緑地地区の全部の廃止について、議題書 1-10 ページの「安倉北 15 地区」を例にあげて説明します。

「安倉北 15 地区」は、主たる従事者の故障により買取りの申し出がありましたが、買取りが不決定となったことから、全部を廃止するものです。減となる面積は、約 0.3 ha です。

このように、主たる従事者の死亡や故障により生産緑地地区として全部を廃止するものは、議題書 1-13 ページの「川面 10 地区」、1-14 ページの「山本 3・山本 4 地区」、1-16 ページの「中筋 50-1・中筋 57 地区」で、全部で 6 地区あり、減となる面積は約 0.94 ha です。

(生産緑地の一部を廃止する変更)

次に、生産緑地の一部を廃止する変更について、議題書 1-7 ページの「亀井町 2 地区」を例にあげて説明します。

「亀井町 2 地区」は主たる従事者の死亡により買取りの申出がありましたが、買取りが不決定となったことから、申し出のあった区域を廃止するものです。減となる面積は約 0.08 ha です。

この地区以外で買取りが不決定となり一部廃止を行う地区は、議題書 1-8 ページの「小林 2 地区」、1-15 ページの「中筋 17 地区」、1-17 ページの「山本南 15-1 地区」、1-18 ページの「山本丸橋 18 地区」、1-19 ページの「口谷西 1 地区」、1-20 ページの「口谷東 3 地区」で、全部で 7 地区あり、減となる面積は約 0.89 ha です。

以上が廃止に関する説明ですが、連鎖廃止の事例が 2 件ありますので、ご説明します。

(連鎖廃止の事例)

1 件目が、議題書 1-13 ページの「川面 10 地区」です。

主たる従事者の故障により買取りの申し出がありましたが、買取りが不決定となったことから、申し出のあった区域を廃止するもので、残った面積が、152 m<sup>2</sup>で 500 m<sup>2</sup>を満たさないため、廃止になります。

2 件目が、議題書 1-16 ページの「中筋 57 地区」です。

主たる従事者の故障により買取りの申し出がありましたが、買取りが不決定となったことから、申し出のあった区域を廃止するもので、残った面積が、383 m<sup>2</sup>で 500 m<sup>2</sup>を満たさないため、廃止になります。

連鎖廃止の取り扱いで、ご説明したとおり、買取り申し出のあった農地については、買取り申し出から 3 ヶ月経過した時点で、制限が解除され、農地転用を行うことにより、宅地の造成・建築物の新築等が可能になります。

しかし、連鎖廃止の農地は、都市計画生産緑地地区の変更で、廃止の都市計画決定を行うまでは、宅地の造成・建築物の新築等ができません。

(生産緑地地区年度毎都市計画面積)

次に、議題書 1-23 ページをお開きください。「生産緑地地区年度毎都市計画面積」を説明します。

上の表は、生産緑地地区です。本市は平成 4 年から生産緑地地区の指定を開始していますが、それ以降の都市計画決定を行っている内容について、決定面積を示したものです。

下の表は、「市街化区域内農地」についてです。本市の市街化区域内にある農地の全体面積を示したものです。生産緑地地区も含まれます。

先ほどの表をグラフ(スクリーン)にしたものを示します。市街化区域内の農地は年間数 ha 減少し続けていますが、生産緑地地区については解除の条件が厳しいため、減少幅が小さくなっています。

(生産緑地地区総括表)

次に、議題書 1-22、下の表の、一番下の行をご覧ください。今回の変更により、昨年度に比べ、生産緑地の面積が、1.24 ha の減少、地区数は、2 地区の減少となります。

(案の縦覧結果及びスケジュール案)

次に、議題書 1-24 ページの「案の縦覧結果」及び「スケジュール(案)」をご覧ください。

案の法定縦覧を 10 月 8 日から 10 月 22 日まで 2 週間行いましたが、縦覧者・意見書の提出とも、ありませんでした。

最後に今後のスケジュールですが、今回、当審議会の同意がありましたら、11 月中旬を目途に都市計画決定を行っていく予定です。

以上で、議題第 1 号「阪神間都市計画生産緑地地区の変更について」の説明を終わります。

議題第 1 号につきまして、ご審議のほど、よろしく申し上げます。

## 質疑応答

- 会 長            ありがとうございます。  
事務局のほうから議題第1号についての説明をしていただきました。  
まず、今の説明についての足りない点、確認したい点がございましたらお願いします。
- 委 員            言葉の説明ですが、買取り申し出があった場合、どなたが買われるのですか。
- 市                買取り申し出は、申出者から市に対して行われ、市は兵庫県の都市計画課へ公共用地として取得する必要があるかどうかの確認をしています。市内については、企画経営部、健康福祉部、子ども未来部、都市整備部、それから都市安全部へ市内照会をかけて公共用地としての必要があるかどうかの確認をしています。なお、これらの照会に係る事務は農政課が行っています。
- 委 員            今の内容に関連して、教育委員会は対象になっていないのですか。  
議題書1-13ページ（川面10）に関連して、宝塚小学校は増築の必要性の議論があったと思います。
- 市                教育委員会はケースが少ないこともありますが、企画経営部が公共事業の用地取得予定の分について全体像を把握していると考えているためです。
- 委 員            ということは、教育委員会があげていなければ、企画経営部は分からないのではないのですか。はじめから無理だろうからということであげていないのかは、分からないのではないのですか。
- 市                教育委員会に限らず、他の事業課においても、公共事業が必要な事業については、企画経営部と協議をして、予算要求をしていくシステムになっていますので、その中で企画経営部は全体像を把握しています。このため、企画経営部への照会の中で確認できていると考えています。
- 委 員            生産緑地の面積が年々減っているような傾向がありますが、幾ら以上でなければならないとか、何%以上でなければならないとか、基準値や目標値などはありますか。
- 市                生産緑地の面積について、幾ら以上といった基準値はありません。農業環境を整えて、都市内での農地を維持しながら、良好な都市環境を形成することが目的です。  
また、農業者の意思でもって生産緑地として指定するか否かを決定していきますので、地域的な分布や目標値も特段ありません。
- 会 長            議題書1-21ページの一覧表（変更前後対象表）には、一部廃止、新規追加、全部廃止とか、少し特別なケースとして連鎖廃止や、分断追加とうような色々なケースがありますが、その備考欄に「申請による」であるとか「死亡による」、「故障による」という書き方がされています。  
「申請による」というのは、一部追加や新規追加に関しては申請によるということ

とで、生産緑地に指定申請をしたことによって、その条件が認められた段階で新規追加や一部追加になるという理解でよいのですか。

次に、「死亡による」というのは、既存の生産緑地地区を営農されていた方自身が死亡したことに伴って、廃止あるいは一部廃止を申し出られたということによろしいですか。

次に、「故障による」というのは、説明がなかったと思いますが、例で結構ですが、どういったことが該当するのですか。

「死亡による」という場合、生産緑地は30年間の営農というのがありますが、今回のケースではどれぐらいの営農期間になっていますか。

市 「死亡」は明らかですが、「故障」というのは、農業を継続していく、営農していく上で、これに従事できない状態です。単に体の調子が悪いからということで手続きされるものではなく、予め決められた所定の手続きを踏んだ上で、最終的に農業委員会の方で主たる従事者証明についての証明書が発行をされます。これをもって買取り請求ができるということになります。

30年間の営農後に買取り請求ができることは大きな権利ですが、当初が平成4年の指定ですから、まだ30年は経っていません。

営農期間については一概に言えませんが、農地は手入れをしないと荒れ放題になって、次の農地の復元が非常に困難になります。このため、相当以前から、生産緑地の指定以前から、脈々と農地として維持されてきたと思います。

会長 いわゆる営農というのはどういう状態かという意味で、実質的な休耕地の扱いは、生産緑地の状況としては認められていないのですよね。

市 農地には、1年間休ますといった休耕地のケースもあり、このような場合は生産緑地として認めています。

例えば、植木を作られている場合であれば、3年に一度は休ませています。こういった形で営農されていますので、このような場合でも、やはり農地として直ぐに復元できるように、草刈りなどの管理をしていただくように指導しています。

会長 いわゆる耕作放棄地とは区別しているということですね。

市 そのとおりです。

委員 買取り申し出の件で質問しましたが、行政が農地として買い取る値段と、そのまま宅地になった場合の値段の差は、どの位のものでしょうか。

市 買取り申し出の際には、買取り希望価格というものが示されます。その希望価格は路線価の宅地並みということですので、行政が買い取るとしても、当然その実勢価格になろうかと思えます。

委員 廃止になって通常の宅地などに変わった場合に、起こるであろうと予想される弊害があると思います。例えばマンションの日照の問題などです。そういった予想される弊害に関係なく、制度上営農者がいなくなったからということで変更されるのでしょうか。

- 市 生産緑地は相当な税制上の優遇を受けますので、しっかりとした管理、維持の義務が生じます。一方で、死亡又は故障の場合に買取り請求ができます。
- 所定の手続きを経て、制限解除された農地を転用して造成工事や建築工事が行われる場合、生産緑地法の制度の中で日照などを考慮することはできません。
- 委員 連鎖廃止になった場合について。元々面積が少ないために合わせて生産緑地として使われていて、そのときには税制優遇や相続税猶予を受けていたとします。今回のように連鎖廃止になった場合、農地として引き続き営農したいとおっしゃられる方の税制優遇などがなくなってしまうのでしょうか。
- こういった場合、ご本人の意思とは違って連鎖廃止の規定にかかるわけですが、これは指定されるときに、ご本人が了解されているので、法的には問題がないということでしょうか。
- 逆に、他の生産緑地と合わせて指定する方が妥当かどうかという判断は、どのようにしたら良いのでしょうか。
- 会長 色々なケースがあると思います。例えば、隣地の別の生産緑地に合流ができて、そのまま生産緑地として営農を続けられるケースもあると思います。
- 市 連鎖廃止については今回2つの地区で生じています。
- 連鎖廃止については、そもそも生産緑地法で農地面積 500 m<sup>2</sup>以上という絶対的な基準があるため、それを下回る場合は、500 m<sup>2</sup>以上を満足しないということで廃止ということになります。
- その方にとっては直接的に関係がなく、間接的な作用でもって連鎖廃止になってしまうということから、農業委員会、農政課の方から、連鎖廃止が生じる所有者の方へ電話等で連絡をして了解を得ています。
- 中には納税猶予を受けておられる方や、営農の意思の強い方もおられて、宅地並みの課税を支払いながらも営農するという方もゼロではないと思いますが、農業を続けていく上では非常に苦しい状況になることは事実です。
- 初めに指定するとき、「こうなった場合にはこうなります」というところの説明はしっかりしていきたいと思います。
- 会長 一般農地として営農を続けた場合の税制上の優遇措置はないのですか。今のところの対応はどのようになっていますか。
- 市 連鎖廃止の場合、固定資産税の税評価において、初年度の税率を 0.2、2年目は 0.4、3年目は 0.6、4年目は 0.8 というように徐々に上げていき、正規の税額に近づけていくということで対応しています。
- 会長 今回出ている2件について、議題書1-13ページの川面10と、議題書1-16ページの中筋57の周りを見ますと、周囲の生産緑地から離れているところなので、組み合わせで営農を続けるというのは難しいように思います。
- 議題書1-13ページの川面10の場合も、北側の生産緑地と一団とは認められないのですか。
- 市 一団と認める場合の考え方は、国の運用指針で説明されています。まず、物理的に一体性を有していることです。間に道路や水路があっても、農地を行き来できる

ようなもので、一定距離を越えなければ、一団としての取り扱いができます。

川面10の場合は、北側の生産緑地との間に線路があり、距離もあることから、残念ながら一団とは認められません。

会 長 営農を続けるとすれば、段階的な税の優遇は受けられるということですね。

委 員 議題書1-9ページの大吹町1と高司4について。主な営農者は、書類上は出ているのだと思いますが、実は今も貸し農園状態で、複数の方が耕作をしているような地域だと思っています。

新規に生産緑地にしたいという申請ですが、元々、既に畑です。先ほどの中筋は綺麗な一面の稲か何かの写真がありましたが、ここは色々な野菜が色々な区画で作られているはずで、ですから、たくさんの営農者がいらっしやいます。たぶん主たる営農者から借りているということになると思いますが、この辺の現地調査の状態はどうでしたか。

市 現地の確認は、都市計画課と農政課が連携して合同で行っています。ご指摘のとおり、現地は畑として利用されており、非常に綺麗に肥培管理されています。

聞くところによると、定年退職された後、数年間畑作業に従事され、今後農業を続けていく自信がついたので、自らが作物を育て営農を続けていくとのことです。

委 員 それは土地所有者が自らやられるという申し出を受けられたのですよね。

都市計画課と農政課は文書による申請を受けて、現地パトロールをして、そういう状態になっていることを確認したと。ただ、実体は一つの区画の生産緑地になっていたとしても、そこを小作人というか、複数の借り手が耕作することを禁じるものではないということによいですか。

市 農業をしていく場合に、小作人のような形でされるケースもあれば、部分的に他人に貸し出されて、農業についての手ほどきや指導をする場合もあろうかと思しますので、特段制限されるとは理解していません。

委 員 私は現地を知っていますので、何人かの方が入っていることは分かっています。ですから、どなたがどういう風に申請したのかが気になったわけです。

市街化区域内に生産緑地が増えていくことは大事なことで、管理すべきことだと思います。年々減っている生産緑地ですから、増えて喜ばしいということも大事な観点です。

しかし、逆に言うと、宅地並み課税を受けていた土地が、生産緑地指定をしたら税金が安くなるわけです。ご本人が営農すると言っておいて、実際は営農していない所もあるわけです。都市計画を変えるということは、税制が絡む話です。

ただ書類だけでよいということなのか。実際はどういう風に、自らやられる部分が今回申請する土地の1/10で、あと9/10は貸してやるとか、申請書類上そこまで拘わるようにはなっていないと思います。

今後追加する部分がどんどん増えてくるのであれば、そのようなことも加味して、実体に即して、しっかり生産緑地として耕作していただいたら有難い話ですから、農業委員会、農会でもいいですが、しっかり実体を捉えた方がよいと思います。

以前にも生産緑地の件で、逆に市民農園の方がしっかり管理されているという議

論がありました。お一人が持っているところはあまりできていないから、却って市民農園増やした方が良いのではないかという議論がありました。

複数の方が関わって、一生懸命に野菜を作っていただくのは大事なことから、これを拒むわけではないので、特に新規で受け付けるときは、条件にただ合っているというだけではなくて、それが税金対策と思われぬように、しっかりとやるという体制が分かるような、申請の中身をしっかりとチェックしておいた方が良いと思います。

市 貴重なご意見ありがとうございました。ご意見を踏まえて、今後活かしていきたいと思えます。

市民農園については市民の需要が多く、公募しても倍率が高くなってきていますので、生産緑地を農地として管理していただける有効な市民農園の施策について、今後力を入れていきたいと思えます。

会 長 ただいまのご意見は 申請者に関わる実体と制度の枠組みの中で、それが上手く整合しているのかという、制度がしっかり成長していくという意味で検討しなければならないということだったと思えます。都市計画審議会の中でこれを審議しているわけではありませんので、農業委員会等で是非検討していつてもらいたいという意見があったということで整理したいと思えます。

色々なご意見ありがとうございました。

それでは、議題第1号は諮問案件ですので、採決に入りたいと思えます。

議題第1号につきまして、原案のとおり変更することに同意するとして答申することに異議はありませんでしょうか。

委 員 異議なし。

会 長 ありがとうございます。異議なしということですので、議案第1号につきましては、原案のとおり変更することに同意するとして答申します。これで議題第1号に関する審議は終了いたしました。

本日の議案は終了しましたので、事務局から事務連絡がありましたらお願いします。

市 次回の都市計画審議会についてですが、来年の1月末から2月上旬に予定しております。

議題についてですが、現在、兵庫県において、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を平成27年度末（平成28年3月）に見直すため、作業が進められています。

この方針は、都市計画区域マスタープランと呼ばれ、都市計画の基本的な考え方を示すもので、市の都市計画マスタープランの上位計画に当たるものです。

このマスタープランは、概ね5年ごとに見直され、この見直しに合わせ、市街化区域と市街化調整区域の線引きの見直しが予定されています。

現在、県において、このマスタープラン等の見直し基本方針や線引きの見直し方針の策定に向けて取組まれているところです。

このようなことから、次回の当審議会において、これら県の方針をご説明するとともに、市の都市計画マスタープランを踏まえ、市の線引き見直し方針などをご説

明していく予定です。可能な限り、早期にご案内いたします。

会 長

本日の審議会は、これをもちまして閉会とします。どうもありがとうございました。