

平成 2 6 年度

第 3 回宝塚市都市計画審議会議事録

日時 平成 2 6 年（2 0 1 4 年）1 2 月 5 日（金）

午後 2 時から 3 時まで

場所 宝塚市役所（3 階）大会議室

宝塚市都市計画審議会

1 審議会要旨

- (1) 開催日時 平成26年(2014年)12月5日(金)午後2時から3時まで
- (2) 開催場所 宝塚市役所 3階 大会議室
- (3) 出席委員等

本日の出席委員は、20人中16人で、次のとおり。

北野委員、大島委員、大川委員、大河内委員、庄委員、古家委員、西垣交通課長(浪花委員代理人)、澤木委員、島田委員、西井委員、古川委員、宮本委員、板橋委員、関戸委員、服部委員、常城委員である。

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、7番庄委員及び9番常城委員を指名した。
- 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 (説明開始)
- 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。
- (生産緑地地区制度の説明)
- まず、生産緑地地区の制度について説明します。前のスクリーンをご覧ください。
- 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要件の説明)
- 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㎡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。
- 4番目の一団の農地の取り扱い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、Aさん、Bさん共 500 m²未満の農地の場合でも、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 m²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 Cさんの農地は 500 m²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場合の制限の説明)

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。

(生産緑地地区の解除の説明)

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2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. 30年経過しない場合でも、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

この買取りの申し出により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。

次に、その他の理由による、生産緑地の解除について説明します。

1. 公共施設の用地となった場合
2. 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 m²の面積要件を満たさなくなった場合(連鎖廃止)があります。

先程の、連鎖廃止の取り扱いについて図でお示しします。

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 m²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、生産緑地地区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の説明)

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1-3～1-4ページの計画書、前のスクリーンを併せてご覧ください。

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10地区あります。

二つ目は、議題書1-4ページの上の表 2で、生産緑地地区の分断追加が2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～1-18ページに添付しています。また、参考資料として、議題書1-19ページに「変更前後対照表」があります。

(生産緑地の追加)

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1-10ページの「安倉北19地区」について、説明します。前のスクリーンを併せてご覧ください。

生産緑地の指定に係る申請がなされ、面積は約0.04ha(416㎡)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。

この写真は安倉北19地区であり、田として肥培管理されております。

次に、議題書1-14ページの「中筋7地区」を、説明します。前のスクリーンも併せてご覧ください。

生産緑地の指定に係る申請がなされ、面積は約0.01ha(105㎡)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。

この写真は中筋7地区であり、植木畑として肥培管理されております。

次に、議題書1-16ページの「口谷東1地区」を、説明します。

今回対象の土地は、山本南23地区でしたが、黄色の部分が廃止されることにより、一団の農地の山本南23地区が分断され、単独での面積は約0.04ha(400㎡)で、500㎡未満ですが、隣接する生産緑地、口谷東1地区と一体性が認められることから、既存の生産緑地地区に一部追加します。

次に、議題書1-17ページの「口谷西10-1・口谷東2-2地区」を、説明します。

口谷西10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、一団の農地の口谷西10地区が分断されるため、新たに、生産緑地地区名として、口谷西10-1地区を分断追加します。面積は約0.22ha(2,200㎡)です。

同様に、口谷東2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、一団の農地の口谷東2地区が分断されるため、新たに、生産緑地地区名として、口谷東2-2地区を分断追加します。面積は約0.08ha(800㎡)です。

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1-7ページの「伊子志3地区」を例にあげて、説明します。前のスクリーンを併せてご覧ください。

「伊子志3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。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0.07ha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1-8ページの「鹿塩3地区」、1-9ページの「泉町4地区」、1-11ページの「安倉南2地区」、1-13ページの「中筋2地区」、1-15ページの「長尾町1地区」で、全部で6地区あり、減となる面積は約0.41haです。

次に、生産緑地の一部を廃止する変更について、議題書1-12ページの「山本西5地区」を例にあげて、説明します。前のスクリーンを併せてご覧ください。

「山本西5地区」は主たる従事者の死亡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す。減となる面積は約0.07ha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1-16ページの「山本南19・山本南23地区」、1-17ページの「口谷西9・口谷西10・口谷東2地区」、1-18ページの「口谷東4地区」で、全部で7地区あり、減となる面積は約1.18haです。

(連鎖廃止の説明)

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

1件目が、議題書1-15ページの「長尾町1地区」です。前のスクリーンも併せてご覧ください。

主たる従事者の死亡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96㎡であり、500㎡を満たさないため廃止となります。

2件目が、議題書1-17ページの「口谷東2地区」です。

主たる従事者の死亡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239㎡であり、500㎡を満たさないため廃止となります。

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、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・建築物の新築等はできません。

(生産緑地地区の面積推移の説明)

次に、議題書 1-21 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。前のスクリーンも併せてご覧ください。

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。

平成 26 年度市街化区域内農地が増えているのは、統計精査による変更誤差です。

前のスクリーンをご覧ください。先ほどの表をグラフにしたものです。

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。

次に、議題書 1-20 ページをお開きください。

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、1.2ha の減少、地区数は、4 地区の減少となります。

(案の縦覧結果、スケジュールの説明)

次に、議題書 1-22 ページをお開きください。「案の縦覧結果」及び「スケジュール(案)」についてです。

案の法定縦覧を 11 月 4 日から 11 月 17 日まで 2 週間行いました結果、縦覧者は 1 名、意見書の提出はございませんでした。

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、12 月上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。

質疑応答

- 会 長 ありがとうございます。
 今回、阪神間都市計画の生産緑地地区の変更ということで、議題書にありますとおり、変更等が生じている地区が9地区、新たに追加する地区は1地区、そして、廃止する地区が6地区との計画書になっております。
 ご質問等がございましたら、お願いいたします。
- 委 員 お伺いしたいのですが、議題書1-10の安倉北19地区は、一部追加とのご説明をいただきましたが、この議題書の図面を見ますと、一部追加される赤で示された地区の周辺に白色の部分があります。これにつきまして、追加される部分の所有者は1名なのか複数名なのか、白色部分の土地の所有者は、今回追加申請をされた方と別の方なのか、をもう少し詳しく教えていただきたい。
- 市 今ご指摘をいただいた追加の部分につきましては、所有者は1名です。白色の箇所につきましては、今回の申請者の方の所有地はございません。
- 委 員 わかりました。ありがとうございます。
- 会 長 他にございますでしょうか？
- 委 員 2点教えていただきたい。まず、1-14ページの中筋7地区を見ますと、生産緑地の指定地区に道路がかかっていますが、これはどう解釈したらよいのですか？
- 市 1-14ページの中筋7地区につきましては、現在区画整理事業が進められている区域内でございます。背景の地形図につきましては、区画整理後の新しい地形を反映しておりますが、生産緑地地区として指定されている部分は、従前の区画整理前に指定した形状で表示されております。
- 委 員 区画整理の換地処分後、一部変更がまた出てくるという理解でよろしいですか？
- 市 この区画整理事業につきましてはまだ換地処分は終わっておりませんが、区画整理に伴い減歩はされておりますので、生産緑地は減るということとなります。換地処分完了後、再度審議会に諮ることとなります。
- 委 員 わかりました。もう一点、1-8ページの鹿塩3地区についてですが、背景地図を見ますと、廃止になる箇所の後ろに農園の文字が見えるのですが、これは現況が市民農園か何かなのでしょうか？
- 市 その通りです。地形図を作った時点ではまだ市民農園でしたが、その後、生産緑地地区でない部分も含めて市民農園が廃止され、今回のような形となっております。
- 委 員 わかりました。ここは左側に鹿塩1丁目公園という都市公園があるのですが、この生産緑地を市で買い取り、公園を拡張する、もともと市民農園だったということですので、市でそれを継続することをお考えになったのか、ならなかったのかを教えてくださいませんか？

市 買取り申出が出ておりますので、市庁内関係部署に買取りの有無の照会を行っておりますが、公園を所管しております公園緑地課から買い取らない旨の回答されており、委員からご質問をいただいた公園の拡張等の話は無いと聞いております。

会 長 他にはございますでしょうか？

委 員 他の地区は地図と生産緑地の形が一致しているのですが、1-14 ページについては、左下とか右上の部分で生産緑地地区の形が建物にかかっており、地図と一致していないと思うのですが、これは何か理由があるのでしょうか？

市 先ほど申し上げましたように、この地区は現在区画整理事業が行われております。区画整理事業と生産緑地の考え方についてご説明します。現在、換地処分が行われている最中であり、仮換地の状態となっております。換地処分が終わり、区画整理事業が完了した時点で、生産緑地地区をまとめて整理する形で考えております。現状の地図で見ると、建物の上に生産緑地地区がある等おかしく見えておりますが、来年度末頃には区画整理事業が完了する予定ですので、その時点で、きれいに整理した図面で再度審議会に諮ることとなります。

会 長 誤解を招きやすいと思いますので、注釈を入れるなど補足説明があった方が良いかと思えます。

少し教えていただきたいことがございます。1-19 ページの表につきまして、先ほど2箇所連鎖廃止となる地区があるとのことでしたが、一番下の表で、連鎖廃止の場合は、「一部廃止」の場合は変更、「全部廃止」の場合は廃止と区分されています。言葉の問題だけかもしれませんが、今回の長尾町1地区は「全部廃止」、口谷東2地区は「一部廃止」と表現されていますが、これはこの一番下の表と整合をどのように理解すれば良いのでしょうか？

具体的に申しますと、1-15 ページの長尾町1地区の連鎖廃止の図がありますが、大きい方の黄色の部分が廃止されたことに伴って、西側の部分が連鎖廃止され、「全部廃止」と区分されています。この「全部廃止」とは、もともと原因を作った大きい方のところも含めて地区全部が廃止されたという理解でよろしいですか？

市 その通りです。少しわかりにくいのですが、「全部廃止」、「一部廃止」の区分は、地区自体が廃止になったかどうかとなります。長尾町1地区は、今回連鎖も含めて地区全部が廃止になったため「全部廃止」となります。

会 長 わかりました。

そういう意味では、1-17 ページの口谷東2地区は、まだ既指定の生産緑地地区が一部残されるため、1-19 ページの下の表の表示で言うと、連鎖廃止だが一部廃止であり、変更に分断されるといえることですね。

市 その通りです。口谷東2地区は、もともと大きな口谷東2の一団が、黄色部分の一部廃止で口谷東2と2-2に分断され、また、一部が連鎖廃止されましたが、口谷東2地区自体は生産緑地地区として残りますので「一部廃止」となります。この表では地区の一部か、全部かということを表しております。

会 長 わかりました。ありがとうございます。
他に計画書等に関して、何かご意見はありますでしょうか？
先ほどグラフがありましたが、市全体で農地の面積は右肩下がりの傾向であります
が、生産緑地地区の面積は、やや横ばいとなっております。

よろしいでしょうか？冒頭に申し上げましたとおり、議題第1号は諮問の案件と
なりますので答申の必要がございます。それでは、採決に入りたいと思います。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
に異議はございませんでしょうか？

委 員 異議なし。

会 長 ありがとうございます。異議なしとのことでありますので、議題第1号について、
原案のとおり変更することに同意するとして答申いたします。

会 長 これで、議題第1号に関する審議は終了いたします。本日の審議はこの議題第1
号のみでございますので、これにて審議会を終了いたします。
事務局の方から事務連絡がございましたら、お願いいたします。

市 それでは事務局から1点ご連絡をさせていただきます。次回の都市計画審議会の
開催につきまして、来年平成27年の2月か3月の開催を予定しております。議題
につきましては、都市計画道路の見直しについての事前説明を予定しております。
後日文書で各委員の方々にご案内いたしますので、ご予定の程をよろしくお願い申
し上げます。
なお、本年度平成26年度の都市計画審議会の開催は、次回が最後となります。
よろしくお願いいたします。
本日はご審議をいただき、ありがとうございました。

－ 以 上 －