

平成19年度

第3回宝塚市都市計画審議会議事録

日時 平成19年10月26日(金)

午後2時から

場所 宝塚市役所 2階 2-4 / 2-5 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10月26日(金) 午後2時から4時まで

(2) 開催場所 宝塚市役所(2階) 2-4/2-5会議室

(3) 出席委員等

本日の出席委員は、23人中19人で、次のとおり。

西野委員、伊福委員、北浦委員、北山委員、小山委員、近藤委員、上村委員、多胡委員、菊川委員、大豊委員、中奥委員、江原委員、となき委員、山田委員、板橋委員、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、5番北山委員及び6番小山委員を指名した。

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 阪神間都市計画生産緑地地区の変更について

(事前説明)

議題第2号 阪神間都市計画区域区分の見直しについて

(事前説明)

2 会議要旨

(1) 議題第1号

市

(議題第1号の説明開始)

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」を説明する。

前回、前々回と当審議会において、「平成19年度以降の生産緑地地区の追加指定に係る方針の変更案」についての説明を行い、今回はその方針に即した生産緑地の新たな追加、それから主たる従事者の死亡に伴う生産緑地の廃止等について、都市計画の変更を説明する。

生産緑地に指定された場合、固定資産税や相続税等については税制上の優遇措置があるが、その反面30年間の営農の義務、それから土地利用についても、一定規模以下の営農に必要な施設の建築しか認められないことになっている。

また、本人の都合により廃止することは出来ず、一定の要件に該当する場合には限られている。

その要件の一つ目が指定されてから30年が経過した時、二つ目が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な故障が生じた時、三つ目が公共施設の用地となった場合や公共施設の整備等に伴い、残りの農地が500㎡の面積要件を満たさなくなった時である。

主たる従事者の死亡や故障等の一定の要件に該当した場合、市町村長に買取りの申し出を行うことが出来るが、買取りがなされなかった場合や公共施設の用地となった時は、30年間の営農や建築制限等の規制が解除される。

このため、年に一度新たに追加するものや、すでに制限が解除されたものを総括して、生産緑地の都市計画を変更するものである。

今回の生産緑地に係る都市計画の変更内容を説明する。

議題書 1-2 ページ。

今回の見直しは、大きく分けて3つである。

1番が、「生産緑地の一部の廃止」または「一部の追加」を行う区域の変更であり、山本南9地区から泉町4地区の8地区である。

2番が、「生産緑地の一部の廃止に伴う区域の分断」または「新規」による新たな地区の追加の変更であり、口谷東2-1地区、山手台東1地区の2地区である。

3番が、地区の「全部の廃止」であり、山本中3地区から安倉南24地区の7地区である。

議題書 1-4 ページから 1-12 ページがそれぞれの計画図であり、黄色の部分が廃止、赤色の部分が追加する箇所である。

議題書 1-13 ページ。

今回の生産緑地の「一部の廃止」および「全部の廃止」については、すべてが主たる従事者の死亡によるものである。

また、買い取りの申し入れがあったが、買い取りが不決定となり、すでに生産緑地の制限が解除されていることから、今回都市計画として生産緑地地区の廃止を行う。

議題書 1-2 ページ。

泉町4地区については、今回土地所有者の申し出を受け、約17m²の追加を行う。

議題書 1-11 ページ。

泉町4地区の右下に赤く示した箇所が今回一部追加する箇所であるが、追加する面積は小さいため、生産緑地の面積に増加はなく、約0.06haのままである。

議題書 1-2 ページ。

口谷東2-1地区については、口谷東2地区の一部を廃止することに伴って地区が分断されるため、新たに枝番1を付番し、1地区追加となるものである。

議題書 1-9 ページ。

口谷東2-1地区の黄色の部分が今回廃止となり、その下の口谷東2地区が分断されるものである。

議題書 1-2 ページ。

山手台東1地区については、前回当審議会概要を説明したように、今年度以降の生産緑地地区の追加指定にかかる方針を見直すことで、新たに指定となった地区であり、区域の面積は約0.92haである。

議題書 1-12 ページ。

中央に赤く着色した区域が、今回新たに生産緑地地区に追加する区域である。

区域内に着色していない白地部分が2箇所あるが、上の部分は関西電力の鉄塔敷地であり、下の部分は農地以外の土地利用が行われる予定の土地である。

(変更前後対照表の説明)

議題書 1-13 ページ。

生産緑地地区の「一部廃止」、「一部追加」、「新規追加」、「全部廃止」等をすべてまとめた表である。

今回の変更対象地区は、全部で17地区あり、変更前の面積が約4.02ha

に対して、変更後の面積が約3.99haである。

今年度は新たな方針のもと、山手台東1地区を追加することにより約0.03haの減少に止まっている。

以上が生産緑地地区の変更内容であるが、生産緑地地区の総括については議題書1-14ページのとおりである。

(スケジュール)

次に、今後の都市計画の変更手続きについて説明する。

議題書1-16ページ。

すでに県との事前協議を整えており、10月18日付けで県から回答があった。

11月1日～14日まで、案の法定縦覧を2週間実施する予定である。

11月下旬に当審議会に諮問する予定であり、同意されれば税制上の関係から、12月下旬には都市計画の決定を行う予定である。

(前回の質問に対して)

前回、「花卉植木園芸に関係する農地が生産緑地に占める割合はどれくらいか」との質問があった。

資料「花卉・植木に関係する農地について」。

農政課で調査を行ったが、生産緑地に限定した整理ではなく、農地全体で管理が行われている。

このため、「平成19年度の長尾地区作付状況」によると、生産緑地を含む市街化区域内の農地に対する花卉・植木の作付け割合は、約63%である。

下に参考例として、地図に太線で囲んだ中筋の一面を抽出して、生産緑地の花卉・植木の栽培の状況を航空写真から大まかに調査した結果、生産緑地に対する割合は約78%であった。

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」の説明を終わる。

質疑応答

会長

生産緑地の面積を維持するための、市の方針はどのようになっているか。

市

市街化区域内農地の減少を抑制する考えである。

会長

現状の面積程度は維持するということか。

市

具体的な数値は定めていないが、出来る限り維持したい。

また、現状を維持するだけでなく、出来るだけ増加することが望ましい。

会長

農地を残し、維持していくための市の方針があっても良いのではないか。

農地の買い取りや農業従事者への斡旋については、どのような状況か。

市

年度によって多少変動するが、今年度の買い取り請求は17件中14件であったが、買い取りが行われた物は無かった。

斡旋については、買い取り請求があった場合、農業委員会が他の農業従事者に

取得する意思の有無の確認を行う。

生産緑地の買い取り請求があったものについては、一連の手続きを経て処理が行われるが、最終的に市や県等が買い取りをしないとなれば、買い取りが不決定となる。

斡旋については、他の農業従事者に打診しているが、農業を継続する人がなければ廃止となる。

会 長 方針に基づいて生産緑地を扱うのであるならば、何らかの方策を検討する必要があるのではないかと。

保持したいのであれば、その方策が必要である。

委 員 土地の買い取り請求があった場合に、買い取らない理由とは何か。

市 生産緑地は本来、公共施設用地の種地として指定しているものである。

しかし、指定しているすべてがそれに当たるわけではないので、買い取り請求に応じることが極めて少ない。

委 員 手続きについて確認したいが、それぞれの所有者の死亡があつての申し出は、どこにされるのか。

市 窓口は農政課である。

委 員 農政課は、どのような事実確認をするのか。

市 死亡、あるいは故障の場合は農業に従事不可能な身体の状態があるか等の確認を行い、農業の継続が不可能であると判断された場合は買い取り請求が可能となり、要件に合っていれば手続きが進められる。

その後、市や公共団体への買い取りの照会等を経て、買い取りが不決定となった場合に、他の農業従事者への斡旋を行い、買い取り申請から3カ月後に生産緑地法による制限が解除となる。

委 員 要件に合う場合に、買い取りを検討する部署はどこか。

市 公共用地を取得する可能性のある関係部署であり、都市計画部門だけでなく他の建設部門等にも庁内照会をかけて確認をとる。

その後どの部署にもニーズが無いとなれば、買い取り不決定となる。

委 員 庁内照会は、農政課長名で出されるのか。

市 確認が取れていないが、農政課長名か農業委員会名でメールと紙文書にて行う。

委 員 庁内照会の期間は、どの位あるのか。

- 市 法律では、買い取り請求があった日から1カ月以内に、所有者に買い取るか否かの通知をしなければならないとしているため、この間に庁内照会を行う。
また、その後他の農業従事者への斡旋を行い、不調となった場合は申請から3カ月後に地区内における行為の制限の解除となる。
- 委員 斡旋については、どのように行われるのか。
- 市 農政課が、事務処理を行う。
- 委員 買い取り請求から3カ月経過すると、生産緑地法上の制限の解除となることは問題であると考えますが、これは法律上の事であるから仕方がない。
しかし、農地を生産緑地として残そうとした場合、この3カ月の間にもっと本腰を入れて斡旋等を行わなければ、ほとんどのものが期間が過ぎると自動的に制限が解除されるということである。
庁内における斡旋の方法が、隣接の農業従事者や西谷等広く問い掛けて斡旋を行うのであろうが、遠方の方については出向いてまでの耕作は不可能であると考えられるため、周辺に声を掛けるにとどまってしまうのではないかと。
斡旋する場合、地域の関係等があり、その地域に隣接する農家やその他の一部限られた者に対してでないとは難しく、隣接するところにしか声を掛けられないのではないかと思うが、他市からでも買い取ることは可能か。
- 市 農地法上の農家要件を満たしていれば、可能である。
- 委員 ホームページ等で告知したことはあるのか。
- 市 ホームページ上で行ったことはない。
- 委員 方針で、生産緑地を保持し出来れば増やしたいとしていながら、買い取り申請から3カ月経過すると、指定解除となってしまう。
その3カ月間に、廃止されないための努力がどの程度なされているかというチェックが、あまり行われていないようである。
手続き上の事について、もっと明確にしてもらいたい。
- 委員 阪神北県民局管内において、生産緑地を確保することについて、伊丹市から基本的な課題であると意見が出された。
政策的な転換を考えないと、生産緑地は減少する一方である。
本市の場合、植木産業のまちとして生産緑地を残していかなければと考える。
管理された農地でないと生産緑地に指定できないとしているが、これを緩和する方向で考えないと減少する一方ではないか。
政策的な提言を出していかなければならないと考える。
- 委員 議題書1-5ページの山本東7について、生産緑地指定が建物にかかっているが、なぜか。
次に、市街地において公園が市街地の何処でどの程度不足しているのか。
また、将来的な公園の配置計画はあるのか。

- 市 生産緑地指定が、建物の一部にかかっているように見受けられる箇所についてであるが、生産緑地地区を指定する場合、地番参考図においてその範囲を決定し、この図形を地形図に載せている。
- 従って、敷地境界が確定していないまま地形図に載せることによるズレが生じているが、生産緑地においては、営農に必要な一定規模の大きさの建物以外は建築することは出来ないため、実際には建っていない。
- 公園面積については、都市計画で定められている都市施設が、公園を計画している箇所である。
- 公園の配置については、基本的には誘致距離で適正配置するとしており、どの地区で不足しているかを判断出来る資料は無い。
- 委員 公園や道路用地としてだけではなく、市が買い取り、市民農園として解放する等して活用していく政策的な考えはないか。
- 市 現在の農業行政では、市が直接農業を行う事業はないため、市民農園として活用する考えは農政部局では持っていない。
- 会長 社会の変化にあわせて、このようなことも検討しなければならないかもしれない。
- 他に意見が無ければ第1号議題については終わる。

(2) 議題第2号

市

(議題第2号の説明開始)

まず、「線引き」の見直し手続きのスケジュールについて説明する。

議題書2-12ページ。

左側が本市のスケジュール、右側が県のスケジュールである。

前回の9月4日開催の当審議会では、都市計画区域マスタープラン等の基本的な考え方についての説明を行った。

今回は、その都市計画区域マスタープラン等の基本的な考え方にに基づき、県が策定した「区域区分の見直し方針」について説明し、これを踏まえて本市で策定した「区域区分の見直しの方針」について説明する。

併せて、この見直し方針に基づいて具体的に見直しを行う箇所を、市の素案として説明する。

今回説明する市の素案については近々県に提出し、県が県素案としてまとめ、来年の1月頃を目処に当審議会で県素案について説明を行う。

その後、県においてパブリックコメントや公聴会を通じて広く県民に周知を図った後に、再度来年8月頃に県知事から県の見直し案についての意見照会があるため、これに対して本市の意見を回答するにあたり、当審議会に意見を聞くことになる。

その後、県の都市計画審議会の諮問を経て、来年11月に都市計画決定される予定である。

(県の見直し方針の説明)

議題書2-2ページ。

市街化区域と市街化調整区域の区域区分、いわゆる「線引き」は、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図ることを目的としており、良好な都市を形成していく上で根幹を成す都市計画である。

阪神間都市計画区域では、昭和45年に最初の線引きを決定し、概ね5年に1度の見直しが行われ、今回が第6回目の見直しである。

前回の当審議会でも説明したが、阪神間においては、都市計画区域マスタープランの改定と併せて線引きの見直しが進められている。

議題書2-2ページから2-7ページにわたって、県の見直し方針が示されている。

議題書2-2ページの「1」では、見直しの基本的な考え方が示されており、また議題書2-4ページからはいくつかの方針が示されているが、今回の見直し方針で強調されている点は、議題書2-3ページの「(2)市街化区域への編入」で示されている、「市街化区域の規模は、既存の市街化区域内の整備を優先し、市街化の拡大は事業の妥当性、確実性を備えたもの以外は原則として行わない」という点である。

以上の考え方にに基づき、議題書2-5ページの「(4)市街化区域への編入基準」において、市街化区域への編入基準が示されており、市街化区域に編入するためには、都市計画区域マスタープランや市の都市計画マスタープラン等に位置付けされていることを前提として、さらに十分な必要性および確実性が求められる。

(市の見直し方針の説明)

次に、県の見直し方針を踏まえて策定した、本市としての見直しの方針について説明する。

議題書2-8ページ。

市の見直し方針には、大きく分けて2つの事項を定めている。

1番では、市街化区域への編入基準として、今回市街化区域に編入するにあたっての方針を示している。

2番では、当面市街化が見込めない区域の措置基準を示している。

まず、「1 市街化区域への編入基準」であるが、本市の「総合計画」及び「都市計画マスタープラン」では、市街地の拡大を抑制することを明記してあるため、市街地周辺緑地の保全・育成を行うことを基本としている。

ただし、1番の(1)において、「暫定的な市街化調整区域で計画的な事業が行われることが確実である区域」については、市街化区域への編入を行うとしている。

これは、本市の雲雀丘地区の北側に位置し、川西市との市境界に隣接している土地である通称北雲雀丘地区の一部については、市街化区域への編入を行うものとしている。

次に、2番については線引きを見直そうとするものではなく、現在市街化区域内にあって当分の間市街化が見込まれない区域のうち、集団的な農地や山林について保全することが望ましい地区については、生産緑地地区や保全系緑地として位置付けていくとしている。

今回、生産緑地地区の変更の中で説明したように、本市では今後も引き続き生産緑地の追加指定を行っていく。

(市素案の説明)

次に、この見直し方針に基づき、実際に線引きを見直す箇所について市の素案として説明する。

今回、線引きの見直しを予定している箇所は1箇所である。

スクリーンの図面。

宝塚市全体の図面であるが、本市の市域全体が都市計画区域となっている。

このうち、本市の東端の一部の箇所において、線引きの見直しを予定している。

議題書2-10ページの図面は、この部分を拡大したものである。

本市の東端に位置し、川西市との市境界及び市街化区域界に隣接している。

図面中央の黄緑色部分を赤線で囲んであるが、この部分が通称「北雲雀丘地区」と称している地区であるが、この箇所は現在市街化調整区域になっている。

黄緑色の北雲雀丘地区のうち、内側に赤線で囲んでいる箇所に、ほぼ平地で5haの土地があるが、今回この箇所だけを暫定的な市街化調整区域から市街化区域に編入するものである。

次に、当該地に係るこれまでの経過について説明する。

議題書2-9ページ。

北雲雀丘地区は当初市街化調整区域であったが、昭和55年に宅地開発公団が住宅開発事業を行うことを前提に市街化区域に編入した。

しかし、その後当公団は自ら住宅開発事業を行うことを断念し、当該地を民間

事業者へ譲渡することが当市に伝えられた。

民間事業者に譲渡されると、当該地で良好な開発が行われることについて担保されなくなるため、②に標記しているように、前回行われた平成16年の第5回線引きの見直しにおいて、市街化区域から市街化調整区域に戻す、いわゆる逆線引きを行った。

ただし、当該地は本市の総合計画や都市計画マスタープランにおいて、将来は市街化を図るべき箇所であると位置付けてあるため、永久に市街化調整区域とするのではなく、あくまでも良好な市街地の形成が担保されるまでの間は、暫定的に市街化調整区域にしておくため、逆線引きを行ったものである。

その後、平成19年に都市再生機構が、北雲雀丘地区全体の内5ha分を公的な開発を行うことを前提に民間事業者に譲渡し、既に土地の所有権も移転済みである。

この民間事業者は、当該地で大学建設の準備を進めており、本市においても開発構想届が提出されており、関係各課との事前協議が進められている。

以上のように、暫定的な市街化調整区域である当該地において、この度公的な開発事業が計画的に進められることになったため、本市の土地利用方針に基づき、今回市街化区域に編入するものである。

なお、北雲雀丘地区の内、今回市街化区域への編入を行わない残りの28haの部分については、既に都市再生機構から本市が用地を取得しており、自然緑地としての保全および活用を図るものである。

このため、現状のとおり市街化調整区域のまま存置することとしている。

以上で、議題第2号「阪神間都市計画区域区分の見直しについて」の説明を終わる。

質疑応答

会長

今回北雲雀丘地区以外に、変更はないのか。

市

この1箇所のみである。

会長

見直しの方針に従って、線引きは大きく変更しないという事である。市街化調整区域である28ha分については、どのようになるのか。

市

自然緑地として保全するとしているため、基本的には市街化調整区域のままである。

委員

売買された時期は。

市

市が取得した時期についてであるが、これは昨年9月議会において議決されている。

委員

5ha分については、その後に分離して売買されたのか。

市

今年の3月に所有権移転されており、市取得より後である。

- 委員 議題書2-8ページの見直し方針の2についてであるが、ここに明記した理由はなぜか。
- 市 市の方針として、市街化を認めない区域については、生産緑地や緑地保全地区等への指定を、線引きの見直しに併せて行うという事を明記したものである。
- 委員 線引きの見直し方針であるなら、2をここに明記する大きな意味があるのか。これは一般論としてここに挙げてあるのか。それとも何か方針があり、市として積極的に行っていくという事か。
- 市 山手台等のニュータウンでは、市街化区域内においても緑地が存在する。この様な箇所では、開発抑制のために市街化調整区域にする事は不可能であるため、緑地保全地区等に指定する事により、線引きと同様の効果のある都市計画を進めるという事を明確にしたものである。
- 委員 今回、山手台で生産緑地指定があったが、この方針はこのことを想定してのことか。
- 市 そうである。
- 委員 この様な箇所は、どのくらいあるのか。また、山手台ではすべてを指定したのではなく、一部残ったような形になっているが。
- 市 具体的に、どの箇所を緑地として保全するかということは明確にはしていないが、方針として縁辺部の緑は保全すると事業者には伝えている。しかし、その他の市街化区域内の地区については、指定することにより厳しい制限が掛かる事になるため、どの箇所でも可能であるわけではなく、具体的なイメージがあるのはこの箇所だけである。
- 委員 山手台の開発区域の概念が決まったと考えて良いのか。それとも区域が変わることはあるのか。
- 市 開発区域については基本的に変わることはないが、開発事業計画変更に伴っての一部修正はある。
- 委員 区域内にある緑地は、これ以上狭くなることはないとなっており、開発がある程度進んだ段階で、緑地保全地区としていずれ審査される事になると聞いている。
- 会長 保全緑地については様々な考え方があり、検討を行う必要がある。
- 委員 線引きの見直しは、何年に一回行われるのか。
- 市 5年に一回である。

- 委員 この5年間に市に対して編入要望があったと思うが、今回編入を行う箇所が1地区となった根拠は何か。
- 市 要望は多数あったが、総合計画や都市計画マスタープランにおいて、市街化区域のこれ以上の拡大は抑制するとしているため、これにそぐわないものは編入出来ない。
北雲雀丘地区については、都市計画マスタープランにおいて都市的な都市活用を行うと明記されているが、その他はそうではない。
- 委員 次々と拡大させるのは無理であろうが、市街化調整区域に建築されており、そのままでは個人の土地利用において不具合である部分があるにもかかわらず、方針に基づいて編入をしない事は疑問である。
公共事業に関連する物は編入を行い、それ以外の個別事情に関する物は編入しないというのはどうか。
- 市 建物が区域区分線に跨っている所等は多数あり、これらの中には既存宅地制度によって建てられた建物があるが、この制度は無くなってしまった。
このことから、救済を目的とした線引きの見直しを行っても良いのではないかと
との意見もあるが、線引きというものは個々の権利救済を目的としたものではなく、阪神間全体の都市計画を考えるものであり、県の方針においても、許可によって建てられたものについては線引きの見直しで対応するのではなく、開発許可制度の中で対応すべきものであると明確に示されている。
- 委員 見直しの要望を出しても、救済措置のために対応すべきではないという理由で、見直しを行わないのはどうか。
暫定措置の法律が無くなったことにより、線引きを変更しない限りその宅地は市街化調整区域に残ることになるため、土地等財産のことを考えて見直すべきではないか。
- 会長 不用意に見直しを行った場合、売買によって業者が有利になる事も考えられる。
個々の問題等色々あるが、線引きを見直すときには、予め決まった方針に沿って進められる。
- 委員 申請のあった箇所について、審議会の方に挙げることは出来ないのか。
- 会長 公共性のあるものについては示すことは出来るが、個々に要望があったものをこの場に挙げることは難しい。
- 委員 統計資料等もあった方が良いのではないか。
- 会長 一通りの質問があったという事で終わる。