

平成30年度

第3回宝塚市都市計画審議会議事録

日時：平成31年（2019年）1月29日（火）

午後2時から4時まで

場所：宝塚市役所（3階）特別会議室

宝塚市都市計画審議会

1 審議会要旨

(1) 開催日時 平成31年(2019年)1月29日(火)午後2時から4時まで

(2) 開催場所 宝塚市役所(3階)特別会議室

(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。

島田委員、石倉委員、たぶち委員、西井委員、中西委員、中野委員、浅谷委員、宮本委員、森地域交通官(藤原委員代理人)、古川委員、大河内委員、喜多見委員、三坂委員、山岡委員である。

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。

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。

(4) 会議の内容

ア 西井会長は、議事録署名委員として、10番中西委員及び11番中野委員を指名した。

イ 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 地区計画の変更 宝塚山手台地区について(諮問)
その他 生産緑地地区について (報告事項)

2 会議要旨

(1) 議題第1号

【議題第1号「阪神間都市計画 地区計画の変更 宝塚山手台地区について」】

市 (説明の開始)

それでは、議題第1号「阪神間都市計画 地区計画の変更 宝塚山手台地区について」ご説明いたします。

本日も説明する宝塚山手台地区は、すでに地区計画を導入しており、開発計画の進捗に合わせて地区整備計画区域を拡大するため、地区計画の変更を行うものです。

本日は、諮問になります。

市 (地区の説明)

まず、地区の位置を説明します。

議題書は、1-21ページの位置図になります。前のスクリーンも併せてご覧ください。

宝塚山手台地区地区計画の区域は、黒色で囲んでいる区域で、阪急宝塚線の山本駅の北側に位置しています。また、西側の谷を挟んだ反対側には、中山台ニュータウンが位置しています。用途地域は、最も多く占められている色が緑色で、第1種低層住居専用地域になります。そして、点在している黄緑色が、第1種中高層住居専用地域、さらにピンク色が近隣商業地域になります。

今回拡大する区域は、赤色で囲んだ箇所、第1種低層住居専用地域と、第1種中高層住居専用地域になります。

(地区計画全体の説明)

次に、この地区の開発の経緯と地区計画等の関係について概要を説明します。
宝塚山手台地区は、当初昭和61年に開発許可を受け、その後、平成元年に現在

の開発計画の基本となる第1回の変更が行われ、開発区域面積が拡大され、土地利用計画が見直されました。その後、幾度かの変更を経て、住宅団地の整備が進められおり、平成10年7月に、この宅地開発事業を適正に誘導し事業効果の維持増進を図るため、市街化区域に編入し、用途地域や高度地区の決定に併せて地区計画を導入しました。地区計画は、開発区域全域を地区計画区域とし、地区整備方針を定め、造成工事の完了が予定された区域から、順次、地区計画の変更を行い、建築物等に関する具体的な制限事項を定める地区整備計画区域を拡大してきました。

今回は、4-B工区の造成工事完了に合わせて、地区整備計画を拡大し、この宅地開発事業を適正に誘導していくため、地区計画を変更いたします。

(土地利用方針の説明)

今回の区域は、第一種低層住居専用地域と、第一種中高層住居専用地域があります。このうち、第一種中高層住居専用地域の部分は、社会経済状況の変化により開発計画の見直しが必要とされ、集合住宅用地から一般独立住宅用地に変更するものです。次回の用途地域等見直しで第一種低層住居専用地域及び第一種高度地区に変更し、「独立住宅地区Ⅲ」区域に編入する変更を行う予定です。

(宝塚山手台地区の状況)

それでは次に、宝塚山手台地区の状況につきまして、ご説明いたします。

この写真は10月の状況です。完成は、来年の2月を予定しており、全てが戸建住宅用の宅地で78区画あります。

こちらは、今回、区域拡大を行う箇所の中央に走る道路から北西を映した写真になります。北東から南西への斜面になっており、道路の北東側の宅地はボックスガレージが施工されています。

こちらは、今回の区域拡大を行う箇所4-B工区と前回変更した4-A工区の境界付近になります。道路より右側は4-A工区で、既に住宅が建設されています。

こちらは、4-B工区と今後区域を拡大する予定の4-C工区の境界付近です。写真上部の斜面部分は今回の区域ではなく、今後拡大予定の区域になります。

(変更箇所の説明)

次に、今回区域拡大を行う位置についてご説明します。議題書は、1-23ページの計画図になります。前のスクリーンも同じものを写していますので、併せてご覧ください。拡大する位置は、右上の区域、薄紫色とクリーム色の部分で、戸建住宅地の計画です。

独立住宅地区には現在、ⅠとⅡの二つの地区がありますが、今回区域拡大する地区は、独立住宅地区の土地利用の方針に沿って、これまで実績のある「独立住宅地区Ⅱ」の制限内容を踏襲した上で、「独立住宅地区Ⅲ」を創設します。平成20年度から前回の区域拡大までは、「独立住宅地区Ⅱ」を基本として開発が行われてきましたが、今回の区域以降の造成手法は、水路や歩行者専用道路に面す

る宅地の、形態制限や垣柵の制限について、「独立住宅地区Ⅱ」の表現では対応できない部分がありますので、これまでの整備区域との制限内容との整合を図るため、新たに「独立住宅地区Ⅲ」を創設します。「独立住宅地区Ⅲ」の制限内容は、オープンスペースの確保や、道路に面する垣柵の制限が、これまでの「独立住宅地区Ⅱ」と同様となるよう文言の整理をしたものであり、新たな制限を追加するものではありません。今後の開発計画でも、同様の造成手法が予定されておりますので、今後の区域拡大については「独立住宅地区Ⅲ」を基本とし、地区整備計画区域拡大を行うこととなります。なお、今回併せて追加する「独立住宅地区A」は、「独立住宅地区Ⅲ」を基本として、用途地域「第一種中高層住居専用地域」において創設する制限です。実際の制限内容は「独立住宅地区Ⅲ」と同様の制限内容です。ベースとなる用途地域が異なることから、次回の用途地域の定期見直しまでの間、「独立住宅地区A」として規定するものです。

（独立住宅地区ⅡとⅢの違い）

独立住宅地区ⅡとⅢで異なる部分は、道路際のオープンスペース等（道路境界線から75cm以内の部分の制限）の規定と、垣柵の構造の制限にかかる部分です。左の規定が独立住宅地区Ⅱで、右が独立住宅地区Ⅲ、独立住宅地区Aになります。これまでは造成時の擁壁が道路より約75cm後退した部分に施工されていたので、擁壁の前面は、建築物の建設、工作物の築造を制限していましたが、独立住宅地区Ⅲ、Aは、造成時の擁壁が、道路から数メートル後退した部分に施工されている宅地については、道路から75cmを制限し、道路境界に沿って擁壁が施工されている宅地については、擁壁と道路が接している部分、及びその延長部分はオープンスペース等の確保を不要としています。このように、これまでは道路から既存擁壁までの間、または、75cmの部分を開スペースとして制限していましたが。今回は、道路から既存擁壁までの間(かん)に駐車スペースを確保するなど、擁壁までの距離が非常に広がっていますので、道路から75cmの部分を開スペースとして建築物等の建築を制限します。また、このように、歩行者専用道路部分は、道路境界に沿って擁壁が施工されています。しかし、この部分には道路内に植樹帯が整備されていますので、宅地内においてオープンスペースの確保は不要としています。

こちらは、これまでの造成区域の水路際の写真になります。従前の地区においては、水路に面して宅内に植栽帯を設けていましたが、管理が非常にしにくいこと、また、水路が深く安全面でも問題が生じていたことから、今回の造成では植栽帯は設けず、水路に沿って擁壁が施工されています。この部分については、オープンスペースの確保を不要としています。これらの造成手法の変更に伴って、垣または柵の構造の制限についても、オープンスペースと同様の理由により表現を見直しています。

（独立住宅地区ⅢとAの違い）

独立住宅地区Aは、用途地域「第一種中高層住居専用地域」ですので、「独立住宅地区Ⅲ」と同様の制限となるよう、「建築物の用途の制限」、「容積率、建蔽率の最高限度」、「壁面の位置の制限」、「高さの最高限度」について「独立住宅地区Ⅲ」の内容に制限を付加した内容となっています。

(計画書の説明)

では、制限について説明します。議題書は、1-25ページからの変更箇所を下線を入れた計画書をご覧ください。「独立住宅地区Ⅲ」は、議題書1-26のページの左の欄、「独立住宅地区A」は右の欄になります。

まず、地区の細区分の区域の面積は、「独立住宅地区Ⅲ」は、1.9ha、「独立住宅地区A」は、2.8haです。次に、具体の制限の概要ですが、「建築物等の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、こちらは170㎡になります。

「建築物の壁面の位置の制限」、道路境界線から1.8mになります。「建築物等の高さの最高限度」、軒高7m、最高高さ9mになります。「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」は、3つあります。道路際にオープンスペースなどを設けること。これについては、今回、一部除外される部分があります。次に、建物の屋根や外壁の色彩制限。それと、広告物の制限があります。そして、最後に、「垣又は柵の構造の制限」があり、これについても今回一部除外される部分があります。

道路際のオープンスペース、垣又は柵の構造について、除外される部分について説明します。議題書の1-27ページの中ほどの部分と、1-28ページの中ほどの部分になります。内容としましては、先ほど、従前の「独立住宅地区Ⅱ」と「Ⅲ」の違いで説明しました、道路に沿って擁壁が設けられている部分と水路に面する部分については、オープンスペースの設置及び、垣及び柵の設置の制限を除外するものです。計画書の変更は以上になります。

(縦覧結果等の説明)

次に、これまでの経過及び今後のスケジュールについてご説明いたします。議題書は、1-31ページをご覧ください。議題第1号にかかる原案の縦覧を、10月29日から11月12日までの2週間おこないました。次に、案の縦覧を、1月7日から1月21日までの2週間おこないました。いずれも、縦覧者は0名で、意見書の提出もありませんでした。今後のスケジュールとしては、議題書の1-32ページになります。2月上旬に地区計画の変更を行なう予定です。また、地区計画の変更に伴う建築条例の改正は6月の予定です。

以上で、議題第1号(「阪神間都市計画地区計画の変更 宝塚山手台地区について」)の説明を終わります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

質疑応答
会長

ありがとうございました。それでは、議題第1号「阪神間都市計画地区計画の変更 宝塚山手台地区」について、ご質問やご意見がございましたらお願いします。

今回の地区計画の変更は、開発工事の完了に合わせて順次地区整備計画の区域を拡大し、その内容として今回新たに独立住宅地区Ⅲと独立住宅地区Aという地区を定めることが変更の主たる内容になっています。

具体的には、道路に面する擁壁の位置関係などが、これまでの地区の造成手法と相違があるため、これまでの地区での制限内容を踏襲した上で、独立住宅地区Ⅲ、独立住宅地区Aとして、新たな地区として整理するものです。

写真で説明がありましたが、これまでの地区と比較するとオープンスペースの造成手法が異なっていることが解ると思います。従来地区では、敷地内に緑化スペースが設けられていましたが、今回の地区では、敷地形状がこれまでと異なり斜面形状になっていることなどから、既に道路内に植栽スペースが整備されている所がありますので、そこについては敷地内に改めて緑化スペースを確保しなくても良いとし、ルールを見直されています。表現方法や考え方についてご意見はありませんか。

一つ確認したいのですが、「建築物の壁面の位置の制限」については、解り易い表現なので制限内容が良く理解できますが、「建築物等の高さの最高限度」の制限内容は、表現が少し解りにくいように思います。この制限には、隣地の日照を確保するために建物の北側の高さを制限する、一般的には北側の斜線制限と言われる制限の内容が含まれているのですか。

市

含まれています。現在、独立住宅地区Ⅲは、第一種低層住居専用地域、第一種高度地区の制限となっており、独立住宅地区Aは、第一種中高層住居専用地域、第4種高度地区となっています。しかし、独立住宅地区Ⅲも独立住宅地区Aも統一したまちなみの住宅地として整備し、将来的に独立住宅地区Aは第一種低層住居専用地域、第一種高度地区に変更する予定ですので、第一種低層住居専用地域、第一種高度地区並みの制限を当初から加えておく必要があります。そのため、独立住宅地区Aにつきましては、「建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とする。」という、現在第一種低層住居専用地域にかかっている北側の斜線制限（第一種高度地区）と同様の制限を付加しています。

会長

我々が一般的に耳にするのは、北側の斜線制限という言葉ですが、そのような表現はここでは用いないということですね。

市

そのとおりです。北側斜線制限という一言ではここで必要な制限内容を表すことはできませんので、このような表現で制限内容を示しています。

会長

具体的な制限内容を書いているので、このような表現になっているとうことですね。

市

そのとおりです。

会長

冒頭に申し上げましたとおり、議題第1号は諮問案件ですので答申をする必要がございます。その他ご意見ご意見が無いようですので裁決に入ります。議題第1号につきまして原案の通り変更することに同意するとして答申する事に異議ございませんか。

委員

異議なし。

会長

有難うございます。異議なしとのことですので、議題第1号につきましては原

案の通り変更することに同意するとして答申いたします。これで議題第 1 号に関する審議は、終了いたします。

(2) その他

【その他「生産緑地地区について」】

次第(3)その他について、前回の審議会(平成30年12月7日開催)において事務局より説明のありました「宝塚市生産緑地地区の区域の規模に関する条件を定める条例(案)」に関する経過報告と生産緑地地区における現時点での市の基本的な考え方等についてです。事務局から説明をお願いします。

市

(説明の開始)

その他、生産緑地地区について報告します。

1つ目は、生産緑地地区の面積の下限を300㎡に引き下げる条例の進捗についてです。

庁内の手続きを経て、2月1日から3月5日までの間にパブリック・コメントの実施結果の公表を行う予定です。3月の市議会へ条例(案)を提案します。条例の施行は、以前と同様、平成31年4月1日を予定しています。

条例については、以上です。

次に、生産緑地地区の指定に係る【一団の農地】の取り扱いについて、説明させていただきます。当日資料も併せてご覧ください。

前回、説明させていただいたとき、街区のスケール感であったり、どのように生産緑地地区が残るのかであったり、取り扱い基準だけでは内容が想像しがたいなどの意見をいただきました。

本日は、基準の妥当性やケーススタディーを行った資料を使って説明させていただきたいと思います。前回のご意見を踏まえ、説明させていただきます。

取り扱い基準については変更せず、補足説明を追加しています。

では、この度、取り扱い基準を定めることに至った、流れからご説明いたします。

まず、平成28年に都市農地の位置づけが、「宅地化されるべきもの」から「あるべきもの」へと大きく変わりました。

これを受け、都市農地の保全などを目的に生産緑地法の改正も含む、都市緑地法等の一部を改正する法律が制定されました。

このときの生産緑地法の改正の課題・背景としまして、以下のものがありました。

○ 生産緑地地区を都市計画に定めるには、一団で500㎡以上の区域とする規模要件が設けられており、要件を満たさない小規模な農地は、農地所有者に営農意思があっても、保全対象とされていない。

○ 公共収用等に伴い、又は複数所有者の農地が指定された生産緑地地区で一部所有者の相続等に伴い、生産緑地地区の一部の解除が必要な場合に、残された面積が規模要件を下回ると、生産緑地地区全体が解除されてしまう（道連れ解除）。

これを受け、生産緑地地区の面積要件を条例で300㎡まで引き下げが可能とする法改正がありました。

また、この法改正と併せて、「同一又は隣接する街区内に複数の農地がある場合、一団の農地等とみなして指定可能にする。ただし、個々の農地はそれぞれ100㎡以上」を、運用改善として都市計画運用指針に追加されました。

こちらが、都市計画運用指針の「一団の農地」について記述されている部分を抜粋しているものになります。お手元の資料2ページに同じものを載せています。合わせてご覧ください。

都市計画運用指針のうち、一団の農地の考え方は、生産緑地地区の計画の考え方の「イ」に記述されています。

上段部分は、これまでであったもので、下段の赤く囲っている部分が今回追加されたものになります。これまでの物理的に一体性を有していると認められるものについて、読みあげます。

「イ 生産緑地法第3条第1項の「一団のもの区域」とは、原則として、物理的に一体的な地形的まとまりを有している農地等の区域であり、道路、水路等（農業用道路、農業用水路等を除く。以下同じ。）が介在している場合であっても、それらが小規模なもので、かつ、これらの道路、水路等及び農地等が物理的に一体性を有していると認められるものであれば、一団の農地等として取り扱うことが可能である。この場合、介在する道路、水路等は生産緑地地区の区域には含まれない。なお、小規模として取り扱う道路、水路等の幅員規模としては、6m程度が上限であるが、地域の実情に応じ、適宜判断することが望ましい。」

これを受け、現在も、物理的に一体性を有している農地にあつては、所有者が異なっても、その合計が500㎡以上で生産緑地地区に指定しています。

次に、今回追加された、「一団の農地等」について読ませさせていただきます。

「ただし、稠密な市街地等において、同一の街区又は隣接する街区に存在する複数の農地等が、一体として緑地機能を果たすことにより、良好な都市環境の形成に資する場合には、物理的な一体性を有していない場合であっても、一団の農地等として生産緑地地区を定めることが可能である。この場合、一団の農地等を構成する個々の農地等の面積については、100㎡程度を下限とし、地域の実情に応じ、適宜判断することが望ましい。」

この様に、ただし書きが追加されましたので、今後は、生産緑地地区の指定及び解除を行う際、前段に加え、後段のただし書きの考え方も含め運用していくこととなります。

この都市計画運用指針の改正（ただし書きの追加）により、これまでの「物理的一団」に加え、「同一の街区」と「隣接する街区」が追加されたので、それぞれを定義付ける必要があると判断したことより、この度、取り扱い基準を定めるに至りました。

取扱い基準では、これまでの「一団の農地」の定義と新たに追加された「同

一の街区」と「隣接する街区」の定義と定めた定義をどの場合に適用するのか、適用基準を定めます。

定義について説明します。お手元の資料は、1ページになります。

これまで運用してきた、物理的に一体性を有した一団の農地を「物理的一団」と定義します。

次に、「同一の街区」については、法改正等の説明会での質疑応答において、「同一の街区とは街区符号が同じであるものを想定している」や「道路や線路、河川に囲われた範囲である」との見解を受け、「街区符号が同一又は、道路法等の道路等で区画された街区の中で、複数の生産緑地、農地等を併せた状態にある区域。ただし、農地等の面積は100㎡以上とする。」と定義します。

次に、「隣接する街区」については、街区どうしが隣接することの概念について整理しています。物理的一団の考え方を引用し、各街区が物理的に一体と見なせる状況、すなわち街区間が6m以下で隣り合うものを隣接するとして「幅員6m以下の道路、水路等で分断された街区であって平面上で、道路等がないものとしたときに、各街区が接している状態にある区域。ただし、各々の生産緑地、農地等の面積は100㎡以上とする。」と定義します。

次に、これらの定義を、どのようなときに適用するかについて定めています。お手元の資料2ページの上段になります。

新規指定を行うときは、これまで取り扱いのあった「物理的一団」のみとします。

道連れ解除にあっては、法改正の趣旨を踏まえこれらの定義の全てを適用することとします。ただし、全ての定義を適用するにあたり、優先順番を決めておく必要があることし、今回、補足説明として「道連れ解除の判断について」を追加しました。説明は、当日資料の3ページから6ページになります。

数種類のパターンが想定できますが、新規指定も認めている「物理的一団」を最も優先することとします。この場合、既存の生産緑地地区であっても、新たに生産緑地地区に指定するものであっても、どちらでもよく、隣接する農地の合計が300㎡以上あれば「一団の農地」と判断します。

次に、「同一の街区」の区域を優先し、一体と見なせる農地は、既存の生産緑地地区のみとします。

これが成立しない場合は、「隣接する街区」の区域を対象とし、一体と見なせる農地は、既存の生産緑地地区のみとします。

それでも成立しないとき、新たな宅地化農地を生産緑地地区に追加することで、道連れ解除を回避できないか検討を行うことが出来るものとします。この場合、対象とする区域は「同一の街区」、「隣接する街区」の順に行います。

ただし、「同一の街区」、「隣接する街区」を適用する場合は、各生産緑地地区の面積は100㎡以上必要となります。

では、ケーススタディの資料をもって、説明いたします。お手元に、同じものを置いてありますので、併せてご覧ください。

青色で囲っている区域が丁々界になります。オレンジ色で囲っている区域が、街区符号が同じところで「同一の街区」になります。一部、この様に街区界が宅地の真ん中をとおっているものは、道路の中心を街区界としています。

見ていただいた通り、街区の規模には、差があり、大きい街区は約4.8haあり、小さい街区は約0.2haとなっています。街区の規模に差があります

が、都市計運用新指針の考え方に基づくところのようになります。

例えば、この生産緑地地区が一部廃止となり、残る生産緑地地区が300㎡未満となった場合、物理的一体性をなす農地が300㎡以上となれば、生産緑地地区として成立します。

この場合、物理的一体性をなす農地は、既存の生産緑地地区であっても新規に指定する生産緑地地区であってもどちらでも構いません。

また、隣接して農地がない場合であっても、この様に隣接する街区に生産緑地地区があり、その合計が300㎡以上となれば、残る生産緑地地区は道連れ解除の対象になりません。

次に、同一街区にも隣接する街区に既存の生産緑地地区がなかった場合、同一街区内に、新たに生産緑地地区に指定することのできる農地があれば、各農地の面積が100㎡以上で、その合計が300㎡以上となれば、対象となる農地を新たに生産緑地地区に指定することで、道連れ解除の対象から外れることとなります。

次に、同一街区でできない場合は、隣接する街区を対象とし、同様の検証を行います。

この場合、できるだけ100㎡以上300㎡未満の農地が、点在して、生産緑地地区に指定されないよう運用する必要があると考えています。

以上で、道連れ解除の判断基準と当該基準に優先順位を設け、これを「一団の農地 取り扱い基準」として、31年度から運用していきたいと考えています。

ご意見のほどよろしくお願いいたします。

質疑応答

会長

ありがとうございました。
いかがでしょうか。実際の図面を見せていただきながら説明をいただきました。道連れ解除を抑制するための新たな取り扱い基準や「物理的一団」、「同一の街区」、「隣接する街区」をどのように適応していくかというお話でした。
説明の中で少しわかりにくかったことや質問があれば、ご意見としていただければと思います。

委員

条件を満たしていればすべて自然に認めてしまうという事ですか。それとも後で判断をされるものでしょうか。

市

今回の取り扱い基準は、最低限の基準を定めようとしています。条件を満たしていれば、認めていく方向で進めたいと考えています。特に道連れ解除を抑制するために設けられた基準になりますので、この基準に加えて道連れ解除がなされないような目線で運用していきたいと考えています。
この基準を満足していれば、道連れ解除がなされない方向で何らかの整理をして行きたい考えを持っています。

委員

少しパズルみたいですが、右下の赤く囲っている所も隣接という事になりますよね。

市

こちらは、街区と街区の間に幅員十数mの道路がありますので、隣接する街区にはなりません。

委員

わかりました、有難うございます。

会長

よろしいですか。
何度か説明を受けて、特に道連れ解除を抑制する方策や方便として、新しい考え方が入ってきていると感じています。
今までの一団の農地というのは、農地を中心として物理的に一体という事が基準にあり、それに合わない場合は道連れ解除がなされていました。
今回は、物理的一団ではなく同一街区という概念を先にかぶせて、その中の農地の扱いというように、一団の農地という言葉の定義が根本的に変わっている部分があります。
大きいものから小さなものまで、さまざまな街区があります。生産緑地地区の本来の目的が、農地の確保というよりも緑地スペースとしてそれなりの効果が期待できるものとなってきました。
また、物理的一団というものは、ある程度の塊としての緑が確保されていないといけないという考え方がベースにあったと思います。
それを少し緩和する形で、用水路や幅員6m以下の道路などで離れている場合でも認めるとする物理的一団の考え方を隣接する街区に持ち込んで、6m程度の道路で分断されていても、物理的一団が確保されていなくても、同一街区の中であれば

良いとするという考え方を行おうとするものになります。

そこまでならまだしも、隣接する街区同士であれば、自由なペアリングが可能になるというような拡大解釈まで行おうとしているのが今の基準だと思います。

街区の大きさも様々であり、すごく大きな同一の街区であっても、その街区の中であれば離れていても生産緑地として認めましょうというのは、なかなか説明が難しく、納得できない部分があります。

それに加えて、隣接する街区にあっては、自由なペアリングが可能だという事になれば、ますます大きい街区の中で合計300㎡以上あれば生産緑地地区として認めますという事になります。

道連れ解除の抑制の手段として非常に緩いと感じます。

そうすることで結果的に緑地が確保されている、あるいは緑地としての効果があるというならば問題ないのですが、常識的に考えた時に、ある程度街区の広がりについて、また、隣接するところまで含めても良いかという事など、別の基準で上限を設けることを検討してもいいのではないかという印象を受けました。

市 例 えば隣接する街区の場合、街区の合計は4haを上限とするであったり、3haを上限とするというように、街区の規模について面積基準を追加してはどうかというご意見でしょうか。

会 長 事前の説明で教えていただいたのですが、街区というのは、住宅開発などにより追加されていきます。現在、大きな街区の所であっても、未来永劫この大きさで街区が示されるものではなく、開発状況によって二分三分される可能性が出てきます。

その様な場合、今の適応を考え直さなければなりません。

そういった意味でも、街区というものを道連れ解除の基準に持ち込むなら、もう少し客観的な基準で定めるなど、物差しがなければ、生産緑地地区である事の本来の目的が果たせるかどうか疑問を感じます。

道連れ解除を抑制するための方法としては、非常に有効かもしれませんが、少し宿題が残っているように感じます。

市 具体に案件がないため、これ以上細かく決めると非常に難しいところがあるというのが担当としての実感です。

道連れ解除については、毎年12月の審議会でご審議いただく事項になります。

その際、説明させていただき議論していただいた上で、生産緑地地区として指定し続けることが都市計画の観点からして説明できない場合は、やむを得ず道連れ解除を行うなど、案件ごとにご判断していただくのが一番良いかと思います。

今回は、すごくわかりやすいところをケーススタディしています。

生産緑地地区を含み多くの農地がまとまってある所は、やはり街区面積が大きく、今後も住宅開発されたところだけ新たな街区が設けられ、区分されていく状況にあります。この様な場合、道連れ解除の事案が出た時が基準になります。例えば、取扱い基準が作成された以降、マンションなどが建ち街区が分断された場合は、分断された広域が一団の街区になります。

時代背景や判断基準日、場所によっても異なります。少し悩ましいところもありますが、基本となる考え方を取り扱い基準として定め、それに基づき、かつ、都市計画運用指針の考え方を加味して事務局で判断を行い、審議会にお諮りさせていた

- 委員 いただきたいと思います。いかがでしょうか。
- 委員 住宅開発されたような整然としているものを街区と捉えると感じています。そういった所に関しては、道路を挟んで幅員 6 m 以内であれば隣接する街区として認めても良いと思います。
- 市 しかし、イラストにある様な旧市街地にあっては、別途審議するという形で逃げざるを得ないと思います。基準を定めることは難しいと思います。
- 委員 そうなると、街区の規模を決め、何 ha 以上は別途審議になるというような議論が必要になると思います。
- 委員 旧市街地は別途審議されてはどうでしょうか。
- 市 旧市街地であっても、住宅地の様に区画形成されている所もありますので、街区の判断に悩むことも無い様に思いますので、旧市街区だけ取り扱いを分けなくても良いのではないかと思います。
- 委員 原則としてという事ですので、明らかに判断できるものは、隣接する街区であると見なせば良いと思います。
- 市 現在、年に一度、都市計画審議会に諮問させていただいております。
- これを個別判断する事になると、案件ごとに道連れ解除にするべきか否かをご審議いただくべきか、まとめて 12 月に諮問させていただくべきか、どのように運用すべきかということも検討が必要になります。
- 案件ごとに審議会を開催しご審議いただくことになると、各委員の負担になります。そのため、あらかじめ判断基準を定めておき、適切に運用しようとするため、今回、取扱い基準を定め、説明に至ったものです。
- 事例がいくつか出るまでは個別審議とし、少し事例を積み上げた後、まとめて審議していただくこととするのも一つかもしれません。
- 委員 道連れ解除の案件は、そんなに多くはないと考えていますが、2020 年問題により、多くの生産緑地地区が解除される。この様なことを懸念すると予測しにくくなりますが、特定生産緑地に指定し、生産緑地地区を 10 年継続する方も結構いらっしゃるのではないかと思います。生産緑地地区を継続される方が多ければ、個別審議であってもそれほど審議会の負担にはならないと思います。いかがでしょうか。
- 市 実情を見てみない事にはわかりませんが、案件ごとというより、状況を見て数件程度まとめて審議会にお諮りするなど、年に一回では非常に大変だと思います。
- 毎年 7 月までに使用制限が解除された農地に対し、道連れ解除される農地を 12 月の審議会に諮り、年内に道連れ解除（生産緑地地区の廃止）を行っておりますので、7 月のときに道連れ解除される生産緑地地区がある場合は、12 月の審議会までに 1 度説明をさせていただき、なければ 12 月に諮問させていただくという形で、その都度というよりも数件まとめてであったり、指定や廃止の区切りとなる時にまとめてご審議いただくという方法が一番良いかと思います。

会 長

基準としてこれを適応するという事で、案件が出てきた時、街区のペアリングであったり、道連れ解除にならざるを得ないケースも当然出てきます。生産緑地地区に関する事案は毎年ありますので、事務局の方で原案として出していただいて、審議会の中でも、個別にケアするべきところがあれば議論するよう運用の中で考えていくしかないかと思えます。

運用に際して出てきた隣接する街区など、宝塚でどのようなケースが具体的に出来るかという事も少し検討していただきたいと思えます。

市

生産緑地地区を解除するときには、開発事業が計画され、事業者が市に開発構想届を出されます。このとき、道連れ解除になるかならないかが重要になります。開発事業を進めるか否かの大きな判断材料になります。

先ほどのお話で、その都度、審議会で審議していただけるのならば、事業者への時間ロスを心配する必要はないと思えますが、例えば半年に一回や、年に一回というような今までと同じペースで、議案を集めて審議することを制度にしてしまうと、最悪の場合、事業者に一年と少し事業を待たなければならないという負荷がかかることとなります。

仮に、今のお話にあった一番大きい街区内の生産緑地地区で、一番右と左の端にあるという状況になる等、これは本当に一体かを感じるような特異なケースがございましたら、事務局として、一例ですが各委員の皆様個別にご意見を伺わせていただくというような、臨機応変な方法を取らせていただくなど柔軟な対応をさせていただきたいというのが、事務をする上での事務局からのお願いではあります。

委 員

私もそれは非常に重要な事だと思えます。

そちらのスライドに出ているような非常に大きな土地で、相続が発生した場合、相続税は何億何十億となる事が想定されます。その場合、相続対策として一人区画整理のような事が発生する可能性が考えられます。

こういった場合、半年や一年に一回のペースで審議しては所有者にご迷惑をかけることもあると思えます。ですから私も個別で対応せざるを得ないと思えます。

市

このような大きな農地を一人の方が所有されていた場合、生産緑地地区の指定から30年経つか、30年経っていない場合は故障や死亡が原因での使用制限が解除されることしか想定されません。

今回定めようとする取り扱い基準は、生産緑地地区の一部を違う方が所有しており、その生産緑地地区が300㎡以下の場合、その他の生産緑地地区を所有されている方の死亡や故障が原因で道連れ解除されてしまうことに対するものを定めようとしているものです。

生産緑地地区に指定している一団の農地のうち、その多くを所有している者の農地の全部を開発されるとき、他の農地も一緒に開発して欲しいとなったとき、道連れ解除になるか否かの結論は早急に必要と思えます。

その時には、案件ごとに審議会でご審議いただくことも必要と思えます。

委 員

相続税対策等により一人の人が一団の農地を所有しているとは限らず、その一団の農地の各所有者がまとめて農地の区画整理を行う方法などが、今後、東京を中心に進んでいく傾向にあります。

宝塚も大きな一団の土地が複数ありますので、こういった事も想定しておかなければ2020年問題には対応できないと思います。

場合によっては個別対応も必要と思います。

市

そのとおりです。本当にこういった形で生産緑地地区の解除がなされるか想定ができません。案件が出てきた時、事務局だけで判断できない場合は、個別に審議会にお諮りさせていきたいと思います。

ただ、新規指定の生産緑地地区にあっては物理的一団し認めないこと。道連れ解除になるものにあっては、事例ごとに同一の街区や隣接する街区という概念を取り入れ、生産緑地地区が存続できるよう検討し、場合によっては審議会でご審議いただく。

2つのパターンに分けて今後運用していくことについて、ご意見を統一したいと思います。

このままでは新規指定時も全て個別にご議論いただくこととなりますので、その部分は本日決めさせていただきたいと思います。

会長

よろしいでしょうか。それでは今日のところは色々ご意見出ましたので事務局の方も参考にして今後も引き続き検討していただければと思います。

市

新規指定と道連れ解除の使い分けについては、先ほど事務局からのご提案させていただいた内容で問題ないでしょうか。

委員

異議なし。

市

それでは、新規は物理的一団のみを適用するとし、道連れ解除についてはすべての定義を適用し事務局で判断した後、審議会でご審議いただくという方向で進めたいと思います。ありがとうございました。

会長

本日の議題は以上となります。

以上をもちまして、本日の審議会を閉会いたします。

—以 上—