

令和元年度

第2回宝塚市都市計画審議会議事録

日時 : 令和元年(2019年)12月6日(金)

午前10時から12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 令和元年（2019年）12月6日（金）午前10時から12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。

池田委員、梶川委員、たぶち委員、西井委員、秋山委員、吉田委員、中西委員、風早委員、田中（大）委員、狩川地域交通官（藤原委員代理人）、澤木委員、関口委員、中澤委員、外山委員である。

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、17番関口委員及び19番中澤委員を指名した。

イ 次の議題について審議を行った。

議題第1号 阪神間都市計画生産緑地地区の変更について （諮問）

(5) その他報告事項

ア 「第1回宝塚市都市計画マスタープランの見直し等のための小委員会」について報告を行い、意見を伺った。

2 会議要旨

(1) 議題第1号

【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」】

市 （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。

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

市 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. 都市環境の保全等、良好な生活環境の形成に相当の効用があり、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
3. 一団の農地の面積が300㎡以上であること（この場合、隣接する他の人の農地と合わせても可能になります。）

この面積300㎡以上の要件につきましては、宝塚市条例を制定し、平成31年4月1日付にて施行したものです。

4. 農業の継続が可能であること

以上四つの要件があります。

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るほか、営農に必要な施設の建築しか認められないこととなります。

この営農に必要な施設のうち、直売所、農家レストラン等は、平成29年度の法改正により追加された施設となります。

次に、生産緑地地区を解除する、買取りの申出制度について説明します。

生産緑地地区には買取りの申出制度があり、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、市長に買取りの申出をすることが出来ます。

1つ目は、生産緑地に指定されてから30年が経過した場合。

2つ目は、30年が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、です。

ここで言う故障とは、心身の病や高齢による運動能力の低下を言い、市長の認定が必要となります。

この買取りの申出の日から3ヵ月以内を買取りがなされなかった場合は、30年間の営農義務や建築制限などの生産緑地法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つ目は公共施設等の用地となった場合。

2つ目は連鎖廃止で、一団の生産緑地の一部廃止（制限解除）に伴い、残った農地だけでは300㎡の面積要件を満たさなくなった場合、です。

それでは、今回の生産緑地地区の変更内容について説明します。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、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ページの表1で、生産緑地地区の一部廃止が13地区、一部追加が1地区あり、計14地区の変更があります。

二つ目は、議案書1-4ページの上の表2で、生産緑地地区の新規追加が4地区あります。

三つ目は、議案書1-4ページの3で、生産緑地地区の全部の廃止が2地区あります。

変更箇所的位置図を、議題書1-6ページに添付しています。

それぞれの計画図は、議題書1-7ページの計画図対応表の次に、1-8ページから1-23ページに添付しています。また、参考資料として、議題書1-24ページに「変更前後対照表」があります。

前のスクリーンとあわせて、この議題書1-24ページ「変更前後対照表」をご覧ください。

この「変更前後対照表」の上の表の右端の備考欄に、変更理由を記載しています。「申請による」とありますのは、生産緑地地区に指定したことによる新規追加と一部追加となります。「生産緑地法第8条第4項」とありますのは、公共施設等の用

地となった場合、になります。

また、「死亡による」、「故障による」とありますのは、買取りの申出があり、3ヵ月以内に買取りがなされず、生産緑地法の規制が解除された場合、になります。

それぞれについて、ご説明します。

まず、生産緑地地区に指定するもの、議題書 1-11 ページの「御殿山 3 地区」について、ご説明します。前のスクリーンを併せてご覧ください。

生産緑地地区の指定の申請がされ、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。公簿面積は、480 m²あります。

写真は、「御殿山 3 地区」です。植木畑等として肥培管理されています。

次に、議題書 1-19 ページの「中野町 2 地区」について、説明します。

生産緑地地区の指定の申請がされ、公簿面積が、329 m²と、300 m²以上あり、指定要件を満足することから、生産緑地地区に新規追加します。

写真は、「中野町 2 地区」で、畑として肥培管理されています。

次に、議題書 1-20 ページの「高司 5 地区」について、説明します。

生産緑地地区の指定の申請がされ、公簿面積は、462 m²と、300 m²以上あり、指定要件を満足することから、生産緑地地区に新規追加します。

この生産緑地は、特定農地貸付法に基づく市民農園です。

写真は、「高司 5 地区」です。

次に、議題書 1-21 ページの「安倉中 38 地区」について、説明します。

生産緑地地区の指定の申請がされ、面積は、1412 m²と、300 m²以上あり、指定要件を満足することから、生産緑地地区に新規追加します。

写真は、「安倉中 38 地区」です。

次に、議題書 1-21 ページの「安倉南 28 地区」について、説明します。

生産緑地地区の指定の申請がされ、面積は、541 m²と、300 m²以上あり、指定要件を満足することから、生産緑地地区に新規追加します。

写真は、「安倉南 28 地区」です。

以上の計 5 地区になります。

次に、生産緑地地区の廃止について、説明します。

まず、生産緑地地区の一部の廃止について、議題書 1-10 ページの「安倉中 32 地区」を例にあげて、ご説明します。前のスクリーンを併せてご覧ください。

「安倉中 32 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、一部を廃止するものです。減となる面積は、約

0.04ha となります。

このように、主たる従事者の死亡や故障により、一部を廃止する生産緑地は、議題書 1-14 ページの「平井 6 地区」、同じく、1-14 ページの「平井 10 地区」、この「平井 10 地区」につきましては、併せて、公共施設等の用地となっておりますので、後程ご説明します。

1-15 ページの「長尾町 6 地区」

1-16 ページの「山本南 2 地区」

1-17 ページの「山本丸橋 8 地区」

1-18 ページの「山本丸橋 11 地区」

の、計 7 地区あります。

次に、生産緑地地区の全部の廃止について、議題書 1-22 ページの「川面 9 地区」を例にあげて、ご説明します。前のスクリーンを併せてご覧ください。

「川面 9 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、全部を廃止するものです。減となる面積は、約 0.13ha となります。

このように、主たる従事者の死亡や故障により、生産緑地地区の全部を廃止するものは、もう一地区、議題書 1-23 ページの「山本中 25 地区」の、計 2 地区あります。

次に、生産緑地地区が公共施設等の用地となったものが、計 7 地区あります。議題書 1-8 ページの「安倉中 1 地区」は、関西電力株式会社の送電線の鉄塔用地となることから、一部を廃止するものです。減となる面積は、約 0.02ha となります。

1-9 ページの「安倉中 8 地区」は、隣接する市道 1404 号線の道路拡幅用地として市が買取ったことから、一部を廃止するものです。宝塚市の生活道路整備条例による「指定する道路」であることから、道路の位置をご説明します。

道路用地として、113 m²を買取しましたが、生産緑地の実測面積が公簿面積よりも多く、ha 表示にしますと、変更前後の面積が同じになることから、減となる面積は、0ha という表示になっています。

計画図は、廃止する箇所が分かり易いように、黄色の用地買収部分を太めに表示しています。道路拡幅工事は令和 2 年度に予定しています。

1-12 ページの「中筋山手 1 地区」は、開発事業により、生産緑地の一部を公園と防火水槽に整備し、市に帰属します。また、開発事業区域外となる生産緑地にある古墳（中筋山手東古墳群 3 号墳）を市に寄贈することになったことから、一部を廃止するものです。不整形な形の計画図となっておりますが、これは、未確定であった隣地境界を確定したことにより、変更前の生産緑地の形状が修正されたことにより、減となる面積は、約 0.08ha となります。

1-13 ページの「山本台 1 地区」は、隣接する市道 3846 号線の道路拡幅用地として土地所有者から 41 m²の寄付を受けたことから、一部を廃止するものです。公簿面積の錯誤により減少する面積 637 m²を加え、減となる面積は、約 0.07ha となります。計画図は、廃止する箇所が分かり易いように、黄色の用地買収部分を太めに表示しています。道路拡幅工事は、既に完了しています。

1-14 ページの「平井 10 地区」は、先程ご説明しました、主たる従事者の死亡の理由とともに、隣接する国道 176 号と、市道 2233 号線の道路拡幅用地として用地買収したことから、一部を廃止するものです。国道 176 号は、都市計画道路宝塚平井線です。道路の位置をご説明します。

廃止する面積は、計 538 m²になりますが、生産緑地の実測面積が公簿面積よりも多いことから、減となる面積は、約 0.02ha となります。道路拡幅工事は、既に完了しています。

1-16 ページの「山本南 5 地区」は、開発事業により、生産緑地の一部を道路に整備し、市に帰属することになったことから、一部を廃止するものです。廃止する面積は、346 m²になりますが、生産緑地の実測面積が公簿面積よりも多いことから、減となる面積は、約 0.02ha となります。

1-17 ページの「山本丸橋 13 地区」は、民間による保育所の建設用地となることから、生産緑地の一部を廃止するものです。減となる面積は、約 0.12ha となります。

次に、議題書 1-25 ページをお開きください。

生産緑地地区総括表になります。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、0.62ha の減少、地区数は、2 地区減り、4 地区増えますので、差し引きして 2 地区の増加となります。

次に、議題書 1-26 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」の表になります。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」の表になります。

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 年度に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、生産緑地地区は解除の条件が厳しいため、減少幅は小さくなっています。

議題書 1-27 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)」について説明します。

案の法定縦覧を11月8日から11月22日まで、2週間行いましたが縦覧者は無し、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、当審議会の同意が得られましたら、12月中旬を目途に都市計画変更を行う予定です。

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。
よろしくご審議賜りますよう、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「阪神間都市計画生産緑地地区の変更について」説明が終わりましたので、ご質問等を賜りたいと存じます。ご質問等がありましたら、発言をお願いします。

委員

2点質問がございます。

今回は新規が4つありましたが、これまでに新規でこれほど多く出たことはなかったと感じます。

500㎡から300㎡に変更になったため新規が増えたのかと思いましたが、もともと500㎡以上あった所が今回新規になったということでした。

どうしてこのタイミングで新規になったのでしょうか。

市

新規指定の受付基準については、各自治体の裁量に委ねられている部分があります。

今回、阪神間の多くの自治体は、面積要件を500㎡から300㎡に引き下げました。

それに合わせて、今まで新規指定を受け付けていませんでしたが、新しく新規指定を受け付けるという自治体がほとんどです。宝塚市につきましては、平成4年度に指定が始まり、その後、阪神淡路大震災の翌年度である平成7年度から新規指定を毎年受ける方針にしました。

今までは500㎡ある、あるいは既存の生産緑地と合わせて500㎡あるなら新規指定ができるという条件の中で受け付けてきました。

新規指定を希望される農家は毎年まちまちですが、今年度は4人の地権者から5地区の申請がありました。

その内2地区が、300㎡に下げたことにより新規指定できる生産緑地です。

この2地区の農家は、ずっと待っておられたとおっしゃっており、この度300㎡に下がったので申請をしたいというご相談をいただきました。

他の3地区につきましては、それぞれの農家のご事情があるようですが、今まで迷っておられたと言う事はお聞きしております。

ですので、3地区については個々の事情のため、2地区については300㎡に下がったためです。

会 長 よろしいでしょうか。

委 員 もともと500㎡以上あった所について、大きく優遇措置を受けられるのになぜ今までしなかったのかと思いましたが、わかりました。
もう1つは手続きのことですが、議題書1-27ページです。
今回、諮問を受けて決定しなければいけないと言う事ですが、写真を見るとすでに開発されており農地の状況が違うと言う所が数か所あります。
今日の都市計画審議会で答申されてから実際の開発になるはずだと思うのですが、どの時点で開発が認められるのでしょうか。
この会議が終わってから解除されるのではないのですか。

会 長 解除の申し出をされるタイミングについてですが、行政の方が主導的にするのではなく、あくまでも届けられる方のご意向が優先されます。したがって、審議会にかかるタイミングと実際の開発行為は、整合があまり取れていないという事が実状だと思います。
行政としては、それを解除するという事を事務的な手続きとして行っているという部分が現実ではないかと思えます。

市 生産緑地を指定する時には、都市計画審議会を経て都市計画決定がなされないという使用制限がかからない状況です。
一方、廃止や使用制限が解除される事につきましては、同じ生産緑地法で2つの事由があります。1つ目は生産緑地が指定されてから30年が経過したとき、2つ目は30年経過しない場合でも主たる従事者が死亡または農業に従事することが不可能となる故障が生じたときです。
宝塚市では現在のところ2つ目に該当しなければ買い取り申し出は出来ません。
死亡または農業に従事することが不可能となる故障が生じたときには、買い取りの申し出を提出することができます。
そこから手続きを経て、3か月以内に買い取り者が出なかった場合、使用制限が解除されるという法の仕組みです。
その後、都市計画決定の廃止の手続きをすることになります。
使用制限が解除される時に、その都度都市計画審議会を開いて解除の手続きを同日にすることができれば良いのですが、その手続きを随時行っても、使用制限が解除されることは何ら関係ない立ち位置にあります。
ですから、一部廃止と全部廃止につきましては12月にまとめてご審議をいただくという手続きをしています。

委 員 わかりました。買い取り申し出があって、3か月経ってから開発行為が進んでいるということに間違いはないですね。

市 はい、その通りです。

会 長 先ほどの新規の方についてですが、具体的には議題書1-21ページの図があるところの、安倉中38と安倉南28の2か所で500㎡をすでに超えていた所です。
反対に、議題書1-19ページの中野町2と、次のページにある462㎡の高司

5は、今回の面積要件の変更で300㎡以上となったことにより生産緑地の申請ができるという事だと思います。

高司5は、これまで市民農園として使われていましたので、おそらく地主さんから見ても、生産緑地として公共的あるいは市街化区域の中の生活環境を良くするという事もあり、こういった変更があったがために申請ができるようになったという理解かと思います。

また、すでに500㎡以上ある所がどのようなタイミングで申し出をされたのかという説明をお聞きしていたのですが、議題書21ページの安倉中38は非常に大きな農地であるため、もう少し早いタイミングでの申請もありだったのではないかと思っていました。

しかし、写真を見たところ、他の写真に比べて営農状況があまりはっきりしていないので、若干地主さんのご都合があったのかなと思いますが、補足の説明があればお願いいたします。

市 新規の中で一番大きい安倉中38についてですが、現地確認をさせていただいたのが秋口であったため、稲刈りが終わっており、偶然何もしてないように見える状況です。

会 長 そのほかに何かございますか。

委 員 写真を見せていただいていた質問です。

議題書1-14ページの平井10ですが、今回道路際が拡幅用地と言う事で廃止になりますが、写真を見ると、道路より内側もずっと整地をされているように見えます。

この図ですと生産緑地に指定されたままの部分がありますが、そこも整地されているのではないかという事が気になりますので、確認させていただければと思います。

市 平井10につきましては、いくつかの変更が重なっており、この写真については東から西へ向かって撮影しています。

右側は国道が整備されており、左側の砂利の所は分かりづらいところがあります。

ここの部分が、今回生産緑地を廃止した部分になります。

現地では、奥に見える戸建て住宅との間に生産緑地が残っております。

写真と計画図面では、生産緑地と黄色い部分の比率がおかしいのではないかと思われるかもしれませんが、平井10の右側の矢印のようにになっている部分が買い取り申し出のあった部分で、申請図面に基づいてこの計画図を作成しています。

開発構想届の図面では、黄色い矢印に見える生産緑地の部分が実際にはもう少し西側にずれるような形になっています。

地番や面積は一緒なのですが、計画図上の三角の部分が実際位置より東側にずれています。

適切な写真がなく申し訳ないですが、右側の砂利の部分が計画図の黄色の三角の部分になり、右隅に見えている部分に生産緑地が残っているという位置関係です。

逆から見ると、砂利の土地と戸建て住宅の間に生産緑地が左側にかけて残っております。

会 長 | よろしいでしょうか、そのほかにご意見ございませんか。

会 長 | 無いようですね。冒頭に申し上げました通り、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。それでは裁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通り変更することに同意するとして答申することにご異議ございませんでしょうか。

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。

それでは議題1号の審議を終了いたします。

3 その他報告事項

(1) 「第1回宝塚市都市計画マスタープランの見直し等のための小委員会」についての報告

会 長 | 本日の議題は以上となります。事務局から事務連絡等がありましたら、お願いします。

市 | 本日は、ご審議いただきまして、ありがとうございました。
それでは、事務局から事務連絡をいたします。
今年度の都市計画審議会開催についてですが、本日をもって終了の予定です。次回は、次年度の4月中旬ごろを予定しております。
議題は、兵庫県の区域マスタープラン等の事前説明と阪神間都市計画地区計画（宝塚山手台地区）の事前説明を予定しています。
詳細につきましては、決まり次第ご連絡させていただきますので、ご出席の程よろしく願い申し上げます。事務局から事務連絡は以上でございます。

会 長 | 以上をもちまして、本日の審議会を閉会いたします。
長時間ご審議をいただき、ありがとうございました。

－以 上－