

令和 2 年度

第 3 回宝塚市都市計画審議会議事録

日時 : 令和 2 年 (2 0 2 0 年) 1 2 月 4 日 (金)

午前 1 0 時から 1 2 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2年(2020年)12月4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15人で、次のとおり。

島田委員、石倉委員、梶川委員、秋山委員、西井委員、横山委員、林委員、山本委員、田中(大)委員、新谷委員、甲斐地域交通官(岡本委員代理人)、澤木委員、関口委員、波田委員、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、7番秋山委員及び9番横山委員を指名した。

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)

その他 「一団のものの区域取扱基準」(案)について (報告事項)

2 会議要旨

(1) 議題第1号

【議題第1号「阪神間都市計画生産緑地地区の変更について」】

市

(説明の開始)

都市計画課の仲埜です。

本日の議題は、「阪神間都市計画生産緑地地区の変更」の諮問になります。この議題について答申をいただいた後に、生産緑地地区の「一団の農地 取り扱い基準」の事務局案を説明します。

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」説明します。

それではまず、生産緑地地区の制度について簡単に説明します。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。

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平方メートル以上であること

(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平方メートル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。

次に、

4. 農業の継続が可能であること

以上四つの指定の要件があります。

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。

生産緑地地区は、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ませんが、買取りの申出制度があり、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、になります。

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ヵ月以内に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平方メートルの面積要件を満たさなくなった場合、になります。

この連鎖廃止の取り扱い基準につきましては、この諮問の後に、「一団の農地 取り扱い基準」の事務局案を説明します。

生産緑地地区の都市計画変更は、通常年末に1回、その年の新規追加と廃止案件をまとめて審議いただきます。

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2で、生産緑地地区の一部廃止が13地区あります。

二つ目は、議題書1-4ページの上の表3で、生産緑地地区の新規追加が3地区あります。

三つ目は、議題書1-4ページの4で、生産緑地地区の全部の廃止が5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1-22ページに添付しています。

また、参考資料として、議題書1-23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1-23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。備考欄の右側に「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追加になります。今年の場合は備考欄の左側にありますとおり、全て新規追加になります。次に、備考欄の右側に「死亡による」、または「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、となります。その結果、備考欄の左側にあるとおり、全部廃止または一部廃止となります。次に、「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。この案件は、今年は1件のみ、生産緑地地区の一部を宝塚市道として整備しています。

それぞれについて、説明します。

まず、生産緑地地区に指定するもの、議題書1-8ページの「福井町2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、生産緑地地区に新規追加します。公簿面積は、733平方メートルあります。

写真は、「福井町2地区」です。畑として肥培管理されています。

次に、議題書1-9ページの「山手台東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、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。公簿面積は、1,035平方メートルあります。

写真は、「山手台東2地区」です。

次に、議題書1-15ページの「米谷1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、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。公簿面積は、1,315平方メートルあります。

写真は、「米谷1地区」です。

以上の計3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1-14ページの「安倉北1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。

「安倉北1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0.02ha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1-15ページの「清荒神2地区」、1-16ページの「山本中16地区」、この「山本中16地区」につきましても、併せて、公共施設等の用地となっていますので、後程説明します。

1-17ページの「山本東8地区」

1-18ページの「平井1地区」

1-19ページの「山本丸橋5地区」、同じく「山本丸橋7地区」、「山本丸橋8地区」、「山本丸橋9地区」、「山本丸橋11地区」の北側の生産緑地、南側の生産緑地

1-20ページの「口谷西4地区」

1-21ページの「口谷西15地区」

1-22ページの「口谷東2地区」

の、計 13 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 1-10 ページの「寿町 1 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。

「寿町 1 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 0.06ha 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、

議題書 1-11 ページの「安倉南 12 地区」

議題書 1-12 ページの「山本南 5 地区」、北側の生産緑地、「山本南 9 地区」

議題書 1-13 ページの「南ひばりが丘 3 地区」

の、計 5 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、1 地区あります。

議題書 1-16 ページの「山本中 16 地区」は、隣接する市道 3225 号線の道路拡幅用地として市が買収したことから、一部を廃止するものです。道路中央に舗装の継ぎ目がある左側半分が道路拡幅用地になり、既に整備済みです。

次に、議題書 1-24 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、約 1.04ha の減少、地区数は、5 地区減り、3 地区増えますので、差し引きして 2 地区の減少となります。

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、それ以降に都市計画決定した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。

次に、議題書 1-26 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 13 日から 11 月 27 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 4049

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」の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

前回もお伺いしたのですが、例えば議題書の 1-17 ページの山本東 8 についてです。先ほどのスライドの写真では何箇所か造成工事が行われていました。この審議会で反対されることはないかと思いますが、手続きとして縦覧期間が終了してからの造成工事ならわかりますが、それよりもずいぶん前から造成工事が始まっており、その後で廃止の手続きがされるというのは制度上問題ないのでしょうか。いつ頃から造成工事を認めているのでしょうか。縦覧期間が終わってからかと思うのですが。

市

法律の体系になりますが、宅地造成ができるのは、買取り申出をして 3 か月経ってもどなたからも買取りがなかった場合、行為制限が解除されます。それとは別に都市計画法で都市計画決定した生産緑地地区を一部廃止もしくは全部廃止する時には縦覧をして、都市計画審議会で諮問答申が必要となっています。すなわち、縦覧が終了するまで宅地造成をすることはできないという規制は掛けられないようになっています。

委 員

買取り申出をして 3 か月が経ち、どなたからも買取りがなかった段階から造成ができるのですね。

市

はい、その通りです。行為制限が解除された後には、開発許可が必要であれば開発許可を取り、宅地造成に着手することができます。

会 長

よろしいでしょうか。買取り申出から 3 か月が経ち期限がきたという時に、いつから開発行為に入ることができるかといった文章は残されているものなのでしょうか。

委 員

その関連のお話なのですが、開発行為の始まりと農地転用の関係はどのようになっているのでしょうか。

農業委員会

市街化区域の農地は届出だけで転用が可能ですので、それと合わせての生産緑地の解除が行われています。農地法上は届出だけで解除ができます。

会 長

ほかにご意見ご質問ございませんか。

委員 安倉北の生産緑地地区と清荒神 2 の一部廃止についてです。

委員 例えば安倉北小学校の隣では田植えやサツマイモの苗を植えさせていただくこともあるのですが、そのあたりが上手くいかなかったのでしょうか。一部廃止と言う説明が先ほどありましたがそのあたりを詳しくお願いいたします。

市 3 か月の買取り申出期間の間に、買取りたいという方がいらっしゃらなかった事が理由の一つです。また、小学校の芋掘り体験などをしていただいているところはおそらく、安倉北 1 のもう少し南にある一団の生産緑地と思われます。こちらにつきましては現在区画整理で面整備をしようとしているところですので生産緑地が無くなる予定はございません。

委員 よくわかりました。有難うございます。

委員 質問なのですが、どなたかが亡くなられて買取り申出があって 3 か月経たなければと言う事で遺族かどなたかが買取り申出をした時に、この生産緑地の農地が買取り申し出されていることはどのような仕組みで周知されるのでしょうか。

市 まず初めに、都市農地であっても農業従事者でなければ農地を買う事が出来ません。都市部は 1 0 0 0 m²以上の農地を取得している方が農業委員会から農業従事者と認められます。そういった方が農地を買う権利を持っており、この農業従事者には農業委員会から買取り申出の周知をします。

会長 その他いかがでしょうか。それでは今回は、ご説明のあった通り新規が 3 件、全部廃止が 5 件、一部廃止が 1 3 件と言う事で、この議題は諮問案件ですので答申をする必要がございます。それでは採決に入りたいと思います。

会長 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か。

委員 異議なし。

会長 ありがとうございます。異議なしと言う事ですので、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いたします。
これで議題 1 号に関する審議は終了いたします。

(2) その他

【その他「一団のものの区域 取扱基準」(案)について】

市 (説明開始)
続きまして、「一団のものの区域 取扱基準」(案)を説明します。
お手元の当日資料になります。

この取扱基準（案）につきましては、今年7月の第1回都市計画審議会において、委員の皆様にご説明し、賜った意見を基に修正したものになります。

前回の案から説明図面を省いていますが、修正箇所の説明と共に、適宜、前のスクリーンでご説明します。

まず、この「一団のものの区域」という用語についてですが、生産緑地法第3条第1項にあります。

前のスクリーンをご覧ください。

読み上げます。

生産緑地法第3条 市街化区域内にある農地等で、次に掲げる条件に該当する一団のものの区域については、都市計画に生産緑地地区を定めることができる。とあります。

この「一団のものの区域」の定義が都市計画運用指針にあります。

お手元の資料の裏面とともに、前のスクリーンをご覧ください。

「イ」のところから読み上げます。

イ 生産緑地法第3条第1項の「一団のものの区域」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。

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平方メートル程度を下限とし、地域の実情に応じ、適宜判断することが望ましい。とあります。

この「一団のものの区域」を宝塚市では、取扱基準にて、「物理的一団」、「同一の街区」、「隣接する街区」に分けて整理しています。

次に、「一団のものの区域 取扱基準」（案）についてご説明します。

お手元の資料とともに、前のスクリーンをご覧ください。

順に読み上げながら説明します。

第1条、目的。

第1条 宝塚市の市街化区域内農地等は、将来にわたり地場産業である花き・植木産業をはじめとする農業の振興を図るとともに、良好な都市環境を創出するため積極的に保全する必要がある。また、阪神淡路大震災の経験から防災空間としての機能や都市部のオープンスペースなど多面的な役割も見出されたこと、さらに農地は雨水流出抑制機能も有していることから、積極的な生産緑地地区の指

定及び農地所有者の意思によらない生産緑地の道連れ解除の低減を図ることを目的とする。

次に、第2条、用語の定義。

第2条 この取扱基準において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 物理的一団 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をいう。道路、水路等が介在している場合は、道路、水路等の幅員規模は6m以下で、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に限る。

(2) 同一の街区 道路、水路等で区画された区域（以下「街区」という。）で、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ものをいう。

(3) 隣接する街区 幅員規模6m以下の道路、水路等を介して同一の街区が隣接しているものをいう。

前回のご審議にて、街区を区画する道路などの用語につきまして、「道路、水路等」や「道路法等の道路等」など複数の用語を用いたことから、分かり易くするように、とのご指摘をいただきました。今回の案では、この用語を「道路、水路等」に統一しました。この「道路」、「水路」、「等」の定義までは記載していませんが、「道路」につきましては、道路法の道路、「水路」につきましては下水道法の下水道や河川法の河川等、「等」につきましては鉄道敷などが該当するものと考えます。

また、前回のご審議にて、「街区」を定義する基準として、「街区符号が同じ街区」と、「道路法等の道路等で区画された街区」の2つの基準を併記したことから、優先順位を明確にするように、とのご指摘をいただきました。今回の案では、「街区符号が同じ街区」を廃止し、基準を「道路、水路等」のみとしました。「街区符号」を廃止したのは、「街区符号」とは、住居表示の「何丁目何番何号」のうち、「何番」を指しますが、農地にはこの街区符号が原則として付かないこと、また、付いていたとしても、その街区符号が永続性のあるものではなく、将来変更される可能性もあることなどから、街区符号を基準とすることは相応しくないと判断しました。

※「宝塚市住居表示整備実施基準」

街区割り…面積約1,000坪、3,000㎡を基準

取扱基準の説明を続けます。

第2条、用語の定義につきまして、前のスクリーンでご説明します。

(1) 物理的一団は、農地等が接しているか、幅員6m以下の道路、水路等を介して接している状態と定義します。

(2) 同一の街区は、道路、水路等で区画された区域、と定義します。

(3) 隣接する街区は、幅員6m以下の道路、水路等を介して隣接した街区、と定義します。

次に、第3条、一団のもの区域について。
読み上げます。

第3条 市は、次の各号のいずれかに該当するものを一団の農地等として、生産緑地法第3条第1項の「一団のもの区域」と判断する。

(1) 新たに指定する生産緑地地区又は既決定された生産緑地地区の一部追加にあつては、物理的一団となるもの

(2) 他の生産緑地の指定解除により、やむなく生産緑地地区の指定が解除された農地等を、再度、生産緑地地区に指定する場合にあつては、物理的一団となるもの

(3) 買取りの申出又は公共施設等の設置若しくは管理に係る行為により生産緑地地区の面積が300平方メートル未満となる時、個々の農地等の面積が100平方メートル以上ある場合は、同一の街区又は隣接する街区となるもので市都市計画審議会の議を経たもの

このうち、(1)と(2)の具体的な例としましては、「単独で300平方メートル以上の場合」や「既存の生産緑地と隣接する場合」、「隣接する農地と合わせた場合」があります。

(3)の具体的な例としましては、「同一の街区」では「他の生産緑地地区が同一街区内に存在し、その合計が300平方メートル以上となる場合」、「隣接する街区」では「他の生産緑地地区が隣接する街区内に存在し、その合計が300平方メートル以上となる場合」があります。

また、道連れ解除が発生する場合に限り、同一の街区又は隣接する街区において、生産緑地を新規に指定することにより、道連れ解除を回避することができます。

以上で説明を終わります。

最後に、前回説明しました、道連れ解除の対象となる案件のうち、平井1生産緑地地区についてご説明します。前のスクリーンをご覧ください。

この、赤の点線で囲まれた、茶色と黄色、緑色の部分の農地が、平井1生産緑地地区になります。

少し離れて東側に、青色の点線で囲まれた、茶色の部分の農地が、平井2生産緑地地区になります。

平井1生産緑地地区のうち、黄色で示す農地(面積679平方メートル)につきまして、主たる従事者の死亡を理由とする買取りの申出があり、法制限が解除となりました。このため、緑色で示す2筆の農地(面積168平方メートル)が、他の生産緑地と「物理的一団」の要件を満たさなくなりました。

前回の説明では、赤の点線で囲まれた、「街区符号、平井1丁目18番」に、4筆の生産緑地(面積1,129平方メートル)が存すること、また、青の点線で囲まれた、「道路法等の道路等」で区画された街区に、平井2生産緑地地区が存することから、道連れ廃止の対象とはならない、とご説明しました。

今回の案では、「街区符号」を取り止めたことから、「道路、水路等」で区画された区域、青の点線で囲まれた街区に、平井2生産緑地地区が存することから、道連れ廃止の対象とはならない、と判断することになります。

以上で「一団のものの区域 取扱基準」(案)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、「一団のものの区域 取扱基準」(案)についての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。前回に引き続きご説明をしていただいたのですが、一部定義の仕方等を変えたものを案として定めていると言う事です。ご質問等がありましたら、発言をお願いします。

委員

一団の考え方についてです。先ほどスライドに物理的一団の絵がありましたが、近くにあって道路を挟んだ典型的な隣接であり、例えば片方が上、もう片方が下に非常にずれて斜めのようにになっている場合は1cmであっても隣になっていれば隣接しているというのでしょうか。

市

物理的一団につきましては過去にいくつも事例があり、一番わかりやすいものは1-22ページかと思えます。口谷西2丁目の辺りを見ていただくと、俗称で「めがね」と呼ばれるアーチ状の黒い線がございます。これは物理的一団である印になっており、具体的には何メートル隣接しているかというより、対角でも最短の距離を測って農地同士が6m以下であるかと言う事をもって物理的一団というように判断をしております。

会長

ほかにごございますか。

委員

先ほどの説明の1-18ページの平井についてです。今回真ん中の黄色の部分が廃止になり右下の隣接部分が300㎡以下になるが平井2と同じ街区の為今回は道連れ廃止にはならないとの説明でした。この場合6mよりはるかに離れていると思いますがそのあたりの説明をもう一度お願いいたします。

市

本日配布いたしました黄色い資料の1ページ目をご覧ください。第3条(3)の部分です。買取り申出もしくは公共施設等の設置等によって生産緑地が廃止されたときに、今回のように結果的に残る生産緑地が300㎡未満となった場合でも、残る生産緑地が100㎡以上ある場合は道路、水路等で囲まれた同一街区の中に他の生産緑地があり、合計が300㎡以上になれば都市計画審議会の議を経て一団のものの区域と判断することになります。これは、道連れ解除防止のための運用基準として新たに追加したものになります。これは数年前の都市計画法、農地法の改正を受けて、都市計画運用指針に示されたものです。これまで物理的一団としてしか一団のものの区域として認められなかったものを、同一街区または隣接する街区も一団のものの区域と判断すると、取り扱いについては各市町村で適宜判断されたいという内容が追加されました。これを受けて、改めて一団のものの区域の取り扱い基

準をまとめたもので、道連れ廃止につきましては同一街区と隣接街区を導入しますが、街区の大きさなどケーススタディーができていく状況にありますので、当分の間は個別に都市計画審議会の議を経て判断していくと言う事になりましたので今回再度ご説明させていただいたものになります。

平井 2 つきましては、これまでの物理的一団ではなく、街区一団という新たな考え方を導入して、同一の街区の中に農地が 2 つあり、合計して 300 m²以上になりますので一団のものの区域として判断し、道連れ解除にならないとしています。

委員 スライドの青の点線で囲まれている街区について、この青の点線を一つの街区と決めるのはどのような基準だったかもう一度ご説明いただけますか。

市 7 月にご説明させていただいた時には、何丁目何番というような街区符号が同じというもの、道路、水路等で区画されたものの 2 種類を一団の街区と定義したいというようにご説明させていただきましたが、ご意見をいただきましたのでそれを踏まえて、街区符号はやめ、道路、水路、その他は線路のような構造物で区切られた区域のみを街区とするというように決めたいと考えて提案したのになります。

会長 前回と比べ少し定義を変えているため、図面もそれに合った形になっておらず説明が分かりにくかったのではないかと思います。街区符号で行うという案はとりあえず今回は採用しないと言う事で、道路、水路等で囲まれた部分を街区と称して使う場合は、同一街区内の話になります。

そのあたりの一定の取り決めがなされれば、それを適用して判断することができますが、今はまだ検討中ですのでケースごとにこのような形で判断していただくという状況です。

街区の定義でわかりにくいのは、やはり幅員 6 m 以下かどうかという話で、物理的一団の時には 6 m 以下の話が出ているにもかかわらず、街区の時には幅員にかかわらず道路、水路等という言い方をしているということです。上の物理的一団では 6 m 以下で隣接しているところは同じ街区の中と言っているのに、2 番目の同一街区の定義の中では 6 m 以下の話は出てこないです。そのため隣接する街区のような話になってしまいます。

隣接する街区は 6 m 以下の所を介して同一の街区がというように証言がされています。その部分の同一の街区と言う所の道路、水路等で囲まれているという部分が分かったような、分からないような定義になっているのではないかと感じました。

中身を変えと言う事ではなく、定義の言葉の問題だと思いますので、表現の仕方も含めて事務局で検討していただければと思います。

市 ご指摘の通り、隣接する街区と言う所も含めてさらにわかりやすい表現を考えていきたいと思えます。

内容が変わるわけではないと言う事をご理解いただきたいと思えます。また出来ましたらご提示させていただいて、表現の仕方についてブラッシュアップしていきたいと思えます。

会長 その他はよろしいでしょうか。

委員

手続き的なお話ですが、今のご説明ですと平井1の残った100数㎡は平井2地区になると言う事ですよ。平井2の方にくっついている同一街区なので道連れにしないということになります。平井2に属すると言う事だと平井1から平井2に変わりましたという都市計画上の変更手続きが必要かと思うのですが大丈夫でしょうか。今後されるのでしょうか。

今回の基準は案ですのでこれを審議する前に都市計画の審議をしているのでそこに矛盾はないのでしょうか。

こちらを審議した後に審議して計画書にも平井2に変わりますと盛り込んで都市計画変更していればいいのですが。道連れ解除はせず平井1のまま残っているので、基準案とは矛盾した形でこの前の都市計画変更がされたことになりませんか。

市

ご指摘の通りです。しかし平井2になりますと全ての計画書が変わってしまいますので逆に問題になります。

何丁目何番という街区符号が同じというものを削除した方が分かりやすいと考え、今回の取り扱い基準をご提案させていただきましたが、これまでの流れを考えますと残さざるを得ない事になります。

大変申し訳ないのですが、一団のものの区域の取り扱い基準の方で削除してご提案させていただいた、街区符号が同じという項目を再度復活させてわかりやすく表現をするようにしたいと思います。

会長

審議の部分で、こういった取り扱い基準をもとにしている議論を、審議の案件がかかるところでオーソライズしたものがあって、それに基づいてというのが順序になる。

この取り扱い基準は見直し途中であり個別案件についてはケースバイケースで取り扱うと言う事で都計審に掛かっているというご説明だったと思います。

まだ従来通りの取り扱い基準で運用している中で、新たに見直した基準をもとに個別ケースでやっていこうとしたが、その場合であれば平井2の方に付け替えしておかなければいけなかったと言うご指摘ですね。

生産緑地の方の審議は度々できるということではないので、生産緑地のこういった審議をここで決裁、定着させたいと言う事だと、取り扱い基準の部分は従来通りやるしかないというのが事務局の考えだと言う事かと思います。

あるいは、今決められているのは取り扱い基準の案であってまだオーソライズされていないので、審議をまだ継続している状態だと理解して、この部分は継続審議にさせていただき、来年にはなりますが取り扱い基準が決定した後に、新しい基準の中で、平井1から平井2へ移動するという話にするかどうか。手続き的にそのような臨機応変なことはできないかもしれませんのでそのあたりは事務局で検討していただければと思います。

市

有難うございます。この件につきましては前回、街区という概念、物理的な水路や道路によって仕切られた街区と街区符号による街区という双方の案お示しさせていただきましたご審議いただきました。その時は住居表示の街区でもってのご審議でいったんご了承いただいたものと認識しております。

今回新たに基準をお示ししたときには、今後の対応として明瞭に基準をお示しするにあたりまして道路水路等で区切られた街区に特化したいというお話をいただいておりますので、前回いただいた考え方で今回の案をご提案させていただき都市計

画の手続きを進めさせていただいた、という解釈の下で進めさせていただければ幸いです。よろしくお願いいたします。

会 長

つまり、前回の提案で今回の審議が行われ、議題第1号は審議されたという理解でよろしいかと言う事ですね。皆様よろしいでしょうか。

議題第1号は諮問案件で答申の決裁もしていますので、それを理解したうえで説明の部分をお聞きしたと言う事ですね。

委員の方からいろいろなご指摘をいただきましたので、この辺りにつきましてはまたオーソライズしたものを再度ご提案いただくと言う事でよろしいでしょうか。

それではそのような形にしたいと思います。これで、「一団のものの区域 取扱基準」(案)についての審議は終了いたします。

会 長

本日の議題は以上となります。

— 以 上 —