

令和4年度

第1回宝塚市都市計画審議会議事録

日時 令和4年（2022年）8月22日（月）

午後2時から4時

場所 宝塚市役所（2階）2-4・2-5会議室

及び各委員所属場所等

宝塚市都市計画審議会

1 審議会要旨

- (1) 開催日時 令和4年(2022年)8月22日(月)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会議室及び各委員所属場所等
- (3) 出席委員等

本日の出席委員は、20人中18人(内オンライン参加12人)で、次のとおり。

[会議室参集]

島田委員、竹田委員、植松委員、林委員、田村委員(代理小田地域交通官)、澤木委員

[オンライン参加]

江原委員、池田委員、寺本委員、西井委員、秋山委員、山本委員、田中委員、新谷委員、齋藤委員、西川委員、青木委員、長野委員である。

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6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 議題第1号として、宝塚市都市計画審議会条例第5条第1項の規定に基づき会長選出が行われ、西井委員が会長として選出された。会長は同条第3項の規定に基づき、澤木委員を職務代理に指名した。

イ 議席順序について、事務局の通り異議がないことを確認した。

ウ 西井会長は、議事録署名委員として、16番澤木委員及び17番齋藤委員を指名した。

エ 次の議題について審議を行った。

- | | | |
|-------|-----------------------------|-----------|
| 議題第1号 | 会長選出について | (審議会運営事項) |
| 議題第2号 | 阪神間都市計画用途地域の変更について | (事前説明) |
| 議題第3号 | 阪神間都市計画高度地区の変更について | (事前説明) |
| 議題第4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 | (事前説明) |
| 議題第5号 | 阪神間都市計画地区計画の決定(安倉上池地区)について | (事前説明) |
| 議題第6号 | 特定生産緑地の指定について | (意見聴取) |

2 会議要旨

(1) 議題第2・3・4号

- | | |
|----|--|
| 市 | 今回の議題第2号「阪神間都市計画用途地域の変更について」、議題第3号「阪神間都市計画高度地区の変更について」及び議題第4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」は同じ位置での変更であり、関連性の深いものになりますので、一体での説明での説明が良いと考えます。そのため、事務局からの議題説明は一括して行いたいと考えております。
この件につきまして、ご審議のほどよろしくお願いいたします。 |
| 会長 | 私も相互に関係する議題であるため、その方が良いと思います。ご異議はございませんか。 |
| 委員 | 異議なし。 |
| 会長 | それでは、議題第2号「阪神間都市計画用途地域の変更について」、議題第3号「阪神間都市計画高度地区の変更について」及び議題第4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」を一括して説明していただきます。

なお、議題第2号、議題第3号及び議題第4号は事前説明ですので、採決の必要はございません。

それでは、事務局から説明をお願いいたします。

【議題第2号「阪神間都市計画用途地域の変更について」、議題第3号「阪神間都市計画高度地区の変更について」、議題第4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

（説明開始）

本日は事前説明となります。最初に用途地域等の用語の説明をした後に、今回の見直し方針を説明します。続いて、見直し予定箇所の説明を行い、最後に今後のスケジュールについてご説明いたします。

それでは、ご説明いたします。最初に用語のご説明をいたします。

まず、用途地域についてご説明いたします。

用途地域は、互いの生活環境や業務の利便性を図るため、都市を住宅地、商業地、工業地など、いくつかの種類に区分する都市計画の制度です。

用途地域は、第1種低層住居専用地域から工業専用地域まで、13種類が定められています。宝塚市では、田園住居地域、工業専用地域を除く11種類を定めています。

用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて建築できる建物の用途が制限され、また、容積率・建ぺい率により建築物の規模が決められます。

次に用途地域の構成として、それぞれの用途地域のイメージ図を掲載しております。

例えば、第1種低層住居専用地域は、主に低層住宅のための地域となりますが、小規模なお店や事務所を兼ねた住宅、また、小学校などが建築できます。

宝塚市の用途地域の指定状況です。

特徴としては、第1種低層住居専用地域が一番多く、市街地全体の約4割を占めています。

次に高度地区についてご説明いたします。

用途地域を指定した区域において、真北方向からの高さの制限など、建築物の高さに一定の制限を加えることができる制度です。

高度地区は、都市の合理的利用に基づき、将来の適正な人口密度、交通量その他の機能に適応した土地の高度利用及び住環境の整備を図ることを目的として、建築物の高さの最高限度や最低限度を定めることができます。

宝塚市では、第1種高度地区から第6種高度地区までが定められています。

宝塚市においては、真北方向からの高さ制限及び高さの最高限度を定めており、高さの最低限度は定めていません。

宝塚市の高度地区の制限図一覧です。第1種高度地区は制限が一番厳しい内容となります。

次に今回の用途地域の見直しにあたり検討しました流れについてご説明いたします。

兵庫県において、令和2年度末に都市計画区域マスタープランが策定されました。その都市計画区域マスタープランを踏まえ、令和3年4月に兵庫県の「用途地

域等見直し基本方針」が作成されました。

兵庫県の基本方針及び宝塚市において策定されました宝塚市都市計画マスタープランを踏まえ、第8回用途地域に関する宝塚市の見直し方針を作成しております。その基本方針を基に用途地域見直し予定箇所を抽出しました。

次に、「第8回用途地域見直しに関する宝塚市の見直し方針」について説明します。議題書では、2-10ページとなります。

見直しの基本的な考え方についてですが、上位計画である「阪神間都市計画区域マスタープラン」に基づくとともに、「第6次宝塚市総合計画」、「宝塚市都市計画マスタープラン」における本市の基本的な方向性を踏まえて、用途地域の見直しを行っています。

結果、今回は地区計画区域において、地区整備計画を導入している地区及び導入する地区において見直しを行うこととしています。

それでは、見直し予定箇所の説明を行います。

予定している地域は、山手台東3丁目、2丁目の一部の2地域です。

共に用途地域を第1種中高層住居専用地域から第1種低層住居専用地域に変更します。また、高度地区を第4種高度地区から第1種高度地区に変更します。

詳細は以降のスライドでご説明いたします。

山手台東3丁目の見直し前の図面がこちらです。議題書では2-5ページとなります。赤枠で囲った部分が今回見直し予定箇所です。

こちらの地区は地区整備計画と整合を図るため用途地域、高度地区を変更します。変更後の用途地域図がこちらです。

見直し内容は、用途地域を第1種中高層住居専用地域から第1種低層住居専用地域へ変更し、用途地域の変更に合わせ容積率を150%から100%に変更します。また、建ぺい率を60%から50%に変更します。また、高度地区を第4種高度地区から第1種高度地区に変更し、さらに、建築物の高さの限度10m、外壁の後退距離1mを定めます。

現在、地区整備計画で第1種低層住居専用地域並みの規制をかけているため、その制限に合わせて変更するものであり、実態を伴う変更はありません。

市

地区計画の制限内容については、地区計画担当よりご説明します。宜しくお願ひ致します。

地区計画の変更図をお示ししていますので、ご覧ください。赤枠の範囲が今回の用途地域見直し範囲です。変更前は、独立住宅地区Aとして指定をしていました。規制内容としましては、第1種中高層住居専用地域を第1種低層住居専用地域並みとした上で、宝塚山手台地区の地区計画上の制限をかけるものでした。

この部分について、この度独立住宅地区Ⅲ及びⅣとして変更するものとしており、東西で地区の細区分をしています。独立住宅地区Ⅲ及びⅣについては、制限内容は概ね同じものですが、敷地と前面道路の高低差の有無により、道路からの高さの制限について、違ったものとなっています。

西側の7宅地は、道路からの高さ制限はなく、近年の造成手法に合わせた規制である独立住宅地区Ⅲとします。一方、東側の23宅地は、独立住宅地区Ⅲに道路からの高さ制限を追加したものを、今回新たに独立住宅地区Ⅳとして規定しています。

この、新たな独立住宅地区Ⅳについて詳しくご説明をさせていただきます。

独立住宅地区Ⅳの区域の現地写真を載せておりますので、ご覧ください。この街区は既に住宅の建築がされている状況です。敷地内には2～3m程度の高低差があり、道路から見ると1層分が見えて、平屋建てのような雰囲気ですが、段差下の宅盤から見ると2階建ての住宅であることが分かります。

道路側からは低層の住宅が並ぶ落ち着いた雰囲気となっており、また、この前面道路の向い側に建つ住宅からも視線が抜け、宝塚市街を望む眺望がひろがっています。この既存のまちなみを維持するため、この街区で、従来事業主の定めるガイドラインで規制されていた道路の路面の中心から6mの高さ制限を、地区計画へ追加するものです。

続いて、計画書での変更内容をご説明致します。議題書に見え消しの計画書を載せておりますので、併せてご覧下さい。

まず、区域の面積について、独立住宅地区Ⅲを拡大するとともに、独立住宅地区Ⅳの区域の縮小となります。用途の制限について、今回の用途地域の変更に伴い、第1種低層住居専用地域の基準と重複する用途の制限を削除しています。容積率、建蔽率の制限についても、今回の用途地域の変更に伴い、重複する制限を削除しています。壁面の位置の制限について、今回の用途地域の変更に伴い、重複する外壁後退1mの制限を削除しています。建築物の高さの最高限度について、さきほどご説明させていただいたように、前面道路の路面の中心の高さからの建築物の高さの最高限度は6mとする、として追加しています。その下、見え消しで示す部分は、今回の高度地区の変更に伴い、重複する制限となるため削除しています。

計画書の変更内容は以上です。

市

続きまして、2箇所目の山手台東2丁目の見直し予定箇所について説明します。議題書では2～6ページとなります。

見直し前の図面がこちらです。赤枠で囲った部分が見直し予定箇所です。こちらの地区を含めて新たに地区整備計画が定められる地区になります。

現地の写真がこちらです。現地は工事中でまだ建物はございません。

変更後の図面がこちらです。今後予定している地区整備計画の内容に合わせ、用途地域を第1種中高層住居専用地域から第1種低層住居専用地域へ変更し用途地域の変更に合わせ容積率を150%から100%へ変更し、建ぺい率を60%から50%へ変更します。また、高度地区を第4種高度地区から第1種高度地区に変更し、さらに、建築物の高さの限度10m、外壁の後退距離1mを定めます。

市

地区計画の制限内容について、地区計画の変更図をお示しします。赤枠の部分については、この度、戸建住宅地開発が行われます。

開発により形成された良好な住宅地の維持増進を図るため、独立住宅地区Ⅲの区域として、地区整備計画区域を拡大致します。

計画書の変更事項については、区域面積のみの変更です。地区整備計画における独立住宅地区Ⅲの区域、10.6haを拡大し、12.1haとなります。

独立住宅地区Ⅲの制限内容については、今回変更はありませんが、概要をご説明させていただきます。なお、先ほどご説明した独立住宅地区Ⅳの制限内容についても、道路からの高さ制限以外の部分は同様の制限となりますので、併せてご理解いただければと思います。

まず、用途の制限です。閑静な住宅地を形成する建築物となるよう用途制限して

います。

建築物の敷地面積の最低限度は170㎡、建築物の壁面の位置の制限は道路境界線から1.8mです。

建築物等の高さの最高限度は最高高さ9m、軒高7mです。建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、道路際75cmの部分に建築物の建築及び工作物の築造を制限するもの、また、建物の屋根や外壁の色彩制限や広告物の制限があります。

続いて、「垣又は柵の構造の制限」で、道路際における垣さくの制限があります。

道路際75cmの部分には、垣柵を設置してはならないこと、また垣柵の構造を規定しているものです。

「独立住宅地区Ⅲ」における制限の概要としては以上になります。

市

最後にスケジュールを説明いたします。議案書では、2-9、3-11、4-35、4-36ページとなります。

変更案の縦覧について、地区計画については、7月25日より2週間縦覧を行いました。なお、縦覧者及び意見書の提出はございませんでした。

今後は、兵庫県との協議等を行った後に用途地域、高度地区及び地区計画の変更案の法定縦覧を12月に予定しております。

その後、都市計画審議会に諮問し3月に都市計画変更を行う予定としています。

以上で、議題第2号「阪神間都市計画用途地域の変更について」、議題第3号「阪神間都市計画高度地区の変更について」、議題第4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。

質疑応答

会長

それでは議題第2号、議題第3号、議題第4号についてご質問、ご意見を伺いたいと思います。

委員

独立住宅地区Ⅳの地区計画は、東側の前面道路から一列に並ぶ宅地を対象とした制限内容かと思えます。計画図を見ると、この宅地の南東側に法面がありますが、この部分も宅地となる可能性はあるのでしょうか。この部分が宅地化されると、地区計画の制限内容に合わないのではないかと考えています。

市

この法面の部分については、造成緑地として位置付けられており、市の公園河川課が緑地として管理しているため、宅地となる部分ではございません。

委員

独立住宅地区Ⅳの宅地の数は30程度ですが、開発当初の計画戸数はどのようなものだったのでしょうか。

市

開発当初は、第1種中高層住居専用地域として共同住宅用地でしたが、計画の変更があり、現況のような戸建住宅地に整備されております。現在の戸数で全体の計画戸数を管理されています。

今後の計画戸数としましては、今回拡大区域は、独立住宅地区Ⅲと独立住宅地区

IVで30戸、その2でご説明させていただいた2-5工区で24戸予定しています。開発区域全体での計画戸数は2734戸、現在完了しているのは2529戸で、残り205戸を予定しています。いずれも計画内に収まるようご計画されています。

会 長

他にご質問やご意見はございませんか。

無いようですので、議題第2号「阪神間都市計画用途地域の変更について」、議題第3号「阪神間都市計画高度地区の変更について」、議題第4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」を終了したいと思います。ありがとうございました。

(2) 議題第5号

【議題第5号「阪神間都市計画地区計画の決定（安倉上池地区）について」】

(説明開始)

市

それではこれより、議題第5号「阪神間都市計画 地区計画の決定（安倉上池地区）について」をご説明致します。

本日は事前説明となります。宜しくお願いいたします。

まず今回地区計画を導入する安倉上池地区についてご説明いたします。

安倉上池地区は、中国自動車道宝塚インターチェンジの北東部、安倉上池の南側に位置しています。

西側には都市計画道路の中山安倉線が通っており、東側は伊丹市との市域界に隣接しています。また、北側約1kmの位置にはJR中山寺駅があります。

従前より生産緑地地区が大半を占める地域ですが、今後において、緩やかな土地利用転換による持続的なまちの発展等を念頭におきつつ、緑地環境と調和した計画的な市街化の誘導を図ることを目的として、現在組合施行による土地区画整理事業が施行されており、令和3年8月より工事が行われています。

安倉上池地区の先月7月末時点での現場の状況はこちらの写真のようになっています。来年、令和5年7月の造成工事完了に向け、現在も工事が進められています。

それでは、安倉上池地区地区計画導入に係るこれまでの経緯について簡単にご説明いたします。

まず令和4年2月に、安倉上池地区土地区画整理組合の理事会において地区計画の導入の方針が決定されました。

翌月3月に、組合の総会において地区計画の素案について協議がなされ、その後2週間ほどの期間を設けて地権者からの意見等の募集が行われました。

そして令和4年4月から5月にかけて地権者へアンケートを実施し、安倉上池地区地区計画の素案についての賛否の確認が行われました。アンケートにおいて、未回答や意見のあった地権者に対する個別説明を経た結果、全ての地権者から地区計画素案に対する同意を得ることとなりました。

そして令和4年6月7日に、安倉上池地区土地区画整理組合の理事長及び副理事長から、宝塚市長へ「安倉上池地区地区計画の決定に係る要望書」が手渡されました。この要望書提出を受け、この度、安倉上池地区地区計画の決定に係る手

続きを開始しています。

先日8月8日には、宝塚市より地権者に対して地区計画の原案についての説明会を行ったところです。

次に、安倉上池地区における現在の都市計画上の制限についてご説明いたします。

安倉上池地区は、都市計画道路である中山安倉線の沿道から30mのラインを境に、地区の大半を占める東側の部分が第2種中高層住居専用地域、都市計画道路沿いの西側の部分が第1種住居地域です。

この度導入いたします安倉上池地区地区計画の区域についてご説明いたします。

当地区における地区計画区域は、現在行われている土地区画整理事業の区域を基本としています。

なお、北東部の一部区域については、土地区画整理事業区域には含まれていませんが、まちなみの連続性を考慮し当地区計画区域に含むこととしています。

この地区計画区域全体で、地区計画における方針を共有していきます。

一方、地区整備計画において具体的な制限のかかる地域については、画面上水色で示す区域を地区整備計画区域として定め、地区計画区域から西側の一部分を除いた区域としています。

西側に位置する都市計画道路沿いの第1種住居地域部分については、用途地域による都市計画を優先することとし、当地区計画の地区整備計画区域には含まないこととします。

続きまして、計画書の内容についてご説明します。

まず、土地利用の目標は、「当地区は、中国自動車道宝塚インターチェンジの北東に位置し、生産緑地が広がる地域であるとともに、土地区画整理事業が施行され、計画的なまちづくりが推進されているところである。この土地区画整理事業の施行による事業効果の維持・増進を図り、営農環境と住環境が調和した良好な市街地を形成することを目標とする。」とします。

次に、土地利用の方針は、「土地区画整理事業により整備された生産緑地や住宅地との調和を図りつつ、良好な住環境の形成に配慮した土地利用を図る。」とします。

次に、地区整備計画区域における建築物等の整備の方針については、「周辺地域の住環境との調和を図るために建築物等の用途を制限するとともに、生産緑地への日照の配慮や緑豊かな長尾山地の眺望を保全するために建築物の高さの最高限度、ゆとりがあり良好なまちなみ景観を形成するために建築物の壁面の位置、色彩その他の意匠、垣又は柵の構造について制限を行う。」とします。

続きまして、地区整備計画における具体的な制限の内容についてご説明いたします。

安倉上池地区では、建築物等の用途の制限、建築物の壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限、垣又は柵の構造の制限の5つの項目について制限を設けます。

そのうち、用途、壁面の位置、高さの最高限度については、建築基準法第68条の2第1項の規定に基づき条例化を行う予定となっております。

それでは、まず、用途の制限についてご説明いたします。

現在、安倉上池地区の地区整備計画区域の用途地域は、第2種中高層住居専用

地域ですが、周辺地域と同等の第1種中高層住居専用地域並みの制限とすることで、住環境の維持・保全に努めるものとします。

具体的には、事務所や床面積が500㎡を超える店舗等の建築について制限がかかることとなり、不特定多数の人や車の往来をある程度抑制する効果などが期待できます。また、生産緑地が広がる地域であることを考慮し、営農に必要な農業用倉庫等の建築が可能となるよう、一定の規模以下の倉庫の建築を許容することとします。

計画書上では、地区内で建築できる用途として(1)～(14)までの用途を掲げていますが、そのうち(12)を除く部分については、第1種中高層住居専用地域内で建築できる用途であり、そこに(12)で一定の規模以下の倉庫の建築を許容している形となります。なお、こちらにつきましては、農業用倉庫として実際に必要な規模を地権者と協議し、併せて、生産緑地内における軽易な行為に該当する規模を考慮した結果、建築可能な倉庫の規模を「90㎡以内」としています。

次に、建築物の壁面の位置の制限についてです。

現在安倉上池地区では、開発まちづくり条例に基づく開発ガイドラインにより外壁の後退距離は、敷地境界全周に対して50cmと定められています。

これに加え、今回の地区計画において、道路面からの外壁後退距離を1mに制限することで、沿道の圧迫感を軽減し、ゆとりある住環境の形成を図ることを目的としています。なお、この制限には建築基準法と同等の緩和の規定があり、道路からの壁面後退線を超える位置に建築物の計画がある場合であっても、一定の基準を満たす部分については計画が可能となります。

次に、建築物等の高さの最高限度についてです。

現在、安倉上池地区の地区整備計画区域内では、第3種高度地区の制限により、建築物等の最高高さについては「20m」と定められています。

こちらにつきましては、将来的に開発等によって建築物が建てられた際にも、近隣の農地への日照の確保や、長尾山地の眺望が保全されることを目的とし、最高高さを、周辺地域の第2種高度地区と同等となるよう「15m」に制限することとします。

次に、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限についてです。

計画書での表現としては「建築物の屋根及び外壁の色彩及び意匠は、周辺環境と調和した落ち着いたものとする。」とありますが、具体的な制限内容は、宝塚市景観計画における平野部市街地地域の景観形成基準に準ずるものとなります。

一例として、オレンジ系の色相である7.5YRの場合を示します。画像のため、実際の色とは見え方が多少異なるかとは思いますが参考としてご覧ください。

外壁については赤枠の範囲、屋根については緑の枠の範囲が計画可能な色彩となります。

次に、垣又は柵の構造の制限についてご説明いたします。

この規定は、まちなみ景観への配慮等の観点から、敷地内に設ける垣又は柵については「生垣」若しくは「高さ2.2m以下のもの」としてしています。

こちらの「2.2m」という数値については、建築基準法の補強コンクリートブロック造の塀の高さの制限を準用したもので、ある程度の目隠しは許容しつつ

も、高さのありすぎるものについては制限することとしています。

以上が、安倉上池地区地区計画の内容のご説明となります。

最後に、都市計画決定に向けての今後の予定についてご説明致します。

8月15日から29日までの2週間、条例に基づく原案の縦覧期間としており、現在縦覧期間中となっています。

縦覧結果については12月上旬頃に行われる都市計画審議会にてご報告させていただきます。

本日現在の状況としては、縦覧者数1名、意見書の提出についてはありません。

縦覧期間が終わりましたら、9月中旬頃に兵庫県の知事協議に入ります。

その後10月中旬頃から2週間の都市計画法に基づく案の縦覧、12月上旬頃の都市計画審議会での諮問・答申を経て、12月中旬に都市計画決定の告示を行うことを予定しております。また、来年令和5年3月の市議会において、建築基準法に基づく条例化を行うことも予定しております。

以上で、議題第5号「阪神間都市計画地区計画の決定（安倉上池地区）について」のご説明を終了いたします。

ご審議の程、宜しくお願いいたします。

質疑応答

会 長

議題第5号議案について、ご質問、ご意見を伺いたいと思います。

この案件は、生産緑地を含む地域で組合施行の土地区画整理事業を行う中で、地区計画を決定するというものです。生産緑地もありますから、営農環境の中での適正な市街化を形成するようこれから整備していきたい、という地区計画になっています。

委 員

安倉上池地区の地区計画と類似する地区計画は市内にあるのでしょうか。

市

中筋JR南地区地区計画は、今回と同じように土地区画整理事業を行った場所で、その事業効果の維持増進を図るという目的で決定した地区計画です。

また、震災復興だったかと思いますが、JR宝塚駅の北東の川面3丁目地区地区計画も区画整理による事業効果の維持増進を目的とした地区計画です。

その他、ファミリーランド跡地の武庫川町西地区も区画整理事業区域での地区計画となっております。

会 長

今挙げられた地区と比較しますと、今回の安倉上池地区は、比較的大規模に感じますが、いかがでしょうか。

市

今回の区域の面積は約9.5ha、中筋JR南地区については約16haですので、中ほどといったところかと思えます。

委 員

安倉上池地区は営農されている地域かと思えます。今現在の営農状況はどのようになっているのでしょうか。

- 市 現在は、土地区画整理事業による面整備の工事中ですので、農業が出来る環境ではございませんが、事業完了後には、継続的に営農環境をご希望される方には、農業が継続出来るようなかたちで整備されます。
- 少し分かりにくいのですが、計画図で整備後の街区線が入っております。区域内北東の小さな区画は宅地化される予定で、その他の比較的大きな区画の部分は、短期的なものも含まれますが、農業をされるとお伺いしています。
- 委員 区域周囲の道路については狭い道路が多い印象ですが、区域内の道路についてはどのような計画でしょうか。市道になるのでしょうか。
- 市 事業区域内の区画道路については、最終的には市道として認定して市の方で管理することになります。
- 委員 土地区画整理事業区域内ではないが、地区計画区域になるという北東の土地は、伊丹市域ではなく宝塚市域で間違いありませんか。
- 市 宝塚市域です。まちなみの連続性を考慮し、地区計画については、この部分も区域に含んでおります。
- 会長 計画書の区域の整備開発・保全に関する方針の中段に、土地利用の方針があるのですが、市街化される側の住宅地として、良好な住環境の形成に配慮した土地利用を図るという方針が示されています。
- 農業を続けられる人に対しては営農環境を整備していくという事ですし、そういった意味の生産緑地としての土地利用ですから、この土地利用の方針というのは農業をするための圃場整備や営農環境の向上のための土地利用に供するようにするという事も含まれた文章になっているのでしょうか。
- この文章の中で「土地区画整理事業により整備された生産緑地や」とありますがこの「や」がどこまで続くのかという事です。読み方によっては、土地利用の方針としては、良好な住環境の形成に配慮した土地利用を図る、と読み取れますが、いかがでしょうか。
- 市 土地区画整理事業と市街化区域という点を鑑みた時に、地区計画としては、良好な住宅地の形成に配慮した土地利用を図る、ということを全面的に考えざるを得ません。一方で、現地の状況を見ると、土地区画整理事業という手法は使ったものの、生産緑地を整形な形で残し、営農環境も併せて確保しています。
- そのあたりを文言としてどうしていくかというところで、区域の整備・開発及び保全に関する方針の前段、地区計画の目標においては生産緑地や住宅地との調和を図るとして、中段の土地利用の方針としては、良好な住環境の形成に配慮した土地利用を図るというようにしています。
- 会長 少し読み比べてみると、前段の地区計画の目標の部分は、調和という事を考えながら良好な市街地を最終的に形成するというような表現になっているので、そういった意味では、捉え方としてはバランスよく生産緑地と住宅地の両方に配慮した言

い方になっていると思います。

その流れの中で、良好な住環境の形成のための土地利用を図るという事になっているという理解をしようと思えばできますが、土地利用の方針の部分だけ矮小化した捉え方をされた場合には誤解を招く表現になっているかと思いましたので、ご確認させていただきました。もう少し分かりやすい表現があれば、今後検討いただければと思います。

市 検討いたします。

委員 このタイミングでの土地区画整理事業は、おそらく生産緑地の2022年問題を意識して準備されてきたのかと思います。30年間宅地転用はできないけれど、減税措置が受けられるという生産緑地法の改正の期限がちょうど今年度であるため、一気に宅地化に向かうのではないかと気にしていた地域です。

計画図を見ますと、生産緑地が三分の二程度縮小しているかと思いますが、割合はどのくらいになっていますか。

また、先ほど会長がおっしゃったように、土地利用の方針の中では、生産緑地が良好な住環境の形成を優越するというようにも見えます。後段の整備の方針の中にも生産緑地への日照の配慮という言葉があります。営農意欲のある人たちが、この土地区画整理事業で利することはあっても不利益にはならないようにという事について、どのようにお考えでしょうか。

市 まず、生産緑地の割合についてですが、従前の農地の面積は約7.9haで、土地区画整理事業後の面積は約4.6haとなります。従前の面積の約58%に減少するのが実情です。

市 生産緑地への日照の配慮という点については、土地区画整理事業としては、宅地化される土地と営農を希望される土地を区別して仮換地されています。地区計画としては、建物の高さを、隣接する安倉北小学校の高さ程度までという事で絶対高さ15mに制限しています。どちらも、地権者の組合員の中でご協議いただき、合意形成を図りながら進められたものですので、一定考慮されたものになっているという理解をしています。

委員 宅地部分は、一社で開発されるのでしょうか。今後、どのような形で宅地化されていくのか教えていただきたいです。

一般的には、生産緑地を解除した後は、地権者さんが個人で宅地化されておられることが多いと認識していますが、今回は、事業者が一つのまちとして開発される予定なのでしょうか。

市 今回の事業は組合施行で、資金調達のために保留地という土地を生み出しています。保留地を戸建住宅用地として造成し、造成が完了すれば戸建住宅が建ちます。

住宅の販売等については、組合の契約の中で、業務代行者という位置付けで関連不動産開発が関わっています。また、その他3社、現時点ではハウスメーカーが入る予定です。具体的な事業者名称については、事業者の方で販売戦略を検討中ですので差し控えさせていただきたいと思います。

委員

雨水排水対策について、2点お伺いしたいです。

1点目は、この計画地は10ha程あるという事ですが、従前農地であった土地が市街化するということで、降雨の際の流出係数が高まると思います。大規模開発の場合は、通常は下流部に調整池を設けますが、この地区ではどのように対応されるのか教えていただきたいです。

2点目は、浸水についてです。マスタープランの18、19ページに洪水浸水想定区域の図面があります。18ページの100年、200年確率では、白地で比較的 안전한場所かと思いますが、19ページの1000年に一度という部分の想定最大規模降雨になると、この辺りも3m未満の浸水になる想定になっています。そういった状況であれば、安倉上池はそれ以前に溢れてしまったり、堤防が壊れてしまったりして、新しい地区計画の区域に被害が及ぶようなことはないでしょうか。

市

1点目の地区内の水をどのように処理するかについては、土地区画整理事業区域の中に、半地下タイプの調整池を設けております。調整池の上部は市の公園として整備する予定です。この調整池につきましては、兵庫県の総合治水条例に基づいて設置する「重要調整池」という位置づけです。現在、構造物は概ね完了しており、先日、県の担当者が現場での出来形検査を行ったところです。所定の機能を果たせる構造となっております。

2点目の1000年に一度の浸水対策や北側の堤防が決壊した場合の対応についてですが、そこまでを加味した土地区画整理事業の設計には至っていないというのが事実です。ただし、従前よりも全体的に土地を1～2m程度嵩上げすると共に、南側に設置した調整池に新たな水路と道路側溝等も整備して、円滑に排水できるような計画にしております。

委員

安倉上池地区について、議題第6号の議題書も併せて見ていると、大部分が生産緑地のまま残っています。この特定生産緑地指定図と、地区計画の計画図に矛盾が生じていませんか。

会長

第6号議案の図書との関係も出てきますが、事務局の方から2つの図の関係をご説明いただければと思います。

市

この後ご説明させていただく議題第6号の特定生産緑地指定図に安倉上池地区の生産緑地がございます。茶緑色に塗ってあるのが生産緑地で、上から緑のハッチがかかっているのが特定生産緑地の指定図になります。

まず、仮換地前の土地区画整理事業に入る前の農地の位置で一度特定生産緑地を指定せざるを得ない状況のため、これで指定をします。次の12月の都市計画審議会では、土地区画整理事業の仮換地の位置に併せて生産緑地の位置の変更をさせていただき、今回の土地区画整理事業の整理に併せて生産緑地、特定生産緑地も整理をさせていただくことを予定しています。

今回だけを聞くと、議題第5号と議題第6号に矛盾があるように見受けられるかもしれませんが、12月の諮問の際には、内容の整合が取れた形でご審議いただけるかと思います。

委員

分かりました。

会 長 今回の土地区画整理事業の手法自体が道路や公共用地や公園といったものを造るために減歩という形で公共用地を確保していくものです。それが圃場整備の間に通る農道であったり、保留地であったり、保留地内の道路であったりと整理された土地利用に変わります。特定生産緑地として営農を続ける現状から、区画整理されたところはしっかり整理された状況に変わるということです。

現時点では、前後の話が一度に出てきている為、誤解を招きやすくなっています。

委 員 1点目、安倉上池地区は、伊丹市との市境に位置していますが、伊丹市の都市計画の内容と今回の宝塚市の都市計画の内容は、整合するような形で決定しようとしているのでしょうか。

2点目、今回の区域へアクセスする主要な道路としては、上池の所から入るのが一番広い道路になりますが、区域外という事になっている中国道と安倉北小学校の間を通る道路の拡幅整備の計画はあるのでしょうか。中山安倉線から伊丹の市境の中国道沿いの道路は現状のままでしょうか。

市 まず1点目について、この土地区画整理事業の東側は伊丹市域になっており、用途地域は同じく第二種中高層住居専用地域ですが、伊丹市域部分も別途土地区画整理事業によって整備をされており、地区計画が決定されています。

同じ内容でということも当初検討し、参考にはさせていただきましたが、結果的には目指すまちの形態が少し違ったため、同じ内容にはなりませんでした。

市 続いて、2点目についてです。

中国道の北側に沿った道路につきましては、区域外となりますので、土地区画整理事業での拡幅はありません。市道としては、道路の所管課での話となりますが、現状よりさらに整備するという計画については、現時点では聞いておりません。

委 員 事業区域内の道路よりも、今申し上げた道路の方が狭いのではないかと思います。周辺の道路も含めて検討された方が良いのではないかと考えています。

会 長 事業区域内の道路は、基本的には6m程度の幅員でしょうか。

市 土地区画整理事業で新たに整備する道路の幅員について、まず区域の西側都市計画道路中山安倉線から区域内に入るメインの道路につきましては、歩道2m、車道7mの合計9mの道路幅員になります。

メインとなる幹線道路から中ほどに入り南北方向の中央付近に道路が一本ございますが、その南手につきましては7mの幅員を有しています。

それ以外の農地及び住宅地内の道路につきましては、土地区画整理法の規定及び宝塚市の開発ガイドラインに沿って道路幅員は6mとなっています。

会 長 ありがとうございます。一定スタンダードな形の幅員構成はされているのかなと思います。逆にいうと、問題点は周辺に関連する整備という事で、これからどのような形でより良い道路整備やインフラ整備を考えていくかは課題になると思います。

担当部課の方で検討に入ってくださいよう都市計画審議会としては要望していきたいと思えます。このような課題点が委員からの質問としてあったという事です。

会 長

その他ご質問等よろしいでしょうか。

それでは議題第5号「阪神間都市計画地区計画の決定（安倉上池地区）について」を終わります。

（3）議題第6号

【議題第6号「特定生産緑地の指定について」】

市

（説明開始）

議題第6号「特定生産緑地の指定について」ご説明します。

本日は、意見聴取になります。

特定生産緑地指定の説明の前に、特定生産緑地制度について簡単にご説明いたします。画面共有しておりますパソコン等をご覧ください。

「特定生産緑地制度」とは、生産緑地の指定から30年経過後も都市農地の保全が図られるよう新たに創設された制度で、土地所有者の意向をもとに、30年経過までに市が指定するものです。

本市では平成4年10月6日から生産緑地を指定しており今年の10月6日で30年になります。

次に、特定生産緑地に指定した場合についてご説明します。次のページは、令和4年以降を拡大したものになります。

買取申出については生産緑地と同様に主たる従事者の死亡等がないとできません。

税制についても生産緑地と同様に、固定資産税や相続税等の納税猶予の税制特例措置が継続されます。

基本的には生産緑地と同じですが、指定期間が10年となる為 10年ごとに更新の判断ができます。

次に、特定生産緑地に指定しない場合についてご説明します。

こちら、次のページに、令和4年以降を拡大したものになります。

いつでも買取申出ができる生産緑地になりますが、買取申出をするまでは、行為の制限は継続します。

税制特例措置が受けられなくなり、固定資産税は5年かけて宅地並み課税になります。

次の相続における納税猶予の適用はなくなります。

それでは、議題書6-2ページの特定生産緑地指定の表について説明します。

「名称」につきましては、生産緑地と同じ地区名称としております。

「位置」は特定生産緑地が所在する位置を示しています。

「面積」は今回特定生産緑地に指定する面積になります。

「図面番号」は特定生産緑地の地区を落とし込んだ図の番号を示しています。

次に、議題書6-4の位置図になります。指定する箇所を11分割にて示しております。次のページ、議題書6-5以降の指定図について説明します。

図の左下にあります凡例のとおり、うぐいす色に着色された箇所が平成4年指定

の生産緑地を示し、緑の線で囲みハッチの部分が前回指定した特定生産緑地を示しております。

赤色の囲みハッチの新規特定生産緑地が今回指定する特定生産緑地を示しております。今回の指定箇所は、2回目の受付期間（令和3年12月から令和4年3月まで）に申請されたものと、1回目に申請していたが迷っていた方が指定することを確定したものです。

黄色の廃止は前回指定した特定生産緑地で、土地所有者が新たな土地利用をすることにより指定を取り下げたものになります。

それでは、指定いたします特定生産緑地の現況写真をいくつかお示しいたします。

図面番号2/11の真ん中より少し下にありますが、山本東8・山本南19の写真になります。植木畑となっております。

次に、図面番号4/11の真ん中付近にあります、中筋21の写真になります。水田となっております。

次に、図面番号5/11の右真ん中付近にあります、口谷西14・口谷東11の写真になります。植木畑となっております。

次に、図面番号6/11の右下付近にあります、小林2の写真になります。市民農園となっております。

次に、図面番号7/11の右上付近にあります、安倉中18・19の写真になります。水田となっております。

次に、図面番号9/11の右上付近にあります、小林11の写真になります。畑となっております。

次に、図面番号10/11の真ん中下付近にあります、高司3の写真になります。市民農園となっております。

写真は、以上になります。

次に議題書6-3について説明いたします。

今回、指定する特定生産緑地の面積が約5.1haになります。その内訳は、指定する筆が113筆で、55,483㎡ 約5.5ha、前回指定したものの廃止が10筆で4,111㎡で約0.4haです。結果、103筆で約5.1haの増になります。

最後に、平成4年に指定した生産緑地の特定生産緑地の指定状況になります。

特定生産緑地指定合計は888筆、面積が52.4haになります。

平成4年の生産緑地の全体は1,047筆、面積が60.0haですので、指定の割合は、面積が87.3%、筆数で84.8%になります。

以上で、議題第6号「特定生産緑地の指定について」の説明を終了します。

ご審議のほど、よろしくお願ひします。

質疑応答
会 長

第6号議案について、ご質問、ご意見を伺いたいと思います。
今回で指定生産緑地の中での特定生産緑地の指定状況は84.8%という事です。

委 員

議題書6-2ページの一覧表にマイナス表記で上がっているものは、スライド1

7の廃止実筆4, 111m²に該当するという事で間違いないでしょうか。

市 その通りです。

委員 合計しても4, 111m²にならないのですが。

市 こちらの表は、生産緑地内で単独でマイナスだけであれば表記がマイナスで出るので、その中にプラスとマイナスがあった場合は、相殺されるためプラスの方が多ければマイナス表示は出ないです。

結果的には合計で5.1haになっているのですが、同じ生産緑地地区の中に今回の追加と削除があって追加の方が大きい場合はプラス表示になっております。

会長 単純にプラスマイナスの合計が5.1haになっていることが表からは読み取れないという状況ですね

委員 分かりました。

会長 おっしゃるように説明が必要になっているので、注釈を入れたり説明を補足したりしておいた方が良くもありません。

意見聴取の場ですから、そのような形で意見を出しておきたいと思います。

委員 確認ですが、ご説明では写真付きで現状を見せていただき、いずれも優良な営農農地でしたが、他市でこのような案件に関わっていると、実態としては農地として利用されていないものが上がって来ることもございました。

農業委員会さんは確認されているかと思しますので、感触を聞かせていただきたいです。

市 確かに、ご説明のためのパワーポイントでは、優秀な肥培管理の物を選びすぐって載せさせていただいております。

ご指摘の通り、適切な肥培管理がなかなか難しいところも現に存在しましたが、指定手続きまでだいぶ時間をかけております。その中で特定生産緑地を指定するにあたって、すでに過去から把握しているものと、指定に当たって現地確認をして知りえた情報、そして、申請時に写真の添付も求めましたので、それらから肥培管理不足という結果になったものについては是正を行うよう指導いたしました。

指導により一定の改善を求め、農業委員会、農政課と共に写真や現地確認によって及第点になったものについて今回指定しております。

特定生産緑地は、10年の更新で、前の30年よりは期間が短いこともありますので、今後の肥培管理の状況も継続的に適宜経過観察をしながら適正な肥培管理を行っていただきたいと考えております。

委員 ありがとうございます。今後もパトロールを続けていただきたいです。

今回の事例も市民農園として開放されている形のものがいくつかありましたが、個人の地権者では営農が難しいような場合は、そういったものに移行するようなサポートなども市の方でしていただければありがたいと思います。

市 はい。

会長 特定生産緑地になって、今回は10年という形ですが、その期間の中でどのように各生産緑地、特定生産緑地をモニタリングしていくか、市としてやれる事は何か、あるいは営農者がどのような支援を求めているかを内部で検討して、ある意味少しルール化していくという事もありだと考えています。

農業委員会との関係もあるかと思いますが、都市計画審議会からそのような意見があったという事で検討を進めていただければと思います。

会長 その他に何かございますか。

無いようですので、議題第6号「特定生産緑地の指定について」を終わりたいと思います。

それでは本日の審議はすべてこれで終了いたしました。ありがとうございました。

—以 上—