

令和4年度

第2回宝塚市都市計画審議会議事録

日時 令和4年（2022年）12月6日（火）

午後2時から4時30分

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)12月6日(火)
午後2時から午後4時30分まで
- (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19人(内オンライン参加14人)で、次のとおり。

[会議室参集]

植松委員、林委員、山本委員、新谷委員、小田地域交通官(田村委員代理人)

[オンライン参加]

島田委員、江原委員、竹田委員、池田委員、寺本委員、西井委員、秋山委員、伊藤委員、田中委員、澤木委員、齋藤委員、西川委員、青木委員、長野委員

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 西井会長は、議事録署名委員として、18番西川委員及び19番青木委員を指名した。

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決定(安倉上池地区)について (諮問)
- 議題第2号 阪神間都市計画生産緑地地区の変更について (諮問)

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決定(安倉上池地区)について」】

市

それでは、議題第1号の説明を始めさせていただきます。
議題第1号は、前回、8月22日に議題第5号で説明した「安倉上池地区地区計画」の諮問になります。
前回のご質疑を受け、今回は、冒頭に土地区画整理事業の概要を説明させていただき、その後、地区計画の説明をさせていただくこととします。
また、前回の回答で、一部修正がございます。
前回、「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。」という質問に対し、「JR宝塚駅北東に位置する川面3丁目地区地区計画についても土地区画整理によるもの」と回答していました。正しくは「密集住宅市街地整備促進事業により整備されたもの」でした。ここで修正させていただきます。

市

(説明開始)
それでは、宝塚市安倉上池地区土地区画整理事業の概要について説明いたします。宜しくお願い致します。

初めに、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、安倉上ノ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、北側約1kmの位置にはJR中山寺駅があります。

宝塚市安倉上池地区土地区画整理事業の事業区域は写真の赤枠で囲まれた区域となっており、事業区域の面積は約9.5haです。

安倉上池地区は、従前、事業区域の約83%が農地でありながら、農道の整備が十分ではないなどの課題を抱えていました。

安倉上池地区における土地区画整理事業につきましては、平成13年頃から事業化の話がありましたが、事業費の確保が困難であることや、権利者の同意率が十分に得られないことなどの課題に直面し、長らく事業化に至りませんでした。

しかし、地区の皆様と協議を重ねる中で、安倉上池地区が抱えていた、道路が狭く農作業に支障がある、農業の後継者不足、相続後の土地利用に色々な選択肢を持たせたい、といった課題を解決したいという思いから事業化の機運が高まり、平成24年9月8日に安倉北5丁目農地を考える会が発足したことを皮切りに、地区内権利者を中心に勉強会や市との協議が重ねられ、令和2年9月15日に宝塚市安倉上池地区土地区画整理組合が設立されました。

本事業は、52の権利者による組合施行となっており、市としての事業への関わり方といたしましては、土地区画整理法第75条に基づく技術的援助及び組合設立認可や事業計画認可などの認可権者としての二つの立場をもって事業に携わっています。

続きまして、宝塚市安倉上池地区土地区画整理事業における事業の目的についてご説明いたします。

本事業の目的といたしましては、事業計画に掲げる土地区画整理事業の目的として、「本事業はゆるやかな土地利用転換による持続的なまちの発展と伝統の継承を念頭に置きながら、都市農地の多面的な機能を効果的に発揮させつつ、良好な環境を有する住宅地を形成するため、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する。」とされています。

宝塚市の都市計画に関する方針として、第5次宝塚市総合計画の中では、市街地整備における市の取り組みとして「農住混在地域において、農地と良好な住宅地が調和した整備に向けて、地元の機運を醸成し、整備を推進します」としています。

また、たからづか都市計画マスタープラン2012の中では、安倉北地域を含む第IV地域の地域別構想で「安倉北5丁目など農地が集積している地区では、(中略)土地区画整理事業などを活用し、緑地環境と調和した計画的な市街化誘導を図ります」としており、本事業の目的は、市の都市計画に関する方針に合致しているといえます。

続きまして、本事業における設計の方針についてご説明いたします。

まず、本事業の土地利用計画といたしましては、上ノ池の散策路に近く自然とつながるおいを感じやすい地区北東側を住宅ゾーンとされています。

住宅ゾーンについては、ハウスメーカーにより、192戸の戸建住宅の建設が計画されています。住宅ゾーン以外は農住ゾーンとしていますが、短期的な営農意向から、中長期的な営農意向まで幅広いことから、比較的近い将来宅地化することが予想される短期農地を住宅ゾーンから南北に連続するように配置され、中

長期農地は東西に伸びるように配置されています。

また、保留地につきましては住宅ゾーン内に集約して確保する計画とされています。保留地は、すべて宅地とし、組合とハウスメーカーとの間で売買契約が結ばれています。売却金は組合が市や国から補助金を受けずに事業を施行するための事業費として、全額が充てられています。

事業費確保のために、先行して保留地を売却するという事業の進め方は、過去から宝塚市内で行われた土地区画整理事業においては事例がなく、本事業の特色と言えるところに、事業成立のための重要な要素であるとも言えます。

次に道路計画といたしましては、地区西側に接する市道中山安倉線と南側に接する市道2415号線を結ぶ区画道路を地区内の主要道路とし、市道中山安倉線と接する道路は、車道7m、歩道2mの合計幅員9mで歩車道を区分し、通勤・通学の歩行者動線を確保する計画となっています。

また、市道2415号線に接する道路は幅員7m、その他の区画道路は、市の開発ガイドラインに基づき幅員6mとされています。

道路の配置に際しては、土地区画整合法施行規則の第9条第1項第4号に「住宅地においては、道路をできる限り通過交通の用に供され難いように配置しなければならない。」とされていることや、将来地区内で暮らす人々の安全対策として組合員からも意見があったことから、地区内道路の交差点は丁字路を基本に計画するなど、車両の速度対策が講じられています。

地区周辺道路の整備状況といたしましては、地区西側に接する市道中山安倉線は幅員約16mの両側歩道の幹線道路となっており、阪神間都市計画道路としても位置付けられています。

北側に接する市道小浜荒牧線は幅員約4mで、都市計画道路中山安倉線と市道宝塚長尾線をつなぐ補助幹線道路となっています。

ご覧の図の北東端から長尾線までの間は伊丹市道となっています。

東側に接する市道728号線は幅員約2m、南側に接する市道2415号線は幅員約4mの生活道路です。

地区周辺の既存道路については、交通量調査の結果や実際の交通状況から、現在の道路構造で特に問題はなく、本事業により新たに住まわれる方の地区からの出入りは9m道路を主要道路として計画されていること、及び先ほどもご説明いたしましたとおり、出来る限り通過交通の増加を防ぎ、車両の速度対策を取るといった観点から、本事業での改築は計画されていません。

道路のほかに本事業で整備される公共施設といたしましては、公園、その地下に調整池を配置しており、防火水槽については地区内に2箇所設けられています。

上下水道につきましては、住宅ゾーンにおいては区画道路内に本管を敷設するとともに、各宅地への引込管の敷設も行われています。

農住ゾーンにおいては、将来に渡りゆるやかな土地利用転換として農地が宅地化していくことを鑑み、区画道路内に本管のみが敷設されています。

ご覧いただいている図の、赤で示す道路が本管及び引込管が敷設された区間、緑で示す道路が本管のみが敷設された区間となっています。

公共施設整備に合わせ、都市ガスも敷設されています。

今回、住宅ゾーンについては、ハウスメーカーの販売戦略として全戸オール電化の計画となっており、都市ガスの敷設はされません。

住宅ゾーン以外の区画道路内には将来に渡る農地の宅地化を鑑みて都市ガスが敷設されています。

ご覧のとおり、住宅ゾーンでは都市ガスの敷設はなく、緑で示す道路が都市ガスが敷設された区間です。

次に、調整池の設計方針といたしましては、兵庫県総合治水条例の技術基準に基づき設計されています。

総合治水条例第11条により1ヘクタール以上の土地の形質を変更する行為を行う場合は重要調整池の設置が義務付けられており、本事業の事業面積は9.5haであることから、設置する調整池は重要調整池に位置付けられます。

兵庫県が示す1/1000年確率規模の降雨において地区内の大部分は50cm未満の浸水想定区域に指定されており、一部では3m未満の浸水想定区域に指定されている箇所もあります。

前回の審議会でのこの件の対策についてのご質問をいただき、本事業では宅地造成で1mから2m程度地盤を盛土するということを回答いたしました。

これに加えて、地区全体として調整池に向けて勾配を付けることで、速やかに雨水が排水出来るような工夫がされていることを補足させていただきます。

最後に、本事業完了までの、今後の主な予定についてご説明いたします。

令和2年9月15日に組合の設立認可を受け、令和3年8月から基盤整備工事が行われています。

現在の工事の進捗状況といたしましては、写真のとおり道路の整備が進み、農地や宅地の姿が見えてきています。

基盤整備工事は令和5年7月頃に竣工予定です。

保留地を含む住宅ゾーンにおいては、基盤整備工事の竣工に先立ち、6ヶ月前の令和5年2月から、基盤整備工事と並行して、ハウスメーカーにより順次住宅建築が行われる予定です。

これらは全て、今回導入する地区計画に基づいて建築されることとなります。

新たな住民は令和5年10月頃から順次入居予定です。

なお、192戸の販売計画については、5ヵ年で順次販売していくということをハウスメーカーより聞いています。

換地処分に向けた確定測量を行った後、令和6年7月頃に換地処分の公告を予定しています。

令和6年12月頃に組合の解散認可を行い、これをもって事業完了となります。

以上で、宝塚市安倉上池地区土地区画整理事業の概要についてのご説明を終了いたします。

市

続きまして、地区計画の内容について都市計画課よりご説明いたします。

土地区画整理事業の説明内容と重複する箇所は割愛し、安倉上池地区における現在の都市計画上の制限からご説明いたします。

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部分が第1種住居地域です。

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、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第1種住居地域部分を除いた区域としています。この第1種住居地域部分については、用途地域におけ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。

続いて、計画書の内容についてご説明します。

まず、土地利用の目標ですが、こちらにつきましては、前回の事前説明から変更はなく、画面上に示すとおりとなっています。

次に、土地利用の方針です。こちらにつきましては、前回の都市計画審議会にて、「地区計画として地区内の農地における今後の方針が分かりにくいいため、土地利用の方針の文書表現について見直しを検討してはどうか。」とのご意見をいただいております。

今回は土地区画整理事業が行われている区域であるため、将来的に区域内全てが緩やかに宅地化された際にも一定の制限がかかるよう地区計画を決定したいと考えております。県とも協議を行った結果、「住環境の整備」に重きを置いたかたちとなるよう文書表現を変更し、「生産緑地の営農環境への配慮を行うとともに、中低層住宅地としての良好な住環境の形成に配慮した土地利用を図る。」とすることとします。

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ですが、こちらは前回の事前説明から変更はなく、画面上に示すとおりとなっています。

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、用途、壁面の位置、高さの最高限度、意匠、垣又は柵の5つの項目について制限を設けています。

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上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。

計画書上の表現としては「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。

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」としています。

こちらの「2.2m」という数値については、建築基準法上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。

続きまして、縦覧結果についてご報告いたします。

まず、8月15日から29日までの2週間、条例に基づき原案の縦覧期間を設けました。条例縦覧については、縦覧者数1名、意見書の提出はありませんでした。

次に、10月17日から31日までの2週間、都市計画法に基づき案の縦覧期間を設けました。

法定縦覧については、縦覧者数0名、意見書の提出もありませんでした。

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。

本日の都市計画審議会での諮問・答申の後、12月中旬頃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月に建築基準法に基づく条例化を予定しております。

以上で、議題第1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

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決定（安倉上池地区）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

非常に基本的なことですが、阪神間都市計画の地区計画を決定するという事は、これが都市計画事業になるという事を意味するのでしょうか。

市

地区計画は、事業決定という考え方とは少し違い、地区計画区域を都市計画決定するというものです。地区計画の中では整備基準を定めており、区域内での計画については、基準に適合するように届出をいただくこととなります。届出内容が基準に適合しているかを都市計画課にて確認し、基準に合うような計画が行われていくというものです。

市が施行する土地区画整理事業や都市計画道路のように事業決定や事業認可を取って市が施行するものとは、少し性質が違うものです。

委員

理解しました。ありがとうございます。

会長

他にはいかがでしょうか。

委員

個人的な感想になりますが、前回のご説明で、類似の事例としてご紹介いただいた中筋JR南地区の現地を実際に見てきました。

中筋JR南地区の土地区画整理事業の施工によって、事業効果の推進、維持増進を図るという目標が示されており、地区整備計画の導入により、現地は整然とした街なみ、地区環境が形成されていると感じました。

安倉上池地区も同様の地区計画が導入されるという事で、目標としている地区環境の形成が期待できるのではないかと感じました。

会長

ありがとうございます。これからの望ましい生産緑地地区の営農環境と共に、本来は市街化区域の中の地域ですので、良好な住宅環境をも形成し、市街化を進めていくということになるかと思えます。

委員

前回の審議会の際にも、周辺の道路についてお伺いしました。

現在は工事中で通行止めになっているため、現地を確認することができていないのですが、周辺の道路は広い道路にさせていただけるのでしょうか。

また、区域南側の市道2415号線は何mの道路になるのかももう一度教えていただけませんか。

市

市道2415号線の幅員は広いところと狭いところがございますが、概ね4mとなっております。

委員 今現在が4 mで、それ以上拡がることはないという認識でよろしいでしょうか。

市 今回の事業では拡幅の計画はございません。

委員 また、伊丹側の市道728号線は幅員2 mという事ですが、この部分もそのままでしょうか。

市 表面の舗装については今回の事業の影響範囲内という事で綺麗に再舗装されていますが、こちらは事業区域外の道路になりますので幅員に関しては2 mのままです。

委員 分かりました。それでは、それでは住宅地の中の道路の方が少し広いという認識でよろしいでしょうか。

市 はい、確かに区域内の道路の方が広がっています。
区域内は、土地区画整理法の施行規則の中で「最低6 m」という基準に基づき、6 m道路及び基幹道路としての7 m道路の2種類の道路を設けています。今回の事業では、既存道路については拡幅しないため、結果的に区域内の道路の方が周辺道路より広がっています。

委員 住宅ゾーンの部分はオール電化とお伺いしましたが、住宅メーカーは市が選んだのでしょうか、それとも地権者の方々が選んだのでしょうか。

市 今回は組合施行の業務代行方式により事業が進んでいますので、業務代行者として組合が選んだ住宅メーカーが入っています。

委員 分かりました、ありがとうございます。
阪神淡路大震災の際、宝塚南口の共同住宅がオール電化だったため非常に苦労したという事例があったので、少し気になってお伺いしました。地権者の方々のご意向ということであれば、意向を尊重します。

会長 他にご質問やご意見はございますか。

委員 先ほどのご説明で、短期農地と中長期農地というように分けて配置するとありましたが、具体的にはそれぞれどれくらいの期間を想定するものなのでしょうか。

市 概ね自分の代までは農業を続けようというご意向の方が短期農地、自分の次の代以降も農業を続けようというご意向の方が中長期農地としてそれぞれ集約されております。

委員 では、換地の時点で既にそのように配置が決まっているという事なのですね。
今年は丁度生産緑地の22年問題の年を迎えました。
都市農業がやりにくくなってしまうようでは、土地区画整理事業がただの開発事業になってしまうので気にかけています。
計画書案の土地利用の方針について、先ほどのご説明では「生産緑地の営農環境への配慮を行うと共に」という部分の表現を改められたというようなお話があった

かと思えます。

修正後の営農環境への配慮という文の「配慮」というのはどのように解釈すればよいでしょうか。

会 長 修正後の「生産緑地の営農環境への配慮」の部分の具体的なご説明をお願い致します。

市 まずは、土地区画整理事業そのものの中で、農地と宅地化部分をある程度グルーピングされています。地区計画では、今後も農地を継承できるよう農業用倉庫の設置が可能となる用途の制限をしています。また、少しでも農地への日照環境がよくなるよう、現行では高さ20mの制限を少し厳しくし、15mとして規定しています。

会 長 この地区の課題の中には、土地区画整理事業の概要の部分で道路が狭く農作業に支障がある、農業の後継者不足、相続後の土地利用に色々な選択肢を持たせたいというようなことが挙げられています。

少なくとも「道路が狭く」という点においては、土地区画整理事業の中で減歩を通じて公共用地としての道路空間を造られたことによって、「道路が狭い」という部分については解消され、営農環境への配慮となっていると考えます。

委 員 わかりました。

また、公園部分について少し教えてください。近隣の方がイベントなどで集えるような公園になるといいなという思いがあるのですが、どのようなご計画でしょうか。

市 公園が池になるイメージではなく半地下の調整池に、コンクリートの躯体の物を埋めて、調整池の上に1mの土盛りをして遊具や植栽を設置した、一般的な公園を整備していく計画です。

委 員 どのような空間デザインになるかの検討は進んでいるのでしょうか。

市 公園のデザインについては、お見せできるような図面はご用意できておりませんが、計画は決まってきました。新たに住まわれるお子様が遊べることを想定した大型の遊具が設置される予定です。

会 長 ありがとうございます。その他にご質問やご意見はいかがでしょうか。

委 員 質問ではなく意見です。

短期農地、中長期農地というところで、個別の上水道の引き込みはないというご説明でしたが、今後、短期農地において土地利用の計画をする度に、本管からの引き込みのために舗装を掘削する事になると思えます。

そのあたりのことについて、地権者の方々はどのように思っておられるのか、ご存じでしたら教えてください。

市 今回、地権者の方は、ほぼ農地として土地を返される方になっており、補助金も

一切入れない形で組合が自分たちで保留地を生み出して事業を進めています。

本管より宅地側への引き込み管は本来個人負担でやるべきものであるため、事業完了時点で宅地化されていない部分については本管までは入れておくが、引き込み管については事業としては施工しない、という事を地権者の皆様に話し合っただけで決めたという経緯がございます。

委員 意見ですからそれ以上は申しませんが、一度舗装してそれを新たに掘削するのと、今この段階で引くのではそれぞれの地権者への負担が全然違うと思いますので、少し気にかかるというのが正直な感想です。

市 短期農地につきましては、現在、具体的にどのような土地利用をするのか地権者の中でそれぞれ定まっていませんので、今の段階で上水道、下水道、ガスを引き込むのは逆に不合理という考え方も組合の皆様はされています。

ですので、今回の事業において引き込みはしないという考えです。

会長 おそらく、組合の中でもいろいろなご意見やご意向の違いがあり、その中でも今回の案をまとめられたという事だと理解しています。

今後この短期農地については、時間の経過とともに、営農を続ける方と、宅地開発というかたちに移行する方がでてくるかと思います。地域の中で、地区整備計画に基づいた形で継続して検討していただき、それを行政の方も支援していくというかたちで進んでいければと思います。

委員 農業を継続していく為に用排水施設は確保しているということで、農業の用排水については、都市近郊農業でやろうとする時、稲作の場合であれば田植えの時に取水し、その後排水するので、その時以外の水は不要で、後は野菜などを作るという事であれば、年間を通じて用水が流れるような構造になっているのですよね。

市 今回、道路側溝が道路の両側に自由勾配側溝という形で入っているのですが、それも用水路兼用としてすべての農地に用水が必要な時には取水できるように設計されています。

会長 その他はよろしいでしょうか。

第1号は諮問案件ですので答申ための採決に入りたいと思います。

第1号議案について原案のとおり決定することに同意するとして答申することにご異議はございませんか。

委員 異議なし。

会長 異議なしという事で第1号議案について原案の通り決定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号の審議はこれで終了いたします。ありがとうございました。

(2) 議題第2号

【議題第2号「阪神間都市計画生産緑地地区の変更について」】

市

(説明開始)

議題第2号「阪神間都市計画生産緑地地区の変更について」ご説明させていただきます。本日は、諮問になります。

最初に、生産緑地地区の制度について簡単にご説明します。

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ご説明します。

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。)
4. 農業の継続が可能であること。

以上4つの指定の要件がございます。

次に、生産緑地を解除する、買取りの申出制度について説明します。

生産緑地は、一旦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つのいずれか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、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。

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、宅地の造成などの生産緑地法の規制が解除されることとなります。

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。

1つ目は、議題書2-3ページの表2で、生産緑地地区の変更として、一部廃止が8地区、一部追加が4地区あります。

2つ目は、議題書2-4ページの3で、生産緑地地区の全部廃止が6地区あります。

変更箇所の位置図を、議題書2-6ページに添付しています。

それぞれの計画図は、議題書2-8ページから2-16ページに添付しています。

それでは、それぞれの地区についてご説明します。

安倉上池地区土地区画整理事業区域内についてですが、先ほどの議題第1号でもご説明した通り、土地区画整理事業により仮換地指定が行われ、それに合わせた形での生産緑地地区の変更になります。

議題書2-8ページが変更前、土地区画整理着手前の図になります。

次の議題書 2 - 9 ページが変更後、仮換地指定の図になります。

仮換地指定により生産緑地地区が変更になったものと、主たる従事者の死亡を理由とする買取りの申出があり、3 ヶ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案件が 2 件あり黄色の廃止箇所になります。

この安倉上池地区土地区画整理事業区域内で一部廃止が 3 地区、一部追加が 3 地区、全部廃止が 2 地区になります。

お送りしたパワーポイントの資料には添付していませんが、今年指定いたしました特定生産緑地も今回の生産緑地地区の変更に合わせて変更となりますので、参考までに特定生産緑地の変更図をお示ししております。

次に、土地区画整理事業区域外の実産緑地地区の一部廃止について、議題書 2 - 1 0 ページの「中筋 2 2 地区」を例に挙げてご説明します。

「中筋 2 2 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. 1 1 h a 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、「中筋 2 8 地区」、議題書 2 - 1 1 ページの「口谷東 9 地区」、「口谷東 1 0 地区」同じく、2 - 1 3 ページの「山本野里 5 地区」の計 5 地区あります。

次にそれぞれの現況写真と計画図をお示しいたします。

こちらが「中筋 2 2 地区」の写真です。開発構想の標識が設置され、雑草が伸びた状態です。

次に「中筋 2 8 地区」の現況写真です。こちらは下草が刈られていてきれいな状態です。

次に、議題書 2 - 1 1 ページの「口谷東 9 地区」、「口谷東 1 0 地区」の計画図です。

「口谷東 9 地区」の現況写真です。こちらも開発構想の標識が設置され、竹が伸びた状態になっております。

次に、議題書 2 - 1 3 ページの「山本野里 5 地区」の計画図です。

「山本野里 5 地区」の現況写真です。砕石が敷き詰められ整地されています。以上が一部廃止する 5 地区になります。

次に、生産緑地地区の一部追加について、議題書 2 - 1 2 ページの「南ひばりガ丘 5 地区」をご説明します。

生産緑地地区の指定の申請がされ、面積は 1 0 9 m²ですが、隣接する他の生産緑地と併せて指定要件である 3 0 0 m²以上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。

こちらの写真は「南ひばりガ丘 5 地区」です。植木畑として肥培管理されています。

次に、生産緑地地区の全部廃止について、議題書 2 - 1 4 ページの「御殿山 3 地区」、「川面 1 2 地区」をご説明します。

両地区は、同じ土地所有者から主たる従事者の故障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. 2 4 h a と約 0. 1 1 h a になります。

このように、主たる従事者の死亡や故障により全部を廃止する生産緑地は、議題書 2-15 ページの「平井 8 地区」、2-16 ページの「山本南 18 地区」の計 4 地区あります。

次にそれぞれの現況写真と計画図をお示しいたします。

こちらが「御殿山 3 地区」の現況写真です。雑草が伸びた状態です。

次に「川面 12 地区」の現況写真です。こちらも、雑草が伸びた状態です。

次に、議題書 2-15 ページの「平井 8 地区」の計画図です。

「平井 8 地区」の現況写真です。こちらも雑草が伸びた状態です。

次に、議題書 2-16 ページの「山本南 18 地区」の計画図です。

「山本南 18 地区」の現況写真です。宅地化の工事中です。

以上が全部廃止する 4 地区になります。

次に、議題書 2-18 ページの生産緑地地区総括表になります。

今回の変更により、生産緑地の面積は約 3.6 ha の減少、地区数は 6 地区の減少となります。

次に、議題書 2-19 ページの「生産緑地地区年度毎都市計画面積」になります。

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、それ以降に都市計画決定した面積を示したものになります。

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。この面積の中には生産緑地地区も含まれます。

次に、先ほどの表をグラフにしたものです。

ここで少し訂正がございます。

配布いたしましたパワーポイントの資料では、紫色を市街化農地と表示しておりましたが、宅地化農地の誤りです。申し訳ございません。

それでは、表について説明いたします。青色が生産緑地で、紫色は宅地化農地です。

宅地化農地とは市街化区域内で生産緑地以外の農地を指します。

生産緑地は解除の条件が厳しいため、宅地化農地と比べて減少幅はかなり小さくなっています。

最後に今後のスケジュールです。

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。

以上で生産緑地地区の変更についての説明を終了します。

ご審議のほど、よろしく申し上げます。

質疑応答

会 長

ありがとうございました。
それでは、議題第2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。
ご質問等がございましたら、発言をお願いします。

会 長

今回は6地区、3.6ha減となります。
各地区で示されている現状を見てみると、既に宅地開発等工事が入っているところもございます。ただ、少し荒地的な部分や逆に綺麗に整地化されているところ、それぞれ営農された方のご事情もあると思いますが状況的には少しばらつきがあるような形に見受けられました。いかがでしょうか。

委 員

9ページの下の方の土地ですが、このように小さな土地が今更生産緑地に指定されますが、どのような事情があるのでしょうか。

市

今回追加指定する土地の面積は109㎡しかございませんが、生産緑地の指定条件として、隣接する他の人の農地と合わせて300㎡あれば指定が可能となります。実際には、こちらは隣接する農地も今回の申請農地も同一所有者です。
現況は農地でしたが、地目が雑種地となっていたため生産緑地に指定されておりませんでした。
特定生産緑地の制度が始まり、市もですが農家さんももう一度自分の農地を調べたところ、農地として使用していたにもかかわらず雑種地になっていることに気づき、法務局にて地目を雑種地から畑へ変更されました。
地目が畑になったため、今回指定の面積は109㎡ですが、隣接地と合わせることで300㎡の要件をクリアすることより、生産緑地に指定したという状況です

委 員

ありがとうございます。

会 長

今の南ひばりガ丘5の所は、追加された部分は元々植木畑か何かの形で利用されていて、追加された後の営農の状況はこの植木畑をそのままの形で利用されるご予定なのでしょうか。

市

地目は雑種地でしたが、元々の状況としては植木畑として全体を肥培管理されていました。今後も引き続きこの形で営農されるとお伺いしています。

会 長

ありがとうございます。皆様からのご意見ご質問ございませんか。
こちらも諮問案件ですので答申のための採決に入りたいと思います。
議題第2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答申することにご異議はございませんか。

委 員

異議なし。

会 長

異議なしとのことですので、議題第2号につきましても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2号に関する審議を終了いたします。ありがとうございました。

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－