

令和 5 年度

第 1 回宝塚市都市計画審議会議事録

日時 令和 5 年（2023 年）6 月 15 日（木）

午後 2 時から 4 時

場所 宝塚市役所（4 階）3－3 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5年(2023年)6月15日(木)午後2時から4時まで
- (2) 開催場所 宝塚市役所(4階)3-3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6人)で、次のとおり。

[会議室参集]

川口委員、坂本委員、寺本委員、持田委員、西井委員、田村委員(代理:鈴木地域交通官)、林委員、土屋委員、尾中委員、三坂委員、溝内委員、山下委員、古川委員

[オンライン参加]

池田委員、植松委員、澤木委員、島田委員、竹田委員、中野委員である。

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 西井会長は、議事録署名委員として、1番池田委員及び2番川口委員を指名した。

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)

## 2 会議要旨

会長 本日の議題の説明をしていただく前に、事務局から前回の審議会での質疑に対する回答、報告があるとのことですのでお願い致します。

市 令和4年2月24日に第3回宝塚市都市計画審議会を開催いたしました。内容は宝塚市山手台地区地区計画の地区整備計画の区域の拡大でした。幹線道路の東側に造成斜面があり、造成緑地として現在宝塚市が所有しているのですが、その緑地の管理についてご質問をいただいております。

概要としては、「開発行為による公園などの維持管理コストが大きくなることによるサービスの低下が全国的に問題になってきていると思います。宝塚市で管理している造成法面は、公用地として市民と協働し、まちを育てるという視点で維持管理する必要があると考えますが、何か具体的な検討があれば教えてください。」とのご質問でした。

関係課に確認したところ、「公園や緑地については、公園河川課で維持管理をしており、これらは市民協働による維持管理が望ましいと考えています。維持管理も含めた公園等のあり方について、令和5年度からの3カ年をかけて、パークマネジメント計画を策定し、より良い公園施策を展開することをめざしています。具体的に、山手台の造成緑地については、今後、地域と協働で維持管理や運営について議論していきたいと考えています。」との回答でした。

会長 ありがとうございます。

宝塚山手台地区の地区計画については、今年度も整備計画の区域の拡大等が予定されていますので、本日は前回の質疑の回答をいただくのみとしたいと思います。

## (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」】

会 長

本日の議題は、「阪神間都市計画生産緑地地区の変更について」の諮問案件です。それでは議題第1号について事務局からのご説明をお願いいたします。

市

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」ご説明いたします。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ご説明いたします。

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いたします。

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です。
4. 農業の継続が可能であること。

以上4つの指定要件があります。

次に、生産緑地を解除する買取り申出制度についてご説明いたします。

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。

この買取り申出の日から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、宅地の造成などの生産緑地法の規制が解除されます。

次に、その他の理由による生産緑地の解除についてご説明いたします。

1つ目は、公共施設等の用地となった場合。

2つ目は、道連れ解除で、一団の生産緑地の一部廃止に伴い、残った農地だけでは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ご説明いたします。

生産緑地地区の変更として、一部廃止が18地区、全部廃止が9地区あります。

それでは、生産緑地地区ごとの説明をいたします。

まず、議題書1-8ページの「安倉北2・20地区」の計画図です。両地区とも指定から30年経過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。

次に現況写真をお示しいたします。

「安倉北2地区」の写真です。安倉上池地区区画整理事業中です。

「安倉北20地区」の写真です。こちらも安倉上池地区区画整理事業中です。

次に、議題書1-9ページの「安倉中5地区」の計画図です。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。

「安倉中5地区」の写真です。開発構想の標識が設置され、整地された状況です。

次に、議題書1-10ページの「安倉西4・10地区」の計画図です。両地区とも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。

「安倉西4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。

「安倉西10地区」の写真です。すでに駐車場として利用されています。

次に、議題書1-11ページの「伊子志2地区」の計画図です。指定から30年経過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。

「伊子志2地区」の写真です。こちらもすでに駐車場として利用されています。

次に、議題書1-12ページの「小林2地区」の計画図です。指定から30年経過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。

「小林2地区」の写真です。①は畑と農業用倉庫として使用されています。②は畑として使用されています。この小林2地区には道連れ解除がありますので、拡大図にて説明させていただきます。

今回の買取りの申出により、赤色の生産緑地が一団の農地の指定要件である300㎡を満たさなくなり、かつ、面積が45㎡で「個々の農地の面積は100㎡以上」とする生産緑地の基準を下回るため、生産緑地の指定が廃止されます。これを道連れ解除といいます。赤色の線で囲った部分が道連れ解除される部分です。

次に、議題書1-13ページの「小林15地区」の計画図です。指定から30年経過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。

「小林15地区」の写真です。雑草が伸びた状態です。

次に、議題書1-14ページの「川面5地区」の計画図です。指定から30年経過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。

「川面5地区」の写真です。雑草が少し伸びた状態です。

次に、議題書1-15ページの「口谷西9・口谷東10地区」の計画図です。両地区とも、指定から30年経過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。

「口谷西9地区」の写真です。植木畑で雑草が伸びた状態です。

「口谷西10地区」の写真です。こちらも植木畑で雑草が伸びた状態です。

次に、議題書1-16ページの「長尾町6地区」の計画図です。指定から30年経過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。

長尾町6地区の写真になります。

①の奥の土地、②の手前の土地が、廃止する箇所になります。次に③の奥の土地、④⑤の土地が、廃止する箇所になります。

次に、議題書 1-17 ページの「中筋 15・22・23・26・30・32 地区」の計画図です。全ての地区において、指定から 30 年経過により買取りの申出がありました。買取りが不決定となったことから、中筋 26 地区を全部廃止、その他の地区を一部廃止するものです。

「中筋 15 地区」の写真です。①はすでに駐車場として利用されています。②の黄色で囲んだ部分が廃止する箇所になります。

「中筋 22 地区」の写真です。①の土地、②の奥の土地が、廃止する箇所になります。

「中筋 23 地区」の写真です。開発構想の標識が設置され、土砂が搬入された状態です。

「中筋 26 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。

「中筋 30 地区」の写真です。植木の苗木が植えられた状態です。

「中筋 32 地区」の写真です。農業用倉庫として使用されている状態です。

次に、議題書 1-18 ページの「中筋山手 1・山本西 1 地区」の計画図です。両地区とも、指定から 30 年経過により買取りの申出がありました。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。

「中筋山手 1 地区」の写真です。開発構想の標識が設置され、少し雑草が伸びた状態です。

「山本西 1 地区」の写真です。植木畑で大きく成長した状態です。

次に、議題書 1-19 ページの「平井 13 地区」の計画図です。指定から 30 年経過により買取りの申出がありました。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。

「平井 13 地区」の写真です。開発構想の標識が設置され、少し雑草が伸びた状態です。

次に、議題書 1-20 ページの「南ひばりが丘 4・5、口谷東 1 地区」の計画図です。全ての地区において、指定から 30 年経過により買取りの申出がありました。買取りが不決定となったことから、南ひばりが丘 4 地区を全部廃止、その他の地区を一部廃止するものです。

「南ひばりが丘 4 地区」の写真です。開発構想の標識が設置され、重機にて整地された状態です。

「南ひばりが丘 5 地区」の写真です。碎石等にて整地された状態です。

「口谷東 1 地区」の写真です。①②とも整地され、①は汚水柵が設置された状態です。

次に、議題書 1-21 ページの「山本中 5 地区」の計画図です。指定から 30 年経過により買取りの申出がありました。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。

「山本中 5 地区」の写真です。①②とも整地された状態です。

次に、議題書 1-22 ページの「山本南 17・山本丸橋 13 地区」の計画図です。両地区と指定から 30 年経過により買取りの申出がありました。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。

「山本南 17 地区」の写真です。植木畑で雑草が伸びた状態です。

「山本丸橋 13 地区」の写真です。開発構想の標識が設置され、整地された状態です。

以上で生産緑地地区ごとの説明を終わります

次に、議題書 1 - 2 4 ページの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、生産緑地の面積が約 2 . 3 h a の減少、地区数は 9 地区の減少となります。

次に、議題書 1 - 2 5 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。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。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。

平成 4 年と比べると、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、6 月下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、よろしくお願いします。

## 質疑応答

会 長

ありがとうございました。

議題第 1 号議案について、ご質問、ご意見を伺いたいと思います。

委 員

いくつか質問いたします。

1 つ目に、生産緑地を指定した時期は全て同じですか。

2 つ目に、30 年経過後の買取り者は第三者ではなく市だけですか。

3 つ目に、買取りをしないことはすでに市の方で判断が終わっているため、本日の諮問では買取りするかどうかの審議はせずに、廃止していいかどうかの審議をするという事でしょうか。

市

順番にご回答いたします。

1 つ目は、生産緑地の制度は平成 4 年から始まったため、平成 4 年の指定が最も多いです。その後は毎年 7 月に募集をかけて新たな指定希望者を集い、12 月に指定しています。また、6 月までに買取り申出された生産緑地についても、併せて 12 月に廃止の手続きをしております。

2 つ目は、官公庁や農業従事者に購入する権利があります。

3 つ目は、今回の諮問についてですが、廃止してもいいかというよりも、買取り申出者が無く行為の制限が解除されたので、必然的に都市計画の一部廃止や全部廃止の変更がなされますという報告の諮問になっています。

委 員

指定後 30 年経過して官公庁か今農業をされていて引き続き農業をされたい方が買い取ることができるが、誰も買い取らなかったのが事実上廃止が決定したという理解でよろしいでしょうか。

市

生産緑地は指定後30年経過するか、主たる従事者の死亡または故障で買取り申出をすることができます。

流れとしましては、まず買取りの申出がされて市や県の公園や道路の部署に生産緑地買取り希望調査の照会があります。その後、1ヵ月以内に申出者に回答をします。ただし、現状ではほとんど買取ることはありません。

次に、農業従事者への斡旋となります。斡旋というのは、申し出のあった土地の近くの農業従事者の方に買い取りませんかというお話をします。ただ、斡旋も大体は不調です。

そうして、申出から3ヵ月経った時点で、生産緑地にかけられた行為の制限が解除されます。

今回の案件は、買取り申出から3ヵ月以上経っているのですが、行為の制限が解除されており、必然的に農地に土を入れたり農地転用が出来たりする状況で、基本的にはもう農地ではなくなっています。

しかし、都市計画法上、生産緑地の変更の手続きには都市計画審議会に諮る必要があるため、報告というかたちになっております。

委員

既に公共が買い取らないという判断をされたとのことですが、理由書の中では生産機能以外に、「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、こうした市街化区域内農地を積極的に生産緑地地区に指定している。」とあります。

そのような理由をもって生産緑地を指定しているにも関わらず廃止をするという事は、このような多面的機能が損なわれても良い、もしくはその機能は既に損なわれていたという検証がなされたのでしょうか。

市

結論から言いますと検証していません。市内に必要な防災空間の面積や位置を決めて都市部に農地としてのオープンスペースを指定するというようなものではなく、農地というものの観点から防災空間や都市部のオープンスペースという機能もプラスアルファで果たすことができるので都市農地は重要ですという意味です。これを廃止することで都市機能のオープンスペースを損なうかという事を具体的に検証することはしていません。

会長

生産緑地として多くの機能があるという事ですが、それらが一部廃止や全部廃止によってしっかり担保されているかどうかは、当然行政としては生産緑地に指定したので十分判断材料の中には考えられての決定だと理解したいと思います。

委員

ここ数年で買取り及び農業従事者への斡旋の不調が特に目立ってきていると感じます。

規制が外れるため、建築制限や宅地の造成との規制という点では開発構想としてやりやすいかとは思いますが、ここ数年の間あまりにも買取りと斡旋の不調が加速していることについてどのように受け止めていますか。

市

1-25 ページ上段の表が生産緑地地区の毎年度の面積です。中ほどに前年度からの増減ありますが、令和4年と今回の令和5年6月に目立っ

て面積が多くなっています。

それぞれ原因が異なっており、令和4年度の3.6haについては安倉の区画整理事業による減歩や保留地用地を確保するための面積減です。

今回の令和5年6月の2.3haについては平成4年から30年を経過した生産緑地の買取り申出によるものが主たる原因です。それ以外ですと、毎年約1haずつ減少しています。

市としては、法律上では生産緑地の一団の最低面積が500㎡必要だったところを、条例により300㎡に引き下げています。

また、法改正により指定後30年経った生産緑地についても、引き続き30年までの税制優遇等のメリットを継承できるように特定生産緑地という制度を指定することが可能ですので、希望者については指定をしております。

このように、法律によってできる手立は全て行っている状況です。

残りどれだけ減るかについては、平成4年の指定の生産緑地は現在54.87haを把握しておりますが、その内の50.27haを特定生産緑地に指定いたしましたので、差し引きすると概ね4.6haがいわゆる予備軍として、土地利用転換される可能性があるかと思受けられます。

市は、都市部の農地は重要なので保全していくことを原則として考えてはいますが、一方で個人の資産でもあります。

条例上指定できる面積を下げたり、指定後30年を超えた生産緑地であってもご希望により税制優遇が継承される特定生産緑地に指定したり、その他農地法の改正による制度を導入することで、可能な限り個人のご意向に沿ったかたちで農地が保全できるように支援をするという事が市の考え方です。

委員

分かりました。

法改正や税制優遇については過去にもご説明いただいた記憶があります。

市としていろいろされているとは思いますが、生産緑地が減っていているという事に対しての危惧はやはりありますので、この辺りをしっかり見極めながら進めていただければと思います。

委員

1-25ページのご説明によると今年度生産緑地地区は2.3haの減少ですが、市街化区域内農地全体だと0.43haの減少という事で、生産緑地の減少分よりも全体の減少分のほうが少ないという事は宅地化農地が増えているという事になると思うのですが、生産緑地から外れた部分が宅地化農地としてカウントされているのですか。

市

今回の市街化農地面積全体が0.43haの減少で生産緑地が2.3haの減少となっているのは、農政課から提供された市街化農地の根拠の数字が令和5年2月時点のものであったため、タイムラグが発生し、今回の分が含まれていないためです。本来であれば、修正したものを出せばよいのですが、市から県への下協議をするのが2月、3月であり、その際に使用した資料であるためこのようになっております。

会長

最新のデータにアップデートすれば、生産緑地が減った分市街化農地のトータルの面積も減っているという傾向がわかるという事だと思います。



委員 先ほど、買取りの申出において、買取りをする可能性のある者として官公庁があるというお話がありました。例えば市が購入される場合、どこで誰が買取りするか否かを意思決定されていますか。また、意思決定している部局と審議会との関係が分かれば教えてください。

市 最初の1か月の買取りの申出についてご説明します。  
まず、買取り申出をしたい方から農政課に書類が提出されます。  
そして、農政課から各事業課や関係部署に照会があり、事業用地や道路用地としての取得など各事業課の判断により意見が付されるという流れになります。  
今回の案件については、どの部署も不要という事でしたので買取りが成立しませんでした。関係部署にその都度、照会がされています。

委員 資料を拝見すると、既に駐車場が出来ていたり宅地開発が進んでいたりしたので何を審議するのかと聞いていたのですが、お話を伺っていると報告という事で、それでは意味があるのか疑問です。  
例えば、レンタル農地のようにもっと有効的なかたちで市民の方が利用できる方法を今後は考えていく必要があると思います。  
一度減らしてしまったものは恐らくもう戻せないと思うので、そういった事も考えて長い目で見ていかなければならないと思います。  
最近、本当に緑が少なくなってきたという事を痛感しています。

市 貴重なご意見をいただきありがとうございます。  
市としても可能な限り保全していきたいと考えています。  
市民農園の制度や農業推進のための施策については、現在農政課で展開しています。こちらでも法律が色々と変わり、農地の様々な使い方が許容されるようになってきています。  
次回12月に、生産緑地の廃止と新規指定を議案としてあげますので、その際に現在の農業施策や生産緑地であっても一次生産者だけではない、このような使い方ができるというものをご紹介させていただきたいと思っています。

会長 議案をお願いしていて、あまり意味がないのかなというようにお叱りを受けるような議題の出し方はやはり反省しないといけないと思います。  
建設的な話として、農家さんから見れば今まで頑張ってきたという事が正直だったと思います。  
特に、市街化農地として公共的な利益を市民に供していたわけですから、それを続けていただければと願うばかりですが、行政の立場としては、営農を継続できるような手立てを考えたり、市民農園のようなかたちで農業の営みについては市民の方に働き手になっていただくようなかたちで残すなど、生産緑地の継続のあり方について、考えていくべき時期に来ていると思います。  
生産緑地指定から30年というのは今回が初めてですので、こういった問題が出てきています。対応の仕方については、先ほどの法制度改正というのももちろん重要ですが、もう少し違ったアプローチで、先ほどおっしゃったようなことを皆で検討するようなものにしていけば、もう少し興味や関心が沸く議題になると思いま

す。

委員

先ほどの続きですが、多面的機能については正確に精査したわけではないとおっしゃっていましたが、一般的には多面的機能は必要だという認識はあると思っています。その場所に多面的機能がもともとあるなら、廃止されればどうしてもその場所の多面的機能が損なわれるので、何らかの手当をしなければいけない土地というのはあると思います。その場合は、農政課に届出される前に、あらかじめ市が買い取って多面的機能を今後も発揮してもらうような整備をしていく、というような取り決めはありますか。

このまま廃止していくと場所的にもマンションが建つだけのような気がします。

多面的機能があるという事なら緑地やポケットパークというようなかたちで残しておかなければならないという事をあらかじめ議論や検討されたりしていないのでしょうか。

指定後30年経てばそういうことが沢山出てくるのが分かるので、一定のまとまった土地があるところで指定後30年経った場合には多面的機能を維持するための何らかの施策みたいな、青写真的なものがあるってというような発想はあるのでしょうか。

市

生産緑地の中の多面的機能というのはプラスアルファの機能としてみているものですので、ここが無ければ機能が欠落するというような考えではないです。

農地に付け加えてどのような機能があるかというような評価をさせていただいております。

委員

ここ数年の間、観測以来の大雨という話が盛んにありますから、農地がある程度の機能を果たしてくれるのかなと考えています。

30年前であれば良かったのかもしれませんが、その間に阪神淡路大震災や東日本大震災、ここ最近の異常気象などもあるので多少見直すべきかと思います。

その辺りについては、市として生産緑地以外でもあると思いますが、多面的機能についてきっちり評価した上で、防災計画や持続可能な都市づくりという観点から検討されているという事はあるのかなという事を思いました。

市

畑は道路よりも60～80cm程下がっているので保水機能があるという意味合いで、内水を総合的に検討しているかと言われると記憶の限りではないように思います。今後想定外の雨が日常になってくる時代を迎えるという考えから横軸連携をした議論が必要になってくるというようなご意見を踏まえて、今後の検討課題とさせていただきたいと思います。

会長

生産緑地の定義の中に、生産緑地は農地でありながらいろいろな機能を持っているとありますが、その多面的機能の中でも最も期待しているのは生産緑地という名前にある通り「緑地」という部分です。

ですから、防災機能という事と多面的機能が直接結びついているわけではなく、農地として営農することが第一で、それプラス緑地だということを理解していただく意味で、多面的機能という言葉がそこに付託されているというのが生産緑地という名前がつけられるゆえんかと私は理解しています。

そうしますと、公園や道路の中の植栽というものもポケットパークも含めて緑地機能なのです。中央分離帯にある植樹帯もやはり緑地機能です。海外の事例ですが、田園都市構想等で郊外と市街地を隔てる場所に緑化帯を設けることで、それ以上市街化が無秩序に発展しないようスプロールを防止する役目を果たしています。

市民にそういったグリーンな環境を担保していく意味で、緑があること自体が、防災や生活環境、都市環境を質的に上げるといった非常に大事な機能だということです。そういった機能がここでいう緑地機能かと思います。

おそらく買取りも予算上なかなか難しいとは思いますが、例えば、ある地域ではそういった緑地機能の方が主であって、そこには不可欠なものだという事であれば、公園にするとか公共用地化して緑地としてのスペースを確保するという判断が出てくるところがあるかもしれません。それも、それぞれのケースで考えていくというかたちになるかと思います。

かたや、おっしゃられた防災の話は、生産緑地に付託させるというよりも、マスタープランなり別のところで議論されていますので、それに該当するかという判断かと思います。

委員

今後、買取り申出があるかもしれないという話は共有されるのでしょうか。今後の予定を見据えた上であらかじめ計画を行うといった話は各部署でされているのか教えてください。

会長

生産緑地といえ個人の農地ですので、その方が買取りを早くして欲しいと思っているのか、続けたいと思っているのか、それぞれ事情もあると思います。行政の方から先取りするのはなかなか難しいかもしれません。

委員

お金の面もあると思いますし、買取り申出が出て1カ月で判断できるのかということ疑問に思ったのでどのようになっているのかお伺いしました。

市

生産緑地として30年営農を続けた後に指定できる特定生産緑地は10年ごとに見直しができます。

宝塚市では指定後30年が近くなった令和4年の生産緑地の数は1000筆以上ありますが、2年前の令和2年頃から、まもなく指定後30年を迎える生産緑地の農家さん全員に、自分の所有する生産緑地がいつ指定されたかと新たに特定生産緑地の制度が出来た事を郵送でお知らせしています。

農家さんの同意がなければ特定生産緑地に移行されることはありませんので、2年前からどうされるかのアンケートを実施し、指定される方には受付のために市役所に来ていただくという動きをしました。

実績として8割強の生産緑地は特定生産緑地になっています。

指定後30年経って辞められる方と続けられる方の大きな差は、相続税の納税猶予を受けているかいないかです。

例えば、生産緑地に指定し納税猶予を受けていた方が亡くなった場合、この場所の相続税の抵当権が解除されるので、猶予されていた相続税を払う必要がなくなります。

納税猶予を受けていても、生産緑地を途中でやめた場合、相続税を遡って払わなければいけないため、引き続き特定生産緑地にされる方が多いです。

納税猶予を受けずに指定後30年経った方は、その農地を自由にできるので特定生産緑地にしない場合が出てきます。

平成4年指定の次は平成7年指定が多いですが、平成4年指定に比べるとボリュームが大分小さいです。

平成7年以外になると、毎年指定される農地は3筆程度しかありません。

平成4年が特別多いのは、生産緑地に指定すると税制上の優遇措置が受けられ、その代わりに市街化区域内農地を続けてくださいという制度が平成4年に始まったからです。

市にとっても緑や農地が残るメリットがありますので、お互いそれでやっているのですが、受付で農家さんとお話する中で、続けろと言われるけれど指定後30年経ったらかなりの高齢で、市がいくら税金を下げてでも出来ないものは出来ないというお話や、また、子供にさせたくないというお話をよくお聞きします。

ご質問の予定を見据えて計画するかという事について、本来であれば、何年か前にこんな大きな農地が出ますから市の中で考えませんかと言えればいいのですが、あくまでも農地所有者の意向なので30年近くなるから出ますという事はなかなか言えないです。

農家さんに数年前にどうしますというのも市からは聞きにくいので、そういった状況にはなっていないのが現状です。

委員

11ページの小林2の件について、今回は45㎡で100㎡に満たないため道連れ解除という事ですが、わざわざ道連れ解除しなくても一団として認めることは出来なかったのでしょうか。

また、246㎡買取り申出と同時に道連れ解除の部分も買取りの申出をした方が綺麗ではないかと思うのですが、何か理由があるのでしょうか。

市

買取りの申出の246㎡の部分が無くなって少し隙間が空いた状態で一団と見ようとすると、飛び地の部分は100㎡以上必要だという決まりがあるため、45㎡だと道連れ解除せざるを得ませんでした。

次に、買取り申出をすればいいのではないかとこのところについては、246㎡の農地は平成4年の指定で30年経ったのですが、45㎡の農地は平成7年の指定であるため30年経っておらず、主たる従事者の死亡か故障でないと買取り申出を出すことは出来ないため、買取り申出の希望と道連れ解除になりました。

委員

議題書1-21の山本中5の上の方に塗り残しがあります。法定図書になるので修正しておいた方が良くと思います。

市

錯誤として事務処理いたします。

委員

生産緑地の2022年問題について、2022年の10月までの申出で大量指定解除が起きた場合の影響を予測しているかと市に一般質問したときのお話です。

この時点で都市農業振興基本計画では市街地に残る農地を宅地化ではなく積極的に保全して活用していく方向での改正があったかと思えます。

この時に、面積緩和について、道連れ解除を少しでも防げるような方策と解除さ

れた後の土地の保全活用についてのお話をしました。

その後、500㎡から300㎡への緩和等、手を打っていらっしゃると思いますが、それによって解除されなかった事例や、少しでも保全できた事例は逆にあるのでしょうか。

また、指定後30年になりそうなところを既に、住宅メーカーが回っていて、売らせるような動きがあったので危機感を持ってこの時はお聞きしましたが、指定解除されたところが今後どうなっていくのか。

駐車場になっているところもありますが、いずれ宅地化されていくのだとすれば不動産市場への影響だとかこの時にお聞きしていたのですが、この審議会では追認することしかできないのでしょうか。

今後の都市計画への展望についてお伺いしたいです。

市

条例改正や一団の農地の取り扱いを変えることによって道連れ解除されなかった例については本日の議題では、1-11ページの伊子志2があります。

一部廃止が200㎡、残る農地が320㎡で本来ならば道連れ解除になるところを条例改正によって残すことができました。

もう1点は、1-17ページの中ほど、線路沿いの中筋22は一団の農地でくくことによって線路際の三角の農地を残すことができています。

251㎡で条例の300㎡を切るのですが、100㎡残っていますので道連れ解除の対象にはなりませんでした。

新たに指定するには300㎡必要ですが、解除要件ではそれぞれの農地が100㎡あれば一団の農地としてみることができますので、取り扱い変更によって251㎡の農地を生産緑地として残すことができました。

指定後30年を迎える生産緑地の影響を都市計画としてどのように見ているかという事については、時代の流れと共に臨機に考えていく必要がありますが、大きくは都市計画マスタープラン38ページに記載しております。市街化区域内農地について、3つほど挙げさせていただいております。大きい方針ですので具体的にどのように実践に変えていくのかという事は書いておりませんが、こういった考え方を基にそれぞれ施策展開、事業展開をしていくべしというところでございます。

委員

大きな方針は掲げられていますが、具体的には何をされるか注目しておきたいと思います。

委員

都市計画マスタープランの38ページ、市街化区域内農地の山本中筋周辺の話ですが、植木祭りなどをしていても昔と比べて大分ボリュームダウンしているので、いつまでも植木のまちというのに頼ってはいけないと思います。そういった面でも、まちづくりを考えていかなければいけないのかなと地域の住民として感じます。

委員

審議することではないので要望事項としてお伝えします。

特定生産緑地はあくまで問題を10年先送りするだけだと私は考えていますが、その間に生産緑地の解除要件である、主たる従事者の死亡や故障が発生すると思いますので、先ほどお聞きした4.6haが予備軍という数字以上にあると思います。

どれぐらいが宅地化されるかわかりませんが、その場合、単純に外部から人が入

って来るならまだいいですが、山手の方で空き家が広がっていくという問題がより深刻になる可能性もあるので、その辺のことも都市計画マスタープランや宝塚市総合計画で考えていただければと思います。

会 長            マスタープランはそういった事も含めて10年に一度の見直しを行っています。第6次総合計画も決めたばかりですが、状況に応じて見直しをしていく必要があります。行政としての施策も都市計画マスタープランで謳っている目標や方針が実現するよう、もう少しブレイクダウンした具体の策や条例の改正も含めて、検討は当然進められていくと思います。

会 長            その他に何かございますか。無いようですね。  
本日の第1号議案は諮問案件のため、答申の必要がございますので採決に入りたいと思います。  
第1号議案につきまして、原案のとおり変更することに同意するとして答申することに異議はございませんか。

委 員            異議なし。

会 長            ありがとうございます、異議なしという事ですので、議題第1号については原案のとお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。

それでは本日の審議はこれで終了いたしました。ありがとうございました。

－以 上－