

令和6年度

第2回宝塚市都市計画審議会議事録

日時 令和6年（2024年）11月5日（火）

午後2時から3時半

場所 宝塚市役所 第二庁舎 会議室A・B

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6年(2024年)11月5日(火)

午後2時から午後3時半まで

(2) 開催場所 宝塚市役所第二庁舎会議室A・B

(3) 出席委員等

本日の出席委員は、20人中16人(内オンライン参加6人)で、次のとおり。

〔会議室参集〕坂本委員、植松委員、田中委員、鈴木地域交通官(石井委員代理人)、林委員、土屋委員、尾中委員、三坂委員、溝内委員、山下委員

〔オンライン参加〕池田委員、川口委員、寺本委員、持田委員、竹田委員、中野委員

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 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、植松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、田中委員を職務代理に指名した。

イ 植松会長は、議事録署名委員として、18番溝内委員及び19番山下委員を指名した。

ウ 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 阪神間都市計画生産緑地地区の変更について (諮問)

議題第3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」説明します。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。

次に生産緑地地区の指定要件についてご説明します。

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であることとしています。

4. 農業の継続が可能であること。

以上の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、次のいずれかの要件に該当する場合には限り、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年が経過した場合です。

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。

次に、生産緑地地区の廃止の流れを説明します。

生産緑地の所有者等は、指定されてから30年が経過、もしくは主たる従事者の死亡等により買取りの申出をする場合は、市長へ買取りの申出を提出します。この買取りの申出を受けて、兵庫県、市の関係部局へ照会を行い、照会の結果、買取らない場合は、1ヵ月以内に所有者等を買取らない旨を書面にて通知いたします。その後、地域の農会等にあっせんを行います。あっせんが不調になり、買取りの申出の日から3ヶ月経過後、行為の制限が解除されます。

本日の審議会では、昨年7月から今年6月までに買取りの申出がなされたものを審議会に諮り都市計画変更を行います。

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。

議題書2-3ページは計画書案です。生産緑地地区の変更後の面積は、61.7haで、一部廃止が7地区、地積更正が1地区、全部廃止が3地区となります。

変更箇所の位置図は、議題書2-6ページに添付しています。

それぞれの計画図について説明します。

議題書2-8ページは安倉北20地区です。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。現在は、建物がほぼ完成している状況です(写真1)。今年4月9日に買取り申出され、7月9日に行為の制限が解除されています。また、雑草が生えている状況です(写真2)。今年4月9日に買取りの申出がなされ、7月9日に行為の制限が解除されています。

次に、議題書2-9ページは旭町2地区です。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。現在は、一部畑として利用している状況です(写真)。昨年10月25日に買取りの申出がなされ、今年1月25日に行為の制限が解除されています。

次に、議題書2-10ページは小林12地区です。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、一部を廃止するものです。現在は、雑草が生えている状況です(写真)。今年3月21日に買取りの申出がなされ、6月21日に行為の制限が解除されています。

次に、議題書 2-11 ページは川面 1 地区です。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。現在は、雑草等が伸びた状況です（写真）。昨年 9 月 5 日に買取りの申出がなされ、12 月 5 日に行為の制限が解除されています。

次に、議題書 2-12 ページは口谷西 12 地区です。土地を分筆するに伴い確定測量を行った結果、測量前の面積 1,345 m² が 1,831 m² になり 486 m²（約 0.05 ha）増となったことから、生産緑地地区の面積を修正するものです。現在は、植木畑として営農されている状況です（写真）。

次に、議題書 2-13 ページは中筋 15・16・25 地区です。中筋 15 地区は、指定から 30 年経過による買取りの申出、中筋 16・25 地区は、主たる従事者の故障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。中筋 15 地区は、現在駐車場として利用されている状況です（写真）。昨年 12 月 11 日に買取りの申出がなされ、今年 3 月 11 日に行為の制限が解除されています。続いて、中筋 16 地区は、現在こちらにも駐車場として利用されている状況です（写真）。昨年 7 月 18 日に買取り申出され、10 月 18 日に行為の制限が解除されています。続いて、中筋 25 地区は、現在雑草が生えている状況です（写真）。今年 2 月 29 日に買取りの申出がなされ、5 月 29 日に行為の制限が解除されています。

次に、議題書 2-14 ページは南ひばりガ丘 1 地区です。主たる従事者の故障により、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。現在は、開発構想の標識が設置され、雑草が伸びた状況です（写真）。今年 1 月 30 日に買取りの申出がなされ、4 月 30 日に行為の制限が解除されています。

次に、議題書 2-15 ページは山本南 10・19 地区です。山本南 10 地区は、主たる従事者の故障による買取りの申出、山本南 19 地区は、主たる従事者の死亡及び指定から 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、それぞれ一部を廃止するものです。現在、山本南 10 地区は碎石が敷かれた状況です（写真）。今年 2 月 29 日に買取りの申出がなされ、5 月 29 日に行為の制限が解除されています。続いて、山本南 19 地区は、現在開発行為で電柱の建柱工事を行っている状況です（写真）。今年 3 月 11 日に買取りの申出がなされ、6 月 11 日に行為の制限が解除されています。

次に、議題 2-17 ページの変更前後対照表について説明します。

全 11 地区のうち、一部廃止が 7 地区、全部廃止が 3 地区、地積更正が 1 地区です。また、一部廃止の変更面積は 0.48 ha の減、全部廃止の変更面積は 0.35 ha の減、地積更正の変更面積は 0.05 ha の増で、合計変更面積は 0.78 ha の減少となります。

次に、議題書 2-16 ページの生産緑地地区総括表について説明します。

今回の変更により、生産緑地の面積が、約 0.78 ha の減少、地区数は、3 地区の減少です。生産緑地地区（B）をご覧ください。面積が、昨年 62.47 ha から 61.69 ha となります。地区数は 299 地区から 296 地区となります。

次に、議題書 2 - 1 8 ページの生産緑地地区年度毎都市計画面積について説明します。

上の表は、生産緑地地区の表です。本市は平成 4 年から生産緑地地区の指定を開始し、それ以降の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です。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、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。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（市街化区域内の生産緑地以外の農地）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が、今回、当審議会の同意が得られましたら、12月初旬を目途に都市計画変更を行う予定です。

以上で議題第 2 号「阪神間都市計画生産緑地地区の変更について」の説明を終了します。

ご審議のほど、よろしく申し上げます。

会 長 議題第 2 号の説明が終わりましたので、ご意見ご質問を賜りたいと思います。

都市における緑は大変重要であると全国的に言われていますが、生産緑地を見ると、少しずつ減ってきているのが現状かと思えます。

今回も 0.78ha 減っており、主たる従事者の死亡や故障により増々減ってくると推測されます。仮に、毎年約 1ha ずつ減っていくと、60 年後には生産緑地はほぼなくなってしまうことになります。そのようなことにまではならないかとは思いますが、減っていくのが事実かと思えます。

委 員 30 年経過すると生産緑地の解除が可能であるなら、現在指定している全ての生産緑地について、30 年経過後に同じ手続きをすることとなりますか。

市 平成 4 年が本市では最初の生産緑地の指定になり、令和 4 年で 30 年経ちます。このような中、生産緑地の税制優遇を引き続き受けることができる特定生産緑地制度が創設されました。一方、30 年を経過すると、買取りの申出をすることによって、基本的には建築などの行為の制限を解除することができます。ただし、生産緑地を所有している方の約 8 割は、相続税の納税猶予を受けています。これに伴い営農義務も課されているため、途中でやめると、遡って相続税を支払う必要があります。納税猶予を受けている方は、市街地の農地の相続税が非常に高額となり、遡っての支払いは困難であるため、納税猶予を受けていない方のように買取りの申出をしたくてもできないのが実情だと思えます。

会 長 特定生産緑地の仕組みについては第 3 号議案で改めてご説明がありますので、その説明をお聞きいただければと思います。いずれにしても、30 年経過時に一定の手続きが必要であることをご理解いただければと思います。

委 員 宝塚市として、生産緑地の面積を一定確保しておかなければならない等

はありますか。

市 個人所有の土地ですので、宝塚市として目標や数値は決められないですが、市としても生産緑地を残したいという中で、生産緑地の指定要件の面積を引き下げることによって、小さな農地でも生産緑地に指定できるよう、制度の面から生産緑地を残していこうとしています。

会長 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」は、答申をする必要がありますので、採決に入りたいと思います。

原案のとおり変更することに同意する場合は、挙手をお願いします。

反対の方がいらっしゃらないので、議題第2号は、原案のとおり変更することに同意するとして答申します。

これで議題第2号に関する審議は終了いたします。

(2) 議題第3号

【議題第3号「特定生産緑地の指定について」】

市 議題第3号「特定生産緑地の指定について」ご説明します。

本日は、意見聴取です。

最初に特定生産緑地制度についてご説明いたします。

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に新たに創設された制度で、土地所有者の意向を基に、30年経過までに市が指定するものです。30年経過時点で、現在の生産緑地の指定が無くなるものではありません。本市では平成4年から生産緑地を指定しており、今回は平成6年12月15日に指定したもので、今年の12月15日で30年経過する生産緑地が対象となります。

特定生産緑地に指定した場合、買取りの申出については、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、固定資産税等の農地課税や相続税等の納税猶予の特例措置が継続されます。基本的に生産緑地と同じですが、指定期間が10年となる為、10年ごとに見直しの判断ができます。

次に、特定生産緑地に指定しない場合、いつでも買取り申出ができる生産緑地になりますが、買取りの申出をするまでは、行為の制限は継続します。また、税制については、特例措置がなくなり、固定資産税は5年かけて宅地並み課税になります。また、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3-2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、生産緑地地区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です。指定期限日は10年後の日を記載しております。

議題書3-3は位置図です。今回の指定は、赤丸部分の1か所です。

続いて、議題書3-4の指定図について説明します。うぐいす色着色部分が生産緑地地区、緑色の囲みハッチ部分が前回指定した特定生産緑地、赤色の囲みハッチ部分が今回指定する特定生産緑地です。今回指定する箇所は山本東7生産緑地地区、位置が山本東3丁目地内で面積は約10㎡(約

0.001ha)になります。植木畑として営農されています。
以上で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、よろしく申し上げます。

会 長 議題第3号の説明が終了しましたので、ご意見ご質問を賜りたいと思いま
す。

委 員 今回、山本東7の10㎡が追加指定になるかと思いますが、元々の山本
東7の面積は何㎡でしょうか。

市 追加指定前の面積が1,256㎡です。10㎡追加指定することによっ
て1,266㎡になります。

委 員 指定時期が違いますよね。その辺はいかがでしょうか。

市 山本東7は、平成4年に生産緑地に指定されており、その後、令和4年
に特定生産緑地に指定されています。今回、特定生産緑地に指定する部分
がなぜ平成6年に生産緑地に指定されたかという、今回指定する部分の
土地のみ地目が原野であったためです。生産緑地に指定するためには地目
が田又は畑である必要がありますが、今回指定する部分以外のところはこ
れに該当したため、平成4年に生産緑地に指定しておりました。その後、
今回指定する部分の地目が原野から畑に変更され生産緑地の指定要件を満
たすようになったことから、平成6年に生産緑地に指定しました。今年1
2月15日に30年経過しますので、今回特定生産緑地の指定を行います。

委 員 これが仮に、10㎡ではなく300㎡以上ある、あるいは30年経過す
る際に一緒に合わせて追加指定する等であればいいかと思いますが、今回
時期が違いますよね。ということは、最終的に1,256㎡の部分の期限
が先に切れて、後から10㎡の部分の期限が切れることになります。一斉
に解除しようとする、先に指定した部分については宅地並の課税がかか
るといった懸念があるかと思いますが、いかがでしょうか。

市 宝塚市では、仮に1,256㎡の部分が生産緑地のままで、今回指定す
る部分が30年経過したとき、特定生産緑地の指定は可能であるという判
断をしています。

なお、1,256㎡の部分について、主たる従事者の死亡又は故障によ
り生産緑地を廃止する場合、残りの10㎡の土地は面積が100㎡を切り
ますので、道連れ廃止となります。必然的に、10㎡の特定生産緑地も解
除されますから、指定時期が違っても解除のタイミングは同じになります。
生産緑地、特定生産緑地における税制特例措置が等しくかけられるとい
う意味で、時期が異なっても指定するのが宝塚市としての判断となります。

会 長 これで議題第3号に関する審議は終了いたします。
以上をもちまして本日の審議会は閉会いたします。