

令和 7 年度

第 1 回宝塚市都市計画審議会議事録

日時 令和 7 年（2025 年）8 月 25 日（月）

午後 2 時から 3 時半

場所 宝塚市役所 4 階 大会議室

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7年(2025年)8月25日(月)

午後2時から午後3時半まで

(2) 開催場所 宝塚市役所大会議室

(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5人)で、次のとおり。

[会議室参集]

みとみ委員、坂本委員、寺本委員、植松委員、松村委員、田中委員、島ノ江地域交通官(中野恵介委員代理人)、林委員、土屋委員、磯谷委員、藏野委員、藤村委員、井口委員

[オンライン参加]

川口委員、持田委員、岡森委員、竹田委員、中野康人委員

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 植松会長は、議事録署名委員として、3番坂本委員及び4番寺本委員を指名した。

イ 次の議題について審議を行った。

議題第1号 阪神間都市計画用途地域の変更について (事前説明)

議題第2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3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4号 阪神間都市計画地区計画の変更(ふじが丘地区)について (事前説明)

議題第5号 阪神間都市計画生産緑地地区の変更について (事前説明)

2 会議要旨

(1) 議題第1号・第2号

	<p>【議題第1号「阪神間都市計画用途地域の変更について」】</p> <p>【議題第2号「阪神間都市計画高度地区の変更について」】</p>
市	<p>それでは、議題第1号「阪神間都市計画用途地域の変更について」、議題第2号「阪神間都市計画高度地区の変更について」をご説明いたします。本日は事前説明です。</p> <p>最初に、都市計画制度の概要についてご説明いたします。</p> <p>都市計画決定は、大きく分けて県が決定する都市計画と市町が決定する都市計画がございます。</p> <p>昨年度の審議会でご説明しました、区域マスタープランや区域区分等は県決定の都市計画で市町の意見を反映しながら県が決定をします。</p> <p>区域マスタープランに即して決定される、市町マスタープランや今</p>

回ご説明する土地利用規制である地域地区や地区計画は市町が決定を行い、市町マスタープランを実現するために、個別具体の都市計画として定めるものです。

続いて、土地利用規制の構成について、ご説明いたします。

都市計画制度は、大きく分けて区域区分、地域地区、都市施設、地区計画から構成されております。

区域区分は、市街化区域と市街化調整区域に区分することをいい、市街化区域は、すでに市街化を形成している区域及び、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域をいいます。一方、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域をいいます。

次に、都市施設とは、円滑な都市活動を支え、都市生活者の利便性の向上、良好な都市環境を確保するうえで必要な施設をいい、道路、公園、下水道、河川等をいいます。

続いて地区計画は、それぞれの地区の特性に応じて良好な都市環境の形成を図ることを目的として、きめ細やかな土地利用に関する計画と小規模な公共施設に関する計画を一体的に定める地区レベルの都市計画をいいます。

最後に地域地区は、市街化区域内において、用途の適正な配分、都市の再生の拠点整備、良好な景観の形成等の目的に応じた土地利用を実現するために設定する地域又は地区をいいます。

地域地区には、代表例である用途地域をはじめ、特別用途地区、高度地区、景観地区、臨港地区等、多くの種類があります。

地域地区は、都市計画法で定めますが、具体的な制限内容は建築基準法で規定され、建築確認の手続きを通じて実現されます。

次に地域地区のうち、用途地域について、ご説明いたします。

用途地域は、土地を利用目的によって区分し、建築物等に対するルールを決め、土地の合理的な利用を図るため指定します。

用途地域が指定されている地域においては、建築物の用途の制限と併せて、建築物の形態制限である建蔽率や容積率等を定めます。

これによって、土地利用に応じた環境の確保が図られるようになります。

用途地域一覧がこちらです。

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種類あります。

本市では、田園住居地域、工業専用地域を除く11種類の用途地域を定めています。

今回変更する部分は、第1種低層住居専用地域で、第1種低層住居専用地域は主に低層住宅のための地域で、その他小規模なお店や事務所を兼ねた住宅や小中学校等が建てられます。

用途地域を決定すると、容積率、建蔽率、外壁の後退距離の限度、敷地の最低面積、建築物の高さの限度を同時に定めます。

容積率、建蔽率の数値については、市街地における建築物の密度、高さ、敷地の状況、道路の整備状況、公園その他の有効なオープンスペースの状況等を勘案して決定します。

また、外壁の後退距離の限度、建築物の高さの限度は第1種、第2

種低層住居専用地域及び田園住居地域内に限り定めます。

最後に敷地の最低限度については、すべての用途地域で定めることができますが、本市では定めていません。

次に、用途地域のうち形態制限について、ご説明いたします。

容積率は、建築物の密度を規制することにより、都市のインフラ負荷とのバランスを保つことを目的とし、敷地面積に対する延べ床面積の割合で表します。

次に建蔽率は、敷地内に一定の空地を確保し、いわゆる建て詰まりを防止し、建築物の採光、通風等を確保するとともに、良好な市街地環境の確保を図ろうとするもので、敷地面積に対する建築面積の割合で表します。

続いて、外壁後退についてご説明いたします。

外壁後退は、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため、都市計画で1 m又は1.5 mの外壁の後退距離の限度が定められた場合は、建築物の外壁等は、当該限度以上後退しなければならないとされています。

本市においては、第1種、第2種低層住居専用地域内に1 mの制限を定めています。

外壁後退が定められた場合、原則建築物は外壁後退ライン内に建築する必要があります。

最後に、絶対高さ制限についてご説明いたします。

絶対高さ制限は、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため、10 m又は12 mの高さ制限を定めるものです。

本市では、第1種・第2種低層住居専用地域内において、絶対高さ10 mを定めています。

次に高度地区について、ご説明いたします。

高度地区は、用途地域内において、特に良好な市街地の環境を維持することが必要な場合等には、都市計画に高度地区を定め、建築物の高さの最高限度又は、最低限度を定めることができる制度です。

本市では、第1種から第6種高度地区を定めており、用途地域の指定のある区域のうち、約88%に高度地区を定めています。

今回の変更は、第1種高度地区の面積のみとなりますが、高度地区としては制限が一番厳しいものとなります。

次に今回の変更箇所についてご説明いたします。

最初に、本市の用途地域等の指定状況がこちらです。議題書は1-5ページです。

特徴としては、駅周辺を商業施設、近隣商業地域に指定し、阪急沿線より北側、西側の大部分を第1種低層住居専用地域に指定しています。

第1種低層住居専用地域は市街地全体の約4割を占めています。

次に今回の変更地区についてですが、山手台東地区は阪急山本駅を北に行ったところにあります。

続いて、ふじが丘地区は山手台東地区の東側に位置し、最寄り駅は阪急雲雀丘花屋敷駅となります。

具体的変更内容についてご説明いたします。議題書は1-6ページ

です。

最初に山手台東4丁目地区です。

山手台東地区は令和7年度末に完成予定であり、現在造成工事中の部分の開発計画の変更により、区域区分が変更されます。

これについては、昨年度の審議会でご説明させていただいたところ
です。この区域区分の変更に伴い所要の変更を行うものです。

画面上の赤色着色部分が市街化区域から市街化調整区域に変更する部分です。

こちらについては、市街化調整区域への変更となるため、用途地域を指定なしとします。

続いて、黄色着色部分は、市街化調整区域から市街化区域に編入する部分です。こちらは周辺に合わせて、用途地域を第1種低層住居専用地域に定め、建蔽率50%、容積率100%、外壁後退1m、絶対高さ10mとします。また、高度地区は第1種高度地区を定めます。

続いて、ふじガ丘地区です。議題書は1-7ページです。

当該地区は旧住宅地造成事業による法律により昭和45年に許可を受け造成されたものです。

こちらは、所有者の相談をきっかけに再度調査したところ、当該地が当該地区一帯で造成されたものと判断できたため、区域区分の変更を行うことを昨年度の審議会でご説明させていただいたところ
です。

この区域区分の変更に伴い所要の変更を行うものです。

画面上の黄色着色部分が市街化調整区域から市街化区域に編入する部分です。

こちらも周辺に合わせて、用途地域を第1種低層住居専用地域に定め、建蔽率50%、容積率100%、外壁後退1m、絶対高さ10mとします。また、高度地区は第1種高度地区を定めます。

次に計画書について、ご説明いたします。議題書は1-2ページ
です。

計画書は、市街化区域全体における本市の用途地域ごとの面積とそれに伴う制限について記したのですが、変更面積が小数点以下の変更のため、計画書上は面積の変更はございません。

具体的には、山手台東地区の第1種低層住居専用の面積が0.14haの減少、ふじガ丘地区の第1種低層住居専用地域の面積が0.02haの増加となります。

続いて、高度地区の計画書ですが、こちらについても計画書の変更はございません。議題書は2-2ページです。

山手台東地区については、第1種高度地区が0.14haの減少、ふじガ丘地区は、第1種高度地区が0.02haの増加となります。

最後に今後のスケジュールについてご説明いたします。議題書は1-9ページ
です。

本日の都市計画審議会の後、9月に兵庫県知事協議、10月に法定縦覧を経て、12月に都市計画審議会にお諮りする予定です。

その後、事務手続きを経て、来年3月に都市計画変更を予定しております。

以上で説明を終わります。

ご審議のほどよろしくお願いいたします

会 長 それでは議題第1号、第2号のご説明が終わりましたので、ご質問ご意見を賜りたいと思います。

委員 ふじガ丘と宝塚山手台の両地区について、用途地域等の変更については、問題ないと思います。少し気になることが2点あります。

1点目は、両地区とも山手の住宅地で、高低差が大きい地域ですので、造成行為が発生する宅地が多いかと思います。造成する際の安全性などについて、市としてこれまでどのような指導を行ってきたのか、教えてください。

2点目、ふじガ丘と宝塚山手台の両地区について、今回の変更に伴い新たに用途地域が決定される宅地は、何区画ありますか。

市 1点目の造成については、都市計画法第29条の許可申請の中で審査されているかと思います。

市 2点目の区画数については、両地区ともにそれぞれ1区画ずつとなります。

委員 宝塚山手台地区について、市街化調整区域になった理由をもう一度教えてください。

市 宝塚山手台地区は、開発の計画により、土地利用が見込まれる部分を市街化区域に編入し運用しており、開発許可の変更に伴いそれ以外の部分を市街化調整区域としています。

委員 今回市街化調整区域となった部分は、第一種低層住居専用地域として相応しくないというようなことなのでしょうか。

会 長 例えば、区域北側の突出した部分は、開発当初は、集会所用地でしたが、長期間に渡る開発事業の中で、他の場所に集会所を計画されることとなりました。このように、開発計画の変更に伴い、市街化調整区域に変更されると理解しています。

市 そのとおりです。また、都市計画マスタープランにおいても、市街化区域に編入するのは必要最小限にすると明記していますので、開発計画の変更に伴い、必要な区域のみを市街化区域としておくという考え方です。

会 長 これで議題第1号、第2号に関する審議を終了いたします。

(2) 議題第3号

【議題第3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

議題第3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」をご説明いたします。本日は事前説明となります。

地区計画とは、用途地域などの既存の都市計画を前提に、ある一定のまとまりを持った地区を対象に、その地区の実情に合ったよりきめ細かい規制を行う制度です。宝塚市では、現在44地区が決定されています。地区計画は、区域の整備、開発及び保全に関する方針と地区整備計画で構成されています。地区計画が決定されれば、建築・開発行為をする前に届出が必要となります。届出では、地区整備計画に基づく内容に適合しているかを、市が確認をするものです。

続いて、今回変更をいたします宝塚山手台地区について、ご説明させていただきます。まず、宝塚山手台地区地区計画の導入経緯についてです。当地区は、当初昭和61年に開発許可を受けました。その後も幾度かの変更を経て、平成10年には、市街化区域に編入し、用途地域や高度地区の決定に併せ、地区計画を導入しています。その後、開発計画の進捗に合わせて、地区計画の変更を行ってきています。

地区計画の目標としては、緑に恵まれたゆとりとうるおいのある良好な市街地の形成を図ることとし、土地利用の方針は「独立住宅地区」「集合住宅地区」「センター地区」の3地区に細区分し、定めています。現地の状況を少し写真にてご紹介させていただきます。

集合住宅が立地している集合住宅地区、商業的な施設が立地する地区で、現在、スーパーやドラッグストアが建っているセンター地区、戸建住宅地である独立住宅地区となっています。

続いて、今回の変更内容についてご説明致します。変更内容は大きく2点です。

1点目は、計画内容の変更です。区域区分の変更に伴う地区計画区域の変更と、開発工事の進捗に伴う変更の2項目について変更します。

2点目は、所要の整備で、山手台の開発計画が完了することに伴い、最終調整等を図るものです。

それでは、まずは、計画内容の変更について、ご説明します。

地区計画区域の変更を行うもので、こちらは、先ほど議題第1号・第2号でご説明したものと同一区域について地区計画区域も併せて変更するものです

続いて、開発工事の進捗に伴う変更です。

まず、宅地造成が進んだ部分について、地区整備計画区域を拡大いたします。変更前後を見比べていただくと、独立住宅地区Ⅲの範囲が広がっているのがお分かりいただけるかと思います。また、今回の造成手法を反映し、今回拡大部分では、宅地造成される部分を全てgの部分としています。残りの部分は、都市計画公園部分です。

gの部分の内容について、ご説明します。独立住宅地区は、建築物の形態意匠その他の制限により、道路際には建築・築造制限を設けている地域です。ただし、高さ0.2m以下の植樹については、道路際の緑化を推奨するため、適用除外としています。

こちらは、今回拡大区域の計画平面図の一部です。各宅地の道路際に、植樹がはりだすようなかたちで、計画されています。

この植樹を高さ0.4mとする予定であることから、今回地区計画としては、gの部分を追加して、これを許容するものです。

この高さ0.4mの植樹の採用の意図としては、「従前よりもボリュームのある植栽が設けられる植樹とし、豊かな通り景観を形成する。」「道路に突出するような植樹によって、車道を蛇行させ、良好な歩車共存道路とする。」ということであり、よりよいまちづくりにつながるものだと考えています。また、こちらは、現場、宅地となる部分の現況写真です。現在造成工事中ということが、お分かりいただけるかと思いますが、植樹の部分も造成されています。

続いて、2点目の所要の整備について、ご説明します。こちらは、規制内容が変わるということではなく、整備や表記の修正といったものです。それぞれの内容について、ご説明いたします

まず、1点目、fの部分の追加についてです。これは、fの部分が今後道路境界線となった際にも、それぞれの宅地における規制内容が現在と同じようになるよう計画図・計画書を整備するものです。対象となるのは、道路法面に接する宅地の一部です。fの部分については、現行のまま1mの外壁後退とすべき箇所と考えて整理しています。fの部分は、計画図上では、青いラインで表記しているもので、6か所あります。

2点目、計画図において凡例の変更等行っています。当地区は区域も広く、凡例も複数ありますので、分かりやすいよう調整しています。

3点目、計画書における変更箇所についてご説明いたします。議題書に、見え消しの計画書を添付していますので併せてご覧ください。まず、面積について、いくつか変更しておりますが、これは、今回最終年度ということで、それぞれの面積について、システム上で再計測を行っています。地区計画区域の変更、面積を94.1haより94.3haへ変更します。今回区域区分の変更に伴い、地区計画区域に変更も生じていますが、この変更自体は、ha単位のものではありませんので、再計測の結果を反映した変更となります。

次に地区の細区分の区域の面積の拡大に伴い、地区整備計画区域について、約89.0haを今回拡大し、約92.7haとなります。

地図システム上での再計測によって0.2haの調整が発生していますが、今回拡大部分は約3.5haで、合わせて3.7haの増となっています。こちらにも、地図システム上での再計測による調整を行っています。

続いて、先ほどご説明したfの部分の追加、その他文言修正を行っています。

独立住宅地区Ⅲの区域面積について、区域の拡大となります。その他いくつか変更しています。計画書においては、今回抜粋した以外にも計画書の変更がありますが、内容としては、以上となります。

最後に、これまでの経過及び今後のスケジュールについてご説明いたします。7月14日から28日まで、条例に基づく原案の縦覧をしました。縦覧人数は0人、意見書の提出はありませんでした。

本日の都市計画審議会の後、兵庫県との協議等を行い、10月に法定縦覧を行います。その後、12月に都市計画審議会に諮問させていただき、3月に都市計画変更を行う予定です。

以上で議題第3号の説明を終わります。ご審議のほど宜しくお願い致します。

会長 それでは議題第3号のご説明が終わりましたので、ご質問ご意見を賜りたいと思います。

委員 道路に張り出した植樹によって車道を蛇行させ、良好な歩車共存道路とする、とありますが、具体的などのようなことなのでしょうか。

市 車道を蛇行させることで、車が少しずつ曲がりながら進むことで、車の走行速度が遅くなり、歩行者に配慮した通りとなるということです。

委員 植樹や樹木によって、小さな子どもが視認しにくくなるといったことも想定されると思いますが、そのあたりはいかがでしょうか。

市 例えば、幅員の広い直線道路であれば、見通しが良いというところはあるのですが、一方で、車の走行速度が上がりやすくなり、危険であるという側面もありますので、歩車共存についての考え方は、それぞれの状況で考えていくということかと思っています。今回は、植樹を設ける道路がコミュニティ道路で、今回の街区にお住いの方が主に利用するような道路であるなどを考慮すると、このような計画も良いのではないかと考えています。

委員 植樹に植える樹木については、樹種などが決まっているのでしょうか。

市 樹種等は未定ですが、2m程度の樹木の予定と聞いています。

委員 歩行者を優先するのは非常に良いことだと思います。植樹には、事業者が樹木を植え、管理するということでしょうか。また、山手台地区において、この工区だけが今回のような計画となっていることについて、事業者はどのようなことを意図しているのでしょうか。

市 植樹には、事業者が樹木を用意しますが、宅地の売買後は、宅地の所有者による維持管理となります。また、山手台地区はこれまで緑化協定の導入をいただいております、今回工区も緑化協定を締結される見込みです。

事業者の意図についてですが、最終工区ということもあり、より良いまちづくりをして、完了したいということ聞いています。な

お、gの部分としては、今回工区のみ適用ですが、道路際の植栽帯という意味では、ほぼ全ての工区で採用されている考え方です。道路際の擁壁の前面などには、基本的には植栽が計画されており、現行のまちなみを見ても、比較的良好な維持管理をいただいている地区です。

委員 道路に張り出した植栽は、私有地ですか。

市 私有地となります。

委員 先ほどの委員の質問と重複する部分もありますが、子どもの飛び出しに関して、子どもが三輪車などで出てきた場合など、安全性に不安を感じます。

また、植栽本体について、所有者が管理するというのであれば、造成時の植栽が取り替えられるということはないのでしょうか。

樹木が育ちすぎて、道路側に伸びてきた時にどうすればいいのか、また一方で、維持管理されず、樹木が全くなくなってしまうということがあるのではないかと、なども気になっています。

市 造成時の植栽については、容易に撤去できるような仕様にはしない旨を事業者から聞き取りしています。また、地区計画にて0.4mの高さ制限を規定していますので、この範囲内であれば、植栽が取り替えられたとしても、大きくまちなみが崩れることはないのではと考えています。

また、樹木の維持保全については、所有者による管理になるので、色々な状況が想定されることは否定できませんが、宝塚山手台地区全体として、緑豊かなまちなみを長きに渡り形成してきていただいております。また、このようなまちに魅力を感じた方に居住いただくというようになってもらえれば、と思っています。市としては、緑豊かなまちなみをつくっていただくことを願っていますので、地区計画としても、一定支援していく考えです。

会長 長期間の開発を経て、最終段階となろうというところですが、宝塚山手台地区は、緑の維持保全についても意識の高い方がお住いになっているのかなと感じます。購入される方は、山手台だから暮らしてみたいという方が多いのではないのでしょうか。

しかしながら、植栽の維持管理などについて、このような意見が出たということは、事業主にも伝えていただくようお願いいたします。

市 分かりました。

また、植栽については、市としては、景観計画にて市全域を景観計画区域としており、道路際の緑化についても明記していますので、道路際の緑量の確保については、一定担保があるかと思えます。

委員 最初に宅地を買われる人は気に入って買われるのですが、その

後、植栽が管理されていないことについて、問題になっていると耳にしたことがあります。植栽が全くない宅地になってしまうこともあるのではないのでしょうか。

市

植栽については、造成時や新築時に完了するというのではなく、末永く維持管理をしていただく必要があるため、難しい問題です。今回の工区だけでなく、市全域での景観形成の課題ではないかと思えます。植栽の維持管理は、市として強く指導していくことは難しい事項ですので、地区計画や景観上の地区などのまとまりの中で、地域の意向などを聞き取りながら対応していくということになるかと考えています。

会長

色々な意見がでましたので、意見を受けて対応できる点がないかなど、少し検討いただければと思います。
これで議題第3号に関する審議を終了いたします。

(3) 議題第4号

【議題第4号「阪神間都市計画地区計画の変更（ふじガ丘地区）について」】

市

議題第4号「阪神間都市計画地区計画の変更（ふじガ丘地区）について」をご説明いたします。本日は事前説明です。

ふじガ丘地区地区計画について、当地区の目標は、落ち着いた環境のなかで安心して暮らすことのできる住環境の維持・増進で、土地利用の方針として、「住宅地区Ⅰ期」「住宅地区（グレースタウン）」の2地区に細区分をするものとしています。

こちらの地区は、規定が一部違いますが、まちなみとしては大きく変わらず、どちらも戸建住宅地となっています。

続いて、変更内容についてです。今回の変更内容は、区域区分に伴う変更のみです。市街化区域に編入する部分について、地区計画区域及び地区整備計画区域を拡大します。

こちらは、今回拡大する部分の現況写真で、区域区分の拡大に伴って地区計画区域とするものです。

次に計画書における変更箇所についてご説明いたします。今回は、区域拡大を行いますので、計画図の変更がありますが、計画書においては、1宅地分の増加による0.1ha単位での変更はありませんでしたので、こちらは変更しません。今回変更に伴うものとしては、目標の文言を一部修正しますが、その他の計画書においての変更はありません。なお、規制内容としては、戸建てを中心とした用途規制、最低敷地面積150㎡、グレースタウンのみ高さ9m制限、住宅地区Ⅰ期は用途地域による10m制限となります。その他、形態意匠、かき・柵の制限がございます。

最後に、これまでの経過及び今後のスケジュールについて、7月14日から28日まで、条例に基づく原案の縦覧をしました。縦覧人数は0人、意見書の提出はありませんでした。

これ以降のスケジュールは、山手台地区と同様です。以上で議題第4号の説明を終わります。ご審議のほど宜しくお願い致します。

会 長

それでは第4号議案のご説明が終わりましたので、皆さまからご意見を賜りたいと思います。
質問等がないようですので、これで議題第4号の審議を終了といたします。

(4) 議題第5号

【議題第5号「阪神間都市計画生産緑地地区の変更について」】

市

議題第5号「阪神間都市計画生産緑地地区の変更について」をご説明いたします。本日は事前説明です。

生産緑地地区の変更につきましては、例年11月頃に諮問のみ都市計画審議会にお諮りしておりますが、今年度は一団の農地等について審議会の議を経る必要のある案件がございますので、諮問の前に事前説明という形で議題に挙げさせていただいております。

まずは、生産緑地地区についてご説明します。

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。

生産緑地地区に指定されると、農地として維持するため、適切な肥培管理が必要となり、建築物の建築や宅地造成等の行為が規制されますが、固定資産税や相続税において、税制特例措置を受けることが可能となります。

次に、生産緑地地区に指定するための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、一団の農地等の面積が300㎡以上であること。こちらの「一団の農地等」については、この後にご説明いたします。
- 4、農業の継続が可能であること。

以上4つの指定の要件があります。

次に、生産緑地地区の買取りの申出制度についてご説明いたします。

生産緑地地区は、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、次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できます。

まずは①に示すとおり、生産緑地地区に指定されてから30年が経過した場合です。

また、指定から30年が経過しない場合でも、②や③に示すとおり、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おいても買取り申出が可能となります。

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、宅地の造成などの生産緑地法上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ご説明します。

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、市長へ買取申出を提出します。この買取申出を受けて、兵庫県及び市の関係部局へ買い取るかどうかの照会を行います。照会の結果、買取らない場合は、1カ月以内に所有者等により買取らない旨を書面にて通知し、次に地域の農会等により買取りのあっせんを行います。あっせんが不調になると、買取申出の日から3カ月経過後に行為の制限が解除されることとなります。

今年度は、令和6年7月から令和7年6月までに買取申出されたものについて、審議会に諮り都市計画変更を行います。

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す。

道連れ解除とは、元々は一団の生産緑地として面積要件を満たしていたものが、そのうちの一部を廃止すること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が対象となります。

次に、道連れ解除にも関わります、一団の農地等の取扱いについてご説明します。

この一団の農地等の考え方として、宝塚市では都市計画運用指針をもとに、議題書5-21ページにある取扱基準を作成しています。

原則としては、物理的に一体の地形的まとまりを有している農地等の区域を一団のものとし、この一団の農地等が300㎡以上であることが生産緑地地区の指定要件となります。

また、取扱いではさらに詳細に区分して、一団の農地等の判断基準を記載しています。

まず、取扱基準第3条のうち(1)、(2)についてですが、新規追加や一部追加、再指定といった生産緑地に指定する場合には、物理的一団として300㎡以上であることが必要となります。

次に(3)についてですが、買取申出等により生産緑地地区としての面積が300㎡未満となる時、個々の農地の面積が100㎡未満となる場合は道連れ解除となってしまいますが、個々の農地の面積が100㎡以上ある場合においては、同一の街区又は隣接する街区内にある生産緑地地区の面積と合わせて300㎡以上であるもので、市都市計画審議会の議を経たものについては、生産緑地地区としての指定を継続することができます。

今年度はこちらの(3)に該当する地区があるため、本日の審議会にお諮りしているところとなります。

今年度予定しております生産緑地地区の変更のうち、買取申出による解除に伴い、残る生産緑地地区の面積が300㎡未満となる地区は4地区あります。

そのうち2地区については、残る個々の農地の面積が100㎡未満となるため道連れ解除となり、地区として全部廃止となります。こちらについては、次回の諮問の際に改めてご説明します。

あとの2地区については、個々の農地の面積が100㎡以上あるため、一団のものの区域の取扱基準に基づき、それぞれ隣接する生産緑地地区に併合することで生産緑地地区の指定を継続することとします。こちらの2地区について詳しくご説明します。

まず、生産緑地の指定について原則としては、物理的一団（簡単に言うと、物理的にくっついてひとかたまりになっているもの）として300㎡以上であることが必要となります。

先ほどお示した取扱い基準の第3条（1）、（2）にありますように、指定をする場合においては物理的一団で300㎡以上の面積が必要となります。

また、取扱基準第2条、用語の定義の（1）にありますとおり、6m未満の道路を介して隣合うかたちで位置しているものについても、物理的一団とみなすことができます。こちらに該当するのが、次に示す生産緑地地区です。

安倉中14地区は、買取申出されることによって残る部分について、地区としての面積が300㎡未満となりますが、安倉中13地区と6m未満の道路を介して隣合うかたちで位置しているため、安倉中13地区と物理的一団とみなすことができます。この物理的一団の生産緑地地区の合計が300㎡以上であり面積要件を満たすことから、残る部分について、引き続き生産緑地地区の指定を継続します。

なお、地区については、元々の安倉中14地区だと、地区として300㎡未満となるため、ピンク色の部分を安倉中13地区に一部追加という形で併合し、安倉中14地区については全部廃止します。

次に、生産緑地地区の一部を廃止することで、残る部分が地区としても物理的一団でも300㎡以上という要件を満たさなくなってしまう場合について、国の方針としても宝塚市としても、生産緑地地区を積極的に保全していくという意向であることから、物理的一団でなくても一定の要件を満たす区域を一団の農地等みなし、生産緑地の指定を継続できるものとしています。

これが取扱い基準の（3）になります。こちらの要件について説明します。

個々の農地の面積が100㎡以上ある場合においては、同一の街区内にある生産緑地地区の面積と合わせて300㎡以上であるもので、市都市計画審議会の議を経たものについては、生産緑地地区としての指定を継続することができることとしています。

また、同一の街区内の生産緑地だけでは300㎡に満たない場合であっても、個々の農地の面積が100㎡以上ある場合においては、隣接する街区内にある生産緑地地区の面積と合わせて300㎡以上であるものについても同じく、市都市計画審議会の議を経たものについては、生産緑地地区としての指定を継続することができることとしています。こちらに該当するのが、次に示す生産緑地地区です。

中筋44地区は、買取申出されることによって残る部分について、地区としての面積が300㎡未満となります。また、先ほどの安倉中14地区の事例とは異なり、こちらは物理的一団としても300㎡未満となるため、取扱基準の（3）に基づき一団の農地等についての判

断をします。

中筋44地区は、個々の農地の面積が100㎡以上であり、かつ、隣接する街区内の生産緑地地区と合わせて300㎡以上となることから、道連れ解除とはせず、引き続き生産緑地地区として指定を続けたいと考えております。

このことについて、本日の審議会にてご意見等があれば頂戴できればと思います。

なお、数年前には、同一街区内の生産緑地と併せて面積要件を満たすことから、審議会にお諮りし、道連れ解除とはせず引き続き生産緑地地区として指定を継続しているという事例もあります。

今後、今回と同様の事例は出てくると思いますので、その都度審議会にお諮りさせていただくこととなります。

最後に、今後のスケジュールについてご説明します。

本日の都市計画審議会の事前説明ののち、9月に兵庫県知事協議、10月に案の法定縦覧を行います。それらの結果を以て、11月初旬に都市計画審議会へ諮問し、答申をいただいたのち、12月中旬に計画変更の告示を行う予定となっています。

以上で、議題第5号「阪神間都市計画生産緑地地区の変更について」の事前説明を終了します。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

会 長

それでは第5号議案のご説明が終わりましたので、皆さまからご意見を賜りたいと思います。

委員

一団のものの区域の取扱いについて、出来る限り生産緑地地区を残そうという趣旨についてはよく分かったのですが、実際の土地はほとんどが不整形であり、隣接する街区の概念として6m未満の道路を介するといっても、街区同士がほんの少しだけ接しているような状況もあるかと思います。何m以上接していないと隣接する街区とはみなさない、といった基準があれば教えていただきたいと思います。

市

隣接する街区とみなすために必要な要件について、6m未満の道路を介するという以外には具体的な数値基準等は設けておりません。今回のように、案件ごとに状況をお示しし、同一する街区や隣接する街区に該当するものとして生産緑地地区の指定を継続して良いかということ、その都度審議会にお諮りするかたちとなります。

会 長

これで議題第5号に関する審議を終了いたします。

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。