

令和 7 年度

第 2 回宝塚市都市計画審議会議事録

日時 令和 7 年（2025 年）11 月 4 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7年(2025年)11月4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19人(内オンライン参加8人)で、次のとおり。

[会議室参集]

みとみ委員、坂本委員、植松委員、松村委員、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、倉委員、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、田中委員、水野委員、藏野委員

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 植松会長は、議事録署名委員として、5番持田委員及び6番松村委員を指名した。

イ 次の議題について審議を行った。

議題第1号 宝塚市都市計画公園見直しガイドラインについて

(意見聴取)

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1号

市

【議題第1号「宝塚市都市計画公園見直しガイドラインについて」】

本市は、都市の発展を計画的に誘導し、安全で快適な都市生活と機能的な都市活動を目的として、都市計画区域内において、都市計画法に基づき都市計画公園、緑地の決定を行い、鋭意事業実施に取り組んできました。

しかし、都市計画公園・緑地の中には長期間事業化に至っていないものが多く存在しており、国の都市計画運用指針においても、適時適切な見直しを行うことが望ましいという考え方が示される中、平成25年8月に兵庫県から「都市計画公園・緑地(市町決定)の検証に関する基本的な考え方」が、県下市町に示されました。

本市では、令和4年に改定した「みどりの基本計画」において、長期に渡り事業化が行われていない都市計画公園・緑地について、「存続」、「廃止」などの方針を示していく「宝塚市都市計画公園・緑地見直しガイドライン」を策定することを記載しています。

市

本市において、令和5年度から今後の公園のあり方を定めるパークマネジメント計画の策定に着手しており、同計画と整合性を図りながら都市計画公園・緑地の検証の考え方をガイドライン（案）として整理しました。

はじめに、当ガイドライン作成の背景の説明をいたします。

本市の都市計画公園の多くが人口増加時代に決定されており、市街地拡大や人口増加を前提に計画されているため、昨今の少子高齢化、集約型都市構造への転換など社会情勢の変化に対応できていません。

また、都市計画決定から長期間整備されていない長期未整備の公園が多くあり、地権者に対し長期間土地利用制限がかかっている状況です。

このような背景から、令和4年に改定した「宝塚市みどりの基本計画」において、長期未着手となっている都市計画公園について、見直しの方針を示し、今後のあり方について検討を行なう「(仮称)宝塚市都市計画公園・緑地見直しガイドライン」を作成することを施策として打ち出しています。こうした背景からガイドラインの作成に着手しております。

次に都市計画公園の現状について説明いたします。

初めにガイドライン上の用語の定義について説明いたします。

都市計画公園には、決定区域全域が未着手状態である、「全部未着手」と、決定区域の一部が整備済または事業中である「一部未着手」があり、両方を総称して「未着手」とガイドライン上で定義しています。

本市における都市計画公園の箇所数と決定面積は6ページの表のとおりであり、全部で114箇所、424.68ヘクタールとなっています。

7ページの表は、本市の都市計画公園の内、整備済、未着手の状況を表しています。

本ガイドラインは、未着手公園の17か所を対象とし見直しを行うものです。

見直し対象公園の公園種別ごとの内訳は8ページの表のとおりとなっています。

9ページが見直し対象公園の一覧表となっており、航空写真に位置を落としたものが10ページの図になります。

未着手の都市計画公園・緑地の都市計画決定からの経過年数を11ページの表にまとめており、17か所中16箇所が都市計画決定から20年以上経過している状況です。

続いて、都市計画公園見直しの進め方及び基本方針について説明いたします。

都市計画公園見直しの進め方は、13ページのフロー図のとおり進めたいと考えています。初めに見直し対象の選定を行い、次に検証を行い、都市計画の見直し案の検討、地域との合意形成が図られたものから都市計画の見直し案の決定、見直し案を推進していく、このような流れを考えています。

本ガイドラインは、見直し対象の選定及び検証の実施の中身を定める役割を果たすものになります。

次に都市計画公園見直しの方針について説明します。

都市計画公園見直しの方針は2つあります。

1つ目は、14ページの左に記載しています兵庫県が平成25年に県下市町に示した「都市計画公園・緑地（市町決定）の検証に関する基本的な考え方」に記載している、

- ① 必要性、代替性等の観点から検証を行うこと。
- ② 存続する都市計画公園について事業化の見込み等に留意し、適切に都市計画手続きを行うこと。
- ③ 廃止にあたっては、都市の将来像を踏まえ、都市全体あるいは影響する地域全体としての施設の配置や規模等の検討を行なうなど適切に都市計画手続きを進めること。

以上の3点に留意することです。

2つ目は右に記載しています、見直し対象公園の誘致圏域内に他の未着手公園がある場合は、いずれかの整備方針がもう片方にも影響を及ぼすため、包括的に検討を行なうことです。

以上の方針をもとに都市計画公園の検証を行っていきます。

次に、検証方法と見直しの視点について説明します。

初めにガイドライン上での用語の定義について説明します。

ガイドラインでは、見直し対象公園を身近な公園とその他の公園の2種類に分類しています。

身近な公園とは、住区基幹公園のほか、住区基幹公園以外の公園で地区公園の標準面積である4ヘクタールよりも小規模な公園と定義しています。身近な公園は、地域に一定以上配置されるべきものであり、周辺の公園緑地や類似する施設の配置や総量など客観的な評価指標に基づいて判定を実施します。

次にその他の公園は、身近な公園以外をその他の公園を定義しました。その他の公園は、市民全体の多様なニーズに対応した、広域的な利用も見込まれ、公園ごとの目的や機能、特性も異なるため、一律に検証することは適切でないと判断し、個別に検証を行います。

身近な公園、その他の公園の内訳は17ページの表のとおりとなっています。

初めに身近な公園の検証について説明します。

身近な公園はアからオの5つの検証を行います。

必要性の検証では、上位計画の位置づけ、当該公園が所在する地域における公園機能の提供状況など、整備の必要性の有無を検証します。

代替性の検証では、既存の代替施設の機能別規模別で当該都市計画公園機能の代替ができているか検証します。

実現性の検証では、計画地の状況や関連計画の有無など実現性の有無を検証します。

周辺未着手公園の検証では、先に見直し方針で説明したとおり、当該都市計画公園の誘致圏域に未着手公園があるかどうかの検証を行います。

最後に総合的な評価として、地域ニーズやまちづくり計画、都市計

画変更後の土地利用への影響等など、都市計画の見直しの適否について総合的な評価を行います。

身近な公園では、以上の5つの検証を行っていきます。

19ページが身近な公園の検証フローになります。

初めに必要性の検証を行い、必要性が高い場合は代替性の検証を行います。

代替性の検証で代替性が低い場合は、次に実現性の検証を行います。

実現性の検証で実現性が高いと判定された場合は、周辺の未着手公園の検証を行い、該当がなければ現計画を継続し今後の整備を検討します。周辺の未着手公園の検証で該当ありと判定された場合は、周辺の未着手公園と一括し今後の方針を検討することとします。

必要性の検証で必要性が低い、代替性の検証で代替性が高い、実現性の検証で実現性が低いと判定された場合は、周辺の未着手公園の検証を行い、該当がなければ総合的な評価の検証を行います。周辺の未着手公園の検証で該当ありと判定された場合は、周辺の未着手公園と一括し今後の方針を検討することとします。

最後に総合的な評価において、計画継続が妥当と判断された場合は、現計画を存続することとし、見直しが妥当と判定された場合は、現計画の廃止または変更することとします。

以上のようなフローで検証を行っていきます。

ここからは、実際のそれぞれの検証においてどのような項目を検証していくかを説明いたします。

初めに必要性の検証項目について説明します。

必要性の検証は記載の4つの項目を評価することとしています。

1つ目は、当該都市計画公園について、上位計画において位置づけがあるかどうかを評価します。上位計画の位置づけがあれば、必要性が高いとして1点加点します。

2つ目は、当該公園の誘致圏について、他の公園緑地の誘致圏によりカバーされている範囲が90%を下回っているか評価します。90%を下回っていると評価された場合は、当該公園の必要性が高いとして、1点加点します。

3つ目は、地域の公園の整備状況について、公園区の一人当たり公園面積が5平方メートルを下回るかどうか評価します。5平方メートルは、本市の都市公園条例上で、市街地部で一人当たり5平方メートルを標準としているため、この5平方メートルを下回っている場合は、必要性が高いと評価し、1点加点します。

4つ目は、計画決定区域の整備状況について、当該公園の整備済面積が決定面積の90%を下回っている場合、当該都市計画公園の機能が十分発揮されていないと判断し、必要性が高いため1点加点します。

以上、4つの項目を評価し、3点以上であれば必要性が高いと判断し、次の代替性の検証に移り、3点未満であると、必要性が低いと判断し周辺の未着手公園の検証Bに移ります。

2つ目に説明した誘致圏カバー状況について21ページで詳しく説明します。

誘致圏カバー状況について説明する前に、本市のパークマネジメン

ト計画において設定しています誘致圏の距離について説明します。

国土交通省のホームページに記載されています公園種別の誘致距離では、街区公園は250メートル、近隣公園は500メートル、地区公園は1,000メートルとなっています。本市のパークマネジメント計画では、1,000平方メートル未満の小規模な公園の誘致距離を他市の事例に倣って150メートルと設定し、住区基幹公園以外の身近な公園では住区基幹公園の種類別の標準面積により誘致圏距離を設定しています。

左の図では、計画地の誘致圏域を赤で、既存の公園緑地の誘致圏域を緑で記載しており、誘致圏カバー率は、赤の面積を分母に、赤と緑が重複している面積を分子に計算されます。

この割合が90%を下回れば既存の公園で当該都市計画公園の機能を補完しているとは言えず必要性が高いと評価するというものとなっています。

次に代替性の検証の説明を行います。

代替性の検証は機能の代替の1つの項目を評価することとしています。

機能の代替は、当該公園の誘致圏ア・イに位置する代替施設について、公園の機能（環境保全、景観形成、防災、レクリエーション）ごとの面積の合計がすべて、当該公園の計画決定面積を上回っていれば、周辺施設で機能の代替がされていると判断し1点加点します。

評価の合計が1点以上であれば代替性が高いと判断し、周辺の未着手公園の検証Bに移り、1点未満であれば次の実現性の検証に移ります。

検討対象とする代替施設の種類と有する機能は23ページの表のとおりとします。

検証を行う都市計画公園の誘致圏内において、22ページに記載の代替施設の規模を確認し、24ページの右の表のとおり各機能別に代替施設の面積を整理し、それらの機能別の合計面積を計算します。それぞれの機能別合計面積すべてにおいて都市計画決定面積を超えていた場合は、代替性があると判断し、周辺の未着手公園の検証Bに移ります。

今回の例の場合は、環境保全及び景観形成機能において計画面積を下回っているため、代替性が無いと判断し、実現性の検証に移ります。

次に実現性の検証の説明を行います。

実現性の検証は3つの項目を評価することとしています。

1つ目は、土地利用の状況で、当該公園の計画地に継続性の高い土地利用が行われているか評価します。ここにおける継続性の高い土地利用とは、住宅や商店工場等の建築物、社寺、墓地などを想定しており、継続性の高い土地利用が行われていなければ実現性が高いと判断し、1点加点します。

2つ目は、計画地の土地所有状況で、当該公園の計画地が、単一か少数の地権者によって所有されているか評価します。土地所有者数が少ない場合、合意形成も得られやすく、実現性が高いと判断し、1点加点します。

3つ目は、関連計画の有無で、当該公園の計画地に、10年内の再開発や区画整理等の関連計画があるかどうか評価します。

再開発や区画整理などの事業が行われれば、当該事業と同時に着手することが考えられるため、計画があれば実現性が高いと判断し、1点加点します。

以上、3つの項目を評価し、2点以上であれば実現性が高いと判断し、周辺の未着手公園の検証Aに移り、3点未満であると、実現性が低いと判断し周辺の未着手公園の検証Bを行います。

次に周辺の未着手公園の検証について説明します。

先の説明でもお話ししたとおり、対象公園の誘致圏域内に別の未着手公園がある場合は、一方の整備方針がもう片方にも影響を及ぼすため、包括的に検討を行なう必要があるため、当該公園の誘致圏域内に、未着手の都市計画公園が存在した場合に、該当有りとして1点加点します。

周辺の未着手公園の検証Aの場合、該当がなければ、現計画を継続し今後の整備を検討することとし、該当有りの場合、周辺の未着手公園と一括し今後の方針を検討することとします。

周辺の未着手公園の検証Bの場合、該当ありの場合は、周辺の未着手公園と一括し今後の方針を検討することとし、該当なしの場合は、総合的な評価に移ります。

総合的な評価では、公園の新規整備を求める地元要望やまちづくり計画があるなど、地域のニーズが高いかや計画廃止後の土地利用等への配慮など総合的に判断し、計画存続か廃止や変更などの決定を行っていきます。

ここからは、先ほどまで説明した身近な公園の検証を、例を示して理解を深めていただければと思います。

例を示して検証するにあたり、公園や周囲の基礎情報の説明を行います。

今回検討対象とするのは、A公園区に属するB公園です。B公園は、近隣公園として都市計画決定をされており、決定から50年以上経っているが全部未着手状態となっている。土地利用の現状は更地となっており単一の土地所有者となっている。

B公園は、上位計画の位置づけは無く、周辺の代替施設は図のとおりとなっており、B公園の誘致圏内には他の未着手の都市計画公園は存在しません。

A公園区の一人当たり公園面積は4.21平方メートル/人となっています。

このような前提条件のもと、29ページ以降で検証を行っていきたいと思います。

A公園は近隣公園ということで、身近な公園に分類されるため、身近な公園の検証フローに沿って検証を行っていきます。

フローに沿って、はじめに必要性の検証を行います。

必要性の検証は、先ほど説明したとおり4つの項目について検証を行います。

上位計画の位置づけについては、前提条件のとおり位置づけはなし

となっており、既存公園の誘致圏により検証対象公園の誘致圏は48.25%カバーされています。

B公園の属するA公園区の一人当たり公園面積は4.21平方メートルであり、B公園は全部未供用のため、供用部分の割合は0%となっています。

検証の結果を整理した表がこちらのとおりとなっており、上位計画の位置づけがないため、上位計画の位置づけの評価点は0、誘致圏カバー状況は48.25%であり、90%を下回っているため評価点は1、B公園の属する公園区の一人当たり公園面積は4.21平方メートルであり5平方メートルを下回っているため評価点1、B公園は全部未供用であり供用部分の割合は0%であるため評価点1となり、合計の評価点は3となります。

合計の評価点が3点以上のため、B公園は必要性が高いと判断され、フロー図上の次の検証である、代替性の検証に進みます。

次に代替性の検証を行います。代替性の検証については1つの項目を検証することとなっています。

28ページに記載の前提条件に記載のB公園の誘致圏内の代替施設を取り出したものが35ページの左上の図になります。

代替施設について、機能別に公園面積を整理したものが右の表になります。合計欄を見ていただくとレクリエーション機能のみ、B公園の都市計画決定面積を下回っているため、代替性が低いと判断しフロー図上の次の検証である、実現性の検証に進みます。

次に実現性の検証を行います。実現性の検証については3つの項目を検証することとなっています。

土地の利用状況として、当該地は更地であるため継続性の高い土地利用がされているとはされず、計画地の土地所有状況は単一であり、当該地に再開発や区画整理などは計画されていません。

検証の結果を整理した表が38ページのとおりとなっており、土地利用の状況では、当該地は更地であり継続性の高い土地利用がされているとは判断されないため評価点1、計画地の土地所有状況については、土地所有者が単一であるため評価点1、関連計画の有無については当該地に再開発や区画整理などの関連計画がないため評価点0となり評価点の合計は2点となります。

評価点の合計が2点以上となっているため、実現性が高いと判断し、フロー図上の次の検証である、周辺の未着手公園の検証に進みます。

次に周辺の未着手公園の検証を行います。周辺の未着手公園の検証では1つの項目について検証を行います。

28ページで整理した前提条件において、B公園の誘致圏の中に他の未着手の都市計画公園は存在していないため、評価点は0となり、評価点の合計が0のため、該当なしと判断します。

以上でガイドライン上の全ての検証を終え、B公園については「現計画を継続し、今後の整備を検討」と判断することとなりました。

検証結果のフロー図は41ページのとおりとなります。

以上のように、身近な公園について全てこのような検証を行っていきたいと考えています。

次にその他公園の検証、評価の視点について説明します。

その他公園は、必要性、実現性、総合的な評価の3つの視点で検証を行います。その他公園については、身近な公園を異なり住民全体を対象とする公園であり、その他施設での代替が困難と判断し、代替性の検証は行わないものとししました。

必要性の検証では、上位計画の位置づけ、本市の将来像の実現の観点から当該公園の整備の必要性の検証を行います。

実現性の検証では、計画地の状況や関連計画の有無など実現性の有無を検証します。

総合的な評価では、地域のニーズやまちづくり計画、都市計画変更後の土地利用への影響など、総合的な評価を行います。

43ページが、検証のフロー図になります。

必要性、実現性共に高い場合は、現計画を継続し今後の整備を検討し、必要性が低いもしくは実現性が低いと判断した場合は、総合的な評価を行い、計画の存続、廃止または変更を行います。

ここからは、実際のそれぞれの検証においてどのような項目を検証していくかを説明いたします。先に説明したとおり、身近な公園とは異なり、その他の公園は、市民全体の多様なニーズに対応した、広域的な利用も見込まれるため、公園ごとの目的や機能、特性も異なるため、一律に検証することは適切でないため、客観的な指標で判断せず、見直しの評価項目の例示に留めています。

初めに必要性の検証項目について説明します。

必要性の検証では、都市計画決定（変更）当時と現状を比較し、①必要とされた機能に変化があるのか、②供用部分のみで必要とされた機能が十分に発揮できるか、③上位計画における位置づけ、④社会情勢を踏まえた本市の将来像。の4つの項目を検証することとします。

次に実現性の検証項目について説明します。

実現性の検証は、①計画地の土地所有状況や利用状況、②概算事業費、③区画整理などの関連計画の有無を検証することとしています。

総合的な評価は、身近な公園と同様に住民ニーズやまちづくり計画の視点、都市計画制限の影響等、個々の事情と特性に応じた総合的な評価を行います。

最後に検証後の流れ、進め方の説明を行います。

ガイドラインに基づいて検証を行った結果、廃止候補となった公園については、48ページのフローのとおり、都市計画公園の変更・廃止の手続きを行います。

存続となった公園については、事業効果等の総合的な判断による優先性を評価し、計画の早期実現を目指します。

今後は、概ね10年に一度を目途に都市計画公園の見直しを行うものとしします。それ以外にも、社会情勢の急激な変化など、都市計画公園の必要性に変化が生じた場合は、適宜見直しを行います。

本ガイドラインの成案化を今年度中に目指しており、来年度に未着手公園の検証を行い、都市計画公園の変更が必要となった場合には、変更の手続きを進めていきたいと考えております。

以上で説明を終わります。ご意見いただきますよう、よろしくお願いいたします。

会 長 それでは議題第1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 代替性の検証について、防災機能の代替を考える際に、代替施設に会館、学校、保育所・幼稚園が挙げられていますが、防災機能を有している施設であれば代替可能と思いますが、どのような条件であれば防災機能を有していると判断されるのか考え方をお聞きしたい。

 また、レクリエーション機能の代替施設に会館があるが、会館で代替が可能と考えられた理由をお聞きしたい。

 次に必要性の検証について、公園区はまちづくり協議会の範囲とされているが、公園区ごとに一人あたり5平方メートルを満たすかどうかをどのように判定するか、及び、公園区の範囲は公園種別で考えるとどれに該当するのか教えていただきたい。

市 代替性の検証について、末広中央公園を除く公園の防災機能は地震時等の一時避難所と考えており、オープンスペースとしての防災機能を想定しています。保育所等も一定のオープンスペースを有しているため、防災機能を有していると考えています。

 会館によるレクリエーション機能の代替については、担当課としても判断に苦慮したところではありますが、公園で行われる遊び等のレクリエーション機能を一定程度有していると判断しました。

 必要性の検証については、まちづくり協議会の範囲が広いため、ある一定の区域を定めなくては量を満たしているかの判定が難しいことから、パークマネジメント計画において、まちづくり協議会の範囲を公園区と決めました。また、公園区によっては、大規模な公園があれば、一人あたり5平方メートルを満たすこととなりますが、誘致圏域を踏まえた検証を併せて行うことにより公園の適正配置ができているかの判断材料になるとの考えから、必要性に誘致圏のカバー状況の項目を入れることで対応しています。

委 員 防災機能の代替性の件で、市としては災害時に活用することについての施設管理者との協議は後で行い、位置づけを先に行うということか。

市 その通りです。

委 員 今後の施設管理者との協議については、検討課題として残しておくべきかと思いました。

委 員 代替性の検証について、議題書1-15の表中に、ため池は環境保全と景観形成の機能を有するとして記載があるが、これは単純に有無

だけでの判断となるのか。

表中の分類は、担保性のあるものとないものが混ざっているように思いますが、担保性をどう判断されたのか。

市 誘致圏内の有無のみで判断しています。

委員 公園の代替性の検討であれば、将来の担保性について、生産緑地の将来の担保性が不透明であるため、有無だけでの判断ではなく、もう少し丁寧なステップを踏む必要があると思います。

市 今後の検討課題とします。

委員 パワーポイント14ページの右図について、周辺に未着手公園が複数ある場合は包括的な検討を行うとあるが、他市町でも行っているのでしょうか。兵庫県で把握している事例はあるか。

委員 他市町の詳細は把握していません。

委員 その他の公園の規模は5ヘクタールを超えるものをいうのでしょうか。

市 議題書1-8ページに詳細があり、一番小さいもので4.8ヘクタールです。

委員 パワーポイント45ページのその他の公園における実現性の検証について、概算事業費の項目がありますが、どのような意図で記載しているのでしょうか。

市 大規模な公園が多いため、事業費がネックになると考えています。評価については、①～③を総合的に勘案し実現性を検証することとしています。

委員 今後の流れについて、次年度以降に都市計画変更を行っていくのでしょうか。

市 令和8年度からのスタートを予定しています。
県内では都市計画公園の見直しを令和5年度に完了を目指すように通知がありました。本市はパークマネジメント計画を令和5年度からスタートしていますが、パークマネジメント計画との整合を図る必要があったため他市町より遅れている状況です。

会長 議題第1号の審議はこれで終了します。

(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

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」をご説明します。本日は、都市計画法第21条第2項の規定に基づき諮問をさせていただくものです。

最初に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、その緑地機能に着目し、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ことを目的とした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. 一団の農地等の面積が300平方メートル以上であること
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。

先ほどの生産緑地の指定要件のうち、3の「一団の農地等」の取扱いにつきましては、本年8月の事前説明の際にご説明させていただいておりますので、今回は簡単にご説明します。

一団のものの区域としては、物理的一団、同一の街区、隣接する街区が挙げられ、いずれかにおいて面積要件を満たす必要があります。

また、議題書2-25ページに「一団のものの区域 取扱基準」を添付しておりますので、併せてご確認ください。

次に、生産緑地を解除する買取りの申出制度についてご説明します。

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、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出来ます。まずは①に示すとおり、生産緑地に指定されてから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上の規制が解除されることとなります。

次に、買取りの申出以外の理由による、生産緑地の解除について説明します。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。

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。

まず、議題書 2-3 ページの計画書の 2 の表において、一部廃止が 1 2 地区、一部追加が 3 地区、地積更正が 1 地区あります。

また、議題書 2-4 ページの 3 の表において、生産緑地地区の全部廃止が 1 2 地区あります。

次に、議題書 2-6 ページは変更箇所的位置図となります。それぞれの計画図は議題書 2-8 から 20 ページに添付しています。なお、各生産緑地の変更面積や買取り申出の理由等については、議題書 2-22 ページの変更前後対照表にも記載しておりますので、適宜ご確認いただければと思います。

それでは、地区ごとの変更内容についてご説明します。

まず、議題書 2-8 ページの「安倉北 6 地区」の計画図です。右側拡大図の黄色の部分について、主たる従事者の死亡を理由とする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、行為の制限が解除されております。また、残る緑色の部分について、個々の生産緑地の面積が 100 平方メートル未満となることから道連れ解除となり、黄色部分と緑色部分を合わせた地区の全部を廃止するものとなります。

安倉北 6 地区の写真を示します。造成工事が行われている状況です。

次に、議題書 2-9 ページの「安倉北 17・20 地区」の計画図です。どちらも、主たる従事者の死亡を理由とする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、それぞれ地区の一部を廃止するものです。

各地区の写真を示します。いずれも雑草が伸びており、安倉北 20 地区には構想届の看板が設置されています。

次に、議題書 2-10 ページの「安倉中 3・11 地区」の計画図です。安倉中 3 地区は生産緑地の指定から 30 年経過、安倉中 11 地区は主たる従事者の死亡を理由とする買取りの申出がありましたが、いずれも買取りが不決定となったことから、それぞれ地区の全部を廃止するものです。

各地区の写真を示します。いずれも雑草などが伸びている状況です。

次に、議題書 2-11 ページの「安倉中 13・14、安倉南 8 地区」の計画図です。まず、安倉南 8 地区につきましては、主たる従事者の死亡を理由とする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、地区の一部を廃止するものです。

次に、計画図左上の安倉中 13・14 地区につきましては、安倉中 14 地区内の黄色の部分について、主たる従事者の死亡を理由とする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、行為の制限が解除されました。残るピンク色の部分について、安倉中 14 地区としては面積が 300 平方メートル未満となりますが、北側の安倉中 13 地区と 6 m 未満の道路を介して隣り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の合計が300平方メートル以上の面積要件を満たすことから、残るピンク色の部分について、引き続き生産緑地地区の指定を継続します。

なお、地区についてですが、元々の安倉中14地区は、地区として300平方メートル未満となるため、残る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。

各地区の写真を示します。左上①が安倉中14地区の廃止部分、右上②は併合する安倉中13地区、下③は安倉南8地区の写真です。

次に、議題書2-12ページの「安倉中18・19・26地区」の計画図です。安倉中18・19地区は主たる従事者の故障、安倉中26地区は主たる従事者の死亡を理由とする買取りの申出がありましたが、いずれも買取りが不決定となったことから、それぞれ地区の全部を廃止するものです。

各地区の写真を示します。いずれも雑草が伸びている状況です。

次に、議題書2-14ページの「口谷西10-1地区」の計画図です。こちらは、例年7月初旬に行っている生産緑地の新規指定の受付において、口谷西10-1地区に接する49平方メートルの農地について指定希望の申出がありました。既指定の生産緑地と合わせて物理的一団として300平方メートル以上の指定要件を満たすことから、口谷西10-1地区に一部追加する形で新たに指定を行います。

写真を示します。現地は植木畑として営農されています。

次に、議題書2-15ページの「口谷東2-1、山本南16地区」の計画図です。口谷東2-1地区は、主たる従事者の故障、山本南16地区は、主たる従事者の死亡を理由とする買取りの申出がありましたが、いずれも買取りが不決定となったことから、それぞれ地区の一部を廃止するものです。

各地区の写真を示します。①のビニルハウス部分が口谷東2-1地区、②は山本南16地区の写真です。

次に、議題書2-16ページの「中筋25・32・35地区」の計画図です。中筋25地区は主たる従事者の死亡及び故障、中筋32地区は主たる従事者の死亡、中筋35地区は生産緑地の指定から30年経過を理由とする買取りの申出がありましたが、いずれも買取りが不決定となったことから、それぞれ地区の一部を廃止するものです。

各地区の写真を示します。上①の写真奥が中筋25地区、②が中筋32地区、下③の写真奥が中筋35地区の写真です。

次に、議題書2-17ページの「中筋40・41-1・44・45地区」の計画図です。まず、中筋40・41-1地区につきまして、いずれも生産緑地の指定から30年経過を理由とする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、それぞれ地区の一部を廃止するものです。

次に中筋44地区についてです。中筋44地区内の黄色の部分について、生産緑地の指定から30年経過を理由とする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、行為の制限が解除されました。残るピンク色の部分について、地区としても物理的一団と

しても300平方メートル未満となるため、取扱基準に基づき一団の農地等についての判断をします。残るピンク色の部分について、個々の農地の面積が100平方メートル以上であり、且つ隣接する街区内の生産緑地地区と合わせて300平方メートル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ることにつきまして、8月の審議会にお諮りし、ご意見をお伺いしたところとなります。指定の継続を不可とするご意見はありませんでしたので、本日改めて諮問に挙げさせていただいております。

なお、元々の中筋44地区は、地区として300平方メートル未満となるため、残るピンク色の部分を中筋45地区に一部追加という形で併合し、中筋44地区については全部廃止します。

各地区の写真を示します。上①が中筋40地区、②が中筋41-1地区、下③が中筋44地区の廃止部分の写真です。

次に、議題書2-18ページの「山本西5・6地区」の計画図です。いずれも主たる従事者の死亡を理由とする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、それぞれ地区の全部を廃止するものです。

各地区の写真を示します。①が山本西5地区、②が山本西6地区の写真です。

次に、議題書2-19ページの「山本野里7地区」、議題書2-20ページの「山本東1地区」の計画図です。いずれも主たる従事者の死亡を理由とする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、それぞれ地区の一部を廃止するものです。

各地区の写真を示します。①が山本野里7地区、②が山本東1地区の写真です。

次に、議題書2-22ページの変更前後対照表を示します。変更となる地区の内訳としては、全部廃止が12地区で1.28ヘクタール減少、一部廃止が12地区で1.28ヘクタール減少、一部追加が3地区で0.06ヘクタール増加、地積更正が1地区で0.04ヘクタール増加となっています。

次に、議題書2-21ページの実産緑地地区総括表を示します。今年度の変更により、宝塚市の生産緑地地区全体としては284地区、面積は59.23ヘクタールとなります。

また、昨年度からの増減としては、面積が2.46ヘクタール、地区数が12地区の減少となっております。

次に、議題書2-23ページについて、上の表は生産緑地地区の年度ごとの都市計画面積を、下の表は市街化区域内にある農地の年度ごとの全体面積を示します。この市街化区域内農地には、生産緑地を含みます。

次に、先ほどの表をグラフにしたものをお示しします。グラフの青色が生産緑地、紫色は宅地化農地です。宅地化農地とは、市街化区域内の農地のうち、生産緑地以外の農地を指します。生産緑地地区の指定を開始した平成4年と比較すると、生産緑地は解除の要件が厳しいため、宅地化農地と比べて減少幅はかなり小さくなっていることがお分かりいただけるかと思っております。

最後に、これまでの手続きの流れ及び今後のスケジュールについてご説明いたします。

本年8月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を行い、10月6日から2週間、案の法定縦覧を行いました。縦覧者数0名、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にて、諮問に対する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、阪神間都市計画生産緑地地区の変更についてのご説明を終了いたします。

会 長

それでは議題第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。

質問等はないようですね。

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。

(3) 議題第3号

【議題第3号「特定生産緑地の指定について」】

市

それでは、議題第3号「特定生産緑地の指定について」をご説明いたします。議題第3号につきましては、生産緑地法第10条の2第3項において、「特定生産緑地を指定しようとするときは、あらかじめ都市計画審議会の意見を聴かなければならない」と規定されていることから、意見聴取として議題に挙げさせていただくものです。

最初に、特定生産緑地制度についてご説明します。

特定生産緑地制度とは、生産緑地の指定から30年経過した後も都市農地の保全が図られるよう創設された制度です。特定生産緑地に指定すると、引き続き10年間買取り申出に一定の制約がかかりますが、税制優遇措置を受け続けることが可能となります。

また、特定生産緑地は、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、30年経過後には指定することができない、という制度となっています。

ここで、この制度ができた背景について少し触れたいと思います。まず議題第2号にてご説明した生産緑地地区について、平成4年当初、30年間の営農義務を要件に税制優遇が受けられるものとして運用が開始されました。その後、人口減少や高齢化が進む中、都市農業の衰退を防ぐために都市農地を保全すべきだという声が以前よりも高まっていった背景もあり、生産緑地の指定から30年経過のタイミングが近づく2010年代後半に、生産緑地の面積要件や建築可能施設の緩和などの改正とともに、特定生産緑地制度が新たに創設されました。

なお、特定生産緑地に指定するかしないかにかかわらず、30年経過時点で現在の生産緑地の指定が自動的に解除されるものではありません。

本市では平成4年から生産緑地の指定を開始しており、今回は平成7年12月15日に指定した生産緑地が今年の12月で指定から30年を迎えるため、それらの生産緑地のうち、特定生産緑地に指定するものについて審議会のご意見をお伺いするものです。

次に、特定生産緑地に指定した場合の解除要件や税制優遇措置についてご説明します。

まず、指定を解除するための買取りの申出については、引き続き、主たる従事者の死亡又は故障がないとできません。また、税制については、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。いずれも基本的には生産緑地と同じですが、特定生産緑地の指定期間は10年となるため、10年ごとに更新するかしないかについての判断ができます。

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。

生産緑地の指定から30年経過後は、いつでも買取りの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ている状態となっています。また、税制特例措置は受けられなくなるため、固定資産税は5年かけて宅地並み課税になり、次の相続における納税猶予の適用はなくなります。

次に、特定生産緑地の指定手続きの流れについてご説明いたします。

まず、対象年度の実地所有者に対し特定生産緑地の指定意向の確認を行い、指定を希望する所有者から特定生産緑地指定意向兼農地等利害関係人同意書を提出していただきます。これを受け、市の方で現況の確認等の手続きを経て、本日の都市計画審議会にてご意見をお伺いするものとなります。

本日の審議会終了後、申出基準日までに、指定の公示及び農地等利害関係人へ指定の通知を行い、申出基準日である令和7年12月15日付で効力が発生するという流れとなります。

続きまして、議題書3-2ページの特定生産緑地指定の表についてご説明します。

「名称」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です。

「指定期限日」は、特定生産緑地の効力の発生から10年後の日を示しております。

今回は、37地区、合計約2.54ヘクタールの生産緑地を特定生産緑地に指定します。

次に、議題書3-3の位置図についてご説明します。指定する箇所を6分割して示しています。

次に、議題書3-4以降の指定図についてご説明します。右上の数字は図面番号で、先ほどの位置図の赤枠内の番号に対応しています。また、凡例については、うぐいす色に着色された箇所が生産緑地を示し、緑色のハッチ部分が令和4年から令和6年の間に既に指定した特

定生産緑地を示しております。赤色のハッチ部分が今回指定する新規の特定生産緑地を示しています。

それでは、各地区の指定図及び現地の写真を示します。写真は6月頃に撮影したものになります。

まず、議題書3-4、図面番号1/6の平井6地区、議題書3-5、図面番号2/6の売布2地区の写真です。植木畑等として営農されています。

議題書3-5、図面番号2/6の中筋20・21地区の写真です。それぞれ田や畑として営農されています。

議題書3-5、図面番号2/6の中筋39・58地区の写真です。畑や植木畑として営農されています。

議題書3-5、図面番号2/6の中筋50・54地区の写真です。果樹などが植えられている状況です。

議題書3-5、図面番号2/6の山本中15地区、議題書3-6、図面番号3/6の平井12地区の写真です。植木畑等として営農されています。

議題書3-6、図面番号3/6の山本丸橋5・7地区の写真です。ビニルハウスを設置し畑として営農されています。

議題書3-6、図面番号3/6の山本南23・口谷西3地区の写真です。田や畑として営農されています。

議題書3-6、図面番号3/6の口谷東3・4地区の写真です。畑や植木畑として営農されています。

議題書3-6、図面番号3/6の山本丸橋19・20、口谷西15地区の写真です。それぞれ植木や果樹が植えられています。

議題書3-6、図面番号3/6の口谷西14地区、議題書3-7、図面番号4/6の泉町4-1地区の写真です。口谷西14地区は植木畑、泉町4-1地区は田として営農されています。

議題書3-7、図面番号4/6の安倉北2・17・19地区の写真です。いずれも田や畑として営農されています。

議題書3-7、図面番号4/6の安倉中30・31・32地区の写真です。いずれも田や畑として営農されています。

議題書3-7、図面番号4/6の安倉中33・27地区の写真です。安倉中33地区は植木畑、安倉中27地区は田として営農されています。

議題書3-7、図面番号4/6の安倉中8地区、議題書3-8、図面番号5/6の野上2地区の写真です。それぞれ田や畑として営農されています。

議題書3-8、図面番号5/6の小林2・6地区の写真です。畑として営農されています。

議題書3-9、図面番号6/6の安倉西1・11地区の写真です。田として営農されています。

議題書3-9、図面番号6/6の安倉南25、安倉西6地区の写真です。安倉南25地区は畑、安倉西6地区は果樹が植えられています。

最後に今後の予定についてご説明します。本日の都市計画審議会のち、12月初旬までに指定の告示を行い、12月15日より特定生

産緑地の効力が発生します。

以上で、議題第3号「特定生産緑地の指定について」のご説明を終了いたします。

ご審議のほど、どうぞよろしくお願いいたします。

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。

質問等はないようですので、議題第3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。