

議案第 号

宝塚市公園等の設置を必要とする開発行為の面積の緩和に関する条例の
制定について

宝塚市公園等の設置を必要とする開発行為の面積の緩和に関する条例を次のとおり
制定するものとする。

令和8年（2026年）2月13日提出

宝塚市長 森 臨太郎

宝塚市条例第 号

宝塚市公園等の設置を必要とする開発行為の面積の緩和に関する条例

（趣旨）

第1条 この条例は、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「施行令」という。）第25条第6号に定める公園、緑地又は広場を設置すべき基準の緩和に関して必要な事項を定めるものとする。

（制限の緩和）

第2条 開発行為者（開発行為（都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第4条第12項に定める開発行為をいう。以下同じ。）を行おうとする者をいう。以下同じ。）は、施行令第25条第6号本文の規定にかかわらず、その行う開発行為が次の各号のいずれにも該当するときは、その開発区域（法第4条第13項に定める開発区域をいう。以下同じ。）内に公園、緑地及び広場を設けないことができる。

- （1） その開発区域が市街化区域（法第7条第1項に規定する市街化区域をいう。）以外の区域又は他市の市域にわたらないこと。
- （2） その開発区域の面積が0.3ヘクタール以上1ヘクタール未満であること。
- （3） その開発区域内において建築が予定される住宅（次号において「予定住宅」という。）の全てについて、その敷地の全部が、公園その他の空地（以下この号及び次号において「公園等空地」という。）であって次のアからウまでに掲げるもの（次号において「誘致圏発生公園等空地」という。）のいずれかの誘致圏（次のアからウまでに掲げる公園等空地の区分に応じ、当該アからウまでに定める領域をいう。次号において同じ。）に属していること。

ア 都市公園法施行令（昭和31年政令第290号）第2条第1項第1号に規定する都市公園であってその面積が1,000平方メートルを超えないもの又はこれに準ずる公園等空地として市長が認めるもの その敷地境界線と当該敷地境界線から150メートルの距離にある線との間の領域

イ アに掲げる都市公園であってその面積が1,000平方メートル以上のもの又はこれに準ずる公園等空地として市長が認めるもの その敷地境界線と当該敷地境界線から250メートルの距離にある線との間の領域

ウ 都市公園法施行令第2条第1項第2号に規定する都市公園 その敷地境界線と当該敷地境界線から500メートルの距離にある線との間の領域

(4) その開発区域内に、誘致圏発生公園等空地であってその面積が2,500平方メートル未満のもの誘致圏のみにその敷地の全部又は一部が属している予定住宅が存在すること。

(協力金)

第3条 開発行為者は、前条の規定により公園を設けないこととしようとするときは、市が公園、緑地又は広場の整備及び運営の費用に充てるための金銭（以下この条において「協力金」という。）を、市に納付しなければならない。

2 協力金の額は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める額とする。

(1) 既納の協力金がない場合 当該開発区域の近隣の土地の公示価格（地価公示法（昭和44年法律第49号）第2条第1項の規定により単位面積当たりの正常な価格として公示された価格をいう。）を上限として規則で定める額に、前条の規定の適用がないとしたならば施行令第25条第6号本文の規定により開発行為者が設置すべきこととなる公園、緑地又は広場の面積を乗じて得た額（その額に1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額）

(2) 既納の協力金がある場合 前号に定める額から当該既納の協力金の額の総額を控除して得た額

3 既納の協力金は、還付しない。ただし、市長が特別の理由があると認めるときは、この限りでない。

(補則)

第4条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、別に市長が定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、令和 8 年 4 月 1 日（次項において「施行日」という。）から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の規定は、法第 29 条第 1 項の規定による許可の申請であって施行日以後になされたものに係る開発行為について適用する。

宝塚市規則第 号

宝塚市公園設置を必要とする開発行為の面積の緩和に関する条例施行規則

(趣旨)

第1条 この規則は、宝塚市公園設置を必要とする開発行為の面積の緩和に関する条例(令和8年条例第 号。以下「条例」という。)第3条第1項及び第4条の規定に基づき、条例の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この規則において使用する用語の意義は、条例において使用する用語の例による。

(開発区域の土地の単価)

第3条 条例第3条第2項の規則で定める額は、標準地(地価公示法(昭和44年法律第49号)第2条第1項の標準地をいう。以下この条において同じ。)であって当該開発区域との距離(当該開発区域の境界線上の点と標準地の敷地境界線上の点との距離(当該距離に1メートル未満の端数があるときは、これを切り捨てた距離)のうち最小のものをいう。)が次の各号に掲げる区分に応じ当該各号に定める日(以下この条において「基準日」という。)において最小であるもの(以下この条において「最近接標準地」という。)の、基準日における公示価格(最近接標準地が2以上存在するときは、それらの最近接標準地の公示価格のうち最も大きいもの)に2分の1を乗じて得た額とする。

- (1) 当該開発行為に係る法第29条第1項又は法第35条の2第1項の規定による許可の申請(次条においてこれらを「許可申請」という。)が1月1日から3月31日までの間に行われた場合 それぞれの申請のあった日(以下この条及び次条において「申請日」という。)の属する年の前年の1月1日
- (2) 前号に掲げる場合以外の場合 申請日の属する年の1月1日

(協力金の納付)

第4条 協力金は、申請日から2週間を超えない範囲において市長が定める期間内に納入通知書により徴収する。

2 協力金の納付は、宝塚市会計事務規則(令和4年規則第29号)第27条に規定する収納金通知書その他の書類により確認するものとする。

附 則

この規則は、令和8年4月1日から施行する。

条例策定の背景と目的

条例策定の背景

- 本市の都市公園は、**約7割**が都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という）に基づく開発行為によって義務的に設置され、市が提供を受けた公園
- 特に面積が300m²未満の小規模公園に絞ると、市内に83ある公園の内、**9割近くが開発提供公園**である。
- 令和5年に行った公園に関するアンケート調査において、**「小規模な公園を利用しない」と回答した市民の割合は、約7割**であった。
- こうした利用されない公園についても、他の公園同様に維持管理を行うため、費用対効果が悪く**財政的な負担になっている**。

条例策定の目的

法に基づいて設置される小規模な公園について、**公園の設置義務を免除することで、市に提供される小規模な公園を抑制すること。**

開発行為に伴う公園設置に関する法令

- 開発行為に伴う公園設置義務**（法第33条第1項第2号、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号、以下「令」という）第25条第6号、都市計画法施行条例（平成14年兵庫県条例第25号第3条）

▷開発区域面積が0.3ha以上の開発行為を行なおうとする者は、開発区域面積の3%以上の面積（その面積が150m²に満たないときは150m²）の公園を配置した開発設計を定めなければ開発許可を受けることはできない。

- 公園設置義務が免除される場合（現在、運用実績なし）**

①令第25条第6号ただし書き

（前略）ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等**開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。**

②法第33条第3項の規定による条例の制定

地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、（中略）、**当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合**においては、政令で定める基準に従い、**条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。**

令第25条第6号ただし書きの今後の運用

宝塚市開発ガイドライン
+
宝塚市開発許可制度の手引き

令第25条第6号ただし書きの運用を規定する予定
（本条例と同時施行）

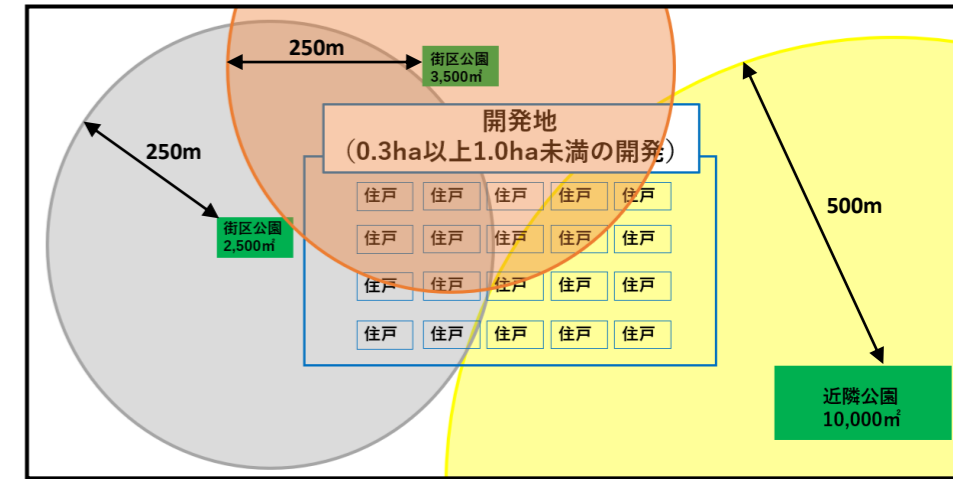
法第33条第3項の規定による条例の制定

技術的細目の緩和に関する条例を制定し運用（開発行為における公園設置を必要とする面積の最低限度の引き上げ）を図っていく

本条例

令第25条第6号ただし書きの運用について

「開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合」に公園設置義務が免除される。本市では、上記に該当する場合を以下の条件を満たす場合と定義づけし、条件を満たす場合は、公園設置義務が免除される運用とする。



令第25条第6号ただし書きが適用できる場合（例）（図面①）

令第25条第6号ただし書きが運用できる条件

1.0ha未満の開発行為であって、開発区域内の**全ての住宅予定敷地**について、その敷地の全部が**2,500m²**以上の既存公園の誘致圏（本条例第2条第3号イからウまでに掲げる領域）に含まれている。

上記の条件を、①開発ガイドライン、②宝塚市開発許可制度の手引きに記載し、運用を図る。

宝塚市公園等の設置を必要とする開発行為の面積の緩和に関する条例（本条例）

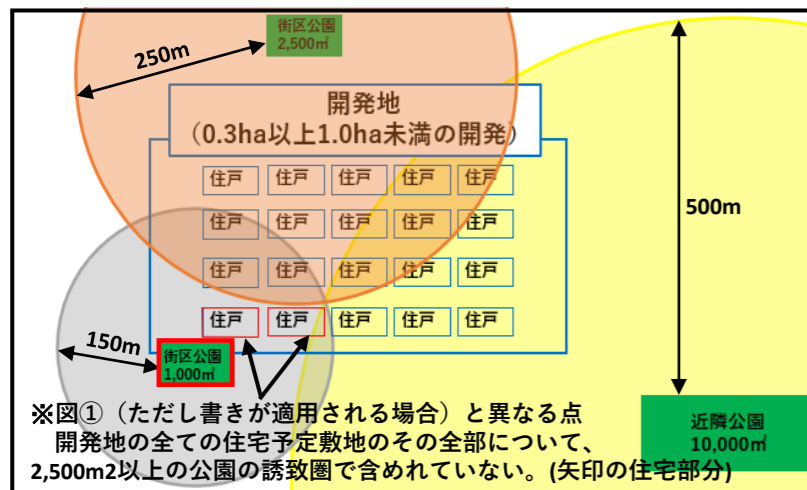
本条例は、公園設置を必要とする開発行為の面積の最低限度を0.3haから1.0haに引き上げる（緩和する）ことで、1.0ha未満の開発行為について、公園の設置義務の免除を可能とするもの。

令第25条第6号に定める技術的細目の緩和の条件（本条例第2条）

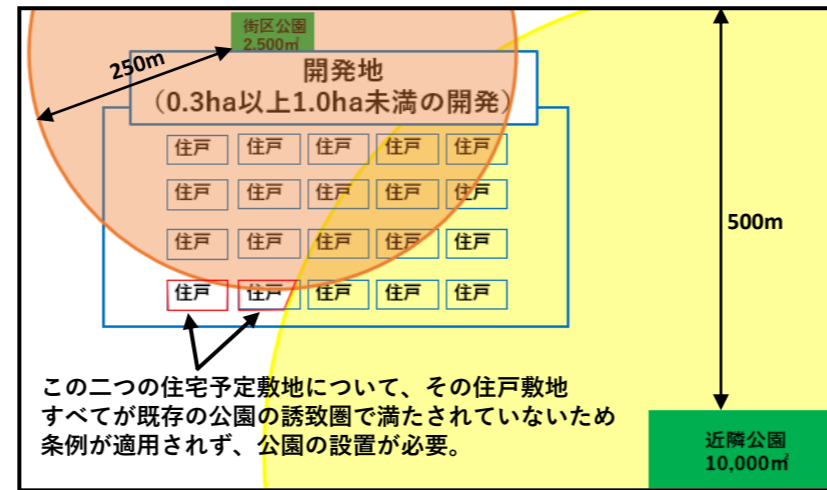
■公園設置を必要とする開発行為の最低限度は、1haまでしか緩和できない。（令第29条の2）
 ▷本条例第2条第2号において、**開発区域の面積が0.3ha以上1ha未満であること**、とした。

■法第33条第3項（抜粋）（本条例第2条第3号関係）
 当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。

▷本条例第2条第3号において、**開発区域内の全ての住宅予定敷地について、その敷地の全部が既存公園の誘致圏に含まれていること**、と定義した。（図面②）



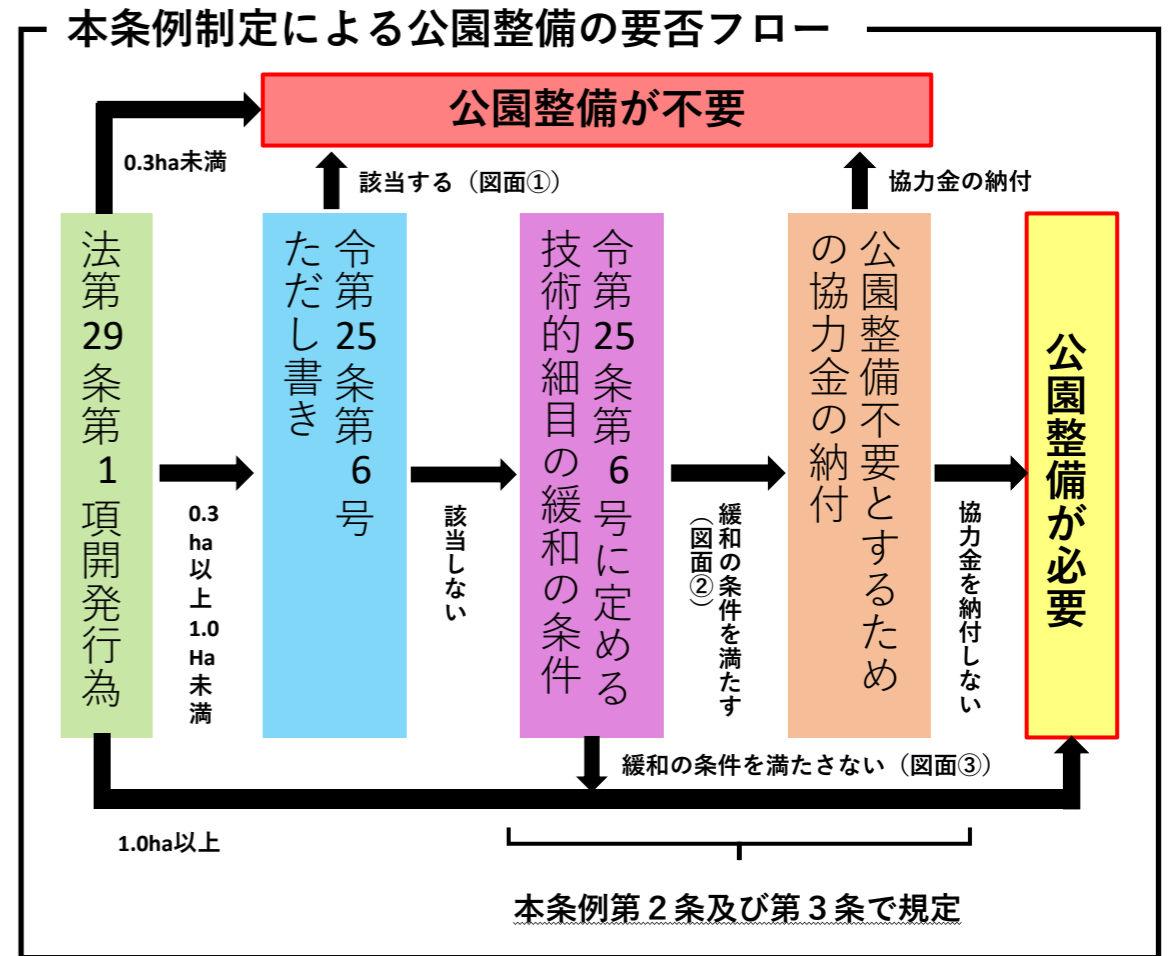
本条例第2条第3号の条件を満たす場合（図面②）



本条例第2条第3号の条件を満たさない場合（図面③）

■令第25条第6号ただし書き（本条例第2条第4号関係）

後述の協力金の納付について、令第25条第6号のただし書きに該当する場合に納付させることは適当でないため、条例第2条第4号にただし書きに該当しない場合とする除外規定を設けた。



公園整備不要とするための協力金の納付（本条例第3条）

協力金の納付を緩和の条件とすることについては、次ページに記載しています。

本条例を運用し達成できること

- 開発区域面積が1ヘクタール未満の開発行為について、その開発で設置される300m²未満の**小規模な公園の設置を抑制できる**。
▷小規模な公園を受け取らなくて良いため、**維持管理コストなどが削減**できる。
- 緩和に際して協力金の納付を義務付けることで、**開発地周囲の公園を地域ニーズにあったものとするための原資を確保することができる**。
例) 公園河川課で進めている公園区計画（地域ごとの公園計画）で位置付けられる公園の将来像達成のために必要な費用として活用する。

協力金について

Point① 協力金の金額について（本条例第3条、本条例施行規則第3条）

協力金の算定式

$(\text{開発地に最も近い公示価格 (円/m}^2\text{)}) \times (\text{開発行為者が設置するべきであった公園、緑地又は広場の面積 (m}^2\text{)}) \times 1/2 \text{ (減価率)}$

■減価率（×1/2）設定の理由

①本条例の目的の達成のため必要と判断したため

本条例は、小規模な公園が市に提供されることを抑制するために制定するものである。協力金の額が高額になることにより、協力金を選択されにくくなり、公園設置が選択されることは、本来の政策的目的が達成されないため、減価設定を行うこととした。

②法令上の解釈

本条例は、法33条第3項の規定を受けて制定するもので、「環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合」に緩和できる。つまり、本条例の適用を受け公園を作らなかった場合、「支障がないと認められる」程度の外部不経済が残ることが想定されている。協力金はこの外部不経済に対して、その原因者である開発事業者に負担を求める“原因者負担金”として整理している。

「支障がないと認められる」場合に、公園設置に替えて協力金を納付させる場合、（公示価格）×（公園設置面積）が合理性のある金額とは必ずしも言えないため、減価設定を行うこととした。

③他市の事例

他市の事例では、減価設定を行っている事例が多く、減価率は0.5倍や0.25倍といった事例が見受けられた。

減価率を0.5倍に設定している自治体では、協力金の対象の開発行為が起こった際に、実績で100%協力金を選択されている。

▷本市における減価率は、0.5倍（×1/2）を採用することとした。

Point② 協力金の納付時期（本条例施行規則第4条）

協力金の納付時期は、法29条第1項に規定する 開発許可申請が提出されてから2週間以内（開発許可を行うまで） とした。

■上記期限設定の理由

開発行為者との金銭トラブルを防ぐため

開発行為における完了検査では、開発許可の内容と整合していれば検査済証を交付しなければならないとされている。

つまり、開発許可を行った後に協力金の支払いを拒否された場合、市は公園設計が行われていない開発許可を行っているため、開発の完了届が提出された場合、検査済証を与えるようにと主張する開発行為者とトラブルになる可能性がある。

▷こうしたことを防ぐため、法29条第1項の開発許可申請が提出されてから、開発許可を行うまでの標準審査期間の1カ月より短い2週間とした。

Point③ 開発変更許可等に伴う協力金の取扱いについて（本条例第3条第3項）

既納の協力金については、原則として還付しない。

■上記取扱いの理由

①協力金を柔軟に活用するため

納められた協力金については、開発事業が完了するまで活用できないものとするのではなく、柔軟に活用を図るため。

②開発変更許可申請等による遅延損害金の請求を防止するため

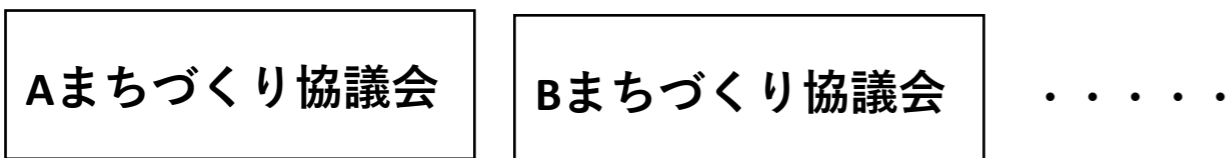
当初、協力金を納付し公園を設置しない開発設計で許可を得ていたが、開発行為者の都合により協力金をやめ、公園を設置を行う変更申請がなされた場合など、納められた協力金を還付する必要がある場合、開発行為者に協力金を還付する予算が必要となり、その間、遅延損害金の金利がかかるため、その手続きを回避するため。

▷以上の理由により、既納の協力金は還付しないこととしている。

協力金の活用

開発行為者から納付された協力金は、**緑化基金**に積み立てることとする。（協力金は開発地の属するまちづくり協議会の範囲内で活用する）

緑化基金への積立て



まちづくり協議会ごとに明細で管理する。



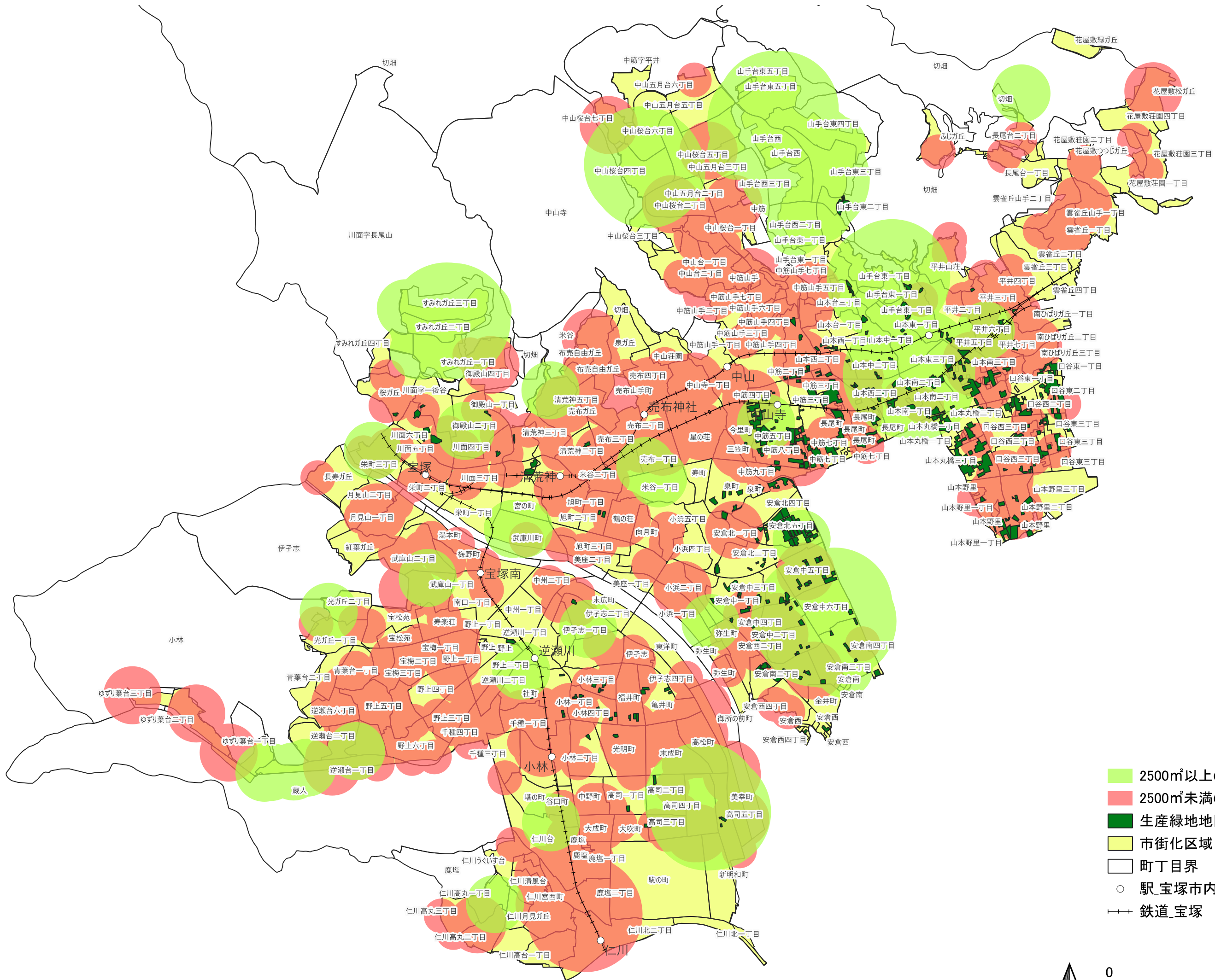
緑化基金の柔軟な運用

現状は...

生垣助成金 + 保護樹奨励金などで活用している

今後は、

公園施設整備などにも利用できるよう柔軟な運用を行う。



- 2500㎡以上の公園等誘致圏
- 2500㎡未満の公園等誘致圏
- 生産緑地地区
- 市街化区域
- 町丁目界
- 駅_宝塚市内
- 鉄道_宝塚



関係法令等整理資料

都市計画法 (開発許可の基準)

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準(第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。)に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。

→ 都市計画法施行令第 25 条～第 29 条

3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによつては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。

(開発行為等により設置された公共施設の管理)

第三十九条 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、第三十六条第三項の公告の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属するものとする。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は第三十二条第二項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属するものとする。

都市計画法施行令 (開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

第二十五条 法第三十三条第二項(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。以下同じ。)に規定する技術的細目のうち、法第三十三条第一項第二号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)に関するものは、次に掲げるものとする。

六 開発区域の面積が〇・三ヘクタール以上五ヘクタール未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の三パーセント以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。

(条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準)

第二十九条の二

2 法第三十三条第三項の政令で定める基準のうち制限の緩和に関するものは、次に掲げるものとする。

三 第二十五条第六号の技術的細目に定められた制限の緩和は、次に掲げるところによるものであること。

イ 開発区域の面積の最低限度について、一ヘクタールを超えない範囲で行うこと。

開発許可制度運用指針

(3) 令第29条の2第2項第3号関係

(令第25条第6号の技術的細目において定められた制限の緩和の基準)

① 第3号イ

比較的小規模な公園等の設置を求めないことを可能とする趣旨であり、開発区域の面積の最低限度については、地域における公園等の整備の進捗、開発区域内に比較的小規模な公園等を設置する影響等、地域の実情等を勘案して定めることが望ましい。

兵庫県都市計画法施行条例

(公園等の1箇所当たりの面積)

第3条 政令第25条第6号の規定により開発区域に設けられる公園、緑地又は広場(以下「公園等」という。)の1箇所当たりの面積は、150平方メートル以上としなければならない。ただし、1箇所当たり150平方メートル以上の面積とする公園等の面積の合計が開発区域の面積の3パーセントを超えるときは、当該算定の対象となった公園等以外の公園等については、この限りでない。