

平成 1 8 年度

第 2 回都市計画審議会会議録

伊丹市都市計画審議会

平成18年度

第2回都市計画審議会会議録

開催日時	平成18年11月21日(火)午後2時~午後3時
開催場所	市議会棟第2委員会室
議事及び 議決事項	阪神間都市計画生産緑地緑地地区の変更(伊丹市決定)について【諮問】 ----- 議決事項 : 原案に異議なし

会議出席者

審議会委員

会長 安田 孝
委員 岡田 春男
" 佐藤 彰男
" 大道 幸二
" 八木 俊策
" 川井田 清信
" 高鍋 和彦
" 加柴 優美
" 村井 秀實
" 田中 實
" 並川 重美
" 大豊 康臣

事務局

助役 石原 熙勝
都市創造部長 樋口 麻人
都市整備室長 黒木 年三
都市計画課長 渡辺 治
都市計画課主任 小山 雅之
農政課長 松井 博

審議会事務局

幹事 都市計画課長 渡辺 治
都市計画課主任 小山 雅之
都市計画課 奥田 則子

会議欠席者

委員 青木 勝治
" 奥 俊信
" 北浦 かほる
" 新田 保次
" 藤田 静夫
" 田中 正弘

事務局 定刻になりましたので、ただ今から、平成 18 年度第 2 回都市計画審議会を開催いたします。開催にあたりまして、石原助役からご挨拶申し上げます。

助 役 助役の石原でございます。本日は平成 18 年度第 2 回目の都市計画審議会の開催をお願いいたしましたところ、会長はじめ委員の皆様におかれましては、お忙しい中、ご出席賜りまして、誠にありがとうございます。

また、皆様におかれましては、平素から本市の都市計画行政に多大なるご尽力いただいておりますことを、この場を借りて厚くお礼申し上げます。

本日ご審議いただきます案件は、「阪神間都市計画生産緑地地区の変更」についてでございます。例年どおり生産緑地法に基づきまして、行為制限をいたしました生産緑地地区の減少となる区域変更と平成 16 年度から都市農地が持ちます多様な機能を積極的に保全するために行っております生産緑地地区の追加に伴います区域指定でございます。何卒よろしくご審議賜りますようよろしくお願い申し上げます。ご挨拶と代えさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

会 長 みなさんこんにちは。

まず、委員の出席について確認いたします。新田委員と佐藤委員が少し遅れております。現在 11 名の委員がご出席でございますので、伊丹市都市計画審議会条例第 6 条第 2 項の規定により審議会は成立したものと認めます。

次に、会議録に署名いただきます方ですが、伊丹市都市計画審議会の運営に関する規程第 6 条第 3 項に基づきまして、佐藤委員と加柴委員をお願いしたいと思います。事務局で会議録を作成した後、署名を頂きにうかがうと思いますのでよろしくお願い申し上げます。

それでは、議事に入ります。

本日の議題は、伊丹市長より諮問いただいております「阪神間都市計画生産緑地地区の変更について」の 1 件でございます。

事務局より説明をお願いします。

事務局 それでは、阪神間都市計画 生産緑地地区の変更につきまして、お配りしております資料を基に説明させていただきます。

まず、本案件の諮問につきましては、資料を 1 枚めくっていただいた表紙の裏面に都市計画法の抜粋を掲載しておりますが、第 19 条第 1 項に規定しております「市町村は、市町村都市計画審議会の議を経て、都市計画を決定するものとする。」第 21 条第 2 項に規定しております「第 19 条の規定は、都市計画の変更について準用する。」とありますように、第 21 条第 2 項により準用する第 19 条第 1 項に基づき、生産緑地地区の都市計画変更について伊丹市都市計画審議会へ諮問させていただくものでございます。

続きまして、お配りしております資料ですが、1 頁は変更内容をまとめた表で、2 頁は生産緑地地区の指定の変遷を示した表とグラフで、市内における農地の生産緑地地区とそれ以外の宅地化農地の面積の推移を示したものでございます。

3 頁、4 頁は都市計画の計画書と理由書、5 頁から 18 頁は計画図でございます。最後につけております A 3 サイズの図面は、計画図の図画割を示したものでございます。

それでは、今回の案件の変更理由についてご説明いたします。4頁をお開き下さい。

主たる従事者の死亡により、計画的かつ永続的に保全することが困難となった農地において、生産緑地法に定められた行為制限解除手続きが行われたものについて、生産緑地地区の廃止を行います。これに該当する団地は10件でございます。

昆陽里12-6生産緑地地区については、隣接する昆陽南公園の拡張整備のため、生産緑地地区の廃止を行います。

多面的な公益的機能を有する農地の保全を図るため、生産緑地地区の変更及び指定を行います。これに該当する団地は6件でございます。

生産緑地地区の廃止に伴い、団地再編のため、生産緑地地区の変更、指定及び廃止を行います。これに該当する団地は8件でございます。

それでは、資料の1頁に戻りまして、掲載しております表に基づきまして、変更の内容をご説明いたします。

一番上の表をご覧ください。こちらは、生産緑地の主たる従事者が死亡されたことにより、農地所有者から市へ「生産緑地地区の買取申出」がなされ、法定手続を経て、行為制限の解除がなされた農地について、農地としての担保性が失われたことにより変更を行うものでございます。

表中の2番、6番、12番、14番につきましては団地全てを廃止するもので「全部廃止」と表記しております。

1番、3番、4番、7番、9番、11番は、1団地のうち一部分を廃止するもので「一部廃止」と表記しており、残地は生産緑地地区を継続していくものでございます。

表中の5番につきましては、変更内容欄に「区域変更」と表記しておりますが、これは、4番の桜台9-39地区の一部を廃止することで団地が分断され、生産緑地地区の指定要件であります500㎡を切る部分が出てくることから、道路を挟んだ対面の生産緑地地区桜台9-45地区と一団であると見なし、生産緑地地区の指定を継続するものでございます。

なお、生産緑地地区の間に道路等がある場合でも、その幅員が6m程度までであれば、一団とみなすことができることになっております。

また、8番、10番、13番につきましても同様に、生産緑地地区の廃止に伴い団地が分断されるものですが、分断された双方の部分の面積が、生産緑地地区の指定要件であります500㎡以上あることから、残地の一方に新たに団地番号を付け、「新規指定」として、生産緑地地区の指定を継続するものでございます。

以上、一部廃止が6件、全部廃止が4件、区域変更が1件、新規指定が3件となり、差し引きしますと1団地の減となります。面積は、約1.03haの減少となります。

次に「公共事業による解除」でございますが、こちらは、昆陽南公園に隣接します農地で、土地所有者からの申出により市土地開発公社が取得したものでございます。

今後、近隣公園として整備されることが予定されていることから、生産緑地地区

の指定を解除するものでございます。

団地数の増減は無く、面積は、約 0.13ha の減少となります。

最後に、「申出による指定」でございますが、こちらは、都市の緑地の保全を図るため、農地所有者から生産緑地地区への指定申し出があったもののうち、現地在農地として管理されているものを追加するものでございます。

新規の団地指定が 1 件、既存団地に編入されるものが 5 件あり、それぞれ「新規指定」「追加指定」と表記しております。

団地数は 1 件増加し、面積は、約 0.22ha の増加となります。

生産緑地地区の追加指定につきましては、平成 16 度より行っており、平成 16 年度は約 6.9ha、昨年度は約 0.5ha の追加がありました。

以上の変更によりまして、団地数は 4 減、4 増で総数として変更無く 607 団地、面積は約 1.16ha の減少、約 0.22ha の増加となっており、差し引きしますと約 0.94ha が減少し、約 109.96ha となります。

今回の変更案の内容は以上でございます。

参考としまして次の頁に農地面積の推移を示した表を掲載しておりますが、農地全体としましては、指定当初である平成 4 年を 100 としますと約 55 まで減少してきておりますが、生産緑地地区につきましては 5.24ha が減少し、当初比で言いますと 95.4% となっております。

本日ご説明いたしました都市計画変更案につきましては、都市計画法第 17 条第 1 項に規定する縦覧を 11 月 1 日から 15 日までの 2 週間行った結果、縦覧者及び意見書の提出はありませんでした。

今後のスケジュールとしましては、県の同意を得たのち、年内の変更を予定しております。

以上で、「阪神間都市計画 生産緑地地区の変更について」の説明を終わらせていただきます。

() はい。どうもありがとうございました。

1 頁の表の図面番号と 5 頁以降の計画図とが対応しておりますので、それをご確認いただき、ご意見・ご質問を受けたいと思いますので、よろしく申し上げます。

事務局

説明を少し補足させていただきます。

一部廃止と区域の変更というところが、少しわかりにくいかと思いますので、例示をとりあげて説明いたします。資料の 11 頁、図面番号 7 番ですが、見ていただけますでしょうか。図面の中央にあります桜台 9-39 のグレーで示している部分が今回廃止するのですが、廃止することによりグレー部分の上に小さな生産緑地地区の端切れ地ができてしまいます。この部分は、道路を挟んですぐ東にあります桜台 9-45 と合わせて整理します。端切れ地となる部分が生産緑地地区の要件であります 500 m²を下回ることから隣接する生産緑地に併合させて、生産緑地を継続させていくものでございます。

() このような事例は、今回の変更ではここだけですか。

事務局

区域変更としている部分が該当するもので、ここだけです。もう一つ、図面番号 9、13 頁をご覧ください。図面の中央部分にグレーで表示しております廃止予定

の区域があります。この部分が廃止されることにより、生産緑地地区が2つに分断されます。残りまして2つの部分につきましては、双方500㎡以上ありますので、一方に新たに番号をつけるものでございます。表現としましては、池尻10-17を一部廃止、池尻10-35を新規指定としており、指定を継続していくものでございます。一部廃止されることで分断されるものについては、一方に新たに番号をつけるものと、一方が隣接する生産緑地に併合されるものの2種類出てくることとなります。

()
事務局

1頁に団地変更と書かれているものがそういうことですね。

表の番号で言いますと、4と5、7と8、9と10、11と13がそれぞれセットになっており、新規指定としていますが新たに番号をつけたもの、区域変更としていますが隣接する生産緑地に併合されたものを示しております。

()

いろいろとあるようですが、面積等に間違いがなければそれでいいと思います。ご意見・ご質問がありましたらお願いします。

()

教えていただきたいことがあるのですが、生産緑地法の抜粋が載せてありますが、こちらの14条、生産緑地地区内における行為の制限の解除というところですが、「申出の日から起算して三月以内に当該生産緑地の所有権の移転」とありまして、括弧に「相続その他の一般継承による移転を除く」とあるのですが、これは、例えば、他の農家の人が買取るということが含まれていたのですか。移転ということについて、詳しく教えてください。

事務局

生産緑地において農業に従事しておられた方が亡くなられたり、従事することができなくなる故障により、農作業を継続していくことができなくなった場合、他の農業者が、農地を買い取られて農業を継続していくことについては、生産緑地地区の変更はありません。

()

仕組みはなかなか難しいので、わからなくなってしまうのですが、買い取り以外の場合で、例えば、誰か生産緑地の土地を賃貸するということではできなかったのでしょうか。農地の賃貸は、農地法でダメだったのでしょうか。

事務局

法14条の主旨としましては、買い取り申出がなされた生産緑地地区について、まず1ヵ月以内に行政が買い取るか否かを判断し、その後、他の農家の方が生産緑地のまま農地を取得できるようあつせんしたものが、3ヵ月経った時点で行政も買い取らず、あつせんも成立しなかったものについて、生産緑地地区の制限を解除するというところでございまして、賃貸は対象となっております。

()

今回、買い取りが成立した場合は、生産緑地地区の変更ということでは、出てこないわけですね。

事務局

そのとおりでございます。あつせんにつきましては、買い取り申出をずっと受付けているのですが、過去に1件成立したというケースはありますが、急に出てきたものを農家の方も買い取るというのなかなかむずかしいことだと思いますので、ほとんどの場合が解除しているという状況であります。

()

もう一点ですが、申出による指定が6件とありますが、これは、追加された部分の農地は、宅地化農地であったものと考えてよろしいのですか。

事務局

はい、そのとおりでございます。

()

生産緑地が追加され、どんどん増えていくことは歓迎するのですが、これまで生

産緑地でなかった農地を生産緑地に指定して、もっと農地としてがんばっていきたいという意欲をもってきたのだと思うのですが、これは、それぞれ事情が違うとは思いますが、農家の方に何かきっかけというのはあったのでしょうか。

事務局

14 頁をご覧ください。ちょっと変形した形で追加している区域があると思いますが、こちらは、既に生産緑地地区で農業をされていたわけですが、今回追加する部分については、農業がされていなかった荒地状態であつとものが、農作業ができる状態まで復元され、農業をされている区域です。いろんなケースが考えられると思うのですが、サラリーマンをされていた方がリタイアされて、時間的に余裕ができたので、農業ができる土地があれば、そこで農業をして生産緑地に指定するなどがあると思います。この 14 頁については、農業に意欲を持って取り組んでいくということで生産緑地に追加するものでございます。

()

今のやり取りを聞いていますと、生産緑地のまま農家の間で所有権の移転があつても、ここへは出てこないということによろしいですか。

事務局

そのとおりでございます。

()

ほかにご意見ございませんでしょうか。

()

一部廃止というのは、宅地化農地になったということですか。

事務局

生産緑地地区を廃止して、宅地化農地になるというのは、あまり考えられません。そこで新たな土地利用を展開しようという中で廃止ということが出てきます。そのまま農地として使われるのであれば、税制上の優遇もありますので生産緑地地区のまま使われるものと思います。ですから、宅地化農地にされるケースはあまりないと思います。

()

では、具体的にはどうふうになるのですか。

事務局

例えば、駐車場にされるであるとか、売却され、新たな農地以外の土地利用をされると考えられます。

()

個人的な希望によって廃止は可能なのですか。

事務局

生産緑地法に基づいて、それまでそこで農業に従事されていた方が亡くなられたであるとか、故障により農業を続けることができなくなった場合などは、手続を行うことにより廃止することは可能です。生産緑地地区の廃止後は資産をお持ちの方の自由な権利の行使ということでございます。

()

() 委員よろしいですか。恣意的に生産緑地を解除して欲しいというのはダメですが、従事者の死亡など一定の条件が揃えば、解除も可能ということですね。

()

例えば、昆陽里 12-8 生産緑地地区は、2 年前の審議会の資料を見ますと追加となっているのですね。今回一部廃止となっているので、こういうのはどうなっているのかと思ひまして。2 年間の税金などを払うことで宅地化農地に戻せるのかなと思つたのです。図面上そのように見受けられました。

事務局

自由な形での廃止はできません。あくまで農業従事者の死亡や故障に限定されていますので、自由には廃止はできません。おっしゃられている地区については、2 年前にそれまで生産緑地が指定されていたところへ追加したものであつて、今回廃止するところは、その追加したものではありません。

()

そうですね。今回廃止するところは 2 年前に既に生産緑地であつた部分ですね。

税金はどうなるのですか。その2年の間の税金は宅地化農地としての税金を払うのですか。

事務局 生産緑地が指定されている期間は、生産緑地としての税金となりますので、解除されますと、解除後からいわゆる宅地化農地の課税となります。

() 死亡でなくても、一部追加と一部廃止はできるのですか。

事務局 死亡でなくても農業従事されていた方がたとえば身体障害になられたであるとか農業を続けることができなくなったと客観的に判断されましたら、実際に農業ができないのですから解除可能となります。

() では、ここについては、そういうことがあったということですね。

事務局 はい。その状況については、申請が出てきた段階で、我々と農業関係の部門とで申請者に面接も行い確認をしています。

() 生産緑地法そのものは、生産緑地を残そうという主旨ですから、面積要件など条件さえ満たせば追加はなるべく認めるように、解除の方は好き勝手に解除はできないようになっていると思います。

() 農地のことは、勉強不足なんですけど、後継者が都市部においては少なくなって、この事例のように死亡された場合や農業を継続することが困難な状況に陥った場合は、市のほうへの買取申請や農業者への転売と対応策をとられていますが、それ以外の何か道がないものか、また、生産緑地を維持していくためにはそこでできた生産物を流通にのせていく必要があると思いますが、何か振興策がありましたらお聞かせください。

事務局 農業後継者の問題だと思うのですが、17年度の農業センサスの結果、農家戸数は463戸あるのですが、その中で主たる販売農家につきましては209戸で、その内後継者がいると回答しているのが148戸です。割合でいきますと70.8%です。農業振興策でございますが、このような農地が減るという状況の中でいろいろな振興策を模索しながら行っているのですが、農業者への支援というものを中核農家制度等を設け実施したり、これからは、団塊の世代が帰農というなかでその人たちができるだけ農業に従事していただくような方策を、また、これまで農業をしていない方についても市民農園を開放してできるだけ農業の進行を図っていきたくて考えております。

() () 委員よろしいでしょうか。なかなか、農政として市行政がどれだけできるかという難しい問題もあるかとは思いますが、他に何かありませんでしょうか。

() こういうかたちででてきた案に対して、この審議会で話し合うというのが法律で決められているので、審議するということですが、過去に審議会において、この部分は認められないといったものはあったのでしょうか。

事務局 これまでの経緯ではありません。

() われわれは、知らないことを教えていただくというのはいい機会であるのですが、審議会の役割というのは、例えば、個々の申出に対して、生産緑地として続けてもらうようにもう少し強く指導するように意見することはできるのかもかもしれませんが、それ以外にこの審議会の役割というのはどういったものなのでしょうか。

() 事務局答えますか。私の理解しているところであれば、例えば公園に隣接する農

地の場合、ここは公園の一部として買い取るべきであるというようなことがあれば、少し政治的になるかもしれませんが、答申はできるかと思えます。

() そういうことであれば、もう少しつっこんだ議論をしようとするれば、具体的に詳しく説明いただかないと実情が把握できない。

() そのあたりの検討は事務局で行った上でここへ出てきているものだと思います。

() ですから、われわれは事務局を信用して追認ですか。

() 諮問に少し注文をつけて、答申を延期するということになっても、もう一遍やって、結局市の財政などがかなり絡んで、原案通りとなる可能性がかなり高いですね。

() ですから、この審議会の役割を再度確認させていただいております。

() そういう意味では、もう少し突っ込んで議論する余地は残っていますが、可能性は少ないという理解でいいかと思えます。

事務局

生産緑地地区は平成4年から指定しておりますが、その当時からの生産緑地の指定が都市計画に馴染むのかという議論はありました。我々としても指定基準が一定ありますので、それに基づき審査し、案を作成したものを提案しているわけがあります。今回の資料を見ていただきましてわかりますとおり区画整理をされたところで買取申出が多く出てきているわけでありまして、区画整理をしておりますので道路・公園が整備されておりますことから、これ以上の公共施設の必要はないと判断しております。また、伊丹市では特に南部地域が市街化しておりますので、そういったところで生産緑地の買取申出が出てきた場合、何とか公園にならないかと過去に接道条件などを検討した経緯はあります。ただこれも財政的な状況でありますとか、そもそも南部地域では生産緑地が絶対的に少ないことから、公共施設として買い取るというケースは少ないといった状況でございます。

() 昆陽南公園に隣接する生産緑地についてももう少し詳しく説明をお願いします。当初からそのような計画があったのですか。

事務局

ここは、昆陽南特定土地区画整理事業でございますので、土地区画整理に「特定」が付いております。これは、通常の区画整理でありますので、照応の原則といたしまして、従前の土地の場所に換地を行うのですが、特定土地区画整理事業ですと、照応の原則から外れ生産緑地を集約的に集めることができます。昆陽南公園の1haにつきましては、区画整理事業の中でこの土地を生み出してございまして、今回解除する生産緑地とその西側に隣接しております生産緑地につきましては、この場所に生産緑地を集約しており、今後この生産緑地で主たる従事者の死亡などにより買取申出が出されましたときには、市としましては積極的に買い取っていくこととしております。

() 生産緑地の追加指定は、3、4年前からされていると思うのですが、今後も追加指定は続けてもらわないといけないと思っています。当初、5haほど追加指定され、これだけ一遍に追加したら、固定資産税が減り、市の財政を心配していました。しかし、今回も1haの減少しており、今後ともこの追加指定については、継続していただきたいと考えていますが、いかがですか。

事務局

これも生産緑地法ができたときに、解除については法律の中で一定条件がきちり示されておりますので、さわりようがないのですが、当初指定については、平成

4年の際に農家の方にアンケートをとりながら、一定の基準に照らしながら指定をしたという経緯がございますので、その後については、近隣市も含めなかなか追加指定は認められてきませんでした。それが、平成7年の大震災があったときに、生産緑地のオープンスペースとしての機能が防災上必要であると再認識されましたので、特例措置として県・国等の協議を経て近隣市とも追加指定をしました。それ以降は追加指定をしてこなかったのですが、農業3団体からの要望もあり、県と協議をしていく中で、また、当時の都市計画審議会の中でも議論していただき、追加指定については柔軟に対応していこうとなりました。おっしゃるとおり、平成16年度の追加指定を認めた初めの年は、これまで生産緑地に追加したいと考えておられた方が一度に申請されましたので、たくさんの農地が生産緑地に指定されましたが、次年度以降につきましては、申請が大幅に減り、今日にいたっております。生産緑地については、都市における農業政策を考える中で農地を守るという観点から必要であると考えておりますので、今後とも追加指定については柔軟に対応していこうと考えております。

() 農政も含めて、いろんな意見を伺ったのですが、他に何かございませんでしょうか。

() 災害があったときに生産緑地が必要であったとのことでしたが、今後何か地震などが起こったときに、生産緑地を活用するというプランなどはあるのでしょうか。

() 生産緑地と防災についてということですね。

事務局 災害時にオープンスペースが必要ということですが、資料にありますように、宅地化農地については年々減少の一途をたどっております。宅地化農地については、土地利用は土地所有者の判断にゆだねられておりますので、いつ建物が建つかかわらず、オープンスペースとして担保できておりません。生産緑地に指定しておれば、オープンスペースとしては確実に確保できるという発想から追加指定について柔軟に対応していこうということでございます。

() 延焼防止などで効果はあるかとは思っております。避難地にできるかというところまでは今のところ判断に困るところはありますね。

他にありませんでしょうか。いろいろご意見とそれに対する回答をいただきましたので、このあたりで、お諮りしたいと思います。よろしいでしょうか。それでは、本審議会において原案通り承認したいと思います。よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

それでは、原案通り承認ということにさせていただきます。

これをもちまして、平成18年度第2回伊丹市都市計画審議会を終了いたします。

署名人

伊丹市都市計画審議会委員

委員

委員