

平成 29 年度

第 1 回伊丹市都市計画審議会会議録

開催日時	平成 29 年 8 月 8 日（火）午前 10 時～午前 11 時 50 分
開催場所	市議会棟 3 階第 2 委員会室
議 事 及び 議決事項	生産緑地地区の面積要件及び指定基準について【諮問】
	議決事項 : 伊丹市の良好な都市環境に資する生産緑地地区の面積要件については、300 m ² 以上が適当である。
	阪神間都市計画用途地域等の変更（素案）について【報告】
	議決事項 : ー

会議出席者

審議会委員	副市長	行澤 睦雄
会 長 加賀 有津子	事務局	
委 員 小西 新太郎	都市活力部長	村田 正則
〃 酒井 裕規	都市整備室長	田原 安治
〃 中西 良博	都市計画課長	小山 雅之
〃 富田 陽子	都市計画課副主幹	三宅 弘智
〃 篠原 光宏	都市計画課	阪口 達郎
〃 川上 八郎	産業振興室長	今村 勉
〃 上原 秀樹	農業政策課長	吉田 成俊
〃 吉井 健二		
〃 神谷 俊彦	審議会事務局	
〃 高野 風	幹事 都市計画課長	小山 雅之
〃 吉田 安弘	都市計画課副主幹	三宅 弘智
会議欠席者	都市計画課主任	竹中 裕美
委 員 岡田 昌彰	都市計画課	阪口 達郎
〃 島田 洋子		

<p>事務局</p>	<p>定刻になりましたので、只今より平成 29 年度第 1 回伊丹市都市計画審議会を始めます。</p> <p>委員の皆様におかれましては、ご多忙の中にも係わりませず、当審議会にご出席賜り、誠にありがとうございます。</p> <p>まず、本日の審議会成立についてご報告いたします。</p> <p>委員 14 名のうち、現時点で 12 名がご出席いただいておりますので、伊丹市都市計画審議会条例第 6 条第 2 項の規定により、審議会は成立しておりますことをご報告いたします。</p> <p>さて、本日の審議会でございますが、学識経験者の委員の異動、市議会議員の任期満了、及び兵庫県職員の人事異動に伴いまして、7 名の委員の変更がございましたので、新たにご就任いただきました委員をご紹介します。</p> <p>お手元に本日お配りさせていただいております名簿をご覧ください。</p> <p>初めに、学識経験者の方からご紹介申し上げます。</p> <p>(新たな委員の紹介)</p> <p>新たに委員にご就任いただきました皆様の任期は、伊丹市都市計画審議会条例第 3 条第 3 項の規定により、前任者の残任期間となりますので、平成 30 年 3 月 31 日までとなっております。よろしくお願ひ申し上げます。</p> <p>続きまして、市の出席者及び事務局職員をご紹介します。</p> <p>(市の出席者、職員の紹介)</p> <p>よろしくお願ひいたします。</p> <p>ここで、副市長より審議会開催にあたりまして、一言、ご挨拶を申し上げます。</p>
<p>副市長</p>	<p>改めまして皆さん、おはようございます。</p> <p>平成 29 年度の第 1 回伊丹市都市計画審議会の開催にあたりまして、一言ご挨拶を申し上げます。</p> <p>本日は会長をはじめ、委員の皆様方におかれましては、公私とも何かとお忙しい中、また非常に暑い中、伊丹市都市計画審議会にご出席を賜りまして、誠にありがとうございます。</p> <p>また、平素より本市の行政全般、とりわけ都市計画行政の推進につきまして、深いご理解と格別のご支援、ご協力を賜っておりますことを、この場をお借りいたしまして厚くお礼申し上げます。また、新たに委</p>

	<p>員となりました 7 名の委員の皆様方におかれましては、委員就任をお受けいただきまして、誠にありがとうございます。今後の本市の都市計画行政にお力添えいただきますよう、よろしくお願い申し上げます。</p> <p>さて、本日も説明申し上げます案件は、審議案件 1 件、報告事項 1 件の合計 2 件でございます。</p> <p>1 件目は「生産緑地地区の面積要件及び指定基準について」でございます。これまで人口が増加し、市街地が拡大していた時代におきまして、都市農地は「宅地化すべきもの」とされておりましたが、人口減少時代を迎え都市農地を取り巻く環境が大きく変化し、昨年の閣議決定されました都市農業振興基本計画では、「都市にあるべきもの」と都市農地の位置付けが大きく変更されたところでございます。</p> <p>本市におきましても、本年 6 月に改正されました生産緑地法や都市計画運用指針の趣旨に沿いまして、生産緑地地区の面積要件や指定基準について見直しを行いまして、最終的には条例に定めてまいりたいと考えておりまして、本審議会のご意見をお聞かせいただきたく諮問させていただくものでございます。</p> <p>2 件目は「阪神間都市計画用途地域等の変更について」でございまして、兵庫県下では、おおむね 5 年毎に用途地域の一斉見直しを行っております。本市におきましても、平成 29 年度末の変更に向けまして、昨年に引き続き変更作業を行っているところでございます。昨年 11 月の本審議会におきまして、ご報告させていただきました「伊丹市用途地域等見直し基本方針」に則り、変更素案を作成いたしましたのでご報告をさせていただくものでございます。</p> <p>なお、詳細につきましては、事務局よりご説明させていただきます。本日はどうぞよろしくお願い致します。</p> <p>事務局 ありがとうございます。</p> <p> それでは、議事に入りたいと思います。議事の進行につきましては会長にお願いしたいと思います。</p> <p> 会長、よろしくお願いいたします。</p> <p>会 長 はい、それでは、会議に入りたいと思います。</p> <p> まず、伊丹市都市計画審議会の運営に関する規程第 6 条第 3 項に基づき会議録へご署名いただく方ですが、</p> <p> (署名委員の指名)</p>
--	--

事務局で会議録を作成いたしますので、ご確認の上、ご署名の程よろしく
お願い致します。

次に、本日の会議の公開についてですが、伊丹市都市計画審議会の運営に
関する規程第4条第1項により、審議会の運営に関する会議を除き、原則
公開することとなっております。本日の会議は公開したいと思いますか
よろしいでしょうか。

(異議なしの声)

はい、では会議は公開と致します。

(傍聴者入場)

それでは、本日の議題に入ります。

本日の議題は、「生産緑地地区の面積要件及び指定基準について」、その他
報告案件が1件の、合わせて2件になります。

はじめに、「生産緑地地区の面積要件及び指定基準について」から審議を
致します。諮問書につきましては、本日委員の皆様の机の上に写しを配付
しております。諮問書にありますとおり、「生産緑地地区の面積要件のあり
方について」と「生産緑地地区の指定基準のあり方について」の2点につ
いて当審議会に意見を聞かれております。

それでは、事務局から説明をお願いします。

事務局

はい、都市計画課でございます。

先駆けて資料のご確認をさせていただきます。

まず事前に送付させていただいている「平成29年度第1回都市計画審議
会資料」と書かれている資料が2つございます。1つが「生産緑地地区の面
積要件及び指定基準について【諮問】」と書かれたもの、もう1つが「阪神
間都市計画用途地域等の変更(素案)【報告】」と書かれたものが1つで
ございます。

また、それぞれの資料にクリップ止めで添付資料をつけさせていただいて
おります。

「生産緑地地区の面積要件及び指定基準について」にクリップ止めしてお
ります添付資料は3つございまして、1つは「生産緑地の追加指定方針」と
書かれた資料、残り2つは伊丹市の農地を緑色で示したA3の資料でござい
ます。

次に「阪神間都市計画用途地域等の変更」にクリップ止めしております添

付資料も3つございます。1つが「用途地域による建築物の用途制限の概要」と書かれたカラーの表になっているもの、1つが「高度地区による高さ制限」と書かれたA3両面を2つに折ったもの、1つが地域・地区総括図と書かれた2つの変更予定地区を示した伊丹市全域が色分けされた地図でございます。

事前にご送付させていただいている資料は以上になります。

また、本日追加で配布させていただいている資料が3つございます。

1つは大きく「伊丹市都市計画マスタープラン2011」と書かれた冊子、1つは「伊丹市都市農業振興基本計画」と書かれた緑色の冊子、もう1つは生産緑地の条例及び追加指定方針策定の今後のスケジュールの差し替えでございます。

資料はお揃いでしょうか。

不足してありましたら申し訳ございませんが申し出ていただきますようよろしくお願いいたします。

それでは内容についてご説明させていただきます。

「生産緑地地区の面積要件及び指定基準について（諮問）」と書かれた資料を1枚お開き下さい。初めに生産緑地の概要についてご説明させていただきます。

生産緑地の指定要件について1つ目のみだしに記載しております。

要件としましては公共施設の敷地に適していること、1地区の区域が500㎡以上であること、水利などの営農環境が整っていることの3つとなっております。

次に生産緑地内では行わない行為を記載しております。

原則として農林漁業のため必要となるもの以外の建築物の建築や造成等はしてはならないこととなっております。

次に生産緑地廃止までのフロー図を記載しております。

生産緑地の解除を行うためには、所有者により生産緑地の買取申出を市にご提出いただくことが必要となります。その後、市が買い取らないと判断したものについては申出から3か月経過した時点で生産緑地の行為制限が解除されます。行為制限が解除されたものにつきましては、その後都市計画審議会にお諮りさせていただいた後、生産緑地の都市計画が廃止されることとなります。

右のページをご覧ください。

伊丹市の生産緑地の変遷を一様に示した表とグラフでございます。

今年度変更予定の数値を見ていただきますと、558団地97.45haとなっております。平成4年に621団地115.20haを当初指定して以降、年々右肩下がりを続けており、面積は84.59%まで減少しております。宅地化農地

と合わせた農地全体の面積で言いますと 43.39%となっており、当時から半分以上の農地が伊丹市から減少していることがわかります。

次のページをご覧ください

現在までの経緯を記載してございます。

伊丹市の生産緑地に対する動きは大きく分けて4つございまして、平成4年の当初指定、平成7年の阪神淡路大震災への対応、平成16年の追加指定の再開、そして平成29年度の実地法改正でございます。

平成3年に生産緑地法が改正され、本市を含む三大都市圏の特定市における市街化区域内農地について、「保全する農地」と「宅地化する農地」に区分され「保全する農地」については生産緑地に位置付け、「宅地化する農地」については宅地並み課税に引き上げられることとなりました。

伊丹市におきましても平成4年10月に生産緑地を初めて都市計画決定し告示を行いました。

平成7年には阪神・淡路大震災が起きました。震災による緊急対策として農業3団体の要望を受け生産緑地の配置換えを行っております。

次に平成15年には伊丹市農業委員会、兵庫六甲農業組合、伊丹市農会長会より要望書が提出されました。内容は「生産緑地地区の追加指定の都市計画変更を行うこと」「生産緑地地区の追加指定を毎年行うこと」の2点です。

3団体の要望を受け、平成16年2月に都市計画マスタープランに生産緑地の追加指定を位置付ける形で改訂し、翌月の3月に生産緑地の指定基準を示した追加指定方針を策定致しました。その追加指定方針が先ほど皆様にご確認いただいた資料になります。

追加指定方針に則り12月に新規追加を踏まえた生産緑地の都市計画決定を告示しております。

以降、現在に至るまで毎年追加募集を行い、指定解除と新規指定による生産緑地の都市計画決定を行っております。

平成27年に、都市農業に対する評価が見直され、都市農業の安定的な継続と良好な都市環境を形成するため、「都市農業振興基本法」が施行されました。この法に基づき、国は平成28年5月に「都市農業振興基本計画」を策定し、農地の位置づけを「宅地化すべきもの」から「あるべきもの」へと大きく転換しました。

伊丹市におきましても、基本法等の趣旨を踏まえ、都市農業振興や福祉などとの連携、防災空間としての活用等多くの視点を盛り込んだ「伊丹市都市農業振興基本計画」を策定致しました。

都市農業振興基本計画におきましても公共施設等の整備により生産緑地の面積要件が下回ると、営農意思があるにも関わらず指定が解除されてし

もう「道連れ解除」が課題として挙げられています。

こうした状況の下、「都市緑地法等の一部を改正する法律」が施行され、生産緑地法においては、農家レストラン等の設置基準や指定から30年を経過する生産緑地の措置、また面積要件等について改正が行われました。

以上が当初指定から現在までの経緯でございます。

右のページをご覧ください。

法改正の内容について記載してございます。

生産緑地法で改正された面積要件の内容を簡潔にご説明致しますと、今まで500㎡以上の区域の規模が必要であったものが、市で条例を定めた場合、面積要件の下限を300㎡～500㎡の規模とすることができるようになりました。

資料の四角の囲みに新たに追加された条項を記載してございます。

まず生産緑地法の第3条第1項の第2号に500㎡以上の区域の規模の規定がされております。この条文には変更はございません。

第3条第2項が新たに追加され、「政令で定める基準に従い条例で区域の規模に関する条件を別に定めることができる。」とされました。

また、政令で定める基準については生産緑地法施行令の第3条に条項が追加され、「300㎡以上500㎡未満の一定の規模」とされました。

以上のような改正が行われましたことから、都市計画マスタープランにおいて農地保全を図る方針を示している伊丹市におきましても条例を制定し、面積要件を引き下げようと検討しているところでございます。

資料の下部に農地所有者の意向について今年4月～5月の間に実施しましたアンケートの集計結果を記載しております。

農地所有者に向けて面積要件の緩和及び飛び地等について認められた場合、活用する可能性がありますか、との問いに対して460程度の回答がありました。そのうち、100程度の所有者が活用を図りたいとのご回答をいただいております。これは全体の回答数のうち約1/4を占め、一定の需要があり、活用が見込まれていることがわかります。

次のページをご覧ください。

生産緑地の最小規模について記載してございます。

これまで500㎡の基準は都市公園の最低規模や農地の所有形態等を鑑みて5畝としていたところでございます。

今回改正された300㎡の規模の根拠を、資料の右側に3つ記載しております。

1つ目に都市計画運用指針に根拠がございます。300㎡の規模については「身近な避難地として防災機能の発揮が期待される緑地の面積」を勘案しております。

2つ目に都市緑地法における「市民緑地」の規模を参考としております。市民緑地は所有者と市が契約し身近な自然との触れ合いの場を市民に公開する制度でございます。

3つ目に法律によるものではございませんが、国により策定された「防災公園の計画・設計に関するガイドライン」の中の「身近な防災活動拠点型の一時避難地の機能を有する都市公園」の面積を参考としています。「身近な防災活動拠点型の一時避難地の機能を有する都市公園」は延焼の防止や物資の受け入れ等の役割を持ち、人口集中地区におきましては500㎡以上と示されております。

次のページをご覧ください。

一団性要件の運用緩和について記載してございます。

どこからどこまでを1地区として判断するかの基準について今回変更を検討しております。現在の一団地の基準については先ほどご説明させていただきました平成16年の追加指定方針の中で示しており、一団地として認めるケースをイラストにより例として挙げさせていただいております。現在の運用では記載しております通り個々の面積が500㎡を満たない場合でも、その間を遮る道路や水路が6m以下であれば一団地として認めており生産緑地を指定しております。

この運用については都市計画運用指針を参考に基準としていたところでございますが、この度、生産緑地法の改正と併せて都市計画運用指針においても改正がなされました。

これまでの「6m程度が上限」との基準に加え、「同一街区又は隣接する街区に存在する複数の農地等が一体として緑地機能を果たすことで良好な都市環境に資する場合」については個々の農地の規模を100㎡程度を下限として一団の農地としてみなすことが可能となりました。

この「同一街区」や「隣接街区」に定義は示されておらず、各自治体の地域の実情に応じ判断していくこととなります。

また別添資料に、A3カラーで現在の伊丹市の全農地を緑色で示した図面と今回の検討対象であります100㎡から300㎡、300㎡から500㎡の農地を色分けして参考に添付させていただいております。こちらにお示しさせていただいている農地が今回の検討対象ということになります。

100から300㎡の農地は全体の約5%程度、300から500㎡の農地は全体の約8%程度でございます。伊丹市におきましては、幅広く生産緑地制度を活用していただくため、できる限り多くの農地を対象とできるよう指定方針の改定を検討しております。

最後に今後のスケジュールについてご説明させていただきます。

最後のページにスケジュールを記載してございますが、こちらについては

	<p>本日追加で配布しております差し替え資料でご説明させていただきます。</p> <p>指定要件を緩和する条例につきましては、当審議会のご意見を承ったうえで、面積要件の引き下げが適当となれば秋ごろにパブリックコメントにより市民への周知及び意見の収集を行った後、結果の公表を予定しております。そして、翌年3月の議会へ提出し、来年度4月の施行を見据えて手続きを進める予定でございます。</p> <p>一団地の要件を踏まえた追加指定方針につきましては、今年11月の都市計画審議会で素案をお示しさせていただきご意見をいただきたく考えております。いただきましたご意見を踏まえまして、翌年3月に当審議会でも再度ご審議いただきたく考えております。</p> <p>来年度以降の追加指定事務の手続きにつきましては例年通りのスケジュールとなっております、4月頃に広報により追加募集させていただこうと考えております。なお、伊丹市におきましては例年6月上旬まで募集をしておりますが、近隣他市におきましては6月下旬から7月中旬ごろまでを募集期間としている自治体がございます。</p> <p>その後、所定の手続きを経まして11月に都市計画審議会においてお諮りさせていただき、新基準で初めての決定告示となるのは来年の12月を予定しております。</p> <p>説明は以上でございます。</p>
会 長	<p>はい、ありがとうございました。事務局からの説明が終わりました。</p> <p>一括して説明がありましたが、まず1つ目の「面積要件のあり方について」審議したいと思います。</p> <p>ご意見、ご質問がありましたらどうぞお願い致します。</p> <p>如何でしょうか。</p>
委 員	<p>1つ質問させていただきたいんですけどもね、今回面積要件の緩和とそれから一団性要件の運用緩和ということですね、2つの緩和によりまして、緑地面積を増やそうということなんですけれども、これを施行されますと、どれくらいの面積が指定を想定されるのでしょうか。</p>
事 務 局	<p>面積要件を仮に300㎡に緩和した場合につきましては、こちらのA3の添付資料にあります、色分けされている資料があるかと思うんですけども、この緑の部分がですね、300㎡から500㎡の農地を示していることとなります。先ほど約8%という形でご回答させていただいたんですけども、おおむねの面積で言いますと、103,000～4,000くらいの面積の農地が存在していることとなりますので。</p>

委 員	平米ですか。
事 務 局	はい。ヘクタールで言いますと、10.38ha 程度ということになります。
委 員	これは面積要件の緩和と、一団性要件の緩和両方を含めてですか。
事 務 局	一団性要件の緩和につきましては、今のところ農地を抽出した段階で止まっておりますので、一団地をどの程度という形でみるかということについては、まだ基準については作っておりませんので、今後案を作成させていただく際にですね、おおむね農地をすくえるような形で検討させていただきたく考えております。
会 長	現時点ではまず面積要件の方をですね、審議させていただくということと、先ほど説明いただいた図ですね、それにつきましては、まず面積につきましてですね、このような状況だということなので、それにつきましてのデータであるということでございます。よろしいでしょうか。
委 員	はい。
委 員	さっきの確認なんですけれども、2 ページに生産緑地地区の指定変遷という表を 27 から 28 まで付けていただいているんですけれども、生産緑地面積、これは一団地が 500 ㎡以上のもことになると思うんですが、宅地化農地面積っていうのが 500 ㎡未満の農地ということなので、先ほど 10.38ha ということなんですけれども、約 22ha ぐらいのうち半分が今回面積要件を緩和すれば生産緑地となり得る農地ということですのでよろしいでしょうか。ボリューム的な話が全体イメージできなかったもので、質問させていただきました。
事 務 局	宅地化農地の面積 22.66ha とさせていただいているところでございますが、こちらの方の資料につきましては、お示しさせていただいているのは 300 ㎡から 500 ㎡程度の農地ということになりますので、こちらの宅地化農地の面積については伊丹市全域の宅地化農地の面積となりますので、今回変更対象として検討になっているのが、10.38ha ということになりますので、今回お示しするのはこの数値のみということになります。ですので実際 100 ㎡いかない農地やそういったものについても、この宅地化農地に含まれているので、それについては

委員	<p>半分が対象になりますという理解でいいわけですね。はい、わかりました。</p>
委員	<p>伊丹市内の農地につきましては、大変零細化しておりますですね、郡部の方でみられるような、1つの区画が2反、3反なんです、そういう感覚ではないんですこの辺はね。</p> <p>私どもは以前からですね、この面積要件については緩和していただきたいというのを国に対しても陳情したんですよ。実際 300 m²でどれだけの部分が救済できるかと言いますと、今おっしゃった約 10 町、町というのは 10,000 m²なんです、10 町程度がすくわれると。</p> <p>実際のところね、軟弱野菜とかをつくっておられるお家というのはですね、現状をみますと小さなほんまに零細化した方もいらっしゃるということで、出来たらこの 300 m²が一日も早く達成出来るように、農業者は今までかなり色々な方面に陳情した次第です。</p> <p>今ご検討いただく 300 m²は我々農業者にとっては本当に望むところでございますので、よろしくご協力、ご審議いただきたいと思っております。</p>
事務局	<p>すみません、先ほどの対象となる農地の面積でございますけれども、宅地化農地 22ha のうち、先ほど 10ha が対象ということで半分ほどとっておりましたが、こちらの図面に示しております濃い緑、300 m²以上 500 m²未満の 10.3ha の中には既に生産緑地になっているものも含んでおります。その割合でございますけれども、生産緑地が 4ha ほどこの中に含まれておりますので、残りの 6ha ほどが指定されていないものということになりますので、22ha のうち 6ha が今回の 300 m²に下げることによって対象となる宅地化農地ということになります。ただですね、既に指定されている生産緑地の隣に 300 m²、400 m²の農地があればですね、生産緑地にいつでも追加できると、今でも追加できる状態となっておりますので、なかなかどれが生産緑地になる農地、ならない農地という区分というのがなかなか難しいのかなというのが現状でございます。</p>
会長	<p>はい、そうしたら只今の事務局の説明で、300 から 500 で今後新たにですね、生産緑地になる可能性のある面積が 6ha ということで説明の方がございましたので、そこは修正ということでお願いいたします。</p> <p>他にはご意見ございますでしょうか。</p>
委員	<p>面積要件の緩和については反対ではございませんが、賛成ですので、ちょっと違うポイントになるのかもしれないですが、意見を述べさせていた</p>

だきたいと思います。

生産緑地という、そもそもこれは私がこの審議会に入らせていただいてからずっと同じことを言っているんですが、生産とは一体何を意味するのかということをもっと明確にしていだかないと、この5ページに書かれている今回の緩和要件の右に書いてある言葉これは防災であって農地の問題じゃないですよ、全部。それがどうして農地の緩和に繋がる理由になるのかという、間接的にはあると思いますけど、本当に農地を大切にされるということであれば、農地についてのこうやって緩和したらこういう具合になるよと、こういうので農業を一所懸命担う方が増えて、というやっばりそういう話で説明されないと、これはその都市として防災というのは大事ですから、これも理由としては言いたいと思いますけど、おっしゃっている説明は筋が違っているという具合にちょっと思います。

二つ目に、これも同じポイントなんですけど、土地というものをやはり農地というものを土地としてとらえているのか、農業を生産する場所としてとらえておられるのかというのが非常に曖昧だと。今一番目の質問も同じなんですけど、そこらへんが本当に農業であれば、もっと土壌の研究をされて、土壌がどうなっているのかとか、それによって300にしたらこういう土壌が生かされるよとかこんな農産物作るのに適しているよとかおっしゃるんだったらすごく納得しますけど、これはただ土地をどうするかというだけの話で本当に生産緑地という、ですから冒頭申し上げた生産とはどういう意味なのかと、いうことをやはり明確にさせていただいた方がよろしいのではないかなと思います。

三つ目としては、伊丹市としては、そもそもどのような生産緑地を増やしたいと、防災用の生産緑地を増やしたいのか、本当に農業をするための生産緑地を増やしたいのか、そのご方針がどうなのかちょっとわからないのでお教えいただければと思います。

事務局

そもそも生産緑地とはということになるかと思いますが、生産緑地地区につきましては、伊丹市の場合でありますと、都市農業の場の提供ということ、それと合わせましてですね、良好な都市環境の形成ということで空地空間の確保という、両面から評価することで保全しているものでございます。こちらで書かせていただいております防災でありますとか、防災公園の基準でありますとか、これは1つの300㎡の根拠といいますが、今まで500㎡だったものが、300㎡という数字が出てきたのは何故かというところ、400ではなく、200ではなく、300㎡といったところにつきまして、一定の根拠ということで国の方が示されたものでございます。我々としましては、生産の場というところで保全していきたいということで、昨

	<p>年度都市農業振興基本計画の方を作らせていただいて、生産緑地についてもその場の確保という形で保全していきたいという方向性を謳わせていただいておりますので、それに則って、都市計画の方でその制度を確保させていただくということで、今回お示しさせていただいたものでございます。</p>
<p>事務局</p>	<p>すみません、ちょっと補足説明をさせていただきます。</p> <p>先ほど委員の方から生産という言葉いただきました。生産緑地に指定されるということはどういうことかと、今は面積の関係の要件ばかりお話ししていたと思いますけれども、生産緑地に指定されるということは、いわゆる保有課税、農地を保有していくための税金、固定資産税、あるいは都市計画税が非常に安価に減額されるというメリットがあります。一方で、その今おっしゃられたキーワードである生産緑地という、生産という話、いわゆるその基本的には自ずから耕作して、そこで農業の生産をあげないといけないという一方の足かせもあるという農地になります。ということで、今面積だけの要件の話もされていましたが、一定生産緑地にするということはその農地所有者が頑張っってそこで農業の生産をあげて、伊丹市にとってその新鮮な野菜を市民の皆様に供給していくと、そういう目的もあるとご理解いただきたいなと思います。</p>
<p>委員</p>	<p>実は伊丹市内は全市市街化区域でございます。宝塚とかそういうところは農業調整区域、農業振興区域がございしますが、伊丹市にはそれはございません。その中で伊丹市の方で、今諮問があがっていますように、こういうことを市民の方にご理解いただくためにですね、防災面からのとらえ方、環境面からのとらえ方、そういう失礼ですが苦しいとらえ方をさせていただいて、なんとかして 300 m²の農地をのせていきたいと思うんです。今当局の方から説明もございましたけれども、いわゆる指定を受けまして税金が安くなると、我々生産コストを考えます時にですね、高い、今でしたら宅地並み課税の場合でしたら一反 25 万から 30 万と、そんなところですね、米 1 俵、だいたい 7 俵か 8 俵で売ったって 7 万円や 8 万円です。市街化区域で農地をやって全然税制面でメリットが無いような、そんなところでどうして農業が出来るか、そういう面で当局の方が生産緑地に指定していただきますと、だいたい 7,000 円か 8,000 円、それでも税金も売上からみますともすごいコストがかかっているわけです。費用も入れますと当然農業所得はいつも赤字と、それが現状なんですけれどもね、だからいわゆるとらえ方として防災面や環境面も考えていただくというのは有難いと、失礼ですが当局にとっては非常に苦しいとらえ方だろうなとは思いますがね、私ら農業者としてはそういう考え方でもいいから農地をのせてですね、</p>

	<p>いわゆる生産緑地に指定していただいて、農業コストを抑えたいとこう考えております。</p>
<p>委員</p>	<p>今委員がおっしゃった分で、ただ我々子供の頃からみたら、古い話ですが、周りに田んぼがあったのが全然無くなっていく、そういう中で生産緑地を維持されるということが伊丹市にとってどういう発想の元でなさるかという、将来的なことも考えないと、今委員がおっしゃったことは私も納得ですし、元々反対じゃないですから、私は。でも、やはりそこら辺がきちっとされないと、一体何のためにこのような議論をしているのかわかんなくなるんじゃないかなということ、すみません。</p>
<p>委員</p>	<p>市街化区域における農業というのはね、本当に市長さんもおっしゃっていますが市民の方にご理解いただく農業をしないといけないと思うんです。</p> <p>そういうことですので、税金が安くなった分、当然そこで菜っ葉を作ったり、米作ったり、ちゃんとした農業活動をなささいよという条件が付いておりますので、今近隣市でもありますように、耕作放棄地というのは伊丹市にはほとんど無いはず。私どもも努力して参ります。</p>
<p>会長</p>	<p>今日配布されている、伊丹市の都市農業振興基本計画にも繋がる都市農業のあり方を検討いただきたい、という意見を伺ったと思います。ありがとうございます。</p>
<p>委員</p>	<p>私が質問をしたいのは、専業農家、伊丹市でどのくらいの方がおられるかというのはまず大事なことだと思うんです。</p> <p>そして今委員が言われた、僕は地産地消というのは本当に食糧の1つの調達としては大事なことだと思うんですけれども、300㎡になって、これが地産地消として生計が成り立つのか、税金が免除といえども、今委員が具体的に言われた食べていけないという㎡数なんですけれども、僕は300㎡はすごくいいと思うんです。それは何故かと言ったら、田んぼがあつてこそ水がそこに流れる、そこに水たまりが出来るということに対して自然環境も良くなるということ、そして僕が小さいときなんですけれども、やっぱり田んぼということで蛙さんがいたり、色々な形の中で四季がわかるということ。そしてもっと言うと、僕は自動販売機が悪いとは言いませんが、田んぼをしても、農家の人が一番困るのはポイ捨てで、ガラス瓶が捨てられた時代があったと聞いています。長靴が本当に穴が開いたとか、そういう環境のもと、今市街化区域というのは本当におっしゃる通りで、</p>

事務局	<p>農地としての大きさを持っておられる方がどれくらいおられるかというのをまずは專業農家の数と、その他の数を教えてもらいたいですけれども。</p> <p>專業農家の数ですが、正確に統計を取っているものではないんですけれども、非常に少なくて数軒ほどしかないと聞いております。これが地産地消という観点から、今回 300 m²に引き下げられたことによって、どのような形で続けられるのかということでございますけれども、我々の方も地産地消ということで直売所等での販売でありますとか、給食での供給でありますとか、色々な方法で地産地消を進めていきたいと思っておりますので、この 300 m²に引き下げられた時には、そのような形でこれまで農業で継続されたものを市民の方々の生活を豊かにするために努力していきたいと考えております。</p>
委員	<p>もちろん努力はしてもらいたいけど、それから後継者がなかなか出てこないということで、私も地域の方に聞くと、專業農家といえどもアパート持ったり駐車場を持ったりして、專業農家って何だろうという気持ちです。農家だけではなかなか暮らしていけないということがあります。</p> <p>もう 1 つは、やっぱり相続の関係、後継者の関係、ここのところもしっかりと、人材がやっぱり大事なと思いますし、300 m²でもいいからきっちり野菜を作り、それが地産地消で今中学校給食が始まりましたので、そこへ供給できるという体制がどういう風にしたら出来るかということを考えないといけない。行政の力が関わってくるかと思うので、そういうところをやっていただきたいという気持ちでございますけれども、やり方がすごく難しいという、各個人のお家がどのような形で野菜を作るか、自分のところで十分だという形で野菜を作られると、またこれは一歩進まないのかなと思いますから、今地産地消でどんどん自分たちが作って、そして地域も、また市にもよって新しい、おいしい、自分たちが作ったものが自分の市民にわたるといふこの流通をきちっと持っていていただく方法を、市としてはどのように考えているかということをお伺いしたい。</p>
事務局	<p>地産地消を進めるという、先ほどおっしゃってました給食センター等もそうですけれども、やはり市民の方々に市内でこういった農産物が出来ているということをお知らせしていくということを通じて、市内各所に直売所がございますので、そういったところのさらに売り上げを伸ばしていただくとか、色々なショッピングセンター、イオンモールなどで市内の野菜を売っているところもございますので、色々な形で地域の方々に市内産の農作物を提供する形がございますので、そういったところがさらに伸</p>

	<p>びていくような形で我々努力したいと考えております。</p>
委 員	<p>川西だったらいちじくを名産としたり、久保さんがかなりの量のレモンを作られましたよね、新聞に載っていただけなので僕もそこはちょっとわからないんですけども、それも市としての 1 つの名産的なものになるのかなという、それはわかりますか？そういうものが 300 m²でも出来ればいいのかなと思うんですけども、如何ですか。</p>
事 務 局	<p>伊丹市のキャラクターでたみまるのキャラクターを付けて、都市ブランドの方で PR しているものについては、マイヤーレモンと文旦と干しレモンがございますが、こういった形でのブランド化を進めていきたいと考えております。また、それ以外のものにつきましては、伊丹産のもので色々な名産があるということで PR していきたいと考えております。</p>
委 員	<p>それから水耕栽培がちょこちょこやられているんですけども、これはこの 300 m²とはまるっきり問題外のことなんでしょうか。</p>
事 務 局	<p>水耕栽培は 300 m²の話とは直接関わってくるものではないと考えております。</p>
委 員	<p>水耕栽培されているところがあるんですけども、これは減免にはならないと、商売とされているという意味合いで取るので、どれだけ大きくても 2 階建てをつくらうと、面積には関係ないのかなという話なのか、どんどん進めてもらいたいのか、そういうのはまだわからない？</p>
事 務 局	<p>その面積がですね、一定以上になればそういったものも対象になる場合があるかと思うんですけども、実際そのような面積の対象になるようなものがあるかというのは掴んでおりませんので、何ともいえません。</p>
委 員	<p>難しいところかなと思います。株式会社でも農地が出来る状態になってきて、農地を減らさないというのが一番大事だと思いますし、これが自然環境も含めて農地は必要だと思いますので私は勿論大賛成で、残すことには家族の人たちが手を取り合ってそれを守っていかなくちゃならないと思います。</p>
委 員	<p>面積要件が緩和されるということで、300 m²が下限になるということで、これは前から私たちも国に対して要望してきたことなので、歓迎をし期待</p>

	<p>したいと思います。</p> <p>農地のあり方については、平成 3 年に生産緑地法が改正されまして、この時も色々議論したんですけども、結局 30 年の要件をついたり、なかなかこう自らが指定するという意欲がわかなかつたり、色々な問題が絡んでいまして、我々としては生産緑地法の新たな改正が必要だと思っているんです。それにあって、今回緩和されるということなんですけれども、最初の説明の中で、道連れ解除について言われました。現在指定されているところが、伊丹市も 6m 以下の道路・水路等を挟んで指定されるということで指定されていますが、この道連れ解除を回避することが出来る農地、生産緑地はどれくらいありますか。</p>
事務局	<p>今回の 300 m²に下げるといことと合わせまして、同時に諮問させていただいております一団の考え方こちらの方がより道連れ解除について阻止出来るのかなと考えております。国の方から説明会等で聞いている中では、出来るだけ道連れ解除を無くそうということもありまして、一団を広く捉えて同一街区もしくは隣接街区内の生産緑地は一体として見れるよというような考え方を示していただいているところでございますので、本市においても道連れ解除を出来るだけ無くしたいという観点で、一団についても今後ご議論いただきたいと思っております。出来るだけ広く一団として見れる形ですくっていきたいと考えております。確か一団を同一街区もしくは隣接街区でみることによってほぼ道連れが無くなるのではないかとというようなことが国の検討された資料の中にあつたと記憶しております。それを各市がどのような運用をするかということについては、各市の判断になります。今まで通りのように物理的にくっついていないと一団として見れませんよというのも 1 つの考えでもございますので、各市がどのような運用をするかによって道連れ解除が無くなるか、無くならないかということになるかと思っております。</p>
委員	<p>はい、わかりました。出来るだけ道連れ解除を無くす方向での運用を、面積要件とは違いましたけれども、していただきますようお願い致します。</p>
会長	<p>ありがとうございます。それでは面積要件以外の意見も多数重要なご意見などもいただいております。まずは面積要件のあり方につきまして、他にご意見やご質問などある方いらっしゃいますでしょうか。よろしいでしょうか。</p>

委 員	<p>私は今回から参加させていただいたので、これについてこれがいい、悪いというところは正直わかりません。ただですね、お話しを伺っていて、これって一部の産業の方への間接補助になると思うんですね。なので、お話しを伺っていて、これが何故、どうやって、これを聞いて本当に市民の方が理解するのかというのがいまいちはっきりしませんでした。先ほど小西委員が言われたように、この解除というのが伊丹市民にとって何がいいのか、それが防災とかそういう視点でももちろんあったとしても、農地として残すことの意義みたいなのが今回のこの説明からは十分に伝わってこなかったもので、その点はもう少し説明の追加を求めたいと思います。以上です。</p>
事 務 局	<p>先ほども防災とかの話が出ておりましたけれども、まずは伊丹市内におきまして市民の方が目に触れる緑の中で農地というのは大変、かなりの大きな要素を占めておきまして、市内の 5%程度が農地になっておりますので、市内をかなり散策等するときに緑としての要素もあると思いますし、またですね、子どもたちもやはりそういったところで触れる産物を実際食べるということで、あるいはそういったところでの農業の体験も提供しておりますので、そういった形で食育に関するような部分につきましても、非常に農地が維持されるということは市民の利益としても非常にあると考えております。また、先ほどやはり地産地消のお話しもありましたけれども、やはり新鮮なですね、そういった農産物を市民に提供するというような意味でですね、やはり市民生活を豊かにするという点からですね、農地の保全をはかるということは重要であると考えております。</p>
会 長	<p>よろしいでしょうか。</p>
委 員	<p>はい。</p>
会 長	<p>そうしましたら、今後のスケジュールでもパブリックコメントとかそういうところで、こういう風なご意見を市民に対してもご説明するという機会があるかと思っておりますので、そこでは都市農業の必要性というところもふまえて、進めていただいたらということで、ご意見として受けたいと思います。ありがとうございます。</p> <p>他には如何でしょうか。よろしいでしょうか。</p>
委 員	<p>すみません。今回 500 m²から 300 m²に最小規模を小さくすることイコール今農業に携れている方がより継続しやすい、今 500 m²以下でやら</p>

	<p>れている方については生産緑地としての税制の優遇を受けていないということで、それが今 300 m²から 500 m²の間にいらっしゃる方については、税制の優遇を受けられることになるということで、農業をされる方が継続しやすい状況になってくるという風に説明を伺わせていただいて理解を致しましたが、街中で生産緑地として認められた限りでは耕作をしなければならない義務があるということですが、結構長いこと放置されているところを見かけないでもないんです。色々な理由で耕作されることがない状況にあったりするわけですが、その期間というのは決められていたりしているんですかね。その放置されている、全く何も作っていない期間、これ以上全く何も作っていないと生産緑地としては認めませんよとかいう決まりみたいなのはあるんでしょうか。</p>
<p>委員</p>	<p>農業委員会では、だいたい 10 月くらいから、11、12 と農地の全筆調査というのを実際にやっております。その中で、万一放置している農地がありました場合は、その所有者に対し、これ以上放置しないよう指導しております。私ども農業委員会だけではなくて JA の方も、草刈りとかそういうのをするように協力を依頼しております。長くずっと放置するというのは、現実に私が農地を見ていましたら実際にあるんです。それは農地をご兄弟で相続なさって、そのご兄弟が伊丹市ではなくて全然違う土地にお住まいである、農地相続で認められるのは、耕作していなくても全然違う土地にありますから、指導は私ども農業委員会がやりますけれども、何回指導しても聞かないと、そんな場合はこれは個人的な意見ですが、宅地並み課税するべきではないかという委員さんの意見もございます。だけど、そういう事情、極端に言ったら東京にいらっしゃる子供さんが農地をもらったけど耕作できない場合もあります。近くに私ども JA もございますので、JA の方で最低草刈りはしなさいとか、そういった田んぼを作るオペレーター部隊もございます。そういうところにすいていただくように指導はしております。目に余るものは直接私共も指導を行っております。</p>
<p>委員</p>	<p>今回 300 m²にされるということと、100 m²程度のものが 6m 道路の向かいにあったとしたらそれも含めての 300 m²ということにされるとすると、今まで手をかけるだけそこで農作物を取ることも費用ばかりかかることで利益に繋がらないので放ってたというところも、これを足したら 300 m²になるのではないかということで、もしかしたら農地が、農業に携れる方が増えるかどうかはわかりませんが、生きてる農地が増えてくることにも繋がると考えてもいいんですかね。</p>

委員	<p>以前、一団の土地で 500 m²になっていたのが、ある一部が解除されたために面積要件を欠如して、どうしようもなくなったということが農業者の中で話題になりました。それを今回は道連れ解除について、これだけ緩和されましたね、そりゃ耕作意欲は湧きます。この切られた一部というのはたいがい現状皆さんは何をしておられるかという、大きい店舗はこんな小さな面積には来ませんから、駐車場にされているか、もう荒らしてしまうとか、耕作意欲全然無いわけです。それが道連れ解除の心配もなくなると耕作意欲もどんどん湧いてくるんじゃないかと思います。</p>
会長	<p>よろしいでしょうか。</p>
委員	<p>はい。</p>
委員	<p>耕す人がいない、作物を作る人がいないということなんですけれども、貸農園についての関連で、貸農園にこれを適用出来るのかどうかということをお伺いしたいんですけれども。</p>
事務局	<p>伊丹市も市の家庭菜園という名称で 1,000 区画程度の市民農園の方を運営しておりますが、そういった中で農家の方々から、これは生産緑地ではなく宅地化農地の方でございますが、そういった形で市の方で借り上げて運営してくれないかというご希望をいただいたりしていることもございまして、ただやはり場所が偏在したりしてしまうと難しいところがあったり、色んな周りの条件とかで出来ないことも結構多いんですけれども、そういったご要望があって実際させていただいているところもございます。ただ、これからですね、生産緑地は人に貸してというのは認められてないので、今のところございませんが、今後また生産緑地を人に貸すようなことができるようになるような法案が、まだ法案自体見ておりませんが、出てくるようなことを聞いておりますので、そういったことがですね、ありますと、そういった動きが出てくる可能性もあるかなと考えております。ただ中身がはっきりわからないところでございます。</p>
委員	<p>私が知っている人もやっぱり相続の関係とかで、どうしても耕すことが出来ないとかいうことがありまして、貸農園の基準を、もう少し市が今指定しているところだけはしてもらっているけど、300 m²になると貸農園が増えるんじゃないかなと、そういう土地が。そうすると、やはりそこに誰かが携わることによって、少しでも野菜なり出来るかなと思いますので、今いいことを言ってくださったので、国の方とのやり取りの中で伊丹市は</p>

	<p>市街地区域だから、本当に小さな小さなものしかないので、そういうところ頑張って情勢を聞いていただいて、よろしくお願ひしたいと思います。</p>
<p>委員</p>	<p>今回の宅地化農地を減らさない、なんとか維持をしていく、それと生産緑地の道連れ解除を防ぐと、そういうことが主なことなのかなと思うんですけども、圧倒的に多いのが生産緑地ということで、これをなんとか残していかなければならないわけですけども、指定から30年ということで、2022年が30年の期限ということで、その時に生産緑地が随分処理に困って売られるとか、その他諸々の問題が出てくるんじゃないかということが言われているんですけども、そもそもこの、先ほど国の方も生産緑地について貸すことができるような方向を検討しているということなんですけれども、伊丹市としてこの生産緑地をどのようにして残していくのか、特に2022年へ向けて検討されているようなことはあるんでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>生産緑地がですね、継続がなされなくなってですね、大量に放出されることになると、農地の大幅な減少に繋がります。また全体的にも農業全体が衰退するという流れは避けたいという考えでございまして、やはり一方では担い手として頑張っておられるような方々もおられまして、後継者が実際に育っていて今後もやっていきたいと考えておられる方々もおられますし、またそういった方々がですね、またその実際耕作出来なくなったようなところに手を広げてですね、さらに続けていただくというようなことですか、また新たに農業をやりたいという方々にそういったところの農地がいきわたるといような形で、なんらかの形で農業を継続していくといようなことが出来るような形での話を進めていきたいと考えております。またこれからですね、人農地プランといいまして、実際各地域でどういった方々にその農地の方を集約していくかといような話も出てきますので、そういったことを利用しまして、農地の集約でありますとか、継続といったようなことを図っていききたいと考えております。</p>
<p>委員</p>	<p>先ほど市内で専業農家が数件というお話で、愕然とするような状態なんだけれども、今言われたような生産緑地をなんとか残していくという方策について、具体的にどこでどんな風な対策を立てているとか、計画を立てているとかそういう具体的なものについてはありますか。</p>
<p>事務局</p>	<p>今のところ具体的に市としましてこのところここの方に集約するといような具体名を挙げられるような状態は無いところでございますけれども、今後ですね、色んな農家のアンケート等を踏まえましてですね、そ</p>

<p>事務局</p>	<p>ういった担い手をどういう形で集めていくかということを検討していきたいと考えております。</p> <p>補足説明です。生産緑地として残していく中で、国の方の施策として先ほど言いました生産緑地を人に貸せるような制度を国は検討しています。そうすることによって、自分から耕作することが出来ない人が誰かに耕作してもらおうと。伊丹市で今度次に問題になるのは、伊丹市だけじゃないですけれども、誰に耕作してもらおうかというのが1つの大きな問題になります。その中で伊丹市が今1つ考えているところは、今日お配りした緑の冊子にもありますが、農福連携というのがございまして、いわゆるその福祉、障がい者であったり、高齢者であったり、その人たちに新たな農業の担い手になってもらうという準備の研究をしなければならないだろう、ということによって現在一般財団法人都市農地活用支援センター、東京にございまして、と国土交通省から受託を受ける形で調査研究事業を今年度国のお金で共同研究を始めました。実は昨日第一回の会合を行いました。それとあと担い手という話でいくと、先ほど課長が言いましたように、人農地プランというのを今年度から作っていくと伊丹市の中の地域地域の中で誰が農業の中心となってやっていくのか、いわゆるその作れなくなった農地が出た場合、その人にまず相談しよう、その人が手広くして生産性を上げてくれるだろうという人を明確にする。それと、あともう1つ伊丹市の方で研究しておりますのは、農業を規模拡大していくについても出来るだけ楽に作業が出来ないか、ということも1つの研究として6月の議会の補正予算でも通していただきましたけれども、IOTによる、例えばビニールハウスなんかでも、温度、湿度、二酸化炭素量等々情報をスマートフォンで農業をしている方の手元に送って、あるいは将来的には遠隔操作でビニールハウスの換気扇が回って温度を調整したりとか、そういう風に楽に農業が出来ないかということについても伊丹市としては今調査研究をしております。それがどこまで結びつくかはわかりませんが、伊丹市としてやれることは今現在一所懸命やらしていただいているというところではご理解いただけたらなと思います。</p>
<p>委員</p>	<p>私の家の近くではビニールハウスでトマト栽培をされていて、もう終わったんですけども、だいたい6月7月は本当に朝6時の開店の前からたくさんの方が並んでいます。本当に完熟したおいしいトマトを食べさせてくれるんです。そこがトマト以外にも軟弱野菜を販売し始めたので、手広くされるんですね、と言ったら、息子が後を継いでくれるようになったので、こんな風にやってるんですということでした。ただ、農地の一角で販</p>

	<p>売をしてはるので、確か法的には認められてない場所になります？</p>
事務局	<p>今回の生産緑地法の改正によって、一定その直売所は OK になりましたので、今現在の法律では問題ないです。</p>
委員	<p>はい、今市内のあちこちでそういう直売所を以前から見かけていて、本当にとれたての野菜を販売されているということで、今は法的には認められるようになったということで、そういうところ辺のスーパーの直売だけではなく、本当に畑からそのままとってきて販売をしているということで、そういうところ辺の直売所のマップ等を作ったりとか、是非積極的にしていただいて、今の生産緑地自体が維持できるようにと同時に、そこで購入する人たちは、そこに畑があることで随分有難いなと感じてるわけで、PR も兼ねて、それから市民理解を兼ねるといことで、是非そういうことを積極的にやっていただきたいなと思います。</p>
事務局	<p>マップ等につきましては、また県の方が主体となりまして、伊丹の分も直売所マップを作っておりますが、これは完全なものかと言いますと、完全に網羅されているわけではありませんし、また作物、色んなものについて出来ているわけではないので、我々としましてもそういった直売所の案内というのは力を入れてやっていきたいと考えております。</p>
事務局	<p>制度のご説明になるんですけれども、今回の生産緑地法の改正に合わせて、特定生産緑地制度というのが制度化されております。こちらが先ほど委員がおっしゃいました通り、2022 年問題というものへの対応ということです。生産緑地は指定されてから 30 年経った段階でいつでも買い取り申出が出せるということで、いつでも解除が出来るような農地になってしまいます。それを 10 年間ごとの延長ということで土地所有者の同意を得られた生産緑地につきましては、特定生産緑地に指定することによって、現在の税の優遇等ですね、これを 10 年間延長することができるという制度もごございます。伊丹市でいきますと、平成 34 年ですけれども、それを迎える前に現在の生産緑地に指定いただいている方々の意向を把握してですね、出来るだけ特定生産緑地の制度に乗っていただくような形で生産緑地の保全を図って参りたいと考えております。</p>
会長	<p>よろしいでしょうか。それでは、他にご意見ございますでしょうか。 無いようでしたら、お諮りしたいと思います。 本審議会におきまして、伊丹市における生産緑地地区の面積要件のあり</p>

事 務 局	<p>方につきましては、300 m²を下限とすることで適当であるとしてよろしいでしょうか。</p> <p>(異議なしの声)</p> <p>それでは、私の方で答申書を作成し、伊丹市に答申することといたします。</p> <p>それでは引き続きまして、2つ目の「指定基準のあり方」について審議したいと思いますのですが、事務局の方では、本日を含めて3回の審議を予定されています。ですので、本日は、今の300 m²の面積要件に関係しまして色々ご意見をいただいたかと思しますので、まだこれは今回言っておきたいということがありましたら、ご意見の方承りまして、次回以降に事務局に原案を提示してもらいまして、審議させていただきたいと思っております。</p> <p>それでは、ご意見、ご質問などありましたら如何でしょうか。</p> <p>よろしいでしょうか。では本日はこの程度にとどめておきたいと思えます。</p> <p>それでは次に「阪神間都市計画用途地域等の変更(素案)について」事務局より報告をお願いします。</p> <p>では続きまして、用途地域等の変更素案について御報告させていただきます。</p> <p>初めに用途地域の概要について簡単にご説明させていただきます。</p> <p>カラーで添付しておりますパンフレットをご覧ください。</p> <p>用途地域は都市計画法に規定する地域地区の1つであり、建築基準法の規定により建物用途の制限を定めるものでございます。用途地域は、住居系、商業系、工業系の12種類ございますが、本市におきましては工業専用地域を除きます11種類の用途地域を定めております。</p> <p>また、高度地区についてはA3両面印刷を半分に折った資料をご覧ください。</p> <p>高度地区とは建築物に北側部分の高さの規制を設けることにより日照や通風等を確保するものでございます。左側に制限内容を文章で示したもの、右側に制限内容をイラストで示したものを記載しております。</p> <p>「建築できる空間」と記載している部分が高度地区の制限内の空間でございます。</p> <p>伊丹市では概ね用途地域の指定区分にあわせて3種類の高度地区の指定を行っております。</p> <p>では資料の1ページをご覧ください。</p>
-------	--

(1) にこれまでの変更経緯を記載してございます。

兵庫県下では概ね 5 年ごとに定期的に見直しを行っており、本市におきましても平成 29 年度の 3 月の都市計画変更に向け見直し作業を進めているところでございます。これまで 6 回の見直しが行われており、今回は第 7 回目の見直しでございます。

次に変更地区の抽出方法についてご説明させていただきます。

(2) に見直しのフロー図を掲載してございます。

用途地域は平成 24 年より市町が定める都市計画となっております。そのため、市町それぞれの特性に応じた見直しを進めるため、基本方針を策定したうえで作業を行っていくことが必要となります。

まず、県の定めた見直し基本方針を参考に市町独自の視点を加えて市町見直し基本方針を作成します。星印を付けております「市町見直し基本方針」が昨年都市計画審議会においてご報告させていただきました「伊丹市用途地域等見直し基本方針」でございます。

基本方針に則り、変更検討地区を抽出していくこととなりますが、ここで見直しの対象となる地区が課題地区、注目地区、要望地区、境界変更箇所 の 4 つの地区でございます。

1 つ目の課題地区は上位計画に位置付けられた土地利用計画の変更や都市基盤の整備状況、又は政策的な課題に対応するため変更の検討が必要になった地区でございます。

2 つ目の注目地区は毎年土地利用の状況を調査する都市計画基礎調査の結果より明らかになった土地利用の動向及び現況と、現行の用途地域の目標に乖離が見られる地区でございます。

3 つ目の要望地区は地元等から用途地域の変更について要望がある地区でございます。

4 つ目の境界変更箇所は用途地域界としていた道路や水路等の整備により用途地域界が不明確になり調整を要する箇所でございます。

以上 4 つの視点から変更検討地区リストを作成し、リストから個別に精査し絞り込んだ地区のカルテを作成いたします。

カルテを作成した地区の中で変更の必要があると判断されたものについて、県や関係機関の協議、住民調整を経た後、素案を作成する流れとなります。

右側のページに伊丹市の見直し基本方針の内容をピックアップして記載してございます。

昨年の都市計画審議会でご報告させていただいた通りになりますが、見直しの視点については「都市計画区域マスタープランや伊丹市都市計画マスタープラン 2011 等の上位計画に即した都市像の実現を図る」「用途地域

を補完する地域地区等の都市計画制度の活用を図る」の2点でございます。

伊丹市における特記事項を2点記載してございます。

1つ目が中心市街地の対応でございます。

阪急、JR伊丹駅周辺の中心市街地については上位計画である都市計画マスタープランにおいてにぎわい交流ゾーンとして位置づけがなされております。この地区におきましては、にぎわいと魅力ある商業・業務地として充実を図るため、商業系用途地域の指定を継続することとしております。

2つ目はJR宝塚線・猪名川沿いの工業地の対応でございます。

JR宝塚線・猪名川沿いの工業地については、上位計画である都市計画マスタープランにおいて、いきいき生産ゾーンとして位置づけがなされております。生産・流通施設が集積しており、今後も産業系の土地利用を維持するため工業系用途地域の指定を継続することとしております。

3つ目は大規模工場の移転等に伴う土地利用転換への対応でございます。

企業の移転した大規模工場跡地については、将来の土地利用を見据え、周辺の住環境を考慮し適切な用途地域の指定を検討することとしております。ただし、中心市街地活性化の観点から安易な商業系用途地域への変更は行わないこととしております。

次のページをご覧ください

変更の対象地区について一覧で記載しております。

今回変更の対象と考えているのは2地区でございます。

1つ目は尼崎宝塚線の沿道部分の第2種住居地域から準住居地域への変更でございます。見直しの要因は都市基盤の整備状況によるものでございます。

2つ目は鴻池の一部の区域の準工業地域から第1種中高層住居専用地域への変更でございます。見直しの要因は地形地物のである道路の変更と土地利用の転換によるものでございます。

なお、各地区の詳細につきましては次のページよりご説明させていただきます。

右ページをご覧ください。

尼崎宝塚線沿道地区の変更の詳細でございます。

変更地区をハッチで表示しておりまして、右側に丸印で変更前の用途地域と変更予定の用途地域を示しております。

伊丹市では、主要幹線道路である国道176号線、西国街道線、尼崎港川西線、尼崎宝塚線の4路線につきましては、道路整備に伴い、沿道の用途地域を準住居地域に指定しており、すでに整備済みの国道176号線、西国街道線、尼崎港川西線の3路線と、西国街道線以北の尼崎宝塚線部分につきましては、準住居地域の指定を行っているところです。

このたび、西国街道線以南の区域におきましても、平成30年度末までに完成の見通しが立ったことから、第2種住居地域から、準住居地域に用途地域を変更しようとするものです。

なお、隣接する尼崎市におきましても、本市同様、第2種住居地域から準住居地域に都市計画変更することを確認しており、同日付での変更となるよう調整を図ってまいります。

また、当地区は用途地域以外の規制では建蔽率、容積率、高度地区いずれの変更もございません。用途地域のみの変更となります。

次のページをご覧ください。

鴻池地区についてご説明させていただきます。

ここは、この地域に初めて用途地域が指定された昭和39年以降準工業地域が指定され続けており、数年前まで工場の敷地として利用され続けてきましたが、工場の閉鎖に伴い用途地域の境界としていた道路を含み戸建て住宅地として開発及び分譲されたものです。

住宅地として土地利用がなされた現在でも工業系の建物を許容する規制となっていることから、今回、良好な住環境を保全するため、周辺の住宅地に指定しています用途地域と同じ第1種中高層住居専用地域に変更しようと考えております。

区域内については戸建て住宅のみでありまして、用途地域を変更することによって基準に適合しない不適格建築物となるものはございません。

また、変更を予定しております第1種中高層住居専用地域におきましては原則として第2種高度地区を指定しているところでございますが、区域内の建物を精査致しましたところ、第2種高度地区へ指定すると制限内に収まらない建物が多数ございました。

この事情を考慮し、変更地区については第3種高度地区の指定を予定しております。

よって第3種高度地区へ変更することにより現状すべての建物が不適となることはございません。

またこの地区については特別用途地区の指定区域から指定区域外とする予定としております。

特別用途地区は地区内の特性にふさわしいまちづくりを進めるため、用途地域の制度を補完して定める地区となっております。伊丹市では大阪国際空港を除く準工業地域に対して特別用途地区を指定しております。伊丹市の特別用途地区の内容は、10,000㎡を超える大規模な集客施設の立地を規制するという旨のものです。

準工業地域に対して特別用途地区の指定を行っていることから、変更地区を準工業地域以外の地域に変更することに伴い指定の区域外とすること

を予定しております。

変更により規制される内容は、ご説明させていただきました通り、10,000㎡以上の大規模な集客施設の立地の規制がなくなるものですが、変更を予定している第1種中高層住居専用地域ではそもそも床面積500㎡以上の店舗等について規制がされますので、特別用途地区が外れることによる影響はございません。

変更地区の内容は以上となります。

次のページをご覧ください。

用途地域の面積の変更前後対照表を記載してございます。

面積に変更が生じる部分についてはうすい灰色で示しております。

第2種住居地域については157haから4ha減り153ha、準住居地域については48haから4ha増え52haとなる予定でございます。

全体の合計面積は変わらず2,397haでございます。

次のページをご覧ください。

高度地区の変更箇所と変更前後対照表を掲載してございます。鴻池地区のみの変更で指定なしの部分第3種高度地区へ変更を予定しております。

第3種高度地区の変更前の面積は「約375ha」と整数で記載しておりますが、小数点以下を表示すると「約375.46ha」でございまして、今回追加する「約0.35ha」を加えますと、「約375.81ha」となり、小数点以下第1位を四捨五入しますと「約376ha」となります。

次のページをご覧ください。

特別用途地区について記載してございます。

規制内容は先ほどご説明差し上げました通り、大阪国際空港を除く準工業地域において床面積が10,000㎡を超える大規模集客施設を規制するというものでございます。なお、特別用途地区におきましては鴻池地区を特別用途地区外とする区域の変更のみで、計画書や規制内容に変更はありません。

変更内容については以上となります。

次のページをご覧ください。

一番上の段に関係機関との協議結果を掲載してございます。

関係機関の協議先としましては、県道を所管しております兵庫県宝塚土木事務所、今回の変更地区と隣接しております尼崎市の都市計画課、特定行政庁伊丹市を担当しております当市の建築指導課でございます。いずれの機関におきましても基本的な了解を得ております。

2段目に住民調整の内容を記載してございます。

尼崎宝塚線沿道地区については昆陽里ブロック長に変更概要を説明させていただき、変更対象となる地区の自治会長様方に周知していただきまし

	<p>た。用途地域が緩和されることを踏まえ、変更内容について特に意見はありませんでした。</p> <p>鴻池地区につきましては鴻池ブロック長及び南畑自治会長様と調整させていただき、開催案内の自治会回覧やポスティングによる周知を行い、共同利用施設南畑センターで5月30日に説明会を実施いたしました。なお説明会については変更区域内外合わせて5人の住民にご参加いただきましたが、変更内容について反対意見はありませんでした。</p> <p>最後にスケジュールについてご説明させていただきます。</p> <p>見直し基本方針の策定、兵庫県とのヒアリング、関係機関協議、住民調整等を経て本日8月8日に都市計画審議会において素案をご報告させていただいております。今後については、素案の閲覧の後、全住民を対象とした説明会の実施を予定しております。その後10月頃に兵庫県知事との法定協議、12月に案の法定縦覧を経て、来年3月に都市計画審議会でお諮りさせていただきたく考えております。審議会から答申を受け、来年3月に決定告示を予定しております。</p> <p>説明については以上でございます。</p> <p>会長 ただ今事務局からの説明が終わりました。 このことにつきまして、ご質問がありましたらどうぞお願いします。 いかがでしょうか。</p> <p>委員 よろしいですか。ちょっとお尋ねしたいんですが、これ鴻池地域の準工から第1種中高層住居専用地域ですか？こちらの方に変更なさるということで説明会をされて、その説明会に5人いらっしゃって、反対意見は無かったということですが、反対意見は無かったというよりもわからないというのが本当の意見だと思います。用途地域はこれからこれになったらこれだけ制限を受けるというような、そんな説明をされたと思うんですけどね、現実にこういうところに土地をお持ちの方は農家の方が結構多いんです。実際農地も張り付いていますわ、この地域にね。このように変更しますとこんな制限がかかって、あなたのお持ちの土地がこれだけ制限がかかるんですよと、同時に次はちょっとわかりませんが、固定資産税はこのように変わっていきますと、税の方も変更すると思います。だけどその人がある時を迎えたときに、私はこんな制限で土地が死んだようなものだと聞く時もあるんです。で、本当に鴻池地域で本当に説明会で反対意見無しと、ご理解いただいたんですかね。実際どうです？</p>
--	--

事務局	<p>今回変更となる区域につきまして、全て住宅開発された戸建て住宅が建ったところということで、今後の新たな土地利用が行われるところではございませんので、現在の住環境を守ろうという観点でご説明の方はさせていただきます。ただし先ほど委員おっしゃっていただいたように、実際にどんなものが建てられなくなるのか、工場系のものであるとか、商業系のものが一定制限されますよということの資料の方は配布してご説明の方させていただきます上で、ご納得いただいたと我々思っておりますけれども、確かに皆さん税金がどうなるのだということのご心配はされていたのは事実でございます。その中で固定資産税なんです、現況課税ということで現在もう既に住宅が建っているということで評価されております。また、路線価であるとか評価につきましては、その辺りの住宅系だから、住環境を守ろうということで評価が高くなって、評価というかその土地の価値が高くなる観点もありますし、準工業地域のように色んなものが建てられるということで、それをメリットとして感じて評価が高くなる場合もあります。その辺りもありますので、なかなか複雑になろうかと思っておりますので、税金のことまでは十分にご説明出来てなかったかもしれませんけれども、また次回スケジュールの中でも書かせていただいておりますけど、秋くらいにですね、全市民を対象に説明会等予定しておりますので、その中でも十分にご納得いただけるような準備の方はさせていただきたいと思っております。</p>
会長	<p>よろしいでしょうか。</p>
委員	<p>はい。</p>
会長	<p>はい、他にはいかがでしょうか。 では、他にご質問等がないようですので、質疑はここまでとしたいと思います。 以上で、本日本日予定しておりました全ての案件は終わりましたので、議事を終了いたします。 最後に、事務局より報告をお願いします。</p>
事務局	<p>前回 1 月 30 日にご審議いただきました「阪神間都市計画道路の変更(3.3.211 号塚口長尾線の変更)」につきましては、2 月 13 日に兵庫県都市計画審議会にて審議されました後、3 月 10 日付で都市計画変更がなされております。 また、本日本日ご審議いただきました「生産緑地地区の面積要件及び指定基</p>

<p>会 長</p>	<p>準のあり方について」につきましては、面積要件を 300 m²に引き下げるよう必要な手続きを進めさせていただき、具体的な指定基準につきましては、今後追加指定方針案を策定させていただいて、当審議会においてご提案させていただき予定としておりますので、よろしくお願いたします。</p> <p>また、「阪神間都市計画用途地域等の変更（素案）について」につきましては、今後、案の縦覧等、所定の手続きを経て、当審議会に年明け 3 月頃になろうかと思っておりますけれども、諮問させていただき予定としておりますので、ご審議のほどよろしくお願いたします。</p> <p>事務局からは以上でございます。</p> <p>これもちまして、閉会といたします。 本日は、どうもありがとうございました。</p>
------------	---