

平成 29 年度

第 2 回伊丹市都市計画審議会会議録（案）

開催日時	平成 29 年 11 月 27 日（月）午後 2 時～午後 3 時 15 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	阪神間都市計画生産緑地地区の変更（伊丹市決定）について【諮問】
	議決事項 : 異議なし
	生産緑地地区の面積要件及び指定基準について【継続審議】
	議決事項 : ー

会議出席者

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

事務局	<p>定刻前ではございますが、出席委員全員ご出席いただいておりますので、只今より平成 29 年度第 2 回伊丹市都市計画審議会を始めさせていただきます。</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、当審議会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。</p> <p>私は、本日の司会を担当いたします、当審議会幹事、都市計画課長でございます。よろしくお願い申し上げます。</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 10 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>また、本日会長より急遽欠席のご連絡がございました。伊丹市都市計画審議会条例第 5 条第 3 項の規定に基づき、会長より指名いただきました委員に会長の職務代理をお願いしております。</p> <p>続きまして、市の出席者及び事務局職員をご紹介申し上げます。</p> <p style="text-align: center;">《市の出席者及び事務局職員の紹介》</p> <p>よろしくお願いいたします。</p> <p>ここで、副市長より審議会開催にあたりまして、ひとこと、ご挨拶を申し上げます。</p>
副市長	<p>改めまして、こんにちは。いつもお世話になっております。只今ご紹介いただきました、副市長でございます。</p> <p>平成 29 年度、第 2 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>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、伊丹市都市計画審議会にご出席を賜り、誠にありがとうございます。</p> <p>また、平素より、都市計画行政をはじめ、市政各般にわたり、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。</p> <p>さて、本日ご説明申し上げます案件は、諮問案件 1 件、継続審議案件 1 件の計 2 件でございます。</p> <p>1 件目は「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。生産緑地地区は、市街化区域内の貴重な緑地であり、防災など多くの機能を持った農地等を、計画的に保全するために、都市計画として定める地区でございます。</p>

	<p>本市におきましては、平成4年に115.2ヘクタールの農地を生産緑地地区に指定して以来、毎年、都市計画変更を行っている次第でございます。</p> <p>今年度につきましても、地区を変更する必要が生じたことから、新たな諮問案件として、ご審議をお願いするものでございます。</p> <p>2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。</p> <p>昨年国において閣議決定された都市農業振興基本計画におきまして、都市農地の位置づけを「宅地化すべきもの」から「都市にあるべきもの」へと大きく転換し、本年6月には生産緑地法及び都市計画運用指針が改正されまして、面積要件等を地域の土地利用の状況により別に定めることができるとなりました。</p> <p>本市におきましても、農地所有者の営農意思があるにもかかわらず、面積要件欠如による道連れ解除が発生している状況をふまえて、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っているところでございます。</p> <p>第1回都市計画審議会におきましては、生産緑地地区の面積要件のあり方についてご答申をいただきましたが、今回の審議会では指定基準のあり方について現在までの検討内容をご説明させていただきます。</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ので、委員の皆様方におかれましては、忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げます。はなはだ簡単ではございますが、ご挨拶にかえさせていただきます。このあとどうぞよろしく願いいたします。</p>
事務局	<p>はい、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委員をお願いしたいと思います。</p>
委員	<p>どうぞよろしく願いいたします。</p> <p>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 style="text-align: center;">《署名委員の指名》</p> <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願いいたします。</p> <p>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</p>

	<p>ろしいでしょうか。</p> <p>(異議なしの声)</p>
委 員	<p>はい、では会議は公開と致します。</p> <p>本日傍聴者の方はいらっしゃいますでしょうか。</p>
事 務 局	<p>傍聴希望の方1名いらっしゃいます。</p>
委 員	<p>よろしくお願ひします。</p> <p>(傍聴者入場)</p>
委 員	<p>それでは、本日の議題に入ります。</p> <p>本日の議題は、「阪神間都市計画生産緑地地区の変更（伊丹市決定）について」と「生産緑地地区の面積要件及び指定基準について」の合わせて2件です。</p> <p>はじめに「阪神間都市計画生産緑地地区の変更（伊丹市決定）について」、事務局から説明をお願いします。</p>
事 務 局	<p>はい、都市計画課でございます。</p> <p>生産緑地地区の都市計画変更について説明いたします。</p> <p>資料は、お手元の「第2回都市計画審議会資料①」と記載したものでございます。</p> <p>1枚お開きいただいた1ページは今回の都市計画変更の内容を変更理由別に一覧表にまとめたものでございます。</p> <p>2ページは今回の都市計画変更を行う地区の変更前と変更後の面積を一覧表にまとめたものでございます。</p> <p>3ページに次のページ以降の計画図の図郭割図を、4ページから13ページまでは変更の区域と内容を表示している計画図を、14ページ以降は参考といたしまして、生産緑地法の抜粋、生産緑地地区の行為制限解除の流れ、生産緑地地区指定変遷を掲載しております。</p> <p>また、今回の変更案につきましては、兵庫県知事と協議を行い、「異存なし」との回答をいただいておりますので、資料の最終ページ18ページに写しを掲載しております。</p> <p>それでは、まず始めに、生産緑地制度につきまして、若干、ご紹介させていただきます。</p>

資料の 14 ページをご覧ください。

生産緑地は、平成 3 年 9 月に改正されました生産緑地法の施行により、本市を含みます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」に区分する処置がとられまして、「保全する農地」は生産緑地地区として都市計画に位置づけることになっております。

生産緑地法第 3 条に都市計画に位置づける生産緑地の要件が規定されております。

要件としましては、市街化区域内にある農地等で、公共施設等の敷地の用に供する土地として適していること、区域が 500 平方メートル以上の規模であること、水利など営農環境等が整っていること、となっております。また、生産緑地法第 10 条から第 14 条に「行政に対する買取申出」の制度が規定されております。

買取申出の要件は、第 10 条に規定されており、大きく分けて 2 種類ございます。

1 つは、当該生産緑地地区の都市計画決定告示の日から 30 年を経過したときでございます。

伊丹市での最初の生産緑地地区指定は、平成 4 年でありますことから、この規定の適用は平成 34 年以降ということになります。

そして、もう 1 つは、主たる従事者が死亡若しくは故障に至ったときが規定されております。

毎年、行っております都市計画変更手続きは、主にこの規定に基づき買取申出がなされた生産緑地地区を廃止するものでございます。

16 ページに生産緑地地区の買取申出のフロー図がございます。

生産緑地地区の解除を行うものは、生産緑地の買取申出がされ、「買い取らない」として事務処理を行ったものでございまして、このフロー図で申し上げますと右側の事務の流れを踏んだものでございます。

17 ページに生産緑地地区指定の変遷を記載してございます。

本市の生産緑地地区指定の変遷は、平成 4 年 10 月 6 日に 621 団地、115.20 ヘクタールを当初の都市計画として決定しており、その後、主として行為制限が解除された生産緑地地区について廃止を行う都市計画変更を毎年行っております。

今回は、当初の指定を含め 28 回目の手続きでございまして、団地数としましては平成 4 年の当初指定から 63 団地減少の 558 団地となり、面積は 17.75 ヘクタール減少の 97.45 ヘクタールとなる都市計画の変更を行います。

資料の 1 ページをご覧ください。

生産緑地法第14条の規定に基づく行為制限解除に伴い、指定解除及び変更を行うものは、8件ございます。その内、主たる従事者の死亡に起因するものが4件、主たる従事者の故障に起因するものが4件でございます。合わせまして、指定解除を行おうとする面積は、0.70ヘクタールとなっております。

次に、申出による新たな指定でございますが、今回、追加指定にかかる申出の受付は、広報伊丹5月15日号でお知らせし、6月7日までの受付期間を設定いたしました。申出件数は4件ございまして、書類審査、現地確認等を行いました結果、指定要件に適合しましたことから、新たに指定を行うものでございます。面積としましては、0.37ヘクタールを追加しようとするものでございます。

今回の変更前後の比較でございますが、地区数は変更前の559地区に対し、変更後は558地区となり、1地区の減少となります。面積は、97.78ヘクタールに対し、今回は97.45ヘクタールとなり、0.33ヘクタールの減少となります。

続きまして、4ページをご覧ください。

図面の凡例等についてご説明いたします。右下に凡例がございまして、「変更地区」を太線で囲んでおります。今回、「廃止する区域」は、右下がりの斜線のハッチで、表示しております。また、「追加する区域」を点々のハッチで表示しております。グレーで薄く塗りつぶしております「既決定区域」とは、既に生産緑地地区として都市計画決定している区域で、今回の都市計画の変更においても地区指定の解除又は追加を行わない区域でございます。また、図面に表示しております、「天神川1-40生産緑地地区」などの名称につきましては、小学校区ごとに分類して番号をつけておまして、天神川「1」は17小学校区の整理番号、「40」はその区域内の通し番号となっております。

この4ページの図面では、変更を行う箇所が2箇所ございます。

図面左側、荒牧5丁目に位置します「天神川1-40生産緑地地区」でございます。主たる従事者の死亡を理由として、買取申出がされてございます。面積は約0.05ヘクタールでございます。

次に、図面の右側、荻野8丁目に位置します「荻野2-2生産緑地地区」でございます。主たる従事者の故障を理由として、買取申出がされてございます。面積は約0.14ヘクタールでございます。残る区域の面積は0.10ヘクタールとして、指定を継続いたします。

次のページをご覧ください。

図面中央に位置します東野8丁目にあります「荻野2-67生産緑地地区」でございます。主たる従事者の死亡を理由として、買取申出がされてござ

います。面積は約 0.03 ヘクタールでございます。残る区域の面積は 3.29 ヘクタールとして、指定を継続いたします。

次のページをご覧ください。

図面中央に位置します岩屋 1 丁目にあります「神津 6-25 生産緑地地区」でございます。主たる従事者の故障を理由として、買取申出がされてございます。面積は約 0.06 ヘクタールでございます。

次のページをご覧ください。

図面中央に位置します昆陽東 3 丁目にあります「稲野 8-17 生産緑地地区」でございます。主たる従事者の死亡を理由として、買取申出がされてございます。面積は約 0.06 ヘクタールでございます。残る区域の面積は 0.46 ヘクタールとして、指定を継続いたします。

次のページをご覧ください。

図面中央に位置します西野 2 丁目にあります「桜台 9-28 生産緑地地区」でございます。主たる従事者の死亡を理由として、買取申出がされてございます。面積は約 0.19 ヘクタールでございます。

次のページをご覧ください。図面中央に位置します中野西 2 丁目にあります「桜台 9-45 生産緑地地区」でございます。主たる従事者の故障を理由として、買取申出がされてございます。面積は約 0.07 ヘクタールでございます。残る区域の面積は 1.70 ヘクタールとして、指定を継続いたします。

次のページをご覧ください。

図面中央に位置します山田 5 丁目にあります「昆陽里 12-1 生産緑地地区」でございます。主たる従事者の故障を理由として、買取申出がされてございます。面積は約 0.10 ヘクタールでございます。残る区域の面積は 0.12 ヘクタールとして、指定を継続いたします。

次のページをご覧ください。

2 箇所の変更です。

図面の左側に位置します荒牧 3 丁目にあります「天神川 1-73 生産緑地地区」でございます。今回、指定の申し出を受け、書類審査及び現地確認等を行ったところ指定要件に適合しましたことから新たに指定を行うものでございます。面積は約 0.06 ヘクタールでございます。

次に、図面の右側に位置します荒牧 4 丁目にあります「天神川 1-74 生産緑地地区」でございます。こちらにつきましても指定要件に適合しましたことから新たに指定を行うものでございます。面積は約 0.13 ヘクタールでございます。

次のページをご覧ください。

図面中央に位置します大野 3 丁目にあります「荻野 2-27 生産緑地地区」でございます。こちらにつきましても指定要件に適合しましたことから新

	<p>たに指定を行うものでございます。面積は約 0.05 ヘクタールでございます。</p> <p>次のページをご覧ください。</p> <p>図面中央に位置します森本 6 丁目にあります「神津 6-30 生産緑地地区」でございます。こちらにつきましても指定要件に適合しましたことから新たに指定を行うものでございます。面積は約 0.13 ヘクタールでございます。</p> <p>以上が、今回、都市計画変更を行おうとしている 12 地区の概要でございます。</p> <p>本日ご説明いたしました都市計画の変更案につきましては、冒頭にも申しましたが、都市計画法第 21 条第 2 項において準用する同法第 19 条第 3 項の規定に基づき、去る 9 月 1 日付で兵庫県知事と協議を行い、同日 9 月 1 日付で「異存なし」との回答をいただいております。</p> <p>また、都市計画法第 21 条第 2 項において準用する同法第 17 条第 1 項に基づく変更案の縦覧を、去る 10 月 11 日から 25 日の 2 週間実施し、縦覧者は 0 名でした。</p> <p>なお、都市計画法第 21 条第 2 項において準用する同法第 17 条第 2 項に規定する縦覧期間中の住民及び利害関係人からの意見書の提出はございませんでした。</p> <p>説明は以上でございます。</p> <p>事務局 説明の修正をさせていただきたいと思っております。</p> <p>資料 4 ページ、図面番号 1 のところの説明でございますが、こちらの変更につきましては、「天神川 1-40 生産緑地地区」につきましては、面積が 0.05 ヘクタール解除いたしまして、残る面積 0.10 ヘクタールを存続させるものでございます。</p> <p>また、右下の「荻野 2-2 生産緑地地区」につきましては、面積 0.14 ヘクタール解除となりまして、こちらの地区につきましては、全て解除となります。</p> <p>訂正してお詫び申し上げます。</p> <p>委員 ありがとうございます。</p> <p>では、事務局からの説明が終わりましたので、この件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。</p> <p>委員 この生産緑地法が 1992 年に改訂されたわけでございますけれども、その時に市街化区域内での農地を保全する生産緑地と、宅地化をすすめる農地、つまり宅地化農地に分けられたところでございます。もともと生産緑地の指定につきましては、当時としまして地域拡張型の都市計画をすすめる上</p>
--	---



	<p>におきまして、都市の過密化とか、スプロール化を防止するための施策としてすすめられたものと私は思っておるわけでございます。しかし、人口減少時代の現代におきまして、むしろコンパクトシティ並びにスマートシティとしての都市計画並びにまちづくりが主を占めていくのではないかと思っております。現在、空き家問題が生じている中におきまして、さらに宅地化農地が増加し、宅地化された場合の行政としての対応が今後求められることになって参ります。</p> <p>そこで、今後行為制限解除によりまして増加が想定されます宅地化農地を伊丹市当局が買い上げられない場合の対応策としまして、1つ提案させていただきたいことがございます。先ほど副市長の方からご説明ございましたように、2015年に国の方で今後とも急増いたしますこれら宅地化農地への対策としまして、都市農業振興基本法が制定されておるわけでございますが、これは都市農業を重要な産業として位置づけ、都市にあるべきものとして農地を計画的に保全していこうというものであるわけでございます。そこで、ここから提案でございますが、伊丹市の方で営農協会、つまり農業をする協会、こういった新しい外郭団体を創られまして、この団体がこれらの宅地化農地を借り上げられまして、この協会が都市農業とか都市園芸を事業としてやっていくと、そして収穫された農作物を伊丹市の教育委員会の方で買い上げまして、小学校や中学校の給食の食材として活用するという仕組みづくりをすすめるといった手法はいかがでありますか、ということでございます。そして将来的には当該協会の独立採算が成り立つよう努力していただくといったものですが、是非とも市長の方へあげていただきまして、ご検討をお願い出来たらと思っております。以上でございます。</p>
委員	<p>はい、ご提案に対して事務局の方から何かご説明いただけますでしょうか。</p>
事務局	<p>都市農業振興基本法が成立いたしまして、都市の農地につきましては、保全していく方向で施策を展開するよう方針が出ているところでございまして、我々としましても、生産緑地が特に今後保全されていくように、また法律の改正等の状況もにらみまして、貸借といいますか、新たに営農を拡大していくような方々にそういった農地がスムーズに供給されていくような形でなんとかご支援をしていきたいと考えておるところでございますけれども、市が直接貸借の方に関与するとなると色々ハードルがございまして、色々な条件を考えていかないといけないと思いますので、その辺につきましては、現時点ではなかなかやる予定というのは申し上げられない</p>

	<p>ところでございます。</p>
委 員	<p>市が直接では無しに、市の外郭団体を創られて、借り上げられると。買うんじゃないんですよ。市が買われるんでしたらこんな問題は生じないんですよ。要は予算が無いから今後保全していくのにどうしようと、それに対する行政施策をどうしていくんだという問題ですから。これは是非とも考えていただかないと。伊丹市民としても、やはりこういう空地とか緑地は大事ですから、特に過密化される場所はね。行政が自らすすんで積極的にこうしていただくというのは私、大事じゃないかと思っております。是非ともお願いしたい。もし何でしたら、私、直接市長のところをお願いにあがりますので。よろしく申し上げます。</p>
委 員	<p>追加で何かコメントはございますでしょうか。</p>
事 務 局	<p>これから生産緑地につきましては、貸したり借りたりが緩和されていくというところでございますので、我々としましては、なるべくそれが農家の方々の直接借りていただくところをまずはご支援していきたいと考えております。</p>
委 員	<p>はい、よろしいでしょうか。  他にご意見・ご質問ございますでしょうか。  よろしいでしょうか。  他にご質問等がないようでしたら、お諮りしたいと思います。  本審議会において、原案どおり異議なしとしてよろしいでしょうか。</p> <p>(異議なしの声)</p>
委 員	<p>それでは、原案のとおり異議なしとして答申することといたします。  次に「生産緑地地区の面積要件及び指定基準について」ということで、事務局より説明をお願いします。</p>
事 務 局	<p>はい、都市計画課でございます。  生産緑地地区の面積要件及び指定基準についての内容をご説明させていただきます。前回の審議会におきまして、面積要件については答申をいただいておりますので、今回は指定基準についてのご審議をお願いいたします。</p>

資料②の1ページをご覧ください

初めに生産緑地における課題と背景についてご説明させていただきます。

生産緑地は1地区あたりに面積要件が定められており、1地区を複数の所有者で構成することも可能となっております。1地区内に所有者が複数いた場合、相続等により生産緑地の一部が解除されたときに、残された部分の面積要件が下回ると営農意欲があるにも関わらず、残された部分もともに指定が解除されてしまう道連れ解除が生じています。資料に掲載しております事例は国土交通省のホームページより引用したものでございます。左側の図は500平方メートル以上の規模であった生産緑地が一部の区域の所有者の買取申出により、残り部分の面積が429平方メートルとなった事例でございます。残り部分の429平方メートルの農地所有者は営農意思があるにも関わらず、面積要件の500平方メートルを下回ったため生産緑地が道連れ解除されてしまいます。右側の図は左側の図と縮尺が異なっておりますが公共施設である道路の整備により道連れ解除が生じた事例でございます。大きい方の生産緑地は面積要件を満たしているので存続されますが、小さい方の生産緑地は284平方メートルとなり面積要件を満たさなくなりますので、農地所有者に営農意思があるにもかかわらず生産緑地が道連れ解除されてしまいます。

次に都市計画運用指針の改正内容についてご説明させていただきます。

ご説明させていただきましたような道連れ解除が生じている状況を踏まえて、都市計画運用指針が今年6月15日に改正されました。改正により新たに追加された部分をグレーで表示しています。これまでの都市計画運用指針では物理的に農地同士が隣接していない場合でも、介在する道路や水路が6メートル以下であれば一団の農地として取り扱うことができました。今回の改正により、この運用に加えて農地を一体とみなせる範囲が広がるよう見直され、同一の街区または隣接する街区に存在する複数の農地等が、物理的な一体性を有していない場合でも一団の農地としてみなせることが可能となりました。ただし、一団を構成する個々の農地の面積は100平方メートル程度を下限としております。また、同一の街区、隣接する街区の定義は示されておらず、地域の実情に応じて判断していくこととなります。

次のページをご覧ください。

伊丹市の現状についてご説明させていただきます。

本市におきましても道連れ解除は生じており、営農意思があるにもかかわらず生産緑地を解除せざるを得なかった事例がございます。現在まで道連れ解除となった生産緑地は13件、面積にしますと約0.4ヘクタールでござ

ざいます。年度ごとの道連れ件数は資料の表に示している通りでございます。直近の平成 26 年度の事例をピックアップして道連れ解除の状況を図で示しております。下に凡例を示しておりますが、薄いグレーは生産緑地が存続している区域、点々のハッチは買取申出がなされた区域、斜線部分は道連れ解除となった区域でございます。買取申出地の南側の生産緑地は面積が 500 平方メートル以上でしたので存続しておりますが、北側の生産緑地については面積が 500 平方メートルを下回っております。西側の生産緑地と介在している道路が 6 メートル以上あり、一団の農地とみなせず面積要件欠如で道連れ解除となりました。また、この農地については面積が 100 平方メートル以上あり、今回の運用指針の改正後であれば道連れ解除を防ぐことができた可能性があります。

以上が伊丹市の現状でございます。

次のページをご覧ください。

現在の運用をご説明させていただきます。

現在の伊丹市の運用は都市計画運用指針に則り、道路・水路等を隔てて 6 メートル以下の農地同士であれば、物理的に一体のものとみなしております。図で例を記載してございますが、400 平方メートルと 300 平方メートルの農地でともに面積要件の 500 平方メートルを下回っておりますが、介在している道路・水路等が 6 メートル以下ですので物理的に一体の農地とみなして生産緑地に指定することを可能としております。

次に新規運用骨子案をご説明します。

新規運用の目的は従前の取扱いをベースに農地所有者の意思によらない道連れ解除を防ぐこととでございます。運用における用語の定義を次の 2 点の通りとします。地域ごとに委ねられておりました街区の定義につきましては建築基準法上の道路、道路法上の道路等で囲まれた区画とします。建築基準法上の道路とは右側の四角の囲みで示しております通り、伊丹市におきましては国道や県道、市道、位置指定道路、2 項道路等の一定の規模を持った道路としております。この運用の街区は一定規模以上の地物で区切られた区画を想定していることから、カッコ書きで示しておりますような、農道や里道等の小規模な通路や実体のないものについては含まないこととします。次に物理的に一体の定義につきましては、物理的に隣接している状態若しくは 6 メートル以下の道路等を隔てた状態とします。こちらについては従前の運用から変更はありません。以上より、左側の四角の囲みに街区で示す部分を斜線で示しております。図示しております通り、建築基準法上の道路や道路法上の道路で囲まれた部分については区画を区切りますが、里道などの小規模なものについては区画を区切らないこととなります。

次に新規指定時の基準についてご説明させていただきます。

新規に生産緑地の指定を行う農地は物理的に一体で 300 平方メートル以上の区域の規模であることとします。前回の審議会で諮問させていただきました通り、伊丹市におきましては面積要件の規模を防災上の観点等から 300 平方メートルとする条例の策定を予定してございます。条例の施行と併せて新規運用を行う予定ですので最小規模を 500 平方メートルではなく 300 平方メートルといたします。また、この 300 平方メートルの規模については従前の運用を引き継ぎ、介在する道路等が 6 メートル以下であれば街区を跨いでも物理的に一体とみなせることとし、かつ個々の所有者当たりの面積の下限は定めないこととします。

次のページをご覧ください

道連れ解除の基準についてご説明させていただきます。

こちらが今回の新規運用の主要部分でございます。道連れ解除は記載してございます 3 つのケースが起こった場合に行うこととし、都市計画変更時に生産緑地の指定を解除することとします。1 つ目は同一または隣接する街区内の生産緑地地区の面積が買取申出により 300 平方メートル未満となった場合でございます。2 つ目は物理的に一体の農地が 100 平方メートル未満となった場合でございます。3 つ目は同一所有者による買取申出により物理的に一体の生産緑地の面積が 300 平方メートル未満となった場合でございます。端的に申しますと、農地の規模については物理的に一体で 300 平方メートル以上を原則とし、従前の運用で道連れ解除が発生するときのみ面積の下限を都市計画運用指針に準じた 100 平方メートルとするものがございます。ただし、道連れ解除を防ぐための運用の変更でございますので、地区内の同一所有者により買取申出がなされた場合については従前の運用通り道連れ解除を行うというものでございます。

右側の図をご覧ください。

図のような道路で囲まれた四角形の街区内で 50 平方メートルの A 地区・250 平方メートルの B 地区・300 平方メートルの C 地区の各地区において買取申出がなされた場合のケース別の対応をご説明いたします。

初めに A 地区において買取申出がなされた場合でございます。A 地区と B 地区の所有者が同一であった場合は B 地区の道連れ解除を行います。要因は面積要件の 300 平方メートルを下回った理由が自己の買取申出によるためでございます。買取申出を行わなければ物理的に 300 平方メートル以上の生産緑地を存続できたにもかかわらず、自ら面積要件を欠如させたため、これまでの運用通り道連れ解除となります。ただし、A 地区と B 地区の所有者が別であった場合は B 地区について道連れ解除を行わず、生産緑地の指定を継続します。要因は面積要件の 300 平方メートルを下回った理

	<p>由が自己による買取申出によるものでなく、かつ同一街区内の生産緑地の面積を合計すると 300 平方メートル以上となるためでございます。B 地区の所有者は物理的に 300 平方メートル以上ある生産緑地内の自己の農地で営農する意思があったにもかかわらず、自己都合によらない面積要件欠如となったため、新規運用によって指定を継続いたします。</p> <p>次に B 地区について買取申出がなされた場合でございます。この場合、A 地区と B 地区の所有者が別であったとしても物理的に一体の農地が 100 平方メートル未満となったため、面積要件欠如により道連れ解除となります。</p> <p>C 地区と A 地区、C 地区と B 地区について買取申出がなされた場合についても、いずれにおいても面積要件が欠如となるため、残りの生産緑地については道連れ解除を行います。</p> <p>繰り返しになりますが、新規運用案は道連れ解除を防ぐことを目的としております。自己都合によらない買取申出により従前の運用で道連れ解除が生じる場合には、街区内の面積が 300 平方メートル以上、個々の農地の面積が 100 平方メートル以上であれば道連れ解除を行わないこととしております。</p> <p>次のページをご覧ください 最後にスケジュールのご説明をさせていただきます。</p> <p>新規運用を踏まえた指定方針のスケジュールについては資料の右側の矢印の流れになっております。前回の当審議会において面積要件の在り方とともに諮問させていただき、本日 11 月 27 日に新規運用の骨子案をお示しさせていただいております。来年 3 月に予定しております第 3 回都市計画審議会におきまして本日いただいたご意見を踏まえまして新規運用を反映させた指定方針をお示しさせていただきたく考えております。そして 4 月以降については新規運用で例年通りのスケジュールで追加指定事務を行ってまいりたいと考えております。説明は以上でございます。</p>
<p>委 員</p>	<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。 このことについて、ご質問・ご意見がありましたらよろしく申し上げます。</p>
<p>委 員</p>	<p>一団地として認めるケースがありますね。伊丹市の運用で道路が 6 メートル以下になっていますね。これは「以下」でいいんですか。改正内容で都市計画運用指針では 6 メートル程度の上限であるが、地域の事情に応じ適宜判断することが望ましいとなっていますから、はっきり 6 メートル以</p>

事務局	<p>下としてしまいますと数が減りますよね。</p> <p>今、委員からご指摘いただきました「6メートル程度が上限であるが、地域の実情に応じ適宜判断することが望ましい」という都市計画の運用指針につきましては、これは従来からこういう書きぶりのところでございます。今回変更になりましたのは次の段落で、「ただし」以降、ハッチで薄くなって申し訳ございませんでしたが、グレーで網掛けしているところでございます。これまで「6メートル程度」の解釈につきましては、伊丹市としましては6.01、6.05、6.1ということで、どこかで切らないと実務をしている者としては判断に悩むというところがありまして、かねてより6メートル以下ということで運用させていただいているところでございます。</p>
委員	<p>それはそれでいいんですが、その後ろの「地域の実情に応じ適宜判断することが望ましい」程度を上限とするけれども、この条文というのはどうしても6メートル程度以下でなければいかんという意味ですか。「上限」とするというのが書いているから、そうなるんですかね。</p>
事務局	<p>都市計画運用指針のそもそもでございますが、これにつきましては都市計画法の解釈について、国の方が一定解釈を示したものでございます。基本的にはこの国の解釈を準用しながら、各自治体の方で判断しているところでございますが、こちらについて表現の方からいきますと、6メートル程度を上限とするということで、10メートルであるとか、18メートルもあるような都市計画道路などを介在するようなものについては、物理的に一体とは見れませんよということで表現しているものでございます。</p> <p>地域の実情に応じて適宜判断することになりますので、地域によっては4メートル以下というように運用しているところもあるのかもしれませんが、そのあたりについては我々情報を持ち合わせておりませんので、申し訳ございませんが、そういうことと理解しております。</p>
委員	<p>よろしいでしょうか。</p> <p>他、どなたかご意見・ご質問はございませんでしょうか。</p>
委員	<p>またちょっとピントの外れた意見かもしれませんが、こういう意見もあるというのでも聞いていただきたいんですが、皆さんご存知のように減反政策が廃止になります。そもそも減反政策によって農家の方がどう影響を受けるかということは色々な意見があります。たくさん作っていただく方、作りすぎるとお米の値段や色々なものが下がって生活が出来なくなると</p>

	<p>か、色々あると思います。</p> <p>でも今回この件については、首尾一貫して発言させていただいておりますが、そもそも土地を守るためのこの制度なのか、農業の担い手をきちっとするためのこの制度なのか、まずはっきりされてから議論された方が、そもそも道連れ解除などはナンセンスもいいところではないかなと。一所懸命やろうとされている方を、どうしてそれによって農業出来なくするのか、そんなものはナンセンスもいいところではないかなと、それより農業をきちっとしていただく方を大事にするという政策をとられた方がいいのではないかなと思います。以上です。</p>
委員	<p>ありがとうございます。</p> <p>事務局、よろしく願い致します。</p>
事務局	<p>委員のご指摘のとおりでございます。我々といたしましては、安心して農業を続けていただくことの一環といたしまして、生産緑地の指定の範囲を広げることを目的に、今回法改正がされましたので、それを受けて面積要件も 500 平方メートルから 300 平方メートルに要件を下げるような手続きを今すすめているところでございます。</p> <p>また、合わせて道連れ解除というのは本当にナンセンスな話というところではございますが、あくまでも都市計画として指定するものでございますので、あまりにも細かい敷地単位での、筆単位での指定というのは難しく、まとまりのあるものとして 300 平方メートル、国の方の解釈が今回一団地というのは 1 つの街区、あるいは隣接街区で見てもいいのではないかなということで、考え方を示していただきましたので、我々としてはそちらの方を有効に活用しながら、救えるものは救っていきたいということで、運用の方もかなり緩めているつもりでございますので、今後とも農地を守っていくために、生産緑地制度を運用していきたいと思っております。</p>
委員	<p>はい、よろしいでしょうか。</p> <p>他にございますでしょうか。</p> <p>では私からすみません。今、委員がおっしゃったように、今回の議案はルールづくりの話なのですが、この方針が 1 つは伊丹市の農業の政策とか、都市計画のマスタープランでも書かれていると思うのですが、農業を守っていく都市計画をするというところに繋がっていくと思います。土地を守るというのも農地というのは一旦更地になってしまったら、それをまた元に戻して農業をとというのは絶対出来ないことなので、どうしても消えることを防ぐという、現状の農地を守るというのはそういうことだと</p>



思いますので、面積の、数字だけではないので、そういう大きな方針の中で少しでも効果を上げようというルール作りの一端であるということ、もし今後のスケジュールで広報していくというお話なのですが、そういう方針の効果があることを狙ってこのルールを適用しようとしているんだということをおっしゃっていただきたいと思います。今回、さっきのところ、新規の農地が申請されたということもありまして、そういう伊丹市の方針であるとか、土地を守って今ある資源を大切にしようという心があって、やっていくんだということを知って、逆に農業のルールが変更になった理由はこんな意義があるのかということ、そういう関心を市民の方も、農業を継ごうかなと思っている方々にも伝わるような形で、ルールに関しては異存はないんですけども、出来たらこうした細かいルールなんですけど、実はこういう改正を頑張って審議会でも議論しているのは、目的は、想いはこういうことなんだということと一緒に、今後決まった場合、市民の方や農業を推進しようという方たちにアピールされて、伊丹市としては農業を何とかしようとしてるんだと伝わればよいと思います。今回どういう理由で新規で農業をされようと思われたのかわからないのですが、小さな一歩ですけども、想いが繋がっていくような形で広報を、まだ決まっていなくて先のことを言うのですが、していただければいいと思います。ただの意見ですが、よろしくお願い致します。

委員

今先生がおっしゃった、私ども農業をする中で、資料の末尾に書いてある生産緑地を申請せずして農業をやる方もいらっしゃる。そういう方は宅地並みに課税されているわけです。そういう方が都市計画審議会の方にこの分を新しく生産緑地に認定していただきたいと、こういう申請があった方もいらっしゃる。それが新規で出てくるんです。私どもは面積要件が 300 平方メートルに下げてくださいということで、以前の審議会でもありましたけれども、300 になったらどれだけそういう生産意欲がわくのかというご質問もございました。私ども 300 平方メートルで軟弱野菜を作って、その収益が 10 万か 20 万か、それに対する固定資産税が年間 10 万も 20 万もかけられてしまったら、生産意欲がわかないわけです。そこはもう草ぼうぼうになってしまうと。道連れ解除の部分についても歓迎しているんですが、伊丹市の方が道連れ解除も出来たら今は 6 メートル以下、これだったら解除しないように認めようという制度は非常に有難い制度です。以前でしたら私ども実際に百姓をしまして、どうしてこっちの方がダメなのか、お隣が相続税から解除なされて、横に引っ付いている 300 平方メートルとか非常に少ない、今は 300 平方メートルですが、以前だったら 500 平方メートル以下ではだめですよと、そうしたら百姓がやろうとやっ

	<p>ているのに、ある人の理由で外れてしまうと、全然生産意欲がわきません。制度に振り回されてしまうという状態ですね。伊丹市の方でこういう提案をしていただいて、私ども非常にありがたいという考えです。</p>
<p>委 員</p>	<p>ありがとうございます。 何かご意見ございますか。</p>
<p>事 務 局</p>	<p>我々の方といたしましても、安心して農業を続けていただけるということを目的として道連れ解除につきましては、出来るだけならないような形で制度づくりの方をすすめて参りたいと思い、今回提案させていただいているところでございます。</p> <p>委員がおっしゃっていただいた通り、面積要件が以前でしたら 500 平方メートルを切るような農地の方については、相続があった時に納税猶予を受けるのか受けないのかということで、なかなか判断が難しかったところがあったかと思えます。今後は悩まれる件数を少なくしようということで運用を考えておりますので、極力農地を守っていただけるように、農家の方には周知をさせていただこうと思っております。</p>
<p>委 員</p>	<p>ありがとうございます。</p> <p>私も生産者の方々が歓迎されているというルール of 改正案であれば良かったなと思えます。まだ他にもいっぱい課題はあるかと思うのですが、1つ1つこういう形で改正したり、新しいルールを作ったりとやっていくしかないかなという意見です。</p> <p>他にご質問・ご意見ございますでしょうか。</p> <p>これは継続審議なんですよ？他に今回ご質問等がないようでしたら、今日のところは質疑はここまでとさせていただきます。</p> <p>以上で、本日予定していました全ての案件は終わりましたので、議事を終了します。</p> <p>最後に、事務局より報告をお願いします。</p>
<p>事 務 局</p>	<p>はい、本日も審議いただきました、1 件目の生産緑地地区の変更につきましては、年内に都市計画変更告示を行う予定としております。</p> <p>また、2 件目の生産緑地地区の面積要件及び指定基準につきましては、引き続き面積要件を引き下げるための事務を進めるとともに、指定基準につきましては今回いただきましたご意見をもとに、次回の当審議会において改めて指定基準の案をお示しさせていただく予定としております。よろしくお願いたします。</p>

委員	<p>事務局からは以上でございます。</p> <p>これもちまして、閉会いたします。</p> <p>本日は、どうもありがとうございました。</p>
----	---