

平成 29 年度

第 3 回伊丹市都市計画審議会会議録（案）

開催日時	平成 30 年 3 月 20 日（火）午後 3 時 00 分～午後 4 時 00 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	阪神間都市計画用途地域の変更（伊丹市決定）について【諮問】
	阪神間都市計画高度地区の変更（伊丹市決定）について【諮問】
	阪神間都市計画特別用途地区の変更（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：別添「生産緑地地区の指定方針（案）」が今後の伊丹市の生産緑地地区の指定基準のあり方として適当である

会議出席者

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

事務局	<p>定刻前ではございますが、出席委員が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 3 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 12 名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、審議会は成立しておりますことをご報告いたします。</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>こんにちは。</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まして、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を申し上げます。</p> <p>さて、本日ご説明申し上げます案件は、諮問案件 3 件、継続審議案件 1 件の合計 4 件でございます。</p> <p>諮問させていただきます 3 件は「阪神間都市計画用途地域の変更について」「阪神間都市計画高度地区の変更について」残り 1 つは「阪神間都市計画特別用途地区の変更について」でございます。</p> <p>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して、本市におきましても、今月末の変更に向けまして、一昨年より変更作業を行っているところでございます。昨年 11 月の第 2 回都市計画審議会におきましてご報告させていただきました素案について案の縦覧と所定の手続きを経ましたので、3 つの都市計画を変更することについて、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>もう1件は「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>国の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」へと大きく転換されまして、昨年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、面積要件や指定基準を地域の実情に応じて判断することとなりました。</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踏まえまして、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っているところでございます。</p> <p>昨年8月の第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て、前回の第2回都市計画審議会におきましては、指定基準の骨子案についてご報告させていただいたところでございます。</p> <p>今回は第1回目、第2回目でご意見いただきました内容を踏まえまして、伊丹市における生産緑地地区の指定方針案を作成いたしましたので、この内容について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、ご意見を賜りますようお願い申し上げます。ご挨拶と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> <p>事務局</p> <p>議事に入ります前に、皆様に2点ご報告させていただきます。</p> <p>会長が本日欠席ということになってございます。伊丹市都市計画審議会条例第5条第3項の規定によりまして、会長が欠けたときは会長があらかじめ指名する委員がその職務を代行することとなっております。</p> <p>《職務代理者紹介》</p> <p>どうぞよろしく願いいたします。</p> <p>2点目でございますが、本日の諮問書の写しにつきましては、机置きさせていただきますので、また、合わせまして本日の資料に一部訂正がございましたので、訂正の資料も合わせて置かさせていただきます。</p> <p>それでは、議事に入りたいと思います。よろしく願いいたします。</p> <p>委員</p> <p>よろしく願いいたします。本日は議事の進行を担当いたします。改めまして、よろしく願い致します。それではまず、伊丹市都市計画審議会の</p>
--	---

	<p>運営に関する規程第 6 条第 3 項に基づきまして、会議録へご署名いただく方をここで示したいと思います。</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、それをご確認の上、ご署名の程よろしくお願いいたします。</p> <p>それから次に、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 項に基づきまして、審議会の運営に関する会議を除きまして、原則公開することとなっておりますので、本日の会議も公開したいと思いますですがよろしいでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">(異議なしの声)</p> <p>委 員 ありがとうございます。それではこの会議は公開と致します。</p> <p>それではさっそく、本日の議事に入りたいと思います。本日の議事は 4 件ございまして、まず最初は「阪神間都市計画用途地域の変更」、それから「同高度地区の変更」、それから「同特別用途地区の変更」、それから「生産緑地地区の面積要件及び指定基準について」という合わせて 4 件が本日の議題となっております。</p> <p>それではまずはじめに、関連いたします 3 つの案件、「阪神間都市計画用途地域の変更」「高度地区の変更」それから「特別用途地区の変更」につきまして、一括して審議したいと思います。それでは事務局から説明をお願いします。</p> <p>事 務 局 先駆けて資料のご確認をさせていただきます。</p> <p>説明資料は「平成 29 年度第 3 回都市計画審議会資料」と書かれている資料のうち「阪神間都市計画用途地域の変更について（諮問）」「阪神間都市計画高度地区の変更について（諮問）」「阪神間都市計画特別用途地区の変更について（諮問）」と書かれたホチキス留めの資料でございます。</p> <p>また、ホチキス留め資料にクリップ留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。</p> <p>また、資料の一部に訂正がございまして、本日机置きさせていただいております。ホチキス留め資料の 12 ページの特別用途地区の理由書の 7 行目</p>
--	--

「準住居地域において」を削除しておりますので、申し訳ございませんが、訂正をさせていただきます。資料はお揃いでしょうか。

それでは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。

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。

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ございます。

また、特別用途地区についてはパンフレット一番下に内容を記載してございます。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 平方メートル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ございます。

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。

高度地区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。

「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。

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。

それでは、「阪神間都市計画用途地域の変更」他 2 件の変更についてご説明させていただきます。

資料は都市計画図書の様式に倣って構成してございますが、基本的な内容につきましては前回ご報告させていただきました素案からの変更はございません。

説明資料の 1 ページ及び 2 ページをご覧ください。

変更の対象地区の計画図でございます。

今回変更の対象と考えているのは 2 地区でございます。

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。

1 つ目の変更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。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予定の旨、確認しております。

また、当地区は用途地域以外の規制では建ぺい率、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。

2 つ目の変更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。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ておりましたが、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地区です。

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既存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、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、10,000 平方メートル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ございますが、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 平方メートル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

用途地域の変更の計画書及び理由書でございます。計画書は変更後のもので表記することになってございますので、その様に表記してございます。

次の 5 ページに変更前後対照表を記載してございます。この表は参考図書でございます。

変更する用途地域の種類は第 1 種中高層住居専用地域、第 2 種住居地域、準住居地域、準工業地域の 4 地域でございます。

第 2 種住居地域は変更前が約 157 ヘクタール、変更後が約 153 ヘクタールで 4 ヘクタールの減でございます。

準住居地域は変更前が約 48 ヘクタール、変更後が約 52 ヘクタールで 4 ヘクタールの増でございます。

第 1 種中高層住居専用地域は約 635 ヘクタール、準工業地域は約 507 ヘクタールで変更前後とも計画書の面積に変更はございませんが、1 ヘクタール未満の変更ですので、数字としては表れておりません。

右のページをご覧ください。

高度地区の計画書でございます。

内容は先ほどご説明させていただきましたパンフレットで図示しております規制を文章化したものであり、面積以外の部分の変更はございません。

8 ページに変更前後対照表を記載してございます。第 3 種高度地区が 0.35 ヘクタールの増、計画書の数値では 1 ヘクタールの増でございます。

9 ページは制限の緩和措置、適用の除外、許可の特例、10 ページは高度地区規制一般図を記載してございます。いずれにおきましても変更ございません。

11 ページから 13 ページについては特別用途地区の都市計画図書を掲載してございます。いずれにおいても変更ございません。

変更内容については以上となります。

右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。

	<p>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>最後にこれまでの経緯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、住民調整等を経て昨年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きました。報告の後、全住民を対象とした説明会、兵庫県知事との法定協議、案の縦覧を経て、本日3月20日に都市計画審議会でお諮りさせていただいております。説明会におきましては参加者なし、案の縦覧については意見等なしでございました。審議会からご答申をいただき次第、決定告示を行う予定でございます。</p> <p>15 ページから 17 ページは兵庫県知事との協議に対する回答の写しを掲載してございますが、用途地域、高度地区、特別用途地区のいずれにおいても異存なしの旨ご回答をいただいております。</p> <p>説明については以上でございます。</p> <p>委員長 事務局からの説明が終わりました。 ただいまの事務局の説明に対して、ご質問がありましたらお願いします。いかがでしょうか。</p> <p>委員長 質問ですが、尼宝線とか、他の都市計画道路につきましては高度地区がずっと前から指定されていると思いますけれども、今回新たに指定されまます部分は今になったというのはなぜなんですかね、この区間だけ。別に沿道の建物が急激に変わったというわけではないですよ。手続き上遅れたというだけですか。何か理由があったんですか。</p> <p>事務局 今回高度地区の変更につきましては、1か所鴻池地区のところ指定がなかったところを第3種高度地区の指定をさせていただくということでございまして、ご質問の尼崎宝塚線につきましては、従前から第3種高度地区のままで、今回変更無しとなります。資料がわかりにくくて大変申し訳ございませんが、そういうことでございます。</p>
--	--

委員	<p>従前から指定されていたということですね。すみません、ありがとうございます。</p>
委員	<p>その他、いかがでしょうか。では、私の方から。 1 ページ目の尼崎宝塚線の沿線のところ。ここの変更の範囲がかなり大きい、道路の沿道なので非常に範囲が広がっているということです。これだけ広い範囲の中で、この道路の沿線はこのような対処をしておられると先ほどおっしゃっておられました。今までの道路での対応で、このような変更、例えば第 2 種から準住居地域に変更したとき、何か齟齬のようなものが起きた事例があるでしょうか。あればお話しいただけたらと思います。</p>
事務局	<p>伊丹市の主要幹線道路につきましては、準住居地域を指定するという方針のもと、過去から変更を行ってきております。前回平成 23 年に都市計画変更、用途地域の変更を行っているわけなんですけれども、今回の変更箇所 171 号線、今回は 171 号線から南側ということでございますが、前回は 171 号線から北側の部分全てを今回のように 2 種住居から準住居に変更しております。変更したことによって何かトラブルがあったか、また住民の方から何か問合せがあったかということでございますが、特に用途地域の変更に伴って何かトラブルがあった、問合せがあった、ということは一切ございません。</p>
委員	<p>はい、その他よろしいでしょうか。 はい、では他にご意見・ご質問等がないようでしたら、お諮りしたいと思います。 本審議会におきまして、これら 3 件について原案どおり異議なしということよろしいでしょうか。 (異議なしの声)</p>
委員	<p>はい、ありがとうございました。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。 それでは次に 4 番目の「生産緑地地区の面積要件及び指定基準について」事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	<p>先駆けて資料の確認をさせていただきます。 資料は「平成 29 年度第 3 回都市計画審議会資料 生産緑地地区の面積要</p>

件及び指定基準について（継続審議）」と書かれたものを表紙としてクリップ留めした資料でございます。

1つは「生産緑地地区の指定方針（案）」と書かれたホチキス留めの資料、1つは今後のスケジュールと書かれたものでございます。

資料はお揃いでしょうか。

それでは、これまで諮問させていただきました内容を元に、「生産緑地地区の指定方針（案）」を取りまとめましたのでご説明させていただきます。また、第1回都市計画審議会でご答申いただきました面積要件の規模については、現在開催中の伊丹市議会に条例案を提出させていただいておりますので、ご報告をさせていただきます。

1ページをご覧ください。

初めに生産緑地の制度についてご説明させていただきます。

生産緑地は公害や災害の防止、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ための制度でございます。

生産緑地法及び都市計画法にも根拠が存在し、市街化区域内の農地については地域地区の1つとして生産緑地地区を都市計画に定めることができるとされています。

次に指定方針策定の背景をご説明いたします。

伊丹市の生産緑地に対する動きは資料の下部の図に示しております通り大きく分けて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年の追加指定の開始、そして平成29年度を生産緑地法の改正でございます。

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・淡路大震災が起り、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「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。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「都市にあるべきもの」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まう「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、生産緑地法が改正され、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見直がなされました。

また、都市計画運用指針についても改正され、「一団のものの区域」の取り扱いが見直されました。運用指針に則り、平成 16 年に指定方針を示しておりました伊丹市におきましても、方針を見直し、指定基準を改めるというものでございます。

以上が指定方針策定の背景でございます。

次のページをご覧ください。

都市計画運用指針の改正内容について記載してございます。

現在の「一団のものの区域」の基準については追加指定方針の中で示しており、個々の面積が 500 平方メートルを満たない場合でも、その間を遮る道路や水路が 6 メートル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、運用指針の改正により、これまでの「6 メートル程度が上限」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 平方メートル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。

次に指定方針の必要性についてご説明させていただきます。

多面的な公益的機能を有する農地の保全は、都市化が進展する中で、豊かな生活環境の創出に不可欠であり、生産緑地地区の指定により計画的な保全を図る必要があります。

本市では、全体のうち約 14 パーセントが 500 平方メートル未満の農地でございます。一定規模以上の農地の生産緑地地区指定を可能とすることで、周囲の農地等の動向に左右されない安心な農業の継続や緑地機能を発揮するための環境の確保に繋がることから、追加指定方針を策定しようとするものでございます。

次のページをご覧ください。

指定の基準についてご説明させていただきます。

指定の基準を定める目的は、平成 16 年策定の指定方針を基本とし農地所有者の意思によらない道連れ解除の低減を図る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のイメージ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。

新規指定時の基準は生産緑地法に則し次の 5 つとし、基準を満たした場合に生産緑地地区の指定を行うこととします。

1 つ目は公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境の確保に相当の効用があり、かつ、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であることとでございます。

2 つ目は物理的に一体の農地が 300 平方メートル以上の区域の規模であることとでございます。こちらにつきましては防災上の観点等から面積要件の規模を 300 平方メートルとする条例の策定を予定していますことから、最小規模を 500 平方メートルではなく 300 平方メートルとしてございます。また、個々の所有者当たりの農地面積の最低基準は設けず、既存の生産緑

地と物理的に一体として指定することも可能といたします。

3 つ目は用排水その他の状況を勘案して農林漁業の継続が可能な条件を備えていると認められるものであることとございます。

4 つ目は生産緑地法第 3 条第 4 項に掲げる農地等利害関係人の同意を得ていることとございます。

5 つ目は用途地域が商業・近隣商業地域かつ容積率が 300%以上の区域以外の区域であることとございます。こちらにつきましては平成 4 年当初指定基準からの運用で、生産緑地法第 3 条第 3 項「指定については都市計画区域の合理的な土地利用に支障を及ぼさないようにしなければならない」の規定より、都市計画の制度を活用して土地の有効・高度利用を図る地区では原則として指定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

道連れ解除の基準についてご説明させていただきます。

道連れ解除は買取申出された生産緑地地区の残りの区域が、記載してございます次の 3 つのいずれかになった場合に行うこととし、都市計画変更の際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 300 平方メートル未満となった場合とございます。

2 つ目は物理的に一体の生産緑地が 100 平方メートル未満となった場合とございます。

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とございます。

要約いたしますと、農地の規模は物理的に一体で 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とございます。ただし、道連れ解除を防ぐための運用の変更とございますので、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とございます。

ケース別の例でご説明させていただきます。

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とございます。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とございます。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、指定を継続いたします。

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。

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。

これらの基準は道連れ解除を防ぐことを目的としておりますことから、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います。

次のページをご覧ください

追加指定の時期について記載してございます。

永続的な都市農地のストックの維持によるみどり豊かな都市づくりと、指定要件を満たした農地の所有者の指定申出の機会を設ける目的で毎年対応することといたします。

以上が生産緑地の指定方針の説明でございます。

なお、最後に記載してございます通り、この指定方針は「伊丹市生産緑地地区の区域の規模に関する条例」により、面積要件が 500 平方メートルから 300 平方メートルに引き下げる条例の施行日と同日付で運用する予定としております。

次にスケジュールの書かれた資料をご覧ください。

最後にスケジュールのご説明をさせていただきます。

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。第 1 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、第 2 回審議会において頂いたご意見を踏まえまして、本日第 3 回審議会において、新規運用を反映させた指定方針をお示しさせていただいております。指定方針についてご答申をいただきま

	<p>したら、面積要件緩和の条例とともに運用させていただき予定としてございます。</p> <p>4月以降につきまし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。</p> <p>説明は以上でございます。</p>
委員	<p>はい、ありがとうございました。それでは、ただいまの事務局の説明につきまして、ご質問等がありましたらどうぞお願いします。</p>
委員	<p>追加指定の時期でございますけれども、例年いつも5月頃に農会長会の方で提示されるんですけれども、そうご理解してよろしいでしょうか。</p>
事務局	<p>今年度につきましても、例年とおおり4月の終わりくらいに農会長会で周知をさせていただきまして、5月の広報におきましても周知をさせていただき予定としてございます。様式につきましてはホームページの方でも公開することとしておりますので、ご活用いただければと思います。よろしくお願ひ致します。</p>
委員	<p>よろしいでしょうか。その他、いかがでしょうか。</p>
委員	<p>改正の件に関しましては異存はないんですが、前回も申しましたようにこの2ページにあります指定方針の必要性というところで、農地の保全とか農業の大切さ以外にも、ここに書いておりますように色んな緑地というか、都市の緑地、農地の重要性というのは他にも色んな機能がありますので、是非、今度こうやって改正してというときに、市民の皆様への広報というか、農業に関わる方だけではなくて、こういう今の色々指定の基準の改正などは、2ページに書いてあるような伊丹市の、伊丹市だけではないんですが、都市とか今後の色んな、今の現在の日本の色んな温暖化とか、ヒートアイランドとか、環境の問題とか、それから農業の振興も含めて色んなことが関わっているんだということを、是非この機会に広く、農業に関わらない市民の方にも理解していただくように、是非うまく理解していただけるような広報の仕方というのをお願いしたいと思います。コメントです。</p>
事務局	<p>都市における農地の重要性につきましては、我々も十分認識しているところでございまして、そのこともございまして平成16年から生産緑地につきましては追加指定の方をさせていただいているところでございます。都</p>

	<p>市計画マスタープランにおきましても、その重要性については十分うたっておりますが、なかなか市民の方への周知が足りないということでございますので、今回 500 平方メートルから 300 平方メートルに面積要件を下げる条例の方が成立いたしましたら、そのことも合わせまして周知の方どうしていくかということを検討させていただ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。その他、いかがでしょうか。</p>
委 員	<p>一番最後の 5 ページの資料の一番最後の部分に「指定基準である適切に管理されている農地の状態、関係権利者の同意など農地所有者による要件の確保に対し、毎年申出の機会を設け、生産緑地の増加を促す」ということが目的としてあげられていますが、これは何か具体的にこういう制度があるというとか、そういうものがあるんですか。この目的を実現するために。</p>
事 務 局	<p>はい、生産緑地の増加を促すということで、それを目的として行っているわけですが、その仕組みと申しますのが、平成 16 年から行っております追加申出の受付ということで、年 1 回、4 月から 5 月にかけて農家の方に周知をさせていただいて、申出のあった農地について追加しているという仕組みそのものを指しているものでございます。</p>
委 員	<p>9 月から 11 月まで、一筆調査を全筆、農業委員会のメンバーでやっております。だから現状農地として放棄、そういう形態は伊丹市にはございませんけれども、そういう場合については農業委員が指導にあたっておりますので、ご理解いただきたいと思います。</p>
委 員	<p>はい、よろしいでしょうか。わたしも思いましたが、今回の変更による効果というのは、要するに減らし方を減らすということですよ。減っていくということにブレーキをかける。ですが一番最後の、先ほど委員が指摘したところというのは、これはむしろアクセルを踏むということですよ。減り方を減らすのではなくて、むしろ増やしていこうという。ちょっとまた違う観点だと思いますので、こちらもまた相応の作戦というものがおそらく必要になってくると思います。そういうご指摘も含まれていたと思います。</p>
事 務 局	<p>生産緑地を増やすための、ということでございますけれども、今回は生産緑地法が改正されておりますので、伊丹市としては農地を生産緑地とし</p>

	<p>て保全していきたいという意向のもと、条例の方を制定させていただこうと、今現在手続きを進めているところでございます。それにつきまして、審議会の意見を賜ってということでございますけれども、そういうことで、生産緑地 500 平方メートルから 300 平方メートルの農地につきましては、また新たに追加することが可能となるというところなんですけれども、伊丹市におきましては、その対象となる農地が図上の計測ではございますが、10 ヘクタールほどあるだろうと見込んでおります。もう既に既存の生産緑地と一体となって生産緑地指定されている 300 平方メートルから 500 平方メートルの農地もございますので、それを差し引きますと、6 ヘクタールほどが対象となるのかなと思っておりますので、この新たに対象となります 6 ヘクタールの農家の方に対して出来るだけ追加指定をしていただいて、農地を出来るだけ保全していただきたいということで周知をはかっていきたいと思っております。</p>
委 員	<p>ありがとうございます。その他いかがでしょうか。</p>
委 員	<p>生産緑地の問題ではないんですけれどもね、審議会の議事録のあり方ということでちょっとお願いしておきたいんですけれども、わたし 28 年から審議会の委員をさせていただいて、過去発言した内容についてチェックしようということで伊丹市のホームページの審議会の議事録を見たんですけれども、28 年度までしか載ってないんですよ。昨日の時点なんですけどね。もう少し早く出していただきたいなとお願いしておきたいなと思っております。よろしくをお願いします。</p>
事 務 局	<p>議事録は少しお時間をいただいておりますが、昨日確認されたということですのでそうなんだと思っておりますが、我々の方は公開の手続きをしているつもりですので、そのあたりまた確認の方させていただ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。ちょっと話題が飛躍いたしましたけれども、重要なご指摘だと思いますので、ご検討下さい。他、ございますか。</p>
委 員	<p>今ご説明いただいたようなことに関して全く異存はないんですが、1 点だけ質問させてください。公害とか災害の防止にあたって、相当な効用があるというのが 3 ページの下の方の丸 1 のところにあるんですが、これは具体的にどの程度とか、具体的に定量的にはかるとかそういうことというのはなされた上でこういう書き方をされているのかなと。一般的に道路とか</p>

事務局	<p>こういう審議会に入る時には必ずこういう定量的な評価というのが入ってきますので、その辺に関しても教えていただければと思います。</p> <p>はい、このあたりの公害または災害の防止ということで、定量的にどのように効果があるのかということですが、実際伊丹市で効果測定をしているわけではございません。ただ、このあたりの表現につきましては、そもそもの生産緑地の趣旨といいますか、目的が生産緑地法の中で規定されておりまして、そういう目的で生産緑地を指定していくんだということになっておりますので、その辺りの目的も踏まえまして、この辺りの基準を書かせていただいておりますのでございます。</p>
委員	<p>はい、よろしいでしょうか。今の委員のお話に関連するかもしれませんが、今回の基準の変更によってどういう効果があるのかということ定量的に表すというのは難しいでしょうか。例えば今までの、去年の1年ですけれども、全解除の中で道連れ解除が何パーセントくらいあったのか。それともう1つは今回の変更で、去年の道連れ解除の何割くらいが救えるのかということ。この数値を定量的に出すのは不可能ではないと思うのですが、だいたいの数字が分かれば教えていただけたらと思います。もしなければまた後日でも結構ですけれども。</p>
事務局	<p>年度ごとの道連れ解除の件数がどれくらいあったかという話なんですけれども、今までの道連れ解除の件数はこれまでの都市計画審議会の資料に載せさせていただいております。平成10年に1件、14年に1件、16年にも1件、19年に1件、20年に2件、21年に2件、22年に1件、24年に2件、25年に1件、26年に1件で、年ごとに1件か2件あるかないかくらいとなっております。これまで道連れ解除になりました面積につきましては、全部で約0.4ヘクタール、件数につきましては合計13件となっております。これらについても、今回の運用を行いますと救えたケースがほとんどでございます。伊丹市全体の生産緑地を確認したところ、このことによって周りの農地が100平方メートル以下にならなかったり、300平方メートルにならなかった場合についてはほとんどの農地が救えると私ども考えてございます。</p>
委員	<p>道連れ解除の低減について非常に大きな効果が期待できるということですね。9割以上どころか100パーセントと言ってもいいくらいになる可能性があるということですね。はい、ありがとうございます。その他、よろしいでしょうか。</p>

<p>委員</p>	<p>生産緑地制度については別に異存ございません。ただ、この 1 ページ 1 の 1 に「農業生産活動に裏付けられた緑地機能」というのが出ております。先ほど委員の方からご説明がありましたので十分フォローしていただいていると思うのですが、この制度以外に、いかに農業に対する担い手をつくっていくのかということが一体とならないと、農地を維持する意味がないのではないかと思いますので、そういう制度を是非お考えいただいた方がいいのではないかと思います。余分な話かもしれませんが。</p>
<p>委員</p>	<p>はい、重要なご指摘かと思えます。事務局から何かコメントございますか。</p>
<p>事務局</p>	<p>農地を保全するためには担い手の育成等が非常に重要になってまいりますので、昨年の秋から認定農業者制度ということで、新たな担い手として中核的になっていただくような経営計画を認定する制度も始まっております。「人まちプラン」と申しまして、地域での担い手をどのような形で盛り上げていくのかということをお話し合っていたということもやっております。その他、色んな生産性の向上等も含みまして担い手の確保を進めてまいりたいと思っております。</p>
<p>委員</p>	<p>はい、よろしいでしょうか。</p>
<p>委員</p>	<p>貸農園のあり方についてお伺いしたいのは、やはり生産者の方が高齢化され、相続なんかでも農地が小さくなった場合、貸農園のあり方がもう少し広くとらえてもらえないだろうか。私自身も貸農園というのは地域に緑を増やし、災害でも水がすごい溜まるという利点があるし、食物をつくるということに対しては、住民またはその近くの子どもたちにもそういうものが出来るんだというのが間近にみれるだけでも貸農園があればいいんでしょうけれども、ただ税金の問題があるかと思うんですけども、その辺市域的にはいっぱい、あちらこちらでなく、地域である程度しかできないというのも聞いているんですけども、その辺の空いている田んぼに対しての今後のあり方をお聞きしたいんですけども。もう少し貸し出しやすいのか、これ以上貸せないというところまできているのか、その辺をお願いしたいと思います。</p>
<p>事務局</p>	<p>市の市民農園というのは我々の方で家庭菜園と言っております。こちらの方は今 1000 区画ほどあるんですけども、若干相続の発生等に伴いまし</p>

	<p>て減少傾向になっておりますけれども、また今後も新規の開設を検討してまいりたいと思っております。またこれからの国会の方で生産緑地の貸し借りができるような形での法案の審議が進んで、こちらの方も認められるようになっていくと思っておりますので、そうした場合に市民農園ということでのような展開ができるかということをご検討してまいりたいと思っております。</p>
<p>委員</p>	<p>国の結果ということなんですけれども、伊丹市独自ではできないというのは法律で決められている以上は仕方がないんですけれども、やはり地域の人にとっては私どもの言っている貸農園というのはものすごく評判が良く、高齢者やこれからなっていく方が食物をつくるということに対してお孫さんまで手伝ってくれるのを見ていますと、やはり空き農園については、できましたらそういう形の中で、税金も含めていかにその土地を遊ばせるのではなく生かしていくかということについては今言われたことかもしれませんが、よろしくお願ひしたいと思ひます。</p>
<p>委員</p>	<p>はい、その他いかがでしょうか。よろしいでしょうか。他にご意見・ご質問等がないようでしたら、ここでお諮りしたいと思います。</p> <p>本審議会におきまして、伊丹市における今後の生産緑地地区の指定基準のあり方につきましては、「生産緑地地区の指定方針（案）」が今後の伊丹市の生産緑地地区指定基準として適当である、としてよろしいでしょうか。</p>
	<p>(異議なしの声)</p>
<p>委員</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>以上で、本日予定して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>本日ご答申いただきました、用途地域、高度地区、特別用途地区の3件につきましては、兵庫県下の他市町と調整を図りながら、3月下旬に同日付で都市計画変更告示を行う予定としてございます。</p> <p>「生産緑地地区の面積要件及び指定基準について」でございますが、既に第1回審議会においてご答申をいただいております「面積要件」につきましては、ご報告させていただきましたとおり、面積規模を500平方メートルから300平方メートルに引き下げるため、現在開催されております伊</p>

<p>事務局</p>	<p>丹市議会へ条例案を提出させていただいております。条例が制定されますと、公布日より施行させていただく予定でございます。</p> <p>また、本日ご承認いただきました「生産緑地地区の指定方針」につきましては、条例の施行と合わせまして運用をはじめてまいりたいと考えておりますのでどうぞよろしく願いいたします。</p> <p>最後に、皆様にご就任いただいております当審議会委員の任期は今年の3月31日までとなっておりますが、今年度予定しております案件は、本日の審議会をもちまして全て終了してございます。委員の皆様、どうもありがとうございました。</p> <p>それでは閉会にあたりまして、都市活力部長よりご挨拶を申し上げます。</p> <p>では閉会にあたりまして、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、本日は熱心なご審議をいただきまして、厚くお礼を申し上げます。</p> <p>本市では、2011年に5つの基本理念、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・成熟社会に応じた「ゆとりある都市空間の誘導」 ・少子高齢社会を踏まえた「安全・安心」の向上 ・歴史を継承した「個性と魅力」の創造 ・総合的な取り組みに基づく「環境適合型社会」の実現 ・「パートナーシップ」によるまちづくりの推進 <p>以上、5つの基本理念を基にして、2020年を目標年次とした都市計画マスタープランを策定しておりまして、これに基づき都市計画行政を推進してまいりました。</p> <p>全国的にはすでに10年ほど前から人口減少期に入っておりまして、いまだ人口が微増状態の本市でございますけれども、今後におきましては人口減少を見据えた新たな都市計画マスタープランの策定が求められておるところでございます。これにつきましては来年度以降から準備に取り掛かり、都市計画審議会のご意見を賜りながら、2020年度中の策定を予定しているところでございます。</p> <p>先ほど司会よりご紹介がございました通り、平成28年4月に皆様に審議会委員にご就任いただき、この3月で2年の任期が到来いたします。この間、社会経済情勢の変化を踏まえ、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長期未着手の都市計画道路2路線の廃止などを行いました都市計画道路の変更 ・国の生産緑地制度の改正を受けて多面的な都市機能を有する農地の保全を図るため生産緑地地区指定の要件を緩和する生産緑地地区の指定方針の改正
------------	--

委員	<p>・適正な土地利用の誘導を図るための用途地域等の変更 など、本市の骨格をなす重要な都市計画について種々ご審議いただきましたことに改めて感謝申し上げます。</p> <p>今後とも本市の市政各般、とりわけ都市計画行政の推進にお力添えいただければ幸いです。</p> <p>簡単ではございますが、以上をもちましてご挨拶とさせていただきます。 どうもありがとうございました。</p> <p>これをもちまして、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>
----	--