

平成 30 年度

第 1 回伊丹市都市計画審議会会議録

開催日時	平成 30 年 11 月 28 日（水）午前 10 時～正午
開催場所	市議会棟 3 階第 2 委員会室
議 事 及び 議決事項	会長選任
	議決事項 : 加賀委員を選任
	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 : 原案に異議なし

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	
〃 小西 新太郎	都市活力部長	大西 俊己
〃 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	農業政策課長	吉田 成俊
〃 吉井 健二		
〃 長山 安治	審議会事務局	
〃 吉田 良	幹事 都市計画課長	小山 雅之
	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		
〃 上原 秀樹		
〃 池信 秀明		

事務局	<p>定刻になりましたので、只今より平成 30 年度第 1 回伊丹市都市計画審議会を開催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、当審議会にご出席賜り、誠にありがとうございます。私は当審議会の幹事を拝命しております、都市計画課長の小山でございます。本日の司会を担当いたします。どうぞよろしく願いいたします。</p>
-----	--

	<p>まず、本日の審議会成立についてご報告申し上げます。委員 14 名のうち、10 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、行澤副市長より、審議会開催にあたり、ご挨拶を申し上げます。</p> <p>副市長 只今、ご紹介いただきました副市長の行澤でございます。</p> <p>平成 30 年度、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。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。また、平素より、本市の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 1 件でございます、「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ございます。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ている地区でございます。本市におきましては、平成 4 年に 115.2ha 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ところでございます。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。特に今年度は都市計画審議会からのご答申を受け、面積要件を 500 m<sup>2</sup>から 300 m<sup>2</sup>に緩和したところでございまして、これまで指定することが出来なかった農地につきましても、追加指定を行おうと考えているところでございます。</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。本日はどうぞよろしくお願い申し上げます。</p>
事務局	<p>ありがとうございました。</p> <p>次に、委員の皆様をご紹介させていただきます。事前にお配りさせていただいております名簿の順に、ご紹介させていただきます。</p> <p style="text-align: center;">(各委員の紹介)</p>
事務局	<p>委員の皆様は、2020 年、平成 32 年 3 月 31 日までの 2 年間となっております。どうぞよろしくお願い申し上げます。</p>

	<p>続きまして市の出席者及び事務局職員をご紹介申し上げます。</p> <p>(市の出席者及び事務局職員の紹介)</p>
事務局	<p>よろしくお願いいたします。</p> <p>さて、本日の審議会でございますが、昨年度末で委員任期が満了となりましたあと、最初の審議会の開催となりますので、会長が決まりますまでの間は、私の方で議事を進行させていただきます。</p> <p>1件目の「会長選任」につきましては、審議会の運営に関する会議でございますので、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、非公開とさせていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。</p> <p>(異議なしの声)</p>
事務局	<p>それでは、非公開とさせていただきます。</p> <p>伊丹市都市計画審議会条例第5条第1項の規定により、会長は委員の互選により学識経験者の委員のうちから定めることとなっております。どなたか自薦・他薦はございますでしょうか。</p>
委員	<p>都市計画がご専門でおられます、加賀委員様に継続して会長をお願いしたいと思います。</p>
事務局	<p>ただ今、加賀委員をご推薦いただきましたが、皆様いかがでございますでしょうか。</p> <p>(異議なしの声)</p>
事務局	<p>異議なしの声がございましたが、加賀委員、ご就任いただけますでしょうか。</p>
委員	<p>はい。</p>
事務局	<p>それでは加賀委員が会長に就任とさせていただき、会長席の方へご着席いただきたいと思います。</p> <p>それでは加賀会長、会長就任のご挨拶をお願いいたします。</p> <p>(会長挨拶)</p>

事務局	<p>ありがとうございました。</p> <p>それでは、会長が決まりましたので、これ以降の議事につきましては加賀会長にお願いしたいと思っております。よろしくお願いいたします。</p>
会 長	<p>それでは 2 件目の議事に移ります前に、伊丹市都市計画審議会条例第 5 条第 3 項に基づきまして、会長に事故がある時、または会長が欠けた時には、会長の職務を代理する委員をあらかじめ指名することになっています。</p> <p style="text-align: center;">(会長職務代理の指名)</p>
会 長	<p>次に、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>
会 長	<p>事務局で会議録を作成いたしますので、ご確認の上、ご署名をよろしくお願いいたします。</p> <p>最後に、これ以降の会議の公開についてですが、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ので、公開したいと思いますよろしいでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">(異議なしの声)</p>
会 長	<p>これ以降の会議は公開いたします。</p>
事務局	<p>傍聴希望者はいらっしゃいません。</p>
会 長	<p>はい、ありがとうございます。</p> <p>それでは、2 件目の議事に移りたいと思っております。「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>生産緑地地区の都市計画変更についてご説明いたします。資料は、お手元の「第 1 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>資料の 1 ページ及び 2 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でまとめたものでございます。</p> <p>3 ページ及び 4 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>

5 ページに次のページ以降の計画図の図郭割図を、6 ページから 27 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、28 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。

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 32 ページに写しを掲載しております。

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。資料の 28 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」に区分する措置がとられまして、「保全する農地」は生産緑地地区として都市計画に位置付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付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 ㎡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。なお、市町村において区域の規模に関する条件を条例で定めることができ、伊丹市におきましては今年 3 月に条例を制定し、面積要件を 500 ㎡から 300 ㎡に引き下げました。また、生産緑地法第 10 条から第 14 条に「行政に対する買取り申出」の制度が規定されております。買取り申出の要件は、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。一つは、当該生産緑地地区の都市計画決定告示の日から 30 年を経過した時でございます。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、もう一つは主たる従事者が死亡若しくは故障に至った時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の手続きは、主にこの規定に基づき買取り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。

30 ページに生産緑地地区の買取り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、生産緑地の買取り申出がされ、「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。

31 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、115.20ha 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 29 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56団地減少の565団地となり、面積は18.49ha減少の96.71haとなる都市計画の変更を行います。

資料の1ページ及び2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、17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7件、主たる従事者の故障に起因するものが10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、1.54ha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、追加指定に係る申出の受付は、広報伊丹5月15日号でお知らせし、6月6日までの受付期間を設定いたしました。申出件数は17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、0.80ha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558地区に対し、変更後は565地区となり、7地区の増加でございます。面積は、変更前の97.45haに対し、変更後は96.71haとなり、0.74haの減少となります。

続きまして、6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すが、「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1-75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付けておりまして、天神川「1」は17小学校区の整理番号、「75」はその区域内の通し番号となっております。

6ページの図面では、変更を行う箇所が2箇所ございます。図面上部に位置します荒牧4丁目にあります「天神川1-75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0.04haでございます。

次に、図面下部に位置します荒牧1丁目にあります「天神川1-6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、買取り申出がされてございます。面積は約0.09haでございます。残る区域の面積は0.17ha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。図面の左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。主たる従事者の故障

を理由として、買取り申出がされてございます。面積は約 0.13ha でございます。

次に図面中央に位置します荒牧 5 丁目にあります「天神川 1-76 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 0.03ha でございます。

次に図面の右側に位置します荒牧 6 丁目にあります「天神川 1-53 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、買取り申出がされてございます。面積は約 0.03ha でございます。残る区域の面積は 0.06ha として、指定を継続いたします。

次に図面下部に位置します荒牧 5 丁目にあります「天神川 1-40 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 0.04ha でございます。

次のページをご覧ください。図面上部に位置します大野 2 丁目にあります「荻野 2-34 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、買取り申出がされてございます。面積は約 0.14ha でございます。残る区域の面積は 1.08ha として、指定を継続いたします。

次に、図面の左側に位置します荻野 3 丁目にあります「荻野 2-85 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、買取り申出がされてございます。面積は約 0.07ha でございます。残る区域の面積は 0.08ha として、指定を継続いたします。

次に、図面上部に位置します荻野 1 丁目にあります「荻野 2-41 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、買取り申出がされてございます。面積は約 0.06ha でございます。残る区域の面積は 0.27ha 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鋳物師 5 丁目にあります「瑞穂 4-42 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、買取り申出がされてございます。面積は約 0.07ha でございます。

次のページをご覧ください。図面上部に位置します森本 3 丁目にあります「神津 6-8 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、買取り申出がされてございます。面積は約 0.14ha でございます。残る区域の面積は 0.18ha として、指定を継続いたします。

次に、図面の左側に位置します森本 5 丁目にあります「神津 6-16 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、買取り申出がされてございます。面積は約 0.19ha でございます。残る区域の面積は

0.13haとして、指定を継続いたします。

次に、図面の右側に位置します森本 7 丁目にあります「神津 6-1 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、買取り申出がされてございます。面積は約 0.11ha でございます。残る区域の面積は 0.71ha として、指定を継続いたします。

次に、図面中央に位置します森本 5 丁目にあります「神津 6-1 9 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、買取り申出がされてございます。面積は約 0.09ha でございます。残る区域の面積は 0.20ha として、指定を継続いたします。

次に、図面下部に位置します森本 5 丁目にあります「神津 6-2 8 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 0.06ha 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岩屋 2 丁目にあります「神津 6-6 1 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、買取り申出がされてございます。面積は約 0.02ha でございます。

次のページをご覧ください。図面上部に位置します千僧 2 丁目にあります「稲野 8-8 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、買取り申出がされてございます。面積は約 0.07ha でございます。残る区域の面積は 0.08ha として、指定を継続いたします。

次に、図面下部に位置します千僧 5 丁目にあります「稲野 8-1 2 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、買取り申出がされてございます。面積は約 0.01ha でございます。残る区域の面積は 0.16ha 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池尻 5 丁目にあります「池尻 1 0-2 9 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、買取り申出がされてございます。面積は約 0.18ha でございます。残る区域の面積は 0.74ha 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 1 2-1 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、買取り申出がされてございます。面積は約 0.06ha でございます。残る区域の面積は 0.06ha 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南野 4 丁目にあります「笹原 1 4-1 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、買取り申出がされてございます。面積は約 0.08ha でございます。残る区域の面積は 0.06ha 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荻野 7 丁目にあります

す「荻野 2-10 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 0.03ha でございます。

次に、図面下部に位置します荻野 7 丁目にあります「荻野 2-9 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 0.01ha 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東野 3 丁目にあります「荻野 2-72 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 0.03ha 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瑞穂町 2 丁目にあります「瑞穂 4-47 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 0.06ha 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下河原 1 丁目にあります「緑丘 5-42 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 0.03ha 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北伊丹 6 丁目にあります「緑丘 5-43 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 0.12ha 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池 1 丁目にあります「稲野 8-26 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 0.04ha 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 9-82 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 0.04ha 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西野 5 丁目にあります

す「池尻10-38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0.08ha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5丁目にあります「摂陽13-16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0.10ha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野間3丁目にあります「笹原14-56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0.01ha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南鈴原4丁目にあります「鈴原15-18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0.04ha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御願塚3丁目にあります「南16-27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0.04haでございます。

以上が今回都市計画変更を行おうとしている34地区の概要でございます。

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8月22日付で兵庫県知事と協議を行い、同日8月22日付で「異存なし」との回答をいただいております。

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項の規定に基づく変更案の縦覧を、去る10月5日から19日の2週間実施し、縦覧者は0名でした。なお、都市計画法第21条第1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。説明は以上でございます。

会 長

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

	<p>りましたらお願いいたします。</p>
委員	<p>わからない点があるのでお教えいただきたいのですが、「現地確認」というのは具体的には何をやられて、何の指定要件を満たしていて、具体的に「指定要件」とは何なのか、ご説明があったのかもかもしれませんが、もう一度お教えいただけないでしょうか。</p>
事務局	<p>現地確認の内容になるのですが、生産緑地法の中に「生産緑地であるための定義」が記載されてございます。その中に「農地としてあること」という形で規定されておりますので、現地確認を行いまして、その現状が農地として使われているということを確認したのちに、指定を行うという流れになっております。以上でございます。</p>
委員	<p>農地であるということが1つの現地確認の基準ということになるわけですね。</p>
事務局	<p>基準の1つが農地であることでございます。おっしゃるとおりでございます。</p>
事務局	<p>少しだけ補足させていただきますと、おっしゃっていただいているとおり、現地で農地かどうかということを確認させていただいていると共に、区域界、どこまでが生産緑地なのかということも明確にしておかないといけませんので、そのあたりが不明確なものにつきましては、土地所有者、申請者等の立ち合いのもとで、ここまでだということの確認も行っております。</p>
会長	<p>よろしいでしょうか。他にはいかがでしょうか。</p>
委員	<p>今回17件の申出があつて14件が指定されたということの報告がございましたが、指定から外れた3件というのはどういうことが理由で外れたのでしょうか。</p>
事務局	<p>申し出があつた17件につきましては、全て指定しているところでございます。もし14件のご説明があつたとしましたら間違いでございます。それは失礼いたしました。</p>
事務局	<p>おそらく資料の方をご覧になられているのかなと思いますが、1ページ申</p>

	<p>出による指定ということで表示させていただいておりますが、これは裏面まで続いておまして、裏面に 15、16、17 ということで、申出による追加指定については合計 17 件ということでございまして、お申し出いただいた農地につきましては全て指定させていただいているところでございます。</p>
<p>会 長</p>	<p>申出については全て指定ということで、確認させていただきます。他はいかがでしょうか。</p>
<p>委 員</p>	<p>農地を維持するというのがこの法令というか、都市計画としての主旨だと思うのですが、先ほどの 30 ページのフローチャートを見させていただいても、廃止に至るプロセスの中で「斡旋」というのが非常に大きなファクターを占めているのではないかと思うのですが、死亡とか故障とかで辞めますということに対して継続する人がいたら、それを継続して使っていただくというのが非常に重要ではないかと思うのですが、先ほどのご説明ですと書類を開示するということは 10 日とかでしょうか、それ以外に広報に載せるとか、そこのプロセスが毎回同じ説明をされていると思うのですが、今回初めてなのでそこのところが理解できていないので、もう少し詳しく説明していただきたい、そこのところが非常に重要ではないかと思えます。お願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>主たる従事者が死亡又は故障をされた時に、「買い取り申出」という制度がございまして。買い取り申出というのはあくまでも市の方に公共事業用地として買ってほしいということで、申出をいただくのですが、なかなか市としても急に出てきたものを、公共事業、道路の計画があれば道路として買わせていただきますが、なかなか買うような状況ではございませんので、そのまま「買い取らない」ということを 1 か月以内に判断させていただいてございます。「買い取らない」となったものにつきましては、申出から 3 か月間は他の農家の方への斡旋ということで、先ほどご指摘いただきましたとおり、このあたりが農地を守るためには重要な手続きになってくるわけではございますけれども、市内で農業をされている方々への情報提供などをさせていただいて、買い取らないかということの斡旋を我々させていただいておるところでございまして、こちらもなかなか斡旋が成立しないというのが実情でございまして。この斡旋につきましては、あくまでも土地所有者さんと買い取ろうとする方との価格の協議でありますとか、そういうことになってくるのですが、なかなかそこまでも至らないという状況で、このあたりについては我々としても出来れば生産緑地として維持していただきたいとは思っておりますが、法律上どうしても解除になっ</p>

	<p>てしまいます。解除になったものについては、やはり宅地化されて住宅が建つ、あるいは転売されているというようなことが見受けられていますので、そのあたり今後 3 ヶ月という期間がどうしても決まっておりますのでなかなか出来るところが限られているのですが、幹旋の方は努めていきたいと考えてございます。</p>
<p>委 員</p>	<p>我々農業者は、実態といたしまして、今市の方が申し上げたように農会長会で幹旋の分をこのように図面と文書を付けて農会長が各農家に回します。地域に持って帰って当然農会長は回覧をしまして、だけどそこに問題点、今失礼ですがあるのは何かと言いますと、買い取り希望価格で表示してあります。皆さんお出しになるのは 3 条で出す農地として売買するのではなくて、もうほとんど宅地化されたような値段を付けているわけです。万一その値段で我々買いますと、その中で軟弱野菜や米を作ったとしても、その元の取得原価をペイ出来るような状態ではございません。ペイするには 100 年、200 年かかります。だから当然各農家は絶対それは買えないというのが実情です。ただ、地域によっては例えば池尻地域ですと農地があってその道が 90cm の細かい里道とかで、そんな車も入れないようなところで農地が幹旋の依頼を受けても、これは買い取る人はおりません。万一買う場合は価格がいわゆる農地価格であったら、例えば坪、一般的に出るのは宅地でしたら 50 万、60 万、ところが農地で売買いただきますとそれを 4 万、5 万で売ってくれるかというとなかなかそんな話は出来ません。</p> <p>だから現状としては市の方が回覧を回していただいても、農業者としては手が出ません。それが現状でございます。</p>
<p>会 長</p>	<p>よろしいでしょうか。他にはいかがでしょうか。</p>
<p>委 員</p>	<p>細かい話で恐縮なんですけど、10 ページの「神津 6-11」こういう形の部分を、要は廃止するというのはい体どういう意味があるのか、非常にわかりにくいというか、そもそも市の方がどういう判断をなさるのか、他のところもいっぱいありますけれども、これをどうするのかとなった時に、非常に不自然のように感じるのですが、一体この制度は何のためにあるのかと疑いたくなるようなものではないかと思いましたので、質問させていただきました。</p>
<p>事務局</p>	<p>この生産緑地は 1 区画あるうちの島状に中身だけポツと解除するような形になるのですけれども、農地の主たる従事者の方が故障されまして、買い取り申出がされたところでございます。生産緑地に関しましては 500 m<sup>2</sup></p>

	<p>以上、伊丹市においては 300 m<sup>2</sup>以上の区域としているところでございますが、1つの地区の中で複数の所有者がいらっしゃる場合がございます。この地区についてもそのケースが当てはまるような形でございます。従事者の方が1人ではないため、その方が故障された場合には、島状に買い取り申出がなされて生産緑地が解除されるようになったケースがございます。こちらはそのケースに当てはまるような形になってございます。生産緑地に関しましては農地保全の観点から指定される制度ではあるのですが、買い取り申出があった場合においては、行為制限が解除されて建築なり開発なりかけられるような形になってしまいますので、この形についてはご理解いただきたいと思っております。</p>
委員	<p>「神津6-11生産緑地地区」こちらは生産緑地の間の細長い部分が解除されておると、これはどのように使うのか、実際はこの森本地区では土地が奥行きがものすごく長いと、それはどんな利用をしているのかと言いますと、ほとんどが倉庫業でご利用です。ここのお家も真ん中だけ解除して周りが生産緑地で貼りついていると、地元の農会長もそれについては同意しておりますけれど、ここは倉庫業で倉庫ということでご利用いただきたいという希望を出されておまして、これも普通の者が見ますと、生産緑地の間の真ん中に細長く、どんな利用をしているのか、これは倉庫をされるようでございます。</p>
委員	<p>ありがとうございました。</p>
会長	<p>他はいかがでしょうか。</p>
委員	<p>買い取った場合、「法律の目的に従って適切な管理」とあるのですが、この「法律」というのは「生産緑地法」という理解でいいのかというのがまず1点と、あとこの「適切な管理」に関しては何か具体的なルールはあるのでしょうか。</p>
事務局	<p>委員がおっしゃられましたように、買い取る通知をしたものについては、生産緑地法に基づき使用されるという形になってございます。使用される適正な管理といたしまして、公共施設等に適した形に使うようになってございます。</p>
事務局	<p>先ほどご説明させていただきました「公共施設等」というところの中には、例えば道路でありますとか、公園等が定義されておりますので、我々</p>

	<p>買わせていただいたものにつきましては、これまでも道路の一部になっていたりですとか、公園、緑地として活用させていただいているところがございます。</p>
会 長	<p>よろしいでしょうか。他にはいかがでしょうか。</p> <p>今回生産緑地を定める基準が 300 m<sup>2</sup>に下がったということで、実際申出の方もデータを 1 ページ、2 ページにまたがって見てみますと、やはりその基準で新たに申出された件数はいくつか、6 件くらい見られるということで、一定の効果が出てきているのかなと思いますが、私の方から質問ですが、こういう風な追加で申出されている方も含みまして、今回申出されている方の特徴といいますか、何かそういう風なものがありましたらお教えいただきたいと思いますが、事務局からお願いします。</p>
事務局	<p>特徴としましては、やはり農家さんが指定の申し出に来られるのですけれども、私が窓口で対応させてもらっていきまして、受付なんかもさせていただいておりまして、農会長会で追加指定のご説明なんかもさせていただいたところなんですけれども、窓口で追加指定に来られる方とか、追加指定の相談に来られる方としましては、若い方はあまりいらっしゃらなくて、やはり年配の方が多いというような形になっておりました。中にはお父さんから相続された農地を若い方が守っていききたいという形で相談に来られる方もいらっしゃいました。やはり年配の方が多くて、今後も農業を続けていきたいという意志を固めた方が特徴という形になっております。</p>
会 長	<p>ありがとうございます。それでは、他にはいかがでしょうか。</p>
委 員	<p>先ほど斡旋する時に、農地価格とか宅地価格で売買されるというようなことの説明がありましたが、市が買い取る場合というのは、だいたいどういいう価格で買い取られるのでしょうか。</p>
事務局	<p>斡旋の前段階として、買い取り申出が出てきたのちに、買い取る旨の通知が、このフローチャートでいきますと一番上の「買い取る旨の通知／買い取らない旨の通知」、こちらの方に書かれているのですが、こちらの買い取る旨の通知をしたものにつきましては、買い取りを希望した部局と、価格の協議に入っていただきます。買い取り価格については「時価で買い取るもの」ということになりますので、その時の時価、高すぎず低すぎずといった適正な価格で協議をさせていただくような形になります。</p>

委員	それはだいたいどの程度のものなのでしょうか。宅地価格に近いものなのか、農地価格に近いものなのか。
事務局	基本的には先ほど説明させていただきましたとおり、「時価で買い取る」ということが生産緑地法の中で規定がされてございます。こちらの方の「時価」につきましては、近接地での取引売買価格でありますとか、路線価等を参考にさせていただきまして、通常、市が公共用地で買収する際の一般的に使われているような価格などで協議をさせていただいていると伺ってございます。
会長	そうしたら農地ベースではなくて宅地ベースということになるかと思えます。よろしいでしょうか。他にはいかがでしょうか。
委員	亡くなられた方もおられるのですが、あと相続のことでお聞きしたいのですが、まず相続、これは亡くなられて次に引き取る家族の方がおられた場合の相続税というのは平米あたりいくらくらいかわかりますか。
事務局	申し訳ございません、手元に資料をお持ちしてないので正確なところはわかりません。
委員	あとでまた教えてください。それと、今若い人がかなり離れていっている中で、テレビなんかで見ますと、過疎地の中は新しいITを使って野菜をつくったり色んな形でやっているんですけども、市としては米だけではなく野菜とかも含めて生産緑地をきちっと使うのは別に問題ないということですか。
事務局	生産緑地として都市農地の保全をはかっているわけですが、この農地につきましては水稻のみだけではなくて野菜等、特に伊丹市は軟弱野菜等つくっておりますので、そのあたりの保全でありますとか、北の方にいきますと植木産業もございまして、そのあたりにつきましても積極的に指定の方をさせていただいて、保全の方はかかっているところでございます。
委員	IT産業の中で、柱の中に苗を植えてそして野菜をつくるということで、5,000万円出していただいたら、野菜が出来た部分は買い取ってという話が今日ちょうどテレビで出てたんですよ。だから野菜作りでものすごくしんどいのは、例えば台風が来て、やっぱりハウスが壊れたりするのを、柱で

建てているものだから、物自体は囲われているけれども、きちっとした家の中で栽培されているような感じで今日ビックリしましたけれども、そういう野菜が、イタリアのスパゲティに合う野菜ということで、ちょっと名前は忘れたんだけど、そういう野菜が高値で売れるというということで、そういうIT産業が何をするかと言ったら、温度もそれから空気の水分も全部ITで計算して、それでそれに対して自動的に苗から葉っぱが生えて売れるという、生産農家が何をするかと言ったら刈り取ってIT産業に渡すという形でやってるみたいですね。今の新しい人だったら結局、要するに若い人が出来る、今みたいに人手が無くて監視しなくてもそういうIT産業が入ってくるという新しい作業が出来ている分で、だからやっぱり農家は僕らもつくってほしいし、地場産業の中でそういうところがあれば農家の人はどんどんそういうところに携わって、ただ5,000万円という頭が大きいんだけど、結局採算ベースに乗りますよと、これは僕もテレビを見ただけなんだけど、実際にはそういう形でされているところもあるし、ただ農地の人がそれを踏ん張ってやりましょうかというには5,000万という大きなネックがあるんだけど、それをまた地域でも色んな形がある中で、やっぱり一番は台風にも強いと、そしてもちろん温度変化にも強いという形の中でそういうものが出てきているんですけども、そういうことを市としては研究するとかいう、どこかに出して災害にも強いということをする、というのは出来るのですか。

事務局

一つは建物の中で野菜作りをするというような技術ですね、これは一般的に植物工場ということになると思うのですが、建物の中で野菜をつくることについてはかなり昔から色んな所で取り組まれていまして、市内でもされている場合もありますけれども、なかなかやはり採算等が非常に難しいところがあるということは聞いております。ただ、これからそういったものも技術の発達に伴いまして、出来るようになってくるのかなというところがございます。それから、今おっしゃってられました環境を管理することによってしっかり生産していくということにつきましては、昨年度ですけれども伊丹市農業青年研究会へ市の方から委託させていただきました、温室の中の水分であるとか気温であるとかCO2であるとか、こういったものを観測してスマートフォンで閲覧出来るというようなことを研究していただいて、実証実験をやっていただいております。その成果としましては非常に水分の制御がしやすくなってかなり水が節約できたとか、あとは管理の方の手間が省けて労働時間の削減に役立ったとか、品質の向上に役立ったとかいうことも聞いておりますので、こういった技術につきましては我々の方も支援をしていきたいと考えております。

委員	<p>それは遂行してもらうことは大事かなと思うのは、やはり地場産業でそういうことをつくるのが、地域の人にも美味しく新鮮なものが出るということが1つと、あと採算ベースで5,000万円と言いましたのはそれをつくるのに5,000万円かかるという、あとはメンテナンスの今言いました湿度とか温度とかの関係がITで勝手にするというのと、それから一番生産者が喜ばれたのは、朝来て5時には帰って自分の自由な時間が出るという、まずお任せだから今みたいな暑い時とか寒い時とかでも出来るという、だんだんそういう生産性を持たないとなかなか若い人が付いていけないということで、葛藤されているのはおじいさんと息子さんがおられて、よーいどんするのかもしれないのかということで、それでテレビは終わっているんですけども、これからの産業は水耕の野菜作りもいっぱい増えているので、そういうことをやっぱり進めていくと、ただ台風なんかでも雨が降って大嵐の時に、やはり畑とか田んぼというのが逆に水はけ、水を溜めてくれる、1つの水害の予防のためにもなるんですけども、どちらを考えているかですね。</p>
会長	<p>はい、ではご意見をいただいたということで、事務局の方も参考にしていただけたと思います。</p>
委員	<p>対象を500㎡から300㎡に減らした、少なくしたのは都市部の農地をなんとかして維持していきたいということだと思うんですけども、大きな問題は平成34年度に生産緑地指定されたところが解除されると、引き続き生産緑地として維持してもらえたらいいんですけども、マスコミ等でも住宅業者がこの平成34年度の絡みの中で、アパートの経営であるとか住宅を建てるとかということで動き回っていると、それで本当に住宅とかアパートになってしまうと、この人口減少の中で今農地であるようなところが、住宅が建てば周辺のところの住宅の価格も下がってしまうということで、都市部にとっては大きな影響がある、そういう中でこの平成34年度をなんとか乗り切れないといけないんですけども、市としては1つは植物工場であるとか農業の収益性を高めることで生産緑地を維持するとかそういう誘導策、それから農業委員会の中でも実はこんな話があるだろうけれども、実際そういうののってしまったらあとあと大変なことになるという可能性があるとかいう風なことについての情報交換とか、そういったことはされているのでしょうか。</p>
委員	<p>先生ご指摘の生産緑地法が平成34年で見直しがかかると、これにつま</p>

	<p>しては今現在、次に特定生産緑地法が出来ますので、そちらの方で、この場合は10年毎の見直しがかかりますので、だけどこれを利用するように各農家には農会長会を通じて色々なセミナーとか今現在やっております。だから農業委員会といたしましても、先生が言われるような新しいそちらに飛び乗るような、そんな行為はないと思います。</p>
会 長	<p>よろしいでしょうか。では他にご質問いかがでしょうか。</p>
委 員	<p>質問じゃないんですけれども、今お話しが出たことについて関連があるかもしれません、今の事業承継、中小企業で農業じゃないですけど承継税制というのが出来て、大きくやはり変わろうとしている、同じように今まさにおっしゃるように農業の担い手の方をきちっと守っていくためにはそういう税制があって、土地を継承するのか、農業を継承するのかということだけは、はっきりと34年になったら変わるというお話がありましたので、そこら辺をはっきりしていただいたら、我々も応援しようがあるんじゃないのかという、大きな土地をお持ちのところと、小さなところで農業をなさっている方と色々な事情があるというのはそれはよくわかりませんが、そういう方向に持って行っていただいた方が、本当に農業、農家を一所懸命なさっている方を守れるのではないかと思います。</p>
会 長	<p>これからの農業の担い手をどう考えていくかというところを市の方で引き続き考えていただきたい、ということでご意見を賜りました。ありがとうございます。他にはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。</p>
委 員	<p>先ほどの野菜はバジルという、イタリア料理のスパゲッティに入れるような野菜なんですけれども、結構高値で売っていて採算ベースに乗るということを言われているんですけれども、水耕栽培はこれからどんどん出てくるのかなと、今本当に相続するのか売ってしまうのかというよりは、やはりそれを継続してもらおうというのが伊丹でもやってもら方がいいのかなと。それから水害の面につきましては、こんな大きな水害は今まで伊丹市は無かったので、やはりそういう野菜作りに励んでもらう方が今後こどもたちの為にもやはり野菜というのは大事ですから、そういうところの施策も少しでもしてあげる、例えば融資されるとか、という形の中でも職員にお願いしたいなと思います。</p>
会 長	<p>はい、ありがとうございます。他にはよろしいでしょうか。</p>

委員	今回追加指定、新規指定されたところは、これから生産緑地としては指定された時から30年間ということになるのでしょうか。
事務局	委員がおっしゃられましたようにその通りで、指定から30年という形でございます。
会長	ありがとうございます。よろしいでしょうか。他にはいかがでしょうか。
委員	すみません、質問というよりは大変根本的なことをお聞きしたいんですけど、今回の指定されたところとか、解除されたところを見ていますと、非常に細切れになっている土地が多いと思うんですね、一般的に農業とは私の理解では非常に規模の経済がきく、つまり大きければ大きいほど平均的なコストが下がってくるというような構造になっていると思う中で、伊丹市の農業、農家というのはいわゆる他の地域と比べて価格競争力であったりとか、そういうところで本当に今回指定を300㎡にした中で、さらに細切れのところ指定されていく、本当に価格競争力とかを保っていけるのかなという疑問が若干あります。例えば私の頭にあるのはお米なんですが、それともこういう細切れな、小さいような農地でも十分競争していけるような野菜とかがあるんですか。その辺について教えてください。
事務局	やはり都市農地というのはどうしても面積が非常に小さいということで、なかなか大規模化が難しいところで価格競争力が低いような点はあるんですけども、地元で新鮮な野菜等を供給するということで頑張っている農家さんがたくさんおられます。ただ、やはり農地によっては非常に小さいということで販売の方に十分回ることはなくて、自家消費とか周りの方に配られるということまでで終わっている零細の農家さんもかなりおられるということも事実でございます。
会長	よろしいでしょうか。他にはいかがでしょうか。 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。本審議会におきまして、原案どおり異議なしとしてよろしいでしょうか。
	(異議なしの声)
会長	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。他にご質問等がないようでしたら、質疑はここまでとしたいと思います。 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

事務局	<p>終了したいと思います。最後に、事務局より報告をお願いします。</p> <p>本日ご審議いただきました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。事務局からは以上でございます。</p>
会長	<p>ではこれもちまして、閉会といたします。</p> <p>本日は、どうもありがとうございました。</p>