

令和2年度

第2回伊丹市都市計画審議会会議録

開催日時	令和2年11月10日(火) 午前10時～正午
開催場所	市議会棟 議員総会室
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 : 原案に異議なし
	風致地区における種別指定の一部変更について【諮問】
	議決事項 : 原案に異議なし

会議出席者

<p>審議会委員</p> <p>委員 岡田 昌彰 " 酒井 裕規 " 島田 洋子 " 中西 良博 " 富田 陽子 " 齊藤 真治 " 里見 孝枝 " 高橋 有子 " 土井 秀勝 " 池信 秀明 " 横山 一也</p> <p>会議欠席者</p> <p>会長 加賀 有津子 委員 小西 新右衛門 委員 長山 安治</p>	<p>事務局</p> <p>都市整備室長 木村 哲也 都市計画課長 小山 雅之 都市計画課主査 元松 亮 都市計画課主査 舛井 茂樹</p> <p>審議会事務局</p> <p>幹事 都市計画課長 小山 雅之 都市計画課主査 元松 亮 都市計画課主査 舛井 茂樹 都市計画課主査 三浦 慎也</p>
--	--

事務局	<p>定刻になりましたので、只今より令和 2 年度 第 2 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>私は、本日の司会を担当いたします、当審議会幹事、都市計画課長の小山でございます。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、11 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、都市整備室長の木村より審議会開催にあたり、ご挨拶を申し上げます。</p>
都市整備室長	<p>只今、ご紹介いただきました、都市整備室長の木村でございます。</p> <p>令和 2 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、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、深くお礼申し上げます。</p> <p>本日は、委員の皆様におかれましても、コロナ禍の状況にもかかわらず、ご参集賜り誠にありがとうございます。</p> <p>本審議会の開催にあたりましては、前回と同様、委員の皆様には、一定の距離をとって座っていただいているほか、傍聴者人数を少なくするなどの対応の上で、開催いたしております。どうぞご理解のほどよろしくお願いいたします。</p> <p>さて、本日は 80 年前の昭和 15 年 11 月 10 日に、伊丹町と稲野村が合併し本市が誕生した市制施行 80 周年となっております、関連イベントを行っておりますので、この場をお借りし、少しご紹介させていただきます。</p> <p>お手元にピンクのチラシをご覧ください。</p> <p>市立博物館におきまして『伊丹市 80 年のアーカイブ～過去と未来を結ぶもの』と題して、80 年の歴史を展示しております。</p> <p>また【市制 80 年記念インターネット動画の配信】や【鬼貫 80 句鑑賞文コンテスト】などを行っております。</p> <p>また、伊丹大使で俳優の有村架純さんと藤原市長との対談をホームページ</p>

	<p>で公開しておりますので、お時間がございましたら、ご覧いただければと存じます。</p> <p>また、6月には、伊丹市が幹事市として神戸市、尼崎市、西宮市、芦屋市の4市と申請を行った『「伊丹諸白」と「灘の生一本」 下り酒が生んだ銘醸地、伊丹と灘五郷』というテーマで日本遺産に認定されてございます。</p> <p>江戸時代、伊丹・西宮・灘の酒造家たちが、清酒のスタンダードを築き、「阪神間」の文化を育てていったストーリーが認められたものでございます。</p> <p>さて、本日ご説明申し上げます案件は、諮問案件2件「阪神間都市計画生産緑地地区の変更について」と「風致地区における種別指定の一部変更について」でございます。</p> <p>一つ目の案件「阪神間都市計画生産緑地地区の変更について」でございますが、生産緑地地区は、市街化区域内の貴重な緑地であり、防災や良好な景観の形成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115.2ha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性が生じたことから、ご審議をお願いするものでございます。</p> <p>二つ目の案件「風致地区における種別指定の一部変更について」でございますが、風致地区は、都市の風致を維持するために、樹林地、水辺などで構成された良好な自然的景観が生活に潤いを与え、緑豊かな住環境を作り出すために、都市計画として定める地区でございます。</p> <p>今回、風致地区内にあります、はなさと幼稚園跡地を売却することに伴いまして、主に公共施設・寺社仏閣を指定する第2種風致地区から、主に民有地を指定します第3種風致地区に変更する必要性が生じたことから、ご審議をお願いするものでございます。</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ので、委員の皆様におかれましては、忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げます。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。</p> <p>本日はどうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>事務局 続きますして市の出席者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>事務局 それでは、次第の3. 議事に移ります。</p>
--	--

	<p>議事の進行につきましては、都市計画審議会条例第 5 条第 3 項に定めま す職務代理にが指名されておりますので、お願いしたいと思います。 よろしくお願いいたします。</p> <p>僭越ながら会長の代理を務めます。よろしくお願いいたします。始めに、 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 ご署名いただく方を指名いたします。今回は島田洋子委員と齋藤真治委員 にお願いしたいと思います。</p> <p>事務局で会議録を作成いたしますので、ご確認の上、ご署名をお願いしま す。</p> <p>次に同じく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、会議は公開することとなっておりますので、本日の 会議は公開したいと思いますですがよろしいでしょうか。</p> <p>(異議なしの声)</p>
委員	<p>会議は公開といたします。</p> <p>それでは、議事の 1 つ目「阪神間都市計画生産緑地地区の変更について」、 事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>それでは、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「資料①」と記載したものでございます。</p> <p>まず資料の構成についてですが、資料の 1 ページには、都市計画変更の「計 画書」として、伊丹市内の生産緑地の総面積を、また下段には変更の「理 由書」を記載しております。</p> <p>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にまとめ たものでございます。</p> <p>また 3 ページには、生産緑地地区の指定変遷を記載しております。</p> <p>4 ページには、計画図の「図郭割図」を、また 5 ページから 21 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、22 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 の流れを記載しております。</p> <p>また、今回の変更案につきましては、都市計画法に基づき兵庫県知事と協 議を行い、「異存なし」との回答をいただいております、参考に写しを添 付しております。</p> <p>それでは、始めに、生産緑地の制度につきまして、ご紹介させていただきます。</p>

資料の 22 ページをご覧ください。

生産緑地地区は、市街化区域内において、緑地機能及び多目的保留地機能の優れた農地を計画的に保全し、良好な都市環境の形成に資することを目的に、都市計画の「地域地区」のひとつとして定める区域です。

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。

本市におきましては、第 2 項に基づく条例を、本審議会からの答申のもと、平成 30 年 3 月に制定し、面積要件を 500 平方メートルから 300 平方メートルに引き下げております。

生産緑地地区に指定されますと、第 8 条の規定によりまして、公共施設の設置などを除き、原則、建築や開発の行為が制限されることとなります。

また、生産緑地法第 10 条から第 14 条には、「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。

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 年を経過したときでございます。

本市で最初の生産緑地地区の指定は、平成 4 年でありますことから、この規定の適用は 2 年後の令和 4 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ときが規定されております。

今回の都市計画変更の手続きでは、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しようとするものでございます。

23 ページの下段に、生産緑地地区の買取申出のフロー図がございます。

生産緑地の買取申出がなされた際に、「買い取らない」として事務処理を進めたものについて、生産緑地地区の解除を行います。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。

以上、生産緑地の制度について説明させて頂きました。

ここからは今回の生産緑地の変更の内容について説明させて頂きます。

資料の 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、24 件でございます。

その内、主たる従事者の死亡に起因するものが 18 件、主たる従事者の故障に起因するものが 6 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、1.88ha となっております。

す。

また、生産緑地法第8条の規定に基づく公共施設などの設置に伴い、変更するものは、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、0.10haとなっております。

次に、農地所有者からの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1日号でお知らせし、6月5日までの受付期間を設定いたしました。

申出件数は5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、0.41ha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564地区に対し、変更後は555地区となり、9地区の減少となります。

面積は、変更前の95.27haに対し、変更後は93.70haとなり、1.57haの減少となります。

3ページをご覧ください。本市は、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。また、平成16年からは、農地所有者からの申出に基づき、追加指定も行っているところでございます。

今回は、当初の指定を含め31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66団地減少の555団地となり、面積は21.50ha減少の93.70haとなる都市計画の変更を行います。

続きまして、変更する地区の詳細を説明いたします。

5ページをご覧ください。図面の凡例等について説明いたします。

右下に凡例がございまして、「変更地区」は赤色の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。

緑色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1-3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ございまして、天神川「1」は17小学校区の整理番号、「3」はその区域内の通し番号となっております。

さらに、今回の変更に合わせて地積更正が行われたものについては、内訳の面積を記載しております。

それでは、変更又は廃止しようとしております個々の地区につきまして、順次、説明させていただきます。

図面上部に位置します「天神川 1-3 生産緑地地区」。こちらは主たる従事者の死亡による買取申出の面積が 6 平方メートルと、地積更正によるものが 54 平方メートルで、地区の一部を廃止するものです。面積につきましては、ヘクタール単位であるため、0.00 ha となります。

次に、図面下部に位置します「天神川 1-10 生産緑地地区」。面積は約 0.00ha、実際は 4 平方メートルです。こちらは農地所有者からの申出により、追加指定をするものです。

6 ページをご覧ください。図面中央に位置します「荻野 2-74 生産緑地地区」。こちらは保育所の建設により、494 平方メートルを廃止するものです。面積につきましては、ヘクタール単位であるため、0.00 ヘクタールとなります。

7 ページをご覧ください。図面上部に位置します「荻野 2-85 生産緑地地区」。面積は約 0.08ha です。こちらは主たる従事者の死亡により、地区の全てを廃止するものです。

次に、図面下部に位置します「鴻池 3-7 生産緑地地区」。面積は約 0.06ha です。こちらは保育所の建設により、地区の一部を廃止するものです。

8 ページをご覧ください。図面中央に位置します「鴻池 3-19 生産緑地地区」。面積は約 0.25ha です。こちらは主たる従事者の故障により、地区の全てを廃止するものです。

9 ページをご覧ください。図面中央に位置します「瑞穂 4-29 生産緑地地区」。面積は約 0.05ha です。こちらは主たる従事者の死亡により、地区の一部を廃止するものです。

10 ページをご覧ください。図面上部に位置します「神津 6-8 生産緑地地区」。面積は約 0.02ha です。こちらは主たる従事者の死亡により、地区の一部を廃止するものです。

次に、図面の右側に位置します「神津 6-10 生産緑地地区」。面積は約 0.16ha です。こちらは主たる従事者の故障により、地区の一部を廃止するものです。

次に、図面下部に位置します「神津 6-31 生産緑地地区」。面積は約 0.03ha です。こちらは農地所有者からの申出により、追加指定をするものです。

11 ページをご覧ください。図面の左側に位置します「神津 6-36 生産緑地地区」。面積は約 0.12ha です。こちらは主たる従事者の故障により、地区の一部を廃止するものです。

次に、図面の右側に位置します「神津 6-34 生産緑地地区」。面積は約 0.08ha です。こちらは主たる従事者の故障により、地区の一部を廃止するもので

す。

12 ページをご覧ください。図面中央に位置します「神津 6-53 生産緑地地区」。面積は約 0.05ha です。こちらは主たる従事者の故障により、地区の一部を廃止するものです。

13 ページをご覧ください。図面中央に位置します「伊丹 7-16 生産緑地地区」。面積は約 0.11ha です。こちらは主たる従事者の死亡により、地区の全てを廃止するものです。

14 ページをご覧ください。図面上部に位置します「稲野 8-9 生産緑地地区」。面積は約 0.05ha および約 0.04 ha です。こちらは保育所の建設、および主たる従事者の故障により、地区の一部を廃止するものです。

次に、図面下部に位置します「稲野 8-12 生産緑地地区」。面積は約 0.04ha です。こちらは主たる従事者の死亡により、地区の一部を廃止するものです。

15 ページをご覧ください。図面の右側に位置します「稲野 8-19 生産緑地地区」。面積は約 0.07ha でございます。こちらは主たる従事者の死亡により、地区の全てを廃止するものです。

次に、図面中央に位置します「摂陽 13-9 および摂陽 13-10 生産緑地地区」。面積は共に約 0.06ha です。こちらは主たる従事者の死亡により、地区の全てを廃止するものです。

次に、図面の左側に位置します「摂陽 13-12 生産緑地地区」。面積は約 0.03ha です。こちらは主たる従事者の死亡により、地区の一部を廃止するものです。

16 ページをご覧ください。図面上部に位置します「桜台 9-42 生産緑地地区」。こちらは 11 平方メートルを道路整備により廃止するものですが、地積更正により、0.01 ヘクタールの増となります。

次に、図面下部に位置します「桜台 9-45 生産緑地地区」。面積は約 0.13ha です。こちらは主たる従事者の死亡により、地区の一部を廃止するものです。

17 ページをご覧ください。図面中央に位置します「桜台 9-67 生産緑地地区」。面積は約 0.06ha です。こちらは主たる従事者の死亡により、地区の一部を廃止するものです。

次に、図面下部に位置します「桜台 9-72 生産緑地地区」。面積は約 0.05ha です。こちらは主たる従事者の死亡により、地区の全てを廃止するものです。

18 ページをご覧ください。図面上部に位置します「池尻 10-40 生産緑地地区」。面積は約 0.05ha です。こちらは農地所有者からの申出により、地区を新たに指定するものです。

	<p>次に、図面下部に位置します「池尻 10-6 生産緑地地区」。面積は約 0.19ha です。こちらは主たる従事者の死亡により、地区の全てを廃止するものです。</p> <p>19 ページをご覧ください。図面中央に位置します「池尻 10-31 生産緑地地区」。面積は約 0.26ha です。こちらは農地所有者からの申出により、追加指定をするものです。</p> <p>20 ページをご覧ください。図面上部に位置します「昆陽里 12-46 生産緑地地区」。面積は約 0.07ha でございます。こちらは主たる従事者の死亡により、地区の全てを廃止するものです。</p> <p>次に、図面中央に位置します「昆陽里 12-37 生産緑地地区」。面積は約 0.08ha です。こちらは主たる従事者の死亡により、地区の一部を廃止するものです。</p> <p>次に、図面下部に位置します「笹原 14-28 生産緑地地区」。面積は約 0.07ha です。こちらは農地所有者からの申出により、追加指定をするものです。</p> <p>21 ページをご覧ください。図面の左側に位置します「笹原 14-39 生産緑地地区」。面積は約 0.00ha、実際はマイナス 18 平方メートルです。こちらは主たる従事者の死亡により、地区の一部を廃止するものです。</p> <p>次に、図面の右側に位置します「笹原 14-17 生産緑地地区」。面積は約 0.08ha です。こちらは主たる従事者の死亡により、地区の全てを廃止するものです。</p> <p>以上が、今回、都市計画変更を行おうとしている 32 地区の概要でございます。</p> <p>本日も説明いたしました都市計画の変更案につきましては、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 24 日付で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。</p> <p>また、同じく準用する同法第 17 条第 1 項に基づく変更案の縦覧を、去る 10 月 1 日から 15 日の 2 週間実施し、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>
委員	<p>事務局からの説明が終わりました。</p> <p>このことについて、ご質問がありましたらどうぞお願いします。</p>
委員	<p>具体的にわからないことがあるので、教えてほしい。相対的にみて農地が減ってきていると思うが、固定資産税ベースでいうと、どれくらいの固定資産税が上がっているのかわかれば教えていただきたいのと、地積更</p>

	<p>正がかかっているところとかかかっていないところがあるが、地積更正というのは公費でできるものなのか、土地の所有者が地積更正の費用を払わなければならないのか、あわせて二点教えていただいてもいいですか。</p>
事務局	<p>固定資産税に関しましては、具体的な数字というのはわかりかねますが、概ね生産緑地から市街化農地になると、約 200 倍程度、固定資産税があがると聞いております。</p> <p>農地の地積更正についてですが、買取申出を行う際に農地所有者が測量を行うものです。農地は過去から守り育てるもので、測量する機会がないというのが実情でありまして、買取申出にあわせて宅地化をするのに伴って地積更正をしているというのが実情でございます。</p>
委員	<p>地主が自分で費用を払って地積更正をするということによろしいですか。</p>
事務局	<p>そのとおりでございます。</p>
委員	<p>法律が変わりまして、農地というのは市街地にあるのは宅地化するというものから、緑を確保すべきものになってきていると思うんですけども、追加というのは以前、生産緑地に指定されていなかったということによろしいですか。</p>
事務局	<p>今回、追加しているところに関しましては、元々、生産緑地だったのが例えば区画整理事業に伴って換地などが行われたときに、換地の関係で部分的に生産緑地に指定しきれていない農地もあったということで僅かな面積なんですけれども追加指定したものがありません。他には 500 平方メートルから 300 平方メートルに指定面積の条件が変わったということで申出をいただいたものもございません。</p>
委員	<p>ありがとうございます。</p>
委員	<p>300 平方メートルに引き下げた効果は今後も期待できるのでしょうか。</p>
事務局	<p>30 年に引き下げたから毎年、300 平方メートルより少し大きな面積で申出いただくことがありますので、やはり効果はあったのかなと思います。</p>
委員	<p>減る量に比べて歯止めがかからない状況になっていますね。 他にございますでしょうか。</p>

委員	<p>追加のところですが、500 平方メートルから 300 平方メートルに下げたということと、国の方が宅地化を推進するのを、都市農地を推進するというのに変えたということですが、効果というか申出した人は国の方針で宅地化から都市農地を推進する方向に舵をきったということは理解していただいて追加申出をしておられるのか、市民の皆さんがそういう意図も含めてわかってもらって、毎年、こういう申出があるのか。それは聞かないとわからないと思いますけど、できたら 300 平方メートルに低くなっただけではなくて、そういう意図があることを知っているを調べてみる必要があると思うんですが、そのあたり調査される予定はあるのでしょうか。</p>
事務局	<p>委員からご指摘ありました通り、農地は都市にあるべきものとの位置づけが国の方で変わったということもありまして、我々としましては、一連の改正等を受けまして平成 30 年に市条例で、より生産緑地に指定しやすい形で面積要件を引き下げたという経緯がございます。</p> <p>その際に条例の制定になりますので市民の皆さんにはわかっていただきますように、条例の周知も含めまして、ホームページ等で周知させていただいたところでございます。</p> <p>今回、2022 年問題といいますが、全国的に生産緑地が指定されました平成 4 年から 30 年が経つのが間もなくくるところで、一斉に宅地化されるのではないかということから、特定生産緑地という新たな制度を設けられまして、引き続き今と同じような農地としての税制優遇を受ける場合は特定生産緑地の指定を受け、10 年更新という形でやっていくんですけども、現在、指定に向けて事務を進めておりますが、説明会などにおいても農地の大切さについては、周知を図っているところでございます。</p> <p>今後どれだけ農家の方が、ご理解深めているかということの調査をするのかということですが、今現在、そのような調査を行う予定はございませんが、引き続き、都市計画マスタープランの見直しの中でも農地の大切さ、農地を保全していくということは、新たな都市計画マスタープランの中にも位置づけていこうとしておりますので、市民の方々への周知について深めていこうと思っておりますので、ご理解のほどよろしく願いいたします。</p>
委員	<p>調査しろと言っているわけではないんですが、これは農地の話だけでなく、伊丹市として推進しておられる環境問題の温暖化対策とか、色々なものにつながっていきますので、色々、啓発される時に、生産緑地という位置づけの土地があって都市農地というものの大切さというものも加えて啓</p>

	<p>発するような内容でやっていただければと思います。よろしくお願ひします。</p>
委員	<p>まさしく、今おっしゃられていたことは生産緑地の定義のところにも謳われていまして公害とか都市環境の保全も謳われていますので、そこを含めて広く周知していただくということですね。</p>
委員	<p>私ども、実際、農家としてやっている中では、追加指定を受けた理由としまして、300平方メートルに下げただいたということによって、農地課税の恩恵を受けたいという方もいらっしゃるかもしれませんが、従前、宅地並み課税を選択していた農家の方が、個人の農家の事情が変わって、宅地並み課税から生産緑地を選択されるという方もいらっしゃいます。</p> <p>我々は農家をやっているとして生産する作物が、それによって税を補填できるかという宅地並み課税では補填できません。どうしても制度をたよって生産緑地を選択して、そこから生産物をあげるという方法しか農家が生き延びる方法がございませんので、税の関係で生産緑地の方を選択しておりますので現状です。</p>
事務局	<p>委員からご意見いただいたとおりで、廊下にもパネル展示させていただいた際のアンケートでも伊丹市の普段の生活で満足しているところをアンケート調査させていただいているところがございますが、その中でも伊丹市の緑の豊かさというのを挙げていただいた方が10項目の中で3番目に高かったということもございますので、伊丹市においては貴重な緑である農地については守っていきたいと思っておりますのでよろしくお願ひいたします。</p>
委員	<p>その他、ございますでしょうか。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。</p> <p>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。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。</p> <p>それでは、議事の2つ目「風致地区における種別指定の一部変更について」、事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>それでは、風致地区における種別指定の一部変更について説明いたします。</p> <p>資料は、お手元の「資料②」と記載したものでございます。</p> <p>まず資料の構成についてですが、資料の1ページには、「種別指定書」と</p>

して、伊丹市内の風致地区における種別毎の面積を記載しております。

2 ページには、風致地区ごとの種別面積の「変更前後対照表」を記載しております。今回は表の下部にございます昆陽寺風致地区の種別変更になります。

また3 ページは、風致地区の「指定位置図」になります。

4 ページには、風致地区の「指定図」として、区域や種別の境界の位置を記載しております。

5 ページには、今回の変更箇所であります「昆陽寺風致地区」の内、種別を2 種から3 種に変更する部分を記載しております。変更するのは、図面の黒太線で囲まれた区域です。

6 ページには参考といたしまして、「伊丹市風致地区内における建築等の規制に関する条例」の抜粋を記載しております。

それでは、風致地区の制度につきまして、ご紹介させていただきます。

4 ページをご覧ください。風致地区は、良好な自然的景観を維持するために都市計画決定する区域でございまして、伊丹市では、78 年前の昭和 17 年に風致地区の指定を行っております。

現在では、こちらの図に示しておりますとおり、緑ヶ丘風致地区、昆陽池風致地区、昆陽寺風致地区の3 地区、約 122 ヘクタールを風致地区として都市計画決定しております。

今回の変更は、この風致地区の都市計画として決定している、「区域」を変更するものではなく、風致地区内で、市の条例で第1 種から第3 種まで定めております「種別」を、一部変更しようとするものでございます。都市計画の手続きではございませんが、市条例第7 条において準用する第6 条第1 項の規定に基づき、本審議会のご意見をお聴きするものでございます。

それでは、今回の変更内容について説明させていただきます。

5 ページをご覧ください。変更箇所は、今年3 月に閉園されました「はなさと幼稚園」の跡地などで、今後、戸建て住宅敷地へと土地利用転換が見込まれますことから、主に公共施設用地や寺社仏閣に対して、現在指定しております第2 種から、主に民有地、住宅地に指定しております第3 種に変更しようとするものです。

変更後の図面を見て頂きますとおり、今回の変更により、昆陽寺、遍照院、猪名野神社の敷地が2 種、それ以外の住宅地が3 種になります。

また、今回の手続きで種別を変更することにより、建築物を建築する場合の許可基準が変わります。

別添のパフレット、こちらの3 ページ目をご覧ください。

建築物に関する許可基準には、「高さ」「建蔽率」「外壁などの道路からの

	<p>後退距離」「外壁などの隣地からの後退距離」「緑地率」「建築物の接する地盤面の高低差」以上の6つが定められておりますが、第2種から第3種に変更いたしますと、「外壁などの道路からの後退距離」が「2メートル以上」から「1.5メートル以上」に緩和され、また「緑地率」が「30%以上」から「20%以上」に緩和されることとなります。</p> <p>本日まで説明いたしました、風致地区における種別指定の一部変更案につきましては、条例第5条第1項の規定に基づく変更案の縦覧を、去る10月1日から15日の2週間実施し、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>
委員	<p>事務局からの説明が終わりました。</p> <p>このことについて、ご質問がありましたらどうぞお願いします。</p>
委員	<p>第2種から第3種になるということなんですけれども、他の第2種から第3種にしてほしいという申出があった時に、それはお受けになるんですか。縦覧している大きな理由がもう少しあった方がいいと思うんですが、そこらへんをご説明していただいてもいいですか。</p>
事務局	<p>第2種としましては公共施設、寺社仏閣が対象となっております。今回、その敷地が住宅地になることが見込まれまして第3種に変更させていただきました。今後、同様の案件があった時に必ず変更するかというのは個別案件によるんですけれども、位置づけとしましては、民地、宅地、住宅地の場合は、第3種という位置づけに考えております。</p>
委員	<p>第2種と第3種で建蔽率や容積や緑の率が違ってきますけど、やっぱり、ある人にとっては、この風致地区というのは魅力的なもので、ある人には2種住専に変えてほしいとかあって、周りの2種住専に囲まれていたりしますので、啓発というか地域でどのような活動されているかわかりますか。わかっている範囲でご説明いただければありがたいです。</p>
事務局	<p>ご指摘のとおりでございます。風致地区に指定されますと一番厳しいとお声を聞くのが建蔽率でございます。こちらの昆陽寺風致地区であれば、建蔽率が60%使えるところが、風致地区で40%。角地緩和で二方向に面しておる場合において、10%の建蔽率の緩和がございますが風致地区においては、この緩和も使えないというので、これをまずは風致地区の建蔽率を外してほしいというご相談を受けたこともございます。ただ風致地区の大</p>

	<p>切さ、委員おっしゃられるように風致地区だからここに住んでいるという方もいらっしゃるが、地域の中で話し合っていた結果、風致地区を継続していくということで、過去に昆陽寺地区で地域の声を聞いたことがございます。</p> <p>市として風致地区について活動しているかということですが、風致地区ということで我々活動はできていないんですが、許可制度でので風致地区の指定については、指定があるということの周知と建物が建てられる許可申請が出された際の申請のチェック、建築がなされた後の完了の検査などをもって風致地区の維持を図っているところでございます。</p> <p>委員 人口も減ってきますし、家も余ってきますから土地の所有者とか建物の所有者には敷地いっぱい建てたいとか、有効利用したいとか思いがありますので、風致地区で買うというのは、だいたい不動産業者から買いますので重要事項説明であると思う。2種住専と比べてなんで規制があるんだではなくて、それがメリットなんだということを十分に周知していただかないと建て替える時でも揉め事が起こってくると思いますので、まち課なども含めて地域の啓発にご尽力いただきたいと思います。要望で終わります。</p> <p>委員 その他、いかがでしょうか。</p> <p>委員 そもそも、風致地区はどのように指定されているんですか。これを見る限りでは、風致地区というところからは想像からは外れるようなところもある。例えば、自衛隊であったりとか民間の工場であったりとか風致地区に指定されています。そもそも、なぜここが指定されたのかというところを教えていただきたいと思います。よろしくお願いします。</p> <p>事務局 風致地区を指定されている自治体というのは、中々、数が少なく、兵庫県下においても西宮市や芦屋など限られた市のみとなっています。隣接する川西市、宝塚市でも指定されていない状況で、伊丹市が指定されている理由ですが、元々、大阪緑地というものがありまして、この辺り緑地の計画があり、それを引き継いで風致地区を指定したという経緯ということは、私も過去の資料から見たことがございます。都市計画でございますので、一度指定したものについて、できるだけ継続して目指すべき土地利用に向かって、継続していくべきとして引き継いできたというところでございます。ただ当初、昭和17年に指定した際につきましては、256ヘクタールほど指定していましたが、現在、122ヘクタールと半分ほどになっておりますので、市街化の進展とともに区画整理等の基盤整備をして土地の活用を</p>
--	--

	<p>図ろうとしてきたところについては外してきたというところはございません。</p>
委員	<p>ありがとうございます。元の主旨と今の実態が少し離れていると思うところもあるんですが、内容は理解できました。</p>
委員	<p>今回、対象になっているはなさと幼稚園は、ここの履歴はどうなんでしょう。元々、猪名野神社の境内か何かでしょうか。一体的になっているのかと思いましたが。</p>
事務局	<p>資料を持ち合わせてないのでわかりませんが、はなさと幼稚園が3月に閉園しましたので、市としては今回、公共用地については売却する方向で決まっておりますので、第2種から第3種に変更しようとしているところでございます。</p> <p>昆陽寺風致地区の主旨ですが、昆陽寺風致地区は昆陽寺がありましたので、社寺林を中心とした風致を守るところでなされたところでございます。</p>
委員	<p>昆陽寺の周辺を一体的に、寺だけでなく周辺緑というのは貴重なものですから塊で指定されたということで、神仏混交でそういう履歴が読めて貴重なところからと感じます。</p> <p>今回、ある意味ダウングレードということになるんですが、伊丹市の基本的な考え方として、やむ得ないという判断でしょうか。</p>
事務局	<p>都市計画上の位置づけとしましては、緑が大切ということで風致地区のエリアは変更いたしません。基準が緩和されることではあるんですが、周辺の住宅地にあわせると、今まで公共施設ということで緑地の基準が一段階高かったものを周辺の住宅地と同じレベルにするということになっておりますので、特にやむ得ないというよりも第1種、第2種、第3種を決めた時の基準に基づいて変更するというところでございます。</p>
委員	<p>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。</p> <p>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。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。</p> <p>これで、本日の議事は終了いたします。</p>
事務局	<p>ありがとうございました。</p>

続きまして、次第の4.その他にご報告案件があります。廊下にも展示しております都市計画マスタープランパネル展示について報告させていただきます。9月16日から10月23日までの間、市内6箇所各3日間ずつ開催いたしましたパネル展示でございます。

廊下に当日と同じものを展示させていただいておりますが、パネル展示にあわせて、動画の上映やガリバーマップという地図に旗をさしていただく参加型のもの、また、QRコードによるホームページへの誘導を行っております。

会場への来場者は452名の方で、アンケートにつきましては、ホームページのアンケートも含めまして70件いただいております。なお、ホームページ上の動画の再生回数は125回と見ていただいている状況でございます。

アンケートにつきましては、現在、集計・分析を進めているところでございますが、伊丹市での暮らしについて「大変満足」、「満足」を選んでいただいている方が、97%となっており、おおむね市のまちづくりについて良い印象を持っていただいている状況でございました。

詳細につきましては資料で載せておりますのでご覧頂けたらと思います。報告は以上でございます。

本日、予定しておりました議事、報告は以上でございます。

なお、本日も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。また、次回の都市計画審議会は、「都市計画マスタープランの改定について」予定として、1月頃の日程調整をさせていただきます。事務局からは以上です。

委員

これもちまして、閉会といたします。

本日は、どうもご苦労さまでした。