

平成25年度
第4回 明石市都市計画審議会

議 事 録

<HP公開用>

日時：平成26年2月21日（金）午前10時～

場所：明石市議会棟大会議室

平成25年度 第4回明石市都市計画審議会

日時：平成26年 2月 21日（金）午前10時00分～

場所：明石市議会棟大会議室

会 議 次 第

1 開 会

2 議事録署名人の選出

3 議 題

(1) 議案事項

議案第8号 東播都市計画地区計画（明南町2丁目地区）の決定について〔明石市決定〕

(2) 報告事項

①生産緑地地区制度の導入について

②市街化区域と市街化調整区域の区分（区域区分）等の見直しについて

4 そ の 他

5 閉 会

○出席委員（14名）

安 田 会 長

水 野 委 員

西 海 委 員

嶋 本 委 員

穂 原 委 員

西 川 委 員

中 西 委 員

富 田 委 員

永 井 委 員

梅 田 委 員

井 藤 委 員

三 木 委 員(代理)

中玉利 委 員

平 原 委 員

○出席幹事（5名）

北 條 幹 事

梅 木 幹 事

福 田 幹 事

嶋 田 幹 事

笹 岡 幹 事

第4回明石市都市計画審議会

平成26年2月21日

午前10時00分～

明石市議会棟大会議室

(開会10時00分)

○(事務局) 皆様、おはようございます。定刻となりましたので、ただ今から平成25年度第4回明石市都市計画審議会を開催いたします。皆様方におかれましては、何かとお忙しい中、ご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。

それでは審議に先立ちまして、資料の確認を行いたいと思います。お手元の資料をご覧ください。本日お手元には配席図、会議次第、生産緑地地区制度の導入についての資料、市街化区域と市街化調整区域の区分(区域区分)等の見直しについての資料をご用意させていただいております。会議次第と生産緑地地区、区域区分に関する資料は、事前に配付しておりましたが修正がありましたので、差しかえをお願いいたします。

なお、委員名簿、議事に関する資料は事前にお届けしております。事前配付の資料も含めまして過不足はございませんでしょうか。

それでは続きまして、本日の出席状況についてご報告を申し上げます。鍬田委員、宮本委員、橋本委員、山本委員、井上委員、西澤委員がご都合により欠席との連絡を受けております。委員総数20名のうち、14名の出席をいただいておりますので、明石市都市計画審議会条例第6条第2項の規定により、当審議会が成立しておりますことをご報告申し上げます。

それではここからの進行は会長にお願いしたいと思います。会長、よろしく願いいたします。

○会長 はい。それでは改めましておはようございます。今日の会議は当初午後

の開催を予定しておりましたが、午前中に急に変更になりました。ご迷惑をおかけしているかと思いますがご出席いただきまして誠にありがとうございます。

それではお手元の会議次第にしたがって順次進めてまいりたいと思います。2番目にごきます「議事録署名人の選出」でございます。この件につきましては、審議会運営要領によりまして、私が指名させていただくことになっております。僭越ですが、本日は永井委員さんと、それから中玉利委員さんのお二人にお願いしたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

続きまして本審議会の公開、非公開についてですが、本会は審議会運営要領によりまして原則公開となっております。本日の会議におきまして、会議を公開することにより、個人情報保護及び公正又は円滑な議事運営が損なわれる恐れがないと認められますので会議を公開としたいと思っておりますがよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

○会長 それでは、本審議会の公開といたします。傍聴者の方がおられましたら入場を認めますが事務局よりご報告をお願いいたします。

○(事務局) 本日の傍聴者は5名です。これよりご案内いたしますのでしばらくお待ちください。

(傍聴者入室)

○会長 それでは、3の議題に入ります。本日の議題としましては、お手元にごきますように議案事項が1件、それから報告事項が2件ございます。まず(1)議案事項についてでございますが、これは前回のこの審議会におきまして事前説明を受けているものでございます。それでは、議案第8号東播都市計画地区計画(明南町2丁目地区)の決定について〔明石市決定〕について事務局から説明をお願いいたします。

○都市計画課 はい、会長。

○会長 はい。

○都市計画課 議案第8号につきまして、お手元の議案書によりましてご説明さ

させていただきます。

明都議第8号、平成26年2月12日、明石市都市計画審議会会長丑作様、明石市長泉房穂、東播都市計画地区計画（明南町2丁目地区）の決定について〔明石市決定〕、見出しのことについて、都市計画法第19条第1項の規定により、次のとおり審議会に付議します。

資料の1ページをご覧ください。地区計画の区域は、赤色の斜線部分でございます。なお、前面のスクリーンには、その都度資料の一部を映しておりますので、あわせてご確認ください。

次に、2ページの計画図をご覧ください。本地区では、神戸ファッション造形大学の閉校に伴い、民間による戸建て住宅の開発が行われています。明石市都市計画マスタープランにおいて、概ね1ヘクタール以上の戸建て住宅の用に供する開発が行われる地区を「地区計画推進地区」として位置づけており、より良い住宅市街地の維持・保全を図るために、地区計画を決定するものです。

続いて資料の3ページをご覧ください。「地区計画」の内容について、ご説明いたします。名称は、「明南町2丁目地区地区計画」です。位置は、明南町2丁目の一部で、面積は約1.4ヘクタールです。「地区計画の目標」は、戸建住宅の開発事業により形成される住宅市街地について、敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止するとともに、地域特性に応じた建築物を誘導し、より良い住宅市街地の維持・保全を図ることを目標としています。

続く、「土地利用の方針」「地区施設の整備の方針」「建築物の整備の方針」は、記載のとおりでございますので、後ほどご参照ください。

次に、地区計画の地区の細区分についてご説明します。明南町2丁目地区範囲は、土地利用のベースとなる用途地域が2つに分かれています。南側が低層住宅の利用を主とする「第1種低層住居専用地域」であり、北側が中高層住居や小規模店舗などの利用を主とする「第1種中高層住居専用地域」です。そのため地区計画では地区を2

区分し、南側の第1種低層住居専用地域の範囲を住宅地区A、北側の第1種中高層住居専用地域の範囲を住宅地区Bとします。住宅地区AとBで用途地域が異なるため、地区整備計画においては各制限事項により土地利用の統一を図るとともに、より良好な市街地環境となるよう制限項目を設けています。

資料の4ページをご覧ください。地区整備計画による具体的な内容を説明します。まず「建築物等の用途の制限」です。住宅地区Aでは、用途地域の第1種低層住居専用地域という最も厳しい制限がかかっているため、地区整備計画による制限は設けていません。対して住宅地区Bでは、第1種中高層住居専用地域の指定がある中、地区整備計画において、第1種低層住居専用地域と同等の制限を設けるため、記載のとおり建築基準法別表第2の項に上げるもの以外は建築してはならないという制限を設けます。この制限により、用途地域と地区計画を合わせると、住宅地区AとBに同様の用途の制限を設けることとなります。

次に「建築物の敷地面積の最低限度」です。住宅地区A・Bともに、110平方メートルとし、宅地の細分化を防ぎます。

続きまして、「壁面の位置の制限」です。住宅地区A・Bともに建築物の外壁などから敷地境界線までの距離を0.6メートル以上あけることとしています。

次に「建築物の高さの最高限度」です。住宅地区Aでは、用途地域の第1種低層住居専用地域による高さ制限10メートルがあるため、地区整備計画による制限は設けません。対して住宅地区Bでは、12メートルを高さの限度と定めます。

次に、「建築物等の形態もしくは意匠の制限」です。住宅地区A・Bともに、屋根、外壁等の色彩は良好な居住環境にふさわしい落ちついたものとしています。

最後に「垣又は柵の構造の制限」です。住宅地区A・Bともに、道路に面するブロック塀等の高さは、1.2メートル以下としています。以上が地区整備計画の内容です。

なお、10月の都市計画審議会でご意見のありました工事箇所が、野々池に近接す

ることによる掘削等の制限の有無に関してでございますが、開発担当課及び野々池管理者から、制限・規制は特にないとのお返事を受けています。

最後に、この地区計画に関し、地区内の利害関係者の意見を求めるため、「地区計画の案の作成手続に関する条例」に基づきまして、平成25年11月18日から12月2日までの2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、縦覧者及び、意見書の提出はありませんでした。また、引き続き都市計画法の規定に基づき、平成26年1月20日から2月3日までの2週間、地区計画（案）を公衆の縦覧に供しましたところ、縦覧者が1名で、意見書の提出はありませんでした。なお、市ホームページでも縦覧できるようになっております。以上で説明は終わります。ご審議の程よろしくお願ひ申し上げます。

○会長 はい。ただいま議案第8号について説明を受けましたが、ご質問、ご意見等がございましたら、どうぞよろしくお願ひいたします。

今の説明にございましたように、条例に基づく縦覧、法定縦覧、いずれについても意見書の提出はなかったということの報告はございました。また前回、事前説明の折のご質問についても今の説明の中で補足的には説明があったかというふうに思います。

はい、どうぞ。

○委員 この明南町2丁目の道路、余り広くない道路で、この地区計画に伴いまして、かなりの戸数の住宅が建てられるわけですけども。この例示の道路がいわゆる三方道路になっているんやね、地域のほうから道路ミラーとかそんな要望というのは出ていないんですか、そこらの話はされてないんでしょうか。

○都市計画課 はい、会長。

○会長 はい。

○都市計画課 ご指摘の道路等、交通安全対策にかかることなどに関しましては、開発協議の中で市のほうが適切に指導させていただいているところでございます。以上です。

○委員 よろしいでしょうか。

○会長 はい。

○委員 確かにコミバスも通ると思うんですけどね、そこらも含めてきっちり地域の自治会等とお話をしとっていただきたいというふうに思います。

○会長 ご意見ということでよろしいですか、それではご意見として承ります。ほかいかがでしょうか、よろしいですか。

大学の廃校に伴う措置ということで、既に大学の施設があったところから一定の配慮があったところだろうとは思いますが、今、ご指摘の点については事務局のほうで確認をいただけたらというふうに思います。

ほかよろしゅうございますか。

(「異議なし」の声)

○会長 それでは、あとご意見がないというふうに思いますので、お諮りしたいと思います。

議案第8号東播都市計画地区計画(明南町2丁目地区)の決定について、案のとおり議決することで、ご異存ございませんか。

(「異議なし」の声)

○会長 ありがとうございます。それでは、案のとおり議決とさせていただきます。以上で、議案事項は終了でございます。

続きまして、(2)報告事項に移りますが、案件が本日は2件ございます。まず最初の案件、生産緑地地区制度の導入について事務局より説明をお願いします。

○都市計画課 はい、会長。

○会長 はい。

○都市計画課 報告事項の「生産緑地地区制度の導入について」ご説明させていただきます。前回、10月29日の当審議会におきまして、制度導入に向けた取り組みを進めている旨をご説明させていただきました。その後、農地所有者に対するアン

ケート調査や、要綱素案にかかるパブリックコメントによる意見募集、並びに説明会などを実施してまいりました。本来ならば、本日の審議会におきまして、「生産緑地地区の指定及び管理要綱」案の内容に関しまして、ご審議いただく予定としておりましたが、現時点で、要件などについて内部調整中でありまして、意見募集におきましても具体的な要件を示すことができていないため、本日は経過報告とさせていただきますので、ご了承ください。

それではお手元の資料でご説明いたします。1ページから6ページまでの資料1は1月6日から2月4日までの30日間、市民の皆さんや農業者の方に意見募集を行った際の説明資料でございます。

次に7・8ページの資料2は、昨年10月に実施しました生産緑地地区の導入に向けた農地所有者へアンケートを実施した結果の要約版でございます。

次に9・10ページの資料3は、意見募集した結果の速報という形でまとめたものでございます。

最後に11ページの資料4は、本市と同様の三大都市圏の特定市以外で、生産緑地地区を導入している市町村の状況をまとめた資料でございます。恐れ入りますが2ページにお戻りください。パブリックコメントの資料を用いて、生産緑地地区制度について、いま一度ご説明させていただきます。

まず、導入する背景でございますが、前面スクリーンには、その都度、資料の一部を映しておりますので合わせてご参照ください。

市街化区域内農地に対する考え方が時代経過に伴って変化しています。これまでの右肩上がり成長する時代においては、将来的に市街化を進めるための空きスペースとされ、土地区画整理事業などの基盤整備に合わせ、順次宅地化を図ることにより良好な市街地環境の形成に寄与してまいりました。しかし今後は、人口の減少や宅地需要の減退が予測されるため、市街地の密度が徐々に低下します。また、農地の有する緑地・景観・防災などの多面的な機能が注目され、緑と調和した良好な住環境を求め

る市民ニーズが高まっています。このような中、市街化区域内の農地についてもそのあり方を改めて検討した上で、生産緑地地区を導入することにより、都市に必要な緑地空間として評価し、計画的に保全・活用しようとするものです。

次に、2. 生産緑地地区とは、をご覧ください。

生産緑地地区とは、市街化区域内にある農地の生産活動により生み出される緑地機能に着目し、良好な生活環境の確保などに役立つ農地を保全し、良好な都市環境の形成を図る都市計画の制度です。一定の要件に適合する農地を対象として、指定を希望する土地所有者からの申請を受けて、都市計画として市が指定する制度です。指定された農地は農業生産活動により、緑地としての機能を発揮しますので、土地所有者（農業者など）は、30年間の営農を継続していくことになります。

神戸市や阪神間などの三大都市圏特定市では、概ね平成4年から導入されています。本市は、三大都市圏特定市には該当していません。

次に、3. 指定の要件です。

現に農業のために使用され、生産緑地法に基づく指定の要件を満たしている一団の農地について、土地所有者からの申請を受けて市が都市計画の手続を行い指定します。その要件は、①公害又は災害の防止、農業と調和した都市環境の保全など良好な生活環境に相当の効用があること。②公共施設などの敷地の用に供する土地として適していること。③用排水その他の状況を勘案して、農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。④500平方メートル以上の規模の区域であることとなっています。

次に3ページの3-2追加要件についてをご覧ください。

生産緑地法の要件に加えて、営農の継続性や将来の土地利用を図るため、面積規模の拡大や一定幅員以上の公道接続などの追加要件を設けることを検討しています。

資料が飛んで申し訳ありませんが、ここで11ページの資料4をご覧ください。

既に生産緑地地区制度を導入しています本市と同様の三大都市圏特定市以外の市町

村は、全国で5市3町1村ございます。その中で、積極的に市街化区域内農地の保全に取り組んでいる自治体では、指定区域面積を生産緑地法の500平方メートルより大きい1,000平方メートルとしたり、幅員4メートル以上の公道と接続していることなどを追加要件として設けています。本市においても適正な制度運用の観点から追加要件を検討しているところですが、市の考え方がまとまり次第、改めてご説明させていただきます。

すみませんが、もう一度3ページにお戻りください。

次に、4. 指定しない区域として、明石市の都市計画上の土地利用の観点から、①から⑧までの区域は、宅地化などを促進する区域として、原則生産緑地地区を指定しないものとします。例えば、①の用途地域が定められている区域は、商業系や工業系など、それぞれの土地利用の増進を図るために指定しない区域とするものです。また、④の土地区画整理事業などの施行区域は、土地区画整理事業の目的が「宅地の利用増進」などを目的としているため、指定しない区域とするものです。

次に4ページの5. 生産緑地地区に指定された場合をご覧ください。

生産緑地地区に指定されますと、①農地として良好に営農し管理することが義務となります。②原則として、建物の建築や宅地造成などはできなくなります。③地区内に標識が設置されます。④固定資産税などが市街化調整区域内農地と同程度に軽減される税制上の優遇措置があります。

次に6. 営農の継続が困難又は不可能となった場合についてご説明いたします。次のいずれかの事情により営農の継続が困難又は不可能となった場合、市に対して、生産緑地地区に指定された農地の買取りを申し出ることができます。①生産緑地地区に指定されてから30年を経過したとき。②主たる農業従事者が死亡、もしくは農業に従事することを不可能にさせる故障により、農業を継続することが不可能となったときとなります。

買取り申出についてですが、その事由が発生しても、必ず申出をしなければならな

いものではありません。申出をしなければ、生産緑地地区の指定は継続されます。また、買取り申出があれば、市は時価で買取るか、また買取らないかを1カ月以内に申請者に通知することになります。

市が買取り申出を受けて買取りを行わない場合は、生産緑地としての利用を希望する他の農業従事者へ斡旋を行います。斡旋をする場合は、農業委員会及び農業協同組合に協力を求めることとなります。他の農業従事者への斡旋が不調となった場合は、買取り申出の日から3カ月を経過すれば、建築などの行為の制限が解除され、都市計画の変更手続を経て、生産緑地地区の指定が解除されることとなります。

次に5ページの7. 生産緑地地区が解除される場合をご覧ください。

次のいずれかの場合、都市計画の変更手続を経て指定が解除となります。決して、土地所有者の都合などで解除できるものではありません。①他の都市計画が定められたとき。②買取り申出があり、市などが公共施設などの土地として買取る時。③買取り申出があり、市などが買取らず、斡旋が不調となり、建築などの行為の制限が解除されたとき。④指定の面積要件を欠いたとき。

次に6ページの8. 生産緑地地区の導入までの流れ、指定後の流れをご覧ください。前回の審議会では、平成26年度中に制度周知を徹底し、平成27年度中に第1次指定を行う予定であるとしてご説明させていただいておりましたが、ご覧のとおり意見募集の際には早期に指定ができるようにということで、平成25年度中に要綱を策定し、平成26年中に第1次指定を行うものとしてパブリックコメントを行ってまいりました。しかし、先ほどご説明させていただきましたように、制度検討にもう少し時間を要することとなりましたので、ご理解賜りますようお願い申し上げます。

指定後の流れは、先ほどご説明しましたことを図で表したものでございます。

次に昨年10月に実施しました農地所有者へのアンケート調査結果について、スクリーンによりまして、ご説明させていただきます。詳しくは、資料2を後ほどご参照ください。

市街化区域内農地の所有者2,470名のうち、1筆400平方メートル以上所有している1,301名を対象として実施しました。回収率が50%で645名から回答がありました。

回答者の年齢層は、回答者の7割以上と大半が60歳以上となっています。

農作物の販売金額は、大半が自家消費用であることから販売はない、あるいは年間50万円未満という回答が大半を占めています。

生産緑地地区の導入についての意向ですが、25%の方が活用したい、17%が活用したくない、45%がわからないと回答しています。

最後に意見募集結果をスクリーンにてご報告させていただきます。資料3につきましては後ほどご参照ください。

広報あかしとホームページにより、意見募集の広報を行い、平成26年1月6日から2月4日までの期間、ホームページ及び市民センターなどの各所で閲覧できるようにしていました。意見の提出方法は、持参、郵送、ファクシミリ、メールです。また合わせて、1月20・21・22日に、大久保のJAあかし、JA兵庫南の魚住支店と二見支店の3カ所で意見募集に関する説明会を開催し、合計181名のご参加を得ております。

意見募集の結果、メールやファクシミリなどにより13名の方から延べ40件のご意見やご要望をいただきました。ご意見は合計8件で、措定要件、追加要件、指定しない区域についての意見でございました。ご要望は合計16件、営農継続支援や制度周知などの要望内容でございました。それ以外につきましては、制度に対する質問が16件ございました。意見募集結果につきましては、それぞれに対する市の考え方を整理した上で、ホームページなどにより、改めて意見募集結果を公表する予定です。本日は速報ということとさせていただきたいと思っております。

今後につきましては、要綱（案）がまとまった段階で、当審議会にお諮りさせていただく予定ですので、ご理解賜りますようお願いいたします。以上で報告事項「生産

緑地地区制度の導入について」の説明を終わらせていただきます。

○会長　　今、事務局のほうから生産緑地地区制度の導入について説明がございましたが、今の説明の中にもありましたように、要件についての精査を必要とするということで、本日はその経過報告を受けたということでございます。

ご意見、ご質問等がございましたら、どうぞよろしくお願ひします。

どうぞ。

○委員　　予定が遅れているようなんですけれども、要綱案ができ上がる時期というのはいつごろになりそうでしょうか。

○都市計画課　　はい、会長。

○会長　　はい。

○都市計画課　　時期はちょっと明確に示すところではございませんけれども、今後の予定といたしましては次年度の第1回都市計画審議会の開催を目標にしましてお示しできるようにしたいと思っております。

○会長　　よろしゅうございますか、この生産緑地区というのは要するに都市計画の地域地区制度なんですけど、ご承知のように、農業政策と都市計画との、いわばはざままででき上がった制度であります。非常にある意味で属人的といいますか、それぞれの所有者の方々のご事情みたいなものが非常に色濃く反映する制度ですので、なかなか制度をご理解いただくというところが難しいということがございます。そういう意味で少し時間をかけてということになっているんだらうというふうに思っています。

はい、どうぞ。

○委員　　今回のパブリックコメントを実施されたときには、まだ内部調整ができていなくて、最終的な案としてのパブリックコメントではなかったと思いますし、それぞれの説明会の会場でもその内容についてはまだ決まっていない段階ということでご説明されたと思うんです。そういう状況の中では、なかなか農地を持たれている方たちは判断もしにくかった中で、ちょっとこの制度をどう利用できるかできないかとい

うところも判断をつけるのが難しかったのではないかと思うんですけども。最終案が決定した上でまた意見をお聞きするようなことは考えておられますか。

○都市計画課 はい、会長。

○会長 はい。

○都市計画課 ご指摘のとおり、要件につきましては、他都市ではこういった状況ですというご報告をし、今後、要件追加の可能性がありますということで説明会では説明をし、その上でご意見をいただいたわけです。しかし、パブコメ上はそこまで具体的にお話しもできておりませんので、改めて農家の方々に対しまして、ご意見を頂戴する必要があるかと考えておりますので、そのように今後対応をしてみたいと思います。

○会長 よろしゅうございますか、どうぞ。

○委員 ぜひそうしていただきたいと思います。

私が気になっているのがもう1点、明石の緑化の計画との整合性を考えたときにですね、これは都市に農地を残していくため、保全するための制度だと思うんです。緑の基本計画があると思うんですが、公園とか公共の緑地が明石は少ないというふうに思っています。市街化の農地も含めて、やっとなら目標値を超えるような緑化ができているという状況ではなかったかと思うんですけども。一方で都市の農地ってどんどん減ってまして年間大体10から13ヘクタールほど減っているような状況ではないかと思うんですけども、どの程度この制度で都市が農地を残していきたいと明石市は考えておられるのかをお聞きします。

○都市計画課 はい。

○会長 はい。

○都市計画課 緑の基本計画におきましても、生産緑地についての必要性を記載していただきまして、都市緑地として必要最小限の規模ということも合わせて緑の基本計画に示しているところがございます。都市緑地としては、その最小規模が1,000平

方メートルということとしております。そういった中、今、現在は生産緑地地区の法的要件は500平方メートルでございますけれども、都市緑地として本当にふさわしい規模で指定するのかどうかはまだちょっと決まっていないところでございます。緑の基本計画の立場からしますと1,000平方メートル以上の一団の農地が適切であるかと。その面積がどれくらいかというご質問と思うんですけども、まだ一団の農地がどの程度分布しているのかというようなところは具体的に把握しておりません。ですが今、現在全体で市街化区域面積の中の農地面積が315ヘクタールでございますね、そのうち1,000平方メートル以上の所有者の方は約220ヘクタールくらいが1,000平方メートルの農地をお持ちの方の合わせた面積でございます。以上です。

○会長　　よろしいですか、どうぞ。

○委員　　所有者の方が1,000平方メートル以上持っておられる方がということなんですけれども、それが一つにまとまっている土地であるというには限らなくて、多分小さい農地を持たれてて、それを足したものが1,000平方メートルになる方もいるんじゃないかというふうに思うんですけども。私は農業委員会で確認をしましたら、2月5日現在で都市農地が258ヘクタールに減っているということで、その中で1,000平方メートル以上の農地は606、500平方メートル未満で、100平方メートルまでのところが2,104で、それ以下の小さな農地もたくさんあるというふうに伺っています。11ページの資料4の三大都市圏の特定市以外で実施している生産緑地地区のところを見ましても、1,000平方メートル以上で公道に面しているということになると、なかなかそう多くの農地が指定を受けれていない状況があるように思います。茨城県常陸太田市では8地区、長野市7地区しかされていません。そういうところで言うと、ちょっと要件を厳しくすることで受けれない、指定ができないということにならないかというふうに危惧しています。

明石市として市民の方も田畑が身近にあることを住環境としては評価しておられる

ことがアンケートの中でも出て、まちづくり市民調査の中でも出てきていると思いますのでそのあたりを加味していただいて、要件はやっぱりたくさんの方が対象に、たくさん農地が対象になるような形で設定していただきたいと思います。私は農家の方のお話も聞いた中で、500平方メートルの生産緑地法の要件でしてほしいというお話をよく聞いています。あと道路の幅員についても4メートル以上というのはなかなか難しいと。農道に接していれば農家は続けていくことができるので、公道に面しているという要件もできたら外していただきたいという意見を聞いておりますので、それを反映していただけたらと思います。

○会長 はい、ご意見として承ります。

ほか、よろしゅうございますか。

どうぞ。

○委員 まずそのアンケートが400平方メートル以上の方に出していて、指定の要件は少なくとも500平方メートルというのはどういうことなかなというのを伺っていいですか。

○都市計画課 はい、会長。

○会長 はい。

○都市計画課 一筆が400平方メートル以上ということで抽出したところなんです。本当はその500平方メートル以上ということでお聞きしてもよかったわけですが、二筆持っておられて、合わせて500を超えるかどうか、そこらがわからなかったものですから。ちょっと余裕を持って一筆400平方メートル以上お持ちの方を対象に意見をお伺いさせていただいたものでございます。

○会長 はい。

○委員 実質どれくらいの方がまず500平方メートルで当てはまって、1,000平方メートルで当てはまるかというのを知りたいんですけども。先ほど一団の農地でどうこうというのは把握してないというような答弁だったと思うんですが。例え

ば3ページ、4. 指定しない区域に当てはまるところを除いたらとか、どれくらいの実際何名の方が500平方メートルで当てはまって1,000平方メートルに当てはまるのかというのがわかってないということによろしいですか。

○都市計画課 はい、会長。

○会長 はい。

○都市計画課 農地の所有者数は2,470、先ほどご説明させていただきましたとおりでございます、トータル500平方メートル以上お持ちの所有者の数は1,394名、全体では255ヘクタールでございます。そのうち指定しない区域を正確にはちょっと掴んでおりません。以上でございます。

○会長 よろしゅうございますか、どうぞ。

○委員 制度を導入してですね、ほとんどの農家からこれは使えないとなつては意味がないなというのを危惧しております。先ほど要綱ができてからもう一回意見を聞くという部分もあったんですが、本当にこういう制度で導入が必要なのかというところを私はまだ理解をできていません。農家が30年という厳しい、30年が過ぎたからといってすぐさま売れるわけではない制度で結構な要件があるのを、税は安くしてほしいけども、この制度で本当にいいと思っているのかというところで実際その、どれくらいの方が利用をされるんだろうかというのがわかりませんので、その辺の見解を伺えますか。

○都市計画課 はい、会長。

○会長 はい。

○都市計画課 この制度につきましては、市のほうからその制度導入に向けてスタートを切ったものでもなくて、実は前回ちょっとご説明させていただいたことがあるかもしれませんが、平成23年にJAあかし及び、JA兵庫南から生産緑地地区の導入に関する都市農業振興のための嘆願書、これは組合員の方が約1,000名の方からのご署名を基に提出があったものでございます。そのような中、明石市にお

きましては生産緑地地区制度導入に向けて、その嘆願書を受けて進めていきましよう
ということとなりました。そのことを平成23年3月の都市計画マスタープランの作
成の中で宅地化農地と保全活用する農地に区分し、生産緑地地区の制度などを検討し
ていきますということを位置づけさせていただきました。ということは農家の方につ
きましては、ある一定の生産緑地という制度を導入してほしいというニーズがござい
ます。

それと本当に必要なのかということでございますけれども、やはり先ほど背景のと
ころでご説明させていただきましたように、都市の緑として必要で、農地を大切にし
ていきましようという考え方から、一定規模以上の農地につきましては生産緑地地区
として30年間の継続性、持続的にしていただくという考え方でございます。

○会長 よろしゅうございますか。

○委員 はい。

○会長 それでは。

○委員 もうちょっと教えていただきたいんですけど。

○会長 どうぞ。

○委員 先ほど4メートルの道路に接しているということでもなくとも、もうちょ
っと要件緩和をして農道にという話がありましたけど、例えば里道に接しておればと
いうことも含めて、そういう運用はできるのかどうか見解を教えてください。

○都市計画課 はい。

○会長 どうぞ。

○都市計画課 農道について適用ができるかどうかというところでございますが、
その道路が公道という扱いで判断ができるのであれば可能かと思えます。以上です。

○委員 里道は。

○都市計画課 はい。

○会長 はい。

○都市計画課 里道でありますが、現在市のほうで管理している道路という扱いになっておりますので、公道という扱いができるものというふうに考えております。

○会長 市街化区域内の農地ですから、その背景にあるのは都市計画法よりも建築基準法の問題で、要するに建築物が建ち得る農地かどうかというのが市街化区域内農地の、都市計画としての評価になってくるということですね。

○委員 よろしいですか。

○会長 どうぞ。

○委員 要望としてなんですけれども、緑地の保全という観点から、指定要件はできるだけ緩やかに、検討願いたいと思っています。

○会長 ご意見として承ります。

よろしゅうございますか、またいろいろ細かなことでご疑問があろうかと思いますが、まだ少し時間があるようでございますので、また個別にでも事務局にお尋ねいただければと思います。よろしくお願ひいたします。

それでは続きまして2番目の報告事項に移ります、市街化区域と市街化調整区域の区分（区域区分）等の見直しについて、事務局から説明をお願いいたします。

○都市計画課 報告事項②市街化区域と市街化調整区域の区分（区域区分）等の見直しについてご報告いたします。お手元の参考資料のA4版の資料1ページ、2ページを中心にご説明をさせていただきます。なお、添付のA3カラーの両面刷りの基本方針骨子、それからA4版ホチキス留めの白黒になりますが、こちらの「基本方針」につきましては、後ほどご参照いただきますようお願いいたします。

前面のスクリーンをご覧ください。兵庫県では、都市計画区域の整備、開発、及び保全の方針（いわゆる「都市計画区域マスタープラン」）について、市街化区域と市街化調整区域との区分（いわゆる「区域区分」）等に合わせまして、概ね5年ごとに見直しを行ってまいりました。前回（平成22年4月）見直し後の、社会経済情勢の変化等に対応するため、このたび平成27年度の都市計画変更をめぐりに見直しを行う

とするものです。

まず都市計画区域マスタープランについて、ご説明いたします。都市計画区域マスタープランとは都市計画区域ごとに、都市計画の目標をはじめ、土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業に関する主要な都市計画の方針を定めるもので、平成12年の都市計画法の改正により制度化されております。本市が属する東播都市計画区域は、加古川市などを含め、計8市2町から構成されています。これに即し、明石市都市計画マスタープランにおいて明石市に関する基本的な方針を定めておるという形になっております。

続きまして、(2) 区域区分の見直しについて説明いたします。区域区分とは、無秩序な市街化の防止と計画的な市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域を区分するものです。一般的に「区域区分」や「線引き」と呼ばれているものです。これにつきましても、都市計画区域マスタープランとともに、兵庫県が定める都市計画となっております。

市街化区域とは、既に市街地を形成している区域、概ね10年以内に、優先的、かつ計画的に、市街化を図るべき区域である区域としております。これに対し、市街化調整区域とは、市街化を抑制すべき区域としています。明石市では、昭和46年3月に区域区分がなされ、これまで概ね5年に一度の見直しの中で、6回の見直しがなされています。なお、今回の見直しにつきまして、決定者である兵庫県は次の考え方を示しております。

現在区域区分を定めている都市計画区域についてですが、引き続き区域区分制度による土地利用コントロールを維持します。これはですね、全国の事例では、区域区分そのものを行わない、又は廃止するような事例もあるところではございますが、兵庫県下では現在区域区分、線引きがなされている都市にあっては引き続きこの制度を維持し、土地利用誘導を行っていく旨の方針を示しているところでございます。

次に、市街化区域への編入についてですが、既に市街地を形成している区域又は計

画的な市街地整備が行われる区域のうち、事業の妥当性及び確実性を備えた必要最小限の区域を編入するものとします。

次に、市街化が見込めない区域の措置ですが、市街化区域にあり、当分の間市街化が見込まれない区域は市街化調整区域への編入を活用・保全することが望ましい集団的な農地、山林等においては生産緑地地区等の指定などに努めます。

次に、市街化調整区域の土地利用については、特別指定区域制度や、地区計画の活用等により、秩序ある土地利用を誘導します。

なお兵庫県の考え方を受けまして明石市といたしましては、明石市都市計画マスタープランに基づき、市街化区域の拡大については必要性の検証を行い、最小限にとどめる観点から、十分に検討するとしています。

区域区分を含め、これらの見直しにあたっては、市素案を今年8月に兵庫県に提出し、国などの関係機関との協議を経た後、平成27年度に都市計画変更をする予定です。市素案作成並びに都市計画変更手続にあたっては、兵庫県等関係機関との協議を踏まえつつ所定の手続を経る中で、適宜本審議会にてご審議いただくこととしていますので、どうぞよろしく願いいたします。

○会長　　今、報告事項の2としまして市街化区域と市街化調整区域の区分、区域区分等の見直しについてということで、兵庫県の策定します区域マスタープランの内容についてご説明があったかというふうに思います。

ご質問、ご意見がございましたらよろしく願いいたします。

どうぞ。

○委員　　二見地区の調整区域なんですけども、私は従来から市街化区域に編入をすべきではないかというふうに考えてます。その地区の南も区画整理をされまして山陽電車の西二見駅とかできましたし、大型スーパーも開店いたしまして、かなり住宅地が広がっています。都市計画道路にも面しておりますし、またお隣の播磨町についてもその調整区域のほうへ道路をつくる、そういった状況にあるわけです。この間、

地域でもいろいろ話をされてきたんですけども、現状にあるということですけども、せつかく生産緑地の件が議題に挙がってますし、いわゆる地域区分が今年ということになっていますので、例えば組合施行の区画整理をする中で、どうしても農業を続けたい、農地として残しておきたいという方については飛び換地等で集約をして、そういった農地部分を集めて、田については宅地化をしてく。当然区画整理で区画街路等もできるわけですから。そういった都市計画というのを市として、行政としてやっぱり誘導していくべきではないかなという私の考えですけども、それについて意見があればお聞かせいただきたいと思います。

○会長 どうでしょうか。

○都市計画課 二見の上西地域の箇所のことをご指摘いただいていると存じます。こちらにつきましては過去にはほ場整備事業がなされた区域でありますことから、現時点では原則農業を振興すべき地域であろうかというふうには考えております。播磨町地区につきましては、二子地区という形で合わせてこちらについても同様の基盤整備がなされているところでありましてですね、今後とも同じ東播都市計画区域におけます播磨町とともにですね、一体の土地利用についての考え方を議論していきたいと考えております。ご指摘いただきました飛び換地によって、都市的な土地利用を農業と、都市側とでわけた形で取り組んでみるというご提案についても合わせて検討をしていきたいとは思いますが、地域の土地の権利者がございますもので十分に議論を地域ともしていきたいというふうに考えております。以上です。

○会長 よろしゅうございますか。はい、どうぞ。

○委員 長期総合計画ではね、10年後には明石の人口が28万人になるということが当初計画として出されたんですけども、審議会ですらいろいろ議論をする中で29万人の人口の維持をしていこうということで現在の長総を、策定をされたわけですね。ですから総人口が増えるということがいいとは思いませんけども。ただJRの土山駅、山陽電車の新しくつくられた駅から見ますと、徒歩で10分から15分くらいですか

ね。そういう地域ですし、その地域自体を見ますと、やはりこのまま現在の調整区域として残していくのが良好な緑地として該当するのかどうかということのを率直に考えて対応していく必要があるんじゃないかなという思いで言わせていただいておりますので。確かに所有者の意向というのは無視もできませんけども、行政としてはやっぱり、しっかりコントロールをしていく必要があるのではないかとということをおし上げておきたいと思います。

○会長 ご意見として承ります、ありがとうございます。

 ほか、いかがでしょうか。どうぞ。

○委員 先ほどから出ております西二見地区、この地区はまた地区内でそういう協議を再度開いてみようというところがあるので、それに関連して一点ちょっとお聞きをしたいんですが。前回、この調整区域から市街化区域へという案のときには最低限20ヘクタールくらいで協議をしてほしいということを一度言われたことがあるんですが、今、この新たな指針では最低限何ヘクタールというか、最低限の面積規模があるんでしょうか。お聞きします。

○都市計画課 面積規模についてのご質問につきましては、県の現在示していただいています見直しの方針の中では聞いておりません。前回、20ヘクタールとお伝えさせていただいていた経緯なんですけども、こちらにつきましては上西地域のほ場整備事業にあったこの当該区域と播磨町の二子地域については、県の農業の、農政のほうから、いわゆる優良農地という位置づけをさせていただいてますので、この地域全体一体として考え方をちょっと持ってこいという県協議の中の指示があった中でお知らせさせてもらったものだと思います。

○会長 よろしゅうございますか。

 まだ県との協議中でありまして、その経過の中でこの審議会に改めて議案として、必要に応じて議案として提示されるということでございます。ただ今いただきましたご意見についても、今後の検討の中で、ご検討いただけたらというふうに思います。

ほか、よろしゅうございますか。どうもありがとうございます。

以上をもちまして本日の議題は終了でございますが、4 その他として事務局のほうからございましたらよろしくお願ひします。

○（事務局） はい、会長。

○会長 どうぞ。

○（事務局） 都市計画道路の見直しについてご報告させていただきます。

今年度末をめどに作業を進めております「都市計画道路の見直し」につきましては、関係機関との協議が整っておりませんので整理ができましたらご報告させていただく予定でございますので、よろしくお願ひいたします。以上です。

○会長 今、説明ございましたように都市計画道路の見直しの作業は、今現在まだ作業中であるということで改めてこの審議会に付議されるということで、本日は、いわば少し時間がかかるかと、そういうご説明と承ります。ありがとうございます。

それでは続きまして、これでその他も含めて全ての審議が終了したということになります。非常に活発な、かつ有意義なご審議をいただきましてありがとうございます。これをもって閉会とさせていただきます。

（閉会 16時33分）