

(議案第 1 号について事務局より説明)

(質疑等の要旨)

- 委員 : 伊丹市境にある生産緑地については、伊丹市側にも生産緑地があると思われるが、これは両市側の面積を合わせて生産緑地に指定されているのか。
- 事務局 : 伊丹市側との一団で指定されている。
- 委員 : 市境にある場合は、同様に一団の区域として取り扱われるのか。
- 事務局 : 一団の区域ではあるが、生産緑地の指定は各市が行っている。
- 委員 : 田能 3 丁目 3 の件について、住まいと暮らしのための計画では、この地域は農地を生かした住環境保全に触れられているが、市が当該地を買取しない理由は。
- 事務局 : 買取申し出に対して、市の関係部局に買取意向を確認したが、意向がなかったためである。
- 委員 : これを皮切りに田園風景が減少していく恐れがあるが、保全地区に指定するか、地区計画を作るなどの考えはないか。
- 事務局 : 地区計画による対応となると地元の発案が前提となるが、現在地元の意向がない状況ではむずかしいと考えている。
- 委員 : 田能 3 丁目 3 の件で、宅地開発される際に遺跡が出てきた場合はどうなるのか。
- 事務局 : 法に基づいて遺跡調査を行った後、改めて開発されることになる。
- 委員 : 遺跡があることで建築物の高さに制限がかかったりするのか。
- 事務局 : 基礎の深さに影響があるかもしれないが、遺跡があることで建物の高さに制限がかかることはない。
- 委員 : その場合、不動産の取引に条件が付く恐れがあるが、どのような対応となるのか。
- 事務局 : 宅建業法上の重要事項として説明されることになる。
- 委員 : 田能 3 丁目 3 のエリアでは、どの程度の高さ規制がかかっているか。
- 事務局 : 用途地域上は第 1 種中高層住居専用地域で、2 種高度地区が適用されるため、建物の高さは 18m まで、それに北側斜線や隣地隔離距離等の制限がかかることになる。
- 委員 : 開発に当たってはあまり周辺の環境と落差が出ないように、市としても考えてほしい。
- 事務局 : 市としても周辺の営農環境に影響が出ることを懸念している。用途地域以上の形態規制を課すとなると地区計画の活用が想定されるが、地元からの発意があれば検討したい。
- 委員 : すでに用途地域に応じた規制がかかっている中で、個人の財産にさらに制限を

課すことはどうなのか。地権者の財産も守りながら地元も納得できる案を市としても考えてもらいたい。

事務局 : 地区計画は地元の発意が前提であり、地域の意見が割れている状況で進めることはできない。個人の財産権を侵害するようなことは、あってはならないと考えている。

委員 : 田能 3 丁目 3 の農地は猪名川に近いところにあるが、生産緑地は防災面の役割についてどのように検討したのか。

事務局 : 買取申し出に対して、庁内で意向確認した際、防災部局にも確認をしたが、特に買取の意向はなかったものである。

委員 : 生産緑地地区の廃止は制度上やむを得ないが、跡地利用によって周辺環境に影響することに懸念があるものと思われる。地権者の意向や地元の意向もあると思うが、それ以前に市がこのエリアをどうしたいと考えているのかを聞かせてほしい。

事務局 : 農政部局としての回答になるが、この地区は農業公園を含めて農地が広がっており、貴重な農地を維持したいと考えている。地権者にお会いして、残す方向で検討をお願いしたが、諸事情により廃止せざるを得なかったものである。

委員 : 跡地利用ということになると、農政部局だけでは扱えないのではないか。もう少し景観や公園など、部局間で連携して、市の方針を出していくことも必要かと思われる。

委員 : 仕事上の経験から言うと、都市農業は厳しい状況で、この田能 3 丁目 3 地区の一団の農地であっても、人ひとり食べることも難しく、それを地権者に守れというのは厳しいと思う。農地保全のために、市独自の支援や CSA のような仕組みも含めた幅広い議論が必要である。

事務局 : 指摘のとおり、この規模で農業を確立していくのは難しいと考えている。本市でも、農業者のニーズに合わせた補助制度を立ち上げたほか、農業の継続が難しい場合には、市民農園のあっせんであるとか、法改正により生産緑地の貸借が可能となったことから、新たな担い手の仲介なども行っている。

委員 : この一団の区域の地権者は 1 名か。

事務局 : 地権者は 2 名である。

委員 : 今後宅地に変わる状況が増えてくると思われ、水路が危ないとか保育園が足りないとか問題が出てくると思われる。市が将来のプランニングを作っておかないと住みにくいまちになってしまう恐れがあるのではないか。

事務局 : まちづくりのあり方についての議論となっているが、これから都市計画マスタープランの改定を行っていくことになっており、都市農地のあり方であるとか、その周辺の開発のあり方についても、計画を所管する都市計画審議会でも議論していくものと考えている。

- 委員：田能3丁目3地区の農地は水害リスクのある土地であるので、宅地化される場合には、そのあたりのリスクも踏まえた事業者の土地利用、行政のインフラ整備となるように留意してもらいたい。
- 事務局：本市は海拔の低い水害リスクの高い地域が多いため、令和5年度末改定の立地適正化計画の中で議論したいと考えている。
- 委員：生産緑地については廃止後の影響がかなり大きいので、施策間の連携を図りながら事前に考えられるところは検討してもらいたい。ただし、その際には個人の財産について極端に制限することがないように留意してもらいたい。

以上