

平成 2 1 年度

第 5 回宝塚市都市計画審議会議事録

日時 平成 2 1 年 1 1 月 2 6 日 (木)

午後 2 時から 4 時まで

場所 宝塚市役所 3 階 大会議室

宝塚市都市計画審議会

1 審議会要旨

(1) 開催日時 平成21年11月26日(木) 午後2時から4時まで

(2) 開催場所 宝塚市役所 3階 大会議室

(3) 出席委員等

本日の出席委員は23人中16人で、次のとおり。

梶川委員、近石委員、北山委員、小山委員、上村委員、多胡委員、釜谷委員、中奥委員、江原委員、村上委員、田中こう委員、宮本委員、板橋委員、白根委員、菅沼委員及び田村委員である。

なお、定足数である委員の2分の1以上の出席があったので、宝塚市都市計画審議会条例第5条第2項の規定に基づき会議は成立した。

(4) 会議の内容

ア 多胡会長は、議事録署名委員として、15番田中こう委員及び16番宮本委員を指名した。

イ 多胡会長は、宝塚市都市計画審議会の運営に関する規程第3条第1項の規定に基づき、本日の議題に係る会議は公開であることを確認した。

ウ 次の議題について審議を行った。

議題第1号 阪神間都市計画生産緑地地区の変更について (諮問)

議題第2号 阪神間都市計画地区計画の変更(売布東の町地区)について(事前説明)

報告事項 都市計画マスタープランの見直しについて

(5) 審議の結果

議題第1号の市長からの諮問に対し、「原案のとおり変更することに同意する」として答申した。

2 会議要旨

(1) 議題第1号

市

(議題第1号説明)

(説明の開始)

議題第1号「阪神間都市計画生産緑地地区の変更について」を説明する。
前回事前説明を行い、今回は諮問である。

まず、生産緑地の基本的な事項の概要について説明する。

生産緑地地区として指定するためには、農業の継続が可能な土地であって、かつ面積が1団で500㎡以上あることが必要である。

生産緑地に指定されると、固定資産税や相続税等については税制上の優遇措置が受けられる代わりに30年間の営農が義務付けられ、土地利用についても市町村長の許可を受けて、一定規模以下で営農に必要な施設の建築しか認められないことになっている。

また、この生産緑地制度には買取り制度があり、一旦生産緑地に指定されると本人の都合により廃止することは出来ず、次の4つの要件に該当する場合に限り、市町村長等を買取りの申し出ができることになっている。

1つ目が、生産緑地に指定されてから30年が経過した場合。

2つ目が、農業の主たる従事者の死亡や、農業に従事することを不可能とさせるような故障を有することになった場合。

3つ目が、公共施設の用地となった場合。

4つ目が、一部廃止に伴い、残った農地だけでは500㎡の面積要件を満たさなくなった場合。

以上の場合に、廃止されることになる。

これら以外の原因、例えば農地の所有者の都合により生産緑地を廃止することは認められていない。

この買取りの申し出により買取りがなされなかった場合や公共施設の用地となった場合は、30年間の営農や建築制限等の規制が解除されることになる。

このため、年に一度新たに追加するものやすでに建築制限等が解除されたものを総括し、生産緑地地区の都市計画変更を行い、該当する生産緑地地区を見直すものである。

(計画書・計画図の説明)

議題書1-3ページ。

今回の生産緑地地区の変更内容について説明する。

今回の見直しは、大きく分けて3つある。

1つ目は、生産緑地地区の一部を廃止又は追加することによる変更が8地区ある。

2つ目は、生産緑地地区が分断されることによる地区の追加である。

3つ目は、生産緑地地区の全体の廃止が8地区ある。

それぞれの計画図は、議題書1-7ページから1-15ページに添付してある。

議題書1-16ページ。

1番の「中筋13地区」の一部廃止と、これに伴う2番の「中筋13-1地区」の分断追加について説明する。

計画図は議題書1-7ページ。

今回、この地区は農業従事者の死亡により制限が解除されることになり、一部を廃止する。

この一部の廃止により、区域が分断されることになった。

分断される区域の面積が生産緑地の面積要件500㎡以上を満足することから、生産緑地の指定を継続するため、新たに枝番1を符番する。

この分断された「中筋13-1地区」は、地区数が増加するだけであり面積の増減には影響しない。

次に、議題書1-16ページ、3番の「中筋48地区」についてであるが、当地区は備考欄のとおり農業従事者の死亡と連鎖廃止によるものであり、計画図は議題書1-8ページである。

農業従事者の死亡による制限が解除された区域によって、それ以外の部分が分断されることとなった。

先の事例とは異なり分断された区域の面積が500㎡未満であり、また隣接する生産緑地もないことから生産緑地の要件を満たさなくなり、連鎖的に廃止となる。

今回、このような連鎖廃止の事例が他に2件あり、議題書1-16ページ、5番の「山本中14地区」と13番の「中筋47地区」である。

次に、6番の「山本中15地区」についてであるが、計画図は議題書1-9ペ

ージである。

二人の農業従事者がそれぞれ死亡及び故障となったものであり、一部廃止する変更を行う。

次に、7番の「川面10地区」についてであるが、計画図は議題書1-10ページである。

今回生産緑地の指定に係る申請がなされ、指定要件を満足することから一部追加する変更を行う。

今回、このような地区が他に2地区あり、議題書1-16ページ、8番の「山本野里4地区」と9番の「山本丸橋5地区」である。

最後に、生産緑地の全部廃止については10番の「安倉南3地区」から17番の「山本中13地区」であり、全部で8地区ある。

10番の「安倉南3地区」と11番の「安倉南11地区」についてであるが、計画図は議題書1-13ページである。

今回、農業従事者の故障又は死亡により制限が解除されており、地区全体を廃止とする。

また、13番の「中筋47地区」についてであるが、計画図は議題書1-8ページである。

従事者の死亡により制限が解除されることになり、残った区域の面積が生産緑地の要件を満たさなくなったことから、全部廃止とする。

議題書1-16ページ。

今回の変更は、全部廃止が8地区、一部廃止が5地区、分断による追加が1地区、一部追加が3地区であり、合計17地区である。

表の右から二つ目の変更面積の合計欄のとおり、1.02haが減少することになる。

議題書1-18ページ、生産緑地地区の総括表。

上の表の括弧の値が、平成20年度の実績である。

生産緑地地区の地区数は、昨年度が361地区であったものが今年度は354地区になり、地区数にして7地区の減少となる。

以上が、生産緑地地区の変更内容である。

(縦覧結果の説明)

議題書1-19ページ、縦覧結果について。

案の法定縦覧を11月4日～17日までの2週間実施したが縦覧者はなく、意見書の提出はなかった。

(スケジュールの説明)

次に、今後のスケジュールについて説明する。

12月上旬に県との同意協議を整え、12月下旬を目途に都市計画の決定を行っていく予定である。

(前回の質問に対する回答)

次に、前回の審議会において、農地を購入してまで生産緑地に指定することについて意見があったが、これについて説明する。

本市は平成19年に生産緑地追加指定方針を見直し、市街化区域内の農地の保全に努めている。

都市環境の向上を図っていく上で、農地法上の農地であり指定要件に合致すれば、引き続き指定を行っていく考え方である。

また、今回の廃止や追加に係る資料の提出を求める意見があったが、これについては農業委員会事務局から説明を行う。

(農業委員会事務局から説明)

当日配布資料「平成21年度生産緑地廃止詳細」

この表は生産緑地地区が廃止となるにあたって、どのように手続きを行ったかをまとめたものである。

生産緑地地区の解除については、故障または死亡した者が主たる従事者であることの証明が必要となる。

この証明の発行については農業委員会の業務であり、審議を行い証明書を発行している。

この証明をもって買取申出を行った日が、表中の「買取申出日」である。

買取申出日から3カ月間買取希望について照会をかけ、なければこの後、生産緑地地区の制限解除となる。

この制限解除となった日が、表中の「制限解除日」である。

また、表中の「農地転用の事実」は、農地が農地ではなくなった時点の日付である。

なお、一時転用とは農地を一旦仮駐車場等他の目的に使用するために転用される場合であり、使用目的が達成された後には農地に戻すものである。

以上で、議題第1号「阪神間都市計画生産緑地地区の変更について」の説明を終わる。

質疑応答

会長

一昨年都市計画審議会において、農業用地と生産緑地の問題について議論したが、市としては生産緑地を保全していくという考えであるならば、そのことについてどのように議論を行っているのか。

法律が定められているため、それに従って土地所有者が死亡して指定解除となれば生産緑地は減少する一方であり、増加することは少ないと考えられる。

議題書1-17ページに市街化区域内農地の年度別増減の表があるが、平成4年度には222.60haあったものが平成21年度には120.77haとなっており、この間に約100ha減少している。

このことについて一昨年、市民農園や緑の利用方針を何らかの形で対応していく必要があるのではないかと意見があったが、そろそろ具体的に検討していかなければならない時期ではないか。

市民緑地であれば、借地で緑地とすることも可能である。

具体的な議論が行われて、どのように検討されているのかを確認しておきたかった。

また、公園が阪神間7市1町の中で下から2番目に少ないことについても、具体的に検討していかなければ何も変わらない。

植木の産地であるといったことは景観に対して有効であり、また様々な環境にも有効であると考えられる。

法律上は様々な方策が可能ようになっており、農業の都市計画に関係する分野が変化してきているので、そろそろ具体策を検討してもらいたいと考えている。

しかし、緑のマスタープランにおいては、このようなことについて具体的には記述されていないため、どのようにフォローしていくかが問題となる。

市

生産緑地については、これまで18年間本市は他市に先駆けて、宅地であっても農地に変更するのであれば生産緑地指定が可能となるよう追加指定方針の緩和を行い、生産緑地を積極的に増加していく方針を進めてきた。

ただ、指定は行っているが減少する方が多く、全体では少しずつ減少してきている。

今後の市街化区域内農地を保全していく方策については、都市計画マスタープラン等において課題として受け止めて、検討していくことができると考えている。

委員

生産緑地の増減よりも市街化区域内にある緑地ということで、農業だけでなく景観緑地として位置付けることが必要ではないかと考える。

例えば、議題書1-9ページの山本・中筋地区であれば天神川が流れており、河川緑地と周辺の生産緑地をネットワークさせること等が考えられる。

また、今の高齢化社会の中での福祉的な効用や癒し効果に利用する等、宝塚にとって魅力あるものが可能となるのではないかと考える。

都市計画マスタープランにおいて積極的に位置付けていき、ある地域ではさらに生産緑地を追加指定していくとする等、もっと踏み込んで行っていく必要があるのではないかと考える。

市街化区域内の雨水を一時貯留するといった、生産緑地で雨水流出の抑制効果を持つようにしていく等、多面的な活用が可能となるのではないかと考える。

市として、生産緑地を活用した具体的な案は持っているか。

- 会 長 生産緑地指定されたものの中で、利用しながら実現可能であるかといった具体策を求める意見であると思う。
市としての方針は、生産緑地は保全していくとしている。
生産緑地が100ha減少したということは、1ha当たり100人として考えると1万人の人口増があったということになる。
1万人増加するのであれば、都市施設の対応についてはしっかりと考えておかなければならない。
宅地化するということは、都市施設に負担が掛かることになる。
生産緑地を宅地化していくのであれば、それに対する対応についてしっかりと考えておかなければ、環境は悪化することになる。
宝塚市は、公園についての政策はこれまで具体策があまり行われてこなかったため、全然拡大していない。
具体策については、よく検討してもらいたい。
- 市 現実問題としては厳しい状況であると思う。
買い取り請求があった場合、市が公共用地として利用していくといった明確な方針があれば対応可能であるが、その辺りのことを都市計画マスタープランの中でどのように位置付けていくことができるのかについては、課題であると考えている。
- 会 長 この件については検討されているということで、一旦置いておく。
生産緑地地区の廃止について考えると、廃止されれば農地は小さくなっていく方向であり、いずれは宅地化されていくことになるため、そろそろ誘導策等を考えていかなければならないのではないかと。
また、環境を維持していくための体制についても、検討しておく必要がある。
- 委 員 宝塚市の現状は、公園が少ないと感じている。
小規模の開発が多数行われ、全体で見ると大規模開発と変わらない規模となるが、開発が隣接していても個々の開発であるため公園は設置されない。
このことについて何か対策を考えなければ宅地ばかりが増加していき、将来的にはあまり良くない状況になってしまうのではないかと懸念しているが、市としてはどのように考えているか。
- 市 大規模開発では敷地面積に対する一定の割合で公園を設置していかなければならないが、小規模の開発や開発が行われない場合は、市が積極的に公園を整備する方針でなければ、増加することはない。
確かに宝塚市は公園の数は少ないが、都市計画公園についてはかなりある。
しかし、これらについては計画どおりには整備が行われていないのが現状である。
市が積極的に公園整備を実施できる状況にならなければ、開発によって公園を増加させることは難しい。
- 委 員 現状はマンションの小さな公園がある程度で、誰もが利用できる公園ではない。
このような状況について、他市の良い所等を参考にして宝塚の将来を変えていくには、どのようにすれば良いと考えているか。

- 会 長 小規模開発の場合は割安で土地を購入しているので、公園に予算を使うといったことはしていない。
- その小規模開発された場所に人が住み、さらに周辺でも開発が行われて人が住むようになると公園が少ないということになり、現状はこれが繰り返されている状況である。
- それに比べて逆瀬台や中山桜台等は大規模開発であるので、公園設置についての規定があり、そのとおりに設置されている。
- ところが、個別の私有地の開発が連続して行われると、公園が設置されないことになってしまう。
- こういった所については、将来的には財産価値が下がってしまっていることが多い。
- その辺りの相互関係を良く考えて判断していかなければならないが、公園用地や道路用地を買収するとなると、これに対して市民は大体反対してくる。
- その辺りを考慮してある程度の方向性を出しておき、それに対して全体が協力していくようにしなければならない。
- 委 員 生産緑地の都市内緑地としての役割について、一昨年 of 阪神北県民局内の懇話会で、生産緑地をもう少し維持できないかということで伊丹市長が問題提起されていたが、その時には具体的な回答はなかった。
- そのことについて、県との協議において意見等が出たことはないか。
- 市 県との協議において、意見等が出たことはない。
- 委 員 阪神間都市計画であるので、阪神間全体の共通課題としてあるということで問題提起があったわけであるから、難しいとは思いますが検討していく必要があると考える。
- 会 長 人口が22万人であることを考えると、末広公園のようなまとまって広い公園がもう1箇所あっても良いと思う。
- 具体的に公園整備を行うとなれば市民は様々な要望をしてくるが、それよりも公園用地をどれだけ確保出来たかということが重要であり、その他のことについては市民がボランティアとしてでも参加してやるべきであり、市民としての考え方が必要であるということである。
- 他に営農の問題として、土地が小さくなれば農業を行う環境は悪化すると考えるが、そのことについてはどうか。
- 委 員 営農面においては担い手の育成等行ってはいるが、現実には上手くいっていないようである。
- しかし、日本の農業を行っていく上では必要なことであると考えている。
- 現実には難しいことであると思うが、この2つを農業委員会として何とか達成していかなければならないと考えている。
- 会 長 都市計画マスタープランにおいても検討課題としてあがってくる問題であると思う。

では、議題第1号について原案のとおり変更することに同意するとして、答申することに異議はありませんか。

委員 異議なし

会長 異議なしとのことであるので、議題第1号については「原案のとおり変更することに同意する」として、答申する。

(2) 議題第2号

市

(議題第2号説明)

(説明の開始)

議題第2号「阪神間都市計画地区計画の変更(売布東の町地区)について」を説明する。

(地区の現況)

議題書2-7ページの計画図。

今回、地区計画の変更を行う売布東の町地区は、阪急宝塚線売布神社駅と中山駅の中間に位置し、また都市計画道路宝塚平井線に接する等交通至便な位置にあり、ボランティア活動を支援し、福祉コミュニティを推進する拠点となっている。

次に、現在の施設の現状について概要を説明する。

当日配布資料「特定開発事業計画報告書」の3ページ。

この資料は、開発まちづくり条例の開発事業に係る資料である。

当地区の北西に位置しているのが、ボランティア支援施設であり、施設名は「ぶらざこむ1」で、ボランティア活動の拠点として利用されている。

当施設は、財団法人プラザ・コムが所有し、社会福祉協議会と当財団が管理・運営を行っている。

次に、南側に位置しているのが、市の施設である老人福祉センターと大型児童センターである。

これらは、フレミラ宝塚の名称で親しまれており、複合施設として高齢者と児童の交流の場にもなっている。

次に、東側に位置しているのが知的障害者通所更生施設(分場)である。

施設名は「ぶらざこむ2」であり、「宝塚あしたば園」の障害者施設に利用されている。

また、南側は、障害者が利用できるスポーツ広場であり、中央部分はガーデニング広場となっている。

(地区計画の導入経緯)

今回は、地区計画の変更であるため、現在の地区計画の導入経緯について概要を説明する。

当地区は、かつて銀行のグラウンド用地であったが、現財団法人プラザ・コムが土地を購入し、市と協力して「福祉を基本として色々な人々の交流が図れる拠点として整備を目指す」ことになった。

しかし、当時は、用途地域が第1種低層住居専用地域であり、この用途地域のままでは建築不可能な施設であったため、平成11年8月に当財団と市の間で「ボランティア活動支援・福祉交流拠点施設整備事業に関する基本協定」を締結し、第1種住居地域への変更と併せて平成13年3月23日に地区計画を決定し、現在の施設の立地を誘導した。

当時、当財団は、地区内に将来、時代の要請に対応した福祉施設を建設するための空地进行をリザーブ地として確保していたが、施設計画が未定であったため、事業が確定していた施設に限定して地区計画を定めた。

当時、市は、当財団に対して施設計画が明確になった段階で、市の福祉施策と合

致し市として促進していく必要があると判断する場合は、市福祉部署から地区計画の見直しの要請があることを要件として、地区計画の見直しを検討すると説明してきた。

この度、当財団より障害者等自立支援事業として、障害者自立支援法第5条第1項に規定する障害者福祉サービス事業や、その他の障害がある人への就労支援を中心とする複数の事業を行う施設計画が表明された。

この事業においては、障害福祉関係の事業だけではなく、DV被害者やホームレス等の住宅困窮者の保護を目的とする事業等も含まれている。

なお、今回の地区計画の変更は、市福祉部署等から今回の建築計画の円滑な推進を図るため、地区計画の用途見直しの要請を受けて進めているものである。

(今回の施設計画の概要)

今回の施設計画について説明する。

敷地は、当地区の南側中央に位置しており、敷地規模は約3,298㎡である。

建物は、2階建てであり、高さは約9.8m、床面積は約1,684㎡、建ぺい率は約36%であり容積率は約51%である。

建物の配置は、敷地周囲にゆとりを確保しながら、南側は地区計画ですでに導入している6m以上の壁面後退が確保されている。

(計画書の説明)

議題書2-10ページ。

計画書の変更箇所について説明する。

まず、「土地利用の方針」については、「ボランティア活動の支援、市民の福祉の向上及び幅広い市民の交流の促進に寄与する施設の整備」といった記述を追加し、土地利用の方針を充実させる。

議題書2-11ページ、「建築物等の用途の制限」。

(3)の「知的障害者通所更生施設(分場)」の用途を削除する。

この施設の用途は、法改正により知的障害者福祉法に基づく施設として法的な位置付けがなくなった。

現在の位置付けは、障害者自立支援法に基づく障害福祉サービス事業のうち、生活介護の事業に供する施設に該当することになり、今回整備される施設とともに新たに(3)に当該サービス事業の用に供する施設を規定することから、削除するものである。

次に、(3)から(5)を新たに追加する。

(3)の「障害福祉サービス事業の用に供する施設」についてであるが、障害者自立支援法第5条第1項に規定されている障害福祉サービス事業の用に供する施設であり、今回整備される施設では、障害者のための就労継続支援や就労移行支援の事業が計画をされている。

つまり、一般就労が困難な障害者がこの施設を利用して経済的に自立等できることを目標に、事業を支援するための施設になる。

具体的には、ビル管理の受託事業やコミュニティレストラン、配食サービス、物品販売などが主に1階で計画されている。

また、障害者が工芸品を製作するための施設として、2階に貸しアトリエや貸教

室が計画されており、1階でこれらの展示・販売が計画されている。

以上の用途に供する部分が「障害福祉サービス事業の用に供する施設」となり、今回追加するものである。

次に、(4)の「寄宿舍」についてであるが、住宅困窮者であるDV被害者やホームレス等を対象に、緊急避難的に住居を提供する事業が計画されている。

今回の施設内の2階に3戸の宿泊施設が計画され、建築基準法上は寄宿舍に該当することから、今回新たに「寄宿舍」を追加するものである。

次に、(5)の「事務所」についてであるが、当地区外から「宝塚市障害者就業・生活支援センター」、通称「あとむ」と「宝塚成年後見センター」の事務室が、2階に移転する計画である。

「宝塚市障害者就業・生活支援センター（あとむ）」は、障害者の就労支援や公共職業安定所等関係機関との連絡調整を行っているところであり、また「宝塚成年後見センター」は、高齢者・障害者等を対象とした成年後見制度利用支援等の権利擁護事業を行っているところである。

これらの事務室は、社会福祉法等の法的位置付けがある施設とは認められず、室の利用状況から建築基準法上は事務所扱いとなるため、今回新たに追加するものである。

その他については、変更はない。

以上で、地区整備計画の内容に関する説明を終わる。

(スケジュールの説明)

議題書2-9ページ、「今後のスケジュール」。

1月25日～12月8日までの2週間、条例に基づく縦覧を実施している。

平成22年1月には案の法定縦覧を実施する予定であり、2月に当審議会に諮問し、3月下旬を目途に都市計画の決定を行っていく予定である。

(前回議題取り下げについての説明)

次に、前回当審議会において議題から取り下げた理由について説明する。

現行の地区計画は、建築物の用途について建築できる用途を限定しているが、このままでは今回新たに計画されている福祉施設は建築不可能であることから、福祉部署等から障害者自立支援法に規定する障害者支援施設、事務所、寄宿舍の3つの用途を追加するよう要請を受けて、手続きを進めていた。

しかし、福祉部署から、障害者支援施設が日中と夜間の居住支援の用に供する入所施設であり、今回の施設が日中のみ利用する通所施設であって、用途の解釈に誤りがあったとの連絡があった。

この時点では、すでに条例に基づく縦覧中であったこともあり、前回当審議会から議題を取り下げた次第である。

以上で、議題第2号「阪神間都市計画地区計画の変更（売布東の町地区）について」の説明を終わる。

質疑応答

- 会 長 計画書における容積率の最高限度は、150%であるか。
- 市 そうである。
- 会 長 地区計画の範囲を第1種住居専用地域に変更したとの説明がなされたが、福祉の点も入れて再度説明をお願いしたい。
- 市 かつては銀行が所有していたグラウンドであり、用途地域は第1種低層住居専用地域、建ぺい率50%、容積率100%であったが、現在の福祉施設を整備するにあたって用途地域の変更が必要となった。
その際、隣接する都市計画道路宝塚平井線北側の地区が第1種住居地域であったことから、地区計画の決定に併せて用途地域を第1種住居地域に変更したが、容積率については200%である必要がなかったため、地区計画において150%に制限した。
- 会 長 地区としては2.1haが全体の区域面積であり、それに対して容積率150%、建ぺい率60%としたということであるか。
- 市 地区計画の区域については2.1haであるが、建築物の容積率の最高限度である150%については、個々の敷地に対しての上限值である。
- 会 長 地区計画では、区域全体の2.1haに対して容積率の最高限度150%の制限を掛けるのか。それとも、それぞれの利用区分で150%とするのか。
- 市 建築物を建てる場合、建築基準法において敷地設定をするので、その敷地に対しての容積率の最高限度が150%ということである。
- 会 長 2.1haに対して、植栽部分は空地として建築してはならないというように用途を限定しているのか。それとも建てることは可能であるのか。
個々でということであるならば、建築物が建てられる可能性があるということであるか。
- 市 敷地単位の制限しか掛けられないので、結果的にはそのとおりである。
- 会 長 地区計画をかけて建築物の用途の制限をしたので、緩和を行ったということであるか。
- 市 用途地域で緩和し、容積率については地区計画で制限を強化したということである。
- 会 長 全体の2.1haに対して、この容積率の制限が一番効いてくることになる。
- 委 員 容積率の最高限度については以前から150%であり、変更なしということであるか。

市 そのとおりである。

会長 今回、審議にかけているということは、具体的な計画は完成しているということであるか。

市 計画書の建築物等の用途の制限において（３）から（５）を新たに導入し、現在の地区計画では建築不可能であるものを可能とするよう改正するためである。

会長 計画が完成されているのであれば、次回の諮問は簡潔に終わることができるものであるので、計画等が分かるようパンフレット等を提供してもらいたい。

市 今回のこの事業は、市が直接行うものではなく財団法人プラザ・コムが行うものである。
具体的なパンフレットがありプラザ・コム側も提供可能ということであれば、次回用意する。

会長 図面等は申請に使用しているもの等があると思う。
財団法人が経営していくにあたり、容積率の最高限度１５０％からするとまだ余裕があるが、これ以上規模は拡大しないということで行っているのか。

市 現在の容積率は５１％であるが、今後どうするのかについては未定である。

会長 この通所施設は、何人の利用者を予定しているのか。

市 プラザ・コムがこの施設整備に向けて、新たにＮＰＯ法人を設立するというところで、平成２１年９月に設立総会を開催した。
現在、県に認証を受けるために申請中であり、平成２２年１月２０日頃に認証が下りる予定である。
事業については、設立構想案において用途地域に合致した新たな事業展開を行いたいとしている。
利用者についてはＮＰＯ法人の事業計画書によると、福祉サービス施設では従業者が２人で、受益対象者については具体的には決まっておらず多数となっている。
配食サービスについては従業者８人、内２人が障害者であり、配食は１日当たり昼食を５０食予定している。
また、ビル管理事業については従業者８人、内２人が障害者であり、受益対象者は４人となっている。

会長 全体としては、１００人程度を予定しているということである。

委員 銀行所有のグラウンドであったとのことであるが、現在は財団法人の所有であるのか。
また、２．１ha分だけが第１種住居地域に変更となったのか。

市 所有は財団法人プラザ・コムであり、運営はＮＰＯ法人が行う。
また、用途地域については、２．１ha分に対して第１種住居地域に緩和したとい

うことである。

委員

用途地域を第1種住居地域に変更した趣旨は建築物の用途が緩和可能であるということであり、また必要のない容積を制限するために地区計画を導入したということであるか。

市

この地区において福祉施設とボランティア施設の拠点を整備するために、隣接する地区と同じ第1種住居地域を指定したが、これにより建築可能となる用途の範囲が広がることになる。

しかし、この地区については福祉とボランティアの拠点を整備するとしたので、必要のない用途を全て制限したが、この制限が今回の計画に合致しないため、今回の計画に合わせて制限内容の変更を行うものである。

地区計画では、容積率の最高限度を200%から150%に制限している。

また、外壁後退1mの制限が第1種住居地域に変更となることによってなくなったが、第1種低層住居専用地域に面した箇所については、建築物の壁面の位置の制限が6m以上という厳しい制限を設けている。

委員

建築物等の用途の制限において、「次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。」と変更しているが、「建築物」を追加した意図は何か。

市

計画書の記述の仕方が少しずつ変化してきているため、法令に即した形で正確に伝えるために追加したものである。

今回制限している内容は、建築物以外のものはない。

会長

以上で、議題第2号の審議を終わる。

(3) 報告事項

市

(報告事項説明)

(説明の開始)

報告事項「都市計画マスタープランの見直しについて」を説明する。

都市計画マスタープランの見直しについて、その目的やスケジュール等今後の進め方について説明する。

(都市計画マスタープランについて)

まず、都市計画マスタープランについて簡単に説明を行う。

都市計画マスタープランの法的な位置付けであるが、都市計画法第18条の2の規定に基づく法定計画である。

都市計画法では、「市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針を定めるものとする」となっている。

つまり、都市計画マスタープランは、議会の議決を経て定められた市総合計画等の上位計画に即して定めることとなっている。

次に、施策体系上の位置付けであるが、都市計画マスタープランは国・県・市の上位計画を踏まえた、あるいはそれに即した形で策定を行い、その下に部門別の計画や個別具体の都市計画を位置付けている。

また、関連計画とも整合を図る形で都市計画マスタープランは策定している。

次に、都市計画マスタープランの役割であるが、

①都市全体及び各地域の将来像を示し、都市づくりに明確な目標を与える。

②都市づくりの総合的な整備方針を示し、長期的な視点に立った独自の都市づくりを進めていく根拠とする。また、個別具体の都市計画又は関連する他の施策等の指針とする。

③市民、事業者、NPOなど多様な主体に対して、都市づくりへの参画を促す。といった役割がある。

(見直しの目的について)

次に、今般の見直しの目的及びその必要性についてであるが、

①現行の都市計画マスタープランは当初平成9年3月に策定し、その後平成14年5月に改訂を行ったが、平成23年度末に現計画期間が満了を迎えるため、平成24年から概ね20年後の本市のあるべき姿を展望しつつ、平成33年までの10年間を計画期間とする次の都市づくりの方針を定めたマスタープランを策定する必要がある。

②上位計画である現行の市第4次総合計画が平成22年度で満了となるため、現在第5次総合計画の策定に向けた改訂作業が進められているが、そこで示される本市の将来都市像を踏まえ、都市計画マスタープランも見直す必要がある。

③現行の都市計画マスタープラン策定以降、少子高齢化の更なる進展や地球環境問題の深刻化など、社会経済情勢の変化と相まって都市政策における新たな視点や課題が出てきている。また、国レベルでは都市計画法の改正過程における社会資本

整備審議会小委員会において、「今後の都市政策のあり方」について審議が行われ、新たな都市計画の運用指針が示されるとともに、上位計画である県都市計画区域マスタープランも本年4月に改正が行われるなど、本市においてもこれらの状況を踏まえて現計画を見直していく必要がある。

④国が示す今後の都市政策の基本的な理念である「将来世代に引き継ぐ、豊かで活力のある持続可能な都市」の実現に向けては、その方策の一つとして市民の価値観やライフスタイルの多様化に加え、まちづくり活動への積極的な参画など、本市においても市民の都市づくりへの意識の向上がより一層図られている中、今後市民との協働による都市づくりをさらに推進していく必要がある。

以上の4点から、本市に相応しい良好な都市の形成を持続的に図っていくために、今後の社会経済環境の変化、本市の土地利用の現状や動向などを十分に踏まえた、新たな課題に対応した都市計画マスタープランを策定していくことが必要かつ重要となっている。

(見直しスケジュール(案)について)

次に、見直しのスケジュール(案)について説明する。

全体のスケジュールとしては、今年度から平成23年度末までの約2年半で見直しの作業を進める。

まず、今年度(平成21年度)は、社会経済情勢の変化や都市計画法の改正、市総合計画や県都市計画区域マスタープランの改訂など上位計画との関係について把握し、また土地利用状況の現状など本市の動向について分析を行うとともに、現行計画の進捗状況の整理、評価検証など素案作成のために必要な基礎的な作業を進め、それらから導き出される主要な課題について抽出を行いたいと考えている。

次に、来年度(平成22年度)は、まちづくりの基本方針の設定、全体構想及び地域別構想の作成、また構想実現に向けた施策方針の作成など、平成23年度にかけて素案の作成を進める。

なお、これらの作成過程では、今回の見直しの必要性の中でも少し説明したが、近年における社会経済環境の変化、また都市政策をめぐる新たな動きを的確に捉え、それらを十分に踏まえた素案の作成・検討をしていくためには、本審議会のような大人数の場で意見をいただくだけでなく、より能率的に活動できるコンパクトな組織でもって検討していくことが必要ではないかと考えている。

従って、事務局としては本審議会の下に専門的な見地から意見やアドバイスをいただく組織として、都市計画に精通した学識経験者を中心に小委員会的なものを設置し、素案の骨子を作成していきたいと考えているが、その人選にあたっては本審議会会長とも相談の上決定したいと考えている。

なお、本審議会においては、適時その小委員会での議論、また素案の骨子の作成過程等について情報共有を図るとともに、それを基に調査や審議、意見交換を行っていききたいと考えている。

また、併せて市民等との意見交換会なども実施することで、市民の意向を計画に反映させていきたいと考えている。

次に、最終年度(平成23年度)は、素案の公表によるパブリックコメントの実施、本審議会での審議、市議会常任委員会等への説明、県等関係機関との最終調整を行い最終案を取りまとめ、年度末までに本審議会での諮問・答申を経て、新しい都市計画マスタープランを策定したいと考えている。

従って、今後本審議会において適時説明を行うとともに、意見を伺い議論を深めていきたいと考えている。

以上で、都市計画マスタープランの見直しについての説明を終わる。

質疑応答

会長

都市計画法には目的と理念という条項があり、抑制するだけでなく将来に向けてどのようにするのかを検討していくこととしている。

都市計画を実現するためには事業法があり、区画整理事業法や新住宅市街地開発事業法、市街地再開発法等を行ってきた。

都市計画法に基づいて行う最も大きなものは道路事業であり、もう1つは公園緑地である。

旧の都市計画法においては、計画決定から事業決定までを行うことが主であったが、都市計画法が改正され、都市計画区域マスタープランが上位にあり、その中で都市計画の基本方針を示すこととなった。

そこで、地域地区の個性を活かすということで都市計画マスタープランを作成するようになったわけである。

一方、都市の整備・開発・保全の方針は、大枠として用途地域性を維持するということである。

今回、都市計画マスタープランの見直しは何回目であるか。

市

今回が2回目である。

会長

都市計画区域マスタープランは県知事が決定するものであるが、今回見直しを行う都市計画マスタープランは、まず地元が作成していかなければならないものである。

一方で、都市全体を扱うものとして地方自治法に基づいた総合計画があるが、これは本来、都市計画マスタープランや水のマスタープラン等を積み上げたものを反映していなければならない。

通常は、上位計画で決定したものを下位に下ろしてくるものであるが、総合計画については専門技術者が参加して検討しているわけではないので、相互に調整することが必要であるため、今の法体系について十分留意しておいてもらいたい。

委員

小委員会の在り方についてであるが、設置すること自体否定はしないが、小委員会での作業を始める前に、過去の都市計画マスタープランはどうであったかを総括する必要があると思う。

特に宝塚市の場合は、各駅毎に再開発事業を行ってきた結果等について、これまでの都市計画マスタープランにおいてはどうかであったのかということをしかりと踏まえて、次の見直しを行っていきたいと考えている。

会長

これまではコンサルタントが作成したものを都市計画審議会に提出してくるだけであって、提出されてくる頃には、意見があったとしても見直しができない時期になっていることが多かった。

このようなことを避けるために、小委員会としては検討した情報について、随時都市計画審議会に示すという役割を担わなければならないと考える。

それに対して、都市計画審議会では意見を早めに提出することによって情報を共有し、変更が可能となるようにしなければならない。

また、パブリックコメントを実施しても市民からはほとんど意見が返ってこないが、これは情報の共有化ができていないためである。

よって、情報を共有化して市民から意見が提出されるような全体会議の仕組みを

作ることが、今回の新しい課題であると考えている。

このようなことから情報をも早めに提供し、それに対して意見を返すことができるようにするためにも、小委員会は必要であると考えている。

これまでのように、ほぼ確定させてしまってからこの案を承認してもらいたいとすることは、すべきではないと考える。

市 小委員会の在り方についてであるが、都市計画マスタープランの作成途上において意思形成の過程の段階を経て、都市計画審議会全体の意見を聞きたいとの意図がある。

会 長 始める前に、周知するなり了承を得るなりしてから進めるということをお願いしておく。

委 員 見直しスケジュール（案）の第5次総合計画（参考）の欄において、平成22年度末に市議会（上程・議決）となっているが、市議会は法的に総合計画全体を議決できない立場にあるので、基本構想のみとしておかなければ誤解が生じることになる。

また、平成22、23年度に「市議会常任委員会等への説明」と記載されているが、これは「市議会に対しての説明」と修正してもらいたい。

市 修正をしておく。

委 員 見直しスケジュール（案）において「都市計画審議会（調査・審議・報告）」とあるが、どのようにしてどの程度のことを行うのか。

主要課題の抽出については、非常に重要であると考えている。

協働のまちづくりについては、これまで建前ばかりで具体的に完成した例がない。

平成21年度に主要課題の抽出や意見交換を行う必要があると考えるが、何回程度を予定しているのか。

市 具体的な開催回数についてはまだ検討していないが、通常の都市計画審議会開催に加えて小委員会も開催していきたいと考えている。

協働のまちづくりについては、地域との関わりが中心となってくると思う。

基本的には宝塚市は7ブロックに分けたまちづくり計画があるが、その計画内容が行政計画に反映されている状況ではないため、まちづくり計画の内容と都市計画の内容を行政計画に反映できるようにしたいと考えている。

そのことについての地域との話し合いの中で、協働の関係を構築していきたいと考えている。

会 長 次回には、都市計画マスタープランの内容において具体的に検討していかなければならない点についてと、意見交換等を行うための都市計画審議会の開催予定について説明できればと考えている。

以上で、報告事項の審議を終わる。