

平成 2 2 年度

第 3 回宝塚市都市計画審議会議事録

日時 平成 2 2 年 1 2 月 1 日（水）

午後 2 時から 4 時まで

場所 宝塚市役所 2 階 2 - 4、2 - 5 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22年(2010年)12月1日(水) 午後2時から4時まで
- (2) 開催場所 宝塚市役所 2階 2-4、2-5会議室
- (3) 出席委員等

本日の出席委員は、23人中15人で、次のとおり。

梶川委員、寺本委員、北山委員、多田委員、西井委員、上村委員、多胡委員、井上委員、田中剛委員、江原委員、田中こう委員、宮本委員、板橋委員、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、2番梶川委員及び4番寺本委員を指名した。
- 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 阪神間都市計画地区計画の決定(長尾台地区)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(ふじガ丘地区)について (諮問)

議題第3号 阪神間都市計画生産緑地地区の変更について (諮問)

報告事項 第2回宝塚市都市計画マスタープラン見直し小委員会について

(5) 審議の結果

- ア 議題第1号の市長からの諮問に対し、「原案のとおり決定することに同意する」として答申した。
- イ 議題第2号及び議題第3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「阪神間都市計画地区計画の決定(長尾台地区)について」を説明する。
- まずはじめに、前回、長尾台地区、ふじガ丘地区、川西市満願寺町地区の3地区が連携して「満願の里」として地区計画を導入するに至った経緯について説明を行ったが、各委員よりその連携した取組みの経緯や、各地区のルールについて多くの質問があり、また関連する資料を提出するよう指示があったため、今回説明を行う。
- (地区の説明)
- 3地区の位置について。
- 議題書1-6ページの「位置図」。
- 今回、地区計画を導入しようとしている3地区は、本市の北東部、阪急宝塚線雲雀丘花屋敷駅から山手に約2kmのところに位置している。
- 議題書1-7ページの「計画図」。

長尾台地区は、ふじガ丘地区と近接し、川西市の飛び地である満願寺町地区を取り囲むように位置している。

次に、この辺り一体の地域の歴史について説明する。

奈良時代に創建された満願寺は、多田源氏の祈願所として、現在川西市となる多田村や多田神社との関係が深くあったようである。

明治後期には、最明寺川近辺に花屋敷温泉が開業し、昭和の初期に花屋敷駅より日本で最初の無軌道電車が通っていたが、数年で廃業し、路線だけが残ったそうである。

戦後間もない町村合併において、満願寺は多田村に準じて川西市へ編入され、周囲を取り囲む山々は西谷村切畑長尾山として宝塚市に編入し、満願寺町は現在の飛び地となった。

その後、昭和40年代に地区の中央の道路を中心に、長尾台、満願寺町、ふじガ丘が住宅地として開発され、現在のまちが形成された。

現在、満願寺を中心としたお祭りが開催され、また小学校区がともに長尾台小学校ということもあり、長年、市を超えた豊かなコミュニティが形成され、地元では総称して満願の里と呼ばれている。

(導入経緯の説明)

次に、「満願の里」のまちづくりの経緯について説明する。

長尾台地区の近隣には、雲雀丘や雲雀丘山手地区があり、これらの地区には地域固有のまちづくりルールとして、すでに地区計画等が導入されている。

これらの地区を手本として、自らの地区においても良好な住環境を守っていくため、まちづくり活動に取り組むことを発意されたことが契機となっている。

当日配布資料1。

まちづくり活動の初期は、平成18年に長尾台地区のみでスタートした。

先にも説明したとおり、当地域は3つの地区で満願の里と呼ばれるように、豊かなコミュニティと併せて、連続して一体的にまちが形成されている。

このため、長尾台地区のまちづくり活動だけでは一体的な住環境の形成が困難なことから、本市から川西市に対して連携を要請し、時間をかけながら長尾台地区から、ふじガ丘地区や満願寺町地区に対して、まちづくり活動の参加を呼びかけた。

それにより、両地区の有志が長尾台地区の勉強会に参加することとなった。

その成果があって、満願の里として一体のまちづくり活動が必要との考えに至った。

その後、計2号の「満願の里まちづくりニュース」の発行により連携を深め、活動を行ってきた。

そして、平成20年にはこのような長尾台地区からの働きかけによって、3つの地区が同時期にまちづくり活動団体を発足して、それぞれの地区での活動を始めた。

まちづくり活動は自治会組織を活動母体としているため、各地区ごとにまちづくりニュースやアンケートを実施する方法で進め、地区固有の問題については、それぞれの地区できめ細かに対応してきた。

また、満願の里として合同で会議し、内容共通のアンケートを実施し、当日配布資料2の「満願の里まちづくりの方針」を定めた。

一つ目に、満願の里の特性を歴史を踏まえて、「自然、歴史、交流のあるまち」

と位置付け、二つ目は、アンケートを基に地区の問題点を提起し、三つ目は、まちづくりの動きとして、現在の満願の里としてのまとまりをもった活動の整理を行い、次のページにある「4. まちづくりの方向」及び「5. まちづくりの方向の実現に向けて」として、今後の活動の方針を具体的にしてきた。

各地区ごとの活動についても検討時期の調整を行い、同時にルール化を目指して進めてきた。

当日配布資料3は、満願の里の各地区の地区整備計画の概要として、3地区の地区計画の概要を一覧表にしたものである。

一部、地区の実情によりルールに相違があるが、概ね接している地区については同一のルールとなっている。

平成22年7月30日に、本市に対して、長尾台及びふじガ丘地区の「地区まちづくりルールの決定に係る要望書」が提出された。

なお、ふじガ丘地区については、議題第2号にて説明を行う。

また、満願寺町地区については、川西市において都市計画の手続きが進められていく予定である。

(長尾台地区の状況)

長尾台地区の状況について説明する。

地区の中央の道路沿いの建物の多くは川西市満願寺町であり、一体化したまちとなっている。

次に、長尾台1丁目については、小規模な開発が順次行われ、敷地規模や道路幅員にばらつきはあるものの、緑豊かな潤いのある住宅地であり、地形は中央の道路がある北側に向かって傾斜している。

次に、長尾台2丁目については、一団地で開発された緑豊かな閑静な住宅地であり、地形は中央の道路がある南側に向かって傾斜している。

長尾台地区の取り組みであるが、平成20年6月に「長尾台地区まちづくりルール検討委員会」を設立し、月に1度はまちづくりルールの制度の勉強会や、ルールづくりに向けた会合を重ねて来た。

この地区内の合意形成を図っていくため、計8号のまちづくりニュースを全戸配布して取り組み経緯を周知し、2回のアンケート調査や3回の意見交換会を開催してきた。

当日配布資料4「長尾台まちづくりニュース第7号」に、アンケートの結果がある。

表の1から4の地区計画の内容については、賛成おおむね賛成が7割を超え、反対は最大8%であった。

以上のアンケート結果を基にして地区内の居住者や権利者の意見を反映し、地元案として取りまとめられ、平成22年7月30日に市に対して、「長尾台地区まちづくりルールの決定に係る要望書」が提出された。

この要望内容を一覧にしたものが、議題書1-10ページの「まちづくりルール(長尾台地区)」である。

地元から市に要望のあったルールは、ルール1からルール8である。

この内、ルール1の「建築物等の用途の制限」からルール4の「垣及び柵の構造の制限」の4つのルールに関しては、今回説明する地区計画で対応することになる。

市としては、地元案の実現に向け、地元から申し入れのあった内容に基づき、

今回、地区計画の案を作成した。

議題書 1 - 6 ページの「位置図」。

用途地域は第 1 種低層住居専用地域、建ぺい率は 50%、容積率は 100%、高度地区は第 1 種高度地区である。

その他に、敷地境界から 1 m 以上の外壁後退及び高さの限度を 10 m に制限している。

川西市である満願寺町については、用途地域は同様に第 1 種低層住居専用地域であり、用途地域に伴う制限は本市と同様であるが、高度地区の指定はされていない。

(計画書の説明)

議題書 1 - 7 ページの「計画図」。

地区計画の区域について説明する。

今回の地区計画は、市街化区域において決定する地区計画となり、市街化区域と市街化調整区域の区域区分線で区域を設定している。

次に、川西市と接する箇所については、本市の都市計画図に図示している市の境界を原則として地区計画の区域としているが、両市の境界が確定していない箇所が多くあるため、地区計画の適用に当たっては、各市の地番を有する土地に適用することなど、混乱が生じないように運用していくことを川西市と確認している。

なお、一部に宝塚市域となっているが、川西市の地番があり本市の地番が存在しない土地があり、計画図を見て判断した場合の混乱を避けるため、予め地区計画の区域から除外している区域がある。

その他に、地番界を区域としている箇所もある。

議題書 1 - 3 ページの「計画書」(案)。

地区計画の名称は、「長尾台地区地区計画」で、位置は「長尾台 1 丁目、2 丁目、切畑字長尾山の各一部」、面積は「約 13.9 ha」である。

次に「地区計画の目標」は、満願の里が一体となり、落ち着いた環境の中で安心して暮らすことができる住環境の維持・増進を図ることとする。

次に「土地利用の方針」は、戸建住宅を主体とした良好な住環境の形成、緑豊かな市街地の形成と保全を図ることとする。

次に「建築物等の整備の方針」については、「地区整備計画」で具体的に説明するため割愛する。

(地区整備計画の説明)

議題書 1 - 4 ページの「地区整備計画」。

まず「敷地面積の最低限度」については、敷地の細分化を防止し良好な開発計画を誘導するため 150 m² とするが、これは市の開発まちづくり条例に基づく開発ガイドラインに沿った制限である。

150 m² 未満の敷地については、区画ベースで約 22%、面積では約 7% であるが、これら 150 m² 未満の敷地は再建が可能な取り扱いをする。

次に「建築物の壁面の位置の制限」については、日影規制の対象となる軒高さ 7 m を超える建築物を対象に、500 m² 以上の敷地の場合は敷地境界から 1.5 m 以上とするよう制限を強化する。

これは、この地区にすでに共同住宅が立地し、また比較的大きな敷地も存在することから、戸建住宅に比べ大きな敷地で、長大な壁面を有する建築物による圧迫感等を和らげ、ゆとりある住環境を形成することが目的である。

次に「建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限」については、屋根や壁の色彩や意匠は周辺環境と調和した落ち着いたものとし、周辺との調和を著しく欠く建築物が立地しないように誘導する。

最後に「垣又はさくの構造の制限」については、道路に面して設ける垣やさくの構造は、生垣や植栽を併設した塀やフェンス等周辺環境と調和したものと規定し、沿道の緑化を推進する。

以上で、地区整備計画の内容に関する説明を終わる。

(縦覧結果等の説明)

議題書1-8ページの「法定縦覧の結果について」。

平成22年10月29日から11月11日までの2週間、計画書の案を縦覧に供したが、縦覧者は3名、反対の意見書の提出はなかった。

(スケジュールの説明)

議題書1-9ページの「今後のスケジュール(案)」。

12月の月上旬に県の同意協議を整え、12月末を目途に都市計画の決定を行う予定である。

以上で、議題第1号「阪神間都市計画地区計画の決定(長尾台地区)について」の説明を終わる。

質疑応答

会長

他の審議会や審査会については、どのような状況であるか。

市

まず、景観形成の地域指定については、環境審議会に諮問を行い、答申を受けた。

この件については、諮問に先立ち、都市景観デザイン審査会に報告を行っている。

地区まちづくりルールについては専門委員との協議を終えており、専門委員からは周知について出来るだけ分かりやすいリーフレットを作成する等して、周知に努めることとの要望もあったが、手続きについては賛同を得ている。

よって、本審議会において長尾台地区及びふじが丘地区について同意が得られれば、都市計画決定に併せて景観形成地域の指定、並びに地区まちづくりルールの認定を行いたいと考えている。

会長

今回の地区計画については、地域の中でかなり検討されており、地域単位の様々な事についてどのように対応すれば良いかという形になっているが、長尾台地区の斜面地の自然や河川への排水の問題等、更に共同で考えていかなければならない課題がある。

そういったことについては、今回の地区計画には反映されていないため、今後検討が必要になってくると思う。

では、議題第1号について原案のとおり決定することに同意するとして、答申することに異議はないですか。

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「原案のとおり決定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(ふじガ丘地区)について」を説明する。

(地区の説明)

まずはじめに、本地区の地理的特性等について説明する。

議題書2-9ページの「位置図」。

ふじガ丘地区は、議題第1号の長尾台地区の西側に隣接し、地域の一番奥に位置している。

本地区は、一部の区域に「ふじガ丘団地地区計画」を導入済みであり、今回は地区計画の変更である。

議題書2-21ページ、「変更新旧対照図」の「変更前計画図」。

現行のふじガ丘団地地区計画は、平成10年に企業のグラウンドから戸建住宅団地に大規模な土地利用転換が行われる当たり、市街化区域への編入に併せて良好な住環境を形成するため導入した。

今回の地区計画は、「変更後計画図」のとおり、隣接するふじガ丘の住宅地を含む区域に拡大するとともに、区域全域に地区整備計画を策定しようとするものである。

次に、この地区の状況について説明する。

まず、現行のふじガ丘団地地区計画の区域内についてであるが、敷地規模も揃っており、高低差の少ない一戸建の住宅地である。

次に、現行のふじガ丘団地地区計画の西側境界付近については、今回拡大しようとしているふじガ丘住宅地とは、法面の処理がされた大きな高低差がある。

次に、ふじガ丘住宅地については、昭和40年代に地形に沿って開発された造成地で、道路は急勾配であり敷地は大きな擁壁で造られているが、緑豊かな閑静な住宅地である。

(導入経緯の説明)

次に、地区計画を導入するに至った経緯について説明する。

議題第1号において説明したが、本地区は長尾台地区のまちづくり活動に賛同し、同様に賛同のあった川西市の満願寺町と連携を図りながら、満願の里全体でまちづくり活動に取り組むことになった。

また長尾台地区の勉強会へも参加し、まちづくり活動の準備を進めてきた。

まちづくり活動の開始に当たり、すでに決定されている「ふじガ丘団地地区計画」の区域をどうするかについて検討が行われた。

その結果、同じ自治会であることや、一部に地区整備計画が策定されていない現状もあることから、「ふじガ丘団地地区計画」の区域を含む地区全体でまちづくりルールづくりに取り組むこととなった。

本地区の取り組みについてであるが、平成20年4月に「ふじガ丘まちづくり検討委員会」を設立し、月に1、2度はまちづくりルールの制度の勉強会や、ルールづくりに向けた会合を重ねてきた。

この地区内の合意形成を図っていくため、計10号のまちづくりニュースを全戸配布して取り組み経緯を周知し、2回のアンケート調査や6回の意見交換会を開催

した。

当日配布資料4「ふじガ丘まちづくりニュース第8号」にアンケートの結果がある。

第Ⅰ期（ルール1からルール5）については、賛成及びおおむね賛成が7割を超え、反対は最大10%であった。

次にグレースタウン地区の建築物等の用途の制限については、第Ⅰ期に合わせた用途の制限について従前の戸建を中心とした用途規制が望ましいとの判断から、反対が3割から5割弱となっており、用途のルール統一を図ることは出来なかった。

以上のアンケート結果を基に地区内の居住者や権利者の意見を反映し、地元案として取りまとめられ、平成22年7月30日に、市に対して「ふじガ丘地区まちづくりルールの決定に係る要望書」が提出された。

この要望内容を一覧にしたものが、議題書2-13ページの「まちづくりルール（ふじガ丘地区）」である。

地元から市に要望のあったルールは、ルール1からルール9である。

これらのルールのうち、ルール1の「建築物等の用途の制限」からルール5の「垣又は柵の構造の制限」の5つルールについては、今回の地区計画で対応する。

市としては、地元案の実現に向けて地元から申し入れのあった内容に基づき、今回地区計画の案を作成した。

議題書2-9ページの「位置図」。

用途地域は第1種低層住居専用地域で、建ぺい率は50%、容積率は100%、高度地区は第1種高度地区である。

その他に、敷地境界から1m以上の外壁後退及び高さの限度を10mに制限している。

周囲の大部分は、市街化調整区域である。

川西市である満願寺町については、用途地域は同様に第1種低層住居専用地域であり、用途地域に伴う制限は本市と同様であるが、高度地区の指定はされていない。

（計画書の説明）

議題書2-10ページの「計画図」。

今回の地区計画は、市街化区域において決定する地区計画であり、市街化区域と市街化調整区域の区域区分線で区域を設定している。

次に、川西市と接する箇所については、本市の都市計画図に図示している市の境界を原則として地区計画の区域としている。

しかし、両市の境界が確定していない箇所があるため、地区計画の適用に当たっては、各市の地番を有する土地に適用すること等、混乱が生じないように運用していくことを川西市と確認している。

議題書2-15ページの「計画書」（案）。

今回、追加変更等が行われた箇所について説明する。

地区計画の名称は、新たに「ふじガ丘地区地区計画」とする。

位置は「ふじガ丘、切畑字長尾山の各一部」で、面積は「約7.1ha」である。

地区計画の目標は、今回大きく区域を拡大することから、新たに掲げ直し、「満願の里が一体となり、落ち着いた環境の中で安心して暮らすことができる住環境の維持・増進を図る」こととする。

次に、土地利用の方針は、地区の特性に応じて2つに区分して定め、今回、区域を拡大するふじガ丘の住宅地を「住宅地区（Ⅰ期）」とし、すでに地区計画を導入し

ている現行ふじガ丘団地の区域を「住宅地区（グレースタウン）」の名称に変更する。

住宅地区（Ⅰ期）は、敷地の細分化の防止や3戸以上の長屋や共同住宅等の立地を制限し、戸建住宅を主体とした良好な住環境の形成、及び緑豊かな市街地の形成と保全を図るとする。

住宅地区（グレースタウン）は、現行「ふじガ丘団地地区計画」の土地利用の方針を継続するが、一部記述を補足している。

次に、建築物等の整備の方針については、地区整備計画で具体的に説明するため、割愛する。

（地区整備計画の説明）

議題書2-16ページの「地区整備計画」。

住宅地区（Ⅰ期）と住宅地区（グレースタウン）の2つに区分して、地区整備計画を定める。

まず、住宅地区（グレースタウン）であるが、この区域は現行「ふじガ丘団地地区計画」の区域と同じである。

今回、区域全域に地区整備計画を定めるが、議題書2-17ページの「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」の第2項を削除する以外は、現行の制限を継続する。

次に、新たに区域を拡大する住宅地区（Ⅰ期）の「建築物等の用途の制限」について説明する。

ここには、建築可能な建築物の用途を掲げている。

（1）には、戸建て住宅及びこれが連続する長屋が該当するが、この地区では3戸以上の長屋を制限し、2戸までとする。

これは、敷地面積の最低限度を制限する関係から、2世帯住宅と同程度の2戸までを許容しながら、現在の良好な住環境を保全しようとするものである。

（2）は、住宅の一部を店舗等に使用する兼用住宅のことであり、用途地域で許容されている用途を掲げてあり、今回の地区計画で制限するものではない。

（3）は、現在の住環境を保全しつつ生活利便も享受できるように、アからオに掲げる非住宅用途の床面積の合計が、500㎡未満の施設の立地を許容しようとするものである。

（4）及び（5）については、用途地域で許容された建築物の用途であり、今回の地区計画で制限するものではない。

共同住宅、寄宿舍等については制限するため、ここには掲げていない。

住宅地区（グレースタウン）の「建築物の用途の制限」は、現行の制限を継続する。

次に、「敷地面積の最低限度」については共通の制限とし、敷地の細分化を防止し良好な開発計画を誘導するため、150㎡とする。

この150㎡については、市の開発まちづくり条例に基づく開発ガイドラインに沿った制限である。

現在、150㎡未満の敷地については、区画ベースで約4%、面積的には約3%であるが、これらについては再建が可能な取り扱いをする。

次に、「建築物等の高さの最高限度」については、住宅地区（Ⅰ期）には定めず、住宅地区（グレースタウン）は現行の9mを継続する。

次に、「建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限」について。

一つ目の「建築物の屋根及び外壁の色彩及び意匠」については、共通の制限とする。

二つ目の「道路に面する擁壁」については、現行「ふじガ丘団地地区計画」において定めているが、今回新たに景観条例を活用した景観形成地域指定で対応することとなったため、今回削除する。

最後に、「垣又はさくの構造の制限」については、道路に面して設ける垣やさくの構造は、生垣や植栽を併設した塀やフェンス等周辺環境と調和したものと規定し、沿道の緑化を推進する。

以上で、地区整備計画の内容に関する説明を終わる。

次に、前回の議事にて質問のあった内容について回答する。

まず、「I期とグレースタウンの間に法面があり大きな段差があるが、ふじガ丘地区の水処理はどのようになっているのか。」との質問であった。

このことについては、東側の山の斜面を流入区域として、I期の地区には道路側溝と共に、直径最大60cmの雨水管が道路に埋設されており、法面の上部雨水は雨水管にて、また表面水はグレースタウン側の側溝にて処理されている。

(縦覧結果等の説明)

議題書2-11ページの「法定縦覧の結果について」。

10月29日から11月11日までの2週間、計画書の案を縦覧に供したが、縦覧者は4名、反対の意見書の提出はなかった。

(スケジュールの説明)

議題書2-12ページの「今後のスケジュール(案)」。

12月の上旬に県の同意協議を整え、12月末を目途に都市計画の決定を行う予定である。

以上で、議題第2号「阪神間都市計画地区計画の変更(ふじガ丘地区)について」の説明を終わる。

質疑応答

- 委員 当日配布資料のふじガ丘まちづくりニュースにあるグレースタウンのアンケート結果において、ルール1-3の反対が48%となっているが、この結果が今回の地区計画に対してどのような影響を与えたか、説明してもらいたい。
- 市 当初、検討委員会としては、ふじガ丘団地全体でまちづくり活動を始めた。そこで、今後の人口減少や少子高齢化といった問題を考えて、兼用住宅については少し幅広く許容していくこととして提案した。ところが、グレースタウンについては戸建住宅地であることから、住民の意向は幅広く許容すべきではないということになったため、兼用用途を分離して、兼用住宅A群及びB群の2種類に分けてアンケートを実施した。兼用用途の分類は、まず、事務所・学習塾・美術品等を製作するためのアトリエ等を1つとし、また、日用品を販売する店舗や理髪店等、一定の音やにおいが出るものの用途を兼用するものをもう1つとして、アンケートを実施した。その結果、この兼用用途を幅広く認めていくということに対して、アンケート結果が良好なものではなく、反対が3割から5割あったということから、現行の制限及びルールを継続することになったということである。
- 委員 アンケートのルール1-1の、2戸までの長屋建てについての反対が27%であり、1-2が26%と反対が結構多い結果となっているが、このことが議題書2-16ページの建築物等の用途の制限の(3)において、I期とグレースタウンの違いに表れているということであるか。また、A群とB群の説明についても、少し理解し難い。
- 市 現在、グレースタウンについては、戸建住宅に特化した内容のルールがとりまとめられている。それで、ふじガ丘全体でのまちづくりを検討していく中で、兼用用途の幅を広げるということについてのアンケートを実施した。まず、ルール1-1では戸建住宅だけではなく、2戸までの長屋建てを許容した。次に、ルール1-2のA群には、事務所・文化教育等のための兼用を分類した。次に、ルール1-3のB群には、音やにおいが出るような店舗を分類して、提案を行った。しかし、アンケート結果としては、3割から5割近くの反対があったため、ルール化を見送って、現行のルールを継続することになったということである。
- 委員 議題書2-16ページの建築物等の用途の制限については、I期とグレースタウンに分かれているが、(3)の建築物の用途については、どの部分で違いが判断できるのか。
- 市 まず、1つ目についてはI期では住宅としており、一方グレースタウンでは戸建専用住宅といった表記をしている。このI期の住宅の中には、戸建住宅及び長屋が含まれる。一方、グレースタウンでは戸建専用住宅としており、長屋を建てることは出来ない。

これは、今回の長屋についてのアンケート結果が良好でなかったためである。次に、2つ目の住宅であるが、こちらについてもI期では住宅という表現になっている。

一方、グレースタウンについては戸建住宅となっているが、診療所の兼用住宅については、当初からグレースタウンについても建築可能であった。

I期については長屋2戸までであれば、兼用用途を認めていくとした。

委員 建築物等の用途の制限の(3)について、I期の記述が多いが、この違いは何によるものか。

市 グレースタウンについては、現行ルールを継続するという事で、戸建住宅に特化した制限となっている。

ただ、兼用用途としては一部診療所を認め、(3)で記述してある内容が、自治会館を許容するとしている。

一方、I期では(3)で掲げている用途については、基本的に建築可能な用途であるが、この地域に至る道路基盤そのものが脆弱であるため、外部から多くの人や車を呼び込む施設については、床面積で制限している。

(4)及び(5)については、特に違いはない。

会長 かなり地元で検討されたと思うが、1つの敷地でどのような用途で利用していくかということについては、時代と共に変化するものであるため、よく検討しておく必要はあると思う。

今回についてはこの案でということになったが、制限することばかりのルールであると、いずれこの地域から出て行かなければならない人もでてくることになるため、今後も継続して、地域をどのようにしていくかということについて考えていく必要があると思う。

委員 この地域は駅から2kmも離れているため、地域の中でのコンパクトシティを考えていかなければならないと思う。

よって、I期において用途を広げたことについては、良い結果であると思う。

また、そうしなければ、地域の中でやっていけない部分が出てくると思う。

会長 行政側が住民に提供する地区計画に関する情報については、これまでの経験の範囲内であることが多いが、状況の変化に応じて調査して得られた情報を、検討する住民側に提供することが必要である。

委員 I期とグレースタウンの間に大きな法面があるが、ルール5及び7において道路に面する擁壁や垣・柵の構造についての記述があるが、法面上側にある住宅の敷地の境界は、法面上側と下側のどちらであるのか。

また、道路に面するということが、どの部分を指しているのか明確にしておく必要があると思う。

市 法面については、元々のグラウンドの所有者が現在も所有しており、メンテナンス及び管理をしている。

また、道路に面するとは、現状の道路に面している箇所を指している。

委員 景観のこともあるが、法面の上側にある宅地の擁壁が、例えばブロック塀等であると、地震の際に壊れて法面の下に落下することが考えられるが、そういったことについて調査は行っているか。
また、こういったことに対しても、景観上だけでなく安全対策として、地区計画において地区特有のルールを決めておく必要があるのではないかと思う。

市 法面については、年間を通じてメンテナンスが行われている。
法面の上側の宅地の所有は、石積みから上になる。

会長 この法面の管理と境界について、確認したいということである。

市 この法面については、所有者責任でもって現在管理されている。

市 平成10年に当該地を市街化区域に編入するにあたって、法面の下の敷地の安全性について議論があった。
万が一、滑落等が発生した場合の下側への影響の対策については、現在も現地にH鋼を立ててフェンスを張った構造物があるが、これによって滑落したものを受けることが可能であることを確認し、関係機関とも協議を行った上で、当該地を市街化区域に編入した経緯があり、この時に敷地の安全性については検討を行った経緯がある。

市 所有者はテルウェル西日本㈱であり、旧電電公社の開発事業の関係会社ということである。

会長 宅地を購入した住民は、メンテナンスに関して管理費や共益費等は負担していないのか。

市 市としては、把握していない。

会長 テルウェルは、現在、宅地を所有しているのか。

市 現在は、法面のみ所有している。

会長 あまり一般的ではない状況であると思う。

委員 いずれにしても、景観的にも構造的にも安全な対応を、これからも図ってほしい。
もし、安全面に関して危惧する部分があるならば、今後の地区計画において可能な範囲で対応されてはどうかと思う。

会長 グレースタウンについては、テルウェルが開発を行ったのか。

市 当時の開発者は電気通信共済会であり、そこが小西酒造から取得し、その後、開発及び分譲を行ったと思う。

会 長

グラウンドであったため、共済会の保養施設として利用していたと考えられる。
あと、雨水処理について60cmの管を埋設しているとのことであったが、時間雨量や集中雨量についての説明がなかった。

土砂流出等にも関係することであるので、その点についても説明があった方が
良い。

このように、考えておくべき点もあるが、今回の地区計画については、個々の
敷地と住宅については、地域住民としては郊外住宅地としての状況を守っていく
ということである。

では、議題第2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
ることに異議はないですか。

委 員

異議なし

会 長

異議なしとのことであるので、議題第2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。

(3) 議題第3号

市

(議題第3号説明)

(説明の開始)

議題第3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。

まずはじめに、生産緑地の基本的な事項の概要について説明する。

生産緑地として指定するためには、農業の継続が可能な土地であり、かつ面積が一団で500㎡以上で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ることになる。

また、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、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出来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が死亡したり、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。

以上の要件に該当する場合には、廃止となる。

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て、生産緑地地区の都市計画を変更し、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3-3ページの「計画書」。

今回の生産緑地地区の変更内容について、説明する。

今回の見直しについては、大きく分けて次の3つである。

1つ目は、生産緑地地区の一部を廃止することによる変更が9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と新規の追加である。

3つ目は、生産緑地地区の全体の廃止が6地区ある。

それぞれの計画図については、議題書3-7ページから3-19ページに添付してある。

次に、今回の変更について、代表的なものについて説明する。

まず、議題書3-7ページの1番「泉町6」であるが、農業従事者の故障により全部が制限解除されることになり、全部廃止とする。

次に、議題書3-8ページの2番「安倉中23」であるが、この一部が農業従事

者の故障により制限が解除されることとなったが、残りの農地の面積が500㎡未満となったことにより今回連鎖廃止となったため、全部を廃止することになる。

次に、議題書3-9ページの5番「中筋14」であるが、農業従事者の死亡により一部が制限解除されることになったため、一部を廃止する。

次に、議題書3-15ページの11番「山本中11」であるが、この地区の中央部分の農地の農業従事者が故障し、その状態で制限解除となると、生産緑地地区が上下で分断されることになった。

そうなると、北側の農地の面積が500㎡未満となり連鎖廃止となってしまうため、これを避けるために北側及び南側の農地の所有者が、農地を繋ぐために一部農地を取得し、一団の生産緑地を維持するとしたものである。

次に、議題書3-18ページの15番「中筋50」及び16番「中筋50-1」であるが、今回、「中筋50」の一部において農業従事者の死亡により制限が解除されることになった

このことにより農地が分断されることになるが、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を符番するものである。

この分断された「中筋50-1」は、地区数が増えるだけであり、面積の増減には影響しない。

最後に、議題書3-19ページの17番「安倉北23」であるが、今年度の新規追加する地区である。

現地の状況については、全体が植木畑となっており、植木畑として適切に肥培管理されている。

生産緑地の指定に係る申請があり、指定要件を満足することから、新規に追加する。

議題書3-20ページの「変更前後対照表」。

今回の変更は、全部廃止が6地区、一部廃止が9地区、分断による追加が1地区、新規追加が1地区であり、合計17地区となり、1.52haが減少することとなる。

議題書3-22ページの「生産緑地地区総括表」。

生産緑地地区の地区数は、昨年度が354地区で、今年度は350地区であり、地区数にして4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3-23ページの「案の縦覧結果について」。

案の法定縦覧を、11月2日から16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)

議題書3-23ページの「スケジュール(案)」。

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。

以上で、議題第3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 平成19年度の当審議会において、市街化区域内で農地がどんどん減少していき、かつ、生産緑地も減少しているということについての議論があった。そのことについて、どのように対応していくのかについては、回答が得られていない状態である。
- 前回の当審議会において農業振興計画で対応していくとの説明があったが、農業振興計画の方針をどのように考えるかということが、懸案事項として意見が出続けているわけである。
- 委員 所有者の死亡によって農地が減少していくとのことであるが、新たな所有者を探す制度を定めて、例えば農地を共有財産にしておき、貸し農園にするといったような別の方策を検討していかなければ、永久に減少するばかりであると思う。そういった根本的な考え方を検討するような委員会があればと思う。
- 会長 各委員におかれては、市街化区域内農地、特に生産緑地を保持していくことについて、今後はすべて宅地化していけば良いのではとの意見はあるか。
- 委員 現在、川西市で貸し農園を借りている。そこは、農協と所有者が連携して貸し農園を作っているが、宝塚市では1年毎の契約であり、なかなか継続することが出来ない。農業というものは継続して行っていくものであるため、長期のことを考えていかなければ、貸し農園自体も経営は難しいのではないかと思う。
- 会長 生産緑地については、どの程度の規模でどのように維持していくべきであるかということは、これから具体的に実態調査を行った上でなければ答えは出ないと思う。しかし、宝塚市としては、花卉園芸産業のために一定量は維持していく方針であると思う。
- 委員 緑の基本計画では、生産緑地の位置付けはどのようになっているのか。
- 市 緑の基本計画では、現状の緑を将来どの程度の水準にするかといった目標値を定めている。現況の農地は都市に必要な緑と位置付け、この数値を基本的には維持していくとした考えに基づいて計画されている。
- 委員 それは、現状の農地ということだけでなく、法的な根拠のある生産緑地として担保されているものについて位置付けているということであるか。
- 市 生産緑地だけでなく、都市計画に定めていない農地も含めて位置付けている。
- 委員 市街化区域内農地を含むことについては、少し疑問がある。
- 会長 市街化区域内であれば宅地化農地としているので、含まないのではないか。

市	<p>様々なもの全てを含めて現状の緑としており、そこには都市計画で定めたものだけでなく、あらゆる緑が含まれている。</p>
委員	<p>もう少しシビアに判断する必要があるのではないか。</p> <p>確保すべき緑地の目標として、緑地面積が市街化区域面積の30%以上となるようにするとあるが、この中で生産緑地の位置付けがあれば、都市計画公園の指定は難しいが、生産緑地は最低限この指標で担保していくといったように、次のステップに繋がるような判断が必要ではないかということで、現状の位置付けについて確認しておきたかった。</p>
市	<p>生産緑地や、それぞれの緑といったような種別毎ではなく、トータルの緑として判断している。</p>
会長	<p>現状は、緑として抽象的に表現してあるだけである。</p> <p>平成19年度から問題となっていることであり、方針や方策について検討することは、必要であると思う。</p> <p>平成19年度から継続している案件について、今後どのような方針、方策でいくのかということについては、検討してもらいたいということを留意事項として明記したものを、市に対して提出したいと考えている。</p>
委員	<p>生産緑地だけではなく、本市には周辺の斜面地に緑地が残っているが、そういった部分についても開発が進行しており、現状の法体系では抑止することが出来ないため、行政として規制を掛けていく必要があると思う。</p>
委員	<p>当審議会としては、生産緑地が減少していくことに対して何らかの検討は必要であると思う。</p> <p>農業委員会において農業の実態を聞いているが、農業従事者自身が他人に農地を貸して、農地として継続させるという意識が無いと思われる。</p> <p>北部地域も含めて、株式会社が集積した土地を借りて、こういった近代農業を行いたいと説明しても、農地を貸さないという状況がある。</p> <p>やはり、農政側が農地を守っていくといった意識を高めなければ、当審議会でも議論しても、全然進展しないという実態がある。</p> <p>農業委員会では、生産緑地であるにも係わらず耕作をせず荒れている農地のパトロールを、農地を守ることを目的として始めている。</p> <p>また、農業振興計画についても、現在、形になりつつあるが、農政担当部署においてもしっかりと取り組んでもらうことが必要であると思う。</p> <p>当審議会で議論することは、このあたりで限界ではないかと思う。</p>
委員	<p>生産緑地を廃止するにあたって故障による廃止があるが、制度上、本人による申請でなくても良いということであり、天理市であったような、不動産業者が代理申請の制度を利用して生産緑地を廃止して宅地化しているといったことが、本市において起きていないか気掛かりである。</p> <p>農地を守っていくにあたり、こうした不正行為に対しては十分注意してもらいたい。</p>

- 委員 先日、宝塚医療大学が完成するにあたり、植栽を考える講演会が開催された。
その中で、1㎡に3本の苗木を植えていけば、3年後には林に成長していくといった話があった。
生産緑地の箇所についても、かつて集落の周りにあったような林ができれば、本当に緑豊かな宝塚市が出来るのではないかと思う。
こういったことを実行していけば、あまり費用を掛けることなく緑を保持していくことが可能ではないかと思う。
- 会長 一口に緑といっても、野菜を作りたい人もいれば花を植えたい人もいるというように様々であるため、なかなか難しいと思う。

それでは、平成19年度から継続している案件については、農政担当部署において検討していただくといった内容の文書を提出することについては、会長に一任していただけますか。
- 委員 異議なし
- 会長 では、議題第3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ないですか。
- 委員 異議なし
- 会長 異議なしとのことであるので、議題第3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。

(4) 報告事項

会 長

去る11月10日に、第2回目の都市計画マスタープラン見直しのための小委員会が開催されたが、その報告を委員長からお願いしたい。

委員長

第2回目の小委員会では、第1回目において出された様々な意見について宿題があったので、そのことについて審議を行った。

その中で、都市づくりの主要な課題と都市づくりの方向について、特に現行のマスタープランとの関係で新しい方向性をどう打ち出すべきであるか、また、現行のマスタープランに対する総括的な事や反省が不足しているのではないかとといった厳しい意見があった。

また、現状の宝塚市が抱えている課題についても、もう少し掘り起こす必要があるのではないかとといったことや、今後、地域別構想について、地域の特性に応じた課題、施策、考え方について議論を進めていくことになるが、そのことについても今から準備をしておいた方が良いのではないかとといった意見もあった。

このような観点から、方向性について第1回目の小委員会における議論を踏まえて修正したものが案として提出され、それに基づいた意見交換を行ったというのが第2回目の審議の内容である。

この2回の議論を経て、特に今後目指すべき都市像という部分については、当日配布資料3「都市づくりの主要な課題と都市づくりの方向(案)」の「3. 目指すべき都市像と都市づくりの方向(案)」を基本として進めていくというのでまとまったが、今後、様々な議論が進む中で、もう一度この部分についての検討を行い、今年度末に小委員会の本審議会への中間報告を行いたいと考えている。

会 長

以前、マスタープランの案がまとまってしまった後で当審議会に提出されると、意見を出すことが出来ないとの意見があった。

マスタープランに関しては、審議会委員にも十分に意見を出してもらいたいと考えているが、中間報告の時点では検討がかなり進んだ状態になってしまうため、その都度の経過報告は必要であると思う。

現在、小委員会においては、宝塚市は郊外都市であり背後に山や緑のある状況からも、コンパクトシティという形でまとめていくのが良いのではないかとという意見があり、かなり議論が行われてきている。

これからの時代の変化に対して、どのように対応していくべきかということが、マスタープランで考えておかなければならないこれからの10年間となるが、そのためには概ね20年から50年先を見据えておかなければならないといった意見が出ている。

コンパクトシティを目指すのであれば、拠点商業核をどのようにするのかということが重要であると思うが、その結論については、まだ出ていない。

もう1つは、交通、交流についてであるが、道路やバス路線等が整備されれば、コンパクトシティの目指す1つの方向である、歩いて暮らせるまちが形成されることになる。

コンパクトシティは、都市経営の効率を高める効果が期待出来る面がある。

また、宝塚市の現状を正確に把握した上で、今後の10年間について検討しなければ、マスタープランに記述したとしても、それでは絵に描いた餅ではないかとの意見もあった。

この他に、コンパクトシティをこれから目指すことは、もう古いのではないかと

の意見もあったが、このことについては事務局から、宝塚市としての目指すべきコンパクトシティを検討しているとの説明があった。

このように様々な意見が出ているが、当日配布資料3「都市づくりの主要な課題と都市づくりの方向(案)」の「3. 目指すべき都市像と都市づくりの方向(案)」に示してある3つのキーワードについては、現状ではこのとおりとしておき、地域別構想がまとまった時には、その内容がフィードバックされて変化することもあると思う。

宝塚市の現状を認識するにあたり、人口減少についてはしっかりと把握しておく必要がある。

少し以前までは一世帯あたり3人を越えていたが、現在では2人台となっており、これは人口減少は世帯の中ですでに起こっているということである。

現状では市街化が進んでいることで人口22万人程度を維持しているのであって、このことについては総合計画の人口分析の認識が甘いと考えられる。

このような中で、コンパクトシティを目指すという方向で検討を進めていくとしているのが、小委員会の現状である。

委員 次回の当審議会においても小委員会の報告が行われることになっているが、もう少し時間をとってもらいたい。

委員長 当審議会への報告については、小委員会として必要であると判断した後、報告を行いたいと考えている。

現状の、様々な意見が出されただけで小委員会としての意思もまとまっていない状態で報告を行っても、時間を無駄にすることになるのではないかと思う。

よって、小委員会としての意見がまとまりつつある時点で当審議会に報告し、意見をいただくといった形をとりたいと考えている。

会長 当審議会としては、報告は常に行っておきたいと考えている。

マスタープランについては諮問を受けた立場もあるので、調整しながら進めたいと思う。