

平成 2 2 年度

第 5 回宝塚市都市計画審議会議事録

日時 平成 2 3 年（2 0 1 1 年）3 月 2 2 日（火）

午後 2 時から 4 時 3 0 分まで

場所 宝塚市上下水道局 3 階 第一会議室

宝塚市都市計画審議会

1 審議会要旨

- (1) 開催日時 平成23年(2011年)3月22日(火)午後2時から4時30分まで
- (2) 開催場所 宝塚市上下水道局 3階 第一会議室
- (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。

福間委員、梶川委員、北山委員、多田委員、西井委員、多胡委員、井上委員、田中剛委員、江原委員、村上委員、田中こう委員、築添委員、板橋委員、伊藤委員、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、10番井上委員及び13番江原委員を指名した。
- 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 阪神間都市計画用途地域の見直しについて (事前説明)
 - 議題第2号 宝塚市都市計画マスタープランの見直し方針について (事前説明)

2 会議要旨

(1) 議題第1号

市	<p>(議題第1号説明) (説明の開始) 議題第1号「阪神間都市計画用途地域の見直しについて」を説明する。</p> <p>議題書1-12ページ、「第6回用途地域見直しに関する、県・市のスケジュール(予定)」について。</p> <p>平成23年1月11日開催の当審議会において、「市の見直し方針」等について説明した後、この見直し方針と見直しを予定している箇所について兵庫県の1次ヒアリングを受け、これらを踏まえ、今回、この「市の見直し方針」に基づき、個別、具体的見直し箇所とその内容を市の見直し素案として、事前に説明を行う。</p> <p>今後のスケジュールであるが、今回の審議内容を踏まえて、4月に県の2次ヒアリングを受け、5月末開催予定の当審議会において、再度、市の見直し素案についても関連する地域地区と併せて説明を行い、審議をお願いしたいと考えている。</p> <p>その後、市の見直し素案について説明会を開催し、広報やホームページを活用しながら広く住民周知を図り、7月に開催予定の当審議会において市の見直し素案を説明し確定させたいと、その内容を県に示し、これをもとに県の見直し素案が策定されることになる。</p> <p>この県の見直し素案についても、9月に開催予定の当審議会において説明を行い、審議をお願いしたいと考えている。</p> <p>その後、平成24年1月頃に県の見直し案の確定に伴い、県知事から市長に対して県見直し案に対する意見照会があるため、その回答に先立ち、当審議会に諮問を行いたいと考えている。</p> <p>以上のような手順を経ることから、今後、計4回当審議会で審議いただくこと</p>
---	---

となる。

都市計画決定については、平成24年3月の予定である。

(見直し予定箇所の全体説明)

議題書1-3ページ、「第6回用途地域見直し予定箇所一覧」。

今回見直しを検討している地区の一覧であり、8地区を予定している。

「見直しの視点」については、議題書1-2ページ「第6回用途地域見直しに関する宝塚市の見直し方針」の、2の見直しの視点に掲げる番号を記載してある。

次に、個別の見直し地区について順次説明を行う。

(1 御殿山2丁目)

当該地区は市立御殿山中学校の南側に位置し、ここは、永らく市民会館が立地していたが、先の震災により被災した建物の解体後は、跡地計画として公共公益施設の土地利用が行なわれている。

現在の土地利用状況であるが、「御殿山あゆみ保育園」、「御殿山児童館」、「地域小規模児童養護施設の御殿山ひかりの家」、「市立地域利用施設御殿山会館」、「県の教育事務所」が立地している。

このように、当該地区には福祉施設や地域活動を支援するための集会施設をはじめ、県教育委員会の支所が集積しつつある。

しかしながら、現行用途地域である第1種低層住居専用地域には、建築基準法で規定する公共公益施設以外は建築不可となっている。

例えば、売布のプラザコムにあるボランティアセンターなどは、建築基準法に用途の記載がないため事務所扱いになるなど、いくら公益性が高い施設であると判断できても建築できないことになる。

当該地区は山麓部に位置し、地域にとっても貴重な公共公益性の高い施設が集積している現状を踏まえ、適切に土地利用の規制誘導を図る必要があると考えている。

以上のことから、今後も引き続き、地域にとって必要な公共公益施設の立地を維持増進していく観点から、次期都市計画マスタープランの土地利用計画に当該地区を公共公益施設地区として位置付けを行い、市役所周辺のシビックゾーン並の第2種住居地域に見直すことを検討している。

(2 清荒神1丁目)

当該地区は阪急宝塚線清荒神駅の南側に位置しており、市立ベガホールが立地している。

現行の都市計画マスタープランにおいては、清荒神駅周辺を地域核のひとつとして位置付け、特性に応じた都市機能の集約や特色ある拠点として発展を目指すとしている。

また、北側には清荒神参道商店街があり、近隣型の商業地及び観光商業地としての魅力の充実とともに、文化振興の拠点となるベガホールを中心とした文化拠点などがあり、多様な交流を図りうる拠点としての機能の充実に努めるとしている。

このベガホールは、「小さくても響きの良いコンサートホール」として、ソリホールとともに本市の主要な文化施設となっている。

ベガホールは、平成18年4月に指定管理者制度が導入され、その後も引き続

き、さらに既存施設を有効に活用しながら、周辺環境にも配慮しつつ、定期演奏会や合唱コンクールをはじめ様々な音楽イベントが開催されている状況である。

これらの音楽イベントの中には、入場料を徴収しているものもあり、このことは建築基準法上「劇場、映画館、演芸場又は観覧場」として取り扱われ、現在の用途地域である、第2種中高層住居専用地域では不適切な使用方法といえる。

しかしながら、ベガホールは本市の主要な文化施設であり、引き続き有効に活用していくためには、ソリオホールが商業地域に立地しているのと同様に、ベガホールが立地する区域についても適切な用途地域へ見直すことができないか検討中である。

このため、次期都市計画マスタープランにおいて、ベガホールの区域を文化拠点としての位置付けに加え、にぎわいの創出や、さらに多様な方法で音楽に親しめるように集客拠点機能も付加し、現行の第2種中高層住居専用地域から隣接する近隣商業地域への見直しを検討している。

(3、4、5及び8)

3番、4番、5番及び8番については、阪急不動産が開発している山手台ニュータウン内にある。

このニュータウンの開発事業についてであるが、昭和61年に開発許可を受けている。

しかしながら、過去に開発事業者が倒産する事態があり、開発事業が一時中断したこともあり、25年を経過した現在も工事が行われている状況である。

都市計画としては、平成10年に市街化区域への編入を行い、これに併せて区域全域に事業効果の維持増進と良好な住環境の保全を図るため地区計画の導入を行い、開発工事の完了に併せて順次地区整備計画を拡充しながら、適切な土地利用の規制・誘導に努めてきた。

開発工事が長引くなかで、平成18年に経済社会情勢の変動に伴い、土地利用計画が大幅に見直されることになり、当審議会に対しては、すでに土地利用計画の変更についての説明を行い、また、次回用途地域の定期見直し時には変更を行う旨も併せて説明を行った。(※H18.8.31 平成18年度第3回都市計画審議会)

すでに、この土地利用計画の変更に即して開発許可の変更がなされ、現在、開発工事が進められている状況である。

(3 山手台東2丁目)

当該地区は先の開発計画の変更によって、大規模な宅地規模(550㎡程度)から当該ニュータウンの標準的な宅地規模(平均220㎡程度)に見直されたことに伴い、容積率と建ぺい率について、容積率を80%から100%へ、建ぺい率を40%から50%に変更し、敷地面積に対する合理的な値に見直すことを検討している。

(4 山手台東3丁目)

当該地区も開発計画の変更によって、すでに平成19年に地区整備計画を策定し、戸建て住宅地として良好な住環境の形成を誘導してきており、すでに戸建て住宅地が形成されている。

よって、現在の近隣商業地域から、低層住宅地に相応しい第1種低層住居専用地域に用途地域を見直すことを検討している。

(5 山手台東4丁目)

当該地区は3番の「山手台東2丁目」と同様に、敷地面積に対して合理的な建ぺい率と容積率に見直すことを検討している。

(8 山手台東3丁目)

当該地区は先の開発計画の変更によって道路の位置が変更されているが、用途地域の境界がこの道路の中心であるため、今回、用途地域の境界を調整することを検討している。

(6 中山桜台1丁目)

当該地は中山台センターの南側に位置し、特別養護老人ホーム等高齢者施設の立地に伴い、良好な住環境の保全や事業の維持増進のため、平成21年度に地区計画の変更について、当審議会にて審議を行った。

この地区計画によって、既に第1種住居地域並に土地利用を規制誘導しており、良好な住環境を保全するため、現在の近隣商業地域から第1種住居地域に変更することを検討している。

(7番 平井4丁目)

当該地区は前回の当審議会において、都市計画道路宝塚平井線について、交差点改良等に伴う計画変更の審議を行った箇所である。

この都市計画道路の中心線が用途界となっており、都市計画道路の計画変更に伴い中心線が変更となったため、第1種中高層住居専用地域から第1種住居地域に用途地域の境界を見直すことを検討している。

以上が、今回の見直し予定箇所である。

これらの見直し予定箇所については、今後、兵庫県の2次ヒアリングを受けながら地区の精査を行い、当審議会に市の見直し素案として事前説明を行う予定である。

(今後の予定)

議題書1-12ページ。

今後のスケジュールについてであるが、平成23年度にわたり、事務の進捗に併せて事前説明を行う予定である。

以上で、議題第1号「阪神間都市計画用途地域の見直しについて」の説明を終わる。

質疑応答

- 委員 御殿山地区センターは、なぜ見直しを行う区域に含まれていないのか。
- 市 当該地は都市計画公園の区域内であり、都市計画マスタープランにおいて区域内で現状のような施設の整備を図っていくことについては考えていないため、今回の区域には含んでいない。
- 委員 当該建築物は、違法建築ではないのか。
- 市 建て方については、池の上であっても建築することは可能である。
しかし、現状では都市計画公園といった都市施設として設定しているため、新たに都市計画マスタープランに位置付けてまで、土地利用を積極的に進めていくことは考えていない。
- 委員 2番のベガホールについてであるが、周辺の道路が整備されておらず、あまり交通のアクセスが良くない地域である。
集客施設のため用途地域の変更を行うとのことであるが、この場所に商業施設を建てることによって車が集中した場合、問題となるのではないのか。
- 市 現行都市計画マスタープランには、当該地区については文化拠点としての位置付けがあり、それを推進していくことを記述してあるが、入場料を取って開催されるイベントにより、さらに集客性を高めていくことを考えている。
したがって、今ある施設の有効活用をさらに図っていくため用途地域変更を検討しているものであり、ベガホールの増改築を検討しているものではない。
- 委員 文化施設であれば、現状の用途地域のままだでも問題はないのではないのか。
- 市 文化施設という用途が建築基準法にはないため、個々の施設がどのような使用形態であるのかに基づいて判断しているものである。
ベガホールは、音響効果の高い音楽専用ホールであり、指定管理者制度が導入されている現状で、さらに音楽文化を発信していくことを考えるのであれば、入場料を取ってでも施設を使用していくことが望ましいと考えている。
そうすると、文化施設とはいえ建築基準法上では劇場や観覧場等に該当することになるため、そういった施設利用形態が可能となるよう、今回、用途地域の変更を検討しているものである。
- 会長 中央図書館とベガホールは、市の中心的な文化施設であることから、通常は商業地域とするなど人が集まるところに指定し、住居地域には設置しない方が望ましい施設であるため、用途地域としては近隣商業地域が実態には整合するものである。
もう少し用途地域を変更する区域を広げることが出来ればと思うが、周囲が住居専用地域となっているため、難しい状況である。
駅前であり利便性の高い場所に位置しており、鉄道を利用してもらえれば交通の問題も発生しないと考えられる。

委員 4番の山手台東3丁目についてであるが、都市計画マスタープランの見直しにおいては「歩いて暮らせるまちづくり」ということで検討しているのに、この地区については開発計画において商業施設が縮小されているから用途地域を見直すとなると、将来暮らしにくくなることに繋がるのではないかと。

市 このような山麓部住宅地について、生活する場所からできるだけ近隣に生活利便施設を配置するべきであるということについては、都市計画マスタープランの見直しにおいて、こういった地域を生活拠点として位置付けようとしており、そのとおりである。

ただ、確かにこの部分については近隣商業地域が減少することになるが、このセンター地区については地区計画で商業業務系施設を誘導する制限を掛けており、近隣商業地域の面積は減少するが、残りの近隣商業地域の区域を維持していくことで生活利便施設を集積させていくとしている。

平成18年に山手台ニュータウンの未着手の部分についての開発変更を行うに際して、当審議会には報告を行い、直近の用途地域の定期見直しの際には整理を行うとしており、今回変更する区域については、既に戸建住宅地となっている状況である。

委員 この変更区域内にある都市計画公園は、なくなってしまうのか。

市 用途地域の変更は行うが、都市計画公園についてはそのままである。

委員 なぜ都市計画公園の区域内に、用途地域変更の区域が跨っているのか。

市 この地区の北側に、8番として開発道路の位置が変更となることによって用途地域の見直しを行う地区があり、これによって第1種中高層住居専用地域を第1種低層住居専用地域に変更することとなり、4番の変更と合わせて、都市計画公園の区域については全体が第1種低層住居専用地域となる。

会長 今回の用途地域の見直しについては、それぞれの面積が小さい単位での変更であり、現状に整合していなかったものについて、きめ細かく対処したものである。

委員 5番の山手台東4丁目(1)については、既に造成されているのか。

市 現状は、粗造成の状態である。

委員 今回説明のあった地区以外には、見直しを検討している箇所はないか。

市 今回の用途地域の定期見直しにおいて、市として検討した結果について説明を行っており、この他にはない。

委員 都市計画マスタープランの見直しにおいて、市は観光で集客するとしているが、宝塚市において現在最も大きな集客施設は中山寺であり、清荒神と合わせると50%を超えている。

その集客のための都市計画での方策については、検討しないのか。

例えば、JR中山寺駅から中山寺まで人をどのように誘導するのかについてであるが、現状では近隣商業地域は駅前だけであり、また宝塚平井線で分断されているため、人を誘導する施設が存在しない状況である。

市 既存の観光資源を活かして市の集客性を高めていくということについては、今回の都市計画マスタープランの見直しにおいて重要な視点であり、位置付けることで検討を進めている状況である。

ただ、このような課題に対応して、用途地域の見直しという手法でこのことを目指すということを考えているわけではなく、今回は、用途地域の見直しとして現実に対応できる範囲についての8地区を示している状況である。

その他の地区については、今回の用途地域の見直しに挙がっていないから課題を認識していないということではなく、他の都市計画等の手法を用いての誘導を検討していくことになる。

委員 都市計画において誘導できるのは、用途地域であると思う。

市 確かに用途地域は基本的な都市計画ではあるが、用途地域だけでは誘導できない部分もある。

委員 現状は、用途地域で制限してしまっている状況だと考えられる。
制限を緩和していくことも考える必要があるのではないか。

市 用途地域を緩和する必要があるれば、それを検討する必要があると思うが、現在、市として見直しが必要であるとして検討している地区については、今回説明を行った8地区となる。

会長 用途地域だけではなく、都市施設をどうするかということを経営的に考えて都市機能を誘導していくことになる。

単に用途地域だけを見直しても誘導したい方向に進むとは限らないので、よく検討しておく必要がある。

以上で、議題第1号の審議を終わる。

(2) 議題第2号

市

(議題第2号説明)

(説明の開始)

議題第2号「宝塚市都市計画マスタープランの見直し方針について」を説明する。

まず最初に、今回、この議題を当審議会に説明するに至った理由について説明する。

平成23年2月7日に開催した都市経営会議において、本市の市街化調整区域に位置している企業グラウンドの跡地について、民間開発事業による都市的な土地利用を誘導していく方針を決定した。

この決定を受けて、現在の都市計画マスタープランの方針を見直し、今後、市街化調整区域から市街化区域への編入を前提とした都市計画手続きを進めていく必要が生じた。

都市計画マスタープランの見直し作業のスケジュールであるが、平成22年3月に当審議会に諮問し、その後、小委員会を5回開催し、現在作業を進めているところである。

作業については、当初の予定より若干遅れているが、現在、中間報告用の素案の取りまとめを行っており、平成23年5月頃には中間報告として当審議会への説明を予定している。

その後、パブリックコメントを経て、平成23年11月頃に最終案を当審議会に諮問する予定である。

今回説明する、企業グラウンド跡地の都市計画マスタープランへの位置付けについても、本来であれば11月の最終諮問にあわせて取りまとめるべきところであるが、当該開発地における良好な土地利用を確実に、かつ円滑に誘導する観点から、先ほどの見直しスケジュールに先立ち、当該地に係る方針を見直しの方針と併せて当審議会に諮問し、答申をいただきたいと考えている。

本件の諮問については、平成23年5月頃に開催を予定している次回当審議会において審議していただく予定である。

(見直し方針1から4の説明)

議題書の2-2ページ、「都市計画マスタープランの見直し方針」。

1「都市計画マスタープランの見直しの背景」から、4「土地利用の見直し基本方針」までは、基本的な見直し方針に関する記述であるが、5「旧三井物産グラウンド敷地に係る土地利用の位置付け」については、先に説明した企業グラウンドの土地利用に関する記述である。

1「都市計画マスタープランの見直しの背景」。

既に、第5次総合計画が策定され、また、兵庫県都市計画区域マスタープランの見直しが行われたことにより、これらの上位計画に即する必要があるためである。

2「都市計画における主要課題」。

ここでは6項目掲げているが、既に小委員会において、この項目に沿って全体構想の素案の作成を進めている。

3「都市計画マスタープランの見直しの基本的な考え方」。

ここでは4項目掲げている。

1つ目は、都市計画のコンセプトについてであるが、現行の都市計画マスター

ランにおいては、「庭園都市」、「居住文化創造都市」、「芸術リゾート都市」を3つのコンセプトとして掲げている。

これを今後も継承する一方で、新しい時代にも対応したものに発展させることとしている。

2つ目以降は、既に第5次総合計画に即した内容であるが、都市計画マスタープランにおいても総合計画の将来都市像を実現することを基本目標とする。

3つ目は、コンパクトなまちづくりを前提とした持続発展可能なまちづくりを推進することとしている。

4つ目は、都市核と地域核がそれぞれの役割担う「多核型の都市構造」を目指すとしている。

これらの基本的な考え方を踏まえて、4「土地利用の見直し基本方針」に4項目を掲げている。

1つ目の「本市の都市構成」については、南部地域と北部地域を区分し、さらに南部地域を南部市街地と市街地周辺緑地に区分する。

2つ目は、南部市街地の拡大抑制の方針を記し、住宅系・商業系・工業系の土地利用方針を総合計画に即して記してある。

3つ目は、市街地周辺緑地についてであるが、今後も保全・育成に努めるとともに、身近にふれ合える緑地としての整備を促進することとしている。

4つ目は、北部地域についてであるが、自然環境の保全と田園環境の形成に加えて、都市部との連携強化や地産地消、あるいは、活力低下に対応した規制、誘導策等を記してある。

(当該地の概要、経過説明)

次に、5「旧三井物産グラウンドの敷地に係る土地利用の位置付け」。

まず、当該地の概要・経過等、基本的な内容について説明する。

議題書2-10ページ。

現在、当該地は市街化調整区域である。

当該地の周囲は第1種低層住居専用地域であり、閑静な戸建住宅地に囲まれている。

次に、議題書2-8ページ、「旧三井物産グラウンドの土地利用について」。

これまでの経過について説明する。

まず、平成21年6月に土地所有者から市に対して土地利用提案が提出されたが、市として土地所有者に対し、「このような開発事業を市として誘導することは困難」といった主旨を文書で回答した。

その後、平成22年2月に周辺地元7自治会等から要望書の提出を受けたが、要望の内容は、「土地所有者から提案があった土地利用計画を早期に実現してもらいたい」といったものであった。

平成22年8月に都市経営会議を開催し、「当該地において良好な土地利用を誘導していくために、県および土地所有者と協議を行っていく」ということを決定した。

その後、この協議を進めた結果、平成23年2月に都市経営会議を開催し、議題書2-11ページの土地利用計画を基本として、民間開発事業を適切に誘導していく方針を決定した。

なお、この経過資料には記していないが、3月11日から17日にかけて、周辺自治会等の自治会長や役員を対象に、説明会を実施した。

既に周辺自治会等からは要望書を受け取っているが、約1年が経過しているため、

書類だけで判断するのではなく、本市として要望書の主旨と相違がないかについて、直接確認を行った。

要望のあった7自治会等のうち1自治会については、平成23年3月に居住者がなくなるとのことであるため、6自治会等を対象に意思確認を行った。

その結果、5自治会等については、いくつかの要望があったものの、この計画を進めてもらいたいとのことであり、賛同の意思を確認した。

残りの1自治会については、開発計画そのものに対する反対はしないとしながらも、新たな交通需要の増大により、その交通負荷が当該自治会内の狭隘道路にかかってくるため、この問題への対応がない状況下では反対であるとの意思を確認した。

(土地利用計画内容の説明)

議題書2-1 1ページの「土地活用計画図」。

現計画では、敷地全体の約半分を占める西側部分に戸建住宅を建設し、残りの野球場、テニスコート、さとやまとしている自然緑地、クラブハウス、公園用地、公共用地の部分については、全て整備したうえで市に無償譲渡する計画になっている。

住宅の計画戸数については、120戸程度の予定である。

(見直し方針5の説明)

議題書2-4ページ。

これらの土地利用を誘導していくために、次期都市計画マスタープランの地域別構想に、次のとおり位置付ける。

「旧三井物産グラウンド敷地(約6ha)は、市街化調整区域内に指定される以前(昭和45年)から、既に企業の運動・レクリエーションの場として、市民にも親しまれてきた施設用地です。当該地では、良好な民間開発事業を適切に誘導することで、自然環境に恵まれたスポーツ・レクリエーション拠点として広く市民に開放し、新たな居住ニーズにも対応した「自然」「遊」「住」が共生する良好な都市環境を創造します。」と記述する。

(開発誘導に至った理由)

次に、このような当該土地利用方針を、市として位置付けるに至った理由について説明する。

当該開発は、市街化調整区域のままでは誘導することができないため、今回、見直し方針を位置付けることにより、今後、当該地について市街化調整区域から市街化区域への編入手続きを進めていくことになる。

議題書2-3ページ。

4 土地利用の見直し方針(2)南部市街地において、「南部市街地では、原則として現在の市街化区域を堅持し、市街化の拡大を抑制する。」としているため、当該地において開発事業を誘導していくことは、原則外の方針を具体的に記述することになる。

その理由として、2点説明する。

1つ目は、「都市政策的な課題に資する」という点である。

市が無償譲渡を受ける約3haの敷地については、都市計画公園として決定する予定であり、広大な公園・スポーツ施設が不足している本市にとって、市街地において広大な公有地を確保することが困難な状況下で大きな公益性が認められる。

併せて、コミュニティ施設や街区公園も整備される等、全体として都市政策的な

課題に資すると判断している。

2つ目は、「良好な都市環境の創造に資する」という点である。

市街化区域の縁辺部において、なかでも当該地のように既に都市的土地利用が図られているところでは、土地利用の動向に注視しながら無秩序な土地利用が進行しないように留意する必要がある。

当該地は閑静な低層住宅地で囲まれていることに加え、容易に土地利用転換が図られやすい好立地条件にあるため、市街化区域に編入し、当該開発を誘導することにより、現況の緑も永続的に保全することが可能になり、良好な都市環境の創造に資すると考える。

(誘導判断指針)

議題書2-5ページ、「市街化区域への編入を前提とした民間開発事業の誘導判断指針(案)」について。

今回の民間開発事業は線引きの見直しに関わる案件であるが、線引き見直しの問題については、前市長の不法行為に関する調査委員会においても調査対象として取り上げられたことから、特に公正かつ慎重に判断すべきであると考え。

このため、今後、市街化の拡大を抑制するという本市の基本方針を踏まえ、その実効性と透明性を高める観点から、極めて例外的に開発を誘導する場合の基準を予め明確にしておくために、本指針を策定する。

本日、本件について都市経営会議を開催しており、会議で承認されれば、速やかに決定する予定である。

指針の内容としては、議題書2-5ページから2-6ページにかけて9項目の要件を掲げており、これら全ての項目を満足した場合についてのみ、開発誘導を検討することとしている。

例えば、「都市マス等の上位計画に位置付けがあること」、「市街化区域と市街化調整区域を区分した昭和45年以前に、都市的土地利用が図られていること」、「現在の市街化区域に隣接し、近接し、5haの面積を有していること」等を掲げている。

議題書2-7ページ。

これは、市街化調整区域内において、現行法上、制度として認められている開発誘導手法を記している。

この5つの開発手法のうち、「市街化区域への編入による開発誘導」及び「地区計画による開発誘導」において本指針の適用範囲があるが、いずれも市街化区域への編入を前提として誘導する場合に適用する。

旧三井物産グラウンドにおける開発事業については、1「上位計画への位置付け」の他、6「周辺住民への説明が十分であり、理解が得られていること」、7「関係機関との協議が確実に整う見込みがあること」、8「開発行為をしようとする者の資力信用があること」については、今後の開発協議の過程で要件を満たしていく必要があるが、その他の項目については既に満足していると考えている。

(今後の対応等)

5月の当審議会において、今回の見直し方針を諮問し、答申があれば、当該地の市街化区域への編入の手続きに合わせて、地区計画の導入手続きも進めていく。

この地区計画を決定することにより、当該開発計画と全く異なるような無秩序な開発については制限する予定である。

また、市が無償譲渡を受ける等、土地所有者が本市に確約した事項については、

確実に履行されるよう、今後、有効な担保方策を講じていく。

以上で、議題第2号「宝塚市都市計画マスタープランの見直し方針について」の説明を終わる。

質疑応答

- 委員 周辺自治会が要望し、この計画に賛同しているとのことであるが、現状の広大な芝生のあるグラウンドを、なぜ宅地化することに賛同されているのか。
- 市 それぞれの自治会がどのような理由で賛同されているのかについては、正確には確認が出来てはいないが、当該地は駅からの徒歩圏にあり、すでに造成されており容易に土地利用が可能であることや、所有者から他の事業者への譲渡を検討している旨を説明されたことによって、現在の状況が将来に渡って続くことがないということに対して危機感を持っていることが考えられる。
また、地域の課題の一つとして、自治会館が無いことが挙げられており、今回の事業において集会所が整備されるということで、賛同されていると考えられる。
- 委員 当該地は、自転車での移動が容易ではない地形の地域に位置している。
将来、オールドニュータウンが増える原因となるのではないか。
- 委員 伊藤忠グラウンドについては、伊藤忠が宅地造成のために売却するところを、緑を保全し、グラウンドとして利用するために市が4億5千万円で購入したのに対して、今回の案件はそれと全く反対のことを進めようとしているのではないか。
- 市 当該地を現状のまま保全しようとするならば、市がグラウンドを購入することが考えられるが、現状では困難である状況の中で、今回の開発の計画について所有者から提案があった。
もし、今回の開発が認められず計画が進められなかった場合を想定すると、地域にとって望ましくない施設の立地の可能性もある。
市街化区域内にある伊藤忠グラウンドと、市街化調整区域にある当グラウンドでは状況が異なる。
市が購入することについては、財政的に困難な状況である。
- 会長 市街化調整区域内で立地可能な施設とは、具体的にどのようなものがあるか。
- 市 例えば、宗教施設や動物霊園等である。
所有者は、これらを例示しながら、地域住民に対して文書を通じて説明を行っている。
この他にも、開発許可を要しないものもある。
- 委員 嫌悪施設が立地すると大変であるということで、地元はこの計画に賛同する意思を示しているが、本市においては過去に同様のケースがあったと思う。
他の事例について、今回の誘導判断指針で阻止することが可能であるのか。
周辺自治会の中で、1つの自治会が反対の意思を表明していることをどのように受け止めるのか。
かつて、平井4丁目の件において、事業者の倒産により市が被害を被ったことがあることから、本当に事業を担保することが可能であるのかが気に掛かる。
本案件については、当審議会で決定することになるため、責任のある判断をすることになる。
現状の説明では、事業の担保が可能であるとは考えられない。

会 長

協議した内容が、確実に履行されるのかということである。

その一つとして資金の問題であるが、計画倒産等が有りうることも考慮しておかなければならない。

これらの問題に対処するため、どのように事業を担保していくのかが重要なことである。

市

他の地区については、今回の誘導判断指針で阻止することが可能であるかとのことであるが、市街化区域縁辺部においては、これまでも市街化区域への編入要望は多数あった。

したがって、今回この指針を策定するにあたり、市内の市街化区域縁辺部の状況を調査し、また、県が示している線引き見直しの方針に照らし合わせるなどして、今回誘導判断指針を策定した。

今回、この指針を策定することによって、開発可能なものについてはかなり限定的な基準を設けているため、現状では当該地以外に該当する場所はない。

次に、最初の周辺自治会からの要望書において押印をされていなかった自治会があり、そこについては賛否の判断が出来ていなかったが、今回の周辺自治会に対して実施した説明会において、明確な反対の意思を確認している。

都市経営会議において方針は決定されているが、地元の理解が得られることも条件となっているため、理解が得られるように今後も協議を行っていく。

次に、履行するための担保についてであるが、あらゆる状況を想定して地区計画で制限することで、グラウンド部分は宅地とならないよう検討することを考えている。

ただ、それだけでは事業の担保と成り得ないため、所有者に対しては具体的な担保方策が明らかにならない限り、開発を許可しないということを明確にしている。

市

事業の担保の方策についてであるが、公共施設については所有者の負担で一定の整備を行った後、市に譲渡するというところについて確約書を受け取っている。

但し、これだけでは事業を担保できるものではないため、まず土地については分筆を行い、事前に所有権を移転する等して対策を講じることが出来ないか、専門家の意見を伺っているところである。

次に施設についてであるが、先行して整備させることが出来ないか、あるいは現金で保証金を用意させることが出来ないか等、様々な方策について検討中である。

平井4丁目の事例については、市が事業費を立て替えて整備を行ったが、今回の件については、公金を先に支出するというところについては、行うつもりはない。

委 員

今回の案件は、極めて慎重を要することであると思う。

市街化区域に編入され、協定等により一定の取り決めがなされていても、それ以外の開発行為が申請された場合、阻止することは不可能であると思う。

本市において、スポーツ施設が不足していることは事実であり、必要であることは理解出来るが、グラウンドを提供する見返りで市街化区域への編入を行うというのはどうかと思う。

平井4丁目の事案とは異なる案件であることは理解できるが、一旦市街化区域へ編入してしまうと、開発に対する規制が外れてしまうことになる。

担保する方策については、よく考えておく必要があると思う。

平井4丁目の件からも、前納主義でなければならないと思う。

これについては、まず所有権を移転させること、施設整備に要する費用を提供させること等が考えられる。

もう一つは、要望書に一つの自治会が押印していなかったことが気掛かりであったが、今回正式に反対の意思を表明されたことの意味は大きなものであると思う。

こういった状況で、「南部市街地では、原則として現在の市街化区域を堅持し、市街地の拡大を抑制する」といった大方針を変更することは、問題があるのではないかと思う。

会 長 反対を表明している自治会については、説明を受けた上で反対されているのか。

市 詳細に説明を行い、理解された上で反対されている。

但し、計画自体には反対しておらず、この計画によって周辺道路に交通負荷がかかることを問題としている。

よって、市としてもこの問題が解決できるよう検討しているところである。

委 員 解散する自治会は、どこであるか。

市 グンゼ自治会で、住民が3月末ですべて退去するとのことである。

委 員 将来、当該地もオールドニュータウンとなってしまうことは目に見えているのに、なぜ開発をさせるのかと思う。

会 長 土地利用が出来ないとなれば次々と転売され、更に難しい問題が発生することも多くあるため、注意が必要である。

委 員 議題書2-7ページの「市街化調整区域における開発許可手法」において、当該地については、法第34条第10号の市街化調整区域での地区計画による開発誘導には該当しないのか。

市 開発許可手法については複数あるが、今回策定する判断指針はこれらすべてを制限するものではない。

委 員 過去に、本市において法34条第10号の地区計画による開発誘導を認めた例はあるのか。

市 法第34条第10号は、市街化調整区域内で地区計画を設定して都市的土地利用を進めていくとしており、市街化区域への編入は前提としていない。

市内では、玉瀬の大岩谷と長谷の鶴見台がこれに該当する。

今回の旧三井物産グラウンドについては、法34条第10号の五つの項目に該当するものが無いことから、まず市街化区域への編入を前提とした地区計画を導入し、その後、市街化区域への編入を行うことを前提とした指針を策定したものである。

委 員 議題書2-4ページの土地利用の位置付けにおいて、「スポーツ・レクリエーションの拠点として」と記述されているが、伊藤忠グラウンドの取得もあり、他の市立

のスポーツ・レクリエーション施設を含めて、市としてどのように総合的に考えていくのか。

また、スポーツ振興計画においては、障がい者スポーツの振興として高司グラウンドで実施するとしていた計画が、現在頓挫している。

スポーツ振興計画において、どのような拠点と考えているのか。

市 現在、総合体育館、屋内施設、野球グラウンド、多目的グラウンド、テニスコートといった総合的な拠点を小浜に設けている。

この他に、高司グラウンド、先日取得した伊藤忠グラウンド、今回の旧三井物産グラウンドとあるが、それぞれの地域の中で、それぞれの機能を生かした拠点として整備していきたいと考えている。

次に、障がい者スポーツについては、スポーツ振興計画の中で特別施策の1つと位置付けており、今後整備を行っていききたいと考えている。

会長 今回の説明では、土地の広さに合わせてグラウンドを整備したということの説明でしかないため、次回、十分に検討して回答してもらいたい。

委員 平成21年6月の土地利用提案書の提出者は、誰であったのか。

市 現在の所有者である、クラケンコーポレーション㈱から提出された。

委員 三井物産㈱からは、市に対しての要望等はなかったのか。

市 何もなかった。

委員 クラケンコーポレーション㈱に所有権が移転されたのは、いつであるか。

市 平成13年に三井物産㈱の子会社に移転され、その後、平成17年にクラケンコーポレーション㈱と他1社の共有で取得し、平成19年にクラケンコーポレーション㈱の所有となっている。

会長 市は無償提供にこだわっているようであるが、宅地化することが市にとって本当に良いと判断できるのであれば、市の負担があっても良いのではないかと。

実現のための担保をどうするかということについて、もう少し市が努力するような形をとることも必要ではないかと思う。

計画をストップさせているだけでは、企業も持ちこたえられない状況になる。

最も現実的で良いと思われる方策について、考えていく必要があると思う。

今回の土地については、最終的には区域区分の変更を行うものであり、また、この変更に伴って用途地域を決定する必要もある。

これらの一連の変更に関しては、市都市計画マスタープランによって行われるものではなく、都市計画区域マスタープランによるものであり、最終決定は県知事が行うものである。

委員 次回、周辺自治会の区域や反対している自治会の位置が分かる図面を用意してもらいたい。

それから、この案件については都市計画審議会において決定するだけでなく、市議会に係ってくる議案等があるのではないか。

市 寄付に伴う行為については、市議会の議決は要しないと認識している。
但し、最終的には都市計画マスタープランに記載することになるため、そのことについては市議会への説明が必要となる。
また、地区計画を導入する予定もあるため、地区計画条例の決定の際には市議会の議決を得る必要がある。

市 現状では、市が施設を受け取る際の要望が全て通っているわけではないため、施設拡充のための予算が必要となる場合も想定される。
その際には市議会に提案する必要も出てくるが、これらに関しては、今回説明を行った都市計画の手続きが完了した後に行われるものである。

委員 都市計画マスタープランの見直しとは別に、この案件だけ先行して進めるといった形になっているが、全体のスケジュールはどうなっているか。

市 スケジュールであるが、今回の都市計画マスタープランの見直し方針については、次回の当審議会において諮問を行い、答申を頂きたいと考えている。
その後、旧三井物産グラウンドに関する記述を都市計画マスタープランの地域別構想に位置付け、11月に都市計画マスタープランの最終案を示して諮問を行うこととしている。

委員 都市計画マスタープランの見直しスケジュールに合わせて、手続きを進めていくということであるか。

市 次回、都市計画マスタープランの見直し方針のみを決定し、全体のスケジュールとしては、今後予定している都市計画マスタープランの中間報告や11月の最終案の説明において、今回の変更を反映したものを説明していくことになる。
よって、都市計画マスタープランのスケジュールに従って進めることになる。
最終は11月に諮問することになるが、次回は都市計画マスタープランの見直し方針の箇所のみを先行して諮問を行うということである。

会長 都市施設の整備や資金の問題等について、実行可能な具体策を次回には示してもらいたい。

委員 旧三井物産グラウンドについては、都市計画マスタープランにおいてどのような位置付けにしようとしているのか。
例えば、今後の施設の維持、管理、経営といったような様々な視点からの説明がなければ、納得できるものではない。
また、当該地へのアクセス状況も良くないとのことであるので、十分な検討が必要であると思う。

会長 周辺道路については、しっかりと検討しておく必要がある。

委員 少なくともスポーツの需要といった面から検討した結果、このグラウンドは必要であるといったデータはないのか。

市 施設利用の申し込み状況についてであるが、昨年の4月から9月の間で、テニスコートについては現状12面あるが申し込みの倍率は1.1倍、野球場については2.8倍となっている。

この数値については、申し込んでも当選しないと考える最初から申し込まない人もいることを考慮すると、需要についてはもう少し多いのではないかと考えられる。

また、休日のみを需要を考えると、さらに高い数値になると考えられる。

したがって、使いたいときに使えないといった状況があるため、今後のスポーツ振興のためにも、当該地は必要であると考えている。

会長 スポーツ振興計画における位置付けを、明確に説明してもらいたい。

例えば、初心者はこの場所でというように、用途を分けて機能的な利用法を考えることが大事である。

委員 伊藤忠グラウンドの件が挙がってきたのは、旧三井物産グラウンドの件よりも後のことであるか。

市 伊藤忠グラウンドについては平成22年8月の初めに挙がってきており、旧三井物産グラウンドよりも後である。

市 野球場の申し込み倍率は現状で2.8倍であるため、伊藤忠グラウンドと旧三井物産グラウンドがあれば3面確保できることになり、状況の改善が見込まれる。

テニスコートについては絶対数が不足している状況である。

委員 仁川の住民からすると、なぜ仁川の方にこういった施設が整備されないのかといった思いがあるので、市全体ではこのような方針で進めていくといった計画を示してもらわなければ、納得できない面がある。

会長 次回までに用意してもらいたい資料として、まず、地形の形状が分かるように等高線の標示があり、清荒神までの範囲を含んだ図面を用意してもらいたい。

これは、参道からの景観が重要となるため景観に影響がないか、また、周辺の緑が保全されているかを判断するためである。

次に、都市施設についてチェックしたものを用意してもらいたい。

まず、当該地のみならず、周囲のアクセス道路について確認したもの。

また、公園緑地についてであるが、里山としている区域については将来どのように活用するのかが分かる資料。

また、この地区の雨水排水については、特に清荒神側の斜面には流出しないようにする配慮が必要であるため、どのように処理を行うのかが分かる資料。

また、ごみ処理について、どのように行うのかといった案を示してもらいたい。

特に、緑地景観の保全をしっかりと考えておかなければ、観光資源がなくなってしまうことに繋がる。

次に、住宅の街区について、敷地面積の構成について示してもらいたい。

また、地区計画の誘導の方法に影響があるので、宅地分譲をするのかということ

を確認したい。

この他には、都市計画マスタープランの見直し方針において、交通に関する項目が都市計画における課題の中に全く入っていないことは問題がある。

幹線道路の整備は、防災面において非常に重要な点である。

また、幹線道路の整備が完了すれば、バス交通の検討も可能となる。

また、バリアフリーを考えるのであるならば、歩行者のルートについての配慮が必要である。

2点目は、高齢化・人口減少ばかり記述されているが、本市については、高齢の単身世帯と夫婦世帯の増加がみられるということである。

これらの世帯の住宅を、今後どのようにしていくかということが問題となる。

例えば、これまでの住居を賃貸して自身は駅前に居住するなど、住宅に関する観点が変化してきている。

現在の記述では、本市の人口構造の現状を表していないので、修正が必要であると思う。

3点目は、職・住・遊・農のバランスある土地利用の誘導とあるが、職についてはどのような方策を考えているのか。

市 工業地域あるいは準工業地域における住宅への土地利用転換については、かねてより当審議会においても議論が行われてきた点である。

今後は、工業、住宅の双方にとって良い土地利用の誘導の方策を検討していくということで、適切な地域地区の導入、あるいは特別工業地区の指定等について、積極的に進めていきたいと考えている。

会 長 それは、現状の工業地域の土地利用についてのことである。

都市計画法においては、都市計画基礎調査の就労構造とその他の基礎データを基に、検討することとなっている。

委 員 担保について、もう少し具体的に示してもらいたい。

公共施設の所有権移転の問題、あるいは開発事業が計画どおりに遂行される確実性である等、様々な局面で相手方の不履行が考えられる。

先程の説明においては、所有権移転の問題だけについて、担保の手法の考え方を示しただけである。

担保というものは、相手方に不履行があった場合にどのように対処するのかということが重要であるため、もっと具体的に説明してもらいたい。

委 員 次回、国道176号から当該地までの道路形状について示してもらいたい。

会 長 以上で、議題第2号の審議を終わる。