

平成 2 3 年度

第 1 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）6 月 3 日（金）

午後 2 時から 5 時 3 0 分まで

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23年(2011年)6月3日(金)午後2時から5時30分まで
- (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13人で、次のとおり。

石倉委員、寺本委員、大川委員、西井委員、多胡委員、井上きよし委員、田中剛委員、中奥委員、草野委員、中野委員、井上欣也委員、城所委員及び藤井委員である。

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、14番草野委員及び15番中野委員を指名した。
- 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 阪神間都市計画道路の変更(1.2.7号 第二名神自動車道)について (諮問)

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 (諮問)

報告事項 宝塚市都市計画マスタープラン全体構想の中間報告について

- エ 次の議題については、継続審議となった。

議題第3号 阪神間都市計画用途地域の見直しについて (事前説明)

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「阪神間都市計画道路の変更(1.2.7号 第二名神自動車道)について」を説明する。
- 議題書1-3から1-4ページの計画書及び1-7から1-8ページの都市計画図を順次ご覧頂きたい。
- (概要及び経緯等について)
整備の目的であるが、第二名神自動車道(近畿自動車道 名古屋神戸線)は、名古屋市を起点として大阪府高槻市等を経て神戸市に至る、延長約174kmの高速道路である。
- 昭和40年に全線開通した現在の名神高速道路は、東西を結ぶ大動脈として産業・経済の活動に大きな貢献をしてきたが、現在は交通量の増加による交通混雑が頻発し、高速道路本来の機能が十分に発揮できない状況である。
- 中国道の宝塚トンネル付近から吹田 JCT 付近は、西側からの中国道、山陽道、舞鶴若狭道、神戸淡路鳴門道、阪神高速北神戸線の5路線からの交通が一路線に集中し、慢性的な交通渋滞が生じている。
- 第二名神自動車道の高槻から神戸間が整備されることにより、通過交通と北摂地域を起終点とする交通量を分担することで、渋滞解消が期待されている。
- また、大規模災害時や重大事故発生などの緊急時には、緊急輸送路としての機

能を担い、さらには、高速道路へのアクセスの改善により、広域医療・観光・文化の交流など、地域の経済、住民生活への貢献も期待されている。

(事業経緯)

次に、第二名神自動車道の事業経緯の概要について説明する。

第二名神自動車道は、平成元年に基本計画が決定し、平成5年に基本ルート of 発表を受け、大阪府域については平成7年7月7日に、兵庫県域については平成7年7月14日に都市計画決定がなされている。

その後、平成10年12月25日に神戸から箕面間の延長22kmの施行命令が発令され、地元説明および中心杭測量等に取り掛かったが、平成13年に道路公団の民営化計画について閣議決定されたことから、平成16年度末頃まで地元設計協議が一時中断されることとなった。

平成16年1月30日の整備計画の変更後、道路公団は、兵庫県内の各自治体との設計協議を再開、平成17年10月1日に道路公団の分割民営化により、西日本高速道路株式会社が発足し、第二名神自動車道(甲賀土山～神戸JCT間)の整備を同社が引き継ぎ、現在に至っている。

また、平成18年3月25日には、本市域内の関係3自治会(切畑、玉瀬及び武田尾)と西日本高速道路株式会社並びに市において、完成6車線の設計協議確認書を、また、平成20年9月28日、同年11月25日には、暫定4車線の設計協議確認書をそれぞれ締結した。

現在、神戸～高槻間の延長41.3km(兵庫県域21.8km、大阪府域19.5km)における、平成18年3月31日付の西日本高速道路株式会社と〔独立行政法人〕日本高速道路保有・債務返済機構との協定では、平成30年度末の完成予定とあるが、現在、平成28年度末を完成目標として、西日本高速道路会社において事業が展開されている。

兵庫県域の整備延長21.8kmの内訳であるが、東から川西市域5.4km、猪名川町域4.1km、宝塚市域4.8km、神戸市域7.5kmで、そのうち、阪神間都市計画道路として、今回、川西市、猪名川町及び宝塚市域の延長14.3kmの都市計画変更を行うものであるが、それぞれの市町の都市計画審議会の諮問を経て、兵庫県都市計画審議会で諮問を行うので、本日は、宝塚市域の変更内容について説明する。

(変更内容について)

変更内容について説明する。

議題書1-3ページ

計画書の内容について、表の左から、道路の種別、名称、位置、区域(延長)及び構造について、それぞれ表記している。また、構造の幅員については、完成6車線の標準幅員を表示している。

表中にある、構造の中の構造形式について。

地下式とあるのは、道路が350m以上連続して地下にある区間(トンネル等)をいう。

嵩上式とあるのは、道路面が地表面よりおおむね5m以上高い区間が350m以上連続している区間(橋梁等)をいう。

次に1-4ページにある掘割式とは、道路面が地表面よりおおむね5m以上低い区間が350m以上連続している区間で、地下式の区間以外のものをいう。

また、地表式とあるのは、地下式、嵩上式、掘割式の区間以外の区間をいう。

(変更理由)

議題書 1-3 ページ

位置、区域、構造の幅員について、起点である川西市東畦野字長尾から終点の宝塚市玉瀬字イツリハマまでの延長約 14,310 m、幅員 32 m については変更ない。

今回の主な変更点は 3 点ある。

1 点目は、都市計画道路中「1.2.7号 第二名神自動車道」を「1.2.7号 新名神高速道路」に名称を改めている。

2 点目は、1-4 ページの中ほどに記載している「宝塚市玉瀬字奥乃焼地内に休息施設等を設ける。」とあるが、平成 21 年 8 月 28 日に（仮称）宝塚サービスエリアの設置が、本事業に追加決定したことを踏まえ、備考欄にある同施設の区域面積約 11 万平方メートルを追加変更している。

3 点目は、地質調査等の現地精査並びに縦断線形の変更などを行った結果、法面構造等に変更が生じたことから一部区域を変更している。

その他として、1-4 ページの表の中ほどから下にある、他 1 路線としての幹線街路 3.3.275 川西インター石道畦野線は、地質調査等の現地精査を行った結果、法面構造等に変更が生じたことから一部区域を変更している。

これらの変更理由については、1-5 ページに記載している。

また、本市域の変更の詳細については、サービスエリアの概要と併せて、後ほど説明する。

(位置)

議題書 1-6 ページ

赤で表示している部分が、今回の宝塚市域における変更区域を示している。

図の右側が猪名川町、川西 IC 方面への上り方向、また、左側が、神戸 JCT 方面への下り方向となっている。市域の延長は約 4.8 km である。

図の左方向で本線の上下に膨らんでいる箇所が、（仮称）宝塚 SA の位置である。

(都市計画道路の変更箇所について)

議題書 1-7 ページ

今回の都市計画道路の変更箇所について説明する。

図右下の凡例にある着色部分のうち、赤色が今回の設計等により追加されたところで、青色が従前の都市計画幅の既決定部分、黄色が従前の都市計画幅からの削除部分である。

今回の変更箇所であるが、青い 2 本線で表示された部分、これは切畑の集落の下を通過する切畑トンネルである。猪名川町域を含め、約 2 km のトンネルで、こちらの変更点については、中ほどの赤い線で表示した部分であるが、これは万が一、トンネル内で事故等が発生した場合、緊急避難できるように上下線をつなぐ連絡路として、今回、追加している。

次に、下り線側のトンネルを西側出口付近で、約 9 m 上り線側へシフトさせている。

これは、トンネル出口付近の地形の改変をできるだけ少なくするためである。

また、トンネルを出た西側からは、高速道路の縦断線形を変更している。

縦断線形の変更は、高速道路本線全体の土量のバランスをとるために行ったものである。

また、当初の都市計画は、航空写真から概略の地形図で設計していたため、今回は、詳細な地形測量を実施し、設計を行っている。

これら現地精査と合わせ、切土及び盛土構造の区域が追加となっている。

次に、西側の橋梁部分であるが、橋梁の中についても今回、新たに都市計画区域に編入している。

これは、当初決定時においては、セパレート部分の用地取得範囲が明確でなかったため、トンネル坑口周りや橋梁部分は最低幅としていたが、道路の管理上、また、土地利用及び環境面からも区域とすることが望ましいとして区域に編入している。

議題書 1-8 ページ

図の東側部分は先ほどと同様に、地形測量の精査と縦断線形の変更したことに伴って、切土及び盛土の区域が追加となっている。

次に、本線北側部分が宝塚 S A の予定地である。このサービスエリア予定地の造成には、本線工事等で発生した土砂を使用する計画で、今回の事業に追加となっている。また、本線南側については、サービスエリアへの下りランプの出入り口が建設されることに伴い追加変更となっている。

次に、図の西端が川下川ダムである。

このダム堰堤の南側に、神戸市域を含めた橋長約 300 m の川下川橋が建設される。この橋梁部分において、当初の計画より約 10 m ほど道路縦断を上げたことにより、切土の減少や盛土の増加があり、今回の変更となっている。

これらは、全体的な土量のバランスをとるための変更である。

変更内容は以上である。

(宝塚 S A の概要について)

議題書 1-13 ページ

図の右側が川西 I C の上り方向、左側が神戸 J C T の下り方向である。

当該サービスエリアの特徴として、下り方向は本線を立体横断する形で出入りができる上下線集約型のサービスエリアとなっているところである。

また、新名神高速道路で発生する土砂の処分地を利活用した、全体面積約 11 万 m² のサービスエリアで、近隣の山陽自動車道の三木 S A、及び阪和自動車道の紀ノ川 S A と同程度の規模である。

駐車場台数は、上下線合わせて、約 400 台となる。

主な施設としては、レストラン、売店、休憩所、ガソリンスタンド等が設置される予定で、詳細設計については、これからである。

アクセス道路は、図の右側、県道塩瀬宝塚線から進入する計画となっている。

以上が、サービスエリアの概要である。

(標準横断について)

議題書 1-15 ページ

標準横断図 (1)

土工部の標準的な道路幅員構成であるが、3車線+両側の路肩走行路で、全幅 34.5 m である。

議題書 1-16 ページ

標準横断図 (2)

土工部の分離区間は、幅員 16.0 m の上下線で 32 m となる。

議題書 1-17 ページ及び 1-18 ページ

標準横断図 (3) (4)

橋梁・高架部の単一区間及び分離区間で、それぞれ土工部の標準幅員と同様に、全幅 34.5 m 及び 32.0 m となる。

議題書 1-19 及び 1-20 ページ

標準横断図 (5) (6)

上下線のトンネル部の標準的な幅員で、3車線と路側帯で、全幅 14.75 m となる。

(今後の都市計画変更の手続きについて)

議題書 1-21 ページ (今後のスケジュール (案))

昨年の 10 月から市域内の各関係自治会に対して、変更内容の説明会を行ったのち、12 月 18 日 (土) には、本市における全体説明会を地域利用施設西谷会館において、開催した。

また、今回の変更の一つとして (仮称) 宝塚 SA が事業追加されることによる、地元協議については、関係自治会と西日本高速道路(株)兵庫工事事務所並びに宝塚市との 3 者において、平成 22 年 12 月 21 日付けで設計協議確認書 (変更) を締結した。

次に本年 1 月 11 日の市都市計画審議会に変更 (案) の事前説明後、1 月 31 日に、案の内容となるべき事項について、兵庫県に申出書を提出した。

また、4 月 5 日から 4 月 19 日までの間、縦覧告示及び案の縦覧を行った。2 名の縦覧があったが、意見書の提出はなかった。

次に、本日の都市計画審議会における諮問のあと、7 月開催予定の兵庫県都市計画審議会に諮問したのち、8 月に都市計画決定告示を行う予定である。

(新名神高速道路の現在の進捗状況の概要について)

本年の 3 月末現在、兵庫県の用地買収率は、約 88% である。

また、工事は本線工事が 3 件発注済みであり、この中には、本市域に架かる川下川橋が含まれている。

宝塚市域では、工事用道路が一部完成し、本線の川下川の橋梁工事及び県道塩瀬宝塚線及び県道切畑猪名川線 (猪名川町) の拡幅工事が順次進んでいる状況である。

神戸市域でも、神戸 JCT のランプ橋工事及び本線への工事用進入道路等が発注され、工事着手されている。

(事前説明時の質問について)

「切畑トンネルからの排気は、すべて切畑側に排出されるのか。」について、説明する。

切畑トンネルは、猪名川町から本市の切畑の集落の下を通過する、延長約 1,970 m (上下線平均)、道路縦断勾配が西側の神戸 JCT 方向へ 2% の上り勾配となっている。切畑トンネルの車両排気に対する換気については、自然換気の計画となっており、トンネルの上り線 (大阪方面行) の車両排気は、猪名川町

側に排気され、下り線（神戸方面）の車両排気は、宝塚市側に自然排気される。

自然排気の計画であるが、火災時等におけるトンネルの防災上、排煙用ジェットファンを設置することとなっている。

排気ガスについては、平成6年に兵庫県が行った環境影響評価で二酸化窒素、浮遊粒子状物質、二酸化硫黄のそれぞれの評価値は、基準となる値をクリアーしているが、事業者において、供用後も事後調査計画に基づいて環境調査を行う。

以上で議題第1号「阪神間都市計画道路の変更（1.2.7号 第二名神自動車道）について」の説明を終わる。

質疑応答

委員

この路線は6車線で設計されているが、実際には暫定4車線での整備が進められている。当初に比べ、事業面積が増えているが、どれぐらいの面積が増えたかわかる資料はあるか。今回サービスエリアが追加になっているが、この規模は6車線で名古屋まで完成した場合の需要予測に基づいているとのことであるが、暫定4車線で同じだけの需要があるのか。京都から大津間で事業の見直しが行なわれていて、当初計画交通量より下回ることが予想される。高槻JCT方向から岡山方向に向かう自動車は、この区間を通行せずに中国道を通行するのではないか。

市

国の計画では、さしあたり4車線で供用を開始し、交通量の増加に応じて残りの2車線を完成するものとしている。その整備については今後の交通状況のみで、適切な時期に国土開発幹線道路自動車道建設会議（以下 国幹会議）が開催され、判断される。

次に、面積の増減の主たる要因は、詳細な測量や地質調査の結果法面保護の区域が増えたところなどがあるので、必ずしも面積の大小という話ではない。

将来の交通量については、西日本高速道路株式会社（以下西日本高速）において平成34年の将来交通量を推計している。それによると、大阪府と兵庫県の県境から川西ICで、暫定4車線時で1日当たり4万5千台、川西ICから神戸JCTで1日当たり5万台である。完成6車線の計画交通量の推計はそれぞれ1日当たり6万台と6万8千台である。

委員

費用対効果が、新名神高速道路の中でも低い区間である。交通量の予測は、現時点で取り直して、4車線のままでいいのではないか。SAも不整合が生じているのではないか。一旦工事が始まると、追加が増えて総額が増えることが多い。法面工事が増えた根拠は説明できるのか。単に測量の結果だけというなら納得できない。

市

平成21年8月28日に、宝塚SAを設置することが決定したこと。西日本高速が事業主体として、地元と設計協議を行った結果などにより、本路線の道路構造が決定した。地形の精査、縦断線形の変更など当初計画決定時の区域と変更が生じている。本格的な工事着手を前に、都市計画の変更を行いたいと考えている。

会長

変更点は、サービスエリアを増やしたこと、中心線を変更したこと、調査の結果変更が生じたことによるものか。

市

切畑トンネルの坑口で詳細検討の結果、法線を変更することによって影響を最小限にするため、離隔距離を縮めている。また、神戸JCT西行きランプ形状の変更であるとか、事業費の縮減を目指してトンネル部分の路肩の縮小とか周辺環境への影響を低減するため、縦断線形の変更を3箇所で行い、それに伴い構造物の延長や法面区間の変更を行っている。それと、詳細な測量や地質調査の結果である。

会長

4車線から6車線に変更することもありうるのか。

市 繰り返すことになるが、全国的高速道路の計画は、国会議員等で構成される国幹会議において決定される。本路線については、平成元年1月31日の国幹会議では、飛島から神戸間は6車線とする基本計画が決定されており、6車線で整備することが国策として位置付けられている。仮に国幹会議で計画が4車線に変わるということであれば、住民と合意を図った上での計画決定の変更もありうるということが一般論として言える。しかし、現時点では6車線で決定されていて、4車線で供用開始し、交通量に応じて残りの車線を完成させるという段階的な整備を進めているものである。

会長 6車線で決定して、4車線で整備するということである。

委員 宝塚SAについても、4車線に対応しているのか。

市 6車線での交通量を想定している。

委員 そこに不整合があるのではないか。

会長 400台の駐車場は、何回転させる計画なのか。

市 具体的に何回転というものはないが、他のサービスエリアの状況から、本線通過車両の10から20%が利用すると想定している。

会長 用地については、6車線で確保しておくということか。

市 そのとおりである。

委員 過剰な施設ができて、利用者が少ないということが懸念される。

会長 路面の雨水やサービスエリアの汚水は、どのように処理されるのか。

市 川下川ダム流域の路面などからの雨水排水や、サービスエリアからの汚水排水は、それぞれ油水分離槽、浄化槽を経て調整池から武庫川に放流する計画である。川下川ダムに高速道路からの排水は流入しない。

会長 水質に関しては十分に配慮するように願いたい。
また、騒音や排気ガスへの対策はどうなっているのか。

市 騒音については、環境影響評価の結果、目標を上回っているところは遮音壁などの環境保全策を実施する。
排気ガスについては、環境影響評価の結果、二酸化窒素、浮遊粒子状物質、二酸化硫黄のいずれも基準内であるが、供用開始後も西日本高速によって定期的に環境評価していくこととなっている。

会長 事故が起こったときの対処はどうか。

市	油の流出事故が発生した場合は、路面の清掃を十分に行って流出の防止に努めるとされている。
会長	土砂災害は大丈夫か。
市	地形条件等は設計に反映されている。
会長	では、県原案のとおり変更することに同意するという事で良いか。
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「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。
当議題については、前回の3月22日に事前説明を行い、今回は諮問である。

(都市計画マスタープランの説明)

まず「都市計画マスタープラン」の法律的な位置付けであるが、都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2の規定に基づく法定計画であり、市の総合計画および国土利用計画、並びに県の策定する都市計画区域マスタープランである都市計画区域の整備、開発および保全の方針に即して定める必要がある。

本年4月から「第5次宝塚市総合計画」がスタートしたことから、今回、宝塚市都市計画マスタープランの見直しを行おうとするものである。

第5次宝塚市総合計画の基本構想のうち「土地利用」において、「南部市街地では、原則として市街地周辺緑地への市街地の拡大を押さえ……」と記載するとともに、一方で「適正な規制や誘導によって、それぞれの地域の特性に応じた土地利用の実現に努めます。」とも記載している。

また、本市が決定する個別具体の都市計画は、都市計画マスタープランに即したものでなければならないとされている。

この後、説明する地区における民間開発を適切に誘導していくためには、当該地区が現在市街化調整区域にあることから、市街化区域へ編入することや、それに伴う用途地域の指定や高度地区の指定、開発事業計画が当初の目的どおり維持増進されるようにする地区計画の導入、並びに市が寄付を受ける予定のスポーツ施設を都市計画公園として都市計画決定するなどの、都市計画手続きが必要となる。

これらの都市計画手続きを進めていく上で、当該地の取り扱い方針を都市計画マスタープランに明確に位置付けておく必要がある。

以上のことから、今回、宝塚市都市計画マスタープランの見直し方針を決定しようとするものである。

(総括図)

議題書参考資料2-11ページ(総括図)

青線で囲みハッチ掛けしているところは、市街化調整区域内にある企業グラウンドの跡地で、阪急宝塚線売布神社駅と清荒神駅の間、北側に位置している。

周囲は、市街化区域で第1種低層住居専用地域を指定し、閑静な戸建て住宅地が形成されている。

当該地へのアクセスは、自動車の場合は主に売布橋方向からと、菰池方向からの二つの道路である。詳しくは、後ほど説明する。

また、当該地から少し下ったところに、循環バスの停留所がある。

また、当該地の北西には清荒神清澄寺が位置し、また西側には清澄寺に至る参道と荒神川が位置している。

(土地利用図)

参考資料2-12ページ(土地利用図)

赤線の区域は、先程の青線の区域と同じで、企業グラウンドの跡地である。

市街化調整区域内において、既にこのような都市的土地利用が計画されている。それぞれの面積は右下の枠の中に記載されているとおりであり、区域全体の面積は約6.1haである。

図面左側の敷地全体の約半分を占める部分に、120戸程度の戸建ての住宅を建設する計画である。

その他の全て、具体的には野球場やテニスコート、北側のさとやま、自然緑地の部分のほか、南側のクラブハウス、公園用地、公共用地の部分については、すべて使える状態に整備したうえで、市に無償譲渡するという計画である。

(市の意思決定等)

次に、市としてこの民間開発事業を適切に誘導すると決定するに至った経緯等を説明する。

参考資料2-9ページ「旧三井物産グラウンドの土地利用について」

まず、平成21年6月に土地所有者から市に土地利用の提案があった。この提案に対し、市は土地所有者に「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。前回、これらの自治会の位置がわかる資料の求めがあり、本日配布しているので、後ほど説明する。

2-9ページに戻り、これら周辺自治会等の要望を受けて、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。」ということを決めた。

その後、この協議を進めていった結果、平成23年2月7日に都市経営会議を開催し、2-12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めた。

その理由として、本市には公園やスポーツ施設が不足している状況のなかで、これらの課題解決に大いに繋がることに加え、周辺地域に不足するコミュニティ施設や街区公園なども整備できることから、都市政策的な課題に資すると判断したものである。

また、当該地は現況が既に平坦なグラウンドであり、容易に周辺の住環境を悪化させる土地利用が懸念されることから、当該地の開発事業を適切に誘導することが、当該地を含む周辺の都市環境を保全できるとも判断した。

(都市計画の手続き)

都市計画としては、適切にこの民間開発事業を誘導し、開発許可を的確に、かつ円滑に進めていくため、冒頭に説明したように、現在の市街化調整区域から市街化区域に編入していく必要がある。

この市街化区域に編入する都市計画は県が決定する都市計画であるため、これまで県と詳細に協議を進めてきたところである。

この線引きの見直しの案件について、特に公正かつ慎重に判断すべき都市計画であることから、市街化調整区域内の民間開発事業について、市街化区域への編入を前提として民間開発事業を誘導するかどうかを検討していくための指針を、「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」(3/22都市経営会議にて決定)として定めた。

議題書参考資料 2-6 ページ

この指針は、県が決定する線引きに関わるものであることから、県の都市計画区域マスタープランの市街化区域への編入基準を準用し、県の線引きの考え方を踏まえ、また県とも十分に協議を行ったうえで策定した。

この指針は、1番から9番まで、9つの項目で構成している。

内容としては、例えば、1番は市の都市計画マスタープランなどの上位計画に位置付けがあること、2番は市街化調整区域に指定される昭和45年以前に都市的土地利用が図られていたこと、3番は現在の市街化区域に隣接、近接し、5ha以上の面積を有していることなどを掲げている。

議題書2-8ページには、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掲げている。この指針の適用範囲は、網掛けしている部分で、いずれも市街化区域への編入を前提としている。

旧三井物産グラウンド跡地における開発事業は、この指針の1番の要件である市の都市計画マスタープランに位置付けがないことから、新たに位置付けが必要となる。その他の項目については、今後の協議の過程で要件を満足していくものや、既に満足しているものもある。

(県からの指示)

この、市の都市計画マスタープランへの位置付けについて、今後、市街化区域への編入の手続きを進めていくうえでの必要条件として、県から当審議会の同意を得るよう求められている。

その内容は、本日議題として掲げた「都市計画マスタープランの見直し方針」である。

この方針は、次期都市計画マスタープランへ改訂するための見直しの方針になる。次期都市計画マスタープランは、現在改訂作業中で、本年11月頃に当審議会に最終諮問する予定である。本日、この後、小委員会委員長から次期都市計画マスタープランの全体構想案について、中間報告が行われる。

(議題の説明)

議題書2-3ページから2-5ページ

都市計画マスタープランの見直し方針を掲げている。

このうち、1番の見直しの背景から、2番、3番、4番の土地利用の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、最後の5番については、先程の企業グラウンドの土地利用に関する記述である。

まず、1番「見直しの背景」であるが、既に、第5次総合計画が策定され、また、県の都市計画区域マスタープランの見直しも行われているので、これらの上位計画に即する必要がある。

2番として、「都市計画の主要課題」を6項目掲げている。

3番として、「見直しの基本的な考え方」を4点掲げている。

まず、1つ目は都市計画のコンセプト、現行の市の都市計画マスタープランでは3つのコンセプトとして、「庭園都市」「居住文化創造都市」「芸術リゾート都市」を掲げている。これら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。

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、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。

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。

このような基本的な考え方を踏まえ、4番に4つの「見直し基本方針」を掲げている。

1つ目の都市構成については、南部地域と北部地域に区分し、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、南部市街地について、「南部市街地では、原則として現在の市街化区域を堅持し、市街地の拡大を抑制する。」とし、その方針のもと、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述している。

先に説明した議題書参考資料2-6ページの「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」は、この原則外の方針を具体的に記したものになる。

3つ目の市街地周辺緑地について、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。

4つ目の北部地域は、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、誘導策等を記述している。

次に、5番の「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」についてであるが、次期都市計画マスタープランの地域別構想のなかに、概ね枠囲みの文面を位置付ける。

「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。」このように、位置、規模、内容などを明確に位置付ける。

（前回の資料要求）

前回、資料の提出の求めがあったので、参考資料として配布した。これらの資料を使い、当該地及びその周辺の状況を説明することで、市街化区域に編入する妥当性等を説明する。

資料1「道路現況図」

当該地に至る都市施設の状況である。図面下方のグレーの破線は、旧国道176号（宝塚平井線）で、この幹線道路から当該地に至るルートと道路幅員を示している。ルートは大きく2つで、2方向の確保と道路の幅員は色分けで図示しており、概ね6m以上の道路である。一部には4mから概ね6mの区間があるが、緊急車両の通行や一般車両の離合は確保されている状況といえる。売布橋の南側の区間については、以前より清荒神自治会から道路改良の要請を受けていることもあり、改良を行う。

資料2「断面位置図」、資料3「現況断面図」

当該地及び周辺の地形を含めた土地の断面図で、60度の角度で3箇所表示している。

当該地における開発事業は、現在の地形を活かし、大きな造成工事を伴わない計画であるので、概ね現況と計画に大きな差はない。

①番の断面図であるが、左側に清荒神の参道と荒神川があり、当該地とは十分な

離隔距離に加え、高低差も30m弱の落差がある。また、この斜面には豊かな自然林があり、参道からは木々の隙間からわずかに見えるといった状況である。図面右側にある周辺の低層住宅地（売布きよしガ丘）とは、この断面の位置で約10m弱低く、また最大では約30m弱の落差がある。

次に、②番の断面図であるが、左には清荒神清澄寺が立地している。清荒神清澄寺は長い歴史を有し、火の神・かまどの神としても知られ、観光客が年間を通じて訪れている。本市にとって貴重な歴史的、また観光資源であり、当該地の開発によって、参道を含め景観を阻害しないことが重要であると認識している。

当該地とはひとつの山を介し、距離的にも十分に離れた状況にあり、影響はないと判断している。それから、当該地のさとやま（自然林）は南東向きの斜面である。この部分を公園化していくことで清荒神参道の景観を維持していくことにもなる。

図面右側に、4階建ての集合住宅（不適格建築物）が立地し、その後は南側に傾斜した低層住宅地が形成されている。

次に、③番の断面図であるが、野球場とテニスコートは、使用可能な状態に整備される計画であり、新たな造成工事はなく、テニスコート場は約10m程度高いところに位置している。

資料4「雨水排水ルート図」

当該地が開発されることによって生じる、雨水排水に係る資料である。すでに、事業者によって、既設集水桝（図面で右側の赤印）に接続する計画で、県の担当部署と協議が整っている。

資料5「汚水排水ルート図」

同様に、既設汚水ますへの接続が計画されている。

資料6「周辺自治会等の位置図」

周辺の自治会は、この図で示したとおりである。先に説明した7つの自治会は、当該地の周辺に位置している。当該地の南側に企業の社宅があり、グンゼ自治会が結成されていたが、この4月で社宅としての利用がなくなり、現在自治会は存在しない。

前回、7つの自治会等以外で、ひとつの自治会が、当該開発事業そのものに反対はしていないが、交通負荷の増大を招くとして反対されていることを説明した。この自治会は、清荒神自治会である。

当自治会からは、従前から売布橋の南側の道路について改良を求められていたことから、前回当審議会以降に、市の道路整備についての方針を示し、一定の評価を得た。このことから、当該地の開発事業について、反対しないとした意向を確認した。

また、当該地に至るこの道路は、米谷自治会の区域であるので、米谷自治会長には当該地の開発事業について説明し、反対しないとした意向を確認している。

次に、住宅地の宅地規模や住宅の規模について質問があったので、説明する。宅地規模の平均は概ね160㎡、住宅の延べ床面積は概ね120㎡で予定されている。

（同意後の都市計画手続き）

今後のスケジュールについて説明する。

今回、同意が得ることができれば、都市計画としては、冒頭に説明したとおり5つの具体の都市計画、つまり都市計画法第7条に規定する区域区分の見直し、また区域区分の見直しに伴い、同法第8条1項に規定する用途地域の決定、同法同条2項に規定する高度地区の決定、さらに、さとやま（自然林）やテニスコート、野球

場のスポーツ施設を都市施設として都市計画公園に決定する。また、用途地域や高度地区の補完に加え、開発計画の担保性を高めるため、同法第12条の5に規定する地区計画を導入して、きめ細やかに土地利用を規制誘導する。

このように、都市計画としては、当該地を市街化区域に編入すると同時に、個別具体の都市計画を決定し、無秩序な開発とならないように、計画的に市街地を形成する。なお、これら個別具体の都市計画に関しては、今後、適時、当審議会に説明し、諮問を行う。

(前回説明時、議論になった事項)

最後に、前回、当該地において、良好な土地利用を確実に誘導していくための具体的な担保方策に関して、市の考え方を明らかにするように指摘があったので、この件については、都市経営部政策室から説明する。

旧三井物産グラウンドについての本事業を担保するための方策について、説明する。

今回の計画は、議題書2-12ページの土地活用計画図のとおり、宅地ゾーンと公共ゾーンに分けられる。今回の履行担保方策とは、この公共ゾーンを民間の業者が整備し、最終的には市に帰属することを担保するものである。

考え方の1つ目として、土地の担保方策である。2つ目として、土地の上に整備される施設の担保、3つ目は、全体としての計画が、先程の計画どおり整備されることである。

まず土地の担保方策としては、開発許可の日までに所有権移転の仮登記を行い、開発許可後に現在、公共ゾーンに設定されている根抵当権等を抹消する。それが完了すれば仮登記に基づく所有権移転本登記を行う。

施設の担保方策として、開発許可までに主な公共施設を先行整備する。具体的には、野球場、テニスコート、駐車場である。それと、クラブハウスを除く主だった施設の大半を、開発許可の日までに民間事業者が先行整備させる。

3つ目として、開発許可までに地区計画を決定する。地区計画は先程の宅地ゾーンには良好な住環境を創出するために必要な制限を行う。公共ゾーンには、それに相応しい用途の制限を行い、基本的には住宅が建設できないように制限をする。この様な方法により履行を担保するという事で、去る6月1日に、今、説明した内容で宝塚市と土地所有者のクラケンコーポレーション、根抵当権者の3者で合意書を締結している。今後、この内容が確実に履行されるよう、進行管理に努めていく。

以上で議題第2号「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

タイムスケジュールの問題について、現行の都市計画マスタープラン（以下都市マスという。）では、市街化区域は拡大させないという方針があるために、その例外を作るために都市マスを改訂するのか、第5次総合計画ができたので都市マスを見直すのか、それともこのことのために一部を見直すのか。

会長

第5次総合計画も変わり、都市計画区域マスタープランも変わり、宝塚市としても都市マスの見直しについて、昨年度諮問されている。そのタイムスケジュールでは、11月頃に答申の予定である。それは、部分的な見直しではない。

市

最終的には、都市マスを見直したものを当審議会で議決いただくので、その段階で完成する。この旧三井物産グラウンドに関する都市計画では、区域区分、用途地域、高度地区等の個別具体の都市計画を作る必要がある。そのことについて当審議会に事前説明、及び諮問する段階で、都市マスと齟齬を生じてしまうという事態になるので、あらかじめ都市マスをその方向で見直していくという、見直しの方針について諮問し、それで良いという形で答申をいただければ、それに基づいて、個別具体の都市計画を当審議会で説明していくことになる。その見直し方針ではなく、本編の都市マスについては、今回、小委員会の委員長から報告があるが、最終成果として取りまとめて、当審議会に議決いただくこととなっている。

委員

第5次総合計画に基づく都市マスの見直しの処理で進められるのか。それとも別個に個別具体のものに対する個別の手続きがあり、現行の都市マスの見直しを行い、そのことも含めて第5次総合計画に即した都市マスの計画作り入っていくという、つまり、第5次総合計画に基づく都市マス作りとは別個の課題で見直し、最終的には、第5次総合計画に基づく都市マス作りに合流していくという形で理解していいのか。それとも、第5次総合計画に基づく都市マス作りで、合わせて一緒に処理できるものなのか。

市

最終的に都市マスの見直しというのは、第5次総合計画に即した形で定めていくが、旧三井物産グラウンドに関しては、最終的に議決いただく都市マス見直しまでに、所要の都市計画を決定してしまう。その決定した段階では、現行の都市マスであるので、その中では市街化区域は拡大しないとなっているので、その記述と実施しようとしている区域区分の見直しや用途地域の指定などは、齟齬をきたしてしまう。旧三井物産グラウンドに係る部分だけは、先行的に見直し方針の中で明確に位置付けて、それに基づいて作業を進めていきたいということで、当審議会です了承いただき、個別具体の都市計画を決定していきたい。最終的に都市マスが改訂されれば、その段階では問題ないが、作成過程においては、一時的にでも齟齬をきたす事態は避けたいということで、今回、見直し方針を諮問した。

委員

要するに現行都市マスでは市街化区域を拡大できないので、旧三井物産グラウンドを市街化区域に編入させるために諮問している。旧三井物産グラウンドを開発誘導することを都市経営会議で決定した。当初は市街化区域に編入しなくても可能な法を模索していたと聞いているが、それが無理となって、県が都市マスに記述がないのであれば、その方針を都計審に諮問して、市街化区域に編入することを位置付けなければ進められないと言われたということであったと聞いている。

経過を聞いて感じたことであるが、そもそも市街化区域を拡大しないとしていたのに、なぜこの部分について市街化区域に編入しようとするのか。今まで一切認めてこなかったのに、なぜ認めようとしているのか。ただ、グラウンドを無償提供するので認めて欲しいというように、どうしても聞こえてしまう。それがいいのか悪いのかというところの議論が、なされたのかどうなのかということもわからない。

会 長

宝塚市としては、区域区分の変更については、過去に何箇所かで調整を行っている。最近では北雲雀丘で行っている。山手台でも市街化調整区域に戻したりしている箇所もある。都市計画法では、市街化調整区域を設けた趣旨を崩さない場合には、変更はありうる。

当該地は市街化調整区域内であり、現行の都市マスでは、現状を維持していくとしている。市としては、市街化調整区域から市街化区域に変更したいという意思は示している。これまでも、市街化調整区域を一切変更しなかったということではない。

委 員

開発許可を前提として、後付けで齟齬のあるものについて調整してもらいたいという風にしか聞こえない。

会 長

今回は、見直し方針についての諮問である。これが終われば、これから具体的に作業を進めていくことになり、区域区分の変更や用途地域の決定等について、県に対して市が申し出を行っていく。

委 員

手法として、何か取引のような感じがどうしても拭えない。ある一定の土地を寄付するから残り半分を開発させて欲しいという風に聞こえる。個人で行えば、すごく危険な話であるのに、市ではやっていいのかとなった時にどうなのかとなってしまう。

ただ、周辺住民が誘導して欲しいと要望していることも考えなければならない。それをするために、都市マスの見直し方針についての諮問があつて、このイレギュラーな案件を入れて欲しいということで、悩ましいことである。

委 員

現行都市マスの中でも、北雲雀丘は変更している。そのときは、都市マスまでは変更していなかった。

会 長

都市マスは変更していないが、都市計画区域マスタープランは変更した。

委 員

これまでだったら、こういう場所を積極的に市街化区域に編入してきたという流れがあったと思う。開発しすぎて抑制していこうという形の中で、市街化区域は抑制するという流れの中で、そういった記述になっている。現状のこの場所を見た時に、良好な住宅地として誘導が可能であり、公共用地を確保できるということがあるならば、積極的な意味も無きにしもあらずという部分もあると思う。そういう意味で、市街化調整区域から市街化区域に編入して公共用地を確保した例としては、例えば宝塚西高校やアベルデのところも市街化調整区域であったと記憶している。

会 長

全域が市街化調整区域であった。

委員 宝塚西高校の用地を確保するという中で、アベルデの開発を認めて市街化区域に編入して宝塚西高校が開校するという経過があった。だから1つの手法として、市街化区域への編入を認めつつ公共用地を確保するという事は、これまでもあったことである。

市 北雲雀丘については、現行の都市マスにおいて、適切な開発を誘導するという記述になっている。その後、都市再生機構との協議の中で、一旦全区域を用途地域は残したままで、暫定市街化調整区域に変更した。その後、都市再生機構が土地の処分をする中で、医療系の学校法人が一部を取得し、その部分に関して、再度市街化区域に編入した。

市街化調整区域に編入するから都市マスの記述と違っていても良いということとは簡単には言えないが、この場合でも開発計画を誘導する中で、それを抑制する話であったので、都市計画審議会に諮問し、答申をいただいた。今回は、6haという広大な土地を、当初から市街化調整区域であったものを市街化区域に編入するという事であるから、所定の手続きをとっていきたいということが本件の経緯である。

委員 良好な環境を保つということでは認めざるを得ないと思うが、このグラウンドやテニスコートを有効に使えるのかということに疑念が生じる。グラウンドが欲しいから見直す、また、良好な環境が保たれるから賛成ということに理解はできるが、ここのスポーツ施設は本当に必要としていたのか。スポーツ振興計画の中でどのように考えていたのか。

会長 前回もこの質問は出されていたが、もう一度説明願う。

市 スポーツ振興計画の中身であるが、昨年答申をうけた今後10年間の計画である。その中で新たなスポーツ施設の設置という形で、関係機関との協議によって新たなスポーツ施設の位置付けに取り組むという形である。

現状のスポーツ施設の設置状況であるが、宝塚市は近隣市と比べて大変少ない状況である。例えば野球場については、伊丹市は人口は同規模であるが、5面設置している。阪神間6市1町の平均は3.6面であるが、宝塚市はスポーツセンターの野球場と昨年取得した伊藤忠のグラウンドをあわせても2面であり、絶対数が少ない状況である。現在の利用抽選倍率は、2.8倍である。スポーツ担当としては、今回取得することによって、3面の利用が可能となるので、阪神間6市1町の平均に追いつき、抽選倍率にも見合った形となる。

テニスコートについても、宝塚市には18面あり、12面がスポーツセンター、6面が河川敷である。こちらも絶対数が少ない状況であり、現在の利用抽選倍率は1.1倍である。両者とも充実させたいと考えている。

委員 野球場は正規の形ではない。里山の管理もずっと市がしていかなければならない。管理費用も含めて住宅地を良くするための付録に思えてならない。それほどメリットがあるのか。担保を取るといっても、開発許可が下りるまでに全体を整備するが、建物は別といっている。建物も含めて、すべてを開発許可までに整備してもらいたいという訳にはいかないのか。開発許可までに整備させると言うが、整備できなかったからといって、許可しないということが出来るのか。

会長 元は、三井物産が福利厚生のために所有していた施設であり、活発に利用されていた。しかし、景気の悪化に伴って処分された。保養所の処分は市内で多数発生し、宝塚市からリゾート都市の性格が消えていくことになった。こういった土地が投機の対象となると、転売が繰り返されて管理が悪くなる。市内でも近隣の住民ともめているのは、そういった部分である。

現実として、市街化調整区域に指定しているところで、緑地や環境の保全といったことを良好な市街地とともに、どのようにコントロールしていくのかということが課題である。放置していたら、転売されるか嫌悪施設が立地し、周辺環境が悪化して手遅れとなる。土地利用の動向に注意して、先の見通しを持って都市計画行政は行わなければならない。行政に先見性と先駆性を持っていただきたい。緑地などを保全したければ、一定の部分は負担しなければならない。

宝塚市の都市計画公園の保有量は阪神間7市1町の中で最下位である。以前は下から2番目であったが、尼崎市にも抜かれた。緑地などは、一定の負担を伴っても、行政が整備していかなければならない。

委員 履行の担保は、しっかりと取ってもらわないといけない。

会長 進行状況はどうなっているのか。先程の説明でも触れていたが、再度説明を。

市 合意書にしたがって、まずは分筆登記をして、期限を切って書面で取り交わした内容を順次進めていき、その進行管理に努める。担保力を向上させるためには、仮登記よりも本登記の方が望ましいし、施設整備も開発許可までに行う方が望ましい。しかしながら、民間開発業者の立場から考えれば、開発許可がなされていないのに土地を無償で寄付するというのは通常では考えにくい話でもあるので、市と業者の間で妥協点を見出し、今回のような合意点に至ったものである。今後、この合意に基づき、しっかり履行されるよう、進行管理に努めていく。

会長 事例がないこともない。景勝地などで企業が土地を寄付する代わりに管理運営を市民にお願いするという事例がある。

委員 合意書を取り交わす前にこの話が出ていれば問題ないが、合意書を取り交わした後この話が出てきているから、合意書の内容で進めざるを得なくなる。方針が決まっていないのに進めていることに疑問を感じる。

会長 今後の市の取り扱い方、手続きの仕方、情報の流し方等について、決定してしまってから知らせるより、考え方を持った段階で内々に打診するという方法もあるのではないか。

市 方法は多様にあるが、その中から最善の方法を選択して今後進める。

会長 市民に納得してもらうためにも、事前に知らせていかなければならない。

委員 今回、民間の土地を民間主導で開発して、その後、市に移管することについて、この途中において市に財政的負担が生じないのか確認したい。一方で、このまま放置されることによる周辺住民のデメリットとは何か。デメリットが大きいのであれば

ば、市が現在進めている方法で、住民とすればむしろ地区計画の網を先にかけて、開発許可をするという手法、つまり地区計画で一定の歯止めをかけて、周辺との調和を図る方が、住民にとってはいいことではないかと思う。放置されることのデメリットが分からないが、その対比で判断すればいいのではないか。

次に、判断指針が示されているが、これと都市マスの基本方針に矛盾することはないと思うが、この判断指針というのは、今回に限ってのものなのか。今後このようなものが出てきたら、この指針に合致したものだけが認められるのか。判断指針はどのような位置付けなのか。都市マスとの兼ね合いの中でどのような位置付けなのか。

市

1点目の、市に財政的負担が生じないのかということであるが、今回は、使える状態に整備した後、寄付してもらおうということであるが、使用していくためには、それなりの用具や施設整備が発生する。その部分については、財政負担が生じる。

2点目の、このまま放置した場合の周辺環境への影響のある土地利用はどういったものが考えられるのかという点については、現在、当該地は市街化調整区域であるが、現行法令上は、様々な土地利用が可能である。建物を建てることはできないが、ペット霊園を建物なしで運営することや、資材置き場等住環境に悪影響を与えるものが現在の土地形状から可能である。このことについては、地域の方々も懸念しており、市もそれを認識し、今回の土地利用を誘導するとした判断材料の1つとなっている。

3点目の、民間開発事業誘導判断指針であるが、この指針は線引きを対象としているので、基本的には県の区域区分における市街化区域への編入基準を踏まえて、しっかりと協議を整えた上で、これは市の指針であるから、今後、市街地縁辺部における市街化区域への編入については、この指針に当てはめて、合致しているからすべて認めるということではなくて、まず指針で対象になれば、その後検討を進めていくかどうかとの判断をしていくための指針である。都市マスとの関係ということであるが、基本的な考え方は現行都市マスである。それから、現在小委員会で都市マスの改定に向けて検討いただいているが、その考え方を踏まえて、整合は図れていると考えている。

会 長

現在、小委員会で作業している都市マスが有効になるのは、来年度である。

都市計画法によるものであるため、議会にも、一旦何らかの形で見ていただくことを考えている。都市マスは、都市計画法でも作成の過程において住民の意見を聴取することとなっている。パブコメも実施して、市民と一緒にやっていかなければならない。当初策定したときは、震災復興計画も取り入れた。都市マスは地域の特性を活かしていく手法を取り入れるように都市計画法で要請されている。それを具現化させるために、地区計画を導入することとなっている。市民に都市マスが理解されれば、まちは良くなっていく。

それでは、都市計画マスタープランの見直し方針について同意するという事で良いか。

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「原案のとおり決定することに同意する」として、答申する。

(3) 報告事項

小委員会
委員長

(報告事項説明)

(説明の開始)

宝塚市都市計画マスタープラン全体構想の中間報告を行う。

今回は、新しい都市計画マスタープランの構成や、現行都市計画マスタープランとの違い、また、小委員会において主な論点となっている点を中心に報告を行う。

全体構成であるが、第1章の「宝塚市の現状と都市づくりの主要な課題」から始まり、第2章が「都市計画の計画目標」、第3章が目標を実現するための将来の方向性を決める「目指すべき都市構造」、そして第4章が「部門別整備方針」といった形で、全体構想をまとめている。

以下、都市計画マスタープランの内容について、今回の見直しの背景も含めて記述を行っている。

内容を確認する際に注意すべき点としては、アンダーラインのある箇所があるが、これは今回の見直しにあたり、特に追加した記述や表現をより強調した部分である。この他に、欄外に「今回の見直しで新たに追加」や「第5次総合計画に記述」との注記があるが、これは、都市計画マスタープランに関連する上位計画や、現行都市計画マスタープランにおける記述との関係について、注記したものである。

まず、2ページに序があり、3から4ページにおいて都市計画マスタープランの概要について記述しているが、これはマスタープランの位置付けや役割等について、簡単にまとめたものである。

4ページには、計画期間及び構成について記述している。計画期間については、平成24年から33年までの概ね10年間を計画期間としている。構成については、本市の都市計画マスタープランは全体構想と地域別構想の2つから成り立っているが、今回はその内の全体構想についての報告である。

小委員会では、この全体構想を踏まえながら、現在、7つの地域毎の地域別構想の検討に着手している。

まず第1章は、宝塚市の現状と都市づくりの主要な課題について記述している。今回、この10年間で様々な社会経済情勢が変化していることから、6から7ページにおいて、人口、世帯の動向、住宅、また産業面では農業・商業・工業、あるいは観光について、どのような動向がみられるかという事をデータとして取りまとめている。

8から12ページには、宝塚市の都市計画の現状について記述しており、こういった現状の把握を踏まえて、13ページにおいて、これからの都市づくりの主要な課題を示している。総合計画においても、既にこのような観点をいくつか整理しているので、今回の見直しにおいて、それらを反映しながら整理を行った。

まず、(1)では人口減少・高齢社会への対応をあげているが、これは、高齢化が非常に進み、人口全体の減少がこれからは進行することが明らかであるため、そのためのまちづくりの対応も緊急に考えていかなければならないといった課題があるということである。

次に、(2)では職住遊農のバランスある土地利用が本市の特徴的な状況であったが、そのバランスが崩れ、地域経済の活力も失われつつあるということから、この課題に取り組む必要があるということについて述べている。

次に(3)では、中心市街地の活性化の問題について述べているが、これは地域

経済の活力にも係わることである。

次に（４）では、高度化・多様化する市民ニーズへの対応について整理している。以下、（５）では環境問題への対応、（６）では多様な主体との連携・協働といったことを課題としてまとめているが、これらは今後の都市づくりの方向性という部分に係わる課題ということである。

第２章は都市計画の目標についてであるが、ここでは、例えば人口減少社会に向けた都市づくりのためには、どのような考え方が必要であるかということについて、都市計画の目標設定として議論した結果を取りまとめている。その中で、２１ページでは、例えばコンパクトな都市づくりへの転換が必要であること、拡散型土地利用の進行により局所的な集中と空洞化が発生すること、人口減少の絶対的なものに対応すること等が、都市づくりの課題として考えなければならない点であることをまとめている。

これらを踏まえて、２２から２３ページにおいて目指すべき将来都市像について示しているが、これについては現行都市計画マスタープランのコンセプトを踏襲する形で設定している。このコンセプトについては、小委員会において現行のコンセプトをもう少し時代的なニーズや今後のあるべき姿を考慮し、内容をもう少し充実させて表現を見直してはどうかといった意見もあり、現段階ではまだ最終的な案とはなっていない状況であり、今後、地域別構想を取りまとめた後に全体構想についての最終的な取りまとめを行い、案の精査を行う際に、コンセプトについては現行の上位計画とも整合する形で、最終的に決定したいと考えている。現状では、現行の表現を使用しているが、内容については２３ページに示しているように、今回の見直しを踏まえ、強調した箇所についての記述を行っている。

次に、２４ページの都市づくりの方向性についてであるが、ここには都市づくりの課題を６項目掲げ、これらを課題解決する際の都市づくりの方向性として６項目を示しており、これらに基づき、目指すべき将来都市像を実現させるといった構成となっている。これらは、現行都市計画マスタープランに共通する部分と、今回追加した部分があるが、２５から２９ページにおいて、項目毎に整理した記述となっている。

次に、第３章では都市計画マスタープランにおいて、具体的な都市構造をどのように考えていくのか、また、土地利用の整備方針をどのようにしていくのかということについて、記述している。

まず３０から３１ページにおいては、目指すべき都市構造として、現状の本市の都市構成及び性格といったことについてまとめている。

３３から３４ページの（２）土地利用では、現状の土地利用の状況について記述しているが、土地利用に関しては、本市の都市構成を市街地の南部地域と自然豊かな北部地域の２つに分けて考えるべきであるとしていることから、南部市街地の土地利用方針及び北部地域の土地利用方針について記述している。

南部市街地の土地利用方針については、現行都市計画マスタープランにおいても同様であるが、市街地の拡大抑制を強調しており、「南部市街地では、原則として現在の市街化区域を堅持し、市街地の拡大抑制を抑制します。ただし、社会情勢や土地利用の動向を踏まえ、市街化調整区域への編入が望ましいと考えられる場合、権利関係への影響も留意したうえで、区域区分の見直しを検討します。」としている。

本市の市街地の土地利用の特色である住宅地については、住宅地の魅力の継承と利便性、快適性の向上を図ること、また、本市におけるもうひとつの土地利用の特色である複合地の個性を活かした土地利用の誘導を図ることとしている。その他に、

産業と連携した商業地や工業地の適切な土地利用の誘導については、複合地と一部同様の考え方ではあるが、より都市機能の集積の促進を図るとしている。また、南部市街地においては、市街地農地の積極的な保全と活用についても記述している。さらに、南部の市街地周辺緑地の土地利用方針については、34ページに示している。

北部地域については、34ページにおいて豊かな自然環境と田園環境の保全、あるいは地域活力維持のための土地利用の誘導と交流促進を図るとしている。また、新名神高速道路の整備に対応した都市基盤整備等の推進についても記述している。

このように、本市における現在の都市構成あるいは土地利用の地域的な特性を踏まえ、南部地域と北部地域に分けながら、土地利用の方針について項目を整理したものである。

次に、都市拠点についてであるが、36ページの(1)都市拠点の基本的な考え方において多角ネットワーク型都市のイメージとした図があるが、これはコンパクトシティの考え方の中に、都市核、地域核及び生活拠点といった都市拠点を強化し、さらにそれらをネットワーク化する形で、それぞれについてはコンパクトな都市構造を堅持しながら、全体としては多角ネットワーク型に都市構造を構築していくとした考え方である。こういった考え方に基づき、本市における将来の都市核はどこに、あるいは地域核はどのような形で、また生活拠点はどのように整備していくのかといった点が、今回の都市計画マスタープランの見直しを行うにあたっての基本的な考え方となっている。

37ページでは、多様な機能が集積する都市核とはどのようなものであるかということについての基本的な考え方を示しており、具体的にどの地区が都市核に位置付けられているかということについては示している。

次に、交通のネットワークに係わる部分については、基本的にはコンパクトなまちづくりを支える交通ネットワークを形成すること、及び公共交通の利用促進や交通結節点の機能を強化することについて示している。道路に関しては体系的な道路網の形成を行うこととしており、この中には高速道路や広域幹線道路だけではなく、特に街路や歩行者及び自転車に配慮した歩道等のネットワークの形成を検討することであることを強調している。また、バリアフリーに関することや防災に関することも、交通ネットワークの形成において配慮していくとしている。

次に、42から45ページでは、環境問題や武庫川をはじめとする本市に係のある河川の保全を行うこと、あるいは都市の防災機能としての強化を図るといった観点から、水と緑のネットワークの基本的な考え方について、それぞれの箇所での整備の方針を示している。

次に、第4章においては、部門別の整備方針について示している。

ここでの記述は、あくまでも全体構想のレベルであるので、各地域がどのような状況であるのかということについては示していない。

まず、土地利用の方針における南部市街地の住宅地であるが、小委員会において最も議論された点は、本市において最も多い割合を占める低層住宅地であるが、その居住者の高齢化や住宅そのものが老朽化してしまっていること、あるいは空き家の問題も発生している状況で、今後、低層住宅地をどういった形で整備・誘導していくかということについて、47ページに示している。

48ページでは、その他の中低層・中高層住宅地、あるいは幹線沿道型住宅地についての整備の方針を示している。

商業地については、中心市街地や駅前商業地、近隣型商業地や一部観光に影響の

ある沿道型商業地というように、それぞれの地域の特色に応じた形での整備方針を取りまとめている。

複合地については、歴史景観ゾーン、ゲートウェイゾーン、農住ゾーンとして、また、それ以外の組み合わせである複合利用ゾーンといった形で分類している。

次に、市街地周辺緑地については、六甲山地や長尾山地における土地利用の方針、また、北部地域については、集落・農業振興地域、宝塚新都市計画区域、自然緑地区域といった形で、それぞれの地域特性を踏まえながら、これまでの経緯と今後の整備方針について示している。

次に、市街地整備の方針であるが、市街地における整備の基本的な考え方について、56ページに示している。特に、既存ストックを有効に活かした市街地整備のあり方や、バリアフリー等への対応の考え方、また、歩道整備といった形でのコンパクトシティに係る整備のあり方や、まちづくりのソフト面での検討・対策についての必要な観点を示している。

58ページからの4-3では、具体的な都市施設等の整備方針として、交通施設、公園・緑地、河川・上下水道について示している。交通施設については、基本的には公共交通等の利用の促進を図るとしている。道路に関しては、幹線道路だけではなく、地域内の街路整備や歩行者に係る歩道及び自転車道の整備について強調した記述となっている。また、下水道・上水道については、今回、担当部署からの意見があり、大きく加筆を行っている。

65ページからの4-4では、都市防災の方針について示している。

70ページからの4-5では、都市景観の形成方針として、宝塚市都市景観基本計画の目標について、都市計画マスタープランにおいてもしっかりと位置付けておくべきであるということから、宝塚市都市景観基本計画の考え方を都市計画マスタープランにも踏襲するということを明確にしている。

今回は、これまで小委員会で議論してきた全体構想の項目はどういった点であったかということについて報告を行ったが、今後、地域別構想を取りまとめた後、最も重要なコンセプト等については、最終案を提出することとしている。

以上で、報告事項「宝塚市都市計画マスタープラン全体構想の中間報告について」を終わる。

会 長

一度内容をご確認頂き、次回の都市計画審議会において、ご意見等を頂きたいと考えている。あるいはそれ以前に、事務局宛に直接ご意見等をご提出頂いても構わない。

以上で、報告事項については終わる。