

平成 2 7 年度

第 4 回宝塚市都市計画審議会議事録

日時 平成 2 7 年（2 0 1 5 年）1 2 月 4 日（金）

午後 2 時から 4 時まで

場所 宝塚市役所 3 階 3 - 3 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 27 年（2015 年）12 月 4 日（金）午後 2 時から 4 時まで
- (2) 開催場所 宝塚市役所 3 階 3-3 会議室
- (3) 出席委員等

本日の出席委員は、20 人中 16 人で、次のとおり。

島田委員、伊藤委員、北山委員、西井委員、奥野委員、柏樹委員、古家委員、寺本委員、三宅委員、宮本委員、山内地域交通官（浪花委員代理人）、古川委員、番田委員、平井委員、古田委員、前田委員である。

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 西井会長は、議事録署名委員として、2 番伊藤委員及び 5 番北山委員を指名した。
- イ 西井会長は、宝塚市都市計画審議会の運営に関する規程第 5 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決定(青葉台地区)について (諮問)
- 議題第 3 号 宝塚市景観計画特定地区(青葉台地区)について (報告事項)
- 議題第 4 号 宝塚市景観計画特定地区(東洋町地区(市役所周辺))について (報告事項)
- 議題第 5 号 阪神間都市計画緑地の変更(北雲雀きずきの森緑地)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「阪神間都市計画生産緑地地区の変更について」】

(説明開始)

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」説明します。
本日は、諮問になります。

(生産緑地地区の制度の説明)

まず、生産緑地地区の制度について説明します。

生産緑地地区とは、市街化区域内の農地等で、緑地機能に着目し、公害または災害の防止、道路・公園など公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているもの、農林漁業と調和した都市環境の保全に役立つ農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図る都市計画の制度です。

(生産緑地地区の指定要件の説明)

次に、生産緑地地区に指定するための要件を説明します。

1. 現に農業の用に供されていること。
2. 都市環境の保全等、良好な生活環境形成に相当の効用があり、公共施設などの敷地に供する土地として適していること。
3. 一団の農地の面積が 500 m²以上であること。
(隣接する他の人の農地と合わせても可能)
4. 農業の継続が可能であること。

以上四つの要件があります。

3番目の一団の農地の取り扱いの例を示します。

一筆の土地で500㎡未満でも、隣接する農地と一体性が認められれば一団の農地とみなされます。

例1 Aさん、Bさん共500㎡未満の農地ですが、両者が同意し、一体性が認められれば一団の農地とみなされ、全体で500㎡以上の農地になるので、両者が同時に申請すれば指定できます。

次に、例2 Cさんの農地は500㎡未満ですが、隣接する既指定の生産緑地と一体性が認められれば一団の農地とみなされ、指定できます。

(生産緑地地区に指定された場合の制限の説明)

次に、生産緑地地区に指定された農地について説明します。

生産緑地地区に指定されると、固定資産税や相続税等について税制上の優遇措置があります。

ただし、30年間の営農が義務付けられ、土地利用上の制限を受け、営農に必要な施設の建築しか認められないこととなっています。

(生産緑地地区の解除の説明)

これまでは、生産緑地地区に指定する説明でしたが、次は生産緑地地区を解除する、買取り制度について説明します。

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2つの要件に該当する場合に限り、市長に買取りの申し出をすることができます。

1. 生産緑地に指定されてから30年が経過した場合。
2. 30年経過しない場合でも、農業の主たる従事者の死亡や、農業に従事することが不可能となる故障が生じた場合。

この買取りの申し出により3ヵ月以内に、買取りがなされなかった場合は、30年間の営農や建築制限等の規制が解除されることとなります。

次に、その他の理由による、生産緑地の解除について説明します。

1. 公共施設の用地となった場合。
2. 一団の生産緑地地区の一部廃止(制限解除)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(連鎖廃止)。

があります。

この、連鎖廃止の取り扱いについて、図で説明します。

Bさんの農地は、Aさんの生産緑地廃止(制限解除)に伴い、面積要件(500㎡以上)を満たさなくなったため、廃止になります。これを、連鎖廃止といいます。

以上が、生産緑地地区の制度についての説明です。

これらを踏まえて、年に一度、新たに追加するものや既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します。

(生産緑地地区の変更内容の説明)

それでは、今回の生産緑地地区の変更内容について説明します。

今回の見直しは、大きく分けて3つあります。

議題書 1-3 から 1-4 ページの計画書、スクリーンを併せてご覧ください。

1つ目は、議題書 1-3 ページに示す、「生産緑地地区の一部を廃止又は追加」による変更が 12 地区あります。

2つ目は、議題書 1-4 ページの 2 に示す、「生産緑地地区の分断追加」が 4 地区あります。

3つ目は、議題書 1-4 ページの 3 に示す、「生産緑地地区の全体の廃止」が 5 地区あります。

それぞれの計画図は、議題書 1-7 ページから 1-19 ページに添付しています。また、参考資料として、議題書 1-20 ページに「変更前後対照表」を示しています。

(生産緑地の追加地区の説明)

まず、生産緑地に追加指定するものについて、説明します。

議題書 1-7 ページの「安倉北 22 地区」について、説明します。スクリーンを併せてご覧ください。

生産緑地の指定に係る申請がなされ、面積は、約 0.05ha (495 m²) で、500 m²未満ですが、隣接する生産緑地と一体性が認められ、指定要件を満足することから、既存の生産緑地地区に一部追加します。

写真は安倉北 22 地区です。田として肥培管理されております。

次に、議題書 1-13 ページの「中筋 41-1」を、説明します。

中筋 41 地区は、赤色で囲まれた範囲でしたが、黄色の部分が廃止されることにより、一団の農地の中筋 41 地区が分断されるため、新たに、生産緑地地区名として、中筋 41-1 地区を分断追加します。面積は、約 0.11ha です。

以上が追加に関する説明です。

(生産緑地の廃止地区の説明)

次に、生産緑地を廃止するものについて、説明します。

生産緑地地区の全部の廃止について、議題書 1-8 ページの「安倉中 4 地区」を例にあげて、説明します。スクリーンを併せてご覧ください。

「安倉中 4 地区」は、主たる従事者の死亡により買取りの申し出がありましたが、買取りが不決定となったことから、全部を廃止するものです。減となる面積は、約 0.14ha です。

このように、主たる従事者の死亡や故障により生産緑地地区として全部を廃止するものは、議題書 1-10 ページの「平井 5 地区」、1-14 ページの「中筋 53 地区」、1-16 ページの「山本南 8 地区」、1-18 ページの「口谷東 2-2 地区」で、全部で 5 地区あり、減となる面積は約 0.53ha です。

次に、生産緑地の一部を廃止する変更について、議題書 1-9 ページの「山本東 2 地区」を例にあげて、説明します。スクリーンを併せてご覧ください。

「山本東 2 地区」は主たる従事者の故障により買取りの申出がありました。買取りが不決定となったことから、申し出のあった区域を廃止するものです。減となる面積は約 0.08ha です。

この地区以外で買取りが不決定となり一部廃止を行う地区は、議題書 1-11 ページの「中筋 15 地区」、1-12 ページの「中筋 33 地区」、1-13 ページの「中筋 41 地区」、1-14 ページの「中筋 55 地区」、1-15 ページの「山本南 2 地区」、1-16 ページの「山本南 10・11・14 地区」、1-17 ページの「山本丸橋 11 地区」、1-19 ページの「口谷東 9 地区」で、全部で 11 地区あり、減となる面積は約 1.89ha です。

以上が廃止に関する説明ですが、連鎖廃止の事例が 1 件あるので、説明します。議題書 1-10 ページの「平井 5 地区」です。スクリーンも併せてご覧ください。

主たる従事者の死亡により買取りの申し出がありました。買取りが不決定となったことから、申し出のあった区域を廃止しますが、残った生産緑地地区の面積が 217 m²となり、500 m²を満たさないため、連鎖廃止となります。

(生産緑地地区の面積推移の説明)

次に、議題書 1-22 ページをお開きください。「生産緑地地区年度毎都市計画面積」を説明します。スクリーンも併せてご覧ください。

上の表は、生産緑地地区です。本市は平成 4 年から生産緑地地区の指定を開始していますが、それ以降の都市計画決定を行っている内容について、決定面積を示したものです。

下の表は、「市街化区域内農地」で、本市の市街化区域内にある農地の全体面積を示したものです。生産緑地地区も含まれます。

平成 26 年度市街化区域内農地が増えているのは、統計精査による変更誤差です。

スクリーンをご覧ください。先ほどの表をグラフにしたものです。市街化区域内の農地は年間数 ha 減少し続けていますが、生産緑地地区については解除の条件が厳しいため、減少幅が小さくなっています。

次に、議題書 1-21 ページの下の表の一番下の行をご覧ください。今回の変更により、昨年度に比べ、生産緑地の面積が、1.81ha の減少、地区数は、1 地区の減少となります。

(案の縦覧結果、スケジュールの説明)

次に、議題書 1-23 ページをお開きください。「案の縦覧結果」及び「スケジュール(案)」について説明します。

案の法定縦覧を 11 月 10 日から 11 月 24 日まで 2 週間行いましたが、縦覧者は 0 名、意見書の提出はありませんでした。

最後に今後のスケジュールですが、今回、当審議会の同意がありましたら、12 月中旬を目途に都市計画決定を行う予定です。

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」の説明を終わります。ご審議の程、よろしくお願いいたします。

質疑応答

会 長

ありがとうございました。

それでは、議題第1号の説明が終わりましたので、ご質問等を賜りたいと存じます。ご質問等がありましたら、発言をお願いします。

委 員

1-11 ページの中筋15地区について質問します。中筋15以外の地区は地図と生産緑地が一致していますが、この中筋15地区については、生産緑地地区の部分に家や道路があり、地図と一致していません。この地区が区画整理で従来と地形が変わっているためだと思いますが、これはいずれ整理するのですか。

市

1-11 ページの中筋15地区ですが、現在区画整理をしています。この事業について、換地処分が平成28年3月の予定であり、生産緑地の図面修正については、それ以降の都市計画審議会に諮りたいと考えています。現時点においては、地形図は新しいのですが、生産緑地地区は旧の形状とご理解ください。

委 員

まだ事例はないと思いますが、生産緑地地区は指定から30年経つと買い取り申出ができるという説明がありました。平成4年に多くの地区が指定されており、平成34年に大量に買い取り申出がなされる可能性があると思いますが、その対処法は考えられていますか。

市

生産緑地法が平成4年に改正され、営農期限が30年となりました。平成34年にその30年を迎え、大量に買い取り申出が出されることは想定されることは想定できます。この生産緑地法について、まだ国に改正等の動きがない状況であり、市としてその動向を見極めている段階です。平成34年とそれ以降の対応について、予算措置など対応を検討しはじめている自治体もありますが、本市ではまだ具体的な検討はしていません。

委 員

現時点で指定や廃止に当り、特に対処する手立てはないのですか。

市

現時点では特にありません。現行法に基づく買い取り申出の手続き、それに基づくこととなります。

会 長

生産緑地地区の機能として、都市計画の観点から見ると、緑地の確保もありますが、一方で農地として共用するため、市域の農地の確保、農業をどうするか、この両方のバランスを取りながら、その地域にどの程度確保しなければならないかが問題となります。しかし現状では、高齢化のため、営農を続けられる人が少なくなっており、生産緑地地区の廃止が出て、市全体としては微減状態になってきている。市全体でこれをどのように抑えるかという問題がある一方、生産緑地地区がどこまで必要かの議論も続ける必要があり、制度として考えるべき時期にきていると思います。

委員 例えば、どの地区は残し、どの地区は変更を認めるなど、立地適正とまでは言わないが、考えていく必要があると思います。

委員 1-9 ページ山本東2地区について質問です。ここは故障により買い取り申出がなされたが、買い取りが不決定のため廃止されるとのことですが、もう少し詳しく説明いただきたい。

また、いびつな形の土地のため買い取りが不決定となったのではないかと思います。もし廃止が認められた後の土地の利用計画がわかれば教えてください。

市 この1-9ページの山本東2地区は、先ほどの説明のとおり主たる従事者が故障し農業経営ができないため廃止となります。なお、この山本東2地区と1-16ページの山本南10及び11-1地区が、この方が農業経営をされていた生産緑地であり、故障の理由で全て買い取り申出が出されています。その際、地域の農会、医師の診断書を添付し、ご本人の申し出も添えて農業委員会で判断し、買い取り申出を受けた経過です。故障の原因につきましては、個人情報となりますので、割愛します。

廃止後の土地利用計画については、把握していません。

委員 地域の農会や農業委員会の了解を得た上で、この都市計画審議会に諮られ、そして決定という流れでいいですか。

市 手続きとしては、主たる従事者から届出が出され、その認定に当り医師の診断書等の書類が必要ですが、事実上営農が不可能であると判断される場合は、故障と認めて手続きを進めます。その後、市及び県に買い取り申出が出てきます。公共用地等で取得することがあれば公共施設としますが、買い取りが不決定となれば3か月を経て制限解除となり、用地を宅地等として利用可能となります。

補足説明となりますが、廃止の要件として、主たる従事者が死亡された場合は明確ですが、故障の場合は、医師の診断書や、地域の農会の聞き取りや農業委員会で、本当に農業が不可能と証明されれば、買い取り申出の手続きを進めます。

会長 よろしいですか。

議題第1号は諮問の案件となりますので答申の必要があります。それでは、採決に入りたいと思います。議題第1号につきまして、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ございませんでしょうか。

委員 異議なし。

会長 ありがとうございます。異議なしとのことですので、議案第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答申します。

それでは、議題第1号の審議を終了します。

(2) 議題第2号及び議題第3号

【議題第2号「阪神間都市計画地区計画の決定（青葉台地区）について」】

【議題第3号「宝塚市景観計画特定地区（青葉台地区）について」】

（議題の一括説明について）

会長 議題第2号及び第3号の説明について、事務局から申し出がありますので、説明をお願いします。

市 議題第2号の地区計画と議題第3号の景観計画特定地区は同じ青葉台地区となり、互いに関連する議題ですので、一括して説明したいと考えています。ご審議の程、よろしくをお願いします。

会長 事務局よりご説明いただいたとおり、議題第2号の地区計画と議題第3号の宝塚市景観計画特定地区は相互に関係するため、一括審議が望ましいと考えます。よろしいですか。

委員 異議なし。

会長 異議がございませんでしたので、議題第2号と議題第3号について、一括でご説明をしていただくこととします。

なお、議題第2号は諮問となりますので、採決の必要がございます。議題第2号は報告事項となりますので、採決の必要はございません。

それでは、事務局よりご説明をお願いします。

（審議概要の説明）

市 本日の議題第2号及び第3号は、青葉台地区における「阪神間都市計画地区計画の決定」についてと、「宝塚市景観計画特定地区の指定」についてです。

議題第2号「阪神間都市計画地区計画の決定」については、諮問となります。

議題第3号「宝塚市景観計画特定地区の指定」については、報告事項となります。

まず、青葉台地区の現状等について説明した後、議題第2号の青葉台地区地区計画（案）、議題第3号の青葉台地区計画特定地区（案）の順に説明します。

（青葉台地区の現況の説明）

それでは、青葉台地区の現況について説明します。

今回、地区計画と景観計画特定地区の導入を予定している「青葉台地区」は、阪急今津線の逆瀬川駅の西、六甲山系の東側の山麓部に広がる住宅市街地になります。

青葉台地区の現在の都市計画法上の建築物の建築に関する制限として、用途地域は、第1種低層住居専用地域であり、指定容積率は100%、指定建ぺい率は50%、外壁後退距離は1mです。高度地区は、第1種高度地区です。建築物の高さの制限は10mとなります。

地区の区域は、東西、南北共に約400mの範囲で、面積は、約10.9haです。

地区は、昭和40年代に住宅地開発が行われ、戸建住宅を中心とした閑静で緑とゆとりのある住宅地として、良好な住環境を形成してきた地区です。地区内には約350世帯が居住されています。

スライド右上の写真は、市役所前の宝塚大橋の上から六甲山系を撮影した写真で、

山裾に広がる住宅地が青葉台地区です。スライド右中央の写真は、青葉台地区の西側の山から、青葉台地区を見下ろした写真です。

青葉台地区の北部には、武庫川に向かって流れる支多々川と川沿いの住宅地です。地区内は比較的狭い道路により住宅地を形成しています。

スライド右上の写真は、青葉台地区の地区の基本的な街区道路です。地区西側の六甲山系に向けて、勾配のある道路があります。

青葉台地区は、教育環境にも恵まれた立地です。地区周辺には、小学校、中学校、高等学校があり、比較的短時間で通学することができます。

また、地区の近隣には、老人ホームやデイサービス施設があります。

青葉台地区へは、阪急今津線逆瀬川駅より地区近傍まで阪急バス路線があり、日中は概ね毎時3から4本程度のバスが運行されています。

青葉台地区は、山麓の高台に位置することから、大阪平野を一望ことができ、当地区には身近に緑豊かな自然と眺望があり、閑静な住環境の住宅地として戸建住宅や兼用住宅を中心とした街を形成しています。

(たからづか都市計画マスタープラン上の方針の説明)

次に、たからづか都市計画マスタープラン上の方針について説明します。

まず、マスタープラン第4章 部門別整備方針の中の土地利用の方針は、南部市街地の低層住宅地として、「低層住宅地では、これまでも第1種低層住居専用地域の保持、高度地区や壁面線規制ならびに地区計画の指定と適用、都市景観条例の適用、まちづくりルール制度など多様な取り組みがなされてきました。今後も低層住宅地の良好な住環境の維持、増進を図るため、地域地区の見直しと共に、まちづくりルールの諸制度を適切に活用し、敷地の細分化の防止、良好な低層住宅の建設、公園などの緑地空間の確保、個別の土地利用や建築の適切な誘導などに努める。」としています。

また、マスタープラン第5章 地域別構想では、「低層住宅地においては、地区計画などのまちづくりルールの導入や見直しの促進により、敷地の細分化の防止、敷地内の緑地の保全や創出など、良好な住環境の維持・増進を図る。」としています。

今回、地区住民の皆様のもちづくりの機運の高まりを受け、この都市計画マスタープランの方針を踏まえ、地区計画、景観計画特定地区の導入と共に、地区住民の皆様により策定された地区まちづくりルールを併せて認定するに至りました。

(まちづくり活動の経過の説明)

続いて、地区住民の皆様によるまちづくり活動の経過についてご紹介します。

現在、青葉台地区においては、建築基準法による建築物の制限しかありません。

地区住民によるまちづくり活動の発端は、地区内において既存の戸建住宅をデイサービスに用途変更するものであり、これまで地区住民だけが閑静に暮らしていた街に、不特定の人がやって来ることで住環境が変わることを懸念され、地区にまちづくりルールを導入しようと考えられました。

平成24年7月にまちづくり検討準備委員会を設立され、その後、まちづくりルール制度に関する勉強会を重ね、平成26年度には、具体的なまちづくりルールの地元案を検討され、本年、4月に地区住民の合意形成を図られ、5月には、青葉台地区のまちづくりルールの導入についての要望書を市に提出されました。

6月には、地元住民に対して青葉台地区まちづくりルール案の市主催の説明会を開催しました。

(青葉台地区のまちづくりルールの説明)

今回、青葉台地区で導入予定のまちづくりルールは、「地区計画」、「景観計画特定地区」と宝塚市開発事業における協働のまちづくりの推進に関する条例に基づく「地区まちづくりルール」の3つのまちづくりルール制度を活用する予定です。

「地区計画」では、「建築物等の用途の制限」と「建築物の敷地面積の最低限度」の2項目を策定しています。

「景観計画特定地区」では、「建築物の屋根や外壁の色彩」、「敷地の緑化」、「擁壁の構造や位置」、「垣、柵の構造又は位置」の4項目を策定しています。

「地区まちづくりルール」では、「区画の分割の制限」、「門扉等の構造」、「擁壁からのほね出しの制限」、「雨水排水の適切な処理」、「門灯等の設置と夜間の照明」の5項目を策定しています。

(議題第2号 青葉台地区地区計画(案)の説明)

それでは、青葉台地区地区計画(案)について、説明します。

資料は、議題第2号の2-3ページをご覧ください。

名称は、青葉台地区地区計画です。

位置は、青葉台1丁目、2丁目及び逆瀬台6丁目の各一部です。

区域は、資料2-8ページのとおりで、面積は約10.9haです。

次に、地区計画の目標についてです。資料は2-3ページをご覧ください。

当地区は、阪急逆瀬川駅の西に位置し、緑豊かな六甲山系を背景に、戸建住宅を中心とした閑静で緑とゆとりのある住宅地として、良好な住環境を形成してきた地区です。

今後も引き続き、周辺の豊かな自然環境と調和したゆとりとうるおいのある地域の街並み景観を保全・育成し、安全・安心で、温もりと交流のある良好な住環境の維持・増進を図ることを目標とします。

次に、土地利用の方針についてです。資料は同じページになります。

戸建住宅を主体とした良好な住環境の維持を図るため、敷地の細分化の防止や地区外から多くの人や車が往来するおそれのある建物用途を制限し、緑豊かな住宅地の形成と保全を図ります。

周辺の豊かな自然環境と調和したゆとりとうるおいのある戸建住宅を中心とした住環境を形成し、安全で安心して暮らせる良好な住環境を形成するため、建築物等の用途の制限及び敷地面積の最低限度の制限を行います。

それでは、地区整備計画について説明します。資料は、2-3ページをご覧ください。

地区整備計画を定める区域は、地区計画区域全域となります。

まず、地区整備計画に定める建築物等に関する事項の内、建築物等の用途の制限についてご説明します。

用途の制限については、第1種低層住居専用地域で建築することが出来る建築物の用途を更に制限し、建築することが出来る建築物の用途を戸建専用住宅、戸建兼用住宅、地域の為に利用される公民館や集会所、診療所、公益上必要な建築物、附

属建築物とします。

現行の用途地域に基づく建築基準法による建築物の用途制限と比較すると、共同住宅や寄宿舍、学校や図書館、神社や寺院、教会、老人ホーム、保育所、公衆浴場等が制限され、多くの人や車が往来するおそれのある建築物の用途を制限することにより、地区の住環境の保全を図ります。

次に、建築物の敷地面積の最低限度について説明します。敷地面積の最低限度を150㎡とします。

現在、青葉台地区における敷地面積の最低限度は、本市の開発事業における協働のまちづくりの推進に関する条例に基づく開発ガイドラインにより、用途地域区分に応じ敷地面積の最低面積を150㎡としています。

今回、地区整備計画に定めることにより拘束力を持たせ、ゆとりのある住環境の維持を図ります。

地区整備計画の内容は以上となります。

(手続の経緯・今後のスケジュールの説明)

次に、青葉台地区地区計画の都市計画決定に係るこれまでの経過と今後のスケジュールについて説明します。

資料は、2-9ページから2-10ページをご覧ください。

まず、8月3日から8月17日まで、条例に基づく原案の縦覧を行いました。縦覧者は3名でしたが、意見書の提出はありませんでした。

続いて、11月2日から11月16日まで、法に基づく案の縦覧を行いました。縦覧者および意見書の提出はありませんでした。

本日、都市計画審議会におきましてご審議いただき、答申をいただいた後、12月下旬に都市計画の決定を行う予定です。

また、地区計画のより拘束力を確保するため、3月下旬に地区計画に係る建築条例を改正する予定です。

以上で議題第2号「阪神間都市計画地区計画の決定 青葉台地区について」の説明を終わります。

(議題第3号青葉台地区景観計画特定地区(案)の説明)

引き続き、議題第3号「宝塚市景観計画特定地区 青葉台地区について」を説明します。本日は、報告事項となります。

初めに、景観計画と景観計画特定地区の関係について説明します。

景観計画とは、景観法に基づく景観形成に関する計画で、市内全域を景観計画区域とし、市内の地域の特性に応じ、5つの地域に区分し、景観形成の方針や指針及び基準を設けています。景観計画では、一定規模以上の行為に対して届出を求めているものです。

次に、景観計画特定地区とは、市全域に適用している景観計画の方針や指針及び基準を特定地域の特性に応じ上乘せするもので、地区のまちづくり活動により、良好な景観形成に必要なルールを定め、そのルールに基づき個性豊かなまちづくりを進めるため、地区を指定し景観形成の方針、景観形成の指針、景観形成基準を定めます。景観計画特定地区に指定すると、戸建住宅等の比較的小さな建築物であって

も届出の対象になります。

それでは、青葉台地区景観計画特定地区（案）について説明します。

議題書は、議題第3号3-2ページをご覧ください。

名称は、青葉台地区景観計画特定地区です。

位置は、宝塚市青葉台1丁目、2丁目及び逆瀬台6丁目の各一部で、区域は青葉台地区地区計画区域と同じです。

区域面積は、同じく約10.9haです。

まず、「景観形成の方針」は、当地区は、阪急逆瀬川駅の西に位置し、緑豊かな六甲山系を背景に、戸建住宅を中心とした閑静で緑とゆとりのある住宅地として、良好な住環境を形成してきた地区です。今後も引き続き、周辺の豊かな自然環境と調和したゆとりとうるおいのある地域のまち並み景観を保全・育成し、安全・安心で温もりと交流のある良好な住環境の維持・増進を図ることを目標とします。

続いて、「景観形成の指針」は、周辺の豊かな自然環境と調和したゆとりとうるおいのある地域のまち並み景観を保全・育成し、安全・安心で温もりと交流のある良好な住環境の維持・増進を図るため、景観計画による景観形成の指針の遵守に努め、市民と市が協働してまちづくりを進めます。

次に、景観形成基準についてです。青葉台地区では、景観形成基準（案）として、「屋根及び外壁の色彩」、「敷地の緑化」、「擁壁の構造や位置」、「垣、柵の構造又は位置」の4つの項目を策定しています。

まず、「屋根及び外壁の色彩」として、「建築物の屋根及び外壁の色彩及び意匠は、周辺環境と調和した落ち着いたものとする。」とします。

具体的には、議題書参考資料の3-8ページ「景観形成基準等の解説」をご覧ください。

「景観形成基準の解説」の「2 景観形成基準等の取扱い」の（1）「建築物の屋根及び外壁の色彩について」で、色彩基準をマンセル値という数値基準で規定しています。色相に応じた明度と彩度の範囲の規定値につきましては、景観計画における「山麓部市街地地域」の景観形成基準の色彩基準と同等としています。

次に「敷地の緑化」についてです。資料は、議題3の3-2ページに戻ります。

「敷地の緑化」として、「1 敷地内では、道路に面して樹木を植栽すること。」とし、「2」として、「敷地面積が150㎡以上の敷地においては、緑視率を20%以上道路側において確保し、又は、緑被率を20%以上確保すること。」とします。「地区計画」により、敷地の最低面積を150㎡と定める予定ですが、地区内には若干数、敷地面積が150㎡に満たない土地や敷地があります。敷地面積が150㎡に満たない既存不適格の敷地に対して、緑視率または緑被率を適用しても、敷地の形状と土地利用により規定の樹木をどうしても植栽することができない場合が懸念されるため、150㎡未満の敷地については適用を除外しています。

「敷地の緑化」については、「緑視率」と「緑被率」といった緑量確保の基準を設けています。

「緑視率」とは、建物の立面面積に対して植栽の立面面積の割合を表します。植

栽の立面面積については、高木、中木、低木と植栽の大きさに応じ、植栽1本当たりの換算面積を用い、植栽される樹種及び本数により植栽の立面面積を算出します。

青葉台地区においては、道路側から見た緑視率が20%以上となる様に植栽をしていただくようにします。

また「緑被率」とは、敷地面積に対して植栽の緑被面積の割合を表します。植栽の緑被面積は、高木、中木、低木と植栽の大きさに応じ、植栽1本当たりの換算面積を用い、植栽される樹種及び本数により植栽の緑被面積を算出します。

青葉台地区においては、緑視率による緑量の確保ができない場合は、緑被率が20%以上となる様に植栽をしていただくようにします。

続いて、「擁壁の構造や位置」についてです。資料は3-3ページをご覧ください。

「擁壁の構造や位置」として、「道路に面する擁壁は、自然素材を生かすなど景観に配慮した仕上げとし、周辺環境と調和したものとすること。ただし、やむを得ずコンクリート擁壁等圧迫感を与える垂直擁壁を施工する場合は、道路から後退するなどし、植栽すること。また、高さが2mを超える垂直擁壁については、植栽帯を設置すること。なお、後退することができない場合は、擁壁面に緑化すること。」とし、擁壁による圧迫感の軽減を図ります。

最後に、「垣、柵の構造又は位置」についてです。「道路に面する垣又は柵の構造は、生垣、植栽を併設したへい又はフェンス等周辺環境と調和したものとすること。」としています。

これは、道路に面する部分の垣又は柵は、生垣にするか、塀やフェンス等を施す場合は、塀やフェンスの道路側に植栽を設けるか、塀やフェンスの後ろ側に植栽を設ける場合は、塀の上に植栽が見える様に植樹していただき、フェンスについては透過性のあるフェンスを用い、植栽が見える様にさせていただきます。

(今後のスケジュールの説明)

続いて、「青葉台景観計画特定地区」の指定に向けた手続きのスケジュールについてご説明します。

資料は議題第3号の3-6ページから3-7ページをご覧ください。

まず、8月3日から8月17日にかけて、条例に基づき原案の縦覧を行い、3名の方が縦覧者は3名されましたが、意見書の提出はありませんでした。

続いて、11月2日から11月16日にかけて、条例に基づき「青葉台景観計画特定地区」案の縦覧を行いました。縦覧者及び意見書の提出はありませんでした。

続いて、裏面3-7ページをご覧ください。

11月19日に景観審議会へ「青葉台景観計画特定地区」の指定について諮問、当審議会においてご審議いただき、同日付けで指定について同意する旨の答申をいただいています。

本日、本都市計画審議会において「青葉台景観計画特定地区」の指定について報告をさせていただき、その後、「青葉台景観計画特定地区」指定の告示の手続きを行う予定です。

以上で、議題第3号「宝塚市景観計画特定地区 青葉台地区」についての説明を終わります。ご審議の程、よろしく申し上げます。

質疑応答

- 会 長 ありがとうございます。
 それでは、議題第2号及び議題第3号の説明が終わりましたので、ご質問等を賜りたいと存じます。ご質問等がありましたら、発言をお願いします。
- 委 員 平成27年12月下旬に都市計画と景観計画特定地区が決定されて、建築条例の改正が平成28年3月末とのことですが、この間の取り扱いはどうなるのですか。
- 市 都市計画と景観計画特定地区については、12月末の都市計画決定をもって施行するため、それ以降は地区計画の届出で対応していきます。建築条例については、3か月の期間が開きますが、平成28年3月の市議会に上程する予定であり、3月以降の議決を経た後の効力発生となります。
- 委 員 地区計画を決めて、より美しい豊かな環境を守っていこうということは、とてもよくわかります。しかし、市域の活力について、厳しい規制で地域の価値が上がり、外から人が入る面と、厳しい規制で価値も高く価格も高いため、地域に近寄り難い逆の面、このバランスをどう見ていくのかが気になります。現状、この地区について、例えば物件の流動性はどうなっていますか。
 また、将来的には、行政として一定の判断をして、適時適切に見直しをしていく話も市域の皆さまにお伝え願えればと思いますが、いかがでしょうか。
- 市 青葉台地区の物件の流動性については、資料がなく、把握できていません。
 今後行政として一定の判断をし、地区計画のルールを見直すことは、考えていかなければならないことだと思います。この青葉台地区につきましてもルールができたところですが、今後、世の中の動向や地区の情勢が変われば、将来的には見直しが必要かと思えます。今後、古い地区計画は、市の総合計画や都市計画マスタープランなどの上位計画と照らし合わせ、行政側から見直しの問いかけをする必要もあると考えています。
- 会 長 これまで地区計画が決定された地区の中で、もし地域から改めて地区のまちづくりのルールなどを見直したいという要望が出てきた場合は、地区計画の見直しのかたちで提案される、との制度と理解してよいですか。
- 市 基本的にはそのような制度です。
 地区計画の策定にあたっては、地域の住民の方々の意向が反映されますので、見直しを行う場合は、このような手続きを踏めるよう、再度地区でまちづくり検討会を立ち上げてもらう、こういった動きも必要と思えます。行政も、それに対する支援の制度を、継続して持っておかねばならないと考えます。
 今までに、開発ガイドラインの改正に伴い敷地の最低面積の基準が変わったことに合わせ、地区計画の見直しを地域に投げかけ、ルールを改正した地区もあります。今後もこのような動きは必要と考えています。
- 委 員 最近このように良好な豊かな環境をつくるとのことで、行政側も積極的に声をかけ、地区計画の策定が進められています。しかし、中山台ニュータウンを見ると、地区計画への参入を断った、中山台1丁目、2丁目が一番活力に溢れています。大

きな区画に二軒建つ、比較的手頃な価格であるなど、若い世代も非常に入ってきやすい状況です。ここは、過去に地区計画を決定する段階で、決定に躊躇する意見もありましたが、大多数の意見をまとめて地区計画が策定されました。この青葉台地区については、合意形成もされていますので、反対という訳ではありませんが、全ての地域ではありませんが、やり方には少し異議を持っています。行政として、地区計画のプラスの面とマイナスの面をしっかりと掌握し、地域でまちづくりルールの提案があった際、良い話ばかりではなく、このようなケースもありますと言わなければならないと思います。

会 長 地区計画が功を奏したケース、それから過程の中で地区の特性や、合意形成のあり方、そして、その時々々の状況も踏まえて、様々な結果が出ていますので、それは学習していくことが必要だと思います。この青葉台のケースに限って言えば、これから具体的にルールや、地域の中で合意形成をさらに深める必要があります。その際は、行政から、過去のケースなどの情報をコミュニケーションの材料に提供していただければと思います。

委 員 地区計画や景観計画特定地区を策定することで、例えば良好な住宅環境を目標とした街路灯設置の補助など、財政的な援助はありますか。

市 地区計画等の指定による、財政的な支援はありません。
このようなルールを作ることでコミュニティが活性化され、その中で地域の方々がより良い緑を増やす、配慮して行こうとの意識を高めるものです。

委 員 意識は勿論大切と思いますが、これからは高齢者が増えていく時代であり、財政的な面でも大きな家の維持が大変な時代になっていますので、全額でなくても一部でも支援できる制度を市として考えてもいいのではないかと思います、意見として伝えさせていただきました。

委 員 先ほど住宅の流動率の話もありましたが、空き家の状況は把握されていますか。

市 空き家率は把握していませんが、この地区内の空地率は約4%であり、地区計画の検討の中でも挙がっています。

委 員 緑地を設けなさいとなっていますが、空き家となって手入れがされない状況になる可能性があると思います。それにより木が茂り、景観を損ねてしまうことが予想されますが、それは想定されていますか。

市 地区計画や景観計画特定地区のルールの中では縛りありませんが、委員の言われるケースは想定できると思います。それにつきましては、市の環境部署など、別部署でも対応していくこととなると思いますので、庁内での連携は必要と思います。

委 員 先ほどの委員の方々のご意見は、この地区のだけではなく、グローバルな問題として言われたかと思います。世の中は法律的な規制ができるだけ無い方が良い、しかし放っておくと、無尽に様々な問題が起こるため、このような制限をかけられたと思います。宝塚市では、敷地を150㎡で区切るという法律的な規制がありますが、

もっと厳しい設定をされた地区もあります。例えば、大きな屋敷の相続が発生した場合、莫大な維持管理費用などを理由に相続が拒否される、また、相続税を屋敷で物納したいとしても、大きな屋敷では国が引き取ってくれない。そのまま放っておくと国のものになりますが、国も管理できず、荒れた土地、屋敷になってしまうことがあります。相続税がまた高くなったので、よりこんな問題が生じてくるのではと心配しております。

会 長 地区計画のレベルで対処できる問題ではありませんが、現実的にそのような問題が深く進行しています。高齢化や人口減少、生活スタイルそのものが、30、40年前の住宅地が理想としてきたものと、今を住む人の理想に当然違いが出てきます。既存の成熟した住宅地は、時代にマッチしない面が出てきてしまう。この地区について、マスタープランの中で位置付けられていますが、それがフィットする面と、委員がおっしゃったような問題を考えた際、地区計画のレベルではとても解決できない問題も出てきています。地区計画などが駄目だという話ではなく、それだけでは不十分な問題がこの地域に限らず生じていることを理解し、宝塚市のこれからの問題として、もう少し抜本的な対策、制度を作るのかを考える必要があると思います。

他はよろしいですか。

議題第2号は諮問の案件となりますので答申の必要があります。それでは、採決に入りたいと思います。議題第2号につきまして、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ございませんでしょうか。

委 員 異議なし。

会 長 ありがとうございます。異議なしとのことですので、議案第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答申します。

それでは、議題第2号及び議題第3号の審議を終了します。

(3) 議題第4号

市 【議題第4号「宝塚市景観計画特定地区（東洋町地区（市役所周辺））について」】
（説明開始）

それでは、議題第4号、「東洋町地区（市役所周辺）景観計画特定地区の指定について」説明します。本日は、「報告事項」となります。

（審議概要の説明）

本日ご報告する「東洋町地区（市役所周辺）景観計画特定地区」は、6月17日に都市計画審議会で「意見聴取」をさせていただき、その後、7月6日の景観審議会において「事前説明」をさせていただいたものです。

7月6日の景観審議会での意見聴取の際、基準等の内容について、ご意見をいただきましたので、再度、事業者と協議を行い、一部修正をして、先日の11月19日の景観審議会に諮問させていただき、答申をいただきました。そのため、本日報告する内容は、6月17日に意見聴取をさせていただいたものから変更しています。これは、後ほど景観計画特定地区の内容と共に説明します。

なお、当日資料として、変更箇所を明示したものをお手元にお配りしています。下線部分が追加した箇所、見え消し部分が削除した箇所です。

それでは、景観計画特定地区の指定について、報告します。

(東洋町地区の現況の説明)

まず、地区の位置については、先日、都市計画決定しました「東洋町地区地区計画」と同じであり、市役所を含む、NTN宝塚製作所跡地が、今回指定する場所になります。

現在の状況は、南から戸建て住宅地。共同住宅。スーパー。ホームセンターが計画され、順に建築が進められています。そして、新しくできる道路を挟み、市役所側に公共施設の計画が進められています。

(議題第4号東洋町地区(市役所周辺)景観計画特定地区(案)の説明)

地区の名称は、「東洋町地区(市役所周辺)景観計画特定地区」です。

位置については、東洋町地区の一部で、地区の面積は、約10.9haです。いずれも、地区計画と同様です。

名称については、景観審議会からのご意見と、関係機関との協議の中で、地区の特徴がイメージできるようにということから、東洋町地区の後に「(市役所周辺)」を追加しています。

次に、計画図は、地区の特性に応じて、市役所に近い北側から「公共公益施設地区」、「商業施設地区」、「集合住宅地区」、「戸建住宅地区」に細区分します。

また、地区界に道路を河川側に緑道を設けて地区施設として定めています。

(景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針の説明)

「景観形成の方針」で、「開発事業の施行による事業効果の維持・増進を図り、今後もこの地区の景観を保全・育成し、武庫川河川敷緑地と調和した緑豊かで良好な市街地環境の維持・増進を図ることを目標とします。」としています。

「景観形成の指針」は、「武庫川河川敷緑地の景観を保全・育成し、緑豊かで良好な市街地環境や安全で安心なゆとりある市街地環境の維持・増進を図るため、景観計画による景観形成の指針の遵守に努め、市民と市が協働してまちづくりを進めます。」としています。

広告物については、指針に掲げています。「広告物は、まちなみに調和したものとし、掲出については、光源の使用を必要最小限とし、建植え看板の表示面の面積、数量、地上からの高さは必要最小限とし、色彩はまちなみに調和したものとする。」とします。

なお、基準の解説でネオンサイン等がかつ光源の点滅するものを制限しています。

(景観形成基準の説明)

「景観形成基準」は、届出の対象となる行為ごとに基準を定めることになっていますが、順番を変え、戸建て住宅地区にかかる制限、戸建て住宅地区以外にかかる制限、集合住宅地区のaの部分にかかる制限の順に説明します。

それでは、「景観形成基準」の戸建て住宅地区にかかる制限について説明します。

基準は、「屋根及び外壁の色彩」「敷地の緑化」「垣、柵の構造又は位置」になります。

「屋根及び外壁の色彩」では、「建築物の屋根及び外壁の色彩及び意匠は、周辺環境と調和した落ち着いたものとする。」とし、基準の解説で景観計画の平野部市街地と同様の基準を掲げています。

「敷地の緑化」では、「道路に面して樹木を植栽すること。」とします。

「垣、柵の構造又は位置」では、「道路に面する垣又は柵の構造は、生垣、植栽を併設した塀又はフェンス等周辺環境に調和したものとする。」と「門扉及びガレージ扉は、開放時に道路内に突出する構造としないこと。」とし、良好な住環境の形成を図ります。

なお、道路に面する垣又は柵の基準は、事業者との協議により、塀又はフェンス等の高さの制限を廃止しています。

次に、戸建住宅地区以外の地区について説明します。こちらも「屋根及び外壁の色彩」「敷地の緑化」「垣、柵の構造又は位置」になります。

「屋根及び外壁の色彩」では、「建築物の屋根及び外壁の色彩及び意匠は、周辺環境と調和した落ち着いたものとする。」とし、基準の解説で、市役所庁舎の外壁と調和するよう、その他の色の使用を制限しました。

また、景観審議会のご意見を受け、面積効果を考慮し、外壁の明度の上限を 8.5 から 8.0 に変更しています。

「敷地の緑化」については、3項目あります。1つ目は、「道路に面して樹木を植栽すること。」で、戸建住宅地と同様、道路から見える所に樹木の植栽を求めます。

2つ目は、景観審議会のご意見を受け、新たに追加したもので、「敷地内の緑化は、周辺環境と調和したものとする。」です。特徴ある景観の形成をめざすため、基準の解説に「戸建住宅地区以外の敷地内の緑化については、サクラ、クロマツ、シラカシを基本とし、多様な樹種で樹林帯を構成することを推奨する。」とし、推奨する樹種を明記しています。

3つ目は、「建築物の敷地が 1,000 m²以上の場合は、緑視率を 20%以上道路側において確保すること。ただし、敷地の状況により緑視率 20%以上が確保できない場合は、緑被率を 20%以上確保すること。」とし、まとまった規模の建物について、一定の緑量を確保するよう求めています。

「垣、柵の構造又は位置」について、「道路に面する垣又は柵の構造は、生垣をはじめ植栽を併設したへい又はフェンス等緑化の妨げにならない周辺環境と調和した良好な意匠のものとする。」と、「門扉及びガレージ扉は、開放時に道路内に突出する構造としないこと。」とし、良好な市街地環境の形成を図ります。

また、道路に面する垣又は柵は、基準の解説に色相、明度、彩度の表現を追記しています。

最後に「集合住宅地区」の a の部分、緑道から続く集合住宅の河川側にのみかかる基準について説明します。

「建築物の位置」として、「a の部分の道路境界線より 3.0m 以内の部分に建築しないこと。」としています。

「敷地の緑化」においては、「同様の部分を緑化部分とする。ただし、人又は車両の出入口にかかる部分については、この限りではない。」としています。

「工作物の位置」についても、「工作物は、a の部分の道路境界線より 3.0m 以内

の部分に築造しないこと。ただし、通路等通行上必要なものや植樹等（斜面を有する部分に築造するもの）で高さ1 m以下のものはこの限りでない。」としています。

「垣、柵の構造又は位置」、「垣又は柵は、aの部分の道路境界線より3.0m以内の部分に設置しないこと。ただし、生垣はこの限りでない。」としています。これらは、河川沿いに続く緑道の延長になる敷地内の緑化を推進するもので、地区計画の「建築物の壁面の位置の制限」に合わせて緑道の連続性の担保を高めています。

以上で、「東洋町地区（市役所周辺）景観計画特定地区」の案の説明を終わります。

（縦覧結果等の説明）

次に、これまでの経過及び今後のスケジュールについて説明します。

6月1日から6月15日まで、条例に基づく原案の縦覧を2週間行いました。縦覧者は0名、意見書の提出はありませんでした

11月2日から11月16日まで、条例に基づく案の縦覧を2週間行いました。縦覧者は0名、意見書の提出はありませんでした。

今後のスケジュールについては、本日のご報告後、指定の手続きを行う予定です。

以上で議題第4号「宝塚市景観計画特定地区（東洋町地区（市役所周辺））」について」の説明を終わります。ご審議のほど、よろしく申し上げます。

質疑応答

- 会 長 ありがとうございます。
- それでは、議題第4号の説明が終わりましたので、ご質問等を賜りたいと存じます。ご質問等がありましたら、発言をお願いします。
- 委 員 広告物の指針は、どのような形で担保されるのですか。
- 市 広告物については、基本的には県の屋外広告物条例に準拠した形となりますが、この景観計画特定地区の中では、別途基準等の解説を示していますので、事業者へはこの基準等の解説でお願いしますと指導することになります。
- 会 長 本日お配りいただいた、変更箇所を示した資料について確認します。特別大きな変更はないと受け止めており、この地区のより良い環境との調和や、景観を強化するためのご意見が景観審議会の中で出て、このように変更したと理解してよろしいですか。
- 市 景観審議会には2回諮らせていただき、それぞれ意見がありました。その中身の大きな意見は、景観計画特定地区ですので、もっと特徴を付けるようにというものでした。これに伴い、今回、景観計画特定地区の基準や基準等の解説に、できるだけ文字として明確化しています。本日配布した資料について、下線部の追記している内容が、これに該当します。
- 会 長 先ほどの青葉台地区地区計画にも、景観計画特定地区が入っていますが、この住居地域の中の景観計画特定地区の指定と、この東洋町エリアのような個別住宅、集

合住宅や、公益施設、商業施設も含めた地区での景観計画特定地区とは主旨が異なります。この東洋町地区を景観計画特定地区とする一番大きな狙いは、不特定多数の人たちが地区に出入りをし、市役所周辺で地域のシンボリックな地区であるこの地区を、景観上優れた地区として、色彩や緑化の指定よりも調和のルール化を進め整備していきたいということだと思えます。このような主旨があつてこそ、この景観計画特定地区の機能が果たされると思えますので、この地区の特殊性、指向性などを謳いあげた上で、このようなルールを作り上げたとの説明があれば、よりわかりやすかったかと思えます。

よろしいですか。

この議題第4号は報告事項ですので答申の必要はありません。

それでは、議題第4号の審議を終了します。

(4) 議題第5号

【議題第5号「阪神間都市計画緑地の変更(北雲雀きずきの森緑地)について」】

(説明開始)

市

それでは、議題第5号、「阪神間都市計画緑地の変更(北雲雀きずきの森緑地)について」説明します。本日は、「事前説明」となります。

(都市計画緑地の説明)

まず都市計画緑地について、ご説明します。主として自然的環境を有し、環境の保全、公害の緩和、災害の防止、景観の向上、及び緑道の用に供することを目的とする公共空地です。本市においては、武庫川河川敷緑地、湯本温泉緑地、ゆずり葉緑地、山本山手緑地、安倉南緑地、大堀川河川敷緑地の6箇所を都市計画緑地として指定しています。今回北雲雀きずきの森緑地は7番目の緑地となります。

(北雲雀きずきの森の沿革について説明)

続いて、「北雲雀きずきの森」の沿革を説明します。

平成18年9月に都市再生機構、現在のURから市が土地を取得しています。

その後、平成20年3月に北雲雀緑地が里山ふれあい森づくり事業に採択されました。これは県からの補助金により整備しています。

平成20年にきずきの森植生調査や整備基本計画の策定し、平成21年に具体的な森林整備(間伐、枝打ち)、遊歩道の設置、案内板、道標、休憩施設設置等の整備工事を実施しました。

平成21年7月に北雲雀緑地の名称を北雲雀きずきの森と決定しました。平成21年8月地域の緑化団体であるコミュニティひばり環境部会(北雲雀きずきの森きずな会)と管理協定を締結しています。

平成22年3月に里山ふれあい森づくり事業による里山整備事業完了し、同年5月に北雲雀きずきの森がオープンしています。その後、市内外の方に森林浴やバードウォッチングなどで広く親しまれている状況になっており、地元の方々におかれましても、拠点施設整備、遊歩道の草刈やハリエンジュ萌芽(ほうが)の処理などの森の保全活動、また小中学校の自然学習体験や巣作りといった、自然を活用した活動が行われています。

(議題第5号 北雲雀きずきの森緑地(案)の説明)

議題書5-4ページの総括図をご覧ください。北雲雀きずきの森の場所は、南部市街地の市域の東端、川西市との市境に位置しています。

議題書5-5ページの計画図をご覧ください。朱線で囲まれた部分が北雲雀きずきの森緑地です。

議題書5-2ページの計画書をご覧ください。

名称は、北雲雀きずきの森緑地です。

位置は、宝塚市切畑字長尾山です。

区域面積は、約28haです。

次に、理由書を説明します。議題書5-3ページをご覧ください。北雲雀きずきの森緑地は、都市の自然的環境の保全並びに改善、都市の景観の向上を図るために設けられる都市緑地として、平成27年(2015年)7月、宝塚市都市公園条例に制定しました。

「たからづか都市計画マスタープラン」では、北雲雀丘地区に残存する自然緑地は保全・活用していく地区として、都市計画に位置付けることとしています。市民の主体的な里山保全・再生活動の場である「緑の拠点」として将来にわたって保全し、地域の魅力を向上させて、市民活動を支援するため、今回、北雲雀きずきの森緑地を追加するとしています。

(都市計画での位置付けの説明)

続いて、「都市計画」での位置付けについて説明します。たからづか都市計画マスタープランでは、北雲雀丘地区に残存する自然緑地は保全・活用していく地区として、都市計画に位置付けることとしています。北雲雀きずきの森区域を都市計画緑地に指定することで、市街地に残存する自然緑地を将来にわたり保全するとともに、市民による豊かな自然環境の保全・再生活動を支援、推進するものと考えています。なお、都市計画変更については、用途地域等及び暫定市街化調整区域の変更と同時期に行う予定です。

(緑の基本計画での位置付けの説明)

続いて、「緑の基本計画」での位置付けについて説明します。宝塚市緑の基本計画では、「まちに緑を蓄えるために、長尾山系の自然緑地の保全に向けて、緑地保全地区の指定など最大限の法規制の導入を検討する」としています。また、生物多様性を確保するための方策を研究し、市民が親しめる人工林や里山づくりを進めることとしています。

緑の配置方針において、長尾山系は環境保全の骨格となる緑であり、長尾山系の自然緑地は、土砂流出・崩壊等を防ぐ緑と位置付けています。

(環境基本計画での位置付けの説明)

続いて、「環境基本計画」での位置付けについて説明します。宝塚市環境基本計画では、北部地域、南部市街地周辺のまとまった自然を保全するとして、都市近郊のまとまった自然として、生き物の重要な生息場所となる北部地域の里地・里山を保全し、南部市街地周辺の緑地を環境林として保全するとしています。そのために、

市は市民参加の活動を支援し、里山林の保全に努め、条例、法制度等による地域特性に応じた緑地の保全を図るとしています。

また、山なみの保全として、宝塚の景観の骨格となる南部周辺地域の山なみ景観を保全するとしています。

以上が計画上の位置付けとなります。

(宝塚市都市公園条例の制定の説明)

次に、「北雲雀きずきの森」の宝塚市都市公園条例の制定について説明します。

平成 27 年(2015 年)7 月、都市公園法に基づき、主として都市の自然的環境の保全並びに改善、都市景観の向上を図るために設けられている「都市緑地」として宝塚市都市公園条例に制定しました。

条例の制定により、現在、暫定市街化調整区域で制限されている建築物の建築が可能となり、緑地内で休憩所、公衆トイレの設置など、森林浴などで訪れる人や地域で森を管理する団体の方々の利便性が向上するとともに、都市公園法の規定が適用されることから、適正な管理が求められるため、都市公園法の目的である都市公園法の目的である都市緑地の健全な公共緑視の増進に寄与すること考えています。

(写真等による現況の説明)

現状としては以上です。実際の現地の状況を写真等でご確認いただきたいと思えます。里山まちづくり整備事業の中で整備した遊歩道、標識、などを写真で紹介します。

まず、この写真は北の入口部分です。これは川西市側にある北雲雀きずきの森の入口部分です。今はこちらにしか入口はありません。

次の写真は遊歩道です。これは一番手前の舗装がかかった遊歩道で、歩きやすい歩道となっています。

次の写真も遊歩道です。これは活動拠点となる北の入口からあがったところ、ここが地域の方々が活動されている拠点ですが、こちらの中を走っている広めの遊歩道です。

次の写真は、一般的な遊歩道です。真ん中に木で作った階段があります。大半の遊歩道は、このように階段等で自然を極力生かした形で遊歩道の整備をしています。

次の写真は、区域の西側になりますが、こちらに桜の木を 50 本植えています。これは県民まちなみ緑化事業を、地域の方が採択受け、江戸彼岸桜を 50 本植えている状況です。

次の写真です。散策路が東西に渡り張り巡らされていますが、その要所にこのような防災用標識を、ある程度万遍なく設置し、歩く時の目印となっています。

次の写真は、標識案内板です。この北雲雀きずきの森の散策路や、全体的な散策にあたっての地図を設置しています。区域の真ん中付近に 1 基設置しています。

次の写真です。道標として、遊歩道の分岐部分に 12 基設置しています。

次の写真は、総合案内版です。こちらも、北の入口の部分それからみはらし台の 2 か所に設置しています。

次の写真は、観察案内板です。きずきの森はかなり自然が残り、色々な生物が住んでいるということで、主に鳥類について説明している看板を設置しています。

次の写真です。このきずきの森の貴重な植物について説明している観察案内板を、

あわせて2枚、みはらし台入口付近につけております。

次の写真はみはらし台展望デッキです。北雲雀きずきの森の中で一番眺望の良い場所となっており、こちらから眺望が楽しめます。みはらし台周辺にはベンチや野外卓、そのようなものを設置しています。そして、みはらし台からの眺めということで見晴らしを説明する看板を設置しています。

これらの、散策路や入口、それから標識等が説明されているマップを載せたパンフレットを、北雲雀きずきの森きずな会の方が作られており、市のホームページでも掲載しています。

(花屋敷グラウンド周辺整備基本構想(案)の説明)

次に、「花屋敷グラウンド周辺整備基本構想要旨(案)」について説明します。

策定目的は、花屋敷グラウンドと自然豊かな北雲雀きずきの森が連携して、市民の憩いの場や健康増進、地域活動を行う場として活用し、その機能や魅力を高めるために策定しました。

内容としては、花屋敷グラウンドへのアクセス道路、散策園路、駐車場のあり方、市民の方々との協働の管理運営の提言など、北雲雀きずきの森と、昨年度フルオープンした「花屋敷グラウンド」やその周辺の施設を含めた北雲雀区域一帯の整備方針をまとめ、あわせて花屋敷グラウンド整備周辺基本構想(案)を今年の3月末に策定しています。

策定にあたる経緯を説明します。昨年4月に花屋敷グラウンド整備の構想確定の要望事項ということでアンケートを実施しました。このアンケートは花屋敷荘園自治会を対象に実施しまして、その後基本構想を策定するに当たり、計4回地域の代表者の方を会議に招き、様々なご意見をいただいています。

この地域代表者である、コミュニティひばり、花屋敷荘園自治会、花屋敷松が丘自治会、北雲雀きずきの森きずな会、このような団体の方とお話しをさせていただきながら、今回の花屋敷グラウンド周辺整備基本構想(案)を策定しています。この花屋敷グラウンド周辺整備基本構想の中では、里山、市の方ではまち山という言い方をしていますが、こちらの植生の保存、再生を行うとともに、計画地の自然配置を生かしながら、地域憩いの場、地域環境学習の場として、子供から高齢者まで、様々な世代に喜んでいただける、その機能や魅力を高めていくことを目的に、未来を担う子供たちのゆりかごとするために、多様な地域、地域性生態環境を再生する実践の場ということをコンセプトに考えています。

今後、花屋敷グラウンド周辺整備基本構想(案)に基づき、緑地における具体的な整備内容については、地域の方々のご意見を伺いながら調整していきたいと考えています。

この図面は、北雲雀きずきの森の基本構想の中で作成した平面計画図の案です。基本的には緑を残しながら、沢山の方々に訪れていただく為のトイレや、メインに考えている環境学習の学習施設、そして、管理用通路も当然必要になってくる、遊歩道についても安全対策を考慮し、今後整備していくとの案となっています。

(今後のスケジュールの説明)

最後に今後のスケジュールについて説明します。議題書5-6ページをご覧ください。本日の審議会ですべての事前説明をさせていただいた後、平成27年12月8日から22日までの2週間、素案の閲覧を行います。併せて12月19日(土)午前10時から花

屋敷グラウンドのクラブハウス管理棟、20日（日）午前10時から男女共同参画センターで説明会の開催を予定しています。

平成28年1月上旬に知事協議、その回答いただいた後、2月に案の縦覧告示及び縦覧を行います。3月に再度、都市計画審議会で諮問させていただき、答申をいただいた後、同月に決定告示の手続きを行う予定です。

以上で議題第5号「阪神間都市計画緑地の変更(北雲雀きずきの森緑地)について」の説明を終わります。ご審議のほど、よろしく申し上げます。

質疑応答

会長

ありがとうございました。

それでは、議題第5号の説明が終わりましたので、ご質問等を賜りたいと存じます。ご質問等がありましたら、発言をお願いします。

委員

この北雲雀きずきの森は、基本的な管理は勿論宝塚市ですが、ボランティアで維持活動をしています。今後地元説明会があると思いますが、緑の基本計画や、環境基本計画に基づき進めると説明がありましたが、公園緑地に指定されることで、根本的な公園緑地の考え方が、以前の考え方と変わるのか。あるいは変わらないのか。考え方の大枠はどのようになりますか。

市

未来永劫、都市計画緑地として、自然緑地を保全していくということを、改めてマスタープランに記載されている内容を担保するとともに、さらに、市民の活動をより支援していくとの思いで、都市計画決定を考えています。今まで以上にボランティア活動を活性化していただければと考えております。

委員

保全と、市民の活用は、相反します。例えば、自然の多様性を保全するには全部自然に任ず、でも市民が自然を楽しもうと思えば、トイレや遊歩道を整備などが必要です。そのバランスをどうするのか、これは活動している人の中でも温度差があります。それを全て地元でお願いしますとされると、なかなか意見が合わず、時間ばかり掛かって結論が出ないと思います。市として、ある程度の方向性を示していただいた方が、地元も活動しやすいのではないかと思います。

市

市は北雲雀きずきの森を保全する基本構想を出していますので、最終的には市民に同意をいただき、実現させたいと考えております。この地域にある豊かな自然の保全は大前提ですが、市街地の中にこれほどの自然が残っている所はなかなかありませんので、市としては、緑地保全、環境教育をメインに、多くの方が環境を学び、緑、自然に触れる場として、展開できればと考えています。多くの方にこの北雲雀きずきの森に来ていただくためには、今回実施したアンケート調査でもご意見をいただきましたが、来訪者が使えるトイレの整備や、宝塚市側からの出入り口の問題を解消する必要があります。これに併せて、市として一定の管理責任が発生していることから、管理用通路は整備したいと考えています。このように、今の自然は極力壊さない、しかし最低限の管理ができ、多くの人に来ていただけるようにしたいと考えております。具体的な整備内容については、地域の方々と話し合いながら進めていきたいと考えています。

会 長 議案の提案の理由書は説明をいただきましたが、今のご質問にあったように、都市計画緑地に指定することの狙いや、どのような整備をどう進めていくのかということ、諮問の時には具体的に説明してください。また、この都市計画緑地にすることの意義が都市計画審会の委員の方々にわかるような説明資料の作成をお願いします。

市 分かりました。

委 員 2点確認させて下さい。1点目は、兵庫県下の事業者、法人事業者に対しては、緑地、グリーンベルトを整備するとの理由で5%ほど他府県より高い事業税が課せられています。このグリーンベルトは逆瀬川の西側と聞いておりますが、この北雲雀きずきの森緑地と関連があるのですか。

2点目は、西谷エリアに県が取得した広大な新都市用地が眠っています。そのほんの少しを里山として整備されていると思いますが、これとは関連があるのですか。

会 長 委員からこのようなご質問がありましたので、グリーンベルト等の県の緑地計画とこの北雲雀グリーンベルトの関連、位置付けについて、県との協議の内容も含めて、諮問の時に説明していただければと思います。

市 六甲山グリーンベルト事業は、神戸市の西区から宝塚市のゆずり葉までの広域間を官有地化するという事業です。神戸市と芦屋市、西宮市は国土交通省が手を入れており、砂防堰堤などを作っています。宝塚市域より西の辺りまでは、兵庫県が実施しており、宝塚市は約55%が官有地化されており、法枠工など、一定の砂防事業が実施されている状況であり、一定の効果は出てきているのではないかと思います。

委 員 この北雲雀きずきの森がどのような植生であるかはわかりませんが、保全のため極力自然に手を付けないという説明がありました。里山というものは、間伐や下草の処理が必要です。全く手を入れないと、恐らく保全にならないと思います。このようなことは計画に入れていかれるのですか。

市 平成22年5月のオープンからこれまで、これからもそうですが、ボランティア団体である「きずきの森きずな会」の方々に遊歩道の草刈り、有害樹を駆除し、里山、まち山らしい自然環境の保全に努めていただいているところです。このようなことも含めて、里山、まち山の保全と考えています。

この北雲雀きずきの森は、平成18年に買収をしました。その時は本当にうっそうとした森の状態でしたが、平成21年度の間伐など、市も少しずつ整備をし、きずな会の方でもかなり手を入れていただいていることもあり、今では明かりも入り、人も通れる状態となり、しっかりした里山、まち山となってきています。今後とも、市としてもこのような整備は進めていきたいと考えています。

会 長 よろしいですか。

それでは、議題第5号の審議を終了します。

会 長 本日の議題は以上となります。事務局から事務連絡等がありましたら、お願いします。

市 本日はご審議をいただき、ありがとうございました。

事務局からご連絡します。次回、第5回の都市計画審議会につきまして、平成28年1月22日（金）の午後2時から、場所は上下水道局3回の第1会議室を予定しています。案件としましては、本年度の第2回都計審で事前説明をしました、兵庫県決定の阪神地域都市計画区域マスタープラン、区域区分の見直し、及びこれに伴います議題の全12件の諮問を予定しています。ご出席のほど、よろしく申し上げます。以上です。

会 長 以上をもちまして、本日の審議会を閉会いたします。

長時間にわたりご審議をいただき、ありがとうございました。

—以 上—