

平成 2 8 年度

第 3 回宝塚市都市計画審議会議事録

日時 平成 2 8 年（2 0 1 6 年）1 2 月 2 日（金）

午後 2 時から 3 時 3 0 分まで

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 28 年（2016 年）12 月 2 日（金）午後 2 時から 3 時 30 分まで
- (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 14 人で、次のとおり。

島田委員、浅谷委員、岩佐委員、寺本委員、西井委員、柏樹委員、古家委員、藤岡委員、細川委員、宮本委員、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。

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。

### (4) 会議の内容

ア 西井会長は、議事録署名委員として、20 番前田委員及び 1 番島田委員を指名した。

イ 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（武田尾地区）について (諮問)

## 2 会議要旨

### (1) 議題第 1 号

【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」】

(説明の開始)

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。前のスクリーンをご覧ください。  
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。生産緑地地区として指定するためには、「現に農業の用に供されていること」、「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」、「一団の農地の面積が 500 m<sup>2</sup>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）」、「農業の継続が可能であること」の 4 つの要件があります。

この一団の農地の取り扱いの例を説明します。一筆の土地で 500 m<sup>2</sup>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。

一つ目の例です。A さん、B さん共 500 m<sup>2</sup>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 500 m<sup>2</sup>以上の農地になるので、両者が同時に申請すれば指定することができます。

二つ目の例です。Cさんの農地は500㎡未満ですが、隣接する生産緑地地区と一体性が認められれば一団の農地とみなされ、指定することができます。

(生産緑地地区に指定された農地の制限等の説明)

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。

以上が、生産緑地地区に指定に関する説明となります。

(生産緑地地区の買取り制度の説明)

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ができることとなっています。

1つ目は、生産緑地に指定されてから30年が経過した場合です。

2つ目は、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です。

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。

本年度は該当がございませんが、参考としまして、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つ目は公共施設等の用地となった場合、2つ目は連鎖廃止で、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に伴い、面積要件の500㎡以上を満たさなくなったため廃止となります。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2つあります。議題書1-3ページの計画書、前のスクリーンを併せてご覧ください。

一つ目は、生産緑地地区の一部を廃止することによる変更で、6地区あります。

二つ目は、生産緑地地区の全体の廃止で6地区あります。

なお、今回、生産緑地の追加指定はありません。

それぞれの計画図は、議題書 1-6 ページから 1-14 ページに添付しています。また、参考資料として、議題書 1-15 ページに変更前後対照表を添付しています。

それでは、生産緑地を廃止するものについて説明します。

まず、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「宮の町 1 地区」を例にあげて、ご説明します。前のスクリーンを併せてご覧ください。

宮の町 1 地区は、主たる従事者の故障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 0.06ha 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 1-6 ページの「旭町 3 地区」及び「美座 2 地区」、1-10 ページの「山本中 7 地区」、1-12 ページの「山本丸橋 17 地区」、1-14 ページの「山本野里 16 地区」で、全部で 6 地区あり、減となる面積は、合計約 0.55ha 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 1-13 ページの「口谷東 13 地区」を例にあげて、説明します。前のスクリーンを併せてご覧ください。

口谷東 13 地区は、主たる従事者の故障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、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 0.11ha 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 1-7 ページの「安倉南 25 地区」及び「安倉南 27 地区」、1-9 ページの「中筋山手 1 地区」、1-11 ページの「山本東 7 地区」及び「山本南 5 地区」で、全部で 6 地区あり、減となる面積は約 0.43ha です。

議題書 1-16 ページをお開きください。生産緑地地区総括表になります。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、0.98ha の減少、地区数は、6 地区の減少となります。

次に、議題書 1-17 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。前の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、市街化区域内農地についてです。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。

前の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、減少幅は小さくなっています。

(案の縦覧結果及び今後のスケジュールの説明)

議題書 1-18 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 7 日から 11 月 21 日まで 2 週間行いましたが、縦覧者が 0 名、意見書の提出はございませんでした。

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変更を行っていく予定です。

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

基本的に生産緑地地区は、市街化区域内で公共事業等に使う目的も持っています。死亡や故障により買取り申出がなされた際、今までに公共用地として市が買い取った農地がありますか。

できないのであれば、生産緑地地区として残してきた農地が、役に立たなくなってしまうという思いがあります。

市

買取り申出は農政部局で受けています。主たる従事者の方が死亡又は故障された場合、基本的には生産緑地を維持管理していただくよう、ご家族の方をお願いしますが、維持管理ができないとのことであれば、買取り申出を受けることになります。買取り申出を受けると、まずは1ヶ月をかけ、兵庫県及び宝塚市の各部局へ買取りの照会をかけます。そこで買取りがなければ、次の段階で2ヶ月をかけ、地域の方に買取って生産緑地地区として維持管理ができるか照会をかけます。この3ヶ月が買取りの期間です。

ご質問の市が買取った事例については、都市計画道路の予定地で買取り申出が出た際、市が公共用地として買い取った事例が1件あります。地域の農家の方が、生産緑地地区の維持管理のために買取られた事例も数件あります。

会長

基本的には生産緑地地区の維持を最優先として考えますが、どうしても維持できない場合、買取りの手続きが進められます。そこが、公共用地としての活用が都市計画決定されている場合、公共用地としての買取りがあり得るとの現状と思います。

委員

議題書1-11ページの山本東7地区について、隣接していれば一団の農地とみなされることですが、小さな道路が挟まれていますが良いのですか。

市

道路や水路が介在していても、6m以内であれば隣接とみなし一団の農地とされます。これに基づき、山本東7地区は、道路を挟んで一団の農地としていました。

委員

この道路幅は6m以内ということですね。

市

そのとおりです。

委員

生産緑地地区の廃止の都市計画に係る手続きについて教えて下さい。別の自治体において、生産緑地の都市計画に係る手続きを簡素化し、機動的にできないかとの話が挙がっていましたが、宝塚市は都市計画審議会での諮問が1回のみですか。

市 そのとおりです。宝塚市の場合、生産緑地地区の廃止と新規指定について、例年12月頃の都市計画審議会に1回で諮らせていただいておりますが、この方式を継続したいと考えています。

ただ、廃止については、生産緑地法で既に制限解除が完了している農地を都市計画審議会に諮る状況であり、これを諮問として都市計画審議会に諮ってよいものかは、どこの自治体も悩ましく感じているところです。

新規指定については、毎年7月に募集を行っています。今年は7月1日から2週間募集をかけ、1件申請がありました。手続きを進める中で、諸事情により申請が取り下げられましたので、今回は諮問には挙がりませんでした。

委員 宝塚市は既に機動的な対応をされていることがわかりました。

委員 生産緑地の制度について教えてください。正式な手続きを取らずに勝手に生産緑地地区を辞めてしまった場合、法律上の罰則規定はありますか。

市 生産緑地法の第18条において、懲役や罰金の罰則規定が定められています。  
なお、生産緑地の肥培管理については、都市計画部局と農業委員会とが連携して行っています。勝手に農業を辞めるようなことは、農業委員会で抑止されるため、現実としてはほぼ無いと考えています。

会長 他にご意見等はございますか。  
それでは、議題第1号は諮問案件ですので、答申することが必要となります。これから採決に入りたいと思います。この議題第1号につきまして、都市計画審議会として、この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か。

委員 異議なし。

会長 ありがとうございます。  
異議なしでございますので、議題第1号につきましては、原案のとおり変更することに同意するとして答申します。  
以上で、議題第1号の審議を終了します。

## (2) 議題第2号

【議題第2号「阪神間都市計画地区計画の決定（武田尾地区）について」】

市 (説明開始)  
それでは、議題第2号「阪神間都市計画地区計画の決定（武田尾地区）について」説明します。  
本日は、市街化調整区域内で、土地区画整理事業により整備される土地に定めようとする地区計画の諮問になります。

#### (地区の位置の説明)

まず、地区の位置から説明します。

こちらは、地区周辺の地図で、JR 宝塚線が通っています。

この JR 武田尾駅から北東へ約 0.5 km 行った武庫川と僧川が合流する、この赤く囲んでいるところが、本日説明する武田尾地区になります。

地区の周囲には武田尾温泉、桜の園、亦楽山荘、鉄道の廃線敷跡があり、観光客やハイカーも往来するところです。

地区の北側には、新名神高速道路が建設中であり、こちらがスマートインターチェンジとサービスエリアになるところです。

#### (事業前の状況の説明)

当地区は、台風などの大雨時に河川水位の上昇による浸水被害を受けていたことを解消するため、現在、河川整備工事と土地区画整理事業による整備が行われています。

こちらが、整備前の写真になります。当地区は、昭和 45 年から市街化調整区域であるため、周囲はこの様に緑に囲まれた環境です。

また、JR 武田尾駅があることより、古くから西谷地域の玄関口でもある集落で、山すそに沿って県道が、1 段下がった所に地区を縦断するように市道 3417 号線が通っていました。県道や市道、武庫川の間には、住宅や兼用住宅が密集して立ち並んでいる状況でした。

#### (現況の説明)

現在の状況について説明します。こちらは、土地区画整理事業の計画平面図です。山すそにある県道は、おおむね当時と変わらない位置にあり、東端のみ、少し北へ線形を変えます。僧川についても一部、線形を東へ変え、市道を河川側に移動し、県道と市道の間には宅地が造成される計画となっています。

こちらが、造成計画断面図になります。左が県道側、右が武庫川になります。こちらが、従前の地盤面及び計画地盤面になります。この様に、県道と同じ高さに、宅地と市道が築造され、高い所では、4m 以上の盛土が行われています。市道の先に、一段下がって、堤防敷きが築造されます。

#### (区域内の宅地計画の説明)

次に、区域内の宅地計画について説明します。

駅に近い西側から市の駐車場、財産区の駐車場が配置され、その東に戻られる方の宅地が配置されます。

収容移転の内訳について説明します。収容移転対象の建物は全部で 22 戸あり、内 12 戸が地区外移転、残る 10 戸が地区内に戻られる予定になっています。この赤い部分が戻られる方のエリアであり、宅地が背割りで配置されています。そして、市道を挟み、東側に公園、河川用地を配置し、移動した僧川がくる計画となっています。

こちらが、現況の写真です。武田尾公会堂が既存であります。

#### (土地区画整理事業の経緯についての説明)

次に、土地区画整理事業の経過について説明します。

当地区は、過去から台風などの大雨時に河川水位の上昇による浸水被害を受けており、平成 16 年の台風 23 号のときに甚大な浸水被害を受け、多くの家屋が床上浸水と

なったところです。「この様な甚大な浸水被害の再発を解消するためには、まず、河川整備が必要であり、なおかつ、この場所で河川整備を行うには土地の整備が必要である。」との結論があり、そして、土地の整備の手法としては、土地区画整理事業で行うことが、最適であるとの兵庫県の判断があり、県と地元が協議を開始されました。

結果、平成 23 年 12 月に河川整備事業を兵庫県が行い、土地の整備を組合による土地区画整理事業で行うことで双方、合意に至りました。

その後、市開発審査会への諮問など、各手続きを行い、仮換地の調整ができた平成 26 年 3 月 4 日に組合設立と土地区画整理事業が認可されました。

そして、現在は、年度内の平成 29 年 3 月に造成工事が完了する予定で事業が進められています。

#### (土地区画整理事業と地区計画についての説明)

次に、土地区画整理事業のメリットとデメリットについて説明します。

土地区画整理事業のメリットは、従前の集落を維持でき、なお且つ、完成されたまちなみを整備できることです。

一方、デメリットは、都市計画法で完成されたまちなみと位置付けされることから、現在の市街化調整区域に規定されている制限がほぼ無くなり、建築物への制限、特に用途の制限がなくなるということです。

また、当地区は、河川に沿っているため、高さについても非常にゆるい制限となり、このままでは、高層の共同住宅やパチンコ屋、工場などの建築が可能になってしまう状況です。

市としては、この様な状況にならないよう制御する必要があると考え、この度、用途や建築物の高さなどの形態を制限することができる地区計画を導入して、市街化の抑制、従前のまちなみの保全を行うこととしました。

また、土地区画整理事業の手続きの中でお諮りした市の開発審査会でも、地区計画を定めることの意見が附されましたので、土地区画整理事業の事業計画書にも地区計画を定めることを明記しています。

#### (地区計画導入までの経過の説明)

次に、武田尾地区地区計画（案）ができた経過について説明します。

まず、地区計画を導入することについては、土地区画整理事業の手続き時に、必要性和市の考えを説明し、ご理解を得て、合意済みです。

具体的内容については、事業の進捗を見て進めるとして、時期を見て市から提案することになっていました。そのため、今年度末の平成 29 年 3 月に造成工事が完了する予定であり、平成 28 年 12 月末頃より確認申請を出す事ができる状況にあるとの報告を受けましたので、平成 28 年 4 月より計画作成を開始しました。

まず、平成 28 年 4 月に市街化を促進しないことを前提に従前の保全、北部地域の玄関口であることを念頭に据え地区計画の素案を作成しました。

平成 28 年 6 月に地権者の方々に組織された土地区画整理組合の方にご説明をさせていただき、その後、ご意見、従前の状況を伺い、修正して 7 月初旬に地区計画の原案を作成しました。

これをもって、7 月 11 日に武田尾土地区画整理組合の総会にて、地権者の方にご説明させていただき、反対のご意見もなく、順次、手続きを進めることのできるようになりました。

(都市計画についての説明)

次に都市計画について説明します。

当地区は、市街化調整区域で用途地域の指定はありません。容積率と建ぺい率は、建築基準法で定められており、指定容積率は100%、指定建ぺい率は60%です。

(都市計画マスタープランでの位置付けの説明)

次に、本市の都市計画マスタープランでの位置づけについて説明します。

当地区は、都市計画マスタープランの地域別構想において、第Ⅶ地域に位置しています。

(1) 地域づくりの目標では、「人に優しく、豊かな自然にはぐくまれたまちづくり」を地域コンセプトに掲げています。

(2) 地域の土地利用の方針では、「武田尾地区は、河川改修事業にあわせ災害に強い集落の形成を図ります。」としています。

(3) 地域を支える都市拠点とネットワークでは、JR武田尾駅周辺を、「北部地域の玄関口（北部ゲートゾーン）」として位置づけています。

(武田尾地区地区計画（案）の説明)

それでは、地区計画で定める事項について説明します。

議題書は、2-3 ページをご覧ください。

地区の名称は、武田尾地区地区計画としています。

位置は、宝塚市玉瀬字イズリハ及び切畑字検見の各一部です。

面積は、約1.2haです。

区域は、赤く囲っている部分で、概ね土地区画整理事業の区域になります。

地区の目標については、「市街化を抑制し、」という部分を削る方が良いとの指摘を受けたため、赤字の部分を削除し、「当地区は、JR武田尾駅の北東約0.5kmに位置し、武庫川、僧川に沿った、田園地帯が広がる本市の北部地域の玄関口である。従前は、河川沿いに住宅、店舗及び駐車場などにより集落が形成されていた地区である。この度、武庫川の河川改修事業に伴う土地区画整理事業の施行により、既存の集落を整序し、計画的なまちづくりが推進されているところである。この土地区画整理事業の施行による事業効果の維持・増進を図るとともに、住環境の維持・保全と北部地域の玄関口としての土地利用の誘導を図ることを目標とする。」とします。

土地利用の方針については、「地区の現状及び土地区画整理事業の施行による事業効果を考慮し、日常生活の利便に供する施設の立地を限定的に許容しつつ、これまでの住宅地としての土地利用を継続することにより、住環境の維持・保全に努める。」とします。

建築物等の整備の方針については、後に説明する地区整備計画の中で、説明します。

次に、地区整備計画について説明します。

建築物等の用途の制限については、従前の土地利用の継承、北部地域の玄関口として許容できる用途、また、同じ調整区域内に既に導入している大岩谷地区、鶴見台地区の地区計画を手本に、建築できる用途を検討しました。結果、第2種低層住居専用

地域の用途制限を基本に、戸建専用住宅、兼用住宅、診療所、公民館・集会所等、公益上必要なもの、150㎡以内の店舗・飲食店等、これらの建築物に付属するもの、を出来る用途として定めます。これにより、北部地域の玄関口として日常生活の利便に供する施設を限定的に許容し、従前の土地利用の継承を行い、住環境の維持保全を図ります。

建築物の容積率の最高限度については、現在、建築基準法で定めている100%とします。

建築物の建ぺい率の最高限度についても、同様に60%としています。

建築物の敷地面積の最低限度については、区画整理事業により換地面積を協議する際、各土地の面積を200㎡以上で換地することの協議がなされたことを受け200㎡としています。

建築物の壁面の位置の制限については、1mとし、建築基準法の外壁後退と同様の緩和規定を設けています。

建築物等の高さの最高限度については、従前の建物高さを継承し、9mとしています。また、北側に5m立ち上がり0.6の勾配以下にしなければならない高さの制限を設け、絶対高さとし、北側の斜線制限で住環境の維持保全を図ります。

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限として、建築物の屋根及び外壁の色彩と意匠については、「周辺環境と調和した落ち着いたもの」とし、屋外広告物については、兵庫県屋外広告物条例に規定する第2種禁止地域の制限を引用し、北部地域の玄関口としての環境の維持保全を図ります。

最後に垣又は柵の構造の制限として、「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と調和したものとする。」とし、門扉についても「門扉（自動車車庫の扉を含む。）は、その一部が開放時に道路境界線を超えないようにしなければならない。」とします。

以上で、武田尾地区地区計画の案の説明を終わります。

（スケジュールの説明）

最後に、武田尾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。

これまでのスケジュールについては、議題書2-11ページをご覧ください。8月15日から8月29日まで、条例に基づく原案の縦覧を2週間行いましたが、縦覧者0名で、意見書の提出はありませんでした。

11月7日から11月21日まで、法に基づく案の縦覧を2週間行いましたが、縦覧者0名で、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、次の2-12ページをご覧ください。本日の審議会に附議させていただき、答申をいただいた後、12月末を目途に都市計画決定を行う予定です。

以上で、議題第2号「阪神間都市計画地区計画の決定（武田尾地区）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 2 号「阪神間都市計画地区計画の決定（武田尾地区）について」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

説明の中で、今年 12 月頃に建築確認申請が出せるとの話がありましたが、これまでは確認が出せなかったということですか。

市

建築確認申請が出せないことはありません。元々住まわれていた方々は仮住居に移られており、県の造成工事が概ねこの 12 月に完了するとのことであったため、それまでに地区計画を定めておきたいと、県、市、組合の協議の中で話が挙がりました。建物の建築については、既存の手続きの中で着工は可能ですが、皆がわかりやすいスケジュールを持って行うこととしました。

委 員

仮換地指定をすれば建築確認申請が出せると思いますが、地域の方々の合意のもとに時期を決めたということですか。

市

確かに仮換地指定をすれば建築確認申請は出せると思いますが、しかし、造成工事が完了していない状況では、給水も繋がらず、物理的に建築計画が立て難いため、現実的に建築確認申請が出せる時期である、この 12 月を目途に地区計画の手続きをしました。

委 員

勝手なことをしようと思えば、建築確認申請だけ先に行き、権利だけ確保しておくということもできたと思いますが、それは誰もされなかったのですか。

市

実際、まだ工事が終わっていない状況ですので、現実的に誰も手続きはされていません。土地区画整合法上、仮換地での工事が終わり、使用収益が開始されないと、土地が使用できませんので、委員ご指摘のことについては、ある程度担保されていると思われま。

委 員

使用収益が開始されないと、建築確認をとってはいけないのですか。

市

土地区画整理事業の区域内であるため、建物の建築には土地区画整合法第 76 条の手続きが必要になります。これは、建築確認の手続きの中で審査機関が確認されるはずであり、土地区画整合法第 76 条の許可が無ければ、建築確認も処分されないのではないかと思います。

委 員

本来は市街化調整区域であり、例えば容積率が 100%、建ぺい率が 60%の規制があると思います。都市計画区域における用途地域の制限を厳しくするのが地区計画と思いますが、反対に市街化調整区域の規制を地区計画によって緩和してもらいたいとの主張はありませんでしたか。

市

地区計画の導入に当り、地権者の集まりである土地区画整理組合と協議し、市で作成した原案をこの組合に諮るという手続きを踏みました。当初、市としては容積率が

100%、建ぺい率が50%で提案しましたが、建ぺい率については反対意見があり、現状の基準の60%でまちづくりを継続したいとの意向がありましたので、これを修正しました。

委員 更に緩和したいという意見は挙がりませんでしたか。

市 そこまでの意見はありませんでした。

会長 今回の地区計画において、市街化区域内の地区計画と同じ権利意識は、必ずしも当てはまらないと思います。市街化調整区域の部分として、残すべき住環境を維持、保全するため、今の制度上でできる措置として地区計画を適用したという事例です。地区計画の目的を地域の方に周知し、理解していただき、住環境の維持にあたっていただくことが大切になると思います。

委員 地区計画の目標について、「市街化を抑制し」の文言を消された意図を教えてください。住民の方々から消そうと提案されたのですか。

市 前回の事前説明では「市街化を抑制し」と記載していましたが、前後の「住環境の維持、保全」、「北部地域の玄関口としての土地利用の誘導を図る」という文章の流れの中で、元々西谷は市街化調整区域であることもあり、「市街化を抑制し」というのは当然のことで、明記する必要はないのではないかと、事務局で議論がありました。そのなかで、目標の大きな流れは変わりませんので、表現を簡潔にするため削除しました。なお、住民の方々へはまだ説明していません。

会長 市街化を抑制するという意図を無くした訳ではなく、全体の文章表現の中で「市街化を抑制し」と記載していると、他の表現と重なり、少し意図がわかりにくい文章になっていました。地区計画の目標を明確にするためにも、簡潔な表現の方が良いかと思い、事務局へ修正をお願いしました。

委員 広報たからづか12月号の最初に、武田尾地区の特集記事がありました。JR宝塚駅から電車で10分もかからない場所に秘境のような場所や、温泉もあり、多くの人を知る宝塚のイメージである宝塚歌劇とは異なる観光資源であると思いますので、今回この周辺の道路整備や、住民の意向が取り入れられた地区計画が定められることは意義があることと思います。新名神高速道路に宝塚スマートインターチェンジができ、この地域は市の財産として、一段と注目を浴びると思いますので、住民の意向を取り入れたまちづくりを進めていただきますようお願いいたします。

委員 武田尾地区には従前22軒の家があり、今回の区画整理で10軒の方が戻るとの説明がありましたが、戻る意向が無かった方々が、地区の状況を見て、やはり戻りたいとなった場合、区域の中に新たに住宅地区を割り振ることはできますか。

市 前のスクリーンに仮換地図を写していますが、赤で示す範囲が、従前住まわれていた方々が戻る区域であり、これが10区画あります。どのような計画をされているかは把握していません。宝塚市の駐車場も従前と同じく機能回復を行い、玉瀬財産管理の駐車場も、月極駐車場としての土地利用が決まっています。

委員ご指摘の事案が生じた場合、玉瀬財産管理かいの土地が宅地として割り振られ、今回の地区計画のルールの中で対応される可能性はあると思います。

委員 建築物等の用途として、戸建て専用住宅のほか、店舗も一部可とされていますが、店舗が建つ予定はありますか。

市 3宅地の方が、従前店舗併用住居を持たれており、その方々が河川と県道沿いの部分に店舗兼用住宅を回復されると伺っています。

委員 地区計画が定められる際、疑問に思うことがあります。自動販売機が道路上や少しした隙間に置かれていることがあります。これには何か制限がかかるのですか。

市 自動販売機は建築物にはなりませんので、本日説明した地区計画の対象外となります。道路に置かれる場合は道路管理者との協議がなされるなど、地区計画とは別のところで協議されることとなります。

委員 景観又は色彩について、周辺環境と調和した落ち着きがあるものと定められていますが、建物の色は感性の問題で、人によって良し悪しの判断が異なると思います。これは、何か具体的なイメージを持って合意形成がされているのですか。

市 宝塚市では既に景観計画を作っており、その中で西谷地域の集落に関して、屋根と外壁の色のマンセル値を定めています。そのマンセル値の基準を適用することを、住民の方々には説明し、ご納得をいただいています。

委員 住宅地で10軒戻れるとのことですが、市街化調整区域の制限が掛からない土地となれば、今後、戻られた方々が自由に建替えや売買ができるのでしょうか。

市 可能となります。

委員 市街化調整区域から外れて制限が緩くなったというよりは、大岩谷や鶴見台と同じ条件となったと理解すればよいですか。

市 そのとおりです。

会長 その他、ご質問等はよろしいですか。  
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、原案のとおり決定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、原案のとおり決定することに同意すると答申します。  
それでは、議題第2号の審議を終了します。

会 長 本日の審議は以上です。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。

事務局からご連絡いたします。次回の平成 28 年度第 4 回の都市計画審議会について、平成 29 年 3 月頃の開催を予定しています。議題については、阪神間都市計画用途地域の変更についての事前説明を予定しています。詳細につきましては、決まり次第ご連絡させていただきます。

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。  
長時間ご審議をいただき、ありがとうございました。

－以 上－