

平成 2 9 年度

第 4 回宝塚市都市計画審議会議事録

日時 平成 2 9 年（2 0 1 7 年）1 2 月 5 日（火）

午後 2 時から 4 時まで

場所 宝塚市役所 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29年(2017年)12月5日(火)午後2時から4時まで

(2) 開催場所 宝塚上下水道局(3階)第1会議室

(3) 出席委員等

本日の出席委員は、20人中13人で、次のとおり。

石倉委員、梶川委員、たぶち委員、西井委員、岡委員、吉田委員、中野委員、細川委員、森委員(関貫委員代理)、大河内委員、喜多見委員、三坂委員、山岡委員である。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 西井会長は、議事録署名委員として、14番森委員及び17番大河内委員を指名した。
- 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変更(川面3丁目地区)について(諮問)

議題第3号 阪神間都市計画地区計画の変更(千種地区)について(諮問)

議題第4号 北部地域土地利用計画について(事前説明)

2 会議要旨

(1) 議題第1号

市

(議題第1号)

(説明の開始)

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」ご説明します。

本日は、諮問になります。

先に、議題書の差替えにつきまして説明します。1-5ページ、1-14ページ、1-17ページの3枚です。

それでは、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。

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、良好な生活環境の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㎡以上であること

この場合、隣接する他の人の農地と合わせても可能になります。

この面積500㎡以上の要件につきましては、今年度の法改正により、条例で300㎡

まで引き下げることが可能となっています。面積の引下げの宝塚市の取り扱いにつきましては、只今検討しているところです。

今年度の法改正等につきましては、後程ご説明します。

次に、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。

このうち、3番目の一団の農地の取り扱いの例をご説明します。

一筆の土地で500㎡未満でも、隣接する農地と「物理的に一体的な地形的まとまりを有していること」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さんとも、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500㎡以上の農地になるので、同時に申請すれば、指定が可能です。

次に、例2 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、指定が可能です。

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るほか、営農に必要な施設の建築しか認められないこととなります。

この営農に必要な施設のうち、直売所、農家レストラン等は、今年度の法改正により追加された施設となります。

次に、買取りの申出制度について説明します。

生産緑地には買取りの申出制度があり、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、市長に買取りの申出が出来ます。

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、2つ目は、30年が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。

ここで言う故障とは、心身の病や高齢による運動能力の低下を言い、市長の認定が必要となります。

この買取りの申出の日から3ヵ月以内に買取りがなされなかった場合は、30年間の営農義務や建築制限などの生産緑地法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です。

この連鎖廃止の取り扱いについて、図で説明します。

Aさんの生産緑地の廃止（制限解除）に伴い、Bさんの農地は面積要件（500㎡

以上)を満たさなくなつたため廃止になります。これを、連鎖廃止といいます。

この連鎖廃止につきましては、今年度の都市計画運用指針の改正により、連鎖廃止の防止を目的とした緩和要件が盛り込まれましたが、この要件の宝塚市の取り扱いにつきましては、只今検討しているところです。

次に、今年度の法改正等について、まとめて説明します。前のスクリーンをご覧ください。

平成29年4月28日に成立した、都市緑地法の一部を改正する法律のうち、6月19日に施行した生産緑地法関連の項目を①として示しています。

一つ目は、生産緑地地区の面積要件を条例で300㎡まで引下げることが可能になりました。宝塚市の取り扱いにつきましては、只今、兵庫県や阪神間の自治体と調整しながら、検討を進めているところです。

二つ目は、同一又は隣接する街区内に複数の農地がある場合、一団の農地等とみなして指定することが可能になりました。

現在の考え方は、道路や水路等が介在している場合でも、その幅員が6m以下であれば、一団の農地等とみなしていますが、この要件を緩和することになります。これにつきましても、宝塚市の扱いは、只今検討を進めているところです。

この二つの項目につきましては、500㎡を下回る小規模な農地の保全や、連鎖廃止を防止することを目的とした法改正となります。

三つ目は、生産緑地地区に設置可能な建築物に、今までの温室、農業用倉庫等に加えて、農産物加工施設、農産物直売所、農家レストランの設置が可能になりました。

次に、②としまして、来年度の平成30年4月1日に施行予定の項目を示しています。

一つ目は特定生産緑地です。生産緑地の所有者等の意向を基に、生産緑地地区の都市計画の告示日から30年経過する生産緑地を特定生産緑地として指定することができます。

指定された場合、市に買取り申出ができる時期は、10年延期されることとなります。10年経過後は、改めて所有者等の同意を得て、繰り返し10年の延長が可能です。

なお、この特定生産緑地制度は、都市計画法の位置付けは無いことから、都市計画決定手続きは不要となります。

二つ目は田園住居地域です。住居系用途地域の一つとして、住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している地域を対象としています。

用途の規制としましては、低層住居専用地域に建築可能な建築物に加えて、農業用施設の建築が可能になります。

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。

それでは、今回の生産緑地地区の変更内容についてご説明します。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の廃止による変更で、7地区あります。

二つ目は、生産緑地地区の全部の廃止で、2地区あります。

なお、今回、生産緑地地区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1-13ページに添付しています。また、参考資料として、議題書1-14ページに「変更前後対照表」があります。前のスクリーンとあわせて、この議題書1-14ページ「変更前後対照表」をご覧ください。

この「変更前後対照表」の一番上の表の右端の備考欄に、変更理由を記載していますが、No.6と7は、先程説明しました公共施設等の用地となった場合になります。また、No.2の山本中14には、連鎖廃止が含まれます。

それでは、生産緑地地区の廃止について、説明します。

まず、生産緑地地区の一部の廃止について、議題書1-6ページの「亀井町2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。

「亀井町2地区」は、主たる従事者の死亡により買取りの申出がありましたが、買取りが不決定となったことから、一部を廃止するものです。減となる面積は、約0.04haです。

このように、主たる従事者の死亡や故障により、生産緑地地区の一部を廃止するものは、議題書1-7ページの「山本中15地区」、1-8ページの「平井6地区」、1-9ページの「中筋35地区」、1-12ページの「山本丸橋5地区」の、計5地区あります。

次に、生産緑地地区が公共施設等の用地となったものが2地区あります。議題書1-10ページの「長尾町2地区」は、市立長尾中学校の体育館とプールの施設と、市道3671号線の建設用地となります。

また、1-11ページの「山本南15-2地区」は、民間開発に伴う宝塚市道の建設用地となります。

これら生産緑地地区の一部を廃止するものは、全部で7地区あり、減となる面積は、合計約0.79haになります。

次に、生産緑地の全部を廃止する変更について、議題書1-13ページの「南ひばりガ丘2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。

「南ひばりガ丘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が、買取りが不決定となったことから、申出のあった地区を廃止するものです。減となる面積は約0.11haです。

この地区のほかに全部廃止を行う地区は、議題書1-7ページの「山本中14地区」の計2地区となり、減となる面積は合計約0.18haです。

この「山本中14地区」につきましては、一団の面積約0.07ha（703㎡）のうち、

約半分の373㎡について、主たる従事者の故障による買取りの申出がありましたが、買取りが不決定となり、生産緑地法の規制が解除されることになりました。残りの面積330㎡では、500㎡以上の面積要件を満たさなくなったため連鎖廃止します。

次に、議題書1-15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、0.97haの減少、地区数は、2地区の減少となります。

次に、議題書1-16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、生産緑地地区についてです。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。生産緑地地区も含みます。平成26年度の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。

議題書1-17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13日から11月27日まで2週間行いましたが、縦覧者は1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、当審議会の同意が得られましたら、12月中旬を目途に都市計画変更を行う予定です。

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。

よろしくご審議賜りますよう、お願いいたします。

質疑応答

会 長

この件に関してご質問ご意見等ございましたらお願いします。

委 員

今回廃止になった7地区ですが、今後の計画はどのようになっていますか。

市

現地の写真がございますので、こちらを使いながら順を追ってご説明させていただきます。

亀井町2では現在特に開発等はされておりません。

山本中1 4も植木畑のまま、特に開発等はされておりません。

山本中1 5は計画書に二つ並べて示しており、マンション開発が進んでおりま

す。

平井 6 もマンション開発が進んで、山の方から見ますと工事が進んでおり、現在基礎工事中です。

中筋 3 5 は奥まった所にあり、写真ではカイツカイブキが茂っている内側になり、現在は放置されている状況です。

長尾町 2 は都市計画道路の整備が完了しており、工事車両がこの市道を利用します。この土地に長尾中学校の体育館とプールの建設を予定しております。この写真は北側の J R 高架下から撮影したもので、左奥に現在の長尾中学校の体育館と校舎が少し写っています。

生産緑地内の市道から、先ほどの写真を撮った北側に向かって撮影した写真では右側が学校用地で、市道はすでに整備が完了しておりますが、車道部分は未供用で、歩道部分のみ通学路として使用しております。

山本南 1 5 - 2 は民間開発に伴って、市道部分の生産緑地を解除するものです。写真のような小規模な生産緑地が残ります。幅員 6 m の開発道路の左側に小さな生産緑地が、右側に大きな生産緑地が残ります。

山本丸橋 5 は非常にわかりにくいですが、広い農地の一部分の生産緑地が解除されており、現況はまだ農地で残っております。写真では砂利道の奥の方が今回、解除される生産緑地です。

南ひばりが丘 2 は全部廃止の生産緑地であり、現在は営農などされておらず放置されています。

委員 有難うございます。

会長 都市計画審議会では、解除された生産緑地の土地利用について審議することにはなっていません。生産緑地を宅地化する予定があれば、生産緑地が廃止されたときに造成が進んでいきます。しかし、後継者がいない場合や農業従事者の故障を理由に農業が継続できない場合は、しばらくの間、その土地は放置されることとなります。農業面から問題を抱えることとなりますから、土地利用の有効化についての議論の必要があると思われま。

会長 他にご説明の中でよくわからなかった点や、細かな部分で確認したいことなどございますか。

委員 議題書の 1 - 1 1 の山本南 1 5 - 2 の写真では、道路新設により小さな土地が残っています。5 0 0 m²以上の面積がないと生産緑地にならないとのことでしたが、道路で分断された小さな土地は生産緑地のまま残るのですか。

委員 公共道路や水路で分断された場合では、道路幅員が 6 m までは、一団の農地としてみなすことが出来るという取り決めがございます。今回、左側の生産緑地の面積が 5 0 0 m²を満たないのですが、右側の生産緑地と一団とみなすことができ、生産緑地として残ります。

仮に、道路幅員が 6 m を超えていた場合は、左側の部分は生産緑地ではなくなるのですが、生産緑地として指定している場合については、開発協議で道路線形を変えるなどして、生産緑地を残すようにして指導しております。

委員 左の部分の面積はどのくらいですか。

市 約26㎡です。

委員 一団の生産緑地の面積をどこまでの認めるのか。果たして、26㎡の生産緑地として機能するのか考えていただけたらと思います。今日のところはこれで結構です。

会長 この道路は公共施設用地として提供されたということですね。

市 そうです。

会長 その結果、道路の位置によって生産緑地が分断され、小さな土地が残ったということですね。

市 そうです。

会長 新設する道路の配置を考えて分断しないような協議はできないのでしょうか。農家の方から見れば、小さな残地であっても営農は可能ですので、不都合が生じることはおそらくないと思います。この地域住民の住環境や緑化、オープンスペースという利用方法で、もう少し違った配置案があったのではないかという印象は残ります。

市 わかりました。このような意見があったことを道路部局や公園部局に伝えて、調整していきます。

会長 他にはよろしいでしょうか。

会長 それでは、冒頭に申し上げました通り議題第1号は諮問案件という事で、答申の必要がありますので、採決を行いたいと思います。
議題第1号につきまして原案の通り変更することに同意するとして答申することにご異議ございませんでしょうか。

委員 異議なし。

会長 有難うございます。異議なしとのことですので議題第1号につきましては原案の通り変更することに同意するとして答申いたします。

(2) 議題第2号

市

(議題第2号)

(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変更（川面3丁目地区）について」をご説明いたします。

今回は、建築基準法の一部改正を受けて、地区計画の建物用途の制限を修正するため、地区計画を変更するものです。本日は、諮問になります。

まず、議題書の2-9ページの赤字の所をご覧ください。

今回変更する部分は、この部分のみで、(ぬ)から(る)に変更します。

(法改正について)

今回の変更は、都市緑地法等の一部を改正する法律で、「田園住居地域」という用途地域が新たに創設され、建築基準法法別表第2の「準住居地域」の次に「田園住居地域」が追加されたことにより、その後続く「近隣商業地域」以降の項が、一つずつズレたことに対応するための変更となります。規定の変更はありません。

(地区計画の改正の有無)

この様な変更が必要な地区は、42の地区計画のうち「川面3丁目地区地区計画」と「東洋町地区地区計画」の2地区になりますが、「東洋町地区」については、用途地域の見直しによる変更に合わせて、2月の都市計画審議会にお諮りさせていただきます。

本日は、「川面3丁目地区」の変更についてのみ、諮問させていただきます。

(地区の説明)

それでは、川面3丁目地区地区計画について説明させていただきます。

資料は2-6ページの位置図になります。前のスクリーンも合わせてご覧ください。

黒色の線で囲んでいるところが、今回、変更をしようとしている川面3丁目地区地区計画です。

川面3丁目地区は、阪急宝塚線沿いの北側に位置しているところで、JR・阪急宝塚駅の北東に位置した至近利便な地域で、震災以降に、密集住宅市街地整備促進事業により整備されたところです。

用途地域は、第1種住居地域で高度地区は第4種から第6種までの指定があります。

次に、具体の変更箇所について、先に説明したとおり、建物用途の制限の両カッコ6の(ぬ)項が(る)項に変わります。変更内容は、以上になります。

(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ご説明いたします。議題書は、2-10ページになります。

条例に基づく原案の縦覧を8月1日から15日まで2週間行いましたが、縦

覧者は0名で、意見書の提出はありませんでした。

次に議題書、2-11ページになります。次に、法に基づく案の縦覧を10月2日から16日まで2週間行いましたが、縦覧者は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としては、建築基準法改正の施行日となり、平成30年4月1日に地区計画の変更と建築条例の改正を行います。

以上で、議題第2号「阪神間都市計画地区計画の変更 川面3丁目地区について」のご説明を終わります。

ご審議のほどよろしくお願いいたします。

質疑応答

会長 ご説明の通り、建築基準法の改正によって準工業地区にあたる危険物に係る項目の項番号が変更内容です。

この案件も諮問案件になっていますので、ご説明を確認していただければと思います。

何かご質問やご意見はございますか。

会長 それでは、採決をしたいと思います。議題第2号の案件につきまして、原案の通り変更することに同意するとして答申することに御異議ございませんでしょうか。

委員 異議なし。

会長 異議なしとのことですので、議題第2号につきましては原案の通り変更することに同意するとして答申いたします。ありがとうございました。

(3) 議題第3号

市 (議題第3号)

(説明開始)

それでは、議題第3号「阪神間都市計画地区計画の変更(千種地区)について」をご説明いたします。

今回は、宅地開発事業に伴う土地利用の転換により細区分の区域の変更を行うものです。本日は諮問となります。

議題書の3-10ページをご覧ください。前のスクリーンも併せてご覧ください。

今回変更する事項は、こちらのB地区をA地区に変更するものです。ここでB地区とA地区の制限の違いについて説明します。2つございます。

(建築物等の用途の制限)

1つ目は、「建築物等の用途の制限」についてです。

建築できる用途を記述しており、各区域の現状を踏まえて、B地区は「共同住宅、寄宿舍又は下宿」を制限せず、A地区は共同住宅等を制限しています。

(建築物の壁面の位置の制限)

2つ目は、建築物の壁面の位置の制限です。

B地区については、建物の高さと敷地面積の規模に応じて、敷地境界線から1.5m又は2.0m以上の外壁後退の規定がかかります。

一方、共同住宅ができないA地区については、建物の規模に関係なく、道路境界線から1.5m以上の外壁後退が地区計画で制限されます。

(地区の説明)

それでは、地区の位置から説明します。議題書は3-8ページになります。前のスクリーンも合わせてご覧ください。

黒色の線で囲んでいるのが、今回、地区計画の変更をしようとしている千種地区です。赤色で囲んでいる箇所が今回変更する区域です。

千種地区は、阪急宝塚線小林駅、逆瀬川駅の西側で、駅から5~15分程度の比較的なだらかな丘陵地に位置しています。用途地域は、第1種低層住居専用地域となっています。

(千種地区の状況)

こちらは、A地区の写真です。緑の多い閑静な住宅地が広がっており、比較的大きな区画で戸建て住宅が多数ある住宅地です。

こちらは、本日変更するところです。以前は、企業の社宅と寮があったところで、現在はこの様に更地になっています。戸建住宅15戸の分譲の計画がされているところです。

(導入経緯の説明)

次に、千種地区の地区計画の経緯についてご説明します。

平成10年ごろから地区計画策定に取り組み、平成12年に地区計画を決定し、その直後の平成13年に、住民の要望によりB地区の一部をA地区へ、細区分の区域の変更を行っています。

その後、平成21年の市の開発ガイドラインの改正により、敷地面積の最低限度などのルールの見直しを検討されたのをきっかけに、平成24年10月に千種地区地区計画の変更を行っています。

このときには、市の景観計画が出来たこともあり地区計画の他に景観計画特定地区と地区まちづくりルールも合わせて策定しています。その後、平成26年10月にも銀行の社宅から戸建て住宅になるとき、B地区からA地区へ細区分の区域の変更を行いました。

今回も、企業の社宅と寮が戸建て住宅地に変わることに合わせて、B地区からA地区に変更するもので、千種地区の検討会からの要望もあり、事業者と協議の上、変更いたします。

(変更箇所の説明について)

(地区計画の区域)

それでは、変更となる区域について議題書3-10ページになります。

先に説明した通りB地区の面積が約0.3ha減少し、A地区の面積が増加します。

(千種地区計画(案))

地区計画の計画書は、議題書3-12ページです。細区分の区域の変更によって、A地区は約25.5haから約25.8haになります。逆にB地区は約2.2haから約1.9haになります。

その他、議題書3-12ページと3-14ページにも一部変更している部分があります。赤字にしています。これについては、建築基準法の用語が変更されたことに合わせた修正するものです。

計画書の変更は以上です。

(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ご説明いたします。

議題書は、3-15ページです。条例に基づく原案の縦覧を、8月1日から8月15日までの2週間縦覧しました。縦覧者は0名で、意見書の提出もありませんでした。

次に、法に基づく案の縦覧を10月2日から16日まで2週間行いましたが、縦覧者は0名で、意見書の提出はありませんでした。

議題書は、3-16ページです。今後のスケジュールとしては、12月末に地区計画の変更を行なう予定です。

条例については、地区計画の変更に伴う改正はありません。

以上で、議題第3号「阪神間都市計画地区計画の変更(千種地区)について」のご説明を終わります。

ご審議のほどよろしくお願いいたします。

質疑応答

会 長

有難うございました。それではご質問ご意見いただきたいと思いますがいかがでしょうか。

委 員

今回の変更の時系列をお伺いしたいです。どのタイミングで住民からB地区に変更の要望があったのですか。

市

千種地区につきましては、開発まちづくり条例に基づいて地元でまちづくり活動団体をつくり、地区まちづくりルールというものを策定しております。開発事業者から市に開発構想届が提出されますと、まちづくり活動団体に開発計画の情報が周知される流れになっております。その手続きにより地元が開発の情報を知ったという事になります。

委 員

では、開発業者は地区計画でB地区となっているが、戸建住宅の計画が提出され

たということですか。

市 地区計画のB地区のままでも戸建て住宅は可能です。

委 員 高さの規制を決めているものではないということですか。

市 地区計画の変更がなければ、現在の戸建計画が出来ないというのではなく、共同住宅もできるようになるという地区です。

委 員 分かりました。

会 長 スクリーンに、A地区では共同住宅の項目が抜けている表を見せてください。
この項目はB地区にありますが、A地区は共同住宅や高い建物は建てられない地区となっています。B地区には社宅などの高い建物や集合住宅は建てられるので、戸建型のA地区に変更したいとのことですか。

市 はい。

会 長 今回の開発は、戸建の区画割りで計画しているので、この地域全体の住環境等が望ましいと考えられているA地区の地区計画のルールに基づいた計画案になっているということですか。

委 員 有難うございます。つまり、開発事業者はB地区の規制よりも厳しい計画を出してきたということですか。

市 そこまでではなかったと思います。

委 員 A地区に変更することを開発事業者は了解を得たということでしょうか。

市 はい。

委 員 わかりました。

会 長 他にご意見ご質問等ございませんか。

委員 地区計画を定めた地区の全てにまちづくり活動団体があるのでしょうか。

市 地区計画では設置義務はなく、地区まちづくりルールを策定するときに設置することになっております。
そのため、最近の地区計画を定めたというところは、地区計画、景観計画特定地区、まちづくりルールを合わせて定めるように協議しておりますので、結果的に地区計画を定めた地区は、まちづくり活動団体が設置されているというようになってきており、現在は9団体程度だったかと思います。

委員 基本的には、まちづくり活動団体は、自治会の組織かコミュニティーの組織ですか。

市 いいえ。そこまでは規定しておりません。例えば千種地区では、3つの自治会の規模でまちづくり活動団体が活動されています。別組織や自治会の下部組織に設置されているところもあります。

委員 わかりました。

会長 地域の中でコミュニケーションが大事になります。実質的に土地所有者と開発業者が事業を進めていくと地域住民の方が後になっていきます。
地区計画は、地域住民合意形成のもとでルールを変更するという趣旨がありますから、トラブルが起こらないようにしっかりとコミュニケーションを図る必要があります。開発計画についても地域住民に十分周知できるようにしていただければと思います。

委員 B地区からA地区に変更という事ですが、B地区の計画は最初、団地やマンション計画だったのですよね。

市 従前は銀行の社宅と寮が建っていたのでB地区になっていました。

委員 B地区からA地区に変更というのは千種地区の検討委員会の協議でA地区に変更したというわけではないのですか。

市 開発事業者の計画では、企業の社宅と寮を戸建て住宅計画する開発構想届が提出されました。千種地区では、その計画が地元にも周知するシステムになっているため地元としては、戸建て住宅地は戸建て住宅地の地区計画を定めていただきたいということで要望がでたという経緯です。

委員 都市計画道路の荒地西山線とは大分離れていますよね。

市 上側です。

市 計画地の前にはなるのですが、都市計画道路の区域に重複しないとのことでしたので、今回の変更とは関係はありません。

委員 関係ないということですね。わかりました。

会長 他はよろしいでしょうか。他にご意見がないようですので、議題第3号について採決をしたいと思えます。議題第3号につきまして、原案の通り変更することに同意するとして答申することに御異議ございませんでしょうか。

委員 異議なし。

会長 異議なしとのことですので、議題第3号につきましては原案の通り変更することに同意するとして答申いたします。ありがとうございました。

(4) 議題第4号

市 (議題第4号)
(説明開始)

議題第4号 北部地域土地利用計画についてです。前回に引き続き「事前説明」になります。

条例と整合を図るため、一部修正を行いましたので、「北部地域土地利用計画」を当日資料で再度、配っています。

本日は、「北部地域土地利用計画」本編についての説明になりますので、こちらの資料で説明していきます。

併せて、前のスクリーンにも、説明している所を写していきますので、見やすい方をご覧ください。

それでは、順をおって説明します。

(計画策定の目的について)

宝塚市の北部地域は、昭和45年10月31日に農林業の振興及び自然環境の保全のため、市街化を抑制すべき区域として市街化調整区域に指定されており、建築物の建築等に制限のある区域です。そのため、現在も山々に囲まれた盆地に農地と集落地が広がり、山の緑地及びこれを源流とする河川や田園の風景で構成される自然豊かな地域です。

また、北部地域と南部地域を分ける長尾連山(愛宕山、長尾山、中山からなる山)

は、本市の風景の基盤となっているほか、これらの山中にある文化財などの資源は、市民や来訪者に野外レクリエーションの場を提供しています。

しかしながら近年、急激な人口の減少や、少子化、高齢化の進行により、地域の活力が低下しつつあります。このことは、農作物生産者の減少にもつながり、本市が掲げる地産地消や農産業振興を推進する上での懸念材料となっています。また、耕作放棄地や空家の増加だけでなく、生活環境にも影響しはじめています。

こうした生活様式や農業環境の変容など、時代の趨勢を受け入れつつ、地域が醸成してきたコミュニティや豊かな自然環境と田園環境を維持しながら、一定の人口を維持すべく地域振興を図ることが課題となっています。

一方、北部地域に新名神高速道路の宝塚北スマートインターチェンジと宝塚北サービスエリアの供用開始に伴い地域活性化に取り組み、これまで以上に北部地域に関心を持ち、来訪者や定住者が増加することを期待しています。

宝塚市は、これらの課題や新名神高速道路を契機とした地域活性化に対応するため、取り組むべき事項を見据えて、各施策間の相互理解と連携を図り、各事業の推進力とするため、平成 29 年 9 月に「北部地域まちづくり基本構想」を策定しました。

「北部地域まちづくり基本構想」及び土地利用に係る各計画を受け、地域の現状に合わせ都市計画法第 34 条第 12 号の規定を基本に土地利用規制の弾力化を行うため、北部地域の土地利用のあり方を示す北部地域土地利用計画を作成します。

（土地利用計画について）

市は、北部地域の豊かな自然環境と田園環境を適切に保全しつつ地域活性化に向けたまちづくりを進めていくため、北部地域全域を対象とした「北部地域土地利用計画」を作成すること、及び自治会の区域を基本に地域が主体となって考える「地区土地利用計画」を作成できるようにします。これらの策定について「宝塚市市街化調整区域における開発行為及び建築物の新築等に関する条例」（以下「条例」という）で規定します。

（北部土地利用計画と地区土地利用計画について）

図は、北部土地利用計画と地区土地利用計画との関係を示したものです。

「北部地域土地利用計画」は、北部地域全域を対象とした土地利用に関する広域レベルの計画で、「地区土地利用計画」は、自治会の区域を基本として地域が主体となる地区レベルの計画です。いずれも市が作成するものです。

計画期間は、平成 30 年(2018)から平成 40 年(2028 年)までの概ね 10 年間を計画期間とします。なお、都市計画マスタープランの変更や社会情勢を踏まえつつ、適宜見直しを図っていきます。

（上位・関連計画との関係について）

図は、北部土地利用計画と地区土地利用計画と他計画との関係を示したものです。

上位に第 5 次宝塚市総合計画があり、下位にたからづか都市計画マスタープランと北部地域まちづくり基本構想が位置づけられています。

「北部地域土地利用計画」は、北部地域のまちづくり基本構想を土地利用の側面から具体化するとともに、「たからづか都市計画マスタープラン 2012」の北部地域における土地利用に関する事項を実現化するための戦略的計画として位置づける

ものです。

(北部地域の土地利用の課題について)

急激な人口減少、特に生産年齢人口の減少と少子高齢化の進行に伴い、地域の活力が減少しつつあります。このことが、地域産業の衰退や、里山景観の荒廃の一因にもなっています。

区域区分日(昭和45年)以前、及び昭和45年～55年に建築された古い住宅がそれぞれ約2割程度と多く、建て替えの時期にきているものの、更新されず空家になるなど、環境の悪化が懸念されています。

北部の地域振興にあたっては、現在の恵まれた自然環境や田園景観を保全しつつ交流人口を増やし地域産業等を活かした地域魅力の発信の場の確保も重要な課題となっています。

(北部地域の土地利用の目標について)

豊かな自然環境と田園環境を適切に保全しつつ、地域活性化に向けたまちづくりを進めていく。目標を実現するための3つの方針として

豊かな自然環境と田園環境の保全・集落環境(地域活力)の維持・向上・地域資源を活かした魅力的なまちづくりの推進を掲げます。

方針1の豊かな自然環境と田園環境の保全については、今後も豊かな自然環境と田園環境を地域の魅力として維持・保全していきます。

方針2の集落環境(地域活力)の維持・向上については、地域の生産や文化、コミュニティの活性化のため、住民が主体となってまちづくりを考え、住み続けたいとなる土地利用を推進し、定住人口の維持を図っていきます。

方針3の地域資源を活かした魅力的なまちづくりの推進については、魅力的なまちづくりを進めるため、地産地消によるレストラン、農業体験、観光農園など、地域資源を活用した土地利用を推進し、交流人口の増加を図っていきます。

北部地域を次の4区域に区分しており、保全区域、森林区域、農業区域、集落区域の考え方は以下のとおりです。

公益性の高い自然環境、生態系の保全を図る必要のある区域として、良好な自然環境を有する山林を「保全区域」に区分する。本区域は、原則として土地利用転換を認めない区域とする。

森林が持つ多面的な機能の発揮を図るとともに、森林としての地域環境の形成と保全を図る区域を「森林区域」とする。

農地を保全し、農業の振興を図り、農業生産の基盤となる農用地区域等からなる区域を「農業区域」に区分する。

住宅その他の既に建築物の敷地として土地利用がされている区域を周辺の豊かな自然環境及び農業振興と調和を図りながら、良好な生活環境の保全と創造を図る区域として「集落区域」に区分する。

土地利用の方針と、先に示した4つの区域の関係は、図のとおりです。

(今後の取組について)

適正な土地利用を図るため「保全区域」、「森林区域」、「農業区域」、「集落区域」に分け、適正な土地利用に努めます。

住宅にあっては、集落区域を中心に自治会の区域を基本に住民主体のまちづくりに取り組み、地区土地利用計画の策定を行い、条例で指定した特別指定区域に住宅建築の緩和を行います。

地産地消レストランなど地域資源を活かした地域活性化のための施設については、社会情勢と地域の現状にきめ細かく対応していきます。

その他について

上位計画との整合を図ることが必要な宝塚新都市計画区域等については、上位計画に位置づけられた後、当該計画の見直しを行い、適切な土地利用の誘導を行います。

4-22ページに4つの区域を凡例で色付けした図を添付しております。オレンジ色は集落区域で今回の弾力化の対象地区となります。黄色が農業区域、大部分を占める緑色が森林区域、濃い緑が保全区域です。

御審議の程お願いいたします。

質疑応答

会 長

議題第4号につきましては、本日は事前説明ですので採決の必要はございません。

前回も事前説明がありましたが、北部地域土地利用計画の素案について都市計画審議会としての色々なご意見を頂戴して、最終的な案を作成するための事前説明です。

計画案を具体的に取りまとめていくなかでの文章表現や基本的な考え方の不明な点がございましたら、ご意見やご質問をお願いします。

委 員

当日資料の4-6の(2)の「近年の市街化調整区域における規制緩和の動向」の「開発審査会の議を経て許可していた開発行為等のうち定型的に処理できるものは、条例で区域、目的等を定めることで、審査会の議を得ることなく、許可できることとなりました」と書かれていますが、定型的に処理できるものというのは具体的にどういったものでしょうか。

市

開発審査会の議を経て得る許可であっても、提案基準として既に整理した基準がございます。それに基づいて個別に開発審査会にかけさせていただいて、諮問答申をして許可に至るという流れになります。

会 長

具体的には、定型的に処理できる事例としてはどのようなものでしょうか。この北部地域に関連する開発行為というのは、例えばどういったものですか。

市

西谷では、昭和45年10月31日に市街化調整区域になりました。世帯構成員が別の家を建てたいという場合を分家というのですが、分家で家を建築したいというケースではこのような個別許可をしており、提案基準という定型化をしておりません。

また、農家住宅で家を建てたが故障などの理由で、農家を継続できなくなったため一般住宅に用途を変更したいという場合も個別の審査対象になり、こちらも定型化されています。新規の居住で家を建設したいというケースは定型化されておりません。

会 長 他にございますか。

委 員 当日資料４－５ページですが、北部地域土地利用計画は、自治会の区域を基本として住民主体のまちづくりに取り組みと書いてあるにもかかわらず、いずれも市が作成するものと表記されています。もちろん、市が作成するのはわかるのですが、住民の声を聞きながら作成しますなどの文章を入れるわけにはいきませんか。

市 当日資料４－５ページで住民主体のまちづくりをという表現を反映させるよう変更いたします。

委 員 表記の仕方だけです。

市 わかりました。

会 長 この土地利用計画の基本的な考え方や方針の全体像の骨組みをしっかりと提示しておくということですね。ご指摘があったように具体的な組織構成や地域の人がどのように計画に参画していけるのか、そういった具体的な仕組みについては、おそらく北部土地利用計画の中で明確には書き込めないと思います。ですから、そういった組織体系や仕組みが次の段階の課題となります。文章表現は精査していただければと思います。

委 員 市が何か取り組むときは、必ず住民と協働して進めていかなければならないと思います。

市 はい。

委 員 「住民の声を聞きながら」という表記しておくべきだと思います。

市 わかりました。「市が作成するものです」との表現ですと、一方的な印象を受けます。当然、地域住民の声を聞きながら、土地利用計画を作成しようと考えておりますので、言葉としても適切に表現させていただこうと思います。

会 長 表現の仕方は、ご意見を参考にしてこれから精査していただければと思います。
ご説明の中でも、「北部地域にふさわしい」というあいまいな言葉の表現を削除されているのは、よかったですと思います。
当日資料４－２１ページの、「今後の取り組みについて」の２項目の文章表現を色々配慮されているのはわかるのですが、もう少し表現のわかりやすい文章にしていただければと思います。
北部土地利用計画が策定され、その計画をもとに具体的な地区において、地区土地利用計画を次の段階で策定することが今後の取り組みだということですので、敢

えて、地区土地利用計画をどのようにして策定するという修飾語句をここでは説明する必要はないかと思います。

委員

8月に住民説明会に参加して、その中で住民の協力がなければ進んでいけないという説明を受けました。やはり、ここは住民の協力なしでは計画が進んでいけないのが実態だと思います。

これからの取り組みになるとと思いますが、この文言も含めて住民主体のまちづくりや住民に協力していただくようなまちづくりという文言は必要だと思います。

また、住民の方にも十分に説明をされていませんので、この作成にあたって今後の住民説明会の予定を聞かせていただけますか。

市

8月に開催しました全住民を対象とした説明会を今後開催するという予定は、ございません。ビジョン協議会と各自治会長で組織された検討委員会には、これまで3回説明会を開かせていただき、12月13日に4回目の説明会を予定しております。

その第4回目の説明会で、各集落や一定の小さな区域単位で具体的説明の要望がある場合には、訪問させていただきたいという旨をご報告させていただこうと考えておりますので、北部地域土地利用計画が策定期間の前後を問わず、要望のある地域からご説明に伺う予定です。

委員

これから説明にもいかれるということですが、地域の方は十分理解されていませんし、まだまだ無関心です。もっと計画について地域住民に周知していただき、住民の意見を聞いて進めていくべきだと思います。

地域の協力なしでは計画が進んでいきません。北部地域の現在の人口を増やし、市街地の方からも移り住んでもらえるような魅力ある計画でなければならないと思います。自治会の役員だけが知っているのでは良くないと思うので、もっと積極的に説明会を開催していただければと思います。

会長

土地利用計画の案に係る部分と地域への取り組みに係る部分を仕分けして、反映させていただければと思います。

地区土地利用計画については、地域住民の協力が必要不可欠である旨だということが、この計画案の中にはっきりと見えて来ていないというご指摘です。

具体的には、方針2の地域の活力の維持・向上は、定住や移住の促進のために集落地域の協力がないと、達成されないということになります。

北部土地利用計画の三本柱の一つであるこの方針は、一番大きな目標かもしれませんが、4-16ページの方針をどのように実現していくかということ、もう少しこの計画案に示されていればと思います。それをもって、地域の人たちに周知し、理解してもらおうということですので、もう少し中身を具体的に示して詳細にわかるようにしていただくとよいと思います。ご検討ください。

市

はい。

会長

他にございますか。もう一度、事前説明がありますからそれまでにこんなことも考えてほしいという意見でも構いません。

委員 当日資料４－１５（１）の北部地域の土地の利用の課題で、「古い住宅が建て替えの時期がきているものの、更新されず空家になるなど環境の悪化が懸念されています」と記載されていますので、今後の取り組みで、例えば空き家の有効活用など書かれてはどうかと思いますので、ご検討ください。

市 はい。

委員 このように色々な事が具体的に進んでいけばいいのですが、地元の方は、一部を除いて関心が無いのが現状だと思います。形骸化しないようにする発想が必要です。

来年の春のスマートインターの開業を前にして、すでに受け入れ態勢が出来ていないといけないわけですから、今の議論は非常に遅れていると思います。

具体的にどのように観光資源を活用したり、住環境をどのようにするのかをいくら説明会の回数を重ねていっても、そう簡単に進んでいかないと思いますので、地域の代表者などが、このような会議に参加されるのもいいのではないのでしょうか。

骨子は出来上がっても、住民が参加しないことがありますので、行政が住民に問いかければ良いと思います。骨子をしっかりつくる事は非常に大事な点について何も申し上げることはありませんが、もっと現実に住民を動かすことが出来るアイデアは何かないのでしょうか。

農家レストランはできるという程度ではなくて、規制緩和をもっとしなければならぬような気がします。池のほとりの夢プラザをもっと活用し、色々な商店ができるような地区ができればと思います。

会長 おそらく、今の時代の流れや、住環境の変化が目まぐるしいという状況の中、迅速に対応できていないというのは今に始まった話ではなく、行政の取り組みが後手に回るといえることは多いです。

特に市街化調整区域の開発に対応するような方策を講じるのは、なかなかハードルの高い部分があります。

現行の都市計画制度のなかで、市街化調整区域でできる開発行為をどのように規制するのかです。

今回の取り組みは、現行制度の制約のなかで、市街化区域での地区計画制度を北部地域の土地利用計画でやってみようということを経験した地域の人たちの協力を得ながら、精一杯おこなっている状況で、それなりに行政として取り組まれていると思います。

周知方法や意思決定をさらに加速させなければならない取組みについては、できるだけ総力を挙げてやっていただくのは当然だと思います。

そういった貴重なご意見をいただいたので、次回の説明で、実現に向けての良い方策、考え方やプランニングに持ち込むような表現などを考えていただければと思います。

会長 よろしいでしょうか。それでは今日のところはこういった貴重なご意見を沢山いただいたという事で審議を終了したいと思います。

市 本日は、ご審議いただきまして、ありがとうございました。

それでは、事務局から事務連絡をいたします。

次回の平成29年度第5回の都市計画審議会の開催についてですが、2月2日金曜日に午後2時から予定しております。

議題は、用途地域の変更、高度地区の変更、用途地域変更に伴う地区計画の変更(3地区)についての諮問を予定しています。

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ので、ご出席の程よろしくお願い申し上げます。

次に、市の契約課から次回の都市計画審議会において、技術職員研修として審議会の傍聴をさせて頂きたいとの相談がありました。

委員のご意見をいただきたいのですが。

会長

都市計画審議会は、「公開とし傍聴を認めることとする」と運営に関する規定で、定めておりますので会場規模に問題が無ければ認めたいと思います。いかがでしょうか。

委員

異議なし。

会長

それでは、次回の都市計画審議会では、研修の傍聴を認めることとします。

市

ありがとうございます。
事務局からは以上でございます。

会長

本日の審議会は、これもちまして閉会といたします。
長時間、お疲れ様でした。

—以上—