

## 1 審議会要旨

- (1) 開催日時 平成30年(2018年)2月2日(金)午後2時から4時まで
- (2) 開催場所 宝塚市立中央公民館201・202学習室
- (3) 出席委員等

本日の出席委員は、20人中12人で、次のとおり。

石倉委員、梶川委員、たぶち委員、西井委員、吉田委員、中野委員、細川委員、嶋津委員(関貫委員代理)、大河内委員、喜多見委員、三坂委員、中西委員である。

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、18番喜多見委員及び19番三坂委員を指名した。
- 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 阪神間都市計画用途地域の変更について(諮問)

議題第2号 阪神間都市計画高度地区の変更について(諮問)

議題第3号 阪神間都市計画地区計画の変更(東洋町地区)について(諮問)

議題第4号 阪神間都市計画地区計画の変更(宝塚山手台地区)について(諮問)

議題第5号 阪神間都市計画地区計画の変更(長尾台地区)について(諮問)

議題第6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、2号、3号、4号及び5号

市 (議題第1号～第5号)

(説明の開始)

本日の議題1～5を一括して説明します。

議題1号は用途地域の変更で、定期見直しによるものです。議題2号はそれに伴う高度地区の変更になります。こちらの2つは、神戸市を除く阪神間の各市、7市1町で一斉に見直しが行われるものです。

議題3～5号は、先の用途地域の変更に伴う地区計画の変更になります。

変更の概要を説明します。

議題書は1-6ページです。変更する地区の位置は、議題書の1-7ページになりますので併せてご覧ください。

変更する地区は、全部で4地区です。1と2は、市役所の南側に位置する東洋町地区になります。こちらの変更理由は「NTN跡地において、公共公益施設の整備計画や民間の開発事業による商業・住宅の整備が完了しており、東洋町地区地区計画で定めている土地利用方針と整合するよう見直しを行う」としています。

3は、山手台東5丁目、4が長尾台2丁目になります。こちらの変更理由は、山手台東5丁目が「開発計画の変更による、集合住宅地区としていた区域の独立住宅地区

への見直し」とし、長尾台2丁目は「市域界確認による、行政界の確定に伴う用途地域の見直し」としてしています。

それでは、地区ごとに説明します。

東洋町①と東洋町②について議題書3-18ページ上を見て頂くと解りやすいと思います。

現在の用途地域図になり、赤く囲っている所が、今回用途地域を変更する東洋町①と②になります。

当該地は、以前、NTN株式会社宝塚製作所の敷地として利用されていたところです。周囲の状況は、南西側に「県道西宮宝塚線」、北東側に武庫川があり、北西側には市役所と末広中央公園があります。本日の会場は、こちらになります。

工場であったため、現在の用途地域が工業地域であり、高度地区の指定はありません。既に土地利用の変更がされている所が多く、この開発に合わせ地区計画が定められています。

市役所庁舎に隣接する東洋町②は、公共施設の建築が予定されている所で、そのほとんどが現在更地です。こちらが、現況写真になります。

東洋町①は、マンションと戸建住宅が既に建っており、東洋町①と②の間は、現在、ロイヤルホームセンターと、スーパーマーケットの「万代」が、営業しています。こちらが、現況写真になります。

次に、用途地域等の見直し内容について説明します。議題書3-18ページです。

こちらは、議題1の再掲になります。用途地域を変更する区域を赤で囲っています。上が変更前の用途地域図で下が変更後の用途地域図になっています。

東洋町①と②は、現在、工業地域で、容積率200%、建ぺい率60%、高度地区の指定はありません。

公共施設予定地である東洋町②は、現在の市役所と同じ第2種住居地域で第4種高度地区に変更します。容積率と建ぺい率は200%と60%で変更はありません。住宅地となった東洋町①にあっては、周辺の住宅地と同じ第1種住居地域に変更します。こちらも、容積率と建ぺい率は200%と60%で変更はありません。

次に、これに伴う地区計画の変更について説明します。

前のスクリーンは、議題書の3-17上段と3-18下段の図を並べています。この様に、「第2種住居地域」に変わる所が「公共公益施設地区」となっており、「第1種住居地域」に変更されるところが「集合住宅地区」と「戸建住宅地区」になっています。

まず、公共公益施設地区の用途地域が現在の市役所と同じ用途地域になりますので、公共公益施設地区の区域を拡大し、現在の市役所にも「公共公益施設地区」の制限を適用します。

次に、公共公益施設地区の建築物等の用途の制限について、工業地域から第二種住居専用地域になることにより、建築基準法で制限されることとなる規定（3）から（7）の項目を削除します。

次に、高さの最高限度についても第4種高度地区に指定されることから、これと重複する高さの最高限度の第2項を削除します。

以降は用途地域の変更に伴うものではありませんが、併せて変更するものです。

公共公益施設地区とロイヤルホームセンターの間にある地区施設に指定されていた道路について、既に築造され、市道認定がなされ、位置が確定しましたので地区施設から削除します。河川沿いの緑道については、終端の形状を、現在の計画に合わせ変更します。こちらの地区施設は計画図のみ変更します。商業施設地区の建築物等の用途の制限について、都市緑地法等の一部を改正する法律の公布により建築基準法が改正されましたので、これを引用している部分を修正します。

以上が、東洋町地区の用途地域、高度地区、地区計画の変更の説明になります。

次に山手台東5丁目について説明します。

議題書は、4-14ページになります。

こちらの赤色で囲っているところが、今回用途地域を変更する山手台東5丁目になります。阪急山本駅から幹線道路を通過して長尾山トンネルに向かう道路の北側に位置する斜面地の上にある住宅地です。

周囲は戸建住宅地が広がっており、谷を挟んで中山台ニュータウンの住宅地が広がっています。開発地の中央には、商業施設が立地しています。

こちらは、現況写真になります。斜面地の上にある住宅地で、既に住宅が立ち並んでいるところです。

では、用途地域等の見直し内容について説明します。議題書4-26ページが分かりやすいと思います。

山手台東5丁目については、第一種中高層住居専用地域、容積率150%、建ぺい率60%、第4種高度地区を現在の戸建住宅地の状況に合わせ、第1種低層住居専用地域、容積率100%、建ぺい率50%、第1種高度地区に変更します。

こちらについては、集合住宅予定地であった所が計画の変更により戸建住宅地になったというもので、戸建住宅地の開発当初から第一種低層住居専用地域になることを見込んで地区整備計画により、当該住宅地に制限したい規定に加え第一種低層住居専用地域の制限を規定しているところです。

次に地区計画の変更について説明します。

現在、地区計画で規定している独立住宅地区Aは、周囲に規定されている独立住宅地区Ⅱの規定に第1種低層住居専用地域規制を合わせた制限としており、それに加えこちらの区域Cを追加した制限としています。

そのため、地区計画は「独立住宅地区A」を削除し、「独立住宅地区Ⅱ」を拡大し、こちらの真ん中にある区域Cを「独立住宅地区Ⅱ」に移動する変更を行います。

それでは、変更内容について説明します。

議題書4-20。計画書の独立住宅地区Aの覧を全て削除します。

次にcの区域の建築物の敷地面積の最低限度300㎡と建築物の高さの最高限度の第2項の部分を独立住宅地区Ⅱに追記します。

以上が、山手台東5丁目の用途地域、高度地区、地区計画の変更の説明になります。

次に長尾台2丁目について説明します。議題書は5-6ページになります。

こちらは、川西市の飛び地と隣接する住宅地で、南に「阪急雲雀丘花屋敷駅」があります。

こちらは、従前から地番が宝塚市で、都市計画図の表示が川西市域となっている土地であり、その土地の所有者からの申し出により、行政界が確定されたことに伴い、今回、用途地域等の見直しを行うものです。

こちらが、現況写真です。

用途地域等の変更は、川西市域から宝塚市域となることによるもので、周囲の用途地域に合わせ第1種低層住居専用地域、容積率100%、建ぺい率50%、第1種高度地区に指定します。

川西市の用途市域は、第1種低層住居専用地域であったと聞いています。

次に地区計画の変更について説明します。議題書5-10ページです。

宝塚市域になった土地を地区計画区域に編入するための区域の変更を行うものです。しかし、対象となる区域の面積が約500㎡程度と少ないため、区域図のみ変更いたします。

以上が、長尾台2丁目の用途地域、高度地区、地区計画の変更の説明になります。

次に、用途地域、高度地区の面積の増減について、説明します。

用途地域の変更前後対照表になります。第一種低層住居専用地域と第一種住居地域、第二種住居地域の面積が増え、第一種中高層住居専用地域と工業地域が減少し、

面積の合計に変更ありません。

高度地区については、議題書は2-7ページになります。

高度地区については、減少はなく、第一種高度地区と第四種高度地区の指定が追加され、指定面積の合計が2,304 h a から2,308 h a に増加します。

次に、これまでの手続きについて説明します。

8月20日に住民説明会を開催。地区計画のみ10月2日～10月16日に、条例に基づく原案の縦覧を2週間行いました。これについては、東洋町のみ縦覧者は1名ありましたが、意見書の提出はありませんでした。

その後、地区計画については11月10日に、用途地域と高度地区については、12月18日に知事協議の回答がありました。

1月10日～24日まで用途地域、高度地区、地区計画の案の縦覧を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。

今後の予定について説明します。

用途地域、高度地区については、阪神間で告示日を合わせることから平成30年3月27日に告示し、都市計画決定を行います。

地区計画については、都市緑地法等の一部の改正の施行日に合わせる必要がある東洋町地区地区計画は平成30年4月1日に、その他の宝塚山手台地区と長尾台地区は、用途地域と同じ平成30年3月27日に告示し、都市計画決定を行います。

以上で、議題1から5までの説明を終わります。ご審議のほど、よろしく願い申し上げます。

## 質疑応答

会 長

只今ご説明が終わりましたので皆様からのご質問やご意見をいただきたいと思えます。今回は諮問案件ですので裁決をしたいと思えますが、それぞれの議題に対してではなく議題第1号から第5号までを一括して採決をさせていただきたいと思えます。

委 員

位置確認をしたいのですが、山手台のところで A 地区と B 地区に挟まれている C というのは法面がある所のお家でしょうか？

市

そうです、法面に建っている所です

委 員

そこは要するに A 地区と B 地区と違う形と言いますか、法面に別棟のような形

で建てられているあの場所でしょうか？

市 写真にありますように法面に建っており、前面道路から高さを抑えて3 m以下に  
しなさいと言われている場所です。

会 長 議題書で言いますと4-17、4-18です。独立住宅地区に関する建築物等の  
敷地面積の最低限度と高さの最高限度がCの区域のみ同じ独立住宅地区Ⅱでも斜  
面地に建っている関係で、制限を区別したいという事でもともとCという所をこ  
のエリアに対して指定している。今回独立住宅地区Aを独立住宅地区Ⅱにする際  
も、Cの所は以前と同じ条件で進めるべきだという事でこのような扱いになってい  
ます。

委 員 長尾台の議題書5-5の理由書の所の最後の二行についてです。区域の一部にお  
いて市境界の確定があり、第7回用途地域の見直しで変更を行う、これに合わせて  
地区整備計画の区域を変更するものとありますが、これはもともと市境界がはっき  
りしておらず、該当者の土地は宝塚市で区域が川西市というお話ですが、住民票は  
川西市の方で今回丸々宝塚市に含まれたという事でしょうか？その辺りの理由を  
もう少し詳しくお願いいたします。

市 もともこの場所は市境界がわかっていない状況でしたが、固定資産につしまし  
ては宝塚市にお納めいただいていた。しかし、市境界が確定しておりませんでした  
ので川西市の都市計画の区域に入っており、それを整理するためには市境界が  
どこになるのか決める必要がありました。今回宝塚の方に区域を入れて欲しいとい  
う事で、ご本人が自ら川西市の道路との境や隣接との境など現地立会いの上、印鑑  
も貰いすべて整い市境界が確定しましたので、宝塚市の都市計画区域に変更しまし  
た。

委 員 もともと宝塚市の住民だったのか、川西市の方が宝塚の住民になったのか、住所  
はどちらの方だったのですか？

市 住所は宝塚市です。

委 員 本人にとっては特に影響はないのですか。

市 白図の見た目が変わるというくらいです。

会 長 都市計画の図面上で川西市の方に入っているという事で、それ以外は全て宝塚の  
住民で税金も納めているという思いがあって、市境界が確定したので、都市計画的  
にも川西市からこちらに入れましょうというのが今回のお話です。

委 員 細かい話ですが、川西市と宝塚市の面積は今回の見直しで変わるのですか？

市 はい、先ほど申しあげました通り 0.05ヘクタール川西市の面積が減り、宝塚市の面積が増えます。

会長 偶然ですが私は川西市でも都景審の委員を務めており、そちらではすでにこの案件は審議されて、どちらかと言いますと川西市の方から市議員を中心に税金はどちらに収めているのかというようなデリケートな質問もありましたが、問題なく認められました。

今日の説明の中で、もともと川西市の方では一低専の指定をしていたというご説明がありましたが、5-11の図面の中では用途地域指定なし、高度地区指定なしと書いてあります。これはあくまでも川西市の方に入っている状態で宝塚市から見た場合の話ですので、少し誤解の無いようにしておいた方が良いでしょう。

市 わかりました。

会長 その他に東洋町など、ご質問や気になる点はございませんか？

委員 先ほどの長尾台ですが、この地域に限らずこのような例は他にもあるのでしょうか？

市 こちらは宅地ですが、山などで宅地ではない所もございます。飛び地などで細かくややこしいエリアではあり得ますし、他にも確定していない場所があります。

委員 ご本人からのご要望があればこのようにという事ですね。わかりました。

会長 少なくとも、川西側ではこのように飛び地になっているエリアがいくつかあるとおっしゃっていました。

会長 他にはございませんか？東洋町の部分では、東洋町1と東洋町2と地区が二つあります。事前説明の時に詳しく議論がなされたので、今日のご説明ではそれらを踏まえた形の表現になっていると思いますがいかがでしょうか？

それでは他にご意見は無いようですので、冒頭に申しあげましたとおり今回は議題第1号から第5号は諮問案件という事で答申する必要がございます。裁決につきましては議題第1号から第5号まで一括で諮らせていただきたいと思いますけれどもよろしいですか？

委員 はい。

会長 有難うございます。それでは一括での採決とさせていただきます。  
議題第1号から第5号につきまして原案の通りに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

有難うございます。異議なしとのことですので、議題第1号から第5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6号

市

(議題第6号)

(説明開始)

議題第6号「北部地域土地利用計画について(事前説明)」について説明させていただきます。

昨年度の概略説明を含めると4回目となります。

改めて議題6の資料について、青色のインデックスで小分類しており、①北部地域土地利用計画(案)、②前回からの変更した箇所を見え消しにしている計画書(案)、③計画書と新条例を説明した概要版、④新条例(案)の4種類をつづっています。

そして、本日お手元にお配りしている当日資料になります。こちらは、都市計画審議会です。これまでいただいたご意見をまとめたものになります。

本日説明する項目について、㊟パブリック・コメントについて、㊟新条例(案)について、㊟これまで都市計画審議会でご頂いたご意見をまとめたもので、当日資料になります。次に、㊟北部地域土地利用計画について、前回説明した内容から変更となった事項の説明、㊟今後のスケジュールの順に説明します。

北部地域土地利用計画(案)とこれに必要な新条例(案)を抱き合わせて、昨日の2月1日から3月5日までパブリック・コメントによる意見の募集を行っています。

パブリック・コメントで公表している資料は、①北部地域土地利用計画(案)、③計画書と新条例を説明した概要版、④新条例(案)となっています。

次に、新条例について説明します。都市計画審議会と関わりのある部分のみ説明させていただきます。

条例は章立てで構成しており、3章に分かれています。1章は総則、2章で市街化調整区域内での許可規定を定めています。

そして、3章で、北部地域の規定を定め、3章1節で北部地域土地利用計画と地区土地利用計画の手続きについて規定し、2節では地区土地利用計画で区域を定めることにより住宅建築の緩和が可能となる特別指定区域について規定します。

次に、都市計画審議会との関わりについて、説明します。議題書は、6-57ページです。新条例(案)1節の第6条に、北部地域土地利用計画を定めようとするときは、あらかじめ「都市計画審議会」の意見を聴かなければならないと規定します。



後に作成することのできる地区土地利用計画についても、新条例（案）第8条第3項で、地区土地利用計画を定めようとするときはあらかじめ、「都市計画審議会」の意見を聴かなければならないと規定します。

次に、新条例（案）第7条で緩和に繋がる規定となる地区土地利用計画で定めることのできる事項が掲げられています。

第7条第3項で、北部地域土地利用計画で定めた集落区域内で、住宅建築の緩和が可能となる区域を定めることができると規定しています。

その他、第9条、第10条に変更の申出制度を設けています。これについても、申出の適否を判断したときは都市計画審議会の意見を聴かなければならないなどの規定も設けています。

次に、これまで都市計画審議会でもいただいた意見について説明させていただきます。項目が多いので代表的なもののみを説明させていただきます。

当日資料1ページの「1-2」になります。「宝塚新都市計画との関係について宝塚市としての考え方を説明していただければと思います。」とのご意見をいただきました。

これについて、宝塚新都市計画区域は、その大半が森林であり、進捗調整という状況に変わりがない状況です。そのため、北部地域土地利用計画では、現状に合わせ森林区域に指定し、保全する方針を掲げます。

一方、今後の社会情勢にも適宜対応できるよう、6-21ページの北部地域土地利用計画【7.今後の取組】において「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。」と記述します。

次は、当日資料2ページの「1-7」になります。「地域資源を活かした活性化を進める項目は検討中とのことでしたが、地元との協議の中で、どのような検討をされているのかを教えてください。」とのご意見をいただきました。

これについては、「基本的には小規模な店舗や、飲食店について弾力化を考えています。具体的には地域資源を活用する販売所や、北部地域で生産された農作物を使った飲食店に資する建築物を考えています。個別許可で対応する予定です。」

次は、当日資料5ページの「2-5」になります。

「北部地域土地利用計画は、市街化調整区域であることを前提に作成されているものです。これは、このまま何もしなければ、地域が暮らしの中でも経済的にも崩壊していくという事を歯止めするため、現行の枠組みの中でできる規制緩和の一つのチャレンジだと思います。そのため、本計画の位置づけ、見直し時期をどの様に想定しておくのかなどを明確にしておく必要があると思います。」とのご意見をい

いただきました。

これについては、「宝塚市は全域、都市計画区域であり近畿圏近郊整備区域内であるため、兵庫県において市街化区域か市街化調整区域のいずれかに指定される状況であり、人口減少、都市機能の集約と言われる時代の流れがある昨今の社会情勢の見地からも北部地域が市街化区域になることは、想定できにくい状況です。このことより、北部地域土地利用計画は、市街化調整区域であることを前提に策定する計画であり、中長期における計画に位置づけるものと考えています。また、これまで市街化調整区域であったため、法律で一定の建築制限がかけられていることから、一足飛びに緩和をすると無秩序な開発になることが懸念されます。このことから、地域の拠点になるような特定の区域を設けることはせず、住宅その他の既に建築物の敷地として利用されていた土地を集落区域とし土地利用の弾力化を行う方針としています。今後、具体的に拠点づくりの方向性が明確になった際、それに合わせ北部地域土地利用計画の見直しを行いたいと考えています。そのため、この度作成する北部地域土地利用計画で、6-6ページの【(5)計画期間】において「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、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。」と掲げ、状況に応じ対応できるようにします。

ここまでの、前々回までに頂いた意見になります。

次に昨年12月の第4回都市計画審議会での意見を議題書に反映させていただきましたので、説明させていただきます。

議題書6-27ページになります。当日資料は、「3-2」「3-5」の意見になります。

これについては「地区土地利用計画の策定については、地域住民の協力が必要不可欠であるということが、はっきりと見えるようにしてください。」というご意見や「計画書は市が作成することはわかりますが、住民の声を聞きながら作成しますなどの文章を入れることができないのでしょうか。」とのご意見をいただきました。

これについては、【(4)北部地域土地利用計画と地区土地利用計画について】で、「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」を「住民主体のまちづくりに取り組み作成する地区の計画です。」に変更しました。

次は、議題書6-44ページになります。当日資料は、「3-3」「3-5」「3-6」の意見になります。

これについては「地域住民の協力が必要不可欠であること」や「計画書にある方針をどの様に実現していくか」ということを示されると良い。また、これを地域の人たちに周知し、理解してもらうため、もう少し具体的に表現することが必要ではないかとの意見をいただきました。

これについては、北部地域土地利用計画【7.今後の取組】の4つ目「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。」を削り、2つ目「土地利用についての住宅建築にあっては、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、特別指定区域について住民に対して丁寧な説明をおこなっていきます。」と3つ目「本計画にある住宅建築についての土地利用の弾力化を実効性あるものとするため、条例化を早急に進めていきます。」に分け記述しました。

また、5つ目、地産地消レストランなどの地域活性化の施設について、記述している事項について、現在、産業文化部と連携し、開発許可基準の見直しを行っていますので、具体的に「開発許可基準の見直しを図ります」という表現に変更しました。

続きまして、庁内調整で変更となった箇所を説明させていただきます。

議題書6-25ページでは、(1) 計画策定の目的のところの前段、北部地域の説明をしています。長文でしたので、長尾連山の説明を削除しました。また、スマートインターチェンジの開通に伴う事項を削り、具体の緩和規定の明記を避け「都市計画マスタープランその他」と市の考え方の元、作成に至ったとの表現に変更しました。

次は、議題書6-28ページでは、(1) 市街化調整区域についての後段と(3) 宝塚市の市街化調整区域の中ほどに書いてある市街化調整区域の面積割合について、重複した内容となっていたため、(1) を削り(3) に集約しました。

議題書6-30ページでは北部地域の区域と旧川辺郡西谷村の区域が不明確であるため、適正な表現に変更しました。

次は、議題書6-31ページでは、曖昧な表現がありましたので削除しました。

次は、議題書6-32ページでは、「直近の5年間では」という表現について、起点が不明確であったため、「平成22年から比べると」という表現に改めました。

また、平成29年3月の人口を追記していますが、これについては、住民基本台帳に記載のあるデータを使用していますので、そのことについて、本文にも明記しました。

議題書6-38ページでは、昭和55年以前建物が占める割合が分かるよう表現を改めました。

議題書6-39ページでは、「①目標と展開方向」と「②方針」に分けていましたが、それを統合して表現をまとめました。そして、方針2について、「生産向上」や「文化の維持」という表現に改めました。

議題書6-40ページでは、北部地域を4つの区域に分けた各区域の説明について、

条例の表現に合わせ修正しました。内容の変更はありません。

議題書6-42ページでは、「保全区域の設定基準」について、兵庫県や姫路市の基準を写したままになっていましたので、宝塚市の設定基準に改めました。

今後のスケジュールについて説明します。

2月1日から3月5日までパブリック・コメントによる意見の募集を行います。

その後、本日都市計画審議会で頂いた意見やパブリック・コメントで頂いた意見について、市の考え方をまとめます。

まとめた意見について、次回、3月末の都市計画審議会にパブリック・コメントの意見の公表という内容で説明させていただきます。

その後、庁内調整を経て、5月にパブリック・コメントの意見の公表を予定しています。

その後、6月の市議会に新条例を附議します。

新条例公布後、北部地域土地利用計画の手続きに係る事項について即日施行します。

その後、8月に都市計画審議会に「北部地域土地利用計画」を諮問させていただき、手続きののち平成30年10月1日には全面施行させていただく予定です。

以上で、議題6「北部地域土地利用計画」についての説明を終わります。ご意見のほど、よろしくお願い申し上げます。

## 質疑応答

会 長

北部地域土地利用計画については、これまでも何度か事前説明をしていただきましたが、今日はこれまでの都市計画審議会でいただいた意見を反映する形で計画書案を精査したという事が一つあります。

また、庁内の関係部局の意見を聞きながら修正を加えたという事です。

地域の方々に理解していただくために北部地域土地利用計画の表現の仕方について修正を加え、新たなご意見やご指摘が出る中で最終的な案として確定していきたいという事です。

3月にもう一度今日の意見も踏まえたうえで事前説明がありますので、ご説明等でお気づきの点などございましたらお願いいたします。

前回までの都市計画審議会でのご質問等のまとめは、本日配布された黄色の資料に上手く表にさせていただいて回答されています。今日のご説明もそれにしたがってさせていただきました。

前回、特に宝塚市の新都市計画との関係や、北部地域土地利用計画について地域の方にご理解いただいて、積極的に参画していただかなければなかなか効果的な計画の成果が出てこないという話でした。そのような事を、案を作成する時に念頭に置いていただければということでしたので、その辺りも直されてのご説明でした。

私の方から皆様にお伺いしたいと思います。

6-44に今後の取り組みという事でまとめてあるのですが、ここでは特に地域主体

のまちづくりについて、今後どのような形で進めていくべきかという事を挙げています。

見え消しのところにあるようにアンダーラインの部分が新しく付け加えたものです。その中の「土地利用についての住宅建築にあっては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、特別指定区域について住民に対して丁寧な説明を行っていきます。」という文章と、「本計画にある住宅建築についての土地利用の弾力化を実効性あるものとするための条例化、IターンやUターンを可能にする特別指定区域の設定などを早急に進めていきます。」というところが中心になっています。

一つ目の黒丸のところの文章について、住民主体のまちづくりに取り組むという事で地域の方が自分たちは何を考えておかなければならないか、その中では何をするのかという事がわかるように、宝塚市は北部地域土地利用計画の中で、住民主体のまちづくりとして具体的にどのような事を想定しているのかが書いてあれば良いと思います。

この文章で言いたいことは沢山言っていますので、まちづくりの取り組みに関しては別のところで、もう一文分けて書いてみてはどうかと思います。

地域の住民に対して丁寧な説明を行いますという事ですが、特別指定区域についてそもそも住民がきっちり理解していることが前提ですから、それをどのようなスケジュールでどのような形で取り組むのかをしっかりと決めなくてはならないという事です。

丁寧に説明している中身が何を指しているのか分かりづらいので、もう少しわかりやすい文章の方が良いです。3回目の事前説明の時に出た、3-5や3-7に対する意見への対応が今回の見え消しのところだと思いますが、もう少し工夫があった方が良いと感じました。

市 わかりました。

会長 その他にございますか。

こういった事に関してこのような形が良いのではないのかという意見でも結構です。事前説明なのでそういった感想を持ったという程度で構いません。あるいは、今回ご説明いただいた箇所についてのご意見でも結構です。いかがでしょうか。

委員 北部地域の土地利用計画を作成して人が増えていくのが良いのかという事についてです。西谷には土地が沢山あり、最近では水田を集めて皆で管理しようという事をやっている中で、新しい人が入ってくるのが良いのか、もともと住んでいる方の子孫がこちらに帰ってくるなどで地域をもっとにぎやかにする形で進められていくのが良いのか。

なんとなく西谷は行きづらい気がします。遠いですし車も運転できない事もあり、なかなか行けません。ですが、すごく気になる場所ではあります。

これだけ色々なものがありながら、なぜ活性化されていないのか。お米も宝塚の人が西谷のお米を食べればもっと農業が栄えていくのではないのか。先ほど白菜がとても高いという話をしていたのですが、主婦の感覚としては、西谷が頑張っただけで白菜をつくってくれれば、あんなに高い白菜を買わなくてもいいのにといい思いです。

なぜ、人が減っていくのかと考えた時に、私たちにしてみれば移り住みたいところではありますが、ガス代などの維持費もかかるということで、移り住むにしても非常に難しいというのを聞いています。それでもなんとか行きやすいところになればと思いますが、この土地利用計画の行き先が何か、少しわかりにくい部分があると感じます。

会 長

おそらく、そのように受け取られている地域の方が大勢いると思います。

一般的な地域の開発や地域の活性化というのは、開発をして市街化をして、色々な商業施設が建つことや外部からの人々が宅地を求めてそこに住まわれるようなニュータウンが出来るといったことを北部地域土地利用計画の中では前提としていません。

現在の宝塚市の都市計画のまちづくりの基本的な考え方では、そういった市街化を積極的にする地域ではないとして市街化調整区域というように定められています。なぜかと言いますと、田畑や森林といった部分をより自然な形で残して、農業など生産行為を守っていきこうというエリアで、今後とも堅持していきこうというようになっています。

この区域に外来者が宅地分譲して住むために住宅地の建設の許可をするというのではなくて、そこに住んでおられる方に農地など所有地の一部を、IターンやUターンで自分たちの家族が地域に戻ってきた時の住む場所をつくるための宅地開発をすることを許可するというものです。

それが、概要で言いますと 6-52 ページの特別指定区域で、こういった地域の指定を受けたところに限ってそのような宅地を新築できるという事です。

ですから、限定された条件をクリアすることで、市街化で行われているような宅地開発が許可されます。それをするためにはこういった土地利用計画が公的に認められ、それを実施するための条例によって法的にそれができるようにしていかなければいけません。

なによりも、住んでいる地域の人々が、自分の息子さんや娘さんのためにIターンやUターンをしてもらえるように特別指定区域の指定を受けたいと動いていただかないと、実現できません。そういった意味では、地域の人々が主体で行うというのは、あくまでも地域の人々が直接関係する限定された開発に対してだけ行うと事になります。

北部地域土地利用計画の考え方をしっかり地域の人に理解していただいて賛同していただくことが何より必要かと思えます。今ここで、先ほどのようなご意見が出てくるのが、現状を物語っていると思いますので、もう少ししっかりした説明の仕方を考えなければいけません。事務局から何かございますか。

市

土地利用計画に関してはそういう事でございます。おっしゃられた中には、バスの便が少ないというお話もありましたが、土地利用の部分だけで西谷の人口がすぐに回復するかといいますと、そういう事ではないと考えています。

庁内の色々な部局が西谷についてどのようにしていくのか、ソフト事業も含めて全体のパッケージの中で動いていかなければ、なかなかうまくいかないと思います。

ただ、先ほどのスケジュールもそうですが、土地利用の弾力化をしようと思うととても時間がかかります。説明であっても3回4回させていただいておりますし、条例をするためには議会の意見も聞かねければなりませんので1年以上かかってし

まいます。ですから、どうしても許可の部局は先行する必要がある、ここだけがクローズアップされてこれが出来れば万々歳になる、というように見えてしまうかもしれません。

しかし、土地利用だけではそういうわけにもいきませんので、庁内連携を図りながら色々な施策等を噛み合わせていきたいと思えます。

現在どちらかと言いますと人口も子どもの数も減ってきていますので、バスの便が減ってくる等どうしても活性化や賑わいなど色々な意味でマイナス的な考え方になってしまっていますが、それを上向き加減に持つていくための切り口としての土地利用の弾力化についてはこのような形になります。小学校や中学校をどのように活性化していくかなど他の部分につきましても、他の部局に検討を投げかけながら進めていきたいと考えています。

会 長

他にございませんか。

まだそういった理解がしづらいという正直な部分はありますので、どのようなイメージで土地利用を誘導していこうと考えているのか、最初におっしゃられたようにその先にあるものは、なにか。

地域を活性化するのは良いのですが、西谷の良いところが失われてしまうような形では困りますので、そうならないようにどのような手だてが盛り込まれているのか、ここで説明した開発というのはどのような事例を限定しているのかといった事をもう少しはっきりと示すような表現や、仕組みをわかりやすく説明する工夫が、確定版をつくる際には必要かと思えます。

内容や技術的な面は、これで問題はないにしても、説明するための資料としてはなかなかそのまま伝わらないというご意見だと思えますので、その辺りは少し工夫をお願いします。

他にこの件に関してご意見ご質問はございますか。

委 員

地域の方を主体として、西谷地区についてどのように考えていくかという事は、宝塚市の一組織である都市計画課だけでは前へ進んでいけない部分があると思えます。

地元の中のリーダーのような方とコミュニケーションをとる時に、宝塚市の縦割りの組織ではなくて、都市計画課以外の部分とのジョイントでのアプローチが必要な場合が沢山あると思うのですが、そのような動きはされているのでしょうか。

市

昨年も西谷の方の役員の方々にこういった計画のご説明をする機会がありました。バス関係や交通関係など主要なところから集まって順次説明するという会議なども行っております。

もちろん一回きりではなく、今後もそういった色々な分野で説明しなければ、おっしゃられたような一分野のみを説明しても全体像が見えませぬのでわかりにくいと思えます。

そういったわけで、前回では都市計画課と交通関係部局と、宝塚自然の家の関係で社会教育も含めて一緒に西谷に行かせていただいて各項目について、どこまで進んでいるか、今後どうしていくかという話をさせていただきました。そうすると全体的なパッケージとして見えてくるという事ですが、それでも、各部局によって進捗状況が違いますのでしっかり伝えるためには何度か重ねていく必要があると考えています。

委員

例えば、イタリアや南ヨーロッパの方は歴史的に地方分権が昔から非常に意識の強い国が沢山あります。山の中に非常に小さな村が点在しており、10世帯しかない村や100世帯しかない村が沢山ありますが、いまだにきちんと存続されています。

その中で農業体験などにより地域の外から人を呼び込む、移住者を呼び込むのではなくてお住まいの方が主体となって維持可能な将来性をどういった風に自分たちが生きていこうか農業体験や牧畜体験や一つの生きていく上でのビジョンですよ。

そういったアイデアを活かしながら小さい形の中で、かなりモダンな発展をされている村が沢山あります。

町の方に出てしまっている西谷にお住まいだった若い方々に、そういったアイデアの勉強会があるから一緒に行ってみないかというような呼びかけをしてもらいながら、そのなかでこういったものが出てくるのではないのかと思います。

先に地域計画のようなものが出てくると、一般市民からは先ほどの委員さんのような意見が出て来てしまいます。

何回も住民主体という言葉が出ていますが、西谷の住民主体というアプローチが違うような気がしてなりません。組織の中でそのようなビジョンを膨らませるためにはどの部門と組んで、どのように地域にアプローチしていくべきかという事を考えていただきたいです。

この場所を市街化調整区域から外してどんどん開発していくのは私も間違っていると思いますので。そのためにもアプローチの方法を考えるべきです、どんどん違う方へ行っている気がします。

会長

まちづくりには、もちろん色々な動機づけがあり、北部地域土地利用計画が策定される背景には、新名神高速道路の開通の問題や最近の人口減少の問題、地域のにぎわいや農業の生産性、高齢者の問題など地域課題がいよいよ深刻になってきているという事などがあります。

一方、宝塚市の基本計画等で北部地域を何とかしていかなければならないので、行政がリーダーシップをとりながら、その地域に入って地域課題を解決していかなければなりません。また、地域の方は自分たちの地域としての生き残りや活性化を、自発的に考えていくことが必要です。

両方の立場の中で、それらをうまく調整しながら北部地域土地利用計画をつくっていかなければなりません。

これから、この計画が策定されますと、自治会などで地区ごとにつくらなければならない地区土地利用計画というものが出てきます。その段階では、地域の人々が今以上に動いて考えていただかないとなかなかまとまりません。

これから先の話になると、地域がより主体にならざるを得ないという計画内容ですので、地域の方にしっかりと積極的にまちづくりに取り組んでいただくように、メッセージを出していく必要があるかと思います。他に何かございますか。

委員

私も、先ほど他の委員さんがおっしゃられた事と全く視点観点が同じです。

宝塚市域の4分の3は西谷地域です。西谷での意識調査の回収率もとても高く、これから新名神高速道路の開通もあり、南部地域の方も、やはり西谷は宝塚市の大きな財産だと感じていると思います。

大事にしていくものと発展させていくものを色々と考えておられると思います。



市がリーダーシップを取りながら、いかにして連携し、情報共有をして良い形に持っていくのかという事が求められています。すごく難しいという事は十分わかっているのですが、それが出来るようにどのように融合していくのかと思いを挙げさせていただきました。

前回のように、西谷の方の意見もあるだろうという事で、どちらの意見を先にするか経過を見ながら、という事もあると思います。

例えば、地デジ移行時のテレビの映像が見られなくなるという時には、全議員と自治会長さんも沢山出てこられて、地デジだけではなくインターネットにも繋げるように、など色々な事がありました。最初各論はバラバラでしたが、そのうちしっかりとまとまっていきました。

防災の防犯計画も、とてもまとまっています。現在宝塚自然の家が休止になっていますので、そのブランドをどのように、有効活用していこうかという事もしています。

会 長

もう一度、事前説明の機会がありますので、地域の人々が少なくとも地区土地利用計画や北部地域土地利用計画の策定に係る部分で積極的に参画できる仕組みや制度は、今の計画の中ではこういった形で謳われているのか、その辺りの表現の方法なども含めて一度、事務局で考えていただければと思います。

具体的に言いますと、6-27 の見え消し部分です。「自治会区域を基本」というところが消えて、代わりに「住民主体のまちづくりに取り組み」とありますが、この部分をもう少しわかりやすくどのような形を住民主体のまちづくりと想定しているか書いていただいて、自分たちがやらなくてはならないという意識を持っていただけるような表現にしていくべきだと思います。

まだ、地区土地利用計画の制度としての具体的な内容がわかりづらいかと思えます。なにを土地利用の中で決めるのか、ここでの考え方として、特別指定区域などは、地区土地利用計画を立てる地区ごとに定めると思えます。そういった定めるべき内容を列挙するなかに当然地域の方が賛同を得なければなりません。

地域の市民が直接、利害関係者としてかかわりますから、そういった所があるという事を示すような内容を表記していただければと思います。

今日は、新条例の説明がありました。これは基本的に、行政が市街化調整区域における建築許可に対して法令的な制度としての裏付けが必要なため、条例化したいとの説明がありました。

新条例の方は少し距離感があるかなという気がしますので、市が間違いのないようにこのような形でやるという意味で、新条例を定めていくという事で基本的には良いと思います。

委 員

先ほどの委員さんもおっしゃっていた宝塚自然の家など、色々ご説明されましたが実際はまだまだ遅れている面があります。絵に描いた餅にならないためにも大事な事です。

合併浄化槽の設置が必要であるなどで我々が住んでいて非常に不便を感じています。公共交通や公共下水道の問題や人口減少でどんどん減っており出生率は年間1人か2人で、亡くなる方は100人近くです。

住みたいけれど、維持費が沢山掛かるのでなかなか住めない。南部で家を建てるよりも、北部で家を建てる方が色々なお金が上乗せになるので、その辺の補助金な

ども考えていただきたいです。

ライフラインと言いますか、住みやすいまちづくりを進めていくには市内の連携も必要だと常々、私は言っています。そういった事を進めながらこれも進めていければいいと思います。次回はそのような、市内連携で遅れている部分はどうなっているのか、どのようにしていくのかをきっちり説明できるように考えておいてください。

先程も交通の面で車が無いと行きにくいというお話が出ていました。それならばどうするかです。地元の方では山本にバスを通してほしいが、バス便がないという意見がありますし、交通のお金が高い等、もう少し市内で連携を取っていただいて進捗状況や課題になっている問題もきっちり説明ができるような体制をとって欲しいです。

会 長

今のご指摘は北部地域土地利用計画での 6-5 の「計画の位置」づけというところ  
です。

まちづくり全体の中で土地利用計画というのはどういった位置づけなのかという一般的なお話です。そして、北部地域の土地利用計画を今策定するのはどういった狙いがあり、その中で策定する計画はどのような位置づけがされているかという事、他の関連の地域の課題や上位計画との関連性、一応謳ってはいますが地域側から見ると、今ご指摘のように地域の他の課題との関係を書いておいた方が土地利用計画の話のご理解も進むのではないかと思います。

もちろん何もかも地域課題も、北部地域土地利用計画で片付けろというのは無理な話なので、むしろ全体の上位計画や、ここでなぜ北部地域土地利用計画を扱って  
いこうとしているのかという最大の狙いを、まずしっかり理解していただけるように  
書くことが大事だと思います。

次回に北部地域の現状の課題という言い方で必要な部分であれば、今のところ、  
後期基本計画で謳っている各論で地域ごとに色々な地域課題や、後期基本計画の中  
ではどのような課題意識と施策体系になっているか、そういった所についての表記  
などの資料を作っていただければ一応の説明になるかと思います。

もちろん後期基本計画を策定してから現在まで状況は変わっており、より深刻に  
なっているという情報があれば付け加えていただければと思います。他にございま  
すか。

委 員

土地利用計画のこの文に関しては、異論などはないです。

ただ、本当に細かいことで申し訳ないのですが、平成 40 年という表記方法です。  
例えば、6-6 や 6-10 の表の平成 32 年など、年号が変わる事はわかっているのに訂  
正しなくてはいけなくなるので無駄な事がないような形にしておいた方が良くか  
と思います。

中身については精査されてここまで持ってこられて、土地利用という事に関して  
はこれで限界だろうと思います。まちづくりや、地域振興とは別の話です。

委 員

6-27 と概要版の 6-48 についてです。

6-27 は上の(4)の、北部地域土地利用計画と地区土地利用計画の 2 行目ですが、  
地区土地利用計画は自治会の区域を基本にというのを消して、住民主体のまちづく  
りといきなり書いてあります。概要版の 6-48 の下の四角の二項目目が、「土地利用  
についての住宅建築にあっては・・・」の中では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うとなっています。私は、「自治会の区域を基本に」という記述は残しておいた方が良いと思います。

北部地域の土地利用計画と、地区土地利用計画がごちゃごちゃしていてわかりづらいからです。地区土地利用計画というのは自治会区域ごとに作成するという事を残した方が、わかりやすいのではないのでしょうか。

自治会の区域を基本にという部分を消していきなり住民主体のまちづくりに取り組み作成するとなると、範囲が西谷地域全体なのか自治会ごとなのかわからないのではないかと思います。

会 長

見え消しされた意図もあると思いますが、文章的にも地区土地利用計画というものの中身を地域の人々が理解しやすく、自分たちの係る所がここだと意識できるような文章表現にしてください。

自治会という言葉は地域の方にとって、自分はどここの自治会に加入されているか強く意識されていると思いますので、そういった意味でも地区土地利用計画は自治会レベルだという説明があると理解しやすいと思います。

おそらく、ここを消された理由は色々な仕組みの中で必ずしも自治会レベルにならない地域があるという事で、表現をわざわざこのようにされたのだと思います。

それは考えなければならないポイントかもしれませんので、例えば、計画案はこのままにしておいてパブリック・コメントでは、きっちりと自治会を想定していただいて結構ですという形でわかりやすく表現するのも良いと思います。次回それも含めてこういう対応はどうかと案を出していただければと思います。

会 長

予定していた時刻になりました。本日頂いたご意見につきましては、次回に反映させて議論を継続させていくという事を、お約束したいと思います。それでは議題第6号の審議を終わります。

市

本日は、ご審議いただきまして、ありがとうございます。

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6回の都市計画審議会の開催についてですが、3月29日木曜日に午後2時から予定しております。

議題は、引き続き北部地域土地利用計画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ので、ご出席の程よろしくお願い申し上げます。

事務局から事務連絡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—