

1 審議会要旨

- (1) 開催日時 平成30年(2018年)8月21日(火)午前10時から12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17人で、次のとおり。

島田委員、石倉委員、田中委員、梶川委員、たぶち委員、西井委員、奥野委員、岡委員、吉田委員、中西委員、浅谷委員、宮本委員、森委員(藤原委員代理)、大河内委員、喜多見委員、三坂委員、山岡委員です。

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ました。

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ました。

(4) 会議の内容

ア 議題第1号として、宝塚市都市計画審議会条例第4条第1項の規定に基づき会長選出が行われ、西井委員が会長として選出されました。会長は同条第3項の規定に基づき、澤木委員を職務代理に指名しました。

イ 西井会長は、議事録署名委員として、3番田中委員及び4番梶川委員を指名しました。

ウ 次の議題について審議を行いました。

議題第2号 たからづか北部地域土地利用計画について (諮問)

2 会議要旨

(1) 議題第2号

【議題第2号「たからづか北部地域土地利用計画について」】

会 長

それでは議題第2号の議事に入りたいと思います。

議題第2号は「たからづか北部地域土地利用計画について」でございます。この案件につきましては、宝塚市長より諮問を受けておりますので採決の必要がございます。

それでは、事務局から説明をお願いいたします。

市

(説明の開始)

それでは、議題第2号たからづか北部地域土地利用計画についてご説明致します。

本計画をご審議いただくのは、本日で6回目となり、今回が最後でございます。また、本日は諮問となります。よろしくお願ひ申し上げます。本日の説明事項は、4項目になります。「1.たからづか北部地域土地利用計画」について、「2.今後整備される制度について」、「3.都市計画審議会での意見について」、「4.スケジュールについて」です。それでは、順に説明いたします。

<1. たからづか北部地域土地利用計画について>

まず、「1. たからづか北部地域土地利用計画について」、計画の概略を説明させていただきます。

お手元の議題書は、2-5ページからになります。こちらは、計画書の目次になります。議題書は2-6ページになります。この様に計画書は、10章に分けて構成し

ており、11章に参考資料を添付する予定としています。

その中で、1章では「計画策定にあたっては」として、計画策定の目的や位置づけを明記しています。その後半、こちらの部分になります。宝塚市は、昨年の9月に、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「北部地域まちづくり基本構想」を策定したことをここに示しています。当日資料1が、昨年の9月に策定した「北部地域まちづくり基本構想」の概要になります。

本日説明する「北部地域土地利用計画」は、こちらの「(3)土地利用規制の弾力化」を受けて、策定するものです。また、計画策定の目的の最後には、本計画は、先に策定された「宝塚市北部地域まちづくり基本構想」と「都市計画マスタープラン」などの計画を受け、地域の現状に合わせ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ものであるとしています。

次に、議題書2-11ページをご覧ください。(6)で対象区域を定めており、本計画が対象とする区域は、「都市計画マスタープラン2012で北部地域に指定されている土地の区域とします。」としています。

次に、計画期間についても(7)で概ね10年間を計画期としています。

次に、議題書2-17ページをお開きください。ここでは、4章上位・関連計画との関係について記述しており、市で策定している各種計画との位置関係を示しています。このとおり、本計画は、市の最上位計画である総合計画の分野別計画となる、「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」の下位に位置づけるものになり上位計画となる「北部地域まちづくり基本構想」を土地利用の側面から具体化する。それと、「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の実現を目指すための戦略的計画である。としています。

次に、議題書2-22ページをお開きください。ここで、北部地域の土地利用のあり方として、「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」を目標とし、それを受け、3つの方針、「豊かな自然環境と田園環境の保全」、「集落環境の維持・向上」、「地域資源を活かした魅力的なまちづくりの推進」を掲げています。6章で、土地利用を、「保全区域」、「森林区域」、「農業区域」、「集落区域」の4つ区分し、集落区域については、分散する集落の存続と活性化に向けた土地利用を推進する区域として位置付けています。4つの区域の分布は、この様になります。

次に、1ページ戻って、議題書2-26ページに、今後の取組を掲げています。

1つ目は、4つに区分した区域を、他の施策と係を図りながら適正な土地利用に努めますとしています。

2つ目は、当該土地利用計画やその他制度について、理解が得られるよう住民に対し丁寧な説明を行っていきます。地区土地利用計画などを作成するにあたっては、住民と市が協働し、住民主体のまちづくりに取り組みます。特別指定区域の指定などにより、住宅建築の土地利用規制の弾力化を進めていきます。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合わせ、きめ細かく対応できるよう、開発許可等基準の見直しを図ります。以上が、計画書になります。

次に、計画書策定後は、本計画を製本する予定です。製本時には、議題書2-28ページから2-32ページまでを参考資料として添付する予定です。都市計画審議会の開催概要、地元協議会及び住民説明会の概要、パブリックコメントの概要を「(1)策定の経過」として一覧表にします。

次に都市計画審議会への諮問書と答申書を添付し、最後に用語の解説を明記する予定です。なお、用語の解説については、当日資料の3が現在の案になります。これについては事務局の方でまとめる予定としています。

以上が、計画書の概略の説明になります。

< 2. 今後整備される制度について >

次に、本土地利用計画を受け整備される土地利用規制の制度について説明します。資料は、当日資料2になります。土地利用規制については、住宅とそれ以外に分けて整備されます。その内、住宅については、大きく3種類に分かれています。

- ①これまでの許可について手続きを簡素化するもの、
- ②新たな許可基準を設けたもの、
- ③住民主体のまちづくりを行い地区土地利用計画を作成することにより可能となる、長期居住者や新規居住者のための新たな許可基準になります。

住宅以外については、土地利用計画で定める集落区域を基本に、「地域振興に係る店舗」や「コンビニエンスストア」について提案基準を掲げます。ただ、これについては、全て開発審査会での附議が必要となる個別案件として審議されるものになります。また、「地域振興に係る店舗」については、庁内の各所管事業課との協議や副申も必要となります。

< 3. 都市計画審議会での意見について >

次に、前回3月の都市計画審議会で頂いた意見について、説明します。頂いたご意見と、ご意見に対する回答については、一覧を議題書の2-34、35ページに添付しています。そして、計画書の修正については、次のページの2-36ページになります。意見は全部で6項目あり、修正は7章と土地利用計画図となります。今回は、修正した所を中心に説明させていただきます。

まず、議題書2-36ページの7章について、こちらの「「土地利用計画」と「その他」の間が繋がっていますがこれで良いですか」とのご意見でしたので、土地利用計画の次に句読点の「、」を追加しました。次に、「緩和区域を定める」という表現と、こちらの「土地利用規制の弾力化を進めていきます。」という表現であり、「弾力化」か「緩和」のどちらかに統一する方が良いとのご意見を頂きました。これについては、この度は土地利用規制の弾力化であるため、「弾力化を進める」に変更しました。次に、「{(2) その他}」という言い方ではなく、今後の取組かがわかるような表題にして、宝塚新都市計画や他の開発などに触れていく方がわかりやすいかと思えます。」とのご意見でしたので、「(1) 今後の取組」を削除し、「(2) その他」を「8他の施策との連携」としました。

次に、土地利用計画図について、「土地利用計画を考えるうえでインフラがどのように整備されていくのかは非常に重要である。そのため、土地利用計画図に新名神高速道路やインターチェンジの位置、鉄道や鉄道の駅なども書かれてはどうか。」との意見をいただきましたので、このように新名神高速道路とJR宝塚線を追記しました。なお、主要な道路についての記述は、地図が煩雑になりすぎるため、今回は記載しないこととしました。

以上が、前回頂いたご意見に対する計画の修正になります。

< 4. スケジュールについて >

次に今後のスケジュールについて説明します。手続きについてですが、パブリッ

クコメントの意見の公表を5月1日に行いました。

次に、新たに策定した条例に沿って、8月1日から15日まで2週間の縦覧を行いました。これについては、縦覧者は0名で意見書の提出もありませんでした。

今後は、当審議会からの答申を頂いたのち、9月中に計画書の策定告示を行う予定です。また、先ほど説明させていただいた土地利用規制の制度については、条例が全部施行される10月1日から適用される予定です。

以上で、議題第2号「たからづか北部地域土地利用計画について」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

ありがとうございました。

それでは、議題第2号「たからづか北部地域土地利用計画について」の説明が終わりましたので、ご質問等を賜りたいと思います。ご質問等がありましたら発言をお願いします。

議題書2-5ページからたからづか北部地域土地利用計画が始まっており、議題書2-8から2-27までが本文、その後に参考資料が続きます。この土地利用計画に係る部分で今後制度として整備される市街化調整区域の住宅、あるいは住宅以外に係る制度の設置というご説明がありました。

本日はこの北部土地利用計画が諮問案件として挙がっており答申しなければなりません。これまでの議論やご意見を踏まえた形でのご説明でしたが、最終チェックの意味も踏まえて皆様からのご指摘等いただければと思います。

委 員

前回、前々回とご質問させていただいた事ですが、県が所有している土地がございます。約1,600億を投入して、里山をつくとされていたと思います。たからづか北部地域土地利用計画とどのように係っていくのかというところが良くわからないのでご説明をお願いします。

市

宝塚新都市計画の事になるかと思えます。この件については都市計画マスタープランでも進捗調整となっており、依然変わらない状況です。宝塚新都市計画が動くときには、土地利用計画も、都市計画マスタープランも、整合を図りながら見直しを行うことになるかと思えますので、議題書2-26ページの8章に、「他の施策との連携」として書かせていただいております。

委 員

宝塚新都市計画が動くとたからづか北部地域土地利用計画は根底からゆすられることになるかと思えます。今のうちにきっちり押さえておかなければどんでん返しにあってしまうかもしれません。そのように思えます。

会 長

おそらくたからづか北部土地利用計画の方から、宝塚新都市計画をどのような形でとらえておくかという事だと思えます。例えばこの中では議題書2-19ページの部分に、関連計画の中の一つとして宝塚新都市計画区域という事を掲げています。

先ほど事務局からご説明がありましたように、今後の宝塚新都市計画の進度を注視するという事で、その計画に動きがあった場合にはそれに関連する計画の見直しを行うという位置付けになっているという事です。そういったところがしっかりと掲げられているか、という部分が最終的な判断かと思えます。関連するところとしては議題書2-26の部分にこれまでの都市計画審議会でのご意見を踏まえて他の施策との連携という形で表現がされています。

都市計画審議会の中でそのようなご意見が出たという事は残されますので、今後そういった形で引き続き検討を進めていく事になると思えます。その他はよろしいでしょうか。

委員 起こらなければ良いと思いますが、今のうちにきっちり調整しておかないととんでもないことが起こるような気がします。

会長 他にございますか。

委員 質問です。前回の都市計画審議会を欠席していたため、すでにお話に出ていたのかもしれませんが、議題書2-26ページの今後の取り組みの三つ目の点の項目について、地区土地利用計画の策定で自治会の区域を基本にという事ですが、近年は加入率が下がっており、高齢化が進むにつれて担い手がいないといった問題があちこちで起きています。特に農村系の地域は高齢化がとて進んでいるというように聞いていますが、このあたりはまだそのような問題は起きていないのでしょうか。

市 自治会の加入率までは把握しておりません。ここで掲げさせていただいている内容は、自治会の「区域」を基本として計画の策定を考えているもので、自治会とは別に「まちづくり活動団体」という団体を設立させていただき、活動する予定です。情報につきましては、地区内地権者と地区外地権者全てにご案内できるように、地権者を調べ、情報提供等やアンケートを実施させていただく予定です。

委員 「地区まちづくりの団体」は、すでにくつか動きがあるのでしょうか。

市 説明会を何度かさせていただきましたが、まだ具体的に検討したいといった相談はない状況です。一般の方が理解するには、やはり複雑な制度のようです。今は、こういった制度が出来たことの説明をさせていただき、十分理解をしていただくという段階だと認識しております。

会長 今のご意見についてです。例えば地区土地利用計画は、たからづか北部地域土地利用計画の中での位置づけとしては、考え方や進め方を明らかにするのが主要です。どこまで具体的に書き込むかというのは議論の熟度によって判断せざるを得ないですね。現段階でそれに係るのは、議題書2-10ページに地区土地利用計画についての基本的な進め方のようなものが記されています。これを具体的話にするには、どういった事が課題として検討に上がるのかという事や、それをどこまで書くか、どのように収めるかという事かと思えます。このような絵で掲げてある形、例えば吹き出しで描かれた自治会単位で行うというような物や、地域の方々の要望等を加味しながら進めていくということで、基本的な考え方も従来の地区計画の時におこなったものと同じような事をイメージして良いかと思えます。それ以上の優位点や特に注意が必要な

事があれば書き出す必要があるかと思います。指摘しておきたいことがあればお願いします。

委員 書き振りはあまり大きく書かない方が良いのでこのままで良いかと思いますが、今後の取り組みなどでそれを具体化するには難しい地域かと感じます。宝塚市は地区計画を割と沢山作られています、その場にあるノウハウとはまた別の取り組みが必要だと感じますので、どのように具体化するかという事をしっかりと考えなくてはならないと思います。

市 はい、有難うございます。

会長 今のお話で少し確認しておいた方が良かった事項があります。議題書2-36ページの語句の表現の訂正で「緩和」という言葉を「弾力化」とするという説明がありました、その説明の際に何を弾力化するかという時に、「住宅建築の土地利用規制の弾力化」が一番厳密な表現かと思います。そういった意味では上の方も「住宅建築の弾力化」を進めるのではなく、意味は通じるとは思いますが、「土地利用規制」という言葉を入れて「住宅建築の土地利用規制の弾力化」というような表現にしてはどうかと思いますがいかがでしょうか。

市 「土地利用規制」と入れた方が、誤解がないと思いますので追加で修正したいと思います。

会長 有難うございます。その他全体的に表現や書き振りの中でも誤解を招くようなものなどにお気づきでしたらお願いします。

委員 議題書2-25ページの最後の、「集落区域」の設定基準のところ、読んでみると、「既に、住宅その他の既に建築物の敷地として利用されている」となっており「既に」が続いており、おかしいので二回目の「既に」は消した方が良くはないかと思えます。

市 有難うございます。後ろの方を削除するように調整いたします。

委員 それから議題書2-26の今後の取り組みの部分の四つ目の項目の「IターンUターンを可能にする特別指定区域の指定などを定めた条例により住宅建築の土地利用規制の弾力化を進めていきます。」という部分についてです。

先ほど市長も挨拶されていた通り、西谷地域の人口を増やしていかなければならないという事ですが、具体的な案として昔西谷に住んでおり出て行った子どもさんが戻ってくることがUターンであり、Iターンは新規ということでしょうか。Iターンが少しよくわからないのでわかりやすく説明してほしいのです。

そういった、要は一番人口を増やすための方法。

もともと、農家の子どもでないとなかなか西谷地域に住めないという規制があったけれど、地区土地利用計画を地域に定めることで、全く農業をしたことのない、また、西谷に関係ない人であっても西谷に住みたいという事であれば、地区土地利用計画を定めた地域で自分の土地を買って新しく住めるという事ですよね。

人にわかりやすいように簡単に説明すると、今まで西谷地域に住めなかった人が地

区土地利用計画を定めることで、誰でも住めるようになるという事であっていますか。その辺りの、わかりやすい説明をもう一度していただきたいです。

市 まず、IターンUターンの名詞については、説明すると複雑な文章になるかと思いますが、用語の解説の方に入れさせていただきたいと思います。

次に、四つ目の項目の具体的な説明につきましては、市街化調整区域の土地利用規制自体がとても複雑であるという事があります。宝塚市の北部地域は、昭和45年10月31日に市街化調整区域に指定されています。ですから、昭和45年10月31日以前にある住宅については人の限定をしていませんので、本来ならばどなたでも住む事が出来る状況です。

それとは別に、新たに土地を購入して住宅を新築をしたいという事であれば、市街化調整区域に指定されておりますので、基本的には住宅を新築をすることはできません。これが今の市街化調整区域の制限です。

ですが、たからづか北部地域土地利用計画の中で、今後の取り組みの四つ目の項目に特別指定区域に指定することによって、新たに土地を購入して住宅の新築をしたいという事に対し、許可を行う事が出来るという事項を追加させていただきました。

委 員 自治会の区域を基本とするというようにおっしゃっていますが、「この地区を土地利用計画区域にする」と決めるのは、自治体ではなく先ほどおっしゃっていた団体という事でしょうか。その団体の構成などはどういったメンバーなのでしょう。自治会長なども入っているのでしょうか。

市 北部地域ではまだ一件も相談を受けていないため具体的には想定がつかないですが、南部市街地では自治会を基本としてコミュニティが形成されている区域でまちづくりをしよう、という事から始まります。そのため自治会長や自治会の役員がまちづくり活動団体の委員になっていることが多いです。北部地域においては、一事例をつくらない事には想像がつかないかと思います。おそらく自治会が基本で、活動団体も同じ構成になると想定されます。

委 員 わかりました。新しく西谷に住みたい人が住むためには、地区土地利用計画を定めていかないといけないという事です。これからだと思いますが地元の自治会に説明して理解してもらわないといけないです。

人口が減っている危機感は地元の方も持っていると思いますが、当然宅地が無ければ人は来ることが出来ません。この地域は土地も空いていますし、空き家もありますからそういった所を重点的に進めていくという方向でよろしいですか。

市 そうですね、一つは地域のまちづくりという事があります。昭和45年10月31日より前にある家は通称「一般住宅」と言われており、その空き家や居抜きについてはどなたでも住めて売買もできるという事もあります。こういった事もご理解いただき、それでも大きな敷地を有する地域においては、IターンやUターンの方に住んでいただける住宅が可能になる特別指定区域の指定がメニューの一つとしてある、というように地元へ説明していきたいと思います。

委 員 このまちづくりというものは、もう二十何年小学校区を1つのコミュニティとして立ち上がっているものですね。西谷は西谷小学校しかないのも一つのまちづくりコミ

コミュニティになるのですよね。

市 それはソフト面におけるコミュニティのことかと思います。そちらについては、現在、大きく7つのブロックに分かれており、さらに小学校区ごとに二十数団体に分かれて、まちづくり活動を行っていただいています。

それとは別に土地利用というハード面で、建物の用途や敷地の規模を制限する手法を取り入れるために、地区単位でのコミュニティ、まちづくりを考えていただくこととなります。

このようにソフトとハードに分けて活動することになりますが、それぞれが同じまちづくりという名前を使っています。

委員 それで説明をされていく自治会はいくつあるのでしょうか。

市 10集落13自治会ございます。その内、地区計画により住宅の建築を限定しない地区がすでに2地区と、武田尾地区の中の1部に1地区ございます。それ以外になりますので、対象は10.5地区ほどになります。

委員 では、まとめていくには最終的にそれを一つにしていくということですか。この計画を進めていく中で、話し合う時に西谷全体がまとまらないと進んでいけないのですか。

市 西谷全体については、「たからづか北部地域土地利用計画」や、「都市計画マスタープラン」が本計画の上位にあります。地区土地利用計画では、その枠から大きくはみ出ない形で、各地区でまちづくりをしていくという事になります。地区相互間の調整には、もちろん行政もまちづくり活動に入りますので、状況を見ながら調和を取って行くこととなります。

委員 指導しながら調和を取って進めていくという事ですね、形はとてもよくわかりました。

会長 今後の取り組みの中で「たからづか北部地域土地利用計画」や「地区土地利用計画」というものをどういった形で進めていくのか、地域の方から見た時これによって何が出来るようになるのか、西谷をどのように変えていく事が出来るのかというところを丁寧にわかりやすく説明する必要がありますが、具体的にどうするかはこれからだと思います。おそらく地区によっては動きが丁重な集落もあると思います。北部土地利用計画の到達目標を先にしっかりと示しておくことで、自分達にこのような可能性が出てきたかという事を認知していただく事が出来、問題を考えるきっかけにも繋がると思います。

地区に具体的に入る時には、少し戦略的にわかりやすい説明やイメージづくりを考える必要があると今後の取り組みの中で明記しておいた方が良いかと思います。北部土地利用計画の成果が着実に出てくるような検討課題が残っていますが、それをどこまで書取りの中に入れるかというご意見があると理解していただければと思います。

市 はい、了解しました。計画書の文章については議題書2-26ページの7章の二つ目の項目の部分で、「住民に対して丁寧な説明を行います」というようにさせていた

だいており、今後具体的に地元の方にこの制度をご説明させていただく際には、地区まちづくりの制度もわかるように新たに別途住民用のパンフレットを作成する予定で、計画書の冊子と抱き合わせで地元への説明に伺いたいと思っております。

委員 先ほどからのお話でもありますように、やはり住民がどのように理解してどのように考えておられるのかという事はすごく大事だと私も考えております。議題書2-28ページの参考資料として付けてくださっている部分について、これまでも説明があったのかもしれませんが、地元の協議会に3回ほど平成28年から30年にかけて説明をしていただいておりますが、その時はどのような形でご説明されたのか、地元の方はどのように思われたのかという意見があれば教えていただきたいです。

また、8月1日から15日までの縦覧ではご意見は無かったとの事ですが、この部分に書かれている8月25日、26日の地元説明会というのはこれからされるという事ですか。

市 すみません、日付を間違えておりました。正しくは平成29年で、そちらは既に終了したものになります。

委員 わかりました。それでは説明会の際の話を教えていただけますか。

市 ただいま手元に会議録がないため記憶の範囲になりますが、まず制度について一度に説明するのは聞く側にとってもやはり理解することが難しいという事で、一回目を概略を説明し、二回目、三回目を前半後半に分けて説明させていただいたと記憶しております。地元説明会をさせていただいた中で、大きく反対といったご意見は記憶にございません。具体的に今の許可制度はどうなっているのかというようなご質問で、大きく計画書策定そのものについて反対だというご意見はございませんでした。他には、集落区域はどのように決めているのかというようなご質問が多かったと記憶しております。最後四回目でも計画そのものの反対意見はありませんでした。その中で一つの自治会がやってみようかという感じで気運が一瞬上がったのですが、改めてのご相談は今のところございません。

委員 わかりました。やはり一般の方には理解することがとても難しいと思います。都市計画審議会でもそうですが、西谷の人口が減って行く中でこれからどうしていくのかと皆さんが心配されていますので、今後もっと地元を活発にする為の策としてこれはすごく良いことだと思います。地元の方にしっかりと説明が伝わり、やってみようかなと思っただけでも市役目かと思っておりますのでよろしくお願ひします。

市 はい。

会長 ありがとうございます。他はよろしいでしょうか。

それでは、この案件につきましては諮問案件でございますので答申をする必要がございます。それでは裁決に入りたいと思います。よろしいでしょうか。それでは議題第2号につきまして原案の通りたからづか北部地域土地利用計画に同意するとして答申することに御異議ございませんか。

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計画に同意するとして答申させていただきます。これで議題2号に関する審議は終了いたします。
以上をもちまして本日の審議は終了いたします。

会 長 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30年度第2回の都市計画審議会の開催につきましては、12月初旬ころを予定しております。

予定議題につきましては、「平成30年度阪神間都市計画生産緑地地区の変更について」の諮問を予定しております。また、山手台の地区整備計画の変更について、現在作業中です。作業の進捗によっては、10月又は12月に事前説明をさせていただくことになると思います。

日程等も含め、詳細が決まり次第お知らせいたしますので、ご多忙とは存じますが、その折にはご出席くださるようよろしくお願い申し上げます。

事務局からの連絡は以上でございます。

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