

平成19年度

第4回宝塚市都市計画審議会議事録

日時 平成19年11月30日(金)

午後2時から

場所 宝塚市役所 2階 2-4 / 2-5 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19年11月30日(金) 午後2時から4時まで
- (2) 開催場所 宝塚市役所(2階) 2-4/2-5会議室
- (3) 出席委員等

本日の出席委員は、23人中21人で、次のとおり。

西野委員、伊福委員、北浦委員、近石委員、北山委員、小山委員、近藤委員、多胡委員、菊川委員、大豊委員、中奥委員、江原委員、井上委員、となき委員、宮本委員、板橋委員、田川委員、浅田委員、熊澤委員、高松委員及び宮上委員である。

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 多胡会長は、議事録署名委員として、7番近藤委員及び10番菊川委員を指名した。

イ 多胡会長は、宝塚市都市計画審議会の運営に関する規程第3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(北雲雀丘地区)について(事前説明)

議題第3号 阪神間都市計画区域区分の見直しについて(事前説明)

### (5) 審議の結果

ア 議題第1号の市長からの諮問に対し、「原案のとおり決定することに同意する」として答申した。

イ 議題第3号について、審議会は市の説明と資料に不備があるとして、都市計画法第77条の2第2項に基づき、市長に対して建議した。

## 2 会議要旨

### (1) 議題第1号

市

(議題第1号の説明開始)

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」を説明する。

前回事前説明を行い、今回は諮問である。

それでは、今回の生産緑地に係る都市計画の変更内容について説明する。

議題書1-3ページ

今回の見直しは、大きく分けて3つである。

一番が「生産緑地の一部の廃止」、また「一部の追加」を行う区域の変更が8地区あり、山本南9地区から泉町4地区である。

二番が「生産緑地の一部の廃止に伴う区域の分断」、また「新規」による新たな地区の追加の変更が2地区あり、口谷東2-1地区と山手台東1地区である。

三番が地区の「全部の廃止」であり、山本中3地区から安倉南24地区の7地区である。

議題書の1-5ページから1-13ページに、それぞれの計画図を添付してある。

黄色が廃止、赤色が追加する箇所である。

議題書1-14ページ

今回の生産緑地の一部の廃止、または全部の廃止については、備考欄の一番右側のとおり、すべてが主たる従事者の死亡によるものである。

また、買い取りの申し入れがあったが買い取りが不決定となったこと等から、すでに生産緑地の制限が解除されている。

そのことにより、今回都市計画として生産緑地地区を廃止する。

議題書1-3ページ。

泉町4地区については、今回土地所有者の申し出を受け、約17m<sup>2</sup>を追加する。

計画図は、議題書1-12ページである。

計画図の中央に泉町4地区があるが、右下に赤く示した箇所が今回一部追加する箇所である。

一部追加する面積は小さいため生産緑地の面積に増加はなく、約0.06haのままである。

議題書1-3ページ。

口谷東2-1地区については、口谷東2地区の一部を廃止することにより地区が分断されることになるため、新たに枝番1を付番して1地区増えるものである。

計画図は、議題書1-10ページである。

計画図の中央左に口谷東2-1地区があるが、黄色の部分が今回廃止となることにより、口谷東2地区が分断されるものである。

議題書1-3ページ。

山手台東1地区については、区域の面積は約0.92haである。

計画図は、議題書1-13ページである。

計画図の中央に赤く着色した区域を、今回新たに生産緑地に追加する。

着色していない白地部分が、上とその下にそれぞれあるが、上は関西電力の鉄塔敷地であり、その下は農業用施設以外の土地利用が行われる予定の土地である。

議題書1-14ページ、参考資料「変更前後対照表」。

生産緑地地区の一部廃止、一部追加、新規追加、全部廃止等をすべてまとめると表の通りである。

合計欄に記載の通り、今回の変更対象地区は全部で17地区である。

変更前の面積が約4.02haに対して、変更後の面積が約3.99haである。

今年度は新たな方針のもと、山手台東1地区を追加することにより、約0.03haの減少にとどまった。

以上が生産緑地地区の変更内容であるが、生産緑地地区の総括については、議題書1-15ページの通りである。

次に縦覧結果についてであるが、議題書1-18ページの通り、11月1日～14日まで案の法定縦覧を2週間実施したが、意見書の提出はなかった。

次に今後のスケジュールについてであるが、議題書1-17ページの通りである。

今回当審議会において同意されれば県との同意協議を整え、12月下旬を目途に都市計画決定を行っていく予定である。

次に、前回当審議会において質問のあった「買い取り請求後の斡旋」について回答する。

生産緑地の指定については、500㎡以上の一団の農地で、良好な生活環境の確保と公共施設用地として適していることを条件として、現に農地として管理されている用地を、所有者の同意を得て指定している。

生産緑地指定後30年は農業経営を継続することを目的としており、農地以外の用途に使用することには制限がある。

しかし、昨今の農業従事者の高齢化や後継者不足により、農業経営の継続が困難となる事態が発生する場合がある。

その事態とは、農業従事者の死亡や身体の故障により、農業従事が不可能となる場合である。

その場合には所有者の権利保護のため、生産緑地法第10条の規定により生産緑地の買い取り申し出が可能となる。

買い取り申し出の提出については、所有者が農業継続が不可能となった理由を証明する書面（死亡の場合は死亡が確認出来るもの、故障の場合は医師の診断書、地域農会長、農業委員の事実確認書）をもって、市および農業委員会に届け出を行い、所有者が農業従事者であったことの証明を受ける必要がある。

市は主たる農業従事者であると判断が出来れば、その従事者の死亡を確認し手続きを開始する。

また故障の場合であれば、診断書の内容を確認するため個別訪問により面接を行い、故障の状態を確認し、農業従事の可否を判断して不可能な状態であれば手続きを開始する。

手続きが開始されると、まず公共用地としての必要性を把握するため、庁内関係機関ならびに県の関係機関へ買い取り希望の有無の確認を照会し、買い取りの申し出を受理してから1カ月以内に、買い取るか否かの通知を所有者に対してしなければならない。

買い取りをしない場合は、その農地を他の農業経営者に斡旋するため、地域の農会長を通じて情報を提供するとともに、他に農業委員会、JAに対しても情報提供を行う。

このように農地の買い取り希望の把握に努め、結果として買い取りの斡旋が不調となった場合、申し出から3カ月後に生産緑地の制限解除となる。

以上の過程により手続きの処理を進めているが、今後は減少傾向にある農地を維持していくため、斡旋の方法等について検討していきたいと考えている。

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」の説明を終わる。

## 質疑応答

委員

生産緑地として適切に使用されているという状況の確認は、行われているのか。

また確認しているのであれば、どれくらいの間隔で行われているのか。

市

生産緑地の管理については、農業委員会が毎月確認を行っており、また生産緑地として申請されている箇所以外の農地についても、現地確認を行っている。

委員

農業委員会において確認書を作成し、これで確認を行っている。

会 長 毎月チェックを行っているのであれば、それぞれの農地での作付け作物等についても把握しているのか。

市 農地として適切に肥培管理がされているかの確認であり、作物等の把握までは行っていない。

会 長 生産緑地を維持するのであれば、そこまで確認を行い、農業が維持できる方策について考える必要もあるのではないか。

毎月確認を行っているのであれば、それを生かして作物等の把握も出来るのではないか。

委 員 幹旋を行う場合、各地域の農会、農業委員会、J Aに該当地の情報を提供しているとのことであるが、これでは市内にしか情報は広まっていないのではないか。

また市外に対しても、広く幹旋の情報を提供するための工夫をするとのことであるが、どのような考えがあるのか。

市 阪神間の状況を踏まえて、検討していく。

会 長 議題第1号は諮問案件のため、答申することが必要であるが、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ないか。

委 員 異議なし

会 長 異議なしであるので、議題第1号については、「原案のとおり変更することに同意する」として答申する。

## (2) 議題第2号

市

(議題第2号の説明開始)

議題第2号「阪神間都市計画地区計画の決定(北雲雀丘地区)について」を説明する。

この地区計画は前回当審議会において、今回の線引きの見直し予定箇所として説明した、通称北雲雀丘の地区に併せて地区計画を導入するものである。

当区域は現在、乱開発を防止するため暫定的に市街化調整区域としてあるが、この度大学建設のための開発事業が行われることから、市街化を見込んだ地区計画として、手続きを進めるものである。

議題書2-6ページ。

当地区の位置であるが、阪急宝塚線雲雀丘花屋敷駅の北側の遠方にあり、本市の市街地の飛地に位置しており、当地区の北側は川西市である。

現行の都市計画上の制限についてであるが、用途地域は第1種中高層住居専用地域で、建ぺい率は60%、容積率は200%であり、また高度地区は第4種高度地区である。

なお、当地区の北側は川西市の市街化区域であり、戸建てのところは第1種低層住居専用地域であるが、この地図は宝塚市のみの用途地域を表示した図であるため、川西市の用途地域等は表示されていない。

議題書2-7ページ。

赤囲みしている箇所が、地区計画の区域である。

現地の状況についてであるが、当地区は概ね平坦な地形であり、背後は自然豊かな斜面緑地となっている。

また当地区の北側には、川西市の閑静な戸建住宅地が広がっている。

よって、当地区は自然緑地に囲まれ、また閑静な戸建住宅地に面していることから、良好な市街地の環境を維持・増進していくことが必要である。

議題書2-2ページ。

地区計画の名称は「北雲雀丘地区地区計画」である。

位置は宝塚市切畑字長尾山の一部であり、面積は約4.9haである。

地区計画の方針は、公益施設の建設による開発事業効果の維持増進、背後の斜面緑地や川西市の住宅市街地との環境調和を図り、良好な市街地の形成を図るため、建物の用途、壁面の位置、高さ等を制限するものである。

現在、当地区において大学建設に向けた開発事業が進められているため、建築計画について説明を行う。

大学の敷地が地区計画の区域である。

敷地の東側半分に校舎、体育館等の建物があり、西側半分にグラウンド、また東端に駐車スペースが計画されている。

校舎は3階建てであり、道路から大きく離れた位置に配置する等、ゆとりを持たせた計画となっている。

次に、具体的な制限である地区整備計画について説明する。

議題書2-3ページ。

まず、「建築物の用途の制限」について説明する。

ここには建築可能なものを掲げてあるが、これらの用途は当地区に立地することが相応しいとした公益施設である。

「(1) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの」

「(2) 診療所、病院」

「(3) 別表に掲げる公益上必要な建築物」とは、議題書2-4ページの別表に掲げる用途のことであるが、これらの用途は、第1種低層住居専用地域に必要とされる公益施設のことである。

「(4) 前各号の建築物に附属するもの」とは、本体に付属する車庫などの用途のことである。

「(5) の寄宿舎(第1号又は第2号に附属するものに限る)」については、

(1)の大学や(2)の病院等に従事する職員用に限定するため、カッコ内で、「付属するものに限る」と規定する。

次に、「容積率の最高限度」については、建築物のボリュームを制限するため、現行の200%から150%に制限する。

次に、「壁面の位置の制限」については、道路を隔てた川西市側が閑静な戸建て住宅地であることから、圧迫感を和らげるため、前面道路の川西市道1470号から、10m以上の後退とする。

ただし2において、圧迫感を与えない程度の、軒の高さが3m以下のものは除外する。

次に、「建築物等の高さの最高限度」については、高さの最高限度を18m、軒の高さの限度を15mに制限する。

これは軒の高さを制限し、高さをコントロールしながら、次の項目で規定する勾配屋根等を誘導するものである。

次に、「建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限」については、周辺環境と調和した落ち着いたもののあるものを誘導するとともに、背後の緑などに変化を持たせた景観の誘導を行うため、勾配屋根などとするよう規定するものである。

最後に、「垣又はさくの構造の制限」については、沿道緑化を推進するため、「道路に面する垣又はさくの構造は、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。

以上で地区整備計画の内容に関する説明を終わる。

次に、今後のスケジュールについて説明する。

議題書2-8ページ。

12月14日から27日までの2週間、条例に基づく縦覧を実施する。

開発事業手続きの進捗状況を確認しながら、1月の下旬頃に県との事前協議を行い、2月上旬から中旬に2週間の法定縦覧を実施する予定である。

2月の下旬頃に当審議会に諮問を行い、3月下旬を目途に都市計画の決定を行う予定である。

以上で議題第2号、「阪神間都市計画地区計画の決定(北雲雀丘地区)について」の説明を終わる。

## 質疑応答

委員

図面を見る限り、北側の住宅に対して配慮しているとは思いますが、住民から意見は出ていないか。

市

開発事業者が、両市の住民に対して計画についての説明を行っているが、現時点で計画の是正を求める意見は出ていない。

委員 宝塚市と川西市を跨いでいるということで、何か問題が起きていないか確認したかった。

会長 地盤面から高さ15mとなっているが、地盤面が0であるなら、基準点はどこにとってあるのか。

市 建築基準法上の地盤面であり、平均地盤面から15mとなる。

会長 道路の基準点と違ってくると、15mの高さまで建築出来ないのではないか。

委員 平均地盤面からとなると、平均地盤面が道路より高くなり、住民が考えているよりも高い位置に建築されることにならないか。

会長 高さについては、建築確認の段階で確認される事である。

委員 どのような大学が建設されるのか。  
市内でも例があるように、周辺の交通事情を考えると、住民との間で色々なトラブルが起きる事が考えられるため、このような事が起きないように対策をとらなければならないのではないか。

会長 今回は事前説明であるため、そのような質問が出たという事にしておく。

委員 図面で、道路側から見たパースはないか。

市 出来上がっているが、今回は用意していないため、次回の諮問の際に示す。

会長 次回までに、整理しておくように。  
今回は、一通りの説明を聞いたという事で終わる。



(2) 議題第3号

市

(議題第3号の説明開始)

議題第3号「阪神間都市計画区域区分の見直しについて」を説明する。

区域区分の見直しについては、前回10月26日開催の第3回都市計画審議会  
で、「県の見直し方針」、「市の見直し方針」、そして具体的に線引きの見直しを行  
うところを示す、「市の素案」について説明した。

前回説明した「市の素案」については、近々に県に提出するとしていたが、そ  
の後見直し作業を進めていく中で「市の見直し方針」、並びに「市の素案」につ  
いて修正する必要があるため、あらためて修正する内容について説明するもの  
である。

まず市の見直し方針について、説明する。

当日配付資料の「区域区分の見直し方針 宝塚市」は、今回修正後の見直し方  
針であるが、修正した箇所を下線および太字で示してある。

下線および注釈のないものは、議題書3-8ページに添付してある。

まず日付であるが、前回説明を行ったものは10月26日としていたが、本日  
(11月30日)の日付に修正してある。

次に、1の「市街化区域への編入基準」に(1)と(2)があるが、(2)が  
新たに追加となっており、「民間開発事業者の開発予定地で、事業の必要性、妥  
当性、確実性等について関係部局との調整を了している区域」としている。

この部分の追加により、1のなお書き以降の表現を修正してある。

次に、線引きの見直し予定箇所について、市素案として説明する。

「第6回線引き見直し予定箇所一覧表」に、今回線引きを見直す箇所を示して  
ある。

上段の北雲雀地区は前回と同じであるが、今回下段の御殿山地区を追加してあ  
る。

御殿山地区は御殿山1丁目地内であり、面積は約3.3haの地区である。

御殿山地区の位置であるが、宝塚市の南部市街地の北西に位置しており、国道  
176号の歌劇場前交差点から北へ約2キロメートルの所にあり、周囲は古くから  
の低層住宅地に囲まれている。

次に御殿山地区の概要であるが、当該地区の北側には中国自動車道、西側は御  
殿山中学校に隣接しており、都市計画道路川面長尾山線に接道している。

また、東側には清荒神の参道が近い位置にあり、南側は墓地となっている。

さらに当該地区の中には、既に西側にこだま病院があり、また南側には特別養  
護老人ホーム夢御殿山といった公益施設が立地している。

本市の総合計画や都市計画マスタープランの中では、当該地区は市街化を誘導  
するのではなく、自然緑地として保全していく地域として位置付けてあるが、当  
該地区については、今回市街化調整区域から市街化区域への編入を予定するもの  
である。

当該地区の中で、まだ土地活用がなされていない山林部分において現在開発事  
業計画が立案されつつあるが、現時点ではまだ市に正式な開発事業の届出がなさ  
れおらず、開発事業者は地元と調整中であるため、今回開発計画の資料を示すこ  
とが出来ない。

開発事業者は、既に立地している特別養護老人ホーム夢御殿山の事業者と同じ

である。

事業者は自ら行う開発事業にあわせて、周辺地域にも課題に対して一定の配慮をした計画を盛り込んだ方針で進めると聞いている。

例えば当該地区の開発計画では、清荒神参道の活性化に寄与するような施設計画が盛り込まれると聞いている。

また、都市計画道路川面長尾山線と参道を山麓部で連絡する防災道路の計画も併せて行われ、道路整備に協力を行う等、一定の公益性の確保がされると聞いている。

市としては、この開発を確実に進めることが当該地域の課題に資するものと判断した。

従ってこの開発を適切に誘導するため、今回市街化調整区域から市街化区域への編入を進めるものである。

以上が市素案の内容であるが、北雲雀地区と今回説明した御殿山地区の2地区について、市素案として今後速やかに県に提出する予定である。

その後、県が県素案を策定し、その内容については来年冬頃に説明出来るものと考えている。

以上で、議題第3号「阪神間都市計画区域区分の見直しについて」の説明を終わる。

#### 質疑応答

会長

本議題は計画の状況からして、審議会で審議するには課題があると感じたが、私一人でその是非を判断するのではなく、審議会で審議した方が良いと判断し、本日の議題としたことを冒頭に述べておく。

委員

当該区域は市街化調整区域であるが、現在既に建っているこだま病院や特別養護老人ホームは、公益性があるということで立地しているのか。

市

現在の都市計画法では開発の許可は不要であり、都市計画法上合法的に立地している。

委員

今回のような案件がまかり通れば、事業者の好きなようにいくらでも市街化調整区域を外すことが出来るようになり、そうなれば他の地域に大きく波及していくこととなる。

今後の計画がはっきりしていないという事であるが、そのような状態で今回の事業計画の公益性が判断出来るのか。

市

現段階では具体的な説明は出来ないが、線引きの手続きが迫っているため案件としてあげている。

しかし線引き見直し方針にもあるように、事業の必要性、妥当性、確実性等が整っていなければならないため、手続きに平行して開発の熟度を確認しながら、線引きの見直しを進めていきたい。

委員

期限が迫っているからといって、そのようなことをしても良いのか。

会長

都市計画法では、大学や福祉施設などの施設は市街化調整区域でも立地出来る

こととなっている。

それらの施設は、厚生労働省や文部科学省の認可を受けることで公益性を証明しているように、都市計画法以外でも具体的な要件を満たす必要がある。

しかし今回の御殿山での計画は、開発構想事態がはっきりとしない状況であるため問題を感じる。

都市計画法では、10年以内に計画的な市街化が確実に出来る場合において、市街化区域に編入することが出来る。

そのためには、開発構想等が具体化されていなければならない。

委員

現地確認もしたが、写真や図面からでもかなりの急傾斜地であることが判る。

市は県の線引き見直し方針2-(4)-bの中の、「民間開発事業者の開発予定地で、事業の必要性、妥当性、確実性等について関係部局との調整を了している区域」であるから見直すとのことであるが、関係部局との調整を了しているとはどのようなことか。

市

開発の許認可にあたって、開発関係部局との一定の協議が整っていることである。

委員

開発構想届が正式に提出されていないのに、関係部局との協議が了しているとはどういう事か。

市

必要性、妥当性、確実性の中で、確実性の部分において一定の協議が整っていることが必要であるが、指摘の通り現時点での計画の熟度は低いため、今後の手続きを進めていく中で熟度を高めたい。

委員

実際には関係部局との調整は、何も始まっていないのではないか。

3年程前にも開発計画で参道の活性化のために橋を架ける計画があり、参道の地域の避難所が御殿山中学校であるので、避難がスムーズに行えるよう橋を架けてはどうかとの話であったが、地元からの大反対を受けて断念した経緯がある。

また道路部局でも検討したが、予算面等から断念したはずであるのに、なぜ関係部局との調整が了していることになるのか。

はっきりとした計画が提出されていないとしながら、この場所に100台程度の駐車場を設ける計画もあるとなっている。

公共施設ではなく宅地造成が行われマンションが建設されるのに、公益性のある施設であるから、妥当性、確実性があり、関係部局との調整が了している事になるのか。

事実と違うことを審議会に対して説明するのか。

市

以前に周辺の自治会から、防災道路の必要性を求める要望があったが、それに対する意見の集約はなされていないため、道路要望を断念したかどうかははっきりしていない。

清荒神の参道については、防災面から避難路は必要ではないかと考えている。

委員

市が防災道路の必要性を感じて、事業者に協力を求めているのならこの話は理解出来るが、事業者側から提案があるということは理解出来ない。

市街化区域に編入された後に、防災道路の計画を進めることが出来なくなった場合、すでに市街化区域であるため、事業者は自由に計画を進める事が出来るのではないか。

市 道路の要望は元々地域からの要望であり、それに対して市は色々な提案を行ったが、意見集約がなされていない状況であり、事業者が必要性を挙げているわけではない。

また、一旦線引きが見直されると、無秩序な開発が行われるのではないかとこのことであるが、そうならないように必要性、妥当性が担保されるような事業が進められるよう注視し、またそれらが担保されるような対策を講じながら、開発の手続きを進めていきたい。

委員 現在、公益性のあるこだま病院や夢御殿山がすでに建っているが、公益性があれば市街化調整区域内においても建てられるのであるならば、市街化調整区域のまま計画を進めておき、どうしても市街化区域でなければならぬということであれば、次回の見直し時に編入を行っても良いのではないか。

会長 これは一定規模以上の開発で妥当であるならば、市街化調整区域内でも開発は可能である事に該当するのではないかとということである。

また、都市計画法上、市街化区域内の良好な環境や形成に支障が無いならば編入が可能であるのに、なぜ計画がはっきりしない段階で編入するのかということである。

市 事業者からは、高齢者向けのマンション等を含み夢御殿山と一体的に整備することで、地域貢献型の公益性のある施設を計画していると聞いている。

現時点では、100%公益性のある施設ではないが、この地域が開発されると周辺の市街化区域と変わりない土地利用の状況になるため、今回市街化区域へ編入することが必要であると考えます。

委員 前回の審議会からの話でもあるが、既存宅地制度によって市街化調整区域に建っている所については規制が厳しい。

市の財政は厳しい状況であるので、基盤整備がされているならば市街化区域への編入を行い、固定資産税等の税収に貢献する事を考えても良いのではないか。

有効な利用が可能であるならば、市街化区域への編入を考えられないか。

他にも、この様に市街化調整区域に建てられている所があると聞いているが。

市 市街化区域に隣接し、現在市街化調整区域内である箇所についての編入要望は少なくない。

一見すると容易に開発が可能であるような場所もあるが、これ以上市街化区域を拡大しないという方針に基づいて編入は行っていない。

委員 市街化区域に編入することにより税収が上がり、市の財政面に貢献できるのではないか。

市の中で観光を含めた活性化のために、費用の掛からない方法で、いかに清荒神を活性化していくかである。

参道でも空店舗が見られるようになり、今のままでは廃れていってしまう。  
今回の件が、清荒神の活性化に貢献できるのかどうかである。

市

事業者は、清荒神参道の活性化を盛り込んだ計画にしたいと考えている。

一方、参道側も商店街を中心に活性化の気運が高まって、色々なアイデアが出てくる可能性もあるので、今後の経過を見守っていきたい。

委員

費用をかけずに活性化を図ることを、都計審で議論しても良いのではないか。

会長

活性化については、都市計画の中で総合性と一体性のためにどうするのかを、専門家や行政を総動員して検討する必要がある。

費用の掛からない事の積み重ねが成功するかどうかの判断は出来ず、過去の失敗事例等もあり、今ではファミリーランドも無くなってしまった。

総合的に判断するためには、費用を掛けない手法だけではなく、必要な場合は外部からの知恵や資金を入れなければならないこともある。

人口フレームを総合計画で24万人としているが、少子高齢化の影響で現在の人口は約22万人となっており、伸びは鈍っている。

市街化調整区域での開発は、市街化区域内の可住地とのバランスを考慮して進めるとなっているため、審議会としてもこれを守ることになる。

それでも市街化調整区域で開発を行う場合は、自然、産業、人口、都市施設等が充分であり、総合的にまとめられているものであるならば開発が可能となるが、その時には一体的な形態となる事が多いため、一定規模以上の開発となる。

宝塚市において、市街化区域内の未利用地は多数ある状況であり、今回の県の見直し方針においても、その事を勘案して人口密度についての条項が盛り込まれている。

市街化調整区域で開発を行うと都市施設にかかる負担が大きいため、土地利用については注意を払う必要がある。

清荒神は、歴史上古代から水の霊場であり、江戸時代に高僧が来て開かれた場所である。

都市開発を行えばこのような神域を減らすことになるが、これで果たして人が集まって来るのかが問題である。

計画について内容が無い状態で説明されても、それが妥当なものであるかどうか誰も判断出来ない。

委員

川面長尾山線から参道に向かう道路を、道路構造令に従って設置しようとした場合、100万m<sup>3</sup>の単位で土砂を出す必要があり、また橋の建設に5億円はかかると聞いているが、これで採算が合うのか。

荒神川は砂防河川であるが、通常の雨量でも容量が不足しており、これまでも商店街の裏側は何度も崩れており、砂防堰堤を何度か造っているが、それでももたない状況であるのに、負担が大きくなるだけではないか。

会長

地盤調査等の事前調査も必要であり、現況が臨界角に近い状態で収まっている状態であるので、専門家の判断がかなりの部分において必要である。

本来は先を見越して、砂防等の協議について調整しておくべきである。

- 委員 この線引きの見直し範囲内に市有地があるはずだが、市のどの部署が管理しているのか。  
また線引きが行われる場合、市との関わりはどうなっているのか。
- 市 市有地は御殿山中学校の東側にあり、中学校の造成時に切り土法面となった箇所である。  
また、今回線引きの見直しを行っても、教育委員会にとっては大きな問題とはならないと考える。
- 委員 こだま病院の北側も市有地ではないのか。  
以前に道路を計画したとき、そこに計画されていたはずである。  
教育委員会との調整は必要であると考えますが、どうなっているのか。
- 市 市有地については確認して、次回報告する。  
教育委員会に対しては、線引きの見直しについての説明を行い、必要な協議を進める。
- 委員 今回時間切れで編入が行えなくなった場合、地区計画の導入によって進めることは可能か。
- 市 線引きの見直し以外でも、市街化調整区域のままで地区計画を導入し、開発を誘導する制度はある。
- 委員 これからの人口減少は確実であり、コンパクトに住んで緑を守っていくのも1つの考えであるが、それでは税収は増えない。  
また、都市観光に訪れる人達にお金を落としてもらうということも必要である。  
そのためにこの場所に必要な施設であるのなら、考えても良いのではないか。
- 会長 参道の活性化を考えているのであるならば、地区計画を導入する場合、参道も含めた区域としなければ問題が残る。  
ただ、都計審は検討されていない地区計画についてプランニングする場ではなく、提出された案件について審議する場である。
- 委員 税収の話が出ているが、山を削り宅地化して人が住んでくれるだけで良いのか。  
宝塚市の財産は何かを考えると、自然が財産である。  
例えば、雲雀丘の明月記のように、ロケーションを生かした集客施設が必要ではないか。  
現状の自然を崩してしまうのは、市にとってマイナスではないか。
- 会長 総合計画において水と緑を謳っているのであるなら、その資源を生かす考えを持つべきである。  
宝塚市は防災という観点から末広中央公園を造り、これは市民が集まる施設となっているが、清荒神については、参道より上に駐車場が出来てしまったため、

人が車で上がってしまい、参道を歩かなくなってしまった。

また、あいあいパークのように中途半端な施設を造ると、経営が苦しい等上手くいっていない状況である。

それぞれを個別に考えるのではなく、総合的に勘案して観光について考える必要がある。

委員 県に案を上げるにあたって、どのような取り扱いにするのか。

会長 宝塚市として「宝塚市総合計画」「都市計画マスタープラン」といった公にオーソライズして定めた計画がある。これらは市議会の下承や住民等に縦覧して定めている。これらの計画に反する計画を進めるためには、公にして納得してもらえるような計画でなければならない。

都市計画審議会としては区域区分の見直しを審議するにあたり、見直し予定地区で計画されている事業の必要性、妥当性、確実性等についての審議が必要である。

御殿山地区での計画については、市からの説明と資料に不備がある。その不備がある状態で、都市計画審議会での審議はできない。今回の未熟な提案で当該地区を編入することになれば、これまで都市計画法で区域区分を定めてきたことが、何の為であったのか分からない。まずは民間事業者が開発構想や事業計画を明らかにして、それを受けて行政が対応を考えるべきである。

- ・兵庫県の線引き見直し方針に合致するような資料を提出し審議会に臨むこと。
- ・都市計画法ならびに関係法令に沿った内容で資料を整えること。
- ・見直し方針にあるように、関係部局との調整を了する条件に合致するためにも、関係機関との協議などの現状がどの程度進んでいるのかが分かるような資料を整えること。都市計画法で道路・公園・緑地・給排水施設・防災等、開発行為の許可につながるような開発計画を整えること。
- ・開発に関係する住民等への説明状況、またその反応と同意を得るまでの進捗状況を明らかにすること。

以上4点のことを、御殿山地区の線引きの見直しに関して宝塚市都市計画審議会として、都市計画法第77条の2第2項に基づき宝塚市に建議するが、異議はないか。

委員 異議なし。

市 県への提出期限が迫っているが、資料を整えて12月に審議会を開催して説明を行う。

会長 今回は多数の意見が出たということで、これで終わる。

