

平成20年度

第3回宝塚市都市計画審議会議事録

日時 平成20年10月30日(木)

午後2時から

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20年10月30日(木)午後2時から4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、23人中20人で、次のとおり。

西野委員、梶川委員、田中委員、近石委員、北山委員、小山委員、多胡委員、浜崎委員、釜谷委員、中奥委員、江原委員、村上委員、となき委員、宮本委員、矢野委員、板橋委員、田川委員、浅田委員、熊澤委員及び高松委員である。

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、20番浅田委員及び21番熊澤委員を指名した。

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 阪神間都市計画地区計画の変更(宝塚山手台地区)について(諮問)

議題第2号 阪神間都市計画生産緑地地区の変更について(事前説明)

議題第3号 阪神間都市計画区域マスタープランの見直しについて(事前説明)

議題第4号 阪神間都市計画都市再開発の方針の見直しについて(事前説明)

議題第5号 阪神間都市計画防災街区整備方針の見直しについて(事前説明)

議題第6号 阪神間都市計画住宅市街地の開発整備の方針の見直しについて(事前説明)

(5) 審議の結果

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

2 会議要旨

(1) 議題第1号

市

(議題第1号説明)

(説明の開始)

議題第1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」を説明する。

前回事前説明を行い、今回は諮問である。

(地区の位置、区域等の説明)

まずはじめに、宝塚山手台地区の位置について説明する。

前のスクリーンの赤色で囲んだ箇所が地区計画の区域で、阪急宝塚線の山本駅の北側に位置している。西側の谷を挟んだ箇所が中山台ニュータウンである。

この地区の用途地域は、最も多く占められている色が緑色で第1種低層住居専用地域、そして点在している黄緑色が第1種中高層住居専用地域、さらにピンク色が近隣商業地域である。

(地区計画全体の説明)

次に、この地区の開発経緯等について概要を説明する。

前回、会長から開発の経緯と地区計画等の関係を示すよう指摘があったため、今回「山手台開発の経緯等」と題した参考資料を配布してある。

宝塚山手台地区は、当初昭和61年に開発区域面積173.9ha、計画戸数3,589戸で開発許可を受け、その後、平成元年に現在の開発計画の基本となる第1回の変更が行われ、開発区域面積が188.7haに拡大されるとともに、計画戸数2,750戸に土地利用計画が見直された。その後、幾度かの変更を経て、平成9年の第9回の変更によって、1戸当たりの人口算定の変動等に伴い、3,246戸に計画戸数が見直された。

このような開発許可の手続きのもとで、道路、公園等の都市基盤や学校等の公共施設が整備されるとともに、自治会館なども適切に配置された住宅団地の整備が進められてきている。

平成10年7月に、この宅地開発事業を適正に誘導し事業効果の維持増進を図るため、市街化区域に編入するとともに、用途地域や高度地区の決定に併せて市街化区域に編入する区域全体に地区計画を導入し、地区整備方針を定め、造成工事の完了が予定された区域について、建築物等に関する具体的な制限事項を定める地区整備計画を策定した。

その後、造成工事の完了が予定された区域等について、地区整備計画の区域拡大等のため、これまで3回にわたり地区計画を変更してきた。

今後も、造成工事の完了を目途に、地区整備計画を拡大し、この宅地開発事業を適正に誘導していくこととしている。

(変更箇所の説明)

今回変更する箇所について説明する。

議題書1-17ページの計画図。

同じものを前のスクリーンにも映してある。

今回の地区計画の変更箇所は、赤色で囲んでいるところであり、大きくは3箇所である。

まず一つ目が、左上の大きな区域のところであり、現在造成完了に向けて工事が行われており、新たに地区整備計画を策定する。

二つ目は、真ん中の極めて小さな区域のところであるが、隣接する区域を昨年の4月に地区整備計画を拡大した際に、土地利用の変更のタイミングに合わなかった区域で、今回地区整備計画を策定するものである。

三つ目は、下の青色の集合住宅地区Ⅱのところであるが、この度、この区域内に地域住民のための集会所が設置されることになり、この地域集会所が建築できるようにするために、地区整備計画を変更するものである。

(計画書の説明)

議題書1-18ページ。

変更箇所に下線を入れた計画書で説明する。

まず、一番下の建築物等の整備の方針に、この後説明する新たな地区である「コミュニティ住宅地区」の設定に伴い、下線部分の方針を追加する。

次のページの上から4行目、左側の「独立住宅地区Ⅰ」のところであるが、これは、今回新たに「独立住宅地区Ⅱ」を設定することから、現行の「独立住宅地

区」の名称を変更するものであり、制限内容に変更はない。

右側の「独立住宅地区A」は、はじめに説明した真ん中の極めて小さな区域のところである。この区域の南側に隣接している地区を、昨年4月に独立住宅地区として、地区整備計画を拡大したが、その際、この独立住宅地区Aのところでは、商業用地から戸建住宅用地への土地利用転換が図られていたこともあり、前回の地区計画の変更手続きに間に合わず、すでに戸建て住宅地として完了している区域である。

今回後追いとなるが、独立住宅地区として地区整備計画を策定する。

現在、この区域は近隣商業地域であるため、独立住宅地区の第1種低層住居専用地域と同じ制限とするために、用途地域の見直しまでの間、別途「独立住宅地区A」として、地区整備計画を策定しておくものであり、建築物の用途の制限から、建ぺい率、容積率の最高限度、建築物の壁面の位置の制限、次のページの建築物の高さの制限について、下線部分の事項を追加するものである。

次に、今回の主要な変更であるが、開発の完了予定区域に新たに地区整備計画を策定するもので、先の計画図をこの部分のみ拡大したものと、現地の写真を前のスクリーンに順次映していく。

現在、この区域は工区を2つに分けて、中央の道路から下の区域を近日中に、上の区域を来年3月に完了させる予定で、造成工事が進められている。

スクリーンの写真は、北側の公園から南を向いて撮影したもので、中央やや右側に写っている建物が県営切畑住宅である。

この区域は、これまでの造成手法に異なるところがあり、今の山手台のまち並みを維持していくため、今回新たに「独立住宅地区Ⅱ」を設定することにした。

さらにこの区域は、開発事業の基本計画において交流のゾーンとして位置付けられており、幹線道路側沿いに南から続くコミュニティ道路が延伸される計画となっている。

現地の状況は、スクリーンに北側から撮影した写真を映しているが、中央の道路に面した42区画について、住宅の需要の多様化や地区住民の利便も考慮しながら、店舗等の併用住宅を適正に配置する計画がされている。さらに、この区域を細区分し、「コミュニティ住宅地区」の設定をする。

議題書1-22ページ。

「独立住宅地区Ⅱ」と「コミュニティ住宅地区」を比較しながら説明する。

なお、「独立住宅地区Ⅱ」で下線のないところは、従前の独立住宅地区と同じである。

まず、建築物等の用途の制限についてであるが、「コミュニティ住宅地区」には、(2)のアからエの地域に密着したサービスを提供する店舗の併用住宅及び(3)の診療所併用住宅を広く認めていくこととする。

次に、敷地面積の最低限度についてであるが、「コミュニティ住宅地区」は他の住宅地区より、少し大き目の敷地が計画されているため、最小の区画面積を許容する190㎡とする。

議題書1-23ページ。

中ほどの建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限についてであるが、この地区には擁壁が設置されない宅地が計画されていることから、これまでどおりの街なみを維持するため、下線部分を追加するものである。

スクリーンの図等で説明する。

まず、はじめにこれまでの造成手法は、スクリーンの写真のように山手台の特

徴として、擁壁は道路から概ね1 m程度後退し、石張りの仕上げで築造されている。擁壁による圧迫感の軽減と道路際の緑が確保されるよう配慮された計画となっている。

これを、地区整備計画の1の(1)でオープンスペースと規定し、建築物や工作物をつくることを制限している。

次に、今回地区整備計画を策定する区域の造成手法も、概ねこれまでと同様であるが、30数区画において道路と落差がない宅地、また大きな落差のある宅地では擁壁が計画をされておらず、これらの区画でオープンスペースを規定できないことになる。このことから、道路際に擁壁や垣さくが設置されないようにするため、オープンスペースに代わる制限として、この区域のオープンスペースの幅である75 cmを数値で規定するものであり、このことを1の(2)のところに規定をしている。

次の2の(1)では、この75 cm部分において緑化施設や機能上必要な軽微なものである工作物を、それぞれの部分に応じて高さの限度を設けて少し緩和をする。

次の(2)では、擁壁の仕上げとして、土地購入者が石張り等の仕上げを行うとした場合、良好な街なみ景観の誘導が行えるよう、仕上げ部分を認めるとした規定である。

以上までが、2つの地区に共通する内容である。

次に4番であるが、これは屋外広告物の基準である。

当地区は県の屋外広告物条例上は第2種禁止地域に指定され、表示面積の合計は20 m²以下、高さ7 m以下といった制限内容であるが、独立住宅地区においては、良好な広告物の景観を形成するため、地区整備計画で厳しく制限を行ってきた。

右側の「コミュニティ住宅地区」では、店舗併用住宅を誘導するため自家用広告物に限定しながら、左側の「独立住宅地区Ⅱ」の現行の基準より表示面積の合計として2 m²を6 m²に、一箇所の表示面積として1 m²を3 m²に、高さとして3 mを4 mに、土地利用に即して少し制限を緩和する。

最後に2の(3)であるが、広告物については機能上道路近くに設置する必要があることから、植樹帯等に突出するものを除き、オープンスペースや75 cm部分での設置を認める規定としている。

議題書1-25ページ。

「集合住宅地区Ⅱ」の(4)のところ、アンダーラインを入れたところであるが、「近隣に居住する者の社会教育的な活動又は、云々、」と記述してある。これは地域集会所の用途のことである。

はじめに、集合住宅地区Ⅱの位置を説明したが、再度スクリーンで説明する。

青色で着色しているところが「集合住宅地区Ⅱ」で、この内、多くの斜面を有したこの区域を市が所有している。比較的平坦な場所にコミュニティ施設、建築基準法上は地域集会所であるが、この度、児童館と併せた複合施設を設置するという事業計画が明らかになった。しかしながら、現行ではこの地区に地域集会所の立地を想定しておらず、このままでは建築できないことから、地域の要望に即するため、地域集会所を追加するものである。

なお、これらの施設は、開発事業において法的に配置しなければならない施設とはなっていない。

この複合施設の設置に至った経緯については、後ほど子ども未来部から説明を

する。

(縦覧結果の報告)

次に、縦覧結果について説明する。議題書1-32ページ。

条例に基づく縦覧を7月25日～8月7日まで、案の法定縦覧を9月17日～30日まで、それぞれ2週間実施したが、意見書の提出はなかった。また、縦覧者はそれぞれ2名であった。

(スケジュールの説明)

次に、今後のスケジュールについて説明する。

議題書1-33ページ。

本日、本審議会の同意があれば、11月の月上旬に県との同意協議を整えて、11月下旬を目途に都市計画の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、委員から地域集会所、児童館の位置等について指摘があったため、本日、子ども未来部からこの位置に決定した経緯等について説明を行う。

(子ども未来部)

今回、当該地で計画しているのは、地域コミュニティが兵庫県の補助金を受けて建てるコミュニティ施設と、宝塚市で建設するミニ児童館を合わせた建物を計画しているが、当該地については、去年の9月頃に地元コミュニティが独自に、その市所有地を所管している建設部に対して、コミュニティ施設の建設について要望したが、その時は建設できないとして断られた経緯がある。

その後、地域コミュニティ、阪急不動産および宝塚市(子ども未来部およびまちづくり推進課)の3者協議を何回か行い、その中で阪急不動産から開発区域内で2箇所の敷地について提案があった。

その場所における計画は、いずれも自治会館コミュニティ施設とミニ児童館の複合施設の提案であり、プランが3階建てであること、また駐車場についても10台程度は必要であるとの意見があり、地域コミュニティの同意が得られなかった。

その中で、今度阪急不動産から新たな敷地について提案があったが、そこは市街化調整区域であり、これまで適切な場所の選定が出来なかった。

このように敷地選定の段階で難航していたところ、4/25の3者協議において、地域コミュニティから以前に要望して断られた市所有地について、「市内部で建設部と再度交渉してもらえないか」との要望が出された。

これを受けて市内部で協議を行い、建設部としては所定の手続きを行い、「合法的に建設可能であるならば同意する」こととなり、現在に至っている。

以上で、議題第1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」の説明を終わる。

質疑応答

- 会 長 宝塚市の福祉の政策の方針と整合する児童館であるか。
- 市 宝塚市の計画では、児童館はコミュニティブロック毎に1箇所整備するとしている。
ここには3つのコミュニティがあるが、そのいずれかに大きな児童館を整備することについては、どのコミュニティからも同意が得られなかったため、それぞれのコミュニティ毎にミニ児童館を整備することとした。
- 会 長 他市においても、児童館は地域ブロック毎に1つが普通である。
- 市 市内には7つのコミュニティブロックがあるが、児童館が整備されていないのはこのブロック（第6ブロック）だけである。
整備費用については他のブロックと均衡をとっており、3箇所分が他のブロックの1箇所分と同等の費用で整備を行う。
- 会 長 一般的には、施設が分散するほどランニングコストは増加する。
- 委 員 建設部としては、この場所に集会所等を整備することに反対していたはずであるが、その根拠は何であったか。
- 市 この区画については、元々斜面住宅の計画地であった。
宝塚市としては、第三者に渡り新たな開発の可能性も考えられることから、道路の用地として管理していくことが良いと判断し、阪急不動産から移管を受けた。
その際、開発が開始されてから年月が経過しているため、阪急に対して防災上の観点から既存の法面を修復してもらいたいとした。
平井財産区からは、以前より山手台の開発の際には地元貢献する施設が欲しいとの要望があり、現状では宝塚市が公有地の緑地法面として管理することで平井財産区の同意を得て、宝塚市が管理している状況である。
よって、子ども未来部より平坦部の有効活用をしたいとの話を聞いた際、地域の合意が得られないのではないかとということで、建設部としては、ここは緑地として管理していくことが適切であると判断して断った。
しかし、その後平井財産区を始め地域から一定の了解を得られることになったため、今回の計画について了承することとなった。
- 委 員 この場所については、近隣からマンション開発について異議が出され、長期間協議されてきた経緯がある。
その結果、法面を宝塚市に帰属することで緑地として保全し、地域全体ではマンションは建設可能であるが、それ以外の土地を緑地とすることで環境保全を図ることでできた土地である。
今回の計画は山手台の住民の要望であるが、緑地としてできた経緯を尊重してもらいたい。後々拡大することがないよう、残りの土地については緑の保全地として確保するというようお願いしたい。

- 市 建設部に十分検討、協議するよう伝える。
- 会 長 将来地区計画を変更する際は、それぞれの単位で住民が意思決定を行うのか。
- 市 山手台については、開発事業者と宝塚市が協議を行い、新しい住民が入居する前に地区計画を決定するとしており、開発事業の進捗に合わせて事業者と調整し、その都度地区計画を拡大していくとしている。
- 会 長 すべて完了した後に、部分的に変更する場合はどうなるのか。
- 市 地区計画をすべて決定した後に新しい住民の入居があり、地区計画の見直しが生じた場合には、通常の既成市街地での地区計画と同様に、地域の総意を経て、必要であれば地区計画の変更を行っていく。
- 会 長 最終的には阪急不動産はいなくなるため、どのように管理をしていくのかについては問題が残っている。
- 市 今回は地区計画のみの説明であるが、この地区には建築協定を同時に併せてかけており、建築協定を運営する運営委員会を地域で形成している。
今現在も、建築協定と地区計画でルールが重なる部分があるため、運用に関しても十分連携を図りながら行っている。
細かい部分については、地域の活動組織があるため、コミュニティ毎のエリアで問題や課題について今後検討していく。
- 会 長 今後、注意しなければならない事項である。
議題第1号について、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ないか。
- 委 員 異議なし
- 会 長 異議なしとのことなので、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号説明)

(説明の開始)

議題第2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。

まずはじめに、生産緑地の基本的な事項について説明する。

生産緑地地区として指定するためには農業の継続が可能な土地であって、かつ面積が一団で500㎡以上あることが必要である。

また、生産緑地に指定されると、固定資産税や相続税等については税制上の優遇措置が受けられる代わりに、30年間の営農が義務付けられるとともに、土地利用についても市町村長の許可を受けて、一定規模以下で営農に必要な施設の建築しか認められないことになっている。

また、この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、一定の要件に該当する場合に限り市町村長等を買取りの申し出ができるというものである。

この一定の要件の一つ目が、生産緑地に指定されてから30年が経過した時、二つ目が、農業の主たる従事者が死亡したり、農業に従事することを不可能とさせるような故障を有することになった場合、三つ目が、公共施設の用地となった場合や公共施設の整備等に伴い、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に廃止されることとなる。

これら以外の原因、例えば農地の所有者の都合で生産緑地を廃止することは認められていない。

主たる従事者の死亡、故障等の一定の要件に該当した場合、市町村長に買取りの申し出を行い買取りがなされなかった場合や、公共施設の用地となった場合は、30年間の営農や建築制限等の規制が解除されることになっている。

このため、年に一度これら、新たに追加するもの、すでに制限が解除されたものを総括し、生産緑地地区の都市計画を変更し、該当する生産緑地地区を見直すものである。

(計画書・計画図の説明)

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2-2ページ。

今回の見直しは大きくは3つで、一つ目に地区の変更で一部廃止と一部追加する地区が15地区、二つ目に新規による追加が1地区、三つ目に地区の全部廃止が9地区である。

議題書2-5ページから2-24ページに、それぞれの計画図を添付してある。

計画図の見方は、黄色で着色しているところが廃止するところで、議題書2-13ページにある赤色で着色しているところが追加するところで、この着色を凡例としてある。

詳しくは議題書2-25ページ、参考資料「変更前後対照表」で説明する。

左の数字の1番の「安倉南5地区」から11番の「南ひばりガ丘5地区」までが生産緑地地区の一部廃止で、廃止となる理由は、備考欄のとおり、上から順に主たる従事者の死亡によるもの、事業取得によるもの、これは公衆用水路の整備

に伴うものである。最後に死亡・故障の記載は、この生産緑地地区に二筆あり、二人の方が従事していたが、それぞれ死亡、故障となったものである。

次に、12番の「川面4地区」から15番の「山本丸橋9地区」までが生産緑地地区の一部追加で、16番の「山本丸橋22地区」は生産緑地地区の新規追加で、それぞれ土地所有者からの申し出、申請により、本市の「生産緑地地区追加指定方針」の基準に基づき、一部を追加、新規に追加するものである。

次に、17番の「安倉西7地区」から25番の「中筋26-2地区」までが生産緑地地区の全部廃止で、廃止となる理由は、備考欄のとおり、主たる農業従事者の死亡、または故障により、廃止するものである。

先の一部廃止、全部廃止については、主たる従事者の死亡または故障により、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から今回生産緑地を廃止するものである。

それぞれの事例について少し説明する。

議題書2-7ページ。生産緑地の廃止の事例である。

図面中央に「中筋山手1、2、4地区」があるが、黄色で着色した部分を今回生産緑地地区から一部廃止するもので、また、図の下の「中筋山手3地区」は全部廃止するものである。いずれも、農業従事者の死亡によるもので、買い取りが不決定となっている。

また、議題書2-8ページの図面中央に「中筋12地区」があるが、北側、東側に細長く黄色で着色した部分を今回一部廃止するもので、この部分についてはすでに市が土地を買収し公衆用水路として整備済みで、これに伴い今回生産緑地地区から一部廃止するものである。

次に、議題書2-16ページ。生産緑地の追加の事例である。

図面中央に「山本丸橋9地区」があるが、赤色で着色したところを今回生産緑地に一部追加するもので、その上の「山本丸橋22地区」は今回新規追加するもので、いずれも土地所有者からの申し出、申請により、本市の「生産緑地地区追加指定方針」の基準に基づき、「花卉・植木産業の振興に資する」と判断し、新たに追加するものである。

議題書2-25ページの下の方。

この表の見方であるが、左から順に、廃止、追加する生産緑地地区の地区数、変更前の面積、変更後の面積、変更に伴う面積の増減となっている。

今回の変更対象地区は、全部廃止が9地区、一部廃止が11地区、一部追加が4地区、新規追加が1地区で、合計25地区がその対象で、合計欄の右端の記載のとおり、1.52haが減少することになる。

議題書2-26ページに、生産緑地地区の総括を付けてある。

上の表の真ん中の下のところで、かっこ内が昨年度の生産緑地地区の地区数で369地区、今年度は361地区で、地区数にして8地区の減少となる。

以上が、生産緑地地区の変更内容である。

(スケジュールの説明)

議題書2-28ページに今後のスケジュールを付けてある。

県との事前協議を既に整えてあり、案の法定縦覧を11月4日～17日までの2週間実施し、11月末に当審議会に諮問し、12月末を目途に都市計画決定を行っていく予定である。

以上で、議題第2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 議題書2-16と2-17の図面は、同じではないか。
- 市 計画書については1箇所毎にそれぞれ作成しているため、それぞれ別の地区を示している。
- 委員 表題に名称を付ける等したほうが良いのではないか。
予算措置があり、買い取りの可能性はあるのか。
- 市 都市計画道路や都市計画公園の予定地にかかっている等、その場所において市の公共事業のスケジュールと合致する等の事情がない限り、その都度買い取り請求に応じて買収していく状況にはない。
- 委員 緑のマスタープランにおいても、生産緑地は1つの緑として取り扱っていることから、保全するために考える必要があるのではないか。
- 委員 昨年も提案した事であるが、買い取り申し出があって、それをどの地域の、どのような方に対して紹介をかけたのか。
近隣に対してだけでは対象者が少ないため、他市も含めて広く情報提供してはどうかと提案したが、今年度はどのように行ったかについて資料を示してもらいたい。
死亡の場合はいたしかたないが、故障の場合は近隣から本人が元気な状態であるというようなことを聞くことがある。
理由書について、どのような内容で提出されているか、具体的な内容を一覧表で示してもらいたい。
今年度は減少が大きいですが、このままでは減少する一方である。審査の内容が判るよう示してもらいたい。
- 市 まず、今年度の対応についてであるが、前回の指摘を受けて今年度にどのような改善を行ったかについては、農政課に確認して次回報告する。
次に廃止の理由についてであるが、昨年度から死亡または故障といった理由を付けて説明している。
故障の理由を示すことについては、表現方法等について農政課と協議し、次回報告する。
- 委員 この資料だけでは、申請者は子が営農しないとして提出したのか、それとも後継者がいないため営農を断念したのかが判らない。その原因について調べていく必要があるのではないか。
- 会長 次回、市の回答をもってまとめることにする。
以上で議題第2号の審議を終わる。

(3) 議題第3～6号

市

(説明の開始)

議題第3号から議題第6号までの4つの議題については、いずれも阪神間の都市計画に関する基本的な方針である。

しかしながら、都市計画法上は4つの方針をそれぞれ別の都市計画で定めることになっているため、議題としては4つに分けてある。

現在、兵庫県で策定作業が進められており、本日は4つの議題を1連で説明する。

(議題第3号説明)

議題第3号「阪神間都市計画区域マスタープランの見直しについて」を説明する。

まず最初に、阪神間都市計画区域マスタープランをはじめとする、4つの方針の見直し作業について、現在の進捗状況と今後のスケジュールについて説明する。

議題書3-26ページ。

左側が宝塚市、右側が兵庫県のスケジュールである。

まず、右側の一番上にあるように、平成19年7月に今回の見直しを進めていく上での基本方針が策定された。この内容については左側への矢印のとおり、昨年の9月4日に当審議会において説明を行った。

その後、本年10月に県の見直し素案がまとまったため、その内容について、本日説明を行うものである。

県の素案については、県において既にパブリックコメントという形で広く周知が図られているところである。また、11月13日には説明会も予定されている。こうした手続きを経て、年内には県素案から県案がまとめられ、県知事から本市に県案についての意見照会があり、来年の1月頃、再度当審議会で説明する予定である。

その後、県の都市計画審議会の諮問を経て、来年4月に都市計画決定告示がなされる予定である。

(全体概要の説明)

見直し素案の概要について説明する。

議題書3-25ページ。

この資料は阪神間都市計画区域マスタープラン、すなわち阪神間都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の素案の概要を1枚でまとめたものである。

左上の青の部分にまとめてあるとおり、この方針は都市計画法に基づき、阪神間をひとつの都市計画区域として長期的な視点にたって、総合的、一体的な都市計画の方針を兵庫県が定めるものである。従って、本市における都市計画行政も、この方針を踏まえて推進していく必要がある。

基本的事項の次に、黄色の部分の都市計画の目標が、理念、目標、方向性と階層的にまとめられている。

目標の次に、グレーの部分で区域区分の方針、つまり市街化区域と市街化調整区域の区分、さらに市街化区域の規模、方針等が明らかにされている。

その上で、ピンク色の都市計画に関する方針について、1の土地利用から7の都市景観まで、7つのカテゴリに分けて方針が整理されており、右から3つ目の枠の一番下に、赤字で別途作成として3つの方針を記してあるが、これが後で説明する議題第4号、5号、6号に該当するものである。

このように、内容が大変広範に及びかつボリュームもあるため、本日はこの内容を網羅的に説明するのではなく、前回の方針と対比しながら見直し素案の「新たな視点」、あるいは、「強く踏み込まれているところ」に焦点をあてながら、順次説明する。

(都市計画の目標)

議題書3-27ページ。

左側が現行の都市マスであり、右側が今回の改訂案である。

一番下に目標年次があるが、区域マスは概ね20年後の都市の姿を展望しつつ、目標年次は平成27年であり、今後10年間の都市計画の基本的方向を定めるものである。

議題書3-30ページ。

2「都市計画の目標」の(2)には4つの目標があり、左側が空欄になっており、今回新たに記された部分になる。

アは生活の質を向上させる都市づくり、イはにぎわいと活力を生み出す都市づくり、ウは安心して暮らせる安全な都市づくり、エは広域的な交流と連携の都市づくりとなっており、この4つが今回の区域マスのテーマとなっている。

(集約的都市構造の実現)

議題書3-35ページ。

4「都市計画に関する方針」とあるように、ここから7つの課題ごとに方針が記されている。

(1)は土地利用に関する方針である。本文の一行目の後半から既存の都市機能の活用、既成市街地における都市機能の集積、コンパクトな都市形成といった表現がされている。この部分が今回の見直しの新たな視点と言える。

平成18年5月に改正都市計画法が公布され、大きく改正された。その骨子は、人口減少社会に対応した都市構造に変えていくために、都市機能の拡散を抑制し、既存ストックを有効に活用しながら、都市機能をできるだけ集約させていくという流れである。

今回の県素案のなかでも、こうした集約的都市構造の実現に向けた方針が要所に表現されている。

例えば、議題書3-36ページの(イ)「商業・業務地」の文面では、高密度な土地利用を図るところ、本市の場合は宝塚駅周辺の中心市街地にあたるが、こうしたところでは都市機能の集積を図るとともに、そうでないところでは大規模な集客施設の立地を抑制していく考え方が記されている。

本市の場合も、NTNの跡地をはじめとして大規模な集客施設の立地可能な土地があるため、地域の特性に応じて、一定の立地抑制を図っていく必要もあると考えられる。

(オールドニュータウンの課題)

次に、(ア)「住宅地」の部分の一番下から3行目に、いわゆるオールドニュー

タウンの課題が記されている。

本市には山麓部に多くのニュータウンが形成されているが、今後人口減少と高齢化に拍車がかかっていくなかで、住宅地としての新たな付加価値づくりが求められていると言える。

中山台、山手台、逆瀬台などでは、地域固有の自然や文化といった環境資源とコミュニティ活動をうまくかみ合わせながら、様々なまちづくり活動が展開されており、今後もこうした活動を全市的に展開していく必要がある。

(市街化調整区域の土地利用方針)

議題書 3-37 ページ。

エ「市街化調整区域の土地利用の方針」の、(エ)「秩序ある土地利用の実現」についてであるが、市街化調整区域の活性化に関する課題が記されている。

本市の西谷地域は、市街化調整区域内であることで優れた田園環境が守られてきているが、一方で人口の減少と高齢化といった課題もある。西谷まちづくり協議会からは、新規住宅建設の規制緩和の要望を受けており、今後、西谷地区住民と意見を踏まえて、適切な土地利用を図っていく必要がある。

次に、(オ)「計画的な市街地との調整」であるが、ここでは市街化区域への編入の方針が記されているが、現行の方針に加えて市町の土地利用計画等に位置付けられていることが追記されており、市街化の拡大にはより厳格に取り扱っていく考えであると言える。

(自然環境に関する方針)

議題書 3-38 ページ。

(2)「自然環境に関する方針」についてであるが、現行の書きぶりに比べて、かなり踏み込まれた表現となっている。

自然の環境が有している潤いと安らぎだけでなく、多様な生態系への配慮、ヒートアイランドの抑制、レクリエーション、防災、景観といった広範な機能に着目した方針となっている。

(都市交通に関する方針)

議題書 3-39 ページ。

(3)「都市交通に関する方針」ア「基本方針」については、現行の方針と同様に、基本的には今後の需要に対応し、区域内外のアクセス向上を図るとあるが、下から2行目の記述にあるように、まちづくりの方向性の見直しに合わせて、必要に応じて計画変更等を行っていくとある。

(景観形成に関する方針)

議題書 3-46 ページ。

(7)「景観形成に関する方針」についてであるが、現行では都市環境の中に若干記されていた程度であったが、今回景観形成の方針として新たな項を設けて、住民、行政、民間企業による総合的な施策を実施していく方針が記されている。

景観法の施行後、景観行政に関連する諸制度が整いつつあり、本市においても市民の景観に対するニーズは、ますます高まりつつある。

こうした背景のなかで、今回景観法の活用や関係条例の制定、その他景観地

区、地区計画等都市計画の地域地区制度も積極的に活用していく方針が示されている。

主な見直しのポイントは、以上のとおりであるが、このほかにも都市施設の方針、防災の方針等も見直されている。

以上で、議題第3号「都市計画区域マスタープランの見直しについて」の説明を終わる。

(議題第4号の説明)

続いて、議題第4号「阪神間都市計画都市再開発の方針の見直しについて」を説明する。

議題書4-2ページ。

都市再開発の方針とは、1「基本的事項」にあるとおり、兵庫県が法律に基づき定める、市街地における再開発の方針である。

再開発という言葉から、市街地再開事業を進める場合の方針といったイメージで受け止められることがあるが、ここではそのような狭い意味ではなく、地域全体を再生させていくための、大まかな方針と理解していただきたい。

2「都市再開発の方針」には、阪神間全体としての再開発の方針が記されており、議題書4-3ページの3に「計画的な再開発が必要な市街地の整備」とあり、これに該当する地区が議題書4-6ページから4-13ページまでの別表1に示されており、これらの地区を略して1号地区と呼んでいる。

次に議題書4-4ページの4で、「特に一体的かつ総合的に市街地の再開を促進すべき地区の整備」として、議題書4-14ページから4-19ページまでの別表2に示されており、これらの地区を2号地区と呼んでいる。

議題書4-42ページ。

本図面は、1号地区と2号地区の位置図であるが、広域の図面につき小さく判りにくい図面であるため、本日配布したA3のカラー図面に、本市だけの位置図を作成してある。

図面の青線が1号市街地、つまり計画的な再開発が必要な市街地となっており、昭和45年のDID区域、すなわち人口集中地域の線にほぼ沿った線になっている。

次に、図面赤色の箇所が2号地区、つまり特に一体的かつ総合的に再開を促進すべき地区である。

北側から順に、JR中山寺駅北側で現在施行中である中筋JR北地区の区画整理事業区域、将来事業化の可能性のある中筋JR南第2地区の区画整理事業区域、現在住宅市街地総合整備事業が施行中の高松・末成地区である。以上の地区は現行の再開方針でも位置付けられており、そのまま継続するものである。

次に、一番南側の赤い箇所が仁川団地であり、今後建て替え事業が進められることに合わせて、今回新たに2号地区に指定されるものである。

以上で、議題第4号「阪神間都市計画都市再開発の方針の見直しについて」の説明を終わる。

(議題第5号の説明)

続いて、議題第5号「阪神間都市計画防災街区整備の方針の見直しについて」を説明する。

議題書5-2ページ。

本方針は、都市計画法に基づき阪神間の市街化区域において、密集市街地の防災に関する機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るため、防災街区の整備に係る方針等を示すものである。

議題書5-5ページ。

中央の表内に、防災再開発促進地区として本市の高松・末成地区が記されているが、本市では現行の方針と同様にこの地区だけであり、対象地区に変更はない。

以上で、議題第5号「阪神間都市計画防災街区整備方針の見直しについて」の説明を終わる。

(議題第6号の説明)

続いて、議題第6号「阪神間都市計画住宅市街地の開発整備の方針について」を説明する。

議題書6-2ページ。

本方針は、都市計画法に基づき住宅及び住宅地の供給を促進するため、良好な住宅市街地の開発整備に係る方針等を定めるものである。

議題書6-3ページ。

4「重点地区」とあるが、住生活基本法に基づく「兵庫県の住生活基本計画」というものがあり、この中に重点供給地域が定められている。

この地域を都市計画法に基づき、本方針に重点地区としてそのまま位置付けることになっている。

議題書6-5ページの下段の表にある4箇所が本市の重点地区であり、上から宝塚山手台地区、仁川団地、南口湯本地区、中筋JR北地区となっている。

それぞれの地区については図面が添付されており、議題書6-16ページから6-19ページに示されている。

以上で、議題第6号「阪神間都市計画住宅市街地の開発整備の方針の見直しについて」の説明を終わる。

質疑応答

委員

3-22ページに、市街地整備に関する目標の項目に「宝塚新都市地区」があるが面積は表示されておらず、また整備手法も単に公的整備と書かれている。なぜ具体の整備手法がかかれなかったのか。

3-23ページに、防災施設の整備の目標の項目に城丸川が挙げられている。また、急傾斜地崩壊対策のところに宝塚市では塔の町が挙げられているが、なぜそこだけなのか、他にも挙げておくべき箇所があるのではないかと。宝塚市として対策が必要な他の地区がたくさんあると思うので、できるだけこの計画に挙げておくべきではないか。そうでないと県の補助が付かない。そう言った意味で言っている。

市

宝塚新都市計画については、市の認識としては進捗調整中である。県は山や自然を保全する考えで里山整備などの対策を進めていると聞いている。その内、玉瀬第3クラスターでは、計画はあるが現状では進展がないと聞いている。

急傾斜地崩壊対策の塔の町については、聖心女子学園の裏側でその下に人家があり、県としては優先的な対策が必要な箇所として挙げている。

砂防の城丸川については、詳しくは分からないので次回説明する。

委員 新都市開発については進度調整ということであるが、ここ10年ではできないと思うが、なぜ意識して今回の計画に挙げているのか。挙げる必要はないのでは。また、挙げるのであれば面積や整備手法を示さないといけない。他の地区とのバランスが悪い。進度調整という意味と計画に挙げるということの関係が理解できない。そのことについて説明して欲しい。

市 次回説明する。

会長 新都市計画は県が大々的に行っている。市もこの計画に係わりまとめたものである。市の総合計画にも位置付けがあるので、県の計画から、まるっきり消すのは無理がある。

新都市計画については既に着手されたものもあり、第2名神高速道路のこともある。

計画に公的開発と位置付け、県が中途半端な事業をつまみ食的にやられると市は迷惑である。公的開発というところが怪しい。

委員 2-14ページの下水道河川のところについて「河川利用者がよりの確に安全確保の判断ができるよう情報提供を図る」とあるが、それだけでいいのか。神戸の事故があったことをうけての記述ではあると思うが、治水には大元の一次流出を抑えることを考えなければならない。その方針を位置付けるべきである。

市 六甲山系の河川については、県はサイレン等の対応を行っている。10年間の整備すべき方針ということで今回の位置付けがあるが、河川については10年というオーダーではなかなか整備は難しい。短い期間でも30年もしくは100年という考えでやっていく。

最近の異常気象について、下水道は6~7年確率で時間雨量40mm・43mmの設定で市内の整備を行っている。しかしまだ整備率は100%ではない。

一昨年(2017年)の8月にあった時間雨量100mmを超える降雨があれば、現実問題として避難していただくなど、身を守るための安全対策をしていただくための施策を打ちながら、長期的な視点で武庫川などの大きな河川については整備していかざるを得ない。方法としては遊水池、貯水池の活用も別途事業の中で進めていかなくてははいけない。

委員 建築指導、開発指導の中で一次流出を防ぐため緑化、透水化などを促進することが必要であると思う。

委員 3-23ページで、六甲山系グリーンベルト整備事業での宝塚市の位置付けと、急傾斜地との関連がどうなっているのか教えて欲しい。

3-22ページの廃棄物処理施設のところで、宝塚市においてはクリーンセンターの施設は延命処置を施しながら稼働を継続している。そのような状況下において10年間という計画のスパンの中では宝塚市も位置付けなければならないのではないか。

武庫川の整備は、宝塚市域での整備は完了したと判断しているのか分からないが、玉瀬から武田尾については未だ危険であると考えているので、宝塚市域についても計画に挙げておく必要がある。

- 会 長 今回のマスタープランは、前回に比べて自然、環境についての記述が多くある。そういったコンセプトであるならば、その対策の具体化も必要である。
親水についても記述されているが、書き方が荒っぽい。河川に係る記述についてはチェックして欲しい。
宝塚市の河川については、荒神川、西明寺川、天神川、足洗川など文化的な意味が強い。河川についてはもっと具体的に考えて欲しい。
- 委 員 3-13ページの鉄道、空港のところで大阪空港はどのような位置付けか。最新情報を教えて欲しい。国や府の考えもあると思うが、大きな立場での最新情報を知りたい。
3-12ページの道路について、新聞報道で国道176号線の宝塚市域を含めた区域については国道から外し地方に移譲するという方針が示されたが、具体的にはどうか。
主要幹線の整備は尼宝線の南北道路の整備について、その取扱はどうなっているのか教えて欲しい。
区域区分の変更はどこがどう変わるのか。
人口予測の想定などについてはどのようなになっているのか。
市としては市街化区域の拡大はしない方針であるが、同じように拡げない方針か。若干の微調整はするのか。
- 会 長 3-2ページに人口について書かれている。3-7ページに産業の規模があるがはっきりしない。全体としての就業人口を言っているのか、従事者人口なのかデータに曖昧さが残っているので手直しをして欲しい。
宝塚市で働く場所はどうなっているのか、計画書のデータでは第3次産業人口が増えることが分かるが、そのあたりを教えて欲しい。
- 委 員 この計画は平成21年4月に告示する予定で進められているが、同時に市の開発ガイドラインの見直しが進められている。
その中で人口密度規制なども導入しているが、県の計画との整合性はどうなっているのか。バックボーンが決まる前に手法が決まることになる。
- 会 長 線引きのことについてはシビアにするのか。宝塚市では線引きについては、よくもめている。それだけに区域区分の方針は明確にして欲しい。
用途地域について、沿道地区に対する施策をやっていない。宝塚市の場合は商業サービスをどれだけ導入するかが課題である。商業サービス、業務地の集中した高密度化を図る可能性は沿道地区にある。
道路については特に留意する必要がある。例えば競馬場高丸線や荒地西山線など震災の時に非常に問題となった。そういった意味を含めてこの計画で問題ないのか。
- 市 今回の都市施設としてあげられているものは、県市が調整している。市も一定の考えを持っているが、次回もう少し踏み込んだ説明をする。
- 委 員 長尾山系の記述がまちまちである。書かれているところとそうでないところがある。

市

点検する。

会 長

高齢化問題を考えると、公共運輸機関が電車だけではいけない。バスが必要な地域もある。幹線道路網の整備をしてバスの運行を促進することも必要である。次回、再度説明を行うとして今回は終了する。