

平成 2 3 年度

第 2 回宝塚市都市計画審議会議事録

日時 平成 2 3 年（2 0 1 1 年）7 月 1 4 日（木）

午後 2 時から 5 時 3 0 分まで

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23年(2011年)7月14(木)午後2時から5時30分まで
- (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。

島田委員、石倉委員、田中委員、寺本委員、北山委員、大川委員、西井委員、上村委員、多胡委員、井上きよし委員、宮坂委員、中奥委員、江原委員、草野委員、中野委員、宮本委員、築添委員、古川委員、井上欣也委員、城所委員及び藤井委員である。

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、16番宮本委員及び20番井上欣也委員を指名した。
- 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 阪神間都市計画区域区分の変更について (事前説明)
- 議題第2号 阪神間都市計画用途地域の見直しについて (事前説明)
- 議題第3号 阪神間都市計画高度地区の変更について (事前説明)
- 議題第4号 阪神間都市計画地区計画の決定(御殿山2丁目地区)について (事前説明)

- 議題第5号 阪神間都市計画地区計画の決定(清荒神駅南地区)について(事前説明)
- 議題第6号 阪神間都市計画地区計画の決定(北売布ガ丘地区)について(事前説明)
- 議題第7号 阪神間都市計画公園の変更((仮称)売布北公園)について(事前説明)
- 議題第8号 宝塚市都市計画マスタープラン全体構想(案)について (継続審議)
- 報告事項 宝塚市都市計画マスタープラン地域別構想の中間報告について

2 会議要旨

(1) 議題第1号

- (議題第1号説明)
- (説明の開始)
- 市 議題第1号「阪神間都市計画区域区分の変更について」を説明する。

(見直し方針の説明)

はじめに、当議題については、前回6月3日の当審議会において、改正都市計画マスタープランに旧三井物産グラウンド跡地の土地利用方針を位置付けることについて、「都市計画マスタープランの見直し方針について」を議題として掲げ、その答申を受けて進める個別具体の区域区分の都市計画である。

区域区分とは、市街化区域と市街化調整区域を区分する、いわゆる線引きのことであり、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図ることを目的としており、良好な都市を形成していく上で根幹を成す、県決定の都市計画である。

阪神間都市計画区域では、昭和45年に最初の線引きが決定しており、それ以降概ね5年に一度の定期見直しが行われており、直近では平成21年に第6回の見

直しが行われたところである。

今回の区域区分の変更は随時変更として取り扱われるものであり、県は「市街化調整区域縁辺部における民間開発など、土地利用の著しい変化に対応するため、区域区分の見直し要件に該当する地区で、かつ、市街地に収容すべき人口・産業の保留フレームに余裕がある場合は、それを活用して、随時、市街化区域への編入について検討を行う」という方針を掲げ、具体的には「市のマスタープラン、総合計画等に位置付けられている区域のうち、計画的な市街地整備の行われることが確実な区域で、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について、市街化区域への編入を検討する」ことが示されている。

市は、この県の市街化区域への編入基準を十分に踏まえ、「市街化区域への編入を前提とした民間開発事業の誘導判断指針」を策定し、当該地における民間開発事業の必要性、妥当性、確実性等について、県と協議を重ねてきたところである。

(市素案の説明)

議題書 1 - 2 ページ、「区域区分変更予定箇所」

今回の区域区分の変更予定箇所は 1 箇所であり、場所は宝塚市切畑字長尾山 1 2 番 6 5 外で、旧三井物産グラウンドの跡地を含め、面積は約 6.8 ha である。当該地は、緑の保全及びスポーツ・レクリエーション施設整備を伴った良好な住宅開発の計画が具現化し、この土地利用を的確に誘導するため、市街化区域に編入し、計画的な市街地整備を図る。

議題書 1 - 3 ページ、「位置図」

当該地は、阪急宝塚線売布神社駅と清荒神駅の中間の北側に位置し、売布神社駅からは直線で約 600 m の距離にある。

当該地の三方は既存の市街化区域に隣接し、閑静な低層住宅地及び山林に囲まれた一団地である。

さらに、当該地の北西には清荒神清澄寺が位置し、西側には清澄寺に至る参道と荒神川が位置している。

議題書 1 - 4 ページ、「当該地切図」

赤線で囲まれた範囲が、今回、市街化区域に編入する区域である。

この区域には、旧三井物産グラウンド跡地の開発事業区域の他に、この事業区域と東側の既存の市街化区域との間に位置する、道路法面、売布きよしガ丘公園、上下水道局の米谷上配水地加圧所をはじめ、戸建住宅の一部敷地が含まれている。これらは、旧三井物産グラウンド跡地の開発事業地のみを市街化区域に編入した場合、中抜けとなってしまう隙間地であり、一定まとまりのある市街地を形成する必要があることから、一団地を区域としたものである。

(当該地周辺等説明)

当日配布資料として、「道路現況図」、「断面位置図」、「現況断面図」、「雨水排水ルート図」、「汚水排水ルート図」、「周辺自治会位置図」を配布している。

この資料は、前回 6 月 3 日の当審議会において説明を行ったものであるが、そのうち、当該地周辺の状況について、「断面位置図」と「現況断面図」で説明する。

旧三井物産グラウンド跡地における開発事業は、現在の地形を活かし、大きな造成工事を伴わない計画であるため、概ね現況と計画に大きな差は生じない。

①－①´断面図

左側に清荒神の参道と荒神川があり、当該地とは十分な離隔距離に加え、高低差も約30mの落差がある。この斜面には豊かな自然林があり、参道から当地区は、木々の隙間からわずかに見えるといった状況である。

右側には売布きよしガ丘の低層住宅地があり、当地区は住宅地より約10m低く、また最大で約30mの落差がある。

②－②´断面図

左上には、清荒神清澄寺が立地しているが、当地区とはひとつの山を介し、距離的にも十分に離れた状況にある。

それから、当該地のさとやま・自然林は南東向きの斜面であるが、この部分が公園化され、このことが清荒神参道の景観を維持していくことにも繋がる。

右側には4階建ての集合住宅が立地し、その後ろは南側に傾斜した売布ガ丘の低層住宅地が形成されている。

③－③´断面図

野球場とテニスコート場では新たな造成工事はなく、テニスコート場は約10m高い場所に位置している。

(見直し手続きのスケジュール)

議題書1－5ページ、「区域区分変更に関する、県・市のスケジュール(予定)」

右側が県のスケジュールである。区域区分の変更については県の都市計画決定となるため、県のスケジュールに基づいて市のスケジュールを作成している。

前回、6月3日の当審議会において、「宝塚市都市計画マスタープランの見直し方針について」の諮問を行い、都市計画手続きを進めていく上で必要となる当地区の整備方針を、都市計画マスタープランに位置づけておくことについて、答申をいただいた。これを受けて、今回は、区域区分の市の見直し素案について事前説明を行っている。

今回の事前説明の後、7月29日から8月11日までの2週間、市の見直し素案について、素案の閲覧及び説明会の開催を予定している。

9月に開催を予定している当審議会において、市の見直し素案を確定させて県に市の案として提出することになる。

その後、県は手続きを進め、平成24年1月頃に本市に対して、知事から県の見直し案についての意見照会が行われ、この回答に先立ち、当審議会に諮問する予定であり、平成24年3月を目途に都市計画決定される予定である。

当議題に関連して計画的な市街地整備を推進するため、個別具体の都市計画の手続きを進めていく。用途地域については議題第2号で、高度地区については議題第3号で、地区計画については議題第6号で、都市計画公園については議題第7号で説明を行う。

以上で、議題第1号「阪神間都市計画区域区分の変更について」の説明を終わる。

質疑応答

委員

当日配布資料1において、当該地に至る道路の幅員について、概ね6mという表示があるが、概ねとはどういうことか。

バスが通行する道路のうち、売布橋から北側について実測してみると、6mに0.3~0.4m足りないが、このことを市としてどう考えるのか。売布橋の南側の所については、自治会が反対していることから、説得するために市が道路拡幅している。

同じ路線において、自治会の反対の有無によって道路拡幅するかどうかを決めるとするのは、いかななものか。市街化区域に編入する場合、至る道路については6mで確保していくというのが、市の方針となるべきではないのか。

市

概ね6mというのは、資料の作成にあたって、すべてを実測することが困難であることや、着色で表示するのに分かりやすくするために、幅員が少し足りないところも含めて概ね6mと表示している。

自治会の開発事業への反対の有無によって道路改良が左右されるのかということであるが、清荒神自治会が以前から道路改良を要望されている箇所は、自動車の離合は可能であるが、歩道柵が設置されていることによって心理的に狭く感じる所が部分的にあり、その部分について市が道路改良の方針を示し、理解を得たものである。そもそも、この道路が狭いことによって、開発事業に反対であるということではない。

委員

前回の議事録によると、「清荒神自治会が、当該開発事業そのものに反対はしていないが、交通負荷の増大を招くとして反対されていることを説明した。」となっている。交通負荷が増大するということが反対であるから、従前から要望があったものについて改良すると説明されており、このことは議事録に記録されている。概ねという言葉の問題を言っているのではなくて、かなりの区間において6mに足りないことが問題である。そういう状態のまま、当該地を市街化区域に編入するというのは、いかななものか。道路については、拡幅する努力をするべきではないのか。

会長

市として、どのように判断しているのか。120戸が増えることに対して、極論すれば、幅員が5mのままということもありうる。

委員

市として、市街化区域に編入する場合の道路の要件について、きちんと整理して示してほしい。開発者に広げる努力をさせるのか、それとも市がするのか。市としての基本的な考え方を示してほしい。

市

基本的には、6mで整備されることである。当面、急を要する箇所については検討しているが、状況を見ながら判断していきたい。

委員

これから開発が進み、どうしても道路を拡幅してほしいという要望が出てきたときに、誰の負担で拡幅するのか。

本来は、開発者において開発地までの道路は整備すべきである。この開発は、道路が課題である。

会 長

どちらが負担するのかということが、これからの課題である。
宝塚市では、都市施設の公共用地に相当するところについて、区画整理事業など面的整備の場合は開発者の負担になるが、小規模な開発の場合は、市の負担となっているのが実態である。市民生活を行うにあたって、問題がどこにあるのか。今後それをどうするのかという視点が弱い。

委 員

次回までに整理しておいてほしい。

会 長

以上で、議題第1号の審議を終わる。

(2) 議題第2号、第3号

市 (議題第2号説明)
(説明の開始)
議題第2号「阪神間都市計画用途地域の見直しについて」を説明する。

当議題については、前々回の3月22日開催の当審議会において、用途地域の見直し予定箇所を掲げ、事前説明を行った。また、前回の6月3日には、用途地域の見直しに関連する高度地区や地区計画の概要について、用途地域の見直しに係る議題として事前説明を行うことを予定していたが、審議時間の関係から継続審議扱いとなった。

今回は、用途地域の見直しを当議題で、高度地区の変更を議題第3号で、地区計画を議題第4号から第6号として、個別の都市計画として説明を行う。

(進捗状況)

まずはじめに、用途地域の見直しについての全体の流れと、これまでに開催された当審議会における経過について説明する。

議題書2-13ページ、「第6回用途地域見直しに関する県・市のスケジュール(予定)」

左側が市のスケジュール、右側が県のスケジュールである。
当議題に関する手続きは、平成22年7月の県の用途地域等見直し基本方針の策定からスタートしている。

まず、市は平成23年1月に市見直し方針を当審議会に対して説明を行い、3月には個別具体的見直し予定箇所について、説明を行った。

今回は、用途地域の見直し素案についての説明を行う。

(見直し予定箇所の全体説明)

まず、用途地域の見直しの予定箇所と、その内容についての説明を行う。

議題書2-3ページ、「用途地域見直し予定箇所一覧」

この表は、今回見直しを検討している地区の一覧であり、変更予定箇所は8地区である。

地区名の左側に、「見直しの視点」の欄があるが、これは議題書2-2ページの見直し方針における、「2 見直しの視点」に掲げる番号を、カッコと丸の数字で記載している。例えば、1の「御殿山2丁目地区」は、(1)の①であるため、(1)「土地利用計画等に基づく用途地域の変更」の、①「上位計画等における土地利用計画の具現化」に分類されるということである。

右端の欄には、今回、併せて変更を行う関連都市計画を記載している。
個別具体的都市計画として、3の「区域区分」は議題第1号で、「高度地区」は議題第3号で、1から3の「地区計画」は議題第4号から第6号で説明を行う。

(1 御殿山2丁目)

議題書2-5ページ、「1 御殿山2丁目」

当地区は、市立御殿山中学校の南側に位置し、ここは、永らく市民会館が立地していた場所であったが、先の震災により解体された後は、跡地計画として公共公益施設の土地利用が行なわれている。

現在は、「御殿山あゆみ保育園」、「御殿山児童館」、「地域小規模児童養護施設の御殿山ひかりの家」といった福祉施設、また、地域活動を支援するための「地域利用施設御殿山会館」や、県教育委員会の支所が集積している。

しかしながら、現行用途地域である第1種低層住居専用地域には、建築基準法で規定する公共公益施設以外は建築できないことになっている。

当地区は山麓部に位置し、地域にとっても貴重な公共公益性の高い施設が集積している現状を踏まえ、適切に土地利用の規制誘導を図る必要があると考えている。

このようなことから、今後とも引き続き、地域にとって必要な公共公益施設の立地を維持増進していく観点から、次期都市計画マスタープランの土地利用計画に当該地区を公共公益施設地区として位置付けを行い、市役所周辺のシビックゾーン並の第2種住居地域並に見直すことを検討している。

(2 清荒神1丁目)

議題書2-6ページ、「2 清荒神1丁目」

阪急宝塚線清荒神駅の南側、市立のベガ・ホールが立地している場所である。

現行の都市計画マスタープランにおいては、清荒神駅周辺を地域核のひとつとして位置づけ、特性に応じた都市機能の集約や、特色ある拠点として発展を目指すとしている。また、北側には清荒神参道商店街があり、近隣型の商業地及び観光商業地としての魅力の充実と、文化振興の拠点となる市立のベガ・ホールを中心とした文化拠点など、多様な交流を図りうる拠点としての機能の充実に努めるとしている。このベガ・ホールは、「小さくても響きの良いコンサートホール」として、ソリオホールとともに本市の主要な文化施設となっている。

ベガ・ホールは、平成18年4月に指定管理者制度が導入され、今回が初めての用途地域の見直し時期となっている。また、指定管理者が導入されたあとも、引き続き、さらに既存施設を有効に活用しながら、周辺環境にも配慮しつつ、定期演奏会や合唱コンクールをはじめ様々な音楽イベントが開催されている状況である。これら音楽イベントの中には、入場料をとって鑑賞してもらうものもあり、このようなことは、実態として捉えた場合、建築基準法上「劇場、映画館、演芸場又は観覧場」として取り扱われ、現在の用途地域である第2種中高層住居専用地域では、不適切な使われ方といえる。

しかしながら、ベガ・ホールは本市の主要な文化施設であり、引き続き有効に活用していくためには、ソリオホールが商業地域に立地しているように、ベガ・ホールが立地する区域についても適切な用途地域に見直せないか、検討しているところである。このため、次期都市計画マスタープランにおいて、ベガホールの区域を文化拠点としての位置づけに加え、にぎわいの創出や、さらに多様な方法で音楽に親しめるように集客拠点機能も付加し、現行の第2種中高層住居専用地域から、隣接する近隣商業地域に見直すことを検討している。

(3 切畑字長尾山)

議題書2-7ページ、「3 切畑字長尾山」

当地区は、議題第1号にて説明を行った区域区分の変更に伴い、計画的な市街地を形成するため、新たに用途地域の指定を行うものであり、土地利用の区分に即して用途地域を定める。

Aの部分は、企業グラウンド跡地のうち、地区計画において住宅地区と自然緑地・さとやま地区として位置づけ、隣接する住宅地と同様に、新たに第1種低層住居専

用地域に指定することを検討している。

また、Bの部分についても、同じく企業グランド跡地のうち、地区計画において公共公益地区と公園施設地区として位置づけ、新たに第2種中高層住居専用地域として指定することを検討している。

さらに、Cの部分は、企業グランド跡地の敷地境界と既存の区域区分界の隙間の部分にあたり、市街化区域への編入にあわせ、隣接する住宅地と同様に、新たに第1種低層住居専用地域に指定することを検討している。

なお、当地区全体の土地利用計画については、議題第6号「阪神間都市計画地区計画の決定（北売布ガ丘地区）」について」において説明を行う。

（4 中山桜台1丁目）

議題書2-8ページ、「4 中山桜台1丁目」

当地区は、平成21年度に特別養護老人ホーム等高齢者施設の立地に伴い、良好な住環境の保全や事業の維持増進のため、地区計画の変更を行った。

この地区計画によって、すでに第1種住居地域並に土地利用を規制誘導しており、良好な住環境を保全するため、現在の近隣商業地域から第1種住居地域に見直すことを検討している。

（5 山手台東2丁目）

「5 山手台東2丁目」、「6 山手台東3丁目」、「7 山手台東4丁目」は、阪急不動産が開発している山手台ニュータウンにある地区である。

この山手台ニュータウンの開発事業についてであるが、昭和61年に開発許可を受けている。しかし、過去に開発事業者が倒産する事態があり、開発事業が一時中断したこともあり、現在も造成工事が行われている状況である。

都市計画としては、平成10年に市街化区域に編入し、これに併せて区域全域に事業効果の維持増進と良好な住環境の保全を図るため地区計画を導入し、開発工事の完了に併せて順次地区整備計画を拡充しながら、適切に土地利用の規制・誘導に努めてきたところである。

開発工事が長引くなかで、平成18年に社会経済情勢の変動に伴い、土地利用計画が大幅に見直されることになり、当審議会においても、既に土地利用計画の変更について説明を行い、今回の用途地域の定期見直し時に変更することについても、併せて説明を行ってきた。既に、この土地利用計画の変更に即して開発許可の変更がなされ、現在、造成工事が進められている状況である。

議題書2-9ページ、「5 山手台東2丁目」

当地区は、先の開発計画の変更によって、大規模な宅地規模「550㎡程度」から、当ニュータウンの標準的な宅地規模「平均220㎡程度」に見直されたことに伴い、容積率と建ぺい率について、容積率を80パーセントから100パーセントへ、建ぺい率を40パーセントから50パーセントに、敷地面積に対する合理的な値に見直すことを検討している。

（6 山手台東3丁目）

議題書2-10ページ、「6 山手台東3丁目」

まず、Aの部分であるが、当地区は開発計画の変更によって平成19年に地区整備計画を策定し、戸建て住宅地として良好な住環境の形成を誘導してきたところで

あり、すでに戸建て住宅地が形成されている。現在の近隣商業地域から、低層住宅地に相応しい第1種低層住居専用地域に用途地域を見直すことを検討している。

次に、Bの部分であるが、当地区も開発計画の変更によって、道路の位置が変更されている。用途地域の境界が道路の中心線であるため、今回、用途地域の境界を調整することを検討している。

(7 山手台東4丁目)

議題書2-11ページ、「7 山手台東4丁目」

当地区も、「5 山手台東2丁目」と同様、用途は第1種低層住居専用地域であるが、敷地面積に対して合理的な建ぺい率と容積率に見直すことを検討している。

(8 平井4丁目)

議題書2-12ページ、「平井4丁目」

当地区は、都市計画道路宝塚平井線の交差点改良等に伴う計画変更で、以前に当審議会において諮問を行ったところである。

用途地域は、都市計画道路の中心線が用途界となっているため、この都市計画道路の中心線の変更に伴って、関係するAとBの部分について、第1種中高層住居専用地域から第1種住居地域に用途地域を見直すことを検討している。

(今後のスケジュール)

議題書2-13ページ、「第6回用途地域見直しに関する県・市のスケジュール(予定)」

用途地域の見直しに関する、県及び市のスケジュールについてであるが、本市のスケジュールについては、議題第1号と同じである。

今回の審議会後、地区計画の条例縦覧に併せて、7月29日から8月11日にかけて実施する「市の見直し素案」の閲覧及び説明会等の開催などを通じて、広く住民の意向の把握に努める。また、住民からの意見や、今回の当審議会での意見などを踏まえ、次回9月開催予定の当審議会において、再度、「市の見直し素案」について説明を行い、審議頂きたいと考えている。

そのうえで、「市の見直し素案」を確定させ、その内容を県に提出することになる。市の見直し素案の提出後、平成23年10月頃に「県の見直し素案」が確定する予定であるが、これに伴い、当審議会に県の見直し素案の内容について説明を行い、審議頂きたいと考えている。

その後、平成24年1月頃の県見直し案の確定に伴い、県知事から市長に対して、県見直し案に対する意見照会が行われるため、その回答に先立ち、当審議会に諮ることとしている。

以上のような手順を経て、平成24年3月には兵庫県において用途地域に係る都市計画決定がなされる予定である。

以上で議題第2号「阪神間都市計画用途地域の見直しについて」の説明を終わる。

(議題第3号説明)

引き続き、議題第3号「阪神間都市計画高度地区の変更について」を説明する。

当議題も、前回の6月3日開催の当審議会において、関連する地域地区として事前説明を行う予定であったが、審議時間の関係から継続審議扱いとなっている。

(関連する都市計画の見直しについて)

議題第2号の用途地域は、地域地区の中で最も基礎的なものであり、都市全体の土地利用の基本的枠組みを設定するものである。

しかし、本市の都市計画マスタープランに基づいて、適切に土地利用を誘導していくためには、用途地域による規制、誘導だけでは困難である。

このため、本市では、用途地域に加え、「高度地区」、「地区計画」といった補完制度を積極的に活用しながら、環境の保全と都市機能の増進に努めてきたところである。

(高度地区の説明)

まず、各地区毎の説明の前に、本市における高度地区について、説明を行う。

高度地区は、建築物の高さを規制することにより市街地の環境の維持を図るものであり、本市では、6種類の高度地区を設けている。

議題書3-9ページ、「高度地区の制限」

この図は、本市の高度地区の制限内容を示したものである。主に住宅地に指定しており、その地区の特性と用途地域の種別に応じて、第1種高度地区から第6種高度地区を指定している。本市の高度地区は、第2種、第3種、第5種のような絶対高さの制限に加え、北側の日照などへの影響を考慮した制限である北側斜線についても併用している。

高度地区は、昭和43年に改正された新都市計画法に基づき、昭和48年に用途地域が細分化された際に、初めて導入したものである。その後、建築物の高さが地域環境へ及ぼす影響が顕在化したことから平成11年に大幅な見直しを行い、現行の6種類に細分化した指定を行い、その際、用途地域と高度地区の組み合わせについての方針を明らかにしている。

よって、今回の変更についても基本的にこの方針に沿って、高度地区の変更を行う。

(変更予定箇所の説明)

議題書3-2ページ、「高度地区変更予定箇所一覧表（用途地域見直し関連）」

この表は、用途地域の変更に伴い、関連する都市計画である高度地区の変更を予定している地区の一覧表である。用途地域の変更箇所は全部で8箇所であるが、その内、議題書2-3及び2-4ページの5と7を除く6箇所の地区において、高度地区の変更を予定している。

(1 御殿山2丁目)

議題書3-3ページ、「1 御殿山2丁目」

当地区については、今回、第2種住居地域への変更を行うものであるが、用途地域と高度地区の組み合わせは基本的な方針に基づいて定めるものであり、当地区には第2種住居地域を補完するものとして、第4種高度地区を指定する。

また、現在の低層住宅地の住環境を維持増進するため、新たに地区計画を導入するが、このことについては議題第4号で説明を行う。

(2 清荒神1丁目)

議題書3-4ページ、「2 清荒神1丁目」

当地区の用途地域については、線路を挟んで北側と同じ近隣商業地域への変更を行う。

現在、この近隣商業地域については第6種高度地区を指定しているが、これは、近隣商業地域に隣接して低層住居専用地域を指定している場合は、住環境の保全の観点から、第6種高度地区の指定を基本的な方針としているためである。

当地区は、北側に道路や軌道敷があり、低層住居専用地域まで十分な離隔が確保されていることから、住環境の保全を理由として高度地区の指定は難しいため、当地区については、高度地区の指定はしない。

また、周辺の住宅地の住環境を維持増進するため、地区計画を導入するが、このことについては議題第5号で説明を行う。

(3 切畑字長尾山)

議題書3-5ページ「3 切畑字長尾山」

当地区は、AとCの部分を第1種低層住居専用地域、Bの部分を第2種中高層住居専用地域として新たに用途地域の指定を行うが、これに併せて、高度地区については、AとCの部分には第1種高度地区、Bの部分には第2種高度地区を指定する。

また、企業グラウンド跡地のAとBの部分については、地区計画を併せて導入するため、議題第6号で説明を行う。

(4 中山桜台1丁目)

議題書3-6ページ、「4 中山桜台1丁目」

当地区は、開発事業を維持増進するため、西側の低層住宅地を含め「中山桜台1丁目地区地区計画」を導入し、土地利用の規制誘導を図ってきたところである。

土地利用の具体化に伴い、地区整備計画により、第1種住居地域並の土地利用を誘導し、すでに高齢者施設が立地している。

今回、用途地域を現在の近隣商業地域から第1種住居地域に変更することに伴い、高度地区を指定なしから第4種高度地区に変更し、すでに策定済みの地区計画の整理を行う。

(5 山手台東3丁目)

議題書3-7ページ、「5 山手台東3丁目」

Aの部分は、現在、近隣商業地域であるが、すでに隣接地と同様に、一団で低層の戸建住宅地が形成されている。この低層住宅地への土地利用転換の際には、第1種低層住居専用地域を前提とした地区整備計画を導入して、土地利用の規制誘導を図ってきた。

今回、用途地域の第1種低層住居専用地域への見直しに伴い、隣接する高度地区と同様に、基本的な方針に基づいて第1種高度地区に変更し、すでに策定済みの地区計画の整理を行う。

Bの部分は、今回、用途地域を第1種中高層住居専用地域から第1種低層住居専用地域に変更するが、これに併せて、高度地区を現行の第4種高度地区から第1種高度地区に変更する。

(6 平井4丁目)

議題書3-8ページ、「6 平井4丁目」

当地区は、都市計画道路宝塚平井線の道路線形の変更に伴い、地域地区の境界線としている道路中心線が変更となるため、用途地域を第1種中高層住居専用地域から第1種住居地域に変更するが、これに併せて、高度地区を現行の第4種高度地区から第6種高度地区に変更する。

(今後のスケジュール)

議題書3-10ページ、「高度地区変更に係る今後のスケジュール(案)」

高度地区の変更に係る今後のスケジュールについてであるが、高度地区は市決定の都市計画であるため、県決定の区域区分及び用途地域とはスケジュールが異なる。

今回の審議会後、7月29日から8月11日にかけて市の変更素案の閲覧及び説明会を開催し、住民からの意見や、今回の当審議会からの意見などを踏まえ、9月には県との協議を実施する。

その後、12月には市案の法定縦覧を行い、平成24年1月の当審議会において市の変更案の諮問を行う予定である。

これまでの手続きでは、この諮問のあとに県への「同意協議」が必要であったが、平成23年8月から都市計画法が一部改正され、この「同意協議」が不要となっている。

以上のような手順を経て、平成24年3月には都市計画決定の告示を行う予定としている。

以上で、議題第3号「阪神間都市計画高度地区の変更について」の説明を終わる。

質疑応答

委員

2番の清荒神1丁目であるが、ベガ・ホールは劇場にあたるのか。

市

劇場、演芸場、観覧場の区分にあたる。建物は文化施設であるが、興行的な使われ方をすると、建築基準法上は劇場類にあたる。

委員

当日配布資料「用途地域による建築物の用途制限の概要」の表によると、近隣商業地域の劇場類のところは、客席200㎡未満の但し書きがあるが、現況はどの程度なのか。

市

表に誤りがある。近隣商業地域では、規模による制限はない。次回、確認の上報告する。

会長

ベガ・ホールだけでなく、東側の商業施設や南側のスイミングスクール等も一つの区域として、今回、一緒に用途地域を見直さないのか。

市

今回、区域をどのように設定するかという検討は行っている。
ベガ・ホールの東側に、小規模な商業施設が立地しているが、現状は共同住宅と一体的な敷地の利用形態であり、どこを区域界にするのかという技術的な困難さがあること。また、実態として、現在の第2種中高層住居専用地域であっても容積等は非常に低利用な使われ方であることなどから、この様な区域設定を行っている。また、低利用な実態があることから、今後の発展的な土地利用について、次期都市計画マスタープランに位置付けることは難しいと判断した。

会長

交流などの視点を入れて近隣商業地域の区域を拡大するのに、ベガ・ホールだけにするという事に矛盾を感じる。スイミングスクールくらいまで区域を拡大して、この地域を整備していくことも考えられるため、今回の見直しは課題を残しているように思う。ベガ・ホールも図書館も、しばらくこのままの状態であるならば、何のために用途地域を変えるのか。最初の目標であるにぎやかさの創出と、実際にやろうとしていることに乖離がある。

近隣商業地域に編入しておいて、住宅を入れてもいい。容積率を最大限使わなくてもいい。今後の用途地域のことを考えるときに、市全体をよく見渡して、方針を持った上で考えてほしい。

用途地域の区域を小さい単位で変更していくと、例えば小さな工業系に隣接して小さな住居系が指定されると、住環境としては悪化することになる。

用途地域は、できるだけ大きな範囲で指定すれば、住環境は守られることとなる。

今回の変更は、山手台はニュータウン全体を見通して変更しようとしているが、その他の場所については、1ha未満の区域で変更しようとしている。こういった変更だと、住宅地の環境や商業地区として最大限活用しようとしても、問題が生じることになる。

これはお願いであるが、これからはそういう点についての検討もお願いしたい。

用途地域を変更して、地区計画で用途を制限するということをしており、最初の目標にあってこないような気がする。

以上で、議題第2号と議題第3号の審議を終わる。

(3) 議題第4号、第5号、第6号

市

(議題第4号説明)

(説明の開始)

議題第4号「阪神間都市計画地区計画の決定(御殿山2丁目地区)について」を説明する。

(地区の説明)

議題第2号及び第3号で説明した用途地域の見直しと高度地区の変更に併せ、土地利用を補完するために地区計画を導入するものである。現在は用途地域が第1種低層住居専用地域、容積率が100%、建ぺい率が50%、外壁後退1m、第1種高度地区に指定されているが、見直し後の用途地域は第2種住居地域となり、容積率が200%、建ぺい率が60%、第4種高度地区となる。

議題書4-5ページ、「位置図」

当該地区は、阪急宝塚線宝塚駅と清荒神駅の北側の山手に位置し、当該地区を含む一帯は、現在、第1種低層住居専用地域を指定している。また、東側には都市計画道路川面宝塚線が位置し、路線バスの停留所もあり、交通利便性の高い地区である。

地区の北東側には、御殿山あゆみ保育園及び御殿山児童館があり、周辺は戸建住宅地となっている。

地区の南東側の道路に面しては、市民会館が立地していた当時の生垣がそのまま利用されており、緑豊かな地区環境が保全されている。

(計画書の説明)

議題書4-6ページ、「計画図」

当該地区の区域は、四周とも道路中心線として明確になっている。

議題書4-2ページ、「計画書(案)」

地区計画の名称は、「御殿山2丁目地区地区計画」、位置は「御殿山2丁目の一部」、面積は「約0.7ha」である。

「地区計画の目標」は、身近な生活圏での公共公益施設を適切に誘導し、周辺地域の住環境との調和を図ることとする。

次に、「土地利用の方針」は、周辺地域の良好な低層住宅地としての住環境との調和を図りつつ、良好な地域環境の形成を図ることとする。

「建築物等の整備の方針」については、「地区整備計画」で具体的に説明する。

(地区整備計画の説明)

議題書4-3ページ

地区整備計画の基本的な考え方は、現行の第1種低層住居専用地域、容積率100%、建ぺい率50%、外壁後退1m、第1種高度地区の制限を継続する。

「建築物等の用途の制限」については、建築できない用途を列記している。当該地区の見直し後の用途地域は第2種住居地域となり、建築可能な用途が拡大される。このため、公共公益上必要な土地利用を図るため、公共公益上にふさわしくない用途を制限することによって、周辺の良好な低層住宅地としての住環境を保全する。

次に、「建築物の容積率の最高限度」を100%、「建築物の建ぺい率の最高限度」を50%としており、現在の制限を継続し、周辺の住環境との調和を図る。

次に、「建築物の壁面の位置の制限」については、同様に現在の外壁後退距離の限度である1mの規定を継続し、周辺の住環境との調和を図る。

次に、「建築物等の高さの最高限度」については、第1種低層住居専用地域における高さの限度と、第1種高度地区の斜線制限を規定したものである。これも同様に現在の制限を継続し、周辺の住環境との調和を図る。

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、屋根や壁の色彩や意匠は、周辺環境と調和した落ち着いたものとし、周辺との調和を著しく欠く建築物が立地しないように誘導する。

最後に、「垣又はさくの構造の制限」については、道路に面して設ける垣やさくの構造は、生垣や植栽を併設した塀やフェンス等周辺環境と調和したものと規定し、沿道の緑化を推進する。

以上で、地区整備計画の内容に関する説明を終わる。

(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4-7ページ及び4-8ページ。

用途地域の見直し及び高度地区の変更と同様に、7月29日より2週間、宝塚市条例による縦覧の手続きを行い、市民からの意見や今回の当審議会での意見などを踏まえて、9月には県との協議を整え、12月に2週間の法定縦覧を実施する。その後、平成24年1月に当審議会に諮問を行う予定である。

なお、この諮問後の県への同意協議が、都市計画法の改正に伴い不要となる。

以上のような手続きを経て、平成24年3月には都市計画決定の告示を行う予定である。

以上で、議題第4号「阪神間都市計画地区計画の決定（御殿山2丁目地区）について」の説明を終わる。

(議題第5号説明)

引き続き、議題第5号「阪神間都市計画地区計画の決定（清荒神駅南地区）について」を説明する。

(地区の説明)

議題第4号と同じく、議題第2号及び第3号で説明を行った用途地域の見直し及び高度地区の変更に併せ、土地利用を補完するため、地区計画を導入するものである。

現在の用途地域は第2種中高層住居専用地域で、容積率が200%、建ぺい率が60%、第4種高度地区に指定されているが、見直し後の用途地域は近隣商業地域となり、容積率が200%、建ぺい率が80%、高度地区は指定なしとなる。

議題書5-5ページ、「位置図」

当該地区は、宝塚市の中央部、阪急宝塚線清荒神駅の南西側の出口すぐのところ

に位置しており、また、少し南側には国道176号があり、鉄道、車の交通利便性の高い地区である。駅南側はロータリーとなっており、小型スーパー、美容院や喫茶店など、また、当地区の交番、図書館とホールの玄関口に囲まれた、賑やかな空間となっている。また、駅北側には清荒神参道の商店が立ち並び、1kmほど北側山手に位置する清荒神

清澄寺まで続いている。

当該地周辺は、マンションが取り囲むように立地している。また、当該地西側の道路は、北に向かってなだらかな勾配があり、駅に向かって上がっていくような地形となっている。

(計画書の説明)

議題書 5 - 7 ページ、「計画図」

区域の設定についてであるが、東、西及び北側は道路中心線とし、また、南側は敷地境界線が構造物で明確になっており、概ね用途地域の見直しに伴った、まとまりのある区域の設定としている。

議題書 5 - 2 ページ、「計画書(案)」

地区計画の名称は「清荒神駅南地区地区計画」で、位置は「清荒神 1 丁目の一部」で、面積は「約 0.7 ha」である。

「地区計画の目標」は、市民の文化活動や広域的な集客の拠点としての機能を有する文化施設や公共公益施設を適切に誘導し、周辺地域の住環境との調和を図ることとする。

次に、「土地利用の方針」は、文化施設や公共公益施設の整備、機能の充実の促進と周辺の住環境との調和や良好な地域環境の形成を図ることとする。

「建築物等の整備の方針」については、「地区整備計画」で具体的に説明する。

(地区整備計画の説明)

議題書 5 - 3 ページ

地区整備計画の基本的な考え方は、現行の第 2 種中高層住居専用地域、容積率 200%、建ぺい率 60%、第 4 種高度地区の制限を継続する。

「建築物等の用途の制限」については、建築できない用途を列記している。

当地区の見直し後の用途地域は近隣商業地域となり、建築可能な用途が拡大する。このため、概ね見直し前の用途の制限である第 2 種中高層住居専用地域の制限にあわせて、周辺の良好な中高層の住宅地としての住環境を保全する。

次に、「建築物の建ぺい率の最高限度」を 60%としており、現在の制限を継続し、周辺の住環境との調和を図る。

次に、「建築物等の高さの最高限度」については、第 4 種高度地区の規定を文章化したものであり、これも同様に現在の制限を継続し、周辺の住環境との調和を図る。

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、屋根や壁の色彩や意匠は、周辺環境と調和した落ち着いたものとし、周辺との調和を著しく欠く建築物が立地しないように誘導する。

最後に、「垣又はさくの構造の制限」については、道路に面して設ける垣やさくの構造は、生垣や植栽を併設した塀やフェンス等周辺環境と調和したものと規定し、沿道の緑化を推進する。

以上で、地区整備計画の内容に関する説明を終わる。

(スケジュールの説明)

今後のスケジュールについては、議題第 4 号と同様である。

以上で、議題第 5 号「阪神間都市計画地区計画の決定(清荒神駅南地区)について」の説明を終わる。

(議題第6号説明)

引き続き、議題第6号「阪神間都市計画地区計画の決定（北売布ガ丘地区）について」を説明する。

(地区の説明)

議題第1号から第3号で説明した区域区分の変更、用途地域の見直し及び高度地区の変更併せ、土地利用を補完するため、地区計画を導入するものである。

当該地は現在は市街化調整区域であるが、用途地域について、西側は第1種低層住居専用地域となり、容積率が100%、建ぺい率が50%、外壁後退1m、第1種高度地区である。東側は第2種中高層住居専用地域であり、容積率が150%、建ぺい率が60%、第2種高度地区である。

議題書6-5ページ、「位置図」

当該地は、宝塚市の中央部、阪急宝塚線清荒神駅と売布神社駅の北側の山手に位置している。北側を緑で囲まれたような形状になっており、またグラウンド内部には高低差は少なく、今回の開発においても造成は少なく、現在の地形を踏襲した計画となっている。野球グラウンドはそのまま利用し、多目的グラウンドは宅地として開発を行う。

(計画書の説明)

議題書6-6ページ、「計画図」

区域の設定について説明する。

東側は見直し後の用途区域境界線、西側は道路境界線及び敷地境界線、北側は区域区分線とし、南側は敷地境界線が構造物で明確になっており、概ね用途地域の見直しに伴ったまとまりのある区域の設定としている。

また、「土地利用の方針」及び「建築物等の整備の方針」として地区整備計画を定めるにあたり、「住宅地区」、「公共公益地区」及び「公園地区」の3地区に細区分し、また「公園地区」は「自然緑地（さとやま）地区」、「公園施設地区」の2地区に細区分している。この公園地区に関しては、公園としての位置づけを明確にするため、さらに議題第7号で都市計画公園として説明する。

議題書6-2ページ、「計画書（案）」

地区計画の名称は、「北売布ガ丘地区地区計画」、位置は「切畑字長尾山の一部」、面積は「約6.1ha」である。

「地区計画の目標」は、自然環境に恵まれたスポーツ・レクリエーションの場として広く市民に開放し、新たな居住ニーズにも対応した「自然」、「遊」及び「住」が共生する良好な都市環境を創造する地区として、開発事業の施行による事業効果の維持増進を図り、隣接する地域との調和を図りながら、良好な地域環境を形成することとする。

次に、「土地利用の方針」は、「住宅地区」については戸建住宅を主体とした良好な住環境の形成を図り、地区内の緑や背後の自然緑地が調和した緑豊かな地域環境の形成と保全を図るとする。「公共公益地区」についてはスポーツ・レクリエーション活動のための管理機能、地域のコミュニティ機能及び公共公益上必要な機能の向上のための土地利用を図るとする。「公園地区」は自然環境に恵まれたスポーツ・レクリエーション機能を有し、また地域の防災機能の強化にも寄与する都市公園としての土地利用を図るとする。

「建築物等の整備の方針」については、「地区整備計画」で具体的に説明する。

(地区整備計画の説明)

議題書 6-3 ページ

地区整備計画の基本的な考え方は、周辺地域の第1種低層住居専用地域で、容積率100%、建ぺい率50%、外壁後退1m、第1種高度地区に沿った制限をすることで、良好な低層住宅地としての住環境を保全する。

「建築物等の用途の制限」については、まず「住宅地区」に関しては、建築できる用途を列記している。当地区の見直し後の用途地域は第1種低層住居専用地域となり、戸建住宅を中心とした当地区周辺の住環境と調和を図るため、外観や規模で戸建住宅と大差ない2戸1棟を除く3戸1棟以上、共同住宅、寄宿舍又は下宿及び多くの車や人が利用する可能性のある規模の大きな建築物を制限し、周辺の良好な低層住宅地としての住環境を保全する。

次に、「公共公益地区」は、建築できない用途を列記している。公共公益上必要な機能での土地利用を図り、公共公益にふさわしくない用途を制限することにより、周辺の良好な低層住宅地としての住環境を保全する。

次に、「公園施設地区」は、建築できない用途を列記している。公共公益地区と同じ制限をすることにより、周辺の低層住宅地と調和した都市公園の施設整備を図ることとする。

議題書 6-5 ページ

最後に、「自然緑地(さとやま)地区」は、建築できる用途を列記している。公益上必要な建築物と、その付属するもののみの用途に限定することにより、自然環境に恵まれた都市公園の施設整備を図ることとする。

議題書 6-3 ページ

次に、「建築物の容積率の最高限度」及び「建築物の建ぺい率の最高限度」は、公共公益地区についてのみ容積率を100%、建ぺい率を50%としており、周辺の土地利用状況にあわせ、第1種低層住居専用地域と同じ建築物の容積率及び建ぺい率の最高限度の制限を設けることとする。

次に、「建築物の敷地面積の最低限度」は、155㎡としている。現在、本市「開発事業における協働のまちづくりの推進に関する条例」の開発ガイドラインでは、第1種低層住居専用地域における敷地の最低限度について、150㎡を原則としている。本計画では、画一した直線道路ではなく、カーブやクランクなどを織り交ぜた変化に富んだ地区内道路としている。また、均一ではなく平均宅地面積165㎡として、変化に富んだ区画割りを設けることによって、多様なニーズに対応した敷地設定としている。また、155㎡を建築物の敷地面積の最低限度と掲げることにより、新たな区画割りを防止し、周辺の良好な低層住宅地としての住環境を保全する。

次に、「建築物の壁面の位置の制限」については、住宅地区では、住宅地区内の道路境界線から建築物の壁面の位置を1.5m以上としている。用途地域は第1種低層住居専用地域となり、外壁の後退距離について敷地境界線のすべてから1.0mの制限があるが、さらに住宅地区内の道路境界線から建築物の壁面の位置を1.5m以上に制限することで、道路側に植樹帯としての一定の空地を確保し、道路に対する空間の確保を図り、圧迫感を和らげ、ゆとりある住環境の形成を図ることとする。また、公共公益地区については、建築物の壁面の位置を1m以上としており、周辺と同じ制限を設けて住環境の調和を図る。

次に、「建築物等の高さの最高限度」については、公共公益地区について、第1種低層住居専用地域における高さの限度と、第1種高度地区の斜線制限を規定したものである。これも同様に周辺と同じ制限を設けて、住環境の調和を図る。

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、住宅地区についてのみ制限している。住宅地区内の道路境界線より0.5m以内の部分の工作物の制限をすることにより、道路に対する空間の確保や圧迫感を和らげ、ゆとりある住環境の形成を図ることとしている。また、アプローチとしての通路等についても、必要最小限の構造物のみ許容している。

屋根や壁の色彩や意匠は、周辺環境と調和した落ち着いたものとし、周辺との調和を著しく欠く建築物が立地しないように誘導する。

道路に面する擁壁は、仕上げに自然石を用いたり、変化を付けて圧迫感を和らげ、また植樹帯として一定の空地を利用し、緑によってゆとりある住環境の形成を図ることとする。

最後に、「垣又はさくの構造の制限」については、同じく住宅地区についてのみ制限している。工作物と同様に、住宅地区内の道路境界線より0.5m以内の部分の垣又はさくの制限をすることにより、道路に対する空間の確保を図ることとする。また、緑豊かで安全な環境や良好なまち並み景観の形成を図るため、特に生垣の緑化を推進しようとするものである。また、敷地内の緑についても、生垣でない垣又はさくは必要最小限のものとして、視覚的に共有することを目的としている。また、門扉等は、開放時に道路内に突出させないことで、安全で良好な沿道の景観を推進する。

以上で、地区整備計画の内容に関する説明を終わる。

(スケジュールの説明)

今後のスケジュールについては、議題第4号及び議題第5号と同様である。

以上で、議題第6号「阪神間都市計画地区計画の決定（北売布ガ丘地区）について」の説明を終わる。

質疑応答

- 委員 御殿山2丁目地区については、公共ゾーンと位置付けるということであるが、地区整備計画では建築してはならない用途が列挙されていて、そこに住宅や店舗を掲げていないということは、将来的には、建築できるということか。公共ゾーンの中に建築される用途として、どのように考えているのか。
- 市 この地区については、建築してはならないものを列挙しており、住宅は建築可能である。これからの公共公益性の高い建築物として、この地区であれば高齢者を対象とした施設など、将来の土地利用を展望しながら進めていく必要がある。用途の制限としては、地区計画で制限するものについては、絶対に建築してはならないものに用途を限定している。
- 委員 御殿山あゆみ保育園は公立か。
- 市 議題書4-6ページに、区域内にある施設を列挙している。
御殿山あゆみ保育園は私立である。他に、御殿山会館と児童館は市の施設であり、県教育事務所は県の施設である。様々な主体の施設が、この区域に集積してきている。さらに有効な活用を図ることについて、多様な活動主体としてNPO等が地域の高齢者や子育てなどにも利用可能となるよう、都市計画マスタープランにも位置付けを行いながら、用途地域の変更を行う。
同時に地区計画も決定して、近隣の住環境にも配慮していく。
- 委員 民間の施設が立地していると、例えば、現在の事業をやめてしまって住宅開発が可能となるのか。
- 市 現在の土地所有者は市である。市が所有していることで土地利用の絶対的なコントロールが可能というわけではないが、基本的にはここにマンションを建てたいと言われても、それを了承するとは考えられないので、あくまでも地区計画においては、絶対に立地してはならないというものについて制限していくということにしている。
- 会長 宝塚市では、第1種低層住居専用地域における地区計画が多いが、今回はそれ以外の地域も含まれている。
清荒神駅南地区であればベガ・ホールの周りも近隣商業地域に変更して、広がりを持って決めていくほうがいいのではないか。地区計画で制限していこうとするものが多い。近隣商業地域に用途を変更したにもかかわらず、また、地区計画で制限して、手数ばかりかけて、良いまちづくりになっていかないのではないか。
近隣商業地域に用途を変更しても、そこに福祉的な観点が必要であれば地区計画で導入するといった観点があってもいいのに、専ら容積率も高度地区も元の厳しいほうに戻している。
今後の地区計画をどのように運用していくのかということについては、基本的な考え方を整理したほうが良い。
御殿山2丁目地区については、福祉系のものが立地していて土地は市の所有であるが、制限内容としては食品関係以外の工場を制限している。市の所有地であるの

で、この様な記述がなくても市の判断で運用できるのではないか。

福祉の作業所で作業しながら自立していくという、あるいは、子どもを隣の保育所に預けて、親が作業所で作業してというような事が福祉ではないのか。

もう1度、御殿山2丁目地区については、将来像を考えてほしい。

建ぺい率60%、容積率200%にしているが、現在の状況はどうか。

市 現在の状況は、低利用である。

会 長 建ぺい率60%、容積率200%にするのであれば、福祉系が立地しやすい様に、もう少し調査して建築物の用途については考慮すべきではないか。

市 この地区について、しっかりとした将来像を描く中で進めていくようにということであるが、今回、用途地域を緩和することについて、県としても単に用途が緩和されて周辺に影響が及ぶことについては好ましくないという指摘があり、市として地区計画を導入して、用途以外は現在の法規制のままとし、地区計画の制限で定めるということで説明している。

福祉の作業所を念頭に、工場の立地をすべて制限するのではなく、規模は小さいが、議題書4-3ページ別表第1に掲げたものについては建築できるとしている。

もし、大規模なものが出てくれば、その時点で再度検討していくこととしている。

会 長 規模の大小ではなくて、ここには食品系のものだけとなっているが、実際には工芸品の製作や文房具のデザインで能力を発揮する人がいる。実態に合っていないのではないか。福祉部署から意見をもらったほうがいいのではないか。それから、地区計画については、県に言われたということであるが、元々ここは旧厚生省の指導の下、市民会館を建設した場所であり、結婚式場も併設された福祉の会館であった。震災で撤去されたが、元々公共公益性が高かった。別表第1で掲げる内容について、もっと検討すべきである。建築主事も、都市計画課も、福祉部署も、これをもって、その他の福祉系の工場ができないと判断される。これは結果として、福祉の発展を阻害してしまうのではないか。建築物の種類の記事と、地区計画の方針の記事の方法について、もう少し検討してもらいたい。

それからもう一点、北売布ガ丘地区について、清荒神清澄寺とその周りの環境に配慮してほしい。テニスコートの夜間照明などについては問題が起こる可能性がある。清荒神清澄寺の境内その他から見て、周辺の山林斜面の環境が破壊されない範囲にあるということが条件になる。テニスコートの夜間照明の要望が出てきたらするということではなく、配慮が必要であることを明記しておいてほしい。

千年以上の歴史があって、多くの方々が日本全国から訪れる清荒神清澄寺の景観が破壊されないようにしてほしい。

委 員 議題書6-2ページ、北売布ガ丘地区の公園地区の土地利用方針で、地域の防災機能の強化にも寄与するとあるが、これは単に災害時のオープンスペースということであるのか。新しくできる住宅地の方々の避難所とはなるが、北側の方々は行くことができないが、どう考えているのか。

市 この後の議題第7号にも記述があるが、一定程度まとまった公園について、市として防災機能を併せもたせて、災害時の防災拠点として位置付けていくこととして

いる。

こういう方針があるので、地区計画の中でも、そういった趣旨で記述している。

会 長

以上で、議題第4号、第5号、第6号の審議を終わる。

(4) 議題第7号

市

(議題第7号説明)

(説明の開始)

議題第7号「阪神間都市計画公園の変更（(仮称)売布北公園）について」を説明する。

議題第1号の都市計画区域区分の変更に伴い、都市計画区域内の土地利用を図る中で、旧三井物産グラウンド跡地を地区公園（仮称）売布北公園として整備しようとするものである。

議題書7-4ページ「計画平面図」

当該都市計画公園予定地の面積は、全体で約3haであるが、この内約1haを野球場に、約0.3haをテニスコートに、また、約1haを里山（緑地）に、その他残る約0.7haについては、多目的広場や駐車場等の整備を予定している。

なお、関連して南側に表示しているクラブハウス及び集会所については、議題第6号の地区計画における、公共公益地区内の施設整備のイメージを参考として表現しているものであり、現時点では具体的な施設の用途や配置等についても未定であり、今回、公園地区として予定するところではない。

また、その下に表示している公園用地についても同様であり、地区計画における公共公益地区内において、住宅地開発に伴う市への提供公園として見込まれるものであるが、配置等については未定である。

議題書7-5ページ、「都市計画公園の変更にかかる今後のスケジュール（案）」

今後のスケジュールについてであるが、議題第2号、第3号及び第6号と同様のスケジュールである。

以上で、議題第7号「阪神間都市計画公園の変更（(仮称)売布北公園）について」の説明を終わる。

質疑応答

- 会 長 この公園の設置は、現行の緑の基本計画に記載されていたか。
- 市 位置付けはない。
- 会 長 緑の基本計画について、この公園設置はどの様に関係するのか。
- 市 緑の基本計画において、当該地を位置付けしているものではない。当計画は平成13年に策定されてから年数が経過しているが、その当時は当該地域において、そのような位置付けができる状況ではなかった。
- 現在、宝塚市の公園面積は1人当たり4㎡弱という状況であり、目標としている7㎡には満たない。
- そういった位置付けがなくても、当計画では、公園として整備できる可能性があれば進めていくこととしているので、今回の公園に係る都市計画の変更にあたっては、当計画に乖離しているとは考えていない。
- 会 長 宝塚市としては、公園らしい公園は末広中央公園以来である。
- 今回の公園については場所が少し山手となるが、清荒神の斜面に隣接するところであり、この地域の方々にとっては近くに公園ができるということであるから、公園設置の効果はあると思う。あくまでも地区公園として、例えば家族連れで楽しむ公園ということになるのか。そのあたりの方針は、どのようになっているか。
- 市 宝塚市の運動公園は、小浜のスポーツセンターである。それ以外でも運動施設がある公園として高司ふれ愛公園があるが、これは近隣公園として位置付けている。それから、山手台の開発地においても、近隣公園の中に運動施設を整備している。
- 今回、当該地においても、元々グラウンドであった地形や特性を生かして運動施設を整備しようとしているが、周辺から利用できるように、ベンチの配置や緑地の整備を図る。また、公共空間ができることから、避難地として位置付けができないか検討し、校区である売布小学校とも連携を図ることを視野に、広い意味での地区公園として整備を図っていきたい。
- 会 長 宝塚市として、地区公園として整備するという趣旨ははずさないようにしてもらいたい。運動ができるということばかりに重点が置かれることは疑問である。地区公園としての趣旨を逸脱すると、夜間照明やネット等ばかりが整備されてしまい、特異な公園になってしまう。都市計画で地区公園として位置付けるのであれば、その趣旨に沿って整備されることが必要である。運動公園は別の場所に作ればいいと考える。市全体の中で公園の面積は不足しており、配置にも問題がある。公園を作れば市民の方々が大変喜ばれることは、末広中央公園の開園で分かっていることである。公園としての魅力があるから、市民が利用するわけである。申し込み制ばかりの利用になれば、一般の市民が利用できなくなる。そのあたりは、十分に留意してほしい。
- 市 都市計画の本来の公園の位置付けや適正配置についての考え方は、今回の地区公園の整備に関して説明したが、公園の機能を十分に発揮するように、今回頂いた意見も踏まえて整備していきたい。

会 長

運動公園としての機能の充実よりも、地区公園として充実させるべきである。そうでなければ、本来の運動公園が作られないままとなる。道路、公園、都市基盤施設の位置付けは、都市計画の基本である。現在の都市計画法以前から、具体の都市計画を行うときには、この3つは公共で整備することが基本となっていた。

宝塚市は、用地が高いから整備できないということで、公園整備を進めてこなかった経緯がある。

以上で、議題第7号の審議を終わる。

(5) 議題第8号

- 会 長 全体構想については、前回の都計審において小委員会委員長より報告が行われた。都市計画審議会として諮問を受けた側としては、今回の報告事項となっている地域別構想をあわせた都市計画マスタープラン全体で審議を行い、答申することになる。9月の都計審では、地域別構想をあわせた全体での審議を行うことになる。
- 全体構想については、6月3日に開催された当審議会において報告事項として説明を行い、今回、意見を伺うとしていた。この間に、意見等があれば事務局宛に提出していただくとしていたが、現時点では、意見等の提出は特になかったとのことである。全体構想については、現在、継続審議となっており、また、最終は地域別構想をあわせた形で審議を行うことになるので、質問や意見があれば、まだ提出することはできる。
- 都市計画の基本方針については、住民の意見を良く聴いて、それらを反映することとなっているので、今後、パブリックコメントの実施、説明会の開催及び案の閲覧を実施して、意見を頂くことになる。そこへ向けての案を、当審議会ですとまとめていくことになる。
- 委 員 全体構想の13ページにおいて、「現在は人口増加が続いているものの、平成27年以降人口減少に転じると予想されており…」と記述されているが、統計によると、現状で100人未満ではあるが、宝塚市の人口は減少しているはずである。したがって、「人口増加が続いているものの」といった記述はいかがなものか。データを確認して、正確に記述した方が良いと思う。平成22年度から減少傾向が明らかになっている。統計の担当に確認しても、今後はどんどん減少していくとの事である。
- 会 長 人口の問題については、様々な計画に係ってくるものである。
- 委 員 65ページ「4-4 都市防災の方針」の(1)基本的な考え方において、「平成7年1月17日に発生した阪神・淡路大震災…」と記述されているが、今年3月11日に発生した東日本大震災に基づいて、様々な防災計画が全国的にも見直されようとしているので、そのあたりについても記述してもらいたい。
- 会 長 今後、耐震などの基準の見直しについて、国で検討が行われることになるので、具体的な内容での記述をすることは難しい。よって、今後、注意深く取り組みを進めていくといった表現になると思う。
- 宝塚市において、津波による浸水問題というものは、武庫川と仁川の合流点辺りで約30m程度の標高があるので、ある程度は対応できる状況にある。それよりも、土砂災害や、洪水時の大堀川による浸水といった河川の問題に注意した方が良いと思う。防災について、土地利用で対応が考えられる点については、可能な範囲で入れておくことは必要であると思う。
- 委 員 地域別構想の6ページにおいて、「道路整備プログラムに基づき…」とあるが、これは、10年以上前に計画されたものではなかったかと思う。大きく人口減少傾向になってきて、計画通りに道路整備が可能かどうか分からない状況で、道路整備プログラムに基づいてといった記述は、どうかと思う。荒地西山線については、平成25年までに事業完了といったように、具体的な記述となっているが、実際に可能かどうか疑問を感じる。無理なことを、なぜ記述するのかと思う。表現については、

もう少し検討して欲しい。

会 長 道路に関しては防災に関係することであるので、しっかりとやっておく必要がある。道路については、情報インフラの整備によって大きく変わってくると思う。まず、道路をどのようにして確保しておくかということを考えておかなければ、インフラ整備に大きく影響することになる。

委 員 都市幹線街路を整備完了していないことが、問題である。主要な道路を、まずはしっかりと整備する必要がある。中途半端な状態で、整備が途中で止まっていることで、矛盾が起こっているのではないか。

委 員 地域に住んでいる住民にすれば、まず、都市幹線街路がしっかりと整備され、それに付随して補助幹線道路や、これに接続する生活道路を整備していくということになると思うが、残念ながら、宝塚市においては都市幹線街路の整備が途中で止まってしまっているのが目立つ状況である。

今回の地域別構想では、道路についての記述が具体的であり、他の関連計画の記述よりも目立っていると感じる。関連計画については、都市計画マスタープランが上位であるならば、関連計画を修正させるくらいであっても良いと思う。

宝塚市の場合、歴史的に道路の整備が遅れていた状況がある。公共空間としてライフラインに係わる道路の整備は、しっかりと進めていく必要がある。

また、バス交通に係わる問題というものが、まちづくり協議会においても出ている。市街地立地が進んだ現状で、今後、バス交通をどのように考えていくかという課題がある。

今回は、道路の種別や整備の進捗状況がわかるように、地域別構想の図面を整理している。

引き続き、小委員会委員長より地域別構想の中間報告を行っていただく。

(6) 報告事項

小委員会
委員長

(報告事項説明)

(説明の開始)

宝塚市都市計画マスタープラン地域別構想の中間報告を行う。

当日配布資料の中に、第7回と第8回の小委員会で作された意見をまとめている。全体の構成の中では第5章として地域別構想が記述されるので、第5章から始まっている。

内容については、地域別構想の役割ということで、第5章の位置付けをどのように考えているのかということについて記述している。

次に、地域区分については、市内を7つの地域に分けていることについて説明している。

以下は、7地域ごとに、「地域づくりの目標」、「地域の土地利用の方針」、「地域を支える都市拠点とネットワーク」、道路整備の具体的な路線名や整備の方針などについて記述している。

また、それぞれの地域の特性や地域の課題を詳細に、現状の施設の配置や用途等も含めた情報について、それぞれの地域ごとに図として共通の凡例と共に示している。

内容については、現行都市計画マスタープランの地域別構想をベースにしながら、今回、小委員会における検討の中で付け加えた部分、あるいは修正した部分を、アンダーラインや網掛けで示しているので、小委員会ではこういったところを中心に議論しながら、地域別構想の案を検討していると理解してほしい。

今回の中間報告では、まず、第7回目と第8回目の2回の小委員会で、委員の方々からいくつか意見を頂いているが、そのすべてに対応できていない状況であるので、今回は、どのような意見が出ているのかということ、紹介させていただきたいと思う。

構成について、現行都市計画マスタープランを踏襲している関係もあるが、全体的には全体構想の縮小版ということになっていて、メリハリに欠けるのではないかという指摘があった。また、地域ごとに固有の施策や整備方針をもっと強調して、しっかり位置付けしなければならないのではという指摘があった。

これについては、道路整備のことについて、できるだけ具体的な路線名を表示し、地域の方が見て、ここはこの10年間でどう整備されるのかということが読み取れるような形にしていくということで、検討を進めることとしている。

また、地域別構想と全体構想との整合性について議論が必要ではないかという意見があり、これについては今回の意見も踏まえて、地域別構想と全体構想に齟齬が生じないような形で修正することとしている。

それから、まちづくりの中の福祉や防災の関係について、記述を充実させる必要があるといった意見が出ている。

この点については、現段階では対応できていないので、宿題となっている。

それから、宝塚市内のどの地域をとっても、住宅地として利用されているという土地利用が一番の特徴ではないかという事で、その住宅地の問題が、それぞれの地域によっていろいろな形で深刻化しているのか、これをどのように整備していくのかについて、例えば、利便施設を誘導していくという形になるのか、あるいは周辺の道路アクセスとか、そういったものを問題にする地域なのか、あるいは空き家の問題や、高齢者世帯が増えて低層住宅地における住み替えの問題がある等といった

ことについては、それぞれの地域ごとに具体的に示していく必要があるのではないかという意見があった。

住宅マスタープランなどの関連計画との関連や整合性についても、宿題となっている。

それから、幹線道路については、道路そのものの整備だけでなく、幹線道路沿道の商業施設、あるいは生活利便施設を含めた地区整備が必要な地域があるということであり、具体的には国道176号の沿線など、それぞれ該当する地域で、どのような整備方針で整備していくのかといったことについて、このあたりの記述を充実させることが宿題となっている。

こういった観点は、第3地域における商業地域でのマンションの立地に関しても、今後のまちづくりのあり方の中で、どういう記述を地域別構想の中にするのかという意見も出ている。

それから、宝塚市の土地利用の大きな特色である、複合地について農住ゾーンといった表現をしているが、例えば、商業と住宅地が組み合わさったり、農業と住宅地が組み合わさったりといった複合的なケースであるが、こういったところを、いかにいいバランスで整備していくのかということについて、まだ現在の記述では十分ではないのではないのかという指摘もされている。

それから、今回の都市計画マスタープランのコンセプトとして、都市構造を都市拠点とネットワークという形で、全体としてコンパクトな都市構造にするということで、都市拠点のあり方をベースにしなが、各地域で地域核や生活拠点を示して、周辺整備を行っていくということが、全体構想のシナリオである。

地域別構想の中で、同じ地域核、あるいは生活拠点であっても、地域によっては、その周辺の土地利用や地域の利便性施設の配置等によって、さらに複合的な地域の土地利用によって、どのような地域核や生活拠点にするのかといった課題や、あるいは、施設対応が必要かということなどを精査する必要があるのではないのかということで、全般的にもう一度検討していく必要があるという指摘がある。

このあたりは、先般、小委員会のメンバーが市内の現地視察に行き、現場で地域核や生活拠点にあたる場所の現状を見て、地域別構想の記述との整合性や記述の適切さなどが議論になったので、引き続き検討していく。

最後に交通ネットワークと水と緑のネットワークに関しては、歩行者ネットワークの話とは別に自転車とかそういった部分についての扱いについても、やはり委員の中から記述の充実を求められている。

バスに関しては、地域内の最寄り駅や都市核へのアクセスだけではなく、周辺の地域や隣接する市へのバス交通といったことも視野に入れられないといけない地域もあるので、そういった地域のバス交通についての記述も必要ではないのかという指摘があった。

緑や環境の問題についても関連計画の記述を充実させ、関連する全体構想の記述の充実も図りたい。

この様に、いくつかの議論や意見が出てきている状況である。

これから、こういった意見を整理しながら、8月に予定している小委員会で最終形に近いもの作成するつもりである。

都計審の委員の方々には、地域別構想に目を通していただいて、記述や問題点など気づかれた点について、事務局に意見を出していただきたい。

以上で、宝塚市都市計画マスタープラン地域別構想の中間報告を終わる。

会 長

地域別構想については、最後には全体構想にフィードバックさせて、全体の整合を必ず図ることになる。というのも、地域別構想は都市計画の基本方針にしか記述されないためである。

これまでは、県の意見や法を理由として、できないものであるとして抑えてきたものがあつたが、その結果が良かったかといえば、必ずしもそうではなかった。

そういった中で、現在、一番問題となっているのは、中心市街地を今後、どのようにしていくのかということであり、一定の目処が欲しいところではあるが、もうひとつははっきりと整理ができない状況である。これまで、中心地のないまちが発展した例はない。

中心市街地の問題について、何か意見はないか。

委 員

NTNの跡地の問題が、はっきりしない状況である。

公園計画、住宅の人口計画、商業計画のどれをとっても、当該地は市の中心部に大きな面積を占めているので、これによって、特に旧良元地区が非常に大きな影響を受けることになる。

もうひとつは、新名神のインターチェンジの問題も影響があると考えられる。

また、検討で使用されているデータが、少し古いのではないか。状況の変化するスピードはもっと速いので、もう少し新しいデータを利用した方が良いと思う。

会 長

使用するデータが古いのではとのことであるが、これについては専門家が検討を行い、こうなっているはずであるという予測をたてて検討を行うため、間違いのない方向で進められているはずである。

都市計画マスタープランは、市の都市計画の基本方針であるので、方向と方針が決まっていれば、後で具体化する際には、これに沿って検討していくことになる。その際に実際に動いてもらわなければならないのが市内の事業者であるが、これまでは自分たちの経験に頼った判断をしていたように見受けられ、大きな見通しとビジョンを持って、それを実現する方策についての検討が、少し欠けていたのではないかと思う。

地域別構想については、一度内容を確認していただいた後、意見や質問をいただければと考えている。次回の当審議会において、全体構想と地域別構想について審議いただいた後、その案でもってパブリックコメントや閲覧を実施して、市民からの意見をいただくことになる。

以上で、報告事項「宝塚市都市計画マスタープラン地域別構想の中間報告」を終わる。