

平成 2 7 年度

第 5 回宝塚市都市計画審議会議事録

日時 平成 2 8 年（2 0 1 6 年）1 月 2 2 日（金）

午後 2 時から 4 時まで

場所 宝塚市上下水道局 3 階 第 1 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 28 年（2016 年）1 月 22 日（金）午後 2 時から 4 時まで
- (2) 開催場所 宝塚市上下水道局 3 階 第 1 会議室
- (3) 出席委員等

本日の出席委員は、20 人中 16 人で、次のとおり。

島田委員、伊藤委員、井上委員、北山委員、奥野委員、柏樹委員、古家委員、寺本委員、三宅委員、宮本委員、山内地域交通官（浪花委員代理人）、澤木委員、番田委員、平井委員、古田委員、前田委員である。

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。

なお、西井会長が欠席のため、職務代理者である澤木委員が会長として議事進行を行った。

(4) 会議の内容

- ア 澤木会長は、議事録署名委員として、7 番奥野委員及び 9 番柏樹委員を指名した。
- イ 澤木会長は、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 阪神間都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について（諮問）
- 議題第 2 号 阪神間都市計画都市再開発の方針の変更について（諮問）
- 議題第 3 号 阪神間都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について（諮問）
- 議題第 4 号 阪神間都市計画区域区分の変更について（諮問）
- 議題第 5 号 阪神間都市計画用途地域の変更について（諮問）
- 議題第 6 号 阪神間都市計画高度地区の変更について（諮問）
- 議題第 7 号 阪神間都市計画地区計画の変更（仁川高丸地区）について（諮問）
- 議題第 8 号 阪神間都市計画地区計画の変更（武庫山地区）について（諮問）
- 議題第 9 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 10 号 阪神間都市計画地区計画の変更（雲雀丘山手地区）について（諮問）
- 議題第 11 号 阪神間都市計画特別緑地保全地区の変更について（諮問）
- 議題第 12 号 阪神間都市計画防砂の施設の変更について（諮問）

2 会議要旨

(1) 議題第 1 号

【議題第 1 号「阪神間都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について」】

（議題第 1 号の説明）

市 それでは、議題第 1 号「阪神間都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について」について説明します。

この阪神間都市計画区域の整備、開発及び保全の方針は、「阪神地域都市計画区域マスタープラン」、通称「区域マス」と呼ばれるもので、兵庫県が決定する都市計画です。

昨年 7 月 10 日に開催した今年度第 2 回の審議会において、見直し素案の事前説明を行い、その後、県のスケジュールに沿って縦覧など、計画決定の手続きを進め

てきました。

本日は、諮問になります。

(都市計画区域マスタープランの説明)

都市計画区域マスタープランは、都道府県が都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定めるものであり、都市計画法第6条の2に規定されています。広域的・根幹的な都市計画の方向性を示し、市町村の都市計画に関する基本的な方針の指針となるものであり、本市の都市計画マスタープランは、この計画を上位計画として位置付けています。

計画書の本文は、議題書1-5ページから1-46ページです。

参考として、1-47、1-48ページに概要版を添付していますが、本日の説明は、議題書ではなく、前のスクリーンでポイントのみを説明しますので、こちらをご覧ください。

(事前説明からの変更点の説明)

まず、計画書の説明の前に、前回の見直し素案の事前説明から変更された点について説明します。

目指すべき都市づくりの持続可能な都市構造の形成の中で、見直し素案では、「拠点」という言い方が使われていました。しかし、今回の案では、能動的に都市機能を拠点に集約させるイメージにより、地方の切り捨てにつながるとの誤解を招かないようにするため、既に都市機能が集積している場所というイメージになるよう

「拠点」という言い方から「都市機能集積地区」に見直されています。それに伴い、本文では、「拠点連携型都市構造」を「地域連携型都市構造」に、「広域都市拠点」を「広域都市機能集積地区」に、「地域拠点」を「地域都市機能集積地区」に、「生活拠点」を「生活都市機能集積地区」に変更されています。その他、一部に文言の修正はありますが、お伝えすべき変更点はこの1点になります。

(計画書の説明)

それでは、計画書について説明します。

都市計画区域マスタープランの構成は、第1の基本的事項、第2の本県の都市づくりの基本方向、第3の阪神地域の方針という3部構成です。

第1と第2は兵庫県全体の共通事項になり、第3が地域ごとの課題への対応方針になります。

本日の説明は、第3の阪神地域の方針を中心に行います。

はじめに、第1の基本的事項ですが、この計画の役割としては、広域的・根幹的な都市計画の方向性を示し、市町村の都市計画に関する基本的な方針の指針となるものです。

対象区域は、尼崎市、西宮市、宝塚市などの阪神間7市1町で、目標年次は、平成32年になります。

次に、第2の本県の都市づくりの基本方向ですが、本日、内容の説明は割愛しますが、全県共通事項として、「都市づくりの基本方針」、「都市計画に関する現状と課題」、「目指すべき都市づくり」という構成で、都市づくりの基本方向を定めています。

1の都市づくりの基本方針では、「安全・安心」、「環境との共生」、「魅力と活力」、「自立と連携」の4つを基本方針として掲げ、2の都市計画に関する現況と課題では、「人口減少・超高齢社会の到来」、「防災対策の必要性の増大」、「都市の維持管理コストの増大」などについて整理し、これらを踏まえて、「安全・安心な都市空間の創出」、「地域のイニシアティブ（主導）による魅力的な都市づくり」、「持続可能な都市構造の形成」の3つを、今後の目指すべき都市づくりの方向性に掲げています。

次に、第3の阪神地域の方針ですが、都市づくりの基本方向を受け、「地域の概況」、「長期的に目指すべき地域の将来像」、「区域区分の決定の有無及び方針」、「都市づくりに関する方針」の4つと、「主要な都市施設等の整備目標」を合わせた5項目を定めています。

それでは、第3の阪神地域の方針について説明します。

まず、1の「地域の概況」です。位置は、県南東部に位置し、大阪府や神戸地域等と接する面積約650平方キロメートルの地域です。

地勢については、北部は、北摂山系等の山々が連なり、豊かな森林や里山が残存しており、南部は、東西に細長い低地や武庫平野等、高密度な市街地を形成しています。

人口・世帯数については、本地域の人口は、平成22年をピークに減少に転じ、平成22年の175.4万人に対して、平成52年には153.2万人と見込まれています。

また、65歳以上の人口比率ですが、今後の急激な増加により、平成22年の21.6%に対して、平成52年には35.7%まで増加すると見込まれています。

交通に関しては、基幹道路として、名神高速道路、中国自動車道、阪神高速道路等が整備されているほか、新名神高速道路が平成28年度に開通予定です。鉄道は、東西方向を中心に発達しており、JR、阪急電鉄等の各路線が通っています。また、JR福知山線、阪急電鉄今津線等が内陸部と臨海部を結んでいます。

地域資源ですが、本市に関係するものでは、特色ある文化芸術の蓄積の中に、宝塚大劇場、先端的で多彩なものづくり産業では、園芸が挙げられています。

次に、2の「長期的に目指すべき地域の将来像」について説明します。

阪神地域の現在の都市構造としては、本地域は、神戸地域から大阪市にかけて密度の高い市街地が広範囲に連たんしている地域です。広域都市拠点である神戸市中心部から大阪市に至る範囲で、都市機能の集積度の高い地域拠点が数多く連なり、東西方向、南北方向に複数の鉄道・バスからなる公共交通ネットワークを形成しています。

阪神地域の都市構造の方向としては、本地域は、隣接する神戸地域とともに県全体の活力を牽引する地域として、民間投資の積極的な促進により都市機能の強化を図ることとしています。

また、本地域では今後、65歳以上人口の急激な増加が予想されることから、都市機能集積地区によっては都市機能が十分に確保できないことが懸念されるため、利便性の高い公共交通ネットワークを生かし、隣接する地区間での都市機能の分担を行うことを、阪神地域共通の方向としています。

市街地エリアにおいては、利便性の高い駅周辺の高度利用を図り、一定の人口密度を維持する一方で、市街地郊外では災害の発生リスク、市街化圧力の低下や人口

動向を勘案して必要に応じて市街地を縮小することとします。

また、市街地以外のエリアにおいては、地域のイニシアティブ（主導）による集落の機能維持や地域の活性化を促進するとともに、コミュニティバス等により市街地エリアの都市機能集積地区との連携を維持・確保し、活力を維持するとしています。

次に、3の「区域区分の決定の有無及び方針」について説明します。

区域区分、いわゆる「線引き」については、阪神間都市計画区域では、市街地が連たんし、依然として開発圧力が存在するため、無秩序な市街地の拡大を抑制し、計画的な市街地の誘導を図る必要があります。そのため、引き続き区域区分を定めることとしており、この方針に基づき、本市でも区域区分を定めています。

後ほど、議題第4号で区域区分の変更について説明します。

次に、4の「都市づくりに関する方針」について説明します。

まず、(1)の地域連携型都市構造化の方針ですが、「域連携型都市構造」とは、大都市部への一極集中を行うものではなく、大都市、地方都市、中山間地等が産業、医療・福祉、商業等の諸機能において役割分担し、相互に連携することにより、各地域が活力を持って自立できる都市構造を目指すものです。

方針としては、地区間の連携強化と適切な役割分担に配慮し、一定の人口密度の維持及び都市機能の強化を図ることとしています。

本計画では、主要鉄道駅の周辺であるJR・阪急宝塚駅周辺等を「地域都市機能集積地区」として位置付けており、都市機能の維持・充実に加え、特色ある芸術・文化の都市機能の集積を図ることとしています。

また、生活に密着した都市機能が集積している市街地等を、「生活都市機能集積地区」としています。

現在の市街地を中心とした人口密度の維持については、既成市街地を中心として、土地の高度利用等を図り、日常生活に必要な都市機能や公共交通の利用圏人口の維持を図ることとしています。

その一方で、災害の発生リスクが高い区域においては、住宅の建築抑制について検討することとします。

なお、市街地周辺の農山村においては、農林業を生業とする集落住民が安心して住み続けられる環境を整えるため、地域の実情に応じた柔軟な対応を行うとしています。

また、都市機能集積地区の機能連携の強化では、広域交通ネットワークとして、阪神間では、名神高速道路、中国自動車道等の基幹道路と国道2号、国道43号等、JR、私鉄により「広域連携軸」が形成されていることから、大阪府を含む地域内外との連携強化を図るとしています。

さらに、「地域内連携軸」として、鉄道や県道等からなる交通ネットワークの形成による地域間の連携強化や、「日常生活圏内の移動」として、公共交通ネットワークの確保などが方針に示されています。

次に、(2)の土地利用に関する方針ですが、所要用途の整備方針として、住宅地については、地区の特性に応じて用途、密度、形態等の適切な誘導を行い、地区計画や高度地区等を活用し、住環境の保全及び向上を図るとしています。

なお、鉄道駅等から離れた山麓や高台にある小規模住宅地においては、今後人口

減少に伴い空き家や空き地の発生が予想されるため、公共交通の状況や人口の動向を踏まえ、市街地の縮小に向けた検討を行うとしています。

商業地については、中心市街地活性化の取組等により商業及び業務活動の利便性の増進を図るとともに、まちなか居住や交流の促進により、にぎわいの維持・創出を図るとしています。

また、JR・阪急宝塚駅周辺など容積率の高い建築物が密集する区域に、防火地域の指定による市街地の不燃化を図るとしています。

工業地については、臨海部や主要な鉄道沿線及びインターチェンジ周辺等において、既存産業の一層の充実や新たな産業拠点の形成を図るとしています。

また、市街地において特に配慮すべき土地利用ですが、明舞団地におけるエリアマネジメントの取組をモデルとしたオールドニュータウンの再生、大規模工場移転跡地の土地利用転換における都市計画法の特例制度を活用した望ましい市街地環境への誘導を行うとしています。

さらに、市街化調整区域の土地利用については、地域自らのイニシアティブによる、地区計画等を活用した既存集落の機能維持や地域の活力の維持に資するまちづくりの促進等が挙げられています。

次に、(3)の市街地整備に関する方針ですが、都市計画法等の特例制度や各種支援制度を活用して、民間投資を適切に誘導しながら地域の課題に応じた市街地整備・改善を推進するとしています。

なお、市街地開発事業の都市計画決定後、長期にわたって事業に着手していない施行区域については、その区域の廃止を含めた見直しの検討と、同様に、長期にわたって整備を中断している郊外ニュータウンについても、計画の廃止・縮小又は用途転換等の見直しの検討を促進する方針が掲げられています。

次に、(4)の都市施設に関する方針ですが、社会基盤整備プログラム等に基づく効率的な都市基盤施設の整備や、ひょうごインフラ・メンテナンス10箇年計画等に基づく計画的な都市基盤施設の長寿命化に向けた修繕・更新を推進するとしています。

また、長期未着手となっている都市計画道路や都市計画公園・緑地については、現況の整備状況や土地利用状況を勘案し、廃止を含めた適切な見直しを行うとしています。

交通施設では、基幹道路ネットワークの一層の拡充を図るため、新名神高速道路の整備や名神湾岸連絡線の早期事業化に向けた取組を促進し、都市計画道路尼崎宝塚線など南北幹線の整備により道路ネットワークの円滑な利用を確保する方針としています。

また、公園・緑地では、生物多様性の保全・再生の視点を踏まえた六甲山系、北摂山系など、都市近郊の貴重な自然環境や優れた風致の保全、河川・下水道では、猪名川や武庫川の計画的な整備、流域下水道など生活排水処理施設の高度処理化、適正な維持管理を図るとしています。

次に、(5)の防災に関する方針については、大規模広域災害に対応するため、大阪府下を含めた周辺地域と相互に連携し、災害に強い都市づくりを進めるとしています。

また、防災拠点の整備とネットワークの形成として、国道43号を軸とした広域

防災帯の整備や、広域防災拠点である阪神南広域防災拠点（今津浜公園）、有馬富士公園等を核として地域防災拠点を系統的に配置するとしています。

次に、(6)の景観形成に関する方針については、個性ある景観の形成として、阪急宝塚駅の鉄道駅前など都市の顔となる地区において、地区ごとの特性に応じた住民が誇りと愛着を持てる個性ある景観の形成を図るとしています。

(7)の地域の活性化に関する方針については、県立芸術文化センターや宝塚大劇場から多彩な芸術文化の発信を続けるなど、芸術文化を通じた国内外の交流を促進するとしています。

(案の縦覧結果、スケジュールの説明)

最後に、縦覧結果の報告と今後のスケジュールを説明します。

案の法定縦覧は、昨年12月8日から12月22日まで2週間行い、その結果、縦覧者が0名、意見書の提出はありませんでした。

また、今後のスケジュールですが、本日、当審議会にご同意いただき、兵庫県知事に意見照会の回答を行い、本年2月10日に開催される兵庫県都市計画審議会の諮問・答申を経て、3月下旬に都市計画の決定告示を行う予定です。

以上で、議題第1号「阪神間都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について」の説明を終わります。ご審議の程、よろしく申し上げます。

質疑応答

会 長

ありがとうございました。

それでは、議題第1号「阪神間都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について」の説明が終わりましたので、ご質問等を賜りたいと存じます。ご質問等がありましたら、発言をお願いします。

委 員

土地利用に関する方針について、ご質問します。議題書1-38、39ページの(3)市街地整備の方針に、宝塚駅前周辺地区をユニバーサル社会づくりの推進地区として、ハード面・ソフト面から高齢者、障害者等の社会活動への参画を支援するとされています。ソフト面は理解しやすいのですが、ハード面について、まちづくりの視点から、何か具体的な整備イメージや課題となっていることがあれば教えてください。

もう1点、景観関係について、ご質問します。阪神間モダニズムという言葉が色々な箇所に出てきていますが、議題書1-33の4都市づくりの方針の(1)-1のアで、地域都市機能集積地区としてJR・阪急宝塚駅周辺などが挙げられ、地域に残るまちなみや阪神間モダニズムを形成する近代建築物等の保全、活用に配慮し、質の高い都市空間の整備と都市の魅力を向上すると書かれています。宝塚駅周辺において、この近代建築物とはどのようなものか。そして、宝塚駅周辺以外の川西池田駅前等の近代建築物はどのようなものがあるのか教えてください。

市

1点目のユニバーサル社会づくりの具体的なイメージ、課題が挙げられているかについては、現時点では正確にお答えはできかねます。申し訳ありません。

2点目の阪神間モダニズムの近代建築物については、宝塚市であれば、歴史的建造物である宝塚ホテルなどが該当すると思います。他市の地区に関しまして、申し訳ありませんが、把握していません。

委員 宝塚駅周辺に限られたらですが、宝塚ホテルくらいしかイメージができません。その保全、活用と書かれていることが大きな意味を持つのかと思い、県全体の意向などを確かめたいと思い、質問しました。

会長 県の案は方針だけを示されていますので、具体的にどこまでイメージされているかどうかは、わからないかもしれません。県と宝塚市との協議の中で、方針に関して具体的な話はありましたか。

市 協議の中では、そこまでは話をしていません。

委員 県の方では大きな方針を出していると、考えればよいのではないのでしょうか。

会長 位置付けとして方針ですので、方向性を示しているものと考えていただければと思います。

確認ですが、宝塚市都市計画マスタープランは、上位計画であるこの議題第1号の「県の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に則して、2012年に策定されていますが、今回この上位計画の変更に伴い、市のマスタープランが影響を受ける部分はありますか。

市 今回の都市計画変更の中で、阪神間7市1町の都市計画マスタープランを検証されて、整合が図られるよう記述を整えていただいていますので、市のマスタープランが変わる部分は無いと認識しています。

会長 県の方と表現が異なる部分、例えば県では「地域都市機能集積地区」とされていますが、市のマスタープランでは「都市核」という表現に読み替えれば整合していると考えてよいですか。

市 市の都市計画マスタープランにおいて、40ページの都市拠点の中で、宝塚市の都市拠点の考え方を示しています。今回表現が見直された県の区域マスの都市機能集積地区は、市のマスタープランでは都市核と考えていただければよいと思います。

また、生活都市機能集積地区については、日常生活圏を対象としてとされていますので、宝塚市の場合は、地域核、生活拠点の位置付けが、これにあてはまると考えています。

会長 その他、ご質問等はよろしいですか。

議題第1号は諮問の案件となりますので答申の必要があります。それでは、採決に入りたいと思います。議題第1号につきまして、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はございませんでしょうか。

委員 異議なし。

会 長

ありがとうございます。異議なしとのことですので、議案第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答申します。

それでは、議題第1号の審議を終了します。

(2) 議題第2号

【議題第2号「阪神間都市計画都市再開発の方針の変更について」】

市

(議題第2号の説明)

それでは、議題第2号について説明します。

この阪神間都市計画都市再開発の方針は、都市計画法第7条の2第1項、及び都市再開発法第2条の3第1項の規定に基づき、阪神間都市計画区域の市街化区域内において、計画的な再開発が必要な市街地の健全な発展と秩序ある整備を図るため、兵庫県が決定する都市計画です。

議題第1号と同じく、昨年7月10日に開催した当審議会では素案の事前説明を行い、その後、県のスケジュールに沿って縦覧などの手続きを進めてきました。

本日は、諮問になります。

なお、事前説明から計画書の変更はありません。

(都市再開発の方針の説明)

議題書2-5ページをお開きください。

前のスクリーンにも映しますので、併せてご覧ください。

1の基本的事項ですが、都市再開発の方針は、計画的な再開発が必要な市街地に係る「再開発の目標」、並びに「当該市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針」と、「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」、及び「当該地区の整備又は開発の計画の概要」を定めるものです。

2の都市再開発の方針では、安全で安心な魅力ある地域連携型都市構造の形成を目指し、既存ストックの有効活用や民間投資の適切な誘導等により、地域の課題に応じた市街地の整備・改善を推進することが掲げられています。

議題書2-6ページをお開きください。

3の計画的な再開発が必要な市街地の整備では、土地利用の転換、都市機能の強化、都市景観の向上、住環境や防災機能の改善等について整備課題を抱えている既成市街地等を、「計画的な再開発が必要な市街地」としています。

そのうち、土地利用の状況等から判断して整備が急がれる地域を、「特に整備課題の集中が見られる地域」として位置付けています。

また、当該市街地の再開発の目標並びに土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針等を、議題書2-7ページから2-17ページまでの別表1に示しています。

4の特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区の整備では、計画的な再開発が必要な市街地の中でも、重点的に市街地の整備を推進すべき地区を、「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区」として位置付けています。

当該地区の整備又は開発の計画の概要等を、議題書 2-18 ページから 2-21 ページまでの別表 2 に示しています。

議題書 2-15 ページをお開きください。

別表 1 は、「計画的な再開発が必要な市街地の再開発の目標」並びに「土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針」などを示しています。

本市は、「F-1 宝塚中心市街地周辺」から、次ページの「F-4 山本周辺」までの 4 地区を「計画的な再開発が必要な市街地」として位置付けています。

「F-1 宝塚中心市街地周辺」を例に説明します。

計画的な再開発が必要な市街地として、宝塚中心市街地周辺の約 718ha を位置付け、再開発の目標として、宝塚市の中心市街地としての商業業務機能の向上などを掲げ、土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針として、観光プロムナードを軸とする魅力的な都市景観の形成をめざすなどを方針として掲げています。

宝塚中心市街地周辺のうち、特に整備課題の集中が見られる地域として、「宝塚市中心市街地地区」と「安倉西地区」を挙げています。

また、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区として、「F-1-1 武庫川町地区」、「F-1-2 市役所周辺地区」を位置付けています。

都市再開発の方針の図面です。

阪神間全域の概要図については、議題書 2-40 ページのとおりです。

「計画的な再開発が必要な市街地」は、青色のぼかしで囲まれた範囲で、本市では 4 つに区域分けをしています。

また、「特に課題の集中がみられる地域」の「課題地域」を緑色に、「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区」を赤色に着色しています。

計画的な再開発が必要な市街地の一つ目は、先ほど説明した「F-1 宝塚中心市街地周辺」、二つ目は「F-2 売布周辺」、三つ目は「F-3 小林周辺」、四つ目は「F-4 山本周辺」です。

「F-1 宝塚中心市街地周辺」での課題地域は、緑色の「宝塚市中心市街地地区」と「安倉西地区」の 2 地区で、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区は、赤色の「F-1-1 武庫川町地区」と「F-1-2 市役所周辺地区」の 2 地区です。

「F-2 売布周辺」ですが、課題地域は緑色の「清荒神駅北地区」で、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区は、赤色の「F-2-1 安倉北地区」です。

「F-3 小林周辺」ですが、課題地域は緑色の「小林駅前地区」、「高松町周辺地区」及び「仁川地区」の 3 地区で、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区は、赤色の「F-3-1 仁川団地」です。

最後に「F-4 山本周辺」ですが、課題地域はなく、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区は、赤色の「F-4-1 中筋 JR 南第 2 地区」と「F-4-2 中筋 JR 南・西地区」の 2 地区です。

次に、「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区」についてですが、この地区は、相当規模の地区で土地利用の変換が行われる場合に位置付けるものであり、個別具体の事業内容まで決定するものではありません。

先ほどの図面で6地区を挙げましたが、当該地区の「整備又は開発の計画の概要」などについては、議題書2-20ページから2-21ページの別表2に示しています。

議題書2-32ページをお開きください。

「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区」の附図で、個別の「整備又は開発の計画の概要」をこれで説明します。

まず、「F-1-1 武庫川町地区」です。

場所は、宝塚ガーデンフィールズ跡地、市立宝塚文化創造館、市武庫川ポンプ場及び市立手塚治虫記念館を含んだエリアで、面積は約4.6haになります。

事業内容は、土地区画整理事業、阪急電鉄による宝塚音楽学校のすみれ寮、民間事業者による商業施設が建設され、市の取得用地では公園などの整備が計画されています。

議題書2-33ページをお開き下さい。

「F-1-2 市役所周辺地区」です。

場所は、NTN宝塚製作所跡地、宝塚市役所、市立勤労福祉センター及び末広中央公園を含んだエリアで、面積は約17.7haになります。

事業内容は、民間事業者による戸建て・集合住宅や商業施設、上下水道局庁舎及び福祉施設などの整備が計画されています。

議題書次の2-34ページをお開きください。

「F-2-1 安倉北地区」です。

図面は右側が北方向になります。

地形図の文字・記号の表示が上下逆さまになっていますのでご注意ください。

場所は、安倉上池の水上ゴルフの東側、市立安倉北小学校の西・東側周辺で、面積は約14.6haになります。

事業内容は、土地区画整理事業、都市計画道路などが計画されています。

議題書2-35ページをお開きください。

「F-3-1 仁川団地地区」です。

面積は約10.3haになります。

現在、UR都市機構により建替え事業が進められています。

議題書2-36ページをお開きください。

「F-4-1 中筋JR南第2地区」です。

場所は、JR中山寺駅の南東に位置し、面積は約14.0haになります。

事業内容は、土地区画整理事業、都市計画道路が計画されています。

議題書2-37ページをお開きください。

「F-4-2 中筋JR南・西地区」です。

場所は、JR中山寺駅の南西に位置し、面積は約4.5haになります。

事業内容は、土地区画整理事業、都市計画道路が計画されています。

(案の縦覧結果、スケジュールの説明)

最後に、縦覧結果の報告と今後のスケジュールを説明します。

案の法定縦覧は、議題第1号と同じく、昨年の12月8日から12月22日まで2週間行い、その結果、縦覧者が0名、意見書の提出はありませんでした。

また、今後のスケジュールについても議題第1号と同じです。

本日、当審議会にご同意いただき、兵庫県知事に意見照会の回答を行い、本年2月10日に開催される兵庫県都市計画審議会の諮問・答申を経て、3月下旬に都市計画の決定告示を行う予定です。

以上で、議題第2号「阪神間都市計画都市再開発の方針の変更について」の説明を終わります。ご審議の程、よろしく申し上げます。

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「阪神間都市計画都市再開発の方針の変更について」の説明が終わりましたので、ご質問等を賜りたいと存じます。ご質問等がありましたら、発言をお願いします。

ご質問等はございませんか。

私からご質問します。都市計画区域マスタープランの中で位置づけられている宝塚市の部分について、前回からの変更点があれば簡単に教えてください。

市

議題書2-15ページをお開きください。「計画的な再開発が必要な市街地」の4地区については、変更はありません。

「宝塚中心市街地周辺」については、課題地域が、前は4地区指定されていましたが、今回2地区を廃止し、2地区となっています。特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区の変更はありません。

「売布周辺」については、課題地区に変更はありません。特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区に「安倉北地区」を追加しています。

「小林周辺」につきましては、前は4地区指定されていましたが、今回1地区を廃止し、3地区となっています。特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区については、前は2地区指定されていましたが、今回1地区を廃止し、1地区となりました。

「山本周辺」については、特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区が前は4地区指定されていましたが、今回2地区を廃止し、2地区となっています。

地区の廃止の理由については、「宝塚中心市街地周辺」で例を挙げると、前は南口駅前から湯本町周辺の南口湯本地区と、逆瀬川駅西地区を指定していましたが、南口湯本地区は、住宅開発、建替え等で一定の整備がなされたため、地区から外しています。他の地区についても、事業の終結などを理由に、廃止しています。

地区の追加については、区画整理事業などの機運が出てきた地区を、今回追加しています。

委 員

これは要望ですが、議題書2-34ページの安倉北地区ですが、宝塚市で連担して農地が残っている地域はここだけだと思います。今後虫食いにならないよう、しっかりとした整備事業で計画をお願いします。

会 長 その他、ご質問等はよろしいですか。
 議題第 2 号は諮問の案件となりますので答申の必要があります。それでは、採決
 に入りたいと思います。議題第 2 号につきまして、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はございませんでしょうか。

委 員 異議なし。

会 長 ありがとうございます。異議なしとのことですので、議案第 2 号については、原
 案のとおり変更することに同意すると答申します。
 それでは、議題第 2 号の審議を終了します。

(3) 議題第 3 号

市 【議題第 3 号「阪神間都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について」】

 (議題第 3 号の説明)
 それでは、議題第 3 号について説明します。
 この阪神間都市計画住宅市街地の開発整備の方針は、都市計画法第 7 条の 2 第 1
 項、及び大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第 4
 条第 1 項の規定に基づき、阪神間都市計画区域において、住宅及び住宅地の供給を
 促進するため、兵庫県が決定する都市計画です。
 先ほどの議題第 1 号、第 2 号と同じく、昨年 7 月 10 日に開催した当審議会で素
 案の事前説明を行い、その後、県のスケジュールに沿って縦覧などの手続きを進め
 てきました。
 本日は、諮問になります。
 なお、事前説明から計画書の変更はありません。

 (住宅市街地の開発整備の方針の説明)
 議題書 3-5 ページをお開きください。
 前のスクリーンにも映しますので、併せてご覧をください。
 1 の基本的事項ですが、住宅市街地の開発整備の方針は、「住宅市街地の開発整
 備の目標」及び「良好な住宅市街地の整備又は開発の方針」と、「一体的かつ総合
 的に良好な住宅市街地を整備し、又は開発すべき市街化区域における相当規模の地
 区である重点地区」及び「当該地区の整備又は開発の計画の概要」を定めるもので
 す。
 2 の住宅市街地の開発整備の目標と、3 の良好な住宅市街地の整備又は開発の方
 針ですが、郊外部での新たな住宅市街地の開発は行わず、既存ストックの質の向上
 により既成市街地の更新を図ることを、住宅市街地の開発整備の目標とし、既成市
 街地内の主要な鉄道駅周辺では、中高層を中心とした住宅地の形成、既成市街地内
 の低未利用地では、道路や公園等の都市施設と住宅地をあわせて整備する等の計画的
 な土地利用を図ることとしています。
 4 の重点地区ですが、「兵庫県住生活基本計画」に定める重点供給地域のうち、
 市街地開発事業等の面的整備事業の実施等により、良好な住宅市街地として計画的
 に開発整備すべき地区を、重点地区に位置付けます。
 重点地区の整備又は開発の計画の概要は、次の議題書 3-6 ページ、3-7 ページ

の別表に示しています。

議題書 3-7 ページをお開きください。

宝塚市の重点地区は、「宝塚山手台地区」と「仁川団地地区」の2地区を位置付けています。

この別表は、重点地区の「整備又は開発の計画の概要」を示しており、「整備又は開発の目標」、「土地利用計画」、「施設整備の方針」、「整備又は開発の推進の措置」、「概ね5年以内に実施予定の事業」と「決定・変更予定の都市計画」が示されています。

住宅市街地の開発整備の方針の図面です。

阪神間全域の概要図については、議題書 3-16 ページのとおりです。

重点地区は、赤色に塗られている「F-1 宝塚山手台地区」と「F-2 仁川団地」の2地区です。

両地区とも、兵庫県住生活基本計画の重点供給地域に位置付けられています。

議題書 3-11 ページをお開きください。

重点地区の附図です。

まず、一つ目の重点地区の「F-1 宝塚山手台地区」ですが、一点鎖線で囲まれた区域で、面積は約 95.8ha です。

現在も阪急不動産により開発事業が進められています。

次の 3-12 ページをお開きください。

二つ目の重点地区の「F-2 仁川団地地区」です。

こちらも一点鎖線で囲まれた区域で、面積は約 10.3 ha です。

現在、都市再生機構（UR）により建替え事業が進められています。

（案の縦覧結果、スケジュールの説明）

最後に、縦覧結果の報告と今後のスケジュールを説明します。

案の法定縦覧は、議題第1号、第2号と同じく、昨年12月8日から12月22日まで2週間行い、その結果、縦覧者が0名、意見書の提出はありませんでした。

また、今後のスケジュールについても同じです。

本日、当審議会にご同意いただき、兵庫県知事に意見照会の回答を行い、本年2月10日に開催される兵庫県都市計画審議会の諮問・答申を経て、3月下旬に都市計画の決定告示を行う予定です。

以上で、議題第3号「阪神間都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について」の説明を終わります。ご審議の程、よろしく申し上げます。

質疑応答
会 長

ありがとうございました。

それでは、議題第3号「阪神間都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について」の説明が終わりましたので、ご質問等を賜りたいと存じます。ご質問等がありましたら、発言をお願いします。

ご質問等はありませんか。

私からご質問します。これについても、先ほどと同じく変更点を簡単に教えてください。

市 議題書 3-7 ページの別表をご覧ください。前回の計画では 4 地区指定されていましたが、今回 2 地区を廃止しています。廃止したのは、先ほども説明しました南口湯本地区と、中山寺駅北の区画整理事業を行った中筋 JR 北地区です。両地区とも一定の整備が完了したため、今回の見直しで廃止しました。

会 長 その他、ご質問等はよろしいですか。

議題第 3 号は諮問の案件となりますので答申の必要があります。それでは、採決に入りたいと思います。議題第 3 号につきまして、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はありませんでしょうか。

委 員 異議なし。

会 長 ありがとうございます。異議なしとのことですので、議案第 3 号については、原案のとおり変更することに同意すると答申します。

それでは、議題第 3 号の審議を終了します。

(4) 議題第 4 号から議題第 12 号

【議題第 4 号「阪神間都市計画区域区分の変更について」】

【議題第 5 号「阪神間都市計画用途地域の変更について」】

【議題第 6 号「阪神間都市計画高度地区の変更について」】

【議題第 7 号「阪神間都市計画地区計画の変更（仁川高丸地区）について」】

【議題第 8 号「阪神間都市計画地区計画の変更（武庫山地区）について」】

【議題第 9 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」】

【議題第 10 号「阪神間都市計画地区計画の変更（雲雀丘山手地区）について」】

【議題第 11 号「阪神間都市計画特別緑地保全地区の変更について」】

【議題第 12 号「阪神間都市計画防砂の施設の変更について」】

(議題の一括説明について)

会 長 議題第 4 号から議題第 12 号の説明について、事務局から申し出がありますので、説明をお願いします。

市 議題第 4 号から議題第 12 号については、第 4 号の区域区分の変更に関連した変更でのため、これらを一括して説明をしたいと考えています。ご審議の程、よろしくお願い致します。

会 長 事務局よりご説明いただいたとおり、議題第 4 号から議題 12 号は関連する内容のため、一括審議が望ましいと考えます。よろしいですか。

委 員 異議なし。

会 長

異議がございませんでしたので、議題第4号から議題第12号について、一括で説明していただくこととします。

なお、議題第4号から議題第12号は全て諮問案件であり、採決の必要がございません。

それでは、事務局より説明をお願いします。

市

それでは、議題第4号から第12号を一括で説明します。

本日は、全て諮問になります。

(議題第4号の説明)

議題第4号阪神間都市計画区域区分の変更について、説明します。

議題書の4-17ページをご覧ください。

前のスクリーンにも、映しますので、併せてご覧ください。

阪神間で、区域区分を変更する地区は15地区あり、本市では、5番から11番の、7地区です。

議題書4-18ページをご覧ください。阪神間の変更概要図になります。

宝塚市での変更地区は、仁川高丸1丁目、仁川うぐいす台①と②、武庫山1丁目、雲雀丘山手2丁目、山手台東5丁目、山手台の計7地区です。

今回の変更にあたり、市の区域区分の見直し方針について説明します。

市の見直し方針には大きく3つの事項を定めています。

1の「市街化区域への編入基準」ですが、本市の「総合計画」及び「都市計画マスタープラン」では、市街地の拡大を抑制することを明記していますので、市街地周辺緑地の保全・育成を行うことを基本としています。しかしながら、既に市街地を形成している区域において、(1)、(2)の区域については、市民の生活拠点である住宅地を基本として、隣接する住宅地との環境調和を図る観点から、これらの区域を市街化区域に編入することとします。

(1)では、「既存住宅地で、区域区分界が横断している区域、及び市街化区域に隣接し、かつ市街化区域に存する住宅地に隣接しており、すでに戸建て住宅が立地している土地の区域については、市街化区域に編入し、周辺地域と調和した土地利用規制を行う。」としています。

(2)では、「都市計画法第29条の開発許可で開発され、既に市街地を形成している区域」としています。

次に、2の「市街化調整区域への編入基準」です。(1)の「開発又は建築行為がほとんど行われておらず、当分の間市街化が見込まれない区域のうち、周辺の市街化区域における計画的な市街地整備の実施に支障がない区域」については、市街化調整区域に編入します。

次に、3の区域界調整基準です。(1)の「現区域界の根拠となっている地形地物、字界等が不明確になっている地区及び、開発行為等の完了で、現地確認並びに地図等の精査によって明確となった区域」を区域界調整の対象とします。

続いて、変更する箇所について、説明します。

5番の仁川高丸1丁目地区から説明します。

議題書 4-19 ページをご覧ください。

この地区は、市の見直し方針1の(1)に該当する箇所で、宅地内に区域界が通っています。現地の地形地物の状況とも合致していないこと、土地利用上の課題もあることから、宅地造成界に修正します。スクリーンに現地の写真を映しています。赤丸が対象となる3宅地です。

次に、6番の仁川うぐいす台①地区について、説明します。

議題書 4-20 ページをご覧ください。

この地区も、市の見直し方針1の(1)に該当する箇所で、市街化区域に隣接し、かつ市街化区域に存する住宅に隣接しており、すでに戸建て住宅が立地している土地の区域であるため、市街化区域に編入します。写真の赤丸が対象となる宅地で、市街化区域の宅地と隣接している状況です。

次に、7番の仁川うぐいす台②地区について、説明します。

議題書 4-21 ページをご覧ください。

この地区は、市の見直し方針1の(2)に該当する箇所で、平成16年に都市計画法第29条の開発許可を受けて住宅地を造成し、道路・上下水道等の都市施設が整備され、さらに住宅が立地し、既に市街地を形成している区域であるため、市街化区域に編入します。写真は、住宅が立地している状況です。

次に、8番の武庫山1丁目地区について、説明します。

議題書 4-22 ページをご覧ください。

この地区は、先ほどの5番の仁川高丸1丁目地区と同様に、宅地内に区域界が通っています。同様の理由により、宅地造成界に修正します。写真の赤丸が対象となる宅地です。

次に、9番の雲雀丘山手2丁目地区について、説明します。

議題書 4-23 ページをご覧ください。

この地区は、先ほどの6番の仁川うぐいす台①地区と同様に、市の見直し方針1の(1)に該当する箇所で、同様の理由により、市街化区域に編入します。写真の赤丸が対象となる宅地で、市街化区域の宅地と隣接している状況です。

次に、10番の山手台東5丁目地区について、説明します。

議題書 4-24 ページをご覧ください。

この地区を含む一体は、阪急山手台開発事業の大規模開発地で、平成10年7月31日に、当時の開発計画に基づき、市街化区域に編入したところです。この地区は、市の見直し方針2の(1)に該当する箇所で、開発事業計画の見直しによって、住宅地の開発を中止し、現状の山林を保全する計画に変更されたところです。このため、市街化の見込みが無くなり、周辺の市街化区域における計画的な市街地整備の実施に支障がない区域であるため、市街化調整区域に編入します。写真の赤丸の箇所が山林として残置された状況です。

次に、4-25 ページから 4-33 ページの 11番の山手台地区について、説明します。先ほどの10番と同様に、阪急山手台の開発事業区域であり、今回の定期見直しに

において、開発行為の施工済箇所を整理するとともに、開発変更許可申請書による最終の土地利用計画に即し、区域界を整理するものです。

それでは順に説明します。

議題書 4-26 ページをご覧ください。

山手台①です。宅地計画及び道路位置の変更により、黄色の箇所を市街化調整区域とする、区域界調整を行います。すでに造成工事は完了しています。

次のページ、山手台②です。宅地計画の変更により、赤色の箇所を市街化区域とする、区域界調整を行います。同様に造成工事は完了しています。

次のページ、山手台③です。宅地及び道路を削減する見直しにより、黄色の箇所を市街化調整区域とする、区域界調整を行います。同様に造成工事は完了しています。

次のページ、山手台④です。ここは、橋梁計画の取りやめにより、その橋梁の中心線から、見通し線に区域界を調整します。黄色の箇所が市街化調整区域になります。同様に造成工事は完了しています。

次のページ、山手台⑤から、議題書 4-33 ページの山手台⑥-3 までは、連続したところですので、所定の図郭で整理している関係から、重複したところを含む表示となっています。いずれも、宅地を削減する見直しのほか、宅地や道路の配置計画の見直しなどに伴い、市街化調整区域とする区域とその逆に市街化区域とする、区域界の調整を行います。

なお、議題書 4-31 ページ、山手台⑥-1 以降の区域は、開発変更許可申請による最終の土地利用計画に即しています。

以上で、阪神間都市計画区域区分の変更についての、説明を終わります。

(議題第 5 号から議題第 12 号の説明)

引き続き議題第 5 号から 12 号の「阪神間都市計画用途地域、高度地区、地区計画、特別緑地保全地区、防砂の施設の変更」について、説明します。

(用途地域の説明)

最初に、用途地域について説明します。前のスクリーンをご覧ください。

用途地域とは、都市における住居、商業、工業といった土地利用は、似たようなものが集まっていると、それぞれにあった環境が守られ、効率的な活動を行うことができます。しかし、種類の異なる土地利用が混じっていると、互いの生活環境や業務の利便が悪くなります。そこで、都市計画では都市を住宅地、商業地、工業地などいくつかの種類に区分し、これを用途地域として定めています。用途地域として、第一種低層住居専用地域から工業専用地域まで、12 種類定められています。なお、宝塚市では、工業専用地域はありません。

(高度地区の説明)

次に、高度地区について説明します。

高度地区とは、用途地域において、都市の美観、日照の確保等市街地の環境を維持し、土地の合理的な利活用の推進を図るため、建築物の高さに一定の制限を加える「高度地区」を指定しています。現在、第1種から第6種までの6種類の高度地区を決定しており、こちらが、高度地区の制限図になります。真北方向の斜線の制限と、高さの制限をしています。

(地区計画の説明)

次に、地区計画について説明します。

地区計画とは、用途地域などの都市計画が全国画一的な制限を行うのに対して、住民の生活に結びついた地区を単位として、その地区の特性に合わせて、建築物の用途や形態について、きめ細やかに定め、良好なまちづくりを実現しようとする制度です。

(変更内容の説明)

それでは、今回の変更内容について説明します。先ほど説明しました、区域区分の変更見直しに伴うものです。地区ごとに、説明します。

議題書の5-6ページをご覧ください。

変更箇所的位置図です。区域区分と同じ7地区と、8番北雲雀丘地区になります。

議題書5-7ページをご覧ください。

1番の仁川高丸1丁目地区です。市街化調整区域から市街化区域に変更したことにより、用途地域を第一種低層住居専用地域、高度地区を第一種高度地区とし、仁川高丸地区地区計画を追加します。

議題書5-8ページをご覧ください。

2番の仁川うぐいす台①地区です。こちらも市街化区域に変更したことにより、用途地域を第一種低層住居専用地域に、高度地区を第一種高度地区とします。

議題書5-9ページをご覧ください。3番の仁川うぐいす台②地区です。こちらも市街化区域に変更したことにより、用途地域を第一種低層住居専用地域、高度地区を第一種高度地区とします。

議題書5-10ページをご覧ください。4番の武庫山1丁目地区です。こちらも市街化区域に変更したことにより、用途地域を第一種低層住居専用地域、高度地区を第一種高度地区とし、武庫山地区地区計画を追加します。この地区は、市街化調整区域において、特別緑地保全地区及び防砂の施設が指定されていましたが、市街化区域に変更されたため、これを削除します。

ここで、特別緑地保全地区と防砂の施設について説明します。

特別緑地保全地区と防砂の施設は、「六甲山系グリーンベルト構想」に基づき、都市のスプロール化、緑地の保全等を目的として、都市計画決定されています。

「特別緑地保全地区」とは、都市の自然環境を守り、無秩序な市街化の防止などに役立つ緑地を保全する区域のことです。

また、「防砂の施設」とは、土砂災害を防止するための取り組みを行う区域のこ

とです。

議題書 5-11 ページをご覧ください。5 番の雲雀丘山手 2 丁目地区です。こちらでも市街化区域に変更したことにより、用途地域を第一種低層住居専用地域、高度地区を第一種高度地区とし、雲雀丘山手地区地区計画を追加します。

議題書 5-12 ページをご覧ください。6 番の山手台東 5 丁目地区です。こちらは、市街化区域から市街化調整区域に変更したことにより、用途地域及び高度地区を削除します。

次の 7 番、山手台地区は、議題書 5-13 ページから 5-20 ページになります。例として、議題書 5-18 ページをご覧ください。山手台⑥-1 地区です。市街化調整区域から市街化区域に変更した箇所は、用途地域を第一種低層住居専用地域、高度地区を第一種高度地区とし、宝塚山手台地区地区計画を追加します。市街化区域から市街化調整区域に変更した箇所は、用途地域、高度地区及び地区計画を削除します。

議題書 5-21 ページをご覧ください。8 番の北雲雀丘地区です。こちらは、暫定市街化調整区域として、用途地域及び高度地区が指定されておりました。昨年の 6 月の市議会において、この地区を宝塚市都市公園条例にて制定し、都市緑地として位置付けられ、土地利用が明確となったため、暫定市街化調整区域の指定を解除し、用途地域及び高度地区を削除します。

暫定市街化調整区域とは、当面無秩序な市街化を抑制しつつ計画的な市街地整備のための措置を検討する区域として、用途地域を存置しつつ暫定的に市街化調整区域へ指定したものです。

この北雲雀丘地区は、平成 16 年に都市再生機構（UR）の住宅開発計画が中止され、土地が譲渡されることとなった場合に民間事業者による乱開発を防止するため、良好で計画的な整備が行われることが確実となる時点までとして、暫定市街化調整区域に指定しておりました。

（各計画書の説明）

次に、それぞれの計画書について説明します。

議題第 5 号の阪神間都市計画用途地域の変更について説明します。

議題書 5-5 ページの変更前後対照表をご覧ください。先ほど説明した変更により、用途地域の面積が約 2,635ha から約 2,605ha となり、約 30ha 減となります。

議題第 6 号の阪神間都市計画高度地区の変更について説明します。

議題書 6-7 ページの変更前後対照表をご覧ください。先ほどの変更により、高度地区の面積が約 2,333ha から約 2,304ha となり、29.1 ha、約 30ha の減となります。

議題第 7 号阪神間都市計画地区計画の変更（仁川高丸地区）について説明します。

議題書 7-3 ページの計画書をご覧ください。仁川高丸地区地区計画になります。変更により、面積のみが追加になりましたが、追加面積が 0.06ha と小さいため、計画書の面積に変更はありません。

同様に、議題書 8-3 ページの武庫山地区地区計画、議題書 10-3 ページの雲雀丘山手地区地区計画も変更はありません。

次に、議題書 9-3 ページをご覧ください。宝塚山手台地区地区計画になります。面積のみが変更になります。全体面積が、約 94.9 ha から 94.0 ha となり、約 0.9 ha 減になります。

内訳としましては、議題書 9-4 ページに示す地区内で、地区整備計画が定められている独立住宅地区の独立住宅地区 1 の面積が約 28.3ha から 28.0ha となり、約 0.3ha 減、独立住宅地区 2 の面積が約 22.1ha から 2.18ha に約 0.3ha 減となります。これにより、地区整備計画の区域面積が、約 64.8ha から 64.2ha に約 0.6ha の減となります。また、地区整備計画が定められていない区域で、約 0.3ha 減となり、地区全体で、0.9ha の減となります。

議題第 11 号の阪神間都市計画特別緑地保全地区の変更について説明します。これは、兵庫県の都市計画決定事項です。

議題書 11-5 ページの変更前後対照表をご覧ください。変更により、面積のみが削除になりますが、面積が 0.007ha と小さいため、計画書の面積に変更はありません。

議題第 12 号の阪神間都市計画防砂の施設について説明します。

議題書 12-5 ページの変更前後対照表をご覧ください。特別緑地保全地区と同様に、面積のみが削除になりましたが、面積 0.007ha と小さいため、計画書の面積に変更はありません。

(案の縦覧結果、スケジュールの説明)

区域区分・特別緑地保全地区の変更のスケジュールについて説明します。こちらは県の都市計画決定事項です。

法定縦覧を平成 27 年 12 月 8 日から 22 日まで 2 週間行いました。縦覧者が 0 名、意見書の提出はありませんでした。本日、当審議会での答申をいただけましたら、市から県へ意見回答を行います。平成 28 年 2 月 10 日に県の都市計画審議会が開催され、平成 28 年 3 月下旬に決定告示を行う予定です。

最後に、市決定の用途地域・高度地区・地区計画・防砂の施設の変更のスケジュールについて説明します

法定縦覧を平成 27 年 12 月 8 日から 22 日まで 2 週間行いました。縦覧者が 0 名、意見書の提出はありませんでした。本日、当審議会での答申をいただけましたら、県の区域区分と時期を合わせ、平成 28 年 3 月下旬に決定告示を行う予定です。

以上で、議題第 4 号「阪神間都市計画区域区分の変更について」、議題第 5 号から議題第 12 号「阪神間都市計画用途地域、高度地区、地区計画、特別緑地保全地区、防砂の施設の変更」の説明を終わります。ご審議のほど、よろしくお願ひします。

質疑応答

会長

ありがとうございました。

それでは、議題第4号「阪神間都市計画区域区分の変更について」から議題第12号「阪神間都市計画防砂の施設の変更について」の説明が終わりましたので、ご質問等を賜りたいと存じます。ご質問等がありましたら、発言をお願いします。

委員

線引きは、市街化を促す市街化区域、建築を規制し市街化を抑制する市街化調整区域を区分するものと理解しています。この線引きの見直しで、例えば、本来建築行為をしてはいけない市街化調整区域に建築行為をされた、この事実の問題に線引きを合わせる、このような変更を行う発想が理解できません。

また、市街化区域であったが、建築、開発がされないため市街化調整区域にする。これも理解できません。市街化調整区域は市街化を抑制する区域と理解しているが、市街化されないことと、市街化を抑制することは同義ではないと思います。

この線引きの意味合いが理解できないのですが、実務的にはどのように理解されるのか教えてください。

市

今回の線引きを見直している地区については、先ほど説明したとおり、見直し方針の基準に照らし合わせて変更しており、旧造法などの制度に基づき造成が完了している、周辺と一体的な市街化が図られている箇所を限定し、市街化区域に編入しています。委員ご指摘の、問題に合わせ都市計画変更を行っているのではないかとのご意見もあろうかと思いますが、今回の線引きの見直しは、県で示された基準に基づき行っており、兵庫県全体の方針の中で見直しが行われたと理解しています。

会長

原理原則は、先ほど委員のおっしゃったとおりの考え方と思いますが、例えば、土地の真ん中に区域界線が通ってしまっていたなど、実態としてその通り区分されていなかった場所を、今回修正しているものと思います。

市

委員のご意見のとおり、市街化調整区域には建物を建てないことが基本です。しかし、都市計画法は昭和45年に施行され、兵庫県で市街化区域と市街化調整区域を決めましたが、それ以前から宅地で市街化調整区域とされた場所については、既存宅地制度により建物を建てているところがあります。従前までの県の見直し方針としては、既存宅地制度で建てたところは、許可で建替え等をすればよく、市街化区域に編入する必要はないとの考え方でしたが、今回の見直しから、現況市街化区域に隣接している土地で、同じ都市施設、道路、上下水道などが使われているのであれば、その部分だけ編入する方針に変わり、今回の変更箇所が認められました。ただし、市街化区域に隣接していても建築確認、建築許可を取らないで建てられた建物は認められていません。

委員

将来的に、例えば、市街化調整区域で今回の見直し方針に当てはまるような土地に、家を建て住んでいる方が、過去に線引きを見直しているのだから同様に対応してもらいたいと要望された時、どのように説明するのですか。

市

昭和45年に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を行いました。昭和55年に第1回見直しがされましたが、当初指定時はもともと宅地であったかが十分に精査できていなかった、そして、市街地を増やし、人口を増やしてい

く時代であり、住宅開発が進んでいたため、市街化区域を広げた経緯があります。

しかし、今後は人口が減少するため、県全体としては、市街化区域は拡大せず、地権者の同意は必要と思いますが、開発されないような山林は市街化区域から市街化調整区域にする考えがあります。これを逆線引きと言います。例えば、仁川高丸は、今回編入する部分の北東、南西側は本当の山林です。昭和45年当時に見通し界として山林部分も市街化区域には入れていますが、これを縮小していこうかとの思いはあります。

委員 昭和45年に都市計画法ができ、線引きが行われましたが、山頂や尾根、字界で決まっているなど、境界が無茶苦茶なところもあります。公聴会もされましたが、宝塚市は確か20名も来ていなかった。その状態で全市的に決めてしまっていますので、後から色々と問題が出てきています。兵庫県も見直しをされましたが、まだまだ問題は残っているのではないのでしょうか。今後も見直しが必要となる問題はあると思います。

委員 市街化調整区域は建築できないと思っていましたが、先ほどの説明であれば、市街化区域に隣接し道路、上下水道を共用していれば、家が建てられるのですか。先ほど委員も仰っていましたが、今回見直しが認められて、なぜ私の土地が認められないのかとの意見が出てくるのと思います。

市 県の方針として確認しているのは、大前提として既に建物が建っている、そして法的に問題が無いことが絶対条件です。委員のご質問のような、家が建っていない箇所については認められません。

また、市街化区域に隣接していれば問題ないとイメージされているかもしれませんが、県との協議の中で、例えば、道路を境界に南が市街化区域、北側が市街化調整区域の状態、この道路の北側の市街化調整区域に1軒だけ飛び出しているような箇所、これはこの1軒を認めると北側の開発につながりかねないと考えられますので、このような箇所は認められません。また、市街化区域に隣接している場所でも、そこに至る道路がそれ単独である場合も今の段階では認められていません。

会長 大阪府だと、一定規模以上で、市街化区域に隣接して100m以内で地区計画を定めれば開発ができるという制度を設けている自治体もありますが、全体としては人口が減少している中で、市街化区域を拡大せず、市街化調整区域を広げる。いわゆる逆線引きですが、元々広めに市街化区域を設定していましたが、市街化が進まない箇所が多く、それを見直している流れになっています。昔は市街化調整区域を広げることは考えられませんでした。大分変わってきています。

その他、ご質問等はよろしいですか。

第4号から第12号は諮問案件ですので、採決の必要がございます。今のご質問ご意見の中では原案に関する反対意見はありませんでしたので、議題第4号から議題第12号を一括して諮りたいと思いますが、よろしいですか。

委員 異議なし。

会 長 異議なしとのことですので、議題第4号から議題第12号を一括して採決を採らせていただきます。議題第4号から議題第12号につきまして、原案のとおり変更することに同意するとして県及び市長に答申することに異議はございませんでしょうか。

委 員 異議なし。

会 長 ありがとうございます。異議なしとのことですので、議題第4号から議題第12号については、原案のとおり変更することに同意すると答申します。
それでは、議題第4号から議題第12号の審議を終了します。
本日の議題は以上となります。事務局から事務連絡等がありましたら、お願いします。

市 本日はご審議をいただき、ありがとうございました。
事務局からご連絡します。次回、第6回の都市計画審議会につきまして、平成28年3月22日（火）の午後2時から、場所は本日と同じく、上下水道局3回の第1会議室を予定しています。議題としましては、阪神間都市計画緑地の変更（北雲雀きずきの森緑地）の諮問、阪神間都市計画道路の変更、及び阪神間都市計画地区計画の決定（武庫川町西地区）の事前説明などを予定しています。ご出席のほど、よろしく申し上げます。以上です。

会 長 以上をもちまして、本日の審議会を閉会いたします。
長時間にわたりご審議をいただき、ありがとうございました。

－以 上－