

平成 2 7 年度

第 6 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）3 月 2 2 日（火）

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）3 月 22 日（火）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 15 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、寺本委員、三宅委員、宮本委員、原交通課長（浪花委員代理人）、古川委員、澤木委員、番田委員、平井委員、古田委員である。

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、12 番三宅委員及び 13 番宮本委員を指名した。

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 阪神間都市計画道路の変更(3.6.254 号 逆瀬川南口線ほか 3 路線)について  
(事前説明)

議題第 2 号 阪神間都市計画緑地の変更(安倉南緑地・北雲雀きずきの森緑地)について  
(諮問)

議題第 3 号 阪神間都市計画地区計画の決定(武庫川町西地区)について (事前説明)

議題第 4 号 宝塚市景観計画特定地区(武庫川町西地区)について (意見聴取)

## 2 会議要旨

### (1) 第 5 回都市計画審議会における質疑に対する報告

市 前回の第 5 回都市計画審議会において、議題第 1 号「阪神地域都市計画区域マスタープラン」の中でご質問のあった、宝塚駅前周辺地区における「ユニバーサル社会づくり推進地区」の概要、課題等について、説明します。

この「ユニバーサル社会づくり推進地区」は、年齢、性別、障がい、文化などの違いにかかわらず、誰もが地域社会の一員として支え合う中で、安心して暮らし、一人ひとりが持てる力を発揮して元気に活動できる「ユニバーサル社会」の実現に向け、市と住民、団体、事業者等が協働して、道路や施設のバリアフリー化などのハード整備や、高齢者、障がい者等の社会活動への参画などのソフト事業に取り組むべき地区を、市からの申出に基づき、県が指定しているものです。

本市においては、平成 12 年 11 月に、「高齢者、障がい者等の公共交通機関を利用した移動の円滑化の促進に関する法律」、いわゆる「交通バリアフリー法」が施行されたことに伴い、平成 13 年 11 月に、知識経験者、交通関係者、高齢者、障がい者及び地域住民による「宝塚市交通バリアフリー重点整備地区計画策定協議会」を設立しました。

この協議会において、平成 14 年 5 月に「宝塚市交通バリアフリー重点整備地区基本構想」が策定され、宝塚駅前周辺においては、平成 22 年 3 月までに、駅前広

場の整備、エレベーターや点字ブロックの設置など、一定の整備が完了しています。

この流れを受け、更なる交通の円滑化などを図るため、平成 22 年 4 月、宝塚駅前周辺地区が『ユニバーサル社会推進地区』として指定されました。

指定後については、平成 22 年 10 月に「宝塚市ユニバーサル社会づくり実践モデル地区協議会」を設立し、3 回にわたる協議会の開催を経て、平成 23 年 3 月、地区の整備目標や整備プログラムなどを定めた「宝塚市ユニバーサル社会づくり推進地区事業プラン」を決定しています。

次に、この事業プランの概要と整備状況について、説明します。

概要についてですが、地区名称は「JR 宝塚駅周辺地区」、事業区域は「JR 宝塚駅、阪急宝塚駅を中心とした半径約 750m の地域」で、「宝塚駅周辺交通バリアフリー重点整備地区」の区域であり、事業期間は「平成 22 年度から平成 24 年度まで」です。

スクリーンをご覧ください。この図面は、ユニバーサル社会づくり実践モデル地区の区域図です。赤で囲まれたところが地区の区域です。

この事業プランに基づき、高齢者、障がい者を含む全ての市民の交通の安全性・快適性及び通行動線の確保、目的地への円滑な到達の実現を目的とした整備が進められ、視覚障がい者用ブロック、施設案内サイン、障がい者用多機能トイレの設置など、一定の整備は完了しています。

ご質問のあった今後の課題としては、JR 宝塚駅北側における駐輪対策や、JR の踏切遮断時間の解消の検討が挙げられますが、現時点では、具体的なハード面の整備計画はありません。

また、事業年度は終了していますが、今後も課題の検討が必要であることから、県において「ユニバーサル社会推進地区」としての指定は継続されています。

以上で報告を終わります。

## (2) 議題第 1 号

【議題第 1 号「阪神間都市計画道路の変更(3.6.254 号 逆瀬川南口線ほか 3 路線)について」】

(説明開始)

市

「阪神間都市計画道路の変更」について説明します。

本件は、平成 27 年 6 月 17 日の都市計画審議会にて報告しています。「都市計画道路網見直し(素案)」に基づく変更となっています。

その素案は 3 つの都市計画道路(逆瀬川南口線、鴻ノ池野里線、榎塚高丸線)について廃止する案となっています。

この素案について、これまでパブリックコメントや説明会を実施してきました。そこで頂いたご意見による素案の変更はなく、結論としては、素案に示すとおり、3 路線の廃止を行うということが、今回の都市計画道路の変更の内容となっています。

本件の説明を以下のとおり進めていきます。

まず「宝塚市における都市計画道路の整備状況」と「都市計画道路網見直しの検証方法とその結果について」について説明しますが、これはこれまでの都市計画審

議会で報告している内容となります。

3にてパブリックコメントと説明会で出た、見直し素案に対する意見と市の考え方を報告します。

次に本題の「都市計画道路の変更について」説明し、最後に今後のスケジュールを説明します。

(宝塚市における都市計画道路の整備状況の説明)

ではまず「宝塚市における都市計画道路の整備状況」について説明します。市内には将来を見据えて、安心して安全な生活ができるように、また機能的な都市活動を確保するまちづくりのために、都市計画道路が計画されています。この都市計画道路ですが総延長は約55kmあり、全体の約1/4が未整備となっています。

その未整備区間のほとんどが、昭和30年～40年代に計画された路線となっており、長い間着手できていない路線が多くあります。

また、都市計画道路区域内の土地で建築を行おうとした場合、「階数3以上」「地下」「RC構造」などの建築ができず、一定の制限がかかります。

したがって、結果として、長期間土地所有者の権利を制限してしまうといった路線が多く存在していました。

兵庫県はこのような背景を踏まえ「都市計画道路網見直しガイドライン」を作成し、全県的に見直しを行うこととしました。

宝塚市もその「ガイドライン」に従い、STEP1～4の4つのステップを経て検証を行いました。

(都市計画道路網見直しの検証方法とその結果の説明)

そのステップについて説明します。

STEP1は対象路線の担う大きな役割を整理し、主要幹線・都市幹線・補助幹線の3つに分類します。

STEP2は各路線に求められている機能(交通処理、自転車歩行者道のネットワーク、通学路、路線バスなど)を整理し、その機能が代替可能か否かを検証します。

STEP3は、STEP2で「必要な路線」としたものに対しては、存続した場合の課題(文化財や景観、河川、鉄道への影響がないかどうか、など)そういった問題を検証し、STEP2で「必要でない路線」としたものに対しては、廃止した場合の課題(まちづくりやプロジェクト、ネットワークの連続性に対して影響がないかどうか、など)の問題を検証します。

STEP4は存続・廃止等形態の検討として、「路線機能を踏まえた横断面構成の検証」、「都市計画道路網として不連続発生に対する判断」、「廃止と判断した際の影響の検証」などを行い最終的に「存続路線」、「廃止路線」の分類を行います。

この方法により検証した結果、3つの都市計画道路(逆瀬川南口線、鴻ノ池野里線、榊塚高丸線)について廃止候補としました。

では、廃止路線と位置付けた3路線について、各々説明をします。

まずは「逆瀬川南口線」です。

こちらは区間①、③は整備済みとなっています。

区間②は現在、市街化が進展している地域に計画されている路線であり、計画ルートに現在、道路はありません。

阪急逆瀬川駅を起点に、宝塚南口駅まで、阪急電車の東側をほぼ並行するルートとして計画されています。

当該路線の近くに赤丸で示している市道があり、廃止した場合の代替ルートとして考えることができるため、廃止としました。

次に「鴻ノ池野里線」です。

こちらは区間②は整備済みとなっています。区間①は現在、道路のない区間に計画されています。

県道山本伊丹線から県営住宅「山本野里団地」の南側にある道路（区間②）とを結ぶ区間が区間①です。

当該路線付近に、赤丸で示している市道があり、これを廃止した際の代替ルートと考えます。また、当該路線の西側は伊丹市域に延伸される計画でしたが、伊丹市の見直し作業において、廃止路線に位置づけられました。したがって、当該路線の整備効果は低いと判断し、廃止としました。

最後は「榎塚高丸線」です。

阪急仁川駅の西側を起点に、西側に850m広がる仁川駅までのアクセス道路です。廃止とした場合、当該路線の近くに赤丸で示している、市道を代替ルートと考えます。このルートは一部計画路線のルートと重複しています。また当該路線は仁川駅の駅前広場の機能も併せて整備予定でしたが、バスブース、タクシースペースなどの必要な施設については既存の東側の駅前広場で足りていることが検討の結果わかりました。よって廃止した際の影響は少ないと判断し、廃止としました。

（パブリックコメント及び説明会の結果の説明）

続いて、この素案に対するパブリックコメント及び説明会の結果について説明します。

パブリックコメントについては平成27年9月1日～10月9日に意見募集を行い、それに対する市の考えを12月より1ヵ月公表しました。意見の提出者は3名で意見数は8件、内素案の内容変更に係る意見は4件でした。

説明会は平成27年9月10日～14日に4回行い、パブリックコメントと同じタイミングで市の考え方を公表しました。頂いた意見は27件で、内素案の内容変更に係る意見は3件でした。

では、素案の内容変更に係る意見について、報告いたします。

まずはパブリックコメントでの意見です。

〔パブリックコメント①〕

計画全体について、古くに決定された計画道路を現在整備するには、住宅などが建設されており、今となっては影響が大きいという主旨で「計画決定以降の社会的変化をもっと斟酌するべきである」との意見がありました。市の意見としては、指摘のとおり計画当時に比べれば、整備にかかる時間や費用は増えますが、「健全な市街化の形成には都市計画道路の整備が必要である」また、「他で代替できると判断した路線については、廃止対象路線とした」と回答しました。

〔パブリックコメント②〕

逆瀬川南口線について、「代替路線の現状は危険である」「廃止にするなら、代替道路の整備を行うべきである」との意見がありました。なお、代替道路が危険であ

ると指摘を受けている要素は大きく2点あり、「カーブ区間で見通しが悪い」こと、「家屋や電柱で道路が凸凹しており、交通事故の身の危険を感じる」という点です。市の意見としては、代替道路は生活道路整備条例にて沿道での家屋の建替等の際に、市民の理解と協力のもと、幅員を6.3mに整備していく路線であることを説明した上で、この条例と同時に、部分的な安全対策を検討し、必要に応じ実施する考えを示しました。

〔パブリックコメント③〕

存続路線の競馬場高丸線について、「平成19より地元からの指摘が上がっている問題点の検討について」の対応や「整備費及びB/Cについて」質問がありました。過去に指摘を受けている問題点については、平成26年度から過去の課題を踏まえ、地元自治会等の関係団体と協議を行っており、平成27年3月には市と地元関係者で構成する検討会を設置し具体的な検討を行っているという回答し、整備費及びB/Cについても、概算事業費60億、B/Cは1.43と試算していることを説明しました。

〔パブリックコメント④〕

中筋山手地区について、「新名神開通などに伴う、中筋山手地区の将来交通量を推定し、中筋伊丹線の延伸など検討するべきである」というご意見がありました。市の意見としては次のように回答しています。見直しの検証の中で、平成42年度の将来交通量を予測し、混雑度というものも確認しています。その結果指摘の路線は1.2という値でした。一般的に混雑度が1.25を超えると混雑していると判断しますので、この結果より、現在の計画で将来交通量に対応することが可能です。

続いて説明会での意見です。

〔説明会①〕

パブリックコメントでも似たような意見を紹介しましたが、「古い時代立てた計画はゼロにして、新たに考え直すべきである」とのご意見がありました。市の回答としては、今回の見直しは、計画決定時の価値観に問われることなく、ゼロベースから新たな価値判断に基づき必要性を検討している、と答えています。

〔説明会②〕

逆瀬川南口線について、「今まで土地利用を制限し、やると決定したものをやらないのは問題」との意見を頂きました。市の回答としては、事業化の目途を立てることが難しい中で、これまで同様、土地利用の制限を続け続けるのか、それとも、今回のように見直しを行う方が良いのか検討した結果、見直しを行うと判断しました。昨今の社会経済情勢を踏まえ、過去の判断に拘わらず、より効率的な対応であると考えています、と答えています。

〔説明会③〕

こちらの逆瀬川南口線の代替道路が危険であるといった主旨の意見については、パブリックコメントと同様の内容ですので、説明を割愛させていただきます。

以上が素案の内容変更に係る意見でした。

（阪神間都市計画道路の変更の説明）

続いて本題であります、「阪神間都市計画道路の変更について」説明します。基本的には冒頭でお伝えしたとおり、素案で示した3路線を廃止するという主旨の変更になりますが、それに加え、都市計画道路網の連続性を考慮し、都市計画変更を行います。

路線毎に説明します。

まずは逆瀬川南口線です。区間②を廃止することから改良済みの逆瀬川南口線が分断されます。区間①、③は他の都市計画道路と接続しており、都市計画道路の連続性の確保のため、存続とします。

したがって、区間①を逆瀬川南口線とし、区間③を接続する南口駅前線の一部として追加します。

続いて鴻ノ池野里線です。直結する伊丹市域においても全線廃止予定であり、区間①を廃止すると改良済みの区間②の連続性が確保できません。区間②については改良済み区間であり、今後都市計画事業を行う予定はないため、都市計画道路としては、全区間廃止とします。

最後に榊塚高丸線です。素案の段階から全区間廃止としていましたので、そのまま廃止とします。

(今後のスケジュールの説明)

次に「今後のスケジュールについて」説明します。

今回報告した「都市計画変更案」について4月に法定説明会を実施した後に、知事協議を行います。5月には法定縦覧を行い、6月には都市計画審議会・諮問を行い、その後、決定告示・永久縦覧を行いたいと考えています。

最後に、平成27年6月17日の都市計画審議会の際には、逆瀬川南口線については県道と一部重複するため、県決定であると説明していましたが、次のような通知が県から今年の1月25日にありました。これに従い、今回は全て市決定で行うこととなりました。

通知では、県道と市道で構成される都市計画道路を変更する場合、変更部分が市道のみ場合は市が変更すると記載されています。

具体的に言うと、県道の明石神戸宝塚線と逆瀬川南口線は一部重複しています。通知前であれば、県道を含んでいるので県決定となっていました。今回は県道部分の変更はないため、通知により市決定となります。よって、全ての変更について市決定で行うこととなりました。

以上で、議題第1号「阪神間都市計画道路の変更(3.6.254号 逆瀬川南口線ほか3路線)」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「阪神間都市計画道路の変更(3.6.254号 逆瀬川南口線ほか3路線)」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

榊塚高丸線の駅前広場について、バスブース、タクシーブースなどの必要な施設が、既存の東側の駅前広場で足りているとの説明でしたが、東側からのバスなどのルートはどのように考えていますか。

- 市 現在バスは甲東園、逆瀬川方面へ運行しています。また、仁川の山手地域には、コミュニティーバスが運行しています。
- さらに新たなルートとして、現在整備検討中の競馬場高丸線を含めたルートを地元協議の中で設定していくことも考えていますが、その具体的なルートについては、現在設定できていません。
- 委員 競馬場高丸線の整備を進めるということで、代替えルートが確保されるということですか。
- 市 競馬場高丸線は来年度には事業認可を取りたいと思っておりますが、この路線によってアクセスルートが確保できると考えています。
- 委員 逆瀬川南口線の代替えルートについて危険という意見がありましたが、そのとおりだと思います。サンビオラ交差点の慢性的な渋滞の影響から、県道 明石神戸宝塚線も渋滞し、それを避けるため、逆瀬川南口線の代替えルートに交通が流れ、この路線にも渋滞が発生しているのが実状です。
- 逆瀬川南口線の代替えルートの安全対策を実施するには、サンビオラ交差点の慢性的な渋滞を解決しなければ、問題解決にはならないと考えます。
- 市 宝塚市では、県道も含めた主要な道路の交通網の検証に着手しています。今年度は主要な個所の交通量調査を行っています。
- 今すぐに具体的な対策を示すことは難しいですが、この検証の中で、主要な箇所の渋滞緩和について、どういった対応ができるのかということを考えていきたいと思っております。
- 委員 根本的には車が多過ぎて動いていないということが原因と思いますが、そういったことを早く解決するためには、どうしていったらいいのかということを考えていただきたいと思っております。
- 市 計画論の話をしますと、逆瀬川南口線は補助幹線に位置付けられ、通過交通を通ず道路ではなく、生活の利便性の向上に寄与する生活道路です。仮に逆瀬川南口線を整備したとしても、混雑する交差点の渋滞解消には繋がらないと考えます。
- 幹線道路を整備することで、渋滞を解消していくという方法が正論ですが、幹線道路をすぐに整備することは難しいため、いかに交差点機能を高めていくことができるかということ、考えていきたいと思っております。
- 会長 よろしいですか。
- それでは、議題第1号の審議を終了します。

### (3) 議題第2号

- 【議題第2号「阪神間都市計画緑地の変更(安倉南緑地・北雲雀きずきの森緑地)について」】  
(説明開始)
- 市 それでは、議題第2号「阪神間都市計画緑地の変更(安倉南緑地・北雲雀きずきの



森緑地)について」説明します。本日は、「諮問」となります。

(都市計画緑地の説明)

まず都市計画緑地について、簡単に説明します。主として自然的環境を有し、環境の保全、公害の緩和、災害の防止、景観の向上、及び緑道の用に供することを目的とする公共空地です。本市においては、武庫川河川敷緑地、湯本温泉緑地、ゆずり葉緑地、山本山手緑地、安倉南緑地、大堀川河川敷緑地の6箇所を都市計画緑地として指定しています。武庫川河川敷緑地は、名称の通り河川敷を緑地と位置付けており、面積は69.9haです。それ以外は比較的小規模な緑地です。今回北雲雀きずきの森緑地は7番目の緑地となります。

(変更概要の説明)

議題書2-3の計画書をご覧ください。

第4号安倉南緑地を第6号安倉南緑地へと名称を変更します。変更の理由としては、既指定の6箇所の緑地のうち、武庫川河川敷緑地と安倉南緑地の番号が共に4号で重複していることが判明したため、安倉南緑地を6号として付番の整理をしたいと考えています。

そして、宝塚市切畑字長尾山に位置する、面積約28.1haの第7号北雲雀きずきの森緑地を都市計画緑地に追加します。

(理由書の説明)

次に、理由書を説明します。議題書2-4ページをご覧ください。北雲雀きずきの森緑地は、都市の自然的環境の保全並びに改善、都市の景観の向上を図るために設けられる都市緑地として、平成27年(2015年)7月、宝塚市都市公園条例に制定しました。

「たからづか都市計画マスタープラン」では、北雲雀丘地区に残存する自然緑地は保全・活用していく地区として、都市計画に位置付けることとしています。市民の主体的な里山保全・再生活動の場である「緑の拠点」として将来にわたって保全し、地域の魅力を向上させて、市民活動を支援するため、今回、北雲雀きずきの森緑地を追加するとしています。

また、名称番号の精査により、第4号安倉南緑地を第6号安倉南緑地に変更します。

(総括図、計画図の説明)

議題書2-5ページの総括図をご覧ください。北雲雀きずきの森の場所は、南部市街地の市域の東端の赤で着色している部分です。

議題書2-4ページの安倉南緑地の計画図をご覧ください。今回は名称のみを変更し、第6号安倉南緑地、面積は約0.07haです。

議題書2-5ページの北雲雀きずきの森緑地の計画図をご覧ください。赤線で囲まれた部分が北雲雀きずきの森緑地です。

(都市計画での位置付けの説明)

続いて、「都市計画」での位置付けについて説明します。たからづか都市計画マスタープランでは、北雲雀丘地区に残存する自然緑地は保全・活用していく地区とし

て、都市計画に位置付けることとしています。北雲雀きずきの森区域を都市計画緑地に指定することで、市街地に残存する自然緑地を将来にわたり保全するとともに、市民による豊かな自然環境の保全・再生活動を支援、推進するものと考えています。なお、都市計画変更については、用途地域等及び暫定市街化調整区域の変更と同時期に行う予定です。

(緑の基本計画での位置付けの説明)

続いて、「緑の基本計画」での位置付けについて説明します。宝塚市緑の基本計画では、「まちに緑を蓄えるために、長尾山系の自然緑地の保全に向けて、緑地保全地区の指定など最大限の法規制の導入を検討する」としています。また、生物多様性を確保するための方策を研究し、市民が親しめる人工林や里山づくりを進めることとしています。

緑の配置方針において、長尾山系は環境保全の骨格となる緑であり、長尾山系の自然緑地は、土砂流出・崩壊等を防ぐ緑と位置付けています。

(環境基本計画での位置付けの説明)

続いて、「環境基本計画」での位置付けについて説明します。宝塚市環境基本計画では、北部地域、南部市街地周辺のまとまった自然を保全するとして、都市近郊のまとまった自然として、生き物の重要な生息場所となる北部地域の里地・里山を保全し、南部市街地周辺の緑地を環境林として保全するとしています。そのために、市は市民参加の活動を支援し、里山林の保全に努め、条例、法制度等による地域特性に応じた緑地の保全を図るとしています。

また、山なみの保全として、宝塚の景観の骨格となる南部周辺地域の山なみ景観を保全するとしています。

以上が計画上の位置付けとなります。

(北雲雀きずきの森の沿革について説明)

続いて、「北雲雀きずきの森」の沿革を説明します。

平成18年9月に都市再生機構、現在のURから市が土地を取得しています。

その後、平成20年3月に北雲雀緑地が里山ふれあい森づくり事業に採択され、その事業を基に、平成20年にきずきの森植生調査や整備基本計画を策定しています。

平成21年に整備基本計画に基づき、森林整備(間伐、枝打ち)、遊歩道の設置、案内板、道標、休憩施設設置等の整備工事を実施しました。

平成21年7月に北雲雀緑地の名称を北雲雀きずきの森と決定しました。平成21年8月地域の緑化団体であるコミュニティひばり環境部会(北雲雀きずきの森きずな会)と管理協定を締結しています。

平成22年3月に里山ふれあい森づくり事業による里山整備事業完了し、同年5月に北雲雀きずきの森がオープンしています。以降、コミュニティひばり環境部会で継続的に里山保全活動にご尽力をいただいています。

(写真等による現況の説明)

現状としては以上です。実際の現地の状況を写真等でご確認いただきたいと思います。里山まちづくり整備事業の中で整備した遊歩道、標識、などを写真で紹介し

ます。

まず、この写真は北の入口部分です。これは川西市側にある北雲雀きずきの森の入口部分です。今はこちらにしか入口はありません。

これらは遊歩道の写真です。アスファルト舗装の遊歩道もありますが、多くはこの砂利道のような遊歩道が張り巡らされています。また、里山ふれあい森づくり事業で木の階段が整備されています。

次の写真は、一般的な遊歩道です。真ん中に木で作った階段があります。大半の遊歩道は、このように階段等で自然を極力生かした形で遊歩道の整備をしています。

次の写真は、県民まちなみ緑化事業で江戸彼岸桜を植樹している状況です。

次の写真です。散策路が東西に渡り張り巡らされていますが、その要所にこのような防災用標識を、ある程度万遍なく遊歩道に設置し、場所がわかるようにしています。

次の写真は、標識案内板です。この北雲雀きずきの森の散策路や、全体的な散策にあたっての地図を設置しています。区域の真ん中付近に1基設置しています。

次の写真です。道標として、遊歩道の分岐部分に12基設置しています。

次の写真は、総合案内版です。こちらも、北の入口の部分それからみはらし台の2か所に設置しています。

次の写真は、観察案内板です。北雲雀きずきの森に生息する多様な鳥類について説明する看板を、みはらし台付近に設置しています。

次の写真です。このきずきの森の貴重な植物について説明している観察案内板を、みはらし台付近に設置しています。

次の写真はみはらし台展望デッキです。北雲雀きずきの森の中で一番眺望の良い場所であり、みはらし台周辺にはベンチや野外卓、くつろげるスペースを設けています。そして、みはらし台からの眺めということで見晴らしを説明する看板を設置しています。

これらの、散策路や入口、それから標識等が説明されているマップを載せたパンフレットを、北雲雀きずきの森きずな会の方が作られており、市のホームページでも掲載しています。

#### (都市計画決定の必要性の説明)

都市計画決定の必要性について、説明します。

北雲雀丘地区に残存する自然緑地を将来にわたって保全するとともに市民による豊かな自然環境の保全・再生活動を支援するため、都市計画に位置付けます。

この自然緑地の保全と自然環境の保全・再生活動支援については、都市計画の目的を具現化するため、平成27年3月に北雲雀きずきの森と花屋敷グラウンドや周辺の施設を含めた北雲雀区域一帯の整備方針をまとめた「花屋敷グラウンド周辺整備事業基本構想(案)」に基づき、地域の皆様のご意見を伺いながら整備を進めます。

#### (花屋敷グラウンド周辺整備基本構想(案)の説明)

策定にあたる経緯を説明します。平成26年4月に花屋敷グラウンド整備の構想確定の要望事項ということでアンケートを実施しました。このアンケートは花屋敷荘園自治会を対象に実施しまして、その後基本構想を策定するに当たり、計4回地域の代表者の方を会議に招き、様々なご意見をいただいています。

この地域代表者である、コミュニティひばり、花屋敷荘園自治会、花屋敷松が丘

自治会、北雲雀きずきの森きずな会、このような団体の方とお話しをさせていただきながら、今回の花屋敷グラウンド周辺整備基本構想（案）を策定しています。

この花屋敷グラウンド周辺整備基本構想の目的・コンセプトは、里山（まちやま）の植生の保全・再生を行うとともに、緑地の自然環境を活かしながら、市民憩いの場、地域活動の場、環境学習の場として活用し、子供から高齢者まで様々な世代に喜ばれるよう、その機能や魅力を高めていくことを目的に、未来を担う子供達のゆりかごとするため、多様な地域性生態環境を再生する実践の場とします、として基本構想に謳っています。

次に北雲雀きずきの森の基本方針について、説明します。

保全として、長尾山山系の緑のスカイラインの保全と四季の風景の整備、より多様な地域性自然生態を目指した保全・再生の取り組みを掲げています。

利活用として、未来を担う子供達が自然を学べる環境・施設と仕組みの構築、豊かな自然に包まれた、楽しい野外生活、多世代交流の実現を目指します。

運営として、新しい公共を目指した、生きがいのある市民等有志主導の運営、多くの市民や子供達が森づくりに参加できる運営を目指したいと考えています。

前のスクリーンをご覧ください。これは、花屋敷グラウンド周辺整備基本構想（案）における将来的な整備計画です。まだ案の段階ですが、来訪者の方々のためのトイレや、管理用通路の整備を計画しています。今後、地域の方々のご意見を伺いながら、整備内容を検討したいと考えています。

（北雲雀きずきの森整備スケジュール（案）の説明）

北雲雀きずきの森整備スケジュール（案）について、説明します。

平成 27 年 7 月に都市の自然的環境の保全並びに改善、都市景観の向上を図るために設けられている「都市緑地」として、宝塚市都市公園条例に制定しています。

平成 28 年 3 月末に都市計画決定ができれば、平成 28 年度に、基本構想（案）に基づき、地域の方々や関係団体の意見を聴きながら緑地環境整備基本設計を作成したいと考えています。

平成 29 年度以降は、基本設計に基づき、緑地内トイレや散策園路、管理用通路の整備など、環境整備事業の着手を計画しています。

（今後のスケジュールの説明）

最後に都市計画決定にかかるスケジュールについて説明します。議題書 2-8 ページをご覧ください。平成 27 年 12 月 19 日（土）と、20 日（日）に説明会を開催しました。その後、2 月 26 日から 3 月 11 日まで案の縦覧を行い、縦覧者は 2 名でした。本日の都市計画審議会でも諮問し、答申をいただければ 3 月末に決定告示の手続きを行う予定です。

なお、当日資料として配布していますが、縦覧期間中に 1 件利害関係者から意見書の提出がありました。都市計画の賛成反対に関する意見ではありませんので、その他と分類しています。意見書の要旨は、当該緑地に訪れたハイカーが、行き止まりとなっている遊歩道を散策した際、迷って遊歩道に隣接した個人住宅地を通過して出ていくため、遊歩道の変更と対策を講じてもらいたいとの内容です。これに対

し、遊歩道の変更等について、市、緑地保全団体及び緑地の地権者で対応を検討するとの回答を考えています。ただ、現状としては、このようなご要望がありましたので、既に行き止まりの遊歩道手前に行き止まりの看板を設置し、遊歩道自体も廃止しており、意見書を提出された方にもご理解を得ています。

以上で議題第2号「阪神間都市計画緑地の変更(安倉南緑地・北雲雀きずきの森緑地)」について」の説明を終わります。ご審議のほど、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「阪神間都市計画緑地の変更(安倉南緑地・北雲雀きずきの森緑地)」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

花屋敷グラウンド周辺整備事業の基本構想の利活用の中に、緑地の整備と思いますが、子供たちが自然を学べるとの内容がありましたが、どの程度の利用を見込んでいますか。

市

既に里山保全活動を実施していただいている北雲雀きずきの森きずな会の方々が、近隣の小中学校の生徒を招き、年に数回環境学習の開催を手掛けられており、市街地周辺において、子供たちと一緒に里山の環境学習が身近にできる場として活用いただいています。今後、市の環境部局や教育委員会を交えて、より活用できる場として発展させていきたいと考えています。

委 員

地域の小中学校が環境学習に使われていて、将来的に拡大したいとのことですが、アクセスが悪く、道も迷いやすく、とても利用しにくい場所だと思います。保全などに取り組んでこられた地域の方々であれば、状況をよくご存じだと思いますが、少し離れた地域の方々がこのような場があるなら活用したいと思っても、とても利用しにくいと思います。そのあたりの整備はできるのでしょうか。

市

現状としましては、先ほど申し上げたとおり、川西市側にある北の入り口からしかアクセスできません。こちらには駐車場も整備しており、一定のアクセスが可能ですが、宝塚市側からのアクセスはできない状況です。周辺整備事業構想案の中では、宝塚市側からのアクセスについても一定の整理をしています。ただ、宝塚市側からのアクセス道路については、環境保全活動をされている方々からも様々なご意見をいただいていますので、平成28年度に地域の方も含めて意見交換をさせていただきながら、宝塚市側からのアクセスの検討も行い、より多くの子供たちが環境学習できる場として、活用したいと考えています。

委 員

今のご意見に関することですが、川西市を通らなければ宝塚市の公園が使えないという状況はかなり問題だと思います。地図で見るとあまり距離が離れてないと思いますが、費用も必要ですし、今のところ解決は難しいと思いますが、抜本的な解決を目指していただきたい。

- 委員 周辺整備基本構想は、いつできるのですか。
- 市 周辺整備基本構想は、平成 27 年 3 月に案を作成しており、今後、地域の方々にご説明させていただき、できるだけ早い時期に完成させたいと考えていますが、先ほどご意見をいただいた、北側以外からのアクセス道路の問題もあり、まだまとめきれていない状況です。ただ、基本構想の策定した後も、整備内容について、地域の方とも話し合いをしながら進めていかなければならない部分が多くありますので、平成 28 年度のできるだけ早い時期にまとめ上げて、基本構想を完成させたいと考えています。
- 委員 基本計画は、基本構想ができてから進めるのですか。
- 市 本来の流れは、基本構想を策定し、基本計画を進めることになります。今回ご審議をいただいている北雲雀きずきの森緑地の中については、遊歩道や、トイレ整備が必要な部分があります。基本構想は、公園としての都市計画を妨げるものではないと考えていますので、内容によっては並行して事業を実施していきたいと考えています。
- 委員 基本構想の策定と、基本計画を並行で進めることもあり得るということですか。
- 市 例えばトイレについては、現在、北側に活動拠点を設け簡易なトイレはありますが、多くの方が使えるトイレはありませんので、できれば早い段階での整備が必要だと思いますので、並行して整備ができないかと考えています。
- 委員 基本構想には、地域の方々の意見が反映されるべきだと思いますので、基本構想がまとまらないうちに、先に市がどんどん整備を進めてしまうことにはならないようにしていただきたいと思います。
- もう 1 点お聞きします。都市緑地に広さなどの定義はありますか。
- 市 広さなどの定義はありません。宝塚市には都市計画決定した緑地が 6 箇所あり、武庫川河川敷緑地は約 70ha ありますが、今回番号の変更となる安倉南緑地は約 0.07ha です。都市計画緑地には広い位置付けがあり、大きな緑地、環境、自然環境の為の緑地や、緑道に供するようなものも緑地となります。
- 安倉南緑地については、緑地として指定された経緯は詳細を確認する必要がありますが、この緑地は、3.4ha の安倉南土地区画整理事業で生み出され、都市計画決定した緑地です。都市計画公園のように一定の規模が決まっているものではなく、当時の協議や、都市計画審議会での審議を経て、事実により生み出された緑地であると考えています。
- 委員 この安倉南緑地は、地域の方になんと呼ばれていますか。
- 市 安倉西緑地と呼ばれています。
- 委員 地図等も安倉西緑地として表示されています。今回番号を変更するのであれば、併せて名称も変更しても良かったのではないですか。

市 都市公園条例の名称は安倉西緑地ですが、都市計画緑地の名称は安倉南緑地となっています。恐らく安倉区画整理事業の南側にある緑地ですので、安倉南緑地と名付けられたのではないかと思います。

当時安倉南区画整理事業の中で、地域の方々から土地を供出いただき生み出した緑地であり、地域の思いもあって安倉南緑地という名称となったと考えていますので、今回は番号の修正までに留めています。

委員 基本構想、基本計画はハード整備だけでなく、環境学習などソフト面も含まれるのですか。

市 今回の基本計画の中には、ハード整備が含まれます。ソフト面については、既にきずな会の方々が環境学習などをされていますが、このような活動をさらに醸成し、向上させることも必要となりますので、これを基本構想の中で謳っています。そして、きずな会の方々だけでなく、地域の方も含めて一緒に取り組めることがあれば進めていきたいと考えています。

緑地、グラウンドも含め、地域の方々からの要望には、南側の地域は、高齢化率が40%と、宝塚市の平均の25%をはるかに上回り、高齢者の方が非常に多いため、新たに福祉的な施設ができないか、また、子供がいる世代が増えているので、子供がきずきの森も含めて遊べる空間ができないかというご意見をいただいています。実際活動を進めるには、動かす方が必要となりますので、今後は主に活動されているきずな会、地域の方々と、何ができるのかを継続して話し合い、進めていく状況です。

委員 ハード整備は市が行うのですか。

市 建築の是非の議論はありますが、公園として休憩してもらうために東屋のような施設の整備が必要だと思います。既に、きずな会の方々が、活動の中でベンチやみはらし台を作られており、ハード整備の中でも、地域の方に材料を提供することで作っていただくものもあります。また、北側の部分では、県の補助を受けて地域の活動の拠点として使うログハウスのような建物を建設しています。単純に市で整備するものだけではなく、地域も含めて取り組んでいるという状況です。

委員 その補助の関係で一つだけ、気になる点があります。例えば、先ほど遊歩道を使わなくすとの話が出ていましたが、この遊歩道は助成を受けて整備されているのですか。助成事業で積み重ねてきたものを活かす形で、整備が進められるのですか。

市 大半が県の里山整備事業の助成を受け整備していますが、行き止まりとなっていた遊歩道など、見直すべきものがあれば見直し、改良で活用できるものは改良を検討していきたいと考えています。ただし、地域の方々にご迷惑をお掛けすることはできませんので、調整しながら、施設を有効活用していきたいと考えています。

委員 関係機関とも協議していただけるようおねがいます。

市 わかりました。

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。

**(4) 議題第 3 号及び議題第 4 号**

【議題第 3 号「阪神間都市計画 地区計画の決定（武庫川町西地区）について」】  
 【議題第 4 号「宝塚市景観計画特定地区（武庫川町西地区）について」】  
 （議題の一括説明について）

会 長      議題第 3 号及び第 4 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 3 号の地区計画と議題第 4 号の景観計画特定地区は同じ武庫川町西地区と  
 なり、互いに関連する議題ですので、一括して説明したいと考えています。ご審議の  
 程、よろしくをお願いします。

会 長      事務局よりご説明いただいたとおり、議題第 3 号の地区計画と議題第 4 号の宝塚市  
 景観計画特定地区は相互に関係するため、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 3 号と議題第 4 号について、一括でご説  
 明をしていただくこととします。  
 なお、議題第 3 号は事前説明、議題第 4 号は意見聴取となりますので、両議題と  
 も採決の必要はございません。  
 それでは、事務局より説明をお願いします。

市          （審議概要の説明）  
 本日の議題第 3 号及び第 4 号は、武庫川町西地区における「阪神間都市計画地区  
 計画の決定について」と、「宝塚市景観計画特定地区の指定について」です。  
 議題第 3 号「阪神間都市計画地区計画の決定について」は、事前説明となります。  
 議題第 4 号「宝塚市景観計画特定地区の指定について」は、意見聴取となります。

（武庫川町西地区の説明）  
 前に示している図面は、用途地域などが書かれた総括図です。  
 この赤で囲った部分が武庫川町西地区で、宝塚ガーデンフィールズ跡地です。  
 これは、地区を拡大した図です。ご存じの通り、かつては、宝塚ファミリーラン



ドであり、その後、宝塚ガーデンフィールズであった所です。

(区画整理事業の目的の説明)

宝塚ガーデンフィールズは、2013年12月に閉園され、その後、民間による区画整理事業により、新たな土地利用が行われています。事業の目的は「本事業の施行により、公共施設の整備改善を行い宅地の利用増進を図るとともに、都市基盤が整った健全な市街地の創出を目的とする」としています。

(都市計画等の説明)

現在の用途地域は、商業地域であり、指定容積率は400%、指定建ぺい率は80%です。

また、区画整理事業により、新たに幅員9mの区画街路が設置されています。

区画街路より北側と西側は、民間開発により、現在、ニトリ、フォルクスワーゲンと飲食店、宝塚歌劇団の寮、宝塚歌劇団の倉庫が立ち並んでいます。

区画街路より南東側は、手塚治虫記念館と市取得予定地です。

(現況の説明)

この写真は、歌劇場前交差点にある歩道橋から写した写真になります。

奥から、ニトリ、フォルクスワーゲンと店舗、宝塚歌劇団の寮、宝塚歌劇団の倉庫が立ち並んでいます。

次の写真は、区画街路から、市取得所有地を見た写真になります。

手塚治虫記念館が建っており、その他の土地利用については、公募型プロポーザルにより計画が進んでいます。

(都市計画マスタープランでの位置づけの説明)

次に、本市の都市計画マスタープランでの位置づけについて、説明します。

当該地は、都市計画マスタープランにおいて、中心市街地であり、都市核に位置づけられています。

第3章 めざすべき都市構造では、「JR・阪急宝塚駅から宝塚南口駅周辺エリアは、宝塚歌劇をはじめとする広域圏を対象とした宝塚らしい観光・文化・芸術の拠点としての機能を強化します。また、市民と来訪者が集い、交流する拠点として、多様な集客拠点にふさわしい複合的な都市機能の集積を図ります。」としています。

また、第4章 部門別整備方針の中の土地利用の方針として、「商業・サービス、業務、観光、芸術、文化など本市の賑わいと魅力の中核となる多種多様な施設と資源が集積しています。また、鉄道各線と国道176号が交わる交通結節点であることに加え、武庫川や後背の自然緑地の景観は、宝塚らしい特徴のある観光商業地の雰囲気醸し出し出しており、広域圏から多くの人々が来訪し、交流できる拠点として、本市の中心的な商業地を形成していきます。」としています。

第5章 地域別構想においては、「宝塚ファミリーランド跡地については、今後も動向を注視し、適切な土地利用の誘導を図ります。」としています。

この様に、都市計画マスタープランの方針を踏まえ、また、区画整理事業の目的を踏まえ、民間事業者、地権者、市、県都市計画課と協議し、この度、地区計画及び景観計画特定地区の案を作成しました。

(議題第3号 阪神間都市計画地区計画の決定(武庫川町西地区)についての説明)

武庫川町西地区地区計画（案）について、説明します。  
地区の名称は、「武庫川町西地区地区計画」です。  
位置は、「宝塚市武庫川町の一部」です。  
面積は、約 3.8ha です。

議題書 3-6 ページの計画図をご覧ください。

区域は、赤く囲っている部分で、概ね区画整理事業の区域です。土地利用の特性に応じて「商業施設地区」と「公共公益施設地区」に細区分します。

地区の目標は、「当地区は、商業・サービス、業務、観光、芸術、文化など本市の賑わいと魅力の中核であり、緑豊かな山並み景観が見える武庫川左岸南部に位置している。宝塚ガーデンフィールズの閉園にともない、その跡地において公共公益施設の整備や開発事業により沿道店舗・サービス施設など商業関連施設が整備されている地区である。本計画は、この開発事業の施行による事業効果の維持増進を図るとともに、中心市街地にふさわしい土地利用を促進し、快適な市街地の形成を図ることを目標とする。」としています。

商業施設地区の方針について、説明します。スクリーンをご覧ください。

方針については、細区分した区域ごとに定めており、赤く着色している部分が、商業施設地区になります。区域の面積は、約 2.4ha です。

商業施設地区の方針は、「国道 176 号、歌劇場前交差点、宝塚大劇場や花のみちに接した街区であり、幹線道路の沿道、近隣の商業・観光サービス施設等の活性化にふさわしい土地利用を図る。」とします。

公共公益施設地区の方針について、説明します。スクリーンをご覧ください。

赤く着色している部分が、公共公益施設地区で、区域の面積は約 1.4ha です。

公共公益施設地区の方針は、「手塚治虫記念館を含む緑豊かな庭園を主体とした施設を配置し、公共公益上必要な機能の向上に資する土地利用を図る。」とします。

建築物等の整備の方針については、この後の「地区整備計画」の中で、説明いたします。

地区整備計画は、商業施設地区と公共公益施設地区のそれぞれに対し、建築物等の用途の制限のみを定めることとします。

商業施設地区については、風営関係の用途を制限し、近隣の商業・観光サービス施設等の活性化にふさわしい土地利用を図ります。

次に、公共公益施設地区については、商業施設地区で制限した風営関係の用途に、公共公益上不要とする用途の制限を加え、公共公益上必要な機能の向上のための土地利用を図ります。

以上で、武庫川町西地区地区計画の案の説明を終わります。

最後に、今後のスケジュール等について、説明します。

3月1日から3月15日まで、条例に基づく縦覧を2週間行いました。縦覧者は0名で、意見書の提出もありませんでした。

今後のスケジュールについては、県との協議を整え、5月下旬に2週間の法定縦覧を実施する予定です。6月には当審議会に諮問を行い、6月末を目途に都市計画決定を行っていく予定です。議題第4号で説明する景観計画特定地区と並行して手続きを進めて行きます。

以上で、議題第3号「阪神間都市計画 地区計画の決定（武庫川町西地区）について」の説明を終わります。

（議題第4号 宝塚市景観計画特定地区（武庫川町西地区）についての説明）

引き続き、議題第4号「宝塚市景観計画特定地区（武庫川町西地区）について」説明します。

まず、景観計画特定地区の位置づけについて説明します。

宝塚市は、市民、事業者と協働して、都市景観の保全と「宝塚らしさを感じる」景観を形成していくため、景観法に基づいて景観計画を定めています。この景観計画に基づく制限が適用される区域を景観計画区域としており、宝塚市は、市内全域を景観計画区域に指定しています。

そして、市内全域にかかった景観計画区域のうち、地区の特性に応じて「景観形成の指針」や「景観形成の基準」を定め、「景観計画特定地区」に指定します。

本日は、この地区の特性に応じて定める「景観計画特定地区」の指定についてです。

武庫川町西地区景観計画特定地区（案）について、説明します。

それでは、景観計画特定地区の制限について、説明します。

議題書4-5ページの計画図をご覧ください。赤く囲っている部分が区域で、地区計画と同様です。

当該地区の経緯等については、先ほど説明しましたので、割愛します。

地区の名称は、「武庫川町西地区景観計画特定地区」です。

位置は、「宝塚市武庫川町の一部」です。

面積は約3.8haです。

景観形成の方針について、説明します。

目標となる景観形成の方針は、「当地区は、商業・サービス、業務、観光、芸術、文化など本市の賑わいと魅力の中核であり、緑豊かな山並み景観が見える武庫川左岸南部に位置しています。宝塚ガーデンフィールズの閉園にともない、その跡地において公共公益施設の整備や開発事業により沿道店舗・サービス施設など商業関連施設が整備されている地区です。開発事業の施行による事業効果の維持・増進を図り、中心市街地にふさわしい土地利用を促進するため、今後もこの地区の景観を保全、育成し、周辺市街地の雰囲気と調和した緑豊かで良好な市街地環境の維持・増進を図ること。」を目標とします。

景観形成の指針について、説明します。

景観形成の指針は、「緑豊かで自然環境と調和した地域の街並みの景観を保全・育成し、安全で安心なゆとりある市街地環境の維持・増進を図るため、景観計画による景観形成の指針の遵守に努め、市民と市が協働してまちづくりを進めます。」とし、これに加え、広告物について「広告物は、まちなみに調和したものとし、掲出については、光源の使用を必要最小限とすること。建植え看板の表示面の面積、数量、地上からの高さは必要最小限とし、色彩はまちなみに調和したものとする。」とします。

景観形成基準について、説明します。

景観形成の基準は、「良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項」として、建築物の建築等・修繕等、工作物の建設等、木竹の植栽又は伐採といった行為ごとに基準を定めることになっていますが、定める基準は、大きく分けて、「屋根及び外壁の色彩」、「敷地の緑化」、「垣、柵の構造又は位置」の3項目になります。

今回定める景観計画特定地区は、立体的な特徴ある景観の地区をつくるため、緑化は、サクラやカツラなどの樹種を推奨し、色彩は、多少ではありますが、他の地区より明度の上限を下げ、外構については、周囲に調和したものを設置するよう求めています。

屋根及び外壁の色彩について、「建築物の屋根及び外壁の色彩及び意匠は、周辺環境と調和した落ち着いたものとする。」とします。これを受け「景観形成基準等の解説」において、具体的にマンセル値で色彩の制限をしています。

景観形成基準等の解説で定めるマンセル表色系の制限について、当該地は景観計画において平野部市街地地域に該当しており、そこでの、外壁の明度の上限は8.5となっています。

一方、隣接する観光プロムナード地区において、左岸推奨の外壁は7.5YR6.5～8としていますので、この推奨値に合わせ、明度の上限を8とし、より周囲の建物に調和するよう制限しています。

前のスクリーンをご覧ください。7.5YRの色相を例にとると、この様な制限になります。緑で囲っている範囲が屋根に使用できるもので、赤で囲っている部分が外壁の制限になります。

また、景観計画の基準と同様に壁面の1/4までは、アクセントカラーとして、こちらの制限はかかりません。

次に「敷地の緑化」について、説明します。制限する項目は4つになります。

「既存樹の保全と、道路に面して樹木を植栽すること。」、「敷地内の緑化は、周辺環境と調和したものとする。」、「そして、「建築物の敷地が1,000㎡以上の場合、緑視率を20%以上道路側において確保する。敷地の状況によりできない場合は、緑被率を20%以上確保する。」としています。

当該地は、敷地面積が1,000㎡以上から、デザイン協議部会に諮ることになりますので、その規模に合わせ、1,000㎡以上の敷地に対し一定の緑量を確保するよう求めています。

また、「敷地内の緑化は、周辺環境と調和したものとする。」の基準について

は、より特徴ある地区が形成されるよう、基準等の解説の(3)の1)敷地内の緑化で、「敷地内の緑化については、区域内道路沿いはサクラ・カツラを、国道176号沿いは国道176号沿いの街路樹と同様の樹種を基本とし、多様な樹種で樹林帯を構成することを推奨する。」とし、推奨樹種を明記しています。

これは、既存樹のサクラと、事業者が既に植えているカツラなど、既存樹を補完し、立体的な景観を形成しようとするものです。

「垣、柵の構造又は位置」に関する基準については、「道路に面する垣又は柵の構造は、生垣をはじめ、植栽を併設した塀やフェンス等、緑化の妨げにならない周辺環境と調和した良好な意匠のものとする。」とし、良好な市街地環境の形成を図ります。

最後に、広告物については、景観形成基準等の解説で方針を定めています。

以上で、景観計画特定地区の説明を終わります。

次に、地権者説明会での意見について、報告します。

当該地は区画整理事業により整備されましたが、土地の多くは、個人が所有されています。そのため、本日の事前説明に至るまで、地権者への説明を行ってききました。その際、地権者より、ご意見をいただきましたので、ご報告します。

緑化の規定がありますが、緑の維持管理には費用がかかります。木が大きくなったとき、市、市民、事業者が協働して木を育てているという所を表す意味でも、助成制度の創設の取り組みをできるだけ早くお願いしたい、とのご意見でした。

この意見については、市全域に係ることですので、検討していただくよう、担当部署に意見を引きつぐ予定です。

最後に、今後のスケジュール等について、説明します。

3月1日から3月15日まで、条例に基づく縦覧を2週間行いました。縦覧者は0名で、意見書の提出もありませんでした。

今後のスケジュールについては、4月下旬に景観審議会の事前説明を行い、その後、5月下旬に2週間の条例縦覧を実施する予定です。6月には景観審議会に諮問し、当審議会に報告を行い、6月末を目途に指定を行う予定です。

以上で、議題第4号「宝塚市景観計画特定地区（武庫川町西地区）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「阪神間都市計画地区計画の決定（武庫川町西地区）について」及び議題第4号「宝塚市景観計画特定地区（武庫川町西地区）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

商業施設地区の部分について、ほとんど施設ができています。建て替え等

もあると思いますが、施設ができた後に地区計画や景観計画特定地区を作ることが、どの程度の意味を持つのか教えてください。

また、地区の基準を設けるにあたり、今ある施設を勘案しているとは思いますが、例えば、すみれ寮や、ニトリの建物と看板は、景観形成基準を満たしているのでしょうか。

市 施設ができた後に、地区計画や景観計画特定地区を策定することについては、地区計画の目標でも掲げていますとおり、開発事業の施行に伴う、事業効果の維持・増進を図るということがあります。現在計画されている施設、今後建て替わるであろう施設についてもこの地区計画等が反映されますが、事業者そして地権者の方々との協議を踏まえて、地区計画及び景観計画特定地区を策定しています。

既に建っているニトリ、フォルクスワーゲン、阪急の宝塚歌劇団のすみれ寮、倉庫については、現時点の地区計画、景観計画特定地区のルールに適合しています。

なお、まだ地区計画が決定していませんので、届出をいただくことはありませんが、地区計画等の策定にあたり、市で検証し、事業者に対して説明しています。

すみれ寮の壁面については、景観審議会のデザイン協議部会に諮っており、その時点で出た計画書で、景観計画特定地区の基準の範囲内ということを確認しています。

ただ、現状できた建物が白く見えることは、我々も把握しており、事業者との協議の中で、この旨をご意見させていただく機会がありました。

ニトリの看板については、景観計画特定地区の中で方針を定めていますが、この基準に合致したものとなっています。

看板につきましては、当該地は商業地域であり、県の条例では看板が最も許容される地域ですが、商業施設以外の基準に抑えてほしいとの市の思いがありましたので、それに合致するよう看板を設置していただいています。

委 員 あの白さは違和感を覚えます。計画段階と、作られたものが違うのであれば、大きな問題だと思いますので、しっかりと指導をお願いします。すみれ寮は、観光のゾーンにできた歌劇場関係の施設ですから、守っていただけないのはいかなるものかと思います。

ニトリについて、緑視率は満足しているのですか。

市 ニトリの緑視率については、計画段階では基準を満たしていると把握しています。ただ、新しくできた道路沿いに、カツラ等を植えています。また若干丈が低い樹木となっていますので、そのように感じるかと思います。

委 員 計画段階だけではなく、後々まで見ておいていただきたいと思います。

当該地について、ワークショップ等が開かれましたが、その中で、長尾山の景観と、ガーデンフィールズ跡地にできる施設の樹木との形の線をとどめるために、できるだけ樹木を残してはどうかとの提案があったと思います。伐採で失われた緑も周りの施設に協力していただけるように、これら基準が作られたと思いますので、今後のチェックと指導をお願いしたいと思います。

この地区計画と景観計画特定地区と連動する花の道の看板は、何か規制があるのですか。

- 市 ガーデンフィールズ跡地も花の道も商業地域となります。県の屋外広告物条例の中では、同じ基準が適用されます。花の道沿線という区分はありません。
- 委員 県の定めた基準はありますが、ガーデンフィールズ跡地だけ市が少し厳しい基準を設けたという理解でいいですか。
- 市 今回景観計画特定地区で定めている内容は、誘導基準であり、配慮をお願いするかたちとなります。  
なお、屋外広告物については、市に届出を受け、県の屋外広告物条例の基準に基づき、適合しているかを判断しています。
- 委員 ここにはホテルの移転の計画もあります。駅からホテル、花の道、歌劇場から市が取得する区域までを含めて一つの基準がないと、ホテル周辺の観光も、歌劇場を中心とした現在の環境も維持できないのではないかと思いますので、意見として申し上げます。
- 委員 地区計画について、商業施設地区で建築してはならない用途は、すみれ寮が住宅系、宝塚歌劇の倉庫が倉庫、これらはにぎわい施設だと思いましたが、現況を勘案して設定されていると思います。しかし、制限内容だけを見ると、広く何でもできてしまいそうに思えるのですが、もう少し工夫の余地はないのでしょうか。
- 市 今回の地区計画の建築物の制限については、区画整理の地権者の方々と協議し決めています。このエリアには商業施設地区と公共施設地区の二つに分割していますが、当初、この商業施設地区部分は、すみれ寮がある部分を住宅施設地区、国道176号沿線を沿道サービス地区と位置づけ、三つに分割した案を示し協議を進めていました。その中で住宅施設地区は住宅を許容し、沿道サービス地区は、国道176号に適した施設を誘導する建築物の制限を設けていましたが、地権者の方々との協議の中で、厳しい制限はやめてもらいたいとのご意見があり、最低限風営関係の建築物の用途を制限することで、合意形成された経緯があります。  
スクリーンをご覧ください。換地図で区画割を示していますが、区画ごとに所有者の方が異なります。特に北東側の部分については、将来戸建てが建てられるような区画割がされており、これらの事情を考慮し、ルールが設けられなかったという事情もあります。  
市としては、もう少し細かい制限をかけたかったのですが、結果として最低限の制限をかけているとご理解いただければと思います。
- 会長 よろしいですか。  
それでは、議題第3号及び議題第4号の審議を終了します。
- 会長 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。平成28年度第1回の都市計画審議会につきまして、6

月下旬から7月上旬の開催を予定しています。議題については、本日も審議いただいた都市計画道路の変更と、武庫川町西地区の諮問、阪神間都市計画道路仁川高丸線の変更の事前説明を予定しています。

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。  
ご審議をいただき、ありがとうございました。

－以 上－