

平成 2 8 年度

第 4 回宝塚市都市計画審議会議事録

日時 平成 2 9 年（2 0 1 7 年）3 月 1 5 日（水）

午後 2 時から 4 時まで

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 29 年（2017 年）3 月 15 日（水）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、20 人中 16 人で、次のとおり。

島田委員、浅谷委員、田中委員、岩佐委員、寺本委員、西井委員、岡委員、柏樹委員、古家委員、藤岡委員、細川委員、宮本委員、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。

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。

### (4) 会議の内容

ア 西井会長は、議事録署名委員として、2 番浅谷委員及び 3 番田中委員を指名した。

イ 次の議題について審議を行った。

議題第 1 号 阪神間都市計画用途地域の見直し方針について (事前説明)

議題第 2 号 北部地域土地利用計画の策定等について (事前説明)

## 2 会議要旨

### (1) 議題第 1 号

【議題第 1 号「阪神間都市計画用途地域の見直し方針について」】

市 (説明の開始)

議題第 1 号「阪神間都市計画用途地域の見直し方針について」、説明します。  
本日は事前説明となります。

(用途地域の説明)

見直し方針の前に、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。

(用途地域の見直し状況の説明)

用途地域は、概ね 5 年ごとに定期的に見直しが行われています。

昭和 48 年 9 月の当初決定から 6 回にわたる定期見直しが行われています。前回の見直しから概ね 5 年が経過しており、阪神間都市計画用途地域の第 7 回定期見直しが行われることになり、すでに兵庫県は平成 28 年 3 月に「用途地域等見直し基本方針」を策定しています。

なお、この用途地域の見直しは都市計画区域毎に行われるもので、本市は阪神間都市計画区域であるため、神戸市を除く阪神間各市町で一斉に見直しが行われます。

(兵庫県の用途地域等見直し基本方針の説明)

議題書 1-3 ページの兵庫県が策定しました「用途地域等見直し基本方針」をご覧ください。

はじめに、見直しの基本的な考え方については、基本理念を基に、(2)見直しの視点として3つが掲げられています。

1つ目は、都市計画マスタープラン等で示される将来の目指すべき都市像の実現を図ることです。

2つ目は、地区レベルにおける計画的な土地利用の実現を図ることです。

3つ目は、社会経済情勢の変化に対応するため、用途地域を補完する都市計画制度の積極的活用を図ることです。

これらが主な視点になります。

次に、(3)一般的事項には、8つ掲げられており、これらは、住宅地や商業地など土地利用の区分ごとに土地利用の現状との乖離や規制誘導などについて、基本的な見直しの方向が示されています。

さらに、議題書 1-5 ページの(4)特別事項には、重点的に対応するとした見直しの方針として、「オールドニュータウン等の住宅地の再生」、「大規模集客施設の適正な立地誘導」、「大規模工場の移転に伴う土地利用の転換への対応」、「立地適正化計画との整合」の4つが掲げられています。

以上の考え方にに基づき、議題書 1-6 ページに、2見直しの対象とする地区として、「都市計画上の位置づけの変更や政策的な問題に対応を要する課題地区」、「土地利用の現況・動向からの注目地区」、「地区レベルの土地利用計画が明確化した地区」、「用途地域の境界調整等軽微な変更を要する地区」の4つが掲げられています。

これらが、兵庫県が示す見直し対象の地区となります。

(市の見直し方針案)

次に、「第7回用途地域見直しに関する宝塚市の見直し方針(案)」について、説明します。議題書 1-2 ページをご覧ください。

まず、見直しの基本的な考え方について、上位計画である「阪神間都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に基づくとともに、「第5次宝塚市総合計画」、「たからづか都市計画マスタープラン 2012」における本市の基本的な方向性を踏まえ、用途地域を見直すこととしています。

次に、今回の見直しの対象とする地区について、3つの視点で整理しております。

1つ目は、土地利用計画等に基づく用途地域の変更であり、本市の総合計画などの上位計画における土地利用計画の実現を推進する地区です。

2つ目の、土地利用計画が明確化した地区とは、地区計画との整合性の確保や、事業との整合を図るため、見直しを行う地区です。

3つ目の、境界調整とは、市境界確認による行政界の確定に伴い変更が生じた場合に用途地域界の変更を行う地区です。

これらの市の見直し方針(案)については、先に説明した兵庫県の見直し基本方針との整合を十分に留意しています。

(見直しの視点と想定箇所の概要)

続いて、この見直し方針(案)に基づき、現時点で検討している地区について、説明します。前のスクリーンをご覧ください。

1か所目は、東洋町地区で、場所は市役所南東側のNTN宝塚製作所跡地になります。

見直しの対象とする地区の(1)上位計画等における土地利用の具現化と(2)の①地区計画との整合性の確保に該当する箇所で、都市計画マスタープランにおいて都市核として位置付け、良好な土地利用となるよう、用途地域等の地域地区、地区計画制度などを活用し、適切な規制と誘導に努めるとしています。

地区計画については、東洋町地区地区計画において、住宅・商業地区などが定められており、すでに住宅地と商業施設として土地利用が行われています。現行の工業地域から土地利用に即した用途地域に変更することを検討しています。

2か所目は、山手台東5丁目地区で、長尾山トンネルに向かう道の北側になります。

見直しの対象とする地区の(2)の①地区計画との整合性の確保に該当する箇所で、宝塚山手台開発事業において、当初は集合住宅地区としての計画でしたが、開発計画の変更に伴い、独立住宅地区なり、地区計画において既に第一種低層住居専用地域並みの規制が定められているところです。

3か所目は、中筋4丁目地区で、中筋JR北土地区画整理事業区域になります。

見直しの対象とする地区の(2)の②事業との整合に該当する箇所で、中筋JR北土地区画整理事業が完了し、道路等の都市基盤が整備されとことにより容積率の変更を検討しています。

4か所目は、長尾台2丁目地区になります。

見直しの対象とする地区の(3)境界調整に該当する箇所で、市境界確認による、行政界の確定に伴い、用途地域の見直しを行うものです。

用途地域以外の地域地区として高度地区や地区計画がありますが、これらは用途地域を基本として補完的に定める制度であることから、ベースとなる用途地域が見直されることによって、変更された用途地域との整合性などを十分に考慮したうえで、見直しを検討いたします。

(スケジュール)

最後に、議題書1-9ページの「第7回用途地域見直しに関するスケジュール(予定)」をご覧ください。

左側が宝塚市、右側が兵庫県のスケジュールになります。本日、都市計画審議会にて用途地域の見直し方針についての事前説明させていただいたのち、平成29年6月に見直し素案について県と下協議、7月に当審議会で見直し素案について事前説明を行います。8月に市の見直し素案について住民への説明会等を開催し、10月に知事協議、11月に知事協議の回答をもって、12月に見直し案の法定縦覧を2週間行います。平成30年2月に都市計画審議会に見直し案について諮問する予定としています。

以上で、議題第1号「阪神間都市計画用途地域の見直し方針について」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1号「阪神間都市計画用途地域の見直し方針について」の説明が終わりました。本日は、第7回の宝塚市の用途地域の見直しの方針についての審議であり、事前説明として位置付けられています。ただ今説明がありましたとおり、具体的な用途地域の見直し地区等の審議については、平成29年7月の都市計画審議会で見直し素案の事前説明を行う予定です。

少し補足すると、用途地域の定期的な見直しを行うため、議題書1-3から1-8ページにありますが、まず兵庫県から用途地域の見直しの基本方針が打ち出されており、その中で見直しの基本的な考え方、視点、一般的な事項、特別な配慮すべき事項、対象とすべき地区、留意事項が示されています。

これを受け作成された宝塚市における見直し方針の素案が、議題書1-2ページのとおりであり、見直しの考え方は、兵庫県の見直しの考え方、視点等を踏襲し、具体的に宝塚市の中で対象とする地区が示されています。

これらを踏まえて、ご質問等がありましたら、発言をお願いします。

委員

兵庫県の方針の中で、用途地域と土地利用の実態に乖離がある地区が見直しの対象とする地区とされていますが、宝塚市において、このような地区はありますか。

市

現況の土地利用と乖離がある地区は、議題書1-7ページの県の見直し方針の2の(2)に都市計画基礎調査からの注目地区に掲げられています。宝塚市において、都市計画基礎調査データの分析の結果、商業地域に指定しながらも住宅が立ち並ぶなど、乖離が見られる箇所が60地区抽出されました。しかし、用途地域の見直しを行うと多数の不適合建築物が発生する状況であるため、見直しに当たっての留意事項を鑑み、市の素案においてこれらの地区を対象地区として挙げる予定はありません。

会長

議題書1-7ページの(2)の①で、目標とする土地利用と現況の土地利用に著しい乖離がみられる地区が掲げられていますが、乖離の程度で最終的に見直しの対象とすることが変わってくると思います。

乖離が認められる地区は、行政としても検討を要する地区として認識されていると思います。ただ、見直しの対象地区として挙げるかどうかは、各市で判断することになり、今回宝塚市としては、注目地区は対象地区として挙げていないということです。

本日の議論は、見直しの方針についてですので、土地利用の目標と現況に乖離がある地区について、見直しの是非を検討すべきとのご意見があったこととします。

委員

議題書1-6ページのi)に、『緩和型の地区計画などの指定に努める』と示されています。地区計画は大体地域の住民が主体となって策定されていると思います。例えば、住民が、児童厚生施設や老人福祉施設はいらないとして、地区計画で建設を止めた事例もあります。社会的に見ると、これら施設が地域にとって重要であることもあります。市の政策の中でこれらの施設が必要であるということであれば、地域住民が地区計画でいらないと決定したとしても、行政として必要性を説き、政策を実現するシステムが必要なのではないかと思います。兵庫県では、緩和型の地区計画を活用して、児童厚生施設や老人福祉施設等を設置していけるような提案を出しています。非常に難しいと思いますが、宝塚市においても、地区計画のあり方について、一定の方向転換を行い、市から地域住民に対して語りかけていく可能性はありますか。

市 近年、都市計画審議会にお諮りしている地区計画は、規制強化型の地区計画です。市の政策との関係で施設等の必要性を説くことは、今後、住民参加型の地区計画を進めるうえで必要になってくると思います。兵庫県の区域マスタープランにおいても方針が掲げられていますので、市の施策と関係するところについては、反対されることもあろうかと思いますが、地域住民の方々に市から意見をお伝えして、可能なものは取り入れていきたいと考えています。

ただ、市からの強制は、住民参加型の地区計画の導入の主旨に反しますので、兼ね合いを見ながら、委員ご指摘の問題に対応していきたいと考えています。

会 長 この案件は用途地域等の見直しとなります。地区計画そのものの制度について、どのようなことを改善していかなければならないのかと、いうことを指摘されているとすると、この用途地域等の見直しの中で、地区計画の問題の改善がテーマになるかどうかがあると思います。

委 員 私はそう考えます。用途地域と地区計画、その他の都市計画は一体的にとらえる必要があると思います。

会 長 兵庫県のガイドラインを見ると、対象とする地区をどのようにして選定し、例えば都市計画上の位置付けの変更や、政策的な課題に対応を要する地区で、地区計画を取り入れても、現行の地区整備計画では対応できない地域を、積極的に用途地域等の見直しの中に含めて、改善策を考えなさいということになると思います。

今の委員のご提案は定期的な用途地域等の見直しの中では、用途地域で目標とする土地利用が現況と合わなくなってきたため見直ししていくべきだということや、新たな開発で都市計画の位置付けが変わったため、用途地域を変えるということが中心に行われてきたが、宝塚市はより踏み込んで考えるべきということですか。

委 員 緩和型の地区計画は、都市計画の制限を緩和することが重要な問題です。従来の用途地域の変更より先に、地区計画で対応できるのではないかと思います。用途地域と地区計画の制度を関連させながら、用途を変更すべきかどうかの議論になるのではないのでしょうか。

会 長 今のご意見を受け、宝塚市において、用途地域等の等の部分を含めて、地区計画の中での改善すべき課題、考え方を整理し、地区計画上の問題等が挙げられる地区があるかを検討していただき、これを含めて次回の平成 29 年 7 月の事前説明の際に、見直し素案の議論をしていきたいと思っています。

市 緩和型の地区計画ですが、前回の用途地域の定期見直しの際、御殿山 2 丁目地区、清荒神駅前地区の 2 地区で、既存の用途地域を緩和するような地区計画を導入し、それに合わせて用途地域を見直しました。今回はこのような地区が無く、対象としていませんが、前回の見直しの時には、地区計画と関連させた事例はあります。

会 長 次回の都市計画審議会でご構いませんので、先ほどお答えいただきましたが、用途地域等の見直しに関連するであろう地区について、精査した内容を紹介していただければと思います。

- 委員 先ほどの事例について、一度整理し、報告をしていただければ、より分かりやすいと思います。
- 委員 議題書 1-5 ページの兵庫県の方針の(4)特別事項の①オールドニュータウンの再生について、これは近年の少子高齢化や空き家の増加等の全国的な問題を反映した内容だと思います。宝塚市においても郊外住宅が非常に多いのですが、市の見直し案でこれが該当していないのは、現状としてはそこまで問題になっていないのか、それとも、全く別の方法で地域の活性化を図ることを考えているのかを教えてください。
- 市 山手の住宅は、昭和 40 年代から開発が始まった地区もあり、少子高齢化、空き家等のオールドニュータウンについての課題がある地区はありますが、それに対応するような用途地域や地区計画の見直しに該当する地区はありません。山手の第一種低層住居専用地域の住宅地については、規制強化型の地区計画が導入されており、それが少子高齢化や空き家の問題に繋がるかは検証ができていませんが、今後、都市計画として取り組むのであれば、地区計画の見直し、さらにはこれに伴う用途地域の変更も検討する必要があると考えています。
- 委員 問題が顕在化してからでは対応が難しいため、事前に検討し、兆候が表れたらすぐに手が打てることが大事かと思いますので、今回の見直しの中には入らないとしても、これらを含めて考えていただきたいと思います。
- 会長 先ほどのご意見とも重なりますが、宝塚市の中で検討した結果を、次回資料として紹介していただければ、理解が深まるのではないかと思います。
- 市 基本的に、空き家が増えてきていることは間違いありませんが、スポット的に用途地域を変えるところまでは達していないだろうと考えています。兵庫県では舞子付近の明舞団地がオールドニュータウンになったこともあり、これが見直し方針として掲げられていますが、本市においても 10 年後 20 年後には同じ状況になってくると思います。今は住民の方々が地区計画で規制をしていますが、この考え方も変化してくると思いますので、それが市の考えと合致した時に、緩和ができればと考えています。
- 委員 既に地域で合意形成された地区計画がある地域について、年々状況が変わり、高齢化や空き家の増加が進む中で、地区計画で規制をしてしまったために不動産の流通がなくなることを、地域の方も感じられつつあると思います。地区計画を定めた際、宝塚市の大きな考え方は聞いていると思いますが、その時点では、地域の方々はそこまで先の事は考えられず、時が経ち、縛りがきついつと感じていることもあると思います。緩和の方向に向かうのであれば、住民の意向の総意も変わることもあると思いますので、情報提供は必要なのではないかと思います。
- 会長 兵庫県及び宝塚市の基本的な見直しの考え方の中で、社会経済情勢が変化している地区が掲げられており、地区の変化動向を見ながら継続した見直しをしていくとの方針であり、宝塚市において土地利用計画が明確になった地区、境界調整が必要となった地区等が具体的に挙げられています。この社会経済情勢の変化は、これら見直し対象地区の選定にも反映されるものと思いますのですが、このような意見が出たことを議事録に残していただければと思います。

他にご意見はございませんでしょうか。

様々なご意見をいただきましたが、これらを踏まえて、見直し方針案としては本案で了解したとさせていただきます。

以上で、議題第1号の審議を終了します。

ありがとうございました。

## (2) 議題第2号

【議題第2号「北部地域土地利用計画の策定等についてについて」】

市

(説明開始)

それでは、議題第2号北部地域土地利用計画の策定等について説明します。

本日は、事前説明になります。内容は、市街化を抑制するとしている市街化調整区域内にある、北部地域の土地利用の弾力化についてです。

(北部地域の概要の説明)

前のスクリーンをご覧ください。宝塚市全域の概略図になります。灰色に着色している部分が市街化調整区域です。赤のハッチで囲んでいる区域が北部地域で、今回説明するところです。地元では西谷と呼ばれています。

この北部地域は、宝塚市域の約2/3を占めており、昭和45年10月31日に、市街化調整区域に指定されています。市街化調整区域は、新たな建築物を建築する際、建築確認申請と共に、都市計画法の許可が、原則必要となる地域です。この様な状況で、46年以上が経ち、現在に至っています。

また、昭和46年に「宝塚自然休養村」の指定を受け、自然・観光・農業や歴史・文化を活かしたまちづくりに取り組んできたところです。

これらは、北部地域の現況写真になります。この様に田舎の風景が残っています。

(北部地域の人口推移の説明)

次に、北部地域の人口の推移について、説明します。

宝塚市の人口は、平成27年の国勢調査によると22万4千903人であり、その内、北部地域の人口は2千683人でした。

このグラフは、昭和30年からの市の人口推移と北部地域の人口推移を示したものです。市の人口は、右肩上がりに推移していますが、北部地域は、あまり変わらない状況で推移しています。

次のグラフは、北部地域のみでの人口推移です。昭和30年の3,867人をピークに、昭和45年まで減少し、その後少し持ち直しますが、昭和55年から一貫して減少が続いており、平成27年には2,683人にまで減少しています。

次のグラフは、年齢階層別の人口構成です。左が市全域で右が北部地域です。これを見ると、北部地域は55歳以上の人口が多くなっており、高齢化が進んでいると言える状況です。

次のグラフは、5年前の常住地別人口構成比です。こちらも、左が市全域で右が北部地域です。これを見ると、北部地域は、5年前の住所が現住所である方が90%と突出しており、人口流動が少ない地域であることが伺えます。



(北部地域の土地利用に関する説明)

ここからは、議題書の資料に沿って説明します。議題書 2-2 ページをご覧ください。

北部地域は、現在、平成 29 年度末、(平成 30 年春) に新名神高速道路が開通する予定であり、これと併せて宝塚北サービスエリア・スマートインターチェンジが供用開始される予定です。

前のスクリーンの地図をご覧ください。新名神高速道路の位置は、北部地域の中央を走ります。しかし、住宅がある集落からは少し離れたところを走っています。赤丸で示す場所が JR 武田尾駅であり、その少し北にサービスエリアとスマートインターチェンジが建設されます。

これに伴い、市では、平成 27 年 5 月に、市内に北部地域振興プロジェクトチームを設置し、地元と協議しながら、北部地域の課題解決と地域振興に向けた「北部地域まちづくり基本構想」の策定に取り組んでいます。

また、これと平行して、都市計画課で平成 27 年度に土地利用等の現況調査を行い、今年度からは、都市計画を所掌する都市計画課と、市街化調整区域内の建築物等の許可事務を所掌する開発審査課の両課で、土地利用規制の弾力化に関する制度設計を進めているところです。

次に北部地域の土地利用の方向性について、説明します。同じく議題書 2-2 ページをご覧ください。

まず、北部地域振興プロジェクトチームで進められている「北部地域まちづくり基本構想(案)」においては、目標を、参画と協働を基本として「宝塚 花の里・西谷」で演出された豊かな田園風景を活用し、交流人口を増加させ、定住人口維持を図ることとしています。これは、北部地域へ訪れる回数や時間が増え、交流や関係人口が増えること、これが移住につながり、地域の活性化につながるとしたものです。図 1 がイメージ図になります。

また、この北部地域まちづくり基本構想(案)で、土地利用の弾力化について、「総合計画やたからづか都市計画マスタープランを踏まえ、北部地域の土地利用方針を策定します。」「集落単位の土地利用計画を地域の協議により策定し、特別指定地区制度や地区計画制度の導入により土地利用規制の弾力化を図ります。」としています。

前のスクリーンをご覧ください。平成 27 年度に行った現況調査の土地利用計画条件を重ねた図面になります。次の図面は、西谷の中では人口密度の高い所で、西谷小学校近辺を切り取ったものです。これを見ると、北部地域は、農地の間に家屋があり、まとまった集落がある状況になく、農用地の大半は、ほ場整備が行われ農業振興地域農用地区域に指定されている状況にあることが分かります。また、宝塚市の総合計画、都市計画マスタープラン、北部地域まちづくり基本構想(案)においても、「現在の自然環境や田園環境の保全、農村集落の環境を維持する」としています。

このことより、森林や農地ではなく、既存の集落において土地利用の弾力化を検討することとし、検討内容については、主に住宅について行い、合わせて、交流人口の増加に資する店舗等について検討を行っています。

土地利用の弾力化における具体の手法については、市街化調整区域を堅持しつつ、拡散した集落に緩和制度を導入できる、都市計画法第 34 条第 12 号の規定を導入するとして進めています。これは、通称「特別指定区域制度」といわれるものになります。そして、都市計画法 34 条 12 号「特別指定区域制度」が機能するために、この度、土地利用計画と、新たな市条例を定めます。

次に、議題書 2-3 ページの図 4 をご覧ください。

まず、土地利用計画は、北部地域全体を対象とした北部地域土地利用計画と、集落ごとに合意形成により策定することのできる地区土地利用計画の 2 段構成とします。そして、特別指定区域制度は、合意形成の必要な地区土地利用計画で指定された区域でのみ、適用される制度とします。

前のスクリーンにイメージ図を示します。

まず、これが、北部地域全域の北部地域土地利用計画図のイメージで、北部地域を 4 区域に分けています。その区域の上に、自治会単位を基本とした地区土地利用計画の計画区域が設定されます。そして、地区土地利用計画区域に、特別指定区域となる区域が設定されます。

具体的には、議題書 2-3 ページ上段をご覧ください。北部地域土地利用計画では、北部地域を保全区域、森林区域、農業区域、集落区域の 4 つの区域に分けます。そして、土地利用の弾力化を検討するにあっては、保全区域、森林区域や農地は現状維持とし、既存集落のある空き地や空き家などを整備することで弾力化を行うものとなりました。よって、北部地域土地利用計画で定める集落区域は、現在建築物のある宅地や更地の宅地を基本としています。

集落区域内に導入する弾力化の基準について、住宅にあっては、③の項目で「今住んでいる人が住み続けられる」、「以前住んでいた人が帰って来やすくなる」、「新しい人が住みたくなる」、いわゆる、U・I ターンによる住宅建築を可能にすることを検討しています。

住宅以外にあっては、④の項目で、地域資源を活かした活性化を進めるとしており、これは、空き家の住宅ストックの利活用も視野に入れ、地産地消の小規模な店舗・飲食店をイメージしているものです。ただ、これについては、具体の案件がないと議論できないことなどがあり、都市計画法 34 条 12 号の特別指定区域制度での規定ではなく、都市計画法第 34 条 14 号の規定に基づく、個別案件で取り扱う方が良いのではないかとの議論に向きつつあります。

また、特別指定区域によってこの③、④を導入するには、やはり、集落ごとにまちづくりを考えていただき、十分議論したのち、区域を指定していただく必要があることから、住民合意がなされ、地区土地利用計画が策定された地域に適用されることとしています。そのため、③、④は、集落区域の一部となっています。これが土地利用の弾力化にあたる所です。

都市計画法 34 条 12 号の規定により策定する新たな市条例では、手続きの簡素化も行います。具体には、①と②の項目になりますが、これについての説明は、本日は割愛します。

次に、土地利用計画と新たに策定する条例の位置づけについて、説明します。議題書 2-3 ページの図 4 をご覧ください。

4 つの区域を示した北部地域土地利用計画の上のせいで、地元の合意形成が必要な地区土地利用計画があります。どちらも法による位置づけがないため、位置づけを新たに策定する市条例に設けます。そして、これらの土地利用計画は、都市計画マスタープラン 2012 の戦略的計画としての位置づけであることから、策定や変更にあっては、都市計画審議会でも意見を聴くことを、新条例に位置づけます。すなわち、北部地域土地利用計画と地区土地利用計画は、都市計画審議会でご審議いただく事項とさせていただきます。

また、地区土地利用計画で定めた区域が自動的に特別指定区域に引用されるよう、条例に定める予定です。つまり、地区土地利用計画が都市計画審議会で諮問答申されると、自動的に特別指定区域となり、緩和が適用されるようになります。

次に、手続きの流れについて説明します。議題書 2-4 ページの図 5 をご覧ください。北部地域土地利用計画の策定と新たな市条例の策定は、地元説明会とパブリックコメントを行います。条例にあつては、市議会へ附議します。北部地域土地利用計画にあつては、先に都市計画審議会へご説明、承認を得ますが、条例制定後、諮問答申の手続きを行います。

議題書 2-4 ページの図 6 をご覧ください。こちらは、地元の合意形成が必要な地区土地利用計画のフローになります。南部市街地で行っている、まちづくりルールを導入し、コンサルタントを派遣し、地域で 2 年から 3 年の時間をかけ、まちづくりを考えていただく予定で、地区土地利用計画の策定と併せて、景観計画特定地区、地区まちづくりルールも検討していただきたく考えています。

(今後のスケジュールの説明)

最後に、スケジュールについて、説明します。議題書 2-5 ページをご覧ください。これまで、地元協議会への説明会と協議は 2 回開催しており、3 回目は平成 29 年 3 月 21 日を予定しています。今月末には、北部地域土地利用計画と新条例の原案を策定し、平成 29 年度は、地元説明、パブリックコメントと都市計画審議会への説明、条例制定までを行う予定です。条例制定後の平成 30 年度早々に、都市計画審議会へ附議し、北部地域土地利用計画策定となります。その後、地区土地利用計画策定のため、要望のあつた区域と協議に入ります。

平成 29 年度末に新名神高速道路が開通することを契機に、市街化調整区域である北部地域のまちづくり基本構想(案)が策定されることとなり、これに合わせ、土地利用の弾力化を検討しています。これに伴い、土地利用計画と新たな条例の制定が必要になり、土地利用計画にあつては、都市計画審議会にお諮りすることになりますので、この度の事前説明となりました。今後は、土地利用計画そのものについて、都市計画審議会へ説明する予定です。

以上で、議題第 2 号「北部地域土地利用計画の策定等について」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 2 号「北部地域土地利用計画の策定等について」の説明が終わりました。議題第 2 号は、北部地域土地利用計画の策定等とのことですが、本日の事前説明の位置づけは、北部地域が置かれている現状や物流計画の必要性についてであり、具体的には、北部地域の土地利用の弾力化を図りながら、課題に対応する土地利用計画を策定していきたい、その基本的な考え方についての審議と理解していただければと思います。

土地利用計画の具体的な内容については、平成 29 年 12 月に北部地域新条例の案が挙がり、それを受けた形で都市計画審議会へ諮ることとなります。

ご質問等がありましたら、発言をお願いします。

委員 宝塚新都市計画との関係を教えてください。

市 北部地域でゴルフ場等の開発圧力が高まった時代に、乱開発が懸念されたため、地元からの要請を受け、兵庫県が平成元年から宝塚新都市計画に取り組みました。しかし、阪神大震災以降、事業着手が見合わせられることとなり、現時点では進捗調整中となっています。都市計画マスタープランにおいても、「宝塚新都市計画については、動向を注視するとともに、県が保有する広大な用地については、里山とそこを源流とする河川の保全、再生、活用に向けた市民活動を支援するなど、北部地域の自然環境や、田園環境の魅力を高めるような施策を検討します」としています。今回の北部土地利用計画において、宝塚新都市の区域については、4つの区域の中で森林区域と位置付け、基本的に土地利用としては里山を保全していく方向でまとめていく考えです。

委員 それは違うと思います。宝塚新都市計画は、ここに新しい理想の街を造ろうとの計画で、用地の買収に多額の資金が使われています。これを、里山と位置付けていますが、無理があると思います。兵庫県は何も言わないのですか。

会長 都市計画マスタープランの148から149ページの北部地域の各論で、具体的な北部地域の土地利用の方針がまとめてあります。これを策定した際、宝塚新都市計画をどう位置づけるかが議論され、まとめ方に苦慮したことを覚えています。北部地域の土地利用方針としては、3つ掲げていますが、集落・農業振興地域について、農業と既存の集落の保全・再生、新名神高速道路などの整備などの新しい動きを、中心的な課題としてマスタープランに位置付けています。その際、宝塚新都市計画についても、まだ消すわけにはいかなかったため、動向を注視し、里山の保全、再生、活用に向けて施策を検討すると位置付けています。

委員 本日の議論は、既存の集落について、新名神高速道路等の整備に合わせて、定住人口を維持していくための土地利用方針や、土地利用規制の弾力的運用の考え方の検討です。これらと、宝塚新都市計画との関係については当然のご指摘であり、宝塚市としての考え方を説明していただければと思います。

委員 宝塚新都市の用地は、既に兵庫県が所有しているため、十分に説得しておく必要があると思います。兵庫県の方針が変われば、宝塚市の考え方と全く異なる方向に進む可能性もあると思い、意見をさせていただきました。

会長 地元の方々としては、経済的な問題も含め、今までの経緯があります。土地利用計画が策定し、協議を進める際、説明の仕方によっては、この計画に協力や参画していただくことが難しくなると思いますので、既存の住宅との整合を図ることは大切な手続きと思います。

委員 この北部土地利用計画の時間軸を考えると、5年から10年先を見据えた計画だと思います。しかし、この30年程で世の中は急速に変わってきました。AI化なども想像以上に進化しており、今までの住まい方も変わってくると思います。国も国土再生を視野に、今までとかなり異なった視点で施策を進めようとしていると思います。その中で、宝塚市として、戦略的計画を謳うのであれば、宝塚新都市計画などをそのまま引き継ぐのではなく、新たな視点、20年、30年先を見据えた考え方を持つ、そして、

国や県から新しい施策が打ち出された時は、手を挙げて協力して進める、そういう姿勢があれば非常に強いのではないかと思います。

また、コンサルタントも含めて地区土地利用計画案を策定すると説明がありましたが、単なるコンサルタント委託だけでは形骸化した制度になりやすいため、地域におられる素晴らしい有識者の方々を含めて推し進める必要があると思います。

会 長

土地利用計画ですので、数年で変えていくことはなかなか難しいと思います。特に若者世代や、生産人口を定着させるというような、長く時間が掛かる都市計画の話をしていますので、戦略や手順をしっかり練る必要があるのは確かであり、長期的な視点も必要かもしれません。しかし、新名神高速道路など、北部地域を取り巻く環境の変化は短期的に訪れるため、現状の土地利用の規制や、市街化調整区域に限定された地域の振興をどうするかについては、早めに手立てを持たなければならないと思います。定住までを考える長期的な視点と、短期的な視点、その両方を視野に入れて考えなければならない。難しいことではありますが、単なる土地利用計画の策定、条例の施行ということではなく、これらをいつ考えるのかをスケジュールで示しながら、計画的な流れを体系付けることが大切であるとのこと指摘と思います。

委 員

約 20 年前に宝塚新都市計画が持ち上がり、地元の人にはものすごく喜びました。宝塚新都市の用地として、西谷の山の良いところ約 1,500ha は全て兵庫県が持っています。しかし、新名神高速道路は進んでいます、それ以外は進んでいません。今回、既存の集落地域も開発ができるように考えていただけることはありがたいと思います。当時の中心であった方々も高齢になっていますが、未だに当時の素晴らしいイメージを持っています。段々と人が減り、高齢化が進み、子供の人数が減ってきたので、何とか宝塚新都市を開発してほしいと望まれています。ただ、農業をするにも山からの良い水が必要であり、宝塚新都市計画も関係してくると思いますので、これを進度調整中で兵庫県の方針が未定であるから外すのではなく、全体的に計画に含めて検討いただきたいと思います。

委 員

確認ですが、市街化区域に編入するのではなく、あくまで市街化調整区域での緩和策として進めていく計画ですか。

市

市街化調整区域は維持し、今回、集落区域に指定した地域について、土地利用の弾力化を図ることが目的です。

委 員

集落区域について、まずは住宅を先行し、④地域資源を活かした活性を進める項目は検討中とのことでしたが、地元との協議の中で、どのような検討をされているのかを教えてください。

市

まだ検討段階ではありますが、特別指定区域として、地域資源を活かした活性を進めるものとして、基本的には小規模な店舗や、飲食店を想定しています。具体的には地域資源を活用する販売所や、北部地域で生産された農作物を使った飲食店に資する建築物を考えています。

なお、市街化調整区域において、現在の制度として、都市計画法第 34 条第 1 号に基づく、日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等を行う店舗その他これらに類する建築物、いわゆる 1 号店舗は建てることはできます。

- 委員 兵庫県の特例区域指定制度として、9つのメニューが設けられていますが、これに準じるかたちで、市街化調整区域の中で店舗の設置が可能となる緩和策と考えればよいのでしょうか。
- 市 兵庫県のメニューは、特定の区域を定めて、そこに新たな施設を呼び込もうというものであったと思います。宝塚市としてはそうではなく、新築というより既存の住宅、空き家利活用に焦点を当て、観光目的の小規模な店舗、飲食店が設置できるように緩和できないかと考えています。そのために既存集落区域を対象としています。
- 会長 基本的には限定的な地域集落の活性化に繋がる建築物であり、不特定多数の人が買いに来るスーパーマーケットなどは考えていないというイメージであると思います。業種や業態は条例等で詳しく決められると思いますが、規模などはガイドラインで示される形になろうかと思っています。
- 委員 宝塚市としては、集落区域の中の一部を対象とし、兵庫県で採用されている特別区域指定制度とは考え方が異なると理解すればよいですか。
- 市 特別区域指定制度は兵庫県が作った制度の名前であり、正式には都市計画法第34条第12号に基づく制度になります。今回も同じ法律に基づき、制度を作ります。兵庫県の場合は9つの緩和メニューがありますが、宝塚市においては、現時点では9つ全てを入れる考えは無く、宝塚市独自の緩和メニューを検討中です。
- 会長 具体的の方針が固まってくれば、その内容を都市計画審議会で紹介していただければと思います。
- 委員 北部地域の集落区域を決める際、既にほ場整備が終わっている農地が集落の横にある場合、地域の中で農地も活用したいとして集落区域に含めることはできますか。
- 市 集落区域は、あくまでも宅地、建物のある敷地とし、農地を集落区域に入れることはできません。なお、農地としては、農振農用地区域や、その他介在農地も含めたものと考えています。
- 委員 農振農用地は農業を続けてくださいということになるのですね。
- 市 そのとおりです。
- 委員 西谷ビジョン協議会土地利用部会に説明会を2回行われたとのことですが、その時の地元の反応を教えてください。
- 市 西谷ビジョン協議会土地利用部会には、平成28年10月に第1回、平成29年2月に第2回の説明会を行い、この3月21日に第3回目の説明会を予定しています。第1回の説明会は、現状の制度で何ができるのか、地元の方々もご理解いただけない部分があると思いましたので、現況の都市計画法に基づく開発制度について、勉強しました。第2回の説明会では、本日都市計画審議会にお諮りしている内容を説明しました。

その際、自治会単位ではなく西谷全体で計画を作ればよいのではないかと、集落区域全体を活性化を進める区域にできないか等のご意見はいただきましたが、大きな反対は無く、この内容で進めることについて、協議会から反対はありませんでした。

第3回の説明会では、活性化を進める区域について説明させていただく予定です。

会 長 具体的にどのような集落区域を想定していくのかについては、地元の合意が大前提になると思いますので、案が具体化するにつれ、議論が必要となってくると思います。

委 員 地元の声を聴きながら、共に進めることが大切と思います。  
北部地域の人口は、多いときには3,000人を超えていましたが、今は2,683人との説明がありました。土地利用の方向性として、定住人口を維持しながら交流人口を増加させるとされていますが、定住人口を増やそうという方向はないのですか。

市 定住人口の維持で考えています。

会 長 地域を訪れるだけではなく住んでもらうためには、住宅と地元や宝塚市、阪神間での雇用が必要です。そのためには、一定規模の住宅施設や商業施設を供給する必要があります。北部地域の集落の中で市街化的な開発で、住宅地が供給される概念であり、長期的な、10年、15年先には定住人口が挙がっていくことを期待しています。

委 員 交流人口を増やすためには、交通機関が大きな問題となります。住民の方々もバスの本数を増やしてほしいと願われていますが、難しい状況にあると思います。今後、バスの本数を増やすというような方向性ではありますか。

市 北部地域まちづくり基本構想案の中でも、公共交通は課題として取り組むべき事項とされています。公共交通であるバスについては、市の道路部局と地元の協議会で、継続して協議されていますので、そちらで方向が示されると思います。

会 長 都市計画マスタープランに地域を支える都市拠点とネットワークが示されており、このような形で土地利用を行うなら、このネットワークに遅れが無いように進めていかなければならないと思います。実現のための手法も総合的に考えなければならぬため、既存の上位計画等も強化していく検討も必要かと思えます。

委 員 実際の動かれている地元の方々で、ビジョンを持って住み続けられる人、交流人口を受け入れたいとの動きはありますか。地元として子供に帰ってきてほしい、レストランを開きたいなどの話があれば、協議を進めて実現すると思いますが、何もなければ、制度ができて誰も人が来ないのではないかと心配しています。

会 長 失敗事例も多々ありますが、様々な市町村がユニークな取組みをされる中で、若い世代の定住者を増やすための試みの成功事例も数多くあります。北部地域の人口は、約2,600人であり、定住の維持のためには、例えば、1割の260人、世帯数にして100戸程度が必要と考えれば、そこまで大きな規模の仕掛けは必要でないと思います。アイデアを実現するための取組みは必要となりますが、需要はあると思います。

委員 地元から西谷という名前をブランド化したい、1割2割でよいという話ではなく、より多くの人を迎え入れたい、このような思いがベースにあることがとても大切かと思います。そのうえで、宝塚市としても、土地利用を進めなければならないと思いますが、地元の方々はどのように思われていますか。

市 宝塚市としても北部地域の活性化に向け、担当課として北部振興企画課を新設しています。委員が仰ったような内容の相談を、地元から受けていると聞いています。それに担当課が率先して取り組み、庁内的なとりまとめも進められています。

委員 地元と行政の両輪で進め、次々と新しいことが起こり、その中で行政が都市計画的なサポートすることはとても大切ですので、是非進めていただきたいと思います。

会長 他にご意見はございませんでしょうか。  
以上で、議題第2号の審議を終了します。  
ありがとうございました。

会長 本日の審議は以上です。事務局から事務連絡等がありましたら、お願いします。

市 それでは、事務局から事務連絡をさせていただきます。  
次回の都市計画審議会につきましては、平成29年7月頃を予定しています。議題については、阪神間都市計画用途地域の変更、それに伴う、高度地区、地区計画の変更と、阪神間都市計画地区計画（山手台地区）の変更の事前説明を予定しています。詳細につきましては、決まり次第ご連絡させていただきますので、ご出席をよろしくお願いいたします。  
最後に、平成27年4月より本審議会委員として、市民の視点から宝塚市の都市計画に対し貴重な意見を賜りました4名の市民委員について、この3月31日をもって2年間の任期が満了となり退任されます。これまで貴重なご意見を賜り、誠にありがとうございました。この場をお借りして、お礼を申し上げます。

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

－以 上－