

平成 2 9 年度

第 3 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）1 0 月 1 3 日（金）

午後 2 時から 4 時まで

場所 宝塚市役所 上下水道局（3 階）第一会議室

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)10月13日(金)午後2時から4時まで
- (2) 開催場所 宝塚上下水道局(3階)第1会議室
- (3) 出席委員等

本日の出席委員は、20人中13人で、次のとおり。

島田委員、石倉委員、たぶち委員、吉田委員、中西委員、中野委員、細川委員、森地域交通官(関貫委員代理人)、大河内委員、西井委員、喜多見委員、三坂委員、山岡委員である。

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 西井会長は、議事録署名委員として、11番中野委員及び12番細川委員を指名した。
- イ 西井会長は、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 阪神間都市計画地区計画の変更(東洋町地区)について (事前説明)
- 議題第2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 (事前説明)
- 議題第3号 阪神間都市計画地区計画の変更(長尾台地区)について (事前説明)
- 議題第4号 北部地域土地利用計画について (事前説明)

2 会議要旨

(1) 議題第1号、議題第2号及び議題第3号

【議題第1号「阪神間都市計画地区計画の変更(東洋町地区)について」】

【議題第2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3号「阪神間都市計画地区計画の変更(長尾台地区)について」】

(議題の一括説明について)

会長 議題の説明について、事務局から申し出がありましたので、事務局から説明をお願いします。

市 今回の議題第1号「阪神間都市計画地区計画の変更(東洋町地区)について」と、議題第2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」と、議題第3号「阪神間都市計画地区計画の変更(長尾台地区)について」は、今年度第1回の都市計画審議会ですべて事前説明しました「用途地域の変更」に伴うものですので、事務局からの議題説明は一括して行いたいと考えております。

この件につきまして、ご審議のほどよろしくお願いいたします。

会長 事務局から議題の説明がありました。3議題とも「用途地域の変更」に伴う議題であるため、その方が良いと思います。異議はございませんか。

委員 異議なし。

会長 それでは、議題第1号「阪神間都市計画地区計画の変更(東洋町地区)について」

と議題第2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」と議題第3号「阪神間都市計画地区計画の変更（長尾台地区）について」を一括して説明していただきます。

なお、議題第1号、議題第2号、議題第3号は事前説明ですので、採決の必要はございません。

それでは、事務局から議題第1号から議題第3号の説明をお願いいたします。

市

（議題第1号）阪神間都市計画地区計画の変更（東洋町地区）について
（説明開始）

それでは、議題第1号「阪神間都市計画地区計画の変更（東洋町地区）について」と、議題第2号「阪神間都市計画地区計画の変更（宝塚山手台地区）」と、議題第3号「阪神間都市計画地区計画の変更（長尾台地区）について」を一括で説明いたします。

こちらの赤く囲っている所が、東洋町地区地区計画区域になります。

南西側に「県道西宮宝塚線」、北東側に武庫川があり、北西側には末広公園がある所です。

こちらが、現在の市役所庁舎で、その隣は、現在、市役所などの建築が予定されています。

また、南には、ロイヤルホームセンターと、スーパーマーケットの「万代」が、その更に南には、マンションと戸建住宅地が、既に建っています。

こちらが、現況写真になります。市役所などの建築が予定されている所です。

左上の写真が、スーパーマーケットの万代です。真ん中の写真が、マンション、右下の写真が、戸建住宅地です。

次に、今回変更となる、用途地域等は、こちらと、こちらの2か所です。議題書は1-17ページになります。

この様に、工業地域であったところで、

北側にあっては、現在の市役所と同じ第2種住居地域に、

南側にあっては、周辺の用途地域と同じ第1種住居地域に変更されます。

また、北側の第2種住居地域に変更される所については、用途地域の変更と合わせて第4種高度地区に定められます。

地区計画の区域と並べると、「公共公益施設地区」が「第2種住居地域」に「集合住宅地区」と「戸建住宅地区」が「第1種住居地域」に変更されます。

次に、地区計画の変更事項について説明します。

変更事項は、大きく4つあります。①「建築物等の用途の制限」「建築物等の高さの最高限度」について、用途地域等変更後の法規定と重複する項目を、削除します。こちらは、「集合住宅地区」「戸建住宅地区」については、重複する事項がありませんので、「公共公益施設地区」のみの変更になります。

②現在の市役所の区域を公共公益施設地区に含めます。

③法改正に合わせ、文言を修正します。④最後に、地区施設について、道路につ

いては、市道認定されたため削除し、緑道については、終端の形状を変更します。
では、1つ目の「法規定と重複する項目を削除する」ことについて、議題書は、1-11ページの変更箇所を赤字で明記している所をご覧ください。

「公共公益施設地区」の「建築物等の用途の制限」について、工業地域から第2種住居地域に変わりますので、建築基準法で制限される用途と重複する（3）から（7）の項目について削除します。

2つ目は、公共公益施設地区の拡大について、議題書は1-16ページになります。

「現在の公共公益施設地区」が、現在の市役所と同じ「第2種住居地域」になることから、「公共公益施設地区」の区域を拡大します。

こちらが、変更後の計画図になります。

3つ目は、法改正に合わせ文言を修正するもので、議題書は1-11ページ 右になります。

都市緑地法等の一部を改正する法律の公布により、建築基準法において項ずれが生じたので、これを引用している部分を修正します。

（り）項を（ぬ）項に変更するもので、内容の変更はありません。

最後の4つ目は、地区施設の変更で、議題書は1-16ページになります。

こちらの、地区施設に指定されていた道路について、市道認定がなされ、位置が確定したので、地区施設とする必要がなくなったことより、削除します。

次に緑道については、終端の形状を変更します。

計画図のみ、変更しています。次に手続きについて、議題書は、1-18、19ページになります。

現在、条例に基づく原案の縦覧を2週間行っています。

これまでの、縦覧者は1名で、意見書の提出はありません。

今後の予定については、平成30年の1月に法に基づく案の縦覧を2週間行い、用途地域の変更の諮問と合わせ、平成30年の2月に 都市計画審議会に諮問、4月1日に都市計画変更する予定です。

以上が、東洋町地区地区計画の変更についての説明になります。

市

（議題第2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
（説明開始）

こちらの黒色で囲っているところが、宝塚山手台地区地区計画区域です。こちらが、阪急山本駅で、こちらが幹線道路です。

変更する区域は、長尾山トンネルに向かう道路の北側にある、こちらの赤色で囲っている住宅地になります。

今回変更する所は、当初、集合住宅地区とする計画であったところですが、開発計画の変更に伴い、戸建住宅地になったところですが。

こちらについては、開発の進捗に合わせ、地区整備計画において、独立住宅地区Aとして既に第1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。

こちらは、住宅地の状況を写したものです。この様に、戸建住宅が立ち並んでいます。

用途地域等の変更について、議題書2-25ページになります。

こちらは、当初計画に沿って、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、高度地区を第4種高度地区から第1種高度地区に変更します。

地区整備計画の変更について、議題書は2-24ページになります。

変更については、第1種低層住居専用地域と第4種高度地区で制限される事項と重複する項目を削除するものです。

また、重複する部分を削除すると、cの区域を除き、独立住宅地区Ⅱと同様の規定となります。そのため、独立住宅地区Aを削除し、独立住宅地区Ⅱを拡大し、独立住宅地区Aにあったcの区域における規定を、「独立住宅地区Ⅱ」に移行します。

「独立住宅地区Ⅱ」に移行する、cの区域の規定は、2項目になります。議題書は2-17ページになります。

1つ目は、建築物の敷地面積の最低限度で、赤字の部分を追記します。

2つ目は建築物の高さの最高限度です。議題書は2-18ページになります。第2項を追加しています。

次に手続きについて、議題書は2-26、27ページになります。現在、条例に基づく原案の縦覧を2週間行っています。

これまでの、縦覧者は0名で、意見書の提出はありません。

今後の予定については、平成30年の1月に法に基づく案の縦覧を2週間行い、用途地域の変更の諮問と合わせ、平成30年の2月に都市計画審議会に諮問、3月27日に都市計画変更する予定です。

以上が、宝塚山手台地区地区計画の変更についての説明になります。

市

(議題第3号) 阪神間都市計画地区計画の変更(長尾台地区)について
(説明開始)

続きまして、議題第3号「阪神間都市計画地区計画の変更(長尾台地区)について」です。

こちらの黒く囲っているところが、長尾台地区地区計画の区域で、「阪急雲雀丘駅」の北に位置しており、川西市と隣接するところです。この赤く着色している所が、今回、変更するところです。

用途地域等の変更について、議題書3-10ページになります。こちらについては、従前から地番が宝塚市となっているが、都市計画図の表示が川西市域となっている土地について、行政界が確定されたことに伴い、用途地域の見直しを行うものです。用途地域を指定なしから第1種低層住居専用地域に、高度地区を指定なしから第1種高度地区に変更されます。

こちらが、宝塚市域に入るところです。反対方向から写した写真です。

地区計画の計画図で、変更前と変更後を並べたものです。

議題書3-9ページの方が、解りやすいと思います。こちらが、拡大するところです。

市域界の確定により、区域図を変更しますが、変更対象となる面積については約500㎡程度で、ごく少数であるため、地区計画や地区整備計画の面積に変更はありません。地区整備計画については、策定時に、「計画図に示す区域界線の一部は、宝塚市の都市計画図に表示する市の境界線です。区域界線の外側であっても、宝塚市の地番を有する土地については、長尾台地区地区計画の区域として、ルールが適用されます。ただし、市街化区域に限られます。」としているため、既に長尾台地区地区計画の制限が適用されています。

次に手続きについて説明します。議題書は3-11、12ページになります。現在、条例に基づく原案の縦覧を2週間行っています。

これまでの、縦覧者は0名で、意見書の提出はありません。今後の予定については、平成30年の1月に法に基づく案の縦覧を2週間行い、

用途地域の変更の諮問と合わせ、平成30年の2月に 都市計画審議会に諮問、3月27日に都市計画変更する予定です。

以上が、長尾台地区地区計画の変更についての説明になります。

質疑応答

会長

ただいま議題第1号から第3号の説明が終わりましたので各議題についてご質問ご意見を承りたいと思います。

委員

先ほどの長尾台地区の地図で満願寺はどこか示していただけますか。

市

満願寺町がこのあたりになります。

委員

そこに満願寺があるのですね。

市

はい、この黒枠の部分が満願寺町で川西市域になります。満願寺はここです。

委員

わかりました。

委員

公共公益施設地区と商業施設地区の間の地区施設の道路が市道認定されたため地区施設から除外するということですが、例えば緑地や公園も含めてですが、市の方針として地区施設は市に移管された段階で、全て都市計画の中の地区施設から除外するのですか。

もう一つは、都市緑地法の改正に伴う項ずれによるのご説明がありましたが、他の地区計画も同じような状況があるのかどうか。あるとすれば、その他の地区も法改正にあわせて変更するのでしょうか。もし方針などあるのであればご教授いただ

ければと思います。

市 項ずれにつきましては、全てチェックをかけております。今回は一件だけですが、今年度は、順次説明しながら作業を進めていきたいと考えています。

道路につきましては、方針としてというわけではなく、今回の場合は、道路部分が市道になり、整備計画区域のゾーンが別れていることもありましたので、地区施設から除外したという事になります。

会 長 同じ地区内の武庫川沿いにある緑道は繋いでいくので、地区計画の中でも残していくという事ですね。今回はロータリー部分の整備をするということで、現在の市役所と公共用地との部分の形状変更の変更後の形として示しています。一方では、道路として整備後に地区施設から削除し、緑道をこのような形状で整備していくということです。これはこの地区での考え方であって、必ずしも全ての地区がそのような形になるわけではないという説明です。

他の地区でも何かございますか。

委 員 2番目の山手台の用途地域の変更の趣旨についてですが、開発区域については戸建てだけではなくて、マンション建設する予定で、第1種中高層住居専用地域にしていますが、マンション建設の予定がなくなり戸建住宅の計画となったため、地区計画で第1種低層住居専用地域と同様な規制をかけていたが、用途地域を第1種低層住居専用地域に変更するため、地区計画と建築基準法上の規制が重複することになるので、今回変更するというように考えてよろしいのでしょうか。

市 そうです。

委 員 わかりました。

これからの開発はこのような方法でやっていくのですか。中高層住居専用地域をかけてから、地区計画で規制をかけて、そのあとに開発の内容を見て、地区計画区域内の用途地域を変更していくような手法を一般的にしているのでしょうか。

市 全てとは一概に言えませんが、このような大規模開発で、市街化調整区域のところにあった場合には、開発協議の時に用途地域を決めていない段階で地区計画を先行させて、業者との協議の中で住み分けを考えた上で、いきなり開発工事となると行政側も小学校がパンクするだとか色々な問題がありますから、段階的に開発していき、用途地域もそれに合った形になるよう修正も含めて用途地域を変更していくことがあります。また、もともと用途地域がある所で大規模開発をする際に、用途地域が定められているところに地区計画の規制をかけることもあります。

会 長 先ほどのご意見は、そういった手法を適用すると結果的に現状追認型となり、まちづくりや地区計画に問題が生じるようなことはないのかということだと思います。

現実的な対応をせざるを得ないところがあり、当初の土地利用計画が現状と変わったために、用途地域の見直しをすることで、整合性を図っていくとなるとどうしても、少し後付け的な手法に見受けられます。

当初はどのような計画で中高層住居専用の用途地域としたのか、その時の判断はどうだったのか、ということを見直し時にしっかり理由付けができるようにしておく必要があると思います。

少し違った見方をすれば、このような住宅地の開発では、できるだけ多くの人に住宅を供給したいという事であれば、集合住宅や中高層の住宅団地が形成できると思います。

その可能性があるために、用途地域を第1種低層住居専用地域ではなくて第1種中高層住居専用地域にしようという考え方で決めたが、現実的にはなかなかマンションなど集合住宅系の開発が進まなく、戸建て型に変更せざるを得ない状況が出てきたということです。

そういうわけで、行政としては、現状に合うように住環境を保全するため、用途地区の見直しと併せて、地区整備計画でやっていくということだと思います。そういった疑問や問いかけにしっかり答えられるようにしておく必要があると思います。

委員

市役所、NTNの跡地、万代の横の道路についてです。

公共公益施設で地区計画を変更するということは致し方ないと思いますが、ご存じのように夕方の時間帯に市役所の周辺道路の交通渋滞が起こっています。

地区計画を変更されるのも仕方ないと思いますが、土地利用の変更に伴って大きな課題が来ています。この審議会でこのような事を言ってもいいかわからないのですが、例えば川沿いの道を利用する等で改善策がありますが、その課題に対してどのようなとらえ方をされているのでしょうか。

市

今いただきましたご意見につきましては、基本設計及び実施設計に進む段階です。企画経営部が主体となって動いております。その中で議会等でもご意見をいただいておりますように交通渋滞や、今度出来る中央公民館に向かったの橋から渡った場合の右折の問題等々いただいておりますので、その部分は企画経営部で検討している段階ですので、私どもはご説明できません。内容的にも決まっていない部分がありますのでこの場では十分なご説明が出来ないのですが、経緯としては現在そのような状況で設計を進めているという事でご理解いただきたいと思います。

委員

わかりました。それぞれの担当部局が連携して少しでも改善できるようによろしくお願いいたします。

会長

他にこの3議題について、何かご意見やご質問はございませんか。

それでは今回は事前説明という事ですので今日のところは議題第1号、第2号、第3号に関する審議はこれで終了といたします。ありがとうございました。

(4) 議題第4号

市

(議題第4号) 北部地域土地利用計画について
(説明開始)

議題第4号 北部地域土地利用計画についてです。

本日は「事前説明」になります。まず、北部地域土地利用計画の策定について

現在もある豊かな自然環境や田園環境を残しつつ、土地利用規制の弾力化が図れるよう、北部地域土地利用計画を策定します。

都市計画審議会への事前説明は、本日を含め3回行う予定です。

1回目の本日は、緩和事項も含め、大枠を説明させていただき、2回目は、「北部地域土地利用計画」本編の詳細について、3回目は、パブリックコメントで頂いたご意見を含め、総括をさせていただきたいと考えています。

それでは、順をおって説明します。では、初めに、北部地域の位置について宝塚市がこの様にあり、少し灰色に着色している部分が市街化調整区域です。そして、こちらの赤のハッチで囲っている区域が北部地域になります。

北部地域は市域の約2/3を占めており、地元では西谷と呼ばれている所で、昭和45年10月31日に、農業の振興、自然環境の保全のため市街化を抑制すべき区域とする市街化調整区域に指定されています。

そのため、現在も、豊かな自然環境と田園環境が残っているところです。

また、昭和46年には「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。

この様に田舎という風景が残っています。次に人口の推移について説明します。議題書は、4-10ページになります。

青色が宝塚市全体の人口推移で、オレンジ色が北部地域の人口推移になります。

市全体は平成22年まで増加し、平成27年で初めて減少に転じています。一方、北部地域は減少の一途をたどっています。

グラフには出ていませんが、昭和55年の約3,500人をピークに減少しつづけている状況で、平成27年には約2700人まで減少し、平成28年度末には、2554人まで減少している状況です。

次に、人口の構成についてです。

左が、65歳以上の人口が占める割合を示した【老年人口比率の推移】で、右が、15歳未満の人口が占める割合を示した【年少人口比率の推移】になります。

先ほどと同様、青色が宝塚市全体の人口比率で、オレンジ色が北部地域の人口比率になっています。

市全域にくらべ、高齢化と、少子化が進んでいることが顕著な状況です。

次に新たな変化として、北部地域に新名神高速道路と宝塚北サービスエリア、宝塚北スマートインターチェンジが、平成29年度末に供用開始される予定です。

新名神高速道路の位置は、住宅がある集落から少し離れた北部地域の中央を走ります。

こちらの赤い丸がJR武田尾駅になります。この少し北側の赤い丸の所に、宝塚北サービスエリアと宝塚北スマートインターチェンジができる予定です。

こちらは、新名神高速道路の写真になります。ここから、宝塚北サービスエリアと宝塚北スマートインターチェンジへの進入口がこちらになります。

ここまでが、北部地域の現状と課題になります。

次に、北部地域まちづくり基本構想について説明します。資料は、「当日資料」

として配布させていただいているもので、A3のものになります。

北部地域まちづくり基本構想は、平成27年4月に創設された北部振興企画課が事務局となり、室長以上で組織された「北部地域振興プロジェクトチーム」により平成29年9月に策定されたものです。

目標は、【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、定住人口の維持を図る】としています。

次に、「まちづくりの戦略」では、

1 まず、西谷に来て、見て、触れる行動を誘引し、リピーターを増やす取り組みを進めます。

2 定住希望者のための住宅を確保し、日々の生活における安心感を向上させ、人口維持を図ります。としており、具体的には「1訪れたくなる魅力的なまちづくり」「2住み続けたくなるまちづくり」「3安心して暮らせるまちづくり」と大きく3つに区分し、10の施策を掲げています。

「1訪れたくなる魅力的なまちづくり」では、(1)地域の魅力発信の2個目の丸

ここでは、「宝塚北サービスエリアにおいて、北部地域のPVや観光パンフレットなどを活用して常設広報活動を展開します。」としています。

「3安心して暮らせるまちづくり」では、(2)道路交通インフラ整備の3個目の丸、ここでは「地域、交通事業者及び行政で構成する西谷地域公共交通対策会議を継続し、住民ニーズに即した効率的で持続可能な公共交通網を目標に調査研究を進めます。」としています。

「2住み続けたくなるまちづくり」には、土地利用について掲げています。

こちらが、拡大したものです。「(3)土地利用規制の弾力化」に2項目掲げています。

1つ目は、市街化調整区域を堅持し、地域環境の保全を図りながら、地域の活性化と人口維持に向けた土地利用計画を策定します。

2つ目は、地域との協働のもと、住宅の建築制限の緩和や地域資源を生かした地域活性化のための店舗を誘導するための手続き等について整備を図ります。とし、「土地利用計画の策定」と「土地利用規制の弾力化」を行うことを掲げています。

ここまでの、「北部地域まちづくり基本構想」の説明となります。

「北部地域土地利用計画」の位置づけについては、この様に、上位に「第5次総合計画」があり、その分野別計画となる「都市計画マスタープラン2012」と「北部地域まちづくり基本構想」を受けて作成するものであり、「北部地域まちづくり基本構想」を土地利用の側面から具体化するものであり、「たからづか都市計画マスタープラン2012」の北部地域における実現化のための戦略的計画として位置づけ、作成するものになります。

では、「北部地域土地利用計画」について説明します。

目標は、「豊かな自然環境と田園環境を適切に保全しつつ地域活性化に向けて北部地域にふさわしいまちづくりを進めていく」とします。方針は3つあり、方針1

豊かな自然環境と田園環境の保全、方針2 集落環境（地域活力）の維持・

向上、方針3 地域資源を活かした魅力的なまちづくりの推進とします。

目標、方針に基づき、今ある豊かな自然環境と田園環境を保全することを前提に、現在集落となっているところを緩和できるよう、「保全区域、森林区域、農業区域、集落区域」の4つの区域に区分しました。

「保全区域」は、保安林に指定されている区域とし、その他の森林を「森林区域」にしています。「農業区域」は、農振農用地をはじめ農地となっている区域としています。「集落区域」は、農業振興区域内の集落として土地利用がされているところを基本としています。

こちらが、保全・森林・農業・集落の4つに区分した土地利用計画図になります。赤く囲ったところが、北部地域の中心になる支所がある所で、ここを拡大するとこの様になります。

こちらが、主要な道路ですが、道路沿いは概ね農地が張り付いており、その多くは農振農用地区域になっています。

3つの方針と各区域の関係は、この通りとし、保全・森林・農業区域は保全し、集落区域は弾力化を行う方向とします。

「今後の取り組みについて」として「北部地域を4つの区域に分け、適正な土地利用に努めます。」

「住宅にあっては、地区土地利用計画の策定を行い、条例で指定した特別指定区域に住宅建築の緩和を行います。」「地域資源を活かした地域活性化のための施設については、きめ細かく対応していきます。」としています。

また、その他として、

「上位計画との整合を図ることが必要な宝塚新都市計画区域等については、上位計画に位置づけられた後、当該計画の見直しを行い、適切な土地利用の誘導を行います。」とします。

以上が、「北部地域土地利用計画」の説明です。

次に具体の土地利用規制の弾力化について、説明します。

住宅から説明します。緩和は、全部で6項目を予定しており、1～5が住宅で、

その内1～3は手続きの簡素化ですので、説明は省略します。4、5が、新たな住宅の緩和になり、新規居住者の住宅の建築が可能となるもので、2種類あり、集落区域の一部に適用されます。

「4 居住している者又は居住していた者の住宅の建築」の緩和内容は、西谷に10年以上居住している、又は居住していた人が、「Uターン誘導区域」内に新たに住宅を建築できるというものです。

Uターン誘導区域は、集落区域の中で、かつ、地元の合意により決められた区域として、特別指定区域に指定されることにより可能となるものです。

「5 新規居住者の住宅の建築」については、これから西谷に継続して居住する予定の人が、「新規居住者誘導区域」に新たに住宅を建築できるものです。

「新規居住者誘導区域」も、先程と同様、集落区域の中で、かつ、地元の合意により決められた区域として、特別指定区域に指定されることにより可能となりま

す。

また、「Uターン誘導区域」や「新規居住者誘導区域」となる特別指定区域に指定するためには、自治会単位程度ごとに、住民が主体となってまちづくりに取り組み、地区土地利用計画を作成することを求めます。

地区土地利用計画の策定までのスキームは、南部市街地で導入している地区計画の策定と同様とする予定です。そのスキームは、まず、アドバイザーやコンサルタントといった専門家を派遣できる制度を利用して、専門家と協力しながらまちづくりを勉強し、まちづくり検討会を設立していただきます。

その後、市の助成制度を活用して、専門家と協力しながら、建築物や景観、コミュニティなどを含めて、まちづくりに係るルールを2～3年かけて、作成していただきます。そして、住民等の合意形成を経て、要望書として「まちづくりルール案」を市へ提出していただき、

これを受けた市が、地区土地利用計画の作成と特別指定区域の指定を行います。

次に店舗等について説明します。店舗等は、集落区域内を基本とし、「6 地域資源を活かした地域活性化のための店舗等の建築及び用途変更」について緩和することとしています。

店舗等については、「地域活性化のための施設については、きめ細かく対応していきます。」とし、「農家レストラン」「地産地消レストラン」「物販店舗（地域産物品等）」「体験型農業施設」など、地域資源を活かした地域活性化のための施設について、個別に許可に応じていく考えで、庁内の各担当課での手続きを経て、開発審査会の議の後、許可するものとなります。

次に、この度の土地利用規制の弾力化に係る関係をまとめて説明します。

まず、「北部地域土地利用計画」は、上位計画を受けて作成するもので、

北部地域を保全・森林・農業・集落の4つの区域に区分した土地利用計画図を策定し、集落区域を基本に土地利用規制の弾力化を進めることを掲げます。

次に、土地利用規制の弾力化は、「住宅」と地産地消レストランなどの「店舗等」の2種類に区分し、それぞれに応じた弾力化に関する制度設計を行います。

「住宅」にあっては、地区ごとに「地区土地利用計画」を定め、「特別指定区域」を定めることにより、新規居住者の建築が可能となります。

「店舗等」にあっては、個別に対応することにより、地域の実情に応じた出店に対応します。また、「北部地域土地利用計画」「地区土地利用計画」の策定手続き、「特別指定区域」の指定、「新規居住者の許可基準」については、新たな条例で定めます。

更に、「北部地域土地利用計画」「地区土地利用計画」の策定にあっては、都市計画審議会の意見を聴くことを新たな条例に規定します。

最後に、スケジュールについて説明します。

左が「北部地域土地利用計画」のスケジュールで、右が「新たな条例の策定スケジュール」になります。「北部地域土地利用計画」は、今年度中に、都市計画審議会に3回お諮りする予定です。

本日は、緩和事項も含め、大枠を説明させていただきました。2回目は、「北部地域土地利用計画」本編の詳細について、3回目は、パブリックコメントで頂いたご意見を含め、総括をさせていただきたいと考えています。

そして、平成30年1月に、1か月間、パブリックコメントを実施し、意見の募集を行う予定です。

その後、新たな条例を平成30年6月の議会に上程し、議決された後、「北部地域土地利用計画」を都市計画審議会に諮問させていただき、計画書の策定となります。

その後、一定の周知期間を置き、土地利用規制の弾力化に係る制度が施行します。

土地利用計画に関する説明は、以上となります。

長々と説明いたしましたので、最後に、都市計画審議会でお諮りする内容を、改めて確認させていただきます。

「北部地域土地利用計画」本文について、①「北部地域土地利用計画」及び②「地区土地利用計画」を定めるにあたり、都市計画審議会にお諮りすることについてとなります。

ご意見のほどよろしくお願ひ申し上げます。

質疑応答

会長

最後の事前説明であった①と②は、今日の事前説明を含めて3回予定している中で、審議をしたいということで、本日も引き続きご意見をいただく中で最終的な結論は3回目という事でよろしいでしょうか。

市

継続審議させていただければと考えています。最終的に平成30年8月の都市計画審議会に諮問させていただきたいと思ひます。

会長

今日は、非常に沢山なご説明でしたが、大枠的な形で北部地域の土地利用計画をまとめていきたいという基本的な考え方や、市街化調整区域の中で地域の定住促進、あるいは地域の活性化など、そういった所を実現していかないといけないという事です。

一方では当然、自然環境等を守っていかないといけないという非常に難しい課題の中で、良い方向で土地利用が整備されるように北部地域の計画というのを立てていきたいという趣旨だということ。基本的な考え方や手順について、まずは1回目の事前説明ですので皆様からのご意見やご質問をいただければと思ひます。

今日は、次回に宿題という形で説明をもう一度していただくことも含めてお聞きになりたいことやご質問を中心に言っただければと思ひますが、いかがでしょうか。

委員

先ほどのスライドの中で、8月頃に2回ほどあったと記載されていた地元説明についてです。地区の利用計画を策定していかれる中で、自治会単位くらいで策定していくというお話だったのですが、地元説明会を実施された時の地元の皆さんの取り組みに対する印象というのはどういったものだったのでしょうか。

市

8月に開催した地元説明会では、「まちづくり基本構想」の説明のような全体像をまず教えてほしいというご意見がありました。もう一つは、西谷の中では、まだ北部の田を守りたいという思ひの方がいらっしゃるの、南部と比べて自分の地域

に新規の方を迎え入れるという事について、抵抗を感じているという雰囲気は若干感じられました。

田を少し削ってという事なら考えても良いというご意見もありました。やはり、住んでいる所の宅地は削りたくないなど、個々の色々な意見をいただいています。

ただ、これについては今後進んでいくと、地元からもっと細かい質問が出くると思います。Uターンのエリアや新規のエリア等の地区を定める計画を作成する時には相談していきながら、慎重に進めていかなければならないかと思います。今後も粘り強く地元説明にいかねばいけないという印象です。

委員

地元の中で意見が分かれそうだとということが、もう今の段階で出て来ているという事ですが、その辺りを重点的にして地元が納得して進まない、後で地元同士でもめてくる原因になりかねません。

先行して条例等が決定し、地元におりてきたという風になると、あまり良い結果にならない気がします。地元の意向がどこまで反映されているのかというところが気になって質問しました。

市

今回のこの件ではエリアを決めるというルールのところまでを条例化しますが、特定の地域を新規居住者の地域にしますというのを行政が一方的に決定することはありません。

地元の方が集まっただいて、自治会エリアを中心に地元の方々と専門家と行政が一緒になって色々な課題を議論し、地元も納得したうえで進めていこうということです。強制的に地区土地利用計画をつくり出すということは考えておりません。

地元の地域から、モデル的にやってみたいという地域の要望があれば、行政としてはそこを先行的に入らせていただこうかなと考えております。

会長

注釈に書いてあるように地区土地利用計画の中で、まちづくりの中の市街地で行われている地区計画に相当するものを、ここでは地区土地利用計画という形で呼んでいます。

その土地に関するまちづくりルールに匹敵する土地利用整備のルール作りのようなものを地区ごとにやっていく形を想定しているということですね。その考え方を北部地域全体として土地利用計画の在り方の指針として、地区土地利用計画の上位にあたる北部地域土地利用計画があります。

都市計画審議会で審議する時に、諮問で出てくる課題は、まず北部地域の土地利用計画全体の進め方です。その中にメニューとして地区土地利用計画を作成しながら、自治体や地区ごとにどのような土地利用の在り方にするかを決めていきたいと思いますという考え方が示されています。

その地区土地利用計画の中身について、Uターンの人達や新規の人達に定住を促進してもらうような土地利用の使い方を限定していくことやそこでの開発行為を緩和していくというようなメニューがそれぞれの地区で定められるという事です。

内容については、その地域の方々が、まちづくりの地区計画と一緒に、自分たちの自治会単位でルール作りをしながら整備していきましようという考え方で、そういった合意が整った段階で地区土地利用計画をつくるための1地区に手を挙げていただくということです。

その辺りの土地利用を整備していく流れがこういった考え方で、今回の北部地域

に適用して良いのかという事についてご意見いただければと思います。

委員 一点確認したいのですが、北部地域土地利用計画を策定することによって、各地区の土地利用計画なども定められるようになるということで、定めなければならないのではなくて要望があれば定めることができるようになりますという流れで理解してもよろしいでしょうか。

市 はい。ある地区ではUターンだけなら良いが新規は困るというのであれば、Uターンについての議論や景観などだけを選択して定めることを地元で決めていけるという形になります。

委員 西谷の農地の玉瀬地区は圃場整備事業が完了するような状態で、国の補助金も使いながら農地を使いやすくしようということで、中部地区の写真にあったように、ある程度形を整えて大型機械が入れるように基盤整備をしています。

審議会とは全然関係ないかもしれないのですが、過去から県は北部開発の事業ということで山林をかなり買っており、なぜその山林を武田尾地域から限定するなどして開発を行わないで、農地の方に目を向けてきたのかということがずっと気になっています。

北部開発は凍結されたままということなら良いのですが、これがまた解除ということになると変に入り乱れてしまうのではないかと思います。その辺りをわかっている範囲で教えていただきたいです。

市 新都市のことだと思いますが、今の状態を言いますと進捗調整という形で県の計画にも書かれており、市もそれに呼応して今のところは進捗調整という形で廃止ではなく、いったん止めてはおります。

緩和の中でもありましたように、農家レストラン等についての需要は、農家の方も農業だけではなくて地産地消という事で自分たちの作ったものを活用したいといったニーズもありますので、集落区域等でそのような事ができるように少し緩和をするという事です。

今は規制があるため出来ませんので、この計画の中で要望があれば対応できるような形で進めていこうという事でこのような形にさせていただいております。

新都市の方につきましては進捗調整に変化がありましたら、ご報告させていただきながら北部地域土地利用計画も、合わせていかなければいけませんので将来的に変更する可能性があります。

会長 今のご質問は議題4-22ページの最後のその他のところに若干触れられています。ただ、北部地域土地利用計画をまとめていく中でこういった形で調整を図るのかというタイミングや、見直しの時期などについて、宝塚新都市の過去の経緯を良くご存じの地域の人の中には、それはどうなっているのかをはっきりさせておかなければという問いかけが強いと思いますので、それに十分答えられるように県との調整やヒアリングをしていただいて、できるだけ情報を集めて明確な形で地元の市民に言えるようにしていただければと思います。

また、これが事前説明や諮問にかかるまでに少し時間がありますから、事務局の方の宿題というようにさせていただければと思います。

会 長 他はいかがでしょうか。

委 員 様々な意見が出る中で、あまり抵抗が出ないように思うとなかなかまとまる方向にはいかないわけですから、その辺はリーダーシップを発揮しなければなりません。

北部地域で実際に影響を受ける方々が、どの程度の認識を持っておられるのか我々には分かりませんが、これから色々な話が進んでいくとそれに対する色々な意見がでてくると予想されます。

4-10ページの表の人口の動向についてご説明いただいたのですが、宝塚市の人口の推移は約22万7千から最終的に約21万程度になるというようになっております。

全国的に人口が減少していくわけですから、それほどまでに危機的な現象ではないかもしれませんが、北部地域は3～4年間で3,200人が2,700人というように減少が顕著に表れています。

市全体の人口の推移では、今後の予想が数値で表されているのでどの程度になるか認識できます。北部地域の2,700人の人口が来年、再来年、5年後にはどのくらいになるかという予想は、おそらく全体を計るよりももっと顕著に出ると思いますので、このグラフに人口推移の予想の点線を示していただきたいのです。

人口の減り具合をもっと予測していただくことで、これから議論をしていく中でそれなりに説得力のある資料になるのではないかと思います。

市 市全体では、人口の推移の点線が記載しておりますが、北部地域には入っていません。人口推移を調査している部局から資料をいただきながら推移の点線が北部にも入るようにして、それを地元にお見せできるように考えていきたいと思っております。

会 長 基本的に最近の人口動態を北部地域に見ると、高齢化はもちろん著しいのですが、相対的には少子化によって若い人たちが減っていくという事や、そういった子供たちが居る若年の世帯が少なくなってきたということは、全体の人口をさらに下げる要因になっていると思います。

この北部地域土地利用計画が目指すのはこういったことに歯止めをかけて、定住の促進や交流機会を増やして、そこに雇用や住み続けられる環境をつくっていききたいということです。

もし、そのような施策をしなければどのようなことになるか、逆にその施策をすればどのような形で将来を見通すことができるのかという事をわかりやすく説明する必要があります。この施策を十分にやれたとして、西谷の人口は将来どのようなところに落ち着くと考えられているのかです。直感的にはこの2,700人のレベルを維持できれば十分な成果だと思います。

委 員 いいや、それは難しいでしょう。

会 長 そうですが、もし何らかの施策をしなければ、限界集落や消滅集落という言い方はないにしても確実に1,500人などの段階に落ちることも十分あり得ます。

委 員 宝塚市全体では、高齢化率が27%弱ですけど、すでに現時点でこの北部地区

は43%です。もう高齢化率が50%いつていることになるわけですから人口が減ることは間違いのないと思います。

やはり実際に動いて意思決定していく地元の人が、その気になっていかないと何も動かないということがポイントです。

昔からの自分が引き継いできた田畑や農地を崩されていくという事は、当事者にとっては耐えられないことですから、必ずしも計画と同じ方向でそうしましょうという事にはならないのです。

そこをなるべくするようにしなければいけないのですからできるだけ、厳しい数字を出すべきだと思います。

会 長

数字を出しながら議論するというのは、大賛成なのですが、こういった施策の狙いは、どういった目標設定、数値目標にしているのかを、出していく事だと思うのです。

ここで考えられている施策というのは右肩上がりにしようというものではないが、今よく言われている持続可能なというのはどういう意味なのかということも、地域の人々の中で理解していただけたらという意味で数値を出していく事かなと思います。

そうすると、自分たちができる範囲で、自分たちは何ができるのか、自分たちの手で周りに頼らずにできる方策はなんなのかという事を考えるきっかけになると思います。

それなしでは、北部地域の土地利用計画は上手く機能しないですから、その辺を十分、地区土地利用計画にこぎつける所まで周知の仕方というのは大事かと思えます。

そういった意味ではご意見としておっしゃられた数値目標や、厳しい数値で示すというのは反対することではありませんが、狙いがどこにあるのかということを中心りと知っていただく一つの方法かなと思います。

会 長

ありがとうございます。他にございますか。

委 員

私も、人口が減少するという事をしっかりと示すべきだと思います。市街化調整区域を変更せずに定住人口を維持する。人口が減りますから空き家は増えますので、その空き家の活用をこういった形で緩和していこうという、今ある資源をどのように使うかという発想の苦肉の策だなと感じます。

当然、空き家も人のものですから市のものでありません。定住人口を維持する責任をだれが持つのかということおそらく市が持つことはできないと思います。

今回の計画では、市街化調整区域を変更するというのではなく、あくまで地域の人が減っていく状況を見てどう決断をするのか、というのを少し突きつけようという苦肉の策だと思っています。市が力を入れてできるのかと言われれば、おそらくなかなか難しいでしょう。

先ほどありました2,700人、実際は平成28年度末では2,554人です。減っており、これは来年もまた減ります。本当にそのようにしたら今の高齢化率からいくとほうっておいたら5年くらいで2,000人を切りますということはしっかり表した方が良いと思います。そこで真剣に考えようと、この市街化調整区域の網がかかった中で持っている資源をどう使うかということをもまず地域の方が真剣に考えてくださいという事はとても理解しますから、すごく大事だと思います。

どこかの段階で市街化調整区域をどう外すかという話は、今回はできませんがやらないと、北部の人口は減少しますし、先ほど新都市の話もありましたがやるのでしたら当然、調整区域も外すことになりますから、それは上位の計画の中で県がやっていくしかない。まずは地域の方の声がないとできないのでまずは、緩和措置からやっていきたいと思いますという理解をしていますがいかがでしょうか。

市 はい。西谷のだんじりでは、少子高齢化のため引手も少なくなっており地域の活性化の課題がでてきて少し声が上がりがつつあるのです。

数値目標がどうなっていくのかという事を示すことによってさらに認識が高まると思っていますので、数値については少し推計的に示していこうかと考えています。

会 長 委員さんが言われた市街化調整区域を堅持するという事が最初のスライドにも出て来ています。それが今回の北部地域土地利用計画のベースになっています。

事務局と相談する中で、北部地域土地利用計画のそういった前提をどのように説明するのかということはいずれ問われるので、その前提に関して見直す時期をどのように想定しておくのか。

あるいは、これはあくまでも現行の地域の土地利用制度の都市計画の枠組みの中で、このまま何もしなければ、地域が暮らしの中でも経済的にも崩壊していくという事を歯止めするための枠組みの中でできる規制緩和の一つのチャレンジだと思います。

最初からそういった位置づけをしておくという事も、諮問までに色々こういった議論も踏まえて考えておくべき宿題の一つかと思います。

ただ、逆にすぐに市街化調整区域の撤廃をこの時期にやっていきたいと思いますと言っても、開発行為が進み人々が定住するようになることはないでしょうからこれをもってまちづくりは答えが出たのだということではなく、無責任なことになるわけです。いずれにしても現行制度の中でやっているということで作成されている計画なので、そこの説明をしっかりとできるようにしておく必要はあると思います。

会 長 予定していた時刻になりましたので、また引き続き2回目の時も事前説明の中で議論していただければと思います。

皆様もそのような形でご意見いただければと思います。それでは議題第4号を終了いたします。

それでは、本日の審議はこれで終了いたしますが、事務局から事務連絡があれば、お願いいたします。

市 本日は、ご審議いただきまして、ありがとうございました。

それでは、事務局から事務連絡をいたします。

次回の平成29年度第4回の都市計画審議会開催についてですが、12月5日火曜日の午後2時から、本日と同じ場所の上下水道局3階の第1会議室で開催いたします。

議題は、生産緑地の変更についての諮問と引き続き、北部地域土地利用計画の事前説明、第2回の都市計画審議会事前説明しました、川面3丁目地区と千種地区の地区計画の変更についての諮問を予定しています。

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、ご出席の程よろしくお願い申し上げます。

会 長

事務局から事務連絡は以上でございます。

本日の審議会は、これをもちまして閉会といたします。
長時間ご審議いただき、ありがとうございました。

—以上—