

令和 6 年度

第 3 回宝塚市都市計画審議会議事録

日時 令和 7 年（2025 年）2 月 17 日（月）

午後 2 時から 3 時半

場所 宝塚市役所 大会議室

及び各委員所属場所等

宝塚市都市計画審議会

1 審議会要旨

(1) 開催日時 令和7年(2025年)2月17日(月)午後2時から
午後3時半まで

(2) 開催場所 宝塚市役所 大会議室

(3) 出席委員等

本日の出席委員は、20人中17人(内オンライン参加7人)で、次のとおり。

〔会議室参集〕坂本委員、寺本委員、植松委員、松村委員、田中委員、鈴木地域交通官(石井委員代理人)、土屋委員、尾中委員、三坂委員、溝内委員

〔オンライン参加〕池田委員、川口委員、持田委員、岡森委員、竹田委員、中野委員、水野委員

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6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 植松会長は、議事録署名委員として、1番池田委員及び2番川口委員を指名した。

イ 次の議題について審議を行った。

議題第1号 阪神地域都市計画区域マスタープラン等の変更について

議題第2号 阪神間都市計画区域区分の変更について

議題第3号 阪神間都市計画再開発方針等の変更について

2 会議要旨

(1) 議題第1号

市	【議題第1号「阪神地域都市計画区域マスタープラン等の変更について」】
	(説明開始)
	議題第1号 阪神地域都市計画区域マスタープラン等の変更についてご説明いたします。本日は事前説明です。
	最初に基本的事項からご説明いたします。議題書は1-4ページです。
	役割についてですが、都市計画法に定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」として、中長期的視点に立った地域の将来像及びその実現に向けた広域的・根幹的な都市計画の方向性を示されるものです。
	次に、対象区域ですが、尼崎市、西宮市、芦屋市、伊丹市、宝塚市、川西市、三田市及び猪名川町の7市1町で構成される阪神間都市計画区域とされています。
	続いて、議題書の1-5ページですが、目標年次は、県政の基本指針である「ひょうごビジョン2050」の展望年次である令和32年の都市の姿を展望しつつ、目標年次を令和12年とされています。
	次に、阪神地域都市計画区域マスタープランの体系について、ご説明いたします。

阪神地域都市計画区域マスタープランは、今年度末に策定される予定のひょうご都市計画ビジョンを上位計画として策定されます。

ひょうご都市計画ビジョンとは、人口や経済の状況、技術革新や地球環境への配慮など社会を取り巻く環境の変化を勘案し、広域的な視点から今後10年間の県全体の都市づくりの方向性や考え方を示すもので、県政の基本指針である、「ひょうごビジョン2050」と県のまちづくり施策の総合的な方針である、「まちづくり基本方針」に即して策定されます。

続いて、都市づくりの考え方について、ひょうごの都市計画ビジョンよりご説明いたします。議題書は1－46ページです。

かつての著しい経済の成長や人口の増加が終わり、人々が多様な価値観の中で真の豊かさを求める成熟期を迎え、それに合わせて都市計画も、成熟型の都市づくりに転換してきました。自然と共生し、人間本来の生活サイズに合った安全な都市づくり、経済性・機能性だけを重視するのではなく、人と人とがつながり、地域の風土、歴史、伝統などの特性を活かした魅力ある都市づくり、「質」の充実を目指す都市づくりです。成熟社会の中で、生活者の視点に立った、暮らしの環境の質を高める都市づくりを目指す。とされています。

また、議題書1－47ページから1－51ページですが、都市づくりの方向性として、ひょうご都市計画ビジョンでは、大きく4つの方向性が示されています。

- ・持続可能な魅力と活力あふれる都市づくり
- ・誰もが安心し・安全に暮らせる都市づくり
- ・環境と共生する都市づくり
- ・連携と共創

を掲げられています。

それでは、阪神地域都市計画区域マスタープランの素案に戻って、ご説明いたします。議題書は1－9ページです。

最初に、地域の魅力・強みについて、ご説明いたします。

大きく4つ掲げられておりまして、

- ・空港へのアクセスに優れ、また、鉄道網の発達や高速道路網が充実していることから、充実した交通網
- ・通勤利便性の高い住宅地が形成されており、また、宝塚大劇場など全国的にも知名度の高い地域資源を有していることから、多彩な魅力をもつ住みたい街
- ・ベイエリアのポテンシャル
- ・大消費地に近接する立地の優位性を生かした都市近郊農業
- ・自然に親しめる環境が整備されていることから、身近で豊かな自然環境

を掲げられています。

続いて、議題書1－10ページに土地利用に関する課題として、3つ掲げられており、

- ・中心市街地の整備として、都市機能等の更新により中心市街地の活性化を図る必要がある。
- ・工場跡地等の土地利用として、工場からマンションや商業施設等への土地利用転換が見られ、新たな用途の建物により周辺の既存事業所の操業環境が阻害されたり、交通環境の変化が生じたりするおそれがある。

- ・ オールドニュータウンの再生として、高度経済成長期に開発された郊外のニュータウンでは、住民の高齢化や住宅・施設の老朽化、生活利便施設の撤退、空き家の増加、若年層の流出等に伴う住環境の悪化を防止する必要がある。とされています。

また、議題書 1－10 ページに、交通インフラの課題や、浸水・土砂災害のリスクとして、洪水等により、甚大な被害が生じるリスクがあることから、総合的な治水対策が必要であることや、土砂災害のリスクとして、治山・砂防対策に取り組む必要がある等の課題も掲げられております。

次に、目指すべき都市構造について、ご説明いたします。議題書は 1－12 ページです。

画面上の赤線で囲った部分が宝塚市です。図の概ね中心に J R・阪急宝塚駅周辺の地域拠点があります。区域マスタープランにおける地域拠点は市内だけでなく、近隣市町からの利用も見込まれる都市機能が集積している主要な鉄道駅などが設定されており、宝塚駅と西宮北口駅、川西池田駅、三田駅の各周辺が鉄道や道路などの広域連携軸で結ばれています。

現在は、神戸市から大阪市にかけた都市圏を構成する地域として、平野部を中心に密度の高い市街地が広範囲に連たんしているほか、山地を挟んで内陸に三田市などの市街地が形成されています。また、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。

将来の都市構造として、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、都市機能の強化を図ることや、利便性の高い公共交通ネットワークを活かし、近接する拠点間での相互補完により都市機能の確保を図る。とされています。

次に、都市機能の強化の内容についてご説明いたします。議題書は 1－11 ページです。

最初に拠点の方針として、地域拠点は、鉄道駅周辺等の都市機能の充実に加え、特色ある芸術・文化等の高度な都市機能の集積を図る。とされており、宝塚市においては、宝塚駅周辺をいいます。

次に交通ネットワークの方針として、広域連携軸の強化として、高速道路網の整備等により大阪府を含む地域内外との連携強化を図ることが掲げられています。

また、地域内連携軸の強化として、鉄道、国道、県道等からなる地域内連携軸を形成し、広域連携軸へのアクセスや地域拠点、生活拠点相互の連携を強化する。とされています。

続きまして、市街地、市街地以外の目指すべき都市構造として、市街地エリアは、

- ・ エリアにおける需要に応じたきめ細かな土地利用により、高い人口密度を維持する。
- ・ 居住環境のさらなる魅力向上を図り、良好な住宅地としての都市の競争力を強化する。
- ・ 住宅地周辺等の農地について、適切に保全し、地域資源としての活用を図る。とされています。

市街地以外のエリアについては、

- ・ 集落の機能維持や、住民主体の地域運営体制の構築、地域拠点や生活拠点との連携を支え、活力を維持する。

- ・市街化調整区域において地域活力の維持・向上を図るため、特別指定区域や地区計画等の制度を活用した計画的なまちづくりを推進する。等が掲げられています。

ここでの市街地とは宝塚市でいいますと、南部市街地の市街化区域エリア、市街化以外とは北部の市街化調整区域のエリアと考えていただければ分かりやすいかと思います。

次に、都市づくりの重点テーマについて、ご説明いたします。議題書は1－13ページです。

おおきく4つの項目が掲げられており、

- ・市街地の整備と防災・減災対策の強化として、民間投資を適切に誘導するとともに、既成市街地における空き家等の既存ストックの有効活用や低未利用土地の利活用を図る。

また、建築物の耐震化・不燃化及び延焼防止に資する緑地の整備、無電柱化、上下水道などのライフラインの耐震化等を推進する。

- ・大阪湾ベイエリアの活性化。
- ・住環境の高質化として、駅前等の既成市街地において、都市機能更新に併せ、容積率緩和等の制度を活用し、子育て世帯のニーズに応える住宅の供給を推進や、ニュータウンにおいて、空き家等の既存ストックを活用し住宅の供給を促進するとともに、徒歩圏内に生活利便施設や子育て支援施設等の立地を誘導し、住宅地の持続可能性と価値の向上を図る。
- ・グリーンインフラを活用した都市の快適性・防災性の向上として、市街地区域内の公園・緑地や農地等を保全・活用するなど、快適で高質な都市空間の形成を推進する。とされています。

次に都市づくりに関する方針のうち、土地利用の方針について、ご説明いたします。議題書は1－18ページです。

住宅地の整備方針は、主要な鉄道駅周辺は、人口構造の変化など様々な社会構造の変化を踏まえ、土地の高度利用を図りつつ、良質な都市型住宅の誘導を図る。また、山の手や郊外部は、低層を中心としたゆとりある住宅地とするなど、地区の特性に応じて適切に誘導する。

既成市街地の住宅地、空き家の増加等が懸念される郊外住宅地においては、地区計画等の都市計画手法や公的不動産の活用等をおこない良好な住環境の維持・形成を図る。

子育て世帯が暮らしやすい住まいや住環境の整備等を促進する住宅政策、住み慣れた地域で住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステムとの連携を図りつつ、用途地域のきめ細かな見直し等により、生活利便施設の適切な配置や、コワーキングスペースなど多様な暮らし方・働き方に必要な都市機能の充実を図る。とされています。

次に、商業・商業地の整備方針としましては、

- ・主要鉄道駅周辺は、県全体の活力やにぎわいを牽引するエリアとして、都市機能の更なる充実・強化を図る。
- ・建蔽率の高い建築物が密集する区域においては、市街地の不燃化を推進し、住居系用途地域に隣接する商業系用途地域など高容積率を利用した高層共同住宅等の立地が見込まれる区域においては、地区計画の活用等により新たな住環境問題の発生を防止するなど、地区の特性に応じた土地利用を誘導する。

- ・鉄道駅近くの有効活用に至っていない低未利用地、生産緑地以外の農地等については、都市計画手法を活用し、都市の競争力の強化に資する都市的土地利用を推進する。
- ・生活拠点については、徒歩圏内での医療・福祉、子育て支援、日用品販売等の施設の立地など、日常生活のニーズに対応する都市機能の誘導を図るとされています。

次に、市街地において、特に考慮すべき土地利用の方針として、大きく5つ挙げられておりまして、

- ・既成市街地を中心とした都市機能の誘導
 - ・都市農地の保全・活用
 - ・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
 - ・大規模工場の移転や大規模集客施設の撤退等に伴う土地利用転換への対応
- また、市街化調整区域の土地利用の方針として、
- ・「農」との健全な調和
 - ・地域の活力の維持に資するまちづくりの促進。を掲げられています。

さらに、都市施設の方針、市街地整備に関する方針、防災に関する方針、環境共生に関する方針、景観形成に関する方針及び地域の活性化に関する方針も掲げられています。

最後にスケジュールについて、ご説明いたします。議題書は1－41ページです。

都市計画区域マスタープランについては、兵庫県において、素案の説明会、広聴会ののちに、原案が作成され、国等の協議や法定縦覧を実施され令和8年3月に告示される予定です。

市の都計審としては、令和7年12月に県からの意見聴取がございますので、同月の都計審でご意見をお伺いする予定です。

以上で議題第1号阪神地域都市計画区域マスタープラン等の変更素案の説明を終わります。

ご審議の程、よろしくお願いします。

会 長

阪神地域都市計画区域マスタープランは、宝塚市だけではなく、阪神地域の8つの市町で定めるマスタープランであるということです。

宝塚市都市計画マスタープランの29ページにある宝塚市がめざす将来の都市像は、市が進められていますので、居住環境の継承・文化芸術の醸成・自然環境との共生、この3本柱が入っていることを理解しながら説明を聞いていますと、大きな齟齬はないのではないかと考えています。

本日の審議は、細かいディテールの話ではないと理解しています。

議題第1号のご意見、ご質問を賜りたいと思います。

委 員

宝塚市都市計画マスタープランと大きな方向性が違わなければ、特に問題ないのではないかと思います。

議題書の1－18ページの土地利用に関する方針の住宅地について、この部分は川西市や尼崎市等と全て記述しなければならないので、宝塚市の特性に合わせた記述はなかなかできないと重々存じ上げているところではありますが、宝塚市の場合はベットタウンとしての住宅地で、とりわけ山手の方は

	住宅専用地域ということになります。ひょうご都市計画ビジョンや区域マスタープランで住宅地は、住宅の用途だけでなく小規模な店舗等が立地できるよう、建築可能な用途を柔軟に考えていくという大きな流れのようなものが書いてあるかと思います。 宝塚市の場合は、必ずしもそうでもないというところがあります。 例えば用途地域のきめ細やかな見直し等による生活利便による適切な配置であったり、ひょうご都市計画ビジョンで、住宅専用地域からコンビニ等が進出できるような対応などがありますが、宝塚市として住宅地に関して、この記述をどういうふうにお考えなのか、ご意見をお伺いしたいです。
会 長	宝塚市というのは、住宅地のブランドがあるというのはみなさんご存知かと思います。委員の質問に関しまして、事務局からご回答をお願いします。
市	宝塚市は、阪急沿線より山手側は、主に住宅専用地域の規制に応じた低層住宅地です。宝塚市都市計画マスタープランにおいては、低層住宅地の良好な住環境を維持していくというのが基本的な考え方です。一方で委員ご指摘のコンビニ等の生活利便の部分につきましては、現在は建築基準法の許可等の対応になるかと思います。
会 長	議題第 1 号の審議はこれで終了します。

(2) 議題第 2 号

	【議題第 2 号「阪神間都市計画区域区分の変更について」】
市	(説明開始) 議題第 2 号 阪神間都市計画区域区分の変更について、ご説明いたします。本日は事前説明です。 区域区分は兵庫県の決定となりますが、このうち宝塚市域については、市案として事前に県に申し出ようとするものです。 最初に宝塚市の区域区分の見直し方針についてご説明いたします。議題書は 2－2 ページです。 宝塚市の見直し方針は兵庫県の区域区分の方針を受けて作成していますが、今回新たに見直した内容はございません。 市街化区域への編入基準ですが、基本的には市街化調整区域の土地の市街化区域への編入は抑制し、市街地周辺緑地の保全・育成を行うとしておりますが、既に市街地を形成している区域で、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います。また、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については、個別検討を行い、市街化区域へ編入します。 次に、市街化調整区域への編入基準ですが、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は市街化調整区域へ編入します。また、区域界調整基準として、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については、変更することとしています。

それでは、今回の見直し予定箇所についてご説明いたします。議題書は2－3ページです。

宝塚市区域区分見直し方針に沿って検討した結果、山手台、ふじガ丘の2地区の変更を予定しています。見直し方針の基準はいずれも、区域界調整基準に合致するものです。

次に、各地区の変更内容についてご説明いたします。議題書は2－4ページです。

最初に位置ですが、山手台は阪急山本駅を北に行ったところあります。続いて、ふじガ丘は山手台の東側に位置しています。

次に、具体の変更内容について、山手台東地区からご説明いたします。議題書は2－5ページです。

山手台東地区は、令和7年度末に完成予定であり、主に現在造成工事中の部分の開発計画の変更により、区域区分の境界調整が必要となり見直しを行うものです。

画面上の黄色部分が市街化区域から市街化調整区域へ、ピンク色部分が市街化調整区域から市街化区域へ変更を予定しています。

変更部分の面積ですが、市街化区域への変更が0.3ヘクタール、市街化調整区域へ変更が0.17ヘクタールです。

また、区域区分の変更に伴い、市街化区域に編入される部分については用途地域、高度地区、地区計画等の都市計画の変更も併せて行います。用途地域は、第1種低層住居専用地域、建蔽率50%、容積率100%、高度地区は第1種高度地区を定めます。さらに、外壁後退1メートル、絶対高さ10メートルを定め、地区計画についても周辺と同様の規制をします。

続いて、ふじガ丘地区についてご説明いたします。議題書は2－6ページです。

当該地区は旧住宅地造成事業による法律に基づき昭和45年に許可を受け造成されたものです。所有者からの相談をきっかけに、再度調査したところ、当該地が当時一帯で造成されたものと判断できたため、今回の見直しで市街化区域へ編入するものです。

ふじガ丘地区においても、区域区分の変更に伴い、市街化区域に編入される部分については、用途地域、高度地区、地区計画等の都市計画の変更も併せて変更を行います。用途地域は、第1種低層住居専用地域、建蔽率50%、容積率100%、高度地区は第1種高度地区を定めます。さらに、外壁後退1メートル、絶対高さ10メートルを定め、地区計画についても周辺と同様の規制をします。

次に素案の閲覧結果についてご説明いたします。議題書は2－7ページです。

令和6年6月10日から6月28日の3週間実施しましたが、閲覧者数、意見書の提出ともにございませんでした。

また、昨年8月に区域区分の変更と併せて変更予定の用途地域、高度地区、外壁後退、高さの限度10メートルについての住民説明会を行いました。

	たが、参加者はございませんでした。 最後にスケジュールについてご説明いたします。 本日の都市計画審議会ののち、3月に市案の法定申し出を行い、県素案作成後、説明会等を経て、令和8年3月の決定告示が予定されています。 以上で議題第2号 阪神間都市計画区域区分の変更についての説明を終わります。 ご審議の程、よろしくお願いします。
会 長	第2号の説明が終わりましたので、ご質問、ご意見を賜りたいと思います。
委 員	ふじガ丘地区について、航空写真等で確認すると空地になっているように見えます。また、周囲と比べると宅地にするには狭小のように見えます。現状が分かれば教えてください。
市	当該地は、数年前まで家が建っていましたが、大雨の影響などがあり建物の劣化も進んでいたことから、除却されたと聞いています。 市としても従前から宅地という認識と、過去の資料から旧住宅地造成事業により造成されていたことから、市街化区域に編入することとなりました。
委 員	大雨の影響があり住宅が除却されたと説明があったかと思いますが、当該地は安全なのかと気になりました。
市	当該地の住宅は、長期間空き家となっており、大雨で建物の一部が少し崩れたと記憶しています。 宅地自体は擁壁も周辺と変わらない形で構築されていますので、擁壁が崩れた等ではないです。 当該地を編入するにあたり、土地の所有者や周辺の利害関係者、周辺自治会の方に説明しています。引き続き当該地を含めた地域として自治会活動や防災への取組みをしていただくことになろうかと思います。
会 長	議題第2号の審議はこれで終了します。

(3) 議題第3号

	【議題第3号「阪神間都市計画再開発方針等の変更について」】
市	(説明開始) 議題第3号 阪神間都市計画再開発方針等の変更についてご説明します。本日は、事前説明です。 最初に都市再開発方針等の役割についてご説明いたします。 都市再開発方針等は、都市再開発の方針、住宅市街地の開発整備の方針、防災街区整備方針の3つの方針から構成されており、これらは都市計画区域マスタープランの内容の一部を具体化するために兵庫県が定めるものです。

次に各方針の役割についてご説明いたします。

都市再開発の方針は、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定めます。

住宅市街地の開発整備の方針は、大都市地域に係る都市計画区域において、住宅及び住宅地の供給の促進と良好な住宅市街地の開発整備を図るため、定めます。

防災街区整備方針は、市街化区域内において、密集市街地内の各街区について防災街区としての整備を図るため、定めます。

なお、密集市街地とは、老朽化した木造の建築物が密集しており、かつ、十分な公共施設が整備されていない市街地であり、防災街区とは、このような市街地に火事又は地震が発生した場合において延焼防止上及び避難上確保されるべき機能を有する街区をいいますが、本市はこのような密集市街地の整備をすでに終えており、宝塚市域についてはこの方針を定めていません。

続きまして、各方針の見直しの考え方についてご説明いたします。

これら3つの方針は、政令指定都市である神戸市をのぞき、県が都市計画決定しようとするものであり、概ね5年ごとに見直されています。

このうち宝塚市域につきましては、県が示す見直しの考え方を踏まえて市が見直し、市の案として県に申し出ようとするものです。

まず、都市再開発の方針の見直しの考え方のうち、再開発促進地区については、後ほど説明いたしますが、ここでは概ね5年以内に面的整備等が実施される一団の街区とお考え下さい。

計画的な再開発を促進するため、この再開発促進地区などにおける事業の進捗や住民のまちづくりの意識の変化を踏まえて見直しを行うものです。さらに地域連携型都市構造の実現に向けて、特に鉄道駅周辺等の拠点となる地区においては、都市機能の強化・維持を図ることを視点として見直しを行うものです。

次に、住宅市街地の開発整備の方針の見直しの考え方ですが、安全安心の基盤の上に、多様な世代や地域が支えあい、いきいきと自分らしく暮らせる住生活の実現に向け、令和4年3月に改定された「兵庫県住生活基本計画」に定める「住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域」においては、土地利用の状況、面的整備事業の実施可能性、公共施設の整備状況及び将来の見通し等を総合的に勘案し、重点地区を位置づけ、良好な住宅市街地の開発整備を推進するものとしています。

防災街区整備方針については、宝塚市においては該当がないため、説明を割愛させていただきます。

それでは、各見直し素案について、ご説明いたします。議題書は3－2ページです。

なお、今回の再開発方針などの3方針の内容は、今年度5月の都市計画審議会で説明したものから大きく変わっておりませんが、市立病院の現地での建て替え方針が11月に示されたため、その部分の文言のみ変更しています。

最初に、都市再開発の方針についてですが、図面のご説明から始めます。

図中の水色の線は計画的な再開発が必要な市街地としている区域です。この区域は、昭和45年の区域区分の当初決定のベースとした昭和45年

国勢調査における人口集中地区いわゆる４５ＤＩＤを基本として定めています。

赤色部分は、再開発促進地区と呼ばれるもので、先ほど説明した青色の線の区域の中で、単に道路などの都市施設の整備だけでなく、周囲の面的整備事業なども含めるような一体的、かつ、総合的に実施し再開発を促進すべき街区であり、概ね５年以内に実施予定のものを指定するものです。

今回の見直しにおいては、事業の進捗や住民のまちづくりの意識の変化を踏まえて４カ所を除外する予定です。

具体的には、市役所周辺地区は新庁舎、ひろばの整備が終了したため、除外します。

次に、安倉北地区は、土地区画整理事業が完了したため、除外します。

最後に、中筋ＪＲ南第２地区、中筋ＪＲ南・西地区は、地元有志などによる整備推進委員会が設立されるなど、土地区画整理事業実施が見込まれるものとして指定していましたが、同委員会の活動が休止されるなど、実施の見込みが乏しくなったため、赤色の区域としては一旦除外し、次に説明いたしますオレンジ色の区域に塗り替えています。このオレンジ色で着色された部分は、特に課題の集中がみられる地域、いわゆる課題地域です。

課題地域は兵庫県が独自で定める事項で、青色の線の区域の中で、住工混在、老朽住宅の密集や公共施設の不足等の整備課題が集中している地域を指定するものです。この課題地区の変更概要については、エリアごとに次ページ以降でご説明いたします。

それでは、変更概要について、ご説明いたします。議題書は３－３ページです。

最初に宝塚中心市街地周辺、宝塚中心市街地地区です。

オレンジ色の課題地域の範囲を立地適正化計画及び都市再生整備計画に合わせて区域を変更します。

続いて、具体の方針についてご説明いたします。

再開発の目標は、

- ・宝塚市の中心市街地としての機能の向上
- ・居住環境の向上
- ・公共施設等の整備
- ・街なか居住の推進
- ・末広公園を含む市の中心施設シビックゾーンの整備
- ・良好な都市景観の形成、としています。

方針については、

- ・商業・サービス、業務、観光、芸術、文化など魅力と活力のある中心市街地の形成を目指す
- ・良好な住宅地となるよう商業観光地との調和を図り、人中心の都市空間を確保しその活用を推進する
- ・末広公園を中心に公共公益施設及び公共空間の整備を推進し、シビックゾーンの充実を図るとしています。

次に、売布周辺地区です。議題書は３－３ページです。

清荒神駅北地区、市立病院周辺地区を課題地域に位置付けています。

市立病院周辺地区は、今回新たに課題地域としています。課題地域とした理由は、市立病院の建替えにより、病院周辺の整備を含めた検討が必要

となるため新たに課題地域としています。

続いて、具体の方針についてご説明いたします。

再開発の目標は、

- ・歴史的資源を生かした個性的な都市空間の保全、形成
- ・地域の商業核の機能強化及び都市活力の再生
- ・居住環境の向上
- ・公共施設等の整備
- ・市立病院のリニューアルを掲げています。

方針については、

- ・清荒神駅前の商業業務機能の更新を図る
- ・市立病院周辺地区では、市立病院の建替えにより、療養環境の改善や医療機能の高度化などを図るとしています。

次に、小林周辺地区です。議題書は３－４ページです。

区域の変更はございません。課題地域として、小林駅前地区、仁川地区を位置付けています。また、特に一体的総合的に再開発を促進すべき地区として、仁川団地地区を位置付けています。

続いて、具体の方針についてですが、

再開発の目標は、

- ・駅周辺の商業機能の向上
- ・居住環境の向上
- ・都市基盤施設の整備
- ・老朽木造住宅の建替え促進
- ・公共施設等の整備
- ・老朽住宅団地の建替え促進
- ・良好な都市景観の形成

方針については、

- ・阪急小林駅周辺では、周辺道路等の整備を進め、地域核にふさわしい土地利用の転換を図るとしています。

最後に、山本周辺地区です。議題書は３－４ページです。

山本周辺地区の中筋ＪＲ南第２地区、中筋ＪＲ南・西地区ともに、課題地域として新規に位置付けています。

再開発の目標は、

- ・居住環境の向上
- ・公共施設等の整備
- ・良好な都市景観の形成を掲げています。

また、方針については、住宅地については、生活道路、公園等の都市基盤整備を図るとしています。

次に、住宅市街地の開発整備の方針の変更についてご説明いたします。議題書は３－７ページです。

最初に位置ですが、宝塚山手台地区、仁川団地地区を位置付けています。

続いて計画の概要についてご説明いたします。

宝塚山手台地区について、地区の整備又は開発の目標は、長尾山地の緑地景観と調和のとれた良好な住宅市街地開発とし、土地利用計画は、低層戸建て住宅を中心とした住宅市街地としています。

次に、仁川団地地区について、地区の整備又は開発の目標は、周辺の低

層戸建住宅と調和した良好な住宅市街地の整備とし、土地利用計画は、中低層戸建てを中心とした住宅市街地としています。

次に、素案閲覧結果について、ご報告いたします。議題書は３－１１ページです。

令和７年１月６日から２７日までの３週間実施しましたが、閲覧者数、意見書の提出ともにございませんでした。

最後に今後のスケジュールですが、本日の都計審の後、４月に市案の法定申出を行います。その後、兵庫県における説明会・広聴会ののちに原案が作成され、国等の協議や法定縦覧を実施され令和８年３月に告示される予定です。

市の都計審としては、令和７年１２月に県からの意見聴取がございますので、同月の都計審でご意見をお伺いする予定です。

以上で議題第３号 阪神間都市計画再開発方針等の変更の説明を終わります。ご審議の程、よろしくおねがいします。

会 長

議題第３号の説明が終了しましたので、ご意見、ご質問を賜りたいと思います。

委 員

この方針自体は、法的拘束力はないかと思いますが、これをベースに宝塚市として開発事業の優先順位をつけるとき、非常に大きな根拠とされていると思います。

５年に一度見直しをされ、どのように活用され、どういう効力を発揮されているのかという内容をお聞きしたいです。例えば、最初に課題地区に指定し、次に促進地区や重点地区に指定し、その後に事業をおこなうというのが自然な流れと思いますが、実際にそのような流れになっていく場合もあると思いますし、課題地区を飛び越えて促進地区の指定や何も指定していないのに開発事業が行われることもあるかと思っています。

今までどのように活用をされたか、又は活用されていないのか、お伺いできればと思います。

会 長

事務局より回答をお願いします。

市

計画的に都市を作っていくために必要な方針であり、一定人口の密度がある区域を、計画的に都市化していくために再開発が必要な市街地として青色を塗り、そして、面整備が必要なところを課題地域として定めて、さらに具体的に事業化していくために事業手法が決まるのを以って再開発促進地区に定めて国費を活用し整備していきます。国費の交付要件として、方針を定めている必要があるものもあったと理解しています。

一方で昨今は、都市が一定出来上がった後に、立地適正化計画等で都市の再生という形で国費を投入し更なる面整備をしてく時代に入ってきています。こちらについては、都市再生整備計画を個別に定めて事業化していくということで、こちらの方針に定めているかどうかは、あまり重要視されなくなっていますが、この３方針については、法律で定める必要があることから定めているのが実状です。

委 員	5 年毎の見直しで現在の都市の動きに追いつくのかなと心配しているところで、運用は非常に柔軟にされている状況はよく分かりました。
会 長	区域等を変更される場合は、手続きをされて変更していくという理解でよろしいでしょうか。
市	パワーポイントの 10 ページのオレンジ色で囲った部分が市立病院周辺地区として区域設定を新たに行ったところです。 今回指定する区域としては、市が所有している敷地を指定する予定ですが、今後、市立病院の設計が具現化され、周辺の道路整備も含めて計画されていく可能性があります、具体のエリアや事業手法が決まっていないというのが現状です。そのため、オレンジ色の区域は、5 年後の見直しの際に変更される可能性もあります。また、着手の状況によっては、赤色に着色し、かつ、区域を変更していくことも十分にあり得ると考えています。
会 長	先ほどもありましたが、素案の閲覧者が 0 人となっていますが、閲覧者数を増やす工夫をされていることがあればお聞かせください。
市	従前よりご意見を頂いていたことではありますが、今回は県決定であり、次年度に法定縦覧が予定されていますので、県実施となりますが、市も協力して縦覧に対応していきたいと思えます。 今回の素案閲覧につきましては、県の縦覧に準じて宝塚市案の閲覧を実施しており、広報やホームページなどで告知していますが、SNS の活用など、今後の検討事項とさせていただきます。
委員	縦覧場所はすべて市役所ですよね。現地の近くで実施する等の工夫があってもいいかと思えます。制約があれば仕方がないのですが、地元で実施し、計画だけを話すのではなく、このような機会を利用して色々な地域の人たちとの意見交換を行ってもいいかなと思えます。
市	貴重な意見ありがとうございました。
委 員	各地区の方針について、売布周辺の「清荒神駅前の商業業務機能の更新を図る」という部分と、小林周辺の「阪急小林駅周辺では、周辺道路等の整備を進め、地域核にふさわしい土地利用転換を図る」の部分ですが、両駅周辺ともに旧の商店街が頑張っておられ、再開発をしたビルの商店とは違う魅力のある地域だと思います。この 2 地域について、書きぶりを変えている意図を教えてくださいなと思います。 また、すでに再開発している南口駅前の商店街は、まちの様子が変わってきていますが、再々開発するという方針に変更になることはまだないだろうと思いますが、いかがでしょうか。
市	市内の 13 駅のうち、ロータリーがない 2 か所を課題地域としています。 阪急小林駅前については、ロータリーの整備について、検討をした経緯

があり、現在も協議継続中です。

一方で、清荒神駅前については、ロータリー整備について、現在協議がなされていないことも踏まえて書き方を少し変えています。

また、南口の再々開発についてですが、エリアとしては宝塚中心市街地周辺地区に該当し、課題地域としています。

現代の人口構成や分布を踏まえて、方針にある「良好な住宅地となるよう商業観光地と調和を図り、人中心の都市空間を確保しその活用を推進する」ため、民間活力や地域の活力を活かして、人中心を見据えた都市づくりにシフトするということです。従前の再開発や市の再整備のイメージではなく、当面は再開発促進地区に指定することは想定していません。

会 長

議題第3号の審議はこれで終了します。

本日の審議会は以上をもちまして閉会いたします。