

令和 7 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）12 月 23 日（火）

午後 2 時から 3 時半

場所 宝塚市役所本庁舎 4 階 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)12月23日(火)

午後2時から午後3時半まで

(2) 開催場所 宝塚市役所本庁舎4階大会議室

(3) 出席委員等

本日の出席委員は、20人中16人(内オンライン参加5人)で、次のとおり。

[会議室参集]

みとみ委員、寺本委員、植松委員、田中委員、島ノ江地域交通官(中野恵介委員代理人)、林委員、土屋委員、磯谷委員、倉委員、藤村委員、井口委員

[オンライン参加]

川口委員、坂本委員、持田委員、岡森委員、竹田委員

[傍聴者]

傍聴者はなく、職員2名が傍聴することについて報告があった。

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、8番岡森委員及び9番竹田委員を指名した。

イ 次の議題について審議を行った。

議題第1号 阪神間都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について (意見聴取)

議題第2号 阪神間都市計画区域区分の変更について (意見聴取)

議題第3号 阪神間都市計画都市再開発の方針等の変更について (意見聴取)

議題第4号 阪神間都市計画用途地域の変更について (諮問)

議題第5号 阪神間都市計画高度地区の変更について (諮問)

議題第6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7号 阪神間都市計画地区計画の変更(ふじが丘地区)について (諮問)

## 2 会議要旨

### (1) 全体概要の説明

会長	議事に入る前に今回は議題数が多いので、全体の概要について簡単に事務局より説明いただければと思います。
市	それでは、全体の概要につきまして、ご説明いたします。 令和7年度第3回宝塚市都市計画審議会の議題の概要の資料を合わせてご覧ください。 今回、議題が7件ございます。議題第1号から議題第3号につつま

しては、兵庫県の都市計画決定事項で、意見聴取になります。

令和5年度以降こちらの都市計画審議会でも2度ほど事前説明を行ってまいりました。今般、県が都市計画案の法定縦覧等を終え、年明け以降に県の都市計画審議会での諮問を受けて都市計画決定をする予定となっております。これに先立ち、都市計画法の規定により、県から意見聴取がされている段階です。

市としましては、この意見聴取につきまして、いずれも意見なしとして回答する予定をしております。このことにつきまして、市都市計画審議会のご意見を伺うものになります。

続いて、議題第4号から議題第7号につきましては、宝塚市の都市計画決定事項になります。

県による区域区分の変更に伴い本市でも用途地域、高度地区、地区計画の都市計画変更を行う必要が生じてきます。

これらの議題につきましては、今年度8月の審議会でも事前説明をさせていただき、その後、県協議や法定縦覧を経まして、来年3月に都市計画変更を予定しております。つきましては、都市計画法の規定に基づき、都市計画案について、市都市計画審議会に諮問するものです。

なお、宝塚山手台地区については、区域区分の変更に加え、開発工事の進捗に伴って地区計画の変更を行うものです。

簡単な説明にはなりますが、議題第1号から議題第3号については県の都市計画決定、県の大きな方針で、こちらは意見聴取をするもの。議題第4号から議題第7号はそれに伴って市の都市計画決定をするので、こちらは市都市計画審議会に諮問するものです。

## (2) 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」】

市

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」についてご説明いたします。

本日は意見聴取となります。

最初に、今回の方針変更に係るこれまでの諸手続きの流れについてご説明いたします。

令和7年2月17日に市都市計画審議会でも事前説明を行いました後、兵庫県にて素案の作成、説明会、公聴会を経て原案を作成し、11月25日から12月9日までの間、県及び市で法定縦覧を行い、本日の審議会において意見聴取を行う流れとなっております。

続いて、都市計画区域マスタープラン等の見直しについての全体像をご説明いたします。

都市計画区域マスタープラン等とは、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針をはじめ、市街化区域と市街化調整区域との区分、都市再開発方針等を総称します。

これらは社会経済情勢の変化に対応するため、概ね5年ごとに見直しすることとされており、本議案では都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を阪神地域都市計画区域マスタープランのとおり変更することについて意見聴取を行います。

なお、前回改正は令和3年3月に行われており、5年を経緯することから今回改正を予定しているものです。

また、これに併せて、区域区分の変更、都市再開発方針等の変更についても、続く議案において意見聴取を行います。このうち、防災街区整備方針については、宝塚市域において方針を定めておらず、該当はありません。

なお、議題第1号から第3号で説明いたします都市計画区域マスタープラン等につきましては、兵庫県が策定する方針となっており、変更にあたって兵庫県から市に意見を求められていることから、今回意見聴取を行うものです。

阪神地域の大きな方針となりますので、やや具体的なイメージがしづらいかと思いますが、説明をお聞きいただいたうえでご意見いただければと思います。

また、この後の各方針の説明も含め、できる限り身近な話となるよう、宝塚市に係る部分を中心に説明させていただきます。

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、令和7年6月策定のひょうご都市計画基本方針に基づき定められています。

ひょうご都市計画基本方針とは、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考え方や方向性を示すもので、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」に即して策定されています。

従来、阪神地域都市計画区域マスタープランは、「ひょうごビジョン2050」や「まちづくり基本方針」などに基づき策定されてきましたが、この度県全体の都市計画の方向性を示すひょうご都市計画基本方針が策定されたことから、これに基づいたマスタープランに見直されるものです。

ここからは、本議題の主題となる、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ご説明いたします。

まずは基本的事項からご説明いたします。議題書のページは1-5ページです。

今回兵庫県が策定する、阪神地域都市計画区域マスタープランの役割といたしましては、先ほどご説明いたしました「ひょうご都市計画基本方針」に基づき、都市計画法第6条の2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すものです。

また、市町マスタープラン及び立地適正化計画は、これに即して定

められるものとなっています。

次に、対象区域は、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1-6ページですが、目標年次は、県政の基本指針「ひょうごビジョン2050」の展望年次である令和32年（2050年）の都市の姿を展望しつつ、目標年次を令和12年とする、とされています。

次に、阪神地域の都市計画の目標についてご説明いたします。議題書は1-10ページです。

地域の魅力・強みとしては、大きく5つ掲げられており、

- ・ 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
- ・ 都市近郊で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

が掲げられています。

続いて、議題書1-11ページをご覧ください。

地域の課題としては3つの課題が掲げられており、1つ目の、土地利用に関する課題として、中心市街地内において防災性の向上を図る必要があることや、都市機能の更新により中心市街地の活性化を図る必要があること、また、オールドニュータウンの再生により、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活力の低下を防止する必要があることなどが挙げられています。

2つ目に、交通インフラの課題

3つ目に、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1-11ページ下段をご覧ください。

将来の都市構造として、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活用等により都市機能の充実・強化を図るとともに、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。

引き続き、目指すべき都市構造となりますが、画面上に都市構造のイメージ図を写しております。議題書は1-13ページです。

赤線で囲った部分が宝塚市です。図の概ね中心にJR・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。

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1-14、15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
- ・大阪湾ベイエリアの活性化
- ・住環境の高質化
- ・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

とされています。

次に都市づくりに関する方針についてご説明いたします。

議題書1-19ページ、土地利用に関する方針については、

- ・鉄道駅周辺での土地の高度利用や都市機能の強化
- ・住宅政策と連携した生活利便施設の適正配置による住宅地の魅力向上

などが方針として示されています。

次に、議題書1-22ページ、都市施設に関する方針については、

- ・(都) 尼崎宝塚線などの整備による安全で円滑な道路環境の確保
- ・六甲山系、北摂山系等の都市近郊に残る自然環境や風致の保全
- ・武庫川等の計画的な整備による河川環境の保全

などが方針として示されています。

この方針には具体的な記載はありませんが、宝塚市域における都市施設といたしましては、都市計画道路荒地西山線、競馬場高丸線、山手幹線、中筋伊丹線について現在事業を行っており、今後も事業を継続していく方針です。

次に、議題書1-24ページ、市街地の整備に関する方針については、

- ・民間投資の適切な誘導による都市の競争力強化
- ・公民連携でビジョンを共有し、多様な取組の展開により、既成市街地の持続的な更新と価値向上

が方針として示されています。

次に、議題書1-25ページ、防災に関する方針については、

- ・緊急輸送道路の整備や橋梁の耐震化等による緊急輸送体制の確保
- ・建築物の耐震化・不燃化、上下水道等のライフラインの耐震化などの推進

が方針として示されています。

次に、議題書1-27ページ、環境共生に関する方針については、

- ・コンパクトな都市構造等による脱炭素化の推進
- ・都市の公園や緑地など多様な緑の保全、生産緑地地区等による農地の保全
- ・グリーンインフラとして多様な自然環境のネットワークを形成

などが方針として示されています。

次に、議題書1-28ページでは、景観形成に関する方針が示されています。

次に、議題書1-29ページ、地域の活性化に関する方針については、

- ・阪神間モダニズム（市民文化）や中山寺本堂等の日本遺産を生かした都市型観光の促進
- ・宝塚大劇場などの多彩な芸術文化施設により芸術文化を通じた国内外の交流の促進
- ・都市に近い豊かな自然環境を生かした多様なライフスタイルが実現できるまちづくりを推進

が方針として示されています。

次に兵庫県が進めてきた手続きの概要についてご説明いたします。

先にご説明いたしましたとおり、本年度、兵庫県にて素案の作成後、説明会、公聴会を経て原案を作成し、原案について法定縦覧を行っております。

画面でお示ししていますのは、これら県の手続きの開催結果となっております。直近の縦覧結果を反映したため、お手元の資料からは変更となっておりますので、画面をご覧ください。

阪神地域では7月22日に公聴会が開催され、公述人が4名でした。この公述人はいずれも西宮市の方であり、宝塚市に関連する意見はございませんでした。

1月25日から12月9日の縦覧においては、HPでの案の縦覧が403件あり、2名から意見書が提出されましたが、意見書の内容は公聴会同様宝塚市に関するものはございません。

なお、これらの手続きは、議題第1号から第3号について、一括で実施されたものとなっております。

最後に今後のスケジュールについてご説明いたします。

本日の市都市計画審議会の意見聴取の後、県都市計画審議会、国同意協議を経て、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。

会 長

議題第1号の説明が終わりましたので、皆様方からご質問、ご意見を賜りたいと思います。

委 員

マスタープランが概ね5年ごとに見直すということですが、今回大きく変更になるポイントがあれば教えてください。

市

今回の見直しは、全面改定となっており、計画の組み立てが大きく違います。

説明の中で、ひょうご都市計画基本方針が上位計画になったと申し上げたのですが、この上位計画は新たに作成をされたものです。

この意図としまして、今までは各地域、阪神地域なら阪神地域のマスタープランの中で、全県共通の課題や基本的事項とそれぞれの地域の目標等が示されていました。

一方で、神戸市は政令指定都市なので、個別にマスタープランを作っており、県として都市計画の基本方針を神戸市も含めた一体的なものとして作りたかったと聞いております。

つまり、ひょうご都市計画基本方針で、神戸市も含めた大きな方針

を定め、それぞれの地域の都市計画区域マスタープランについては、それぞれの地域ごとの目標等を書くことになったという構成の違いがまず1点ございます。

2点目は、この5年間で、国土利用計画や国土形成計画等の国の関連計画等も変わってきました。

そのような中で、オールドニュータウン、コンパクトネットワークなど、国の方針が変わってまいりましたので、その課題に併せて、県の課題も見直したというところになります。

3点目としまして、都市づくりに関する方針において、特に先ほど申しました道路や都市施設に関するものというのは、事業の進捗によって、5年で行うとしていたものが、10年で行うとなるなど変わってまいります。

こうした都市施設の方針及び市街地整備に関する方針を時点更新したというところになります。

まとめますと、上位計画の建て付けの変更、国の計画の変更に伴い、諸々の方針を変更したこと、巻末に示されております事業の進捗状況、整備目標などを時点更新したという大きな3点が挙げられるかと思えます。

会 長

他にご意見ございませんでしょうか。

それでは意見がございませんので、議題第1号の審議はこれで終了します。

### (3) 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

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。

本日は意見聴取となります。

先ほどの議題で説明いたしましたとおり、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出したものが、今回の変更案に反映されています。

最初に、今回の方針変更に係るこれまでの諸手続きの流れについてご説明いたします。

令和7年2月17日に市都市計画審議会でも事前説明を行った後、3月に市案の法定申出を行いました。

本年度、兵庫県にて素案の作成、説明会、公聴会を経て原案を作成し11月25日から12月9日までの間、県及び市で法定縦覧を行い、本日の審議会において意見聴取を行う流れとなっております。

次に、区域区分の変更について説明することに先立ち、区域区分の基本的事項についてご説明いたします。

都市計画法第7条第1項の規定により、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることがで

きるとされています。

この内、市街化区域とは、既に市街地を形成している区域で、既成市街地及びこれに接続して現に市街化しつつある区域、または、集団的優良農地、溢水・湛水・津波・高潮等のおそれのある土地等を除き、概ね10年以内優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とされています。

次に、市街化調整区域とは、市街化を抑制すべき区域であり、開発許可制度の制限により、建築及び開発行為は原則として禁止され、都市施設の整備も原則として行われないうこととされています。

画面に示す図は、区域区分のイメージを示したものとなります。

青色破線が都市計画区域界を示すもので、その区域内において、市街化区域と市街化調整区域の線引きを示すものが赤色破線となります。

宝塚市は、市内全域が都市計画区域となっており、市域は市街化区域または市街化調整区域のいずれかに区分されています。

次に、区域区分の変更の基準として、兵庫県の区域区分見直し方針について説明いたします。

まず、市街化調整区域から市街化区域への編入の基準については、既に市街地を形成している区域及び計画的に市街化を図るべき区域については市街化区域への編入を行うこととしています。

次に、市街化区域から市街化調整区域への変更の基準については、市街化区域内にあって、計画的な市街地整備の予定がなく、市街化が見込めない区域で、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の編入を行うこととしています。

次に、宝塚市の区域区分の見直し方針について説明いたします。

基本的には都市計画法第13条の都市計画基準及び先ほどご説明いたしました兵庫県の見直し方針を踏襲しています。

これらに加え、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。

ただし、「第6次宝塚市総合計画」及び「宝塚市都市計画マスタープラン」に、市街地周辺緑地への市街地の拡大を抑制することを明記しており、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・育成を行うこととしております。

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2-12ページです。

宝塚市区域区分の見直し方針に沿って検討した結果、山手台、ふじが丘の2地区の変更を予定しています。

いずれも、先ほどご説明いたしました区域界調整基準に合致することから区域区分を変更するものです。

区域区分の変更面積といたしましては、ふじが丘地区が市街化調整区域から市街化区域へ0.02haの変更、山手台東地区が市街化区域から市街化調整区域へ0.2haの変更となっています。

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2-13ページです。

最初に位置ですが、山手台東地区は阪急山本駅を北に上がったところにございます。続いて、ふじガ丘地区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、ふじガ丘地区からご説明いたします。議題書は2-15ページです。

当該地区は旧住宅地造成事業に関する法律により昭和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、当該地が当該地区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、区域区分の変更に併せ、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。

詳細については後の議題でご説明いたします。

次に、山手台東地区についてご説明いたします。議題書は2-16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0.03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、区域区分の変更により、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。

こちらについても、詳細は後の議題でご説明いたします。

最後に今後のスケジュールについてご説明いたします。

本日の市都市計画審議会の意見聴取の後、県都市計画審議会、国同意協議を経て、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。

会 長

議題第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。

意見がございませんので、議題第2号の審議はこれで終了します。

#### (4) 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

議題第3号「阪神間都市計画再開発方針等の変更」についてご説明いたします。

本日は意見聴取となります。

最初に、今回の方針変更に係るこれまでの諸手続きの流れについてご説明いたします。

こちらについては、先ほどの区域区分と同様の流れとなっておりますが、令和7年2月17日に市都市計画審議会です事前説明を行った後、3月に市案の法定申出を行いました。

本年度、兵庫県にて素案の作成、説明会、公聴会を経て原案を作成し11月25日から12月9日までの間、県及び市で法定縦覧を行い、本日の審議会において意見聴取を行う流れとなっております。

次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、大きな体系は先にご説明いたしました都市計画マスタープランと同様のものとなりますが、マスタープランの内容の一部を具現化するために兵庫県が定めるものです。

マスタープランに基づき個別具体的な都市計画決定を行う際、それぞれの個別方針と合致するように判断することとなります。

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、定めるものです。

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、定めるものです。

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、定めるものです。

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はご覧のとおりです。詳細についてはお手元の資料でご確認いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

では、各方針の見直し案について、ご説明いたします。

なお、今回の再開発方針などの3方針の内容は、令和7年2月の都計審において事前説明差し上げたものから基本的には変わっておりません。

3方針の内、まずは都市再開発の方針の変更についてご説明いたします。議題書は3-3ページです。

都市再開発の方針で定める内容といたしましては、図で示すとおり、

- ・計画的な再開発が必要な市街地として「1号市街地」
- ・特に整備課題の集中が見られる地域として「課題地域」
- ・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として「再開発促進地区」

を定めています。

次に、都市再開発の方針の変更箇所についてご説明いたします。議題書は3-26ページです。

画面は、変更箇所位置図として、変更前後の図面をお示ししています。右下に凡例を載せていますが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年以内の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。
- ・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。
- ・中筋JR南・第2地区及び中筋JR南・西地区については、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。

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、公共施設の不足等、整備課題が集中している地域を指定するものです。

オレンジ色の課題地域の内、まずは宝塚中心市街地周辺地区の変更部分をご説明します。

立地適正化計画の策定、及び都市再生整備計画に基づき行っていた新庁舎、ひろばの整備が終了したことに合わせて区域を変更します。

次に、売布周辺地区です。市立病院周辺地区を、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。

次に、小林周辺地区です。高松・末成地区について、過去に完了した密集事業の区域を、今回の変更併せて整理しています。

最後に、山本周辺地区です。先ほど再開発促進地区除外の説明の中で申しましたとおり、山本周辺地区の中筋JR南西地区及び中筋JR南第二地区ともに、概ね5年以内の実施は見込めないことから、再開発促進地区から除外し、課題地域として新規に位置付けています。

なお、議題書においては、再開発促進地区についてのみ計画図等の附図がされていることから、宝塚市域において図が添付されているのは仁川団地のみとなっています。

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は以上となります。

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3-38ページです。

まず、住宅市街地の開発整備の方針で定める内容についてご説明いたします。

本方針では、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を定めることとしており、その内、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については、重点地区として定めることとしています。

次に本方針に位置づけのある地区について、位置図をお示しします。議題書は3-45ページです。

宝塚市域では宝塚山手台地区、仁川団地地区を位置付けています。

なお、今回の方針の変更において、宝塚市域では変更対象はありません。

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は以上となります。

最後に、阪神間都市計画防災街区整備方針につきましては、先にご説明しましたとおり、宝塚市において方針を定めていないため、該当ありません。

最後に今後のスケジュールについてご説明いたします。

本日の市都市計画審議会の意見聴取の後、県都市計画審議会、国同意協議を経て、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3号 阪神間都市計画再開発方針等の変更についての説明を終わります。

会 長

ありがとうございました。

議題第3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

市立病院の整備に合わせて、計画変更されたということですが、その後、中山台のニュータウンの再整備の発表がありました。

計画変更を行うタイミングや、中山台についても計画変更を行うかどうかを教えてください。

市

中山台については、公民連携でオールドニュータウンの再生を行っていこうというもので、現時点で何かしらの新しい都市施設が建つという計画はないため、都市計画の再開発の方針には反映していません。

委 員

中筋地区の区画整理について、地元の実行委員会が立ち上がって再開発方針に入っていたのに、今回は方針から除くということでした。

その経緯や理由を教えてください。

また、今回除くことで、今後、再度計画に上げづらいとか、何かそのようなことはあるのでしょうか。

市

実行委員会を立ち上げて、住民が主体となって組合施行で土地区画整理を行おうとされていたものが、諸々の要件でなかなか前に進まないというふうにお聞きをしており、今回課題地域から外しています。

除かれることによる影響ですが、この赤い地域については、概ね5年以内に着工することを見込んでおります。一方、課題地域は、すぐ取り組むには課題がある地域という位置付けであり、後々住民の気運が再度高まった際に元に戻すということは可能と考えます。

会 長

他にご意見ございませんでしょうか。

それでは意見がございませんので、議題第3号の審議はこれで終了します。

#### (5) 議題第4・5号

【議題第4号「阪神間都市計画用途地域の変更について」】

【議題第5号「阪神間都市計画高度地区の変更について」】

市

議題第4号「阪神間都市計画用途地域の変更について」及び議題第5号「阪神間都市計画高度地区の変更について」の諮問につきまして、それぞれ関連した内容でございますので、議題第4号と議題第5号について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

私もこの議題については関連してございますので、その方が良いかと思えます。

委員の皆さま、異議はございませんでしょうか。

異議がないようですので、議題第4号から議題第5号につきまして、一括で説明をしていただきたいと思います。

事務局より説明お願いいたします。

市

それでは、議題第4号「阪神間都市計画用途地域の変更について」、議題第5号「阪神間都市計画高度地区の変更について」をご説明いたします。

本日は諮問となります。

最初に、本市の用途地域等の指定状況がこちらです。議題書は4-5ページです。特徴としては、駅周辺を商業地域、近隣商業地域に指定し、阪急沿線より北側、西側の大部分を第1種低層住居専用地域に指定しています。第1種低層住居専用地域は市街化区域全体の約4割を占めています。

次に、今回の変更地区ですが山手台東地区は阪急山本駅を北に行ったところにあります。

続いて、ふじガ丘地区は山手台東地区の東側に位置し、最寄り駅は阪急雲雀丘花屋敷駅となります。

それでは、具体的変更内容についてご説明いたします。議題書は4－6ページです。

最初に山手台東地区です。

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、区域区分が変更されます。

これについては、先ほどの議題でご説明させていただいたところです。この区域区分の変更に伴い所要の変更を行うものです。

画面上の赤色着色部分が市街化区域から市街化調整区域に変更する部分です。こちらについては、市街化調整区域への変更となるため、用途地域を指定なしとします。

続いて、黄色着色部分は、市街化調整区域から市街化区域に編入する部分です。こちらは、周辺に合わせて、用途地域を第1種低層住居専用地域に定め、建蔽率50%、容積率100%、外壁後退1m、絶対高さ10mとします。また、高度地区は第1種高度地区を定めます。

続いて、ふじガ丘地区です。議題書は4－7ページです。

当該地区は旧住宅地造成事業に関する法律により昭和45年に許可を受け造成されたものです。こちらは、所有者の相談をきっかけに再度調査したところ、当該地が当該地区一帯で造成されたものと判断できたため、区域区分の変更を行うことを先ほどご説明させていただいたところです。

この区域区分の変更に伴い所要の変更を行うものです。

画面上の黄色着色部分が市街化調整区域から市街化区域に編入する部分です。

こちらも周辺に合わせて、用途地域を第1種低層住居専用地域に定め、建蔽率50%、容積率100%、外壁後退1m、絶対高さ10mとします。また、高度地区は第1種高度地区を定めます。

次に計画書について、ご説明いたします。議題書は4－2ページです。

計画書は、市街化区域全体における本市の用途地域ごとの面積とそれに伴う制限について記したのですが、変更面積が小数点以下の変更のため、計画書上は面積の変更はございません。

具体的には、山手台東地区の第1種低層住居専用地域の面積が0.14haの減少、ふじガ丘地区の第1種低層住居専用地域の面積が0.02haの増加となります。

続いて、高度地区の計画書ですが、こちらについても計画書の変更はございません。

次に今後のスケジュールについてご説明いたします。議題書は4－9ページです。

本日の諮問の後、事務手続きを経て、令和8年3月に都市計画変更を予定しております。

告示日については、兵庫県決定事項の区域区分等との日付とあわせて告示を行う予定です。

最後に縦覧結果についてご報告いたします。都市計画法の規定に基

づき、11月25日から12月9日までの2週間実施しました。結果は縦覧者、意見書の提出ともにありませんでした。

以上で説明を終わります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

会 長

議題第4号、議題第5号の説明が終わりましたので、ご意見、ご質問を承りたいと思います。

ご意見、ご質問ございませんので、採決に入りたいと思います。

まず、議題第4号「阪神間都市計画用途地域の変更について」です。原案のとおり変更することについて、同意するとして答申することに異議のない方は挙手をお願いしたいと思います。

異議のある方はおられませんので、議題第4号につきましては、原案のとおり変更することに同意するとして答申をいたします。

続きまして、第5号「阪神間都市計画高度地区の変更について」です。

原案のとおり変更することについて、同意するとして答申することに異議のない方は挙手をお願いしたいと思います。

異議のある方がおられませんので、議題第5号につきましては、原案のとおり変更することに同意するとして答申をいたします。

議題第4号、議題第5号の審議はこれで終了します。

#### (6) 議題第6号

【議題第6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」】

市

それでは、議題第6号についてご説明いたします。本日は諮問となります。

まず、地区計画とは、用途地域などの既存の都市計画を前提に、まとまりを持った地区を対象に、よりきめ細かい規制を行う制度です。

続いて、今回変更をいたします宝塚山手台地区について、ご説明させていただきます。当地区は、今回が16回目の変更で、今回変更にて開発計画が完了します。当地区の地区計画の目標は、緑に恵まれたゆとりとのおいのある良好な市街地の形成を図ることです。

また、計画書のとおり、宝塚山手台地区は、大きく3つの地区に細区分しています。それぞれ、現地の状況を少しご紹介させていただきます。こちらが集合住宅地区です。次にセンター地区です。スーパーやドラッグストアなどが立地しています。次に、戸建住宅地である独立住宅地区です。

続いて、今回の変更内容についてご説明いたします。変更内容は大きくは、計画内容の変更と所要の整備に係る内容となります。

それでは、計画内容の変更2点について、ご説明します。

1点目は、地区計画区域の変更です。こちらは、先ほど議題第2号、第4号、第5号でご説明したものと同一区域について、地区計画区域も併せて変更するものです。

2点目は、開発工事の進捗に伴う地区整備計画区域の変更で、宅地造成される部分をgの区域として指定します。これは、今回の造成で

計画されている道路際緑化のための高さ0.4mの花壇を許容するためです。

続いて、所要の整備3点について、ご説明します。

1点目、fの部分の追加についてです。これは、「現在は、隣地境界線であるが、今後、道路境界線となる可能性がある部分」を「fの部分」とするものです。fの部分が今後道路境界線となった際にも、それぞれの宅地における規制内容が現在と同じようになるよう計画図・計画書を整備いたします。このfの部分は、計画図上では、青いラインで表記しているもので、6か所あります。

2点目、計画図において、凡例の変更等行っています。当地区は区域も広く、凡例も複数ありますので、この度、分かりやすいよう調整しています。

3点目、計画書における変更箇所についてご説明いたします。議題書に添付の見え消しの計画書も併せてご確認ください。面積について、いくつか変更しておりますが、これは、今回造成の最終年度ということで、それぞれの面積について、システム上で再計測を行った結果を反映しています。地区整備計画区域の拡大に伴う面積変更以外の部分については、再計測の反映と考えていただければと思います。資料では、それぞれの事由について示していますので、ご確認ください。その他、文言修正等行っています。

続いて、縦覧について、11月25日から12月9日までの2週間実施しました。結果は縦覧者、意見書の提出共にありませんでした。

最後に、これまでの経過及び今後のスケジュールについてご説明いたします。前回の都市計画審議会の後、知事協議及び縦覧を行っていますが、内容に変更はありません。本日の都市計画審議会の後、3月に都市計画変更を行う予定です。

以上で説明を終わります。ご審議のほど宜しくお願いいたします。

会 長

議題第6号の説明が終わりましたので、ご意見、ご質問を承りたいと思います。

ご意見、ご質問ございませんので、採決に入りたいと思います。

原案のとおり変更することについて、同意するとして答申することに異議のない方は挙手をお願いしたいと思います。

異議のある方はおられませんので、議題第6号につきましては、原案のとおり変更することに同意するとして答申をいたします。

議題第6号の審議はこれで終了します。

## (7) 議題第7号

市

【議題第7号「阪神間都市計画地区計画の変更（ふじガ丘地区）について」】

それでは、議題第7号をご説明いたします。本日は諮問となります。ふじガ丘地区は、宝塚山手台地区の東側に位置しています。地区の目標、方針等は議題書のとおりとなっています。当地区は、「住宅地区I期」「住宅地区（グレースタウン）」の2地区に細区分しており、規

定が一部違いますが、まちなみとしては大きく変わらず、どちらも戸建住宅地となっています。

続いて、変更内容についてです。今回の変更内容は、区域区分に伴う変更のみです。市街化区域に編入する部分について、地区計画区域及び地区整備計画区域を拡大します。

今回は、区域拡大を行いますので、1宅地分の増加にともなう計画図の変更がありますが、計画書における0.1ha単位での面積の変更はありません。計画書は、目標の文言を一部修正しますが、その他の変更はありません。

なお、規制内容としては、戸建てを中心とした用途規制、最低敷地面積150㎡、高さ制限、形態意匠、垣・さくの制限などがあります。

縦覧について、11月25日から12月9日までの2週間実施しました。結果は、縦覧者、意見書の提出ともにありませんでした。

最後に、これまでの経過及び今後のスケジュールについては、宝塚山手台地区と同様で、内容については、前回の都市計画審議会のものから変更はありません。

以上で議題第7号の説明を終わります。ご審議のほど宜しくお願いいたします。

会 長

議題第7号の説明が終わりましたので、ご意見、ご質問を承りたいと思います。

ご意見、ご質問ございませんので、採決に入りたいと思います。

原案のとおり変更することについて、同意するとして答申することに異議のない方は挙手をお願いしたいと思います。

異議のある方はおられませんので、議題第7号につきましては、原案のとおり変更することに同意するとして答申をいたします。

議題第7号の審議はこれで終了します。

会 長

本日の審議会はこれもちまして閉会したいと思います。

長時間ご審議をいただき、ありがとうございました。