

平成19年度

第6回宝塚市都市計画審議会議事録

日時 平成20年3月24日(月)

午後2時から

場所 宝塚市上下水道局 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20年3月24日(月)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 第一会議室
- (3) 出席委員等

本日の出席委員は、23人中20人で、次のとおり。

西野委員、伊福委員、北浦委員、近石委員、北山委員、多胡委員、小山委員、近藤委員、菊川委員、大豊委員、中奥委員、江原委員、井上委員、となき委員、宮本委員、板橋委員、浅田委員、熊澤委員、高松委員及び宮上委員である。

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 多胡会長は、議事録署名委員として、13番江原委員及び14番井上委員を指名した。
- イ 多胡会長は、宝塚市都市計画審議会の運営に関する規程第3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決定(北雲雀丘地区)について(諮問)

議題第2号 阪神間都市計画地区計画の決定(仁川団地)について(事前説明)

(5) 審議の結果

議題第1号の市長からの諮問に対し、いずれも「原案のとおり決定することに同意する」として答申した。

2 会議要旨

(1) 議題第1号

| | |
|---|--|
| | (議題第1号説明) |
| | (概要説明) |
| 市 | まずはじめに、この地区計画は、昨年11月に開催した第4回当審議会において、事前説明を行い本日は諮問である。 現在、乱開発を防止するため暫定的に市街化調整区域としているが、大学建設のための開発事業の手続き、及び市街化区域への編入手続きを進めながら、市街化を見込んだ地区計画として、決定していくものである。 議題書1-7ページの位置図。前のスクリーンにも映している。 当地区の位置関係について、簡単に説明する。 上の方に赤囲みをしているところが地区計画の区域であるが、こちらが、阪急宝塚線の雲雀丘花屋敷駅で、この駅の北側の遠方で、本市の市街地の飛地に位置をしており当地区の北側は、川西市である。 現行の都市計画上の制限について、前のスクリーンに当地区を拡大して説明する。 黄緑色の表示は、用途地域を表している、第1種中高層住居専用地域で、建ぺい率は60%、容積率は200%である。 また、水色のクロスハッチは高度地区の表示で、第4種高度地区である。 なお、当地区の北側は、川西市の市街化区域であるが、この地図は宝塚市のみ |

の用途地域を表示した図であるので、川西市の用途地域等は表示していない。

議題書 1-8 ページの計画図。前のスクリーンにも映している

赤囲みしているところが、地区計画の区域である。

なお、この区域については、区域そのものに変更はないが、区域の表示を少し修正を行っている。

現地の状況について、前スクリーンに順次、写真を映す。この写真は、道路の北側から当地区を写したもので、このように概ね道路と同じ高さの敷地ある。また、背後は、このような自然豊かな斜面緑地となっている。

次の写真は、当地区から道路北側を写したもので、このように川西市の閑静な戸建住宅地が広がっている。

当地区は、自然緑地に囲まれ、また、閑静な戸建住宅地に面していることから、良好な市街地の環境を維持・増進していくことが必要である。

(計画書の説明)

議題書 1-3 ページ「計画書」。

地区計画の名称は、「北雲雀丘地区地区計画」である。

位置は、「宝塚市切畑字長尾山の一部」で、面積は、「約 4.9 ha」である。

「地区計画の方針」は、公益施設の建設による開発事業効果を維持増進し、背後の斜面緑地や川西市の住宅市街地との環境調和に配慮し、良好な市街地の形成を図るため、建物の用途、壁面の位置、高さ等を制限するものである。

現在、当地区において、大学建設に向けた開発事業等の手続きが進められているので、建築計画を簡単に説明する。

参考資料 1-10 ページの配置図。前のスクリーンにも、映している。

先ほどの計画図と北と南が反転した図となっている。

緑色などで着色した範囲が、地区計画の区域で、大学の敷地でもある。赤く塗りつぶしているのが、校舎、体育館等の建物で、右側にグラウンド、左側に駐車スペースが計画されている。

校舎は、3階建てで、道路から大きく離れた位置に計画されている。

(地区整備計画の説明)

それでは、具体的な制限となる地区整備計画について説明する。

「建築物の用途の制限」については、記述方法を変更しているので、参考資料、1-9 ページ。

ここには、建築できるものを掲げているが、これらの用途は、当地区に立地することが相応しいとした公益施設である。

(1) の大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの

(2) の診療所、病院

(3) の別表に掲げる公益上必要な建築物、1-5 ページの別表に掲げる用途のことであるが、これらの用途は、第1種低層住居専用地域に必要とされる公益施設のことである。

(4) の前各号の建築物に附属するもの

次の(5)の寄宿舍は、(1)の大学や(2)の病院等に従事する職員用に限定するため、カッコ内で、“附属するものに限る”と規定していたが、建築条例化に向けた協議の中で、(4)の建築物に附属するものに該当するとの判断から、記述を削除したものである。制限内容がかわるものではない。

議題書1-4ページ「計画書」にもどって、次に「容積率の最高限度」について。

建築物のボリュームを制限するため、現行の200%から150%に制限する。

次に、「壁面の位置の制限」について。

道路を隔てた川西市側が、閑静な戸建て住宅地であるので、圧迫感をやわらげるため、前面道路の川西市道1470号から、10m以上の後退とする。ただし、2番において、圧迫感を与えない程度の、軒の高さが3m以下のものは除外する。

次に、「建築物等の高さの最高限度」については、高さの最高限度を18m、軒の高さの限度を15mに制限する。これは、軒の高さを制限し、高さをコントロールしながら次の項目で規定する勾配屋根等を誘導しようとするものである。

次に、「建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限」については、周辺環境と調和した落ち着いたものがあるものを誘導すること、背後の緑などに変化を持たせた景観誘導のため、勾配屋根などとするよう規定するものである。

最後に、垣又はさくの構造の制限については、沿道緑化を推進していくため、「道路に面する垣又はさくの構造は生垣をはじめ、植栽を併設した塀やフェンス等周辺環境と調和したものとする。」とする。

前回、事前説明の際に、高松委員から、建築計画のパースの提出の求めがあったので、参考資料として、1-11ページに添付をしている。

前のスクリーンにも映している。

このパースは、道路を隔てた川西市側から見て描かれている。少し屋根に変化を持たせ、色調は落ち着いたもので、川西市の住宅地や背後の自然緑地に配慮されたデザインとなっている。

以上で地区整備計画の内容に関する、説明を終わる。

(縦覧結果の報告)

次に、縦覧結果を説明する。1-12ページ。

原案の条例縦覧を12月14日～27日まで、案の法定縦覧を2月29日～3月13日まで、2週間、それぞれ実施したが、意見書の提出はない。

(スケジュールの説明)

次に、1-13ページ、今後のスケジュールを説明する。

本日、本審議会の同意があれば、県との同意協議を整えて、4月中旬から下旬を目途に、都市計画決定を行っていく予定である。

以上で、議題第1号「阪神間都市計画 地区計画の決定 北雲雀丘地区について」の説明を終わる。

質疑応答

- 委員 地区計画の主体は誰か。
- 市 主体は市である。大学開校計画を進めている事業者と話し合いながら地区計画を導入しようとしている。
- 委員 事業者は学校法人なのか。
- 市 そうである。
- 委員 以前、当該地を緑地として市が入手した。当該地に訪れる人のための駐車場を10台分設置する話があった。ところが今回示された図を見ると、駐車場を設置する予定の部分が、今回地区計画の区域外なのかわからないが表示されていない。駐車場は今回の区域以外にあるのか。
- 市 今回の地区計画の区域は大学建設計画区域であるので、駐車場は地区計画区域外で設置される。
- 委員 地区計画で高さの限度を18mとしているが、基準となる地盤面の高さをどう考えるのか。
- 市 建築基準法による平均地盤面の考え方により算定する。
なお、建物の高さについて、個別の大学施設の階数は入り口正面の図書館、講義室が2階建て、大講義室が3階建てであり全ての建物高さが18mではない。
- 会長 建築基準法での考え方はそのとおりであるが、ベンチマークからどれくらいの高さであるかを説明する方が委員のみなさんにわかり易い。
- 市 平均地盤面は、地盤の高低差が3m毎に設定するため、建物高さの基準となる平均地盤面は全体の敷地で一つではなく細分化され個々の平均地盤面から建物高さの制限が掛かることとなる。
- 委員 高低差が3mを超えて平均地盤面を算定することはないとの理解でよいか。
- 市 そうである。
- 委員 議題書1-11ページの大学のイメージパースにある三角屋根の建物は何か。
- 市 三角屋根はデザイン的なものであり装飾的なものである。
- 委員 その部分についても高さの制限が及ぶのか。
- 市 及ばない。

- 委員 今回の大学建設計画で実際に影響が及ぶのは川西市の住民であるので川西市の住民に対しての説明は行われているのか。
- 市 大学建設事業者が開発地周辺地域で地元説明会を行っており、周辺地域からも意見が出ており、現在調整中であると聞いている。
- 委員 地元説明会は建築の許可を受けるうえでのものか。
- 市 市のルールに基づく説明会ではなく事業者が任意におこなっている。内容は工事中の地元対応やその他についてである。
- 委員 車で学生が登校することも予想され、地域に迷惑を掛けることもあると思う。バスの便はあるのか。
- 市 阪急電鉄の川西能勢口から阪急バスの便があり、スクールバスも予定されている。また、学生用駐車場も100台用意される計画である。
- 委員 学生数は何人か。
- 市 1学年160人の4学年で640人である。
- 委員 大学開校による路線バスの増便は地元にもメリットがある。また、スクールバスを地元の人も使えるようにすれば地元住民の利便が良くなる。
- 委員 今回の学校は大学なのか。
- 市 大学である。名前は宝塚平成医療大学で、鍼灸医療系の学科がある。
- 委員 既存の学校法人か。
- 市 既にある。
- 委員 なぜ建ぺい率の変更についての議論がないのか。
- 市 当該地は以前URが所有していた土地であるが、URが売却するに当たり、兵庫県、宝塚市、川西市、URの4者で売却後の土地利用方針を定めた。その際土地利用を一定の用途に限定するなどの要件を決め売却のための募集要項を定めたが、その中で建ぺい率に関する議論はなかった。
- 委員 市は建ぺい率に留意する必要がある。例えば、45坪の戸建て住宅を第1種低層住居専用地域で建てる場合、建物を建てれば植木を植える余地が無くなり緑を確保できない。4、5階建てにすれば緑を確保する余地ができる。建ぺい率をコントロールすることも必要である。
- 市 今回の計画であれば実建ぺい率が小さいので増築できる。

- 市 今回の計画では建ぺい率が12%、容積率が24%である。用途が学校なので敷地に対する空地部分が多い。
- 委員 本当は建ぺい率の限度を下げた方がよい。
医療関係の大学なので、開発許可の協議の時に廃棄物処理には留意した方がよい。
- 市 今後の事業者と協議していく。
- 会長 では、議題第1号について、原案のとおり決定することに同意するとして、答申することに異議ないか。
- 委員 異議なし
- 会長 異議なしとのことなので、議題第1号については、「原案のとおり決定することに同意する」として、答申する。

議題第2号

市

(説明の開始)

それでは、議題第2号 阪神間都市計画 地区計画の決定仁川団地について、説明する。

仁川団地については、本日がはじめての説明となる。

したがって、地区計画の内容に加えて、これまでの経過や地域の課題等も合わせて説明する。

(仁川団地の位置)

それでは、まず、仁川団地の位置について、説明する。

この図面の赤囲みのところが仁川団地である。仁川団地という建物の名前のようであるが、仁川団地という地名である。

仁川団地の東側には、阪急今津線が南北に走っている。最寄りの駅は仁川駅となる。

駅から仁川団地までは、徒歩で約5分の便利なところに位置している。

(現在の都市計画)

当地区の用途地域は、図面、黄緑色の部分であるが、第1種中高層住居専用地域で、建ぺい率が60%、容積率が200%となっており、中高層の建物の立地が許容される地域であり、絶対高さの規制もない。

これに対して、当地区の周囲は、すべて、図面緑色の第1種低層住居専用地域となっており、戸建て住宅の街並みに囲まれている。また、当地区内には2本の都市計画道路があり南北方向に山手幹線、東西方向にこの山手幹線と競馬場の東側の県道生瀬門戸荘線を連絡する競馬場高丸線が位置している。

(地区周辺の現状)

次に、仁川団地地区周辺の現状について説明する。

この写真は、競馬場上空から仁川団地の方向の全景写真である。中央の団地群が仁川団地である。

手前の道路が県道生瀬門戸荘線、奥の道路が整備予定の山手幹線、これを連絡する道路が競馬場高丸線である。

弁天池から小仁川が仁川団地地区まで延びている。

次の写真は仁川団地を少しアップにしたものであるが、仁川団地は青色の中央付近の敷地が高くなっており、周囲に向けて下がっている地形である。

(地区内の現況)

次に、地区内の現況について説明する。

仁川団地の建物は、昭和30年代に建築されたものであるが、既に50年が経過している。スクリーンに建物を示しているが、大半が4階から5階建となっており、全部で46棟、総戸数にしまして898戸となっている。また、当地区の特徴でもあるが、大変貴重な景観資源が多く残されている。

(小仁川、メタセコイヤ、樹林、法面、西側並木の位置説明)

まず、地区の東側は小仁川に接している。小仁川沿いには団地の敷地であるが、オープンスペースがあり、遊歩道的な空間が確保されている。また、小仁川に沿って、メタセコイヤの並木(大木)があり、地域のランドマークになっている。

さらに、中央部分には小さな森のようにになっている樹林群、外周には法面があり、緑で囲まれた緩衝帯としての機能を果たしている。西側にも並木道が残されている。

(仁川団地の課題)

次に、都市計画マスタープランでの位置づけについて説明する。仁川団地全体の約900戸のなかに、現在、約600人の方が居住されている。また、全体住戸の約44%が空家になっている。さらに、高齢化率が46%で、65才以上の高齢者の割合が、市内で最も高い地区になっており、大変大きな課題を抱えている。このため、都市計画マスタープランでは、この団地の再生を基本的な課題と捉え、次の3つの方針を位置付けている。

まず、一つ目は、「中高層住宅地としての建替を促進」、二つ目として、「周辺の低層住宅地との環境調和」、3つ目として「丘陵ベルトを構成する緑地景観の形成」を掲げており、これを実現させていくことが、本日説明する地区計画の目的である。

(機構による団地建替事業の概要)

以上のような課題を有している当地区で、現在、都市再生機構による建替事業が進められつつある。議題書の2-11ページ以降に、昨年の5月に都市再生機構から市に提出された開発構想届を添付している。届出られた図面は、2-14ページ、同じものをスクリーンに示している。機構は、仁川団地の上半分を第1期工区として、また下半分を第2期工区として事業を進めていくとしており、まずは、上半分に居住されている方のための建替住宅、175戸の事業を進めていくと表明している。

しかし、一方で、機構はこの175戸の分以外、大半の土地利用計画については現時点において一切明らかにしていない。本市としては、まずは全体計画を示したうえでの開発事業を行うよう強く申し入れてきたが、機構側は残りの敷地の土地利用計画は示せないと一貫しており今日に至っている。

(機構との協議経過)

仁川団地の建替事業が促進されることは、都市計画の方針に沿った望ましいことであるが、一方でこの開発が地域に与える影響は大変大きなものがある。例えば道路の問題である。本来先に競馬場高丸線が整備しそれから開発事業を進めて行くべきであるが、今の道路状況のなかで一部開発が進められることになる。また、当地区の校区は学校の容量も厳しい状況にあり児童の発生量も抑制して行く必要がある。このような問題を最小限にとどめていくことも、本市の課題でもある。こうした状況を踏まえまして、仁川団地地区全体の事業について、機構との間でこの度基本協定を締結することにした。議題書の2-8ページに(案)として添付しているが、年度内には正式に締結する予定である。協定の内容説明については、本日割愛するが、説明したような課題を解決していくために必要な約束

事を定めている。今回の地区計画は、都市計画マスタープランの方針を実現していくことに加え、この基本協定で定めた約束事の実効性を高めていくことが目的である。

(地区計画の内容)

それでは、地区計画の内容を説明する。議題書の2-2ページ。またスクリーンの図面の方も見ながら説明する。まず、「土地利用の方針」。当地区の地区計画では、まず、地区全体のうち、今機構が建替事業を進めようとしているところは、中高層の住宅を許容していく中高層住宅として、また、それ以外の敷地について機構が一切土地利用計画を示していないので、中低層住宅地区としてかなり規制を強化していくものである。ただし、土地利用方針の欄の上から4行目のなお書き以降に記しているように、将来、機構が今の居住者の住み替え用の住宅を建て替える場合に限り、そこだけ中低層地区を中高層地区に見直すこととしている。この部分が、今回の地区計画の特徴である。

本来、地区計画は土地の所有者と市が話し合いながら将来の土地利用計画を共有し、そのうえで市が必要なルールを定めていくものであるが、今回は、土地所有者から土地利用計画が示されていない。このため、これまでの地区計画では、今の状況では地区計画は導入できないということになってしまっている。しかし、それでは、将来、民間企業への譲渡も想定されるなか大きな問題が起こる可能性も否定できない。そこで、今回、機構が土地利用計画を示さないのであれば、一旦、中低層地区として規制を強化し、そのうえで居住者用の建替事業を行う場合は、その規制を緩和しようとするものである。

これまで、当審議会から、「本市の都市計画は、現状追認型になっている」との指摘をしばしば受けていた。今回の地区計画のように、一旦、規制強化というフタをしてしまい、その後で、地域にとって良好な計画が示された場合は、そのフタをはずしていくというやり方も、今後、有効な手法のひとつになってくると考える。

次に、2-3ページ。上から3段目のところであるが、今回、地区施設として公園を定める。開発事業者は、都市計画法に基づく開発を行う場合、その開発区域面積の3%以上の公園を確保しなければならない。当地区では、今後、開発事業が工区ごとに進むたびに、小さな公園をバラバラに確保していく方法もあるが、地区内で1箇所、まとまった大きさを確保していく方が望ましいと判断し、将来、スクリーンの図面、緑色のところに、必ず公園が設置されるよう、地区施設を定めるものである。

次に、7段目以降、建築物等に関する事項を説明する。ページの左側が中高層地区、右側が中低層地区になる。まず、用途の制限であるが、(1)(2)に示しているような、不特定多数の人が集まり、周辺道路に負荷かけ、かつ当地区に立地する可能性も低いような用途を制限する。

次に容積率であるが、現在は200%であるが、これを両地区とも150%とし、建物のボリュームを抑制する。

次に、建ぺい率であるが現在は60%であるが、中高層住宅地区については、約半分の30%とする。これにより、中高層住宅の足元の空間が広めに確保できることになり、小仁川沿いの空間確保に一定の効果が期待できる。また、低層住宅地区についても、60から50%にし、周辺の第1種低層住宅地域並に制限する。

次に、壁面の位置の制限については、周辺住宅地との環境調和を図るため、地区の外周の部分をゆったりとした空間を確保するため外壁の後退規定を設ける。

スクリーンの図面。まず、外周のうち、黄色の部分であるがさきほどの現況写真にあったように、現況は10m程度の法面で豊かな緑が残されている。この部分をしっかり残していくために、敷地境界線から10m以上、外壁を後退してもらう。

図面の緑色のところは、6mの外壁後退規定を設ける。これにより現状の遊歩道空間を確保できる。図面、青色のところは、建築物の高さに応じた数値を規定しており10m未満の低層住宅の場合は2m、10mを超える中高層の場合は6m後退してもらう。図面、北側のウグイス色のところは、現況の法面が大きくなっているため、20mの後退としている。なお、小仁川沿いで、壁面後退で創出された空間には、塀など通行の妨げになる工作物は設置してはならないとしている。

次に、議題書2-4ページに移って、建築物等の高さの最高限度についてであるが、中高層住宅地区については、現在絶対高さの制限はないが、今回、10階建て程度までの建築物に相当する高さ30mを限度と定める。中低層住宅地区については、現在建っている5階程度以上のものが建たないように、最高限度を15mとする。ただし、周辺地域が、戸建て住宅の街並みが形成されているので景観デザインの観点から勾配屋根を設ける場合に限り軒の高さは15mとし屋根の一番高いところは18mまで許容するものである。

次に、形態又は色彩、その他の意匠の制限についてであるが、要約すると建築物があまり大きなものにならないよう適切な規模にしてもらうこと。また、屋根等についても勾配屋根等を誘導するとともに、色彩、意匠も含め周辺環境と調和した、落ち着いたものとするとしている。

次に、垣、さくの構造の制限については、生垣等、植栽を併設したものや、フェンスなど、周辺環境と調和したものとするとしている。地区計画の内容の説明は以上である。

(今後のスケジュール)

次に、今後のスケジュールについて説明する。本日の都市計画審議会での事前説明の後4月上旬に2週間の条例縦覧を行い順次都市計画に必要な手続きを行いながら、本年9月下旬には都市計画決定を行いたいと考えている。

以上で、議題第2号、阪神間都市計画地区計画の決定(仁川団地地区)についての説明を終わる。

質疑応答

委員

地区の真ん中に中高層住宅地区が設定されており、9階建ての建物が建つと思うが、以前5階のところを9階になれば周辺に圧迫感を与えることになるが、高さの制限は18mでよいのか。

市

中高層住宅地区の高さの限度は30mであり、10階建てまでが建築できる。

委員

中高層住宅が建つのはよいのか。

会長

もともと中高層住居専用地域である。

委員 昔の市営住宅などは建物高さが低い、建物が高くなることによって電波障害などの問題が発生しないのか。
住宅計画戸数が協定書により900戸とされているが守れるのか。

市長 守られるものと認識している。

委員 市とURとで定めた協定書であるので、守られると考える。

委員 第三者に転売されたときにどうなるのか。

市長 基本協定に関して900戸を上限とすることについて、余剰地の分譲も想定して議題書2-9ページの8条3項の規定により担保される。

市長 URは現在計画が決まっていなくてどうするか示さないとのことだが、全体計画が示されないのにルールを守れということになる。

委員 地区計画を提案しているが、URとの協議がまとまっていない段階での地区計画の提案となることはどうなのか。後々の問題とならないか。

市長 指摘のとおり、当該開発計画の全てが決定していることが理想であるが、URから全体計画が示されないため、現時点での協議の成果は基本協定書にあるとおりである。全て整えたうえで地区計画を導入する方が望ましいが、URが直接事業を行うかわからないうえ、第三者への転売も見込まれるなか、先に制限をかけておくことも行政の責務であると考えている。

市長 考えは理解できるが有効か。

委員 議題書2-8ページの協定書の5条に地区計画を早期に導入するとあるが、既にURに提起されているのか。また、URとの協議状況はどうか。
北側に市立仁川保育園があるが、対象から外れている。保育園用地は市に移管されているところとURからの借地部分がある。その部分はどういう扱いか。

市長 3月中に基本協定を締結する予定であり、地区計画の内容においても、URとの間で合意に至っている。
また、保育所はURの土地を一部借りており、今後も継続して借りると聞いている。

委員 聞いているではなく、協定書に書く必要がある。何も協議していないのか。

市長 基本協定書の中でその部分については明記していない。借地用地について将来どうするか決めていない。基本協定の中では今後URとの協議としている。

委員 検討課題となっているのか、この機会に整理する必要がある。

- 市 道路の問題は個別に道路部局の対応となる。
 保育所の今の用地は保育所用地として確保する。しかし、借地部分を市に移管するなどのことはまだ整理されていない。
- 委員 市として大規模開発を誘導する場合、明確な方針を示さなければならない。
 個別対応で対処するだけではいけない。
 基本協定書の5条3で地区計画の見直しがあるが、どの程度の見直しを考えているのか。
- 市 第2工期で、現在お住まいの方の建て替え事業をURが行う場合、中低層から中高層に見直すことを予定している。また、将来URから全体構想が示され、さらに地区計画が充実される場合は、必要に応じて見直しを検討していく。
- 委員 その考えは行政の見解か、URはそれで納得しているのか。
- 市 URと協議し考えを共有している。
- 委員 仁川団地建設当時にアスベストを使用していると聞いているが行政は認識しているのか。
- 市 今後の開発協議の段階でアスベストについては担当部局が必要な指導を行う。
- 委員 高齢化した利用者が多い中10階建ての住宅に住みたい人がいるのか。高齢者に配慮した計画なのか、全部を中低層にしてはどうか。
- 市 都市計画マスタープランで当該地は中高層住宅地としている。団地の再生は住んでいる人の生活も再建していくという視点が大切であると考え。
 建替住宅まで中低層で制限すると、当然賃料にも影響してくる話になるため、慎重な判断が必要であると考え。
- 委員 高齢者の方もいるので住まいだけではなくデイサービスも考えなければいけない。福祉施設を作る必要はあると思うが、考えはあるのか。
- 市 今回の地区計画で福祉施設は制限していない。市が誘導する考えはないが事業者が誘導することを制限していない。
- 委員 都市計画道路の計画線上に仁川小学校があり校庭を削ることになるが、もともと狭い校庭なので、その代わりが必要である。広場などを区域内に設ける案はないのか。
- 市 都市計画道路競馬場高丸線は仁川団地内を通るだけでなく仁川小学校をかすめる計画であるが、昭和32年に都市計画決定したのもであり、その後学校が建てられた。
 今般道路整備について、仁川団地の建て替えを契機に議論が高まっている。
 平成8年に都市計画道路競馬場高丸線の計画幅員を8mから15mに変更し、

線形変更をしようとしたが、都市計画審議会への事前説明の段階で地域から反対があり、その時小学校の問題についての意見もあり、それについて都市計画審議会から状況を静観してはどうかとの意見があった。PTAから小学校への影響が少なくなるようにとの要望がある。そのことについては測量後に検討する。基本協定書の7条にあるように学校のことについても引き続きURと協議するという課題がある。URは175戸の団地の建て替えしか明確にしていない。その他は将来の課題である。

委員 保育所の整備、小学校の校庭の問題を市として積極的にURに要望する必要がある。

会長 URの団地全体の計画があるはずだが、いつどうなるか分からないではない市は説明する必要がある。

市 市から絶えずURに全体計画の提示を要請している。

URは、現在居住されている300戸の方の住替住宅として、175戸を1期工事で建設し、残りは2期工事で建設していく予定である。それ以上のことは、今の段階でURは計画を明確にできないと聞いている。

URが仁川団地全体の土地利用計画を明確にできないのなら、当該地の土地利用が周辺環境と調和するように、一旦、都市計画による制限を行い、その後、土地利用計画を策定してもらう。その際、制限内容を変更する場合は、再度都計審に諮る予定としている。

委員 防災上で考えれば、周りがゴルフ場であり、ここは砂地で地盤がいいところではないので雨が降れば水が留まらずに河川が氾濫する可能性がある。また、震災時には第一中学校に被害があった。昔河川の氾濫により阪急電鉄今津線が不通になったことがある。その他、隣接する山手幹線には神戸市の神戸水道が埋設されておりそれが被災すれば大変なこととなる。それらを踏まえて防災上どのように考えているのか。

委員 開発計画が第1期と第2期に分かれており、第1期については計画がはっきりしているが第2期については不明確である。公園の位置が決まっているのに全体が決まっていないのはどういうことか、全体計画を明確にして欲しい。

委員 地区計画を住民から提案できないのか。

会長 URが権利を持っている。

委員 行政がバックアップしてすればよい。地区計画を策定するための大まかな内容でもよいので住民意見を反映する方がよい。

市 都市計画法によるルールでは地区計画の範囲の土地所有者等により提案できることとなっている。

- 委員 URではなく仁川団地の住民から提案できないかであり、その住民を行政がサポートする必要がある。
- 市 地域住民の気運が上がらなければならない。
- 委員 制度やルールを分かっていない住人に説明してその人達の力を引き出すことも行政の仕事である。
- 委員 今回提出された資料だけでは議論し辛い。
- ①今の入居者の状況が分からないので、その状況が分かる資料を提出してほしい。新規入居を20年間制限しており、結果入居が300戸となり、175戸分を第1期で建て替えるなどの資料の提出を求める。
当時の自治会では都市計画道路で仁川団地のコミュニティが分断されるのは困ると言っていた。
住民の状態を説明してほしい。もっと情報を出してほしい。仁川団地に住んでおられる方は、元々の場所から引っ越され団地の建て替えを待っている。
- ②保育所と仁川市場の横の入り組んでいるところの区域取りはなぜこのような形となっているのか。URの所有地と地区計画の範囲の関係はどうなっているのか。
- ③URが現入居者用に建て替える共同住宅のデッサン図を提出してほしい。
- ④都市計画道路競馬場高丸線に関係する資料を提出してほしい。
- ⑤公園の位置は確定しているのか説明を求める。
- 市 要望のあった5点の資料を整え次回の都市計画審議会で示していく。
- 委員 URは、現在計画が不明確な区域を民間に売ることになると思うが、市はそれまでに地区計画を導入することで、住環境を守ろうという意図があるのではないか。
- 委員 斜面緑地などの説明があったが、防災も含めて保存する考えも必要である。具体的に整理すること。
- 委員 協定書は3月に締結するが、これを前提に議論しなければならないのか。
- 会長 以上で議題第2号の審議を終える。