

平成20年度

第1回宝塚市都市計画審議会議事録

日時 平成20年6月3日(火)

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6月3日(火) 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22人で、次のとおり。

西野委員、梶川委員、田中委員、近石委員、北山委員、小山委員、西井委員、上村委員、多胡委員、浜崎委員、釜谷委員、中奥委員、江原委員、村上委員、となき委員、矢野委員、板橋委員、田川委員、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、15番となき委員及び17番矢野委員を指名した。
- 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(仁川団地)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(平井山荘地区)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、「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

市

(議題第1号説明)

(説明の開始)

それでは、議題第1号「阪神間都市計画地区計画の決定(仁川団地)について」を説明する。

今回は、前回の説明と重複する部分については一部省略し、前回各委員の方々から出された意見、質問に対する市の考え方も含めて説明する。

(仁川団地の位置)

それでは、まず仁川団地の位置について、前のスクリーンで説明する。

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である。

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、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。

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。

まず1つ目は、「中高層住宅地としての建替の促進」である。

団地建物の老朽化に加え空室も多く、高齢化率は46%となっており、団地の再生が大きな課題となっている。

2つ目として、「周辺の低層住宅地との環境調和」である。当該地区の周囲は全て低層戸建て住宅地であるため、こうした地域との環境調和を図っていく必要がある。

3つ目は、「丘陵ベルトを構成する緑地景観の形成」を掲げており、先ほど説明したような、優れた地域の景観資源を生かしながら、緑地景観を形成していく必要がある。

以上、3つの目標を実現させていくことが、今回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)

こうした当地区で、現在、都市再生機構、略して「UR」による建替事業が進められつつある。

スクリーンに示してあるが、URは工区ごとに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。

しかしながら、URはこの175戸の分以外、残りの全て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すよう強く申し入れてきたが、URは残りの敷地の土地利用計画は示せないと一貫して主張しており、今日に至っている。

(機構との協議経過)

こうした状況を踏まえて、仁川団地地区全体の事業について、URとの間で本年3月27日に基本協定を締結した。

この協定書については、議題書の1-9ページに添付してある。

この協定で定めたことの実効性をより高めていくため、地区計画も導入していくこととしている。

(地区計画の内容)

それでは、地区計画の内容について説明する。

議題書1-3ページ。

また、スクリーンでも説明する。

まず、「土地利用の方針」について。

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は機構が一切土地利用計画を示していないため、中低層住宅地区として規制を強化していくこととしている。

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あるように、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。

全体の土地利用計画が示されないなかで、このままでは将来民間企業への譲渡も十分想定されるなか、大きな問題が起こる可能性も否定できない。

そこで今回、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に限り、その規制を緩和しようとするものである。

次に、議題書1-4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。

地区内で1箇所、まとまった大きさで公園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の緑色のところに、地区施設を定めるものである。

前回、委員の方から「公園の位置が決まっているのに、全体計画が決まっていないのはおかしいのではないか。」との意見があった。

全体計画については、この公園は将来必ず設置されることを担保するために定めるものであり、将来の土地利用が決まっていないからこそ、地区施設を定めようとするものであることをご理解いただきたい。

次に、7段目以降の建築物等に関する事項について説明する。

ページの左側が中高層地区、右側が中低層地区である。

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。

次に容積率についてであるが、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。

次に建ぺい率についてであるが、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、先程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。

図面の緑色の部分は、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。

図面の青色の部分は、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部分は、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によって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1-5ページの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として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、周辺地域では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、適切な規模にってもらうこと。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。

(縦覧結果の説明)

次に、縦覧結果について説明する。

議題書1-16ページ。

条例縦覧と法定縦覧を、記載の期間においてそれぞれ2週間ずつ縦覧を実施したところ、意見書の提出はなかった。

(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。

議題書1-17ページ。

本日、当審議会でも同意されれば、順次都市計画に必要な手続きを行いながら、本年7月下旬には都市計画決定を行いたいと考えている。

(質問に対する回答)

続いて、前回委員からの意見のなかで、次回に市の考え方を説明するとしていた件について、順次説明する。

まず1点目であるが、「仁川団地の住民の状態について説明を求める」旨、意見があった。

議題第1号の説明補足資料と題した資料の1ページ。

上の方に当地区住民の推移をまとめている。

平成7年度には、全住戸898戸のうち居住していたのは848戸で、50戸が空室となっていた。

その後団地建替に向けて平成8年10月に、当時は公団が新規入居者の募集を停止した。

このため、平成12年度には居住戸数が549戸に減少し、本年3月には336戸となっており、当初の戸数の半分以下となっている。

スクリーンの図面。

資料の図面と同じものであるが、真ん中から上が第1期、青色の下半分が第2期となっており、現在第1期の黄緑部分の先工区で、現居住者のための建替住宅がURによって建設される計画となっている。

それぞれのエリアには、今の戸数を上段に、居住している戸数を下段に記している。

先工区に居住していた104戸の方は、既にそれぞれのエリアに仮移転しており、新しい住宅ができれば167戸が戻ってくる予定となっている。

次に、地区計画の区域取りのことに付いて質問があった。

地区計画の区域は、道路等の地形地物、あるいはURの所有地界を基本に設定している。

ただし、当地区の北側、保育所の付近であるが、若干区域界線が入り組んでおり、この位置が保育所で区域外にある。

黄色で着色している部分はURの所有地であるが、保育所敷地となっている。

また、紫の部分には既に戸建て住宅が立地しており、区域からはずしている。

また、地区の南側で突き出たところがあるが、この部分は団地の水道施設用地であり、URの土地所有界で設定したものである。

次に、現在URが建設を予定している建物のデッサン図を提出してほしいとのことであったので、先ほどの資料の2ページ以降に付けてある。

次に、道路並びに公園に関して質問があった件については、建設部より説明する。

(道路政策課からの説明)

都市計画道路競馬場高丸線の計画について説明する。

本線は、武庫川右岸の南北幹線である宝塚仁川線と山手幹線を結ぶ都市計画道路として、昭和32年に幅員8mで都市計画決定された。

主たる目的は、仁川地域の阪急軌道による分断解消である。

本線の整備については震災後、復興事業として仁川団地の建て替えと共に整備を計画したが、その際に幅員8mの都市計画道路を、幅員15mとして都市計画の変更を検討し、平成8年の都市計画審議会で行った。

その際、仁川団地をはじめ周辺沿道の住民の理解を得られていない状態で、現在着工に向けて進めていくといった状況である。

仁川団地については、新たな整備計画を持っており、これに伴ってこの地域にさらなる人口集中が考えられる中で、競馬場高丸線の早期整備の必要性を認識しており、都市計画の変更およびその後の事業着手について検討している。

昨年12月に、競馬場高丸線の見直しに向けて現況調査を行うとして地元説明を行い、今年の8月頃には地元に対して検討した案を示すとしており、現在計画図面を作成中であるが、計画図面の作成にあたっては、幅員8mで計画されている道路を基本として進めていきたいと考えている。

今後のスケジュールについてであるが、平成21年度には都市計画決定の法手続きを終えたいと考えており、今年の8月に地元説明を行い、今年度中には都市計画審議会において事前説明を行い、来年度事前協議を経て本申請を行いたいと考えている。

(公園緑地課からの説明)

前回の審議会において、公園の位置は決定されているのかといった質問が出されたため、公園の位置を決定した理由について説明する。

開発事業については、開発ガイドラインにおいて開発面積の3%以上の公園の整備を指導するが、仁川団地の面積は全体で9.9haであり、2970㎡以上の公園を整備するよう指導することができる。

この場合、個別の開発にあわせて小さい公園を多く整備するよりも、全体面積を対象としてまとまった面積のある街区公園を整備する方が、現在の市民ニーズに整合していると判断し、地区計画決定して整備するものである。

公園の位置の決定についてであるが、団地内の南東部にはコナラ、アカマツの他、クリ、クヌギ等の高木が生育する自然林がある。

野鳥の生息も確認できることから、どうしても市内に残していかなければならないものと判断し、この自然林を活かした学習も可能な公園として整備できないか検討していたところである。

一方、公園の中に多目的に使えるまとまった広場が欲しいといった市民ニーズもあるため、街区公園としての基本的な広場面積として、自然緑地の他に2000㎡の広場を確保出来るよう計画し、緑地も含めて約4000㎡の公園を設定した。

接道については、本来2方向から公園に入ることができるよう計画するが、今回競馬場高丸線からの接道を1箇所確保し、もう1箇所については開発時に指導を行うこととしている。

また、開発提供公園は本来、この区域の住民の憩いの場として設置する事を主な目的としているが、今回、1期工事内では提供公園を設置できない事となる。

そのため、今回の公園が整備できるまでの当面の間、1期工事の区域内で自主管理によるプレイロードを作るよう指導していく。

以上で、議題第1号「阪神間都市計画地区計画の決定(仁川団地)」についての、説明を終わる。

質疑応答

会 長

市全体の公園基本計画があるはずだが。

市

緑の基本計画において、公園の基本計画がある。

- 会 長 この地域全体としての公園の計画については、どのような方針であるか。
- 市 仁川地区は古くからの街なみであり、公園が少ない地域であるため、以前からまとまった公園整備の要望がある。
都市計画決定された公園はないが、この地域内に今回の公園を整備することが必要であると考えて、計画を進めてきた。
- 会 長 これから先、仁川地区において今回のようなまとまった規模の建替計画はないと考えられる。
公園の担当部署として、マンション立地に伴う提供公園等、公園をどのように配置していくかについて、小規模な公園についての基本計画を持つべきである。
市民の要望で公園を整備するというのであれば、右岸地域は公園が少ないため、要望は多いはずである。
公園整備については、市民からの要望があるから整備するというだけではなく、別の側面があることを考慮した説明をお願いしたい。
面積を4,000㎡とした場合、公園としての位置付けはどうなるのか。
- 市 2,500㎡を基本とした街区公園として整備する。
- 会 長 市が公園の基本計画を基に設定していく場合、買収を行うといったことも考えていかなければ、公園の整備は進まない。
今後は、その点について考慮された答弁をお願いしたい。
競馬場高丸線は幅員15mで整備するのか。
- 市 幅員15mで、3.5mの両側歩道と8mの車道として計画変更を行いたいと考えている。
- 会 長 阪急今津線との位置関係は、どうなっているのか。
- 市 阪急の軌道をアンダーパスする計画である。
基本となるのは現在の計画である幅員8mのラインであるが、現在、沿道との高さ関係を調整しながら検証を行っている。
- 会 長 幅員15mで県道生瀬門戸荘線に繋げるということで間違いはないか。
- 市 そうである。
- 会 長 この都市計画道路が完成すれば、この地域の災害時の安全性が高まる。
- 市 仁川地域を阪急の軌道を跨いで結ぶ道路が必要であるとの認識から、早期に整備を行いたい。
- 委 員 地区計画において、無電柱化について記述がないが、どのように考えているのか。

- 市 地区計画導入にあたっての事業者との協議においては、無電柱化するという計画にはなっていない。
地区計画という手法では、無電柱化を行うというところまで謳えない。
- 委員 開発に関しては、無電柱化を行うことについて別途項目があるのか。
- 市 現在、開発の指導のガイドラインにおいて、無電柱化を行うことについては示されていない。
- 市 無電柱化の計画を進めるに当たっては、1ha以上であることという面積規模の要件があるが、防災面等に寄与するものであるとの認識から、無電柱化の推進は考えている。
また、CCBoxを誰が管理するのかといった問題もあるが、まちづくりに寄与する開発において無電柱化する場合は、道路施設として管理する。
- 会長 実際には、この地区での無電柱化を進めるのか。
- 市 計画では具体的になってはいないが、開発が出された際には、事業者と協議を行いたいと考えている。
- 会長 無電柱化についての意見が出されているということで、積極的に進めてはどうか。
- 市 計画が具体化したときに、協議を行う。
- 会長 計画が具体化してしまうと変更することが困難となるため、事前に協議することを検討したほうが良いと考える。
- 市 今後の協議の中で、検討を進めていきたい。
- 委員 今後、積極的な対応をお願いします。
- 会長 無電柱化を行うにあたっては、市内においては道路が基準より狭い等様々な問題があるが、整備されれば狭い歩道であってもバリアフリーの効果が期待できる。
市域全体で整備することは困難であるが、計画する必要性はあると考えられるので、仁川団地では整備を行った方が良いと考える。
URであれば、他の地域で整備した実績があるはずである。
- 委員 建て替え計画の図面において、大きい木と小さい木があるが、小さい方が補植されるものか。
- 市 大きいものが既存のメタセコイヤであり、一部建て替えによって既存の木が撤去される分については代替の木を表しているが、この代替の木が何本になるのかについては、今後決めていく。

委員 全体で緑化率を決定しないのか。

市 緑を残すための制限として、別途景観形成地域を指定し、緑の景観を保全できるようにURと協議中である。

会長 制限するだけではなく、目標値の設定も必要ではないかということである。

市 現在、内容について検討している段階である。
一定の数値を示すことは難しいが、開発まちづくり条例において一定の緑視率を確保するといったガイドラインがあるので、それに基づいて指導していく。
緑視率について数値を決定していくのかについては、まだ決めていない。

委員 集合住宅の場合、ほとんど駐車場で整備されてしまい緑化しない傾向があるので、地区計画で整理する必要もあるのではないか。

委員 中高層の指定をした区域については戻り入居が行われる構想になっているが、それ以外についてはURが直接一団地を整備する予定がないため、民間売買されるとさらに緑が少なくなってしまう事が考えられる。
戻り入居部分についてはURが整備するが、それ以外については民間に売買していくため、緑がどのように担保されるのかといった問題もあり、今決めておかなければならないことである。
基本協定を締結して進めている今決めておかなければ、民間に売買されると、基本協定や地区計画等によって決められた最低限の事は守っても、どのように緑地を残していくかはわからないことである。
メタセコイヤが最後まで残るかもわからないし、個別の計画や協定で決めておかなければ、緑は残らないと考える。
小仁川の写真と、2枚目の図面のメタセコイヤが違っているようであるが、小仁川から河川敷の幅は何mあるのか。

市 約4mである。

委員 現況でも4mあるのか。

市 現況も4mである。

委員 河川敷については整備しないのか。

市 現状のままであり、整備計画については示されていない。

市 現在計画については未定であるが、小仁川沿いについては一定の導線として整備を行う可能性はある。

会長 河川敷の所有はどこであるか。

市 管理は県、所有は国である。

- 委員 現在、ここにはガードレール付きの幅90cmの歩道しかなく、また場所によっては車両が相互交通もできないため、地元からはこの河川敷を安全に通行できる歩道として整備して欲しいといった要望があるが、この件については、今の段階で県やURに伝えておかなければ、後からでは整備できない。
- 会長 河川敷については県管理であるため、開発後でも整備は可能である。
メタセコイヤについては、団地側に入れてある。
- 委員 以前、小学校と幼稚園の建て替え工事を行った際に、県管理の堤防敷を整備して、歩道を拡幅して欲しいという要望があったが、その時は実現しなかった。
市の動くタイミングが悪ければ、要望したことも実現しないことを踏まえて、早めに要望している。
前回の議事録にも記載されているが、基本協定書の5条3の地区計画の見直しの中で、第2期で戻り入居ための立て替えをURが行う場合、中低層地区から中高層地区に見直すことを予定しているとしている。
今回の議題書において、中高層地区・中低層地区の計画図があるが、今後第2期工区内で戻り入居用の建て替えの場所が決定した段階で、その箇所を中高層地区に変更を行うということで間違いはないか。
- 市 その通りである。
- 会長 地区計画を後で変更を行うことについては手続き上問題はあるが、このままでは着工できない状況である。
事業が長引くことは居住者にとっても問題となるため、事業を進めていく中で、どのようにするかを検討していく方が良いと考える。
今回は現在居住者はいるが、URが地区計画を設定していくということであって、通常の地区計画とは異なる。
法面については緑地を確保する事の他に、ゆとりのある法面とするために、傾斜角をどのようにとっていくかが問題となるが、これは水害時の崩壊を防ぐといった安全面に関係することでもある。
法面をいかに維持していくかについては、建ぺい率を低くすることが法面の確保につながるため、建ぺい率を25%にするということもあり得る。
中高層住宅を建てると、1階が駐車場や駐輪場になってしまい、緑がなくなってしまうことが考えられるため、建ぺい率30%は保持していくこと。
斜面の災害防御と緑の確保のためにも、建ぺい率の取り扱いに注意すること。
第2期の計画については現在明確にされていないため、将来地区計画の変更もあり得るということで、第2期に着手する前に地区計画の変更について、再度都計審で審議を行うといった条件を付して、今回同意することとしたいがどうか。
- 委員 異議なし。
- 会長 道路計画についても、早期に計画を進められるようお願いする。
また地区計画に対して、第2期に着手する前には変更について再度都計審で審議するという条件があることを踏まえて、道路計画を進めていただきたい。
では、第2期に着手する際には、地区計画の変更について確認のための審議を

行う事として、議題第1号の審議を終わる。

(2) 議題第2号

市

(議題第2号説明)

(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（平井山荘地区）について」を説明する。

(地区現況の説明)

まずはじめに、地区の現況について説明する。

前のスクリーンと議題書2-7ページの計画書。

この航空写真は、地形図作成のため平成17年に撮影したものである。

今回、地区計画を導入しようとしている「平井山荘地区」は、阪急宝塚線山本駅の北東側に位置し、赤色で囲んだところである。

この地区は、背後・周辺に自然緑地が保全され、また区域内も緑豊かで、世帯数約412戸の閑静な低層住宅地である。

地形的には長尾山系の南側丘陵地に位置し、方位では南側に、スクリーンでは下側に、標高差にして約80mの大きな落差がある。

これだけの落差があるため、宅地内には大規模な擁壁や斜面地が多く、また道路は区間によっては狭隘で、湾曲し、急勾配の道路が多いのもこの地区の特徴である。

次に、この地区には戸建て以外に共同住宅や長屋も適度に立地し、その状況は前のスクリーンにおいて共同住宅を青色で、長屋を黄緑色で着色しているとおりである。

この地区の状況について、スクリーンに写真を写していく。

この写真は、この地域に進入できる主要道路を写したもので、桜並木が保全され、山手住宅地の風情が残っている。

次の写真は、先ほどの道路から北側の区域に続く道路の写真であるが、道路は急勾配で両側には高い擁壁が設置されるなど、この地区の特徴を現している。

(導入経緯の説明)

次に、地区計画を導入するに至った経緯について説明する。

この地区において、近年宅地の細分化や新たな造成などが進行し、このままでは街並みが一変するのではないかと危機感を持った地区内の有志の方々が、平成17年12月から勉強会をスタートさせ、議論を重ねて来た。

平成18年4月には平井山荘自治会内に専門部会を設置し、自治会としてまちづくりについて検討を開始した。

平成18年12月には、平井山荘自治会の区域を対象に「平井山荘地区地区計

画等検討委員会」を設立し、本格的にこの地区独自のまちづくりルールに取り組んで来た。

月に1度は、まちづくりルールの制度の勉強会やルールづくりに向けた会合を重ねながら、この地区内の合意形成を図っていくため、まちづくりニュースを配布して取り組み経緯を周知し、アンケート調査や意見交換会を通じて、地区内の居住者や権利者の意見を反映しながら、地元案として取りまとめた。

5月12日に、市に対し「地区計画、都市景観形成地域指定の導入要望書」が提出された。

この要望内容を一覧にしたものが、青色の「まちづくりルール」と題したペーパーである。

地元から市に要望のあったルールは、ルール1からルール6の6つである。

これら6つのルールのうち、ルール1の「建築物等の用途の制限」からルール4の「垣又はさくの構造の制限」の4つルールに関して、今回説明する地区計画で対応し、ルール5の「緑の保全・緑化の推進」とルール6の「擁壁の構造」の2つのルールに関しては、都市景観条例の規定に基づく「都市景観形成地域の指定」で対応することにした。

このように、地区計画と都市景観条例の二つの手法によって、地区独自のまちづくりを実現していく対応については、昨今の地区計画の事例では通例になってきている。

前のスクリーンに、総括図に既決区域表示したものを写している。

地区計画と都市景観条例の二つの手法をすでに導入した地区は、赤と青色で囲んだところであり、この地区の東側にある雲雀丘の各地区、それから右岸地域の仁川の各地区である。

市としては地元案の実現に向けて、地元から申し入れのあった内容に基づいて今回地区計画の案を作成したものである。

議題書2-6ページの位置図。

前のスクリーンは、平井山荘地区を中心に拡大してある。

周囲の白地は市街化調整区域であり、緑色の表示は用途地域を表しており、第1種低層住居専用地域で、建ぺい率は50%、容積率は100%である。

また、紫色のハッチは第1種高度地区で、北側隣地への日影等の影響を制限するための北側斜線のことである。

その他、敷地境界から1m以上の外壁後退、高さの限度を10mに制限している。

(計画書の説明)

まず地区計画の区域であるが、議題書2-7ページの赤色で囲んだ範囲である。

次に、議題書2-1ページの計画書。

地区計画の名称は「平井山荘地区地区計画」であり、位置は宝塚市平井山荘の一部で、面積は約12.7haである。

地区計画の目標は、良好な住環境を維持・増進し、安全で快適なゆとりと落ち着きのある住宅地を形成することである。

次に土地利用の方針は、敷地の細分化を防止し、共同住宅の規模等を制限し、緑豊かな自然環境と調和した市街地の形成と保全を図ることである。

(地区整備計画の説明)

議題書2-2ページの地区整備計画。

まず、建築物の用途の制限について説明する。

ここには、建築できるものとして(1)から(9)までの用途を掲げている。

(1)の住宅、(2)は俗にいう兼用住宅であるが、(4)の寄宿舍、下宿から(9)の附属建築物までの用途は、第1種低層住居専用地域内で建築することができる用途のまま、地区計画で制限するものではない。

制限する内容は、大きくは2つである。

一つ目が共同住宅の床面積についてである。

(3)の共同住宅については、すでに共同住宅が立地している地区であることから、良質な居住要件を備えた共同住宅を誘導するため、(ア)、(イ)のいずれかに該当するものを制限する。

- ・1戸当たりの住戸の床面積が25㎡未満のもの
- ・住戸数が10以上の場合、住戸の床面積が40㎡以上である住戸の数が、住戸の総数の二分の一未満であるもの

前のスクリーンの下の図のとおり、10戸以上の共同住宅は1住戸最低25㎡以上とし、戸数の半分以上は1住戸40㎡以上としなければならないとした規定である。

これら25㎡、40㎡は、国が良好な居住水準を誘導するため策定した住生活基本計画に規定されている1人世帯の最低居住面積水準の25㎡、都市居住型誘導居住水準の40㎡といったそれぞれの床面積である。このような考え方による制限は、すでに仁川高台、仁川月見ガ丘地区地区計画で導入済である。

二つ目は、先ほどの写真のとおり、この地区内の道路が区間によって狭隘で急勾配であったり、道路状況がよくないことから、車の交通量の抑制を図り、安全なまちづくりを目指すため、多数の人が集まる学校、図書館、神社、寺院、教会、公衆浴場などの建築を制限する。これらの用途は建築を制限するため、建築できる用途としてここに掲げていない。

次に、敷地面積の最低限度については、スクリーンで説明する。

この図は、敷地面積の規模別の分布状況を示すものである。

赤色が150㎡未満で、黄緑色が150㎡以上240㎡未満、黄色が240㎡以上300㎡未満、青色が300㎡以上の敷地である。

地区内には、赤色の150㎡未満の敷地が区画数で約18%、面積で6%程度存在しているが、一方、現行開発ガイドラインの基準で分割が可能な敷地が、スクリーンの黄色、青色のところであり、面積で約80%を占めている。

このことから、黄色の240㎡以上300㎡未満の敷地の細分化を今後防止するとともに、良好な敷地規模を有する開発計画を誘導するため、敷地面積の最低限度を150㎡以上に制限するものである。

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、一つ目が屋根や壁の色などについて、周辺環境と調和した落ち着いたものとする事、二つ目が石積みからはね出しを制限し、閑静な住宅地の景観を維持増進していくものである。

最後に、垣又はさくの構造の制限については、一つ目が道路に面して生垣や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事、二つ目が門扉等が開放時に道路に出ない構造とするよう制限し、沿道緑化の推進や道路の安全性の確保を図るものである。

以上で、地区整備計画の内容に関する説明を終わる。

(スケジュールの説明)

次に、今後のスケジュールについて説明する。

議題書2-8ページ。

条例に基づく縦覧については、6月3日から16日まで実施する。

6月の中旬以降に県との事前協議を整えて、7月上旬から中旬に2週間の法定縦覧を実施する予定である。

7月の下旬頃に当審議会に諮問を行い、9月下旬を目途に都市計画の決定を行って行く予定である。

以上で、議題第2号「阪神間都市計画地区計画の決定平井山荘地区について」の説明を終わる。

質疑応答

委員

150㎡未満に細分化されないようにすることが、今回の地区計画の主な目的となっているが、この地区における敷地面積の規模別の比率と、過去に最低敷地面積を150㎡とした他の地区の数値を比較した資料を揃えてほしい。

市

150㎡未満については55区画で割合では18%、面積割合では6%である。

また、今回敷地の分割が制限される240㎡以上300㎡未満については、34区画、11%であり、面積割合4.7%である。

他地区との比較については、次回までに資料を揃える。

会長

細分化の制限については、代替わりやその他土地が売却される場合、制限は継承されるのか。

市

地区計画は区域に対して掛ける制限であるため、権利が変わっても有効である。

会長

今回は、地元が環境を維持しようということで始めたことである。

市

最低敷地面積を150㎡以上としているが、これは平成17年12月頃から地元において勉強会をスタートさせ、地元が長期間努力し、最終的に地元案として、現行の開発ガイドラインにある120㎡以上という数字に変えて、150㎡以上を地元案として決定した。

地区計画を決定した後、建築条例化して制限内容を担保する。

会長

最低150㎡以上敷地面積があれば、分割しても構わないという事である。

寿楽荘地区でも、300㎡以上あった敷地が代替わりの時に売買され、最低敷地面積150㎡を基本として分割されてしまい、外壁後退もあって緑のスペースも無くなってしまっている。

このことについては、今後どう対応するのか。敷地の細分化を止めるというのであれば、そのあたりが課題となる。

池はどこが管理しているのか。

市 平井財産区の所有である。

会 長 池を埋め立てて、マンション等が建設されることはないか。

市 堤防の補強工事等が行われていることから、すぐに土地利用転換があるとは考えられない。

会 長 ここは、元々水に困っていた地区であったため、江戸期にため池が造られ、またそれによってこの地区の下手に園芸が発展した。

ため池も緑の1つであることを、よく考えておかなければならない。

ため池は防災上においても重要であることから、市民生活への影響は大きいと考えられるため、今後地区計画において公園等と同様に考えておく必要がある。

地区計画区域内の居住者は地元で長く住んでいるため、水の意味について良く理解しているが、若い人にとってはそれが理解できない。

法面はすべて私有地か。

市 基本的には個人所有である。

会 長 法面の緑が減少している。すべてが個人宅地かどうかを調べること。

市 次回までに調べておく。

地元ルールの6つのうち、4つは地区計画で今回進めていることである。

あとの2つである緑の保全・緑化の推進と擁壁の構造については、平井山荘地域景観形成基準といった宝塚市の景観形成条例に基づく景観形成地域指定をあわせて行い、その中で既存樹木は保全し、また緑化の推進については緑被率を決めて一定の緑を確保していく。

擁壁についても、仕上げは出来る限り自然の素材を使用するようにするといった、景観条例に基づくルールとして進める。

会 長 法面はどうかということに重視している。

敷地面積150㎡で建ぺい率50%にして外壁後退を設けると、ほとんど庭は無くなってしまう。

例えば、敷地面積が150㎡の場合160㎡に設定し、開発業者の義務として法面を残すといったことも、地区計画で配慮することが必要ではないか。

法面がどの程度緑に影響しているのかについて確認したいため、法面のデータを求めている。

宝塚市の景観形成地域を指定しても効果としては弱いので、サポートする必要がある。

この地域に、昭和初期の建物は残っているか。

委 員 新池の周りがある。

- 市 保存すべき歴史的価値のある建物は無いと思われる。
- 会長 景観形成地域指定するのであれば、一度調査した方が良くはないか。
- 委員 山麓部にあるため池は、雨水の貯留機能として重要であるため、都市計画でしっかりと位置付ける必要があるのではないか。
- 委員 既存不適格について計画書に記述がないが、150㎡未満は建築できないのか。
- 市 別途建築基準として建築条例の中に敷地面積の取り扱いがあり、それを準用している。
すでに150㎡未満で存在している土地については、今以上小割にしなければ建築可能である。
- 委員 他の敷地面積以外の項目についても、同様か。
- 市 宝塚市では、建築基準法ならびに建築条例において規定されている取り扱いを、そのまま準用している。
- 委員 地区内の全員が参加し、合意しているということで良いのか。
- 市 地域での取り組みは、平成17年12月に地元の有志でスタートし、平成18年の初め頃から市も参加して勉強会を行い、平成18年12月に地権者対象の検討委員会を設立し、地元の合意形成をはかるためにアンケートを2回、ニュースを8回発行し取り組んできた。
100%同意が理想であるが、既成市街地ではそれは難しいため、地域の総意として決めていくことになる。
中には積極的に賛成ではないが、地域で進めていることであるため明らかな反対はしないといった人もあるが、合意されているということである。
- 会長 7月に地区計画決定を行うのか。
- 市 今回事前説明であり、7月下旬から8月上旬頃に諮問を行い、地区計画決定は9月下旬頃の予定である。
- 会長 以上で議題第2号の審議を終わる。