

平成20年度

第2回宝塚市都市計画審議会議事録

日時 平成19年8月6日(水)

午後2時から

場所 宝塚市役所 2階 2-4 / 2-5 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8月6日(水) 午後2時から4時まで
- (2) 開催場所 宝塚市役所(2階) 2-4/2-5会議室
- (3) 出席委員等

本日の出席委員は、22人中人で、次のとおり。

西野委員、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、中興委員、江原委員、村上委員、となき委員、宮本委員、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、18番板橋委員及び19番田川委員を指名した。
- 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(平井山荘地区) (諮問)

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) (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

市

議題第1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。

(概要説明)

この地区計画は、前回の審議会において事前説明を行い本日は諮問である。

(地区現況の説明)

地区の現況について説明する。

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、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、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立地しており、その状況は、前のスクリーンで共同住宅を青色で、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、写真で示す。この地域に進入できる主要道路を写したもので、写真のように道路幅員が狭い中で街路樹の桜が保全されるなど山手の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簡単に説明する。

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たれた地区内の方々が平成18年12月に、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」を設立され、この地区独自のまちづくりルールに取り組み、地区内の居住者や権利者の意見を反映しながら、平成20年3月に地元案として取りまとめられ、去る5月12日に市に「地区計画、都市景観形成地域指定の導入要望書」が提出をされた。

この要望内容を一覽にしたのが、本日配布した青色の「まちづくりルール」と題したペーパーで、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、本日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。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。

まずはじめに、1-8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いる。周囲の白地は市街化調整区域で、用途地域は、第1種低層住居専用地域で、建ぺい率は50%、容積率は100%で、高度地区は第1種高度地区である。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、はじめに地区計画の区域であるが、1-9ページ。前のスクリーンにも同じものを映している。赤色で囲んだ範囲である。

次に、1-3ページ「計画書」。地区計画の名称は、「平井山荘地区地区計画」で、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)

次のページ1-4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で、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、一つ目が共同住宅の床面積についてある。

(3)の共同住宅については、すでに共同住宅が適度に立地した地区であること

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、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人世帯の床面積を準用したもので、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、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、前のスクリーン。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、それから黄色が240㎡以上300㎡未満、青色が300㎡以上の敷地である。前回の事前説明後少し精査して、赤色の150㎡未満の敷地は区画数に対する割合が約22%で、面積に対する割合が約7%である。

また、現行の開発ガイドラインの基準で分割が可能な敷地が、前のスクリーンの黄色、青色のところですが、前回から少し精査して約70%である。今後、黄色の240㎡以上300㎡未満の敷地の細分化を防止するとともに、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。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。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。

前回、事前説明の際に委員から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の提出要望があったので、本日「敷地面積の規模別割合について」と題した資料を配布している。

最低敷地面積150㎡を導入した仁川高台地区、雲雀丘3丁目地区、仁川台地区の調査結果である。

まず、表の見方であるが上の数字が区画数に対する割合で下が面積に対する割合である。

詳細な説明は割愛するが際だった差はない状況である。

以上で地区整備計画の内容に関する説明を終わる。

(縦覧結果の報告)

次に、縦覧結果を説明する。1－10ページ。

原案の条例縦覧を6月3日～16日まで案の法定縦覧を7月9日～7月22日まで2週間それぞれ実施をしたが意見書の提出はない。

(スケジュールの説明)

次に、1－11ページ、今後のスケジュールを説明する。

本日、同意があれば県との同意協議を整えて9月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 平井山荘地区について」の説明を終わる。

質疑応答

委員

敷地面積の最低限度について、仁川高台地区、雲雀丘地区の地区計画区域では1戸当たりの敷地面積150㎡未満の割合が10%台で仁川台地区では24%で非常に高い値でありそのことについて以前審議の際に指摘した。今回の平井山荘地区では22%である。地区内で何%までを許容し地区計画を導入するのか。市として30%あったとしても認めるのか。最低基準をどうするのかを議論し検討していかないといけないが市はどう考えているのか。

市

最低敷地面積は宝塚市の開発ガイドラインで、第1種低層住居専用地域では敷地面積の最低限度を150㎡と規定しており、市としては原則150㎡としている。

敷地面積150㎡未満の住戸が地区全体に占める割合がどの程度までであれば地区計画を導入するのか、ということについては、敷地面積150㎡未満の敷地が大多数を占める地区では導入が困難であるが、以前仁川台の地区計画を導入した時は24%で地域の合意を得て導入した。今後もこの数値を若干超える場合でも、地域の合意が得られれば地区計画を導入していくつもりである。

会長

実際の問題として政策的な問題がある。今後個別地区の実態を整理し考える必要がある。

委員

今後、地区計画導入にあたって地区に入る際には、敷地面積の割合ではなく区画数で考えるべきである。区画数は所有者数でもある。

会長

地区内の区画が全部大きいということも場合により問題がある。共同住宅を誘導することも必要であるなど、今後は経済社会状況を勘案して地区計画導入を検討すべきである。

委員

議事録で書いてある、敷地面積の大きさによる住宅戸数の全戸数に対する割合に係る数字と今回示された数字が違うがどういうことか。

市

今回の数字だ正しい。

委員

それだったら説明しないといけない。行政として誠実に、説明する前に言うべ

きである。

- 市 以後注意する。
- 委員 1人も縦覧者は無かったのか。意見書はなかったのか。
- 市 意見書は無である。個人情報保護の観点で縦覧者名簿を廃止したので縦覧者集は把握していない。
- 委員 縦覧者数は個人情報にならない、少なくとも縦覧者数を示すべきである。何人の方が縦覧されたのかを把握することは重要である。
- 会長 工夫して縦覧者数の把握をすべきである。縦覧者の中には縦覧に来たことを示したい人もいると思う。
- 市 住民の方などの計画に関しての関心度を知る意味でも今後縦覧者数の把握に努める。
- 委員 地区計画導入に際して、基本的には地権者等の全員の同意が望ましいと思うが、中には本当は賛成ではないが地域で取り組んでいるため反対ではないと言われている方がおられることも考えられる。地域内で物が言いにくい雰囲気があると問題である。地区計画導入のプロセスについてスッキリしていないところを感じる。あまり無理をして地区計画の導入を進めると後から問題があると思うので、行政として丁寧に説明する必要がある。このことを要望として言う。
- 会長 地区全体で何名か。
- 市 地権者数などと住民数で413人で地域内323人、外90人である。
- 会長 地区計画検討委員会が案を作るのか。
- 市 検討委員会の役員で案を作り地区内で議論する。
- 委員 1-9ページの計画図とスクリーンの図が違う。150㎡未満の宅地のある部分が違う。
- 市 敷地面積を報告した資料は筆単位である。地域の北の細かい区画は1-9ページの計画図の方が正しい。
- 委員 細かい区画は一つの区画が150㎡未満ではないのだな。
- 市 そうである。
- 委員 最低敷地面積150㎡が基本であるが、120㎡の緩和措置がある。緩和措置を地域によってなくすことはできないのか。

- 市 150㎡は市開発まちづくり条例に基づく開発ガイドラインによるものである。但し、壁面後退1mを1.5mにすれば120㎡まで緩和することが可能となる。これは条例であるので市全体に及ぶものであるので地域でなくすことができない。ただ、地区計画では地域で話し合っ合意があれば地域の事情で区画の大小は、地域の合意で選ぶことができる。
- 委員 これだけ地区計画が増えて、150㎡の基準が使われている。地区計画を導入するために地域の労力もいることだし、条例で緩和規定を外せばよいと思う。地域により基準を緩和できることも必要ではあるが。
- 市 地区計画を導入している地域では、開発まちづくり条例で個別の最低敷地面積の適用除外を既に規定している。
その他の地域で条例の適用から外すことはできない。言われていることを実行するのは今後も難しい。条例の150㎡を今後も維持することがよいか、ガイドラインの見直し時期に改善を図る可能性もある。
- 会長 第1種低層住居専用地域の区域だけでも点検する必要があると思う。
池は地区外の人が持っているのか。
- 市 平井財産区が持っている。
- 会長 地区東の谷の所有者は誰か。
- 市 個人所有である。
- 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。

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。

(2) 議題第2号

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」を説明する。

(地区の位置、区域等の説明)

宝塚山手台地区の位置について説明する。

前のスクリーン。赤色で囲んだところが地区計画の区域で、阪急宝塚線の山本駅の北側に位置しており、西側の谷を挟んだところが中山台ニュータウンである。

この地区の用途地域は、最も多く占められている色が緑色で第1種低層住居専用地域で、そして点在している黄緑色が第1種中高層住居専用地域、さらにピンク色が近隣商業地域である。

(地区計画全体の説明)

次に、この地区の開発経緯について簡単に説明する。

宝塚山手台地区は、民間の開発事業により、計画的に住宅団地の整備が進められてきた地区である。昭和61年に開発許可を受けた後、現在も事業が進められている。この宅地開発事業を適正に誘導し事業効果の維持増進を図るため、平成10年7月に市街化区域に編入するとともに、用途地域や高度地区の決定に併せて、地区計画を導入したものである。宝塚山手台地区地区計画については、開発区域全体について地区計画を導入し地区整備方針を定めている、建築物等に関する具体的な制限事項を定める地区整備計画については、地区の一部に定めている。

現在、地区整備計画を定めている区域は、すでに都市計画法第36条第3項の規定に基づく工事の完了公告がなされた区域であり、今後も造成工事が完了し、建築物の建築等が行われるまでに、順次、地区整備計画の区域を拡大するため、地区計画を変更することにしている。

(変更箇所の説明)

それでは、今回変更する箇所を説明する。議題書、参考資料2-16ページの計画図。

今回の地区計画の変更箇所は、赤色で囲んでいるところで、大きくは3箇所である。

まず一つ目が、左上の大きな区域のところであるが、現在造成完了に向けて工事が行われており、新たに地区整備計画を策定する。

二つ目は、真ん中の極めて小さな区域のところであるが、隣接する区域を昨年の4月に地区整備計画を拡大した際に、土地利用の変更のタイミングに合わなかった区域で、今回地区整備計画を策定するものである。

三つ目は、下の青色の集合住宅地区Ⅱのところであるが、この度この区域内地域住民のための集会所が設置されることになり、この地域集会所が建築できるようにするために地区整備計画を変更するものである。

(計画書の説明)

それでは、参考資料2-17。変更箇所に下線を入れた計画書で説明する。

まず、一番下の建築物等の整備の方針に、この後説明する新たな地区、「コミュニティ住宅地区」の設定に伴い、下線部分の方針を追加する。

次のページ、上から4行目、左側の「独立住宅地区Ⅰ」のところであるが、これは、今回新たに「独立住宅地区Ⅱ」を設定することから、現行の「独立住宅地

区」の名称を変更するもので制限内容に変更はない。

右側の「独立住宅地区A」は、はじめに説明した真ん中の極めて小さな区域のところである。この区域の南側に隣接している地区を、昨年4月に独立住宅地区として、地区整備計画を拡大したが、その際、この独立住宅地区Aのところでは、商業用地から戸建住宅用地への土地利用転換が図られていたこともあり、前回の地区計画の変更手続きに間に合わず、すでに戸建て住宅地として完了している区域である。

今回、後追いとなるが、独立住宅地区として地区整備計画を策定する。現在、この区域は近隣商業地域であるため、独立住宅地区の第1種低層住居専用地域と同じ制限とするために、用途地域の見直しまでの間、別途「独立住宅地区A」として、地区整備計画を策定しておくもので、建築物の用途の制限から、建ぺい率、容積率の最高限度、建築物の壁面の位置の制限、次のページの建築物の高さの制限について、下線部分の事項を追加するものである。

次に、今回の主要な変更であるが、開発の完了予定区域に新たに地区整備計画を策定するもので、先の計画図をこの部分のみ拡大したものと、現地の写真を前のスクリーンに、順に映す。

現在、この区域は工区を2つに分けて、中央の道路から下の区域を11月に、上の区域を来年3月に完了させる予定で、造成工事が進められている。

前のスクリーンの写真は、北側の公園から南を向いて撮影したもので、中央に写っている建物が県営切畑住宅である。

この区域は、これまでの造成手法に異なるところがあり、今の山手台のまち並みを維持していくため、今回新たに「独立住宅地区Ⅱ」を設定することにした。

さらに、この区域は、開発事業の基本計画において、交流のゾーンとして位置付けられており、幹線道路側沿いに、南から続くコミュニティ道路が延伸される計画となっている。

現地の状況は、前のスクリーンに、北側から映した写真を映している、中央の道路に面した42区画について、住宅の需要の多様化や地区住民の利便も考慮しながら店舗等の併用住宅を適正に配置する計画がされている。さらに、この区域を細区分し、「コミュニティ住宅地区」を設定した。

それでは、参考資料2-21ページ。「独立住宅地区Ⅱ」と「コミュニティ住宅地区」を比較しながら説明する。

なお、「独立住宅地区Ⅱ」で下線のないところは、従前の独立住宅地区と同じである。

まず、建築物等の用途の制限について、「コミュニティ住宅地区」には、(2)番のアからエの地域に密着したサービスを提供する店舗の併用住宅及び(3)番の診療所併用住宅を広く認めていくこととする。

次に、敷地面積の最低限度について、「コミュニティ住宅地区」は他の住宅地区より、少し大き目の敷地が計画されているので、最小の区画面積を許容する190㎡とする。次のページ2-22ページにいきまして、中ほどの建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限について、この地区には擁壁が設置されない宅地が計画されていることから、これまでどおりの街なみを維持するため、下線部分を追加するものである。

まず、これまでの造成手法は、前のスクリーンの写真のように、山手台の特徴として、擁壁は道路から概ね1m程度後退し、石張りの仕上げで築造されており、擁壁による圧迫感の軽減と道路際の緑が確保されるよう配慮された計画とな

っている。

これを、地区整備計画の1の(1)番でオープンスペースと規定し、建築物や工作物をつくることを制限している。

次に、今回地区整備計画を策定する区域の造成手法も、概ねこれまでと同様であるが、30数区画において、道路と落差がない宅地、また大きな落差のある宅地では擁壁が計画をされておらず、これらの区画でオープンスペースを規定できないことになる。このことから、道路際に擁壁や垣さくが設置されないようにするため、オープンスペースに代わる制限として、この区域のオープンスペースの幅である75cmを数値で規定するもので、このことを1の(2)番のところに規定をいたしている。

次の2の(1)番では、この75cm部分において、緑化施設や機能上必要な軽微なものである工作物を、それぞれの部分に応じて高さの限度を設けて少し緩和をする。

次の(2)番では、擁壁の仕上げとして、土地購入者が石張り等の仕上げを行うとした場合良好な街なみ景観の誘導が行えるよう仕上げ部分を認めるとした規定である。

以上までが2つの地区に共通する内容である。

次に、4番であるが、これは屋外広告物の基準である。

はじめに、当地区は県の屋外広告物条例上は、第2種禁止地域に指定され、表示面積の合計は20㎡以下、高さ7m以下といった制限内容であるが、独立住宅地区においては、良好な広告物の景観を形成するため、地区整備計画で厳しく制限を行ってきた。

右側の「コミュニティ住宅地区」では、店舗併用住宅を誘導するため、自家用広告物に限定しながら、左側の「独立住宅地区Ⅱ」の現行の基準より、表示面積の合計として2㎡を6㎡に、一箇所の表示面積として1㎡を3㎡に、高さとして3mを4mに、土地利用に即し、少し制限を緩和する。

最後に、少し戻って頂いて2の(3)番のところであるが、広告物については、機能上道路近くに設置する必要があることから、植樹帯等に突出するものを除き、オープンスペースや75cm部分での設置を認める規定としている。

それでは、参考資料2-24ページ、「集合住宅地区Ⅱ」の(4)番のところ。「近隣に居住する者の社会教育的な活動又は、云々、」とあるが、これは地域集会所の用途のことである。

はじめに、集合住宅地区Ⅱの位置をご説明したが、前のスクリーン。

青色で着色しているところが「集合住宅地区Ⅱ」で、この内多くの斜面を有したこの区域を市が土地を所有している。比較的平坦な場所に平成21年度に県の補助を受け、コミュニティ施設、建築基準法上は地域集会所であるが、この度児童館と併せた複合施設を設置するという事業計画が明らかになった。しかしながら、現行では、この地区に地域集会所の立地を想定しておらず、このままでは建築できないことから、地域の要望に即するため、地域集会所を追加するものである。

(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、2-30ページ。7月25日から2週間の条例に基づく縦覧中で7日まで実施する。

8月の中旬に、県との事前協議を整えて9月上旬に2週間の法定縦覧を実施する予定である。

10月下旬に当審議会に諮問を行い11月下旬を目途に都市計画の決定を行っていく予定である。

以上で、議題第2号「阪神間都市計画 地区計画の変更 宝塚山手台地区について」の説明を終わる。

質疑応答

委員

独立住宅地区Aで具体的にどんな建物ができることを想定しているのか。

市

今回の区域は近隣商業地域であるが開発計画の変更で戸建住宅地となった。そのため既に導入している独立住宅地区の制限内容と同じ制限内容とするため、今回の独立住宅地区Aを導入しようとするものである。今後用途地域の見直を行うまでの間、住宅地として担保するための措置である。

委員

計画書の独立住宅地区Aの欄で「原動機を使用する場合」とあるが、これを入れている理由は何か。

市

近隣商業地域を第1種低層住居専用地域と同じ制限内容とするために、従前の独立住宅地区Iに無かった項目を追加したものである。

委員

コミュニティ住宅地区について2-21ページにあるような店ができるが、通路がどうなっているのか、幹線道路から入れるのか中の道路からしか行けないのか、中山台ニュータウンでは駐車場がないので路上駐車されることがある。駐車場の確保をどうするのか聞きたい。

市

道路を美装化し、植樹を設け、ポーンエルフという道路構造で車の進入を抑制している。コミュニティ道路から歩行者や車が入れるが駐車場の計画はない。事業者はセンター地区のなかでコインパーキングを確保したいとしている。

委員

コミュニティ住宅地区の境界線は確定か。

市

コミュニティ道路西の法尻が境界線であり区画は42区画である。

委員

コミュニティ住宅地区の最低敷地面積は190㎡であり少し大きい。

市

住宅と店舗を併用するために他よりも大きい区画としている。最小でも197㎡あり、平均は200㎡を超えている。

委員

店舗部分が1/2であるが大きい店がくるのか。

市

50㎡以下で制限している。

委員

店舗併用住宅でどんな店を想定しているのか。

市 未定である。

委員 地区内のマンションがある前の法面で地元が自治会館的なものを建てるということだが、場所として好ましいのか。大規模開発地であるので地域コミュニティ施設などは前提として考えておくべきだ。市が調整して平地の所にできなかったのか、法面の所に児童館をつくるなどはお粗末なことである。

市 当該施設の建設、ならびに場所の選定については、子ども未来部等別の部署で担当している、都市計画的には地域のセンターが望ましいと考えるが、土地取得の関係や地域意見を総合して位置が決まったと聞いている。

委員 好ましくない位置である。大規模な開発計画であり、まちづくりの基本からしておかしい。本来は地区のセンターに配置すべきである。市が持っている法面でこのようなものを作る予定ではなかった。法面として置いておく前提で市所有地としたのに、なぜこのようなことになるのか。中心に作るべき児童館をなぜこんなところに立地させる。これからまちをつくるどころ、オール宝塚として開発者になぜ強く言えないのか。

会長 次回の回答とする。

100ha以上の開発で1万人以上の人口を想定している計画である。人口1万人以上であれば学校区単位に相当する。児童館などを造る時、公共施設用地などをどこに造るかをもっと検討すべきである。このことを都計審からの意見とする。

市 市としても阪急不動産と協議したが、今の場所となった。傾斜地ではあるができるだけ平坦な場所を選んで決めた。

会長 傾斜地を市が譲渡されても管理は市の責任である。事業者にも所有してもらっている方がよい場合もある。なんでももらえばよいものではない。都市のマネジメントをするべきだ。

委員 阪急不動産にコミュニティ施設を提供してもらおうのか。

市 施設は市が建設すると聞いている。

委員 第6ブロック全部に関係する。法でいう児童館はできない。それぞれのコミュニティにそれぞれ造ると言うことになり、ここはその拠点となる。この場所は地域の一番外れである。この斜面地を造成して駐車場を造るのか、位置も好ましくない。不明な点が多い。

会長 最初の開発計画からの経緯年表を、想定人口、面積、地区計画等の項目について示してほしい。

以上