

平成 2 1 年度

第 1 回宝塚市都市計画審議会議事録

日時 平成 2 1 年 6 月 9 日 (火)

午後 2 時から 4 時まで

場所 宝塚市上下水道局 3 階 第 1 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21年6月9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1会議室
- (3) 出席委員等

本日の出席委員は、22人中17人で、次のとおり。

西野委員、梶川委員、近石委員、北山委員、西井委員、上村委員、多胡委員、浜崎委員、中奥委員、江原委員、村上委員、田中委員、板橋委員、伊藤委員、白根委員、菅沼委員及び田村委員である。

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、宝塚市都市計画審議会条例第4条第3項の規程に基づき、西井委員を会長代理に指名した。

イ 多胡会長は、議事録署名委員として、4番近石委員及び5番北山委員を指名した。

ウ 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。

エ 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(野上地区)について (事前説明)

議題第2号 阪神間都市計画地区計画の決定(新寿楽荘・武庫山南地区)について (事前説明)

## 2 会議要旨

### (1) 議題第1号

- 市 (議題第1号説明)  
(説明の開始)  
議題第1号「阪神間都市計画地区計画の決定(野上地区)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。  
議題書1-10ページの計画図。  
今回、地区計画を導入しようとしている野上地区は、阪急今津線逆瀬川駅の南西側にあり、逆瀬川沿いに位置した地区である。  
この地区は逆瀬川駅から至便なところに位置し、駅近くには宝塚病院があるものの、そのほとんどは低層住宅地であり、世帯数約1200戸の緑豊かで閑静な住宅地である。  
南東の区域界が逆瀬川、北側区域の一部が支多々川の、概ねこの二つの河川に囲まれた区域であり、ほぼ中央に都市計画道路野上通線がある。  
この地区は野上通線を背にして河川側に傾斜し、大きくは北東方向、つまり逆瀬川駅に向かって傾斜している。  
逆瀬川駅から野上通線の沿道の一部が区域に入っていないが、これは今回の地区計画が宝南自治会の区域で取り組んできたためである。  
この地区には、戸建て住宅以外に共同住宅も適度に立地している。

次に、この地区の状況について説明する。

まず、逆瀬川駅の近くには宝塚病院がある。

次に、野上通線沿道の街並みについては、いずれも緑豊かで閑静な低層住宅地である。

次に、地区内には銀行のグランドから戸建て住宅団地に転換された開発事業地があり、新たな開発事業が進行している。

#### (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。

近年、宅地の細分化や新たな造成などが進行していることから、このままでは街並みが一変すると危機感を持った自治会及びコミュニティの役員を中心に、平成18年12月に「野上地区まちづくりルール検討委員会」を設立し、この地区独自のまちづくりルールに取り組んで来た。

少なくとも月に1度は、まちづくりルールの制度についての勉強会や、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に、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られた。

去る2月12日に、市に対して「野上地区まちづくりルールの決定に係る要望書」が提出された。

この要望内容を一覽にしたものが、当日配布資料の「野上地区まちづくりルール」と題した青色のペーパーである。

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12である。

これら12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7の「屋外広告物」については、今回説明する地区計画で対応し、ルール8の「石積・擁壁等」及びルール9の「緑化」については、都市景観条例の規定に基づく「都市景観形成地域の指定」で対応することとした。

さらに、ルール10からルール12については、開発まちづくり条例に基づく地区まちづくりルールとして認定していくこととしている。

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するという対応については昨今通例となってきたが、この野上地区ではさらに開発まちづくり条例に基づく地区まちづくりルールも策定することとした。

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、雲雀丘の各地区、仁川の各地区であり、さらに昨年平井山荘地区を決定した。

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き、今回地区計画の案を作成した。

議題書1-9ページ。

地区の大部分は第1種低層住居専用地域を指定しており、建ぺい率は50%、容積率は100%、また高度地区は第1種高度地区である。

その他に、敷地境界から1m以上の外壁後退、及び高さの限度を10mに制限している。

次に、逆瀬川駅に近い宝塚病院の箇所と南西の一部の2箇所は第1種中高層住居専用地域であり、建ぺい率は60%、容積率は200%、高度地区は第4種高度地区である。

(計画書の説明)

議題書 1 - 2 ページの計画書 (案)。

地区計画の名称は「野上地区地区計画」であり、位置は「野上 2 丁目の一部、3 丁目、4 丁目の一部、5 丁目、6 丁目の一部」、面積は「約 4 2. 2 ha」である。

地区計画の目標は、「良好な住環境を維持・増進し、低層住宅地と駅前周辺地区とが相互に環境の調和を図り、ゆとりと落ち着きのある住宅市街地の適正な誘導を図る」とする。

土地利用の方針は、地区の現状及び特性を考慮して、この地区を 3 つに区分する。

まず一つ目は、この地区の大部分となる第 1 種低層住居専用地域の「戸建て住宅 A 地区」、次に第 1 種中高層住居専用地域の「戸建て住宅 B 地区」、次に宝塚病院が立地する「駅前周辺地区」に区分し、それぞれの地区環境の形成を図る。

建築物等の整備の方針については、この後、地区整備計画で具体的に説明するため、ここでは割愛する。

(地区整備計画の説明)

議題書 1 - 3 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。

「戸建て住宅 A 地区」、「戸建て住宅 B 地区」、「駅前周辺地区」として、建築可能な建築物の用途を示してある。

全ての地区に共通した制限内容は、(3) の共同住宅の住戸面積に係る制限である。

当地区にはすでに共同住宅が適度に立地し、中にはワンルームで比較的小規模な住戸タイプも見受けられることから、良質な居住要件を備えた共同住宅の立地を誘導し、良好な住環境を形成するため、住戸数の半分以上の住戸の床面積を 30 m<sup>2</sup>以上に制限する。

これは、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等を参考にして規定するものであり、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、平井山荘地区の各地区計画で導入済である。

「戸建て住宅 A 地区」及び「駅前周辺地区」については、この (3) の共通した用途のみを規制し、その他の用途は現行の用途地域で建築できる用途を示しているものであり、今回の地区計画で制限するものではない。

ただし、「戸建て住宅 B 地区」については第 1 種中高層住居専用地域であるが、建物用途的には戸建て住宅が立地し、今後とも「戸建て住宅 A 地区」との環境調和を維持していくため、第 1 種低層住居専用地域並に制限を強化するものである。

次に、敷地面積の最低限度についてであるが、敷地の細分化を防止し良好な開発計画を誘導するため、用途地域区分に応じて第 1 種低層住居専用地域の「戸建て住宅 A 地区」は 150 m<sup>2</sup>、第 1 種中高層住居専用地域の「戸建て住宅 B 地区」と「駅前周辺地区」は 100 m<sup>2</sup>とする。

当日配布資料の「敷地面積の規模別割合について」と題した資料において、地区別に区分してある。

150 m<sup>2</sup>未満の敷地は区画ベースで約 32%、面積的には約 14%である。

従前の地区と比較すると割合は少し高めであるが、150 m<sup>2</sup>以上 300 m<sup>2</sup>未満の敷地が区画ベースで約 46%、面積ベースで約 36%存在しているため、今後の細分化の防止が必要と判断したものである。

なお、150㎡未満の敷地については、再建が可能な取り扱いをする。

また、150㎡以上300㎡未満の敷地については、今後分割して建築物の敷地としての使用は不可となるが、地元での合意形成が図られ、また市の開発まちづくり条例に基づく開発ガイドラインにおいても、4月1日から120㎡の緩和規定を削除したため、これは市の方針にも沿った制限である。

次に、300㎡以上の敷地については区画ベースで約22%あり、これらの敷地は今後とも分割が可能な敷地となる。

敷地面積の最低限度を規定することによって、緑が確保出来る敷地規模を誘導しようとするものである。

なお、敷地面積の最低限度を100㎡とする「戸建て住宅B地区」については、150㎡未満の敷地規模で、区画ベースで約2割強（約24%）が不適格の敷地となる。

「駅周辺地区」については、大規模な宝塚病院の敷地である。

次に、建築物の壁面の位置の制限についてであるが、この地区のほとんどとなる「戸建て住宅A地区」において、日影規制の対象となる軒高さ7mを超える建築物を対象に、500㎡以上1000㎡未満の敷地の場合は敷地境界から1.5m以上、1000㎡以上の場合は2m以上とし、敷地規模に応じて壁面の位置を制限する。

これは、地区の現況においても説明したように、この地区には共同住宅も適度に立地しており、また今後の立地も想定されることから、戸建て住宅に比べ大きな敷地で長大な壁面を有する建築物に対して、圧迫感等を和らげ良好な住環境を形成することが目的である。

なお、他の地区に規定しないことについては、現況の土地利用からその必要性がないと判断したものである。

次に、建築物等の高さの最高限度についてであるが、「戸建て住宅A地区」には10mの制限があり、「戸建て住宅B地区」についてもこれとの環境調和を図るため、第1種低層住居専用地域並みの制限とするものである。

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であるが、「戸建て住宅A地区」と「戸建て住宅B地区」の住宅地区について制限する。

一つ目は、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、二つ目が屋外広告物の掲出の基準を強化するものであり、いずれも良好な住宅地の景観を維持向上させようとするものである。

屋外広告物の基準については、現在兵庫県の屋外広告物条例により一定の基準がある。

具体的には主に用途地域に即して規定され、当地区は第1種低層住居専用地域であるため、第2種禁止地域に指定されている。

これを、ワンランク上の第1種禁止地域並にするとともに、さらに（1）のとおり屋外広告物の掲出高さを5m以下に、（2）のとおり広告物の一つの表示面の合計を5㎡以下に制限を強化するものである。

これは、この地区が駅から至便なところに位置している関係から、過去に大きな屋外広告物の掲出に関して住環境紛争になった事案を踏まえ、地区内で議論され合意形成が図られたものである。

今回の基準は、兵庫県の屋外広告物条例からすると厳しい内容となっているが、現在掲出されている屋外広告物の現状把握を基に地元案が作成され、住宅地に相応しい基準であることから計画書に取りまとめたものである。

これまで、ニュータウンである宝塚山手台地区において地区計画で定めた実績はあるが、このような既成住宅地においては初めての規制となる。

今後、当地区に類似する地区においては、一定のモデル地区になると考えている。

最後に、垣又はさくの構造の制限についてであるが、道路に面して設ける垣やさくの構造は、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規定し、沿道の緑化を推進する。

以上で、地区整備計画の内容に関する説明を終わる。

#### (縦覧結果等の説明)

次に、縦覧結果について説明する。

議題書1-11ページの縦覧結果。

5月19日から6月1日までの2週間、計画書の原案を縦覧に供したが、縦覧者は6名、反対の意見書の提出は無かった。

#### (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1-12ページ。

6月中旬以降に県との事前協議を整え、7月上旬から2週間の法定縦覧を実施し、8月3日に当審議会に諮問を行い、9月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1号「阪神間都市計画地区計画の決定（野上地区）について」の説明を終わる。

質疑応答

委員

すべての地区計画に関わる事であるが、地区外にいる土地所有者が地区計画に反対するケースがある。

実際に敷地面積の最低限度があると、売却しにくいとの話も聞いている。

地区の検討委員会でルールづくりが進められるが、その中で反対意見についてはなかなか受け入れられない状況であるようだ。

100%の賛成を得ることは難しいと思う。

今回縦覧において意見書の提出が無いとのことであるので、反対であるとした人々も最終的には同意したものであると思うが、賛成の割合がどの程度あれば都市計画の手続きを進めるといった基準はあるのか。

また、今回はどの程度の賛成率であったのか。

市

まず、地区計画について地元より要望が提出され、都市計画の手続きを進めることになるが、その時の賛同率の判断基準については、具体的に何%以上であれば都市計画の手続きを進めるといった基準は、本市としては持ち合わせていない。

しかし、アンケート等で賛同率の占める割合については重要な判断材料であり、これまでの事例からすると、約8割の賛同が1つの目標となる。

ただ、数値だけで判断するのではなく、具体的に反対意見の内容について個別に確認しながら、権利の侵害になっていないかを踏まえ、また、この地区が十分なプロセスを経ているか等、総合的に検討して判断している。

ちなみに、この地区の賛同率であるが、回答する項目の中で敷地面積のルールについての賛同率が最も低い。

このルールについて、賛成・おおむね賛成・どちらでも良いとした回答の合計は88.3%、一方反対・わからないとした回答の合計は11.7%であり、これらから約9割近い理解を得られていると認識している。

委員

検討委員会でルールづくりは進められるが、反対者の説得については、主に市の担当者が行うのか、それとも地元が行うのか。

この地区計画について相談を受けたが、市の説明は十分でなく、また検討委員会からもアンケートが送られてくるだけであり、説明が十分でなかったと聞いている。

説明が十分に行われてこのような結果となったのか、それとも反対者は納得していないが進めることとなったのか。

市

市から反対者への説得は行っていない。

最終的に地域が、自ら地区計画の案を選択するかどうかについては、地域が自ら判断すべき問題であると考えている。

この地区の活動実績については、勉強会・検討会をのべ30回開催、地権者全員を対象とした説明会を10回開催、アンケート調査を2回実施、活動内容を地域に知ってもらうための活動ニュースを5回発行している。

その過程の中で、地区計画を決定するにあたっての市の基本的な立場、あるいは地域がどのような目的で地区計画を導入しようとしているのかについては、説明会で常に説明してきた。

委員

最終的には、約10%の人々が明確に反対の意思を示しているということか。

市 敷地面積に関しては、反対が8.4%、わからないが3.3%であるので、10%近い人々が反対であるとしている。

委員 これまでの地区計画では概ね賛成であるとの報告であったが、今回初めてこのように数値で示したのではないか。

市 これまでの実績では賛同率は約8割であったが、野上地区の賛同率についてはこれまでに比べて高めである。

これまでは賛同率等について数値を示していなかったが、この地区だけに反対意見が出たのではなく、どの地区においても反対意見はあった。

委員 反対者は地区計画には反対ではあるが、地区全体で検討を行い決定したことであれば従うとしたのか、それとも絶対に反対であるといった態度を示していたのか。

とにかく私権に対して厳しい制限が伴うものであるが、これまでこのような状況を残したまま、地区計画を決定していたのか。

市 地区計画を進めていく上で、反対者に対して活動の意図を十分に伝えることが重要である。

反対する程度も様々であり、あまり制限は受けたくないが、地域である程度理解されることであるならば仕方がないとする人もいれば、制限されること自体受け入れられないとする人もいる。

ただ、反対する度合いは違うが、10回開催した説明会の中で、ある程度理解を得ながら説明が行われているとの判断に基づき、市としても常に説明会の中で見守ってきた。

よって、8.4%の人々は反対としていたが、概ね理解をされた人々が大半を占めていると、市としては受け止めている。

委員 これまで、概ね賛成であるということは、基本的には理解が得られたという状況に達した上で、審議会において説明を行っているものであると認識していた。

時間切れ等によって流れのままに進めてしまうのではなく、十分な説明を行い、最終的には理解を得るといった形はとってもらいたい。

市としての基本的な立場についてはよく理解しているが、市としても注意しておいてもらいたい。

市 市としても活動を支援している立場であり、説明会や検討会には必ず同席している中で、その中で独断先行しないように確認していきたい。

委員 反対の数値である8.4%については、どの時点での数値であるのか。

市 アンケート調査については2回実施しており、2回目のアンケート調査の結果の数値である。

その後、アンケート調査の結果や、反対意見の傾向を整理してQ&Aで検討委員会の意見と対比させたものをニュースで案内し、それに対する反対者の反応や、あるいはその後開催された説明会での反対者の意見等を通じて、不足している点



の説明を行いながら、一定の理解を形成してきた。

しかし、それで反対意見が全く無くなっているわけではなく、どの地区にも必ず反対意見はあるが、地区としてはこれを全体の総意と受け止めて、最終的には市に要望していくとして説明会で宣言されたものである。

その結果を全地権者に対して、ニュースという形で文書にまとめて報告されているので、市としては一定のプロセスはしっかりと経ていると認識している。

委員 これまでの報告において概ね賛成と聞いていたので、このことについては意外であった。

委員 この地区内にある市営住宅について、現状では今回の地区計画の制限に合致していると思うが、将来建て替え等を行う場合の対応はどうなるのか。

市 将来建て替え等を行う場合は、この制限に従って行うことになる。

委員 地区計画によって環境が良好となったこの市営住宅と、他の地区にある市営住宅との差が大きくなることも考えられるので、将来的に一定の配慮が可能となるよう検討しておいた方が良いのではないか。

会長 市営住宅については、一概に他の地域と合わせない方が良い事もある。市としての市営住宅に対する方針はあるか。

市 現在の場所で建て替えを行うのであれば、地域で作ったまちづくりルールに基づいた建築をすることが必要である。

建て替えることによって戸数が減少する等するために、他の場所で建築することになるのか等については、別途検討することになる。

会長 市営住宅については、本来市の住宅基本計画に基づいて進められることであるが、これまで市としての戦略といったものがなかった。

人口構成は変化していくので、もっとその辺りのことについて、市は議論しておく必要があると思う。

委員 まちづくりルールのルール8において、「自然素材を生かすなど景観に配慮した仕上げとし」としているが、自然素材を生かすとするだけでなく、この地区であれば逆瀬川周辺であること等にも配慮して、この地区らしい自然素材を使用して景観を形成していくといった議論はなされなかったのか。

また、ルール10についても、「既存の石垣や生垣は、できる限り活用するように努める」とするだけでなく、この地区らしい自然素材を使用してといったことを記述した方が、より良いルールとなると思う。

市 地区計画を導入する際は、景観や他の制度も活用してルールづくりを進めている。

その中で、自然素材を使用してこの地区独自の景観づくりをするといった意見は、具体的にはなかった。

ただ、逆瀬川沿道についての計画もあればといった意見もあったが、地区全体

の合意を形成していくルールとして計画することは困難であるとして、断念した経過もある。

会 長 現状の景観を守っていこうということで、地元はルールをまとめられたということである。

屋外広告物については、どのようにして取り締まるのか。  
罰則をかけていくのか。

市 地区計画の届け出の際に、同様に屋外広告物についての届け出を行ってもらい、そこで指導することになる。

会 長 根拠は県の屋外広告物条例であるが、過料を科すのか、それとも罰則とするのか。

市 今回は、県の屋外広告物条例よりも厳しい制限を地区計画で掛けることになる。県条例では、この地区であれば広告物の面積は20㎡まで設置可能であるが、今回は基準の半分となる10㎡に制限することになる。

これは地区計画で制限することとなるため、罰則等では対応することは出来ない。

会 長 最終的には住民がこの地区計画で進めていくとして、それを県も認めているので、これは都市計画法に対する違反となる。

市の地区計画であるとの意識で指導するとなると、パチンコ店出店の時と同じ問題が起きることになる。

罰金や罰則規定をしっかりと整備しておけば、市としてそれを執行することで対応可能であるが、今回の地区計画の制限と県条例の制限の間で違反が出た場合に対応が出来ないことになる。

できれば地元が違反するものについてチェックして、行政の仕事を増やさないうう気を付けておいてもらいたい。

委 員 地区内に計画のある、都市計画道路山手幹線による地区計画への支障はないか。

市 特にない。

委 員 地区内にある工場と農地に対して、地区計画の影響はあるのか。

市 現状での敷地の用途には関係無く、地区内のすべての土地を対象に、将来土地利用をする際にはこの地区計画に適合した土地利用を行ってもらうためのルールである。

よって、工場や農地といった現状の用途を対象としたルールは、地区計画では定めるものではない。

委 員 地区内においてハザードマップで急傾斜地と浸水する箇所の指定があるが、そのことについての対応はどうなっているのか。

- 市 その件については、市としては考えていくべき課題ではあるが、今回の地区計画は良好な住環境を形成するためのルールであるため、地区計画において具体的な防災対策を定めるものにはなっていない。
- 委員 この地区の避難場所は西山小学校だけである。  
この地区の用途は第1種低層住居専用地域がほとんどであり、避難場所が他にないため、避難する際の誘導計画についても、地区計画で考慮しておかなければならないと考える。  
この地区の山手側は急傾斜地であり、また支多々川周辺は浸水区域となっているため、災害時に市営住宅周辺から西山小学校への避難は困難である。  
よって、避難場所の設置等について、地区計画において項目を設けておく必要があると考える。
- 会長 防災計画や避難計画については別途に計画があり、地区計画では考慮していない。
- 市 地区計画は、法律に基づき強制力が働く厳しい制度であるため、すべてのことが出来るというわけではなく、建物の用途や形態等について、住民の総意の下で制限が可能となる。  
よって、地域には様々な課題があると思うが、地区計画で対応可能なことについては、地域の総意を得ながら進めるが、それでは克服出来ない課題がほとんどであると思う。  
様々な制度や方面から課題を解決していくような形で進めていかなければならないと考える。
- 会長 防災計画で個別にしっかりと定めておけば、緊急避難等についても行政が指示を出すため、地区計画で定めるよりもしっかりとした対応が可能となる。
- 委員 その計画が、市には無いのではないか。
- 市 市で防災マップを作成しており、ハザードマップに基づいた避難経路を設定している。  
ただ、先程から説明しているように、地区計画とは地域のまちづくりルールを決定していくものであるため、災害時の対応については、地域での様々な活動に応じて行政が別途検討していくことになる。
- 会長 防災については非常に重要なことであるから、別の体制をとって対応している。  
もし、地区計画に防災の観点を入れるならば、どの程度まで住民が活動出来るかについて、予め検討しておかなければならない。  
重要なことであるというだけでは、地区計画に反映することは出来ない。
- 委員 市における防災マップは、1種類しかないのではなないか。
- 市 地域防災計画については市で定めており、その中で避難所の位置付けについても検討している。

委員

まちづくりルールのルール12において、自然環境・景観への配慮として透水性舗装や雨水貯留施設等の整備について記述があるが、これについては武庫川への一時流出を抑制することに有効であるため、他の地域においても指導していくようお願いしたい。

これまで、このようなまちづくりルールはあまりなかったので、市として積極的に進めてもらいたい。

会長

今回、このようなルールが定められたことについては、特に評価できることであったとしておく。

以上で、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)

議題第2号「阪神間都市計画地区計画の決定（新寿楽荘・武庫山南地区）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。

議題書2-8ページの計画図。

今回、地区計画を導入しようとしている「新寿楽荘・武庫山南地区」は、阪急今津線宝塚南口駅の南西側に位置している。

この地区は宝塚南口駅から至便なところに位置し、世帯数約160戸の緑豊かで閑静な戸建て住宅地である。

東側区域界は都市計画道路山手幹線、北側区域界は亥の谷川であり、地形的にはこの川に向かって傾斜した北向きの住宅地である。

次に、この地区の状況について説明する。

この地区は道路は狭隘であるが、閑静な戸建て住宅地である。

また、地区内において大規模な屋敷跡が戸建住宅団地に転換された開発事業地があり、新たな開発事業が進行している。

(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。

先に説明した開発事業を契機として、このままでは街並みが一変すると危機感を持った近隣の有志の働きかけにより、新寿楽荘自治会が中心となり南口自治会と連携を図りながら、平成19年9月に「新寿楽荘・武庫山南地区計画等検討委員会」を設立し、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られた。

去る4月16日に、市に対して「新寿楽荘・武庫山南地区まちづくりルールの決定に係る要望書」が提出された。

この要望内容を一覽にしたものが、当日配布資料の「新寿楽荘・武庫山南地区まちづくりルール」と題した青色のペーパーである。

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7である。

これら7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5の「垣又はさくの構造の制限」の5つルールに関しては、今回説明する地区計画で対応し、ルール6の「緑化の推進」とルール7の「擁壁の構造・位置」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」で対応することとした。

議題第1号でも説明したように、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、昨今通例となっている。

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。

議題書 2 - 7 ページの位置図。

この地区の用途地域は第 1 種低層住居専用地域であり、建ぺい率は 50%、容積率は 100%、また高度地区は第 1 種高度地区である。

その他、敷地境界から 1 m 以上の外壁後退、高さの限度を 10 m 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、議題書 2 - 8 ページの計画図において赤色で囲んだ範囲である。

次に、議題書 2 - 2 ページの計画書(案)。

地区計画の名称は「新寿楽荘・武庫山南地区地区計画」、位置は寿楽荘・武庫山 1 丁目・宝松苑の各一部、面積は約 6.9 ha である。

地区計画の目標は、閑静で自然環境と調和したゆとりとうるおいのある住環境の維持・増進を図り、良好な住宅市街地の形成を図るとする。

次に土地利用の方針は、敷地の細分化を防止し、新たな共同住宅等の立地を規制し、戸建て住宅を主体とした良好な住環境の形成を図り、緑豊かな市街地の形成と保全を図るとする。

次に建築物等の整備の方針は、この後地区整備計画で具体的に説明するため割愛する。

#### (地区整備計画の説明)

議題書 2 - 3 ページの地区整備計画。

はじめに、建築物の用途の制限についてであるが、ここには建築可能な建築物の用途を掲げている。

(1) の住宅には戸建て住宅及びこれが連続する長屋が該当するが、この地区では 3 戸以上の長屋は制限する。

これは、この後説明する敷地面積の最低限度を制限する関係から、敷地の分割を制限しつつ 2 世帯住宅程度までを許容しながら、現在の良好な住環境を保全しようとするものである。

(2) については住宅の一部を店舗等に使用する兼用住宅のことであり、用途地域で許容されている用途を掲げており、今回の地区計画で制限するものではない。

(3) については、今回(1)で 3 戸以上の長屋を制限するため、既存不適の長屋が再建可能となるよう規定するものである。

この地区内に 4 戸 1 棟の長屋があるが、現在の住環境を保全するとした観点から、また比較的小規模な長屋であることから、地元での合意形成を図る中でこの長屋の再建を許容するとし、市としても既存の再建を許容してまでも今後 3 戸以上の長屋を制限することが、当該地区にとって必要であると判断した。

(4) については、自治会館等のことである。

(5) から(8)については、用途地域で許容された建築物の用途であり、今回の地区計画で制限するものではない。

建築を制限する用途についてはここに掲げていないため、基本的な考え方等を併せて説明する。

まず、この地区の道路基盤が脆弱であるため、地区外から多くの人や車を呼び込むことになる用途のうち、現存しない用途については基本的に制限する。

一つ目は神社、寺院、教会、二つ目は学校、図書館、三つ目は公衆浴場等である。

次に、共同住宅、寄宿舎等も制限する。

つまり、マンション規制ということになる。

この地区において、まちづくりルールに取り組む契機となった開発事業が当初マンション建設であり、大きな住環境紛争となったため、マンション規制がこの地区でのルール導入の目的の一つであった。

ただ、地区内には銀行の社宅つまり共同住宅が、区域の端に1棟立地している。

昨年12月にアンケートの実施に先立ち、まちづくり検討委員会の代表の方々が銀行関係者と会い、地区のまちづくりに協力を求めた結果、地元役員案に理解が得られ、再建を許容しないとした地元案に取りまとめられた。

再建を許容しないことは極めて厳しい権利制限となるが、所有者の理解が得られていることをもって、地元案のとおり計画書を取りまとめたものである。

次に、敷地面積の最低限度についてであるが、敷地の細分化を防止し良好な開発計画を誘導するため、150㎡とする。

当日配布資料「敷地面積の規模別割合について」。

150㎡未満の敷地については、区画ベースで約17%が既存不適格敷地となるが、建築可能な敷地として取り扱う。

150㎡以上300㎡未満の敷地については、区画ベースで約42%になる。

今後、敷地の分割は困難になるが地元での合意形成が図られ、また市の開発まちづくり条例に基づく開発ガイドラインについても4月1日から120㎡の緩和規定が削除されたため、市の方針にも沿った制限である。

300㎡以上の敷地については、区画ベースで約41%である。

これらの敷地については今後とも分割が可能な敷地となるが、敷地面積の最低限度を規定することで、緑が確保できる敷地規模を誘導しようとするものである。

次に、建築物等の高さの最高限度について説明する。

この地区には、用途地域の指定に併せて高さの限度として10mの制限があるが、これを9mとする。

この僅か1mを制限強化することについて説明する。

はじめに地区の現状のところでも説明したように、この地区は北側に傾斜した地形的特性を有した住宅地である。

加えて落差を処理するため、ほとんどの宅地が擁壁で造成されている。

このような地形的特性から、北側に位置する敷地は南側に擁壁があり、その上に家が建つことで南側の敷地から大きく日影や圧迫感の影響を受けやすい状況にある。

一方、南側の敷地には北側敷地に配慮した建築計画が求められている。

その一つが高度地区の制限であり、この地区には第1種高度地区を指定しているため、この北側斜線を満足させる必要がある。

二つ目は、建築基準法において軒の高さが7mを超える建築物については、この地区では日影の対象建築物となるため、一定の日影時間を満足させる必要がある。

しかしながら、いずれの規制等についても北側の敷地が高い場合には一定の緩和があるものの、敷地が低い場合に何ら考慮されていないのが現行の法規制の現状である。

このことから、この地区では少しでも高さを制限することで、お互いに住環境を維持増進しようと考え、地元案が作成されたものである。

ただ、この地区にはすでに9mを超える建築物が9棟存在しており、これらの取扱いについて地元において十分に議論された結果、合意形成を図っていく上で再建を許容することが必要となったものである。

市はこれを受けて、今回既存の高さまで再建を許容する計画として、ただし書きに取りまとめた。

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説明する。

一つ目は、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よう規定する。

二つ目は、道路に面する石積み上からのはねだしについては、景観を阻害するとともに場合によっては安全性の課題もあることから、構造物の築造を制限する。

最後に、垣又はさくの構造の制限について説明する。

一つ目は、道路に面して設ける垣やさくの構造は、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規定し、沿道の緑化を推進する。

二つ目は、門扉及びガレージの扉は、開放時に道路に出ない構造とするよう規定する。

以上で、地区整備計画の内容に関する説明を終わる。

#### (縦覧結果等の説明)

次に、縦覧結果について説明する。

議題書 2 - 9 ページの縦覧結果。

5月19日から6月1日までの2週間、計画書の原案を縦覧に供したが、縦覧者は5名、反対の意見書の提出は無かった。

#### (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 - 10 ページ。

6月の中旬以降に県との事前協議を整え、7月の下旬から2週間の法定縦覧を実施し、8月3日に当審議会に諮問を行い、9月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決定（新寿楽荘・武庫山南地区）について」の説明を終わる。



質疑応答

委員

この地区の隣接地で、地区計画が定められた地区はあるのか。

市

北側の地区において、平成15年に武庫山地区地区計画を導入済みである。

委員

住民に対してニュースを発信し、アンケート調査によって合意形成を諮っていると思うが、アンケートの回収を100%行うということは義務付けられているのか。

市

対象者の中には、アンケートの回収に協力いただけない方もいる。

この地区の状況についてであるが、アンケートの配布数205通に対して回答は173通あり、回収率は84%であった。

この地区は区域が小さいこともあり、地区内居住者からの回収率は極めて高く、1人だけ回答いただけなかったが、地区内の回収率は99%である。

委員

地区が広くなると、回収率は低くなるということか。

市

野上地区の数値を参考に示すと回収率は約83%であり、地区内に限ると約92%であった。

会長

回収率については上げるように努力しているが、地区外で遠方に住まわれていると、回答していただくのもなかなか難しい状況である。

これまで地区計画を決定してきた地区の図面や一覧表を、次回配布してもらいたい。

市

次回配布する。

会長

合意形成やその他の問題はありますが、案件を進めていく過程において、総意であるといった判断を行わなければならない。

委員

地区計画は将来にわたって制限が掛かることになるため、勿論全員の賛同が理想ではあるが、8割程度の賛同があった方が良い。

特に不利益を受ける方には、個別に合意を図っておくべきであると考えます。

押し付けた形で進めていくと、後々問題となる可能性は大きくなる。

会長

土地の細分化が進行することを止めたいとしているが、300㎡以上の土地であれば分割は可能であるため、代替わりによって地区計画において意図したこととは違って細分化が進行する可能性はある。

以上で、議題第2号の審議を終わる。

(都市計画審議会全般について)

委員 まちの状態が変化してきていることから、通常の議題以外にも市の都市計画の目標について、都計審で議論することも必要であると考えている。

会長 今後、考慮する必要はあると思う。

市 総合計画の見直しに合わせて市都市計画マスタープランも見直していくことになっている。

今年度から、見直しを行う際の基礎となる調査から始めることとしているが、その過程の中で委員の方々には意見をお願いすることもあると考えている。

委員 大規模開発がすでに進んでいる所もあるが、そのようなことについて議論する場が現状ではないため、早めに対応していただけるようお願いしたい。

会長 都市計画法に基づいている審議会は、案件について決められた時期までに決定していかなければならないので、その場で意見を出すことが難しいことがある。

議題としてあがってくるまでに、例えば地区計画であればおよそ2年といった期間を要しているため、その案によほど致命的な欠陥がない限り、意見が反映されることは難しいことである。