

平成 2 2 年度

第 1 回宝塚市都市計画審議会議事録

日時 平成 2 2 年 9 月 1 7 日 (金)

午後 2 時から 4 時まで

場所 宝塚市役所 3 階 3 - 3 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22年9月17日(金)午後2時から4時まで
- (2) 開催場所 宝塚市役所 3階 3-3会議室
- (3) 出席委員等

本日の出席委員は、23人中17人で、次のとおり。

福間委員、梶川委員、田中みさ子委員、寺本委員、北山委員、多田委員、多胡委員、井上委員、田中剛委員、江原委員、村上委員、田中こう委員、宮本委員、板橋委員、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、議事録署名委員として、21番白根委員及び22番菅沼委員を指名した。
- 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(長尾台地区)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変更(ふじガ丘地区)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(長尾台地区)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長尾台地区は、本市の北東部、阪急宝塚線雲雀丘花屋敷駅から山手に約2kmのところに位置している。  
この地区はふじガ丘地区と近接し、また川西市の飛び地である満願寺町地区を取り囲むように位置している。  
また、源氏ゆかりの祈願所とされる川西市の満願寺を中心としたお祭りの開催や、小学校区が共に長尾台小学校ということもあり、長年、市を超えた豊かなコミュニティが形成されてきたところである。  
この地区は、地理的には市街地が眺望できる雲雀丘地域とは異なり、長尾台小学校付近を峠に、中央の道路(バス道)に面して、連続して一体的なまちが形成されており、地元では総称して満願の里と呼んでいるところである。  
長尾台1丁目は、小規模な開発が順次行われ、敷地規模や道路幅員にバラツキはあるものの、緑豊かな潤いのある住宅地であり、地形的には、中央の道路(バス道)である北側に向かって大きく傾斜している。  
長尾台2丁目は、一団地で開発された緑豊かで閑静な住宅地であり、地形的には中央の道路(バス道)である南側に向かって傾斜している。

(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。

当地区の近くには、雲雀丘や雲雀丘山手地区があり、これらの地区には地域固有のまちづくりルールとして、すでに地区計画等が導入されている。

これらの地区を手本として、自らの地区においても良好な住環境を守っていくため、まちづくり活動に取り組もうと発意されたことが契機となっている。

まちづくり活動の初期は、当地区のみでスタートしたが、先に説明したとおり、当地域は3つの地区で満願の里と呼ばれるように、豊かなコミュニティと併せて連続して一体的にまちが形成されている。

このため、長尾台地区からふじガ丘地区や満願寺町地区に対してまちづくり活動の参加を呼びかけ、3つの地区合同で意見交換会を開催し、満願の里のまちづくりの方針を定めるなど、まちづくり活動が満願の里全体に発展していった。

具体のまちづくり活動は自治会組織を活動母体としているため、各地区ごとにまちづくりニュースやアンケートを実施する方法で進め、情報の共有化を図りつつ、可能な限り共通のまちづくりルールになるよう取り組まれた。

このような長尾台地区からの働きかけによって、ふじガ丘地区と川西市の満願寺町地区においても地区計画が導入されることとなった。

なお、ふじガ丘地区については、議題第2号にて事前説明を行う。

満願寺町地区は、今後、川西市において同様に都市計画の手続きが進められていく予定である。

この地区では、平成20年6月に「長尾台地区まちづくりルール検討委員会」が設立され、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て来た。

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、地元案として取りまとめ、去る7月30日に、市に対し「長尾台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。

この要望内容を一覧にしたものが、当日配布資料の「長尾台地区まちづくりルール」と題したものである。

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8である。

これらルールのうち、ルール1の「建築物等の用途の制限」からルール4の「垣または柵の構造の制限」の4つのルールに関して、本日説明する地区計画で対応する。

ルール5の「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」で対応することとした。

さらに、ルール7、8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していく対応については、昨今は一般的であり、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の制度についても、併せて活用されるケースが多くなってきている。

議題書1-5ページの位置図。

当地区は第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%、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。

周囲の白地部分は、市街化調整区域である。

なお、当地区の西側に接している白地部分は川西市であり、本市の総括図に着色していないが、用途地域は同様に第1種低層住居専用地域であり、用途地域に伴う制限は本市と同様であるが、高度地区は指定されていない。

(計画書の説明)

地区計画の区域は、議題書1-6ページの計画図のとおりである。

区域の設定については、今回の地区計画は、市街化区域において決定する地区計画であるため、市街化区域と市街化調整区域の区域区分線で区域を設定している。

次に、川西市と接する箇所については、本市の都市計画図に図示している「市の境界」を原則として、地区計画の区域としている。

しかし、両市の境界が確定していない箇所が多くあるため、地区計画の適用に当たっては、各市の地番を有する土地に適用することなど、混乱が生じないように運用していくことを川西市と確認済みである。

なお、一部の区域については川西市の地番があり、本市の地番が存在しないことから、計画図を見て判断した場合の混乱を避けるため、予め地区計画の区域から除外してある。

その他の箇所については、地番界を区域としている。

議題書1-2ページの計画書(案)。

地区計画の名称は、長尾台地区地区計画であり、位置は長尾台1丁目、2丁目、切畑字長尾山の各一部、面積は約13.9haである。

「地区計画の目標」は、満願の里が一体となり、落ち着いた環境の中で安心して暮らすことができる住環境の維持・増進を図ることとする。

次に「土地利用の方針」は、戸建住宅を主体とした良好な住環境の形成、緑豊かな市街地の形成と保全を図ることとする。

次に「建築物等の整備の方針」については、地区整備計画において説明する。

(地区整備計画の説明)

議題書1-3ページの地区整備計画。

「敷地面積の最低限度」については、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。

この150㎡は、市の開発まちづくり条例に基づく開発ガイドラインに沿った制限である。

当日配布資料の「敷地面積の規模別割合について」。

150㎡未満の敷地は、区画ベースで約22%、面積ベースでは約7%であり、これら150㎡未満の敷地は再建が可能な取り扱いをする。

その他については、150㎡以上300㎡未満の敷地は区画ベースで約61%、面積ベースで約40%、300㎡以上の敷地は区画ベースで約17%、面積ベースで約53%といった現状である。

次に、「建築物の壁面の位置の制限」についてであるが、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㎡以上の敷地の場合は敷地境界から1.5m以上とするよう、制限を強化する。

これは、この地区にすでに共同住宅が立地し、また比較的大きな敷地も存在することから、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よる圧迫感等を和らげ、ゆとりある住環境を形成することが目的である。

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、屋根や壁の色彩や意匠は、周辺環境と調和した落ち着いたものものと規定し、周辺との調和を著しく欠く建築物が立地しないように誘導していく。

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)

議題書1-7ページの「縦覧の結果について」。

9月1日から9月14日までの2週間、計画書の原案を縦覧に供した結果、縦覧者は3名、反対の意見書の提出はなかった。

(スケジュールの説明)

議題書1-8ページの「今後のスケジュール」。

9月下旬に、県との事前協議を整え、11月上旬に2週間の法定縦覧を実施する予定である。

11月下旬に当審議会に諮問を行い、12月末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（長尾台地区）について」の説明を終わる。

## 質疑応答

- 委員 川西市の満願寺町地区の地区計画は、どのような内容であるか。
- 市 今回、3地区が連携して満願の里としてのまちづくりの方針を掲げ、その方針に即した形で、各自治会毎にルール作りに取り組んできたが、川西市についてはこれから都市計画の法的手続きを進めていくことになっている。
- 満願寺町地区は、ほとんどが長尾台地区に接していることから、出来るだけ共通のルール作りをするとして努力してきたが、最低敷地面積のみ120㎡とすることになった。
- これは、現在川西市の開発指導において最低敷地面積を120㎡と定めているため、これを150㎡とすることは困難であった。
- 委員 満願寺町地区には高度地区が設定されていないとのことであったが、これについてはどのように対応していくのか。
- 市 宝塚市である長尾台地区については、北側に配慮した環境を形成していくために、当初から第1種高度地区を設定しているが、川西市の満願寺町地区については高度地区の設定がないため、建築基準法で用途地域に定められている北側斜線による制限となっている。
- 委員 長尾台地区は景観形成基準で緑視率や緑被率が設定されているが、川西市についても同様の基準で行うのか。
- 市 今回、長尾台地区から提出された提案は、宝塚市がまちづくり制度として持っている3つの制度に基づいた提案であり、それについて今後手続きを進めていくとしている。
- しかし、川西市には景観条例で地区を指定して、地区固有の景観基準を作っていくといった制度がなく、また、開発まちづくり条例で定めているような、地区まちづくりルールという制度もない。
- 従って、これを自治会の紳士協定的なもので定めるのかどうかということについては、かなり議論していると聞いてはいるが、それが実現出来たといったところまでは確認できていない。
- よって、少なくともまちづくりの仕組みには、反映されていないということである。
- 委員 地区計画だけで、連携していくことになるのか。
- 市 そのとおりである。
- 委員 そうであるなら、幹線道路沿いの景観と、長尾台地区のまちなみの景観のことが気に掛かる。
- 緑視率や緑被率といった緑の景観に関することや、ルール7、8の地区まちづくりルールがまちなみの景観に影響してくる点になるため、川西市と連携して上手に誘導していく必要があると思う。

会 長 満願寺町地区の概要について、説明をお願いしたい。  
幹線道路沿いについては、長尾台地区やふじガ丘地区の分譲宅地との連たんがみられるが、満願寺の辺りには大きな区画もある。  
川西市が、沿道をどのように形成していく考えであるのか。  
地区計画では、公園、道路、自然緑地等について、形成と保全を位置付けることが可能であるが、今回は住環境についての地区計画である。  
計画書の「土地利用の方針」において、「市街地の形成と保全を図る」となっているが、「建築物等の整備の方針」では、制限を加える項目ばかりであり、市街地をどのように形成していくのかについての方策は示されていない。  
今回は、このような条件の下での地区計画であるが、将来、この内容を変更していくことは可能である。

市 3地区合同の会議を開催して、満願の里全体でのまちづくりの方針を掲げている。  
その方針に基づいて、満願寺通りの満願寺としての顔づくりが必要であると考えてはいるが、川西市には宝塚市のようなまちづくりの制度がない。  
しかし、まちづくりの方向としての満願寺通りの顔づくりが重要であることについては、地域は十分に理解している。  
敷地規模については、満願寺周辺については大きいですが、幹線道路周辺については規模が小さい。  
ただし、敷地規模が小さくゆとりが少ない中でも、フラワーポット等で植栽を行い、少しでも緑を確保することによって、満願寺の顔づくりに取り組んでいる。

会 長 満願寺町地区が地区計画を変更するとなると、高度地区等の問題があるといったように、都市計画の適用についての意見があった事について、川西市に報告しておいてもらいたい。

委 員 これまで、地域における取り組みがあって、その中で満願の里としてのまちづくりのイメージを具体的に示したものがあり、それを実現するために地区計画や景観条例を用いていくという流れが、正式ではないかと思う。

会 長 そのとおりであるとは思いますが、今回は、提出された計画書の範囲内での審議を行うことになる。  
そうでなければ、計画自体を白紙に戻さなくてはならなくなってしまう。  
ただし、一番ポイントとなるのは何かということについては、整理しておいてもらいたい。  
地区内に斜面地があるが、開発の申請が提出された場合、どのように対応することになるのか。  
地区計画において、最低敷地面積が150㎡以上でなければならないということだけになるのか。

市 斜面地であっても、同じ制限となる。

委 員 平均地盤面の考え方によって4階建てが建築されることがあるが、ここではその考え方で10mを超えるものが建築される可能性はないか。

市 基本的には、一次造成が完了し、フラットな土地が多いため、地形を生かして斜面地に建築することも可能ではあるが、今回、壁面後退を強化することで対応することになっている。

具体的には、500㎡以上の敷地であって、軒の高さが7mを超え、北側に影響を与える建築物に対して、標準の1mに50cmを加え、壁面後退距離を強化することによって、対応可能であると判断している。

委員 最低敷地面積についてであるが、敷地面積が150㎡未満である場合は再建可能であるとの説明であったが、無条件で再建可能であると考えて良いか。

会長 建ぺい率、容積率、高度地区、壁面後退距離等については適用されるため、この制限内であれば可能である。

委員 現在、敷地面積が150㎡未満である場合、譲渡されても建築可能であるか。

会長 可能である。

市 敷地面積が150㎡未満であっても、1つの敷地として使用する場合は問題ないということである。

委員 敷地の分割については、面積が150㎡以上300㎡未満の敷地にも、将来的には制限が掛かることになるということであるか。

会長 そのとおりである。

ただし、この制限については、地元が決めたルールであるため、問題はない。

敷地面積500㎡以上で壁面の位置の制限を1.5m以上とすることについては、これまでになかった制限であると思うが。

市 今回が初めてのことでなく、これまでにも同様に制限を強化している地区はあり、例えば、仁川高台地区において壁面の位置の制限について強化している。

会長 効果があるかどうか、疑問である。

土地の細分化は、止まらないのではないかと思う。

敷地面積を小さくして建築した場合、家の周りに物置を置くことが多く、これによって緑が減少してしまい、景観に影響を与えることになるため、何か配慮しなければならないと思う。

最低敷地面積の制限が150㎡であるなかで、200㎡の敷地として所有している場合、例えば、固定資産税を10年間は減額する等の優遇策を考えるなどしておかなければ、敷地面積を制限の150㎡に合わせてしまい、周りの緑の減少に繋がることになる。

この辺については、将来考えるべき問題が残っていると思う。

地区整備計画に、「建物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」とあるが、色彩については、カラーコードを具体的に示すのか。



- 市 平成21年4月から、地区計画や景観形成地域として重要な区域については、一定の色の基準をすでに作成しており、兵庫県の景観形成基準に定められているものを準用して対応している。
- 会長 兵庫県の基準は県下全域を考慮したものであるため、そのままでは宝塚市には合わない基準である。  
外壁等、材料が違えば色も違ってくるため、もう少し合理的かつ科学的な判断が出来るようにする必要がある。
- 市 カラーの基準を地域住民の間で共有することは、難しいレベルであると考えている。  
今回の地区計画では、ある一定のカラーを推奨するものではなく、極端に彩度が高いものなどを制限するものである。
- 委員 現在、使用が増加している太陽光発電のパネルであるが、単に色彩の基準だけで制限されてしまうと、設置に際して様々な問題が出てくることが考えられる。  
また、パネルとして最も効率の良い設置角度は30度であるが、現在の住宅はフラットな屋根も多くあり、設置にあたって角度を付けるために台座等を使用すると、影の問題が出てくるため、建築物の形態について制限する場合は、良く検討しておく必要があると思う。
- 会長 制限については、定めていることについて、全く効果が出ないことが多く見られる。  
色彩について制限するのであれば、予め知らせておくべきことである。  
行政は抑制することばかりを考えているが、地域のまちなみの文化というものは色彩等によるものであり、これは、時にはルール違反等をしながら形成されてきたものである。  
しかし、そのことについて理由があり、一定の説明が出来るものについては、良好なまちなみがしっかりと形成されている。
- 委員 満願の里のまちづくりについては、3地区が合同で協議してきたことであり、地域ではしっかりとしたビジョンも持っているが、川西市と制度が違うため、合わせる事が出来なかった。  
宝塚市民であるため、川西市に対して意見を出すことは出来ないもので、行政間で連携して、良い地区となるように努力していただく必要があるのではないかと思います。
- 会長 地域としてのビジョンを明確にしておくことと、実現に向けて実行しようとする事が大事である。  
今回は無理であるが、将来には地区計画の変更を具体化することについて、地域で話し合っておくことが大切である。  
今回の地区計画とは別途の件であるが、幹線道路については将来どのように扱う方針であるか。
- 市 道路拡幅等の計画については特にないため、現在の形状で保全されていくことになる。

会 長 歩行者が安心して歩くことが出来ない道路では、満願の里として問題が出てく  
ると思う。  
この地区の水の処理については、どのようになっているか。

市 地区内の水については、最明寺川へ流入している。

会 長 幹線道路沿いについてはどうか。

市 長尾台小学校の前面辺りが幹線道路としての頂点となっており、そこから道路  
側溝等を通り、最明寺川へ流入している。

会 長 道路拡幅工事を行うと、側溝や水路には蓋掛けをしてしまうことが多いため、  
歩道の整備と側溝については、注意して扱う必要がある。  
特にこの地区は周囲の山からの集水であり、清水が流入してきているため、水  
の扱いについては留意しておかなければならない。  
宝塚市として「水と緑のまち」を掲げているのであるならば、今後はこういっ  
たことに留意して事業を考えていく必要があると思う。

市 今の意見については、関係部署に報告しておく。

会 長 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変更（ふじガ丘地区）について」を説明する。

(地区現況の説明)

まずはじめに、本地区の地理的特性等について説明する。

議題書2-8ページの位置図。

ふじガ丘地区は、議題第1号の長尾台地区においても説明したように、長尾台地区の西側に隣接し、地域の一番奥である西端に位置している。

本地区は、一部の区域に「ふじガ丘団地地区計画」を導入済みであり、今回は地区計画の変更である。

議題書2-18ページの「変更新旧対照図」。

変更前の計画図に図示している箇所が、現行の「ふじガ丘団地地区計画」の区域である。

この地区計画は、平成10年に企業のグラウンドから戸建て住宅団地に大規模な土地利用転換が行われる当たり、市街化区域への編入に併せて、良好な住環境を形成するため導入したものである。

今回の地区計画は、変更後の計画図のとおり、隣接するふじガ丘の住宅地を含む区域に拡大するとともに、区域全域に地区整備計画を策定しようとするものである。

次に、この地区の状況について説明する。

現行の「ふじガ丘団地地区計画」の区域内については、敷地規模も揃っており、高低差の少ない戸建ての住宅地である。

現行の「ふじガ丘団地地区計画」の西側境界付近については、今回拡大しようとしているふじガ丘住宅地とは、がけ面の処理がされた大きな高低差がある。

ふじガ丘の住宅地については、昭和40年代に地形に沿って開発された造成地であり、道路は急勾配で、敷地は大きな擁壁で造られているが、緑豊かで閑静な住宅地である。

(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。

議題第1号において説明したように、本地区は長尾台地区のまちづくり活動に賛同し、同様に賛同した川西市の満願寺町と連携を図りながら、満願の里全体でまちづくり活動に取り組むこととなった。

まちづくり活動の開始に当たり、すでに決定されている「ふじガ丘団地地区計画」の区域をどのように扱うのかについて、検討が行われた。

その結果、同じ自治会であることや、一部に地区整備計画が策定されていない現状もあることから、「ふじガ丘団地地区計画」の区域を含む地区全体でまちづくりルールづくりに取り組むこととなった。

本地区の取り組みについてであるが、平成20年4月に「ふじガ丘まちづくり検討委員会」を設立し、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てきた。

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、地元案として取りまとめ、去る7月30日に、市に対して「ふじガ丘地区まちづくりルール決定に係る要望書」が提出された。

当日配布資料の「まちづくりルール（ふじガ丘地区）」に、この要望内容を一覧にしてある。

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9である。

これらのルールのうち、ルール1の「建築物等の用途の制限」からルール5の「垣又は柵の構造の制限」の5つルールに関しては、本議題で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」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。

さらに、ルール8、9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、認定の手続きを行う。

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、昨今は一般的であり、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の制度についても、併せて活用されるケースが多くなってきている。

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。

議題書2-8ページの位置図。

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%、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、高さの限度を10mに制限している。

当地区の周囲は市街化調整区域である。

また、東側については川西市の満願寺町に接しており、用途地域は第1種低層住居専用地域で用途地域に伴う制限は本市と同様であるが、高度地区の指定はない。

（計画書の説明）

議題書2-9ページの計画図。

今回の地区計画は、市街化区域において決定する地区計画であり、市街化区域と市街化調整区域の区域区分線で区域を設定している。

次に、当地区の東側については川西市と接しており、本市の都市計画図に図示している「市の境界」を原則として地区計画の区域としている。

しかし、両市の境界が確定していない箇所があるため、地区計画の適用に当たっては、各市の地番を有する土地に適用することなど、混乱が生じないように運用していくことを川西市と確認済みである。

議題書2-12ページの「計画書」（案）。

地区計画の名称は、新たに「ふじガ丘地区地区計画」とする。

位置は、ふじガ丘、切畑字長尾山の各一部であり、面積は約7.1haである。

「地区計画の目標」は、今回大きく区域を拡大することから、新たに掲げ直し、「満願の里が一体となり、落ち着いた環境の中で安心して暮らすことができる住環境の維持・増進を図る」こととする。

次に「土地利用の方針」は、地区の特性に応じて、2つに区分して定める。

今回、区域を拡大するふじガ丘の住宅地を住宅地区（I期）とし、すでに地区計画を導入している現行「ふじガ丘団地」の区域を住宅地区（グレースタウン）の名称に変更する。

住宅地区（I期）は、敷地の細分化の防止や3戸以上の長屋や共同住宅等の立地を制限して、戸建住宅を主体とした良好な住環境の形成、緑豊かな市街地の形成と保全を図るとする。

住宅地区（グレースタウン）は、現行「ふじガ丘団地」地区計画の土地利用の方針を継続するが、一部記述を補足している。

次に「建築物等の整備の方針」については、地区整備計画において説明する。

（地区整備計画の説明）

議題書2-13ページの地区整備計画。

住宅地区（I期）と住宅地区（グレースタウン）の2つに区分して、地区整備計画を定める。

まず、住宅地区（グレースタウン）から説明する。

この区域は、現行「ふじガ丘団地」地区計画の区域と同じである。

今回、区域全域に地区整備計画を定めるが、議題書2-14ページの「建築物等の形態等の制限」の第2項を削除する以外は、現行の制限を継続する。

次に、新たに区域を拡大する住宅地区（I期）の「建築物の用途の制限」について説明する。

ここには、建築できる建築物の用途を掲げている。

（1）の住宅には、戸建て住宅とこれが連続する長屋が該当するが、この地区では3戸以上の長屋を制限し、2戸までとする。

これは、「敷地面積の最低限度」を制限する関係から、2世帯住宅と同程度の2戸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）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いるが、今回の地区計画で制限するものではない。

（3）は、現在の住環境を保全しつつ、生活利便も享受できるように、アからオに掲げる非住宅用途の床面積の合計が500㎡未満の施設の立地を許容しようとするものである。

（4）・（5）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。

共同住宅、寄宿舎等は制限するため、ここに掲げていない。

住宅地区（グレースタウン）の「建築物の用途の制限」は、現行の制限を継続する。

次に、「敷地面積の最低限度」についてであるが、共通の制限とし、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。

この150㎡は、市の開発まちづくり条例に基づく開発ガイドラインに沿った制限である。

当日配布資料の「敷地面積の規模別割合について」。

150㎡未満の敷地は、区画ベースで約4%、面積ベースでは約2%であるが、これら150㎡未満の敷地は再建が可能な取り扱いをする。

その他については、150㎡以上300㎡未満の敷地は区画ベースで約88%、

面積ベースで約79%、300㎡以上の敷地は区画ベースで約9%、面積ベースで約18%といった現状である。

次に、「建築物等の高さの最高限度」についてであるが、住宅地区（I期）には定めて、住宅地区（グレースタウン）は現行の9mを継続する。

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、一つ目の「建築物の屋根及び外壁の色彩及び意匠」については、共通の制限とする。二つ目の「道路に面する擁壁」については、現行「ふじガ丘団地」地区計画において定めているが、今回新たに景観条例を活用した景観形成地域指定で対応することとしたため、今回削除する。

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）

議題書2-10ページの「縦覧の結果について」。

9月1日から9月14日までの2週間、計画書の原案を縦覧に供した結果、縦覧者は4名、反対の意見書の提出はなかった。

（スケジュールの説明）

議題書2-11ページの「今後のスケジュール」。

9月下旬に、県との事前協議を整え、11月上旬に2週間の法定縦覧を実施する予定である。

11月下旬等に当審議会に諮問を行い、12月末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（ふじガ丘地区）について」の説明を終わる。

## 質疑応答

- 委員 　　ふじガ丘地区の方が長尾台地区より既存不適格建築物が少ないが、最終的な案の賛否については集計しているか。
- 市 　　アンケートの集計結果については、まずⅠ期の区域において、用途の制限に関するものについては、賛成及び概ね賛成の合計は約８０％となっている。  
同様に、敷地の最低限度に関するものについては約７５％、建築物の形態、色彩、意匠の制限に関するものについては約８２％、垣又はさくの構造の制限に関するものについては約７９％となっている。  
一方、グレースタウンにおいては、用途の制限については現行と同じであるということで、９３％が現状のままで良いとの結果となっている。
- 委員 　　反対、又はどちらでもないとした意見については、説明等を行っているのか。
- 市 　　反対意見については一定の数があるため、意見交換会での説明やニュース等で反対意見の内容を紹介し、地域での情報の共有化を図るを行っている。
- 会長 　　この地区の開発は、いつ頃行われたのか。
- 市 　　ふじガ丘全体は、昭和４０年頃に造成されたが、その時点ですでに、グレースタウンにあたる場所に酒造会社所有のグラウンドがあった。  
そこが平成１０年に二次開発され、住宅地に転換されることになったため、ふじガ丘団地地区計画を導入した経緯がある。
- 会長 　　敷地規模のほとんどが１５０㎡以上２４０㎡未満であるため、条件の似た敷地が多くある。  
今回は、現状を維持していくとした地区計画である。
- 委員 　　建築物等の用途の制限が、Ⅰ期とグレースタウンで異なるのはなぜか。
- 市 　　グレースタウンについては、すでにふじガ丘団地地区計画を導入していたが、ふじガ丘全体が同じ自治会のエリアであり、この自治会が活動母体となるため、地区全体で地区計画を考えるとしてスタートした。  
ただ、グレースタウンでは既に決定したルールがあり、そのルールの中で戸建てに特化したまちが形成されており、その現状を望んで居住している住民も多数いる。  
アンケートは用途を緩和する方向で実施されていたが、緩和することに対して３割から５割の反対があったため、現状の用途の制限を継続することになった。  
その一方で、新たに拡大するⅠ期の地区については、これからこの地区にとってどういったまちのあり方が良いのかということから、あまり制限を設けるのではなく、非住宅も基本的に認めていくとするルール作りを行った。  
ただし、敷地を集約してマンションが建設される危険性があるため、共同住宅については制限するとした。
- 会長 　　最明寺川を挟んでゴルフ場側にある道路は、公道であるか。

市 長      ゴルフ場内の敷地であり、公道ではない。

市 長      地区の南側の最明寺川沿いからは、進入可能であるか。

市 長      この地区に進入するには、東側の川西市から最明寺川に架かる橋梁を通るルートだけである。  
従って、この橋梁が災害で通行不可能になると、この地区は交通が寸断されてしまうため、市としては、この橋梁を重要橋梁に指定し、現況調査を実施して、安全性を確認している状況である。

市 長      ここは山岳地域であるので、災害時のことを考えると、緊急車両等が進入不可能となってしまうことがあるため、進入路は2箇所あった方が良いでしょう。

市 長      災害時には陸の孤島となることが考えられるため、地元でも検討中の案件である。

市 長      I期とグレースタウンの間に法面があり、大きな段差があるが、ふじガ丘地区の水の処理はどのようになっているのか。  
次回説明をお願いしたい。

市 長      I期は昭和40年代に造られたとのことであるが、高齢化率や空き家率についてはどうか。

市 長      空き家については増加する傾向にあるが、地元で対策について議論されているところである。  
また、高齢化率については24%であり、市全体では21%であることを考えると、進行している状況である。

市 長      空き家が増加して売れなくなることを考えると、将来的には規制を緩和するといったことも考えられる。

市 長      今回出された質問や取り組み経過等は、アンケートや地域で発行しているニュース等の資料によって分かるし、川西市の道路がどのようになっているのか等についても、次回議論できるように準備しておいてもらいたい。

市 長      次回、準備しておく。

市 長      以上で、議題第2号の審議を終わる。