

平成 2 3 年度

第 7 回宝塚市都市計画審議会議事録

日時 平成 2 4 年（2 0 1 2 年）3 月 2 2 日（木）

午後 2 時から 4 時まで

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24年(2012年)3月22日(木)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、23人中16人で、次のとおり。

島田委員、石倉委員、寺本委員、北山委員、大川委員、西井委員、多胡委員、井上きよし委員、古家委員、江原委員、草野委員、中野委員、古川委員、井上欣也委員、今北委員及び藤井委員である。

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、14番草野委員及び15番中野委員を指名した。
- 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(清荒神参道地区)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(中山桜台1丁目地区)について

(事前説明)

議題第3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

(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(清荒神参道地区)について」を説明する。

当地区は地区計画を新たに導入しようとする地区であり、今回は事前説明である。

(地区の説明)

議題書1-4ページ、「位置図」。

今回、地区計画を導入しようとしている清荒神参道地区は、宝塚市の中央部、阪急宝塚線清荒神駅北側の出口から清荒神清澄寺山門まで北へ緩やかな上り坂が続く、約1.2kmの参道沿いに位置している。

用途地域は、参道の道路境界線から幅取り30mの範囲が近隣商業地域となっており、北部の荒神川を渡って上流の地区は、第1種低層住居専用地域となっている。

(歴史について)

清荒神清澄寺は、平安時代の初めに勅願寺の一つとして創建された。現在の北東の山腹にあったが、その後、現在地に再建された。火の神・かまどの神としても知られ、祈願する人々や観光客が年間を通じて訪れている。また、巡礼道や有

馬街道が通過し、古来、街道の結節点にあたる要衝であったことがわかる。

(清荒神参道地区の地形)

当地区の南側の有馬街道までの区域は比較的なだらかであり、参道を挟んで両側の高低差はほとんどない。有馬街道より北は、西側を流れる荒神川が蛇行して流れており、川が近接する部分の参道の西側は10mから15mほどの落差のある斜面になっている。さらに北には、東側に斜面が参道に近接しており、みそぎ橋を渡ると、荒神川は参道の東側になる。

(清荒神参道地区の状況)

清荒神駅前には市場などもあり、商店街が北に向かって延びている。

参道を北に向かうと、両側に商店が連続して並んでいる。

さらに北部の狭隘な参道沿いには、商店が貼り付いて立地している。東側に斜面が迫っており、西側の荒神川にも近接し、斜面地の建築物が多数ある。

(導入経緯の説明)

当地区は、清荒神の歴史とともに荒神川や長尾山系の豊かな自然を背景に、県内外から多くの参詣者が訪れる清荒神清澄寺の門前町として商店や飲食店などが軒を連ねている。しかし、阪神・淡路大震災を発端とする空き地の発生や、近年高齢化などにより商店の閉店が相次ぎ、参道の雰囲気にも馴染まない戸建住宅の建設などにより、千年以上の歴史を有する街並みも変化しつつあることから、参道に面する建築物等を清荒神らしい門前町にふさわしい街並みに整えるため、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、平成19年11月にまちづくりの進め方について出前講座を開催し、これを契機に清荒神参道商店会を中心にまちづくりルール導入に向けた取り組みが開始された。その後、有馬温泉や石切神社の参道視察や、まちづくりイベント「参道三昧」において景観調査やカラーイメージアンケート実施などを行うとともに、毎月1、2回程度の勉強会を重ねてこられた。

本市では、まちづくりルールの導入について以前より積極的に進めているが、その多くは住宅地を対象としている。しかし、この清荒神参道地区は清荒神まで北へ続く参道を中心とした商業地であり、本市としては初めて、参道に面する建築物等を沿道の街並みに整えるためルールづくりが行われた。

(参道の空間づくりについて)

ルールづくりの基本的な考え方は、「清荒神参道らしさの源」を守り、次の世代にも引き継いでいくために三つの空間作りを目指すとしている。一つ目は自然を取り込んだ開放的な空間づくり、二つ目は心洗われるやすらぎの空間づくり、三つ目は人を和ませるにぎわいの空間づくりとしている。この基本的な考え方をもとに、まちづくりルールの策定の検討を進めてきた。

そして、平成23年12月20日に、宝塚市に対して清荒神参道地区の「まちづくりルールの決定に係る要望書」が提出された。

議題書1-7ページに、まちづくりルール(清荒神参道地区)に地区計画の他、都市景観条例、地区まちづくりルールで定めるルールの内容を示している。地区計画では、ルール1および2について定める。

ルール3から6については、これまでは地区計画で定めていたルールであるが、都市景観条例の改正に際し、それぞれの制度で定めるルールの項目を見直し、都

市景観条例に定めるものとしている。

議題書 1 - 2 ページ、「計画書」(案)。

地区計画の名称は「清荒神参道地区地区計画」、位置は「宝塚市清荒神 1 丁目、3 丁目、5 丁目の各一部」である。

区域の面積は、約 3. 2 ha である。

また、下段の表にある地区計画整備計画の区域は、地区計画の区域の北側にある第 1 種低層住居専用地域の部分を除いた約 3. 0 ha である。

議題書 1 - 5 ページ、「計画図」。

区域の設定については、参道の道路境界線から 1 5 m の幅を基本として設定している。参道の街並みを保全するため、参道に接する敷地の奥行きは、参道の道路境界線から概ね 1 5 m が目安になると判断したことによる。

議題書 1 - 2 ページ、「計画書」(案)。

地区計画の目標は、「近年、商店の閉店などにより千年以上の歴史を有する門前町の街並みが増えつつあることから、今後も周辺のうるおいのある豊かな自然環境と調和したゆとりある快適な参道空間の形成を図ること。」とする。

土地利用の方針は、「参道沿いの建築物の壁面の位置を適切に誘導し、新たな高層建築物の立地を規制することで、緑豊かでゆとりとにぎわいのある参道空間の形成と保全を図る。」とする。

建築物等の整備の方針は、この後の地区整備計画において具体的に説明するが、地区計画の方針に基づき、地域の実情に応じて建築物に関する制限などを具体的に定めることができるとなっている。これが地区整備計画で、要望のあったうちの 2 つのルールについて案を作成している。

(地区整備計画の説明)

一つ目は、「建築物の壁面の位置の制限」についてである。参道から 2 階以上の建築物の壁面の位置を道路境界線より 0. 5 m 以上とする。また、参道に面する 1 階の部分は適用しないこととしている。この制限は、参道沿いの建物の連続性を守りながら、開放的な参道空間の創出を図ることを目的としている。

二つ目は、「建築物の高さの最高限度」についてである。前面道路の路面の中心からの高さを 1 2 m 以下とする。また、建築物の各部分の高さは、前面の道路境界線までの距離に 1. 5 を掛けたものに 7 m を加えたもの以下とする。高さの基点を前面道路の路面の中心とした理由は、参道沿いは斜面地の建物が多く、建物が接する平均の地盤面では、道路を挟んだ建物の高さや軒先レベルを整えることが困難なためである。これは、新しい基準として今回導入したものである。この制限は、自然環境に調和した開放的な街並みを守るため、圧迫感の少ない低層の建物が連続することを目的としている。

(縦覧結果等の説明)

議題書 1 - 6 ページ、「今後のスケジュール (案)」。

原案の条例縦覧については、平成 2 4 年 3 月 1 5 日から 2 8 日までの 2 週間、縦覧を実施している。4 月に県との協議を整え、6 月に当審議会に諮問し、7 月を目途に都市計画の決定を行う予定である。

以上で、議題第 1 号「阪神間都市計画地区計画の決定 (清荒神参道地区) について」の説明を終わる。

質疑応答

- 委員 議題書 1－7 ページのまちづくりルール of ルール 3 から 6 までを、都市景観条例において策定していく上での今後の手続きは、どのように進められるのか。
- 市 現在、都市景観条例の改正手続きについて同意を頂いており、4 月から景観審議会を立ち上げて、景観計画の策定に取り組んでいくことになる。
この景観計画において、特定地区としてルール 3 から 6 について策定していくことを考えている。
今後の手続きとしては、今回は既に終えているが地区計画と同様にまず説明会を実施し、縦覧手続きをとって意見を反映しながら策定手続きを進めていくことになり、最終的な諮問機関は景観審議会となる。
ルール 7 及び 8 については、学識者を中心に形成しているまちづくり委員会に諮り、意見を聴取して、特に問題が無ければ告示となり、ルールを認定するという手続きになる。
- 委員 都市景観条例に係るスケジュールは、どのような見通しであるか。
地区計画で躯体の形については、ある程度規制が掛かってくることになるが、全体像として、このルール 1 から 8 が全て揃わなければ、まちづくりとしては上手く進めることが出来ないのではないかと。
それが揃う時期は、いつ頃になるのか。
都市景観条例の手続きの関係がどのようなスケジュールで進められるのか、地区まちづくりルールが大体どの辺りで目処が付くのか、また、このまちづくりルールの全体像が適用となるのがいつ頃になるのかということが知りたい。
- 会長 都市景観条例の手続きと地区計画との関係の問題が一つと、議題書 1－7 ページのルール 1 から 8 が、どのような状態で定まってくるのかということの 2 点である。
- 市 議題書 1－6 ページの今後のスケジュール（案）に示してあるが、地区計画については平成 24 年 7 月以降に都市計画決定を行う予定である。
これに合わせて、議題書 1－7 ページのルール 7 及び 8 の地区まちづくりルールについては策定していくことになる。
ルール 3 から 6 については、地域全体の景観計画の策定と合わせて、地区固有のものについて特定地区としてきめ細やかに決めていくことになるが、この作業を平行して進めることを考えているので、現状では景観計画について、周知期間をとって、平成 24 年 12 月末を目途に景観条例の全面改正とあわせて景観計画の施行も行いたいと考えている。
従って、7 月以降からは、少し景観のルールだけは遅れることになるが、この内容については地域の方々にも制度の移行期間であることを説明し、理解して頂いている。
- 委員 そうすると、平成 24 年内には全体が策定されて、平成 25 年の初め頃からは適用になるということであるか。
- 市 そのとおりである。

会 長	市の建築条例に係る部分もあると思うが。
市	<p>今回、地区計画で定めようとしているルール1及び2については、通常は地区計画条例ということで都市計画として地区計画で決定した後、直近の定例市議会で条例化という手続きを取っているが、今回はルールの規定の仕方から、条例化は困難と考えている。</p> <p>従って、ルール1及び2の地区計画として定めようとしているものについて、勧告制度の中でルールの遵守に取り組んでいきたいと考えている。</p>
委 員	<p>ルール1及び2といった数値化出来るものについては地区計画で対応し、また、建築条例で対応していくということであるが、これがこの地区の全体像において妥当であるかどうかということである。</p> <p>これは、この他のルール3から8の内容を勘案しながら、これらの数値が妥当であるかどうかを判断するのが、本来の筋であると思う。</p> <p>よって、この部分だけ先に決定しておいて残りは後で決定していくとするように、果たして別々で判断が出来るものであるのかと思う。</p>
市	<p>今回、地域が最終的に取りまとめられたルールとしては8項目有り、非常に数多くのルールを決められている。</p> <p>ルール3であれば建築物の屋根の形状についてはフラットなものではなく勾配屋根とする、ルール4については、けばけばしい色を採用することなく現状にマッチしたような色彩にしてもらおう、ルール5の垣やさくについては、出来るだけ木製としてもらおう、ルール6の広告看板等については、やはり歴史のある地区であるため、営利だけを目的とした大きな商業看板の掲出についての制限や、ネオンサイン等を自粛するといった内容を決めている。</p> <p>また、ルール7については建物の用途という事で、地域にとってはルールの基本となったところである。</p> <p>これは、店舗から住宅化が進行しないように、少なくとも1階部分は店舗とするということを制度の中でしっかりと決めておきたかったということであるが、合意形成が難しい状況の中で地区まちづくりルールとして話し合いを積み重ね、出来るだけ店舗としてもらおう、もしくはそれが実現しなければ店舗風の外装としてもらおうなどといった意見もあった。</p> <p>あと、ルール8のカーポートについては、参道であるので車が進入してくるのではなく、参拝者である歩行者を優先するということである。</p> <p>こういった内容が、全体のルールとなっている。</p> <p>地区全体のまちの姿が明確にならない状況で、ルール1及び2だけを決定することはいかなものかとのことであつたが、建物の建築限界線を決定した中で、屋根については勾配屋根にってもらおう、色については落ち着いたものにしてもらおう、垣、さくを設ける場合は木製としてもらおう、直接参道に通ずる階は出来るだけ店舗としてもらおうなどといったルールであるので、全体が決定していなければ、ルール1及び2が決定出来ないということではないと考えている。</p>
委 員	<p>そういうことではなく、今回、条例から景観法に移ることになるが、条例というのは行政指導であり、指導条例である。</p> <p>ところが、景観法というのは、形態意匠等を含めて一定の強制的な措置を含む</p>

ものである。

それには景観計画区域と景観地区があって、景観計画区域の中でも更に一定の地区については、より厳しい規制を引かれる可能性があるものである。

このシステム自体、委員の方々がまだ理解されていない状況である。

今の説明では、都市景観条例というこれまでの条例と景観法に基づく条例とが、どのように違うのかということについての説明がされていない状況である。

例えば、新しい景観法に基づく条例ではこういうことが出来るようになり、それとの関係で地区計画も変わってくるようになるというような説明があった後に、この部分については地区計画で、また、この部分については景観法においてこのような見解があるので、まちづくりルールですというような説明がなければ、なぜこの部分については地区計画で決定するのかという説明にはならないのではないかとということである。

市

今回、景観法に基づく都市景観条例において規定している景観計画特定地区は、景観計画区域内の基準を定めていく手続きと同じことになるので、建築物、それから工作物の形態意匠に関しては、厳しい制限の対象にもなっていく。

そのため、今回の改正条例に基づく景観計画特定地区を、現在、自主条例の景観形成地域指定から移行させることを考えている。

そのときに、従来は地区計画において出来るだけルール化し、どうしても実現できない緑の量などについては景観に委ねていたということであるが、今回は景観法の景観計画特定地区を出来るだけ活用していくとして方針をたて、条例化が可能な項目については地区計画に置いておき、その後、建築物の形態意匠については、景観法にシフトしていくという形で整理をして、今回審議していただいているが、その点について説明がなかったことについてはお詫びする。

会長

景観法だけで決定していくことも出来るが、その土地の生活空間や商業活動などを考えるときには、地域の特性を出すために地区計画が必要となるので、その選択の範囲があるということである。

地区計画は、例えば都市計画マスタープランを実現していく時などに必要となる、地域の特性を出すために制度化しているということである。

よって、地区計画だけで一括ですということもあるが、景観を重視するのであれば、やはり景観法で対応した方が良い。

これについては、適用する際に、地域の現状を調査した上で決定すれば良いことである。

市

地区計画と都市景観条例とまちづくりルールの相関関係が分かりにくいことと、地区計画とまちづくりルールがなぜ先行するのか、景観条例の施行はなぜ後になるのか、また、後であったとしても、それが当初考えている目的に合致するのかどうかといったことについて、今回の資料では十分ではない状態である。

よって、この3つの計画の相関関係などを整理した資料を作成し、次回、改めて説明を行う。

委員

宝塚市において清荒神は、やはり歴史的なものを守らなければならない地域であり、そのためには景観法が中心にならなければならないと思う。

景観を守るために、地区計画をどのように利用するのかということになってく

と思う。

よって、景観法を持つ景観条例の全体構造の中で地区計画を作り、このルールについては地区計画で決定するといった説明であれば、理解出来るのではないかなと思う。

会 長

個々の家でも建築行為を行うので、地区計画ではっきりと規定した方が良い部分もある。

地区計画では、用途地域で容積率100%としているところで80%などに押さえる事があるが、地域全体における検討をしっかりとしている場合には120%などに上げる場合もある。

こういった問題については、やはり景観法で全部規定は出来ないなので、整理をしていく必要がある。

特に壁面の位置の制限などは、地区計画で地元の意向に沿って決定することになる。

ここでは50cmとしている部分があり、この地域は近隣商業地域なので特に問題は無いが、そういった部分を50cmと設定出来ることが地区計画の良さである。

但し、そうであっても法の趣旨に沿って決定しているという説明は必要である。景観法施行以前には、地区計画で全て決定しているものもある。

これは、地区計画はこのような使い方をしても良いということであり、そこに裁量の余地があって、各自治体としての判断になる。

また、景観法は掛けずに、文化財保護法で地区指定をすることもあるが、それは都市計画でその地域を決定することになる。

この指定をすると、用途地域などが一旦全部外れて建築基準法の適用除外となるが、そのための調査も実施しておいて、そのようになって問題が無いことを示している。

伝統的建造物保全地区や重要伝統的建造物保全地区などの場合は、千軒ぐらいの単位で適用する場合がある。

また、どうしても景観法で対応出来ないものであるなら、都市計画法の景観形成地区指定というものもあるが、これであれば何か違反となった場合の復旧については、最も対応がとりやすい。

景観法で全て縛ることは、難しい部分がある。

それから、広告看板については、景観法が施行された時には既に屋外広告物法があった。

これは非常に古いものであるが、宝塚市は直接これを用いず、兵庫県の条例に依存している状況である。

しかし、特例市に移行したことを考えると、今後どうするのかということについては課題となっていると思う。

もう一つは、緑に関する都市緑地法がある。

このように、それぞれの法律があって、それにはバックアップする体制を国としては整えているが、いきなり全てをそこへ持っていくことは出来ないなので、地区計画で基本的な部分だけ決定しておいて、景観法に基づく都市景観条例を策定するというのであれば、その整理をしながら進めるということも可能である。

よって、脈絡があれば、全てに対して法的なバックアップが揃っていなくても進めることは可能であると思う。

話は変わるが、建築物の壁面の位置の制限では、道路境界線から50cm以上とることとなっているが、50cm以上であればいくら離しても構わないという事であるか。

市 参道に面した1階部分は、出来るだけ賑わいを身近にということで壁面の位置の制限をあえて掛けていない。

ただ、その状態のまま上層階が出来てしまうと狭い空間しか確保出来ないことになってしまうため、2階以上については少なくとも50cm以上後退してもらうこととしている。

実際は、50cm程度後退してもらって、それ以上後退もしてもらいたくないというのが地元の思いでもある。

そうすることによって、まちなみとして景観が統一出来ることに繋がるが、残念ながら地区計画では最低限度を決めるということになるので、50cm以上という事で建築限界線を示しながら、50cmまでは出せるということで今回はルール化を考えている。

会 長 そうであるならば、例えば3m後退させても問題がないということであるか。

市 今回、壁面の位置の制限については、高さ方向の建築限界線とセットで考えている。

ここは参道であるが、マンションの立地も考えられる地区である。

そういった建築物で、道路境界から大きく後退して建築しようとした場合、建物が後退した分、道路斜線の立ち上がりが道路の対側にも延びることになる。

そのように道路斜線が上がっていくことになるので、道路に近接した部分に高い建物が建ってしまうことになる。

こういったことから、後退しても得は無いという形となるよう、壁面の位置の制限と建築限界線を併せて決定した。

会 長 敷地が小さいから、商品を置いたりするのに前は少し空けておきたいとして後退することが、2階建てだと有り得る。

それは問題無いということで、むしろ推奨する方向であるということか。

市 推奨するという考えはないが、この地区の建築限界線を一定示すことによって、どういうまちを目指していくのかということ、ルールから理解することは可能であると思う。

ただ、ルール上は参道に面して全面的に空間をとって2階建てを建てるという場合については、制限の範囲内であれば可能である。

会 長 低い建物で後退する場合も考えられるということである。

あと、建物の最高高さを12mとするということは、木造の3階建てはあまり想定していないということであるか。

市 概ね1階を3mとすると、4階建てまでは可能であると考えられる。

会 長 そうなると、生活する空間としての質がかなり悪くなると思う。
耐震化などを考えていくと、通常は3階建てになると思う。

市 今回制限しているのは最高高さであり、階数を制限するものではない。
また、4階建ても推奨しているわけではない。

会 長 現状の説明図では、1階当たりの高さを詰めて建てる事が可能な例を示しているように見える。
防音や換気などについて、質の良い生活するための空間を確保するためには、1階当たりの高さを最低3m50cm程度確保する必要がある。
そういうことから、最高高さ12mを示して4階建てを示すということは、詰めて建てる事が可能であることを示しているようなものである。
例えば、外観上は3階建てであるが、実際には中2階などを入れて5階建てなどになっているケースがある。
今回は、こういったことを阻止するために決定するのだから、注意しておいた方が良くと思う。
参道のまちなみを考えるというのであれば、標準の良い例を示していく必要があると思う。
地元の話し合いにおいては、望ましい例や、こうすれば良い方向に進めることが出来るということを示すことが大事であると思う。

委 員 議題書1-7ページのまちづくりルールのルール1に、壁面の位置の制限は道路境界から50cmとあり、また、議題書1-2ページの地区整備計画にも同じく50cmと記述があるが、参道の現状を見ると、店舗は道路境界線からかなりバックしており、店内に入っていくという形態が現状は多いと思う。
そういったことから、壁面の位置の制限が50cm以上という状況がイメージ出来ないが、それは、現状よりも更に建物が参道に寄ってくるのではないかというイメージがあるためである。
そこで、この点について、地元の話し合いではどのような意見があったのか、また、現状との比較は行ったのかといったことについて、教えてもらえないか。

市 議題書1-2ページの地区整備計画の一つ目が建築物の壁面の位置の制限を示しており、議題書1-7ページのまちづくりルールのルール1がこれに対応している。
よって、壁面の位置の制限については、地区計画で今回定めることとしている。
議題書1-2ページの1だけを見ると、一律に50cm以上後退しなければならないようにとれるが、2(1)において、直接計画図に示す道路へ通ずる出入口のある階については壁面の位置の制限の規定を適用しないとして、適用除外規定を定めている。
1階部分について、あえて50cm以上一律に後退としなかった理由としては、少し懐のある店構えもあるが、商品を前に持ってきて参道から近いところに見えろといった雰囲気づくりを、この地区としては目指したいとしている。
ある程度自然豊かな中にある参道であるので、そのために上方の空間も一定開けていきながら、一方で身近な出入口の階については壁面の位置の制限の規定をしないということが、地域がまちづくりとして求められた内容である。

- 委員 地元の話し合いの結果、このように決められたのであれば問題ないと思うが、参道も狭く、現状は参道からもっと後退している建物が多い中で、50cmと決めることが良い事であるのかと思うところもある。
- 会長 この参道は一部巡礼道を挟んでおり、歴史的な観点も必要となると思うが、現状と今後のまちなみをどのように想定しているのか。
- 市 実は、参道商店会でモデルとなるような店構えはないかということで調査をしたが、残念ながら該当するものが見られなかった。
というのも、長い歴史の中で建物が更新され、その結果、様々なものが混在して形成されている状況のためである。
よって、画一的にこういうまちなみであるということとは言えないが、今回は、道路際にはある程度身近な部分まで壁面を持ってきて、2階部分については少し後退させることとした。
この建築限界線を示して、建築計画においてはそれを守ってもらい、今後のまちづくりを進めていくということになっている。
- 会長 千年の歴史があって、古い建物があるのは一部で、他の大部分は現代的な建物であるといった状況の中で、望ましい方向の基本的な建物の考え方については、資料として揃える事は出来るはずである。
千年経ったから変化したと言ってしまうと、これからまちなみを作っていくとしても、標準となるものが見えない状況になってしまう。
これでは、どんなものでも建てて良いことになってしまう。
- 市 現状では、これが目指すべき店構えであるというものが、残念ながら見当たらない状況である。
- 会長 しっかりとチェックしてみれば、そんなことは無いと思う。
- 委員 やはり都市景観というのは、非常に大事な要素になってくると思う。
現状の中で残すべき良いものは何なのか、また目指すべき良いものは何なのかというものを、イメージ化しておく必要があると思う。
- 会長 また、ここは老朽化しまったからどうしてもやり直したいとなった場合、元の形態に近い形での計画を考えてもらえるような例があった方が良いと思う。
ここは参道なので、江戸期のまちなみに全部戻しますというようなことは、まず不可能である。
まちというものは、長い間伝統を受け継ぎながら変化していくものである。
今回は参道の限られた範囲であるので一度チェックしておいて、建築する際のある程度の範囲を示しておいて、イメージ出来るようにしておいた方が良いと思う。
これまで地元で建てられた見本となるものを選定して示せば、考えて工夫をすると思う。
そういったものが無いと、まちなみが散漫になってしまって昔の参道の雰囲気

にはならない。

清荒神の参道には参道なりの方法で、まちの人たちが伝統を繋いでいる。

1960年代頃までは木造で建築していたので、その頃は大工がそういった事を心得ていたということである。

それが今、マンションに切り替えるという人が出てきているので、地元で伝統的なまちなみでかつ魅力的にして、自分たちの生活が成り立つようにしたいということである。

現状を見ると、参道は狭いが店舗の入り口が土間で半分オープンになっている状態であり、その辺りは民家と違う点である。

50cm以上としてあるが、店舗の前には空間を取るために大きく後退して建てるのが考えられる。

こういった時は、みんなが壁面線を50cm後退しておき、しかし大きく後退した形での利用はしないとすることを決めておくということも考えられる。

この参道では、佃煮やお菓子といった細々したものが売られているケースが多いが、これらをあまり広くしてばらばらにってしまうと、客が寄り付きにくくなると思う。

歴史的なものや荒神川との関係などを踏まえた上で、地元で5年間話し合ってきたものであるため、地区計画や都市景観計画特定地区指定などを策定するに当たって、脈絡を整理しておくことが必要であると思う。

また、地元の伝承される歴史的なものについてももう少し具体的に調査しておいて、誰にでも理解出来るようにしておくことが必要である。

話は変わるが、幅取り30mで用途地域の近隣商業地域を掛けてあるが、今度は幅取り15mで地区計画の境界線が別に設定されている。

行政でコントロールする時は境界線を重ねておいた方が分かりやすいと思うが、今回はどうしてずらしているのか。

市 確かに、用途地域を幅取り30mで決めているので、地区計画についても幅取り30mで決めておくのが通常である。

ただ、今回の目的が参道商店街に面した部分をコントロールしていきたいということであるので、現状が参道から奥行き15m程度で参道に面した宅地が形成されている状況であることに困っている。

また、15mを超えて更に30mまでの間の権利者の合意形成を図っていくよりも、必要な範囲を絞り込んで設定した方が良いとの考えからである。

会 長 商店というと、間口が重要となる。

間口の幅が連動することになるが、昔のまちには大きくて立派な店があっても数が少なく、それよりも少し規模の小さな店が多い状態が通常である。

ただ、それだけでは気の利いたものが用意出来ないのも、そのためにさらに小さな店もあるというような形で間口が形成されており、それらは大体5間や10間といった幅があるが、これに対して奥行きが15mで、きれいに納まるのかと思う。

もうひとつは、後々の土地利用の整合性を持たせるためにも、境界線を合わせておいた方が良いと思う。

手続きその他については意見が出ていることから、分かりやすく整理しておく必要がある。

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(中山桜台1丁目地区)について」を説明する。

当地区は既に地区計画を導入しており、今回は用途地域の見直しに伴う変更であり、今回は事前説明である。

(地区の説明)

議題書2-7ページ、「位置図」。

中山桜台1丁目地区は阪急宝塚線中山駅の北側にあり、中山台ニュータウンのほぼ中央にあるセンターゾーンに位置している。中山台ニュータウンは、昭和40年代にクラレ不動産が長尾山の南斜面に造成した住宅地であり、すでに40年余りが経過している。当地区は、商業施設が集積する中山台ファミリーセンターの南側に位置している。

(地区計画の導入経緯等)

当地区は造成主であるクラレ不動産が永らく土地を所有し、本格的な土地利用が行われなかった地区であるが、平成14年に2次開発する計画が表明され、戸建住宅と福祉施設等の開発事業が進められることとなった。市は、この開発事業計画を適正に維持し増進を図るため、地区計画の区域を「独立住宅地区」と「複合施設地区」の2つに分け、平成15年12月5日に地区計画を決定した。「独立住宅地区」は戸建住宅の事業計画が確定していたため、将来の第1種低層住居専用地域への用途変更、また周辺住宅地に導入している地区計画を考慮し、当初より地区整備計画を策定し、現在、戸建住宅地が形成されている。今回、この「独立住宅地区」についての変更はない。

次に「複合施設地区」は、当初より福祉施設等が予定されていたが、事業内容が確定しなかったことから地区整備計画を定めず、老人ホーム等の福祉施設、店舗・事務所等の商業施設及び住宅など、複合的な利用を促進するとして「地区整備方針」のみを定め、土地利用の誘導を行うこととしていた。その後、幾度かの公募を経て、平成21年に社会福祉法人晋栄福祉会による特別養護老人ホーム等の複合施設の事業計画が確定したため、将来の第1種住居地域への用途変更、また周辺の住環境を考慮して地区整備計画を策定し、平成22年1月に地区計画の変更を行った。その後、平成23年5月に複合施設が開設されて現在に至っている。この「複合施設地区」については、用途地域の定期見直しにおいて、平成24年3月30日付けで近隣商業地域から第1種住居地域に変更となる。この変更により地区計画の記述で不要となった箇所を今回削除するものであり、制限内容を変更するものではない。

(地区整備計画の説明)

議題書2-10では、地区整備計画の変更箇所を明示している。

「複合施設地区」については、用途地域を第1種住居地域に変更することで記述が重複しているため、アンダーラインを入れた箇所について今回削除するものである。まず、建築物の用途の制限については、(2)から(10)が不要となるため、削除する。

次に、建築物の建ぺい率の最高限度についても、用途地域の見直しにより60%を定めており、不要となるため削除する。

(縦覧結果等の説明)

議題書2-15ページ、「今後のスケジュール(案)」。

原案の条例縦覧については、議題第1号と同じく平成24年3月15日から28日までの2週間、縦覧を実施している。4月に県との協議を整え、6月に当審議会に諮問し、7月を目途に都市計画の決定を行う予定である。

以上で、議題第2号「阪神間都市計画地区計画の変更(中山桜台1丁目地区)について」の説明を終わる。

質疑応答

会 長

計画書において、独立住宅地区という名称にした理由は何か。

市

独立住宅地区といった名称は特別なものではなく、この後の議題第3号の宝塚山手台地区においても使用されている。

過去には戸建住宅地区といった名称を使用していたこともあったが、独立住宅地区とした方が一般の方々には理解しやすいのではないかとの考えからである。

会 長

他に質問がなければ、これで議題第2号の審議を終わる。

(3) 議題第3号

市

(議題第3号説明)

(説明の開始)

議題第3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。

当地区は既に地区計画を導入しており、今回は用途地域の見直しと開発計画進捗に伴う変更であり、今回は事前説明である。

(地区の説明)

議題書3-13ページ、「位置図」。

宝塚山手台地区は、阪急宝塚線山本駅の北側に位置しており、西側の谷を挟んだ箇所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第1種低層住居専用地域、そして点在している第1種中高層住居専用地域、さらに地区の中央に位置している近隣商業地域がある。

(地区計画全体の説明)

次に、この地区の開発の経緯と地区計画等の関係について、概要を説明する。

宝塚山手台地区は、当初昭和61年に開発許可を受け、その後、平成元年に現在の開発計画の基本となる第1回の変更が行われ、開発区域面積が拡大され、土地利用計画が見直された。その後、幾度かの変更を経て、平成9年の開発許可の変更によって、1戸当たりの人口算定の変動等に伴い、計画戸数の増加について見直しが行われた。

このような開発許可の手続きのもとで、道路、公園等の都市基盤や学校等の公共施設が整備されるとともに、自治会館なども適切に配置された住宅団地の整備が進められてきた。平成10年7月に、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市街化区域に編入し、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。また、地区整備方針を定め、造成工事の完了が予定された区域について、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を策定した。

その後、造成工事の完了が予定された区域等について、地区整備計画の区域拡大等のため、これまで4回にわたり地区計画を変更してきた。

今後も、造成工事の完了を目途に地区整備計画を拡大し、この宅地開発事業を適正に誘導していく。

(宝塚山手台地区の状況)

今回、地区整備計画を拡大する区域については、中央にバスが通行する予定の準幹線道路がある。

次に、今回地区整備計画を変更する区域についてであるが、既に戸建住宅が立地している状況である。

(変更箇所の説明)

議題書3-14ページ、「計画図」。

今回変更する箇所について説明する。

一つ目は地区整備計画を変更する区域であるが、平成20年12月の変更において、用途地域の見直しまでの間、近隣商業地域である区域を独立住宅地区の第1種

低層住居専用地域と同じ制限とするために、「独立住宅地区A」として地区整備計画を策定したものである。今回、用途地域の定期見直しにおいて、平成24年3月30日付で近隣商業地域から第1種低層住居専用地域に変更となる。この変更により、地区計画の記述で不要となった箇所を今回削除するものであり、制限内容を変更するものではない。

二つ目は地区整備計画を拡大する区域である。地区の北部に位置している区域であり、現在造成工事が行われており、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ある。

今回拡大する区域は約260区画あり、中央にバス道が通り、これが準幹線道路となっている。西斜面の造成であり、中央には街区公園がある。また南側には水路があり、現在ある山手台北公園へ繋がっている。独立住宅地区の土地利用の方針に沿って、前回の変更で区域拡大により創設した「独立住宅地区II」と同じ地区整備計画を踏襲し、計画を進めていくこととする。

現在、この区域は平成24年秋に完了させる予定で、造成工事が進められている。

(計画書の説明)

議題書3-16では、地区整備計画の変更箇所を明示している。

「独立住宅地区A」は「独立住宅地区I」に統合する。現行の「独立住宅地区I」に変更するものであり、制限内容に変更はない。

次に、議題書3-19ページからは、「独立住宅地区II」の区域に、開発の完了予定区域を含めるものである。区域の面積が、9.6haから18.1haに変更となる。また、議題書3-22ページは別表の整理による変更であり、制限内容に変更はない。

(縦覧結果等の説明)

議題書3-30ページ、「今後のスケジュール(案)」。

議題第1号および第2号と同じく、原案の条例縦覧については平成24年3月15日から28日までの2週間、縦覧を実施している。4月に県との協議を整え、6月に当審議会に諮問し、7月を目途に都市計画の決定を行う予定である。

以上で、議題第3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

- 会 長 現状は宅地造成前の状態であるか。
- 市 現在、新たな擁壁の設置など造成工事を行っている状態である。
- 会 長 造成完了後に街区公園は市に移管されるのか。
- 市 集会所と街区公園をあわせて設置することとなっているが、造成完了時に街区公園については市に移管されることになる。
- 会 長 法面の状態である部分については、どこが管理することになるのか。
- 市 一般的には、道路を形成するために必要な法面については道路敷であり、また公園を形成するために必要な法面は公園の区域であるというように、関係する公共施設の用地となる。
それ以外の法面については、基本的には全て販売もしくは市に帰属することになるため、阪急不動産が所有し続けるということは無いと考えられる。
- 会 長 これからのまちの状態として、住民が所有するということは考えていないのか。
過去には、集会所用地などについては住民が所有しているところもあったが、都市施設であるならば全て市が引き受けることになるのか。
- 市 集会所と表示してあるが、自治会館とした方が正確な表現である。
自治会館については、基本的には自治会の結成とあわせて自治会において管理してもらうことになる。
ただ、順次販売されていく形態であるため、自治会結成までは阪急不動産が所有し、自治会の方に権利や管理が移っていくものであると考えている。
- 会 長 市が、法面などを全て安全に管理することが可能なのかと思う。
仁川団地などでは、公園の一部を公団が管理していた。
これらの管理の方法については、今後の課題であると思う。
本市の地区計画は、各敷地における規制の事しかない状況であるが、地区計画には、将来の公園などの都市施設を予め考慮しておくといった趣旨がある。そのあたりの事が、これまでの経過と都市計画マスタープランなどにおいて将来問題になってくることが考えられるので、市が全て引き受けるわけにもいかない部分があると思う。
話は変わるが、この区画には何戸できることになるのか。
- 市 260区画である。
- 会 長 当初の開発区域全体を計画した時の区画数と、かなり変わっていると思う。
当初、宅地は60坪以上であったが、それを今では約50坪の150㎡程度に抑えてきている。
当初計画時には、一戸の世帯人員を3.5人から4人程度で設定することが多かったが、現状では市全体でも2.6人程度になっているので、今後どのようなことになる

かということについては、一戸一戸出てきた時に個別に確認してでも、基礎的な部分でのデータベースとして整理しておいた方が良いと思う。

個々にある範囲だけの分で判断してしまうと、まち全体としてはいびつなものになってしまう。

今後、世帯人員を2.6人として考えるとなると、学校などについては当初の4人程度として考えているため、公共施設側としてはプラスの算定をやっていることになる。そのあたりは連動してくるものであるため、計画という面からも検討しておく必要がある。

また、以前は必要がなかったが、例えばケアハウスなどで民間の導入が必要となる場合も考えられる。

せっきやく地区計画という制度を利用しているのだから、規制することだけではなく今後のことについても考慮した地区計画を考えていく時期に入ってきたのではないかと思う。

他に質問がなければ、議題第3号の質疑を終わる。