

平成26年度

第1回宝塚市都市計画審議会議事録

日時 平成26年(2014年) 7月 2日(水)

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26年(2014年)7月2日(水)午後2時から4時まで
- (2) 開催場所 宝塚上下水道局(3階)第1会議室
- (3) 出席委員等

本日の出席委員は、20人中14人で、次のとおり。

北野委員、大島委員、江原委員、大川委員、大河内委員、庄委員、岡委員、古家委員、西垣交通課長(坂本委員代理人)、島田委員、西井委員、大上委員、関戸委員、常城委員である。

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 議題第1号として、宝塚市都市計画審議会条例第4号第1項の規定に基づき会長選出が行われ、西井委員が会長として選出された。会長は同条第3項の規定に基づき、澤木委員を職務代理に指名した。

イ 議席順序について、事務局案の通り意義が無いことを確認した。

ウ 西井会長は、議事録署名委員として、1番島田委員及び2番北野委員を指名した。

エ 西井会長は、宝塚市都市計画審議会の運営に関する規程第5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。

オ 次の議題について審議を行った。

議題第1号 会長選出について (審議会運営事項)

議題第2号 都市計画区域マスタープラン等見直し方針について (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)

議題第4号 阪神間都市計画地区計画の変更(千種地区)について (事前説明)

2 会議要旨

(1) 議題第2号

市

(議題第2号)

(説明の開始)

議題第2号「都市計画区域マスタープラン等の見直し方針」について、ご説明いたします。本日は事前説明となります。

(区域区分の見直し)

議題書の2-2ページをお開きください。スクリーンにも映しますので、併せてご覧ください。

前回、今年2月の都市計画審議会において、県の都市計画区域マスタープラン等の見直し方針について、この骨子で概要を説明させていただきました。

次に、議題書2-3ページをお開きください。ページの右下をご覧ください。本日は、Ⅲ-2都市再開発方針等については市素案の内容、Ⅲ-3区域区分については前回の審議会以降の経過をご説明いたします。

まず区域区分の見直しについてご説明いたします。スクリーンをご覧ください。前回の審議会では、見直し箇所の市素案について事前説明を行いました。その後、3月3日に兵庫県と2次ヒアリングを行い、市素案について了解を得ました。5月15日から30日にかけて、区域区分の見直し箇所対象者に説明を行いましたが、ご意見等はございませんでした。続いて、6月10日から6月23日までの二週間、市素案の閲覧を行いました。閲覧者及び意見書の提出はございませんでした。

前回、ご説明いたしました区域区分の見直しについて、再度、簡単にご説明させていただきます。

本市の見直し方針についてご説明いたします。議題書2-4ページをお開き下さい。市の見直し方針には大きく3つの事項を定めております。

1番に市街化区域への編入基準として、今回市街化区域に編入するにあたっての方針を示しており、2番に市街化調整区域への編入基準を、3番に区域界調整基準を示しております。

まず、1番の「市街化区域への編入基準」ですが、本市の「第5次総合計画」及び「たからづか都市計画マスタープラン」では、市街地の拡大を抑制することを明記しており、市街地周辺緑地の保全・育成を行うことを基本としております。

しかしながら、既に市街地を形成している区域において、(1)、(2)の区域については、市民の生活拠点である住宅地を基本として、隣接する住宅地との環境調和を図る観点から、これらの区域を市街化区域に編入することとしております。

(1)では、「市街化区域に隣接し、かつ市街化区域に存する住宅に隣接しており、すでに戸建て住宅が立地している土地の区域については、市街化区域に編入し、周辺地域と調和した土地利用規制を行う。」としております。

また、(2)では、「都市計画法第29条の開発許可で開発され、既に市街地を形成している区域」としております。

次に、2番の「市街化調整区域への編入基準」です。(1)の「開発又は建築行為がほとんど行われておらず、当分の間市街化が見込まれない区域のうち、周辺の市街化区域における計画的な市街地整備の実施に支障がない区域」については、市街化調整区域に編入します。

最後に、3番の区域界調整基準です。(1)の「現区域界の根拠となっている地形地物、字界等が不明確になっている地区及び、開発行為等の完了で、現地確認並びに地図等の精査によって明確となった区域」を区域界調整の対象とします。

続きまして、この見直し方針に基づいて、実際に線引きを見直す箇所につきまして、市の素案をご説明いたします。

議題書 2-5 ページをお開き下さい。今回の線引きの見直しを予定している箇所は 7 箇所です。なお、前回の審議会でご説明した内容から変更はございません。

議題書 2-6 ページをお開き下さい。スクリーンも併せてご覧ください。

区域区分見直し箇所の位置図です。引き出し線で示している 7 箇所で見直しを予定しております。

F-1 番の「仁川高丸 1 丁目」、F-2 番の「仁川うぐいす台①」、F-3 番の「仁川うぐいす台②」、F-4 番の「武庫山 1 丁目」、F-5 番の「雲雀丘山手 2 丁目」は、既に戸建て住宅が立地し、市街地を形成している区域です。

F-6 番の「山手台東 5 丁目」は、開発事業計画の見直しによって住宅地の開発を中止し、現状の山林を保全する計画に変更されたところでは、このため、市街化の見込みが無くなり、周辺の市街化区域における計画的な市街地整備の実施に支障がない区域であるため、市街化調整区域に編入します。

f-7 番の「山手台」は、開発事業計画の見直しによって、宅地計画及び道路位置等の変更により、区域界調整を行うものです。

詳細な図面を、議題書 2-7 ページから 2-20 ページに添付しておりますので、本日、説明は割愛させていただきます。

以上で、区域区分の見直しについての説明を終わります。

(都市再開発方針等の見直し)

次に、都市再開発方針等の、市素案についてご説明いたします。

都市再開発方針等は、都市計画区域マスタープラン及び区域区分の見直しと併せて実施されるものです。

市素案については、3月3日に県とのヒアリングを終えておりますので、本日は都市再開発方針の概要、市素案の見直し内容についてご説明いたします。

議題書 2-21 ページをお開き下さい。スクリーンも併せてご覧ください。

これは、兵庫県の都市再開発方針等の見直し方針から抜粋したものです。

都市再開発方針等とは、「都市再開発の方針」、「住宅市街地の開発整備の方針」及び「防災街区整備方針」の三つの方針を定め、県の都市計画区域マスタープランの内容の一部を具体化するものです。各方針には根拠となる法律があり、例えば、(1)の「都市再開発の方針」では、都市再開発法が根拠法になります。

議題書 2-21 ページから 2-22 ページの 2 番に、「各方針の見直しの考え方」を示しています。

(1)の「都市再開発の方針」では、計画的な再開発を促進するため、既存ストックの有効活用や大規模工場の移転跡地等の適切な利活用などの方針が示されています。

(2)の「住宅市街地の開発整備の方針」では、特に計画的な住宅市街地の整備開発が必要な地区を重点地区に位置付け、良好な住宅市街地の開発整備を推進することなどの方針が示されています。

(3)の「防災街区整備方針」では、密集市街地の防災上の危険性を検証し、防災街区としての整備を推進することなどの方針が示されています。

(都市再開発の方針)

議題書2-23ページをお開き下さい。「都市再開発の方針」については、計画的な再開発が必要な市街地、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区及び課題地域を定めるとしております。

「ア 計画的な再開発が必要な市街地」とは、都市整備目標を実現するための計画的な再開発が必要な一段の市街地としております。範囲としては、原則として、昭和45年国勢調査における人口集中地区(45DID)を基本とし、目標実現を図るうえで必要と判断される場合は、45DIDの範囲を超えたエリアとすることができます。

「イ 特に課題の集中がみられる地域」とは、公共公益施設の整備状況、土地利用及び建物現況等から判断して、住工混在、老朽住宅の密集、公共施設の不足等により整備が急がれる地域としております。

「ウ 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区」とは、原則として面的な整備事業実施の具体性がある地区としております。

議題書2-24ページから2-27ページに、計画的な再開発が必要な市街地及び特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区の一覧を添付しております。

議題書2-28ページをお開き下さい。図でご説明いたします。スクリーンに映しますので、ご覧ください。

都市再開発の方針(見直し後)の案になります。

計画的な再開発が必要な市街地は、青色のぼかしで囲まれた範囲になります。本市では、それを4つに区域分けをしております。

一つ目は、「F-1宝塚中心市街地周辺」で青の実線で区切られた区域、二つ目は「F-2売布周辺」で、同じく青の実線で区切られた区域、三つ目は「F-3小林周辺」、四つ目は「F-4山本周辺」です。

F-1宝塚中心市街地周辺で、特に課題の集中がみられる地域は、緑色で塗られている「宝塚中心市街地地区」と「安倉西地区」です。

特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区は、赤色で塗られている「F-1-1武庫川町地区」及び「F-1-2市役所周辺地区」で、ともに

新規に位置付けています。

F-2 売布周辺で、特に課題の集中がみられる地域は、緑色で塗られている「清荒神駅北地区」です。特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区は、赤色で塗られている「F-2-1 安倉北地区」で、新規に位置付けています。

F-3 小林周辺で、特に課題の集中がみられる地域は、緑色で塗られている小林駅前地区、高松町周辺地区及び仁川地区です。特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区は、赤色で塗られている「F-3-1 仁川団地」です。

F-4 山本周辺で、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区は、赤色で塗られている「F-4-1 中筋JR南第2地区」です。「F-4-2 中筋JR南・西地区」は新規に位置付けています。

以上が今回の見直し案になります。

議題書2-29ページをお開き下さい。スクリーンもご覧ください。

都市再開発の方針の現況（見直し前）についてご説明いたします。今回の見直しにより、除外した地区についてご説明いたします。

F-1 宝塚中心市街地周辺の緑色で塗られている「南口湯本地区」です。この地区内の課題であった、新市民ホール予定地跡は、民間事業者売却され店舗付共同住宅の建築が進められており、また再開発ビル（サンビオラ3番館）の建て替えも完了したため除外します。

同じく緑色で塗られています逆瀬川駅西地区は、宝塚中心市街地地区の範囲に含まれており、「特に整備課題の集中がみられる地域」が重複するため、除外します。

F-3 小林周辺の緑色で塗られている「福井地区」は、老朽木造住宅の建て替えが進み、民間開発事業により、幹線道路へのアクセス道路の拡幅整備等が行われ、災害危険度も低下しているため、除外します。

赤色で塗られている「F-3-1 高松・末成地区」は、平成22年度に住宅市街地総合整備事業が終結したため、除外します。

F-4 山本周辺の赤色で塗られている「F-4-1 中筋JR北地区」は、平成27年度に土地区画整理事業が完了する見込みであるため、除外します。

次に、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区の新規に位置付した地区についてご説明いたします。

特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区は、相当規模の地区で土地利用の変換が行われる場合に位置付けるもので、個別具体の事業内容まで決定するものではありません。

議題書 2-30 ページをお開き下さい。「武庫川町地区」についてご説明いたします。場所は、宝塚ガーデンフィールズ跡地、市立宝塚文化創造館、市武庫川ポンプ場及び市立手塚治虫記念館を含んだエリアで、面積は約 4.6 ha になります。事業内容は、土地区画整理事業、阪急電鉄による宝塚音楽学校のすみれ寮建設、民間事業者による商業施設及び市による公園等の整備が計画されています。

議題書 2-31 ページをお開き下さい。「市役所周辺地区」についてご説明いたします。場所は、NTN宝塚製作所跡地、宝塚市役所、市立勤労福祉センター及び末広中央公園を含んだエリアで、面積は約 17.7 ha になります。事業内容は、民間事業者による住宅や商業施設、上下水道局庁舎及び福祉施設等の建設が計画されています。

議題書 2-32 ページをお開き下さい。「安倉北地区」についてご説明いたします。地図の右側が北になっております。場所は、安倉上池の水上ゴルフの東側、市立安倉北小学校の西・東側付近で、面積は約 16.0 ha になります。事業内容は、土地区画整理事業、都市計画道路及び公園が計画されています。事業区域が未確定のため、現在お示ししている区域はおおよその範囲になります。

議題書 2-35 ページをお開き下さい。「中筋 JR 南・西地区」についてご説明いたします。場所は、JR 中山寺駅の南西で、面積は約 4.5 ha になります。事業内容は、土地区画整理事業、都市計画道路が計画されております。

(住宅市街地の開発整備の方針)

「住宅市街地の開発整備の方針」についてご説明いたします。議題書 2-36 ページをお開き下さい。地区の考え方として、「兵庫県住生活基本計画」に定める重点供給地域のうち、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な地区を重点地区に位置付けることとしております。

議題書 2-37 ページに重点地区の一覧を添付しております。

議題書 2-38 ページをお開き下さい。図でご説明いたします。スクリーンに映しますので、ご覧ください。

住宅市街地の開発整備の方針 見直し後の案になります。

赤色で塗られている「F-1 宝塚山手台地区」と「F-2 仁川団地」の 2 地区で引き続き重点地区に位置付けます。黄色で塗られている「F-3 南口湯本地区」と「F-4 中筋 JR 北地区」は、重点地区から除外します。除外理由は、先ほどの都市再開発の方針と同様です。

議題書 2-39 ページをお開き下さい。「宝塚山手台地区」についてご説明いたします。一点鎖線で囲まれた区域で、面積は約 95.8 ha になります。現在も阪急不動産により事業が進められております。

議題書 2-40 ページをお開き下さい。「仁川団地」についてご説明いたします。破線で囲まれた区域で、面積は約 10.3 ha になります。現在、UR 都市機構により事業が進められています。

(防災街区整備方針)

「防災街区整備方針」についてご説明いたします。議題書 2-41 ページをお開き下さい。防災街区整備方針では、防災再開発促進地区、防災公共施設及び課題地域を定めることとなっております。

議題書 2-42 ページをお開き下さい。図でご説明いたします。スクリーンに映しますので、ご覧ください。

防災街区整備方針 見直し後の図です。黄色で塗られている「高松・未成地区」は、防災再開発促進地区として位置付けられていましたが、平成 22 年度に住宅市街地総合整備事業が集結したため除外します。

見直し後、防災街区整備方針での地区指定はなくなります。

以上で都市再開発方針等の市素案についての説明を終わります。

(見直し手続きのスケジュール)

最後に、今後のスケジュールについてご説明いたします。

議題書の 2-43 ページをお開き下さい。県から提示されたスケジュールの下に、現時点での当審議会のスケジュールを掲げております。あくまでも予定ですので、適切な時期に適宜、お諮りしていく予定です。

本日の審議会の後、区域区分については、兵庫県に市素案を提出する予定です。都市再開発方針等については、7月15日から7月28日の間で、市素案の閲覧を行います。市素案を見直すようなご意見がなければ、閲覧後、兵庫県に市素案を提出する予定です。市素案を見直すようなご意見が出た場合は、次回10月に予定しています今年度第2回の審議会にてご説明させていただく予定です。

平成 27 年 12 月頃、県が案を確定させ、市に対し意見聴取されます。その意見聴取に対し、本市としての意見を回答するにあたり当審議会に諮問させていただく予定です。

平成 28 年 3 月に決定告示される予定となっております。

以上で、議題第 2 号「都市計画区域マスタープラン等の見直し方針について」のご説明を終わります。

ご審議のほど、よろしく申し上げます。

質疑応答

会 長

議題第2号について事務局からの事前説明が終わりましたので、皆様からご質問、ご意見を賜りたいと思います。

前回の2月の都計審の時に、この都市計画区域マスタープランの見直しの一例として、区域区分等につきましては、簡単な形ではありますが、具体的なケースについてのご説明をいただいております。本日のご説明の中では、それ以降の見直し部分についての閲覧等の状況について、線引きの見直し、或いは逆線引きの箇所、境界の調整についてもご説明いただきました。

そして、都市再開発方針につきましては、都市再開発の方針、住宅市街地の開発整備の方針、そして防災街区整備方針に関する宝塚市側の見直しの案についてご説明をしていただきました。

最後に今後のスケジュールについてご説明をいただきました。

何か、ご質問等はございますか？

委 員

この前の都計審議で説明いただいた時に質問すればよかったのですが、この線引きの部分について、具体的にどのような状況なのでしょう？いわゆる調整の線引きが出てきたところは、家屋が既に建っているところの上に線引きしてしまったのか？もちろん、先に線引きをしていたが、後から調整区域に家が建ち、現状追認的に線引きを見直すということではないですね？どのような状況の中で、この線引きをやらざるを得なくなったのかということをお教えいただきたい。

市

今回7箇所あるうちの5箇所がもう既存宅地であるとお説明させていただきましたが、この中でも何パターンかケースがあります。まず、最初のF-1の仁川高丸1丁目地区につきましては、高丸一体が旧造法の開発で阪急が開発された区域になりますが、今回編入する箇所のみが市街化区域から抜け落ちていたような状況です。この地区につきましては、土地の半分が、市街化調整区域に入っていたり入っていないかといういびつな状況になっています。本来なら、旧造法で開発を行った部分はその時に全て市街化区域に入れるべきだったのですが、見落とされておりました。場所によりましては、既存の宅地であれば線引き外（調整区域）でも建物が建てられるという既存宅地制度で建物が建設され、なおかつ隣接家屋が市街化区域であり、全面道路も都市施設も同じものを使っているのに、そこだけ市街化調整区域というのはおかしいため、そのような箇所を、今回市街化調整区域から市街化区域に編入しています。市街化区域から離れた所に単独で家があるからといって、市街化区域に入れることはありません。

市街化区域の建物と隣接しているところで、既存宅地制度により建てられた建物に関しては今回市街化区域に編入しようとしており、仁川うぐいす台②番というのは、既存宅地制度を用いた、都市計画29条法の開発で建てられた箇所ですので、もちろん29条に基づき都市施設、道路、公園、水道、下水道等が整備されており、現状はもう住宅が建設され都市化された区域となっておりますので、市街化区域に編入します。

F-4の武庫山1丁目につきましても、土地を分ける形で線引きの境界線が入っていますが、これも既存宅地で建てられた物件となっております。

F-5の雲雀丘山手につきましても、同様に既存宅地になっている部分を今回編入する形となっております。

委員 他にもまだ線引きの見直しをしていない、今度しなければならない箇所は残っているのでしょうか？

市 現時点で都市計画課が調べられる範囲では、対象箇所を全て拾い上げられたと考えておりますが、もし今後出てくることがあれば、それは次回の線引き見直しで対応を検討することとなります。

会長 委員からご質問にありましたように、検討の経緯などを少しわかりやすくまとめていただければ良いかと思えます。

最初の線引きの時にしっかり確認しておくことが前提であると思えますので、本来マスタープランとして見直すべき見直しと、今回の見直しのような、間違いなどで修正すべきところがわかったため、それを修正するということは、少し性質が違う部分があると思えます。そのような意味でも、その変更の根拠を何らかの形でイメージしておくことがよいかと思えます。本日は事前説明ですので、そのようなご意見があったということを踏まえて、実際の諮問の時には、この内容をまとめていただきしっかりご説明をいただければと思えます。よろしくお願ひします。

他にございませんでしょうか？

委員 今のお話に関連する内容になりますが、区域区分の変更や市街化区域への編入は、何年に1回のようなサイクルはあるのでしょうか？

市 基本的には5年に1回の見直しとなります。こちらの決定につきましては最終的に兵庫県で進められますので、県決定で5年に1回という決まりでございます。

委員 私も今回やっと市街化区域に入ることができた箇所を何件か知っているのですが、そこはもう5年以上前から、何故この1軒、この2軒だけ市街化調整区域なのかというのを大分意見してきました。市議会でもそうです。実際このようなケースはおかしいのではないかと意見をしてきましたが、当時は、おそらく今も変わっていないと思えますが、担当課長も含めて、市街化区域は絶対拡大しないという方針であり、編入はできないと言い切られてきた歴史があります。これは都計審の会議録を見ていただければわかります。

ところが、今回の見直しで、編入できないと言われていたところが編入されています。何故考え方に変化が起きたのかを知りたい。これ以外に該当する箇所がないかと他の委員も言われていますが、私はあると思っています。所有者の方からの意見などで、このような箇所がキャッチできたから編入するのか、そうではないのかによって違うのです。言った人は編入されるが、言わなかったらそのままということなのか？全市的に市が見直しをして、明らかに三方全部市街化区域なのにその1点だけ調整区域というのはおかしいとして見直すのか、その議論を私は毎回言っているわけです。所有者の申し出がなければ、今回も編入されていないケースがあるのであれば非常に不公平です。何故今回は、この数軒だけ編入したのですか？山手台の開発は全く別の話ですが、既存宅地を編入したところは、どこからの申し出があって編入したのか、どうなのか、その辺をお聞かせいただきたい。

市 前回の都計審からご説明させていただいています線引きの見直しは、県決定であり、県が最終的に認めた箇所しか編入できません。委員がご指摘の箇所について、

前回の線引きの見直しの時も、市から県へ編入の協議をしておりました。しかし、その時の県の担当者が、既存宅地制度で建てた建物はその制度でもう一度立て直せばいいのではないか、わざわざ市街化区域に入れる必要はないとの考えであり、決定権者である県から編入はできないと回答された経緯を確認しております。今回の見直しもそのようなスタンスかと考えていましたが、一次ヒアリングの際、県担当者から県として見直しの考え方が変化し、今回のような既に建っている住宅、市街化区域に隣接しているような箇所については編入することでのことでした。前回駄目だったものが今回は認められるのであれば、都計審で説明が難しいとの話をさせていただいたところ、県の考え方が変わったためと答弁していただいてよいとの回答をいただいております。

なお、県の方針として、一軒だけ飛び出して市街化調整区域となっている箇所は、まだ認められておりません。

会 長

よろしいでしょうか？一般的な線引きのための基準として、「状況が変わってきたため線引きを見直す」ということは基本的な考え方ですね。現在、おそらく、阪神間の市街化形成の状況から見ると、市街化区域を拡大するということは基本的には認めない、それは現状の見直しの中でも大きな絶対的な基準にはなっています。ただ、今おっしゃった既に市街化が形成されているところで、従来の線引きが妥当な線引きだったかどうかという意味で、従来の考え方と今回県が見直しに当たって基準とされた考え方が幾分変わったというのが事実としてあった。宝塚市としては、今回提案している部分は従前から市の意向として要望してきたという考えが根底にあると思います。しかし、地域の方々にしてみれば、このような経緯がしっかり説明されていないと、先ほど委員がおっしゃったように、言った人は認められるが、言わない人はいつまでたっても認められないと受け止められますので、説明責任として、このことは示していかなければならないと思います。

他にはよろしいでしょうか？

委 員

知らなくて申し訳ないのですが、素案の閲覧などで、毎回閲覧がゼロとなっているのですが、どのようなものが今閲覧できるのかは、どこで確認することができるのですか？

市

まず、毎月1日に発行している市の広報誌に掲載しており、今回の案件でしたら6月号の中でいつからいつまで閲覧できますとの内容載せております。それと、市のホームページにも掲載しております。これはすこしわかりにくいかもしれませんが、市の都市計画課のホームページに入ってくださいと、閲覧できる内容を掲載しております。基本的はこのようなかたちで周知しております。

委 員

いつも疑問に思っていたのですが、毎回閲覧者が0人、そして今回も0人ということに対する評価をお聞かせいただきたい。

市

今回の閲覧については、区域区分見直しの閲覧となりますが、ご説明させていただいたとおり関係者がその土地の方のみであり、対象者が限られています。この線引き見直しの対象となる方々には、閲覧前に事前説明を行いました。反対意見はなく、納得していただいております。今回のような限られた内容ではなく、ある地区の都市計画や、都市計画道路に関する閲覧などであれば、対象地域または道路沿

線の方々など、ある程度の方がそれに関心を持たれたかもしれませんが、今回については対象者の方以外が閲覧されてもほとんど意味がありませんので、閲覧者が0人でも仕方がなかったと思われまます。これまでの地区計画や道路でも閲覧者、縦覧者が0人ということについては、アピールが少ないと言われるかもしれませんが、市内全戸に配布される広報誌で周知はされていると思っております。

会 長

ありがとうございます。よろしいでしょうか？

それではもう第2号の事前説明とそれに対するご質問、ご意見がないようですので、第2号議事の審議は終了いたします。ありがとうございました。

(2) 議題第3号

市

(議題第2号)

(説明の開始)

それでは、議題第3号「阪神間都市計画 地区計画の決定 宝塚山手台地区について」をご説明いたします。

当地区は、すでに地区計画を導入しており、今回は開発計画進捗に伴う変更となります。本日は、事前説明になります。

(地区の説明)

まず、地区の位置をご説明いたします。3-16ページの位置図、スクリーンを併せてご覧ください。

宝塚山手台地区は、黒色で囲んだ箇所が地区計画の区域であり、阪急宝塚線の山本駅の北側に位置しています。西側の谷を挟んだ反対側の箇所が中山台ニュータウンです。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、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す。赤色で囲んだ箇所が、今回変更となります。

(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いたします。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ました。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、計画戸数の増加を見直されました。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ました。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ました。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ました。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、地区計画を変更してきました。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きます。

（宝塚山手台地区の状況）

次に、宝塚山手台地区の状況につきまして、写真を写していきますので、スクリーンをご覧ください。

この写真は、今回変更する区域を写したものです。現在、宅地造成工事中の状況です。今回拡大する区域は、約120区画あり、将来バス道が通る準幹線道路もあります。西斜面の造成です。南には街区公園があります。また北側には水路があり、現在ある北公園へ繋がっています。

次は、平成20年に変更し順次分譲されてきた宅地の状況です。今回拡大する区域にも適用する独立住宅地区Ⅱは、道路側にオープンスペースを確保し、その部分の柵や塀などの工作物の設置の制限をしています。また地区計画に加え、建築協定、緑化協定を定めてまちなみの維持に努めている状況です。

（変更箇所の説明）

今回変更する箇所についてご説明いたします。議題書3-18ページの計画図、スクリーンも併せてご覧ください。

今回の変更は、右上の区域のところですか。この区域は今年冬に完了する予定であり、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す。

先の計画図を対象の部分のみを拡大したものです。今回新たに拡大する区域は、独立住宅地区の土地利用の方針に沿って、実績のある「独立住宅地区Ⅱ」を採用して計画を進めていくこととします。

（計画書の説明）

議題書3-19ページからの変更箇所に下線を入れた計画書でご説明いたします。次ページの「独立住宅地区Ⅱ」の細区分の区域の面積が、18.1haから22.1haになっています。計画書内の変更は以上です。

（縦覧結果等の説明）

次に、これまでの経過及び今後のスケジュールについてご説明いたします。3-24ページをご覧ください。議題第3号にかかる原案の縦覧（条例縦覧）について、6月23日から7月7日までの2週間縦覧しております。

今後のスケジュールとしては、案の縦覧（法定縦覧）を2週間行い、本審議会で答申をいただき、10月中に都市計画の変更を行う予定です。

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」のご説明を終わります。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

質疑応答

会長

ありがとうございました。第3号議案については、ただいまご説明がありましたとおり、造成に伴い宝塚山手台の地区計画区域を東側に拡大する内容となっております。

ご質問やご意見を賜りたいと思います。よろしくお願いいたします。

委員

私は現地がよくわからないので、確認の意味でご質問させていただきたいのですが、今回追加される、新しくできる独立住宅地区について、その部分のひな壇の造成の仕方や、どのような形で造成されているかなどの外構の様子、そして、既にある独立住宅地区Ⅱに当たっている区域の造成の仕方・外構の様子は、同じような規定で出来上がっているのでしょうか？と言いますのは、増築、改造してはならないと書いてあっても、元々そういうものがない場合があったり、当てはまらない場合があったりということがよく見受けられますので、同じようなものに対して同じような地区計画ができているのか、その辺のところを確認させていただきたいと思っております。

市

こちらのスクリーンのほうをご覧いただきたいと思います。先ほども少しご説明させていただきましたが、道路境界線と擁壁との間にオープンスペースという形で75cm確保し、そこに擁壁や垣、柵といったものを作らないようにというルールを作っております。このため、当初から75cmを確保するように造成工事をしていきますので、その開発の仕様は、今回の造成部分につきましても同様に確保された形で計画され、進められております。稀に二次的に造成される部分もあるのですが、それにつきましても、このオープンスペースは確保した上で計画するような形でされています。このオープンスペースについては、緑化協定また建築協定につきましても同様の補則、市のルールというような形で決めており、地区計画と協定の委員会と共にこの部分の確保に努めている状況です。

委員

先ほど写真で見ました今の造成しているところについて、擁壁が相当高いように見え、少し様子が違うのではないかと感じたのですが、入り口はどちら側になるのでしょうか？

市

基本的には道路沿いというような形になりますが、今少し見えている部分は水路との間という形になります。こちらの部分については、その75cmという縛りは設けられません。今は少し鬱蒼としているような状況ではありますが、この部分については緑道という形で市のほうで整備される部分になり、そこの間の部分につい

ては 75 cm の規定はありません。なお、図では確保されている部分が少し見づらいのですが、通常の所は、道路に関して先ほどの造成地と同様に 75 cm を確保する形で造成が行われている状況です。区画内の道路がまだ出来ておらず、今のところこのような形しかお見せできないのですが、造成計画の中で 75 cm が確保されていることは確認しております。

委員 同じ決まりを作っても同じような効果が得られるかどうか、確認はなかなか難しいのではないのでしょうか。

市 こちらの図ですが、変更前の、上の方の薄緑色の部分につきましては、独立住宅地区Ⅱ地区として、これまでずっとしてきております。下の方の濃い緑の部分につきましては、独立住宅地区Ⅰ地区という形で、少し内容は違うのですが、独立住宅地区は基本的にオープンスペースを道路側に確保し、その部分に植栽を植えるような計画内容にしておりますので、その辺につきましては山手台全体で守ってきているルールとなっております。これまでの状況を踏まえ、同じまちなみを形成していくという形で、実績のある独立住宅地区を拡張した形になっております。

委員 その 75 cm の部分を造るということは、これは建築条例化されているのですか？

市 建築条例化はされておられません。

委員 建築協定の方で行っているわけですか？

市 はい、そのとおりです。

会長 写真ではオープンスペースに電信柱が建っていますが、こういうものは 75 cm の中に入れるという協定になっているのですか？

市 電信柱又は、インフラ関係のものにつきましてはそれを除外するという形になっており、共用部分でやむを得ない部分につきましては一部除外されております。

会長 緑化にかかるコストなどは、所有者、買われた方の負担になるのですか？

市 はい、そのとおりです。

会長 あくまでも自分の植栽だということなのですね？

市 維持管理も含め所有者の責任という形になっております。

会長 アメリカの高級住宅が番組で紹介されておりましたが、その人たちはコミュニティガバナンス的にチェックをされ、新たな庭の植栽が非常にこの地域の景観を損ねるので罰金を払いなさい、いつまでに直しなさいと指導されておりました。そこでは玄関先に少し枯れかかった植栽があるのですぐに直しなさい、子どもたちが遊んだ後に置いてあった小さな自転車、そのようなものを置いているだけで景観を損ねているのですぐに撤去しなさい、というようなことまで指摘されており、高級住宅

地の資産価値を維持するために地区の緑化、景観の保全が徹底されておりました。番組ではセレブで特別な地区と紹介されていましたが、このように緑化や、住宅地の良い住環境を、建築した当初から考えていくことは良いアイデアであると思います。ただ、それをどのように維持していくかということは非常に課題となってくるのではないのでしょうか。

この山手台地区は、今のところ、新しい感じがして、非常に良い雰囲気であると思いました。だからこそ、電信柱が逆に目立って感じますね。

他にございませんでしょうか？

ご意見がないようですので、第3号議案についての審議は終了いたします。

(3) 議題第4号

市

(議題第4号)

(説明開始)

それでは、議題第4号「阪神間都市計画地区計画の変更（千種地区）について」をご説明いたします。

今回は、宅地開発事業に伴う土地利用の転換により、細区分の区域の変更を行うものです。今回は事前説明となります。

(地区の説明)

4-7ページの位置図とスクリーンを併せてご覧ください。黒色の線で囲んでいるのが、今回、地区計画の変更をしようとしている千種地区です。赤色で囲んでいる箇所が今回変更する区域です。

千種地区は、阪急宝塚線小林駅、逆瀬川駅の西側で、駅から5~15分程度の比較的なだらかな丘陵地に位置しています。用途地域は、第1種低層住居専用地域となっています。

(千種地区の状況)

次に、当地区の状況につきまして、写真を写していきますので、スクリーンをご覧ください。

この写真は、緑の多い閑静な住宅地が広がっており、比較的大きな区画の多い、一戸建て住宅が多数ある住宅地であります。

次の写真は、B地区の共同住宅の写真になります。今回B地区にあった銀行の社宅の敷地において、戸建住宅8戸の分譲の計画がされました。事業者との協議、また検討会に説明した上で、細区分の区域の変更を行い、地区計画を変更するものです。

(導入経緯の説明)

次に、地区計画の経緯についてご説明いたします。

当地区は、当初平成10年ごろから地区計画策定に取り組み、平成12年に地区計画を決定しました。その直後の平成13年に住民の要望により一部区域見直し、B地区からA地区へ細区分の区域の変更を行いました。その後、平成21年の市開発ガイドラインの改正により、敷地面積の最低限度において、当地区計画の基準がそれを下回る結果となったことやルール決定後の敷地の分割などにより生垣等の減少が懸念され、ルールの見直しを検討されました。

まちづくり活動は、平成22年に地元で検討会を設立し、24年まで約2年かけて検討されました。

そして、平成24年10月に千種地区地区計画の変更を決定しました。

今回は、事業者協議に基づき、平成13年の変更と同様にB地区からA地区へ細区分の区域の変更を行うものです。

これは現在の千種地区のまちづくりルールの制度です。地区計画、景観計画特定地区、地区まちづくりルールの3つの制度を活用しております。

(変更箇所の説明)

(地区計画の区域)

4-9ページの変更前後対照図と、スクリーンを併せてご覧ください。

区域の面積は、約27.7haで、外側を赤い線で囲んでいるのが、区域になります。今回、中央の部分のB地区で指定されていた区域の一部をA地区に細区分の区域の変更を行うものです。細区分の区域の変更によって、A地区は約25.5haで約0.2ha増、B地区は約2.2haで約0.2ha減となります。

(千種地区計画(案))

引き続き、地区計画の計画書についてご説明いたします。

4-10ページからの変更箇所に線を入れた計画書でご説明いたします。

次のページは、細区分の区域の変更によって、A地区は約25.5haで、B地区は約2.2haとなります。計画書内の変更は以上です。

(A地区とB地区の制限の違い)

B地区からA地区に変更することによる制限の違いを2点ご説明いたします。

1つ目は、「建築物等の用途の制限」であり、建築できる用途を記述しています。B地区については、A地区とほぼ同じ内容ですが、地区の現状を踏まえて、「共同住宅、寄宿舍又は下宿」を制限していません。今回変更の区域において、A地区に変更することで共同住宅等を制限します。

2つ目は、「建築物の壁面の位置」の制限です。B地区については、敷地面積が500㎡以上かつ軒の高さが7mを超える場合には、道路境界線と隣地境界線の両方からの距離を敷地面積の規模に応じて1.5m以上または2.0m以上とするという規定があります。A地区については、規模の大きいものに対するこの

規定はなくなりますが、道路境界線から外壁までの距離1.5m以上は残ります。

以上が今回「千種地区地区計画」で変更する内容です。

(縦覧結果等の説明)

議題第4号にかかる原案の縦覧(条例縦覧)を6月23日から2週間行っております。

今後のスケジュールとしては、議題第3号と同様です。

以上で議題第4号「阪神間都市計画地区計画の変更(千種地区)について」の説明を終わります。

ご審議のほど、よろしく申し上げます。

質疑応答

会長

議題第4号は、この地区での共同住宅は建てられない開発地であるA地区へ編入する、それに伴う地区計画の変更ということでございます。

何かご意見やご質問はございますか？

委員

順番を教えてくださいたいのですが、この地区計画の変更は、8戸の計画案が出てきたから変更されるのか、それ以前からここだけ戸建住宅地とするの方針で変更されるのか、どちらなのでしょう？

市

順番としましては、まず今回8戸の開発計画が出てきました。それがきっかけとはなっていますが、この地区は元々戸建住宅の、低層のまちづくりを目指されておりますので、地域の皆様が求められているA地区の開発ということに関しましては、開発の計画を受け、市の方から変更を申し出た、そのような状況です。

委員

共同住宅がもし出てきていても変わっていた、という可能性もあるわけですね。もう一つ、まだB地区が残っていますが、これが何か私はよくわかっていないのですが、分譲住宅でなければ同じようなことになる可能性はあるのでしょうか？ちなみに、こちらは分譲住宅ですか？

市

三角形が2つのイメージでとっていただきますと、上側の三角形部分につきましては、阪神道路公団の建物であり、社宅になります。下側の三角形部分につきましては一般の共同住宅、分譲共同住宅になっております。

委員

上の三角形部分については、また可能性はあるということですね？

市

そのとおりです。

委員

わかりました。

市 事業者の意向に沿わざるを得ないとは思いますが、基本的に地元としては戸建住宅を主とした地区を目指されているということは、事業者に伝わると思います。

会長 ある程度地区計画が現状との兼ね合いで作られているということからいうと、今までは社宅があったのでB地区的な指定をせざるを得なかったということだと思います。今回その社宅の敷地が大和ハウスですか、事業者が変わり戸建を中心に考えている、地域の意向もA地区で町並みを、地区をつくっていきたい、そういうこだわりのある地区なのです。そのため地区計画としても位置づけをA地区にしたい、そういうご提案になっております。
よろしいでしょうか？

委員 直接今回の件とは少し違うのですが、このエリアの関連で伺いたい。この地区には都市計画道路荒地西山線が通っており、まさしくB地区の斜線の三角部分の左側、ここが道路区域になっています。これが、宝塚ゴルフ場まで行きます。これに伴う線形の幅の方向に伴い、何か地区計画、その他地元の協議、検討会などは協議されたのでしょうか？

市 現在も市の方は千種のまちづくりルール検討会と定期的にお話はさせていただいておりますが、その都市計画道路のお話につきましては、今まで一度も議案に上がってきたことはございません。今後の道路の進捗、計画の持って行き方、時期によりまして、どのような形で地元へ下ろすかというのは、道路部局と協議の上で我々都市計画としても入るべきところに入って行きたいと思っております。

委員 実際は、千種1丁目の所まで来ているわけですから、そこから今の計画の道路幅で行くのか行かないのかによって、この辺の計画道路に面した所が、数十軒ずっと関係してくることとなります。ここは重点路線で、一番予算がかけられており、阪急より中津浜側の部分は工事が終わり、今阪急より山手側に工事が入っています。その辺も少し見えている計画ですので、やはりこれは地区計画を考える一番大きな問題だと思います。道路がしなければならぬというスタンスではなく、都市計画として、その辺をしっかりと考えなければならぬかと思っております。

会長 よろしいでしょうか？
それでは、今回のご説明は事前説明ということでございますので、議題についての審議を終了いたします。ありがとうございました。

本日の審議はこれで全部終了いたしました。事務局から事務的な連絡がございましたら、お願いいたします。

市 事務局からご連絡させていただきます。議案の説明の中でもございましたが、今回の都市計画審議会につきまして、10月中旬頃に開催を予定しております。詳細は決まり次第ご連絡させていただきます。