

平成26年度

第2回宝塚市都市計画審議会議事録

日時 平成26年（2014年）10月17日（金）

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)10月17日(金)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13人で、次のとおり。

北野委員、江原委員、大川委員、庄委員、古家委員、浪花委員、島田委員、田中委員、西井委員、板橋委員、関戸委員、服部委員、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 西井会長は、議事録署名委員として、3番田中委員及び5番江原委員を指名した。
- イ 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。
- 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変更(宝塚山手台地区)について (諮問)

議題第2号 阪神間都市計画地区計画の変更(千種地区)について (諮問)

## 2 会議要旨

### (1) 議題第1号

市

(議題第1号)

(説明の開始)

それでは、議題第1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、諮問になります。

(地区の説明)

まず、地区の位置をご説明いたします。議題書の位置図、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。議題第1号にかかる原案の縦覧(法定縦覧)について、9月8日から22日までの2週間縦覧し、縦覧者、意見書の提出はありませんでした。

今後のスケジュールとしては、本審議会でご意見をいただき、都市計画の変更を行う予定です。

以上で、議題第1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1号議案については、ただいまご説明がありましたとおり、造成が完了した部分で地区整備計画を拡大し、約4.0haを独立住宅地区Ⅱと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。よろしく申し上げます。

会長

私のほうから、今回区域の南側に地区計画区域内でまだ造成されていない工区がありますが、今後の進捗について教えていただければと思います。

市

今回造成部分を含む第5工区については、一部現場事務所部分を除いては造成が完了する予定です。今後は南側の第4工区についても校区ごとに北側より造成が進められる予定であり、平成31年に工事を完了される予定と聞いています。

会長

この第4工区については大部分が第一種低層住居専用地域であり、独立住宅地区ⅠやⅡという部分は決まっているのでしょうか？

市

基本的に独立住宅地区ⅠとⅡに分かれています。造成や敷地分割の手法が異なっており、今回に引き続き独立住宅地区Ⅱの手法を継続される予定です。なお、一部南側に中心部に便利な区域は、少し大きな区画として造成手法を変更する予定があります。

会長

今回は現在造成しているところと隣接しますので、地形的な要因から言えば独立住宅地区Ⅱのほうの方が造成手法としても適切であるという前提で造成されたということで、今後も地形やその他の条件で選択されているということによろしいですか？

市

その通りです。

委員 今回の計画部分の計画戸数は、どのくらいでしょうか？

市 今回拡大する区域については約120戸を予定されています。

委員 地図を見ると等高線があるため、今年の夏の災害等があって気になっているのですが、このあたりの土砂災害の危険度やその対策はどのようになっているのか教えていただけますでしょうか？

市 周辺の山々については、兵庫県で土砂災害の対策として開発地の北側や東側に堰堤を造り、その対策が講じられています。

会長 他にご意見はございませんでしょうか？第1号案件については諮問でありますので、答申が必要となります。それでは採決に入りたいと思います。  
議題第1号につきまして、議案の通り変更することに同意するとして答申することに、ご意見はございませんでしょうか？

委員 異議なし。

会長 ありがとうございます。異議なしということですので、議案第1号につきましては、原案のとおり変更することに同意すると答申いたします。

## (2) 議題第2号

市 (議題第2号)  
(説明開始)  
それでは、議題第2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。今回は諮問となります。

(地区の説明)  
議題書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)

議題書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。

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せん。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2号にかかる原案の縦覧(法定縦覧)について、9月8日から22日までの2週間縦覧し、縦覧者、意見書の提出はありませんでした。

今後のスケジュールとしては、議題第1号と同様です。

以上で議題第2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

ありがとうございました。第2号議案については、ただいまご説明がありましたとおり、銀行の社宅跡地の土地利用が戸建住宅の開発になり、B地区からA地区に変更するというものです。

ご質問やご意見を賜りたいと思います。よろしく申し上げます。

会長

例えば周辺との関わりはあると思いますが、B地区からA地区とは違い、A地区からB地区にする場合は、大きな建物が建つなど周辺道路への影響などが出てくると思いますが、よりクリアしなければならない条件が多くなると考えてよろしいでしょうか。

市

今回の地区計画の変更については制限強化の方向であり、事業者との協議を行い、同意を得られたということになります。逆にA地区からB地区にする場合は制限緩和という状況になるため、地区内の合意に向けた取り組みが必要になります。今回は制限強化と考えており、事業者との協議及び検討会への説明をさせていただいた状況です。

会 長      ご意見はございませんでしょうか？第2号案件については諮問でありますので、答申が必要となります。それでは採決に入りたいと思います。

            議題第2号につきまして、議案の通り変更することに同意するとして答申することにご意見ございませんでしょうか？

委 員      異議なし。

会 長      ありがとうございます。異議なしということですので、議案第2号につきましては、原案のとおり変更することに同意すると答申いたします。

            本日の審議はこれで全部終了いたしました。ありがとうございます。

            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          それでは、事務局から報告いたします。次回の都市計画審議会についてですが、12月5日金曜日に開催を予定しております。議題は、「阪神間都市計画生産緑地地区の変更について」の諮問等を予定しております。

            後日、文書でご案内いたしますが、ご予定のほどよろしくお願い申し上げます。