

平成 2 1 年度

第 3 回宝塚市都市計画審議会議事録

日時 平成 2 1 年 9 月 1 1 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21年9月11日(金)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、23人中19人で、次のとおり。

福間委員、梶川委員、田中みさ子委員、近石委員、北山委員、小山委員、多胡委員、浜崎委員、釜谷委員、中奥委員、江原委員、村上委員、田中こう委員、宮本委員、板橋委員、澤木委員、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、10番浜崎委員及び11番釜谷委員を指名した。
- 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(仁川高丸地区)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(仁川高丸地区)について」を説明する。

当議題については、前回、事前説明を行ったが、十分な議論の時間がなかったこともあり、会長から諮問に先立ち事前説明の申し入れがあったため、再度事前説明を行うものである。

(本題の説明)

議題書1-13ページ。

前回配布した「意見書の要旨と市の考え方について」と題した資料である。

前回も、この資料に基づき市の考え方について説明したが、今回は特にこの意見書の1番の「住民の総意について」、2番の「私権の侵害について」及び3番の「まちづくりの方向性」について、改めて市の考え方について説明を行い、合わせて前回の審議会で出された意見及び質問を交えて説明する。

(住民の総意について)

議題書1-13ページの1番。

「住民の総意によるものではない」との意見についてであるが、市としては地元におけるこれまでの活動経過やアンケートによる賛同率等を総合的に勘案し、一定の総意が形成されていると認識している。

まず賛同率について、当日配布資料「仁川高丸まちづくりニュース(第6号)」で説明する。

これは第2回アンケートの結果を、土地所有者等の権利者に対してニュースとしてお知らせしたものである。

第2回アンケートの回収率は地区内居住者が95.5%と高く、地区外地権者を加えても84.5%であった。

「敷地面積の最低限度の制限」に関しては、ルール2のグラフにおいて賛成と概ね賛成を合わせると84%の賛同がある。

この値は、これまでの他の地区における実績に比べて、回収率、賛同率ともに高めの数値となっており、大多数の支持が得られていると認識している。

なお、反対であるとしている権利者は7%である。

「仁川高丸まちづくりニュース（第6号）」の3ページ。

上から3行目に、「41件の反対がありました」との記述があるが、これは前回の当審議会における意見陳述のなかで、「41件の反対者がおられる」といった発言があったが、それはこの数値のことである。

この41件をアンケートの回収した数で割ると、先ほどの反対者の数値である7%になる。

次に、地元のこれまでの活動経過について説明する。

当日配布資料「仁川高丸地区まちづくりルールの決定に係る要望書」。

この要望書に、当地区における活動記録が5ページから8ページに記されている。

地元案の作成については、平成19年2月から平成21年の3月までの約2年をかけ、勉強会からスタートして、住民等の意向を把握しながら段階的に取り組んできており、市は常にこの活動に参画し、取組経緯を確認してきている。

当地区は、宅地の細分化により緑が減少し街並みが悪化してきたことを懸念した自治会が中心となり、平成19年8月に自治会会員以外の権利者を含めた検討委員会を立ち上げ、20回にわたりこの検討委員会を開催して、段階ごとに議論を重ねて取り組んできた。

平成19年11月に第1回アンケートを実施し、ここでまちづくりルールの必要性について、90%を超える賛同を得ている。

平成20年3月には第1回意見交換会が開催され、このアンケート調査の結果や今後の進め方等について説明を行った。

その後、地区計画の目標やルールの内容について、延べ10回の検討委員会等が開催された。

平成20年11月に第2回意見交換会を開催し、まちづくりルールの素案について説明を行い、意見交換が行われている。

平成20年12月には第2回アンケートを実施し、具体的なまちづくりルールについての賛否を確認したところ、概ね90%の賛同が得られた。

平成21年3月に第3回意見交換会を開催し、アンケート結果の説明及び地元案について意見交換が行われている。

この意見交換会において、地元案を市に要望していくことが決定された。

市はこの意見交換会に出席していたが、明確な反対はなかったと認識している。

さらに検討委員会においては、出席されていない方々にも配慮し、意見交換会の結果と、市に地元案の法制度化を要望していくことを明確にしたまちづくりニュースを配布して、反対の意見がないかについて確認しており、市は明確な反対がなかったとして報告を受けている。

その他、9ページの「仁川高丸まちづくりニュースの発行記録」とおり、それぞれの段階毎に、創刊準備号から第7号にわたりまちづくりニュースを発行して、

手続きの透明性を高めた周知に努めながら、合意形成が図られたと認識している。

「仁川高丸まちづくりニュース（第6号）」の3ページ。

地元検討委員会では主だった反対意見を取り上げ、できる限り丁寧に説明していくことが大切であるとして、こうしたニュースを通じて関係者に広く周知している。

これらの反対の意見に対して、ルール必要性についてこのニュースや第3回意見交換会において検討委員会の考え方を丁寧に説明し、このルールの必要性について理解を得るための努力が行われている。

以上の活動経過から、検討委員会は最初は勉強会から始まり、地域の支持を受けて活動組織が発足し、住民の意向を把握しながらルール案が検討され、その間、適切に周知と説明が繰り返されており、最終的にアンケート及び第3回の意見交換会で賛同が確認されているため、市としては一定の総意は形成されたものと認識をしている。

次に、前回、この住民の総意に関して、「240㎡以上300㎡未満の土地所有者が反対なのかどうか分からないと判断できない。」といった主旨の意見があった。

前回は説明したが、敷地面積別に賛否を確認していないため、240㎡以上300㎡未満の土地所有者の大半が反対されているのかどうかについては、数値で説明することはできない。

しかし、第1回のアンケートにおいて敷地面積別に所有者の考え方の傾向が把握できる資料があるため、その内容について説明する。

なお、改めて説明することになるが、開発ガイドラインはすでに平成21年4月1日付けで120㎡の緩和規定を削除した内容で改正・施行済みであり、現時点では300㎡未満の敷地は、新たに分割して150㎡未満では敷地として使用できなくなっていることを改めてご理解を頂きたい。

当日配布資料「仁川高丸地区第1回アンケート結果（抜粋）―敷地面積規模別―」。

このアンケートは、ルール内容の検討に先立って権利者の考え方を把握するために行われたものである。

はじめに、このアンケートの回収率について説明する。

地区内居住者の回収率は96.2%、地区外地権者は31.5%であり、全体では86.2%である。

はじめに、現在の「地区内の緑の豊かさ」に関する満足度の意向調査結果をグラフで示してある。

200㎡以上300㎡未満は、「満足」と「やや満足」を併せて81%となっており、一番上の全体平均と比べてほぼ同様の値となっているため、8割が現在の地区内の緑の豊かさに満足しているといえる。

次に、「今後の開発のあり方について」であるが、これはまちの将来像やまちづくりの方向性に関する意向調査結果である。

「新たな開発や敷地の細分化により、緑やゆとりが減少することは好ましくない」といった設問があるが、200㎡以上300㎡未満においては64%であり、300㎡以上500㎡未満についても同様である。

逆に200㎡未満では、これより低い結果となっている。

この結果から、前回質問があった240㎡以上300㎡未満が含まれている比較的大きな敷地の所有者の方が、それより小さい敷地の所有者より細分化に対する問題意識が強い傾向にあるといえる。

次に、「まちづくりルールの必要性」についての意向調査結果についてであるが、全体として「ぜひ必要である」と「内容によっては必要である」を合計して、約9割の方がまちづくりルールが必要であると考えている。

そのなかで、200㎡以上300㎡未満についてであるが、「ぜひ必要である」が43%であり、200㎡未満の敷地より高い値となっている。

この結果から、最低敷地面積の導入により240㎡以上300㎡未満の敷地は分割できなくなるが、200㎡から500㎡までの比較的大きな敷地が大きい地権者の方が、敷地の細分化を抑制することをより強く求めている傾向にあると考えている。

以上のことから、240㎡以上300㎡未満の土地所有者の多くが、このルールに反対しているとまでは考えにくいと認識している。

(私権の侵害について)

次に、議題書1-14ページの2番、「私権の侵害について」であるが、本市が地区計画の導入に向けた地元の活動を支援していくうえで、最も慎重に対応していることでもある。

私権の侵害にならないよう、常々留意している点は次の5点である。

1点目は「法令や上位方針、計画等との適合性」、2点目は「まちづくりの目標と住民ニーズの整合性」、3点目は「まちづくりの目標とルール内容の適合性」、4点目は「ルール内容は必要最小限か」、5点目は「住民の総意」についてである。

まず1点目についてであるが、低層住宅地における敷地の細分化の防止は、本市の都市計画マスタープランにおいて位置付けており、制限の内容についても当然法律の範囲内で規定している。

2点目については、そもそもこの活動は住民の大多数の支持により活動が始められ、中でも敷地の細分化の防止は大きな関心事であった。

一番最後の5点目の「総意」についてであるが、先程説明したとおり一定の総意が形成されていると判断している。

3点目及び4点目については前回説明したが、今回は具体事例を交えながら説明する。

敷地面積の最低限度150㎡の必要性について、当日配布資料「敷地面積150㎡と120㎡の土地利用の比較」で説明する。

当地区内における敷地面積が150㎡と120㎡の土地利用の状況を調査し、昨今の土地利用状況をモデル化したものである。

図で示したそれぞれの面積は、当地区内における概ね150㎡と120㎡の敷地であり、昭和49年以降に建設された建物の1階面積を概ね平均したもので、敷地の奥行きは街区の概ねの平均的な奥行きを設定し、これらを基に作図してある。

はじめに120㎡の敷地の場合であるが、道路側に駐車場が2台分と出入りの通路が確保され、敷地周囲にはゆとりがなく、緑のスペースを確保することは困

難な状況であることがわかる。

次に150㎡の敷地の場合であるが、120㎡に比べて少し敷地の間口が大きくなることにより、道路側や敷地周囲にゆとりが少し生まれ、工夫することにより、なんとか緑のスペースが確保できるといった状況である。

仁川高丸地区の住民の一番の願いは、緑の豊かなまちを後世に残していくことであり、地区の住民はこの目標の実現のためには、敷地の最低限度を制限することは必須であると考えており、市もその考えを支持するものである。

また、市としても開発ガイドラインの見直しにより、低層住居専用地域内では最低敷地面積を150㎡に厳格化しており、この値は必要最小限の値であると認識している。

次に、私権の制限に関連して、前回「地区計画は議会の議決を得て、条例で定めるべきではないか」との質問があった。

この質問の主旨は、「地区計画は強制力を伴う制限になるため、議会の議決を経て条例で定めるべきではないか」とのことではなかったかと考える。

これに対して、前回、正確に回答ができていない部分があったため、当日配布資料「地区計画に係る都市計画法と建築基準法（地区計画の条例）の関係について」で説明する。

まず、地区計画は都市計画法第十二条の五の規定に基づき策定できるものであり、具体的な制限である地区整備計画は、同条第7項第1号の第2において、地区計画の目的を達成するため必要な事項である10項目を選択して決定することができることになっており、④の「敷地面積の最低限度」を制限することができるとなっている。

この都市計画決定によって、届出事務により適合していない場合は設計変更などを指導し、これに従わない場合は勧告することになるが、建築確認の対象法令とならないため、このままでは強制力がない。

そこで、次に地区計画の条例であるが、これは建築基準法第六十八条の二に規定されている。

市は、地区計画の区域で地区整備計画を定めた区域内においては、建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する事項で、地区計画の内容として定められたものを条例で制限として定めることができることになっている。

これを通称、地区計画の条例と呼んでおり、正確には「宝塚市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」である。

つまり、地区計画の条例は都市計画として決定した地区計画の地区整備計画の内容の範囲内で、かつ建築基準法に規定する範囲内で定めることができることになっている。

従って、例えば都市計画と同時並行に定めたり又は単独では定めることができないのが、この地区計画の条例である。

法律の仕組みとしては、地区計画を都市計画として決定するだけでは勧告止まりの制度で強制力を伴わないため、都市計画の決定後に建築基準法の法委任を受けた条例である地区計画の条例を定めることで、建築基準法の制限にできる仕組みとなっている。

本市では、地区計画を都市計画決定した後に、地区計画の条例で制限できる項目について概ね100%この地区計画の条例を定め、都市計画として決定した地区計画の担保性を高めている。

今回の地区計画では、①の「建築物の用途の制限」と④の「敷地面積の最低限度」の二つの項目を地区計画の条例として、議会の手続きを経て制定していく予定としている。

(まちづくりの方向性)

議題書1-15ページ。

3番の「まちづくりの方向性について」であるが、この意見のように土地利用をあまり規制するのではなく、また、自由な経済活動を妨げてはならないといった、いわゆる市場主義の考え方を持った方はどの地区でもおり、地元の中でも必ず議論になる。

当地区においてもこのような議論を通じて、第2回アンケートにおいて最終的に概ね賛成を加えて84%の方が敷地面積の最低限度の制限が必要と判断するに至った。

本市は、都市計画マスタープランにより細分化の進行を抑制していく方針を掲げており、こうした地元の判断を基本的に支持している。

当然のことではあるが、まちづくりの方向性については様々な考え方があり、どの考え方が正しいとか間違いといった問題ではなく、重要であるのは市と市民が、どの方向を選択するかという問題であると考えます。

現行の都市計画マスタープランは、当地区のような低層住宅地において敷地の細分化の防止を方針として掲げているが、今後、都市計画マスタープランの改定作業を進めていくことになるため、今回の意見のようなまちづくりの方向性について市民のニーズをしっかりと捕らえ、市の方針をより鮮明にしていく必要があると認識している。

こうした考え方についても、今後の都市計画マスタープランの改定時に当審議会から意見を頂くことになるが、今回のこの審議会においても意見を頂ければと考えている。

意見書に対する市の考え方は以上である。

最後に、今後のスケジュールについて説明する。

議題書1-10ページ。

9月18日から10月1日まで2週間、案の法定縦覧を行い、次回開催予定の都市計画審議会に諮問し、11月下旬を目途に都市計画決定していく予定である。

以上で、議題第1号「阪神間都市計画地区計画の決定（仁川高丸地区）について」の説明を終わる。

質疑応答
委員

今回の意見書が提出され口頭意見陳述も行われた状況を、重く見なければならぬと感じた。

地元も地区計画の策定については2年以上かけて周知しているが、今回意見書の提出があった。

本市の地区計画第1号である中山桜台A地区地区計画策定の時、中山桜台地区には建築協定があり、この地区の開発の状況をみると、敷地面積が150㎡を超えた大きな土地はあまりないといった状況の中で、建築協定を10年間再延長して20年となったが、その後については全員の一致がなければならないということで、なかなか進められない状況であった。

このような状況で何か方法はないかとなった時に、地区計画が制度として出てきた時期であったことから、それを活用しようということで自治会の中でかなり議論した。

そこで今回の一番の問題となるのは、敷地面積240㎡以上300㎡未満の占める割合が低いから問題にならないという訳ではなく、同意がなければならないと思う。

当時、中山桜台の自治会で議論した中で一番問題となったのは、150㎡以下の土地も含めての建築協定を地区計画に移行する中で、既存不適格となる土地が出てくるということであった。

今回、最低敷地面積を150㎡以上とすることから150㎡未満の土地は既存不適格となるが、その辺りについてはどうか。

市

議題書1-12ページの「敷地面積の規模別割合について」の表において、上段が区画数に対する割合、下段が面積に対する割合となっている。

仁川高丸地区における敷地面積150㎡未満については、上段が10%、下段が5%となっており、これだけの土地が既存不適格に該当する。

しかし、地区計画が導入されても、これらの土地に対して家が建てられないような具体的な制限を課す訳ではないので、この数値が一定程度あるからといって、最低敷地面積を制限できない理由にはならないと認識している。

基本的には、地区計画は今の良好な住環境を守ることが大きな目的であるので、現在の住環境と全く違う環境を創出していくための制度ではない。

ただ、この既存不適格の対象があまりにも多くなり過ぎると、地区計画の導入に関しても問題があるかと思うが、この程度の数値であれば特に制限できないといったことはないのではないかと認識している。

委員

敷地面積150㎡未満は10%であるが、一番問題となる240㎡以上300㎡未満は22%である。

資産に対する考え方がそれぞれにあるため、この場で議論することは適切でない部分もあると思うが、非常に重要な問題であると考えられる。

地区計画というものは、地域の総意によって進められるものである。

地区計画を検討する際、地域で地区のまちづくりについて議論することになるが、この時に行政が主体となるのではなく、あくまでも地域の総意によって進められていくということを重要視しなければならないと思う。

行政側からの説明は行っているが、地域の本音の部分については複雑であるのではないかとと思うが、そのあたりについてはどうか。

市 最低敷地面積を考える時の要点としては、1つは既存不適格となる対象がどの程度あるのかということと、もう1つは、それよりも影響を与える重要なものとして、制限を加えることによって新たに制限を受ける方がどのくらいいるのかといった点である。

前回の当審議会においても説明したが、240㎡以上300㎡未満の土地は新たに敷地分割できなくなるので、この制限の影響を受けることになる。

また、300㎡以上の土地であれば分割可能であるものの、当然、最低敷地面積の制限も受けることになり、分割後の面積については全て150㎡以上で一定の制限を受けることになる。

したがって、どの層が最も厳しい制限を受けることになるとは言えないが、特に240㎡以上300㎡未満の土地所有者については分割ができなくなるので、特に慎重な住民説明が必要であるという認識をもって、検討委員会の中で議論が進められてきた経過がある。

例えば、反対意見についてはニュース等で積極的に取り上げながら、なぜ最低敷地面積を制限するに至ったかを中心に、説明会においても説明してきている。

したがって、市としても地元としても、最も注意すべき点であるとの認識は同じである。

この点について、地域で一定の総意が図られるかどうかは地区計画の最後の判断材料となるが、市としてはこれまで説明した経過を経て、一定の総意は形成されたと判断するに至った。

委員 これまでに決定された地区計画において、最低敷地面積を150㎡以上で規制しているものが多くあるが、これらについては、建築基準法上の委任に基づく条例がすべて制定されているのか。それとも一部条例が無いものもあるのか。

市 中筋JR南地区の駅前利便施設地区のみ制定していない。

委員 条例化できなかった理由は何か。

市 この地区は地権者が複数おり、定期借地で一体的に土地利用されている地区である。

この中に最低敷地面積の条件を満たさない土地が数区画あり、建物がなくなった場合、個々の土地の面積が200㎡未満であると土地利用ができなくなるという理由から、条例化をしていない。

委員 建築確認を受ける際、敷地面積の最低限度が定められている場合において、その敷地が一筆の土地、あるいは単一の所有者であることは必要か。

市 建築確認申請を行う際に、土地が一筆である必要はない。

また、所有者についても、単一であるのか複数であるのかは問わない。

委員 そうであるならば、地権者が複数いるということが条例化できない理由となるのか。

- 市 駅前利便施設地区の土地の中に200㎡を下回る土地がいくつかあるが、現在は敷地全体を一体で利用している。
これらの土地は定期借地であるため、建物を撤去した場合、個々の敷地面積が200㎡未満であれば土地利用ができないことになってしまう。
- 委員 今回、まちづくりルールの決定に係る要望書が提出されているが、まちづくりルールとしては認定されているのか。
- 市 この地区で目指しているのは、今回議題にあがっている地区計画と、景観条例に基づく景観形成地域の指定の2つであるが、共に手続き中であり認定はまだである。
- 委員 まちづくりルールの1つとして、最低敷地面積を150㎡以上とするルールを定める方法も可能ではないかと思うが、どうか。
- 市 まちづくりルールの中には、地区計画、景観形成地域の指定、地区まちづくりルールの3つの制度があり、それを総称してまちづくりルールと呼んでいる。
最低敷地面積150㎡以上の制限については、地区計画に限らず制度上は他のルールにおいても規定は可能ではある。
- 委員 まちづくりルールはまだ制定されていない段階であるが、150㎡以上を最低敷地面積とするルールづくりに向けて動いているということか。
- 市 まちづくりルールの1つである地区計画で、最低敷地面積150㎡以上を決定しようとしている。
- 委員 まちづくりルールはガイドラインとして、このルールに従ってもらいたいといった、お願いをするスタンスのものであるとの理解で良いか。
- 市 現在、最低敷地面積を150㎡とする規制は、地区計画で決定しようとしている。
地区計画は指導、勧告までの制度であるため、条例化するまでは行政指導のレベルである。
- 委員 まちづくりルールの中で、緑化等について地域のルールを定めている場合があるが、その中で最低敷地面積を定めることはないか。
- 市 地区まちづくりルールは、比較的緩やかな制度である。
地区まちづくりルールや景観形成地域指定といった制度により、緑化についてのルールを定めている事例はある。
今回は地区計画で決定しようとしており、これは法令に基づくものであるが、これによって最低敷地面積150㎡を規制しようということである。
他の制度であれば、緑化についてのルール化はすでに行われており、この地区においてもルール化は可能である。

委員 都市計画を離れた地域のルールとして、最低敷地面積を定めているようなルールづくりを行っているケースはないか。

市 そのようにしている地区もある。

委員 この地区についてはそのような方法ではなく、都市計画の方で進めたいとの要望があったとのことであるか。

市 最終的な結果として、地区計画と景観形成地域指定で進めたいとの要望があった。

ただ、市が最初に地域で勉強会を行う時は、例えば地区計画で進めていくといったような方向性は何もなく、まず地域の考えを基に話し合い、その結果、地域のニーズに沿った形で必要な制度を組み合わせるというものが、市の基本的なスタンスである。

委員 まちづくりルールの中で、地区計画から離れたルールとして最低敷地面積を150㎡で規制するといった方法もあるが、最初に地区の要望として出されてきた時には、地区計画で進めることとなったということであるか。

市 そのとおりである。

会長 地元のニュースを見ると、環境の問題で緑が減少してしまう等の課題があり、そのような中で地元が地区計画を制定していくということで勉強会を開いた。

この地区は環境についての問題があり、それをどうするかという事で地区計画は最初から視野に入っていた。

地区計画に入れると、その後建築基準法で決定することになり、すべて法的にチェックされるので担保性が強い。

建築基準法においては、あまりに大きな面積で最低敷地面積を定めることはできない。

都市計画法には基本理念という項目があり、人々が生活する場に対応した、土地利用の合理性を図るようにしている。

一方で建築基準法は、財産や命の安全の保障、また建築物についての最低基準を決めたものであると最初の目的で明記してある。

委員 地区計画の決定にあたって意見陳述を行うことは、今回が初めてではないかと思う。

これまでも住民の総意については気になっていたもので、その都度確認はしてきたが、市は概ね賛同があったとしていた。

今回の敷地面積240㎡以上300㎡未満の所有者の大半が賛同していないことについて、もう少し議論すべきではないかと考え、前回意見を述べた訳である。

最低敷地面積に対して41名の反対があったということは分かっているが、その中で敷地面積240㎡以上300㎡未満の所有者の意見がどれだけあるのかが分からないとしている。

しかし、今回意見陳述まで行われたことを考慮して、その辺りをしっかりと把

握する必要があるのではないかと思う。

なぜ、1回目と2回目のアンケートの内容が変わったのか。

そうであるから、このような事態になったのではないか。

また、この規制が掛かる前に、240㎡以上300㎡未満の土地の所有者が土地を分割したと聞いたが、そのような状況はどの程度あるのか。

市 まず、1回目と2回目のアンケートについて、なぜ基本的に同じ設問としなかったのかについてであるが、アンケートは地域の合意形成を確認するために行うものである。

1回目のアンケートの最大の目的は、この地区でルールそのものが必要であるのかどうかの確認であり、これから活動していくための動機を聞いている。

今回は9割以上の合意があったので次の段階に進み活動が始まったが、もしこの時点での合意の割合が低ければ、ルールづくりを断念せざるを得ない可能性もあった。

2回目のアンケートでは具体的にルールの内容を問い、そのルールに対してどの程度の賛同が得られているかを確認することが目的である。

したがって、1回目と2回目の目的が違うため、設問が変わっているということである。

次に、300㎡未満の土地の分割の有無についてであるが、地区計画のエリア内において、検討委員会の活動を始めてから土地を分割した所有者がどのくらいいるのかについては、把握できていない。

会 長 土地が分割されていても、それらの土地を合わせて建築確認を提出している場合等もあり、土地の所有の問題と建築行為をどうするのかということは別の問題であるため、一概には言えない。

委 員 地区全体の環境を維持するために、一定の制限が必要であることの意味は良く分かる。

ただ、敷地の分割が可能かどうかということは、極めて大きな私権制限となるので、そこが問題であると捉えている。

最も肝心であることは、この議論が始まった時点では開発ガイドラインにおいて最低敷地面積は120㎡であり、分割が可能であったことである。

240㎡以上300㎡未満の土地所有者については、今回分割が不可能となる訳であるから、全体で賛成が84%あったとするのではなく、私権制限が伴う場合はどうであったかということを考慮しなければならないと考える。

今回、意見陳述が行われたということは、大きな意味があったということをもよく考慮しておかなければならないと思う。

また、いくら意見を述べても聞き入れてもらえないとした土地所有者が、土地を前もって分割したといったことが起きている。

これは制限を導入することが、結果として地区にとってマイナスとなる状況を作ってしまうことになる。

土地の分割については把握できていないことは理解できるが、その辺りのことを慎重に見て判断する必要があるのではないか。

会 長 現行の条例の下に進められてきているので、そのことは次の課題である。

委員

規制が掛かるので、緊急避難的に土地を分割しておこうとしているが、敷地面積が150㎡未満であれば建築確認は下りないので、規制が掛かれば全く無効になってしまう。

今回、個人の財産を一挙に規制しようとしているが、当審議会において決定されれば、これまでの流れからすると建築確認ができなくなる条例が制定され、建築が不可能となる。

それはそれで1つの考え方ではあるが、240㎡以上300㎡未満の土地所有者にとっては、分割しても無意味な土地となってしまう。

そのことをこの場で決定することは、行き過ぎの感もある。

地区計画の手法を使わない地区まちづくりルールの中で、同意と理解と協力によって150㎡の最低敷地面積を確保する方法もあるので、これも1つの手であると思う。

会長

法で決定していないことを、誰が管理するのが問題となる。

一般に問題となるのは、これは適法であるのかどうかということ我问われることである。

用途の問題としては、宝塚市においてはパチンコ店出店の問題があった。

これは条例はあったが、それに対する現状復帰や過料といったことがなかったため、指摘を受けた。

今回、地元が地区計画制度にのせようとしていることは、良く理解して進めていると思う。

あと、規制が掛かると土地の分割が不可能となることについてであるが、建築の方法は色々考えられる。

例えば土地を2つに分筆して建築する場合、それぞれに外壁後退が1mずつ必要となり、合計4mの隙間が必要となるが、1つの敷地として建築すれば2m分が庭として残せることになる。

このように土地を分筆してそれぞれで建築しようとする、外壁後退等の制約をかなり受けることになる。

委員

地元から地区計画を策定したいとして、この当審議会の場に上がってきていると思うが、意見陳述において最低敷地面積については住民の総意ではないとしている。

市が総意であるとしている根拠として、ルール2の賛同率がおおむね賛成を含んで84%あるとしているが、設問の内容からすると概ね賛成であるという回答は理解し難い。

市は総意について、何割の賛同があれば総意であると考えているのか。

また、開発ガイドラインにおいては最低敷地面積を150㎡としているが、もしこれを120㎡とするというのが住民の総意であれば、市としては120㎡で地区計画の提案をするのか。

市

賛同率についてはどの程度であれば良いということは特に定めておらず、何割あれば良いというように、数値で決定すべきことではないと認識している。

したがって、これまでの実績からすると、およそ8割が判断の基準になると考えるが、仮に、この賛同率が9割であったとしても、反対であるとした意見の内容に応じて検討し、判断することが必要であると考えている。

次に、もし最低敷地面積について120㎡で要望が出された場合であるが、現在、開発ガイドラインにおいて最低敷地面積を150㎡として厳格化しており、低層住宅地についてはこれを適切な規模として、行政指導を行っていくというのが市の方針である。

したがって、地区計画とは地元が要望すれば、それをすべて良しとして決定していくものではなく、地域のニーズを把握して、市が市全体のことを考慮した上で必要なルールであると判断し、双方のニーズが一致した時に初めて決定できるものであると認識している。

よって、地元から最低敷地面積について120㎡で要望が出されたとしても、市としては、そのような地区計画を決定する考えを現時点では持っていない。

委員

反対意見の内容を見ると、すべての意見が最低敷地面積を150㎡とすることに反対としているのではなく、中には200㎡やさらに厳しくして欲しいといった意見も見られるので、それをすべてが反対していると受け取るのはどうかと考える。

私権が制限されることよりも、この地区計画が市にとってどうであるのかということを考えるべきであると思う。

この地区の住民が、緑を大事にしていきたいとの考えを尊重すべきであると思う。

活動記録等を見ると、この地区が真剣に議論していることが良く分かる。

どこの地区においても100%の賛同率はまず有り得ないことであるので、出てきた意見に対して当審議会が、最低敷地面積が120㎡となった場合のこの地区の将来について検討する必要があると思う。

そうすると、最低敷地面積を120㎡にすることは、この地区の景観を破壊してしまうのではないかと思う。

委員

宝塚のまちづくりを考えて、景観等をどのように守っていくのかということである。

各地域毎の考えも大事であるが、宝塚としては山麓部分のまちなみをどのようにすれば良いのかを考える必要があるのではないか。

仁川地区全体のことを考えて、一定程度の水準を守っていくことも大事であると思う。

一定の水準で環境を確保していくことが、宝塚の価値を高めていくことに繋がっていくと考える。

基本的には、検討委員会から提出された案の方向で良いのではないかと思う。

会長

この地区の等高差を考えると、最低敷地面積については大きく取りたいと考えると思う。

小さい面積の土地については、複数を合わせて利用する等の対処法はいくつか考えられるが、それについては今の地区計画で対処するものではなく、一旦これで置いて、今出ている具体的な話については、今後の地区計画でもう少し検討していく必要があるのではないかと考える。

委員

敷地面積だけを規制しても、よいまちづくりはできないと考える。

イギリスやフランスを例にとって考えてみると、壁面線の制限や美観地区等、

改革的なものの考え方を持たなければ良いまちづくりはできないと思う。

現在、外壁後退距離を1mとして制限しているが、なぜ道路から何mで壁面を揃えるといったことを考えないのか。

そうすればもっと良いまちづくりができると考える。

例えば、風致地区では10mも後退させていることもあるが、宝塚市にはどこにもその指定がない。

敷地面積に拘ると、良いまちづくりはできないと考える。

不動産登記法においては、面積については公簿面積であるのか実測面積であるのかということは、何も明記されていない。

このような細かい部分を突いてきて問題として取り上げられて、パチンコ店の時と同様の事態になるようなことも考えられるので、色々と物事を大局的に考えておいて、問題が起きないようにしておかなければならないと考える。

会 長 公としての取り組みをしなければ、地元だけでは対処出来ないことである。

委 員 全くまちづくりルールがない地区において、これからルールづくりをしていくということでかなり努力してきており、景観を良くしていきたいとの考えは理解できる。

第1回アンケートにおいて、今回問題となっている240㎡以上300㎡未満の土地所有者も景観を守っていききたいとしているので、土地が分筆できなくことよりも、その点を大事にして考えていきたいと思った。

委 員 口頭意見陳述を聞いた時には地域のことを考えなければならぬと感じたが、それぞれの意見を聞いてみると、それぞれが納得できる内容であり、また意味のあることであるので、慎重に検討しなければならぬと思った。

会 長 事前説明については、市としては当審議会で行ったので、ほぼ問題ないということであるが、それぞれの意見について再度検討してもらうことにしておく。

議題としては、このままの状態で諮問となることもあるので、その時には質問を除いて審議を行うこととして進めていきたいと思う。

ただ、地区計画の変更を行うことは可能ではある。

今回は地元の要望としてこのようになったが、あまりに極端な内容であると、地元が身動きの取れない状況となってしまうこともある。

今回は、その辺りを総合的に判断してもらうための事前説明であったと思う。

今後、地区計画の内容を変更する場合、地元意見に聞く必要があると思うが。

市 地元からこの内容で要望を受けて、この内容で地区計画の提案を行っているので、今回はこの内容を改めて変更することはない。

会 長 以上で、議題第1号の審議を終わる。

(2) その他(都市計画マスタープランに係る質疑応答)

- 委員 今回、都市計画マスタープランの改定を行うとのことであるが、宝塚市のランドデザインとしての都市計画マスタープランの意義が何であるかといったことを含めて審議する必要があると思うので、スケジュールについて示してもらいたい。
- 会長 市がこういった案を提出してくる時には、行政側がまとめておいて最後に提出があり、これで審議をお願いしたいとなっているが、提出された案をそのまま認めてもらいたいとしていることがある。
しかし、これでは当審議会としては好ましくない状況である。
行政として公に示して、第三者の専門家、市民、議会等でしっかりと審議をした上で、意見を入れて変えていく必要があると思う。
- 市 現在、総合計画の検討作業が進められており、総合計画が策定された1年後を目標年次として進めていくことを考えている。
基本的には、今年度から作業に入ることとしており、現在どのような進め方をするのかといったことを検討しているところであり、近々に当審議会での今後の進め方について、もう少し詳しく説明したいと考えている。
いずれにしても、新しい方針を決定していくにあたり、当審議会で作り上げていくといった方法も考えているので、よろしくお願ひしたい。
- 委員 これまで、市にはそういった観点が全くなかった。
少なくともスケジュールだけでも、次回示してもらいたい。
- 委員 総合計画の枠組みが決まってから進めていくとのことであるが、宝塚のまちをどのようにしていくのかということについては、今ある市内の7ブロックの意見を吸い上げて、その積み重ねが宝塚市の都市計画マスタープランであるとするのは好ましくないと思う。
このまちをどのようにしていくのかといった思いを、話し合う場が必要であると考ええる。
- 会長 今回の市の回答はこれまでとは違い、市民の考えを都市計画マスタープランに取り入れられるようにしたいとのことである。
- 市 何らかの形で、説明ができるようにしたいと考えている。