

平成 2 5 年度

第 1 回宝塚市都市計画審議会議事録

日時 平成 2 5 年（2 0 1 3 年）6 月 1 4 日（金）

午後 2 時から 4 時まで

場所 宝塚市役所 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25年(2013年)6月14日(金)午後2時から4時まで
- (2) 開催場所 宝塚市役所 上下水道局 3階 第一会議室
- (3) 出席委員等

本日の出席委員は、20人中17人で、次のとおり。

島田委員、石倉委員、井上委員、江原委員、西井委員、庄委員、上田委員、古家委員、大川委員、大河内委員、宮本委員、西垣交通課長(坂本委員代理人)、澤木委員、板橋委員、大上委員、関戸委員及び服部委員である。

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。
- イ 西井会長は、議事録署名委員として、12番西垣交通課長(坂本委員代理人)委員及び13番宮本委員を指名した。
- ウ 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。
- エ 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(北売布ガ丘地区)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(仁川団地)について (諮問)

議題第3号 宝塚市景観計画特定地区(売布自由ガ丘地区)について (報告事項)

議題第4号 宝塚市景観計画特定地区(仁川団地)について (報告事項)

2 会議要旨

(1) 議題第1号

市

(地区計画と景観計画特定地区の説明)

委員の交代等がありましたので、議題の説明等に先立ち、本日の議題であります地区計画と景観計画特定地区との関係につきまして、ご説明させていただきます。

前のスライドをご覧ください。

本市の地区レベルのまちづくり制度としては、3つあります。

まず一つ目は、本日の議題第1号と第2号の地区計画についてです。この制度は、都市計画法に基づくもので、都市計画審議会の議を経て決定しなければなりません。ちなみに、平成5年に中山桜台地区に導入して以来、現在38地区、市街化区域面積の約20%に導入しています。

二つ目は、景観に関するまちづくり制度です。平成14年に旧都市景観条例に基づき、地区計画だけでは定めることができない緑の基準やよう壁の仕上げ等の基準に関して、都市景観形成地域を指定し、市独自に景観形成の基準を定めてきております。ちなみに、今年の都市景観条例の改正までに13地区を指定しています。

三つ目は、開発まちづくり条例に基づく、地区まちづくりルールです。

二つ目の都市景観形成地域は、昨年に景観法に基づく景観計画を市域全域に定めたことにより、地区レベルの景観形成の基準につきましても、景観法に基づく景観計画特定地区として、新たな地区に指定を進めていきます。また、すでに、地区計画と旧条例に基づく都市景観形成地域を合わせて定めている地区について

は、地区計画の変更のタイミングを捉え、旧条例に基づく都市景観形成地域から、基準の担保性を高めるため、景観計画特定地区に移行させていく考えです。

さらに、この移行の際には、地区計画で定めていた「建築物の形態や意匠の制限」、「垣さくの構造の制限」などは、どちらかというところ、景観に馴染む基準であることから、景観計画特定地区の基準に定め直す考えです。

景観計画特定地区を定める場合、景観法は都市計画審議会の意見を聴くとされていることから、昨年度の最終の当審議会におきまして、ご意見をお伺いしたところでは、

本市はこの景観計画特定地区の指定に当たり、景観を総合的かつ専門的に調査審議する機関として昨年4月に景観審議会を設置し、この景観審議会を諮問機関としており、当審議会でご意見を伺った後、今年度第1回の景観審議会において、議題第3号と議題第4号の景観計画特定地区は、諮問し、すでに答申をいただいておりますので、本日は当審議会にご報告をさせていただくものです。

前回、島田委員からひとつの地区のまちづくりルール（基準）を都市計画審議会の議を経なければならない地区計画と景観審議会の議を経るとした景観計画特定地区に、基準を仕分けして定めることについて、地区全体のまちづくりルールが適正かどうか審議しづらいとのご意見を頂きました。阪神間の各市の中には、地区計画と景観を担当する部署が異なるところもありますが、他の多くは本市と同様にひとつの課で二つの審議会を運営しているのが現状です。今後、新たな議題からは、二つの審議会の運営に十分留意しながら、また地区全体のまちづくりルールがわかるように、議題の説明の仕方に工夫をしていきます。

（説明順について）

最後に、このあとの議題の説明の順番ですが、議題第1号の北売布ガ丘地区の地区計画の変更と議題第3号の売布自由が丘地区の景観計画特定地区は、名称は異なりますが、同じ区域のものであります。今回、地区計画の名称変更を変更し、また地区計画の制限の一部をこの特定地区に移行させることから、関連しますので一括して、ご説明をさせていただきたいと考えております。

また、議題第2号の地区計画の変更と議題第4号の景観計画特定地区につきましても、同様です。

西井会長、ご審議のほどよろしく申し上げます。

会 長 事務局から提案がありました今日の進め方について、第1号の部分と第3号の景観特定地区の部分に関連するため一括で説明したい、第2号、第4号についても同様に一括で説明したいとのことに異議はございませんか。

委 員 異議なし。

会 長 それでは本題に入ります。事務局より第1号及び第3号案件について、説明をしていただきます。

なお、第1号案件につきましては、市長より諮問を受けておりますので、採決を行う必要があります。第3号につきましては報告事項となりますので、採決の必要はございません。

市

(議題第 1 号及び議題第 3 号説明)

(説明の開始)

(議題第 1 号説明)

はじめに、議題第 1 号「阪神間都市計画 地区計画の変更 北売布ガ丘地区」についてご説明します。

本日は、諮問になります。

(概要の説明)

当地区は、昨年 3 月に地区計画を決定し、その地区計画の中で良好な住宅地開発を誘導するために、「建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限」と「垣又はさくの構造の制限」を定めています。

また、昨年 10 月に策定した景観計画において、地区固有のルールを策定する制度として景観計画特定地区を設けています。これまで決定した他地区のルールの区分けに従って、景観に関連の深いこの 2 つの制限を地区計画から削除し、議題第 3 号でご説明する景観計画特定地区に移行させます。また、新たに敷地の緑化についてルールを定め良好な住環境の形成を進めます。

(計画書の名称変更について)

また、4 月 15 日に当該地を含む区域を「売布自由ガ丘」とする住居表示に変更されており、計画書の名称を変更するものです。

(地区の説明)

議題書 1 - 9 頁の位置図。

今回の「売布自由ガ丘地区」は、宝塚市の中央部、阪急宝塚線清荒神駅と売布神社駅の北側の山手に位置しております。

次は当地区現況について写真で示します。

この写真(スクリーン)は、東側の道路から南西に向かってグランド越しに区域全体を写したものです。

次の写真(スクリーン)は、住宅地区をアップで写したものです。比較的ゆるやかな斜面に変化を付けた区画道路が走っています。中央にクランクを設けて緑地帯とする部分も造成されています。

次の写真(スクリーン)は、公共公益地区をアップに写したものです。グランド利用のためのクラブハウスが完成しています。

周辺は低層住宅地であり、背後の緑とも調和するよう必要なルールを整備します。

(売布自由ガ丘地区地区計画(案))

議題書 1 - 3 頁からが今回の変更する計画書であり、参考資料の議題書 1 - 1

1 頁から添付しています計画書は、変更箇所を下線を入れていますのでご覧下さい。

名称は、「売布自由ガ丘地区地区計画」とします。位置は「売布自由ガ丘の一部」とします。面積は「約 6. 1 ha」で変更はありません。

今回、地区整備計画を変更する部分について、説明します。

1 - 1 3 頁の左の列の住宅地区に規定している「建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限」と「垣又はさくの構造の制限」を削除します。この内容は、議題第 3 号の資料 3 - 2 頁売布自由ガ丘地区景観計画特定地区（案）の下の表 - 1 の「屋根及び外壁の色彩」、「建築物の位置」、次の頁真ん中の表 - 3 の「工作物の位置」、「擁壁の構造や位置」、「垣、柵の構造又は位置」に移行させます。その他の制限の変更はありません。

以上で、売布自由ガ丘地区地区計画の説明を終わります。

（縦覧結果等の説明）

5 月 7 日より、法に基づく 2 週間の縦覧を行い、意見書の提出はありませんでした。今後のスケジュールについては、当審議会において答申いただいた後、決定の手続きを行います。議題第 3 号でご説明する景観計画特定地区と並行して手続きを進めていきます。

以上で議題第 1 号「阪神間都市計画 地区計画の変更 北売布ガ丘地区について」の説明を終わります。

（議題第 3 号説明）

引き続き、議題第 3 号「宝塚市景観計画特定地区（売布自由ガ丘地区）について（報告事項）」についてご説明します。

当地区の位置及び経緯については、さきほどご説明しましたので割愛します。

（売布自由ガ丘地区景観計画特定地区（案））

売布自由ガ丘地区景観計画特定地区の案の説明をします。

名称は、売布自由ガ丘地区景観計画特定地区で、位置は売布自由ガ丘の一部となります。

区域は地区計画で公園地区と定めた都市計画公園の区域を除く、住宅地区、公共公益地区に定め、面積は、3. 1 h a です。

（景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針）

「景観形成の方針」は、開発事業の施行による事業効果の維持増進を図り、今後も自然環境と調和した地域の街並みの景観を保全・育成し、良好な住環境の維持・増進を図ることを目標とします。

つぎに、「景観形成の指針」は、景観計画による景観形成の指針の遵守に努め、市民と市が協働してまちづくりを進めるとします。

当地区は、宝塚市景観計画においては山麓部市街地地域にあたります。

次に景観形成基準は、「良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項」として、届出の対象となる建築物の建築等、建築物の修繕等、工作物の建設等、木竹の植栽又は伐採といった行為ごとに基準を定めることになっています。

売布自由ガ丘地区では、景観形成基準として、6つのルールを作成しています。

その内、住宅地区については、先ほど地区計画の説明で景観計画特定地区の制度に移行する項目以外は、今回新たに追加した敷地の緑化のみとなります。また、公共公益地区については、現在完成済みのクラブハウスや集会施設の建設が予定されていることから、住宅地区との調和を図るため、同じ内容の景観形成基準を新規に定めます。

(敷地緑化について)

議題書3-2頁下の表-1の一番下、新規追加となる敷地の緑化について、説明します。

1つ目は、敷地内では、住宅地区内の道路の道路境界線から0.5mの範囲は緑化部分とするとします。接道部分の空間の確保として、中高木を植栽するのではなく、低木や地被類等での緑化に努めることとし、圧迫感を和らげゆとりある住環境の形成を図ることとします。ただし、機能上必要な人又は車両の出入口にかかる部分は除外しています。

2つ目は、道路に面して樹木を植栽することとします。接道部分の空間を除く建物までの間に樹木を植栽することで道路側の緑を確保するものです。

3つ目は、緑視率を20%以上道路側において確保すること。道路側からの緑の量の確保をすることで良好な街並みの景観の確保を目的としています。

敷地の緑化のイメージについて、景観審議会の指摘を受けて、3-5頁の緑視率、緑被率の図を、当地区のイメージに合わせて、修正しています。

以上で、売布自由ガ丘地区景観計画特定地区の案の説明を終わります。

(縦覧結果等の説明)

5月7日より、条例に基づく2週間の縦覧を行い、意見書の提出はありませんでした。5月31日に景観審議会において諮問を行い、答申を得ました。ルールに関わる意見はありませんでした。今後のスケジュールについては、議題第1号の地区計画とともに決定の手続きをします。

以上で議題第3号「宝塚市景観計画特定地区(売布自由ガ丘地区)について(報告事項)」についての説明を終わります。議題第1号及び議題第3号につきましてご審議のほど、よろしくお願ひします。

質疑応答

- 会長 お聞きしていて少し気になりましたのが、第1号案件中の最後の方に、先ほどのスライド（当日配布資料「本市の地区レベルのまちづくり制度」）でありましたが、地区計画と景観計画特定地区の中で、その下にまちづくりルールの話がありました。その3つでまちづくりの基本的な制度になっているとの説明でありましたが、説明の一番最後のまちづくりルールの話が資料として付いていますが（1-19頁）、その説明があった方がよいと思いますので、説明をお願いします。
- 市 1-19頁をお聞きいただきたいと思いますが、タイトルを「まちづくりルール」としてありますが、ここで言っている内容はその枠の中に地区計画と、景観計画特定地区という2種類しかございません。宝塚市のまちづくり制度は、地区レベルの制度として、3つ制度があり、地元が主体で取り組まれる住宅地においては、この地区計画と、景観で定めても、まだそれだけでは地区のまちづくりが実現できないといった場合に、開発まちづくり条例に基づく地区まちづくりを導入するということです。今回は開発事業地ですので、一番下の地区まちづくりルールについては、そもそも導入していません。名称が同じ様に「まちづくりルール」という言葉を使っており、紛らわしかったと思いますので、今後この表現は改めていきたいと思っております。
- 会長 分かりました。それでは、今のご説明の部分でご意見等をいただきたいと思いますが、いかがでしょうか？
- 委員 今回、都市計画の目標の中に含まれています、スポーツ・レクリエーションの場として広く市民に開放することについてですが、このあたりの説明がよくわかりませんでした。この辺りは宝塚市としてどういった位置付けの場所になるのかがまず知りたい。というのが、この場所に対してどういう期待をしているのか、近くに住んでいるのですが、この売布自由ガ丘に至る道は結構狭いのですが、どれくらいの方が利用されるかによって、例えば案内の方法が変わってくる、交通の問題などこの地域だけではない問題が発生してくると思うのですが、ここ自体をどういう方向で活用していくのかが気になりましたので、その辺りをお聞きしたい。
- 会長 いかがでしょうか。公益公共施設とグラウンドとがありますので、それを地区計画の中でどのように位置付けているかということですね。
- 市 今回ご説明していない理由につきましては、既にこの場所は地区計画として決定しており、決定した事項に対して、今回変更することについてお伺いしているということでご理解いただきたいと思っております。
- この地区は、長らく企業のグラウンドとして利用され、市街化調整区域ということで、一般的な都市的土地利用ができない地域でありました。本市は阪神間各市の中でも公園やスポーツ施設が極端に不足しているということから、地域にとっても市にとっても、ここで一定の開発事業効果を期待しているものです。現時点では既にグラウンド等の公共施設部分は工事が完了しております。また、クラブハウス等についても完成し、一定の効果を見込んでいます。今後、残りの住宅地部分については、先ほど写真をご覧いただいたように、道路の取り付けも直線ではなく少し蛇行させるなど、なかなか他では見られない様な工夫もしながら、敷地規模も少し余

裕を持たすような形で住宅地を形成していきます。住まいだけでなく公園や運動施設があれば、当然車の交通量は増えますので、ご指摘はごもっともであると思いますが、出来るだけ乗り合いでお越しいただく、そもそも駐車場の台数もそんなに多くは確保しておりませんし、ミニバスも運行しているところですので、スポーツの管理事務所の方でしっかり対応いただくということでございます。今回は市としても地域としても、公園の確保と、より一層新たな居住ニーズに対応した住宅団地の形成を目指しています。

会 長 今回の主な地区計画の変更事項は、名称変更、景観計画特定地区との関係であり、そこに関する部分は地区整備計画の項目から景観計画特定地区へ移行したということが主な内容になっています。景観計画特定地区に関わる部分としては、先ほどの説明のとおり、敷地の緑化、工作物の位置、垣・柵の項目が変更になっています。より緑化、景観形成に向けた基準が明記・強化されたということになります。

委 員 直接の議題とは少し違いますが、住居表示の変更がありました。この住居表示の変更について、宝塚市の手続きを紹介してください。

市 本市では、市街化区域に編入された場合、議題書の1-11頁を見ていただきますと、当初市街化調整区域が市街化区域に編入したときには、位置としましては旧の表示にはなりますが、「切畑字長尾山」という形になります。地区計画の名称である「北売布ガ丘」というのは、こういう名前でご提案申し上げて地区計画として決まったものです。市街化区域となると郵便等、いろいろな面でそこに住まう人々にご不便が生じますので、住居表示審議会という審議会を設置しまして、そこで名称についてご検討いただきます。住居表示審議会でご審議していただき、必要な手続きを経た後、住居表示を実施するという形になります。

委 員 それは住居表示審議会での決定事項と言うことですね。

それから、先ほどの委員の方の質問に対する説明が不十分であると思います。今日はじめてご参加の方もいらっしゃいますので、グラウンドとテニスコートとクラブハウスの件、指定管理者の議案は今回市議会にも出ていますし、どういう取り扱いで、どういう取り扱いをするのかということをお先ほど聞いておられたので、しっかり答弁しないと駄目です。議会でもここに至る道路が狭い、改修しなければいけないということが出ていますので、どういうことをしてきたのか、ちゃんと経過は説明してください。直接今回の景観計画には関係ないことではあります。質問が出ているのですから。先ほどの話を聞いていると半分も答弁していません。そんな答弁では駄目です。ちゃんと答弁してください。

市 この場所については、写真でこの場所をご覧くださいとグラウンドとなっている部分、ここは従前からグラウンドでございました。その向こうの白線で囲っている部分はラグビー場であり、古くは三井物産が所有されており、企業グラウンドという形でした。それとは別にプールがございまして、それを管理するクラブハウスがあり、いわゆる企業の保養施設として長らく使われてこられました。企業グラウンド閉鎖は他にも宝塚市内にあります。閉鎖になって新たな土地利用、ひとつは手続き的に市街化区域編入という形で、宝塚市が抱える都市的な課題の解決に向けてグラウンドを整備していただき、クラブハウス、事業者を整理していただき、

審議を受けるという手続きを踏んで参りました。編入に際し、当審議会でもそうでしたし、市議会でも、委員ご指摘の通り、「ここに至る道」について色々議論がございました。大きくは2方向から当該地にアクセスできるのですが、一つはミニバスが運行しているルートがございまして、やはり非常に狭いということで、普通の大きさのバスではなく、ミニバスで運行しています。もう一つが中国縦貫道の横をずっと通って来る道があります。このルートにつきましては、議会のほうでもご答弁申し上げましたが、NEXCOが抱えている土地で余剰地となっている部分がありますので、その部分を買収する。局部的にはなりますが、買収して拡幅整備する。そして対側には歩道があるのですが、歩道の乱横断防止柵についても改良を加えて、少しでも車道の有効幅員を確保していこうということになっております。グラウンドにつきましては、今見ていただくともうでき上がっているように見えるのですが、最終の排水、給水、電気等の設備関係の工事をしております。6月定例会で、このグラウンドの管理につきましては、指定管理という制度で民間の力をお借りし、創意工夫の中で管理していただくということで指定管理選考の議案をあげさせていただき、先の委員会では採決をいただいたという経緯がございまして。

委員 このような歴史があって、三井物産グラウンドから手を離れて十数年間そのままになっていたものを、市街化調整区域ですので、本来建物は建てられない。それを半分寄付するので、半分建てさせてという経過の中で、一部住宅地、戸建て100棟くらいが建つであろうということで、地区計画を含めて行ってきた土地であります。それで、少し気になりますのが、今回全くこの地区の住民がいない中で、地区計画があがり、景観計画があがり、人が誰もいないので地区まちづくりルールは馴染まないとのことですが、このようなケースは今までありましたか？

市 地区計画の話ではないのですが、建築基準法に基づく建築協定という制度では、開発事業者が「こういうまちにしたいルール」を定めて、市がその協定を認可し、それを購入された方がそれを受け継ぐ形、二人以上になった時に初めてその内容が執行できるという制度があります。建築協定で住民が誰もいない中で制限をかけてという意味では、本市では初めてのケースでありませぬ。しかしながら地区計画と景観計画を、住民が誰もいない状態でのというのは、今回が初めてとなります。

委員 ここは元々の企業から、新たな住宅開発の企業にもう譲渡されているのでしょうか？

市 まず市が譲り受ける部分、グラウンドやテニスコートにつきましては、本市に譲渡いただいております。委員ご指摘の住宅部分につきましては、ハウスメーカーの方に一括して譲られると聞いております。

委員 そうなると、ハウスメーカーとの協議の中で、こういう部分や条件が色々出てきたのですか？それとも元々の所有者との協議で出てきたのですか？

市 元々の所有者である企業と継続して話をし、最終的にハウスメーカーに権利譲渡というのが明確でありましたので、権利譲渡された住宅デベと最終詰めをし、合意形成を計った上で決定していくということをやめ決めておりました。今回既に協議が整い、地区計画の変更と新たに景観計画を導入するという合意形成を図っており

ます。

委員 新しいハウスメーカーがOKしていないのに、ルールが勝手に決められていないかが心配なのですが、それはOKだということではよろしいですね？

市 そのとおりです。

会長 先ほどのご説明の中で、ここまでの地区計画ができた経緯というのは十分説明をしておく必要があったかと思います。ただ、案件そのものは、今回の景観計画特定地区への移行に伴った部分と、住居表示の変更ということが中心の案件でありましたので、別に事務局を弁護するわけではありませんが、そういう説明であったということだと思います。

それから、当然のことながら、これからグラウンドの利用にかかわる部分で、この地区計画レベルではなく、実際に使われる方々に配慮した整備の追加、あるいは検討部分は、宝塚市を含めて考えていかなければならないと思います。

この案件について、諮問ということになっておりますので、もしご意見が他に無いようでしたら、採決に入りたいと思いますがいかがでしょうか？

委員 先ほどから出ています名称ですが、住居表示の関係ですので、他のセクションでお決めになるということではありますが、「売布自由ガ丘」というのは仮の名称ですか？

市 先ほど申しあげましたとおり、正式に手続きを経た名称でございます。

委員 何故このようなことを聞くかといいますと、例えば、わが市では、永久にその企業がそこに居るなら良いのですが、東洋町や金井町といったような地名が付いてしまっています。先人が、宝塚の土地の癖、フッ素が多い土地を「白砂里（歯腐り）（ハクサリ）」と名付けて継承しています。支多々川とか逆瀬川なども、決して先人たちが何の根拠も無く名付けたのではないのです。湯本町や塩谷川などもそうです。色々関連があって名付けているのですから、今後新たに地名を付ける場合が出てくることがあると思いますが、そのときは注意をしていただかないと、せっかく先人が残した継承を潰してしまうことが多々あるのです。これはやはり皆で注意していかなければならない思い、あえて申し上げます。

会長 貴重なご意見として頂戴します。住居表示審議会でも当然真剣にご議論されているとは思いますが、確かにそういうことは理解してしっかりしていかなければならないことは事実でございます。

他はよろしいでしょうか？ご意見がございませんでしたら、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。

第3号議案につきましても、報告ということですので、これは採決することではございませんので、これまでのご意見で審議は終了としたいと思います。

(2) 議題第2号及び議題第4号

市

(議題第2号及び議題第4号説明)

(説明の開始)

(議題第2号説明)

はじめに、議題第2号「阪神間都市計画 地区計画の変更 仁川団地について」をご説明いたします。

本日は、諮問になります。

(概要の説明)

当地区は、平成18年に独立行政法人都市再生機構（UR）から、現在の入居者のための建替事業と、その他の土地を民間に譲渡することが表明されました。

当地区の周囲が、第1種低層住居専用地域で、良好な低層住宅地が形成されていることから、この周辺の住環境と調和した開発を誘導する為に、平成20年に地区計画と旧条例に基づく都市景観形成地域を導入いたしました。

この度、区域に隣接する仁川保育所の敷地と一体で、特別養護老人ホームと仁川保育所に変わる保育所を建設する事業が進められております。

このことから、仁川保育所の敷地を地区計画区域の区域に編入し、北側背後の低層住宅地との環境調和を図るため、地区計画の区域を拡大し、新たに複合施設地区を設定し、当該開発計画を適切に誘導するものです。

今回の地区計画の変更に伴い、現在地区整備計画に定めている3つの制限を景観計画特定地区に移行させる整理を行います。

(地区の説明)

まず、地区の位置について、ご説明します。(議題書2-7頁の位置図)

仁川団地は、前のスクリーンの外側の赤で囲んだ箇所が地区計画の区域です。

阪急今津線の仁川駅の北西側に位置しています。この地区の用途地域のほとんどは黄緑色の第1種中高層住居専用地域で、北西の一部境界沿いの緑色の範囲は第1種低層住居専用地域です。

議題書2-8頁に計画図を添付しています。前のスクリーンにも同じものを映していますのでご覧ください。

今回、地区計画区域を拡大しようとするところは、ピンク色で着色しているところで、この拡大区域と現行中低層住宅地区として位置付けている区域を、新たに「複合施設地区」として設定いたします。

(地区の状況写真)

現地の写真を前のスクリーンに順次映していきます。

① この写真は、中高層住宅地を写したもので、すでに都市再生機構によって、入居者のための建て替えが完了しています。

② 次に、周囲や「複合施設地区」の写真映していきます。これは、北側の道路から東に向かって撮った写真で、右側に写っているのが、仁川保育所で、左が北に位置する低層住宅地の写真です。ご欄のように、地区計画区域の内外は、比較的平坦で高低差は余りありません。

③ この写真は、「複合施設地区」の現況で、白く写っているのが、工事の囲いで、仁川保育所敷地との境になります。福祉施設は、1期と2期に分けて、事業が予定されており、1期工事で保育所が整備されてから、現在の仁川保育所を解体す

る計画です。その後、今回地区計画を拡大する区域が整備される予定です。

④ これは、「複合施設地区」を南側から写した写真で、当該地区の東側には小仁川沿いに戸建て住宅が立地していますが、開発事業によって幅 2.5m 程度の下水道のための管理用地が整備されています。

周辺の低層住宅地と調和し、地域の生活拠点として必要なルールを整備します。

(変更箇所の説明)

今回の地区計画の変更について説明します。

議題書 2 - 3 頁から、今回変更する計画書を添付しています。また、参考資料として議題書 2 - 9 頁から、変更箇所に下線を入れた計画書を添付しています。

参考資料として議題書 2 - 17 頁から「仁川団地のまちづくりルールの変更」を用いましてご説明させていただきます。

前の表でピンクに着色している、「建築物等の用途の制限」と「建築物の壁面の位置の制限」については、「複合施設地区」として、固有に新たに見直しますが、その他は現行の中低層住宅地区の制限を継承しています。

次に、水色の 6 番から 9 番は、地区計画から景観計画特定地区で定める内容に移行させるもので、地区整備計画から削除する項目です。この内容は、議題第 4 号の資料 4 - 2 頁仁川団地景観計画特定地区(案)の下の表-1 の「建築物の形態」「屋根及び外壁の色彩」、次の頁の表-3 の「工作物の位置」、「垣、柵の構造又は位置」に移行します。

なお、薄い黄色の 10 番以降は、旧都市景観形成地域から、同様に移行させる内容ですので、この後の議題第 4 号の説明でさせていただきます。

(複合施設地区)

今回、現行の制限から見直しを行う、「複合施設地区」の 2 つの制限項目についてご説明いたします。

一つ目は、「建築物等の用途の制限」についてです。

現行の神社等や公衆浴場の制限に加え、新たに住宅や共同住宅など住宅用途を制限します。

当該地は、都市計画マスタープランにおいて、地域の生活拠点として位置付けておりますが、当該地は、今後も住宅地として土地利用が進むことが想定されます。このため、少なくとも、今回新たに設定する「複合施設地区」においては、住宅や共同住宅などを制限し、地区内や周辺住宅地に居住される方々に対して、生活利便性を高めていく考えです。

二つ目は、「建築物の壁面の位置の制限」についてです。

当該地の北側には、第 1 種低層住居専用地域を指定した低層住宅地が形成されていることから、新たに e の部分(計画図で黒四角のところ)は、北側の住宅地に対して、配慮していくため、制限を強化しております。

その内容は、建築物の高さに応じた制限で、考え方としては、10m 以下の建築物の部分は、外壁から敷地境界線までの距離を 2m 以上とすることを継承し、10m を超える建築物の部分は、10m 以上とするよう強化いたします。

前のスクリーンをご覧ください。当該地が第 1 種低層住居専用地域内にあるものとして、第 1 種高度地区並みの規模規制となるよう、壁面の位置を制限強化するものです。

以上で、地区計画の変更の内容についての説明を終わります。

(縦覧結果等の説明)

5月7日より、法に基づく2週間の縦覧を行い、意見書の提出はありませんでした。今後のスケジュールについては、当審議会において答申いただいた後、決定の手続きをします。

以上で、議題第2号「阪神間都市計画地区計画の変更 仁川団地について」のご説明を終わります。

(議題第4号説明)

引き続き、議題第4号「宝塚市景観計画特定地区(仁川団地)」についてご説明します。

当地区の位置及び経緯については、先ほどご説明しましたので割愛します。

(仁川団地景観計画特定地区(案)の説明)

議題書4-2頁、仁川団地景観計画特定地区の案の説明をします。

名称は、仁川団地景観計画特定地区で、位置は仁川団地の一部になります。位置、区域は地区計画と同じです。

(景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針)

「景観形成の方針」は、今後もこの地区の景観を保全、育成し、周辺住宅地の雰囲気と調和した緑豊かで良好な住環境の維持・増進を図ることを目標とします。

つぎに、「景観形成の指針」は、景観計画による景観形成の指針の遵守に努め、市民と市が協働してまちづくりを進めます。とします。

当地区は、宝塚市景観計画においては山麓部市街地地域にあたります。

(良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項)

次に景観形成基準は、「良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項」として、届出の対象となる建築物の建築等、建築物の修繕等、工作物の建設等、木竹の植栽又は伐採、開発行為、土地の形質の変更といった5つの行為ごとに基準を定めることになっています。また、都市計画道路「競馬場高丸線」の事業計画について、影響が生じた場合の適用除外の規定を継承しています。

仁川団地では、景観形成基準として、8つのルールを作成しています。

その内、6~9の4つの項目は、先ほど地区計画の説明で景観計画特定地区の制度に移行させる項目で、いずれも文言の整理のみで内容の変更はありません。10~13の4つの項目は、都市景観形成地域においてすでに定めていたものに移行させるものです。

都市景観形成地域において定めていた4つの項目についてご説明します。

議題書4-2頁の表-1の一番下をご覧ください。1つ目の敷地の緑化について、

1 敷地内では、道路に面して樹木を植栽すること。2 緑地率を中高層住宅地区においては30%以上確保すること。3 中低層住宅地区及び複合施設地区においては、次のいずれかを確保すること。a 緑視率30%以上 b 緑地率20%以上 c 緑被率30%以上としています。

周辺住宅地と調和した緑豊かで良好な住環境の維持・増進を図ることを目的としています。

議題書4-3頁の表-3の中央をご覧ください。2つ目は、擁壁の構造や位置について道路に面する擁壁は、石積みなどの自然素材を生かすなど景観に配慮した

構造又は仕上げとし、地域周辺の環境と調和したものとすること。

自然環境と調和した地域の街並みの景観を保全・育成します。

議題書4-3頁の表-4をご覧ください。3つ目は、木竹の植栽又は伐採について計画図に表示する区域及び並木の既存樹については、貴重な景観資源であることから、保全しなければならない。ただし、現在の住宅団地の解体工事を実施する場合で、やむを得ないときは、敷地内での移植又はこれに代わる植栽をすること。その他の既存樹木についても保全に努め、やむを得ない場合は、敷地内での移植又はこれに代わる植栽をするよう努めること。

小仁川沿いのメタセコイヤの並木を保全し、緑豊かで良好な住環境を維持・増進します。

議題書4-3頁の表-5をご覧ください。4つ目は、開発、造成の計画について、造成については、現在の仁川団地の特徴である地形を生かし法面を利用した造成が、法面の緑など良好な景観を形成していることから、周辺地形と調和したものとすること。

団地創設時からの法面の緑の地域景観を保全します。

以上で、仁川団地景観計画特定地区の案の説明を終わります。

(縦覧結果等の説明)

5月7日より、条例に基づく2週間の縦覧を行い、意見書の提出はありませんでした。5月31日に景観審議会において諮問を行い、答申を得ました。ルールに関わる意見はありませんでした。今後のスケジュールについては、議題第2号の地区計画とともに決定の手続きを行います。

以上で議題第4号宝塚市景観計画特定地区(仁川団地)についての説明を終わります。議題第2号及び議題第4号についてご審議のほど、よろしく申し上げます。

質疑応答

委員

直接審議に関係ないのですが、少し教えていただきたい。第4号議案の景観計画特定地区の中で、例えば4-3頁の表4のように既存樹木とか新たに植えた樹木を一定の緑視率のレベルで維持して、景観に配慮しようとしていますが、今回開発されるときに緑視率とか既存樹木を維持するというのは良く分かるのですが、運用上、特に既存樹木の場合年数が経ってくると、枯れる、機能上・安全上の問題から伐採しないといけないという場合が発生すると思いますが、その後の緑視率を維持するための運用ルールや、基準とかは地区の中で制限があるのか？そういったルールが決められているのでしょうか。あるいは最初に開発するときの規制で、一定の環境が整えられるという考え方でしょうか。

市

委員ご指摘のとおり、樹木は生き物でありますので、管理が悪ければ枯れてしまうことが当然ございます。今回定めている内容は、一定の基準化をしていこうとするものでありますので、維持管理は当然基準を満たすために適正にしなければならないということになります。それを具体的にこの基準の中で定める、基準に付属する補足で定めるということはしておりませんが、一般的な事項として適切に維持管理に努めてくださいということは、口頭で基準と併せて届出時にご説明させていただきます。

会長

そちらの方が大事で、難しい部分もありますね。

その他はいかがでしょうか？

第2号議案は、仁川団地の中の複合施設地区について、保育所との関係で区域を少し増やしておりますので、そのような変更が今回の主な地区計画の変更内容になっております。景観との関係は第4号議案との関係で出てきておりますが、地区計画の純粋な部分では、複合施設地区にかかわる部分の変更が主たる内容になっております。

私も現場を拝見させていただき、仁川団地は非常に古くから宅地造成された地区ですので、全般的に老朽化が進んでいると感じます。今回案件に挙がっている複合施設は、新しくこのような形で複合施設地区にしていこうということで良いのですが、従来建っているところの建て替え部分が、まだこれからじゃないかなという気がいたしました。その辺りについては、今回地区計画の見直しの中で、特段触れられてはおりませんが、引き続き整備をしていくということをお伺いしています。

確認ですが、この計画書(案)(2-9頁)の変更等の部分で土地利用の方針の中で、真ん中辺りの「なお書き」のところ今回削除になっていますが、この説明を少し補足していただけますでしょうか？次の2-11頁の計画のところの複合施設のところアンダーラインになっている、書き加えられたという部分については、十分ご説明いただけたかと思いますが、従来からある中低層住宅地の「なお書き」の部分が今回の計画案の中から削除されていますので、その説明をいただけますか？

市

ご指摘のところは、今回変更にあたる部分でありましたが、ご説明をしております。議題書2-9頁土地利用の方針につきまして、「なお書き」以降4行を今回削除しております。ここで書いています内容は、当初この仁川団地につきましては、URから戻り入居の再建部分とそれ以外を整備用地として民間に譲渡することが表明されました。用途地域が第一種中高層住居専用地域ということで、建ぺい率60%、

容積率 200%であることから、通常の立派なマンションが建ってしまうという事態になりました。市としましては、用途地域を変えるのではなく、その地区にふさわしい建築物を誘導するために、地区計画を導入しました。その際、URが直接再建される場所は、一定の高さの30mを確保しなければならないということで中高層住宅地区と設定し、それ以外に設定したのが中低層住宅地区です。先ほどご覧いただいた完成した写真は中高層住宅地区になります。これ以外は、中低層住宅地ということで、高さを15mに制限し、現在の5階建て程度を堅持するという考え方で導入したわけです。URとの合意形成の中で、戻り入居がここだけでは終わらない可能性があるということから、そうやってきた場合、高さが15mでは厳しい場合があるという話でありましたので、その場合関係部署との協議もしっかり整うのであれば、URが戻り入居のための建て替えをする場合は中高層に見直すということ、この地区計画の土地利用の方針の中で約束するような形で設定しました。地区計画としてはイレギュラーであったかと思いますが、そうでないと地区計画の合意形成が図れなかったということで、こういう記述をしておりました。今回残りの戻り入居の再建が区域の北西隅で行われるのですが、建築計画の方が高さの制限15mで納まるという話になりましたので、こういう特段の「なお書き」を、URと合意形成を図って削除したものです。

会 長 ありがとうございます。今の説明で分かりました。他にこの景観との関わりの部分で、第4号等に関わる部分でご質問はありますでしょうか？

委 員 今は平面的に論じられている訳ですが、コンタをご覧いただいたらわかると思いますが、仁川保育所は、今回の福祉施設が建てば、全然日が当たらなくなります。市がするか業者がするか分かりませんが、元々市がおやりになっているのでしょうか。それが同時に進行しない問題があり、動かせないのだとは思いますが、そうしますと、南の方の土地が高いところに、その上にまだ建物が建つということになると、この保育所は全く自然光が望めないところに位置してしまいます。

会 長 今仰っているのは仁川保育所の現況の状態ですね？

委 員 そうです。続きをおやりになるでしょうから。そうするとちょうど穴ぼこになってしまっています。

会 長 複合施設地区の整理状況、将来の図面など、どのようにそのエリアが変わるのか、もし図面があれば示してください。

市 少しご説明をさせていただきます。本日複合施設地区で計画されている建物の配置図は、本日までご用意はできていないのですが、現在の地区計画は、このエリアで先ほどから説明していますとおりです。現在ピンク色の部分に宝塚市立の仁川保育所がございます。こちらのエリアで計画されている内容が、福祉施設ということであり、高齢者の特別養護老人ホーム、私立の保育所が計画されています。定員等は既存の宝塚市立仁川保育所を上回るものが計画されています。最終的には全体で高齢者施設の土地として使われます。こちらの方には庭園や果樹園などが豊富に計画されています。大きな建物はこちらの方には計画されないのですが、残念ながらこちらの施設は平成27年4月に完成しますので、今委員がお話されたとおり、それまで

の間は、仁川保育所は日影にはなるのですが、少し我慢していただかなければならなくなります。こちらが完成すれば、子供たちに移っていただくということですので、委員ご指摘のとおり、工事期間中は日影になるという状況にはなりません。

会 長 最終的には、今よりは環境は良くなると思います。

委 員 土の動かす量などを考えると、無理なのです。今仰っていることは物理的に無理だと思います。南の方が高いのですから。ちょっとやそっとの高さではないのです。上手くされるのだとは思いますが。

会 長 他にご意見として、懸念される内容等がございますでしょうか？

委 員 戻りは、元々広いところにまばらに入っておられたということで2箇所固まることは良いのですが、あとの部分はどうなるのかをお聞きしたい。何故かといいますと、左右を見ていただければ分かると思いますが、小学校、幼稚園それから中学校があるわけですが、子供が増えることについてはどうなのでしょう？あそこの小学校は将棋倒しみたいな形で建物が建っており、日が当たりにくいなど環境的な問題もあるのですが、それから道路から接続された部分などで校庭も狭くなったりしておりますので、その辺をちょっと懸念しているのですが、いかがでしょうか？

市 仁川団地につきましては、建て替えに係る基本協定書というものをURと市とで交わしております。その中で、今委員ご指摘のとおり、一気にここに住宅建設が進めば、入居者によっては教育施設に一気に負荷がかかるということがございますので、市とURは整備用地の開発については、仁川団地を校区とする小中学校等の教育施設の受け入れ可能児童数等をしっかり調整しながら、十分な協議を行っていくものとするというような協定を交わしております。ですので、自由にではなく一定のルールを基に協議をさせていただきながら、進めてまいります。

会 長 今回の見直しというよりも、この地区計画そのものの中で、これが完成したときに色々な社会的影響が出てきますので、それは今から考えておかなければならないということではあると思います。必ずしもそれが全て地区計画レベルで対応できる課題ではないので、地区計画の進捗に合わせて、教育サービスの問題や、医療の問題あるいはアクセス、交通の便の問題など色々付随して出てくることはあるかと思えます。それをきちっと行政の中で受け止めていかなければならないなとは思いますが。これはこの案件をどうこうするという問題ではなく、これを通じてきちっと行政へ要望していくということだと思います。そういう意味では貴重なご意見であったと思います。

他はよろしいでしょうか？緑化の話や地形的に高低差がありますので法面の問題の話や、現場へ行きましても、時間が経てば市の景観を維持するのが大変なものがあるという感じがありますので、その辺は十分慎重にしなければならないとは思いますが。

こういう形で地区整備の基本的な方針を今回この地区に対して見直しをしたというご理解をしていただければと思います。よろしいでしょうか？それではご意見も無いようですので、第2号議案については諮問案件ですので、先ほどと同じように採決に入りたいと思います。

議題の第2号につきまして、原案のとおり決定することに同意するとして答申することについて異議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2号につきましては、原案のとおり同意すると答申いたします。

第4号議案につきましても、同様に審議は終了としたいと思います。

本日の議案は終了しましたので、一旦事務局へお返しします。

市 次回の都市計画審議会につきまして、現時点では未定ではございますが、一つ決定は11月末に生産緑地地区をお諮りさせていただく予定でございます。できるだけ早期に、決定しだいで案内いたします。