

第41回 宝塚市開発審査会議事録

日 時 平成25年3月12日（火曜日）10時00分から12時00分

場 所 宝塚市上下水道局 第1会議室

議 案 第1号議案 市街化調整区域における土地区画整理事業の認可
について（土地区画整理法第21条第2項）
第2号議案 区域区分日前から所有する土地に建つ住宅
（提案基準1）

出 席 多胡 進 会長
石井 昇 委員
鈴木 洋子 委員
（宝塚市開発審査会条例第6条第2項の規定により会議は成立。）

幹 事 樋口 宅地建物審査課長
西本 都市計画課長
柴 農政課長

関係法令 足立 生活安全室長（水政課長兼務）
部署 白川 市街地整備課長
下野 市街地整備課副課長

河川改修 兵庫県阪神北県民局 宝塚土木事務所 河川対策室
事業者 山田 主幹兼河川砂防課長
矢尾 河川砂防課主任

事務局 土取 都市整備部長
大西 都市整備室長
上治 宅地建物審査課副課長
山門 宅地建物審査課係長
一宮 宅地建物審査課係長
中村 宅地建物審査課係長

(事務局) 調書(第1号議案)を読み上げさせていただきます。

【第1号議案の読み上げ、根拠法令の説明】

(事務局) 続きまして、内容については認可等の事務を担当しております市街地整備課から説明させていただきます。

(関係法令
部署) それでは、第1号議案の市街化調整区域における土地区画整理事業の認可につきまして説明させていただきます。

本日は、組合設立認可申請者から本市に対しまして、組合の設立認可の申請に合わせて「事業計画書(案)」の提出がございましたので、事前審査でいただいたご意見のところを中心に議案の内容を説明させていただきます。

お手元の資料、事業計画書をご覧ください。表紙を1枚めくっていただきまして、事業計画の目次になっております。土地区画整理事業の事業計画書は、土地区画整理事業の名称、施行地区、設計の概要、事業施行期間、資金計画書につきまして、土地区画整理法及び同施行規則で記載しなければならない内容が定められております。それを基に作成されております。

1ページをお開きください。土地区画整理事業の名称は、宝塚市武田尾土地区画整理事業、施行者は宝塚市武田尾土地区画整理組合でございます。施行地区の位置は、宝塚市の北部地域、JR福知山線武田尾駅の北東約500mに位置しております。次に、施行地区の区域は、宝塚市玉瀬字イツリハ、切畑字検見の各一部、施行地区の地積につきましては、約1.1haでございます。

2ページをお開きください。2ページ以降では、設計の概要を記載しております。当該地区の土地区画整理事業の目的でございますが、事前審査におきまして「当該事業の目的を西谷地域の今後、交通網について記載する」ようご意見をいただきました。事前審査の事業計画概要書(案)と変わっておりませんが、今回事業計画書に書ききれない内容につきましては、別紙の資料で整理しております。

「事前協議審査意見に対する回答」と題した資料の「資料-1宝塚市武田尾土地区画整理事業の目的について」をお開きください。各種計画等における施行地区の位置付けとしまして、まず、本市の上位計画である、たからづか都市計画マスタープランにおける位置付けを挙げています。地域づくりの目標、地域の土地利用の方針、地域を支える都市拠点とネットワークから、西谷地域の今後の基本的な方針を抜粋しておりま

す。二点目は兵庫県の北摂里山博物館構想から、三点目は武庫川水系河川整備計画から、施行地区の位置付けを示しております。これらの上位計画や関連計画を踏まえまして、資料5ページでは当該地区の課題を整理し、当該事業の目的としております。

事業計画書に戻りまして、3ページをお開きください。(3)設計の方針の(イ)土地利用計画におきまして、住環境の維持・保全と市街化の抑制を図るために地区計画を定めることを事業計画の中ではっきりと明記されております。

地区計画につきましては、事前審査で「地区計画を定めるなどの建築等の制限を行うような方針を検討する」というご意見がございました。それにつきましては、資料の資料-2におきまして、建築等の制限を行う方針をまとめております。地区計画を定めることにつきましては、組合の設立準備会、河川改修事業の地元説明会で市から説明しており、地元から反対のご意見はいただいております。今後も、地元とともに検討を進めてまいります。

次の4ページをお開きください。整理施行前後の地積になりますが、地区全体の地積11,150㎡に対しまして、施行前の公共用地が3,767㎡、宅地が7,377㎡でございます。施行後は、公共用地が738㎡増えて4,505㎡、宅地が732㎡減歩されて6,645㎡の計画でございます。なお、事前審査と若干地籍が変わっておりますが、区域が変更されたことではなく、実測による誤差であります。

次の5ページは、減歩率の計算でございます。当該地区の減歩率は9.99%、約10%で計画されております。保留地につきましては予定されております。

次の6ページは、公共施設整備改善の方針を記載しております。(ハ)公共施設別調書の表をご覧ください。今回の土地区画整理事業では、河川改修事業で公共施設が整備されます。事業計画上、地区内の区画道路、公園、河川護岸、河川管理用道路につきましては、摘要に記載のとおり別途施行という形でございます。

7~9ページに収入、支出、年度別の資金計画が記載されております。土地区画整理事業としましては、兵庫県からの公共施設管理者負担金4千万円を調査設計費等に充当し、公共施設整備費につきましては、他事業施行分として、兵庫県の河川改修事業で実施されます。

次に、設計図につきましては、A3横の添付図面の3枚目でございます。位置図、施行地区区域図、設計図が法定の添付図書でございます。設計内容につきましては、事前審査から変更点はございません。施行地

区区域界が茶色の線、区画道路が赤色のべた塗り、河川が水色縁取り、堤防・岸が黄色で緑の縁取り、公園が緑の縁取りでございます。区画道路の幅員6mは、底地としましては赤色の市有地と黄色の河川用地が半々でございます。また、地区内に整備する公園につきましては、僧川左岸側に1号公園として229㎡が換地されますが、公園用地の南側に隣接する県の所有地とあわせて550㎡として、公園を一体的に整備する形となります。土地区画整理事業で定められている地区面積の3%を上回る4.9%を確保する計画でございます。

資料の資料-3をお開きください。図面につきましては、事前審査におきまして「等高線、現況及び計画地盤高がわかるように」とのご意見がございました。この図面は、現況平面図で、現況の地形図に1mピッチで赤色のコンタ線を入れております。図面の左側、武田尾駅側がGH113mで一番高く、図面の右側、僧川側に向けて、一番低いところでGH108mとなっております。

次の資料-4は、河川改修事業の道路計画平面図でございます。図面の左側、武田尾駅側がFH113.4mで一番高く、図面の右側、僧川側に向けて、一番低いところでFH112.4mとなっております。先程の現況平面図と比べますと、計画平面図の方がコンタ線の間隔が広がっておりますので、県道及び堤防護岸の整備ならびに宅地造成によって、地区内の崖地が解消され、なだらかに嵩上げされる造成計画であることがわかります。

事業計画書の添付図面の7枚目と8枚目に標準横断面図をお付けしております。(1)は、武庫川を下流に向けて測点No.12とNo.14の二箇所断面、(2)は、僧川を上流に向けてNo.4の断面でございます。測点の場所につきましては、資料-4の計画平面図からご確認いただけます。

事業計画書の7ページに戻りまして、事業の施行期間でございますが、河川改修事業に合わせ、組合設立認可公告の日から平成31年3月31日までとされております。組合設立認可の公告日につきましては、本日の開発審査会でご同意いただければ、4月の早い時期に事業計画の縦覧を2週間かけて行い、利害関係者から意見書の提出がなければ、設立認可させていただく流れでございます。従いまして、公告の日につきましては、4月下旬から5月上旬あたりになると考えております。

以上で、簡単ではございますが、第1号議案の説明を終わらせていただきます。よろしくご審議賜りますようお願いいたします。

(会 長) 説明をいただきましたが、委員の方、質問はございませんか？
図面が整理されまして、判り易くなりました。質問をいただく前に確認
ですが、事業施行期間の終わりはいつですか？

(関係法令
部署) 事業計画書の7ページ「第4 事業施行期間」が記載されてまして、
平成31年3月31日までとなっております。

(委 員) 事業計画書の3ページ「(3) 設計の方針」の(イ)に地区計画を定
めると記載されており、以前から市街化の抑制のために必要であるとい
う話がありました。事前協議審査意見に対する回答の資料-2において
も、地区計画を定めて建築制限を行うと記載されており、地区計画を定
める手順、策定手続きを教えていただきたい。

(幹 事) 地区計画というものは、一般に定まっている基準を、更に強化する形
と緩和する形と色々ありまして、まず関係権利者の合意形成を図ってい
くことが非常に重要になります。従いまして、行政側が企画、立案し、
それを意見調整するというよりも、地域の方々、権利者の方々と十分話
し合いを重ねて、合意に至るような内容でルールを定めていきます。一
般的には、アンケートや意向調査を実施しますが、今回の場合、権利者
が明らかに明確になっておりますので、アンケートまでは実施せず、説
明会や意見交換会の場でしっかり合意形成を図っていこうと考えてお
ります。

(会 長) 土地地区画整理組合の関係権利者の人数、構成はどうなっていますか？
一部、法人格が入っているのですか？個人のみですか？あと、市有地が
含まれているので市の関わりはどうなっていますか？

(関係法令
部署) 今、設立認可申請で出てきております数字でいきますと、組合員数
15名となります、その内、土地の所有権を持っておられる方が7名、
あと借地権者の方が8名でございます。この借地権者につきましては、
昨年の12月から今年の1月上旬に掛けまして未登記の借地権申告の
受け付けをしまして、その中で申請のあった8名でございます。この8
名の方につきましては、玉瀬財産管理会の土地を借地されている方とい
うことで、現在武田尾でお住まいの方となります。あと、所有権者の内、
1権利者につきましては、宝塚市の駐車場部分がございますので、宝塚
市が組合員として入ることとなっております。

(会 長) 宝塚市が入って地区計画をする場合、土地区画整理事業の区域と地区計画の区域が重なることになっていくのですか？

(幹 事) そのとおりです。

(会 長) 宝塚市が1権利者でもあるから、二重に面倒をみることになるのですね。都市計画法の手続き上、土地区画整理事業の区域指定は市街化区域なら地区指定がなされますよね。

(幹 事) 当該地の土地区画整理事業の区域としましては、都市計画法の規定に基づく土地区画整理事業区域として指定する必要はないと思います。しかし、地区計画につきましては、一定のまとまりのある区域として定めていきたいと考えておりますので、事業区域から異なる区域設定をすることはなかなか説明も付かないことから、河川を少し跨ぐ形となりますが、今回の事業区域全体を地区計画の区域としていきたいと考えております。

(会 長) 地区計画を定める時に、県とはどういう関係になるのでしょうか？河川を跨ぐ形になっていますが、地区計画が市街化の抑制ということだけでなく、その地区を住民が将来どのような形にしていくのが望ましいかという方向性を定めることができます。また、場合によっては、公共空間の用地の取得もできます。市街化調整区域内の風光明媚な土地で、元々温泉があるのだから、それらと河川整備をどのような形で地区計画に関係付けていくのでしょうか？

(幹 事) 今回は、河川改修と合わせて土地区画整理事業が実施されます。従いまして、現状の土地利用から新たな土地利用の展開を迎えるということになりますので、市としても北部地域のゲートウェイ、玄関口として、しっかりと土地利用を図っていきたいと考えております。それと、公共施設の整備としましては、地区計画制度の中で地区施設としての設定ができますので、今回の場合は事業計画の中で公園、街路の整備がなされます。従いまして、今回の地区計画につきましては、地区整備計画の建築物の用途制限、建築物のボリューム制限、そういうものに留めていきたいと考えております。

(会 長) 地区計画をする主体の話ですが、市が1権利者であるのですから、市が積極的に果たさないといけない分野であると思います。地区計画以外の部分である護岸の扱い方、道路、急傾斜、ゲートウェイとかの問題を、予め地区計画を定める前提で整理した上で県とも打ち合わせをして、地区計画の抑制部分を定めていこうということになるのですよね？

地区計画の目標を定めていく時に、計画条件を具体的に明らかにしておけばよいのではないのでしょうか？市街化の無秩序な状態とか、土地地区画整理事業が終わってその隙間なり、外部なりに土地利用されるのを排除する方策が必要であるため、地区計画を抑制型の内容にするのであれば、それ以外の部分の整理をするのは地区計画を定めるにあたっての計画条件であるのでしょうか。どのような前提で抑制型にしますという回答が抜けていると思われましたので確認させていただきました。やろうと思えば公園とかの整備も地区計画でできると思います。

(幹 事) 今回は、土地地区画整理事業の区域の一団の中で、当然事業実施するにあたっての公園設置の義務がありますので、適切に配置されます。先程の説明では、基準以上の面積の確保されるという説明があったと思いますが、そういう計画が別の事業にあって明確にならない、予め地区施設として用意しておき、今後将来は公園として整備するという手法があります。しかし、今回は土地地区画整理事業の区域の中で良好な住宅地形成、もしくは商業を営んでいる方もおられますので、そういった方の土地利用と、道路の整備、公園の整備が土地地区画整理事業で明らかになっていきますので、地区計画の目標としましては事業計画の増進を図っていくということ目標と考えております。

(委 員) 地区計画の策定される予定時期、先程、会長もご質問されました河川管理者である県との関係はどうなるのでしょうか？

(関係法令
部署) 地区計画の策定時期につきましては、資料-2の最後の方に記載していますが、仮換地において使用収益が開始できる時期までには定めたいと考えております。その時期につきましては、具体的に河川の造成計画、仮道計画が固まっていない状況でありますので、お示しすることが難しいのですが、できるだけ早い時期に組合設立をしまして、引き続き地区計画策定の導入に向けて取り組んでいきたいと考えております。

(幹 事) 地区計画の区域につきましては、今回の土地地区画整理事業の区域を基

本としています。できれば同じ区域と考えておりますが、都市計画で区域を設定する場合は地形、地物等を基本として定めることとなっておりますので、道路の中心で設定したり、飛び地が許されるのであれば飛び地で設定したり、それが駄目であれば、何らかの形で飛んだ部分の河川を跨ぎますが区域を設定します。その区域の設定にあたっては、現在地区計画は市決定であります、県との協議を整える義務がありますので、その時点で県と協議を行っていくことになります。また、飛び地に関しては、技術的なこともありますので、今後県と協議を行って進めていくことになります。

(関係法令
部署) 先程の地区計画の策定期間の補足ですが、今回、河川工事で計画されている盛土工事につきましては、計画平面図の僧川側から先行盛土を行う計画となっております。先行盛土をしている間につきましては、低地部分にある住宅はお住まいの状態であります。盛土された後に建物の補償を行い、2期の補償として移転されますので、造成工事をしている間は期間が取れます。従いまして、地区計画については、移転するまでに策定するためにも組合設立後に早期にかかっていきたいと考えております。

(会 長) 6年間で完成させるのですね。その後に、各敷地単位の利用が始まるのですよね。それまでに地区計画を纏め上げる必要がありますが、定めるためには河川改修工事を行う県の協力も必要であるため、早くから県と連絡、協議を行う必要があります。地区計画を定めるにあたり、この地区は圧倒的に森林と河川であり、風景、景観的にも河川護岸、道路の影響が大きいと思います。一端、河川設計が決まってしまうと、なかなか変更ができませんので、早くから県と連絡、協議をすることが大事だと思います。また、市は土地区画整理事業の1権利者でもありますから、市が別途事業で公共施設の整備を行うことも必要であると思います。

土地区画整理事業の権利者数は15です。その内、商業サービスをされる方は何件ですか？

(関係法令
部署) 現在のところ、4件と聞いております。

(会 長) 土地区画整理事業を実施し、敷地の面積、建物の規模は住宅並みの基準のみになるのでしょうか？商業サービスが4件あるそうですが、変わ

るのでしょうか？

(幹 事) 換地によりまして、実際計画される敷地面積が決まりますので、それを勘案して考えていきたいと思えます。住宅という名前ではありますが、一般建築物を建てるのに市が決めている第一種低層住居の150㎡を基本にしていきたいと考えております。

(会 長) 第一種低層住居の150㎡を最小に、実際には権利者によって変わってきますが、商業サービスの4件については配慮する必要があると思えます。それを今までの第一種低層住居並みで単純に決めてしまえば、なかなか商業サービスを営むことができないと思えます。武田尾駅を降りてここしかなく、この地域で頼りになるのもここしかないのですから、きちっと流行るようにしてあげないといけないと思えます。武田尾駅というのは、西谷地域に車でなく足でのアクセスに大事な場所であり、ゲートウェイという話もあります。武田尾温泉は古く、溪谷の中にあって水の音があり、行ったら安らぎを覚える場所であり、そこへのアクセスが武田尾駅であります。また、エコツアーの方が武田尾駅を降りますが、降りた方をそのまま放っておくこともできません。今回の土地区画整理事業は、そういったことから拠点でありますので、商業サービスが住宅と組み合わせて発展するようになっていく必要があると思えます。また市の駐車場は、駐車場のない温泉施設利用者に対して有効活用することもできます。そこに人が居なかったら、台風等の緊急避難の場、バス待ち等の休憩の場、雨宿りの場がなく、武田尾温泉のアクセスとして武田尾駅の改札口だけでは無理があります。

本日、最初に聞きましたが、住環境を保持するために抑制型の地区計画を定めようと考えているのでしょうか？そのことを考えた上で定めていく必要があると思えます。言っていることと実技をきちっとしていく必要があります。地区計画を定める時に配慮していく必要がありますし、一部踏み込んでいっても良いと思えます。今までの市の地区計画は、そういうことなしで市街化区域内の住環境保持のための特化型であります。しかし、今回は違います。武田尾駅に來れば歩いてでも大原野まで行くことができますし、西谷を体験しながら行ける場所でもあります。そのあたりの意見を出しておきます。

(委 員) 今、会長が仰った商業サービスを配慮したものとは、資料-2の中で「当該地区においては、住環境の維持・保全と市街化の抑制、さらには

西谷地域の玄関口としての土地利用の誘導を目指す方向性」のもっと具体化した地区計画でないと駄目でしょうねということですよね。

(会 長) そのとおりです。先程、敷地面積を第一種低層住宅並みの150㎡と言っていましたが、住環境保持のための抑制型ばかりを言っていたら、商業の方の入る余地がなくなり困ってしまいます。よって、地区計画で土地利用の誘導をしっかり行い、土地の基盤は河川改修工事ですっきりしたものとなりますので、全体的にしっかりしたものになります。

(会 長) HWLの設定基準は？

(河川改修
事業者) 戦後最大の洪水ということで昭和36年6月の豪雨による洪水を対象としています。色々考え方がありまして、降雨確率で20年に1回とかの考え方と、これまでにきた戦後最大の洪水で再度災害を防ぐ考え方の2つの考え方があり、最近では戦後最大の洪水の考え方で整備計画を作っていこうとしています。

(会 長) 土地区画整理事業では、区域内の区画の細分化についてのコントロールができませんので、地区計画の抑制型も意味があります。観光、商業サービスの規模が大きくなって考えておく必要があります。

排水についてですが、雨水排水は処理しやすいと思いますが、污水排水はどのように処理するのですか？

(関係法令
部署) 合併浄化槽になると思いますが、現在協議中であります。道路内に污水管を入れて、合併浄化槽から出た污水を流入させ、最終的に河川に排出する計画になると思います。

(会 長) 河川に排出する水質のチェックはどこがするのでしょうか？

(関係法令
部署) 合併浄化槽から出た所で年に1回チェックすることになっています。それで一定の水質が守られていると考えております。また、武庫川本川については環境部局で地点ごとにチェックしておりますが、上流については手が回っていない状況であります。

(会 長) 水質の管理状態については、市が見ていけないと思います。護岸の石積みはどのようになるのですか？花崗岩を張っていく形で

すか？

(河川改修
事業者) 基本的には、コンクリート製の護岸となります。ある程度、景観的な配慮もできるのですが、全県的に昔と違ってポーラスコンクリートで、後に植生の復元がしやすいものになっています。花崗岩となれば工事費がアップしますので難しいと考えております。

(会 長) 六甲山系から言うと花崗岩が良いですね。風光明媚な有名な箇所は、景観計画で行ったのではなく、大概防災で行った結果が観光の名所になっています。

(河川改修
事業者) まず、安全を確保してからとなります。

(会 長) また、検討してみてください。

(河川改修
事業者) この地区内では天然のサツキが確認されていませんが、武庫川については既存の護岸の上に新たに護岸を作りますので、川辺を触ることはなく、河川への影響はなるべく配慮しております。

(会 長) 西谷地域へのアクセスに伴うこと、櫻の園亦楽山荘、武田尾温泉、スマートインターチェンジを降りてきての河川の風景を考えて、土地区画整理事業の後の地区計画が上手くいくように市の方が段取りをし、市が中心となってリードしていかなくてはならないと思います。地区計画をこれから定めていくのですから、市が土地区画整理事業の1権利者であり、腕が振るえると思いますのでよろしくお願いします。

いかがでしょうか？土地区画整理事業としては適当であるとして答申しても良いでしょうか？

(委 員) 【異議なし】

(事務局) ありがとうございました。

(事務局) 調書(第2号議案)を読み上げさせていただきます。
【第2号議案の読み上げ、根拠法令の説明】

(会 長) これについて、審議をしていただきたいと思います。
長谷川に農業用水路がありますね。

(事務局) 農業用の堤外水路があります。

(会 長) 汚水は長谷川の方に排出するのですか？

(事務局) 既設管で排出しますので、農業用の堤外水路に流れることになります。

(会 長) 住宅から出てくる汚水は窒素分が多いので、農業にとっては問題があります。長谷川の方に排出されるのであれば雑草等で浄化されますが、田に入ると問題がありますので注意してやっていただきたいと思いません。

(事務局) 原則論は、新たな敷地に対して新たな浄化槽を設けることとなりますが、本家についている浄化槽が元々の母屋と離れ屋を合わせた面積に対しての最大10人槽が設けられています。3ヶ月に1回の定期点検による水質管理が行われ、適法な状態で維持管理が行われていますので、このままの人槽で使いたいという計画になっております。

(会 長) それはよろしいと思いますが、汚水の排出については配慮する必要があります。長谷川の方に排出した方がよいと思います。農業や他の事業を行う中でも、排水については配慮する必要があります。神戸の西神地域で稲が風に弱いという話がありました。水質調査で上流を辿って行くと、神戸市が廃棄物を山積みしている所から出る水があり、窒素分が多く、これが原因と思われます。そのようなことがありますので気を付けてほしいと思います。西谷地域は農業振興地域の指定をしており、農業をやらしてもらわない限り、自然は守れません。水の処理については、今回1件の小さなことではありますが、全員がそうしていかないといけない問題でもあります。

今回撤去する離れは、写真の中でどれでしょうか？

(事務局) 写真 No. 2 及び No. 4 の真正面の建物です。

(委 員) 結構大きいですね。外観はきれいに見えますので、もったいないですね。

(事務局) 母屋と離れ屋の2階部分は、昭和52年に増築されております。離れ屋の1階部分はかなり古く、祖父の時代から使われています。

(会長) 新たな建物の建ぺい率、容積率は問題無いですね。木造2階建てですよ。既存建物も木造でありますので、柱を残して改築ができたでしょうね。

(委員) なおさらもったいないですね。

(会長) 営農はされるのですか？

(事務局) 申請者の父が営農者です。現時点では、申請者は営農者ではありません。一人っ子でありますので、引き継がれる可能性はあります。

(会長) 引き継いでほしいですね。農政課として問題ありますか？

(幹事) 問題ありません。

(委員) ご説明の中で、提案基準1のどれに該当するという話をされていましたが、提案基準の共通要件(1)エに該当するのでしょうか？死因贈与契約の公正証書が作成されたおり、始期付所有権移転仮登記がなされているのでしょうか？

(事務局) 公正証書は作成できており、始期付所有権移転仮登記が手続き中であり、本審査会の答申を受け、仮登記ができ次第、都市計画法第43条の許可を下ろす予定であります。

(委員) 区分要件はどれに該当しますか？

(事務局) 区分要件1に該当しています。

(委員) 提案基準1に該当すると確認しました。

(会長) これで承認することよろしいでしょうか？

(委員) 【異議なし】

(事務局) ありがとうございました。

以上