

平成 2 7 年度

第 3 回宝塚市都市計画審議会議事録

日時 平成 2 7 年（2 0 1 5 年）1 0 月 9 日（金）

午後 2 時から 3 時 3 0 分まで

場所 宝塚市役所 3 階 3 - 3 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 27 年（2015 年）10 月 9 日（金）午後 2 時から 3 時 30 分まで
- (2) 開催場所 宝塚市役所 3 階 3-3 会議室
- (3) 出席委員等

本日の出席委員は、20 人中 16 人で、次のとおり。

島田委員、田中委員、北山委員、奥野委員、岡委員、柏樹委員、古家委員、寺本委員、三宅委員、宮本委員、山内地域交通官（浪花委員代理人）、澤木委員、番田委員、平井委員、古田委員、前田委員である。

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。

なお、西井会長が欠席のため、職務代理者である澤木委員が会長として議事進行を行った。

(4) 会議の内容

ア 澤木会長は、議事録署名委員として、20 番前田委員及び 1 番島田委員を指名した。

イ 澤木会長は、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決定（青葉台地区）について (事前説明)

議題第 2 号 宝塚市景観計画特定地区（青葉台地区）について (意見聴取)

2 会議要旨

(1) 議題第 1 号及び第 2 号

会 長

【議題第 1 号「阪神間都市計画地区計画の決定（青葉台地区）について」】

【議題第 2 号「宝塚市景観計画特定地区（青葉台地区）について」】

(議題の一括説明について)

議題第 1 号及び第 2 号の説明について、事務局から申し出がありますので、ご説明をお願いします。

市

議題に先立ちまして、宝塚市のまちづくりルール制度について、その流れと手続きを説明します。

地区のまちづくりルールの策定については、地区の現状を把握し、問題点や特徴を踏まえた上で策定にあたります。市は既成市街地にあつては、地区住民によるまちづくり活動に対し、専門家の派遣や活動資金の助成などの支援を行うと共に、市職員が地区住民による検討会に出席し、都市計画マスタープランや景観計画など市の方針に沿った計画となっているか確認しながら、市民とともにまちづくりを進めていきます。

地区住民により策定されたまちづくりルール案に基づき、宝塚市の 3 つのまちづくりルール制度に沿って、制度主旨に沿った方針により、ルールをそれぞれのルール制度に仕分けし、市が法令等に基づいたまちづくりルールの制定手続きを行います。

まちづくりルール制定の手続きについては、それぞれの制度ごとに異なります。地区計画は、縦覧を 2 回実施し、都市計画審議会を諮問機関として、事前説明及び諮問を行います。

景観計画特定地区は、縦覧を2回実施し、市都市景観条例に基づき景観審議会を諮問機関とし、事前説明及び諮問を行います。

しかし、景観計画特定地区は景観に関連するルール内容ですが、土地利用に関することでもあり、条例において「都市計画審議会に意見を聴く」として定めていますので、意見聴取を行った上で、景観審議会での諮問審議を行い、再度、都市計画審議会に報告をするものです。

また、本市の開発事業における協働のまちづくりの推進に関する条例に基づく地区まちづくりルールについては、同条例に基づくまちづくり専門委員の意見聴取があります。

本日の青葉台地区については、地区計画は事前説明、景観計画特定地区は意見聴取をさせていただき手続きとなっています。

今回の青葉台地区地区計画と青葉台地区景観計画特定地区は関連しますので、一括して説明したいと考えております。

以上、ご審議の程、よろしく申し上げます。

会 長 事務局よりご説明いただいたとおり、議題第1号の地区計画と議題第2号の宝塚市景観計画特定地区は相互に関係するため、一括審議が望ましいと考えます。よろしいですか。

委 員 異議なし。

会 長 異議がございませんでしたので、議題第1号と議題第2号について、一括でご説明をしていただくこととします。

なお、議題第1号は事前説明、議題第2号は意見聴取となりますので、採決の必要はございません。

それでは、事務局よりご説明をお願いします。

(審議概要の説明)

市 本日の議題第1号及び第2号は、青葉台地区における「阪神間都市計画地区計画の決定」についてと「宝塚市景観計画特定地区」についてです。

議題第1号の「阪神間都市計画地区計画の決定」につきまして、本日は「事前説明」となります。

議題第2号の「宝塚市景観計画特定地区」につきましては、「意見聴取」となります。

まず、青葉台地区の現況等についてご説明した後、議題第1号の青葉台地区地区計画(案)、議題第2号の青葉台地区景観計画特定地区(案)の順に説明します。

(青葉台地区の現況の説明)

それでは、青葉台地区の現況についてご説明します。

今回、地区計画と景観計画特定地区の導入を予定している「青葉台地区」は、阪急今津線の逆瀬川駅の西、六甲山系の東側の山麓部に広がる住宅市街地になります。

青葉台地区の現在の都市計画法上の建築物の建築に関する制限として、用途地域は、第1種低層住居専用地域であり、指定容積率は100%、指定建ぺい率は50%、外壁後退距離は1mです。高度地区は、第1種高度地区です。建築物の高さの制

限は 10m となります。

地区の区域は、東西、南北共に約 400m の範囲で、面積は、約 10.9ha です。

地区は、昭和 40 年代に住宅地開発が行われ、戸建住宅を中心とした閑静で緑とゆとりのある住宅地として、良好な住環境を形成してきた地区です。地区内には約 350 世帯が居住されています。

スライド右上の写真は、市役所前の宝塚大橋の上から六甲山系を撮影した写真で、山裾に広がる住宅地が青葉台地区です。スライド右中央の写真は、青葉台地区の西側の山から、青葉台地区を見下ろした写真です。

青葉台地区の北部には、武庫川に向かって流れる支多々川と川沿いの住宅地です。地区内は比較的狭い道路により住宅地を形成しています。

スライド右上の写真は、青葉台地区の地区の基本的な街区道路です。地区西側の六甲山系に向けて、勾配のある道路があります。

また、左下の写真のように、住宅地のすぐ横まで自然豊かな山の緑が広がっており、地区内から六甲山系へのハイキングコースもあります。

青葉台地区は、教育環境にも恵まれた立地です。地区周辺には、小学校、中学校、高等学校があり、比較的短時間で通学することができます。

また、地区の近隣には、老人ホームやデイサービス施設があります。

青葉台地区へは、阪急今津線逆瀬川駅より地区近傍まで阪急バス路線があり、日中は概ね毎時 3 から 4 本程度のバスが運行されています。地区の近くには、兵庫県立宝塚高等学校があり、朝夕は通学のため、バス利用者が多くなっています。

一方、地区住民の多くは自家用車で、逆瀬川駅又は宝塚南口駅周辺へ日常の食料や生活用品を求めに出かけられているとお話を伺っております。しかし、高齢になると自家用車の運転も難しく、また、バス利用においても買い物荷物を持って、バス停から自宅までの道中は、坂道がほとんどで生活に不便を感じられている方も多くおられます。

青葉台地区は、山麓の高台に位置することから、大阪平野を一望することができ、当地区には身近に緑豊かな自然と眺望があり、閑静な住環境の住宅地として戸建住宅や兼用住宅を中心とした街を形成しています。

(たからづか都市計画マスタープラン上の方針の説明)

次に、たからづか都市計画マスタープラン上の方針について説明します。

まず、マスタープラン第 4 章 部門別整備方針の中の土地利用の方針は、南部市街地の低層住宅地として、「低層住宅地では、これまでも第 1 種低層住居専用地域の保持、高度地区や壁面線規制ならびに地区計画の指定と適用、都市景観条例の適用、まちづくりルール制度など多様な取り組みがなされてきました。今後も低層住宅地の良好な住環境の維持、増進を図るため、地域地区の見直しと共に、まちづくりルールの諸制度を適切に活用し、敷地の細分化の防止、良好な低層住宅の建設、公園などの緑地空間の確保、個別の土地利用や建築の適切な誘導などに努める。」としています。

また、マスタープラン第 5 章 地域別構想では、「低層住宅地においては、地区計画などのまちづくりルールの導入や見直しの促進により、敷地の細分化の防止、敷地内の緑地の保全や創出など、良好な住環境の維持・増進を図る。」としています。

今回、地区住民の皆様のもちづくりの機運の高まりを受け、この都市計画マスタープランの方針を踏まえ、地区計画、景観計画特定地区の導入と共に、地区住民の皆様により策定された地区まちづくりルールを併せて認定するに至りました。

(まちづくり活動の経過の説明)

続いて、地区住民の皆様によるまちづくり活動の経過についてご紹介します。

現在、青葉台地区においては、建築基準法による建築物の制限しかありません。

地区住民によるまちづくり活動の発端は、地区内において既存の戸建住宅をデザインサービスに用途変更するものであり、これまで地区住民だけが閑静に暮らしていた街に、不特定の人がやって来ることで住環境が変わることを懸念され、地区にまちづくりルールを導入しようと考えられました。

平成24年7月にまちづくり検討準備委員会を設立され、その後、まちづくりルール制度に関する勉強会を重ね、平成26年度には、具体的なまちづくりルールの地元案を検討され、本年、4月に地区住民の合意形成を図られ、5月には、青葉台地区のまちづくりルールの導入についての要望書を市に提出されました。

6月には、地元住民に対して青葉台地区まちづくりルール案の市主催の説明会を開催しました。

(青葉台地区のまちづくりルールの説明)

今回、青葉台地区で導入予定のまちづくりルールは、「地区計画」、「景観計画特定地区」と宝塚市開発事業における協働のまちづくりの推進に関する条例に基づく「地区まちづくりルール」の3つのまちづくりルール制度を活用する予定です。

「地区計画」では、「建築物等の用途の制限」と「建築物の敷地面積の最低限度」の2項目を策定しています。

「景観計画特定地区」では、「建築物の屋根や外壁の色彩」、「敷地の緑化」、「擁壁の構造や位置」、「垣、柵の構造又は位置」の4項目を策定しています。

「地区まちづくりルール」では、「区画の分割の制限」、「門扉等の構造」、「擁壁からのはね出しの制限」、「雨水排水の適切な処理」、「門灯等の設置と夜間の照明」の5項目を策定しています。

(議題第1号 青葉台地区地区計画(案)の説明)

それでは、青葉台地区地区計画(案)につきまして、ご説明します。

資料は、議題第1号の1-2ページをご覧ください。

名称は、「青葉台地区地区計画」です。

位置は、「青葉台1丁目、2丁目及び逆瀬台6丁目の各一部」です。

区域は、資料1-7ページのとおりで、面積は約10.9haです。

次に、地区計画の目標についてです。資料は1-2ページをご覧ください。

当地区は、阪急逆瀬川駅の西に位置し、緑豊かな六甲山系を背景に、戸建住宅を中心とした閑静で緑とゆとりのある住宅地として、良好な住環境を形成してきた地区です。

今後も引き続き、周辺の豊かな自然環境と調和したゆとりとうるおいのある地域の街並み景観を保全・育成し、安全・安心で、温もりと交流のある良好な住環境の維持・増進を図ることを目標とします。

次に、土地利用の方針についてです。資料は同じページになります。

戸建住宅を主体とした良好な住環境の維持を図るため、敷地の細分化の防止や地区外から多くの人や車が往来するおそれのある建物用途を制限し、緑豊かな住宅地の形成と保全を図ります。

周辺の豊かな自然環境と調和したゆとりとうるおいのある戸建住宅を中心とした住環境を形成し、安全で安心して暮らせる良好な住環境を形成するため、建築物等の用途の制限及び敷地面積の最低限度の制限を行います。

それでは、地区整備計画についてご説明します。資料は、1-3 ページをご覧ください。

地区整備計画を定める区域は、地区計画区域全域となります。

まず、地区整備計画に定める建築物等に関する事項の内、建築物等の用途の制限についてご説明します。

用途の制限については、第1種低層住居専用地域で建築することが出来る建築物の用途を更に制限し、建築することが出来る建築物の用途を戸建専用住宅、戸建兼用住宅、地域の為に利用される公民館や集会所、診療所、公益上必要な建築物、附属建築物とします。

現行の用途地域に基づく建築基準法による建築物の用途制限と比較すると、共同住宅や寄宿舍、学校や図書館、神社や寺院、教会、老人ホーム、保育所、公衆浴場等が制限され、多くの人や車が往来するおそれのある建築物の用途を制限することにより、地区の住環境の保全を図ります。

次に、建築物の敷地面積の最低限度についてご説明します。敷地面積の最低限度を150㎡とします。

現在、青葉台地区における敷地面積の最低限度は、本市の開発事業における協働のまちづくりの推進に関する条例に基づく開発ガイドラインにより、用途地域区分に応じ敷地面積の最低面積を150㎡としています。

今回、地区整備計画に定めることにより拘束力を持たせ、ゆとりのある住環境の維持を図ります。

地区整備計画の内容は以上となります。

(手続の経緯・今後のスケジュールの説明)

次に、青葉台地区地区計画の都市計画決定に係るこれまでの経過と今後のスケジュールについてご説明します。

資料は、1-8 ページをご覧ください。

まず、8月3日から8月17日まで、条例に基づく2週間の縦覧を行いました。縦覧者は3名で、意見書の提出はありませんでした。

本日、都市計画審議会へ事前説明をさせていただいた後、兵庫県知事協議を行います。11月上旬より2週間の法定縦覧を行い、12月上旬に都市計画審議会に諮問し、本審議会で答申を頂いた後、12月下旬に都市計画の決定を行う予定です。

また、地区計画のより拘束力を確保するため、3月下旬に地区計画に係る建築条例を改正する予定です。

以上で議題第1号「阪神間都市計画地区計画の決定 青葉台地区について」の事前説明を終わります。

(議題第2号青葉台地区景観計画特定地区(案)の説明)

引き続き、議題第2号「宝塚市景観計画特定地区 青葉台地区について」をご説明します。本日は、意見聴取となります。

初めに、景観計画と景観計画特定地区の関係について説明します。

景観計画とは、景観法に基づく景観形成に関する計画で、市内全域を景観計画区域とし、市内の地域の特性に応じ、5つの地域に区分し、景観形成の方針や指針及び基準を設けています。景観計画では、一定規模以上の行為に対して届出を求めているものです。建築物であれば、敷地面積が500㎡以上のもの、4階建て以上のものや高さが10mを超えるものに対して届出を求めており、戸建住宅等比較的規模が小さい建築物等は届出の対象としていません。

次に、景観計画特定地区とは、市全域に適用している景観計画の方針や指針及び基準を特定地域の特性に応じ上乘せするもので、地区のまちづくり活動により、良好な景観形成に必要なルールを定め、そのルールに基づき個性豊かなまちづくりを進めるため、地区を指定し景観形成の方針、景観形成の指針、景観形成基準を定めます。景観計画特定地区に指定すると、戸建住宅等の比較的小さな建築物であっても届出の対象になります。

それでは、青葉台地区景観計画特定地区(案)について説明します。

議題書は、2-2ページをご覧ください。

名称は、青葉台地区景観計画特定地区です。

位置は、宝塚市青葉台1丁目、2丁目及び逆瀬台6丁目の各一部で、区域は青葉台地区地区計画区域と同じです。

区域面積は、同じく約10.9haです。

まず、「景観形成の方針」は、当地区は、阪急逆瀬川駅の西に位置し、緑豊かな六甲山系を背景に、戸建住宅を中心とした閑静で緑とゆとりのある住宅地として、良好な住環境を形成してきた地区です。今後も引き続き、周辺の豊かな自然環境と調和したゆとりとうるおいのある地域のまち並み景観を保全・育成し、安全・安心で温もりと交流のある良好な住環境の維持・増進を図ることを目標とします。

続いて、「景観形成の指針」は、周辺の豊かな自然環境と調和したゆとりとうるおいのある地域のまち並み景観を保全・育成し、安全・安心で温もりと交流のある良好な住環境の維持・増進を図るため、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。

次に、景観形成基準についてです。青葉台地区では、景観形成基準(案)として、「屋根及び外壁の色彩」、「敷地の緑化」、「擁壁の構造や位置」、「垣、柵の構造又は位置」の4つの項目を策定しています。

まず、「屋根及び外壁の色彩」として、「建築物の屋根及び外壁の色彩及び意匠は、周辺環境と調和した落ち着いたものとする。」とします。

具体的には、議事書2-8ページ「景観形成基準等の解説」をご覧ください。

「景観形成基準の解説」の「2 景観形成基準等の取扱い」の(1)「建築物の屋根及び外壁の色彩について」で、色彩基準をマンセル値という数値基準で規定しています。色相に応じた明度と彩度の範囲の規定値につきましては、景観計画に

おける「山麓部市街地地域」の景観形成基準の色彩基準と同等しています。

ここで、色彩基準のマンセル値について説明します。

議事書 2-8 ページ中程の表、上段に屋根、外壁。下段に色相、明度、彩度と、数値を明記した表をご覧ください。

表の左の列には、「色相」と明記し、その下には、「N」、「R」、「Y R」、「Y」、「その他」となっています。

「N」は黒から灰色、白の無彩色を意味します。「R」はレッドのRで赤を、「Y」はイエローのYを意味します。無彩色は色の明るさを表す明度しかなく、明度が0であれば真っ黒。明度が10であれば真っ白になります。

一方、黒や白等の無彩色以外を有彩色と呼び、有彩色には色の明るさを表す明度と、色の鮮やかさを表す彩度があります。明度は0から10までの数値で色の明るさを表します。彩度は0から最大14までの数値で色の鮮やかさを表します。

これら、色相と明度、彩度の組み合わせにより色を表現することをマンセル値と呼んでいます。景観形成基準では、建物の屋根や外壁の色彩について、明る過ぎず、落ち着いた色彩になる様に誘導します。

次に「敷地の緑化」についてです。資料は、議題書の2-2ページに戻ります。「敷地の緑化」として、「1 敷地内では、道路に面して樹木を植栽すること。」とし、「2」として、「敷地面積が150㎡以上の敷地においては、緑視率を20%以上道路側において確保し、又は、緑被率を20%以上確保すること。」とします。「地区計画」により、敷地の最低面積を150㎡と定める予定ですが、地区内には若干数、敷地面積が150㎡に満たない土地や敷地があります。敷地面積が150㎡に満たない既存不適格の敷地に対して、緑視率または緑被率を適用しても、敷地の形状と土地利用により規定の樹木をどうしても植栽することができない場合が懸念されるため、150㎡未満の敷地については適用を除外しています。

「敷地の緑化」については、「緑視率」と「緑被率」といった緑量確保の基準を設けています。

「緑視率」とは、建物の立面面積に対して植栽の立面面積の割合を表します。植栽の立面面積については、高木、中木、低木と植栽の大きさに応じ、植栽1本当たりの換算面積を用い、植栽される樹種及び本数により植栽の立面面積を算出します。

青葉台地区においては、道路側から見た緑視率が20%以上となる様に植栽をしていただくようにします。

また「緑被率」とは、敷地面積に対して植栽の緑被面積の割合を表します。植栽の緑被面積は、高木、中木、低木と植栽の大きさに応じ、植栽1本当たりの換算面積を用い、植栽される樹種及び本数により植栽の緑被面積を算出します。

青葉台地区においては、緑視率による緑量の確保ができない場合は、緑被率が20%以上となる様に植栽をしていただくようにします。

続いて、「擁壁の構造や位置」についてです。資料は2-3ページをご覧ください。

「擁壁の構造や位置」として、「道路に面する擁壁は、自然素材を生かすなど景観に配慮した仕上げとし、周辺環境と調和したものとすること。ただし、やむを得ずコンクリート擁壁等圧迫感を与える垂直擁壁を施工する場合は、道路から後退するなどし、植栽すること。また、高さが2mを超える垂直擁壁については、

植栽帯を設置すること。なお、後退することができない場合は、擁壁面に緑化すること。」とし、擁壁による圧迫感の軽減を図ります。

最後に、「垣、柵の構造又は位置」についてです。「道路に面する垣又は柵の構造は、生垣、植栽を併設したへい又はフェンス等周辺環境と調和したものとする。」としています。

これは、道路に面する部分の垣又は柵は、生垣にするか、塀やフェンス等を施す場合は、塀やフェンスの道路側に植栽を設けるか、塀やフェンスの後ろ側に植栽を設ける場合は、塀の上に植栽が見える様に植樹していただき、フェンスについては透過性のあるフェンスを用い、植栽が見える様にさせていただきます。

(今後のスケジュールの説明)

続いて、「青葉台地区景観計画特定地区」の指定に向けた手続きのスケジュールについてご説明いたします。

資料は議題第2号の2-6ページをご覧ください。

先月8月3日から8月17日にかけて、条例に基づき「青葉台地区景観計画特定地区」原案の縦覧を行い、3名の方が縦覧されましたが、意見はございませんでした。

続いて、裏面2-7ページをご覧ください。

本日、本審議会において「青葉台地区景観計画特定地区」の指定について意見聴取をさせていただき、11月上旬に「青葉台地区景観計画特定地区」案の条例縦覧を行います。その後、景観審議会に諮問し、審議、答申を頂いた後、12月の都市計画審議会に報告を行い、その後、「青葉台地区景観計画特定地区」指定の告示決定の手続きを行う予定です。

以上で、議題第2号「宝塚市景観計画特定地区 青葉台地区」についての説明を終わります。ご審議の程、よろしく願いいたします。

質疑応答

会 長

ありがとうございました。

それでは、議題第1号及び議題第2号の説明が終わりましたので、ご質問等を賜りたいと存じます。ご質問等がありましたら、発言をお願いします。

委 員

青葉台地区の今の居住者の状況を教えてください。空き家の件数や、高齢者率、どのような世帯構成の方が住んでおられるか、把握されているようでしたらお願いします。

市

青葉台地区の65歳以上の人口割合は約39%になります。宝塚市の平均は約23%になります。世帯数につきましては、ほぼ変化はありません。後期高齢者の75歳以上につきましては約19%です。宝塚市の平均は約11%ですので、高齢化が進んでいる地区と言えると思います。

世帯については、単身の世帯が約17%、二人世帯が約45%になります。空き家率については、地区内の空地は約4%です。

会 長

空き家率は、空き家ですか、空地ですか。

市 手持ちの資料によると、空地が約4%です。

会長 空き家については、今はデータをお持ちでないということですね。

市 空き家につきましては、現在持ち合わせていません。

委員 単身の方と二世帯が多い状況で、今回戸建住宅という縛りが掛りますが、二世帯住宅といいますか二戸一のような長屋も建築できないということですか。

市 二世帯住宅と言われる住宅で、建築基準法上一戸建住宅になるものは建築可能です。

委員 では、玄関扉が2枚ある建物は建築できないのですか。

市 玄関扉が2枚ございまして、住宅の中で行き来できるような、いわゆる二世帯住宅であれば建築は可能です。

委員 完全に切れているものは、共同住宅であり建築できないということですか。

市 長屋住宅になりますので、建築することはできません。

委員 この地区で、共同住宅の需要がどの程度かということもありますが、例えば子供さんお二人がそれぞれ家庭を持たれて、二戸一の長屋住宅を建て住むなど、いろいろな住み方ができてくる中で、その様なものが受け入れられなくなると、厳しいと思うのですが、その辺のことは地元で議論はなかったですか。

市 委員のおっしゃる二世帯ということが、これから十分に考えられます。二世帯になる場合、介護という観点から、内部で行き来するのが前提で建てられると考えています。この場合は戸建住宅になるので問題はありません。一方、長屋住宅にしてしまうと、一戸当たりの住宅の専有面積が小さくなります。小さくなると、外部から、例えば独身世帯が入ってくる様な建て方をする事業者、不動産事業者が増えてくると思われます。そうすると、住宅面積が小さく、世帯数が多い家屋が多く建ち並ぶと、ファミリー世帯中心だった戸建住宅が減っていく懸念があるとのことで、今回戸建住宅や、二世帯住宅を中心にしようと考えています。

委員 平均敷地面積はどの程度ですか。

市 若干数、100㎡を切っているような面積の小さい敷地が見られますが、ゆとりのある敷地が多い地区であり、地区内の約半数が200㎡以上の敷地になります。

委員 1号、2号のご説明を頂戴しましたが、至るところに安心安全という言葉が出てきます。2-3ページの中に、コンクリート擁壁が圧迫云々など、表面から見た話ばかりして先に進んでおりますが、これは非常に危険です。皆さんは、この土地の経歴をご存知なくおっしゃっているのでしょうか。ここの地層の粒子は荒く、その下には軟岩の岩盤があります。岩盤で水が地下に入りません。過去に土砂が滑って支

多々川を全部埋めてしまった経緯があります。阪急今津線まで土が流れて、本線まで埋まったことがあります。その様な過去がありますので、何か警鐘ぐらいはしておくべきです。この文面を見ると、もう安全であるような表現がされていますが、あまり安全ではないのです。平面的なお話は結構ですが、この様な掘り下げた話もお考えいただかねば、審議会に出ていた人は何をしていたのだということになりかねませんので、よろしくをお願いします。

会 長 委員ご指摘の内容は、地盤の安定性についてですね。2-3 ページには、景観のことについて、「擁壁を造る場合には植栽などで修景しなさい。」との内容が書いてありますが、委員のご指摘は、擁壁あるいは住宅も「基礎をしっかりと岩盤まで掘り下げて、固定した上で造らないと危ない宅地です」ということを、住んでいる方も含めご認識いただく方が良いとのご意見で良いでしょうか。

委 員 はい。景観の話ではありませんが、地面の中の話も入っていますので、意見させていただきました。景観形成基準では、ただここで側壁、擁壁を造る際、圧迫感を感じないように考慮するようにと書いてありますが、ここは、本当は岩着するように書くべきです。全部岩着させることは大変ですが、部分的にでも岩着させる。そうすれば、コンクリート擁壁が滑ることを防げるわけです。外観的なことばかりをおっしゃっていますが、宝塚はよそとは違います。その様なことを何も表現をしないと、全く知らない人がこの土地を買われたら、びっくりするようなことが起こると思います。

市 今回は都市計画が主というところもありますが、この様なご意見があるということは、市として考えておかなければいけない部分だと思います。

委 員 記録に留めておいてください。

委 員 景観計画の中で敷地の緑化というのはどこでも決めており、景観のために必要とは思いますが、しかし、近年、高齢者が増えており、緑の維持管理が大変になってきていると聞いています。後期高齢者がたくさんいらっしゃるということですが、現状としては緑をきちんと維持管理されているのでしょうか。

市 現状として、比較的植栽の管理は多くされております。ただ、委員がおっしゃるとおり、今管理されていますが、皆様ご高齢であり、さらにご高齢になると、今後管理そのものがないのではないかと地元の方も懸念されております。今回、緑化については、地元の強い希望を反映していますが、一方で維持ができないという点も十分に理解されております。この点については、地元で地域活動として取組んでいかなければならないという認識で検討されているところです。

実際に活動するにも難しい点が出てくるかと思われませんが、ただルールを作るのではなく、自分たちもルールを守っていく、そのために自分たちはどのような活動をしていかなければならないのか、その辺も含め認識を深く持ち、継続した維持管理ができる仕組みも検討するという事は常におっしゃってございました。

会 長 今、地域の方々がまちづくりのルール構成の3つ目、「地区まちづくりルール」を作られているということですか。

市 地区計画、景観計画特定地区と併せて、先ほど項目だけご紹介しました、地区まちづくりルールの中の5項目の内容についても検討されました。認定申請もされたところであり、この地区計画と景観計画特定地区は、12月の下旬に指定、決定する予定ですが、その施行と併せて12月下旬に地区まちづくりルールの条例に基づく認定を行う予定で手続きを進めています。

委員 この景観計画特定地区の設定のイニシアティブは、実際は誰が取っているのですか。市か、それとも地域住民の方が取っているのですか。

私の理解では、宝塚市としてこの地域は重要な景観価値を持っていると設定する。そして、地権者側が改造等をする場合は、事前に届出をしてもらって協議する。そのようなシステムだと思っています。実際、地域住民の方々がこのまちづくりルールと地区計画と一緒に、景観計画特定地区に設定してもらいたいと要望された場合は、市としては基本的に受け入れるという姿勢で行われていますか。いわゆる宝塚市の景観に関する政策との兼ね合いは如何なのでしょう。

市 地域の方からまちづくり制度に基づく要望がありましたら、基本的には3つのルールを基本に地元に入らせていただいて策定していくというスタンスを今後も取っていく予定です。

平成24年に市都市景観条例を改正して景観計画を策定し、景観行政に市は取り組んでいます。もともと独自条例があった時代から景観形成地域という指定もしていました。

現在、景観計画特定地区を地元でつくるという流れは、従来の景観形成地域の流れを汲んで行っていますので、その流れについては、今後も維持していきたいと思えますし、地元から要望があれば行っていきたくと思っています。

一方、景観計画については、これは市が決めているルールです。ただ、そのルールについては、前提として、市と市民と事業者、この三者で協働して景観をつくっていきこうという取り組みを謳っておりますので、基本的にその趣旨に則って今後も景観行政を行っていきたくと思っています。

委員 市都市景観条例の第10条で景観計画特定地区の要件を規定しています。この青葉台地区の場合は第2項「地域の自然と調和した都市景観を形成している地域」に該当すると市として判断したと思えますが、もし仮に、これに該当しないような区域において、景観計画特定地区に指定してもらいたいと地域住民から要望があった場合、市として、要件に該当しないため指定しないという可能性もありますか。

市 そのとおりです。その様な考えで、条例の適用を判断したいと思います。

委員 まちづくりルールの場合は、基本的には地域住民が主体的に形成する。ところが、この景観計画特定地区の場合は、宝塚市としての、市の行政の一環として市民と協働してこれを行う、この様な理解で良いのですか。

市 はい。地区まちづくりルール制度、これは開発まちづくり条例のルール制度に基づくものですが、地区まちづくりルールの策定はあくまでも地元主体になります。地元の方から策定したまちづくりルールを、市に「地区まちづくりルールとして認定してください。」と申請があって初めて、市が認定要件に合致していれば認定する

というもので、景観計画特定地区については、住民の方々の意向を踏まえながら、市が具体的なルールを策定し施行するものです。

委員 わかりました。基本的には、景観計画特定地区という制度があり、その制度の趣旨、目的にこの青葉台地区は合致している、との市の認識がまず前提としてあるという理解で良いですか。

市 はい。

委員 この緑被率の中で高木、中木、低木とありますが、高木というのは樹高が3 m以上で5 m以下、成木2.5 mとなっており、かなり大きいです。

この計画に従って建てた場合に、建設する人が面積を稼ぐために高木を安易に多く植えたりします。150 m²という敷地は決して大きくありません。150 m²の所に高木を植えてしまうと、隣の家や道路に出たりします。高齢化の話もあり、植栽のメンテナンスができません。この辺はどうお考えなのでしょう。

市 お答えになるかわかりませんが、過去に緑地の計画に携わりましたが、高木を植えるという方は経験上おられませんでした。中木と低木で何とか必要面積を確保するという方が大半だったと記憶しています。高木という基準はありながらも、なかなか実現性が低いと考えております。

委員 善意の方は良いのですが、問題は悪意の方です。業者の方でこの面積を稼ぐために、安易に高木を植えてしまう。その後で先ほど申し上げたようなことになることが一番嫌です。そこで、届出された書類で、「この高木は少し問題があるから中木に変えてください。」など、肌理の細かい行政指導は行っているのでしょうか。

市 実際に、隣地間の係争になるようなものについては、逐一指導はしておりません。ただ、交通上の支障になるもの、例えば道路通行上の視界の妨げになる恐れがあるものについては、かなり厳しく指導しております。

委員 景観計画特定地区というのは、戸建住宅を建てる場合はすべて届出の対象になるのですか。

市 はい。景観計画特定地区に指定しますと、戸建住宅の建築につきましても届出の必要があります。

委員 それであれば、今の対応ができないことはない、ということですね。

市 できないことはありません。

委員 この「青葉台1丁目、2丁目、逆瀬台6丁目の一部」というエリア取りは、どこからスタートしているのですか。

市 まず、青葉台の1丁目ですが、こちらの方が墓地になっておりまして、墓地については今後宅地開発等される恐れはないと思われまますので、区域から外しています。

よって全域ではなく一部という考え方です。

次に2丁目について、こちらも区域としてはもう少し広くあります。区域を設定するためには区域境界を明確化する必要があるため、道路中心線などの地形物で区域境界線を設定しています。そのために細かいですが、支多々川の中心が青葉台と光ガ丘の境界になっているため、全域ではなくその一部だけ、2丁目の一部となっています。

そして、逆瀬台の6丁目です。こちらは逆瀬台6丁目と青葉台の町丁界が、道路の中心より若干北側にずれています。道路中心線で結んだため、細かい話なのですが逆瀬台6丁目の一部というものが含まれることになりました。

青葉台の今回の地区計画なり景観計画区域は、青葉台自治会の活動区域の1丁目、2丁目を基準に考えています。

委員 地区住民によるまちづくり活動の発端は、このエリアの中で、用途転用による高齢者のデイサービス施設が困るとのことでしたが、現実には高齢化率が上がってきていますが、この地域の方は、ここをシャットアウトしたら活用できる施設はあるのですか。

市 地域住民の方の中にも、この地域の中にデイサービス施設や老人ホームなど、将来のために必要ではないかというご意見も少々ありました。この地域というのは、南北、東西400mほどの距離しかない比較的狭い地域です。そして近隣には民間事業者ですが老人ホーム、逆瀬台小学校の隣には聖隷事業団のデイサービス施設があります。青葉台地区からすれば比較的近い所にこのような福祉施設がありますので、あえて敷地面積平均200㎡ほどの所に、広大な敷地を確保して、しっかりとした老人福祉施設ができるかといえ、それも現実的でなく、近くに施設があるので、そこを使えば良いのではないかという地元の考えで、今回福祉施設関係についても地区内からは制限しようという考えです。

委員 縦覧の期間ですが、8月のお盆期間も含まれている期間になっています。縦覧した会場は、防犯設備とか全然なく、ずっと開いている場所だったのですか。

市 市としては盆休みというものはありません。庁舎は暦どおり開いており、期間内、縦覧に供しています。

会長 地区計画で100㎡に満たない宅地について、建て替えられるときにその最低基準は適用されなく、現状のまま建て替えが出来るという形になるのでしょうか。

市 既存不適格ということで、150㎡に満たない敷地での建て替えは可能になります。

会長 それは1回限りとか、地権者が変わったら駄目など、何か条件が付くのですか。

市 基本的に、敷地の形状を変えることがなければ、将来的に地権者が変わっても建て替えることはできます。

会長 類似の地区だったと思うのですが、地区計画で同じように最低敷地面積150㎡を設定されたときに、住民意見として、敷地分割が出来ない大きいままの宅地が多く

なるので、若い世代の方が地区に入ってこられなくなり、地区が更に高齢化していただくのではないかと意見がありました。今回、地区の方でルールを検討されたときに、その様な懸念は出なかったのでしょうか。

市 敷地の 150 ㎡のお話については、地区でまちづくりルールを検討しているときに議論をしており、委員のおっしゃるような意見も出ていました。実際の取り組みの中で、先ほど敷地の土地の状況をご説明しましたが、敷地面積 200 ㎡台が約半数ということで、今後 150 ㎡の基準の中で細分化する敷地が少ない状況です。

会 長 分割できる敷地は少ないということですか。

市 そのとおりです。

会 長 地区計画は 12 月にこの審議会に諮問されるということなので、そこでは採決を採るということになります。本日は事前説明ということですので、説明いただいて委員の方々から質疑、意見を出していただくということです。

第 2 号の方の景観計画特定地区につきましては、これは景観審議会の方の題材になりますので、本日この審議会ですらいただいたご意見があれば、それを次の景観審議会の方でご報告いただき、その扱いについてご審議いただくこととなります。

直接の意見という形では出ていないのですが、最初の方に委員からいただいた宅地地盤の安定性の点からの擁壁の制限について、景観上はこの様な形になるが、基礎の部分の配慮がない。地区計画の方でも安心安全のまちを目指すという両方謳っていますが、上辺だけの理解となってしまう懸念があるのではないかと、さらに、自分たちの地盤の安定性をご理解いただいた方がよいというご意見があったと思います。

それから、委員のご質問の中で、この緑視率の基準をとにかくパスするために、狭い敷地なのに高木を配するという形で申請、届出が出てしまう恐れがあるのではないかと懸念、これは行政の窓口と思いますが、敷地の縁辺部に高木を配置して明らかに隣地であるとか道路側にはみ出すというのがわかるようなものであれば、そのときに適正に指導するような肌理の細かい対応が望まれるというご意見がありました。

景観審議会に意見として出す性格のものかどうかですが、この様な意見があったことを伝えていただくということでもよろしいでしょうか。

その他はいかがでしょう。よろしいでしょうか。

それでは、その他にご質問、ご意見がないようですので、議題第 1 号及び議題第 2 号に関する審議を終了させていただきます。

事務局の方から何か事務連絡がございましたらお願いします。

市 本日は、ご審議をいただきありがとうございました。

事務局から事務連絡をさせていただきます。

次回の平成 27 年度第 4 回都市計画審議会の開催については、12 月 4 日（金）午後 2 時から、場所は本日と同じこの大会議室で開催させていただく予定です。

議題については、生産緑地地区の変更と、この青葉台地区の地区計画の決定、東洋町地区の景観計画特定地区の報告及び北雲雀きずきの森の都市計画緑地の変更の事前説明を予定しています。

詳細はまた後日、ご連絡はさせていただきます。ご出席のほどよろしくお願ひします。

事務局からの連絡は以上です。

会 長

それでは、これもちまして、本日の審議会を閉会いたします。

－ 以 上 －