

平成 2 9 年度

第 1 回宝塚市都市計画審議会議事録

日時 平成 2 9 年（2 0 1 7 年）7 月 5 日（水）

午後 2 時から 4 時まで

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 29 年 (2017 年) 7 月 5 日 (水) 午後 2 時から 4 時まで

(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 14 人で、次のとおり。

島田委員、石倉委員、田中委員、たぶち委員、西井委員、奥野委員、吉田委員、中野委員、細川委員、石濱地域交通官 (関貫委員代理人)、大河内委員、喜多見委員、三坂委員、山岡委員である。

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。

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。

(4) 会議の内容

ア 西井会長は、議事録署名委員として、5 番たぶち委員及び 7 番奥野委員を指名した。

イ 次の議題について審議を行った。

議題第 1 号 阪神間都市計画用途地域の変更について (事前説明)

議題第 2 号 阪神間都市計画高度地区の変更について (事前説明)

議題第 3 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 (事前説明)

2 会議要旨

(1) 議題第 1 号及び議題第 2 号

【議題第 1 号「阪神間都市計画用途地域の変更について」】

【議題第 2 号「阪神間都市計画高度地区の変更について」】

(議題の一括説明について)

会 長 議題の説明について、事務局から申し出がありましたので、事務局から説明をお願いします。

市 今回の議題第 1 号「阪神間都市計画用途地域の変更について」と、議題第 2 号「阪神間都市計画高度地区の変更について」は、同じ位置での変更がございますので、事務局からの議題説明は一括して行いたいと考えております。

この件につきまして、ご審議のほどよろしくお願いいたします。

会 長 私も相互に関係する議題であるため、その方が良いと思います。異議はございませんか。

委員 異議なし。

会 長 それでは、議題第 1 号「阪神間都市計画用途地域の変更について」と議題第 2 号「阪神間都市計画高度地区の変更について」を一括して説明していただきます。なお、議題第 1 号、議題第 2 号は事前説明ですので、採決の必要はございません。それでは、事務局から議題第 1 号及び議題第 2 号の説明をお願いいたします。

それでは、議題第1号「阪神間都市計画用途地域の変更素案について」、議案第2号「阪神間都市計画高度地区の変更素案について」を一括してご説明いたします。

（用途地域の説明）

議題に入ります前に、用途地域と高度地区につきまして簡単に説明いたします。

まず、用途地域について説明いたします。前のスクリーンをご覧ください。都市における住居、店舗、工場といった土地利用は、似たようなものが集まっていますと、それぞれにあった環境が守られ、効率的な活動を行うことができます。

しかし、種類の異なる土地利用が混ざっていると、互いの生活環境や業務の利便性が悪くなります。

そこで、都市計画では、都市を住宅地、商業地、工業地など、いくつかの種類に区分し、これを「用途地域」として定めています。

用途地域は、第一種低層住居専用地域から工業専用地域まで、12種類が定められています。宝塚市には、工業専用地域はございません。

用途地域のなかで、容積率と建ぺい率を定めます。容積率とは、各階の面積を足した述べ面積を敷地面積で割った率になります。

建ぺい率とは、建築面積を敷地面積で割った率になります。

（高度地区の説明）

次に、高度地区について説明いたします。

用途地域を指定した区域において、都市の美観、日照の確保等市街地の環境を維持し、土地の合理的な利活用の推進を図るため、建築物の高さに一定の制限を加える「高度地区」を指定しています。

宝塚市では、現在、第1種から第6種までの6種類の高度地区がございます。こちらが、高度地区の制限図になります。

（用途地域の見直し状況の説明）

次に、用途地域の見直し状況について、説明いたします。

用途地域は、概ね5年ごとに定期的に見直しが行われています。

昭和48年9月の当初決定から6回にわたる定期見直しが行われ、前回の見直しから概ね5年が経過しています。

この度、阪神間都市計画用途地域の第7回定期見直しが行われることになり、平成28年3月に、兵庫県は「用途地域等見直し基本方針」を策定しています。

この県の見直し基本方針との整合に留意しながら、市の見直し方針（素案）を策定いたしました。

なお、この用途地域の見直しは、都市計画区域毎に行われるもので、本市は阪神間都市計画区域であるため、神戸市を除く阪神間の各市町、7市1町で一斉に見直しが行われます。

（市の見直し方針素案）

次に、議題書1—2ページ「第7回用途地域見直しに関する宝塚市の見直し方針（素案）」をご覧ください。

まず、見直しの基本的な考え方につきまして、本市における今回の用途地域の見直しに関しましては、上位計画である「阪神間都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」に基づくとともに、「第5次宝塚市総合計画 後期基本計画」、「たからづか都市計画マスタープラン 2012」における本市の基本的な方向性を踏まえて、用途地域の見直しを行います。

今回は、社会経済情勢の変化や、土地利用計画等に関連したものに限定して見直しを行うこととしています。

次に、今回の見直しの対象とする地区につきまして、3つの視点で整理しています。

1つ目に、上位計画等における土地利用の具現化としまして、本市の総合計画などの上位計画等における土地利用計画の実現を推進する地区におきまして、用途地域の変更を行います。

2つ目に、地区計画との整合性の確保としまして、既に地区計画を導入し、土地利用計画が明確になった地区におきまして、用途地域の変更を行います。

3つ目の境界調整は、市境界確認による行政界の確定に伴い、変更を要する地区におきまして、用途地域の変更を行うものです。

（見直しの視点と想定箇所の概要）

続きまして、この見直し方針（素案）に基づき、用途地域及び高度地区を変更する地区4か所につきまして、ご説明いたします。

1か所目と2か所目は、東洋町地区になります。議題書の1—8ページをご覧ください。

場所は、市役所の南東側のNTN宝塚製作所跡地になります。

見直しの対象とする地区は、南側の住宅地区と、北側の公共公益施設が計画されている地区になります。

いずれの地区も、宝塚市の見直し方針の（1）上位計画等における土地利用の具現化と、（2）地区計画との整合性の確保に該当する地区となります。

また、都市計画マスタープランにおきまして、都市核として位置付け、良好な土地利用となるよう、用途地域等の地域地区、地区計画制度などを活用し、適切な規制と誘導に努める地区と位置付けています。

南側の地区につきましては、用途地域を工業地域から第1種住居地域に変更します。

高さ制限につきましては、平成27年7月に決定しました東洋町地区地区計画にて、地区内北側のマンションが立地する集合住宅地区は、31mの建築物の高さ制限、同じく南側の戸建住宅地区は、10mの高さ制限と、高度地区と同等以上の制限をかけていることから、高度地区は定めません。

北側の地区につきましては、用途地域を工業地域から第2種住居地域に、高度地区を指定なしから第4種高度地区に変更し、宝塚市役所と同一の規制内容とします。

この地区につきましては、東洋町地区地区計画にて、公共公益施設地区として、既に、第4種高度地区と同一の高さ制限と、20mの高さ制限をかけています。

こちらは、住宅地の現況写真になります。

武庫川河川敷方面からの撮影になります。

2つの地区に挟まれた地区は、既にロイヤルホームセンターとスーパーマンダイが営業しておりますが、この地区を商業系の用途地域である近隣商業地域に変更しますと、南側のマンションが不適格建築物となり、兵庫県の用途地域等見直し基本方

針の、不適格建築物が発生しないよう留意することという留意事項に抵触することから、用途地域の見直しは行わないこととします。

この地区につきましては、東洋町地区地区計画にて、商業施設地区として、20mの高さ制限をかけています。

3か所目は、山手台東5丁目地区になります。議題書の1—9ページをご覧ください。

場所は、長尾山トンネルに向かう道の北側になります。

この地区は、見直しの対象とする地区の(2)地区計画との整合性の確保に該当する地区で、宝塚山手台開発事業において、当初は集合住宅地区とする計画でしたが、開発計画の変更に伴い、独立住宅地区になり、地区計画において、既に第1種低層住居専用地域並みの規制が定められています。

この地区につきましては、用途地域を第1種中高層住居専用地域から第1種低層住居専用地域に、高度地区を第4種高度地区から第1種高度地区に変更します。

こちらは、変更後の図面になります。

こちらは、住宅地の現況写真になります。

4か所目は、長尾台2丁目地区になります。議題書の1—10ページをご覧ください。

この地区は、見直しの対象とする地区の(3)境界調整に該当する地区で、川西市との市境界の確認による、行政界の確定に伴い、用途地域の見直しを行うものです。

用途地域を指定なしから第1種低層住居専用地域に、高度地区を指定なしから第1種高度地区に変更します。

こちらは、変更後の図面になります。

なお、変更前の川西市の都市計画制限につきましては、用途地域は、第1種低層住居専用地域、高度地区の指定はございませんでした。

こちらが、現況写真になります。

以上で、用途地域及び高度地区を変更する地区の説明を終わります。

次に、今年の3月15日に開催いたしました、平成28年度第4回都市計画審議会におきまして、見直し検討地区として説明しました、中筋JR北土地区画整理事業区域につきましては、用途地域等の見直しを伴わない事業であることを確認しましたことから、見直しは行わないことといたしました。

こちらが、見直し検討地区の都市計画図面に青線で区画整理事業区域を入れたものです。

次に、前回の都市計画審議会におきまして、島田委員からご質疑をいただきました、緩和型の地区計画の事例につきまして、訂正させていただきます。

兵庫県の用途地域等見直し基本方針における、オールドニュータウン等の住宅地の再生のため、緩和型の地区計画などの指定に努める。との方針に対しまして、宝塚市のオールドニュータウンにおける緩和型地区計画の指定事例の有無をご質問いただきました。

このご質問に、事務局は2件の事例があると回答いたしましたが、宝塚市にはオールドニュータウン内に緩和型の地区計画を指定した事例はございません。訂正させていただきます。

(スケジュール)

最後に、議題書 1 — 11 ページの「都市計画の策定の経緯の概要」をご覧ください。

本日、都市計画審議会で用途地域の変更素案について事前説明させていただきましたのち、8月20日に市の素案について住民への説明会を開催します。

議題書にございます、8月19日を20日に変更しております。

10月に知事協議、11月に知事協議の回答をもって、12月に見直し案の法定縦覧を2週間行います。

そして、平成30年2月に、当審議会に見直し案について諮問する予定としています。

以上で、議題第1号「阪神間都市計画用途地域の変更素案について」および議題第2号「阪神間都市計画高度地区の変更素案について」の説明を終わります。

よろしくご審議賜りますよう、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。

それでは、議題第1号「阪神間都市計画用途地域の変更について」と議題第2号「阪神間都市計画高度地区の変更について」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

1-9ページの山手台東5丁目の図面に造成中との表記がありますが、今も造成中でしょうか。

市

都市計画図の基図の更新時期との整合が図られておらず、図面の表記は造成中となっておりますが、既に造成は完了し、戸建住宅が建ち並んでいます。

委員

地図が古いのですか？

市

そうです。

委員

わかりました。ありがとうございます。

会長

他はいかがでしょうか。1-8ページの市役所が載った図面のところです。東洋町地区の用途変更地区が、東洋町①と東洋町②の二か所あり、用途地域が工業地域から、東洋町①は第1種住居地域に、東洋町②は第2種住居地域に変更となっています。変更後の容積率が200%、建ぺい率が60%となっています。2か所のそれぞれ用途地域をどのように区別されたのか、簡単に説明してください。

市

東洋町地区の周辺の用途地域につきましては、南側一帯は第1種住居地域、北側一帯は第2種住居地域となっており、隣接地域の用途地区と整合するよう決定しました。東洋町②地区は公共公益施設地区であるため、用途地域と高度地区を市役所と同

じ規制内容としています。

会 長 東洋町①は高度地区の指定をせず、東洋町②は第4種高度地区としていますが、これは変更する用途地域の違いによるものですか。

市 用途地域により指定する高度地区を区別しているわけではありません。集合住宅地区と戸建住宅地区では、既に地区計画で建築物の高さの最高限度を規制していますので、高度地区と同等以上の制限があるものと判断し、高度地区の指定はしていません。

会 長 ありがとうございます。他にご質問等ございますか。

委 員 水色部分の商業施設地区は用途変更しないことについてもう少し詳しくご説明願います。

市 商業施設地区に隣接してマンションが建っており、マンションの日影が商業施設地域にかかります。用途地域の変更をすると日影規制に抵触するためです。地区計画の制限をかけております。

会 長 よろしいですか。

市 ご質問の件ですが、工業地域であれば日影規制が建築基準法上かかりません。水色部分の商業施設地区の用途地域を近隣商業地域にしたいと検討していましたが、建物高さ31mのマンションが商業施設地区に近接して建っているため日影を生じてしまい、マンションが不適合建築物になります。また、地区計画で商業施設地区として規制していることもあります。

委 員 要するに、マンションが不適合建築物にならないためですか。

市 はい。県の用途地域等見直し基本方針の留意事項に、不適合建築物を発生しないよう留意することとなっています。

会 長 その他にご意見やご質問等ございますか。

委 員 質問よろしいでしょうか。用途地域の定期見直しは5年に1回だと思っています。田園住居地域の用途地域が新たに追加され、平成30年6月に施行されます。宝塚市は、生産緑地が非常に多く、生産緑地の宅地化問題も含めて用途変更の見直しがどうしても必要になってくるかと思います。このことについてどのように考えていらっしゃるのか、回答できる範囲でお願いいたします。

市 ご指摘をいただきました法改正は、今年の4月に成立いたしました。田園住居地域の追加は来年4月の施行予定です。また、指定から30年が経った生産緑地を延長する特定生産緑地の制度も定められ、これも来年4月の施行予定です。生産緑地は現在500㎡が指定要件になっていますが、市条例で300㎡まで緩和することができる等の法改正もされています。このような法改正の内容を整理し、生産緑地の所有者等の意

向調査も行いながら、都市計画手続きを進める必要があると考えています。また、新たな用途地域である田園住居地域につきましては、定期見直しのスケジュールに依らず、来年度以降に進めていく必要があると考えています。

委員 わかりました。ありがとうございます。生産緑地に関して言えば、今の所有者と相続等で将来所有される方の意識がかなり違っていることがありますので、今後検討していただくように付け加えます。

会長 この第7回用途地域見直しは、「第7回用途地域見直しに関する宝塚市の見直し方針（素案）」をもとに事務局の説明にした4か所の用途変更地区が対象となったと理解されてはどうかと思います。生産緑地の用途地域変更の検討は、別々に手続きを進めていると理解されてはどうかと思います。用途地域の定期見直しの時期が5年ごとに行っているため、タイミング良く見直せばいいのですが、状況の変化によって少し後手になったりすることもあり、今後のスケジュールについても考えておく必要があるかと思います。用途地域変更のスケジュールでは、今回説明のあった地区が平成30年2月に諮問にかけられます。ただし、土地利用の変化や地域の状況によっては、今の用途変更の見直しにあわせておくべきとも考えられますので、諮問の時に今後の対応を議論していくことでよろしいでしょうか。

委員 先ほど説明のありました東洋町地区の日影について、もう少し丁寧に説明していただけますか。例えば現状このような課題があってそれを整理するとこのような形になるというようにご説明願います。

市 図面のこの部分にある今回の用途見直し地域の境界に近接して、建物高さ31mのマンションが建っています。北側エリアにマンションの日影がかかってきます。北側エリアを近隣商業地域に変更した場合に現在の建物が不適格建築物になってしまい、将来的に同じ規模のマンションが建築できなくなります。このマンションの所有者が困りますから、用途地域の見直しをしていません。地区計画で、31mの建築物の高さ制限の規制をかけています。

委員 よくわかりました、ありがとうございます。

会長 他はいかがでしょうか。山手台の用途変更を第1種中高層住居専用地域から第1種低層住居専用地域に変更しています。高度地区についても第4種高度地区から第1種高度地区に変更しています。長尾台につきましては、もともと宝塚市の用途地域の指定がなかったところを隣接する第1種低層住居専用地域にするということで提案がありました。これについてはよろしいですか。

委員 長尾台2丁目は市境が曖昧だったが確定したためとの説明だったかと思いますが、宝塚市内に他にそういった飛び地のようなところはあるのでしょうか。要するに、市境界に家が建っていてそれが曖昧で用途規制されていないところがあるのですか。

市 今回の案件については、市境界が不明確であり、この宅地は川西市の用途地域で色分けされていました。しかし、所有者が法務局で手続きを行い、宝塚市域で確定しま

したので、川西市と協議の上、宝塚市に立地するものとして整理しました。用途地域は、従前の川西市の第1種低層住居専用地域と同じとし、新たに高度地区の規制がかかるようになりました。同様の事例につきましては、境界の立会が難しい、山に面する住宅地などが考えられ、相当の数があるかと思えます。宅地間の境界で、という相談はありません。

会 長 この用途地域変更のメリットやデメリットはどのようなものがありますか。例えばまちづくりや地域の住環境などが、どのように良くなるのかというメリットを説明していただくと理解しやすいのですが。

市 この所有者の住所と税金は宝塚市ですが、用途地域の色塗りに関しては隣接地との境界確定ができておらず、民間の住宅地図では、土地の真ん中あたりに川西市と宝塚市の市境界があるように表示されている例もあります。例えば、土地の売買の手続きが煩雑になるなどが考えられます。用途地域情報は公開されており、土地所有者からの申し出がありましたので、川西市の担当部局とも協議しながら明確にしました。今回の所有者も、用途地域変更により不動産売買などの時に、難しい手続きをしなければならなかったところを整理できたという事になります。

会 長 ありがとうございます。他はよろしいでしょうか。いろいろとご意見いただきましたので、議題1号と第2号に関する審議は、今日はこれで終了いたします。

(2) 議題第3号

【議題第3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」】

(説明開始)

市 それでは、議題第3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」をご説明いたします。

本日ご説明する宝塚山手台地区は、すでに地区計画を導入している所であり、開発計画の進捗に合わせて地区整備計画区域を拡大するため、地区計画の変更を行うものです。

本日は、事前説明になります。

(地区の説明)

まず、地区の位置を説明します。

議題書は、3-16ページの位置図になります。前のスクリーンも併せてご覧ください。

宝塚山手台地区地区計画の区域は、黒色で囲んでいる区域で、阪急宝塚線の山本駅の北側に位置しています。また、西側の谷を挟んだ反対側には、中山台ニュータウンが位置しています。

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になります。

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になります。

今回拡大する区域は、赤色で囲んだ箇所、第一種低層住居専用地域になります。

(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、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。

次に、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。

地区計画は、開発区域全域を地区計画区域とし、地区整備方針を定め、造成工事の完了が予定された区域から順次、地区計画の変更を行い、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区域を拡大してきました。

今回は、4-A工区の造成工事完了に合わせて、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くため、地区計画を変更いたします。

(宝塚山手台地区の状況)

こちらは、用途地域図になります。

これに開発区域を重ねると、この様な位置になり、街区公園となる都市計画公園が含まれています。

こちらは、今回、開発する造成計画の入ったものになります。青色の点線で囲っているところが、区域になります。114区画あり、西斜面の造成で、西には街区公園があり、街区の中央には、遊歩道とポケットパークを造られます。

それでは次に、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。

5月の状況を写したものになります。

完成は、今年の10月を予定しており、全てが戸建住宅になります。

こちらは、遊歩道とポケットパークの写真になります。

(変更箇所の説明)

次に、今回拡大する位置についてご説明します。議題書は、3-18ページの計画図になります。前のスクリーンにも同じものを写していますので、併せてご覧ください。

拡大する位置は、右上の区域のところでは、

今回の開発は、戸建住宅地の計画です。独立住宅地区には、ⅠとⅡがありますが、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。

独立住宅地区ⅠとⅡの違いは、道路際のこのオープンスペース等の規定になります。

左の規定が独立住宅地区Ⅰで、右が独立住宅地区Ⅱになります。この様に、独立住宅地区Ⅱの方が、色々な形状に対応できる規定になっています。

こちらは、既存の独立住宅地区Ⅱになります。

(計画書の説明)

では、制限について説明します。議題書は、3-19ページからの変更箇所の下線を入れた計画書をご覧ください。

「独立住宅地区Ⅱ」は、議題書3-20のページの右の覧になります。まず、「独立住宅地区Ⅱ」の細区分の区域の面積を、21.8haから26.3haに変更します。4.5ha増加します。

そこから下に記載しているものが、具体の制限になります。概要は、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、170㎡になります。建築物の壁面の位置の制限、道路境界線から1.8mになります。建築物等の高さの最高限度、軒高7m、最高高さ9mになります。

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限は、3つあります。道路際にオープンスペース等を設けること。これについては、今回、除外規定を追記していません。具体の説明は、後程させていただきます。次に、建物の屋根や外壁の色彩制限。それと、広告物の制限があります。そして、最後に、垣又はさくの構造の制限があります。

道路際にオープンスペースの除外規定の追加内容について説明します。

議題書の3-21ページの右上の赤字の部分になります。

内容としましては、遊歩道と水路に面する部分についてオープンスペースの設置を除外するものです。

こちらは、除外規定が適用される、遊歩道の写真になります。このように、遊歩道に植栽帯を設ける計画としていることから、さらに宅地内に植栽帯を設ける必要がないとして、除外しています。

次に、水路際の写真になります。こちらは、水路の形状が開渠であり、深さもあるところです。従前の地区において、開渠の水路に面してオープンスペースを設けていましたが、管理が非常にしにくいこと、また、安全面でも問題が生じていたことより、今回、除外するとしたものです。

除外する場所は、こちらの遊歩道に接する所と、こちらの水路沿いになります。その他、議題書の3-23、3-25ページにも一部変更している部分があり

ます。これについては、建築基準法の用語が変更されたことに合わせた修正したものと誤字の修正になります。

計画書の変更は以上です。

(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。

議題書は、3-26ページをご覧ください。議題第3号にかかる原案の縦覧を、6月16日から6月30日までの2週間縦覧しました。縦覧者は0名で、意見書の提出もありませんでした。

今後のスケジュールとしては、議題書の3-27ページになります。8月に案の縦覧(法定縦覧)を2週間行い、その後、本審議会で諮問させていただき、9月初旬に都市計画の変更を行なう予定です。

以上で、議題第3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。

ご意見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。

それでは、議題第3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。

宝塚山手台の中で少し南に位置するところで、今回、地区整備計画をするために区域を拡大をするという提案をされています。地区計画としては、今回で9回目の変更という事です。

委 員

宝塚山手台は最終的に何万人のまちになるのでしょうか。

市

資料が手元にありませんので、次回の諮問の時にご回答させていただきたいと思います。

委 員

私はこの中学校区に住んでおります。最初の頃は見渡せたのですが、現在、本当に見えないところまで開発されていると感じ、最終的にどこまでいくのかという思いがありました。またご回答ください。

市

最終の開発区域と住民数は、次回に回答させていただきたいと思います。

委 員

これから相当数の宅地が増える予定ですが、人口が減ってくることは確定です。開発当初は、大阪近隣の一等地ですので相当な販売が見込めていたと思いますし、今後ともそうあるべきだと思います。現状の販売状況と言いますか、見通しはどのようなも

のですか。今後修正があるとすればですが、いい立地の宝塚の場所をどういった風にもっていくのかを考える必要があるのではないかと思います。

市

山手台は、地区計画でオープンスペースを設けるなど様々なことをしておりますので、まち並みは非常に高く評価をされています。たいへん人気のある住宅地ですので、道路状況も非常に良く、緑が豊かで、ポケットパークや中央には大きな公園があります。最近では、スーパーマーケットや飲食店が建設され、お客さんも以前よりよく来られるというような状況です。宅地は、工区ごとに順次売っていくように進められており、非常に良い、選ばれた地区になっております。開発最初の昭和 63 年の販売に比べて、バブルも崩壊し、時代の背景と供に少し違うような状況にはなっているかもしれませんが現在も非常に人気がある地域です。

委員

今のような時世の流れや宝塚市の都市の魅力を高めるといった事を考えると、これから更に上の方へ向かって開発をしていくことも当然考えなければならないと思います。

宝塚市の持つ魅力は、非常に景観が良い、大阪平野を一望できるなどの眺望がいいというのがあります。

住民に喜んでいただけるのは非常にいいことだと思います。しかし、宝塚市の弱いところは、観光にそれほど効果的な対策を取られていないといったところだと考えますので、住宅開発と合わせてもう少し上の魅力づくりを考えていただければ、ひとが沢山集まり、交流人口が増え、鉄道沿線の乗降客数が増えていくという事にも繋がるのではないかと考えます。

これは市の問題だけではなく、沿線の魅力が上がれば当然乗降客が増えるという事に繋がっていくと思います。

山手台の開発地でも、果たして本当に人が入るのか、そして、それだけでいいのだろうか、勿体ないというように感じ、このような事を申し上げました。

会長

地区計画を決めることで、区域内の環境の整備をしっかりしていこうというもので、宝塚市の魅力をさらに活かすような住宅地にしていくというのが最終的な方針ではあると思います。それをするために、ここでは地区計画の地区整備計画で、基本的な方針として建築物等の制限を定めようとしており、その前段として、地区整備計画の一応概成が整った時点で、変更案を出してきているということです。

ですから方針として、建物の建て方に対して環境整備を重視した形でこのような提案が出てきているというように理解していただければと思います。

また、周辺地域も含めてどういった考え方にすべきか、という事は市の基本計画や都市計画マスタープランで、この地域の位置づけをどういう風に見直していけばいいかという議論につなげていくことだと思います。

ご意見は当然のことをおっしゃっているかと思いますが、意見としてこういう話があったという事は記録しておきたいと思います。他にございますか。

委員

少し教えていただきたいのですが、ここは第 1 種低層住居専用地域で、第 1 種高度地区にも指定されたわけです。地区計画でいわゆる建物の高さは 9 m ですが、高度地区で定めている高さの制限との関係はどうなるのですか。高度地区で定められているよりも低く規制していると理解してもよろしいですか。

- 市 図面がないのですが、高度地区につきましては真北方向に5m立ち上がって0.6の勾配の制限がかかります。高さについては方角に関係なく敷地全面に軒高7m、高さ9mの制限がかかる規定になります。方角が合えば真北方向の高度地区の方が、制限が厳しくなり、北に向いていないところについては絶対高さの方の制限がかかります。第1種低層住居専用地域の絶対高さ10mについては、地区計画の絶対高さ9mの方が厳しいです。これについては地区計画の従前に建築協定というものがあり、ここで建物の階数が2という制限がございましたので、それを補完するような形で9mという高さ制限にしているものです。
- 会長 オープンスペースのとり方が独立住宅地区Ⅱであると3タイプありましたが、この3パターンの選択はあらかじめ区画ごとに決めているのか、それとも、事業者が選んで指定するという意味で3パターンという理解でいいのか。あるいは、地区計画の中で地区の住民が考えるのか。こういったプロセスで決定されるのですか。
- 市 当初の造成形状によりますので、住民の皆様が考えるというよりは、事業者が開発された形によって制限が3種類のパターンに分かれるということになります。擁壁がある所が多いです。
- 会長 一番上の法面の規定は、程度にもよりますが高さで決める話になっているのですか。小さな法面などは、ほとんどフラットと同じですが。
- 市 すごく小さな法面はなかったと思います。5mや3mの高低差があるところと、擁壁を造らずに法造成で終わられているところがあったと思います。
- 会長 擁壁を造った場合は、このような形状になっているので、これは75cmあればオープンスペースだという事ですね。
- 市 自然法の状態で分譲された場合、擁壁を造ることは可能です。75cmさがったところに擁壁を造ってください、という制限がかかることになります。
- 会長 わかりました。他にございますか。
- 委員 多分、山手台地区よりも早い時期に開発がなされていたお隣の中山台と五月台には、良いお宅が沢山並んでおります、残念ながら空き家が増えつつあるという話をあちこちで聞くような気がします。
そういった事実をもとにして、すぐお隣で同じくらいの規模の開発が今なされています。決定は昭和63年というお話でしたのでバブルの終わった直後のスタートだと思います。
しかし、日本中でコンパクトシティ化というような大きな動きがある中で、そういった大きな将来イメージを頭に置きますと、今回のこのような地区計画や用途地域や高度地域の、変更の方向性はどうなっているのか。開発業者の要請に基づいて追認したのか、それとも宝塚市として何か将来的な方向性を意識しながら変更されているのか、その辺をご回答願います。
- 市 この開発がスタートの時に、このエリアは調整区域であり、建物を建ててはいけな

い所となっていました。昭和 63 年当時は、まだ人口が増えるという時代でした。その中で、こういった大規模な住宅地の開発については、行政と開発業者が様々な協議を行います。学校を造らなければならないとなった時には、学校を維持するにあたって、一定の住宅戸数につき小学校 1 校と中学校を建てるといったまちの計画をする中で開発規模の輪郭を決め、住宅の計画戸数を決めます。そのため、時代の変化でマンションを建てる予定地が戸建てに変わるなどの部分的な修正はありますが、昭和 63 年に決まった。輪郭にもとづいて小学校や中学校を建てています。そのため山手台開発については、進めていきます。先ほどおっしゃられたとおり、これから人口が減っていきますので、現在、調整区域であるところ、要は建ててはいけないエリアについては、これ以上色を増やしていくというような考えは基本的にありません。ただ、先ほど申し上げた長尾台の川西市と宝塚市の境で市と市が色を入れ替えるというようなことはあるかもしれません。建ててはいけないエリアに、これ以上の大規模開発が始まって住宅地を大幅に増やすというようなことは今の段階では考えておりませんが、やはり宝塚市では山手の方が、人気があるのも事実です。空き家を活用していただく形で、今後どのように魅力ある山手地域にしていくか検討しながら、市域だけではなく阪神間でも一番輝いているのが宝塚市だという形にしていくという事で、やはり住宅ブランドは守っていかなければならないと感じています。そういった意味では山手の中では地区計画がまだまだできていない地域もありますので、今後、地区計画の導入等を検討していこうと考えております。また、地元と協議しながら景観を守るために景観的な計画も進めていきたいと考えています。

委員 行政コストの合理化みたいなイメージは多分お持ちいただいているのだろうと思いますが、市民としてそれが心配です。

会長 公募委員の方々はおそらく、こういった考えと意見のような部分が都市計画審議会場でどうなっているのか、また宝塚市の地域にこれからどんな住環境が整備されるのか、どうしていけばいいのかなどいろいろな思いをお持ちだろうと思いますが、偶然この案件でそういった事が関連してご質問されているのだと思いますが、どうでしょうか。

現状の都市計画マスタープランや基本計画などの市の考え方を説明していただき、意見をいただくという場をつくっていただけたらと思います。

委員 先ほどの擁壁のところについて、オープンスペースを分けるところには構造物や工作物は造ることができないという事でしたが、もうすでにできているという事でしたら問題ないのでしょうか。L型擁壁の底板がオープンスペース側に出るというようなことは可能なのですか。

市 地盤より下は大丈夫です。地下に潜っている分については、特段の制限はございません。

委員 地上部分がオープンスペースということですね。

会 長 地上にこのようになっている擁壁がある場合、地下はこちら側に入ってしまうか。

市 こういったところのこの部分などですね。はい、見えなければ大丈夫です。

委 員 3-18 ページの水路のところをもう少し詳しくご説明いただきたいです。また、私もこの地域は毎日通って帰っており、時々街並みを散歩して住宅をよく見せていただいています。当初の計画ではマンション計画があったと思いますが、途中で変わったようなことを聞きました。その辺りについて、景観を保護していくという事であれば、集合住宅などの計画はどうなっているのかという事が気になります。

今後の課題として、中山の方では空き家もたくさんあり、人口も減ってくるにもかかわらずこれだけのものを造るのはどうかと感じます。

水路の件とマンション計画の件についてご回答願います。

会 長 オープンスペースを水路側にとっておくと、住民がオープンスペースの緑地部分の整備、維持をしなくてはならないため危険です。このため、今回は水路側のオープンスペースは除外しますという提案です。

委 員 水路側のオープンスペースの清掃はどうされているのですか。

市 個人でされています。少し見えにくいのですがこれが宅地の地盤になります。そして、一段下がってオープンスペースになっています。地盤から飛び越えるなり梯子をかけるなりして出てこられ管理するような状況になっています。

委 員 それは大変ですね、危ないです。

市 この地盤の上にまだフェンスがあります。距離が短いところでしたら上の道路から他人のオープンスペースをつたって下りてこられるとは思いますが、非常に管理もしにくく水路も 1m 以上の高低差があり、落ちると非常に危険な状況です。

委員 オープンスペースの所有権はお住まいの方がお持ちなのですか。

市 はい、ここは個人の所有になります。

委 員 若い時なら掃除もできるかもしれませんが、高齢になってくるとより一層清掃や、景観が課題に残ってきますね。そのために水路側の規制を変えたというわけですね。この水路はどのくらいの長さあるのでしょうか。

市 今回の長さは戸建4件分です。

委員 マンションについてはどうですか。

市 今度開発される区域がこの白い部分です。これがおおむね次工区で、今4-A工区ですが4-D、Cと続いていきます。ここの用途地域が第1種中高層住居専用地域になっております。こちらにつきましても、住宅で少し店舗計画を検討したいというご意向はお伺いしていますが、マンションという話はお聞きしておりません。先ほど議題1号、2号で山手台の用途変更についてご説明させていただいたところがマンション用地でしたが、計画変更をされて現在は、戸建て住宅地になっております。

再度、事業者の方には確認をいたしますが今のところ、マンションの計画は聞いておりません。4-A工区より北側の開発につきましても全て戸建て住宅地の開発を予定しているというように聞いています。最後に、この部分もまだ計画地として残っておりますが、こちらの詳しい事業計画はまだお聞きしていないので、次回までに分かる範囲で回答させていただきたいと思っております。

委員 資料の3-17ページなのですが、地区整備計画区域に入っていない部分（左上）に宅地のようなものがありますが、地区整備計画区域に入っていないのはなぜなのか。

集合住宅が建てられる場所という事で、地図の下の方に水色になっている所があります。ここには現在集合住宅のマンションが建っているように思いますが、まだこれからも建設されるのでしょうか。

山手台もずいぶん時間が経って古くから住んでいらっしゃる方も出てきていますが、制定された地区計画の見直しなどを考えている所があるのでしょうか。

中山台の方では建築協定が20年で失効して順番に地区計画を入れていった経緯がありますが、地区計画も失効があるのでしょうか。今回は地区計画から始まっていますが、定めた地区計画は地域住民から変更をしようという声上がるなど何か特別な事がない限りそのままいくのでしょうか。

市 今回パワーポイントで用意できておりませんので3-17ページの資料でご説明いたします。幹線道路の丁度北側の左上、白い住宅地のように書かれた部分につきましては、造成はできておりますが、まだ販売に至っていないという事で開発行為としては未完了という形のため、今回の区域の拡大からは除外させていただいております。

次に、集合住宅地Ⅱにつきましては、すでにマンションジオと確かもう一棟マンションが既に建っています。今までの経緯でいきますと事業の進捗に合わせ地区整備計画の拡大をしておりますので、今後新たにマンションが建つという情報は聞いておりません。先ほどの今後の計画と合わせて再度ご確認をさせていただいて、ご報告させていただきたいと思っております。

地区計画についても終了期限があるのかという事につきましては、都市計画決定ですので期限があるものではございません。都市計画として未来永劫に近い形での継続になります。

山手台地区につきましては、見直しのご意向は今のところお伺いしておりません。

そのため、当分、既存の地区整備計画を見直すという予定はございません。

建築協定につきましては、20年の時限がございます。すでに最初の街区などは20年超えておりますので、一度期限が切れて部分的に新たに建築協定がかけられている地域があります。ただ、期限が切れたからと言ってすべての地区が建築協定を更新されている状況ではないようです。市街化調整区域だった頃に建築協定を締結し、大きくは移行という形で、地区計画への制度移行をしておりますので建築協定の内容が、おおむね地区計画に反映されている状況です。

委員 ありがとうございます。

会長 地区計画は景観のルールや、地区の方々が自分たちの地区として整備や維持や保全を考えようというルール作りのような、ソフトな意味で地区をより一層良くしていくための取り組みだと思います。今の段階で出てきているのは、造成が終わった段階です。今度は建物が入ってくるようなときに、建築物に対する地区計画にふさわしい条件を整えるための地区整備計画を立てたいということになります。

それに対して独立住宅Ⅱのタイプですするという事で、こういったオープンスペースの関係や、緑を囲む部分、街区公園、遊歩道などの公共整備をするという考え方です。ですから先ほどの地区計画の理論はその次の段階かと思えます。まだ人も住んでおりませんし、そういった段階かと思えます。

委員 そうですね、わかりました。

委員 オープンスペースの除外規定について、水路ではある程度理解できたのですが、前の常任委員会で、急な雨の時にポケットパークに通じる階段部分に雨水が集まり危険だということでしたが、排水計画はどのようになっておりますか。

市 都市計画法第32条の協議において公共施設の基準にもとづき進められています。また、以前にご意見をいただいたのは市道の認定の時だったと記憶しております。現地を確認できておりませんが、基本的には階段脇の小さな少し段落ちしたような側溝に持っていくべきかと考えており、流動先を設けるべきと思えます。ただ、造成がもう仕上がっている段階ですので、これまでの協議がどうなっていたのかという事は確認させていただいて、次回に回答させていただきたいと思えます。

こういった植込みのある所で、縁石に高さがなくフラットであれば植え込みの方に流動するという事もあります。ゲリラ豪雨などがあると植え込みだけで処理できずに、植え込みの土を歩道の方に引っ張ることもないとは言えませんので、その辺は都市計画法第32条協議でどこまで協議したのか確認させていただくということでご理解いただきますようお願いいたします。

委員 前に認定に当たった課題で問題になったところが写真を見ただけでは、反映されていなかったのどうなのかと思ってお伺いしました。

会長 それでは確認をしていただいて、次回、回答していただくようにしたいと思います。

他はよろしいでしょうか。

委員

ご説明いただいたのを聞いていなかったのかもしれないのですが、3-17ページの計画図のところですか。今回用途を見直した山手台東のところの独立住宅地区Aや、コミュニティー住宅地区が凡例では分けられていますが、計画書の方ではその記述がありません。計画図で区域分けはしているが用途地域や高度地区以上の制限は、垣柵を含めて何もかからない状態になっていると理解すればよろしいでしょうか。

市

変更した所がわかるよう、3-19ページからご説明をさせていただきました。溶け込みの、改正後はこのような地区計画になりますというものを3-2ページからつけています。ご指摘の独立住宅地区A、コミュニティー住宅地区につきましては3-6ページに制限を記載しております。

もちろん用途地域以上の制限がかかっております。センター地区に関しましては3-10ページのとおり用途の制限だけになります。近隣商業になるセンター地区以外では、垣柵の制限をほぼ同様に規制しております。

委員

わかりました、ありがとうございます。

会長

他にはよろしいですか。沢山のご意見をいただきましたので、資料として少し整理、確認する部分もあったかと思えます。

最初の説明に、地区整備計画の拡大をするエリアの周辺がどのような状況になっているかという事をもう少し説明いただければ、全体的な流れの中で今回の提案がどのような位置づけになっているのかももう少し理解しやすかったと思えます。資料の作り方を検討してください。

それでは議題3号の方の審議はこれで終了いたします。

会長

本日の議題は以上となります。事務局から事務連絡等がありましたら、お願いします。

市

本日は、ご審議いただきまして、ありがとうございました。

それでは、事務局から事務連絡をいたします。

次回の平成29年度第2回の都市計画審議会の開催についてですが、8月25日金曜日の午後2時から、上下水道局3階の第1会議室で開催いたします。

議題は、本日説明しました「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」の諮問と、川面3丁目、千種の2地区の「地区計画」の変更の事前説明を予定しています。

ご出席の程よろしくお願ひ申し上げます。

事務局から事務連絡は以上でございます。

会長

以上をもちまして、本日の審議会を閉会いたします。

長時間ご審議をいただき、ありがとうございました。

－ 以 上 －

