

平成 2 9 年度

第 2 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）8 月 2 5 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）第一会議室

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) 8 月 25 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 15 人で、次のとおり。

島田委員、石倉委員、たぶち委員、西井委員、澤木委員、宮本委員、岡委員、奥野委員、吉田委員、石濱地域交通官 (関貫委員代理人)、中西委員、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、9 番吉田委員及び 10 番中西委員を指名した。

イ 次の議題について審議を行った。

議題第 1 号 阪神間都市計画地区計画の変更 (宝塚山手台地区) 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 (川面 3 丁目地区) 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 (千種地区) について (事前説明)

2 会議要旨

(1) 議題第 1 号

【議題第 1 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」】

市

(説明の開始)

議題第 1 号の説明に入る前に、前回、ご質問のあった事項について、説明とご回答をさせていただきます。まず、土地利用における市の位置づけから、ご説明いたします。

市では、さまざまな計画のもと事業が進められていますが、土地利用については、現在、都市計画法に基づく「たからづか都市計画マスタープラン」により、進められています。都市計画マスタープランの上位には、「宝塚市総合計画」があります。そのほか、兵庫県が作成する「阪神間都市計画区域マスタープラン」なども上位に位置づけられています。関連計画には、住宅マスタープラン、個別具体の都市計画には、地区計画があります。

地区計画はこの様な位置づけで、都市計画マスタープランを受けて、個別具体に定められるものです。

こちらは、総合計画と都市計画マスタープランの策定経過を表にしたものです。昭和 29 年 4 月 1 日に宝塚市となり、昭和 46 年に総合計画が策定されています。

その後、概ね 10 年おきに改定がされ、現在は、第 5 次の後期計画となっています。一方、都市計画マスタープランは、平成 9 年に、初めて作成され、現在、平成 24 年に策定されたものが適用されます。

都市計画マスタープランは、平成9年と遅いですが、それまでは、総合計画に土地利用の事項が明記されています。こちらは、第2次総合計画に記述されていた土地利用概念図で、この様に宝塚市を大きく3つの区域に区分しています。右の図は、現在の都市計画マスタープランにある都市構成になります。この様に、現在も3つに区分されています。

次に、本市の都市構成と土地利用について説明します。

本市は、豊かな自然緑地と田園環境を有する「北部地域」と「南部地域」から成っています。そして、南部地域は都市計画法に基づく市街化区域に概ね整合する「南部市街地」と、そこから展望できる山並みにあたる自然緑地である「市街地周辺緑地」により構成されています。

体系で表すと、宝塚市は、まず、南部地域と北部地域に分かれます。そして、南部地域は、市街化周辺緑地と南部市街地にわかれます。そして、北部地域と市街地周辺緑地は、農林業の進行と自然環境の保全のため市街化を抑制する、【市街化調整区域】に、南部市街地は、市街化を図るべき区域として、用途地域が定められている【市街化区域】に指定しています。

次に、この様な方針がいつからあるのかについてですが、宝塚市は、昭和33年1月に南部地域を都市計画区域とし、その一部に用途地域の指定をしています。その後、2回の用途地域の変更を行い、昭和45年10月31日に市全域を都市計画区域に指定し、市街化区域と市街化調整区域に区分しています。

昭和45年当時の市街化区域は、2,217haで、現在、市街化区域は2,605haとなっており、3.8%、市街化区域が広がっています。現在、市街化区域は、市域の1/4を占めています。市街化調整区域は、現在、7,584haとなっています。

次に、市の人口統計についてですが、人口減少の時代と言われている中、宝塚市の人口は平成22年まで、一貫して増加傾向にあり、平成27年度の国勢調査で、初めて、人口が減少に転じたところです。世帯数は、一貫して増加しています。平成27年度の人口は、人口224,903人で、世帯数は、世帯数94,140世帯です。

次に、本市の都市構成と性格についてですが、南部市街地には武庫川が流れており、宝塚の大きな特色であるゆとりとうるおいのある都市景観の形成に寄与しています。

そして、南部市街地から展望できる六甲山地及び長尾山地の市街地周辺緑地が、山麓部の住宅地を包み込むようにあり、北部地域は、広大な区域で、豊かな自然や田園環境は貴重な資源になっています。

次に土地利用の方針についてですが、こちらについては、大きく南部市街地、市街地周辺緑地、北部地域に分けて掲げています。

南部市街地については、市街地の拡大抑制において、「原則として現在の市街化区域を堅持し、市街地の拡大を抑制します。」としています。

市街地周辺緑地については、豊かな自然環境の保全において「六甲山地と長尾山地の特色を踏まえ、身近にふれあうことのできる緑地として整備に努めます。」としています。

北部地域については、「豊かな自然環境と田園環境・農業生産機能の保全において、「水辺と北摂山地の豊かな緑からなる自然緑地区域で構成されています。これらは市全体の貴重な資源であり、これを保全します。」としています。

次に、都市計画マスタープランでは、市域を7ブロックに分け・各地域の将来のあるべき姿（地域の将来像）を示すとともに、都市計画の観点から実現するための基本的な方針を定めています。

本日は、山手台が入っている第6地域を説明します。そして、第6地域の地域別構想で、この様に「（１）地域づくりの目標」、「（２）地域の土地利用の方針」、「（３）地域を支える都市拠点とネットワーク」に分けて構成しています。今回説明する山手台地区は、この土地利用の方針に沿って地区計画を定めています。

次に、この都市計画マスタープランを受け定めている、宝塚山手台地区地区計画の目標と方針を説明いたします。

目標は、「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、建築物等の規制及び誘導を行い、もって緑に恵まれたゆとりとうるおいのある良好な市街地の形成を図ることを目標とする。」としています。

方針は、「独立住宅地区」、「集合住宅地区」、「センター地区」の3つの区域に分けられており、それぞれの地区が十分な都市機能を果たしつつ快適で整然とした市街地の形成を図る。

コミュニティ街路を、当地区内の幹線道路と並行して戸建住宅地区内に設置し、公園及び緑地を適正に配置するなど、魅力と特色のある地区環境の形成を図る。「狭小敷地による居住環境の悪化を防止し、良好なまち並みの景観を形成し、及び維持する。」としています。

（山手台の開発について）

次に、前回ご質問のあった山手台の開発についてご説明します。

当初の開発は、昭和61に開発許可がなされ、順次、完了や変更を行い、現在に至っており、開発面積は、188.7ヘクタールですが、住宅地が造成される区域は、こちらの赤で囲っている地区計画区域です。白色に着色しているところが、今後、造成される所になります。こちらの青色で囲ったところが本日、ご説明する4-A工区になります。今後の開発については、4-B、4-C、4-D、2-5、5-5の工区が予定されており、4-Bについては、2018年秋ごろ、4-C区域は2020年春ごろを予定されていますが、その後は未定とのことです。

土地利用計画については、概ね戸建て専用住宅地となる予定で、一部、こちらの区域については、小さなお店などができる兼用住宅を可能とする予定です。

また、新たな集合住宅の計画は、現在ありません。

次に、集合住宅地区の、こちらの斜面地について、現在、造成緑地となっていますので、開発の計画はありません。次に、計画している住宅戸数についてですが、全部で2,738戸を計画されています。その内訳は、2,141戸が既に完了されており、今回、開発する区域が114戸、残りの工区に483戸の計画となっています。人口については、開発区域全体で、約9,900人を計画人口としており、平成29年6月現在の人口は6,095人となっています。

開発区域内のポケットパークに通じる階段部分について、ゲリラ豪雨などの際、路面に雨水が集まり危険であると以前の市道認定審査会で意見が出たことに、対する対応はどの様になっているのか、ということについては、階段の両側に排水施設を設け、適切に排水できる措置を取っています。

以上で、前回の質疑に対する回答を終わります。

それでは、議題第1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」です。ご説明します。

(地区計画本題について)

本日は、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、宝塚山手台地区地区計画の変更を行うものです。本日は、諮問になります。

(地区の説明)

まず、地区の位置を説明します。議題書は、1-17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1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、地区整備計画区域を拡大し、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、区域の中には、街区公園となる都市計画公園が含まれます。

こちらは、今回、開発する造成計画の入った図になります。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、1-19ページの計画図をご覧ください。前のスクリーン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、今回の開発は、戸建住宅地の計画になります。

宝塚山手台地区の地区整備計画には、戸建住宅地のメニューが2種類、独立住宅地区ⅠとⅡがあります。今回は、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、1-20ページからの変更箇所に下線を入れた計画書で説明させていただきます。「独立住宅地区Ⅱ」は、議題書1-21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す。

具体の説明は、後ほど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1-22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。

こちらは、既存の街区の写真になります。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1-24、1-26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、1-28ページになります。ここで、前回ご説明した内容を一部訂正させていただき、ご報告いたします。前回、6月16日から6月30日までの2週間行った原案の縦覧について、縦覧者は0名で、意見書の提出もありませんでした。とご報告していましたが、縦覧者が1名来られておりましたので、縦覧者1名に訂正させていただきます。その後、8月5日から15日まで、法廷縦覧を行いました。こちらは、縦覧者0名で、意見書の提出はありませんでした。

今後のスケジュールとしては、議題書の1-29ページになります。本日、当審議会に諮問させていただき、答申をいただいた後、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1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。

ご審議いただきますよう、よろしくお願いいたします。

質疑応答

会 長

議題第1号の説明が終わりましたので、ご質問・ご意見を承りたいと存じます。ご発言をお願いいたします。

前回の事前説明の時に、委員から出ていたご質問等に補足の説明を加えていただいたのち、今日の議題としての説明をされたという形になっております。

ご説明にありましたように、この地区の中で地区整備計画を立てていく上で、地区ごとの概成が終わった段階で、今回は第4-A地区に対して地区整備計画を拡大したいということです。この地域では第8回目の変更になります。戸建て住宅114区画、さらに公園や遊歩道あるいは水路といった部分の整備が含まれており、住宅地としては独立住宅地区という形で考えているという事です。

本日は諮問ですので裁決をするまではご意見を承りたいと思います。

委 員

開発は計画通り進んでおり、近くに住んでいて感じていることは、学校の問題です。計画段階で、子供の収容人数は計画の中に入っているのでしょうか。

今のところ山手台小学校が増設されて、これからまだ若い方が入ってこられ、子供も増えるという事が少し心配です。その反面、五月台の学校は、分校状態になっていて、6クラスしかありません。大きな開発をする中で学校に行く子供達の人数も含めて計画になっているのか。これから、その子供達も大きくなってきてバランスが取れていくのかもしれませんが、私の住んでいる地域はマンモス校の長尾小学校を抱えており地域の方も、もう開発をするなど言っております。当然農地がある場所ですからマンションもまだ建っていきます。この開発計画ではそういうところも考慮しながらされているのかお聞きしたいのですが。

市

開発をするという時に開発業者は、市内の色々な課と協議を進めていかなければいけないことになっています。教育委員会の学事課が生徒数を過去の事例から推定

し、開発業者と協議を進めています。山手台については開発業者が1社だけなので、コントロールできるのですが、長尾小学校区では、色々な開発業者がさまざまな場所で開発を行いますので、少しコントロールしづらいところもございます。

委員 今回の山手台はバランスが取れていて、その近隣地域は開発業者が違うという事でバランスが取れていなかったのですね。

市 開発がどのような年度に出てくるかというのが市の方では把握しづらいところがあります。

委員 話は分かりましたが、非常に不安です。

会長 全体的な計画の枠組みが総合計画で示されていて、ここでは土地利用に関して宅地整備の在り方という事でどのような土地利用が適切か、あるいは、そこに建てる建物としてはどのような建物の制限を加えるべきか、というようなことが中心ではあります。

例えば、こういった団地ができますと教育施設だけでなく生活拠点のための買い物の利便性を考えた商業施設の整備も合わせて考える必要がありますし、それぞれの人達が都市的な活動をするために移動する必要があるので、バスなどの駅へのアクセス性、交通関係の整備もしていかなければなりません。そのような事が全て上手くいって、総合計画が目指すものが実現するわけですから事務局が説明されましたように、各部署で住宅と開発に合わせた都市施設の拡充や新設も含めた検討はされているというように理解していただければ良いかと思います。

他にはこの案件についてご質問等ございますか？

委員 1-19ページの変更前と変更後のところですか。確認したいのですが、何戸ですか？

市 114戸です。

委員 議会でも公園の問題がでてきます。山手台では大きな公園がありますが、地域内にも小さな公園が整備もしていただいているのですが、あまりにも小さい公園よりは、やはり大きな公園があった方が良くはないかという意見もあります。公園の問題については、今後きちんと審議していきたいというような答弁をいただいておりますがこの工区で公園は整備されていくのでしょうか。

市 開発工区ごとに公園が整備されるというわけではなくて、山手台全体で公園の計画がございます。そのように大きい公園があったり、街区公園があったりという事で全体計画に基づいて公園の整備が進められております。今回はこちらに街区公園がつくられますが、これは114戸に対してこれが足りるというような計画では山手台についてはございません。

委員 何平米なのですか。

市 面積までは調べておりません。

委員 公園については若い世代の方が住まれるので、きちりとした公園とか、高齢者の方も公園があって憩いの場が必要だと思います。4.5ヘクタールの開発に対して公園のヘクタールはだいたい何平米ぐらいかという事を確認したかったのですが。

会長 基本的に先ほど少し絵を見せていただいたところに、いくつかの円があったかと思いますが、一つの公園が、そこへ利用される人たちが非常に遠いところまで行くわけにはいきませんので、一応徒歩圏内の範囲でどのあたりをカバーするかという部分で公園の位置によってどのぐらいの人たちがその公園を利用できるかという事から決まっています。

都市計画の中の公園緑地の整備の仕方としましては、市全体で何人の人が、沢山の人が利用できるような都市公園のいくつかのスケールに応じて、利用できる人たちのキャパのようなものを考えた形で公園の大きさというのが決まります。団地の中にある公園というのは基本的にはその中の街区公園といって、主に街区の人たちが利用するための公園で設置されます。街区公園が一番小さいのですが、もう少し広げた周辺の人まで利用できる少し規模の大きい公園の事を近隣公園、あるいは地区公園という言い方をします。

委員 開発される時に公園というのはいくらか必要になってくるのではないですか。4.5ヘクタールの開発地域にだいたい平米の公園はいくらぐらいだというのはありますか。

市 山手台については114戸に対してではなくて、全体の開発に対してどのような公園をどれだけ配置するかという計画をされております。

初めに山手台の開発時に、大きい公園も住民が一番利用しやすい場所に設けようというように公園計画をつくっていきます。工区ごとで開発するときはその工区に公園が入っていないという場合もあります。

委員 はい、わかりました。

会長 他にこの案件についてのご質問はございませんか。地区整備計画そのものとの関連では今回は独立住宅地区Ⅱという形で行うという事で、それに乗じた形で建物の制限等の条項がかかわってくるという事が主たる内容になっております。後半に説明されたのは、法改正にともなった形での変更という事になっております。独立住宅のタイプⅡとしての用途の制限、オープンスペースの確保、垣根や柵等の条件というのはそこで決められるという事になっております。

この案件は冒頭に申しあげました通り諮問案件になっておりますので、答申する必要がございます。それでは裁決に入りたいと思います。

議題第1号につきまして原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御異議ございませんでしょうか。

委員 異議なし

会 長

異議なしという事ですので、議題第1号につきましては原案の通り変更することに同意するとして答申いたします。

(2) 議題第2号

【議題第2号「阪神間都市計画地区計画の変更（川面3丁目地区）について」】

(説明開始)

市

それでは、議題第2号「阪神間都市計画地区計画の変更（川面3丁目地区）について」をご説明いたします。

今回は、建築基準法の一部改正を受けて、地区計画の建物用途の制限を修正する必要があることから、地区計画を変更するものです。今回は事前説明となります。

まず、議題書の2-8ページの赤字の所をご覧ください。今回の変更は、この、(ぬ)が(る)に変わる変更になります。法律が改正されたことにより修正するもので、内容の変更はございません。

(法改正について)

それでは、法律の改正内容についてご説明させていただきます。資料はございませんので、前のスクリーンをご覧ください。

法律の改正は、都市緑地法等の一部を改正する法律として、都市緑地法をはじめ、都市計画法や建築基準法など、33の法律の改正が行われるものです。

改正の背景は、「公園、緑地等のオープンスペースなどの都市の空間は、様々な役割を担っている。この空間を、民間の知恵や活力をできる限り活かしながら保全・活用していくため、関係法律を一括して改正し、必要な施策を総合的に講じます。」としており、改正の概要は、「都市公園の再生・活性化」、「緑地・広場の創出」、「都市農地の保全・活用」の大きく、3つに分かれています。そして、今回、地区計画の改正に係わる事項は、こちらの「都市農地の保全・活用」の分野になります。

改正内容は、都市計画法に新たな用途地域の類型として「田園住居地域」が創設され、これに合わせ建築基準法の一部が改正になるものです。田園住居地域の改正施行日は、平成30年4月1日施行になります。次に、この「田園住居地域」が用途地域のどの位置に創設されるかについて、ご説明します。

現在、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、この様に12種類あります。第一種低層住居専用地域が最も厳しい制限となっており、そこから、だんだん出来る建物の用途が増えていきます。そして、準工業地域で最も緩くなり、これを頂点に、工業専用地域に向かって制限がきつくなっていきます。これが、現在の用途地域の構成になっています。

この様な12の用途地域のこの位置、「準住居」と「近隣商業地域」の間に、田園住居地域が創設されます。こちらは、建築基準法の建物用途が列記されている建築基準法の法別表第2の項を書き出したものです。

第1種低層住居専用地域は、建築基準法 法別表第2 (い)項というところに位置づけられています。それと同じように、(ろ)項から(を)項までに12の用途地域が列記されています。

先ほどご説明したとおり、「田園住居地域」は、「準住居地域」の次、「近隣商業地域」のあった(ち)項に位置づけられることとなりますので、この様に、「近隣商業地域」以降の項が、一つずつずれることとなります。この項がズレることが、本日

ご説明する、地区計画の改正に影響を及ぼすことになったものです。

以上で、法改正の説明を終わります。

(地区計画の改正の有無)

次に、本市は、現在、42地区の地区計画がございます。その全ての地区の建物用途の制限について、建築基準法の法別表第2の(ち)項以降を引用しているかを確認したところ、42地区のうち、「川面3丁目地区地区計画」と「東洋町地区地区計画」の2地区について、地区計画の変更が必要となることがわかりましたので、この2地区について変更を行います。

ただ、都市計画変更を行う時期についてですが、「東洋町地区」については、用途地域の見直しに伴う変更があるため、そのスケジュールに合わせ、10月と2月の都市計画審議会にお諮りすることとし、本日は、「川面3丁目地区」の変更についてのみ、ご説明をさせていただきたく存じます。ただ、地区計画の改正は、2地区とも法改正が施行される、平成30年4月1日に行います。

(地区の説明)

それでは、川面3丁目地区地区計画について、説明させていただきます。資料は2-5ページの位置図になります。前のスクリーンも合わせてご覧ください。黒色の線で囲んでいるのが、今回、地区計画の変更をしようとしている川面3丁目地区です。

川面3丁目地区は、阪急宝塚線沿いの北側に位置しているところで、JR・阪急宝塚駅の北東に位置した至近、利便な地域で、震災以降に、密集住宅市街地整備促進事業により整備されたところです。用途地域は、第1種住居地域で、高度地区は第4種から第6種までの指定があります。次に、具体的に変更となる、建物用途の制限についてですが、内容に変更はなく、両カッコ6の(ぬ)項が(る)項に変更になります。変更内容は、以上になります。

(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、2-9ページになります。議題第2号にかかる原案の縦覧(条例縦覧)を8月1日から8月15日まで2週間行いましたが、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2-10ページになります。10月に案の縦覧(法定縦覧)を2週間行い、その後、12月に本審議会でご諮問させていただき、建築基準法改正の施行日に合わせ、平成30年4月1日に都市計画の変更と建築条例の改正を行います。

以上で、議題第2号「阪神間都市計画地区計画の変更 川面3丁目地区について」のご説明を終わります。

ご意見のほどよろしくご願いたします。

質疑応答

会長

議題第2号のご説明が終わりましたのでご質問、ご意見等承りたいと思っておりますがいかがでしょうか。内容的にはご説明にございました通り、建築基準法の用途地域の改正で、田園住居地域が加わったために条項がずれたということです。該当地区が2地区ありますが、今回は川面地区について事前説明です。もう一つの地区については用途地区の変更等が想定されていますので、その時に合わせて対応し、いずれも改正施行される来年の4月までに手続きを終えたいという案件です。いかがで

しょうか。

会長

意見なしでよろしいでしょうか。この内容は事前説明という事ですので、この審議は終了したいと思います。

(3) 議題第3号

【議題第3号「阪神間都市計画地区計画の変更（千種地区）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（千種地区）について」をご説明いたします。

今回は、宅地開発事業に伴う土地利用の転換により、細区分の区域の変更を行うものです。今回は事前説明となります。議題書の3-9ページをご覧ください。前のスクリーンも併せてご覧ください。今回変更する事項は、こちらのB地区をA地区に変更するものです。B地区とA地区の制限の違いについてですが、2つございます。

【建築物等の用途の制限】

1つ目は、「建築物等の用途の制限」についてです。どちらの区域も第一種低層住居専用地域内で、地区計画で、できる用途をさらに制限するため、建築できる用途を記述しています。B地区とA地区とほぼ同じ内容ですが、各区域の現状を踏まえて、B地区は「共同住宅、寄宿舍又は下宿」を制限せず、A地区は共同住宅等を制限しています。

【建築物の壁面の位置の制限】

2つ目は、建築物の壁面の位置の制限です。B地区については、建物の高さと敷地面積の規模に応じて、敷地境界線から1.5m又は、2.0m以上の外壁後退の規定がかかります。一方、共同住宅ができないA地区については、建物の規模に関係なく、道路境界線から1.5m以上の外壁後退が地区計画で制限されます。

その他の境界線からは、都市計画の外壁後退1mがかかります。

(地区の説明)

それでは、地区の位置から説明します。議題書は3-7ページになります。前のスクリーンも合わせてご覧ください。黒色の線で囲んでいるのが、今回、地区計画の変更をしようとしている千種地区です。赤色で囲んでいる箇所が今回変更する区域です。千種地区は、阪急宝塚線小林駅、逆瀬川駅の西側で、駅から5~15分程度の比較的なだらかな丘陵地に位置しています。用途地域は、第1種低層住居専用地域となっています。

(千種地区の状況)

こちらは、A地区の写真です。緑の多い閑静な住宅地が広がっており、比較的大きな区画の多い戸建て住宅が多数ある住宅地です。こちらは、本日変更するところで、以前は、企業の社宅と寮があったところです。現在は、このように更地になっています。戸建住宅15戸の分譲の計画がされているところです。

(導入経緯の説明)

次に、千種地区の地区計画の経緯についてご説明します。千種地区は、当初平成10年ごろから地区計画策定に取り組み、平成12年に地区計画を決定し、その直後の平成13年に、本日と同様、住民の要望によりB地区の一部をA地区へ細区分の区域の変更を行っています。その後、平成21年の市開発ガイドラインの改正に

より、敷地面積の最低限度などの、ルールの見直しを検討され、平成22年から約2年の検討を経て、平成24年10月に千種地区地区計画の変更を行っています。

このときには、市の景観計画が出来たこともあり、地区計画の他に景観計画特定地区と地区まちづくりルールも合わせて策定しています。

その後、平成26年10月にも、銀行の社宅から戸建て住宅になるとき、B地区からA地区へ細区分の区域の変更を行っています。今回で、3回目となりますが、千種地区の検討会からの要望もあり、事業者と協議の上、今回も、企業の社宅と寮が戸建て住宅地に変わることに合わせて、B地区からA地区に変更いたします。

(変更箇所の説明)

【地区計画の区域】

それでは、変更となる区域について説明します。議題書は、3-9ページの変更前後対照図になります。前のスクリーンを合わせてご覧ください。変更となる場所は、こちらの部分になり、B地区の面積が約0.3ha現象しB地区の面積が増加します。

【千種地区計画（案）】

地区計画の計画書は、議題書3-11ページ上部になります。細区分の区域の変更によって、A地区は約25.5haから約25.8haになります。逆にB地区は約2.2haから約1.9haになります。その他、議題書3-11ページと3-13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、3-14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、8月1日から8月15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3-15ページになります。10月に案の縦覧（法定縦覧）を2週間行い、その後、12月の本審議会で諮問させていただき、12月末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（千種地区）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

議題第3号のご説明が終わりましたのでご意見ご質問を承りたいと思いますがいかがでしょうか。

会 長

よろしいでしょうか。社宅等で利用されていたB地区の一部をA地区に変更ということで0.3ヘクタールが対象です。この地区の地区計画についてのご質問でも結構ですがよろしいでしょうか。ご意見ございましたらおっしゃっていただければと思います。

委 員

敷地面積の最低は150㎡ですが、今回の一戸当たりの面積は、だいたいどのくらいになりますか？

市 敷地面積で150.05㎡から154.51㎡になっております。

会長 A地区の最低敷地面積の規制は当然適応されることになるのですね。

市 そうです。A地区もB地区も最低敷地面積が150㎡ですので、今も適応されております。手続きとしましては、11月から造成に入るとお伺いしており、早ければ年内に造成を完了させて建築確認申請を来年3月頃に出したいということでした。造成の地区計画の届出はB地区の段階で受理します。制限内容が敷地面積でありますので、建物用途や外壁後退などについては審査できません。B地区からA地区に変更後に建物の確認申請が提出されますので、A地区の制限で地区計画の審査がされる予定です。

会長 他にはよろしいでしょうか。

委員 3－8ページの計画図を見ますと、B地区に建物階数が3階建てや4階建てが含まれておりますが、用途地域が第一種低層住居専用地域で建物最高高さが10mの制限がかかっていると思うのですが、既存の建物は既存不適格だが、地区計画で共同住宅の形態を担保するという意図で、B地区が設定されているという理解でいいのですか。

地区計画で建物高さの規定を定めていないので、B地区での建替えの場合、3階建ての共同住宅が可能ですが、4階建ては減築しないといけなくなってしまいますので、地域の方々の意向としては、今回のようにB地区から外して戸建て住宅の用途の方で住環境をより良くしていこうということになるかと思うのですがこのあたりの位置づけを教えてくださいたいと思います。

市 地元の意向としましては、やはりB地区からA地区にしていきたいという思いがございます。今回の件についても計画の段階で地元から早速、市の方に地区計画の変更するのですかという問い合わせがございました。

委員 最初に地区計画を作って、B地区を設定された時に高さの規定を敢えて入れなかったのはなぜですか。

市 第一種低層住居専用地域ですので4階建ての共同住宅が不適格になりますが、地区計画で高さの担保をするということが、地元協議の中では無かったという事です。

会長 その他にございますか。今日の議題3号は事前説明ですので、ご意見がないようでしたら審議を終わりたいと思います。有難うございました。

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す。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3回の都市計画審議会の開催についてですが、10月

の中旬を予定しております。

議題は、用途地域の変更に伴う東洋町、山手台東、長尾台の3地区の「地区計画」の変更についての事前説明と、北部地域土地利用計画の事前説明を予定しています。

詳細につきましては、決まり次第ご連絡させていただきますので、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