

令和4年度

第3回宝塚市都市計画審議会議事録

日時 令和5年（2023年）2月24日（金）

午後2時から3時

場所 宝塚市役所（4階）3-3会議室

及び各委員所属場所等

宝塚市都市計画審議会

## 1 審議会要旨

- (1) 開催日時 令和5年(2023年)2月24日(金)午後2時から3時まで
- (2) 開催場所 宝塚市役所(4階)3-3会議室及び各委員所属場所等
- (3) 出席委員等

本日の出席委員は、20人中17人(内オンライン参加14人)で、次のとおり。

[会議室参集]

島田委員、林委員、田村委員(代理小田地域交通官)

[オンライン参加]

江原委員、竹田委員、池田委員、寺本委員、西井委員、秋山委員、植松委員、伊藤委員、山本委員、田中委員、澤木委員、齋藤委員、西川委員、長野委員である。

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6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、20番長野委員及び1番島田委員を指名した。

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 (諮問)

議題第2号 阪神間都市計画高度地区の変更について (諮問)

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 (諮問)

## 2 会議要旨

### (1) 議題第1・2・3号

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」、議題第2号「阪神間都市計画高度地区の変更について」及び議題第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」は同じ位置での変更であり、関連性の深いものになりますので、一体での説明が良いと考えます。 そのため、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。ご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」、議題第2号「阪神間都市計画高度地区の変更について」及び議題第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」を一括して説明していただきます。 それでは、事務局から説明をお願いいたします。

【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」】

市

(説明開始)

本日は諮問となります。

最初に用途地域等の用語の説明をした後に、今回の見直し方針を説明します。続いて、見直し予定箇所の説明を行い、最後に縦覧結果、今後のスケジュールについてご説明いたします。

最初に用語のご説明をいたします。まず、用途地域についてご説明いたします。

用途地域は、互いの生活環境や業務の利便性を図るため、都市を住宅地、商業地、工業地など、いくつかの種類に区分する都市計画の制度です。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、13種類が定められています。宝塚市では、田園住居地域、工業専用地域を除く11種類を定めています。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて建築できる建物の用途が制限され、また、容積率、建ぺい率により建築物の規模が決められます。

次に用途地域の構成として、それぞれの用途地域のイメージ図を掲載しております。例えば、第一種低層住居専用地域は、主に低層住宅のための地域となりますが、小規模なお店や事務所を兼ねた住宅、小学校などが建築できます。

宝塚市の用途地域の指定状況ですが、特徴としては第一種低層住居専用地域が一番多く、市街地全体の約4割を占めています。

次に高度地区についてご説明いたします。用途地域を指定した区域において、真北方向からの高さの制限など、建築物の高さに一定の制限を加えることができる制度です。高度地区は、都市の合理的利用に基づき、将来の適正な人口密度、交通量その他の機能に適応した土地の高度利用及び住環境の整備を図ることを目的として、建築物の高さの最高限度や最低限度を定めることができるものです。宝塚市では、第一種高度地区から第六種高度地区までが定められています。なお、宝塚市においては、真北方向からの高さ制限及び高さの最高限度を定めており、高さの最低限度は定めていません。

宝塚市の高度地区の制限図一覧です。第一種高度地区は制限が一番厳しい内容となります。

次に今回の用途地域の見直しにあたり検討しました流れについてご説明いたします。兵庫県において、令和2年度末に都市計画区域マスタープランが策定されました。その都市計画区域マスタープランを踏まえ、令和3年4月に兵庫県の「用途地域等見直し基本方針」が作成されました。兵庫県の基本方針及び宝塚市において策定されました宝塚市都市計画マスタープランを踏まえ、第8回用途地域に関する宝塚市の見直し方針を作成しております。その基本方針を基に用途地域見直し予定箇所を抽出しました。

次に、「第8回用途地域見直しに関する宝塚市の見直し方針」について説明します。

見直しの基本的な考え方についてですが、上位計画である「阪神間都市計画区域マスタープラン」に基づくとともに、「第6次宝塚市総合計画」、「宝塚都市計画マスタープラン」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っています。

結果、今回は地区計画区域において、地区整備計画を導入している地区及び導入する地区において見直しを行うこととしています。

それでは、見直し予定箇所の説明を行います。予定している地域は、山手台東3丁目、2丁目の一部の2地域です。

山手台東3丁目の見直し内容は、地区整備計画と整合を図るため用途地域、高度地区を変更します。用途地域を第一種中高層住居専用地域から第一種低層住居専用地域へ変更し、用途地域の変更に合わせて容積率を150%から100%に変更します。また、建ぺい率を60%から50%に変更します。また、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、さらに、建築物の高さの限度10m、外壁の後退距離1mを定めます。

現在、地区整備計画で第1種低層住居専用地域並みの規制をかけているため、その制限に合わせて変更するものであり、実態を伴う変更はありません。

市 地区計画の制限内容については、地区計画担当よりご説明します。宜しくお願い致します。

地区計画の変更図をお示ししていますので、ご覧ください。赤枠の範囲が今回の用途地域見直し範囲です。変更前は「独立住宅地区A」として指定をしていました。これは、第一種中高層住居専用地域を第一種低層住居専用地域並みとした上で、山手台の地区計画上の制限を併せて規定をする内容でした。この部分について、この度独立住宅地区Ⅲ及びⅣとして変更するものとしています。赤枠の範囲が今回の用途地域見直し範囲で、このうち東西で地区の細区分をしています。制限内容は概ね同じものですが、区域内の「敷地」と「前面道路」の高低差の有無により、「道路からの高さの制限」について、違ったものとなっているためです。これは、造成手法に併せて事業者が制限していたガイドラインの区域及び内容にあわせて地区計画でも制限を設けるものです。

西側の7宅地は、道路からの高さ制限はなく、近年の造成手法に合わせた規制である「独立住宅地区Ⅲ」としています。一方、東側の23宅地は、「独立住宅地区Ⅲ」に道路からの高さ制限を追加したものとして、今回新たに「独立住宅地区Ⅳ」として設定しています。

この新たな「独立住宅地区Ⅳ」について詳しくご説明をさせていただきます。「独立住宅地区Ⅳ」の区域の現地の写真を載せておりますのでご覧ください。この街区は既に住宅の建築がされている状況です。敷地内には2～3m程度の高低差があります。道路から見ると1層分が見えて、平屋建てのような雰囲気ですが、段差下の宅盤から見ると2階建ての住宅であることが分かります。

道路から見ると低層の住宅が並ぶ、落ち着いた雰囲気です。また、この前面道路の向い側に立つ住宅からも視線が抜け、宝塚市街を望む眺望がひろがっています。この既存のまちなみを維持するため、この街区で従来事業主の定めるガイドラインで規制されていた紫色の矢印で示す部分、「道路の路面の中心から6mの高さ制限」を、この度地区計画へ追加するものです。

続いて、計画書での変更内容を順にご説明致します。議題書に見え消しの計画書を載せておりますので、併せてご覧下さい。

区域の面積について、独立住宅地区Ⅲを拡大するとともに独立住宅地区Ⅳの区域の縮小となります。用途の制限について、今回の用途地域の変更に伴い、第一種低層住居専用地域の基準と重複する用途の制限を削除しています。容積率、建蔽率の制限についても、今回の用途地域の変更に伴い、重複する制限を削除しています。壁面の位置の制限について、今回の用途地域の変更に伴い、重複する外壁後退1m

の制限を削除しています。建築物の高さの最高限度について、先ほどご説明した道路からの建築物の高さについて、説明させていただいたとおり、「前面道路の路面の中心の高さからの建築物の高さの最高限度は6 mとする。」として追加しています。その下、見え消しで示す部分は、今回の高度地区の変更に伴い、重複する制限となるため削除しています。計画書の変更内容は以上です。

市 2箇所目の山手台東2丁目の見直し予定箇所について説明します。赤枠で囲った部分が見直し予定箇所です。こちらの地区は新たに地区整備計画が定められる地区になります。今後予定している地区整備計画の地区に合わせ、用途地域を第一種中高層住居専用地域から第一種低層住居専用地域へ変更し用途地域の変更に合わせ容積率150%から100%へ変更し、建ぺい率を60%から50%へ変更します。また、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、建築物の高さの限度10m、外壁の後退距離1mを定めます。

市 地区計画の制限内容について、地区計画の変更図をお示しします。  
赤枠の部分について、この度、戸建住宅地開発が行われます。開発により形成された良好な住宅地の維持増進を図るため、独立住宅地区Ⅲの区域として、地区整備計画区域を拡大致します。

計画書の変更事項について、ご説明します。今回、区域面積のみの変更となります。地区整備計画における独立住宅地区Ⅲの区域、10.6haを拡大し、12.1haとなります。

独立住宅地区Ⅲの制限内容については、今回変更はありませんが概要をご説明させていただきます。なお、先ほどご説明した独立住宅地区Ⅳの制限内容についても、道路からの高さ制限以外の部分は同様の制限となりますので合わせてご理解いただければと思います。

用途の制限です。閑静な住宅地を形成する建築物となるよう用途制限しています。建築物の敷地面積の最低限度は170㎡です。建築物の壁面の位置の制限は道路境界線から1.8mです。建築物等の高さの最高限度は最高高さ9m、軒高7mです。建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限について、道路際75cmの部分に建築物の建築及び工作物の築造を制限するもの、また、建物の屋根や外壁の色彩制限や広告物の制限があります。続いて、垣又は柵の構造の制限で、道路側における垣さくの制限があります。道路際75cmの部分には垣さくを設置してはならないこと、また垣柵の構造を規定しているものです。

「独立住宅地区Ⅲ」における制限の概要としては以上になります。

市 次に縦覧結果について、ご報告いたします。地区計画については、7月25日から8月8日まで条例に基づき縦覧を行いました。また、12月7日から12月21日まで用途地域、高度地区、地区計画について都市計画法に基づき縦覧を行いました。いずれも縦覧者、意見書提出ともにございませんでした。

最後に都市計画決定に向けてスケジュールを説明いたします。

本日の都市計画審議会での諮問・答申の後、3月30日に都市計画決定の告示を行うことを予定しております。

以上で、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

それでは議題第1号、議題第2号、議題第3号についてご質問、ご意見を伺いたいと思います。

委 員

地区計画の区域を拡大される部分のうち、新たに宅地開発される区域についてです。この区域の北側と南側は独立住宅地区Ⅰですので、一体的に独立住宅地区Ⅰとする選択肢もあったかと思います。今回、独立住宅地区Ⅲとして区域拡大を行う理由を教えてください。

市

独立住宅地区には、ⅠからⅣまでの細区分があります。それぞれの細区分において、目指すまちなみは概ね同じものです。時代による造成手法の変化に合わせて、細かな制限を変えています。独立住宅地区Ⅰは初期の造成に合わせた制限となっており、今回予定されている新たな造成に合わない部分が出てくるため、独立住宅地区Ⅲとして区域拡大させていただくものです。

会 長

それぞれの時代による造成のされ方を考慮し、当該地に合うよう検討した結果、独立住宅地区Ⅲとなったということかと思います。

委 員

独立住宅地区Ⅰとすることによって、どのような不具合があるのかももう少し具体的に教えてください。

市

独立住宅地区Ⅰについては、建築物及び工作物のオープンスペースへの建築及び築造の制限があります。独立住宅地区Ⅰの区域は、石積擁壁を主とした造成で、擁壁の天端から道路境界線までのスペースに制限がかかるものとなっています。一方、今回区域拡大する独立住宅地区Ⅲは、垂直擁壁又は擁壁がない宅地も含め、道路際75cmの範囲において、建築及び築造を制限するものです。

今回予定されている造成は、垂直擁壁や擁壁がない宅地のある造成手法ですので、独立住宅地区Ⅲを選択しています。

委 員

理解できました。ありがとうございます。

委 員

今回の地区計画の変更箇所が土砂災害警戒区域等かどうか教えてください。

市

今回の変更箇所は土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域ではありません。

委 員

わかりました。

委 員

今回の地区計画変更部分についてではないのですが、今後の拡大予定について教えてください。

市 計画図にて赤色で囲われた区域が地区計画区域であり、造成を予定する区域です。その中でも着色された部分は造成が終わり、地区整備計画として建築物等の規定等が定められています。一方、着色していない白い部分が基本的には今後拡大していく予定の部分で順次造成される予定と認識しています。

会 長 その他にございますか。

委 員 今回の審議の内容に直接関係するものではありませんが、1点教えてください。令和4年第1回の審議会にて、独立住宅地区Ⅳの宅地の東側の造成法面は、宝塚市公園河川課で造成緑地として維持管理をされるとお聞きしました。この部分について、どのように維持管理されるのか教えて頂きたいです。

開発行為による公園などの維持管理コストが大きくなってきたことによるサービスの質の低下が全国的に問題となってきたと思います。宝塚市で管理される造成法面は、公共用地として、市民と協働し、まちを育てるという視点での維持管理をする必要があると考えます。何か具体的にご検討されていればお願い致します。

市 緑地の維持管理については、都市計画課では具体的な検討内容等の把握ができておりませんので、次回までに整理してご報告させていただければと思います。ご質問に関連して現時点でお伝えできる部分について、少しお答えさせていただきますと、造成部分の法面については、概ね道路管理課又は公園河川課が管理しています。

今回お答えさせていただきました法面については、公園河川課が管理をしておりますが、市民との協働での管理ではないと思います。公園ではアドプト制度として市民が維持管理をされているところが市内に何か所かあったかと思います。

今後、官民連携でまちを育てるという視点での維持管理についても、課題としてでてきている部分ではあると思いますので、検討していることなどについて、次回ご報告させていただきたいと思います。

委 員 よろしくをお願いします。

委 員 前面道路の路面の中心の高さから6mという基準を新たに設けたという事ですが、東側にも西側にも道路がある宅地があるようにお見受けします。前面道路という表現で問題ないのでしょうか。

市 独立住宅地区Ⅳの宅地については、東側の道路には接していますが、西側の道路との間には造成緑地があり、西側の道路には接していない状況です。そのため、前面道路という表現で東側のみを差すよう整理しています。

委 員 わかりました。もう一点、6mというのは平屋の一般的な高さというところで制限されているのでしょうか。

市 住宅の階高が一層あたり概ね3mですので、2階建て相当までは許容されるかと

思います。

会 長

他にはございますか。

ないようですので、冒頭に申し上げた通り議題第1号から3号は全て諮問案件です。答申のための裁決に移りたいと思います。

議題第1号について原案の通り変更することに同意すると答申することにご異議ございませんか。

委 員

異議なし。

会 長

異議なしという事ですので、議題第1号につい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。

続きまして、議題第2号について原案の通り変更することに同意すると答申することにご異議ございませんか。

委 員

異議なし。

会 長

異議なしという事ですので、議題第2号につきましても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。

最後に、議題第3号について原案の通り変更することに同意すると答申することにご異議ございませんか。

委 員

異議なし。

会 長

異議なしという事ですので、議題第3号につきましても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。

これで、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」の審議を終了いたします。

会 長

本日の審議はすべてこれで終了いたしました。ありがとうございました。

—以 上—