

令和6年第2回（6月）定例会

産業建設常任委員会報告

報告者：産業建設常任委員会委員 おだ たか子

議案第56号

宝塚市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例の制定について

計画図（雲雀丘3丁目北地区）



凡 例	
地区計画区域	
地区整備計画区域	

◆地区の概要

名 称	雲雀丘3丁目北地区地区計画
位 置	宝塚市雲雀丘3丁目の一部
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約1.9ha

議案の概要

雲雀丘3丁目北地区における地区計画の都市計画決定に併せて、地区整備計画で定められた事項のうち、建築物の用途に関する事項を、建築基準法の規定に基づき、地区計画区域内における制限として追加するため、条例の一部を改正しようとするもの。

◆区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区計画の目標	当地区は、阪急雲雀丘花屋敷駅北西の長尾山系南側丘陵部に位置し、周囲の緑との調和を図りながら、民間の宅地開発事業により戸建住宅地として整備が行われる地区である。 本計画は、宅地開発事業を適正に誘導し、周辺の豊かな自然環境と調和したゆとりある地域を保全・育成し、良好な住環境の維持・増進を図ることを目標とする。
土地利用の方針	住宅等を主体とした良好な住環境の形成を図り、緑豊かな自然環境と調和した市街地の形成と保全を図る。
建築物等の整備の方針	ゆとりある閑静な住宅地を形成するため、建築物等の用途の制限及び建築物等の形態又は意匠の制限を行う。

雲雀丘3丁目北地区・現況写真等（R6.5.10撮影）

産業建設常任委員会資料
都市整備部 建築指導課



雲雀丘3丁目北地区 現況写真等（R6.5.10撮影）



①配水池(地区計画区域外)

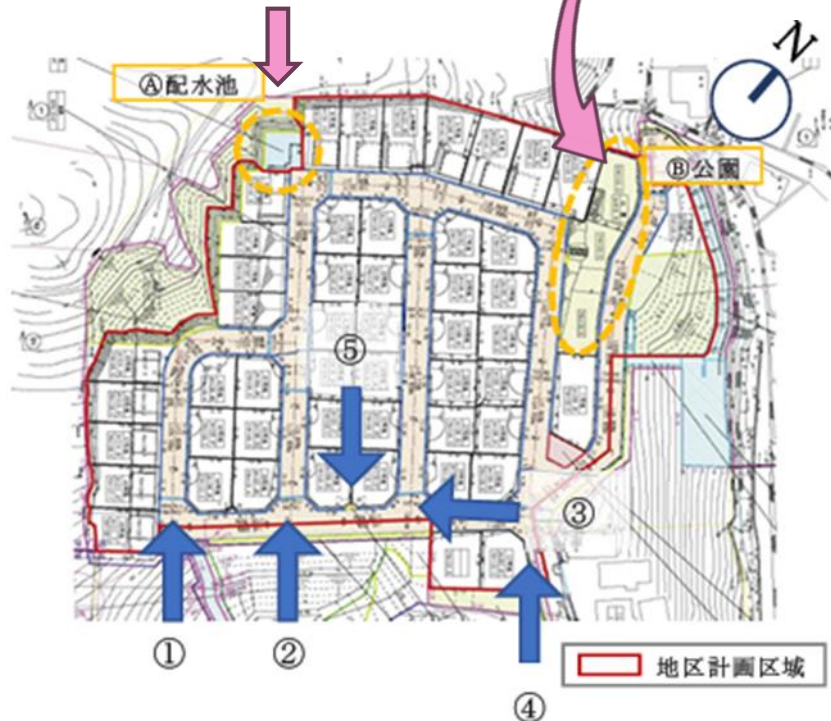


②公園



地区計画区域からの眺望

⑤



④

産業建設常任委員会資料
都市整備部 建築指導課

本議案に関して、論点は設定せず次のような質疑が行われました。
委員間討議は無しで討論も無しでした。

問 1 雲雀丘3丁目地区の地区計画には建築物の敷地面積の最低限度が150平米と記載があるが、今回雲雀丘3丁目北地区では、敷地面積の最低限度が設定されなかった理由は。

答 1 雲雀丘3丁目地区は平成18年に決定した地区計画である。開発まちづくり条例でも同様の規制があり、雲雀丘3丁目地区の地区計画決定時よりも現在は制度が定着していることから、今回の地区計画では最低限度を設定しなくてもよいと考えているためである。

問 2 地区計画の目標や土地利用の方針で、自然環境と調和という記載があるが、1区画150平米ほどの敷地面積いっぱいには家を建てたら緑豊かにはできないのではないか。

答 2 地区計画の建築物等の形態又は意匠の制限という項目において、道路境界線から0.5メートル以内の部分に建築し、又は築造してはならないとしており、一定のオープンスペースを設けている。これは植栽スペースを想定して規定をしている。

建築物等の 形態又は 意匠の制限	1 建築物及び工作物（それぞれ花壇その他の緑化のための施設その他軽微なものを除く。）は、道路境界線から0.5m以内の部分に建築し、又は築造してはならない。
------------------------	---

審査結果は全員一致で可決されました。

議案第57号

工事請負契約（(都)荒地西山線道路新設改良工事（その1））の変更について

議案の概要

都市計画道路荒地西山線道路新設改良工事その1について、
③工区における現場状況により、埋戻し土量および処分土量の変更、覆工板設置の取りやめ、現地の状況を踏まえた施工業者との協議により、工事内容の変更が必要となったことから、**契約金額を180万6,200円減額**し、3億8,770万7,100円に変更しようとするもの。



**3つの理由で
減額変更！**

変更内容説明

1 変更経緯

現地の状況を踏まえた施工業者との協議により、変更が必要となったため、下記のとおり設計変更を行う。

(当初請負額 391,193,000 円、第1回変更請負額 416,774,600 円、25,581,600 円の増額、第2回変更請負額 403,034,500 円、13,740,100 円の減額、第3回変更請負額 389,513,300 円、13,521,200 円の減額、第4回変更請負額 387,707,100 円、1,806,200 円の減額)



(参考図) 工区位置関係図

2 変更内容及び理由

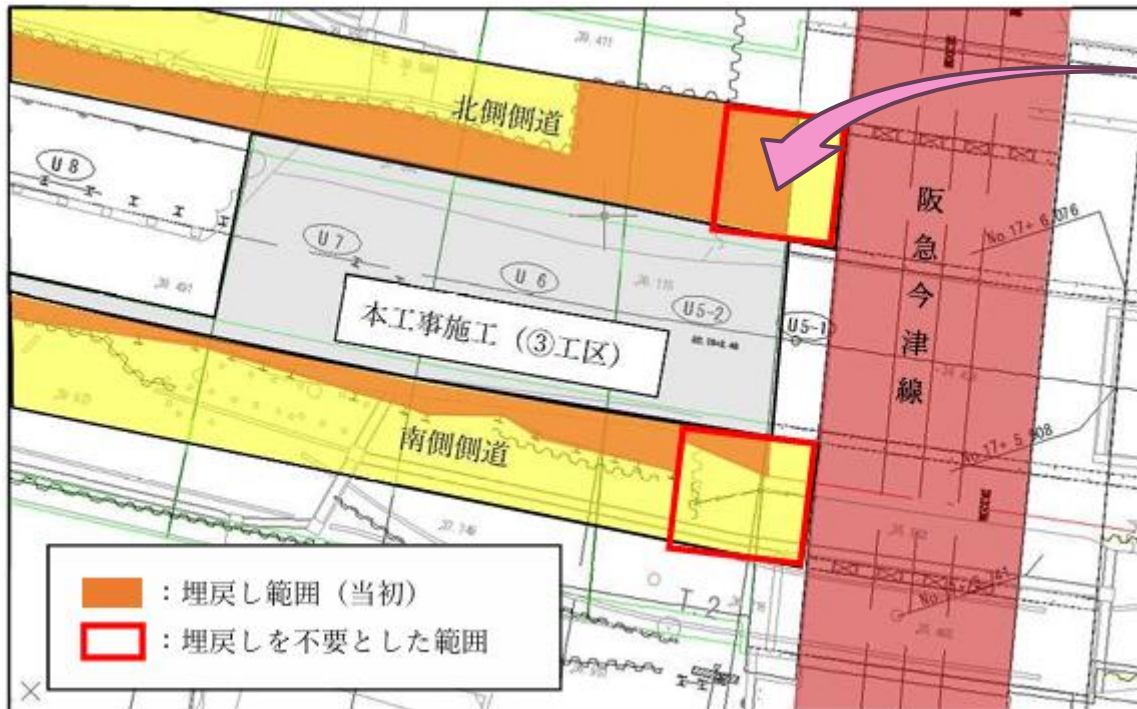
(1) 土工 1式 (+3,342 千円)

- ③工区において現場条件により埋戻し土量の減少に伴い処分土量を変更する。

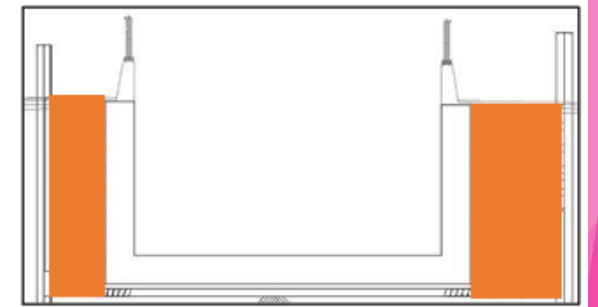
【参考資料 1】土工（③工区における埋戻しおよび処分土量の変更（+3,342 千円））

1 経緯および変更内容

本工事の③工区において、U型擁壁（U5-2～9）施工後は鋼矢板等の土留と擁壁との間（南北側道部分）を土砂で埋め戻すこととしていた。しかし、関係機関との協議により側道整備時に地中に阪急立体交差部への地下水の流入を防ぐ構造物の施工が必要となったため、本工事で埋め戻すことにより次期の側道歩道整備工事で再度掘削することとなる（＝手戻り作業が生じる）範囲については埋め戻しを行わないこととした。埋め戻しに必要な土量の減少により処分土量が増加したため、数量変更を行う。



一般断面図



阪急立体交差部への地下水の流入を防ぐ構造物の施工が必要になり、

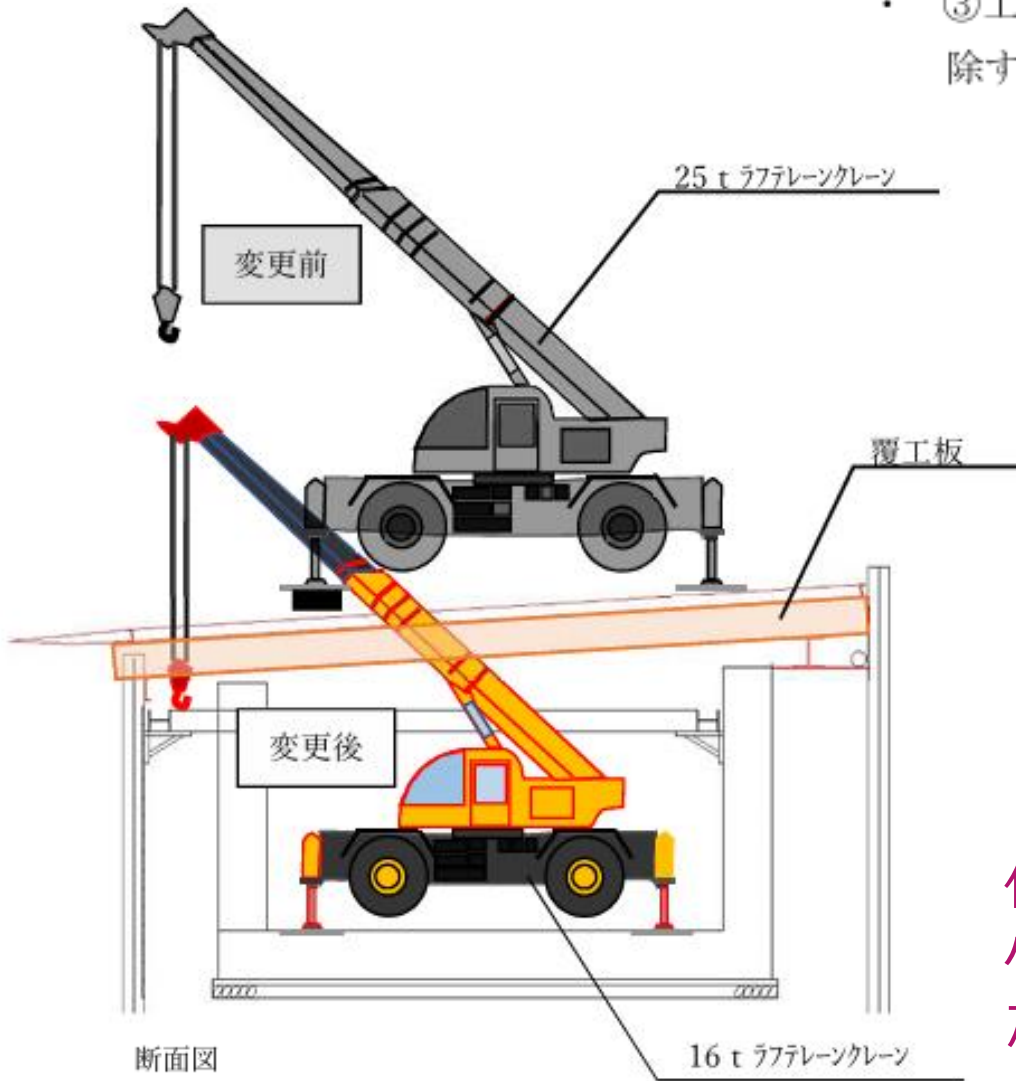
手戻り作業の範囲を埋戻し不要とし処分土量が**増加**

【参考資料 2】仮設工（③工区覆工板の削除（-6,434 千円））

1 経緯及び変更内容

（2）仮設工 1 式（-6,434 千円）

- ・ ③工区における仮設構造物の見直しに伴い、覆工板設置が不要となったため削除する。【参考資料 2】



本工事における③工区は阪急軌道に近接しているため、施工に際しては電車の運行に影響を及ぼさないように重機の配置や作業の計画を行う必要があった。

当初使用を予定していた25 t ラフテレンクレーンは設置に必要な幅が本線U型擁壁の幅よりも大きく本線上に設置できないため、U8擁壁の上部に重機足場として覆工板を設置する計画であった。しかし、仮設工の見直しによりクレーンの作業範囲が小さくなったことで、規格を下げて本線上に設置して作業を行うことが可能となったため、覆工板設置を削除する。

仮設工の見直しにより、クレーンの規格が小さくなり本線上に設置できるようになったため、覆工板が不要になった。

(3) その他（全体スライド、工期、数量精査）（+1,286 千円）

- ・ 受注者からの全体スライド条項の規定に基づく契約金額変更の請求があったため、賃金および物価の全体スライド（差額の補償）を行う。【参考資料 3】（+1,464 千円）
- ・ 現場状況を踏まえた数量精査のため変更する。（-178 千円）

【参考資料 3】全体スライド（契約書抜粋）

（賃金又は物価の変動に基づく契約金額の変更）

第 26 条 甲又は乙は、工期内で請負契約締結の日から 12 月を経過した後に日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により契約金額が不相当となったと認めたときは、相手方に対して契約金額の変更を請求することができる。

2 甲又は乙は、前項の規定による請求があったときは、変動前残工事代金額（契約金額から当該請求時の出来形部分に相応する契約金額を控除した額をいう。以下この条において同じ。）と変動後残工事代金額（変動後の賃金又は物価を基礎として算出した変動前残工事代金額に相応する額をいう。以下この条において同じ。）との差額のうち変動前残工事代金額の 1000 分の 15 を超える額につき、契約金額の変更に応じなければならない。

以上の3つの理由により、**契約金額を180万6,200円減額し、3億8,770万7,100円に変更しようとするもの。**

工事請負契約（(都)荒地西山線道路新設 改良工事（その１））の変更について

本議案に関して、論点は設定せず次のような質疑が行われました。
委員間討議は無しで討論も無しでした。

問２ この辺りは掘れば地下水が出ることはあらかじめ分かっていたと思うが、今回、わざわざ地下水の流入を防ぐ構造物の施工をすることを変更理由とするのは、今までの地下水の量よりも多いのか。

答２ これまでも、地下水に対する対策は行っている。今回の箇所は、現場が阪急電鉄の軌道敷に近接していることから、軌道敷の構造物等への影響を考え、排水対策の構造物等の設置を検討することとした。

問４ 変更理由の一つに、クレーンの足場としての覆工板の削除とあるが、事前に精査できなかったのか。

答４ 関係機関と協議し、覆工板を設置し工事を行う計画としていたが、工事が進み現場の状況がより明らかになった上で、阪急電鉄等と協議し費用面や安全面を考慮した結果、覆工板を使用せず工事ができる見込みとなったため、今回の変更となった。

審査結果は全員一致で可決されました。

ご清聴ありがとうございました。

詳細資料は

で検索