

平成 2 4 年度

第 6 回宝塚市都市計画審議会議事録

日時 平成 2 5 年（2 0 1 3 年）3 月 2 6 日（火）

午後 2 時から 4 時まで

場所 宝塚市役所 3 階 大会議室

宝塚市都市計画審議会

1 審議会要旨

- (1) 開催日時 平成25年(2013年)3月26日(火)午後2時から4時まで
- (2) 開催場所 宝塚市役所 3階 大会議室
- (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、浅谷委員、寺本委員、山本委員、西井委員、宮坂委員、古家委員、大川委員、中野委員、西垣交通課長(坂本委員代理人)、井上委員、今北委員、城所委員及び藤井委員である。

なお、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。

(4) 会議の内容

- ア 西井会長は、議事録署名委員として、10番古家委員及び11番大川委員を指名した。
- イ 西井会長は、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(仁川団地)について(事前説明)

議題第3号 宝塚市景観計画特定地区(仁川団地)に関する意見聴取について

2 会議要旨

(1) 議題第1号

市

(議題第1号説明)

(説明の開始)

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」を説明します。

当地区はすでに地区計画を導入しており、造成工事の完了が見込まれる区域について、これまで順次地区整備計画の区域を拡大するため地区計画を変更し、開発事業効果の維持増進に取り組んでいます。

平成24年6月には、5回目の地区計画の変更を行いました。

(地区の説明)

議題書1-17ページの「位置図」。

当地区は、阪急宝塚線の山本駅の北側に位置しています。西側の谷を挟んで、中山台ニュータウンがあります。当地区の用途地域は、最も多く占められているのが第1種低層住居専用地域であり、その他に第1種中高層住居専用地域及び近隣商業地域があります。

今回、地区整備計画を拡大する区域は、当地区の一番北に位置しています。

(土地利用方針の説明)

今回変更を行う区域は、社会経済状況の変化に伴い、既に開発事業計画が見直され、当初計画の集合住宅用地から戸建て住宅用地に開発許可が変更されています。

用途地域等の見直しについては、現行の第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する予定としており、次回の用途地域の定期見直しで対応することとしています。このことを踏まえ、地区整備計画については「独立住宅地区Ⅱ」区域に編入することを前提として、地区整備計画を取りまとめています。

(変更箇所の説明)

議題書 1-18 ページの「計画図」。

今回、地区整備計画を拡大する区域は、当地区の北端に位置しています。過去に粗造成が完了しており、現在、仕上げに向けて造成工事が行われています。計画されている住宅戸数は 36 区画です。

当該区域の地区整備計画は、「独立住宅地区Ⅱ」地区と同じ内容とすることを基本としています。この「独立住宅地区Ⅱ」地区は、道路側に開発による擁壁がない場合にあっても、当該開発地の設計コンセプトであるオープンスペースを確保するため、工作物等の設置制限を平成 20 年度から新たに規定した地区です。平成 24 年には今回の区域の南東側にある区域を拡大しており、今回の区域も同様に拡大するものですが、ベースとなる用途地域が異なることから、用途地域の見直しまでの間、「独立住宅地区 A」地区として規定するものです。

(地区の状況)

当該区域の南側に、長尾山トンネルから北部地域（西谷地区）に続く幹線道路が東西に通っています。この道路に面した部分は法面ですが、上部については概ね平坦地です。

(10 区画のエリアの説明と地区計画区域の境界調整)

当該地区の南斜面地を有する宅地のエリアでは 10 区画が計画されており、宅地規模はこれまでにない平均 350 m² といった大きい区画となっています。前回の当審議会からの意見を踏まえ、計画書においては「計画書に示す c の区域」としています。この 10 区画のエリアは敷地の大半が斜面地であることなどから、周辺地域との調和を図り、また良好な住宅地環境を形成していくため、固有に「独立住宅地区Ⅱ」の制限に加えて、建築物の敷地面積の最低限度及び建築物の高さの制限を強化します。

その他の宅地については独立住宅地区の土地利用の方針に沿って、前回の変更において区域拡大した「独立住宅地区Ⅱ」と同じ地区整備計画の内容としています。

現在、この区域は平成 25 年秋の完了を目途に造成工事が進められており、道路や遊歩道などの地形地物が確定したことから、今回これとの整合を図るため、地区計画の区域の境界調整を行います。

(計画書の説明)

今回、変更を行う「独立住宅地区 A」は、現在、第 1 種中高層住居専用地域及び第 4 種高度地区です。次回の用途地域の定期見直しにおいて、第 1 種低層住居専用地域及び第 1 種高度地区に変更する予定としており、この用途地域等の見直しを踏まえた制限、及び斜面地の 10 区画のエリア固有の制限を「独立住宅地区Ⅱ」の制限に加えた内容とするため、今回、新たに「独立住宅地区 A」を設定するものです。建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度につい

て、第1種低層住居専用地域及び第1種高度地区に整合させた制限としています。

(計画図に示すcの区域の制限)

次に、斜面地の10区画のエリアとして、計画書においては「計画図に示すcの区域」として、新たに2つの制限を加えています。

一つ目は、建築物の敷地面積の最低限度で、造成区画面積を踏まえ300㎡とし、新たな分割を防止します。その他の区域は170㎡とします。

二つ目は、開発で整備される道路の中心からの高さ制限で、建築物の高さの最高限度を3mとします。この高さの制限の目的は、敷地の大半が斜面地といった地形特性を生かして周辺地域との調和を図り、また良好な住宅地環境を形成していくために設けるものです。この高さの最高限度としている3mは、概ね1階程度の高さに当たります。斜面地の特性を生かし、道路に面する階の床を少し下げることによって、勾配屋根等も計画することが可能です。

その他の建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限については、すべて「独立住宅地区Ⅱ」と同じです。

(縦覧結果等の説明)

議題書1-33ページの「案の縦覧(法定縦覧)について」。

3月4日より、法に基づく2週間の縦覧を行い、意見書の提出はありませんでした。

今後のスケジュールについては、当審議会からの答申の後、都市計画決定の告示を行う予定です。

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」の説明を終わります。

質疑応答

- 委員 当地域内の幹線道路についてですが、現状はかなり交通量が増加しているようです。今後、当地区の開発区域が拡大することによって住民が増加していきますが、今後の道路の安全性についての対策などは、どのように考えていますか。
- 市 この幹線道路は、当時の宅地関連公共施設の促進事業によって整備した道路ですが、基本的には右折レーンを設置しないとして整備した道路です。
ただ、現状で問題となるのが、当地区の中央に位置している近隣商業地域に向かって北側から下ってきた車両が、〔※山手台小学校〕のある西側に向かって右折する際に滞留するため、安全対策などについての意見がありました。
しかし、右折レーンを設置して当地区外へ車両を迂回させることは、抜け道として利用されることに繋がるため、当初は右折レーンは全く設置されていませんでした。
ただ、その後の開発の進捗に合わせて、現在では、商業施設のある近隣商業地域に向かって、北側から下ってきた車両のための右折レーンの設置や、現在、開発が進んでいる工区への南側から上がってきた車両に対しての右折レーンの設置を行うことになっています。
ただ、現状で最も問題となっているのが、阪急山本駅南側の都市計画道路宝塚平井線の交差点において、南側からの都市計画道路山本大野線とクランク状になっており、特に朝夕ラッシュ時の交通渋滞の原因となっています。
こういったことから、この問題については道路担当部署において、信号サイクルの検討など交通量調査と併せて検討を行っている状況です。
- 会長 今回の開発によって増加する交通量については、現状の混雑が更にひどくなるような大規模開発ではないため、今回の案件が直接交通に影響を与えることは無いと考えられます。
一般的に幹線道路の混雑の発生は、その場所を通過する交通よりも、そこへ出入りするための交差する道路や商業施設への右左折で滞留することが原因となります。
よって、当面は信号サイクルによる調整などで対応していくことが、ひとつの方法だと思います。
その他には、例えば右折レーンが設置可能な交差点であれば、それを幹線道路側で通過の妨げにならないように交差点改良を行うことが、その次の段階の方法であると思います。
また、どの程度の混雑状況かということにもよって、対応は変わるようになりますが、現状では阪急山本駅周辺や区域内の商業施設の周辺が、少し混雑するといった状況です。
このような状況で一番問題となることは、新たな街路が整備されて抜け道として利用されると、その周辺の住環境の悪化に繋がってしまうことです。
- 委員 議題書 1 - 3 7 ページの「建築物の壁面の位置の制限」において「3 建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離は、1 m以上とする。」とありますが、ベランダ等はどのような扱いとなりますか。

市 これは、建築基準法の建築物の外壁後退規定を適用しています。バルコニー等については、最近では、上に庇があり、更にバルコニーの手摺りが高くなっているため開放部分が少ない状態のものがよく見受けられますが、このようなものは壁面として見なすとしているため、その場合は外壁後退の対象となります。また、制限の対象とならないということで庇もバルコニーも壁面より出して設置し、後退距離の1 mを取っていない場合がありますが、こういった場合は外壁後退の対象とするなど、状況によって取扱いは変わります。

基本的な考え方としては、バルコニーの手摺りなどは外壁の対象とはなりません。が、庇の設置や、バルコニー自体を境界近くまで出して設置することは外壁後退の対象となりますので、1 mの後退が必要となります。

委員 バルコニーの場合、1 mまでであれば対象外で、1 mを超えて設置すると壁面として見なし、建築確認の審査対象になるということですか。

市 そのとおりです。

会長 他に質問や意見が無ければ、議題第1号について原案のとおり変更することに同意するとして答申することに異議はありませんか。

委員 異議なし。

会長 異議なしとのことですので、議題第1号について原案のとおり変更することに同意するとして答申します。

以上で、議題第1号の審議を終わります。

[※長尾小学校（錯誤）]

(2) 議題第2号

市

(議題第2号説明)

(説明の開始)

議題第2号「阪神間都市計画地区計画の変更(仁川団地)について」を説明します。

当該地は、平成18年に独立行政法人都市再生機構から、現入居者のための建替事業と、その他の土地を民間に譲渡することが表明されました。

当該地の周囲は第1種低層住居専用地域であり、良好な低層住宅地が形成されていることから、この周辺の住環境と調和した開発を誘導する為に、平成20年に地区計画と旧市都市景観条例に基づく都市景観形成地域を導入しました。

現在、当該区域に隣接する仁川保育所の敷地と一体で、特別養護老人ホームと仁川保育所に代わる保育所を建設する事業が進められています。

これらのことから、仁川保育所の敷地を地区計画区域に編入し、北側背後の低層住宅地との環境調和を図るため地区計画区域を拡大し、新たに複合施設地区を設定して、当該開発計画を適切に誘導するものです。

また、平成24年10月に宝塚市景観計画を策定しており、これに伴って地区計画と景観計画で定める項目について整理しています。

前回の当審議会においても、地区計画から景観計画特定地区に制度移行させることについて、意見を伺っています。

今回の地区計画の変更に伴い、現在、地区整備計画に定めている3つの制限を景観計画特定地区に移行させて、整理を行います。

また、旧市都市景観条例の規定に基づく都市景観形成地域から景観計画特定地区に制度移行させることについては、議題第3号で説明します。

(地区の説明)

議題書2-6ページの「位置図」。

当該地は、阪急今津線仁川駅の北西側に位置しています。当地区の用途地域の大部分は第1種中高層住居専用地域であり、北西の一部に第1種低層住居専用地域があります。

議題書2-7ページの「計画図」。

今回、地区計画区域を拡大する区域と現行中低層住宅地区として位置付けている区域を、新たに「複合施設地区」として設定します。

(地区の状況)

次に、現地の状況について説明します。

中高層住宅地区においては、既に都市再生機構によって、入居者のための建替えが完了しています。

複合施設地区の北側には低層住宅地があります。地区計画区域の内外は比較的平坦であり、高低差はほとんどありません。福祉施設は工期を1期と2期に分けて事業が予定されており、1期工事で保育所が整備された後、現在の仁川保育所を解体する計画です。その後に、今回、地区計画を拡大する区域が整備される予定です。

当該地区の東側には、小仁川沿いに戸建住宅が立地していますが、開発事業に

よって幅 2.5 m 程度の下水道のための管理用地が整備されています。

(変更箇所の説明)

次に、今回の地区計画の変更について説明します。

議題書 2-15 ページの「仁川団地のまちづくりルールの変更」。

建築物等の用途の制限と建築物の壁面の位置の制限については、「複合施設地区」として固有に新たに見直しを行います。その他は現行の中低層住宅地区の制限を継承しています。

次に、6番から9番は景観計画特定地区で定める内容に移行させるもので、地区整備計画から削除する項目です。

なお、10番以降は旧市都市景観条例から同様に移行させる内容であるため、議題第3号において説明を行います。

次に、今回、現行の制限から見直しを行う二つの制限項目について説明します。

一つ目は、「建築物等の用途の制限」についてです。

現行の神社等や公衆浴場の制限に加え、新たに住宅や共同住宅など住宅用途を制限します。

当該地は、市都市計画マスタープランにおいて地域の生活拠点として位置付けていますが、当該地は今後も住宅地として土地利用が進むことが想定されます。このため、今回、新たに設定する「複合施設地区」においては、住宅や共同住宅などを制限し、地区内や周辺住宅地の住民に対して生活利便性を高めていくこととしています。

二つ目は、「建築物の壁面の位置の制限」についてです。

当該地の北側には第1種低層住居専用地域を指定した低層住宅地が形成されていることから、新たに計画図のeの部分においては北側の住宅地に対して配慮するため、制限を強化しています。制限内容は建築物の高さに応じた制限であり、10m以下の建築物の部分については外壁から敷地境界線までの距離を2m以上とすることを継承し、10mを超える建築物の部分については10m以上とするよう、強化します。これは、当該地が第1種低層住居専用地域内にあるものとして、第1種高度地区並みの規制となるよう、壁面の位置の制限を強化するものです。

以上で、地区計画の変更の内容についての説明を終わります。

(縦覧結果等の説明)

議題書 2-13 ページの「原案の条例縦覧について」。

平成25年3月4日より条例に基づく2週間の縦覧を行い、その結果、意見書の提出はありませんでした。

議題書 2-14 ページの「今後のスケジュール(案)」。

今後のスケジュールについては、法定縦覧実施の後、当審議会において諮問を行う予定です。

以上で、議題第2号「阪神間都市計画地区計画の変更(仁川団地)について」の説明を終わります。

質疑応答

- 会 長 議題書 2 - 2 ページの計画書の「地区施設の整備の方針」について、説明をお願いします。
- 市 当地区の地区計画は、本市において唯一、地区施設として地区内に必要な道路や公園などを予め指定することによって、その目的に応じた整備を進めるとしており、地区施設として公園を地区内に確保しています。この部分は、現状は大半が斜面地であり、自然豊かな場所で多数の植物や生物が生息している状況です。
通常、このような開発を順次進めていく場合は、小さな開発に伴って公園等の整備を行います。当地区についてはURと本市の間で基本協定書を交わしています。その協定書において、細々した公園を整備するのではなく、まとまった広さの公園を確保することとしています。このことを、地区計画の中で地区施設として整備する方針を議題書 2 - 2 ページの計画書の「地区施設の整備の方針」に記述しており、地区施設として公園を1ヶ所4, 100㎡で整備することを規定しています。
- 会 長 今回の地区計画の変更については複合施設地区の変更が対象であって、現在の地区施設の整備の方針については、従来の地区計画から変更は無いということですね。
- 市 そのとおりです。
- 委 員 今回、複合施設地区に保育所と特別養護老人ホームを整備するということが、現在の市立仁川保育所の敷地は、地区計画の区域内には取り込まないということですか。
- 市 今回、地区計画区域に含まれない部分は一般の戸建住宅地であり、仁川保育所の敷地ではありません。
図面上でその場所に市立仁川保育所の表示があるため、その区域に保育所があるように見えますが、そうではありません。
- 会 長 他に質問等がなければ、議題第2号の審議を終わります。

(3) 議題第3号

市

(議題第3号説明)

(説明の開始)

議題第3号「宝塚市景観計画特定地区(仁川団地)に関する意見聴取について」を説明します。

景観計画特定地区は、宝塚市都市景観条例第10条において指定し、景観計画においてその地区固有の景観形成方針及び景観形成基準を定めるものとしています。また、景観法第9条第2項及び第8項において景観計画を変更するときは、都市計画審議会の意見を聴くこととなっているため、今回議題とするものです。議題第2号の地区計画とともに、良好な住環境の維持・増進を図ります。

(仁川団地景観計画特定地区(案))

議題書3-2ページの「仁川団地景観計画特定地区(案)」。

名称は仁川団地景観計画特定地区で、位置は仁川団地の一部です。位置、区域は地区計画と同じです。

(景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針(1))

「景観形成の方針」は、「今後もこの地区の景観を保全、育成し、周辺住宅地の雰囲気と調和した、緑豊かで良好な住環境の維持・増進を図ること」を目標とします。

(景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針(2))

「景観形成の指針」は、「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。」とします。

(良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項)

「景観形成基準」は、「良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項」として、届出の対象となる建築物の建築等、建築物の修繕等、工作物の建設等、木竹の植栽又は伐採、開発行為、土地の形質の変更といった5つの行為ごとに基準を定めることになっています。また、都市計画道路競馬場高丸線の事業計画について、影響が生じた場合の適用除外の規定を継承しています。

仁川団地では、景観形成基準として8つのルールを作成しています。その内、6から9の項目については、地区計画において既に定めていたものを景観計画特定地区の制度に移行させるものであり、いずれも文言の整理のみで内容の変更はありません。

10から13の項目は、都市景観形成地域において既に定めていたものを移行させるものです。この、都市景観形成地域において定めていた4つの項目について説明します。

議題書3-2ページの「表-1」。

一つ目は敷地の緑化についてであり、「1 敷地内では、道路に面して樹木を植栽すること。」「2 緑地率を中高層住宅地区においては30%以上確保すること。」「3 中低層住宅地区及び複合施設地区においては、次のいずれかを確保すること。a 緑視率 30%以上 b 緑地率 20%以上 c 緑被率 30%以上」

としており、周辺住宅地と調和した緑豊かで良好な住環境の維持・増進を図ることを目的としています。

議題書 3-3 ページの「表-3」。

二つ目は、擁壁の構造や位置についてであり、「道路に面する擁壁は、石積みなどの自然素材を生かすなど景観に配慮した構造又は仕上げとし、地域周辺の環境と調和したものとする。」としており、自然環境と調和した地域の街並みの景観を保全・育成します。

議題書 3-3 ページの「表-4」。

三つ目は、木竹の植栽又は伐採についてであり、「計画図に表示する区域及び並木の既存樹木については、貴重な景観資源であることから、保全しなければならない。ただし、現在の住宅団地の解体工事を実施する場合で、やむを得ないときは、敷地内での移植又はこれに代わる植栽をすること。その他の既存樹木についても保全に努め、やむを得ない場合は、敷地内での移植又はこれに代わる植栽をしよう努めること。」としており、小仁川沿いのメタセコイヤの並木を保全し、緑豊かで良好な住環境を維持・増進します。

議題書 3-3 ページの「表-5」。

四つ目は、開発、造成の計画についてであり、「造成については、現在の仁川団地の特徴である地形を生かし法面を利用した造成が、法面の緑など良好な景観を形成していることから、周辺地形と調和したものとする。」としており、団地創設時からの法面の緑の地域景観を保全します。

以上で、仁川団地景観計画特定地区（案）の説明を終わります。

（縦覧結果等の説明）

議題書 3-10 ページの「原案の条例縦覧結果について」。

平成 25 年 3 月 4 日より条例に基づく 2 週間の縦覧を行いました。意見書の提出はありませんでした。

議題書 3-11 ページの「今後のスケジュール（案）」。

今後のスケジュールについては、再度縦覧を行った後、景観審議会において諮問、答申の後、当審議会に報告し、決定の手続きを行います。

以上で、議題第 3 号「宝塚市景観計画特定地区（仁川団地）に係る意見聴取」についての説明を終わります。

質疑応答

- 委員 景観形成基準に、敷地の緑化や、垣、柵の構造などについての項目がありますが、景観の視点からの防犯や不法投棄などについての考え方について、説明をお願いします。
- 市 最近では、防犯や不法投棄については重要視されている事項であると思います。しかし、景観法に基づく景観計画においては、景観の視点で制限を考えることとなるため、緑の位置や量、擁壁の仕上げ、垣、柵などが対象となります。
- ただし、もし遮蔽的な塀を設置することが良いとなれば、敷地内の景観についてはどのような状態でも良いということに繋がってしまうかもしれませんが、このようなことについては景観法ではあえて意識しておらず、透過性のあるフェンスや緑が十分確保されていること、また、擁壁の表面の仕上げについても無機質なコンクリートの状態とはしないなど、景観の観点から今回の景観計画を取りまとめています。
- これまで地区計画で定めていた景観の観点に基づく項目を、今回、景観計画特定地区に移行させ、また、これまで市景観条例で定めていた景観形成基準を、景観法に基づく景観計画特定地区に移行させることについての意見聴取を行っているということです。
- 委員 宝塚市においては、地区計画、景観法に基づく景観計画特定地区、及びまちづくりルールがあります。
- 基本的には、まちづくりルールが地域住民の合意によって、その地域のルールを作るものであり、行政と協力して地域を良くするためのルールを策定するものです。
- よって、防犯や不法投棄については、このまちづくりルールにおいて対応することになるため、例えば監視カメラを設置することなどを定めることが出来ますが、実際にはそこまでのルールは定めることはせず、地区計画や景観計画などでカバー出来ないルールを定めることになるため、対応可能な範囲は限られてしまいます。
- 地域住民が自主的に守るルールについては、行政が関わらない地域社会のルールとして定めることとなります。
- 地区計画、景観計画、及びまちづくりルールにおいてはハード面についてのルールを定め、それ以外の地域住民の社会道徳的なルールについては対象外ということです。
- 地域で合意形成を図る際には、例えば防犯に関して監視カメラを設置することについても賛成、反対の両方の意見があり、行政としては関与することが難しいルールであると思います。
- 会長 今回の計画は、建物や法面や植栽といった建築行為をする際のルールを定めているものですが、景観を構成する要素はこれだけではなく、もっと細かなものもあります。しかし、それらを全て管理出来るルールの策定は難しいと思います。
- よって、地区のルールが実行可能となるように、地域内で合意形成をしっかりと行っておく必要があると思います。例えば、植栽や伐採について、特定化すべき植栽や残すべき植栽はどのようなものであるのか、また、伐採しても良いものはどのようなものであるのかということについて、どのようにして地域住民が景観計画特定地区において決定することが出来るのかということは、これから考えていく内容

であるということです。

これらが必要で無いということではなく、ルールをいかに機能させるかが最も難しい点であるので、今後の取り組みが大変であると思います。

委員

宝塚市は、市域全域が景観計画の区域となっており、その中の特定の地域において景観計画特定地区を指定していますが、どのような基準をもって地区の指定を行うのが問題となってくると思います。

それは、地域住民が景観計画特定地区の指定を受けたいとなつて指定をするのか、あるいは、その地区が市の財産として景観の観点から重要なものであるため指定をするのかといった基準が明確になっていないと思いますが、この点については、地域住民が地域の景観を保全していきたいとして、景観計画特定地区の指定を受けたいといった要望に基づいて、市が対応しているものであると考えて良いですか。

市

現在、本市では地区計画を38地区で導入していますが、地域において環境上の問題が生じたことによって地域で話し合いが行われた時に、地区計画で対応可能な事項については予め法律で項目が定められているため、対応が不可能な事項が発生することがあります。

最近では、住宅地における緑が開発などによって減少している状況がみられますが、住宅地における緑は不可欠であるとの意識は、地域住民も強く持っています。

しかし、自分たちの地区においてもルールの導入を目指すとなった際に、地域としてどの程度の緑を大切にしたいのか、また、敷地全般において緑があれば良いのかといったことは地域によって異なるため、最終的には地域で合意形成を図ることが出来たものについて、市が所定の手続きを進めてルール化を図っていくことになります。

したがって、この地域についてはこのように誘導したいといった市の考えがあつて、枠に当てはめた形で誘導をしてはいませんが、これまでは、まず地区計画を導入して、それだけではカバー出来ない部分については、景観基準を作ることによって補うといった手法を、ほとんどの地区が選択しています。

会長

今の説明における内容は、本来は議題第2号における内容であると思います。

例えば、景観に係る部分の見直しが地区計画の見直しにおいて生じた場合、現在の制度では地区計画において新しいルールの追加や緩和といった見直しの案が提出されて、それについて当審議会において審議を行っていましたが、制度が景観計画の景観計画特定地区において対応するというように移行したため、そちらで対応することになります。

今回は、景観に係るルールの見直しが地区計画の見直しにおいて出されていないので、これまで地区計画において定めていたものを景観計画特定地区に移行させているものですが、本来であれば、景観に係る部分の見直しが必要かどうか、あるいは周辺よりも厳しいルールを定める必要があるかという事を、地区計画の見直しにおいて行う必要があると思います。

委員

まちづくりというものは一体的なものであつて、垣、柵や色彩など景観に係るものと地区計画は密接に関係しているものであるため、制度上仕方の無いことですが、景観審議会と当審議会のそれぞれで分けて審議するという事は、少し問題があるのではないかと思います。

会 長 きっちりと分けることが可能であれば問題はありますが、本来そのようなものではないため、両審議会が一体的に進めていき、どのようにやりとりをするのかということについては、現状では景観審議会からの意見聴取となっていますが、この状態が良いかどうかについての十分な議論はなされていないと思います。

委 員 景観審議会の考えはどのようなものであるかということについて、当審議会として把握しておきたいと考えています。
そうでなければ、一体的な考えを持つことは難しいと思います。

会 長 今回の案件についてということではありませんが、景観審議会には景観計画特定地区の指定に係る部分において、どのような考え方を持っているのかということ、当審議会に対して情報を提供してもらいたいということで、意見をとりまとめておきたいと思います。

市 景観審議会においても、当審議会と同様に市の考え方を示した上で事前説明及び諮問を行い、答申を受けて決定していることから、主体は市になります。

景観計画は市域全域に掛けた計画であり、その一般的な基準の基で地域住民が考える景観作りが可能であるかということ、現実には無理があります。

よって、地域住民の考えを実現するために景観計画特定地区を指定して、更に個別に制限を強化することは、市としても考え方を持っています。大きな開発事業地についても事業者との協議が必要ですが、地域住民が取り組んでいる内容と同様に、固有の景観計画特定地区の指定を市として積極的に進めていくこととしています。

これまでは、市景観条例に基づいて景観形成地域指定を行っていましたが、まず地区計画において建築物の形態意匠や道路に面する垣、柵の制限を先行して指定していました。

今回、景観法に基づく景観計画や、固有の地区に景観計画特定地区が導入可能となり、これによってルールの特性を高めることが可能となることから、景観に係ると考えられるルールについては、地区計画から景観計画特定地区へ移行させていくこととしています。

よって、これらは景観審議会の考え方ということではなく、市としての考え方をもって当審議会に対して説明を行い、了解を得て手続きを進めていくこととなります。

委 員 地区計画と景観計画特定地区の二つのルールに分けていますが、実際には一体で考えなければならないものです。

市においてまちづくりの理念があって、そのための手段として景観計画特定地区がありますが、景観計画特定地区については当審議会の意見を聴くだけということになると、その手段を分断してしまうことになり、手段と目的の関連性が取り難いのではないかと思います。

これまで、当審議会が都市計画について中心的な審議機能を持っていたものが、一部景観審議会へ移ってしまった状態であり、これによって全体像を捉え難くなっており、審議出来なくなるのではないかと危惧があります。よって、両審議会間の一体性をもっと考える必要があるのではないかと思います。

会 長

当審議会として全体像を理解した上で景観計画特定地区に対する意見聴取が行われれば、議論しやすく、また、意見も出しやすいと思います。しかし、全体像が把握出来ていない状態で、景観計画特定地区についてはこれで良いですかと聴かれても、どの程度まで意見することが出来るのかといった判断が難しいと思います。

全てを景観審議会に任せるとすれば問題無く終えることが出来ると思いますが、これまで当審議会において審議してきたことであることから、情報の提供がもう少しあれば良いのではないかと思います。特に今回の内容については、市全体としての景観形成をどのように考えていて、その中でこの景観計画特定地区はこのような位置付けとなっているといったことなど、基本的な部分の説明を受けた上で意見聴取を受けたいとの意見であると思います。

市

本市においては、都市計画法に基づく地区計画と景観法に基づく景観計画特定地区の双方を都市計画課が担当しています。しかし、必ずしも都市計画法の担当部署と景観法の担当部署が同じであるとは限りませんので、他市においてはどのような連携をとっているかということについて調査を行い、次回報告したいと思います。

会 長

他にご意見がなければ、当審議会から景観審議会への意見については事務局と調整した後、市長に提出したいと考えていますので、その手続きにつきましては、会長に一任していただきたいと思います。

以上で、議題第3号の審議を終わります。