

1 審議会要旨

- (1) 開催日時 平成25年(2013年)2月1日(金)
午前10時00分から同12時00分まで
- (2) 開催場所 宝塚市立男女共同参画センター 学習交流室2
- (3) 出席委員等
本日の出席委員は、11人中8人で、次のとおり。
岩井委員、藤本委員、徳尾野委員、赤澤委員、三谷委員、柏樹委員、西野委員及び山崎委員である。
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、宝塚市景観審議会規則第6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 徳尾野会長は、宝塚市景観審議会の運営に関する規程第3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。
イ 徳尾野会長は、議事録署名委員として、5番赤澤委員及び6番三谷委員を指名した。
ウ 議題について審議を行った。
議題第1号 宝塚市景観審議会デザイン協議部会の運営について
議題第2号 仁川月見ガ丘都市景観形成地域の指定の解除について(諮問)
議題第3号 売布自由ガ丘地区景観計画特定地区の指定について(事前説明)

2 会議要旨

(1) 議題第1号

- 市 (議題第1号)
(説明の開始)
議題第1号「景観審議会デザイン協議部会の運営について」を説明する。
はじめに、改正都市景観条例については、昨年4月に主に景観計画を策定していくため、景観審議会を立ち上げるなど、条例の一部を施行しているが、都市景観デザイン審査等は、旧都市景観条例の規定に基づいて、都市景観デザイン審査会を運営してきた。この度、昨年12月28日に、改正した都市景観条例を全面施行しましたので、これに伴い、都市景観デザイン審査会にかわるものとして、景観審議会に部会を設置する。
この部会の設置により、これまで景観審議会と都市景観デザイン審査会の二つを運営してきたが、今後は景観審議会のみとなる。
本日は、景観審議会に部会を設置した経緯などを報告するとともに、改正都市景観条例において本審議会での意見を聴くとした事項を部会に委ねることについて、ご承認を得たいため、議題として掲げ、お諮りするものである。
まず、部会の設置についてですが、「関連例規集」に景観審議会規則を添付している。この規則の第8条で、部会等の設置に関し規定している。①必要があると認められるときは審議会に部会をおくことができること、②部会は会長が指名する委員で組織すること、③部会に部会長を置き部会に属する委員のうちから会長が指名するなどを規定している。
改正都市景観条例の全面施行に先立ち、昨年12月に徳尾野会長と岩井副会長と協議し、「デザイン協議部会」の名称で部会を設置することをはじめ、委員構成などを予め協議を行い、決定した。
1-2 ページのデザイン協議部会の設置と運営に関する規定を改正都市景観条例の全面施行の日と同日付けで定めた。

第2条に所掌事務を掲げている。これまで、都市景観デザイン審査会における審査は、旧都市景観条例の（第19条の）規定に基づき行なってきたが、これらを基本的に継承し、改正都市景観条例では第17条第6項に規定している。

関連例規集に、改正都市景観条例を添付している。一番下が17条第6項の規定である。

第1項、第2項に掲げる行為の届出のうち、規則で定めるものに限定して、審議会の意見を聴くとしている。なお、第1項は17条に掲げている規模の大きな一定規模以上の届出のことで、第2項は固有の地区に限定した景観計画特定地区の届出で、これら届出のうち、規則で定める規模以上のものは、景観審議会に意見を聴くという記述としている。

この改正都市景観条例第17条第6項に規定する景観審議会に意見を聞くとしたものを、審議会内に新たに設置した「デザイン協議部会」に意見を聴くことにに関して、本日ご承認を得て、今後「デザイン協議部会」でデザイン審査を行おうと考えている。

それでは、1-2ページに戻っていただきまして、第3条に部会の組織について掲げている。委員構成については、都市景観デザイン審査会が8名の委員構成で、そのうち市民委員が1名であったことを踏まえ、知識経験者を6名、公募による市民委員から1名の計7名で組織することとした。

知識経験者については、委員からの申し出もあり、藤本委員、西野委員を除く委員6名、公募による市民委員にあっては、案件ごとに順次1名にご出席いただく予定としている。さらに、第2項を設け、会長が必要と認める時は、他の委員に協力を依頼することができるとし、案件ごとに対応が可能となるよう規定している。

次に第4条は、ご覧のとおり、部会長と副部会長について記述しています。すでに本日の審議会でご承認を得る前に、会議の開催日程上、やむを得ず2月6日にデザイン協議部会を開催させていただき案内をしているが、部会長と副部会長の選出については、部会において決定する予定である。

次に、第5条の部会の運営については、景観審議会と同様とする。したがって、これまでの都市景観デザイン審査会と同様に、会議や議事録は公開とする。

なお、部会にかかる案件は、改正都市景観条例施行規則で、対象規模を引き下げるなど強化しており、増加すると思われる。

ここで、一旦ご説明を終わる。

質疑応答

会長

質問、意見等はないか。

委員

第2条2項において、市長が都市景観の形成を図るために必要があると認めるものとあるが、これまで運用した事例はあるか。また、どういうケースで使われているのか。

市

第2条1項だけでは、条例で規定されたものに限定してしまうため、画一的に役割を限定せずに対応していきたいと考えている。具体的に運用した事例はない。

委員

これまで都市景観デザイン審査会で経験してきたが、川下での協議であるため、計画が決定しており対応できないということが多い。実際に宝塚の景観を決めていく非常に重要な話は、川上のところで発生している。市に対して協議の方向性を示

すことを、景観審議会やデザイン協議部会が扱えるのか。川下の協議だけでなく、もっと前向きな提案ができるように第2条2項を扱えないか。

市 景観審議会は市長の諮問機関であり、市長が必要と認めたものに対して審議していただくことになる。条例において都市景観の形成に関する重要事項について必要に応じて市長に意見を述べることとあるが、基本としては市長からの議案に対する審議と考えている。

会 長 他にご意見等はないか。今後この様に取り扱ってよろしいか。

会長及び
各委員 意義なし。

会 長 それでは、今後この様に取り扱うこととする。

(議題第1号の続き)

(説明の開始)

市 1-3ページ「デザイン協議部会」に意見を聴く行為などについて、運用指針として整理したので、説明する。

これまで、都市景観デザイン審査会に意見を伺った内容から変更するものでない。

この指針の説明に先立って、関連例規集に改正都市景観条例の施行規則について、第13条に、景観審議会に意見を聴く行為を掲げている。

平成23年に都市景観条例の改正案の作成と並行して、意見を聴く対象を拡大することについて、当時の都市景観デザイン審査会に説明し、意見を伺いながら定めた内容である。

第1号の規模を0.5ヘクタールから0.3ヘクタールに、また第2号の規模を0.2ヘクタールから0.1ヘクタールに規模を切り下げている。次のページ、第3号に変更はない。第4号について、1-3ページに運用指針として整理したものである。

この指針に掲げた行為等は、これまで開発事業を誘導していくために定めた開発ガイドラインに掲げてきたもの、また本日配布したこれまでの運用指針の内容を継承し、ひとつに整理したものである。

第2条に行為等を掲げている。(1)から(3)は、開発ガイドラインにおいて掲げていたもので、以降は本日配布したこれまでの運用指針となる。

内容の説明は割愛しますが、従前の取扱いを継承している。

質疑応答

会 長 質問、意見等はないか。

委 員 開発行為等という表現で支障がないか。

市 建築物の建築、修繕がこれに含まれる。開発行為等という表現は宝塚市都市景観

条例施行規則第13条の用語を引用しており、開発行為、宅地造成、建築物の新築等、建築物の修繕等が対象となる。

委員 従前の「宝塚市開発事業基準第8条運用指針」では「開発事業」と表現しているが、それとの整合性はとれているのか。

市 再度確認する。

委員 開発行為等に該当するもののうち、高さが10メートル以上の健全な樹木を有する敷地が対象であって、高さが10メートル以上の健全な樹木単体では対象とならないのか。

市 シンボルツリーのような木を伐採する開発行為は(4)に、樹林の一部を伐採する様なものは(5)に該当するとして、景観誘導を行って行きたいと考えている。

委員 例えば開発行為が伴わない敷地で、木を切ってしまった場合はどうなるのか。敷地のオーナーが、将来問題になっては困るという理由で先に切ってしまった場合はどうなるのか。

ここで規定していることは非常に重要なことであるが、「開発行為等」としてしまうことで、抜け道をつくることにならないか心配である。

委員 開発が終わってから伐採しても良いでしょうと言う事にもなる。

委員 (4)の高さ10メートルを超える樹木は想像が付く。また、(5)高さ5メートル以上で、その面積が150平方メートル以上の集団の樹木の規定も、なかなか良いと思っているが、「健全な樹木の集団」とは何を言っているのか良く解らない。

また、まとまりのある緑を残していきたいときは、この様な表現で良いのか。

市 まず、一点目、何ら開発行為が行われぬのに木だけが伐採されるのはいかなるものか。木を伐採する場合も景観の届出の対象にすべきではないか。ということについて、そもそも景観法に基づく行為の届出に木竹の伐採が入っていない。ただ、景観計画特定地区の場合は、従前から緑がキーワードになっているため、木竹の伐採を届出の対象としている。旧都市景観条例に基づく景観形成地域と現在の都市景観条例に基づく景観計画特定地区を合わせると17地区ある。この地区については、も木竹の伐採のみで届出の対象となるため、デザイン協議部会へお諮りすることも検討したい。また、一般的なエリアでは、そもそも届け出が出来ないため対象にならない。この様な場合、施策としては、景観重要樹木を指定することを考えたい。ただ、ハードルは高いと考える。

委員 健全な樹木というより保全すべき樹木と言うのが、本来の意味であると思う。その場合は、10ヘクタール以上ないと意味を成さないと思うので、そもそも、健全な樹木という表現がそぐわないと思う。150平方メートル以上の健全な樹木の集団という、15本から20本程度であると思うので、この場合は、都市景観上、影響があるか無いかで判断するしかない。ケースバイケースになるため、150平方メートル以上であるとか以下であるという基準はないので、150平方メートル

という基準は妥当ではないかと思う。

逆に「健全な」という文言の方が気になる。都市景観上影響を与えるものなど。マンションの計画などでまったく見えないものは良いが、少しでも塀越しに見える物については対象とする方が良いと思うので、「都市景観を構成する樹林については対象とする。」という様な表現の方が良いと思う。

市 今の意見を受け、修正する方向で検討する。

委 員 この記述で想定する対象が全て読めるか、再度確認しておいて欲しい。

市 文言の不整合について見直す。

会 長 「開発行為等」の点検、(5)の「健全な樹木の集団」の文言の見直しを行うことを条件に、今後、運用指針のとおり取り扱ってよろしいか。

会長及び
各委員 意義なし。

会 長 それでは、修正の上、「宝塚市都市景観条例施行規則第13条運用指針」を承認する。

(2) 議題第2号

市 (議題第2号)
(説明の開始)

議題第2号「仁川月見ガ丘都市景観形成地域の指定の解除について」を説明する。
本議題は諮問となる。

本日、指定を解除する仁川月見ガ丘都市景観形成地域については、同じ区域で改正都市景観条例による景観計画特定地区へ、既に移行が済んでいる。現在は、規定が二重にかかっている状況である。

では、景観形成地域の指定の解除が本日になった事についてであるが、改正都市景観条例による景観計画特定地区は、改正都市景観条例が全部施行された平成24年12月28日から届出が開始されたので、空白の期間を避けるため、特定地区の届出が開始された直近の本日の景観審議会に、都市景観形成地域の指定の解除を諮問したものである。

次に、本日審議いただく仁川月見ガ丘都市景観形成地域の指定の解除は、旧都市景観条例第16条の規定によるものであり、今までは宝塚市環境審議会に諮問していたが、改正都市景観条例の附則において、宝塚市景観審議会に諮問する規定とした。

条例の改正について、説明する。旧都市景観条例第27条に「意見の聴取」の記述がある。また、景観形成地域の指定に関しては第16条であり、第16条の規定

による都市景観形成地域の指定を解除しようとするときは、宝塚市環境審議会の意見を聴くと、第27条に規定している。次に、改正景観条例の附則第2条第10項に、旧都市景観条例第16条により指定した都市景観形成地域の指定の解除については、なお従前の例によるとし、「宝塚市環境審議会」を「宝塚市景観審議会」に読み替えると規定している。

以上のことより、今後、景観計画特定地区へ移行する景観形成地域の指定の解除については、宝塚市景観審議会へ諮問する。

【仁川月見ガ丘都市景観形成地域】

それでは、仁川月見ガ丘都市景観形成地域の指定の解除について説明する。議題書2-3ページを見ていただきたい。

名称は、仁川月見ガ丘都市景観形成地域で、位置は「仁川月見ガ丘、仁川北3丁目の各一部」である。

区域の面積は、約10.6haであり、議題書2-4ページに赤い線で囲んでいるのが、今回、指定を解除しようとする区域である。

現在開いている2-4ページと2-10ページを併せて見ていただきたい。2-10ページは、仁川月見ガ丘地区景観計画特定地区で指定した区域である。今回、指定を解除しようとする区域と同様であることが確認できる。

次に、内容については、議題書2-11ページ「仁川月見ガ丘地区のまちづくりルールの変更について」を見ていただきたい。仁川月見ガ丘地区景観計画特定地区を指定する際、移行についてまとめた一覧表である。オレンジ色と網目の掛けてある項目が景観形成地域で指定していた内容である。オレンジ色に着色している項目が景観計画特定地区へ移行した内容である。網目の掛けてある項目については、景観形成地域で「敷地内では道路に面して樹木を植栽すること」という規定であったものを、より具体的に明記して、新たな規定として、地区まちづくりルールに定めた。

以上のことより、都市景観形成地域で定めていた「地域景観形成基準」は、新しい制度へ全て移行できている。よって、今回、仁川月見ガ丘都市景観形成地域の指定を解除するにあたり、支障になる事項はない。

また、今回、特定地区の指定と都市景観形成地域の指定の解除を別々に行ったが、今後は、景観計画特定地区が指定の日から届出開始されるため、都市景観形成地域の指定の解除と、景観計画特定地区の指定を、同時に行う。

質疑応答

会 長

質問、意見はないか。

委 員

地区まちづくりルールの根拠は何か。条例か。

市

現在、宝塚市では、まちづくりについて3つの制度がある。1つ目は、都市計画法による地区計画で、2つ目は、従前の都市景観形成地域の指定で現在の景観計画特定地区である。それだけでは、開発の際に地元との間に問題が出るケースがある。そのため、平成17年に開発指導要綱から開発まちづくり条例に移行する際、地区

まちづくりルールを導入したのが、3つ目である。地区まちづくりルールは、開発まちづくり条例の規程に基づくものである。

委員 区域の中に浮見堂が入っていないが、入れなくて良いか。

市 当初、地区計画を導入する際にも携わり、今回、変更する際も携わったが、浮見堂は財産区が所有しているため、合意形成を計る必要があることもあり、当初から協議していなかった。

委員 浮見堂は、財産区の所有か。河川域の一部か。

市 弁天池の北側に小仁川があり、次に弁天池がある。更にその東側、阪急電車の線路をくぐって小仁川が続いている。この様に、弁天池は河川の一部である。時期は不明であるが、河川が氾濫して現在の弁天池ができた様である。

所有は鹿塩財産区であり、上流の小仁川から流れてくる水が一時的に溜まっている状態が弁天池である。また、弁天池は都市計画決定を受けた池であるため、当分の間、建築物が建つことはない。

委員 緑地率20パーセントを確保する。それが駄目なら緑被率30パーセント又は緑視率30パーセントを確保するとなっており、一番緩い規定が最初に規定されている。規定の順番が逆である様に思う。

市 この緑量規定は、景観形成地域指定第1号の雲雀丘山手の規定である。景観形成地域を導入した当初は、敷地内の樹木を植えるスペースを確保することが第一義であった。この規定を受けて、雲雀丘山手でできるなら、是非、仁川月見ガ丘でも規定したいと言うことで、定められたものである。現在は、緑視率である見える緑を確保するという考え方であるが、今回の仁川月見ガ丘地区は、景観形成地域からの移行であり、今まで地域が目指してきたものを大切にするという観点から、変更しないこととし、そのままの内容で制度移行した。

委員 大きな穴があいている気がする。悪意のある業者がいると、緑をほとんど確保せずに基準を満足されてしまう。従前の内容を継承すること、合意がないと変更できないことも考えると仕方がないとは思いますが、現在は緑視率である。緑地面積が極小になっても、道路から見える景観をきちっと整える事が大切である。現在の優先順位は逆であり、緑視率、緑被率、緑地率の順になる。

市 今現在、青葉台地区でまちづくり活動を行っている。最終の結論はわからないが、現在、緑視率、緑被率、緑地率の順で規定をする予定である。

会長 他に意見はないか。

会長 それでは、採決に入る。

原案のとおり決定することに同意するとして、答申することに意義はあるか。

会長及び 意義なし。

各委員

会 長

議題第2号について、「原案のとおり決定することに同意する」として、答申する。

会 長

緑量規定については、先ほど委員から意見があったとおり、今後見直しの際に緑視率、緑被率、緑地率の順で規定をするよう検討していただきたい。

(3) 議題第3号

市

(第3号説明)

(説明の開始)

議題第3号「売布自由ガ丘地区景観計画特定地区の指定について」説明する。今回は事前説明になる。

(地区の説明)

今回、地区計画を導入しようとしている、「売布自由ガ丘地区」は、宝塚市の中央部、阪急宝塚線、清荒神駅と売布神社駅の北側の山手に位置している。当地区は、前のスクリーンで赤色に着色している区域である。

用途地域は、西側は第1種低層住居専用地域となり、第1種高度地区である。東側は第2種中高層住居専用地域となり、第2種高度地区である。

次に、当地区の状況について、写真を写していくので、見ていただきたい。

写真は、東側の道路から南西に向かってグランド越しに区域全体を写したものと、住宅地区をアップに写したものである。比較的ゆるやかな斜面に変化を付けた区画道路が走っている。中央にクランクを設けて緑地帯とする部分も造成されている。

次の写真は、公共公益地区をアップに写したものである。前回の都市景観デザイン審査会で説明したクラブハウスがほぼ完成している。

次に当地区の経緯について説明する。

以前は市街化調整区域であり、長年企業グランドとして利用されてきたが、緑の保全及びスポーツ・レクリエーション施設整備を伴った良好な住宅開発の計画が具現化し、この土地利用を的確に誘導するため、市街化区域に編入し、計画的な市街地整備を図ることとなった。

平成24年3月に市街化区域に編入すると同時に地区計画を決定し、開発許可後、造成工事が進められてきた。その後、開発に関わる住宅メーカーが決定し、住宅敷地内の計画について景観に関する協議を進めてきた。平成24年10月の景観計画策定により、地区計画の地区整備計画において、既に定めていた制限を市の「まちづくりルール」の制度の活用についての基本的な考え方により、今回、説明する景観計画特定地区として定めるものである。また、新たに敷地の緑化についてのルールを定め良好な住環境の形成を進める。

また、昨年11月28日に宝塚市住居表示審議会において、「当該地を含む区域の住居表示を「売布自由ガ丘」とする」答申を得ており、現在公示している。今後、3月議会に上程し、決定する見込みであることから、今回、名称を売布自由ガ丘とした。

【売布自由ガ丘地区景観計画特定地区（案）】

売布自由ガ丘地区景観計画特定地区の案の説明する。

名称は、売布自由ガ丘地区景観計画特定地区で、位置は売布自由ガ丘の一部、区域は細区分の区域の公園地区を除く、住宅地区、公共公益地区に定め、面積は、3.1haである。

公園地区の景観形成については、策定済みの景観計画と共に、今後、策定する予定の公共施設景観指針により検討していく。

【景観計画特定地区の区域】

次に、景観計画特定地区では、「景観形成の方針」、「景観形成の指針」を、「景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針」として定める。

【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、開発事業の施行による事業効果の維持増進を図り、今後も自然環境と調和した地域の街並みの景観を保全・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。

【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)】

次に、「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。」とする。

「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といった行為ごとに基準を定めている。

売布自由ガ丘地区では、景観形成基準として、5つのルールを作成している。

その内、住宅地区については、新規追加となる敷地の緑化以外の項目は、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するものである。また、公共公益地区についても、現在建設中のクラブハウスや集会施設の建設が予定されていることから、住宅地区との調和を図るため、住宅地区と同じ内容の景観形成基準を新規に定める。

【屋根及び外壁の色彩】

まず一つ目は、「屋根及び外壁の色彩として、建築物の屋根及び外壁の色彩及び意匠は周辺環境と調和した落ち着きのあるものとする。」とし、景観形成基準等の解説において山麓部市街地地域の景観形成基準を適用している。

【建築物の位置・工作物の位置】

次に、建築物の位置・工作物の位置として、住宅地区内の道路の道路境界線より0.5m以内の部分の建築、築造を制限している。地区計画で「建築物の壁面の位置の制限」において住宅地区は、道路境界線より1.5m以上としており、次に説明する緑化部分として確保するものである。工作物はスロープや植柵等の軽微なも

のについては除外している。

【緑化】

次に、今回、新たに追加した敷地の緑化について説明する。

1つ目は、「敷地内では、住宅地区内の道路の道路境界線から0.5mの範囲は緑化部分とする。」とする。緑化部分として、接道部分の空間を確保し、中高木を植栽するのではなく、低木や地被類等での緑化に努めることとし、圧迫感を和らげ、ゆとりある住環境の形成を図ることとする。また、緑量の確保のため、少なくとも接道部分の1/3程度は緑化するように努めることを明記している。ただし、機能上必要な人又は車両の出入口にかかる部分は除外している。接道部分の空間を除く建物までの間に樹木を植栽することで道路側の緑を確保するものである。

2つ目は、「緑視率を20%以上道路側において確保すること。」である。道路側からの緑の量の確保をすることで良好な街並みの景観の確保を目的としている。

【擁壁の構造や位置】

次に、擁壁の構造や位置についてである。「道路に面する擁壁は、自然素材を生かすなど景観に配慮した仕上げとし周辺環境と調和したものとすること。」とする。

【垣、柵の構造又は位置】

最後に、垣、柵の構造又は位置についてである。3つある。

1つ目は、「垣又はさくは、建築物・工作物と同様に住宅地区内の道路の道路境界線より0.5m以内の部分に設置しないこと」とする。

2つ目は、「道路に面する垣又は柵の構造は生垣又は透視可能な柵又はフェンスで高さ1.2m以下のもの」とする。緑化部分の奥にある敷地内の緑について道路からの景観に配慮したものとしている。

3つ目は、「門扉及びガレージ扉は、開放時に道路に突出する構造にしないこと。」とする。

以上で、売布自由ガ丘地区景観計画特定地区の案の説明を終わる。今後のスケジュールについては、現在、地区計画の変更と共に2月1日より2週間の縦覧中である。また、2月5日に都市計画審議会において意見聴取を行ない、2回目の縦覧の後、当審議会に諮問し、答申をいただいた後、都市計画審議会に報告し、区域の指定を行う予定である。

先ほどの説明に少し補足をする。議題書3-2ページに記述している景観形成基準は、景観計画特定地区としては、新たに定める内容であるが、先ほど、地区計画で定めていた内容を移行すると説明したように、敷地の緑化の基準以外は、既に地区計画の中で定めている内容である。当該地区においては、まちづくりルールを導入するとき、既に都市景観条例の全面改正が決まっており、景観形成地域から景観計画特定地区への移行が決まっていたので、景観の基準も地区計画で定め、都市景観条例が改正された今回、景観の内容を景観計画特定地区へ移行するものである。そのため、新たに設ける基準は敷地の緑化のみである。

質疑応答

会 長

質問、意見はないか。

委 員

この敷地の規模であれば、まず緑視率20パーセントで、それが出来ないなら緑被率20パーセントという規定は、率、順序とも妥当であると思う。この地区に限らず、規定は出来ないとしても質の部分で、モデルとなるような、誘導していくようなものを、注意して掲載していただきたい。現在のイラストは両脇に木が植えられており、空いている所に植樹している様に見える。宝塚の場合は廻りに樹林地がある。つまり、建物と建物の間に抜けがあって、向こうの遠景が見れる。しかも植栽した樹木と調和した建物があるというセットが景観計画では重要である。議題書3-5のイラストの様に両脇に木を植えると抜けがなくなる。当該地区は特に北側に樹林地があるので、道路から50センチメートルは後退し圧迫感がなくなり、両脇もきちんと視覚を確保して、奥の樹林地が見えるようなものをモデルにさせていただきたい。実際、端っこによるが、少しは玄関周りにも植栽を植えて、家の前に樹木があり、その樹木の向こうに山が見え隠れする。そして、背後には山が見える構成としておくのが良い。この地区だけではなく、宝塚全体でこの様なモデルを徹底して浸透させるのがよい。

市

議題書3-5のイラストは、緑視率や緑被率の計算例を記述したものである。誘導したいモデルとなる、良いイメージのイラストについては、別途、改めて相談させていただきたい。

委員

今後、規定の中にも「建物の両脇から背後の樹林地への視覚の抜けを確保するよう努めること」と書いても良いのではないかと思う。

会 長

そうなると区画割のときも互い違いになるのではなく、碁盤の目に区画する方がよくなるのか。

委 員

そうである。植えた木ばかりが見えるより良いと思う。

委 員

道路境界より0.5メートルの緑化部分について、そこに生垣を植えては駄目なのか。

市

道路際の緑化部分については、議題書3-4の景観形成基準等の解説の中の2景観形成基準等の取り扱い(2)の1)で「緑化部分」について説明している。

ここで、「接道部分の空間の確保として、中高木を植栽するのではなく、低木や地被類等での緑化に努めること。また緑量の確保のため、少なくとも接道部分の1/3程度は緑化するように努める。」と記述している。

委 員

緑化の規定のイメージができないが、道路と敷地の間に側溝などがあると、構造物が15センチメートル程度あり、実際の植栽スペースは35センチメートル程度になる。そこに低木と地被類がチラチラと有り、その背後に生垣があるようなものになる。そういうデザインの住宅地は変ではないか。緑地というものを規定しておかないとバラバラの景観にならないか。

- 市 緑化部分については、先ほど説明したとおりの取り扱いとなる。今回目指そうとしている内容は、道路際に設置される背の高い塀や緑を設ける場合は少しセットバックして設けていただき、50センチメートル部分は、公共スペースとして道路と一体の空間を確保しようとするのが目的である。場合によっては芝生でもよい。当該地区は、通常、外壁後退1メートルの地域であるが、地区計画で道路境界からの外壁後退は1.5メートルと規定している。これについては、50センチメートルは公共的な空間に仕上げたいこうという意図が含まれている。
- また、地区計画から移行する内容ではあるが、工作物である擁壁についても、道路境界から50センチメートルの後退を規定している。
- 委員 擁壁の足元に緑地部分を確保するのは、良くわかるが、後退した部分の緑化の規定はないのか。擁壁については、単に後退する規定のみであるのか。
- 市 議題書3-3の基準について、行為の種別ごとの記述になっているため、少し解り難いが、建築物を建築するとき、敷地の緑化の規定がかかるため、道路際の緑化部分に植栽することが求められる。
- 委員 生垣の前にもってくる統一した植栽計画があるなら、まだ良い。また、擁壁の前であったり、閉塞感のある柵の前に植栽するのは良いと思うが、生垣を推奨するのなら、生垣の場合は道路際にあっても良いのではないか。
- 市 その様なご意見はあるが、今回、事業者と協議の結果、道路際に垣根状の生垣がくるのではなく、道路空間を確保するため、地被類等の植栽とし、その背後を中高木の植栽スペースとしている。
- 委員 この基準は、一般基準か。
- 市 この基準は、売布自由が丘地域、固有の基準である。
- 委員 擁壁の上に生垣をすることが多いと思うので、そうなると、擁壁が50センチメートル下がった所にあり、その上に生垣がある方が綺麗と思う。
- 委員 そもそも、生垣は連続性があってこそだと思う。この地域の場合は間口5メートル程度の駐車場が住戸ごとにあるので、3メートル程度の生垣になる。この様な場合は、セットバックして、植栽に近い形であっても良いと思う。
- 委員 生垣を想像するから違和感がある。この場合は、植栽による壁である。
- 委員 ここでは、誘導するイラストをどう書くかであると思う。
- 委員 造成地について、建売する業者が決まっているのか。
- 市 現在は、ハウスメーカー1社が外構まで行う予定で、外構工事まで一式行い、統一感のあるものを創られる予定である。

委員 モデルハウスなど、最初に1つだけモデルになる様なものを作られるときに、市の考え方も反映していただける機会はないか。

市 現在、造成工事中であり、4月の完了をめざしておられるので、造成完了後、時期をみて協力を求めたい。

委員 デザイン審査会のときはどうであったか。

市 擁壁に少し変化をつけるものであったり、道路の途中のクランク部分のポケットパークでの植栽計画など、デザイン審査会での意見を反映していただいている。

会長 誘導する外構計画のイラストとモデルハウスの計画が一致する様、開発業者と協議していただきたい。

会長 他に意見はないか。本日の審議は終了する。

(4) その他

会長 事務局から事務連絡はあるか。

市 今後の景観審議会の開催及び議案に関して、説明する。
 現在、景観計画特定地区として、本日議題第3号にて事前説明させていただいた「売布自由ガ丘地区」と、仁川駅の西側に都市再生機構URが所有する仁川団地の指定を進めている。
 仁川団地は、既に地区計画と景観形成地域を導入している地区である。この地区において、区域拡大を伴う見直しが必要になったことから、これに併せて、景観形成地域から景観計画特定地区への移行を予定しているものである。
 この仁川団地については、景観形成基準などはそのままにし、景観形成地域から景観計画特定地区へ制度のみ移行するので、事務の簡素化も踏まえ、事前説明を割愛し、次年度の第1回本審議会（5月頃）に諮問をさせていただく予定である。
 一方、地区計画の変更については、3月26日に都市計画審議会に事前説明する予定である。このとき、景観計画特定地区への制度移行に関しても議題として掲げ、予め意見聴取する予定である。理解を賜るよう、お願いしたい。

会長 このことに関して、意見はあるか。

会長 意見がないようなので、了解するとする。

会長 本日の審議会は、これをもって閉会とする。