

1 審議会要旨

(1) 開催日時 平成27年(2015年)3月30日(月)

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4

(3) 出席委員等

本日の出席委員は、10人中9人で、次のとおり。

岩井委員、徳尾野委員、赤澤委員、三谷委員、柏樹委員、西野委員、橘田委員、関口委員及び秀平委員である。

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、7番西野委員及び8番橘田委員を指名した。

ウ 議題について審議を行った。

議題第1号 東洋町地区景観計画特定地区の指定について(事前説明)

議題第2号 宝塚市「良好な景観を形成する建築物等」の保全制度について(報告)

2 会議要旨

(1) 議題第1号

(議題第1号)

(説明の開始)

市

「東洋町地区景観計画特定地区の指定について」を説明します。本日は事前説明です。

当地区は、前のスクリーンで赤色に着色しています。

当地区現況について写真で示します。この写真は、平成24年10月に撮影した航空写真です。

現在の武庫川河川沿いの状況です。当該地は元NTN宝塚製作所跡地で工事中のため、既存のコンクリートブロック塀に囲まれています。

写真は、住宅地区に隣接する住宅地です。第一種住居地域になります。河川に沿って整形な区画道路に面した住宅があります。

西側の県道で、向かい側は、南側から県営住宅や社宅などがある第一種住居地域、中小規模の工場、作業所と住宅が混在する準工業地域、中低層のマンション等がある第一種中高層住居専用地域があります。

市役所周辺は、末広中央公園に接し、今後末広中央公園側に中央公民館の移転も計画されているところです。

今回の「東洋町地区」は、宝塚市の中央部、宝塚市役所と長年NTN宝塚製作所の敷地として利用されてきた跡地です。

平成21年3月に操業を停止されてから、NTNより現在の民間事業者と市が平成28年度末までにそれぞれ取得する予定です。

宝塚市景観計画では、景観形成の方針において「1. 自然景観の保全、都市との共生・調和」の中で「③ 橋などの道や河川の結節点、公共の施設周辺など、山並みを眺望する緑豊かな景観ポイント、眺望点の確保」「④ 河川やため池、水路では、豊かな水と緑の環境に配慮し、潤いのあるまちなみの創出や水と親しむ空間の確保」「⑤ 武庫川の河川沿いは市民のオープンスペースとし、河川へのアプローチ及び遊

歩道の整備や山並みへの眺望の確保」を掲げています。また、景観形成の指針については、「C平野部市街地地域」で「D特色ある市街地地域」の中の「D9主要な河川沿い地域」になっています。

この度、景観計画特定地区と地区計画の導入について、民間事業者と市と協議の上、作成したものです。

【東洋町地区景観計画特定地区（案）】

東洋町地区景観計画特定地区の案の説明をします。

名称は、東洋町地区景観計画特定地区で、位置は東洋町地区の一部になります。区域は地区計画区域と同じで、面積は、10.9haです。

計画図は、地区の特性に応じて、市役所に近い北側から「公共公益施設地区」、「商業施設地区」、「集合住宅地区」、「戸建住宅地区」に細区分します。また、地区界に道路や河川側に緑道を設けて地区施設として定めています。

「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、今後もこの地区の景観を保全・育成し、武庫川河川敷緑地と調和した緑豊かで良好な市街地環境の維持・増進を図る」ことを目標とします。

「景観形成の指針」は、「武庫川河川敷緑地の景観を保全・育成し、緑豊かで良好な市街地環境や安全で安心なゆとりある市街地環境の維持・増進を図るため、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。」としています。

広告物は、「まちなみに調和したものとし、掲出については、光源の使用を必要最小限とし、建植え看板の表示面の面積、数量、地上からの高さは必要最小限とし、色彩はまちなみに調和したものとする。」とします。具体的には、景観形成基準等の解説において、「まちなみに調和しないネオンサイン等（ネオンサイン、LEDサイン、光ファイバー利用など）でかつ光源の点滅するものは、設置しないこと。」当地区は、宝塚市景観計画においては平野部市街地地域にあたります。

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ることになっています。

「屋根及び外壁の色彩」は、「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いたものとする。」としています。景観形成基準等の解説において、マンセル値において具体的に制限することで、周辺と調和しない色彩の建物を制限しています。

「建築物の位置」は、「集合住宅地区」のある計画図に表示するaの部分の道路境界線より3.0m以内の部分に建築しないこととしています。

「敷地の緑化」においても、aの部分の道路境界線より3.0m以内の範囲は緑化部分とする。景観形成基準等の解説において、「緑化部分」は、「緑道と調和した植栽計画となるように努めること。」としています。河川沿いに続く緑道の延長になる敷地内の緑化を推進し緑道の連続性の担保を高めています。ただし、人または車両の出入口にかかる部分については、この限りでないとしています。

道路に面して樹木を植栽することについては、戸建についても樹木の植栽を求めています。また「建築物の敷地が1,000㎡以上の場合、緑視率を20%以上道路において確保する。ただし、敷地の状況により緑視率が確保できない場合は、緑被率を20%以上確保する。」としています。

戸建以外のまとまった規模の建物については、一定の緑量を道路側に確保するよう求めています。なお、緑道側の緑視率については、検討不要とするとして効果的な配置を促しています。

「工作物の位置」については、aの部分の道路境界線より3.0m以内の部分に築造しないこととしています。ただし、通路等通行上必要なものや斜面を有する部分に築造するもので高さ1m以下のものはこの限りでないとしています。

「垣、柵の構造又は位置」についても、aの部分の道路境界線より3.0m以内の部分に設置しないこととしています。ただし、生垣はこの限りでないとしています。

戸建住宅地区については、道路に面して設ける垣又は柵の構造は、生垣もしくは植栽を併設したへい又はフェンスで高さ1.2m以下のものとします。また、門扉及びガレージ扉は、開放時に道路内に突出する構造としないこととして良好な住環境の形成を図ります。

以上で、東洋町地区景観計画特定地区の案の説明を終わります。

都市計画審議会での意見について、ご報告させていただきます。

東洋町地区は、地区計画と景観計画特定地区により地区のルールを定めています。この様に、「複数の法律に基づき地区のルールを定める場合、各ルールに違反した際、どのような規制がかかるのか、知っておく必要がある。」という、ご意見でした。

当日資料2に景観計画特定地区における勧告・変更命令をまとめましたので、ご覧ください。

表の通り、景観計画特定地区では、建築物又は工作物の形態意匠の制限のみ、「変更命令」を行うことが可能で、その他の基準については、「勧告」までしか行うことが出来ません。

東洋町地区で定める景観形成基準では、定性的な基準である「屋根及び外壁の色彩」のみが、「変更命令」の対象になります。

その他、「河川側の緑道だけでなく、県道側の緑化についても配慮するように」との、ご意見がありました。

今後の予定については、3月16日より、法に基づく2週間の縦覧を現在行っています。今後のスケジュールについては、5月に2週間の条例縦覧を実施する予定です。6月に景観審議会に諮問し、都市計画審議会に報告を行い、7月を目途に指定を行っていく予定です。

当地区では、別途地区計画を定める予定です。内容については表のとおり地区の特性に応じて細区分された4つの区域ごとに建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度を定めます。また、地区界に道路や河川側に緑道を設けて地区施設として定めます。

以上で議題第2号「宝塚市景観計画特定地区（東洋町地区）について（事前説明）」についての説明を終わります。ご審議のほど、よろしく申し上げます。

質疑応答

会長

ご意見やご質問等お願いいたします。

会長

現在プロポーザルに出しておられているということですが、地区計画や景観計画特定地区を導入することは、プロポーザルの提案条件にはなかったのでしょうか。

市

地区計画や景観計画特定地区の策定があることや案の提示は、プロポーザルの条件に入っていませんでした。

現在の用途地域が工業地域ですので、将来計画にあまり制限をかけない程度に地区計画と景観計画特定地区を規定にすることについては、政策推進課と協議しています。

公共公益施設地区は、これから計画をする段階です。

当初は公共公益施設地区を区域に入れないという考えもありましたが、緑道整備など民間開発事業と併せて一体整備するお話がありましたので、今回、民間開発事業と併せて地区計画と景観計画特定地区をかける方向で話がまとまりました。

委員

プロポーザルは、事業案の選定ではなく事業者の選定です。そのため、事業者を選定した後であっても、プロポーザル案については、市との協議の上、少し改善していくことが可能であるので、景観計画特定地区の規定に余りにもずれているところがあれば、プロポーザル案を変更することができるという事で良いのでしょうか。

市

そのとおりです。

委員

プロポーザルに参加された会社からクレームが出ないのでしょうか。景観計画特定地区のことを先に言っておかないとプロポーザルで選ばれたものなので景観審議会での意見は聴かないということになりませんか。

委員

景観計画特定地区は、プロポーザルに対する制限というより、民間開発の事業者を想定して策定されるのではないのでしょうか。

市

そのとおりです。

委員

プロポーザルの審査でも、道路側の緑道を厚く取ることについて言いますし、審査でもそこを重点的に見ると思いますので、齟齬(そご)が出ることはないと思います。むしろ、民間事業者の計画の方が心配であると思います。民間は、どの様な計画ですか。

市

ホームセンターと他1店舗です。

委員

規模が大きいと思いますので、そちらの方を危惧しています。

市

民間の事業計画については、ホームセンター、もう1店舗はスーパーと聞いており、事業者と協議し、この原案については了解いただいています。

集合住宅地区、戸建住宅地区についても、この原案で協議させていただき、了解いただいています。

- 委員 根本的なことを聞きますが、景観計画特定地区というのはどういう意味でしょうか。何を以て特定地区と言おうとしているか良く解りません。
- なぜそれを聞くかという、ここで設計するときは、景観計画の平野部市街地地域の景観形成基準がかかりますので、その基準に適合させれば良いわけですね。
- 市 それの基本です。
- 委員 基本ですね。例えば、景観計画特定地区の色彩基準は、景観計画区域の景観形成基準と全く変わりません。変わらないのに特定地区をかける必要があるのでしょうか。特定地区とした場合は、市内全域にかかっている基準よりギュッと締めた基準にして、もっと良い景観をつくることを目指すのが特定地区ではないかと思います。
- あまり変わらない基準で、何が特定かを聞きたいです。
- 委員 商業施設の事を考えていましたので、広告・工作物の事を規制するかなと思っていました。ホームセンターなどは高い看板を建てられると思います。高い看板を建てると目立つところですので、高さの制限をされると思っていましたが、看板の件は屋外広告物条例の所管になるのでしょうか。
- 市 広告の指針は景観計画特定地区に記述していますが、県の屋外広告物条例が適用されます。ただ、こちらは工業地域ですので、比較的大規模なものが可能ですが、市としては、事業計画の中で誘導していきたいと考えています。
- 委員 それを特定地区で制限しないといけないと思います。
- 工業地区と言いながら、計画している用途は随分違うものであり、これだけ大規模に景観をつくり直すわけですから、ここで仕切りをしっかりとっておかないといけない、景観的な目で見ると思います。
- 基準がゆるいと思います。
- 平面のプランニングで、緑道などを設けているだけで、緑にしてももう少し質を問うものでないといけないと思います。
- 特定地区というのは質を問うべきだと思いますが、量だけ問うていることが、まず問題です。リノベーションをするのであれば質で誘導していくべきだと思います。
- 委員 商業施設関係で一番危惧するのは駐車場です。今まで通りに外壁の色と植栽、壁面の位置を決めたら景観がよくなるという考えは全く嘘です。特に商業施設などは駐車場がどう配置されるかが重要です。要するに道路、緑道、公園にどのように出てくるかというところがとても大事です。
- プロポーザルで計画が決まるということは、建物の構え方に関して意見できないということになります。そうすると、駐車場の構え方を基準として設けておかないといけないと思います。
- 集合住宅の計画では、建物をL字型に組み、川沿いの方に機械駐車を入れ、この機械車をいかに植物で抑え込むかということを一先懸命言いました。しかし、今度の商業施設は、それ以上に駐車場が必要であると思いますので、どの様に制限をかけるかを考えておかななくてはなりません。
- 歌劇場の駐車場を例にとると、人が接する所は非常に分厚い植栽帯を構えて、車

ができるだけ見えないような形態をしています。国道沿いの商業施設と違って、(当地区では)建物は出来るだけ中に追い込むようにし、どうしても道路や緑道に出てくる駐車場の構え方については、フェンスではなく植栽を三重くらいにし、駐車場が見えないようにするくらい強い制限を考えることはできないでしょうか。

ここは特定地区であるという内容にしておかないと、良い景観にはならないと思います。

委員 ホームセンターの場合は、駐車場や出入口の案内誘導がとても大きいです。また、手前 100 メートルであるとか、信号のところにも設置されているのをよく見ます。お商売にとっては大事であると思いますし、分かりやすさがポイントだと言えばポイントかもしれませんが、目障りと言えば、かなりの目障りであると感じます。

会長 関係のない人にとっては目障りになることもあると思います。

委員 このエリアは、用途地域の変更をされるのですか。

市 市役所側が第 2 種住居地域であり、南側が第 1 種住居地域ですので、それぞれの用途を押してくるような変更は、将来的に考えています。

ただ、公共公益施設地区は、土地利用が決まっていない状況でもありますので、定期見直しの時期に見直しをして行きたいと考えています。

委員 定期見直しの時期はいつですか。

市 平成 29 年度の予定です。それまでの間は、地区計画で用途を制限する考えです。

委員 気にされている広告物については、用途地域が変わると制限が変わりますので、現在の制限でもかなり規制できるのではないのでしょうか。

市 商業地域にすると、さらに緩くなります。

委員 例えば、緑について、緑量で規制しようとしていますが、これまでのデザイン審議会では、武庫川の左岸側に順番にマンションが建て替わっていくとき、この武庫川沿いは松の木なので、緑はできるだけ松の木にしていきたいと強く言ってきましたが、右岸側は量だけで何を植えても良いというのはいけないと思います。左岸側には無理して無理してやってもらっている分、やはりもう少し質で制限しないといけないと思います。それが特定地区だと思います。

この基準では、量さえあれば何を植えても良い、洋木でも良いという感じになります。

決めてしまってからデザイン審に附議されても何も言えないわけです。それではもう意味がありません。基準を設けて、前もって言うのですから、もう少し左岸側でお願いしてきたようなことを規定しないといけません。

先ほどのお話でも、駐車場は見えてはいけない、タイヤが見えてはいけないという内容の基準でなければやはり意味がないと思います。

委員 形成基準の方で駐車場の項目を挙げて、何かを規定するという事は可能でしょ

うか。

例えば、駐車場はできるだけ道路や緑道に面しないよう努力すること。どうしても見える場合は、高さは目線の1.5 m以上の生垣で囲い込んで、中の車が見えにくいようにすると規定してしまったらどうでしょうか。規定しにくいですか。

市 一度検討しないと分かりません。基準に入れられなかったとしても、誘導指針のほうには書けるのではないかと思いますので、少し検討してみます。

委員 是非検討してみてください。

委員 3 m後退するところについて、1 mの構築物や生垣は良いとしていますが、河川側は緑道があり、集合住宅のところには緑道がないので、ここを制限しようということですか。

市 そうです。

委員 とすると、規定されている3 mの空間的なイメージというのは、どの様なイメージですか。擁壁があったり、生垣があったりしているわけではなく緑道ですよ。

市 緑道は、これからの計画になると思います。市役所の側が川上になり、南へ行くほど道路が下がっていきます。また、県道と河川側の道路にも高低差が少しありますので、敷地の中をフラットにしていると、緑道の部分で高低差が生まれます。

市が計画する土地利用の中で、緑道をどの様に計画するかが見えてこなければ、緑道の中に高さの変化があるのか分かりません。

委員 緑道を歩くことはできるのでしょうか。

市 川側へは出られる予定ですが、緑道の中を歩いて川上から川下へ歩けるかどうかは判りません。

委員 歩けないのであれば緑道ではなく緑地ですね。

委員 緑道のイメージがはっきりしていれば、3 mの空間の取り方もはっきりするのではないかと思います。それをしないと、何のために空間を接続させようとしているのかわりません。

市 3 mの空地部分はマンション開発地であり、底地もマンションの区分所有です。3 mの空間を提供してもらい感じます。

商業施設のところの緑道については、開発事業者から市へ寄贈していただき、市の所有地として道路と一体的につくろうとしています。

集合住宅の敷地は、デザイン協議に附議させていただきましたが、緑道と一体的な空間の整備を図っていきたいという考えがあります。市が取得する緑道と空間を提供して頂く部分とに制限を分けています。

委員 敷地内の空間であれば、集合住宅の方は今後、もっと工夫できますね。

市 計画は、概ねできています。

委員 確認ですが、道路から3mは建てては駄目だと書いてありますが、地区計画の区域界（赤い線のところ）から3mは緑道となり、提供して頂いています。この緑道を含めて3mでしょうか、それとも提供される緑道3mを除いて、さらに3mの空間を取りなさいという事でしょうか。

市 緑道があるのは、商業施設地区と公共公益施設地区だけで集合住宅地区にないので、緑道に代わりとして3mの空間をあけていただくというものです。

委員 ということは、商業施設地区のところは、緑道を提供したので敷地境界ギリギリに建物を建てても良いのですね。

市 そうです。

委員 緑道の後ろに来る建物が見えないような制限を規定しておかなければ、3mの緑道を提供したからあとは何でもできると思われては怖いですね。

委員 そうです。商業施設の壁というものはなかなか難しいものです。

委員 公共公益施設地区のところは、できるだけ緑道を通して河川敷へ抜けるような計画にしたいのですが、商業施設のところは違うものが並びますので、それを包含する上手い書き方をしないと駄目だと思います。難しいところです。
例えば、植えるところをきちんと定め、河川側は松などの高木を植え、県道沿いは市庁舎にケヤキがあることから落葉樹を主体とした高木植栽帯を設けるなど。また、幅3mで協議しておいて難しいでしょうが、二列あるほうが良いので幅8mで植栽帯を設けて頂くと良い感じにはなります。

委員 開発事業者がイメージできるように具体的なところまで制限した方が景観計画として良いのではないのでしょうか。

委員 今は、何も決めていないに等しいということになりますね。

委員 決めていないに等しいですし、わがままな事業者であれば、どこまで自由にできるかということにもなると思います。

委員 商業施設地区はコンペで計画されるのですか。

市 民間事業ですので、民間が計画されます。
デザイン協議は、4月にお諮りさせていただきたいと思っております。

委員 ホームセンターといえ、河川側・歩道側に対して、どういう顔を持つのですか。

会長 どちらに正面を向けるかですね。

委員 緑があって遊歩道があって、ちょっと入ってお茶を飲んでという店が来るのか、バサッと建物の壁で縁を切られるのか、どういう商業施設を計画されているのですか。

市 既に開発構想届が提出されております。道路側に駐車場が配置されており、建物の屋上も駐車場になっています。

委員 景観の観点からすると道路側に店舗が来る方が良いですね。

委員 道路から建物が見えにくくなりますので、大きな看板が掲出されるのではないですか。

市 開発構想届は提出されています。

委員 景観計画特定地区は、いつ効果を発揮するのですか。特定地区ですから駐車場とまちの関係を頑張った方が良いと思います。

委員 デザイン審査会を先に行い、その結果を景観計画特定地区で定めることにした方が良かったのではと思います。

委員 地区計画や景観計画特定地区で制限をするというのは、所有者が変わっても引き続き効力が発生するという事です。そうすると、ホームセンターが永遠にある訳ではありませんので、次に建物が建つときには、この制限が適用されるということになります。つまり、今の計画には遅いということになりますね。

委員 せめて道路側の緑を厚めにとって、道路からの都市景観だけは確保する。サイン系は抑えるというのが筋だと思います。

委員 景観計画特定地区という名前を掲げたのだから、将来、30年先のことも考え、将来有効になるという希望をもって、制限できる所は少しでも変えた方が良いでしょう。宝塚市の一等地なので将来に向けた我々のビジョンをしっかりと反映させた方が良いと考えます。

委員 新築時から既存不適格になるというのは、難しいと思いますね。

会長 景観計画特定地区の指定は所有者の同意が必要なのですね。

市 合意が必要です。

会長 こちらも主張がありますが、あまり行き過ぎると合意が得られず白紙になってしまうこともありますか。

市 事業者との協議の中で折り合いがつかない部分が出てくる可能性があります。商業施設地区について、道路側の緑量についても、市からお願いをしましたが、

なかなか配慮されたものが上がっておりません。

いただきましたご意見は、景観計画特定地区の中で制限できる、できないを仕分けし、その中から変更できる内容については検討したいと思います。

委員 駐車場については、これからのモデルデザインであると思いますので、一つは歩く人から駐車場がダイレクトに見えないようにすることが原則なのです。もう一つは商業施設の駐車場面積が大き過ぎることです。中に入ると駐車場のみとなり、まちの世界とはかけ離れています。スケール感というものがありますので、中に植栽があり、小さく分割されることが望ましいです。その二つを巧く取り入れられると駐車場も気持ちが良くなると思います。それができているのが宝塚歌劇の駐車場です。折角良い場所で商業をすることができるのですから、良い環境をつくってほしいです。

委員 景観計画特定地区とするなら、サンプルにならないといけないと思います。普通の地区と変わらない制限にすると、宝塚の景観に対してみんなが油断しだします。

委員 河川敷のところも道路という形ですか。
県道側が表側かもしれませんが、河川から見る景色も大事で、こちらが裏側となるというのは何か違うと思いますが、河川沿いは道路になるのですか。

市 河川沿いは今も道路ですが、車は市役所までしか通れません。また、川下側も住宅地からしか車は通れません。将来的にも地区に面する部分は車を通さない予定です。

市 現在、河川沿いは幅5mで市道認定しています。それを6mに拡幅するように誘導し、さらに3mの緑道をつくる予定です。緑道という表現をしておりますが、そこも河川保全区域となりますので、緑道も含めて河川沿いのイメージになるのではないかと考えています。

委員 景観形成基準の「敷地の緑化」で使われている道路という単語と緑道は別ですか。

市 道路と緑道は、別の表現としています。
緑道については、緑地ではないですかという話もありましたが、その可能性もあり、緑地という扱いになる場合もあります。

委員 緑道に沿って植栽をしなさいという制限は、かかっていないということですか。

市 そのとおりです。

委員 平面のイメージしかなく、立体のイメージがありません。

委員 河川沿いに対して色々なアクティビティが顔を出すことが良いのか悪いのかというところがあるとは思いますが、宝塚の場合、河川沿いにアクティビティが少ない。緑だけではなく、ちょっと入ってお茶が飲めたり食事ができる処が河川沿いにあることは悪いことではないと思っています。

ホームセンターではあまり期待できませんが、商業施設と言われたときに、その様な構え方のお店という可能性が無いことはないと思います。

委員 ホームセンターもガーデニングの色々なものを売っておられるわけですので、その様な商品を河川側に回して、その前に生垣を設けたりするなどしてショールームみたいにしていただくと良い。

市 ワークショップで市民委員の中で、そのようなことを提案されている方もいます。

委員 緑関係を全部川側に回して、その前にテラスを設ければ人も賑わうし、緑もきれいに見えると思います。そういうことを開発事業者は考えてくれるでしょうか。

委員 検討会のとき、市役所と末広中央公園の間に道路があり、なかなか繋がりにくいので、工事費はかかりますが地下通路つくってはどうかなど、色々な意見が出ました。その中で末広中央公園側に緑道があるのだからオープンスペースを繋いではどうか。河川敷に一旦降りてからまた開発地側に上がることはできませんかという意見をだしたところ、庁内検討会で検討した結果、できますという答えを頂きました。ただ、計画がありませんので約束はできませんが、コンペの事前説明会では、この様なことはできるという前提で考えてもらうこととして説明して頂くことになりました。

ですから、開発地側の緑道にも人が行くことを想定してやるのがよいと思います。

委員 緑だけしかない通りだと寂しいですし、暗いものになって誰も散歩しませんよね。

市 末広中央公園との継続性というものを市民も市職員も意識して、今回の基本構想となったわけです。開発が先行しているところもあり、タイムラグもあって難しいですが、それをどう理想形に近づけていくのかが今後の課題です。

委員 末広中央公園のところは公共施設だから景観計画特定地区の区域ではないのですね。

委員 どうせなら市役所や末広公園が景観計画特定地区に入っているべきなのでしょうね。

市 次の代に代わるときに、制限を掛けるというのが主たるものになります。

高さについても、集合住宅地区は市庁舎円筒部分と同じ31mとし、公益施設、商業施設については市庁舎の軒高と同じ20mとし、これ以上の建物は今後も制限します。

委員 景観計画特定地区として一旦制限をして、更に制限をするなど二段階の設定を考えた方が良いのではないかという気がします。

皆様がおっしゃるとおり、現在の制限だけではあまりに荒い案です。どこかで一旦制限をしないと無理ですので一旦制限をし、次に速やかに少し詳細なものを変更でしていくのが良いのではないですか。

- 委員 平たい内容なので。どこか一つでも景観計画特定地区なので「なるほどな」と言えるものが出ないでしょうか。
- 委員 緑道なのではないですか。
- 委員 河川堤防として、強度の話もありますので少し気を付けないといけません。
- 会長 色彩などは市役所が基準になるかと思います。水道局や福祉ゾーンの建物は公共の建物なので市役所に合わせられるかと思います。商業施設はおそらく白っぽい物を好まれるかと思いますが、市役所側の色彩範囲に狭められませんか。
- 委員 以前にも申し上げましたが、私はマンセルの記号を言われましても分からないです。議論するなら、せめてこのぐらいの色だというのが分かる物を出して認識させていただかないと、普通の者にはわかりません。
- 市 今後はサンプルを用意します。
- 委員 市役所の外壁の色の乳白色に合わせていくなら、こんなに広げなくて良いです。「ここはこうありたい」という市の思いを出せば良いかと思います。今の制限なら、ベンガラが許される範囲になっています。
- 市 集合住宅から市役所までの間ということでしょうか。
- 委員 一応はそうなります。指し色をちょっと入れるくらいならよいでしょうけど。いまのままでは指し色に使われるような色に近いものまでが基準色に入っています。市役所と同調するぐらいで、そこまで絞るなら、景観計画特定地区らしくなります。
- 委員 市庁舎の色はこれです（これに合わせなさい）という指し示すことは問題がありませんか。
- 委員 市庁舎の色に少しだけ幅をもたせます。市庁舎より白いのはダメですから、少しアンダーなもの、少し黄味が掛かるもの、青味がかかるものという感じで制限します。赤も黄色も自由にしなくても良いかと思います。それが景観計画特定地区であり、平野部市街地と同じではなく、地区に限られているところで出来る仕事だと思っています。ここはこうあって欲しいとか。地区に限っているのであれば、言えるかと思っています。景観計画特定地区というものが、こんなに特化するものであるという事が皆に示すことができれば良いかと思っています。
- 市 頂きましたご意見は再度検討させていただきます。
スケジュールでは次回6月としていましたが先に延ばさせて頂き、再度審議会に諮らせて頂きたいかと思っています。地区計画については6月の都市計画審議会に諮らせて頂きたいかと思っていますので、地区計画の決定とは時期がずれるかもしれませんが、景観計画特定地区につきましては再度審議会でも説明させていただきたく思います。

会 長

同時に、デザイン協議部会への協議が事務局で始まると思いますが、本日の意見がデザイン協議部会でも出されるはずで、まったく対応していなければ2回3回と協議会を開くこととなり事業が遅れてしまうことを事務局から説明しておいてください。少しでも審議会意見に歩み寄るようにしておいてください。

まだまだご意見はあると思いますが、議題第1号はこれで終わります。

(2) 議題第2号

(議題第2号)

(説明の開始)

市

議題第2号 宝塚市「良好な景観を形成する建築物等」の保全制度について。説明します。

平成25年度に意見聴取したものの報告になります。

【条例の経緯】

昭和63年、都市景観条例を制定しました。平成24年、景観法やその諸制度も活用できるようにするため、全面改正し、景観計画を策定しました。

【保全制度について】

景観は、「守る」、「つくる」、「育てる」の3本の柱で構成しています。

「守る」の部分に建築物を保全する制度を位置づけています。

【保全制度について】

条例改正では、景観法に基づく景観重要建造物の指定、景観資源の掘り起こしや景観への関心を高めるための景観資源登録を追加しました。

【都市景観形成建築物等の基準】

都市景観形成建築物は、地域の景観を形成している大正から昭和初期の近代建築物を中心に20件指定しており、修景助成は、1/2、かつ、最大300万円 5年ごとにできます。

個人住宅で覗かれたくないなどの意見があり、20件中14件が非公表

【25年度の動き】

新しい制度になってからの平成25年に、2件相談あり、新たな制度での指定を検討する必要に迫られました。

1件目は、都市景観形成建築物に指定されている安田辰治郎邸の建て替えについてです。平成22年3月に故人の意思として、市に遺贈されましたので、地域住民の方々によって、利活用が検討されました。そのとき、場合によっては、デザインを踏襲(とうしゅう)したものに建替えるという相談がありました。

もう1件は、以前、都市景観形成建築物の指定の手続きを行っていたもので、最終的に指定に至らなかった個人邸です。

個人邸は、国の登録有形文化財に指定されていますが、所有者から、景観建築物としての指定をしてほしいと意思表示がありました。

25年度に2回にわたり、建築物等の保全制度について、意見聴取をさせていただきました。基本的な考え方に対する意見をいただきました。

また、どのような建築物を景観重要建造物にしたいか、もくろみやスケジュール感を整理する必要があります。都市景観形成建築物等と景観重要建造物のみを考えるのではなく、全体で制度設計を考える必要があります。というご意見をいただきました。

【26年度の動き】

その後、中座していましたが平成26年の9月に雲雀丘にて、地元主催で都市景観形成建築物所有者の会が開催され、その会に出席してきました。

会議では、所有者の高齢化、相続税などの税負担、息子や孫への意志の継承、が大きな懸念事項でありました。

また、修景助成については、指定時に説明をしていたと思いますが、知らない方がほとんどであり、その場を借り、制度の説明をするというものでした。

その後、所有者の会が功を奏し、出席された方ではありませんでしたが、修景助成の申し出をいただきました。

当初予算を確保していませんでしたので、12月補正で対応し、3月下旬に、修景工事が済みました。

実績もできましたので、景観重要建造物と都市景観形成建築物を1費目にして、平成27年度の修景助成費を実施計画で要求しました。結果、1件分、300万円の修景助成費を確保することができましたので、景観重要建造物の修景助成要綱を作成しました。

景観重要建造物の修景助成要綱は、財政と協議の結果、都市景観形成建築物とほぼ同じ内容となりました。

変えることができた所は、5年ごとを5年間で1/2かつ300万円にしたところです。

【景観重要建造物助成金要綱】

【景観重要建造物】

次に、どんなものを景観重要建造物にしたいかについては、都市景観形成建築物に指定されるもの以上を指定対象としていきたいと考えます。

別冊の「宝塚市都市景観形成建築物等指定調査報告書」にある234件がベースとなり、当分は、都市景観形成建築物から移行して指定し、将来的には、修景助成を手厚くするなど、景観重要建造物が最上位に位置づけられるようにしていきたいと考えています。

【景観重要建造物の指定】

次に、スケジュール感については、都市景観形成建築物からの移行も考え、都市景観形成建築物と同程度を想定しています。

1年目は委託により書類作成し、2年目に審議会に諮り指定。1件につき約2年を考えています。

指定までのフロー参照

【基準等の比較】

景観重要建造物と都市景観形成建築物については、現在、ほとんど差異がありません。

そのため、当分の間、都市景観形成建築物の指定を、原則、休止し、景観重要建造物の指定を推進していく考えです。

【景観資源登録】

景観資源の掘り起こしや景観への関心を高めるための景観資源登録は、今後、検討していく予定です。

ただ、登録まで時間がかかるようなものではないと考えていますので、市の担当者が作成できる資料で登録したいと考えています。

そのため、登録までの手続き期間は、1年程度を考えています。

景観資源の掘り起こしは、今後、試行錯誤していきませんが、市主体だけでなく市民と協働することも考えていきます。

【27年度の予定】

来年度の具体的な予定は、地域からの景観資源発掘を試みる。きずなづくり推進事業を利用し、地域単位で景観を主としたマップの作成やまち歩きなどを行っていただくことを考えています。

また、修景助成費が確保できましたので、都市景観形成建築物の所有者に修景助成の案内をします。これをきっかけに所有者の意見を伺えることも期待しています。

次に、景観重要建造物の指定を行いたいと考えています。案件は、平成25年に相談のあった個人邸と、一般開放をされている建築物を景観重要建造物に指定したいと思っています。この2件については、都市景観形成建築に指定するときには作成した資料がありますので、現況との食い違いを修正するだけで資料が整うと考えており、1年で指定まで行うことができると考えています。

以上で議題第2号 宝塚市「良好な景観を形成する建築物等」の保全制度についての報告を終わります。

質疑応答

会 長 それではご質問、ご意見をよろしくおねがいします。

委 員 確認ですが、景観資源登録は市が主体となって調査を行うと言われましたが、登録するときに所有者の同意を得るのですか。

市 同意はあります。資源登録も市だけでは限界があると感じていますので、市民協働で何かイベントを行いながら門戸を広げていけたらと思っています。

委 員 一つの案件での手続き期間は、話がありましたが、市として年間何件指定するという目標はありますか。

- 市 今後、新たな建築物を指定するとなると、調書作成委託費を確保する必要がありますので、1年に最大2件ぐらいが限度だと考えています。
- 委員 それは重要建造物も条例上の物も合わせてですか。
- 市 そのとおりです。景観形成建築物と景観重要建造物は、それぞれ物件ごとに調書を作る必要があります。調書は外部委託に出すくらいの内容の物を考えていますので2件が限度だと考えています。
景観資源登録は市の担当者くらいで資料を作れるものを登録するのが妥当と考えていますので、一年間での上限は考えておりません。
- 委員 平成2年度の調査報告書を活用することはないのですか。
- 市 活用させていただきます。ただ調査報告書はリストだけになります。かつて景観形成建築物に指定するために作成した資料は、随分細かく平面図、敷地の配置や植栽など素人には作りにくいと思われるものです。
- 市 以前、平成25年の審議会でお伺いした際、景観重要建造物の指定の条件に公開は厳しすぎるのではないかとのご意見をいただきました。しかし、事務局としては地図には載せたいため、公表は譲れないとして指定条件に公表と入れさせていただいております。事務局が考えているのはホームページで場所を出したりであるとか、観光パンフレットなどで宝塚のまちなみとして地図に位置をあげたいと思っています。
- 委員 京都は何か指定されると、標札のような物をもらえて貼ってあります。京都の場合は、それに価値があるようです。そのような指定の標識は付けないのですか。
- 市 景観法で標札を付けなければなりませんので、お渡しすることになると思います。デザインはまだ考えていませんが、指定日などの項目を入れるようです。
- 委員 標札のような物は付いていない方が、建物として景観的に良いのですが、案内地図に載せるのであれば、あった方が分かりやすくなりますので良いでしょうね。
- 市 まちを歩いて良いなと思った建物に登録有形文化財のプレートが貼ってあるところほどと納得するところがあります。
デザインは今後考えていくとして、消耗品費で購入できる範囲だと考えています。
- 委員 あまり邪魔にならないようなものにしてください。
- 会長 景観重要建造物と都市景観形成建築物。これは先ずは景観重要建造物の方を薦めて、公表について難色を示されれば都市景観形成建築物を示されるということですか。それとも市役所の方でランキングを付けて判断されるのですか。
- 市 文面では市内外の人広く知られている物が景観重要建造物で、地域で知られている物が都市景観形成建築物という定義がありますので、少し物件の精査は行う必要

はあると考えています。それ以外は景観重要建造物を先にとは考えています。

会 長 砂防ダムとかの土木構築物も景観上とても重要と思われますが、所有者が公共だと指定することはできないのでしょうか。例えば市役所の建物とか景観上は重要でモデルとなると思われるのですが。

市 現在のところ積極的に営業活動をしていませんので、対象物の所有者から要望があれば対応している状況です。今後制度が整ってくればこちらから対象物の所有者に声掛けをしていくこととなりますので、公共施設も対象としていければと考えています。

会 長 まずは民間からということですか。

市 景観重要建造物の制限を考えると、官の所有物を指定していく方が話しやすいと考えていますが、民間の所有物と差を設けるつもりはありません。ただ、指定を推奨していくなら事務局で話がしやすいところから進めることになるとは思います。

委 員 制度を作られて、指定第一号というのは要のようで、他市では、どれを第一号にするかかなり作戦を練っておられています。

市 宝塚市の場合は、ご要望がありますので雲雀丘にある民間の建物が第一号になると思います。うまくいけば、雲雀丘が100周年を迎えるタイミングで指定することができ、良いのではないかと考えていますので、個人宅で検討しております。

委 員 確かに雲雀丘の宅地の群というのは、宝塚の代表的な景観なのでごく良いと思います。

市庁舎が第一号よりも民間が第一号の方が宝塚らしいですね。

市 都市景観形成建築物で既に20件も指定されていますので、後から出てきた景観重要建築物が最も良いものであると言いきると厳しいものがあります。

修景助成については、現在、少しだけ差異を設けていますが、場合によっては景観重要建造物と都市景観形成建築物を横並びにし、少しでも使いやすくする必要も出てくると思っています。建物を残してもらうことを主眼に置き、二つの手法のどちらが上だとか下だということは二の次で良いと考えています。ただ、ヒエラルキー（階級制、階層制、階層構造または上下関係）は、設定して制度を進めたいと思っています。景観重要建造物と都市景観形成建築物が横並びである現状もありではないかと考えております。

委 員 高齢の方には（設備がバリアフリーでないため）住むのが大変になっており、それを見た後継者が住みたくないと思うのも分かります。でも、そういうところに住みたいという人もおられるから、何かマッチングができる場所とか制度とかを作っても良いのではないかと考えています。

委 員 売ってしまっても手放してしまうことに制限をかけることはできないですが、その価値を分かって購入してくれる方を見つけることが次の課題です。

委員 不動産屋の中でも、古いものに価値を見出して橋渡しをされるスペシャリストの業者さんも居られると聞いています。そういう業者を発掘するシステム作り、情報網を作れないでしょうか。

委員 準備段階みたいなのを踏んでいるのかもしれませんが、いわゆる景観賞をもらっているものも含めて、本当に宝塚の顔になっているもの、街中の一番大事な骨格を成しているものを早く押さえる工夫をしなければいけないですし、残したほうが良いと思います。ファミリーランドはなくなりましたが、花の道境界が潰されたら本当に何もかもなくなってしまう気がします。何かそういう残すことを始めてはどうですか。

都市景観形成建築物に宝塚ホテルが入っているのは良いのですが、古い宝塚ホテルでなければ駄目とかいう話ではなく、街中の都市建築があるではないですか。市庁舎の建物も大事じゃないですか。特に花の道の境界の建物、若水の建物も良いです。宝塚の顔はこれだというものの押さえを早くしていくべきだと思います。住宅をこまめに集めていってその地域の特徴を並べていくという事も景観の上では大事なのですが、真ん中がみな抜けていったら何をするか分からなくなりますからね。

市 どうやって手を付けて進めていった良いのか全く分からない状態です。

委員 まちを歩くしかないと思います。

委員 日常的に出会う、ちょっといいなって思う建物でいいじゃないですか。ああ宝塚だと思える街角みたいな。

委員 ヘリテージマネージャーや、推進員みたいな方々もいらっしゃいますしね。

委員 そういった方々を盛り上げていく仕組みみたいなものを作っていかなければならないですね。

委員 そうするのは結局、市民から発信してもらおうということも必要がありますね。これは絶対宝塚らしい景色っていう。

委員 これからという事であれば、景観重要樹木のこともお願いします。

樹木でも耐震みたいなことがありますして、最近、裁判でも枝折れで怪我をしたらどんなことがあっても管理者、所有者の責任になり、まず勝てない状況です。そうすると何年かに一度、きちんと診断して安全に維持してもらうことがすごく大事になります。ですが、素人の方では高木の上の方とかは診断できないので、怖くなって伐ってしまう。また、行政でも大きくて管理できなく、折れるのが怖くて小さなハナミズキに植え替えるなどされています。植え替えることは良いことで、安全であるという様な感じでPRするくらいのことが起きてきています。もう少し適切な管理をしていただきたい。住宅地に張り付くような社寺林とかでしたら、大木の横に住宅地ができ、住宅の庭の防草剤で樹齢800年の樹を枯らしていくのです。根はちょうど下にありますから枯れてしまうのです。周りにも配慮をする必要があります

ますので、こういう制度を活用して普及する価値があると思いますので是非とも御検討をしてください。

委員 単発ではなく、たとえば寿楽荘のような桜を残そうとか、面的につながっているものなど。石垣一つにしても続いている所などを残していけるように、盛り上がっていくような仕組みを作って準備をしておかないと手遅れになってはいけないような気がします。

市 個人が所有する保護樹などは指定していますが、市の所有している、保護樹のようなものは絶対伐らないため、指定していません。

委員 最近は判らないと思います。

委員 市のものならともかく、県とか国の物なら向こうの仕事の都合で廃止となったら仕方がないとなります。宝塚にそんなに古い公のものがあるのだったら言うておいた方が良くと思います。

委員 公のものは指定していても壊しますのでよろしくと言われることがあります。

委員 公共の物は、もともと残していこうという発想はなかったでしょう。公共は用が済んだら潰して建替えるのだというのがコンセプトじゃないですか。公の仕事のために建てたものだから、用が無くなったら取り壊す。景観とか関係ないという考え方だと思います。

委員 景観を残すという価値観が無いわけですね。

委員 他にバリアフリーや子供の安全など色々重要な事がありますので、たしかに公共だから必ず残るといえることはないと思いますね。

委員 公共を保全することに予算が付かないというのが当たり前でした。神戸の裁判所が壁だけ残していますが、それをするにはすごい運動があつて、それでやっと予算がついて、壁一枚が保存されたくらいです。

会長 本日は始まりという事で、今後どんどん詰めていってください。
それでは、第2号議案はこれで終わります。