

1 審議会要旨

- (1) 開催日時 平成25年(2013年)5月31日(金)
午後2時00分から同4時30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1A
- (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、中嶋委員、藤本委員、徳尾野委員、三谷委員、柏樹委員、西野委員、波田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、7番柏樹委員及び8番西野委員を指名した。
ウ 議題について審議を行った。
議題第1号 売布自由ガ丘地区景観計画特定地区の指定について (諮問)
議題第2号 仁川団地景観計画特定地区の指定について (諮問)
議題第3号 仁川団地都市景観形成地域の指定の解除について (諮問)

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「売布自由ガ丘地区景観計画特定地区の指定について」を説明する。
本議題は諮問となる。
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する。当地区は、前のスクリーンで赤色に着色している。用途地域は、西側は第1種低層住居専用地域となり、第1種高度地区となる。東側は第2種中高層住居専用地域となり、第2種高度地区となる。景観計画では山麓部市街地地域に属している。
議題書1-8ページの位置図、前のスクリーンを併せてご覧いただきたい。次に、当地区の状況について、写真を写していく。この写真は、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である。次の写真は、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、前回の都市景観デザイン審査会でご説明したクラブハウスがほぼ完成している。
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ウ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伴い、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 of 制度の活用についての基本的な考え方」に従って、今回、説明する景観計画特定地区として定める。また、新たに敷地の緑化についてルールを定め良好な住環境の形成を進める。

また、4月15日に当該地を含む区域を「売布自由ガ丘」とする住居表示に変更している。

それでは、売布自由ガ丘地区景観計画特定地区の案の説明をする。

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。

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つのルールを策定している。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、地区計画においてすで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、同じ内容の景観形成基準を新規に定める。

1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いたものとするものと規定している。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。

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。住宅地区は、地区計画で「建築物の壁面の位置の制限」を道路境界線より1.5m以上としているが、このうち0.5m以内の部分の部分を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する。

次に、今回新たに追加した敷地の緑化である。

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。「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。

3つ目は、緑視率を20%以上道路側において確保すること。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。

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。

最後に、垣、柵の構造又は位置についてで、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以下のものとします。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。

5月7日より、条例に基づく2週間の縦覧を行い、意見はなかった。

今後のスケジュールについては、当審議会において審議、答申いただいた後、都市計画審議会に報告し、決定の手続きをする。

以上で議題第1号「売布自由ガ丘地区景観計画特定地区の指定について」の説明を終わる。ご審議のほど、よろしく願います。

質疑応答

会長

質問、意見はないか。

委員

既に決まっている地区計画と今回定める景観計画特定地区とで、趣旨や方針の整合は取れているか。

市

景観計画特定地区の計画書において景観形成の方針を掲げている。本日、地区計画の計画書を用意していないが、既に定めている地区計画の方針に景観の事項を少し加えたものを景観形成の方針に掲げており、ほぼ同様の内容である。

委員

地区計画で定められている、敷地の最低限度は何㎡か。150㎡か。

市

155㎡である。150㎡に5㎡を加算した理由としては、今回、道路際から50cmの部分道路と同等の建築物の敷地として利用できない公共的な機能を有したものと、地被類や低木などの緑を誘導したいと考えている。

各宅地の道路に面する長さの平均が10mであることから、その部分の5㎡を加え、敷地の最低限度を155㎡とした。

委員

建築物も工作物も道路から後退は、50cmか。

市

建築物の外壁後退の規定は1.5mであるが、緩和規定を設けている。その内、50cmの部分は、建築物の緩和も工作物も設置もできない規定とした。道路際のグリーンベルトの確保を意図している。

委員

地区計画で外壁後退1.5mの規定がある一方、景観計画特定地区で「建築物は道路境界線より0.5m以内の部分に建築しないこと。」の規定があるが、どの様に違うのか。

市

1.5mの外壁後退規定は、建築基準法でいう外壁を対象としているため、庇などは道路境界より1.5m以内の部分に出すことができる。また、外壁の延長距離が3m以

下のものや軒高 2.3m以下かつ 5 m²以内の建築物又は建築物の部分についても同様に緩和の対象となる。しかし、景観計画特定地区で定める 50 c mの規定は、その様な緩和規定が一切なく、工作物も併せて制限をかけており、道路際について二重に制限をかけていることとなる。

- 委員 今回、景観計画特定地区を定めるにあたり協議した権利者は、事業者のみか。
- 市 現在、事業者である一社が所有しているため、その所有者と協議し、これらの規定を定めた。
- 会長 当日資料、景観形成基準等の解説の絵について、駐車場部分の緑化ブロックの表現が解りにくい。
- 市 緑化部分の表現については、もう少し判りやすく表現をしていきたい。
- 会長 景観形成基準等の解説に「接道部分の 1/3 程度は緑化するよう努めること。」とあるが、当日資料、景観形成基準等の解説の平面図で 1/3 はどの様にとらえるのか。芝生でも良いのか。
- 市 道路際から 50 c mの部分をグリーンベルトと位置付けても、人や車の出入りなどを理由に道路際の緑化がなくなって行くことが懸念されるため、少なくとも間口の 1/3 程度は緑化をしていただく目的で景観形成基準等の解説に明記した。
また、事業者の方から外構計画を提示させ、その計画がモデルハウスとしてつくられることで、意図している外構計画になりやすいのではないかとこの前回の当審査会での意見を踏まえ、事業者から呈示のあったパースを元に資料を作成している。道路際 50 c mの部分は引き続き事業者と協議をする必要があるが、その部分が芝生であっても問題ないと考えているが、少しでも低木など立ち上がりがあるものの方がより良いと考えている。
- 委員 道路際の緑化の連続性がイメージできないため、事業者から呈示のあったパースを見せていただきたい。隣地間の垣や柵は、50 c mの部分に設けられるのか。
- 市 道路際から 50 c mの部分には工作物も設置できない規定となっているので、隣地間の連続した垣又は柵が、道路際から 50 c m手前で切れることとなる。道路と同等の空間が、道路際から 50 c mは確保される。
- 委員 当日資料、景観形成基準等の解説の平面図でいうと、ハッチの掛かった部分が、道路際から 50 c mのグリーンベルトか。
- 市 そのとおりである。
- 委員 「接道部分の 1/3 程度」の 1/3 は、どの部分の 1/3 か。
- 市 グリーンベルトの幅は 50 c mと決まっているため、接道長さの 1/3 程度かどうかを算定する。

委員 事業者から呈示のあったパースを見ると、駐車場の奥に生垣があり、駐車場だけが敷地から飛び出ているように見える。市が意図しているものは、道路際から 50 c m の部分は道路と一体に見え、道路が広がっている様に感じられるものであると思う。このパースでは、少し誤解を招くかもしれない。

会長 グリーンベルトを設ける意図は、連続性であるが、このパースではそれが感じられない。

委員 全体的に道路に参加する様な広がりのある空間があって良いと思うが、このパースでは、50 c m だけが道路と一体で、その向こうには依然、壁などがある。事業者の意向もあるが、まちなみとしてもっと色々な可能性があるように思う。

委員 住む側にとっては、敷地境界が明確であることも重要であると思う。壁がなくなるのは良いが、所有権との折り合いが気になる。それを植栽などで補うことはできないか。

委員 境界にはマークが打ってあるので、境界の問題でもめることはないが、植栽がせめぎあって管理上もめることは考えられる。

会長 景観は連続している方が良いが、難しい問題である。

委員 塀があるスタイルは日本で長く伝えられてきたものであるもので、その思考から抜け切れていないと思う。大きな建物であれば公開空地を設け、境界杭だけ明確にしておけば所有者は納得できると思うが、個人の家ではそこまで出来ていないのが現状であると思う。事業者と十分協議しないと、イメージに齟齬をきたしそうである。

市 道路際から 50 c m の部分をグリーンベルト化する規定は、今回新たに設けたものではなく、景観になじむ内容であるため、従前、地区計画で定めていた内容をそのまま景観計画特定地区へ移行するものである。また、事業者から呈示のあったパースの様に道路があって、50 c m の植栽帯があって、駐車場があって、その後ろに生垣がある計画について、何処かで仕切りたいという日本人古来からの考え方をなくし、生垣などの仕切りを作らないという制限まで設けることは、市として一定の限界があると考えている。今回定める制限の範囲内で、植栽計画が良いものになるよう事業者と協議をしていきたい。

委員 景観形成基準<Ⅲ 工作物の建設等>の垣、柵の構造又は位置の規定にある「透視可能なさく又はネットフェンスで・・・」について、意味は判るので変えて下さいとまでは言わないが、この様な表現であると「ネットフェンス」は美しいと取られてしまう。本来ならとても見苦しいものであるのに、景観的にお勧めの様に読めってしまうため、ネットフェンスという表現にとっても抵抗がある。

市 垣、柵の構造又は位置の制限について、既に定めている 38 地区の地区計画において規定してきた事項であり、そこで「ネットフェンス」という固有名詞を使用して

きた。戸建住宅でグラウンドなどに使用されるネットフェンスを設置される事例はなく、あくまでも透視可能なものであるというイメージを持ってもらうため、「ネットフェンス」という表現を使用している。

委員 透視可能な柵だけではだめか。

市 今後も、新しい地区での策定を考えているため、今後の参考にしたい。

委員 事業者から呈示のあったパースが2種類あるが、違いはあるのか。

市 北側に道路がある宅地と南側に道路がある宅地の2種類である。

委員 このパースで接道部分の1/3の緑化が確保できているのか。

市 パースと共に配置図の提示もあり、このパースでは見えにくいですが、道路際から50cmの空間については、全面緑化ブロックや芝などの植栽計画となっている。このパースでは駐車スペースなどで隠れている部分があると想定する。

委員 道路際から50cmのグリーンベルトの維持管理について、通過交通が多いと植栽が無くなったり、来客用の駐車スペースになってしまったりと当初の景観が維持できないことが懸念されるため、販売時の仕様書などに維持管理について明記していただくことはできないか。

市 売買契約書の特約事項などに明記していただくなど、技術的な手法としては可能な方法があると思うが、今後、自治会等がつくられていくと思うので、道路際から50cmのグリーンベルト部分は個人所有であるが公共的な空間であるため、自治会等の規定に盛り込めないか、事業者働きかけをしていきたいと考えている。

会長 自治会等で緑化の運営委員会などが出来れば良いが、なかなか難しいと思う。

委員 モデルハウスはこれからつくられるのか。

市 現在、宅地造成が終わったところであり、モデルハウスの建設はこれからである。関係課に確認したところ、6月5日に都市計画法第29条の規定による完了検査を受ける予定であると聞いている。それ以降にモデルハウスが建設されていくと思われる。モデルハウスの建方、植栽計画については、意見が言えるところがあれば事業者働きかけをしていきたいと考えている。

委員 最近、イメージをつくりやすいため、モデルハウスをつくるところが多い。素敵なものを見せないと、数値目標だけではイメージできないと思う。事業者には、基準を満足した素敵なものを、是非つくっていただきたい。

市 前回から頂いている意見であるため、事業者とは継続して話を進めて行きたい。

委員 やはり、当日資料、景観形成基準等の解説、緑被率の生垣の表現は気になる。生

垣部分の表現をもう少し薄くしてもよいのではないか。

市 当日資料、景観形成基準等の解説の絵は、あくまでも緑被率の算定の為の絵である。また、この絵の程度植栽しないと緑被率を満足しないため、見た目に多いと判りながら、あえて記述している。植栽部分の色を落とすなどして、調整したい。

会長 それに加え、立面の緑視率の絵のように、植栽の表現を直線でないものにしたほうが良い。

市 その様に修正する。

委員 電柱は何とかならなかつたのか。

委員 都市景観デザイン審査会において、事業者は無電柱化を意見したが、実現されなかつた。

委員 当日資料、景観形成基準等の解説の絵であるが、上が立面図で下が平面図であるのに、何故、上下でスケールを合わせないのか。

市 上の立面図は、緑視率の算定図で、下の平面図は、緑被率の算定図であり、同じものではない。大きさについては、少し検討したい。

委員 緑視率と緑被率の絵であるなら、中心線が揃っていない方が良いと思う。

会長 屋根の形も違う方が良い。

委員 例えば、玄関の位置を変えるなど、まったく違う絵の方がよい。

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
各委員 意義なし。

会長 議題第1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。ただし、景観形成基準等の解説の絵については、調整すること。

(2) 議題第2号

市 (議題第2号)
(説明の開始)

議題第2号「宝塚市景観計画特定地区(仁川団地)について」を説明する。この仁川団地については、景観形成基準などをそのまま、都市景観形成地域から景観計画特定地区へ制度移行するものであることから、事務の簡素化も踏まえ、事前説明

を割愛させていただくことを前回当審議会でご了解いただき、本日は、諮問させていただく。

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た。当該地の周囲が、第1種低層住居専用地域で、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年に地区計画と旧条例に基づく都市景観形成地域を導入した。この度、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変わる保育所を建設する事業が進められている。このことから、仁川保育所の敷地についても北側背後の低層住宅地との環境調和を図るため、地区計画の区域を拡大することに併せて、都市景観形成地域から景観計画特定地区へ制度移行し、当該開発計画を適切に誘導するものである。またこれに伴って、地区計画と景観計画特定地区で定める項目についても整理した。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る整理を行う。併せて都市景観形成地域から景観計画特定地区に制度移行する。

地区の位置について、説明する。議題書2-9ページの位置図と前のスクリーンを併せてご覧いただきたい。仁川団地は、前のスクリーンの外側の赤で囲んだ箇所が地区計画の区域である。阪急今津線の仁川駅の北西側に位置している。この地区の用途地域のほとんどは黄緑色の第1種中高層住居専用地域で、北西の一部境界沿いの緑色のところは第1種低層住居専用地域である。

議題書2-10ページに計画図を添付している。前のスクリーンにも同じものを映しているのでご覧いただきたい。今回、区域を拡大しようとするところは、ピンク色で着色しているところで、この拡大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」として設定する。

現地の写真を前のスクリーンに順次映していく。この写真は、中高層住宅地を写したもので、すで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る。

次に、周囲や「複合施設地区」の写真を映していく。これは、北側の道路から東に向かって撮った写真で、右側に写っているのが、仁川保育所で、左が北に位置する低層住宅地の写真である。ご欄のように、地区計画区域の内外は、比較的平坦で高低差は余りない。

この写真は、「複合施設地区」の現況で、白く写っているのが、工事の囲いで、仁川保育所敷地との境になる。福祉施設は、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てから、現在の仁川保育所を解体する計画である。その後、今回地区計画を拡大する区域が整備される予定である。

これは、「複合施設地区」を南側から写した写真で、当該地区の東側には小仁川沿いに戸建て住宅が立地しているが、開発事業によって幅2.5m程度の下水道のための管理用地が整備されている。

今回の地区計画の変更について説明する。

議題書2-3ページから、今回変更する計画書を添付している。また、参考資料として議題書2-8ページから、変更箇所に下線を入れた計画書を添付している。

参考資料の議題書2-11ページから「仁川団地のまちづくりルールの変更」を用いましてご説明させていただく。

赤く着色している、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、地区計画において「複合施設地区」として、固有に新たに見直すが、その他は現行の制限を継承している。

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、地区計画から削除する項目である。10番以降は、都市景観形成地域から、同様に移行させる内容である。

ピンク色の着色部分が、今回地区計画の区域を拡大するところで、横線の区域が「複合施設地区」である。今回、現行の制限から見直しを行なう、2つの制限項目について説明する。

仁川団地景観計画特定地区の案の説明をする。

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になる。位置、区域は地区計画と同じである。

「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する。

「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、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る。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る。

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る。その内、6～9の4つの項目は、地区計画においてすで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、いずれも文言の整理のみで内容の変更はない。10～13の4つの項目は、都市景観形成地域においてすでに定めていたものを移行させるものである。

地区計画において定めていた4つの項目について説明する。

建築物の形態は、長大な板状とすることを避け、適切な建物規模となるよう配慮したものとし、特に建築物の上層部において、勾配屋根をはじめ、周辺環境と調和したものとする。周辺住宅地と調和した景観の維持・増進を図ることを目的としている。

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。周辺住宅地と調和した色彩の維持を図ることを目的としている。

工作物の位置について、計画図に表示する並木の部分の敷地境界線から6mの範囲には、小仁川沿いの並木通りの快適な歩行者空間を維持するため、塀など通行の妨げになる工作物を設置してはならない。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る。

垣、柵の構造又は位置について、道路に面する垣又は柵の構造は、生垣、植栽を併設したへい又はフェンス等周辺環境と調和したものとする。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る。

次に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する。

1 1つ目の敷地の緑化について、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%以上としている。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る。

2 2つ目は、擁壁の構造や位置について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

のとすること。自然環境と調和した地域の街並みの景観を保全・育成する。

3つ目は、木竹の植栽又は伐採について計画図に表示する区域及び並木の既存樹については、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するよう努めること。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・増進する。

4つ目は、開発、造成の計画について、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。団地創設時からの法面の緑の地域景観を保全する。

以上で、仁川団地景観計画特定地区の案の説明を終わる。

5月7日より、条例に基づく2週間の縦覧を行い、意見はなかった。今後のスケジュールについては、当審議会において、答申いただいた後、都市計画審議会に報告し、決定の手続きをおこなう。

以上で議題第2号「宝塚市景観計画特定地区（仁川団地）について」の説明を終わる。

（議題第3号）

（説明の開始）

続いて、議題第3号「仁川団地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。

指定を解除する仁川団地都市景観形成地域については、議題第2号でご説明した景観計画特定地区へ移行するものであり、景観計画特定地区の指定と同時に景観形成地域の指定の解除をお謀りするものである。

名称は、仁川団地都市景観形成地域で、位置は「仁川団地の一部」である。区域の面積は、約10.3haで、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になる。景観計画特定地区で指定した区域に全て含まれる。

都市景観形成地域で定めている「地域景観形成基準」は、新しい制度へ全て移行しているので、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。

以上で議題第3号「仁川団地都市景観形成地域の指定の解除について」の説明を終わる。

ご審議のほど、よろしく願います。

質疑応答

会 長

議題第2号及び議題第3号について、質問、意見はないか。

委 員

景観形成基準<IV 木竹の植栽又は伐採>の木竹の植栽又は伐採の規定にある「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。」について、やむを得ないときは、具体的にどの様なときか。表現があいまいである。例えば、武庫川の松の木は、工事車両のダンプが容易に通れないことをやむを得ないとし、伐採された。やむを得

ないときは誰が判断するのか。

市 小仁川沿いに並木があり、樹種はメタセコイアで高さは20m程度ある。ここは、道路があり、小仁川があり、河川敷があり、仁川団地の敷地内にメタセコイアがあることが、河川沿いの景観を形成している。一方、仁川団地の建替えのためには、工事車両の搬入路の確保のために木を伐採せざるを得ない事がある。市としては既存樹木を保全して欲しいが、状況によっては伐採せざるを得ないときがある。あくまでも、解体工事等を実施する場合に限定してやむを得ないとして記述をしたものである。

委員 行政が判断をすることになるのか。

会長 UR都市機構から申し出があって、市が許可をすることになるのか。

市 手続は、許可ではない。ただし書きが適用できるかを市が判断することになる。

委員 景観形成地域の中で、UR都市機構が売却される部分が判れば教えていただきたい。

市 景観形成地域の北東は、現在、戻り入居の共同住宅が既に建設されており、北西にも同様に戻り入居の共同住宅の計画が進められている。それ以外の土地について、UR都市機構から民間へ土地譲渡される予定である。景観形成地域の北北東にある土地が、UR都市機構から民間へ始めて土地譲渡されたところである。仁川団地の周囲は低層住宅地であり、仁川団地が唯一、第一種中高層住居専用地域で低層以外の土地利用が可能である。そのため、都市計画マスタープランで、生活拠点と位置付けており、市としては生活のしやすい様な便利施設を誘導していきたいと考えており、今回、北北東の位置に特別養護老人ホーム、保育所の福祉施設が計画されている。その他の南側及び西側の土地が、今後、民間へ譲渡されていくこととなる。しかし、用途地域が第一種中高層住居専用地域であり、周囲より緩い用途規制の区域であるため、この土地利用に関し、土地譲渡部分も含め基本協定書を市とUR都市機構で交わしている。さらに担保制を高めるため、地区計画を導入した。北北東の位置に計画している福祉施設の区域は、今回、住宅としての土地利用ではない計画のため、名称を複合施設地区に変更し、かつ、既仁川保育所も含めた計画のため、区域の拡大を行い、制限を強化したものである。

委員 中低層住宅地区は、何階建程度が建つのか。

市 中低層住宅地区の高さの限度は、15メートルであり、5階程度の建築物の計画が可能となる。

委員 現在も、5階程度の建築物が建っているのです、現在の建築物と変わらない基準か。

市 その通りであり、既存の共同住宅は、3階から5階建であり、概ね5階建ての建築物で構成されている。

- 委員 建替時の一番のポイントは、緑である。現在、メタセコイアだけが取り上げられているが、30年以上経つ団地の建替えであると、敷地内に沢山の樹木があり、これらの樹木についても、現況を把握し、具体的な計画を言わないといけないと思う。UR都市機構の建替事業の中で、既存の緑を残して建替えている所は、前のイメージを継承しており、とても良い印象を受けた。当該地内にも緑が沢山あると思うが、既存樹の保全について景観形成基準に抽象的な一文だけの記述で良いのか。緑を計画的に残せば、建替えても以前の環境と繋がるものになると思うがどうか。
- 市 既に建替えを行った中高層住宅地区のときは、UR都市機構が全ての既存樹の調査を行い、工事で伐採せざるを得ない樹木であっても、残すべき樹木については、借植えを行い再度、元に戻す取り組みを行っていただいた。今度、第2期工事部分においても同様の考え方で取り組んでいただく予定である。それ以外は、土地譲渡になるため、現在、不明である。また、南には都市計画道路があり、現在、道路部局で計画幅員の見直しと事業計画について、検討が進められている。そのため、都市計画道路の計画が進まないと、土地譲渡部分の開発が進まない状況である。今後、土地譲渡がされる際は、景観形成基準に「区域内の既存樹については、できるかぎり残す」と記述しているかぎり、これを指導していく。
- 委員 土地譲渡された部分に、戸建住宅が開発されると、個人の敷地内に既存樹が残ると思えないので、公園に既存樹を植えない限り、既存樹が残る可能性が見出せない。
- 市 民間へ譲渡される中低層住宅地区は、現在、計画が決まっていないが、戸建住宅の開発の場合、既存樹木を残すことが遵守されるのかということについては、戸建住宅であるから既存樹木の保全をしないということではなく、積極的に市の考え方を示していきたいと考えている。また、今回は、制度移行である。また、当仁川団地の住宅建設の戸数が約900戸であり、戸建住宅が開発されると、何処かで共同住宅が建設されると想定している。市としては、既存のスターハウスの保全など、全く答えが出ていない状況であるが、適度な密度のものがオープンスペースを確保して既存樹木が確保されることが、望ましい姿であると思っている。
- 委員 既存の樹木をどれだけ保全するかは大事なことであるので、既存樹木の調査し、その図面を元に協議をする方が良い。
- 市 仁川団地全体の既存樹木の調査は、終えており、資料が作成されている。
- 委員 市の方にもその資料があるか。
- 市 ある。
- 委員 現在計画中の福祉施設と小仁川の間に、戸建住宅が立並んでいるが、当該計画区域に入っていないの経過理由は何か。
- 市 今回は既仁川団地が対象であったため、区域の外であった住宅は入れなかった。
- 委員 UR都市機構の土地で無いとして、区域外にしたが、戸建住宅の南側の小仁川沿

いはメタセコイアが望めるから区域内としているのに、とても不自然である。良い景観の地域をつくるなら、この戸建住宅が区域に入っているべきである。建替えのときを思うと区域内である方が良いが、既存不適格などの問題があるのか。

市 指摘を受け、初めて考えた。仁川団地の建替えについては、近隣の方にとって、非常に関心があり、興味を持って動向を見守られていた状況であった。再建が一部終わった今となっては大丈夫であるが、土地を売却することや再建するなど土地利用に対し不安感がある状況の中で地区計画等の話を進めていたので、そこで戸建住宅を区域に入れる話ではできなかった。

委員 今回の仁川団地は、事業者であったため協議で地区計画等を定めることができたが、この戸建住宅地を区域に入れるなら、同意が必要となるので、気持ちは解るが無理である。

委員 後々、まちづくりルール検討委員会を立ち上げるときがきたら、その部分も入れてはどうか。

市 今後、仁川団地にも戸建住宅ができれば、小仁川沿いの戸建住宅と変わらない状況になるので、地域の機運を見ながら考え、将来の課題にしていきたい。

委員 今回は制度の移行であり、現在、建築されているものに対して設けられている規定であるので、特に問題はないが、戸建住宅の開発のときであっても地形を生かし法面を利用した造成が本当に可能であるか心配である。また、UR都市機構からその他の事業者へ土地が譲渡された後、戸建住宅が新たに開発されたときでも、状況に併せ事前に地区計画等の見直しが可能か。

市 この事については、近隣及び市内部において問題となっている。現在は、緊急避難的に地区計画等を整備しており、必要最低限の地区計画等である。今後、土地利用が明確になった際は、土地売却がされる前に地区計画等の拡充を図っていくつもりである。景観計画特定地区においても同様の考えである。

委員 仁川団地の中心部の起伏がある部分にスターハウスがあり、良い感じであるので、建物が無くなっても、地形は残って欲しい。あれが平らに造成されるのは、寂しい。戸建住宅になる場合は、開発そのものの規制も、もう少し細かく規定していただきたい。

市 議題書 2-10 に青色に着色している部分は公園であり、そこにスターハウスがある。仁川団地には、まとまった公園が必要であるとして、仁川団地全体が開発された場合を想定して、相当広大な区域を地区計画の地区施設として決定している。この地区施設内に 1 棟だけスターハウスが残っている。公園として整備するときに、残るか判らない状況であるが、少なくとも地形は残ると思う。

委員 戸建住宅の開発など詳細な開発が決まる前の土地利用のところで、大きな方針が決まると思うので、そのときに頑張ってもらいたい。

- 委員 中低層住宅地区には、戸建住宅が入らない方が良いのか。
- 委員 戸建住宅が入るとしたら、南側の戸建住宅が並んでいる所に来るのは、悪くないと思う。円形の道路を残し、これを上手に使う、かつ、既存樹を残す様にするとイメージが残って良い。
- 会長 円形の道路の南半分には、都市計画道路があるかどうか。都市計画道路の幅員はどうか。
- 市 地区内にある競馬場高丸線の都市計画道路の計画幅員は、8メートルしかない。幅員8メートルとは、歩道が取れるか取れないか程度の道路幅員である。この仁川団地の建替え計画は10年前から話があり、そのときにも、道路幅員がこのままで良いのかということと、縦断勾配が非常にきついことが問題となっていた。そのため、バリアフリー化も含め見直しをして、勾配を緩くし、歩道もあるゆったりとした幅員の15メートルにするなどの話もあったが、UR都市機構の建替えのスピードと都市計画道路の都市計画変更が追いつかなかったため、現状を変えずこのまま置いている状況である。また、今の時代、幅員8メートルの都市計画道路を事業化することは考えにくいので、事業化する際は、法線や幅員の見直しを考えている。
- 委員 法線の見直しとは、直線にされるのか。
- 市 直線にすると言うよりは、縦断勾配を緩くするため、延長を稼ぐ様な計画になる。
- 委員 道路を回すのか。
- 市 回すような考えである。しかし、以前、新たな都市計画道路の素案を都市計画審議会です事前説明をしたとき、各委員から様々な意見を頂いた。そのときは、建替え計画が見えないのに道路がどう先行しているのか。団地の区域内だけで縦断勾配を緩和することが出来ないため、そもそも、県道からどの様に取り付くか、またそこには阪急電車の線路があり、平面交差の問題も解決する必要がある。という事と市の財政状況が良くない事もあり、そのまま棚上げになっているのが、今の現状である。
- 委員 既存の円形道路は、仁川団地の中でとても特徴的であるため、残したほうが良い。
- 委員 計画書に「都市計画道路等の都市基盤整備事業を行う場合にあっては、本項の規定の適用を除外する。」という様に全て適用除外される様に記述されている。今回は制度移行であるため、この部分の議論は無かったと思うが、都市基盤整備事業で何ができる想定なのか、大きな疑問が残る。別途、具体的なものがあるのか。
- 市 都市基盤とは、基本的に道路と街路を指している。現在は、UR都市機構の開発が先行しており、市の行政が追いついていない状況であるが、この規定は、この様な状況以前につくられたものである。しかし、市も事業を進める責務があるため、景観の規定が原因で事業の進捗を遅らすこともできないため、道路部局と調整の上、この様な記述をしている。一方、公共景観指針も近年、重要になってきているため、

景観計画特定地区で規定するものでもないと考えている。

委員 計画書の「この事業の影響により生じた・・・」とは、都市計画道路の用地買収をしやすいするためか。移転するときも適用除外とする考えか。二重で記述している意図があるのか。

市 仁川団地の特徴は、大きな擁壁ではなく、自然地形を活かした落差や円形道路の造成がされているところである。そのため、この自然地形をできるだけ活かした計画にさせていただくための景観規定にしている。しかし、都市計画道路の縦断勾配を緩くするために位置などを変えると、それに取り付く道路も変わる。このことから、都市基盤については、やむを得ないとし、適用を除外することとした。

委員 景観形成基準に「小仁川」という名称が使われているが、計画図に「小仁川」が見当たらない。

市 計画図に明記する。

会長 他に意見はないか。

会長 それでは、議題ごとに採決を行う。
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、答申することに意義はあるか。

会長及び
各委員 意義なし。

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 続いて、議題第3号の採決を行う。
議題第3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、答申することに意義はあるか。

会長及び
各委員 意義なし。

会長 議題第3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。