

平成 2 4 年度

第 5 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）2 月 5 日（火）

午前 1 0 時から 1 2 時まで

場所 宝塚市役所 3 階 3 - 3 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)2月5日(火) 午前10時から12時まで
- (2) 開催場所 宝塚市役所 3階 3-3会議室
- (3) 出席委員等

本日の出席委員は、20人中16人で、次のとおり。

島田委員、浅谷委員、田中委員、山本委員、西井委員、岡委員、伊賀まちづくり建築課長(宮坂委員代理人)、古家委員、大川委員、宮本委員、西垣交通課長(坂本委員代理人)、澤木委員、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、8番岡委員及び9番伊賀まちづくり建築課長を指名した。
- 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(事前説明)

議題第2号 阪神間都市計画地区計画の変更(北売布ガ丘地区)について(事前説明)

議題第3号 宝塚市景観計画特定地区(売布自由ガ丘地区)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1-16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1-17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であっても、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㎡といった大きい区画となっています。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A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A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。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「原案の縦覧(条例縦覧)について」。

今後のスケジュールについては、現在、2月1日より条例に基づく2週間の縦覧実施中です。今後、法定縦覧の後、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 当初、地区計画導入の際には、当該地は戸建住宅地には適さない地形であることから中高層住宅地としていたとのことですが、今回、既に造成工事が行われており、後背地も掘削されている状態での安全性の確保については、どのように対応していますか。
- 市 当該地は既に宝塚山手台地区の開発区域に入っており、基本的な造成については完了しています。  
現在は、地区の西側における歩行者用階段の設置と、街区の仕上げに係る造成工事が行われていますが、今回の開発変更許可においても開発技術基準に基づいた変更を行っているため、安全上何ら支障は無い状況です。
- 委員 斜面地は、全て分譲されるのでしょうか。
- 市 当該地は一部平坦地がありますが、その他は段切り状態の造成となっています。集合住宅地の場合、この区域全体に建物を建築してしまう計画が多く見られます。また、戸建住宅地においても、出来るだけ広い範囲を無駄の無いように販売するための計画が多く見られますが、当該地は粗造成が行われた状態であったとはいえ、長らく現状の景観が保全されていることから、法面の全体にまで建築することは問題であると事業者は考えています。  
法面の管理については、道路を整備する箇所においては道路を受ける法面として市道路管理課が管理し、また、住宅地の下に位置する法面については、緑地として市公園緑地課が管理するとして、現在、協議が進められています。  
このように、法面の大半については、市が管理することになります。
- 会長 地形に合わせて段丘状に造成されていますので、斜面地における危険性に対しては、基準に基づいた対応がされていると思います。  
また、そのような対応が採られていなければ、宅地としては当然認められることは無いため、問題は無いと思います。  
別の質問ですが、Aの区域の制限についての説明がありましたが、これについては周りがAの区域内の制限区域であって、斜面住宅地のエリアはAの区域の制限区域外としなければならないのではありませんか。
- 市 「独立住宅地区A」の区域の中に、更に「Aの区域」といった表記があるため紛らわしいのではないかとのことですので、この件については制限の内容に直接関わるものではないため、誤解のない表現に改めるよう検討します。
- 委員 議題書1-17ページの計画図の凡例ですが、「独立住宅地区A」のところに、斜面住宅地エリアの凡例を併せて示す方が、分かり易いのではないのでしょうか。  
「独立住宅地区A」の中に更に区域が定められているということが、凡例でも理解出来るようにした方が良いと思います。
- 市 計画図の凡例ですが、左側の表については、まず地区計画の区域を示しており、次にその区域内を細区分した地区の名称を表示しています。

一方で、右側の表にあります「計画図に示すAの区域」は、地区の細区分を指しているものではなく、その区域のみの固有の制限を指しています。

「独立住宅地区A」という表記は暫定的なものであり、用途地域の定期見直しが完了すれば、用途地域に併せて地区計画を整理する際に、「独立住宅地区Ⅱ」の中にある特別の区域として「Aの区域」の区域指定の手続きを行いたいと考えているため、「独立住宅地区A」の中に含まれるといった表記とすることは考えていません。

ただし、「Aの区域」の表現については誤解が生じることが考えられるので、法定縦覧の際にはこの表記を改めるよう、検討したいと思います。

委員 用途地域の定期見直しが完了すれば、「独立住宅地区A」の表記は無くなるということですか。

市 そのとおりです。

会長 今回の地区計画の変更点は三つあります。

一つ目が、「独立住宅地区Ⅱ」の区域を拡大することです。

二つ目が、区域内において斜面住宅を建築可能とするために用途の変更を行い、それに伴って新たに指定された地域を指定することです。

三つ目が、地区計画区域の境界となる構造物の形状変更に伴う、地区計画区域の変更です。

住民にとっては計画図などの言葉には馴染みが無いものなので、凡例などの表示については誤解が生じないように配慮してください。

委員 「Aの区域」については、斜面地であって敷地規模も平均350㎡以上と広いため、敷地の余地については緑化した方が良くと思いますが、緑化を誘導するための協定や、更に広い面積であれば、緑地とした部分について地目を山林に変更することによる税負担の軽減を図っている例などもあります。市として何か検討されていることはありますか。

市 宝塚山手台は、建築基準法に基づく建築協定においてまちづくりが進められてきましたが、元々山であった地区を造成して開発してきたことから、緑を充足させて再生する必要があるとして、緑地協定も併せて導入されている地区です。

この緑地協定に基づいて、周辺にゆとりのある部分については、相応しい樹種の推奨も掲げて植栽することに取り組まれています。

税制上の優遇措置については、現在、本市においては対応していませんが、道路に面する生垣の整備を行う場合については、その費用の一部を補助する助成制度があります。

会長 他に質問等がなければ、議題第1号の審議を終わります。

## (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(北売布ガ丘地区)について」を説明します。

当地区は平成24年3月に地区計画を決定し、その地区計画の中で良好な住宅地開発を誘導するために、「建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限」と「垣又はさくの構造の制限」を定めています。

平成24年10月に策定した景観計画において、地区固有のルールを策定する制度として景観計画特定地区を設けています。今回、これまで決定した他地区のルールの区分けに従って、景観に関連の深いこの2つの制限を地区計画から削除し、景観計画特定地区に移行します。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ます。

その他に、平成24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」との答申を得ており、現在公示しています。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」に変更します。

(地区の説明)

議題書2-8ページの「位置図」。

当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ます。

当地区の現況については、現在、住宅地区の造成工事を行っています。

(売布自由ガ丘地区地区計画(案))

議題書2-10ページからの「計画書」。

名称は「売布自由ガ丘地区地区計画」、位置は「売布自由ガ丘の一部」とします。面積は「約6.1ha」で変更はありません。

今回、地区整備計画を変更する部分について説明します。

議題書2-12ページの住宅地区に規定している「建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限」と「垣又はさくの構造の制限」を削除しますが、これは景観計画特定地区に移行するものです。その他の制限の変更はありません。

以上で、売布自由ガ丘地区地区計画の説明を終わります。

(今後のスケジュール)

議題書2-18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、2月1日より2週間の縦覧を実施しています。法定縦覧の後、当審議会において諮問、答申いただいた後、都市計画決定の手続きを行います。議題第3号の「宝塚市景観計画特定地区(売布自由ガ丘地区)」と並行して、手続きを進めます。

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

## 質疑応答

- 会 長 議題第3号にも関連する内容となっています。  
内容については名称の変更と、これまで地区計画において定めていた事項について、今回、景観計画特定地区に移行させることに伴う変更となっています。
- 委 員 議題書2-15ページの理由書において、「自然環境に恵まれたスポーツ・レクリエーションの場として広く市民に開放し、新たな居住ニーズにも対応した「自然」、「遊」、及び「住」が共生する良好な都市環境を創造する地区として、現在民間開発事業が計画、推進されている。このことから、当計画は、この開発事業の施行による事業効果の維持増進を図り、隣接する地域との調和や良好な地域環境の形成を図ることを目的として、北売布ガ丘地区地区計画を決定する。」が削除されているのは、なぜですか。
- 市 当地区計画の導入の背景について説明します。  
当該地は市街化調整区域内において、民間企業のグラウンドとして長らく利用されてきましたが、その後、閉鎖されてからは利用されていませんでした。  
地域にとって、また、市にとっての大きな課題は、公園やグラウンドの不足や地域のコミュニティ施設が不足していることでしたが、地域の発意による当該地の一定の都市的土地利用が望ましいとの考えから、市街化区域に編入すると同時に用途地域、地区計画、都市計画公園の都市計画決定を行いました。  
その際に、計画書において次世代に繋げる土地利用を大きく取り上げて記載していましたが、昨年に公園とグラウンド部分が市に権利移転され、現在もクラブハウスの整備が進められていることから、一般的な表現として、理由書の2行目以降に「自然緑地やグラウンド等を活かし、複合型の土地利用」という表現にしています。  
したがって、必要がなくなったから削除したということではなく、状況の変化に合わせて変更したということです。
- 委 員 議題書2-2ページの計画書の「地区計画の目標」には、今、指摘のあった文言が残っているので、議題書2-15ページの理由書については、参考資料として前回と今回の理由書の違いを示しているものであり、今回の変更理由には当たらないため、削除されているものだと思います。
- 会 長 削除している部分については、当初に地区計画を決定する際にあった部分です。  
理由書については議題書2-7ページにあります。内容に変更があるものではありません。  
ただし、変更の内容によっては必要となることもあるため、都市計画審議会に諮る際の様式として、このようになっているということです。
- 委 員 地区計画から景観計画特定地区に移行することによって、対応の変化があるのかということについて説明してください。
- 市 地区計画において本市が建築基準法で建築条例化しているものは、建物の用途や高さ、建ぺい率、容積率といった一定の判断が可能なものであって、かつ重要事項に限られており、これまで建築物の形態意匠、垣または柵の制限における条例の制



定はありません。

したがって、制度上都市計画法における対応は勧告までとなります。

しかし、景観法に基づく景観計画は、形態意匠に関しては変更命令といった対応が可能となり、少なくとも地区計画以上の対応が可能となるため、制度的には強化されています。

制限を移行させるにあたっては、それぞれの法の根拠が異なるため、状況によってはそこまで強化する必要がないというものについては、今後の課題として考える必要があると思いますが、基本的には移行させて、制度が担保性を保てるようにしたいと考えています。

会 長

地区ごとで制限を加える必要のある場合は、制度上、地区計画から景観計画特定地区に条項を移行させていますが、より良いものが景観上形成されるための手法であるということは、それを満足させておくことは当然のことであるため、具体的にどのようにしていくのかということについては、議論が必要ではないかと思います。

その制限内容が確かなものであるかどうかという判断に基づいて、考えていくしかないと思います。

そういった意見があったということを受けて、この件について議題第3号で審議をしたいと思います。

以上で、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(売布自由ガ丘地区)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おり、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。

(売布自由ガ丘地区景観計画特定地区(案))

議題書3-2ページの「売布自由ガ丘地区景観計画特定地区(案)」。

名称は、「売布自由ガ丘地区景観計画特定地区」で、位置は「宝塚市売布自由ガ丘の一部」になります。区域は、地区計画で公園地区と定めた都市計画公園の区域を除く、住宅地区及び公共公益地区に定め、面積は約3.1ha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、開発事業の施工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。

次に、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、届け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。

売布自由ガ丘地区では、景観形成基準として、6つのルールを作成しています。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させるものです。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ます。

(敷地の緑化)

今回、新たに追加した「敷地の緑化」について説明します。

一つ目は、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こととします。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、圧迫感を和らげてゆとりある住環境の形成を図ることとします。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ます。

二つ目は、道路に面して樹木を植栽することとします。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す。

三つ目は、緑視率を20%以上道路側において確保することとします。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ます。

以上で、「売布自由ガ丘地区景観計画特定地区（案）」の説明を終わります。

平成25年2月1日に開催された景観審議会において、「売布自由ガ丘地区景観計画特定地区（案）」の事前説明を行いました。その際、ルールの変更に関わる意見はありませんでした。

今後のスケジュールについては、議題第2号の地区計画の変更と共に、2月1日より2週間の縦覧を実施しています。再度縦覧の後、景観審議会において審議、答申いただいた後、当審議会に報告し、都市計画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（売布自由ガ丘地区）」に関する意見聴取について」の説明を終わります。

## 質疑応答

会 長

議題第2号に関連する案件ですが、景観計画特定地区に指定することから、当審議会における意見聴取として議題にあがっています。

これまでの地区計画において定めてきた景観に係る制限については、それを損なう形での景観計画特定地区への移行ではなく、基本的にはより厳しい基準になるとの説明がありました。

議題書3-9ページの「売布自由ガ丘地区のまちづくりルールの変更について」において、地区計画から景観計画特定地区へ移行する項目が7番から11番まであります。

これらについては、少なくとも現在の地区計画で定めている制限よりも、一般的には厳しくなると考えられます。

9番では、地区計画の制限では定められていなかった、敷地の緑化が追加されています。

一方、公共公益地区については、9番から11番の項目が追加されています。

これらの項目については、景観計画特定地区で定めたルールであり、より厳しい内容になっていると考えられます。

議題第2号において、景観計画特定地区と従来地区計画における行政の執行力についての質問がありました。

実際に運用する際に、地区計画に比べて合意形成なども含めて行政指導が難しい部分がありますか。

例えば、ルールの遵守において、地区計画に比べて景観計画特定地区においては対応の難しさが増すのかどうかということについて、説明をお願いします。

市

まず、景観計画特定地区は景観法に基づく制度となりますので、景観に特化した部分については、地区計画以上の効果が期待出来ます。

地区計画は届け出制であり、工事完了後に現場を確認する必要性は制度上ありません。

したがって、これまでは、ルールが遵守されているかどうかを確認するため、市が自主的に場所を限定するなどしてパトロールを実施してきました。

今回、景観計画特定地区を定める時の一つの目標として、完成した状態を確認するとともに、着工前の届け出に加えて完了時にも届け出を行わせ、現地の状況を確認することに変更しているため、その点は地区計画から移行させることによる大きな効果があると考えています。

その他には、例えば色彩については、地区計画においては周辺との調和といった抽象的な表現しかありませんでしたが、今回はマンセル値を使用して、基準を数値で明らかにしています。

このように、遵守すべき基準を明らかにすることによって、計画段階からその基準を反映してもらうことが可能となるといったメリットがあります。

会 長

ルールについて、景観を重視した制度に移行することから、この趣旨を生かすための運用上の経験を積み重ねる必要があると思います。

このことは、この地区だけの問題ではなく、今後、景観計画特定地区を定める際には重要となることです。

これまで地区計画として当審議会において決定してきたルールを移行させるに当

たつての意見聴取となるので、今後は景観審議会において適正な運用をお願いしたいといった意見があったということにしておきたいと思います。

委員

当該開発地から、清荒神清澄寺を見下ろすことはないですか。

その他に、今回の開発による流域の変更はありませんか。

また、長らくグラウンドとして利用されていたことから、地盤の圧密についてはどのような状況ですか。

市

まず、この開発地から清荒神清澄寺を見下ろすことはないかということについては、市街化区域に編入する際に当審議会からも意見があった点ですが、両者の間には尾根があり、また多くの木が生い茂っている状態ですので、直接見下ろすことは無いと思います。

委員

図面上の標高で判断する限り、見える可能性はあると考えられるので、再考をお願いしたいと思います。

市

清荒神清澄寺の山門はかなり奥まった位置にあるので、尾根に遮られて見えることはないと認識しています。

次に、流域についてですが、平成24年12月5日に開催された第4回当審議会において、このエリアが市街化区域に編入されたことに伴う公共下水道区域の変更について、当審議会の答申を受けて、手続きが進められています。

よって、流域については現在の範囲内であるということで手続きが行われましたので、支障は無いと思います。

次に、地盤の圧密についてですが、当該地は盛土部分が多くあると考えられますが、今回の住宅地、集会所、開発提供公園を含めた開発区域において、技術基準に照らし合わせて既に許可がされ、工事が行われている状況であるため問題は無いと考えていますが、詳細につきましては、事務を所掌している宅地建物審査課に別途確認することとなります。

会長

眺望については、通常、景観においては見る側のものであって、見られる側までは考えられていないので、市街化区域に編入する際の議論において、眺望に関して見られる側についての意見があつて議論も行われたが、当審議会でも特に問題は無いとの考え方であることを、景観審議会に伝えておきたいと思います。

委員

土地の緑化について、道路の境界線から0.5mの範囲の緑化部分には中高木を植栽しないとの説明がありましたが、これは、住宅地によっては門の角にシンボルツリーとして、各敷地に1本だけ植栽するといったデザイン技法もありますが、それをあえて禁止するというのでしょうか。

市

丘陵地の開発においては、擁壁を設置する必要が生じる場合があります。

その際には、擁壁を一定距離後退させることによって擁壁の圧迫感を和らげ、その後退させた部分に植栽することを基本としていますが、当該地については道路と敷地の高低差があまり無い状態であるため、現状は法面で造成処理されています。

今回、地区計画において道路境界線から0.5mの部分には構造物を作つてはならないといったルールを景観計画特定地区に移行することに合わせて、この部分は

緑地とすることとしています。

ここには中高木を植栽するのではなく、0.5m後退したゆとり部分においての植栽計画として、道路とほぼ同じレベルの緑地を整備して、公共空間の一体化を目指すための制限となっています。

委員 シンボルツリーを制限するものではないが、植栽するのであれば0.5m後退した部分に植栽することということですね。

委員 現状は住民が居住していない状況ですが、今後、入居が始まり、住民がこのルールを変更したいとなった場合、これまでの地区計画であれば変更することは可能でしたが、景観計画特定地区に移行すると変更することは難しくなります。

今後、他の地区でも同様の問題が出てくることが考えられるので、慎重に対応する必要があります。

シンボルツリーについての質問がありましたが、住民が緑化の方法についてデザインを考えたいとなっても、ルール変更が出来ないことになってしまうので、手続きなどについては、もう少し詳しく定めておく必要があるのではないかと思います。

次に、議題書3-10ページの「スケジュール(案)」において、原案の縦覧が平成25年2月となっています。一方で、議題第2号では平成25年2月1日から2月14日が縦覧期間となっていますが、これは同時に縦覧を実施しているということの良いですか。

市 景観計画については、平成24年10月15日に本市全域を4種類に区分して景観形成の方針を定めています。

その中で、固有の地区について特定地区として定めているのが、今回の景観計画特定地区です。

本市が昭和63年に策定した都市景観条例において、地域住民主体での取り組みにおいて、景観に相応しいルールを景観形成地域指定として定めた地区があります。

これらを、今回、景観法に基づく景観計画特定地区への移行を行っていることから、それぞれの地区固有のルールであることには変わりはないので、内容によってはルールを見直す必要があるということについては理解していますので、その方向で取り組んでいきたいと考えています。

次に、縦覧については、地区計画と景観計画特定地区の手続きを平行して進めなければ内容が理解出来ないものであるため、同じ期間内で縦覧を実施しています。

会長 ルールを移行させることについて心配する点もあるかと思いますが、住民が地区の景観について、自分たちの地区のルールを定めるということが制度上の趣旨であると思います。

委員 今回は、まだ居住していないため住民の意見が入っていませんが、将来、自分たちとしてこのようにしたいとの意見が出てくることも考えられます。

この意見について、必要であれば市として対応していくということですね。

会長 景観形成上の基準や指針などについて景観計画特定地区としてルールを定める際には、地域住民はまだいない状態であって、居住が始まった後に地域住民がルールについて再度検討を行い、見直した方が良くになってその手続きを行うことは地区

計画と同様に想定されることであるため、景観計画特定地区においても同様に行われる制度であると理解しています。

委員 これまでの景観条例においては、まちづくりルール、景観形成地域、地区計画の3つにおいて、お互いにルールをどれに配分するかについて、住民と市が協議を行いながら決定していましたが、この対応が変わるわけではないので、特に問題はないと思います。

市 これまでは、3つの制度において、それぞれの趣旨に合った分類を行いながらルール化を進めてきました。

今回、これまでの景観形成地域を景観計画特定地区に移行させるということなので、取り組みについては従来と同じであると考えています。

委員 工事完了後に現地の確認を行うとの説明がありましたが、工事完了の時点では緑がまだ十分生育していないため、基準に合致した状態ではないことが考えられます。また、数年後には枯れてしまうことなどもあるので、景観形成基準の緑の監視については、長期的に取り組む必要があると思います。

委員 当地区の事業者は単独ですか。それとも複数ですか。

市 現在、1社で事業が進められており、建物だけではなく外構工事も含めて一括で行うとのことでした。

委員 ごみ集積所や、地域住民が利用出来るようなポケットパークなどについては、どのようなになっていますか。

市 ごみ集積所については、通常の開発において備え付けられる、市の一定基準を満たしたものが設置されることになっています。

ポケットパークなどについては、街区内の道路について線形を少しずらしてクラックのようにしており、ここに出来たスペースに植栽やベンチを置くなどして、コミュニティを醸成するための仕掛けを、ハード面において計画されています。

委員 色彩の基準はマンセル表の数値によるとなっていますが、この数値の範囲は何を基準に決定されていますか。

市 従来から、色彩をどのように誘導していくのかということが、本市の課題でした。兵庫県は、外壁の色彩についてマンセル値による基準を大きな建物を対象に定めています。これを基に今回の基準を定めています。

ただし、県の基準は大きな建物を対象としており、屋根が直接見えることがあまり無いため、屋根の色彩についての基準が定められていません。

しかし、本市においては、丘陵地における見下ろしの景観もあることから、屋根の色彩についても制限を導入する必要があると考えています。

色彩については個人の好みもあり、個人の主張を制限することにも繋がるような色そのものを制限することは、良くないことであると考えています。

ただし、例えば青や緑などを原色に近い状態で使用されると、住宅地形成におい

ては良くないものであると考えられます。

よって、こういった色を使用する際には、彩度の数値を通常の半分程度の2以下に抑えることとしています。

会 長 色彩に関しては、以前に東京で漫画家の自宅が問題となった件がありましたが、多くの人々が違和感を持つということは、景観に配慮したものであるとは言えないと思います。

基準の数値がどの程度なのかということを説明することは難しいですが、これまでに見慣れている、屋根や外壁の一般的な色合いの範囲内で定められているものだと思います。

委 員 この基準は屋根や外壁についてのことですが、屋外広告物などについても、例えば他の地域では赤を使用している部分を、茶色に変更するといったことなども考えられると思います。

会 長 歴史的なまちなみがある地区では、屋外広告物に関する事で問題となっている地域もあります。

屋外広告物などは一旦設置されてしまうと、後から規制が導入されたからといって排除することは困難であるため、いかに先取りした形での規制を定めておくかが重要となります。

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。