

1 審議会要旨

- (1) 開催日時 平成27年(2015年)11月19日(木)
午後2時00分から同4時00分まで
- (2) 開催場所 宝塚市立文化施設ベガ・ホール 会議室
- (3) 出席委員等
本日の出席委員は、10人中7人で、次のとおり。
岩井委員、徳尾野委員、赤澤委員、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 青葉台地区景観計画特定地区の指定について(諮問)
議題第2号 東洋町地区(市役所周辺)景観計画特定地区の指定について(諮問)

2 会議要旨

(1) 議題第1号

説明

会長

それでは議事に入ります。議題第1号青葉台地区景観計画特定地区の指定についてです。この案件は、市長より諮問を受けておりますので、採決の必要がございません。それでは、事務局より説明をお願いいたします。

市

それでは、議題第1号「青葉台地区景観計画特定地区の指定」についてご説明致します。今回は、諮問となります。

今回、景観計画特定地区の指定を予定している「青葉台地区」は、阪急今津線の逆瀬川駅の西、六甲山系の東側の山麓部に位置し、山麓部に広がる住宅市街地の西の端になります。

青葉台地区の用途地域は、第1種低層住居専用地域。指定容積率は100%、指定建ぺい率は50%。高度地区は、第1種高度地区です。建築物の高さの制限は10mとなります。

また市の景観計画では、山麓部市街地地域に属しています。

地区の区域は、東西、南北共に約400mの範囲で、面積は、約10.9haです。

地区は、昭和40年代に宅地開発が行われ、戸建住宅を中心とした閑静で緑とゆとりのある住宅地として、良好な住環境を形成してきた地区です。地区内には約350世帯が居住されています。

写真で、青葉台地区の現況についてご紹介します。右上の写真は、地区の北部を武庫川に向かって流れる支多々川沿いのまちなみです。

右上の写真は、当地区の基本的な街区道路です。地区西側の六甲山系に向けて、勾配のある道路が多くあります。右下の写真は、地区のほぼ中央を南北に貫くメイン道路です。

青葉台地区は、教育環境にも恵まれた立地です。地区周辺には、小学校、中学校、

高等学校があり、比較的短時間で通学することができます。

また、地区の近隣には、老人ホームやデイサービスセンターがあります。

青葉台地区へは、阪急今津線逆瀬川駅より地区近傍まで阪急バス路線があり、日中は概ね毎時3から4本程度のバスが運行されています。地区の近くには、兵庫県立宝塚高等学校があり、朝夕は通学のため、バス利用者が多くなっています。一方、地区住民の多くは自家用車で、逆瀬川駅又は宝塚南口駅周辺へ日常の食料や生活用品を求めに出かけられているとお話を伺っております。しかし、高齢になると自家用車の運転も難しく、また、バス利用においても買い物荷物を持って、バス停から自宅までの道中は、坂道がほとんどで生活に不便を感じられている方も多くいらっしゃいます。

地区の西側は、六甲山系の緑の斜面が接しており、地区内から六甲山系へのハイキングコースもあります。また、山麓の高台に位置することから、大阪平野を一望することができ、当地区には身近な自然と良好な眺望があります。

このように良好な住環境に恵まれ、地区は戸建住宅や戸建兼用住宅中心に閑静なまちが形成されています。

次に、地区住民によるまちづくり活動の経過についてご説明いたします。

まず、青葉台地区においては、現在、建築基準法による建築物の制限しかありません。

地区住民によるまちづくり活動の発端は、地区内において既存の戸建住宅をデイサービスに用途変更するもので、これまで地区住民だけが閑静に暮らしていた街に、不特定の人がやって来ることで住環境が変わることを懸念され、地区にまちづくりルールを導入しようと考えられました。

平成24年7月にまちづくり検討準備委員会を設立され、その後、まちづくりルール制度に関する勉強会を重ね、平成26年度には、具体的なまちづくりルールの地元案を検討され、本年、4月に地区住民の合意形成を図られ、5月には、青葉台地区のまちづくりルールの導入についての要望書を市に提出されました。6月には、地元住民に対して青葉台地区まちづくりルール案の市主催の説明会を開催しました。

今回、青葉台地区で導入予定のまちづくりルールは、「景観計画特定地区」の他に「地区計画」と宝塚市開発事業における協働のまちづくりの推進に関する条例に基づく「地区まちづくりルール」です。

まちづくりルールの構成は、「景観計画特定地区」としての「景観形成基準」では、屋根及び外壁の色彩、敷地の緑化、擁壁の構造や位置、垣、柵の構造又は位置。「地区計画」として、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度。「地区まちづくりルール」では、交通安全対策として門扉等の構造、防災対策としての擁壁からのはね出しの制限、また、同じく防災対策として雨水排水の適切な処理、防犯対策として門灯等の設置と夜間の照明です。

それでは、青葉台地区景観計画特定地区（案）につきまして、ご説明いたします。名称は、「青葉台地区景観計画特定地区」です。

位置は、「青葉台1丁目、2丁目及び逆瀬台6丁目の各一部」です。

区域は、議題書のとおりです。

次に、景観計画特定地区の区域における景観形成の方針と指針についてです。

まず、「景観形成の方針」は、当地区は、阪急逆瀬川駅の西に位置し、緑豊かな六甲山系を背景に、戸建住宅を中心とした閑静で緑とゆとりのある住宅地として、良好な住環境を形成してきた地区です。今後も引き続き、周辺の豊かな自然環境と調和したゆとりとうるおいのある地域のまち並み景観を保全・育成し、安全・安心で温もりと交流のある良好な住環境の維持・増進を図ることを目標とします。

続いて、「景観形成の指針」は、周辺の豊かな自然環境と調和したゆとりとうるおいのある地域のまち並み景観を保全・育成し、安全・安心で温もりと交流のある良好な住環境の維持・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。

青葉台地区では、景観形成基準（案）として、「屋根及び外壁の色彩」、「敷地の緑化」、「擁壁の構造や位置」、「垣、柵の構造又は位置」の4つの項目を策定しています。

まず、「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。」とします。

具体的には、議事資料のとおり、「景観形成基準の解説」の2の（1）で屋根及び外壁の色彩について、マンセル値で色相に応じ明度と彩度の範囲を規定しています。規定値につきましては、景観計画における「山麓部市街地地域」の景観形成基準の色彩基準を適用しています。

次に、「敷地の緑化」として、「1 敷地内では、道路に面して樹木を植栽すること。」とし、「2」として、「敷地面積が150㎡以上の敷地においては、緑視率を20%以上道路側において確保し、又は、緑被率を20%以上確保すること。」とします。「地区計画」により、敷地の最低面積を150㎡と定める予定ですが、地区内には若干数、敷地面積が150㎡に満たない土地や敷地があります。敷地面積が150㎡に満たない既存不適格の敷地に対して、緑視率または緑被率を適用しても、敷地の形状により規定の樹木をどうしても植栽することができない場合が懸念されるため、150㎡未満の敷地については適用を除外しています。

続いて、「擁壁の構造や位置」についてです。

「擁壁の構造や位置」として、「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。ただし、やむを得ずコンクリート擁壁等圧迫感を与える垂直擁壁を施工する場合は、道路から後退するなどとし、植栽（高さが2mを超える垂直擁壁については、植栽帯を設置）すること。なお、後退することができない場合は、擁壁面に緑化すること。」とします。

最後に、「垣、柵の構造又は位置」についてです。「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。」としています。

これは、道路に面する部分の垣又は柵は、生垣にするか、塀やフェンス等の囲障を施す場合は、塀やフェンスの道路側に植栽を設けるか、塀やフェンスの後ろ側に植栽を設ける場合は、塀の上に植栽が見える様に植樹していただき、フェンスについては透過性のあるフェンスを用い、植栽が見える様にさせていただきます。

続いて、「青葉台地区景観計画特定地区」の指定に向けた手続きのスケジュールに

ついてご説明いたします。

先月8月3日から8月17日にかけて、条例に基づき「青葉台地区景観計画特定地区」原案の縦覧を行い、3名の方が縦覧されましたが、意見書の提出はございませんでした。

また、今月11月2日から11月16日にかけて、条例に基づき「青葉台地区景観計画特定地区」案の縦覧を行いました。縦覧された方及び意見書の提出はございませんでした。

本日、景観審議会において「青葉台地区景観計画特定地区」の指定について審議、答申をいただいた後、12月4日の都市計画審議会にて報告を行い、その後、「青葉台地区景観計画特定地区」指定の手続きを行う予定としています。

最後に、先月10月9日に開催されました都市計画審議会において事前説明をさせていただいた際に、都市計画審議会委員からのご意見がございました。「都市計画審議会として「青葉台地区景観計画特定地区の指定」に関して直接的な意見ではなく、景観審議会への意見として提示する性格のものではないが、意見があったことを伝えて下さい。」ということでしたので、ご紹介いたします。

ご意見は2つございました。一つ目は、青葉台地区の地盤に関する安全性の確保で、地層構成の特性から地滑りが生じやすい地形であり、造成当時には実際に地滑りが生じた経緯もあるため、宅地地盤の安定性の観点から擁壁の基礎を地中の岩盤に岩着させる等、自分たちが暮らしている地域の地盤の安定性をご理解いただいた方がよいというご意見でした。二つ目は、緑視率の基準に適合させるために、狭い敷地であるにも関わらず高木を植栽し、隣地や道路に枝がはみ出すことが想定される場合は、植栽の位置について配慮するように市が指導を行うような肌理の細かい対応が望ましいとのご意見がありました。

以上で、「青葉台景観計画特定地区」の説明を終わりますので、ご審議の程、よろしく願いいたします。

質疑応答

会長

それでは、ご意見やご質問がありましたらお願いします。

委員

説明の内容で採決すると、12月4日の都市計画審議会に報告をされ、修正を行うとすれば12月4日に報告はできなくなるのですか。

会長

採決の結果、否決されると12月4日に報告はできなくなると思います。何か、ご意見はございますか。

委員

先ほど説明がありました「擁壁の構造や位置」に関して、「ただし、やむを得ずコンクリート擁壁等圧迫感を与える垂直擁壁を施工する場合は」と記述されていますが、コンクリート擁壁の全てが圧迫感を与えている様に解釈されるのではと思います。

会長

文言を削除した方がよいということでしょうか。

- 委員 今の文章では、コンクリート擁壁の全てが圧迫感を与えると解釈されます。
- 委員 「コンクリート造の擁壁は絶対に駄目で、他の構造の擁壁も駄目であるかも知れない」というニアンスに受け取ることができると思います。コンクリートを例として提示するのであれば、「圧迫感を与える垂直擁壁」とし、カッコ書きで「コンクリート造等」とすれば良いと思います。
- 会長 コンクリート造の擁壁であっても、圧迫感を与えない築造の仕方はあるということですね。
- 委員 コンクリート造であっても圧迫感を与えないようにすることはできると思います。一方、石積擁壁であれば圧迫感がないのかといえ、そうでもないと思います。
- 委員 この文章は、地域の方が何か拘りがあり、この様な文章にされたのですか。
- 市 他の地区においても、この様な文章にしております。
- 委員 「コンクリート」がいじめられている様に思います。
- 委員 「位置」のことですので、この様な見た目のことではなく、「道路際の大きな垂直擁壁については、」と言え、良いと思います。「どの様な擁壁の造りである」とか、「どの様な見え方になるのか」ではないと思います。「道路際であれば擁壁を後退して下さい。」ということだと思います。
- 委員 「コンクリート擁壁等」を削除し、「やむを得ず圧迫感を与える垂直擁壁を施工する場合は」とすれば良いと思います。コンクリート擁壁そのものが悪いものになっていると思います。
- この程度の修正であれば、12月4日の都市計画審議会に間に合いますか。
- 会長 地区住民と検討された内容ですので修正は難しいかと思います。
- 市 「コンクリート擁壁等」というのは、一般の方がイメージしやすいようにこれまで掲げて来ています。今回、文言を削除すると他地区と基準が違うこととなります。
- 委員 その様な経緯があるのであれば、このままで良いと思います。
- 委員 鉄筋コンクリート造の擁壁と言え、垂直擁壁をイメージされると思います。デザイン協議で意見するのは、ほとんどがコンクリートの垂直擁壁の事です。石積みであればどうかとも考えられます。
- 市 窓口の対応としては、重力式擁壁等擁壁面が傾斜している形状の擁壁については、擁壁の後退を求めるものではなく、この基準は擁壁の位置として規定しようと考えています。

委員

わかりました。

委員

「垣、柵の構造」に関して、基準の文章は、「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。」とありますが、先ほどの説明では、詳しく説明されたと思います。説明された内容を記述しなければ効果がないと思います。

例えば、柵については透過性のあるものにと説明をされていましたが、文章だけでは、透過性のあるものにしなくても良いとも受け取られると思います。

あまり書き過ぎずに運用で何とかかなとは思いますが、本来は詳しく明記しなければ、説明の内容がルールにはならないので、明記すべきだと思います。

もう一つは、感想ですが、この地区で大規模な開発事業が行われる時などに懸念されることです。高さのある建築物は建築されないと思いますが、高い位置から見下ろした時に駐車場がまる見えになると思います。特に、下り坂の突き当りに何かできた時は、いくら垣を造っても上から見下ろすと、駐車場の車ばかりが見えてしまうポイントがあります。青葉台地区では、駐車場がT字路の突き当りに位置する場合は、見下ろした際の景観に配慮し、高木などを植栽しなければならないと思います。他の地区に合せて生垣だけではクリアできない問題だと思います。住民の皆さんが懸念されていることに関して弱い部分ではと思います。

3つ目は、都市計画審議会からの意見で、高木を植栽するとはみ出すので駄目ではないかという意見についてですが、この様な事こそ住民のルールとして決めなければならないことだと思います。バスが通る路線もありますので、樹木の高さを確保するように管理ができれば、多少はみ出しても良いと思います。道路構造令を参考にしながら適切な管理を行い、安全面と景観面の両方に配慮すること等、その様なルールを規定した方が景観本来の目的であると思います。

会長

先ほど、形成基準に書いていない内容について説明がありましたが、その点については運用でその様にすることですか。

市

運用です。

会長

先ほどの説明のスクリーン上のイラストは関係がないのですか。

市

イラストは、塀と植栽の関係をイメージしたものです。塀であれば見通すことができませんので、「塀の後ろの敷地内に植栽を施す場合は、塀の上に緑が見える様にして下さい」というイメージでイラストを掲載しています。

委員

先ほど、透過性のあるフェンスと説明がありましたが、塀は透過性がないのですか。

市

イラストは、透過性のない塀です。

委員

広い敷地であれば塀と植栽を施すことができますが、塀の後ろに中木以上の植栽を施すためには相当広い敷地が必要になります。

今後の話になりますが、参考資料の緑視率に関するイラストですが、イラストを修正していただきたいと思います。

市 事前説明の際に、「背景の山が見える様にイラストの樹木の配置を修正してはどうか」とご意見をいただいておりますので、イラストの樹木を建物の前に寄せた修正をしています。

委員 イラストの樹種については中木にし、背景に山が見える様に表現すると分かりやすいと思います。修正はいつでも構いませんので、機会があればイラストの修正をしていただければと思います。

委員 都市計画審議会での委員からのご意見については文書で提示されているのですか。

市 都市計画審議会として青葉台地区景観計画特定地区の指定に関する意見ではありませんが、擁壁の安全性と高木のはみ出しについて懸念があるので必要に応じて市で指導してはどうかというご意見でした。

委員 擁壁の安全性については景観に関するのではないと思います。

市 青葉台地区景観計画特定地区に係る方針と指針の中で、「安全・安心」という言葉があります。方針と指針の中での「安全・安心」の意味は、防犯や通行上の安全性を主に考えていましたが、都市計画審議会委員より「青葉台の造成当時、実際に土砂崩れが起きた経緯があり、地滑りを生じやすい地層構成であるため、擁壁を築造する際には地盤に関して考慮された方が良いのではないか。「安全・安心」と言いつつ、擁壁の構造の安全性について触れられていないのでその点についても考慮された方が良いのではないか。」とご意見がありました。

委員 盛土のみならず、地盤そのものに問題があるということですか。

市 委員の見解では、「地盤地層に軟弱な岩盤地層があり、その上に粒子の粗い地層が載っています。地下水もありますが、粗い粒子のため降雨の際に雨水が地中に浸透し、その下の岩盤層の上に水が滞留し、水が溜まると地盤の滑り面ができるので、比較的滑りやすい地盤の地域であるのではないか。」と懸念するご意見でした。

会長 地盤に関しては、景観で取り上げることではないと思いますが、地域により地盤の特性があり、特に宝塚市内では懸念されるところがあると思います。この様な事を地域にお住いの皆さんに啓発することは可能ですか。

市 景観とは関係がないことですが、現在、国や県と市がこの様に盛土をしている土地が地震時に崩れて大きな被害が生じたことを受けた事例がありますので、大規模な盛土や埋め立てを行った地域を表示すべきだということで、法律に基づき先日、11月11日に県下一斉で、盛土区域が3,000㎡以上の所については表示し、市民に公表しました。市民の皆さんにご自分がお住いの所が盛土をされているところで

あるということを周知していただくように県下一斉で取り組んでいるところです。

会 長 1件だけが何とかしようとしてもできないことです。対策を行うのであれば、地域全体で取り組む必要があると思います。現在の擁壁の基準は、市域統一の基準であり、特段、地盤の緩い場所に対して何か対策を行うということではないと思います。この様なことについては、地区まちづくりルールの中に擁壁の基準を設けることも考えられると思います。

市 谷底で埋め立てた場所と宅地造成として擁壁を築造し埋め立てた場所の2種類があると思います。宝塚市では谷底を埋めた場所が多かった様に思います。擁壁を築造し埋め立てた場所も把握しています。

会 長 調査基準をクリアしていれば、おそらく大丈夫であろうということですね。

市 その点については、地域一律ではなく、宅地造成規制区域のみであり、平成18年に法律が改正され、基準が厳しくなりました。高さが1m以上の盛土をし、擁壁を築造する場合は、宅地造成の許可申請が必要になります。申請により、市で安全性の確認を行います。地耐力について青葉台地区で岩盤に定着させなければならないとお話がありましたが、基礎については地耐力があるかどうかを判断しており、特に、杭の施工までは指導していません。

会 長 2つ目の高木については、お互いに調整するしかないと思います。

委 員 青葉台地区の様に斜面地が多い場所では、擁壁で隣地の地盤が高くなっていますので、中木を植栽しても、十分なクリアランスを取ることができる場所が結構あると思います。気にし過ぎて、「はみ出さずに」と言いだすと、まちなみが良くはならなくなってしまいます。

委 員 過度に神経質になっていただきたくないと思います。緑を植栽するために高木をビクビクして植栽することは、寂しいことだと思います。

委 員 横に広がらないコニファーばかりが並んでしまいます。

委 員 この場合は、相隣関係だと思います。隣りの方は落ち葉が落れば、「落ち葉を取らせてください」と隣地に入らせてもらえば良いことだと思います。その様なことがきちんとできるのであれば、隣にはみ出している問題はないと思います。

市 現実として相隣関係でトラブルになる事例があります。トラブルをどの様にすれば良いのか、市から隣の方に言ってもらえないか等、相談があります。民事間のお話ですのでお互いに話をして下さいとは言いますが、なかなか困った問題です。家を建てる時には、「シンボルツリーとして樹木を植栽して下さい。」と言いますが、隣地との離隔を考慮し、高木が無理だとなれば落ち葉があまり散らばらない中木程度をこの辺りに植栽されてはどうかと話をすることがあります。お互いが理解し合って緑を植栽していただくことが一番良いと思っています。

- 委員 ご近所付き合いが長ければ良いのですが、売買でご近所の方が変わってしまうと、緑の管理が悪くなってしまふことがあります。
- 委員 親しくご近所付き合いをされている方が少なくなってきました。
- 会長 将来的には技術基準を作らなければならないのでしょうか。
- 委員 植栽がはみ出していると、相手に直接言わないで、市に何とかしてほしいとおっしゃるのですか。
- 市 お互いに話ができる関係であれば良いのですが、ご近所で不仲の場合があります。例えば、隣が空家である場合、どの様にすれば良いのかご相談があります。その様な場合には、生活環境課が相手方に対して「お隣の方が困っているので、少し剪定をしてあげてください。」というような文書を送付するようなことを行っている現状があります。
- 委員 ボランティアとして活動をされている方もいらっしゃいます。
- 委員 実際にお住いになっていなければ言いようがありません。
- 委員 苦情があり、苦情対応として植栽の配置等の指導などを行うことは分かりますが、植栽を施す前から指導を行うとなると、どの様に行えば良いのでしょうか。「指導することが望ましい」とありますが、どの様にすべきなのか良くわかりません。造園屋さんに、植栽の際には周囲に配慮していただくように周知すべきなのでしょうか。
- 委員 隣地境界線に近い場所にクスノキ等を植栽するのは良くないと思います。大概是、敷地の端に植樹されます。はみ出すことが明らかにわかっているにもかかわらず植栽をされてしまいます。
- 委員 開発の際に、1件1件の事業者にも周知することができるのでしょうか。
- 市 ご意見が都市計画審議会で提示された時に、「この様な恐れがあるので、市で対応ができないですか」とお話がありました。景観計画特定地区に指定すると個々の開発事業について届出されますので、その際に、個々に指導することは可能であると回答しています。「それであればお願いします」とのご意見でした。
- 委員 開発とはどのような工事になるのですか。盛土を行い、更地から家を建てる時が開発になるのですか。
- 市 家を建てる時だけではなく、造成工事を行う場合も開発行為として届出が提出されます。
- 委員 青葉台地区は、住宅地開発されてから数十年が経過しており、今ある住宅に手を

加え売買されます。また、外構も少し手を加える場合があると思います。その様な場合は届出がないと思います。

市 外構に手を加える時には届出は必要になります。まちづくり活動が活発な地域では、基準や届出制度を啓発するためのチラシを地区内に配布していただいている地区もあります。

委員 基準や届出制度について周知するのであれば業者に対して必要ではないかと思えます。

市 植木を植え替える際にも届出が必要ですが、届出がされるかは難しい所があると思えます。

委員 基準を満たすために、敷地面積が 150 m²の敷地に高木を植栽する際に、隣地や道路に植栽がはみ出す恐れが少ない高木はどのようなものがありますか。
クスノキ等であれば明らかに大木になります。

委員 針葉樹は上に伸びるので、この様な樹種の高木を選定すれば、はみ出す恐れは少なくなると思えます。

委員 住宅に高木を植栽される際は、建物の傍に大木になる樹木は植栽されません。建物から離すということは、敷地境界近くになってしまいます。

会長 敷地面積が 200 m²以上なければ高木を植栽してはならないという制限をしなければなりません。

委員 敷地面積が相当広くなければ、個人宅に高木を植栽することは難しいと思えます。樹木の手入れを行うにも高くて手が届きません。

委員 緑を植えることは良いのですが、過度に植栽すると弊害も生じてきます。

委員 自分の所から良い眺めにしようと思えば、植栽は離れたところに植栽されます。

委員 部屋内からの眺めを確保するためには、植栽の大きさや形、配置、陰陽樹の適正についても配慮する必要があります。

委員 私も都会育ちで、その様な知識もありませんので、造園屋さんに言われるがままになってしまいます。

委員 家を建てる時には建築士さんに相談しやすいのですが、造園屋さんには相談しにくいことがあります。

委員 お隣の家で植栽をされても、お隣の庭の植栽に要望することは出来ません。

会 長	青葉台地区の様に成熟した住宅地であれば、逆に植栽の方法について検討する必要があると、今後、機会があれば検討していただければと思います。
採決	
会 長	<p>その他ご意見はございませんか。</p> <p>それでは、冒頭で申し上げましたように議題第1号は諮問案件でございますので、答申することが必要でございます。</p> <p>それでは、採決に入りたいと思います。</p> <p>議題第1号につきまして、原案のとおり決定することに同意するとして、答申することに異議はございませんか。</p>
委 員	異議なし。
会 長	議題第1号につきましては、「原案のとおり決定することに同意する。」として、答申いたします。

(2) 議題第2号

説明

会 長 それでは次の議題に入ります。議題第2号東洋町地区（市役所周辺）景観計画特定地区の指定についてです。この案件につきましても、市長より諮問を受けておりますので、採決の必要がございます。それでは、事務局より説明をお願いいたします。

市 それでは、議題第2号東洋町地区（市役所周辺）景観計画特定地区の指定についてご説明いたします。議題第2号も諮問になります。

前回、7月6日に開催されました第2回景観審議会におきましてご意見をいただきましたので、景観審議会以後に事業者と協議を行い、景観計画特定地区の内容の一部を修正しております。変更内容を明示した資料を当日参考資料としてお配りしております。資料の文字に下線を表記している部分が今回新たに追加した部分で、見え消しとして文字の上に線を表記した部分が削除した部分となります。変更内容は説明の途中で改めて説明させていただきます。

地区の位置は、武庫川沿いの市役所を含む一帯となります。

現在の状況は、地区の川下側から戸建住宅が進んでいる地区、その市役所寄りには、集合住宅となる地区です。更に市役所寄りには、スーパーとホームセンターの計画が進んでいます。更に市役所寄りに道路を築造し、その道路と市役所間の土地は公益施設として市の上下水道局庁舎などが計画されている土地利用です。

スライドの写真は市役所庁舎の2階から撮影した現況写真です。写真の左側が武庫川になります。武庫川沿いには歩行者専用道路があり、この道路に沿って計画の地区があります。地区の西側には県道が接しており、県道の対側には、南側に県営住宅や社宅などがある第1種住居地域、その市役所寄りには中小規模の工場、作業

所と住宅が混在する準工業地域、更に市役所寄りには、中低層のマンション等がある第1種中高層住居専用地域があります。

次のスライドの写真は、地区の南側の戸建住宅地区の南側からの現況写真ですが、写真の施工中の建築物は共同住宅であり、その南側は戸建住宅地区で地区内の道路が築造されている所です。この戸建住宅地区の南側は既存の戸建住宅地です。

次に、宝塚市景観計画における当該地区の位置付について説明します。景観計画の景観形成の方針につきましては、「1. 自然環境の保全、都市との共生・調和」の項目に該当し、その中の③、④、⑤になります。

景観形成の指針につきましては、「C 平野部市街地地域」に該当し、「D 特色ある市街地地域」の内、「主要な河川沿い地域」になります。

景観形成の基準は、「C 平野部市街地地域」が適用されます。

それでは、東洋町地区（市役所周辺）景観計画特定地区の内容について具体的にご説明いたします。

名称は、「東洋町地区（市役所周辺）景観計画特定地区」です。

この名称につきましては、景観審議会からのご意見と関係機関との協議の中で、特徴ある場所をイメージしやすいように、「東洋町地区」の後ろに「(市役所周辺)」を追加した名称としました。

また、同じ区域で既に地区計画を「東洋町地区地区計画」という名称で都市計画決定しているため、景観計画特定地区においても、同じ場所であることがわかるように「東洋町地区」の名称を残しています。

次に位置は、宝塚市東洋町の一部になります。地区の面積は、約10.9haです。

計画図の区域については、地区の特性に応じて、市役所に近い区域から「公共公益施設地区」、地区内の新しい道路を挟んでホームセンターとスーパーの建築が進んでいる「商業施設地区」、共同住宅が建築中の「集合住宅地区」、戸建住宅が建ち並ぶ「戸建住宅地区」に細区分します。

また、「公共施設地区」と「商業施設地区」の間に新たな道路が出来ます。更に、武庫川河川側に「緑道」を設け、地区計画においてこれらを地区施設として定めています。

景観計画特定地区の景観形成の方針は、「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する。」とします。

景観形成の指針につきましては、大きく2つあります。1つは全体の指針になりますが、「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。

もう一つは、広告物についてです。「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、建て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、基準の解説により、「ネオンサイン等光源の点滅するものは設置しないこと。」と掲げています。

次に、景観形成基準ですが、本日お配りしているお手元の資料につきましては、

届出の行為ごとに基準を掲げていますが、どの区域にどのような基準が適用されるのか少しわかりにくいと思いますので、少し順序を変えてご説明いたします。

まず、区域全体に適用される制限についてです。次に、戸建住宅地区のみに適用される制限。その次に、戸建住宅地区以外の地区に適用される制限。最後に、集合住宅地区に適用される制限についてご説明いたします。

区域全体に適用される制限は、2項目となります。

1つ目は、「敷地の緑化」で、「道路に面して樹木を植栽すること。」とし、敷地の大小に関わらず、道路から見える所に樹木の植栽を求めます。

2つ目は、「垣、柵の構造又は位置」で、「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、良好な住環境や市街地環境の形成を図ります。

続いて、戸建住宅地区にのみ適用される制限についてです。こちらも2項目となります。

1つ目は、「建築物の屋根及び外壁の色彩」についてです。基準では、「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、具体的には、基準の解説で景観計画の平野部市街地地域と同様の基準を掲げています。

2つ目は、「垣、柵の構造又は位置」についてです。「道路に面する垣又は柵の構造は、生垣、植栽を併設した塀又はフェンス等周辺環境に調和したものとする」としています。この基準は、事業者との協議により前回より変更し、「塀又はフェンス等の高さの制限」を取止めています。

次に戸建住宅地区以外の地区に適用される基準についてご説明いたします。

基準項目は戸建住宅地区と同じで、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。」としますが、基準の解説で、市役所庁舎の外壁と調和するように、基調色の色相をN、R、YR、Yとし、その他の色の使用を制限しています。

また、前回の景観審議会でのご意見を受け、戸建住宅地区以外の地区は、敷地面積が大きく、計画される建築物の壁面も大きくなると想定されるため、面積効果を考慮し、外壁の明度の上限を8.5から8.0に変更しています。

次に「敷地の緑化」についてですが、「敷地の緑化」についても景観審議会のご意見を受け、新たに基準と基準の解説を追加しています。推奨樹種を明記することにより、特徴ある景観の形成をめざすため、「敷地内の緑化は、周辺環境と調和したものとする。」とし、基準の解説で、「戸建住宅地区以外の敷地内の緑化については、サクラ、クロマツ、シラカシを基本とし、多様な樹種で樹林帯を構成することを推奨する。」としています。

また、同じく「敷地の緑化」について、「建築物の敷地が1,000㎡以上の場合、緑視率を20%以上道路側において確保すること。ただし、敷地の状況により緑視率20%以上が確保できない場合は、緑被率を20%以上確保すること。」とし、まとまった規模の建築物について、一定の緑量を確保するように求めます。

次に「垣、柵の構造又は位置」についてです。「道路に面する垣又は柵の構造は、生垣をはじめ植栽を併設したへい又はフェンス等緑化の妨げにならない周辺環境と調和した良好な意匠のものとする。」とし、基準の解説において、「道路に面する塀又はフェンス等に使用する色彩は、緑化の妨げにならないよう、かつ、統一感ができるように茶系で色相は概ね5から10のPR、R、YRで、低明度、かつ、低

彩度の色彩を推奨する」としています。今回、推奨する「茶系」について、よりわかりやすいよう色相、明度、彩度の表現を追記しています。

最後に「集合住宅地区」のaの部分についてご説明いたします。

まず、「建築物の位置」についてで、「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。

次に「敷地の緑化」についてで、「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。ただし、人又は車両の出入口に係る部分については、この限りではない。」としています。

続いて、「工作物の位置」についても、「aの部分の道路境界線より3.0m以内の部分に築造しないこと。ただし、通路等通行上必要なものや植樹等、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。

最後に、「垣、柵の構造又は位置」について、「垣又は柵は、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。ただし、生垣はこの限りでない。」としています。

これら4つの制限につきましては、河川沿いに続く緑道の延長になる敷地内の緑化を推進するもので、地区計画の「建築物の壁面の位置の制限」に合わせて緑道の連続性の担保を高めています。

東洋町地区（市役所周辺）景観計画特定地区の内容に関する説明は以上となります。

最後に、これまでの経過と今後のスケジュールにつきましてご説明いたします。

6月2日から6月15日まで、条例に基づく原案の縦覧を2週間行いました。縦覧者は0名で、意見書の提出はございませんでした。

続いて、11月2日から11月16日まで、条例に基づく案の縦覧を2週間行いました。縦覧者は0名で、意見書の提出はございませんでした。

今後のスケジュールにつきましては、本日の景観審議会において審議、答申をいただいた後、12月4日の都市計画審議会に報告し、指定の手続を行う予定です。

以上で議題第2号「宝塚市景観計画特定地区（東洋町地区（市役所周辺））について」の説明を終わります。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

質疑応答

会 長 それでは、説明に関してご質問、ご意見がございましたらお願いいたします。

委 員 商業施設の河川側は「緑道」になっていますが、その川下側の集合住宅地区では「緑地」になっています。「緑道」と「緑地」の違いはどの様になっているのですか。

市 「緑地」は集合住宅地区の敷地の一部となりますが、河川側の道路境界線から3mの範囲は建築物の建築や工作物の築造を制限し、緑化を求める基準になりますので、「緑道」とは少し性質が違い、緑が多い空間になるであろうと考えています。

委 員 通路はないのですか。

市 敷地内から河川側道路に至る通路はありますが、河川に沿った通路はありません。

- 委員 「緑道」として人が歩ける空間は、商業施設までということですか。
- 市 商業施設までとなります。
- 委員 「緑地」は公開空地として出入することができるのですか。
- 市 「緑地」は公開空地ではありません。河川沿いの歩行者専用道路と集合住宅地区の a の部分とは少し高低差が生じる予定です。「緑地」については広く歩ける状況ではありません。
- 委員 「緑地」は一般の方も出入することができるのですか。
- 市 フェンスはなかったと思いますので、「緑地」に入ろうと思えば入ることは出来ると思います。
- 委員 「緑地」に入れても歩くことは出来ないのですか。
- 市 「緑地」は、道ではありませんので歩くことは出来ません。また、高低差があり、花壇程度の立ち上がりのある土留めができると思っておりますので、歩行者専用道路と「緑地」は縁が切れていると考えます。
- 委員 市役所から「緑道」を散策して歩いて来ても、商業施設地区の附近までとなるのですか。
- 市 「緑道」としては、商業施設地区までで、その先は、歩行者専用道路を歩くこととなります。
- 市 歩行者専用道路は、幅員が 5 m 程度のアスファルト舗装の道路です。今回の開発事業では、開発ガイドラインの基準に基づき 1 m 拡幅され、幅員 6 m の道路になります。市役所寄りの公益施設地区付近につきましては、道路に加え幅員 3 m の緑道を造る計画をしています。その先の民間開発事業の区域につきましては、事業者と協力を求め、商業施設地区につきましては協力を得ることができました。しかし、共同住宅と戸建住宅地区に求めることは難しく、その部分につきましては、幅 3 m の緑地帯を設け、一貫性ができれば良いと考えています。
- 委員 「緑道」や「緑地帯」と河川の間に管理用の道路があるのですか。
- 市 「緑道」や「緑地帯」とは別に道路があります。
- 委員 河川からの断面があれば理解できるのですが。
- 市 河川、河川敷があり、堤防の上に歩行者専用道路があります。その歩行者専用道路は 6 m に拡幅され、歩行者専用道路に沿って更に幅員 3 m の「緑道」や「緑地帯」があり、建築物の敷地になります。

当初、集合住宅地区や戸建住宅地区の河川側についても「緑道」を設けたいと考えていました。また、幅員3m程度では高木を植栽することは難しく、樹木の足元には芝生を植栽する程度しかできないのではと話がありました。

会 長 管理用の6mの道路の中に「緑道」があるのですか。

市 管理用の道路は歩行者専用道路で、緊急時以外自動車は通行できません。

委 員 管理用道路が遊歩道のようなものですか。

市 歩行者専用道路で、遊歩道となります。

委 員 「緑道」の部分しか通行できないと思っていました。

会 長 用途地域は、工業地域のままでですか。

市 工業地域のままで。先に、地区計画で土地利用について制限しています。

委 員 今後のことですが、「緑視率を20%以上とし、緑視率が確保できない場合は緑被率でも良い。」ということについて、宝塚市の規定では逃げるすることができます。商業店舗のホームセンターはセンダンを植栽していただきましたが、食料店舗はセンダンの植栽を断られました。沿道の緑化を嫌煙し、沿道から見えない所に植栽を施し、緑被率は満足していると主張される様なケースが増えてくると思われま。西宮市のルールでは、「緑視率20%が絶対必要である。」と徹底し、逃げることはできなかつたと思います。後々には、「緑被率」を外すことを検討しても良いかと思ひます。現在の事業計画はどうにもなりません、将来新たな事業をされる際には、緑視率のみで沿道緑化が図られるようにしておいた方が良く思ひます。

会 長 一定規模を超える敷地に対しては、緑被率は適用されないとすることでしょうか。

委 員 沿道の緑視率をしっかりと確保していただくようにです。河川側については、ヤマザクラを植栽していただけるということで、河川側は良くなったと思ひますが、県道側は配慮が必要だと思ひます。

委 員 以前、緑化ブロックについては高齢者の方が歩きにくいと話がありました。高齢化社会となり、この様な商業施設の緑視率と緑被率でクリアされようとした時に、全てを緑化ブロックにされてしまうこともあります。車いすを使用されている方のために車いす用の駐車場を増やしていただきたいです、車いす用駐車場については緑化ブロックにせず、通行しやすい仕上げにしたいと思ひます。

委 員 緑化ブロックも緑量確保のための逃げ場所になってしまっています。

委 員 安易に緑化ブロックを施されると、高齢者などは歩きにくくなります。

- 会 長 駐車場の中に中高木を数本植栽していただきたいと思います。
- 委 員 色彩の基準について修正されていますが、色彩の基準は良いのでしょうか。具体的にはどの様に修正されたのでしょうか。
- 会 長 外壁の明度 8.5 が 8.0 になりました。
- 委 員 明度が 8.0 になり、きつい白がなくなりました。基準を抑えなければ特定地区にする意味がなくなります。
市役所庁舎は白いようで、それ程白くはありません。その横に白い建物が建つと目立ち、まちなみとして良くないと思います。
- 委 員 外壁の色彩の基準について、黒の制限はないのですか。
- 委 員 外壁の明度の下限値は 3.0 となっていますので問題はないと思います。
- 委 員 新庁舎の外壁の色彩については検討中ですが、案の段階では濃いグレーでした。基準に適合するのかが気になりました。
- 会 長 明度 3.0 は、見た目には真っ黒ではないのですか。
- 委 員 真っ黒ではありません。
- 会 長 グレーであっても、面積が大きくなると白っぽく見えるのでしょうか。
- 委 員 無彩色は、白っぽくはならないと思います。ただ、外壁面に凹凸があり影になるところでは、相当黒く見えると思います。その点を考慮すると少し緩いかも知れません。
明度 3.0 は、おそらく焼杉等の焼板のイメージで、和風の外観を想定しています。また、外壁腰部の瓦の張りで、なまこ壁をイメージしていると思います。
- 委 員 一概に基準を上げるとか下げるという話ではないと思います。
- 委 員 色彩の基準については、案のままで良いということですね。
- 委 員 洋風の黒までは想定していないと思います。
- 委 員 和風の黒は皆さんが見慣れているので違和感はないと思います。
- 会 長 焼板や瓦は人口的な色ではなく自然素材の色で、色にも多少の斑があります。
- 委 員 黒漆喰もありますので、明度の下限を上げることもできません。

採決

会 長

その他ご意見はございませんか。
それでは、冒頭で申し上げましたように議題第2号は諮問案件でございますので、答申することが必要でございます。
それでは、採決に入りたいと思います。
議題第2号につきまして、原案のとおり決定することに同意するとして、答申することに異議はございませんか。

委 員

異議なし。

会 長

議題第2号につきましては、「原案のとおり決定することに同意する。」として、答申いたします。

会 長

それでは、本日の景観審議会はこれもちまして閉会いたします。