

1 審議会要旨

- (1) 開催日時 平成28年(2016年)4月28日(木)
午後2時00分から同4時30分まで
- (2) 開催場所 宝塚市立文化施設ソリオホール 会議室1
- (3) 出席委員等
本日の出席委員は、10人中8人で、次のとおり。
岩井委員、徳尾野委員、三谷委員、林委員、西野委員、大平委員、妹背委員及び盛田委員である。
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 事務局長は、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 議題第1号として宝塚市景観審議会規則第5条第1項の規定に基づき、会長及び副会長の選出が行われ、徳尾野委員が会長に、岩井委員が副会長に選出された。
ウ 議題第2号として宝塚市景観審議会規則第8条第3項の規定及び、宝塚市景観審議会デザイン協議部会の設置及び運営に関する規定第4条の規定に基づき、部会長及び副部会長の選出が行われ、徳尾野委員が部会長に、岩井委員が副部会長に選出された。また、宝塚市景観審議会デザイン協議部会の設置及び運営に関する規定第3条の規定に基づき、知識経験者のうち、徳尾野委員、岩井委員、中嶋委員、三谷委員、林委員、大平委員の6名が選出され、市民委員の妹背委員、盛田委員については原則交互にデザイン協議出席してもらうこととした。
エ 徳尾野会長は、議事録署名委員として、1番岩井委員及び4番三谷委員を指名した。
オ 議題第3号 武庫川町西地区景観計画特定地区の指定について(事前説明)について審議を行った。

2 会議要旨

(1) 議題第3号

説明

会長 それでは議事に入ります。議題第3号武庫川町西地区景観計画特定地区の指定についての事前説明です。それでは、事務局より説明をお願いいたします。

事務局 それでは、議題第3号「武庫川町西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、事前説明となります。

今回、景観計画特定地区の指定を予定している「武庫川町西地区」は、阪急宝塚線と阪急今津線に囲まれ阪急宝塚駅の東に位置しています。この場所は、かつては宝塚ファミリーランドであり、その後宝塚ガーデンフィールズがあった場所です。

宝塚ガーデンフィールズは、2013年12月に閉園され、その後、民間による区画整理事業により、新たな土地利用が行われています。事業の目的は、「本事業の施行により、公共施設の整備改善を行い宅地の利用増進を図るとともに、都市基盤が整った健全な市街地の創出を目的とする」としています。

現在の用途地域は、「商業地域」で、区画整理事業により、新たに幅員9mの区画街路が設置されています。国道176号沿いに東側から、ニトリ、ワーゲンと飲食店、

歌劇場前交差点から南に下って宝塚歌劇団の寮、宝塚歌劇団の倉庫が既に建築されています。区画街路より南東側は、手塚治虫記念館と市所有地があります。市所有地の土地利用については、公募型プロポーザルにより計画が進んでいます。

次に、景観計画と景観計画特定地区の位置づけについて説明させていただきます。宝塚市は、平成24年に、市民、事業者と協働して、都市景観の保全と「宝塚らしさを感じる」景観を形成していくため、景観法に基づいて景観計画を定めています。この景観計画に基づく制限が適用される区域を景観計画区域としており、宝塚市は、市内全域を景観計画区域に指定しており、この景観計画区域のうち、地区の特性に応じて「景観形成の指針」や「景観形成の基準」を定め、「景観計画特定地区」の指定をしています。本日は、この地区の特性に応じて定める「景観計画特定地」を指定することについての事前説明になります。

まず、この地区が、景観計画でどの様に位置づけられているかご説明いたします。景観形成の方針については、自然、都市、田園・集落、文化の4つに分類されており、その内、南部市街地である当該地区は、自然、都市、文化が重なり形成されている地域になります。

次に、景観形成の指針についてですが、指針は、5つの地域に分けて掲げています。当該地区は、「C平野部市街地地域」に位置しております。また、「D特色ある市街地地域」の中の「D4沿道型商業地域」となっており、「D1観光プロムナード地域」にも隣接しています。また、景観形成の基準についても、「C平野部市街地地域」に該当します。これらの景観計画、区画整理事業の目的を踏まえ、民間事業者、地権者、市、と協議し、景観計画特定地区の案を作成いたしました。

それでは、具体的な内容についてご説明します。

地区の名称は「武庫川町西地区景観計画特定地区」、位置は「宝塚市武庫川町の一部」で、面積は約3.8haです。区域は概ね区画整理事業区域となります。また、地区計画の区域とも同様です。

次に、目標となる景観形成の方針は、当地区は、商業・サービス、業務、観光、芸術、文化など本市の賑わいと魅力の中核であり、緑豊かな山並み景観が見える武庫川左岸南部に位置しています。宝塚ガーデンフィールズの閉園にともない、その跡地において公共公益施設の整備や開発事業により沿道店舗・サービス施設など商業関連施設が整備されている地区です。「開発事業の施行による事業効果の維持・増進を図り、中心市街地にふさわしい土地利用を促進するため、今後もこの地区の景観を保全、育成し、周辺市街地の雰囲気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、「緑豊かで自然環境と調和した地域の街並みの景観を保全・育成し、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、これに加え、広告物について「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すること。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。

景観形成の基準は、「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、建築物の建築等・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が、定める基準は、大きく分けて、【屋根及び外壁の色彩】、【敷地の緑化】、【垣、柵の構造又は位置】の3項目になります。当該地区は、緑化については、サクラやカツラなどの植種を推奨し、色彩は多少ではありますが、他の地区より明度の上限を下げ、外構については、周囲に調和したものを設置するよう求め、立体的な特徴ある景観の地区をつくることをめざしています。

屋根及び外壁の色彩については、「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。」とします。

景観形成基準等の解説で定めるマンセル表色系の制限について、当該地は景観計画において平野部市街地地域に該当しており、外壁の明度の上限は8.5となっています。一方、隣接する観光プロムナード地区においては、左岸推奨の外壁は7.5YR6.5～8としていますので、この推奨値に合わせ、明度の上限を8とし、より周囲の建物に調和するよう制限しています。

敷地の緑化については、制限する項目は4つになります。「既存樹の保全と、道路に面して樹木を植栽すること。」「敷地内の緑化は、周辺環境と調和したものとする。」そして、「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。敷地の状況によりできない場合は、緑被率を20%以上確保する。」としています。

当該地は、敷地面積が1,000㎡以上から、デザイン協議部会に諮ることになりますので、その規模に合わせ、1,000㎡以上の敷地に対し一定の緑量を確保するよう求めています。

また、より特徴ある地区が形成されるよう、基準等の解説で、「敷地内の緑化については、区域内道路沿いはサクラ・カツラを、国道176号沿いは国道176号沿いの街路樹と同様の樹種を基本とし、多様な樹種で樹林帯を構成することを推奨する。」とし、推奨樹種を明記しています。これは、既存樹のサクラと、事業者が既に植えているカツラなどの既存樹を補完し、立体的な景観を形成しようとするものです。

垣、柵の構造又は位置に関する基準については、「道路に面する垣又は柵の構造は、生垣をはじめ、植栽を併設した塀やフェンス等、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、良好な市街地環境の形成を図ります。

最後に、広告物については、景観形成基準等の解説で方針を定めています。

以上で、景観計画特定地区の説明を終わります。

次に、当該地は区画整理事業により整備されましたが、土地の多くは個人が所有されています。そのため、本日の事前説明に至るまで、地権者への説明を行ってまいりました。その際に、地権者より2点ご意見をいただきましたのでご報告いたします。

1つ目は、景観の基準において、緑化の規定がありますが、緑の維持管理には費用がかかります。「木が大きくなったとき、市、市民、事業者が協働して木を育てているということを表す意味でも、助成制度の創設の取り組みをできるだけ早くお願いしたい。」とのご意見でした。この意見については、市全域に係ることですので、検討していただくよう、担当部署に意見を引きつぐ予定です。

2つ目は、敷地の緑化の「敷地内の緑化は、周辺環境と調和したものとする。この「周辺環境と調和した」という表現について、周辺環境が必ずしも良い環境ではありません。言葉のあやかも知れませんが、「良好な」などの形容詞を入れて表現すべきだと思います。」とのご意見でした。

このご意見については、他の地区で既に同様の表現を使用していましたので、整合を図るため、表現の変更はしないことといたしました。

次に手続きについてご報告いたします。3月1日から3月15日まで、条例に基づく縦覧を2週間行いました。縦覧者は0名で、意見書の提出もありませんでした。

今後のスケジュールについては、6月1日～15日まで、2週間の条例縦覧を実施し、6月末には景観審議会に諮問し、その後、都市計画審議会に報告を行い、景観計画特定地区の指定を行う予定です。

以上で、議題第3号「武庫川町西地区景観計画特定地区について」の説明を終わります。ご審議の程、よろしくお願いいたします。

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

景観計画特定地区の区域ですが、外周は道路中心線で区域を設定されているようですが、北西角の敷地が一部除外されているように見えますが何故ですか。

事務局

区域については概ね区画整理事業の区域としていますが、北西角は既に交番が建築されており兵庫県の所有地となっています。そのため、この部分は指定区域に含める必要はないと判断し、道路中心線で囲まれた区域から交番の敷地を除いた見通し線で今回の区域を定めております。また、地区計画の区域も同様の扱いとなっております。

委員

当該地の東側、武庫川町地区と今回指定する地区の間に旧宝塚音楽学校と公園がありますが、この部分については今回の指定区域に含まないのですか。景観には連続性が重要なので、この部分も区域に含むべきだと思います。

事務局

当初はご指摘のあった区域も含めて、既に指定している武庫川町地区の拡大という方向での区域設定も考えておりました。しかし、地元との調整のなかで、区画整理事業による区域の保全がこの景観形成特定地区の目的であり、ご指摘のあった区域は公共用地として市が所有し、現在は市立宝塚文化創造館として利用されていて、現在のところ、この敷地において土地利用計画の変更予定はありませんので、今回の景観計画特定地区に含む必要はないと判断したものです。

委員

この景観計画特定地区を定める目的は何ですか。景観計画特定地区は、本来は建築計画に先立って定めるべきものであり、当該区域は既に公共用地以外ほぼ建築が終わってしまったので、後追いで定めることは意味がないと思います。目的をわかるように説明してください。

- 事務局 ご指摘のとおり本来は建物が建築される前に定めるべきだったと思いますが、区画整理事業や地元調整等のスケジュールが合わず後追いになってしまっているのは事実です。この地区を指定する目的は区画整理事業の施行による事業効果の維持、増進を図ることであり、これが最大の目的だと考えておりますので、後先になってしましますが、これから定めることには意味があると考えております。
- 委員 前回の東洋町地区もそうでしたが、後追いで定めると無駄が多く、また、内容的にも既に建築されている建物が既存不適格にならない緩い規制内容でしか基準を定められないのが現実です。後追いの指定にならないよう事務局がもっと頑張る必要があると思います。
- 会長 ほかにご意見はありませんか。
- 委員 この地域の開発の状況については、予想していた通りであり、期待通りではなかったというのが現在の感想であり、クスノキなどの既存樹は少し残っていますが、もっと緑を残し、国道 176 号沿いにも宝塚らしいまちなみが演出されるとよかったのにと感じています。また、これから市が事業を行う区域については、宝塚らしい利用や景観を実現して欲しいと思っています。
ニトリなどの既に建築されている商業施設は既存不適格にはなっていないのですか。
- 会長 現況に合わせた指定となっているので、既存不適格ではありません。
- 委員 いずれ建て替える際には今回定める規定が反映されることになりまして、これから市が事業を行う部分もありますので、現状維持にはなりますが、規定を定めることには意味があると思います。
- 委員 区域内道路には、サクラ、カツラを推奨することになっていますが、現況どこにどの程度植樹されているのか、また、サクラ、カツラを道路沿い全体に広げてよいのか少し気になります。既存樹との一体性、連続性は重要だと思いますが、サクラ、カツラだと冬には殺風景になり、公共用地との景観の差異についても気になります。これについてはどのような経緯で定められたのでしょうか。さらに、国道 176 号沿いは、通りとして長いので、この区域のみ特定の樹種を指定することは難しいと思いますが、指定する地区内には常緑樹が多くある公共用地もありますので、それと区域内道路とのつながりがある樹種を推奨するべきではないでしょうか。
- 事務局 ニトリやワーゲンなどの個別のデザイン協議部会の中で、部会の意見として区域内道路沿いにはサクラ、カツラを、また、国道 176 号沿いには既存の街路樹を事業者に提案した経緯があります。部会の提案に基づいて区域内道路及び国道 176 号沿いに既に植樹されている樹種を今回推奨樹種として明記しています。
- 委員 個別のデザイン協議の中で、事業者側は植栽に対する意識が低く、委員の意見に対しても、あまりよい反応ではなかったもので、基準として明記しておかないと、既存樹が枯れた場合に、再度植樹することなく植樹帯を他の用途として敷地の有効利

用を行う可能性もあるのではと感じました。今後も適切に維持管理して頂くために、基準として明記することには意味があると思います。

委員 景観計画特定地区から公共用地を除くことが本当によいのか疑問です。公共用地だからこそ指定区域に入れておくべきではないですか。公共事業は予算が限られていますので、民間の事業者よりも緑化や景観に対する配慮に欠けているようなイメージがあります。事実、ここ数回のデザイン協議部会でも、公共建築物の方が景観に対する配慮が欠けていたように感じます。

委員 景観計画特定地区と地区計画の区域が一致していなくても問題ないのではないですか。北西角の交番や、東側の公共用地も含めて広域を指定したほうがよいのではないのでしょうか。

事務局 景観計画特定地区と地区計画の区域を必ずしも合致させる必要はありませんが、今回の武庫川町西地区については、区画整理事業による事業効果の維持、増進が目的であるため、指定区域が区画整理事業の区域と大きく異なると事業の方針から見直す必要があります。既に地権者への説明を終え、ご理解を頂いていますので、事務局としては本日説明した区域を景観計画特定地区に指定したいと考えております。

また、ご指摘のあった北西角の交番の敷地については、敷地面積が小さく、今回定めようとしている緑化の基準等を満足することが難しい状況にあります。

委員 公共性の高い交番であれば、明確な理由がありますので、区域に含めた上で、緑化の基準については適用しないという考え方もあるのではないのでしょうか。現在は公共の土地でも、今後民間の土地になる可能性はありますので、区域に入れておく方が安心だと思います。先ほど地権者へ説明をされたとお話がありましたが、この地域は民間が所有されている土地ですか。

事務局 今回は区画整理事業で面整備をしておられ複数の地権者がおられ、敷地が短冊状に細分化されているところもありますので、今後の敷地の利用形態としては敷地を分割し、現在よりも小さい敷地として利用されることも考えられます。このような状況と地権者の方々の意見を取りまとめると、結果的に本日ご説明した内容に落ち着いたところではあります。

委員 本来ならば、景観計画特定地区をどのように指定しようとしているかが問題であると思います。また、国道 176 号沿いの景観をどうつくっていくかを考えることが大切です。いずれにしても、指定しようとする区域、地区の単位が小さすぎるのが問題だと思いますので、事務局は今後景観計画特定地区、地区計画を定める場合にはその点についても検討してください。

委員 ファミリーランド跡地は、一体的に利用されたまとまりのある空間であったのに、現在は断片的にそれぞれが利用しており、他の地域と同じような商業施設が建ち並び、宝塚の良さがなくなってしまい非常に残念に思っています。景観的な配慮も重要ですが、土地の利用についてもファミリーランド跡地は全体でこうあるべきだと

いようになれば、もっとまとまりのあるものになると思います。地権者が多いので、色々と難しいことがあると思いますが、宝塚らしさは残して欲しいと思います。

会 長 景観計画特定地区を地区計画区域とは一部異なる区域で指定するのは難しいですか。

事務局 もともと区画整理事業で面整備を行ったということが、地区計画、景観計画特定地区として指定する発端となっていますので、地区計画と景観計画特定地区の区域は同じ区域としたいと考えております。

会 長 交番の区域を含むことについてはどうですか。

事務局 交差点角の交番の敷地については、かなり面積が小さいので、この部分を地区に含むと色々な弊害がでてくるのが予想されます。事務局としましては、区域についてはこのままの形で進めたいと考えています。

会 長 その他意見はございませんか。
それでは、第3号議案は事前説明案件ですので、これで終わります。
本日の景観審議会はこれもちまして閉会いたします。