

平成 2 4 年度

第 2 回宝塚市都市計画審議会議事録

日時 平成 2 4 年（2 0 1 2 年）8 月 2 日（木）

午後 2 時から 4 時 3 0 分まで

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24年(2012年)8月2日(木)午後2時から4時30分まで
- (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18人で、次のとおり。

島田委員、浅谷委員、寺本委員、山本委員、西井委員、上村委員、岡委員、宮坂委員、古家委員、大川委員、中野委員、宮本委員、築添委員、古川委員、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、17番井上委員及び18番今北委員を指名した。
- 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。
- ウ 事務局は、議題第4号の景観計画(案)の内、まず市域全域に係る景観計画についての説明を行い、議題第1号から第3号の説明において関連するそれぞれの景観計画特定地区の説明を行うとして、議題第4号から説明することを提案し、西井会長はこれを承認した。
- エ 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(仁川月見ガ丘地区)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(中山桜台7丁目地区)について (事前説明)

議題第3号 阪神間都市計画地区計画の変更(千種地区)について (事前説明)

議題第4号 宝塚市景観計画(案)に関する意見聴取について

## 2 会議要旨

### (1) 議題第4号

- 市 (議題第4号説明)  
(説明の開始)  
議題第4号「宝塚市景観計画(案)に関する意見聴取について」を説明します。
- 議題書4-2ページから4-13ページまでは概要版で、4-14ページ以降は案の本編です。
- この景観計画は、良好な景観の形成に関する計画であり、建築物等の建築等に対する届出・勧告を基本とする規制誘導の手法となります。
- 景観計画で定める内容の内、議題書4-7ページの第2章「景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針」までは、選択によって任意に定めることが出来ますが、議題書4-8ページの第3章「良好な景観形成のための行為の制限」については、景観計画の区域に必ず定める項目となっています。
- 議題書4-12ページの第4章「景観重要建造物・景観重要樹木の指定の方針」及び第5章「景観重要公共施設等の整備に関する事項」は、必須ではありませんが、地域の景観形成上、重要な要素となっている建物や樹木、道路や公園について、

指定する場合の基本的な方針を定めています。

議題書 4-2 ページ。

この計画案の策定に当たっては、第 5 次宝塚市総合計画、宝塚市景観基本計画に即し、またたからづか都市計画マスタープラン-2012-との整合を図りながら、景観計画の区域を宝塚市全域とすることを掲げ、景観に関する諮問機関である景観審議会の意見を聴きながら、策定をしています。

議題書 4-3 ページの別表「「宝塚らしさを感じる」こと から 景観形成基準」。

宝塚らしい景観を形成していく上での流れを、フローで示しています。

はじめに、宝塚らしさを感じるものは何かとして、これらは人によって様々であるため、宝塚らしさを感じる構成要素を自然、都市、田園・集落、文化の 4 つに分類して明らかにしています。

議題書 4-4 ページの第 2 章「景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針」に掲げているとおりです。

これらから繋がる、宝塚らしい景観として、

- 1 山並みと清流がおりなす潤いのある景観
- 2 自然、歴史に包まれた地域の個性が輝く景観
- 3 北部地域の自然や歴史に培われた落ち着いた田園景観
- 4 特有の居住文化や芸術文化が育む、ふれあいの景観

を掲げ、さらにこれらの景観を形成していくための方針に繋げる構成としています。このような構成とした趣旨は、市民、事業者、市のそれぞれが、宝塚らしさの景観を互いに共通認識を持って、景観形成に取り組めるようにするためです。

次に、ここまでの方針は宝塚らしさを感じる構成要素や概念となるため、市域において 5 つの地域を設定して、景観形成の指針や基準を定めています。

議題書 4-5 ページ。

例えば、A の山並み部地域は、市街化調整区域の六甲山や長尾山系、北部地域の山並みになります。南部市街地については、阪急宝塚線の以北、今津線の以西としている B の山麓部市街地地域と、その内側の C の平野部市街地地域に区分し、さらに平野部の中でも特色のある市街地地域を D としています。

このように地域を設定した理由は、開発事業者等に対して地域を示して指針や基準を明らかにし、遵守に努めるようにすることが目的です。

景観形成の指針の概要については、議題書 4-6 ページ以降に掲げています。

例えば、B の山麓部市街地地域では、山並みの緑との調和、見上げや見下げ景観を検討すること、協働のまちづくりを継続して進めることなどを掲げています。

議題書 4-8 ページ、「良好な景観形成のための行為の制限に関する事項」。

ここには、指針のゾーニングを基本にして、景観形成の基準を定めています。

この基準は、市域全域の一定規模以上の行為に対して遵守すべき事項です。

指針で地域を設定して、基準を定めていない地域については、今後必要に応じて策定を目指していくことにしています。

この制限が適用される行為については、一定規模以上の行為として、表 1 に掲げているとおりです。これらの規模は、これまで改正前の都市景観条例で届出を

義務付けていた規模と同様です。例えば、建築物の建築等の場合、区域の面積が500㎡以上、階数が3を超えるもの、高さが10mを超えるものなどが対象となります。

届出の手続きについては、議題書4-9ページにフローを掲げています。

市の都市景観条例に基づく届出と、景観法に基づく届出の2段階とし、早期の事業計画の段階から届出によって規制誘導していくことにしています。

次に、景観計画特定地区については、まちづくり活動など通じて積極的に景観形成に取り組む地区を指定します。

景観計画では対象範囲を別紙に定めるとし、議題書4-69ページ以降に添付しています。

景観形成の基準は、議題書4-11ページ以降に掲げています。

基準については、大きくは屋根や外壁の色彩、敷地の緑化、擁壁の構造に関する3つの基準で構成しています。

これらの基準は、地域住民が主体となって取り組まれてきた都市景観形成地域の景観形成基準を基本に、一定規模以上といった規模を勘案し、一般基準化したものです。この基準が順守されない場合は、変更命令の対象とすることも可能であり、強制力をもって、これまでの緩やかな景観行政に実効性を確保します。

次に、色彩と緑の基準について、考え方を説明します。

議題書4-64ページ、「3.7景観形成基準の解説」。

まず、色彩については、建築の計画において一般的に用いるマンセル表色系を用い、色相、明度、彩度で規定します。これまで、一定規模以上の建築物等に適用してきた市の色彩基準をベースに、阪神間の基準や環境色彩調査を基に、基準を定めています。

議題書4-65ページ、「(2)敷地の緑化について」

緑の基準については、既存樹木の保全、移植の他、道路側での植樹を基本とし、緑の量の確保については、このページに掲げた二つの基準を定量的な基準として定めます。

一つ目が緑視率で、道路側から見た建物の正面の面積に対して、緑が被り隠す量の割合を示しています。

二つ目が緑被率で、緑が敷地を被り隠す量の割合を示しています。

高木や中木など、樹木の面積を一律に定義し、算出出来るようにしています。

これら二つの基準は、以前より都市景観形成地域において活用してきた考え方です。

議題書4-54ページの「山麓部市街地地域の景観形成基準」を例に説明します。

色彩については、屋根、外壁ごとに色を区分し、マンセル表色系で定めています。

敷地の緑化については、緑視率20パーセント以上とし、ただし書きにおいて緑視率が確保出来ない場合については、緑被率20パーセント以上とすることを定めています。

また、議題書4-58ページの「観光プロムナード地域の景観形成基準」については、この地域は宝塚の顔であり、大切に景観を育成していく必要があることから、特色ある市街地地域として、別途、今回基準を定めるものです。

以上で「宝塚市景観計画（案）について」の概要の説明を終わります。

引き続き、景観計画の別紙に位置付ける特定地区の4地区の内、「清荒神参道地区景観計画特定地区について」を説明します。

議題書は4-69ページから4-73ページです。

当地区は、新たにまちづくりルールを導入した地区であり、地区計画については、前回の当審議会において答申をいただき、6月27日に都市計画決定をしています。

そのため、当地区の状況及びまちづくりの経緯については既に説明していますので、今回は割愛します。

区域の名称は「清荒神参道地区景観計画特定地区」で、位置、区域、面積は、地区計画と同じです。

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」として定めます。

「景観形成の方針」は、「今後も千年以上の歴史を有する門前町の街並の景観を保全・育成し、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、快適な参道空間の維持・増進を図ることを目標とします。」とします。

「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。

また、広告物については、市独自の条例を持っていないため、次に説明する景観形成基準の項目として定めることが出来ません。

よって、ここで広告物について明記しています。

なお、具体的な内容については、議題書4-71ページの「景観形成基準等の解説」において記述しています。

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ています。

清荒神参道地区では、景観形成基準として地域より要望のあった8つのルールの内4つについて、3つの基準と1つのルールを作成しました。

一つ目は、建築物の形態についてです。

建築物の屋根の形態は、勾配屋根を基本とします。ただし、やむを得ず勾配屋根にできない場合は、屋根飾りや下屋庇を設けるなど周辺環境と調和したものとすることとします。これは、周辺の自然環境と調和し、清荒神らしい親しみのある街並み景観を守ることを目的としています。

二つ目は、屋根及び外壁の色彩についてです。

建築物の屋根及び外壁の色彩は、周辺環境と調和した落ち着いたものとするものとします。具体的な色彩の範囲については、「景観形成基準等の解説」にマンセル値で定めます。これは、参道らしいやすらぎを感じる街並みを守ることを

目的としています。

三つ目は、垣、柵の構造又は位置についてです。

道路（参道）に面して設ける垣又はさくは、和風を基調とした木製等とし、高さは1.8m以下とする。ただし、やむを得ず木製等に出来ない場合は、周辺環境と調和したものとするものとします。これは、参道らしいイメージや安らぎの空間を演出することを目的としています。

四つ目は、広告物に関するルールで、「景観形成基準等の解説」に基準を記述しています。

「まちなみに調和しないネオンサイン等で、かつ光源の点滅するものは、設置しないこと。自己敷地外に建植える野立て看板は、表示面積の合計2㎡以下、数量1枚（基、個）以下、地上からの高さ3m以下とし、地色は、彩度の低い色彩とすること。」とします。これは、参道の街並みと調和しない、けばけばしい看板などを制限することを目的としています。

以上が「清荒神参道地区景観計画特定地区」で定める内容です。

以上で、議題第4号「宝塚市景観計画（案）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

委員

景観に関する計画であるため、目で見えるものについてのことであると思うが、例えば議題書4-3ページに示されている「宝塚らしさ」を感じる点として、自然や田園・集落については理解出来ます。しかし、文化として「特有の居住文化や芸術文化が育む、ふれあいの景観」とあるが、これについては目で見えるものが何かということが理解できません。

例えば観光プロムナード地域においては、武庫川が見ることの出来る景観とするということは理解出来ます。しかし、現状はマンションが多数立地しており、マンション群の文化を考えていくのかといったように、どのように捉えれば良いのかが理解出来ません。

このことに関しては具体的な部分が示されていないようですが、どのように考えていますか。

市

目で見えるものについてということであれば、建築物のデザインなどに反映されているといった捉え方しか出来ないと思います。

しかし、例えば雲雀丘地域においては阪神間モダニズムを基にしてまちが形成され、現在の景観が創り出されています。また、宝塚歌劇の文化というものは、花のみちの雰囲気や建物のデザインなど、目で見ると景観を感じるものがあり、そのような文化が積み上がって出来たものです。

こういったことから、目に見えない部分を外してしまうと、何を根拠に景観が出来上がっているのかが理解出来ない状況になってしまいます。

よって、人それぞれである宝塚らしさというものを、まず「自然」、「都市」、「田園・集落」、「文化」の4つに分類して、この中で少しでも共有出来る部分があれば、それによって良好な景観を形成していくことが出来るのではないかと考えています。

委員

かつて宝塚らしさを感じられるものとして温泉街があったが、これについては既に無くなってしまっているものであるため、ここに挙げられていないことについては、特に問題無いと思います。

次に、議題書4-8ページにおいて、「景観計画区域内における行為の届出」として届出対象行為が4つ示されているが、例えば観光プロムナード地域では、道路の役割は重要であると思います。

湯本町の都市計画道路宝塚駅南口線の歩道部分において民有地と公共部分がある場合、舗装を美装化しているにも関わらず、民有地側においては黒いアスファルトで補修されている部分が見られます。

これは景観を非常に悪くしていると思うが、このような点については、どのように対応することになりますか。

今回の景観計画において、対応策を考えておいた方が良いのではないかと考えます。

市

まちは民有地の建築物だけで形成されているのではなく、道路・公園・河川などの公共物も含めて、全体で景観を考える必要があるため、民有地だけを制限しても効果が無いのではないかと指摘がありますが、景観法が示す景観計画の主体は、民有地における景観形成をどのように進めていくかが重要となります。

議題書4-68ページに、第5章「景観重要公共施設等の整備に関する事項」と

して景観重要公共施設等の指定の方針を示しています。

これについては、景観計画における必須事項ではありませんが、公共施設についても一体となって景観が形成されているものであることから、まずは指定する際の方針を掲げています。

既に改正した都市景観条例についても、公共施設整備指針を策定するとしており、道路や公園については、今後の整備をどのような方針で進めるかということについて担当部署と協議を行い、この方針に基づいて景観重要公共施設に指定をして、整備の基準等を定めることが出来ればと考えています。

今回の景観計画においては、予めその指定の方針を掲げ、考え方を示しています。

委員 民有地部分も含めて景観重要公共施設に指定する方針であるが、所有者の了解がなければ出来ないことであると思います。

景観を良くしたいという思いは市として持っているが、それが出来ない時の対応について考えていくということが、方針として示されていると捉えれば良いですか。

市 道路管理者と所有者が協議を行い整備の方針が決定した後、道路管理者は道路を景観重要公共施設として整備をし、民有地は特定地区の指定制度に基づいて整備することになり、これによって一体で整備することになります。

委員 景観重要公共施設は、景観法上特定の価値のある公共施設について指定するものです。

よって、一般の道路については景観重要公共施設に指定することを考えていないため、どのような方針で整備するのかということについては、民有地の所有者と道路管理者である市や県の間で景観協議会を立ち上げ、そこで今後の景観について調整することになると思います。

委員 道路を整備するには費用が伴うため、費用の補助などを考えておかなければ、スムーズに進めることが出来ないのではないかと思います。

委員 整備を行う優先順位について、しっかりと考えておく必要があると思います。

委員 次に屋外広告物についてですが、既に設置されているものについてはこれから規制することは難しいと思いますが、どのように対応することになりますか。

例えば、宝塚駅前にあるパチンコ屋のLED看板については夜間になると特に目立っており、景観の観点からすると宝塚の雰囲気とそぐわないものであると感じています。

今後、掲出されるものについては色合い等を抑えたものとするところになると思うが、既に設置されているものに対しても何らかの規制を設けて、少しずつでも変えていくことが出来ないかと思います。

市 今回、屋外広告物については一定の規制を設けることとしています。

議題書4-71ページに、清荒神参道地区の屋外広告物についての制限を示しています。本来であれば景観形成基準として扱うべきところですが、屋外広告物については兵庫県の屋外広告物条例に基づいて手続きを行っており、景観法においては屋外広告物を景観形成基準に定めることが出来ないとしているため、現状では屋外



広告物の制限を景観形成基準に定めることが出来ません。そのため、これを別項目として掲げ、強制力は無いがルールへの遵守について行政指導を行うことを考えています。

宝塚駅前のパチンコ屋のLED看板については、宝塚らしくないと見られることもあります。一方で中心市街地の目印として捉えることも出来るのではないかと考えます。このように、同じ屋外広告物であっても、見る人によって状況が全く異なることがあると思います。

こういった屋外広告物を今後規制しようとする場合は、まず市独自で屋外広告物条例を定める必要があります。

屋外広告物条例は屋外広告物法に基づいているため、非常に強制力のある条例です。

地域からは屋外広告物を規制したいとして、住宅地における屋外広告物の規模規制などについて意見が出ていますが、それが地域全域で、かつ商業地にまで及ぶかということについては、今後も検討しなければならない課題であると考えています。

委員

景観計画特定地区の指定において、空き家対策についての記述が見られないが、防災の観点からはもちろん、景観の観点からも今後は考えていく必要があると思います。

景観の観点からの空き家対策についての考え方を教えてください。

市

今回、景観計画特定地区において定めるルールは、住民発意によって積み上げてきたものですが、地域からは空き家について防災防犯の観点から問題があるとの指摘はあるが、現状では景観の観点から計画として策定出来るレベルには無い状況です。

今回の都市景観条例の改正では、第47条において都市景観の形成を著しく阻害していると認められる建築物に対しては、所有者に必要な都市景観の形成について措置をとってもらうことを、新たに規定しています。

今後、他の地域で空き家が大きな問題となった場合、ルールに基づいてどのように対応するのかということについては今後の課題として受け止め、地域からの意見に対して、市として景観における空き家の考え方を提案出来るようにしておきたいと考えています。

委員

空き家については条例を制定した自治体もあり、景観上重要な問題があるとして、いずれ宝塚市においても条例の制定を検討する必要があると思います。

その際には、空き家の戸数を把握しておく必要があります。

会長

景観計画と都市計画におけるまちづくりがオーバーラップしているため、お互いに連携する必要があります。よって、景観計画特定地区において空き家対策や既存の屋外広告物の規制等を考える際には、地区計画と連携することが有効であると思います。景観だけでなく、その地区全体のまちづくりのあり方については、地区計画でサポートする必要があると思います。地域の住民がどのようなまちづくりのあり方を望んでいるかということをよく理解して、上手に連携させることが必要となります。

景観形成の基準などについては、例えば適用範囲をどの程度までとするのかといったこと等について、景観審議会に対して意見を出しておく必要があると考えるの

で、非常に参考になる意見であると思います。

「宝塚らしさ」に説得力を持たせることは難しいと思うが、少なくとも景観というものは、目で見えるものだけを指して景観としているのではないということです。違う人が同じ建築物やまちなみを見て、それらが宝塚にあって欲しいものであると考えるかどうかは、その場所で生活することによって培われる文化や風情に因るものであるため、景観形成について考える上で必要なものであり、柱としてなくてはならないものであると思います。

ただし、これらを景観形成基準などに反映させようとする、例えば色彩度や緑被率などについては、どの程度あれば宝塚らしいかといった判断が難しくなります。そのため、このような基準よりも、失われてしまうと魅力の無い殺風景なまちになってしまうため、最低限守っていきたいものを示すことも、ひとつの考え方ではないかと思います。

これらのことについては、景観審議会において十分議論された上で、今回の景観計画（案）が作成されていると思います。

委員

議題書4-52ページの「【図3.3-2】景観形成基準の地域区分」において観光プロムナード地域とあるが、この観光プロムナード構想については、現状では消滅してしまっています。

この地域においては、道路に接する敷地とエリア内の敷地があるが、道路に接する敷地については、範囲をどの程度とることを考えていますか。

市

観光プロムナードは線で示されるものであるため範囲を明確に示せない状態ですが、その目的は道路に対して景観を整えるということであるため、区域外については幅取りではなく、敷地単位とすることを考えています。

委員

現在ではソリオの観光案内所も無くなってしまっており、観光をPRする場所が無い状況です。そのため、商工会議所としても何か対応すべきだと考えており、現在、モニターを操作して情報提供や地図案内をするシステムの導入を検討しており、エリアを選定している状況です。

しかし、こういったものを壁面に取り付けるとなると、現状では屋外広告物の制限に掛かるのではないかと思います。緩和措置などを検討してもらえないかと考えています。

市

今回、定めようとしている制限は建築物の外壁の色であるため、その外壁に取り付ける屋外広告物の色彩などを指しているものではありません。

ただし、LEDを使用した屋外広告物については輝度が高く非常に目立つということで、屋外広告物条例において、例えば面積については通常のネオンサイン広告物の1/4程度とするなど、かなり厳しく制限されている状況です。

説明のあったシステムについては、屋外広告物に該当すると考えられるため、別途協議を行い、対応することになると思います。

会長

観光プロムナード地域について景観形成の観点から考えた時、プロムナードとしてまち歩きをする時に望ましい景観や景観上演する要素というものは、地域毎に異なるものであると思います。よって、地域に合った景観を実現するためのイメージが無いと、ここで示している基準などを満たしていたとしても、それによって特

色ある観光プロムナード地域の景観形成が実現出来るとは限らないと考えます。

景観についての考え方や指針の大枠を示した計画ではあるが、地域毎の特性によって、どの程度まで達成されるものであるのかといったことについては、議論する必要があると思います。

委員 議題書4-4ページに示されている「宝塚らしさを感じる」ことについて、市としてどのように水辺を利用していく考えがあるか、説明してください。

市 宝塚市には都市の軸となっている武庫川があり、ゆったりとした河川と河川敷があって大きな自然空間が存在しているが、そういった部分の水辺の利用についてのことか、あるいは農業用の用水路などをどのように景観に取り入れていくかということについてなのか、どちらでしょうか。

委員 例えば、水辺を借景として見て楽しむことや、家族で利用して楽しめるといったようなことについて、具体的な考えがありますか。

市 議題書4-45ページにおいて、武庫川、逆瀬川、仁川といった市内の主要な河川沿いの景観形成についての指針を示しています。

例えば、河川沿いに建築物が密集してしまい、全く空間の広がりを感じられないようなものとするのではなく、建築物については河川沿いから出来るだけ後退させて、その部分には周辺の植生に調和させるように植栽を行うことや、武庫川沿いに原生する松の植栽に努めることとしています。また、対岸からの眺望や親水性に配慮して、防災面にも十分注意した上で河川への出入り口を設けることなども、指針として示しています。

委員 市の中心を流れている武庫川は、目にすると宝塚に帰ってきたことが実感出来る、気持ちの良い水辺空間であると思います。

ただし、現状では武庫川の管理は兵庫県であり、また水利権に関しては西宮市となっているため、宝塚市がどの程度まで利用出来るのかと思います。

また、惣川沿いにおいては、一部私有地である箇所には廃棄物等が置かれている状況であり、景観として良くないと感じる場所があるので、こういったことも含めて水辺の利用を考えてもらいたいと思います。

武庫川下流の西宮・尼崎市域では河川敷が整備され、様々な用途で利用されている状況であるため、宝塚市としても、武庫川の利用方法について考える必要があると思います。

かつて、中心市街地活性化計画において武庫川を中心に回遊出来るような取り組みをして欲しいと提案したことがあります。これは、回遊することによって商業や観光の活性化を図るには、やはり武庫川を中心に考えるべきであるということと、それに併せて水辺の利用についても考えてもらいたいとの思いからです。

会長 河川は複数の行政区域を流れているため、流域における様々な利用や管理を含めたことについて議論するには、関係する自治体が連携する必要があり、河川を管理している国や県が中心となって、計画や整備を進めることとなります。

この景観形成の指針では、武庫川は主要な河川であり、また、景観形成においてもまちのシンボルであるため、市民が親しみやすく、景観上も魅力あるものにした

といった考えを示したものです。

よって、今の意見については景観計画において反映出来るものではなく、武庫川流域全体で考える必要がある問題であるため、市の全体計画や関係する自治体において議論しなければならないと思います。

委員 各地方自治体における景観の特色を打ち出すためにも、宝塚市は水辺を含む流域の環境や景観について重視した計画を持つための根拠を、はっきりと示した方が良いと思います。

宝塚市の景観は、河川を中心とした景観であることがはっきりと分かるような景観計画を策定するように、当審議会から景観審議会に意見として提出してはどうかと考えています。

会長 議題書4-28ページに「自然、歴史に包まれた地域の個性が輝く景観」とあり、この自然に河川も含まれているが、今の景観計画（案）では、その点が不十分だということですか。

委員 不十分というよりも、宝塚市としての特色を出した方が良いのではないかということですか。

会長 議題書4-27ページに、宝塚らしさを感じる景観の一つ目として、「山並みと清流がおりなす潤いある景観」としているが、更に特色付けても良いのではないかということですか。

委員 そのとおりです。

会長 当議題において出された意見については、会長と事務局において調整を行い、その後市長に景観計画（案）に対する意見の報告を行います。この手続きにつきましては、会長に一任していただいでよろしいでしょうか。

委員 異議なし。

会長 それでは、会長と事務局で協議を行い、今後の手続きを進めることとします。以上で、議題第4号の審議を終わります。

## (2) 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(仁川月見ガ丘地区)について」を説明します。

当地区は平成16年に地区計画を決定しているため、今回は変更です。

(地区の説明)

当地区は、宝塚市の南部、阪急今津線仁川駅北西側にある弁天池の西側斜面に広がる閑静な住宅地で、用途地域は、第1種低層住居専用地域です。

(仁川月見ガ丘地区の状況)

当地区は緑の多い閑静な住宅地であり、一部には、社宅や低層の共同住宅がありますが、概ね一戸建ての住宅地です。

(導入経緯の説明)

当地区は、平成14年からまちづくり活動に取り組み、平成16年に地区計画及び都市景観形成地域の指定を受けています。

その後、平成21年の市開発ガイドラインにおいて、敷地面積の最低限度を市内の第1種低層住居専用地域は150㎡に改正したことにより、良好な住環境を目指してつくられた当地区計画の基準がそれを下回る結果となりました。また、ルール決定後の敷地の分割などにより生垣等の減少が懸念され、ルールの見直しも含めて、再度まちづくり活動に取り組みようと発意されたことが契機となっています。

平成21年に、自治会でのアンケートによりルール見直しの活動の承認を受け、市はアドバイザー派遣を行い、地区内の権利者を会員とした仁川月見ガ丘地区まちづくりルール検討委員会が平成22年12月の総会において決議されました。その後、毎月1、2回程度の幹事会を重ねて、意向調査と2度の意見交換会を実施され、まちづくり活動は準備を含めると約3年間行なわれました。そして、平成24年5月31日に、宝塚市に対して仁川月見ガ丘地区の「まちづくりルールの決定に係る要望書」が提出されました。

(まちづくりルール)

当地区では、11のルールについて要望がありました。

ルール1から4については地区計画で、これまで地区計画で定めていたものと、都市景観形成地域で定めていたルール5、6、7とルール8の一部、ルール9については景観計画特定地区で、ルール8の一部とルール10、11については地区まちづくりルールで定めます。

(仁川月見ガ丘地区地区計画(案))

議題書1-8ページの「計画書」。

名称は「仁川月見ガ丘地区地区計画」で、位置は「仁川月見ガ丘、仁川北3丁目の各一部」です。

区域の面積は約10.6haで、今回、区域の変更はありません。  
また、地区計画の目標、土地利用の方針、建築物等の整備の方針についても、文言の整理を行った以外に変更はありません。

次に、地区整備計画の2つの変更点について説明します。  
一つ目は、「建築物等の用途の制限」についてですが、建築出来る用途を記述しています。変更点は、(3)の共同住宅の1戸あたりの住戸の床面積を18㎡から25㎡に、また住戸数が10以上の場合に過半数の住戸の床面積を37㎡から40㎡としています。これは、国の基準である住生活基本計画を基に定めたもので、その改正により今回その数値に合わせたもので、ゆとりある住環境の形成を目的としています。

二つ目は、「敷地面積の最低限度」についてで、これを150㎡とします。これは、平成21年に改正した市の開発ガイドラインの数値にあわせたもので、2分割する場合は、120㎡以上とするただし書きの記述を削除するものです。

併せて壁面の位置の制限も整理していますが、ゆとりある住環境の形成を目的としています。

以上が、今回「地区計画」で変更する内容です。

(縦覧結果等の説明)

議題第1号に係る原案の縦覧を7月10日から23日までの2週間行い、縦覧者及び意見書の提出はありませんでした。

今後のスケジュールは、案の縦覧を8月24日から2週間行い、次回の当審議会で諮問を行い、9月末頃に都市計画決定を行う予定です。

以上で、議題第1号「阪神間都市計画地区計画の変更(仁川月見ガ丘地区)について」の説明を終わります。

(仁川月見ガ丘地区景観計画特定地区(案))

引き続き、議題第4号の宝塚市景観計画(案)の「仁川月見ガ丘地区景観計画特定地区について」を説明します。

議題書は4-74ページから4-79ページです。

当地区はこれまで、地区計画において景観に関する項目を定め、かつ、都市景観形成地域の指定も併せて行って行っていましたので、それらを含めて作成しています。

名称は、「仁川月見ガ丘地区景観計画特定地区」で、位置、区域、面積は地区計画と同じです。

景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針として定める景観形成の方針と指針については、これまでの都市景観形成地域の文言の整理を行った以外に変更はありません。

現在定めている、建築物の形態、屋根及び外壁の色彩、敷地の緑化、垣、柵の構造又は位置については、いずれも変更はありません。

次に、擁壁の構造や位置について追加した1点について説明します。

「道路に面する垂直擁壁で道路面からの高さが2mを超えるものについては、道路境界から60cm以上後退すること。なお、後退することができない場合は、植栽帯又は擁壁面に緑化すること。」とします。これは、新たに擁壁の高さが2mを超える圧迫感のある垂直擁壁について、後退距離や緑化について具体的に示し

ており、緑豊かで自然環境と調和した景観を育成し、ゆとりある住環境の形成を目的としています。

以上が、地区計画及び都市景観形成地域に定めていた内容に、景観計画特定地区として基準を追加する内容です。

以上で、議題第4号の宝塚市景観計画（案）の「仁川月見ガ丘地区景観計画特定地区について」の説明を終わります。

## 質疑応答

- 委員 議題書1－9ページの計画書において、建築物の敷地面積の最低限度が150㎡となっているが、ただし書きとして2分割する場合は120㎡とすることが出来るといった緩和措置があります。
- 今回、このただし書きは市の開発ガイドラインの改正に伴って削除となるが、現状では地区計画変更の都市計画決定がされておらず、このただし書きが有効な状態であるため、この1、2年にこれを利用した開発が目立っています。また、この緩和措置が無ければ分割出来ないような土地が売買されて2分割された例や、その他にも共同住宅が撤去された土地があり、そこで緩和措置を利用すると更に細分化が可能となるところもあります。
- 今後、所定の手続きを経て、このルールが発効することは確実であることから、行政指導で開発許可を遅らせることは出来ないと分かっているが、緩和措置を利用した開発について何らかの対処が出来ないものかと思っています。
- 会長 このことについて、事務局において状況などは把握していますか。
- 市 市としても、緩和措置を利用した開発が見られることについては、把握しています。
- しかし、市としても行政指導は行いますが、事業者の判断で応じてもらえなければ、市としてはそれ以上の対処が出来ない状況です。また、開発許可を遅らせることなども出来ることではないため、行政指導には限界があるということを理解していただきたいと思います。
- 会長 このことは、現行制度上対処することが難しい問題であるため、現状では事業者に対して、今後決定されるルールについて理解を求めることしか出来ないと思います。
- 市 市としても地域の検討会には出席しているので、そこで話し合われている内容については情報として共有しています。よって、ルールの内容が概ね決まった段階で事業者に対しては窓口で説明を行っており、ルールが最終的に決定するまで何も対応していないわけではありません。
- 委員 限界はあると思うが、地域で何か対応することは出来ないのでしょうか。
- 会長 地域の住民は、地区計画やまちづくりルールについて、地区全体の同意を得るための努力をしてきたと思います。しかし、一方で地域において相続などで土地を売りたいと考えている住民もいることが、今回の状況に繋がっています。
- 地域の住民としては、現状でルールづくりについて出来る限りのことをしていると思います。
- 委員 地域に居住している間は良好な住環境を望んでいるが、相続などの際には利害関係が生じるため、非常に難しい問題であると思います。しかし、地域住民の総意でここまでルールを決められた以上、土地を手放す際には地域で話し合うことなどが出来ればと考えます。



委員

このような事例は全国においても良く見られるが、自治体としても非常に苦しい立場にあります。

これまでに裁判となった事例ですが、行政指導をする間、建築確認の申請を受け付けなかったことがあったが、その場合には事業者側から損害賠償請求され、その結果、自治体が裁判で負けています。

こうなると自治体も相当な損害を被ることになるため、現状では行政指導による対応しかないと思います。

事業者には営業権や財産権があり、これらは法的に保護される利益であるため、行政指導については事業者の自主的な判断によることとなります。よって、行政指導や住民による反対運動などに頼らざるを得ないため、地区計画などの決定の手続きを出来るだけスムーズに進めることしか対応出来ない状況です。

会長

他に質問等がなければ、議題第1号の審議をこれで終わります。

### (3) 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(中山桜台7丁目地区)について」を説明します。

当地区は、建築協定を経て、平成13年に地区計画の決定を受けているため、今回は変更となります。

(地区の説明)

当地区は、阪急宝塚線中山駅の北側で、昭和40年代にクラレ不動産が長尾山の南斜面に造成した中山台ニュータウンの北西の一番上に位置しており、用途地域は第1種低層住居専用地域です。

(中山桜台7丁目地区の状況)

当地区は緑の多い閑静な住宅地が広がっており、一区画平均500㎡ある、かなり大きな敷地が並んでいる戸建住宅地です。

(導入経緯の説明)

次に、まちづくりの経緯について説明します。

当地区は、昭和57年に建築協定を定めていますが、この建築協定の失効が近づいた平成12年からまちづくり活動に取り組み、平成13年に地区計画を決定しました。

その後、さらに良好な住環境を目指し、緑化などルールの見直しも含めて、再度まちづくり活動に取り組みようと発意されたことが契機となっています。

まちづくり活動は平成22年4月の総会において、中山桜台7丁目地区まちづくりルール検討委員会の設立が決議されました。その後、毎月1、2回程度の幹事会を重ねて、ルールに関するアンケートと意見交換会を実施され、まちづくり活動は、準備期間を含めると約2年半行なわれました。そして、平成24年5月17日に、宝塚市に対して中山桜台7丁目地区の「まちづくりルールの決定に係る要望書」が提出されました。

(まちづくりルール)

当地区においては、16のルールについて要望がありました。

ルール1から4については地区計画で、これまで地区計画で定めていた項目を含むルール5から12については景観計画特定地区で、ルール13-1から4については地区まちづくりルールで定めます。

(中山桜台7丁目地区地区計画(案))

議題書2-8ページの「計画書」。

名称は「中山桜台7丁目地区地区計画」で、位置は「中山桜台7丁目の一部」です。

区域の面積は約5.8haで、今回、区域の変更はありません。また、地区計画の目標、土地利用の方針、建築物等の整備の方針についても、文言の整理を行っ

た以外に変更はありません。

次に、地区整備計画の2つの変更点について説明します。

一つ目は、建築物等の用途の制限で、建築出来る用途を記述しています。

(2) のところを変更しており、兼用住宅の規定を現在の状況に合わせ、現存する事務所兼用住宅のみを建築可能としました。この規定は、現在の住環境の維持を目的としています。

二つ目は、建ぺい率の最高限度で、これは、今回新たに設けた規定です。建ぺい率そのものは指定建ぺい率と同じ50%ですが、角地の緩和が適用出来ない規定としました。角地にある敷地の建ぺい率の緩和を制限することで、現在のゆとりのある街並み形成と緑の確保を目的としています。

以上が、今回「中山桜台7丁目地区地区計画」で変更する内容です。

(縦覧結果等の説明)

議題第2号に係る原案の縦覧を7月10日から23日までの2週間行い、縦覧者及び意見書の提出はありませんでした。また、今後のスケジュールについては、議題第1号と同じです。

以上で、議題第2号「阪神間都市計画地区計画の変更(中山桜台7丁目地区)について」の説明を終わります。

(中山桜台7丁目地区景観計画特定地区(案))

引き続き、議題第4号の宝塚市景観計画(案)の「中山桜台7丁目地区景観計画特定地区について」を説明します。

議題書は4-80ページから4-86ページです。

景観計画特定地区は、今回、新たに設けます。しかし、これまで地区計画において景観に関する項目を定めていたので、それを含め作成しています。

名称は、中山桜台7丁目地区景観計画特定地区で、位置、区域、面積は地区計画と同じです。

「景観形成の方針」は、「今後も緑に囲まれた自然環境と調和した地域の街並みの景観を保全・育成し、ゆとりとうるおいのある住環境の維持・増進を図ることを目標とする。」とします。

「景観形成の指針」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る。」とします。

要望のあった16項目の内、ルール5から12の8項目を6つの項目にして、5つの基準と1つのルールを作成しました。

ルールの内容が変更となるものについて説明します。

一つ目は、建築物の形態についてで、「軒、庇、バルコニー、出窓、その他これらに類する外壁突出物の先端は、隣地境界線から1m以上後退すること。ただし、地階又は地上1階の部分は除く。」と規定します。これは、建物間の距離を広げることにより、ゆとりのある住環境の形成を図ることを目的としています。

二つ目は、屋根及び外壁の色彩については地区計画からそのまま移行するため、説明を割愛します。

三つ目は、敷地の緑化についてです。

1として、「敷地内では、道路に面して樹木を植栽すること。」とします。

2として、「緑視率を30%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30%以上が確保出来ない場合は、緑被率を20%以上確保すること。」とします。これは、一定量の緑を確保することで、緑豊かなうるおいのある住環境の増進を図るものです。

四つ目は、擁壁の構造や位置についてです。

1として、「擁壁は、間知石練積み造その他の勾配擁壁とし、景観に配慮した仕上げとすること。ただし、次の4項目については、垂直擁壁とすることができる。」とします。

(1) この規定の適用の際、敷地面積が400㎡未満の敷地

(2) 高さが1m以下の擁壁（車庫等のコンクリート壁を含む。）

(3) 高さが1mを超え3m以下の擁壁（車庫等のコンクリート壁を含む。）

これについては、敷地境界線から60cm以上後退することとなります。さらに、「道路に面する部分にあっては後退部分に植栽したもの。」とします。

(4) 敷地の安全上及び防災上必要な措置として市長が認めたもの

2として、「敷地内の擁壁上からはねだし（車庫等のコンクリート壁を含む。）等の構造物は造ってはならない。」とします。ただし、一の道路に面する門柱及びこれらに類するへいで、その延長の合計が3m以下のもの、または高さ3m以下の構造物で、垂直擁壁と一体となった構造で、敷地境界線から60cm以上後退したものは、この規定の適用から除くとします。これは、垂直擁壁と、擁壁のはねだしを制限することで、圧迫感を軽減し、周囲の景観と調和したゆとりのある街並みの形成と、緑の確保を目的としています。

五つ目は、垣、柵の構造又は位置についてです。

1として、「隣地及び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とし、周辺環境と調和したものとすること。」とします。

2として、「道路に面する垣又は柵の高さは、1.5m以下とする。ただし、道路面からの高さが2m以下のものや、道路に面する門柱及びこれらに類するへいで、その延長の合計が5m以下のものは、この規定の適用から除きます。」とします。

3については、地区計画からそのまま移行するため、説明を割愛します。

これらは、垣や柵の構造を制限することで、緑豊かなうるおいのある住環境の増進を図ることを目的としています。

六つ目は、広告物に関するルールで、「景観形成基準等の解説」に基準を記述しています。

「広告看板等は、周辺の美観を損なわない形態、意匠及び表示方法のもので、表示面積が1㎡以下、高さが3m以下とする。ただし、法令の規定により表示、設置するものや公共公益上必要なものは除く。」と規定します。これは、広告物の表示面積や高さを制限することで、地域の街並みの景観の保全を図ります。

以上が、「中山桜台7丁目地区景観計画特定地区」で定める内容です。

以上で、議題第4号の宝塚市景観計画（案）の「中山桜台7丁目地区景観計画特定地区について」の説明を終わります。

## 質疑応答

- 委員 地区計画の計画書によると、兼用住宅は一切建築する事が出来ないとなっています。
- 市 現在、地区計画のある多くの地区においては、将来の住宅地としての持続性を考慮して、住宅以外の建築を認めながら住宅地としての環境を良くする方向を考えています。店が一軒も無い地区で、今後高齢化が進んだ時に、果たしてそれが良い住環境であると言えるのかと思います。
- 市 そのことについては、市としても当然懸念した上で地元との協議を行っていました。なぜなら、見直しを行い3月30日付で決定した「たからづか都市計画マスタープランー2012ー」において、人口が減少し高齢化が進むこれからの時代、山麓部住宅地において空き家の増加や衰退を懸念して、生活利便に富むものがこのような地域には必要であるとの考え方を明らかにしているためです。
- 市長 当地区は市内の住宅地としては最も標高が高い位置にあり、最寄り駅からも相当離れていますが、その反面、景観の良い地区でもあります。住民は、生活利便ではなく、今の住環境を求めて住んでいるといった、非常に強い信念を持っています。他の地区であれば、兼用住宅が一切建築出来ないルールを定めようとする、反対意見が相当出てくることが考えられます。現在、当地区には1軒だけ事務所併設の兼用住宅があり、この再建については今後も認めるとしていますが、今後は新たに兼用住宅は建築しないとして、しっかりと合意形成が図られている状況です。
- 委員 当地区は、周囲からは住宅が確認出来ない位緑に覆われており、また地区内には一区画の規模が500㎡以上の邸宅が並んでいる地区です。
- 市長 このような地区においても、高齢化によって生活面での不便な点があるのではないかと考えていたが、住民は何よりも現在の住環境を重要視しており、今後、この地区の特殊な環境をどのような形で守っていくのかということを考えているのだと思います。
- 委員 少し特殊な事例であると思います。
- 委員 議題書2-15ページのまちづくりルールのルール13-3の表題が「自然環境・景観への配慮」となっているが、この内容は浸水災害への配慮ではないですか。
- 市 議題書2-14ページから2-15ページのまちづくりルールについては16個のルールがあるが、ルール13-1から13-4については開発まちづくり条例による地区まちづくりルールにおいて定めているものです。ルール1から12については地区計画及び景観計画特定地区によるルールであり、ルール13-1から13-4については景観ルールとして定めるものではありません。
- 市長 表題が「景観への配慮」となっているので、違和感があるということです。
- 委員 この他に、緑化の基準については緑視率と緑被率によって緑を確保するとなっているが、1箇所だけ緑地率と記述のある箇所が見られたが、このことについて説明をお願いします。

市

議題書4-74ページの仁川月見ガ丘地区の景観形成基準において緑地率の記述があります。この地区のルールについては改正前の景観条例に基づく景観形成地域指定において定めたものであり、その当時の緑の基準である緑地率を採用しているためです。

ただし、緑地率によって緑を確保しようとする、植栽樹などによってオープンスペースを確保することが困難となってしまうため、現在では、緑視率と緑被率によって緑の量を確保するとしています。

会 長

以上で、議題第2号の審議を終わります。

#### (4) 議題第3号

市

(議題第3号説明)

(説明の開始)

議題第3号「阪神間都市計画地区計画の変更(千種地区)について」を説明します。

当地区は、平成12年に地区計画を決定しているため、今回は変更です。

(地区の説明)

当地区は、阪急宝塚線小林駅及び逆瀬川駅の西側で、駅から5分から15分程度の比較的なだらかな丘陵地に位置しており、用途地域は第1種低層住居専用地域です。

(千種地区の状況)

当地区は、緑の多い閑静な住宅地が広がっており、比較的大きな区画の多い一戸建て住宅が多数ある住宅地です。

(導入経緯の説明)

次に、まちづくりの経緯について説明します。

当地区は、平成10年ごろからまちづくり活動に取り組み、平成12年に地区計画を決定しました。

その後、議題第1号の仁川月見ガ丘地区と同様に、市開発ガイドラインの改正により、敷地面積の最低限度において当地区計画の基準がそれを下回る結果となったことや、ルール決定後の敷地の分割などにより生垣等の減少が懸念され、ルールの見直しも含めて再度まちづくり活動に取り組みようと発意されたことが契機となっています。

まちづくり活動は、平成22年10月に千種地区まちづくりルール検討会が設立され、その後毎月1、2回程度の幹事会を重ねて、ルールに関するアンケートと意見交換会が実施され、まちづくり活動は準備期間を含めると約3年間行なわれました。そして、今年6月29日に、宝塚市に対し、千種地区の「まちづくりルールの決定に係る要望書」が提出されました。

(まちづくりルール)

当地区においては、11のルールについて要望がありました。

ルール1から3については地区計画で、ルール4から8については景観計画特定地区で、ルール9から11については地区まちづくりルールで定めます。

(千種地区地区計画(案))

議題書3-9ページの「計画書」。

名称は「千種地区地区計画」で、位置は「千種1丁目、2丁目、4丁目、逆瀬川2丁目及び社町の各一部並びに千種3丁目」です。

区域の面積は約27.7haで、今回、区域の変更はありません。また、地区計画の目標、土地利用の方針、建築物等の整備の方針についても、文言の整理を行った以外に変更はありません。

次に、地区整備計画の3つの変更点について説明します。

一つ目は、建築物等の用途の制限で、建築出来る用途を記述しています。

A地区については、今回の変更で不特定多数の人が訪れる可能性が高い施設の内、兼用住宅及び宗教施設と、現在地区内に存在しない施設の内、学校、老人ホーム、診療所等を除く施設を制限します。

B地区については、A地区とほぼ同じ内容ですが、地区の現状を踏まえて、共同住宅、寄宿舎又は下宿を制限しません。

二つ目は、敷地面積の最低限度で、A地区・B地区共に150㎡とします。これは、市の開発ガイドラインの数値に合わせたもので、ゆとりある住環境の形成を目的として、「2分割する場合にあっては120㎡とすることができる」としたただし書きの記述を削除するものです。なお、併せて壁面の位置の制限も整理しています。

三つ目は、建築物の壁面の位置の制限です。

A地区については、「建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線（この境界線に水路がある場合においては、その水路との境界線）までの距離は、1.5m以上としなければならない。」とします。これは、以前より敷地分割の場合の緩和規定で設けられていたものです。

ただし、この規定により建築時の計画に大きく影響する場合は想定して、「敷地面積が150㎡未満の敷地、建築基準法等で定められた建ぺい率を確保できない敷地又は道路境界線から奥行きが10m未満の敷地の部分」については、適用しません。

B地区については、道路境界線又は水路境界線までの距離1.5m以上に加えて、敷地面積が500㎡以上かつ軒の高さが7mを超える場合には、道路境界線と隣地境界線の両方からの距離を敷地面積の規模に応じて1.5m以上、又は2.0m以上とします。

以上が、今回「千種地区地区計画」で変更する内容です。

（縦覧結果等の説明）

議題第3号に係る原案の縦覧を7月24日から2週間行い、縦覧者及び意見書の提出はありませんでした。また、今後のスケジュールについては、議題第1号及び第2号と同じです。

以上で、議題第3号「阪神間都市計画地区計画の変更（千種地区）」についての説明を終わります。

（千種地区景観計画特定地区（案））

引き続き、議題第4号の宝塚市景観計画（案）の「千種地区景観計画特定地区について」を説明します。

議題書は4-87ページから4-92ページです。

名称は、千種地区景観計画特定地区で、位置、区域、面積は地区計画と同じです。

「景観形成の方針」は、「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。」とします。

「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。



要望のあった11のルールの内、ルール4から8の5項目について、4つの基準と1つのルールを定めます。

1つ目は、屋根及び外壁の色彩についてです。

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します。なお、具体的な色彩の範囲については、「景観形成基準等の解説」にマンセル値で定めます。

2つ目は、敷地の緑化についてです。

1として、「敷地内では、道路に面して樹木を植栽すること。」とします。これは、出来るだけ道路側において緑を確保し、沿道緑化を推進するものです。

2として、「緑視率を30%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30%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。」とします。これは、緑の量を具体的に数値で示し、一定量以上の緑を確保するものです。

3つ目は、擁壁の構造や位置についてです。

1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。」とします。道路に面する擁壁は、景観上の大きな要素であることから規定するものです。

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し、植栽（高さが2mを超えるものについては、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、植栽で擁壁面を和らげるものとしています。

3として、「敷地内の石積上からのはねだし（車庫等のコンクリート壁を含む。）等の構造物は造ってはならない。」としています。これは、斜面地では擁壁の設置が必要ですが、はねだし等は道路の見通しを悪くしたり、圧迫感を与えたりすることから制限し、住宅地の良好な環境を確保することが目的です。

4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。」とします。これは、沿道緑化の推進を図ることが目的です。

また、建築物の屋根及び外壁の色彩基準に準ずるものとし、「景観形成基準等の解説」として定めます。

5つ目は、広告物に関するルールで、「景観形成基準等の解説」に基準を記述しています。

「地上からの高さは5m以下、1つの表示面の面積は5㎡以下とし、地色は、彩度の高い色（彩度7以上）を使用しないこと。」とします。

以上が、「千種地区景観計画特定地区」で定める内容です。

以上で、議題第4号の宝塚市景観計画（案）の「千種地区景観計画特定地区について」の説明を終わります。

## 質疑応答

- 委員 当地区の小学校区は、どこですか。
- 市 西山小学校区です。
- 委員 地区計画のルールとすることが可能かどうか分からないが、道路の隅切りを大きく採ることについての考え方を説明してください。
- 市 地区計画には都市計画法の範囲で決定することの出来る項目があるが、道路の隅切りを採るために敷地の設定についてルール化することは、地区計画においては非常に困難です。
- 会長 現状では、道路の形状がいびつな箇所が多く見られるということですか。
- 委員 車を運転する際に、視距がとれない場合があるように思います。  
緑を確保するために緑視率や緑被率が示されていますが、このことは安全面に係ることであり、また通学路であることから、気になる点です。
- 市 地区計画においてすべてルールとして定めることが出来るものではなく、道路については道路法に基づいた整備を進めることとなります。  
このようにお互いが連携し合うことが、まちを良くしていく事に繋がると考えます。
- 会長 地区計画の対象地域を含めた地区周辺の道路の現状や整備状況について、次回資料の準備をお願いしたいと思います。
- 市 このことが今回の地区計画の変更に対して影響があるということではありませんが、地域の現状を把握した上で地区計画についての議論をしておいた方が良いと思います。
- 市 この地区は造成地であるため、その当時の基準に基づいて一定の道路幅員や隅切りが確保されていますが、どのような資料を準備すれば良いですか。
- 会長 地区内だけの資料ではなく、地区の周辺からの幹線道路などがどのような状況であるかといった、地区に関係するエリアの現状を把握したいということです。
- 市 当地区には、都市計画道路荒地西山線の事業決定している区間と計画段階である区間が通っています。そういった都市計画道路の決定などについての資料で良いということでしょうか。
- 会長 都市計画道路ではなく、この地区に関係する周辺地域における道路の現状と、どの箇所に交通の問題があるのかということ把握したいということです。  
生活する上で、交通の利便性や事故の問題などもまちづくりに関係するため、情報として知っておきたいということです。

委員

議題第4号の質疑において、屋外広告物の制限についての意見があったが、屋外広告物以外にも現状で今回のまちづくりルールにそぐわないと考えられるものについては、把握していますか。

市

全てについて現状を把握した上で、今回のまちづくりルールが作られているわけではなく、概ね満足しており、現状で妥当なルールであると判断しています。

既存の建築物などが新しいルールにそぐわないからといって、直ちにルールに合わせて変更させることはありません。ただし、例えば屋根を葺き替えるなど建築物の修繕が行われる場合については、ルールを遵守してもらう必要があります。

一方で緑の基準については、敷地内において植栽が可能であれば、ルールに従って自主的な判断で植栽を行うといった考えを、この地区の住民は持っています。

会長

この地区は典型的な住宅地であるため、屋外広告物などが問題となる可能性は低いと思います。一方で、議題第4号において説明があったように、清荒神などの商業地を含む地域における屋外広告物の規制については、現状では対応が難しいので、別の方法が必要となるということです。

他に質問等がなければ、これで議題第3号の審議を終わります。