

## 1 審議会要旨

(1) 開催日時 平成24年(2012年)7月30日(月)

午後2時00分から同4時20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、11人中8人で、次のとおり。

岩井委員、中嶋委員、徳尾野委員、三谷委員、西野委員、波田委員、山崎委員及び高松委員である。

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、8番西野委員及び9番波田委員を指名した。

ウ 議題について審議を行った。

議題第1号 宝塚市景観計画(案)の策定について

議題第2号 清荒神参道地区景観計画特定地区の指定について (事前説明)

議題第3号 仁川月見ガ丘地区景観計画特定地区の指定について (事前説明)

議題第4号 中山桜台7丁目地区景観計画特定地区の指定について (事前説明)

議題第5号 千種地区景観計画特定地区の指定について (事前説明)

## 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号の「宝塚市景観計画(案)の策定について」を説明する。  
大きく変更した内容などを中心に、ご説明する。  
景観を形成していくうえでの大きな流れについて、目次と第1章との間に、見開きの別表、「宝塚らしさを感じる」ことから景観形成基準と題したフロー図を新たに追加した。これにより、章立てで構成する、「宝塚らしさの構成要素、らしさを感じる景観」、これらを実現していくための「方針」、これらの考え方に基づき、地域毎にゾーニングし、開発事業を計画する際に遵守すべき「指針」、「基準」といったそれぞれの章立ての流れを明らかにした。また、このフロー図が目次としても利用できるように、それぞれにページを符番している。このように、全体の流れを示すことによって、宝塚らしさを形成していくための指針であり、また基準であることを認識してもらい、宝塚らしさを感じる景観を形成する。  
序章としていた「宝塚市景観計画の策定について」を記述項目や内容が多いことから、これを第1章とし、あとの章を順次繰り下げた。また、各節ごとの説明を必要な内容のみとし、できるだけ省略した。その代わりに図や表を使い説明するようにした。  
(第1章の説明)  
第1章から順番に修正部分を中心に説明する。  
1.1 景観計画の策定について、本市の特性やこれまでの景観の取り組みのほか、「今後は、本計画に掲げる景観形成の方針や基準に基づき、市民及び事業者と協働して、

都市景観の保全や形成を総合的かつ計画的に進めます。」としている。

1.2 景観計画の位置づけについてであるが、これまで示したのから、景観法によって即することが義務付けられている「第5次宝塚市総合計画」を最上位に、「宝塚市都市景観基本計画」や「都市計画マスタープラン」との関係を示している。

また、本計画の主旨を3つから4つに項目を増やしている。④の項目「景観形成に向けた取組みを通じ、継続して見直しや内容の充実を図り、きめ細かな景観形成へと積み重ねていく計画」を追加し、今後、変更を含め随時取組みを進めることを示している。

1.3 景観計画区域 1.4 都市景観の形成 1.5 景観の協働の取組み 1.6 景観法の諸制度の活用方針については、文言、図表の整理をして特に具体的な変更はない。

(第2章の説明)

第2章はタイトルを変更した。「景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針」として景観法第8条第3項の内容であることを示し、サブタイトルとして「宝塚らしさを感じる」・・・宝塚市の都市景観とした。

この章全体の景観形成の方針ですが、「宝塚らしい景観」の形成を望む意見が多くあることから、「宝塚らしさ」とは何か、その実現に向けた方針を基本として整理している。これは、基軸となる「宝塚らしさ」について市民や事業者の共通認識を高めていくことが目的としているためである。

2.1「宝塚らしさを感じる」ことについて、「宝塚らしさを感じる」要素（概念）として、「自然」、「都市」、「文化」に「田園・集落」を追加し、次の4つの方針に繋がるよう、4項目を掲げた。また、図も変更している。上の図、南部市街地では、地形を基とした「自然」があり、「都市」が形成され、「文化」が形成される。そして南部市街地の景観が宝塚らしいと感じる仕組みになっているとしている。下は北部田園・集落で同じ宝塚らしさを感じる景観の捉え方を掲げている。

2.2「宝塚らしさを感じる」景観について（図2.1-2を参照）。これは、先ほどの「宝塚らしさ」を「自然」、「都市」、「田園・集落」、「文化」の分類に従って、宝塚らしさを感じる景観を4つの概念に分類している。それぞれに、宝塚らしさをイメージできるように写真を入れた。これについては、今後もう少し適切なものに差し替えを考えている。内容は文言の整理以外特に変更はない。「宝塚らしさを感じる」景観として、市民及び事業者と共有し、また互いに認識し合える項目として活用していく。

2.3「宝塚らしさを感じる」景観形成の方針については、これまでの「宝塚らしさ」から繋がる景観形成の方針として、基本的な取組みの方向性を定めている。

1の【自然景観の保全、都市との共生・調和】は、「自然“環境”」としていたが、環境は、少し意味が広がるため、「自然景観の保全」とした。内容は文言の整理以外特に変更はない。

2.4「宝塚らしさを感じる」景観形成の指針についてですが、これは相関図を変更した。クロスして絡み合いわかりづらいといった指摘もあったので、まず自然があり、都市または田園・集落が形成され、文化が形成されるという流れで地域につながるようにしている。

別表（1-5 ページ）に戻ると、左下にほぼ同様の流れを示している。こちらは地域を先に分類しているため、Eの北部田園・集落地域がいちばん上になっている。

それでは、本文に戻り、「景観形成の指針の地域区分」図（1-23 ページ）に、Dの特色ある市街地地域として各地域の凡例をつけている。後ほど説明するが、基準を定めている観光プロムナード地域以外は、区域の明確な区切りはない。農住ゾーン

地域など関連する部分を図に示して、事業者に指針の内容を先に示し、遵守に努めるように指導する。

1-24 ページからは、具体的な指針である。

各地域ごとに、また景観形成の方針を踏まえた記述としている。

主な変更箇所として、1つは、「努める」「配慮する」といった記述をできるかぎりなくし、冒頭で「遵守に努める」として指針の扱いを記述した。

2つめは、観光・商業・レクリエーション地域としていた項目をD1観光プロムナード地域とした。前回説明した基準で、特色のある市街地地域から特に基準を設ける地域として挙げているので、その地域設定で指針を作成している。

3つめは、共通項目も各地域ごとに重複して記載することで、該当する地域の指針をすべて確認することができるようにしている。ただし、特色のある市街地地域のD2～10に関して、「自然景観の保全」と「まちづくり活動」の項目については、D1に共通とし省略している部分がある。その他は文言の整理以外、特に変更はない。

(第3章の説明)

第3章「良好な景観形成のための行為の制限に関する事項」は、市全域の一定規模以上の行為に対する基準、つまり一般基準と、まちづくり活動等で特定の地区ごとに定める基準の2つになる。

景観計画特定地区は景観計画区域に含まれ、また特定地区の指針や基準については別紙において定めていることを示している。

3.2 景観計画区域内における行為の届出については、まず、市全域の一定規模以上の行為に対する届出について記述している。これは、次の景観形成基準の内容をイメージするために示している。工作物についても対象規模を表に記述した。手続きの流れとしてのフロー図には行為完了及び完了届を追加した。

3.3 景観計画区域内における景観形成基準について、地域区分図に、観光プロムナード地域の詳細図や区域ごとの説明を追加した。

山並み部地域(1-14 ページ)について、市街化調整区域内においても建築物の建築等が可能なことから、具体的に基準を設けた。A1山並み部地域は自然景観の保全のため、表現を若干強化している。

山麓部、平野部市街地については、色彩について一戸建ての住宅についての緩和を削除した。特定地区の基準との整合を図るための緩和としていたが、別紙の解説においてその扱いを記述する。

また、E北部田園・集落地域は色彩についてPB、B、BGを推奨しないとし、無彩色Nは外した。その他は文言の整理以外特に変更はない。

3.4 景観計画特定地区(1-50 ページ)についてである。これは、まちづくり活動等で地域ごとの景観のルールとして指定する景観計画特定地区の基準になる。現在の都市景観形成地域に替わるものとして、まちづくりルールの受け皿となるものである。この後の議題2～5で各地区の内容を説明するが、景観計画特定地区がこの景観計画の最後に別紙として構成されるものとなる。

3.5 景観計画特定地区内の行為の届出についても、工作物の種類を具体的に示した。(3-16 ページ)

3.6 景観計画特定地区内における景観形成基準は、一定規模以上の行為については、市全域の景観形成基準に適合した上で、別紙の景観形成基準に適合するとして上乘せ基準としていたが、すべて別紙において定めるとし、景観計画の上では、いわゆる穴抜きの基準とする。これは、後に説明する特定地区の基準が先に地区で合意され、後で市全域の基準を決めることとなったため、上乘せ基準の表現を用いて

いたが、特定地区の解説の中で上乘せの基準として整理する。今後は、ベースになる市全域の基準を前提に特定地区の基準を検討していくように努める。

3.7 景観形成基準の解説は、イメージ図を追加した。

第4章景観重要建造物・景観重要樹木の指定の方針、第5章景観重要公共施設等の整備に関する事項については、変更はない。

## 質疑応答

会 長 1章は概ね変更が無かったので、2章で意見がないか。

委 員 建築物、工作物は理解できるが、資料1-12に構造物という記述がある。建築のものは建築物で、土木のものは構造物と表現していると思うが、資料1-12で使用している構造物は、その表現では無いようである。一般的な、建築物、構築物、構造物と使い方が異なると、混乱を招くのではないか。

市 資料1-12で表現した構造物は、建築と土木の両方を含め表現している。構築物という表現もあると思う。適切な表現に改めたい。適切なものを提案いただけると、ありがたい。

委 員 土木のものを構造物と表現したと思う。一度、土木大辞典等で確認した方が良い。

市 確認する。

委 員 観光プロムナード（以下「観プロ」という。）の地域が特色ある市街地地域として取り上げられ、とても良い。資料1-40で、観プロを抜き出して拡大表示しているが、ここに月地線も表示していただきたい。

市 観プロの枝線として認識されているため、線は細くなるが表示する。

委 員 細くなるのはかまわないが、同じ色で表示していただきたい。同じ趣旨で指導していただきたい。

基準ではなく指針が大切であると思うが、資料1-23の指針の地域区分で、観プロの区域の表示がない。ここで、観プロの区域がわかるように明示していただきたい。その他の項においても、観プロを抜きだし拡大表示している所については、月地線も表示していただきたい。

市 資料1-23は、指針ということで大まかなエリアを示しており、資料1-40は基準となるため、明確な区域が必要であるため拡大表示した。

委 員 指導の趣旨からすると、指針が一番大切である。いずれにも拡大図を入れ、月地線を表示していただきたい。

市 その方向で検討する。

委 員 資料1-27 表D1.1.2の4「店舗と通行する人との一体感をつくるため、道路や河川沿いから店舗までの空間を工夫する。」とある。この冒頭に「観光プロムナード沿

いの建築物の低層階には、店舗を誘致するようにし」を追加していただきたい。

市 指示いただいた内容で検討する。

委員 資料 1-23 の地図は、もう少し綺麗にならないか。どの色も同じ濃度であり、何色が重なっているかも判らない。見た目が綺麗でないと、事業者も聞いてくれない。川も池も山も同じ濃度になっている。

市 工夫しながら調整してみる。

委員 山であるから、緑にしなくても良い

委員 資料 1-23 や資料 1-40 などに使用している地図は、どこかから複写したものであると思う。ソフトで修正した所が部分的に白抜きになっており、そこが気になる。また、鉄道沿いの地域が不明確であるため、鉄道が判るように工夫した方がよい。

市 宝塚市は通常 2 分割表示にしており、南部を大きく、北部を小さく表示してきた。しかし、北部から不満の声もあり、都市計画マスタープランでは一体表示をした。景観計画はこれを利用している。しかし、確認出来るようなものでないといけなないので、南部については少し拡大表示するなど判りやすく表現できるよう検討する。

委員 資料 1-30 表 D 4.1.2 5 「駐車場やサービスヤードは、配置やデザインを工夫し、高木植栽などで目立たないように工夫する。」とあるが、「目立たない・・・」の前に「沿道から」など追記しないと、抽象的な表現になり駐車場が目立たないようにするには、かなりの植樹が必要になる。ここは、国道 176 の沿道景観の記述であるため「沿道から」を加えて表現する方が親切であると思う。

市 その内容で、追記します。

委員 同じ所について、「・・・配置やデザインを工夫し、」は、目立たないように、目に着かないようにするためであるが、「・・・高木植栽などで目立たないように工夫する。」と続くと、高木で目立たないようにすると捉えがちになる。高木は、基本的には潤いを与えるなど他の要素があると思う。このままの表現であると、高木植栽で目立たないようにするとなり、醜いところは木で隠せということになってしまう。少し、記述を変えてはどうか。

店の前や沿道沿いに出てきた駐車場を少し奥へ配置していただくなどが、本来の趣旨である。やはり、「配置やデザインを工夫する。」が第一義で、「高木植栽などで目立たないように工夫する。」はその次であると記述していただいた方が良いと思う。何でも木で隠せば良いと思われたくない。

会長 そうすると、資料 1-30 表 D 4.1.2 5 は「・・・配置やデザインを工夫し、目立たないようにする。」という表現にし、例えば、高木植栽は資料 1-30 表 D 4.1.2 8 の「塀や垣は、まちなみの統一を図るため、高さ、材料や生垣等の樹種を揃える。」に入れてはどうかということか。

- 委員 本来は、そうであると思う。
- 委員 配置で工夫できることは、ごく限られたことであることを、私たちは十分理解している。圧倒的に小さい建物に圧倒的に大きな駐車場が併設しており、これがまちなみの景観を阻害しているのが事実である。この様な状況では、配置で工夫できることもあるが、沿道からの景観を植栽で工夫することも良いと思う。まやかしであっても、沿道沿いにむき出しの駐車場があるより、植栽で隠す方が良いと思う。
- 委員 それでは、「・・・配置やデザインを工夫する。」で一度切り、「・・・、さらに植栽などで・・・。」としてはどうか。
- 委員 その様な表現であるなら、賛成する。
- 委員 表現に段階がないと、木で隠せとなるとのは良くないと思う。
- 委員 では、一度切りましょう。
- 市 はい。解りました。
- 委員 駐車場やサービスヤードは、配置やデザインを工夫して出来ることは、非常に少なく限りがある。まち中にある駐車場は、露骨に沿道沿いに配置されている。また、一方ではその様な配置でないと使いにくいのも事実である。そのため、植栽の記述は必要であると思うが、高木を強調して「高木植栽」と記述しなくて良いのではないか。高木を強調されたのには、立体駐車場があるからか。低木でも良いのであれば、単に「植栽」と記述しても良いのではないか。
- 委員 「高木」と付けなくても良いかもしれない。
- 市 単に駐車場を隠すということであれば、中木程度を連続的に植樹すれば良いと考える。しかし、ここでは高木で視線を逸らすということも含んでいる。目隠しのみの目的で植栽を記述した訳ではないが、中木でいけない理由もない。  
「植栽」のみの記述にすると、低木も植栽に該当すると言われかねないため「樹木等の植栽」と記述するなど検討したい。
- 委員 「高木」を付けたことに理由があり、それを指すなら「高木」という記述は残さないといけないのではないか。
- 会長 街路樹の様に高木が並ぶということか。
- 委員 そうである。沿道沿いに高木が並んでほしいという意向があるなら、きっちり「高木」と記述しないと小さい木を植えられてしまったりする。例えば、「高木は1本以上植樹すること」など、意図が伝わる様に記述した方が良い。
- 市 記述について、再度検討したい。

- 市 道路沿いの植栽については、資料 1-29 表D4.1.2 1で「道路沿いは、・・・樹木等を植栽し緑化する。・・・」と記述している。これに加え、駐車場やサービスヤードについて、表D4.1.2 5で記述している。そのため、表D4.1.2 5は「駐車場やサービスヤードは、沿道から目立たないように配置やデザインを工夫し、また、樹木等の植栽で目立たないように工夫する。」という表現で対応したい。
- 委員 資料 1-30 表D4.1.2 3の「広告物は、建築物との調和に配慮し、交差点やアイストップとなる地点では地域の特徴を生かしたランドマークとなる形態やデザインの工夫（山並みへの配慮、広告物の集合化等）をする。」の記述について、国道 176号の沿道沿いの記述にしては、やさしいのではないかと。国道 176号沿いは、奇抜な広告物が多いため、もう少し踏み込んで記述しても良いと思うので、記述できないか。
- 会長 ランドマークが沢山できると、ランドマークでなくなるのではないかと。
- 委員 景観で屋外広告物のことは、どこまで記述できるのか。
- 市 現在、屋外広告物の基準は、兵庫県の屋外広告物条例であり、許可事務などは、県から事務委任を受け、市の都市計画課で行なっている。  
許可基準ギリギリのものを設置すると、国道 176号の沿道沿いの様になる。これが景観上良いか悪いかと聞かれると、あまり良くないと認識している。  
資料 1-30 表D4.1.2 3に、「広告物の面積をできる限り小さくする。」程度の記述はできると思う。また、表D4.1.2 3の記述が推奨するような記述であると言われれば、そうとも見られるため、記述については他市の事例も参考にし記述を検討したい。
- 会長 それでは、おとなしめに誘導するような表現にしていきたい。
- 委員 是非、市の考え方を語っていただきたい。ここは、宝塚市の玄関口に当たる所であるため、「広告物は控えめにしてほしい。」など、思いだけでも記述した方が良いのではないかと。
- 委員 「広告を控えめにし、まちなみ景観を活かす様にしていきたい。」など、景観的な観点から広告物に関する記述することはできると思う。むしろ、書くべきであると思う。
- 市 D.特色ある市街地地域の景観形成の指針については、資料 1-27 の表D1.1.1 と表D1.1.3 を共通項目として使用している。  
そのため、資料 1-30 の表D4.1.3 においても、資料 1-28 の表D1.1.1 4「広告物は必要最小限とし、デザインは建築物と一体感があり、山並みへ配慮し、まちなみに調和したものとする。」が適用されるので、これを含め表D4.1.2 3を適用すると理解していた。  
しかし、表D4.1.2 3の記述と表D4.1.3（表D1.1.1 4）の記述に重複している部分がある為、少し考え方を整理する必要があると思う。

委員	共通項目ということが理解できない。
市	D.特色ある市街地地域の景観形成の指針については、資料 1-27 の表 D 1.1.1 景観形成の指針【自然景観の保全、都市との共生・調和】の 5 項目と、表 D 1.1.3 景観形成の指針【まちづくり活動の推進と芸術文化の創造・育成】の 4 項目においては、D 1 観光プロムナード地域の景観形成から D 10 主要な池沿い（菰池、弁天池等）地域の景観形成までの各地域において共通項目として使用するとし、各地域での記述を簡略化している。
委員	解りやすくしていただきたい。
市	記述について検討する。
委員	資料 1-30 表 D 4.1.2 3 で「広告物は、建築物との調和に配慮し、・・・。」と記述しながら、資料 1-28 の表 D 1.1.1 4 で「広告物は必要最小限とし、・・・。」と記述されると、かえって解りにくいのではないか。
委員	D.特色ある市街地地域の景観形成の指針にある広告物の項目の記述が、とても抽象的である。この様な記述しか仕方が無いことも理解できるが、例えば資料 1-30 表 D 5.1.2 1 「屋外広告物は、魅力ある車窓風景を妨げないように、建築物との調和に配慮し、・・・」の調和という表現には枠組みがない。また、資料 1-27 表 D 1.1.2 8 「広告物の形態やデザインに留意し、お洒落で特色を生かした・・・」のお洒落も、人それぞれ異なっており、程度差が大きい。言わんとしていることは解るが、もう少し踏み込んで、ここまでは良いが、ここからは駄目であるなどを記述しておかないといけないのではないか。 商業者にとって広告物は必要なものであるため、ある程度の配慮は必要であると思うが、何らか明確な線引きは必要ではないか。何か良い方法はないか。
委員	京都市などでは、広告物に色彩の基準がある。例えば、マクドナルドの赤は駄目で茶色にしていただきたい。などの基準がある。宝塚市でもその様に踏み込んで指導するのか。
市	屋外広告物の基準については、現在、兵庫県の屋外広告物条例が適用されている。この条例は、用途地域を基に基準が分けられており、大きく住居系と非住居系の 2 つの地域に分け基準を設け、商業系においては広告物を掲出することができ、住居系においては基本的に掲出できないとなっている。そのため、掲出できない住居系の基準は非常に厳しく、掲出できる商業系の基準は非常にゆるいものである。 これを市に合う基準にするためには、市独自で条例を作れば良いこととなる。今後、市独自の屋外広告物条例を作りたいという思いはある。 そのため、景観計画の策定において、屋外広告物の記述は不十分であるという意見もあるが、矛盾が生じている所以外はこのままの記述でいきたい。また、市独自の屋外広告物条例を策定するときには、景観計画へもこれを反映しながら進めたいと考えている。
会長	屋外広告物は、現在、県の条例のみであるため、景観計画において踏み込んだ記



述はできないが、将来、市独自の条例を作成するときには、景観計画にも踏み込んでこれを反映するということが良いか。

市 その通りである。

委員 全ての項目において広告物のことを触れているが、筆すべりに沢山の装飾がついているため、誤解を招く感じが否めない。例えば、資料 1-28 の表 D 1.1.1 4 「広告物は必要最小限とし、・・・。」を共通項とし、その他の記述は、エッセンスだけを上乘せして入れると良いのではないか。

委員 資料 1-27 表 D 1.1.2 8 の「広告物の形態やデザインに留意し、お洒落で特色を生かしたランドマークとなるよう工夫する。」と資料 1-28 表 D 1.1.3 4 の「広告物は必要最小限とし、・・・。」で矛盾を感じる。また、宝塚市にランドマークは欲しくないと思う。広告物が結果的にランドマークとなることはあっても、最初からランドマークにしたいということはない。少しニュアンスが違うのではないか。

会長 今回の記述は最小限に留めておくという事でどうか。

会長 資料 1-12 中央より上部「「宝塚らしさを感じる」ことを、・・・の 4 つの概念に分類します。」と記述している「概念」は、とても具体的であるため「構成要素」ではないか。そして、次の資料 1-14 で構成要素を「4 つ概念」に分けるとなるのではないか。その概念をもって宝塚らしさを感じる景観を説明していくことになると思う。そのため、資料 1-12 で「要素」と表現し、資料 1-14 で「概念」と表現した方が良いと思う。

市 修正する。

委員 資料 1-12 の冒頭にある「景観は、見ることによって感じる」という表現が引っかかる。どこかから引用してきたものか。

市 どこかから引用したと思うが、そのまま引用したものではない。

以前、景観というものをどう捉えるかについて、「視覚的なものだけではなく、周りの人の営みも含めて見える。」これが景観であるという様な意見を頂いた。

そのイメージを説明したかったため、この様な記述となった。それが少し膨らみ、4 つの概念（要素）も絡めて表現した。

委員 下の表現は良いが、冒頭の「景観は、見ることによって感じる」という表現が、引っかかる。

通常、「景観は、目に見えるまちづくり。眺めることによって感じる。」である。感じるには見るだけではなく、少し時間がある。眺め、初めて色々なことを思うのである。

「景観はビジュアルな環境である。」や「景観は目に見える環境である。」と言われています。とし、次に「目の見えるものだけでなく・・・」と続くなら理解できる。

「景観は目に見える環境」は多くの人が言っているのではないか。この表現であ

れば、意匠権があるわけでもなく、誤っているわけでもないと思う。

- 委員 「景観は目に見える環境である。」  
「景観は目に見えるまちづくり、眺めることによって感じる。」  
という流れになる。眺めるということが、景色を感じて景観にしていく重要な要素でもあるみたいである。眺めるという言葉は、学説が入るかもしれないが、「景観は目に見える環境である。」は誰の学説でもなく使えるのではないかと思う。
- 市 修正する。
- 会長 3章について、意見はないか。
- 委員 色彩の基準について、例えば資料 1-48 表 E 2.1 屋根及び外壁の色彩の項目、2の「外壁色について、・・・ベース色として用いないように推奨する。・・・」の「用いないように推奨する。」は、解りにくい。用いないなら用いない。若しくは、「用いないように求める。」などに変更してはどうか。
- 委員 「用いないように求める。」になると、かなりきつい表現になるのではないか。「推奨する。」であれば、緩やかな制限になる。強めに指導する意向であれば、「用いないように」で止めても良いのではないか。
- 委員 「推奨する。」は、なじまないので、「用いないように努める。」の表現にしてはどうか。  
平たく言えば、「できるだけ使わないでください。」ということであるので、少し表現を検討していただきたい。  
他の地域の記述も同じ表現であるので、同様をお願いしたい。
- 委員 「できるかぎり避ける。」はどうか。
- 市 緩やかな表現にしたいという思いがあったが、指摘のとおり表現に矛盾があるため「努める。」などの表現に改める。
- 委員 同じ基準の中についてであるが、北部田園・集落地域の外壁には、青、緑（PB、B、BG）は使ってはいけないという基準か。
- 市 北部田園・集落地域であるため、青、緑（PB、B、BG）は使って欲しくない考えである。現状においても使用されていないと認識しているため、問題はないと思っている。現状を維持することと基準がないと指導ができないことから、あらかじめ備えておくために設けた基準である。
- 委員 同様の基準についてであるが、「・・・用いないように推奨する。大きな壁面を有する建築物はこれを基本とする。」と続くが、これは、大壁面になると壁面の色彩基準が厳しくなるのか。
- 市 基本は、用いない様にしていただきたい。ということを書いており、更に大き

な壁面の建築物については、使わないで下さい。と記述しており、2段階の表現になっている。

説明が必要な記述になっているため、表現を改める。

市 「大規模な壁面」については、面積規定などの基準は特に設けていない。案件ごとに判断し、指導していこうと考えている。

委員 「できるかぎり避けてください。特に大きな壁面を有する建築物は使用しないように」ということか。

市 はい。

会長 資料 1-36【図 3.1-1】に記述のある「設計・計画」は、基本設計の前段階であると思うので、「基本構想」という表現の方が解りやすいのではないか。

市 修正する。

会長 資料 1-41 表 A-1.2.3【工作物の建設等】は、擁壁ができることが前提での記述となっており、表 A-1.2.4【開発行為、土地の形質の変更】では、「擁壁や法面をつくらない。」という記述になっている。擁壁はなるべくつくらない様にし、つくるのなら植栽する。という流れになれば解りやすい。入れ替えることはできないか。

市 申請の行為順に並べているため、表 A-1.2.3【工作物の建設等】表現をやむを得ず作る場合にはという意味になるよう工夫してみる。

会長 AからDまでの全ての地域でお願いします。

委員 再確認であるが、当該景観計画は、公共事業も対象になるのか。

市 公共建築物は、対象となる。道路、公園、河川に築造されるものは対象外である。

委員 土木の構造物は、景観の対象から外れるのか。

委員 土木の構造物は、規模が大きいため、委員会などをつくって、地元にも説明しないと進められないという基本はある。

市 資料 1-56 第 5 章景観重要公共施設等の整備に関する事項で、公共施設の指定の方針のみ掲げている。これは、道路などの公共施設において、区域を決め管理者の同意を経て、具体的な整備基準を設けることができるものである。

今後、公共施設の基準化も目指して行かなければならないと考えている。また、景観条例において、自主条例として公共施設景観指針という項目(条例第 42 条)もつくっている。時間をかけて整備したいと考えている。

委員 第 5 章は、既にあるものの規制であり、新たに築造するものへの規制も可能か。第 5 章の文面からすると、無いものに指定はできないのではないか。

- 市 基本的には、既存のものが対象であると思うが、この記述は既存のものを限定しているわけでもないと思う。新たに橋梁などを設けるときには、事業者の同意を得て、第5章をもとに協議をすることは可能であると考え。
- いずれにしても、公共施設においては、これから積み上げるものであると考えている。
- 委員 資料1-54のイラストには寸法の記述がある。資料1-53のイラストにも寸法（縮尺）を入れた方が解りやすいのではないか。
- 市 指摘の通り、検討する。
- 委員 先ほどの資料1-41で申請の行為準に並べているとあったが、通常、工事は開発行為があって、土地を改変して、それから地盤ができて建築物が建てて、塀などの工物をつくるのが手順ではないか。なぜ、今の並びになっているのか。
- 市 資料1-41の並びは、資料1-37表1の届出対象行為順に記述しており、工事の手順より届出行為の多い順に並べている。記述を工夫することで対応したい。
- 委員 工事の手順に沿って並ぶ方が解りやすいと思うが、しかたがない。このままの並びで行くとしても、資料1-41表A-1.2.4の木竹の植栽又は伐採について、1「開発事業区域内の既存樹林・既存樹木は保全する。」とあって、さらに「区域内での移植は必要最小限とする。」とある。区域内での移植は必要最小限と記述していると区域外に出すなら移植は必要ないと捉えられてしまうのではないか。記述が変である。
- 市 基本的には、保全してください。どうしてもできない場合は、移植をしても良いが、その場合は必要最小限にしてください。という意図である。
- 委員 全体的な感想であるが、思いが先行しており、余計なことを書き加えている。書き加える必要はないと思う。計画と運用を分け、運用を想定し文言を記述したほうが良い。文言は大原則のみの記述とし、運用でどの様に市が指導出来るか、また、運用をどう考えて景観計画をつくるかである。運用を考えて文言を記述していかないといけないと思う。書き出すときりがないが書いてしまうと、それに縛られてしまう。
- 先ほどの記述を例にとると、「区域内での移植は必要最小限とする。」はいらない。要は、「残して欲しい。」が言いたいのである。それであれば、そこだけを記述し、「区域内での移植は必要最小限とする。」は、窓口相談にこられたときに指導する内容としたらよい。
- この例に限らず、運用をどうするかを前提として文言の記述を選んでいかないと、文言に縛られることとなる。
- 非常に考えて作られているが、所々、思いが文言として記述されており、運用に影響を及ぼさないか心配である。もう少し、文言の整理を行い、大原則のみの記述にし、思いは事例を元に運用で整理されたほうが良い。枝を払い幹だけを残すように少し文言を整理してはどうか。ただ、整理するとき幹を落としていないかは注意が必要である。

市	全体的に見直したいと思う。
委員	先ほどの植栽の基準について、資料 1-45 表 C.2.4 の木竹の植栽又は伐採の項目の 1「開発・・・。ただし、やむを得ない場合は、区域内での移植又はこれに代わる植栽をする。」の表現が解りやすいのではないか。
市	はい。
会長	4章、5章について、意見はないか。
会長	他に意見がある場合は、メール、電話等で市へ連絡すること。
委員	資料 1-5 からの概要版は、どこに使うのか。これを見ると基準の記述はあるが、方針の記述が少ない。そのため、この概要版で運用されると困る。
市	概要版は、パブリックコメントを求める際の資料である。
委員	事業者が、概要版だけを見て計画されると困る。
市	その様な運用はしない。

**(2) 議題第 2 号、第 3 号**

市	<p>(議題第 2 号、第 3 号説明) (説明の開始)</p> <p>初めに、景観計画特定地区を指定するにあたり、従来の都市景観形成地区などとの関係性について、説明する。</p> <p>当日配布資料の1ページで、各地域でまちづくりルールを活用するにあたっての、基本的な考え方を示している。左が従来の考え方で、右が景観計画特定地区導入後の考え方になる。</p> <p>主な変更点として、1つ目は、左の欄の①の下から2項目、地区計画で定めていた「建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限」と「垣又は柵の構造の制限」を景観計画特定地区へ移行させることである。この2項目は、地区計画において、以前から建築条例化しておらず、景観法による景観計画特定地区へ移行しても同等の強制力となること、そして、規制内容が景観の規定であることから、景観計画特定地区へ移行させることとした。</p> <p>2つ目は、都市景観形成地域を景観計画特定地区へ移行させる。</p> <p><b>【議題第 2 号】清荒神参道地区 (事前説明)</b> 今回は事前説明となる。</p>
---	--

当地区は、新たにまちづくりルールを導入した地区である。地区計画については、先月6月27日付で地区計画を決定した。

景観計画特定地区についても、今回、新たに設けるものである。

(地区の説明)

用途地域は、参道の道路境界線から幅取り30mの範囲が近隣商業地域、荒神川より北部の上流側は、第1種低層住居専用地域となっている。

区域は、参道の道路境界線から幅取り15mの範囲である。

(清荒神参道地区の地形)

当地区の南側、有馬街道までの区域は、比較的なだらかな上り坂であり、参道を挟んで両側には、ほとんど高低差がない。

有馬街道より北側は、西側に荒神川が蛇行して流れており、川が近接する西側部分は、参道から10～15mほどの落差のある斜面になっている。東側は、道に近接してせり上がった斜面地になっている。

(清荒神参道地区の状況)

清荒神駅西側踏切から北向きに写したもので、清荒神駅前の状況である。市場等もあり、商店街が北に向かって伸びていっている。

次は、さらに北に向かっていくところの写真である。両側に商店が連続して並んでいる。

次は、さらに北に行った所の写真で、狭隘(きょうあい)な参道沿いに商店が貼り付いて立地している。ここは、東側に斜面が迫っており、西側にも荒神川が近接しているので、斜面地の建築物が多数ある。

(導入経緯の説明)

当地区は、阪神・淡路大震災を発端とする空き地の発生や、近年の高齢化などによる商店の閉店が相次ぎ、参道の雰囲気にも馴染まない戸建住宅の建設など、千年以上の歴史を有する街並みも変化しつつあった。これらのことから、参道に面する建築物等を清荒神らしい門前町にふさわしい街並みに整えるため、まちづくり活動に取り組もうと発意されたことが契機となっている。

当地区のまちづくり活動は、平成19年11月にまちづくりの進め方について出前講座を開催したのが始まりである。その後、まちづくりイベントやカラーイメージアンケートの実施などを行うとともに、毎月1、2回程度の勉強会を重ねてこられた。

昨年(平成23年)12月に、宝塚市に対し、清荒神参道地区の「まちづくりルールの決定に係る要望書」が提出された。

(参道の空間づくりについて)

当地区は、3つの空間作りを目指している。

その上で考えられたまちづくりルールとして、8つの内容を掲げた。ルール1、2は地区計画で、ルール3～6は景観計画特定地区で、ルール7、8は地区まちづ

くりルールで定める。

**【清荒神参道地区景観計画特定地区（案）】**

名称は、清荒神参道地区景観計画特定地区で、位置は「宝塚市清荒神1丁目、3丁目、5丁目の各一部」である。

**【景観計画特定地区の区域】**

区域の面積は、約3.2haで、区域は、概ね商店等がはりついている、参道の道路境界線から幅取り15mの範囲です。

**【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、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。とする。

**【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。とする。

また、広告物については、市独自の条例を持っていないことにより、景観計画の基準として、定めることができないため、指針に広告物について明記している。具体的な基準については、「景観基準等の運用解説」で記述している。

**【形態】**

一つ目は、建築物の形態についてである。建築物の屋根の形態は、勾配屋根を基本とする。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する。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る。

**【色彩】**

二つ目は、屋根及び外壁の色彩についてである。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。具体的な色彩の範囲については、資料2-4ページ「景観形成基準等の解説」にマンセル値で定める。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る。

**【垣、さく】**

三つ目は、垣、柵の構造又は位置についてである。計画図に示す道路（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できない場合は、周辺環境と調和したものとすることとする。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る。

**【広告物の掲出】**

四つ目は、広告物に関するルールで、資料2-4「景観形成基準等の解説」に基準を記述している。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する野立て看板は、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する。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る。

(今後の予定)

原案の縦覧(条例縦覧)を、7月10日から23日までの2週間縦覧し、縦覧者、意見書の提出はなかった。8月2日には都市計画審議会で意見の聴取を行なう予定である。次に、8月24日から9月6日までの2週間、再度、案の縦覧(条例縦覧)を行う予定である。

次回(9月)の景観審議会で諮問させていただき、9月25日に都市計画審議会で報告する。その後、景観計画の告示と共に特定地区の指定を行い、12月末に景観計画と共に施行する予定である。

また、6月29日に地区計画のみ告示している。

### 【議題第3号】仁川月見ガ丘地区(事前説明)

(説明の開始)

当地区は、平成16年に地区計画の決定と都市景観形成地域の指定を受けており、今回、これらを見直すと共に、その他のまちづくりルールを定めた。

景観に関する規定については、地区計画の景観に関する基準と都市景観形成地区の基準を移行し、その一部を変更して、景観計画特定地区として指定する。

(地区の説明)

当地区は、宝塚市の南部、阪急今津線仁川駅の北西側に位置しており、弁天池の西側斜面地に広がる閑静な住宅地である。

用途地域は、第1種低層住居専用地域となっている。

(仁川月見ガ丘地区の状況)

弁天池から西向きに写したものである。住宅地が広がっており、一部には、社宅や低層の共同住宅があるが、概ね一戸建ての住宅の住宅地である。

(導入経緯の説明)

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た。その後、平成21年に市開発ガイドラインの改正があり、敷地面積の最低限度の規定において、当地区計画の基準が、市開発ガイドラインの基準を下回る結果となった。これを受け、ルールの見直しも含め、再度まちづくり活動に取り組もうと発意されたことが契機となっている。

平成22年12月に、まちづくりルール検討委員会が発足し、毎月1、2回程度の幹事会を重ねて、意向調査と2度の意見交換会が実施された。今年(平成24年)5月31日に、宝塚市に対し、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」が提出された。

### 【仁川月見ガ丘地区景観計画特定地区(案)】

名称は、仁川月見ガ丘地区景観計画特定地区で、位置は「仁川月見ガ丘、仁川北3丁目の各一部」である。

### 【景観計画特定地区の区域】



区域の面積は、約10.6haで、赤い線で囲んでいるのが区域になる。

「景観形成の方針」、「景観形成の指針」については、都市景観形成地域で既に景観に関する方針・指針を定めていたため、それを移行する。文言の整理以外変更していないので、説明は割愛する。

基準についても、変更した部分のみ説明する。

【5-5 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項】

説明する基準は、資料3-3擁壁の構造や位置についてである。

【擁壁の形態】

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。とする。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いる。これは、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る。

今後のスケジュールについては、議題第2号と同様である。

質疑応答

- 委員 議題第2号清荒神参道地区について、建築物を建てる時のルールは解ったが、空き地のルールはないのか。例えば、空き地になっても沿道沿いには何か施さないといけないなど。
- 市 空き地の場合であっても植栽などを施し、つながりを保つということでの意見と思うが、地域でそこまで踏み込んだ話がなかったことと、行為がないと届出を求めるときっかけがないことや、規定を伝えることができない。
- 委員 参道という空間を考えると、空き地があると景観が途切れてしまうと思う。植栽や塀をするなどして、景観に粗密ができない様にしないといけないと思う。
- 市 建物がある場合については、垣・柵の規定がある。清荒神参道地区は、参道沿いに3件の建売が建ち、後退して設置され、参道に違和感のある空間ができた。それを、規制誘導するため、工作物の基準を設けた。
- 委員 既存の地区計画と今回の景観計画特定地区における景観形成基準との関係と手続きの流れが良く解らなかった。
- 市 宝塚市では、地区計画と景観と地区まちづくりルールの3つで、役割分担をしながら1つの地区のまちづくりを進めてきた。  
旧の制度である都市景観形成地域では、垣・柵の基準は決めておらず、「建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限」と「垣又は柵の構造の制限」の規定を地区計画で決めていた。これを、この度、景観計画特定地区へ移行することとしたものである。
- 委員 既に指定している地区計画の全部の地域で改正を行なうのか。

市	<p>都市景観形成地域を指定している地域については、市が主体となり出来る限り景観計画特定地区へ移行したいと考えており、その移行に併せ、地区計画も整理したいと考えている。</p> <p>現在指定している都市景観形成地域指定の全ての地域を一度に移行する予定ではなく、住民の意向も聞きながら、順次、手続きを進めていきたいと考えている。</p>
委員	<p>根拠法が違うため、都市計画法によるものと景観法によるものをそれぞれの様な手順ですみ分けて進めるのかが聞きたかった。</p> <p>都市計画審議会と景観審議会では、どちらに決定権があるのか。また、都市計画法と景観法では、どちらが上位法となるのか。ミックスする場合はどうなるのか。</p>
市	<p>地元発意で地域のルールが決まり、決まったルールに対し行政側がそれぞれの規定に振り分けて規定しているのが実情である。</p>
委員	<p>景観に関するものは、景観審議会を諮問機関として位置付けているが、景観法において都市計画審議会の意見をきくと記述されているため、景観計画、景観計画特定地区においては、都市計画審議会での意見を聴いた上で、景観審議会の答申を得て告示する予定である。また、地区計画は、都市計画審議会が諮問機関であり、答申を得て告示する。よって、互いに上下関係はなく、また、ミックスして定めることもない。</p>
市	<p>内容によって、都市計画審議会が諮問機関になる場合と、景観審議会が諮問機関になる場合がある、同じ地区の中であるということか。</p>
市	<p>一つの地区の中で、都市計画審議会に諮るものと景観審議会に諮るものがある。ただ、同じ項目を諮ることはない。</p>
	<p>地区計画で定めるものについては、都市計画法に基づくものであるため、都市計画審議会に諮る。次に、景観計画特定地区で定めるものについては、景観審議会に決定するが、その前に都市計画審議会での意見を聴くこととする。最後に、地区まちづくりルールについては、市独自の条例によるものであるため、法で定めることができないものであるため、まちづくり専門委員に委嘱し、そこで意見を聴きながら市で最終決定を行なっている。</p>

### (3) 議題第4号、第5号

市	<p><b>【議題第4号】中山桜台7丁目地区（事前説明）</b> （説明の開始）</p> <p>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おり、今回、これを見直すと共に、その他のまちづくりルールを定める。</p> <p>現在、地区計画の指定はあるが、都市景観形成地域の指定はない。しかし、地区計画において景観に関する基準があるので、景観計画特定地区へは、そのまま移行するもの、一部変更するもの、新たに基準を設けるもの、がある。</p> <p>（地区の説明）</p> <p>赤色に着色しているが、今回、指定しようとする中山桜台7丁目地区である。</p>
---	--

当地区は、阪急宝塚線中山駅の北側に位置しており、昭和40年代にクラレ不動産が造成した、中山台ニュータウンの北西の一番上にある閑静な住宅地である。

用途地域は、第1種低層住居専用地域である。

(中山桜台7丁目地区の状況)

地区内の住宅のまち並みの写真である。緑の多い閑静な住宅地が広がっており、一区画平均500㎡の、かなり大きな敷地が並んでいる戸建住宅地である。

(導入経緯の説明)

当地区は、昭和50年代後半に、建築協定を定め分譲されていき、建築協定の失効に伴い平成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た。

その後、さらに良好な住環境を目指すことと、緑化などルールの見直しを含めて、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る。

平成22年4月の総会で中山桜台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た。

そして、今年5月17日に、宝塚市に対し、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」が提出された。

16のルールについてご要望いただいている。

景観については、その中の、5～12のルールである。

8つのルールを6つの基準にして、景観計画特定地区で定める

また、ルール6と10については、内容に変更はない。

**【中山桜台7丁目地区景観計画特定地区(案)】**

名称は、中山桜台7丁目地区景観計画特定地区で、位置は、「中山桜台7丁目の一部」である。

**【景観計画特定地区の区域】**

区域の面積は、約5.8haで、赤い線で囲んでいるのが、区域になる。

**【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、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します。とする。

**【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。とする。

**【良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項】**

**【建築物の形態】**

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。」と規定する。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る。

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ので、説明を省略する。

#### 【敷地の緑化】

三つ目は、敷地の緑化についてである。

1として、「敷地内では、道路に面して樹木を植栽すること。」とする。

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。」とする。これは、一定量の緑を確保することで、緑豊かなうまいのある住環境の増進を図るものである。

#### 【擁壁の構造や位置】

四つ目は、擁壁の構造や位置についてである。

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。」である。

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。

- (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る。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。
- (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ののはねだし（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。」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、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きます。とする。

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る。

#### 【垣、柵の構造又は位置】

五つ目は、垣、柵の構造又は位置についてである。

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。」

3は、地区計画からそのまま移行しますので、説明を省略する。

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る。

#### 【広告物の掲出について】

最後の、六つ目は、広告物に関するルールで、「広告看板等は、周辺的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。」と規定する。

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」で定める内容である。

今後の予定は、議題第2号、第3号と同様である。

#### 【議題第5号】千種地区（事前説明）

（説明の開始）

当地区は、平成12年に地区計画を決定しており、今回、これを見直すと共に、その他のまちづくりルールを定めた。

当地区は、都市景観形成地域の指定はなく、また、地区計画から移行する基準もありませんので、景観に関する基準は、今回、新たに設けることになった。

（地区の説明）

赤色に着色しておりますのが、今回、指定しようとする千種地区である。

当地区は、阪急宝塚線小林駅、逆瀬川駅の西側で、駅から5～15分程度の比較的なだらかな丘陵地に位置している。

用途地域は、第1種低層住居専用地域となっている。

（千種地区の状況）

中心の通りを写した写真である。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ある。

（導入経緯の説明）

当地区は、平成12年に地区計画を決定しました。議題第3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の規定において、当地区計画の基準が、市開発ガイドラインの基準を下回る結果となりました。

これを受け、ルールの見直しも含め、再度まちづくり活動に取り組もうと発意されたことが契機となっている。

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が実施されました。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」が提出された。

1 1 のルールについてご要望いただいた。

景観については、その中の、4～8の5つのルールについて、基準を定める。

#### 【千種地区景観計画特定地区（案）】

名称は、千種地区景観計画特定地区で、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」である。

#### 【景観計画特定地区の区域】

区域の面積は、約27.7haで、赤い線で区域を囲んでいる。

「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します。とする。

#### 【景観形成の指針】

「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。

#### 【屋根及び外壁の色彩】

1つ目の屋根及び外壁の色彩についてである。

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事とします。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る。

#### 【敷地の緑化】

2つ目は、敷地の緑化についてである。

1として、「敷地内では、道路に面して樹木を植栽すること」とする。これは、できるだけ道路側で緑を確保して頂き、沿道緑化を推進しようとするものである。

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する。これは、緑の量を具体的に数値で示し、一定の量以上の緑を確保しようとするものである。

#### 【擁壁の構造や位置】

3つ目は、擁壁の構造や位置についてである。

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事とする。これは、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ある。

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する。これは、植栽で擁壁面を和らげるものとしている。

2として、敷地内の石積上からののはねだし（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。としている。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ある。

#### 【垣、柵の構造又は位置】

4つ目は垣、柵の構造又は位置についてである。

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。とする。これは、沿道緑化の推進を図ることが目的である。また、色彩については、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」に定める。

【広告物の掲出について】

最後に、5つ目は、広告物に関するルールで、地上からの高さは5 m以下、1つの表示面の面積は5 m<sup>2</sup>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。とする。

以上が「千種地区景観計画特定地区」で定める内容である。

次に、スケジュールについては、原案の縦覧（条例縦覧）を、7月24日から2週間縦覧しました。

その後のスケジュールについては、議題第2号から第4号までと同様になる。

質疑応答

委員

千種地区の区域において、スライドと資料で面積が異なっているがどちらが正解か。

市

確認する。