

1 審議会要旨

- (1) 開催日時 平成24年(2012年)9月24日(月)
午後2時10分から同4時15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6人で、次のとおり。
岩井委員、徳尾野委員、藤本委員、西野委員、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、1番岩井委員及び3番藤本委員を指名した。
 - ウ 議題について審議を行った。
 - 議題第1号 宝塚市景観計画の策定について(答申審議)
 - 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(諮問)
 - 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(諮問)
 - 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(諮問)
 - 議題第5号 千種地区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

- 市 (議題第1号説明)
(説明の開始)
議題第1号「宝塚市景観計画の策定について」を説明する。
今回は、答申審議をしていただく宝塚市景観計画は、議題書1-2から1-58ページまでになる。
本計画の構成について、目次1-4ページを使い説明する。
第1章は、「宝塚市景観計画の策定について」主に、景観計画策定の目的や、その位置付け、活用方針など、景観計画の背景等について整理している。
第2章は、「景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針」宝塚らしさを感じる・・・宝塚市の都市景観としている。この章全体は、景観形成の方針で「宝塚らしさ」とは何か、その実現に向けた方針を核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である。また、2-4から景観形成の指針として、都市景観デザイン審査をする一定規模の行為に対する内容を記載している。
第3章は、良好な景観形成のための行為の制限に関する事項として、景観法に基づく景観計画策定の必須事項である景観形成基準を定めている。また、景観計画特定地区についても、ここで記述している。
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は、方針を記述し、今後の施策に繋げていく。
最後に、「別紙 景観計画特定地区に定める事項」として、後で説明する議題第2号から5号までの景観計画特定地区は、本日配布した別紙資料が本文末尾以降に続く。これは、今後地区が増えることによる改訂を想定しているためである
それでは、第3回に説明した本計画のパブリックコメント案から、市民からのパ

ブリックコメントでの意見を中心とした意見を受けて変更した内容を説明する。

前回の景観審議会でもご説明したが、第3回の本計画のパブリックコメント案を都市計画審議会、市議会の産業建設常任委員会、そして本審議会からもご意見を受けているので、パブリックコメント以外の意見としてまとめている。また、明日に開催する都市計画審議会において、本計画策定の報告を行う際に、都市計画審議会から市長にいただいた意見を本審議会において検討した内容を報告する予定である。

次に、本計画に反映した意見を中心に説明する。

今回、変更した箇所は、文言の修正を除き、本文に下線を引いて示している。

まず、9月6日まで1か月間意見募集したパブリックコメントの意見から説明する。1-72ページ。8月7日から9月6日まで一ヶ月のパブリックコメントの実施により、意見提出者7名、提出意見数21件になった。

表の右側の「市の考え」の冒頭に【計画案のとおりとします】と【計画案に反映します】を区別して記入している。また、開発事業に関する手続きや協議などの本計画以外の指摘については、反映の可否の記入をしていない。意見の反映を行なった箇所を中心に説明する。

1-74ページの5番目、景観形成の指針を5つの地域に区分し、更に地域の特性に応じて細区分しているが、D5（鉄道沿い地域）、D7（歴史的・伝統的な道筋地域）、D8（主要な河川沿い地域）の様に線状の区域のものを、地域（ゾーン）に対し「景観軸」という概念でまとめ、これを組み合わせることを提案するというご意見をいただいた。道路や河川そのものの景観形成の整備方針が明らかになっていないことから、改正都市景観条例に公共施設景観を掲げ、今後施設管理者と協議し公共施設景観指針を定め、道路や河川そのものの景観整備の考え方がまとめられ、ご提言のような構成に見直しを検討します。としている。なお、今後の方針を第1章に記述する。として1-11ページ、1.6景観法の諸制度の活用方針として、公共施設景観指針の策定についてを記述した。

1-77ページの13番目、一番下の段落、景観計画に「阪神間モダニズムが形成されている住宅地の景観（雲雀丘）」と例示しているが、景観としてのランドスケープといえるものではない。とのご意見であった。以前の掲載の写真が広域過ぎて、雲雀丘の特徴がわかりづらいと判断し、写真の差し替えを行なった。

次にパブリックコメント以外の意見として、取りまとめている。前回審議会で説明したところを除いて説明する。

1-83ページの10番目、本文は1-15ページ1.【山並みと清流がおりなす潤いある景観】とした自然景観の部分を【山並みと武庫川を中心とした清流がおりなす潤いある景観】とした。

その他は、指針及び基準の区域図の変更を行なった。本文の1-14に市域の模式図を挿入した。また、1-23、1-24ページは景観形成の指針の区域図として特色ある市街地地域の拡大図とD1観光プロムナード地域の拡大図を付け、月地線を記入した。1-41、1-42ページは景観形成基準の区域図となる。

1-84ページに都市計画審議会からの「宝塚市景観計画（案）に関する意見について」をつけている。1-85ページに市の考え方を示している。まちづくり制度についての連携や景観の要素の把握と景観形成の段階的な確認、景観の保全のベースの基準化、武庫川を中心とした景観形成、まちづくりかつどうの支援や景観整備の助成について意見があった。施策を推進していく上での貴重なご意見として受け止めていきたいと考えている。

以上で、宝塚市景観計画の構成について説明し、パブリックコメントを中心とした意見の反映についてご説明して、議題書でお示しした本計画の説明とする。

また、添付する予定である用語解説、諮問書や答申書の写し、見直しの経緯、景観審議会の委員名簿などは付属資料として、会長と調整させていただきながら、紙面校正とあわせて整理する。

今後のスケジュールとしては、今回本審議会で承認いただき、答申をいただいた後に、景観計画の決定の手続きを今月中に行い、景観計画の告示を行い、2カ月の周知期間の後、12月末に施行する予定である。

質疑応答

会長

質問、意見等はないか。

会長

今後、市の考え方をどうやってオープンにするのか。

市

景観計画の策定と同時にパブリック条例の規定に基づき市の考え方を公表する。

会長

具体的にどの様に公表するのか。

市

市広報誌、ホームページでの公表と景観計画の図書を都市計画課、各サービスセンターなどに置き、公表する。

委員

地図について、以前より解りやすくなった。基本になっている地図で、JR線の表示が一転鎖線であるのが通常の凡例と違う。一転鎖線は、通常、県境や市境の表示に使用される。白黒斑の方がJR線と解り良いのではないか。

資料1-14ページの模式図であるが、大変解りやすくなった。しかし、楕円と楕円が重なっている所があったり、白地の所がある。重なっている所、白地の所、それぞれに意味があるのか聞きたくなる。

重なっている部分をぼかし、白地部分をなくす様な表現にしてはどうか。

また、宝塚という市域での表現であるため、仕方がないが、六甲山が南北に長い表現も違和感がある。

市

重なっている部分は、別の色になってしまったり、白地の部分が出来てしまったりしている。また、六甲山の表現についても、表記の仕方を変えたいと思う。できれば、当該変更については、紙面構成の中で会長と協議し、決めたいと思う。

委員

誤解のないように表現していただきたい。

市

六甲山と長尾山が直角に交わり、その間を武庫川が流れるイメージ図を書きたかった。そのため、六甲山と長尾山が重なってしまうことは仕方が無かった。六甲山を横にすると、山と山がぶつかり、その間に川が流れているというイメージが薄れると思い、六甲山を南北に長く表現した。

市

いずれにしても、審議会で違和感があるという意見があると言う事は、市民の中にも同じような意見が出ると考えられる。

技術的なことも含め、再度、修正できるよう検討する。

- 委員 パブリック・コメントの意見について、7名の方から21件の意見があったということであるが、1名の方がどの範囲の意見であったか教えてもらう事はできるか。
- 市 番号1、2が1名。番号3、4が1名。番号5、6が1名。番号7、8が1名。番号9から17が1名。番号18が1名。番号19、20、21が1名。以上、7名より21件の意見があった。
- 会長 資料1-5ページ、2.2宝塚らしさを感じる景観について、2の枠の中の文言が途中で切れている様に思う。
- 市 印刷時に2.2の1から4の枠内の全ての表示が途切れてしまっているため、修正する。
- 会長 資料1-25ページ、右上部分に前頁の図面番号「【図2.4-2】景観形成の指針の地域区分」が表示されてしまっている。
- 市 修正する。
- 会長 資料1-37ページ、【図3.1-1】内で、基本構想、基本設計の間の矢印が消えているのではないか。
- 市 点線の矢印に修正する。
- 会長 資料1-45ページ、表B2.4 景観形成基準の開発、造成の計画の項目中にある「現状の地形を生かし」は、「現状の地形を活かし」ではないか。
- 市 誤字であるため修正する。他の項目で同様の文言を使用している部分も修正する。
- 委員 資料1-46ページ、C平野部市街地地域の景観形成基準、屋根及び外壁の色彩の項目中にある、色彩基準表、彩度の覧中の※の解説が抜けている。
- 市 記述が漏れているので、B山麓部市街地地域の景観形成基準の表現と同じものを追記する。
- 委員 資料1-69ページ、概要版に※の説明が記述されていないが良いのか。
- 市 概要版は紙面構成上、ただし書以降を明記せず作成している。しかし、※だけが残っているのもおかしい為、小さくなるが※の解説を明記するよう修正する。
- 委員 「雲雀丘の特徴がわかりづらいと判断し、写真の差し替えを行なった。」と説明を受けたが、差し替えを行なった部分はどこか。
- 市 資料1-18ページ、左下の写真である。差し替え前の写真は、もう少し遠景のものであり、平地の部分も写っていたため、その部分を除いたものに差し替えた。

- 委員 パブリック・コメントで意見をされた方の真意は、自身が立っている足元に続く風景のことを指しているのではないか。
- 市 意見書の中では、雲雀丘地区の地区計画は、敷地面積の最低限度として 200 m²が決められており、これによって 200 m²ぎりぎりの宅地に分割する所が増えたため、ランドスケープなどの広がり期待できなくなったと言っており、その意見の中で雲雀丘のランドスケープとして、資料 1-18 ページに阪神間モダニズムと記述しているが、その様に言えるものではない。という意見を頂いた。
- 委員 雲雀丘は、現在、モダニズムの無いところである。モダニズムを象徴する例として、雲雀丘を出すのがいけないと言っているのではないか。
- 委員 この意見は、雲雀丘にお住まいの方が、現在の現状を憂いている意見であると思う。雲雀丘のイメージは、大敷地から緑が張出し邸宅があるので、雲雀丘の特徴が解る様な写真を出していただきたいという事ではないかと思う。
- 委員 その様な意見であるなら、もっと近場での写真でないといけないのではないか。
- 委員 阪神間モダニズムの例として、雲雀丘がおかしいという意見であるなら、他にどのような場所があるか。
- 委員 おもむきがあるのは、雲雀丘である。
- 委員 現在の写真であると、雲雀丘かどうか解らない。もう少し寄った写真の方が良いのではないか。
- 市 ご意見を出された方の、ランドスケープという意味が、一般的なものか道路沿いのものか、判断しきれないが、カーブのある道があり、石積みの擁壁や洋館があるものの写真で、現在の写真より近景であっても良いのではないかと思うので、会長と協議し、決めたいと思う。
- 市 雲雀丘については、中景の写真が撮れる所がなく、遠景か超近景になってしまう。阪神間モダニズムと言われる洋館を撮るとなると、かなり近景になってしまう。
- 委員 近景の方が良いかもしれない。
- 委員 ランドスケープと言うと大きな地形を言うが、意見書の内容からすると遠景より超近景のもので、洋館が写っており、道路から惹きのある写真の方が良いのではないか。
- 市 一度探して見る。
- 委員 高崎記念館のあたりなどが良いのではないか。

会 長	他に意見はないか。
市	<p>本日、答申を頂けたら、明日、宝塚市景観計画の原案の確定について都市計画審議会へ報告する予定である。</p> <p>また、8月2日に開催しました都市計画審議会において、宝塚市景観計画について頂いた意見等について、資料1-85ページ、5項目の意見を頂いた中の「景観整備に関し経済的支援をどう行なっていくべきではないか。」という意見に対し、今後検討していきたいと回答する予定であったが、前回の景観審議会での意見を受け、適切な表現に変更した。</p> <p>なお、資料1-85ページ、都市計画審議会からの「意見等の要旨と市の考え方」については、景観審議会でも審議していただいた市の考え方であると報告する予定である。</p>
会 長	<p>それでは、採決に入る。</p> <p>先ほど出た意見を修正し、原案のとおり決定することに同意するとして、答申することに意義はあるか。</p>
会長及び各委員	意義なし。
会 長	議題第1号について、「原案のとおり決定することに同意する」として、答申する。

(2) 議題第2号

市	<p>(議題第2号)</p> <p>(説明の開始)</p> <p>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」をご説明する。</p> <p>今回は諮問となる。以下議題第5号まで同様である。</p> <p>当地区は、新たにまちづくりルールを導入する地区である。地区計画については、去る6月27日付で地区計画を決定した。</p> <p>景観計画特定地区についても、今回、新たに指定する。</p> <p>赤色に着色しているのが、今回、景観計画特定地区を指定しようとしている清荒神参道地区である。</p> <p>当地区は、阪急宝塚線清荒神駅北側の出口から清荒神清澄寺山門まで、北へ緩やかな上り坂が続く、約1.2kmの参道沿いに位置している。</p> <p>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。</p> <p>清荒神清澄寺は、平安時代の初め勅願寺の一つとして創建されたもので、当初は、現在の北東の山腹に位置する所にあり、再建されるとき、現在の位置に建築された。</p> <p>清荒神清澄寺は、火の神・かまどの神としても知られ、現在も、祈願する人々や観光客が年間を通じて訪れている。また、巡礼街道や有馬街道が通過し、古来、街</p>
---	---

道の結節点にあたる要衝であったこともうかがえる。

次に、当地域の地形について説明する。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いる。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、参道に近接してせり上がった斜面地になっている。

さらに北上し、禊（みそぎ）橋を渡ると、荒神川が参道の東側になり、参道の東側は、10～15mほどの落差のある斜面になる。

次に、当地区の状況について、写真を写していく。

この写真は、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延びている。

次の写真は、さらに北に向かっていくところです。両側に商店が連続して並んでいます。

次の写真は、さらに北に行った所で、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。

次に、まちづくりの経緯についてご説明する。

当地区は、清荒神の歴史とともに荒神川や長尾山系の豊かな自然を背景に県内外から多くの参詣者が訪れる清荒神清澄寺の門前町として商店や飲食店などが軒を連ねている。

しかし、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、これを契機に清荒神参道商店会を中心にまちづくりルール導入に向けた取り組みが開始された。

その後、有馬温泉・石切神社参道視察やまちづくりイベント「参道三昧」において景観調査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。

そして、昨年（平成23年）12月20日に、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。

要望書は、お手元の資料議題2号2-8、2-9ページに掲載している。

次に、当地区のまちづくりルールにおける基本的な考え方を説明する。

当地区は、「清荒神参道らしさの源」を守り、次の世代にもひきついでいくために、自然を取り込んだ開放的な空間、心洗われるやすらぎの空間、人を和ませるに

ぎわいの空間の3つの空間づくりを基本的な考え方として、まちづくりルールの策定の検討を進めてきた。

この背景をニュースや意見交換会の際にも示し、目指す参道空間のイメージとしての共有を図ってきた。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。

8つのルールの内、3～6の4つのルールについて、景観計画特定地区で基準を定める。

【清荒神参道地区景観計画特定地区（案）】

議題書2-3ページ、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、前のスクリーン（計画図）では赤い線で区域を囲んでおり、参道の道路境界線から幅取り15mの範囲である。

次に、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、指針】

「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。なお、具体的な基準については、「景観基準等の解説」で記述している。

次に、景観計画では、「良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項（景観形成基準）」を定めることができることになっている。

この景観形成基準は、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る。行為については、市域全域にかかる景観計画と同様の項目である。

議題第3号から第5号も同様の構成になっている。

また、今回は、緑化の基準がないので、木竹の植栽又は伐採の行為の項目はない。

景観計画特定地区では、4つのルールについて、基準を作成した。

【形態】

一つ目は、建築物の形態についてで、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、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、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、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】

最後の四つ目は、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。

以上が「清荒神参道地区景観計画特定地区」で定める内容である。

次に、スケジュールについて説明する。

原案の縦覧（条例縦覧）を8月24日から9月6日までの2週間行い、縦覧者、意見書の提出はなかった。

今後のスケジュールとしては、今回本審議会承認いただき、答申をいただいた後に、景観計画の決定の手続きを今月中に行い、10月上旬に景観計画の告示と共に、特定地区の指定を行い、2カ月の周知期間の後、12月末に施行する予定である。

なお、地区計画の決定等については、清荒神参道地区は既に決定しており、仁川月見ガ丘地区は、9月末に地区計画決定を行う予定である。

また、地区まちづくりルールについては、景観計画にあわせ12月末を目途に決定する予定である。

そのほか、これらのルールについては、ホームページや窓口等で内容を理解していただくように周知に努めている。

質疑応答

会 長

質問、意見等はないか。

委 員

広告物の規定について、ネオンサイン等は設置しないことと記述しているが、文字が出るもの、映像が出るものや電光掲示板はどの様な取り扱いになるのか。

市

広告物の主体が何かにもよるが、清荒神参道は商業を営まれているため、必要最小限の広告物は必要であると考えており、ラーメン屋などの白熱灯が点滅又は回る様な看板は許容範囲と考えているが、商業活動に関係のないものと輝度の高い物を

制限したいとして、ネオンサイン、LEDサイン、光ファイバーなど輝度の高いものを制限した。

委員

電光掲示板はどうか。

市

光源がLEDであるなら、LEDで見る。

委員

電光掲示板の光源は、LEDと解釈すれば良いか。

市

光源の種類で判断する。広告物の中には、テレビをそのまま広告物にしているものがあり、プラズマテレビについては、現在の規定で制限できないものである。しかし、LEDが光源であるテレビについては、制限できると考えている。

現在、広告物の規定は、兵庫県の屋外広告物条例で規制されており、景観法に基づく景観計画の中での広告物の規定は設けていない。今回は、景観計画特定地区においては、景観形成基準等の解説で定めている。そのため、運用の中で主旨に合わせて対応していきたい。

委員

各お店が、今日のランチメニューを電光掲示板で掲出するのはしかたがないのか。もっと大きなものを規制したいということか。

市

輝度の高いものを制限したい。

委員

しかし、ラーメン屋などの白熱灯が点滅又は回る様な看板は許容しているのではないか。

市

現に電光の置き看板があるため。

委員

最近では、電源さえあれば、その日から使用できる自立式の電光掲示板が多いと思うので、これを許容できるかを聞きたい。

市

この様な商品で最近のものは、ほとんどLEDを使用していると思われるため、LEDの看板として見るしかない。

委員

屋根飾りとは何か。

市

陸屋根の建築物のパラペットを少し変形させ、屋根の様に見せかけたりするものを屋根飾りと理解している。

委員

屋根の形態について、「勾配屋根を基本とする。」と規定した主旨は、屋根の法面を道路側に向けて欲しいということであると思う。しかし、この記述では、切妻屋根の妻面を道路側に向けて配置されても規制できないことになる。その部分は規制しなくても良いのか。本来の趣旨は、屋根の瓦が道路から見えることであり、切妻屋根の妻面が道路から見えて欲しいわけではないのと思うので、誤解のないような表現にならないのか。

市	清荒神参道は、古くからあり、馴染みのある参道であるが、過去から、イメージがつかみにくい所である。清荒神参道は、色々なものが混在しているのが、良さであるという住民からの意見もある。しかし、既成の箱型住宅が立ち並ぶのは、清荒神参道にそぐわないとし規制した。そのため、切妻屋根の妻面が道路側に面しているものは、許容している。
会 長	他に意見はないか。
会 長	それでは、採決に入る。 原案のとおり決定することに同意するとして、答申することに意義はあるか。
会長及び 各委員	意義なし。
会 長	議題第 2 号について、「原案のとおり決定することに同意する」として、答申する。

(3) 議題第 3 号

市	<p>(第 3 号説明) (説明の開始)</p> <p>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」を説明する。 今回は諮問となる。</p> <p>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。</p> <p>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、景観計画特定地区を指定する。</p> <p>赤色に着色しているのが、今回、指定しようとする仁川月見ガ丘地区である。</p> <p>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、弁天池の西側斜面に広がる閑静な住宅地である。</p> <p>用途地域は、第 1 種低層住居専用地域となっている。</p> <p>次に、仁川月見ガ丘地区の状況について、写真を写していく。</p> <p>この写真は、弁天池から西向きに写したものである。緑の多い閑静な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。</p> <p>次の写真は、地区内の住宅のまち並みである。</p> <p>次に、まちづくりの経緯について説明する。</p> <p>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。</p>
---	--

これを受け、また、ルール決定後、敷地の分割などによる生垣等の減少が懸念されるようになり、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。

当地区のまちづくり活動は、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たのが始まりであり、その後、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月の総会で決議され、まちづくりルール検討委員会が発足した。それから、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。

そして、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。

次に、参考資料3-11ページ、11のルールについてご要望いただいている。

景観計画特定地区では、その中の、ルール5、6、7とルール8の一部、ルール9について定める。ルール5、6は、地区計画から移行する。8の一部、ルール9は都市景観形成地域から移行する。これらの基準については、内容に変更はない。

ルール7については、地区計画と都市景観形成地域で定めていた内容を変更し、定める。

【仁川月見ガ丘地区景観計画特定地区（案）】

景観計画特定地区 について説明する。

議題書3-3ページ、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、前のスクリーン（計画図）で、赤い線で囲んでいるのが、区域になる。

次に、「景観形成の方針」、「景観形成の指針」であるが、当地区は、都市景観形成地域で既に景観に関する方針・指針を定めている。そのため、今回は、それを移行している。文言の整理以外変更していない。

今回、内容を変更したルール7のみ説明する。

説明する基準は、資料3-3ページ、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。

以上が「仁川月見ガ丘地区景観計画特定地区」についての説明である。

次に、スケジュールについて説明する。

原案の縦覧（条例縦覧）を、8月24日から9月6日までの2週間行い、縦覧者、

意見書の提出はなかった。
今後のスケジュールは、議題第2号と同様である。

質疑応答

会 長 質問、意見等はないか。

会 長 地元要望書ルール7を変更した理由は、高さ2mを超える擁壁がでてきたということか。

市 昔は、石積で勾配のある擁壁であったが、近年、コンクリート製の垂直擁壁が出来るようになり、道路側への配慮がない擁壁ができるようになった。地域は、景観形成地域指定の中で、一定量の緑を確保しようとしていたこともあり、高さ2mを超える擁壁の取り扱いについては、これまで運用で取り扱っていた。その運用を今回、規定したものである。

会 長 これまでの運用を基準化したということか。

市 基準化するとともに、擁壁の後退距離60cmの規定を新たに設けた。

委 員 説明のとき、道路沿いに綺麗な石積擁壁があり、道路だけが下がっている写真があった。この様に道路だけが下がっていくと、部分的に2メートルを超える擁壁が出てくる所があるのではないか。この様な場所で擁壁を積替えるとき、2mを超える擁壁がある部分だけ後退しないといけないのか。

市 基準は2メートルとし、状況に合わせ運用の中で判断していきたい。

会 長 他に意見はないか。

会 長 それでは、採決に入る。
原案のとおり決定することに同意するとして、答申することに意義はあるか。

会長及び
各委員 意義なし。

会 長 議題第3号について、「原案のとおり決定することに同意する」として、答申する。

(4) 議題第4号

市 (説明の開始)

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」を説明する。
今回は諮問となる。

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。

現在、地区計画を決定しているが、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、それを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。

赤色に着色しているのが、今回、指定しようとする中山桜台7丁目地区である。

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となっている。

次に、当地区の状況について、写真を写していく。

この写真は、地区内の住宅のまち並みである。こちらの写真も、地区内の住宅のまち並みである。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。

次にまちづくりの経緯について説明する。

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。

まちづくり活動は、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した。

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。

要望書は、参考資料4-10、11に掲載しており、多くのルールについて要望いただいた。

次に、参考資料4-12、13、16のルールについて要望いただいております、景観については、その中の、5~12のルールである。

移行の状況が複雑であるが、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）】

景観計画特定地区 について説明する。

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、指針】

「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】

次に、「景観形成基準」について説明する。

【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。とする。

- (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つては後退部分に植栽したもの。とする。
- (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である。

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。

これらは、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。」とする。

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。」とする。

3は、地区計画からそのまま移行するので、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※】

六つ目は、広告物に関するルールで、資料4-4「景観形成基準等の解説に基準を記述している。

「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る。

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。

次に、スケジュールについて説明する。

議題第4号にかかる原案の縦覧（条例縦覧）について、8月24日から2週間縦覧し、縦覧者、意見書の提出はなかった。

今後のスケジュールについては、議題第3号と同じになる。

質疑応答

会 長

質問、意見等はないか。

委 員

資料4-6ページ、緑化の算定について、高木、中木、低木の算定面積が議題3の資料3-5ページと異なる様に思うが、整合は取れているか。

市

緑化の算定には、道路からの緑量を確保する緑視率と敷地の緑量を確保する緑被率と2種類あり、樹木の算定面積を変えている。同じ位置に記述しているが、資料4-6ページは緑視率について記述しており、資料3-5ページは緑被率について記述している。

委 員

立面と投影で違う率を採用しているということか。

市	その通りである。
委員	これは、緑視率、緑被率の両方を満足しないとイケないのか。
市	当該地区の基本は、緑視率を満足していただく規定である。
会長	中山桜台7丁目は、各敷地の面積が大きいため、緑の基準を強化しても良い様に思うが、どうか。
市	敷地面積に対する緑量である緑被率を優先すると、敷地が大きくなるほど、緑被面積が大きくなり、厳しい制限となる。また、敷地が大きくなっても、建物を小さくし緑視率を採用すると、それなりの植樹面積で良くなる。 大きな敷地になるほど地域に貢献するという観点からすると、現在の目指す方向とは少し異なる。しかし、宝塚市の考え方は、地域で建物を建てる場合、それに伴う構造物を作るため、それに配慮した緑量を確保していただくということで、緑視を確保していただく規定とした。 高低差があり、道路からは擁壁しか見えないなど、地形状によっては緑被率の方が良い所もあるが、基本は道路からの緑量の確保ということで、緑視率を優先する規定としている。
会長	他に意見はないか。
会長	それでは、採決に入る。 原案のとおり決定することに同意するとして、答申することに意義はあるか。
会長及び各委員	意義なし。
会長	議題第4号について、「原案のとおり決定することに同意する」として、答申する。

(5) 議題第5号

市	(説明の開始) 議題第5号「千種地区景観計画特定地区の指定について」を説明する。 今回は諮問である。 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ないので、景観に関する基準は、今回、新たに設けることになる。 赤色に着色しているのが、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。

次に、千種地区の状況について、写真を写していく。

この写真は、中心の通りを写したものである。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。

次の写真は、地区内の住宅のまち並みである。

次にまちづくりの経緯について説明する。

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た。

その後、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った。

これを受け、また、敷地の分割などによる生垣等の減少が懸念されるようになり、ルールの見直しも含め、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。

当地区のまちづくり活動は、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た。その後毎月1、2回程度の幹事会を重ね、ルールに関するアンケートと意見交換会が実施された。

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」が提出された。

要望書は、参考資料5-9、10に掲載している様に多くのルールについて要望いただいた。

次に、参考資料5-12で、11のルールについて要望いただいている。

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）】

それでは、景観計画特定地区について説明する。

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、前のスクリーン（計画図）では赤い線で区域を囲んでいる。

【景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針、指針】

「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」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。

次に、「景観形成基準」について説明します。

【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いたものとする。なお、具体的な色彩の範囲については、5-4ページ「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。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あるが、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】

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

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、説明する。

議題第5号については、「7月24日から8月6日まで」の1回目の原案の縦覧（条例縦覧）において縦覧者1名・意見書の提出1件があったが、一部の文言を見直

した後に実施した「8月24日から9月6日」までの2回目の案の縦覧（条例縦覧）では、縦覧者1名で意見書の提出はなかった。

1回目及び2回目の縦覧者は、同一の方であった。

今後のスケジュールについては、議題第2号から4号と同じである。

質疑応答

会 長 質問、意見等はないか。

会 長 景観計画特定地区には、A地区、B地区の区分けがないが、景観については、その区分けが必要ないからと理解して良いか。

市 その通りである。

委 員 広告物の基準について、地上からの高さが5m以下、1つの表示面の面積が5㎡以下という規定は、高く、大きいと思うが、なぜこの基準となったのか。

市 当該地域は、県の屋外広告物条例において、広告物の掲出が禁止されている区域である。しかし、自家用のものなど掲出できるものもある。当該地区は、現に幹線道路沿いの敷地内に掲出された広告物があり、それを基準に、許容できる高さや面積を決めたのが経緯である。

委 員 壁面の位置など、A地区とB地区で基準が異なるが、景観計画特定地区で地区の区別はできなくても良いか。

市 資料5-12ページに住民要望と各まちづくり制限を一覧にしている。壁面の位置の制限など、A地区とB地区で制限が異なる基準は、地区計画で規定する制限のみである。そのため、景観計画特定地区で地区を分ける必要はない。

委 員 広告物の基準について、市として基準とする規定があり、それを基に指導されることはないのか。

市 屋外広告物については、県の屋外広告物条例の規定で運用しており、当該地域の様に第一種低層住居専用地域は、広告物の掲出が基本的に禁止されている区域であり、一部認められているものがあるという規定の区域である。この様に原則禁止されている区域について、市として具体的な基準は持ち合わせていない。

委 員 地域ごとに、許容範囲が異なるものについては、認めていこうという考えか。

市 現在の所は、やむを得ないと考えている。

会 長 他に意見はないか。

会 長 それでは、採決に入る。

原案のとおり決定することに同意するとして、答申することに意義はあるか。

会長及び
各委員

意義なし。

会 長

議題第4号について、「原案のとおり決定することに同意する」として、答申する。