

1 審議会要旨

- (1) 開催日時 平成27年(2015年)9月2日(水)
午後2時00分から同3時10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4
- (3) 出席委員等
本日の出席委員は、10人中9人で、次のとおり。
中嶋委員、徳尾野委員、赤澤委員、三谷委員、林委員、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、2番中嶋委員及び4番赤澤委員を指名した。
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(事前説明)

2 会議要旨

(1) 議題第1号

市

〔説明開始〕

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、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「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の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サービス施設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、不特定の人があ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ほね出しの制限、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。

ルールの概要につきましては、議事資料をご覧ください。

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いたものとする。」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、植栽すること。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」原案の縦覧を行いました。意見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」の指定について事前

説明をさせていただき、10月に都市計画審議会にて事前説明を行う予定です。その後10月下旬に「青葉台地区景観計画特定地区」案の条例縦覧を行い、11月に景観審議会に諮問し、審議、答申を頂いた後、都市計画審議会に報告を行い、その後、「青葉台地区景観計画特定地区」指定の告示決定の手続きを行う予定としています。

以上で、「青葉台地区景観計画特定地区」の事前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 今回、なぜ青葉台地区を指定するのか、周辺の状況はどうなっているのか教えてください。

市 青葉台地区は逆瀬台地区の北側に位置しており、周囲の逆瀬台地区、野上地区、新寿楽荘・武庫山地区については、既に地区計画決定している状況です。

この様に青葉台地区だけ、まちづくりルールがない状況で、閑静な住宅地の中に戸建住宅を用途変更してデイサービス施設ができることとなりました。青葉台の道路は狭い所が多く、デイサービス施設が出来ることによって不特定多数の方が往来し交通量が増えることを懸念され、建築物の用途を制限することができないか相談がありました。このことをきっかけに、まちづくりルールを地元で策定することになりました。まちの課題、まちのあり方を検討し、まちづくりルールの地元案が策定され、今回、地区計画、景観計画特定地区、地区まちづくりルールそれぞれの法律や条例に合わせて定めることになりました。

委 員 これらのルールは、既存の建物に適用されるのでしょうか。

市 基本的には適用されませんが、建替えや増築を行う場合は適用されます。

委 員 縦覧を2週間行った旨の説明がありましたが、縦覧の周知はどの様にされたのですか。

市 まちづくりルールは地区住民からの発意があったものですが、地区住民に対しては、縦覧とは別に市主催の説明会を行っています。縦覧の実施については、市広報、市のホームページで地区外の方にも周知を図っています。また、まちづくりルールの地元案策定後も、まちづくりルール検討委員会は継続して活動されていますので、委員会にも縦覧の案内を行っています。

委 員 区域の設定について、当該区域にされた理由と、逆瀬台6丁目の一部が区域に含まれている理由をお聞かせください。

市 一つ目の当該区域を設定した理由は、青葉台自治会の活動区域を基本としていま

す。一部、飛び地になっている所がありましたが、一団の区域を指定する区域とし、可能な限り地形地物を区域界としました。

指定する区域に逆瀬台6丁目が含まれているのは、逆瀬台6丁目の区域が分断されたのではなく、今回、青葉台地区景観計画特定地区の区域界を道路中心にしたところ、町丁界が道路中心よりずれた位置になっているため、食い違う部分が生じることとなり、その結果、逆瀬台6丁目の一部が区域に含まれることになりました。逆瀬台6丁目の宅地が分断され、青葉台地区に含まれているということではありません。

委員 地区まちづくりルールの規定文章は、全て「努める。」で終わっていますが、特段の理由があるのでしょうか。

市 地区まちづくりルールは、市の自主条例に基づき定めるものであるため、義務を課すことができません。地区住民により策定されたまちづくりルールを守っていただけのように、「努める。」と表現しています。

委員 地区まちづくりルールで定める「門扉及びガレージ扉は、開放時に道路内に突出しないようにする。」について、門扉、門塀は敷地からはみ出てはいけないと、建築基準法で定めがあると思います。わざわざ、ルール化する必要があるのでしょうか。

市 建築基準法において、門扉、門塀も建築物に該当し、「建築物等は道路に突き出して建築等をしてはならない。」と定めはありますが、門扉や門塀の築造は、建物本体が完成してから外構工事として施工されることが多分にあります。外構も建築基準法が適用されるという認識が低く、道路が狭いため、道路通行の安全対策として、門扉を開放した時に、門扉が道路に突き出さないよう、このルールを設けました。

委員 屋根に色彩の基準がありますが、陸屋根の場合、色彩基準の適用はどの様にするのですか。

市 傾斜地であるため、見おろし景観に配慮し陸屋根についても色彩の基準に適合するように指導しています。

委員 陸屋根に色があるのでしょうか。

市 陸屋根の場合、屋根防水を施す必要があります。防水は様々な種類があります。例えば、アスファルト防水を施す場合、軽量コンクリートで押さえることがありますので、コンクリートの素地の色彩を明記していただいています。その他の屋根防水も、表面の仕上げの色彩について、基準に適合するように指導しています。

委員 陸屋根を禁止することではないのですね。

市 陸屋根を禁止することはありません。

会長 「建築物の建築等」には、増築も含まれているのですか。

- 市 増築も含まれています。
- 会長 「修繕等」は、屋根の葺替えや外壁の塗替えということですね。
建築物の修繕等の際、例えば、外壁を塗替え時は、「敷地の緑化も配慮して下さい。」と協力を求める程度でしょうか。
- 市 外壁の塗替え際には、敷地の緑化について協力を求める程度になります。
- 委員 全体的には、「地区には既に良い景観があるので新しいものだけを規制しよう。」という考え方なのでしょうか。それとも、「これを機会に、もう少し良くしよう。」という考え方なのでしょうか。
地区の写真では、屋根の色に派手な色も混じっており雑多な感じがします。屋根の色はもう少し合わせた方が良いと思います。
緑については、どの様にしたいという思いがあるのでしょうか。住民の皆さんは山の緑を目標にされているのでしょうか。
基準となる数値だけでなく、どの様な景観にしたいのか目標を記述するとわかりやすいと思います。例えば、建物の横に木を植えると背景の山が見えなくなります。中木や高木は、背景を隠さないように家の前に植栽するようにすれば良いと思います。
- 市 地区住民の検討では、「山は見えるが住宅地の中に緑が少ない。」ということで、この基準を決めており、遠景は考慮されていません。
- 委員 できれば、事業者にもう少し指導できるよう工夫していただきたいと思います。
- 市 地区住民は高齢者が多くなってきています。住民の中からは、「高齢になると植栽の維持管理ができないので緑化の規定は止めてほしい。」との意見もありました。しかし、地域活動として高齢者のフォローアップを行うことも今後の検討課題とすることで、緑化規定を取り入れることになりました。
- 委員 まちづくりルールを策定を経験しましたが、地元は、まちづくりルールを策定するまで何度も検討を重ねます。まちづくりルールを策定することは、まちのルールを知るきっかけにもなります。これからまちをどの様にしていくのか考えることにもなりますので、とても意義のあることだと思います。
地区住民の士気は、まちづくりルールを策定する時には盛り上がりますが、その士気を維持するのは、とても難しいことです。策定時をピークに士気はだんだん下火になり、住民の入れ替わりもあり、ルールがあることさえも忘れられていきますので、「継続して地区の魅力をつくるためにルールがあります。」とアピールする言葉があっても良いのではないかと思います。
- 市 青葉台地区は、地区まちづくりルールの認定も予定しており、まちづくり活動団体として認定もしています。まちづくり活動団体は、今後も継続して活動する必要がある、今後、地区内に建築計画などがあった場合は、市からまちづくり活動団体

へ情報が提供されます。また、まちづくりルールがあることを忘れないよう、地区まちづくりルールを紹介するパンフレットも作成する予定です。

市 他地区の開発案件で、地元とうまく連携が取れなかったことがあり、ルールの周知をどの様にしたら良いか相談もありました。まちづくりは、継続して取り組むことが必要です。

また、地区住民の皆さんが青葉台地区のまちづくりルールの導入について市長要望を提出された時に、地区内の既存の小さい公園ですが、「公園の利用を盛り上げていきたいので、リニューアルをしたい。」とお話があり、公園の担当部局に繋いだりもしました。

ルールを策定すれば終わりではなく、自分たちのまちをこれからどの様にしていくか意識されており、今後も地域と市が連携してまちづくりを進めていきたいと思えます。

会 長 例えば、市内のまちづくり協議会が年に1回程度集まって、活動報告や情報交換を行う機会があれば良いと思います。「活動報告をしなければならぬ。」と、地域にとってはプレッシャーにもなるかも知れませんが、良い循環が生まれるのではないかと思います。

個々にまちづくり協議会をつくるだけより、失敗談も含め、年に1回程度集まり意見交換できると協議会同士で進んだり、継続したりできると思えます。是非、検討してください。

市 毎年、景観フォーラムを行っており、これまでは知識経験者にご講演をいただいています。このフォーラムでまちづくり活動の報告をしていただくことも良いのではないかと考えています。最初は人が集まらないかも知れませんが、市民活動が表に現れる様に取り組みを行っていきたくと考えています。

会 長 青葉台地区のまちづくりルールは、3つの制度に分かれています。それぞれどのような考えがあるのでしょうか。

道路際を手入れするためには、道路に出てくることになりまますので、安否確認にも繋がると思えます。擁壁に関しては防災としていますが、景観にも繋がると思えます。制度上、これらのルールをミックスすることは難しいですが、まちづくりルールの裏には、様々な要素が繋がっていることを意識し、項目立てをすると、防災、安全、景観に繋がってくると思えます。

市 青葉台地区の3つのまちづくりルール制度を1つにまとめ、まちづくりルールのパンフレットを作成する予定です。そこにそれぞれの目的を書き込み、ルールの目的を理解していただくことで、ルールを守ってもらいやすくなるのではないかと思います。

委 員 新築時は、図面等でまちづくりルールをチェックされると思えますが、リニューアルして売買される時はチェックができないと思えます。

この様な時は、住民でチェックするために、事業者が住民代表の方に書類を提出するように勧める方が良いのではないのでしょうか。

何か不具合があつて、隣の方が、直接相手に言うことは難しいと思えます。代表

の方から話をさせていただくようにすれば良いと思います。

市 現にそのような事例があり、市は違反ではないので指導できないと回答したところ、地元で事業者と協議をされました。

委員 自分たちでまちをつくっていくことも大切だと思います。

市 地元と行政の役割がありますが、お互いに協力することが良いまちづくりに繋がると考えています。

委員 景観の守り方が、行政が何とかしようという時代ではなくなってきたと思います。行政が何とかしようとする姿勢は、宝塚市が先進的で多くの地区で地区計画や景観に関するルールを策定され、まちづくりを進められていると思います。その割には、青葉台地区の景観形成基準は非常にあっさりとしています。

規定の文章は、行政用語になっており、地区の代表の方がこの文章を読んで説明することができず、読んだ相手も理解できないと思います。

「なぜこの地区では、この様なルールがあるのか。」、地区住民の方が相手に説明することができる様なものに形を変えた方が、地区の皆さんの考えが実現に近づくとと思います。

市 これまでのまちづくりルール素案検討の中で、住民の皆さんの理解度に幅があります。まちづくりルールは、皆さんに理解していただくことが目標であると思います。

今後、社会情勢の変化によっては、見直しが必要になることもあると思いますので、地元と協力して進めたいと思います。

これから作成するパンフレットも地元と協議しながら、皆さんにわかりやすい良いものにしていきたいと思います。

このまちづくりルールは、地区住民の皆さんが「より良いまちにしたい。」という思いで、4年近くの歳月を掛けて策定されたルールですので、住民の皆さんの意向に沿ってルールを施行したいと思っています。ルールの施行後においても、様々な問題が見えてくると思います。この様な問題についても、一緒に考えていきたいと思っています。

会長 今回、デイサービスが出来たことがきっかけとなり、まちづくりルールを策定されましたが、数年後、単身化などが多くなり、やはり自宅以外に出かけるデイサービス施設が必要になったとき、ルール改正の検討を行う地元組織が無ければ、ルールを改正することができず、自分の首を絞めることになってしまいますので、改正することができる環境を作っておく必要があると思います。

委員 ルールは、変更することができるのですか。

会長 ルールは、変更することができます。ルールを変更しなければならないことも今後あると思います。

委員 空家もこれから増えると思いますので、新しい住民を呼び込むことが出来るよう

に、景観を整えることも必要だと思います。

会 長 本日欠席の委員からも、別途意見を聴くようにしてください。

会 長 それでは、本日の景観審議会はこれで閉会いたします。