

発言者	審 議 内 容 (文中敬称略)
事務局 部長 事務局	1 開会 定刻となりましたので、ただ今より、令和2年度第1回八尾市景観審議会を始めさせていただきます。 委員の皆様方には、公私とも大変お忙しい中ご出席を賜り、厚くお礼申し上げます。 本日はよろしくお願い致します。 それでは、はじめに、八尾市景観審議会の開催にあたり、都市整備部長より一言挨拶をさせていただきます。 ● 挨拶 皆様、おはようございます。八尾市景観審議会の開会にあたりまして、一言ご挨拶申し上げます。 本日は、お忙しい中、八尾市景観審議会にご出席賜りまして、誠にありがとうございます。 また、皆様方には、本市の景観行政の分野のみならず、市政全般にわたりご尽力いただいておりますこと、厚くお礼申し上げます。 本市では、平成30年度から景観行政団体としてのスタートを切り、かねてより景観の取組みを行ってまいりました久宝寺寺内町において、歴史的な景観の保全について、地域のまちづくり活動団体の方々と共に、検討を重ねてまいりました。 その結果、八尾市景観計画の中で、久宝寺寺内町を重点地区として指定するという方向性が出され、昨年12月23日に開催させていただきました本審議会において、久宝寺寺内町重点地区の景観計画について、皆様にご意見を賜りました。 今回は、その後実施いたしましたパブリックコメントや本市都市計画審議会への協議なども踏まえ、重点地区指定の最終段階として、景観審議会の方へ諮問させていただきます。 市の施策としましては、今回の重点地区指定をいただいたのち、国の補助事業である「社会資本整備総合交付金」を活用した久宝寺寺内町地区内の道路の美舗装工事や、民間家屋に対する修景助成など、しっかりとした久宝寺寺内町の景観整備に取り組んでいく予定です。 委員の皆様には、忌憚のないご意見等をいただき、ご審議賜りますようお願い申し上げまして、誠に簡単ではございますがご挨拶に代えさせていただきます。 どうぞよろしくお願いいたします。 ありがとうございました。 では、本日の資料のご確認をお願いいたします。 「次第書」、「委員名簿」、議案1資料目次、資料1「八尾市景観計画変更の概要について」、議案書1、参考資料1「前回審議会からの修正について」、参考資料2「八尾市景観計画（変更案）に対する市民意見提出制度結果について」、参考資料3「景観法第9条に基づく八尾市都市計画審議会の意見について」、議案2資料目次、議案書2、報告事項 資料目次、資料1「八尾市景観審議会規則の改正について」、資料2「八尾市景観審議会規則」、資料3「新旧対照表」を事前にお配りさせていただいております。 お手元にごございますでしょうか。

事務局	● 委員紹介 では、議事に先立ち、お手元の「委員名簿」をご覧ください。景観審議会の皆様には昨年8月1日から当審議会の委員を引き受けていただいているところですが、八尾市都市計画審議会前会長におかれましては、会長退任により、本審議会についても退かれることとなりました。後任は、八尾市都市計画審議会現会長委員①に委嘱させていただいておりますことをご報告させていただきます。それでは、ひと言お願いいたします。
委員①	先月、八尾市の都市計画審議会の会長を拝命しました。 今、日本都市計画学会の関西支部長を務めさせていただいております、私は大阪市の都市計画行政に20年程携わっております。 景観は非常に大事なものであると考えております。新しく景観を作っていくということもありますが、今まで培ってきたいろんな歴史を守り育てていく、そういった面も大事だと思いますので、両輪で景観行政を進めていただけたらと思います。 私は今回の案件について審議された前回の審議会には参加しておりませんが、引き継いで参加させていただきたいと思いますのでよろしくお願いいたします。
事務局	ありがとうございました。 本日の出席者は9名で、「八尾市景観審議会規則第6条第2項」の規定にあります委員の過半数の出席を頂いておりますので、定足数を満たしておりますことをご報告いたします。 それでは、これよりの議事進行については、岡田会長にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。
岡田会長	2 議事 ● 署名委員の指名 皆さん、おはようございます。本日はお忙しい中ご参加いただき、ありがとうございます。これより議事の方を進行していきたいと思いますのでよろしくお願いいたします。 それではまず審議に入る前に、「八尾市景観審議会運営要綱第4条第3項」に規定する署名委員のお願いをしたいと思います。 今回は委員②と委員③にお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。
委員②、③	はい。
岡田会長	ではお願いいたします。 では、議案の方に入っていきたいと思います。 「議案1 重点地区指定に伴う八尾市景観計画の変更について」それから「議案2 屋外広告物禁止区域の指定について」は関連しておりますので、事務局より一括で説明願います。

事務局	● 資料説明 議案 1 八尾市景観計画の変更について ◆ 景観計画変更の趣旨 今回の景観計画変更の趣旨は、本市の北西部、近鉄久宝寺口駅と JR 久宝寺駅の間に位置します、久宝寺寺内町を、景観計画に基づく重点地区として指定するために所要の変更を行うものです。 久宝寺寺内町では、現在も貴重な歴史的資源が残っており、保全すべき良好なまちなみが形成されております。この景観を将来にわたって保全するとともに、より魅力を高めていくために、今回、重点地区として指定するものです。 景観計画の変更については、八尾市景観条例第 10 条で準用する第 9 条の規定で、「景観計画の策定及び変更については、あらかじめ、景観審議会の意見を聴かなければならない。」となっておりますので、こちらに基づき、本日も意見を伺うものです。 ◆ 本市の景観誘導の仕組み まず、変更案の説明に入る前に、本市の景観誘導の仕組みを再度ご覧いただきます。 景観計画区域内において建築物や工作物の新築・増築などを行う場合には、その行為の内容について、市へ届出していただき、景観の基準に適合しているかを審査して、協議を行うというのが基本的な流れになりますが、本市では、地域の特性を活かしたメリハリある景観づくりを行うために、段階的な景観誘導を行っております。 まず、「一般の景観区域」として市全体にゆるやかな規制を設けた上で、玉串川・長瀬川や高安山・大和川など、本市の景観を特徴づける線的・面的景観形成のあるエリアを「個別の景観区域」として位置づけ、それぞれの特性を考慮した規制基準を設けております。 そして、さらに、きめ細やかな景観づくりを進めるエリアとして指定するのが「重点地区」であり、今回の久宝寺寺内町が第 1 号ということになります。 その重点地区については、景観計画で、指定の方針が定められております。 今回の久宝寺寺内町は、4 つ目の方針 ・歴史的文化的資源が残り、保全すべき良好なまちなみが残っている地区 に該当しており、景観計画では、これらに該当する地区のうち、本市の特徴的な景観形成を図るために必要な区域を、住民意向を踏まえた上で、重点地区として定めるものとしております。 ◆ 久宝寺寺内町について 続いて、久宝寺寺内町についてご説明いたします。 久宝寺寺内町は、室町時代後期に作られ、450 年以上の歴史を持つまちであり、現在も寺社や町家など歴史的資源が残る貴重なまちなみが形成されております。 平成 5 年頃からは、道路や水路の修景整備・民間家屋に対する助成制度や要綱に基づく建築物の修景基準の運用など、行政による景観の取り組みが行われてまいりました。 また、平成 4 年には、地域にお住まいの方々を中心とした「久宝寺寺内町まちづくり推進協議会」
-----	---

も設立されており、現在はNPO 法人として、八尾市まちなみセンターの指定管理を行うなど、地域の景観の保全につながる活動を積極的に進めていただいております。

これらの取り組みに加えまして、先ほどご紹介いたしました＜重点地区の指定の方針＞にも適合しておりますことから、平成 30 年度より、重点地区指定に向けた検討を開始いたしました。

まず、平成 30 年度と令和元年度の 2 年間で計 9 回＜久宝寺寺内町景観と保全に関するセミナー＞を開催して、重点地区指定に向けた様々な検討を行いました。

その後は、説明会・アンケート調査を行いまして、昨年の 12 月 23 日に開催されました本審議会にて、久宝寺寺内町重点地区の景観計画について、皆様のご意見を賜りました。

さらに、今年の 2 月のパブリックコメントと、先月開催しました八尾市都市計画審議会を経て、今回の変更案をまとめました。

◆ 前回審議会からの変更点

では、昨年度の景観審議会を受けての変更点についてご説明いたします。参考資料 1 をご覧ください。

前回の審議会では、皆様に様々なご意見を多数頂戴しておりましたが、ここでは景観計画の具体的内容へのご意見のみ記載しております。

「行為の制限事項の、「建築物等の外観」の基準については、＜色彩＞＜外壁＞＜屋根＞＜意匠＞の 4 つの分類があり、そのうち＜色彩＞＜屋根＞＜意匠＞の基準には「伝統的まちなみ…」や「伝統的町屋様式…」といった文言があつて、歴史ある町屋などへの配慮を求める基準となっていますが、＜外壁＞の項目にはそのような記載がないので、＜外壁＞にも、「伝統的」等の文言を追加して、久宝寺寺内町らしさを出していくべきではないか。」というご意見をいただいております。

その後内容について、改めて検討いたしまして、対照表の右側のような形に変更させていただきました。具体的には、まず、元々の（イ）の基準に、「周囲のまちなみと調和した…」とあったところを、「周辺の伝統的なまちなみ…」に変更した上で、基準（ア）と（イ）の順番を入れ替えております。

次に、今年の 2 月に実施いたしましたパブリックコメントの結果をご報告いたします。

参考資料 2 をご覧いただけますでしょうか。今回、お一人から 3 点ご意見をいただきました。

内容としましては、重点地区指定にご賛同いただいた上で、さらに、地区内の広告物の規制や、無電柱化の推進、交通安全や自然環境の保全などについても書き込むべきではないかというものでした。

久宝寺寺内町のまちづくりという大きな観点では、いただいたご意見を参考に、景観の施策とあわせて取り組んでいく必要があると考えますが、景観計画自体は、建築行為等に対する規制誘導という枠組みの中でその方向性やルールを定めていくものですので、今回の重点地区の景観計画には、ご提案いただいた内容は反映しないこととし、参考資料 2 の内容を 3 月に公開いたしました。

◆ 議案について

① 八尾市景観計画本編の変更点

ではここから、議案1の内容の説明に入ります。

重点地区の景観計画は、【別冊】ということで、新たな冊子として作成したいと考えておりますが、本編についても、簡単な変更が2点ございますので、まず、そちらをご覧いただきたいと思います。

議案書1の5ページをご覧ください。まず1点目が、＜景観区域の位置図＞の部分で、重点地区の位置を紫色のハッチングで新たに書き込んでおります。次に、10ページをご覧ください。今回が初めての指定なので、新たに(4)の項目を設けて、重点地区に指定された地区のリストを挿入しております。本編の変更は以上です。

② 重点地区の景観計画

では、別冊の方をご覧いただきたいと思います。

別冊の内容は、前回の審議会で詳しくご覧いただいておりますので、現行のゆるやかなルールから強化されている部分を中心に再度ご覧いただきます。

別冊に定める事項は、景観法に基づきまして、＜対象区域＞＜景観づくりの目標及び方針＞＜建築行為等に対する制限事項＞の3つになりますので、まずは、対象区域についてご説明いたします。

議案書1の28ページをご覧くださいませでしょうか。

久宝寺寺内町重点地区は太線で囲まれた区域であり、久宝寺一丁目から六丁目の各一部、東西約500m・南北約450m、広さにして約18haの範囲です。こちらは、「久宝寺寺内町まちなみ保全要綱」の保全地区に合わせる形での範囲設定となっています。

続いて、景観づくりの目標と方針です。29ページをご覧ください。

まず、景観づくりの目標としましては、「寺院を中心に栄えた寺内町として当時の町割りが残され、厨子2階・虫籠窓等、町家の形態が現存する久宝寺寺内町らしい歴史・文化の趣ある景観を受け継ぎ、古いものと新しいものが調和するまちをつくる。」ということを掲げております。そして、より具体的の方針としては、

- ・町割り、町家や寺社などの歴史的資源と調和した景観形成を図る。
- ・まちなみの連続性を保ち、統一感のある通りの景観形成を図る。
- ・水路空間を保全し、人々が身近にうるおいを感じることができる景観形成を図る。

以上の3点を掲げております。

次に、建築物等に対する＜行為の制限事項＞です。29ページをご覧ください。

まず、届出対象行為ですが、こちらは八尾市景観規則を改正しまして、あらたに重点地区の届出対象規模を規定していくことになります。

現行では、久宝寺寺内町においては、高さ15mを超える、若しくは、建築面積1,500㎡を超える建築行為等が届出対象となっておりますが、今回の指定に際し、全ての建築行為等を対象とい

たします。これによって、今まで届出を通して協議をすることができなかった戸建て住宅の新築や外観の変更などに対しても、誘導が可能となります。

続きまして、30 ページにある制限の基準をご説明いたします。

まず、全体計画として

- ・現在のまちなみの壁面線をできるだけ守る。
- ・駐車スペース等を確保するためにやむをえず家屋を後退させる場合は、塀、門等の設置等により、まちなみの連続感を損なわないよう努める。
- ・水路際に主たる出入口・車路を設けない。やむをえない場合は、必要最小限とし、周囲のまちなみと調和した意匠・形態とする。

以上を追加しました。こちらでは、通りに沿って軒や外壁が連なる伝統的なまちなみを阻害しないことや、地区内の重要な景観資源である水路に対する配慮などを求めています。

次に、色彩の基準ですが、

「外壁・屋根及びシャッター等の色彩は、派手なものとはせず、白・黒・灰色等の無彩色や濃茶等、周辺の伝統的なまちなみに調和するものとする。」

これを基本とした上で、マンセル値の彩度の基準を設けています。この色彩基準は、現行の景観計画の中で最も厳しい基準である、玉串川・長瀬川沿いの「水と緑のうおい景観区域」と等しい値として設定しています。

続いて、＜建築物等の外観の基準＞として、外壁については、

- ・周辺の伝統的なまちなみと調和した落ち着いた質感のものを使用する。
- ・外壁の仕上げ、開口部などは周辺の建築物との連続性に配慮する。

屋根については、

・原則、勾配屋根、平入りとし、勾配は伝統的町家形式との調和を図り、1 階には周囲の家屋に近似した高さに庇を設ける。

全体的な意匠としては、

・伝統的様式（格子・虫籠窓等）、又はそれらと調和した和風の趣ある形態・意匠となるよう配慮する。

という基準を定めています。これらは、建物などの外装部分に使う素材やデザインの方向性を示しており、現存する町家・寺社などに見られる伝統的な建築様式、若しくはそれらに調和するような落ち着いた和風のデザインを採用することで、まちなみ全体としての美しさや秩序を形成することができると考えております。

そして、敷地内の緑化については、

- ・周囲のまちなみとの連続性に配慮しながら、敷地内には緑を配置するよう努める。

ということで、全体計画同様に、通りの連続性を意識していただくよう、基準を強化しております。議案 1 の説明は以上です。

	議案 2 屋外広告物禁止区域の指定について 引き続き、議案 2「屋外広告物禁止区域の指定について」の説明をさせていただきます。 議案書 2 の 1 ページをご覧くださいませでしょうか。 まず、今回の禁止区域指定の趣旨ですが、地域の方々と久宝寺寺内町の景観形成の方向性を検討していく中で、「景観の大きな要素である広告物についても、地域の特性に合わせたルールへの検討が不可欠である」ということから、八尾市屋外広告物条例に基づく規制についても議論を重ねてまいりました。 その結果、重点地区全体を広告物の禁止区域として指定するという事で、方向性がまとまりましたので、今回、条例の一部を改正した上で、指定するものです。 まず禁止区域について、ですが、禁止区域内では、一つの店舗や事業所で表示する広告物で、面積の合計が 7 ㎡を超えるものや、「非自家用広告物」の掲出が禁止となります。 禁止区域は、屋外広告物条例の第 6 条にその定めがあり、本市では、河内山本駅の南北にわたって、玉串川沿いに分布しております第 1 種低層住居専用地域のエリアや生産緑地地区、文化財保護法及び文化財保護条例に基づく史跡などが禁止区域となっております。 また、第 6 条の第 2 号から第 7 号の規定では、一定の条件を満たすものについては禁止区域に指定できることとなっておりますが、現在指定されているエリアはありません。 続いて、裏面の 2 ページをご覧くださいませでしょうか。 今回、こちらの第 6 条の規定に、新たに第 9 号として「八尾市景観計画で定められた重点地区のうち、市長が指定する区域」を入れるということで条例改正し、久宝寺寺内町重点地区を禁止区域に指定したいと考えております。 では、最後に今後のスケジュールです。本日の景観審議会にて議案について承認いただきますと、景観計画変更の告示が 9 月初め頃になる予定です。 その後、周知期間を経て、12 月頃から届出制度の運用を開始したいと考えております。 屋外広告物の禁止区域指定につきましては、12 月頃に条例の改正を行い、令和 3 年 4 月からの施行を予定しております。議案 1 議案 2 の説明は以上です。 ● 意見交換 それでは、ただ今の事務局からの説明に対して、ご質問やご意見がございましたらご発言をお願いします。説明が多岐にわたっておりますが、どの部分からでも結構です。 ◆ 屋外広告物の規制について 屋外広告物の自家用 7 ㎡については、いつも問題になるのが、ひとつ当たりなのか、敷地単位なのか。今回はどちらで考えておられますでしょうか。 自家用広告物 7 ㎡以下が今回禁止区域の適用除外ということになっており、掲出が可能となりますが、これまでの本市の運用では、一事業主体が掲出している広告物の総量、トータルの面積
岡田会長	
委員④	
事務局	

	を7㎡以内に抑えていただくということで考えています。 他の自治体で、1基当たり7㎡であれば適応除外としているところもあるとはきいており、取扱いに違いがあるということで、煩雑になっている面はあるかと思いますが、自治体の規模によってもどちらが適切かというのは変わってくると思いますので、今後も同じ運用でいきたいと思っています。 テナントビルなど、一つの敷地に複数の事業者が入っている場合は、テナントごとに総量7㎡以内は掲出可能としてみることにになりますが、集合看板を設置してもらうなど、建物のオーナーへ働きかけていきたいと考えています。 説明の補足としまして、テナントビルなどでは、建築物でいうところの一敷地という単位で区切れないということですが、今回の久宝寺寺内町におきましては、テナントビルなどはございませんので、その点も勘案した中で、このような形で運用を進めていきたいと考えております。
委員⑤	先ほどのご説明で、非自家用とおっしゃいましたが、これは具体的に、非自家用というのは商売用という理解でよろしいのでしょうか。
事務局	A社という事業者が、自らが営業している店舗や事務所の敷地内に、A社についての看板を出すのは、それは「自家用」ということになります。例えば、A社が直接所有していない建物の敷地内で、A社の営業を宣伝するような広告物を出す場合や、A社の店舗へ誘導するような案内看板を出す場合などが「非自家用」となります。禁止区域ではそのような広告物が掲出できないこととなりますが、現在の久宝寺寺内町では、「非自家用」となる広告物は掲出されておられません。幹線道路沿道や駅周辺のようなところだと「非自家用」掲出に適していますが、久宝寺寺内町は住宅がメインのエリアになりますので、あまり影響がないと考えております。
岡田会長	現状では「非自家用」と、先ほどの「7㎡以内」ということに関しても、心配なところは今のところないということですかね。
事務局	久宝寺寺内町の重点地区のエリアに今現在掲出されてる広告物については、ひと通り現地を調査して、状況をおさえておりますが、「非自家用広告物」の掲出はなく、自家用で7㎡を超えているところが1件だけありますが、そちらについては、事業者に禁止区域として指定していく旨を説明し、今後看板をどうするかについて直接話をさせていただいております。 今掲出されている大きな看板については、撤去するか改修して小さくするといった形で、基準に適合するように変えていただくということで調整しておりますので、そこもクリアすると考えております。
委員⑥	先ほど、フロアごとに広告を出すという理論的な可能性もあるということでお話があったんですけども、今現在はそういうテナントさん毎で広告を出すという建物自体が今回の重点地区の中には存在していないということですが、今後の可能性として、そういう建物が建築されるということにあたっては、なんらか市の方では把握ができて、オーナーさん、建築主さんとも広告の

事務局	件については話ができるということですか。 はい。そうなります。
委員①	◆ 建築物等の高さの制限について ちょっと違う話になりますが、今けっこうまちなみがしっかりしているけれども、例えば今後だれかが土地を買って新しい建物をつくるとなった場合に、高さとかそういったものの制限は加えておられないということで理解しているんですけど、大きな敷地で開発をしたときに、今回の景観計画では、それを良いまちなみに誘導できるというやり方はなにか踏まえているのでしょうか。
事務局	景観計画では建築物等の意匠に対するゆるやかな規制誘導を行っており、低層住居専用地域や都市計画法の中でいう高度地区のような強い規制をかけることは、地域との話し合いの中で少し難しいところがあるということです。八尾市の審査指導課の方で「中高層建築物指導要綱」がございます。これによって、高さ10mを超える建物に関しては、周囲の方に説明をしてから建ててもらうという指導をさせていただいているという経過がございます。こちらが一定抑止力となると考えております。地域の方が説明をきいて、「寺内町にふさわしくない」ということであれば、行政の方にも相談いただけるという風にも思っておりますので、審査指導課の指導行政の方とも連携を図りながら、進めていきたいと考えております。
委員①	私の経験でいうと、よくこういった景観の重点地区のようなものを定めると、悪い事例が出てきて、今はそういう事例は起こっていないということですが、起こらないようにするために、どうみんながまちなみを守っていけるか。長くプロセス踏んでやっておられるので、住民の方は知ってらっしゃると思うんですけども、住民でない方、外部からこられる方に対して情報が伝わるような仕組みを考えていただけたらと思います。
事務局	住民の方々の声をきく場面も多く、市民に近いところで仕事をしております行政として、そのきっかけを利用して、なにか啓発する方法がないのかということを考えていく必要があると思いますし、建築などの関係で来庁された事業者の方々に、窓口の方で久宝寺寺内町の景観の指導についてしっかり説明する場を持つことができるので、そういったところで市や住民の方々の意向を説明していく必要があると思っております。また、ホームページなどでもしっかり情報提供をしていきたいと考えております。今後また、発信の方法等についても、ご意見いただけたらと思いますのでよろしくお願いいたします。
岡田会長	高さの制限は景観計画の中には盛り込まれておりませんので、今後やっぱりそういう内容を盛り込んでいく必要もあるかもしれませんね。顕証寺がありますので、「顕証寺の高さを超えない」ですとか、あと事業者さんが住民説明をやるということになるんですね、その場合に、それでちゃんと住民の意見をきいてくれればいいんですけど、逆にそれが免罪符になって、説明さえすればよいということになったりするとまた困ると思いますので、今後またそういう検討も必要であ

	るということだと思います。 ◆ 重点地区における建物行為について 一方で、こういうルールを作ったということの良い事例を早く作って、実物を見てもらうということも重要なと思います。関連してなんですけれども、今回重点地区で事細かにルールを作ったんですけれども、新築とか改築のこれまでの実績というかこれからの想定というのはだいたいどのくらいの頻度で出てきそうな感じでしょうか。
委員⑦	
事務局	現在の「久宝寺寺内町まちなみ保全要綱」は今回の重点地区の区域と重なる範囲でかかっております。これにより、新築・増築・改築などされる場合は「現状変更行為届」という届出を市の方に出してくださいという運用でやっております。これによると、平均で年に7件程度の届出があるということになっております。久宝寺寺内町はやはり JR 久宝寺駅が近いということもあって、あまり空き地が空き地のままで残るということでもないのかなという感じで、建物も入れ替わっているところもありますので、それくらいの件数を今後は、しっかり誘導していきたいと考えております。
委員⑦	7件は伝統的な地区にしてはまあまあ多い感じですね。
事務局	一敷地が大きいので、ひとつの家がなくなって、その敷地に3軒ほど住宅が建てられたりするパターンもけっこうあるので、3件の届出が出てくるという状況になってきて、土地の動向によって、年間そのくらいの件数になってくるということです。
委員⑦	そう考えると、現状としましては「守る」の限界も許容しつつ、積極的に景観を作っていく姿勢っていうのもあっていいのかなと思ったときに、ここすごいポテンシャルあると思うんで、何回も言っていますが、周辺の住宅地へのモデルにする、「住みたいな」というモデルになるような、伝統だけ示すのではなくて、生活のモデルになるようなことができれば魅力的になるんじゃないかなという風にいつも思っています。
事務局	冒頭のあいさつでもありましたように、今回国費を使いまして、一般住宅の修景に対して、修景に要した費用を助成できるような制度の創設を今年度考えておりまして、予算の方も確保させていただいておりますので、久宝寺寺内町らしい意匠というのはどのようなものかをわかりやすく示すガイドラインを作ります。あまりきつすぎても緩すぎてもいけないと思っておりますので、今、久宝寺寺内町推進協議会と意見交換をしながらガイドラインの策定を進めております。昨年度12月の審議会の時に、会長・副会長からも〈まちなみ・通り〉の景観のあり方について、ビスタ景観も含めてアドバイスいただきました。そのところのイメージ、「こういうまちなみ、まちの雰囲気がいいんじゃないか」というイラストもガイドラインの中に入れまして、それと今ある久宝寺寺内町の写真もふんだんに使って、一般の方にわかりやすいような、尚且つ設計士の方々が助成制度を踏まえて建物のデザインに役立てられるようなガイドラインを作っていきたいと思っております。

委員⑦	件数もそんなには多くないと思うので、できればそういう評価をしながら進めていけばいいと思います。届出があったときに、アンケートというか、イラストなのか現物なのか、どういうところが参考になったのか、当事者の方から意見をもらって改善していくような、そういうプロセスがあればいいと思いました。
事務局	地域とも話し合いをさせていただいている中で、せっかくこういうような形でやっているのだから、地域の方で、「建てられた家がどのようなものになっているのか、見て回るのもいいんじゃないか」というようなお話もいただいておりますので、施主の方の承諾を得られれば事例として紹介できるようなモデル的なお家があればいいかなとも思っていて、地域とも相談しながら仕組みづくりを進めていきたいなと思います。
委員①	なかなか景観って言葉にしにくいし、数字で表しにくいし、それをやると一律になってアロワンスがなくなってしまうので、景観読本や、先ほどおっしゃっていたようなモデルとなるような事例を、事例集的な感じで、実物の事例がなければ絵に置き換えて、色彩とか外壁のデザインとか、いろんな可能性や幅があるということをお示しできるような材料をガイドラインの中で入れていければいいのかなと思います。
岡田会長	景観読本は無料でダウンロードできるんですね。
委員①	できます。
岡田会長	私も今度コラムを書きますので、よかったらご覧になってください。
委員③	◆ 大規模な開発等について 先ほどのお話にもありましたように、後から問題になる事例が出てくることが気になっております。京都市内では、ホテル建設用地などで土地が買い取られてしまうケースが身近におこっていますので、久宝寺の場合状況が違う部分もあるかとは思いますが、そういった場合に対抗できるような仕組みがあるといいのではないかと思います。
岡田会長	重点地区という、それがどれだけブランドになるかというのはわかりませんが、光が当たれば当たるほど開発する側にとっても魅力になってしまうというのがジレンマですね。京都はそれの最たるものだと思います。
委員③	あと、政党のポスターをよくはっておられますね。あれは規制の方法ってあるんですか。他の歴史的な地区を歩いたときにそういったポスターがとても気になりました。
事務局	条例上はある一定の大きさまでのものについては、適応除外ということになっておりますので、そこは禁止区域においても、自家用7㎡以内の広告物と同じような扱いになります。

委員⑧	◆ 景観誘導の課題等について 久宝寺寺内町の近場に住んでいるんですけれども、けっこう空き家が増えていて、古民家に該当するような住宅に関しては、建て替えを迫られるタイミングがそろそろきてまして、それをどう誘導していくかということについては、民間では限界もありますので、市の力によると思います。大抵は賃貸の住宅に建て替わって、モダンな、サイディングが張られたような建物で、屋根瓦がのるような事例はあまりないと思うんですけれども、そういう風に建て替わっていくのをどう制御できるか、市場原理ではどうしようもないですね。頑張っても塀や駐車場の出入口とかを誘導するくらいで、縛りようがない部分もあると思うんで、先ほどおっしゃっていた補助金の制度を備えて、ガイドラインで道路に面してどのような修景がなされていくかというのを見守るしかないということだと思います。逆に規制でがんじがらめにすることで地域経済が滞ってしまったりどんどん空き家化に向かっていきますので、非常に難しいと思います。私も設計事務所なので、かんじがらめだとなかなか設計もしにくいと思いますし、微妙だなと思います。高さや面積の誘導も曖昧で市民的にはどうなのかなと。広告物も、7㎡とかで縛るよりも、外壁面に対する割合とか、文字の書体などでレトロを感じるような、そういうユニークな誘導ができればいいと思います。
委員②	◆ 久宝寺寺内町の賑わいの創出について 他都市の古いまちなみでは、商業的な活用をされているところもありますが、久宝寺寺内町は住居として使われていても、商業的な利用というのは少ないような気がしています。やはり長いスパンで見えていくと、いろんな人を呼び込んで、お金も呼び込むというそういったところも必要なんじゃないかなと思うんですけれども、そういったときには、景観を活かしながらそういう波及性のあるまちなみを作っていくということも必要であると思いますし、また、若い世代が住み続けるためには、そういう要素が欠かせないとも思うのですが、そういったところと調和しながら景観づくりをしていくという可能性はあるのでしょうか。
岡田会長	商業利用ということですかね。ポテンシャルがなければそういう商売も成り立たないと思いますけれども、久宝寺の場合は、そういった店舗なども少し出始めていますよね。現在まったくそういうものがないという感じではないですが、若い人が週末を過ごすだけの魅力的な街になっているかというところと難しいところがあるかもしれません。商業的な利用というのは、ひとつ有効な方法ではあると思います。
事務局	まず、委員⑧のご意見ですが、空き家などの問題について、顕著に久宝寺寺内町において空き家が増えてきているという印象ではないんですけれども、ただ、町屋の代替わりがでてくるというのはありまして、子供世代が大阪を離れているというパターンもいくつかあります。これをどう残していくのかということがあります。それ自体は、久宝寺寺内町を含め市全体で、「残したい建築」という形で小冊子を作ったりしている部分もありますので、景観法の枠組みの中でいけば、景観重要建造物の指定というようなメニューもありますので、そういった制度も含めて所有者の方とお話をさせていただくという方法もあるかと思います。

	もう一つ、産業セクションとも話をし、起業される方に町家などをリノベーションして活用してもらえないかという方法もあるかと思います。その部分については、耐震の問題や相続の話もからんでくるので、時間をかけてやっていかなければならないと感じています。 看板のルールについては、基本は禁止区域ということですので、まずは非自家用の掲出を禁止して、自家用は7㎡までという明確な基準を設定した上で、広告物のデザインについては、市全体を対象とした「八尾市屋外広告物ガイドライン」というのがありますので、これに基づいて指導していきたいなと思っています。ホームページなどでも周知していきます。 委員②からの久宝寺寺内町の活性化についてのご意見ですが、ここ数年でインバウンドの影響もあって、まちをブランディングして人を呼び込んで活性化していくということ、これは景観の中でもベースとなる考え方ですが、市民の方にわがまちに愛着を持ってもらって、シビックプライドを育てていこうというのは景観の原点であります。その次のステージとして、今後これをどういう風に利活用していけるのか、久宝寺寺内町をどうブランディングしていけるかというのは、本市でも、シティプロモーションのプロジェクトチームもできておりますので、そこと連携をしながら、観光セクションとも一緒に、久宝寺寺内町から長瀬川沿いを歩いてもらって、旧植田家住宅も見てもらうルートなども設定しながら、市外からこられる方にも良さを知ってもらおうということにつなげていければと思っています。
委員⑦	今の事務局の話に関連して、民間の力に期待しながらやるというのも一つの方法かなと思います。例えばおいしいコーヒーを出すお店ができたとき、まちの雰囲気が変わるというのがありますよね。そういう仕掛けってというのが、シティプロモーションのお話もありましたし、少し行政がサポートしながらやっていければ、周りの普通の家も少し設えて雰囲気のいいものになったり、住んでいる人たちにとっても心地いいものになったりという効果も出てくるのかなと思います。他市の事例で、普通の城下町なんですけれども、そんなに伝統的なまちなみではないんですが、古い民家にパン屋さんが入っていたり、いくつか新しい店もあって、店先をうまく設えてすごく雰囲気のある場所もあったりするので、そういう風な活用もあるのかなと思います。トライアルみたいなこともできればよいですね。
事務局	今ファミリーロードの中でも現代版のお逮夜市の取り組みがされていて、その流れで、久宝寺寺内町の顕証寺の境内でもお逮夜マーケットみたいな形でやっておられるということがあります。他市の事例でいいますと、枚方市の五六市という街道沿いの宿場町で行われているイベントでは、多数の来場者がこられているということでできております。同じような形が久宝寺寺内町に合うかどうかはありますが、例えばカフェであったり、旧家の古文書を読むようなこともありますので、そこらへんの掘り起こしをしながら、どういうものが久宝寺寺内町らしいのか、考えながらやっていきたいと思っています。
岡田会長	この機会に是非他市の面白い事例を集めて、先ほどの景観読本じゃないですけど、それに近いような事例集なんかもあるといいのかなと思いますけれども。関西はそういう成功事例がたくさんあると思いますので、是非重点地区指定を機に、足で情報をかせいでいただければと思います。

	それと、先ほど代替わりの話がありましたけれども、今のこの久宝寺寺内町まちづくり推進協議会の力、存在感はやっぱり大きいですね。住民意向っていうことに関してはこちらの方が大きく貢献していただいていると思いますので、久宝寺寺内町まちづくり推進協議会を応援してもらって、組織自体の持続性、どうやってそこに若い人を入れるのかということ、そこを盛り立てることを考えていただきたいと思います。 それから、地区内の舗装について、景観の創出ということで、まだ舗装が普通のアスファルトになっているところもあると思いますので、ここも改善の余地があるのかなと思います。
事務局	久宝寺寺内町まちづくり推進協議会については、NPO 法人として、久宝寺寺内町にあるまちなみセンターという市の施設の指定管理もしていただいております。そこで、久宝寺寺内町に関する情報発信や地域のイベントとして燈路まつりなどもやっていただいております。 我々も久宝寺寺内町の整備の話などでよく足を運ぶこともあります。顕証寺の三門の前やまちなみセンターでは、子どもたちが走り回る様子もよく見られ、賑やかです。こどものときに居場所として遊んだところは、心象風景のようなものにつながっていくのかなと思います。久宝寺寺内町まちづくり推進協議会の皆様も精力的に活動されていますが、高齢化も進んでおります。久宝寺寺内町の中は許麻神社のお祭りなどもあり、青年団などの組織もありますので、そのあたりをしっかり受け継いでいかなければならないという気風を大切にしていければいいと思っています。行政の方も、まちなみセンターの取り組みも応援しながら、この重点地区の取り組みもあわせてやっていきたいと思っています。 また、国費の採択もいただきまして、まずは今脱色アスファルトが経年劣化しているところがありますので、そこを整備していきたいと思っています。その後、財政とも調整したうえで、黒舗装の路線の美装化も手掛けていきたいと考えております。トータルで 10 年ぐらいを見て進めていきたいと思っています。久宝寺寺内町はまちなみ、町割りが特徴です。市道の部分についてはしっかり整備の方を進めていきたいと考えております。
岡田会長	他にご意見よろしいでしょうか。 他にご質問等がないようですので、事務局の提案のとおり、議案 1 及び 2 について、承認してよろしいでしょうか。 (異議なしの声)
岡田会長	ありがとうございます。では、ご異議ございませんので、八尾市景観審議会運営要綱第 6 条の規定に基づき、議案 1 及び 2 について、事務局の提案どおり承認いたします。 では、続きまして、報告ということですが、「八尾市景観審議会規則の改正について」事務局より説明をお願いします。 2 報告 ● 資料説明
事務局	では、報告事項「八尾市景観審議会規則の改正について」お手元の資料で説明させていただきます。

	ます。資料1をご覧くださいませうか。 今回の改正内容は2点ありまして、まず1点目としては、本審議会の書面開催等に関する規定を新たに盛り込んだ点です。今年の3月頃から、新型コロナウイルス感染拡大防止のために、本市でも各種の審議会等で様々な対応を行ってまいりましたが、より公正な運用のために、全庁的に、書面等による会議の開催を規定上明確化することが改正理由となります。 そして2点目が、景観審議会会長の公印を規則に定めた点です。こちら、より公正な審議会の運用のための改正として、八尾市景観審議会会長名義の公文書に使用する印章について、必要な事項を定めるというものです。 規則改正の公布日・施行日については、7月末日ということで進めておりましたが、法制部局のチェックに予想以上に時間を要しておりまして、本日の時点ではまだ改正案という形になっております。 具体的な条文は、資料2及び3でお示ししております。こちらの条文中の細かな文言については、微修正が出てくる可能性もございますが、改正内容の大筋については、すでに調整済みでございます。近日、公布された段階で、皆様にはあらためてお知らせ致しますので、よろしくお願いいたします。以上で、報告事項の説明を終わります。
岡田会長	では、この件につきまして、ご質問ご意見はございませんか。 (質問・意見等、なし)
岡田会長	庁内のネット環境は十分に整えていただいて、できればカメラ付きのPCを増設していただいて、web開催とかそういうのができるようになるとありがたいと思います。
事務局	それに関しましては、違う部局の方でそういった形での開催ができるように補正予算を組んで、この臨時議会にあがっているということをきいておりますので、市の中でソフト面・ハード面を整えていく方向で進めておりますので、また何らかの形でwebなども使っていきたいなと思いますのでよろしくお願いいたします。
岡田会長	ありがとうございました。他はよろしいでしょうか。では、以上で本日の議事、報告事項はすべて終了しましたので、事務局に後をお任せしたいと思います。
事務局	3 閉会 岡田会長、どうもありがとうございました。また、審議会委員の皆様におかれましては、さまざまなお立場からご議論いただきありがとうございました。委員各位よりいただきました様々なご意見につきましては、今後の景観行政の取り組みの参考にさせていただききたいと考えております。本日はお忙しい中、最後までご協力いただき、誠にありがとうございました。 以 上