



くらしかた・すまいかた まちづくり編 Vol.3

宝塚市 雲雀丘山手地区

自然と調和した住宅地の95年

兵庫県宝塚市。雲雀丘山手地区は、長尾山系の山並みを背景とした緑豊かな住宅地として、1917（大正6）年頃から開発されました。

今なお緑豊かな住宅地であり続けるこのまちの歴史には、

住む人たちの「このまちの環境を守りたい」という強い思いに支えられてきました。

開発後の住宅地が、住む人達に愛され続けるためには何が重要なのか？ そのヒントを探しに、お話を伺いました。

取材・撮影・編集：(株)地球工作所 Earth Planning & Workinc
取材協力：雲雀丘山手緑化推進委員会、雲雀丘山手地区の居住者のみなさん、宝塚市役所



まちづくりの経緯

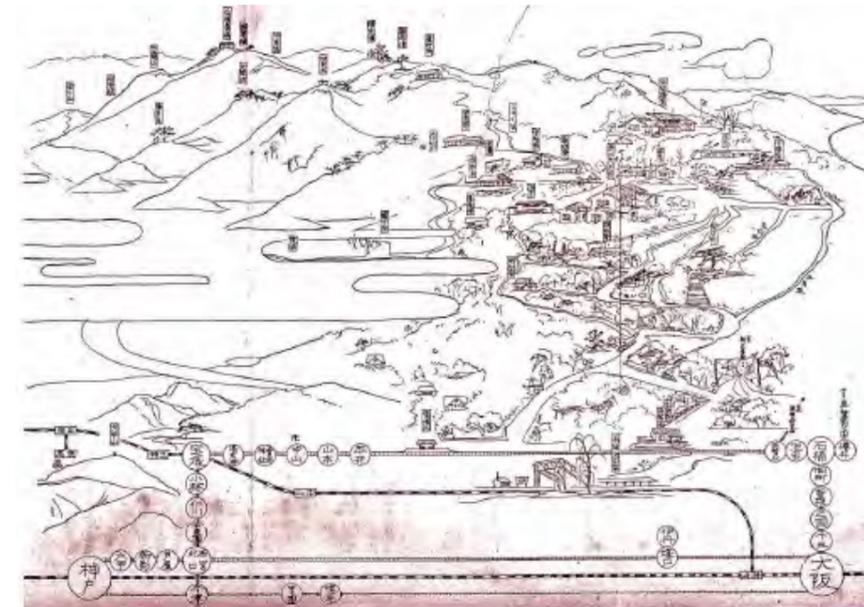
1917年～

明治中期、都市の近代化により、大阪市内の居住環境は悪化。市民はより良好な環境を求め、近接する郊外へ居を移し始めました。当初は裕福層のみに許された郊外生活も、明治後期になると阪神間に阪神電鉄・阪急電鉄が開通、第一次世界大戦による好景気と相まって、中流層にも広まりました。そんな中、大阪・神戸にほど近い緑豊かな丘陵地に「雲雀丘住宅地」が作られました。国内での斜面地住宅地としては、最も初期のものと考えられています。阿部元太郎による「私地公景」の理念の元、既存の地形や植物を活かしつつ、千坪もある敷地を活かした緑豊かな住宅地に、外国人建築家による洋風な家が多く建てられました。当時の住民には、阪神間地域の財界人や知識人が多く、私設の小学校や幼稚園も開設されており、当時の住民の文化度の高さ、自治やコミュニティに対する意識の高さが伺えます。

1995年～

阪神・淡路大震災の影響で住宅が不足し、雲雀丘山手地区でも急激な二次開発が起きました。斜面地の住宅地景観を潤し、地面の崩落を防ぐために植えられた樹木や元からあった緑の多くが屋敷林として保存されていましたが、広い宅地を細分化・分譲するために伐採され、元からあった水道（みずみち）も建物を建てるために切断されるなど、自然の地形を活かした住宅地の環境が大きく破壊されました。

■ 1928年頃の雲雀丘山手地区の鳥瞰図



雲雀丘住宅地の開発者・阿部元太郎は、郊外住宅地開発の創始者の存在で、住吉観音林の開発で知られるようになりました。彼は1916年、阪急電鉄より発行された『山谷水態』で、開拓の動機について、以下のように語っています。

「最初観音林に数万坪の地所を買って、大分多くの住宅を建てたのでありますが、どうも従来、郊外生活を思い立って家を作られる方が、地価の非常に高い市内に住まれた習慣から、マア二百坪か三百坪の地所があればよからうというので、せいぜい奮発されても五六百坪か千坪が留りであります。それがために、せつかく郊外に出て広々とした天地に、郊外生活の真価を味わうことができぬのであります。しかし千坪以上の地所を買うには、第一に地価の安い、市内へ往復に便利な、気候のよい、水質の良好な、風景のよい場所を選ばねばなりません。それで近郊を種々探しました結果、この雲雀ヶ丘を最も適当な場所と認めまして、いよいよここに大経営地を始めることに決心したのであります。」

1997年～

無秩序な開発による丘陵地形の改変が、住民の居住環境を脅かし始めました。土砂崩れや鉄砲水の発生、交通量の増加による住民の安全性の低下など、開発による影響が顕在化し始めたのです。そんな折、雲雀丘山手地区に住む大学生が、卒業論文のために「雲雀丘地区の住宅開発の歴史をまとめる調査を行いました。それを契機に住民の中で、住宅地の歴史を見直す動きが起こります。この調査はその後、地元有志による「宝塚市雲雀丘・花屋敷物語」編集委員によってまとめられ、発行されました。

2001年～

「宝塚市雲雀丘・花屋敷物語」の出版をきっかけに、住民の「地域の緑を守る」という気運が高まり、行政と協働で「まちづくりルール」策定への取組みが始まりました。「共生」「安全」「景観保全」を目標に、8つのルールが定められました。住民の合意を得るため、自治会のもとに「地区計画等推進委員会」が発足、全住民・地区外権利者を対象に、2度のアンケート調査、3度の説明会・意見交換会、7回のニューズレター発行を経て、圧倒的多数の住民・権利者の合意を獲得。8つのルールは法的拘束力を持てるよう、市長に要望書を提出。都市計画法に基づく地区計画の決定、市景観条例に基づく地区指定に至っています。



「緑のための」まちづくりルールを

宝塚市 都市産業活力部 都市整備室 室長 大西 章 さん

都市景観条例を一般の住宅地に適用するまで

編集部:宝塚市が住民と協働して、「みどりのまちづくりルール」を作るに到った経緯を教えてください。

大西さん:まちの緑を守ろうとする場合、「緑地協定(都市緑地法)」の適用が考えられます。同法第54条は一人協定とも言え、開発をする時に緑地協定を定めて、その条件を受け入れられる人にだけ分譲する、というやり方です。もうひとつ同法の第45条は全員の同意がなければ決められません。

編集部:『全員』とは『住民全員』ですか?

大西さん:『区域内の土地所有者全員』です。その全員の同意があれば緑地協定ができます。ところが現実的には、全員の同意はあり得ません。法律にはどちらかの要件しかないの、既成の住宅地の緑というのは守りようがない。例えばあるマンション開発があったとします。宝塚市の制限では高さ10mに決まっていますが、10mというのは地盤から10mなので、傾斜地の場合10mの高さ規制を何段か重ねて、8層位になってしまうんですね。それだけではなく、新しい建物を建てる際には、元々屋敷林としてあった多くの緑も切られてしまいます。

編集部:「そういった開発をどうにかできないか?」という相談を市に持って行ったのが、雲雀丘山手の「まちづくりルール」ができるきっかけになったと聞いています。

大西さん:そうです。「緑の事を(法令で)どうにかできないのか?」というご相談を、住民の方からいただきました。宝塚市都市景観条例の中に「都市景観地域の指定」という制度があります。これは宿場町「小浜宿」等、歴史的景観をもつ街並みを保全するために活用してきた制度で、雲雀丘の方からご相談を頂くまで、私たちは一般的な住宅地の景観を守るためにこの「都市景観条例」を使うという発想を持っていませんでした。後に緑化推進委員会のメンバーになった方々から、「もっと知恵を絞って緑をどうにかするような方法はないのか!」というお題をいただき、さらに皆さんと話し合いを進めるうちに、私たちの凝り固まった頭も解れ、「都市景観条例」を既存の一般住宅地でも使えるのではないかと考えるようになりました。

法的効力を持つ、緑を守るためのルールづくりへ

編集部:どのような形で都市景観条例を活用したのでしょうか?

大西さん:まず雲雀丘山手地区に、緑を主とした都市景観条例に基づく都市景観形成の地域指定をしました。「緑を守るまち



2001年11月に開催されたルールづくりのための住民説明会

づくりルールを指導していくための基準」を作ったわけです。まちの緑を守るための「景観条例」を雲雀丘として定め、緑やデザインについてのルールづくりを行ったのです。その後、都市計画法に基づく地区計画の中で建物や敷地面積を決める手続きを行いました。雲雀丘山手地区の後、市内の他の地域にもほとんど景観形成地域の指定の基準を増やしていきました。雲雀丘山手に近い長尾台やふじが丘でもこの取組みを話したら、「ご近所でやっているんだしたら、私たちもしたい。」という流れになり、取組みは今も広がっています。ただ地域によっては「緑をあまり細かく決めると荷が重たい」という理由で、「敷地に大きな樹を1本植える」という簡易なルールもありますが、基本的には雲雀丘のまちづくりルールをベースにしています。

編集部:初期の頃からお住まいの方から、「開発初期と比べたら、現在の緑は100分の1もない。切った木の代わりにハナミズキを2本植えるだけでおしまい。木には違いないけど、そんなに逃げてしまうから、ルールが出来たと言っても業者の好き放題です。」という厳しい意見も聞きました。それについてはどうお考えでしょうか?

大西さん:今の建築基準法に緑の基準は何もありません。ただ雲雀丘山手地区のように緑に関するルールを設けることで、業者との会話の窓口ができます。これがなければ、法令に合っていないさえすれば、屋敷の中に緑どころか、土が1つもなくとも家は建ってしまいます。そういう面から考えると、雲雀丘山手の取組みは宝塚市内でも先駆的な形なのです。

山手地区にはまだお屋敷が残っていますが、既にそうでない家もたくさんあります。既存の木を切ってはいけない等、ルールを細かく決めたのは良いのですが、敷地の大きさがあまりにも違いすぎて、同じルールを適用するのが難しいのです。その為、上から見たとときの緑被率や敷地の広さに対して緑はこれだけにしましょう、葉が茂ったときに緑が見えるようにしましょう等、大体みなさんが賛成してくださる程度でルールを定めました。一部の方からは緩過ぎると怒られるかもしれませんが、厳しいと感じる方もいて。色々な事情を持った住民や開発業者、それぞれが守れる形でルールを決めておかないと、「話し合い」さえ出来なくなります。そのためにも、まずは1つのモデルとして作らせていただきました。厳しい条件のルールも含まれていますが、ルールづくり以上の意識を持った人たちもけっこう大勢いるんですよ。★

「緑を育てる人」を育てる

雲雀丘山手緑化推進委員会 委員長 篠原 悌三 さん

まちづくりルール策定の、その後

編集部:まちづくりルールの完成後、雲雀丘山手緑化推進委員会(以下、会)ではどんな活動をされてきたのでしょうか?

篠原さん:私たちの活動の一番のポイントは、「まちづくりルールができました!ハイ御苦労さまでした!」で終らなかったことです。まずできたルールを活かし、「このまちに新たな緑を育て隊!」という新しい展開に繋げていったんです。ルール策定後も次の目標を掲げ、継続して大きなエネルギーをかけることができました。医院の先生やまちの古老など人材に恵まれたこともありますが、この会の最大の特徴はそれですね。

編集部:まちに新たな緑を増やす活動として、どんなことを行ったのでしょうか?

篠原さん:「このまちに新たな緑を育て隊!伝え隊!」を組織して地域の緑化を推進しました。たとえば、桜並木の復活プロジェクトとして、沿道部に桜を植える活動をしました。桜が植えられそうな場所を歩いて選び、法務局でその土地所有者を調べ、直接「お宅のあの土地に桜を植えさせてください。」と頼み行きました。了承をもらうことから工事申請書を作り植栽して後の手入のことまで、ぜんぶ私達でやってきたんです。

編集部:会は誰に対して契約するのですか?

篠原さん:市役所の道路管理課・公園緑地課と警察署です。このプロジェクトで一番苦労したのは、毛虫が増えるとか、落ち葉の清掃が大変とかいう理由で、近隣住民の方に反対された時です。最終的に、この会の活動に理解のある方を交えて相談したら、「私の子どもに手入れをやらせませす」と言っていたので、今では立派な並木道に育ちました。このプロジェクトを通してまちの中に合計30本、新たに桜を植えました。またマンションが新築された時には、そのマンションの道路側敷地をお借りしてクス・ケヤキなどの土着樹種を中心に寄贈植栽しました。

まちのお年寄りたちは「昔は緑がものすごく深かったのに、今は分譲で造成されるから緑が小さくなった」と言いますが、一概には言えないのです。昭和初期の写真を見ればわかるんですが、昔は一帯ははげ山で、やせ細ったアカマツの木くらいしかなかったんです。この地域の緑は家のお庭の緑がほとんどで、植える場所は限られていますが、自宅の北側敷地にも常緑広葉樹を植えてくださる方も急に増えてきて、実は今が一番緑が深いのではと私は思っています。まちのあちこちに残っているソメイヨシノはもう寿命なので、新たな樹に更新していかなければならないのです。



新しく植栽された桜並木の例

子どもの緑の勉強会の様子

老子と一緒に生活するまちに

編集部:会の、次の展開を教えてください。

篠原さん:「地域の緑を守ろう」という動機から始まった活動は「地域に新たな緑を増やそう」から、「緑を育てる人」を育てる活動に移行しています。地域に緑の大切さを伝えたいと思い、子ども向けには「子どもの緑の勉強会」、赤ちゃんたちには「みどりクラブ」と、活動内容を変えて展開しています。

編集部:緑の勉強会には、山手地区の子どもたちが参加しているのですか?

篠原さん:そうです。私はリタイヤー後にアジア7カ国に累計37万本の植林支援をしてきましたが、海外で植林したら必ずその土地の子どもに集まってもらい、緑の大切さの勉強会をして好評を得ています。住む人自身で緑に対しての親しみがないと、緑にとって良い環境ができない。雲雀丘山手でもどこでもそれは同じです。そのためにもまず子どもを巻き込んで、緑と住まいとの境界線をできるだけなくす。緑と関わりのある生活を親しむ。そんなことが、結果的に緑を守ろうとする人材を育てることになるという考えに至りました。

編集部:以前から子どもが多い地域なのですか?

篠原さん:雲雀丘山手地区はものすごく高齢化した住宅地でした。でもマンションが出来たり造成分譲地が増えるに伴って子どもたちの数が一気に増加したんです。

編集部:マンションの建設に反対はしたけれども、マンションが建って、結果としてミックスコミュニティというか、世代が変わることに繋がったんですね。

篠原さん:そうですね。我々年寄りには子どもたちから元気をもらっています。公園から子どもたちの元気な声が聞こえてくるだけで、私たちにはいい刺激になりますね。私の家でも3年前から息子夫婦が孫たちを連れて同居しています。北欧のように老人ホームと幼稚園などを併設することによって老・子が自然な形で接触を持ちながら生活するという考え方が、このまちの中にも自然に入ってきているんじゃないでしょうか。

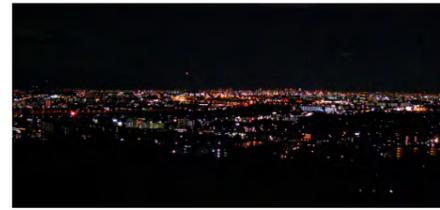
まちづくりルールを策定後、追跡調査として、国土省がこのまちの住民全員に対してアンケートを取ったんです。『「緑を育てる活動」によって資産価値が高まる』と回答した人が約6割以上もいました。緑の活動をしていることによってこの地域住民がお互いの顔を知りあうようになり、防犯上格別の効果が表れていると言われるようになりました。…思いもよらぬこの副次的効果!…これこそ”我らまちづくり活動の目玉”かもしれません!★

多様な世代が交流する雲雀丘のいま

4人の主婦が語る、雲雀丘山手の子育て環境



雲雀丘山手地区から見た大阪市街地と奈良県の山並み



雲雀丘山手地区から見た大阪平野の夜景

見守る地域の目が、子どもを穏やかにする

Tさん：この辺の子は、昔の子どもと近い気がします。すれてないというか。

編集部：どんな子どもに育つか、住んでいる地域の環境に関係するのでしょうか。

Tさん：そうですね。ワンちゃんを散歩されたりして、自分の親世代ともまた違う世代のかたと関わる機会が多いです。うちは核家族で、普段は祖父母に会うことが出来ません。でもお友達に何人か二世帯家族の方がいて、遊びに行くと、その家のおじいちゃん・おばあちゃんに会えたり、いくつもの世代の方と身近に触れ合えるというのが、この住宅地の特徴で、とても良いと思います。

Sさん：二世帯同居が増えていますね。それが地域性かは分からないけど、見直されてる気がします。上のお兄ちゃんのお友達のコウタロウくんね。コウタロウくんは核家族なんだけど、地域のおばあちゃんたちはみんな、彼を自分の孫のように応援しているんです。七五三のときは報告してくれたし。受験した時には、みんな密かに応援してて、合格したときは、「やった～！！」って、みんなで喜びました。自分の孫じゃないのに、孫のように思うというか、みんなのアイドルなんですよ。

Tさん：地域の方との一体感はやっぱり感じますね。家の近所でも、昔から住んでいるお宅は3世代家族が多いんです。良くそこのおばあちゃんとヨガのクラスで一緒になるんですが、うちの子どもをのこを知っていてくれているので、「〇〇ちゃんのお母さんね」と声をかけてくださったりして、私たちのような核家族も受け入れてもらって、感謝しています。

編集部：マンションの方は、同年代のご家庭が多いのですか？

Tさん：駅に近いせいもあるとは思いますが、凄く幅が広いです。年輩の方で単身で越してこられた方とかが何人かいらして、後は子どものいる家族が多いですね。我が家は小学校3年生と中学1年生なんですけれど、それでちょうど中間層です。高校生や大学生のお兄ちゃんがいらっしゃるお家も何軒かあり

ますし、まだ幼稚園に通われているお家もあります。30世帯くらいのマンションなので、そんなに大きくありませんが、世代の幅が広いと思います。

Kさん：ここは専業主婦、お母さんが家にいる家庭が他の所に比べると多いと思います。子どもたちは、お母さんが帰りを道で待っていたり、隣のおばちゃんや、お友達のお母さんがいつでも見てる。そんな感覚で育っているせいか、穏やかですね。私は大阪市内から引っ越してきたんですけど、極端に違うなど感じました。子どもの数が全く違うのもあるけど、静かですね。子どもでも、お母さん同士でも、穏やかに付き合える環境があるんじゃないでしょうか。

編集部：いっぱいいっぱいじゃないんでしょうね。

Kさん：それは絶対にありますね。精神的にも経済的にもいっぱいになると、お花を育てましょ、お水をあげましょ、たったそれだけのことも億劫になるみたいですね。

Tさん：みんなの目が、と言え、中学1年の息子が一人で川西まで散歩に行ったりするんですけど、すぐ「Tくん、川西で見たよ」とか、道で会った息子の友だちに言われたりします。何してもどこに居ても監視の目があって、でもそれは有難いことですね。小学校も登校班もそうですけど、全部、縦割り組んでるので、例えば一人っ子とかでも、年代を超えて友達になれるとか、子どもたちにはすごく良い環境みたいですね。

編集部：通っている小学校の生徒数は多いですか？

Tさん：少ないです。上の子は特に少ない学年でしたね。入学したときは1学年2クラスで45人。西宮の小学校はマンモスだったので、最初はびっくりしました。でも初めて会った保護者の方から「だからみんなが仲良くなれて、卒業したときに絆があっていいですよ」と言っていたので、本当にその通りでした。小学校を期に越してきたので、知っている人はいなかったんですけど、下の子供を連れて歩いていても、「Tくん！Tくんのお母さん！」と手を振ってくれて。本当に素朴というか、越してきて良かったと思いました。

坂道が子どもを鍛える

編集部：Sさんはお住まいになって20数年ということですが、お子さんも近くの小学校に通ってたんですか？

Sさん：2人とも高校からです。小、中学校は千里ニュータウンで暮らしていました。あまり意識はしていなかったけど、こちらのほうが子どもがのんびりしているかな。それとこの坂道で、子どもたちは副次的にもものすごく体力が出来たと思います。Nさん：私は育った街が平らだったので、ここで生活すると決まった時、ちょっと不安になりました。でもよくよく考えたら子どもたちの足腰が鍛えられるな、と。目の前に幼稚園があるんですが、私も健康のために、下から子どもと手を繋いで、降りて上がってきというのを大事にしようと思っています。

Sさん：下の女の子は小さかったので、最初は大丈夫なのかしら？と思っていたけど。

Nさん：強いですよ。下の子は3～4歳の時でも「オンブして。」って言わない。下から家まで上がってくると、最後にこれでもかかっていう坂があって、そこを走るんですから。強いと思いました。編集部：お子さんの身体能力向上のためには良いのでしょうか、大人が辛くなったらどうするんですか？

Nさん：駅からのバスがなかったら歩かなきゃいけないですね。Sさん：でも、ウチの曾じいちゃんは歩いてましたね。

Nさん：私どもの曾じいちゃん、92歳で犬の散歩していましたから。昔から住んでいる皆さんはお強いんですかねえ。

編集部：皆さん基本的には歩く生活ですか？

Nさん：いえ、大人は車です。住民の平均年齢は高いので、先輩の方たちも運転されています。でも、飲んだ後でも男の人たちは歩いて坂道を帰ってきます。この夜景は素晴らしいので、そのためになら歩くことも苦にならないと言っていました。Tさん：ハイキングコースも近くにあるので、休みの日には家族で出かけたりします。家を出発して帰ってくるまで2時間くらいでちょうどいいですよ。

Kさん：途中で滝や池、炭焼き小屋なんかもあるのよね。

Kさん：居住歴17年、3人家族。

Tさん：居住歴6年、4人家族。

Sさん：居住歴22年、息子さん家族と2世帯住宅で同居する6人家族。Nさんのお義母さん。

Nさん：ご主人の留学転勤で海外生活も経験。Tさんとはママ友。

人間以外のいきものも多様

Tさん：プチトマトをベランダで作っているんですけど、ある朝起きたら、1本が茎だけになっていました。不思議なことがあるんだなと思って。まだ葉っぱだけでした。

Sさん：葉っぱだけならアオムシも食べますけどね。

Tさん：夜ドン！という音がしたんでカーテンを開けて見たら、鳥がその葉っぱを食べていたんですよ。小さい鳥でした。

Kさん：家のナンテンは全部食べられたけど。モチノキとか。赤い実が出来た！と思ったら丸々無くなってました

Tさん：イタチは見たことがあります。

Sさん：我が家にも去年まで「何か」が来てました。私はタヌキだと思っただけど、主人はキツネって言うんですよ。

Tさん：タヌキ、〇〇マンションの踊り場で生まれたんですよ。Kさん：うちにも来ていて、ちくわをやっていたときは、じっとして待っていてくれてお皿でも食べてくれたんですけど、

ドックフードしか上げないようになったら来なくなりましたね。もっといい物くれるところがあるんですよ。Sさん：結構、皆さん餌付けしているんですね。

Kさん：フンが臭いんですよ。毎日同じところで山のようにするんです。

Tさん：万願寺のすぐ側に住んでいるお友達が、裏の山に仕掛けの籠を置いていたら、アライグマが掛かったそうです。

Sさん：我が家には小さい池があるので、アオサギも来ます。魚を狙って。片足で立ってるから置物かなと思ったら動いた。大きくて、ツルぐらいあります。池の魚が取られないように、監視しているつもりなんですけど、ふとした瞬間に取られるので、池の上にネットを張りました。

編集部：いきものとの共生も大変なんですね。でも身近に自分たちと違う存在と触れ合える環境があるというのは、子どもたちにとっても大切なことなんじゃないかと、皆さんのお話を聞いて思いました。今日はありがとうございました。★



私地公景～戸々の緑をまちの緑に

「私地公景」とは、「木を植える土地は自分のものであっても、その景観は公のものである」という考え方。

雲雀丘山手の住民は今もこの理念を大切にしています。

住む人達に愛され続けるために大切にしている事から、今もまちの中に残るルールの名残りとその効果をご紹介します。

初期ルール No. 1：道に面する所は生け垣とし、1尺分の犬走りを設ける

例えば宅地の造成のルールとして「道に面する所は生け垣にし、犬走りは余裕をもって取り、少なくとも一尺は内側にすること」等があります。当時のルールの名残を、今もまちの中で見ることができます。このルールは新しいまちづくりルールの「4.垣又は柵の構造」と「5.擁壁の構造、位置」の中で引き継がれています。



(左) 雲雀丘山手地区でも特に古い、開発初期の犬走り。(中央) 開発初期は「道路断面は掘削した土砂などを利用して埋め立て、石垣を施工して植栽するなど、砂防対策を行う。」と定めていた。(右) 犬走りが残る邸宅。道路と宅盤に高低差があるため、立ち上がり石垣にし、さらに緑化している。

初期ルール No. 2：木の表をまちに向ける

雲雀丘山手の住宅地開発が行われた大正時代には、ブルドーザー等の重機がなかったこともあり、山の形なりに道路が造られ、東西南北関係なく宅地が設けられています。現在であれば、日当たりの良い南面に向けて庭を設けるために、元の地形を大きく改変してでも理想とする宅地割をしますが、そのため植えられる植物はまちに対して背中を向けていることが多いのです。雲雀丘山手の場合は北側の道路際にも、木の表をまちに向けて植えています。「私地公景」の理念に基づくこのルールは現代の家づくりにも受け継がれています。



(左) 建築構造物を利用する場合でも、木の表はまちにむいている。(中央) 北側に家の入口がある住宅。日当たり等条件は厳しいが、まちに潤いを与えるような緑化を行っている。(右) 北側の道路面に設けられた植栽帯。こちらは最近建てられた一角である。

初期ルール No. 3：南前方に広がる大阪平野への眺望を重視する

平地を囲む斜面地という立地特性を活かし、眺望を楽しめるような街区構成になっています。開発初期（大正8年頃）は1宅地が100から1000坪もあり、その大きな宅地が隣り合う境界に斜面を登り降りするための道が出来ました。人が通れるだけの細い道ですが、今も住民の大切な生活導線として活用されている他、花火大会など眺望を楽しめる景観スポットにもなっています。



(左) 雲雀丘山手からの眺め。左手に見えているのは五月山。夏になると大の字焼きが行われる。猪名川や伊丹空港、平野部が一望できるため、夜景も素晴らしい。(右) 宅地の間にある石造りの細い路地や階段。花火大会の頃になると、近隣住民は屋外の観覧席として活用している。

初期ルール No. 4：既存の樹木を保存する

初期の開発において、既存の樹木はなるべく残しつつ、庭にも多くの植栽を施したことから、緑に包まれた住宅地へと育っていった雲雀丘山手。かつてはその緑陰自体が大きなクールスポットとして機能し、平野部から上がってくる風を受けて、夏でも窓を開ければ涼しく過ごせたと言います。しかし住宅地のほとんどの緑が屋敷林であったことが、反対に開発によってまちから緑が失われる大きな原因にもなりました。そのため新しいまちづくりルールでは、まず「1.敷地の最低面積」を設け、合わせて「2.既存樹木の保全」や「3.緑化の推進」を取り決め、緑あふれるまちづくりを進めています。



(左) 階段は公的なものだが、見えている緑はすべて私有地にあるもの。(中央) まちの緑のほとんどが個人の庭によって構成されていることがよくわかる。(右) 雲雀丘山手公園横のヤマモモの老樹。緑化推進委員会の篠原さんが地主さんと行政の協力を得て残せることになった。こちらもちろん私有地の緑。

雲雀丘山手地区における環境共生の取組み

緑を守った先にあるもの

まちづくり目標「共生・安全・環境保全」

自然環境と調和した緑豊かな住宅地のために

雲雀丘山手地区では、まちの将来像『自然環境と調和した緑豊かな住宅地』のもと、3つのまちづくり目標を掲げています。「共生」とは「自然との共生」「新旧の共生」を意味し、郊外にある住宅地の魅力として「自分たちが住みつく以前から長い年月をかけて自然に作られてきた地形や植生に自分たちが適応し、自然を楽しみながら快適に生活できる」ことであり、その前提が守られるような開発を行うとあります。「新旧の共生」では、開発当時は想定していなかった車社会やマンション等、生活スタイルの変化や世代交代による住民の入れ替わりなど、新しい社会環境に応じたまちづくりやコミュニティづくりの重要性が示されています。その他の目標として、「安全」や「環境保全」等も掲げられています。「安全」の中では、自然地形を活かした開発を行い、緑を多く残すことで保水力を高める。また緑の保全や新規植栽が行えるよう、ゆとりある開発を行うよう示されています。



平成9年頃の雲雀丘地区周辺鳥瞰写真

愛されるまちづくりを目指して

雲雀丘花屋敷の開拓者たちは、自らの理想を実現する土地として、積極的に急斜面を選んだと言います。斜面地であるがゆえの開発の困難さは知恵で克服し、この絶景の地に自然豊かで魅力的なまちをつくることに成功しました。阿部元太郎、川崎助太郎、別所彰善らに共通していたのは「自然の地形をできるだけ壊さない」という開発の姿勢でした。もちろん背景には行政

による砂防指定地規制も関わっていますが、それ以上に、この土地に理想郷をつくるのだという、彼らの強い思いと愛着があったからこそ。そんな彼らの意志が、95年経った今もなお、まちのあちこちに残り、住む人の「まちを守ろう」とする行動へとつながったように感じます。私たちがこの事例から学ぶべきことは多くありますが、その中でも特に必要なのは、自然に沿って生きようとする「共生」と、同じまちに住む人たちと交わろうとする「共生」への姿勢ではないでしょうか。(編集部)

● 8つのまちづくりルール

3つのまちづくり目標の実現に向けて

※青字は地区計画、黒字は景観条例に基づくルール

敷地の細分化を防止し、緑化を推進するために

雲雀丘山手地区の緑の豊かさは、個人所有の屋敷林や植栽等に支えられています。各敷地に緑を確保するには、一定以上の敷地面積が必要です。また、既存の樹木を保全するとともに、新たに緑を増やしていく努力も必要です。

1. 敷地の最低面積
2. 既存樹木の保全
3. 緑化の推進

街並み景観の保全・育成のために

個人の敷地であっても、道路に面した部分は街全体の景観を形成する重要な部分です。周辺と調和のとれた街路の修景を進めることが必要です。

4. 垣又は柵の構造
5. 擁壁の構造・位置

景観や環境に調和した建物の誘導のために

美しい景観や良好な住環境は貴重な財産です。そのためには、周辺環境と調和のとれた建築物等の誘導が必要です。

6. 建築物、工作物、建設設備等の形態や意匠
7. 建物の高さ
8. 建物の容積率

参考：「わがまちの緑と歴史を守り隊！伝え隊！」(宝塚市雲雀丘山手緑化推進委員会発行)