

平成 2 9 年度

第 1 回宝塚市景観審議会議事録

日時 平成 2 9 年（2 0 1 7 年）6 月 2 6 日（月）

午前 1 0 時 0 0 分から同 1 2 時 0 0 分まで

場所 宝塚市立男女共同参画センター 学習交流室 4

- (1) 開催日時 平成29年(2017年)6月26日(月)
午前10時00分から同12時00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。
徳尾野会長、岩井委員、中嶋委員、三谷委員、西野委員、橘田委員、田野委員、赤澤委員、盛田委員である。
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 事務局長は、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、本日の会議は、議題第2号の一部を除き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5番西野委員を指名した。
ウ 議題第1号として、宝塚市景観審議会デザイン協議部会委員の指名について、宝塚市景観審議会デザイン協議部会の設置及び運営に関する規定第3条の規定に基づき、知識経験者のうち、欠員となった2名については、田野委員、赤澤委員が選出された。他の知識経験者、徳尾野委員、岩井委員、中嶋委員、三谷委員の4名はこれまで通り出席いただき、市民委員の妹背委員、盛田委員についてもこれまで通り、原則交互にデザイン協議出席してもらうこととした。
エ 議題第2号 景観重要建造物の指定について(事前説明)について審議を行った。
オ 議題第3号 デザイン協議部会(開発行為等)運用指針の変更について審議を行った。

2 会議要旨

(1) 議題第2号

説明

会長

それでは議事に入ります。議題第2号 景観重要建造物の指定についての事前説明です。事務局より説明をお願いいたします。

事務局

議題第2号「景観重要建造物の指定について」についてご説明致します。今回は、事前説明となります。

景観重要建造物の指定制度やこれまでの協議の経過について簡単に説明させていただきます。

宝塚らしさを感じる都市景観の形成は、「守る」、「つくる」、「育てる」の3つで構成しています。このうち、「守る」の部分に建築物を保全する制度を位置づけており、景観法に基づく景観重要建造物の指定制度があります。景観重要建造物の指定は、宝塚らしい景観を守り、育て、市民の郷土愛や誇りを育み、市民共通の資産として市民自らも都市景観の形成に寄与する活動につながることを目的としています。

平成25年度から26年度にかけては、保全制度の制度設計について意見聴取をさせていただき、平成27年4月に「景観重要建造物助成交付要綱」を新設しました。平成27年度は、物件調査の委託費を予算化し、昨年、2物件の現地調査を行い資料を作成しました。今年度は、2物件を指定する予定です。

景観重要建造物の指定の対象となるものは、景観計画区域内にあるもので、景観重要建造物指定の方針、基準に従い指定します。庭園や石積みなどの建造物と一体となって良好な景観を形成している土地も含んで指定することができます。国宝や

重要文化財、天然記念物などは景観重要建築物として指定できません。また、都市景観形成建築物に指定されているものは景観重要建築物として指定することはできないことになっていきますので、景観重要建築物へ移行する際には、指定にあわせて都市景観形成建築物の指定を解除する手続きが必要になります。

指定の方針は景観計画の中で定めており、「地域にとって良好な景観の形成上、重要な存在であると認められ、公共の場所から容易に見ることができる建築物」で、次に説明するいずれかの基準に該当するものを「景観重要建築物」として指定することとしています。

指定の基準は、「市の景観を特徴づけている建築物」、「歴史的、文化的または建築学上から価値のある建築物」、「市民に親しまれている建築物」、「景観の形成のために市長が必要と認める建築物」としています。

景観法に基づく「景観重要建物」と、市景観条例に基づく「都市景観形成建築物等」の制度の違いですが、景観重要建築物は、場所の公表、建築物の公開を指定の条件としています。都市景観形成建築物等は、非公表も可能としており、現在は 20 件中 14 件が所有者の意向により非公表、非公開となっています。市の助成制度は、景観重要建築物の方が少し有利な助成制度となっています。税制優遇措置は、景観重要建築物に指定されると相続税評価額の控除申請が可能となり、評価額の 30% 控除が可能になると国税庁のホームページで示されています。また、外観の保全に関する規制として、景観重要建築物は許可制度となり、外観の変更を伴う修繕や模様替えなどを行う際には、市長の許可が必要になります。

従来助成制度である、「宝塚市都市景観形成助成金交付要綱」では、修景にかかる経費の 2 分の 1 で最大 300 万円の助成が可能でした。ただし、一度助成を受けると、少額であっても 5 年間は助成を受けられないという制約がありました。新設した「景観重要建築物助成金交付要綱」では、5 年間で修景にかかった経費の 2 分の 1 で最大 300 万円の助成が可能となります。例えば、植木の手入れなどの少額の行為であれば、5 年間で 300 万円を超えない範囲で、毎年助成を受けられるというメリットがあります。景観重要建築物に指定されると、建築物の良好な景観が損なわれないよう適切に管理する義務と、建築物の維持、保全、継承に伴う制約が大きくなり、外観の変更に関わる行為を行う際には市長の許可が必要となることなど、所有者の負担が大きくなります。また、一度指定を受けると、国宝や重要文化財などの指定を受けるか、滅失等により指定を行った理由が消滅した場合を除き、指定は解除されないという制約もあります。そこで、所有者の負担を軽減するために平成 27 年 4 月に新たに設けた助成制度です。

指定物件の選定は、まず、既に指定している都市景観形成建築物を景観重要建築物へ移行し、その後、「宝塚市都市景観形成建築物等調査報告書(平成 2 年 3 月作成)」にある 234 物件について再度調査を行う予定です。また、年代を問わず指定できるので、時期をみて、市内の建築物を再調査する必要があると考えているところです。

条例で指定している都市景観形成建築物は、現在 20 件あります。財政難により、平成 16 年以降は指定を休止しております。平成 16 年に景観法が施行され、平成 24 年に宝塚市が景観法に基づく景観行政団体となったことから、それ以降は、景観重要建築物を指定するべく制度設計を進めてきました。都市景観形成建築物は、20 件

中 14 件が雲雀丘地区に集中しています。また、指定された建築物の多くが、現在も住宅として使用されていることから、現在は 14 件が非公表、非公開となっており、都市景観形成建築物を宝塚らしい景観として市内外に向けてアピールしていくのは、難しい状況です。

指定の優先順位は、既に指定されている都市景観形成建築物からの移行を優先します。その中でも雲雀丘地区の都市景観形成建築物からの移行を優先し、さらに、建造物の公開に積極的に協力して頂ける物件を優先的に指定していく予定です。今年度指定予定の 2 物件も雲雀丘地区の建造物であり、景観重要建造物の指定に際し、物件の位置の公表、年間数日間の物件の公開を指定条件にしており、将来的にマップの作成やガイドツアーなども含め様々なイベントにつなげていき、景観に関する知識の普及や啓発に活用していきたいとの思いがあるからです。そこで、地域的にも景観に関心の高い雲雀丘地区の物件を優先的に景観重要建造物へ移行していくことで、今後の新しい景観施策につなげたいと考えています。都市景観形成建築物の所有者へは、景観重要建造物に移行する意思があるか、アンケート調査を行う予定で、意向調査により関心のある方へは、個別に説明を行った上で、来年度以降の指定物件を精査する予定です。景観上重要な建造物を保存するという観点では、全ての都市景観形成建築物を重要建造物に移行できれば良いのですが、所有者の同意が必要ですし、指定によるデメリットもあるので、無理強いはできないと思っています。ご高齢の所有者が多いので、万が一所有者が変わられた場合にも、建造物が保存できるよう移行作業を早急に進めたいと考えています。

今年度指定予定の 2 物件は、雲雀丘地区の建造物で、企業が所有している T 邸と、所有者から指定についての相談を受けていた S 邸です。T 邸は、平成 21 年 10 月に都市景観形成建築物に指定した物件で、現在は記念館として広く一般の方に公開されています。また、S 邸は、景観計画策定以前に、都市景観形成建築物に指定するための手続きを行っていたものの、景観法の施行や財政難など、諸事情により指定には至らなかった物件です。所有者との事前協議では、どちらの物件も一定期間公開日を設けることに同意をいただいております、積極的に建物を公開することで歴史的価値のある建造物の保存や、雲雀丘地区の景観の形成に寄与し、地域の活性化につなげていきたいとのご意見を頂いております。

指定のスケジュールは、所有者への制度説明、現地調査、資料作成までが昨年度中に終わっています。本日、制度の事前説明を終え、次回、諮問させて頂く予定です。答申を頂いたのち、所有者への通知と告示を行い指定します。その後、標識を設置する予定です。

指定の範囲は、告示する必要があります。基本的には敷地単位で、敷地全体を指定していく方針で、敷地周囲の石積みや庭園も含み指定したいと考えています。ただし、倉庫や車庫など近年建築されている建物で、景観上の特徴のない付属建築物については、指定から除外する予定です。

景観重要建造物に指定されると、建造物の増築や改築、移転、除却、外観の変更を伴う修繕や模様替え、色彩の変更を行う場合には市長の許可が必要になります。今後、許可申請がなされた際には、内容により景観審議会でご意見をいただくこととなります。

次に、指定名称についてですが、指定に関して近隣市に意見聴取を行ったところ、指定名称を統一すべきかが議論になったとの参考意見をいただきましたので、宝塚市でも指定名称の決め方について整理しておくこととしました。重要建造物の名称の決定は景観行政団体に委ねられています。標識には、①指定の番号、年月日、②指定した建造物の名称を記載することと定められています。これまで、都市景観形成建築物の名称は、住宅であれば、「〇〇邸」として指定していますので、景観重要建造物についても同じ考えで指定していく予定です。住宅以外の用途に供する建築物は、指定時の名称や指定時において長年使用されている名称など、広く一般に知られている名称を基本とします。

標識の材質やサイズ、デザインについては、これから検討することになりますので、本日ご意見を頂きたいと思えます。

以上で、議題第2号「景観重要建造物の指定について」説明を終わります。

質疑応答
会長

では、ご意見やご質問がありましたらお願いします。

委員

指定の範囲を敷地全体とし、石積み等も指定範囲に入れるのは良いことだと思います。庭も指定の対象にすると現状変更ができなくなりますので、庭の手入れに関する助成の考え方について整理が必要です。庭木の手入れについても助成する事は、宝塚らしく良い制度だと思います。しかし、庭のどのような部分を保全するのかを明確にしておく必要があります。

事務局

植栽に関する助成は、「植栽にかかる経費」と表現しており、かかった経費の2分の1以内で30万円までとし、他の経費に比べると少額ですが、これまでも通常の管理行為となる庭木の剪定も助成しており、今後も引き続き助成する予定です。

委員

敷地全体を指定する場合でも、どの部分が指定対象かを定める必要があると思います。建物や門、塀などの構造物は解り易いですが、庭も指定する場合には、庭石や樹木の価値をどのように評価するのか、指定の基準を決める必要があります。

委員

戸建て住宅の庭でも、素晴らしい庭はたくさんありますが、元々「〇〇様式」として造られたものでは無いので、特徴を説明するのは難しいと思います。現状の維持と、樹木から構成される景観を維持していただくことになると思います。例えば、既存のサクラを次々と別の樹種に植え替えたり、室内から見える眺望を優先し、周囲からの見え方を無視して剪定されるのは困ります。綺麗な樹形を維持し、周囲からの見え方にも配慮する必要があります。

委員

戸建て住宅では、特徴のある樹木が少ないと思います。庭を指定する時に、あらかじめ庭を評価し、どの部分を守るのか、最低限の約束事が必要です。

事務局

植栽も含めて敷地全対を保全して頂きたいと思っています。庭と建物とが調和し、宝塚らしい景観となっていますので、庭の保全については、所有者とも協議しながら進めたいと思っています。

- 委員 指定後の外観の変更の制限は、建物の外観だけでなく外構もとても重要ですので、指定後の変更に関する制限や手続きは、所有者に丁寧に説明する必要があります。
- 事務局 外構も併せて指定すると、石積みの変更についても制限されることとなります。所有者へは丁寧に説明を行いたいと思います。
- 委員 庭の指定には、庭石なども含まれますか。また、樹木の種類や高さなどは図面での程度表現されていますか。
- 事務局 庭石なども含めて指定する予定です。樹種はわかる範囲で図面に記載していますが、数が多いので本数や種類、高さ、樹幹などを細かな調査はできていません。現況写真として整理しています。
- 委員 樹木を個別に指定するのは難しいですし、樹木として重要なものは景観重要樹木として指定するべきだと思います。庭については、エリアで指定し、「この辺りはこのような構成要素が重要なので保全する」と表現するのが良いと思います。
- 委員 庭も含んで敷地全体を指定すると、灯籠や池がある場合は、それらも指定対象になりますか。
- 事務局 対象にする予定です。
- 委員 所有者には、何らかの変更を行う場合には全て許可が必要になるので、事前に市役所に相談するよう伝えておけば、その行為が助成の対象になる場合もあり、お互いにメリットがあると思います。
- 事務局 そのようにいたします。
- 委員 外観を変更しなければ、室内は自由にリフォームしても構いませんね。
- 事務局 基本的にはそうなります。市としては、公開する場合には、所有者に許可をいただければ内部についても一部公開にご協力頂きたいと考えています。
- 委員 建物内部も保存したい場合には、重要文化財にする必要があります。
- 会長 登録有形文化財と重ねて指定できれば、公開活用している建物は工事費について国から2分の1の補助が受けられますので、改修する場合に、個人負担が少なくなります。また、登録有形文化財は、内部改修についても助成が受けられるので所有者にはメリットがあります。
- 委員 個人所有の場合は、建造物を維持保全していくのは難しいので、行政の財政的な支援が必要だと思います。また、財政的な支援だけでも保全は難しく、庭木に朝夕水を撒くことも高齢者には負担になりますので、そういった支援も必要です。
- 委員 相続された方や売却先が保全に非協力的な場合には、除却されてしまって、指定

を解除することもあると思います。指定の同意をいただく時に、簡単な保全管理計画を作成してお渡しし、今後の管理の方針も含め同意をいただくと、売却された場合にも、維持保全に関して制約がある建物だと解ると思います。重要建造物の指定制度において、保全計画を作成する必要はないのですか。

事務局 管理の方法の基準があります。また、建物の特徴を明記し、これを保全するよう記載しています。

委員 保全すべき内容を確認してもらうためにも同意書を頂く必要があると思います。

委員 高齢になると植栽の手入れも難しくなるので、散水栓の設置なども助成対象であれば、所有者としては嬉しいと思います。

事務局 助成した事例はありませんが、散水栓の整備についても助成は可能だと思います。

委員 散水栓の整備も助成対象となる旨を所有者へ伝えておけば、助成金の利用を前提に今後のメンテナンス計画を立てることも可能だと思います。

委員 庭については、どのようにすれば庭の全体像が維持できるのか難しいですが、生垣と石積みは宝塚らしい景観には重要ですので、地形も含めて保存が必要です。

委員 庭も建物と同様、街並みを歩いた時に視覚に入ってくる部分が一番重要だと考えると解り易いと思います。出来るだけ今の雰囲気を残すことが必要です。

委員 庭はゾーンで指定し、外観の変更を行う場合には、景観上の配慮も含めて協議し、条件付きで許可をすれば問題ないと思います。樹木を伐採する場合も、補植することを条件とし、補植する樹種を指定して許可すれば良いと思います。

委員 現時点で細かく決めておくのは難しいので、何かしら変更を行う場合には、その都度、市と協議するよう所有者へ伝えておくと良いと思います。

委員 ハードルを高く設定して指定物件を選ぶよりも、もっと裾を広げておき、普通の素敵なお宅が指定されるのが宝塚らしくて良いと思います。

委員 都市景観形成建築物から景観重要建造物への意向を拒否される所有者もいらっしゃると思います。所有者の同意を得るのが難しいので、県内でも大半の市が景観法による景観重要建造物に移行できず、独自条例による指定を継続しているのが現状です。宝塚市では「景観重要建造物」への移行を推進しますが、所有者の同意が得られない物件は、「都市景観形成建築物」として残し、二つの制度を存続させるということですか。

事務局 都市景観形成建築物の指定制度も残ります。

会長 あまり指定のハードルを高くすると、指定数が伸びず、結果的に保存するという目的が達成されないと思いますが、今後は全て景観法に基づく景観重要建造物とし

て指定しますか。

委員 今のところ都市景観形成建築物を増やしていく予定はありません。今後は景観重要建造物として指定したいと考えています。

委員 指定物件数が少ないより、裾野を広げ、一定基準以上のものを指定する方が良いという考え方もあります。だからといって全体の基準を緩めるというのも適さないので、例えば、ランク分けした指定を検討しても良いと思います。

委員 京都では景観に関する指定が何種類もあり、景観重要建造物、歴史的意匠建造物、歴史的風致と、三つに分かれています。「景観重要建造物」が一番グレードが高く助成も手厚いです。次に「歴史的意匠建造物」が町屋の意匠などを保全してもらう外観の意匠に関する指定です。一番下が「歴史的風致形成建造物」で、歴史性を担保しているものや雰囲気の良いものです。所有者の意向と建物のグレードにより重ね指定されています。

委員 全物件を景観重要建造物に移行するのではなく、景観形成建築物のあり方を見直し、少しハードルを下げ、二つの制度を使い分けていく方法もあると思います。

委員 「公開」が原則ですと移行したくない方に同意を得るのは難しいと思います。相続税の控除申請が可能というメリットはありますが、「公開」のハードルが高すぎます。「公開」は景観法や条例で定められた基準ではないので、もう少し緩い規定に変更された方が良いと思います。

事務局 地形の特性上、道路から見えにくい建物が多いので、年に数日程度、庭先から建物を見ることに協力頂きたいのと、ホームページに写真を掲載したいと考えています。室内の公開は想定していません。所有者の負担のない程度で協力頂きたいと考えています。今年度指定予定の物件は2件ともとても協力的です。

委員 イベントの時だけ協力頂く程度で良いのであれば、「公開（オープンガーデン程度）」と表現された方が気持ち的には楽だと思います。

委員 「公開」を条件にするのはどうかと思います。「公開」を断られても、指定して建造物を守ってもらう方良いと思います。

委員 保存するという観点では、登録有形文化財を増やす方が得策かもしれません。登録有形文化財も相続税の免除があり、工事費の助成も色々あります。確実に保存してもらうために、様々な方法を検討されたら良いと思います。

委員 登録有形文化財も住所を「公表」していますので、景観重要建造物と同様にその部分が問題になると思います。

委員 非公表物件は、ホームページに写真の掲載もしていないのですか。

事務局 掲載していません。

- 委員 公表すると、カメラを持った人が付近をうろうろして困るのだと思います。所有者の気持ちもわかります。
- 委員 県では、景観形成重要建造物として 87 件を条例により指定していますが、写真は全てホームページに掲載しています。
- 事務局 現在は、写真や建造物の位置について情報を掲載できていませんので、景観重要建造物に指定した物件は、ホームページに掲載したいと考えています。
- 委員 良好な景観の手本という意味でも公表する必要があると思います。
- 事務局 「公開」は無理でも、所有者に確認した上で写真をホームページに掲載したいと考えています。協力して頂けるのであれば、ガーデンフェスタ等に合わせて、数日間庭先まで入れて頂けるようお願いしたいと思っています。
- 委員 写真の掲載は重要です。「公表」と「公開」は別々に考えた方が良いでしょうと思います。写真も見ることができないのであれば、何が指定されたのか市民も解りませんし、修景助成するのであれば、市民に還元できるよう公表する必要があります。
- 委員 最近は聖地めぐりのようなことをされる方が多く、それが過激ですから、敷地内へ入られるような方もいると思います。また、人間の心理として見ることができないとなると余計に見たくなるものです。外観だけでもホームページで公表すれば気が済む方もいらっしゃると思います。
- 委員 公開した場合、窓から室内を撮影するような方もいないとは言い切れず、所有者としては不安だと思います。モラルの問題ですが、カメラを持った瞬間モラルが飛んでしまうような方が多いので、モラルも期待できない状況です。
- 委員 細かい住所まで公表する必要はありませんが、税金を投入することから、何らか公表することが必要になります。
- 委員 指定の際に、写真の掲載には同意を頂くなど検討してください。
- 委員 掲載は、小さい写真でも外観の特徴が解れば良いでしょうと思います。宝塚市がどういった景観を重要と思い守ろうとしているのか、文字だけでは市民に伝わらないと思いますし、啓発の意味でも景観の見本として公表して欲しいです
- 委員 道路から見えない建物も指定するのですか。
- 事務局 近景では見えませんが、遠景からは見えます。斜面地が多いので、道路に面して広大な庭があると、道路からは庭木の陰になり屋根しか見えないこともあります。
- 委員 遠景からしか全貌が見えない物件は、その景観が宝塚らしいということですので、離れた場所からの写真でもいいと思います。

事務局 「公開」と「公表」については整理いたします。

会長 指定の基準は、なるべくハードルを下げ、裾を広げた方が良いと思います。また、「公開」と「公表」は区別し、「公開」については、協力して頂ける範囲とし、写真をホームページに掲載することに同意を頂く。また、都市景観形成建築物を全て景観重要建造物に移行するのは少し無理あるように思いますので、景観重要建造物と都市景観形成建築物等との指定制度の運用について整理し、指定の裾を広げることにしても検討が必要です。

委員 建物の保全もそうですが、生垣や石積みだけでも保全できれば、景観上意味があると思います。これらが宝塚の良好な景観を形成しているので、必ずしも建物とセットで指定するのではなく、生垣、石積みだけを指定する制度があっても良いと思います。住民も助成が受けられるのであれば、生垣や石積みは残し、保全しようという気持ちになると思います。生垣、石積みだけを指定対象とすれば、建物は変更しても良いので、同意も得やすいと思います。

委員 標識はどのようなものになりますか。

委員 素材も文字の色もこれから決めます。

委員 日付の後に、「指定」という文字を入れ、「〇年〇月〇日指定」とした方が良いと思います。日付は元号ではなく西暦にし、デザインも工夫された方が良いでしょう。

委員 文字は必要なものだけ表示し、すっきりしたものが良いと思います。大きさは、あまり大きいと設置場所に困ります。

委員 県の景観形成重要建造物もプレートを作成しています。当初は取り付け金物がなかったのですが、設置しやすいものに変更して欲しいとの要望があり、壁等に掛けられるように仕様を変更しました。掲示しやすい工夫が必要だと思います。

事務局 設置場所を協議した上で、市で取り付けを行う予定です。

委員 建物に直接取り付けるのは避けてください。

事務局 道路に面する外構の一部に取り付けることになると思います。

委員 戸建て住宅は、設置場所が難しいですが、門柱自身が景観上重要な物件もあるので、それを傷つけるのは良くないです。独立型で、柱が目立たないもの、サイズが小さいものが良いと思います。

委員 外部に設置するので耐光性を考慮した方が良いでしょう。

事務局 銅板よりはステンレスの方が良いと考えています。

委員 陶板は退色しないので、佐賀県の有田ではバス停などに有田焼を採用しています。

委員 耐久性はどうか。

委員 案内板等に使用したことがあります。割れたという事例は聞いていません。意図的に危害を加えられると、金属板は割れないですが凹みますから同じことです。

委員 生垣の下に設置するなら、高価ですが石で作成するのも良いと思います。

会長 最終的にはどのようにデザインを決めるのですか。

事務局 後日、本日いただいたご意見を踏まえたデザインを提案させて頂く予定です。

会長 わかりました。議題第2号についてはこれで終わります。

(2) 議題第3号

説明

会長 議題第3号のデザイン協議部会運用指針の変更について、デザイン協議部会の開催に関係する変更です。事務局から説明をお願いします。

事務局 デザイン協議部会の協議に付する開発行為等を「デザイン協議部会（開発行為等）運用指針」の第2条で定めています。開発事業区域の面積が3,000㎡以上、地区計画や景観計画特定地区などに指定している区域では、開発事業区域の面積が1,000㎡以上の場合で、建物の建築や敷地造成、外観の変更を伴う修繕などを行う場合が協議の対象となります。一方、その開発行為が周囲の景観への影響が小さいと認めるものについては、第3条でデザイン協議部会の「附議の省略」として定め、これらについては、デザイン協議部会での附議を省略し、届出がなされた際に事務局において協議・指導をしています。

今般、共同住宅の大規模修繕等による外壁の塗り替えの相談が増えております。新築の共同住宅や商業施設と異なり、既存の共同住宅の外壁の塗り替えを行う際には、一般的には区分所有者の総意により色彩を決めることが多いため、デザイン協議部会での協議内容を反映させることが困難な状況となっています。

昨年度、共同住宅の塗り替えで協議頂いた案件では、管理組合で作成した5案のうち、住民による多数決で色彩を決定するという事例でした。デザイン協議部会では、提示された5案について、部分的に色彩を修整するよう意見をいただきました。

今後は、運用指針の第3条第3号に「建築物の外観を変更することとなる色彩の変更のうち、主たる用途が共同住宅のもの」を追加し、共同住宅の色彩の変更については、デザイン協議部会への附議を省略し、届出に関する事務手続き簡素化したと考えております。

以上で運用指針の変更についての説明を終わります。

質疑応答

会長

ご意見等ございましたらお願いいたします。

委員

分譲マンションは区分所有者で構成された管理組合に決定権があり、会議での意見を反映するのが難しいのでデザイン協議部会での協議を省略するという事ながら、分譲でないものはこれまで通りデザイン協議部会にかけるべきではないですか。

事務局

届出の中で、分譲マンションとそれ以外を何をもって区別するのか、客観的に判断できる書類としてどのような書類をもって判断すれば良いのかが難しいと思いますので、塗り替えについては共同住宅全てを、デザイン協議部会への附議を省略したいと考えています。

委員

確かに分譲マンションとそれ以外を区別するのは難しいと思いますが、分譲とそれ以外は分けて考えるべきだと思います。また、公営の共同住宅の塗り替えも会議に諮るべきだと思います。

事務局

わかりました。

委員

塗り替えなどの大きな修繕は、管理組合では早い時期から議論していると思いますので、余裕をもって相談してもらえば協議部会での意見も反映できると思います。修繕計画が持ち上がった時点で市に相談するよう工夫できませんか。

委員

最終的な意思決定は管理組合にあるので、デザイン協議部会での意見が反映できないとしても、会議に諮って意見をやり取りすることには意味があると思います。

委員

昨年度の案件では、これは選ばないで欲しいと思う案もありましたので、今後附議を省略することには不安を感じます。

委員

そもそも協議対象から外す理由が理解できません。協議しても意見を反映できないので協議対象から外すという考えは、消極的です。現在の規定では、省略できるものは、景観上大きな問題ないので協議を省略できるのに対し、これは少し異質なものになります。

会長

区分所有なので、予め多数決で決めた結果を協議にかけた場合、再度多数決をしたり、変更したりするのは難しいと思います。

委員

早い時期に協議すれば変更も可能だと思います。

会長

協議の時期の問題ではなく、どんな形であれ、一度住民に提示したデザインを変更することが難しいのだと思います。分譲マンションの外壁の塗り替え工事について、市はどのようなタイミングで把握しているのですか。

事務局

届出書が提出されるか、塗り替えを請け負った施工業者や設計者から、届出の要否についての問い合わせがあれば把握できますが、問い合わせが無い場合にはわかりません。

委員 施工者や設計者は届出が必要なことを知らないのですか。

会長 施工者も管理組合も届出が必要だという認識がないのだと思います。塗り替えの際には届出が必要になる旨を周知すれば良いのではないのでしょうか。

委員 届出が必要な場合は、外壁や屋根の色彩は景観形成基準で指定されているので、設計者はその範囲の中で設計するべきで、基準から外れた色彩にするのは設計者として間違っていますと厳しく指導すれば良いのではないのですか。

事務局 それは現在も行っています。景観形成基準に適合したものでないと届出を受け付けていません。

委員 それでいいのではないのですか。

事務局 景観形成基準の適合については受付の際にチェックしています。今回は、届出を省略するのではなく、デザイン協議部会に諮ることを省略してもよろしいですかという事をお聞きしております。

委員 デザイン協議部会に諮るのは、もう一段階上の議論で、基準以上の景観上の配慮を求めるものです。この場所にふさわしいデザインについてアドバイスや協議をするのが目的ですので、レベルアップしていくためには協議部会での協議が必要だと思います。

委員 届出の必要性や手続きの流れについて、もう少し広報してから、省略について検討されてはどうですか。

事務局 そのようにさせていただきます。

委員 意見を反映できる、もっと早い時期に協議していただくよう周知してください。

事務局 周知は行いますが、早い時期に協議部会に諮っても、最終的には住民アンケートで色彩を決めるのだと思います。

委員 そうだとしても、意見を反映して修正したものでアンケートを行うことはできると思います。

事務局 わかりました。

委員 協議部会は、基準以上の景観上の配慮について協議する場ですので、その意見を相手が聴く気がないと解っているのに、協議部会に諮ることに意味がないし、虚しいという事ですね。

委員 基準値内に納まっているけれど面積が大きいから、更に景観に配慮してもらおう協義するという意味では、協議部会に諮った方が良いと思います。

会 長 新築物件の協議では、壁面の面積が大きいので基準以上に彩度を落とさせていただくよう強くお願いしています。

委 員 基準値内の計画なのに、それ以上に行政が裁量で指導するということですか。

委 員 基準は満たしているので設計者が拒否した場合は、それ以上のことは指導できませんが、デザイン協議部会は、お願いも含めて協議する場です。より良いものを造るための会議ですが、分譲マンションは背後に意思決定する人が大勢いるので、その方々全員に協議部会での意見や、意見の趣旨を正確に伝えるのは難しいのも事実です。

事務局 承知しました。届出について周知した上で様子を見たいと思います。分譲マンションなどの管理組合向けに、マンション管理セミナーなどを行っている課もございますので、そちらとも連携しながら年に1、2回お手紙を出すなど、検討いたします。状況を見て、またご相談させて頂きたいと思います。

会 長 議題第3号についてはこれで終わります。本日の議題は以上です。