

平成30年度

第1回宝塚市景観審議会議事録

日時 平成30年（2018年）5月21日（月）

午前10時00分から同12時00分まで

場所 宝塚市男女共同参画センター 学習交流室1A

宝塚市景観審議会

## 1 審議会要旨

(1) 開催日時 平成30年(2018年)5月21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1A

(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。

岩井委員、中嶋委員、徳尾野委員、三谷委員、西野委員、田野委員、赤澤委員、磯部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 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、本日の議題に係る会議は公開であることを確認した。

イ 議題第1号として宝塚市景観審議会規則第5条第1項の規定に基づき、会長及び副会長の選出が行われ、徳尾野委員が会長に、岩井委員が副会長に選出された。

ウ 議題第2号として宝塚市景観審議会規則第8条第3項の規定及び、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4条の規定に基づき、部会長及び副部会長の選出が行われ、徳尾野委員が部会長に、岩井委員が副部会長に選出された。また、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、徳尾野委員、岩井委員、中嶋委員、三谷委員、田野委員、赤澤委員の6名が選出され、市民委員の磯部委員、高松委員については原則交互にデザイン協議出席してもらうこととした。

エ 徳尾野会長は、議事録署名委員として、1番岩井委員及び2番中嶋委員を指名した。

オ 議題第3号 都市景観形成建築物等(第13号)の指定の解除について(諮問)について審議を行った。

カ 議題第4号 景観重要建造物(第3号)の指定の指定について(諮問)について審議を行った。

キ 議題第5号 都市景観形成建築物等(第17号)の指定の解除について(諮問)について審議を行った。

## 2 会議要旨

(1) 議題第3号

会長 それでは議事に入ります。「議題第3号 都市景観形成建築物等(第13号)の指定の解除について」の説明です。この議題は、市長より諮問を受けておりますので、採決の必要がございます。では、事務局より説明をお願いいたします。

【説明】事務局 それでは、【議題第3号】「都市景観形成建築物等(第13号)の指定の解除について」をご説明致します。

宝塚市都市景観条例第25条第5項の規定により準用する第25条第2項の規定により、都市景観形成建築物(指定第13号)の指定の解除について諮問いたします。

こちらが、阪急電鉄雲雀丘花屋敷駅で、こちらが物件の場所です。

都市景観形成建築物等の「指定番号は、第13号」、「指定年月日は、平成14年5

月 1 日」です。物件の所在地は、宝塚市雲雀丘 2 丁目、物件の名称は、Y 邸です。

Y 邸につきましては、これまで、保全していただくよう所有者と協議を重ねてきましたが、維持していくことが困難とのことで、昨年 4 月に所有者より「指定解除願ひ」が提出され、昨年 6 月に開催した平成 29 年度 第 1 回景観審議会での旨をご報告いたしました。この度、建築物が除却され建物が滅失したことを確認しましたので、宝塚市都市景観条例第 25 条第 4 項の規定、「市長は、都市景観形成建築物等が景観法第 19 条第 1 項に規定する景観重要建造物に指定されたとき、又は滅失したとき、若しくは損傷等により価値を失ったと認めるとき、その他特別の理由があるときは、都市景観形成建築物等の指定を解除するものとする。」により、指定の解除について諮問させていただきます。

以上で、【議題第 3 号】「都市景観形成建築物等（第 13 号）の指定の解除について」の説明を終わります。

ご審議のほどよろしくお願ひいたします。

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ひします。

委 員

都市景観形成建築物等は、「等」と表現されているのは、庭も含めて条例による指定が行われているからですか。

事務局

建築物だけではなく敷地全体を指定しております。条例では、都市景観形成建築物、都市景観形成工作物、都市景観形成地の 3 種類を指定することができますので、これらを「都市景観形成建築物等」と表現しています。指定時の調査報告書には、保存すべき樹木やその保全方法について、庭に関する事項も記載されています。

会 長

解体後の写真を見ると、道路沿いの石積擁壁が残されているように見えます。この擁壁は道路に面しているので、景観上重要だと思います。次の所有者に対して、擁壁を残すようお願ひすることは可能ですか。

事務局

都市景観形成工作物として擁壁そのものを指定していれば可能かもしれませんが、擁壁については指定していませんし、現在までに都市景観形成工作物として指定した事例はありません。今後は、景観上重要となる擁壁だけでも保全していけるような仕組みを検討したいと思いますが、擁壁を都市景観形成工作物に指定する際にも、所有者の同意が必要になりますので、所有者に納得いただけるか難しい状況だと思います。

委 員

樹木は都市景観形成建築物等に含まれていますか。

事務局

樹木も含めて保全していただくことになってはいますが、強制力はありません。また、樹木のみを都市景観形成建築物等として指定した事例はありません。

委 員

都市景観形成建築物等を解体する場合の流れですが、届出の義務はありますか。

事務局 届出の義務はありません。条例では、価値を失ったものについては指定の解除を行うこととなります。建物を解体されることについても、事後報告となってもやむを得ない状況です。

委員 次の所有者による建物計画はどのようなものですか。

事務局 既に市へ開発構想届が出されており、新たな造成が少なくなるよう地形を生かした形で、敷地を4宅地に分割し、戸建て住宅が4戸建設される予定です。

委員 この場所は、地区計画で最低敷地面積を定めていますか。

事務局 最低敷地面積は200㎡と定められています。敷地全体で1000㎡ほどありますので、4宅地に分割することは可能です。

委員 景観形成建築物等に指定された建物を解体しない場合でも指定を解除することはできるのですか。

事務局 指定の解除については、景観条例第25条第4項に定められています。①景観法に基づく景観重要建造物に指定された時、②滅失した時、③損傷等により価値を失った時、④その他特別な理由があると認める時には指定を解除することとなっています。

会長 「特別な理由」とはどのような場合ですか。

事務局 指定解除の要件①から③に該当しない場合であっても、一般市民が納得のいく合理的な理由があった場合に指定が解除できるよう、「特別な理由」という条件を設けています。

委員 今回の建築物の指定の解除はやむを得ないと思いますが、景観上素晴らしい建物を残すために、市としてサポートできるシステムを構築して欲しいです。

委員 この建物もそうですが、雲雀丘地区内で10軒の住宅が県の「近代住宅100選」として選定されています。県では、その近代住宅100選をサポートするため、(公財)兵庫県まちづくり技術センターを通じて、その維持管理の相談役となる「景観まちづくりアドバイザー」を無料派遣しており、所有者の方には毎年、案内しています。

会長 景観の部署と空き家バンクを所管している部署とが連携すれば、何か良い仕組みができるようにも思います。

委員 空き家バンクを利用される方は、建物ではなく、土地を探している方が多いようですので、必ずしも建物を保全してもらえとは限らず、難しいかもしれません。

会長 その他意見はございませんか。  
では、第3号議案は諮問案件ですので、答申することが必要ですので、採決に入りたいと思います。意義のある方はいらっしゃいますか。

委員

異議なし。

会長

異議なしということですので、議題第3号につきまして、「都市景観形成建築物等の指定を解除する」として、答申いたします。

(2) 議題第4号・議題第5号

会長

それでは次の議題に移ります。

議題第4号「景観重要建造物（第3号）の指定について」（諮問）と、議題第5号「都市景観形成建築物等（第17号）の指定の解除について」（諮問）につきましては、第4号の景観重要建造物が可決・指定された場合、連動して同物件である第5号の都市景観形成建築物の指定解除が必要となることから、一括して審議を行いたいと思います。また、この2議題は、市長より諮問を受けておりますので、採決の必要がございます。では、事務局より説明をお願いいたします。

【説明】  
事務局

【議題第4号】「景観重要建造物（第3号）の指定について」と、【議題第5号】「都市景観形成建築物等（第17号）の指定の解除について」を併せて説明させていただきます。

まず、景観重要建造物の指定の方針と基準について説明いたします。

指定の方針は、景観計画の中で定めています。「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造物」で、次に説明するいずれかの基準に該当するものを「景観重要建造物」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造物」、「歴史的、文化的または建築学上から価値のある建造物」、「市民に親しまれている建造物」、「景観の形成のために市長が必要と認める建造物」としています。

昨年12月1日に、第1号となる「高碕記念館」、第2号となる「正司邸」を景観重要建造物として指定いたしました。本日は、景観重要建造物第3号として「M邸」を指定するために諮問させていただきます。

景観重要建造物の指定の手続きについては、宝塚市都市景観条例第29条第1項により、「市長は、景観法第19条第1項の規定により景観重要建造物を指定しようとするときは、あらかじめ審議会の意見を聴かなければならない。」と規定されております。

では、「M邸」の概要について説明させていただきます。物件名は「M邸」です。現在は条例に基づく「都市景観形成建築物第17号」に指定されているほか、「ひょうごの近代住宅100選」に選定されています。

場所は、こちらが阪急電鉄雲雀丘花屋敷駅、こちらが物件の場所になります。所在地は。宝塚市雲雀丘1丁目です。駅から北側へ上がった高台に位置しています。

こちらが配置図で、敷地の北側に道路があります。

建造物の概要ですが、敷地面積は、1164.41㎡、母屋の延べ面積は、141.32㎡です。建物の構造は、地上2階建ての木造、建物用途は一戸建ての住宅です。敷地内には母屋の他に付属屋と物置があります。雲雀丘では昭和11年頃より阪急電鉄による宅地分譲が開始され、「M邸」は阪急電鉄の建売住宅として建設されたようです。

雲雀丘地区には、「M邸」と同時期に、阪急電鉄の建売住宅として建てられた建物が他に2邸確認されています。この建売住宅の3邸は、建具などに同じデザインが使われていましたが、そのうち1邸は改修され、当時の面影が薄れており、もう1邸は残念ながら現存しておりません。敷地は、南側隣地との高低差が大きく、南側に開けています。

次に、外観の特徴について説明いたします。複雑な形状をした屋根に海老茶色の瓦が葺かれ、白い壁に軸材が見え、骨太いしっかりとした造作を持った建物です。日本の伝統的な真壁造りに、洋風のモチーフを上手く取り入れた外観となっています。強いて言えば、南と西の立面は洋風、北と東の立面は和風が勝った外観となっています。屋根は、切妻屋根が幾重にも軽快に組み合わせられ、海老茶色の棧瓦が葺かれています。瓦は一枚一枚焼き色が微妙に異なり味わいがあります。また、鬼瓦には釉薬の塗られたシンプルなものが使われています。屋根の妻面の斜材は曲線を描いたデザインで、南と西の立面には外壁下部にスクラッチタイルが使われています。

玄関横には石が配された独特の形状の煙突があります。建物の骨太い、しっかりとした印象はこの煙突によるところが大きいのと思われます。建具のデザインは、内部が和室であれば「和風の窓」、内部が洋室であれば「洋風の窓」となっています。

外構は、道路との境界沿いには、外からは低く見える石塀が築かれ、その上にカイヅカイブキの生垣があります。正門は大きな木戸で、傍らにはソテツが植えられており、威厳のある構えとなっています。敷地の東端は開発前の山の傾斜そのまま、ヒノキや杉が密に植えられ大きく育っています。また、南側の隣地とは高低差が大きいため、石垣が設置されており、敷地から見ると1m程の高さの生垣がフェンスの外側に設けられています。

次に「保全・整備の方針」について、説明いたします。先ほど説明しました外観のうち、特に特徴的な部分を中心に保全することになりますので、建物の位置と外観、沿道から見える木々を中心に保全することとします。

「建築物の外観・意匠・構造・材料・色彩」に関しては、現状のまま保全し、特に、建物の外観の意匠、材料、色彩を保全することとします。

「敷地の利用、植生」に関しては、道路に面したカイヅカイブキの生垣を中心に保全し、また、敷地西側の前庭は、建築当時の姿を特に良くとどめていることから、正門とともに保全に努めることとします。さらに、道路に面して立派なサクラがあり、敷地内にも大きく育った高木が多くありますので、それらを中心に保全することとします。敷地東側の斜面は、雲雀丘開発前の山の傾斜がそのまま残されていて、高木が多く育成しているため、今後も保全に努めることとします。

「保全修復」に関しては、今回の景観重要建造物の指定のための調査では、所有者の意向により内部の調査は行っていませんが、平成14年に都市景観形成建築物に指定する際に行った調査では、「建築当時の時代背景をよく伝える建物であり、内部はかなり改修されているようですが、玄関、応接室など建築当時の姿をとどめている部分もあり、それらについては、現状のまま維持保全されることが望ましい」との結果でした。今回は景観上の指定であるため、建物内部の保全についての制限はありませんが、現状の維持保全に努めることとします。また、複雑な屋根形状のため、部分的に銅板葺で保全されるなどの処置が既になされています。今後も外観の維持保全に努めることとします。

次に、指定の範囲について説明いたします。指定範囲は敷地全体とします。具体的には、母屋、付属屋、庭園を景観重要建造物として指定します。

以上、ご説明しました「M邸」は、市や雲雀丘地区の良好な景観の形成に大きく寄与しており、歴史的にも建築学上も価値のあるものですので、景観重要建造物として指定する十分な価値を有しているものと考えております。

今後の予定ですが、指定名称は、都市景観形成建築物の指定名称を引き継ぎ、「M邸」とします。指定日は、本日の景観審議会でご答申をいただいた後、所有者、に書面による同意をいただき、指定の告示を行う予定となっております。

引き続き、【議題第5号】「都市景観形成建築物等（第17号）の指定の解除について」を説明させていただきます。

宝塚市都市景観条例第25条第4項の規定、「市長は、都市景観形成建築物等が景観法第19条第1項に規定する景観重要建造物に指定されたときは、都市景観形成建築物等の指定を解除するものとする。」により、景観重要建造物に指定されると都市景観形成建築物の指定の解除の手続きが必要になります。また、同条第5項の規定により準用する「市長は、前項の規定により都市景観建築物等の指定を解除しようとするときは、あらかじめ審議会の意見を聴かなければならない。」により、併せて、議題第5号として諮問させていただきます。

都市景観形成建築物等の「指定番号は、第17号」、「指定年月日は、平成15年2月3日」です。物件の所在地は、宝塚市雲雀丘1丁目、物件の名称等は「M邸」、物件の所有者は、Mさんです。

以上で、【議題第4号】「景観重要建造物（第3号）の指定について」、【議題第5号】「都市景観形成建築物等（第17号）の指定の解除について」の説明を終わります。

ご審議のほどよろしくお願いいたします。

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

資料には指定対象は「母屋」だけしか記載されていませんが、説明では「付属屋」も指定対象と説明がありました。「付属屋」も指定対象ですか。

事務局

付属屋にはお手伝いさん等の使用人用のお手洗いがあり、建築当時の時代背景を象徴する間取りであることがわかりました。また、付属屋の外観も母屋と同様のディテールですので、資料送付後に、「母屋」と「付属屋」の両方を指定することに変更いたしました。

委員

「建物内部の間取り等も踏まえ、歴史的価値があるので保存する」という考えはわかりますが、道路側から建物が見えない場合にも、文化財としての価値があれば保存していくという方針ですか。また、文化財的な価値を保存するとなると、外観だけでなく建物内部も保存する必要があると、所有者の負担が大きくなると思います。県では、指定を行う際には、建物内部は自由に変更可能とし、外観は変更しないこととして所有者の同意を得て指定しています。宝塚市でも、そのようにされた方が所有者の同意が得られやすいのではないかと思いますがいかがでしょうか。

- 事務局 当時の時代背景を象徴する建物ですので、付属屋も指定対象とし、保全していただく予定ですが、建物内部の改修についての制限はかかりません。歴史的価値も含めて評価し、景観上重要な建物として付属屋も保存していただきたい考えです。
- 会長 景観重要建造物に指定されても内部の改修は可能ですね。
- 事務局 可能です。
- 委員 建物が道路から見えるかどうかということに関わらず、付属屋の造りも素晴らしいので、是非母屋と一緒に指定し、保存していただきたいと思います。  
景観重要建造物には建物だけでなく庭園も含まれるのでしょうか。
- 事務局 敷地単位で指定していますので、庭園も含まれます。
- 委員 一般的に「景観重要建造物」というと、建物のみが対象というイメージを持たれやすいですし、「保全・整備基準」にも明確に庭園に関する記載が無いので、庭園も保全の対象だということが所有者には解りづらいと思います。
- 委員 土地も樹木も含み、敷地全体が保全対象となるのですか。
- 事務局 敷地全体を指定対象としています。
- 委員 調査報告書の図面に記載のある樹木は、全て保存するのですか。
- 事務局 全ての樹木ではなく、保全整備計画に特に記載した樹木を中心に保全していただくこととなります。
- 委員 カイツカイブキの生垣を保全すると明記されていますが、これは雲雀丘開発当時から、カイツカイブキの生垣があるから景観上重要だということですか。特に明記してまでカイツカイブキを保全する必要があるのか疑問を感じます。
- 委員 当時は、カイツカイブキやツグなど葉が細い樹種で、重厚な生垣を造る様式が流行でした。また、雲雀丘ではサクラが道路から見えるよう、斜面地などに植えていたようです。ヒマヤラスギも開発時に植えられていたようですので、開発時に植えられた樹木を適切に管理し、残していくことは当時の景観を保全する上で大きなポイントになります。指定に際しては、カイツカイブキ、サクラ、ヒマヤラスギは、今後も適切に管理、保全し、その他の樹木は所有者の判断にお任せするということが良いと思います。
- 委員 当時は、ソテツやシュロを植えることも流行りでした。建設当時の景観を保全するという意味で、ソテツ、シュロも保全してください。
- 委員 指定範囲を「庭園」と表現すると、庭木全てを保全するように受け取られると思います。この調査報告書とは別に、特に保全すべき樹木を記載した図面を指定書として作成すべきだと思います。



- 事務局 保全・整備基準の「3 敷地の利用、植生に関する事項」において、特に保全すべき樹木については、カイツカイブキの生垣、サクラ、ヒマヤラスギ、ソテツなど樹種を明確に記載するよう修正します。
- 委員 図面では玄関付近に「クロマツ」と記載がありますが、写真ではヒマヤラスギのように見えます。現地を再度確認した方が良いと思います。
- 委員 樹木に関しては、「保全」という表現ですと、剪定もしてはいけないようなイメージを受けますので、「適切に管理する」という表現の方が良いと思います。「適切な管理」には、形を整えるだけでなく、高さやボリュームを抑えること、同じ樹種で植え継ぐということも含まれます。
- 会長 「保全・整備基準」には、「開発時に植栽され、当時の庭園様式の特徴的な樹木を適切に管理する」と表記したら良いと思います。
- 委員 カイツカイブキの枝葉が道路境界を超えているように見えます。通行に支障がある部分は切っても良いということですね。
- 事務局 現在のカイツカイブキをそのまま残さなければならないということではなく、同じ樹種で植え継ぐのであれば問題ありません。また、何らかの事情で伐採し、新たに植える場合には、カイツカイブキを推奨するということになります。
- 委員 建具類は景観に大きな影響を及ぼすと思いますが、これらを改修する際に外観を損なわないよう改修することは技術的に可能ですか。
- 事務局 技術的には可能ですが、一般的な改修の方法に比べて費用が掛かります。助成制度を利用して改修される場合には、外観を損なうことがないように事前に協議することになりますし、景観重要建造物に指定されますと、外観に係る改修等を行う場合には市長の許可が必要になります。指定時と全く同じ仕様でないと改修してはいけないという事ではありませんが、外観の保全に配慮した改修を行うよう所有者と協議することになります。
- 委員 配置図では指定対象は敷地全体となっていますが、「庭園」と明記されると駐車場部分は指定対象ではないように受け取れます。
- 委員 「庭園」も指定対象になるのですか。
- 事務局 景観法第 19 条第 1 項では、「・・・良好な景観の形成に重要な建造物（これと一体となって良好な景観を形成している土地その他の物件を含む。）・・・」とあり、「土地」はあくまで例示です。景観法運用指針によると、「例えば、建造物の敷地、建造物の周囲の燈籠、敷石、石垣、付属する庭園等が当該建造物と一体となって良好な景観を形成している場合に、景観重要建造物に含まれるものとして指定することが考えられる。」と示されています。
- 敷地全体を指定するという意味で「庭園」と表現していましたが、「敷地」に表現

を修正します。

委員 「外構」と表現した方が良いと思います。

事務局 わかりました。

会長 所有者が、この敷地で何が景観にとって重要なのかを把握し、適切に管理するためには、保全すべき大切な樹木以外は図面に樹種を記載しない方が良いと思います。

事務局 樹種や配置を再度確認し、どの樹木が開発当時の様式を象徴し、保全すべきものがわかるよう図面を修正します。

委員 カイツカイブキの生垣の下段の御影石のようにも見える擁壁も、指定対象として明記した方が良いと思います。雲雀丘地区で特に景観上重要なのは地形だと思います。それらが保全されるようにすることが重要ですので、「外構」という表現だけでなく、具体的に何を適切に管理していくべきなのか明記すべきだと思います。カイツカイブキの生垣の下部の擁壁については、開発時に築造されたものかを確認した上で、保全すべきものとして明記してください。また、門扉や門柱も同様に、開発当時からあるものであれば指定すべきだと思います。

委員 本日の様々な意見については、資料の文言を整理、修正した上でもう一度景観審議会を確認すべきだと思います。

事務局 樹木や外構について調査し、図面を修正した上で、再度諮問させていただきます。

委員 「保全・整備基準」には、建造物が宝塚市の景観の形成にどのように寄与しているのかについて明記し、雲雀丘地区を代表する近代住宅の一つということを説明した上で、建造物の外観の詳細などを説明する構成にした方が良いと思います。

委員 植栽に関する助成金はありますか。

事務局 樹木の剪定などの行為に対しては、植栽に係る経費として助成率 2 分の 1、上限 30 万円まで助成可能です。景観重要建造物に指定されますと、5 年間で上限 300 万円まで助成を受けることが可能ですので、植栽の剪定であれば毎年助成を受けることも可能です。

会長 その他意見はございませんか。さまざまな意見が出ましたので、継続審議としたいと思います。

事務局 現地調査を行い、図面を修正した上で再度諮問させていただきます。答申は次回お願いいたします。

会長 では、第 4 号議案、第 5 号議案は継続審議といたします。現地調査を行い、再度諮問していただくということによろしいですか。

委員 異議なし。

会 長

本日の景観審議会はこれもちまして閉会いたします。