

平成30年度

第2回宝塚市景観審議会議事録

日時 平成31年（2019年）2月8日（金）

午後2時00分から同3時30分まで

場所 宝塚市男女共同参画センター 学習交流室4

宝塚市景観審議会

## 1 審議会要旨

(1) 開催日時 平成31年(2019年)2月8日(金)

午後2時00分から同3時30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8人で、次のとおりである。

徳尾野会長、岩井委員副会長、三谷委員、西野委員、橘田委員、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 景観重要建造物(第3号)の指定の指定について(答申審議)について審議を行った。

ウ 議題第2号 都市景観形成建築物等(第17号)の指定の解除について(答申審議)について審議を行った。

## 2 会議要旨

(1) 議題第1号・議題第2号

会 長

それでは議事に入ります。議題第1号「景観重要建造物(第3号)の指定について」(答申審議)と、議題第2号「都市景観形成建築物等(第17号)の指定の解除について」(答申審議)につきましては、第1号の景観重要建築物が可決・指定された場合、連動して同物件である第2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

それでは、【議題第1号】「景観重要建造物(第3号)M邸の指定について」(答申審議)と、【議題第2号】「都市景観形成建築物等(第17号)M邸の指定の解除について」(答申審議)を併せて説明させていただきます。

昨年5月の審議会で諮問させていただきましたが、継続審議となっております案件です。前回の審議会では、本日当日資料2としてお配りいたしました内容について、主にご意見をいただきました。最初に、ご意見に基づき、図書の修正を行った箇所について、ご説明させていただきます。

質問①から⑤につきましては、前回会議の中で回答させていただきました内容になります。⑥から⑩につきましては、「保全・整備基準」などの表現を修正させていただきました。今回表現を修正した部分は赤字の部分になります。

⑥から順に修正箇所をご説明いたします。

⑥番、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えます。というご意見については、議題書1-4ページの「保全・整備基準」の、「3敷地の利用、植生に関する事項の(3)」を、「シュロ、ソテツ、ヒマラヤスギ、道路に面して植えられたサクラなどを中心に保全に努め、適切に管理する」と表現を修正し

ました。

⑦番、玄関付近に「クロマツ」と記載がありますが、写真では「ヒマラヤスギ」のように見えますので、現地を再確認してください。というご指摘につきましては、現地を再調査し、「ヒマラヤスギ」でしたので、議題書 1-6 ページの図面の黄色く塗った樹木をヒマラヤスギに修正しました。

⑧番、樹木に関しては、「保全する」という表現よりも、「適切に管理する」と表現する方が良い。というご意見につきましては、議題書 1-4 ページの「保全・整備基準」の「3 敷地の利用、植生に関する事項」について表現を修正しました。

⑨番、指定部分については、庭園ではなく「外構」と表現した方が良い。というご意見につきましては、議題書 1-3 ページの「指定通知書」の「土地、その他の物件の範囲」の③を「外構」と表現を修正しました。

⑩番、カイズカイブキの生垣の下部の低い石積みも門扉や門柱と同様に開発当時からあるものは指定すべきだと思います。というご意見につきましては、議題書 1-4 ページの「保全・整備基準」の「3 敷地の利用、植生に関する事項」(1)を「カイズカイブキの生垣と足元の石積みを保全する」と表現を修正しました。

⑪番「保全・整備基準」には、建造物が雲雀丘地区を代表する近代住宅の一つである旨明記したほうが良い。というご意見につきましては、議題書 1-4 ページの「保全・整備基準」の「1 保全・整備方針」の表現を「郊外型の住宅で、雲雀丘を代表する近代住宅の一つである。」と修正しました。修正箇所は以上になります。

なお、修正前の図書は、「M邸調査報告書（平成 30 年度第 1 回景観審議会配布資料）」に添付している図書になります。

では、前回の審議会から少し期間が空いていますので、再度の説明になりますが、M邸の概要について少し説明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、本日は諮問になります。

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。M邸は、阪急電鉄雲雀丘花屋敷駅から北側へ上がった高台に位置しています。

こちらが、配置図でございます。現在、建物及び敷地は、M氏の所有となっています。

建造物の概要は、敷地面積 1164.41 m<sup>2</sup>、母屋の延べ面積は、141.32 m<sup>2</sup>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 年頃より阪急電鉄の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ました。

次に、外観の特徴について説明いたします。外観は、複雑な形状をした屋根に海老茶色の瓦が葺かれ、白い外壁で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で、和と洋が融合し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され、海老茶色の棧瓦は一枚一枚焼き色が微妙に異なり味わいがあります。外構は、道路に沿って低い石塀が築かれ、その上にカイズ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、建築当時の佇まいが残されています。

保全・整備の方針は、建物の位置と外観、沿道から見える木々を中心に保全し、特に、建物の外観の意匠、材料、色彩を保全します。

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と足もとの石塀を保全し、敷地西側の前庭は、建築当時の姿を特に良くとどめていますので、正門とともに保全に努め、適切に管理していただきます。また、敷地内には高木が多く植えられており、シュロ、ソテツ、ヒマラヤスギ、道路に面して植えられたサクラなどを中心に保全に努め、適切に管理していただきます。

指定範囲は敷地全体とし、母屋、付属屋、外構を、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答申をいただいた後、所有者、M氏に書面による同意を頂き、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2号】「都市景観形成建築物等（第17号）M邸の指定の解除について」について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ので、併せて、議題第2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、所在地は、宝塚市雲雀丘1丁目、名称等は、M邸です。

以上で、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。  
指定することについて、所有者は既に同意されているのですか。

事務局

口頭での同意はいただいています。答申をいただいた後に改めて書面で同意をいただく予定です。この案件は、昨年度現地調査を行い今年度指定の手続きとして、本日ご審議頂いているところですが、その間に市の財政状況の変化に伴い助成金の予算状況も異なってきています。平成28年度より所有者へのアンケート調査をもとに次年度の助成金を予算化できるよう予算要求を行っています。平成27年度から今年度までの4年間は、当初予算として助成金を予算化しておりましたが、来年度の予算についても、所有者へのアンケート結果に基づき予算要求いたしましたが、0円と査定され、当初予算として予算化することができませんでした。指定するにあたり、景観重要建造物の制度等を所有者へ説明した際には、メリットとして、景観重要建造物助成金交付要綱に基づき修景助成を受けることができ、これまで5年に一度しか助成を受けることができなかつたものが、景観重要建造物指定に移行すると5年間で最大2分の1、300万円の助成を受けることが可能になる旨お伝えしていました。例えば、植栽に係る経費であれば、二分の一、最大30万円の助成ですので、毎年利用することが可能な制度ですが、「予算の範囲内において、」との規

定がありますので、来年度は予算化されなかったもので、助成できないこととなります。この財政状況による助成金の0円査定がいつまで続くのかも不明な状況です。

制度説明の際に、メリットとして説明しておりました内容ですので、書面による同意をいただく際には改めてこの件についてご説明し、ご納得頂いた上で、同意をいただくこととなります。所有者として助成金が予算化されない状況であれば、景観重要建造物に移行することには同意できないというご判断であれば、本日答申をいただいたとしても指定は保留し、財政状況が好転した際に再度同意のお願いすることになると思います。

会 長 助成金の予算が全く無いのですか。

事務局 平成31年度分の助成金の予算はありません。平成32年度以降も、財政状況は非常に厳しい状況ですが、この助成制度の重要性につきましては、担当課として引き続き財政部局へ説明し、予算要求してまいります。M邸につきましては調査が完了し、諮問の手続きまで進んでおりますので、予定通りご審議いただきたく思います。所有者には財政状況を説明した上で同意をいただきたいと思います。

委 員 水道局庁舎の建設費に比べて、この修景助成に係る予算は、ほんの僅かだと思いますが、それでも難しいということですか。

事務局 そのようです。

委 員 この物件に限らず所有者がご高齢ですと、相続の話も絡んできますので、都市景観形成建築物等から景観重要建造物に移行することは難しくなりそうに思います。

事務局 そのように思います。

委 員 修景助成の予算がいつから復活するかは現段階ではわからないということですか。

事務局 そうです。過去には、必要な時に補正予算として要求し、執行していた時期もありましたが、平成24年度に景観計画を策定し、景観行政団体になったことをきっかけに、都市景観形成建築物等の所有者の方々と直接お会いする機会もあり、建物の維持管理を確実に行っていただくためにも、これらの修景助成制度については、当初予算として確保し、実効性のある制度とするべきであるとの考えにより、アンケートを行い予算化するという方針に転換しました。ここ数年は、毎年数件の助成を行い、建物等の維持保全にご協力いただいていたところ、突然予算化できないことになり、このような不安定な状況であることにつきましては、近々都市景観形成建築物等、景観重要建造物の所有者の皆様へお手紙でお知らせする予定です。担当課としましては、今後も引き続きアンケートを行った上で予算要求を行うことにしております。

市役所内でも、都市景観形成建築物等や景観重要建造物は、個人所有の建物ですし、維持管理も個人の責任で行うべきだという考えもあるようですが、これらの建築物等は、市や地域の都市景観に大きく寄与している大切な財産ですので、市役所内で説明することも必要だと感じているところです。

委員 これは、指定の手続きが遅れたから打ち切られたというものではありませんか。我々が審議に時間をかけすぎていることが原因なら責任を感じます。

事務局 そういう事ではありません。修景助成金に関する予算は、景観重要建造物も都市景観形成建築物等も併せて一つの予算として要求しておりますので、今年度第1回の審議会で継続審議となったこととは無関係です。

委員 昨年2件指定した景観重要建造物も、来年度は修景助成できないということですね。指定の際に、植栽の手入れは毎年助成が受けられますと説明していたのに、約束違反になりますね。

事務局 制度説明の際には、「予算の範囲内で助成できます」とお伝えしていますが、ここ数年は毎年予算化されており、助成実績もありましたので、来年度急に予算化されないことは想定が無かったのも事実です。所有者へは、来年度の修景助成は予算化できなかったことを先日お伝えし、了承いただきました。

委員 景観審議会の意見として、景観重要建造物、都市景観形成建築物等を保全して行くためには、修景助成制度は重要であるということを市長へ意見することが必要であると思います。

委員 例えば、現在は景観重要建造物2件と、都市景観形成建築物等が18件ありますがこれらの指定物件を精査し、本当に必要な数物件のみを洗い出し、指定件数を減らして、その代りに手厚く助成を行うという考えもあると思います。

会長 そのような考え方もあるとは思いますが、景観のことですので、1件指定したからそれで良いというものではなく、一定の数が必要だと思います。建築物として残すという意味合い以外に、景観として残すことが目的ですので、エリアごとの規範となる建物を指定、保全することに意味があり、市内に一定の数が必要だと思います。

委員 指定物件が一定数必要だということもわかりますが、今の時代において、ご高齢の所有者が多いのも事実で、物件を手放す傾向が高いので、それを我々としてどのように食い止められるかを考えた時には、もっと金銭面での援助があれば保全することは可能だと思います。そう考えると、20件を援助する資金がないということですので、指定件数を減らすという考えも一つあるのかと思います。

事務局 併せて20件の指定建築物等のうち、市が所有しているものが3件あります。そのうち一件は、市が所有することによって、返って投資が難しく、適切に保全できていない状況のものが現実問題としてあります。どちらかというところ、個人の財産として適切に管理していただき、市はいくらかの助成を行うことで、所有者には保全すべき価値のある建物であるという事を再認識していただき、より長く適切に保全、管理していただくのが一番だと考えております。

会長 この物件を景観重要建造物として指定することには問題がないと思いますが、市

の財政状況による助成制度の現状を所有者に納得していただく必要があることと、市に対しては、答申書に付帯事項として責任をもって修景助成の予算措置することが不可欠であるということ意見をすることが必要だと思いますので、景観審議会として意見すべき内容についてご意見をお願いします。

委員 1回で最大300万円の助成を受けることができますが、300万円のできる工事というのはどの程度の行為ですか。300万円の助成は、一般的な助成額ですか。

会長 300万円のできる行為は、建物の規模にもより異なると思います

委員 助成する金額としては、近隣市と比較して平均的な金額ですか。

事務局 近隣市でも同様の指定制度、助成制度を設けておられますが、助成金の限度額は様々です。また、制度としてはありますが、財政的な理由から実際に助成を行った実績は、それ程無いのが実情のようです。

委員 宝塚市の景観重要建造物助成金交付要綱は、5年間で300万円までと規定されており、1年間で助成する金額を規定していないので、少額であれば毎年助成できるという点がとても所有者が利用しやすい良い制度だと思います。少額でも、必要な時に必要な修繕や植栽の手入れができるという点は、工夫されていてとても良い制度だと思います。

会長 これだけの敷地面積があれば、お庭の手入れだけでも年間とても費用が掛かると思います。

委員 造園という視点で見た時に、5年間かけて助成を受けられるのは、とても魅力的な制度です。毎年30万円ずつ、小分けにしてきちんと手入れしていくことができるというのは理想的です。実際景観というのは、建物だけでも庭だけでも保つことができないものですので、所有者の意向に合わせて利用できる制度は、使い易い制度だと思います。

委員 所有者が代替わりした時が心配ですね。

委員 そう考えると、代替わりする前に指定されていけば法的な制約がありますので、所有者の一存でどうこうできないので、一定保全されますね。

委員 制度を説明した時には、こんな良い助成制度がありますよと説明していたのに、いざ指定する段になって、助成金は使えませんというのは騙しているように思われますね。

委員 最終的には書面で同意をいただくということですから、指定することに同意できません、壊しますと言われれば、それまでですが。景観審議会の立場としては、出来るだけのことをしておくということで、指定しておくべきだと思います。

委員 指定していたとしてもやむを得ないケースが出でくると思いますので、その時は

しょうがないですね。

委 員 何もしなければいつ壊されてもしょうがないということですから、景観重要建造物に指定することに意味はありますね。

事務局 市の財政状況など、現状を正直にご説明した上でご納得いただくことしかできないと思います。

委 員 現在の所有者の意向も勿論ですが、将来的に建物を引き継ぎ管理される方、相続される方々のお考えや御意思にもよると思います。引き継がれた方が住まれるとも限らず、空き家になってしまうと管理が行き届かないと思いますし、相続された後に分割して分譲することも考えられると思います。

事務局 景観重要建造物指定のメリットとしては、相続税評価額の控除申請が可能になるということもあります。

委 員 固定資産税の減免制度はあるのですか。

事務局 ありません。登録有形文化財ですといくらか減免されるようです。

委 員 本人の意向で指定を解除することはできるのですか。

事務局 文化財法に基づく国宝、重要文化財などに指定された時や、滅失、毀損その他の事由により指定の理由が消滅した時に指定を解除できますが、維持管理するのが困難であるからというような理由では基本的に解除できません。相続税の控除など一定のメリットがある代わりに制約があり、個人的な理由での解除はできないよう規定されています。

委 員 都市景観形成建築物も自由に解除することはできないのですか。

事務局 解除要件は基本的には同じですが、法律による指定と自主条例による指定という点で位置づけが異なり、強制力も異なります。

委 員 今後も、都市景観形成建築物等の指定も残り、景観重要建造物の指定と2本立てになるということですか。

事務局 そうです。現在、都市景観形成建築物等として指定しているもので、景観重要建造物への指定の移行を断られたものについては、今後も都市景観形成建築物等として残ります。

委 員 助成金の制度について再度確認したいのですが、都市景観形成建築物等も助成金がありますか。

事務局 都市景観形成建築物等も助成制度はございます。都市景観形成建築物等は、経費の2分の1、300万円が限度なのは同じですが、1度使うと5年間使えないことに



なっています。例えば植栽の手入れですと、2分1、30万円が限度ですが、一度使用すると次に使用できるのは5年後になります。景観重要建造物ですと、過去5年間、合計300万円が限度になりますので、植栽の手入れであれば、1回2分の1、30万円が限度ですので、毎年使用することも可能です。しかしこれは全て、予算の範囲内で助成することになりますので、来年度のように予算措置できない場合も出てきます。

委員 都市景観形成建築物等も残し、景観重要建造物の指定や移行も進めていくことは、制度としては良いと思います。その際に重要建造物の指定に関しては、メリットとなる部分にもう少し解り易い差を設けると良いと思います。また、重要建造物に関しては毎年確実に助成金を予算化していくことが必要だと思いますので、この件については、景観審議会から強く要望していく必要があります。一方、景観形成建築物等に関しては、それ程縛りがありませんので、財政的な面で多少コントロールされてもやむを得ない部分はあると思います。

委員 庭の手入れは、景観上とても重要な部分ですが、一般的には建物の修繕に対する助成であれば納得いくが、植栽の手入れを助成するということが個人的なことに対して助成をしているようなイメージになるのだと思います。

事務局 景観を保全するためには、植栽を適切に維持管理していくことも重要だと思います。

委員 木の手入れ、植栽の手入れが建物も含めた全体の景観に大きく影響することを説明した上で、意見する必要があると思います。予算の担当部局の方に、如何にこの植栽の手入れが景観上重要なのかということを理解していただく必要があります。

事務局 来年度予算の要求時に、これまでのお手入れの状況や、庭の規模、地域や市の景観形成に大きく寄与しているという状況写真を予算の担当部局へ提出し、説明したのですが、うまく伝わらなかったようです。

委員 外から見た時のイメージは、まず樹木によって決まると思います。そこの手入れをしないと、景観上意味が無いと思いますが、市長や議員さんはどう思われているのですか。

事務局 その辺りは承知していると思います。議会でも雲雀丘地区の景観について意見が出たことはあります。建物も当然大切ですが、道路に立ってどう見えるか、外構や樹木はとても重要で、その奥に屋根が見えるという景色が重要だと思います。そういうことで、ご理解いただいている方もいらっしゃいますが、今年度は必要最低限の予算、人の命にかかわるもの、緊急性の高いものに限り予算化された状況ですので、ご理解いただきたいと思います。

委員 この件は、時間がかかっても、財政部局には解っていただきたい内容です。また、景観重要樹木の指定は宝塚市にはまだなかったように思いますが、指定されていくと良いと思います。その際には、巨木を指定するのではなく、例えば雲雀丘地区であれば道路沿いにサクラが多く植えられています。建物は残すが、敷地の一部のみ

を手放す方もいらっしゃいますので、地域の道路景観に寄与している樹木群を指定して置けば、敷地の一部を切り売りすることを防ぐことができますし、庭の価値を解っていただくためにも指定することが必要だと思います。空き家になった時にも、樹木があればすぐに売らずに、置いておこうということにもなります、千葉県柏市では、「カシニワ制度」を取り入れておられます。空き家の庭だけを貸し、地域共有のスペースとして使用したり、パーティーに使用したりするものです。

事務局 今年度景観形成建築物等の指定を解除しましたY邸も、物件をそのままの状態譲渡できる方を探していただいております、実際に手放されるまで数年間維持していただきました。結果的には次の所有者が物件を保全される意思がなく、解体されてしまいましたが、都市景観形成建築物等として指定されていたので、数年間でも取り壊しが延期されました。たぶん、何の指定もなければもっと早くに建物が無くなっていたと思いますので、指定には意味があったのだと思っています。

委員 M邸の外観の特徴として、海老茶色の屋根とありますが、海老茶色と言われてイメージができるか疑問を感じます。括弧書きで解説を付けた方が良いと思います。

事務局 海老茶（赤みの茶色、紫みの暗い赤色）と、括弧書きで追記いたします。

委員 その方が良いと思います。

委員 雲雀丘地域の敷地面積の最低限度は 150 m<sup>2</sup>ですか。

事務局 地区計画の区域によりますが、150 m<sup>2</sup>、若しくは 200 m<sup>2</sup>です。

委員 敷地を分割するので、建物が残されないのだと思います。分割して売買した方が儲かるという現状があるので、既存の建物が残されないと思いますので、根本から考え直す必要があり、敷地分割すること自体を規制できれば、ある程度保全できるのではないかと思います。

事務局 土地を手離される方の原因の一つとして、相続税があるようです。そういう意味では、景観重要建造物に指定することで、相続税の控除申請ができることは、効果があると思います。

会長 その他意見はございませんか。

では、第1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。M邸について、景観法に基づく景観重要建造物として指定すると答申することに異議ございませんか。

委員 異議なし。

会長 異議なしということですので、議題第1号につきまして、「景観重要建造物として指定する」として、答申いたします。ただし、指定するからには、適切に維持管理して頂くために助成を行うことは市の責務であると考えますので、景観審議会からの意見として、助成を確実にを行うよう答申書に申し添えて、指定の答申としたい

と思います。内容については、私と事務局とで協議の上答申書としてまとめたいと思いますが意義はございませんか。

委員 異議なし。

会長 では、事務局と調整させていただきます。

会長 議題第2号についても諮問案件ですので答申することが必要です。引き続き採決させていただきます。M邸について、都市景観形成建築物等の指定を解除するとして答申することに意義はございませんか。

委員 異議なし。

会長 異議なしということですので、議題第2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。念のために申し添えますが、指定解除の答申につきましては、景観重要建造物に指定された場合に解除されるものですので、万が一所有者の同意が得られず、景観重要建造物に指定されない場合には、都市景観形成建築物等の指定は解除されないこととなります。

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。