

令和5年度

第3回宝塚市景観審議会議事録

日時 令和6年（2024年）1月26日（金）

午後2時00分から同3時00分まで

場所 宝塚市立中央公民館 2階
209、210学習室（リモート併用）

宝塚市景観審議会

1 審議会要旨

- (1) 開催日時 令和6年(2024年)1月26日(金)
午後2時00分から同3時00分まで
- (2) 開催場所 宝塚市立中央公民館 2階 209、210 学習室(リモート併用)
- (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。
徳尾野会長、川崎委員、澤委員、高木委員、山根委員、與語委員、戸川委員、廣田委員
なお、定足数である委員の過半数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3項の規定に基づき、本日の議題に係る会議は非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番川崎委員及び7番山根委員を指名した。
ウ 議題第1号「景観重要建造物(第5号)の指定について」を行った。

2 議題第1号

会 長

議題第1号「景観重要建造物(第5号)の指定について」です。
本日の議題は事前説明となり、答申の必要はありません。
事務局から説明をお願いします。

事務局

それでは、議題第1号「景観重要建造物(第5号)の指定について」ご説明します。
KM邸は、1930年頃の昭和初期に建築されたと推定される和洋折衷の近代住宅です。平成2年に作成した宝塚市都市景観形成建築物等指定調査報告書に記載されている物件の1つで、令和4年に現在の所有者であるKM氏より景観重要建造物指定のご意向を受け、現在指定に向けて調査等の手続きを進めているところです。
次に、景観重要建造物指定の方針及び基準についてご説明します。
宝塚市景観計画において、宝塚らしさを感じる都市景観は、「守る」、「つくる」、「育てる」の3本柱で形成されています。その3本柱のうち、自然や歴史・文化を「守る」取り組みの一つとして、景観法に基づく景観重要建造物の指定を行っており、今回は5件目の指定物件となります。
指定の方針は、「地域にとって良好な景観形成上、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」です。また、指定の基準として定められた4点の基準いずれかに該当するものを景観重要建造物として指定しています。
KM邸は、指定の方針、基準ともに該当するものとし、景観重要建造物に指定する価値のある物件と考えています。
次に、これまでの指定状況についてご報告いたします。平成29年度に第1号及び第2号を指定し、令和2年度に第3号及び第4号を指定して

います。これらの4件は、今回指定するKM邸の周辺に位置しています。この地域は近代住宅が特に多く残る場所であり、宝塚市において景観上特色のある地域の一つとなっています。KM邸の周囲は、緑が豊かなまちなみとなっています。

続いて、KM邸の概要についてご説明します。

KM邸は、敷地の南東側が道路です。母屋は木造2階建てで、建物用途は一戸建ての住宅です。

続いて、KM邸の特徴について説明します。

屋根については、寄棟形式と切妻形式が組み合わされており、濃茶色のスレート瓦葺きです。

外壁については、クリーム色の外壁を基調とし、2階部分は板張り、基礎は錆石の乱張り仕上げとなっています。建築当時の外壁の仕上げ色は分かっていません。

建具については、和風の引違い窓と洋風の格子入りの開き窓、玄関にはスタンドグラスが嵌められており、和洋折衷の造りとなっています。

建築物の外観と内部の特徴を踏まえた評価として、全体的にこれまでの改装工事により、間取りも含め改変されている室や部位が多いものの、KM邸の建築の歴史に配慮し、改装されてきたように感じられます。

続いて、通り景観についてご説明します。傾斜のある自然地形をそのまま活かすように石垣を幾重にも築き、豊かな植栽で埋め尽くされた庭園を前に佇み、建物と緑豊かな庭園が一体となって織りなす風景は、市の景観を特徴づけています。

続いて、シンボルツリーについてです。石積み上段には、当邸のシンボルツリーとなるイロハモミジが大きく枝を伸ばしています。

また、住宅の東側には阪急雲雀丘花屋敷駅前のメインストリートにも植わるシュロがあり、地区のアイデンティティを感じさせています。

続いて、庭・外構・アプローチについてです。

敷地には小さな石橋を渡ってアプローチします。石段を上がると江戸切り加工が施された手の込んだ仕上げの石造りの門柱が建っています。

また、石積みで構成された斜面は、四季に応じて異なる風情が感じられる庭園となっています。

以上がKM邸の特徴の説明となります。

続いて、KM邸を今後も適切に管理していく上で必要な「保全・整備基準」についてご説明します。

景観重要建造物に指定されると、修繕工事に対しての助成制度や、外観の変更について許可が必要となる場合があります。それらの制度を適切に運用していく上で、景観上重要な要素を整理し、市と所有者双方の認識を一致させる必要があります。

続いて、保全・整備基準を定める根拠法令についてです。

景観重要建造物は、景観法に基づき、「景観重要建造物の所有者及び管理者は、良好な景観が損なわれないよう適切に管理する」ことが義務付けられています。加えて、条例で管理方法の基準を定めることができるとされています。そのため宝塚市では、管理の方法の基準として、保全・整備基準を作成しています。

具体的には、保全・整備基準の文章中の語尾を変えることで、保全の

程度に強弱をつけ明確に分かるようにしています。また、強弱をつけることで、所有者の住みやすさと景観の維持保全が両立できるよう配慮しています。KM邸では、「保全する」、「保全に努める」の2つの語尾を使い分けています。

それでは、KM邸の保全・整備基準の内容についてご説明します。

大きな方針としては、先ほどご説明したKM邸の特徴のうち特に重要なものについて、「保全する」又は「保全に努める」ものとしています。

「保全する」ものとしては、建物（母屋）の位置、建物外観の特徴となるもの、石積みと植栽が織りなす通り景観を、「保全に努める」ものとしては、建物外観の意匠・材料・色彩、シンボルツリー、門柱・石橋・石段を考えています。

詳細についてご説明します。

まず、外観・意匠・構造・材料・色彩に関する事項についてです。

1. 建物は現状の位置で保全します。
2. 寄棟、切妻形式の屋根、塗装仕上げの外壁、板張りの外壁、錆石張りの基礎を保全します。
3. 建物外観の意匠、材料、色彩について保全に努めます。

次に、敷地の利用、植生に関する事項についてです。

1. 石積みや、豊かな植栽が織りなす通り景観を保全します。
2. 門柱、石橋、石段の保全に努めます。
3. 敷地内の樹木については、特に雲雀丘らしさを感じさせるシュロおよび当邸庭園のシンボルツリーとなっている敷地中央に植わるイロハモミジの保全に努めます。

次に、保全修復に関する事項についてです。

1. 外観のイメージが変わらないよう、瓦や外壁の色彩の保全に努め、やむを得ず代替品を使用する場合には、材料の選定に十分に配慮します。
2. 屋根は濃茶色のスレート瓦葺であるが、従来は赤茶色の瓦で葺かれていたようで、今後の葺き替えに際しては、現行色もしくは従来色も含めて検討します。外壁については、当初の仕上色が不明であるため、塗り替えの際に当初の仕上色が明らかとなった場合は、当初の外観の復元も含めて検討する。

次に、指定の範囲についてご説明します。指定範囲は、物置を除く敷地全体とします。

最後に、今後の予定について、次回の景観審議会において答申をいただいた後、今年度中に指定の告示を行う予定です。

以上で、議題第1号「景観重要建造物（第5号）の指定について」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 ありがとうございます。
 ご質問等がありましたら、発言をお願いします。
- 委 員 外壁の仕上げについて、塗装仕上げを前提に保全していくということ
 ですが、当初の外壁は全て塗装仕上げだったのでしょうか。
 現況では、2階は部分的に板張りですので、当初は、1階にも部分的
 に板張りがあったという可能性があるかもしれません。
- 事務局 当初の外壁の仕上げについては、資料もなく、明確には分かっていま
 せん。改修時に外壁を削るなどすると、明らかになることがあるかもし
 れないとは思っています。
- 委 員 現況の外壁仕上げを前提に、保全していく方針ということですね。
 今後、何らかの証拠により、塗装仕上げでなかったことが判明した場
 合は、復元に努めることも含み置くという理解でよろしいでしょうか。
- 事務局 そのように考えています。
- 委 員 外壁の塗装を擦り出すことで、当初の色等を確認することもできます。
 何層にもなっている塗装から、いつの時代のものを反映させるのかとい
 うことまで考えて塗り替える事例などもあるようですので、そういった
 事も検討して見ていただきたいと思います。
- 石積みについて、これは当初からのものですか。六甲山系の錆御影の
 ように見受けますが、これはこの地域でよく見られるものなものでしょ
 うか。地域の特色として捉えられるようなものであれば、重要なポイント
 としていく対象になるかと思えます。
- 最後に、この地域は山手側で、植栽もボリュームがありますが、そう
 いったところの見え方はどうなっているのでしょうか。遠景として、背
 後の山並みとの調和を保全するといったようなことを少し書き込んでも
 いいのではないかと思います。
- 会 長 石積みや植栽については、近接している他の景観重要建造物からの繋
 がり等との関係性にも着目しておいていただきたいと思います。
- 委 員 平成2年に市内を調査されたとのことですが、当時のKM邸はどのよ
 うな状況だったか分かりますか。
- 事務局 平成2年の調査報告書は、道路からの写真と短いコメントのみしかな
 く、当時の状況については、あまり分かりません。なお、市で管理する
 資料の中では、この調査報告書の写真が最も古い写真です。
- 委 員 この調査報告書の写真だけでは、平成2年から現在までの間での改修
 履歴等は確認できないという状況でしょうか。

事務局 正確には確認できません。ただ、この調査報告書の写真を見る限りでは、平成2年の時点と現況では、大きな変化はないように思います。

委員 景観重要建造物は、文化財に比べると規制が厳しくないため、どの程度の変化までを許容できるかを検討しておくことが必要となってくるように思います。

例えば、保全・整備基準に「愛着を持って改修されているため、今後も現状の維持保全に努める」とありますが、どのくらいの改修を許容するイメージでしょうか。文言で表現するのが難しい部分だとは思いますが、考え方を何らかの形で残しておく方が良いように思います。

また、文章としては「愛着を持って改修されている」という部分には、ある程度変化を許容する表現になっていますが、文末は「現状のまま維持保全に努める」とあり、変化をあまり許容しない表現になっていることに、少し違和感があります。

事務局 ご指摘いただいた文章の部分については、第3号や第4号の文章と同様の書きぶりになっています。定型文のような使い方をしている側面もありますが、ご意見の内容も理解しますので、文章の変更について検討し、次回ご報告させていただきます。

景観重要建造物の変化の許容の考え方については、ご意見いただいた通り、文化財のように当初の姿をきっちりと保全するということとは少し違うと考えております。例えば、今回のKM邸では、道路際の石積みと植栽について、「既存のものを必ず保全する」ということではなく、「雛壇状の石積みと豊かな植栽による良好な通り景観を守る」ということが景観上重要であり、植栽の植替えや、石積の部分的な改修なども許容していきたいと思っています。そういった部分を上手く表現することや、別途記録しておくことを整理しておきたいと思っています。

委員 「保全する」と書かれたものに対して、どのくらいの変化を許容するのかによって、保全・整備基準の書き方が変わってくるかと思っています。もしかすると、「保全する」という表現がでてこない指定内容の案件もあるのかもしれません。

事務局 「保全する」という表現は、本市の保全・整備基準としては最も厳しい表現にはなるのですが、例えば、先ほど申し上げた道路際の石積みと植栽については、主語を「道路際のイロハモミジ」などではなく「道路際の豊かな植栽」とすることで少し幅を持たせることを意識しています。

「保全する」「保全に努める」という述語だけでなく、主語の書き方によっても、変化の許容の幅を調整しているイメージです。

委員 そういった表現は、他の指定物件と同じ表現ですか。それとも、他の指定物件より抽象化しているのですか。

事務局 外構については、他の指定物件より抽象化しています。

- 会 長 その辺りの具合に応じて、先ほど意見のあった「愛着を持って改修されているため、今後も現状の維持保全に努める」という部分の表現も変わってくるかと思えます。指定制度の発足当初は、指定物件を単体で考えていたかと思えますが、指定物件も増えてきましたので、他の指定物件との兼ね合いも調整しておいた方がいいかと思えます。
- また、地域として物件が集積してきたことも意識した方が良くかと思えます。
- 事務局 次回の審議会で、今回物件と他の指定物件の保全整備基準が比較できるような資料を提示させていただきます。
- 委 員 建物の基礎の部分が、石張りですが、この地域の特色なのでしょうか。また、外構の石積みの石と同じ物なのか興味があります。
- 事務局 外構の石積みの石と同じ物かどうかは不明ですが、建物の基礎の石張りについては、この地域の特色という印象はあまりありません。
- 雲雀丘の近代住宅は、豊かな植栽や石積みのある外構に共通性が見られますが、建物については、それぞれに趣向を凝らした様々な建物という印象を持っています。
- 会 長 助成制度について、例えば「保全する」と「保全に努める」では保全の割合や範囲、助成金額等が違ったりするのでしょうか。
- 事務局 「保全する」と「保全に努める」で助成金額が変わることはありません。
- 今回は指定範囲に物置が含まれないので、物置については助成対象外になりますが、指定対象になっているものについては、金額は同じです。
- 植栽については、指定されていても補助の対象ではありませんが、具体的に「保全に努める」と記載されているイロハモミジとシュロの植え替え等の場合については対象になる可能性があります。
- 助成金額については、箇所ごとに限度額の上限が 50～300 万円の範囲で違いがあります。また、5 年間でトータル 300 万円以内の上限もあります。
- 会 長 台風等で改修が必要になった場合でも例外はないのですか。
- 事務局 助成については、指定している物件の所有者に、例年 6 月から 8 月頃にアンケートを行い、アンケート結果に基づいた予算要求を行い、予算措置をしています。そのため、基本的には約 1 年前から計画されていたものが対象です。
- 急遽必要になる工事についても、対応していきたい思いはもちろんありますが、財政状況も非常に厳しいため、対応が難しい状況です。
- ただ、これまで台風の被害による修繕工事について、助成の要望をいただいたこともあります。事前に予定していた工事の変更や取り止めがあり、予算残額があったため、助成できた事例もあります。

委員 写真に写る白いサッシはアルミでしょうか。また、従前は鉄製や木製だったのでしょうか。素材によって、イメージが変わると思いますので、そのイメージの変化を許容していくのかどうかの検討が必要かと思います。

事務局 サッシの素材については再度確認し、次回ご報告させていただきます。

委員 外観の意匠についてです。西立面の玄関の横に窓がありますが、室内を見ると、窓はありません。室内側は暖炉があるようですが、この辺りは元々煙突があったのでしょうか。窓は外観上のみ保全されているというような状況でしょうか。

事務局 暖炉は、近年設置されたもので、煙突はなかったと思います。

委員 窓は、外観上は保全されているが、室内側とはつながっていない、ということでしょうか。

事務局 おそらくそのような状況です。

委員 他4件の景観重要建造物と外観の意匠上の共通事項はあまりないということですが、逆にそれ以外で何か共通事項はあるのでしょうか。
何かもしそういったところがあるであれば、まさにそれが保全の対象になるのだらうと思います。

事務局 建物はそれぞれ違った外観という印象ですが、外構には共通事項がある印象です。
この区域は、道路から少し控えて石積みがあり、石積みの前面には犬走りがあり、植栽があるという宅地が多いです。また、道路と建物の間にも豊かな植栽があり、色とりどりの植栽の奥に、それぞれの建物が覗くような景色というのが、雲雀丘らしい景観だと思っています。

委員 植栽が景観上重要な区域ということだと思うのですが、植栽は少し手を入れただけですぐに景観が変わってしまう側面があると思います。
植栽が繁茂した状態になってしまった場合には、指導したり、剪定に関して何らかの支援をしたりするような取り組みはあるのでしょうか。

事務局 これまでの指定物件については丁寧に維持管理いただいております、植栽が繁茂するというような状況には、今のところ至っていません。
支援については、以前は植栽の剪定にも助成を行っていましたが、しかし、厳しい財政状況の中で、現在は植栽の剪定への助成は中止しています。建物などについては、どうか予算を確保していますが、植栽という移り変わりの激しいものに対する助成については、中々理解が得られなかったという状況です。
なお、植栽の剪定については、通常の維持管理の範囲とし、許可や届

出は不要としています。

会 長

それでは議題第1号の審議を終了いたします。

3 閉会

会 長

以上をもちまして、本日の審議会を閉会いたします。

—以上—