

令和 5 年度

第 4 回宝塚市景観審議会議事録

日時 令和 6 年（2024 年）3 月 6 日（水）

午後 2 時 00 分から同 3 時 30 分まで

場所 宝塚市役所 3 階 2 - 3 会議室（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)3月6日(水)午後2時から3時30分まで

(2) 開催場所 宝塚市役所(3階)2-3会議室

(3) 出席委員等

本日の出席委員は、10人中7人(内オンライン参加1人)で、次のとおり。  
徳尾野委員、澤委員、田中委員、高木委員、戸川委員、廣田委員、  
與語委員

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、4番高木委員及び5番田中委員を指  
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(諮問)

議題第2号 都市景観形成建築物等(第3号)の現状変更について(報告)  
を行った。

## 2 会議要旨

### (1) 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。  
本日の議題は諮問となり、答申の必要があります。  
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。

本日は諮問となります。諮問の根拠条例について説明します。宝塚市  
都市景観条例第29条第1項により、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います。

次に、前回の審議内容について、いただいた意見に対して、いくつか  
抜粋してご説明いたします。

「建物基礎の石張りについて、他の住宅にもみられるのか。石積擁壁  
の石と同じものか」という意見について、この地域においては、基礎を  
石張りにしている住宅が散見されますが、石の種類は不明です。大き  
さが全く違うので、石の種類が同じであったとしても、採取された場所  
は異なると考えられます。

また、現在基礎に張られている石について、「錆石」という表現をして  
いますが、確認する中で、表現を修正した方がよいということが分かり  
ました。錆石とは、一般的には花崗岩を指しますが、周辺の地層分布を  
みると堆積岩層であるため、KM邸の基礎の石張りも堆積岩の可能性が  
あるためです。

次に、「外部建具は、どのくらいアルミに改修されているのか」という  
意見について、建具の概要が分かる資料を作成しています。外部に面す

る建具は、半数ほどは当初からの建具の可能性が高く、その他半数はアルミ建具に改修されています。改修されたものについても、既存のものと馴染むように改修されています。

次に、「平成2年の調査時と同じアングルの写真はあるか」という意見について、平成2年の調査時の写真と同じアングルの現況写真をお示しします。比較すると、南東側のサンルームが改修されているように見受けられますが、その他はほぼ変化がないことがお分かりいただけると思います。

次に、「当初の外壁の確認について、擦り出しの手法等で調査すべきでは」という意見について、今回の指定に係る調査は、目視のみで行っているため擦り出しでの調査は実施できませんでした。外壁色については、基本的には現行の保全を求めますが、今後改修時に当初の外壁色が明らかになった際には、当初の外壁色現行色への復元を含めて検討する旨を保全整備基準に記載しています。

次に、「雲雀丘の住宅地の共通事項はあるか」という意見について、雲雀丘の住宅地の状況について、写真でご説明します。(スライドで順に写真で周囲の状況を説明) 指定済みの景観重要建造物について、それぞれ建物は異なる意匠であることが分かるかと思います。ただ、外構は、石橋、石段や石積等共通点が見られます。また、これらは、指定された建造物などでなくとも、共通したものになっています。雲雀丘の住宅地の共通事項としては、「傾斜地の地形を活かすこと」「石積擁壁」「石橋」「セットバックして石垣や生垣を設けること」「敷地内に豊かな植栽があること」「植栽の中に、佇むように住宅が建築されていること」などがあると思います。

次に、「近景からだけでなく遠景からの視点での記述も入れるべきでは」という意見について、遠景からはKM邸を特定することは難しいため、保全整備基準には記載しないものとします。

次に、「他の指定物件との比較も行うべきでは」という意見について、指定済みの2邸の保全整備基準の内容を再確認し、比較した結果、KM邸の保全整備基準をいくつか変更しました。

前回「保全に努める」としていた「建物外観の意匠、材料、色彩」と「門柱、石橋、石段」を「保全する」に変更しました。指定済み物件の文言と極力合わせることを考慮しつつ、シンボルツリーは「保全に努める」、その他母屋等の重要な要素は「保全する」ものとししました。

次に、「保全修復について、どれくらいの変化を許容するのかを決めておくべきでは」という意見について、内規の内容を含めてご説明します。

「保全する」ものについては、同材料間での変化は許容します。例えば、檜材から杉材への変更は、同じ木材であるため、変更しても良いものとします。材料が異なる場合、例えば、木製から金属製への変更は、許可が必要となります。審議会へ諮問した上で許可が必要です。

「保全に努める」としたシンボルツリーについては、同種や類似の樹木での植え替え及び移植は良いものとします。

なお、これまでも、改修の計画があるときは、既存のイメージが守られるよう所有者、工事業者とのやり取りを重ねた上で、施工いただきました。今後も同様に対応していく方針です。

次に、植栽を専門とする委員よりいただいた意見を報告させていただきます。「植栽については、詳細に調査されており、保全整備基準の内容について支障はないと考えます。なお、庭園の樹木の保全整備基準を考えるにあたっては、当初に復元する考え方と、現時点での樹木の生長も踏まえ柔軟にとらえる考え方がありますが、今回はどちらで考えられているのでしょうか。また、KM邸の古写真等で植栽の様相について情報はありますか。」という意見をいただきました。

古写真等当時の植栽計画がわかる資料は残っていません。そのため、後者の考え方を基本としており、現時点での植栽を評価する考えです。

最後に、今後の予定について、本日の審議において答申をいただいた後、指定の告示を4月1日付で行う予定です。

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願いいたします。

## 質疑応答

会 長

ありがとうございました。

それでは、委員の皆様から意見やご質問があれば発言をお願いしたいのですが、はじめに私から一点お伝えさせてください。

遠景について、「遠景からはKM邸が特定できない」という説明がありましたが、これは少し論点がずれているように思います。遠景からKM邸が特定できるかどうかは重要ということではなく、遠景での視点を加えることを検討してはどうか、という趣旨だったかと思えます。

近年の住宅は、建物よりも大きな木はほぼありません。そのため、遠景では建物の間に緑は見えません。この地域のように、まとまった緑量が点在している住宅地景観は、非常に特徴的で、価値のある景観だと思います。KM邸単体でどうか、ということではなく、住宅地を遠景で見たときに緑が見える風景を保全するということを意識すべきではということだったと思います。

委 員

遠景からの捉え方について、会長の意見と同様の考えです。雲雀丘については、樹木の連続性があり、屋根がちらちらと見えているというのが良い状態で、このような景観が保全されることが望ましいと思います。

また、現地を確認したところ、隣地が造成中のような感じでした。隣地との関係性や連続性も非常に重要ですので、今後考慮していただきたいと思いました。

それからもう一点、現地を見た時に、中央にあるイロハモミジが非常に立派で、とても印象的でした。このイロハモミジについては、保全整備基準にも記載がありますが、改めて重要性を認識しました。今後是非保全し続けていただきたいと思います。

会 長

その他ご質問やご意見等ありませんか。

事務局

前回「保全修復について、どれくらいの変化を許容するのかを決めておくべきでは」という意見をいただいたことに対して、本市の景観重要建造物と都市景観形成建築物等の改修事例について、少しまとめた資料をご用意して

おりますので、ご説明させていただければと思います。

一つ目は、自然災害による破損を受けた建築物の除却です。こちらは、安全上急を要するものでしたので、早急に対応され、部分解除を諮問し、答申いただいています。

二つ目は、伝統工法の屋根葺き材を瓦葺きに改修された事例です。材料の変更にあたっては、「改修前の雰囲気なるべく変えないように」と所有者の方が慎重に検討されました。こちらは、材料の変更に係る保全整備基準の文言変更が生じたので、保全整備基準の変更について諮問しています。

三つ目は、屋根の葺き替え工事の事例です。既存の瓦と全く同じものは入手できない状況の中、なるべく外観が変わらないように施工いただいたものです。道路から見える部分は既存の瓦を再利用し、新しい瓦は道路から見えづらい位置に施工されました。こちらは、同一材料での葺き替えですので、許可、諮問は不要となっています。

四つ目は、屋根の葺き替え工事と建具改修の事例です。こちらも、既存の瓦と全く同じものは入手できない状況でしたが、できる限り同じようなものを選定されて葺き替えされました。こちらも許可等は不要です。

建具については、木製建具をアルミ建具へ改修しました。既存の木製建具と同じような色彩のものを選定いただき、印象が変わらないようできる限り配慮いただいています。木からアルミへと材料の変更がありますので、KM邸でも同様の改修をされる場合は、許可が必要となります。

それぞれの事例において、既存と全く同じものそのままというのは難しい部分がでてきていますが、できる限りの配慮をいただきながら、維持管理していただいているという状況だと思っています。

委員

これまでの実績を記録しておいていただくのは、今後運用する上でも有益だと思えます。

文化財は、そのものの価値をある時期に定めて残すものですが、景観での指定制度には、それとは違った価値があるのではないかと思います。この制度は、その建物に価値があるということはもちろんですが、先ほどの遠景の話のように、まちなみに寄与するものを指定することで、全体としていい形で残していくための制度でもあるのだと思います。

ですから、一つ一つを指定することも大切ですが、景観計画にこの制度の意義や、まちの景観はこういうものだということを記載しておいてもいいのかもしれません。この制度をもう少し広く捉えて、柔軟かい使い方ができると良いように思いました。

事務局

現行では、雲雀丘は、景観形成地域と地区計画を決定しています。緑視率や道路際の擁壁に関する基準、道路際の駐車場については出来る限り緑化などの配慮をいただくことなどの基準があります。そのため、新しい宅地についても、一定の景観への配慮が求められる地域です。

雲雀丘は、これらの現行の規制に加えて、景観形成建築物等が多数あるような地域で、市内でも景観上非常に重要な地域だと認識しています。そういった付加価値を、景観計画においてもしっかりと位置付けて、上手く記載して活用していくことが必要なのかもしれません。

今後、景観計画の見直しも予定しておりますので、検討していきたいと思

います。貴重なご意見ありがとうございます。

委員 今後、指定あるいは指定解除の際には、「指定制度には、指定建物の保全だけでなく、地域や市の景観形成の向上に寄与する効果や価値がある」ということを所有者の方へ是非伝えてください。指定件数を増やす、あるいは維持継続するために、効果を伝えて、実感していただきたいです。

委員 景観重要建造物や都市景観形成建築物等について、市民への情報発信はどのようにされているのでしょうか。もう少ししっかりと発信していただければ、より理解していただけるのではないかと思います。どこまで公開していいかの判断は必要ですが、例えば広報誌に景観のページを作って、雲雀丘について知っていただけるようにするのもいいかもしれません。

事務局 雲雀丘は、景観上非常に重要な地域であると同時に、住宅地であるという側面があります。広く発信して見ていただきたい、知っていただきたいという思いもありますが、住宅地ならではの落ち着いた雰囲気や、指定建築物にもお住まいになっておられるということが、大きな魅力の一つであるという思いもあります。そのため、現時点では、積極的な情報発信はあまり相応しくないのではと考えています。

指定に係る情報公開や、ホームページに物件の概要や外観の写真の掲載などは行っていますが、現時点ではそれ以上の情報公開は行っていません。

委員 市民も、雲雀丘のこのような建物についてはあまり知られていないように思います。広報誌に「雲雀丘には景観重要建造物が多数あります」というようなPRを掲載するようなことはしないのでしょうか。

事務局 広報誌には、指定時に掲載していますが、あまり目に留まるような出し方は出来ていないかと思います。

ホームページには掲載がありますので、検索すれば、どのような建物があってどのような特徴が素晴らしいのかということは見ただけです。ただ、やはり個人邸ということがあり、ホームページには所在地が特定できるような情報は記載していません。先ほど申し上げたように、住宅地の中の個人邸ですので、あまり今の環境を変えるような情報公開はしない方が良いのではないかと考えていること、また、地域の方のご意向をしっかりと確認していない状況で、大々的にPRすることはすべきでない判断している、といった状況です。

会長 そうすると、例えば、まち歩きコースに掲載することや年に一回一般公開を行うというようなことをするというのも難しいのでしょうか。

事務局 過去に1、2回ほど市民団体によるまち歩きが実施されたことはあるようで、物件を見たいという方は多数いらっしゃるのではないかと思います。見たいという需要や、広く知っていただきたいという思いがある一方で、閑静な住宅地の維持との調和が課題です。

お庭の公開については、景観重要建造物などに限ったものではありません

が、毎年4月か5月にガーデンフェスタというお庭を一般公開するイベントがあり、そちらに参加される物件もあるようですので、そういった時には、見ていただける機会があるかと思います。

委員

現在では、一般公開に対応しておられるのは、高碕記念館だけでしょうか。今後維持管理が困難な建物がでてきたときに、例えば、市が買い取って維持管理するということがあるかもしれません。そういったときには、それらのポイントを結んで周遊ルートをつくることもできるかもしれません。

事務局

そうですね、いくつかポイントがあって、それをつないで、落ち着いた雰囲気でも周遊してもらえれば良いかもしれないという思いはあります。しかしながら、雲雀丘は、用途地域が第一種低層住居専用地域というのが、難しいところです。基本的には、やはりお住まいの方のための住宅地であり、あまり広域からの来訪者を見込んでいない地域だという認識です。地域としても、もう少し見てもらいたい、知ってもらいたいという思いの方と、今のまま落ち着いた住宅地として住み続けたいという方がいらっしゃると思います。地域の意向や時代の流れに沿って、ゆるやかに運用していくことになるかなというように感じています。

また、市がどこかを買い取って維持管理するというのは、財政状況を鑑みると、ほぼないと思います。

委員

個人的には、雲雀丘は、やはりグレードの高い住宅地のイメージです。保守的かもしれませんが、広くPRして、いろんな方に見ていただきたいということはあまり思いません。どちらかというと、雲雀丘という宝塚市の一つのブランドを大切にしていきたいです。今のイメージを守るために、このような景観の指定建築物は、できるだけ保全していきたいと感じました。

その一方で、宝塚市は今あまり元気がないという印象もあります。活性化したい、という思いがあるなら、ウォーキングルートのようなものの活用などはどうでしょうか。

最近ウォーキングが流行っていて、清荒神から中山に抜ける方がいらっしゃいます。中高年の方が、スマホやまちあるきマップを見ながら山歩きをされています。雲雀丘でルートがうまく作れるのかは分かりませんが、山歩き案内のようなマップを作成して、そのルートを歩いていると、素敵な建物も目に入る、というのは素敵かもしれないと思いました。

委員

保全整備基準は、とても良いと思います。門柱、石橋、石段や屋根といったものは、周辺に大きな影響を与えています。これらに価値を見出して保全していくということは、建物自体の保全に重きを置く文化財などの考え方は少し違って、景観保全に相応しい考え方だと思います。

KM邸に価値があり、大切に保全していくことはもちろんですが、「KM邸の保全が、まち全体の維持向上に影響を与える」という考え方が、この文章からは感じられます。

このような考え方が、保全整備基準だけでなく、通知書にも記載があった方がより良かったのでは、とは思いました。先ほども少し意見がありました

が、今後は、指定することの意義や考え方を整理して、景観計画などにも結び付けることが出来ると良いと思います。

会 長

これまで、指定がなかなか進まなかった時期もありましたが、こうして新たな指定を申し出てくださる方ができていただきました。このように、状況は変化していきます。今後、5年や10年後には、もしかすると是非建物を一般公開したいという方がでてくることや、あるいは、個人所有から法人所有になり、社会貢献として地域に寄与していただけることもあるかもしれません。そうすると、新たな発展もあるかもしれません。

今すぐに何か、ということではありませんが、状況が変わったときに、良いものが一つでも多く残っていると良いと思います。末永く維持保全していくことが非常に重要です。指定建築物のもつ役割や重要性について、是非とも所有者さんに丁寧に伝えていただき、理解していただくことが大切ではないかと思います。

会 長

他にはよろしいでしょうか。

議題第1号は諮問案件ですので、答申することが必要です。採決に入りたいと思いますが、KM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ご異議ございませんか。

委 員

異議なし。

会 長

異議なしとのことですので、答申としては、指定するということで進めていただきたいと思います。

それでは以上で議題第1号の審議を終了いたします。

## (2) 議題第2号 【個人情報のため非公開】