

令和6年度第18回三田市景観審議会 議事録

| | |
|----------|---|
| 日時 | 令和7年3月19日(水) |
| 場所 | 三田市役所 本庁舎 302 会議室 A |
| 出席委員 | 角野委員、角松委員、小浦委員、三好委員、山下委員、内田委員、小野委員、野上委員、長谷部委員 |
| 欠席委員 | 大平委員、栗山委員 |
| 公開・非公開の別 | 【公開】 諮問事項、報告事項 |
| 議題 | 1 景観重要建造物の指定について 2 景観重要建造物の保存状況について |
| 傍聴人の数 | 0名 |
| 議事 | 諮問事項 景観重要建造物の指定について 報告事項 景観重要建造物の保存状況について |

| | |
|-----|---|
| 会長 | <p>諮問事項に入っていきたいと思います。</p> <p>お手元の資料の中に市長からの諮問文書の写しがあると思います。「景観法第19条第1項規定による景観重要建造物の指定を行いたいので『岡村邸』について、三田市景観条例第21条第1項の規定に基づき諮問したい」ということでございます。</p> <p>当審議会としても景観重要建造物の指定に関して妥当であるのか、あるいは何らかの意見を添えて答申するかなど、これらについて決めていきたいと思います。</p> <p>では早速ですが、諮問事項「景観重要建造物の指定について」、事務局より説明をお願いします。</p> |
| 事務局 | (事務局説明) |
| 会長 | それでは、ただいまの説明についてご意見、ご質問等ございましたら、お伺いしたいと思います。いかがでしょうか。 |
| 委員 | 「指定候補になるために」の部分でご説明があったかと思いますが、今回のケースについては、所有者から意向があったものなのか、三田市からアプローチしたものなのでしょうか。 |
| 事務局 | <p>今回の指定候補に至った経緯でございますが、平成26年に既成市街地が景観計画区域に指定される際に町屋に関する調査を全て行ってございまして、そのときから町屋の所有者に対して町屋の保存の意向があるかどうかの確認を、概ね3年置きに定期的に行っております。その中で保存意向がある方に対して景観重要建造物の指定について継続して打診をしてきております。</p> <p>今回については、その中で所有者から保存意向があり、指定しても構わないご意向を伺うことができましたので、それをもって今回の指定候補とさせていただきます。</p> |
| 会長 | 今回、指定の判断されたのは、所有者の次の世代の方ということでしょうか。 |
| 事務局 | 今回の所有者は先代から相続されている方でして、既にご年齢としては50代か60代ぐらいの方ですが、既に遠方にお住まいを移されております。三田に戻ってこられる予定がないということで、今後この物件をどうしていこうかと検討されてました。 |

| | |
|-----|---|
| | <p>そういった状況の中で、市の三セクである三田地域振興株式会社が保存活用させてほしいとお声がけしたところ、まずは定期借家でお借りすることになりました。</p> |
| 委員 | <p>説明の中で補修をすることは分かりましたが、この後の用途はどうなるのでしょうか。</p> |
| 事務局 | <p>三田地域振興株式会社で予定しているのは、飲食店として活用できないかと計画しているところでございます。</p> |
| 会長 | <p>飲食店をするテナントは決まっているのでしょうか。</p> |
| 事務局 | <p>現状は、基本設計が終わっており、実施設計を進めるに当たってテナントを探しながら実施設計を進めていこうという段階でして、まだテナントは決まっておりません。町屋につきましては、これまで三田地域振興株式会社のほうで3件改修してきており、こういった活動の中で活用したいと待っておられる方もいらっしゃいますので、テナントが決まらないままということはないかと考えております。</p> |
| 委員 | <p>今後、レストラン等の活用を踏まえて検討していく中で、建築基準法上問題になるような点はあるのでしょうか。</p> |
| 事務局 | <p>今回、規模がそれほど大きくなく、延べ面積で100㎡程度になります。構造上も木造住宅の耐震基準で評定平均1.0以上を確保するように設計できておりますし、建築基準法上も特段問題のあるようなところは今のところ見受けられません。もちろん建築基準法上の課題が出てきましたら、その法に従うような形で改修してまいります。</p> |
| 委員 | <p>現在、三田市のほうでは歴史的建築物については適用除外を行うような制度というのは、特に設けていないということですか。</p> |
| 事務局 | <p>現在のところ設けておりません。</p> |
| 委員 | <p>建物正面の通りと鳴滝稲荷神社のほうへ行く側面と奥にお庭があります。その景観として見える部分に関して、店舗として活用するに当たって大きく改変しようとする部分があるのか教えてください。また、景観上の保全のルールがあったのか失念しておりますので、併せて教えてください。</p> |
| 事務局 | <p>この三田町自体に何か歴史的な景観に配慮するよう定量的な基準というのはありませんが、もちろん街並みには配慮するような計画になっております。基本的に本町通り側は壊れているところを復旧するような形の改修にとどめる予定です。ただ、一部玄関周りとかお店として改修する部分もありますので、そこは歴史的な意匠を取り入れながら改修していくことになろうかと思っておりますが、基本は現状のままでいく計画でございます。恐らく外観上改変をする可能性があるのはお庭側になりますが、庭側は増築や細々と改修を重ねてきております。今後の改修においては、庭を見て食事ができるような形に修景しようと考えておりますが、庭の周りには背の高い生け垣がありまして、外部からは見えない形になります。外からは見えませんが、歴史的な意匠を取り入れながらの改修になろうかと思っております。</p> |
| 委員 | <p>三田市の景観重要建造物の場合、敷地単位、建物単位どちらでしたでしょうか。お庭の管理とか生け垣の管理も対象になるのでしょうか。</p> |
| 事務局 | <p>今回は生垣も含めた敷地単位になるかと思っております。</p> |
| 委員 | <p>分かりました。</p> |

| | |
|-----|---|
| | <p>多分庭や生垣は通りからは見えないけれども、地域にとっては結構見える部分じゃないかと感じましたので、その辺のバランスやお隣の公会堂とのつながりとか、単体だけじゃなくて、周辺との関係の中でうまく修景できればいいかなと思いました。活用というのは大事だなと思うので、活用の中で景観への貢献を探っていただきたいと思います。</p> |
| 事務局 | <p>ご意見いただいた点、十分配慮して修景していきたいと思います。</p> |
| 委員 | <p>用途地域は何ですか。</p> |
| 事務局 | <p>商業地域になります。</p> |
| 委員 | <p>商業地域で木造だと基本、既存不適格ですよ。その辺りは、どういう位置づけになっているのでしょうか。</p> |
| 事務局 | <p>三田市の場合、商業地域ですが、特に防火指定などはなく建築基準法第22条区域となっております。</p> |
| 委員 | <p>分かりました。ありがとうございます。</p> |
| 事務局 | <p>ほかはどうでしょうか。どうぞ。</p> |
| 委員 | <p>私も三田に長く住んでいるのですけれども、本町通りが栄えていた頃は、今回の建物と同様の建物が並んでいて、誓文払いでにぎわっていた時代を知っているので、今回指定を行う物件というのは、本町通りの住んでいる方が残せる建物の中で最終の物件となっている気がしています。これを機に指定の方向になればいいというのは私の個人的感じたところです。</p> |
| 委員 | <p>鳴瀧稲荷神社の朱色で木製の柵があるかと思います。今、鳴瀧稲荷神社がどのように管理されているのか分かりませんが、万が一こちらのほうが朽ちていった場合というのは、一体的になって見えていくと思いますので、指定に関してはこの鳴瀧稲荷神社の方々への調整はされているのか教えていただけたらと思います。</p> |
| 事務局 | <p>現在、鳴瀧稲荷神社のほうは地元の方での管理になっていると思います。その鳴瀧稲荷神社の朱色の塀の左手に見える白い建物が五番区公会堂でほぼ一体的敷地ですので、地域の方が管理されていると思いますが、鳴瀧稲荷神社を管理されている方との調整というのは、現状できていない状態です。</p> <p>写真では一体的には見えますけれども、実際に現地に行きますと、生け垣できっちりで敷地が分かれています、完全に分離はされている状態です。そのため、調整については出来ておりませんが、今回改修していく中ではもちろん隣地になりますので、その際に少しお話をさせていただこうかなと思います。</p> |
| 委員 | <p>定期借家で借りる事業者を再確認させてください。</p> |
| 事務局 | <p>三田地域振興株式会社といたしまして、三田市と国の中小機構が出資して設立しました第三セクターになります。令和4年には、都市再生推進法人に指定しまして、三田駅周辺のエリアマネジメント等を行っていく業務を開始している会社となっております。</p> |
| 委員 | <p>そうすると、定期借家の期限がきた後も純粋な民間事業者よりはいろいろな担保がされる可能性が高いと考えていいのでしょうか。</p> |
| 事務局 | <p>通常の民間ではなくて市のコントロールが効いている企業になりますので、期限がきてすぐなくなるという話にはならないと考えております。三田地域振興株式会社</p> |

| | |
|-----|---|
| | <p>は駅前のキッピーモールとか駐車場を管理している会社ですが、三田駅周辺の魅力を高める取り組みも進めており、駅前の商業施設管理だけでは駅前にぎわいづくりができないということで、エリア全体の活性化を図るためにこういった町屋再生事業を進めてきた経緯がございます。今後も10件、20件と町屋の再生を続けていきたいということを考えているみたいですので、15年たって終わりということには決してならないと思います。</p> |
| 委員 | <p>そのような事業体が引き受けてくれそうだということあれば、安心できると思います。ありがとうございました。</p> |
| 委員 | <p>今回のように個別で指定、保存を考えていくのでしょうか。それとも街並みやまちづくりという考えが基本にあって、その中で指定、改修をしていくという考えなのでしょうか。</p> |
| 事務局 | <p>そもそものいきさつからお話しますと、この三田駅周辺を含めた既成市街地に景観計画を指定する際に、事務局としては本町エリアについては歴史的な街並みをつくっていくためのエリア指定も含めたかったというのがあります。それは歴史的な街並みをつくっていくための景観形成基準を指定して進めていきたいという思いがありましたが、地域に説明する段階で、以前から比べると、かなり町屋がなくなってしまった状態で、地域の方の中には「もう遅い。今さらそんなことしても誰も使ってくれないし、お客さんが来ることもないだろう」というようなご意見がありました。事務局としては、当時まだ町屋が140棟余り残っていましたので、そんなことはない、町屋を活用したまちづくりを進めたいという思いがあり、それならば三セクのほうで一度試みにやってみて、うまくいくようであれば将来的にはエリア全体でのまちづくりも考えていきたいと思います。この事業を始めたというのがございます。</p> <p>三田地域振興株式会社のほうでは、できるだけ目立つような場所で町屋再生事業をしております。例えば本町通と三輪石名線の交差点の旧大澤家とか、公園の隣にありますいわき呉服店とか、順次、町屋再生事業を進めております。その中で所有者にご理解いただいた分については、景観重要建造物指定も併せて行い、将来的にも保全していこうというような活動しております。</p> <p>景観上の動きとしては、エリア全体に波及させていくための啓発の一環としてこの活動をしておりますけども、一方で地域のにぎわいづくりという側面もあり、それはエリアの中に個性的なお店を創ることでお客さんに来ていただくという目的もあり、幾つかの目的があって進めている事業になっております。</p> |
| 会長 | <p>私から1点だけ確認ですけれども、先ほどの説明の中で町屋が向かい合っているところが、いわゆる重要なポイントだと思いますが、向かい側の建物についての今後の可能性みたいなのはあるのでしょうか。</p> |
| 事務局 | <p>令和4年度に行ったアンケートは、利活用を中心に聞いたアンケートですけども、向かいの物件の方は住んでいるので特に利活用というのは考えてないというような回答をいただいております。</p> <p>今回の指定に際しまして、住みながら維持していく義務が発生するという負担もありますが、向かいの方に対して指定について伺う機会というのは設けていく必要はあると考えております。</p> |

| | |
|-----|--|
| 会長 | <p>そうしましたら、意見が出尽くしたようでございますが、今のご意見を踏まえて市長に答申していきたいと思いますが、まず以上の審議を踏まえて諮問事項であります景観重要建造物の指定について承認の賛否をお諮りいたします。</p> <p>「岡村邸の景観重要建造物指定」について、承認することに賛成の委員は、挙手をお願いします。</p> |
| | (全員挙手) |
| 会長 | ありがとうございます。全員挙手いただきましたので、岡村邸を景観重要建造物に指定することについて承認することを決定いたします。 |
| 会長 | それでは続きまして、報告事項です。「景観重要建造物（旧いわき呉服店）の保存状況について」、事務局より説明をお願いします。 |
| 事務局 | (事務局説明) |
| 会長 | では、いまの説明について、ご質問、ご意見等ありましたらお伺いします。どうですか。 |
| 委員 | 公園側の出口は指定当初に議論されていたと思いますが、もう少し詳しく教えてください。たしか、階段をつけるような話もあったように思うんですけども。 |
| 事務局 | <p>この開口部のところは改変が加えられており、建築当時一体どういう状況だったか何も記録がなくてつかめなかったのですが、指定当初はこの部分に開口部を造ろうというお話をさせていただいていたと思います。</p> <p>実際、開口部を造って出入口にしたいと考えていましたが、石積みとかを除去するのが難しかったこともあり、結果的には開口部は造ったものの出入口までには至らなかったというのがございます。</p> |
| 委員 | 後ろの建物も改修されているように見受けられるのですが、どんな用途に今なっているのでしょうか。 |
| 事務局 | 後ろの建物は住居になっておりまして、この店を借りておられる方がお住まいの状態になっております。 |
| 委員 | ありがとうございます。 |
| 会長 | その住居部分も外観の補助の対象でしたか。 |
| 事務局 | 敷地全体で指定しましたので、外観修景として補助しております。 |
| 委員 | 外壁に貼っているプレートはお店の名前は記載されているのでしょうか。 |
| 事務局 | このプレートは景観重要建造物であるということの明示になります。飲食店としての看板は、営業時間外の写真なので現在かかっておりませんが、のれんなどを出してわかるようになっております。 |
| 委員 | 今は、どのような店舗が営業されているのですか。 |
| 事務局 | 現在、2店舗が入っておりまして、どちらも日本料理で、割烹と鶏料理になります。 |
| 会長 | 余談にはなりますが、客単価の高いお店が入っていると伺いました。このように外観の修景整備をすると、お店のグレードも上げることが出来るのかなと思いました。 |
| 委員 | ここも三田地域振興株式会社が定期借家で借りているということで経営状態も安定していれば次の展開を広げていくという感じですか。 |
| 事務局 | 三田地域振興がしている町屋再生については、いずれも最初にテナントが見つからない |

| | |
|-----|--|
| | <p>のではないという心配がありました。幸いにもその心配もなく、常にテナントが入っている状態が続いていますので、当初予定していた計画どおりほぼ推移しております。</p> |
| 委員 | <p>成功事例を積み重ねているということが、次への大事な点ですね。ありがとうございました。</p> |
| 委員 | <p>景観審議会ですので、少し提案させていただきます。町屋は本来、側面が見えないはずですが、たまたま隣が公園になって見えているという状況、今回指定した物件もたまたま隣が神社で側面が見えている。いわば町家の中では特殊なタイプです。そういった登録物件もあってよいと思いますが、町屋を景観重要建造物に指定するとき、たまたま特殊な状態が続いて敷地単位で指定していますが、今後も敷地単位で指定し続けていくのか、町屋の通面をつくっていくという意味で建物単位のケースも考えるのか、事例が出ていく中で考えていくのも一つの方法ですが、少し市として検証しておいたほうがいいのかというところがちょっと気になったところです。補助金の対象にもかかわってくるので提案させていただきます。</p> |
| 事務局 | <p>もう少し増えた段階では検証は必要かなと思っておりますが、今、三田地域振興株式会社が行っている町屋再生事業が3件でして、次のところが4件目で、まだ全然通りになるような段階ではないので、次の点が見えるぐらいの状況になってくると通り全体の話や、どうしていくかということは考えていきたいと思っております。</p> |
| 委員 | <p>通り全体のことはたとえ町屋が減っていったとしても、通りの歴史性であったり、町並みをどう作っていくかというのは考えなければならないことで、必ずしも新しい物だから古い街並みではないというわけでもないと思います。何百年のスパンで見れば、ずっと変わってきたわけで、それが近代というものが全然違う様式を入れたために、混乱を起こしているわけで。その混乱の中でもやっぱり整えていくということは町として対策していく必要がある。今回提案させていただいているのは、修景の補助対象に関わるのでお話をしています。今は市の外郭団体が関わっているので、あんまり意識されてないと思いますが、民間に対して補助をすると、やっぱり公平性というか、敷地単位で認定にするのか建物で認定するかで側面の修景が補助の対象になる場合と、ならない場合が出てくると思います。そういった意味で町屋という形式よりも、この通りを整えていくという考え方で補助とか、そういったルール、考え方を少し説明できるようにしておくのがいいかなと思ったところです。</p> |
| 事務局 | <p>補助の在り方については、まだそこまで考えが至っておりませんので、参考とさせていただきます。</p> |
| 会長 | <p>今回は景観重要建造物の指定ということで、どうしても単体の話になるわけですが、もう一方で例えば本町通りには本町通りの、それぞれの通りの景観を今後どういう方向で誘導していくのかというあたり、恐らくこういうものが増えていくと、そっちのほうにも相互に影響を与えあってもらわないと、単発のことになってしまうので、その部分は景観行政の視点からしっかり意識しておいていただくことだと思いました。</p> |
| 委員 | <p>こういう事例が出てくるとモデルケースになって周囲の建物の更新のときに、参考になると思います。</p> |

| | |
|----|--|
| | <p>実際、岡村邸の写真を拝見したときも、近隣に比較的最近建築された物件が見られましたが、黒で木製に見えるファースードというか、周囲に溶け込む工夫をされた物件が見られました。そういう役割としては、やはり指定するというのそういう意味があるのかなと思いました。周りに影響を及ぼしていくという視点で結構重要かなと思うので、事業者は事業ベースの話となるので、景観行政と事業者をどういう形で接続するのかというところが重要なのかなと思いました。</p> |
| 会長 | <p>ありがとうございます。ほかはいかがでしょうか。</p> <p>それでは、ほかにご質問もないようですので報告事項としては以上で終了したいと思います。</p> |