

第101回神戸市都市景観審議会
会議録

令和5年12月22日

第101回 神戸市都市景観審議会

1. 日 時 令和5年12月22日(水) 午前10時28分～午前12時00分

2. 場 所 神戸市役所1号館27階 第2・第3委員会室

3. 出 席 者

末包委員、磯山委員、長町委員、福田委員、森崎委員、外海委員
前田委員、藤原委員、勝沼委員、長浜委員、久末委員、松下委員
平野委員、堂下委員、伊藤委員、金井委員

都 市 局：山本局長

文化スポーツ局：平井文化財課長

経 済 観 光 局：佐藤農政計画課農政企画担当課長
(事務局)

都市局景観政策課：岡本部長、福本係長、宮本係長 ほか

4. 議 案

1. 審議事項

- 1 神戸市指定景観資源の指定について
- 2 景観協定の認可について(報告)
- 3 景観アドバイザー専門部会 協議結果について(報告)
- 4 公共空間デザインアドバイザー専門部会 協議結果について(報告)

5. 議事の内容

別紙のとおり

開 会

○岡本部長 皆様おはようございます。

定刻より少し早いのですが、委員の皆さんお揃いですので始めさせていただきたいと思っております。本日は年末の大変お忙しい中、そして本日はとてもお寒い中、御参加いただきまして誠にありがとうございます。

私は事務局を務めます、都市局景観政策担当部長の岡本でございます。よろしくお願いいたします。

ここからの進行は末包会長にお願いしたいと思います。会長、よろしくお願いいたします。

○末包会長 おはようございます。第 101 回都市計画審議会を開催いたします。

では、事務局より会議の成立等についての報告をお願いします。

○岡本部長 では、会議の成立について御報告いたします。

神戸市都市景観審議会規則第 5 条第 2 項の規定により、会議は委員及び議事に関係のある臨時委員の総数の過半数の出席により成立することとなっております。

現在委員の総数 18 名中 16 名が出席されており、本会議は成立していることを御報告いたします。

なお、川崎委員、栗山委員におかれましては所用により、本日御欠席でございます。

続いて資料の確認をします。

まず事前にお配りしています資料としまして、議事次第、議事 1－資料「神戸市指定景観資源の指定について（森井家住宅）」、議事 2－資料「景観協定の認可について（コモンステージ垂水多聞台）」、議事 3－資料「景観アドバイザー専門部会協議結果」、議事 4－資料「公共空間デザインアドバイザー専門部会の報告」でございます。

また、机の上には座席表、審議会委員名簿を配付しております。不足はございませんでしょうか。

では、会議成立報告、資料確認は以上でございます。会長、お願いいたします。

議 案

○末包会長 ありがとうございます。では会議に入りたいと思います。

まず議案－1 です。神戸市指定景観資源の指定について、よろしくお願いいたします。

○宮本係長 説明させていただきます。

議事 1 は、「神戸市指定景観資源の指定について」です。資料は議事 1 資料になります。

この制度は、景観上重要な建築物等を所有者の同意の下に、神戸市指定景観資源に指定し、その保全活用を進めるものです。

指定した建築物等については、市長が定めた管理計画に沿って適切に管理していただくとともに、現状変更等の際に届出をしていただく一方、その修理等について技術的助言や費用の一部助成を行います。これまでに 35 棟を指定しております。

議事 1 は、条例第 31 条第 1 項及び第 32 条第 2 項の規定により、「神戸市指定景観資源」

の指定と市長が定める管理計画について当審議会の意見をいただくものです。今回は、茅葺民家の森井家住宅1棟を新たに指定したいと考えています。

まずは、本件の概要について説明します。資料は1ページを御覧ください。

森井家住宅は、神戸市北区淡河町萩原に位置する茅葺民家です。主屋は木造平屋、南を向いた四間取の平入の民家で、調査の結果、19世紀前半に建てられたものだと考えられています。

森井家住宅の現況及び管理計画案について説明します。

森井家住宅の所在地周辺の景観特性について、森井家住宅が位置する淡河町萩原地区は、北区の北西部にあります。淡河町の主要部は、農村地域で、四周を山や丘陵に囲まれた盆地状の地形を有していることから、淡河盆地と称されています。

盆地中央部には、箕面川の支流である淡河川が東西に流れています。盆地の周囲は、北側が三田丘陵、南側が帝釈・丹生山系に繋がる山地となり、西側の端部では、両側から山が迫り、東側の端部では徐々に標高を上げながら谷が狭まっていく地形となっています。

萩原地区は、隣接する淡河地区と共に淡河盆地の中央に位置する集落で、淡河川の両岸に形成された河岸段丘上に民家が点在しています。

森井家住宅の位置する萩原地区の淡河川右岸では、河岸段丘の段丘面に沿った南北の傾斜に加えて、下流側の西に向かって、全体的に緩やかな傾斜となっており、広く田園が広がるとともに、民家が点在する伝統的な農村風景が広がっています。

森井家住宅についても、淡河小学校のある東側以外の3方向は田園に囲まれた非常に開けた土地となっています。

淡河川沿いの三木・三田線からは、地区全体の農村風景を広く見通すことができ、淡河大橋付近からは森井家住宅の大きな茅葺屋根と集落の様子を望むことができます。

資料3ページに建物の配置図をつけています。

主屋は南側を正面にする平入の民家で、主屋の西北側は塀に囲まれ、前栽を有する典型的な中規模農家の佇まいとなっています。

東側の付属棟は、南北の2棟で構成されており、以前は北側から平屋建ての味噌蔵、2階建ての衣装蔵、納屋、牛小屋が建っていましたが1992年に北側を建て替え、現在の2階建ての付属棟になっています。

また主屋西側には、かつて茅葺の付属家である角屋と土蔵がありました、老朽化が激しかったため、2023年に解体されています。

主屋の平面図は1ページにも掲載していますが、前面スクリーンを御覧ください。

農村における民間の主屋は、田の字型の四間取が基本形式であり、森井家住宅も、カミノマ、シモノマ、ナンド、オイエで構成される四間取となっています。

森井家住宅の立面図になります。立面図は資料の4ページにつけています。

ここからは、写真を用いて景観特性等を説明します。資料7ページの敷地周辺の景観特

性、8ページの森井家住宅の景観特性と併せて御覧ください。

南西側にある淡河城跡より、森井家住宅を遠くから見た写真になります。手前側には宿場町の面影を残す、旧湯の山街道沿いに民家が密集しています。

一方、奥には田園地帯が広がり、民家の点在する伝統的な農村風景となっています。森井家住宅は山と田園に囲まれ、自然の中に溶け込んで見えます。

北東から、農地越しに森井家住宅を見ます。河岸段丘上には、なだらかに田園が広がり、民家が点在する伝統的な農村風景が広がっていることが分かります。また北側の田園地帯は森井家住宅の敷地よりも斜面上部に位置し、茅葺屋根がよく見えます。

南から森井家住宅を見ます。茅葺屋根の主屋があり、その東に付属棟が建つといった典型的な中規模農家の佇まいを見せています。周囲に視線を遮るものがなく、地域のシンボリックな景観資源となっています。

東側道路から森井家住宅を見ます。道路に沿って瓦葺屋根の付属棟が立ち、その奥に茅葺屋根の主屋が佇んでいます。近づくにつれ大きくなる茅葺屋根の存在感を感じることができます。

南側正面から主屋の茅葺屋根を見ます。森井家住宅の茅葺屋根は、一般的茅葺民家と比較して、東西に屋根が大きく広がっています。正面となる南側には下屋根がなく、茅葺屋根が縁側の先まで低く深く垂れている素朴な佇まいとなっています。

南西から見た写真です。屋根は大きくそびえ立ち、存在感があります。西側には土蔵と茅葺屋根の付属棟である角屋が存在していましたが、老朽化のため、今年、令和5年に解体されました。また、併せて本市の景観形成助成を受け、屋根の葺き替えも行っています。角屋と取り合い部分の外壁については、現在、所有者による復旧工事が行われています。

森井家住宅を、北東から淡河疎水越しに見ます。土手越しに、茅葺屋根の主屋、瓦葺きの付属棟からなる農家の佇まいを見ることができます。また、主屋の北側は南面と異なり、瓦葺きの下屋根があることが分かります。

南側より、主屋のカミノマ、シモノマに面した縁側を見た写真です。縁側まで茅葺の軒が深く低く垂れており、素朴な農家の座敷、縁側となっていることが分かります。また、建具は木製のものが今も残されています。

東側道路の南東側から森井家住宅を見た写真になります。道路に沿って、瓦葺、土塗壁の付属棟が建っており、その奥に茅葺屋根の主屋が佇んでいます。主屋にはこの付属棟の南側を歩いてアプローチします。

東側道路の北東側から森井家住宅を見た写真です。2階建ての付属棟は、比較的新しいにもかかわらず、瓦葺きの屋根、杉板張りの外壁は、蔵の趣を感じさせ、農家の佇まいに自然に馴染んでいます。

南西より庭木による前栽と、主屋を囲う塀を見た写真です。主屋、付属棟と合わせて、伝統的な農家の屋敷構えを構成しているため、茅葺屋根の主屋と合わせ、保全に努めています。

く必要があります。

次に、資料5ページを御覧ください。管理計画（案）について説明します。

まず、保全管理方針ですが、主屋の茅葺屋根は大きく高くそびえ、周囲に視線を遮るものが少ないため、どこからでもよく見ることができ、県道からもその茅葺屋根を望むことができます。敷地の周囲を囲む田圃や淡河疎水といった農村の緑豊かな環境と茅葺屋根の主屋を中心とした佇まいが一体となり、農村の伝統的な風景を現代にまで伝える貴重な景観資源となっていることから、地域の歴史的景観的シンボルの1つとして保全していくとしています。

次に、部位別保全管理計画です。5ページの管理計画と併せ、3ページの配置図も御覧ください。

主屋については、茅葺屋根、瓦葺屋根を保全するとしています。また、土塗壁、杉板張り壁及び木製建具の保全に努めることとしています。

付属棟については、瓦葺屋根、土塗壁、杉板張り壁の保全に努めることとしています。

外構については、塀の保全に努めること、また植栽の主屋と調和のとれた姿形の維持、保全に努めることとしています。

資料の6から8ページは、これまで説明した景観特性をまとめた図となっています。

管理計画に関する説明は、以上になります。

次に、歴史的建築物の景観的評価を説明します。

過去の答申での考え方については、お手元の資料の16から17ページに記載しています。

前面スクリーンを御覧ください。

評価項目に該当するものが多いほど、評価が高くなります。遠景の評価は、ランドマーク性、幹線道路からの視認性、背景のいずれも評価することができ、中景の評価も枝道からの視認性、前景、屋敷構えのいずれも評価することができます。

以上全項目が評価できることから、遠景、中景については、評価がIとなります。

また、屋根の評価としても、現状茅葺、草葺の状態非常に綺麗な状態のため、評価A相当となります。

以上により、遠景、中景の評価が評価I、屋根の評価がAとなっているので、総合評価としてもSと評価でき、景観資源の指定に十分な価値があると判断できます。

以上のことを踏まえ、指定理由について報告します。

平成30年1月の神戸市都市景観審議会答申、「歴史的建築物の保全活用方針について」で示されました評価方法に基づき、評価を行った結果、景観資源としての価値が高く、神戸市指定景観資源の指定により、保全活用を図るべきものと認められることから、景観資源の指定に十分な価値があると、本市として判断いたしました。

以上で、議事1の説明を終わります。

○末包会長 どうもありがとうございました。

ただいまの御説明に関しまして、質問、意見ありましたらお願いします。

挙手をいただきたいと思います。よろしくお願いします。

○森崎委員 保全管理計画で保全と書かれている。これは建物の外観の保全という捉え方だが、前回の旧小西家の時もそうであったが、小西家では内部を見させてもらい、建具の取手に漆が塗ってあり、外部と同じデザインであることが分かった。今回の建物の建具は、内部建具も保全範囲に入っているのか。どんな建具かを見たいが写真がないか。せっかく保全させるからには、ちゃんと知っておきたい。

○宮本係長 申し訳ありません。内部の写真は今回用意できていませんが、内部についても木製建具が残されている状態になっています。

○森崎委員 分かりました。

○末包会長 事務局は調査資料を確認しておいてください。

ほかにございましたらお願いします。どうぞ。

○森崎委員 続きだが、保全管理計画は毎回字面が並んでいるが、守るべき箇所の写真等をもっと添付したほうが良いと思う。

建物外観は以前から写真もあるが、特に木製建具とか塀もそうですけど、塀のどこが良いか分かるもの、塀であれば最近ブロックを積んでモルタルや漆喰を塗っていて実はそれ程値打ちがないものもある。塀があることにより屋敷構えができることは大事だが、その保全になった際には、どんな素材でどういうものかという、ビジュアルが分かるようにしておいたほうが、後々の担当が楽かと思うので、よろしくお願いします。

これは意見になります。

○末包会長 ありがとうございます。では、よろしくお願いします。

○長濱委員 淡河のエリアにあるので、淡河らしいかつての風景が残っている物件として指定は適切と思う。

感想だが、淡河なので茅葺の技術は割と残っている。今も前栽、植栽も割と保全されているが、写真で見る範囲では、庭園、植栽の管理技術としては少し粗い。そう考えると、この制度が将来に向けて、当時の文化的景観、生産技術と一緒に茅葺を含め成り立っていた景観を現代的に保全しようと思うと、それを支える技術や技術的な団体・集団まで含め保全計画の中に組み込まないと保全が難しくなっていく。そういう意味での拡張性は今後いると思う。

○末包会長 お二人の意見を総括すると、保全対象の選定や保全手法について、今後の検討の際、あるいは既に管理計画を定められているものも、今後の保全のためには資料としても必要と思うので、遡れる範囲で対象の広がり、あるいは保全手法の確保という観点から、今後見直していただければということだと思います。お願いします。

ほか、ございましたら。どうぞ。

○久末委員 指定はとてもよいと思った。南方からの景観が恐らくイメージをととても強

くしていて、重要だと思うので、長期的には後ろは小学校や幼稚園なので大丈夫だと思うが、山が見える状態みたいなものを長期的には維持できるよう、この辺りに計画が立った時には配慮するのが大事かと思う。極端な例だと、小学校で建て替えみたいな話が上がった時に、後ろに遮るものができるだけできないような状態で維持できることが、大事かと思った。以上感想です。

○末包会長 背後地の状況まで含めてシンボル性という言葉で評価項目にしているものの、背後地までは指定対象にできずコントロールできない問題がある。

どうぞ。

○伊藤委員 今回の茅葺屋根は美しく保全されているが、今後も個人の方が住んで、ずっと保全をする時にどのくらい茅葺が持つか、どのように茅葺屋根を保全していくのか、支援のあり方なども課題と思う。

○末包会長 ありがとうございます。

事務局は何かコメントありますか。

あればお願いします。なければ結構です。

○宮本係長 今回、森井家住宅については、指定前に所有者と相談をし、かなり老朽化しているということもあり、早々に葺き替えの助成をしています。その際、所有者も、屋根以外の部分も直しているので、当面は綺麗な状態が維持される見込みです。

景観政策課としても所有者に定期的に連絡を取って、支援の必要性の有無については状況確認をしていくつもりなので、動きがあれば都度対応する方針で現在は考えています。

○末包会長 よろしいですか。

ほか、ございましたらお願いします。

どうぞ。

○藤原委員 配布資料の13ページに、この指定制度についての定義が載っているが、指定対象の中に、括弧書きで周辺の樹木・樹林・田園・池水などを含むと記載されている。今回の森井家住宅の場合では、建物だけではなく、例えば植栽だとか、先程の話ででた背後地とか、この周辺がどの辺りまで指すのか。

また、全く構造物とは関係ない、地域のシンボリックで周辺の市民に愛されている樹木がある場合、樹木だけを指定できるのか、その辺の解釈を教えて欲しい。

○末包会長 ありがとうございます。

事務局どうぞ。

○福本係長 では今の質問をお答えいたします。

まず、制度概要についてお答えすると、景観上重要な建築物等ということで、周辺の樹木・樹林・池なども含んでの指定、また樹木単体についての指定、いずれも可能な制度になっています。

今回の森井家住宅は、背後地の山までは対象にしておらず、あくまでも森井家住宅とい

うことで、その敷地範囲で保全管理計画も作成し、指定を考えているものです。制度上は可能ですが、今回は周辺の背後地の山まで含めていません。

○藤原委員 それでは例えば、森井家住宅の庭の植栽を植え替え等があれば、現状変更ということで、市に届出するといった運用が必要になるのか。

○宮本係長 背後地は含まれないですが、敷地内の植栽と塀は保全管理計画に記載しているので、現状変更届を提出してから作業することになります。本市で作業内容を確認して、適切な景観が維持されるよう、作業してもらうことになります。

○藤原委員 もう1つだけ、樹木単体でも指定できるとのことだったが、実績がない理由として、候補がないのか、あるいは市民から声が上がってないのか、教えていただきたい。

○末包会長 お願いできますか。

○宮本係長 樹木単体の指定ですが、景観上重要という視点での候補は現在ありません。別途「市民の木」制度があり、そちらでは指定実績があります。

○末包会長 ありがとうございます。

前提的になるが、背後地まで指定できない理由は、保全管理計画が権利の拘束でなくとも、管理をしっかりとってもらうお願いを伴うところがあり、地権者との合意があって初めて成立する点も理解いただければ。

樹木に関しては、長濱委員の指摘のとおり、植栽を剪定しているが、もう少し丁寧にした方がいいと個人的には思う。また、藤原委員からもあったが、景観形成樹木での指定制度の活用も今後の課題と思う。以上です。

事務局から補足があればお願いします。

○岡本部長 多くの意見ありがとうございます。

管理計画の立て方、資料の作り方など、今後の指定の際、参考としたいと思います。

ありがとうございます。

○末包会長 では本件、ほかございましたら、どうぞ。

○前田委員 多くの委員の方から周辺の話が出され、会長のほうからハードルが高いという意見もあった。ただ、景観の保全管理として敷地の周囲を含む田園の問題があるので、保全管理計画があつて指定したという事実を、その周辺、例えば小学校や教育委員会に周知していくことが、大事かと思う。

教育委員会では、学校規模の適正化で、学校をどうするかという点が議論になっている。現在6学級以下の小規模校について議論があり、この小学校も指定されている実態があるため、小学校の前に景観資源があることも検討の参考にしてほしいということは、庁内でしっかり共有していただきたい。学校規模の適正化の議論の際には、この点もしっかり加味していただくことを、ぜひ連携していただきたいと思うがいかがか。

○岡本部長 学校の方針のほうと、直接的には絡んでは来ないとは思う。

ただ、小学校として、周りにこの景観資源となる茅葺民家が残っているということは、実際児童の写生会にもこの場が使われていますので、そういう部分ではとても重要だと思うので、庁内及び町の周辺住民には景観資源に指定されたことを知らせていきたい。

○末包会長 どうぞ。

○長濱委員 先ほどからの周辺の後背地の話だが里山景観でいうと、このような茅葺屋根と里山という形は正しいと思う。

ただ、制度の建てつけでいうと、周辺を含めるなら面的な制度になるため、伝建地区に代表されるような地区制度をどう設定するかの話になる。今回の景観資源については、点的なものを保全していく話なので議論は分けないといけない。先ほど前田委員の発言のとおり、それを周知し全体を守る機運を作るのは一定の効果があるが、里山景観でいうと地区制度で網掛けして全体を連動させないと上手くいかないと思う。議論の展開としては、点である景観資源から周辺に広げていく話ではないとは思う。

○末包会長 ありがとうございます。

今の意見のように、伝建地区にならないのは景観資源が点在していて、面のコントロールができないから。連担していれば面のコントロールとして伝建地区指定ができると思う。

それともう一つ、この景観資源の指定リストに入るといえるのは結構重たく、御存じのようにファミリアの後に超高層の建物が建った。あれは民間デベロッパーによるものだが、それでも相当景観を意識しないとできなかった。この指定というものは相当の重みを持って、市民だけではなく神戸に関わる人たちにも、知らしめられているところだと私は認識している。

森崎委員、どうぞ。

○森崎委員 会長の発言のとおり、こういうものは風景の中の1つの建築物、あるいは空間になっているので、先ほど委員が言われたように周知して、いかにその地元住民、あるいは権利者、地権者も含めて、この重要さを分かっているかということが、非常に大事となる。もし分かっていたら誰かが何か工事をするとき、景観がすごく意識されるというようなところまで持っていける。歴史的建造物はみんなそうだが、その価値観がなかなか日本では形にしにくい背景があるので、建築的価値をもう少ししっかり議論して欲しい。これは現在、文科省で始まっているらしいので、建築的価値をどういうふうの評価していくかということも、これからの景観の議論の中に要るのではないかと感じる。委員の御指摘どおりで支持したいと思う。

○末包会長 ありがとうございます。

本件に関してそのほかございましたら。よろしいですか。

では議事2－景観協定の認可についてお願いします。

○西尾係長 議事2について、御説明いたします。景観協定の認可について報告です。資料は議事2－資料です。

景観協定の概要について御説明いたします。景観協定は、景観法に定められた制度で、景観区域内の一定の区域において、良好な景観形成の維持増進を図るために、土地所有者等によって、建築物の形態などに関して、自主的なルールを定めることができる制度です。

また中段に記載のとおり、景観協定では、建築物や工作物の形態意匠に関する基準に加えて、緑化に関する事項とか、その他良好な景観形成に関する事項として、例えば、地域清掃の頻度を定めるなど、ソフト的な取組の内容まで協定で幅広く定めることができるというところが特徴的な制度です。

また、土地所有者が1人の場合でも、景観協定を定めることが可能で、市による認可後3年以内に土地所有者が複数になった時点で、協定の効力が生じることになっています。

これから報告する案件は、土地所有者が1人の場合での申請の案件です。

また、景観協定の認可に関する手続の流れです。申請者が、景観協定に定める内容や項目を検討して、神戸市に対して認可申請を行います。神戸市は申請を受けた協定の内容について、景観法に基づいて審査を行い、問題等がなければ神戸市は認可公告を行います。

その後、申請者は認可証を受理した後、土地所有者等によって組織する運営委員会などを立ち上げて、この認可された景観協定を自主的に運営していくこととなります。

以上が、景観協定に関する一般的な概要です。

今回、景観協定の認可申請があった区域は、神戸市の垂水区多聞台4丁目121番9ほかです。垂水区多聞台は垂水区の中ほど、北西寄りに位置するエリアです。

周辺の拡大図です。昭和39年にまちびらきが行われた多聞台地区の中にあり、多聞台中央公園の北側に位置しています。また、北東部には舞多聞地区の新興住宅地などが広がっています。

さらに、少し拡大した位置図を示しています。赤色に塗りつぶした部分が、今回の協定の区域です。協定区域の西側には市営多聞台中央住宅、区域の南側には多聞台の地域福祉センター、多聞台中央公園などがあります。

今回の協定区域は、市営住宅の再編、集約により生まれた跡地であり、令和2年に土地活用の公募が行われ、今回の景観協定の申請者である積水ハウス株式会社が取得活用することになっています。

また、用途地域は第一種中高層住居専用地域です。

現況の写真を御覧いただきます。スライドの右上に写真の撮影方向、場所を示しています。

今、御覧いただいているのが、協定区域の南東側から区域の中を見た状況です。写真の奥に見えるのが市営多聞台中央住宅です。

続いて、協定区域の南側から協定の区域内を見た状況です。区域内の道路などについては整備が完了していますが、それ以外の宅地になる部分については、まだ更地の状態です。

協定区域の北側から、同じく区域内を見た状況になっています。

今回の景観協定の概要ですが、名称は「コモンステージ垂水多聞台景観協定」、コンセプトは「人と人とがつながる賑わいのあるまち」、申請者は積水ハウス株式会社神戸支店です。

先ほど御覧いただいた区域の面積は、約1万4,700平方メートルで、このエリアの中で、戸建住宅の建設や賃貸住宅の建設、医療系クリニックの建設などが予定されています。

協定の有効期間は10年間ということで協定を定めていますが、有効期間の満了前に土地の所有者の方々の過半数による廃止の合意がない場合は、この協定期間がさらに10年間自動更新される旨、協定の中で規定しています。

この内容について、神戸市で、令和5年11月14日に認可を行っています。

協定の主な内容や特徴について御説明いたします。

先ほど御覧いただきました、赤枠の協定の区域の中にメインの道路と、黄色で描いている区画道路を整備し、他のエリアのところには主に分譲の戸建住宅を計画しています。

また、区域の南側にある中層エリアと設定している部分には、多様な世代の居住を図るための賃貸住宅の整備や、安心して生活ができるような医療系のクリニックなどの建設が予定されています。

協定によるまちづくりの目標として、2つ掲げています。

1つ目は、人と人とがつながるきっかけをつくるためにシェアストリートという考え方を設定して、住民同士の交流を生む場を作っていこうというものです。

区域内メイン道路沿いの宅地については、このメイン道路から1メートルの部分を歩行空間として、歩きやすく、緑と調和する舗装材を統一して採用していくものとしています。さらに、メイン道路から1メートル以上、2.5メートル未満の範囲については、緑化スペースとして、芝生などによる緑化や植樹、または先ほどと同じ、緑と調和する舗装材を採用するというようにしています。

また、この範囲には建築物などを設けることなく、この歩行空間、緑化スペースと合わせてシェアストリートとしてのスペースを確保することとしています。景観協定書の中にはこれらの内容を方針として明記しています。

2つ目は、安全安心で快適な住環境の維持と増進に努めることを目標として、建物の高さを抑えるために、戸建エリアの建物の最高高さを10メートル以下ということを設定しています。

また、最低敷地面積を140平方メートル以上とするものなどを定めています。同じくこれらの内容を協定書の中に明記しています。

最初に申し上げたとおり、申請認可時点では、土地所有者が積水ハウス株式会社のみであるため、協定の効力が生じるのは、土地所有者が複数となった日以降になります。現在土地の分譲販売中であるため、今後土地所有者が複数となった時点で、その旨の届出を受理し、協定の効力が生じる日を確認することとなります。

また、土地所有者が一定数になると、協定の運用委員会を組織して、その運営委員会のほうでこの協定を運用し、良好な景観形成に取り組んでいただくとのことになります。

本市としても、法の基準に基づいて、良好な景観形成につながるものと判断し、この申請に対して認可を行っています。

以上が景観協定の認可についての御報告です。

○末包会長 どうもありがとうございました。

ただいまの御報告に関しまして、御意見、御質問ありましたら、挙手願います。
お願いします。

○森崎委員 この景観協定は多分神戸市初めてではないかと思うが、地区計画との違い、運用の違いとかを教えてほしい。

質問です。

○末包会長 お願いします。

○西尾係長 地区計画と景観協定の違いですが、まず根拠法が異なるということと、定められる内容というものが異なってくるということです。

併せて、地区計画に関しては、確認申請など手続の中で一定確認がなされるが、景観協定は、あくまで地域住民の方々が協定の内容に関する運用をして、その協定の中身を守っていく。また、これを違反した場合は、協定の運用委員会の皆さんが、違反された方々の調整も行っていく。あくまで景観協定は、地域の住民の方々の自主的な運用という形になろうかと思えます。

以上です。

○末包会長 どうぞ。

○森崎委員 そうすると、神戸市の役割はどういうところにあるのか。住民任せになるのか。

○末包会長 お願いできますか。

○岡本部長 神戸市としては、この協定が、うたわれているとおりに運営されているかどうかを確認していくということになります。1件ずつということではないですが、適宜、この運営委員会に対して報告を求めることはできますので、市によるチェック機能はあるということです。

○末包会長 ありがとうございます。

ほかございましたら。どうぞ。

○森崎委員 景観協定は景観法に基づくものであるため、法律の中での罰則が適用されていないのかというのが、質問の趣旨です。早い段階から地区計画をやったほうがいいのではないかという感じがします。景観法に基づいたものなのに、運用が地元任せで、行政としては報告に済ませるといことがよいのかというところの意見です。

○末包会長 お願いします。

○久末委員 景観協定の初めての試みということで、できるだけ円滑に運用していくことが大事になると思います。シェアストリートの位置づけについて確認したい。これは見方によってはゲート地点のようにも見え、周辺住民とつながる場をここで意図しているようだが、このあたり、このエリアのコモンスペースのためのシェアストリートなのか、それとも周辺住民も一緒に利用するシェアストリートとしての位置づけなのか、現時点でどのような考えでしょうか。

○末包会長 お願いできますか。

○西尾係長 シェアストリートに関しては、近隣の隣同士の方々との交流を生む場という形もあろうかと思えますし、シェアストリートの両端にある南西と北東部分の角には街角広場という形をとっており、こういった場所で周辺の住民の方々との交流の場を作っていくというところも、このシェアストリートの機能として、意図して計画をしていると把握しています。

○末包会長 よろしいでしょうか。

○長町委員 今お聞きしている限り、景観協定と景観ガイドラインの両方が混じってしまっているように感じる。景観法に基づいて景観協定を締結する場合は、行政がチェックする機能を持って、指導をするという過程があるような気がする。

ガイドラインを同時にするならば促すということになるので、その場合は、夜間景観のことを入れないといけない。景観協定の根拠法である景観法に夜間景観の考えがないのは、落ち度だと私は思っている。2.5 メートルセットバックするのは夜間景観の観点から考えると非常に怖い。最近の戸建住宅の外構では、門を作らないパターンも多い。そうすると門灯もない、何もないとなって、真っ暗な戸建住宅地ができ、後で対策を考える事例が起きている。そういう意味で、協定の項目として夜間景観のことを入れるべきではないかと感じており、ご指導いただきたい。

末包会長 コメントありましたら、事務局から。

○西尾係長 今回、景観協定の申請者である、積水ハウス株式会社は、景観協定と併せてまちづくりのガイドラインという形で、さらに緩やかなルールブックみたいなものをまとめています。当然この景観協定の中身とも適合する形でまとめています。その中で夜間景観の話、灯りの話も出ており、まちなみとして作っていただくように話をしていきたい。

○長町委員 それであれば、やはり神戸市がチェックリストを作り、チェックするほうがよいのではないかと。定期的に報告を聞くよりは、景観協定のエリアで申請が出れば、チェックしていくべきと感じます。

○末包会長 景観協定の建てつけで、割と混乱が起こっている。景観形成地域とかとの違いなどについて、説明の補足をお願いします。

○岡本部長 これまで神戸市の景観条例の中で行っているものとして、景観形成市民協

定がありますが、市が認可しており、同じ建てつけです。景観協定も同じく市が認可をしています。

ただ、この景観協定は必ずしも市がチェックするような決め方になっていない。あくまでも、協定を作った人たちが、作ったルールを守っていく。そのため、所有者による運営委員会というのが立ち上がる規定になっています。

市としては1件ずつ審査をするというよりも、その作られたルールが守られているのかどうかを、全体的なチェックをしていきたいと考えています。

○長濱委員 先ほど地区計画の話があったが、それは行政側からの住環境の担保としての働きかけであり、もう一つは、自発的に良好な物件を作って販売していこうという自主的な建築協定の場合がある。

今回は中間的なものに位置すると思っている。彼らが建築協定を市に認可してもらうメリットは何ですか、これは土地取得のときの条件ですか。

○岡本部長 景観協定のメリットですか。

○長濱委員 デベロッパー側のメリット。

○岡本部長 公募のときの条件としては制定していない。ただ、公募提案の内容で、よい住環境を守ることをうたっており、そこを担保する仕組みの1つとして、景観協定という手法を選ばれているというところです。

○長濱委員 地区計画と建築協定の中間的なセミパブリックとか、セミプライベートとか、そこを景観協定で成り立たそうと思っているときに、担保されているかどうかを市がどこまでチェックするのか議論になっていると思っている。

○末包会長 どうぞ。

○長町委員 神戸市は、全国の自治体に影響もある非常に注目される自治体なので、景観協定をやってまちづくりをしていくというのは、本当に大事な部分で、チェックすることが非常に大事である。

神戸市の善意の解釈で、積水ハウス1社であるため何か問題が起きるわけではない、ここに居住する方も良識ある善意の方たちが入ってくるという考えでいる。ただ、今後を考えると前例にはなる。各近隣自治体などは1件ずつの申請に対して、自治体として1回、チェックを行っているのではないかと思います。

○末包会長 お願いします。

○岡本部長 神戸市としては第1号ですが、全国では130件ほど実績があります。今回、第1号を認可するに当たり、他都市事例、周辺都市へのヒアリング等も行いましたが、1件ずつ審査しているところは、把握していない現状です。

運用している状況を確認していくという方針でまずはやっていきたいとは思いますが、御意見について理解できる部分もあるため、第1号であることも踏まえ、適宜必要な方法に切り替えるということも検討していきたいと思っています。

○長町委員 例えば神戸の場合は、大型の案件であれば、アドバイザー制度などで1件ずつ審査している。これは非常に珍しいと思う。

一報で、この景観協定は、チェックする書類のフォーマットなどあると思うが、それを設定する予定もないということですか。

○岡本部長 そうですね。その予定はないです。

○長町委員 書類を提出してチェックをすると、抑止力にはなる。そのようなフォーマットも作らないということでしょうか。今後もそれで進めていくことになるのでしょうか。

○末包会長 この協定は、あくまで市民からの自発的なもので、神戸市の立場としてはそれを受け取るだけと把握しています。

○長町委員 ですよ。

○末包会長 この協定は、土地を売買するときの重要事項説明として、新しく権利者になる人に説明され、こういうルールが自発的に作られていますから守ってくださいねということが伝えられる。地区計画との建てつけの違いは、あくまでも自発的、あるいは民民での権利の移管のときに、その重要事項の説明として、景観に対して、自発的なコントロールをしているところだという説明をするのが景観協定である。もし審査する書類を作るとしても、それは、民民でのチェックでないと、建てつけ上はうまくいかないのではないかと。

○長濱委員 長町委員が指摘しているのは、自主的な建築協定の場合は、確かに民民の契約の話になるが、これが少し違うのではないかと。景観協定は、ある程度公共性を帯びている協定にしようという動きだと思っていて、その場合には、何らか行政のチェックが必要ではないかと。

新しい制度だから、そこを探る必要性や余地があるのではないかとということ。

○岡本部長 周りの都市の状況も聞きながら、研究しながら進めていきたい。

○久末委員 第10条の(1)の方針4だと、宅地内にシェアストリートにつながる通路があるということは、シェアストリートから宅地側に入ってくることもできるということもありえない話ではない。そのあたりも含めると、シェアストリートの安全・安心の確保は、市としてサポートしていくというのが、ポイントになるのかなというのは今日感じたところです。私からは以上です。

○末包会長 ありがとうございます。御意見等をお願いします。

○岡本部長 ありがとうございます。

検討したいと思います。

○磯山委員 積水ハウスが土地を取得された中で、その区画の中のあり方の景観協定ということに聞こえている。シェアストリートに関しては、公道として扱うのか、私道として扱うのか。それによっては、協定を作るという意味が、理解できない部分がある。まちのメイン道路については、どのような扱いになるのか教えていただきたい。

○岡本部長 メイン道路自体は、公道、神戸市の道になります。今、シェアストリートで植栽帯とか、歩くところというのは、分譲地を買った人が、自分の土地を一部そういう設えにするという協定になります。

○末包会長 民地ですよ。

○岡本部長 そうです。いわゆる民地部分を、前の画面に出ていますオレンジの部分、緑の部分というふうな使い方をしていこうと。そのルールを売る段階より先に決めるという仕組みになります。

○磯山委員 分かりました。ありがとうございます。

○末包会長 どうぞ。

○前田委員 これはそもそも多聞台全体周辺の構想の中でこの地域を、例えばこの区画の中に、歩行者の回遊動線をしっかり確保しましょうというのが明記されて、交流スペース等もこの中に配置しましょうというような基本構想があり、それに基づいて公募が出されているはず。だけど、歩道まで作ってしまうと分譲面積が減ってしまう。だから民地でこのようなルールをつくりましょうとしていると感じている。協定による維持が難しくなった場合など、多聞台全体の将来構想とも食い違う状況になる懸念があるが、それはどう担保するのか。

○末包会長 民地の協定であるためできないです。確実に担保するためには、地区計画とか強制力のある制度を使わないといけない。この土地利用の方法として、景観のコントロールの方法を民間事業者が提案し、そのルールを実現化していきましようということを、神戸市が裏打ちしている。神戸市のまちづくりも、民地で作られたルールで運用していることが多いのではないかと推察する。

○長濱委員 前田委員の御指摘、ごもっともでよく理解できます。良好な歩道を作ればいいんですけど、事業採算性の話もある中で、民間活用の事例だと思う。

協定内容を担保していくために、何らかの行政のチェックが必要になってくるのではないかとことかなと思います。本当は区域内の話だけではなく、周辺のところとより開かれるのか、連動しているのかというあたりが大事だと思うが、道路配置含めて事業者側の考えもある部分。今回の協定がどう担保されていくかは、建築協定の場合よりも少し効力を持って進めていくべきかと思っています。今後、状況を見ながら、市の検討が必要と感じています。

○末包会長 ありがとうございます。

ほかございましたらお願いします。

○森崎委員 いいですか。

○末包会長 はい。

○森崎委員 景観協定を自分たちで運用していくということだが、例えば行政が景観ガイドラインなどを出した場合、ずれが生じないか懸念している。

別荘地である白馬では、村役場が作った景観ガイドラインよりはるかに厳しい自主規制がある。ただ、時が経ち、自主規制を守らなくてもいいというムードが出てきている。これは行政が関与してしないからそうなる。市はしっかり運用を見守ってもらいたい。以上です。

○末包会長 ありがとうございます。

コンペの段階で地区計画を定めておくという考えもあったかもしれないが、景観協定になったのは、神戸市ならでは意識もあるのではないか。行政が言うから守るというものに比べ、民で守っていくというのはさらに上の段階と思っている。一方で、担保されるかどうかについて危険性もはらんでる。ただ、自分たちで景観づくりをやるということを神戸市が後ろ支えするというのは、可能性のあることだと思っており運用を見てみたい。

多くの意見が出たため今後の状況をよく見て、必要があれば適切な議論を行っていただきたい。

では、次の議論に移ります。

景観アドバイザー専門部会に関して、協議の結果お願いします。

○岡本部長 本日は設計段階 1 件、計画段階 5 件について御報告いたします。

協議成立設計段階協議の案件につきましては、既に協議資料が公告縦覧されておりますので、公開で御報告いたします。

これ以外の計画段階の案件につきましては、神戸市情報公開条例第 10 条第 2 項ア、公にすることにより当該法人の競争上の地位、その他正当な利害を害すると認められるもの、または同条第 10 条第 4 項、地方公共団体の内部における検討に関する情報であって、公にすることにより率直な意見の交換もしくは意思決定の中立性が著しく損なわれると認められるものに該当し、附属機関及び有識者会議に関する指針第 7 条第 1 項に定める非公開とする場合に該当すると考えられますので、これらの案件については、当審議会を非公開とするのが適切と考えます。

○末包会長 分かりました。傍聴いらっしゃいませんよね。

○岡本部長 はい。

○末包会長 じゃあ、お願いします。進めてください。

○福本係長 それでは、公開案件 1 件につきまして、報告いたします。

前面のスクリーンを御覧ください。

報告案件、(仮称)神戸市中央区下山手通 2 丁目計画新築工事でございます。

位置図でございます。中央区下山手通り 2 丁目、トアロードと生田新道の交差部に位置する敷地となっております。外観パースでございます。高さは約 42.5 メートル、地上 13 階建ての共同住宅の計画となっております。部会では、中景、遠景からの見え方に配慮した立面デザインの検討、沿道の賑わい形成に配慮した植栽及び照明計画の検討について御意見をいただきまして、現在事業者にて、最終の検討を行っていただいているところでご

ございます。

公開案件につきましては、報告は以上でございます。

○末包会長 ありがとうございます。

では、今会議、非公開にします。

(非公開案件説明)

○末包会長 ありがとうございます。

それでは、議事4、公共空間デザインアドバイザー専門部会の協議結果の報告をお願いします。

○宮本係長 先ほどの景観アドバイザー専門部会については、建築物の計画に係る景観協議の結果を報告しましたが、別途道路、公園などの公共空間の整備に当たり、良好な景観形成を進めるために専門家の助言を得る、公共空間デザインアドバイザー制度を平成24年度より実施しています。これまでに様々な公共空間の整備案件について、委員より御意見いただきましたが、今回は4件、竣工済みのものを報告します。

案件1、葺合南54号線道路改良工事について、報告します。

事業箇所はJR三ノ宮駅南、フラワーロードから東に入った通りで、ウォーターフロントエリアへの回遊性向上を目的に、南行き一方通行2車線の車道を1車線に変更する工事を平成28年度から実施し、今回整備が完了したのは南端区間の2区間です。

整備前の写真になります。南行き2車線で交通量が少ないです。商業施設が並び、整備済みの南側エリアと比べオフィスビルと住居が続いています。

部会でいただいた意見概要です。既に改良済みの北側と今回改良する範囲のデザイン的な文法、色調などを統一した方がよい。舗装パターンは住居系要素が強くなる南側になるにつれグラデーションで落ち着いた感じになじませていったらどうか。歩道拡幅の効果を最大限活かすようボリュームを含め緑地帯をポイント的に設け配置形状に気をつけること。

以上の意見を踏まえ整備した写真を紹介します。写真は全て北側から南行きに撮影したもので、北端部から順にお見せします。

舗装の色調はエリアで分けず、整備済みの北側エリアから踏襲する形にしております。また舗装パターンについては、北から南に行くにつれ、シンプルなデザインとなるようにしています。

拡幅した歩道幅を狭めることがないよう、植栽は最低限とし既存の街路樹のイチョウを活かしたシンプルなものにしています。

こちらが南端部です。南端部の舗装パターンは極めてシンプルなものとなっています。

葺合南54号線道路改良工事の報告は、以上になります。

続きまして2件目、サンキタ広場・サンキタ通りの再整備について報告します。

阪急神戸三宮駅東口の北側に位置する、サンキタ広場を含む三宮北西エリアは、神戸阪急ビル東館建て替えに伴い再整備を行いました。

よりよい空間を創出するため、公募により選ばれたデザインをベースに、サンキタ広場を改修するとともに、サンキタ通りについても歩行者優先の空間として再整備を行っています。

こちらが整備前のサンキタ広場の写真になります。こちらは整備前のサンキタ通りの写真になります。歩道と車道が分かれており、また路上駐車も多く見られます。

委員意見の概要です。広場はコンペ案の躍動感ある舗装デザインを活かしたほうがよい。舗装材は経過とともに味わいが出るものがよい。以上2点です。

こちらは完成後のサンキタ広場の写真になります。広場、歩道ともコンペ案をベースにした、縦方向の舗装材の流れに加え、舗装材は年月の経過とともに味わいが出る石畳舗装を採用しました。

こちらは、再整備後のサンキタ通りの写真になります。

工事は令和4年3月に全て完成し、非常に多くの方に利用していただいています。また、令和5年度都市景観大賞の都市空間部門で特別賞を受賞するなど、内外からも評価をいただいています。

サンキタ広場・サンキタ通りの再整備の説明は、以上になります。

続きまして3件目、東遊園地の再整備について報告します。

神戸市役所1号館の南に位置する東遊園地は全国でも有数の歴史を持つ都市公園です。都心三宮再整備の一環として、回遊性向上の拠点として、賑わい創出を図るため、再整備を行いました。

こちらが東遊園地の従前の写真です。

以前から緑が豊かな空間でしたが、中低木や構造物などによる空間同士の分断や、閉鎖的なエントランス、東遊園地内への流れにつながっていないことが課題となっていました。

委員意見の概要です。周辺一帯の見え方も含め、上部からの見え方も意識したほうがよい。フラワーロードから自然に人が流れていく空間になるようにする必要がある。サインやストリートファニチャーはできるだけ立ち上がりをなくしたほうがよい。見晴らし広場など新しく整備する視点場を意識して検討を進めてほしい。

以上の意見を踏まえ、施工を行いました。

こちらは整備後の写真になります。

中低木植栽の数を減らし、歩行者からの見通しを確保するとともに、高木は極力保存し都心の中の緑地としての雰囲気を残しつつ、開放感のある形としました。

フラワーロードからの空間は、歩道と公園が一体になるよう、開放的なエントランスとし、自然に公園内へ足を踏み入れるような舗装の切り替えを行い、さらに将来のフラワーロードの歩道改良を踏まえた舗装材としています。

また擁壁や植栽帯内を活用するなど、歩行エリアや芝生空間で、サインや構造物の立ち上がりが極力生じない形としています。

また、メタセコイアの高木の並木道の既存の南北方向の軸は残しつつ、見晴らし広場や賑わい拠点施設など新たな視点場となる空間を生かした形として整備を行っています。

こちらはイベント時の様子になります。

開放感のある空間として再整備され、多くの人で賑わっています。また本整備については令和5年度都市公園等コンクールで国土大臣賞を受賞するなど、内外から評価をいただいています。

東遊園地の再整備に関する説明は、以上になります。

続きまして4件目、東川崎(ハーバーランド)防潮施設の補強工事について説明します。

工事箇所はハーバーランドのはねっこ橋にある、はねっこ広場北側の入り口部分です。

神戸市の沿岸では、津波や高潮から地域を守ることを目的に、海岸防災施設の整備を進めており、今回の工事箇所では起伏式の防潮施設を整備しています。

こちらは整備前の写真になります。

起伏式防潮施設は、大型の収納施設が通路両側に必要になることから、レンガ倉庫や跳ね橋が立地する親水空間になじむよう、景観に配慮したデザインについて、部会で意見をいただきました。

意見概要です。このエリアの土木構造物のデザインは、近くにあるレンガ倉庫のデザインを引用するのではなく、素材感を生かした周辺になじむような形にしたほうがよいのではないだろうか。存在感を軽減する場合、高木植栽を検討するとよい。逆に目立たせる場合は、ゲート形状にするなど形に意味を持たせる必要がある。

以上の意見を踏まえ、設計、施工を行いました。

こちらは整備後の写真になります。

周辺の景観要素に合わせ、素材感を活かした落ち着いた色調を採用しています。また高木植栽を行い、存在感の軽減を図っています。

遠景からの写真になります。周辺の風景によく馴染んでいることが分かります。

これで東川崎防潮施設補強工事についての説明を終わります。

公共空間デザインアドバイザー専門部会の報告については、以上になります。

○末包会長 ありがとうございます。

景観アドバイザー部会と公共空間アドバイザー専門部会の協議結果の報告でした。

どうぞ。

○堂下委員 報告ありがとうございます。

最後の公共空間アドバイザー専門部会ですが、ここの部会にかける事業の基準、選定の基準を教えてください。

○岡本部長 公共空間デザインアドバイザー部会ですが、対象は神戸市景観計画で定め

ている重点地域・地区で実施する道路、公園、広場、港湾、河川等々の公共施設、公共空間の整備事業で、デザイン変更を伴う改修・再整備等を対象にしています。

また、景観計画の地区以外でも道路上で建築物を設置する等、景観への影響が大きい事業は対象としています。

○末包会長 どうぞ。

○堂下委員 今の説明で重点地域あるいは地区で、実施する事業については一定分かるが、それ以外のいわゆる景観の影響が大きい事業であるとか、あるいはアドバイスを得たい事業という部分が少し曖昧な印象を受けており、一定の基準を、重点地域あるいは地区以外の事業についても設けてもいい印象を受けるのが、そのあたりはいかがでしょうか。

○末包会長 お願いします。

○岡本部長 この基準の説明の仕方については指摘のとおり、定性的な景観に影響が大きいという表現にしているので、定量的な表現が難しい土木の広い分野ではあるのですが、何かそのような言い方ができないか検討していきたいと考えています。

○末包会長 ありがとうございました。

以上でよろしいでしょうか。

どうもありがとうございました。

でしたら、事務局のほうにお返しします。

○岡本部長 末包会長、ありがとうございました。

それではこれもちまして、第101回、神戸市都市景観審議会を終了させていただきます。皆様、どうもありがとうございました。

午前12時00分 終了