

平成30年度 第3回たつの市都市計画審議会 要旨

○開催日時 平成31年3月18日（月）午後1時30分から午後2時45分

○開催場所 本庁 301会議室

○出席者 委員17名（代理出席2含む）
市職員8名

○傍聴者 2名

○審議事項

議案第1号

中播都市計画伝統的建造物群保存地区（たつの市龍野伝統的建造物群保存地区）の
決定案について（付議）

○審議事項の説明

議案第1号

中播都市計画伝統的建造物群保存地区（たつの市龍野伝統的建造物群保存地区）の
決定案について

都市計画法に基づく縦覧の結果

- ・ 縦覧期間 平成31年2月12日から平成31年2月25日まで
- ・ 縦覧人数 9名
- ・ 意見書の提出 1件

○採決の結果

議案第1号

中播都市計画伝統的建造物群保存地区（たつの市龍野伝統的建造物群保存地区）の
決定案について（付議）

原案どおり可決

【審議内容】

事務局	<p>(議案第1号について説明)</p> <p>資料の説明をいたします。こちらのスクリーンに映し出しているものと同じパワーポイントA4の資料をお手元にお配りしております。これに基づき、説明をさせていただきます。</p> <p>本市においては、歴史的価値の高い龍野地区の町並みを次代に継承するため、文化財保護法第144条第1項に規定する「重要伝統的建造物群保存地区の選定」を受けることで、さらに町並みの保存・活用を図っていきたくと考えております。</p> <p>つきましては、平成30年11月26日に開催された都市計画審議会において報告させていただいた「たつの市龍野伝統的建造物群保存地区（原案）」について、所定の法定手続きを終えましたので、その報告と決定案についてご説明をさせていただきます。</p> <p>保存地区であります「龍野」について、改めて説明させていただきます。</p> <p>「龍野」は、市のほぼ中央部に位置し、鶏籠山、的場山、白鷺山と揖保川の間で、自然発生的な宿場町形態の市街地を原形としながら、15世紀末頃の赤松氏から始まり、時代を経るに従って、城下町の形態を整えてきました。</p> <p>左が1798年の地図、右が現在の地図です。道筋を赤色で、水路を青色で示しております。ご覧のとおり町割りについてですが、寛政10年（1798年）の龍野惣絵図に見られるものが、現在までほとんど変わらない状態で、道筋や水路も当時の態様をよくとどめています。また、地割り、宅地の形ですが、旧町人地においては、約53%と多くが残されております。</p> <p>また、地区内には、町家に加えて洋風建築、醤油関連施設、土蔵、屋敷型住宅、寺院、背の高い塀いわゆる高塀ですが、こういったものが各所に見られる等、近世から近代にかけての多彩な歴史的環境から構成され、それらがよく残されている地区でございます。</p> <p>次に、第2回都市計画審議会において出された意見について、回答をさせていただきます。</p> <p>保存地区内の対象物件数、町家の遺存状況及び同意状況について、ご意見、ご質問をいただきました。</p> <p>対象物件や同意の状況等について、前回の資料では分かりにくいというご指摘もありましたので、保存地区に該当する部分のみとし、現在の大字ごと</p>
-----	--

に家屋類型別の遺存状況の件数を示しております。

前回の資料は、景観形成地区内における「区画ごと」の件数でありましたが、本日お示ししている表につきましては、伝統的建造物の保存の同意をいただくものが棟単位になることから棟ごとの数字を示しております。門や塀につきましても、1軒、1棟として計上しております。

表に示しておりますとおり、合計対象物件数は384棟となっています。その内、町家に分類されるものが221棟ございます。また、この全体384棟ある内、保存に同意をいただいているものが270棟あり、同意率としましては約70.31%となっております。

次に、「伝統的建造物群保存地区に指定されると、景観形成地区との関係性はどうか」とのご意見に対しまして、前回の審議会では「今回決定する区域は、景観形成地区の一部であり、区域を外れることはない」という回答させていただいております。

その後、改めて確認いたしますと、県の景観の形成に関する条例第31条第1項に、「地区計画等の区域、これに伝統的建造物群保存地区も入ります、については、第2章の景観形成地区の規定は、適用しない」と定められており、県景観形成室にも条例の適用除外となる旨、確認をいたしました。

そのため、このたびの決定地区につきましては、今後、伝統的建造物群保存地区制度の基準によって、運用していくこととなりますので、訂正をさせていただきます。

なお伝統的建造物群保存地区の基準作成にあたりましては、県の景観形成室と協議し、景観形成地区との調整を図って行っております。

次に、11月26日の都市計画審議会での原案報告後の法定手続きの経緯を説明させていただきます。

まず、伝統的建造物群保存地区（原案）の報告後、今年1月17日に県知事協議を行いました。2月12日から25日まで法定縦覧を行い、本日の都市計画審議会の審議に至っております。

内容につきまして、1月17日に知事協議を行い、1月22日に「意見なし」との回答を受けております。

法定縦覧につきましては、広報たつの2月号及びホームページにおいて周知を行い、2月12日から25日まで市役所都市政策部まちづくり推進課において行いました。

縦覧人数は9名で、内1名から意見書の提出がありました。

法定縦覧に関する意見の内容及び回答について、説明させていただきます。

まず、「保存地区の地区名称と種別について明示してください」との意見がありました。

地区名称につきましては、「たつの市龍野伝統的建造物群保存地区」で、縦覧資料にも明示しております。

なお、種別につきましては、平成28年度の調査からも、「商家町」が該当するものと考えています。

また、「醸造町」につきましても、市としましてはうすくち醤油発祥の地としてPRしてきた経緯もございますので、こちらについても選定を受けたいと考えています。したがって、「商家町」でもあり「醸造町」でもあるという選定を受けたいという思いはあります。

ただし、この種別に関しては、国において決定されるものであり、市から申出を行えるものではない旨、回答して了解を得ております。

次に、重要伝統的建造物群保存地区の選定基準を（2）とされているが、地方創生のまちづくりや観光客の呼び込みから考えると、（3）に類する城下町が適当ではないか」との意見をいただきました。

これは重要伝統的建造物群保存地区の選定基準が3つありまして（1）としまして伝統的建造物群が全体として意匠的に優秀なもの、（2）が伝統的建造物群及び地割りがよく旧態を保持しているもの、（3）が伝統的建造物群及びその周囲の環境が地域的特色を顕著に示しているもの、とありましてどれかに該当するということとなりますが、回答としましては、先ほどの種別と同様に、国において決定されるものであり、市から申出を行えるものではない旨を回答し、了解を得ました。

なお、これまでの国との協議の中では、旧町人地の伝統的建造物群及び地割りがよく旧態を保持しているため、選定基準（2）に該当するのではないかという見解を受け、取り組んでいるところでございます。

次に、「寛文12年（1672年）の播州龍野之絵図をベースにされているが、閲覧の地図では不明確で、かつ武家屋敷跡が入っていない状態である。観光客を呼び込むには、町家か武家屋敷なのか、どちらに重きを置くのかによって決定すべきではないか。」との意見をいただきました。

本市が地区設定のベースとしているのは、寛文12年の絵図ではなく、寛政10年（1798年）の龍野惣絵図であり、旧武家屋敷地につきましては、地割りがあまり残っていないため、選定が受けられるのは旧町人地であるということで、国と協議を重ねてきております。

なお、選定の目的は、文化財でありますので、町並み保存であり、町並みが整っていくことで、観光誘客につながっていくと考えている旨説明し、了解を得ております。

以上のことを踏まえまして、保存地区（案）について、ご説明をさせていただきます。

名称は、たつの市龍野伝統的建造物群保存地区とし、面積は、約15.9ha、位置につきましては、たつの市龍野町大字大手の全域、並びに大字門の外、大字上川原、大字旭町、大字水神町、大字下川原、大字立町、大字本町、大字川原町及び大字上霞城の各一部でございます。

次に、区域設定の視点としましては、

- (1) 寛政10年龍野惣絵図から近世以来の地割りが遺存していると判断され、かつ、当時から建造物が分布していたと考えられる龍野旧城下町の町人地の範囲
- (2) 伝統的建造物の分布状況を考慮し、近代産業の遺構である醤油施設を含む範囲
- (3) 保存地区（案）の東側を通る都市計画道路龍野新宮線及び龍野揖保川線及び公共空地の区域を除く範囲
- (4) 開発の進んだ土地を除く旧町人地の範囲
- (5) 原則、大字界又は道路又は水路を境界とする。

ということにしております。

地区設定の視点を踏まえまして、保存地区（案）の区域図について、ご説明いたします。

こちらの図の龍野橋を渡りましたところが、旧城下町の町人地ということになります。北に鶏籠山、南に赤とんぼ荘が建っております白鷺山、があります。

地区の一番北側、門の外ですが、門の外から上川原に至るところ、区域図の①につきましては、水路による区域境としております。

②は、醤油施設による区域境としています。

③⑤⑦⑪⑬につきましては、大字による区域境としております。

緑色に網掛けをしております④⑩につきましては、開発地を除外して区域境としています。

⑥は、本町と日山の境になりますが、こちらは道路を区域境としています。

⑧の川原町は、寛政の絵図の町の範囲をベースに区域境としています。

⑨ですが、龍野橋の西詰の北と南ですが、こちらは、都市計画道路による区域境としています。

⑫、上川原ですが、こちらは伝統的建造物による区域境としています。

ここからは、区域図のうち、大字による区域境以外の部分について、詳しくご説明をいたします。

最初に、①の門の外についてご説明します。

この地図の中で赤色に示している線が区域境、赤の点線で示しているのが大字の境、水路を青い線で示しています。

こちらの図、門の外が一番北側になりますが、水路をまたいで突き出た部分があります。こちらの部分につきましては、保存の対象となる物件もなく、水路によって区域を明確に分けることができるため、区域には含めず、水路の内側の壁面を区域境とします。

次に、その上のとがった部分までは、大字界が水路の外側となっていますが、水路を区域に入れずに、この部分につきましても水路の内側を区域境とします。

最後に、一番北側から醤油の郷大正ロマン館にかけては、大字界は図のように山側にありますが、寛政10年の絵図には、水路より山側に建築物がなかったことが確認できるため、こちらでも水路の内側を区域境とします。

次に、②の上霞城。上川原・大手との大字界についてご説明します。

こちらの図の茶色で網掛けしている部分につきましては、現在は醤油の郷大正ロマン館として活用しています、旧龍野醤油同業組合事務所及び醸造工場跡地、があります。この部分につきましては、醤油醸造の遺構であるということで含めています。大字でいきますと東が上川原、南が大手になりますが、上霞城の一部を区域に入れるという形にしています。

次に、④の福の神。立町・本町との大字界についてご説明します。

立町と福の神の境、緑の網掛け部分につきましては、すでに開発がされており、伝統的建造物もなく地割りも残っていないということで、この区域を外して区域境を定めております。

次に、⑥の本町・日山との大字界についてご説明します。

こちらは本町と日山の区域境ですが、道路は本町になっています。川原町と日山の境についてですが、こちらの道路は日山になっており、川原町には道路は含んでいません。ですので、それとの整合を図るということで、道路を含まないという形、この部分について除外する形で、道路を区域境としています。

次に、⑧の川原町、観光駐車場付近についてご説明します。

こちらの図の水色の線、寛政10年の絵図では、町がこの線までしかありません。ここから東、南東側は揖保川の区域となっています。ですので、この辺りに現在建物が建っていますが、こちらはそれ以後にできた町ということになりますので、この寛政10年の絵図により、区域境とします。

次に、⑨の川原町。郵便局付近についてご説明します。

川原町から北に上り、龍野橋の西詰、予備校がある辺りになります。図上、黄土色で示している部分ですが、龍野橋から南が龍野揖保川線、北が龍野新宮線、予備校のある辺りが公共空地として都市計画の決定がされています。

この部分については、将来にわたって保存していく伝統的建造物保存地区制度と道路を広げていくという行為は、相容れませんので、この道路に隣接する筆の部分については除外をするという形にしています。

また、4筆ある黄色い網掛け部分は、こちらの都市計画道路と川原町の中側の通り、両方に接しております。ですので、今の理屈でいいますと、この部分はすべて区域外となりますが、そうしますと中側の川原町の通りの町並みの景観が守れませんのでこちらにつきましては、隣接する筆界を延長した形で区域を定めています。それも川に近い方、なるべく地区を広く取るような形で区域境としています。

次に、⑩下川原。国道沿いについてご説明します。

こちらは龍野橋を渡って国道179号を北へ行ったところです。元内科医院がある辺りです。この辺りにつきましては、開発がされて、伝統的建造物もなく、地割りも残っていないということでこの緑の網掛け部分につきましては、除くような形で区域を設定しております。

次に、⑫の上川原・旭町・水神町の大字界についてご説明します。

赤い点線が上川原と旭町の境になります。こちらの北側の建物につきましては、上川原の通りに面して、伝統的建造物として一体の建物がございます。東側の部分については、大字でいうと旭町になりますが、この部分を区域に入れることとしています。またその南の書店ですが、上川原、旭町、水神町にまたがって建っています。こちらも同じように伝統的建造物が続いて立っておりまして、所有者も保存の意思があり、伝統的建造物の壁面をもって区域境としています。

なお、このような区域線の引き方につきましては、問題がないことを文化庁に確認しております。

これにより、一部、旭町及び水神町が区域に含まれることとなります。

次に、当該区域に係る規制と経費の補助等でございますが、伝統的建造物及び歴史的風致を守るため、保存条例に基づいて現状変更行為を許可制とします。建造物の新築、増築、改築、移転、除却や外観の変更を伴う建造物の修繕、土地の形質の変更などについては、許可基準を定めて、それに沿った内容となるよう規制してまいります。

一方で、修理、修景に係る補助や税の減免などの措置を講じてまいります。

最後に、今後のスケジュールについて、ご説明をさせていただきます。

本日の都市計画審議会において、決定案を審議していただき、可決いただきました場合、伝統的建造物群保存地区の決定告示を行うこととなりますが、保存計画と同時期に告示することが望ましいと文化庁から指摘を受けているため、時期を合わせて決定告示を行う予定です。

保存計画については4月に保存審議会が答申を行い、5月に市教育委員会において、決定する予定ですので、本日決定を受けましたら6月に都市計画決定の告示、あわせて教育委員会において保存計画の告示を行うということにしております。

その後、7月に文部科学大臣に対し、重要伝統的建造物群保存地区の選定申出を行い、国の文化審議会等の審議を経て、12月に選定を受ける予定としております。

説明は以上になります。よろしく願いいたします。

会長

議案第1号の説明が終わりました。ご質問、ご意見がありましたら挙手の上、ご発言願います。

委員

景観形成地区と伝統的建造物群保存地区の一番大きな違いはなんですか。

事務局

一番大きな違いは、規制のかかり方です。景観形成地区につきましては現状変更等を行う場合、届出をしていただき行政指導を行うこととなりますが、伝統的建造物群保存地区となりますと許可制で行政処分となります。ですから、許可がないものについては建築行為ができませんし、罰則もありますので、伝統的建造物群保存地区となりますと、より厳しい規制がかかるということが一番大きいと思われまます。

委員

室津においても、過去に伝統的建造物群保存地区を目指したことがありましたが、なかなか難しい。現在の景観形成地区は、あくまで協力体制だけで、景観に合わない届出があると、色合いだけでも合わせてもらうよう指導して

	<p>いる。</p> <p>龍野においては伝統的建造物群保存地区導入について86%の方から賛同する要望が出ているとありますが、伝統的建造物の保存同意率は約70%となっています。そのギャップについてどう考えられているか。また、ゾーンに入った人は、改修等する場合、補助金はあっても自己負担は必ず増える。賛同していない人は、従わなくてもいいのか。そのあたりについて教えていただきたい。</p>
事務局	<p>先ほど規制が厳しくなると申し上げましたが、規制については2種類ございます。1つは、区域に入ることによって、許可基準という最低限守りましょう、という基準があります。これについては同意の有無、先ほど要望書に86%の署名とありましたが、要望の署名の有無に関係なく、同じように規制がかかります。許可を得ないと現状変更できないという大きな規制があります。もう1つは、伝統的建造物、昭和20年以前の建物で、保存していく同意をされた建物については、修理基準というものがあり、文化財として直していくこととなりますので、材料についても吟味をしないといけませんし、元あった形に直していかなければなりません。また、保存していくと同意をいただいていますので、潰すということはできません。そういった形でより厳しい規制がかかります。2種類で規制がかかるということになります。</p>
委員	<p>ということは要望書を出していない人、同意していない人が約30%あるわけですね。その人たちはどのように説得するのですか。説得をせず、そのまま進めてしまうのか教えていただきたい。</p>
事務局	<p>まず、区域に入ることによる規制ですが、これについては要望の署名をされていない方も同じようにかかります。86%の方が伝統的建造物群保存地区の選定を進めることに同意をされていますので、それをもって規制をかけていくこととなります。また、伝統的建造物の保存の同意をされていない方については、昭和20年以前の建物を所有しているが潰せないとか、昔の形に戻す修理をしていくというような規制は保存の同意をしない限りかかりません。通常の許可基準の範囲で規制をかけていくということになります。繰り返しになりますが1つは許可を受けなければならない、最低限の基準を守らなければならないというものは、14%の人が伝統的建造物群保存地区制度導入について賛成ではないかもしれませんが、このまま進めることとなります。保存の同意をしていないものについては、潰してはいけないとかいう厳しい規制は今のところかかりません。これからも追加で保存の同意をすることはできますが、同意をされない限りは許可基準の範囲で規制がかかることとなります。</p>

委員	例えば、私は嫌です、そんなことはしません、というように従わない場合に何か拘束力はあるんですか。
事務局	現状変更するときには、基準に合わなければ許可ができないので、修理等ができないということになります。それは、伝統的建造物群保存地区制度の導入に反対していても規制はかかります。
委員	反対していても、そのゾーンに入った場合は従わなければならないということですか。
事務局	そうです。
委員	それは皆合意されてるいるのですか。
事務局	100%の合意というわけではありませんが、86%の方は制度の導入に賛同されています。
委員	その14%の伝統的建造物群保存地区制度の導入に同意しない方がいるわけでしょう。同意されていない方が3割いらっしゃる。同意した人が7割なんですよ。3割の人は要望もしていないし同意もしていないということでしょう。
事務局	伝統的建造物群保存地区の規制を受ける、現状変更をするときに許可になる、ということについては86%が賛同の署名をされていますので、14%の人がそれには不同意ということになると思います。ですから伝統的建造物保存の同意の70%とはまた別です。
委員	室津においても導入したかったが、強制力が強いため、景観形成でいいのではないかということで今まで来ている。それで今回こんな厳しいことをやってびっくりしています。100%に近い同意を得られなかったら、伝統的建造物群保存地区は受けられないと過去に聞いていたので、こんな形でもいいのかと。2, 30年も前の話ですが、私たちが勉強していたころはそういう認識でしたので、規制が緩くなったのかと思いながら聞いていました。合意してくれない人を説得するのが難しいというのに強制的に規制する権限があるというのならば。大変だと思いますが、合意されているんでしょう。
事務局	規制については86%の方が進めてほしいということですので、このまま

会長	進めていくこととなります。
会長	他にございませんか。
会長	<p>質問、意見がないようですので、採決に入りたいと思います。議案第1号について、承認される方は挙手願います。</p> <p>(出席委員17名中、全員が挙手)</p> <p>挙手全員でございますので、議案第1号については、本案のとおり承認されました。</p>