

平成 21 年度第 1 回 箕面市都市景観審議会 議事要旨

日 時：

平成 21 年（2009 年）6 月 17 日（水）午前 10 時 00 分～午前 11 時 30 分

場 所：

・箕面市役所本館 3 階委員会室

出席者：

・箕面市都市景観審議会委員（7 名）

会長 久 隆浩氏	委員 大町 凱彦氏
委員 加我 宏之氏	委員 横山 あおい氏
委員 橋本 正 氏	委員 桑原 マリ氏
委員 五藤 正紀氏	

・その他

市関係者（11 名）

事務局（5 名）

傍聴者（6 名）

案 件：

1. 都市景観基本計画、景観計画及び都市景観形成地区基準の変更について（諮問）
2. 景観法を活用した山裾景観保全策の検討状況について（報告）

副市長挨拶後、事務局より所定の報告を行い、委員の過半数の出席（9 名の委員中 7 名の出席）を確認し、会議が成立していることを報告した。

その後、案件の審議に入る。

「案件 1」都市景観基本計画、景観計画及び都市景観形成地区基準の変更について （諮問）

市より、都市景観基本計画、景観計画、都市景観形成地区基準の変更（案）等について説明を行った後、意見交換を行った。

<「案件1」の意見交換の内容>

委員： パブリックコメントについては問題ないと思うが、運用面で第一区域より劣ることがないように指導をお願いしたい。

地区計画において最低敷地面積を設定され、「一般住宅地区2」は100㎡以上となっているが、良好な景観形成を誘導するには規模が小さいのではないか。

高級住宅地を目指した基準とまではいかないにしても、一定の景観を保つには物足りない。

市： 都市景観形成地区指定を行うことで、すべての建設行為について届け出を受け指導を行うので、第一区域と同等のグレードを保つことが出来ると考えている。

また、最低敷地面積については、景観の視点で考えると、ご指摘のとおりであるが、元々地権者の保有していた土地が小さい場合、換地後の面積も小さくなる事はやむを得ない。

また、最低敷地面積を広く設定すれば、それだけ土地の価格も上昇することに繋がり、若年世代が住宅を購入しにくい環境になることも想定されるため、まち全体では150㎡から170㎡の区域を中心としているが、多様な土地利用が可能となるよう検討した結果一部で100㎡の区域を設定している。

委員： 今回の第二区域は全て150㎡以上か。

市： そうである。

委員： 幹線道路の緑地の管理は誰が管理するのか。

地区指定を行っても、管理を怠ると、木が枯れたり雑草が生えることで、まちなみを阻害する可能性があるので確認しておきたい。

市： 全市的に、市民が公共の街路樹を管理できる「自主管理制度」の検討を進めているところであり、今回の地権者についても、その先導事例となるようなシステム作りを行うように、働きかけを行っているところである。

会長： 近年の住宅動向として、空き家になった後住み手がない事例が全国で発生している。

大きなお屋敷は地価も高く、相続税も高額になるため、販売しにくく、敷地面積が小さい方が、価格が低く設定でき、若い世代も手が届きやすいこともあり、戸建て住宅の売れ行きが好調で、将来売買される際も回転がよく、40年、50年後の

事を踏まえるとそういった要素も考慮する必要がある。

一方で、景観的にしっかり作り込んだ住宅の方が売れ行きが良く、空き家も少ないという傾向も出て来ており、建物単体よりも、まちの雰囲気を見てから購入される方が増えてきている。

委員： 市民感覚でいくつか意見を発言したい。

箕面森町に向かうバスの停留所が白島しかなく、とどろみの森学園に通う子供たちはそこからしか乗れないのは不便である。

また、緑化は重要であるが、一方で鹿の害というのが発生しており、住民も苦慮しているので行政も対応を検討してほしい。

市： 阪急バスのルート設定は事業採算性を重視して設定されており、千里中央から短時間で箕面森町に到着するように考慮されたと聞いている。

一方、2年に1度「パーソントリップ調査」を定期的を実施し、事業採算性や乗客数の精査を行い、見直しを行う計画となっている。

また、鳥獣被害については、市も認識しており、防除ネット等の対応を行っているが、生息調査や個体数の調整等の根本的な部分から取り組む必要があるため、ご意見を関連部局に報告し、検討してもらおう。

委員： 「ファサード」の意味が分かりにくい。

市： 日本語で言うと「建物正面の意匠」となる。

今後基準を策定する際には、わかりやすい表現とするよう努める。

会長： 諮問案件であるので、審議会として答申を行う必要がある。変更について異議がないか。

(異議無し)

会長： 異議がないので、諮問原案を妥当として、後日答申を行う。

「案件2」景観法を活用した山裾景観保全策の検討状況について(報告)

市より、現在検討を進めている山なみ景観保全地区南側の山裾部分の景観保全策について説明を行った後、意見交換を行った。

<「案件2」の意見交換の内容>

委員： 基本的には大いに賛成であるので積極的に進めてほしい。

しかし、景観の考え方は時代により変化するものであり、やむを得ないが、もっと早くにこの種の規制が出来ていれば、より良好な住宅地として発展できたと思えば遅きに失したという感も否めない。

中央公園予定地の老人ホーム計画の時も、建設中止に至るまで、市民、事業者ともに大きなロスが生じたため、包括的に規制するのはよいと思う。

留意する点としては、立て替え等を想定し、将来を見据えた方針を明確に示すことが重要と考える。

会長： 個人的には、30年来景観に携わっているが、考え方は一貫しており、変化しているわけではなく、その考えが受け入れられるかどうか時代によって変化していると捉えるのが妥当である。

30年前は学会で景観を専門にしている学者は数えるほどしかいなかったが近年職業としても定着してきた。

また、説明にあったように、景観施策と併せ、緑そのものの保全策も併せて検討する必要がある。

一方、土地所有者や農業従事者の意見等も考慮する必要がある。

委員： 箕面市内の農業者の大半は小規模の農地を持つ方が大半で、後継者不足や鳥獣被害が問題となっており、大都市農業のあり方について行政と検討しているところである。

会長： 事例紹介として、関西国際空港の開港と併せて計画されたニュータウン開発計画「コスモポリス構想」の見直しに3年前から関わっているが、第3セクターが倒産し、宅地販売が見込めない事から、開発路線から、農業を生かしたまちづくりに方向転換するため、地権者と協議を重ねており、その議論の中で、第1次産業（農林業）だけでは収益が上がらないため、2次産業（加工製品の販売等）3次産業（レストランの経営等）を併せて行うことでまちの付加価値を高める検討を行っている。

また、それでも採算性が低いため、国に特区申請を行い、場合によっては本件をモデル事業として農業と連携したまちづくりとして取り上げられる可能性も出ている。

本日の案件と直接的に関係する話ではないが、景観施策だけではなく、総合施策として取り組むことで、相乗効果も生まれるので、広い視点で取り組む必要を感じた事例である。

市： 市街化区域は、都市的土地利用を認めているため、そこに存在する緑を守るという事は、最終的には買い取ることで覚悟しなければならない。

一方、そこに緑が残っていたということは、土地所有者が理解を示されていたからであるが、近年農地に限らず、所有者の高齢化に伴い、世代交代により相続税が発生し、高額になるため、土地利用をしていない樹林地から手放す事例が多くなっている。

これらを防ぐ手だてとして、相続税の減免は、歳出の面で負担が生じないため、有効な手段であると考えている。

また、関東圏では都市緑地法における特別緑地保全地区の指定を行うことで、相続税の8割が減免されるといった制度を活用している。

いずれにしても、土地所有者の理解と、市の財政状況を考慮しながら、検討していきたいと考えている。

また、農業問題についても、根底にあるのは、経済的なメリットが乏しいことであり、市としても、農協と協力し、朝市を開催する等、販売網の拡大や、農業サポーター制度を創設する等の取り組みを進めているところである。

単に景観保全策というわけではなく、総合的な視点から検討を進める必要があるため、検討初期から当審議会にご報告し、多方面のご意見を伺いたいと考えている。

会長： 今回の検討は各方面に対する影響を考慮し、バランスを取りながら進める必要があり、さまざまなメニューを示しながら検討していくことが重要である。

委員： 重点地区のイメージで、勝尾寺川から北側が除外されているが理由があるのか。

市： 彩都は都市景観形成地区に指定しており、今後区域の拡大に伴い、追加指定を行いカバーしていく。

その他の詳細な区域は検討中である。

委員： 基準の検討に市民はどう関わるのか。

市： 都市景観審議会や都市景観アドバイザー等の専門家に加え、景観に関する取り組みをされている市民団体にも協力を仰ぎ、市民の中でも景観に造詣の深い方の意見も取り入れていきたいと考えている。

委員： 南北に走る道路で、眺望のよいところがあるので、眺望点に加えてはどうか。

市： 検討する。

委員： 「視点場」と「眺望点」の表現の内容に違いはあるのか教えてほしい。

会長： 学術的には「視点場」があり、その中で特に眺望が開けたところを「眺望点」と定義している。

委員： 如意谷の20階マンションのようなものが建たないように先見性を持って検討してほしい。

会長： まず開発の危険性が高いポイントを調査して検討を進めている。

委員： 景観を考える上で、「視点」と「対象」が存在し、その間に配慮がなければ良好な景観は成り立たない。

今回の検討はまさにこの配慮について検討することであり、山裾部が景観として重要な場所で、広く公益性もあるということを市民に示す必要がある。

眺望点の見えの検証等については、奈良市で眺望に関するアセスメントの制度を実施するなど、先進地で参考になる事例がいくつかあるので確認しながら進めるとよいのではないかと。

会長： 景観シミュレーションは業者任せになるといい加減なものもあるので市側でも、提出されたものを検証する必要があると、兵庫県では、シミュレーションする場所の基準や、パース作成ソフトの提供まで行っている。

今回の検討は全国的にも先駆的な取り組みになると思うので他の事例も十分参考にしながら進めてほしい。

会長： 事例紹介として、大阪の外環状線を走ると、八尾市域は大きな建物もなく、山なみが連なった景観だが、柏原市域に入ったとたんに高層マンションが建ち並び、山なみを阻害した景観に変わる。

この違いは都市計画の区域が違うため生じることで、景観以外の関係法令も読み解く必要がある。

都市計画の区域区分の見直しは非常にハードルが高く、地権者の同意も必要のため、容易にできることではないが、景観保全の要素としては深く関係する問題であるため今回の検討の際も参考にしてほしい。

その他（意見交換）

市： 当審議会の委員任期が8月4日までとなっており、改選の手続きを進めている。
市民委員については7月1日から公募により選考し、学識経験者においては個別に調整する。

市： 5月15日から景観重要建造物「高橋家住宅」の外観修景工事を着工し、6月末工事完了を予定している。

委員： 昨年11月の審議会で、都市景観形成建築物「藤森家住宅」の指定解除を認めたが、その後建物は取り壊されたのか。

市： 建物本体は現存しているが、増築された車庫の部分は取り壊された。
次の所有者からは、当面建物は現状のままで保全する旨伺っている。

以 上