

平成23年度第3回 箕面市都市景観審議会 議事要旨

1. 日 時：

平成23年(2011年)12月2日(金) 午前9時30分から午前11時00分

2. 場 所：

箕面市役所別館6階第2会議室

3. 出席者：

1) 箕面市都市景観審議会委員(6名)

会長 久 隆浩氏	委員 石川 照二氏
委員 稲野 正信氏	委員 福田 知弘氏
委員 照屋 千賀氏	委員 大西 到子氏

2) その他

市関係者(7名)
事務局(4名)
傍聴者(4名)

4. 審議等の内容：

事務局より委員の過半数の出席(委員9名中6名の出席)を確認し、会議が成立していることを報告した。

【案件1】止々呂美景観保全策について(報告)

市より、止々呂美景観保全策のパブリックコメントに向けた素案について、第2回箕面市都市景観審議会からの変更点を中心に報告を行った。

<【案件1】の審議内容>

会長：前回からの変更点である「鳥獣ネットのルールの削除」については、やむを得ないということによいか。

委員：「鳥獣ネットのルールの削除」は、地元から出てきた意見なのか。確かにルール通りに保護色にすると鳥獣に対して役に立たない。ルールを削除することは、やむを得ないと思う。

市：今回、改めて地元意向を確認し、再度精査する中で削除することに至った。

委員：スライドにある鳥獣ネットは、高彩度色のものには見えないが、このネットはここでいうルールに適したネットであるのか。

市：実際、現地で撮ってきたネットの写真であるが、もともと高彩度のものが劣化して周囲に調和する色彩になったようである。販売業者にも確認したが、市販の鳥獣ネットは緑やオレンジといったような高彩度色であり、景観のルールに合うようなネットというのは実際販売されていないのが現状である。

会長：この案でパブリックコメントを行ってよいか。今後、パブリックコメントや説明会での意見を集約した案が、事務局から諮問される事となる。

(異議なし)

【案件2】箕面森町第2区域のまちづくりについて(報告)

市より、箕面森町第2区域の景観計画等の変更案等について報告を行った。

<【案件2】の審議内容>

会長：箕面森町第2区域を良いまちにしていくために、現在事業者が考えている景観計画、緑地協定、建築協定を併せたルール案について報告いただいた。地区計画や景観計画については、市役所がルール通りであるかチェックするが、協定については地元の方々がチェックして運用していくということになるので、購入者はその心づもりで入居しなければならないことになる。その辺が担保できるかということについては、事業者にしっかり確認する必要がある。

委員：今回開発される箕面森町第2区域の中で、集会所やコミュニティセンターのような公共施設はあるのか。

市：箕面森町第2区域内では、コミュニティセンターではなく、集会所の建設は検討している。コミュニティセンターは学校区ごとになり、第1区域、第2区域あわせた小中一貫校の学校区内で一つ建設を予定しているが、今回開発される第2区域には計画されていない。

委員：分譲される土地は平均何坪くらいなのか。

市：地区計画で最低敷地面積が150㎡～170㎡と定めている。今回の事業者案では、概ね170㎡の区画となり、坪に換算すると約5.1坪である。平均となるとそれ以上になる。

委員：販売価格はいくらなのか。

市：事業者が決めることであるので、販売価格は聞いていない。

会長：先にまちびらきをした第1区域の販売動向等を踏まえ、第1区域よりも敷地規模を大きくし、厳しいルールをつくってよりグレードの高いまちをつくっていきたいというのが、今回の変更の目的である。

委員：販売価格も第1区域より高くなるということか。

市：販売価格は聞いていないが、グレードの高いまちにすることによって販売価格も自然と高くなると予測される。

会長：価格が上がれば、それに応じて購買層も個々の意識も変わってくると考えられる。一定の所得以上がなければ購入しにくいという状況になる。

会長：ここまでしっかりルール化するのであれば、市町村長の認定が必要となる都市計画に基づく景観地区にしてはどうか。事業者はどう考えているのか。

市：今回の案件については事業者提案であって、現在のところ事業者からは景観地区の指定ではなく、都市景観形成地区のルールの追加変更、緑地協定、建築協定の3つの手法で進めたいと聞いている。

会長：提案している事業者との間で決めることになるかと思うが、景観地区に指定すれば認定という厳しいルールになるが、それがグレードの高いまちづくりにつながるかと思う。

委員：箕面森町全体において、今回の事業者が販売者となるのか。

市：今回ルールを検討している第2区域だけである。

市：今の確認となるが、箕面森町は大阪府が事業主体となり、特定土地区画整理事業を施行している。併せて、箕面森町全体の一次造成も大阪府が行っている。今回の第2区域は他の区域と違って、今回のルールの提案を行っている事業者が単独で土地を所有していて、宅地販売も含め一体的に整備するためのルールをつくりたいと申し出たため、景観計画について地元発意で上乘せされるルールとして市と協議している状況である。したがって、パブリックコメントによらずに、市と事業者とで調整して案を固めていくという流れになる。建築協定や緑地協定については、市ではなく地元の方がルールを作成し、管理組合など

の組織をつくって建物を建てる前にチェックし運用される制度である。市が確認するルールと地元が確認するルールの二段構えで制度化することになる。

会長：近くの例でいえば、古くは千里ニュータウンも大阪府が開発をし、分譲まですべて大阪府が行った。最近では、民間活力を活用するというので、全体の事業は大阪府が主体となるが、個別地区の販売については大阪府から譲り受けたそれぞれの民間事業者が行っており、第2区域は事業者が販売を行うということである。

委員：積極的に景観形成に取り組まれることは良いと思う。ただ、気になる点として資料の「ルールの考え方」のところであるが、建ぺい率が決まってい敷地が大きくなると、どうしても建物規模も大きくなってしまふ。建物規模が大きい割にそれに見合う樹木がなかなか育たず、一定の緑化されたまちなみになるまで時間がかかってしまうことがあるので、建物規模と樹木の差を考慮する必要があるのではないか。また、滋賀県の事例で、緑化への配慮として「沿道の民地に樹木を3本植える」事や、環境への負荷を下げる取り組みとして「緑化の水やりには雨水を利用するための雨水タンクを取り付ける」という事をルール化している。雨水タンクは一般の人にはわかりにくいので、様々な種類があるということや、生ゴミの堆肥化容器であるコンポストも様々な種類があることをうまくPRして誘導している。基準を強化すると販売動向に影響する側面は否めないが、良い景観形成に向けて主体的にルールづくりされている今回の提案については、滋賀の事例のようなことも含めて他市の事例を参考に、ぜひ市もしっかりアドバイスしてもらえればと思う。

市：事業者としても資産価値やブランド力の向上ということを言っておられるので、ご提案いただいたようなすでに実績のある制度や事例についても事業者と協議をしながら、ルールをどう定めていくか改めて検討していきたい。

市：雨水の利用については、第1区域の積水ハウスが既に行っているという事例もある。

会長：箕面市は環境配慮指針などで環境側の制度を景観のルールの中に取り入れたりしているのか。

委員：以前、市から生ゴミ処理機の購入費の助成をしてもらったが、現在は行っていないのか。

市：今は行っていない。

委員：先ほど発言のあったコンポストになると場所を取るのか。

市：コンポストは1㎡あれば設置できる。これだけ広い第2区域の敷地であれば、設置場所を確保できる。

市：ただ、管理をしっかりとしないと臭気等の問題がある。

委員：確かに管理が難しいと思う。

市：先ほどの会長の質問に戻るが、環境配慮指針、環境基本計画の中で、雨水利用や大きくは地球温暖化の防止という項目の中での位置づけはある。積極的に活用しようというスローガンの部分である。

会長：先ほど委員から指摘があった中で、市の環境分野のルールに乗っかるところがあれば、景観と環境の両方でルール化していくことも良いと思う。

市：環境分野では、方針レベルでルール化までは至っていない。事業者のまちづくりの考え方の中で、協定には至らないが申し合わせ的な地域のガイドラインをつくろうとされているので、販売時にここで提案されたような環境的なルールを取り入れるとすれば、ガイドラインで担保していくことになるのかと思う。

市：先ほどの滋賀県の事例にあった緑化の本数にいたっては、既に本市でも敷地面積に対する高木、中木、低木の本数のしっかりとした基準を持っていて運用している。

委員：それは箕面市全域に対してか。

市：その通りである。さらに景観の審査の際に配置に対して指導を行っているところである。

会長：堺市で東急不動産が販売した物件であるが、宅地造成時に先行して、庭先に花壇のスペースを設けておいて、四季ごとに住民同士が話し合って同じようなデザインで花を植え、年に1回通りごとのコンテストを行って一番を決めていくといったようなコミュニティづくりと景観づくりを合体させた取り組み例がある。全国的にもおもしろい仕掛けを試みている地域が多数あるので、コミュニティづくりの面も含め、もう少しいろんな工夫をすれば良いと思う。また、共有地というのはみんなで土地の権利を持つため、勝手に売ることができないし、みんなで管理をしていかなければならないので、購入者にとってはやっかいな買い物であるかもしれないが、やっかいを乗り越えたらコミュニティがし

っかりしてくる。あまり親密な人間関係を好まない方は、こういった場所を購入されないと思うが、やっかいな仕組みをどんどん取り込んでいくことでそれに耐えうる人が住み、コミュニティがしっかりしていくのだと思う。

委員：既にまちづくりが行われている第1区域について、現状では概ね景観計画の通りに進んでいっているのか。

市：第1区域では、都市景観形成地区と地区計画のルールを定めている。建築物等の新築等、現状変更行為について建築確認が出される物件についてはすべて、市に対して届出を受けて、色彩や意匠など市のルールに基づいた指導を行っている。様々な意見はあるかもしれないが、景観計画で目指す方向へ進んでいると考えている。

委員：景観については、ルールで決められていることだけでなく、実際の現場を見て判断されることについても重要であるので、既にまちづくりが行われている第1区域の景観を見て不具合なところがあれば、第2区域のルールづくりの際に反映していくことも検討していただきたい。

市：箕面森町全体のまちづくりを主眼に、さらに検討する。

会長：第1区域の景観の課題として、止々呂美東西線から第1区域内の高台にある住宅地区の裏側がよく見える。確かに表側は緑化など景観上しっかりと指導されているが、裏側はあまり配慮がされていないので、もう少し配慮があってもいいのではないかと考えている。たまたま第1区域は幹線道路より少し高台にあるので裏側まで見えてしまうのであるが、第2区域においても道路からの見え方を確認して、道路から裏側が見える部分については、裏側についても配慮が必要かと思う。どうしても近くから見た景観だけを考えてしまいがちであるが、数十メートル離れた景観も考える必要がある。

委員：第2区域は幹線道路から見下ろすことになるのか。

市：第1区域や幹線道路より低い位置のため見下ろすことになり、屋根もよく見える。

会長：計画の細部やルールの実現性など検討事項はしっかり事業者と協議を重ねて、より良いルールを検討していただくことで今後進めてもよいか。

(異議なし)

【その他】山なみの景観保全に向けた規制の見直しについて（情報提供）

市より、山なみの景観保全に向けた規制の見直しについて情報提供を行った。

<【その他】の内容>

会長：今回は情報提供のみであると事務局から聞いている。案件1の止々呂美や案件2の箕面森町と同じように地権者の意向もあるので、市が内部で検討したことについて、地権者と意見交換をしながら一定の方向性が示された段階で報告を受け、今後、当審議会でも議論をしていきたいと考えている。

以 上