

平成25年度第2回 箕面市都市景観審議会 議事要旨

1. 日 時：
平成25年(2013年)10月11日(金) 午後2時00分から午後4時00分
2. 場 所：
箕面市役所本館3階委員会室
3. 出席者：
 - 1) 箕面市都市景観審議会委員(7名)
会長 加我 宏之氏
委員 松出 末生氏 委員 若本 和仁氏
委員 横山 あおい氏 委員 池田 順一氏
委員 稲野 清子氏 委員 長尾 隆弘氏
 - 2) その他
市関係者(6名)
事務局(2名)
傍聴者(2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。

【案件1】会長の選出及び職務代理者の指名について

事務局進行の元、今期の会長を立候補、推薦で募った。

<【案件1】の審議内容>

委員の任期満了により、会長及びその職務を代理する委員が不在であるため、箕面市都市景観条例第65条第1項の規定に基づき、委員の互選により加我委員を会長として選出した。次に、加我会長が会長職務代理者として、福田委員を指名された。

【案件2】都市景観基本計画及び景観計画等の変更について(諮問)

～箕面森町(水と緑の健康都市)地区～

市より、箕面森町における都市景観基本計画及び景観計画等の変更について

説明をした後、審議を行った。

<【案件2】の審議内容>

委員：今回の検討対象地（教育施設地区）に、長大な造成法面があるという説明であった。景観計画変更（案）では、「長大な造成法面は緑地として適正に維持管理する」とあるが、長大な法面緑地の維持管理は、言うのは簡単だが、手間や費用面も含めて実際のところ大変である。長大な法面緑地を学校側できちんと維持管理されればよいが、適正な維持管理がされず、乱雑になったり、放置されたりすることも将来的に起こりうる。そのあたりのチェックはどのようにしていくのか。

また、グラウンド等が周辺の住宅地に及ぼす影響は、照明だけではなく、騒音もあると思う。その対策としては、樹木などで遮蔽する事も非常に効果的ではないかと考えるが、そのあたりはどうか。

市：学校側もこの造成法面に関して、どのように維持管理していけばよいか、放置ということがないように維持管理に資する活用策について現在検討している状況である。市としても引き続き協議の中で、維持管理に資する活用策について、一緒に考えていきたいと思っている。

2点目の騒音についてであるが、スポーツ系大学用地ということであるので、野球の打球音、掛け声などの騒音が課題としてある。それに関しては、学校側が地域からどれだけ支持、応援され、地域とどれだけ交流が持てるかによってご理解も違ってくるため、そのための協議も学校側と行っている。

委員：照明、騒音その他粉塵について影響があると思うが、このようなものからどのように景観を保っていくのか聞きたい。

市：騒音については景観と直接的に結び付けるのは難しいが、景観計画変更（案）「敷地内の緑化」の項目のうち、今回、幹線道路沿道の高木の配置について「適切」から「適度」に変更している。これにより、高木に関してはゼロということではなく、必ず植えてもらう方向で協議できる。直接効果があるかははっきりと言えないが、騒音に一定効果があるのではないかと考える。

照明に関しては、野球のフライを取るために上空を照らすことも想定されるが、照明使用については、後片づけや整備の時には、そのような上向きのライトを消すなどの配慮は考えられると思う。実際の詳細協議の中ではそういうことも含め、調整していこうと考えている。

委員：照明については、植栽などについても影響が出る可能性があるため、事前に想定しておくことも必要であると考えます。

もう一点、景観計画変更（案）で、「親しみを感じられる」という言葉が多用されている。この言葉によって、大学が親しみやすく、コミュニケーションの場となり、市民にとっても解放される場であってほしいという方向性はよく伝わる。その中で、外観の意匠等について、「親しみを感じられるようその仕上げに配慮する」というところがイメージしにくいので、どういうことを表現しているのか教えてほしい。

市：学校施設は規模が大きいため、無機質であったり、単調でのっぺりとしたデザインになる可能性があり、そうなると親しみがあるとは言えないと考える。親しみを感じられるよう表情がある仕上げとなるように、今後大学側と一緒に考えていきたい。

会長：他に意見がなければ、本案件について諮問原案通り妥当として答申することでご異議はないか。

（異議なし）

会長：それでは本案件については諮問原案通り妥当として答申することとする。

【案件3】山すそ景観保全地区における建設行為等の審査について（報告）

市より、現在協議中である山すそ景観保全地区内における建設行為（ガラシア病院、大阪青山大学）について説明を行った後、審議を行った。

（1）ガラシア病院

委員：今回の2件のように、市街化調整区域内において、高さ10mを超える不適合部分を有する建築物の増築と同様の案件は他に何件想定されるのか。

市：ざっと調べたところ、後1、2件程度である。今回はたまたま同時期に2件提案された。

委員：今回の2件だけみても、特別に認める理由の内容に大分へだたりがあるように感じる。まして、今後何件もこうした案件が出てくるようだと、そんな曖昧な理由で一度決めたルールを改変していいのかという疑問がわいてくる。

市：景観条例の中で、既存部分を含めて景観の基準に適合するようにしなければならないとあり、その条文のだけを読むと、既存建物も全部10m以下にしなければ増築は認めないことになる。しかし、現時点ですべてを建て替えるという

ことは現実的ではなく、今回建てようとするものは10m以下にしようとしているのだから、それは認めていこうということで、ただし書きの適用について検討を開始した。その上で、どう認めるかという理由について、まさに今回お諮りしている次第である。

委員：「特別な理由」としての考え方であるが、既存不適格についていきなり全部は無理でも、少しでも減らしていく、ルールに近づけているということで「特別な理由」とした方が理解を得やすいのではないか。

市：既存不適格を減らすということだけではなく、増築部における景観的な配慮や既存の緑地の保全、既存不適格の建物の見え方を軽減するような効果的な植栽なども含めて「特別な理由」として進めていきたいと考えており、その方向性について今回審議会にお諮りしている。

委員：今回の行為は「増築」にあたるため、景観計画の基準にある、ただし書きが適用できないとのことだが、やはり今回の行為は「再度の新築」ではなく「増築」なのか。

市：建築基準法上一つの敷地として考えるので「増築」の扱いになる。

委員：個人的見解ではあるが、建築基準法上は増築扱いとなるかも知れないが、景観条例上の解釈として、新築であると解釈すれば、成り立つのではないか。

市：景観計画の基準ただし書きを適用させることも考えたが、用語の定義を個別の事例で変えるようなことをすると、逆に恣意的な解釈ともなりかねない。そこで、都市景観条例第26条ただし書きで言う「特別な理由」のところで根拠を求めることを考えている。

委員：今回の行為で言う「特別な理由」とは、「ルールを守っていこうとする行為であるため、認める」ということで認められるのではないか。

委員：それが本来の理由である。議案書3-5ページに列挙されているのは理由ではなく、認めた時の付帯条件になっている。もう少し素直に理由を書くべきである。施設を継続して利用するために、最低限必要な維持管理として部分解体、部分増築がされていくが、その時には市の基準を守った形でなされ、将来的には全部の建物がルールに適合するような方向で計画されているというのが特別に認める理由であり、その行為をする時には議案書3-5ページのような条件をつけられているという関係になっている。

委員：周辺に住んでいたが、ガラシア病院の建物自体が背景の山なみの中で、シンボルだと思う。現在の建物を残しながらその背後に新しい建物が後ろに建っても景観的には影響がないと思うので、今議論となっている「特別な理由」の理屈が明確になればなんら問題はないかなと思う。

委員：不適合部分を有する新館は、今回取り壊す本館と築年数は、随分違うのか。また、残る新館を今後どうしていくのかという話は出ているのか。

市：そこまでの確認は出来ていない。

会長：新館の方はおそらく、もう少し長い期間使用できる建築物であろう。2段階目といった場合に、どれぐらいの期間で行われるかということについては気になるところである。

会長：振り返ると、原則論では今回の行為は認められないことになる。しかし、基本的にはこの計画内容の方向性で妥当なので認めていこうとしており、それを認めるにあたっては都市景観条例第26条ただし書きの、市長が認める「特別な理由」を適用させるのが妥当だろうということである。そこで、「特別な理由」についてどう考えていくかについてももう少し議論が必要だと言う事だと思う。

市：今回の新しい建物は10m以下であるため、議案書3-5ページの二つの基準を担保されるのであれば、計画を進めていくことでよろしいか。

委員：既存の直さないといけないところを全部直さないで増築している状態だけれど、違う見方をすると基準に合わせにきているという見方ができるから、そうであるなら認めましょうという趣旨ならわかるが、新しく増築する建築物を基準に適合させるという当然のことも一緒に書かれてある。もう少し先に言ったポイントにしぼった方が分かりやすいと思う。

会長：「特別な理由」の考え方について、今回の敷地全体で見て基準に近づけようと努力している行為であることが明確になるように一度ご検討頂き、協議を進めていただくこととする。

(2) 大阪青山大学

委員：先ほどのガラシア病院の説明でもそうであったが、何故「特別な理由」の考え方の主語が市になっているのか。事業者側からの絶対これをするという申し入

れがあって、それを受けて市長が認めるということではないのか。また、敷地面積が3000㎡を超えているのも気がかりで、どんな建設行為を行っても審議会の対象案件となるということによろしいか。

市：その通りである。

委員：法改正などの外的要因で新たな施設が必要になる可能性もある。大学のように100haもあるような敷地に、例えば30㎡程度の小規模の建築物を建てる時に、景観の基準に適合していないとして認めないということが言えるのかどうか。施設の特徴も考える必要があるのかと思う。

会長：本件の増築部分は周辺からは、ほぼ見えないものになっているのか。

市：その通りである。今回の増築建物は、基準で10m以下となるため、周りの樹林地によってほぼ見えない。

委員：見えないから基準に適合しなくてもよいと言うのであれば、10mといった高さの基準は必要ないと思う。これまで基準を守って行為を行ってきた人に対して説明がつかないのではないか。

市：見えないから基準に適合しなくてもよいと言うつもりはない。山すそ景観保全地区の基準は土地利用の規制ではなく、後ろの山なみを見せるために建築デザインを規制しようということで高さ制限の基準を設けている。この趣旨から鑑みても、既存の建物まで壊さないと今回の計画されている増築建物が建てられないということであれば、過剰な指導ではないかと思っている。

委員：景観計画の基準ただし書きで、不適合部分を増加させない範囲において建て替えられると規定されているので、仮に既存の建物を全部つぶして建て替えれば、今回の増築建物も無条件に建てられることとなる。そう考えると、基準を守っている人に対して説明がつかないというのは少し違うと思う。ただ、今回の行為に対してどういう理由で認めるのかをしっかりと説明できないと不公平感を与えることも事実である。

会長：景観計画基準のただし書きで全部を新築した場合には、不適合部分を増やさないのであれば、現有のままが担保できる基準となっている。一度の建築行為の中で、全て基準に適合させればベストだが、この社会情勢、経済情勢上、二度、三度行為を重ねるごとに改善されていくというのが今の方向性だと思う。それに照らした場合、今回提案のあった二案件のうち一案件は説明がつくが、もう一案件については説明できないのではないか。

市：一案件は説明がつかないということであるが、敷地の形状等から考えた場合、過剰な指導とならないか。既存不適格の改善はないが、敷地に余裕のない中で、緑地を市の基準が20%であるのに対して35%と保全されており、その緑地を減らさないように計画されている。景観に配慮された計画とみえるのではないだろうか。

委員：言っている事は分かるが、先の案件は明らかに不適合部分が解消されており、景観形成に資すると分かるが、本案件はある意味前進していない。新しく増築される建物がただ「見えない」ということだけで、景観に資すると言えるのか。

市：先の案件は、たまたま老朽化した建物が2棟建て替えの事情が生じたため撤去し、10m以下の建物となる。これ以上10m以下の建物を建てるスペースがないので、本案件も長いスパンで見ると次以降の改修時には、徐々に改善されていくのではと思う。見えなかったら基準に適合しなくてもいいのかという議論もあるが、また一方で景観を理由に建てさせないと言えるのかという議論もある。基準で10m以下に高さを制限しているということを一前提として景観に照らし合わせながら認めていきたいと考えるため、審議会でご意見をいただきたいと思っている。

委員：ルールというのは、いろんな側面でみられるので、ルールをきちんと説明できるようにしておくことが重要である。

委員：持論を繰り返して申し訳ないが、建築基準法上の解釈ではなく、景観条例上の個別の解釈として一棟あたりを「新築」と解釈すれば、基準に適合する。建築基準法と解釈が違ふことで拡大解釈されてしまうという危険性があるのは確かにデメリットではあるが、今回の件で考えると説明が付きやすいのかと思う。

市：景観条例上の個別の解釈という考え方はできない。

委員：初めにも申ししたが、届出行為に敷地面積だけで制限されている項目があるが、それで言うと、ここの大学は駐輪場に屋根をかけるときにも特例というか、ここの場に諮らないと作れないことになる。中々そのまま解釈するところが難しいところが他にもある。

会長：再度の新築のときの解釈は今日答えを出すところではないので、ここの部分を検討する必要があるのかどうかは、ご意見をいただきながら進めていきたい。市長が「特別な理由」があると認めるとした場合、今回の議案書の中の説明では不十分であるため、次回の審議会までにしっかりとした説明について、再検

討していただくということでまとめたいと思う。

市：今回ご意見をいただいたことを精査し、次回の審議会できっちり説明させていただく。最後に確認であるが、今回ご報告させていただいた方向性で今後引き続き事業者と協議を進めてよろしいか。

会長：2案件ともこのまま協議を進めていくことでよろしいか。

(異議なし)

会長：景観形成に資するあるいは、大きな影響がないということを確認していただきながら、協議を進めていただくこととする。

以 上