令和5年度第1回 箕面市都市景観審議会 議事要旨

1. 日 時：

令和5年(2023年)7月6日(木曜日)午後1時30分から午後2時30分

2. 場 所：

箕面市役所本館2階 特別会議室

3. 出席者：

1) 箕面市都市景観審議会委員（6名）

会長 加我 宏之 氏

委員 福田 知弘 氏

委員 若本 和仁 氏

委員 阪本 裕昭 氏

委員 松出 末生 氏

委員 北本 順子 氏

2) その他

市関係者（5名）

事務局（2名）

傍聴者（1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】川合・山之口地区の景観計画等の変更について（諮問）

市より、川合・山之口地区の景観計画等の変更について説明を行った後、審議を行った。

<【案件1】の質疑内容>

委員：2点質問があり、1点目は土地区画整理事業の保留地のことである。事業費捻出のために売却する保留地が計画されていると考えられるが、具体的な内容はどうか。

2点目は、1-46ページの敷地内の緑化②について、前回審議会の報告にあった植栽の間隔などの部分に変更されており、事業者による積極的な提案を受けて「みどりの空間」を確保していくということだが、前回報告にあった植栽間隔と同じ程度の植栽となるのか。

市：保留地等の土地利用や売却等については、地権者の土地利用の意向を聞きな

から事業計画が整理されているところであり、現時点ではどのようになるか分からない。

市：「みどりの空間」については、事業者の積極的な提案を受けていく予定である。植栽の間隔の数値など基準の細部を定めると、その数値を守りさえすればよいとなってしまいう懸念もあり、それぞれの建築計画を活かしながらより良い植栽計画、景観形成を考えていくため基準数値の表現の整理をした。この地区は新たに都市景観形成地区に指定し、全ての建設行為に対して協議を行い届出を受けていく。敷地面積の15パーセント以上の緑地を確保すること、「みどりの空間」は敷地外縁部に設けるという基準を運用し、今後の建設行為に対して協議していきたいと考える。

会長：保留地については、今後事業の中で整理されていくとのことである。また、この開発地は景観計画に基づき新たに都市景観形成地区に指定し、景観誘導を積極的に図っていくということである。

1-46 ページを見ると、植栽の間隔は8メートル程度といった数値基準で示す表現であったが、市では対話型の届出協議をし、密植するところもあればそうでないところもあるように、敷地や建築物の利用形態や機能に合わせて植栽計画の誘導を行っていくとのことである。数値基準を満たした最小限の植栽計画よりも、より積極的な誘導が実現されることに期待したい。

その他に意見や質問はあるか。

委員：事業者からの積極的な提案を取り入れることはよいと思うが、そういった積極的な提案が出てくるといふ根拠はどのように考えるか。

市：一般的に、植栽計画は建築計画や土地利用、造成計画がある程度定まったうえで決まってくる。昨今、商業施設などの建築計画では周辺環境や景観への配慮を重視する風潮があり、また、「みどりの空間」を設ける街区では、比較的大規模な敷地における建築計画で、15パーセント以上の緑地面積を確保することから、特に詳細に数値を示さずともボリュームある植栽計画の提案がなされると考えている。

委員：前回報告にあった植栽間隔の8メートルなどの数値については、今後の建築計画の協議において、市が事業者にその値を示すなどして、少なくとも同程度のものかそれ以上の植栽が計画されるような協議や指導を行っていくことが望ましいと思う。

市：今後の建築計画の協議において、1-48、49 ページにある「みどりの空間」は協議の中で植栽の位置の基準として示し、また1-50 ページの「みどりの空間」のイメージについても協議や指導の中で活用していきたいと考える。

委員：箕面市では、これまでも緑化率を定めるなど植栽の大切さを重要視しているが、実際のところ、植栽の管理は雑草の処理や落ち葉で溝が詰まるなど大変なことも多い。植栽は景観的には良いと思うが、後々の管理のしやすさなども考えて植える木を選定するなど、維持管理も考慮することは大切であり、良好な景観の維持のためにも必要なことであると思う。

市：ご意見のとおり、維持管理が出来ないと緑豊かな景観も維持されないと考える。景観の面では、例えば建物の圧迫感を軽減するという目的であれば常緑のしっかりした樹木、憩いの空間で人が集まる所は四季の変化を感じられるような樹木を配置するなど、その植栽空間の意味や使い方に適した樹種であるかどうか、また、道路際や敷地境界であれば道路や隣地への配慮など、管理の面についても着目し協議を行うことが大切と考えている。

会長：植栽や緑地は景観や環境的に良いものと言われる一方で、維持管理が大変という側面があるかと思う。建築計画において最後に植栽を足して、その後の維持管理や成長のことなどを余り考えずに計画を進めている場合も見られるが、建築設計の早い段階から造園計画や植栽計画を考えることで、それぞれの土地利用に適した植栽の維持管理ができるのではないかと思う。人工物は完成後を予測しやすいが、樹木となると自然物の不確かさにより成育後の状況などを予測しにくい。市においても事業者との建築計画の協議のなかで、植栽の将来的な維持管理についても考慮するよう指導してもらえればと思う。その他に意見はあるか。

【意見なし】

会長：意見がないようなので、本案件については諮問原案のとおり妥当として答申してよろしいか。

(異議なし)

会長：本案件については諮問原案のとおり妥当として答申する。

【案件 2】彩都栗生地区における景観計画等の変更について（諮問）

市より、彩都栗生地区における景観計画等の変更について説明を行った後、審議を行った。

<【案件 2】の質疑内容>

委員：対象地区の地形の詳細について、集合住宅の建築を予定していたことから、一次造成のときに、敷地内に高低差を残したまま仕上げているのではないか。戸建住宅の用地に変更するうえで、敷地の現況の高低差が影響してくることはないか。例えば、彩都地区では地区計画によって道路境界線から 50 センチの敷地部分には工作物を築造しないというルールもあるが、この敷地においても周辺と同様に 50 センチの空間の余裕をつくれる宅地計画が可能か。

市：事業者から今の段階での土地利用計画を聞いた内容によると、対象地内で大きく 2 段に分かれるような住宅地造成が計画されている。対象地の現状についても、大きくは北側と南側に平場がある 2 段構成となっている。今のところは概ね 100 戸程度の戸建住宅の宅地を造成する計画であり、事業者からは現状を大きく変更することなく宅地造成をする計画であると聞いている。また、地区計

画の道路から 50 センチの空間を確保するルールについても、工作物を設置せず植栽空間とする内容として、今回の対象地も同様のルールとなる。

委員：了解した。

会長：まちなみとしては、道路境界線に沿って樹木、花などが植わる植栽空間があり、その後ろに擁壁や建築物がつくられるイメージである。2-14 ページで示された当初の土地区画整理事業の計画では、計画住宅地（中高層等）が想定されているが、現在の用途地域であっても戸建て住宅の建設は可能であると思うが、中高層の建築物に限ったルールがあったということか。

市：第二種中高層住居専用地域でも戸建て住宅の建設は可能であるが、対象地は、中高層の建築を想定しており、地区計画により戸建て住宅を制限するルールとなっている。今回、用途地域などの都市計画についても、周辺の戸建住宅地エリアに合わせたものに変更する。

会長：土地利用が中高層の建築から戸建住宅へと変わることに合わせて、周辺の戸建住宅エリアと同様の内容に都市計画、景観計画等を変更していくとのことである。

その他に意見はあるか。

【意見なし】

会長：意見がないようなので、本案件については諮問原案のとおり妥当として答申してよろしいか。

（異議なし）

会長：本案件については諮問原案のとおり妥当として答申する。

以上