

平成26年度第4回 箕面市都市景観審議会 議事要旨

1. 日 時：
平成27年(2015年)3月4日(水) 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 若本 和仁 氏
委員 稲野 清子 氏	委員 池田 順一 氏
委員 福田 知弘 氏	委員 長尾 隆弘 氏
委員 松出 末生 氏	
 - 2) その他

市関係者(6名)
事務局(2名)
傍聴者(7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】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(水と緑の健康都市)地区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行った後、審議を行った。

<【案件1】の審議内容>

会長：箕面森町において、広域誘致施設地区の土地利用の方向性が決定したということで、都市景観基本計画等に「広域誘致施設地区」を追加することに関する案件である。7月の第2回審議会において報告いただいた内容の正式な諮問である。本件について、意見・質問等があればお受けする。

委員：2点ある。1点目は、議案書1-19頁のスライド番号18の区域手前の稜線について、住宅地又は近隣公園からの見え方が重要なポイントとなるが、この稜線の土地の所有者は誰か。2点目は、将来的にこの稜線が削られることなどにより、見え方に影響を与える可能性はないのか。この2点についてお聞きしたい。

市：1点目の区域手前の稜線の土地は、区画整理事業において、換地として元の所有者に返すことになる。ただ、1-21頁のスライド21で緩衝緑地エリアを設定している。この区域では、建築物や工作物の建設の禁止や既存樹木を維持保全するというルールを追加しようとしている。稜線が全て守られる保証はないが、大部分がこの区域に入っており一定の保全はされると考えている。

委員：緩衝緑地エリアは確かに景観計画の中で既存樹木は維持保全するとなっているが、近隣公園から見た1-19頁のスライド18の区域手前の稜線で、緩衝緑地エリアからはずれる部分についての担保はどうか。

市：この区域は、大阪府が区画整理事業を施行しており、1次造成では、山林のまま残して、元の所有者に返すことになっているので当面はこのまま保全されると考えている。ただ、未来永劫保全されるという保証はないが、山林を開発するには事業費がかかることもあり、容易にできることではないと思われる。

市：この区域は、大阪府と大阪府住宅供給公社が所有していた土地のみであるため、換地後も公的な機関に返ることになる。また、右の図の土地利用計画図で、検討対象地手前のうすい緑に着色されている部分は公共緑地として市に換地される部分であり、市の緑地として担保されるのは確実であるため、現実的にはそのような心配はないものと考えられる。

会長：非常に重要な指摘である。区画整理に伴い最終的に地権者が誰になるのか、また、地形状況により造成が可能な土地であるのか、これらを示していただいた方が今後議論がしやすくなると思われる。1-19頁のスライド17において、全ての用地を換地するとしても、オレンジの着色部分が1次造成であり、緑の部分は今回造成せずに換地を行う部分で、等高線が密になっていると思われるが、造成して用地を造っていくには非常に大規模なものになるということか。

市：おっしゃるとおり、左の図のオレンジの細長い部分造成を行う部分は、谷筋を埋める部分で、その手前の緑の部分は傾斜のきつい山の部分であり、造成はまずないであろうと思われる。造成可能な土地であれば、今回ここについても造成を行っているであろう。事業者として大阪府が現況のまま換地すると判断した土地である。

委員：1-27 頁のスライド 34 に「原則として」という文言はあるが、「眺望可能な範囲に屋外広告物を設置してはならない」とある。屋外広告物自体は大きさや色彩の基準があり、基準そのものは守っていても設置できないということに疑問を感じる。近隣公園からは遙か遠景であり、この基準内であれば、それほど大きな障害にはならないように感じるが、いかがなものか。

市：箕面市全体の姿勢として、事業者からは広告物に関しては厳しいと言われている。国道 171 号線などを走っていても、茨木又は池田から箕面に入ると広告物の感じが変わってくると思う。市としてかなり厳しく臨んでいることをここで示しているとお考えいただきたい。ただ、今回は商業・流通施設ということで、高さ制限が 31m、敷地の規模もかなり大きくなると考えられる。その壁面に広告物が設置されると、一般の市街地よりも大きくなる可能性がある。これらを考慮し、まずは原則としてこの方針を打ち出している。しかし、委員が言われたように、実際はそれほどでもないかもしれない。また、敷地の状況や建物の角度などによりかなり見え方も変わるため、個別の物件が出たときに、アドバイザーの意見も聞きながら協議を行い、よりよいものを作り上げていきたいと考えている。これらを踏まえ、「原則として」という文言を入れて理解していただきたい。

会長：7 月の報告の際にも議論になったことであり、止々呂美吉川線を移動する際には見えるが、箕面森町の住宅地エリアから遠景で見た場合に、目立つものは、原則として見えないようにするということである。
他にご意見等はないか。

委員：1-9 頁で今回の対象地と既にまち開きを行っている地区は、図面では道路に実線部分と破線部分があるが、止々呂美吉川線で将来つながると考えて良いのか。

市：道路としてはつながる。実線の部分は赤で着色した区域で、ルールが定まっている部分であり、破線部分の白の区域は、まだルールが定まっていないということで破線としている。

委員：今回の対象区域は商業・流通系ということであり、大規模なショッピングセンターができる場合、利用者が迂回路として利用することにより住宅地の方の交通量が増加することが懸念されるが、いかがなものか。景観からは少し論点がずれるが、近隣の事例でも問題となったケースがあるので、意見をお聞かせ願いたい。

市：この地区に来る車については、住宅地を通らないルートを通るよう、事業者には徹底して周知・指導していく考えである。

会長：他にないか。

市：1-9 頁の図では森町エリア内だけを表示しているため止々呂美吉川線が切れたように見えるが、実際は検討対象地南側の切れた部分からすぐにインターチェンジにつながるため、止々呂美東西線を通して来る車は多くないと思われる。検討対象地内に商業施設等が整備されるときに案内板等の掲示により止々呂美吉川線を通るよう誘導していくこと等は必要であると考えており、開発協議の中でもこれらについては指導していく。

会長：1-10 頁の図がわかりやすい。現時点では流通施設が中心になるかと思われるが、将来的には大規模商業施設の出店も十分考えられる。その際には、開発協議等をしっかり行っていくということである。広告物についても、まずきっちり姿勢を示したうえで協議を行うということである。

他に意見がないようであれば、本案件について諮問原案の通り妥当として答申してよいか。

(異議なし)

会長：では、本案件について諮問原案の通り妥当であるとして答申する。

【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） ～白島三丁目東急不動産開発地区～

市より、白島三丁目東急不動産開発地区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行った後、審議を行った。

<【案件 2】の審議内容>

会長：本案件は、養護老人ホームが建っていた山麓線沿い土地を新規に都市景観形成地区に指定する案件である。

確認であるが、現状の用途地域及び建坪率、容積率はどうなっているか。

市：用途地域は、南側の府道から 25mまでは第 2 種中高層住居専用地域、府道から 25mを超える北側は第 1 種中高層住居専用地域で、双方ともに建坪率 60%、容積率 200%である。

会長：別途地区計画も検討されているが、現行の都市計画法に基づく用途地域でいえば集合住宅も建設可能な土地である。今回は戸建住宅の開発に限定されるとい

うことであるが、幹線道路沿道であること等を考慮したうえで、広告物や塔屋についての記載もある。本件について、意見・質問等があればお受けする。

委員：議案書 2-20 頁のスライド 25 で、垣又は柵のしつらえにおける「プライバシーを確保しなければならない部分を除き」とある。プライバシーとは考え方に個人差があるが、具体的にどういった場合を考えているのか。

市：おっしゃるとおり、プライバシーの確保とは個人の考えにより幅があるが、箕面森町や彩都地区でも同じようなルールで運用している。その実例として、単に庭が見えるというのは該当しないと考えている。例えば、外からリビングのテレビの画面が見えるという場合に垣柵の設置を認めたという例はある。今回、景観形成地区の指定をすることにより 1 件ごとの届出が義務づけられるため、個別審査により対応したいと考えている。

委員：個別審査になると、例えば垣柵の高さがまちまちになり、凸凹する形になる可能性があるが仕方ないということか。

市：プライバシー確保のための垣柵の高さが何mでも良いということではなく、併せて定める地区計画で上限を 1.7m としており、20 cm の差はあるが、それほど凸凹した感じにはならないと考えている。

会長：他にないか。諮問案件ではあるが、理解を深めるという意味でご質問いただいても構わない。

では、2-14 頁のスライド 14 で「地区計画で、建物用途等を制限し誘導する」とあるが、地区計画では、戸建住宅に限るとしているのか。

市：地区計画の案では、派出所や現在は少なくなっている公衆電話書等の公共公益施設は建設できるが、基本的には 1 戸建の住宅としている。建築物の高さについては 10m 以下で軒の高さは 7m 以下としている。建坪率については、先ほど用途地域で 60% であったが、地区計画で 50% に抑えている。容積率は、用途地域で 200% であったが、100% に抑えている。

会長：第 1 種低層住居専用地域なみの戸建住宅を想定した規制になるということか。

市：更に、地区計画で最低敷地面積を 150 m² に設定しようとしており、まさに第 1 種低層住居専用地域なみとなっている。

会長：新御堂筋の突き当たりでもあり、市民の方の注目される場所であるように思うが、パブリックコメントや、市民説明会での意見がなかったとのことである。

山すそ景観保全地区の議論が始まった際に、山なみへの景観を保全する、特に山すそ部に中高層の建築物が建設されることに対して、遠景・中景からの眺望を守るための議論があったかと思う。今回は戸建住宅の開発であるということで、市民の方も了解いただき、意見がなかったのかもしてない。市民委員の方からも、何か意見はないか。ないようであれば、本案件について諮問原案の通り妥当として答申してよいか。

(異議なし)

会長：では、本案件について諮問原案の通り妥当であるとして答申する。

【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（諮問） ～白島三丁目開発計画～

市より、白島三丁目開発計画について説明を行った後、審議を行った。

＜【案件3】の審議内容＞

会長：案件2と同じ地区において、山すそ景観保全地区での開発事業に関する審議を行う。先ほど審議した都市景観形成地区の指定に伴い、今後敷地ごとの建築行為について届出が提出される仕組みが整うが、その土台となる開発行為の審査である。

この案件は、まちなみづくり相談にて、箕面市景観アドバイザーの意見を聞いている。景観アドバイザーを兼任されている委員から、意見について説明をお願いします。

委員：第3回景観審における既存樹木伐採についての諮問の際にもお話ししたが、ここは、既成市街地の他の建物により遠景ではほぼ見えないが、南側は府道箕面池田線に面しており、まさにここから山すそ景観保全地区がはじまるという重要な場所である。また、御堂筋の突き当たり位置し、以前は豊かな緑が存在した場所であった。いったんなくなりはするが、それを継承するにはどうすべきかをアドバイザーとして確認している。元々1敷地で利用していた土地を分割して戸建てにする場合、擁壁をどう設置するか等がポイントとなるが、議案書3-4頁のように道路に面する宅地は基本的に1.5m以下で、ほとんどが1m以下に抑えた造成計画となっている。一番重要である府道に面した宅地については、詳細設計はこれからであるが、販売当初から出来る範囲として、府道からセットバックにより70cm幅の緑地を確保している。擁壁についても高さを1m以下に抑えた上で、シンボルツリー植樹部分はデザイン上、段差をつけ仕上

げを変えることにより、単調とならないような配慮を行っている。これらから、今後緑豊かな住宅地を造る工夫をしているということを確認している。もう一つ重要なポイントである提供公園について、景観の観点だけでなく、公園部局との調整や保存樹木についても検討されたところであるが、公園としていかにきちんと造り込むか、景観上も良く、利用される方にとってどれだけ良いものが出来るかということをも十分検討するようお願いしているところである。

会長：前回木竹の伐採の時にも議論となった府道沿いの景観をどう造っていくかについて、新御堂筋線との交差点近くの提供公園を帯状に長く確保するのは出来ないとのことであるが、セットバックにより緑地を造り込んだ上で販売し、それ以降は緑化を守っていくことを購入者をお願いしていくということである。また公園については、緑を保全するとともに、利用する場所であることを視野に入れ計画することが重要である。これらを含め、事業者と市で協議を進めていただきたいところである。

先ほど、垣柵で議論となったが、今回地区計画で最低敷地規模が150㎡となっている。この敷地規模で、生垣でまちなみを造るか、オープン外構でまちなみを造るかは非常に悩ましいところであるが、今回は街区内はオープン外構で、沿道部分は生垣でという提案である。

何か意見・質問等があればお受けする。

委員：3-6頁を見ると府道側は全て生垣であり、その下が70~80cm程度の擁壁となっている。その擁壁の手前にセットバックした幅70cmの緑地帯があるが、ここをきちんと維持管理が出来るかどうか非常に気になる場所である。沿道の住戸は北側が出入り口であり、直接南側には出て行かれない。所有権はあるが、自分の敷地内であるという意識はうすいのではないかと思う。将来、市が管理するとか、アドプト制度を活用する等の手立てを考えていただけたらと思う。

市：今回は事業者が緑地を含めた外構を造り込んで販売する。後は案件2であったように、都市景観形成地区に指定することにより、樹木を最大限保全するとか、連続性に配慮するといったルールを設定する。実際にはどうなるかというご意見であるが、事業者が販売する際に、この地区のルールをきっちり伝え意識付けを行っていくことが重要であると考えている。また、箕面市には「まちなかのみどり支援事業」で3名以上のグループには、道路から見える部分に植栽を施す場合に助成を行うという制度もあるので、これらについても紹介しながら緑を守っていただけたらと考えている。

委員：まだ弱いように思う。そういった制度を利用していただくよう積極的に働きかける必要を感じる。「守ってもらえたら」程度ではなく、「必ず守る必要がある」というくらいの強い指導を行わなければ難しいように思う。

会長：意図はよくわかる。府道沿いの一列だけ植栽や外構が造り込まれているため、ここを購入される方もなぜそうなっているのか意識されると思う。開発事業者の思いを伝えていた上で、趣旨を理解されない方はおそらく購入されないであろう。趣旨を理解され、意識の高い方が購入されるのではないかと推測される。この府道は車・歩行者ともに交通量がかなり多い。良いところは維持していこうという人間の意識が働くこともあり、信用し見守ってみるのも良いのではないか。また、「まちなかのみどり支援事業」は維持管理にも適用されると思うので、例えば、開発地全体の自治会や沿道の方によるグループでの活用等についても情報発信しながら、市に任せるといふより居住者自体が愛着を持って育てていくということが一番重要であるので、一度それで始めてみるということではないかと思う。非常に重要なことであり、推測かつお願いにはなるが、まずはそれにかけてみる価値はあると思う。

他にお気づきのことはないか。

委員：3-6 頁の南立面図で、擁壁の左側の表示が変わっている部分は階段になっているのか。また、道路からの乗り入れ部分や歩道の切り下げ等の形状は今回の開発計画に伴い改修されるのか。

市：立面図の擁壁の左側の部分であるが、ここは階段ではなく、同じ仕上げでは単調になるため擁壁表面の仕上げに変化をつけている部分である。また、この部分は緑地帯の幅を 70 cm ではなく 50 cm として内側にはシンボルツリーを植樹する計画である。道路からの乗り入れ部分については、府道であり今回のエリアでいうと区域外となる。

会長：府道ではあるが、区画番号 23、43 の切り下げ部分も含め是非とも改修するよう働きかけていただきたいところである。

歩道が狭くなっているバス停部分の歩道の幅員はどれくらいか。

市：約 3 m 程度である。

会長：審議とは直接関係はないが、歩道の整備についても良好なまちなみづくりに関わることなので、行政間でも調整をお願いする。

委員：3-5 頁で、擁壁の高低差を重要視した結果かもしれないが、区画 20 が旗竿の敷地になっており、駐車場の連続により植栽が出来ない部分が長くなってしまふ。区画 18 もそうであるが、うまく処理できないものかと思う。

市：駐車場の緑化は課題の 1 つである。その対応として箕面森町や彩都の実例では緑化目地をとり、タマリユウ等の地被植物を植えることによりコンクリート打

ち放しのみとならないよう指導は行っている。

会長：確かに戸建住宅の敷き際のデザインは駐車場のデザインとも言える。近年では芝生や緑化ブロック、緑化目地などの工夫がされている。事業者と購入者間でよく議論をし、良いものを造っていただきたいと思う。

他に意見等はないか。ないようであれば、本案件について諮問原案の通り妥当として答申してよいか。

(異議なし)

会長：では、本案件について諮問原案の通り妥当であるとして答申する。

以 上