

「山すそ景観保全策(素案)について」

- ・山すそ景観保全地区の指定に係る
 - (1)箕面市都市景観基本計画(改訂版)の変更(素案)
 - (2)箕面市景観計画の変更(素案)
 - ・山なみ景観との調和を確認する眺望点の選定
 - (3)届出・協議手続きの付加(素案)
- に関するパブリックコメントで寄せられた意見と市の考え方

平成22年1月

箕面市 みどりまちづくり部 まちづくり政策課

電話:072-724-6918(直通)

FAX:072-722-2466

これまでの流れと今後の予定

素案の作成

平成21年 4月～12月 各種審議会での審議、都市景観アドバイザーの助言等

- ・都市景観審議会 計4回
- ・都市計画審議会 計3回
- ・まちなみづくり相談（都市景観アドバイザーの助言） 計9回



素案の公表

【公表期間】：11月9日～12月8日（意見提出13通）

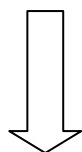
【説明会】：11月12日（東生涯学習センター 5名）

13日（グリーンホール 5名）

14日（市民活動センター 7名）

【出張説明会】：11月17日（箕面如意谷住宅管理組合 3名）

11月30日（大阪府建築士会 32名）



パブリックコメント期間中、13名の方から貴重なご意見をいただき、「都市景観基本計画（素案）及び景観計画（素案）の変更」に、ご意見の一部を反映しました。

平成22年1月25日
パブリックコメントの結果公表



4月1日
都市景観基本計画〔改訂版〕の公表
景観計画の告示
改正都市景観条例の公布



4月1日から6月30日
周知期間



7月1日
景観計画・都市景観条例の施行

■ については、ご意見を反映する箇所です。

1. 山すそ景観保全策全般に係るご意見に対する市の考え方について

寄せられたご意見（概要）	ご意見に対する市の考え方
<p>山すそ景観保全地区に土地を所有している権利者に十分意見聴取をし、施策に反映すべきである。</p>	<p>今回の地区指定は、山なみ景観への配慮を求め、まち全体のグレードを維持向上させるため、指定面積約500haと広く山すそ部にかかる基準となっており、例えば都市計画における用途地域と同様の都市レベルの計画と考えております。</p> <p>従いまして、広報紙、ホームページでの周知や、パブリックコメント、全市を対象とした説明会及び地域団体からの要請を受ける出張説明会を開催し、地権者も含めて広く市民の皆さまのご意見を伺っております。</p>
<p>緑を残すことについては昔から市民の要望が高かったが、行政は特に手だてを行わなかった。</p> <p>その結果、市域全域で開発が進み、市街地のみどりが減少した事実を市はどう考えているのか。</p> <p>四季折々の彩り豊かな山なみとなるよう行政も努力するべき。</p>	<p>これまで本市では、市街地の緑の保全について都市景観基本計画や第四次総合計画に位置づけて力を入れてきました。特に山なみ景観の保全を総合計画のリーディングプランに位置づけ、積極的に山なみ景観の保全に努めてまいりました。</p> <p>具体的には、平成9年の都市景観条例制定、平成10年の「山なみ景観保全地区」の指定、平成15年の大阪府内で唯一市街化区域全域に絶対高さ規制を設けた「高度地区」の指定、平成16年のみのお山麓保全ファンドの設立などを行ってきました。</p> <p>また、まとまった緑の残る市街化調整区域は市街化の抑制に努めるとともに、市街地の緑については、まちづくり推進条例で緑化基準を定め、敷地内緑化を指導しており、一定量の緑の確保を義務づけております。</p>

寄せられたご意見（概要）	ご意見に対する市の考え方
<p>山すそ景観保全策の策定プロセスを広く知らしめるため、箕面市都市景観審議会の議事録を市ホームページで公開すること。</p>	<p>山すそ景観保全策は、都市景観審議会及び都市計画審議会での審議を踏まえて検討を進めており、市ホームページでは都市景観審議会の議案書と併せて、都市計画審議会の議事録を公開しています。</p> <p>今後は、都市景観審議会についても議案書と併せて、議事録についても会議終了後に市ホームページに掲載することとします。</p>

2．箕面市都市景観基本計画〔改訂版〕の変更（素案）に係るご意見に対する市の考え方について

寄せられたご意見（概要）	ご意見に対する市の考え方
<p>「景観形成の方針（市街化区域）」において、ボリューム感や人工的な印象の軽減を行う対象物（例えば建築物及び擁壁などその他の構築物）を明記した方がわかりやすい。</p> <p>「具体的な方策（市街化区域）」において、その対象が明確ではないので、建築物等その他の構築物が配慮すべき対象であることを明記した方がわかりやすい。</p>	<p>より適切な表現となると考えますので、対象が明確になるよう「建築物等」と明記するように変更します。</p>

3．箕面市景観計画の変更（素案）に係るご意見に対する市の考え方について

寄せられたご意見（概要）	ご意見に対する市の考え方
<p>眺望点の「遠景」に1 kmを超えた 171号線を超えた南山付近を加えてほしい。（小野原春日神社、市立病院、新船場北橋など）</p>	<p>景観計画に位置づける眺望点の「遠景」は、配置、規模、スカイラインとの調和などを確認するために山すそ景観保全地区から概ね1 km離れた公共的な場所から選んでいます。</p> <p>この他、市民に親しまれている眺望点からの見え方を確認するために、「市民が選ぶ眺望点」として市民団体等からの提案を受けた場所をリスト化し、活用することとしております。</p> <p>南山付近の眺望点も、この「市民が選ぶ眺望点」として、市民団体から提</p>

寄せられたご意見（概要）	ご意見に対する市の考え方
	案されている中に含まれております。
<p>例示された遠景の代表的な眺望点については異論はないが、今後適宜選定するとされている眺望点については、予め可能な範囲でその基準を明確にしておかないと、恣意的に判断され景観との調和に大きなばらつきが生じる懸念がある。</p>	<p>「遠景」以外の眺望点の選定にあたっては建設計画地に応じて適切に選定します。</p> <p>「中景」の眺望点は計画地よりおおむね500mの範囲内にある公共空間から選定し、「市民が選ぶ眺望点」の眺望点は市民団体から提案されたものから選定するといったように、市として予め可能な範囲で基準を示していると考えております。</p>
<p>制限事項において、全般に異論はないが、市街化区域の建築物等の制限事項として駐車場・駐輪場に触れている部分は、その場合機械式に限定する必要はないのではないか。</p> <p>機械式ではなくても立体駐車場が設置される可能性もあるし、市街化調整区域も含めて建築物等には入らなくても資材置き場や廃棄物集積場として利用される懸念はあるので、山なみ景観を阻害するものは幅広く制限できるよう配慮すべきであろう。</p>	<p>山すそ景観保全地区の基準は、建築デザインのルールで、高さの高くなる機械式駐車場について山なみ景観に配慮してもらうためにあえて明記しているものです。</p> <p>立体駐車場については、建築物に該当しその制限事項が適用できるために明記していないものです。</p>
<p>山なみ景観保全の趣旨には賛同しますが、既に指定されている市街化区域における高度地区の規制で山なみ景観は十分守れると思うので、山すそ景観保全地区内の建築デザイン規制には反対します。</p> <p>高度地区に加えて4階または高さ12mを越える部位への制約を加えることは、共同住宅の建て替えにあたって土地所有者の資産活用に制約を与えるので助成金制度や別途規制ルールを設けるべきではないか。</p>	<p>市ではこれまで「風致地区」や「山なみ景観保全地区」の指定、府内で唯一、市街化区域全域に絶対高さ制限を定めた「高度地区」の指定を行ってきましたが、近年、山なみを背景とした場所、いわゆる「山すそ部」において、山なみ景観に影響を与えるいくつかの建設計画が問題となり、全市民の財産である「山なみ景観」を守るため、これまでの取り組みと併せて、山すそ景観保全地区における建築デザインに対するルールが必要と判断しました。</p> <p>また、共同住宅の建て替えにあたっては不適合部分を増加させない範囲で建て替えが可能となるようにただし書きを設けています。</p>

寄せられたご意見（概要）	ご意見に対する市の考え方
<p>彩都については、既に都市景観形成地区や、地区計画等の各種規制で景観に配慮されたまちづくりが行われている。</p> <p>山麓部に位置することだけを理由にさらに規制がかかることで、事業者の負担が増大し、彩都全体の事業計画が後退することに繋がるため、彩都全域を対象範囲から除外すること。</p>	<p>都市景観形成地区や地区計画は地区レベルの計画ですが、今回の地区指定は山なみ景観保全地区の南側約500haにわたる都市レベルの計画となります。</p> <p>全市民の財産である「山なみ景観」を守り、まち全体のグレードを維持向上させるため、山すそ部における建築デザインをルール化しようとするものであるため、山すそ部に位置する区域全てを対象範囲ととらえています。</p>
<p>彩都では街区により施設導入地区として研究・学園施設等が計画されている。</p> <p>施設の内容・規模によっては、本規定が適用されることとなり、施設の機能を果たせなくなる場合が想定されるため、分節化の規定「4階又は12m超は長辺部が50mを超えない」について除外規定を設けること。</p>	<p>今回の分節化の規定は、主に中高層建築物を想定しており、高さが16m以下の建築物においては、十分な緑化や、色彩やデザインの工夫をしっかりと配慮していただくことで、山なみ景観への配慮が出来ると考えられます。</p> <p>また、病院、研究所、学校等の住宅以外の用途で、4階でも構造上12m以上の高さとなる場合が想定されることや、勾配屋根を誘導するにあたって、屋根高さ等を考慮する必要があるため、分節化の規定を「高さ16mを超える建築物の4階を超える部位の長辺部が50mを超えないように」変更します。</p>
<p>事業者の自由度を阻害し建物の商品価値を損なう恐れがあることから、下記のような設計に関する細部の指導・規制は取りやめること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・直線の多用を避け曲線を取り入れる ・周辺の状況に応じ勾配屋根とするよう努める 	<p>山すそ景観保全地区の基準は、山なみ景観を保全することを目的として、建築デザインにおいて自然である山なみへの配慮を求めるために設定しています。</p> <p>自然界にあまり存在しない直線の多用を避けるといったような細部の基準や山なみの稜線に協調したスカイラインという抽象的な基準などを配慮してもら</p>
<p>「山なみの稜線に協調としたスカイラインとする」など、抽象的な表現の基準が多いので、その根拠を明確にすること。</p>	<p>う基準として示しておりますが、その運用については、事業者と協議しながら決めていくことにより、建物自体の価値を含めてまち全体のグレードを維持向上させることにつながると考えます。</p>

寄せられたご意見（概要）	ご意見に対する市の考え方
<p>建築・開発行為等における協議開始～建築確認申請～竣工検査までのフロー図と所用期間を示すこと。</p>	<p>景観条例に基づく届出は、素案でお示ししてあるとおり、現行の手続きと同じ流れで進められます。</p> <p>ただし、特に大規模な計画については、都市景観審議会での審査手続きが付加されますので、審議会の開催時期との調整により、現行の手続きと比較して、2ヶ月程度手続き期間が延びる場合があります。</p>
<p>彩都におきましては、公民連携による協調的・創造的なまちづくりを進めるため、関係者で共通の目標として、「彩都都市環境デザイン基本計画（案）」を定め計画を推進しておりますので、他の地域と同様の規制を適用するのではなく、特別にご配慮をお願いいたします。</p>	<p>今回の方針や基準を検討する際には、全市的な視点と併せて、彩都の景観特性等も考慮するため、「彩都都市環境デザイン基本計画（案）」等、彩都独自の景観の考え方についても確認を行います。</p> <p>その記述の中には「緑の流れと絡む建築群の遠景景観に配慮する」「後背の山並みを活かすスカイライン、分節化に配慮する」等、今回の趣旨と合致する点が多く、彩都のまちづくりとも協調した内容になっていると考えております。</p>