

平成22年度第1回 箕面市都市景観審議会 議事要旨

日 時：

平成22年(2010年)6月29日(火)午後1時30分～午後3時00分

場 所：

・箕面市役所本館3階委員会室

出席者：

・箕面市都市景観審議会委員(7名)

会長 久 隆浩氏	委員 今枝 章平氏
委員 横山 あおい氏	委員 尾崎 博章氏
委員 石川 照二氏	委員 片岡 正彦氏
	委員 北倉 謙造氏

・その他

市関係者(6名)

事務局 (3名)

傍聴者 (1名)

案 件：

1. 都市景観形成地区の追加指定について(報告)

市長挨拶後、事務局より所定の報告を行い、委員の過半数の出席(9名の委員中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。

その後、案件の審議に入る。

「案件1」都市景観形成地区の追加指定について(報告)

市より、箕面森町(水と緑の健康都市)地区の一部における都市景観形成地区の追加指定について説明を行った後、意見交換を行った。

<「案件1」の意見交換の内容>

委員： 追加区域の土地は全て大阪府が所有している土地ということでいいか。

市： 今回指定するのは2地区あるが、まず沿道施設地区2は止々呂美東西線に沿った地区で公園として供用開始している地区もあるし、大阪府の保留地もある。また、当面まちびらきはしないが、大阪府が森林として持っている土地もある。

もう一つの計画住宅地1は大部分が大阪府の土地だが、阪急バスの車庫として使用されているところと、とどろみの森クラブが事務所として使っているところがある。両者については大阪府所有の土地を無償貸し付けしていると聞いている。対象となっているところはほとんどが大阪府の土地である。

委員： ということは、計画住宅地1は大阪府が分譲して戸建て住宅が建つと解釈していいか。今後各個人が大阪府の分譲宅地を買って、家が建つのか。もし、大阪府が持っているということであれば、府との一人協定により、都市景観形成地区と併せて、建築協定を二重にかけるというようなことは検討しているのか。

市： 今回の対象地区5.8ヘクタールのうちの大半が大阪府の保留地である。平成23年から土地利用を開始したいと考えていると聞いているが、土地利用の手法として、宅地分譲を行うか等は明確にはなっていないため、建築協定の検討は行っていない。

会長： 現在、都市景観形成地区と併せて、地区計画を定めようとしている。地区計画の中には建築協定と同じように壁面位置や用途の制限等があるため、土地利用については地区計画、景観形成については都市景観形成地区で誘導しようという考えの基に、今回の提案に至ったということである。

委員： イメージとして建築協定の方が縛りが強いのではないかと感じるが。

会長： 都市計画法に基づく規制になり、行政手続きとしての審査が発生するため、制度としては地区計画の方が厳しい。

市： 議案書16ページ、17ページ、18ページに、今回都市計画審議会に報告させてもらう地区計画の案を掲載している。計画住宅地区1と沿道施設地区2を太字で囲んでいる。そこで用途の制限、最低敷地規模、壁面の位置、建物の高さなどを定めている。

委員： 今、所有者が1人であり、特定されているために、良好なまちなみを誘導するために、景観面以外のルールを定めたほうが良いという意見を述べられたのだと思うが、行政側は土地利用については都市計画法に基づく地区計画で、業種や建物の制限を行い、景観面については全市の基準と合わせて、土地利用を過度に制限しない範囲で地区独自の基準を付加しようと考えているのではないか。建築物や看板色、を厳しく規定するという手法もあるが、緩やかなルールを適応することが妥当で、箕面のイメージも崩さないで良いと判断された状況を今回報告されていると思う。

その内容にさらに規制をかけて、しっかりまちづくりをすればという話だったのではないか。

市： 今回、大阪府が土地利用を考えているが、具体的な内容は固まらない。想いとしては生活利便施設を誘致したいが、今の箕面森町の状態では住宅戸数が少ないので理想的な誘致施設はなかなかこない。しかし良好なまちを作ろうとすると、まちづくりの前に一定の条件づけをしなければならず、苦しい中で土地利用の展開をしようとしている。その事は、箕面森町を開発を行うルールとして、これまで運用してきている。その上で、景観形成と併せて、都市計画の中でも地区計画制度を活用してまちづくりをしていこうということで提案させていただいている。

委員： 議案書10ページ、11ページのところで、計画住宅地区以外は、従来のところは色彩についても落ち着いた色を基調にするという文言があるが、計画住宅地区や沿道施設地区2はそういう記載がない。今発言があったように人を引っ張ってくる施設を作りたいから、色までは制約条件にしたくないという意図からなのか。

市： 都市景観形成地区指定をするにあたり、箕面森町独自の基準をここに掲載しているが、これとは別に全市的な基準がある。そこには細かく色彩基準を設けており、マンセル値で彩度や明度などを明確に基準化している。これは計画住宅地区1でも沿道施設地区2でも守ってもらわなければならない内容である。

なお、計画住宅地区1はベースとなる用途地域が第2種住居地域であり、住宅だけでなく商業や事務所なども立地し、賑わいを醸し出す地区でもあり、一般住宅地とは少し色彩の方向性も違う

会長： 今の質問は、議案書11ページの「外観の意匠等」の中で、一般住宅地区には「彩度の低い色（落ち着いた色）を基調とし」という文言があるが、計画住宅地区にはその文言が見られないという指摘であった。先ほど市から発言があったが、箕面市は他市に比べても詳細に色彩の基準を定めているが、さらにその上に一般住宅地区

には基準を定めているのに対し、計画住宅地区は特に定めていないが、自由に色彩を使える訳ではなく、一般の市街地にかかっている基準でコントロールしようというものである。ただし、計画住宅地区には「周辺の緑や住宅地との調和に配慮する」という文言があり、申請毎に、使われる色がその場所にふさわしいかという確認をアドバイザーや事務局で指導・誘導を図っていくということが読み取れるかと理解している。

会長： 質問がほとんどだったが、基準については妥当な内容だということでもいいか。

(異論なし)

会長： 以後の手続きを進めてほしい。

<その他の意見交換の内容>

7月1日に施行される山すそ景観保全地区の内容について、また都市景観審議会での審議も始まることについて事務局より報告した。

(意見無し)

委員： 案件1の箕面森町の大阪府の保留地の件であるが、例えば開発者が1人であれば、建物が非常に調和しやすい。ところが、一軒一軒が売られて個人個人が別個に建物を建てるという形式であれば非常に調和しにくい。中には強引にやってしまうようなケースもある。それと同時に、建ち始めるとその地域住民の組織も作っておかないと、ルール破りが出てくるケースがある。今のところは大阪府が方向性を決めていないということで質問はしなかったが、ぜひその後の経過は機会がある毎に教えていただきたい。

会長： 建築協定と地区計画の大きな違いは、建築協定は地元の運営委員会が一軒一軒地元で定めた基準の確認をすることになるが、地区計画は都市計画法に基づく行政手続きになるので、市が届出を受けて基準の確認をしていく。そのため、今回の報告内容では、まず地区計画において、建築物の用途や敷地面積等土地利用そのものの内容の確認を行い、併せて景観面での誘導をしっかりと行っていこうということで、都市景観形成地区の指定を行っていこうということである。また、一事業者が宅地開発を行っても、建て売りの場合は一括してデザインコントロールされる事が多く、比較的調和が図られやすいが、売り建て、つまり一軒一軒が施主の意向に沿って建てる場合はコントロールが難しいため、まず景観形成基準を示すことでまちなみとしての調和を誘導し、詳細な内容は都市景観アドバイザー

や事務局が協議を行うことで景観誘導していくということが非常に重要になるので、制度設計と併せて実際に届出を受けた際の運用を頑張ってもらいたい。

会長： 今後、案件の諮問、報告以外に、全市的に進行しているまちづくりに関する案件も審議時間に余裕があるときは定期的に市から報告していただきたい。

基準の策定だけでなく、運用状況もチェックする機会を作らせてもらえたらと思う。

市： 現在進行中のプロジェクトをご報告させて頂くと、止々呂美地域において、地域の方々と箕面森町の方々のコミュニケーションの場として、また市外の方が止々呂美地域の魅力とふれあってもらうために、自然環境の良さをベースに、地域活性化を行いたいと考えており、野外活動、自然観察などのベースとして、止々呂美ふるさと自然館を建設する計画が進行している。6月に施設設置の条例と予算についての議会の議決をいただき、来年の4月を目処に建設に着手したいと動き出している。

併せて、とどろみの森学園（小中一貫校）では、0歳から15歳までの教育を一貫して行うため、来年の春に認定保育園建設の手続きを進めており、実現すると近辺では例のない施設になる。

また、生活利便のための商業施設の要望が高まっているため、施設の誘致に大阪府が努力している。大阪府としては一日も早く施設を確定したいということだが、確定する前に適切な景観誘導するために本日の報告内容を検討してきている。また、検討中の課題ではあるが、箕面森町周囲の広域的な消防活動を行うため、豊能町等と消防署の共同設置の検討も進めている。

箕面森町の第2地区（豊田通商が行っている先行開発地区）の開発も進んでおり、造成工事が進行中である。このことは施設誘致にも関係しており、通常は3000戸程度なければ、採算性などからスーパーマーケットなどの立地は難しいが、箕面森町の住宅分譲の状況も見ながら立地を図っていきたいということで事業者も注目していると聞いている。

会長： 都市景観審議会なので、箕面森町の開発の内容自体を議論することは難しいが、数百ヘクタールというかなり大きな開発になるが、全体のマネジメントは大阪府が行っているということで理解して良いか。

参考までに、岸和田の丘陵地区で160ヘクタールほどの開発をこの数年行っているが、地権者も含めた地区整備機構を作ろうとしており、地権者も責任を持ってマネジメントに加わってもらうという形を想定している。マネジメントとい

うのは口で言うほど簡単ではないので、土地を動かす方々、建物を建てる方々が責任も分担しながらやっていった方がいい方向に行くだろうということで、全国的にも珍しい事例になると思う。土地区画整理事業者の土地所有者も含め、府、市が組織を作ってマネジメントをしていこうという形が動きつつある。大阪府に任せておけば大丈夫ということではない。

市： 箕面の場合も箕面森町建設推進協議会があり、府、市、大規模地権者の豊田通商も会員として参画している。事業については大阪府が中心となって進めているのは事実だが、同協議会では、今後はより販売戦略なども考えながら、効果的にPRすべきであるなどの意見提案等を活発に議論しながら進めている。

会長： 協議会の存在や動きなどの情報を提供していただければ、よく理解出来る。
規制だけではなく住民、地権者、行政等多様立場の方の努力により景観が形成されることを再認識出来る。

以 上