

平成25年度第4回 箕面市都市景観審議会 議事要旨

1. 日 時：
平成26年(2014年)2月20日(木) 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(8名)

会長	加我 宏之氏	委員	若本 和仁氏
委員	福田 知弘氏	委員	池田 順一氏
委員	松出 末生氏	委員	神野 有香氏
委員	横山 あおい氏	委員	長尾 隆弘氏
 - 2) その他

市関係者	(5名)
事務局	(2名)
傍聴者	(9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8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】景観計画の変更について(諮問)～今宮三丁目東急不動産開発地区～

市より、今宮三丁目東急不動産開発地区における景観計画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>

委員：道路と地盤高に少々差があるが、この場合、駐車位置等が限られ土地利用が制限されるのではないか。

市：道路は、南側から北側にかけて緩やかな勾配で、南側の方は道路高99.6m、北側の方では100mとなっており計画地盤高さとはほぼ同じ高さとなる。議案書1-2にあるように、「都市計画道路小野原豊中線に面する宅地は、駐車場への進入位置を変更してはならない。」とあるので、駐車場位置につ

いても問題ないと考えている。

委員：最大40cm程度の高さの法面があるようだが、敷際を緑にするのは大切ではないか。

市：その通りである。説明にもあったが、オープン外構を導入している地区であり、敷際の緑についても建築計画時にしっかり協議していく。

会長：敷際の仕上げの印象は非常に重要であり、敷際に緑を配置することは貴重な意見である。市の方には建築計画時にそのあたりも協議していただくようお願いする。

委員：地盤高さ100mを基本とするとのことだが、どれくらいの範囲で高さの変更が許されるのか。誤差程度なのか。

市：難しいところではあるが、数センチ程度の差であると考える。

委員：調整池が不要になっていくことは、時代の流れの中で理解できる。しかし、なくなることは近隣住民には関心のある話だと思う。そこで、地区住民からはどのような意見が返ってきたのかを知りたい。単に賛成という意見だったのか。それとも何か発展的な意見があったのか。また、議案書1-12でいう全戸とは当該地区内の全戸という意味か。

市：当該地区内全戸（29戸）である。今回の変更内容に関して返答があったのは6件で、すべての意見が賛成という内容のものであった。具体的な内容としては、「今の街なみを壊すことのないようにしていただきたい」とか「面積、高さの規定に異議はない」と言った旨のものであった。

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

（異議なし）

会長：諮問原案通り妥当として答申する。

【案件2】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） ～ガラシア病院～

市より、山すそ景観保全地区における建設行為等（ガラシア病院）の報告を行っ

た後、審議を行った。

<【案件2】の審議内容>

委員：対象地では、色彩基準はあるのか。

市：対象地は山すそ景観保全地区となるが、外壁や屋根等に色彩基準を設けている。例えば、外壁等の基調色として、有彩色のマンセル値の明度は6以上8以下とする、YやYRなどの暖色系の色相の使用に努める、無彩色は高明度又は低明度な色を長大な壁面に使用しないなど、また、屋根の色彩については、明度は6以下とするなどを定めている。

会長：既存として残る新館の外壁である白は基準に適合しているのか。

市：無彩色については高明度又は低明度な色を長大な壁面に使用しないという基準がある。既存の新館の外壁色は、議案書2-3にもあるようにN9である。数値が大きくなれば白(高明度)となり、低くなれば黒(低明度)となる。N9は高明度な色の方になってくるが、既存の新館はこの色彩基準ができる前に建っているものである。今後、既存の新館の外壁を塗り替える際には、より周辺に調和した色彩を選択していただくことになるかと思う。

委員：議案書2-4にある眺望点からのシミュレーションを見ると、今回増築する新築棟は外壁色がYR系で周辺となじんでくるが、既存の新館についてはきわだって白い外壁が目立っている。議案書2-5で、「特別な理由」と認めるにあたって「最大限可能な配慮、改善」ということであれば、既存の新館についても、塗り替えを検討いただきたいが、将来的に検討いただけるということであれば、次回の塗り替え時期でもよいと思う。その際は、議案書の配慮・改善事項の項目に将来的な配慮・改善事項も記載していただいた方がよい。

市：既存の新館の建築年月を調べると、平成10年であり、箕面市景観計画で色彩基準を定めたのは平成20年である。当時から無彩色は、明度及び彩度の明確な数値基準を定めていないため、ガラシア病院の外壁の白色については基準に適合していないと言いがたい。しかし、事業者から今後既存の新館を塗り替える際には、増築する新築棟と同様に山なみ景観と増築する新築棟に調和した色彩を検討すると言っていた。ご指摘のように議案書2-5で将来的な配慮・改善事項を記載していなかったことについては、今後の課題として考えている。また、既存の新館の中でも手を入れるところについては、アドバイザーからの助言を受け、ガラス張りや増築する新築棟の

色彩に合わせたY R系の外壁とする計画となっているので、今回の計画において、最大限可能な配慮・改善を行っていると考えている。

会長：建物の色彩を基準の中に納めるということだけでなく、今後は増築する新築棟にもあわせ、群としての調和を図っていくということである。

委員：今回の案件については、前回の審議会において何回も議論を重ねた結果、とても解かりやすく、現実離れしていない、いい結論に納まっているなど感じた。それと同時に、アドバイザーがサポートする制度によって、事業者の協力を得て、これまで気になっていた箕面の景観が、徐々に本来箕面が目指していた姿に変わっていくという一つの大きな計画になったのではないかと感じている。今回の案件は、すごく良い計画となっているので、将来の箕面の景観においても、既存不適格だったものがこのような形できちっとかわっていく代表例としてこのまま進めていっていただきたい。

会長：最終的な成果だけでなく、それまでの過程も大事であるということである。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：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）

～彩都F68街区～

市より、山すそ景観保全地区における建設行為等(彩都F68街区)の報告を行った後、審議を行った。

<【案件3】の審議内容>

委員：遠景及び中景からの見え方については影響がないということはわかった。議案書3-7の完成イメージについて、国文都市4号線沿いの歩道からの擁壁の立ち上がりが5mほどあり、その擁壁前に地区計画による50cmの植栽帯をとっているという説明であった。この資料で、道路側の植栽と擁壁前の50cmの植栽帯を比較した時に、50cmの植栽帯の緑が多いように描かれているように思うが、実際にこのぐらい植えるのか。

委員：国文都市4号線はかなりユニークな道路のつくりをしていて、歩道の真ん中

に高木が植栽されており、さらに宅地側の公共用地である歩道内にも植栽帯が設けられている。今回の擁壁前の50cmの植栽帯もこれと抱き合わせで設えるということになると思う。しかし、これをすると公共の緑地帯に遮られて宅地の緑地に入れないという状況になるので、それはいかがなものかと考える。

市：現況の公共の緑地については、議案書3-2の③等の現況写真で確認できる。道路側にある側溝を境に左側が今回の計画地となっている。また、ご指摘のシミュレーションの緑量についてであるが、どちらかというとなりの豊富な時期でのシミュレーションになっているかと思う。

委員：確認すると、議案書3-2の②～④のあたりに擁壁ができるということか。

会長：そのとおりである。

委員：今は法面の状態であるが、擁壁にするということは宅地を増やしたいということだと思うが、擁壁をつくれればその下の50cm部分の緑地帯は自分の土地ではないと思ってしまう。それをどう管理していくのかということを見ると、この50cmの植栽帯はあまり意味をなさないのではないか。また、議案書3-4で多くの宅地が示されているが、その中で民地内緑地ということで宅地の中にいっぱい緑を植えてもらおうという計画であるが、あまり狭い土地だとそんなに余裕もないと思うが、一区画あたりはどれぐらいの広さであるのか。

市：順を追って説明させていただく。まず、擁壁の下の50cmの管理についてであるが、例えば公共の緑地帯の箇所箇所で切り替えて宅地側に入れるようにするか、道路境界に30cmほどの側溝があるのでそれをもう少し立ち入れるようにできないかなど、現在道路管理者と今後維持管理がしやすいように協議中である。次に宅地の規模であるが、地区計画で最低170㎡となっており、議案書3-1に載せているように、170㎡以上200㎡未満は166戸、200㎡以上は72戸となっている。緑地については、箕面市まちづくり推進条例で、敷地の10%以上を緑地とすることと規定されている。また、議案書3-4の民地内緑化についてであるが、条例上の緑地率10パーセントに2%加えた12%を緑地にすることなどの内容を盛り込んだ緑地協定を定める方向で詳細を詰めている。

委員：議案書3-5の遠景シミュレーションについての確認であるが、街区公園は開発区域断面図の緑色に着色されているところに位置しており、写真の左側の敷地外に大きな山があり、公園が切れた左端の位置と重なるため、遠景か

ら見て公園内に緑が植わると全体に森のような景観が確保されるという理解でよいか。

市：そのとおりである。議案書3-5の平面図で示しているが、今回の計画地の手前に白抜きの部分がある。ここは公共の緑地となっている。

委員：議案書3-4で、緑の回廊をイメージして主要区画道路が整備されるとのことであるが、このような緑の回廊に植えられる高木の樹種の選定を間違えると、歩道部分が少なく、根が張ったり、高さが非常に高くなりすぎるなどするので、目指す姿があるのであれば、市の方で緑のアドバイスをしっかりし、将来に向かって道路がガタガタにならないような指導するようお願いしたい。また、先ほどから議論になっている擁壁前の50cmの植栽帯についてであるが、どんな樹種のものを植えるかわからないが、最初の計画段階では緑を植えようとするが、50cm程度の方が管理しないところの緑地帯でうまく維持されている事例を見たことがないので、維持しやすいような樹種の相談にものってもらえれば、より景観が良くなると思う。

市：緑の回廊についてのご指摘であるが、幅12mの道路に6mぐらいの遊歩道のようなものがないかと協議している。道路内になるため、道路管理者（道路課）と相談しているが、先ほどの委員と同意見が出ており、高木をむやみやたらに植えてしまうと、根が張って道路がでこぼこになって良くないので、高木なのか中木なのかも含め、慎重に樹種選定を行っている。

委員：車道と歩道の間には木があるので、2.5m以下や4.5m以下のところは通行の妨げになる枝を払わなければならない。その際どうしても樹形がP字型になる。そういうことを考えないで樹種選定されると、下から上がってくればきれいな木なのに、P字型になれば変な木になるので、せっかく緑景観をつくるのであれば、樹種のアドバイスを積極的にしていただければと思う。

市：まさにその通りである。また、先ほどの擁壁前の50cmの植栽帯についてであるが、維持管理については引き続き詰めていかなければならないが、彩都の茨木市域の方で同様に擁壁が立ち上がっている前に50cmほどの植栽帯を設けている事例があり、そこではきれいに維持管理されているので、そのようなことも併せて考えながら樹種選定について確認していきたいと考えている。

委員：大きく2点ある。まちかどの道路敷地に植栽を計画されているが、将来的に道路敷地内の植栽は市が管理することになるかと思うが、市も予算的な制約もある中で細かい管理が難しいと思われる。初めのうちはきれいでよいが、

だんだん維持管理ができなくなってむしろ汚くなってしまいうこともあるので、市だけでなく、住民の方々が例えばアドプト制度の中で管理されるなど維持管理の観点について考えていただく必要があるのではないかと思う。

もう1点は、議案書3-5の遠景シミュレーションで、将来的には公園の高木で計画地内の戸建て住宅の屋根が見えなくなるということであるが、小野原地区から阪急電鉄の間谷住宅の屋根だけが見えるが、藁（いらか）がきれいに並んでいて良好な景観を形成している。山すそ景観の場合は、建物を見えなくするということであるが、逆に良い景観を見せるということもあってしかるべしだと思う。その観点から阪急間谷住宅の色彩、形状も含め、下から見ると良い景観を形成しているので、今回の計画地においても、そういう点についても望みたい。個人的意見であるが、注文住宅であれば、施主の要望もあって制限はできないと思うが、統一的なまちなみ景観が形成できるような努力を行っていただければありがたい。

会長：今回の山すそ景観保全地区における3,000㎡以上の大規模開発ということで、基盤づくりと二次造成について審査があがっている。各宅地の建築行為については、ここは都市景観形成地区であるし、地区計画もかかっている。各宅地の建築物についてはそれにあつたつくりかたがされる。山すそ景観保全地区として、遠景及び中景景観という視点で、この審査をしているが、都市景観形成地区としてはかかれていないかもしれないが、各建築物が建ちあがってくる時に際してもこの視点については、市の方でしっかりチェックしていただければと思う。

委員：個別の話になるが、議案書3-7の擁壁の上部の方には、戸建住宅の庭が出てきて、5mの落差があるので、安全防止柵等が出てくると思われる。その時の意匠とか色彩がバラバラであれば目立つのではないかと心配になるので、その点について聞きたい。

市：擁壁の上の宅地の中の転落防止柵の意匠や色彩について、現在のところ景観の基準ではっきりとは定めていないので、どこまで統一できるかについては難しいところである。先ほど会長から話があったように、ここは都市景観形成地区となるため各戸建住宅が景観協議の対象となる。その中で本日の審議会の意見も踏まえた景観形成ができるように協議をすすめていきたい。

会長：区画道路からの入り方の敷際については、しっかりと協議されると思うが、国文都市4号線から見た敷際についても忘れずに、外壁や柵などの意匠にも気を付けてほしい。

市：補足であるが、国文都市4号線沿いの擁壁の上部のしつらえについては、事

業者もかなり景観的な面について検討されている。造成もこれからで、そのあとの戸建て住宅の計画、また、その販売方法についての検討もこれからになると思うが、予定では一部建売にされるとい聞いている。その中で、例えば建売にされる際など、一体としたまちなみのデザインについても事業者と協議していきたいと思う。また、建売の計画ではなかったとしても、市として個別の意匠ということだけでなく、周辺との調和にも配慮しながら丁寧に協議していきたいと思う。先ほどから議題にあがっている擁壁前の50cmの植栽帯についても、事業者としてもいろんな事例をもっているのだから、それらを鑑みながら、良好な景観を形成していくよう協議を進めていきたい。

委員：事業者の方も市と協議をする中でご協力をいただいていると思うが、先ほど意見があったが、植栽の維持管理をまちぐるみでやっていただけるように、事業者側にも地域の住民の方がまちづくりのできるような仕掛けを売り出し時にぜひともしていただきたい。先ほどの案件2についてもそうであるが、事業者側に随分負担をかけているとは思いますが、それがあってこそ箕面の美しい景観づくりが維持できるのではないかと考えている。ぜひ市からもそのアドバイスをしていただきたい。

会長：景観というのはつくるのではなく、育てていくものである。最初の案件1の事例でいくと、事業者が一人協定で結ばれ、それに同意した方々が入ってこられて今回新たな宅地でもまちなみを保全していくということで、ある一定コミュニティが支えている部分があるかと思う。この彩都の中で緑地をどう維持管理していくのかについての検討もお願いしたい。この国文都市4号線沿いの50cmの緑の考え方であるが、擁壁下の50cmの事例でもうまくいっているところとそうではないところがあると思うが、今回の場合、区画道路から駐車場へ車が入ってくる。南側に庭があってその下となるので、個人の権利の土地となるが、かなり公共的要素が強いところであるかと思う。特に、国文都市4号線のサツキがあり、高木があり、低木の植栽があって、それに付随する植栽帯ということであれば、統一のある植栽をするなど、この街区でやっていくのか、市との協議の中で一緒にやっていくのか、公的に近いところの緑地帯であるということ意識しながらつくっていただきたい。

会長：他に意見があるか。ここは、都市景観形成地区となっているのに加え、緑地協定が追加される。これも含めて、ここにお住いの方々がコミュニティの中で緑も含め育てていただけることをお願いしたい。
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：諮問原案の通り妥当であるとして答申する。

以 上