

## 平成26年度第1回 箕面市都市景観審議会 議事要旨

### 1. 日 時：

平成26年(2014年)6月25日(水) 午前10時00分から午前11時30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 (5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】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F64街区 F66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F64街区 F66街区)の報告を行った後、審議を行った。

#### ＜【案件1】の審議内容＞

委員：議案書1-5の幹線道路沿いの擁壁の高さが気になる。南側の市街地から見た山なみ景観が特に重視すべきところではあるが、逆にさらに高いところにまだ用地が残っており、南側からその用地に上ってきて「きれいだ」と感じたとしても、その用地から見下ろすと「あれ？」ということになって困る。この計画を見ると擁壁が最大4.8mあるが、開発区域内の各宅地の段差が60cmや70cmなど斜面の割にはかなり小さい。これは戸建てと戸建て

の境界の部分で何か考えられていて、逆に段差を小さくされているのかともとれたのであるが、例えば住民同士のコミュニティを高めるなど工夫を考えられて60cmなどの段差になっているのか。一方で、もう少し各宅地内で高低差を設けることをすれば、擁壁を小さくすることができる。つまり、各宅地内は高低差を少なくしつつ、外側に対していじめているともとれる。そのあたり、計画のコンセプトなどがあれば教えてほしい。

市：委員のご指摘の通り、開発区域内の各宅地間の段差は60cm程度に収まるように考えている。これは、あまりにも高低差がついてしまうと、各宅地間で擁壁ができるなどしてそれぞれの宅地間で孤立感が生まれないように、一体としてまちなみができるように各宅地間はなるべく段差の少ない計画になっている。一方、開発区域外に対しての配慮はどうかということであるが、前回の審議会で彩都F68街区についてご審議いただいたところであるが、その開発地は国文都市4号線というアメニティ軸である幹線道路沿いであり、歩行者が行きかう道路に面しているところに擁壁がある計画であったのでかなり配慮いただいた。今回ご審議いただいている開発地は、北側が施設導入地区として研究所等が立地するエリアである。このような状況も踏まえ、宅地内でのコミュニティを優先した計画となっている。

会長：北側の擁壁処理に対して、宅盤設定をどうしていくか、加えて宅地内での隣棟間の関係性を考えて宅盤設定をどのように考えていくのか、非常に議論になるところである。北側に幹線道路があるが、さらに北側の敷地の緑の供給量との兼ね合いで、今回の場合、街区内的の隣棟間の関係性を重視しつつ、高さは抑えられていないが擁壁をしつらえることで計画しているということである。

委員：前回の審議会でも述べたが、完成時はきれいであるが、その後年月が経つとだんだんと荒れてくることがあるので、植栽の維持管理について気にかかる。1点目は箕面市に移管される広大な緑地法面についてである。議案書1-6に植栽についての説明があるが、切土、盛土によって、いろんな樹種で植えられたものが、四季を迎える時にそれぞれどのようになるのかイメージがわからない。維持管理がある程度いるものなのか、いらぬのか。例えば、タニウツギは比較的春きれいであるが、秋や冬はどうなのか。広大な緑地法面をどのように維持管理していくのか、将来的に気になる。もう1点は、擁壁の下の植栽についてである。自己の敷地のものであるが、一方で目に入らないところにあるので自己のものではないような意識もあると思う。そのようなものまで、宅地の所有者の方々が将来にわたってどこまで義務感をもって維持管理をしていただけるかということも気にかかる。また、議案書1-4で隣接する配水池のすぐ傍に宅地が張り付いている。随分前に低周波公害とい

う問題があった。配水池ということでどんな設備があるのかはわからないが、モーター等が常時動いているということであれば、すぐ傍に宅地があるのはどうか。これについては、開発の話になり景観と関係ないのかもしれないが、気にかかる。以上3点について市としてどのように考えているのか。

市：1点目の広大な緑地法面についてであるが、個人管理ではなく箕面市に移管されることになっているので、維持管理の担保性が高まると考える。2点目の宅地内の50cmの植栽帯の維持管理についてであるが、彩都に土地を購入し家を建てられる方は、緑に関して非常に意識の高い方であると考えている。家を建てるにあたって、景観協議を行う際には代理人を通じて、その点についてもPRしている。また、現に先に住まわれているところで、きれいに維持管理されているところも多いので、このようなまちなみを見て彩都は緑に対して意識が高いまちであると認識しながら住んでいただけるように誘導していきたい。この点については、各住民の方々の緑に対しての意識の向上に委ねているところでもあるので、非常に難しい。3点目についてであるが、景観を担当する課の立場からお答えし難いので、本日のご意見を所管課に申し伝えたい。

会長：まず、南側の大規模法面の緑地の育成管理についてであるが、今回は市に移管され公共的に管理されていくということである。議案書1-2の街区デザイン指針であるが、今回の対象地の南側に近隣公園（彩都6号公園）北側からの部分を緑のエッジとしているが、この部分の管理の位置づけはどのようなになっているのか。

市：これも公共の緑地としている。今回移管される大規模緑地法面、緑のエッジである緑地、近隣公園、さらに緑地軸である河川もあるのでこれらが一体となって公共的な緑として担保されていると考えていただいてよい。

会長：議案書1-2に平成23年と25年の写真を掲載しているが、彩都の場合、切土は岩盤であるので、法面の緑化は非常に厳しい。まず、初期の樹木の活着を高めるために地ならしを行っていき、5年後10年後がどうなっていくのかを市が責任をもって引き受けるということである。あと、北側の擁壁下の地区計画における50cmの緑地帯についてであるが、各宅盤の80cm～1m下の緑地帯と、5m下の緑地帯の管理とは状況が違ってこようかと思う。一つは所有者意識が薄いところであるので、この部分については道路側の植栽と一緒に考えるという目配せも必要であるかもしれない。もしくは、擁壁の下のみならず、街区の緑地の共同管理について所有者の方々に働きかけていく中で、この50cmの緑地帯の部分だけでなく接する道路の緑の関係性についても働きかけていっていただきたい。

市：そういうことであれば、アドプト制度ということで公園なども市民の方が管理していただく制度がある。今すぐは難しいかもしれないが、住民の方々が根付き、コミュニティが形成された中で、道路や公園を自分たちで管理しようという機運が高まれば当然支援していくし、市では管理できないが、意識の高まりを受けて、擁壁下の緑地帯のところも同様にきれいにしていこうと広がっていくよう支援していくことはできると考える。

委員：広大な法面について、市が維持管理するので担保されるということは確約できないのではないかと。つまり、広大な面積の法面は彩都の中だけでもたくさんあり、また箕面森町にも広大な法面があり、府から移管される予定である。今後箕面市の法面の管理はすごい面積になってくると思われる。果たしてその時、その維持管理の予算が確保できるのか。このことから、先ほど市が維持管理をするので担保されるということについて、甚だ疑問を感じている。以前から街路樹でさえ予算が足りないからできないということがあった。そういう面から考えると、市が維持管理するということに対しても脆弱な面がある。なかなかこのような広大な法面を住民の方々が維持管理するような対応は難しいが、何かそこに労力面、金銭面何でも構わないが、参画するシステムがいるのではないかとと思う。

市：議案書 1－2 の平成 23 年の写真であるが、この直前ぐらいから「箕面の彩都がはげ山になってしまった」というようなご意見をいただいていた。UR 都市機構の方に、復元緑化することに際し岩盤であることから、ただ種子を吹き付けるのであれば根付かないということで、完全に箕面の山が復元するように議案書 1－6 のように低木と高木の樹種を組み合わせた形で植えている。近くに行けばまだまだなところもあるが、将来的には箕面の山にもどってほしいという想いで、通常の公園や緑地のような手のかかり方をしていないような復元緑化を行っている。かといって、全く費用をかけなくても済むのかという問題がある。これから将来成長していく過程において、徐々にでもボランティア活動の機運が高まっていけばよいと思っている。ご指摘のように彩都や箕面森町において、このような緑地を市が管理していくという形態になってきているので、予算的にも負担のないよう検討していきたいと思う。

会長：本来ならば、この法面について種子吹付、もしくはそういったこともなく市に移管されるということも考えられるということである。この平成 23 年に写真撮影されたところに非常に議論になった法面である。それに対して、樹木を植栽する初期の処理と、それを時間経過、変化を見据えた検討がなされて現在緑化が進められているということである。それともう一つ、住民管理において、労力だけでなく、金銭面においても働きかけていくというのは非

常に重要なことである。市の方でも、アドプトに加え、「まちなかのみどり支援事業」として緑化活動に対して、支援の仕組みを持っている。しかし、ここは法面勾配が1対1.8と非常に急勾配のところであるので、山に入った経験のない方が入れないところであるため、上から下まではなかなか難しいと思うので、道路から手を付けやすいところの住民管理と、非常に高く危険なところの公的管理の両方の観点が必要とされる場所である。

委員：法面の緑化で選定されている樹種は箕面にもともとある樹種であるのか。また、これを計画通り行くと元の箕面の山のような状態に還元していくと考えてよいのか。

市：その通りである。

会長：非常に大事な視点で、「樹種を考える上で箕面の山の植生を」というご意見であった。他に何かあるか。

委員：提案であるが、議案書1-4の平面図を見た時に、住宅地と近隣公園が分断されているというかそれぞれ独立しているので、南東の角に一本アプローチの階段があればよいと思う。危惧するのは、法面のエッジの部分にフェンスが設置されたり、近景から見てもたくさんの緑があるが簡単にはアプローチできないような状況になるような気がしてならない。維持管理の話も含めて、できるだけ近隣の方々がアクセスできるような法面を考えるべきであると思う。もう一つは、宅地内の電源の話であるが、電線や電柱の整備の状況はどうかと気になっている。新聞紙面に記事が掲載されていたからというわけではないが、これまで、電線や電柱が当たり前につけられてきたが、住宅地、特に新規の住宅地においては、当たりのスキームとして考えるべきではないと思う。今回の対象地だけでなく、電柱を建てた場合、電柱は建てるが景観上目立たない場合、もしくは地中化した場合など、これらスキームでどれだけ違うのかということについて俎上に載せていくべきではないかと思う。実際に今回の対象地周辺を散策してみると、麓のところには地中化されているところがいくつもあるので、価値を上げるということではなく、当たり前、スタンダードとしてあるべきではないかと思う。まず、この対象地における電柱、電線のあり方について聞きたい。

市：今回の対象地について、事業者から電柱、電線を地中化するとは聞いていない。また、彩都の中には開発者によって、地中化されている、されようとしているところも個別にはあるが、箕面市の景観として地中化について都市景観基本計画などで位置付けていることも今のところない。先ほど委員の方から、将来に向かって政府の方で電線の地中化について法制化を検討している

という新聞記事が掲載されていたということであったが、そのような動きがあれば市としても誘導していきやすくなる。現状であれば、事業者の意向によって地中化をるところとしないところがある。道路についても、滝道など道路事業によって、まちとして地中化をやっていこうというところはやっているが、そうでなければ、地中化が進んでいないのが現状である。近隣市では、裏配線ということを景観の配慮指針にしているところもあるので、今後国の動きを見ながら検討をしていきたい。

委員：近畿の中では箕面市が先駆けて地中化をしていく、やれるべき市であると思う。新規住宅地がやりやすいと思うし、また、街のイメージといった点においても意味のある手段であるので、前向きに検討していただきたい。

委員：彩都や箕面市の山手の方は、勾配がきついので今後事業者を確認していただきたいのであるが、先ほど委員の方から北側の擁壁が非常に高いというご意見があったが、よく見ると接道する幹線道路の方が12mごとに1m上がり下がったりするような急勾配になっているが、街区内の宅地の道路勾配についてはその半分くらいの勾配に収めているのではないかと思う。12分の1といえば、普通は建物内のスロープの基準である。従って、車いすの方であれば、自分一人で上がっていくのができない坂で、逆にその半分くらいの20分の1よりも緩くなると、自力では動ける。設計の思想として、自分の近所に対しては自分で動けるようにするが、外に対してはそのような方は車を利用されるであろうということでもしも設計されているのであれば、擁壁が出るのも仕方がないということもある。これは私の想像であるが、見ているとそのようなつくりをされているように思う。単に擁壁が高い低いといったように景観面だけでなく、先ほどの例であればバリアフリーについて検討した結果であるなど理由を確認しておく必要があると思う。

会長：重要な指摘である。他にないか。

委員：いつも箕面のまちを見ていると、街路樹などすごくきれいにしている。やはり住む方の意識がすごく響いていると思う。いろんな街路樹があるが、きれいに掃除しているところと箕面市が掃除をする時だけでほったらかしのところとある。無理かもわからないが、箕面市として沿道にある自治会などに清掃などの活動をしてもらうよう働きかけができないものであるのか。箕面市も考えてきれいにしていただいているが、最終的には住む方の意識がすごく関わっていくと思うので、いかがなものか。

会長：新しく住まれる方に、彩都で住むということと箕面市で住むということ、

そのような環境を自ら守っていくという声掛けをすることについて何か市に考えがあるか。もしくは、事業主への引継ぎになるかもしれないが意見があるか。

市：市が直接話をしているのは、開発業者や宅地の販売業者などである。最終的に住まれる方と協議段階で直接結びついていないのが現状である。ではどうしたらいいのかというと、まずは彩都の50cmの植栽帯のルールも含め事業者からしっかりと最終的に住まれる方に伝えてもらうことから始めないといけないと思う。しかし、それだけではなく、まちが形成され自治会ができた後などに、彩都だけでなく箕面市全体としてみどりを大事にしていることについての発信をしていかなければならないと思っている。

会長：今回の対象地は山すそ景観保全地区だけでなく、都市景観形成地区にも指定されている。各建築行為が生じる場合には、地区計画及び都市景観形成地区の基準を建築される方に伝達され、箕面市域の彩都地区の景観はこのようにつくっていくのだということもあわせて伝達されていくのだと思う。ゆくゆく自治会ができ、緑化グループができあがるということであれば、先ほどの「まちなかのみどり支援事業」も含め支援がなされて、景観のみどりもそうであると思うが、初めにどのようにつくっていくか、それをどう育成管理していくのかということをも箕面市では「ルール」ということで伝えていくということである。先ほどの委員の意見は、それにとどまらず最終的には自治会などへの働きかけを含めて、居住者一人一人への働きかけをお願いしたいということである。

会長：他に意見があるか。今回は、山すそ景観保全地区の遠景、中景からの確認ということで、一つは南側法面の緑地の育成管理についての課題があると思う。これは市への移管も含め、見守り続けていくということである。あと一つは、議論になっていたところであるが、北側の幹線道路沿いの擁壁の件である。宅盤設定について、各隣棟間の関係性や街区内の道路勾配と幹線道路の道路勾配との関係性を含め、再度確認することというご意見があったと思うが、その点について再度ご意見をいただき最終審議に行きたいと思うがいかがか。

委員：議案書1-7の中景シミュレーションの特に写真②であるが、隣棟間が広すぎるのではないかと思う。もう少し各住宅が詰まってくるのではないかと思う。これは事業者が作成したものか。

市：事業者が作成し、それを受け市が確認の上、議案書を作成している。ご意見を受け、精査を行いたい。

委員：写真②にある手前の住宅であるが、この場所は所有者の方が住宅を大きく建てたくなる所である。もちろん手前の住宅は軸線上に並んでいるので詰まって見えるが、北側に見ているとすれば、西側を見てもこのシミュレーションよりもっと詰まっている。これより1.5倍ぐらい詰まってくると思う。屋根の向きもそろっているが、実際はもっとバリエーションが出てくる。それがもっと各家が近づいてくると、調和が乱されるという風になりかねないので、まだ販売もされていないので、精査のしようがないかもしれないが、もう少しシミュレーションの精度を上げるべきだと思う。

会長：委員が言うように、戸当たり170㎡～180㎡、建ぺい率60%、容積率200%であると、写真②は建物の密度感が少ないのかもしれない。シミュレーションをする場合、中高層の場合は簡単であるが、戸建住宅の場合は宅地割りとその中に入ってくるボリュームを考えなければならない。戸建住宅であれば、床面積120㎡ぐらいで建つので、敷地面積が180㎡でも200㎡でも300㎡でもほぼ同じぐらいの大きさの建物が建つ。今後、事業者とシミュレーションを検討する際には、スケール感、密度感を持って確認していただきたい。また、建築行為としてどのような密度感にあるのかということは、非常に重要なことであるので、事務局の方でも十分確認の上、資料作成していただきたい。

他に意見がないようであれば、最終審議に入りたいと思うが、北側の擁壁部分については、審議会からではなく、市の方から事業者に対し、本審議会での意見の内容をお伝えいただき、宅盤設定の考え方を確認いただくこととし、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