

平成26年度第3回 箕面市都市景観審議会 議事要旨

1. 日 時：
平成26年(2014年)12月17日(水) 午前10時00分から午前10時45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(5名)
会長 加我 宏之 氏 委員 松出 末生 氏
委員 稲野 清子 氏 委員 若本 和仁 氏
委員 福田 知弘 氏
 - 2) その他
市関係者(3名)
事務局(2名)
傍聴者(3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5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) ～白島3丁目開発計画に伴う木竹の伐採～

市より、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説明を行った後、審議を行った。

＜【案件1】の審議内容＞

会長：本案件は山すそ景観保全地区の市街化区域内における現状変更行為である。この案件についてはまちなみづくり相談にて箕面市景観アドバイザーの方から意見も伺っている。景観アドバイザーを兼任されている委員からまちなみづくり相談時の意見について説明願いたい。

委員：当該敷地は山すそ景観保全地区の山すそと市街地の境に位置し、元は養護老

人ホームであった。敷地内に複数の建築物が集約されており、緑豊かな沿道景観を形成していた。ここで戸建て開発を行っても遠景からは認識しづらいが、まさにここからが箕面の山であると感じられる景観をつくっていた重要な場所である。元々道路沿いに豊かな緑があったこと、東側隣地の白島荘の既存樹木と連続していたこと、新御堂筋の交差点付近で非常に目立つところに位置していることなどより、敷地南側の緑をできるだけ保全していくということが重要である。

事業者とは、開発の許可要件や宅地開発により土地利用が大きく変わるが、将来に現在の風景をいかに継承していくかということについて相談をしてきた。当初は開発の中で確保する公園の形状を道路に沿って長くとれないかということについても市で検討するようお願いしてきたが、この付近に広い公園がなく、広い公園を確保するため帯状の長い形状の公園は認められないということである。よって、景観上一番重要な南西の角に既存樹木を可能な限り残しつつ公園を確保するという計画になった。事業者からは、土地利用計画案にあるように道路に面した区画については宅地の敷地内に緑が確保できるようなスペースを確保する案が提案された。また、建て売りを基本とし、外構の造り込みをした上で販売する予定とのことである。できることはそれなりに考えておられること、後は道路沿いの民地内の緑が今後、景観上良くなっていくかがポイントであると考え。協議の結果、現時点では議案書の図面のようになっているところである。一部隣地の緑と連続するような、緑の分散配置も検討してもらったが、残念ながらできないという結果であった。

会長：まちなみづくり相談では、木竹の伐採後の土地利用計画の中でどのように景観を創っていくのかということについて指導及び協議を行ったということである。意見または質問をお受けする。

委員：南側道路沿いの区画には、開発業者が建売時に高木を連続して植栽した上で販売するとのことであるが、買われた方が高木を維持する担保性についてはどう考えているか。

市：白島3丁目地区については都市景観形成地区の指定を並行して進める予定である。そこで定める緑化のルール中に、南側道路沿いの区画については、シンボルツリーとなる高木を保全することや中木の列植をすることを盛り込むことにより、所有者が変わったり、建て替えるといった際にもこのルールに従って行為がなされることになるので、景観は維持されることになる。ちなみに森町の幹線道路沿いについても同じようなルールを定め、生垣や中高木による連続した緑化を行うこととしており、新築される家に対しても誘導し実現されているので、同様にできると考えている。

委員：この土地は元々箕面市及び豊中市の所有地であった。戸建て住宅とすることを条件に売却すれば、宅地化される際に樹木が伐採されるのは必然である。今後は、売却前に景観アドバイザーの方の意見をお聞きし、残すべきところは残した上で売却の手続きを行うことにすれば、景観上より良いものができるのではないかと思う。検討できないか。

市：市としては、財政・景観・管理等様々な側面から総合的に考える必要があるが、売却前に庁内で協議の場をもったり、アドバイザーに相談したりといった段取りで進めていくことは今後検討していきたい。

委員：景観の側面からいうと、非常に長いスパンで形成されるものである。財政面等の問題もあるが、箕面市全体のことを考えた場合、金銭面だけにとらわれない考え方も必要であるように思うので、是非とも検討願いたい。

委員：今回の諮問は木竹の伐採ということであるが、戸建て住宅の計画が近い将来出てくることを踏まえてものもであると理解している。南西の角の提供公園の高さ関係であるが、現状と変わってくるのか。既存の樹木を残すという考えは非常に良いことであるが、どういった形で残すのかお聞きしたい。

市：今回は木竹の伐採だけのご意見を伺うことになるが、この公園を含めた宅地計画については年度末頃の審議会にて諮問させていただくことになる。その際には公園の計画案も明確なものが出せるが、現状ではまだ未確定なものである。公園予定地は現状写真にあるように少しマウンドアップした状態にあり、公園の担当部局においてもできるだけこれを活かすかたちで計画できればと考えている。

委員：マウンドアップしているということは、よくある児童公園やマンションの隅にある提供公園とは少し違うものになるのか。また、南側道路沿いには公園予定地以外にも4m以上のかなり緑を形成している樹木もあるが、何とか残せないかとも思う。幹線道路沿いには特にしっかりしたルールを定め、合意の元で計画及び販売を進めていただきたい。

市：現段階ではあくまでイメージであり決定ではないので必ず変わるとはいえませんが、さらに精査した上で次回の審議会にかけたいと思う。ただ、公園予定地以外の樹木を残すのはきびしいと思う。

会長：非常に重要な議論である。先に土地利用計画が決まった上で景観形成を検討する場合と、守るべき景観形成を前提にどのような土地利用ができるかを検討する場合の2つの手法がある。さらに工事期間中の景観の話もあり、今回

土地利用計画から保存可能分のみを残す手法と、工事期間中に沿道景観を保ちつつ樹木を保存し、その後樹木景観をリニューアルするという2段階を踏む手法もある。この南側道路沿いの景観保全は悩ましいところである。今回、どのような理由から現状変更行為ということで木竹の伐採のみで議案に上がったのか。

市：今回は特殊である。通常の開発の場合、樹木の伐採後期間を空けることなく宅地造成を行うのが一般的である。ここは埋蔵文化財の分布地域になっており、養護老人ホームの解体後に埋蔵物の調査や、南西角の石積みや既存擁壁を残すかどうかの検討を行う必要があり、これらを樹木の伐採後に行うため、一定の期間を要するためである。現在の予定では、これらの調査・検討後に精査をした上で、造成について再度諮問させていただく予定である。その後6月か7月頃から宅地造成を行う予定である。

会長：伐採後に土地利用をするための調査が必要であり、そのために一度更地にする必要があるということである。
他に何かないか。

委員：この道路沿いにある桜などが好きでよく眺めていたところであるが、計画に残せないということで非常に残念である。よく検討いただいた上でのことであり、樹木がなくなることにはある程度仕方ないとも思う。前より良くなると思うまではいかなくても、きれいなまち並みであると思える景観形成を検討いただきたいのと、ここは鉄道延伸により発展していくであろう良い土地でもある。このような重要な場所をなくすからには、それなりのものができることを期待しているのでよろしく願いたい。

会長：重要な指摘である。これまで桜を中心に花木による樹木景観に慣れ親しんできたということである。新しく創られる景観も、樹種は変わるが花木を楽しむという面では継承されることになろうかと思う。また、新駅が近くにあること、交差点部であるとともに、外部から来られた方にも注目されやすい重要な場所でもある。
最後に確認であるが、今回の諮問は木竹の伐採行為のみについて判断をするのか、木竹の伐採に伴う将来の景観形成を含めた計画について判断するのかどちらの観点でみるべきであるのか。

市：今回の諮問は、伐採が良いかどうかの確認ではない。山すそ景観保全地区内でこのような行為がある際に、山なみ景観への配慮がなされているかどうかポイントであるが、今回の内容ではほぼ影響はないということの確認である。併せて、周辺景観との調和の観点では沿道景観の継承という点もポイント

トとなる。開発の計画はまだ検討段階であるが、伐採のみでの判断は難しいので、公園を南西の角に配置する、南側の景観に配慮し50cmセットバックする、中木の列植・高木の植樹、といった方向性が配慮に該当するかということに対してご意見をお伺いするというかたちで諮問させていただいた。

会長：では、今回の木竹の伐採という現状変更行為について、今後の土地利用を行っていく為には妥当であるが、敷地南側は周辺景観との関係性において非常に重要である部分であり、現在の沿道景観のイメージを踏襲するように配慮するよう意見を付すのは可能か。

市：問題ない。繰り返しになるが、次回3月頃にはこの宅地造成計画とセットで景観計画のルール案をお示しできると思う。その中で今回ご意見をいただいた内容を踏まえた提案についてご確認いただくことになる。

会長：他に意見等はないか。では、先ほどの意見を付した上で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：それでは、事業者に対して敷地南側の景観形成については先ほどの話をきちんと伝えていただき、都市景観形成地区指定により規制する内容を含め、この景観形成を他の地区を先導する地区になるよう、箕面市・事業者・今後の居住者が一体となり取り組んでいただくよう意見を付した上で、本案件について諮問原案のとおり妥当として答申する。

以 上