

平成 2 1 年度(2009 年度)第 4 回
箕面市都市景観審議会

【参考資料】

日 時 平成 2 1 年(2009 年) 1 2 月 1 7 日(木)
午前 1 0 時 0 0 分から
場 所 箕面市役所本館 3 階委員会室

箕 面 市

(みどりまちづくり部 まちづくり政策課)

山すそ景観保全策について（諮問）



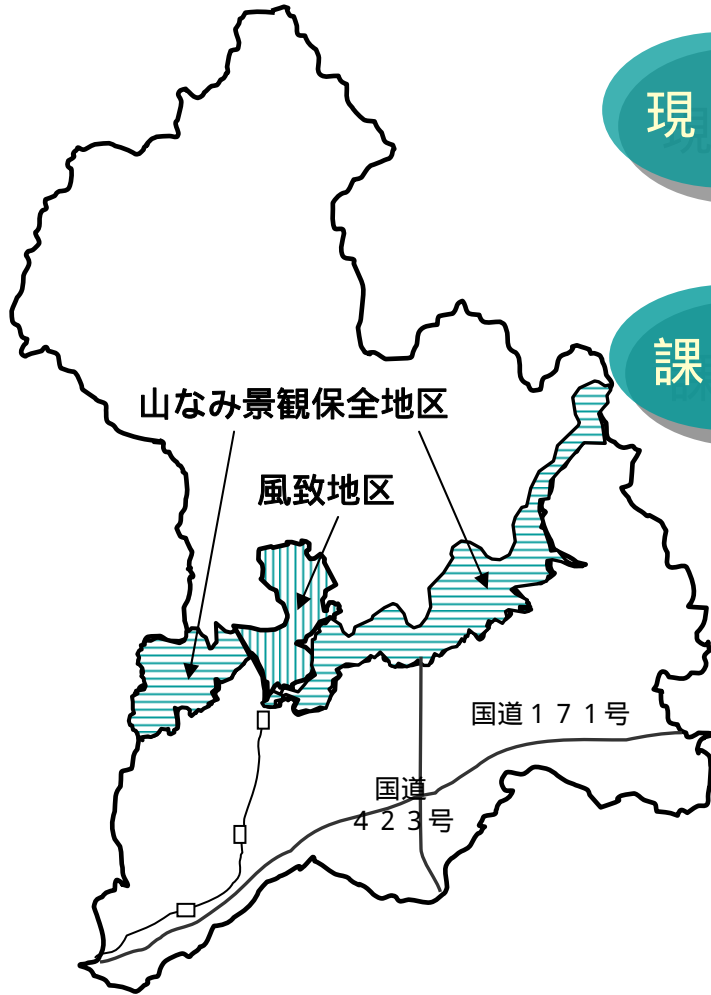
平成21年12月17日 都市景観審議会

山すそ景観保全策について

- 1 前回までの振り返り
- 2 パブリックコメント、説明会の結果について
- 3 前回からの変更点について
- 4 今後の予定

1 . 前回までの振り返り

背景



現 状

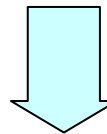
四季折々で異なった彩りを見せる山なみは、「風致地区」や「山なみ景観保全地区」といった法規制等によって、樹林そのものが保全されています。

課 題

しかし、最近、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ました。

また、この山すそ部には中高層住宅が立地しています。

将来、こうした建物を建て替える時には、山なみへの配慮が求められることから、あらかじめ山なみ景観への配慮の内容を考えておくことが必要です。



山すそ部の景観保全を検討しました

まとまった緑の保全

山すそ部に残っているまとまった緑を守るため、各種の緑保全の手法の活用について、土地所有者との協議を進めていきます。

例) 保護樹林の拡大、市民緑地、借地公園の指定など

山すそ部の 景観保全

良好な景観の形成

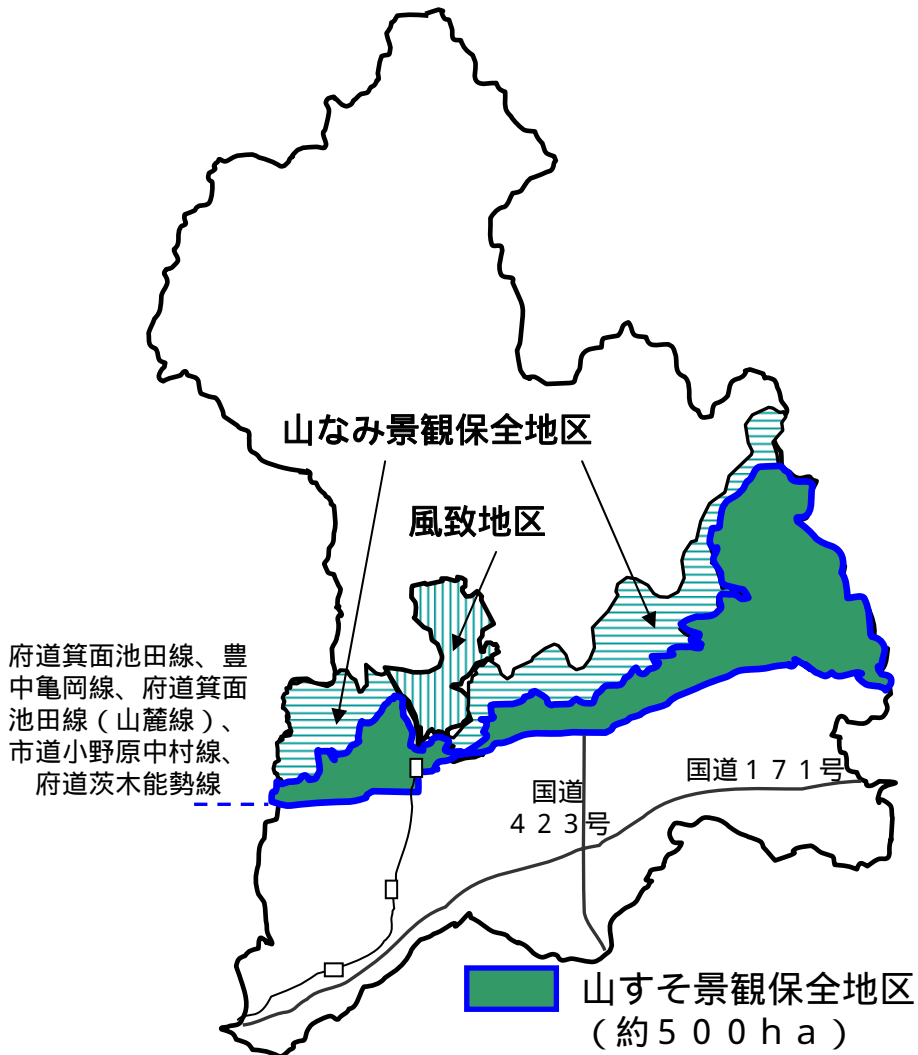
景観法や都市景観条例の手法を用い、山すそ部での新たな建設行為に山なみ景観への配慮を求める仕組み「山すそ景観保全策」をまとめました。

山すそ景観保全策の概要～3つのポイント～

1 山すそ景観保全地区の指定

山すそ部の区域を、景観法に基づく景観計画及び都市景観条例に基づき、新たに「山すそ景観保全地区」として追加指定します。

また、指定に必要な内容「景観形成の方針」「行為の制限（ルール）」を定めるにあたり、「都市景観基本計画〔改訂版〕」「景観計画」の2つを変更します。



山すそ景観保全策の概要～ 3つのポイント～

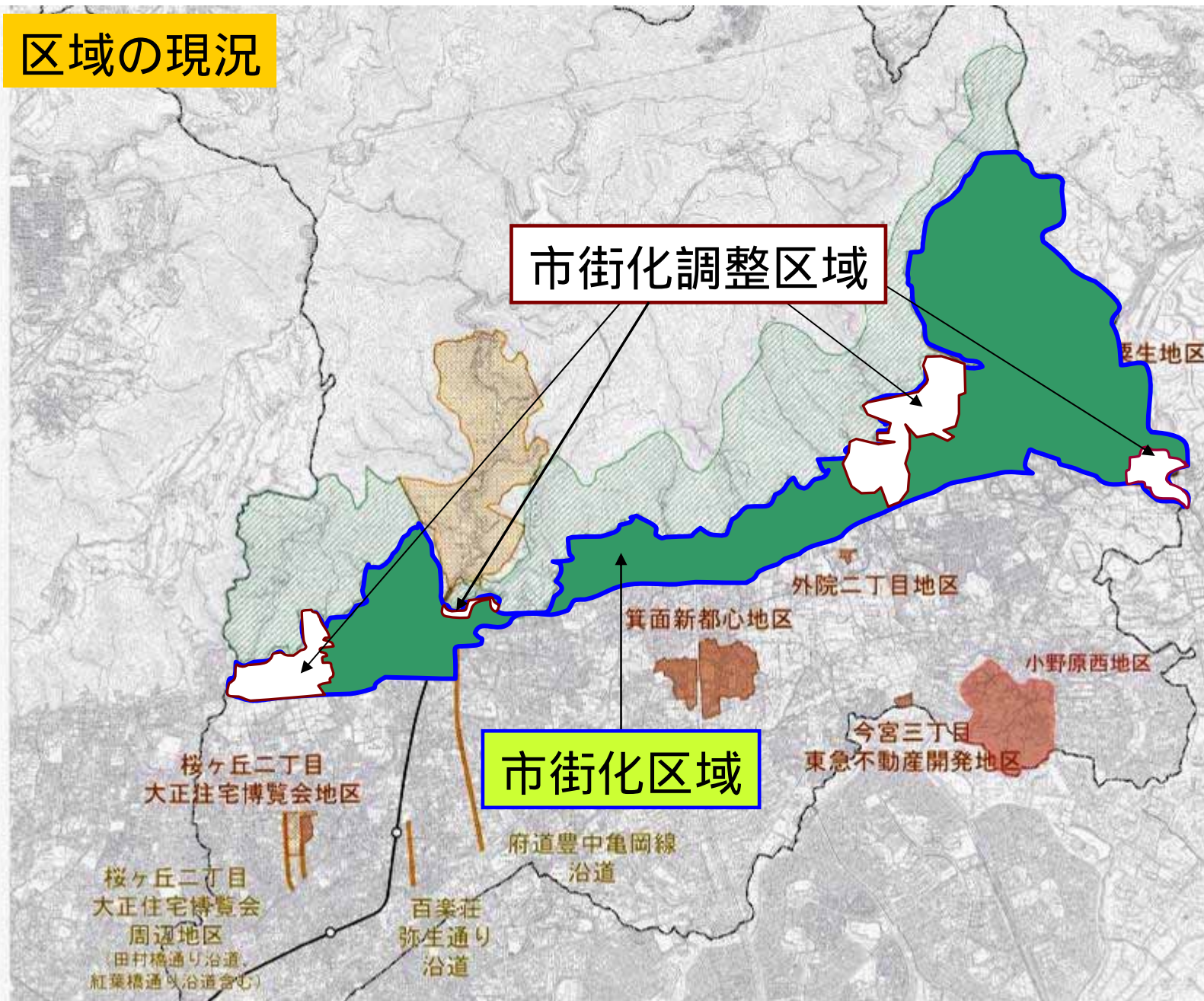
2 山なみ景観との調和を確認する眺望点の選定

山なみがよく見える眺望点を選び、山すそ景観保全地区での建設行為が山なみ景観に調和しているか確認します。

3 届出・協議手続きの付加

特に山なみ景観に大きく影響すると思われる一定規模以上の行為についてはシミュレーションの提出などを行ってまいります。

区域の現況





市街化調整区域（新稲、粟生外院など）

- ・ 自然環境の保全を前提とし、市街化を抑制する区域。
- ・ 今後、10～12mを超える建物は建たない。



市街化区域

- ・ 計画的に市街化を進める区域。
- ・ 低層住宅地が中心。一部に中・高層建築物の立地が可能な地区を含む（如意谷、粟生間谷、彩都など）

土地利用形態の違い

市街化調整区域

山すそ景観
保全地区

市街化区域

都市景観基本計画

都市景観基本計画

景観法に基づく
景観計画

景観法に基づく
景観計画

都市景観基本計画（案）－市街化調整区域－

地区の景観特性と景観形成の課題

良好な景観の形成に関する方針

都市景観基本計画（案）－市街化調整区域－

景観特性

市街化調整区域は、市街化を抑制する区域であり、田畑が広がり、背景となる山なみと一体となって豊かな自然景観を形成しています。

課題

一方で、一部には、適切な目隠しや緑化などによる修景が施されていない資機材置き場などが見られ、背景となる山なみや周辺の自然から浮き立っているところも見られることから、こうした行為を行う際には周辺自然景観への配慮が求められます。

景観形成の方針

背景となる山なみ景観との調和とあわせて、山すそ部に広がる田園景観との調和を図るため、建築物および擁壁等その他の構造物が周囲から見えないよう配慮する。

都市景観基本計画（案）－市街化区域－

地区の景観特性と景観形成の課題

良好な景観の形成に関する方針

都市景観基本計画（案）－市街化区域－

景観特性

市街化区域は、低層住宅を中心とし、一部中・高層住宅が立地しています。

特に景観上大きな影響を与える中・高層住宅にあっては、地形に沿って配置された住棟、壁面の分節化や山の稜線と調和する屋根形状などの配慮が見られます。

また、計画的に配置された緑も時間の経過とともに成長し、山なみと一体となって、中・高層住宅のボリューム感や人工的な印象を軽減する要素となっています。

都市景観基本計画（案）－市街化区域－

課題

新築、建て替えや塗り替え時には、四季折々の彩りを見せ、なだらかな稜線や樹種の変化に富んだ山なみに調和するよう配慮が求められます。

景観形成の方針

背景となる山なみ景観への調和を最大限図るため、ボリューム感や人工的な印象の軽減を行い、自然になじむ配置・形態・意匠・色彩・緑化等による十分な配慮を行う。

景観計画（案）－市街化調整区域－

行為の制限（ルール）

景観計画（案）－市街化調整区域の基準－

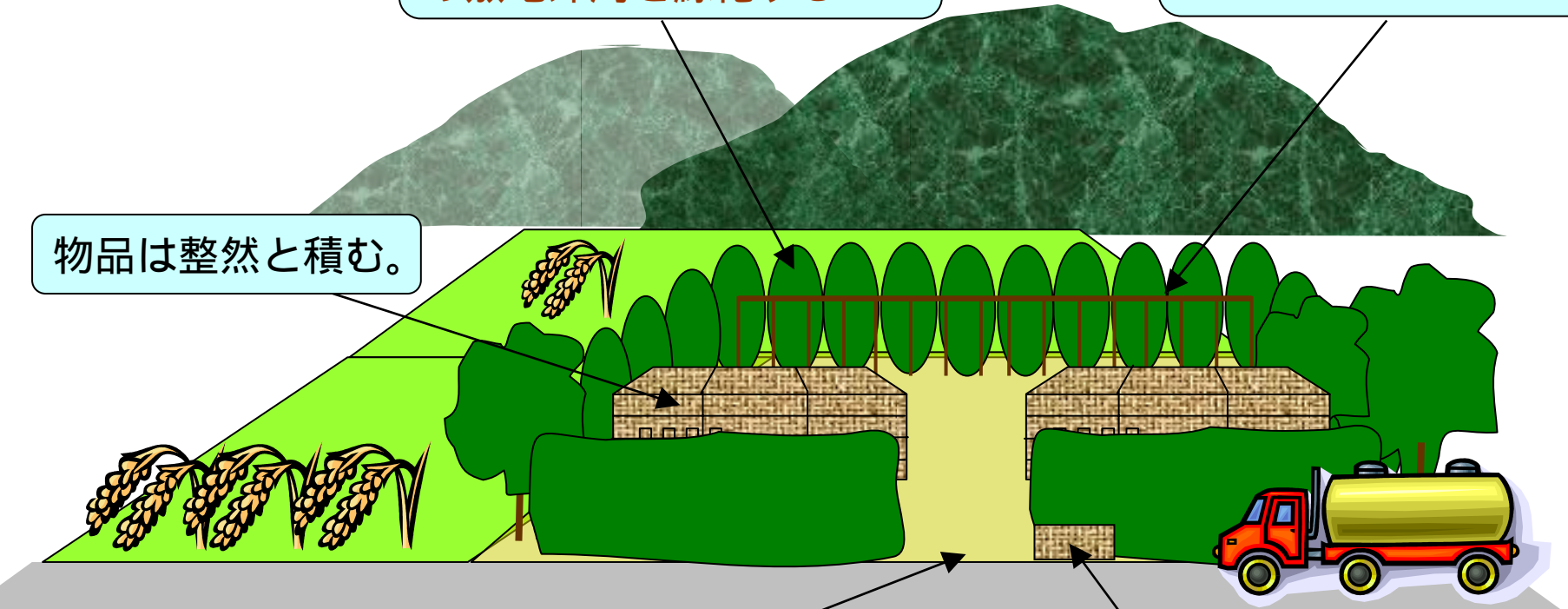
周辺の田畑への配慮のため敷地外周を緑化する

竹垣や板塀など自然素材などを用いる

物品は整然と積む。

出入り口を必要最小限とする

管理者名を表示するなどして、適切に管理する



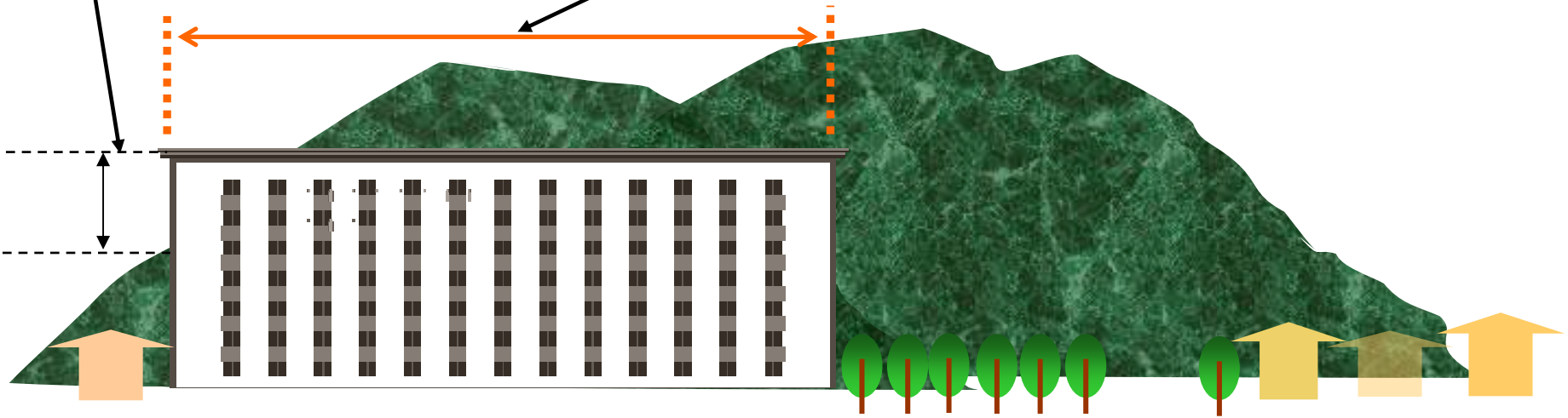
景観計画（案）－市街化区域－

行為の制限（ルール）

景観計画（案）－市街化区域の基準－

4階又は12m
を超える箇所

壁面が長大とならないよう、4階又は12mを超える箇所の長辺は概ね50mを超えないものとする



景観計画（案）－市街化区域の基準－

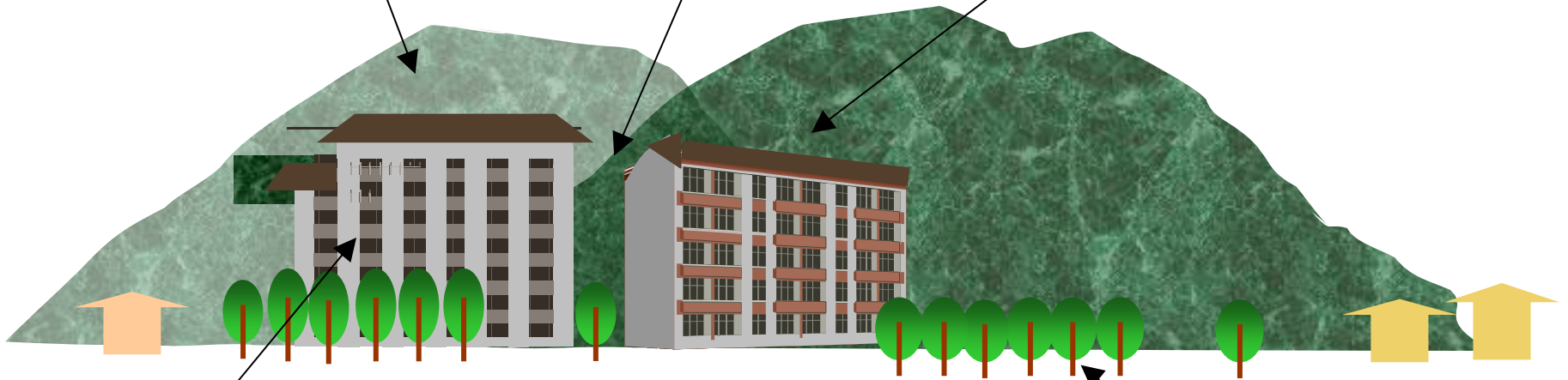
配置や階高の変化をつけて山なみの稜線に協調したスカイラインとする

住棟配置をずらして分節化する

勾配屋根とするよう努める

自然の色彩よりも目立つ色を使わない

既存樹木をいかす



眺望点の選定

遠景
(固定)

配置、規模、スカイラインとの調和

区域界より概ね1 km離れた場所にある
公共施設をあらかじめ8ヶ所選定

中景

主要なデザイン、色彩等

計画地より概ね500 mの範囲にある
公共施設をそのつと選ぶ

市民が選ぶ
眺望点

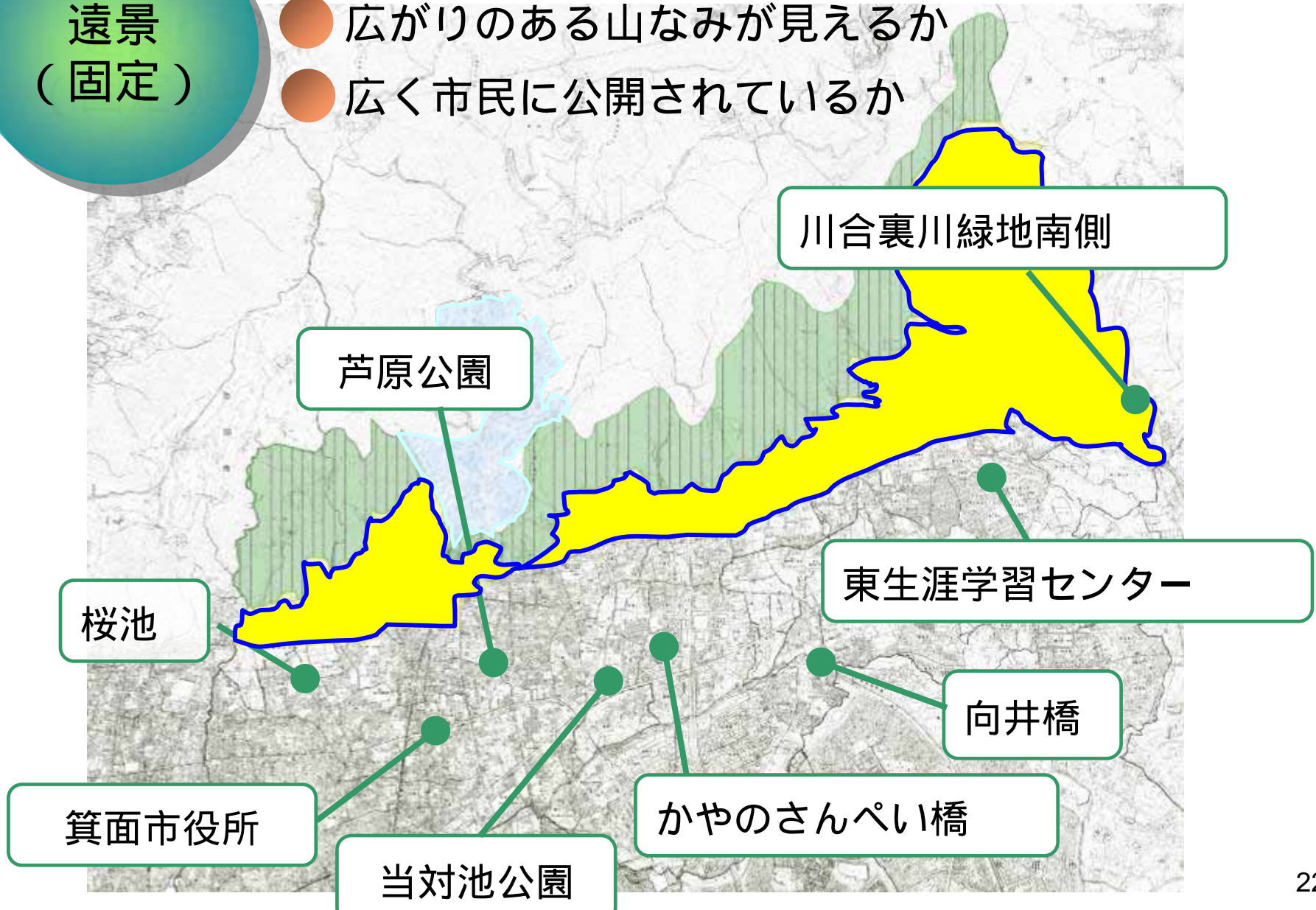
市民に親しまれている山なみを守るために

市民団体等から提案を受けて選定

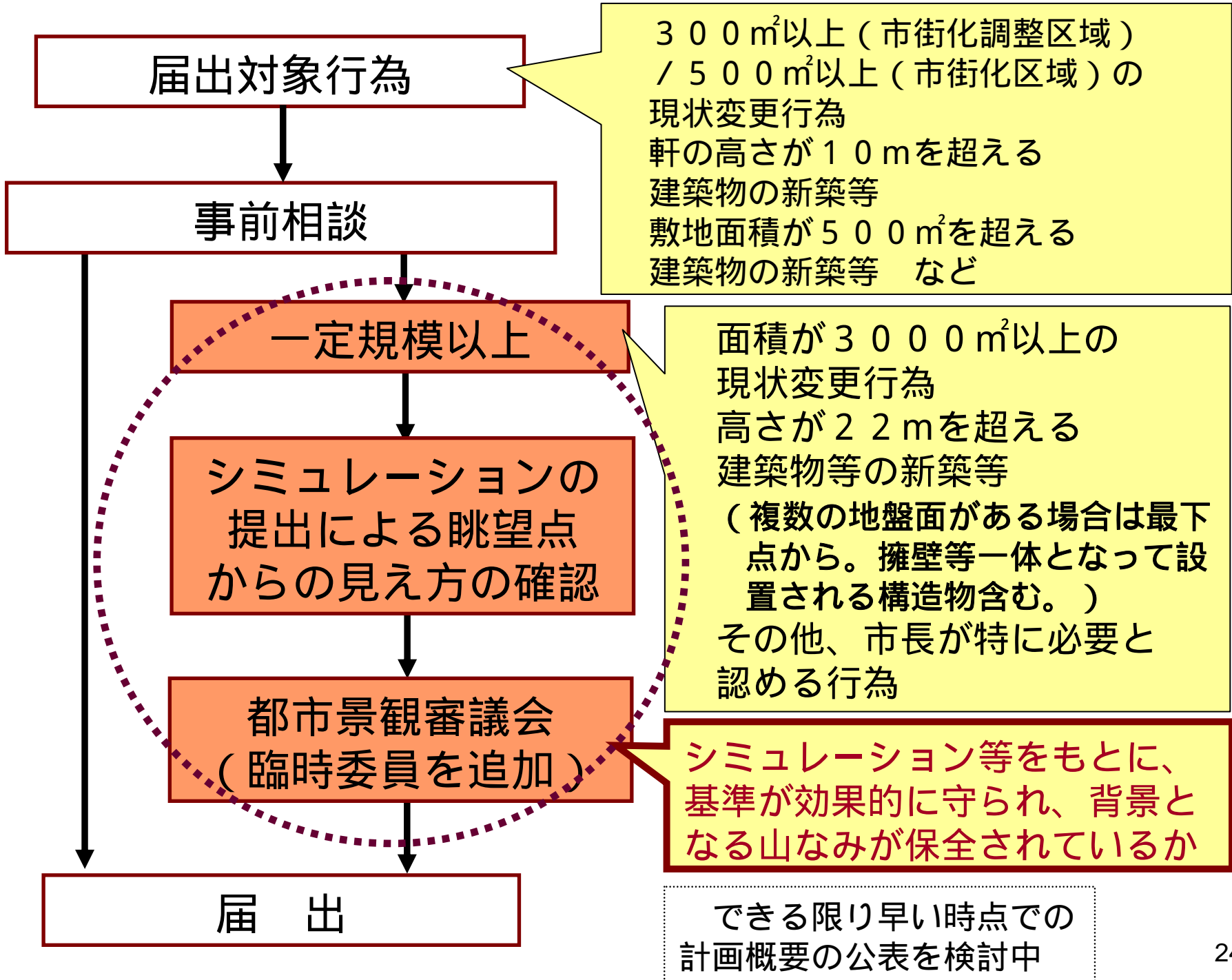
地区の南と北の区域界から概ね1 kmの範囲を調査

遠景
(固定)

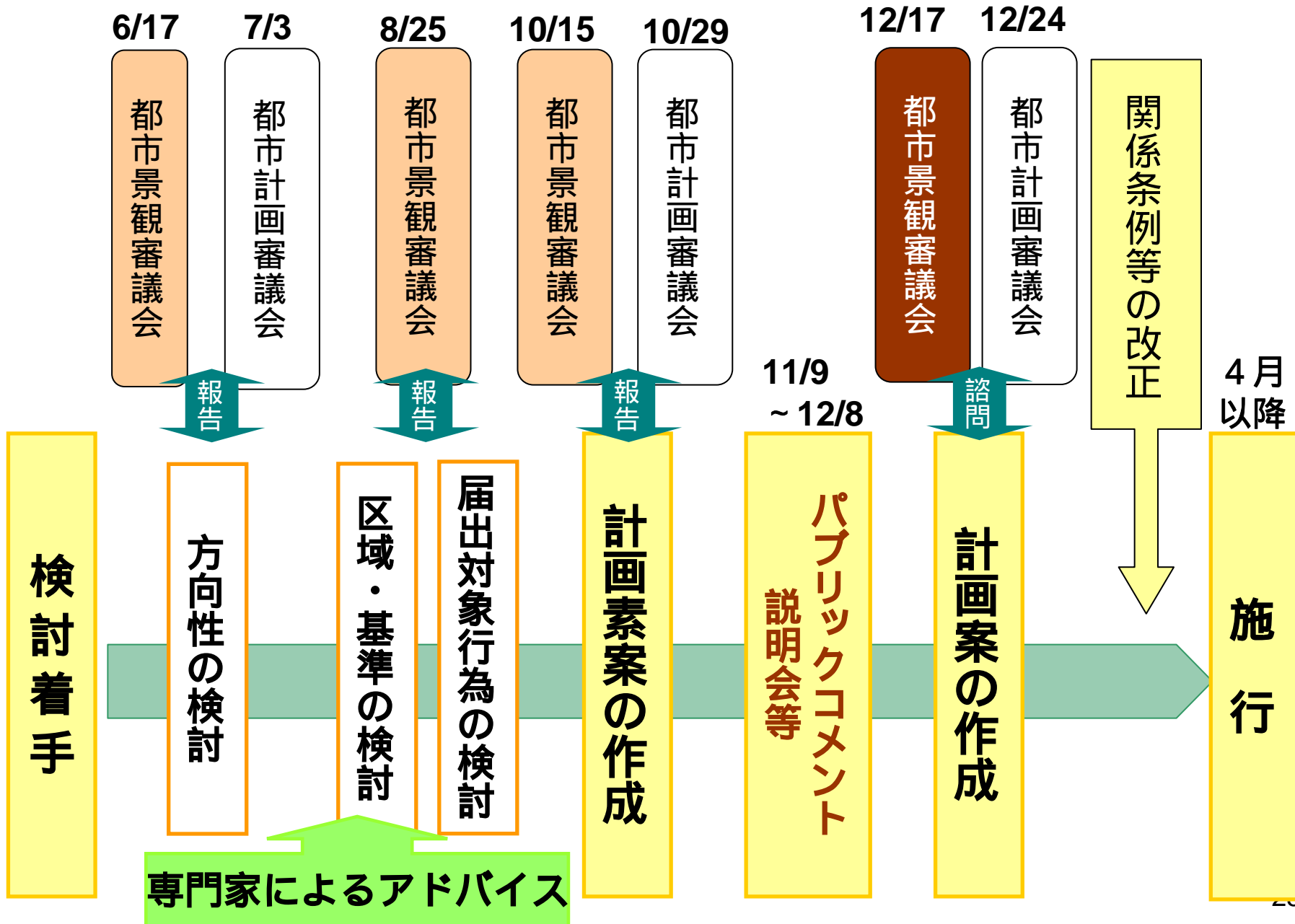
- 広がりのある山なみが見えるか
- 広く市民に公開されているか



届出及び協議手続きについて



検討の流れ



2 . パブリックコメント、説明会の結果について

2 . パブリックコメント、説明会の結果について

【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)

【その他説明会】

10/14 箕面市建設業協同組合 (2名)

10/26 大阪府建築士事務所協会 (20名)

11/6 彩都建設推進協議会 (17名)

【パブリックリリース】

11/6 マスコミに報道資料を提供

11/20 まちなみ通信第38号に掲載 (NPOみのお市民まちなみ会議)

11/23 日経アーキテクチュア11月号に掲載 (日経BP社、建築業界専門誌)

11/26 大阪美しいまちづくりニュース第79号に掲載

(大阪府美しい景観づくり推進会議) その他広報誌、HPで公開

2 . パブリックコメント、説明会の結果について

パブリックコメントで寄せられた意見（要約）

山すそ景観保全策全般について

寄せられたご意見（概要）	ご意見に対する市の考え方
<p data-bbox="78 486 344 529">< 意見－ 1 ></p> <p data-bbox="68 601 925 758">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 data-bbox="982 601 1824 986">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 data-bbox="982 1001 1824 1329">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>

2 . パブリックコメント、説明会の結果について

パブリックコメントで寄せられた意見（要約）

寄せられたご意見（概要）	ご意見に対する市の考え方
<p data-bbox="78 444 344 486">< 意見－ 2 ></p> <p data-bbox="68 558 925 715">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 data-bbox="68 729 925 886">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 data-bbox="68 901 925 1001">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 data-bbox="982 444 1839 751">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 data-bbox="982 765 1839 1079">具体的には、平成 9 年の都市景観条例制定、平成 1 0 年の「山なみ景観保全地区」の指定、平成 1 5 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 1 6 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 data-bbox="982 1093 1839 1400">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>

2 . パブリックコメント、説明会の結果について

パブリックコメントで寄せられた意見（要約）

寄せられたご意見（概要）	ご意見に対する市の考え方
<p data-bbox="78 496 344 544">< 意見－ 3 ></p> <p data-bbox="72 611 929 829">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 data-bbox="986 611 1824 943">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 data-bbox="986 958 1824 1172">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 . パブリックコメント、説明会の結果について

パブリックコメントで寄せられた意見（要約）

箕面市都市景観基本計画〔改訂版〕の変更（素案）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 data-bbox="78 589 344 632">< 意見－４ ></p> <p data-bbox="68 704 929 979">「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造物）を明記した方がわかりやすい。</p> <p data-bbox="68 991 929 1210">「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 data-bbox="982 704 1843 865">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>

2 . パブリックコメント、説明会の結果について

パブリックコメントで寄せられた意見（要約）

箕面市景観計画の変更（素案）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 data-bbox="72 525 338 568">< 意見－5 ></p> <p data-bbox="64 639 921 859">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 data-bbox="976 582 1791 859">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 data-bbox="976 873 1820 1145">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 data-bbox="976 1159 1820 1316">南山付近の眺望点も、この「市民が選ぶ眺望点」として、市民団体から提案されている中に含まれております。</p>

2 . パブリックコメント、説明会の結果について

パブリックコメントで寄せられた意見（要約）

寄せられたご意見（概要）	ご意見に対する市の考え方
<p data-bbox="78 486 344 532">< 意見－6 ></p> <p data-bbox="66 601 929 933">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 data-bbox="986 601 1820 762">「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 data-bbox="986 772 1820 1162">「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>

2 . パブリックコメント、説明会の結果について

パブリックコメントで寄せられた意見（要約）

寄せられたご意見（概要）	ご意見に対する市の考え方
<p data-bbox="78 482 344 529">< 意見－ 7 ></p> <p data-bbox="68 601 944 876">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 data-bbox="68 886 929 1279">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 data-bbox="982 601 1824 991">山すそ景観保全地区の基準は、建築デザインのルールであり、土地利用の制限ではないので、青空駐車場までは制限できません。そこ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 data-bbox="982 1001 1824 1165">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>

2 . パブリックコメント、説明会の結果について

パブリックコメントで寄せられた意見（要約）

寄せられたご意見（概要）	ご意見に対する市の考え方
<p data-bbox="76 449 342 499">< 意見－ 8 ></p> <p data-bbox="66 564 932 849">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 data-bbox="66 856 942 1192">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 data-bbox="980 449 1827 1135">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 data-bbox="980 1142 1827 1363">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>

2 . パブリックコメント、説明会の結果について

パブリックコメントで寄せられた意見（要約）

寄せられたご意見（概要）	ご意見に対する市の考え方
<p data-bbox="78 482 344 529">< 意見－ 9 ></p> <p data-bbox="68 601 929 762">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 data-bbox="68 772 929 1048">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 data-bbox="986 544 1824 762">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 data-bbox="986 772 1824 1105">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ので、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>

2 . パブリックコメント、説明会の結果について

パブリックコメントで寄せられた意見（要約）

寄せられたご意見（概要）	ご意見に対する市の考え方
<p data-bbox="78 362 420 411">< 意見ー 10 ></p> <p data-bbox="70 479 929 586">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 data-bbox="70 594 929 929">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 data-bbox="986 362 1801 525">全市民の財産である「山なみ景観」を守るため、例外規定を設けることは考えておりません。</p> <p data-bbox="986 532 1801 868">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 data-bbox="986 875 1801 1382">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を超える建築物の中高層となる部位（4階を超える建築物の部位）の長辺部が50mを超えないように」変更します。</p>

2 . パブリックコメント、説明会の結果について

パブリックコメントで寄せられた意見（要約）

寄せられたご意見（概要）	ご意見に対する市の考え方
<p data-bbox="78 482 392 529">< 意見－ 1 1 ></p> <p data-bbox="68 601 929 818">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 data-bbox="78 829 929 989" 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 data-bbox="78 1058 392 1105">< 意見－ 1 2 ></p> <p data-bbox="68 1176 929 1336">「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 data-bbox="982 544 1824 818">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 data-bbox="982 829 1824 1393">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お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>

2 . パブリックコメント、説明会の結果について

パブリックコメントで寄せられた意見（要約）

協議・手続きについて

差し替え資料をご参照ください。

寄せられたご意見（概要）	ご意見に対する市の考え方
<p data-bbox="76 592 390 642">< 意見－13 ></p> <p data-bbox="66 706 923 878">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 data-bbox="980 706 1827 878">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 data-bbox="980 878 1837 1220">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>

2 . パブリックコメント、説明会の結果について

パブリックコメントで寄せられた意見（要約）

寄せられたご意見（概要）	ご意見に対する市の考え方
<p data-bbox="78 482 392 529">< 意見－14 ></p> <p data-bbox="66 601 940 991">彩都におきましては、公民連携による協動的・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 data-bbox="982 544 1797 1219">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、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>

各審議会での審議を踏まえ、事務局で最終調整を行った後に公表します。

3 . 前回からの変更点

3 . 前回からの変更点（パブリックコメント）

都市景観基本計画の文言を一部変更

【変更(案)】

市街化区域の景観形成の方針、
具体的な方策の文言を変更
（建築物等を追加）

理由

より適切な文書表現となるため。

3 . 前回からの変更点（パブリックコメント）

変更前

景観形成の方針

市街化区域においては、背景となる山なみ景観との調和を最大限図るため、ボリューム感や人工的な印象の軽減を行い、自然になじむ配置・形態・意匠・色彩・緑化等による十分な配慮を行う。

変更(案)

景観形成の方針

市街化区域においては、背景となる山なみ景観との調和を最大限図るため、建築物等のボリューム感や人工的な印象の軽減を行い、自然になじむ配置・形態・意匠・色彩・緑化等による十分な配慮を行う。

都市景観基本計画の変更を受け、
景観計画も併せて変更（景観形成の方針のみ抜粋）

3 . 前回からの変更点（パブリックコメント）

変更前

具体的な方策

（市街化区域）

- ・配置、階高等の工夫により山なみの稜線に配慮したスカイラインとする。
- ・直線の多用を避け、曲線を取り入れる、分節化するなどの配慮を施す。
- ・勾配屋根とするよう努め、山なみの彩りと調和する色彩とする。
- ・既存樹木の保全や屋上緑化などにより建築物の人工的な印象やボリューム感を軽減する。

変更(案)

（市街化区域）

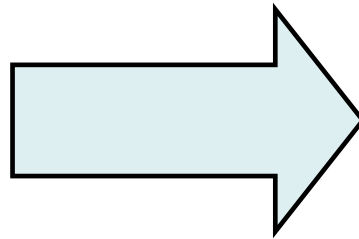
- ・建築物等は、配置、階高等の工夫により山なみの稜線に配慮したスカイラインとする。
- ・建築物等は、直線の多用を避け、曲線を取り入れる、分節化するなどの配慮を施す。
- ・建築物等は、勾配屋根とするよう努め、山なみの彩りと調和する色彩とする。
- ・建築物等は、既存樹木の保全や屋上緑化などにより、人工的な印象やボリューム感を軽減する。

3 . 前回からの変更点 (パブリックコメント)

景観計画の基準 (分節化) を一部変更

【変更前】

中・高層の部位 (高さ
12メートルまたは4
階を超える建築物の部
位)



【変更(案)】

高さ16mを超える建
築物の中高層となる部
位 (4階を超える建築
物の部位)

理由

中高層建築物を想定した基準であり、高さ16m以下の建物については、緑化やデザインの工夫で山なみ景観に配慮が可能。

病院、研究所、学校等の住宅以外の用途で、構造上12m以上の高さが必要な場合が想定される。

勾配屋根を誘導するため、屋根高さ等を考慮。

3 . 前回からの変更点（パブリックコメント）

変更前

直線の多用を避け、曲線を取り入れる、分節化するなどの配慮を施す。
特に、中・高層となる部位（高さ12メートルまたは4階を超える建築物の部位（以下「中・高層部」という））の壁面が長大とならないよう、中・高層部の長辺は概ね50メートルを超えないものとし、住棟配置をずらしたり、中・高層部にスリットを入れるなどして、分節化する。

変更(案)

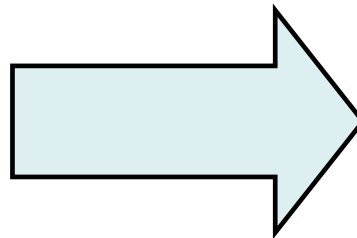
直線の多用を避け、曲線を取り入れる、分節化するなどの配慮を施す。
特に、高さ16mを超える建築物の中高層となる部位（4階を超える建築物の部位（以下「中高層部」という））の壁面が長大とならないよう、中高層部の長辺は概ね50メートルを超えないものとし、住棟配置をずらしたり、中高層部にスリットを入れるなどして、分節化する。

3 . 前回からの変更点（事務局修正）

眺望点の一部変更

【変更前】

向井橋
(今宮)



【変更(案)】

神田橋
(白島)

理由

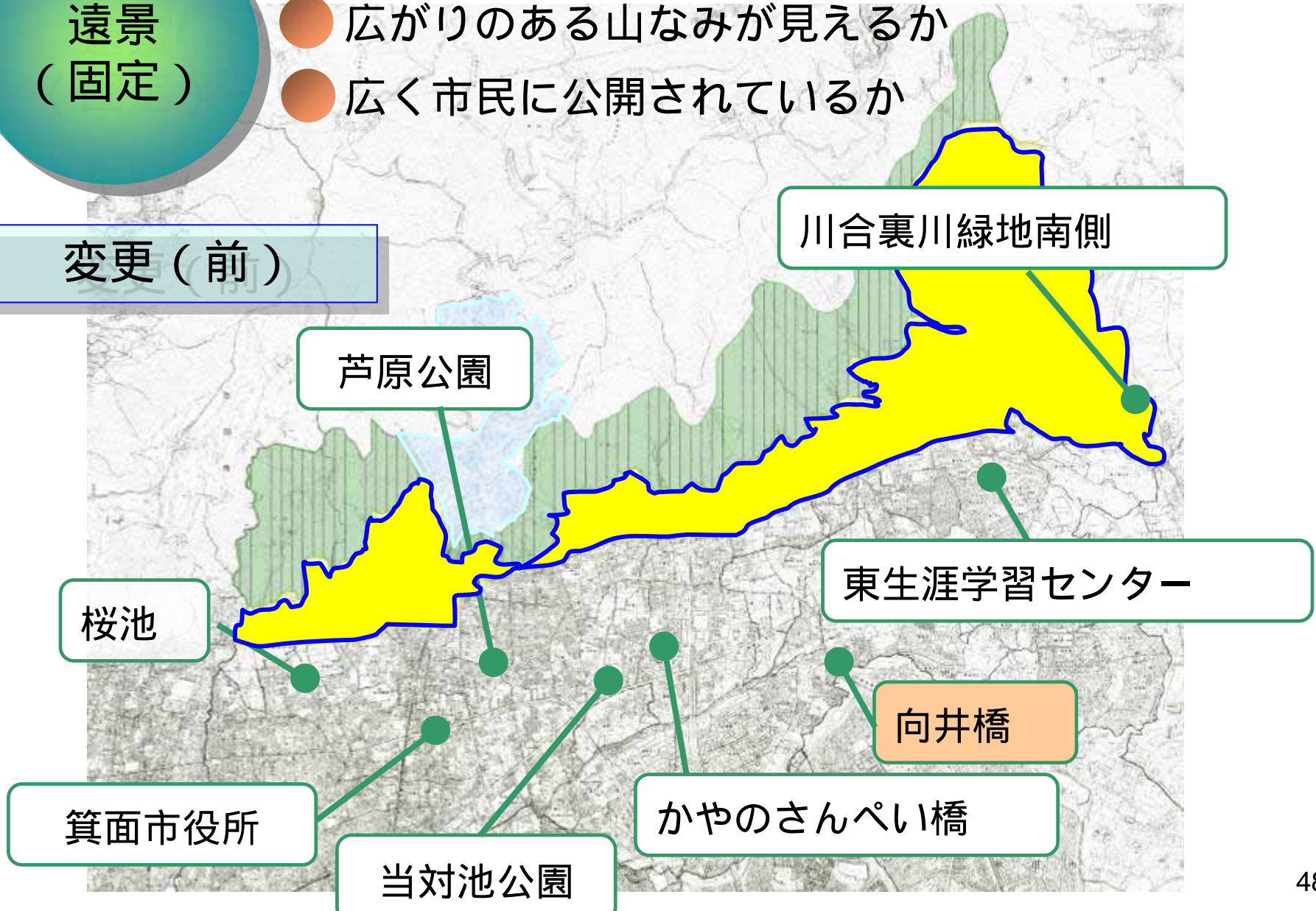
当初の場所よりも、より広範に山なみを確認できる。

地区の南と北の区域界から概ね1 kmの範囲を調査

遠景
(固定)

- 広がりのある山なみが見えるか
- 広く市民に公開されているか

変更(前)

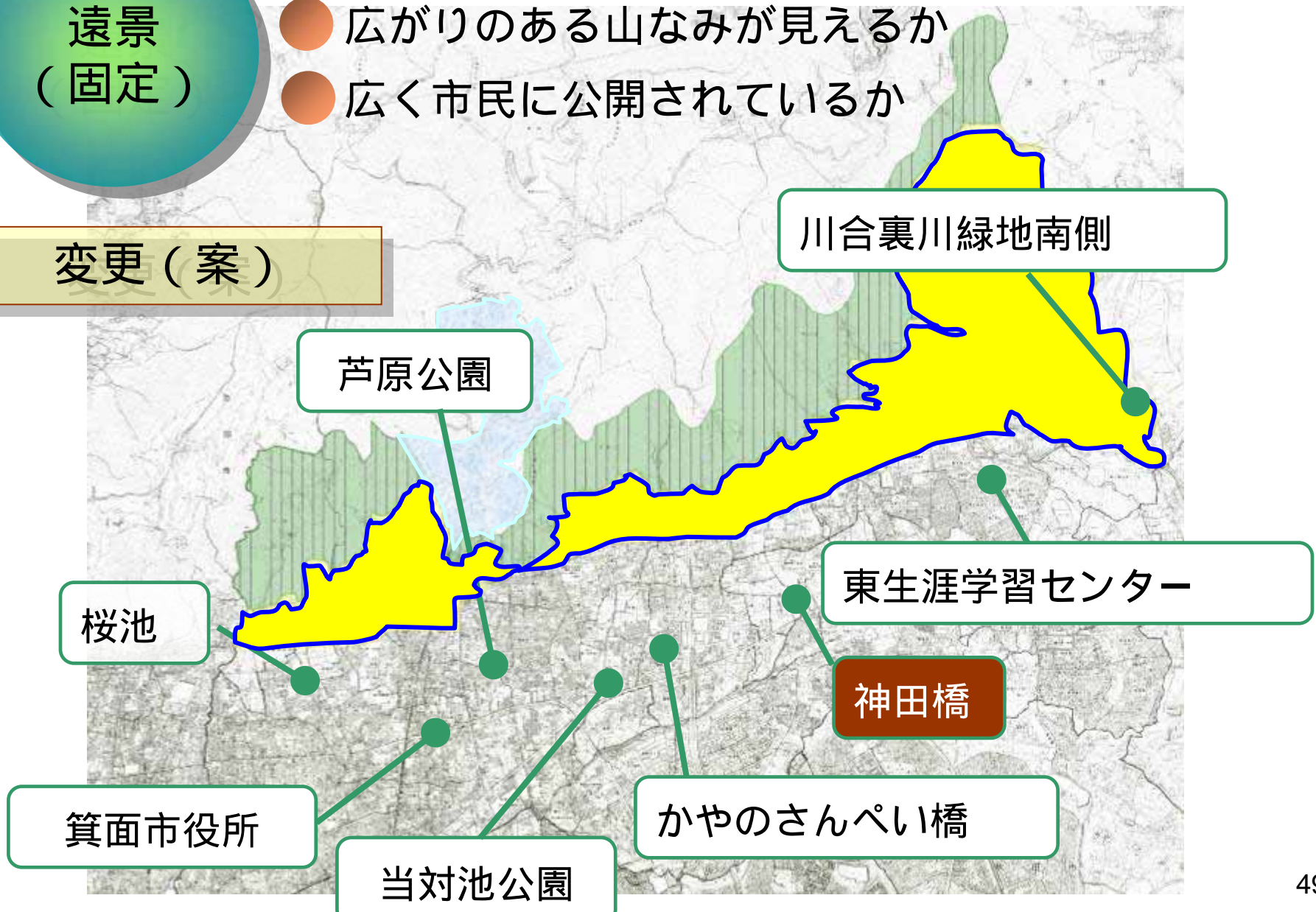


地区の南と北の区域界から概ね1 kmの範囲を調査

遠景
(固定)

- 広がりのある山なみが見えるか
- 広く市民に公開されているか

変更(案)



向井橋からの眺望



神田橋からの眺望

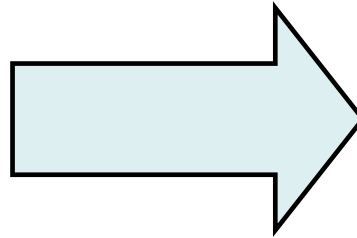


3 . 前回からの変更点（事務局修正）

届出及び協議手続きの変更

【変更前】

できる限り早い時点での計画概要の公表を検討中

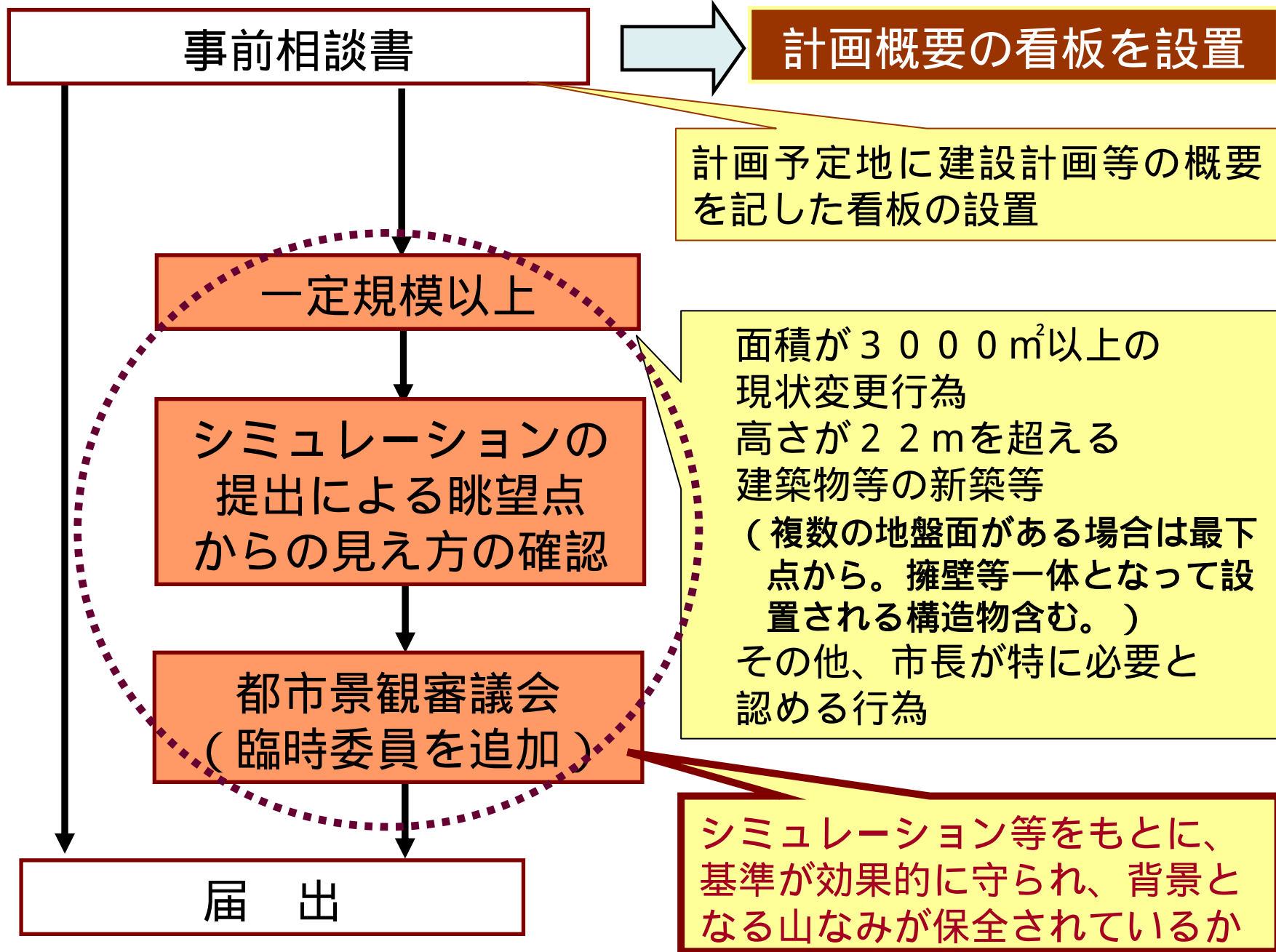


【変更(案)】

事前相談書の提出と併せて計画概要の看板を計画地に設置

理由

可能な限り早期に建設計画の概要を近隣住民等に広く公表するため。



4 . 今後の予定

パブリックコメント、説明会の実施
【11月9日～12月8日】

頂いたご意見を集約・整理の上、市の考え方を整理

都市景観審議会の審議・答申（12月17日）

都市計画審議会の審議・答申（12月24日）

パブリックコメントの結果を公表（1月頃）

関係条例等の改正（3月頃）

- ・都市景観基本計画〔改訂版〕の公表
- ・景観計画の告示
- ・都市景観条例の公布（4月1日予定）

周知期間

（4月1日から6月30日予定）

景観計画・都市景観条例の施行（7月1日予定）