

平成 2 1 年度第 4 回 箕面市都市景観審議会 議事要旨

■ 日 時：

平成 21 年（2009 年）1 2 月 1 7 日（木）午前 10 時 00 分～午前 11 時 50 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（8 名）

会長 久 隆浩氏	委員 今枝 章平氏
委員 加我 宏之氏	委員 尾崎 博章氏
委員 橋本 正 氏	委員 片岡 正彦氏
委員 石川 照二氏	委員 北倉 謙造氏

・その他

市関係者（7 名）

事務局（4 名）

傍聴者（8 名）

■ 案 件：

1. 山すそ景観保全策について（諮問）

副市長挨拶後、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 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。

その後、案件の審議に入る。

■ 「案件 1」山すそ景観保全策について（諮問）

市より、現在検討を進めている山なみ景観保全地区南側の山すそ部分の景観保全策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： １００年に一度の大不況の中、外部資本の流入を妨げる規制はいかなるものか。

また、市街化区域の中でも、さらに用途地域が区分されており、土地利用形態や税率等の差があるため、一律の基準ではなく、細かく検討すべきであり、これらのことについて、地権者の意向を十分確認する必要があるのではないかと。

市： 近年山すそ部での開発が散見する中で、背景となる山なみに対する景観上の配慮を求めるために検討を始めた。

過去に山なみ景観に大きな影響を与えるマンションの建設等が行われたこともあり、早急に策定する必要性があると考えている。

また、市街化区域には、用途区域や高度地区が定められているが、今回の制度は、あくまで景観上の配慮を求めるための制度であり、用途や高さを制限するために設けるものではない。

規制というイメージが強いが、その一方で景観の地区指定を行うことで、建物や土地に付加価値が付き、その名を冠することで、販売戦略に活用出来たという事例もある。

会長： 箕面のまちの最大の価値は山なみ景観であり、それを乱されるということは、まちの価値が低下することに繋がり、経済活動にも影響を及ぼす。

しっかりとしたまちを作ることで、商業活動も自然と張り付いてくるもので、萱野中央や小野原西等はその良い例である。

今回は建築規制ではなく、景観デザインの規制という観点から、事務局も私権制限等を十分考慮しながら慎重に検討されている。

委員： 桜ヶ丘都市景観形成地区の地権者の一部には、地区指定による効果が不明瞭であり、制限のみが付加されたという否定的な意見を依然として持っている方もいる。

利害が対立するような基準を策定する際には、十分地権者の意見を聞き取る必要があると感じている。

市： パブリックコメントと併せて出張説明会を開催しており、特に、今後大規模建築物の建設が見込まれる国際文化公園都市については、彩都建設推進協議会に説明を行った。

また、山すそ部に立地する中高層住宅の中で、如意谷住宅については役員を中心に個別に説明を行い、粟生第２住宅、ライオンズマンションについては、役員に相談したところ、一般市民に対する周知啓発で十分であるという意見を伺っている。

会長：　今回は都市レベルの制限を設けるものであり、対象区域の全地権者に対して個別に説明、理解を得るには、膨大な年月がかかり、現実的に不可能である。

一方で、山すそ部での開発計画が散見される中で、市として緊急性を選択して進めた結果今回の提案をされている。

委員：　北摂山系を有する近隣市との規制のバランスも考慮する必要があるのではないか。

会長：　現在、大阪府の景観計画の変更手続きが進められており、箕面市域を含めた北摂山系を府の景観の重点地区に指定することが予定されている。

その中で、市街地から見えない山間部（豊能町、止々呂美等）の規制をどうするのか議論になったが、良好な田園景観を有していることから、山間部も含めて地区指定を行うべきであるとの結論であった。

このように、広域的な観点での調整は大阪府が中心に調整している。

なお、近隣の茨木市で箕面市域に近い部分は、都市計画で市街化調整区域に指定することで開発を抑制しており、池田市側は五月山の景観を守るため五月山保全条例を定めるなど、各市独自で規制を設けている。

特に、五月山保全条例により、池田市での墓地開発が難しいために、箕面市側に計画が移ってきたことが、箕面市での山なみ景観保全地区の指定の契機となった。

委員：　市民感覚として、山なみ景観の保全に取り組むことはよいが、一方、彩都の山肌が露出した景観をみると違和感があり、矛盾が生じているように見受けられる。

今後、彩都の復元緑化の手法等を含めて山すそ部での景観保全を広く市民に周知啓発することが重要ではないか。

市：　彩都の開発計画を策定する段階から、長大のり面を含めた緑化は重要な課題であると行政も認識しており、施行者であるUR都市機構に対して、復元手法や、在来種による早期の植栽を行う等の指導を継続的に行ってきた。

また、同様の指摘を広く市民から市に寄せられているため、UR都市機構が復元緑化のイメージを示したチラシ作成し、1月号の広報誌に挟み込み、全戸配布することで、広く周知啓発を行う予定である。

会長：　山を削られ、開発された場所は各所にあるが、適切に復元緑化を行うことで、数十年後には緑豊かな住宅地として認知された場所も多い。

そのためにも、広く住民に周知徹底することは重要であり、行政も市民意識を高める取り組みが重要と考えられる。

委員： パブリックコメントの意見及び市の回答を見て、改めて山すそ景観保全策の重要性が確認出来た。

彩都については、今後、研究所等の施設が立地することになると思うが、そういった施設もしっかり景観に配慮してもらうことが重要である。

また、山肌が見えている所について、公共緑地については行政が管理することで一定担保されるが、民地部分の管理をどう行っていくかが重要であり、地権者や市民に適切に管理してもらう仕組みが必要である。

そのためにも、広く市民が彩都の山なみ景観に注目していることをアピールしていき、住民自ら管理を行う意識付けを行っていけばよいのではないかな。

会長： 諮問案件のため、答申を行う必要があるので整理すると、前回からの変更点としては、分節化の基準に関して、「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）」という表現を「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）」に変更する点がポイントである。

また、パブリックコメントにおいて、地権者への周知手法等に対して意見があるが、今後、都市計画審議会での審議ふまえ、事務局で市の考え方を整理さし、公表することになる。答申に際して意見はあるかな。

委員： 本日の案件と直接関係しない私的な話だが意見を述べたい。

とある地方で親族が市街化区域に農地を持っていたが、先日商業者に貸す話がまとまり、農地の保全から解放されたと喜んでいて。

営農意志がなくても、農地を持っているために、農業団体との付き合いが生じるなど義務が生じることが多々あり苦労していた。

このことは、地権者と市民是一对多であり、景観保全の意見は理解できるが、その苦労を背負うのは一地権者であるといった構図が背景にある。

会長： 再度確認したいが、今回の制限は、あくまで景観上の建築デザイン制限であり、土地利用を妨げるものでないということを押さえていただきたい。

その上で、今の意見については、ご指摘のとおりで、農地に限らず土地利用の制限を行う場合にはより慎重に意見聴取を行う必要があり、例として、山なみ景観保全地区指定を行った際には、地権者から厳しい意見も寄せられたため、本審議会としても、地権者意向の確認を行ったことがある。

また、事例紹介として、岸和田市で、市街化区域を１６０ha広げる計画を止めて、５０ha程度に変更し、残りを農地や山林として活用しようといった取り組みがあり、徹底的に地権者と協議を重ねている。

その中の地権者意見として、５年１０年のスパンであれば、商業者に土地を貸す事で収益がでるが、３０年５０年単位で考えれば、他人に土地を貸すことはリスクが高く、テナントが着かなかった場合を考えると、自分が責任をもって管理できる方が良いとの意見があった。

全国的にも、市街化が進む中で、今後さらに市街化を進めても、事業が成り立つか保証がない中で、できるだけリスクが少なく永続的な土地利用が可能なのは農業である。

ただし、今の経済情勢では農業では飯が食えない状況であるため、専門家や行政、市民も協働で取り組まなければきれい事で終わってしまう。

また協働という観点からみると、箕面にはＮＰＯみのお山麓保全委員会を中心に市民団体が地権者をサポートするといった活動も活発である。

会長： 諮問原案で妥当であると答申して良いか。

委員： 異議なし

会長 異議なしのため、原案どおり妥当として市長に答申する。

なお、パブリックコメントの結果は、都市計画審議会での審議、答申の後、事務局で最終調整を行い公表を行う予定である。

<その他の意見交換の内容>

委員： 農地法の改正が１２月１５日施行され、遊休農地の対応、農地転用の厳格化が行われたので、その内容について本審議会委員の皆様にもご理解いただきたいので説明してほしい。

市： 担い手に対する農地の利用集積を加速化するとともに、農地を企業等にリースすることで、農業の企業参入の全国展開を実施するほか、増加傾向にある耕作放棄地の解消・防止策を強化するため、農地法の改正が行われた。

具体的には、市町村の農業基本構想を変更することで、非農家や企業が農業を営めるようになったり、耕作放棄地に対して、措置命令、罰金刑等の法的措置が強化され、農地転用についても転用手続きのハードルが高くなっている。

会長： 高槻市の景観計画策定に携わったが、景観懇話会委員の神安土地改良区吉川委員長から「農家が農業を止めた途端公共性がなくなってしまうのではないか、農家としての生活そのものが公共に寄与していると言う意識を農家自身が持つ必要があり、

ただの土地貸しになってはいけない」との発言があった。

そういった意識の高い方が多い地域では、ほとんど農地転用を認めず、良好な農地が残っているが、その他の場所は倉庫群になってしまっている。

今回の農地法の改正は農地保全に取り組む農家への支援にも繋がるが、一方で農業で生活ができる基盤を整備するために、産業振興の観点からも住民、行政協働で農業施策に取り組む必要がある

また、河内長野のサニータウン自治会館の床材、壁材は、すべて地元の木材を使用しており、費用はかかるが、自治会として、地域産業への貢献に取り組んでいる。

農業、林業に対する市民貢献の顕著な例であり、箕面でも市民と農業従事者との連携が進めば自ずと良好な景観が形成されていくことになる。

以 上