令和４年度第２回　箕面市都市景観審議会　議事要旨

１．日　時：
令和５年(2023 年)２月２１日(火曜日)午後３時００分から午後５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　福田 知弘 氏　　委員　松出 末生 氏
委員　横山 あおい氏　　委員　若本 和仁 氏
委員　小野　悟 氏　　委員　北本 順子 氏
委員　阪本　裕昭 氏

２）その他
市関係者（５名）
事務局　（１名）
傍聴者　（２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】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）

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】の質疑内容＞

会長：今回の審議の前に、都市景観アドバイザーへの相談等を行っており、まずは都市景観アドバイザーを兼任されている委員からその内容について説明をお願いしたい。

委員：山の上の斜面地に建つ大きな建物であるが、これまで当該地で指導してきたデータセンター等の建築物のデザインと方向性が変わっている。これまでは縦に分節することで周囲になじむように指導してきたが、今回は山の最も高い位置で前に緑地があり、背景には山と空がある。また南側に光を楽しむ窓

がかなり細かく区切られていて、後ろの風景との調和が工夫されている。法面緑化を活かす場所や広告配置も検討しており、研究所で人材確保に向けてデザインに気を配った建物で、彩都にふさわしいデザインになっている。人の活動風景が創られにくい場所に人の活動風景が創り出される。

会長：意見や質問はあるか。景観上の配慮として要約すると、建物の折れ曲がりの位置や窓の配置、壁面の段差によって、光・影による分節がなされるということである。

委員：南西側のパースを見ると壁面がせり出しているのが分かるが、南東面は段差がないようにも見える。

市：市街地から見える面（南東面）についても段差により陰影をつけ、ガラス面の配置による分節の工夫をしている。

委員：彩都周辺市街地から見た場合、ガラスや白い壁に対して光の反射の影響はどの程度になるのか。

市：外壁の素材はコンクリートで、生成時に白色の塗料を混ぜるので光の反射は少ないと聞いている。

委員：研究者が行きたくなるような洗練されたデザインと思う。また、壁面に陰影がつき、景観にもしっかりと配慮されたデザインの建物である。ただし、常緑樹がとても少なく落葉樹が多いように思う。常に緑で覆われるように、もう少し常緑樹を増やしてもよいかと思う。高木はどこに配置されているのか。

市：植栽配置については現在も調整中で、高木を道路側や建物周囲に配置し、季節毎に変化する植栽を計画していると聞いている。さらに落葉樹・常緑樹のバランスがとれたものにするように事業者に指導していく。

委員：建物の中からも植栽の彩りが見られる風景を大事にするように助言している。

会長：事前に周辺の山なみから植生調査をされたと聞いているが、後ろに濃い緑、前に明るい緑を設定されているかと思う。冬に緑がないという風景にならないようアラカシ等が混植されている。

会長：１－１ページに「高さが２２メートルを超える建築物」が審査が必要な行為と記載があるが、高度地区における建築物の絶対高さ制限も２２メートルである。立面図を見る限り、最高限度を超えていないように思うが関係性を確認したい。

市：高度地区における建築物の絶対高さ規制は、建築物の平均地盤面からの高さである。一方で、都市景観条例に基づく手続きでは、敷地の最も低い地盤面から工作物等も含めた高さが２２メートルを超えるものを当審議会への諮問対象としている。屋上の設備を含めると２２メートルを超える。

会長：問題ないということで理解した。

委員：屋外広告物は考えられているか。基準値内に合致するのか。

市：玄関と南東立面図の左上に設置する計画である。双方、基準値内であることを確認しているが、現在調整中である。

会長：屋外広告物や緑化については、当審議会での意見もふまえ、ひきつづき協議、調整をお願いする。

委員：研究所は２４時間営業なのか。夜中まで光がついているのか。

委員：働き方改革で夜中まで煌々と照明がつくことはないと聞いているが、研究装置等が一部動いている可能性はある。市街地であるため、夜間に少しは光がもれる風景があっても良いかと思う。ただし、周辺の自然への配慮は必要である。

会長：その他に意見はあるか。

【意見なし】

会長：意見がないようなので、本案件については諮問のとおり妥当として答申してよろしいか。

（異議なし）

会長：本案件については妥当として答申する。

【案件２】川合・山之口地区における景観計画等の検討状況について（報告）

市より、川合・山之口地区における景観計画等の検討状況について報告を行った後、審議を行った。

＜【案件２】の質疑内容＞

会長：今回、市街化調整区域から市街化区域に編入し、新たなまちづくりを行うものであるため、都市計画の変更についても詳しく説明があり、それを受けて景観計画の変更ということで議論していきたい。

委員：２－１９ページに示された高さ設定の考え方について、断面はどこを抽出したイメージかわからない。

市：商業集積地区①の中央で東西南北に切り取ったイメージ図である。

委員：その場合の断面は、大阪モノレールの東側に３１メートルと２２メートルの建物があり、農地がくるのではないか。

市：その通りである。

委員：住宅や市街化調整区域に近いエリアで建築物の最高高さの設定が３１メートルは高いと感じる。景観のルールだけでその影響を抑制しようとしても極めて困難である。

会長：中心部の高度地区を第８種、３１メートルに設定した考え方を確認したい。

市：地元地権者が中心となり検討されたまちづくりの方針として、粟生間谷地区の活性化を目指し、商業施設や物流施設等を主体とした土地利用計画が検討されている。それを受け、市全体の都市計画を考慮し、用途地域等を設定している。３１メートルが高い、低いという議論はあるとは思うが、都市計画に対する考え方と地元が提案する土地利用の方針を踏まえ設定している。

委員：山すそに近接する場所で３１メートルの高さはボリュームがあると思う。

委員：マンションで例えると２２メートルでは約７階、３１メートルでは約９階建てである。感覚的な意見であるが、高いとおもう。

市：中心部は第８種高度地区３１ｍとしているが、外縁部に沿って第６種高度地区２２ｍに設定し、近隣に配慮した都市計画としている。

委員：２－２９ページの緑の空間は、集合農地にも５メートルの緑空間を必ず設置する必要はあるのか。

市：景観上の配慮を設けるための空間の考え方を示している。詳細な内容はそれぞれの土地利用の内容によって協議していくので、必ずしもすべての場所に設ける必要はなく、農地であればその機能を果たすと考えられる。

委員：いずれ農業の後継者がいなくなり、宅地化されることを想定すると、現在は農地であっても緑の緩衝帯を設けても良い。

市：車両出入り口や敷地の面積上どうしても確保できない等の可能性もある。土地利用を考慮し、周辺景観への配慮が必要であればそういった場所を設けていただくという例を図示している。

委員：義務とまでいかずとも、土地利用計画を考慮しつつ、可能な範囲で設けてもらった方が望ましいと思う。緑の空間は大切だと思う。

委員：例えば、物流センターであれば一般的に階高が６メートルで４階建てにすると２４メートル、その上に設備を置いたりするとすぐに２６、７メートルになる。商業業務系のまちづくりの方針があり、物流センター等の立地を想定するのならば３１メートルにせざるを得ないと思う。ただし、時代が変わって、現時点で想定している土地利用から変わったときにどうするのかということは今後の課題かと思う。

委員：まちづくりにおける箕面らしさとは、緑や山とのかかわりだと思う。緑地率１５％等のルールは良いが、景観だけで何とかするのは難しい。時代の節目で将来に向けたまちづくりの考え方をつくる時期だと思うが、やはり今までずっと守ってきたみどりを大切にするまちづくりは大事だと思う。箕面の景観というのは、住民の方もすごく守ってこられている。事業者の誘致を優先し、取りあえずルールを作ったでは、本当に市民の人が喜ぶのか、それは違う気がする。以前、市民の方から蛍が見られる箕面で暮らし、だからここが好きであると聞いた。景観というよりかは、都市計画としてどうするのかの話しである。

会長：景観と都市計画というのは一体と思うので、しっかり議論をしておくべきである。２－１６ページで、周りが市街化調整区域、建ぺい率８０％の容積率３００％、中心を商業地域で建ぺい率８０％容積率４００％、この土地利用計画をどう考えるかの議論である。（以下、建ぺい率、容積率％表記を省略し、（例）建ぺい率８０％容積率３００％を８０／３００と表記する。）

市：一般的に他の自治体であれば準工業地域の指定もある土地利用だが、箕面市では良好な住宅都市を堅持するため住居系の用途地域までの設定にしている。今回の計画は、田畑から市街地への土地利用転換であることや、住宅地と近接し

た立地という点では、インパクトはかなり大きく感じるかもしれないが、交通利便性を生かし、商業的な土地利用を主としたまちづくりをしていこうと地元の方々で提案された方針でもある。近隣地域への配慮として都市計画で段階的な設定をしているので、周辺への配慮も十分考慮しているということでご理解いただければと思う。景観形成については、建物のボリューム感を軽減するというところでは、分節化や、今回新たに箕面市で初めて「緑の空間」という定義を考え、しっかりと緑のネットワークをつないでいくことで景観的にアプローチできないかという観点で検討をした。

会長：今回、周りの近隣商業地域を８０／３００、中心の商業地域を８０／４００に設定することで、高度地区も周囲が２２メートル、中心が３１メートルという山のようなスカイラインになるように、一定の配慮がなされている。

委員：物流センターの階高は住居系建築物と比較して高いとの意見があったが、ご指摘のとおりである。数年前に吹田市の岸辺地区で、工場跡地に物流施設ができたが、３１メートルで４階建てなのでかなり階高は高い。そういうものが来たときに、吹田市では必ず環境アセスメントを行っているが、それでも交通渋滞がかなり起こり、支障が出ている。今回の敷地の中では問題ないかもしれないが、周辺地域へ行くのに問題が起こるかもしれないので、交通環境も十分考慮する必要がある。

委員：大規模な事業所が立地すると税収は上がるかもしれないが、そこに暮らす市民がそれを望むかと言えば疑問である。

委員：すべて容積率を１００％ずつ落とせるのであればボリューム感も軽減できると思う。４階建てで３１メートルでも容積率は３００％いくかどうかかと思う。４００％といったら高層マンションのイメージである。

委員：２－４７ページに「背景となる山なみ景観」と記載があるが、どこの山なみを指しているのか。

市：北側の彩都後方の山なみを含め、広い視野で捉えた緑のネットワークとして記載している。

委員：そうであれば、壁面の分節をしっかり誘導して、建築物の隙間から山なみが見えるようにした方がいいかと思う。

市：ご指摘のとおり、構造的に分節化することも景観協議で指導していきたい。色彩だけの分節化が選択肢ではないと考えている。

会長：高さ２２か３１メートルかの議論については、用途地域の設定、建ぺい・容積レベルの設定とも連動しているとのことである。仮に、容積率を１００％下げていくと、地域が考えるまちづくり事業の成立性にも関わるということもあるので、その辺りはまちづくりに合わせた用途地域や高度地区の設定になる。確認であるが、近隣商業地域の設定において６０／２００というのはあるのか。

市：大阪府の用途地域指定のガイドラインでは、近隣商業地域は原則８０／３００と示されている。特に住居系を誘導する土地利用計画等の条件があれば、限定的に用途や容積を下げることも設定できるが、基本的にはこのガイドラインの

ルールに沿った形で設定しており、大阪府にも確認をしている。

会長：例えば用途地域について周縁部を第２種住居地域、中心部を近隣商業地域に用途地域を設定すると、高度地区の高さは下がる。今回の用途地域の設定と、都市計画の考え方と連動してこの高さになる。

この対応として、敷地内緑化というのが非常に重要になってきて、A・B の緑の空間について、A は、緩衝緑地帯に作っていくことと、B は憩いの空間を整備するとあるが、B は川合・山之口線沿道に限定して設けることになるのか。

市：２－２９ページ図はあくまで例示である。詳細については土地利用計画や立地条件を考慮し、すべての建設行為の届出を受けて事業者と一緒に考えて設定していく。特に A は近接している市街化調整区域への配慮として緩衝緑地のイメージを示している。

会長：B については商業集積地区②の西側と商業集積地区①の東側で同じにすることではないと思う。施設の内容に合わせて、大型商業エリアでは積極的に憩いの緑の場を設けて検討していくというように二つの考え方があるということで誘導していくということか。

市：その通りである。

会長：他に意見はあるか。

【意見なし】

会長：他に意見がないようなので、引き続き本案件については報告内容のとおり進めていただいてよいか。

（異議なし）

会長：本案件については報告内容をベースに、引き続き検討を進めていただくこととする。

【案件３】彩都粟生地区における景観計画等の検討状況について（報告）

市より、彩都粟生地区における景観計画等の検討状況について報告を行った後、審議を行った。

会長：質問や意見はあるか。

委員：中高層住宅地から低層住宅地への変更は昨今の時代に沿ったもので良いと思う。

会長：３－９ページの彩都の開発理念に基づき、当初は計画住宅地（中高層）で景観計画を設定したが、今回の計画は北側の計画住宅地（戸建等）に合わせていくということで、用途地域や景観計画等を変更していくものである。確認だが、３－１１ページに示されているように、地区計画、景観計画のルールは現在、計画住宅地（戸建等）で運用されているものがそのままスライドされてくるということか。

市：その通りである。

会長：彩都のまちづくりは、当初、計画住宅地（戸建等）も低層集合住宅がイメージされ、戸建て住宅よりもテラスハウス等が建つ計画であったかと思うが、時代の流れとともに戸建住宅地になったと理解している。今回もこのことを受けた変更である。

市：これまで当審議会でも種々ご意見を伺いながら景観形成に取り組んできた結果、景観に配慮した研究所や良好な住宅が共存した彩都のまちなみができている。

委員：時代が変わってきているのにルールや土地利用が変わらない方がおかしいと思っている。昨今、行政は住民の方のご意見を伺いながら、速やかに今の時代のまちづくりへの対応を求められている。その対応の中で、安易に利便性や効率性に走ってしまうと、まちの魅力を失ってしまいがちである。まちの魅力は一端失うと取り戻せなくなるから、まちづくりの検討は慎重に行うべきである。

委員：景観とは関係ないかもしれないが、この辺に住む主婦の方が言うのは交通費が高いので、大阪市内までなかなか出て行けない。住宅だけではなく、働けるところが充実している方が住宅販売もスムーズにいくのではないかと思う。大阪市内まで出て行かなくても、地元で暮らしが完結できるようになればすごく良いまちができるのではないか。

市：まさにご指摘のとおりで、立地適正化計画において彩都を含む東部地域を都市機能誘導区域群に位置づけており、住宅以外の用途も誘導していくことを方針として示している。まちづくりとしてもう少し広域的にとらえて、同じ東部地域にある川合・山之口地区の商業的なアプローチというのもこの方針に即している。商業的なにぎわいと、落ちついた住宅地の両立は難しいが、彩都や川合・山之口地区についても、さまざまなご意見を伺いながらまちづくりのルールの検討を進めてきている。

委員：神戸の震災後、同じような事象があった。働いている所と暮らしている所が分離されるとパートにもいけない、子どもが親の働く姿を見られない。この分断がいいか悪いかというのは、いまだに議論され続けているので、ご指摘はまさにそのとおりである。

会長：景観からまちづくりまでという貴重なご意見である。他に、意見はあるか。

【意見なし】

会長：特に意見がないようなので、引き続き本案件については報告内容のとおり進めていただいてよいか。

（異議なし）

会長：本案件については報告内容をベースに、引き続き検討を進めていただくこととする。

以上