

令和6年度第1回 箕面市都市景観審議会 議事要旨

1. 日 時：

令和6年(2024年)6月3日(月曜日)午後3時00分から午後3時45分

2. 場 所：

箕面市役所本館2階 特別会議室

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 福田 知弘 氏

委員 阪本 裕昭 氏

委員 横山 あおい 氏

委員 徳田 静香 氏

2) その他

市関係者 (4名)

事務局 (2名)

傍聴者 (0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】 粟生間谷東八丁目（大阪大学箕面キャンパス跡地）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、粟生間谷東八丁目（大阪大学箕面キャンパス跡地）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1】の質疑内容>

委員：残存している建物を再利用するのか。

市：事業者から提案されている計画では、残存する30数棟の建物のうち1棟のみを再利用することとなっており、その他の建物は取り壊される予定と聞いている。

委員：大阪大学箕面キャンパス跡地と南側及び北側の住宅地の地盤面の高さの関係はどうなっているか。

市：府道箕面茨木丘陵線に沿って、南側の間谷住宅から北側の彩都住宅地に向けて地盤面が高くなっている。住宅地の北端に近い彩都なないろ公園の展望台から南側を眺望すれば、市街地が一望できるほど、南側との標高差がある。

委員：昨今、他の自治体を見ても、土地が空いたところにはデータセンターが建設されることが多くなっているように思う。計画地は大阪大学という「知」を育ててきた場所であったので、学術的な機能を有する研究施設付きのデータセンターがよいかと思った。大阪大学の卒業生に母校がなぜこのように変わったのかと思われぬような土地利用計画が望ましいと考える。
データセンターは、地形や既存の住宅地の配置などにより、近景からはほとんど見えないので、景観的な影響は限定的であると理解した。

委員：土地利用計画では、商業施設と交流館が離れて立地しているが、普通は商業施設と交流館の位置を近接させて、人の流入を促し、アクセスしやすいように設定するのではないかと思う。地形上の高低差や区画道路が境界になっていることが要因か。

市：昨年、今回と同じ東部地区に位置し、都市景観形成地区に追加した川合・山之口地区については、広域の人の流入を対象とし、府道箕面茨木丘陵線等の道路網を活かした大規模な商業施設や物流拠点を想定している。
一方、今回の計画は小規模な商業施設を想定しており、近接する住宅地に特化したまちづくりである。同じ商業地域であっても、地形上の特性と合わせて、まちづくりの対象や目的が異なっていることから、今回の土地利用計画となっている。
また、交流館も比較的近隣の住民に特化した利用を考えている。
なお、データセンターは、集客施設ではなく、通過交通や人流も発生しない。

委員：今は土地利用が計画されていても、今後、データセンターは小規模化される可能性もあり、大きな敷地がどんどん分割され、将来的にどこにでもあるような景観になる恐れがある。大阪大学の跡地という歴史的な背景を考慮し、地区計画などで土地利用などにしっかりと制限をかけてほしい。

市：ご指摘のとおり、地区計画において最低敷地面積等を設定し、きめ細やかに土地利用を誘導したいと考えている。例えば、将来的に技術革新でデータセンターのサーバーの規模が極端に小さくなり、今回のような規模の建築物が必要でなくなる可能性はあるかと思う。その場合でも対応できるよう地区計画で土地利用の面積や規模についてしっかりと制限を設けている。

会長：データセンターは箱状で極めて単調な建築物になるので、意匠について、建築物の壁面に緑を施したり、凹凸を設ける等も大事になる。周辺の住宅地になじむように可能な限り圧迫感を軽減する形態にするよう指導していただきたい。その実現に向けて、事業者とは引き続き調整していただきたい。

委員：垣又は柵のしつらえについて、植栽併用するなど無機質な印象を和らげるとあるが、その文言だけを捉えて、例えば何かのキャラクターを描き、それで無機質な印象を和らげていると主張をされかねないと思う。届出内容について、手続きの中で審査されると思うが、ご注意いただきたい。

委員：景観的には施設の供用後の外観が主要な協議事項であるが、供用前や工事中の景観も大事である。また、工事のタイミングによっては、北側の道路などから工事車両等の交通量が増えると考えられるので、安全面の配慮なども必要になると思う。

市：現状として、間谷住宅側からの道路と北側の彩都区画 33 号線が考えられるが、具体的な工事計画は、今後事業者において検討される。本日のご意見も踏まえて、交通安全対策や、工事中の景観についても十分配慮するように事業者に求めていく。

会長：他市でも、工事期間中の景観への配慮が議論になることが多い。今回も、事業者が地元住民と十分に調整することが重要なので、十分配慮のうえ進めてほしい。

会長：要約すると、都市計画の変更に伴い地区計画を設定する。また、景観計画区域は山すそ景観保全地区に該当しており、さらに都市景観形成地区に指定することになる。これにより、建設行為の規模にかかわらず、全て景観の届出対象となる。また、山すそ景観保全地区の建設行為については、都市景観アドバイザーに事前相談をすることとなる。建設行為の規模によっては、都市景観審議会での審査が必要となる。これらの手続きにより、今後も景観形成についてしっかり確認できるということで理解した。

市：事業者から具体的な建築計画等が提案された際には、今後も都市景観アドバイザーに意見を聴き、都市景観審議会でも具体的な建築計画などについて、審議いただくことになるので引き続きご意見をいただきたいと思う。

委員：借地契約の期間は何年間か。

市：一般定期借地権契約で、期間は 70 年間である。

委員：70年後、事業計画の見直しが生じれば、景観計画を見直す可能性がある。

委員：70年間の契約期間はとても長いように思う。

委員：それぐらいの契約期間がないと、昨今の事業者はどこも借地契約を受けてくれない。また、全国的にデータセンターが不足しており、これからAIの更なる発展や、EVの普及などで膨大なデータ処理をするので、技術革新によりサーバーがコンパクトになったとしても、データセンターのニーズは将来に渡りあると思う。

市：優先交渉事業者の公募を開始した際に、100件ほどの事業者と対話したが、土地利用計画の中心となる提案の大半はデータセンターであった。実際に公募で計画書を提出した5グループ全てがデータセンターを中心として、地域貢献施設等を設置する計画であったので、データセンターのニーズは大変高いと市も感じている。

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手続きを進めていただいてよいか。

【異議なし】

会長：都市計画審議会への報告やパブリックコメントで、新たな意見等を受けて、次回の都市景観審議会で諮問となる。

本案件について、引き続き検討を進めていただくこととする。

以上