

令和6年度第2回 箕面市都市景観審議会 議事要旨

1. 日 時：

令和6年(2024年)9月12日(木曜日)午前11時00分から午前11時50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 (6名)

会長 加我 宏之 氏

委員 阪本 裕昭 氏

委員 横山 あおい 氏

委員 堀内 初美 氏

委員 松出 末生 氏

委員 若本 和仁 氏

2) その他

市関係者 (3名)

事務局 (2名)

傍聴者 (3名)

4. 結果：

【案件1】 諮問原案のとおり妥当と判断された。

5. 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6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：本案件については、事前に事業者が都市景観アドバイザーに相談を行い、計画内容について詳細に確認されている。審議に先立って、都市景観アドバイザーを兼任している委員から相談内容等について説明をお願いしたい。

委員：事前の相談では、遠景からの見え方や擁壁のしつらえ、計画地内の道路配置等について確認した。彩都栗生地区の既存戸建住宅地と同様に、計画地は遠方からはほぼ視認できないため、山なみを背景とした景観に影響しないことを確認した。その他詳細な事項については次のとおり。

- ・近景における敷地周囲の化粧擁壁は、先行街区に合わせた統一的なしつらえとなり、周辺の住宅地となじむデザインである。
- ・計画地内は無電柱化されるため、空を背景とした景観に影響はない。
- ・南東角のポケットパークは、彩都中央線と緑道が交差する場所で、市民の憩いの場となる。
- ・南エリアの主要道路には、幅員 2.5mの歩道が整備され、通学路としての役割に加え、北エリアの歩行者専用道路と接続され、計画地内に回遊性を確保する役割がある。
- ・当初、当該地では中高層住宅が計画されていたが、戸建住宅に変更となり、宅地の高低差に合わせて、市街地の風景を楽しむ要素も考慮されている。
- ・建て売りで外構と建物がセットとなり、緑が連続し、住宅と調和した街区が想定される。

委員：北エリアと南エリアの間にある法面は個人管理となるが、法面の高低差が最大 8メートルあり、個人での管理は難しいと思う。

住民の間で法面の管理協定を結ぶなどして、地域等が一律管理するなどの対応を考えているか。実際に法面の緑の維持管理ができるか心配である。

市：地盤面は南エリアが低く北エリアが高いため、その間が法面となり、個人所有となる。管理も所有者となり、緑地の管理協定等の話は聞いていない。

委員：雑草などが伸びて景観を害することを懸念する。法面の面積が大きく、高低差もあり、個人での管理は難しいのではないかと。行政が管理した方が将来的に景観が維持されると思う。

市：計画地は、都市景観形成地区の彩都栗生地区であり、都市景観条例に基づき、建築行為等を行う際に全て届出を受け、法面の緑化計画を確認している。ご指摘のとおり、中長期的に景観を守るという意味で、維持管理の重要性は認識しているが、個人の宅地法面を市は管理できない。

委員：計画地内にごみ集積設備が 6箇所あるように記載されているが、計画戸数と比較すると少ないと思う。ごみ集積設備に遠い宅地は、個別収集となるのか。

市：担当ではないので、詳細は分からないが、基本的には、ごみ集積設備にごみを

出すことになる。箕面市まちづくり推進条例の中で、住宅地の規模に応じて、ごみ集積設備の必要個数が定められており、収集方法も含めて担当部局と事業者で事前に協議の上決定している。

委員：ごみ置き場に鳥獣害や飛散防止用の網を掛けるのではなく、ボックス型のごみ置き場を設置することを検討できないか。ボックス型であれば、カラスにごみを荒らされる心配もなく、景観上も良いのではないか。

市：ご指摘の通り、ごみ置き場の形状も大切な景観要素である。一方で、強固な形状であれば、ゴミ回収作業の効率が低下する可能性がある。ご提案いただいていることは担当部局と事業者伝えるが、様々な要因を含めて判断すべき事項である。

委員：中高層住宅から戸建住宅に計画変更したことは、彩都の既存宅地の住環境に調和して良いと思うが、次の2点が気になる。

- ・敷地南側と東側の擁壁手前の民地の植栽空間は、昨今の猛暑、気象状況を鑑みても、50センチメートルの幅では、植物が生育する環境にふさわしいのか疑問に思う。植栽を維持するにあたり、擁壁の輻射熱の影響や、植栽が生育するための適切な幅を考慮する必要がある。

- ・一括で宅地販売されると思うが、昨今、外国人が宅地を購入、居住することが増加している。

そのことは良いが、文化や価値観の違いなどによる住環境のトラブルを未然に防ぐために、宅地購入前に地域のルールをしっかりと説明する必要があると思う。地域のルールをしっかりと作り、住民に周知しなければ、良好な景観は維持できないと思う。

市：1点目の擁壁沿いの緑化について、擁壁の輻射熱が植栽の生育に影響するかは不明であるが、擁壁手前の50センチメートルの植栽空間については、彩都粟生地区の共通ルールであり、一部管理が行き届いていない箇所もあるが、住民の皆様が創意工夫しながら管理されている状況である。

日々の管理も重要であるが、維持管理しやすい樹種を事業者から宅地販売時に提案いただくなども必要かと思うので事業者伝える。

2点目についても、ご指摘のとおり、昨今外国人の居住者も増加傾向にあり、そのことも想定し、国籍を問わず、居住されるかたにしっかりとまちづくりのルールを伝えることは重要であるため、事業者はその旨伝える。

委員：これまでは基本的に日本人が居住することを前提にまちづくりが行われてきたと思うので、外国人にとってはまちのルールを知らなかったり、習慣の違いでトラブルになるケースが各地で散見される。国籍を問わず、どのような人も住

みやすい街であってほしい。日本人と外国人が共生して、面白いコミュニティーが生まれ、みんなが楽しいまちを目指すことがこれからの時代は大事かと思う。

会長：本日の議論は、次の内容に集約される。

- ・背景となる山なみ景観と戸建住宅地開発との景観上の関係性に問題はなく、特に近景における擁壁のしつらえについては、周辺の先行街区に合わせるように十分に検討いただいたと評価できる。
- ・F-68、F-28 街区で先行事例があり、彩都の方々は、地区計画の 50 センチメートルのセットバック部分も宅地の一部であって、管理をしていくことを理解して住まわれているかと思う。
- ・計画地内の法面は、個人所有となり、庭の延長とも見なされ、向こう三軒両隣で、ある意味共有している所でもある。土地の形状などを十分理解して購入し、管理してもらうことが必要かと思う。
- ・西側の歩行者通路沿いの法面は、通る人々から見られ、ある意味公益性を持つ法面でもあるということを十分に理解し、購入してもらえたらと思う。事業者は販売時に購入者の嗜好なども調整してもらいたい。
- ・彩都中央線沿いの断面を見ると、歩道側に樹木があり、宅地側に歩道植栽があり、さらに擁壁前の 50 センチメートルの緑地は宅地所有者の管理ということになる。当然、公民境界はあるが、場合によっては、歩道の植栽と一緒に管理されることがあっても良いかと思う。植栽空間の維持管理については、F-68 街区などの現状を確認し、「地域で取り組む」もしくは「宅地で管理する」ことをさらに検討するよう、事業者に伝えてほしい。

会長：本案件については諮問原案のとおり妥当として答申してよろしいか。

【異議なし】

会長：本案件については諮問原案のとおり妥当として答申する。

以上