

## 令和6年度第4回 箕面市都市景観審議会 議事要旨

### 1. 日 時：

令和7年(2025年)1月24日(金曜日) 午後3時00分から午後4時10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 阪本 裕昭 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 徳田 静香 氏

委員 堀内 初美 氏

#### 2) その他

市関係者及び事務局（8名）

傍聴者（3名）

### 4. 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）

### 5. 結果：

【案件1】諮問原案について、以下のとおり答申する。

- ・建物周囲に植樹する樹種の選定については、1年を通じて良好な景観を形成するため、常緑樹と落葉樹を適度に取り合わせた計画となるよう工夫されたい。
- ・バルコニー部分への緑化など、今後の維持管理を考慮し、可能な範囲において再度計画の変更を検討し、建物の圧迫感のさらなる軽減に努められたい。
- ・箕面5丁目北交差点からの建物の見え方について、事業者に再度確認を行うこと。

### 6. 会議進行：

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。

## 7. 議事内容

### 【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）

#### （案件説明）

市：本市では、「箕面市の景観を構成する最も重要な要素」と位置づけられている北摂山系の山なみ景観を保全するため、山なみの南側にあたる区域を山すそ景観保全地区に指定し、背景の山なみと調和した景観を形成することで、市街地から見える山なみ景観の保全を図っている。

今回の案件は、阪急箕面駅前の「みのおサンプラザ1号館」の建替計画で、山すそ景観保全地区内に位置し、高さが22メートルを超える建築物の新築であることから、本審議会にお諮りする。

本審議会では、市との協議結果や都市景観アドバイザーからの助言などを反映した各種基準に概ね適合した計画についてお示しし、景観シミュレーションなどを参考に、背景となる山なみ景観や周辺景観との調和など、定性的な要素に配慮がなされているか、計画地の現状、山なみを背景とした遠景・中景・近景からの見え方、建築計画と外構計画などについて最終確認を行いながら、ご審議いただく。

#### （1）計画の概要について

市：本計画の所在地は「箕面市箕面6丁目3番1号」、現在の「みのおサンプラザ1号館」の跡地となる。景観計画区域の山すそ景観保全地区内に位置し、景観配慮地区の府道豊中亀岡線沿道にも面している。用途地域は商業地域で、高度地区は第八種高度地区、地区計画は、箕面駅前地区地区計画区域となる。

計画地の敷地面積は2,941.42㎡で、建物の用途は、集客施設、公共施設及び共同住宅が予定されている。

#### （2）計画地の現状について

市：計画地の現状について、各方面から見た現在の「みのおサンプラザ1号館」の見え方を現況写真で示している。本計画の審議にあたり、特に重要となる山なみを背景とした景観との調和にかかる現況を示す箕面5丁目北交差点の位置からは、みのおサンプラザ1号館の低層部の背景に山なみが見える構図となる。また、箕面5丁目交差点の位置からは、「みのおサンプラザ1号館」を見ることはできず、計画地南側の箕面駅前第一駐車場の背景に山頂が少し見える構図となる。

今回の計画地の景観計画区域は、山すそ景観保全地区及び景観配慮地区（府道豊中亀岡線沿道）に該当しており、建築物の新築にあたっては、背景となる山なみ景観との調和を図るため、建物などのボリューム感や人工的な印象を減らし、自然になじむ配置、デザイン、色彩の工夫が必要となる。

### (3) 建築計画と外構計画の概要について

市：建築計画は、事業者により、新たな賑わいの創出などの事業コンセプトを基に計画が検討され、その後、市との協議や都市景観アドバイザーからの助言などを反映しながら、さらに検討が重ねられてきた。

計画している建物は、高さが39.99メートルで、用途は1階から3階が集客施設や公共施設、4階から11階が共同住宅となっており、地下1階には居住者のための駐輪場や駐車場を予定している。

建物の北、東、南側に、公共施設や集客施設の入口を、南側に、共同住宅の居住者専用の入口と立体駐車場の入口を配置しており、各方面からの人の流れが想定されているため、建物の周囲には、2メートル幅の歩道状公開空地を設け、ゆとりある歩行空間を形成するとともに、緑地を整備し、周辺との緑の連続性を確保している。

建物の西側には、自主管理公園を整備し、地域住民の交流拠点であるとともに、施設利用者や観光客の休憩所としても活用することで、回遊性の拠点を創出している。

### (4) 山なみを背景とした遠景・中景・近景からの見え方について

市：山なみを背景とした遠景からの見え方として、計画地から約500メートル離れた芦原公園からは、計画している建物を見ることはできないため、背景となる山なみ景観への影響はない。また、計画地から約800メートル離れた箕面市役所本館3階の渡り廊下からは、建物の屋上と最上階付近が見えることになるが、前景の市街地景観に溶け込んでいるため、背景となる山なみ景観への影響は少ないと考える。

山なみを背景とした中景・近景からの見え方として、計画地の南東約20メートル離れた箕面5丁目北交差点からは、建物東側にあったアーケードが撤去され、歩道状公開空地と緑地になることより、新たな空間が生まれることから、歩行者目線からの山なみを背景とした景観に影響は少ない。また、計画地から南に約200メートル離れた箕面5丁目交差点からは、シミュレーションの結果、山なみ景観への影響は少なく、箕面駅前第一駐車場との調和も図られていると考える。

### (5) 建築計画と外構計画について

市：計画している建物の北側のデザインについては、建物の1階から2階の低層部を白色の外壁とガラス張りとし、人の流れや建物の外から内部の賑わいが感じ取れるよう配慮することで、駅前空間の賑わいの創出に寄与するとともに、四季折々の美しい箕面のまちなみがガラス面に映り込む、これまでにはなかった、新たな箕面駅前のシンボルとなるような工夫がなされている。

4階から11階の中高層部の外壁には、垂直方向に、色の色相YR（ベージュ）系

と無彩色 N（グレー）を用いて色の変化によるメリハリをつけることで、単調にならないよう工夫し、建物の圧迫感を軽減している。また、周辺建物の色の色相に合わせて、YR（ベージュ）系が使用されていることで、景観の連続性が確保されている。屋上には、目隠しルーバーを設ける計画となっており、塔屋や設備などを目立たせない配慮がなされている。

設置される屋外広告看板には、施設名称が表示される予定であり、店舗や施設が決まり次第、事業者からの届出を受け、看板の表示内容について市との協議が予定されている。

建物西側の低層部は、自主管理公園に面する部分となり、北側と同じく、白色の外壁とガラス張りとした賑わいを創出しており、新たに植樹を行うことで歩行者目線からも緑あふれる快適な空間となっている。

建物南側の低層部は、共同住宅の入口や立体駐車場の入口、店舗の入口や搬入口が想定されており、人や車両の出入りが多く想定されることから、明るい雰囲気となるよう、ガラス面と無彩色の外壁でデザインされている。また、2階部分は、建物南側に隣接する箕面駅前第一駐車場への連絡通路に接続することで、人の流れを生み出す計画となっている。

建物東側には、個別店舗が配置される予定であり、同様に、ガラス張りにより賑わいを創出している。また、それぞれの入口上部に看板が設置される予定であるが、当該看板にかかわらず、広告看板の設置は、周辺景観への配慮として最小限に抑えられた計画となっている。

次に、外構計画について、計画地の西側には、もみじストリートがあり、その入り口となる計画地の北西の角には、シンボルツリーとして、イロハモミジが植樹される予定で、ベンチとパーゴラも設置され、人が集まる空間を創出している。また、通りと一体となった回遊の拠点にもなり得る自主管理公園では、十分な緑化や、箕面駅前ロータリーの歩道から連続性を持たせたインターロッキングのしつらえにより、人の流れを生むとともに、施設利用者や、共同住宅の居住者、歩行者にとって快適な憩いの場となるよう計画されている。

計画地の東側は、積極的な緑化と、歩道状公開空地の確保により、歩行者の安全性、周辺環境や歩行者視点からの景観に配慮し、景観配慮地区（府道豊中亀岡線沿道）にふさわしい沿道景観が形成されていると考えている。

計画地南側の立体駐車場入口前に設置する目隠しを目的としたフェンスは、計画地の南側に隣接する店舗で使用しているルーバーと同じシルバー系の縦格子を使用することで、周辺景観との連続性が確保される計画となっている。地上設置型広告は、北西角と、府道豊中亀岡線側の南東角および西側の商店街側に設置され、集客施設の名称や駐車場の案内を表示する。

#### （6）まちなみづくり相談結果について

市：まちなみづくり相談は、まちづくり推進条例に基づく建築行為事前協議書が市に提出されて以降3回実施しており、都市景観アドバイザーから専門的な助言

などを受け、協議・検討を進めてきた。

なお、3回のまちなみづくり相談後、外壁のアウトフレーム部分の色の明度が変更となったため、今回は、まちなみづくり相談の結果に加えて、変更に至った経緯とそれに対する市の考えについても説明する。

まちなみづくり相談では、山なみを背景とした遠景からの見え方について、建物やその色が背景となる山なみ景観に影響を与えるものではないか、また、建物やその壁面について、圧迫感を軽減する配慮がなされているか、箕面駅前の賑わい創出に寄与する建物となるよう、工夫されているかなどについて1つずつ確認を行う中で、箕面駅前の賑わい創出のため、商店街への回遊性を高めるための工夫や、人の流れや行動が自然に溶け込むデザインの工夫、周辺の景観との連続性、住環境への配慮などを目的としたご助言などを多くいただき、市は事業者と調整を図りながら、可能な範囲において実現に努めてきた。

具体的には、今回の計画地は、全周が道路に面し、全面で人の流れが想定されることを踏まえ、特に歩行者目線に立った多くのご助言を受け、検討を重ね、次のような計画の変更を行ってきた。

計画地の北側については、箕面駅前からの景観の連続性を高めることを目的として、インターロッキングの敷き材に変更した。

計画地の東側については、周辺にある店舗との調和を保ち、景観に配慮することを目的として、新たな植栽や屋外広告看板の設置位置を工夫した。

計画地の西側については、歩行者にとって心地よい空間となるよう自主管理公園の緑の配置を工夫し、商店街への回遊性を高めた。さらに、これまで、山なみから市街地への緑やシンボルロード沿いの緑の連続性が計画地で途切れていたことから、自主管理公園や建物周囲に緑を新たに配置することで、連続性を確保した。

計画地の南側については、まちに統一感をもたせ、歩行者の快適性を向上することを目的に、十分な緑地の確保や低層部壁面の色を大きく変更した。

そのほか、計画している建物は、高層の建物であることから、通常のシミュレーションに加えて、滝道や府道箕面池田線、計画地の西側に位置する重要建造物高橋家住宅、箕面駅前ロータリーからの見え方についても、シミュレーション結果を基に、背景となる市街地や空に馴染む計画となっていることをご確認いただいた。

また、計画が従来の箕面駅前のイメージを継承していないことについて、周辺環境との調和の観点から問題がないのか、市の考え方も併せて問われおり、本市としては、計画している建物が、新たなシンボルとして、これからのまちづくりを先導していくとともに、公共施設、商業施設の融合による相乗効果で集客力を高め、賑わいを創出することで、箕面駅前にふさわしい新たな拠点施設となることをめざしており、事業者の計画については、良好な景観の形成に資するものであることを前提とした上で、これまでの箕面駅前にはなかった新しいデザインが取り入れられることは、これからの市のめざすまちづくりに資す

るものである旨を回答していた。

一方で、事業者においては、都市景観アドバイザーの先生方からの専門的な助言を受け、低層部の外壁の色の修正を行ってきた結果などを踏まえ、共同住宅部分である中高層部の外壁の色についても、山なみ景観への配慮や周辺景観との連続性の観点から、まちなみづくり相談後も検討を続けており、今年に入り、アウトフレーム部分の色の明度を下げ、より落ち着いた外観となった計画が、事業者から市に対し提出された。

提出を受け、本市としては、色の明度の変更は、基準値範囲内の変更であること、地域性を持たせながら周辺景観との調和をより考慮したものであること、壁面の色の明度差により建物の圧迫感が軽減されていること、過去3回のまちなみづくり相談結果が反映されていることを確認し、背景となる山なみ景観へ与える影響はさらに少なく、より周辺環境に寄り添った良い案になっているものとして、今回、議案書として提出させていただいた。なお、当該変更については、経緯や市の考え方も含め、1月に開催したまちなみづくり相談で報告を行っている。

今後の流れについては、以上の経過も踏まえ、本計画についてご審議いただいた上で、その結果を踏まえた景観計画区域内行為等届出書の提出がなされる予定となっている。

(質疑応答)

会長：本案件については、まちなみづくり相談において、都市景観アドバイザーに相談と報告を行っている。審議に先立って、都市景観アドバイザーである委員から補足があれば説明をお願いしたい。

委員：市から、まちなみづくり相談の結果と、まちなみづくり相談後に外壁の一部の色を変更した経過を説明いただいた。

外壁の一部の色の変更について、変更前後で色の明度差が1.5～2あるが、市はどのような視点で確認し、変更後の色彩がより良い案になったと判断したのか。

市：事業者は、まちなみづくり相談での都市景観アドバイザーからの専門的な助言を受け、低層部の外壁の色の変更など、計画の修正を行ってきた結果などを踏まえ、共同住宅部分である中高層部の外壁の一部の色についても、明度を下げた計画を市に提出した。

市としては、立面図とマンセル値で色の明度が基準の範囲内で下がったことを確認した上で、シミュレーション図でも、山なみ景観に引き続き配慮されていることや周辺景観と連続性がより増していることを確認し、周辺の景観に寄り添ったより良い案になったものと判断した。

委員：山なみ景観への配慮という意味で、暗い方が良いというのは、視点場から、背景としてはっきりと山なみが見えている場合であり、今回は、山すそ景観保全地区に位置しているものの、背景に山なみがあまり見えない場所であるため、空を背景とした視点も必要である。

また、変更した外壁の一部とは別に、無彩色のN4.5（濃いグレー）を使用している部分があるが、他市ではアクセントカラーになるくらいの暗い色である。今回の計画では、使用する色に極端な明度差をつけていない点は悪くないが、全体として暗くなりすぎないように、無彩色の使い方について、少し留意する必要があると考える。

委員：建物1階から3階のガラス面について、まちの景色が映ることで、賑わいが創出される一方、計画地は、全面が道路に接しているため、ガラス面の反射光が道路を通行する車両などに影響を与えることはないか確認したい。

市：適切な配慮がなされるものと考えているが、市としては、影響が出ないように対策を講じるよう事業者に伝える。

委員：計画地の北側と東側で交通量が多いと想定されるが、北側は、太陽光の当たる時間が短く、東面は、ガラス面が少ないため、特定の時間に一部のガラス面に太陽光が反射する可能性がある程度で、それほど影響はないと思う。

委員：久しぶりに、箕面駅前に新しい計画が出てきたことは良いと思うが、近景・中景からのシミュレーション結果から、みのおサンプラザ1号館と比較して建物のボリュームが大きく見えることや、敷地内に駐車場が21台しか確保されておらず、集客施設の利用者が駐車場を利用することにより渋滞が発生する可能性を懸念するが見解はどうか。

市：まず、建物内の駐車場は、全て共同住宅の居住者専用である。集客施設などの利用者は、南側に隣接する箕面駅前第一駐車場を利用する計画としている。従って、計画している建物により渋滞が発生することはないと考えている。  
なお、秋の紅葉シーズンなどに、箕面駅前第一駐車場の混雑が想定されるが、これまでと同様に、警備員を配置し、付近の箕面駅前第二駐車場の利用を促すことや、観光客に公共交通機関の利用を広報するなどして、箕面駅前周辺で渋滞が発生しないよう対策を講じていく。

委員：市民が集客施設などを利用することを想定した場合、観光シーズンだけではなく、日常的に箕面駅周辺で渋滞が発生することは良くない。計画している建物に起因した渋滞は発生しないことを理解した。

会長：建物のボリュームの点についてだが、容積率はどうなっているのか。

市：計画している建物の容積率は487.03%であり、みのおサンプラザ1号館と比較して、約90%増加している。

委員：建物のボリューム感を軽減するため、当初の事業コンセプトにあるように、3階バルコニーへの植栽は計画されていないのか。

市：事業コンセプトは、令和2年時点のもので、今回の計画と異なる部分がある。3階バルコニーへの植栽を含め、集客施設などの計画内容について、市と事業者で協議を進めているが、設計の中で、植栽スペースの確保が難しい可能性があるという。緑化の必要性は認識しており、外構部分で適切に緑地を配置する計画としている。

委員：近年は、大都市でも緑化が進んでいる。緑化していることが、居住やイベント開催などの決定要因になっている事例もあり、建物の緑化は非常に重要である。

委員：建物のボリュームが大きい印象を受けることから、ボリューム感の軽減という意味でも、3階バルコニーの緑化を計画すると、随分とイメージが変わるため、ぜひ検討いただきたい。

市：3階部分の緑化の必要性について、事業者に伝え、植栽することができるか協議をしていきたい。

委員：シンボルツリーや建物周辺の緑地に、高木のイロハモミジを使用していて綺麗で良いと思うが、落葉樹であるため、落ち葉の管理が必要になる。加えて、冬の季節に、落葉する樹木だけでは、寂しい景観となることを懸念する。樹種を選定するにあたり、1年中、良い景観を保つことができるよう常緑樹を加えた方がよいと思うが見解はどうか。

市：緑化の連続性を確保する意味でも、樹種は落葉樹と常緑樹を取り合わせながら進める必要があると考えている。

会長：議案書には、全ての樹種を掲載しておらず、特徴的な樹木のみ掲載されている。樹種を選定については、春夏秋冬の季節ごとの様相を考慮し、常緑樹と落葉樹を十分に調整する必要があると認識する。また、緑化については、維持管理まで考える必要がある。

会長：本審議会として審議するポイントは、山なみを背景とした中景や近景からの見

え方を基に、山なみ景観への配慮や周辺景観との調和を確認し、加えて箕面駅前ロータリーからの見え方を基に、周辺景観との連続性を確認する必要がある。これまで、中高層部の外壁の色の明度について議論があったが、今後、外壁の色を変更する可能性はあるのか。

市：3回のまちなみづくり相談後、外壁の色の一部を変更したことについては、これまでのまちなみづくり相談での指摘や助言により反映された事項に変更がないこと、明度が下がったことにより、箕面駅前ロータリーからの見え方に、みのおサンプラザ2号館と景観の連続性が生まれたことなどを踏まえ、議案書にお示ししているとおりと考えている。

会長：箕面5丁目北交差点からの見え方については、事業者に対し、新たな資料の提出を求めた上で再度確認することはできるか。

市：事業者に対し、新たなシミュレーションの提出を求めた上で、再度しっかり確認する。

委員：箕面が守ってきた山なみ景観の継承を考えると、新たな事業計画を検討する際には、緑化をはじめとした様々な要素により、箕面らしい豊かさが表現されている必要があると思う。

会長：豊かさや重厚感を表現することによって、箕面にしかない建物となることが重要である。

本審議会での意見を整理すると、1点目は、建物周囲の樹種について、春夏秋冬の季節ごとの様相を考慮し、常緑樹と落葉樹を適宜、取り合わせた計画を検討いただきたい。2点目は、バルコニーに植栽することは、歩行者の目線から建物を見たときに、視線を和らげるという意味で有効な手法である。維持管理手法も併せて、市と事業者で検討いただければと思う。3点目は、市からの説明にもあったように、計画している建物は、山なみ景観に影響がないということである。箕面駅前で、事業を成立させるためには、一定の建物のボリュームが必要と考えるが、箕面駅前の新たなシンボルとなる建物であることを再度確認の上、事業を進めていただきたい。

以上の意見を踏まえた内容を、本審議会として答申することにご異議ございませんか。

【異議なし】

会長：それでは、本審議会としては、先ほどの内容を踏まえた内容の答申をすることとする。

本日いただいたご意見を、事業者に伝えていただき、事業を進めていただければと思う。

以上