

平成26年度第2回 箕面市都市景観審議会 議事要旨

1. 日 時：

平成26年(2014年)7月23日(水) 午前10時00分から午前11時45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（7名）

会長 加我 宏之 氏 委員 横山 あおい 氏

委員 稲野 清子 氏 委員 若本 和仁 氏

委員 福田 知弘 氏 委員 池田 順一 氏

委員 松出 末生 氏

2) その他

市関係者（6名）

事務局（3名）

傍聴者（3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7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】都市景観基本計画及び景観計画等の変更について（諮問）

～彩都栗生地区～

市より、彩都栗生地区における都市景観基本計画及び景観計画等の変更について説明を行った後、審議を行った。

＜【案件1】の審議内容＞

会長：昨年度の変更からこの間までに補強されたところが議案書1-24と1-25、スライドでいうと47から50について屋上施設の取り扱い方、それから大規模造成法面の定義を加えられた。それを受けて景観計画それから都市景観基本計画の変更箇所ということで説明いただいた。

委員の皆さんから、質問や確認事項等を含め何か意見はないか。

委員：議案書 1-25 について、大規模法面の面積は具体的にどれくらいなのか。

市：正確には測っていないが、議案書 1-28 の下のスライドの斜線で表示している部分が大規模法面となるが、3分の1程度であろうと思われる。

委員：この法面の所有者は誰になるのか。将来建物が建っていくが、今の所有者がそのままの場合もあるであろうし、転売されることもあるだろう。最終的に法面の所有者は平地の所有者と同じになるのか。

市：大規模造成法面の所有者については基本的に平地の所有者と同じになる。市に移管されるということはない。

会長：一般的には法面と平地と一体敷地で売買されることになると思うが、そうすると法面にも固定資産税がかかることになる。法地は規制もかかりそのまま使いにくい土地であるが、税負担はしなければならないといった時に負担が大きいいという意見をよくネット等で見かける。ここにもそういう事態が起こることが予想される。これらの土地の購入者が後々まで税負担が可能であればよいが、将来的に厳しくなる場合や、税負担を軽減してほしいという要望が出ることも考えられる。そういった際の対応策等は何かないのか。所有する以上固定資産税を負担するのは当たり前であると考えなのか、景観に寄与している中で軽減措置を考えていくことも必要ではないかと思うが、いかがなものか。

市：法面の緑地の管理については、現在これらの民地について考え方や方向性は整理されてはいない。UR所有の土地にも同じようなケースがあり、市に移管され、市が管理費を受けて管理していくというかたちで整理したところもある。今後、これら民地の所有者からそういう申し出があった場合、管理費も含めての協議になるかと思う。原則これらの土地は山に返すといった意味合いが大きいので、きれいに緑化して庭木のように維持管理するというのではなく、下から見た際に山のように見えるような植栽を施し、できるだけ自然に返すような法面となるような管理をしていくことになると思う。

会長：維持管理費についてというより、法面は景観面で貢献していることになると思うが、所有しているだけで固定資産税がかかるということについて、固定資産税そのものの負担に対して、借景代的な軽減がないかと思ったのだが、特になければよい。将来的に検討してもらえばよいかと思う。

市：税金のことは詳しく把握していないが、法面についてはある程度軽減があると聞いているが確認は必要である。また、土地利用計画においては建ぺい率

や容積率が重要であるが、法面を含めた敷地に建物が計画された後に、仮に法面が移管されたりすると、その法面の面積を分母から差し引くことにより建ぺい率や容積率を再計算する必要が生じるなどの問題が発生することも含めて検討する必要があると考える。

会長：この大規模法面については市から説明があったが、市街地から見上げたときの貴重な空間である。これを維持管理していく上で植栽を維持するために移管を受ける若しくは補助をするというアイデアもある。先ほど委員から話があったように固定資産税の減免についても維持管理する上での一つのアイデアであるかと思う。市民にとっても公共の財産であることから、都市景観基本計画や景観計画に位置付け、それを維持していくアイデアをいただいたということによいであろう。
他に何かないか。

委員：提案であるが、議案書 1-18 の「取り組みの経過」の「ルール設定の考え方」について、建物高さが高木とのバランスを考慮するとあるが、高木にもいろいろあり、高くなるものもあればさほど高くないものもあるので、樹種を確認し想定されたよいバランスにふさわしい高さになる樹木であるかどうかのチェックの検討もすればよいのではないかと思う。

会長：樹種についての検討はされているか。

市：ここで樹種などの具体的な話はないが、ここは都市景観形成地区に指定されており、すべての物件が景観の協議対象となっている。おっしゃったとおり高木にもいろいろあるので、個別協議のなかで審査していく。

会長：樹種により樹高が高いものや枝がはるもの等があるので、今後、山すそ景観保全地区及び都市景観形成地区の規制を併せて具体の建築行為について、敷地内緑化も含めアドバイスするとともに樹種の検討や、シミュレーション時にどうしても現実と違ってくる場合もあるので、景観画像作成時にも気をつけていただきたい。

委員：議案書 1-20 で、市民説明会出席者が 5 名、パブリックコメントの意見が 4 件であり少ないように思うが、意見で「市の企業立地を促進する方針にも合致しない」とあるが、具体的にどの部分がどのように合致しないといっているのか。

市：これは全文を載せているのでここから読み取るしかないが、「計画素案の内容では」とあることから、たとえば高さの 22m ということなどでないかと推

測している。ただ、はっきり書かれているわけでないので、市の考え方として一般的な研究施設は十分建築可能であるという回答をしている。

会長：どちらも抽象的な言い方ではある。この市民の方がどういう方が分からないが、市の方針に合致しないと切り切っているのもう少し意図が分かればとも思う。

委員：厳しい規制をかけたら企業誘致が困難になるので、規制をかけるのはいかなものかと思うが、箕面市の方針はこれでいくということですね。

会長：都市景観基本計画若しくは地区計画も含めて、規制をするということに対して少しご意見があるということですね。一方で総合計画を含め企業進出・立地ということ掲げ、箕面市の活性化を図る。そういったなかで規制というものをどう考えたらいいのかという投げかけだと思う。箕面市として、よりよいものを造ってもらうということで、箕面市の環境や景観をよくしていくための制限をかけるかかけないかという、非常に重要なところでもある。私としては、できればきっちりと制限をしていただきたいと考える。他に意見がないようであれば、本案件について諮問原案の通り妥当として答申してよいか。

(異議なし)

会長：諮問原案の通り妥当であるとして答申する。以後、都市計画審議会を含め、よろしく願います。

【案件2】箕面森町（水と緑の健康都市）地区における景観計画等の検討状況について（諮問）

市より、箕面森町（水と緑の健康都市）地区における景観計画等の検討状況について説明を行った後、審議を行った。

＜【案件2】の審議内容＞

会長：本案件は今までは箕面森町地区の北東部において、里山住宅地区や一般住宅地区で宅地景観を中心に形成されていたところの西側に、今回広域誘致施設地区の方向性がある一定決まってきたというなかで、議案書2-18以降に箕面森町の景観基本計画があるが、その中に広域誘致施設地区の景観形成の基準を加えていこうというものである。

今説明のあった内容について意見・質問等があればお受けする。

今回は特に箕面森町の北東側の住宅地区からの見え方を中心に基準を検討しているところである。

委員：施設としては流通施設が建設されるということで、検討されている内容でよいと思うが、フォトモンタージュをつくる时候にも、実際に見える大きさと差があるので、具体化するときは大きなスケールで、できるだけ見えの大きさを描いて確認する必要があるかと思う。

景観からは少し外れるかもしれないが、流通施設であれば24時間営業の可能性があるかと思うが、夜間の照明・光の問題が発生しないか、また、騒音の問題、住宅地への影響を検討しておくべきではないか考える。

市：フォトモンタージュの件であるが、今は高さ31mのルールを検討するにあたっての話なので、個別の物件がでたときにはもう少し精度を上げるように考えている。2点目の照明の件については、言われるとおりであり、議案書2-16の上のスライドで工作物のところに、広域誘致施設地区についても加えている。教育施設地区の時にも学校の夜間照明について議論になったこともあり、詳細は個別協議のなかで詰めていきたい。騒音については、建設の際にまちづくり推進条例において担当課と協議していただくことになる。こういう意見が出たことは、議事録にも残るし、担当課に伝えておく。

会長：流通施設がくるであろうということで、進入路等が課題になると思われるが、新名神の出入り口から想定される主たる進入路は、住宅地区内を通ることになるのか。

市：主な経路は新名神のインターチェンジを降りたところから、住宅街の反対側に主要道路が直結するかたちになっており、住宅地側は走らない計画となっている。

会長：この発生交通量を住宅との関係でどう調整していくのかについては、まちづくり推進条例も含めて検討課題としてお願いしたい。

委員：今聞いている用途でいくと、コーポレートカラーを全面に押し出したサインが大きく掲げられる可能性が高いのではないかと気がなっている。これに対するルールが何かあった方がいいのではないかと思うのだが。

会長：自社のサインのことか。

委員：企業の看板が遠くからでも見えるように大きなものであったり、業者によってはとりあえず派手なものであるとか、電飾等視認性を意識したサインが掲

げられる可能性は高いと思われる。これに対する一定のルールがあればある程度押さえられるのではないかと思う。

市：議案書の 2-16 であるが、第 3 区域特有のルールとして、「原則として森町内の住宅地から眺望可能な範囲に広告物は設置してはならない。」というのがある。またこれとは別に、住宅地から見えないが幹線道路からは見える位置に設置することは可能であり、そこまで規制をかけるのは難しいと考える。そのようなときには、屋外広告物に対する全市共通の幹線道路沿道の基準があるので、これを適用して指導を行うことになる。例えば、コーポレートカラーの話が出たが、箕面市内を見ていただくと分かるかと思うが、単にコーポレートカラーだからといって色をすべて認めている訳ではない。そこは基準に基づき厳しく指導している。また電飾の件については、箕面市の広告の基準で派手な電飾・電光掲示板・映像は設置しないとあり、これに基づき指導できると考えており、個別協議にはなるがしっかり指導していきたいと考えている。

委員：厳しいかもしれないが、切り文字にすると面でなくなる分、大きくなっても少しはましかなとも思う。どこまで踏み込むかという問題もあるが、流通関係の看板はかなり大きなものとなる可能性があるように思う。

市：例えば、看板でも切り文字部分だけを計算したりした事例もあるので、これらを参考にしながら指導していきたい。

委員：事業者の立場から考えると、基本的に派手で大きなサインを掲げたいというのがあり、景観指導と相反するものであるが、議案書 2-16 の「住宅地から眺望可能な範囲には広告物を設置してはならない」という 1 文の下の写真で壁面が見えているが、これは具体的に何階まで見えているのか。

市：建物自体の高さは高さ 31m で設定しているので、はっきりしたことは言えないが、4 階若しくは 3 階くらいかと思う。

委員：業者はとにかく名前を売りたいというのがある。また、流通施設だけではなく商業施設も来るという可能性があると思われる。そうすると止々呂美吉川線から南側の建物には北側に住宅地があることを考えれば、眺望可能な範囲ということで、道路側に看板を設置できなくなるのではないかとと思われるが、そのあたりどうであるか。

委員：非常に重要なところである。議案書 2-24 に広告物の表示等に関する事項で、全地区共通で基本的に控え目にするという箕面森町の考え方の中で、広域誘

致施設地区については、一般住宅地区、方角でいうと北東からの眺望可能な範囲ということで「広告物を設置してはならない」という文言を入れるかどうか。一方で注意が必要なのが、屋外広告物条例で規制をかけることはできるが、厳しいが良好な住宅地景観を形成していく上でこの文言をどう考えるかが課題である。

市：少し話が戻るが、大阪府が進出企業の調査を実施しており、その資料によると意向を示している企業は商業施設はかなり少数派で、すぐに商業施設が他建ち並ぶというのは考えにくいのが現状である。ただこれは計画であり、後まで生きるものであるため、長期的にはあり得る話である。その際には「原則として」という文言を入れており、まず始めはダメということから始まるが、どうしても認めざるを得ない状況が発生したときには、審査の段階で考えていくことが必要である。まずは認めない方向から指導を行うが、それでは商売が成り立たないという時には、その事情を考慮してデザインや大きさをどうするかといった協議のなかで良いものにしていくということがこの文章で可能であると考えている。

会長：議案書 2-16 の下の写真では、近景というより中遠景である。この状況で広告物が見えてくるといえるのは、かなり広告物が目立っているということである。この緑の稜線に囲まれたなかに、原則として広告物は設置しないということで景観を守るのか、ある一定の内容については認めていくこととするのかが論点となる。

委員：前面道路と建物との関係が分かりにくいところであるが、眺望可能な範囲という文言を考えると、通常の入り口付近のサインも認められないともとれる。

市：そこは使い分けであり、そこまできつく指導する必要はないと考えている。最初から甘い姿勢でいると次々とサインが設置されることになるので、最初は絞り気味で指導していくという意味で「原則」という言葉を使っていきたい。しかし、すべて認められないということにするつもりもなく、実際の計画を見ながら詰めていく必要があると考えている。

委員：基準に従っていないものを見て、従ったものが文句を言うことが多々ある。うちはこう指導されたのに、あそこはどうなっているのかといった話が必ず出る。ある意味で「逃げ」を含めた一定の文言で基準を定めておく必要があると考える。それを示した上で協議することが重要であると思う。

会長：その「逃げ」も含めて考えるか、素直に原則としてならないという姿勢で臨むか、だと思う。議案書 2-24 によると箕面森町については、全地区共通の

基準として3つの基準を掲げているが、その中で広域誘致施設地区において、進出企業が自社をPRしたいといった場合、離れた住宅地区の方にPRをして広告物を設置する可能性があるといった際に、原則としてそれをやめてもらい、押さえた景観にしましょうということで行くのか、いかないのか、これが論点である。市の説明で、そのときの状況に応じて対応するというのは少しまだ早い気がする。今回の姿勢としてはどちらで行くのか。

市：そういう意味でいうと前者の方でいきたいという意味で、今回報告というかたちで市として出させていただいている。

委員：そもそもの話であるが、この施設をうまく隠しているこの稜線は誰のもので、この状態はいつまで続くことができるのか。この写真を見るとたまたまうまく隠れているのでこの議論ができるが、何年か後になくなるのであればこういった議論も無駄である。箕面森町のなかですでにできている近隣公園からの眺望点でとられているが、実はこの地区がほとんど見えてしまうような俯瞰できる場所が他にはないのか。この2点について聞きたい。

市：まず議案書2-9、スライド18の区域手前の稜線で矢印で表示している部分であるが、区域手前の稜線は緩衝緑地と都市計画公園の部分は守られる。造成平場となるのはスライドの平面のオレンジ部分で緑の部分は山のままで残る部分である。その山の部分について、事業者としては売却したいと思っているかもしれないが、どうするかというのはまだ決まっていない。平面で白抜きの部分は区画整理の地区外である。

委員：道路沿いの建築物で道路側にサインを設置できなければ納得しないだろう。

会長：止々呂美東吉川線に対しては規制はかけていない。住宅地から見た場合に対しての規制であると思うが。

市：止々呂美吉川線沿いに設置するのはよいが、住宅地から見えるようであれば場所を変える等のお願いをする。

会長：もう一点、止々呂美東西線を含め箕面森町の北東の住宅地区から見下ろせる眺望点がないのかということについては、本件は報告案件でもあるので、視点の位置の設定を検討いただくということでお願いする。今回提案された近隣公園はより多くの方が集まる場所であり、眺望点としての設定は妥当なところである。他に遠望できる場所がないのか、また遠望はできる場所であってもどの程度人が状況集まる場所なのかということも含めて確認いただきたい。

他に何か意見等はないか。

(意見等なし)

会長：他に意見等がないようであれば、報告内容のとおりで、ただし広告物の取り扱いについては視点の位置の設定も含めて検証するとともに、全市共通基準も含めて再度情報交換をしながら慎重に審議をしていくこととする。

【案件3】白島三丁目地区（仮称）における景観計画等の検討状況について（報告）
市より、白島三丁目地区（仮称）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3】の審議内容＞

会長：今説明のあった内容について意見・質問等があればお受けする。山すそ景観保全地区内で、建築物の建替えが想定されるところで、良好な景観形成を誘導していく上で都市景観形成地区に指定し、良好な景観になるようにしていきたいというものである。

委員：議案書3-12の上のスライドで、広告物の表示等に関する事項の3番目に「高彩度色を地色とするものや電飾を用いた看板・広告塔の類は設置してはならない」とあるが、ここでいう高彩度色とは内装式の看板もこれに該当するかと考えて良いのか。

市：おっしゃるとおり、電飾自体は元々ダメであるが、普通の看板はもちろん内照式も含めてということである。

委員：内照式を含むと記載した方が良いのではないか。

市：そもそも題目が広告物の表示等ということであるので、ここに限らず内照式についても括弧書きはしていないのが現状であり、これで事足りると考える。

委員：以前から付近に住んでいるが、昔は大きな柳の公園がありそれがなくなり寂しさを感じていた。今は雪柳等できれいな景色が気に入っていたが、その景観がなくなるのは残念である。次の計画でも検討いただき、さらに良くなることを期待する。住まわれる方にとっても、大変良い場所であるので、景観が守られるようお願いしたい。

会長：建築物を新設する際に、規模にかかわらず市に届出が必要な地区であり、単に届け出さえすれば良いというのではなく、市ときっちり協議することが必要となるので、市民に誇れる新たな住宅地となるよう祈念する。

委員：開発工事により道路をどう設置し、どういう敷地をデザインするかの方が、建物自体の計画より影響が大きいと考えられる。今議論しようとしているのは基盤整備ができた後の話であるが、基盤整備自体の進め方のイメージがあれば聞かせていただきたい。

市：少しさかのぼって話をさせていただく。現在売却手続きを進めているところである。先週7月14日に一般競争入札を行い、東急不動産株式会社が落札した。今後9月議会で契約の議決後に正式契約となる。現在、都市景観形成地区及び地区計画の話において、基本的なところを市の方針として今回提案させていただいているが、落札者が東急不動産ということで、約1ヘクタールの土地であり、担当者レベルではあるが、Q'sモールと近いこともあり良好な住環境としていきたいという意気込みもある。今回提案している内容以外にも、緑化について等これから検討して良好なまちづくりを行っていききたいと聞いている。委員ご指摘の話については、手続き的には9月に所有権移転を行い、10月くらいから都市計画法第29条の開発許可に向け、事前協議を始める。都市計画法第32条協議のなかで並行して、箕面市まちづくり推進条例及び景観条例等の協議を併せて進めていく。委員が心配されていた道路の配置や造成計画・土地利用計画に関しても同様に、景観協議で皆様の意見をいただきながら進めていくものと考えている。

会長：1ヘクタールの1団のものであり、山すそ景観保全地区での協議ということで景観アドバイザーの先生方のご意見をお聞きすることになるかと思う。また、個々の建築行為についても景観形成地区を知っていただいた上で建築行為を行っていただくということになる。他に意見がないようであれば、本案件については報告内容のとおりで進めていただくことになるが、異議はないか。

(異議なし)

会長：では、当報告案件については、報告内容のとおり妥当として、今後手続きを進めていただくこととする。

以上