

平成28年度第2回
(2016年度)

吹田市景観まちづくり審議会

日時 平成29年1月12日(木)午後1時30分

場所 メイシアター 1階 第2練習室

平成28年度第2回吹田市景観まちづくり審議会会議録

(要点筆記)

1. 開 会

- 大塚都市計画室参事

2. 挨拶

- 上野都市計画部長 《挨拶》

3. 会議進行

- 鳴海会長 本日、傍聴者はおられますか。
- 事務局 1名おられます。
- 《傍聴者入室》

- 鳴海会長 それでは、第2回景観まちづくり審議会の議事に入ります。事務局より本日の案件について説明をお願いします。

4. 案件説明

議案第2号.景観形成基準の変更について

- 事務局 《内容説明》

5. 意見・質疑

- A委員 (17)中高層地区について、基準の a.建築物の 1.全体計画配置等の中の(4)と(7)に「開放的な空間」という言葉があるが、実際はどのように指導をされるのか。「開放」ではなく「開放的」と書かれているのでお聞きしたい。
- 事務局 既にこの地区内の建物については条例に基づく事前協議の届出手続きを進めており、景観アドバイザー会議等も進んでいる。開放的な空間でいうと高野台と藤白台は府営住宅と民間の分譲住宅・共同住宅が建てられる中で、どのように住民同士が交流できるのか、を考慮し、高野台については府営と民間の中央部分にどちらの住民も使える広場空間が計画されている。千里ニュータウン再生指針や千里ニュータウンのまちづくり指針、住区再生プランなどの地域の方とつくったガイドラインを踏まえた上で、大阪府が計画をされました。それをさらに景観アドバイザー会議等で協議を積重ねて、開放的な空間となるように協議・指導してきた経過がある。
- A委員 特に民間の方はどのように指導していくのか。

- 事務局 民間の計画に関してもフェンス等は設けないように、敷地を囲み込まないような設計としていただいて、自由に住民が移動できるような空間となるように協議を進めている。一部、公園との境界や防犯上必要なところはフェンスがでてくるが、府営住宅側には出てこない計画となっている。
- A委員 出来上りを楽しみにしている。
- B委員 A委員の関連で、URの団地が西にある。千里ニュータウンの中は歩車分離の形態をとり、駅から車道をまたがずに歩行者が通行できるようになっている。UR高野台団地も既に駅までの動線が立体交差によって歩車分離できている。現在府営高野台の住民はUR高野台団地の敷地内を通行して駅まで向かうことができる。今回府営高野台団地の建て替えにあたって、府営高野台団地と高野公園は現状動線がつながっている。今回民間の敷地が隣接するので、フェンスのあるなしは大きな話である。視界的に空間が開放されるだけでなく機能的に開放されていることが重要。そのあたりをお聞きしたい。
- 事務局 元々の団地の中を通る動線は建て替えによって機能を残すため、市道と並行に敷地内に整備される予定で、通り抜けのできる動線の位置は変わるが機能は残るようになっている。
- B委員 公園とはつながる動線の場所はかわってくるのか。
- 事務局 そのように聞いている。
- B委員 維持管理は民間ということか。
- 事務局 そのように聞いている。
- 事務局 補足になるが通路の整備は、地区計画の地区施設として決まっている。府営住宅建て替え用地に関しても動線がつながる計画になっているのでURの建て替えに合わせてそのあたりの協議をすることになる。
- A委員 民間事業の境界に沿ってフェンスが建つということなのか。人が出入りできないところはどこになるのか。道路側はどのような計画となっているのか。
- 事務局 道路側は建つとは聞いてない。
- 事務局 道路側の法面は緑豊かで地元からも残してほしいという要望があるので、法面を活かしながらの計画となっている。
- A委員 現在法面にのぼる通路はあるのか。
- 事務局 何か所かある。
- A委員 その階段は残るのか。
- 事務局 階段は敷地外にある。
- A委員 今まであった法面を上がる階段の中で閉鎖されるものはあるのか。
- 事務局 基本的に閉鎖されるものはない。
- C委員 今回の4件については唐突に本審議会に出てきた気がする。地区指定をする手順、基準を教えて欲しい。この審議会には下部組織とかがあり、審議された結果本

審議会にあがってくるのか。よくわからない。自分勝手の感覚でいうと、万博のエキスポシティのような巨大なもののできたのに指定していないとか。山田駅は地区指定をされているが、他の主要な駅付近がなぜ指定されていないのか、などが疑問である。指定をするルールがあるのか。可能であれば教えて欲しい。土地所有者がネックになっていて簡単に指定できないのか。

- 事務局 今回地区指定は全て千里ニュータウンの中である。指定の実績的な話では、山田駅は区画整理事業や開発事業などで地域も盛り上がり駅前で指定をした経過がある。千里ニュータウンについては以前から府営住宅や公社の建て替えをするところに関しては大阪府や公社と協議を行い、地区指定をしていくことで合意が取れているため今回指定を行った。それ以外の通常の開発事業は1haを超えるものについては「指定しませんか。」と事業者に対して協議を行っている。それにのってくださるところは、指定をしていく。先日まで何度も議論をしていただいた北大阪健康医療都市地区は吹田市の今までの景観形成地区の実績とは異なるため何度も審議会でも報告・相談をしてきた。今回の中高層住宅地区に関しては、過去に府と公社との取り決めであり、戸建てについては、既に民設で青山台4丁目での実績があり、隣接するところに関しても同一の基準でお願いしている状況である。そのため何度も審議会に出していない。
- C委員 要するに重要度では無く、できるところからやっているように思える。それは現実の問題では重要だと感じる。が、他にも重要な地域はあるのでは。手がつかないのであれば、それが審議会に掛かっているのではないのか。
- 事務局 おっしゃる通りです。新しく開発がされるところは指定してはいるが、既存の市街地に対してはまだ地区指定できていない。そのあたりは担当としての課題だと認識している。後ほど報告するが内本町のあたりや江坂駅前など地元の協議会が活動しているのは存じているのでアプローチしていきたいが、現状では手がつけられていない。
- C委員 エキスポシティは議論にもならなかったのか？
- 事務局 1ha 超えているので協議はさせていただいたが、事業者の意見としては、一つの敷地に一つの建物が建つだけなので地区指定まではしないという結果だった。
- C委員 わかりました。
- A委員 今回の案件全てに関することですが、法面はどのように担保されるのか、だれの所有なのか。
- 事務局 府営住宅の法面は府の所有のままである。
- A委員 大阪府は勝手に売らないと言えるのか。緑地指定はできているのか。
- 事務局 緑地指定はできていない。青山台は、戸建て住宅側に向かって法面があるが、法面の一部は道路敷きになっている。その前に建物が建ってくる。景観でいうと法面は見えにくくなっていくため、造成の中で整備されてしまい担保はできていないところはあるのかもしれない。

- A委員 地区指定はされているが担保はできない可能性があるのか。
- 事務局 法面は残るが、このままの景観を残すのは難しい。
- C委員 P55 に佐竹台の 1.全体計画の（２）に斜面緑地の見え方について書いてあるが、その道路の対向側が高野台である。佐竹台は文言に書いてあるとおりに法面がキレイに残っている。隣接のところなので佐竹台と高野台を読み比べると、今回地区指定をする高野台ではその法面に関する文言がなくなっている。その理由が知りたい。また、（９）の夜間景観もなくなっている。（４）のできる限り緑化する事についても消えてしまっている。様々な交渉の中で変わっていくことはわかるが、こちらでいくと決めると、以前の方も改訂していくのは考えられないのか。隣接地なのに基準の内容が少しずつ変わっているのが納得いかない。以前の基準を改定していく姿勢も必要でないのか。斜面の緑地という言葉がなくなったのはむしろ改悪ではないか。
- 事務局 千里ニュータウンの中高層地区指定は 21 年度の公社の佐竹台の地区指定がはじめである。ページでいうと P25 で、こちらが吹田市として当初のニュータウンの基準にふさわしいと考えていた基準である。これがベースとなる千里ニュータウンの基準である。その中で個別の事案が出てきたときにベースを改めて確認し、事業計画とてらし合わせてどうしても守れない基準がでて事業者のほうから文言を消してほしいという相談があり、消えている箇所がでてきている。また、P55 の佐竹台 2 丁目は市営住宅の建て替えであり、千里ニュータウンの中で市営住宅に地区指定をしたのは初めてであった。南千里の駅を出て、団地の方に歩いた時に大きな交差点から斜面緑地が良く見えるのが景観的に重要であるとアドバイザーのご指摘もあり、基準の中に交差点からの見え方をいれた。今回は交差点からの見え方については隣接をしているが見えてこないため盛り込んでいない。
- 久副会長 下部組織でいう景観アドバイザー会議であるが、先ほどのご指摘は根本的で困難である。市役所として、景観アドバイザーとしても事業者に対して「変えて欲しい」、「残してほしい」という事はかなり言っていく。しかしながら事業者は建築計画であり、どこが「守れる、守れないか」は何度も協議を行っている。そのため後追いになってしまう。なので、それぞれの計画によって基準が変わってしまう。また、フットパスは千里ニュータウンにとっては重要で、当初は大阪府が一つのデベロッパーとして街区としての計画をしている。それが敷地ごとの計画になると歩行者ネットワークの連続性が途切れてしまう。その中で一つ一つのルートを考えながらつなげていくのを市役所がコーディネートしている。今はうまく話をしていると思う。今後もそのあたりは千里ニュータウンの特殊性、ブロックとしての計画を如何に踏襲していくのが重要となってくる。
- 鳴海会長 図面がないと文言だけでは理解できないことが多い。歩道などが実際どういう空間になっているのか景観形成基準と別に資料を蓄積していかなければ伝わらないため、もう少し、詳細が判る大きな図面等を作成・添付する必要があると思う。将

来の話になると思うが、引き継ぎをしっかりとやって作成して欲しい。他になければ原案どおり承認することでよいか。

《一同異議なし》

6.案件説明

議案第3号.景観まちづくり活動補助金について

○事務局 《内容説明》

7.質疑・応答

- 久副会長 学生を中心・主体としているが、最終的には住民が動かないと景観はよくなっていかない。長い時間をかけて主体をきりかえていく事が重要。本来は学生だけでなく商店街や地域住民も加わった「考える会」が申請をすべきなので、来年度以降はしっかりと会をつくり、住民がメインで活動を行ってほしい。イベントだけではなく、景観づくりにつなげてほしい、ガイドブックなどをつくりハードとしての景観を変えられるように。ワークショップが目的ではない。学生が中心ということで、まちかん114が今は熱心な学生がいるが5年後10年後にのこっているか、継続性が課題。多様な人が関わる団体に成長するよう期待している。
- D委員 私も市民委員として、これは関大の通りについてですが、私は市全体の話になるとおもっていた。それが駅前のこの一部や高野台のここ、そういうことをこの審議会で審議する意味があるのか。これはこれで小さいこととして重要だが、市全体の色を決めるだとか、道路の境を緑化するなど、市全体の話をしたい。承認していく意味がわからない。もっと市全体の高さ制限の話だとか、こういうまちなみにしようとかの話をしにきたのだが。
- 事務局 全体の話をしてきた時期も当然あった。計画を作る時期や条例を作る時期を経て今にいたっている。常に市全体の計画をつくっているかとういうと、そうではない。今は大枠の計画に基づきさらに重点的な計画である景観形成地区指定や、補助金は吹田市全体の景観まちづくりを市民の皆さんも行えるように支援していく制度の一つであるため議案として出てきている。課題ではあるが、市内の様々なところから補助金の申請があれば市内全域の話をしているように思えるが、申請が1団体となるとピンポイントの話になっているようになってしまっている。市内全域を見渡した中で、今は個別の地区を諮問させていただいている。
- 事務局 景観形成地区指定は新たなルールを決めることで個人の財産に制限をかける行為であり、補助金については税金を使うということで、本審議会で諮問をさせていただいている。
- 鳴海会長 審議会は毎回吹田の全体的な景観をどうすべきかを検討する場でない。何年か前に議論して計画を決めた。その計画に基づき、制限をどうするかなどは役所で

勝手にできないので、審議会で決める。ここしばらくは手続き的に決める議案が多いのでそういう印象になっている。審議会そのものは、全体の計画を作るために議論する事と、運用する案件を決定する2面性がある。

- 事務局 20年あまりで景観の方向性をかためてきている。重点地区として定めるものは審議会に諮る。これまで作った計画に基づいて月2回のアドバイザー会議で一定規模以上の建物をしっかりと協議をしてきている。その成果もあり今の吹田市のまちなみがととのってきていると感じている。本審議会で諮問するものと運用との差が委員の感じられている疑問点だと思う。吹田市全体の方向性については、都市計画室で協議を行っている。
- D委員 今までできたものが少し変わったところをここで審議しているのか。
- 事務局 大きな景観の考え方を変える場合はこの場で審議いただいて、手を入れていく時期もいずれくる。現在は今の計画を守り育てていく段階。
- C委員 過去の経緯がわからずに、市民からでてきて審議するのはのれんじうでおし。実際にここにあげてくるまでの経過をみせてほしい。市民委員の立場でいうと参加の意義を感じられるように進めて欲しい。
- 事務局 市民委員のご意見はしっかり受け止め、過去の経過や、進め方を御理解していただけるようにそういう場をもうけていきたい。また、副会長が言われた事に関しては、承認いただいたおりに、申請者の方に伝えていく。

- 鳴海会長 他になければ原案のとおり承認することでよいか。
《一同異議なし》

8.説明

その他の報告

- 事務局 《内容説明》

9.質疑・応答

- A委員 二つ説明は計画については伝わったが、どういう風に市として協議・指導していくのかを教えて欲しい。
- 事務局 前回の審議会でも報告をしたが、弘済院グラウンドについては、現在具体的に協議が始まっている。現状の並木は車の乗り入れなどで計画上伐採される状況である。景観アドバイザー会議でも強く残せるようお願いはしている。そこは配慮するという事で回答はいただいているが、具体的にどこまでできるかは景観形成地区指定についての協議で詰めていく。円山町についてもみどり豊かなグラウンドであり、第一種低層住居専用地域・風致地区と都市計画上市内で一番厳しい制限がある。環境アセスメントの対象にもかかっている。その中でどこまで景観の規制を考えられるか

だが、周辺のまちなみに調和するような計画となるように協議していく。

- A委員 業者が決まってから話をするのではなく、話がでてきた時から吹田市にとって大事な緑地なので、開発の話が出てくる前に先手を打ってほしい。次はどこを緑を守っていくのか、残していくのかなど、先に地区指定をしていくなど。常に市内を点検し重要な場所を把握してほしい。
- 鳴海会長 図面が一切ないので、判断できない。弘済院のほうも環境や空間の状況が分かるようにしてほしい。
- 事務局 弘済院は以前にもご報告したが、かなり大きい敷地で千里ニュータウンの地区計画の区域に入っている。大阪市が所有であり、様々な機能を有している。数年前に大阪市が全体を民営化する計画をしていた。その中で吹田市としての土地利用の在り方について話を持ちかけられていた。吹田市としては千里ニュータウンとは経緯は違いがかなり大きな土地であり、また、山田駅も近いということからどのようなまちづくりができるか長い間協議してきた。しかし、なかなか買い手がみつからないこともあり、全体のまちづくりがストップした。結果として全体論はできずに切り売りする形となった。グラウンドについては西側に戸建て住宅があり、北側に中高層のゾーンがある。中高層ゾーンといっても古江台の地域の方々との間で8階建てまでとなっている。本来であれば10階程度までは建てられるが、地元と業者が協議をおこない8階建ての計画となっている。
- A委員 低層住宅地にする予定はなかったのか。
- 事務局 本来であれば、弘済院全体の中で低層など、それぞれのゾーニングをめざすべきだったが、できていない。グラウンドについては中高層、南西側は戸建てのゾーニングで進めている。戸建て側は地区計画ではなく建築協定で話をすすめている。今回は自由な意見をいただくために報告させていただいた。円山町については地域住民が様々な経験をされていて、勉強をしている。環境アセスメントにかかっているが、地域住民も反対だけを言うのではなく、「こういうまちづくりをしていこう」という形で進められていると聞いている。
- C委員 「こういうまちづくりをしていこう」というイメージの絵などはあるのか。
- 事務局 絵はなく理念的なもので表している。
- C委員 どういうものをつくるのか、をイメージでだして欲しい。私は以前まで事業者側にいたので、こういう議論になる時はご褒美が欲しい。景観やまちづくりなどのキレイな言葉を事業者の説明するならご褒美が必要。吹田市として重要だからご褒美があれば良いのだが。
- 事務局 千里ニュータウンに関して言えば、地域住民と共につくった指針などがあり、あわせて、図面で「住区再生プラン」などのイメージがある。円山町の方は、企業のグラウンド跡地などは隣の地域ではあるが全体のまちづくりをイメージしながら議論を重ねられている。

- 鳴海会長 まちづくり座談会について、A委員が関わっているので何か人を集めるアイデアはないか。
- A委員 普通に来て下さいというと高齢の方が来て、良い村だから守る話や規制の話になる。景観基準に合うか分からないが、黒い家を建てていたり、石材をつかった敷際をつくっていたり、新しい事をやっている人がいる。そういう人に個別にきてもらい話をしてもらおう。そういう場にしても良いと思う。既にこの地域は守る話ではなくなってきた。守っている西尾家住宅などの横にあってもおかしくない建物を考える事が必要。今までのまちなみを守っている人達に来てもらい「規制しろ」という話をするのではなく、作っている人が「これくらいならいいのではないか」というところを考えるのが必要。住んでいる人が「これくらいならいいんじゃないか」という新しいデザインについて業者や住み手にきてもらうのもいいのではないかと思う。
- C委員 不純であるが、共通の敵ができたとき。冷静なまちづくりの議論ができないが、人を集めるには共通の敵だと思う。
- A委員 過去にひどい開発があった。当時その開発の行われる近所の方々に声をかけたが、どなたも来なかった。ひどい開発だと感じてもらえなかった。いい設計者だといいいものができそうだったが、いいものはできなかった。それでもどなたも声をあげられなかった。
- C委員 ひどい計画だと伝えることが大切。高さが高くなければいいというのは民度が低い。高いとか日陰だとかがあれば人が集まる。低くてもひどいものもある。
- D委員 利便性があれば集まってくる。市が規制をすべき
- A委員 規制がなにか、という話のように思う。
- 事務局 南高浜について過去に担当したが、古いお屋敷の方は古い町並みを再現することに反対される。なぜかという維持することにお金がかかる。また、住みにくい。ただ、浜屋敷にはボランティアがたくさんおられて、様々な活動をされている。が、古いお屋敷を持っている方は集まってくれない。一度試験的に規制をすれば集まるかもしれない。そのようなきっかけが必要で、まずは集まってもらうことから考えている。
- 鳴海会長 浜屋敷も関連づけて、どのようにうたえていくのかを戦略的にアドバイザーや学生や設計者などをまきこみ、戦略会議を行うほうがよい。その戦略会議が本審議会でもいいのだが。
- 事務局 浜屋敷の指定管理者がここで様々な活動をされており、かなりの方が集まるのでそのときをねらっていくなど考えていきたい。
- 鳴海会長 他になれば会議は終了とします。

10.閉会