

平成27年度第3回

(2015年度)

吹田市景観まちづくり審議会

日時 平成28年1月20日(水)午後3時50分

場所 市役所 中層棟4階 第4委員会室

平成27年度第3回吹田市景観まちづくり審議会会議録 (要点筆記)

1. 開 会

2. 挨拶

○野上都市整備部長 《挨拶》

3. 会議進行

○久副会長 本日、傍聴者はおられますか。

○事務局 本日2名の方が傍聴に来られております。

○久副会長 吹田市景観まちづくり審議会の傍聴に関する取扱い要領により、傍聴していただきます。

《傍聴者入室》

○久副会長 それでは、第3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

報告1. 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 今回の地区の境界線はどこにあるのか。道路も区域に入っているのか。どこまでが地区なのか。

○事務局 都市計画道路天道岸部線と一般住宅地との境界に北側の境界線がある。官民境界。天道岸部線は区域内になる。南側は緑道とJR貨物線との鉄道境界が境界線になっている。

○A委員 土地区画整理事業をされる時には大体いつも道路のところまでとするが、景観は街路として見たいので、それほど問題がない場合には反対側のまちなみまで一皮入るような形で指定することを考えていただきたい。今回は今からというのは言わないが、今後は考えていただきたい。土地区

画整理事業をした所としていない所で、街路としてはかなり差が出てしまう。両側の街路でひとつのまちをつくる景観になると思うので、一皮入るような指定になればよいという意見です。

- 久副会長 多くの地権者がいるので、努める程度になると思う。
- A委員 全項目でなくとも、色だけなどでも出来ればいいなと思う。
- B委員 境界線ではっきり分かれてしまっているのは確かにおかしい。もう一つ、医療施設はこのまちの大きなポテンシャルになっていると思う。院内薬局や、看護をするためのワンルームマンションなどができてくると思う。向かい側の街路もやわらかくコントロール出来れば望ましい。
- 事務局 先ほどの発言に間違いがあったので訂正させていただきたい。北側の境界が官民境界と申し上げたが、道路の中心線であった。申し訳ありません。
- A委員 反対側の歩道については入っていないということか。道路整備は一緒にするのか。
- 事務局 区域については、都市計画法に基づく地区計画も一緒に定められておまして、その地区計画と同じ区域にしている。
- 事務局 景観については今おっしゃったように、そこだけではなく、その周りや全体にも及ぶということは十分認識しているし、そういう意見をみんなのまちづくりという形で進めていくというのは今後もやっていきたいと思っている。一方で、地区計画は細かく基準が定められているので、地権者の財産に対して制限を加えている部分もある。吹田市では基本的にはきちんと同意を得る形で進めているので、ゆるやかに進められる部分と、財産的なものをきちんと保障するという部分を、工夫することも含めて今後も考えていきたい。
- 久副会長 その辺りは検討いただきたらと思う。地区計画でも基本方針でとどまっている地区と、地区整備計画まで二段構えにする地区もある。
- C委員 これまでは住宅系の地区が多かったが、今回は健康医療都市ということで、先進的なモデル地区なので、より質を高めた景観を話し合いの中でお願いしたい。健康が拠点ということで、外部空間でも憩いや癒しをつくるために、緑に加えて水も入っていると思うが、具体的な基準の中で水のコードが入れられていないので、話し合いの中で検討していただくほう

がいいのではないかと思う。修景のひとつの要素としてどこまでイメージ出来るかが検討課題になると思う。併せて緑の方も3番の敷際のところに色々書いてあるが、中高木や緑という補給的な項目が中心になっている。草花なども、癒しを展開する上では重要だが、メンテナンスが保障されないとみっともない。水も同様。覚悟はいると思うが、ワンステップ上げた形のもので合意できれば素晴らしい。草花などの取り入れ方も議論していただくと良いのではないか。さらにもう一つ、地域戦略として緑にも多様性が求められてくる時代になってくるので、それを先取りしたような指針もできたら素晴らしい。

- 事務局 緑と水に包まれたということがメインテーマになっている。水については、事業としてどういう取り組みが出来るか、これまで色々な視点から検討してきたが、現在の状況では、この地区には大きな病院が来る。病院に限って申し上げると、水は感染症予防の観点からすると、あまり良くないという意見がある。病院の中に作っていくのは難しいと思うので、街区公園の中で緑に加えて水をどう表現していくかというのを考えている。しかし、コストの兼ね合いもあり、大胆に水を使うのは難しく、限定的な使い方にはなる。現在、他の公園では雨水を汲み上げて利用する手回しポンプを整備しているところもある。また、土地利用が明らかになっていない部分についても、何らかの形で水を入れていけるように検討をお願いしている。緑と草花については、この地区では低炭素まちづくり計画を策定している。環境に配慮した環境先進性のまちづくりを進めていくという視点で、都市の低炭素化促進に関する法律に基づいて計画を策定している。その中の5つの柱に、緑地の保全、緑化の推進というのを掲げている。緑をただ作るのではなく、それを大きく育てていくという視点で計画を考えていくという取り組みを示しているとともに、草花は開発行為の中では通常緑の扱いにはならないので、なかなか作っていただけないという側面がある。ただし、この地区については通常の開発行為ではない緑という位置づけのもと、緑被率35%以上を目指してほしいと掲げているので、草花を導入していただくと緑地として算定ができるなどして、導入のきっかけづくりをしている。生物の多様性についても、緑を育てるという視点からしても重要だと考えている。制度としては民間のハビタット評価認証制度があるらしく、それを採用することに

よって緑被率の上昇につなげるなど、色々な緑や草花の取り組みをしていただけるような仕掛けづくりを考えている。

○久副会長 どんないルールやガイドラインになっているのか全体像を示していただいて、景観の重点地区のルールはこうなっているというのを示していただくと議論しやすいので、次回からは周辺にあるルールなどをお願いしたい。八尾市の久宝寺の南側も同じく操車場がなくなり、施設整備しているところだが、大阪府の水みらいセンターがあり、下水の処理水を水路に流している。当初は大阪府が所有しているところに流しているという話だったが、東側の市民病院や、マンションの南側にも水路をつなげて一括管理をする、エリアマネジメントのひとつの材料として水路が使えるのではないかという発想になっている。吹田市民病院は水路を嫌がっているということだったが、八尾市民病院は南側に水路を流しているので、先行事例はある。水が水路でつながることが、全体をエリアマネジメントする一つの道具として使える。

○B委員 ベースになる景観誘導基準があって、プラスアルファが景観形成地区であるということは理解できた。すごく定性的なもので、これでみんながついてくるのか。これを読んでどう対応するか、非常に困る。緩やかな基準であることは理解した。市域全体が景観計画区域になって、規模に応じて届出義務があって協議をして、うまくいかなかった場合に勧告があって、この審議会にかかる流れは理解した。この届出をちゃんとしていたら、景観形成地区の指定にかかわらず、ベースの部分はそんなには変わらないと思う。景観形成地区外でもそれなりのまちなみに本来はなると思った。そこで確認したいことで、届出があって協議をして、うまくいかなかった場合に、この審議会にかかるという事例は今まであったのか。

○事務局 今まではございません。命令するかどうかを審議会で諮るということになっているが、事例はない。

○B委員 明確な基準があるほうがいい。なるべく緑化を図るなど、定性的な基準になっているが、今までは問題なかったのか。

○事務局 数値基準としては、外壁の色彩についてはマンセル値での基準を設けている。市の運用の仕方として、壁面後退などについては数値ではなく、事業者や景観アドバイザー、市の担当者も入ってアドバイザー会議

を実施して、より良い計画になるように協議をしていく中で運用している。明確に数値基準を設けて、それを満たしているから良いという運用の仕方はしていない。

○B委員 それは大変なことだと思う。もう少し具体的に言うと、ベースの景観誘導基準の中で、この地区が業務地区なのか商業地区なのか、医療施設がどちらに入るのか分からないが、業務地区の場合、壁面性を揃えるという項目が書いてあった。追加する基準では壁面はなるべく道路から後退すると書いてある。実際にはどういう指導をされるのか。

○久副会長 私も吹田市で景観アドバイザーをしていた時期がありましたが、窓口で市職員が対応する一方、吹田市の場合は景観アドバイザーと設計者が直接やり取りをする。1回で済まない場合は2～3回、計4～5時間たっぷり議論するということもある。5分ほどで済むこともあるので、きめ細かな対応をされている。壁面でいうと、今までの基準なら面を合わせるという言葉で終わっていて、イエスかノーの答えしかない。1m下がっていて、オープンスペースも十分に取しながら、隣の壁面と一定の調和が出来ているということを、図面で判断していく、きめ細かな判断を行っている。ただし、設計者側はそこまで言われてもなかなか出来ないというのもあるので、どこまでなら出来るかという折り合いをつけていく。そのためにはあまり白黒をつけないほうが良いだろうということである。

○B委員 景観アドバイザーを交えた議論というのは頻繁にあるのか。

○事務局 現在は月2回ほどあります。

○B委員 案件によって、景観アドバイザーを交えて議論するべきだという判断をどなたかがしているのか。

○事務局 届出をされた時点で、ある程度の規模以上の新築行為については必ずアドバイザー会議にかけるという運用をしている。

○B委員 600㎡を超えるものについては、すべて景観アドバイザーと議論するのか。

○事務局 はい。

○久副会長 私も長年アドバイザーをやっていると顔なじみになってくる設計業者の方もいて、ある意味信頼関係が出来てくることもあり、こちらが言うべきことを理解してくれているということもある。

- B委員 冒頭にA委員が述べていたような話は、道路の区域がこの地区に含まれていなくても、対向側で一定規模以上の計画が出てくるときには議論することになるのか。
- 久副会長 なります。
- B委員 景観を合わせてほしいと言えるような機会があるのか。受け入れるかどうかは別として。
- 久副会長 ある。その時にこの基準を示す。南側はこの基準でやっているの、対向側も配慮してほしいということ。
- D委員 この地区の特性に応じた考え方が、この基本目標や基本方針で、一つは低炭素まちづくりに伴う緑の連続性だと思うが、交通の要衝としての歴史やあゆみというような基本方針もあるが、具体的に考えている基準などはあるのか。
- 事務局 歴史のまちづくりのデザインという部分で申し上げますと、基準としては建築物の2番目の形態意匠及び素材について、自然素材など風合いのある材料の使用に努めるという記載をしているのが最も特徴的であると思う。平成24年にURと摂津市と吹田市で作成したまちづくりガイドラインの中にも、交通の要衝としての歴史などを、公共空間の中でデザインに生かしていくという記載があるので、それも踏まえている。何かご意見があればいただきたい。
- 久副会長 今のところ市としてのアイデアやプランなどはないのか。
- 事務局 まちづくり側としては、どういうふうに歴史の部分表現していくかということなるのだが、例えば鉄道の記憶として車両をどこかに設置するというのではなくて、元々操車場跡地だったので、昔は線路があったということが公共空間の中でよく見たら分かるような仕掛けを施している。駅前広場に線路を表現したり、南北自由通路は真ん中が少し膨らんでいるが、ハンプという操車の際に使っていたものをモチーフにして表現したり、公共空間の中に目立つものもあったり、目立たないものもあるが、こっそりアピールしている。地権者の方々にも、目立つところに表示はしなくても公共空間の敷地などでも良いので、何か表現していただけないかお願いしている。デザインでも良いので、その辺りについては事業者におまかせして検討していただいている。

- 久副会長 基準というレベルではなくて基本方針で大きな方向性を示しておいて、あとはガイドラインや協議の段階で出来る範囲のことを考えていくというシナリオと覚えてもらえたらよいという認識である。

6. 案件説明

報告2. 内本町・南高浜町周辺地区に関する取組みについて

- 事務局 《内容説明》

7. 意見・質疑

- E委員 こういう風にした方が資産価値が上がる、良いものになるというような示しの方が分かりやすいのではないか。お金はかからないがこういうやり方の方が評価されるというような、良い事例を集めた方が、一般の方には分かりやすいのではないか。
- 久副会長 ガイドラインを地域住民の方に受け入れてもらいやすいものにする方法もある。このガイドラインはしっかり作っておいて、まちなみづくりを啓発するパンフレットにする方法もある。
- 事務局 先進事例を座談会などでも積極的にお見せして、議論が高まるように話をしていきながら、自発的に何が良いかを選択できるような考え方ができるように進めていこうと思っている。
- A委員 誰に言えば良いのか分からないが、一番ひどいと感じるのは、ミニ開発での建て売りで、まちなみも関係なく、やりやすいやり方で建てられる。誰が言うのかは難しいが、地域の方々も含めてこういうまちなみにしたいというのをきちんと伝えてほしいし、その辺りも行政も指導していただきたい。
- 事務局 市が言うというよりも、地域としての方向性が決まれば、売る人もその方向性に従うと思う。
- A委員 あっという間に建ってしまう。
- 事務局 急いでガイドラインをまとめていく必要があると考えている。
- A委員 住民の方々の気持ちを高めるためにも、お寺や、祭りのだんじり小屋がしまっていてあるところ、古い町名など、いろいろ拾い集めて資料を作って話し合いをすることも必要ではないかと思う。自分たちのまちがどれぐらい古くからあって、色々な人が住んできたかということ子どもたちにも教えな

がら。西尾家や浜屋敷など、歴史性を伝えながら並行してやっていくことも必要だと思う。

○C委員 資料3のP2(4)ガイドラインの対象範囲と使い方のところについて、青色線の通りに面しているところだけでなく、赤色の区域の中で通りとしては3軒分連続してひとつのまちなみとして統率がとれれば、資産価値も上がると思う。青色線の通りに面しているところだけでなく、他のところからでも意欲のある声が上がった時に、その声をうまく拾い上げられる仕掛けができればよいと思う。赤色の区域の中でも通りとしてまとまっているところがあれば、こういうガイドラインの中に引き上げて、行政のサポートも行っていくなどすれば、点を線としてつないで、そこから面のイメージも出来るのではないかなと思う。

○事務局 この青色線の通り沿いの住民の方のご意向の確認がまだできていないので、まずはそこからになる。ただし、今回、ニュースレターの発行も予定しているので、周辺の方にも取り組みを知っていただいて、何かつながりを得たいと思っているところです。

○C委員 少し理解が違っていた。昔の街道筋は一定大丈夫なのか。まずはそれがあってから青色線のところになると思う。なぜ昔の街道筋は青色線ではないのか。

○事務局 昨年度、まちなみ現況調査を行う際、赤色の範囲を対象に、どの地域を重点的にして保全に向けて取り組んでいくべきかという視点で、青色線のところを取り上げた。旧街道とは重なっていないところもあるが、重なっているところについては、過去に市が、公共空間として自然色舗装を行ったり、柵など、ハード面での取り組みをした。周辺のまちなみについても取り組んでいくべきだろうということで始めている状況です。

○久副会長 ずっと北大阪に住んでいるが、50年ほど前は街道筋にまだまだ町屋が残っていた。しかし、この辺りのメインストリートになるので、近代化で建て替えが進んでいる。今残っているのは少し奥まったところである。色々ある中で活性化していくのは難しい。資源が残っているところからモデルを作っていくって、それを少しずつ広げていく戦略を市が考えていると理解している。

○A委員 場所によっては、古くて特定空家になりそうなところもあったのでは

と気になる。古い長屋や、木造家屋が密集しているところなどもあると思うが、本当に守っていくのか。いいものと混在していると思う。

- 事務局 赤く塗ってあるところが戦前の建物になる。おっしゃる通り、良い状態で残っているものもあれば、ただ古いだけのものもあるが、そういった建物は青色線の通りからは外れている。
- A委員 外壁や塀を修景したりなど、まもるというよりも、つくっていくという考え方が良いのかもしれない。
- 久副会長 富田林市寺内町で、20年以上同じ地域を担当されている方と、まちを歩いてみたが、非常に細かいことまで知っておられる。戸建の細かい事情を知っていてこそ、まちなみ形成が出来ているということ言えば、かなり本腰を入れて、各家庭の状況を把握して、必要な支援を行うきめ細かさが必要である。簡単な調査をするだけではその辺りは分からない。余談になるが、その担当の方はその地域に家を買って、退職後に移り住んで、再雇用期間が終わった後は住民として一緒にまちづくりをすると言っておられた。家を一軒買うことによって空家も一軒なくなることになる。
- D委員 このガイドラインの使い方については、赤色の区域すべてに対して意識の啓発を行い、更にその中で意識が高まってきているところを対象区域として設定し、計画や条例などで定めていこうとしていると理解してよいのか。
- 事務局 現時点ではこの範囲すべてを対象とするのか、通り沿いに絞るべきなのかというところまでは結論づけていない。地元住民との話し合いもまだ十分できていないので、こちらから範囲を狭めるというよりも、まず広げておいて、意向をお聞きする中でもう少し絞り込んでいったり、景観形成地区の基準づくりにつなげていくのかというところになるが、具体的な展開はまだ見えていない。
- 事務局 吹田市で景観まちづくり計画を推進する中で、歴史のまちづくりの取り組みがなかなか出来ていなかった。住民が一丸となって取り組むことが理想的ではあるが、住民の中でもまちなみの価値に気づいていない方もおられると思う。浜屋敷と一緒に活動を周知していくというのが取り組みの始まりだった。その中でミニ開発もあり、旧街道についても大丈夫なのかというお話もあったが、そこにも全体のルールしかかかっていない。厳しいルー

ルではなくても、一定規模以上のものでないとお話すらできないようなものも少なからずある。色々な方向性を一気にやろうとしているので、まずは点から線になるように進めていきたい。まだ歩き出したところで、かなり難しいことは分かっているが、まずはガイドラインという形にしていきたいというのが現状である。

○久副会長 地域住民の意識を上げていくための一つの戦略としてのガイドラインであるという一方で、今でも開発が進んでいる部分がある。何とかそれを止められないかという部分で、建築指導や開発指導の時にこのガイドラインをお渡しして、こういうことも考えていただけないかと柔らかなお願いをしていきたい。そういう二つの目的があると思う。

○F委員 設計者と地権者、また、設計者とミニ開発の事業主で話をする中で、開発計画や建築計画を検討する際には、設計者がまず行政に相談に来る。設計者はそのガイドラインが理解できる。その後、設計者はその資料を元に地権者や事業主に説明する。地権者はその地域の歴史やまちなみを知っていて理解してくれるのである程度納得してくれるが、ミニ開発の事業者や業者などはお構いなしである。建築基準法と都市計画法に基づいて計画していて何が悪いのかという極論をおっしゃる。そういう方に納得してもらうためにはこのガイドラインをどう説明していくのかということが難しい。行政は設計者とのやり取りだけで、業者との関わりはあまりないので、間に立っている設計者が一番つらい。その問題解決を今後どのようにしていくのか。吹田市内の設計者であればまだよいが、市外の設計事務所の場合、全くお構いなしということになる。市としてガイドラインを理解してもらえ努力をしていってほしい。

○久副会長 相手が受け止めやすい投げかけ方をしないといけない。ミニ開発業者というのは儲け主義なので、こちらでも儲かるという言い方をしないと乗ってもらえない。そうすると事務局としては事例を知っておかないといけない。具体的に富田林市では、ゆるやかなやり方をしているので、ミニ戸建もある。白壁調のミニ戸建なども出てきている。そういった事例を示すなども一つのやり方である。

○B委員 急がないといけない。高齢化と老朽化、相続もあればどんどん進んでいってしまう。まちなみが壊れるのが過半数を占めたら、加速度的にど

らんどん壊れていってしまう。まだ残っているうちに間に合わせないといけない。

○久副会長 いつも事務局には申し上げているが、そういう意味では景観まちづくりではない。まちの活性化の問題なので、吹田市役所全体として取り組んでいただいて、10年後、20年後、このまちをどうしたいのかというのを住民の方と一緒に協議をしていく必要があると思う。そこの合意がとれれば、後は順調に行く。そこを一生懸命やってきたのが奈良県橿原市今井町であり、富田林市である。やはり20年ぐらいはかかっているが、当時の若手が腰を上げて、地域の方々を説得しようと立ち上がってくださっている。その反面できめ細かさが必要なので、土地区画整理事業よりも難しいとは言う。古いものをまもるという価値をどうやって分かっていただくかというのは、土地区画整理事業で新しいマンションを作るより難しい。

○A委員 P1に書いてある1尋～2尋の話について、1.8m～3.6mで、建築基準法42条2項道路であれ他の道路であれ、どこで建て替えても塀が全部なくなってしまう。千里山の住宅地でもやや4mに足りず、家を建て替えたなら石垣を崩さないといけないという話があるが、ここに記載しているということは何か考える覚悟があるということか。

○事務局 建築基準法で42条2項道路を一方向的に当てはめれば、おっしゃる通り、道路後退があるが、歴史的な部分で適用除外もあるので、各部署との連携が必要になってくる。住民がどういうところを残したいのかという部分にもよるが、特定空家なども防災や耐震化など色々な面が絡んでくるので、そういう部分でも連携が必要であることを踏まえてガイドラインを作成していきたいと思う。

○A委員 吹田市のイメージを上げたり、文化度を高めたり、内部的なコンセンサスも作りながら、難しいとは思いますが頑張っていただきたい。

○久副会長 今井町も含めた奈良県はそれぞれのまちなみ整備にNPOが地域にあって、NPOのネットワークをつくっている。大阪府にも住民組織同士のネットワークをつくってほしいというお願いはしている。今井まちなみ再生ネットワークというNPOがあるが、空家をリノベーションして使うための仲介業務をやっている。最初は苦戦したが、モデルが出来てくると、他の人からも貸したいという声が上がってくる。いきなりたくさんの方のやるのでは

なくて、まずは1軒でも2軒でも良いので、一緒に活用再生事例をつくっていくことも一つの方向性としてあり、地区外で事例ができて見る機会は少ないが、ご近所での事例が出来るとすぐに波及効果で広がっていく。そういう意味ではモデルを作っていくのも一つと思うので、検討してもらえたらと思う。できたら不動産仲介を地元でやれるようにできたらよいと思う。富田林市もLLPまちかつというのがあり、そこがテナントリーシングでエントリーするようになっている。時間もかかってなかなか難しい案件であるが、また色々支援賜りたいと思う。他に連絡事項等はありませんか。

○事務局 今年度は今回をもって終了となる。次回の審議会は来年度を予定している。日程等はまた改めて調整させていただきます。

○久副会長 以上で本日の審議회를終了します。

8. 閉会