

## 会 議 録

|                    |   |   |    |
|--------------------|---|---|----|
| 会議の名称              | 豊中市都市景観行為規制判定委員会（第1回）   |   |    |
| 開催日時               | 令和元年（2019年）7月1日（月） 午前10時～午前11時                                      |   |    |
| 開催場所               | 第二庁舎4階 南会議室   | 公開の可否   | 可  |
| 事務局                | 都市計画推進部 都市計画課   | 傍聴者数  | 1名 |
| 出席者                | 委員  | 久会長、岩田委員、浦田委員、山下委員  |    |
|                    | 事務局   | 上野山 雅也（同部部長）<br>今中 義晃（同課課長）<br>大岩根 哲（同課主幹）<br>伊藤 久美（同課係長）<br>篤本 和馬（同課主事）<br>藤井 絵里子（同課係員）<br>前田 三佳（同課係員） |    |
|                    | その他   |   |    |
| 議題                 | （1）会長の選出について<br>（2）会長の職務を代理する者の指名について<br>（3）景観計画区域内における行為の届出状況等について |   |    |
| 審議等の概要<br>（主な発言要旨） | 議事録のとおり   |   |    |

部長

～開会あいさつ～

～会議録署名委員の指名～

～会長の選出～ 会長を久委員に決定

会長

～会長代理の指名～ 会長代理を山下委員に決定

それでは案件（３）に移らせていただきます。

「業務状況の報告について」、事務局より説明をお願いします。

事務局

それでは、案件（３）景観計画区域内における行為の届出状況等について、ご報告させていただきます。

前のスクリーンをご覧ください。

豊中市では、良好な都市景観の形成を進めるため、平成１９年度に市全域を対象として、景観法に基づく景観計画を策定し、一定の行為を行う場合には事前に市への届出を義務付け、景観計画に定める景観形成基準との適合を確認する手続きを行っております。

また、平成２６年度には、地区住民等の申し出により景観計画に地区の特性に応じた制限を定めることができる都市景観形成推進地区を豊中市都市景観条例に規定し、平成２６年度に新千里南町２丁目地区、平成２７年度に永楽荘地区、平成２８年度に新千里北住宅地区・南住宅地区の２地区の、合計４地区を指定しています。

そして、この都市景観形成推進地区につきましても、一定の行為を行う場合には事前に届出を義務付け、景観計画に定める景観形成基準との適合を確認する手続きを行っております。

そして、景観法においては景観形成基準に適合しない場合などに、勧告や変更命令を行うことができるものとなっており、豊中市ではそれらの処分を行うに際し、あらかじめ、当「都市景観行為規制判定委員会」にご意見をいただき、その適否を判定するものとしております。

具体的には、景観法第１６条第３項の規定による、届出に係る行為が制限に適合しないと認める場合に設計変更などの措置を求める勧告、法第１７条第１項又は第５項の規定による、景観形成基準の制限に適合しない場合に設計変更や原状回復を求める命令、法第２３条第１項の規定による、

景観重要建造物の保全のための原状回復を求める命令、法第26条又は第34条の規定による、景観重要建造物や樹木の管理方法の改善を求める命令又は勧告を行う際には、当委員会にお諮りするものとなっておりますが、これまで勧告、命令に至るまでの行為はありませんでした。

つづきまして、平成29年度に開催いたしました当委員会では、平成27年度から28年度についての届出を報告しましたので、平成29年度から30年度に届出された内容についてご報告します。

まず、市全域を対象とする「景観計画区域内」における届出の内容をご報告します。資料2景観計画区域内における行為の届出状況と合わせて前のスクリーンをご覧ください。

届出を要する対象行為ですが、建築物においては、高さが10mを超えるもの、または建築面積が1,000㎡を超えるものの新築、増築、改築、移転、または外観の過半の修繕や模様替え、色彩の変更、工作物については、高さが10mを超えるものの新設、増築、改築、移転、または外観の過半の修繕や模様替え、色彩の変更を対象としています。

また、開発行為に対しては、1,000㎡以上の規模の開発行為を対象としています。

次に、景観計画区域内の届出状況をご報告いたします。

平成29年度は、建築物74件、工作物54件、開発行為30件で、合計158件の届出がありました。なお、届出件数には、このあとご説明します都市景観形成推進地区内の届出件数も含めております。

建築物の届出74件のうち、高さが10mを超えるものは36件、建築面積が1,000㎡を超えるものは6件、両方に該当するものは19件、都市景観形成推進地区は13件でした。

続きまして、平成30年度は、建築物78件、工作物206件、開発行為40件で、合計324件の届出がありました。

建築物の届出78件のうち、高さが10mを超えるものは29件、建築面積が1,000㎡を超えるものは6件、両方に該当するものは25件、都市景観形成推進地区は18件でした。

工作物206件のうち205件は、高さが10mを超えるアンテナの新設・増改築や、建築物の屋上にアンテナを新設・増改築し、地上からの高さが10mを超える場合の届出です。平成29年度の54件より大幅に増加している理由は、携帯電話基地局の増設や、システムの改修等によるものと考えられます。

次に、都市景観形成推進地区として位置付けた4地区における、平成29年度以降の届出の内容をご報告します。

資料3、都市景観形成推進地区内における行為の届出状況と合わせて前のスクリーンをご覧ください。

これらの地区で、届出を要する対象行為ですが、建築物においては、建築物の新築、増築、改築、移転、または外観の過半の修繕や模様替え、色彩の変更を対象にしており、高さ10m又は建築面積1,000㎡を超える大規模建築物だけでなく、すべての建築物などを対象としております。

工作物については、工作物の新設、増築、改築、移転、または外観の過半の修繕や模様替え、色彩の変更を対象としており、高さ10mを超えないものも対象となります。

また、開発行為に対しては、1,000㎡以上の規模の開発行為を対象としています。

次に、各地区の届出状況をご報告します。

新千里南町2丁目地区は平成26年10月1日施行後、平成29年度は、建築物2件の届出がありました。

また、平成30年度は、届出行為はありませんでした。

永楽荘地区は平成27年10月1日施行後、平成29年度は、建築物10件、開発行為1件で合計11件の届出がありました。

また、平成30年度は、建築物18件の届出がありました。

新千里北住宅地区は平成28年10月2日施行後、平成29年度は届出がなく、平成30年度には工作物1件の届出がありました。

新千里南住宅地区は平成28年10月2日施行後、平成29年度は、建築物1件、工作物1件の合計2件の届出がありました。

また、平成30年度は届出はありませんでした。

なお、以上4つの地区において、地区独自の景観形成基準以外の行為の制限については、市全域を対象とする景観形成基準についても、届出された計画に応じて助言・指導を行っております。

続きまして、届出のあった物件に対しての助言・指導についてご説明します。

本市では、建築物等を計画する際、景観法に基づき豊中市景観計画に定めた「景観形成基準」の履行を求めるとともに、豊中市都市景観条例に基づき、よりよい景観形成に向けて、建築物の配置や意匠その他景観の形成上配慮すべき事項を明らかにした「豊中市景観配慮指針」、及びそれを解説した「まちなみづくりの手引き」に沿って、景観面の助言・指導を行っております。

届出のあった物件に対しての助言・指導に対する改善状況についてですが、平成29年度は、お示ししている助言・指導の各項目で合わせて16

5点の助言・指導を行い、56点について何らかの改善を行うとの回答をいただきました。

先ほど申しましたとおり、これらの助言・指導は、景観計画に定める「景観形成基準」との適合を確認した上で、より良い景観形成に向けて配慮していただけるよう、事業者に対して行ったものです。

なお、助言・指導は一物件に対して複数行う場合もあり、未実施となった項目以外で改善していただいている場合があることをお伝えしておきます。

平成30年度は、お示ししている助言・指導の各項目で合わせて157点の助言・指導を行い、63点について何らかの改善を行うとの回答をいただきました。

以上が都市景観形成推進地区を含む市全域を対象とする景観計画区域における届出についてのご報告とさせていただきます。

ここからは、実際に助言・指導いたしました事例を3例ご紹介させていただきます。

まず1例目は、平成30年度に届出がありました、店舗付き共同住宅の新築計画で、新千里東町近隣センター地区の再開発計画です。建物の概要は表の通りで、平成30年度第3回都市景観デザイン相談で助言をいただいた案件です。

現在は工事中で、2020年11月末に完了する予定です。

行為地はこちら、新千里東町3丁目です。

周辺状況はこちらです。

東側は千里さくら通り、西側には現在の新千里東町近隣センター、南側と北側は共同住宅が建っています。

こちらが届出時の配置図とパースです。

全部で3棟からなる計画で、1階には店舗、2階以上は住宅となっています。その他としては、店舗来客者用駐車場と、住宅用の機械式駐車場があります。

まず1点目の助言です。

当初、バルコニーの透明ガラス手摺は青色とする計画でしたが、助言として「スモークガラスやフロストガラスにする等無彩色とし、周辺景観となじませる。」との内容に対して、助言通り「グレー乳半ガラス（無彩色のN7）にする。」との回答でした。

2点目の助言です。

当初、屋外階段部分の内壁の色彩は無彩色のN8とする計画でしたが、

助言として「明度を下げて、アルミ縦格子手摺の色彩（10Y6.5/1）と馴染ませる。」との内容に対して、「助言通り明度を下げ、5Y7/1とする。」との回答でした。

3点目の助言です。

当初、住宅用機械式駐車場のルーバーフェンスの色彩は無彩色のN9とする計画でしたが、助言として「明度を7程度に下げて、目立たないようにする。」との内容に対して、助言通り「明度を下げN7とする。」との回答でした。

4点目の助言です。

当初は、核となる店舗の南側及び東側に計画されている駐輪スペースと歩道との境界には、部分的に植栽を設ける計画でしたが、助言として「腰壁を設置する等、通りから自転車が目立たないように工夫する。」との内容に対して、「歩行者の安全確保の観点から、腰壁を設置することは難しいが、助言を考慮して、駐輪スペース前に可能な限り植栽し、自転車が通りから目立たないように配慮する。」との回答でした。

5点目の助言です。

当初は、住宅用の機械式駐車場と店舗用駐車場の間にフェンスや生け垣等を設置しない計画でしたが、助言として「高木や生垣等を植栽し、店舗用駐車場から視線が抜けないようにする。」との内容に対して、「助言通り境界に生垣を植栽する。」との回答でした。

6点目の助言です。

当初は、店舗用駐車場の東側は、低木の植栽帯を計画していましたが、助言として「店舗用駐車場の東側は中高木等ボリュームのある樹木を植栽し、敷地の潤いを高める。」との内容に対して、「植栽スペースが狭いため中高木を植栽することは難しいが、助言を考慮して、東側の境界に生垣を設置する。」との回答でした。

以上、1例目のご紹介でした。

続いては2例目のご紹介です。

平成30年度に届出がありました、大阪国際空港旅客ターミナルビルの増築です。建物の概要は表の通りで、平成30年度第4回都市景観デザイン相談で助言いただいた案件です。

今回の届出部分は一部完了しておりますが、ターミナルビル改修工事としては2020年8月末に完了する予定です。

行為地はこちら、螢池西町3丁目の大阪国際空港敷地内です。

周辺状況はこちらです。

南側には既存の南立体駐車場、バスプール、北側の一般車降車場、南側の一般車降車場です。

こちらが届出時の配置図とパースです。

北ターミナルビル前の立体駐車場の新設、モノレール接続デッキの新設、横断歩道ルーフ2か所の新設計画です。

まず1点目の助言です。

立体駐車場の外壁の基調色は8.6Y8.3/1.1とする計画に対して、「明度を6程度に下げて周辺景観と馴染ませる。」との助言をしましたが、「基調色は既存のターミナルビルに合わせており、明度を下げると全体的なイメージが変わってしまうためこのままとしたい。」との回答でしたので、やむを得ないと判断しました。

2点目の助言です。

当初、立体駐車場エレベーターシャフトの外壁の色彩は0.4YR6.88/2.73とする計画でしたが、助言として「外壁の基調色と合わせ8.6Y8.3/1.1とし、周辺景観と馴染ませる。」との内容に対して、「助言通り外壁の基調色と合わせる。」との回答でした。

3点目の助言です。

当初、モノレール接続デッキ・歩道ルーフの柱の色彩は2.5Y8.5/1とする計画でしたが、助言として「軒先や幕板の色彩と合わせ無彩色のN6とし、一体感を出す。」との内容に対して、助言通り、「柱の色彩は無彩色のN6とする。」との回答でした。

立体駐車場完成後の写真はこちらです。

続いては、3例目のご紹介です。

平成30年度に届出がありました、豊中市立二ノ切温水プールの改築です。建物の概要は表の通りで、平成30年度第1回都市景観デザイン相談で助言いただいた案件です。工事は2020年7月末に完了する予定です。

行為地はこちら、東豊中町5丁目です。

周辺状況はこちらです。

西側に温水プールの建物、東側は芝生広場・駐車場となっています。南側は旧大阪中央環状線に面しており、歩道沿いは高木の並木となっています。

また、南側の歩路は、駐車場利用者や散歩する人などで往来が多いところです。

また、今回の計画では、東側の現況芝生広場のところに温水プールを建設し、西側の現況温水プールのところは芝生広場として利用することにな

っています。

こちらが届出時の配置図とパースです。

先ほど申しました通り、東側に温水プールを建設し、西側は芝生広場として利用、また、建物の南側の歩路に面したところには機械室を計画しています。

まず1点目の助言です。

当初、機械室の外壁の色彩は無彩色のN8.5とする計画でしたが、助言として「明度を7程度に下げ、壁面緑化する等し、歩路からの景観に配慮する。」との内容に対して、「機械室の壁面緑化については維持管理の観点から現段階では難しいが、今後検討していく。外壁の色彩については助言通り明度7に下げる。」との回答でした。

2点目の助言です。

「新設の芝生広場東側は温水プール西側と同様の植栽計画とし、中央アプローチ部分の潤いを高める。」との助言に対して、「施工費用の面から現段階での計画は難しいが、今後施設及び公園を管理・運営していく中で検討していく。」との回答でした。

3点目の助言です。

当初、館名サインは建物の西側壁面に2か所、外構に1か所設置する計画でしたが、助言として「館名サインは自立広告物に集約させて、建物景観に配慮する。」との内容に対して、「公園内の施設であり、視認性確保の観点から自立広告物のみとする事は難しいが、助言を考慮して、建築物に設置する広告物は1か所のみとする。」との回答でした。

ここからは景観形成推進地区の一例として、永楽荘地区についてご紹介させていただきます。

永楽荘地区は市の北部に位置しており、昭和初期に住宅地として開発され、桜並木に彩られた緑豊かで閑静な戸建住宅地です。平成27年1月都市景観形成推進地区の素案が市に申し出され、同年10月に地区の指定を行いました。

行為の制限内容としては、屋根・外壁や塀に対して、周囲の建物等と形態や色彩・素材を調和させることを目的として、基調色のマンセル値に制限があります。

では、ここからは実際に届出があった、戸建住宅の開発について、完了後の状況を2か所ご紹介させていただきます。

まずはこちらの区域です。完了後をビデオ撮影しておりますのでご覧ください。



平成29年度に完了した、全8戸の戸建住宅開発です。

周辺の緑や桜に焦点を当て、緑豊かで統一感のあるまちなみを目指して計画されており、塀などをできるだけ使わず、開放的な外構になっています。

続いてはこちらの区域です。完了後の映像をご覧ください。

平成30年度に完了した、全13戸の戸建住宅開発です。

永楽荘という古いまちなみに対し、主張しすぎない外観色を使用し、13戸の戸建コミュニティとして統一感を持たせる計画としています。また、一体感のある外構計画とし、通りに面して花や緑を取り入れています。

以上、案件(3)「景観計画区域内における行為の届出状況等について」の報告とさせていただきます。

会長

はい、ありがとうございます。

ただいま説明がございました件に関して、ご質問・ご意見はございませんか。

本日は、豊中市都市景観行為規制判定委員会でございますが、せっかくですので、景観行政全般で意見交換ができればと思っております。

いかがでしょうか。

委員

ご紹介いただいた3例目の案件の中で、3点目の助言について、建物名表記を広告物と説明されていたことの確認と、自立広告物に集約させるとはどこなのか、もう一度説明をお願いします。

事務局

自立広告物につきましては、パースの向かって左下のものです。

壁面広告物については、建物中央と右の2カ所が館名のサインです。

委員

広告物という定義が他の自治体と少し違う気がしたのですが、建物名表記も広告物という定義ですか。

事務局

当市におきましては、館名なども自家用広告物にあたるため、広告物として扱っています。

ただし、7㎡以内であれば許可申請は不要とさせていただいております。

委員

例えばパチンコ店の外壁の色は全面広告になるのかどうか、議論になるところでもありますので、もしこれを広告物として扱うのであれば、規制可能になるのではないかと考えました。

参考にさせていただきます。ありがとうございます

会長

ありがとうございます。

箕面市の場合はかなり厳しく、具体的に言いますと、ガソリンスタンドでガソリンスタンド名を書いて、壁面をコーポレートカラーで塗るわけですが、これ全部を広告物とみなしますので、塗れば塗るほど面積が増えることとなります。

豊中市の場合はいかがでしょうか。

事務局

当市の場合は、壁面の仕上げとしてコーポレートカラーを塗るだけでは広告物として扱いませんが、その部分を照明などで照らしてPRする場合は、広告物として扱います。

ただ、明らかに店舗の名前等が入っている部分については、広告物として面積を算定しています。

会長

具体的には、土地区画整理事業でつくった箕面市小野原西地区のガソリンスタンドのキャノピー、屋根の庇ですが、キャノピーも全部広告物とみなされたので、色を塗らないか、あるいは塗るのであれば面積を小さくするというので、普通はかなり横幅があるものですが、半分ぐらいの幅にして施工されています。

そういう意味では、委員のご質問のようにそれぞれの市によって判断の仕方が違うので、コーポレートカラーなどの広告物に近いもので、広告の効果を出したいというところがございます。

そのあたりをどこまで指導できるかというご質問、ご意見かと思います。

私の方から、先ほど助言・指導に対する改善状況の実施、未実施の中で意匠と色彩がまとまった件数になっていました。

私が景観アドバイザーとして事業者とお話をさせていただいていた経験でいうと、先ほどのご報告と同じで、色彩は案外聞き入れていただけますが、意匠になるとなかなか聞いてくださらない印象がありました。

今後、こういう報告をされるときは、色彩と意匠をあわせるよりも、分けて報告していただいたほうが良いと思います。

助言・指導に対して力を入れていることが伝わるのではないかと思います。

あと、4つの地域が景観形成推進地区に指定されていますが、この経緯からいうと、新千里南町2丁目地区や永楽荘地区が典型的で、これは住民

の方々から何とかイメージチェンジしたいというお申し出があり、事務局がお手伝いいただいて、住民主体で景観形成推進地区になったという経緯かと思えます。

最近、あまり増えていないので、このような住民主体でまちづくり、景観づくりができるようなことを、事務局のほうとしても頑張っていたければありがたいと思えます。

ちなみに、永楽荘地区、桜自治会長とは長くお付き合いさせていただいており、景観形成推進地区の話し合いがきっかけで地域コミュニティも活性化していきましたので、景観まちづくりが本来の意味での地域のまちづくりに繋がっているということでは、非常にいい事例ではないかと思えます。そのあたりも参考にしながら進めていただければと思えました。

さらに、今回も紹介していただきました永楽荘地区はかなり開発や建築物の新築物件が動いています。先ほども説明していただきましたように、非常にいい物件が出てきていると思えます。

桜自治会長との話の中でも、新しくお住まいの方がこの景観形成推進地区で規制がかかっているから安心して今後も住めるということでお買い求めになった方が非常に多いということでした。

よくこういう制限があると、なかなか物件の売却ができないから厳しいことを言わないでくださいというお声も多いのですが、永楽荘地区の場合を見ますと、逆に制限があるからこそ、周りに圧迫感のある建物が建たないという安心感でお買い求めになるということもありますので、そのあたりもうまくPRをしていただいて、ほかの地域にも広げていただけたらと思えます。

蛇足ですけども、先ほど見ていただいたように、新しい物件にかなり若年層が入居されており、ほぼ100%自治会にも加入いただいているそうです。160軒ほどの小さな自治会ですが、ほぼ100%の自治会加入率が達成できているということでいえば、そういう意味で景観づくりをきっかけにコミュニティづくりまで上手くつなげていただいているということです。

私は好事例だと認識していますので、そこを上手くPRしながら、ほかの地域にも広げていただければと思えます。

もう一言申し添えますと、永楽荘地区はどんどん新築物件が出てきていますが、千里ニュータウン側は余り動きがないということでは、下手をすると高齢化に向かっているというようにも捉えられますので、これは景観ではなくてまちづくり的な観点になりますが、若い方々も住めるような形で更新していくということが千里ニュータウン側では重要であり、物

件が出てこないということは、更新がまだまだ進められていないと考えられます。

逆に永楽荘は更新がうまく進んでいるので、若い世代も入って、地域としての年齢バランスもとれているというような解釈ができます。

この届け出物件の状況を見れば、その地域のさまざまな状態がわかってくるというように思いましたので、そういう意味でもこのデータは使えるのではないかと思います。

以上、私のほうからいろいろ申し上げましたので、また参考にしていただければと思います。

ほか、いかがでしょうか。

委員

資料2の景観計画区域内における行為の届出状況で、工作物について、平成30年度に大きく増えているのは、携帯の基地局等があるのではないかとのお話でした。

指導のしようもないかもしれませんが、携帯の基地局をどのように指導または対応しておられるのか教えていただけますか。

事務局

電波の届く範囲ということで事業者側も設計上決まっている高さや配置がありますので、こちらから言えることはあまりありませんが、塗装する場合は、なるべく目立たない色にしたり、配置は、なるべく下から見上げたときに建物に隠れて見えない位置にするなどの指導をするようにしています。

ただ、電波の届く範囲ということで制限がありますので、なかなか聞き入れられない状況になっております。

会長

私も事業者と話す機会があり、委員がおっしゃるようになかなか難しい話になります。

ただ、周囲にフェンスを回すときには、フェンスの色の指導なり、植栽を入れていただくなど、協力できるところはやっていただいているということです。

本体はデザインが決まっていますので、なかなか言えないです。

ほか、いかがでしょうか。

委員

千里ニュータウンのことで今いろいろ大阪府も力を入れていると思うのですが、全体的に古い都市計画的な発想で、千里ニュータウンは非常に緑が多くて、心地よい場所ではあるのですが、下草などの管理やメンテナンス

スが悪く、草が覆っていて、防犯上危険なところもあります。

スライドで見た写真で気になったのは、低木というのは最近なくそうと  
というような動きが出てきているので、樹木がうっそうと繁っている写真が  
サンプルとして出てくるのはあまりよくないかなと思って見ました。

見晴らしが良く、子供たちが遊んでいても誰からでも見えるように、見  
渡せるような高い木を使う方が良いのではないかと思います。

低木を生やすと、管理面や車からの視線を遮るということもあるので、  
緑化イコールいい景観ということではないので、緑のつくり方ということ  
を今後、提案されたほうが良いのではないかなと思って聞かせていただきま  
した。

会長

ありがとうございます。

安全面と景観面両方を兼ね合わせたときに、特に枝の下のほうの視認性  
をよくするというトータルデザインというのがあるのではないでしょ  
うか。

そういうことでございますので、またご検討いただければと思います。

会長

ほかにご質問はございませんか。

ご質問がないようでございますので、これをもちまして本日の委員会を  
閉会いたします。

どうもありがとうございました。

以上