

## 第5回 生駒市景観計画専門部会 会議録

1. 日時 平成22年5月14日（金）9時30分～11時00分

2. 場所 生駒市役所4階 403・404会議室

3. 出席者

（委員） 久 部会長、下村 副部会長、  
嘉名 委員、大原 委員、樽井 委員、福本 委員、大西 委員  
（事務局） 吉岡部長、森本次長、前川課長、西本課長補佐、  
巽係長、高谷係長、高橋主査、塩崎主任  
（以上、みどり景観課）  
山口、市川（以上、パシフィックコンサルタンツ株式会社）

4. 欠席者 1名

5. 会議公開 公開

6. 傍聴者数 4名

7. 議事内容

部会長：今日は景観計画区域をどう考えるかということを知りたいと思う。その前に箕面市を参考として、説明、議論していただき、その後生駒市をどうするかに移っていききたい。最初に事務局から説明をお願いします。

（1）箕面市の地区区分、地区別方針の紹介  
事務局説明（資料1）

部会長：事務局から説明いただいたが、私も箕面市とはいろいろとお付き合いをしているので、若干補足説明をします。「資料1」で4つの重点的な地域があるという話がありましたが、まず箕面市全域が「景観計画区域」になっている。「景観計画区域」になったら届出対象ということで届出をしなければならないという義務が発生する。その中から4つの地区が「資料1」の1ページ目に色分けされて載っている。ここではいくつかのタイプがあり、全域でかかっている地域のルールと違うルールが適用される。違うルールというのは、1つは届出の対象物件が変わってくるということ。具体的にいうと、凡

例の3つ目、オレンジ色の「都市景観形成地区」に指定されると、すべての物件が届出対象になる。箕面市全域では10m以上の建物が届出対象になり、10mに達しない戸建て住宅等は届出対象になっていないが、「都市景観形成地区」に指定されると、すべての建築行為等が届出対象になる。つまり個人の住宅であっても、すべて届出をしないとイケないということになる。

このように、届出対象が変わる、というのが1つのタイプである。

もう1つ、基準が変わるというタイプがある。生駒市の場合も全域を「景観計画区域」に定めて、全市一律の届出対象、届出ルールの基準を適用するというのをまず決めて、その後、どういう所を「重点地区」にするのかということを探りたい。そのときに、全体を変えていかないとイケないのは、1つは対象行為をどうするのか、さらに基準を変えるタイプの地区指定もある。そこを確認するために、箕面市の例を示した。

「資料1」を使って、もう少し説明する。「山なみ景観保全地区」であるが、箕面市を御存知の方は分かると思うが、地図の真ん中辺りがすべて白地に抜けている。ここは山地部分になり、生駒市と同じように国定公園の区域に指定されている。自然公園法による国定公園の制限がかかっており、開発行為がかなり制限されるので山なみが守られる。しかしながら、それ以外の山、国定公園に指定されていない山があり、そこを守らなければならないということで決められたのが、「山なみ景観保全地区」である。目的は、山の緑をできるだけ残していこうということであり、基準としても500㎡を超える大きな開発をする場合は、2/3以上緑地を残さなければならない。かなりきついことである。この辺りに墓地開発が出てくるという気配があり、墓地開発をされると緑がなくなるので、墓地開発をさせない、墓地開発をしても緑が2/3以上残るということを考えてやっている。500㎡以上ということは、墓地開発はかなり大きな面積であるがもう少し小さな物件で建つときには、そこまできついことは言わないということで仕分けをしている。

かつては「山なみ景観保全地区」が緑を守るための地区としてあったが、つい最近決められたのが、もう1つ南側の「山すそ景観保全地区」である。ここは山ではなく市街地部分になる。この部分にいくつか高層マンションができるということがあった。せっかく山の緑が守られても、一番手前の所で高層マンションが建つと緑が見えなくなるので、市街地部分で緑への眺望を守ろうということで作られた。建物の造り方、縦や横にべったりと長い屏風状のマンションができると緑が見えなくなるので、隙間を空けて隙間から緑が見えるように基準を作るといった工夫をした。開発行為は止められないが、開発をする場合に緑がきちんと見えるような基準を作り、それを守ってもらう。

これが生駒市と同じように緑を大切にす箕面市の2大重点地区になる。

さらに「都市景観形成地区」は、それぞれ特徴のある、あるいは箕面市として大切にしたいという地区を指定し、それぞれの地区で独特のルールを作り守ってもらうということになる。「都市景観形成地区」はそれぞれの地区で全部ルールが違うし、きっかけも

かなり違う。一番北にある「箕面森町地区」と真ん中より少し下の「箕面新都心地区」、  
「小野原西地区」、「彩都栗生地区」は、大規模な新規開発をするときに、今後建つ建物をきちんと景観に配慮して造ってもらうことにより、良好な景観を作っていこうということで定められた地区である。これらはどちらかという公的開発であったが、民間開発でもグレードを上げていきたいということで事業者から申し入れがあった地区である。

1つが「小野原西地区」の西隣にある「今宮三丁目東急不動産開発地区」である。名前自体もユニークで開発事業者の名前が地区名に入っているのは、全国的にも珍しい。名前のとおり東急不動産が開発をするときに、景観形成地区に指定しグレードアップを図り、良好な住宅地を作りたいということで作られた。

さらにその北側にある「外院二丁目地区」も開発業者が良好な景観を作り、グレードアップを図りたいということで作られた。少し詳しい話をすると、「今宮三丁目東急不動産開発地区」は大阪府宮箕面霊園のすぐ南側の開発地区で、どうしても買い求める方が墓地のすぐ隣にあることに抵抗があるので何かグレードアップを図りたいと、アメリカンスタイルの住宅地を作り、将来的にも守っていけるということで売り出しやすくして作られた。「外院二丁目地区」は小さな敷地の戸建て、いわゆるミニ戸建てであるが、事業者が、住宅供給が増えている中で自分たちの住宅を買ってもらうために景観形成地区に指定することでグレードアップを図り売り出した。即日完売であったと聞いているので、縛りがかかっているけれども良好な景観が保てる地区だということで、消費者がきちんと買い求めているということである。

「桜ヶ丘二丁目大正住宅博覧会地区」は名前のとおり大正時代に住宅博覧会が開かれた地区で、今でも大正時代の洋館が8軒程残っている。洋館を守るのは登録文化財等であるが、その周辺の建物も洋館の雰囲気と調和して造って欲しいということ、良好なまち並みを保全することで作られた。

さらに「景観配慮地区」がある。「景観配慮地区」と「都市景観形成地区」の違いは何かというと、「都市景観形成地区」はすべての所有者の同意が図られていること。何度も何度も話し合いを繰り返し、すべての所有者が納得の上でルールが作られている。一方「景観配慮地区」は所有者の同意が図られていない。しかしながら箕面市として大切にしていきたいという地域がいくつかあり、それを市役所が決めている。

「都市景観形成地区」はすべての所有者が納得しているのもそれなりのルールが作れるが、「景観配慮地区」はまだまだ同意が取れていないので、厳しいルールを適用するわけにはいかない。ということで、ルールに違いが出てきている。さらに「景観配慮地区」を指定するときには、地元からの反対もかなりあった。地元合意が図られていないにもかかわらず、どうして市が勝手に重点地区に指定するのかという反対意見もあった。放っておくとせつかくの良好な住宅地の景観が崩れていくということで、強行突破という所もあるが、決められた。

こういう考え方で、箕面市では4つの地区指定をしてきた。一度に全部したのではなく、10年、15年かけて少しずつ重点地区を増やしてきた。生駒市の場合にも、一挙にするのか、時間をかけながら重点地区を増やしていくのかということも、後程議論していただければと思う。

今の話は「資料2」の箕面市の所に示している。後程それを踏まえて生駒市でどうするのかということと合わせての資料2であるが、この中の箕面市の所で「重点的に景観形成を図る地区を5地区、14種類設定」と書かれている。重点区域の届出対象行為を拡げてきたのが2地区、「都市景観形成地区」と「景観配慮地区」は届出対象行為をすべての建築物に拡大していくということ。景観形成基準の変更がなされているのが「山なみ景観保全地区」「山すそ景観保全地区」「都市景観形成地区」の3地区となっている。事務局と私とで、箕面市の概略を説明しましたが、質問、意見等ありますか。

ないようであれば、生駒市の話をする中で振り返っていただくこととして、次の案件に進みます。

「(2) 生駒市の景観計画区域について」ということで、まず事務局から説明よろしくをお願いします。

## (2) 生駒市の景観計画区域について

### 事務局説明（資料2、パワーポイント）

部会長：説明いただいたように、まずは全体を「景観計画区域」にして「一般市街地景観区域」という形で全体を網羅したい。ただし、スライドで説明したように、自然豊かな所でそれに似つかわしくない開発行為や建築行為が見られるので、そこを緑に配慮しながら景観調和を図っていただきたいということで「自然景観区域」の指定をしたい。さらに、広域幹線道路沿道は生駒市の顔の部分であるので、この辺りを整えさせたいということで「広域幹線沿道区域」を重点的に指定する考え方である。箕面市の場合も拠点でいくつかあったが、「拠点景観地区」はいろいろな作り方があると思う。けいはんな線の北生駒、学研登美ヶ丘、特に私が気になっているのは北生駒駅周辺である。駅ができ、その周辺の開発が見込まれる。それが起こる前にしっかりとルールを作り、守ることにより、良い駅前地区にしていく。さらに、それぞれの住宅地の方々が自分たちの景観を守りたいということで集まり話をし、ルールを決めることができれば、どんどん「拠点景観地区」に追加することができる。この辺りは少しずつ数を増やしていくという考え方になってくると思う。

以上、4つの大きな区域で今後進めていけばどうかという提案である。何か質問、意見等ありますか。

委員：景観計画で扱う地域の範囲ですが、ここに示されている区分案の所で4区分書かれているが、景観計画ではここまでの範囲で考える、それ以下のブレイクダウン、小さな地

域については景観計画の中では考えていかないということか。将来的にはさらに小さい所まで考えるのか。

部会長：「一般市街地景観区域」でまず網羅する。その中で、ある規模以上のものを届出対象にする。それぞれの小さな所は「拠点景観地区」を増やしていくことによって、網羅していくことになる。

委員：「拠点景観地区」の所で住民が申請をすると、増えていくわけですね。

部会長：そうです。

委員：ではこの所はあくまでも、住民の自主的な申請によって決めていく、あるいは増やしていくというイメージで良いのか。

部会長：「拠点景観地区」の中の何割かは、そういうことになってくるだろうと思う。さらに箕面市の「景観配慮地区」のような、地元の合意が取れなくても強制的にやっていくことをするのかどうか、というところがまだ残る。

委員：私の質問は「生駒市の景観形成基本計画」の中のゾーン割について、小学校区単位や自治会単位の地区などいろいろ描かれている。この景観の5区分の中からさらに計画の進み具合により細分化していくというイメージなのか、計画は一旦ここまでで止めておこうという考え方になっているのか、そここのところはどうか。

部会長：本日は箕面市の「都市景観基本計画」が配られているが、そこはまたくり方が違う。例えば、4章のところ、生駒市の「景観形成基本計画」と同じように、それぞれのゾーンごとにきめ細かな方向性が書いてある。しかしながら、例えば4-22 ページで国道171号沿道と23ページには国道423号（新御堂筋）沿道が違う書きぶりをされている。当然それぞれの景観の特徴が違うので持っていく方向性が違うが、いくら細かく分けたとしても、具体的に指導するときのルールがそうきめ細かくできない。だから一本化をしているということになる。大きな方向性は確かに書き分けられるが、実際に何を守って欲しいのかということまでブレイクダウンすればするほど、同じようなことしか言えなくなる。

そういうことで、生駒市は箕面市の規制の区域ともっと違うくり方、ザックリとしたくり方になるというように御理解いただけたらと思う。

委員：私の質問と少し違うのだが、生駒市全域を「景観計画区域」にすることは、私もそう思うのだが、その中でここに書いてある「一般市街地景観区域」があり、さらに「自然景観区域」がある。最後に「拠点景観地区」がある。この「拠点景観地区」の分類でもって景観計画を考えていくということで良いのか、あるいはこれをもう少し細かい地域・地区に分類しようかという考え方はあるのかどうか。

部会長：細かい地域というのは、どれぐらいを指すのか。

委員：例えば、生駒市でいえば小学校区のゾーン。

部会長：「拠点景観地区」はさらに細かい。100軒とか35軒とか、そういう所で作られている。

委員：そんな所なんですか。100軒とはいわゆる戸建てのことですね。相当細かいですね。

部会長：細かいです。

事務局：「拠点景観地区」は「地区計画制度」のレベルの地域的なものになってくる可能性がある。おっしゃるように生駒市全域をまず「景観計画区域」にし、一般的な市街化区域に「一般市街地景観区域」の規制をかける。その中から拠点的に重要と思われる部分は、住民の合意形成を踏まえながら決めていくという話になってくる。今で言えば、地区計画など、そういうようなのを踏まえながら都市景観で重要と思われるものは状況を見ながら決めていくという形になっている。

委員：私の質問に関連して、市レベルで、どのレベルまで景観計画を考えるのか、という目線で考えたときに、住民の申請によるものは別にして、そういう細かい地区計画までどの分野まで市が考えるのかという所と、住民に任せる地区との見方の違いがある。

私は市として景観計画を考える場合には、市の目線で見てそれにふさわしい地区、ゾーン、地域で考えていけばどうだろうかというイメージでいる。

例えば、国が地方の細かいことまでいろいろ決めているが、景観の場合は地域の問題である。住民が申請するものは別だが、地域の地区まで市が決めるのはどうなのか。

部会長：具体的な話を1つすると、生駒市と同じ奈良県に橿原市今井町という寺内町がある。

ここが「重要伝統的建造物群保存地区」になるまで30年くらいかかっている。「重要伝統的建造物群保存地区」という制度は、文化庁は今井町を早く保全したい、今井町に第1号になってもらいたいということで作られたが、今井町は乗ってこなかった。

それは住民が何故こんな古い家に住み続けなければならないのか、道路も狭いし、こういう所に住みたくない、早く普通の住宅地に変えていきたいということがあったから。橿原市のある職員が地元でずっと入り込んで、本当にそれで良いのか、日本の大切な資源ですよということを、何度も地域を説得し、地元にも理解する人たちが出てきて、住民と一緒に盛り上げてきた結果「重要伝統的建造物群保存地区」になっていった。

市が放っておくわけではなく、大切な所は「拠点景観地区」にしませんかという働きかけは当然する必要があるだろうと思うが、市が決めましたという所はどんな地区でも難しいだろうと思う。

委員：スタートポイントとしての景観計画ですね。その段階ではこういう5つの分類でとめておいて、一旦計画として作ってしまい、それよりさらに細かい地区については、例えば今井町の地区は小さいですね。そういう所は計画を作った後の話で、計画を作る段階では5区分にとどめておくのか、その辺りはどう考えるのか。

部会長：先程から言っているように、「拠点景観地区」はかなりきめ細かい所までいける。

今回決めるのは地区指定のもう1つ手前の、どのような区域分けにするのかをまず決めて欲しいという願いがある。その拠点、上の3つの部分は一定広がりや対象地域が想定されているので、ここは区域のところも議論したいと思う。

「拠点景観地区」の場合は少し時間をかけて一つひとつ増やしていくような戦略を取り

たいと思う。上の3つと「拠点景観地区」の考え方は若干違う。

副部長：質問ですが、「一般市街地景観区域」と「自然景観区域」とで市域全域をカバーしているということで良いのか。市域の中でこれ以外の地域、言い換えれば、この指定以外の白地地域を作るかどうか。景観計画区域には入っているが「一般市街地景観区域」「自然景観区域」にも入っていない地域が発生するかどうか。

下の2つ「広域幹線沿道区域」と「拠点景観地区」については、重複してかかるということで良いですね。

面的にかかるのは上2つで、それが線引きのラインと被ってくるのかどうか、その辺りの考えを聞かせて欲しい。

事務局：「一般市街地景観区域」については、「参考資料」で説明します。

「一般市街地景観地区」としているのはいわゆる市街化区域になり、「自然景観区域」のうち「保全されている山麓・丘陵地」が資料の緑の網掛け部に当たる。「保全されていない山麓・丘陵地・田園」が白地に抜けている地域である。今回この表（「資料2」）で示している「自然景観区域」は市街化調整区域全域、「一般市街地景観区域」は市街化区域全域を指定しており、この2つで市全域をカバーしている。

「広域幹線沿道区域」は奈良県で、沿道から両側10mが沿道区域とされており重複という考えではなく、その部分（両側10m）が区域と考えている。

「拠点景観地区」については「一般市街地景観区域」「自然景観区域」の中にその地区を指定しており、重複する考え方である。

副部長：他の緑を守る形の自然公園法や森林法などをダブルで被せていくという考え方で良いですね。

事務局：「自然景観区域」の中に森林法や自然公園法のような法令による規制がかかった部分もある。

副部長：そこもダブルで「自然景観区域」に指定していくということですね。箕面市の方針とは少し違うということですね。箕面市は他の法令でおさえている所をはずして「山なみ」の2つに分けている。

事務局：「参考資料」3ページに【自然環境等規制区域】が示されているが、生駒市内でこういう規制（国定公園、自然公園、近郊緑地、自然環境、風致、保安林）がかかっている。これを踏まえながら「景観区域」をどのように定めていこうかという議論をお願いしたいと思っている。市街化区域、市街化調整区域云々と、一応は分けているが、実際にはどういう形ででも既に規制がかかっているがどうするのか、ということは今日話し合いをしていただきたい。

副部長：「自然景観区域」を市街化調整区域全部にかけ、既に法令で決まっている所以外を分けるかどうかということだと思う。それが箕面市でやられているように、今まで他の法令で山を守ろうとしていて市街化区域との間の市街化調整区域の中の田園地域辺りを「山すそ景観保全地区」という形で区別して、法令を分けて中身を変えていく

のかどうかだと思ふ。

事務局：今日はそういう議論をしていただければと思います。

副部長：するわけですね。

事務局：これだけの規制のかかっている部分があるので、十分な規制が何年にも渡ってかかっているのか、そういう部分は果たしてどうするのか。ただ、表現的には一応分かりやすいように市街化区域、市街化調整区域という言い方をしているが、現実的には3ページのような規制があるので、その中でどうしていくのか。

部長：もっと具体的にいうと、先程映していただいた自然景観豊かな所で問題が起こっている。それを防ぐためにはどういう区域指定をして、どういうルールを作ったら良いのかという話になると思う。

既に今あるいろいろな規制でそれが起こっていないのであれば、それは別な法律に任せておけば良いが、規制がかかっているにもかかわらず問題が起こっているとすれば、今度は景観で新たな手だてを作っていかなければならない。

その判断だと思ふ。

委員：例えば風致地区であれば、デザインや色はある程度決まっているのでは。

部長：決まっています。風致地区の場合は色の規制は全然ない。

委員：風致地区にはないのですか。

部長：はい。あるとしたら、調和を図ることくらいの話。緑豊かな地区の状況に調和を図ることというのはあるが、そんなに厳しい景観的なルールはない。

委員：意図的な部分があつて変な質問をするかも知れないが、国道163号はバイパスに引いているが、現行の国道163号と違う線を意図的に入れているのか。意図的という言葉は悪いが、白庭台と書いてある所の南田原の辺りは都市計画道路が横に入っている。こちらは都市計画道路ではなくバイパスが入っている。あまり突っ込んではいけないのかも知れないが。

事務局：先程も説明しましたが、奈良県の景観計画で広域幹線と指定している所を、とりあえず落としている。奈良県が国道163号バイパスを決めている。今もかかっている。生駒市は奈良県の区域に入っているのか、この4路線については奈良県の景観の区域で規制されている。届出も必要になる。生駒市としても、奈良県で決めているので落としてみたということ。

委員：前回、会長や委員の意見もいろいろあつたが、あまり空中戦をやらずに主要な所から先へ行こうということからすると段々見えてくるのだが、あまりにも見え過ぎるのかなと思ったりする。

事務局：具体的に話し合いをしていただければ一番良い。

委員：私のイメージするのは、いつの時点で景観計画が完成するのは分からないが、景観計画の内容を市民に示すイメージがどの程度の内容で示せるのか、というところだ。

部長：箕面市と同じ程度です。今は基本計画に準じている。

委員：いくつか感じていることがあります。例えば「一般市街地景観区域」に書かれている問題点は、小さいものが大きなものに代わって景観が変化していることと、山の稜線が見えなくなるということ。つまり眺望景観のことと建物のボリュームの話をしている。大規模な建築物を扱うということで、「一般市街地景観区域」が設定されているということだが、本当にこれでその問題が解決できるのか、ちょっと心配だ。生駒市の場合、地形の変化が市街地部でも大きいことが箕面市と違う。つまり建物の高さや規模が小さくても、稜線を阻害することは往々にしてあり得る。「一般市街地」といわれる所を大規模建築物を前提にやるということであれば、どれくらいの規模をイメージしているのかわからないが、3,000㎡、1,000㎡とか500㎡とか、どれくらいのオーダーなのか。ここに書いてあることを解消しようと思ったとき、効果がないとは言わないが、それが適切かどうかということが疑問である。あまりに影響が大きなものを一定抑制するという効果は勿論あると思うが、ここに書かれていることを解消しようという意味では、ちょっと心配。

内部でも当然議論があったと思うが、これをもう少し細分化した方が良いのではないかという議論もあると思う。箕面市と生駒市で違うのは工業系用途があるかないかということもあると思う。工業系土地利用と商店街という土地利用と戸建て住宅街・マンションという土地利用を同じ基準で運用することは、大きな規模の方に引張られるから、小さい敷地で造るような建物は基本的に全部対象外になるということで、それで本当に良いのかどうか。例えば大きな工場をターゲットにする基準と、小さい戸建てをターゲットにする基準は明らかに違う。そこが一発でいけるのかどうか心配だ。意外と土地利用のバリエーションがあるのではないか。

その2点が大きく気になった。生駒市の場合、本当にこの基準でこういうものが建たないですということが言えるのかどうか心配だ。建物が小さくても生駒山への山なみはすぐ消えてしまうというデリケートさがある。それはどこまでが守るべきもので、市街地の健全な発展も大事なので諦めるということ、内部でも我々は考え、示さないと基準の設定に困るのではないか。

「拠点景観地区」があるが、ひょっとすると今は戸建て住宅街等は地区計画で積極的にやられているから、あまり細かくやろうということではないのかも知れないが、集落を単位としてこれから景観形成をしていこうということなどあり得ると思う。だから適用ゼロでも「拠点景観地区」に近い考え方も知れないが、小さい集落単位でかけられるような地区の考え方は、適用するかどうかは別にして、あっても良いと思う。メニューとしては用意しておいても良いと思う。

部会長：それは「拠点景観地区」ではない、また別の地区指定ということか。

委員：ネーミングかも知れないが「拠点」という言い方は駅前ターゲットという感じがする。

部会長：そういう意味では、名前で迷うんですね。箕面市のように「都市景観形成地区」、

農村だから「都市」は使わない方が良いですね。「景観形成地区」という形でやる手もある。

実は今日ここに示せてないが、「景観法に基づく景観地区」がある。その話は今日ない。

「条例に基づく景観の重要地区」と「法に基づく景観地区」があり、それをどう使い分けていくかというところも、本当は議論しておかなければならない。ちなみに箕面市の場合、「景観地区」はほぼ 100%同意がないとかけられない、「景観形成地区」は 4/5 つまり 80%の同意でかけられる、という違いがある。

委員のお話でいうと先程何枚かスライドを見て、次の話になると思うが、それぞれどういうルールにすれば問題が解決するのかということ。それを具体的にモデルシミュレーションしていけば出てくる部分があるのではないか。逆にいうと、今のような考え方では対応できないとすれば、また違う考え方をとらざるを得ないという御指摘だと思う。

委員：補足すると『規制強化をして山なみ景観がどこからでも見えるようにしましょう』と言っているのではなく、多分場所ごとに相当違いがあるのではないか。違いがあるのに、それをベタッと1枚の指定で本当に守れるかどうか非常に心配だ。個人的な感覚でいうと、多分もう少し分けないとしんどいのではないかという思いがある。そういう意味です。

部会長：マンションが山を遮っている写真があったが、私も個人的には非常に難しいと思う。あれはこの辺りでしょう。低い所から見ると。あれを抑えるということはなかなか難しいかも知れない。

委員：結局ビューポイントがどこからかということと、動いているか静止しているかでも見え方がぜんぜん違う。そのへんを、どこからどう見たらどうだということまでまとめてしまえるのかどうかという難しさがある。

部会長：具体的に神戸市は眺望で決めている。ここから見てシミュレーションして下さいという眺望点がいくつかある。

委員：箕面市も「山すそ景観」のときにはだいぶ参考にはしているのでしょう。「山なみ景観」は結構引きをとって見る、どこからでも見えるようなものだが、「山すそ景観」はだいぶ山に近づいているので、場所によって見え方が変わる。そうすると『この公園から見たときにどうか』など手がかりにして考え方を設定している。近づけば近づく程、小さいものでも遮られてしまう。ある程度参考として、『ここから見た眺望は守りたいよね』とかの手がかりがあっても良いのではないか。あまりそれにとらわれ過ぎると厳しい基準になったり、ここまでは厳しいけれどその横になるといきなり緩くなるとか、ちょっと影響が大きすぎる基準になりかねないが、目安は欲しいかも知れない。

委員：もう1つ。生駒山中腹のマンションや建物を下から見るということでしたが、例えば生駒の山の上の方から見たら、マンションとは言わないがかなり高い建物が建って

いる。下の歴史的な竜田川を見ると、切れ切れにしか見えない。歴史的な景観が眺望としては生かされていないという問題もある。視点場を考えるときに下からばかり考えるのではなく、上からも見ないといけないだろうという感じもしている。

委員：小樽はそういう眺望点に指定している。

部会長：神戸もそうです。ジェームス山や大倉山など、上から見た眺望点です。

副部会長：豊中市の眺望点の例でいうと、眺望点は市内に何ポイントか置くが、中遠景的眺望を遮る規模の建物が出てきたら、物凄い問題であるが、最終的には近景として、近い場所から、例えば沿道からどう見えるかのといったディテールを、計画よりももう少しブレイクダウンして具体的にどうやっていくか議論することを考えておく必要があると思う。

眺望点をかなりたくさん取らないと、離れ過ぎると役に立たない視点になる可能性があると思う。

委員：諸刃の剣みたいなもの。

副部会長：眺望点という発想は大事だが、それを遮られるとしたら大規模でかなり超高層だ。そういうことをおさえておいて、どこか指針の最後の方にも、「沿道や公共空間から見たときの眺望を遮らない」と入れられるべきだと考える。

部会長：ルールづくりが具体的になればなる程、頭を悩ませる。箕面市の「山すそ景観保全地区」は山への眺望を守りたい。そうすると選択肢としてタワー状のマンションにしてもらい、細長いペンシル状の建物の方が、後ろの緑が見える可能性がある。ところが、高さに拒否感を持つ人がかなりおり、全部高さ制限をかける。生駒市もそうです。高さ制限をかけるということは、のっぺりした建物が出てくる。すると眺望が確保できなくなる。その辺りはすごく悩む所である。実際 22mで抑えるよりも無制限に60m程のタワー状マンションを造ってもらう方が緑が見える。ところが 60mがダメだという人もいたので悩ましい。

次回はもう少しルール、基準の話になるので、そこで行きつ戻りつしながら委員の御指摘のように、区域設定をもう少し分けた方が基準を適用しやすいかも知れない。この辺りは行きつ戻りつ話をしてもらいましょう。

委員：分けるとしたら、1つはオーソドックスな土地利用に即したゾーニングの考え方で、これは各地でやられているので考え方としてはあると思うし、生駒市でも導入する可能性もあるかと思う。もう1つ、生駒市の場合にはあるかと思っているが、地形の勾配に即してやる考え方がある気がする。例えばマンションの室外機などは、平地であれば下の市街地からは殆ど見えないが、結構高低差があるとマンション屋上の室外機などが戸建て住宅からはよく見えるという関係があったりする。行為の制限のところではたいしたことは書かないかも知れないが、誘導的な内容としては盛り込める内容があるという気がする。ややチャレンジかなとは思いますが、そういう「景観形成計画」があるとユニークではないか。

委員：風致地区の色が決まっていないということだが、生駒市として風致地区の色基準はないのか。

事務局：ゾーニングは別にある。

委員：担当者によって判断の基準があるので難しい所ではある。

部会長：箕面市もそういう所で景観計画を作るときに、資料の一番後ろにあるが、恣意的に判断できないようにマンセル表色系を使いながら、『この地区ではこの色の範囲に収めて下さい』というようにしている。

委員：こういうものは生駒市の風致地区の場合はないですか。これを適用するようにするかどうかですね。

事務局：マンセル値は、屋外広告物では適用している。

部会長：この前阪急不動産が開発物件を持ってきたときに、この基準から0.1だけズレていた。0.1なら基準内と書いて下さいと言ってきた。コンプライアンスの問題があるので嘘は書けませんということで、でもそれをちゃんと書いたら認められませんよと。基準を明確にすればする程、誰でも恣意的な判断ができなくなるが、逆に杓子定規になり、『これくらいならいいだろう』というように容認の難しさもある。

委員：素人かも知れないが、「広域幹線沿道区域」は道路の両側10mの所で規制をするということは分かる。もう1つ、河川の問題は非常に大事だと思う。特に生駒市の場合はこれから企業誘致や学研都市の第1工区、第2工区があるとして、水の需要が高まりそれにつれて河川の果たす役割が非常に大きくなると思う。まちの景観を考えると緑も大事だが、これからは緑と水のような資源が大切になると思う。特に田原地区、第1工区、第2工区の辺りは、企業誘致をするときに高さの問題も多分出てくるだろう。工業用水、生活用水などの水の需要はるかに増えてくる。それにつれて河川をどうするか。きれいな河川を整備するなど、景観要素として重要な役割を果たすのではないかと思う。景観を考える場合には、道路と河川も欠かせないと思う。その辺りはどうでしょう。

部会長：河川そのものですか。それとも河川沿線ですか。

委員：河川と河川を含む沿線です。あるいは溜池とかの水資源です。水資源を景観の中にとどめて取り込んでいくか。

部会長：水資源を景観法で云々ということは、なかなか難しい。

委員：河川はあり得ますよね。

部会長：デザイン的な範囲では、例えば「景観重要公共施設」に指定し整備基準を作ってしまうえばあるだろう。ただ難しいのは、ほとんど奈良県が管轄なので、生駒市が奈良県にもの申すということになり、相手の同意がないと勝手に指定できない。

委員：生駒市の高山第1工区、第2工区のことを考えると、水の問題は奈良県に無理をいうということか。

部会長：水の資源の問題は景観法では言えない。河川の整備をするときの『堤防のデザイン

をこうして下さい』とかその辺りは景観法では言える。

委員：水資源、河川と河川周辺、あるいは農業用水などは「景観重要公共施設」として守っていくとか育てていくとか、生駒市として大事な要素ではないかと思う。

部会長：川そのものや道路そのものを「景観重要公共施設」として位置付けられるようにはなっているが、箕面市でもなかなか指定できていない。指定できていないというか、府や県がやることに対して、お互いが話し合えばわざわざ指定しなくても、一つひとつの整備のときに『こうやって下さいよ』とチェックをかけられるので、そこでカバーできるのではないかという考え方である。具体的にいうと、私は大阪府では河川整備委員会の委員なので、大阪府の河川室が整備をするときには私たちの目が入る。そこで色々言わせてもらうから、あえて法で縛らなくてもそれなりに河川整備ができています。

委員：ある意味、道路も同じですね。

部会長：そうです。

委員：そうすると、都市計画の段階へ行く前に目に入るという形になる。

部会長：都市計画は関係ありません。

委員：公共事業の計画を決める前の段階で分かるということですね。

部会長：河川法が改正になり、住民の意見を聞けとか、生態の先生方や我々のような環境デザインの人々の意見を聞きながら整備しないとイケないということになっているので、川の整備はかつてのようにすぐに3面貼りにするということは、今はやられていないと思う。

考えられるのは、大阪府の場合は「景観重点地区」に淀川沿線、大和川沿線、石川沿線という形で川の沿線部を指定するというのがある。

委員：例えば大阪市内であれば、河川に建物の裏面を向けて建てている所を表面にしようとか、いろんな動きがある。そういうような、川を大事にする視点が大事だと思う。今の竜田川沿線の建物の建て方を見ると、川を背面にして建てられており残念だなと感じている。河川が景観に果たす役割は非常にあるのではないかと思う。川を背にして建てるのはどうかなと思う。

部会長：うまく使えば良いのだが。表を向けさせようということは分かる。例えば道頓堀でも、ボードウォークができたことによって顔をこちらに向けさせてもらうということになる。何もない所で顔だけをこちらに向けて下さいというのは、建物を建てる立場からすると『何故そこまでしないといけないのか』という話が出てくるかも知れない。先程から言っているように、ルールづくりが細かくなればなる程、納得できるルールにしないといけないので、どこまで行けるかは検討を要する所だと思う。

委員：経済性と景観のバランスの問題。

部会長：大阪でも、もともと水運が発達していたときには、顔は川に向いていたが、水運がなくなったことにより裏側になってしまった。経済と景観は密接に関係しているが、それを無理なく、箕面の止々呂美で言ったことだが、「景観形成地区」に指定されると売

上げが上がるという形で、うまく開発業者のメリットにもなり、景観も良くする手だてが取れば一番良い。この前ここに来るときに近鉄電車に乗っていたら、奈良町のマンションが広告に載っており『伝統的なまち並みに合わせたマンションです』という宣伝が打たれていた。ここまで来たら大丈夫かなと思った。まち並みに合わせることで売上げにつながるんだという判断が開発業者にも働き始めているということは、いちいち細かいルールを作らなくても自発的にやってくれるということになる。そこに持つということが、一番良い方法だと思う。私も個人的には景観アドバイザーということで、事業者と直接対面する場面が年間何十件とあるが、けんか腰で話をしないといけないこともある。いくらこちらが大声で怒鳴ったとしても、向こうに納得してもらわないと守ってもらえない。『こうこうすれば、お金をかけなくてもグレードアップできるのではないですか』など、きめ細かな指導をしていくことによって守ってもらえることがある。

次の部会は、ルール、基準が出てくるので、基準をどこまできめ細かく作れるかどうかというところで、適切に川沿いだけのルールができるのかどうかという検討をしてみても良いのではないかと思う。

委員：先程の話に戻るが、生駒市の活力を考えたときに、企業あるいは大学の誘致は大切な事業になってきている。それは特に生駒市の北部方面で今後も計画されてくるだろうと思う。そうするとその辺りの景観の問題、景観が良ければ企業も来やすいという要素もあり、柔軟に景観問題を考えておかないと、箕面市の計画をそのままビタッとあてはめるだけでは生駒市の実情にそぐわない可能性も出てくるのではないか。そういう意味で河川など、水の問題を考えていかないといけない。

部会長：先程、委員おっしゃっていたように、箕面市は1つの参考にするけれども、生駒市は生駒市らしいルールや区域設定をしなければならない。事務局でも、決してそのまま真似をして持ってきている訳ではない。

他はないでしょうか。

委員：既に説明いただいていたかも知れないが、学研都市について景観のガイドラインなどを奈良県でやっているのでも生駒市としては考えなくても良い状況なのか、この中で学研都市に近代的で大規模な建物が建っていくことを視野に入れておくべきなのか、その辺りについての生駒市としての考えを教えて欲しい。

事務局：今現在、生駒市と奈良県、URとの間で、県の土地区画整理事業でやっていくことになっている。具体的なことはゾーニングくらいで、景観のことまではまだ進んでいない。県では研究所等については工業系にしていきたいのではないか。結構広い面積になっている。生駒市としてどう考えるかということはある。

部会長：今、第1工区の開発を見ても、そんなに変な景観はない。それなりのルールで造っているのだろう。

委員：箕面市も彩都との関係があり、箕面市の景観の考え方と彩都開発の考え方を調整しな

がら、箕面市はそれを「景観計画」に入れた。そのへんは今後、生駒市も問われるのではないか。態度をはっきりさせないといけないだろう。

事務局：可能性について先になるので、環境影響調査なども含めて、やると決めてから3年間はそれをやる。その上でということになるので、もう少し先になる。この時点でそれを決めておくのが良いかどうか。

部会長：開発事業者が「重点地区」にしてくれという場合、向こうが作ってきたルールをそのまま入れ込むという形にしているので、ある一定規模以上の開発の場合は事業者に何かルールを決めてもらい、そこで協議の中に入れ込む方が事務局としては楽だと思う。こちらが勝手にルールを作ってこれでどうですかというよりも、向こうに自主的にルールを作ってもらい、こちらは『もう少しこうした方が良いのではないか』ともの申す形で最終的にこなしていくやりの方が良いと思う。

委員：学研都市の誘致対象に、大学、環境関連企業等が新聞に出ているが、それについて思うことは、当初奈良県等は研究施設をイメージしていたが、今の時代、研究施設の進出はなかなか困難だという傾向にある。例えば北側に大阪のイオン工学センター、イオンテクノセンターがあるが、もともとあそこは研究施設を誘致するゾーンとして位置付けられていた。ところが研究施設が全く来ないので、十数年かけてその地区を試作・生産拠点に変えた経緯がある。学研都市に進出する方のイメージとしては、従来の奈良県がイメージしていた研究施設は非常に良いのだが、実態としては研究施設を誘致することは難しい。やはり環境系企業や工場系、生産系の企業が来るイメージでいなければならない。そうすると、この地区の水需要はどうなるかということも検討していかなければならないと思う。

部会長：何度も言っているように、水需要の問題は残念ながら「景観計画」ではおさえられない。

委員：河川ですね。

部会長：なかなか難しいですね。ただし、最近非常に美しい工場が増えてきているので、勝手に小さな会社が建つよりも、大きな工場が建つ方が景観的に良くなる可能性がある。他はいかがでしょう。

副部会長：「自然景観区域」は2つに分かれているが、今後ルール作りや実際の基準が出てきたときにもう一度フィードバックするという話があった。委員の話にもあったように、地形の問題、田園部分と丘陵部分が同じ指定基準でいくのか、3つくらいに分かれるのか、2つに分かれてさらに細分化されるのか。場を想定して、例えば、田園地域ではどこの部分に色を塗る予定にしている、そこではどういう基準になるのか、丘陵地ではどうなのか、「保全されていない山麓」は少し区分が分かれてくるのではないかと、といったことがある。

次はなかなか難しいかも知れないが、具体的なルール作りと同時に、ゾーンとして描くのは今の段階では難しいだろうから、『このあたりから』という基準として、場所が想

定できるポイントでも仮の資料としてでも落とせないか。

部会長：先程から話をしているように、違いを出してルールに違いが出てくるのかどうか、どのくらいのレベルのどういう内容のルールにするのかによって、分けた方が良いのか、一本で良いのかということが決まってくるので、やりとりしないと難しい所はある。

副部会長：矢田丘陵の上と下で、だいぶ基準が違ってくるのではないかと思う。市街地から市街化調整区域の線イコール次の法律がかかっているような所と、1区間、田園地域というバッファエリアがある所とでは法制度のかけ方が違ってくるのではないか。白地のところは確かにそういう発想なのかも知れない。

委員：逆にいうと、保全されている緑と保全されていない緑が一律に同じで良いのかどうかということもある。赤・白・緑という並びと赤・緑といういろんな接し方があったときに本当にそれで景観が守れるのかということがちょっと心配だ。

事務局：次回またそういう話が出てくるのかなと思う。委員がおっしゃるように、基本的にはこういうものです。

委員：私が言っている話と下村先生が言っている話は非常に近くて、箕面市で言えば「市街地」「山すそ」「山なみ」と3層になっている。今の生駒市の考え方だと、特に南半分は大きく2つに分かれてしまう。その間に地形としては結構変化があり、市街地が形成されているとか、市街化調整区域に既に入っているが結構都市との結び付きが近いなど、間を取り持つバッファゾーンのような考え方があった方が良いのかどうか。

事務局：地形的に柵田や生駒山があり、田園だけではない。将来的にも、バッファゾーンなどどうするか。

部会長：何度も同じ話をするが、その起伏がルールに反映できるとすれば、それを分けておく必要があるが、反映できなければべったりしか仕方がないと思う。

副部会長：山まで引きの田園空間があるかどうかという所と、いきなり傾斜が上がっていくような所とでは、指定の仕方は変わってくるのではないかと思う。なかなか難しいが、田園地域は土地利用政策だと思う。農業政策もかかってくる。

部会長：ついでに生駒市の特徴で箕面市と違う話は先程のスライドでも分かるが、生駒山は逆断層がせり上がってできている山なので、大阪側は急峻で奈良県側はなだらかである。なだらかだからこそ、ずっと開発が登っていける。東大阪の所は急峻過ぎて登っていけない。だから緑が守れる。逆に東側に来ると、中腹ぐらいまで上がっていける。そこにどういう規制をかけるのかという所が生駒市の特徴である。どこまで細かく言えるのか。

事務局：大阪から実際に生駒が見えるのは、視点場の関係があるが、大阪側は急峻であるとはいえ、開発して家も建っている。近い所から見ると分からない。バッファ系に気をつけてできるのかどうかも分からない。

部会長：もう1つ問題がある。本当は都市計画法に基づく土地利用規制をしておかないといけない部分も出てくる。景観だけでは対象としづらい所があり、景観法の中でどういうことできるのかを考えていかないと難しいのかなと思う。先程のスライドでいうと、

私は生駒山の中腹に建っている建物、あれは白だからダメだ。かなり茶系にもっていくと目立たないだろう。色だけでもかなり大きな影響を与える。逆に色は案外事業者に聞いてもらいやすい。色にはそんなにこだわりはない。

委員：あの屋根はブルーに近いか。

事務局：おそらくグレーだと。

委員：箕面市も同じ。「山すそ景観」はもともとやっていなかった。地区区分が2つだとあまりに落差が激しすぎ、「山なみ景観」を保全できない、うまくできないということで、間に「山すそ」を作った経緯がある。だからこんな議論になっているのだと思う。特に眺望景観に配慮しようとする場合、2つの地区区分ではなかなかしんどい部分がある。箕面市の「山すそ」は市街化調整区域と市街化区域にまたがっている。まさに「中間領域」という考え方で設定している。

部会長：市街化調整区域と市街化区域は、そもそも建つ建物が違うので、そこをベースにしながらか景観の基準も変えていく。

委員：市街化調整区域と市街化区域では基準が違うのですね。

部会長：かなりきめ細かくしようとする程、事務局作業は大変になってくる。生駒市全域を走り回って、どこから何がどう見えているのかをおさえて、問題が起こっている所はすべてチェックして、それにどういう基準を加えれば問題が起こらないのかを全部おさえていかなければならない。箕面市でも「山すそ景観保全地区」だけを決めるのに1年かけた。「山なみ景観保全地区」は3年かかっている。地権者と膝詰め談判で交渉した。先祖から受け継いだが自分はそこに住んでいない不在地主も沢山いた。登記簿を調べないと誰がどこの山を持っているのか分からないので、すべての地権者を調べ上げ、東京に住んでいる地権者とは頻りに電話や郵便で連絡を取り合い、最終的に合意が図られたという所で決めている。私達も地権者に『我々の守る苦労を分かっているのか』と怒られた。一番最初の話は、『アンケートで 99. 何%の箕面市民が山なみを大切に思っています。だから「山なみ景観保全地区」に指定します』というところから入ったが、『確かに 99. 何%が思っているかも知れないが、守っているのは 0. 何%の我々だぞ。その辺りの苦労を分かっているのか』『開発したらお金になるのに、させないとはどういうことか』と言われた。まずはザックリとやって、あとできめ細かくやる方法もあるし、最初からある程度のきめ細かさでスタートする方法もある。その辺りも事務局で提示するとき、どういう方針でいくかということを示しながら、次の段階で話ができればと思う。

委員：計画というのは見直しができる。そうするとイメージとしては、一旦計画ができると事業者あるいは市民に提示する。そこでキャッチボールが起こる。そういうことを考えると、「景観計画」の中身についてはあまり濃いものではなく、薄い段階から塗っていく、例えば景観の重要な所については濃くしていくというような発想で、第1回目の「景観計画」はこの範囲にとどめておこう、という範囲の問題となる。そこをどう考えて「景

観計画」の中身を詰めるか。そこをイメージしておかないと、あまり白黒あるいは濃淡をハッキリさせてゾーンを決めておくと、市民の目線から見たときに反発される可能性もあるだろうし、合意を得られないという可能性もある。普通考えれば薄い所から塗っていき「重要景観地域」は濃くしていくというプロセスで「景観計画」を作っていけばどうかと思う。

部会長：そういう声をいただくと、事務局はとても安心するだろう。

事務局：前回から議論いただいているように、まずは「景観法に基づく景観計画」を作しましょう。いろんな箇所ではいろんな景観が出ているので、規制を早急に定めましょう。規制行為を行わないとおっしゃるように新しい建物ができてしまうので、今年度中には「景観法に基づく景観計画」を作りたいと思っている。制限行為についてもやっていく。来年度以降は当然おっしゃるように「景観形成基本計画」で議論いただこうと思っている。行為の制限を早く決めたいと思っているので、きちっとできたら一番良いが、なかなか難しいと思う。とりあえず「景観法に基づく景観計画」の規制を先にかけますよという形でお願いしたい。

部会長：そういう目でもう一度「資料2」の下の部分を見ると、下村先生からも御指摘いただいたように、まず面的にかけるのが「一般市街地景観区域」と「自然景観区域」で、いわゆる市街化区域と市街化調整区域に合わせて、2面、色を全部塗ってしまうということ。さらに既に奈良県も重点地域として「広域幹線沿道区域」をかけており、それを継承する形でやっていきたい。ここからスタートだという判断である。「拠点景観地区」の名前は、委員から誤解を招くよという話があったので検討していただくということにして、ポイントポイントでしっかりと守っていく地域は時間をかけてやっていけば良い。事務局も私も言ったが、北生駒駅周辺がまず早急に手を打っておいて欲しいと思う。本来は生駒駅や東生駒駅が生駒市の顔であるが、ここは既に沢山の建物が建っているので、既成市街地に網を被せてルールを作るとするのは、地権者の同意もなかなか難しいだろうし大変なので、時間をかけてジワジワとやらざるを得ないと思う。ただ、北生駒駅周辺は市街化区域に編入されて、これから建物が建っていく地域なので、早いうちから一つひとつの建物を良い建物にしておいて欲しいと思う。学研登美ヶ丘は語弊のある言い方かも知れないが、近鉄を中心とした大規模開発が多いが近鉄だからこそ変な建物は建てないだろうと思うので、一応の安心はしている。北生駒の場合はそうではなく、地権者が個々に自分たちの思いで建てていく可能性が高いので、そういう意味でまずは北生駒からと思っている。

あとはいかがですか。

それでは、今日の御意見を参考にしながら次の段階に進めていきたいと思う。

次回は先程から事務局が申し上げていたように、具体的な基準の話を示しながら議論いただければと思っている。最後に事務局から。

事務局：次回専門部会の開催日は、お手許に配布している予定表の都合の良い日に○をつ

けていただき、回収し日程の調整を行いますのでよろしくお願いします。

部会長：日程は後日連絡いただくということでよろしくお願いします。

今日は色々と御意見をいただきありがとうございました。これにて閉会いたします。

以上