

JR島本駅西地区
「まちづくりガイドライン」
策定に向けた提言

令和3年5月

JR 島本駅西地区まちづくり委員会

はじめに

令和元年7月31日に開催されました「令和元年度第1回島本町都市計画審議会」におきまして、北部大阪都市計画の決定に係わる案件が原案どおり承認されました。

このうち、地区計画（JR 島本駅西地区）の決定に関し、当審議会会長名での答申※¹⁾に町への付帯意見が付されました。

付帯意見は3項目あり、その第3の項目は『町を代表とする空間としての景観形成、緑化の推進を行い、将来にわたって町の住民の誇りとなるようなまちづくりを推進すること。そのためには、具体化されたイメージに基づいて策定される空間構成や建築物の形態・意匠・色彩等に関する質の高いルールが必要である。ルールづくりや事業の実施にあたっては、あらかじめ地域住民や専門家なども参画する委員会や協議会などの体制を整え、その意見を反映されたい』という内容でありました。

この付帯意見を踏まえて、町は公募委員2名と学識委員4名で構成する「JR 島本駅西地区まちづくり委員会」を設置しました。

本委員会は、「JR島本駅西土地地区画整理事業区域内及びその周辺の区域内」を対象に、『公共施設の整備及び景観の形成に関すること』ならびに『都市計画の内容に基づき、JR島本駅前にふさわしい良好な環境と機能を備えたまちづくりを推進するため』の検討及び協議を行うことを目的としております※²⁾。

この目的を要約・整理・敷衍^{ひえん}すれば、以下の3項目となります。

①「駅前を含む区域にふさわしい場所性を有するまちづくり」の検討

- ・町の顔、町のモデルとなり町の活性化に資するまちづくり
- ・独自の個性、アイデンティティをもち、没場所性（placelessness）の対極にあって、人々がそれぞれに場所としての意味づけと把握が可能な「まち（空間、環境）」づくり

②「(景観法の基本理念^{※3)} にのっとった) 良好な景観の形成」^{※4)} の検討

- ・区域の良好な景観は、美しく風格のある町域の形成と潤いのある豊かな生活環境の創造に不可欠であり、町民共通の資産としてその整備及び保全を図る。
- ・区域の良好な景観は、地域の自然、歴史、文化等と人々の生活等との調和によって形成されることを考慮に入れてその整備及び保全を図る。
- ・区域の良好な景観は、地域の固有な特性と密接に関連するので、地域住民の意向を踏まえ、地域の個性及び特色の伸長に資するよう、その多様な形成を図る。
- ・区域の良好な景観は、区域内外の交流促進に大きな役割を果たすので、地域の活性化に資するよう、町、事業者及び住民の一体的な取組による形成を図る。
- ・区域の良好な景観の形成は、現にある良好な景観を保全するのみならず、新たに良好な景観を創出することを含むことを旨として行う。

③「(都市計画法の基本理念^{※5)} に即した) 良好な都市環境の整備」の検討

- ・健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動が確保するために、区域の土地の合理的な利用を図りつつ、良好な都市環境を整備・形成する。

以上のように委員会の目的を設定すると、検討・協議すべき対象の範囲は、単に公共施設のみにとどまるものではなく、建築物整備も含めた総合的なまちづくりの実現を目指したものと成らざるを得ません。すなわち、ア. 民間建築物とその敷地から成るプライベートスペース、イ. オープンスペース（パブリックなスペースに加えてセミパブリック、プライベートスペースも含む）、ウ. 公共施設である都市基盤施設を擁するパブリックスペース、の3種のスペースの全般にわたっての取組（コミットメント）が必要であるとの認識に至りました。

上述の対象は、環境・空間のフィジカルな側面を指すものですが、そこに生き、行動する人間との相互作用の中で生まれる場所の感覚・意味（場所性）あるいは人間の

生活・社会自体に目を向ける必要があります。そうすると、対象が備え、充足すべき種々の性質・属性・機能・条件・制度・体制などに係わる「課題」が見えてきます。

そのような「課題」を洗い出した上で、まちづくりの目標となる「テーマ」、それを実現するための方向性を指し示す「基本方針」、対象のあるべき姿や望まれるあり方を示す「対象への提言」、そして「実現への方策」などを検討・協議の内容としました。

ここで考慮しなければならないのは、検討・協議した結果（「提言」）の活用です。「提言」は、当初から町が策定するガイドラインの原案となることが想定されておりましたが、まちづくり委員会と町、そして土地区画整理組合・地権者の三者の立ち位置は、必ずしも同じではないことに留意する必要があると思います。

まちづくり委員会は、フィージビリティ（実現可能性）に留意しつつ、また、提案の根拠となる事柄をベースにしつつ、理想像とは言えないまでもこうあるべきと考えられる案、こうあることが望ましい案を追い求めたと言えます。

町は、良好な都市環境の整備・形成を目指して都市計画の適切な遂行に努める責務を有します。また、景観形成、文化財保護、生物多様性の保全・創出など、法や諸制度に従った施策の実行が求められています。そういう立場からまちづくり委員会の提言を見た場合、そのままをガイドラインとすることは難しいかもしれません。しかし、ガイドラインは参考資料9（土地区画整理組合への質問書と回答）にもあるように、まちづくりの行方を左右する重要な文書です。その原案として最大限に重んじ、活用していただけることを願います。さらに、今後のまちづくりの実現においても可能な限り反映されることを切に期待いたします。

土地区画整理組合は、土地区画整理事業という都市計画事業の施行者として事業を完成まで導くという難しい責任を負っておられます。その中で、都市計画法、景観法、その他の法制度ならびに町民の高い関心・期待に鑑みれば、良好な都市環境及び良好な景観の形成に努める社会的責任があり、責任を果たすことを通じて地域（島本町）

に貢献すべきことが、強く求められると考えられます。事業遂行は、町との協議の上で行われると思いますが、町の定めるガイドラインに従い、まちづくり委員会の提言を最大限に尊重していただければと思います。

最後になりましたが、各委員の皆様方には、ご協力いただきましたことを心から感謝いたします。特に、公募委員の、地域の実情を踏まえての識見、熱のこもったご意見には多々感銘するところがありました。また、学識委員の専門的分野を踏まえた、そして広い見地からのご意見には、大いに助けられました。

町の担当者の方々には、いろいろとご無理を申し上げたこともあります。快くご協力をいただきましたことに御礼申し上げます。

町民の方々には、委員会ごとに多数の傍聴者が来られたことなどに、まちづくり委員会への関心の高さや期待を思い知らされました。結果につきましては、種々ご意見がおありになるかとも思いますが、私事にわたって申し述べれば、30年の長きにわたって町に関わらせていただいたことへの感謝も込めて、制約のある中で、提言づくりの最後の段階まで、精一杯に熱意をもって事にあたったこと（そのことは、本提言を終わりまで全てお読みいただければご理解いただけると思います）でご容赦をいただければ幸いです。

JR島本駅西地区まちづくり委員会

委員長 榊 原 和 彦

※1) 参考資料6「北部大阪都市計画地区計画(島本駅西地区)の決定について(答申)」

※2) 参考資料1「まちづくり委員会設置要綱」参照

※3) 景観法(平成16年制定、最終改正平成30年)第2条

※4) 以下の記述で、「区域」は「JR島本駅西土地区画整理事業区域内及びその周辺の区域」、「町域」は「島本町区域」、「地域」は「区域」「町域」の双方を含むものとする

※5) 都市計画法(昭和43年制定、最終改正令和2年)第2条

目 次

I. まちづくりの基本理念	2
I-1. まちづくりのテーマ	2
I-2. まちづくりの課題	2
I-3. まちづくりの基本方針	4
I-4. まちづくりの対象施設の区分	5
II. 対象施設別の提言	6
II-1. 民間建築物（プライベートスペース）	6
II-2. オープンスペース（パブリックスペース、セミパブリックスペース）	11
II-3. 都市基盤施設（パブリックスペース）	16
III. 実現に向けて	20
III-1. 実現のための手法と体制づくり	20
III-2. 実現へのプロセスと手続き	20
参考資料	23
1. 令和元年度第1回島本町都市計画審議会答申	24
2. JR島本駅西地区まちづくり委員会設置要綱・委員名簿・開催経過	25
3. 景観アセスメント（住宅エリア①）委員会評価結果	28
4. 委員からのその他意見	32
5. 地区計画（JR島本駅西地区・令和元年9月15日決定）	33
6. 大阪府景観計画（抜粋）	38
7. 大阪府景観計画概要版（抜粋）	43
8. 大阪府景観色彩ガイドライン（抜粋）	49
9. 島本町 JR 島本駅西土地区画整理組合に対するまちづくり委員会からの質問状 と回答書	50

I. まちづくりの基本理念

I-1. まちづくりのテーマ

『 **地区の呼称・愛称※** ーひと・みず・みどりのつながるまち』

～自然と歴史の共生を図った新たなまちづくり～
～山並みを活かした新たなまちづくり～
～地域に活気を与える新たなまちづくり～

※「しまもと新市街」、「しまもと新町」、「しまもと未来街」、「島本みらいまち」など地区の呼称・愛称となる名付けを、住民への公募などによって定められたい。

I-2. まちづくりの課題

法制度（都市計画法、景観法、土地区画整理法など）や上位計画（第五次島本町総合計画、島本町都市計画マスタープラン、島本町環境基本計画、大阪府景観計画など）あるいは町制定の構想・指針（島本町生物多様性保全・創出ガイドライン、島本町バリアフリー基本構想など）を精査して、「まちづくりのテーマ」の実現に際して課題とすべき事柄を以下のように整理した。

A. 景観

- ー景観法の5つの基本理念にのっとり、町・住民・事業者それぞれの責務を踏まえての良好な景観の形成。
- ー大阪府景観計画に沿った景観形成。
- ー地区の特性を踏まえた景観形成。

B. 歴史・文化

- ー区域の特色・アイデンティティの維持に欠かせない、埋蔵文化財をはじめとする歴史・文化遺産・資産の保全・活用。

C. 自然保護・保全

－水、みどり（山系の森林や農地を含む）、生物多様性の維持などに配慮した自然環境の保全・活用。

D. 環境保全

－環境負荷の軽減、環境汚染の排除など。

E. 生活環境

－住みやすく、子育て・教育に適し、利便性の高い暮らしの場としての生活環境の形成・維持。

F. 共生社会

－弱者に優しく、互いを尊重し、人々が共に生きるまち。

G. 協働

－共同体としての地域社会（コミュニティ）の構成員が協力して、何らかの取組課題に対して共に働き活動するまちづくり。

H. 安全・安心

－都市型水害、集中豪雨、大型地震などによる災害を防ぐことができ、かつ、事故、犯罪のない安全・安心な環境の維持。

I. エリアマネジメント

－住民の参加・協働を前提になされる地域（エリア）の良好な市街地やみどりを「つくり」「まもり」「そだてる」まちづくりへの取組。

J. レジリエンス（強靱性）

－脆弱ではなく、変化に対して強さ、しなやかさ、復元力を持つ環境づくり、体制づくり。

I-3. まちづくりの基本方針

「まちづくりのテーマ」と「まちづくりの課題」を勘案し、以下に示す6項目を基本方針とする。

- ① 山並みに調和し、水の恵みを生かした、みどり豊かな街並みによる良好な景観を守り育てるまちづくり（A. 景観）
- ② 歴史・文化資産を継承、活用し、アイデンティティを醸成するまちづくり（B. 歴史・文化）
- ③ 潤いのある豊かな生活環境の創造と共生社会を実現するまちづくり（E. 生活環境、F. 共生社会）
- ④ 自然保護・保全、環境保全に取り組むまちづくり（C. 自然保護・保全、D. 環境保全）
- ⑤ 災害・事故・犯罪を防ぎ、減らし、無くす安全・安心のまちづくり（H. 安全・安心、J. レジリエンス）
- ⑥ 活力あるコミュニティの協働によるエリアマネジメントを行うまちづくり（G. 協働、I. エリアマネジメント）

持続可能な開発目標（SDGs）を踏まえた持続可能な地域づくりに取り組んで行くために、まちづくりの基本方針とSDGsの対応関係を表に示す。

	貧困	飢餓	保健	教育	ジェンダー	水・衛生	エネルギー	経済・雇用	インフラ・産業	不平等	都市	消費・生産	気候変動	海洋資源	陸上資源	平和	実施手段
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
① 景観				●							●				●		
② 歴史・文化				●							●						
③ 生活環境・共生社会	●	●		●	●					●	●					●	●
④ 自然保護・保全、環境保全				●		●	●				●	●	●	●	●		
⑤ 安全・安心、レジリエンス			●						●		●		●				
⑥ 協働・エリアマネジメント	●	●		●	●			●								●	●

I-4. まちづくりの対象施設の区分

まちづくりの対象施設を図に示すように、3つに区分する。

対 象 施 設



1. 民間建築物（プライベートスペース）

ー民間建築物とその敷地から成るプライベートスペース。

ー区域内に公共建築物の立地は想定されておらず、集合住宅、戸建て住宅、商業施設等がこれに相当である。

2. オープンスペース（パブリックスペース、セミパブリックスペース）

ー建築物で覆われていない空地スペースで、基本的に人の立ち入りが許されているものを言う。公園、緑地、緑道、一般道路内歩道などのパブリックスペースが基本である。

ー民間建築物敷地内であっても、一般人の立ち入りが想定されるもの（大規模集合住宅内空地、商業建築物周辺部など）は、プライベートスペースであってもセミパブリックなオープンスペースとして取り扱う。

3. 都市基盤施設（パブリックスペース）

ー区画道路、駅前道路、駅前広場など。公園地下に埋設して設けられる調整池、開渠水路、道路地下の暗渠水路なども含む。

Ⅱ．対象施設別の提言

Ⅱ－１．民間建築物（プライベートスペース）

【対象施設】

- ・ 民間建築物とその敷地から成るプライベートスペース。
- ・ 区域内に公共建築物の立地は想定されておらず、集合住宅、戸建て住宅、商業施設等がこれに相当する。

【方針】

（①景観）

- ・ 市街地の背景として北摂の稜線を意識した景観づくりの推進
- ・ 集合住宅地においては北摂の稜線を見渡せるビスタの形成
- ・ 集合住宅地の圧迫感の軽減を目指した緑化の推進
- ・ スカイラインを統一し、まとまりを感じる落ち着いた家なみの形成
- ・ 周辺の風景との調和に配慮し、落ち着きや風格のある質感を感じさせる建築物への誘導
- ・ 屋外広告物の規模やデザイン（形態、色彩等）の配慮及び周辺景観への調和
- ・ みずの恵みを意識した景観づくりの推進

（②歴史・文化）

- ・ プライベートスペースにおいても、歴史・文化的遺跡については過去から継承する目に見えるかたちで残る微地形等を保全する
- ・ 歴史・文化的遺跡については、その歴史的・文化的価値を毀損しない方法で保存する
- ・ 周辺の文化財や歴史的景観を意識したデザインや配置とする

（③生活環境、共生社会）

- ・ 住みやすく、子育て・教育に適した暮らしの環境づくり
- ・ 地区内教育施設（第三小学校、幼稚園・保育園等）のための適切な教育環境づくり
- ・ 事業者等と連携した清掃美化活動の推進によるポイ捨てをしにくい環境づくり
- ・ ごみの減量化の推進
- ・ 身近な環境に配慮した生活を促すまちづくり
- ・ 騒音や振動など周辺住民の迷惑となるような行為のないまちづくりの推進
- ・ 近隣住民の迷惑となる施設の立地を制限するために景観協定などの民間協定を活用

(④自然保護・保全、環境保全)

- ・生き物の生息環境の保全など、生物多様性に配慮した取組の推進
- ・島本の四季を感じることができる、緑豊かな空間づくり
- ・雨水浸透枡や雨水浸透貯留槽の設置による水循環と防災・減災のまちづくりへの寄与
- ・ヒートアイランド対策、地球温暖化対策のための環境負荷の少ない施設づくり
- ・環境汚染がなく、環境負荷の小さい、環境に優しいまちづくり
- ・空地の植樹は、沿道の樹種と合わせ統一感の創出を図る

(⑤安全・安心、レジリエンス)

- ・高い塀などの制限
- ・緑地帯や開放感のあるオープン外構の設置
- ・見通しの良い街並みの形成による防犯意識の向上
- ・自主防災会への参画促進など、住民の防災意識の向上
- ・災害の予防や人命の安全を守るための、建物の適正な管理や配置
- ・地域住民の消防団への加入促進
- ・防犯カメラ設置補助制度などを活用した、地域内の防犯力の向上

(⑥協働、エリアマネジメント)

- ・自治会への参画促進による、地域内におけるコミュニティの形成
- ・イベント等の実施による地域愛の醸成

【 提 言 】

Ⅱ－１－１．住宅エリア①における高層住宅（以下からのエリアの位置については p37 参照）

< 概要 >

- ・景観に関して守るべき基本的原則を明示する。
- ・建築計画に関して明確な理念・原則を提示する。
- ・景観シミュレーションを実施し、委員による景観アセスメントに基づいた提案を行う。
- ・建築計画・デザインに関し、概略平面や配置計画のみならず、より具体的な詳細に渡る提案を行う。

< 提案 >

ア．景観に関して事業者が守るべき基本的原則

- ・地区計画を遵守し、特に以下の事項に留意すること。
- 一地区計画における「地区整備計画」の「建築物に関する事項」の「建築物等の形態又は意匠の制限」における次の事項、すなわち『建築物…の形態又は意匠については、優れた都市景観の形成に寄与するとともに、北摂山系の眺望に配慮するなど、周辺環境に調和したものとする。…』
- ・大阪府景観計画における「山並み・緑地軸」の「景観づくりの基本方針」の次の３項目を遵守すること。

- 一市街地の背景としての山系を意識した景観づくりを行う。
- 一山麓や山腹の斜面においては、都市近郊樹林等の自然緑地の保全と緑豊かなまちなみ景観の創出を図る。
- 一歴史的街道沿道に残るまちなみ等、山麓にある歴史的文化遺産等との調和を意識した景観づくりを行う。
 - ・大阪府景観計画概要版 p.6 欄外の記載の次の3項目を重視・尊重すること。
- 一建物の形状は圧迫感を感じさせない、稜線を遮らないなど視点場からの眺望を意識する。
- 一建物は背景となる山や周辺の田園風景と調和させるような色彩とする。
- 一沿道に立地する建築物は、敷地等の緑化を図り、山並みの緑との連続性の確保に努める。

イ. 建築物計画において守るべき2つの原則

- ・代表的な視点から北摂山系方向を見たときの見晴らし景において、建築物が稜線を遮らず、一定程度の山の緑の見えを確保する。
- 一代表的視点としては、眺望がきき、町のシンボルでもある町役場庁舎に近く、市民の訪れも多いと考えられるJR跨線橋上を採用する。
- ・近傍視点場からの山並みへのビスタ（通景）を確保する。ビスタは、山並みへの途上で、特に敷地内で他の建物等によって遮られてはならない。
- 一視点場としては、JR島本駅プラットフォーム上および緑道上を採る。

ウ. 景観アセスメントにもとづく建築物計画について（特に高さに関して）

※巻末の「景観シミュレーションにもとづく委員会の景観アセスメントの結果」参照

- ・高さ45㍎（15階建て）程度の建築物は、景観的観点から許容できない。
- ・高さ36㍎（12階建て）程度の建築物は、緩和措置付であれば許容し得る。
- ・なお以上の2案のほかに、高さは20m以下にすべきであるとの意見もあった。
- ・アセスメントに用いた建築計画は、建築戸数、法的規制など実現可能性を十分に考慮したものである。したがって、事業者がこれ（とくに12階建て36㍎案）を採用できないとするのであれば、その理由・根拠を明確に説明しなければならない。
- ・また、事業者は、実施しようとする建築計画案について、上記ア、イの原則に対する考え方、および、景観シミュレーションの遂行とそれに基づいて考察される景観の有様などについて明かにしなければならない。

エ. 住宅エリア①に関するその他の提言

- ・建物の外形（概形）は、直方体に近い、単純明快ですっきりしたものとする。
- ・ビスタを確保するため、西方向が開けるように各棟を並列して配置し、各棟間に別の建物等を建てない。
- ・建築物によって形成されるシルエット、特にスカイラインの整齊さを保持する。そのために、屋上の目隠しフェンス等を含むパラペット形態、軒の出、ペントハウス等に留意する。
- ・色彩は、周辺及び背景となる景観との調和を図り、今後建設されるものが地域景観から突出しないことを基本とする。そのために以下の配慮が考えられる。
（参考資料8. 大阪府景観色彩ガイドライン（抜粋）p49参照）
- 一色相は、周辺景観に見られる色味とするために、暖色系を基本とする。
- 一明度は、重要な視点場から見た時に、その建築物・構造物の背景が山並みとなる場合、明度を低くし、その背景が空となる場合には明度を明るくする。
- 一彩度はベースカラー（基調となる色）で色味を1～2程度に抑え、アクセントカ

- ラーにおいても、暖色系（Y.YR.R）で6まで、その他の色相では一部のアクセントとしてとどめ、現在特に突出した色がない景観の状況を継承する。
- これらによって、背景となる山や周辺の田園風景と調和させるような色彩とする。
- ・敷地内緑化に努めること。これには、駐車スペースの路面も含む。
 - ・建物を敷地からできる限り後退させることで、空間に余裕を持たせるなどの景観的配慮をする。

Ⅱ－１－２．住宅エリア②・③

< 概要 >

- ・住宅エリア①に準じた提案を行う。
- ・エリア特性を十分に考慮した提案を行う。
- ・個別敷地の敷地のデザインがエリア全体の基調的雰囲気を作成するので、重視する。

< 提案 >

- ・高層建築物を建設する際には、住宅エリア①と同様な配慮を行う。
- ・落ち着いた良好な住宅地とするために、傾斜屋根に統一するなどの形態規制を行うのが望ましい。
- ・同様な理由で、緑化を促進し、特に外回りは生垣で統一するのが望まれる。
このために、緑化協定などを活用すべきである。
- ・雨水浸透枳の利用普及による水循環と防災・減災のまちづくり。
- ・低炭素社会を実現するため、自然エネルギーを活用。

Ⅱ－１－３．農住エリア

< 概要 >

- ・エリア特性を十分に考慮した提案を行う。
- ・住宅エリア①に準じた提案を行う。
- ・個別敷地の敷地のデザインがエリア全体の基調的雰囲気を作成するので、重視する。

< 提案 >

- ・生産緑地地区や市民農園等に囲まれ、緑地も多い地区にふさわしい、緑の多い落ち着いた佇まいの住宅地となるよう努めることが望まれる。
- ・各敷地の緑化率の最低限度 15%の確保は必須であり、景観協定あるいは緑化協定の締結は他のエリアにも増して重要である。
- ・フェンスを避け、生垣とする。
- ・歴史的景観と考えられる「州浜」は、目に見えて存在することが、埋蔵文化財などとは異なる独自の価値であり、破壊することはもちろん、土盛りによって隠れた存在とすることなどは、避けるべきである。

Ⅱ－１－４．駅前エリア

< 概要 >

- ・駅前という賑わいの空間にふさわしいデザインの建築とする。
- ・建築およびその周辺のプライベートスペースと、それを取り巻くパブリックスペース・セミパブリックスペースとの分離または融合に留意する。

< 提案 >

- ・商業施設が立地する場合は、賑わいの期待されるエリアにふさわしいデザインとする。特にスケール感に留意し、ヒューマンな親近感の感じられる建物とする。
- ・商業施設建物は、景観的配慮およびオープンスペース利用のため、敷地から出来る限り後退させる。
- ・商業以外の施設が立地するとすれば、そのメイン玄関は駅前広場に接して設けられると考えられるが、駅前の賑わいにふさわしいデザインとする。
- ・低炭素社会を実現するため、自然エネルギーを活用する。ただし、景観に配慮した形態・構造のものとする。
- ・駐輪対策のために、駅前広場付近に自転車駐車を設置するのが望ましい。

Ⅱ－２．オープンスペース（パブリックスペース、セミパブリックスペース）

【対象施設】

- ・建築物で覆われていない空地スペースで、基本的に人の立ち入りが許されているもの。公園、緑地などのパブリックスペースが基本となる。
- ・民間建築物敷地内であっても、一般人の立ち入りが想定されるもの（大規模集合住宅内空地、商業建築物周辺部など）は、プライベートスペースであってもセミパブリックなオープンスペースとして取り扱う。

【方 針】

（①景観）

- ・山並みとの対比・調和に配慮した、適切な樹種・植生による緑化
- ・緑地スペースの傾斜や立ち上がり等を考慮した、目に見える緑量の多さに配慮した緑化
- ・島本の風土を感じる演出として、植栽の工夫をする
- ・看板やサインなど、施設内設備のデザイン基準の作成による統一感の創出
- ・周辺施設との調和を図った緑化の推進
- ・北摂の稜線との調和を意識して配置
- ・電線の地下配線など、空間を遮る構造物を少なくする
- ・景観の形成に資する作物の栽培などによる魅力的な景観形成
- ・生産緑地地区の指定による長期的な農地空間の創出
- ・可能な限り自然と調和する配色とする
- ・空地の植樹は、沿道の樹種と合わせ統一感の創出を図る
- ・積極的な緑化による表情豊かなエントランスの構築

（②歴史・文化）

- ・周辺の文化財等の積極的な活用を行って、他のまちにはない島本町の独自価値としてアピールする
- ・過去から継承する目に見えるかたちで残る微地形等を保全するオープンスペースづくり
- ・歴史・文化的遺跡については、その歴史的・文化的価値を毀損しない方法で保存する
- ・歴史的景観の保全を図る

（③生活環境、共生社会）

- ・事業者との連携やアドプト制度等を活用した、地域に愛されるきれいな公園の環境づくり
- ・受動喫煙に配慮した環境づくり
- ・事業者等と連携した清掃美化活動の推進によるポイ捨てをしにくい環境づくり

- ・憩いや交流の場となる緑と水のオープンスペースづくり
- ・障がい者、高齢者、子ども等の弱者を優先したバリアフリーの推進
- ・可能な限り現状の農地や歴史的地形を残し、島本の原風景を感じさせる風景の中で、子ども達が健やかに遊べる環境づくり
- ・くつろぎを感じ、健康づくりが行える公園づくり

（④自然保護・保全、環境保全）

- ・緑化の推進による緑豊かな空間づくり
- ・北摂固有種及び北摂に一般的に生えている植物による植栽を原則とする
- ・貴重種・絶滅危惧種を保護・保全するオープンスペースづくり
- ・生物多様性に配慮した環境保全・環境保護

（⑤安全・安心、レジリエンス）

- ・防犯対策と生物多様性とを勘案した照明の設置
- ・ユニバーサルデザインの観点による施設整備
- ・施設管理者として将来にわたってメンテナンスを行いやすいような設備の設置
- ・子どもが安心して遊ぶことのできる公園の整備
- ・高い塀などを用いない境界
- ・緑地帯や開放感のある建築物で覆われない空地スペースの利用
- ・防犯カメラ設置補助制度などを活用した、地域内の防犯力の向上

（⑥協働、エリアマネジメント）

- ・多世代にわたり地域に愛され育まれる公園整備
- ・イベント等の実施による地域愛の醸成
- ・オープンスペースの保全に各地域ごとに取り組むコミュニティづくり
- ・持続的にマネジメントできる体制づくり
- ・多目的に利用できる公園整備
- ・体験学習や市民農園等を通じた地域コミュニティの醸成

【 提 言 】

Ⅱ－２－１．駅前エリア

< 概要 >

- ・駅前という賑わいの空間にふさわしいオープンスペースとする。
- ・駅前エリア全体を考慮したオープンスペースの機能分化と配置を提案する。
- ・エリア全体の骨格的オープンスペースとなるのは、駅前広場・駅前道路における歩道などのパブリックスペースである歩行者スペースと捉える。
- ・骨格的オープンスペースに緑道、各施設建物の前庭およびエントランススペース、各施設用駐車スペースが接する構成になっていることを踏まえる。

＜提案＞

- ・各オープンスペースは、基本的に一体的スペースとしてデザインする。
- ・商業施設が立地する場合、前庭スペースには、オープンカフェを設ける。その他の可能な場所には、椅子・ベンチ・簡易テーブルなどを設置する。
- ・商業施設が立地する場合、駐車スペースは、おそらく比較的長い距離で駅前道路に接するものと考えられる。歩行者スペースとは、機能的にも視覚的にも分離する必要があるが、それはフェンスなどではなく、生垣によるものとする。出入口は駅前道路沿いに設けるのが望ましいが、いずれに設置されても歩行者安全対策に十二分に留意しなければならない。
- ・駐車場緑化を舗装面も含めて行うなどデザイン面に十分留意し、交通安全にも対処した場合、他のオープンスペースと一体的な文字通りのオープンスペース（歩行者が自由に出入りできるスペース）とすることも考えられる。
- ・非商業施設が立地する場合、駅前道路との間は、十分に後退距離をとり、出来る限りセミパブリックなオープンスペースとして歩道と一体的にデザインする。プライベートスペースとの区切りが必要な場合は生垣とする。
- ・非商業施設が立地する場合、駐車場出入口は、歩行者交通安全に十分に留意した配置・デザインとする。

Ⅱ－２－２．１号公園

＜概要＞

- ・本土地区画整理事業の「記念公園」と位置付け、ふさわしいデザインのものとする。
- ・植栽豊かに、島本の風土を感じられる演出をする。
- ・島本の歴史・文化財の保全・活用に資する整備を行う。
- ・イベント等の実施できるスペースを設ける。
- ・将来にわたってメンテナンスのしやすいように施設整備する。

＜提案＞

- ・１号公園は、規模は大きくない（0.35ha、街区公園の標準規模 0.25ha、近隣公園の標準規模 2.0ha）が、その立地からして本事業の「記念公園」と位置づけるのがふさわしい。したがって、事業に関わる顕彰碑の類が設置されよう。
- ・「史跡公園」としての性格を有することが望ましい。そのために、歴史文化に係わる顕彰碑類の他に、AR^{※1)}などによって、できる限りリアルにこの地の歴史・文化などを追体験できるようにすることが望まれる。
※1) Augmented Reality の略。ありのままに知覚される情報に、デジタル合成などによって作られた情報をスマートフォンなどを用いて付加し、人間の現実認識を強化する技術
- ・「史跡活用公園」として、尾山遺跡遺構を復元するとの意見もあった。
- ・歴史文化に関わる顕彰碑類には、歴史遺産のレプリカやパネル展示等が考えられる。
- ・生物多様性の保全・創出のために、諸条件が整えば、ビオトープなどを設置することもあり得る。ただし、生物多様性の保全は、できる限り現況環境のままに行われるが望ましいので、緑地を最大限に活用すべきある。
- ・１号公園から北摂山地方向への眺望に十分に配慮した計画とする。

- そのためにも、公園の植樹は森のように鬱蒼とさせるのではなく、見通しが良くなるようスッキリとした植樹とする。
- 公園に防災機能を持たせる。

Ⅱ－２－３．緑道

< 概要 >

- 緑豊かで散策にも適した地域に愛される空間・環境（「歴史と憩いの場所」）をつくる。
- 在来種など適切な植栽を選定する。
- 津梅原水路の付け替え用地として活用する。

< 提案 >

- 緑豊かな、散策にも適するものにしたい。そのために、駅前エリア、住宅エリア①及び②、1号公園に接道する部分では、そちらの側のセットバック空間を活用して植樹、ベンチ等の配置をする。
- 幅員は6㍍と限られているが、津梅原水路のつけ替え用地としてJR線路側を使う。開渠とし、生物多様性の保全に資するものとする。安全性のために柵を設けざるを得ないが、部分的に身近に水面と触れ合える拠点をつくることを考える。
- 植栽は原則通りのものとする。具体的な植栽としては、ヤマザクラ（島本町の在来種）を推奨したい。なお、樹間にはヤマブキなどの低木を植える。

Ⅱ－２－４．5号～7号緑地、2号公園

< 概要 >

- 地区の自然環境の保全及び景観の向上等の役割を担う緑地に対する適切な提言を行う。
- 地区の2番目の公園である2号公園のあり方を提案する。

< 提案 >

- 緑地の植栽は、地区の自然的環境の保全及び景観の向上の観点から、島本や北摂固有種及び北摂に一般的に生えている日本の植物とし、外来種を導入しない。
- 植樹においては、緑量の多さに配慮する。
- 2号公園（0.092ha）は、街区公園（標準は0.25ha）としても狭いが、緑のスポットたるべく、緑地と同様の植栽種類とし、豊かに植樹を行う。
- 街区内の居住者、特に児童等が容易に利用できるように、遊具等を備えるものとする。
- 2号公園に防災機能を持たせる。
- 植栽は原則通りのものとし、出来る限り密植するようにする。
- 緑地については「山羊（ヤギ）を活用したうるおいある生活環境を創造する。」との意見もあった。
（第三小学校（飼育場所）や福祉作業所（ヤギ活用の実務を委託）などと連携し、公園の除草や憩いの場を創出）

Ⅱ－２－５．農住エリア、１号～４号緑地

< 概要 >

- ・農住エリアは、生産緑地地区や市民農園等が存在し、緑地も多い地区であり、緑の多い広々としてオープンスペースが存在するエリアであるという特性把握のもとに、エリアにふさわしいオープンスペースのあり方を提案する。
- ・オープンスペースにおける生物多様性の保全に留意する。とくに、ヒメボタル等の生息地としての保全を図り、植樹・植生配置を行う。
- ・現存する目に見える歴史的景観を保全する。

< 提案 >

- ・エリア特性を保持するために、農地（生産緑地地区、市民農園）の維持策を町主体で立案・実施すべきである。
- ・３号緑地及びそれに接する「州浜」は、一体的に捉え、歴史的景観保全のためのオープンスペースとする。
- ・１、２号緑地は生物多様性の保持（特にヒメボタル）のためのオープンスペースとする。
- ・そのために、周辺の田園的環境の維持が必要である。
- ・さらに、当該オープンスペースの緑地公園としての維持管理（ただし、人の立入り制限を含む）などが考えられてよい。
- ・「州浜」は、何らかの謂われがあって現在まで受け継がれてきた歴史的景観と考えられる。目に見えて存在することが、埋蔵文化財などとは異なる独自の価値であり、破壊することはもちろん、土盛りによって隠れた存在とすることなどは、避けるべきである。
- ・植樹は、緑量の多さに留意し、配置に際しては、緑地の傾斜・立ち上がりを利用して目に見える緑量を増やすなどの配慮を行う。
- ・このエリアを「農住エリア」というより、「農業体験ゾーン」という位置づけをするという意見もあった。
- ・農地・緑地の運営・管理にあたっては、除草剤や農薬を使用しない、ヤギを活用して除草するといった意見もあった。
- ・営農者の協力と町民ボランティアの参加を得ての、「れんげ畑」の再現が望まれるという意見もあった。

Ⅱ－３．都市基盤施設（パブリックスペース）

【対象施設】

- ・区画道路、駅前道路、駅前広場など。公園地下に埋設して設けられる調整池、開渠水路、道路地下の暗渠水路なども含む。

【方針】

（①景観）

- ・周辺の風景との調和した、落ち着きや風格のある質感を感じる形態
- ・北摂の稜線との調和を意識した配置
- ・違法駐車・駐輪をはじめ、張り紙・落書きなどに対する対策の検討
- ・看板やサインのデザイン基準の作成による統一感の創出
- ・可能な限り自然に近い状態の材質・材料、色彩を考える
- ・線的につくられる道路（駅前道路、区画道路を含む）では、列植による並木の形成を行うことが基本
- ・電線の地下配線など、空間を遮る構造物を少なくする
- ・山並みとの対比・調和に配慮した、適切な樹種・植生による緑化
- ・周辺施設との調和を図った緑化の推進
- ・夜間景観に配慮した照明の設置

（②歴史・文化）

- ・歴史、文化的遺跡については、その歴史的・文化的価値を毀損しない方法で保存する

（③生活環境、共生社会）

- ・事業者との連携やアドプト制度等を活用した、地域に愛されるきれいな道路や広場の環境づくり
- ・受動喫煙に配慮した環境づくり
- ・ポイ捨てをしにくい環境づくり
- ・ヒートアイランド対策、地球温暖化対策のための環境負荷の少ない施設づくり
- ・障がい者、高齢者、子ども等の弱者を優先したバリアフリーの推進
- ・幅広い世代を対象とした住民の憩いの場となる公共空間（水辺や腰掛ベンチ、知育玩具）の確保

（④自然保護・保全、環境保全）

- ・緑化の推進による緑豊かな空間づくり
- ・生物多様性に配慮した環境保全・環境保護
- ・ごみのポイ捨て、環境破壊等のない環境づくり
- ・植栽原則はオープンスペースの場合と同様とする

(⑤安全・安心、レジリエンス)

- ・防犯パトロール、子どもや高齢者の見守り活動による地域の連帯力の向上
- ・ユニバーサルデザインの観点による施設整備
- ・自然と調和した照明による夜間の犯罪の防止
- ・人目の行き届かない路地を作らない
- ・災害時を意識した道路配置
- ・防犯面や生物多様性等を勘案した照明の設置
- ・施設管理者として将来にわたってメンテナンスを行いやすいような設備の設置

(⑥協働、エリアマネジメント)

- ・多世代にわたり地域に愛され育まれる広場の整備

【 提 言 】

Ⅱ－３－１．交通空間としての道路・広場

< 概 要 >

- ・景観的側面を有する交通空間としての道路、広場を提案する。
- ・バリアフリーの空間とする。
- ・クリーンな環境を保持する。

< 提 案 >

- ・駅前道路は地区のシンボルロードとしての落ち着きや風格を感じさせる質感・形態を持った空間とする。
- ・シンボルロードにふさわしい街路樹として、「島本町の木」である「クスノキ」を推奨する。
- ・上記に替わる案として「サクラ」も考えられる。
- ・駅前広場は、シンボル広場としての役割を持たせるものとし、車用スペースに囲まれた中心部の直径6mほどのスペースを活用する。
- ・祭りなどのイベントにおける使いやすさを考慮する。
- ・町道広瀬桜井幹線は両側歩道となるが、街路樹を列植し、地区内幹線街路にふさわしい外観をもたせる。
- ・区画道路は基本的には歩車共存空間たるべきである。植樹、ハンプ、フォルトなどの自動車減速装置、路面舗装によって「都市の庭」の雰囲気醸成することを目指したい。
- ・水循環と防災・減災のまちづくりのために道路への透水性舗装を採用する。
- ・電線の地中化等、空間を遮らない手法を採用する。

Ⅱ－３－２．交通施設としての道路・広場

< 概要 >

- ・道路の交通施設としての役割に着目した提案を行う。
- ・交通施設としては、安全・効率的で違法駐車・駐輪のない環境を目指す。
- ・自動車交通のネックとなるような場所に対する方策を考える。

< 提案 >

- ・駅前道路は、交通安全のために柵などによって歩車分離を図る。
- ・違法駐車・駐輪をなくすために、広報、取締りの強化などを行う。
- ・町道広瀬桜井幹線は、柵などによる歩車分離を図る。
- ・必要な場所には、信号機、横断歩道などを設置する。
- ・住区内では、個別的区画道路対策の他に、面的に交通静音化（Traffic Calming）を図る。
- ・歩行者道路としての緑道については、ネットワーク化を図り、第三小学校に突き当たる辺りでは町道広瀬桜井幹線への連絡に配慮する。
- ・現地の歴史的資産や生息生物などについて、要所にサインボードやパネルを使って展示する。

Ⅱ－３－３．水処理関連施設（調整池、水路等）

< 概要 >

- ・災害（防災・減災）、生物多様性保全・創造、その他地区の文化・歴史など多様な側面を考慮に入れた提案を行う。

< 提案 >

- ・強靱性（レジリエンス）を旨とし、水処理施設を原因とする災害はゼロに抑える。
- ・開渠水路および暗渠施設終末あたりにおいては、生物多様性に関わる調査等を継続的に行う。
- ・ビオトープの設置や水路を開渠にするなど、子どもたちが自然観察でき、かつ生物多様性に配慮した水路の設置を検討する。
- ・水路の付替工事においては、既存の希少種の保全に努めること。
- ・地下水脈に配慮した計画・工事を行う

Ⅱ－３－４．その他基盤施設一般

< 概要 >

- ・基盤施設の幅広い役割に着目して適切な提案を行う。

< 提案 >

- ・地区全体にわたって設置される柵、街路灯、信号柱、標識柱などは使いようによって地区全体のデザインの基調を形成する。

- 特に色彩は、コントロールもしやすく、統一すれば地区のベースカラーとなり得る。環境全体、中でも空、山、緑地などに調和あるいは溶け込みやすい低明度、低彩度の色彩を選定すべきである。
- 材質も重要である。代表的な自然材料である木材の使用が第1選択肢として考えられて然るべきだろう。
- 耐久性が要求される材料としては、例えば、耐候性高張力鋼は安定した鉄錆を形成するので、自然に即した、自然に近い材料として、その採用も考慮に入れてよい。
- マンホールの蓋も、地域の特色を表現するのによく用いられる付設物である。利用してよい。

Ⅲ．実現に向けて

Ⅲ－１．実現のための手法と体制づくり

今後、本提言をもとに作成される「まちづくりガイドライン」に沿ったＪＲ島本駅西土地区画整理事業区域及び周辺のまちづくりを推進するためには、つくるだけでなくまち育てを実施する組織の結成など枠組みの構築が必要である。

枠組みの構築にあたっては、島本町の地域特性等を踏まえたシステムの構築が望まれる。ここで言う地域特性には一般的に考えられる事柄とともに、まちづくりにおける事業の主体である土地区画整理組合及び事業者・地権者と「まち」の関係性を含む。これらの主体が、オープンマインドをもって積極的にまち育てに参加するようなシステム、枠組みでなければならない。

枠組み構築以降のまち育ての推進・実施は民間主体でなされるが、枠組み構築から実際の組織の立ち上げ、実施の段階にいたるまで、行政が積極的な役割を果たし、民間との協働・支援体制を確立する必要がある。

Ⅲ－２．実現へのプロセスと手続き

「まちづくりガイドライン」に沿ったまちづくりを推進するためには、都市計画や地区計画の手続きの流れに連携させたシステムの構築を図る必要があり、そのためには次に示すような体制の整備が必要である。

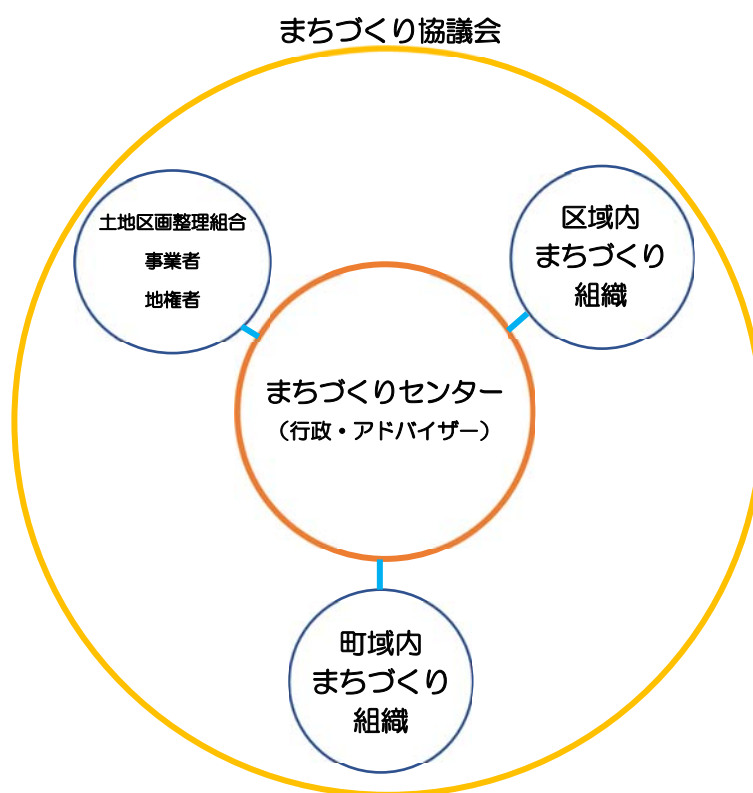
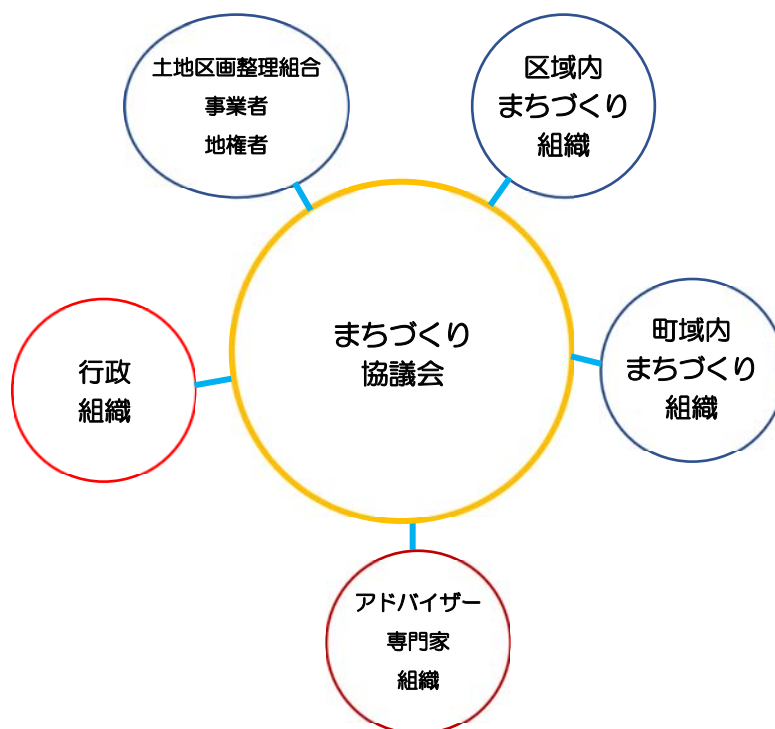
① 行政内部における体制の検討

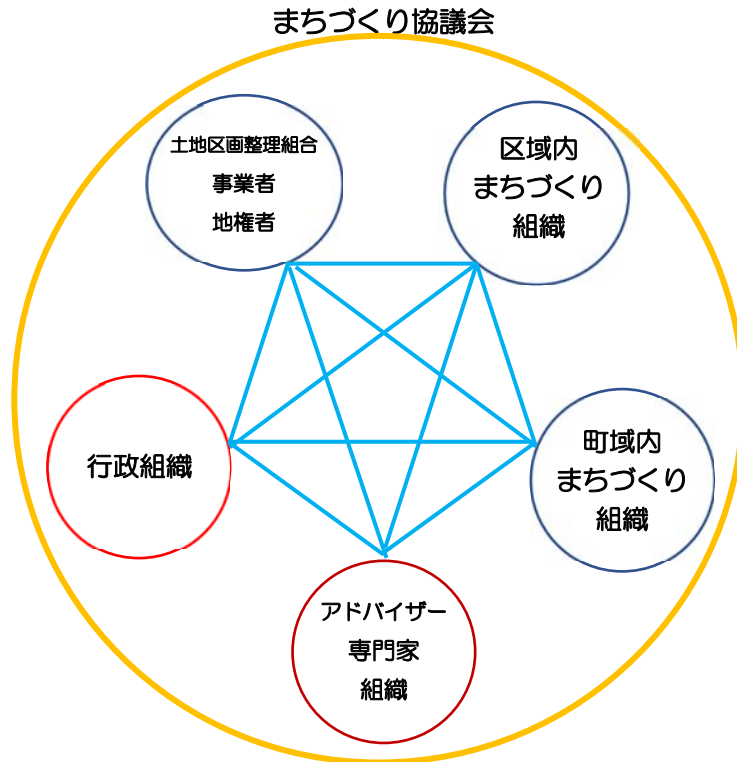
- ・行政内部における「まちづくりガイドライン」に沿ったまちづくりを進めるための事務手続き（事前協議、届出・協議、確認申請など）の検討
- ・要綱等の検討
- ・相談窓口、コンサルティング機能などを有するまちづくりセンター（仮称）の設置の検討
- ・アドバイザー、専門家を含む NPO 法人の設立など支援体制の構築の検討

② まち育てを実施する体制の検討

- ・勉強会の開催
- ・準備組織の設立
- ・規約等の検討
- ・協議会等の設立

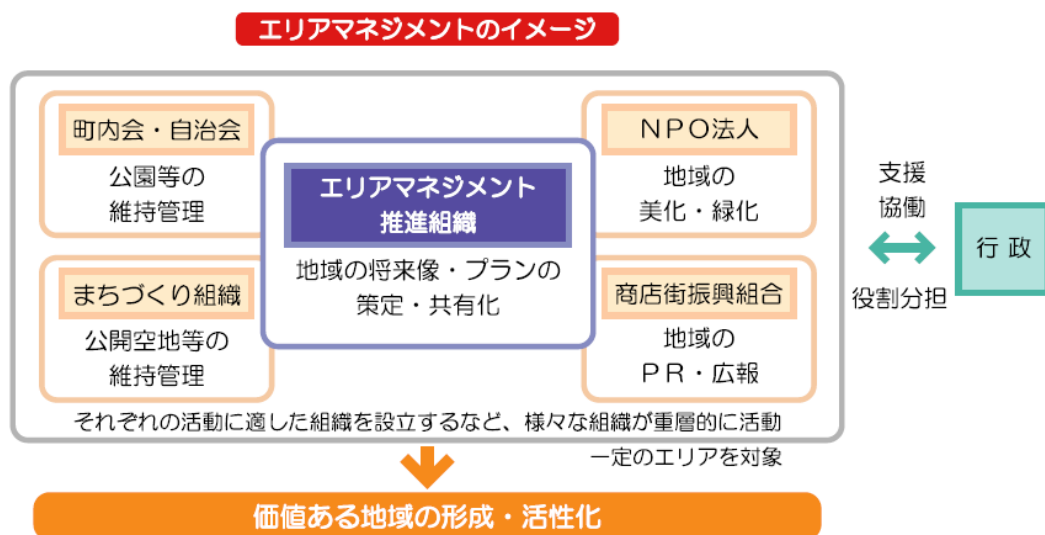
まちづくり組織の体制整備にあたって、以下に事例を示すので参考にされたい。





〈参考資料〉

- 国土交通省：「地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民、事業主・地権者等による主体的な取組み（平成 20 年）」
- 内閣官房及び内閣府：「特定のエリアを単位に、民間が主体となって、まちづくりや地域経営（マネジメント）を積極的に行おうという取組み（平成 28 年）」



〈引用〉

エリアマネジメントのすすめ（平成 22 年 2 月 国土交通省土地・水資源局）

<http://www.mlit.go.jp/common/001206668.pdf>

參考資料

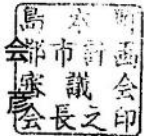
1. 令和元年度第1回島本町都市計画審議会答申



令和元年7月31日

島本町長 山田 紘平 様

島本町都市計画審議会
会長 榊 原 和



北部大阪都市計画地区計画の決定(JR 島本駅西地区)について(答申)

令和元年7月31日付け(議第37号)で貴職から付議のあった標記の件について、
下記のとおり答申します。

記

原案どおりとすることについて、承認します。

(町に対する付帯意見)

・JR島本駅西土地地区画整理準備組合あてに提出された要望書に記載された事項については、様々な機会で開催した地域住民等のご意見が多く含まれているため、町は、準備組合と協議を継続することを条件に都市計画決定を行うこと。

・JR島本駅西地区のまちづくりは、教育・子育て・農業振興・防災・福祉・交通など、様々な分野が関連することから、庁内で十分に連携体制を整え、計画的かつ丁寧なまちづくりとなるよう取り組むこと。

・町を代表する空間としての景観形成、緑化の推進を行い、将来にわたって町の住民の誇りとなるようなまちづくりを推進すること。そのためには、具体化されたイメージに基づいて策定される空間構成や建築物の形態・意匠・色彩等に関する質の高いルールが必要である。ルールづくりや事業の実施にあたっては、あらかじめ地域住民や専門家なども参画する委員会や協議会などの体制を整え、その意見を反映されたい。

2. JR島本駅西地区まちづくり委員会設置要綱・委員名簿・開催経過

JR 島本駅西地区まちづくり委員会設置要綱

(令和2年2月17日)

(設置)

第1条 JR島本駅西土地区画整理事業区域内及びその周辺の区域内の公共施設の整備、景観の形成等に関する事(以下「JR島本駅西土地区画整理事業区域内の整備等に関する事」という。)について検討及び協議を行うため、JR島本駅西地区まちづくり委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

(職務)

第2条 委員会は、都市計画の内容に基づき、JR島本駅前にふさわしい良好な環境と機能を備えたまちづくりを推進するため、次に掲げる事項について検討及び協議を行う。

- (1) JR島本駅西土地区画整理事業区域内の整備等に関する事。
- (2) その他、前号に関連した事項に関する事。

(組織)

第3条 委員会は、委員10人以内で組織し、次に掲げる者のうちから町長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 学識経験のある者
- (2) 町の住民

(委員長及び副委員長)

第4条 委員会に委員長及び副委員長を各1名置き、委員の互選により決定する。

- 2 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。
- 3 副委員長は委員長を補佐し、委員長に事故のあるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 委員会の会議は、委員長が招集し、会議の議長となる。

- 2 委員長は、第2条に定める事項を検討、協議するために必要があると認めるときは、会議に関係者の出席又は資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第6条 委員会の庶務は、島本町都市創造部都市計画課において処理する。

(委任)

第7条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、令和2年2月17日から施行する。

(この要綱の廃止)

- 2 この要綱は、JR島本駅西土地区画整理事業区域内及びその周辺の区域内の公共施設の整備、景観の形成等に関する事について、まちづくりの方針が決定されたときは、速やかに、廃止するものとする。

JR 島本駅西地区まちづくり委員会 委員名簿

区分	氏 名	所 属 等
委 員	榊原 和彦	《委員長》 大阪産業大学名誉教授 (元島本町都市計画審議会会長)
	難波 泰明	大阪弁護士会
	藤本 英子	《副委員長》 京都市立芸術大学大学院美術研究科教授
	吉田 長裕	大阪市立大学大学院工学研究科准教授
	五江渕 弘臣	公募委員
	永山 智美	公募委員
オブ ザー バー	島本町 JR 島本駅西 土地区画整理組合	
	谷田 公宏	大阪府住宅まちづくり部建築指導室 建築企画課調整グループ

(注)学識委員及び公募委員は区分ごとにアイウエオ順で記載

JR 島本駅西地区まちづくり委員会 開催経過

開 催 日 時		議 題
第1回	令和2年7月13日(月) 13:00～14:15	1. まちづくりの基本方針 2. 今後の進め方
第2回	令和2年8月19日(水) 12:05～15:00	1. まちづくりの基本方針 2. 今後の進め方
第3回	令和2年10月7日(水) 15:30～18:00	1. まちづくりのテーマと対象施設 2. まちづくりの基本方針 3. スケジュールについて 4. 地区内の緑化率について 5. プライベートスペースの検討について 6. 次回以降の進め方について 7. 尾山遺跡の報道提供について
第4回	令和2年11月17日(火) 13:00～16:00	1. 景観アセスメントについて 2. 提言(案)について 3. 埋蔵文化財(尾山遺跡)について 4. スケジュールについて 5. その他
第5回	令和2年12月9日(水) 13:00～16:00	1. 景観アセスメントについて 2. オープンスペース及びパブリックスペースの検討について 3. その他
第6回	令和2年12月22日(火) 13:00～15:50	1. オープンスペースの検討について 2. パブリックスペースの検討について 3. 実現に向けた方策の検討について 4. その他
第7回	令和3年1月29日(金) 13:00～17:00	1. JR 島本駅西地区「まちづくりガイドライン」策定に向けた提言(案)について



写真：事業計画に基づき地区周辺を再現したジオラマ(委員会で使用)

3. 景観アセスメント（住宅エリア①）委員会評価結果

3-1. 景観アセスメントの前提となる建築計画

- 本文（p7）に述べた「景観に関して事業者が守るべき基本的原則」「建築物計画において守るべき 2 つの原則」に従い、事業可能性に関わる 2 要件（a.建築住戸数 360 戸、b.高度制限、北側斜線制限、隣地との離隔距離）を満たす建築計画をⅠ：15 階建て、および、Ⅱ：12 階建てについて行い、以下の配置図を得た。

○第Ⅰ案：15 階建て、高さ 45m

（計 360 戸＋共用階）



A 棟：55.4m×16m（135 戸）
15 階建て、高さ 45m
B 棟：68.3m×16m（165 戸）
15 階建て、高さ 45m
C 棟：43.2m×15.3m（60 戸、
7 階建て、高さ 22m）

建築面積 2025 m²
延床面積 36307 m²
敷地面積 14000 m²
建蔽率 21%
容積率 259%

○第Ⅱ案：12 階建て 高さ 36m

（計 360 戸＋共用階）



A 棟：61.5m×16m（120 戸）
12 階建て、高さ 36m
B 棟：74.4m×16m（144 戸）
12 階建て、高さ 36m
C 棟：74.4m×15.3m（96 戸、
9 階建て、高さ 28m）

建築面積 3313 m²
延床面積 36338 m²
敷地面積 14000 m²
建蔽率 24%
容積率 260%

※第 4 回委員会資料より

3-2. 景観シミュレーションの結果

- ・モニターシュ法および Google Earth による景観シミュレーションの結果、計 40 シーンの画像を得た。委員会では全てをスクリーン上に提示・説明したが、判定の際にはハードコピー画像を提供した。これを以下に示す。

○第Ⅰ案（15 階建て、高さ：45m、レベル：GL-10m）

（地点 1）



○第Ⅱ案（12 階建て、高さ：36m、レベル：GL-10m）



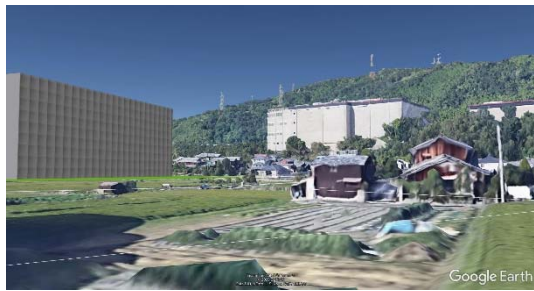
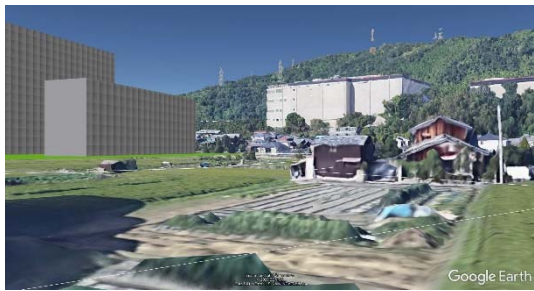






（地点 1）



- ・視点高さ：跨道橋地面+1.5m（推定標高：23.5m AMSL）

※第 4 回委員会資料より

Google Earth によるその他のシミュレーション（一部）

	
島本駅プラットフォーム南端付ー12 階	島本駅プラットフォーム南端付ー15 階
	
島本駅西駅前広場ー12 階	島本駅西駅前広場ー15 階
	
緑道上ー12 階	緑道上ー15 階
	
第三小学校屋上ー12 階	第三小学校屋上ー15 階
	
州浜付近ー12 階	州浜付近ー15 階

3-3. 委員会における評価

委員に対して、景観シミュレーションにもとづいて、計画案の景観面に関わる課題についての判断を「①有益である（あるいは望ましい）」「②許容できる」「③緩和措置付で許容できる」「④許容できない」「⑤決定できない（回答できない、しない等を含む）」の5カテゴリーのいずれかでお答えいただくことを求めた。

- ・委員1：第Ⅰ案は、許容できない。第Ⅱ案であれば、条件を付して許容できる。
- ・委員2：委員1と同様の回答
- ・委員3：委員1と同様の回答
- ・委員4：委員1と同様の回答
- ・委員5：第Ⅰ、Ⅱ案とも許容できない。高さ20㍍程度なら条件を付して許容できる。
- ・委員6：第Ⅰ、Ⅱ案とも許容できない。高さ20㍍程度なら条件を付して許容できる。

3-4. 関連意見等

- ・土地区画整理組合が、「〇㍍以下の高さとすること」などの建築条件付で土地を売却すれば、マンション建設事業者に対する高さの制限についての担保が可能である。

4. 委員からのその他意見

<まちづくりのテーマについて>

- ・「しまもと ひと・みず・みどりが未来につながるまち」といったご意見もあった。

5. 地区計画（ＪＲ島本駅西地区・令和元年９月１５日決定）

北部大阪都市計画ＪＲ島本駅西地区地区計画

都市計画ＪＲ島本駅西地区地区計画を次のように決定する。

地区計画の方針

名 称		ＪＲ島本駅西地区地区計画
位 置		島本町桜井二丁目・三丁目・四丁目・五丁目及び大字桜井の一部
面 積		約 15.2ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、主要幹線鉄道であるＪＲ京都線の沿線で、大阪と京都のほぼ中間に位置し、平成２０年３月開業のＪＲ島本駅の西側にあり、阪急水無瀬駅と併せ、大阪・京都へのアクセス性が高く、土地の有するポテンシャルが高い地区である。</p> <p>そこで、地区計画を定めることにより、土地区画整理事業を用い、駅前地域の特性を活かした持続可能なまちを実現し、周辺の自然環境と調和を図った良好な市街地形成を目指すことを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区は、周辺の恵まれた自然、生活環境との調和を考慮し、地区北部の駅前には駅前賑わいゾーン、第三小学校を挟んで地区中央部と南部に住宅ゾーンを形成し、魅力ある良好な都市環境を備えた特徴ある駅前地区として整備するため、以下の土地利用のエリアに区分する。</p> <p>また、本地区の市街化区域編入の要件である市街化区域編入面積に対して 2/10 以上の緑化率を確保するために、エリア毎の最低限の緑化率を設定し、緑化に努める。</p> <p>(1) 駅前エリア</p> <p>駅前にふさわしい近隣型商業施設や医療施設等が立地し、周辺の自然環境と調和を図っていくエリア</p> <p>(2) 住宅エリア①</p> <p>周辺地区と調和した開放的な街並みと良質な居住環境を備えたゆとりのある中高層住宅を主体とし、周辺の自然環境と調和を図っていくとともに隣接する公園との一体化を図っていくエリア</p> <p>(3) 住宅エリア②</p> <p>文教施設や事務所、小型店舗等の立地を許容しつつ、周辺地区と調和した開放的な街並みと良質な居住環境を備え、周辺の自然環境と調和を図っていくエリア</p> <p>(4) 住宅エリア③</p> <p>周辺地区と調和した開放的な街並みと良質な居住環境を備えた戸建住宅を主体とし、周辺の自然環境と調和を図っていくエリア</p> <p>(5) 農住エリア</p> <p>田、畑の営農環境を保全し、周辺地区と調和した開放的な街並みと良質な居住環境を備え、周辺の自然環境と調和を図っていくエリア</p>

区域の整備・開発及び保全の方針	地区施設の整備の方針	①駅前施設への交通ネットワークを形成し、駅前の賑わい空間を創出するために、駅前広場及び駅前道路を適切に配置する。 ②緑道の整備にあたっては、植樹帯等を設けるなどして緑豊かなうまいのある歩行者空間を確保する。
	建築物等の整備の方針	①建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限を行い、調和のとれた魅力ある街並みの形成を図る。 ②良好な環境の形成を図るため、必要な空地の確保並びに敷地内の緑化を行う。 ③屋外広告物について、地区全体の景観を損なわないよう設置の制限を行う。

地区整備計画

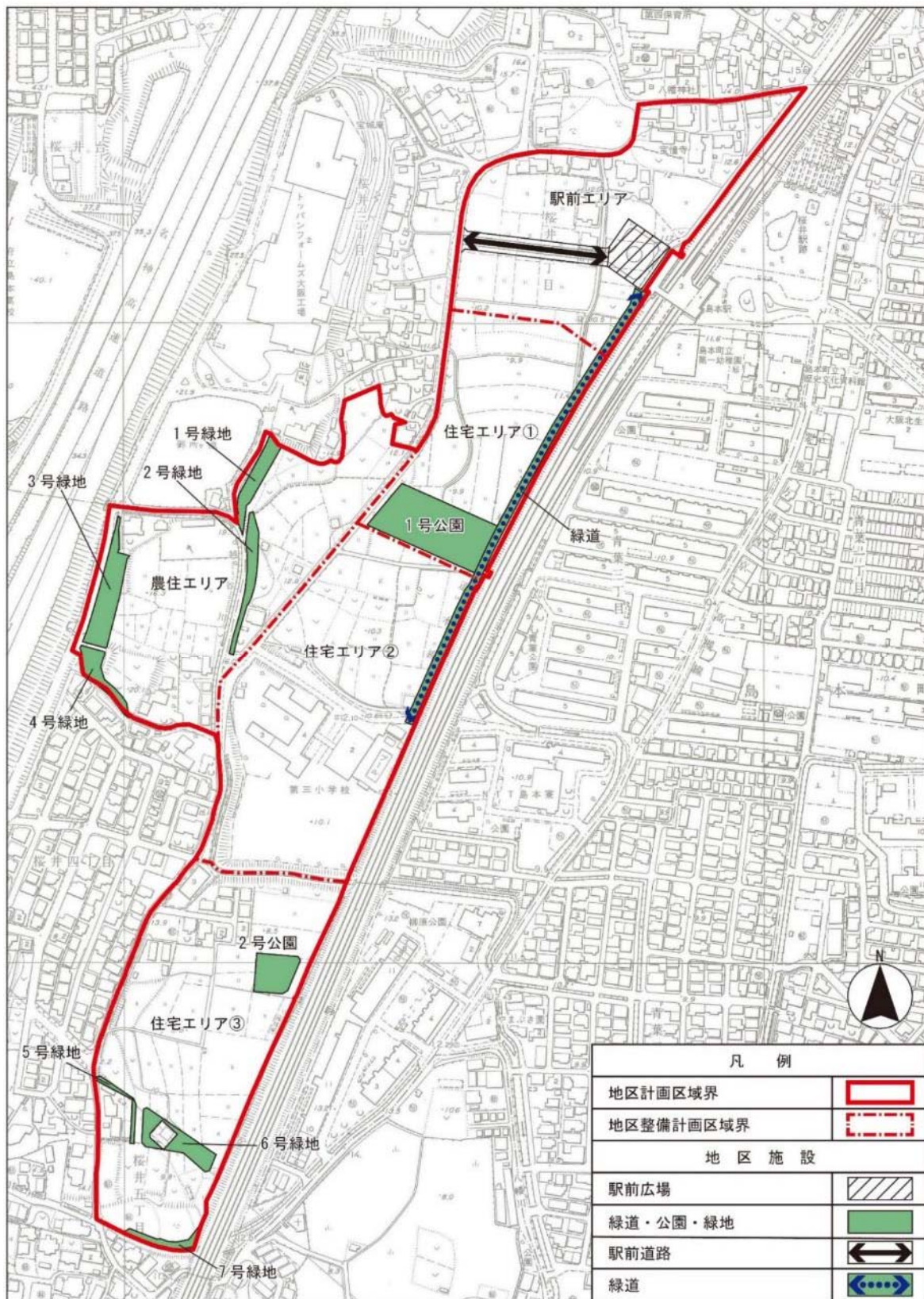
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
		道路	駅前道路	14m	約 115m	—	
			駅前広場	—	—	約 1,550 m ²	
		公園	1号公園	—	—	約 3,520 m ²	
			2号公園	—	—	約 920 m ²	
		緑地	1号緑地	—	—	約 680 m ²	
			2号緑地	—	—	約 690 m ²	
			3号緑地	—	—	約 1,380 m ²	
			4号緑地	—	—	約 620 m ²	
			5号緑地	—	—	約 190 m ²	
			6号緑地	—	—	約 900 m ²	
			7号緑地	—	—	約 370 m ²	
			緑道	6m	約 383m	—	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	駅前エリア	住宅エリア①	住宅エリア②	住宅エリア③	農住エリア
			地区の面積	約 2.9ha	約 2.1ha	約 3.6ha	約 3.4ha	約 3.2ha
		建築物等の用途の制限		<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) ホテル、旅館</p> <p>(2) ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類するもの。ただし、スポーツジムは除く。</p> <p>(3) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(5) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する「風俗営業」、同条第6項に規定する「店舗型風俗特殊営業」及び同条第9項に規定する「店舗型電話異性紹介営業」の用に供するもの</p> <p>(6) 自動車教習所</p> <p>(7) 畜舎。ただし、動物病院、ペット美容院、ペットショップ等に付属するものは除く。</p> <p>(8) パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので、作業場の床面積の合計が50㎡以内のものを除く工場</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 建築基準法別表第二(イ)項第一号に掲げる住宅</p> <p>(2) 店舗。ただし、建築基準法別表第二(ハ)項第五号に掲げるものは除く。</p> <p>(3) 事務所</p> <p>(4) ホテル、旅館</p> <p>(5) ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類するもの</p> <p>(6) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(7) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(8) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する「風俗営業」、同条第6項に規定する「店舗型風俗特殊営業」及び同条第9項に規定する「店舗型電話異性紹介営業」の用に供するもの</p> <p>(9) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(10) 公衆浴場</p> <p>(11) 自動車教習所</p> <p>(12) 畜舎。ただし、動物病院、ペット美容院、ペットショップ等に付属するものは除く。</p> <p>(13) パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので、作業場の床面積の合計が50㎡以内のものを除く工場</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 床面積が500㎡を超える店舗</p> <p>(2) ホテル、旅館</p> <p>(3) ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類するもの</p> <p>(4) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(5) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(6) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する「風俗営業」、同条第6項に規定する「店舗型風俗特殊営業」及び同条第9項に規定する「店舗型電話異性紹介営業」の用に供するもの</p> <p>(7) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(8) 公衆浴場</p> <p>(9) 自動車教習所</p> <p>(10) 畜舎。ただし、動物病院、ペット美容院、ペットショップ等に付属するものは除く。</p> <p>(11) パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので、作業場の床面積の合計が50㎡以内のものを除く工場</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(2) 公衆浴場</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(2) 公衆浴場</p>

地区整備計画

建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	130 m ²	5,000 m ²	130 m ²	130 m ²	130 m ²
		(1) 土地区画整理法第 103 条第 1 項の規定による換地処分又は同法第 98 条第 1 項の規定による仮換地の指定を受けた土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するものは、この限りではない。 (2) 当該地区計画の施行の際、上記規定に適合しないこととなるその全部を一の敷地として使用するものは、この限りではない。				
	壁面の位置の制限	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離及び隣地境界線までの距離の最低限度は、次に掲げるとおりとする。 ただし、当該地区計画の施行の際、次の規定に適合しないこととなる建築物又は建築物の部分については、この限りではなく、更に、増築、大規模の修繕・模様替（増築部分は除く。）を行う場合もこの限りではない。				
	道路	1.0m ※ただし、駅前道路に面する部分については 2.0m とする。	3.0m	1.0m	1.0m	1.0m
	隣地	1.0m	3.0m	1.0m	1.0m	1.0m
	建築物等の高さの最高限度	35m	50m	25m	12m	12m
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物、広告物又は看板の形態又は意匠については、優れた都市景観の形成に寄与するとともに、北摂山系の眺望に配慮するなど、周辺環境に調和したものとする。 (1) 敷地内に設置する広告物又は看板については、自家用（地区内施設の案内板及び公益上必要なものは除く。）のみとする。 (2) 建築物屋上に広告物又は突出看板等を設置してはならない。				
	かき又はさくの構造の制限	道路に面するかき又はさくは、生垣若しくはフェンス等透視可能な構造とする。ただし、次に掲げるものについては、この限りでない。 (1) 高さが 0.6m メートル以下のもの (2) 門 (3) 門の袖の長さが 2.0m 以下のもの また、当該地区計画の施行の際、上記規定に適合しないこととなるかき又はさくは、この限りではなく、更に、増築、大規模の修繕・模様替（増築部分は除く。）を行う場合もこの限りではない。				
	緑化率の最低限度	1.5/10	2/10	1.5/10		
備考	当該地区計画の施行の際、上記規定に適合しないこととなる建築物又は建築物の部分については上記の規定を適用しない。					

区域、地区整備計画の区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり



6. 大阪府景観計画（抜粋）

①良好な景観の形成に関する方針

【北摂山系区域】

1/3

I. 景観づくりの目標

『山並みの豊かなみどりを保全・育成するとともに、背景となる山並みと大規模開発が進む山腹斜面のまちなみと山麓部の奥行きのあるまちなみとが織りなす調和のとれた雄大な景観を守り、育てる。
また、山間部の山並みと一体となった田園風景を守り、育てる。』



II. 景観づくりの基本方針

1. 全体で取り組む方針

- (1) 北摂山系は、大阪の北部を縁取る重要な緑の景観を形成しており、池田市から島本町にかけて広がる山麓部や彩都等の山腹の市街地においては、背景となる北摂山系を意識した景観づくりを行う。

- ①「池田市から島本町にかけて広がる山麓部の市街地」、「彩都等の山腹の市街地」等での建築行為等にあっては、背景となる北摂山系と一体となった景観を意識するよう努める。
- ②行為を行う地域の近隣環境のみならず、国道 171 号等の幹線道路、公園、公共建築物、鉄道駅舎等、不特定多数の人が集まる視点場からの見え方を考慮し、山並みと調和した景観形成を行う。

- (2) 山麓や山腹の斜面において、都市近郊樹林等の自然緑地の保全と緑豊かなまちなみ景観の創出を図る。

- ①山麓や山腹の斜面において、「土砂災害から市街地を守るための治山、治水機能の充実」といった防災機能に併せ、「良好な都市景観やレクリエーションの場の創出」といった観点からも、市街地に隣接する山麓や山腹の斜面に都市近郊樹林等による自然緑地を形成、保全し、維持していく。
- ②山麓や山腹の斜面で墜落行為等を行う場合は、周辺の自然緑地と一体となった緑豊かなまちなみ景観の創出を図る。

- (3) 西国街道沿道に残るまちなみ等、山麓にある歴史文化遺産等との調和やつながりを意識した景観づくりを行う。

- ・京都から下関へ向かう西国街道が、現在の国道 171 号とほぼ並行して走っていた。
- ・特に山崎宿（大山崎町・島本町）・芥川宿（高槻市）・郡山宿（茨木市）・瀬川宿（箕面市）・昆陽宿（伊丹市）・西宮宿（西宮市）の六宿駅が設けられた京都から西宮の区間は山崎通（やまさきのみち）と呼ばれ、古代から京都と西国を結ぶ重要な道として、江戸時代には本街道である大阪経路よりも距離が短いこともあり、西国諸大名の参勤交代の道として多く利用されていた。
- ・現在では、江戸時代の旅籠で国の史跡指定を受けた郡山宿本陣等が残っている。
- ・その他、紅葉の名所として知られる勝尾寺（箕面市）や、大広寺（池田市）、関大明神社（高槻市）等が残っている。

- ① 旧来から持っている北摂山系の歴史環境とのつながりを意識し、それらとの調和に配慮した景観づくりを行う。

- (4) 豊能町、能勢町、高槻市北部等の山間部における農地・集落が山並みと一体となった田園風景を意識した景観づくりを行う。

- ・豊能町、能勢町や高槻市北部等の山間部では、まとまった農地が存在し、広がりのある田園風景となっている。

- ① 山間部では、農地・集落が織り成す穏やかな日本人の心の原風景にふれることができることから、農地・集落が互いに調和し、山並みと一体となった落ち着いたある田園風景を意識した景観づくりを行う。

2. 場所を活かす方針

(1) 山並みと直交する幹線道路等からの景観

（国道 423 号、府道茨木摂津線（1）、府道茨木能勢線（4）、府道枚方亀岡線（6）、府道箕面池田線（9）、府道豊中亀岡線（43）、府道茨木亀岡線（46）、府道伏見柳谷高槻線（79）、余野川、箕面川、箕面鍋田川、千里川、箕川、勝尾寺川、茨木川、安威川、女瀬川、芥川、真如川、檜尾川、水無瀬川 等）

- ① 緑視率の向上を図るため、道路、河川との敷地における緑化の促進を図る。
- ② 沿道に立地する建築物は、意匠等が周辺とくらべて突出したものとならないよう、沿道の都市的景観と正面の自然景観の調和を図る。
- ③ 道路正面の山麓部は、アイストップとなるため、背景となる山並みに配慮する。

(2) 山並みに沿って走る幹線道路等からの景観

(名神高速道路、国道 171 号、国道 176 号、府道茨木能勢線(4)、府道箕面池田線(9)、府道西京高槻線(67)、JR 東海道本線、阪急京都線 等)

- ①山麓部では眺望に配慮した緑化を推進するとともに、沿道市街地では敷地等の緑化を図り、山並みの緑との連続性に配慮する。
- ②山麓部の市街地では、幹線道路から眺望されることを意識し、背景となる山並みと併せ、周辺の建築物群が構成するスカイラインに配慮する。

(3) 公園・緑地等の広場からの景観

(水月公園、箕面東公園、耳原公園 等)

- ①当該地付近では、公園・緑地等を山並み風景の眺望点とし、背景となる山稜線に配慮する。
- ②当該地付近では、現存するみどりで構成された景観に与える影響が大きいため、敷地内緑化や壁面緑化等の緑視率の向上方策について検討する。

(4) 扇状地、山腹の景観

(彩都、高槻市中央部、茨木市中央部 等)

- ①扇状地の市街地では、幹線道路から山麓部にかけての奥行きがあるため、眺望に配慮した緑化を推進するとともに、背景となる山並みと一体となった景観を保全し、山並みと調和したスカイラインを守る。
- ②茨木市等の山腹では、周辺の山並みとの調和や都市のまちなみに配慮した景観を創出する。

(5) 山間部の景観

(豊能町、能勢町、高槻市北部等)

- ①集落や将来的に市街地の形成が予想される地域において、農地・集落が互いに調和し、山並みと一体となった田園風景を保全する。
- ②集落に立地する建築物は、意匠等が周辺と比べて突出したものとならないよう、山並みと一体となった田園風景等との調和を図る。

Ⅲ. 公共施設等及び公益施設の景観形成の方針

1. 山麓に広がる郊外市街地と都市の背景となる自然の眺望景観からなる景観構造を読みとり、活かす。
2. 道路等の人工的な施設については、自然景観との調和に配慮するだけでなく、自然環境そのものへの影響に配慮する。
3. 国や大阪府、周辺市町、地域住民等が協力し、道路のみならず、沿道の不法投棄の防止等、公共空間とその周辺の空間を適切に維持管理する。

②良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

山並み・緑地軸（生駒山系区域、北摂山系区域、金剛・和泉葛城山系区域）については、規制又は措置の基準として、については別表３を適用することとする。

なお、複数の区域が重複する場合、それぞれの基準を適用することとする。

【別表３（山並み・緑地軸に適用）】

建築物等（これに附属する工作物を含む）の基準	建築物及びこれに附属するものの配置	屋外に設置するもの	駐車場、駐輪場及びごみ置場等を敷地の外から見える場所に配置する場合は、植栽により修景し、又は建築物若しくは塀と一体化する等により、見苦しくならないような工夫をする。
		外壁に設置するもの	(ア)ダクト類は、敷地の外から見えにくい位置に配置し、又は建築物と一体化する等により、見苦しくならないような工夫をする。 (イ)屋外階段は、建築物と一体化する等により、見苦しくならないような工夫をする。 (ウ)エアコンの室外機及び物干金物等は、敷地の外から見える位置に配置しない。やむを得ず見える位置に配置する場合は、見苦しくならないような工夫をする。
		屋上に設置するもの	(ア)高架水槽及び屋上設備は、敷地の外から見える位置に配置しない。やむを得ず見える位置に配置する場合は、ルーバーを設置し、又は建築物と一体化する等により、見苦しくならないような工夫をする。 (イ)屋上工作物及び塔屋等は、建築物と一体化する等により、見苦しくならないような工夫をする。
	建築物の外観	色彩	外壁及び屋根等の基調となる色彩は、背景となる山並みと調和し、かつ著しく派手なものとししない。 ※別表６－１の色彩基準を遵守すること。
		外壁	長大な壁面等は、適切な緑化や分節等により、単調にならないような工夫をするとともに、背景となる山並みに配慮する。
		意匠	周辺の景観になじまない、著しく突出した意匠とししない。
	敷地内の緑化		(ア)敷地内には緑を適切に配置する。 (イ)山並みの緑に配慮し、敷地に緑を適切に配置する。 (ウ)緑の配置に際しては、山並みの緑に配慮し、周辺における緑のなじみ及び連続性並びに安全面等に配慮の上、植栽する樹木の位置、種類及び形状並びに壁面緑化その他の緑化手法等を検討する。
工作物の基準	工作物の外観	色彩	外壁及び屋根等の基調となる色彩は、背景となる山並みと調和し、かつ著しく派手なものとししない。 ※別表６－１の色彩基準を遵守すること。
		外壁	長大な壁面等は、適切な緑化や分節等により、単調にならないような工夫をするとともに、背景となる山並みに配慮する。
		意匠	周辺の景観になじまない、著しく突出した意匠とししない。
	敷地内の緑化		(ア)敷地内には緑を適切に配置する。 (イ)山並みの緑に配慮し、敷地に緑を適切に配置する。 (ウ)緑の配置に際しては、山並みの緑に配慮し、周辺における緑のなじみ及び連続性並びに安全面等に配慮の上、植栽する樹木の位置、種類及び形状並びに壁面緑化その他の緑化手法等を検討する。

【別表 6－1（色彩基準）】

- 計画にあたっては、地域の景観特性を把握し、周辺のまちなみや自然との調和を考慮した色彩を基本とすること。
- 外壁については、落ち着きが感じられ、水や緑等の存在や周辺のまちなみ景観を妨げないように配慮し、下記の色彩基準を基本とすること。

色彩基準（外壁基本色）

- ⑦ R（赤）、Y R（橙）系の色相の場合、彩度 6 以下
- ⑧ Y（黄）系の色相の場合、彩度 4 以下
- ⑨ その他の色相の場合、彩度 2 以下

※JIS のマンセル表色系による

○ただし、次に掲げるものはこの限りでない。

- ・外壁各面で 1／3 以下の面積でサブカラーとして使用する場合
※サブカラーとは外壁基本色に対し補助的に用いるトーンの近い色彩であり、基本色との調和に配慮すること。
- ・外壁各面で 1／20 以下の面積でアクセントカラーとして使用する場合
※アクセントカラーとは、外壁の表情に変化をつける場合等に用いる強調色であり、サブカラーの面積と合計して 1／3 以下とすること。
- ・着色していない石材、木材、土壁、レンガ、金属材、ガラス材等で仕上げた場合

【届出の対象となる行為及び規模】（大阪府景観条例施行規則による。）

	届出の対象となる行為	届出の対象となる規模
1	建築物 新築、増築、改築若しくは移転、 外観を変更することとなる修繕 若しくは模様替又は色彩の変更	高さが 20m を超えるもの 又は 建築面積が 2,000 ㎡を超えるもの
2	工作物 新築、増築、改築若しくは移転、 外観を変更することとなる修繕 若しくは模様替又は色彩の変更	高さが 20m を超える煙突、鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱、装飾塔、記念塔、高架水槽、サイロ、物見塔等 高さが 20m 又は築造面積が 2,000 ㎡を超える擁壁、垣、さく、ウォーターシュート、コースター、メリーゴーラウンド、観覧車、飛行塔、コンクリートプラント、アスファルトプラント及びクラッシャープラント、自動車車庫の用途に供する工作物、石油、ガスその他これらに類するものを貯蔵する工作物、汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設の用途に供する工作物

なお、法並びに大阪府景観条例により、通常の管理行為や応急措置として行う行為、他法令で許可を受けて行う行為等については適用除外としています。

7. 大阪府景観計画概要版（抜粋）

■はじめに

良好な景観は、景観法では国民共通の資産であることが規定されており、国民、事業者、行政が手を携え、ともに守り、創り、育てていくべきものです。

大阪府では、「大阪府景観形成基本方針」を策定し、「美しい世界都市」の実現を基本目標に掲げ、世界に誇ることのできる魅力ある都市空間と、府民誰もが愛着を感じることのできる美しい生活空間の創造に努めることとしています。

景観法とは、

都市、農山漁村等における良好な景観の形成を図るため、良好な景観の形成に関する基本理念及び国等の責務を定めるとともに、景観計画の策定、景観計画区域、景観地区等における良好な景観の形成のための規制、景観整備機構による支援等所要の措置を講ずる我が国で初めての景観についての総合的な法律です。

景観計画とは、

景観法第8条の規定により、良好な景観形成を推進する区域において、区域の範囲、その区域内での景観形成の方針、建築行為等に対する制限に関する事項等を定めるものです。

大阪府では、大阪府景観形成基本方針に基づき、府域の景観づくりの上で重要な区域について、大阪府景観審議会や関係市町村、関係住民の方々の意見をお聴きしながら、順次、景観計画を策定しています。

建築行為等の届出制度とは、

大阪府景観計画に位置付けた景観計画区域内で、大規模建築物等の建築行為等を行う際には、景観法第16条の規定により、あらかじめ届出が必要となります。

■大阪府の景観の構造

北摂、生駒、金剛・和泉葛城の山並み・緑地軸は大阪の北・東・南の三方を取り囲み、淀川、大和川、石川の河川軸は大阪平野を流れ大阪湾に注ぎ、湾岸軸は国際交流等の複合機能を有する地域へ展開し、大都市大阪に自然とうるおいを与える環境資源であり、大阪の市街地の背景として広域景観を形成する重要な要素です。

また、大阪の都心を中心に放射状に伸びる広域幹線道路とこれらを互いに結ぶ環状道路は道路軸として都市の骨格となり、広域景観を形成する重要な要素です。

さらに、旧街道等の歴史・文化遺産等が歴史軸として大阪府の景観を特徴づけています。

大阪府では、これら大阪の景観を形成し、特徴づける軸景観を中心に景観計画区域を指定しています。



44

■景観計画区域の概要と景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針（法第8条第3項関係）

(3) 山並み・緑地軸

景観づくりの基本方針

市街地の背景としての山系を意識した景観づくりを行う。
山麓や山腹の斜面においては、都市近郊樹林等の自然緑地の保全と緑豊かなまちなみ景観の創出を図る。
歴史的街道沿道に残るまちなみ等、山麓にある歴史的文化遺産等との調和を意識した景観づくりを行う。

○北摂山系区域

【平成22年11月1日～】

区域の範囲：国道176号、国道171号、名神高速道路、檜尾川、JR東海道本線、府域境界線に囲まれた区域

区域の概要：幹線道路から見ると、五月山山頂付近のほか、山腹斜面では彩都等の大規模開発による新たな都市景観が見られ、山麓部では東側で大規模な住宅地やマンションが建設されており、奥行きのある市街地などが見られます。また、豊能町、能勢町や高槻市北部等では、南側の市街地から見えませんが、農地、集落等が互いに調和し、山並みと一体となった田園風景が見られます。



景観づくりの目標：『山並みの豊かなみどりを保全・育成するとともに、背景となる山並みと大規模開発が進む山腹斜面のまちなみと山麓部の奥行きのあるまちなみとが織りなす調和のとれた雄大な景観を守り、育てる。』
また、山間部の山並みと一体となった田園風景を守り、育てる。』

○生駒山系区域

【平成21年1月1日～】

区域の範囲：第二京阪道路、大阪外環状線（国道170号）、大和川河川区域と府域境界線に囲まれた区域

区域の概要：平野部の市街地から視認されやすい領域として、生駒山山頂付近、市街地に面した山腹斜面の尾根部、山麓の扇状地などがあげられます。扇状地上は大部分が市街地化していますが、山頂から山腹斜面にかけてはアカマツやコナラの2次林が育成しており、市街地からの眺望を縁取る緑の屏風として視認されています。



景観づくりの目標：『山並みの豊かなみどりを保全・育成するとともに、背景となる山並みと山麓部のまちなみが織りなす調和のとれた雄大な景観を守り、育てる。』

○金剛・和泉葛城山系区域

【平成22年11月1日～】

区域の範囲：大和川河川区域、大阪外環状線（国道170号）、国道26号（第二阪和国道）、旧国道26号と府域境界線に囲まれた区域

区域の概要：南河内地域の幹線道路である大阪外環状線からは、金剛山山頂付近、市街地に面した山腹斜面、石川の水と緑の河川空間と石川が育んだ平野部から山麓部にかけて広がる田園風景や市街地が見られ、泉州地域の幹線道路である国道26号からは、和泉葛城山山頂付近、市街地に面した山腹斜面、海と山が近いために山系の前山となる丘陵部に広がる住宅を中心とした市街地が見られます。また、南河内地域と泉州地域を繋ぐ山間部の幹線道路沿道には、山並みと一体となった集落などが点在しています。

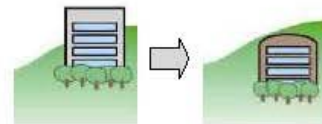


景観づくりの目標：『山並みの豊かなみどりを保全・育成するとともに、背景となる山並みや石川が育んだ田園風景と山麓部、丘陵部、山間部のまちなみが織りなす調和のとれた雄大な景観を守り、育てる。』



沿道に立地する建築物は、敷地等の緑化を図り、山並みの緑との連続性の確保に努める

建物は背景となる山や周辺の田園風景と調和させるような色調とする



建物の形状は圧迫感を感じさせない、積線を遮らないなど視点場からの視覚を意識する

■良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項（法第8条第2項第2号関係）

●行為の制限に関する事項の概要

屋上附帯物

高架水槽及び屋上設備は、敷地の外から見える位置に配置しない。やむを得ず見える位置に配置する場合は、ルーバーを設置し、又は建築物と一体化するなどにより、見苦しくならないような工夫をする。

屋上工作物及び塔屋等は、建築物と一体化するなどにより、見苦しくならないような工夫をする。

色彩

外壁及び屋根等の基調となる色彩は、著しく派手なものとししない。

- ・山並み・緑地軸では、背景となる山並みと調和させること。
- ・湾岸軸では、海辺の景観と調和させること。
- ・歴史軸では、歴史的資源や伝統的なまちなみに配慮すること。

外壁

長大な壁面等は、適切な緑化や分節等により、単調にならないような工夫をする。

- ・湾岸軸では、凹凸化、アクセントとなる色彩の使用なども考慮すること。
- ・河川軸、湾岸軸では、対岸等からの見え方やスカイラインに配慮すること。
- ・山並み・緑地軸では、背景となる山並みに配慮すること。

意匠

周辺の景観になじまない、著しく突出した意匠としない。

- ・歴史軸では、歴史的資源や伝統的なまちなみに配慮すること。

外壁附帯物

ダクト類は、敷地の外から見えにくい位置に配置し、又は建築物と一体化するなどにより、見苦しくならないような工夫をする。

屋外階段は、建築物と一体化するなどにより、見苦しくならないような工夫をする。

エアコンの室外機及び物干金物等は、敷地の外から見える位置に配置しない。やむを得ず見える位置に配置する場合は、見苦しくならないような工夫をする。

屋外附帯物

駐車場、駐輪場及びごみ置場等を敷地の外から見える場所に配置する場合は、植栽により修景し、又は建築物若しくは塀と一体化するなどにより、見苦しくならないような工夫をする。

湾岸軸で受水槽、変電設備、プラント設備及び資材置き場等を設ける場合は、できる限り道路、親水空間等の公共の場所から目立ちにくい位置に配置し、又は植栽等により遮蔽するなどにより、見苦しくならないような工夫をする。

敷地内の緑化

道路、水辺に面する敷地には、緑を適切に配置する。

緑の配置に際しては、周辺における緑のなじみ及び連続性並びに安全面等に配慮の上、植栽する樹木の位置、種類及び形状並びに壁面緑化その他の緑化手法等を検討する。

※歴史軸の重点区域では、よりきめ細やかな配慮が必要です。

【山中宿地区に適用】

色 彩：外壁、屋根及びシャッター等の基調となる色彩は、派手なものとはせず、白、黒、灰色等の無彩色や濃茶等周辺の伝統的なまちなみに調和したものとする。

外 壁：壁面の位置、外壁の仕上げ、開口部などは周辺の建築物との連続性に配慮する。木、石、漆喰などの伝統的素材、又はそれらと調和するものとする

屋 根：原則、勾配屋根とするとともに、1階部分には、庇を設けるなど、周辺のまちなみとの連続性に配慮する。

意 匠：伝統的様式（格子戸、むしこ窓等）、又はそれらと調和するものとする。

屋外広告物：建築物や周辺の伝統的なまちなみと調和したもので、必要最小限の大きさ・数量とするよう努める。

口工作物の行為の制限に関する事項

上記事項のうち、「色彩（湾岸軸では、タンク等は色彩緩和可）」「外壁」「意匠」「敷地内の緑化」とする。

■良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項（法第8条第2項第2号関係）

●色彩基準

【道路軸、河川軸、山並み・緑地軸、歴史軸】

- 計画にあたっては、地域の景観特性を把握し、周辺のまちなみや自然との調和を考慮した色彩を基本とすること。
○外壁については、落ち着きが感じられ、水や緑等などの存在や周辺のまちなみ景観を妨げないように配慮し、下記の色彩基準を基本とすること。

色彩基準（外壁基本色）

- ① R（赤）、Y R（橙）系の色相の場合、彩度6以下
- ② Y（黄）系の色相の場合、彩度4以下
- ③ その他の色相の場合、彩度2以下

※JISのマンセル表色系による

○ただし、次に掲げるものはこの限りでない。

- ・外壁各面で1/3以下の面積でサブカラーとして使用する場合（歴史軸の重点地区を除く）
※サブカラーとは外壁基本色に対し補助的に用いるトーンの近い色彩であり、基本色との調和に配慮すること。
- ・外壁各面で1/20以下の面積でアクセントカラーとして使用する場合
※アクセントカラーとは、外壁の表情に変化をつける場合等に用いる強調色であり、サブカラーの面積と合計して1/3以下とすること。
- ・着色していない石材、木材、土壁、レンガ、金属材、ガラス材等で仕上げた場合

○歴史軸の重点区域では、外壁、屋根及びシャッター等の基調となる色彩は、派手なものとはせず、白、黒、灰色等の無彩色や濃茶等周辺の伝統的なまちなみに調和したものとする。

【湾岸軸】

- 計画にあたっては、地域の景観特性を把握し、周辺のまちなみや自然との調和を考慮した色彩を基本とすること。
○外壁及び屋根（阪南市・岬町は外壁のみ）については、落ち着きが感じられ、水や緑等の存在や周辺のまちなみ景観を妨げないように配慮し、下記の色彩基準を基本とすること。

色彩基準（外壁・屋根基本色）

- ① R（赤）、Y R（橙）系の色相の場合、彩度6以下、明度9未満
- ② Y（黄）系の色相の場合、彩度4以下、明度9未満
- ③ その他の色相の場合、彩度2以下、明度9未満
- ④ 無彩色の場合、明度9未満

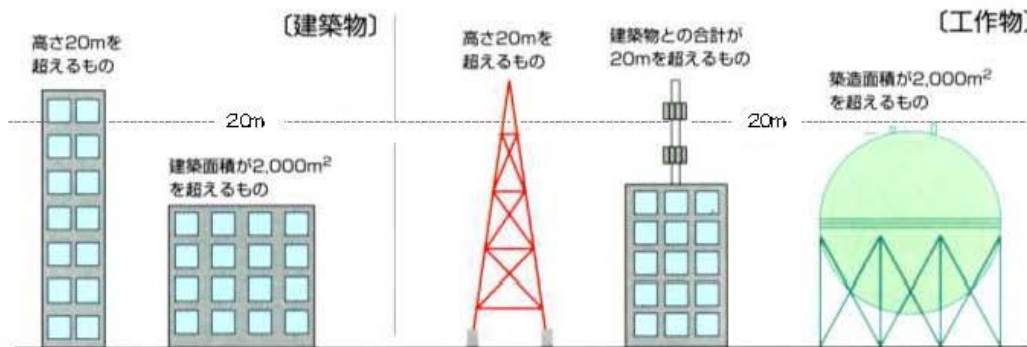
※JISのマンセル表色系による

○ただし、次に掲げるものはこの限りでない。

- ・外壁各面で1/3以下の面積でサブカラーとして使用する場合
※サブカラーとは外壁基本色に対し補助的に用いるトーンの近い色彩であり、基本色との調和に配慮すること。
- ・外壁各面で1/20以下の面積でアクセントカラーとして使用する場合
※アクセントカラーとは、外壁の表情に変化をつける場合等に用いる強調色であり、サブカラーの面積と合計して1/3以下とすること。
- ・着色していない石材、木材、土壁、レンガ、金属材、ガラス材等で仕上げた場合
- ・知事が地域の魅力向上につながる施設として認める場合（公共又は公益的施設、石油、ガスその他これらに類するものを貯蔵する工作物に限る）又は機能上やむを得ない施設として認める場合（阪南市・岬町は除く）
- ・地区計画等において色彩基準を設ける場合（阪南市・岬町は除く）

●届出の対象となる行為等

	届出の対象となる行為	届出の対象となる規模	
		道路軸、河川軸、山並み・緑地軸、海岸軸、歴史軸（一般区域）	歴史軸（重点区域）
建築物		高さが20mを超えるもの又は建築面積が2,000㎡を超えるもの	すべての建築物
工作物	新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	高さが20mを超える煙突、鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱、装飾塔、記念塔、高架水槽、サイロ、物見塔等 高さが20m又は築造面積が2,000㎡を超える擁壁、垣、さく、ウォーターシュート、コースター、メリーゴーラウンド、観覧車、飛行塔、コンクリートプラント、アスファルトプラント及びクラッシャープラント、自動車車庫の用途に供する工作物、石油、ガスその他これらに類するものを貯蔵する工作物、汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設の用途に供する工作物	建築確認申請が必要な規模の煙突、鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱、装飾塔、記念塔、高架水槽、サイロ、物見塔、擁壁、ウォーターシュート、コースター、メリーゴーラウンド、観覧車、飛行塔、コンクリートプラント、アスファルトプラント及びクラッシャープラント、自動車車庫の用途に供する工作物、石油、ガスその他これらに類するものを貯蔵する工作物、汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設の用途に供する工作物等 垣、さくその他これらに類する工作物等
適用除外規定	海岸軸では、建築物の増築のうち、道路境界線から10mを超える位置において、増築部分の高さが10m以内で、建築面積が500㎡以内かつ増築前の建築面積の1/10以内の場合は、届出の対象としない。		

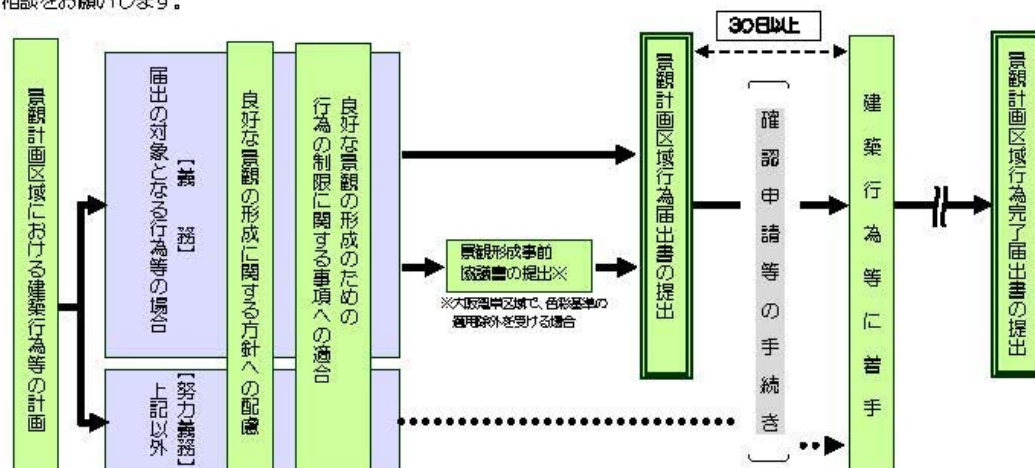


※マンションの屋上などに新たに設置する携帯電話のアンテナなどの小規模な工作物の増築（建築基準法施行令第138条各項に示されたもの以外）については届出対象外とします。

●景観計画に基づく届出の流れ

建築行為等に着手する30日前までに、景観計画区域行為届出書を提出してください。

なお、計画が進んだ段階からでは変更が難しくなりますので、次の届出フローにかかわらず、できるだけ早い段階からのご相談をお願いします。



8. 大阪府景観色彩ガイドライン（抜粋）

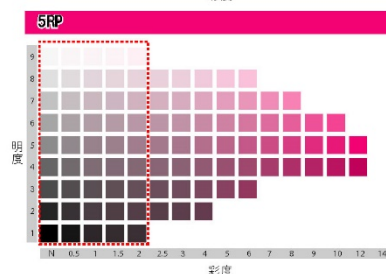
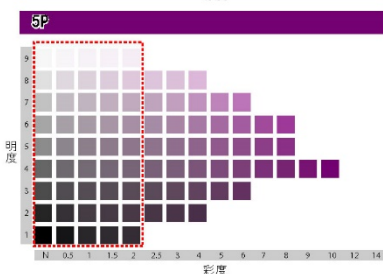
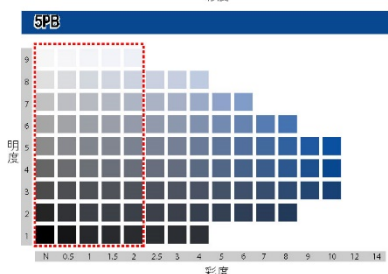
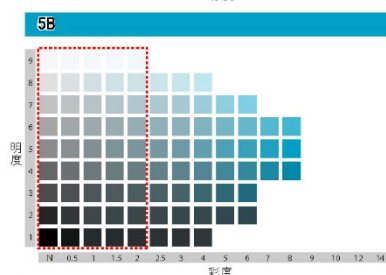
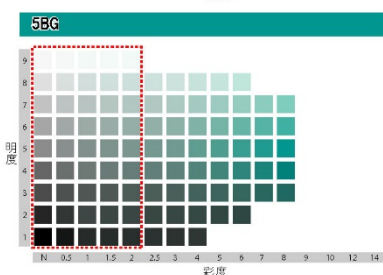
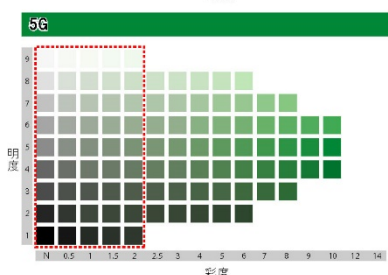
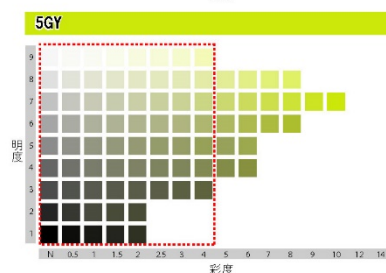
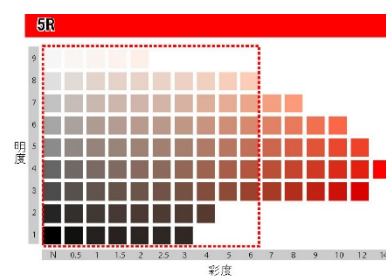
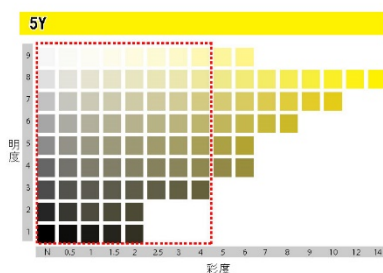
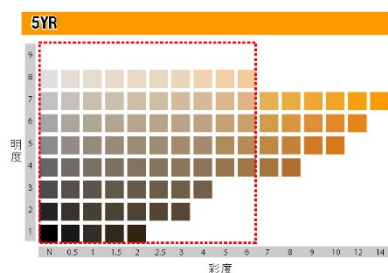
■大阪府景観計画における色彩基準


大阪の景観は、北摂、生駒、金剛、和泉葛城山系の山並みや千里、泉北等の丘陵と、平野部を流れて大阪湾に注ぐ淀川や大和川の河川により骨格が形成されています。その内側に、都心部と郊外をつなぐ道路・鉄道軸と、古代から近代の歴史をいまに伝える古墳群や旧街道の歴史・文化遺産ネットワークが広がっています。

「大阪府景観計画」では、道路軸、河川軸、山並み・緑地軸の景観計画区域について、地域特性をふまえた良好な景観づくりの目標、方針、行為の制限に関する事項を定めています。その中で、届出対象となる大規模な建築物の外壁の色彩に関しては、すべての区域に共通の基準（外壁基本色）を設け、彩度の高い色彩の使用を制限しています。

大阪府景観計画における色彩基準（外壁基本色）

- ① R（赤）、YR（橙）系の色相の場合、彩度6以下
 - ② Y（黄）系の色相の場合、彩度4以下
 - ③ その他の色相の場合、彩度2以下
- ※JIS のマンセル表色系による



 外壁に使用してもよい色彩の範囲

9. 島本町 JR 島本駅西土地区画整理組合に対するまちづくり委員会からの質問状と回答書

質問書

令和 2(2020)年 12 月 22 日

JR 島本駅西土地区画整理組合 御中

JR 島本駅西地区まちづくり委員会
委員長 榊原 和彦

質 問 書

JR 島本駅西土地区画整理事業に関し、貴組合にお伺いしたい事項がございますので、文書にて第 7 回まちづくり委員会(令和 3 年 1 月下旬開催予定)までにご回答をしていただきたく、よろしくお願い申し上げます。

記

1. 土地区画整理組合の基本的立場について

1-1 社会的責任および地域貢献について

- ① JR 島本駅西土地区画整理事業は、市街地開発事業として都市計画決定された公共性の高い事業であり、この施行者たる JR 島本駅西土地区画整理組合は、都市計画の基本理念に照らして、良好な都市環境の形成を行う社会的責任とそれを通じて地域(島本町)に貢献する責務を有すると考えられます。貴組合は、この点についてどのように考えるかをお教え下さい。

1-2 良好な都市環境の形成について

- ① 土地区画整理組合は、地権者・事業者の代表としての立ち位置に立って、良好な都市環境の形成をリードする責務があると考えられます。これには、土地区画整理計画の遂行のみならず、各種の協定締結等、自らが行う措置が後の地権者・事業者に引き継がれることによって良好な都市環境の形成を担保することを含みます。貴組合は、この点についてどのように考えるかをお教え下さい。

2. 景観について

2-1 景観法(平成 16 年制定)に関して

- ① 景観法は、良好な景観形成に向けた 5 つの基本理念を定め、住民・事業者・地方公共団体・国それぞれの良好な景観形成に係わる責務を規定しています。
- ② 土地区画整理組合は、地権者(住民)、事業者を代表する立場にあります。住民の立場からは、基本理念にのっとり、良好な景観の形成に関する理解を深め、良好な景観の形成に積極的な役割を果たすよう努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する良好な景観の形成に関する施策に協力しなければなりません。貴組合にその意思があるかをお教え下さい。

- ③ 事業者の立場では、基本理念にのっとり、土地の利用等の事業活動に関し、良好な景観の形成に自ら努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する良好な景観の形成に関する施策に協力しなければなりません。貴組合にその意思があるかをお教え下さい。
- ④ 景観法第 81 条に、土地の所有者等は良好な景観の形成に関する協定すなわち「景観協定」を締結できるとの規定があります。協定によって、イ.建築物の形態意匠に関する基準、ロ.建築物の敷地、位置、規模、構造、用途又は建築設備に関する基準、ハ.工作物の位置、規模、構造、用途又は形態意匠に関する基準、ニ.樹林地、草地等の保全又は緑化に関する事項、ホ.屋外広告物の表示又は屋外広告物を掲出する物件の設置に関する基準、ヘ.農用地の保全又は利用に関する事項、ト.その他良好な景観の形成に関する事項、の内必要な事項を定めれば、将来に渉る良好な景観形成を担保できる可能性があります。
- ⑤ 区画整理組合が当初から景観協定締結に積極的に関わることは、景観法の基本理念にのっとり良好な景観形成を進めるために必要なことだと考えられます。貴組合にその意思があるかをお聞かせ下さい。

2-2 大阪府景観計画に関して

- ① 大阪府景観計画は、この地を北摂山系区域の山並み・緑地軸と位置づけております。
- ② 景観づくりの基本方針として、「市街地の背景としての山系を意識した景観づくりを行う」を挙げております。
- ③ さらに、「山麓にある歴史的文化遺産との調和を意識した景観づくりを行う」としています。
- ④ 「緑化」「色彩」と並んで、「眺望」に関して「建物の形状は圧迫感を感じさせない、稜線を遮らないなど視点場からの眺望を意識する」とあります。
- ⑤ 「良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項(法第 8 条第2項第 2 号関係)」の「行為の制限に関する事項の概要」において、「屋上付帯物」「色彩」「外壁」「意匠」「外壁附帯物」「屋外附帯物」「敷地内緑化」等の行為の制限事項が書かれています。
- ⑥ 貴組合は、この大阪府景観計画を遵守する責務があると思われますが、この点についてどのように考え、②から③に書かれてある事項についてどのような具体策を講ずるかをお教え下さい。

3. 緑について

3-1 都市緑地法に関して

- ① 都市緑地法(1973 年、最終改正 2013 年)の規定により緑地協定を締結し、イ.保全又は植栽する樹木等の種類、ロ.樹木等を保全又は植栽する場所、ハ.保全又は設置する垣又はさくの構造、ニ.保全又は植栽する樹木等の管理に関する事項、ホ.その他緑地の保全又は緑化に関する事項、の内必要な事項を定めることができます。
- ② これによって、緑地の保全、緑化を進め、地域の良い環境の確保を担保できる可能性があります。貴組合がこの協定の締結に積極的に関わる意思があるかをお答え下さい。

4. 生物多様性について

4-1 生物多様性基本法(平成 20 年6月施行)に関して

- ① 国は、同法において、生物多様性の保全と持続可能な利用に関する5つの基本原則を定め、国、地方公共団体の責務(基本原則にのっとりた施策の実施等)、事業者、国民および民間団体の責務(基本原則にのっとりた活動等に努める)を定めました。

4-2 島本町生物多様性保全・創出ガイドライン(令和元年 7 月)に関して

- ① 島本町は、町の生物多様性の保全・創出に寄与することを目的として本ガイドラインを策定しました。同ガイドラインの3. 配慮事項・取組内容において、(1)緑地の保全・創出、(2)希少な動植物の生息・生育環境の保全、(5)農地保全の推進、などを挙げております。

- ② ヒメボタルは、大阪府レッドリストの準絶滅危惧として本ガイドラインに挙げられております。

4-3 区画整理組合の取り組み

- ① 第2回まちづくり委員会において、業務代行者であるフジタが生物多様性の保全のための自主基準に基づいて調査を行っているとの発言があり、さらに、事業は組合のものであってどこまでやるかは組合の考えによるとの趣旨の発言がありました。
- ② そこで、土地区画整理事業組合が、「生物多様性基本法」及び「島本町生物多様性保全・創出ガイドライン」に鑑み、調査結果をどのように受け止め、どのような配慮、取り組みを行うのかをお聞かせ下さい。

5. 文化財保存活用について

5-1 大阪府文化財保存活用大綱に関して

- ① 大阪府は、文化財保護法の改正(平成31年4月1日施行)に基づき、大阪の文化財の保存と活用を体系的、計画的に進めていくために、めざすべき姿、基本理念、基本方針等を示した「大阪府文化財保存活用大綱」を策定しました(令和2年3月)。
- ② 大綱(案)の5頁〔(2)歴史的概要、の中の鎌倉・室町時代・戦国時代の項〕には『…後鳥羽上皇…離宮である水無瀬殿を整備し頻繁に行幸…』の記述もあります。

5-2 土地区画整理事業地区および周辺の埋蔵文化財に関して

- ① 島本町は、西浦門前遺跡(現小野薬品工業研究棟)の発掘調査(2014年)で見つかった水無瀬離宮庭園跡と考えられる遺構の一部を、島本町の歴史を考える上で非常に重要なものであるため、歴史文化資料館敷地内に移築復元しました。
- ② 区画整理事業地区内尾山遺跡の発掘調査で、水無瀬離宮、あるいは、後鳥羽上皇に近い皇族・貴族が関係すると思われる池が発見されました(令和2年10月3日現地説明会)。
- ③ 発掘地は、調整池が設けられる予定とのことですが、尾山遺跡で発見された池その他については、どのような保全活用措置をとられるのか、お聞かせ下さい。

5-3 「州浜」について

- ① 区画整理事業における農住エリアに在る(御所内)田内の州浜形の岬状台地(「州浜」)は水無瀬離宮に係わる庭園跡である可能性が指摘されております。
- ② 「州浜」あたりには、前述(4-2の②)のヒメボタルが生息します。
- ③ 文化財保存、生物多様性保全、景観保全等の観点から、これを現状のままにして変更すべきではないと考えますが、いかがでしょうか。

6. 農住エリアについて

6-1 第2回委員会(令和2年8月19日開催)における意見交換に関して

- ① 同委員会において、私は、農住エリアの計画は他のエリアとは異なる特別な扱いで検討したいという趣旨の下に、より詳しい計画を次回には出していただきたいとお願いしました。
- ② それに対し、貴組合からは、肯定的なご意見をいただきました。
- ③ ただし、曖昧さの残る質疑であり、その後の委員会でも資料提出などなく、今日まできました。
- ④ そこで、改めて、資料提出をいただくこと、及び、委員会で計画の検討結果を尊重することについて、ご確認いただけないでしょうか。

以 上

回答書

令和 3 年 3 月 26 日

JR 島本駅西地区まちづくり委員会

委員長 榊原 和彦 様

島本町 JR 島本駅西土地区画整理組合

理事長 清水 正純

質問書に対するご回答

令和 2 年 12 月 22 日付で貴委員会よりご提出いただきました「質問書」につきまして、ご回答させていただきます。

はじめに、本組合の基本的立場といたしましては、各法律や計画に基づき円滑に事業を推進し、良好な都市環境の形成を行うという社会的責任を果たしていくことで、地域及び島本町の発展に寄与することができるものと考えております。

また、景観をはじめ、自然環境保全、文化財保存活用等、具体的な項目について、貴委員会において様々なご議論がなされておりますが、これらのテーマの重要性は本組合といたしましても十分認識をしているところでございます。具体的にどのような措置を行うことが可能であるのかにつきましては、島本町が作成されるガイドラインの内容によって、実現性も含め事業計画にも少なからず関連いたしますことから、現時点において明確なご回答を差しあげることは困難な状況でありますことを、ご賢察賜りますようお願い申し上げます。特に、景観や地形の保全に関するご議論につきましては、土地利用の制限や保留地処分金の減収につながるものが想定され、事業採算性の観点から事業が成立しないおそれがあるなど、事業の円滑な推進に影響が生じる内容については応じかねますが、島本町においてガイドラインが作成された際には、島本町と適宜丁寧な協議を行った上で、可能な限り対応してまいりたいと考えております。

最後に、榊原委員長をはじめ各委員におかれまして、本地区のまちづくりに対して、熱意をもって精力的にご議論をいただき、本事業に対するご期待を改めて感じた次第でございます。本組合といたしましても、みなさまのご期待に少しでもお応えできるまちづくりを目指し、計画的に事業を推進してまいります。

以上

回答について(コメント)

(文責:委員長 榊原 和彦)

第7回委員会(令和3年1月29日開催)の終了後、土地区画整理組合との面談、その前後の文書のやりとり等を経て回答書をいただいた。

踏み込んだご回答とは申し上げ難いが、理事会の議を経た正式文書をいただいたことについてはお礼申し上げる。その上で、今後の計画遂行・実現に向かう過程についていくつか申し上げたい。

土地区画整理事業の施行者たる組合は、環境を改変し、新たな都市生活環境や景観をつくり上げる当事者であることを強く意識され、主体性をもって積極的、前向きに取り組む姿勢を堅持していただきたい。

また、対処の困難な問題への対応こそが問われる。たとえば、案の実現が困難な場合、その理由を明確な根拠を示して説明し、代案を示してその妥当性を検証・提示する必要がある。要するに、説明責任を十二分に果たしていただきたいのである。

もとより事業の成立性・採算性に大きく影響するような措置を求めるつもりはないが、問題によっては「計画変更」をしなければ対処できないこともあると考えられる。この点については、積極的に取り組んでいただきたい。

島本町が示すガイドラインについては、町と協議して対応するとのことであるが、機動的に対応できる体制を整えていただきたい。差し出がましいことではあるが、迅速性が求められる案件については、執行部一任を取り付けて臨むなどの対応が必要と考える。

ガイドラインに基づく協議が事業遂行に果たす役割を考えれば、町側の責任も重い。ガイドラインは委員会提言から後退したような内容として欲しくはないし、協議においては、組合側に対し指導性を発揮していただきたいが、その前に協議の体制から考える必要がある。

組合と町側の二者だけで行うのではなく、第三者的立場のアドバイザー(府や専門家など)の参画のもと、よりオープンなかたちでの協議とすることが望まれる。

特に、『景観や地形の保全』は、まちづくり委員会における議論の過程で、中心的課題として浮かび上がってきた事柄であることを強く意識していただきたい。

土地区画整理組合と町は、町民の意向の下に、ともにそれぞれの責任を担いつつ、諸課題に対して協調して取り組み、目指すべきまちづくりを実現に導いていただきたい。それが、町民が誇りに思えるまちづくりに繋がる。そのことで組合も町も誇れることになろうし、ひいては、まちづくり委員会もその一端を担い、少しでも貢献できたことを誇ることができる。そのようなまちづくりの成功を祈念して本稿を終える。

以上