

■ JR 島本駅西地区まちづくり ～ 「提言」内容の一部の主な項目についての町の見解 ～

項目	「提言」の記載箇所		「提言」内容の一部の主な記載内容	「提言」内容についての町の見解	
「建築物の高さ」等について	P 6	方針	①景観 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	「建築物の高さ」については、都市計画法上の制限を定めているものの、これまでのまちづくり委員会における議論の経過等を踏まえ、「提言」に記載のとおり、建築物の高さの具体的な数値をガイドラインに示すことによる事業実現性への影響について、土地区画整理事業を施行している島本町 JR 島本駅西土地区画整理組合との協議を行ったところ、「建物の高さ制限につながるような内容であれば、事業計画で予定している収入を確保できなくなることを懸念している。」「仮に提言の高さ 3 6 m（1 2 階建て）程度にてシミュレーションした場合、建物の延床面積が減少するため、土地代が減少することになる。」「組合の収入が減少することになると、町からの補助などで収入を増やさないと事業計画が成り立たなくなってしまう。」との回答があった。そのため、高さの具体的な数値については、土地区画整理事業の実現性が厳しくなることや町としてもその損失を負担することは困難であることから、ガイドラインには記載しなかった。ただし、景観に関する記載については、まちづくり委員会からの提言の内容を踏まえ、北摂山系の眺望への配慮やビスタの形成等、その他の具体的な項目について記載することとした。	
	P 8	提言	Ⅱ-1-1. 住宅エリア①における高層住宅 ア. 景観に関して事業者が守るべき基本的原則 - 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。		
			Ⅱ-1-1. 住宅エリア①における高層住宅 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るを確保する。
			Ⅱ-1-1. 住宅エリア①における高層住宅 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）		高さ45m（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36m（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。
			Ⅱ-1-1. 住宅エリア①における高層住宅 エ. 住宅エリア①に関するその他の提言		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り様などについて明らかにしなければならない。 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。
「微地形」「歴史的景観」等について	P 6	方針	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	当該地区に残る微地形については、文化財調査の結果、いわゆる「州浜」の形跡は認められなかった。 また、いわゆる「州浜」の現地保存について、組合との協議を行ったところ、「「地形の保全」については、町に協力する。ただし、「地形の保全」には、用地の確保が必要となるため、必要な範囲の土地を町で買い取っていただく必要がある。」との回答があった。以上から、いわゆる「州浜」の現地保存については、用地の確保等を考慮すると町として困難であると判断し、ガイドラインにおいては記載しなかった。	
	P 9	提案	Ⅱ-1-3. 農住エリア 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。		
	P 1 1	方針	②歴史・文化 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		
	P 1 2		③生活環境、共生社会 可能な限り現状の農地や歴史的な地形を残し、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		
	P 1 5	概要	Ⅱ-2-5. 農住エリア、1号～4号緑地 現存する目に見える歴史的景観を保全する。		
	P 1 5	提案	Ⅱ-2-5. 農住エリア、1号～4号緑地 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。 「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。		
駅前広場のシンボル広場としての活用 駅前広場のイベント利用 町道広瀬桜井幹線の植樹	P 1 7	提案	Ⅱ-3-1. 交通空間としての道路・広場 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。	駅前広場の中心部の利用については、道路交通法上の制限やドライバーからの視認性確保等について、安全性が確保できないおそれがあることから、ガイドラインにおいては記載しなかった。 町道広瀬桜井幹線に植樹帯を設置した場合、歩行空間が狭くなることから、今後、当該町道沿道の開発行為等の協議等において、沿道側への植栽について協議を行いたいと考えていることから、ガイドラインにおいては記載しなかった。	
Ⅱ-3-1. 交通空間としての道路・広場 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。					
Ⅱ-3-2. 交通施設としての道路・広場 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。			現在、第三小学校北側の既存歩道については、歩道付替による機能復旧に向けた協議を行っており、協議により町道広瀬桜井幹線と緑道とのネットワークの形成が見込まれることから、ガイドラインへの記載はしなかった。		