

(2020年5月11日：榊原)

(2020年6月20日：改訂)

## 「JR島本駅西地区まちづくり委員会（資料）」に関わる意見

- p.2〈本委員会の開催経緯〉
  - ・ 説明文 6行目 《「町を代表とする空間…」》→《「町を代表する空間…」》
  
- p.3〈本委員会の目的〉
  - ・ 《公共施設の整備及び景観形成等に関する議論を行う》→単に『議論を行う』でよいのか。協議・検討した上での（積極的な）「提案」が重要と考える。
    - 1) 本委員会の存在意義に関わるので『委員会の進め方』に先立って議論・決定が必要。
    - 2) 本委員会の立ち位置（①区画整理組合・業務代行者（地権者）・町・住民等、必ずしも利害・価値観・ビジョン等が一致しない関係諸主体との関わり、②事業性（フィージビリティ）への配慮、③……）についても共通認識を持つておく必要。
  
- p.26〈4. まちづくりの基本方針〉
  - ・ 【まちづくりのテーマ】として『『みどりの連なり』を感じるまちづくり』が提案されているが、これには、反対である。
  - ・ まちづくりのテーマ（あるいは、基本構想、ビジョン、目標と言い換えてもよい）は、たとえば、以下のような要件を満たすものであることが望まれる。
    - 1) ことばで表現され（このことは上記テーマも満たしているが）、それが関係主体（地権者、町民、その他）にアピールする、訴求力あるキャッチフレーズ・キャッチコピーになっていること。
    - 2) 関係主体に理解・納得・共有されて、まちづくりをリードするようなビジョン・構想を示していること。
  - ・ 《『みどりの連なり』を感じる】》では、環境像として一面的で漠然としており、環境の全体像を表していないなど、テーマ・目標としては、ふさわしいとは思えない。
  - ・ 【まちづくりのテーマ】としては、すでに本年1月22日付「JR島本駅西地区まちづくり委員会の検討内容・アウトプットへの私案」において提案した《「環境デザインまちづくり」による「ガーデンタウン」形成》にもとづくことを改めて提案する。
  - ・ このヴァリエーションとして、たとえば、以下が考えられる。
    - 《『しまもとガーデンタウン』へ — 環境デザインまちづくりを通じて》
    - 《『しまもと新市街：庭のまち』 — 環境デザインまちづくりの実践》
  - 1) 検討対象地区である「JR島本駅西地区」の呼称を、町内他地区とは異なる性格を有する特別な場所として位置づけるための名付け（新呼称）：『島本ガーデンタウン』『しまもと新市街』
    - 2) 対象地区の特性・特色を表現する名詞：「ガーデンタウン」、「庭のまち」
    - 3) 「ガーデンタウン」という言葉自体は他でも使われている例があり、独創性の面での問題はあ  
る（ただし一方で、普遍性のある語ともとれる）。
      - 日本語（四文字熟語）にすることは当然考えられるが、たとえば「ガーデンシティ」を「田園都市」と訳したようなこなれた訳語が見つからない。強いて言えば、「庭園街区」か。しか

し、これではもっと狭い範囲の地域のことを指すことになる。

- － 「庭のまち」は、いわば直訳でありこれのみでは地区呼称としては使い難いが、地区特性・特色の意味合いが少ない「しまもと新市街」と組み合わせることで、「しまもとガーデンタウン」より含意の豊かな呼称となり得る。
- － 他にたとえば「庭と自然のまち」なども考えられる。

4) 「環境デザインまちづくり」を(サブ)テーマとしたのは、まちづくりの手段的目標を明示するためである。

- － 「環境デザイン」(cf. 榊原和彦「環境デザイン10則」、大阪産業大学建築環境デザイン学科『環境デザイン読本—環境デザイン10則とその実践』2011年3月)概念についての詳述は避けるが「景観まちづくり」という用語に類する使い方である。
- － このテーマの他の欠点は、必ずしもわかりやすいフレーズではないことである。理解・納得のためには、「説明」の努力が必要である。

・ 提案したテーマのもつ含意から以下のようなまちづくりの基本方針を導くことができる。

1) デザインされたまちづくり

- － 程よくコントロールされた景観・空間・コミュニティを有する高付加価値のまちづくり
- － 「つくる」だけでなく「守り」「育てる」協働のまちづくり

2) 「環境」全般の理解・配慮という地平に立ったデザインとまちづくり

- － 環境に優しいまちづくり
- － 共生の環境づくり(人と自然、人と人〈弱者と健常者〉)

3) 北摂山系を背景とした緑豊かな環境と生活文化にささえられた活気のあるまちづくり

- － バランスの取れた空間・建物構成に基づく個性ある整った街並み
- － 誇りとするに足る美しい景観
- － 種々の「**タウンガーデン—まちの庭**」から成る豊かなオープンスペースと人々の活動
- － 交通系空間

4) 安全・安心のまちづくり

- － 犯罪
- － 事故
- － 災害
- － 都市型水害、集中豪雨

○ P.27〈4. まちづくりの基本方針〉

- ・ ここでの基本方針の内、上記で導いた基本方針にないキーワードは「エリアマネジメント」のみと言えよう。(ただし、これは、「デザインされたまちづくり」の範疇に含み得る。)
- ・ エリアマネジメントは、極めて重要であり、これについてのより詳細な提言が必要。

**【ウィキメディアより】エリアマネジメント**とは、国土交通省によると「**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)<sup>[1]</sup>」と定義されており、内閣官房及び内閣府からは「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)<sup>[2]</sup>」と定義されている。両者には若干の違いがあるものの、共通点として主体が行政ではないということ、そして対象となる地域、地区に対して多様な関係者が積極的に活動に参加することによって、今までまちづくりの主体であったインフラ整備や開発とは異なり、ソフト面からのまちの活性化や賑わいの創出、延いては対象となるエリアのイメージアップ、エリアのブランドを確立するといったところに重きを置いている。

○ p. 29 〈次回以降の委員会の進め方について〉

- ・ ここでは、対象施設を「都市基盤施設《パブリックスペース》」と「民間建築物《プライベートスペース》」に二分して捉えているが、公共から民間にわたる種々のオープンスペース（「タウンガーデン—まちの庭」）の中で「半公共空間（セミパブリックスペース）」を重視しなければならない。
- ・ 「タウンガーデン（まちの庭）」は、ガーデンタウン構想の中核的要素となると考える。  
←ガーデンタウンは、換言すれば、北摂の山並みを背景とする緑豊かな「庭のまち」である。  
←持続する緑地としての「タウンガーデン—まちの庭」を形成するには、その維持管理システムが必要（維持管理組織の構想立案と実施は住民の協働によることが必要。すなわちエリアマネジメントの重要要素）  
←駐車場スペースも含めてタウンガーデンとする。
- ・ 立地別に、以下のようなタイプ別けが可能である。
  - 1) town garden type A  
←公共用地のもの（緑道・公園・緑地・街（道）路）
  - 2) town garden type B  
←生産緑地（農住エリア）
  - 3) town garden type C  
←集合住宅（住宅エリア①）における共用空間の公共的庭園化
  - 4) town garden type D  
←駅前エリアにおける街苑・広場：オープンカフェなど
  - 5) town garden type E  
←戸建て住宅、集合住宅（エリア②、③）の専用庭も半公共空間と考える必要。
- ・ テーマの枠の中で、（操作）対象をA B C Dに4区分しているがそれぞれ再考を要するであろう。（本資料が提案するテーマからこれらを導くことはできないはず。基本的な方針からというのであれば、そのようなフローにすべきであるし、内容も変わるのではないか）

◎ 今回の資料には明確に示されていないが、住宅エリア①の高層集合住宅のあり方は、土地区画整理事業の計画立案から都市計画決定に至る経緯等に鑑みれば極めて重要な検討課題である。そこで、以下に、2020年1月12日付「JR島本駅西地区まちづくり委員会の検討内容・アウトプットへの私案」に提案した内容の一部を抜粋しておく。

---

【スタディ必要項目】

◎ 建物の配置・構成の景観シミュレーションによる検討

－CG。模型も可。

○ 駅前エリア、住宅エリア①の一体的・全体的検討

－主要（代表的）視点の選定、移動視点（？、動画）

① 敷地単位別の必要容積（現時点で不明な場合は、敷地面積と容積率から算定した想定容積を用いる）から建物ボリュームを算出し、平面形状・高さを変数として配置代替案をつくる。

－たとえば、住宅エリア①では、高さ：25m、35m、50m、平面形状：正方形長方形。

－敷地内配置も複数案。

－敷地内周辺に樹木、人を配置して、CGを作成し、スケール感、北摂山地への眺望など検討。

② 全敷地に対して以上を行い、隣棟間隔、スカイライン、山並みへの眺望、ボリュームのバランス等を考慮して配置案を複数作成、CGを用いて諸視点からの「見え」を視覚化する。

③ 複数配置案を比較検討し、課題を抽出してそれを原案にフィードバックして更なる配置案をつくって最適解に至る。

④ 検討課題の主要点の一つは、高さ、ボリューム、配置による山並み景観の変化（山並みのヴェュー）である。景観的にみた妥当性、受容性を見出したい。

⑤ 各敷地における必要容積が所与であれば、非建蔽地（駐車場＋オープンスペース）の面積は、高さに比例して増大する。地区計画によって許された高さによって増大する非建蔽地は、いわばボーナスであって、これをどう利用するかは、公共性の観点から定められるべきである。たとえば、一般的には（緑化などをしない限り）景観悪化要因となる駐車場面積は必要最小限にとどめ、公共的オープンスペースの増大につなげれば、住民の利益となり建物（住宅）の付加価値を高める。

高さ と 付加価値増大のバランス点を求められないか。

一般的に：高さの増加→景観性の悪化

高さの増加→非建蔽地の増加＝地表面の利用可能性の高まり

駐車場増加→環境条件悪化

オープンスペース増加→環境条件向上＝付加価値増大

◎ 建築物による景観形成の検討

○ 景観形成目標

1) 「高さ」と「建物デザイン」による良好な屋上景観とスカイラインの形成

－ バランスの取れた建築物のボリューム群

－ 適切な配置による全体景観

2) 建築群とオープンスペースによる良好な眺め

－ 北摂山地への眺望

－ 街並み景観（中近景）

3) タウンガーデンによる景観形成

4) オープンスペースにおける人々の活動景

◎ 建築物デザインルールの検討

○ 高さ

○ 立体形状（階段状…）

- スカイライン
    - － 塔屋等屋上構造物規制
    - － 目隠し屋根、勾配屋根に類似する工夫（傾斜金属ルーバーによる 屋根囲いなど）
    - － 軒庇の突出による水平線の強調（例）
    - － 屋上緑化によるスカイライン形成
  - 平面形状（屋外階段、整齊さ）
  - 壁面のデザイン
    - － バルコニー・ベランダによる水平線の強調（例）
    - － 屋外階段
    - － 壁面緑化
  - 色彩
-