

JR島本駅西地区まちづくり委員会 (第4回)

令和2年11月17日(火)

本日の次第

- ①まちづくり委員会における協議事項について
 - 1.景観アセスメントについて
 - 2.提言（案）について
- ②その他
 - 1.埋蔵文化財（尾山遺跡）について
 - 2.スケジュールについて
 - 3.その他

本日の次第

①まちづくり委員会における協議事項について

1.景観アセスメントについて

2.提言（案）について

②その他

1.埋蔵文化財（尾山遺跡）について

2.スケジュールについて

3.その他

1. 景観アセスメントについて

今回対象施設

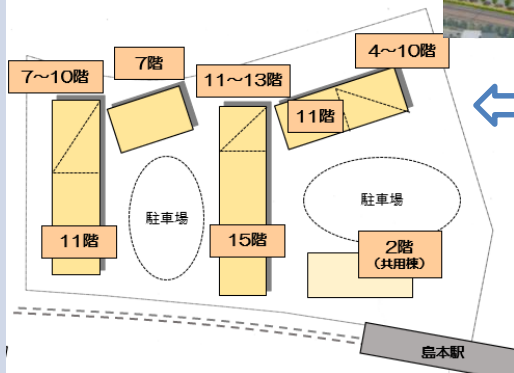
都市基盤施設
《パブリックスペース》
EX) 道路、緑道

オープンスペース
EX) 公園、緑地、敷地内緑地

民間建築物
《プライベートスペース》
EX) 集合・戸建住宅・商業施設等

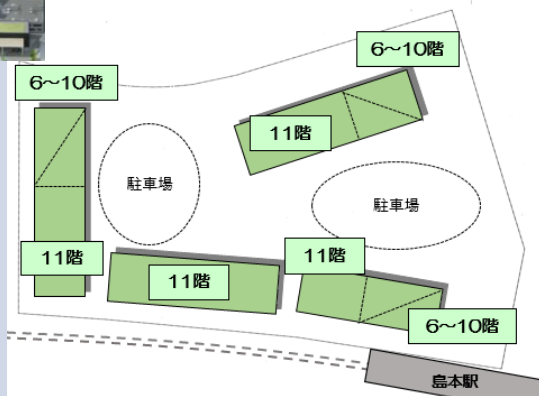
<前回・今回の議論> 模型を使っでの検討

案1



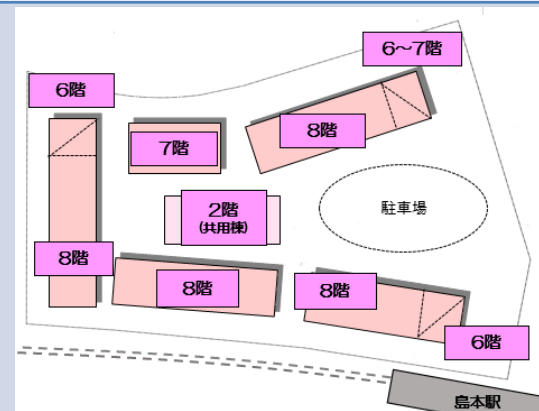
(設定条件)
建築物の最高限度: 50m
容積率: 200%
建蔽率: 60%

案2



(設定条件)
建築物の最高限度: 35m
容積率: 200%
建蔽率: 60%

案3



(設定条件)
建築物の最高限度: 25m
容積率: 200%
建蔽率: 60%

<主な意見>

- ・景観に対して評価する(景観アセスメント)材料が少ないのではないかと
- ・3案比較から確認できることとして、建蔽率と容積率を変えず高さを低くすると、敷地内の建つ建物の面積が増え、逆に近景から山並みの見通しが悪くなることが考えられる
- ・北摂山系の稜線を遮らないことが望ましいのではないかと(VISTAの確認)
- ・建物近くに植栽することで、建物の圧迫感を緩和することができるのではないかと
- ・視点場を設定し、その視点場からのVISTAの比較検討できるようにしてほしい

1. 景観アセスメントについて

地点1 (JR軌道上の高架道路より)



地点2 (町の中心市街地より)



地点3 (JR島本駅ホームより)



地点4 (第三小学校前より)



地点5 (御所が池周辺より)



<景観アセスメントの材料として>

- ・各地点(地点1～地点5)毎からの山の稜線の状態を各案(案1～案3)毎に比較検討を実施
- ・評価・検討を実施のうえ、提言内容(配慮事項)を決めていく

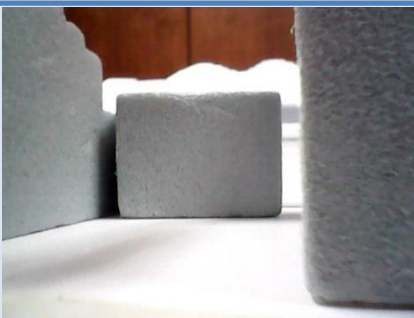



<評価項目>

- ①有益である
- ②許容できる
- ③緩和措置付きで許容できる
- ④許容できない
- ⑤決定できない

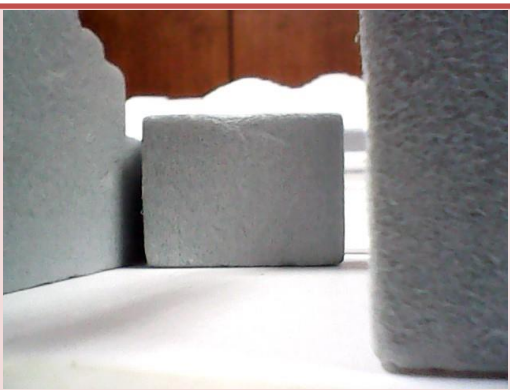
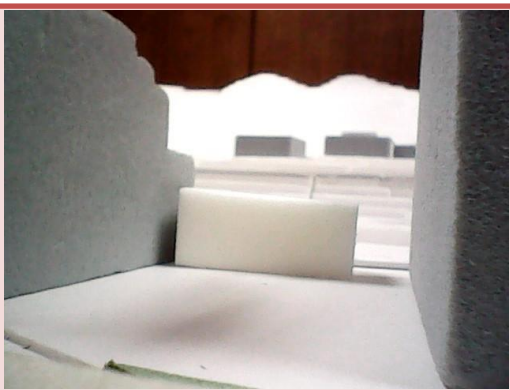
1. 景観アセスメントについて

	地点1	地点2	地点4	地点5
案1				
案2				
案3				
現地写真				

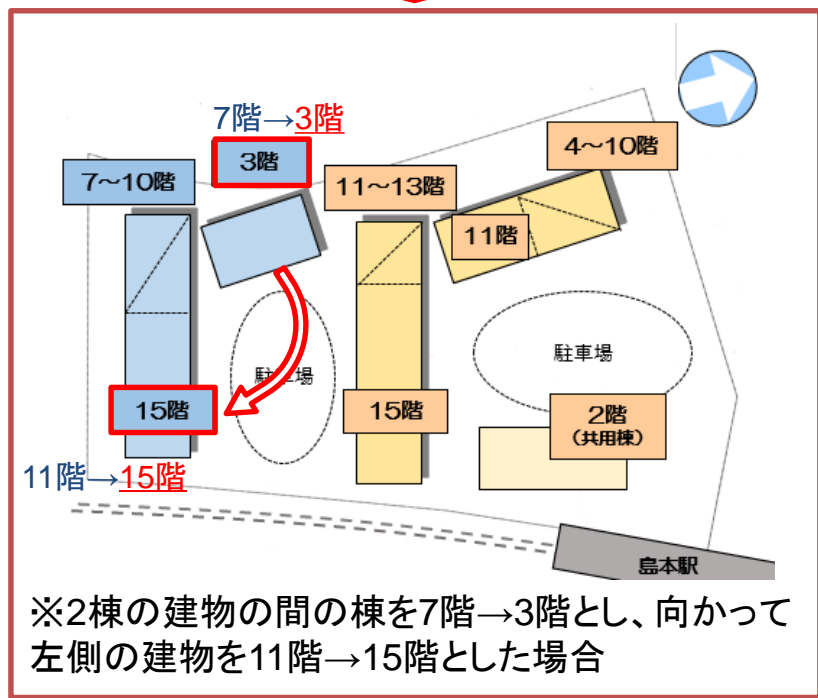
1. 景観アセスメントについて

	地点3
案1	
案2	
案3	
現地写真	



	案1	案1'
地点3		

2棟の建物間の棟を低くした案(案1')
 案1'については、山並みへのビスタが改善されることが考察できる



案2と案3については、建物が鉄道敷に近接し、山並みの稜線がさえぎられる

※2棟の建物間の棟を7階→3階とし、向かって左側の建物を11階→15階とした場合

1. 景観アセスメントについて

	地点1	地点2	地点3	地点4	地点5
案1					
案1'					
現地写真					

地点1・2・・・両案ともに、現案であれば山の稜線を遮る可能性は低いと考えられる

地点3・・・棟間の建物を低くすることで、ビスタが改善されることが考察できる

地点4・・・案1と案1'ともに、ほぼ山の稜線は見えないが、一部ビスタは残る

地点5・・・農住エリアから枚方方面(男山)への方向に、集合住宅は入らないことが確認できた

本日の次第

①まちづくり委員会における協議事項について

1.景観アセスメントについて

2.提言（案）について

②その他

1.埋蔵文化財（尾山遺跡）について

2.スケジュールについて

3.その他

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）

令和2年 月

JR 島本駅西地区まちづくり委員会

【まちづくりのテーマ（案）】

『しまもと新市街地 みどりを活かしたまちづくり』

- 《サブ・テーマ》
- ・水と緑と歴史との共生を図った新たなまちづくり
 - ・北摂山系の山並みを活かした新たなまちづくり
 - ・島本町に活気を与える新たなまちづくり

前回の内容とそれに対する意見

対象施設

都市基盤施設

《パブリックスペース》

EX) 道路、緑道

オープンスペース

EX) 公園、緑地、敷地内緑地

民間建築物

《プライベートスペース》

EX) 集合・戸建住宅・商業施設等

テーマ

A 景観

B 環境保全・共生

C 安全・安心(防災)

D 活力・コミュニティ

<主な意見>

- ・「新市街地」ではなく、「新市街」とした方が良いのではないか
- ・「みどりを活かした」というのは漠然としているので、それ以上の内容を含んだテーマにしてはどうか
- ・「テーマ」というカテゴリーではなく、「課題」とした方がよいのではないか
- ・まずは枠組みを考え、個別的課題を検討する方が良いのではないか

【まちづくりのテーマ（案）】

『しまもと新市街 ひと・みず・みどりのつながり』

- 《サブ・テーマ》・自然と歴史と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

意見を踏まえた
修正案

対象施設

都市基盤施設
《パブリックスペース》
EX) 道路、緑道

オープンスペース
EX) 公園、緑地、敷地内緑地

民間建築物
《プライベートスペース》
EX) 集合・戸建住宅・商業施設等

課題

景観

歴史・文化

環境保全

自然保護

生活環境

共生社会

コミュニティ

協働

安全・安心

レジリエンス
(強靱性)

まちづくりの基本方針

【まちづくりの基本方針（案）】

- ① **良好な景観形成に寄与するまちづくり**（景観、歴史・文化）
 - ・北摂山系の稜線との調和のとれた街並みを形成したまちづくり
- ② **みどり豊かな潤いのあるまちづくり**（環境保全・自然保護）
 - ・良好な市街地にみどりをバランス良く配置したみどり豊かなまちづくり
- ③ **環境に配慮したまちづくり**（環境共生、共生社会）
 - ・共生の環境づくりを目指し、人と自然、人と歴史、人と人（弱者と健常者）が共生するまちづくり
- ④ **安全・安心のまちづくり**（安全・安心(防災)、都市基盤施設）
 - ・近年、度重なり起こっている都市型水害、集中豪雨などの災害に対する安全性を重視したまちづくり
- ⑤ **エリアマネジメントによる協働のまちづくり**
(活力・コミュニティ、生活環境、オープンスペース、協働)
 - ・良好な市街地やみどりに対して、「つくる」だけでなく、将来を見据え「守り」「育てる」協働のまちづくり

<主な意見>

- ・テーマと基本方針の結びつきを整理した方がよいのではないか

まちづくりの基本方針

【まちづくりの基本方針（案）】

- ① 山並みと調和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
(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
(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
(生活環境、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
(自然環境・保全、環境保全)
- ⑤ 災害・事故・犯罪のない安全・安心のまちづくり
(安全・安心、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
(協働、エリアマネジメント)

本日の次第

①まちづくり委員会における協議事項について

- 1.景観アセスメントについて
- 2.提言（案）について

②その他

- 1.埋蔵文化財（尾山遺跡）について
- 2.スケジュールについて
- 3.その他

2.スケジュールについて

		令和2年度												令和3年度	令和4年度				
		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月						
JR島本駅西地区 まちづくり委員会					①7/13 ▼	②8/19 ▼		③10/7 ▼	④11/中旬 ▼	⑤11/下旬 ▼	⑥12/月上旬 ▼	⑦12/下旬 ▼	⑧1月中 ▼						
		建築物に関する議論							オープンハウスに関する議論				オープンハウスに関する議論		ガイドラインの取りまとめ				
換地設計等		▽組合設立認可 (4/24)																	
造成工事		【工事】												▽仮換地指定 (予定)					
調整池工事																【工事】			
道路工事		【基本設計】 行政協議等含む											→【詳細設計】	【工事】					
公園・緑地工事		【基本設計】 行政協議等含む											→【詳細設計】	【工事】					
区域内の各建築工事															→ 行政協議	【工事】			
水路工事 【町発注事業】																＜1工区＞	【工事】		
																		＜2工区以降＞	【工事】
																			＜既設水路の撤去工事＞ ※組合側で施工

12月末に委員会で提言内容を取りまとめ、その内容を受けて町がガイドラインを取りまとめる

本日の次第

①まちづくり委員会における協議事項について

- 1.景観アセスメントについて
- 2.提言（案）について

②その他

- 1.埋蔵文化財（尾山遺跡）について
- 2.スケジュールについて
- 3.その他

3.その他《地区内の緑化率について》

駅前エリア(第二種住居地域)

敷地面積の最低限度	130㎡
壁面後退(道路側)	1.0m以上
駅前道路に接する部分	2.0m以上
壁面後退(隣地側)	1.0m以上
高さの最高限度	35m
敷地内緑化率の最低限度	1.5/10以上

農住エリア(第一種中高層住居専用地域)

敷地面積の最低限度	130㎡
壁面後退(道路側)	1.0m以上
壁面後退(隣地側)	1.0m以上
高さの最高限度	12m
敷地内緑化率の最低限度	1.5/10以上

住宅エリア②(第二種住居地域)

敷地面積の最低限度	130㎡
壁面後退(道路側)	1.0m以上
壁面後退(隣地側)	1.0m以上
高さの最高限度	25m
敷地内緑化率の最低限度	1.5/10以上

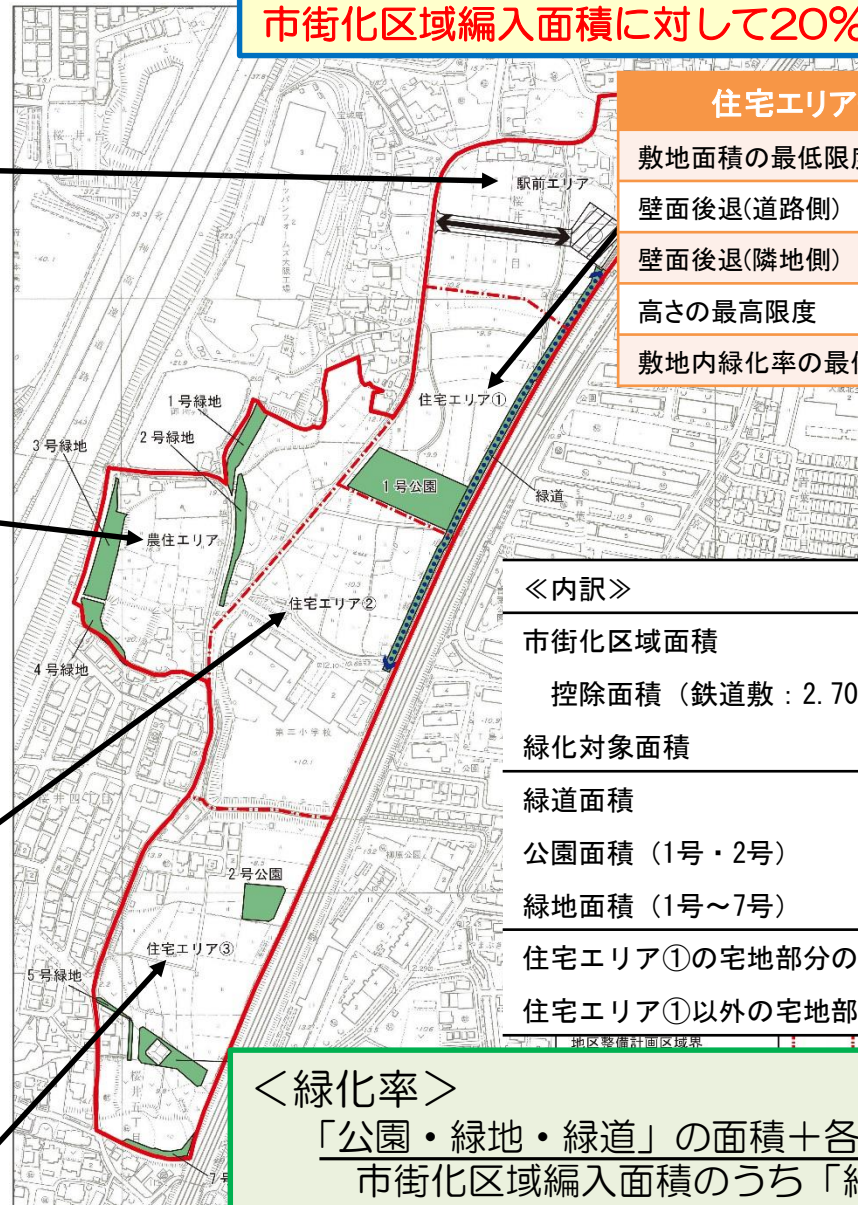
住宅エリア③(第一種中高層住居専用地域)

敷地面積の最低限度	130㎡
壁面後退(道路側)	1.0m以上
壁面後退(隣地側)	1.0m以上
高さの最高限度	12m
敷地内緑化率の最低限度	1.5/10以上

市街化区域編入面積に対して20%以上の緑化率を確保

住宅エリア①(第二種住居地域)

敷地面積の最低限度	5,000㎡
壁面後退(道路側)	3.0m以上
壁面後退(隣地側)	3.0m以上
高さの最高限度	50m
敷地内緑化率の最低限度	2/10以上



《内訳》

市街化区域面積	17.20ha
控除面積(鉄道敷: 2.70ha, 河川敷: 0.30ha)	
緑化対象面積	14.20ha
緑道面積	0.23ha
公園面積(1号・2号)	0.44ha
緑地面積(1号~7号)	0.49ha
住宅エリア①の宅地部分の面積	1.40ha
住宅エリア①以外の宅地部分の面積	9.40ha

＜緑化率＞

$$\frac{\text{「公園・緑地・緑道」の面積} + \text{各エリアの緑化面積}}{\text{市街化区域編入面積のうち「緑化対象面積」}}$$

$\geq 20\%$