

(様式第2号)

会 議 録

令和3年1月7日作成

会 議 の 名 称	第5回JR島本駅西地区まちづくり委員会		
会 議 の 開 催 日 時	令和2年12月9日(水) 午後1時00分～午後4時00分		
会 議 の 開 催 場 所	島本町役場3階 委員会室	公開の可否	<input checked="" type="checkbox"/> 可・一部不可・不可
事務局(担当課)	都市創造部 都市計画課	傍聴者数	10名
非公開の理由(非公開(会議の一部非公開を含む。)の場合)	/		
出 席 委 員	榊原委員長、藤本副委員長、 五江渕委員、永山委員、難波委員 【事務局】 山田町長 都市創造部 名越部長、佐藤次長、今井課長、橋本 課長、藤本主幹、森鎌参事、滝沢係長 【オブザーバー】 島本町JR島本駅西土地地区画整理組合		
会 議 の 議 題	1. まちづくり委員会における協議事項について 2. その他		
配 付 資 料	会議次第、会議資料他		
審 議 等 の 内 容	別紙のとおり		

第5回

JR 島本駅西地区まちづくり委員会会議録

日 時 令和2年12月9日(水)

午後1時00分

場 所 島本町役場 3階 委員会室

開会 午後1時00分

- 事務局 定刻となりましたので、ただ今から JR 島本駅西地区まちづくり委員会設置要綱に基づき、第 5 回 JR 島本駅西地区まちづくり委員会を開催させていただきます。本日の司会を担当します、都市創造部都市計画課の森鎌でございます。よろしくお願いいたします。案件に入ります前に、委員におかれましては所用により本日は欠席のご連絡をいただいておりますので、この場でご報告いたします。また、委員及び委員におかれましては所用により到着が遅れるとのご連絡をいただいておりますので、この場でご報告いたします。続きまして、本日の資料を確認させていただきます。資料につきましては事前にお渡しさせていただいております資料と、本日配布させていただく資料として「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）」と「埋蔵文化財調査位置図」と、「委員長からのご意見」でございますが、お持ちでない方はいらっしゃいますでしょうか。本日の委員会につきましては、各委員の皆さまの音声をより聞き取りやすくするためにマイクを設置させていただいております。ご質問やご意見等を発言される際には挙手の上、マイク下にあるボタンを押していただき、赤いランプの点灯を確認後にご発言いただき、終了後は再度ボタンを押していただきランプの消灯をご確認いただきますよう、ご協力のほどよろしくお願いいたします。本日の委員会では新型コロナウイルス対策として換気の時間を設けさせていただきますので、45 分ごとに 5 分間の休憩時間を設定させていただきますので、よろしくお願いいたします。なお、山田町長におきましては、本日は別の公務がありますことから途中でいったん中座させていただきますので、ご了承ください。それでは、この後の議事進行につきましては JR 島本駅西地区まちづくり委員会設置要綱第 5 条第 1 項により委員長が議長となりますので、委員長に議事進行をお願いしたいと思います。議長、よろしくお願いいたします。
- 委員長 オブザーバーの出席ですが、島本町 JR 島本駅西土地区画整理組合の皆さまにご出席願っております。続きまして「会議の公開について」でございますけれども、本日も傍聴の申し出はございますか。
- 事務局 はい。ございます。
- 委員長 何人ほどいらっしゃいますか。
- 事務局 1 時の時点で、9 名程度がいらっしゃいます。
- 委員長 9 名程度ですか。そうしましたら、いつもどおりに、いつも 10 名までは入ってもらいます。傍聴を許可するというので、よろしゅうございますか。はい。それでは、そうさせていただきます。お願いします。傍聴者はロビーの方におられますか。
- 事務局 はい。ロビーで 1 名いらっしゃいます。
- 委員長 1 名おられるのですか。はい。それでは、まだロビーにも人がいらっしゃるようですので、ロビーにおられる方にも音声が聞こえるようにしたいと思います。よろしゅうございますか。それから、資料につきましては内部におられる傍聴者の方と同様にお配りするというのでお願いい

たします。それでは本日の次第に沿って、まず事務局からご説明をお願いいたします。

事務局

事務局の方から資料のご説明をさせていただきます。お手元に配布させていただいておりますスライド資料に沿ってご説明いたします。まず1番の「景観アセスメントについて」をご説明いたします。前回委員会に引き続きまして民間建築物を対象施設とし、本日もご議論いただきたいと考えております。本対象施設のうち住宅エリア①の集合住宅の検討につきまして、事務局からは3案の建て方を前回お示しさせていただいております。景観アセスメントを行うにあたり当該地区周辺の代表的な視点場を、お示しの5つの視点で設定させていただきました。事務局の方では模型を用いて建設時の再現を行いまして、各3案の比較検討を行った結果をお示しいたしております。比較的山並みの稜線及びビスタが確保される案1について少しでも改善が図れるかを検証するため、2棟間の建物を低くした案1'を検討いたしました。この案1と案1'について地点1から地点5の比較検討を行い資料にお示しの考察といたしております。以上、前回委員会での説明と重複いたしますが、景観アセスメントについての事務局からの説明とさせていただきます。続きまして、別冊でお配りしている「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)」をご覧ください。こちらの資料のうち、下の番号をナンバリングさせていただいております5ページから7ページにかけて、こちらが対象施設別提言のうち「民間建築物」についての記載をまとめさせていただいております。本日は、これまでの委員会のご意見や提言(案)に対する委員の皆さまからのご意見を参考に事務局の方で取りまとめをさせていただいたものをお示しいたしております。具体的な方針といたしまして6つの基本方針に沿った取りまとめをさせていただいております。本日の委員会では景観アセスメントに対するご意見及び、この提言(案)に対するご意見をいただきたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。続きまして、「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」をご説明いたします。スライド資料に戻ってご説明をさせていただきます。本委員会の対象別施設のうち、先ほどの民間建築物に続いてオープンスペースとパブリックスペースについてご議論いただきたいと考えております。なお、それぞれの対象施設については資料にお示ししている施設を考慮しており、オープンスペースは主に公園・緑地・敷地内緑地を対象とし、パブリックスペースは主に道路・緑道・水路等を対象としております。これらの施設について、まちづくりの基本方針に沿ったご意見をいただきたいというふうに考えております。また、別冊の提言(案)の方をご覧くださいませでしょうか。この資料のうち7ページがオープンスペースについて、8ページはパブリックスペースについて記載していく予定としており、先ほど申しました6つのまちづくりの基本方針に沿った取りまとめを予定いたしております。今後は委員の皆さまからのご意見をいただき、ご意見いただいた内容をこちらの提言(案)へ反映し、次回委員会までには事務局案としてお示しさせていただきたいというふうに考えております。まちづくり委員会に関する協議事項についての事務局からの説明は、以上です。よろしくお願いいたします。

委員長

それでは、具体的に議案に進ませてもらいたいと思います。まず、そうしましたら、実は議題をひっくり返してやった方がいいのかなとも思っていたのですが、委員が来られましたので予定どおり進めさせていただきます。まず、この景観アセスメントについてということでございま

す。前回ならびに今回のお話は今ご説明願ったわけですが、ご説明願った範囲内で何かご意見、ご質問はございますでしょうか。

委員 すみません。前は計画範囲内、範囲と試掘調査の対応図みたいな説明をされるというふうに伺っていたのですけれども。多分それがこの紫とオレンジの色が付いた資料かなと思っているのですけれども、この説明はされないのですか。

委員長 これは後ほどということですね。

委員 後ほど。

委員長 はい。本日のメインの議題は本日の次第に書いてあるとおりでございまして、協議事項としては①番と②番で「その他」がございまして、「その他」の中に入る話としてお出しいただいているはずですが。よろしゅうございますか。資料の中身も、具体的説明も今はなかったということはそのいうことで。他に何かございますでしょうか。質問、ご意見がないようでしたら、本日もこの「景観アセスメントについて」ということで。前回も少しお話し申し上げましたが、これだけの資料では不十分であるという判断を私がいたしまして、私が自分で景観シミュレーションを試みたということなのですけれども、その説明を始めてよろしゅうございますか。1枚目の資料で裏表があるのですが、そこに「景観シミュレーションにもとづく景観アセスメントについて」ということでお出ししております。あまり時間がなかったので不十分な書き方になっておりますが、私が考えたことをここに書いていますつもりでございます。ちょっと長くはなりますが、なるべく丁寧に説明をしていきたいと思っております。これまでのお話の中で、どうも私が性急なお話し方をし、なかなかご理解されていないのではないかと、そういう判断がございました。私の真意が十分に伝わっていないというふうに感じておりますので、くどくどしくなるかもしれませんが、どうぞよろしくお聞きください。最初の所をちょっと読みますと、「まちづくり委員会で行おうとしているのは景観アセスメントである。これは通常環境アセスメントの一環としてなされるものと随分異なる手続きで行われている」というふうに書いております。実は、このことに痛烈に気が付いたのはつい一昨日あたりの真夜中のことでした。今日はちょっとかなり私的感情を交えてのお話になるかもしれませんが、その辺もお許しいただきたいのですが。この通常のもの随分異なるというものは、環境アセスメントというのは事業者自身が行うわけですね。事業者自身が行うので、そこに正確性が担保されるかどうかというようなことが問題になりますから厳密な手続きが定められております。その過程の中で幾つか書面が出てきますけれども、段階を経て環境アセスメントの準備書面というのが最後に近いところで出てきて、準備書面の後に評価書というのが出てきます。準備書面の中では環境アセスメントの内容や結果、そこはもうほとんどその段階で決まっています、評価書を出す段階では「そのとおりで結構です」ということしか出ないようにしています。準備書面自体を最終段階で変えるということは、これは実は大変なことで、準備書面段階では決めるべきことは全て決まっているというのが通常の状態ですね。この準備書面を作る段階で、いろんなことがなされます。私が幾つか関わった事例があるので、その中で準備書面を作る段階で行政の側の意見を言う。つまり評価書の段階で出るのは行政の意見ですけれども、その行政の意見を出すために準備書面の段階で既に相当な

話し合いをして準備書面に間違いがほとんどない、これ以上変わらないというところまで詰めておくというやり方をするわけですね。その準備書面を作る段階で私は行政側が意見を言う、その意見を言うための委員会に参加させていただいたという経験が幾つかあるのですけれども、その中で実は事業者の側は準備書面が通らなければ大変なことになりますから、その委員会において相当無理をしてでもいろんなことを聞いていただけるということがあるわけですね。言ってみれば、ほとんどの意見は受け入れていただけるということになっています。これは名前を出しているのかよく分からないのですけれども、関電が御坊の第二発電所を造るという話がございました。第二発電所の話は、結局は沙汰済みになって最近はまだちょっとどこかで浮かび上がったこともあるのですけれども。その段階で発電所の内部のデザインや景観がいろいろ問題になって意見を申し上げる。そうすると、その意見はほとんど取り入れられるわけですね。配置がどうと、工場のデザインがいかにも工場らしいデザインでは困るとか。一番申し上げたのは、あの高圧鉄塔を何とかなくせないかと。それだけはどうしても無理だと、高圧鉄塔をなくして地下化するというのは大変なことになりますので、それだけは無理だから勘弁してくれと言われたのですが、あとのことはほとんど聞いていただけたのです。だから、私としては高圧鉄塔を除けば満足のものがあったというふうに思っていると。それが、いわば通常の実際の景観アセスメントのやり方ですよ。コンサルタントの中では悪口を言って「環境アセスメントではなくてアセスメントだ。何とか環境をうまく合うように作るのが環境アセスメントだ」などという悪口を言う人もいますが、通常の手続きはそういうことです。これを今回のところに引き比べてみたら、どうかと。今回は景観アセスメントをする必要がない。これは大阪府の条例では、区画整理の範囲が50ヘクタール以下のものはアセスメントをしなくてもよいということになっていますから、その規制を逃れることができるわけですね。これもちょっと、ここは私的感情が入るところですけれども、率直に言わせていただければ、そういう規制を逃れたところでちょっと事業者が甘えていらっしやるのじゃないですかと、そういう感想を抱いたと。そこが問題になるところで。規制にはまらないからやらなくてもいい、あるいはいろんな資料を本来だったら恐らくまちづくり委員会に出してもらっていいような資料がいっぱいあるわけですよ。これはさっき言っていた通常の場合の、準備書面を作る段階の委員会には全ての資料を出してもらわなければならないと正確なものが出ませんからね。ところが、今回は必ずしもそうではない。建築に関してはどういうことになっているのかという情報があまり出てこない。100%出ていないということはないのですけれども、許される範囲内の情報は出してもらってはいるのですけれども、私はそれでは非常に不十分だと、むしろ事業者がもっと積極的に自ら景観シミュレーションをするぐらいの意気込みで出してもらってもいいのじゃないかと思うのです。規模の大小はあれ少なくとも景観的影響に関しては、ある所ではあるわけです。これはとにかくロケーション、場所によるわけですよ。例えば、171号線に50メートルが今さら建っても、ある意味ではどうということではなくそんなに変わらないわけです。ところが、ここにあるような山際に建つから問題なわけです。そういう問題が生ずる、あるということが明らかなのに、そこにほっかむりをしておくというのは、私は許されることではないというふうに真夜中に感じたわけですね。ここまで言ってい

るのは、私は自分でこれをやっているのに相当時間をかけて苦勞をして歳を取って能率の落ちた頭でいろいろ苦勞をしながらやっていて、これも真夜中にぼんやりと疲れたなと思ってふと頭に浮かんだのが今のことですね。どこかおかしいぞということ。ですから今日は、せめてこの話し合いが終わった段階で、事業者側の見解をぜひともお伺いしたい。今日の段階で急に言われて、そんなことは言えないと言うのであれば一回持ち帰っていただいて、それは結構です。次回で結構ですから、これについて見解を明確にお示しいただきたい。そのことが、また、われわれのこの委員会での結論がどういうふうに生かされるのか、あるいは生かされないのかにも関わってきますので非常に重要な大事な話ですので、異例なことかもしれませんが、委員長としてその見解を求めたいということです。それでは、前置きはそれぐらいにいたしまして。アセスメントの詳しいことについては既に書面に、そこに書いてあるように出しております。ここで本日の委員会各位それぞれ、お一人お一人に求めたいのが、この景観シミュレーションに基づいて計画案の景観面に関わる課題についての判断です。これはもう少し詳しくは後で言いますが、次の5つのカテゴリーのうちのどれかであるということで必ずご判断を、これはお願いしたい。見ていただければ分かるのですが、①番目は「有益である」、あるいはむしろ望ましいのでやってくれというのがあります。②番目には、単に「許容できる」。③番目は「緩和措置付きで許容できる」。この緩和措置 (mitigation) ということについては、今までに何度も申し上げておりますのでお分かりいただけたと思います。④番目は、「許容できない」というご意見は当然あります。⑤番目は「決定できない」、これは回答できない、あるいは回答はしないということも含んでですので、恐らくこの5つのうちのいずれかのご意見はいただけるはずだというふうに思います。ですから、そういう意味では必ずご意見をお示し願いたいということなのですけれども。④、⑤の場合は内容や理由は当然お話しいただかないと、これはちょっとまずいのじゃないかと思います。緩和措置というのは、これは細かい話になりますので後の段階でいろいろと言うということになります。計画案の策定ですけれども、以下の点を考慮しています。まず決定した都市計画である地区計画に従うということ、これは当たり前です。従わなかったら大変なことになります。住居エリア①に高層住宅が建設されることは既定であると。あからさまではないですけれども、もう地区計画には書いてあるに等しいわけですから。その高層住宅に関わる景観問題というのが今回の、今日のテーマで。「高層住宅計画は本来事業者が行い、その情報を委員会に提供すべきところ」、これは先ほど申し上げたところです。事業者が景観シミュレーションを行うべきことが本来の姿ですが、先ほどの話で規制を逃れておりますのでそれがなかったのです。仕方なく、私が私案として構想しました。これは言ってみれば使命感にかられて苦勞しようが何をしようが、ちゃんとした資料はお示しせんといかんということでございます。計画にあたっては実現可能性、フィージビリティということに配慮をして。そのフィージビリティというのは、具体的には事業者にとっての経済性等を配慮しますと、総戸数360戸を確保するというにいたしました。この360戸というのは、あれは公開されているのです。あの事業者を決める段階での資料が幾つか出ておりますね。あの中資料で何か新聞資料かネットなどにも、あの中の一部の写真が、つまり高層住宅の写真が発表されたということがありますけれども、あれが出ている、あ

の資料をどう言ったらいいのですか。選定のための資料、あれは公開されているものとして考えていいのですか、どうなのですか。言いたいことは、お分かりで。

事務局 分かります。事業者選定の際の提案のことだと思うのですが、それに関しては情報公開請求等で公開させていただいているものです。

委員長 公開されている。だからそういう意味では全く問題ないのですが、あそこで描かれている高層住宅は350戸ですか、360戸未満だったと思います。ですから360戸を用意すれば、これは十分でしょうという話でございます。それから、そこに書いてあることはあれですけども、経済性という面では「シンプルで明快な形態も経済性には非常に寄与する」だろうと。それから「適法性」ということが書いてありますが高さの最高限度、北側斜線制限、壁面位置制限等のクリア、これは当然重視しなければならない。当然守られています。ですから私の提案した案を実現しようと思えば実現できるはずだという、そういう話です。その次は、「景観性については、以下を順守する」ということで、まず地区計画に書かれている。明確に書かれていて、これは計画決定されていることですが、「地区整備計画」の中の「建築物に関する事項」「建築物等の形態又は意匠の制限」における事項ですね。「建築物…」、この点々は広告物やその他のあれが入っておりますので点々にしていますけれども。「建築物等の形態又は意匠」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」と書かれているものですから、こうしなければいけないということです。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、これは守る。「市街地の背景としての山系を意識した景観づくり」「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、特に緑豊かなまちなみ景観の創出を図る」ということです。それから「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」をするということで、実はわれわれが問題にしているようなことが漠然というかたちですが、大まかにはほとんど書かれていると言っていいわけです。それから景観計画の、私が持っている資料の6ページの欄外に3つの記述が書かれています。「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」、この赤字に黒枠というのも、このとおりの書き方です。「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」「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」ということで、われわれがやらなければならないことは一応全て書かれている、入っているというふうに言っていいわけです。⑦番目には「以上に鑑み、建築計画上の原則を次のとおりとする」と。一つは、代表的な視点から北摂山系を見たときの見晴らし景において建築物が稜線を遮らない。なおかつどれだけということは言えないのですが一定程度、ある程度の山の緑の見えを確保する。稜線を遮らないだけでなく、その下にもう少し山の景色が見える。見晴らし景というのは、そこに書いてあるようなことです。視点と対象群、対象場との間に引き（間隔）があることによって生まれる、そういう眺めです。代表的な視点としては眺望が利き、町のシンボルでもある、この町役場庁舎に近くて町民の訪れも多いと考えられるJRの跨線橋上を考える。私はこの視点場というのは、もうこれ以外には考えられないと。もう、ほとんど、この問題を考えるのに

唯一の視点場と考えていいだろうというふうに私は思っております。それから近接、近傍の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ない。先ほどの模型の写真では間に建物があるような写真がございましたけれども、ああいうものはしないと、間に建物を造るようなことはしないと、そういう原則です。ビスタというのは、これも定義ですが通景や切り通し景と、視野の左右両側に並木や建物のあることによって生まれる細長い空間を通しての眺めです。視点場としては、今は山並みの見えが問題ですから JR の島本駅のプラットフォーム上、緑道上ということでよいだろうと。形態（外形）についてはシンプルですっきりと明快なものとする、階段状のものなどにはしない。最も考えるのが直方体の外形を有するものであるということで、その方針で作っております。ちょっと最初のスライドを見せていただけませんか。私がお渡ししている資料の 1 ページ目ですが、これです。ちょっと見られるようにして。これが、その建物を配置して、そして配置図として描いたものです。駅前広場の位置はお分かりですね。これは計画上の駅前広場ですが。それからトッパン・フォームズがあるというのもお分かりいただけると思います。ですから敷地の位置関係もご認識いただける、お分かりになると思いますけれども、ここが 1 号公園になる所です。その原則に基づいて、まず建築計画を具体化したもの、それがここですね。2 つの案を、ここでは作っております。一つは 15 階建てで、最高高さが 45 メーター。45 メーターというのは最も経済的になる高さ、50 メーターなどというのは必要ないのだという、しないのだというような高さらしいので 50 メーターではなくて 45 メーターというのを採用しております。これは 1 番目の案です。3 棟中この A 棟、B 棟が 45 メーターで、C 棟は低くて 7 階建て、高さ 22 メーターということ。お分かりいただけると思いますが、15 階ですから階高が 3 メーターという計算です。階高 3 メーターで計 45 メーターという、そういう考え方で。7 階建てだけは 21 メーターで、 $7 \times 3 = 21$ なのですが、ここに共用棟（階）というのがありますので、共用棟（階）はどんなふうになるのか私は全然知りませんが、念のために階高を 1 メーター分は見ましようということで見ております。ここで言う建築面積、延床面積がありますけれども、これも前回に申し上げましたが建築基準法等ではいろんな例外措置がありまして、実際の建物の水平面への投影面積としての建築面積では法規上の面積より膨れ上がります。大きくなります。それも考慮した面積になっておりますので、それでいくと容積率を見ていただければ 259%、60%ほど規制値より多くなりますが、これで建築基準法上は 200%未満になるはず。これはあくまでも、この図における話だというふうにご理解ください。そういう意味での建蔽率なのですが、これも建蔽率というよりは、むしろこれは 100 から引いてもらった空地率というふうに考えていただいた方がいい。79%が、この空地率になっている。これは通常から考えればかなり多い敷地率、空地率だと。次をお願いいたします。これが第 2 案です。第 2 案では 12 階の高さにして 3 を掛けて 36 メーターということ。これも今、さっき言い忘れましたけれども、これは線が引いております。等高線と言っていいのでしょうかけれども、これが北側斜線制限において、この高さまでは建てられますという線をここに引いております。これは、C 棟は 9 階建てにしておりまして 28 メーター、先ほどの計算どおりです。これは 28 メーターを見ていますと、ぎりぎりですが 28

メーター線には収まっています。実際に建設するときには、こんなぎりぎりにはならずは何メーターかはいくらかでも余裕はできますし、実はこの絵を作るときにクリアしたようにはどうしてもポイントを持っていけないというソフトウェア上の問題がありまして、どうしてもそういうことになっちゃったのですが。それで、先ほど申し上げた建蔽率が24%、空地率で言えば76%ですか。先ほどが79で今度が76ですから、十分我慢できる範囲内には入っているだろうということです。容積率は、やはり260%。これ以外の案はいくらでも考えられるのですが、私のエネルギーがそこまで及ばない、せいぜいできるのは2案ぐらいだということで可能性のある案を出しております。1メーター刻みに出すこともできるのですが、後ろにも書いておりますけれども、そんなことをまだやる必要はないだろうということです。シミュレーションを行いました。必ずしも完璧なシミュレーションとは言えないのですが、要請される判断の材料としては十分であると考えます。その次にちょっとくどくどしく、実は舌足らずであり論点も明確ではないかもしれませんが、まず委員の方々にお願いしたいのは当たり前のことですが、立案した建築計画そのものが生み出す景観の適否ではもちろんないと。そうではなくて、将来的に何らかの建築によって生まれるであろう景観上の問題ですね。つまり問題というのは2通りの原則的問題、見晴らし景における稜線やビスタの形成に関して、それがどうなるかについての判断であって判断の基になる予測は、通常は2つの原則から直接的かつ抽象的思考によって得るのは恐らく不可能ですね。頭の中で考えるだけでは到底、それは無理です。無理だから目に見える形、具体化した図を基にして、そこから創造力を働かせる、そして獲得する、これはいわば予見と言っていい。単なる予測というよりは予見ですね。それによって判断する他はないだろうということです。そのためのシミュレーションを行っているということです。それから、これも今述べたのですが、提示しているのは2通りの案のみですが、これしかないとしてお出ししたのではない。実はバリエーションの生まれる余地は案外少ないのですけれども、しかし多数の案、多数のシミュレーションを行うことが、物理的に不可能であったという、ただそれだけの話です。例えば、高さに関しては1階分の高さの違いごとに全てやれば、許容と許容不可との閾値を求めることができるかもしれません。ただし、そのためには調査や実験方法を厳密にして、ちゃんとしたことをしないと無理なのですけれども、しかし、それだけのコストと時間をかけて役に立つかという、そうではないでしょう。無駄になるだけです。ですから期待したいのは、今申し上げたように委員お一人一人、ご判断なさる方々の想像力を働かせた上での予見、そこに期待したいということでございます。終わりにちょっと書いてありますが、時間のゆとりのない中で書きましたので舌足らずになったところがあると思いますが、お許しください。それでは、次の写真を見せていただけますでしょうか。

事務局 すみません。45分たちましたので、一度休憩をお願いします。

(5分間の休憩)

事務局 それでは、委員長、始めてください。お願いします。

委員長 はい。分かりました。そうしましたら、次の写真をお願いします。お手元に1ページもので2つの画像をお出ししておりますが、全体のシミュレーションの代表的な図というのがこれです。こ

れ1枚に結局は集約されていると言っていると思います。モンタージュの基の写真自体あまりこれはきれいじゃないのですが、ちょっと時間がなくて撮りに行ったのが、もう4時過ぎで暗くなる直前でしたので、きれいな写真が撮れなかったということでございます。空もあまりきれいな空じゃなかったのですが、これは別の空を合成しております。そこに今申し上げました45メートル高さと36メートル高さの建物画像を写真に当てはめた絵がこれでございます。レベルがGL-10メートルというふうにしております。これは驚くべきことと言っているかもしれません。今回初めて知ったのですが標高、本当にまともな高さのデータというのはどうもあまりない、地図上からもあまり伺えないということです。ですから、例えば三角点など、ああいうものの所の標高は正確ですが、他の一般の場所については必ずしもそうではありません。一般の高さは、どうも5メートルメッシュで、水平面を区切って5メートルおきに高さを拾っておいて、その平均値を取るなど、そういう非常に意味ではいいかげんなデータしか実はなくて、どこを本当に標高にしているかという正確な数値が地図からは把握できないわけです。いろんな地図から何通りもやってみたのですが、何通りものデータが出てまいります。そこで今回は、このトッパン・フォームズのGL、グラウンドのレベルで建物が建っている基盤のレベル、そこを基点として、そこから-10メートルということをやっております。視点の高さ、これは先ほど申し上げたように地面から1.5メートル上ですけれども、これはあくまでも推定でしかないのですが標高にすると23.5メートルぐらいです。だから地面のレベルとしては22メートルぐらいで、ほぼトッパン・フォームズとあまり変わらない所にあるはずですが、いろんな検討をしたのですが、ほぼ間違いはないであろうというデータです。ここで想定した建築物の見えは、こういう形になっているということで。高さなりボリュームだけを分かっていたくために、あまり色を付けない建物をお出ししております。じゃあ、次をお願いできますか。これは3枚でちょっと見せておりますけれども、先ほどのように標高のレベルといいますが高さがあまり明確ではありませんので、ここにありますようにトッパン・フォームズから、これは-10メートルの位置に、この建物を持ってきて。それから、これは-11メートルの所に持ってきて。これは-12メートルの所に持ってきまして、やはりほんの少しですが見え方は違ってきます。電気を消してもらった方がいいですね。お願いします。どうもすみません。申し上げたようにちょっとずつ違いますが、レベルが1メートル、2メートル下がっても、実は見え方はそれほど変わらない可能性があるということですね。これは後ほど根拠を見せますが、一番正しいらしいのはGL-10メートル、これが恐らく一番大丈夫な値だろうというふうに思います。じゃあ、次をお願いいたします。これは12階建ての方の建物の場合ですが、この山の見えはちょっとずつ違いますが、そう大差ないといえば大差ない。じゃあ、次をお願いいたします。次ですが、これは前回もお見せしましたGoogle Earthによる景観シミュレーションということで出しております。説明は、ちょっと後にしますが。ここに建物が見えますが、色が暗い。Google Earthではこの明るさ、暗さがコントロールできないのですね。どうしても明るく見えるようにできないので、こうなっております。じゃあ、次をお願いできますか。これは、このシミュレーションの具体的なやり方ですね。これはモンタージュ写真で作ったもの、これがGoogle Earthに建物を入れたものです。建物に

モデルそのものは、基本的に同じものです。基本的に SketchUp というシステムで作りに上げたこの形を、モニターではそこにあてはめてやる。Google Earth では、その Google Earth の中にモデルをインポートといいますが入れ込んでやって、それが画像に表れています。Google Earth は非常に便利でいいのですが、フォトモニターと若干の違いもありまして、致命的に悪いのはここに変なものが見えていますけれども、近接した物体については変な形でぐにやぐにやしたのしか出てこない。そういうことになって、ちょっと気持ちの悪いゾンビにみたいなのがいっぱい出てきますけれども、それを我慢して見ないといけない。それから、じっくりと見ていただければお分かりだと思います。これはほとんど同じに見えないといけないのですが、この Google Earth の方がちょっと山の形が丸まって見えませんか。つまり左右が縮まって見えるはずですが。調べてみたのですが、その理由は今のところは分かりません。想像するところでは投影の仕方が違うわけです。写真は平面のフィルムに投影していきますけれども Google Earth の場合は恐らくこう円筒状の面に投影して、それを平面に見えるようにしているのじゃないかと、その影響じゃないかというふうに想像はしますけれども。ただ、Google Earth とフォトモニターを比較して見ていただくと、分かりにくいですが、この山の見え方あたり、これはそんなに変わらないだろうと。だから景観シミュレーションとして採用して悪いことではないだろうというふうに判断します。便利なのは、視点さえ定めれば、絵はいくらでも作れる。モニター写真は、そういうわけにはいきません。一枚、一枚写真を撮って、そしてやっていかなければならないので、それだけ大変なエネルギーが掛かります。では、次をお願いできますか。これは 12 メーターの場合でモニターと Google Earth を比べたものです。こちらで見ていただきたいのですが、計画案の GL-10 メーターの一番の根拠としたのは、実はこの Google Earth で。この辺りを見ていただきたいのですが、この下のこの辺りが向こう側の道路ですね。町道広瀬桜井幹線でしたか、あれの見え方ですが道路と下の田んぼなり畑の間に護岸のようなものがありますけれども、これが GL-10 メーター、これが 11 メーターで随分差があるのが見えるのです。これだけ護岸が見えるのは、これはやっぱり違うだろう、こちらの方がより確からしいだろうというふうにいたしまして全体的に GL-10 メーターというのが、今のところ一番信用できる値だろうというので、これを採用することにしました。次をお願いいたします。これが島本駅のプラットフォームの南端付近で出ております。こっこの町のデータでは地点 2 ということになっていますが、多分地点 2 でいいと思います。ここに雲のように見えるのは、これは構造物があるから、その名残がどうしてもこう出てきちゃう。これを取る方法をいろいろ考えて調べてみたのですが、今のところはありません。別のソフトを使えば消すことはできるかもしれない。それから、この 12 階建てには、これは委員もおっしゃっていたのですが、樹木を植えれば随分違うでしょうということで樹木を植えたかったのですが、残念ながらこのソフトにはこんな頼りない樹木しかないのです。この樹木とも言えない樹木。しかし、これとこれを比べて想像力を働かせていただければ、ちょっとはやっぱり違うなということがお分かりいただけるだろうと思います。基本的に 8 メーター高さで 10 メーターおきに、とにかくこの緑道と敷地との境目の所の辺りに樹木を入れてみた絵です。時間さえあれば、これはいくらでもそれらしい絵はできるのです。

が、そこまではできなかった。それから駅前の、先ほどの駅広場です。駅を出てすぐの駅広の中心辺りから見るとこういうふうに見えるという、そういう図ですね。実際にはここら辺りに商業施設等が建ちますので、これがどこまで見えるかというのは、そんなには見えてこないだろうというふうに思います。それから15階建ての方が建物は低い、12階建ての方はこのC棟、3番目の建物が高いので、この違いはお分かりいただけるかもしれません。これでいけば、やっぱりこれは低い方がまだ、まだましかなと思います、商業施設如何でどうなるかは分かりません。次をお願いいたします。それから、これは今の所から順番に緑道上から見たもので、言っておりますビスタがどう見えるかということを中心にしたいのですが、1番目はまだそういうビスタというものは出てこない。2番目に、これは同じ地点ですから、相対的に位置関係は違いますから見え方は違います。ただ、このトッパン・フォームズの見え方、それはこの辺の見え方については同じはずです。ビスタ、ビスタと言っていますが、それはそんなにありがたいものですかというふうに、この絵を見ただけでは思われるかもしれません。そんなにありがたくはないかもしれませんが、これがもっとリアルな絵、この前もVRという話が出ましたけれどもVRなどでこれを作ってご覧いただければ、このビスタが有るのと無いのと、ビスタがうまく作れているのと作れていないのでは歴然たる差があるというはお分かりいただけるはずだと思います。次をお願いいたします。これは、また3番目、4番目に視点を移動してできた所で、建物の位置関係でこのトッパン・フォームズが見えたり、あるいは見えなかったりする。12階建ての方が、ここの隣棟間隔は15階棟よりこっちの方が狭いです。こっちの方が広いですから、見え方に随分と差が出てきます。次をお願いいたします。今の隣棟間隔という面で適切かどうかということまでは検証しなかったのですが、他の場所の建物に比べれば広さは隣棟間隔が十分に取られているという感じはします。これは一番一応端っこですが、ここに公園がこんなふうに位置しますよということはお分かりいただけると思います。それから地点2ということで、この町のお作りいただいたものには出ているのですが、地点2の辺りで見たもので、これも先ほど申し上げたように視点が近づきますので何かもう爆撃に遭った後のようにしか、この辺が出てこない。この白いのも、ちょっとなぜか分からないが出てきているのですが、これです。これが15階でちょろっと見えている、この方が見えます。それから12階でも、ほんの少しはやっぱり見えるという状態です。次をお願いいたします。これは地点2に近い所ということで、島本駅の東の駅前広場です。そこから見たときの状態で、15階の場合は相当そびえ立つふうに見える。12階の方が、まだそうでもないなという感じ。それから、地点4を第三小学校付近ということでお出しいただいておりますが、これが15階建てと12階建ての差です。次をお願いいたします。本当は今のこれと並べてお出しすべきだったのかもしれませんが、これが第三小学校の屋上から眺めた絵です。やっぱり並べて見ないとよく分からないですけれども、違いはあります。もう一度前を出していただけますか。これをよく頭に置いて。これだと、ちょっと違いますかね。ここの山と建物の高さとの関係が変わっているということは、お分かりいただけます。山容も、山並みの方もどうかということですが、満足できるかどうかということ、もう保証の限りではないですね。よろしければ、次をお願いいたします。これが御所ヶ池付近から見たものです。15階、12階ともに、これが男山の頂

上辺りですかね。だから視点をちょっとずらせば、それも見えるといえば見えるのですが、邪魔になってお月見をするというような雰囲気には、やはり無理かなという感じがします。次をお願いいたします。これがもっと南の方に行きまして、これが州浜です。州浜がよく見えるような絵になっております。男山も、ある程度は見える。建物は邪魔といえば邪魔ですけども、ここまですら恐らく避けることはできると。私は、ここの視点の位置というのが結構重要で、やはりこれですね、州浜。ここが不要というか、あれではどれだけの意味があるかというのは定かではないという話もありますけれども、この前の参考人のお話からもお分かりいただけると思いますが、重要なのはやはりこういう目に見える形ですね。目に見える形で昔の風景であろうものが残されている、それが今は目に見える。それは恐らく先人が何らかの考えによって、わざわざ残してきたものだろうと思うわけですね。そのわざわざ残してきたものであろうという推測ですが、推測できるものを今の段階で例えば壊さないまでも土をかぶせてしまって見えないようにしてしまうと、そういうことはやはり非常に問題だなと。できれば、このままにして目に見える形を残しておきたい。むしろ埋蔵遺跡より私は、ある意味では重要だと思うのです。埋蔵遺跡は目に見えるわけではないですから、地下に何かうずまっていますよというのと地上に目に見えるものとして残っていますよというのでは意味が全然違う。特に景観的な意味ですね。文化財的な意味は別にして景観的な意味では全く違いますから、このままにしておきたいというのが第一感ですね。それから、これは最後になりますけれども区域の北側の町道の広瀬桜井幹線の桜井幹線ですか、その上から見た所。これはカーブする辺りですけども、そこから見たらこうなります。実際にはここに商業施設が建つ、病院が建つというので、こういうふうには見えなくなると思いますが、この所ではこういう形ですね。最後になりましたが、Google Earthではここにちょっと変な模様みたいなものを付けております。これはお手元のモニターで写真では建物に輪郭線が出ております。輪郭線が出て、これはこの建物というのが分かりますけれども、このGoogle Earthではその輪郭線がどうしても出せません。出せませんから、このテキストの違によって一つ一つの建物が区別できるようにというふうにしておりまして、あんまり意図はなく適当なものです。これは鏡ということでできていて、形は大体1階分の高さが1枚のガラスになっているのでいいだろうと思ってやってみたのですけれども。そういう、とにかく目安になるものであるということであってデザインの意図というのは全く関係ありません。長くなりましたが、私の話は以上でございます。どうもすみません。電気を付けていただけますか。それで今の目に見えるものは1枚お配りしたのだけですけれども、これだけを目安にご意見をおっしゃっていただければと。これを回収させていただくというのは、さっき申し上げましたか。言っていないですか。これはあくまでも私の責任で作ったもので、下にも著作権の所有者は私であるというふうに書いてあります。無断使用、転載はお断りしますというふうに書いておりますが、何がどうなるかはちょっと分かりませんので後ほど回収はさせていただきます。ということで今日の今日で困るかもしれませんが、少なくとも高さ等の関係についてのご判断は本日がもう最終判断であるとお考えいただいて、いつまでも引き伸ばすことはできませんので、ご意見をおっしゃっていただきたいというふうに思います。先ほどの5つのカテゴリーのうちのどれに

は入るかという委員お一人、お一人のご判断をお示しいただきたいなというふうに思います。

何かご意見の前に質問はございますか。ご意見ではなく、質問があればお伺いします。

委員

今のご説明は大変分かりやすかったですけれども、最終的にこういう絵を描くというお話をされているのですか。それに対して賛成、反対みたいな話をしましょうという話をされていますか。ちょっと、そこがよく分かっていなくて、ごめんなさい。何を意見。

委員長

申し上げたいのは、このお出した絵を材料にして先ほども申し上げました、われわれができることはあくまでも将来ここに立つであろうと考えられる建物、マンションが建った場合にどうなるかということをごここから予見するしかないわけですね。他のいろんな条件がありますので、何がどうなるかは分かりません。分かりませんが、現時点で判断し得ることは何かということですね。現時点で判断し得ることは、結局は想像力を働かせていろいろ将来像を今は予見して、それについてご判断を願う、それしかないであろうということです。ですから、この絵そのものには、さほど引きずられる必要はない。しかし、これに頼ってしまうという、そういうお話は、これは致し方ないと思います。ですから申し上げましたように高さの問題、ビスタの形成の問題、それをメインの原則としてご判断を願いたいというふうに思うわけです。それはそれでご判断をお示しただいて、その上でのいろんなご意見があれば、それは当然お話しいただいたらいいわけです。いかがでしょうか。よろしゅうございますか。どなたからお伺いしたらよろしいですか。どなたからでも結構ですが。そうしたら、委員からお願いします。

委員

意見といいますより、もともと恐らくこの委員会が立ち上がった背景には、今委員長がご提示されたようなことを考えなさいということではないかと思った次第なのですけれども、そう思って私も参加しているわけですが。もともと事業者さんが描かれた今の絵についての説明も何もありませんままスタートしている中で、こういった先生がご検討されたような計画が可能かどうかというところを、もう一度しっかり事業者さんの方でご検討いただきたいと思ったところです。私もそうですし、委員長の景観をきちっと考えてきた者にとっては、こういう設計というのは一番当たり前。山を見せる。きちっと高さを抑えるという、そして、この事業として成り立つ中で何が一番ふさわしいかと考えると、こういった方向にいくのですが。でも、事業者さんが提示されている案は違うわけですね。だから多分それが第一要素になっていなかったのではないかなと思うのですけれども、そのあたりを私たちが聞いていないというところが一つ引っ掛かるのと、前回は委員長がご提案されたにもかかわらず事業者さんからの何の反応もなかったのかというところですね。そもそも、この委員会で事業者さん・組合さん・行政と、この委員会の関係性が私自身はちょっとそこまで見えていないというところがあります。ですから一番最初に委員長が、議長がご提示されたように、私も幾つか環境影響評価委員会の委員を務めてきましたが、やはり通常は事業者が幾つかタイプを出します。そしてやり取りをやっていくということになるわけなのですけれども。今回は、もともとあったこの配置と高さがどういうレベルで出されて、まだ変更が可能か可能でないかなど、そういうことをきちっと踏まえた上で私たちが意見を言っていないかと有効ではないかというふうにご大変思うところなのです。今、委員長がご提案されている設計、建て方に関して私はすごく共鳴いたしますし、特に本当に低い方で12階建ての方であれば、色彩や

いろんなデザインの配慮さえすれば、ある程度山並みの背景も視点場からきちっと見える形になるのかなというふうに考えるところですよ。そのあたりについて、もう少し行政の方からご説明いただければありがたいなと思いました。以上です。

委員長 はい。ありがとうございます。そうしましたら、どういたしましょうか。私は事業者さんの見解を、今日はぜひともお伺いしたいという話を最初に申し上げました。意見が出尽くした後でというふうには思ったのですが、今の委員のお話もごございますので今お伺いした方がよろしいですかね。そうしましたら私の話の趣旨も、委員のお話の趣旨もご理解いただいていると思いますので、まずは事業者さんのどなたかが代表して。お一人、お一人にお伺いしてもよろしいのですが、それはどちらでも結構です。いかがでしょうか。私がお願いした見解あるいは今の委員がおっしゃった必要な情報なり何なりについて、お話し願えませんか。どなたにお願いしたらいいのか、それさえ分からない。

ワザハバ-ワザハバ-と申します。今の委員長が言われていました、こういう案ですね。高さ制限は一応議会で承認されて、高さ制限がないということで承認は受けているんですけども、その方向性あるいは建て方の向き、山の稜線の見方、そういうのを一応考慮して。この段階においては、もう例えば阪急阪神不動産が、この今言うている保留地を利用してこういう建物を建てると、そういうことの提案を一応組合の方にされています。そのことに対してこれをどうするか、こうするかというのを要は3パターンが前回のときでお示しされていると思うのです。それに沿って、組合もそれに対してどうやこうやと言うのを、まちづくり委員会で議論をさせてもらおうと私はありがたいと思うのですけれども。だから委員長がご提案された、これは一応持って帰って、そういうかたちで各理事会に諮って提案をさせてもらいたいと思いますけれども、そういう回答でよろしいですか？

委員長 ですから、ご検討願えるということですね。私は阪急阪神不動産の案とは別に独立というか、別に理事会においてご検討は願えるということですね。

ワザハバ-そういうことですね。結局、向こうは事業者ということで利益が上がらんとあかん立場なので、それを踏まえてこの建て方でいけるのかどうか、その辺の判断をまたさせてほしい。今はフジタの方で業務契約をしていますので、そちらの方にも話をして、この案を詰めていきたいと思いたすけれども。以上です。

委員長 分かりました。ぜひとも、ご検討をお願いします。少なくとも、私の提案は申し上げたようにいろんな条件をクリアしている。経済性の問題も、法的な問題も、その他もクリアしているという自信の下で出しておりますので、ぜひとも真剣にご検討をお願いしたいというふうに思います。委員、いかがですか。

委員 今回は初めて出されたわけじゃないですよ。前回会議でも出されているのですが、それが全く伝えられていないということでしょうか。

委員長 どういうことで。ちょっと、ごめんなさい。

委員 先生がご提案をされましたね。それを向こうと擦り合わせ、事業者さんと組合さんがこういう意見が出たと、これについてはどうかという擦り合わせをされなかったのかというのが一つ。され

なかったとしたら、すごく残念だなと。

委員長 既にですか。

委員 はい。既に。

委員長 いや、もう、そんな機会は全く与えられていません。

委員 いいえ。先生がじゃなくて、この会議には出たわけですね。先生が前回に、ご提案をされましたね。

委員長 前回ですか。

委員 はい。

委員長 いや。前回の案がその後になくなったかというのは、私は全く知りませんが。

委員 先生はね。

組合さんなり事業者さんなりと、組合と事業者さんが。組合さんは参加されていました。事業者さんはおられないですかね。その前回聞かれていて、それに対するリアクションが今回まで全くなかったわけですよ。それは、すごく私は残念だなと思うことが一つ。それから、もし事業者さんがおられるのであれば、今回私たちは全くこの景観に対する説明を受けていないのです。この1案・2案・3案、こういうふうには事業としては、こう成り立って案がありますというご提案だけしか受け取っていないのですが。私たちは景観を中心とした検討を進めるにあたってそもそも、もともと事業者さんはこの案を作るにあたってどういう配慮をされたかというところはきちっとご説明いただきたいというふうに思いました。以上です。

委員長 実は、内々に私も見せていただいたりした段階で、そういうことは当たり前の話としていろいろ申し上げてはいたのですけれども。しかし、とにかく今日までできてしまったという、そういうことなのですけれども。だからこそ私が先ほど私的な感情を交えてまでいろいろ申し上げたのは、結局はその揚げ句であるというふうにご理解願えるとありがたいのですけれども。

委員 事業者さんがおられるのであれば、何かご説明はないのでしょうか。

委員長 事業者さんは、いかがですか。今の委員のご意見に対して、お答えしていただけないですか。

オブザーバー オブザーバーと申します。業務代行者ということで、この土地区画整理組合の業務の代行を務めさせていただいております。先ほどから、事業者さんというお話が出ています。今回のお話の中で事業者さんという土地区画整理組合という土地区画整理事業としての事業者さん、これがまず一つと、あとはこのマンションの建築をしていく、建物を建設していく事業者さん、この2通りあると思います。今回のオブザーバーとして参加させていただいているのは土地区画整理組合として参加させていただいていまして、あくまで土地区画整理事業の事業者の立場として、まずはオブザーバーとして参加させていただいているというのが、まず一点ございます。そのマンションの土地につきましては、当初この土地区画整理事業の業務代行予定者というのを決めるときに一度、先ほど名前が出ました阪急阪神不動産とフジタで一度提案書としてお出ししている資料でございます。これに関しては、あくまで対組合に対して出している資料ということで、まだ正式にこういった計画をしますという資料として公には出していないというのが一つ現状はございます。今後は、こういったまちづくり委員会での皆さまのご提言、それから島本町さんとの協

議を踏まえて、まだ阪急阪神不動産さんは土地を購入しているわけではございませんので、ちょっと先ほどから名前を出してしまっているのですけれども、正式にその事業者として決定しているわけではないという段階でございます。今後は、こういった提言の中で阪急さんとしても土地を購入されるかどうかを検討されて、その後に正式、具体的に計画を作っていくというような流れになってきますので、今の時点で具体的な計画となるとなかなか出せないというところがあるという、そういった現状だけのご理解いただきたいなということでございます。以上でございます。

委員 ご説明をありがとうございます。こちらから「事業者」と言う場合はいろいろあるかと思いますが、その使い分けまではしないので、そこはご配慮いただけたらと思います。ただ、段階のご事情は別にして、このマンションの配置1案、2案、3案が私たちに与えられて、これについて考えるというふうになってしまっているわけですね。その場合はやはり1案はこう考えました、2案はこう考えました、3案はこう考えました、1・2・3のベースはこうですよという、やっぱり設計された方がどこかにおられるわけですから、そのご説明は付けた上で、ここに提出していただきたいということをお伝えします。今回は委員長が、普通は委員長であっても委員であってもここまではやらないと思うのですけれども、ご提案いただいてシミュレーションまでしていただいているので、ぜひこれについては真摯（しんし）にご検討いただけたらいいなと思うところです。以上です。

委員長 ありがとうございます。実は、先生と同じように先ほど内々に見せていただいたというのはあるのですけれども、見せていただいて、これは設計者さんが何を意図されているのですかというのを真っ先に思ったのですよね。だから経験者というか、デザイナーというか、計画者というか、誰でも当たり前と思うことを実はあんまり真面目にと言うと変ですけども、少なくともお出しいただいているというのとは全く同感ですね。よろしゅうございますか。そうしましたら次をお願いしたいと思います。いかがですか。どなたでも結構です。委員、お願いします。

委員 すみません。ちょっと私も、これはどう。この①～⑤で回答するということなののですけれども。先生のお示しいただいた、今日配布していただいている、この1案、2案のそれぞれについて①～⑤でという、そういう回答の仕方でよろしいですか？

委員長 お願いしたいのは、基本的にそういうかたちですね。だから何度も申し上げますけれども、そのものというより、そのあたりのものですね。そういうつもりで45メートルあたりのもの、それと36メートルあたりものも、そのあたりだったらどうですかという、そういう話なのですから。

委員 そうですね。やはり大阪府の景観計画で山並み、稜線を遮らないというものがある以上は可能な限り稜線を遮らないような設計にさせていただく必要は当然あるかと思っています。ですので今の与えられている二案でいくと、第2案のところは有益であるというふうに考えますし第1案の方は、このぐらい高さ制限ぎりぎりの建物が建つというふうになると、こういった主立った景観場で稜線を遮ることになりますので「許容できない」という④番の回答になるのかなと思います。今のやり取りや、最終的にこの委員会としてどういうふうな方向性で意見を出すのかなとい

うところもそうなのですけれども、ちょっとやっぱり何か先が見えなくて。これを事業組合ですか、組合の方に実行していただくにあたって、実際にまだ売買契約も結んでいない段階でどうかというところはおっしゃられたのですが、逆に言うと売買に出す際の条件として組合の側から指定することは可能なかなと思います。

委員長 可能だと思います。

委員 だから土地購入者の側としては、こういったまちづくり委員会でこういうふうな意見が出ているので、それを順守した設計にさせていただくことというのを条件として土地を売却していただくというふうなかたちであれば、組合の方で可能な限りのコントロールを及ぼすことは可能であると思います。そこから、そういった条件を付けた場合にどういうふうな金額が付くのかなど、そういったところの見通しを含めて先ほどの事業代行者のフジタさんの方には採算の取れるような計画を立てていただくということが、恐らく事業代行者の立場として考えていただくべきことかなというふうに思います。なので、阪急阪神不動産に決まっていない、まだ建物の具体的な計画が定まっていないからどうだというふうな議論にはならないのかなというふうに思いますので、そこも含めて事業者側で事業代行者の方も含めてご配慮いただけたらなと思います。以上です。

委員長 ありがとうございます。先ほどの第2案は「有益である」とおっしゃいましたけれども、そこまで言ってよろしいですか。ここでの第2案を「有益である」というふうにおっしゃいましたね。

委員 第2案は有益。

委員長 今日は、せいぜい許容できるぐらいじゃないですか。

委員 まあ、そうですね。ただ、何か、このエリアは地区計画の方で、ある程度高いものを建てる前提で定められていますので1か2かという積極方向の意見という、そんなかたちかなと。もちろん、それは低いに越したことはないでしょうし。ただ、でも低くすると面的な意味での遮りがどうしてもやっぱり出てくると思うので、そのバランスを見てやっていただけたらなと思います。

委員 ありがとうございます。

事務局 すみません。また45分がたちましたので、休憩の方をよろしくお願いします。

委員長 はい。そうしましたら、また休憩ということにしたいと思います。

(5分間の休憩)

事務局 それでは議長、会議の再開をお願いします。

委員長 はい。それでは会議を再開したいと思います。お2人の残る公募委員の方はどちらからでも結構ですので、ご意見をお伺いできますか。委員から。

委員 私も第2案でいいのですかね、この第2案の、ちょっと想像。今日の説明すら、これを見て第2案なら、「なら」ということもないのですけれども、許容できる……。

委員長 許容できるというぐらいには。

委員 というより材料もないし、こういうふうにはシミュレーションしていただいて、そうですね。

ただ、ちょっと、あまりにもそういう説明や情報が全くない中で、もう本当に第2案で何とか、そうです。でも、もうちょっと組合さんの方からも提言が、まだ可能ということなら、今までこのまちづくり委員会で結構山並みの稜線やら、そういうのをもう駅から。駅からも、私は駅からの風景が好きで、この島本に決めてここで暮らそう、この景色が良くてというのでここに住む。なので、ちょっと受け入れ難いことは。まあ、そう言ってしまったら、もう仕方ないのですけれども。ただ、もう少し材料とか何か情報もない中で、これでとりあえず決めないといけないとか意見をしないといけないのかと思うと不満ですし、このまちづくり委員会というのは何なのだろうと今だに思っていますけれども、取りあえず今の時点では第2案。

委員長 第2案なら許容できるということに。

委員 できると言うしかないとか。まあ、はい。

委員長 しかない。

委員 「しかない」というか私は、すみませんが言い方がちょっと、もうどうしても「できる」とは。

委員長 お気持ちは非常によく分かるのですけれども。

委員 さっきの、あの事業者さんのご意見など、まだそういうふうはこちらにそんなに情報とか決まっていないので何とも言えないということなのですけれども。でも材料的にはもう出てこない、今後は情報とか出てこないということですよ。このまちづくり委員会が終わるまでに具体的な内容とか情報は公開をここです、私たちが知る機会はそんなにはないということです。

委員長 ですから今日は先ほどのお話にありましたように、事業者側で再度検討した段階で何らかの情報は出していただけのかもしれませんが、少なくとも私なりまちづくり委員会の方から積極的にこれ以上のものを出すということはないと思いますけれども。

委員 すごく残念ですけれども。でも委員長が、もう結構これだけシミュレーションしていただいているのは私的にはちょっと、もう失礼ですけれども予想外に、ここまでしていただけていると思っはなかったもので、すごくありがたいと思っています。ただ、その反面、事業者さんとか、行政とか、そちら側からの全体の情報量というのは全然もう、まちづくり委員をやるにあたって全然情報とか、積極的な感じには今の時点では全然ないなという感想なのですけれども。あと何回かある中で、もうちょっと積極的に住民の必死とか、私も必死なのですけれども。まちづくり委員でガイドラインを定めたところで、どこまでそれが反映できるかということとは分からないのですけれども、もうちょっと協力的に情報を出してもらいたいし今後は事業を。今は何か工事もどんどん進んでいる中で、どこを優先してくれるとか。私がこうしてもらいたいと言っても、もう今は事業をやって無理ですということもちょっと今現在、どこまで要望したら間に合うということも全然分からないので、そこもちょっと。なので、お願いします。

委員長 分かりました。事業者さんに情報をお出しだということは、私も思っておりますし。だから、どこまで採用されるのかというのは、実は私も分からないところはいっぱいあるのですが、われわれとして言うべきことを言わずに済ますわけにはいかないだろうと。だから、それが採用されようとされまいと、言うべきことは言いましょうという気持ちはありますね。

委員 すみません。じゃあ、とりあえずは、以上です。

委員長 はい。ありがとうございます。じゃあ、委員、お願いできますか。

委員 先ほどのシミュレーションは、私も非常に分かりやすく丁寧にご説明いただきありがとうございました。その上で、私は委員長の1案、そして2案ともに④番、許容できません。理由としましては、やはり圧迫感ですね。建物の圧迫感というのが非常に大きいと感じました。それは周辺地域からもそうですし、工事区域からも感じました。生活の中でも非常に圧迫感の出ることなんじゃないかなと思いました。視点場からも、例えば第三小学校からの視点場というのは非常に景観が悪くなるというふうに思っています。1案であれば、確かに山並みの稜線は遮らないかもしれませんが、じゃあ2案がはっきり山並みの稜線が感じられるかという、やはり建物の遠近法と言われればそうなのですけれども圧迫感がすごいなと思ったのです。事務局案の3案であれば、③番「緩和的措置で許容できる」というふうに思いました。緩和的措置で許容できると理解し、思いましたのは、例えば駅前の緑道からのセットバック、そして十分なオープンスペースの確保というのが緩和的措置。であれば事業性はどうなるかという話なのですが、先ほどの計画が不透明だというご意見と同じように事業の採算性というのも不透明だなと私は思っております。この総事業費に対してどういうふうな使い方をする、利益があるなど、企業ですから利潤は当然求めるのだなと思っておりますけれども、参考としては、数年前に学校法人が来るというような土地区画整理事業の話が一度持ち上がったことがございましたが、ちょっと数字ははっきりと分からないですが、そのときから総事業費は増大しているというふうな意見、ことから私はこの事業の採算性というところも不透明であると。これを必ず守らなければいけないというふうな、ちょっと意識が私には分からないので「緩和的措置で許容できる」と、事務局案第3はそういう意見をさせていただきたいと思っております。以上です。

委員長 はい。幾つかご質問をさせていただいていたのですが、最後のあたりの「採算性が不透明」というのはどういう意味ですかね。

委員 幾らかけて幾らもうかるのかというのは、私は分からないので。

委員長 事業全体としての採算性の話ですか。

委員 事業全体としての採算性の話なのですか。

委員長 だから、両方あるのですね。

委員 戸数が減ることによってどういうふうな影響がある、戸数を確保することによってどういうふうな、そういうところですね。必ず360戸建てないといけない、これはmustじゃないと、もう工事が成り立たないというお話なのか、それとも企業として、組合としての利潤をある程度決められたふうに担保するためにはこれぐらいの戸数をもって事業しなければいけないことなのか。私が理解している土地区画整理事業というのは土地を地権者の方が提供する代わりに土地、地代が上がって価値が変わらなくなると、前後で、ビフォーアフターで変わらなくなるというふうな理解をしております。ただ、そこに当然、企業が入っておりますので利潤を求めるというのはあると思っております。ただ、その利潤というのが、どういうふうな採算を取る計画になっているのかというのは私には分かっていないので。環境アセスメントについてもちょっと不透明であるというふうなところか

ら、言葉が悪いですけども計画にやはりある程度の不備があったのじゃないかなと思います。
であれば、事業の内容を多少変更しても。

委員長 その「事業の内容を多少変更しても」「採算性が不透明」という、そのあたりの話でどこまでを認めるのかというのは、実は結構重要だと思うのですね。

委員 それを。

委員長 360戸あるいは350戸というのは、大まかに言ってこれだけあればとにかく企業としては採算が取れるというあれですね。要するに一定の土地を買って、一定の土地から収益を上げようと思えば、そこに何戸の戸数を建てて金を取るかですね。360戸であれば採算が取れるというふうにおっしゃっておるわけですよ。おっしゃっているに等しいわけですね。それを私は信じるし、それは、じゃあ確保しましょうじゃないですかと、そういうのが私の論理ですけども。だから不採算性、採算性が分からないということが私も分からないのですけれども。区画事業全体から言えば、これも採算性を取れる話であろう。要するに組合は採算性、採算が取れるように事業を成功させないかんわけですよ。これを義務付けられているわけです。だから、そういう意味で採算が取れるように必ず組合さんはおやりになる、採算が取れないようなことは拒否するということになると思いますよ。だから採算が取れる、取れないということにさほどあれなのかな。だから要は360戸より下げなさいという案かどうかという、お考えかどうかということですね。

委員 私が、じゃあ採算性の話はちょっと蛇足だったとして、事務局案3案だったらというお話をさせていただいたのですけれども、緩和的措置条件として駅前からのセットバック、そして十分なスペースの確保というふうな要望に変えさせていただきますということによろしいですか。

委員長 今のは、ちょっとあれだな。3案。

委員 すみません。事務局案3案というのはどれになるのですか。

委員長 これのことでしょう。

委員 そうです。

委員長 それで、これを今見ておかしいなと思ったのですが、建蔽率60%というのは、これは何ですか。実際にどうなのかが問題ですよ。これはここに書かれているのは既定が200%、60%という、そういう意味ですね。だから建物の設定条件というか、設定の結果が重要なのですよ。建蔽率が実際にどれだけ。これは建蔽率が60%も建てたら一般の住戸でも何でもかなりいっぱい、いっぱいですよ。

委員 これというのは事務局案なのですか、この前回資料と同じのこのことですか。

委員 そうです。それが事務局案だと思って言っているのですけれども、合っていますよね。合っています。はい。

委員 これは、事務局。これの位置付けがちょっと、よく分からなくて。これは事業者から出てきたのか、事務局が大体こんなイメージですというので出してこられたのか、ちょっとこの位置付けがよく分からないので教えていただけますか。

委員長 恐らくはあれですね、事業者からの情報提供によりということだと思いますけれども。ということですよ。

委員 すみません。今の委員のお話と、委員のお話も踏まえてちょっと思ったのですけれども、私もこの2案が絶対的にいいとか、そういうあれで言っているのではなくて、やっぱり駅からの眺望が可能な限り害されないようにするべきであるという、そこについては同じ意見なのですけれども。やっぱりどれだけ高いハードルを課したとしても、それが実行できなければちょっと、なかなか「絵に描いた餅」になってしまうという懸念があったので、あのぐらいの意見にしてみましたのですが。先ほどちょっと委員の意見でもありましたように、360戸ありきで話を進めていますけれども、こう言っては、デベロッパー案件というのは基本的には、この建物の建蔽率ぎりぎり、容積率ぎりぎりに建てたときに何戸取れるか、何戸取れて、そうしたら幾らで売れるのかというところからの逆算で土地代金を弾いてということになりますので。恐らく事業者側としても、それをベースにどのぐらいで買い取ってもらえる、それによって土地区画整理がどのようにできるかということで多分考えているのだとは思いますが。通常の考え方としてはそうなのかもしれないけれども、この土地に関しては例えば360戸ではなくてもっと戸数を下げたかたちで売りに出してほしいと、ひいては駅からの眺望も可能な限り確保していただきたいというところを踏まえて売りに出していく。その前提で、どのぐらいの金額で売れるのかというところをベースに土地区画整理事業の採算が取れるのかというのを考えていただくというのも、確かに一つかなというふうに思いました。

委員長 私は、それはもう無理だと思うのですよ。

委員 分かります。

委員長 法定で決め、ちゃんと許されているのですよ。200%、60%まで許されていて、それより下でなければならないということは法を無視しなさいというのに等しいわけですよ。

委員 分かります。ただ、それはちょっと言葉を返すようであれなのですけれども、それでいくと区画整理の中、地区計画の中でこれは50メートルまで可というふうになっているので、それもこの今の2案の36メートルというのも、またそれは法で許容された範囲を下回るものを求めるということになりますので。

委員長 いや。前提条件から順番に考えていかないと駄目ですよ。順番に考えていった結果で出しているわけですよ。だから事業者に200%、60%は許容して、そして採算が取れるように考えてみてください。考えた結果が360戸なわけですから、それを下げろなどということが言えますか。

委員 分かります。今申し上げたいのは、そういう検討をしていただいて、それが無理だというふうになったら、それはそれでこちらとしても要求水準を下げざるを得ないというふうな話にはなるのかもしれないけれども。だから、すみません。先生のおっしゃっている意味はすごく分かるのですが、いったん検討してもらってもいいのかなという、そういう意見です。

委員長 私は、それは、だから検討はしてもらいましょう。ですから、例えば360戸以下の戸数とすることが望まれる、望ましいなど、そういう表現を入れることは可能だと思いますよ。ただ、それだけです。

委員 そうですね。

委員長 私たちも最初からの案として360戸を下回る案でないとは駄目ですみたいなことは、これは言えな

いと思います。言うべきではない。

委員 分かります。

委員長 それは言うべきではないです。

委員 それはべきか、べきであるというふうな意見で最終、終わるとい、そういう意味ではなくて、どうもこの問題について、ある程度期間を取ってやることになっているようなので、それであれば例えば、この中間的な検討として、この2案について検討していただくだけではなくて、360戸からもう少し下げて、駅からの眺望もより確保できた案が作れるのかどうかというのを検討していただくというのは一つの要望として投げてもいいのかなという、そういう趣旨です。

委員長 そういたします。要望として望ましい、望まれる、そういうような表現はどこかに入れることにいたします。全般にお気持ちは分かるのですけれどもね、という。事業者側の気持ちは気持ちで分かるし、住民、町民の側の気持ちも当然非常によく分かるし、板挟みになるところですけれども。

委員 考え方次第なのかもしれませんし、こういうふうな要望を出したとしても結論ありきで無理ですという回答がくるのが関の山な感じもしますけれども、考え方を変えれば島本町にこれだけ大きな集合住宅が建つと、しかもかなり駅近であると。通常の売り方ではなくて、それだけ付加価値のある物件になるわけですから、ある程度それこそまさにデベロッパーのノウハウによって通常だったら360戸じゃないと採算が合わないところを、もっと戸数を下げた上で採算が取れるようにやっただけというのも一つの経営努力なのかなと。それは結局やるかどうかは分かりませんが、というふうに思った次第です。

委員長 いや、私も付加価値が上がるうんぬんということは、そういうのは十分考慮してくれよと最初から申し上げていたのですけれども。だから、今のお話に関しては要望としてはとにかく出すと。要望しますし、要望しますというより望まれるのでご考慮くださいということは明確に委員会としても言うということになりますけれども。

委員 ちょっとよろしいですか。会の一番最初に「忌憚のない意見を」とおっしゃいましたし、この会としての採決というか、そういうのは採らないというふうなことを前提として私は話させていただったので。

委員長 いや。

委員 その私の意見が要望としてどうのこうのじゃなくて、一委員の意見としてしっかりと通させてもらいたいというのは私の要望でございます。よろしく願います。

委員長 いや。それは申し上げたとおり、出せるようにはしますよ。ただし、委員会として決を採らないと、そんなことは一言も言っていません。委員会の意見は委員会の意見として申し述べて、こういう意見もあります。いわば最高裁の判決にある少数意見のようなものですね。判決はこうであると、しかし少数意見はこういうのがありましたというのを、これは明確に出すわけですからね。それと同じようにどこかに、「少数意見」と書くのは語弊があるかもしれませんが、一委員というか、どなたからか特別な意見があれば、今おっしゃったような意見があれば、そういう意見が出ましたというのは、これは明記すべきだし明記させていただこうとは思いますが。

ですから、それは、まだ時間がありますから最終の段階まで、私のこういう意見を報告書に入れてくださいということをおっしゃっていただければいいと思いますよ。それから、もう一つお伺いしたいのは、先ほどの案3が良いというふうに言いましたが、見たら実際の建蔽率が出ていない。先ほど私は建蔽率というより空地率が非常に重要ですよという話をしたはずですが、案3は空地率が当然下がるわけです。かなり下がるはずですが、それでも案3がよろしいというふうにおっしゃるわけですか。

委員 それは緩和措置付きでと申し上げたと思うのですが、例えば、手前に2棟が横に並んでいますけれども、あれは駅前の緑道に多分沿って建てられています。なのでセットバック、後ろに下げろというところでスペースを確保する。そして混み合ったデザインじゃなくて十分なスペースを確保したデザインにしてくださいと、そういう緩和的措置だと。緩和措置付き。

委員長 十分なスペースを取ってというのは、どういう意味ですか。

委員 それで戸数が確保できないのであれば、戸数の検討にさせていただくのじゃないかなと思ってます。じゃあ何をどうすれば、並び替えたらどうかというのは私にはちょっと分かっていないのですが、意見として申し上げますと。混み合ったのが。

委員長 その、ご意見のつながりですね。こういう前提に立てばこういう結論が出る、AならばB、BならばCというふうに順番に出していただけるとありがたいのですがね。一番重要な事柄は何であるか、その重要な事柄を実現するためにはこうでなければならないという、そういうようなことがいろいろあるはずですよ。そういうことをきっちり整理して、また出していただけませんか。

委員 先生と私が同じ知見があって同じ土俵に上がっているのであれば、そういう申し出は受ける場所なので、じゃあ、どうしたらその先生が納得できるような私は意見が言えるのか、ちょっと今は分かっていないのですけれども。どういうふうな意見を申し上げればご理解いただけるのでしょうか。言っていることが分からないわけではないと思うのですが。

委員長 端的に言えば、案3が良いという理由が私にはあまり納得できないということですね。

委員 高さです。だって案が3個出ていて、じゃあ、どれにするかという話になっているわけじゃないですか。

委員長 いや、いや。だから、必ずしもそうじゃないのです。まあ、いいです。

委員 お店に3つ商品、A 定食・B 定食・C 定食があって。

委員 よろしいですか。多分ご意見は高さのことをおっしゃっていたので、委員長のああいう案でも、もっと下げた案というのを作れるように思うのですね。だから必ずしも今は3という言い方をされずに高さが、これは8、9階、8階ですか、8階程度で抑えた案という言い方をされておいたらいいのじゃないかというふうに思います。

委員 これの案の多分一番の主訴は高さだと思っているので、そういう意味で3案というふうにおっしゃる。

委員 そうですね。そのとおりです。はい。

委員 明確に、じゃあ25メートルというふうに申し上げればいいですか？

委員　そうですね。「25メートル、8階程度」という言い方でいいのじゃないかと思うのですね。

委員　そうですか。

委員　今伺ったら、この案自身も、まだどうなるか分からないようなところらしいので。

委員　明確にA・B・Cや1・2・3とあったので3と申し上げたのですけれども、じゃあC定食が豚カツセットで、いや、豚カツじゃなくてカラ揚げがいいなというのが、もし通るのであれば大阪府の景観計画の高さ制限は20メートルなので、じゃあ20メートルを取るというふうに申し上げる、でよろしいですかね。

委員長　今の20メートルの高さ制限というのは何でしたかね。

委員　ごめんなさい。正確には分からない。大阪府の景観地区の高さ。

ワザハバ 委員長、議事進行をしましょう。いつまでもこれは終わりませんで。

委員長　ちゃんと終わりますよ。非常に重要な話だから時間をかけているのですよ。

ワザハバ 3時までということでしょう。

委員長　何ですか。

ワザハバ ここに書かれているのは3時までということでしょう。時間を守りましょう。

委員　すみません。勝手に発言するのはどうかと思います。

ワザハバ やっていますよ。以上です。

委員長　不規則発言はやめてください。不規則発言です。

ワザハバ 分かりました。はい。

委員長　委員会は委員会の都合でやりますから。

ワザハバ そうですか。

委員長　お忙しいのだったら勝手に帰ってください。

ワザハバ じゃあ、私は帰らせてもらいます。失礼しました。

委員長　今の20メートルというのは、そういう景観計画うんぬんで根拠があればそれでいいですし、そうでなければ25メートルでも結構ですが、委員のおっしゃったようにそういう言い方で出していれば非常によく分かるだろうということです。

委員　分かりました。はい。

委員長　そうしましたら、私が出した案にはいずれの案も許容できないと、そういうことでよろしいのですね。

委員　はい。よろしくお願いします。

委員長　他に、ご意見はございますか。意見のまとめとしては、今はする必要がないですが、各委員の方々の結論的な意見としては今出ましたので、それでもう先に進めればいいと思いますので、この話は、今日はここまで。はい。どうぞ。

委員　特に今日はこのあたりで時間を費やしているのであれですけれども、今のガイドラインのご提案の中の5ページの所で、今お話しになっていた民間建築物の所ですけれども、いろんな項目があります。「屋外広告物の規模やデザインの配慮、周辺景観への調和」というところですが、言葉でこれだけ書くだけではなかなか、もし、ぱっと面積になったときの威圧感などが抑え

られないと思いますので、もっとここは将来的に具体的に明度、彩度の話を入れていく必要があるかなというふうに思いました。追加です。以上です。

委員長 その辺の意見をいただけるのであれば、次までに何とかいただけませんか。いろいろ重要なことはあると思うのですよ。だから、それは当然出したいので、むしろいろいろお出しいただきたいのですね。はい。今日の景観アセスメントについての話は、ここまでにしてよろしいですか。はい。それでは2番目の「オープンスペース及びパブリックスペース」というその話ですが、これは今日策定に向けた提言というところに関して意見を言うということによろしゅうございますか。事務局案とした、あの今日頂いた資料がございますね。その7ページ辺りの所に「オープンスペース及びパブリックスペース」というのが書いてあります。そのあたりのご意見を伺うということによろしいですね。事務局のお考えとしては、どうする。

事務局 そうですね。今日はこちらの方のオープンスペースなりパブリックスペース、都市基盤施設に関してご意見等をいただければと思っております。よろしく願いいたします。

委員長 ご意見をいただきたいのですが全般的に。これは1も含めて、民間建築物も含めてですが「具体的な方針」というふうに書かれていて、これは基本方針を、もう一つかみ砕いたかたちで「具体的な方針」というふうに出されて、これはいろんな話を全てカバーするためにはこのやり方があるのですが、非常に抽象的な話でしかないのですね。抽象的な話というのは、これを実際に場所に当てはめたときにどういうことになるのだと、その場所ではどういうことをすべきなのだ、そういうここに書かれる具体的な提言、そっちの方が私はより重要だと思うのですね。委員の方々にいただきたいのも具体的な方針の話もいいですが、むしろより具体的な提言として、それをお出しいただきたい。この前から駅前広場なり、1号公園なり、その他について幾つかの具体的な話が出ておりました。その手の話ですね。どうまとまるかは難しいのですけれども、駅前広場で言えばビオトープ的なせせらぎのある広場あるいは文化財を生かしたような何かなど、全部を一緒に入れたらとんでもないことになりそうなのですが。ただ、具体的なイメージが出せるようなご意見が欲しい。例えば、駅前広場は非常に狭いですから、それと商業施設の前の空間を生かしてオープンカフェを造っていただくなど、そういう案は当然出てくると思うのですね。要するにパブリックあるいはセミパブリックなスペースとプライベートスペースの区別をむしろなくしていく方向でやってくださいなどですね。あるいは多少施設別の所にも入るのですが、そこも一緒にやっしまえばさっきは委員の建築物の具体的な話というのもありましたけれども、他の地域ではいっぱいあるわけですね。例えば全体を傾斜屋根で統一しようという話があるわけで、そういうことをすればイメージも一定のイメージの建物が出てくる、これはもう、それこそ京都市がやろうとしているようなことであるわけですから、そういうのもあるし。あるいは生け垣のある町並みというのが、この辺りはありますね。伊丹辺りですか、伊丹やああいう所に非常に高級感のある住宅地で、どの道へ行っても生け垣が並んでいるという、そういうのがありますが、そういうイメージにしたいという話もあると思います。そういう具体的な提言を、私はいただきたいというふうに思います。

委員 プライベートスペースになるかもしれないのですが、農住エリアについて一つ提案させていただ

きたいと思います。農住エリアは何度も申し上げていますとおり御所ヶ池の所の州浜状の地形と、これがかつての水無瀬離宮の庭園跡だったかもしれない可能性が高いということで、これはぜひ保存してほしいです。加えて希少種でありますヒメボタルの生態調査というのを、農住エリアで行っておりました。当初の見解としては生息していないというふうな意見があったみたいなのですが、住民団体が幼虫の捕獲に成功しまして生息を確認しております。何度も申し上げますとおりヒメボタルというのは、雌はちょっと羽が退化して飛べないので、特性として生息地での固有性が非常に高くなると。同時に、環境を失うと生息地での絶滅で昨今の生物多様性の観点から見ましても、やはり保全の方向に持っていかせていただきたいと考えております。現在、農住エリアは畑、田んぼと田園地帯として運用されておりますので、ぜひそういうふうな運用を続けていただきたい。ヒメボタルに関しましては豊中市では、市が保全活動で特別緑地保全地区を指定して保護しているというふうな実例がございます。希少と申し上げましたけれども、ヒメボタルに関しては大阪府、京都も准絶滅危惧種に指定されている希少な生物となっております。農住エリアについては以上です。

委員長 以上ですか。はい。どうもありがとうございました。関連する話だと思うのですが、オープンスペースが一番中心になると思うのですが、プライベートスペースもそうですが、基本的にエリア別の提案というかたちに私は持っていけないかというふうに考えております。エリア別のエリアは地区計画で決まっておりますので。

委員 すみません。これは質問なのですが、さっきのおっしゃられたヒメボタルの生息地域というのは、このあれでいくと緑地の部分になるのですか、それとも農住エリアですか。農住エリアの横に緑地がある。

委員 はい。ちょっと詳しくは分からないのですが、多分1号、2号緑地付近と、その東側というか。

委員 御所ヶ池が、1号緑地の辺ですか。

委員 御所ヶ池は1号緑地、2号緑地と書いてある、ちょうど文字の所が御所ヶ池ですね。その下のり面、1号緑地、2号緑地と書いてありますけれどものり面がございまして、そののり面から東側に下りてきた地域、ここに生息地を確認しているというふうに聞いております。

委員長 とにかく基本的には各エリア別にそういう具体的な提言をいただきたい、書きたいというふうに考えております。必要な事項は今のヒメボタルの話あるいは文化財の話も、埋蔵文化財なんかも入れ込んでエリア別にいけば記述は可能だと、抜け落ちなくできるだろうというふうに考えております。

委員 今のボタルの話もそうですけれども、最終的にこれに落とし込むときに具体性がないとちょっとやりにくいような感じもするので、具体的に例えばどここのエリアを緑地に指定して保護すべきだと、そんな感じで持ってきてもらった方が多分落とし込みやすいのかなと思いますので。州浜の所も、そこを。ちょっと僕もこれはよく分からないのですが、農住エリアというのは住宅ではないということなのでしょうけれども。

委員長 いや。住宅が建つのですよ。

委員 住宅は建つのですか。どういうイメージなのかなというのが、ちょっとよく分からなくてですね。例えば、この全体で住宅のエリア、住宅が実際に建つのは何%など、そういうのがあるのですか。

委員長 その辺が区画整理組合さんの苦心もしておられるところだと思うのですが、希望者がおられるわけですよね。営農希望者がおられて、営農希望者はなるべくそこに集約しましょうというかたちでやっておられると思うのですよ。だから、それがどれだけ集まるかというのは定かじゃないですね。恐らく今も決まっていはいないんじゃないかと思います。

委員 すみません。ここは市街化調整区域にはならないということですよ。市街化区域ではあるということ。

委員長 当然、市街化区域です。

委員 ということは、よく調整区域で農地などがあって、その農家の人が家を建てる分には調整区域でも建てられるという、そういうのはあると思うのですけれども。そこまでしっかりした制限が掛かっているわけではなくて、あくまでも市街化区域をベースにということなのですよ。そうすると農住エリアと言ったところで、あんまり当初に予定していたようなイメージにならない、思ったより家が建ってしまっているということも想定し得るので。

委員長 想定し得ますね。

委員 農住エリアと言うからには、そのコンセプトに沿ったようなまちづくりをしていただくのがいいのかなとは思いますが。

委員長 そうしたいですね。そうしたいですから、私も何回か前に少なくとも農住エリアは別に取り上げてしっかりと検討しましょう、検討してくださいという話はしているわけです。

委員 だから、この今の農住エリアというのが、もうその字面のとおりですね。今まさに現状の現地検分に行ったときもそうですけれども、実際は農と住みたいなかたちで今、現状はそうだと思うのですけれども、あのぐらいの感じでいくのであれば委員がおっしゃったような懸念もあまり生じないのかなというふうな感じがしますし。その辺が、われわれは多分誰も想像できていないというか。

委員長 想像できていないというか、はっきり言えば計画を示していただいていないということですね。

委員 そうですね。だから農住エリアと言いつつも家が建って、全然建てられるということで、そうすると多分もう結局は住宅エリアとあまり変わらないかたちになってしまって、それこそあえて委員が懸念されているようにヒメボタルもちゃんとしっかり保護していくかたちで、州浜についてもこういうかたちで保護してくださいというかたちに具体的に指定していかないと、多分いつか家が建っちゃうのかなというふうには思うのですけれども。

委員長 残念ながら、家がいつか建っちゃうという状況は十分にあり得ますよ。

委員 それは、今のところはこういうふうなイメージになっているのかというのは何か、もうお示しいただけないという前提で、そこはいったらいいわけですよ。

委員 すみません。ちょっといいですか。その州浜の所は、あの岬状の所の部分ですよ。あそこは前回の参考人のお話を、ちょっと私の理解でよかったら史跡になり得るぐらい価値のあるものでと

いうふうに参考人がおっしゃっていて。私もその農住エリアといってもその畑は、その土地を売ったら、もうそこは当然残らないというので、これは史跡、遺跡の中でも歴史の価値がすごく高くして保存すべきものというのを認められたらと、前回で結構史跡指定がされて法的な担保、裏付けというので、ちょっと。これは土地を買い上げるということは町と相談していて、そういうことはできないのですかね？

委員長 財政さえ許せば、なんぼでも相談に乗ってくれるとは思いますがけれども。

委員 恐らくそういう場合のやり方としては、ここの区画整理の中で公園としてやって町に帰属させるというやり方があるのかなと思うのですけれども、そんな感じですよ。

委員 ちょっと、すみません。分からないのですけれども。

委員 だから、そういうふうに、そのエリアについては公園にするべきであるなど、そんな感じが一番取りやすいのかな。

委員 よろしいですか。だからオープンスペースがこういう絵になっていて、公共空間がこういう絵になっているのだと思うのです。今のところこれぐらいはできるよという話かと思うのですけれども。多分ここで書き込んでいくのはこれありきで、さらにもっとここはバッファゾーン、バッファゾーンというかエリアの周辺にさらに緑が要るよ、それから住宅には必ず何%の緑を入れてくれと、そういう話を書き込んでいくのかなと思うのです。多分、今の状況だと事業がどうなるかは見えません。見えていない方が逆にいいのですよ。見えていたら、さっきのマンションみたいに、もうこんな決まりました、これ以上は事業ができませんと言われたら、もう私たちは言うことがないじゃないですか。でも、まだ見えていないだけに、皆さんの思いがここに落とすことができるのだと思うのです。必ず水路にふたをしないでね、この地形は守って使っていいと、そういうことをここに書き込んでいくという話だと思います。それが実現できるかできないかというのは、向こうも実現したいけれどもこうなってしまうというのはあると思うのですけれども、ひとまず皆さんが想像できるだけの思いをここに書き込んでいくということかだと思います。それは向こうの計画がなければいけませんという、逆に思っていた方がいいのかなというふうに思います。

事務局 委員長、すみません。また 45 分たちましたので休憩の方をお願いします。

委員 でも、あれですか、時間もあれなのですけれども、ここを詰めるといっても今は項目を書いてあるだけなので、こう個別に意見を聞いても大して埋まらないと思うのです。それであればちょっとこれは持ち越された方がいいのではないかと議長、提案しますけれども。オープンスペースと。

委員長 続行してですか、どういう話。

委員 いいえ。続行せずにオープンスペースとパブリックスペースをどういうふうに、この①～⑥について小さい項目を入れていくかという話と、それから先ほど委員長がおっしゃった、私もエリアごとの話を出していくべきだと思うので、そのあたりもちょっと組み替えていただいたりしながら次回の資料にされた方がいいのではないかなというふうに思います。だから、このまま続けてこのパブリックスペースはどうですか、オープンスペースはどうですかとこう進めたところで大し

てここの1何々、2何々が埋まると思えないのでという議長にご提案です。

委員長 そういうことで次回に向けてそういう整理をしたかたちでの資料を、また出していただくということをお願いいたします。今日の出た州浜やヒメボタルの意見は、それはそれで十分に生かしていきたいと思います。私も先ほどの図でわざわざ州浜の絵を出したわけですから、十分に必要だと意識しておりますから。今のお話で45分の話が出ちゃいましたけれども、休憩してせんといかんですか。続行してやっても、もう終わっちゃうのちゃいます。

事務局 まだ「その他」の案件が、2個ほど報告案件がありますんで、そちらの方をお願いしたいのですが、けれども。

委員長 それだけ時間がかかりますか。

事務局 それだけ今は先に報告だけをさせていただいていいのならば、今は継続してさせていただくことも可能かとは思いますが。

委員長 その方がよろしいのじゃないですか。休憩を取る必要も、コロナにかかっている方もおられないでしょうから。

事務局 そうしたら継続して、「その他」の方に入らせていただきます。

委員長 では、次の話をしてください。報告案件と、「その他」案件ですか。

事務局 それでは、続きまして「その他」案件についてご説明させていただきます。

事務局 ①番の「事業区域内にある水路施設の環境調査について」をご説明いたします。前回、前々回と本町が実施する水路付け替え工事の工程等についてご説明させていただきましたが、既存水路の付け替えにより将来的に既存水路を撤去することから、どのような生物が既存水路に生息していたかについて当該水路を撤去される JR 島本駅西土地区画整理組合により事前に調査されており、現段階におきましては中間報告をいただいた状況でございます。現時点におきましては水路施設における生物多様性の配慮については、前回の第4回まちづくり委員会でご説明させていただいたとおりでございます。なお、当該水路における調査結果につきましては、組合内での取りまとめが完了した段階で本町に提供いただくべく協議を実施しているところでございます。以上でございます。

委員長 そうしましたら、「区域内の文化財調査範囲について」をお願いいたします。

事務局 それでは続きまして、文化財の件でお配りしております資料についてご説明させていただきます。平成30年2月13日から3月9日に21カ所の試掘坑を設定いたしまして、町の教育委員会において試掘調査を実施いたしました。その結果、試掘坑 H29-1 から3と5と、9から11において弥生時代から近世の遺物が出土したため、大阪府教育委員会と協議した結果、その範囲を新規発見の散布地である尾山遺跡として取り扱うよう、平成30年8月7日に大阪府教育委員会教育長から尾山遺跡として登録する旨の通知がありました。町の教育委員会につきましては、平成29年度に試掘調査を実施することができなかった5カ所の地点を公益財団法人大阪府文化財センターの協力の下、令和元年11月18日から11月26日に試掘調査を実施して、その結果試掘坑 Rの1の2及び3において中世の遺物、遺構を確認したため再度大阪府教育委員会と協議し、令和2年1月27日に尾山遺跡の範囲を拡大して登録する旨の通知があり、現在は図面にお示し

ております紫色の着色部分を尾山遺跡としているところでございます。なお、図面上なのですが、赤色に着色しております越谷遺跡については昭和35年の名神高速道路の建設工事中及び名神高速道路拡幅の際、それが平成2年から4年の間に実施した調査において幅広い年代にわたり多くの遺構、遺物が出土した複合遺跡ではありますが、平成29年度に実施いたしました試掘調査においては遺構が確認されませんでした。これらの試掘調査の結果を基に図面中、紫色に着色しております尾山遺跡の範囲内で埋蔵文化財が破壊される恐れがある場所や恒久的な工作物である道路が敷設される場所を中心に令和2年度6月1日より試掘調査、いわゆる本掘調査を実施することとなりました。発掘調査の内容については、前回の会議で生涯学習課より説明したとおりでございます。また、前回の会議でご説明させていただいた、現地説明会で報告した鎌倉時代の池泉跡については組合さん側と保存協議を実施しているところでございます。図1の説明については以上でございます。

委員長 はい。ありがとうございます。

事務局 すみません。最後に次回委員会の開催についてだけご連絡をさせていただきたいと思っております。

次回の委員会については、ちょっと前にお示しさせていただいておりますとおり、12月22日（火曜日）13時から役場3階、こちらの委員会室で開催させていただきたいというふうに考えております。正式な開催通知については追ってご連絡をさせていただきます。事務局からの説明は以上でございます。よろしくお願いいたします。

委員長 それでは、今の「その他」の説明についてご質問、ご意見があればお伺いしたいと思います。

事務局 すみません。ちょっと事務局から補足なのですが、先ほどご提案いただいた内容も含めまして、この提言書の案の方のオープンスペースと都市基盤施設、こちらの方に関してちょっと、もしご意見がいただけるようでしたら12月15日（火曜日）ぐらいまでにメールで具体的に内容を追加していただいたり、修正していただいたりして事務局までいただけないかと思っております。そちらの方を踏まえまして、次は22日に会議を開催させていただく予定でございますので、その十何日ぐらいに資料を送ることができるような手続きでさせていただきたいと思っております。そういったかたちで進めていきたいと思っておりますので、ご意見のほどよろしくお願いいたします。

委員長 お忙しいところを大変なお願いをして申し訳ございませんが意見があればどうか、なるべく意見をメールでお寄せくださいますようお願いいたします。他にご質問、ご意見はございませんか。

委員 すみません。メールで意見を言うのは結構なのですが、できればフォーマットというか、フリーじゃなくて何かタイトルを付けて書き込めるようにしていただけると大変助かります。メールで返信するのであれば見出しを付けていただくメールを先に送っていただいて、それに返信するかたちにしていただけると助かります。

事務局 よろしいですか。今のお渡しさせていただいております、「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）」というのがあります。こちらの方のデータを各委員の皆さまにデータで送らせていただきますので、こちらに関して、もしご意見、修正等をいただけるよ

うでしたら、そちらに記載いただきたいと考えております。よろしくお願いいたします。

委員長 ということよろしいですか。はい。他には、いかがでしょうか。そうしましたら、ないようでございますので、本日はこの辺にいたしたいと思います。いつものことながら、大変長く時間を取らせまして申し訳ございません。それでは終わらせていただきます。ありがとうございました。

事務局 議長、どうもありがとうございました。委員の皆さまにおかれましては、本日は大変お忙しい中、ご出席いただきましてありがとうございました。それでは、第5回 JR 島本駅西地区まちづくり委員会を終了いたします。本日は、どうもお疲れさまでした。

事務局 資料の方を回収させていただきますので、ちょっとまだ、こちらの事務局の方から回収に回らせていただきます。

閉会