

第 89 回まちづくり審議会議事録

日時：令和 5 年 10 月 6 日(金)午前 10 時から 11 時 30 分まで

場所：長岡京市役所 5 階 第一委員会室

出席委員：大田会長、大越委員、岡井委員、原田委員、佐伯委員(景観専門部会長)、中小路委員、坂本委員、横山委員、高橋委員、澤田委員

欠席委員：なし

幹事：八木建設交通部長、井上まちづくり政策室長、坂出交通政策課長、日高道路・河川課長、島津住宅営繕課長、鈴木公園緑地課長

事務局：[都市計画課] 廣課長、西小路係長、小橋技師、山口技師
[まちづくり政策室] 柳沢主幹、榎次総括主査

傍聴者：2 名

議事：

1.開会

- ・ 開会、審議会の成立、及び傍聴者の報告(以上事務局より)

2.議事(要約版)

(1)長岡天神駅周辺の群景観における景観形成基準について(答申)

事務局及び景観専門部会長より長岡天神駅周辺の群景観における景観形成基準について説明後、審議に入る

(委員)

今回は、高さ制限は一切せずに、15mを超える建物に色彩の制限をかけるということかと思うのですが、そうすると視点場というのはいくつか長岡京市の中にもあると思うんですけれども、そこから見たときに、高層の建物があることで山が見えないとか、そういったことに関する議論というのはなかったのでしょうか。

(部会長)

1 回目の議論の中で、長岡京市内の中に高さ制限のある地区とない地区があり、その境界ギリギリの長岡天神駅近くに 45mマンションが建ってしまったという話をしておりました。そのことから、これから高層マンションがどんどん建つ可能性があることに対して一定の規制が必要ではないかという議論もございました。ただ、高さ制限については都市計画審議会など、違う視点での話も進めていく必要があると議論をしました。

例えば京都市の場合ですと、一旦 31mで高さ制限を設けて、景観条例を見直したという経過があったのですが、その結果、人口が流出してしまった可能性があるという議論があります。そういう中で、一定の見直しが行われているというような現状もあります。

実際に、長岡京市の人口がまた増えてきている中で、高さの話も含めてどういう形で今後のまちづくりを進めていくかということについては、部会とは別の機会、将来のまちづくりを考える上で検討していただくということで、一旦事務局にはお返しをしたという経過があります。

(委員)

全部のエリアで一律に何mというようなものは、もちろん経済的な観点からは適してないと思いますが、色だけ決めても、実際見たときに建物があると結局山は見えなくなるということから考えますと、道路から見たときは西山が綺麗に見えるといった部分はやはり確保しなければいけないのではとも思います。本来の西山を見る景色というのが長岡京市としてのまちの美しさなのであれば、高さ制限をやらずに色だけ決めてもどうなのでしょう、ということを知りたいと思いました。

(部会長)

部会の冒頭でも、高さの制限がなくて、色だけの問題でいけるのかという話も確かにありました。

ただ、事業者に対して指導していく一つの手法として、この部会の中では、まず色についての対症療法を決めていこうということで、緊急的な形で4回の部会で一定のガイドラインをまとめさせていただいたというふうにご理解いただきたい。

(委員)

今、マンションが急に増えて、それを何とか食い止めたいというのが、もともとの出発点なのかなという印象で、高さに関しては毎回のように専門部会でも話題に上がり、デザイン審査会の委員さんも気になっている点ではあったようです。

今回のガイドラインは一定の基準を示すという形で、継続的にその内容を明確にさせていただいて、高さに関しては、どこがこれから取り組んでくのかをはっきりさせていって欲しいと思います。

(事務局)

経過としては、1~2年の間に高い建物が一気に建ちはじめたことから始まり、もちろん景観のことだけを考えると高さ制限というのも入ってくるかと思えます。デザイン審査会の先生方からも、全体的な市の方針等も考えた時に、景観としてどこまで言えるかが変わってくるというご意見もありました。

その中でも、高層建築物の案件では、色がかなり議論の対象になっていたため、まず色だけでも一定範囲を示すというような形で議論を進めさせていただきました。

(会長)

特に将来的に高さ規制なんかも検討していくかの方針についてはどうですか。

(事務局)

どこに何が建つかによって、山が見えるか見えないかというのは結構変わってきてしまうので、どこから見る景観を一番大事にすべきなのか等は、もっと検討が必要かと思っています。

長岡京駅前線という、今も整備を進めている長岡京市のシンボルロードがありますが、この道路からの西山が見える景観というのは、一定確保しないとイケないとは思ってはいます。ただ駅前ということもあって、土地利用としてはもちろん都市機能を集約していくようなエリアになるので、ここで高さ規制をかけてしまうと、市の中心街がかえって衰退してしまい、今まさに京都市さんが直面している課題と同じような状況になってしまう可能性もあります。なので、高さを一様に規制してしまえばいいとは言えない現状があると思

っており、今後も都市計画審議会の場合でも議論が必要なのかなと考えているところです。

(委員)

建築基準法など様々な規制がある中で、事業者は計画を出してこられていたと。その中で景観についてはしっかりとしたガイドラインがないために、デザイン審査会で審査されて、計画変更を余儀なくされると。事業者になれば、基準を守って出しているのにどうということだ、ということが今後なくなるという形は、非常に良い施策だと思います。

ただ、他の委員がおっしゃるように、付け焼刃的なところがあると。例えば、色味等に関しても、アクセントで奇抜なものを入れると景観が阻害されると言われますが、事業者は需要のあるもの、おしゃれなものを作ろうとして出しているわけですから、主観的にまち並みが悪くなるというのは、誰目線で言っているのかといつも思っています。作る方にしたら、おしゃれでカッコいいデザインを作ってきているわけですから。落ち着いたまち並みなのかもしれないけれども、逆の見方をしたら味気ないような気もします。その基準は、全国的に言えば、落ちついたまち並みの方が良いのでしょうか。

ただ、まちづくり審議会で話ができるのはここまでで、高さ制限等はまた都市計画の方の範疇なので、なかなか力及ばない議論になっているのかなという気はします。誰のための施策か、ということ考えたときは、やっぱり住民であり長岡京市民であると思うので、そこを基準に考えたときに何が正解かということですね。今おっしゃるように高さを上げて、いろんな経済的な発展も必要だし。一方でまち並みを損なうと、移住者が少なくなってくると。難しい問題だなと思っております。

(会長)

確かに景観というのは、本当に主観的な判断になってしまう部分もあるので、難しいところだと思います。

(委員)

もちろん長岡京市全体として経済発展を頑張るから、もう高さ規制とかをやめて、西山もあるけどたまたま見られればラッキーだというぐらいの方針を全体として決めるのだったらそれでもいいですし。でも、例えば西山がどこからでも見えるのがいいというと、かなりの範囲で高さ制限をしなければいけない。他には、シンボル道路のこの視点場からとか、幾つか重要なスポットというのはあると思うので、そこから西山の方を見たときの、その視点場だけは確保される、というメリハリをつけたやり方もあると思います。

まず全体的に市としてどういうまちにしたいかについて合意を取った上で、規制をしていくということしかないのかなと思います。高さ制限を一律に、この区域は何mというのではなく、見えたときのラインで縛っていくというやり方とか、場所によっては見えるけれども、高さはそれなりに確保されるという方法も取れると思いますので、検討していただければと思います。

(部会長)

長岡京市の都市計画マスタープランや立地適正化計画等に基づいて、長岡京市の将来のまちづくりというのは進んでいくというふうに思うのですけれども、単に高さをどうするかという問題だけではなくて、高さ制限の区域をどうしていくかということも含めて考えていく必要があるというふうに思います。将来にまちが拡散していけば、当然インフラについても負担が非常に大きくなっていくということもありますから、将

来人口が少なくなっていくときにどういうまちづくりをしていくか、そのまちの機能をどう配置していくかということも考えて、検討する必要があると思います。

(会長)

もう景観だけの問題じゃなくて、規制のあり方全体の大きな問題かと思います。

景観全体をどういうふうに守っていくか、形成していくかについて、検討課題が示されたということですが、このガイドライン自体については、特にご意見もないようですので、これについてご異議なければ、その旨答申として取りまとめたいと思います。

(2)長岡京市都市再生整備計画の事後評価について

事務局より長岡京市都市再生整備計画の事後評価について説明後、専門部会の立ち上げ、部会委員の選出を行った後、審議に入る

(会長)

部会委員も決定したため、事後評価に関する部会を、11月～12月に開催をして、具体的な内容を審査した上で、次回のまちづくり審議会でご報告させていただきます。

3.閉会