

令和4年度(2022年度)第4回箕面市都市計画審議会 議事録

●日 時 令和5年(2023年)2月28日(火曜日)
午前10時00分 開会 午前11時40分 閉会

●場 所 箕面市議会委員会室

●出席した委員

委 員	加我 宏之 氏	委 員	藤田 貴支 氏
委 員	木多 道宏 氏	委 員	増田 京子 氏
委 員	中上 忠彦 氏	委 員	村川 真実 氏
会 長	増田 昇 氏	委 員	長澤 均 氏
委 員	大脇 典子 氏	委 員	高野 佳那 氏
委 員	神代 繁近 氏	委 員	中村 みゆき氏
委 員	楠 政則 氏	委 員	林 眞也 氏

委員 14 名 出席

●審議した案件とその結果

案件1 川合・山之口地区における都市計画変更等の検討状況について【報告】

案件2 彩都栗生地区における都市計画変更等の検討状況について【報告】

●事務局

それでは定刻になりましたので、ただいまから令和4年度第4回箕面市都市計画審議会を始めさせていただきます。本日、進行及び説明につきましては、全て着座にて対応させていただきます。

はじめに、マイク操作の確認をさせていただきます。テープの録音と、このマイク操作とが連動しており、後の議事録作成にも影響がございますので、よろしくお願いします。各委員におかれましては、発言前に前のマイクの青いボタンを押してからご発言をお願いいたします。次に発言される方が、ご自身の前の青いボタンを押していただきますと、先にお話しいただいた方のマイクの電源が自動的に切れるようになっております。なお、会議の進行をしていただきます議長のマイクは、常時つながった状態になっておりますので、よろしくお願いします。それでは増田会長お願いいたします。

●増田会長

日頃からお忙しい中、ご出席を賜り厚く御礼申し上げます。また平素は本審議会の運営に対しまして格段のご支援、ご協力を賜り、重ねて厚く御礼申し上げます。それではこれより令和4年度第4回箕面市都市計画審議会を進めてまいりたいと思います。まず事務局より所定の報告をお願いしたいと思います。

●事務局

定足数の確認についてご報告いたします。本日の出席委員は、委員18名中12名でございます。過半数に達しておりますことから、箕面市都市計画審議会設置条例第6条第2項の規定により、会議は成立するものでございます。

なお、滝口委員、土井委員、弘本委員、松出議員より欠席する旨のご連絡が、木多委員より遅れる旨のご連絡がありました。以上でございます。

●増田会長

はい、ありがとうございました。

それでは次第に基づきまして、進めてまいりたいと思います。本日は、報告案件のみで2件の審議でございます。11時半を目途に皆さまのご協力をお願いしたいと思います。

それでは案件1「川合・山之口地区における都市計画変更等の検討状況について」を議題といたしたいと思います。事務局より説明をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

案件1 川合・山之口地区における都市 計画変更等の検討状況について 【報告】
--

●みどりまちづくり部

<案件説明>

●増田会長

どうもありがとうございました。ただいま案件1「川合・山之口地区における都市計画変更等の検討状況について」ご報告をいただきました。

ご質問、ご意見ございましたら、いかがでしょうか。大脇委員、どうぞ。

●大脇委員

はい、おはようございます。よろしくお願いします。

この地域は車で通っていても緑とか田んぼや畑がいっぱいあって、すごく好きな所だったんですが、こういう大きな計画で地域が活性化されていく中で、この商業地域のところで31mの建物が建つという事であれば1階が店舗、上が住宅でも可能ということで。

建物が制限22mのところも、1階が店舗で上が住宅ということで結構な棟数が建つと思うんですけども、このあたりのことで人口の増加ですよね。この辺の計画は、何か考えながらの土地利用というか、されてきたのか説明して頂きたいんですが。

●増田会長

事務局いかがでしょう。

●みどりまちづくり部

まず用途地域を1-20にお示ししていますけれども、商業地域、近隣商業地域等に設定しています。次に、1-12にお示ししている土地利用計画図ですが、今回地権者の皆さまで区画整理の準備組合を立ち上げて、まちづくりを考える中で、大型商業施設を誘致して活性化していこうとか、物流系や業務系のエリアを作っていこうというのが前提となっています。

市街化調整区域から市街化区域になるので、人口も一定数は増えますが、どちらかというと、商業・業務系を主体としてまちづくりを目指していますので、今のところ大きく人口が増えるという想定はしていません。

●増田会長

いかがでしょうか。大脇委員どうぞ。

●大脇委員

1-29の赤い箇所は、大型商業が入ってくるという事で、1-30のその周りのところであれば「賑わいと良好な住環境が両立した共同住宅」と書いてありますし、1-31では高さが22mということで、店舗付きで上が住宅ということが書いてあるので、人口的には増えるんじゃないかなと思って質問させてもらったんですが、その辺りはいかがでしょうか。

●増田会長

はい、いかがでしょうか。

●みどりまちづくり部

1-29では、おっしゃったように中心部の商業集積地区①については、核となる商業施設を誘致してこようという事で、住宅は全く建てないという制限を課しています。

商業集積地区②であるとか沿道施設地区というのは、そういう方針でありながらも、住宅系も一定許容していこうというところで、一部、共同住宅であったり、純然たる住宅ではなくて、1階を店舗にして頂くような、少し細かいルール設定

をしています。

前提としまして、どこまで権利制限をするのか、という事にもなってくると思うんですけれども、実際そういう業務系の誘致等については、地元で取り組まれている一方で、制限として課す場合、完全に住宅を排除するという所までは考えていません。

一定、そういった共同施設とかも含めて賑わいを誘導していこうという所で、権利の部分と実際のまちづくりとのバランスを考えて、今回設定させて頂いています。

●増田会長

はい、大脇委員どうぞ。

●大脇委員

上がマンション等、色んなことを考えながら建てられると思うんですけれども、ここだけのまちづくりではなくて、ここがそうして人口が増えてきた時に、学校とか、児童の数、人数とか、色んなものが段々と絡んでくると思いますので、その辺りはしっかりと見つめながら進めて頂けたらと思います。よろしくお願いします。以上です。

●増田会長

はい、ありがとうございます。

増加する人口の見込みは立てられてるんでしょうか。特に立てられてないんでしょうか。

●みどりまちづくり部

今のところはこれだけ増えますという正確な数字は立てていませんが、今回、都市計画の中で区画整理事業等やっていく中で、そういった計画人口的なものも、手続の中で定めていく事になります。現時点では先ほどの繰り返しになりますが、地元のまちづくりと連動しておりますので、市として何人の人口が増えるとお示しできるものではありません。

●増田会長

あとは見込みとして小中学校への負荷は、基本的には許容範囲にあるという理解で良いでしょうか。

●みどりまちづくり部

はい、現在人口が増えるまちづくりではないという所も踏まえまして、基本的には増える場合であっても、現行の学区等の中で処理していくと、大阪府等にも都市計画手続の中でご説明してるところです。

●増田会長

ありがとうございます。

はい、増田委員どうぞ。

●増田委員

ちょっと関連するかと思うんですけれども、1-9でまちづくり協議会で地権者に対してアンケートを実施したというのがあるって、それで農業を継続という人たちもいる。それで共同または自ら土地活用を希望するというのもありましたけど、その中でマンション経営をしたいとか、そういうのがあったのかどうか、分かれれば教えて頂きたいんですけども。

●増田会長

はい、いかがでしょうか。

●地域創造部

現在、業務代行予定者が地元の地権者とその土地利用の意向などを確認しながら事業計画を作成されていますので、今そういった利用の目的を持っている地権者がいらっしゃるかどうかは把握していません。

●増田委員

1-9の図では、集合農地ゾーンとかそれから自己活用ゾーンの住居系なんていうのがあるんですよね。そういうのを見ていると、やはり私も大脇委員のおっしゃった住宅としての利用を望まれている方がいるんじゃないかなと思ひまして。

沿道沿いに共同住宅ができるなら、そういう共同で活用したマンションができるんじゃないかなっていう危惧は確かにしてありますが、ここは人口が増えるまちづくりではないと今言われましたが、このアンケートからそうは見えないんですけど、そう変わっていったという事でしょうか。

●増田会長

はい、いかがでしょうか。

●みどりまちづくり部

まず1-9の資料でございますけど、これは改めてまちづくりに取り組まれるスタートの時に取られたアンケートで、それをイメージ化するために、令和元年12月に地元で作られた資料の一部を抜粋しています。

スタートはこういう所からされながら、1-10とか1-11といったまちづくりの検討を具体に進める中で、業務代行予定者も決まり、より現実的なところを踏まえて、現在1-12の土地利用まで行き着いた経過があり、今回それをご説明させていただいております。

その中で、繰り返しになりますけれども、住宅等を希望する声も当初から一定ございましたし、その辺りも踏まえて地区計画において全ての地区で住宅を排除するのではなく、そういうところを許容していくエリアもあれば、逆に完全に住宅を排除して、核となる施設を誘致するエリア設定をしたりとか、そういう所をこの検討の中で市も入って具体化していき、今回ルールをご提案させて頂いています。

●増田会長

はい、いかがでしょうか。

●増田委員

私は大脇委員もおっしゃったように本当に緑が農地として良かった所だと思っているんですけども、1-10で「栗生間谷地区全体の活性化につながる良好なまちづくり」と書かれてますよね。

それで1-13の図を見て「ん」と思ったりもするんですけども、その後の1-26のところでも「良好な住環境の質的向上を図るため」とか色々書かれてるんですけども、地権者の方たちはこういう風が変わっていく中でも、その「良好なまちづくり」って何やろなというのが私の中ですごく疑問なんですよ。何をもって「良好」とするのか、お考えあつ

たらお聞かせください。

●増田会長

はい、いかがでしょうか。

●みどりまちづくり部

1-10ですが今回、地権者の方とか地元の方々は、自分の土地を自己利用する事のみならず、まちに愛着を持たれて自分たちが土地活用していく上で、地域にも利便性とか利益を還元していきたいという思いもあって、商業・業務系も含めたまちづくりを今熱心に取り組んでおられるというのが一つあります。

そんな中で、例えば地区整備計画で細かくゾーニングをして、エリアの中でルールをさらに決めていくとか、先日の景観審議会でもご説明しましたが、1-36の緑の基準や景観形成の基準等、色んなルールを複合的に今回定める事によって、良いまちづくりをしたいという思いを頂いた上でルール化していますので、緑も一つでしょうし、賑わいも一つでしょうし。もっと言うと、初めに申しました地権者の方が一生懸命まちづくりに取り組まれているというのが、良いまちづくりのベースにあるわけで、「良好」という言葉を端的に「これです」というのは申し上げにくいんですけども、色んなことを考えて熱心にまちづくりに取り組まれている所が一番良好なまちづくりであって、それを今後も継続していくためにも、こういった様々なルールを今、地元の方と市で一生懸命考えているという所なのかなと思います。ちょっとお答えになってないかもしれないですけど。

●増田会長

あと1点確認ですけど、1-9は令和元年の資料ですよ。その次のまちづくり協議会での土地利用の考え方である1-10、このダイアグラムはいつ出されたダイアグラムで、その次のページのまちづくり協議会等での検討経過がいつの時点のやつなのか、1-11に関しては令和4年度ですかね。

●みどりまちづくり部

1-10、1-11 につきましては、はっきりと何年何月という事ではないんですが、特に令和 4 年に入って都市計画等のルールを具体的に決めていく中で、整理した考え方の資料でございますので、時系列で申しますと、今年に入るちょっと手前ぐらいの資料とお考え頂いたら良いかなと思います。

●増田会長

そういう理解で良いわけですね。だからスタート時点がこの 1-9 の令和元年で、それから議論を重ねて、令和 4 年時点での土地利用の考え方とそれに対する概念図と。それを受けて、令和 5 年 1 月に業務代行予定者からの土地利用計画の提案に至っていると、そういう理解で良いですね。

●みどりまちづくり部

はい、会長おっしゃるとおりで、時系列も含めて整理させて頂いた資料でございます。

●増田会長

はい、他いかがでしょうか。村川委員どうぞ。

●村川委員

私は今の議論も踏まえて、1-23 の高さのことについてお聞きしたいんですけども、先ほどのご説明にもあった都市景観審議会でも、高さについての議論があったかと思うんですけども、この 1-23 の見方がその時も聞いててよく分からなかったのも、もう一度詳しく教えてもらって良いでしょうか。大体、分かるんですけど、この図についての説明をまずして頂けますか。

●増田会長

はい、いかがでしょうか。

●みどりまちづくり部

1-23 の図を改めてご説明しますと、中心部には一定の高さも許容したエリアを設けて、周辺部には緩衝帯である事も踏まえて、少し高さを落とした設定にしている事を図示したものです。

北側を見ますと彩都とございますが、

道路があって住宅エリアがあり、隣には緩衝的な機能として、勝尾寺川であったり、新たに今回の土地区画整理事業で公園を設けていくと。

その次に商業エリアという事で大型商業施設を誘致するエリア、ここについては 31m まで設定をさせて頂いています。その隣には川合山之口線という幹線道路が走り、沿道エリアということで、沿道施設地区①になりますが、こちらについては若干高さを落とした建築物を許容していこうという事で 22m の設定をし、市街化調整区域に接する部分については、今回土地区画整理事業で緑地帯を設けますので、この緑地帯によって緩衝的な機能も果たしていく事を図示させて頂いたものです。

その下の図につきましても、同じく今度は東西の断面になりますけれども、西側の栗生団地の方には勝尾寺川があり、業務エリアということで沿道施設地区になります。ここを 22m として設定しております。

同じく、中心部が 31m まで許容する商業エリア、その隣には茨木箕面丘陵線であったり、大阪モノレールが通過します。この業務エリアの間に、31m の業務エリアがございますけれども、その隣にまた業務エリアを設けて、ここは高さを少し落としています。

そして緩衝帯とございますけれども、集合農地を東部に設定し、こういった形で山なりの高さ設定をする事によって、周辺への一定の配慮という所と、中心部はしっかり活性化していくという所を踏まえて設定しております。以上でございます。

●増田会長

いかがでしょうか。村川委員どうぞ

●村川委員

ご説明ありがとうございます。

都市景観審議会でも、31m は高いのかなというご意見もあったかと思うんですけど、私もこの栗生間谷の方に住んでい

て、この地域を見ると真っ暗な里山風景
というか田園風景が素晴らしい場所で、
夜だったら銀河鉄道の夜じゃないけど、
モノレールが来るのがすごく光ってよく
見える場所なんですけど、22mの建物な
らまだ見えるけど31mだともう見えな
くなるのかなと。

あと、この地域からもよく山側を見ま
すけど、31mが建ったら山を見上げたと
きに、本当に景観が変わるなという印象
ですが、この31mは今おっしゃったよ
うに活性化のため、それぐらいの建物の
高層ゾーンが適当という事で出されてい
るのでしょうか。

●増田会長

はい、いかがでしょうか。事務局どう
ぞ。

●みどりまちづくり部

高さ設定のベースとしてもう一つルー
ルがありまして、先ほどもご説明しまし
たけれども、1-22に今回のこの地区の
検討の前に、箕面市としての高さ設定の
考え方がございます。端的に申しますと、
用途地域とも連動してまして、例えば商
業地域であれば基本31mの高層ゾーン
に分類されますので、そういった全市的
なルールの中で、ベースとして用途が商
業のまちづくりをしていくのであれば、
用途地域をそういう設定とする。

それに連動した高さ設定として箕面市
全体の高さの考え方を見ると、その用途
地域に即したゾーンは高層ゾーンになり、
さらに1-23に近隣の状況等も踏まえた
時に、大阪モノレールや茨木箕面丘陵線
も近隣にございますが、高さがちょうど
22mぐらいの構造物が既に立地してい
る状況も勘案して、高さ設定をしています。

あと、こういった高さ設定については、
例えば萱野中央でのまちづくりや船場地
域とかも商業地域でございますが、先に
申し上げたこういった市の考え方を前提
に、高度地区を設定させて頂いています。

●増田会長

よろしいでしょうか、村川委員どうぞ。

●村川委員

この6月かな、一番最初に案が出たと
きに周辺の住民から聞くのは、勝尾寺川
のところの任意の開発という事で、小学
校の横のところに毎年蛍を見に行くんで
すが、そういった環境への保全とか配慮
も必要な中での開発になると思うん
ですが、その辺りはどう考えてらっしゃ
るのでしょうか。

●増田会長

いかがでしょうか、事務局どうぞ。

●地域創造部

今、おっしゃって頂いた川であったり
蛍も含めて、環境に配慮した形で事業を
実施すると聞いております。

●増田会長

いかがでしょうか。

●村川委員

そうだと思うんですけど、配慮する
というだけで特に案は何もないという事
ですか。

●増田会長

はい、いかがでしょう。何か具体的な
検討状況があるのでしょうか。

●地域創造部

実際、今はそれぞれの地権者の土地の
利用意向を集約して、事業計画を作っ
ている段階ですので、今後、実際に工事
等に入る段階では、もう少し具体的な話
もできるかと思います。現時点では、ま
ちづくりをどうするというのを話し合っ
ている段階ですので、具体的にこういう
対応というのは、お伝えできるものでは
ないかと思います。

●増田会長

よろしいでしょうか。はい、どうぞ。

●村川委員

はい、よく聞かれるのはその事とやは
り渋滞の事なんですけど、そういった商
業施設が来ると、今でもここの横の交
差点から国道171号までが、夕方や土
日になるとすごく混んで、栗生間谷か
ら外に出れないなど。

国道171号から南側に出るのに、1時

間程かかる時もあるので、その辺も一緒に、あと阪大跡地の活用も始まると思うので、住民としてはそういった都市交通がどうなるのか。本当にこれから渋滞するなら今、この計画と一緒に渋滞が起きないように計画しながら、一緒に進めて欲しいと聞くんですが、その辺りはどうですか。

●増田会長

いかがでしょうか、事務局どうぞ。

●地域創造部

先ほども申しましたとおり、今、業務代行予定者が地権者の意向を確認しながら事業計画を取りまとめており、それと併せて交通計画についても作成している所で、その計画においては当然そういう渋滞が発生しないように府警本部であったり、道路管理者といった関係者とも協議を進めながら、どういう道路を付けていくのかも含めてご検討頂いていると聞いております。

●増田会長

はい、よろしいでしょうか。中上委員どうぞ。

●中上委員

すみません、教えて頂きたいんですが。先ほどから出てる話とダブるかもしれませんが、1-23 の上の方で緩衝帯で「緑地」というのが図の一番右に出ています。

そして、方角変えて下には「集合農地」とあるんですが、この緑地はどういう緑地で、位置付けはどうなっているのかと、「集合農地」とあるのは、このエリアの中に集合農地があるという事なんですか。

●増田会長

はい、いかがでしょうか。

●みどりまちづくり部

はい、ありがとうございます。

1-23 の上の図の緑地につきましては、土地区画整理事業の中で緑地帯を設けていく計画をされていますので、1-12 をご覧頂きたいんですが、一番下に緩衝緑地帯という緑の部分があるんですが、そ

こを指している図とお考え頂いたら結構かと思います。

北側の公園も区画整理事業を行う上で確保する必要がある公園や緑地を、こういう緩衝帯の機能を持たせる配置で考えておられるとの事で、それを図示したものです。

下の集合農地につきましても、区画整理事業で営農を希望される方の土地をそちらに集約して換地する事で、引き続き営農いただける環境を、そこに配置している事を図示させて頂いています。以上でございます。

●増田会長

1-24 の高度地区の指定状況、これどこの断面かというのは具体的にないんですね。非常に概念的に切ってる断面であって、具体的に土地利用のどの断面を切って南北で、どの断面を切って東西かというのが、非常に混乱を招いてると思うんですね。だから、これから地元説明等していく中では、きっちりと断面位置を入れて、どういう状況になってるかという説明をしないと。多分、概念だけで示すと都合の良い所だけ切ってるんじゃないのと。

例えば、集合農地区は非常に狭いエリアが土地利用で設定されてますけど、全面に集合農地があって、調区に繋がっていくように見えたりするので、非常に恣意的に見えるんですね。

この1-23 は、分かりにくいというご指摘もあったように、具体的な断面位置を入れて説明する必要があるのかなと思うんですけど、事務局いかがでしょうか。

●みどりまちづくり部

ご指摘ありがとうございます。

会長おっしゃるとおりで、これは概念をまずお示しさせて頂こうと思って作図したもので、断面がどこという所まで資料の中ではお示し出来ていません。逆に部分的に川に接しているところがあったり、緑以外の部分でも、緩衝的な機能を

持っている部分もありますし、何も接していない部分については、例えば緑のルールで緑地を確保していく等、様々な要素がございますので、ちょっと概念に重きを置き過ぎたかなと思います。

●増田会長

南北でいうと2か所ぐらいきっちりと断面を取って、どういう形で高さが繋がっていくのかと。

東西も多分、集合農地区を取ろうと思ったら、2断面ぐらい取らないと集合農地区かかってこないの。基本的にはそういう説明をされた方が地元の方々も分かりやすいと思うので、あまり恣意的にならない方が良いと思いますけどね。

●みどりまちづくり部

はい、ありがとうございます。

今後、説明会等も行う予定をしていますし、茨木市とも協議しており、説明の機会はこれから色々ございます。その際には今のご指摘も踏まえて、説明の仕方を改めたいと思います。

●増田会長

その方が良いと思います。実際、南北の断面も東西の断面も具体的にこういう断面はないんですよ。都合の良い所だけ切り取って書いてますので、そこはきっちりとされた方が良いと思います。分かりやすさは非常に大事ですので、その辺をお願いしたいと思います。

藤田委員どうぞ。

●藤田委員

今に関連しまして、その断面図でここを切りましたというのも、これは是非やっていただきたいと思うんですが、併せて区画整理区域に隣接する所からの、断面も必要ではないかと思います。

例えば今、議論になってる集合農地ですが、ここに線を引くには恣意的なものがあると見えてしまいがちですが、実はこの東側は全て農地なんです。

区画整理区域だけを区切ってしまうと、とても小さい農地なんです。面全体で見るとこの東側あるいは全体が農地なの

で、そういう意味でも区画整理区域外からの断面も必要ではないかと思います。

●増田会長

はい、ありがとうございます。

その辺の資料も修正されて、地元で説明されると良いと思いますので、ご対応の程よろしくお願いしたいと思います。

他はいかがでしょうか。はい、神代委員どうぞ。

●神代委員

意見というか感想ですが、今回20haを超える広大な土地が区画整理で変わっていくと。そのほとんどが田畑ですよ。第三者から見ると、この広大な緑がなくなるのは寂しいですが、地権者の皆さんにとっては長年の課題であった土地利用が、組合施行の区画整理事業で前に進んでいくという事です。1-36に「緑の空間を確保する」と書いてありますが、非常に少ないというのが印象です。

もっと緑の配置が出来ないのかなと思うんですが、例えば1-13にイメージパースがありますよね。中央に商業施設があって、東側と西側に物流関係の倉庫みたいなパースがありますが、非常に無機質な建物が建つという事で、周りの景観と合わせるには、例えば壁面を必ず緑化するとか、屋上も緑化するとか。そういう工夫も必要なのかなと非常に感じました。感想ですけど、以上です。

●増田会長

その辺はいかがでしょう。

例えば1-13で結構マッシブというか、非常にボリューム感のあるものに対して、景観計画ではどんなご議論があったんでしょうか。

●みどりまちづくり部

はい、ありがとうございます。今のようなご意見は2月21日に開催されました都市景観審議会でも、緑については一定議論になっています。

ベースの土地利用は中々ボリュームがありますので、景観のルールで全て解決するのは難しい所もある。一方で、

やはり緑というのは、箕面らしさとして箕面のまちづくりから外せない要素であるとのご意見も頂いております。

それらも踏まえ、先に神代委員おっしゃったような1-36の緑のルールを今回市でご提案させて頂いたり、緑地率についても、まちづくり推進条例で商業地域であれば本来5%の所を景観のルールで15%まで引上げ、かなりの緑量を確保して頂こうと考えています。

緑量はプラスアルファでただ緑を増やすだけでなく、もっと活用できる緑にしたいというのがありますので、今回の緑の空間を、特に大規模な施設が来る外縁部に配置したいという事で、1-37に図示させて頂いております。

都市景観審議会でもこの辺が少し議論になりましたが、緑を活用していく以上、土地利用計画が大前提になりますので、事業者の土地利用とまちづくりの考え方を、協議の中でしっかり決めていこうという所でご意見頂いておりますので、こういった景観のルールも踏まえて、緑というキーワードは、もちろん今回のまちづくりでも大事な所だと認識しております。

●増田会長

はい、増田京子委員どうぞ。

●増田委員

すみません、緑もそうなんですが、やっぱり私は高さの31m。地区計画で制限をかけるので、特例は使えない31mまでという事だと思うんですけど、やはり31mは景観審議会でも高いんじゃないかという意見が出ていました。そこで1-6にあるんですが、この川合・山之口地区の北側にある大型ホームセンターとか、リハビリセンターは少し高いと思うんですけど、何mでしょうか。もし、分かれば教えていただけますか。

●増田会長

はい、いかがでしょうか。

●みどりまちづくり部

はい、1-6の大型ホームセンターとリ

ハビリ病院と書いてある所でございますが、現在この場所については第4種高度地区に設定されていますので、それで申しますと、今その物件の概要は持っていませんので、正確な数字はお答え出来ませんが16mまでの建築物でございます。

●増田委員

やはり「この周辺にマッチした」という言葉がここでも出てきてますし、今も、「良好な環境とは」という話がありましたけども、やはりそういうのを考えても31mはこの地域では突出するんじゃないかなと思うんです。それだけの商業施設だから、31mでは大体何階を想定しているのか教えていただけますか。

●増田会長

はい、いかがでしょうか。

●みどりまちづくり部

31mについて一般的な考えで申しますと、例えば住宅系でしたら1階あたり3mくらいです。

●増田委員

商業施設としてです。

●みどりまちづくり部

高さのイメージを共有させてもらいたいんですけど、例えばワンフロアが3mのマンションであれば、大体10階ぐらいの建物になります。商業施設とおっしゃいましたが、商業施設で申しますとワンフロアに色んな設備が入りますので、例えば5mであつたり、物流であれば6mとかになったりもして、単に階高ではなくってきます。

その話は都市景観審議会でも出たんですけども、今回業務系も想定したまちづくりですので、そういった用途のものを建てようと思うと、それぐらいの高さも必要じゃないかというご意見も頂きました。業務系と住居系でも、その高さの中身が少し変わってくるのをイメージ頂けたらと思います。

●増田委員

そのイメージが違うのが分かった上で住居系だったら大体それぐらいかなと思

うんですが、そこで色々調整して、商業系としても、大きな商業施設だとしたらある程度そういう高さも欲しいのかもしれないですけど、今言った周辺との調和という事なら、もう少しこの31mの高さは何とか出来ないかなと思います。これは感想にしておきますけれども、やはりこれはぜひ検討して頂きたい一つであると思います。ここで突出した大きな施設ができる事は、いかがなものかという感想はありますので。

●増田会長

もう1点気になるのが、1-36と1-37の関係なんですけど、1-37のAの緩衝というのは図面のどこを書いているのか分からないんですね。「公道」と「敷地内」と書いてある所でいうと、調整区域との間の緑地空間は表現されてないんですね、公道との関係なんですね。

その下のBも基本的に公道との所で、ただ、みんな気になってるのはやはり調整区域の森林エリアとの境に、1-12のところでは「緩衝緑地帯」というのが出てるわけですよ。だから、ここで表してる敷地内の緑化という事なんですけど、この計画全体の緑化計画がどうなってるのか一覧出来ないんですね。

1-11のところでは、緩衝緑地帯と勝尾寺川の公園が表現されてるんですけど、1-36になると景観法上のルールだけが出て、緑全体を表してるわけじゃないんですね。その辺も非常に誤解を招くので、具体的に緑全体がどういう配置になって、土地利用で確保されるものと、景観規制で発生する緑地帯と、その辺をきっちり精査して書かないと、これも、どこの断面を切ってるのか分からないんですね。

1-36のところ、これ多分Aは間違いでAで切っていないですよ。これは調区との間のグリーンベルトを指してるのに、断面は公道との間のグリーンベルトが書かれているので。その辺も1-36と1-37は少し精査する必要があると思うんで

すけど、事務局いかがでしょう。

●みどりまちづくり部

ご指摘ありがとうございます。改めて確認なんですけど、1-12の緑地帯は今回の区画整理事業の中で考えておられる緑地でございます。

そして、ご指摘頂きました1-36と1-37につきましては、いわゆる民有地で確保して頂こうと思っている緑なので、ご指摘のとおり、その緑の質とか位置づけは全く異なります。

なので、1-37も空間のイメージという事で少し割愛し過ぎた所があって、そこは反省点なんですけども、おっしゃるとおり具体的にAはここを切って、Bはここを切ってという事ではなくて、この辺りに設けるならこういう緑が良いのでは、というイメージをお示しさせて頂いたんですけども、確かにこの資料ではその辺の整合が取れてない、分かりにくい所がございますので、こちらも今後説明の機会に合わせて、もう少し具体的に緑全体の説明を強化していこうと思っております。

あと、この緑のルールにつきましても、あくまでも事業者の土地利用と景観条例の届出を受けながら決めていくものなので、具体的に書き過ぎると、民間の新しい提案を取り入れにくい事もございますので、緑の部分の書き方も含めて精査して臨んでいきたいと思っております。ありがとうございます。

●増田会長

多分、そうしないと全体の緑量感が把握出来ないの。やはり皆さん、かなり不安になるので、そこはきっちりと精査された方が良いでしょうけれども。

●みどりまちづくり部

すみません、あと壁面緑化とか屋上緑化の件、先ほど頂いたことをお答え出来てなかったんですが、屋上緑化については市のまちづくり推進条例で、1000㎡以上については屋上緑化が必要というルールもございますし、壁面緑化につい

でも最近、新しい施設には結構取り入れられている技術の一つでもございますので、今回、壁面緑化のルールはないですが、例えば景観のルールで敷地内の積極的な緑化という項目もございますので、そこを踏まえて、また事業者と協議しながら検討していきたいと思います。

●増田会長

はい、長沢委員。

●長沢委員

確認なんですけども、1-24 で高さが、31mや 22mの所を自分で調べたんですが、1-12 は当初の土地利用計画案でこれは予定の都市計画道路がありまして、現道のモノレール横の下の道路がありまして、大型商業エリアという真っ赤な所が、土地利用計画案の段階では大型商業エリアでしたので、31mというのは分かるんですが、その西側の物流・業務エリアや道路を隔てて南側の物流・業務エリアも、1-24 を当てはめると 31mになると。

先ほどおっしゃってた階高 3mとして、10 階建ての施設が建つということは、箕面船場地区にある倉庫街的な建物が、この地区に建つと。当然、景観との兼ね合いで、道路からいくらか後退した所は緑地等で残されて建てられると思うんですが、今ある農空間というのは、全くなくなってしまうと理解しております。

私は物流業のエリアは倉庫とかを考えてたんですが、確認なんですけども、1-12 の土地利用計画は物流・業務エリアとされてるけども、31mの商業施設が建つことができるのであれば、1-24 で用途地域は商業地域を提案されてますので、何が言いたいかというと、かなりの自動車の通行が生じるだろうと。

それは、1-24 に都計道路の線が表れてないので、ここをどれだけの車が走るのかイメージしにくいんですよ。その必要は別に、高度地区の変更とか地域地区の変更については、表す必要はないかも分かりませんけどね。都市計画審議会

としては、この都市計画道路は計画決定をしたはずですよ。

そういった意味では何が言いたいかというと、今後のスケジュールにも関連するんですが、計画決定をしてこの地区計画も含めて、事業施行予定者が計画をされて、用途地域を定めて事業認可しないと、区画整理事業というのは施行されないんでしょうか。今後のスケジュール感を教えてください。

●増田会長

はい、事務局どうぞ。

●地域創造部

都市計画の手続きと併せて準備組合が区画整理事業を進めて頂いておりまして、現在、業務代行予定者が策定されている事業計画であったり交通計画を、準備組合がご承認されて区画整理の事業認可を受け、来年度中の本組合の設立を目指して進めていると聞いております。

●増田会長

その辺の都市計画変更と開発事業との関係性がスケジュールとして分からなくて、都市計画手続上のスケジュールだけ書かれてるんですけど、具体的にこの区画整理事業が、今後どういう形で動いていくのかも、出来たら併記頂いた方が理解しやすいと思うんですね。

それともう一つ、これから地区計画の 17 条縦覧とか 16 条の縦覧をする時までには、交通量予測は出るんでしょうか。例えば交差点容量とかその辺りですね。

●地域創造部

業務代行者がその辺りの調査であったり策定の業務が進められていますので、そのスケジュールに合うかどうかは今後調整させて頂けたらと思います。

●増田会長

多分その辺の話は、地元説明とかパブリックコメントをすれば、いずれにしても出てくると思うんですよ。大きな問題はやっぱり交通環境だし、教育環境、防災上の防災対策であったりとか、全て開発事業に伴って出てくる質問というのは

出てくると思うんですね。

実施してない中で、17条で説明する、パブコメするとなると、多分、説明責任が果たせてないという事になるので、やはりきっちりと説明できる資料を持って、17条縦覧に行くという事だと思うんですけどね。あるいはその前の地元説明に関しても。その辺いかがでしょうか。先ほども交通問題や教育問題が出ておりましたし。

●みどりまちづくり部

はい、色々ご指摘ありがとうございます。先ほどの高さの断面であったり、緑の部分であったり、区画整理事業のスケジュール等も含めて、手続きと区画整理事業が同時並行で動いている事もあるって、整理しきれていない部分、調整中の部分もたくさんございますので、全てまとめて出来るのかという所はあるんですが、可能な限り情報を整理して説明していくという所で、今後整理させてもらいたいなと思っています。

●増田会長

そうしないと、この6月に予定されている17条縦覧に耐えるだけの資料になってないような気がするので、その辺りをもう少し精査して、地域の方々に説明することが必要だと思います。

いかがでしょうか。はい、加我委員どうぞ。

●加我委員

都市景観審議会では会長をやっておりまして、少し補足で。

今日ございましたように1-13のイメージパースが出ていくと、従前の田畑から受ける印象、緑の話であったりとか。それから、これが31mの高さ22mの高さということで、このような形態になるんじゃないかという事が、こういうイメージパースは非常に分かりやすい反面、混乱を招く事もあるかと思うので、今日議論ございました特に緑について、区画整理において緑を確保できる事と、敷地内に十分な緑地率を確保する

事、それから緑の空間イメージを当てはめていく事で、全体の緑が分かるようになると、非常にイメージも良好なまちづくりが分かりやすいのかなと思っています。

もう一つが、1-35のところで景観計画等の変更について、都市景観形成地区への追加は箕面市がよくやられてますので当然の事のようになっていますが、これによって、まちなみづくり相談であったりアドバイザー制度であったりだとかで、特に今回の場合、外観の形態・意匠・色彩に対するルールで、使用できる色彩もそうですが、長大壁面に対する分節化。こういった事が、その後の都市景観形成地区に指定することによって、アドバイスが出来て誘導できるというのが非常に大きいと思います。

景観審議会でも、緑の話ともう一つはこの1-13にあるイメージパースのような形態になると非常にまずいねと。その分節化のときに、壁面緑化の場合もあるでしょうし、壁面の形態で検討するというのもあるでしょうし。

それを、実際にやってきたのが彩都の北側のところで、データセンターであったりだとか研究所が出てくると、非常に分節化を図ってくれるんですが、データセンターだと無味乾燥な形態になってくる。そういったことを誘導して分節化を図ってきたという実績もございますので、そうした取組も含めてやっていくという事も、どこかで追記しておくの良いのかなと思っています。

特に今回の場合は、その後の建築行為をどう誘導していくのが重要になってきますので、景観審議会でも慎重に対応したいなと思っています。

●増田会長

分かりました、ありがとうございます。他はいかがでしょう、中村委員どうぞ。

●中村委員

都市計画からは少し脱線するかもしれ

ませんが、何年か前まで他市に住んでいて箕面市に転入してきたんですけど、話はまだそこまで進んでないかもしれないんですけど、大きな商業施設ができるという事は、まちや交通なども大きく変化すると思うんですけども、その中で、まちづくり協議会がどういった商業施設と実際に入ってくる話をしているのか。

それによって、まちに来られる方々の要素も変わってきますし、交通も変わってくると思いますし、どういったまちづくりのイメージでターゲットとしているのかなど。それによって大きく方向性が変わってくると思います。すみません、ざっくりとした質問ですけど。

●増田会長

はい、いかがでしょう。

●地域創造部

すみません、現在、業務代行予定者がそういった商業施設であったり、その他の誘致であったりとかを、地権者の土地利用の意向に合わせて進められている所で、現時点で具体的にこういうものが来ますというのは、お伝えできる状態にはなくて、お話は出来ないんですけども、現在、そういう形で業務代行予定者が進められています。

●増田会長

よろしいでしょうかね。

これ非常に複雑というか、都市計画の変更手続と開発計画とが同時並行的に動いてるんですよ。だから、その辺りは今までの議論と大分違ってて、今までの地区計画はどちらかというと市街化区域で、要するにもう既にある所を開発する時で、熟度が非常に高い状態で地区計画を審議してきたんですね。

ところが今回の場合は、市区編入をして、それに伴って用途地域とか高度地区を指定しないと開発計画が成立しないので、要するに同時並行的に動いてるんですよ。

従って中身の熟度が、従来までの地区

整備計画を議論してきた精度まで上がっていない段階で議論してるので、色んな質問が出たり、分かりにくい部分が出てきてるんだろうと思うんですね。

その辺りは17条縦覧でたくさん出てくるはずですので、この6月に縦覧されるんでしたら、今日出た皆様のご意見を受けて、資料をもう少し精査してから縦覧に臨まないと思たないと思いますので、よろしくお願いします。

他市でも本当に鶏と卵みたいで、要するに区域区分が成立しないと事業計画が成立しないし、地区計画の議論をしようと思ったら事業計画がもっと熟度上がらないと、非常に議論しにくいと。その辺が、どっちが鶏でどっちが卵かみたいな動きなので、その辺りもう少し配慮頂いて。

特に、今後のスケジュールも先ほど出ましたように、これから区画整理事業がどう動いて、土地利用がどういう形で決定されて、誘致施設がどう決定されていくのかという、一定のロードマップが都市計画の手続と同時に表現されると、事業計画としてはまだこの段階という事も分かると思うんですね。その辺も少し工夫して頂ければと思います。

他いかがでしょう、よろしいでしょうか。はい、長沢委員どうぞ。

●長沢委員

すみません、しつこく申し訳ないですけども。1-38で、今後のスケジュール、これは9月までの予定はされております。7月に本日、案として出されているものについてパブコメ等をされて、付議をされてくると思うんですね。

そういう理解をしますと、あくまでもスケジュールの予定ですけども、9月に市街化区域に編入することが決定されるんですかね。府の都計審に付議されて、決定を頂いて市街化区域に編入するという事になれば、土地区画整理事業としてスタートするわけですが、これまで箕面市の区画整理事業は組合施行もありまし

たし、市施行もあったと私は理解しています。

市施行であれば、スケジュール等についても調整して一体化したものが計画して説明できると思うんですが、今回は組合施行ですので、業務代行予定者が事業を進めていかれる。何を申し上げたいかと言いますと、9月までの部分を7月の都計審に諮られる際には、年度スケジュールをお示し頂けたらと思っております。

去年の秋ぐらいかな、夏ぐらいかな、4年後に大型商業エリアに具体的な某何とかっていうのが来ますと業務代行予定者から説明を受けました。ここは粟生間谷東地域ですが、私は西地区に住んでおりまして、区自治会長という公的な役職を頂いておりますので、そういう地域に関連することですから、ご案内をいただきました。

そういった意味合いで、粟生間谷の東だけじゃなくて西もですね、あるいはこの東西、区画整理事業区域の北側に住んでおられる多くの戸建住宅の方々が皆さんご心配されているのは、交通問題であります。

しつこいようで申し訳ないですが、この区画整理事業内の部分は、区画整理事業施行者がされます。そしたら、そこから出てくる車やそこへ行く車というのは、都市計画道路のつながりは、市施行で当然事業認可を取られてされると思うんですが、区画整理事業でできた道路が行き止まりであってはならないと思っておりますので、区画整理が終了するのに合わせて、先日これまでの都市計画審議会で決定しました府道箕面池田線、通称山麓線の突き当たりからの、リンクというか、つながりというか、小野原中村線のつながりが担保されてないと、周りの住民はたまったものじゃない。交通渋滞を引き起こされたら大変というのが、地域住民の一番の心配の種だと思いますので、是非とも年度スケジュールをお願いしたい

と思っております。よろしくお願い申し上げます。

●増田会長

はい、ありがとうございます。

多分想定されるタイムロードマップやと思うんですね。きっちりところまでにやりますという事業計画は、事業がありますのでそうではないと思うんですけど、大まか想定される目途みたいな形で、ご説明いただければと。

はい、他はいかがでしょう。よろしいでしょうか。

少し危惧するのは、この3月のパブコメや説明会で根拠資料が必要となる事が出てくるように思うんですね。

それを全部こなして6月に縦覧まで行けるのか、その辺りについては少し、検討されておいた方が良いと思います。先ほどもありましたように、開発をするときには、教育環境や防災、交通環境など必ず出てくる問題がございますので、その辺りどこまで説明できるのかを、くれぐれも念頭に置いて対応頂ければと思います。はい、事務局どうぞ。

●みどりまちづくり部

ありがとうございます。ご指摘のとおりで、3月6日からパブリックコメントを実施させて頂こうと思っており、色々ご意見頂いた所を反映させていくんですけども、日程的に厳しい所もございます。

土地利用の具体的な内容は業務代行予定者または地元の方で、随時、検討状況が変わったりという所もございますので、今後は情報が更新されてお出しできる所は整理して都度、ご説明というかその機会にご提示していく形をとらせて頂いて、パブリックコメントのご意見も踏まえて、17条縦覧までにはきちっとした資料を整えて、実施させて頂きたいと思いますが、よろしいでしょうか。

●増田会長

そうですね、多分このパブコメとか説明会の状況で、都計審を経ずに6月の

17 条縦覧までいけるかどうか。パブコメや説明会で意見が出た時には、ひょっとすると、17 条縦覧をする前にこの都計審をもう一度開催する必要性が出てくるかもしれません。その辺も視野に入れて対応して欲しいという事なんですけれども。

●みどりまちづくり部

はい、承知しました。とにかくご意見を色々頂いた上で、そこは会長ともご相談させて頂いて、必要であれば審議会の開催もお願いしたいと思います。

●増田会長

はい、わかりました。

●増田委員

すいません。3 月号のもみじだよりに説明会とパブコメが出てて、説明会が 3 月 16 日と 3 月 17 日になってますよね。もうあまり日がないんですけれども、やはり多くの人に知って頂きたいなと思いますのでこの案内を、先ほど周辺住民の事もあったんですけれども、そういう自治会とか回覧とかに回される予定はあるのかどうかお聞かせいただけますか。

●増田会長

いかがでしょう。

●みどりまちづくり部

もみじだよりに掲載させて頂いておりますし、地元のまちづくりに取り組まれているところにも別途お知らせします。さらに、茨木市にも隣接する自治会にはご案内もさせて頂こうと思っておりますので、よろしくお願いします。

●増田会長

よろしいでしょうか。

それでは、今日は大分時間も予定よりオーバーして申し訳ないんですけれども、やはり非常に大きな開発でございますし、色んな危惧されるご意見もたくさん出ましたので、その辺勘案いただいて。最後に言いましたように、ひょっとしたら 17 条縦覧前ぐらいにもう一度、都計審で皆さん方の意見をお聞きする機会を設けないといけないかもしれません。その

辺、少し勘案いただければと思います。ありがとうございます。

それでは、次に進めさせていただきたいと思います。案件 2「彩都栗生地区における都市計画変更等の検討状況について」よろしくお願ひしたいと思います。

案件 2 彩都栗生地区における都市計画
変更等の検討状況について
【報告】

●みどりまちづくり部

< 案件説明 >

●増田会長

ただいまの説明対しまして、何かご質問ご意見等ございますでしょうか。

はい、増田京子委員どうぞ。

●増田委員

すみません、1 点だけ確認させて頂きたいんですけれども。これは、市が彩都の丘学園の運動場を作るときに地権者から買わせて頂いた所で、その当時はマンション計画だったと思うんですけれども、今回はそれを戸建てにするという事ですよ。

それで、茨木側と同じく揃えるということですが、この 2-12 にありました建築物の敷地面積の最低限度が 170 m²とあるんですけれども、先ほどの川合・山之口が 150 m²と 100 m²なんですけど、170 m²にした理由と茨木側がこれと一致するのかどうか。確認いただけますか。

●増田会長

いかがでしょうか。

●みどりまちづくり部

まず彩都につきましては、ご存じのとおり区画整理事業で整備された区域で、住宅ゾーンから施設導入地区まで設定している所でございます。最低敷地面積についても、その検討の中で一定ゆとりのある住宅地を形成していこうという事で、当時の議論の中で 170 m²を最低敷地とし

て設定されたという事が、一つでございます。

茨木市側については、今手持ちの資料がないんですけれども、彩都のUR都市機構の土地区画整理事業地ですので、同等のルールを適用されていると理解しております。

●増田会長

よろしいでしょうか。

●増田委員

大体170㎡ぐらいと思ったら良いのかな。実際に造成されてますよね。そういうゆとりのある住環境という事で、こういう変更をするという理解で良かったでしょうか。

●増田会長

事務局いかがでしょうか。

●みどりまちづくり部

この場所もそうですし、戸建住宅の地区計画のルールの中で、即したまちづくりをしていくという事です。

●増田会長

よろしいでしょうか。他はいかがでしょう、村川委員どうぞ。

●村川委員

今聞いてて、こちら先ほど隣のほうと合わせてという事で、そちらはURという事だったんですけれども。こちらは彩都のグラウンドを購入する時にもお聞きしたかと思うんですけれども、どこから学校の運動場買ったのか、これURではないですよ。

●増田会長

今回のこの開発主体がどこかという事です。

●村川委員

はい。

●増田会長

はい、いかがでしょうか。

●みどりまちづくり部

すみません、先ほどUR都市機構のお名前を出したのは、区画整理事業をされた事を経過の中でご説明させて頂いたので、今回の用地についてはURではない

です。

●村川委員

茨木市のほうがURとおっしゃったのかなと思ってお聞きしたんですけど、今回の分はどうかとは言えないという事ですか。

●みどりまちづくり部

まちづくりにも関わられている民間事業者の用地でございます。

●増田会長

はい、どうぞ。

●村川委員

ありがとうございます。

彩都はやはり人口が増えて増築という事になってますけど、こちら山側ですけども、ちょっと下りた所あたりに、いよいよ大きなマンションが建ってると思うんですけど、そこでの人口の兼ね合いとかを見て、今回、一戸建てへの変更をされたのかなと思うんですけど、そこはどうですか。

●増田会長

はい、いかがでしょうか。

●みどりまちづくり部

ご指摘いただいた2-9で、この地区全体のエリアを示している対象地の下にある、計画住宅地（中高層等）の所での建築計画があつて、そこでの人口という事かと思いますが、今回はあくまでも地権者から戸建てのまちづくりをしていきたいという申出提案がありましたので、それに即して都市計画を合わせていくものです。

●増田会長

よろしいでしょうか。他いかがでしょうか。

中高層から低層への変更に伴った変更という事でございます。よろしいでしょうか。ありがとうございました。

今日予定しておりました案件については、全て意見交換が出来たかと思えます。その他、何か事務局は予定されているでしょうか。

●事務局

特にございません。

●増田会長

分かりました。皆さん方よろしいでしょうか。活発な意見交換をありがとうございました。

これをもちまして、令和4年度第4回箕面市都市計画審議会を終了したいと思います。どうもありがとうございました。