

平成 21 年度(2009 年度) 第 3 回箕面市都市計画審議会 議事録

日 時 平成 21 年 12 月 24 日(木曜日)
午後 3 時 00 分開会 午後 5 時 30 分閉会

場 所 箕面市議会委員会室

出席した委員

会 長	増田 昇	氏	委 員	二石 博昭	氏
委 員	池田 敏雄	氏	委 員	増田 京子	氏
委 員	大石 吉部	氏	委 員	森岡 秀幸	氏
委 員	笹川 秀司	氏	委 員	笹川 吉嗣	氏
委 員	舟橋 國男	氏	委 員	大町 凱彦	氏
委 員	内海 辰郷	氏	委 員	島村 治規	氏
委 員	神田 隆生	氏	委 員	安井 賢	氏
委 員	中井 博幸	氏			

委員 15 名 出席

審議した案件とその結果

- 案件 1 北部大阪都市計画生産緑地地区の変更について【付議】
原案どおり議決
- 案件 2 箕面市景観計画の変更について【諮問】
賛成多数につき、原案どおり答申
- 案件 3 北部大阪都市計画土地区画整理事業(国際文化公園都市(箕面市域))
の変更について【諮問】
継続審議
- 案件 4 市街化区域及び市街化調整区域の区域区分の検討状況について【報告】
議案書に基づき報告

事務局（肥爪）

定刻になりましたので、ただいまから、平成21年度第3回箕面市都市計画審議会を始めさせていただきます。

まず始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をお願いします。

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。次の方が発言される場合には、発言される方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、進行を進め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、よろしくをお願いいたします。

それでは増田会長、よろしくをお願いいたします。

増田会長

本日は、委員の皆様方におかれましては、公私何かとご多忙のところ、ご出席を賜り厚くお礼申し上げます。

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、重ねて厚くお礼申し上げます。

それではこれより平成21年度第3回箕面市都市計画審議会を進めてまいります。

事務局より所定の報告をお願いいたします。

事務局（肥爪）

定足数の確認についてのご報告をいたします。

本日の出席委員は、委員18名中14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、会議は成立いたすものでございます。

なお、新田委員、小枝委員、弘本委員より欠席する旨のご連絡がありましたことを併せてご報告申し上げます。また、池田委員におかれましては出席する旨のご連絡がありましたが、若干遅れておられるようでございます。

以上でございます。

増田会長

早速ですが、市長さんより挨拶の申し出がありますので、お受けしたいと思います。

倉田市長

本日は、箕面市都市計画審議会の開催をお願いいたしましたところ、委員の皆様方におかれましては、公私何かとご多忙のところ、しかもこの師走のクリスマスイブという日にたくさんの方にご参集いただくかたちで開催していただきお礼申し上げます。

平素から、本市都市計画行政全般にわたりましてご指導ご鞭撻ご協力をいただいておりますことをこの場をお借りしまして厚くお礼申し上げます。

さて、本日の審議会には、付議案件1件、諮問案件2件、報告案件1件の計4件の審議をお願いいたしております。

まず1件目「北部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」でございますが、生産緑地法第十四条に基づく制限解除に伴う生産緑地地区の廃止及び区域変更について、ご審議いただくものでございます。

次に、「北部大阪都市計画土地画整理事業（国際文化公園都市（箕面市域））の変更」につきましては、箕面、茨木の両市にまたがって施行中の国際文化公

園都市土地区画整理事業におきまして、茨木市域の中部地区における土地利用計画が変更になり、両市にまたがる事業のため共通の計画書の記載事項に変更が生じることになるという点につきまして、箕面市域に土地利用計画の変更は生じないものの、大阪府知事から意見照会がありましたので、回答するに先立ち審議会のご意見を伺おうとするものです。

次に、「箕面市景観計画の変更について」につきましては、この間何度もご議論いただいている山なみ景観保全地区の南側いわゆる山すそ部と私も呼んでいる地区における、景観保全のための新たな仕組みの構築に向けて、来年度の施行を目指して本都市計画審議会及び都市景観審議会それぞれご審議いただいているところでございますが、11月初旬から1ヶ月間実施したパブリックコメントをふまえた景観計画の変更案につきまして、本日ご審議をお願いするものでございます。

最後に、「市街化区域及び市街化調整区域の区域区分の見直しの検討状況について」でございますが、前前回7月の本審議会におきまして市街化区域を拡大する必要性は低いという方針をご報告させていただき、その方針を進めることについて審議会から了解を得たという経過でございます。その後、パブリックコメントの結果をふまえまして区域区分を変更しないという市素案を作成いたしましたので、大阪府に提出するにあたり審議会にご報告いたすものです。

以上4件でございますが、委員の皆様方におかれましては、それぞれの専門のお立場からの意見、活発なご審議をいただきまして、各案件ご了承いただければとお願いを申し上げまして、はなはだ簡

単ではございますが、開会にあたりましての私のご挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

増田会長

ありがとうございました。

市長の挨拶にもありましたとおり、本日は、付議案件1件、諮問案件2件、報告案件1件、合計4件についてご審議いただく予定でございます。

案件1は「北部大阪都市計画生産緑地地区の変更」の付議案件でございます。毎年行っているものでありますけれども、生産緑地法に基づく制限解除に伴う生産緑地の廃止及び区域変更等を、都市計画の地域地区である生産緑地地区に反映させるものでございます。

案件2は何回もご議論いただきました「箕面市景観計画の変更」の諮問案件でございます。都市計画審議会、都市景観審議会で議論を重ねてきました山すそ景観保全策について、景観計画を変更し、位置づけようとするものでございます。

案件3は「北部大阪都市計画土地区画整理事業（国際文化公園都市（箕面市域））の変更」の諮問案件でございます。国際文化公園都市土地区画整理事業の茨木市域、中部地区における土地利用計画の変更に伴って計画書の記述を変更しようとするものでございます。

案件4は「市街化区域及び市街化調整区域の区域区分の検討状況について」の報告案件でございます。前前回7月の都計審以降の取り組みを経て、当初の基本方針通りに区域区分を変更しないとした市素案について府に提出する前にこの都市計画審議会へ報告をいただくものでございます。

4件でございますけれども、本日の審議は午後5時頃を目途に進めてまいり

たいと考えておりますので、忌憚のない意見交換をすると同時に効率的に進めていきたいと思っておりますので、よろしくお願ひしいと思ひます。

それでは案件1「北部大阪都市計画生産緑地地区の変更」について、市より説明をお願いします。

案件1 北部大阪都市計画生産緑地地区の変更について【付議】

市（農とみどり政策課 奥山）

< 案件説明 >

増田会長

どうもありがとうございました。ただいまご説明いただいた内容に関しましてご意見、ご質問等ございますでしょうか。

増田会長

特にございませんでしょうか。

特にないようでございますので、採決にはいりたいと思ひます。

北部大阪都市計画生産緑地地区の変更につきまして付議案件として妥当と判断し原案通り議決してよろしいでしょうか。

（異議なしの声あり）

ありがとうございます、異議なしということでございますので、原案どおり議決されたものといたします。ありがとうございました。

増田会長

続きまして、案件2「箕面市景観計画の変更」についてを議題といたします。これは諮問案件でございます。市より説明をお願いします。

案件2 箕面市景観計画の変更について【諮問】

市（まちづくり政策課 西山）

< 案件説明 >

増田会長

ありがとうございました。

前回からパブリックコメントを受けて更に事務局で精査した結果ということで、変更内容のご報告をいただいたところでございます。ただいまのご説明に対しまして、ご質問、ご意見等ございますでしょうか。

安井委員どうぞ。

安井委員

もし情報があればお聞きしたいんですが、説明会を各地でやられたときに特に直接的に関係するお住まいにいらっしゃる方、そういう方からのある意味のリバーカッションそういったものを感じられる説明会はありましたか

千田課長

まちづくり政策課の千田からご回答いたします。3回の地元説明会におきましては彩都の地権者も来ておられました。みどり豊かな箕面の財産を守っていくためには基準が必要なのでしっかり定めて欲しいという意見と、もうひとつはこの規制によって土地利用がしにくくなるという懸念もあるという意見も合わせていただきました。その他このパブリックコメント期間中ではありませんが、その他説明会として箕面市の建設業組合と、まさにこれからまちを創っていかうという団体の彩都建設推進協議会に説明をさせてもらっています。その中では両者の意見、やるべきであるというのと、ちょっと不安だという意見、両方の意見が混在していました。

安井委員

住民の方からの反発はなかったんですか。

千田課長

広く市民の方からは是非やってくれという意見が多かったと思います。

安井委員

条例を施行後実際に建っているマンションには遡及するわけではないので、遡及しないまでも、条例施行後に建てた場合には不適合部分があるという見方ができる建物、そういう建物はやっぱりあるのですか。

増田会長

既存不適合になるような建物が存在するかどうかということですが、

千田課長

既存不適合物件はあります。この計画を策定していく中で、当初4階または12メートル、先ほど事務局として色々検討した結果一部変更しようとする部分に関わってきますが、12メートル又は4階を超えとなりますと、山すそ景観保全地区約500ヘクタールの中で、約140棟のマンション、学校等の建物のうち、既存不適合になるのが35棟ございました。約25%が既存不適合、ただよくみると5階建てで1層部分だけ不適合になっている。もちろん幅が50メートルを超える建物で5階建てのその部分だけ不適合になっているというのが35件中31件ありました。今回そういうこともふまえて少し表現を変えて、16メートル以上の建物で4階を超える部分をデザインを工夫してもらおうと修正しています。その結果既存不適合140棟中4件になりました。こういう背景もありまして、若干今回基準を改めたいと考えています。

安井委員

よくわかりました。残りの4件について少し余計な心配かもしれませんが条例施行後に住んでおられる方が、遡及しないので条例違反ではないものの、自分

たちは条例に反しているところに住んでいるという被害者意識のようなものをもってしまうと、建て替えの機運とかそういうものに対してかえってマイナス要因になってしまうので、そういうときに市側からも慎重な説明といいますか、広報についても配慮していただければと望みます。

増田会長

事務局何かありますか

千田課長

この基準ですが議案書2 - 34ページの真ん中の配置・形態・意匠のところに分節化の基準を記載していますが、ただし書きを設けております。既存不適合に対する救済措置を書いております。現在50世帯住んでいるマンションで、建て替えする時にこの基準を守らなければならなくなった場合、どう工夫して建ぺい率や容積率勘案しても50戸確保することができないような場合、不適合部分を増加させない範囲で50戸住めるように建てて下さいというただし書きを設けております。ただ、市としてはただし書きを使わないようにがんばって欲しいという思いを込めて指導はしますが、こういう文言で救済していこうと考えています。

増田会長

よろしいでしょうか、それでは内海委員どうぞ。

内海委員

安井委員と関連するんですが、この中味については異論ないし、よく勉強してやってこられた、実際山すそ景観部で起きてくる事象を考えると、如意谷住宅の5階を高度地区特例許可を満たして10階建てたいという計画が既にあがっているわけです。山すそ景観でがんばってつくったけれども大半の市民にすれば

市はがんばっているイメージだけ見えてて実際には何年か先に5階が10階になっている、このことだけで分節化した、色は指導したというけど結局5階が10階になった時に、これは何だったということになる。新稲地区で墓地の計画が立ち上がって、今は凍結していますが、墓地なんか周りをしっかり緑化しておけば景観面では私は問題ないと思う。住民には心理的に墓地はきてもらったら困る、この規制によってこういうことも救われるのではないかということも思ってしまうのは困る。ですから如意谷について実際に聞けば高度地区の特例で10階建てが分節化等配慮したら建つことは可能だということになると、そのあたりについて聞いておきたい。

千田課長

内海委員が言われるように、高度地区の特例許可を得ると如意谷では10階建ては可能です。この景観の基準はあくまで建物を建てさせないという基準ではなく建つことを前提に山なみにしっかりと配慮してくださいよというのが根本的な考え方です。箕面市民の多くの方は高さに対するアレルギーを払拭されていないと思います。多くの市民がそういう気持ちをもつ部分はあると思いますが、高度地区を定める時にも議論になりましたが、そこまでは認めていかざるを得ないだろうなという中で、選択した結果だと思います。

内海委員

意見として申し上げておきたい。数知れずマンション建設反対運動に関わって市民にも問題があると感じたのは、自分の横の田畑であったり空き地が将来変わるということを認識していない。市役所へ行って調べて勉強すればわかるのに、例えば1低層に住んでいれば戸建

て住宅しか建たないと思いこんでいる。例えば1低層でワンルームマンションが建つと大変な反対運動になるという市民の側の問題があるというのと、行政からいわせると、あらかじめそういう地区は把握できているはず、きちっとした啓発をしておけば予防行政にもつながる気がする。今回もこれを4月に施行してやる場合には市民に過大な期待を持たせてしまっては、恩があだではないですけれど、危惧していますのでそのあたりは的確なことをお知らせいただきたいと意見を申し上げておきます。

増田会長

大町委員、いかがでしょうか。

大町委員

意見10に基づいて、市が前回からの変更点の中の分節化のところ、高さを変更しておられるわけですが、そもそも景観の視点で議論している中で、例外的な扱いをすること自体がなじむのかなという気がします。もともと原案が12メートルであったところを16メートルにするという時に、理由の2に病院、研究所、学校等と書いてあるわけですが、一般住宅は例外規定を認めないと、同じ景観の問題を扱っておきながら、半公的なものはいいのかと、市民の立場からすると、公がやるといいと例外的な印象をとられないかという気がしますので、そこはよく考えて、ここはやっぱり原案どおりの12メートルのままがいいと思う。

増田会長

今のご発言に対して事務局いかがでしょうか、先ほども説明あったと思うんですけど。

千田課長

不適格建築物をあまり増加させるべきではないというのが一つです。もう一

つ根本的に4階は変えていません。これはなぜかという高度地区の指定をしたときに市民アンケートをとり、印象として高さや建物の階数どんなふうにかえますか、と問いかけました。結論だけいうと3階までが低層、5階が中層、7階以上が高層というのが市民感覚でした。その背景をもとに高度地区を指定しています。今回16メートル、12メートルということよりもまず4階を押さえました。高度地区を指定する前もマンション問題がおこる箇所は5階建て以上の建物、こういう高さ関係でマンション問題が多発しました。市民から見ると5階を超えると高い印象をもつということがわかってきましたので、4階を超える部分を工夫してもらおうというのが考えの根本です。さきほど学校、病院等の半公的なものだけ許すのかと、決してそういうことではありません。1階が店舗でその上がマンションというのも該当します。学校、病院、研究所等はどうしても配管スペース等により、当初は1階あたり3メートルとして計算しましたが、病院は階高が3.5メートルであったり4メートルであったりというところが多々あることがわかりました。1層あたり3メートルではできないことがよく調べてわかったということです。そういうことをうけて、16メートルまでの建物はディテールなり、色なり、植栽なりで配慮してもらおうと。景観を高さで決めたらいいのではという大町委員のご意見だと思うんですが、実際建つものを想定すると、特に彩都の施設導入地区で学校、研究機関が建ってきます。過度な私権制限をするのはどうかなという考えもありました。当初の不適合建築物をあまりにも増やさないといいことも含めまして今回の変更案になっ

たということです。

増田会長

よろしいでしょうか。特に公的な施設だけを優遇するためにしたものではないと、これをやることによって35棟の不適合建築物のうち31棟を救えるということですね。森岡委員どうぞ。

森岡委員

私も同じような点で理解できていない部分があるわけですがけれども、12メートル又は4階が16メートルを越える建築物の4階を越える部位となっています。例えば15メートル5階だったらどうなるのですか。階数が優先するのですか高さが優先するのですか。もうひとつは景観として本来高さを決めるのに12メートルとか16メートルの根拠はどこにあるのか。基準の地盤面をどこに設定するかによって仮に10メートルの建物であったとしてもその下に建っている16メートルの建物に影響を与えることもある。そのあたりをどう解釈して整理しているのでしょうか。

千田課長

高さ12メートルと13メートルの建物が建っているときに見比べることは難しい、12メートルと16メートルを下から見上げて見比べるのもしんどくて結局何階建てかを見ます。3階建てなら3メートルをかけて9メートルだなと。今回は視点に置いたのは階層で、高さではなくて、先に答えを言いますと、15メートルで5階建ては、16メートルに達していないので分節化の基準に当てはまらない。だから、後は色、ディテール、植栽で山なみ景観への配慮工夫して協議していきます。基準の基本的な考え方は階層で、4階を基準に考えています。高さは建築基準法上の高さから考えています。

森岡委員

それはいいんですが、それがどこにあるかによってこの基準より低いところにあっても標高の高いところにあるものは影響を及ぼすのではないかということですよ。神戸市は両サイドの谷筋の線を引いた線を基準としています、少なくとも地盤面からの高さだけでやっていくことについて影響の大きい小さいは必ずしも言えないのではないかと。

広瀬副部長

みどりまちづくり部の広瀬からお答えします。どうしても建築計画を立てるときの建物高さは建築基準法に依拠せざるを得ないということで平均地盤面からの高さでいかざるを得ないと思います。ただ今回は見え方ということですので、建築計画でいう高さとは別に、議案書でいうと2 - 26ページあたり、フロア図の中で書いているとおり、いわゆる規模が大きいものはシミュレーション作ってもらって市街地からの見え方をチェックする仕組みを提案しています。対象物件の高さの考え方は、右側のにかいてありますように建築基準法上の高さではなく、平均地盤面が階段状になっているものについては、見え方の一番下から上までトータルで22メートルを超えるものは全て対象にしようと考えています。神戸市の件については詳細まで承知していませんが、今回色々議論する中で、基本的に過度な制限にはなっていないと、海拔で線を引くと土地の位置とか形状によってものすごく制限がかかる土地が出てくると思います。それはあまりに危険だろうということで、高さは建築基準法上の計画敷地の中の平均地盤面に依拠して、見え方として全体で22メートルを越えるものはシミュレーションをつくって配慮を願う

ということで対応したいと考えています。それと先ほど千田課長が説明いただきましたが、12メートルとか16メートルが議論になっているんですが、これは分節化の基準であって、分節化の意味あるのは中高層より高い建物例えば10階建てつくるときに50メートル超えるような壁ができるよりは分節化したいと、16メートルまでの建物にそもそも分節化の意味があるのか、それほどではないのではないかとということで、16メートル未満の建物については、分節化以外の基準で、山なみへの配慮とか、色、曲線を使う、緑化であるとかそのプランでできるところをご協力願ひ、アドバイザーの意見もいただきながら配慮願うということで対応していきたいということで、今回基準を改めさせていただきたいということでございます。

森岡委員

確かにこの基準より上は建ててはいかんということではなく、この基準より上は色々配慮して下さい、協議して下さいという意味ですよ。神戸市では1低層のラインより上は分節化しましょうと、考え方のおおもとは違うんですが、あるポイントから見てスカイラインを超えてはダメという規制になっている。そういう方がわかりやすいという気がする。

増田会長

舟橋委員、どうぞ。

舟橋委員

最初に確認したいんですが、2 - 22ページとか色々書いてある中で誤解していると思うんですけど、高さ16メートルを超える建築物で一旦切るのか、それとも中高層となる部位が16メートル以上を指すのですか、4階を超える建築物つまり5階建て以上の建築物を対象

にしているのか、それとも何階建てであろうが4階を超える部分を指しているのかその部分を確認させていただきたい。

千田課長

まず、高さ16メートルを超えているかどうかポイントになります。建物が何階建てであろうが、16メートルを超えた建築物かどうかをまず判断基準です。

舟橋委員

そうすると、2-22ページの上のスライドとかコメントの意見10番で説明がありました、病院、研究所がくるから12メートルまでおさえると難しいとは当然そうだと思いますが、だからこそ協議すべきで、それをはずすのは間違っていると思います。当然変更前の案でいくべきだと思っています。都市景観審議会で議論された上に都市計画審議会でも議論するのは私権制限がないかという説明でしたが、そうではなくて私ども都市計画に関わるものは私権制限すべきだと考えています。程度問題ですが、都市を全体としてどうするかという立場でものを考えているので、当然制限すべきと考えています、財産を没収するか建てられるものを建てさせないとかじゃなくて、ある意味で箕面のまちの景観の価値は個々の私権より大事だよと思っているんですよ、デザインは私権の制限だとは決して思わない。その意味で12メートルと4階がよかったかどうかの議論はあるかもしれないが、さらにそれを16メートルを超えるかつ4階を超えるという言い方は、おかしいと思います。

増田会長

他にないでしょうか、池田委員、どうぞ。

池田委員

私は検討された時の審議会に出ていないのでいきさつは考慮しないで発言しますが、既存不適格が12メートルだと35棟という話がありました。その建物があるという前提でビューポイントから見てやはり見苦しいとなるのか、今のものは景観としてそれなりに評価できるという話なのかお尋ねしてみたい。もし35棟のうち31棟が見苦しいと方向性を示しているとなれば、これから後建てるものの問題だと思うんだけど、これから建てるものを12メートル以下にしてもらわないと困るという理屈になるだろうが、今の状態でも景観としてそれなりに評価できるとなれば、16メートルまで許しても今の景観と変化がないということになるのでは、12メートルを超えるようなものが一般の常識人から見て、ビューポイントから見てどうなんですか、景観としては見苦しいともう少し何とかならんかという話になるのかどうか？

増田会長

そのあたりいかがでしょうか。それと同時に景観という視点で都市景観審議会でも、変更に対して議論いただいて、16メートルの変更が妥当という判断をいただいていると思うんですけど、そのあたりの経緯も少し詳しく説明いただければと思います。

千田課長

まず不適格になっていた35棟の多くは粟生第2住宅、如意谷住宅、青松園にあるマンションが対象になっていますが、全て5階建てです。ですからビューポイントから見たときにさほど山なみを阻害していません。基準が12メートル又は4階以上となったら、既存不適格の建物に住んでいるという心理的負担があるかもしれませんが、客観的に見

てそれがおおきな影響を与えているものでもありません。先般の都市景観審議会でも議論になりまして、そのときに出た意見の中にも、今回の基準は何を対象にしているのかということが、まず大きなポイントになりました、基準ですから、これが12メートルに定めるのか16メートルに定めるのかによってどこからか分岐点がでてきて景観上の配慮してもらおうポイントがでてきます。今回の基準は中高層の建物に対する基準であって、そこに視点をあてて見直すのは妥当との意見をいただきました。そのときに不適格建築物のことは話題になりませんでした。学校、病院、1階が店舗の建物などは当然1階の階高が3メートルを超えるため、4階でも15、16メートルを超える建物が出てくるでしょうと、その辺は容認できる高さではないかという意見がありました。

増田会長

他いかがでしょうか神田委員どうぞ。

神田委員

この間検討をされてきたわけですが、当初私は白島の老人ホーム、新稲の墓地の計画だとかに対して一定のルールを作ろうということを目指していたんですが、そうではなしに中高層の建て替えにあたって基準を設けようという流れになってきたのかなと思うんですが。実態として、私は栗生第2団地に、当初の計画では既存不適格になっているところに住んでいるんですけど、私の団地は建て替えということにはなっていないし。建物を一日でも延命させようと、建て替えは事実上不可能で、如意谷団地の動きはわかりませんが、実態として当面ターゲットになってくるのは彩都の開発で中高層の建築物に光が当たってくると、彩都協等とどうい

う協議をしておられるのかをお伺いしたい。もう一点は、新稲や白島の開発計画との関係で、借り上げ公園等出されていますけどこの動きがどうなっているのか。その2点答弁いただきたい。

千田課長

1点目の、今後彩都でどんどん建物が建っていくと、その彩都協との協議、具体的にどうなっているかということですが、さきほどのパブリックコメントの説明にもありましたように彩都協に出前説明会に行かせていただいております。構成員の皆様は今回の基準等を説明しています。具体的な話ですが、すでに彩都では大きな計画が進められています。当然この計画の中でこの基準を守る必要はない時点での計画ですが、この内容につきまして市からお願いしましてこの基準を遵守した形で計画をされています。

山田部長

2点目の、景観の中で建物だけでなく山のみどりをどう守っていくのかという質問で、みどりを守るということですが、どこを守るのかどこが開発されるかということです。道路幅員があってはじめて開発される、30度以上の山を削って土地利用するということは物理的に考えられない話ですので、地理的な条件を整理させていただいて、しっかり図面上で見るとともに現地を確認し、可能性をわれわれ事務サイドで探ってきました。最終的に3カ所可能性があるという整理をさせていただいた。3カ所について条件的にかぶせるのではなく、まずもって所有者の協力をいただけないかということで、まず話し合いをしよう、話し合いをどういう方向で進めるのかということですが、山なみ景観保全地区の拡大に協力いただけないか

という考え方と、借地公園として協力いただけないかということ、市民緑地として協力いただけないかということです。3カ所個々に話し合いを重ねています。規制をかぶせるのではなくても保全しますと回答をいただいているのが1カ所。もう1カ所は会社として検討しますということで、市の資料が欲しいということで内容を説明するとともに市の資料等を提供しています。今の段階では会社として真摯に検討していただいています。もう1件は前に建築物を建てておられるので、その後ろの土地の土地利用は物理的に不可能となっております。借地公園、市民緑地に協力するという答えはもらえていないが、協議を進めておるという段階です。

増田会長

他いかがでしょうか大町委員どうぞ。

大町委員

パブリックコメントの意見2のところ、箕面市は何もやっていないという発言というか意見がありました。ところがご承知のように平成9年に都市景観条例をつくったり、色々な策をしており、都市計画審議会、都市景観審議会で活発に議論され、市当局もずいぶん骨折りをしていると、それにもかかわらず市民になかなか納得してもらえない、理解してもらえていないということがあると思います。この場で発言するのが適切かどうか分かりませんが、ここで箕面市は景観を大事にするまちだという「景観宣言」みたいなことを提案してみたい。そうすると逆に内海委員が先ほど言ったように、箕面市は景観を大事にするという変な安心感をもたすという痛し痒しの面はあるんですが、一方で市民にアピールしていく、例えば職員が業者に行政指導するときに、京都や鎌倉でもある

まいし何で箕面で、という苦言を聞くそうですが、そういう意味でも箕面市は景観を非常に大事にするまちなんだと、宣言をしてその看板を建てるというのも一つのやり方かなと思っております。

増田会長

事務局答えますか。それとも提言という形でお伺いしておくということにいたしましょうか。

山田部長

市民の感覚は別として、開発業者の感覚としては東の鎌倉、西の箕面、これは開発に対してむちゃくちゃ厳しいという評判だけはいただいております。

増田会長

増田委員どうぞ。

増田（京）委員

私も宣言することはある面決意としてはいいことだと思う。市民から見たら反対に宣言しておきながら、「これかいな」と言われるかなというものも出てくるんじゃないかという部分もあるので、理解を求めていく必要がある。大町委員が言われたようにこのパブコメの2番に対してですけれども、これまで箕面はやってきました、やってきましたと答えているんですね。それでもやっていないというのが市民の意見なんです。如意谷の20階建てマンションの時も今までの総計も裁判資料に出したんですけれども、実際開発されてきているというので重要な資料とならなかったのも事実なんです。私も舟橋委員がいったようにこれは規制を緩和したなと正直言って、これまで一生懸命やると言っていたのに、既存不適格が多いというのはわかりますけれどもちょっと後退するところを見せるとやっぱりかとなる。本当に気概があるのなら、あくまで建てるなということではないんだと、私は山す

そには建てないで欲しいというのが、するんだったらそれくらいのが欲しいなと思っているんですけど、市民は期待を持っているのに結局こんな程度かと、彩都ですでに2軒のマンションをこの基準にあわせたと、結局この程度が建つのかということになるんじゃないかと、でも条例で規制かけるならばこの程度ですということをしちんと市民にわかってもらわなければならない。景観審議会で近隣市の様子をみる必要があるんじゃないかという時に、茨木市は彩都や山手台は開発しているが、都市計画でしぼりをかけて山麓は守られていると、池田は墓地を規制するために条例を作ったとか、それがあって箕面も山麓保全などをかけていったんですけど、まだまだ箕面でもやれることがあるんじゃないかと、借地公園で借りていくということかも知れないんですけども、これからどんなまちを作るのかということをもっと訴えていく方策は必要だと思う、私は建築できないという規制じゃないですよと前から言っていますが、それでもみのおは山麓の景観を守っていくんだと、宣言になるのかもしれないが、そういう方向性を打ち出さないと過度な期待をもたれてしまうと、パブコメの意見が13通しかきていないということですけども、その他にも12月5日には箕面で全国的な景観と住環境を考えるネットワークが開催されているんですね、色んなまちで取り組んでおられる方が箕面は高さ規制に取り組んでいると、12月16日の看板についての景観の市民のグループの勉強会もあったと、本当に市民の意識が高まってきている中で、それに見合ったものになっていかないといけないと思うので、ちょっと丁寧な説明があると思うんですよ、そ

のあたりお考えがあればお聞きしたいと思います。

増田会長

事務局いかがですか。

千田課長

今後の説明ですが、3ヶ月間周知期間をとります。色々な形でこの基準についてPRしていこうと考えています。年明けには早速如意谷住宅へ行って、役員30名集まっていたくことになっています。出前説明会もやっっていこうとも思っています。市民、特に事業者の方に細かく説明していきたいと考えています。総論的になりますが箕面の景観は景観まちづくりという観点で進めています。単に景観というのを条例とか規制だけでは限界があると常々考えています。草の根的な市民の盛り上げ、市民の力が無いといいものはできないと考えています。さきほど12月16日の研究会のセミナーも市から一部援助させていただいて活躍してもらっています。そういう組織をどんどん作っていききたい、その中で市民力を得て箕面市を日本で一番とはいわなくても景観上自慢できるまちにしていきたいと考えていますので、是非とも皆さんの力をお借りしたいと思っていますのでよろしく願いいたします。

増田会長

かなり時間もかかりまして、他にございますでしょうか、中井委員どうぞ。

中井委員

この一番最初にも過度な私権制限になっていないかと問題提起されていますけれども、私たちはどちらかということ元々土地があって建物を建てて活用しているという立場のものからすると、人に来てもらってまちがにぎわうことなので、それはそれで結構なことなんです

が、みなさんと生きていかなければならいということは理解できますけれども、人数が大きくなったから私権を制限するというか、我々が何もできないということになってくると過度な私権制限になってくると、そのバランスも考えた上で取り決めをしてもらえたらと思います。

増田会長

他いかががでしょうか森岡委員どうぞ

森岡委員

要望というか、市で取り組みがなかったという意見に対しては、権利者というか、事業者には市から説明されると思いますが、市民の方々には景観研究会とかまちなみ会議とかいろんな市民団体もあるわけですよ、景観整備機構はどちらかという設計者の集まりだとは思いますが、市民への浸透という意味では、市民が市民に伝えていくということも含めて、もっと展開されたいと思います。要望なり意見です。

増田会長

舟橋委員どうぞ

舟橋委員

最後に、共同住宅の場合と学校、病院の場合を同じように扱っているから議論がややこしくなっていると思います。既存不適格が35棟あるということを最初に言っていたら少し考え方が変わったかもしれない。もう一つは簡単な話で、変更案にしる、変更前にしる、住棟配置をずらすというが、今回の話ですと住棟ばかりでないのこの「住」という字を抜いた方がいいのではないかと思います。

増田会長

意見も出尽くしたと思います、非常に大事な話で、都市計画審議会の枠組みを

超えるような話までも行っていますが、景観宣言するとか、景観まちづくりにとって非常に重要な視点を意見交換できたのではないかと、市に対しましては景観宣言等につきましては、即答できないと思いますが、少しお考えいただきたいと思います。それでは、変更案12メートルなのか16メートルなのかということでご意見ございましたけれども、お諮りいたします。

「箕面市景観計画の変更について」、諮問原案が妥当と判断し、これを答申の基本的な内容とすることに、ご異議ございませんでしょうか。

(異議ありの声あり)

意義があるということですね、さきほどの意見、12メートルにすべきだということですよ。

ご異議があったということでしたので、本案件について採決に移ります。

「箕面市景観計画の変更について」、諮問原案を妥当とすることに対して賛成の方は、挙手願います。

事務局勘定してもらえますか。

14名中(議長除く)9名の賛成をいただきましたので賛成多数により、本審議会といたしましては、諮問原案が妥当とする内容を答申の基本的な内容とすることといたします。

なお、内容については変更ございませんけれども、細かい文言については景観計画を書いていく中で、「て、に、を、は」を含め精査が必要かと思っておりますので、それについて精査していただきたいと思っております。精査した内容については事務局と私とで調整していただくということによろしいでしょうか。内容は変更いたしません。

(異議なしの声あり)

そのように進めさせていただきたい
と思います。

続きまして案件3「北部大阪都市計画
土地区画整理事業（国際文化公園都市
（箕面市域））の変更」についてを議
題といたします。これも諮問案件でござ
います。市の方から説明お願いしたいと
思います。
よろしくお願ひいたします。

案件3 北部大阪都市計画土地区画
整理事業(国際文化公園都市
(箕面市域))の変更につ
いて【諮問】

市（まちづくり政策課 松政）

< 案件説明 >

増田会長

はい、どうもありがとうございます
た。ただいまご説明のあった内容に関し
ましてご意見またはご質問等ございま
したらいかがでしょうか。

神田委員どうぞ。

神田委員

直接に箕面の計画ではないので質問
してもふさわしいかどうかと思うんで
すが、意見だけ言っておきたい。私たち
は今進められている西部地区でも当初
区画整理事業として保留地販売価格を
25万円/m²程度見込んでいたものを、
10万円/m²程度しか売れてないと、そ
れも売れ方が非常に悪いと、今年度はほ
とんど売れていないと聞いています。
600億円程度の欠損金がURに生じるだ
らうと、やがて2013年に開発事業か
ら撤退しますから、その後国民の税金で
補填されるのかどうかということにな
って行くかと思ひます。西部地区でも
そういう状況なんです、中部地区はさら
にひどくて7万円/m²でもいいから売

ってしまおうという。事業として、2013
年のURの撤退を前にしてどちらかとい
うと駆け込みの開発事業だと、それも
これまでは中部地区は彩都、国際文化公
園都市全体の根幹的な看板を担うよう
な施設を誘致すると、ホテルとか国際会
議場とかいうことがかつてバブルの頃
には言われておりましたけれど、やがて
URの撤退方針が明らかにされたとき
に中部地区は凍結、東部地区は撤退とい
う新聞報道がなされた。結局大阪府があ
いだに入って中部地区を開発するため
に岩阪に橋を架けないと造成工事でき
ませんから、岩阪橋梁の建設を大阪府が
推進しようということで、今年の春に予
算がつけられています。あわせて本来の
アドバルーンもかなぐり捨てて、何でも
来いと、今は中部地区は住居系の用途地
域になっているわけですが、準工業に切
り替えるという手続きが茨木市で行わ
れてるということです、そういう意味で
は本来の出発点で掲げられていたこと
からからは大きく変化して、変質してで
すね、中部地区でもURが80億円くら
い損するのではということが今の段階
でも見込まれるということですから、私
としてはこれ以上の開発を進めるべき
ではないという立場で、この案について
は反対を表明しておきます。

増田会長

舟橋委員どうぞ。

舟橋委員

私はこれは箕面市域の問題だと思っ
ています。決して行政区域が向こうだか
らという話ではなくて、北部大阪都市計
画区域ということで一体化しています。
相互の自治体の範囲を超えてお互いに
大きな目で都市の計画をしましよと、
かつ、ここは彩都という一つの一体のエ
リアとして土地区画整理事業として行

われている。幹線道路によって3地区を一体に結ぶんだと、東部であれ、中部であれ、西部であれ、その動向は全体に響くわけです。従って、もし中部地区がこのような形で国際性をかなぐり捨てて、捨てたかどうかわかりませんが少なくとも変更後の文言にはないわけですよ、そういう意味で大きく変質すると、従って箕面市域外の話だからというわけではないと思うんですよ。大阪府がこれを軽易な変更というのはそもそもおかしいと思うんですよ。計画書を縦覧するかどうか手続きは別として、決して軽易な変更ではないと私は思います。従って、今回諮るんであれば、こういう変更によって周辺にどう影響を及ぼすか、交通量がどうなるかとか、どのような企業が来るか、どういふ影響を周囲に及ぼすかということを予測・評価した上でこれが妥当かどうか判断すべきだと思いますので、この段階では府の問い合わせに対してどうお答えするのかわかりませんが、このままでは容認できないと思います。

増田会長

他いがかででしょうか森岡委員どうぞ。

森岡委員

事前の説明聞いてですね誘致する企業が変わってくると聞いて自分でも調べたんですが、調べきってないので行政のお考えを確認したいのですが。いわゆるアセスメントに影響しないかどうかということですね、違う言葉で舟橋委員がおっしゃったんですけれども、アセスメント要綱にふれないのかどうか確認したいのですが。

増田会長

事務局いがかででしょうか。

千田課長

アセスメントについてお答えいたし

ます。平成4年に府の要綱時代に彩都全域で区画整理事業743ヘクタールを対象としたアセスメントを実施して事業に着手されています。その後法律が整備されましたが、今後追加のアセスはする必要がないことを大阪府を通じて環境省に確認しています。実際は茨木市、大阪府、国で協議されており、大阪府の環境評価条例の対象にもなっていないと聞いております。ただ、今回の変更内容で準工業地域が30ヘクタールあり、周辺住民への配慮からURが独自に、影響評価を分析して地元へ説明していると聞いています。

増田会長

森岡委員いかがでしょうか。

森岡委員

既に地元で説明されているということですか。

千田課長

そうです。

森岡委員

その内容について把握されているのであれば概要でもいいのでお聞かせ下さい。

千田課長

細かい数値までは手元にもっておりませんが、工場が来た想定でアセス、影響評価を行っているという聞いており、その結果大気、騒音、交通量も基準以下におさまっていると聞いています。

増田会長

他いがかででしょうか内海委員どうぞ。

内海委員

舟橋委員がおっしゃったように当然箕面市にも影響は出るの事実でしょう、ただ確認しておきたいのは事務的な手続きを箕面市としてはせざるを得ないだろうなど、自分たちのまちが変わるということで茨木市では相当な協議、検

討、激論がなされておると思うんですけれども、容認できませんというてもどうしようもない、もとは茨木が決めたことだと思っんですね、茨木でどんな形でいつ頃決定したかということだけでも、つかんでいる情報だけでもあれば教えて欲しい。

前田専任参事

地域整備担当の前田です。中部地区の変更に伴って箕面市域に大きな影響があるのではないかと、あるいは、彩都として一体的な整備、基本的な考え方で進めている中で、中部地区の変更だから箕面市はどうかというご質問でございます。かつ内海委員に関しましても茨木でどういう議論があったのかということでございますが、誠に申し訳ありませんが現在URあるいは彩都協と茨木市との間で協議が進んできたと聞いておりますが、具体的にどういう意見があったのかということは、把握しておりません。早急にデータ、資料を収集していきたいと思っいます。

増田会長

二石委員どうぞ。

二石委員

舟橋委員が先ほど言われたんですけれども、隣接市ということで、交通問題等影響は間接的には受けると思っいます。議案書の理由に明記されているように、地域経済を活性化していくために経済情勢の変化にあわせて、茨木市できっちり議論、検討されて、茨木市の計画書にあわせて土地区画整理事業の変更を行うというのが変更理由になっていますので私は容認すべきだと思っいます。箕面市域であって都市計画であったり、まちづくりであったり、箕面市が茨木市の中部地区をどうしなさい、こうしなさいとはできないし、しっかり尊重すべきだと思

うので、原案に賛成する旨の意見提起をさせていただきます。

増田会長

他いなかでしょうか、舟橋委員どうぞ。

舟橋委員

都市計画区域は北部大阪となっておりまして、市域とは関係ないと思っいます。大阪府知事からの意見照会なので、茨木市での議論は論理的に関係ない、大阪府知事がこの資料をもって照会したのならば、この資料をもって回答せざるを得ない。あたしは先ほど申した意見を持っております。

増田会長

増田委員どうぞ。

増田（京）委員

今回の改正にあたって大阪府が縦覧をして12月18日まで意見を募集してたと思っんです。その資料を見ましたけど、全体として大きな変化ですし、いただいた資料を見ても中部地区が大きく変わりますよね、中部地区はライフサイエンスパークとしてシンボルゾーンとなっているんですけど、それが変わるといことはやはり東部地区の開発にもすごく影響すると思っんですが、担当に聞いても詳しいことはわからないという状況だったので、そのあたりを示してもらわないとどんなふうになるのかと、例えばすごく良くなるならばまだしも、どんな事業所が来るのかと見てみたら全然普通の町に来るような自動車部品製造か紙器製造とか全然イメージが変わってくるので、これは大きな変化と思っいますので、開発すること自体反対ですけれども、その前にこの変更への説明責任が果たされていないという時点でこれは私は受け入れられない。

増田会長

他いなかでしょうか、神田委員どうぞ。

神田委員

舟橋委員から意見がありましたけれど、私の認識は、事業そのものはコンセプト自体破綻していると、一体的な開発ではあるけれども、既に破綻して拳げ句の果てにこの投げ売りみたいなことをしようとしていると認識をしまして、そういう立場から箕面は箕面、茨木は茨木という言い方をして誤解を与えたかもしれないが、彩都の開発についてはコンセプトも破綻しているし、URの財政計画、事業計画上も破綻している。すでにライフサイエンスパーク、国際文化施設ゾーンの開発をしたときにも、そうするんだといいながら住宅を張り付かせるとかということが既におこっていて、そういう意味ではすでにコンセプトも事業上も破綻しているのに、まだ継続しようとしているということで、反対の意見を言わしてもらったわけです。少し詳しくお話をさせていただきました。

増田会長

他いなかでしょうか、笹川(吉)委員どうぞ。

笹川(吉)委員

今日の茨木市の計画について、箕面市の意見を聴きたいと、そういう趣旨であったと思うんですけども、いきなり回答したいとなっていると思うんですけど、この会合に先立ってですね、茨木市側の計画に反対するものではないと、どういう道路計画があるとか、おおまかなところをスライドで見せていただければこの都市軸の道路計画とか交通量とか舟橋委員が言われたような大きな数字的なものを我々に報告してもらわないと。ただスライド見て茨木市は計画

します、それで箕面の審議会はどうですかと。単純な問いかけではやはり我々としては答えようがないです。少し詳しく大阪府や茨木市の計画を報告していただきたいと思います。

増田会長

事務局補足説明の要望がございますがいかがでしょうか。

前田専任参事

議案書3-3ページから先ほどスライドでお見せしたように、特に今笹川委員がおっしゃられた具体的に道路形態とかどう変わるのかということを含めまして、スライドの中で3-6ページですが、従来の変更前の道路形態が変更後こう道路が変わります、緑地が増えてきますということで、一定示しております。ただ、計画変更するにあたって、茨木市側でどういう議論があったのかということに関して具体的に示せということに関しましては、そのような具体的なデータ資料を本日用意することができていないことに関しまして、申し訳なく思っています。

増田会長

例えば道路幅員がどう変わるのか、土地路用計画面積がどう変わるのかというデータはお持ちではないのですか？

前田専任参事

土地利用の面積の増減に関しては、URから提示された資料でもって把握しております。大ざっぱではございますが、都市計画道路に関しましては11,900㎡減少すると、反対に公園緑地に関しましては、公園が約13,000㎡増加、緑地に関しても約29,000㎡増加するというデータをもらっています。

増田会長

よろしいでしょうか、島村委員どうぞ。

島村委員

今日結論を出すのではなくて、先ほども申しましたように全体としての茨木市がどうやっているのか事情を理解した上で、大阪府に臨んではどうかというのが私の提案です。

増田会長

事務局いかがでしょうか。

山田部長

大阪府の都市計画審議会が2月になるので箕面市の都市計画審議会を開催するとすると、年明けに開催させてもらわないとスケジュール的に間に合わない、というのが実情かなと思います。

色んな意見出ておりまして、茨木市の実情も十分ご説明できておりませんので、事務局としましては1月に再度開いていただければと思います。

増田会長

情報不足で審議できる状況でないので、少し資料を補足して再度都市計画審議会を開いて審議をするという事務局の提案ですけれども、この提案についていかがでしょうか。よろしいでしょうか。

そうしましたら、お手数をおかけしますが、資料不足ということでございますので、この案件に関しましては再度資料を整えて、次回1月になるかと思いますが、早急に日程調整して再審議することにしたと思います。

増田会長

それでは、最後の案件でございますけれども、案件4これは報告案件ですけれども「市街化区域及び市街化調整区域の区域区分の検討状況」についてを議題いたします。これも市の方から説明お願いしたいと思います。

よろしく願いいたします。

案件4 市街化区域及び市街化調整区域の区域区分の検討状況について【報告】

市（まちづくり政策課 松政）

< 案件説明 >

増田会長

ただいまご説明いただいた内容に關しましてご意見、ご質問等ございましたら、いかがでしょうか。

はい、神田委員どうぞ。

神田委員

今回の市の案は妥当だと思うんですが、確認しておきたいのは今後の線引き見直しがどうなっていくのか、見直しはお持ちなんでしょうか？

千田課長

定時線引きというのは5年から7年に一度、府下全域統一でございますので平成22年の後はおおむね5年から7先にあり、箕面市のまちの全体の動向などを総合的に勘案して考えていきたいと思っております。

神田委員

今の国や世界的な流れもそうですが、スモールシティでいこうという流れで動いていますし、今回の市街化調整区域の検討も出発点は調整区域は開発しないという国の大方針を基に市の対応をどうするのかということが検討されてきたわけですから、この間検討してきた方策でまちの整備をすると、あり得ると思うんですけれども。その辺は市はどう考えているんですか。

広瀬副部長

現時点での箕面市の方針としてはこの間平成19年、20年に議論いただきました「市街化調整区域の土地利用のあり方検討」でお示しをしたものが現時点での箕面市の方針ということですので、

現時点ではそれ以上でもそれ以下でもない、ということです。

増田会長

他いかがでしょうか。よろしいでしょうか。そうしたらこれに関しましては、区域区分を変更しないという市素案をもって大阪府に提出するという形で進めていただきたいと思います。よろしいでしょうか。

(異議なしの声あり)

ありがとうございます。それではこれで、全ての日程を終えたと思います。案件3に関しましては資料不足ということで次回もう一度議論するという事です。案件2の景観計画の変更に関しましては、色々な意見をいただきまして、景観宣言等含めてやはり箕面市が日本に冠たる景観を配慮した市としてですね、箕面市の個性あるいは魅力というものをより強く打ち出してはどうかという意見がだいぶでたと思います。あるいはそれに伴って市民の方々へのまだまだ啓発といいますか意識統一もまだまだやっていく必要があるということも課題としても言われましたし、ある部分適切なバランスも非常に重要だと指摘もいただいておりますので少しその辺も鑑みて、また、今総合計画も議論されておりますのでそのあたり今後の市政に反映していただければと思います。

それではこれで審議を終えたいと思いますけれども、今年もこれで終わりとなりますので、1月には再びみなさんと会わなければならないということになるかと思いますけれども、本年一年間ありがとうございました。みなさん良いお年をお迎え下さい。

これで平成21年度第3回箕面市都市計画審議会を閉会したいと思います。