

令和5年(2023年)6月12日

川合・山之口地区及び彩都粟生地区における都市計画等の変更について パブリックコメント 実施結果公表

[案件の名称]

川合・山之口地区及び彩都粟生地区における都市計画等の変更について

[結果公表閲覧期間]

令和5年(2023年)6月12日(月)から7月12日(水)まで

[閲覧場所]

- ・市ホームページ
(アドレス : <https://www.city.minoh.lg.jp/machi/kawai-yamanoguchi.html>)
- ・みどりまちづくり部 まちづくり政策室 (箕面市役所 別館4階 49番窓口)
- ・行政資料コーナー (箕面市役所 別館1階 12番窓口)
- ・箕面市役所豊川支所、止々呂美支所・総合保健福祉センター・西南生涯学習センター
- ・中央・船場・東図書館・みのお市民活動センター

[実施結果概要]

- ・募集期間 令和5年(2023年)3月6日(月)から4月4日(火)まで
- ・意見の件数(提出者数) 14件(7名)
 - 川合・山之口地区に関する意見 13件(6名)
 - 彩都粟生地区に関する意見 1件(1名)
- ・頂いたご意見と市の考え方
詳細は次ページ以降をご参照ください。(ご意見は誤字、脱字を除き原文のままとしています。)

問い合わせ先 :

箕面しみどりまちづくり部まちづくり政策室
電話 072-724-6810(直通)

頂いたご意見	市の考え方
<p>1 川合・山之口地区に関するご意見</p>	
<p>本パブリックコメントは、川合・山之口地区における都市計画等の変更案について、提出されたご意見に対して市の考え方をお示しするものです。しかしながら、頂いたご意見の多くが土地区画整理事業に対する質問やご提案であるため、土地区画整理準備組合等と調整の上、可能な範囲で市の考え方をお示ししているものです。</p>	
<p>(1) 土地区画整理事業に関するご意見</p>	
<p>① 川合山之口地区計画変更について。</p> <p>①都市計画道路の川合山之口線の着工が未定である中で、都市整備では都市計画道路を完成後に周辺商業施設を整備するのか、又は先行して商業施設を整備するのでしょうか。全体として何年後の街開きを予定しているのでしょうか。</p>	<p>現在、土地区画整理準備組合において、土地区画整理事業の事業計画等を検討中であるため、都市計画道路川合山之口線と商業施設のどちらが先行して整備されるかは未定です。</p> <p>また、まちびらきの時期についても同様に未定ですが、令和8年度に一部商業施設が開業し、令和9年度までに土地区画整理事業が完了することを目標に検討されています。</p>
<p>② 再開発の件、大いに賛成致します。</p> <p>近所に住む方とも意見交換を行いました。皆さん肯定的であり特に商業施設が出来ることを期待しております。</p> <p>一点意見として、今回の再開発で「豊川北小学校と第6中学校の東方面校区の通学路を改善できないか」という点です。</p> <p>現状、当該東方面校区の小中学生は、主に茨木能勢線を通して通学しております。しかしながら、茨木能勢線の歩道は非常に狭い上に所々柵もなく交通量も多く通学路として適しているとは言い難いものです。</p> <p>今回の道路が出来ること、茨木能勢線の交通量が幾分は減ると期待しておりますが、予定されている川合山之口線を見る限り、北西から南東に向かう作りであり、当該校区生の住居地から離れる方向です。よって遠回りとなるため、川合山之口線が通学路として使用されることは少ないと予想します。</p> <p>素人のため恐縮ではありますが、例えば下記のような道路を通す案を検討いただきたいです。</p> <p>提案その1：川合山之口線と小野原中村線の老人ホームファンライフ箕面あたりを南北に繋げる歩行者専用道路 → 第6中学校への通学路の</p>	<p>通学路については、市としましても、子どもたちの安心、安全に関わる極めて重要な事項であると認識しています。</p> <p>「提案その1」については、土地区画整理事業区域内で歩道を設けた道路を整備して小野原中村線に接続することで、茨木能勢線以外に、安全に小中学校に向かうことができるようになります。</p> <p>「提案その2」についても、ご提案された場所の近隣に、茨木能勢線と川合山之口線を南北につなぎ、歩道を設けた道路の整備を検討されています。</p> <p>いずれも、今回のご提案に沿った内容で土地区画整理準備組合が土地利用計画案を策定し、市に対して提案されています。</p> <p>併せて、市教育委員会等の関係部局においても、新たなまちづくりに伴う道路整備の状況や交通量の変化などを考慮の上、必要に応じて通学路の変更や、児童生徒に対する登校指導の充実を図ってまいります。</p> <p>なお、本市公立小学校の通学路については、各校が地域住民やPTAなどの意見を聴きながら決定しているもので、中学校については、通学路を設定していませんが、適宜生徒に対して登校指導を行っています。</p> <p>また、通学路の安全対策については、箕面市青少年指導員が中心となって、地域住民、PTA、教職員、市職員、警察などが参</p>

	<p>改善が期待できます。</p> <p>提案その2：川合山之口線と茨木能勢線のファミリーマートあたりを南北に斜め／線に繋げる道路 → 豊川北小学校と第6中学校への通学路の改善が期待できます。</p> <p>何れにせよ、茨木能勢線の通学路の改善という観点からご検討いただきたく、何卒お願い申し上げます。</p>	<p>加する「危険箇所・問題箇所点検活動」を毎年実施し、見つかった危険箇所・問題箇所は市に提言され、市は提言内容をもとに警察や大阪府などとも連携しながら、順次改善に努めています。</p>
③	<p>都市計画等の変更で、自宅前に流れる川の向こうに広がるのどかな、田園風景が大きく変わると思うと、今から気になってます。</p> <p>一度、担当の方が説明に自宅まで足を運んでいらっしやいましたが、計画予定の大まかな図面を見せて貰って、自宅の固定資産税が上がる説明のみでした。</p> <p>私としては、固定資産税が上がる事より、景観が一変する事への懸念が強いです。</p> <p>そもそも、10年位前に現住所への引越の決め手になったのは、都市計画が中止になって今後自宅前の川向こうは整備しないと聞いたからです。</p> <p>丁度、自宅の前の辺りには、物流センターが立つと聞いてますが、川の向こうに大きな壁が立ちだかると思うと正直辛いです。</p> <p>どうか、余り高層な建物は建設しないでほしいです。</p> <p>緑を大切に、住宅が並ぶ川の向こうは、緑が多い公園等にして欲しいです。</p>	<p>川合・山之口地区は、近年、農業従事者の高齢化や担い手不足などにより、休耕地が増える傾向にあり、継続的な営農が難しい状況が予想され、地域の衰退や、無秩序な小規模開発につながることを懸念されていました。</p> <p>これを受け、地域の課題解決のみならず、粟生間谷地域の発展も見据えて、当地区の地権者の皆様が協力して、組合施行の地区区画整理事業を検討され、現在の土地利用計画案を提案されています。</p> <p>土地利用計画案では、まちの活性化に向けて大規模商業施設や物流、業務施設の立地を検討されることに加えて、地区の外縁部には公園や緑地を配置するなど、近隣地域へ配慮されています。</p> <p>市としましては、建築物の高さの上限や、立地できる用途に制限を設けるほか、商業エリア及び業務・物流エリアについては、規定より10パーセント上乘せして15パーセント以上の緑地を確保するようルールを設けるなど、可能な限り緑を確保し、周辺環境に配慮したまちづくりを進めてまいります。</p>
④	<p>・阪大箕面キャンパスの跡地活用事業と連携し、シナジー効果を生み出すような開発ができないか、検討してみたいかがでしょうか。(具体的な案はありませんが)</p>	<p>本土地区区画整理事業地と大阪大学箕面キャンパス跡地活用事業地は、いずれも粟生間谷地域における新たなまちづくりの取り組みで、距離的にも約1キロメートルと近接しているため、東部地域全体の活性化につながるまちづくりとなるよう、引き続き取り組んでまいります。</p>

⑤ 2)、市民農園としての活用

すぐお隣の茨木市では宅地にそぐわない土地を「ふれあい農園」として整備し、市民から好評を博していると聞いている。

アクセスがよく、利用料金も適正なので興味があったのだが、利用資格として「茨木市民」となっているため、箕面市民は利用できない。とても歯がゆく思っている。

整備区画の多くは農耕作地であり、土も豊であるものと思うが、そこを人手がないという理由だけでコンクリートで固めてしまうのはもったいない。

日当たりがよく、耕作が望める場所は「貸農園」として整備し、市民に貸し出すなどの計画は加えられないだろうか。

箕面市としても定期的な収入が望めるので悪くはないと考える。

農園運営の懸念として、利水の問題が発生しそうに思う。

計画では、ため池を埋めて道路や緑地計画の一部になっているように見える。

川と土地の高低差から考えると、川から水を引くにはポンプなどの施設が必要になり運用コストがかかる。

今の池を緑地部や公園の一部と残しつつ、水は農園で利用するという計画も良いかもしれない。

本土地区画整理事業では、新名神高速道路や国道 171 号からのアクセスが良好な交通ポテンシャルを活かし、商業施設と物流・業務施設を中心とした市街地を形成することで、粟生間谷地区全体の活性化につながるまちづくりの実現を目指しています。

現在の土地利用計画案では、区域の東側に今後も営農を希望される地権者が自ら耕作するための地区として約 0.2 ヘクタールの集合農地を設定していますが、将来に亘り農地として土地利用されるか否かは農地所有者の判断になるため、農地以外の土地利用も想定し、都市計画のルールを設定しています。

茨木市で実施されている「ふれあい農園」は「茨木市市民農園条例」に基づくもので、彩都区域内で土地区画整理事業の換地により茨木市が取得したものの、公共施設用地として利用困難な土地 2 カ所において開設されています。

一方で、現在本市においては市有地を市民に農地として貸し出すようなことはなく、それぞれの農地の所有者が市民農園として市民に農地を開放されています。

市が市民農園を実施するためには、新たに市が土地を取得するとともに、運営について費用対効果をふまえた検討が必要となります。

ご紹介いただきました事例を参考に、市民が農業に親しむ機会の提供や、市有地の維持管理の手法の一つとして、研究させていただきます。

⑥ 都市計画等の変更の説明会に参加いたしました。土地の区画整理も今後も進むとのこと。細街路の設置の詳細もある程度説明がありましたが、どうしても自動車優先の配置になっているように思います。

南側の高台にある現在のため池や水路沿いは非常に眺めも良く、北摂の山並み彩都の街並み・モノレール、周辺の地域の田園風景等非常に魅力的な眺望と思っています。

ぜひ、水路敷や里道敷を利活用して、自転車道・遊歩道を整備されてはいかがでしょうか。

近隣でも道路沿いの歩道や自転車道が整備されていない区域が多いとのこと、日常の通学・通

土地区画整理準備組合は、新名神高速道路や国道 171 号からのアクセスが良好な交通ポテンシャルを活かした大型商業施設や物流・業務系事業者の進出を想定しており、車両の円滑な通行とあわせて歩行者や自転車の通行について様々な検討をされています。

また、水路や緑地、公園などについても、その機能性とともな、まちづくりにおける活用についても検討されています。

いただきましたご意見については、これらの検討の参考となるように土地区画整理準備組合に伝えます。

<p>勤に利用できますし、休日等にはサイクリングの魅力的なスポットになるのではないかと思います。</p> <p>ため池があったとか水路の歴史とか紹介いただければ、近代農業の遺産の名残的な歴史遺産の記録となり、これまで維持管理されてきた地域の方々の思いにも沿う開発になるのではないかと思います。</p>	<p>また、市としましても、都市計画等において、建築物の高さの最高限度を設定したり、敷地内の緑化を誘導するルールを設定するなど、周辺の地域や景観にも配慮しながら、当該地区の特性である緑も活かしたまちづくりを進めてまいります。</p>
<p>(2) 交通渋滞に関するご意見</p>	
<p>① 今回の対象地区について、以前から放置しておくにはもったいないと思っていましたので計画には賛成です。その上で意見を申し上げます。</p> <p>・大型の商業施設ができることにより予想される渋滞への対策をお願いします。</p> <p>現状、万博外周道路と171号線が交差するあたりで頻繁に渋滞に遭遇します。これを解決せずに大型の商業施設が完成すると、渋滞が今以上に悪化し、粟生間谷/彩都住民の生活に支障がでると考えます。</p>	<p>現状、府道茨木摂津線と国道171号が交差する清水交差点及び大阪モノレール豊川駅前の交差点（茨木市域）における渋滞については認識しており、土地区画整理準備組合が交通量調査を実施し、その結果をもとに対策について調査、検討をしています。</p> <p>本市としても、ご指摘の点については東部地区のまちづくりの課題として認識しており、土地区画整理事業における対策とともに、さらに茨木市や大阪府、大阪府警等の関係機関に対して課題解決に向けた働きかけを行ってまいります。</p>
<p>② 整備事業については概ね賛成ですが、同時に懸念事項があり筆をとりました。</p> <p>1)、道路整備について</p> <p>府道1号線と国道171号の交差部が、特定時間帯ではあるものの慢性的な交通渋滞が発生している。</p> <p>また今後、府道1号茨木摂津線の延伸(彩都東部地区の開発)もあり、さらに交通量が増える可能性が高い。さらに、同整備地区に大型商業施設の計画があると噂では聞いているが、そうなりますとますます渋滞への懸念が重なる。</p> <p>今の計画では、計画道路が府道1号線の渋滞ポイントに接合するような形で設定されているように見えるが、交通量の想定に問題がないのか心配である。</p> <p>府道1号線を彩都西駅から南下する道は、彩都粟生地区の基盤道路であり、地区外に出るには通る必要があるため、渋滞による不満は大きい。十分な交通量を確保するためにも、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・府道1号線の東側、豊川駅高架下付近の複線化(高架道路の複線化) ・国道171号の交差点部、右左折の複線化 	<p>・現状、府道茨木摂津線と国道171号が交差する清水交差点及び大阪モノレール豊川駅前の交差点（茨木市域）における渋滞については認識しており、土地区画整理準備組合が交通量調査を実施し、その結果をもとに対策について調査、検討をしています。</p> <p>本市としても、ご指摘の点については東部地区のまちづくりの課題として認識しており、土地区画整理事業における対策とともに、さらに茨木市や大阪府、大阪府警等の関係機関に対して課題解決に向けた働きかけを行ってまいります。</p> <p>・彩都地域と府道箕面池田線を直接結ぶ路線である都市計画道路国文都市4号線については、現在彩都トンネルから府道箕面池田線にかけて事業用地の取得等を進めています。</p> <p>さらに、府道箕面池田線より南側については、萱野中央地区や、新御堂筋につながる都市計画道路萱野東西線に直結する新たな路線として都市計画道路石丸粟生外院線を令和4年3月30日に都市計画決定して</p>

などを、並行して進めて欲しい。

また交通量の分散、また基盤道路のバックアップを目的として、

- ・彩都トンネルから国道171号への延伸計画の推進

- ・粟生間谷西四丁目バス停を通る茨木能勢線～箕面池田線への道路整備の計画

(こちらも散発的に渋滞が発生しているのので、トンネルから箕面池田線へ、さらに171号へと直線的に接続する計画の方が望ましいと思う)を、検討して欲しい。

都市計画とは少し離れるが、大阪モノレール彩都線は距離の割に運賃が高く感じる。

結果、モノレールの利用率を下げ、さらに車の利用を促す悪循環に陥っているように感じる。

残念だが彩都線の延伸がなくなったことで、今後の初乗り運賃の値下げは期待できないかと思う。

運賃については箕面市から提案することではないと思うが、大阪モノレールに一任するのではなく、都市計画の一部と考え、協力できる事がないか模索して欲しい。

- ・商業施設ができたと仮定して、彩都西駅からの無料送迎サービスの設定を義務化し、車の利用を減らすなど

- ・渋滞緩和(マイカー利用削減)の実証実験として、彩都西駅からの初乗り運賃値下げなどを行ってみるなど

います。

将来これらの路線が開通すれば、交通量は分散され、川合・山之口地区の交通量の低減にも大きく寄与すると考えます。

- ・大阪モノレールの運賃や商業施設の無料送迎サービスなどについては、市で決定できるものではありませんが、前記のとおり、東部地区のまちづくりにおける交通課題として、今後のまちづくりの進展に伴う交通環境の変化を注視し、他市の事例等も参考に調査、研究してまいります。

(3) 進出事業者に関するご意見

① ②昨年の市長タウンミーティングにおいて、上島市長はコストコがくると発言がありましたが、門真市に新設してる中で箕面市でもできるのでしょうか。コストコホールセールと合意ができているのでしょうか。

土地区画整理準備組合が、北米倉庫型商業施設や物流施設等の誘致を提案された事業者を土地区画整理事業の業務代行予定者として選定されたもので、以降、複数の事業者と協議、調整中であると聞いています。

②	<p>景観形成の方針によると「個性とにぎわいのある商業施設の立地」とある。だからテレビ番組でも良く取り上げられる「アメリカ外資のコストコを建設する」という考えは、短絡的で大変な危機感を覚える。</p> <p>土地が借地か買収かは未定とのことだが、どちらにしても外国資本に利益を吸い上げられ、日本や箕面地元には全く利点がない。そういう地域が増えると日本がどんどん貧しくなっている現実がある。</p> <p>川合、山之口地区の地権者は箕面の土地が買われる、又は貸すことは、将来的に箕面の、日本の未来のためになるのか、よくよく考えてもらいたい。今だけ良ければ、金だけあれば良いのか？</p> <p>またコストコは既に尼崎市にあり、門真市にも建設予定と聞くが、箕面にまで誘致して本当に個性あることになるのか、疑問に思う。にぎわいを求めた結果、車乗り入れ増加による周辺道路の渋滞というようなデメリットの方が大きいと思う。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・進出事業者に関するご意見については、土地区画整理準備組合に伝えます。 なお、土地区画整理準備組合が、北米倉庫型商業施設や物流施設等の誘致を提案された事業者を土地区画整理事業の業務代行予定者として選定されたもので、以降、複数の事業者と協議、調整中であると聞いています。 ・交通渋滞に関するご意見に対する市の考え方については、前述「(2) 交通渋滞に関するご意見」のとおりです。
③	<p>区画整理南端のモノレール沿いの道の近くには公園も設置の計画もあるようですので、近隣に自転車関係、アウトドア関係の施設を誘致していただければ、街のにぎわいづくりに貢献いただけるようになるのではないかと思います。</p>	<p>進出事業者に関するご意見については、土地区画整理準備組合に伝えます。</p> <p>なお、土地区画整理準備組合が、北米倉庫型商業施設や物流施設等の誘致を提案された事業者を土地区画整理事業の業務代行予定者として選定されたもので、以降、複数の事業者と協議、調整中であると聞いています。</p>
(4) (仮称) 川合駅に関するご意見		
①	<p>③モノレール新駅についての記述がありませんが、乗降客数を見極めながら検討は何年後までを想定しているのか。</p>	<p>(仮称) 川合駅に関する取り組みについては、平成 30 年 12 月に川合・山之口地区を含む粟生間谷地区の 8 自治会長から本市に対して「モノレール新駅の設置」「周辺地区まちづくりの再開への市の支援」の要望書が提出されました。</p>
②	<p>※追伸：川合新駅はもう計画にないのでしょうか？</p>	<p>平成 31 年 2 月には、箕面市・大阪府・大阪高速鉄道株式会社の 3 者で新駅の検討に積極的に協力する旨の覚書を締結しました。</p> <p>以降、地域と緊密に連携してまちづくりの取り組みを行っていますが、モノレール新駅設置の重要な判断要素となる乗降客需要については、土地区画整理事業における土地利用によっても大きく変動するため、まずは土地区画整理準備組合と連携し、本</p>

土地区画整理事業によって、魅力的なまちづくりを実現することが肝要であり、まちづくりの動向を踏まえ、新たな乗降客の需要を見極めた上で、新駅設置に向けた検討を本格化できるものと考えています。

よって、現時点で具体的な新駅設置の計画や検討期間などは想定していませんが、今後の動向を注視してまいります

2 彩都栗生地区に関するご意見

彩都栗生地区都市計画変更について。

中高層住宅から戸建て住宅ですが、彩都地区においては、内科や小児科、耳鼻科といった医療機関がないこと。

子育て世帯が多く流入しており、また子育て支援施設（おひさまルーム）や図書館といった施設、及び今後の就学前児童の増加により保育施設の新設が必要と思われる。

一般住宅地ではなく、施設導入地区として彩都地区における住みやすさを充実すべきではないでしょうか。

今回の変更は、住宅地区における居住環境の確保を主たる方針として、計画住宅地（中高層等）から計画住宅地（戸建等）へと変更し、用途地域を第一種低層住居専用地域に変更しようとするもので、診療所、図書館、保育園、子育て支援施設などについて建築可能です。

しかしながら、民間診療所の開業場所について、市は直接関与できず民間事業者の判断になるため、ご意見は一般社団法人箕面市医師会に伝えた上で、新たに診療所を開業する際には彩都地区への開業を検討をしてもらうように依頼します。

その他の施設の新設にかかるご意見については、関係部局に伝えます。