

## 令和7年度第1回 箕面市都市景観審議会 議事要旨

1. 日 時：  
令和7年(2025年)6月30日(月曜日) 午前10時30分から午前11時15分
2. 場 所：  
箕面市役所本館2階 特別会議室
3. 出席者：
  - 1) 箕面市都市景観審議会委員(6名)  
会長 加我 宏之 氏  
委員 福田 知弘 氏 (WEB参加)  
委員 松出 末生 氏      委員 横山 あおい 氏  
委員 若本 和仁 氏      委員 堀内 初美 氏
  - 2) その他  
市関係者及び事務局(8名)  
傍聴者 (4名)
4. 案件：
  - 1) 川合・山之口地区における景観計画の検討状況について(報告)
  - 2) 公聴会制度の創設について(報告)
5. 会議進行：  
事務局から、委員の過半数の出席(委員9名中6名の出席)を確認し、会議が成立していることを報告した。
6. 議事内容

### 【案件1】川合・山之口地区における景観計画の検討状況について(報告)

(案件説明)

(1) これまでの経緯について

市：本市の東部に位置する川合・山之口地区は、令和5年9月29日、市街化調整区域から市街化区域に編入し、都市計画に、土地区画整理事業を定めるとともに、当該地区における用途地域等の変更や地区計画の決定を行った。それに併せ、特に重点的に都市景観の形成を図る地区とすべく景観計画の変更も行った。

令和6年9月、土地区画整理法に基づき、土地区画整理組合は、施行地区面積、公共施設等の変更に伴う事業計画の変更について認可を受けるとともに、土地利用計画が概ね固まったことから、施行地区内の宅地について仮換地を指定した。

本案件は、当該事業計画の変更認可を受け、地区計画における地区の区分の面積の変更等により、都市計画の変更を行う必要が生じたことから、景観計画の区域図等についても変更を検討しており、その内容を報告するものである。

## (2) 事業計画変更認可の内容について

市：令和6年9月の土地区画整理事業計画の変更認可における変更箇所は、事業費の変更を除くと2点あり、1点目は、施行地区面積の変更である。当該変更は、土地区画整理事業施行区域外となっていた一部土地について、地権者や河川管理者との協議が整ったことにより、当該土地を施行区域としたものである。

令和6年7月、施行地区面積の変更に伴う都市計画の変更が行われたが、景観計画においては、特に重点的に都市景観の形成を図る地区として、当初から当該土地も含めた計画となっていたことから、景観計画の見直しは行っていない。

2点目は、公共施設等の変更で、変更理由は、土地利用計画が概ね固まったことによるものである。当該変更は、本案件の要因となる事項も含んでいるため、変更認可申請書から抜粋し、その内容について説明する。

主な変更内容は、①から⑤の5つである。

まず、変更内容①は、変更前の土地利用計画では、区画道路により2つの街区が想定されていたが、その西側の街区が狭く、物流・業務エリアとしての活用が見込めないため、区画道路を廃止することで1つの街区とし、道路と緩衝緑地エリアを設ける計画に見直された。

変更内容②は、隣接する沿道商業エリアを西側に拡張したことに伴い、物流・業務エリアと沿道商業エリアそれぞれの街区面積が見直された。

変更内容③は、施行区域南側の雨水を、施行地区内を經由して勝尾寺川に放流できるよう、管路敷用地を確保するため、緑道を新設する計画に見直された。

変更内容④⑤は、施行区域南東部の茨木市側に向かって高低差が大きいことから、市域界に緩衝緑地帯を設けるため、道路線形が見直された。また、より有効な土地の活用を見据え、宅地の大街区化及び誘致施設の変更により、道路幅員も見直されている。

なお、本案件の要因となる事業計画の変更は、③を除く①から⑤の4つである。

### (3) 都市計画の変更(案)事項一覧について

市：事業計画の変更認可に伴い、都市計画を変更しようとする場所と事項を一覧で示している。A、C、Eについては、用途地域を「近隣商業地域」から「商業地域」に、高度地区を「第6種22m」から「第8種31m」に、防火・準防火地域を「準防火地域」から「防火地域」に、地区の区分を「沿道施設地区②」から「商業集積地区②」に変更を予定している。

また、B、Dについては、用途地域を「商業地域」から「近隣商業地域」に、高度地区を「第8種31m」から「第6種22m」に、防火・準防火地域を「防火地域」から「準防火地域」に、地区の区分を「商業集積地区②」からそれぞれ「沿道施設地区①、②」に変更を予定している。

### (4) 都市計画(地区計画)の変更(案)について

市：地区計画では、事業計画の街区ごとに土地利用方針等を定めており、地区整備計画において、その地区の面積、建築物等の用途の制限などを定めている。

変更は、各場所の変更に伴い、計画図及び地区計画に定める地区整備計画における地区の区分の面積が変更となる予定であるが、その他事項についての変更はない。

### (5) 景観計画について

市：都市計画では、緑豊かな都市景観を保全・育成し、暮らしを支えるまちなみの魅力を高めるまちづくりを実現するため、建築物の用途の制限などを定めることにより良好な市街地環境の誘導を図っているが、本市では、加えて、地域の特性や課題、住民の意向などを踏まえて景観計画を定め、周辺の住宅地と調和した良好な景観形成をめざしている。

景観に関するルールについて、「都市景観基本計画」において、景観形成の方針を、景観計画では、その基本計画に基づく景観誘導のルールなどを定め、市都市景観条例において、届出や許可の手続きなどを具体的に定めている。また、川合・山之口地区は、都市景観形成地区に指定されており、景観計画にて敷地内の緑化、垣又は柵や屋上施設などのルールを定め、それらを適正に執行することで、地区の特性に応じた良好な景観の形成を図っている。

景観計画の決定又は変更をしようとする場合については、まず、土地利用計画のコンセプトや地権者等の話し合い・提案などに基づき、景観形成の方針やルールの検討を行い、素案を作成した上で、市民などの意見を案に反映するため、パブリックコメントなどを実施し、提出されたご意見などを踏まえて、市が景観形成の方針やルールの案を作成する。

市が作成した案について、景観法や都市景観条例に基づき、都市景観審議会及び都市計画審議会への諮問を経て、景観計画の決定又は変更を行っており、本案件についても、今後、同様に手続きを進めていく予定である。

(6) 景観計画の変更(案)について

市：景観計画における区域図は、地区計画に定める地区の計画図に合わせて定められている。今回の景観計画の変更(案)では、地区計画における地区の区分の変更等により、景観計画区域図の変更及びみどりの空間を確保する位置を変更するものであり、そのほか、景観誘導のルールなどの変更はない。

市：本地区では、土地利用に応じ、緩衝緑地や人が集い憩うことができる場として整備し、周辺環境に十分配慮する位置として、みどりの空間を確保する位置を、位置図により、地区独自に定めている。

まず、施行区域西側の「変更位置1」については、区画道路を廃止したことに伴う変更である。次に「変更位置2」は、沿道商業エリアを拡張したことに伴う変更、「変更位置3」は、市域界に緩衝緑地帯を設けるため、道路線形が見直されるとともに、より有効な土地の活用を見据え、土地を大街区化したことに伴う変更である。

なお、「変更位置3」の施行区域東側の市域界について、みどりの空間を確保する位置を廃止しているが、本市としては、当該場所に、緩衝緑地エリアが設けられる計画となり、公共用地として、確実にみどりの空間が確保されることから、本来のみどりの空間を確保する位置を定めた目的は十分に達成できているものとする。

(7) 今後のスケジュールについて

市：本案件は、本日の報告後、7月18日に開催が予定される都市計画審議会にも報告を行い、8月頃、パブリックコメント等の実施により、市民などに対する意見聴取を経て、景観計画の変更案を作成する予定である。その後、当該変更案について、令和8年1月に本審議会に、2月に都市計画審議会に諮問を予定しており、3月頃には景観計画の変更・告示を行う予定である。

(質疑応答)

委員：土地利用計画の変更に基づく都市計画の高度地区の変更とのことだが、誘致を予定している施設が変更されることが主な要因か。

市：誘致する施設の変更によるものではない。あくまでも道路線形の見直しや、緩衝緑地帯を設けるといった土地利用計画が変更になったことに伴う都市計画と景観計画の変更である。

委員：景観計画に定められた「みどりの空間を確保する位置」の管理者は誰か。

市：みどりの空間を確保する位置が定められた街区の施設を所有する事業者の協

力により維持管理がされる。

委員：土地利用計画図に示された緩衝緑地帯の管理者は誰か。

市：公共用地となるため、本市が管理することになる。

委員：市が所有、管理する緩衝緑地帯については、管理が十分になされることと思うが、事業者が管理する部分については、管理が行き届かなくなる恐れもあるため、適宜指導を行うべきと考える。

会長：みどりの空間を確保する位置について、各事業者とも府道茨木摂津線や都市計画道路川合山之口線などの道路に面した箇所は、施設の「顔」とも言える箇所であるため、維持管理に注意が払われると思うが、道路と面していない箇所などは、管理が行き届かなくなることも想定されるため、適宜モニタリングをすべきと考える。

委員：本地区には、データセンターが誘致される予定と聞いているが、その後その計画に変更はないか。

市：施設の誘致については、土地区画整理組合が進めているところであるが、データセンターについては、本地区の西側及び東側の街区において誘致が計画されている旨聞いている。

委員：彩都には、既にデータセンターが立地しており、大阪大学箕面キャンパス跡地においても、誘致が予定されている。建築物としてデータセンターは、人の出入りもなく殺風景に感じられるため、景観への影響が懸念されるが、景観に対する配慮として市は何らかの対策を検討しているのか。

市：景観への配慮としては、みどりの空間を確保する位置を定めるなど緑化を推進することで周辺環境への配慮を求めるほか、景観計画において、垣又は柵のしつらえ、屋上施設などの基準も定めている。建築物を建築する際は、都市景観条例等に基づき届出が行われるが、届出を受理するまでの過程においても、事業者と適切に協議を行い、景観への配慮がなされるよう指導していく。

会長：データセンターは、ファサードが単調になりがちのため、まちなみづくり相談の場を活用して、景観に対する工夫が十分になされるよう注意してほしい。

市：適宜都市景観アドバイザーからの助言等を受けながら、進めていくものと考えている。

委員：高度地区が変更される予定のようだが、あくまでも用途地域が、「近隣商業地域」から「商業地域」に変更となることに伴い、事務的に高度地区も一緒に変更するという理解で良いか。

市：ご認識のとおりである。

委員：みどりの空間を確保する位置が一部廃止されるが、そちらは土地利用計画において、緩衝緑地帯が設けられる計画となったことで、より良い計画になったと感じている。

委員：多くの方が懸念されるように、本地区は元々みどりが豊かな土地であったところに、土地区画整理事業の施行により新たにデータセンター等の建築物が建てられることで、殺風景な景観となってしまいう可能性がある。建物のデザインを工夫するだけではなく、みどりの空間を確保することで、環境問題への配慮という観点や、訪れる人が精神的な豊かさを感じられる場所となるよう期待している。

会長：ほかに意見はあるか。

(意見なし)

会長：意見がないようなので、引き続き、本案件は報告内容のとおり手続きを進めていただくことで良いか。

(異議なし)

会長：今後、7月に都市計画審議会にも報告を行い、市民や事業者の意見聴取を経て、次回の都市景観審議会で諮問となる。

## 【その他】公聴会制度の創設について（報告）

(案件説明)

(1) 景観計画を定めるとき 諮問までの流れについて

市：市都市景観条例第8条第5項において、市長は、景観計画を定め、又は変更しようとするときは、あらかじめ、市民及び事業者の意見を聴かなければならないことが定められており、本市ではこれまで、全ての案件について、パブリックコメントを実施し、意見聴取を行ってきた。

意見聴取後は、有益な意見等を考慮し、景観計画案について、本市としての意思決定を行った上で、本審議会に諮問しており、寄せられた意見などに対する本市の考え方についても、本審議会あて報告するとともに、市ホームページなどでも明らかにしている。

## (2) 公聴会制度の創設について

市：本報告は、住民の意見を反映させるために必要な手続きに選択肢を増やすことを目的として、従来のパブリックコメントに加え、公聴会制度の創設を予定している旨報告するものである。

公聴会とは、市民などから、計画案に対する意見を述べたい公述人を募集し、公の場で公述人からその意見を聴くもので、市は、その意見を考慮して計画案を決定する。

パブリックコメントと公聴会は、どちらも計画案を決定する過程に、市民などの意見を反映させるための手続きであるが、パブリックコメントは、書面やオンラインフォームなど文書により意見を提出するのに対し、公聴会は、文書で意見を提出した上で、公の場で意見を述べる点で異なる。

## (3) 公聴会の流れについて

市：まず、市は、パブリックコメントの実施と同様に、意見聴取の対象となる景観計画素案を公表し、公聴会の開催の日時や場所、文書で意見を提出する期限などを告示する。

公聴会で意見を述べたい人は、その定められた期限までに、文書にて意見を提出し、公述人となる必要があり、提出する意見は、当該景観計画素案に対する意見に限られる。

開催の日時及び場所、公述人等の氏名、住所、意見の内容など、公聴会の結果については、これまでと同様、本審議会に報告するとともに、市のホームページでも公表することを想定している。

## (4) 公聴会の開催を想定する案件について

市：公聴会の開催は、都市計画が変更されることに伴い、景観計画を変更しようとするときに実施することを想定しているが、当該都市計画の変更に関する住民の意見を反映させるために必要な措置として公聴会が開催される場合に限り実施する。

今後の景観計画確定までの流れは、パブリックコメント、公聴会の開催のいずれかの方法により、市民及び事業者の意見を広く聴取し、有益な意見等を考慮し作成した景観計画案について、景観法や都市景観条例に基づき、本審議会及び都市計画審議会への諮問を経て、決定又は変更を行っていくことになる。

(質疑応答)

会長：公聴会は一般的に、都市計画決定の際に住民の意見を反映させるための措置として実施されることが多いが、箕面市では景観計画を定めるときだけ公聴会制度を創設するのか。

市：景観計画の変更手続きだけではなく、都市計画変更等の手続きにおいても、同様に公聴会制度の創設を予定しており、7月の都市計画審議会に報告する予定である。

公聴会は、都市計画が変更されることに伴い、景観計画を変更しようとするときに実施することを想定しており、当該都市計画の変更についても、公聴会が開催される場合、例えばさきの【案件1】のように、景観計画の区域図のみを変更するようなケースをイメージしている。

会長：景観法の規定により、公聴会の制度を設ける必要があるのか。

市：市都市景観条例第8条第5項に、「市長は、景観計画を定め、又は変更しようとするときは、あらかじめ、市民及び事業者の意見を聴かなければならない。」と規定されていることから、意見を聴く手法として公聴会制度を創設するものである。

会長：景観法の条文には、公聴会等が規定されているのか。

市：公聴会の開催等必要な措置を講ずる必要がある旨が定められている。本市は住民の意見を反映させる手法としてパブリックコメントを実施してきた。

会長：これまでパブリックコメントを行ってきた意見聴取の手法の選択肢を増やすことを目的として、公聴会制度を創設することで良いか。

市：ご認識のとおりである。

委員：市はこれまでどおり景観形成について重要視しており、今後も景観計画の変更を検討するに当たって、市民や事業者の意見を聴取する場を設けていく、そして、その手法として公聴会制度を創設するという理解で良いか。

市：ご認識のとおりである。

委員：公聴会は、公の場で意見を述べるものであり、その場の雰囲気から公述人の意見を感じ取れるものも多い。パブリックコメントは、様々な意見が多数寄せられ、中には新たな視点での指摘など貴重な意見が得られることもある。公聴会、

パブリックコメントともに、それぞれに良い特徴があるため、手法については案件に応じて適切に選択してほしい。

市：本市としては、これまでと同様、パブリックコメントに重きを置いており、景観計画の基準を見直す場合などには、従来どおり数多くの意見を得ることができパブリックコメントを実施していきたいと考えている。

委員：市民のみならず、事業者の意見を聴取する場として、公聴会は良い取り組みだと考える。今回公聴会制度を創設したことを事業者にも広く周知してほしい。

委員：意見を記載した文書を事前に提出することで公述人となるとされているが、公聴会では、意見書と全く同じことを話すのか。

市：意見の要旨を文書で提出してもらうことを想定しており、公聴会当日では、より詳細な意見が述べられるものと考えている。

委員：公聴会で述べられた意見は記録されるのか。

市：パブリックコメント同様、いただいたご意見に対する市の見解については、審議会へ報告するとともに、市のホームページにおいても公表する。

委員：箕面市には外国人も多く住んでいるため、外国人から意見が提出されることもあるのではないかと。

市：ご指摘のとおりかと思うため、対応できるよう努めたい。

委員：外国人の意見や価値観は、これまで気づかなかった新たな視点となることも多い。伝統の継承だけでなく、時代の流れに合わせ、変化していくことも必要だと考える。多様な意見を取り入れることができる制度となるよう取り組んでほしい。

会長：ほかに意見はあるか。

(意見なし)

会長：意見がないようなのでこれで終えたいと思う。今後、市民や事業者の意見を聴くための手法として、公聴会の制度を創設されるとのことだが、案件に応じてパブリックコメントを行うのか、公聴会を行うのか慎重に検討してもらいたい。

会長：公聴会制度の創設については、その他案件とのことだが、制度はこのまま進めていくことで良いか。

市：7月の都市計画審議会においても報告を行い、近く規則を制定し運用を始めていく予定である。

以上