

令和7年度第2回 箕面市都市景観審議会 議事要旨

1. 日 時：

令和8年(2026年)1月27日(火曜日) 午前11時00分から正午

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（7名）

会長 加我 宏之 氏

委員 石垣 和之 氏 委員 福田 知弘 氏

委員 松出 末生 氏 委員 西谷 典子 氏

委員 花田 広 氏 委員 早津 公子 氏

2) その他

市関係者及び事務局（9名）

傍聴者（1名）

4. 案件：

1) 川合・山之口地区における景観計画の変更について（諮問）

5. 結果

【案件1】諮問原案について、以下のとおり答申する。

・意見なし

6. 会議進行：

事務局から、委員の過半数の出席（委員9名中7名の出席）を確認し、会議が成立していることを報告した。

7. 議事内容

【案件1】川合・山之口地区における景観計画の変更について（諮問）

（案件説明）

（1）景観計画の決定や変更までの流れ

市：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

者の意見を聴くなど、所定の手続きを経る必要がある。

景観計画とは、景観法第8条に基づき定める「良好な景観の形成に関する計画」で、本市では既に、箕面市全域を対象として「箕面市景観計画」を策定している。

当該景観計画の変更に当たっては、まず、市で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、本審議会及び市都市計画審議会に対し、その内容について報告する。その後、市都市景観条例に基づき、市民の方などの意見を計画に反映するため、パブリックコメント又は公聴会を実施し、提出された市民の方などのご意見を踏まえた景観計画の変更案を作成する。市が作成した変更案は、景観法及び市条例に基づき、本審議会及び都市計画審議会へ諮問の上、変更が決定される流れである。

本案件も、昨年6月に本審議会では景観計画の変更にかかる素案の内容を報告していたが、その後の手続きを進め、本日審議会への諮問となっている。

(2) 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。

(3) 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、施行区域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。

(4) 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。

(5) 都市計画(地区計画)の変更(案)について

市：地区計画では、事業計画の街区に合わせて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。

変更内容としては、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。

(6) 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目指している。

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。

(7) 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、当該場所には、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、本市としては、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。

(8) 公聴会の開催について

市：景観計画を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く必要があるが、箕面市景観計画公聴会規則において、「都市計画の案を作成しようとするに伴い景観計画案を作成する場合」で、その都市計画の案の作成に関し、公聴会が開催される場合は、景観計画案の作成についても、公聴会の開催により意見を聴取することを定めている。

本案件は、都市計画の案を作成しようとするに伴い景観計画案を作成するものであり、その都市計画の案の作成に関し、公聴会の開催が決定されたことに伴い、公聴会の開催による意見聴取となった。

景観計画（素案）の閲覧期間は、令和7年8月13日（水曜日）から公聴会の開催を予定していた9月10日（水曜日）までで、閲覧場所は、パブリックコメント実施時と同様に、市役所などの公共施設や市ホームページとした。なお、公聴会については、公述申出書の提出期限である9月3日（水曜日）までに公述申出書の提出がなかったため、中止を決定し市ホームページにおいて周知した。

（9）今後のスケジュールについて

市：本案件は、本日の諮問後、3月6日に開催が予定される都市計画審議会にも諮問を行い、3月末頃までに景観計画の変更と告示を行う予定である。

（質疑応答）

委員：事業計画変更認可に関する変更箇所で、「変更内容①」で物流・業務エリアとしての活用が見込めないとあるが、地区計画の変更後の地区の区分では商業集積地区②になっている。なにが誘致されるのか。

市：土地区画整理組合の業務代行者より、データセンターとして活用すると聞いている。変更前は区画道路で隔てられ、土地が狭小であったが、変更後は区画道路も廃止し、一体の土地利用がされる予定である。

委員：区域内には勝尾寺川が流れており、そこを道路が縦断しているが、橋梁でつながる予定か。

市：道路から北上できるよう、橋梁でつながる予定である。

委員：「変更内容⑤」は敷地が大きくなるが、土地利用計画は事業者の意向を確認しているのか。

市：事業者の意向を確認し、より土地の活用がしやすいよう道路計画を見直し変更している。

委員：土地利用計画で物流・業務エリアにはデータセンターが誘致されるとのことだが、地区計画では商業集積地区と沿道商業地区に分かれており、用途地域は商業地域と近隣商業地域に分かれている。誘致できる施設の違いを説明してほしい。

市：近隣商業地域は、ロードサイドにあるような地域の方にご利用いただく店舗を誘致できる地域で、商業地域は、データセンターや大型商業施設を誘致できる地域である。

委員：土地利用計画図について、変更前にあった集合農地が、変更後にはなくなっている。
農地も緑地に寄与していると考えますが、なぜなくなったのか。また変更内容に記載されない理由があるのか。

市：農地の継続を希望される方がおられないため、現行の土地利用計画では物流・業務エリアに変更されているが、緩衝緑地エリアが設けられており、全体の緑地量が増えていることから、十分なみどりは確保できていると考えている。また、集合農地の変更は、今回の景観計画の変更には影響がないため記載していない。

委員：集合農地がなくなった区域は、地区計画の沿道施設地区②に該当する。
景観計画区域における地域ごとの届出対象行為とその制限に関する事項で、沿道施設地区②に該当する場合「農地が集まる区域では、先行して農地以外の土地利用を行う際には、周辺に残る農地に十分に配慮する。」とあるが、当該制限事項を削除しなくていいのか。

市：箕面市域側に農地はないが、茨木市側には農地があるため、農地への配慮は必要だと考えている。

委員：データセンターなどの大きな施設はファサードが単調になりがちになる。
大きな施設が並ぶ単調な風景とならないよう、市としてはどのように考えているか。

市：景観計画や景観条例により基準を設けており、大きな施設はまちなみづくり相談で、市の景観アドバイザーに助言等を得る必要がある。景観に配慮した計画になるよう、助言等を受けながら進められるものと考えている。

委員：区画ごとに、それぞれの事業者が計画するため、地区としての統一感がなくなる。市として対策は考えているか。

市：都市景観形成地区として、川合・山之口地区の基準を遵守した計画とし、景観アドバイザーの意見等を反映するため、統一されていくものと考えている。

会長：土地区画整理組合による基盤整備だけではなく、市においても、特に大街区におけるデザイン調整を、まちなみづくり相談を活用しながら対応してほしい。

会長：ほかに意見はないか。

【意見なし】

会長：本案件については諮問原案のとおり意見なしとして答申してよろしいか。

【異議なし】

会長：本案件については諮問原案のとおり意見なしとして答申する。

以上