

令和2年(2020年)12月1日

箕面駅前地区地区計画の決定及び高度利用地区(箕面駅前地区)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]

箕面駅前地区地区計画の決定及び高度利用地区(箕面駅前地区)の変更について

[結果公表閲覧期間]

令和2年(2020年)12月1日(火)から令和3年(2021年)1月4日(月)まで

[閲覧場所]

- ・市ホームページ
(アドレス https://www.city.minoh.lg.jp/machi/minoh_ekimae/public_comment.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
- ・西南・中央・東生涯学習センター、みのお市民活動センター
- ・箕面文化・交流センター

[実施結果概要]

- ◆募集期間 令和2年(2020年)8月3日(月)から9月1日(火)まで
- ◆意見の件数 15件(7名)
- ◆いただいたご意見と市の考え方 次ページ以降に記載(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:

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

	いただいたご意見	市の考え方
【1】 箕面駅前地区地区計画の決定及び高度利用地区（箕面駅前地区）の変更について		
1	<ul style="list-style-type: none"> ・みのおサンプルザ1号館は、郷土資料館などの公共施設が中に入っており、箕面駅前の拠点となる施設なので、耐震性の問題から建て替えを検討している今のタイミングで、駅前にふさわしい建物となるように、土地利用のルールを見直すことには賛成です。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ご意見確認しました。
2	<ul style="list-style-type: none"> ・今回の箕面駅前地区に関する提案は、耐震上問題があるとされるサンプルザ1号館の建て替えを想定して、当該地区の新たな土地利用のルールを策定することですので、当該地区のまちの活性化及びまちなみ景観の維持乃至は改善に資するものであれば特に問題はないと思われます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ご意見確認しました。
3	<ul style="list-style-type: none"> ・箕面駅前を玄関口としてふさわしい町並みを整備されるのは良い事だと思います。今回はサンプルザ1号館だけを整備されるとの計画ですが、駅前ロータリーを含む第8種全体の事を整備される計画を持っておられるのかが不明であります。 	<ul style="list-style-type: none"> ・この素案は、みのおサンプルザ1号館の地権者が建替え推進を決議したことを受け検討した内容となっており、駅前ロータリー等は区域外としています。
4	<ul style="list-style-type: none"> ・又当時箕面市都市計画として一緒にできた2号館のことをどうお考えであるか、全く何も知らされていません。1号館整備の事も1号館の人々やまわりの市民の方によって知り得た情報です。このパブリックコメントなども人の情報によって知り得たもので、何の意見もなかったのが計画を実行しましたということと終わりにしたのですか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・この素案は、みのおサンプルザ1号館の地権者が建替え推進を決議したことを受け検討した内容となっており、2号館は区域外となっています。 ・パブリックコメント手続きの実施については、市広報紙8月号及び8月3日から市ホームページで周知をしています。
5	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の高さの最高限度について、周辺で最も高い既存建築物を参考に上限値を定める。40mとするとありますが、当建築物は平成9年9月30日に大阪府建築指導課に建築指導を受けておりますがいかがですか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ご指摘の建築物は、平成9年11月に建築確認、平成11年3月に完了検査を受けており、法的に適合しています。
6	<ul style="list-style-type: none"> ・仕事柄、建築に携わっていますので再開発に異論はありませんが、一言述べさせていただきます。 ・サンプルザの南側に駐車場、駐輪場を作ったときにはなぜ？という気持ちでしたが、サンプルザの跡地の建て替えと一体の再開発が計画されていたことは知らなかったため、大変恥ずかしい思いです。早く駐車場、駐輪場が活躍できるような魅力的な施設が計画されることを心待ちにしています。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ご意見確認しました。

7	<p>・私は箕面高校に通っていたため、このあたりは30年以上の長い付き合いですが、良くも悪くも、駅前の景観はこれまでにほとんど変わりはありませんでした。牧落の交差点から箕面市役所を経て駅前とつながる大通り、サンプラザ西側の商店街、駅前のロータリーの風景は店舗の入れ替わりが多少あったものの、大きな変化は見られません。今回の再開発により街に新しい核が形成され、そこを利用する人々の流れが既存の街並みに賑わいを与えてくれることを期待しています。</p>	<p>・ご意見確認しました。</p>
8	<p>・ただし、通りに面する街並みに店舗が増えることは大歓迎ですが、チェーン店のイメージカラーを全面に出すような店舗や広告ばかりが増えることを懸念しています。今度、ロータリーに面して、新たにコンビニエンスストアが出店されるとのことですが、箕面市は観光都市でもありますので、外部から来られる方々にも美しい街並みを感じてもらえるよう、配慮いただきたいものです。景観を守る上で検討すべきは建物のボリュームだけではないと思います。京都のように建物の色彩に強い規制をかける必要はないと思いますが、例えば若干彩度を落とし、日本の伝統色のような味わいのある色に寄せること等は可能ではないでしょうか。箕面市の景観としてあるべき姿の検討をお願いします。</p>	<p>・当地区は、箕面市景観計画における「景観配慮地区」、「山すそ景観保全地区」に位置しており、建築物の色彩について明度や彩度の基準を定めています。また、広告物については広告物景観形成誘導基準において「賑わいを高めながら快適にショッピングできるような印象づくりをする。」等を基本方針とし、面積等の基準を定めています。これらの方針や基準等に基づき周辺に調和した良好な景観形成を図っていきます。</p>
9	<p>・箕面の滝をきっかけに観光にきた人たちが、今回の再開発による施設や商店街にふらっと立ち寄って、買い物をして食事を楽しんで、箕面のよさを一日体験し、帰宅していく・・・そのような人の流れが生まれる街になることを願っています。</p>	<p>・ご意見確認しました。</p>
10	<p>・箕面駅前地区は、箕面市が策定された「箕面市中心市街地活性化計画」において「活性化重点整備地区」に位置づけられており、当ビル内の公共施設の再配置や駅周辺のリニューアルなど、これまで官民共同でまちづくりに取り組んできた歴史を持つ重要な地区であり、同基本計画において「みのおサンプラザの改修・建替えに向けた検討」が施策のひとつに掲げられています。そうした中、国をあげて推進されている「耐震化の促進」の流れを受け、法改正により義務化された耐震診断を平成26年度に実施した結果、当ビルは対策が必要なビルであることが判明し、その後、区分所有者間で耐震補強、建替えなど、耐震化への対応について検討を重</p>	<p>・ご意見確認しました。</p>

	<p>ね、令和元年11月28日に開催した区分所有者集会において「建替え推進決議」が可決・決定されたところです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建替えに当たっては、箕面の山なみや周辺環境との調和を図りつつ、総合設計制度などを活用し、敷地内に誰もが使える公開空地（オープンスペース）を設け、来街者や周辺住民が憩える快適空間を創出し、箕面祭りなど各種イベントにも使える駅前の中核施設を目指したいと考えています。 ・また、当ビルの活性化のみならず、周辺地区を含めた箕面駅前地区の活性化に寄与し、多くの市民の皆さんの新たな交流拠点とすべく、ビル内の商業施設や公共施設との連携を模索しており、当ビルの建替え事業は単に民間ビルの建替えということにとどまらず、中心市街地活性化計画に基づく活性化重点整備地区における「活性化の核、シンボルとなる施設の再整備」ととらえており、現在、こうした思いを共有できる事業協力者の公募手続を進めているところです。 ・この度、箕面市が策定された「箕面駅前地区地区計画の決定」及び「高度利用地区（箕面駅前地区）の変更」素案については、こうした事情をくみ取り、「箕面市中心市街地活性化計画」を推進する立場から策定されたものと考えており、いずれも妥当なものであると考えます。 	
<p>【2】高度利用地区（箕面駅前地区）の変更について</p>		
<p>1 1</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・今回の地区計画の案をみると、高さが40mで頭打ちになっており、厳しい壁面位置の制限等もあるため、建物を建てられる面積が小さくなり必然的に上に積んでいくことになり、駅前に必要な歩行者動線を整備したり、オープンスペースをつくったりということも地権者の負担が大きすぎると思うので、高度利用地区の変更によって総合設計制度を活用し容積率の割り増しができるようにすることは必要なことだと考えます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ご意見確認しました。
<p>【3】その他のご意見（【1】【2】に含まれないご意見）について</p>		
<p>1 2</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・サンプラザ1号館については今回の主テーマではないが、約1年後には建て替えまたは耐震補強の方針が決定されるとの説明ですので、決定に当たってはその内容について市民の合意が得られる必要があります。市所有の建物ではないが、市もその一部について区分所有権を有して長期間公共性の高い事業に活用しているので、その機能が損なわれることのないよう十分配慮されるべきです。例 	<ul style="list-style-type: none"> ・建て替えの具体的な内容についてのご意見は募集の対象ではありませんが、今後の参考にします。

	<p>えば郷土資料館などは必ずしも駅前にある必要はなく適切な代替地への移設も可能でしょうが、多くの市民が活用している会議室、ギャラリー等は、交通の便が良い駅前にあるからこそ活用されているのであり、長年培われてきた多くの市民活動の拠点となっていますので、その機能は温存されるべきであり、また建て替えなどの工事期間中も周辺地域に代替の施設を確保するなどの配慮も必要です。</p> <p>サンプラザ1号館の建て替えに当たっては、教育委員会及び公共施設利用者の意見を充分反映して対応していただくことを希望します。</p>	
1 3	<ul style="list-style-type: none"> サンプラザの建替えが検討されていますが、当地区は箕面市民の大切な財産でもあり、その活用には市民が十分に理解し納得が出来るよう求めます。 	<ul style="list-style-type: none"> 建て替えの具体的な内容についてのご意見は募集の対象ではありませんが、今後の参考にします。
1 4	<ul style="list-style-type: none"> 箕面市は景観条例を平成20年4月1日に施行されており、条例に反することのないように求めます。 	<ul style="list-style-type: none"> 景観条例を遵守します。
1 5	<ul style="list-style-type: none"> 今回のパブリックコメントが9月1日が締め切りとのこと。その説明会が8月11日にサンプラザで開催されたとのことですが、ちょうど箕面市長選市議選の直前であり、またコロナ禍と猛暑の中での開催でした。先着20名とのことでしたが、どれだけの人が参加されたのでしょうか？ 説明会があったことに気が付いたのは8月末でした。残念でなりません。もみじだより8月号の最後のページに掲載されていることに気が付きませんでした。そういう方は多いのではないかと思います。この箕面駅前の計画は多くの市民にとって関心が高いと思われます。そして多くの市民に関心をもってもらい、一緒に駅前のまちづくりを考えていただくチャンスです。できれば、秋に再度説明会を開催されることを求めます。実際にHPだけではわからないことが沢山あります。一緒に説明を聴き、質問をしながら意見を出していくことが一番大切なプロセスだと思います。そのためにも10月、あるいは11月に再度説明会を開催していただけるようお願いいたします。 	<ul style="list-style-type: none"> パブリックコメント手続きの実施については、市広報紙8月号及び8月3日から市ホームページでの周知をしています。 説明会は、意見を出していただくにあたり、パブリックコメントの内容を知ってもらうためのものであり、期間終了後に実施する予定はありません。 なお、説明会の出席者は7名でした。