

## 平成 28 年度(2016 年度) 第 3 回箕面市都市計画審議会 議事録

●日 時 平成 29 年 3 月 29 日(水曜日)  
午後 2 時 00 分 開会 午後 3 時 00 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	内海 辰郷 氏
委 員	木多 道宏 氏	委 員	尾上 克雅 氏
委 員	高橋 明男 氏	委 員	神田 隆生 氏
委 員	弘本 由香里氏	委 員	楠 政則 氏
委 員	藤井 初雄 氏	委 員	森 章 氏
委 員	松出 末生 氏	委 員	関谷 奈緒美氏
委 員	今木 晋一 氏	委 員	ドワイヤー 宏子氏

委員 14 名 出席

### ●審議した案件とその結果

案件 1 (仮称) 箕面船場駅前地区の地区計画等の検討状況について【報告】

#### ●事務局 (中川)

定刻になりましたので、ただ今から、平成 28 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願いいたします。

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、次に発言される方がご自分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、会議の進行をし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、よろしく願いいたします。

それでは増田会長、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、ご出席賜りまして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厚くお礼申し上げます。

それではこれより平成 28 年度第 3 回箕面市都市計画審議会を進めて参りたいと思います。よろしく願いいたします。

それでは事務局より所定の報告をお願いしたいと思います。

#### ●事務局 (中川)

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 12 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、滝口委員、中井委員、大越委員より欠席する旨のご連絡がありましたことをご報告いたします。また、木多委員、高橋委員、土井委員より遅れ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。以上でございます。

●増田会長

はい、ありがとうございます。それでは本日の案件ですけれども、次第にございますようにひとつでございます。（仮称）箕面船場駅前地区の地区計画等の検討状況についてでございます。審議は3時あるいは3時半くらいを目途にと思っております。よろしくお願ひしたいと思ひます。

それでは案件1（仮称）箕面船場駅前地区の地区計画等の検討状況について、報告案件でございますが市より説明をお願ひしたいと思ひます。そしたら定刻ですの前に進めるということでよろしくお願ひしたいと思ひます。

案件1 （仮称）箕面船場駅前地区の地区計画等の検討状況について【報告】
-------------------------------------

●市（北急まちづくり推進室 正田）  
<案件説明>

●増田会長

はい、ありがとうございます。ただ今ご説明をいただきまして多岐にわたりますので、少しじっくり時間をかけて意見交換ができたというふうに思ひます。どこからでも結構ですが、はい、神田委員どうぞ。

●神田委員

最初に特別業務地区というのは何かということとですね、なぜ今回特別業務地区を廃止するのでは無しに一定の見直しでとどめてるのか、なぜ廃止せずに見直しをするのかというあたりをご答弁いただきたいのですが。

●増田会長

はい、いかがでしょうか事務局。

●松政室長

みどりまちづくり部まちづくり政策室の松政です。よろしくお願ひします。まず特別業務地区とはというお話しでしたが、都市計画法では特別業務地区というか特別用途地区というものが設定できるとなっていて、用途地域を補完する役目ということで特別用途地区という制度があつて、特別用途地区についてはいろんなことが定められます。工業系のことであつたり商業系のことであつたり住宅系であつたりとかということが定められますが、今回の船場につきましてはその中でも卸売業務の利便性を増進させるために特別に特別業務地区という地区を設定して、かつ建築条例を決めまして、説明にもありましたように業務施設の利便性を阻害するようなもの、あるいは風俗系の施設のようなもの、こういうものを制限していくというのが現在の船場特別業務地区です。

今回見直しということでお示ししてる案ですが、まず特別業務地区といひますのは船場団地全体約53haあります。今回はその特別業務地区53haまるっきり変えるということではなくて、その53haの全体の方向性はそのままにしておく、ただどうしても鉄道の延伸、新駅の設置という大きなインパクトがありますのでそういうインパクトをうけた駅前にふさわしいまちづくりをする必要があると、その地区はさらに見直していこうということで今回議案書にもありましたように全体と駅前に分けてお示ししたと、全体につきましては特別業務地区をそのままに、今回立地適正化計画等を踏まえた全体の見直し、駅前につきましては駅前にふさわしいまちづくりということでさらに突っ込んだ検討をしまして今回全体と駅前ということで分けてお示しさせていただいたということでございます。以上です。

●増田会長

はい、いかがでしょうか。はい、どうぞ。

●神田委員

それですね、ひとつは今説明のあった1-12のところ、この建ててはならないということで料理店というのが5のところに入ってるんですけど、料理店と書いてあるけれども、いっぱい喫茶店とかレストランがあるやないかと、なんであれが建つんやというような疑問がまず出てくると思うんですよね。もうひとつは住宅供給を目的としない特別業務地区なのになぜこの間マンションがたくさん建つのかという二点、さらに言えばこのパチンコ店あるやないかという疑問もあると思うんですが、パチンコ店についてはこの間パチンコ店の出店ラッシュがあって追加的にこのパチンコ店を規制して、現在あるパチンコ店は既存不適格の施設ということに、そのときにこの畜舎も含めて条例改正があったと記憶してるんですけども、その二点についてご答弁いただけないでしょうか。

●増田会長

はい、いかがでしょうか。

●松政室長

今議案書の1-12ページ、全体にも駅前にも5号のところにキャバレー、料理店、ナイトクラブ、この料理店という定義なんですけれども、これ実はここでいう料理店は風俗系施設としての料理店を指しております。じゃあ風俗系の料理店ってどういうものかといいますと飲食が主目的ではなくて遊ぶことが目的となっている料理店で、いわゆる接待なんかをうけるような、接待というのは会社の接待という意味ではなくて女性の接待をうけるような施設、そういう風俗系の料理店という意味でここは書いてます。ですので並びとしてキャバレー、料理店、ナイトクラブとなっております。建築基準法の並びがこうなっていたものをそのまま引用してきたということです。今回の改正案ではですね、例えば1-15ページの29

番のスライドを見ていただきたいんですけどもよろしいでしょうか。1-15ページの下の方29番のスライドで、今回地区計画の中で黒ポツの二つ目、建築基準法別表第2(ち)項第二号に係るものと、こういう書き方をさせてもらってます。これを書くことによって先ほどこの料理店というものが風俗系の料理店を示すということが建基法上明らかになるように今回建基法を引っ張ってきて書き直させていただいてるというのが今回の改正案です。

二点目ですけれども住宅供給を目的としないと言いながら船場地区内にはマンション建ってるじゃないかというご指摘かと思いますが、特別業務地区条例で船場地区におきましては、住戸を3階以上に設ける住宅は建ててもいいということになってます。ということは1階2階は住宅はだめと、3階以上に積む住宅はいいよとなっておりますので、今建ってるマンション等はよく確認していただけるとわかりますが、1階2階に住戸はないと、お店であったりとかそれ以外のものが入ったりとかというようなかたちでそういう条例を守りながら建ってるということでございます。以上です。

●増田会長

はい、いかがでしょうか、よろしいでしょうか。はい、神田委員どうぞ。

●神田委員

それでさっきの1-12に戻りますけれども、全体は学校、図書館、病院や診療所、ホテル又は旅館、スケート場又は水泳場というのを建築可能としましょうと、駅前にはさらに劇場、映画館、演芸場又は観覧場と住宅もいけるようにしましょうというこの改正をするということになってるんですが、住宅は具体的には大阪大学の学生寮が想定されるというふうに思うんですけども、あとそれ以外のマンションが二棟くらいまちのイメージ絵にありましたけれどもそういうものが想定されてるのかということと、スケート場

又は水泳場というのは何を想定されてるのか、その二点についてご答弁いただきたいのですが。

●増田会長

はい、いかがでしょうか、よろしいでしょうか。

●松政室長

二点目から先にいきたいと思うんですけど、まずスケート場、水泳場を建築可能にしようという案ですけれども、これは現在船場の地区において大阪大学医学部と連携しまして関西スポーツ科学ヘルスケア総合センターというものの立地も検討されてるということもありますのでそういう中でプールとかいうものが出てくる可能性があるということで、スポーツ系施設についてもう一回見直そうということでスポーツ系施設にあたるスケート場又は水泳場を今回建築可能にしようとしたものです。すいません、一点目もう一度ご質問お願いしたいと思います。

●神田委員

全体と駅前で違うのは劇場、映画館、演芸場又は観覧場というのと、一番最後から二つ目のポツ二番目の住宅及び共同住宅を建築可能としましょうということについてご答弁いただきたいのですが。

●松政室長

劇場、映画館、演芸場又は観覧場というのはまずは一番大きなものは市民文化ホールの建築というものも想定されてますのでそれに対応する観覧場、劇場といったものも建築可能にしようとするということ、あと住宅につきましてはやはり駅の設置を踏まえまして駅前立地のポテンシャルと、職住近接ということも踏まえまして住宅ニーズに応えられるようにということを含めて、駅前に限り住宅の立地をできるようにしようということで今回提案させていただいたということです。

●増田会長

よろしいでしょうか。はい、どうぞ。

●神田委員

1-13のところでご説明いただきたいのですが、高度地区で全体、住宅供給を目的としない特別用途地区内では非住宅も特例許可の対象とする、と非常にわかりにくい表現なんですけれども、これもわかりやすく説明お願いできますか。

●増田会長

はい、いかがでしょうか。

●松政室長

住宅供給を目的としないということなので、基本的には住宅以外の事務所であったり商業施設であったりとかいうものを呼び込もうということと特別用途地区を設定していると、そしたらそういう集積をしようとしている以上やはりそういうところで高度化も図る必要があるんじゃないかということで、特別用途地区内に限って非住宅も特例許可の対象にしようということで今回提案させていただいたということです。補足ですが箕面市内に特別用途地区というのがどこにあるのかということなんですけど箕面市内にはふたつあります。ひとつは今回の船場の特別業務地区、もうひとつは箕面森町の第3区域、これが特別用途地区ということでいずれも住宅、共同住宅の建築を一定制限しつつ、ふさわしいものを呼び込もうということでの設定した特別用途地区となっております。以上です。

●増田会長

よろしいでしょうか。はい、どうぞ。

●神田委員

住宅以外ということですから住宅専用床面積75㎡以上/戸というのは外した話で、それ以外の特例許可基準ということだと思うんですが、高度地区の特例許可の基準というのはいろいろ書かれてるんですがもうちょっとわかりやすく特例許可の基準についてご説明いただけますか。

●増田会長

はい、いかがでしょうか。

●松政室長

箕面市の高度地区というのは高さ制限を言っていますけれども、その高さ制限

を突破できる高度地区の特例許可という制度を設けてます。その中の基準のひとつに先ほどから話になってます住宅専用面積の75㎡というのがあります。非住宅という話になりますので他にどんな条件があるかということなんですが、まずは住宅面積以外でいくと一つ目が敷地面積の規模です。用途地域によって違いますけども最低1,000㎡あるいは2,000㎡以上の敷地がないと特例許可はうけないということです。これはやっぱりある程度まとまった土地じゃないとそういった効果がでないということです。二つ目が前面道路の幅員です。これも用途地域によって変わるんですが6メートル以上あるいは8メートル以上の幅員の道路に接していないとだめだと、かつ接道条件としてそういう幅員の道路に敷地の外周の6分の1以上接しないとだめと、袋地のような土地ではだめだというようなことで考えております。あと空地率というのがあります。これは建ぺい率をさらに制限してるようなかたちで、例えば建ぺい率が60パーセントのところはさらに20パーセント引いて40パーセントにきなさいと、船場ですと80パーセントの建ぺい率を60パーセントにきなさいと、残り40パーセントを空地にきなさいというような空地率という制限があります。さらに緑地率として敷地の20パーセント以上とるとか、あるいは歩道状公開空地をとる、あるいは景観上の配慮をすると、こういったものを全て満たして初めて許可になるというような制度になっております。以上です。

●増田会長

よろしいでしょうか。はい、いかがですか。

●神田委員

例えば3階以上に居室があるマンションであればこの特別業務地区内に建てていいですよと、建てれますよと、それについてはこの75㎡の基準が適用されるのかどうか、その辺についてご答弁いた

だけますか。

●増田会長

いかがでしょうか

●松政室長

75㎡だけで言いますと、今回地区計画を定めようとしてます駅前地区では今後75㎡というのは適用されませんのでそれより小さい面積のマンションでも特例許可を受けられるようになります。駅前以外で1階2階が住宅以外で3階以上が住宅の場合は75㎡以上というのは適用されますので75㎡以上を守らないと特例許可はとれないと、なので繰り返しになりますが75㎡が適用されなくなるのは駅前地区限定というふうに考えてもらえればいいかと思います。以上です。

●増田会長

はい、よろしいでしょうか。はい、どうぞ。

●神田委員

1-17 ページの33番で建築物等の高さの最高限度が100メートルということで、先ほどの説明では青天井ということになってましたけども、特例許可の基準で40パーセントという話も出てましたけど実際には最高どれくらいの高さまで、例えばマンションとして売りだそうとすればどれくらいの高さまでの物件なら建つ可能性があるのか、極端に狭い敷地にして極端なペンシルマンションにするというようなことでは採算に合いませんから一定の採算に合うような物件を考えたらどれくらいの高さまでだいたいいけるようになるのかというのを、だいたいの話でいいですから。

●増田会長

はい、いかがでしょうか。

●松政室長

だいたいの話でもちょっと答えようがないのかなと思います。理屈上は今の高度地区では8種の上はないということになってますので特例許可で100メートルを超える建物も建築可能かなと思います。ただ神田委員がおっしゃるように

100なのか200なのか150なのかというところは一概にお答えしにくいところかなと思います。以上です。

●増田会長

よろしいでしょうか。はい、どうぞ。

●松出委員

今の質問に関連しましてですね、1-17で100メートルというようになってますね。この特例の中でおっしゃるように8種の上はないので無制限なんだろうけども、今回100メートルというようになってますね。これは市長の認めた場合ということになると思うので、この100メートルとなった根拠となるものを教えてほしいんですが。

●増田会長

はい、いかがでしょうか。

●松政室長

100メートルの根拠なんですけれども、今実は船場の中に高いマンションが建っております。あれは高度地区ができる前から建ってるマンションなのでそのときは適合だったというマンションです。その一番高いマンションが調べたところによるとだいたい90メートル弱くらい、87か8かというふうに聞いております。そうするとそこと山なみとを見比べたときにそれよりあまり高くなると、同じような高さになるのはどれくらいかということで考えて、その80何メートルというマンションの地盤高よりも今回の駅前エリアというのは若干南側に下がってきています。高低差が数メートル場所によって違うのですがあります。そうすると単純にだいたい天を揃えようと思えますと94,5メートルくらいということになるのですが、どうしても数字のキリというところで今回100メートルと、遠目から見たときに今より高くなって山なみを侵すようなことがないという高さだろうということで今回100メートルで提案させていただいたということです。

●増田会長

はい、よろしいでしょうか。

●松出委員

マンションを建てる場合ですね、当然収益性というものもあるので上へ積みば積むほど収益性は高くなっていくというようにことですね。1-19のイメージ図ありますよね。この中でこの丸いドームの両サイドにあるこのマンションが一応今の高さ制限に引っかかるものなんだろうかね、このイメージでいくと、それ以外はもっと低層ですからね。この部分というのは市でなしに地権者がされる部分ですね。そうすると今おっしゃったように上へ積みば積むほど収益性が上がっていくという中で、今ご説明聞いた周辺に一個95メートルあるから100だよというのは非常に根拠として薄いという気がするんですよ。もう少し明確にこれだから100なんですよと、例えば相手を説得できるような根拠というのはないんですかね。

●増田会長

はい、いかがでしょうか。今ある建物よりも高くしないということはひとつの説得材料だと思いますけれども。

●松政室長

今ある建物と南側から見たときの山なみの関係性をみたら、今の建物がどうしても細長くなりますのでそういった意味で山なみの稜線を切るとか、そういったところまではいかないだろうと。説得力が弱いと言われたらそれまでですが、逆にあれ以上高くしてしまうと今度は山なみにも影響が出てくるというところで天を決めさせてもらったということでご理解願いたいと思います。以上です。

●増田会長

よろしいでしょうか。他いかがでしょうか。

●内海委員

1-4から1-5のところに土地区画整理事業のですね対象面積が4.8ha、地権者が8名となっております。この土地区画整理事業の地域4.8haと、1-12を見ますとですね、駅前と全体さっきからずっと説

明あるやつで今回の地区計画設定するところは4.2haになってるわけですね。若干0.6haほど違うんですが、このいわゆる土地区画整理事業やるところとそれから地区計画を設定するところとこの駅前地区というこのみっつはだいたい合致するというふうに考えていいんですか。

●増田会長

はい、いかがでしょうか。

●松政室長

だいたいと言いますと合致します。じゃあなんで違うんだという話になるかと思うんですが、区画整理事業区域の4.8haの中には実は今周囲の道路とかも含まれてます。というのは道路の中の下水管、上水管を区画整理事業でさわるという意味で道路も含めた区域になっていますので一般的に思う区域よりは広めになっているかと思えます。地区計画の区域につきましてはそういった道路とかを含まない区域に絞ると、ちょっと違うのは説明にもありましたけど現在の区域の北側のところも一体的に効果が現れるということでその区域も含めております。そういうのを差し引きして地区計画では4.2haということで今回お示ししてるものでございます。以上です。

●増田会長

よろしいでしょうか。はい、内海委員。

●内海委員

そしたら合致するということですよ。それでこの参考資料のね1ページ目なんですが、ここで今回の地区計画の目標というところの表現でですね、少なくともこの駅前の地区はだいたい決まってしまうと言うたらいかんのやけれども、文化ホールができ図書館ができ大阪大学がくると、それ以外を住宅か商業系にするということやから、ほぼ決まってるわけですよ。そうするとこの地区計画の参考資料の目標のところのですね、下から2,3行のところはこの表現をあえて残しとかないかんのかなというふうに私思ったんですが、その地区計画の地域につ

いてですね、下から3行目ちょっと読みますと、駅前に相応しい多様な用途が、相互阻害することなく集積・共存し、船場地域全体の顔として「流通・業務」「商業・住宅」の双方の中心核、あえて地区計画のところに流通・業務の核みたいなことを謳わないほうがいいんじゃないかなと私は思うんですけどね。それは53ha全部のところを言ったら今までの流通業務のこともあるからね、ということであえて書いてあるのかわからんけれども、この地区計画そのもののところにはあまり流通業務の核というのはふさわしくないかと、私ちょっと印象をうけたんですけどね。そういう意味では、いわゆる決まってしまうわけで、文教・芸術それから住宅・商業という地区計画のところ、あとはにぎわいのところがありますが、というふうなことを思ったんですがそれについてご答弁ありますか。

●増田会長

いかがでしょうか、はい。

●松政室長

地区計画という限定で捉まえますと内海委員のおっしゃるとおりかなと思います。ただここは地区計画の目標ですのでこの駅前の区域というのはもうちょっと広い目を見たことも踏まえて、駅が設置されるということもありますので、船場全体の顔だと、核だという意味合いも込めてここにそういう文言を入れさせてもらったというふうにご理解いただきたいと思えます。以上です

●増田会長

よろしいでしょうか。はい、内海委員どうぞ。

●内海委員

もう一点ですね、先ほど申し上げたここはだいたいこの地区計画のところは1-5を見ていただくと区画整理事業のところですからこれは箕面市を含む地権者が8名ですのでね、そうすると私思うのは大阪大学それから文化ホールとかは決まっていますわな、この商業とか住宅のと

ころをですね、この8人やったらこの4.2haのですねこの駅前のところを8人が相談して一体的にですね、考えていくと。地権者がそれぞれ「自分の住宅こんなんつくりたいとか商業こんなん」じゃなくて、その辺は相互に協議しながらですね全体を一体的にするほうが魅力ある駅前がね、できるような気がするんですが、そういうことを目指すべきじゃないのかなというふうに思うんですけども、そういう議論はされているのかどうかを含めてご回答ください。

●増田会長

はい、いかがでしょうか。

●松政室長

駅前を一体的にというお話がありましたけれども、なかでもやはり今考えてますのは景観面からの一体感というところが大事かなと思います。今回例えば1-18ページの34のスライドで景観計画のイメージをお示ししております。この中では黒丸のひとつめですけども駅前の広場、デッキとその沿道の建築物が一体となったということで、まだ実は景観審議会にもまだ具体的なルール案はお示しできてないのですが、やはりこの一体となったところをキーワードにこの地区計画と並行してですね、景観面についても検討して行って、景観計画の変更については後々都市計画審議会の諮問というかたちになります。ただその前には景観審議会にも諮りながらこういう一体というところがどこまでできるかわかりませんが、この点をキーワードとして並行して景観のルールで考えていきたいというふうには考えております。以上です。

●増田会長

はい、よろしいでしょうか。弘本委員が手を挙げていただいていたと思うので。

●弘本委員

この今の対象のエリアの中の話というよりもちょっとその周辺の話ということになってしまいうんですけども、ですの

でそのものズバリの議論からちょっとずれてしまって申し訳ないんですけども、こうしたエリアの整備をされていく場合に、むしろそのまちのありようとしてはこのエリアのラインの際とか外側とかですね、そのあたりに結構大きなインパクトが及んで行ってそこが場合によってはとても魅力的なものになったり、あるいは非常にスプロール化して行ってしまったりとかというような変化がまちが生成されていくときの特徴のような気がしていて、このエリアの中だけで賑わいとかいっていても多分まちとしてあまり面白いものにならないような可能性もあるような気がするんですね。そのときに今その周辺のラインの外側についてなにか議論をされているのかどうかとか、もしないのであればそこも視野に入れていく必要があるのではないかなというような気がしてまして、その辺についてお考えがあったら教えていただければと思うんですけども。

●増田会長

いかがでしょうか、はい。

●松政室長

おっしゃるようにまちの拡張というか、広がっていくということも想定されますので、まずはこれが起爆剤となって周囲にいい拡がりを見せたらいいなと思います。じゃあ具体的にどこかあるのかと言いますと、実は今回地区計画で地区施設ということでデッキを位置づけることにしております。このデッキの決め方なんですけど、今までですとここからここまでという範囲で決めておるのですが、今回のデッキの決め方は決まっているところは決めていますけれどもそれ以上拡がるように、例えばデッキの延長なんかも20メートル以上といたり、方針の中ではさらに外に拡がることによって区域外のネットワークの拡がりの創出を図るというようなことを地区計画の方針では入れております。ですので今後の拡がりも含めての地区計画になっていると、ただ具体的に



今描けないので方針レベルで収めてると  
いうふうにしております。以上です。

●増田会長

あとそれに関連して、スライドナンバーの12番に船場団地再整備マスタープランというのを、要するにマスタープラン策定作業部会があって、立地適正化計画なんかを受けて変更されてると、この船場団地再整備マスタープランというのはどの範囲を扱ってるかというのもご説明いただければと思うんですけども。はい、どうぞ。

●岡本室長

地域創造部北急まちづくり推進室の岡本と申します。よろしくお願ひいたします。今おっしゃっていただきました船場団地再整備マスタープラン、これ改正したものでございますけれども、これにつきましては船場団地の53haを見据えつつ、駅前の、鉄道がくることによるインパクトが最大となる駅前のまちづくりについて先行的に整備して行って、それからその53haに対して効果を滲み出しさせていこうということを取りまとめを地権者がされたものでございます。少し補足をさせていただきますと先ほど土地区画整理エリアとそれから今回の地区計画のエリアとほぼ整合するというお話もありましたけれども、一部増やしているところがございましてそれが一番北側のところなんですけれども、そこにつきましてはこれからそのまちの発展ということで地区施設の整備も義務づけつつ将来の北への発展ということで見据えて今回地区計画に入れておるところでございます。以上でございます。

●増田会長

よろしいでしょうか。はい、ありがとうございます。他いかがでしょうか。はい、神田委員どうぞ。

●神田委員

ちょっと今疑問に思ったんですが、ひとつは1-4のところでは土地区画整理事業範囲が示されて南側の三角のビルですね、

新船場太平ビル、ビルは区画整理区域外になって、そのビルを取り囲む市道が区画整理区域に入っているわけです。1-5の8番をみると、従前、従後というふうになって、そういうふうにと考えるとわざわざこの三角のビルを取り囲む市道を区画整理範囲になぜする必要があるのか、する必要がないんじゃないかというふうに思うのと、この区画整理区域と今回の駅前エリアにされてる区域で違うのはCOM3号館を含むのが駅前エリアの区域になって、そこが住宅・商業地区に指定されていますけれども、COM3号館も含めて区画整理区域になぜならなかったのか、今後COM3号館を含めて区画整理区域外ではあるけれども駅前エリアとして再整備をどのように検討されてるのかというのがわかればご答弁いただきたいのですが。

●増田会長

いかがでしょうか、はい。

●岡本室長

まず一点目のこの土地区画整理エリアの一番下のその三角地帯の周りの市道はなぜ入れる必要があったのかというところでございますけれども、そこにつきましては先ほど松政室長のほうからも答弁ありましたが、ライフライン、水道管の敷設とかですね、そのやり替えに応じましてこのあたりをエリアに入れているということでございます。次にCOM3号館をなぜ土地区画整理エリアに入れなかったのかというところですが、直接船場団地組合さんにそこをお聞きしたわけではないのでなかなかお伝えしにくいのですが、建て替え等についてはいろいろな財源も必要となってきますので、そういうことも含めて考えられたのかなと推測ですけれども思っているところでございます。

●増田会長

補足ございますか。はい、どうぞ。

●広瀬総括監

地域創造部の広瀬と申します。よろし

くお願いします。ちょっと補足なんですけれども簡単に言えばですね、今回なにをしようとしたかということやはり駅がくるので駅前で大街区化をしてまちをつくりかえようというのが一番の目的なので、その手段として、大街区化をするのに必要な、手を入れないとあかんところを区画整理区域に入れたということです。だから今おっしゃっていた南側の三角のところの道路も大街区化をするためにその道路を触らないとだめなので、触るのであれば区画整理事業として触るから区域に入れたと、そう理解していただいたらいいと思います。それとですね、北側のエリア、地区計画のほうはそういう大街区化のためというよりも駅前のまちをどういうルールでどういうまちにつくっていくかという視点で考えたほうがわかりやすいと思うんですけど、そういうときにももちろん大街区化する区画整理のエリアはルールを決めて、例えばホールをつくったりとか阪大さんにきていただくとかあるんですけど、さっきも言いましたように北側へ将来発展させていくということを考えたときにですね、広い通りをぶつっとルールを切っとくよりも今回地区施設でデッキを決めておいて、さらに区画整理のときに散々いろいろ議論をいっしょにやってきた団地組合さんの持っている一ブロックですけどね、そこも入れておいたほうが将来のまちづくりはやりやすいだろうと、地べたをいじるために必要なエリアは区画整理で入れた、将来も見据えてルールを決めといたほうがいいというところは地区計画で決めたと、そんなふうに理解していただいたらいいんじゃないかなと思います。

●増田会長

はい、わかりました。ありがとうございます。他いかがでしょうか。だいぶ複雑やった話がだいたい意見交換をするとだいたい皆さんご理解いただいたかなと思いますけれども。よろしいでしょうか。かなり長大な資料でしたけれどもご質問

いただけると皆さん方の理解が深まってくるので、だいたい皆さん今日ご提案いただいた内容が理解できたかと思えますけれどもよろしいでしょうか。はい、ありがとうございます。それではだいたい内容については理解できたということで今日は報告案件でございますので、最後にございましたように今後パブリックコメントがございまして、16条17条縦覧の後、7月くらいを目途にもう一度ここに付議案件あるいは諮問案件として出てくるということでございます。よろしいでしょうか。はい、ありがとうございます。それでは案件1につきましてはこれで終了させたいと思います。ありがとうございました。

それではその他はなにかお考えのものがございますでしょうか、いかがでしょうか。

●事務局（中川）

ここで市よりその他の報告としまして、（仮称）新箕面駅北側交通広場（都市施設）の変更についてご説明させていただきます。

●市（北急まちづくり推進室 鈴木）  
<案件説明>

●増田会長

はい、これはあれですね、赤字でかかっている北側の交通広場の6,700㎡のほうということですね。2,200㎡のほうは立体利用しないと。よろしいでしょうか。今北側の新箕面駅北側交通広場6,700㎡について上空利用ができるようにという都市計画を考えてるというご報告でございますけれども、なにかご質問とかご意見ございますでしょうか、いかがでしょうか。はい、神田委員どうぞ。

●神田委員

要はこれをしなければ上空利用できないということですか。

●増田会長

はい、いかがでしょうか。

●鈴木

はい、その通りです。

●増田会長

はい、他いかがでしょうか。はい、内海委員どうぞ。

●内海委員

我々素人にもわかりやすく、上空利用したらどんなことができるんでしょうか。

●増田会長

はい、いかがでしょうか。

●岡本室長

まず制度的なお話しとしては、今この赤く色を塗っているところ、この新箕面駅北側交通広場のところの都市計画決定、交通広場として指定がされているので空高くというか宇宙までといたしますかずっと縛りがかかっているんですね。そこをある一定の高さまでの縛りにすることによってその上空を何かしらの活用をすることができます。今考えておりますのが、この交通広場と一体的にですね、民間の収益施設をつくることによりまして駅ビルができるんじゃないかと、要は1階の部分は交通広場としてバスターミナル等を整備いたしまして、その上にビルをつくると、今考えておりますのが子育て支援でありますとか商業の機能を入れた駅ビルをここで整備していきたいというふうに考えております。以上でございます。

●増田会長

はい、神田委員どうぞ。

●神田委員

それをこの6,700㎡全てで適用しようとしてるわけですか。

●増田会長

はい、事務局いかがでしょうか。

●岡本室長

まずこのおっしゃっていただいているのは市民広場が確保されるかということだと思いますけれども、そこは上空利用はいたしません。ただこれから具体的に設計をしていきますけれどもどういった立体利用のしかた、多分この赤く塗っているところはするけれども実際には市民広場の上は活用しないように何かしら市

で確保していくということにはなると思いますが、結論としてはこの市民広場のところの上空利用はいたしません。以上でございます。

●増田会長

これは上空の高さも決められるんですか。3階以上を制限解除するとか、4階以上を制限解除するとか。

●岡本室長

階数というのがすいません、できるのか、今は具体的な高さというところで。

●増田会長

高さですか。メーター数で展開できると。はい、他いかがでしょうか。よろしいでしょうか。では一度こういうことを詰めていただいて、ただしこれも制度上はできるようにするけどやはり駅前ですから景観上どういうふうな整合性もたすかとかですね、やはり目一杯上空利用してしまうと非常に暗い駅前広場になったりしますので、その辺の景観対策であったりとかですね、やっぱり箕面市の新たな顔になるわけですから、やはり劣悪な利用のされ方をしないようなかたちでどう誘導していくのかというふうなことを少し制度設計の中でも考えておいていただきたいと、そうでないと上空利用しますよと言うてなんでも上空利用できてせっかくの駅前が非常に劣悪な、要するに建物というかデザインなり景観なりができないようにというようなことはないようお願いしときたいなと思うんですけども。他いかがでしょうか。よろしいでしょうか。はい、ありがとうございました。それではその他につきましてもこれはまだまだこれから設計をしていきますので具体的な高さあるいは位置等々がでてこようかとは思いますがよろしくお願ひしたいと思ひます。

それでは一応今日予定しておりました案件が全て終わったかと思ひますけれども何か皆様方ございますでしょうか。よろしいでしょうか。はい、ありがとうございました。

それではこれもちまして日程を終えたいと思います。非常に活発な意見交換をいただきましてどうもありがとうございました。これもちまして平成28年度の第3回の箕面市都市計画審議会を閉会したいと思います。どうもありがとうございました。