

平成 18 年度(2006 年度) 第 3 回箕面市都市計画審議会 議事録

日 時 平成 19 年 1 月 31 日(水曜日)
午後 2 時 00 分開会
午後 5 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	二石 博昭 氏
委 員	大石 吉部 氏	委 員	藤井 稔夫 氏
委 員	岡村 幸雄 氏	委 員	牧原 繁 氏
委 員	平井 甚一 氏	委 員	笹川 吉嗣 氏
委 員	弘本由香里 氏	委 員	松永 昭 氏
委 員	増田 京子 氏	委 員	島村 治規 氏
委 員	北川 照子 氏	委 員	島谷 康史 氏
委 員	神田 隆生 氏	委 員	松井 治男 氏

委員 16 名 出席

審議した案件とその結果

- 案件 1 北部大阪都市計画地区計画（小野原西地区地区計画）の変更について【付議】
賛成 8 名 反対 5 名 棄権 2 名 過半数により 原案通り議決
- 案件 2 北部大阪都市計画高度地区の変更について【付議】
賛成 10 名 反対 5 名 過半数により 原案通り議決
- 案件 3 北部大阪都市計画公園の変更について【付議】
原案通り議決
- 案件 4 北部大阪都市計画土地地区画整理事業の変更について【付議】
原案通り議決
- 案件 5 北部大阪都市計画土地地区画整理促進区域の変更について【付議】
原案通り議決
- 案件 6 北部大阪都市計画生産緑地の変更について【付議】
原案通り議決

案件 7 北部大阪都市計画用途地域の変更について 【諮問】
賛成 12 名 反対 3 名 過半数により 原案通り答申

案件 8 水と緑の健康都市地区における都市計画変更について【報告】

案件 9 都市計画提案制度について【報告】

(その他 景観法に基づく取り組みについての補足説明)

事務局(岡課長補佐)

定刻になりましたので、ただ今から、平成 18 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をお願いします。

各委員の方におかれましては、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。そして、次の方が発言される場合には、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、進行を進めていただきます増田会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。

また、本日追加で配付しております資料についてご説明いたします。

まず案件 8 に関連しまして、議案書 8 - 16、 - 17 ページの追加資料でございます。これは今日直接ご説明する図面ではありませんけれども、地区計画の案の中に別図というものが出てきまして、その別図になっておりますので、追加させていただきます。

それと、次にですけれども、資料(別冊)といたしまして、「小野原西地区における都市計画変更素案にかかるパブリックコメント 意見等に対する市の考え方」という資料でございます。これも本日パワーポイントで説明させていただきますので、参考資料ということでまとめて付けさせていただいております。なおこれにつきましてはホームページでも公開している内容ですので、後程ご参考までにご覧いただけたらと思います。

最後になりますが、都市計画審議会資料編、事前説明会にご参加いただきました方につきましては事前説明会で説明させていただいた内容になるんですけども、審議会資料について 2 点ほど訂正がございますので、訂正文をお配りさせていただきます。

そうしましたら、事務局より報告は以上です。増田会長、議事進行よろしく願いいたします。

増田会長

皆さん、こんにちは。本日は、公私何かとお忙しい折にご出席賜りまして厚く御礼申し上げます。また平素は、本審議会の運営に対しまして格段のご支援、ご協力を賜りまして、重ねて御礼申し上げます。これから平成 18 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っておりますが、既にご案内のとおり非常に案件が多いものですから、2時から5時までの予定ということで長時間に及びますけれどもご協力のほどよろしくお願いしたいと思います。

それでは事務局の方から所定の報告をお願いしたいと思います。

事務局（岡課長補佐）

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名中今現在15名ご参加いただいております。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、新田委員、舟橋委員より欠席する旨の連絡がありましたことをご報告いたします。また平井委員につきましては遅れておられるようですけれども後ほど来ていただけたと思います。

増田会長

ありがとうございます。それでは、始める前に市長さんからご挨拶の申し出がありますので、お受けしたいと思います。よろしく願いいたします。

藤沢市長

開会にあたりまして、一言ご挨拶を申し上げます。

本日は、当審議会の開催をお願いいたしましたところ、委員の皆様方におかれましては、公私何かとご多忙中にもかかわらず、ご出席を賜りまして、誠にありがとうございます。

平素は、本市行政各般、とりわけ都市計画行政に格別のご支援、ご協力いただいておりますことを、この場をお借りして厚くお礼申し上げます。

先般、この場でご決定いただきました都市計画道路につきましては、2月号の

もみじだよりで市民の皆様にお示ししているところでございます。

さて、本日ご審議をお願いしております案件といたしましては、会長さんの話の中にもありましたように大変多くございます。

付議及び諮問案件といたしまして、小野原西地区に関連します「北部大阪都市計画地区計画（小野原西地区地区計画）の変更について」、「北部大阪都市計画高度地区の変更について」、「北部大阪都市計画公園の変更について」、「北部大阪都市計画土地画整理事業の変更について」、「北部大阪都市計画土地画整理促進区域の変更について」と「北部大阪都市計画用途地域の変更について」、次に付議案件といたしまして「北部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」、さらに報告案件といたしまして「水と緑の健康都市地区における都市計画変更について」と「都市計画提案制度について」、以上9つの案件につきまして、ご審議いただく予定でございます。

まず、小野原西地区関連の6案件につきましては、昨年8月の第1回都市計画審議会で報告いたしました後、その後、市民説明会等を重ね、都市計画案として整いましたので、今回ご審議をお願いするものでございます。

また、「北部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」は、生産緑地法第14条に基づく制限解除のほか、特定土地画整理事業における大都市法に基づく集合農地区への換地申し出にともなう、生産緑地地区の追加、廃止又は区域変更についてご審議いただくものです。

「水と緑の健康都市地区における都市計画変更について」は、これまで、事

業者である大阪府と地権者、市とで取り組んできた内容をふまえ、市として作成した「都市計画素案を作成するためのたたき台」をお示しし、ご審議いただこうとするものでございます。

最後に、「都市計画提案制度について」は、都市計画法の改正に伴い、本市の運用マニュアルを変更するにあたり、審議会のご意見を反映させていきたいと考えております。

委員の皆様方におかれましては、どうかそれぞれのお立場から、慎重かつ活発なご審議をお願い申し上げる次第でございます。

以上、誠に簡単ではございますが、開会にあたりましての私のご挨拶とさせていただきます。

増田会長

ありがとうございました。

只今市長さんのご挨拶にもありましたように、付議案件6件、諮問案件1件、報告案件2件、合計9件についてご審議いただき予定でございますが、これら案件とは別に、前回審議会の中で「景観法に基づく取り組みについて」の審議は既に終了したと思っておりますが、一部時間の関係で端折った部分がございますので、私の方から少し補足説明をしていただきたいと思いますということでお願いしているものでございます。

これまで市が独自条例の枠組みの中で景観施策を進めてこられましたけれども、景観法の施行により、現在市では、これまで進めてきた施策内容や基準などのうち、法に移行できるものはそのまま法に基づくものに移行することで景観計画の策定に取り組まれています。このあたりの、これまでの施策と今回の法に基づく景観計画への移行の関係等についての説明をして頂こうと

考えていますのでよろしく申し上げます。

それでは、審議に入ります前に、市長さんから諮問、報告をお受けしたいと存じます。市長さん、よろしく願いいたします。

市長が会長の前へ進み、
諮問、報告書を読み上げる。

(諮問書、報告書受領)

本日の審議は、当初午後4時までの予定としておりましたが、案件数が9件に及び、その内容からも、十分なご審議が必要だということで、時間を1時間延長する旨のご案内をさせていただいております。5時までの長時間に及びますので、ご協力の程よろしく願いしたいと思っております。

それでは本日の審議の進め方につきまして、お諮りします。本日の案件のうち、案件1、案件2、案件3、案件4、案件5及び案件7は全て小野原西地区に関する案件であり、付議・諮問の別なく一括して説明を受け、その後質疑を行い、各案件ごとに議決または答申のまとめについて確認を行う形で進めて参りたいと思っておりますがよろしいでしょうか。

(異議なしの声)

それでは今言ったような形で進めさせていただきますので、案件1「北部大阪都市計画地区計画(小野原西地区地区計画)の変更について」、案件2「北部大阪都市計画高度地区の変更について」、案件3「北部大阪都市計画公園の変更について」、案件4「北部大阪都市計画土地画整理事業の変更について」、案件5「北部大阪都市計画土地画整理促進区域の変更について」、これまでが付議でございますが、案件7

「北部大阪都市計画用途地域の変更について」、これは諮問内容でございますが、市に説明を求めます、よろしく願いします。

案件 1 北部大阪都市計画地区計画（小野原西地区地区計画）の変更について【付議】

案件 2 北部大阪都市計画高度地区の変更について【付議】

案件 3 北部大阪都市計画公園の変更について【付議】

案件 4 北部大阪都市計画土地区画整理事業の変更について

案件 5 北部大阪都市計画土地区画整理促進区域の変更について【付議】

案件 7 北部大阪都市計画用途地域の変更について【諮問】

市（岡本）

< 案件説明 >

増田会長

ありがとうございました。小野原西関係の案件に関しまして、一括して説明がありました。説明内容等に関しまして、ご質問やご意見等ございましたら。

神田委員

質疑に入る前に 1 点要望しておきたいのですが、今説明いただいたように膨大な議案内容ですので、まだこれからいくつか説明いただかなければならないという中で、この議案書を送付いただいたのが郵送で 1 月 25 日で、私は留守しておりまして郵便局へ取りに行き、26 日に手に入ったのですが、27、28 日は土日で休み、29 日は説明会で今日になっているということで、十分吟味検討するというのも時間的に、確かに 8 月に説明いただいたということですが委員

も変わっているということもあり、もうちょっと時間的な余裕を持った議案送付をしていただく必要があると、これだけのボリュームをも考えただけでも、その点要望しておきたいと思います。

増田会長

なるべく早めに議案書を送付していただけるようにというご要望ですが、事務局より何かございますか。

市（大森課長）

いつもその点は気になっておりまして、規約上は確か 3 日前ということですが、できるだけ 1 週間前ということで、極力これからも要望に合うようにできるだけ早くご配布するように努めてまいりますのでよろしくお願いいたします。

増田会長

ありがとうございます。本審議会としましては規定としては 3 日前ということですが、極力 1 週間前を目途にお願いしたいというご要望ということで受け止めていただければと思います。

それでは他、何か内容に関しましてご意見なりご質問なりございませんでしょうか。はい、二石委員どうぞ。

二石委員

私のほうから 2 点事務局にお伺いさせていただきますと思います。議案書の 1 - 3 ページのところ建築物の敷地面積の最低限度ということで、3 種類に区分をされています。その中で、低層住宅 1 地区、低層住宅 2 地区、一般住宅地区、施設地区は 150 m²と定められているのですが、集合住宅地区だけが 160 m²となっているのですが、ここだけが 160 m²になった根拠、どういう根拠でもって 160 にされたのか、これを事務局にお伺いしたいと思います。

市（岡本）

こちらは、集合住宅地区ですので、1

つの敷地に2戸以上あるという解釈をしておりまして、まちづくり推進条例で集合住宅の1戸あたりの最低敷地面積は80㎡となっており、80㎡が2戸ということで160㎡という数字を出しております。

二石委員

集合住宅地区につきましては、既存の箕面の中に現存する低層住宅ではなく、集合住宅地区ということで特化をされていますので、基本的に160㎡以下の小さい面積の敷地では作られないと思うんですよね。そういうことからすると私は敷地面積の最低限度はすべて150㎡に統一するほうが都市計画の観点からは好ましいのではないかと私は考えます。

それと、住宅地区で4つの区分、施設地区で1つの区分、トータルで5つの地区に区分をされていますが、住宅地区からこの資料で行くと右に行くほど大きなものが張り付くような状況になっていますね。その中で施設地区について150㎡と限定しているので、そういう観点から集合住宅地区も150㎡、これで将来の箕面のまちづくり、都市計画に関して何も影響することはないと思います。

増田会長

事務局何かありますか。

市(大森課長)

今のご質問ですが、集合住宅地区については先ほどお答えしましたように一中高ですからまちづくり推進条例上、150㎡では共同住宅を2戸建てられないということで80㎡で2戸建つように160㎡を設定したということ。それと施設地区の150㎡でございますが、委員のご指摘のとおり今後いろんな形のまちが考えられる中では、おのずから150㎡程度の店も必要な場合があるかと思

いますので、今回この敷地で決定していただきたいと考えたものでございます。

二石委員

わかりました。まちづくり推進条例との整合性を保つために160㎡を地区整備計画の中で決定していくということで理解いたしました。

次にもう1点お伺いしたいのですが、先ほどのパブリックコメントの中でもありましたが、公共施設はどこに、何が建設されるのかという質問に対して、行政としてはまだ固まっていないという説明がありました。それでですね、資料の1-7ページを見ていただければいいのですが、土地利用の方針については大きくは今回は変えないということだったわけなんですけど、既存墓地が住宅地区のほうに移転したということから実態に見合うように墓地については施設から住宅地区の方に変更をされているわけなんですよね。

一方では社会文化教育施設については施設地区に置いたままなんですけども、果たしてこのままで本当にいいのか、まだどこに配置をするかわからないといいつつも、土地利用の方針からしたらおのずと行政が作る施設については、施設地区に限定されてしまうということになっていくのですが、このことに対して、これからのまちづくりに対してこの方針で異論はないのか、お伺いしたいと思います。

市(大森課長)

只今のことでございます、墓地につきましては周辺との色合いで今回一般住宅地区に、ということで方針を一部変更させていただきます。それから文教施設でございますが、これにつきましては、今委員のご指摘のとおり地元から一定提案を受けまして市の中で検討を始め

たところでございます。その中で、これを地区計画上どうするかということにつきましては、現在検討中でございますので、その結果においてどの位置にどのようなものかということが明確になった時点で地区整備計画との整合も保つ必要がございますし、その中で施設地区というものを設定していくのか、それとも設けられるエリアの、住宅地区であれば住宅地区の制限との合致を見ていって、それに不都合があれば方針も変更していくかな、というところでございます。

二石委員

私たちは現場の実態とこれまでの行政が地域住民と検討された経過を踏まえて都市計画の議論をしているわけなんですけど、本来は都市計画でしっかりとしたものをつくりあげてそれに応じてまちづくりをやっていくというのが本来の姿だと思っております。そういう観点からいきますと、土地利用の方針を都市計画上は明記しておきながら実態としては利用方針と異なったまちづくりになっていく、こういうことが発生していいのかという疑問を私は持つんです。ですから、今の状況で、都市計画の付議された案件と、現場の実態を見ていきますと、個人的に考えますのは施設地区の建物の床を借り上げた形での社会文化教育施設を作るのかな、という考え方をしてしまうわけなんですよね。しかし、それではなくて現状としては住宅地区の保留地への公共施設の建設ということも地元住民のほうには残しているわけですので、ここで議論をしていく上においては住宅地区のほうにも社会文化教育施設の公共施設を配置していく、そういう文言を入れられたほうが整合性が取れるんじゃないかと思うのですが、い

かがでしょうか。

市（大森課長）

今の時点では我々としては、既計画の地区計画の中の方針で書いてございますことをひとつ、施設地区に社会文化教育施設の公共施設を適切に配置することをこのまま残したいと考えております。具体的にその検討結果をもってその辺に不都合、不整合が生じれば直していきたい。特にこの地区計画というのは、通常よく地区計画が定められるのは、このエリアであれば阪急小野原住宅というところがございます。これについては一定開発事業が終わった後、そこに対して一定の地区計画、具体的に申しますと今回も整備計画というもので建物の高さを制限したりということをしておりますので、この方針の中でどこまでうたいきれるかというところがございますので、この検討の内容を見て判断していきたいと考えております。

増田会長

はい、二石委員。

二石委員

それやったらね、都市計画審議会で決定する土地利用の方針とは何なのかということになってしまうんです。それやったら行政的には、ここではやりますけど、場合によっては他のところへもっていったらまた変更しますよといったら、何のための都市計画審議会かということになっていくと私は思いますよ。それはあまり好ましいことではないのかなと私は思うんですけどね。

増田会長

いかがでしょうか。これは事務局にお答えいただくというよりも少し、はい。

増田委員

その点につきましては私も矛盾を感じているんですけども、施設地区に最

初は墓地が入っていたと、だけでも今回一般住宅地区としたところに墓地を持っていく、それでその墓地のあったところに前は公共用地をとるという話を私も聞いてましたのでね、片方は施設地区にしておいて片方を一般住宅地にするということに矛盾を感じるんですよ、今二石委員がおっしゃったような。なんでここに施設地区としておけなかったのか、施設地区にしなかった理由は高さの制限とか土地の利用の制限とかそんなんをかけるためだとは思いますが、一般住宅地区の中に今二石さんが言われたように公共施設がそれでも作れるんだと、都市計画の中で高さや床面積とかがクリアしたら、そういう建物が建てれるという判断で一般住宅にされたのかなとは思いますが、ちょっとその辺のところをもうちょっと説明していただいたらと思うんですけど。

増田会長

既存墓地の動きについて、はい。

市（大森課長）

今ご説明ございましたように、我々としては地区計画の区分については当初施設地区に墓地をいれていたわけですが、今回具体的に地区整備計画の決める段階において、特に墓地移転の用地については一般住宅地に囲まれた位置にあるということが一点、そして一般住宅地と同様の用途地域、一中高という用途地域になっておること、それから高度地区についても今回同様に第3種、12メートルということと、今回地区計画の中で施設地区というものを定めておりますけれども、今回の区分けの中では用途地域としては二中高ということ、また高さについては4種16メートルまでいけるということ、こういうことをベースにして地区整備計画を定めたというよ

うなことでございます。それとそれらをふまえて大阪府が同意をするという観点で、大阪府とも調整をさせてもらった結果、今申しましたような一般住宅で囲まれたエリアで、そのルールでもって組み立てられるので十分いけるのであれば、そこの整合をとということで地区計画の方針については、墓地移転の箇所については施設地区から一般住宅地区に修正するというので、本日ご提案させていただいているものでございます。

増田会長

よろしいでしょうか、はい。

増田委員

その墓地はね、今言われたことはわかりましたけども、社会文化教育施設等は施設地区になるわけでしょう。そうすると今ここで施設地区と指定したところにしかできないのと違いますか、ということなんです。だから、今私たちが以前から聞いてた墓地の周辺のところには社会教育施設ができるとこれまで私たちは聞いていたんですが、その話はもうなくなるんですかということが、すみません、二石さん違ったら。私はそういう解釈なんですけれども、その辺の整合性がどうなのかという。

市（大森課長）

教育施設につきましては、検討している中で今回施設地区の中に方針上はいろいろおること、どうしてもそのエリアでないといかんのかということですが、これは具体的に申しますと地区整備計画の内容だと思います。16m必要なものであれば用途との整合、高度地区との整合も必要になってこようかと思えます。その中では今回住宅地区の中に教育施設的なものは残しつつ、検討される経過をふまえていきたいと考えております。

増田会長

よろしいでしょうか。多分地区計画の理解とか都市計画決定とは何でしょうかという理解の問題だと思うんですが、地区計画については2つの要件みたいなものがあるって、ひとつは今ある状態を良好な状態で維持するためにはかけるという地区計画もありますし、新しい住宅地を形成していく際に良好な住宅地形成や良好な都市環境を形成していくために新規に規制をかけるという2つのタイプがあるわけです。いずれにしましても、決めたものが未来永劫続くというわけではなく、適切に住宅地区の中で公共施設の社会文化教育施設などの建設が、地元で検討されていることがあった場合に、住宅環境としての整合性はどうかということを含めて、あるいは今は施設地区の中に社会教育文化施設がかかれています、施設地区の場合には規模の要件が大きいものが該当してくるだろうと、こういったことをベースに議論していただくということが、都市計画を定めた意味だと思うんですね。住宅地区の中でむやみやたらに規模要件を逸脱したものを考えていくのかといえ、むしろトータルとしての住宅環境をどう担保していけるのかということを中心として議論をすれば、そのためにこういった形で地区計画で方針なりを決めているということだと思うんですね。その辺に關しましてはそういう理解でいいかどうかということ、あるいは事務局でそれに対してどのような理解をされているかということにつきましてはいかがですか。

市（大森課長）

会長の言われたような思いで進めてきております。

二石委員

これは土地利用の方針に、施設地区に

社会文化教育施設を適切に配置するという文言を明記をされているから、住宅地区には配置をしないのだなということになってくるわけです。現状の中ではパブコメの中ではまだどこに何を作るのか決定をしておきませんと言っておきながら、施設地区にはりつけるんですよという回答のやり方自身は私には腑に落ちないのですが。結論から言えば、この土地利用の方針から社会文化教育施設等の公共施設を適切に配置するという文言を施設地区のところから削除したら都市計画法上問題が生じるのかどうか。削除可能であれば、配置については住宅地区にも施設地区にも地元意向をふまえて配置が可能になるのではないかと思うのだがどうですかね。

増田会長

事務局いかがですか。

市（大森課長）

削除するという考え方はあると思いますが、出来ればこの記述は残しておいて、具体的に施設が出来た段階で、必要があれば地区計画の変更を行うということで対応させていただきたいと考えております。

増田会長

同じ案件を何回やっても時間エンドレスになりますので、もしもご異議があるようでしたら、あとで少し採決の時に異議表明していただくということをお願いいたします。他の部分に関して何かご質問なりご意見ありますか。はい松永委員どうぞ。

松永委員

（議案書）1 - 13 ページのところの高度地区についてですが、昨年8月に説明があったのであれば申し訳ないのですが、高度地区の変更案右の方で とに囲まれた右下の所なんです、 の

ところ施設地区ということで高度が第4種16メートル、それで左側のところも第4種高度で16メートル、その東側、の南側これは第3種の高度地区となっていますね。これは第3種で高さ12メートルということになると思いますが、北側、西側16メートルそして東側も沿道沿いで16メートルの高さということになると、この部分については谷地みたいになるという気がするわけです。の部分は現地で5mぐらい高いのではないのかなと。となると4m以上10m近くの高低差のある谷地になってしまうということにつきましては、これは景観上のどんな判断をされたのか、環境という点で、土地所有者から何か意見がなかったのかそのあたりについて、お聞きしたいのですが。

増田会長

事務局の方がいかがでしょうか。

市（島谷課長）

土地所有者からの意見につきましては、地区整備計画につきましては素案たたき台を作る段階で地権者の組織である協議会を利用しまして、いろいろ勉強も行いながらたたき台を作って参りました。地権者さんからの意見については16mと12mとの差については土地そのものの高低差をのぞきますと約1階程度の差だけでございますので、特段極端な高さの違いはないということで、地権者さんからの意見といたしますか異議はありませんでした。地権者さんの意見についてはそういう状況です。

市（大森課長）

それから、今回高度地区を4種と決めた内容ですが、地区計画を連動させておりまして、特に集合住宅地区、共同住宅が建つところにつきましては、1.5mの道路からのセットバックをお願いする

ということになっております。今度南側の第3種になっているところにつきましては、道路をはさんで1mのセットバックということになっておりまして、できるだけ景観なり圧迫感なりへの対応ということで地区計画に盛り込んでおります。

増田会長

はい島村委員どうぞ。

島村委員

市長がご出席されているので私も非常に喜んでいるわけですが、私はこの1-19ページの(4)について、私の所感を述べたいと思います。宅地造成が漫然と行われているのではないかという市民としての素朴な思いでございます。私はこの正月に箕面の駅からこの小野原地区まで歩いて参りました。約1時間10分かかりました。そこで宅地造成の様子をみて参りました。これは箕面市がやられている事業なんですね。私の感想を述べますが、これだけやるのは非常に結構だと。これ以外に区画整理事業が8つほどありますね。これらは独立してそれぞれ収入支出は計画たてられたときにはバランスとれたようにおそらく見通してやると思いますが、完成した暁には、いったいどうなるんだろうな、と思ったんです。歳入としてあがってくる市民税はいくらぐらいなんだろうな、それとそれにともなって支出が、道路、公園、下水、その他ライフラインの維持費みたいなものを考えたとき、果たして採算がとれているのであろうか、と素朴な市民の立場で感じたわけです。皆さんお作りになるときは、それは結構だということお気持ちでされると思うのですが、実際できあがった後、9つの区画整理事業が終わった後一体どうなるのかということをお考えになった上での事業だった

んだらうかなということ私を素朴に思ったところなんです。

今日私が思うのは、ここの都市計画審議会はおそらくお造りになることについては非常に熱心に細部にわたっておっしゃいますけども、市民の立場からしますとこういう事業は結構なんですけど後のつけはどうなるのかな、と現地を見て回って思ったことでございます。漫然とやっているのではないかという疑問が一点です。特に少子高齢化で人口が減っていきます。これだけの市街化をやったときに一体どうなるのかなと思いつつ私は帰ってきたわけです。これが1点です。2点目は、1 - 19 ページの駐車場の共用スペースについて、市民の方から意見が出されております。これに対して市の答えは、土地利用に応じて設置するのが原則ということで原則をふりかざしていますが、果たして具体的に個別な事例が出てきたときにその原則は通じるのかということ素朴に感じました。原則が通じず例外として出てきたときにいったい市はどういう対応をするつもりなのか。以上が私の思っておるところです。

増田会長

いずれもご意見ということでよろしいですか。

区画整理事業をするときには、長期的展望なり経営的成立性なり見て行うべきであるというご意見と、駐車場については、共用駐車場とかも出てくる可能性があるのではないかというご意見ということでいいですか。あるいは共用の駐車場のスペースについては何かご質問ということでしょうか。

島村委員

質問です。

増田会長

では共用の駐車場スペースについてはいかがでしょうか。

市（芝山部長）

区画整理事業自身の採算性といえますか、経営の視点からのものの見方をしているのかというお話しかと思いますが、箕面市は今まで区画整理事業をやってまいりまして、この箕面市役所の周辺も最初に区画整理事業をやった1号でございまして、今やっています小野原の方面、また、市民病院の一带、大きくいろんなところで区画整理事業を実施して参りました。

そんな中で、我々まちづくりをするについて必要な視点という部分については、どの地区につきましてもそうでしたが、特に今手がけています小野原西地区、また水と緑の健康都市、これは大阪府が施行主体ですが、事業にかかる背景みたいなものは、どちらも昭和40年代、50年代に土地をお持ちの地権者の方が民間事業者へ土地を売却されたところからこの発端でございます。購入した民間事業者が都市計画法29条の開発を行うということで、土地所有をされたわけですが、その民間事業者が自ら開発した場合、周辺との整合、一つの町としての全体の整合を考えたときに、事業者が開発したところだけならば道路は出来ませんが、その周辺との道路形態が整合しない、という問題が起こります。これをスプロール化のまちづくりというのですが、箕面の場合は地権者の方のご協力をいただきながら、そういう状況の背景を良好なまちづくりを展開するために先行的に周辺の道路形態も含めてよりよいまちづくりの基盤整備を整えようということで、区画整理事業は最適な事業でございますので、市といたしましては、市もそんなにお金をかけず

に、道路、公園などこれらを地権者の方の減歩という自らの土地を供出いただくという形の事業手法でございますので、この手法を活用して民間事業者に開発されて周辺との整合がとれないようなまちづくりが進んでいったときに、後追いで市が道路をつけていかなければいけない、あるいは道路の形態を整えなければならないといったことが発生しますので、このような後追いのまちづくりにならないように地権者の方の協力をいただきながら、区画整理を進めてきているというのが一つの背景でございます。また俗に我々都市づくりをする人間はそのような目的ではしていないんですが、結果として固定資産税これは小野原とかいろんなところをやってきましたが、だいたいこれまでよりは200倍くらいあがったということになっております。土地所有者の方にとりましたら、減歩を受けて自分の土地を供出して道路を造った。その代わり道路が出来ましたら当然宅地の地価は上がります。あがった分は当然のこととして固定資産税はいただくということでございますので、採算の面から考えますと、自ら市が道路を造って、土地を買収して、また補償して道路をつくって公園を作るというまちづくりではなしに、土地所有者の方の減歩をいただきながらまちづくりを面的に進めていくということは、都市経営の観点からしても最適な経営の方法だと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

島村委員

私は個々の区画整理事業についてはそれぞれ採算性をみたうえでやっておりますと思います。ところが区画整理事業が終わった暁には、道路やら公園は残るわけで、それは後誰が維持管理するん

だといえ、それは市民が経費を負担するわけです。だからそういうライフラインや公共の施設は市民が負担するわけですから、そういう視点が大事なのではないかと私は申し上げたわけです。個々の事業についてはそれぞれ独立して採算をとってやっておられると思います。将来をみたときに、出てきた維持費がどれだけの金額かということを見通した場合に思ったことなんですね。

増田会長

ありがとうございます。今日はたくさんの議題がございまして、極力たくさんの意見交換をしようと思っておりますが、案件の数もあります。何か事務局ありますか。

市（大森課長）

先ほど駐車場の共用利用というお話がございました。これについては原則と書いておりますが、今後沿道では共同化ということも聞いておりますので、駐車場はできるだけまとめるということなども今後検討の土俵にはのるのではないかなと考えられますのであえて原則と書かせていただきました。

増田会長

今日は少しメンバーが替わられまして、都市計画の内容と言うよりは事業の方に意見がたくさん出ているわけです。事業についてはすでに8月あるいは過去2回にわたりましてだいぶ議論をさせていただいたわけですが、メンバーがお変わりになったということで少し事業のほうも意見をいただきながら議論を進めてきたわけです。時間の関係でもしどうしても意見をという方がおられましたら。

増田委員

都市計画の観点でお伺いします。公園がありますね。緑の核として地区計画の

方針の中にも緑豊かなとか書かれているわけですが、ここで問題になっているのはヒメボタルの生息地、緑の核は松出公園と春日神社というのがあるわけですが、私たちが主張してきたのは春日神社は確かに民地でありますので公園に指定するという事は出来ないのですが、もう少しその周辺を広げて1号緑地のように緑地という指定で本当にここに書いてあるように遮光壁とかを作るとかそういうのではなくて、緑を広げてヒメボタルを保存していくということが、これからの21世紀のまちづくりに求められているのではないかというのが私たちの思いでした。残念ながらそういうことにはなっていないようなんですね。1-16のような、仁鳥公園は入ったのですが、確かに分布的にはこういう方が良いでしょうが、緑の核として松出公園、春日神社というのならそのところに緑地をつけてもほんとに緑の核になるのではないかなという思いがあったんですけど、そういう案になっていないんですがその辺のことについてはどうされていくのか、改めてお聞きしたいのですが。

増田会長

はい事務局の方、いかがでしょうか。
市（島谷副理事）

まず春日神社のほうなんですけど、区画整理上は一個人の宅地ということになります。本来ですと区画整理の減歩というのがかかってまいりますが、ただ、この地区については今の鎮守の森を出来るだけ残そうということで、減歩をなしで換地、ましてや春日神社の敷地の高さそのものも変えようとしていますと今ある樹木等一切なくなっていまいますんで、今あるそのまま間の形でできるだけ残そうという配慮をしております。その結

果ほぼ今の緑春日神社が持っている緑というのは、確保できております。それやったらもっとその周辺にも緑を配置して、より大きな固まりで残したらどうかというご提案だと思いたいますが、これにつきましても、地権者からの公共減歩の中で緑地を区域全体に適切に配置して行くという使命もございます。そういうことで春日神社につきましては今の土地を減歩なしで確保するというところで最大限の配慮をしたということで考えておりますのでよろしくお願いいたします。

増田委員

最後にしますけれど、その努力につきましてはわかっております。春日神社も現地で残っているというのもわかるのですが、ヒメボタルの調査をされていると思いますが、それだけでは本当の保存にはならない。無理なんじゃないかとそういう感じがしますので、緑の緑地帯を貼り付けることが必要なのではないかとというのがこれまでの主張なのですが、そういうことは今の段階で無理だということですか、それともまだこれから努力は出来るということですか、その辺をお聞かせください。

市（島谷副理事）

いま、委員さんおっしゃったのは緑の保全プラスヒメボタルの保全という視点も入っていると思うのですが、まずヒメボタルの保全につきましては、過去の事例等調べますと開発とセットで保全するのは非常に難しいというのは事例として出ています。その中で、ひとつは、今委員さんもおっしゃってましたが、区画整理区域内の原則造成等行わない緑地に移植等も試みております。大きく繁殖してるということは今の時点では言えませんが、今のところ一定成虫を少な

い数ながら確認できております。専門家に言わせますと非常に珍しい、貴重な例だということを知っております。そして、先ほども説明の中にありましたように、施設整備にあたっては春日神社の街路灯については出来るだけ光が拡散しないような工夫もやっております。これからも出来る範囲での工夫、配慮というのはやっていきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

増田会長

はいありがとうございました。

そろそろ採決に入っていきたいと思っておりますが。

松永委員

すいません。さきほど高度地区について回答いただきましたが、集合住宅地区については1.5mの後退があるという説明でしたが、先ほど私が説明した4種高度のところは土地が高いところなんです。この土地のよう壁を作るときには、1.5mのセットバックが必要ということになるのでしょうか。

市（大森課長）

擁壁のセットバックというのは地区計画で定めておりません。ですから建物と道路境界との距離ということになっております。

増田会長

そしたら採決に際しましては、一案件ずつ少しお手間ですけれどもお願いしたいと思います。

第1案件であります、「北部大阪都市計画小野原西地区地区計画の変更」につきまして、付議案件が妥当と判断し、原案通り議決してよろしいでしょうか。いかがでしょうか。

神田委員

私は反対を表明しておきたいというふうに思います。この理由を述べさせて

もらってよろしいですか。高度の緩和が行われるというのが、基本的にこの高度は3種高度で、小野原の関西スーパーの方は4種になっているのですが、この区域は3種高度なわけで、阪急のところは1種高度ということですから、緩和の方向じゃなしに、現在の高度を維持して住宅整備を行うというのが基本的な立場だと判断をします。それから議論がありました公共施設の張り付きですが、施設地区への公共施設への記入がありません。これを巡って議論がありましたが私は施設地区への公共施設の張り付けはまだ、と思っております。そういう、1番目の点について反対を表明しておきたいと思っております。ただ沿道については、西から東まで...沿道はいいです。

増田会長

ありがとうございます。他に反対のご意見は。

二石委員

私は修正の意見を申し述べたいと思います。先程議論いたしました社会文化教育施設等の公共施設の配置に関する事項でございますが、この文言を私は削除すべきだと思います。理由につきましては公共施設計画が具現化していない状況の中で公共施設の建設位置を施設地区に限定すべきではないし、むしろ住宅地区にも可能な状況で残していくべきだと思います。それと、ここに関する公共施設は小規模なものになりますので、土地利用に大きな影響を与えるものではありませんので、現状の表現上では市民に対し誤解を与えやすいため、施設地区からこの文言は削除することが好ましいと思います。以上でございます。

増田会長

ありがとうございます。異議がございましたので、この案件に関しましては採

決をとりたいと思います。付議案件が妥当と判断して原案通り賛成の方につきましては、挙手をお願いいたします。

(賛成 8名挙手)

反対の方は挙手をお願いします。

(反対 5名挙手)

(棄権 2名)

この案件に関しましては、反対も何名かいらっしやいましたけれども、賛成の方の挙手が多いということで、原案通り採択したいと思います。

二石委員

会長、修正に対しては採決なしですか。

増田会長

原案が不採択となった場合に次の提案を受けてもう一度採択するというところで、原案が採択となりましたので、ということでございます。よろしいでしょうか。

そうしたら、貴重なご意見もいただきましたので、今日いただいた意見に関しましては議事録としてきっちり収録し、市政に反映していただくような点多々あるかと思っておりますので、よろしくお願いしたいと思います。

続きましてそうしたら、時間も少し延びておりますけれども、案件2「北部大阪都市計画高度地区の変更」についてでございます。ご異議ございませんでしょうか、いかがでしょうか。先程と同等の意見の場合には「同等」とお答えいただければと思います。

神田委員

先程と同等です。

増田会長

はい、ありがとうございます。他、異議ございませんでしょうか。

それでは、異議がございましたので、この案件に関しましては採決をとりた

いと思います。まず、付議案件が妥当と判断し、原案通りに賛成の方は挙手をお願いしたいと思います。

(賛成 10名挙手)

反対の方は挙手をお願いします。

(反対 5名挙手)

いづらか反対がございますけれども、賛成多数ということで、付議されました「北部大阪都市計画高度地区の変更」につきましては、原案通り議決したということでございます。

続きまして、「北部大阪都市計画公園の変更」についてでございます。これも付議案件でございますが、付議案件が妥当とし、原案通り議決してよろしいでしょうか。

(異議なしの声)

この案件に関しましては異議がございませんので、原案通り議決されたものとしたしたいと思います。

続きまして案件4でございます。「北部大阪都市計画土地画整理事業の変更」について、付議案件が妥当と判断して原案通り議決してよろしいでしょうか、いかがでしょうか。

(異議なしの声)

この案件に関しましては異議がございませんので、原案通り議決されたものとしたしたいと思います。

続きまして案件5「北部大阪都市計画土地画整理促進区域の変更」について、付議案件が妥当と判断してよろしいでしょうか。

(異議なしの声)

異議がございませんので、この案件に関しましては原案通り議決されたものとしたしたいと思います。

続きまして府決定の案件7「北部大阪都市計画用途地域の変更」についてお諮りしたいと思います。案件7につきまし

ては諮問案件が妥当と判断しこれを答申の基本的な内容とすることに関しましてご異議ございませんでしょうか。

神田委員

異議あり。先程と同様に、規制の緩和ということで、特に施設地区が二種中高層と、基本は一種中高層で関西スーパーの方のまちづくりも進められておりますので、ここだけ突然というのモイカがなモノかということで反対といたします。

増田会長

他にございますでしょうか。そしてこの案件に関しましても異議ありのご意見がございましたので、採決をさせていただきますと思います。諮問原案を妥当とする内容を答申の基本的な内容とすることに賛成の方、挙手をお願いしたいと思います。

(賛成 12名挙手)

反対の方挙手をお願いしたいと思います。

(反対 3名挙手)

何名かいらっしゃいますけれども、諮問原案が賛成多数でございますので、本審議会といたしましては諮問原案を妥当とする内容の答申を基本的な内容とすることとしたいと思っております。ありがとうございました。

続きまして、案件6の「北部大阪都市計画生産緑地の変更」について議事に移っていきたく思います。これは付議案件でございますけれども、市の方からご説明をお願いいたします。

案件6 北部大阪都市計画生産緑地の変更について【付議】

市(江口担当主査)

<案件説明>

増田委員

時間が余り無いということなので短めにしたいと思いますけれど、生産緑地、もうそれを維持できなくなって宅地とかにしていくということになっていくんですけども、今の一番大きな今宮3丁目の3-Dですか、ここが宅地化予定ということですけども、具体的にどういう風な宅地になるか説明願いたいんですけど。

市(野本課長)

今宮3-D地区におきましては、戸建ての住宅72戸と共同住宅20戸の開発でございます。

増田委員

今それで、私以前からこういう生産緑地、これはもうこういう手続的なことだというのは分かるんですけども、やはり今お聞きしてましたら4.12ヘクタール減ってきているというか、それから小野原でも2.46ですか、減るということで、これからの箕面を考えたときに、まちの中の緑地というか、田んぼや畑、雑種地は必要だと思うんですね。それで、相続税のこととかで手放さなければならぬということとは解るんですけども、もうちょっと箕面が買い取れる手だてといたしますか、前もこの議論はここでさせて頂いたんですけども、そういう手だてというのは、やはりこれは政策的なことだと思うんですけどもね、例えば学校の学校園にするとか、学校の田んぼにするとか、学校の畑にするとか政策的にも学校で、教育委員会でそういうのがあるんだったら優先的にそういうところに斡旋していくというか、市内ではこういうところが出ましたからどうですかと照会をかけているのでしょけれど、それだけじゃなくもうちょっと積極的

なみどりというか田んぼや畑を守っていくという政策的な展開を考えられてこのところ来たのかどうか、その辺をちょっとお聞きしたいのと、土地検討利用等委員会ですか、そういうのがありますよね、それも形式的にやっていくのでしょうけれども、そういうところでそういう議論はされていないのかどうか、ちょっとその辺をお聞かせ願いたいのですけども。

市（野本課長）

まず土地利用等検討委員会なんですけども、これにつきましてはメンバー市長公室長とか、市長公室専任理事、総務部長、都市計画部長、都市環境部長がメンバーになっておりまして、案件に基づきまして説明をいたします。その中で、都市計画上必要な土地であるとか、著しく不整形である土地、財政的に買取が困難な土地につきまして検討して、買う、買わないを判断しております。

先ほど前段に申された、市として農地ですか、みどりの保全という部分についてのもっと広い意味での政策展開はできないかということなんですけども、生産緑地の解除につきましては今のシステムの中での法の規定に基づいて実施しておりまして、今の段階ではそこまで幅を広げた検討はしておりません。

市（西尾部長）

追加になります、積極的に買う意思がないのかというお話しなんです、まず一点目、ご承知のように財政が大変逼迫しておりまして、なかなか土地を買って色々な事業が出来ないという現状がございます。まあそういった状況もありますし、もう一点は地価の情勢といたしますか、一時のように土地がどんどん上がっていくという様な情勢ではありませんので、あらかじめ買っておくというの

も難しいというようなことがありますので、そういった大原則を踏まえまして、土地利用等検討委員会でどう議論がされているのかということなんですが、先ほどおっしゃったように学校農園そういうのも含めまして、学校農園とかそういう形で生産緑地を買い取るということは、確かに保全という意味では必要なかも知れませんが、先ほど申し上げた財政事情或いは地価の情勢、これらを踏まえて新たにそういうものを買って施策をしようというのは土地利用等検討委員会という部分での議論ではなくて、政策議論をまずしなきゃならない、そこで政策議論をして、市としてそれは買ってでもやりましょうということになれば個別に、買うべきか、買わざるべきかという土地利用等検討委員会での議論があると思うのですが、それは議会も含めてまず政策としてそれが良いのかどうか、買うことについて、ということがまずあるべきだろうと思いますので、土地利用等検討委員会の中ではそういった議論に及んでおりませんのでよろしくお願いします。

島村委員

私はこうやって減っていくのは大変悲しいことだと思いますね。今の段階、今日の議案については仕方ないと思いますが、今後の課題として考えておくべきではないか。今市当局の方がおっしゃっているように、財政的に難しいとかそんなことをいう以前の問題として、やっぱり政策課題として物を考えておかねばならない、だからみどりの保全とか温暖化防止とか、そういったことを念頭に置きながら物を考えて、これを順次計画的にやる必要があるのではないかと。特にみどりについては、子どもたちなんかは農地との関係は非常に希薄になってきて

いる、そういった意味では非常に悲しむべき現象だと思うんですね。もっとそういったロマンのある政策討議はやっておく必要があると思いますね。よろしくお願いします。

松井委員

要望でございますが、ある日突然田んぼが宅地化されるということで、土地利用、土地活用に関しまして、出来るだけ地元住民、周辺住民に、建設等される業者に、出来るだけ懇切丁寧にご説明されるよう、ご指導方、これは要望でございますが、よろしく願いをいたします。

増田会長

よろしいでしょうか。そしたらただ今の案件に関しまして、付議案件が妥当と判断し、原案どおり議決してよろしいでしょうか、いかがでしょうか。

(異議なしの声)

この案件に関しましては異議がございませんので、原案通り議決されたものとしたしたいと思います。ありがとうございます。

それでは、続きまして次は付議案件及び諮問案件が終わりまして報告案件でございます。

案件8「水と緑の健康都市地区における都市計画変更について」を議題としたいと思います。これは報告案件でございますので、市の方から説明をお願いしたいと思います。

案件8 水と緑の健康都市地区における都市計画変更について【報告】

市(藤田担当主査)

< 案件説明 >

増田会長

ただ今のご説明に対してご意見なりご質問等ございましたら、いかがでしょ

うか。

島村委員

この計画については既に走っているのですから、どうこうという時期ではないのですが、教育施設なんですけども、小中学校の施設は作られるのですが、社会教育施設については一体どうなるんだろうなということが気になったのですが、そういう計画はあるのでしょうか。

市(伊藤次長)

社会教育施設はいまのところは考えておりません。あくまでも小中一貫校という義務教育施設のみであります。

増田委員

今回は、見直されるつまり第一区域といわれるところの、具体的な見直されるから色々用途とか高度とか地区計画をしていこうということだと思んですけど、私がちょっと思いますには、9,600人の人口が貼り付く第1区域、第2区域、第3区域がなっていくとそういう風になるんですが、今の質問で、これまでの既定決定内容の中では第2区域が住居地域、第3区域が施設区域ですかそういう風に指定されているんですけどね、やはり今小野原西でも議論がありましたけれど、本当にこのまま第2区域、第3区域をそういう風な形でやっていいのかどうか、第二名神の話もあるんですけど、今こそここも見直すべきじゃないかと、例えば第2区域、第3区域は緑地で残すとか、そういう風なことも本当は必要な時期じゃないかなと思うんですね。これこそこの都計審で議論していかなければならないんじゃないかと思うんですけども、まず市の方でそういう風なことは考えられているかどうか、お聞きしたいんですが。

市(武藤専任参事)

第2区域と第3区域の開発の件なんですけれども、府市間の合意を踏まえまして、まちとして成立する1万人の規模のまちづくりを進めているものでございまして、また区画整理事業で地権者もおられるということから、都市計画変更は出来ないということでございます。

増田委員

地権者もいるということで、ということなんですけれども、やはり本当に地権者にとっても今のままそうやっていくのが良いのかどうか、確かにオオタカが出ることによってオオタカ生存のエリア55ヘクタールを確保するということになってはいますが、ここも一応一種低層ということでもありますしね、そういうことも含めて、本当にこれからの将来に向かって、9000人張り付くかどうか、一万人近く張り付くかどうかというのは大きな曲がり角に来ていると思うんです。ですから、地権者がいるからどうこうということではなく、せめて検討を、今の社会状況とか、2007年問題もありますけど、いろんなことを含めて見直すということがやっぱり必要だと思いますけれどもいかがでしょうか。

市（武藤専任参事）

ご指摘の、今見直すという話ですが、やはり第1区域では1100戸、第2区域の民間主導型のところについては1800戸、計9600人のまちづくりを進めているわけございまして、ご指摘の市街化促進策の話になろうかと思いますが、人口の張り付きについては大阪府と検討してさらなる市街化促進策、それから人口早期定着を目指した検討を進めていっておりますので、よろしくご理解願いたいと思います。

増田委員

最後にしますけれども、ご理解頂きた

いということですが、それが理解できないからそういう要望をしているんですけど、私はこれからはこのままの人口が張り付くとは思えないので、今これをどうしていったらいいかということ、せめて検討に入るとか周辺状況などの調査をするとか、本当に綿密なことをやっていくことが必要と思っておりますので、その辺は検討して頂きたいと要望しておきます。

神田委員

事業としてははなから750億円の赤字を見込んだ事業で、とても土地区画整理事業という名に値する事業とは私は思ってないのですが、一般住宅地区2の最低敷地面積の100㎡というのは、過小宅地の方々を積極的にここへ誘致するという設定されておられるのかどうか、ちょっと確認したいと思いません。

市（大森課長）

これは大阪府さんが今事業主体で進めておりますけれども、大阪府さんに確認するには、一般住宅2の方ですね、このエリアの中で先ほどいわれた過小宅地の地主さんらをここで救っていくということを聞いております。

北川委員

今あの市街化促進策というのを考えていくということでしたので、それで、どんな策で、それで何人を見込んでいるか、そういうデータを今度出して頂ければと思います。

増田会長

それは要望ですか。

北川委員

要望です。

増田会長

ありがとうございます。では、島谷委員どうぞ。

島谷委員

先ほど財政も逼迫している、という話があったんですけれども、私はこれからもずっと箕面市に住もうと思っているので、今後どういう風にその財政逼迫を解消していくのかということを考えてときにですね、先ほど750億の赤字を見込んでいると、大阪府がどれだけ支出をされて箕面市がどれだけ出しているのかはわからないのですが、これには箕面市はどれくらいお金をつぎ込んでいるのでしょうか。

市（芝山部長）

基本的には府の事業ですので、事業に対しては箕面市は一銭もお金を出してません。箕面が必要とする部分、これは本来義務教育施設、小中学校これらの費用について、これは箕面の施設ですので、通常出しているというようになっています。

島村委員

これについては府の事業である、ということをおっしゃっていただきましたけど、これはちょっと我々は考え違いをしてはいかんと思います。出所は我々なんです。府民税を払う主、そこら辺は外さないようにしてほしいんです。これは大阪府がやることだと言って、よそ事のようにおっしゃるのではなくて、出所は我々なんだということを頭に置いてほしい。

財政については、私は絶えず気にしていることです。後で維持費はどうなんだということは必ず出てくることです。作った後、8つの区画整理事業で必ず出てくることで、公園だとか、そういったことが必ず出てくるので、出てきたときにあっと慌てることのないように今から考えてほしいし、皆さん方は造ることだけが仕事のように思えてしょうがない

んです。造ること、先行投資、そこのところよくお考えになってほしい。

市（伊藤次長）

いま、造ることだけということでございますけども、当然宅地化されますと固定資産税、都市計画税が税金として入ってきております。水と緑の健康都市につきましても、試算ではございますが、このまちができていく中でどれくらいの税収が見込めるか、また、道路につきましては交付税という形でメーター当たり、府なり市の方に交付税で入ってきておりますので、それらを活用しながら都市計画をしていくと。仮に民間が開発されましても、民間が造った道路も市に移管されますので、そのメンテナンスの部分はそう変わらないかなと思いますのでよろしくをお願いします。

島谷委員

さっきは府のことを言ったんですが、府のことをここで言ってもしょうがないかなと思ったので、府の事業ならいいですと言ったのですが、逆に言ったら箕面市の方からそういう計画の見直しは言えないのか、例えば市長の方から要望とかは出せないのでしょうか。

市（芝山部長）

計画の見直しというのは、この事業にも背景がありまして、これは昭和40年代のことですが、土地をお持ちの方が、止々呂美はご存じのように過疎化して、そんな状況の中で止々呂美地域の活性化を自らで図ろうという思いで、先祖から持っておられた土地を売ったのです。そして買った民間開発業者が開発をするという一つの動きがあった。けれども我々としたら、民間が開発するということは、やはり民間主導の開発になってしまって、あれだけの大きな規模を民間が開発されると、あとの造成の問題と

かいろんな問題で地元市、大阪府を含めてですけれども、色々とおと問題が生じてくるというようなことが当時ございました。そういう中で、民間開発を止めるということになりますと、全部土地を買ってしまわないと止まりませんので、土地を買って止めるか、それともその民間に開発をさせずに、地域の住民の方も含めた形で区画整理事業というまちづくりを進める、どちらを判断するという中で、当時の箕面市としては公的機関、公の機関が開発の主体となって良好なまちづくりを進めるというような形の決定をして、今まで進んできているということがございます。

ただ、もう既にご存じのように、区域内でオオタカの営巣が見つかりましたので、オオタカの営巣については約 55 ヘクタールほど、全体の中で、55 ヘクタールについては、当初はそこを宅地にして、大阪府としても区画整理で土地の換地を受けるといような計画になっていましたけれども、それは緑地のままで残すと。ただ残すについては、これは他の地権者の方に影響するようなことは、区画整理事業ですのでできませんので、大阪府が以前持っておった土地を 55 ヘクタールの部分に充てこんだという部分になってまして、生態系を残すということについて、やはり公的機関として大阪府が、今箕面市と協議しながら責任を持って良好なまちづくりを進めていってくれてますので、我々としてはそのまちづくりに対していろんな協議をしながら支援をしていくという立場で進めていく、ということでございますのでよろしく申し上げます。

増田会長

ありがとうございます。色々とおまだご意見があるのかと思っておりますけれども、今

日もまた最後に景観の追加報告を頂くのが、また最後の時間が無くなるというような時間でございますけれども、もうおひと方くらいもしどうしてもというご意見がございましたら、お受けしたいと思っておりますけれども。

増田委員

さっき部長が言われたので、やっぱり、だから、だから仕方なくその開発を続けるというのは、今の時代でもそれがうまくいかないですよということの見直しが必要じゃないかなということをご提案していますので、区画整理事業でやっていくのが良い手法だということはわかりますけれども、反対にそれが地権者にとって良いのかどうか、それで箕面市にとって第 2 区域は民間活力をもってするということですのでけれども、本当に民間がそこまで維持できなかつたらまた変なまちづくりになるのではないかと。同じ 750 億投入するんだったら、反対にそのところも買い上げてどうにかするとか、やっぱり違うやり方があるんじゃないかなというのがこれからですので、その辺もやっぱり検討が必要な時代になってきているよということの提案ですので要望としておきます。

増田会長

ありがとうございます。この件に関しましても、直接都市計画決定なり法的手続きに関わらない部分の、事業に対してたくさんご意見をいただきましたけれども、いずれもこういう社会情勢の中で皆さん危惧されている内容がたくさんございましたので、事業面も含めて今日の議論を市のほうで真摯に受け止めていただいて、政策なりへ反映していただければと思います。それと、あともうひとつ、こういう事業に関しましては、今は国・府・市とも建設評価の再評価の仕

組みということがだいぶ充実してきてますよね。例えば大阪府なんかの場合にはこういう事業が10年以上継続している場合には、もう一度社会情勢なり経済情勢みたいなやつを鑑みて、その事業の必要性を再確認していきなり、再検討していくふうな、社会全体としてはそういう事業の評価の仕組みというのが導入されてきておりますので、我々自身もそういうことを期待していかないといけないということだと思います。

少し会長のコメントをさせていただきますけれども、次の案件に移らせていただきたいと思っております。

そしたら、最後の報告案件でございます。案件9「都市計画提案制度について」市より報告をお願いします。

案件9 都市計画提案制度について 【報告】

市（上岡）

< 案件説明 >

提案制度についての運用マニュアルの改訂ということでご報告をいただきましたけれども、何かご質問なりご意見ございますでしょうか。増田委員どうぞ。

増田委員

この制度というのは2002年にこれができるときは、市民、NPO法人もできるということで一歩踏み込んだかなと思ったのですが、なかなか提案するにはハードルが高いということもあったんですけれども、今回これ改正されるということは反対に規制緩和の方に向かうのではないかとすごく私は危惧するんですね。例えばNPO法人ができるということは営利を目的にしないというのがありますよね。それから民法

34条の法人というのも営利を目的としない人たちがまちづくりに対して地権者というかそういう所有している人たちの3分の2の同意をもって提案できるということだったと思うんですよね。

それが今回は都市再生機構や地方住宅供給公社ができるということは、完全な民間ではないでしょうけれども、いわゆる営利を目的にすると考えられるのではないかと思います。そういう人たちが提案するというかある程度事業計画までもってくるでしょうから、同意を得やすいと、3分の2の。この辺、法の矛盾点なんでしょうけれども、その中で今の説明は、箕面市としては箕面のまちづくりを基本として、それに合致するようなものを受理と、そして判断は都計審に2回も見てもらおうということだと思っておりますけれども、その辺で総計とかマスタープランには合致したものでなければならぬというのは当然のことだとは思っておりますけれども、ちょっとその辺が心配な点なんですけれども、そういうまちづくりに齟齬が出てこないのか、担当としてどう考えられているのかお聞きしたいのですが。

市（大森課長）

今のお話ですけれども、当初都市計画提案制度を創設した趣旨としては、今まで住民は受け身であった、自ら色々な都市計画を提案しよう、ということがあくまでも趣旨であった。がその中で、当初から本来都市計画は市若しくは大阪府という決定権者があるわけで、その中では限られたところで今まで運用されたものを14年の段階で門戸を上げた、まさにこれは良い意味での緩和であろうと。今回5月の末に法が改正され、民間の事業者もその中に入ってきたと、この辺、民間の良い意味での活力をここに

生かしていただきたい、その中で都市計画を提案して、良いまちづくりであれば都市計画審議会なり府・市、個々の必要なところでその判断をしていけばいいのかなと私としては受け止めております。

増田委員

例えばこれまで都市再生機構なんかは、それこそ彩都はそうかなと思うんですが、提案があってああいうのが、国文なんかがされてきているのか、府とかそういうところが誘致したのかはわかりませんが、これまでそういう開発をしてきているところですので、市としてはそういうところが考えてなかったとしても、もし3分の2の地権者の人達の同意を持って来られた場合は、なかなか断りにくいんじゃないか、事業としても事業化していく可能性が高いんじゃないかと思うのですけれども、市としてはそういう計画がなかった場合、どうしていくのかなと、だから都計審で2度たがをはめるといことなんでしょうけれども、ここへ丸投げするのではなくて、市としてどういう風にしていくのかとか、なんかちょっと考えられないし、法自体もいろんなところで書類も出さなくて良いとかそういうのもあるので、ちょっとその辺の法の趣旨というのもわかりにくいんですけれども。

市（大森課長）

今のご質問ですけど、我々としては全てを都市計画審議会に投げて、都市計画審議会の判断を仰ぎます、ということではございません。ここでもマニュアル等の中でも示しておりますし、大きくは総合計画であったり、箕面市の、それとか大阪府の都市計画マスタープラン、箕面市の都市計画マスタープラン、こういうものがまず大前提になりますので、そこ

との整合性の中でしっかりと裁くことができるのかなと。そして、今回のこの提案制度につきましてはそういう大きく方針立てをするようなものについては提案できないと記されておりますので、そこをしっかりとしながら、そこと整合をとれるようなまちづくりであれば大いに提案していただいて、よりよいまちづくりにつなげたらと考えております。

大石委員

ちょっと教えてほしいんですけど、今の提案制度は非常に結構なんですけど、受理の要件の中に区域の土地所有者等の関係権利者の3分の2以上の同意が必要だという風にあるんですが、これも当然よくわかるのですが、実際問題、これが大変なんですよ。土地の所有者の方、借地権者の方、少なくともこの方々の頭数で3分の2以上、面積で3分の2以上ということをご同意、賛同していただくのに色んなところを調べないかんのですけども、これがひと言で言って大変なんです。ですからその辺を実際問題どういう風にしたらいいのかというのを今何か名案みたいなもの、ありませんか。まあ個人情報保護の問題も絡んできますので。

市（伊藤次長）

事実そういうことで、この制度が施行されましても大阪府下でこの提案制度を活用しておられるのが高槻市さん、堺市さんなんですよね。この提案制度を活用されているのは都市再生関連でして、結局再開発、やはりそういう部分でしか活用されていないという状況でございます。そのことから部分的に提案者を緩和というのはおかしいですけども、経験のあるゼネコンデベロッパーの提案者も受けていくという内容になっており

ますので、委員さんのいわれている内容はこちらもよく把握しておりまして、今後この提案制度がどのように動いていくのか、その辺は他市の状況も見ながら参考に勉強していきたいと思えます。

島村委員

極めて手続き的なことなんですけど、受理されてから審議会にかけられて、今度提案者に返っていくのはどれくらい想定しておられますか、期間的な面で。

市（大森課長）

これにつきましては、提案制度に対して都市計画の運用指針というのが出されてまして、できるだけ短い期間でということ、おおよそですけど、案件によっても違いますが、1年くらいがひとつの目処かなと考えております。ただそれではいかんようなものがありまして、具体的には区域区分であったり用途の変更であったりということになりますと、主体は大阪府になるんですけれども、決定通常我々が見ても1年ではとうてい収まらないということですので、そういうものが出た段階では事前相談を我々としてはしっかりやっていきたいと思えますので、提案者との話の中で、かかるものはかかるということを引き返していきたいと思えます。

島村委員

最後になりますけど、積極面を私は買いたいと思うんですが、この中身についてはやっぱり市民が試されるんでしょうね。そういうことが想定されます。いろいろ批判をされても、積極面を私は買いたいとおもうんですが、これを使うか使わないかは市民の力量が問われているような気がします。そうでなかったら、今までおっしゃったように土建業者やら、そういう業者にしてやられることは必至です。我々問われているんだという

ことだけは念頭に置く必要があると思えますね。

松永委員

この提案ですけれど、市民がまちづくりをするという意味でものすごく関心を持っているのですが、個人でするのか数人でするのか企業がするのか、或いは代理ということでも都市再生機構がするののかというのでものすごく意味合い、やり方、内容的には変わってくるかと思うのですが、5ページのところでですけど、必要書類の中に、「周辺住民への周知等に関する資料」ということが書かれております。そしてそのあとの箕面市の判断基準の中で、第6(4)のところで「周辺住民への説明が行われており、概ね賛同が得られていること」と書かれているんですけど、このことについては先程大石委員が言われましたように所有者ですら非常に難しい中で、周辺住民、どこまでに説明をして、概ね賛同を得られるというのをどのように確認するのか、この辺は本当に周辺の同意というのがいると解すれば非常に難しい、今言われたような市民のどれくらいの力量が確かめられているかという大きな問題ではないかと思えます。この項目について、どのように考えておられるのでしょうか。周辺住民への説明、範囲関係、概ね賛同という意味、その辺のところをちょっとお伺いしたいと思うんですけど。

市（大森課長）

今のちょっとどうしても抽象的にならざるを得ない部分がございます。特に都市計画で地区計画をひとつ事例に出しますと、法的には別に何人以上の同意をもらわないとあかんという話ではないんですけども、そこを「おおかた」という表現をしています。そういうこと

で、この辺については今明確な数値的なものは出せませんが、案件ごとに相談しながら都市計画の土俵に載せられる位の合意形成というような、どうしても抽象的な言葉にならざるを得ない部分になると思います。

増田会長

よろしいでしょうか。一応これは国の方の法律が変わって改訂されて、市の方としてもその改訂を受けて手続き論として齟齬がないような形でこういう方向性で運用マニュアルを改訂したいということでございますので、よろしいでしょうか。法の内容そのものについては色々ご議論もあろうかと思えますけれども、手続き論としてはこの法が改正されたことを受けて、市として対応しないといけないので、その改訂をしようとしているということですので、よろしく願いしたいと思えます。そしたら、今日いただきましたご意見、少しあったかとおもいますので、その点踏まえて、本日の内容を踏まえまして、運用マニュアルの改訂を進めていただければと思えますので、よろしく願いしたいと思えます。

これで案件をほぼ全部終わったところでございます。本日の審議結果に関しましては、事務局にて報告書を作成のうえ、後日市長さんのほうに文書にて報告してまいりたいと思えます。ご異議ございませんでしょうか、よろしいでしょうか。ありがとうございます、それではこれで審議、報告を終わります。

< 「景観法に基づく取り組みについて」
補足説明 >