

平成 20 年度(2008 年度) 第 2 回箕面市都市計画審議会 議事録

日 時 平成 20 年 7 月 23 日(水曜日)
午後 2 時 00 分開会
午後 3 時 55 分閉会

場 所 箕面市議会委員会室

出席した委員

委 員	大石 吉部 氏	委 員	二石 博昭 氏
委 員	笹川 秀司 氏	委 員	藤井 稔夫 氏
委 員	弘本 由香里 氏	委 員	笹川 吉嗣 氏
委 員	舟橋 國男 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 14 名 出席

審議した案件とその結果

- 案件 1 北部大阪都市計画高度地区の変更について【付議】
賛成多数につき、原案どおり議決
- 案件 2 北部大阪都市計画彩都粟生地区地区計画の変更について【付議】
賛成多数につき、原案どおり議決
- 案件 3 北部大阪都市計画用途地域の変更について【諮問】
賛成多数につき、原案どおり答申
- 案件 4 箕面市景観計画の変更について【諮問】
賛成多数につき、原案どおり答申

事務局（上岡）

定刻になりましたので、ただ今から、平成 20 年度第 2 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まして、後の議事録作成にも影響がございますので、よろしくお願いいたします。

各委員におかれましては、発言前に前のマイクの足元にある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際には、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、進行を進め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、よろしくお願いいたします。

なお、増田会長におかれましては、ご都合により欠席される旨の連絡を頂いておりますので、本日の議事進行につきましては、箕面市都市計画審議会設置条例第 5 条第 3 項の規定により舟橋委員に会長の職務代理をお願いしております。

また、出席しております市職員の服装につきまして、上着やネクタイを着用しない軽装による「夏のエコスタイル運動」を実施しておりますのでよろしくお願いいたします。

それでは舟橋委員、よろしくお願いいたします。

舟橋会長職務代理

皆さんこんにちは、本日は、皆様におかれましては、公私大変お忙しい中、また猛烈な暑さにもめげずに、ご出席を賜り厚くお礼申し上げます。

また平素は、本審議会の運営に関しまして、格段のご支援ご協力を賜り、重ねて厚く重ねてお礼申し上げます。

本日は増田会長がご欠席ということで、私が議事進行を代行させていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。

それではこれより平成 20 年度第 2 回箕面市都市計画審議会を進めて参ります。では、事務局より所定の報告をお願いいたします。

事務局(上岡)

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 14 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、増田会長のほか、小枝委員、牧原委員より欠席す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。

舟橋会長職務代理

ありがとうございました。ただ今のご紹介のとおりでございます。

次に、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せん。どうぞよろしくお願いいたします。

藤沢市長

みなさん、こんにちは。昨日は暦の上では大暑、最も暑い季節であります。日本海側では 37 を超したという、本当に暑い中、公私何かとご多忙中にもかかわらず、ご出席をいただきまして誠にありがとうございます。

平素は、本市都市計画行政をはじめ、行政各般にわたりまして、多大なご協力をいただいておりますことをこの場を

お借りいたしまして厚くお礼申し上げます。

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、彩都地区の事業進捗に伴います3つの案件、そして景観計画の変更のあわせて4案件でございます。

彩都地区関連といたしましては、付議案件といたしまして「北部大阪都市計画高度地区の変更について」、「北部大阪都市計画彩都粟生地区地区計画の変更について」、そして諮問案件といたしまして「北部大阪都市計画用途地域の変更について」であります。

これら3案件につきましては今年2月の都市計画審議会において報告いたしました後、パブリックコメントあるいは都市計画法第16条に基づく案の縦覧を経て作成した都市計画案の内容につきまして、都市計画決定に向けご審議いただくものです。

また、「箕面市景観計画の変更」につきましては、彩都地区の都市景観形成地区を区域拡大するにあたり、景観計画を変更するため審議会のご意見を伺うべく、諮問するものであります。

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ご挨拶といたします。よろしくお願いいたします。

舟橋会長職務代理

ありがとうございました。

ただ今のご挨拶にもありましたように、付議案件2件、諮問案件2件、合計4件についてご審議いただく予定でございます。

それでは、審議に入ります前に、市長

さんから付議、諮問をお受けしたいと存じます。よろしくお願いいたします。

市長が会長の前へ進み、

付議、諮問書を読み上げる。

(付議、諮問書受領)

本日の審議は、午後4時ぐらいを目途に終了したいと考えております、よろしくご協力くださいますようお願いいたします。

それでは最初に審議の進め方でございますが、ただ今ご紹介のありました4件のうち、案件1、案件2及び案件3は全て国際文化公園都市、彩都地区の都市計画変更に関する案件ですので、ご説明は一括してお受けして、その後に質疑を行い、各案件ごとに議決を行うと、このように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、そのように進めて参ります。案件4はその後ということにさせていただきます。

それでは、最初に案件1「北部大阪都市計画高度地区の変更について」、案件2「北部大阪都市計画彩都粟生地区地区計画の変更について」、案件3「北部大阪都市計画用途地域の変更について」、市より説明をお願いいたします。よろしくお願いいたします。

案件1 北部大阪都市計画高度地区の変更について【付議】
案件2 北部大阪都市計画彩都粟生地区地区計画の変更について【付議】
案件3 北部大阪都市計画用途地域の変更について【諮問】

市（まちづくり政策課 藤田担当主査）

< 案件説明 >

舟橋会長職務代理

どうも大変わかりやすい説明をありがとうございました。おつかれさまでした。それではただ今案件1、案件2、案件3あわせて2月の本審議会での説明とその後の変化、その後の公的な各種手続きをふまえた、原案といえますかご説明いただきました。色々ご意見もあろうかと存じますのでこれから質疑応答等行いたいと思います。どなたからでもまたどの論点からでも結構ですのでご意見等お願いいたします。はい、神田委員どうぞ。

神田委員

本日の4案件を検討する前提問題として質問をしておきたいと思います。といいますのもこの国際文化公園都市、彩都の事業は、東部地区は少なくともURは事業は撤退するということが表明されて、中部地区も今のところ事業を進める計画はないと聞いております、そうであれば全体計画は大きく変更になったという今の時点です。西部地区だけそのままやっていたのかと、西部地区はやったら成功するのかということが当面の焦点になっていると思っておりますが、その点で西部地区でURが売り出している保留地の処分価格がどうなっているのか、保留地の処分がどのように進んでいるのか、そのへんわかればご答弁いただきたいんです。

武藤専任参事

彩都、水緑、桜井再整備担当の武藤でございます。保留地の価格という話でございますので、19年度の時点ではですね、URの保留地処分につきましては、

約5倍から6倍という話を聞いておりました、西部地区については非常に順調だということ聞いております。

舟橋会長職務代理

神田委員どうぞ。

神田委員

茨木の私どもの市議会議員団が調査したところではですね、保留地の平均処分価格が1㎡あたり10万円だと報告されています。もともと当初の事業にあたっては、保留地の処分金が1㎡あたり23万8千円で処分するという前提のもとで、この事業が構築されてきたわけですから、実態としては10万円、実際どれだけ売れているのかということであれば、保留地は60ha西部地区で売り出す予定らしいですが、まだ処分率がURの換地も含めてもですね31%、18haしかまだ処分できていないと、このままいけば、茨木の議員団の試算では、500億円以上の欠損金が西部地区だけでもと見込んでいるという状況で、このまま西部地区で事業を進めていくということが、妥当なのかどうかということが今問われる段階に来ていると思うんですね。そういう意味で私はこの事業はとりあえず一旦西部地区も凍結して、事業を止めて、市民的に見直しの議論や検討を行っていくということが必要だと考えています。箕面市でいきますと少なくとも西部地区がこのまま造成されて、人が住む住まないにかかわらずですね、まち開きがされていくと、全体として157億の事業をここですということがかつて見込んでいるわけですね、少なくともURと協議を進めております国文4号線区域外だけでも65億の事業費が見込まれるわけで、はたして十分な情報公開もなしに十分な検討や議論もなしにこういうことが今の段階で、

すっとなされていいのか。それと今回の4つの案件というのは連動してますんで、そういう意味でこの4つの案件を検討する前提問題として、事業として止めて見直すということが必要だと思っ
ているんですが、その点事務局のほうのようにお考えなのかご答弁お願いします。

武藤専任参事

お答えになっている部分があるかどうか分かりませんが、彩都のURの事業のことなんですけれど、まず土地区画整理事業によって整備、開発を進めているところであると、先ほど神田委員から東部、中部地区については、東部地区については撤退、中部地区については事業が進められていないということでご
ざいますけれども、大阪府におきましては引き続き西部地区の良好なまちづくりを推進するとともに、中部地区への施設誘致に積極的に取り組んでいくと聞いております。一方、マスコミでは東部地区の開発撤退とか事業縮小と報道されているところ
でございますが、平成19年度におきましてですね、独立行政法人都市再生機構の事業再評価監視委員会がございまして、その監視委員会では彩都の事業につきましては計画を見直した上で事業継続という対応方針が示されているところ
でございます。またUR都市機構といたしましては東部地区について平成25年までに事業完了と、平成30年度までに用地の処分の完了が見込めないの、都市機構施行は困難だが、彩都事業としては計画を見直した上で事業継続ということが公表され
ている所です。東部地区についてはですね、どのような計画を見直されていくのか、事業を継続していくのかは、今後土地所有者との話し合いとか、国、府、市

との行政機関等の関係者によって協議、調整が進められていくものと考えてお
ります。

国文4号線でございますけれども、本市としては、国文4号線特に地区外、区域外におきましては、防災上行き止まりになりましては、防災安全上問題もござ
いますし、それから交通のネットワーク上、地区外の道路の整備は必要と考えているところでございます。25年というようなURのニュータウン事業からの工事についてはできないということ
ですんで、早く今現在URと詰めてですね、25年までに整備が進められるような形でですね、協議を進めているところであって、コストの縮減も含めまして現在協議中でございますので、今の状況を報告させていただきます。

舟橋会長職務代理

はい、神田委員。

神田委員

その通りだと思うんですが、逆に私自身はこの事業はやがて行き詰まるだろうと思ってましたが、これだけ早く国が閣議決定してURの撤退時期をわっばはめてしまったということで、平成25年に撤退ということが決められてますから、逆にいつのうちか事業が収束して
いくんじゃないかと思ってたんですが、逆に25年までに終わらんといかんで造成をしなければならぬ、今山が大きくはぎ取られて無惨な山肌がさらけ出されて、粟生の地域へ行きますと、みんななんちゅうことをするだということ
で、これまで見えてなかった造成工事が目の前で日々刻々山が変化していくという姿が展開されていますんで騒然とした状況になってますし、ご答弁ありましたように、国文4号線の区域外につ
きましても多分できないじゃないかと

いうふうに思っていましたら、25年までに目処つけるといふことで今議論がされると、この国文4号線の区域外につきましても茨木能勢線まではURが事業費の4分の1を負担するという前提で事業が進められてきましたけれども、少なくともそのバイパス区間以後は箕面市が山麓線までやると、山麓線まで山麓線と同じ16m道路をつないでいくと仮にたくさん車が国文4号線走るとなれば、今でも土日や朝夕は渋滞がひどい、まして帝釈寺の前の道は歩道もないような状況ですんで、そこへ16m道路をつけるといふこと自身も現況からみてもちょっと無理があると思っています、そういうことも含めてですね、やっぱり改めてこの事業を再検討する市民的な市民の目線でですね見直していく、今、URと市や府、阪急も含めた関係事業者が集まってですね、事業をどう進めていくかとどう収束するかといふことで、そろばんひきひき協議をされているだろうと思うんですけれども、それではあまりに不十分で、まち開きされた後で色んな問題を被るのは私たち住民ですんでね、そういう意味ではこの市民的な議論、情報公開した上での市民的な議論をとうしてですね、情報をつまびらかにして、事業がどうなっているのかいふこともつまびらかにして、事業をとりあえず止めて、最低限の事業費で土地区画整理事業を完了すると、いふようなことが必要だと思っています。何か答弁があればお答えいただけますか。

舟橋会長職務代理

今までの神田委員の一連のご主張に対して市から回答ありますか。それでは藤沢市長お願いします。

藤沢市長

神田委員の色んなご指摘を受けてお

答えするわけですが、まずは大規模開発についての試算これは今担当課で計算のし直しをさせております。いずれかの段階ではこの点についてもお知らせできると思っております。また区域外の国文4号線につきましても、私は箕面の道路整備計画を全般的に見直す必要があると考えております。山麓線につながるとなれば、市内交通に影響がありますから、そのことも勘案しながら検討を加えていきたいと思っておりますので、その点はよろしくお願ひしたいと思ひます。

舟橋会長職務代理

はい、ありがとうございます、他にご意見ございませんでしょうか。案件1, 2, 3、先ほどのご説明の範囲でございますが、はい、松永委員どうぞ。

松永委員

高度地区についてちょっとお伺ひしたいんですけれども、地区計画でかなり厳しいあるいは良好な条件を付しているのでもいいと思うんですけれども、3の17ページのところでわかりやすく断面かいているんですけれども、その断面図の中で地区施設の道路、道路よりも低い宅地を造成しているようなんですけれどもあまり好ましくないのではないかと思います。ただ道路より低い宅地ですので道路の高さまで土盛りをして建築の計画をされるというようなこともあるかと思いますが、その場合は盛った土、道路の高さといひますかそこからの高さの制限がかかってくると理解してよろしいんでしょうか。

舟橋会長職務代理

いまのは3の17ページの上の図、もしくは新しく3の20ページの下に同じような断面でございますが、拡幅の幅が大きくなっているといふことでございませうが、今の地盤面の構成とか高さ制限の

起点とかいうことについてご回答願います。

岡課長

まちづくり政策課の岡でございます。よろしく願いいたします。3の20ページの断面図が今回地区計画で定めようとしてる内容でございます。確かに今現在の計画では道路面より地盤面が下がっているということがありますが、今後建て替えの際とか実際の事業計画時に地盤面が上げられるんじゃないかという危惧をおっしゃっておられると思います。現在定めている内容につきましては実際の地権者とどういった土地利用ができるかということも含めて協議しながら現実的なところで基準を定めているということがありますので、まずはこの計画で地盤面をさわったりするような計画がされることはないという説明を受けています、ただ今後地盤面が道路に上げられる可能性があるかどうかについては市でも危惧しておりまして、地区計画の中で地盤面について上げたり下げたりしないような規制をするということとは法律の定め上、地区計画の中でできないとなっております。ただそういうことに一定配慮するという意味で、3の21ページで道路斜線で制限できないかと考えて今回追加しているしだいです。壁面後退をしますと道路斜線が緩和され、建物が高くなるということも想定されます。そういった場合にも今の現状の高さが保てるようにということでこの道路斜線の制限を強化しているということで配慮しているということです。

舟橋会長職務代理

他にご意見ありませんでしょうか、はい増田委員お願いします。

増田委員

私も地盤面心配だったんですけれど

もその前にといいですか、一つ今回の修正は、地区施設道路をですね8mから12mに増やした、そして低層住宅地からの空間の幅を広げたと、前回の議論の中では道路幅8mでも6m後退させるだけで十分だというお答えだったんですよ、それをあえてこういうふうにより広くされた理由をもうちょっと詳しくお聞かせいただきたいのと、それから建てる方の計画戸数は変わってくるんじゃないかなと思うんですけれども、その辺は変わらないんでしょうか。

舟橋会長職務代理

岡課長どうぞ。

岡課長

まず1点目なぜ変更したかということですが、市といたしましても事業者と協議しまして最大限配慮ということで、前は8m道路を公共空間として確保して、6mの壁面後退と考えておったんですが、この前の都計審の意見も受けましてさらにより配慮できないかということで検討した結果こういう形になったんです。より強化する形でより配慮ができたと考えているということです。計画戸数ということですが、容積率は変わりません、一定の制限の中で使えるだけの容積を使って計画していただくことになりまして、後は計画しただいでこの規制によって計画戸数が上がるか下がるかということにもなってきますので、どういう計画を立てるかによりますので、どれくらいとか、上がるか下がるかどうかはよくわかりません。

増田委員

それはわかりました、もう一度今の地盤面なんですけれども。そのために3の21ページにある1対1.25にしたということですが、本当にこれで確保で

きるのかどうかということも本当に疑問なんですけれども、斜線があるのでそれ以上結局高いものが建てられなくなると考えていいんでしょうか。地盤面があがったとしても。

岡課長

道路斜線につきましては、あくまで道路の対側から1対1.25となりますので起点は変わらないので、道路斜線が地盤との関係でこれ以上緩和されるということはないんです。

舟橋会長職務代理

よろしいですか、他にご意見ございましたでしょうか。はい、大石委員どうぞ。

大石委員

今のご質問と関連があるんですけれども今回議案としてでてる中ではですね、用途地域の変更とか、高度地区の変更とかがでてるんですけれどもこの変更については当然発生交通量も変わってくるし、計画人口も変わってくるし、その辺の関係からいうと当初計画をいうということはないわけですか。

岡課長

今回の用途地域の見直しにつきましては、人口計画の変更を前提にはしておりません。あくまでも現行の計画の中で土地利用としてより密となるような住宅地を駅周辺に作っていったということで、こちらで密になれば別のところで疎になるということですので、特に全体の事業計画の変更は人口についてはないです。

大石委員

意見ですけれども、高度地区の変更とか、用途地域の変更そのものについては厳密に言えば計画人口が変わってくるわけですね。容積が増えるために変わってくるというのが通常の考え方なんで、それを無視したような形で用途地域の

変更をなさるということが意に介せないということによってちょっと質問させていただいたわけです。資料の別冊ですね、4ページにですね、都市計画の変更に関する市の意見等についての資料があるんですけれども、その中で、都市計画の変更に関するものは特になんていうことなんです、その次の下の所に1番、2番、3番と3つの意見がでてることに対して市の考え方が書いてあるんですけれども、ちょっと私の理解の仕方がまずいのかもわかりませんが、まず一番目の問題なんですけれども、工事の着手前と同様の水量維持を確保すべきであるという市民の方の意見に対して、市の考え方としては関係権利者と協議されていますということなんです、これ、受け止め方によっては関係権利者と協議しているから問答無用やというふうな受け止め方がされる可能性が強いと思うんですね文章表現では、ですから関係権利者と協議しているからそれでいいだろう、というふうな受け止め方されるので、文章のあり方についてはちょっと慎重に配慮されたほうがいいんじゃないかと思っておりますので、これは意見です。

舟橋会長職務代理

はい、ありがとうございます。ご配慮いただきたいと思っております。他にご意見等ございませんか、松井委員お願いします。

松井委員

先ほどの地区施設で設けます道路のことなんです、先ほどの説明ではこれは区画整理上の公共用地でなくて、宅地として道路を造るということを説明でおっしゃいましたんですが、この部分の道路ですね、将来は箕面市にこの地権者が宅地で換地を受けて箕面市に移管す

るということなんでしょうね。維持管理はどういうふうに。

舟橋会長職務代理

道路の法的性格についてご説明願います。

岡課長

二次開発で道路整備されて市に帰属されるということです。

松井委員

ということは用地はただで地権者が出すということですね、減歩を5割受けていると思うんですねこの地権者は多分ですね、それ以外にさらに無償で寄付採納するということになるんでしょうか。

岡課長

通常の開発どおり、開発に必要な道路については、事業者の側で設けていただいて、市に帰属していただくということになります。

舟橋会長職務代理

よろしいでしょうか。他にご意見等ございませんでしょうか。北川委員、お願いします。

北川委員

直接には関係ないんですけどもね、彩都の中だけではなくて、その横の近隣の間谷住宅ですよね、間谷住宅との道路の取り付けについてとかそういうことの調整とか、ちゃんとできているんですかね、今間谷住宅の人と色々お話していますと南部の東西に走ります太い道路ですね、これがバス通りとずれていると住宅の前にどんと太い道路が当たるとこれは危険じゃないかということで何人の人からも意見を聞いているんですけども、こういった道路の隣接の住宅地との道路の取り付けについてはどのような所まで調整されているのかお聞きしたいんですけども。

武藤専任参事

多分、周辺道路との兼ね合いだと思うんですけども、まず宅地整備しますと使用収益開始というか使える状態になると、使える状態になる前に当然周辺の自治会の方との調整もごさいますし、市の交通規制、例えば一方通行するとか、規制がかけていかなければならない部分もありますんで、そのことにつきましては、事業者、供用開始する前にですね道路管理者及び市の関係者と地元関係者も含めましてですね、規制のあり方とか対応の方法について調整してですね、まとまった上で規制もしくは供用開始していくというような運びになっていくということでごさいます。

北川委員

そうしましたら、近隣の住宅地とは取り付けの状態とか、全部同意を得てということではよろしんでしょうか。

武藤専任参事

同意というか、今後、多分おしゃっているのは、外大、大阪大学の入り口の東側というか今造成中の所だと思うんですけど、幹線道路と挟まれた間谷住宅との挟まれたところかと思うんですけども、そこについては色々住民からもしくは議員さんからも交通対策の話として聞いてますし、市の交通政策も把握していると思うんで、その点については検討されていていっているところと聞いてますんで、また右折レーンとかも含めまして対応調整はやっているということです。

舟橋会長職務代理

はい、ありがとうございます。他にご意見等ございませんか。笹川吉嗣委員お願いします。

笹川(吉)委員

先ほど神田委員からも何回も発言あ

りました、4号線といいますか、勝尾寺川をまたいで山麓線へでてくるその道路について、今説明ではURとしては撤退する25年度までには目処をつけたいというお話もあったようですけれども、先ほど説明では平成21年に供用開始したいという計画で進んでおりますけれども、そのURの敷地内を通過してくる分はいいと思うんですけれども、勝尾寺川をまたいで山麓線へでてくるところはですね、もちろん100%民有地でもありますし、田畑もありますということで、一部耳にしておるんですけれども、その地域について区画整理事業をやりたいという話も一部聞いてますんで、そのへんも促進していただいて、その道路をつなぐということも努めてやっていただきたいとこういうふうに思いますんで、これは要望ですんでよろしく願いいたします。

舟橋会長職務代理

はいありがとうございました。

他にご意見等ございませんでしょうか。それでは特にないようですので、採決に移りたいと思います。よろしゅうございますね。それでは、まず案件1につきまして、北部大阪都市計画高度地区の変更について付議された案が妥当と判断して原案どおり議決してよろしゅうございますか。

(神田委員、異議あり)

神田委員

前提問題の話として質問しましたように私はこの変更4つの案件ですね、4つの案件共々事業を全体として前に進めると、さらに造成工事、西部地区を推進するということが前提の案件になっていると思いますんで、そういう意味で今やっぱりいいましたように一旦凍結して情報公開して事業終結に必要な最小

限の事業費に圧縮してですね、この西部地区の事業を終わらせるということが必要だと思いますんで、反対を表明しておきたいと思います。

舟橋会長職務代理

ありがとうございました。ただいまご異議がございました。他に異議を申し立てられるという意見ありますか。増田委員どうぞ。

増田委員

私も今回非常に迷って、修正された部分というのはより周辺に配慮して、まちづくりに配慮した修正だとは思いますが、この小中一貫校を建てるための用途変更もありますのでこれに関しては、私はちょっと一番最初小学校だけを建てて中学校は今現在の近隣の中学校に通うという計画があったにもかかわらず小中一貫校にするという内容が不鮮明なんです、前回これは議会だったと思うんですけれども説明があったときに、全く住宅地が張り付いていないにもかかわらずそこから登校する人への配慮とかあったりして、ちょっと小中一貫校を作る根拠が私としては説明が十分されていない、また住宅が張り付いた場合には、その小中一貫校では生徒数が増えるためにプレハブで過ごすんだとそこまで図がかかっているというか、私としては、その辺のことをもう一度見直さなければ用途地域の変更というのは認めがたいというところがありますので、今回の4案件私も、神田委員は大きな全体のことをいわれていますが、それもあつたんですけれども、国文4号線のことにつきまして、私は新しく区画整理事業をしていくことに関して本当に必要なのかどうかそういう観点はあるんですけれども、それをおいたとしても今回の用途地域、今回の特に小中一

貫校のあり方というのは不透明だと思いますので、これに関しては賛成しかねるということで異議を申しておきます。

舟橋会長職務代理

案件1でございますが高度地区のことでございますが、反対の意見ございませんか。それでは反対意見ございましたので採決とりたいと思います。原案に賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者 挙手)

ありがとうございました。反対の方が2名、他の方が賛成ということで原案どおり可決することにいたします。ありがとうございました。

それで今意見ございましたので、その点につきましては、市の方におきまして十分にご検討賜りたいと思います。

続きまして案件2の北部大阪都市計画彩都粟生地区地区計画の変更について付議案件が妥当と判断して原案どおり議決してよろしいか。

(神田委員、異議あり)

わかりました神田委員反対ですね。増田委員もですね、わかりました。この地区計画に関するご意見として、反対というご意見ございますか。それでは反対の異議のご意見の趣旨は先ほどと同じということで改めてうかがいませんが、他に特に反対意見がないようですので採決いたします。

北部大阪都市計画彩都粟生地区地区計画の変更について付議案件が妥当と判断して原案どおり議決してよろしいか。賛成の方は挙手願います。

(賛成者 挙手)

ありがとうございました。先ほどと同様でございますのでよろしくお願いいたします。

それでは次に案件3に移りますが、北部大阪都市計画用途地域の変更につい

て、これは諮問案件ですので、諮問原案が妥当と判断してこれを答申の基本的内容とすることについてご異議ございませんでしょうか。

さきほど同様に神田委員、増田委員からは反対のご意見がでております。他に北川委員どうぞ。

北川委員

案件については反対するわけではないですけれども、さきほどいいましたように国文4号線の必要性とか防災面での開発のあり方とかそういう面では意見はたくさんあります、ですからこの案件については反対するものではないですけれども、この開発自体には頭から賛成できるものではないという意見はお伝えしたいと。

舟橋会長職務代理

後ほど付帯意見としてお伺いしますので。今の付帯意見につきましては後でお伺いしますが

基本的には、今回のこの案件3、用途地域の変更につきまして諮問原案につきまして異議というのには他にはございませんでしょうか。神田委員、増田委員は先ほど同様ですね、わかりました。それでは反対の意見が2名、それから付帯意見の申し出がございましたので後ほど伺いますが、まず諮問されました原案について賛成か反対かということでお伺いしますが、賛成の方は挙手願います。

(賛成者 挙手)

ありがとうございました。反対の方が2名ということですのでよろしく願います。

それでは北川委員、諮問に対する付帯意見について簡潔に願います。

北川委員

今申し上げたとおりですが、諮問案件

につきましては反対するものではありませんが、開発の全体像から考えて国文4号線の必要性とか防災面から考えましたら、頭から賛成できるものではないということで伝えておきます。

舟橋会長職務代理

わかりました、用途地域の変更ということに関してはいいんですか。

北川委員

はい。

舟橋会長職務代理

そうですね。それでは今の付帯意見というのはどちらかといいますと、さきほど藤沢市長からお話のありました周辺道路ネットワークの問題とか、周辺地域との関係性との問題ということで、府に対してどうこうということではなくて、箕面市におかれまして十分に調整を図っていただきたいということだと思えますので、特にこの案件3に対する付帯意見ではないということで処理させていただきます、ありがとうございます。

それでは以上をもちまして、案件1、案件2、案件3が原案どおり承認されたということで進めさせていただきます。ありがとうございます。

続きまして案件4「箕面市景観計画の変更について」これを議題に取り上げたいと思います。

これも諮問案件でございます。それでは最初に市から説明をお願いいたします。

案件4 箕面市景観計画の変更について【諮問】

市（都市環境政策課 村上）

< 案件説明 >

舟橋会長職務代理

どうもご説明ありがとうございます

た。ただ今案件4につきましてご説明いただきましたが、ご意見、ご質問等お願いしたいと存じます。よろしくお願ひします。ご質問等ございませんでしょうか。あるいはご意見等ございませんでしょうか。はい、島村委員どうぞ。

島村委員

別冊を読んでみました、資料別冊の3ページ、真ん中ぐらいに「ずいぶん作文されているんですが、私の言い方がまずいかもしれませんが、2段ぐらいでしょうか、真ん中ぐらいに「品格のあるまちづくりを進めております」と読みたかったですけれども「コンセプトに進めております」とこれはどういうことなんでしょうか。別な意味があるんでしょうか。

舟橋会長職務代理

別冊資料の3ページですね、市の考え方の欄にちょうど中段「品格のあるまちづくりをコンセプトに進めております」と、こここのところの文意について少しご説明いただければということでございますが。

千田課長補佐

都市環境政策課の千田が説明させていただきます。ここで品格のあるまちづくりというのをコンセプトにいれていきますのは、景観面から考えますと単に自分の敷地、今回は特に中高層について計画について色んな基準を設けていますが、例えば自分の所の敷地ならば何でも自由度があって、好きなようにまちづくりを進めるというのだけではなくて、周辺景観、特に自分達がどんなふうに見られるのか、今回の中高層の住宅地でしたら単に自分たちの建物だけではなく、そこに発生する法面の緑化、敷地内の緑化、敷地内でも35%という箕面市では異例の緑化率を設けています、また背後地の山なみ景観なんかは、そこに住まう

人だけではなく周辺を通られる方だけでなく、特に4号線のアメニティ軸とかモノレールの駅前広場からは住宅地を通して山なみを眺望することができます、そのように自分達だけではなく、広くこのまちを訪れる人たちがにぎわいなり楽しみなりを持てる、そのような設計コンセプトを持っていただく、という部分で品格というのを言葉では表しているのかと思います。

島村委員

コンセプトという言葉をあえて使わなくていいのかなと、一緒だと思うんですけども。

舟橋会長職務代理

これはいささか文言の解釈の問題かなと思うんですけども、「品格のあるまちづくりを進めております」というだけではいけないのかと、わざわざコンセプトというのを入れられたのはなぜでしょうかというのが島村委員のご指摘かと存じます。私がこんなことってどうかとおもいますが、考え方がそうであるということであって、直ちに品格のあるまちになるかどうかわからないと、逆に読めばそういうことでもあると、ちょっといいすぎですかね。いやもうこの議論はこれ以上しても仕方がないような気がしますので、そういうお尋ねがあったということで、他にご質問等ございませんか。はい、増田委員お願いします。

増田委員

どうしようかなということを非常に迷っていたんですけども、景観に対する考え方というのは私はこれまでも色々やってきて進んでいるとは思いますが、やはり資料の4の13ページにあります、自然豊かな地区の特性とか、今の3ページの島村委員いわれた上の部分なんですけれども、開発に際して

十分に自然環境調査を行いと書かれているんですけど、そういう部分から見ると、そういう部分からの景観というか山なみを活かしてというのがあるんですけども、私は完全にここは山なみとか自然を壊してきているところですのでね、そこにこういう文言を入れられると私としては非常に違和感を感じるんですよ、今開発されてそこを再開発されるところ今から建て替えなんかが出てくると思いますけれども、山麓部にあります如意谷団地とか、建て替えとか出てきたときにこの景観という言葉がぴったり来ると思って聞けるんですけども、今環境影響調査をしたというところですけども、私にとっては不十分だと思いますので、そういう中で自然豊かだとか山なみを活かすとかそういうことをいわれても少し違和感があるんですよこの部分に関しましてはね、ですからあえてこれを入れて来るとするのは、箕面の山なみ景観があるからだと思うんですけどもね、何か違和感を感じながら説明をお聞きしていて、何をどう聞けばいいのか致し方がないんですけども、何か特にせつかく景観とかいって山なみとか自然とか言われるのであれば、あえて何かしているんだぞというのがあればお聞かせください。

山田部長

都市環境部部長の山田がご答弁させていただきます。確かに今緑が切られてしまって今痛々しい姿を現しているのは事実です、ただ、そのままでいいのかといったらそれではいけないというのは誰も思うところでありまして、彩都の造成に当たっては、地形上ひな壇のような造成、法面の多い造成になるわけです。その法面とかをいかに復元緑化をするかということが非常に大切なことや

と思うてます。そこのところで緑化の上手さ下手さが将来的な景観に大きく左右してある程度山なみが戻ってくるのか戻ってこないのかここにかかってくると我々は思っています。そのようなことから今回景観の中では緑地率 35%とか、法面の緑化とか、借景とかというようなことを非常に大切なコンセプトといたしまして他に負けない景観形成を図っていきたくてこういう思いでここにまとめさせていただいているということです。

増田委員

景観としての思いとしてはそうだろうと思うんですけども、先ほどの諮問の中でも言い忘れたんですけども周辺の方達というのは、はがれていく状況を見て驚いているというか、私の所に本当に匿名の方からのお電話とかあったりするんですね、そういうことで私はさっき賛成しかねるということを使ったんですけども、景観の面でそれを強調されるのであれば、もっと復元緑化ということを強調して入れられた方が私はいいいんじゃないかと私は思うんです。今現在の自然豊かとか山なみを活かしてとかではなくて、市の姿勢としては壊してきたけれども復元緑化に励むんだと、そういうのをもっと前面に出さなければ本当にきれい事を並べているだけにとられかねないと思うんですよ、これはそういうことに対してね、思いが部長答えられてあるんであればそれをもっと私は強調すべきだと思うんですが、いかがでしょうか。

吉田次長

都市環境部の吉田です。今回諮問させていただいている案件は、敷地ごとの今後の建築計画に対していかに緑化を進めていくのかこういったものが中心に

なっていて、増田委員おっしゃっている復元緑化というのは事業で切ったところの山を公共の緑地も含めて積極的に復元緑化しなさいという趣旨だと思うんですが、今回の案件は、ちょっとはずれる部分かなと思います。事業で切った所の山で公共的な緑地、当然積極的に市として緑化を求めていくというスタンスには間違いないと、ただ今回諮問させていただいている図書の中でそれを述べるということではないと思いますので、ここではふれていないということです。

舟橋会長職務代理

はい、ありがとうございます。他にございませんでしょうか。弘本委員お願いいたします。

弘本委員

この計画変更そのものの案については反対する要素があるとは思っていないんですけども、一つ質問で教えていただきたいんですけども、建設をする段階においてはこういう形での指導をされていく、行為の制限をされていくというのはそれなりの効果を発揮するだろうとは思いますが、4の17ページの下の段の にあるようにその先の利用とか管理のあり方が非常に実は重要になってくるかと思うんですけども、そこについてどのような形で運用されていくというような形になっていくのかということについて教えていただければと思うんですけども。

吉田次長

おっしゃるとおり、建設時はきれいでも時間がたつと劣化していったりその熱意がなくなったりということは、まああるお話だと思います。こういった景観を一定維持したり向上させたりするのはやはり地域のコミュニティだろうと

思います。今回大規模地権者が共同住宅を建てて販売してということになるんですけれども販売時にその辺を十分説明をしていただくということと、その後こういったところ共同住宅ですので管理組合が必ずできる、管理組合を通して当初の趣旨を節目ごとにお知らせしたり啓発したりということが、今後大事になってくるんじゃないかなと思っています。

弘本委員

特にそのための協議会的なものをつくっていくようなビジョンのようなものを今のところはお持ちではないということなんでしょうか。

吉田次長

現段階では、まだ販売もされておられませんし、販売のそういうお話があれば組織作りのお手伝いをさせていただきたいと思っています。景観法の中で協定制度もありますので、そういったことの活用も含めて将来的には何かきっかけづくりはしていきたいなと思っています。

舟橋会長職務代理

ありがとうございました。他にご質問ございませんか。二石委員お願いいたします。

二石委員

景観計画については特に異議を唱えるものではないんですけれども、説明でもありましたように彩都地区を魅力あるまち、良好な住宅地にしていくために、色んな地権者に制限を付している、例えば緑地率 35%の確保もその一例なんですけれども、この景観計画を運用していった後はまもなく土地の使用収益の開始が始まっていくわけなんですよね、ですから箕面市としては、この景観計画をいかにまちの中に定着させてい

くのか、このことが重要になっていきますんで、要はこれから使用収益が開始されて条例協議や建築確認申請があったときに事業者の方と行政がいかに協働してスムーズな定着を図っていくのかということが私は大きな課題やと思いますから、ここの都計審で景観計画を策定した、後は行政がトップダウンで、事業者の方に使用収益が開始をされていないという理由でもって協議もしない説明もしないということがないように、並行に事業者としっかりと協働してこの景観計画の趣旨が活かされるように市政の運営、事業者との対応をお願いしたいと思います。この諮問とは直接関係ありませんけれども、これからの市政運営のあり方についてよろしく願いしておきたいと思います。

舟橋会長職務代理

ありがとうございました。他にご質問ございませんか。藤井委員どうぞ。

藤井委員

質問というよりお願いなんですけれどもね、まちなみを走ってますとね、皆さんも気づいていると思いますが、意外と生け垣をつぶしてはるんですね普通の家がね、その後、地震の関係でしょうけれどもブロック積を何mも積むようなことはやめてはりますけれど、基礎にブロック積みしてフェンスみたいなものをしてますけど、そういうとこ多々見えるわけです。ようするに生け垣がなくなっているんですよ。市の幹部の方は生け垣、生け垣とおっしゃるけれども原因はじゃまくさいんか、手入れに費用がかかるんかその辺はわかりませんが、個々によって違いますけれども事実問題として生け垣はだんだん減ってきてるんですよ、こういう計画立てるときはいつもこう言いはるんやけれどもね、

地域以外の所も本来は指導せなあかんの指導していないと、なさるなら今継続性の問題も言いはったけれども実効性高めるならやはりここには直接書けませんけれども、補助出してあげるとか、1年間はシルバー人材センターをいれてするとか、積極的な施策をしてもらわんと、いつもいうとるんですけれど、きれいな言葉だけ並べておわっとる。実効性現実性が全くみられない、みんな頭ばかり賢くなって現実を全然みてない、もっと現実みながら優しさをそこに入れてもらわんと、計画だけで終わってみんなはいはいで終わって10年後見に行ったらこうなっているんかどう寂しい気がする、現実いっぺん外を見て、パトロール隊もあるんやから、こないだまで生け垣のところがフェンス的になったいうのをチェックしてみなさいよ。ものすごいですよ今、現実はそうなるんですよ。それである地域だけ守れ守れというのは寂しいと思うからやっぱり後なんか優しさのフォローしてあげて下さい、それだけで結構ですから。

舟橋会長職務代理

ありがとうございました。先ほどの二石委員、藤井委員のご意見を要望ということで受け止めていただければと思います。笹川吉嗣委員どうぞ。

笹川（吉）委員

景観法、建築基準法両方あると思うんですけれど、建築基準法に従って建てると完成検査を受けると、その時に例えば戸建て住宅でいきますと0.5m後退して植栽しなさいと、こういう規定というか、まちづくりとして設定していますけれども、そういう場合の両機関とのつながりというのですか、実際には建築基準法では建物完成よろしいと、景観法でいくとお宅は植栽しなさいよと指導はし

てますとこれは現に現場はできませんと、こういう場合には両方ができないと住むことができないとか、そういう条例とかはあるんですか。

森田課長

建築指導課長の森田です。今のご質問ですけれども確認申請を出されて工事が完了しましたら検査を受けていただくんですけれども、建築基準法の立場からいわせていただくと、敷地が明確に区画されておれば建物は使っていただけるということです。生け垣も図面に明記があれば、我々はそれも対象として検査をさせていただきます。

笹川（吉）委員

植栽の話はどうなるんですか。

千田課長補佐

景観面から植栽、建物の形態、意匠、色についても最終は検査をさせていただきます。検査がすまないと絶対住めないかということとそこまでの制約はかけていません。実際にクリーム色の家を予定していたのが、真っ黒やったり真っ赤かというような事態が発生すれば、施主との話し合いによってなるべく是正してもらおうように指導はさせていただきます。

笹川（吉）委員

先ほど色、色彩について以前に審議会でもでてましたんで理解できるんですけれども、特に植栽となりますと、当然費用はかかりますわね、藤井委員いわれるように是非植えてくれというなら、ある程度補助制度とか設けて、一部補助しますよと、それくらいの前向きな対応でね植栽をどんどんやって欲しいと、こういうなんができればいいなとそう思います。ありがとうございました。

舟橋会長職務代理

ありがとうございました。他にご意見

ご質問等ありませんか、それでは特にもうないかと思しますので、特に異議があるという方、はい、神田委員どうぞ。

神田委員

現在未だ造成されていないところも含めてこの計画区域に含まれておりますので、そういう意味で私は今事業を止めて計画そのものを抜本的に見直すと最低限の費用負担で区画整理事業を終結させるということが無駄な税金を無駄な開発に投入するということにならないようにする必要があると思しますので、当然今回の景観の手続きは必要なこととは思いますが、区域を現在未だ造成していないところまで区域も含めて設定していますので、そういう側面から反対を表明しておきます。

舟橋会長職務代理

はい、ありがとうございます。他に反対の趣旨の方おられますか。ございませんですか。

それではいま、反対のご意見がございましたので採決に移りたいと存じます。

「箕面市景観計画の変更」案件4につきまして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ついて賛成の方は挙手を願います。

(賛成者 挙手)

ありがとうございました。賛成者多数です。反対の方2名いらっしゃいますので、その点記録にとどめておいていただきたいと思えます。ありがとうございました。

それでは以上をもちまして本日の案件1から4までの審議を終わったかと思えます。概ね4時6分前くらいで大体の予定どおりということでありがとうございました。大変お忙しいなか、長時間にわたりまして熱心にご審議賜りありがとうございました。

以上をもちまして本日の第2回箕面市都市計画審議会を閉会いたします。どうもありがとうございました。