

# 平成 23 年度(2011 年度) 第 1 回箕面市都市計画審議会 議事録

日 時 平成 23 年 12 月 15 日(木曜日)  
午後 2 時 00 分開会 午後 4 時 20 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	中井 博幸 氏
委 員	木多 道宏 氏	委 員	牧原 繁 氏
委 員	滝口 広子 氏	委 員	森岡 秀幸 氏
委 員	段中 弘 氏	委 員	中島 昭良 氏
委 員	稲野 一三 氏	委 員	大町 凱彦 氏
委 員	川上 加津子 氏	委 員	房谷 守啓 氏
委 員	神田 隆生 氏	委 員	上條 史絵 氏

委員 14 名 出席

## 審議した案件とその結果

案件 1 北部大阪都市計画生産緑地地区の変更について【付議】  
賛成多数につき、原案どおり答申

案件 2 止々呂美景観保全策について【報告】

案件 3 箕面森町第 2 区域のまちづくりについて【報告】

その他 滝道沿道の土地利用および景観のルールの検討について  
山なみの景観保全に向けた規制の見直しについて

事務局（安永）

定刻になりましたので、ただ今から、平成23年度第1回箕面市都市計画審議会を始めさせていただきます。

まず初めに、事務局よりご報告がございます。

関係行政機関の職員として箕面市農業委員会より選出していただきました、笹川吉嗣委員が、7月19日をもって任期満了により農業委員会委員を退任され、本審議会の委員につきましても退任されました。

このため、農業委員会から後任の委員を選出いただき、就任いただいております。中島昭良委員でございます。

中島委員

いま、ご紹介をいただきました、私、農業委員会の中島昭良でございます。歴々の皆さま方、よろしくお願いいたします。

事務局（安永）

また、昨年10月より市民委員を務めていただいております、松井治男委員が11月3日にお亡くなりになりました。

このため、残任期間の補欠委員につきまして、市民委員として上條史絵さんに就任いただいております。

上條委員

上條です。よろしくお願いいたします。

事務局（安永）

また、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、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。

それでは増田会長、お願いいたします。

増田会長

皆さんこんにちは。今年は珍しく、23年度の上半期に審議会がなく、今回が第一回目でございます。よろしくお願いいたしますと思います。

先ほど、事務局からご報告がございましたように、市民委員として参加いただいております松井治男委員様におかれましては、お亡くなりになりましたということでございます。まだまだこれから、任期半ばでございましたので、これからいろいろご発言いただきたいと思っておりましたけれども、こういうことになりました。謹んでお悔やみを申し上げますとともに、ご冥福をお祈り申し上げます。

また、新たに今日は、中島委員と上條委員に参画いただきました。これからもよろしくお願いいたします。

それでは、これより、平成23年度第1回箕面市都市計画審議会を進めてまいります。

事務局より所定の報告をお願いいたします。

事務局（安永）

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項の規定によりまして、

会議は成立いたすものでございます。

なお、池田委員、小枝委員、新田委員、弘本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。

増田会長

どうもありがとうございます。それではまず最初に市長さんより挨拶の申し出があります。お受けしたいと思えます。よろしく願いいたします。

倉田市長

皆さんこんにちは。いつも大変お世話になっております。箕面市の倉田でございます。ご挨拶に先立ちまして、先ほどより、お話がありますが、11月3日に松井治男委員がご逝去されたということで、非常に残念でございます。哀悼の意を表しますとともに、安らかにご冥福をお祈り申し上げたいと思えます。

さて、本日は、委員の皆さま方におかれは、公私何かと、年末でお忙しい時期にありながら、都市計画審議会を開催いただきましたことを心より御礼申し上げます。また、今回新たに二人の委員さんのほうに就任をいただくことになりました。ご就任いただきました二人の委員のかたに本当に御礼を申し上げたいと思えますし、今後ぜひ、それぞれのお立場から本当に率直なご意見をいただければと思えますのでよろしく願いいたします。

さて、本日の審議会では、付議案件が1件、それと報告案件2件の審議をお願いをいたしております。

まず、北部大阪都市計画生産緑地地区の変更についてでございますが、生産緑地法第14条に基づく制限解除にともなう生産緑地の廃止区域変更、これまではずっとこれをお願いしてきたのですが、今回からは、生産緑地法第3条に基づく

追加指定を新たに行おうとしておりますので、併せてご審議いただくこととなりますのでよろしく願いいたします。

次に、止々呂美景観保全策につきましてでございますが、止々呂美は本当になんといえますか、自然風景といえますか、非常に良好な景観が、止々呂美らしい景観が残っている地域でございますが、箕面森町だったり、平成28年には新名神高速道路が開通ということもありますので、今後、止々呂美らしさみたいなものをどう残していくか、どういう風にあそこを守っていくかという手立てがどうしても必要だということで、現在、その案につきまして、検討してまいりました。景観計画の変更をするということを検討しておりますが、本日ご報告をさせていただいた後にパブリックコメントをさせていただいて、再度、その上で、この審議会に諮問をさせていただいて、議論を尽くしてルールの方を考えていきたいと思えますので、どうぞアドバイス等いただければと思えますのでよろしく願いいたします。

次に、箕面森町第2区域のまちづくりについてですが、箕面森町のいわゆる第2区域、小中一貫校の向かい側に展開している、いま、ちょうど造成しているところが、民間事業者が、宅地整備を進めているという状況です。で、来年度からの宅地分譲を事業者さんのほうが目指しておりまして、それに先立って、より良好な住環境の形成を目指すということで、さまざまなルール等を作れないかということを経営者さんのほうから相談を受けております。その内容の中には、景観計画のルールの変更とか、そういった部分も含まれておりますので、次回、審議会のほうで諮問させていただくことを考えておりますが、それに先立っ

て、ひとまず、現段階で、事業者から提案されている案につきまして、本日はご報告をさせていただいて、その上で、次の議論につなげていただきたいという風に考えております。

併せまして、その他で、本日、箕面の滝道の沿道の土地利用とか景観ルールの検討につきまして、また、もうひとつ、山なみの景観保全に向けて、箕面のシンボリックな山なみでありますので、この検討、本当に保全していく、そこに向けた規制の見直しというか追加とか、考えなければいけないのではないかという部分につきまして、検討のほうすすめておりますので、そのこともあわせてお時間いただいて状況の報告をさせていただきたいと思っております。

以上の案件、多々、多岐にわたりますが、いずれもですね、比較的箕面市の中では、大切なというか、箕面市の命の部分ですね。ブランド力を含めて命の部分が議論の中で多々出てきますので、ぜひとも都市計画審議会のそれぞれのお立場からの議論を尽くしていただきますことをお願い申し上げまして、簡単ではございますが、挨拶に代えさせていただきます。よろしくお願いいたします。

増田会長

どうもありがとうございました。

いつもずっとご出席いただいておりますが、本日は、市長さんは公務がご多忙ということで、ここで退席すると伺っております。よろしくお願いいたします。

(市長退席)

それでは、先ほど、市長さんのご挨拶にもありましたように、本日の議題です

が、付議案件が1件、報告案件が2件と一定の情報提供ということで、2件の情報提供があるというように伺っております。

4時を目途に審議を進めてまいりたいと思っておりますのでご協力よろしくお願いいたします。

それでは案件1、付議案件でございますが、「北部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」市より説明をいただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

案件1 北部大阪都市計画生産緑地地区の変更について【付議】
-------------------------------

市(農とみどり政策課 奥山)

<案件説明>

増田会長

はい。ありがとうございました。ただ今ご説明いただきました「北部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」何かご意見、ご質問ございますでしょうか。今回から追加という行為を追加したのが新しい要件でございます。いかがでしょうか。

神田委員どうぞ。

神田委員

今、スライド見せてもらいましたが、なぜ、あそこが、宅地化農地を選ばれたのかなというようなところが多々あって、今回、そういうところが、追加申出されて、生産緑地ということで、今後まだそうしたどちらを選ぶねんということで、相続やいろんなこともあって、宅地化農地を選ばれた方々がまだおられると、あるいは、そういう土地がまだ存在すると思うので、今後、経済の動向を見れば、さらにこの宅地化需要が、この圧力が強まるというような状況には、今

当面はないという風に思いますんで、そういう点では、引き続き、同じような、宅地化農地を選ばれた方が、私も、今度は生産緑地に追加しよう、してもらおうという方が出てくるのではないかと思うのですが、その辺の見通しや今後の追加指定の考え方についてお聞きしたいと思うのですが。

増田会長

はい。ありがとうございます。今回限りの追加なのか、それとも、継続して追加していくのかということで、事務局のほういかがでしょうか。

野澤課長

農とみどり政策課長の野澤です。よろしくお願ひします。

今回、生産緑地の追加指定ということ初めて箕面市も踏み切ったわけですが、この間の、情勢とか追加指定に踏み切った理由ですが、まず、市街化区域内農地はこの間やはり、宅地化農地ということで、どんどんどんどん転用による減少というのが見られていました。過去5年間で市街化区域内の農地は20%ほど減少してきているという状況がありました。そういった状況も踏まえながら、箕面市としては主に二つの理由から追加指定をしていったわけです。

ひとつにつきましては、市街化区域の中に残る農地を緑空間、オープンスペースということで、もう一度積極的に評価して、今後の都市計画、まちづくりのなかに位置づけていこうという風な、ひとつはまちづくりの観点からの理由と、もうひとつは、生産緑地制度によることで、営農継続を条件に税制上の優遇もありますので、農業経営がしやすいという風な制度になります。そういったところで、将来の地域農業、都市農業を担う農

業者が安定的に農業経営できるというような環境の整備という風な意味で、都市農業を守るというような観点、その二つの観点から、今回追加指定に踏み切らせてもらったというわけです。今後も、こういった視点をベースに神田委員も言われますように、社会経済情勢も踏まえながら、追加指定を運用していきたいと思っております。

増田会長

はい。いかがでしょうか。よろしいでしょうか。継続して行うということでございます。他、いかがでしょうか。

森岡委員どうぞ。

森岡委員

よく似たことかとは思いますが、周辺が住宅地の中でも追加的に今回農地が来てるわけですが、従来のところでもあったかと思いますが、たとえばそこで農薬を使うとかいうことで、逆に住宅との関係で問題がないかということ。あるいは、使えないから逆に営農しにくくなるというような、そういうような課題、今回の審議の案件とは直接関係ないかもしれませんが、そのような問題があるかだけ確認させていただければと思います。

増田会長

いかがでしょうか。

野澤課長

森岡委員が言われますように、市街化区域の農地という元で、営農の中で農薬とか、野焼きとか、そういったものは、市街化区域と共存する中でいろいろ苦情が農政の担当課へ入っているのは事実です。ひとつひとつ周辺の住民の方へもご理解をお願いしながら、また、農業者の方につきましても、適正な農薬の使い方、また、野焼きの時期をきちんと考慮するとかそういったことで、双方に協

力を求めていってるという状況です。

増田会長

よろしいでしょうか。たぶん、大阪府下の農地の残り方というのは、非常にモザイク状に残っているので、いまおっしゃってるような問題がありますが、お互いに理解を深めるということで対応していってもらってるということだと思います。ありがとうございます。他、いかがでしょう。

大町委員どうぞ。

大町委員

これは、市側というよりも、増田先生などのご経験の深い方にお尋ねしたいのですが、新稲の5-Mというところに、都市計画路線が通っている。法の上では、これはもう致し方ないと、変更があっても致し方がないということですが、一方で都市計画道路に指定しておりますので、さて、家が建ったりなんかして、今度、道路を本当にしようとしたときには、いろいろ問題が出てくるというのは目に見えてるわけですが、こういう場合に、どういう風な対処の仕方があるか、その辺をお尋ねしたいと思います。

増田会長

これは、私よりも、むしろ、事務局のほうがいいでしょうね。ちゃんと、都市計画制限はかかっております都市計画道路ですから、堅牢な建物を建てて、今度、都市計画道路を事業認可をして開通さそうとしたときに、不備が起こらないようにということは法律ではカバーしております。事務局いかがですか。

吉田副部長

会長にご説明いただきましたが、都市計画道路の区域内で、今回、生産緑地の解除ということでのご心配かと思いますが、都市計画道路そのものに、都市計画法による制限がかかっておりまして、

除却が簡単な建物、具体的には、地下のない3階建て以下の木造、鉄骨づくりぐらいまでしか建設できないというのが法律で定められております。将来、この道路整備する際、用地買収、建物補償などが出てくるわけですが、そういった際に、堅い強固な除却しづらいものは建てられないということになっております。

増田会長

よろしいでしょうか。はい。

大町委員

今のご説明では、建物は壊しにくいということですが、売主としては、強固に反対することはできるのですか？

増田会長

いや、これはもう法律上の都市計画制限ですので、都市計画決定をしている中で、要するにそういう制限がかかっている用地だということです。

大町委員

ということは、道路を作るといったときには、所有者は提供する義務みたいなものがあるわけですか。

増田会長

最終的には、強制収用をすることも可能です。通常はご議論をして、ご理解をいただきながら、事業認可をしたところでは、買収をしていきますけれども、最終的にどうしても必要な場合は、都市計画法上は収用権もございます。

大町委員

ありがとうございます。

増田会長

よろしいでしょうか。間違いありません。

山田部長

都市計画法の53条の許可という制度があります。都市計画道路とか公園とかにかかっている部分につきましては、そういうところには、先ほど言いましたよ

うな簡易な壊しやすい建物という条件とともに、事業において協力するという、事業化するときには協力しますよという誓約書をつけて手続きをしております。

増田会長

はい。よろしいでしょうか。はい。他、いかがでしょうか。稲野委員どうぞ。

稲野委員

小野原の5-G地区ですが、今回、廃止の方向で今出ていますけども、現実はこの地域、分割されて、家が立ち始めていますけども、この建築の関係と生緑の廃止、その辺の関連を少し説明していただきたいと思います。

増田会長

はい。関連と申しますと？

稲野委員

この地域そのものなんですけども。小野原5-G地区です。

増田会長

はい。

稲野委員

これが、生緑廃止で今ここに出ていますけども、今、現在、建築物が分割されて建っていったんですが、その辺、建築と生緑の廃止の関係をちょっとご説明お願いしたいと思います。

増田会長

はい。わかりましたでしょうか。質問の趣旨が。

野澤課長

今すでにもう建物が建っていているということと、この審議会での審議との関係と思ったらよいのでしょうか。

稲野委員

法律上廃止の方向で出てきてますけども、現在、ここに新築の建物がここに1週間ほど前に建築が完成して、人が住んでいる状況がある。

増田会長

この斜線のかかった、今回、廃止しようとするところに関して、建築行為が進んでるのではないですかというご指摘ですか？わかりました。お答えください。手続き上のタイムラグがございますので、こういうことが違法ではなくておこりえます。ちょっと説明してください。

野澤課長

生産緑地の廃止ですが、生産緑地の買取申し出が出てから、3ヶ月を経過しましたら、法律的には解除されて、農地以外の土地利用が可能になるという風な制度になっています。そのため、都市計画の、今日の審議をしたうえで、都市計画の変更の告示がなされていないということなので、都市計画上の位置づけは生産緑地のままですが、法律上は行為制限は解除されておりますので、現場のほうでは、そういった現に建物が建っているというのは、実態としてはあると思います。ちょっと制度上の矛盾はあると思います。

増田会長

よろしいでしょうか。生産緑地法上は、もうすでに行為制限が解除されてるということなんですね。で、都市計画法上は、後からの追認という変更を今やっているところだということでございます。

他、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。はい。大体いろんな意見が出尽くしたのではないかと思いますけれども、「北部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」付議案件が原案通り妥当と判断してよろしいでしょうか。

(異議なし)

増田会長

ありがとうございます。異議なしというところでございますので、原案通りお認めいただいたということでございます。ありがとうございました。必要な手続きを進めてまいりたいと思います。

それでは、付議案件は終わりましたが、報告案件の2に入っていきたいと思えます。それでは案件2「止々呂美景観保全策について」でございます。市からご報告のほどよろしくお願ひしたいと思えます。

案件2 止々呂美景観保全策について【報告】

市（まちづくり政策課 西山）

< 案件説明 >

増田会長

はい、ありがとうございました。いかがでしょうか。新たな展開として止々呂美の箕面森町を除くエリアに、新たに重点区域を指定して展開をしていきたいというご提案でございます。いかがでしょうか。中井委員どうぞ。

中井委員

今回は、景観についてということで制限をかけられるというようなことでしたけれども、たとえば、いま、現状ある建物の使途、使い道に関しては特に景観さえ守れば使い道は、割とどうでもいいのか、そういう風な考えなのでしょうか。たとえば、今、古民家を使ったレストランであるとか民宿等の建物があるところにもし新名神等がきたときに、そういう風な需要もできてくるかなと思えますが、そういう風なことに限っては、特になんら制限はかかっているのでしょうか。

増田会長

はい。いかがでしょうか。用途制限に関して。

小山課長

まちづくり政策課長の小山です。よろしくお願ひいたします。まさしく、今回ご提案させていただいておりますのは、景観面についての制限というところでございますけれども、いま、おっしゃいました建物用途につきましては、箕面森町を除く全域が市街化調整区域ということで、原則、市街化を抑制するという地区になっています。市街化調整区域という最も用途上の制限がきちりとしたものが掛かっているのです。今回は、あくまでも景観面での配慮をというところでご提案させていただいているところです。

増田会長

はい。どうぞ。

中井委員

自分の家を、今住んでいる家を自分の名義のまま、レストランにするとか、たとえば、住宅専用地域なら、事務所とか、そういう営業等ができませんが、この場合はそれがかかっているのかという面だけ。

増田会長

はい。いかがでしょうか。調整区域の中での用途の制限。

山田部長

まず、幹線道路沿道では、レストランや食堂などの立地は可能です。なおかつ、止々呂美の集落のための便益の施設、たとえば、牛乳屋さんがあるとか、こういった生活上必要な施設の立地は可能になります。

増田会長

よろしいでしょうか。調整区域の具体的用途は、どこまでが許されてどこまでが許されないのかというのは非常に細



かく説明しないとなかなか一言で言いづらい、あえて言うと今言うような沿道型のサービスともうひとつは生活支援型のサービスは OK ですよということです。よろしいでしょうか。大町委員どうぞ。

大町委員

先ほど、市長もおっしゃりましたし、今のご担当の説明でも、大体皆さんにご理解いただいていると思うのですが、実際の止々呂美という景観の良さというのは、単に田舎の風景、いわゆる、箕面の街のほうにもある景観、平地の中に田んぼがあって民家があるというのではなくて、歴史的には、余野川という川があってそのお米を少しでもたくさん作ろうとして、川を中心にして田んぼが広がっていった。そして、自分たちの住まいは、できるだけ、田んぼをたくさん作ろうということで、山すそへ山すそへと、非常に勾配地に家が建っているというのが止々呂美の特徴だと思います。近年になって、摂丹街道が若干集落をぬっていたのですが、423号線の国道の付け替え工事でどっちかという、余野川にそった形で道路ができています。したがってここで想定しているインターチェンジ等ができて、いろいろなものができるであろう、あるいは、そういうものできて景観を阻害するだろうという場合には、集落の中に建つということよりもむしろ、中心になる川の周辺、幹線道路ぎわに物が建つということが想定されるので、今、ご説明の中にあつたものと若干微妙なところで食い違いがあるような気がして仕方がないのですが、いかがでしょうか。

増田会長

はい。いかがでしょうか。

小山課長

おっしゃいますように、すでに住まわれている方々、住宅の部分につきましては、一定の景観のルールで抑えていく。一方で、さきほども申し上げましたように、インターチェンジ付近の野立て看板でありますとか資材置き場、こういうものも十分に想定されますので、野立て看板については、基本的に禁止というきちんとしたルール、それから、資材置き場等につきましては、この中で制限をするというわけではございませんが、もし、そういうようなものができた場合であっても、極力周辺環境に調和したような施しをするというような主旨で定めているものですのでよろしくお願ひします。

増田会長

はい。いかがでしょうか。

大町委員

おっしゃるとおりですが、実際には沿道にそういう、先ほど部長さんからもご説明があつたように沿道の施設、店舗などが出てきた場合に、景観の法令でこれから規制しようとする内容と合致しても、集落全体の景観に大きく、裏の田園がまったく見えなくなるとかそういう風なことが起こらないかという心配があるのですが、この辺をどうさばくかが、非常に微妙なところだなと思っているのですが。

増田会長

いかがでしょうか。土地利用制限、あるいは、建築制限の話が、今日、かなり出ていて、むしろ、今日は、景観の中から、形態意匠に対する配慮というようなことをやっているわけですが、もっと根本的に土地利用制限とか建築制限みたいな話まで踏み込めないのかという、これはなかなか難しい話ですが、そんなご議論が大分出てるのでしようが、事務局

のほうは何かございますか。いかがですか。

山田部長

止々呂美地域の方々の生活面からみますと、緑ばかりでそれでは、という思いが非常にお強いというのが事実だと思います。その中で、やっぱり、若者も帰ってくるようないろいろなそういう施設とか働く場所もほしいなと思われるのが事実ですので、厳しい土地利用制限、調整区域でも厳しいです、それをさらに、枠をかけるということは、實際上、地域の方々のお気持ちからするとどうかな、と行政は思っております。ただ、そういう立地はありながらも、止々呂美本来の景観というものを大切にしていきたい。その線引きをみんなと共有して決めていきたいというのが、行政の考え方でございますのでよろしく願いいたします。

増田会長

川上委員どうぞ。

川上委員

私もよく似たことなんです、最近あそこにはコンビニができて、止々呂美の方はすごい利用されていて、便利だとおっしゃってるのですが、昔、今の朝市をやっているところのもう少し向こうに、今は、資材置き場のようになっていますが、あそこは、ファミリーレストランのようなものができていて、それがつぶれたというのがあったり、料理屋さんもあったけど、それもつぶれたということもあったりして、それが、たとえば、新名神高速ができたときに、またそういうのが建ったときに、今、説明いただいた、たとえば、個人の家だったら、壁がこうだったらいけないとか、色もありましたよね、そういうのは全部規制がかかるのかどうかをお聞きしたいです。

増田会長

はい。いかがでしょうか。

小山課長

まさしく、地域の方の利便性でありますとか、活性化、それとこの周辺の環境をですね、いかにうまく調和させていくのかなというところかと思いますが、今現在も、特に、広告物というところについては、箕面市内でもラーメン屋さんであったり、百貨店であったり、スーパーであったりそういうときには、きちんと周辺環境に調和してというところなど、指導させてもらってるところですし、当然、今後、止々呂美地域でできる利便施設についてもきちんと、そういう調和というところで指導し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。ほか、いかがでしょう。神田委員、どうぞ。

神田委員

ひとつは、新しいルールが作られて、たとえばいま、川上委員が言われたレストランがつぶれたあとに、物置というか資材置き場になってるところがあったりとか、あるいは、自動販売機があったりとか、新しいルールができて既存不適格というルールからすれば、変えてもらわなくてはあかんということになる、既存不適格に対する対応をどうするのかというのがひとつと、もうひとつは、自動販売機あるいは、木や竹を切るだけでも、協議しなくてはあかん、という、どこまでどうなのかというのはありますが、そうなってくると、何度も市役所へ来ないといけないのか、止々呂美支所に対応できないのか、そういう申請のルール、どこまでどうで、支所に対応できるのかどうなのか。その辺、2点について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。

小山課長

今おっしゃった、もともとあった建物がもう営業されていないですとか、放置されているとか、既存不適格とは少しちょっと違うのかなと思うのですが、そういう部分につきましては、あくまでも今回定めさせていただくルールは新規にそういう建て替えや現状変更行為がされるというようなときに適用させていただくものですが、その部分が、防災面上であるとか、不衛生であるとか、そういうような問題については、市として何かご相談をさせていただきながら、対応させていただくものかと考えております。届けの部分につきましては、現在のところは、箕面森町でもどんどん宅地建設が行われておりますが、今のところは、箕面市の市役所に来ていただいております。止々呂美地区については、森町ほどどんどんできていくものでもないでしょうし、今後の地域での行政のあり方ということになるのかもしれませんが、今は、基本的には本庁に来ていただいて、手続きをさせていただくという風に考えております。

増田会長

よろしいでしょうか。はいどうぞ。

神田委員

新しいルールができて、既存不適格な、たとえば、資材置き場等の対応についても、今後、どうするのか市として地元と協議を進めていく必要があるでしょうし、あと、軽微な変更等については、支所で対応できるようにするとかいうようなこともふくめて、今後、地元、止々呂美の皆さんとこのルールを作る中で話し合っただけならと思います。

増田会長

森岡委員どうぞ。

森岡委員

2 - 6のところ、さっきちょっと話が出たんですが、木竹の伐採というのがあります。今回このエリアが全域、山林も含められてるということで、この木竹の伐採というのはどの辺まで対象にしているのかということ。というのは、たとえば、竹林は、本来、意図して、竹林を栽培しているわけではなく、勝手に広がってきて、たとえば、変えたいとか樹林改良したいとかいうときなんか、この届出をして、おそらく許可かなんかをされるのでしょうか、その辺の扱いについてちょっと。それと、もうひとつは、この場合は、市街地から見える、いわゆる里山の部分と違っていわゆる林業といいますか人工林、植林された部分があると思います。だから、この林業経営である程度、その伐木されるときのことなんかについてちょっとご説明いただければと思います。

増田会長

いかがでしょうか。たとえば、森林施業の中で、風致施業というような形で択伐式で施業されたらいいわけですが、皆伐式で施業したら、かなり景観変化をきたすと。それに対して、変更届なり、変更行為にあたるのかと。それと同時に私のほうも少し、このエリアの中で、近郊緑地とか国定公園とかがかかっているかどうか、このエリアの中で。それと、法制上、整合しているかどうかというチェックはされたかどうかというのをも併せて、森林法、保安林、近郊緑地、国定公園。はい、いかがでしょうか。

小山課長

まず、木竹の伐採の規模のことについて、景観法の中で、農林業を営まれている方々の施業に関する伐採に関しては、

適用外ということで定めておりますので、通常の仕事でやられてる部分に関しては、そういう届出は必要ないということでございます。あと、ちょっと、細かく、どこまでが近郊緑地でとかの資料が手元になく申し訳ないのですが。

増田会長

ただ、都市計画審議会で、なぜ、景観計画の変更を議論するかというのは、各種地域地区との整合性をチェックするというのが都計審の大きな役割で、デザインの審議みたいなものは、どちらかというと景観審議会でやっていただいて、法制度上の要するに、地域地区との整合性みたいなやつを議論するというのが、本来の都市計画審議会の役割なものですから、少し、そんな話をさせていただきました。

小山課長

確認をさせていただきましたが、今回設定させていただきました770haのほぼすべてが近郊緑地保全地区にかかっております。

増田会長

それと矛盾をきたしていないかということはチェックされているかどうか。たとえば、緑化率の指定であったりとか。要するに、資機材置場なんかをやる時も、現状変更するときの、たとえば、青空駐車場とか資機材置場でも20%以上とか出ていますね。

西山担当主査

まちづくり政策課の西山です。先ほど課長が申しましたように、今回の区域のいわゆる、山の部分については、ほぼ、近郊緑地保全地域にまず含まれていることがひとつ。その中でも、保安林ですね、保安林についても、部分的ではありますが数箇所含まれています。さらに、急傾斜地の指定の地域であるとかその

辺については、大阪府さんの担当部局に事前に確認をしまして、この内容についても確認いただきましたところ、問題ないでしょうというお答えはいただいた上で、本日ご説明させていただいているところです。特に緑化率については、先ほどパワーポイントでご説明しましたように、本来、建築行為に伴う緑化率は、すでに箕面市条例で指定しているのですが、さらに、2 - 13ページにございますが、大阪府の自然環境保全条例という中に、この建設行為以外の緑化率を定めた、協定ですが、こういった制度がございますので、こちらを参考にこの率についても定めております。繰り返し申しませんが、関係機関なり、会長がおっしゃるように都市計画的な観点からも当然確認をさせていただいた上で、本日ご説明申し上げているところでございますのでよろしくお願いいたします。

増田会長

はい。ありがとうございます。結構でございます。

あと、もう一件、屋外広告物ですけれども、これも皆さんご存知かもしれませんが、大阪府も今まで、今年度までは景観審議会と屋広審の審議会と別々にやってましたけれど、来年度から、屋外広告物の審議会と景観審議会を統合しようみたいな動きが大阪府でございますが、ひょっとしたら景観審議会のなかで、屋外広告物なんかも扱うというような形に箕面市なんかもなっていくのだと思うのですが、その辺いかがでしょうか。

吉田副部長

はい。箕面市は、都市計画審議会と景観審議会とふたつありまして、屋外広告物に関しては、過去、権限がなかったものですから、屋外広告物そのものの審議

会はありません。現実には、景観に非常に深い関わりがあるということで景観審議会の中で屋外広告物についても審議の対象に従来からしていたということです。

増田会長

なるほど。多分、変更命令を出すとかいう風にしようとする、多分どっかで絡ましておいたほうがうまいのじゃないか。審議会は。

吉田副部長

今後、権限委譲を受けたわけですから、その後、法の執行をする場合ですね、当然、そういう場面が出てこようかと。

増田会長

そうですね。ちょっと検討いただければ。直接この審議会には関係ございませんけれども。はい。ありがとうございます。他、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

増田会長

はい。牧原委員どうぞ。上條委員ちょっとお待ちください。

牧原委員

止々呂美の方とも話し合ったということでございますけども、実際、われわれ行かしていただく家庭では、かなりまあ、本当に高齢所帯が大変多いということで、今、神田委員からも、ルールの届出の話がありましたけれども、実際、現状維持するだけでもすごいエネルギーでそれが精一杯で、ましてその家屋をちょっと変更するだけでも届出をしないといけないということで、本当に止々呂美の方がそれを了承していただいたのかどうか、ここに載っていますが、本当によく話し合っていたううえで、これが出ているのか、また、反対にそういうルールで変更届出などがあつたら、わずか 200 所帯くらいという感覚から言

えば、やはり、そういう連絡があれば、市のほうから出向いて行って条件も現場も視察するくらいの形で、わざわざ市役所に来ていただかなくても、現場に行って、そこで相談できるという、そういう住んでる方の年齢層からみても、わざわざ来て、こういう風に変更したいとか言う、そこまで果たしてしていただけるのかどうか。私はそれをちょっと心配してるんですけど。その辺どういうふうな考えを持たれてるのかちょっとお聞きします。

増田会長

いかがでしょうか。

小山課長

担当のほうからの説明でもありましたように、これまで3度、地元のまちづくり協議会の方に今回の提案についてご説明させていただいてるところでございます。確かに、最初は、今回ご説明にあがったときに、過度な制限をかけるのか、そんなことは極力避けてほしいというようなお話はございましたけれど、最初に申し上げましたように、土地利用を制限するとか極端な制限をするということではございませんということで一定のご理解をいただいた以降ですね、特に、住民の方からも、今後ですね、特に新名神を契機として、そういう交流人口やら環境の変化が心配される中で、やっぱり一定のルールを設けておくことは必要であろうということが1点と、先ほども申し上げましたように、野立て看板についてはきちんとしたルール化とあわせて罰則なども、「絵に描いた餅」にならないように、きちんと罰則なども設けることが必要ではないか、というようなご意見もいただいております。あと、手続きについてでございますが、基本的には、建て替えの場合の手続き、建

築確認申請とか、まちづくり推進条例の協議がございますが、当然、どこでもそうですが、お住まいの施行者の方が手続きをされるということではなくて、基本的には、建築業者でありますとか、確認申請の流れ、条例協議の流れの中でこの届出についても提出いただくという風に考えておりますので、それほど頻繁ではないことと併せて、きちんと専門の方がやっていただくというのが基本でございます。

増田会長

よろしいでしょうか。はいどうぞ、牧原委員。

牧原委員

市は現場に行かないということですか。

増田会長

いかがでしょうか。足を運ぶのかどうかと、現場に。

吉田副部長

市は現場を確認しないと、景観上の協議は、通常ならできないというように考えておりますので、その現場確認は当然行かせてもらいます。で、ちょっとここで誤解があるなという感じがしたのが、たとえば、木竹の伐採って一本からかというような話があって、そんな細かいことまでとなれば、市が現地に出向いて話をしたらどうかということから、スタートしたのかなと思うんですけども、この同じ都市景観条例でもっとも厳しい山なみ景観保全地区という箕面市の山麓部の規制があるんですけども、そこでは確か面積 300 m<sup>2</sup>とかいうのが決まっています、要は、遠いところから見たときどれくらい影響があるかということが問題になるわけですし、今回のご提案のところも、遠景の部分では一本からということではないと思いますし、メンテナンス

で必要なところをやることについて、いちいち届出というものもいらないと。この辺はある程度、但し書きを設けたり、面積要件を設けたり、ということが今後の作業の中でいるのかなと思います。とすれば、残りは、土地の区画形質の変更とかこれはまあ、開発行為をさすわけですけれども、あとは、建築物の新築・増築・改築とか工作物を新設するとか、ということで、そうなれば、景観担当だけが現地で出向いてそこで決めてくるということではなくて、道路や下水や水道や、いろんなことを協議しないと許可手続きが進まないというのが通常です。で、申請時には一度は市役所にお越しいただいて、で、その後、景観上それで大丈夫かという点については、現地確認、市は当然出向いていく。という風に考えております。

増田会長

よろしいでしょうか。はい。上條委員どうぞ。

上條委員

すみません。僭越ながら。だいぶ、議論が戻るかもしれない、景観にちょっと重きを置いた質問になるかも知れないのですけれども、私は、資料をいただいて、今日初めてこのグリーンロードを越えて、この地区を拝見してきたんですけども、さっきお話に出た川、あの地域の景観ですとか、保全をメインにもしこれから、保全した形での振興を考えていくのであれば、やはりあの川の美しさですとか、あの川に沿ったことを考えていくことは大事なことなんじゃないかなと思ひまして、それを考えたときに、さっきでた既存のレストランとか資材置き場のあの場所というのは非常に目に付くといいますか、これを拝見して、ああいうのも変わっていくのかと思ひま

したら、これは新規だけのことということなので、今後、既存のものに対しても、ちょっとお願いしていく方向で考えていることはないのかということと、今、お住まいになってる方たちの利益ということを考えて、沿道での活性化ですとか、新規の変更ということに関しては、受益になるように考えていかれるということだったんですけれども、そもそも、この地区に対して、行政側としては、保全をベースとしてやっていきたいのか、それとも地域の方たちの受益ということを、やっぱり振興をメインに考えていきたいのか、ちょっとお聞きしていて、中途半端な気がして、結局中途半端な形になるのであれば、せっかくある方たちに制限をしてもったいないなという気持ちもありまして、ベースとしてはどの風にお考えかということ、途中からなのでお聞かせいただけたらと思います。

増田会長

はい。いかがでしょうか。

小山課長

まさしく、本来の目的とするところは保全でございます。地域の皆さまのまちづくり協議会ございますが、その中でも、何年か前になりますけれどもまちづくり基本構想というのを定めておられて、箕面森町でありますとか、いろんな開発は行われるけれども止々呂美地区については、将来的に、今の市街化調整区域は今のままの環境を残すというような考え方がもたれています。本市としましても、まさしくその大きな目的を持って同じ考え方であります。ただ今回申し上げましたように、どうしても新名神でありますとか、そういうようなことからすると、いろんな環境の変化が想定されるので、その前に、できる限りの策を

うっておきたいというのがそもそもの目的、考えでございます。あと、既存のレストラン等につきましては、まさしく、目指すべきもの本来保全すべきものからすると、少しそういう閉店されたあとのままであるとか、資材置き場であるとかというような状況で残っているということについては、少し、ちょっと別の地権者の方も含めて、別の角度からご相談させてもらいながら、なんとか改善できる方向に進めるべきかなと考えておりますのでよろしくお願いたします。

増田会長

たとえば、止々呂美の地域で啓発をかねて、なんかフォーラムをやるとか、あるいは、啓発用のパンフレットを作るとか言う風な形で、新規行為が発生したときに効力が発生するというよりも、意識が変わっていくことによって少し既存のものに対する改善みたいな行為も誘発できるような推進策みたいなやつを考えられたらいかがでしょうかということだと思っんですね。ご検討いただければというように思いますけどね。

あともう一点、先ほどの上條委員の中で保全なのか地域振興なのかという、これは、今までの考え方はどちらかということ、保護と開発というのは対立概念だったのですが、そうではなくて、やはり、止々呂美の伝統的「らしさ」を保有すること自体が地域の活性化につながっていくという、こういう時代的背景に来ているのではないかと思っんですね。だから、保護か開発かという対立概念ではなくて、地域らしさを保有することが地域の活性化なり、資産活用、資産の向上につながると、なんかこんな考え方の中が根底にあるのではないかなと思っっているのですけど。

上條委員

はい。今、すごく美しくまとめていただいたとおりでありますが、本当に、あの川の周りをここを美しくうっていきたいのであれば、もっとこの周りを整備という言い方とはまた違うんですが、止々呂美を活かしたかたちでもっとやっていくことはできるだろうし、地域の人たちも、もっときれいなところ、町はいくらでもあるので、そこを活かした形で、その町に誇りを持つ形で、今後考えていただければうれしいかなと個人としては思います。

増田会長

よろしいでしょうか。はい。事務局。  
山田部長

止々呂美の方々は、非常に郷土を愛されています。そういう、これから、止々呂美をどうしていこうかということについても、真剣に議論されて、ちゃんと計画をお持ちです。山を見てもらってもわかりますように、山桜を愛されて、一生懸命保護活動されて、春は本当にすばらしいところになっています。そういう止々呂美だということですね。

増田会長

はい。ありがとうございます。たぶん、今日の説明の一番最初の要するに、パワーポイントがツーリズムが、安・近・短で自然回帰みたいな非常に短絡的なところが入ってるから、もっとむしろ、地域の方々が誇りを持って住んでいけるというようなあたり、あるいは、住み続けていけるというあたりが出だしです、みたいな、少し、地元なんかで説明するときは、そういう形で説明していただいたほうが、今の部長さんの意志は十分わかっておりますので、なんか、ちょっとそんなプレゼンも必要かなというようなことを思います。

はい。ありがとうございます。よろしいでしょうか。また、大幅に時間がオーバーしそうですので、これは報告案件でございますので、今いただいた意見が多数ございましたけれども、この原案でパブコメをかせらせていただいて、そこから出てきた意見も踏まえ再度ここで議論をさせていただく機会を持つということでございます。よろしくお願ひしたいと思ひます。もう1点、報告案件がござひます。案件3「箕面森町第2区域のまちづくりについて」でござひます。よろしくお願ひしたいと思ひます。

案件3 箕面森町第2区域のまちづくりについて【報告】
----------------------------

市(まちづくり政策課 上岡)

<案件説明>

増田会長

はい。ありがとうございます。今のご説明に対しましていかがでしょうか。何かご質問なり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

ひとつ、第2区域の南側の緑地を市に無償譲渡するということが事業者から出されております。それも含めてですね、土地区画整理事業の事業計画の変更をする必要がないのか、ということと、ないのであれば、いつ、事業計画の変更を予定されているのかというのをひとつ聞いておきたい。もう1つは、いま説明がありましたように、景観計画の変更と緑地協定、建築協定やセットもので進められるということですので、次回、都計審では景観計画のみが諮問されるということですがけれども、報告とすればあわせて、緑地協定や建築協定、ガイドラ



インも含めて、ご報告いただくように確認しておきたい。と2点、ご答弁お願いいたします。

増田会長

はい。いかがでしょうか。はいどうぞ。

前田副理事

失礼いたします。みどりまちづくり部の副理事の前田と申します。北部地域のまちづくりを担当しておりますので、私の方から、お答え申し上げます。今の、神田委員のご質問の1つ目のただ今議論になっております、民間地権者が開発しておる地区の南側が今後どうなっていくのか、ということと計画の変更の予定があるのかなのか、ということだと思っておりますが、まず、現在、第2区域に関しましては、おおむね62haでございます。そのうち、現在、整備がされておりますのは約30haでございます。残りの30～32haに関しましては、民間の地権者から、本市に対しまして、無償譲渡をしたいという旨の打診がございました。本市といたしましては、転売等による乱開発を防止するために、この土地を自然のままに残すため、その地権者の申し入れを受けていこうという風なことを確認しております。これに関しましては、事業実施の主体者である大阪府とも交えて協議をやった結果そういう方向で参りたいと思っております。そうなりますと、2つ目の質問ですが、そこに本来宅地造成されるはずであったのが、自然のままに残して、箕面市に無償譲渡されるということは、では、計画そのものはどうなるのか、ということでございますが、この本地域の計画に関しましては、今現在、計画の変更をすぐにするということは、聞いておりません。大阪府においては、平成24年度、1年間かけて、このまちづくりの全体計画を

見直すべく議論をされ、来年度の終わりにくりに、基本計画の変更を含めた計画変更の素案が出てくるという風に聞いております。私のほうからお答えすることに関しましては、以上でございます。

増田会長

よろしいでしょうか。はいどうぞ。

小山課長

2点目の、緑地協定、建築協定について、次回の審議会でのご報告についてですけれども、この地区は、先ほど、まち開きという言葉がございましたけれども、あくまでも事業者がこれから基盤整備を行って、まちを作っていこうとするところでございますけれども、すでに、景観については都市景観形成地区ということで、市としては十分なルールが定まっているという認識をしています。ただ、事業者のほうからよりふさわしいまちづくりをとというようなご提案の中で、景観計画変更と併せて、緑地協定、建築協定も併せてセットにしたいということで、本日、ご報告させていただいているところです。次回につきましても、諮問という意味では、この景観計画の変更ということになりますけれども、今後、数ヶ月事業者と話しさえていただいた結果、その緑地協定、建築協定ということについてどうなったのかというふうなところについては、ご報告させていただきたいという風に考えております。

増田会長

よろしいでしょうか。他、いかがでしょうか。森岡委員どうぞ。

森岡委員

3-8のところの擁壁のところである意味ちょっと技術的な部分かと思いますが、この擁壁はどちらの擁壁、とい

いますか、要するに、擁壁は、たとえば、下が道路とかに面している場合のことを想定してこういう風にお考えなのかどうかということをもまず1点。これは、民界側であればですね、この下の植樹ってというのはちょっとどうかな、で、この擁壁もどちらの持ち物かなというのでも若干あるかと思えます。もうひとつは、50センチほど擁壁から離せということは、植樹帯として確保せよということをおっしゃっているわけですが、原則、やっぱり側溝も入ってきたりするわけですね。だから、あんまり負担を大きくすることだけがいいことではないとは思いますが、実質、そういった緑地が確保できるのかどうか、50センチで。という風なところのご検討はどのようにされているかということをお聞きしたい。

増田会長

はい。いかがでしょうか。

小山課長

まさしく、今いただいたようなご意見もですね、市としても同じような思いを持っているところで、事業者としては、こういう形でより多くの緑化スペースをとるという意味で提案をしてきているところなんですけれども、根拠もふくめ、50センチがふさわしいのかというように今現在協議をさせていただいてるところで、今日いただいたご意見を元に、今後、事業者と協議しながら、良いルールを作って行きたいという風には考えております。

増田会長

よろしいでしょうか。他、いかがでしょうか。はい、房谷委員。

房谷委員

同じ質問になるのですが、確かに擁壁は間知石、たぶん、上の幅で35とか4

0くらいになったら、10センチくらいのところでなかなかこういう緑地という風なことは難しいのではないかなと思うのですが。特に、沿道施設が逆に一般住宅地区の方に向きますと、施設の裏側を勝手口的な要素が非常に強いというふうなこともありまして、この幅だけじゃなくって、この樹木の高さが、ウバメガシだとかアラカシだとかいうことがあるんですが、ある程度、そういった裏側の沿道施設を隠す意味でも高さを調整した高木の指定はできないか、という風に思っております。以上です。

増田会長

はい。これは、これからつめていく段階で、そういうことも考慮していただきたいということです。他、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。はい。どうぞ。中井委員どうぞ。

中井委員

今のコミュニティー空間ですけれども、この後々の管理というものも十分考慮したうえで設置したほうがいいのではないかなと思います。逆に、この部分がぜんぜん手入れされずにこの部分が、汚くて見苦しいということになったら逆効果になりますので、そこのところも十分押さえていただけたらと思います。

小山課長

事業者案では、ここを共有地としてオープンスペースとして作って行きたいというようなご提案ですけれども、将来的に、ここにお住まいの沿道の方々が、きちっとこれを管理していただけるのかどうかというようなこと、まさか、市にこれを引き取ってくれというようなことのないようなことも含めて、きちんとその辺のところの運営の担保ですね、そこを現在事業者と協議をさせていただいてるところですのでよろしくお願

いいいたします。

増田会長

たぶん、管理費、共益費みたいな管理費をどうするのかとか、用地の持分どういう形でやるのかとか、どんな地元で組織を作ってこれを管理していくのかとかですね、やはり、一人協定は簡単にできますけれども、後に住まれますので、そのあたりのことを課題でも認識いただいておりますので、そのあたりきっちりつめていただければと。よろしいでしょうか。そしたら、ありがとうございました。

後ですね、とりあえず今日は、ご議論いただくというよりは、むしろ事前に情報提供させておいていただきたいということで、滝道沿道の土地利用及び景観のルールを検討と、山なみ景観保全に向けた規制の見直しについて、簡潔にご報告をいただければという風に思います。よろしく願いいたします。

市（まちづくり政策課 上岡）

<参考資料に基づき説明>

増田会長

主には、両案件とも具体的には24年度でかなり議論をするということの理解でいいですか

上岡主査

はい。

増田会長

こんな形で、24年度こういう形の議論が出てくると思いますので、少し頭の片隅に置いていただいて、課題等お考えいただければというように思いますのでよろしく願いいたします。

一応、今日予定しておりました案件は、これで終えたかと思えますけれども、特に、何かございますでしょうか。

そしたら、いつも議事進行が熱くて延びがちになるんですけれども、いろんな

意見交換ができればと思いますので、少し、ご迷惑をおかけするかもしれませんが、よろしく願いしたいと思います。

今年は、これで終わりかと思えますので、皆さん良いお年をお迎えください。今年度中は、まだ、今日出てきた案件があるかと思えますのでよろしく願いいたします。どうもありがとうございました。