

## 平成 24 年度(2012 年度) 第 3 回箕面市都市計画審議会 議事録

●日 時 平成 25 年 3 月 18 日(月曜日)  
午前 10 時 00 分開会 午前 11 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	神田 隆生	氏
委 員	木多 道宏	氏	委 員	中井 博幸	氏
委 員	滝口 広子	氏	委 員	永田 義和	氏
委 員	段中 弘	氏	委 員	森 章	氏
委 員	松村 暢彦	氏	委 員	泊 詳紀	氏
委 員	印藤 文雄	氏	委 員	永石 辰也	氏
委 員	岡沢 聡	氏			

委員 13 名 出席

### ●審議した案件とその結果

- 案件 1 北部大阪都市計画用途地域の変更について【付議】  
全員賛成により、原案どおり議決
- 案件 2 北部大阪都市計画高度地区の変更について【付議】  
全員賛成により、原案どおり議決
- 案件 3 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】  
全員賛成により、原案どおり議決
- 案件 4 箕面市景観計画の変更について【諮問】  
全員賛成により、原案どおり答申

●事務局（安永）

定刻になりましたので、ただ今から、平成24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お願い致します。

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、よろしくお願い致します。

それでは増田会長、お願いいたします。

●増田会長

皆さんおはようございます。非常に今年は、天候が不順な日が続いております。今日もまた荒れるような天気予報ですけれども、お忙しい中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、ご協力を賜り重ねてお礼申し上げます。

それではこれより平成24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。

座って進行させていただきます。

それでは、初めに事務局より、所定の報告をお願いしたいと思います。よろしくお願い致します。

●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13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、池田委員、小枝委員、弘本委員、中嶋委員、米田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

はい。ありがとうございます。それでは開会に当たりまして、担当部長さんよりご挨拶の申し出がございます。お受けしたいと思います。よろしくお願い致します。

●山田部長

改めまして、おはようございます。増田会長さんをはじめ、委員のみなさん方におかれましては、大変お忙しい中ご出席を賜りまして誠にありがとうございます。

さて、今回の都市計画審議会の案件でございますが、昨年11月27日に彩都のまちびらきとして3回目となる、南部のエントランスゾーンに始まりまして中部地区、そして、北部地区の3回目のまちびらきを平成25年度から始めたいというふうなことがURの方から示されました。URの方から示された都市計画の内容、用途の変更、高度地区の変更、地区計画の変更、そして景観計画の変更について計画内容をご説明させていただきました。そののち、パブリックコメント、また、地元説明会を行わせていただきまして、いろいろと意見をいただいたうえ、さらに、都市計画法の16条並びに17条の縦覧をさせていただきました。特に景観につきましては、この3月4日に景観審議会を開かせて

いただきまして、意見をいただきました。主な意見といたしましては、今回、北部地区の土地利用にあたっては非常に長大な法面が発生いたします。その法面について、南部の市街地から遠景としてどのように見えるのか、緑地保全の考え方はどうかと意見をいただきまして、審議をしていただきました結果、本計画内容でのご了承をいただいたところでございます。従いまして、本審議会におきましては、その点についてご諮問をいただきたいと考えてございますのでよろしくお願ひいたします。

今回の審議会に当たりましては、専門的な見地ならびに市民の目線からと幅広いご意見をいただきまして、ご審議をお願い申し上げたいと考えておりますので、よろしくご審議をお願い申し上げます。はなはだ簡単ではございますが、ご挨拶とさせていただきます。よろしくお願ひいたします。

●増田会長

はい、どうもありがとうございます。本日は、ただいま部長さんのご挨拶にもありましたように、付議案件3件、諮問案件1件でございますけれども、いずれも彩都地区に関する案件でございます。だいたい11時30分くらいを目途に終了したいと考えておりますのでご協力をお願いしたいと思います。

それでは、本日の審議の進め方についてでございますけれども、先ほど少し申し上げましたように、本日の案件は、案件1から案件4までいずれも彩都地区に関する案件でございますことから、大きく関係しておりますので、一括して説明を受け、その後、一括して質疑を進めてまいりたいと思っておりますので、各質疑を進めていってその案件ごとに議決を行うという形で進めたいと思っておりますがよ

ろしいでしょうか。ありがとうございます。

それでは、ご了解をいただきましたので、案件1から4までについて、一括して説明を受けるということでございます。案件1は「北部大阪都市計画用途地域の変更について」、案件2は「北部大阪都市計画高度地区の変更について」、案件3は「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4は「箕面市景観計画の変更について」でございます。よろしくお願ひしたいと思います。

案件1	北部大阪都市計画用途地域の変更について【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	北部大阪都市計画彩都粟生地区地区計画の変更について【付議】
案件4	箕面市景観計画の変更について【諮問】

●市（まちづくり政策課 上岡担当主査）

<案件説明>

●増田会長

はい、ありがとうございます。案件1から案件4までご説明いただきましたけれども、何かご質問、ご意見等ございましたらいかがでしょうか。

はい。神田委員どうぞ。

●神田委員

景観計画のところで、広大な法面を緑地として保全していくという方針は賛成しますが、それで、あの法面の改変はどういうことが想定されるのか。具体的には、この法面を切り下げて、この宅地を広げるということが想定されるのか。

説明があった前向きな改変というのとは、どういう改変なのか。それと3点目には、今後の管理がどうなっていくのか、この3点についてお聞きしたいのですが。

●増田会長

はい。事務局いかがでしょうか。はい、どうぞ。

●森口参事

みどりまちづくり部まちづくり政策課の森口と申します。

今のご質問は、例えば20mとか30mとかいった大規模な法面が造成されているところがございますけれども、例えば、これの法面に階段型住宅でべったり法面にそのまま住宅が張り付くところといったこととなりますと、山なみ景観上、調和上よろしくないの、そういったことは避けたいという風には考えてございます。これが例えば、5mとかぐらいの規模で1段程度のものを例えば平場の部分と5m部分を使って、一部戸建ての住宅が建つというようなことであればボリュームにもよりますけれども山なみに調和した建て方であればこれは認めていくということも当然考えられるところでございます。

前向きな造成、改変ということでございますけれども、今申し上げましたように、ここはやっぱり山すそ部でもございますので、特に山なみ景観との調和、これに配慮していただきたいところから、これに調和できないような改変は原則は認めない、逆に言うと、先ほど申し上げたような、小規模な改変で山なみとの調和にもちゃんと配慮されているところであれば改変は認めてもいいのではないかと。いずれにしても、景観アドバイザーさんのご意見ですとか、専門家のご意見も頂戴しながら最

終的には判断していくべきであろうという風に考えてございます。それと、最終的な法面の管理についてですけれども、これについては、換地を受け取られる地権者の方が、今後も維持管理していただくというのが基本になると思っておりますけれども、一方で、例えば、事業者URが持っておられる法面につきましては、最終的には市に移管されて市の緑地として市が管理することになるというのはもう決まっております。それ以外の法面については、最終的に市がもらうのかももらわないのか、こういったところはまだ協議がされておられませんので、これは今後協議していったうえでももらうのかももらわないのか決めていく。仮に市がもらうとしても、全くの無条件ということは考えられませんので、こういった条件が必要になるのか、こういったことも今後協議しながら決定していきたいという風に考えてございます。以上です。

●増田会長

はい、ありがとうございます。よろしいでしょうか。もうおひと方、永石委員でしょうか、手を挙げていただいていた方、はいどうぞ。

●永石委員

金曜日の事前説明会の時にちょっと聞かせていただいたのですが、高区配水池を設ける場所っていうのが北側の場所、ちょっと爪のようにピッと出たところ、あの部分に設けるような計画があるということなんですけれども、その部分というのは用途地域的にはどういう用途地域になるのか。それから、高区配水池に関しての景観対策というのはどのようにお考えになっているのか。その辺を教えてくださいなと思います。

●増田会長

はい、事務局のほう、いかがでしょう

か。

●森口参事

高区配水池の土地につきましては、用途地域としては、第二種住居ということで、今暫定として設定しております第二種住居という地域というものをそのまま踏襲させていただきたいということを考えてございます。ただですね、この配水施設につきましては、仮にこれが二種住居であったとしても、あるいは第一種低層になったとしても、どちらでも建設は可能なボリュームでございますので、現段階としては二種住居で暫定的にはおいてございますけれども、今後最終的に一番北側の部分の用途が確定した段階で二種住居のまま確定させるのか、あるいは一低専に変えるのか、これはその時に判断したいという風に考えてございます。景観の部分につきましては、これはですね、景観形成地区というのは、土地の利用を開始する前に必ず設定するという原則として考えておりますので、これは暫定ではなくて最終決定したものとして今考えたいということで今回ご提案させてもらっている内容でして、これは第一種低層住宅なみの景観のルールということで、戸建てエリアのルールをそのまま広げていきたいという風に考えてございます。これは、住宅地と一体の公共施設として景観上一体のものとして考えていきたいという考えで、景観のルールについては低層なみのルールということを考えているということでございます。

●増田会長

はい、いかがでしょうか。

●永石委員

一応配水池なので普通の民家よりはちょっと高い建物になるのかなと思うのですが、要は、下からわりと目

立つような位置に設けるのかなと思っているのですが、その辺、例えば、周りに高木で見えないようにするとか、もしくは、排水池自身を緑色とかなんか色を付けるとかそういった景観対策というのをお考えにはなっておられないのでしょうか。

●増田会長

はい、いかがでしょうか。

●森口参事

配水池の施設設備についてまだ具体的に固まったもの、計画はございません。ただ、一回ですね、景観アドバイザーにアドバイスをいただく場を設けさせていただきまして、その場で今ご指摘のあった例えば建物の色ですとか植栽の配置について専門家のアドバイスをいただいております。その中で、当然色につきましては、山なみの自然になじむような色を使うこと、あるいは、山なみの市街地から見える範囲にもしあるのであれば、植栽を十分施してくださいとか、そういったアドバイスは受けてございます。ただしですね、この施設自体はそんなに大きなものではございませんで高さが10mもない、7～8mぐらいですかね、ですから普通の戸建て、2階建てよりは低いもしくは同等程度というような規模でございますので、それほど大規模な、大きくものすごく山なみ景観に支障を与えというような施設規模ではないというところでございます。

●増田会長

はい、よろしいでしょうか。配水池といっても、高架水槽のようなものではないということでございますので。

ほかなにかございますでしょうか。よろしいでしょうか。はい、中井委員どう

ぞ。

●中井委員

確認だけ取らせてください。用途地域の変更ということですがけれども、今回、第一種低層住居専用地域という風に変更になりますけれども、こういう風に変更になりましたら、例えば、その、店舗ですね、そういうものにはかなりの制限がかかってくるのか。あそこのところに視察というか、見学に行ったときに下の商業地域までには、かなり距離があると思うのですがけれども、例えば、国文4号線ですか、あの道沿いなんかにもでもコンビニエンスストアみたいなものが可能なのか、これはもう全然そんな用途には使えないようになるのかというのだけ、すみません、確認させてください。

●増田会長

はい。建物用途の制限についてご説明いただければと思います。はい、事務局どうぞ。

●森口参事

第一種低層住宅地域になると、店舗で言いますと、住居兼店舗しか認められないということで、なおかつ、店舗の規模が、店舗の床面積が50㎡以下のものでしか認められないということになりますので、一般的にあるようなコンビニなんかは建たないというような制限になってございます。ただしですね、低層エリア以外の中高層エリアにつきましてはそういった制限がございませんので、コンビニ、その他商業施設が立地が可能であるということでございます。

●増田会長

よろしいでしょうか。はい。

●中井委員

それでしたらね、今度変更になります、かなり上の方にお住いの方は買い物に行くのにどのようにするのかと。もち

ろん、若いときなら車での買い物も当然ありでしょうですがけれどもある程度年取ってきたりしたときに、これだけ広い距離になった時に、年取ってからの生活が非常に困ってくるのではないかと思いますので、そのところや少し柔軟な考え方はできないのかと思いますけれども。

●増田会長

基本的には、用途上柔軟な考え方ができないというのが法上の話ですね。併用住宅的に住宅の一部にちょこっとタバコ屋さんの的なものは可能ですけれどもという、ゆくゆくそういう、このごろよく、買い物難民みたいな話をされますけど、その辺りについてはゆくゆくの課題かもしれません。何か事務局からございますか。

●森口参事

今、ご答弁した通りですがけれども、例えば、今後の話としまして、そこにコンビニがあるいは店舗がなかったとしても宅配を利用させていただくとか、そういったソフトの面でのまちの魅力付けというのですかね、そういったものも今後十分検討されるべきなんだろうという考えは持っております。今、こういったルールを定めようとしている理由としましては、そういった利便施設が身近にあるというような住環境よりも、むしろ今求めるべきなのは閑静な住宅街を誘導していきたいというような気持ちの方がより上回っているという状況ですので身近にコンビニがある便利さよりも、やはり、今の段階では、閑静な環境、こういったものを誘導していきたいという考えでございます。

●増田会長

よろしいでしょうか。ほかいかがでしょうか。はい、木多委員どうぞ。

●木多委員

頭が整理できていないままの発言なのでコメント程度ですけれども、造成でできた法面というのは、緑地とする以上比較的良好ではありますけれども、決して良い景観でもないといえますかね、ですので、このパブリックコメントに対する市の考え方として、良好なまちなみ形成を目的とする前向きな行為まで制限という風に書いていらっしゃるけれども、ここはなかなか難しいのですが、何もしないのが恐らく中程度で、良好なまちなみ形成を壊すような開発はもちろんマイナスで、むしろ良好なまちなみを促すような開発がもしかしたら良いかもしれないですね。法面に上手に住宅を作っていくと、もしかしたら、全面じゃないですよ、部分的にっていうことも含めてですが、もしかしたら、法面のまま置いておくよりも、もしかしたら良い景観ができるかもしれないという可能性もあるわけです。でも、ここでそう言い切ってしまうのは、難しくってですね、かなりこう、建築デザインと景観デザインのかなりテクニカルな面が、技術が必要ですので、もう内容の質にもよるんですけれども、うまく言えませんが、このパブリックコメントの文脈の中では、意見があって考え方を回答されているという文脈の中では、前向きな行為まで制限するものではないと書いていらっしゃるけれども、前向きな行為はむしろあってもいいんじゃないかという気もするんです。それはもう、だから景観アドバイザーとか関係者の柔軟な見識あるセンスに基づいて良いデザインの、もしかしたら、開発行為がありえるのかもしれないということはコメントとして申し上げさせていただきたいと思います。

●増田会長

はい。事務局何かございますか。

●山田部長

はい。今のご意見、我々もその通り考えております。法面を、今、一生懸命自然木で緑化できるような工法でやっていることは努力はしているんですけれども、それが、大きく高木になるまでといいますと、非常に長い年月がかかってしまいます。たとえば、法面の5mほどの小段に変えて、前に高木緑化をすると、法面はすべて高木に見える、宅地のところにさらに中木で植えるとなりますと、見えるのは屋根部分しか見えない、というような建物の建て方は可能かなという風に思っています。それが連続しますと住宅はほとんど見えないと。樹木の中に住宅があるという住宅形成も可能かという風に考えておまして、この辺の良い提案が出てくれば、積極的に市の方もその提案を受けていきたいという風に考えております。以上です。

●増田会長

よろしいでしょうかね。これで、文面としては、多分、前向きな行為まで制限しないといっていますので、そういう提案は受け付けますよという風に読めるのかと思いますので、文面的には問題ないのかなと。はい。

●木多委員

もしその優れたデザインが出てきて受け入れるときにですね、眺望とか眺めとか景観面とかだけじゃなくって、やはりあの、駅に向かって歩く導線ていいですか、それも、法面のなかにうまく、こう、小道ですとか公園的な導線をうまく確保していただくというようなことも必要になってくるかという風に思います。

●増田会長

はい。ありがとうございます。コメントということでよろしいでしょうか。これ多分、底地をこれからも先ほど事務局、ご報告がありましたけれども、底地をいったいどこが持つのかと、要するに事業者がずっとが持ち続けるのか、URの用地のように市が移管を受けて緑地管理をしていくのかによってもだいぶ違って来るんだらうと思うので、先ほど事務局からもございましたようにこれから事業者と十分に協議・調整を図るなかで、その辺の話がでてくるのかなということだと思います。

はい。ありがとうございますではないか。ほかいかがですか。よろしいでしょうか。

たぶん、私なんかのみどり屋から言うと、この市の回答の2行目はちょっと、できるかぎりみどりを残しとありますが、みどりを残しというよりは、造成法面ですから、むしろ本当はみどりを育成しになるのではないかと思うんですけども多分、育成したところの緑地を残すということになるんだらうと思うんですけども。自然法面だとたぶん残しだけでいいんだらうと思うんですけども。

はい。ほかいかがでしょうか。よろしいでしょうか。はい。神田委員どうぞ。

#### ●神田委員

今の議論の中で、25年度からということになりますから、換地を、URの法面は市が換地を受けるという格好になるという風に思うんですが、その他の事業者が持ってる法面は、市が換地を受けるのか、事業者が持ったままにするのか、それともまた別の第三者が換地を受けるのかというようなところについてはですね、他人に、ずっと放ったらかしということにはなりませんから、いつぐ

らいまでにそういう協議が、まとめようとしているのか、まとまるのか、その辺の見通しはどういう風にお考えになっているのでしょうか

#### ●増田会長

はい。事務局いかがでしょうか。

#### ●森口参事

いつまでにということは、今の段階では決まった期日というものは考えてございませんが、最小限として、その換地が土地利用が始まって、家が建ち始めるまでぐらいには少なくともだれが最終的にその法面を管理するのかということは、決めておかなければならないという風には考えてございます。

#### ●増田会長

よろしいでしょうか。

はい。よろしいでしょうか。だいたい意見も出尽くしたかと思えますけれどもよろしいでしょうか。

それではこれから、すべて付議案件なり諮問案件でございますので一件ずつご審議をさせていただきたいと思えます。

それでは、それではまず案件1「北部大阪都市計画用途地域の変更について」、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。

(異議なしの声あり)

ありがとうございます。異議なしということですのでよろしいでしょうか。はい。ありがとうございます。

異議なしでございますので、原案通りご承認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。

続きまして案件2についてお諮りしたいと思います。「北部大阪都市計画高度地区の変更について」、付議案件が妥



当と判断し、原案通り議決させていただいてよろしいでしょうか。

(異議なしの声あり)

はい。ありがとうございます。異議がないということでございますので、原案通りご承認いただいたということでございます。

その次、案件3をお諮りしたいと思えます。案件3は、「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」でございます。付議案件が妥当と判断し、原案通り議決させていただいてよろしいでしょうか。

(異議なしの声あり)

はい。ありがとうございます。異議なしということでございますので、原案通りということでございます。

最後でございますが、案件4についてお諮りしたいと思います。「箕面市景観計画の変更について」、これは諮問案件でございますが、これを妥当と判断し、これを答申の基本的な内容とすることでご異議ございませんでしょうか。

(異議なしの声あり)

はい。ありがとうございます。異議なしということでございますので、原案通り答申させ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、一応今日予定しておりました案件に関しましてはすべて終わりましたので、今後、都市計画決定等の手続きを進めていただきたいという風に思えます。

なお、これですべて内容が終わりまし

たけれども、この際何かご発言等、ご意見等ございましたらいかがでしょうか。よろしいでしょうか。特にないということ

で。  
それでは、特にその他もない、事務局の方もその他ございませんね。

はい。そしたら事務局の方、委員ともにその他ないということでございます。ご多忙の中長時間にわたり、ご審議を賜りましてありがとうございます。これで平成24年度第3回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。