

平成 26 年度 (2014 年度) 第 1 回箕面市都市計画審議会 議事録

●日 時 平成 26 年 8 月 18 日 (月曜日)
午前 9 時 30 分 開会 午前 12 時 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	寺内 勇	氏	委 員	森 章	氏
委 員	永田 義和	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 11 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)

賛成多数により、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)

賛成多数により、原案どおり議決

案件 3 北部大阪都市計画彩都栗生地区地区計画の変更について (付議)

賛成多数により、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)

賛成多数により、原案どおり答申

案件 5 箕面森町 (水と緑の健康都市) 地区の都市計画変更の検討状況について
(報告)

報告した内容で今後手続きを進めることで了解を得た。

案件 6 (仮称) 白島三丁目地区における地区計画等の検討状況について

(報告)

報告した内容で今後手続きを進めることで了解を得た。

●事務局 (藤原)

定刻になりましたので、ただ今から、平成 26 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、よろしくお願いいたします。

●増田会長

皆さん、おはようございます。お忙しい中ご出席を賜りまして厚く御礼申し上げます。また、平素は審議会の運営に対しまして、格段のご支援、ご協力を賜り、重ねて厚くお礼申し上げます。

それでは、本日の審議の進め方でございますけれども、まず案件1から4。これはこれまでも説明をしてきておりますけれども、いずれも彩都地区に関する案件でございますから一括して説明を受けて審議を進めていきたいと思っております。その後、案件の議決に関しましては、重要ですので1件1件進めるという形で進めたいと思っておりますけれども、よろしいでしょうか。

(異議なしの声)

ありがとうございます。それでは案件1 北部大阪都市計画用途地域の変更について、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 北部大阪都市計画彩都栗生地区地区計画の変更について及び案件4 箕面市景観計画の変更について、一括して市から説明をお願いしたいと思います。

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栗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>

<審議>

●増田会長

はい、どうもありがとうございます。先ほどご説明いただきました内容につきまして、案件1～4、どこからでも結構ですけれどもご意見もしくはご質問等ございましたらいかがでしょうか。

●永石委員

景観計画になるのかなと思うのですが、屋外広告物についてなのですが、建物の特に壁面看板ですけれども、文字とか、そのものの制約というのは何か考えられておられるのかなど。特に山なみに大きな文字とかがあったらまた景観に影響するのかなと思いましたので、この辺何か制約とか何かあるのでしょうか。

●増田会長

いかがでしょうか。直接、屋外広告物、ここでの審議案件ではないのですが、景観に大きく影響しますので、屋外広告物に関連して具体的にどういうことがなされているのかというのを少しご説明していただければと思いますが、いかがでしょうか。

●市（まちづくり政策課 松政課長）

景観については、市全体にかかっているルールがありまして、その中で広告物の表示基準というのがございます。その中で、今言われた壁面にかかる看板の大きさというか壁面の面積に対してということで位置づけられています。まず、大きさが決まっているのが1つとその中に表示できる内容について色はどういうのを使わないだとかいうような周辺の景観と調和するよなということ規定をしております。実際はですね、ここは景観の重点地区になっておりますので、1件1件景観の協議がなされております。その中で、今言った基準に基づきまして個別に協議させていただいているということですので、今回の地区につきましては特に南側から見える位置にございますので、その辺のシュミレーションといったらちょっと言い過ぎかもしれませんがそういう見方も踏まえて個別に協議し、今仰るように景観に支障をきたさないような形で進めていきたいという風に考えております。

●増田会長

いかがでしょうか。

●永石委員

そしたら、その協議の進み具合によつたら南面に事業名とかそういうのが壁面看板としてのるという可能性もあると。

●増田会長

いかがでしょうか。

●市（まちづくり政策課 松政課長）

今、仮定の話もありますので、個別の中で絶対だめなのか、例えばのせるにしても色とか大きさとかで景観に配慮できる内容なのかということを見ていきます。景観の場合は、ちょっと話が逸れるかもしれませんが、都市景観アドバイザーといって学識経験者の先生3人に

入っていただいております「まちなみづくり相談」というのがあります。そういうものもございますので、そういう中で書類審査はもちろんですけれども、そういった学識経験者の目を通しましてより景観にふさわしい内容かどうかというのを審査をして、最終的に設置できるという流れになっておりますので、その中できっちり見てい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。ちなみに、箕面市は屋外広告物条例はもう府から移譲されてるんですかね。

●市（まちづくり政策課 松政課長）

はい。屋外広告物の許可権限というのは移譲されておりますので。箕面市、池田市で共同処理ということでやっております。補足ですけれども、景観の話ばかりになってしまっていますが、彩都は景観計画で「山すそ景観保全地区」という地区に指定されておりますので、その場合3千㎡を超える、今回まさに敷地の最低限度が3千㎡となっておりますのでそういう案件はすべて景観審議会にかかるというフィルターにかかりますので、さらにそこでも一定より良い景観になっていく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。十分な指導をしていくということでございます。その機会があるということです。他、いかがでしょうか。

●神田委員

一つ、法面が大きいところなので、33ヘクタールといっても実際に平面で利用できる面積はどれぐらいなのか、ということが想定できるのかということと、3千平方メートルという点でいえば

何区画ぐらい想定されているのかということをお話いただきたい。あと、二種住居ということで、倉庫は規制されていますけれどもこの資料では、工場等については規制はされていないので、工場等が建てられるのかどうか。あるいは物流センターみたいなものが建てられるのかどうか。用途の関係でお伺いしたいのと、あと12月14日に住民説明をやられたという報告がありましたけれども、殆ど新興住民の方が暮らしておられる地域で急速に市街化が進んできて、非常に低層な住宅地が広がり、さらに山の上ということですので、新住民の方がまちがどのようになっていくのかということをご存じなしに暮らしておられる可能性があります。もうちょっと住民の皆さんに意向を伺って、まちづくりのあり方を検討していく必要があるのではないかと思いますので、その3点についてご答弁をいただきたいです。

●増田会長

はい、いかがでしょうか。まず、平場の比率はどれぐらいあるかということと、3千平方メートルの区画で割るとどれぐらい区画数がとれるのかがまず1点目。

●市（まちづくり政策課 松政課長）

平場の面積は具体的に測っている資料はないのですが、聞いている話では、およそ3割程度という風に聞いております。区画につきましても、何区画できるかということは聞いておりませんが、所有者として5者という風に聞いておりますので、その5者が適宜利用していくという風に考えております。2点目ですが、用途地域の話があったと思います。今、第二種住居地域でございますが、工場というのはイメージが色々ありますが、用途地域でいいますと作業所の

床面積が50平方メートル以下の危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場こういったものはできるという風になっておりますので、あまり工業系ができるというような想定はしておりません。あと、説明会もそうなんですがこの辺はもみじだよりに載せたりとかホームページに載せたりということで説明会の周知にはあたっておるところでございますが、その辺でご理解していただくしかないのかなという風に考えております。以上です。

●増田会長

いかがでしょうか。

●神田委員

これはこれでまとまった計画になっていますが、問題は果たしてここへ研究施設が来るのかどうか。研究施設が来なければ空き地のままで放置されるということになるのではないかとこの風に思うのですが、その辺の見通しはどうお考えでしょうか。

●増田会長

はい、いかがでしょうか。どうぞ。

●市（地域創造部 藤田室長）

地域創造部の藤田です。

今現在この施設導入地区は所有者5名がいらっしゃいます。そのうち2つは企業用で売却等を考えておられ、残り3つについては自社の中で研究所等を考えられておるとのことです。企業として売却目的が無いところについては既に研究用を前提として検討をされているという風に聞いておりますので、製薬会社の自主研究用となれば研究施設等、本来の目的の一つとなると思います。残りの売却目的でもっておられるところについては今、売却手続きを進めていくところがありますのでそれについてもこの趣旨にあった企業が購入され

てその趣旨目的にあった形で土地利用が進められていくという風に今は考えております。

●増田会長

いかがでしょうか。

●神田委員

5社のうち、3社は製薬会社は以前購入された方々で阪急とURがあとの2社で売却するということになる、2社でどれぐらいの広さを持っているのですか。

●市（地域創造部 藤田室長）

1つが約7ヘクタール、もう1つが約1ヘクタールの土地です。

●増田会長

いかがでしょうか。

●神田委員

先ほどの答弁でも3割ぐらいが平面ということで、大体10ヘクタールを3千で割れば相応個数の建物が建つ可能性はあると思うのですが、さっきも言いましたように、果たしてそういうものが来るのかどうか。特に、阪急とURの持っているこの土地に、URが調査した中部地区の企業進出意向でも殆ど研究施設を指向している企業が少ないんです。工場、流通施設、倉庫。こういうものが殆どということになっていますから、そういう意味では、このまちづくりの方向というのが今の時代の流れに整合しているのか、しっかりと合ってまちづくりがずっと進んでいくということになるのかどうか。それを私自身、非常に疑問を感じますし、そういう意味では、企業誘致ということに拘らず、それよりも良好な低層住宅が広がる中で、住宅系に用途を変えていくということも、実際問題として土地の有効利用を考えれば必要ではないかという風に思うのですが、この辺どのようにお考えになっ

ているのでしょうか。

●増田会長

はい、いかがでしょうか。

●市（地域創造部 広瀬部長）

地域創造部の広瀬と申します。よろしく申し上げます。

まず、先ほどのお尋ねに関係するのですけれども、面積的には広いのですけれどもいわゆる販売目的のURとそれから阪急不動産が持っているところというのは画地として最高4区画と聞いております。ひょっとしたら3画地ぐらいになるかもしれない。だから、最低敷地規模を3千平方メートルと決めているからといってそういう単位で割られるという可能性はあまりないと思います。実際、図面で地形を見ても、こういう割り方ができないような、造成法面もありますので、そんなに細かくはならないというのはまず大前提であると。それから、実際に来るのかどうかについてですが、それはそれこそ市場原理に基づきますから100パーセント来ますということは言い切れないのですけれども、今我々はその地権者の企業さんに聞くところでは思ったよりも引き合いがあると聞いております。確かに、地域的にいえば物流とかいうニーズが多いのは多いのですが、逆に我々はあそこに物流が来てもらうと困るので、先手を打って、今回詳細ルールを決めてそういうものが建たない、我々が思っているような研究施設であるとかそういうものが来てもらえるようなルールを予め決めていると、そういう風にご理解いただけたらと思います。それから、低層住宅への転用というお話もありましたけれども、それは今まだそんなことを考える段階じゃないと思っています。元々、彩都を考える時にゾーニングをやって、住宅エリア

と施設エリアとを分けて、施設エリアにはそのいわゆる煙がたたないような環境にも配慮できた建物をもって来るというコンセプトをもって動いてきていますので、まずはこれでしっかりとしたルールを作って進めて行って、それこそあと10年20年経ってまた土地利用が進まないとかそんなことになればその時にまた判断すれば良いのではないかなという風に考えております。以上です。

●増田会長

ありがとうございます。いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

●神田委員

今、あと10年20年という風にお答えになりましたけれども、実際10年20年経って、全部想定しているような研究施設が建てば良いけれども、結局建たなくて空き地として残る可能性も否定できないという風に思うのです。だから、空き地のところはもう住宅もいいですよということにはなかなか、10年20年経ってから用途を変える、あるいは用途を緩和して、住宅系へと転換するというのは実際問題なかなか難しい話かなと思うのですけれども、その辺どうお考えですか。

●増田会長

はい、いかがでしょうか。

●市（地域創造部 広瀬部長）

繰り返しになるかもしれませんが、我々はその彩都というまちづくりをもう何年も、10年も20年もかかってやってきているわけですが、当初そういうゾーニングをやって、その職住の接近したようなまちをつくりたいと動いてきたわけです。今、確かに住宅に転用するという考え方が選択肢としてないことはないかもしれませんが

も、今それをすると、当初の考え方も覆すことにもなりますし、なにより今、あの施設導入地区については関西国際戦略総合特区というような位置づけをやって、そういう企業誘致をしていこうというエリアになっていますし、あとは簡単にその住宅を張りつけたらいいかということ、例えばその為に学校施設が足りるのかとか足りないとかまでに話が及びますので、今はやはり施設導入地域であるべきと考えております。

●神田委員

ただ、現時点で見れば彩都の中部地区もこの流通施設が2区画はりつくということですし、今東部で計画されている部分的なこの開発も、流通系で進めて行くという方向にどうも舵をとりそうな感じだという風に見ています。だから、実際に動いている流れというのは先ほど答弁のあった懸念されている方向で動いているわけで。そういう意味では、周辺住民も含めてですね、まちづくりのあり方がどうあるべきかということ議論をしていく、そういう取り組みが必要ではないかと思えます。

この間、ちょうどあの地区の横で緑風観光というバス会社が大学の送迎バスの車庫的な利用を、URに土地を借りてですねやっているということが交通安全や周辺環境問題も含めて周辺住民の方に大きな問題として惹起してきたわけですね。URの方は、早くこの土地を処分するという大方針の下で動いていますから、いろんな問題が起こる可能性は想定できる、心配されているような動きが否定できないというのもよく分かりますけども、そうかといって、研究施設が来てすぐにまちづくりが完結するかといえば、なかなかそういう姿も見えてこないというのが実際のところだと思

うのですけれども。問題は、もう既に多数の人たちが移り住んでこられてまちづくりが進められているところですから、この「安心・安全なまちづくり」というものが大前提の問題になります。なのに、いつまでもその山のてっぺんの空き地を残しとくというのはやはり住民の皆さんにとっても歓迎されないでしょうし、市としてもそういう方向は避けるべきだろうという風に思いますから、そういう意味でも引き続きこのまちのあり方をどうするのか、用途をどうするのかというのをやっぱりまだ検討をせざるを得ない状況があるのではないかなという風に思うのですが、その辺についてはどうでしょうか。

●増田会長

はい、いかがでしょうか。

●市（地域創造部 広瀬部長）

例えば、彩都の中部地区とかで物流関係が来ている、それが時代の流れだというご指摘なんですけど、だからこそ我々はそれが来ないように、今回先手を打って詳細ルールを決めてるということです。それから、まちというのは確かにどんどん動いていきますから、随時見直しは必要だろうと思っていますし、それはずっと不断の努力としてやっていきます。ただ、今の段階では彩都の施設導入地区では今ご提案させていただいている内容で進めるべきという風に考えております。

●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。他、いかがでしょう。

はい、ありがとうございます。だいたいご意見も出尽くしたと思しますので、1案件ずつお諮りをしていきたいと思えます。

まず案件1、北部大阪都市計画用途地

域の変更について、付議案件が妥当という判断し、原案どおり議決いたしてよろしいでしょうか。いかがでしょうか。

●神田委員

あの、今申し上げましたように、市の思い意向というのはよく分かりますし、これはこれでよくできた計画だという風に思いますけども、さきほどからお話をさせていただいていますように、この用途でのまちづくりが上手くいくのかどうかいう懸念がありますし、住民意向を反映してまちづくりを引き続き検討していく必要があるのではないかと。その中で、新たな住宅需要に応えた、新たなニーズに応えたまちのあり方というのでも検討できるのではないかと思いますので、現時点のところは賛成しがたいということを表示しておきたいと思えます。

●増田会長

はい。他、いかがでしょうか。異議ありがございましたので、採決をとりたいたと思います。原案どおり可決してよろしいでしょうか。賛成の方は挙手をお願いしたいと思います。賛成多数でございます。原案どおり議決したいと思います。どうもありがとうございました。

続きまして、案件2の採決に入りたいと思います。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、原案どおり議決いたしてよろしいでしょうか。

●神田委員

これについても、一連の案件になりますので、同様の趣旨で賛成しがたいということを表示します。

●増田会長

はい。ありがとうございます。異議ありがございましたので、採決をとりたいたと思います。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どおり可決に賛成の方は挙手をお願いしたいと思います。はい、ありがとうございます。賛成多数でございます。原案どおり議決いたしました。どうもありがとうございました。

続きまして、案件3の採決に入りたいと思います。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、付議案件が妥当という判断をし、原案どおり議決いたしてよろしいでしょうか。いかがでしょうか。

●神田委員

これについても、同様の趣旨で意見を述べておきたいと思います。

●増田会長

はい。ありがとうございます。それでは採決に入りたいと思います。付議案件が妥当と判断し、原案どおりに賛成の方は挙手をお願いしたいと思います。はい、ありがとうございます。賛成多数でございます。原案どおり可決いたしました。ありがとうございました。

続きまして、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、諮問原案が妥当という判断し、これを答申の基本的な内容とすることに異議はございませんでしょうか。

●神田委員

これについても、同様の趣旨で意見をのべておきたいと思います。

●増田会長

はい、ありがとうございます。異議ありでございましたので、採決をとりたいと思います。諮問原案どおりに賛成の方は挙手をお願いしたいと思います。

はい、ありがとうございます。挙手多数でございます。原案どおりといたしたいと思います。どうもありがとうございました。今日の審議案件については、以

上の4件でございます。続きまして報告案件に入って行きたいと思えます。

案件5、「箕面森町（水と緑の健康都市）地区の都市計画変更の検討状況についてご報告いただきたいと思います。よろしくお願ひいたします。

案件5 箕面森町（水と緑の健康都市）地区の都市計画変更の検討状況について【報告】

●市（まちづくり政策課 上岡担当主査）

<案件説明>

<審議>

●増田会長

はい、どうもありがとうございました。ただいまの案件に関しまして、ご質問あるいはご意見ございますでしょうか。これからパブコメに入っていく前の段階として素案についてご説明いただいたことですのでけれども、いかがでしょうか。長年懸案になっていたところがやっと動き出すということで。よろしいでしょうか。特に意見がないということでよろしいですかね。そうしましたら、今ご報告いただいた内容で手続きを進めていただければと思います。よろしくお願ひしたいと思います。

それでは最後の案件でございますけれども、案件6、（仮称）白島三丁目地区の地区計画等の検討状況についてご報告をいただければと思います。よろしくお願ひいたします。

案件6 （仮称）白島三丁目地区の地区計画との検討状況について【報告】

●市（まちづくり政策課 上野山）

<案件説明>

<審議>

●増田会長

ありがとうございました。ただいまの案件6のご説明に関しましてご意見なりご質問なりあればいかがでしょうか。

はい、どうぞ。

●木多委員

敷地の高低差をできるだけ街区の中に、道路境界の方に擁壁をつくらないということですが、どういう風に誘導されているのでしょうか。

●増田会長

いかがでしょうか。

●市（まちづくり政策課 松政課長）

今後の開発の中の話になってくると思うんですけども、擁壁につきましては道路側に向けずにまず宅地内で行ってこれという事で開発協議の中で景観計画につきまして指導していきたいと考えています。どうしても道路側に出るといふ風になりますと、ここに書いてありますように表面仕上げや前面植栽をするなど周辺景観との調和に配慮するという事で、どちらにしましても景観に配慮する指導をするよう考えてます。

●増田会長

よろしいでしょうか。1点、私の方からも。一般競争入札で用地を売却するというのは、可決された後、来年の4月以降そういう手続きに入るのでしょうか。それとも案の段階で入って行くという考えでしょうか、いかがでしょうか。

●市（公共用地活用推進課 堤課長）

この土地につきましては、5月に入札の募集をかけまして、実は8月に一般競争入札を行いました。契約も済みまして9月の市議会で議決をいただ後に、所有権移転という流れになります。従いまして、今現在はまだ所有権は市の方にございまして、早ければ9月から新しい地権

者の方と開発協議に入っていきます。地区計画等の告示の後に開発許可をおろして造成工事に着手するという風に考えております。

●増田会長

もう既に、売却はおわっているということなんですか。

●市（公共用地活用推進課 堤課長）

競争入札が終わりまして、停止条件付きで契約が済んでいるということです。

●増田会長

なるほど。条件としてはこの条件でということ提示せずに？

●市（公共用地活用推進課 堤課長）

今、ご提案させていただいてます内容を、入札の売却要領の中に既に売却条件として提示しております。

●増田会長

分かりました。何か他いかがでしょうか。特にございませんでしょうか。

それでは特にその他のご意見がないということですので、ご説明頂いた手続きを順次進めていただければという風に思います。

今日、予定しておりました案件はこれですべて終わりましたけれども、言い残されたりこの際ご発言とかございますでしょうか。特によろしいでしょうか。事務局の方は特に何かございますでしょうか。

●事務局（藤原）

特にございません。

●増田会長

分かりました。これで平成26年度第1回箕面市都市計画審議会を閉会したいと思います。長時間にわたりまして活発な意見交換をいただきました、どうもありがとうございました。