

令和 8 年度(2026 年度) 第 1 回箕面市都市計画審議会 議事録

●日 時 令和 8 年 (2026 年) 6 月 30 日(火曜日)
午前 10 時 00 分 開会 午前 10 時 55 分 閉会

●場 所 箕面市役所 本館 3 階 委員会室

●出席者

1) 都市計画審議会委員

委 員 加我 宏之 氏
委 員 木多 道宏 氏
委 員 滝口 広子 氏
(WEB 参加)
委 員 中谷 芳雄 氏
委 員 弘本 由香里 氏
委 員 松出 末生 氏

委 員 楠 政則 氏
委 員 武智 秀生 氏
委 員 増田 京子 氏
委 員 村川 真実 氏
委 員 加藤 博一 氏
委 員 勝間田 麻也 氏
委 員 藤原 紗代子 氏

委員 13 名 出席

2) その他

市関係者及び事務局 5 名
傍聴者 0 名

●案件とその結果

案件 1 高度地区の変更について【報告】

●事務局

定刻になりましたので、ただ今から、令和 8 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。本日、進行及び説明につきましては、すべて着座にて対応させていただきます。よろしくお願いいたします。

まず初めに、本日、滝口委員には WEB でご出席いただいておりますので、音声が届いているか確認をさせていただきます。滝口委員、音声は聞こえておりますでしょうか。

●滝口委員

わかります。どうもありがとうございます。

●事務局

ありがとうございます。次に、マイク操作について、確認させていただきます。本審議会は、議事録の作成を目的として録音させていただいており、マイクの操作は、録音と連動しているため、発言される場合には、お手元のマイクの手前のボタンを押してからご発言くださいますようお願いいたします。

なお、手前のボタンを押すと、先にお話しされて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が、会議を進行いただく議長のマイクは、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。

最後に、本日、増田会長からご都合により欠席の旨、連絡がございました。こ

れに伴いまして、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、会長の職務代理にあらかじめ指名されております木多委員に議長として、本日の議事の進行をお願いいたします。

木多委員、議長席にご移動ください。

●木多会長職務代理

皆さま、おはようございます。本日、委員の皆さま方におかれましては、公私何かとご多用のところ、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、これより令和8年度第1回箕面市都市計画審議会を進めてまいります。議事運営にあたりまして、皆さまのご協力をよろしくお願いします。

まず、事務局より所定の報告をお願いいたします。

●事務局

定足数について、ご報告いたします。

本日の出席委員は、委員18名中13名でございまして、委員の2分の1以上の出席がありますことから、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、会議は成立しております。

なお、増田会長、大脇委員、藤田委員、村岡委員より欠席の旨、連絡がございましたことを、併せてご報告申し上げます。

以上でございまして。

●木多会長職務代理

それでは、案件審議に入らせていただきます。

本日は、報告案件1件についてご審議いただく予定でございまして。

本日の審議は、午前11時を目途に終了したいと考えておりますので、皆さまのご協力をお願いいたします。

それでは、案件1「高度地区の変更について」、市より説明を求めます。

●市

案件1 高度地区の変更について

【報告】

<案件説明>

●木多会長職務代理

ただいまの説明につきまして、ご意見などいかがでしょうか。挙手をお願いできればと思います。

はい。では、お願いします。

●村川委員

ご説明ありがとうございました。まず聞きたいのが、今ご説明にありました2ページ目の特例許可についてですが、全市的な視点から高さの誘導を図るものとして高度地区が設定されているが、きめ細かな対応はできないということで、特例を設けて一定限度を緩和しているというご説明がありました。

また、4ページでは、令和7年度に市は特例許可を出していると記載されていますが、特例の許可はどれぐらいあるものなのか、今の適用状況をお聞かせください。

●都市計画部

高度特例の許可をした事例がどのぐらいあるのか、というご意見でございしますが、令和7年度は1件でございました。また、これまでもそれほど事例は多くなく、年に1件あるかないかです。

許可を取るためには条件がございまして、例えば、先ほど申し上げました空地をたくさん確保するであるとか、道路に接する面は歩道状公開空地を整備しなければならないとか、そういった非常に厳しい条件をクリアしないと、許可されない制度になっておりますので、事例は非常に少ない状況です。以上です。

●村川委員

今回、無制限だったものに規制をかけていくというご説明を聞いて、山なみ景

観を守るために、こういった一定の制限を設ける検討は、本当に良いことだという考えで聞いていましたけど、事例はそれほどないという中で、これを検討して進めていこうとされたきっかけはあったのでしょうか。それとも、今の時点で何か高い建物が建つことが検討されているのでしょうか。

●都市計画部

今回の変更に至った経緯についてですが、昨年度、1件事例があったと申し上げましたが、特例で許可を出す前には、市の建築審査会に意見を聴くという流れになっておりまして、その際に、建築審査会の委員の先生からご指摘があったことがきっかけでございます。

ご指摘の内容は、これまでの特例許可は、先ほど説明にもありましており、地区計画の区域内が多かったことから、高さの最高限度は地区計画で定められた高さであれば良いという判断をしてきましたが、令和7年度の事例では、地区計画による高さの最高限度の定めがなく、特例許可を受ける場合、周辺との調和が図られる高さが何メートルなのかということが議論になりました。

その際には、様々な視点場から「建物や山なみがどう見えるのか」といったシミュレーションを経て、市の都市景観アドバイザーの先生にもご意見をお伺いした上で決定しましたが、建築審査会から「市としてどういう誘導を図っていくのか、方針をある程度定める必要があるのではないか」というご指摘をいただいたことから、今回の検討に至ったものでございます。

●村川委員

とても分かりやすいご説明で、一定の制限が必要というご指摘もあって検討されたということを理解いたしました。

私も勉強不足で難しいところですが、4ページでは、延床面積を最大限確保す

ることを考えて、①の試算に挙げている建ぺい率の上限値を使って、最大限確保した延床面積から割り出すと建物の高さが決まってくるというのが多いけど、建ぺい率を上限値の半分にした場合、建物の高さがもっと高くなることの例として、②を挙げているという理解で良いですか。

●都市計画部

はい。今回の事例の2つの提示でございますが、どちらが多い、少ないといったものではなく、こういった建物をデザインするかという事業者側の想いになります。

通常であれば、おっしゃったとおり土地を最大限有効活用して建物を建てるのが前提かと思いますので、パターン①の方が多いのではないかと推測しますが、例えば敢えて高さを出して、それをセールスポイントにした建物を建てたいということであれば、パターン②に近くでしようし、一概には言えないと思います。

●村川委員

その上で、市として景観を守るため、特例許可を出す場合、無制限となっている定めを変更して一定の検証のもと、60メートルにしようということで、今回提案されているということですね。

●都市計画部

そうです。また、高さを60メートルに規制するということもありますが、縦に細長く高い建物を規制するということを目標にしています。

●木多会長職務代理

ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。はい、増田委員。

●増田委員

細くて高い建物は制限していこうということで、ここは商業地域ですけど、現在の建物の高さは何メートルくらいでしょうか。お願いします。

●都市計画部

現在の建物の高さはどのぐらいの高さが多いのかというご質問ですが、今の建物は、平成15年に高度地区が設定される前に建てられた建物も多く、高い建物だと40メートル程度の高さがあるという認識です。以上です。

●増田委員

高さの規制を設ける前に建てられた建物なので、31メートルより少し高さが高いのではと思っていたのですが、建替の際は、特例許可を受けないと高さは31メートルまでになるということでしょうか。

●都市計画部

おっしゃるとおりです。

●増田委員

今40メートルぐらいの高さがある建物が、建替時に特例許可を受けられず、高さの規制が31メートル以内となると敷地を有効に活用できない場合も想定できます。

山なみ景観の保全を考えて60メートルという数字が出てきたと思うのですが、もしも容積率の上限がこのままで、高さの規制をしなかった場合、建ぺい率を減らして建築したら、②のように細く高い建物になってしまうため、変更していく、この理解でよろしいですか。

また、高い建物が建つことについて、都市景観アドバイザーへの相談や、景観審議会への諮問はしないのでしょうか。

●都市計画部

本案件は、景観審議会への諮問案件ではありません。特例許可を出す場合には、市の建築審査会の意見を聴かなければならない制度になっています。

●増田委員

分かりました。もう1点、箕面船場阪大前駅周辺には高さ100メートルの建物が建っています。あそこは、地区計画に建物の高さの最高限度の定めがあるから

かなとは思っていますが、なぜ高さが100メートルの建物が建てられるのか、その辺の確認をお願いします。

●都市計画部

箕面船場阪大前駅の前にある高さ100メートルの建物をどうして建てることができたのかということについてですが、先ほど委員がおっしゃいましたとおり、地区計画で建物の高さの最高限度を100メートルと定めていることに加えてもう1つ理由がございます。

先ほどの説明のとおり、建物の高さには容積率が大きく影響し、容積率の上限値から逆算すると、建てられる建物の高さの限度がおおよそ分かります。

つまり、定められている容積率の上限により、建物の高さの最高限度がおおよそ決まってくることになります。

当該マンションが建つ2つの敷地は、地区計画とは別に、都市計画に高度利用地区を定め、その中において、容積率の適用を除外しており、600%の容積率の最高限度を上回ることができるため、高さが100メートルの建物を建てることができたということになります。何も定めがなければ無制限に高い建物が建てられてしまいますので、地区計画で建物の高さの最高限度が設定されています。

●増田委員

ありがとうございます。高度地区など高さの規制が複雑で、確認させていただきました。

今回の変更は、「特例許可を受けた場合の建物の高さの制限はない地域などで、容積率の最高限度の適用を除外しないので、バランス良く建築した場合、60メートルを大きく超えた高い建物は建たないし、縦に細い高い建物が建っては困るから、制限をかけていきましょう」という理解でよろしいですか。

もう1つ、箕面駅周辺にも商業地域で、高さが無制限となる場所があります

けど、ここも一緒に高さが規制されるのですか。

●都市計画部

箕面駅前地区はどうかというご質問ですけれども、箕面駅前地区も同様に商業地域で第8種高度地区となりますので今回の変更の対象となりますが、容積率の最高限度が400%の地域になりますので、同じように2,000平方メートルの敷地で建物の高さを計算しますと、21メートルから36メートルの範囲に推移します。容積率が低いため、船場東より低層の建物が建つことになります。

●増田委員

ありがとうございます。容積率の最高限度が400%と聞いて、そうだったのかと思いました。今回の方向性については、理解できました。

●木多会長職務代理

ありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。

●加我委員

私も確認させてください。箕面市で容積率の最高限度を600%と定めている商業地域は、建ぺい率80%、容積率600%の地区として例が示されている船場東を含む船場地区だけでしょうか。

●都市計画部

はい、おっしゃるとおりです。

●加我委員

そうした場合に、地区計画の検討がなされていない船場東で、特例許可を受けると、無制限に建物の高さを設定することができる。今回は、この特例許可の制度を廃止するのではなく、制度を残したまま、財産権として認められている、容積率600%の建物は建てることできるようにする。ただし、高度地区で定める31メートルではなく、特例許可を受けて、良好な住環境を担保できる建物である場合には、高さを31メートルより高

く、60メートルまでの範囲で建てることができるということでしょうか。

●都市計画部

はい、ありがとうございます。変更の概要については、委員のおっしゃるとおりで、良好な住環境に資する建物のみ許可を受けて、31メートルより建物の高さを高くすることができ、その上限は60メートルになるということでございます。

●加我委員

先ほど、現有が40メートル前後の建物が多い地区という説明でしたが、ここは特別用途地区で業務集積を図ってきた場所でもございます。そのため、そうした業務集積を図る目的で高度利用地区の定めなどは残した上で、ペンシルビルのような細長い建物は規制して、次の建築更新に備える。

その際には、容積率も担保しつつ、良好な住環境に資するよう建物の誘導を図るため、今回最高限度60メートルという数値を設けるということで良いでしょうか。

●都市計画部

委員のおっしゃるとおりでして、今後、船場東では、建物の老朽化に伴いまして建替の計画が多く出されるだろうと見込んでおります。

現状が40メートルの建物であれば、特例許可を前提とした建築計画が立てられることが予測され、その際には、一定の良好な住環境に資する建物の誘導を図る必要があると考えています。

市としましても、具体的な建築計画が出てから考えるのでは、少し遅いと認識しておりますので、今回変更の提案をさせていただいているものです。

●加我委員

はい、わかりました。

●木多会長職務代理

ありがとうございます。ほかにありますか。はい、増田委員。

●増田委員

最後に確認ですけど、今の話を聞いて正直、現在の40メートルの高さが60メートルになるというのは、建物の高さとして高いなという印象を受けます。

特例許可を受ける場合、最大限建物を横に広げて建てるのではなく、空地や緑地帯を設けるというのが条件になると思いますが、それでも、60メートルの高さの建物が建つというのは、まちなみとしてどうなのかなと。想像しながらではあるんですけど。

空地を設けることは良いことだけど、建物の高さが60メートルになることが正直良いのかなとも思う。今日も、村川委員からの「どれだけ特例許可を使った事例があるか」という質問に対する回答もありましたが、現状40メートルの建物は、31メートルでは困るから特例許可を受けるよう計画されると思いますので、そういう危惧もあるということだけ、言わせていただきたいと思います。

●都市計画部

ありがとうございます。

建物を横に広げるか、縦に伸ばすか。特例許可は、縦に伸ばす代わりに空地などを設けるという制度ですが、どちらが良いのかというのは正直難しいところだなというのは、私も感じておりますが、都市計画で600%の容積率を定めている以上、それが建てられない規制をするというのは、やはり少し違うのかなと思います。

ですので、建てられる範囲内でより良いものにしてもらうための制度かなとも思っておりますので、ご理解賜りますようお願いいたします。

●藤原委員

あまり詳しくないので全然分からないのですが、今話しているのは、ほかの方も

おっしゃったように、船場では今40メートルぐらいのものが建っているから、単純に最高60メートルまで高くなるのだなという理解です。

縦に細い建物が建つことを懸念しているのだと思いますが、現在の公道の区画は変わらず、いくつか建っている建物が売却された場合、隣地の土地も買収して大街区化し、大きな建物を横に建てることも想定されます。

その横に対しての景観というか、今は縦の建物であるから、少なからず風通しとかそういった問題はないのかなと思いますが、かつ40メートルですし。

業者さんの建物も多く、地価も上がっているようなので、土地売却も視野に入れられることを考えると、隣地を買収して、いきなり横に大きい建物が次々と建つことも考えられます。

土地を買収し、建築する際、横に広げることに対して何か制限はかかっているのでしょうか。

●都市計画部

「横に広がった建物を建てる場合に何か制限があるのか」というご質問についてですけども、敷地に必要な空地の割合は、都市計画で定める建ぺい率の裏返しと考えることができます。船場地区は建ぺい率が80%ですので、敷地の20%以上の空地を確保するよう制限がかかっていることになります。

また、先ほどおっしゃいましたように船場東で敷地を大街区化するため、土地が併せて売買されることも当然考えられますが、建物の高さなどに関しては、業務を集積するエリアという、箕面市では非常に特別な地域ということもありますので、一定許容していく必要もあると考えています。

そのため、建物の高さについては、山なみ景観への影響も検討しまして、周りに高い建物もありますので、60メートル

程度の建物であれば、周辺環境と調和した高さであるだろうという検証結果からも、両立を図るという意味で60メートルというのは、現実的な数字になっているのかなと思っています。

●藤原委員

横に広がった建物を建てることについて、そういった制限がかかっていることは分かりました。ありがとうございました。

●木多会長職務代理

ありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。

●弘本委員

皆さんから様々なご質問が出ているように、専門の方でも確認しないと、しっかり理解できないところがあるように思います。パブリックコメントなど、今後の手続きの中で、分かりやすく説明し、市としての考えをきちんと伝えていくことが、非常に重要なことになるのかなと思いますけど、この7月8日に想定されている説明会はどういう形でなさるのか教えていただけますでしょうか。

●都市計画部

通常のパブリックコメントの実施時と同じではあるのですが、今回は船場生涯学習センターを会場にしまして、市民の方や市内の事業者を対象に実施させていただきます。

開催にあたりまして、7月号のもみじだよりや市ホームページに掲載して周知を図っておりまして、できるだけ多くの方に参加していただきたいなと思っています。ところでございます。

●弘本委員

市の景観の考え方をお伝えになる意味でもすごく重要な場だと思っていますので、ぜひ力を入れて取り組んでいただけたらと思います。

●木多会長職務代理

はい、ありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。

●加我委員

もう1点確認ですが、船場地区は第8種高度地区で、そもそも建物の高さは31メートルが前提で、さらに特例許可を受けて建てる場合に、制限を設けようということですね。そもそも、この高さの制限が31メートルということについては、一応合意を得て都市計画に定め、今まで運用してきたということでしょうか。

●都市計画部

はい、おっしゃるとおりでして、市は31メートルという高さの上限を設けています。

ただ、個別の敷地に対応できないところを、特例許可という制度を運用することで、高さ60メートルの建物まで建てられるということにさせていただきたいなと考えているものです。

●木多会長職務代理

はい、ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。増田委員どうぞ。

●増田委員

今回の変更で気になることとして、箕面船場阪大前駅周辺で地区計画を定め、100メートルに高さを制限しようとしたときに議論したと思うのですが、あそこは少し丘陵地ですね。だからそもそも地盤面が高い。そこに60メートル、100メートルの建物を建てると、実際にはもっと高い建物になるのではないかと議論したことを思い出しました。

都市計画で、丘陵地などへの考慮はないと思いますけど、住んでいる人間からしたら、やっぱり高い場所に高い建物が建つというのは抵抗感があるということ、一言付け加えておきます。

●都市計画部

地盤面等の考慮はなく、建物の高さは実際よりも高いのではないかというご意

見でございますが、良好な住環境の誘導を図っていくため、都市計画を定めることは大事な要素の一つではありますが、一方で、私権をみだりに制限しないという考え方も存在します。

個人の土地に規制をかけるため、地権者の方にも一定の理解を得られるような形を目指して検討していく必要もございますので、そういったことも考慮しまして、今回の結論に至っているものでございます。

●木多会長職務代理

ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

●松出委員

今回、60メートルに制限していくということですけど、建築時も含めて船場地区でこの制限を超えている建物が現状あるのでしょうか。

●都市計画部

平成15年度に高度地区を見直した際に行った調査報告書によれば、60メートルを超える建物はございません。

●松出委員

先ほどの100メートルの建物は何棟ありますか。

●都市計画部

2棟です。

●松出委員

その2棟の建物は、今回の都市計画の変更がなされたときは、既存不適格になるのですか。

●都市計画部

敷地は地区計画の区域内なので、地区計画で定める高さ100メートルまでは建てることができます。

●松出委員

既存不適格にはならないということですか。

●都市計画部

はい。特例許可を受けた場合でも、建物の高さの最高限度は、地区計画で定め

る高さを優先できるよう、文言を付して変更させていただくということでございます。

●松出委員

特例許可を受けてこれから建てる建物が、60メートルに制限されるということですね。

●都市計画部

地区計画で高さの最高限度の定めがない地域で特例許可を受ける場合には、今回変更する高さの最高限度の60メートルですが、地区計画で高さの定めがある場合は、地区計画で定める高さの制限が優先されます。

●松出委員

分かりました。

●木多会長職務代理

はい。ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

貴重なご意見を色々いただきまして、ありがとうございました。建物を縦に伸ばすのか、横に広げるのかについては、バランスが非常に大事だというご意見が出ていたと思いますが、60メートルがたくさん建ち並んだときに、どういう景観になるのか、ちょっとイメージしにくい部分はありますね。

でも、高度地区で定める31メートルを突破するためには、特例許可基準に基づき厳しい検討を経る必要があって、その上で出来上がる景観なので、悲惨なものにはならないような気はしていますが、新たなルールができたときには、やっぱりまた逐一チェックして、不都合があれば検討する機会を設けていけたら良いと思いますね。

今回は、とんでもない高さの建物が建つことを防ぐということで、箕面市の山なみ景観は、箕面市にとって貴重なものですよね。以前、論文で、鎌倉市だったと思いますけど、建物の高さを抑えることによって、鎌倉市全域の地価が保たれ、

むしろ地価が上がるという結果が出ていたりします。また、以前、建築協定が流行った時期があって、建築協定を定める場合、地権者には合意形成を拒む人もいますが、建築協定を定めると、地価が上がるという結果が出たりしています。

だから、住環境や景観を守るため、数値的に何かを規制していくというのは、きっと箕面市全域にとって良いことだなと感じてはいます。ただ、バランスという点は極めて繊細な課題だと思いますので、これからもしっかりチェックしていければと思います。

貴重なご意見をいただきましてありがとうございました。

本日の審議案件はここまでとなります。ほかにございませんでしょうか。

<「なし」の声>

●木多会長職務代理

それでは、これですべての議事が終わりましたので、令和8年度第1回箕面市都市計画審議会を閉会いたします。

委員の皆さま方におかれましては、ご多忙のところお集まりいただきまして、慎重にご審議を賜りましてありがとうございました。

以上