

吹田市用途地域等の見直しに係る基本方針(案)に対する提出意見と市の考え方について

1 提出期間 令和3年(2021年)6月1日(火曜日)～
令和3年(2021年)7月12日(月曜日)

2 提出意見数 10件(7通)

3 提出意見と市の考え方 以下のとおり

	提出意見	市の考え方
1	吹田市は、人口も増加傾向で、今後も高止まりする予想で、住居としての機能が高まっている。戸建、分譲マンションも固まっていることが多く、エリア特性もはっきりしている地域が多いことから、それに併せて、第一種、第二種住居地域を極力使わず、はっきりとした用途地域が多くなるように希望いたします。	<p>本市では、用途地域等の指定に関する基本的な考え方を示した「吹田市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」(令和3年2月策定)において、各用途地域を指定する際の区域や規模等の考え方を定めており、第一種住居地域・第二種住居地域は、住宅を中心としながら、一定量の工業・産業系の用途を複合させ、住環境の保全と活力ある都市機能の導入を図る地域に指定しています。</p> <p>「吹田市用途地域等の見直しに係る基本方針」策定後は、用途地域等の見直しにあたっての基本的視点を踏まえ、見直し検討地区を抽出し、「吹田市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」に基づき、見直しの検討を行ってまいります。</p>
2	風致地区に住んでいますが、道路を挟んで風致地区外になれば高層マンションが建ってしまいました。なんのための風致地区に指定されているのか。用途地域を考えるのであれば境界線をもっと細かくし高さ制限など段階的に変えていく仕組みを取り入れてほしい。 吹田市は住民が増えればよいという	<p>本市では、良好な自然的景観を形成している土地の区域のうち、都市環境の保全を図るため風致の維持が必要な区域に風致地区を指定しており、千里山西、千里山東、服部の3地区があります。</p> <p>また、用途地域を補完する制度として、建築物の高さの制限を定める高度地区を指定しており、平成23年3月</p>

	<p>安易な考え方をしているようで平気で高層マンションを許可している。以前から住んでいる人たちの事を考えて制度を作成することを要望します。</p>	<p>には、極端に高さの異なる建築物の混在等を抑制するため、絶対高さ制限を定めた10種類の高度地区を市内のほぼ全域に指定し、現在、建築物の高さに関する形態の規制・誘導を図っています。</p>
3	<ul style="list-style-type: none"> ・現在、神崎川沿い（JR吹田駅側）の区画（以下、本対象区画）は、工場が立ち並んでいるにもかかわらず、第1種住居地域となっており、工場の建て替えに厳しい規制がなされています。 ・このため、工場が老朽化し、全面的な建て替えを行おうとしても、上記規制によりそれが実施できず、吹田市以外の市町村に新工場を建設した企業もごさいます。 ・仮に、本対象区画が工業地域又は準工業地域であり、建て替えへの厳しい制限がなければ、他市町村に新工場を建設するといった意思決定はなされなかったものと思われます。 ・上記意思決定をした企業は、古くからこの地で操業をし、地元住民にも従業員として勤務していただき、地元の行事にも積極的に参加するなど、長年、地域貢献をしている、いわば「企業市民」であります。 ・これらの企業は敷地内の緑化や環境保全に努め、長年に亘って職住近接を実現して地域との共生をはかってきました。 ・このような企業が、建築基準法の規制を免れるために他の市町村に移ることは、吹田市にとっても貴重な税収を失うことであり、吹田市の著しい損失であると考えます。 	<p>本市では、用途地域等の指定に関する基本的な考え方を示した「吹田市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」（令和3年2月策定）において、住宅や商業・業務施設等が複合的に立地する地域や工業地等における用途地域の指定の考え方等を定めているところです。</p> <p>住宅を中心としながら、一定量の工業・産業系の用途を複合させ、住環境の保全と活力ある都市機能の導入を図る地域は、第一種住居地域等を、住宅と工業等の混在を排除することが困難と認められる区域で、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便の増進を図る地域は、準工業地域を指定することとしています。</p> <p>「吹田市用途地域等の見直しに係る基本方針（案）」では、用途地域等の見直しにあたっての基本的視点の一つとして、土地利用の現状と動向を踏まえた視点を設定しております。本基本方針の策定後は、当該視点を踏まえ、見直し検討地区を抽出し、「吹田市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」に基づき、また、これまでの指定経緯を考慮し、慎重に見直しの検討を行ってまいります。</p>

	<p>・上記企業に限らず、吹田発祥の企業として、今後も本対象区画で操業し続けたいと強く思っている企業は多数ございます。</p> <p>・本対象区画が第1種住居地域になったのには、様々な経緯があるとは存じますが、以上の事情をお汲み取りいただき、本対象区画一帯を「工業地域」ないし「準工業地域」に指定変更していただきたく、要望する次第であります。</p> <p>以上</p>	
4	<p>江坂駅周辺において、ここ数年、パーキングであった場所や会社ビルであった土地に高層マンションの建築が相次いでいる。このことにより、以下のことが懸念され、住みにくさを感じる。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 新築マンションにより著しく日照を遮られる。 2. ヒートアイランド現象 3. 人口増により、江坂駅における通勤ラッシュがますます酷くなる。 <p>空いた土地にマンションを乱立させるばかりではなく、公園を増やしたり、もっと他の方法が取れないか疑問である。</p> <p>実際にこの辺りには園庭のない保育園が増えた割に、公園の数が少なく、園児とそうでない子供たちが同時に遊ぶには手狭である。</p>	<p>令和3年2月に策定した、本市における用途地域等の指定に関する基本的な考え方を示した「吹田市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」（以下「本指定基準」という。）において、用途地域は、本市の都市計画に関する基本的な方針である「吹田市都市計画マスタープラン」に示すまちづくりの方針に沿った市街地像に合う内容にすることとしています。</p> <p>江坂駅周辺については、都市空間の将来像を示した「吹田市都市計画マスタープラン」において、交通利便性や既存の都市機能の集積を生かしながら、大阪都心部の都市機能との連続性の確保に努め、商業・業務機能が高度に集積するにぎわいのある都市拠点の形成をめざすこととしており、現在、商業地域や防火地域といった地域地区を指定し、土地利用誘導を図っているところです。</p> <p>なお、今回は、吹田市域の用途地域等について見直しを行うものであり、用途地域は地域に応じて建築物の用途や形態等についての一定の制限を</p>

		<p>定めることにより土地利用を方向付けるものであります。</p>
<p>5</p>	<p>千里山に在住の住民だが、吹田市で用途地域の変更を検討されているこの機会に、 千里山駅西側の用途地域の指定状況について意見を申し上げたい。</p> <p>阪急千里山駅に周辺について、駅の東側は2016年にバス・タクシー福祉車両用の駅前ターミナルや 商業施設・駐輪場が設置された他、跨線橋の設置により駅前の利便性が高まり、 暮らしやすい街に生まれ変わったと日々感じている。</p> <p>一方で、駅の西側は歩道の拡幅や駅前に小さな広場が設置されたものの、阪急千里線と府道121号線沿いにコインパーキングと3階建ての商業ビルが1棟完成されたのみで、 駅前に遊休地と思われる土地が多くあり、町の利便性や賑わいが見られず残念な整備状況である。</p> <p>用途地域について吹田市のホームページで確認してみると、 跨線橋西詰の交差点から駅の西側の地区は駅前で府道沿いであるにもかかわらず、 用途地域が駅の東側や西側のレッチワースロード周辺で指定された『近隣商業地域』ではなく、 『第一種中高層住居専用地域』であった。 そのため、建物の用途が厳しく制限さ</p>	<p>令和3年2月に策定した、本市における用途地域等の指定に関する基本的な考え方を示した「吹田市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」（以下「本指定基準」という。）において、用途地域は、本市の都市計画に関する基本的な方針である「吹田市都市計画マスタープラン」に示すまちづくりの方針に沿った市街地像に合う内容にすることとしています。</p> <p>千里山駅周辺については、都市空間の将来像を示した「吹田市都市計画マスタープラン」において、地域環境に適した魅力ある商業・サービス機能が立地する地域拠点の形成をめざすとしており、現在、近隣商業地域を指定し、土地利用誘導を図っているところです。</p> <p>一方、本指定基準では、近隣商業地域は、商業施設の集積を図るべき区域等に限定し、いたずらに区域が拡大しないようにするとも定めています。</p> <p>「吹田市用途地域等の見直しに係る基本方針（案）」では、用途地域等の見直しにあたっての基本的視点として、都市空間の将来像の実現への視点を設定しており、本基本方針の策定後は、当該視点を踏まえ、現行の土地利用誘導を見直す必要性等について検討する地区を抽出し、本指定基準に基づき、見直しの検討を行ってまいります。</p>

	<p>れ、駅の西側の活性化を妨げているのではないかと想像する。</p> <p>また、地元の連合自治会でも駅の西側の活性化を望んでおられる方が多いと聞く。</p> <p>是非この機に千里山駅周辺の用途地域の変更をご検討いただき、吹田市から周辺の関係事業者へ千里山駅西側の活性化機運を高めてもらうようお願いしたい。</p>	
6	<p>今回の用途地域等見直しの基本方針（案）は、すでに定められている「吹田市都市計画マスタープラン」や「立地適正計画」など吹田市のまちづくりの方針、計画の範囲から逸脱するものであってはなりません。</p> <p>以下、確認のために数点意見を述べます。</p> <p>1. P4「3 用途地域等見直しの基本的視点」には、「用途地域等は、「吹田市都市計画マスタープラン」等に示す都市空間の将来像の実現に向け、まちづくりの方針に沿った市街地像に対応した安定的な枠組みとして定めるべきものとなります。」と書かれています。</p> <p>「(3) 土地利用の現状と動向を踏まえた視点」には「土地利用の現状と動向を踏まえ、当該土地利用に対応した見直しの検討を行います。」とありますが、用途地域等の指定は、土地利用の現状や動向に合わせるのではなく、「吹田市都市計画マスタープラン」等に示す都市空間の将来像の実現に向</p>	<p>本市では、用途地域等の指定に関する基本的な考え方を示した「吹田市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」（令和3年2月策定）において、用途地域は、本市の都市計画に関する基本的な方針である「吹田市都市計画マスタープラン」に示すまちづくりの方針に沿った市街地像に合う内容にすることとしています。</p> <p>「吹田市用途地域等の見直しに係る基本方針（案）」に記載のとおり、「吹田市都市計画マスタープラン」等に示す都市空間の将来像の実現に向け、今回、用途地域等の見直しの検討を行うにあたり、見直しに係る基本的視点等を示すため、本基本方針を策定するものです。</p> <p>そのため、本基本方針（案）に示す見直しの基本的視点についても、「吹田市都市計画マスタープラン」を踏まえたものとなるものです。</p>

<p>け、行うものだと考えます。</p> <p>そのため、「土地利用の現状と動向を踏まえ、「吹田市都市計画マスタープラン」等に示す都市空間の将来像の実現に向け、当該土地利用に対応した見直しの検討を行います。」と改める。</p> <p>2. P5「4用途地域等見直し検討地区の抽出の考え方」の中で</p> <p>「(1)「都市空間の将来像の実現への視点」に係る抽出の考え方」の「ア」に書かれている地区抽出の考え方は、現在の用途地域等の指定では、当該地域の特性に応じた都市機能の集積と拠点にふさわしい市街地の形成ができない地区を抽出するというものであり、すでに、当該地域の特性に応じた都市機能の集積と拠点にふさわしい市街地の形成のため土地利用誘導としての用途地域等の指定がされている地区については、対象にならないと考えます。</p> <p>そのため、「ただし、当該地域の特性に応じた都市機能の集積と拠点にふさわしい市街地の形成のため土地利用誘導としての用途地域等の指定がされている地区は、対象外とする。」という文章を加える。</p> <p>3. 同じくP5「4用途地域等見直し検討地区の抽出の考え方」の中で</p> <p>「(3)「土地利用の現状と動向を踏まえた視点」に係る抽出の考え方」の「ア」に「大規模敷地における土地利用転換が行われた、または行われる見込みのある地区を抽出します。」と書かれていますが、この土地利用転換</p>	
--	--

	<p>は、あくまでも、「吹田市都市計画マスタープラン」等に示す都市空間の将来像の実現に向け、まちづくりの方針に沿った市街地像に対応した安定的な枠組みとして定めた用途地域等に沿ったものでなければなりません。計画にそぐわない現状、あるいは今後のために、用途地域等見直しの対象とすることは、上位計画や吹田市のまちづくりの方針を無視することになり、対象地区として抽出すべきでないと考えます。</p> <p>そのため、「ただし、当該地域の特性に応じた都市機能の集積と拠点にふさわしい市街地の形成のため土地利用誘導としての用途地域等の指定がされている地区は、対象外とする。」という文章を加える。</p>	
7	<p>標記基本方針（案）について、吹田市内の経済団体として意見を表明させていただきます。</p> <p>1. 吹田市の住宅都市としての発展に伴い、住居系用途地域に指定変更され、それ以前から立地する事業所では、建替えもままならず、撤退を検討しなければならない状況に陥っている先がございます。工業系用途地域への見直しが困難な場合は、新たな投資により事業者と地域住民が共生できる地区に生まれ変われるよう誘導していく政策が必要であると考えます。地域住民との合意により、建築規制等を緩和できる制度導入をお願いいたします。</p> <p>2. 工業系用途地域においても住宅の</p>	<p>1 用途地域等の指定に関する基本的な考え方を示した「吹田市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」（令和3年2月策定）において、本市における各用途地域を指定する際の区域や規模等の考え方を定めています。</p> <p>「吹田市用途地域等の見直しに係る基本方針（案）」では、用途地域等の見直しにあたっての基本的視点の一つとして、土地利用の現状と動向を踏まえた視点を設定しております。本基本方針の策定後は、当該視点を踏まえ、見直し検討地区を抽出し、「吹田市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」に基づき、また、これまでの指定経緯を考慮し、慎重に見直しの検討を行ってまいります。</p> <p>また、用途地域の指定による用途規</p>

<p>増加により操業環境が悪化してきているとの声も聞かれます。周辺の工場撤退により、今も操業している事業所への建築規制の強化がなされるような事態は避けていただきたく存じます。さらに、事業所側と地域住民が共生できるような協定づくりの場を行政が取り持つしくみづくりをお願いいたします。</p> <p>3. 同一事業所の敷地内で複数の地域地区の指定がある事例を聞き及んでいます。改修・増築計画において不都合が発生しておりますので、高さ制限を含め境界線の整理において対応いただきますようお願い申し上げます。</p> <p>4. 吹田市は住宅都市として発展してまいりました。人口減少社会に転じた今、雇用や生活利便性を提供する企業や店舗と住民が共生する都市空間づくりの視点をもって、用途地域等の見直しを進めていただくようお願い申し上げます。</p> <p>以上</p>	<p>制の緩和には、国土交通大臣の承認を得る必要がありますが、地区計画等の活用による手法があります。本市では、土地所有者やまちづくりNPO等が、必要となる都市計画の決定又は変更について市へ提案を行うことができる都市計画提案制度の手続要領を、平成30年10月に定めておりますので、本制度について御質問等ございましたら、本市都市計画室まで御相談ください。</p> <p>2 都市空間の将来像を示した「吹田市都市計画マスタープラン」では、工業系市街地については、工業等が操業していくための環境の保全を基本とした土地利用の誘導に努め、工業等と住宅が混在している地域については、既存の産業機能と居住機能が共存する市街地環境の誘導に努めることとしており、本市では、その方針に基づき、用途地域等の指定により、土地利用誘導を図っているところです。</p> <p>また、用途地域を補完する制度として、本市では、建築物の高さの制限を定める高度地区を指定しています。平成23年3月には、極端に高さの異なる建築物の混在等を抑制するため、絶対高さ制限を定めた10種類の高度地区を市内のほぼ全域に指定していますが、工業系用途地域では、工場等の操業環境の保全を基本とした取り組みが求められることから、当該高度地区において、工業系用途地域における建物用途に応じた絶対高さ制限の緩和を定めているところです。</p> <p>具体的には、工業地域又は準工業地</p>
--	--

	<p>域内において、住宅等の用途に供しない建築物については、絶対高さ制限を45mとするなどの規定を定めております。</p> <p>なお、本市では、地域の特性・個性を生かした魅力の創出を目指すまちづくりの推進のため、地区計画など都市計画に関するまちづくりを市民主体で推進しようとする活動には、都市計画に関する専門家（アドバイザー）を派遣するなどの支援も行ってまいりますので、本制度について御質問等ございましたら、本市都市計画室まで御相談ください。</p> <p>3 用途地域の区域等の設定の考え方については、「吹田市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」において定めているところです。</p> <p>区域等の境界は、道路や河川等の地形、地物等により定める場合や、道路の境界等からの距離をもって定める場合等があるため、2以上の地域地区にわたる建築物の敷地が存在することとなります。</p> <p>なお、「吹田市用途地域等の見直しに係る基本方針（案）」では、用途地域等の見直しにあたっての基本的視点として、用途地域等の境界線の整理の視点を設定しており、本基本方針の策定後は、地形、地物等の変化により、境界線の整理が必要な地区等を抽出し、見直しの検討を行ってまいります。</p> <p>4 「吹田市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」において、「吹田</p>
--	--

	<p>市第4次総合計画」や「吹田市都市計画マスタープラン」等の上位計画との整合について定めており、用途地域は、本市の都市計画に関する基本的な方針である「吹田市都市計画マスタープラン」に示すまちづくりの方針に沿った市街地像に合う内容にすることとしています。</p> <p>「吹田市用途地域等の見直しに係る基本方針」の策定後は、「吹田市用途地域等に関する指定方針及び指定基準」に基づき、見直しの検討を行ってまいります。</p>
--	---