

令和元年度 第1回
(2019年度)

吹田市都市計画審議会

日 時 令和元年6月27日(木) 午後3時00分
場 所 吹田市役所 中層棟4階 全員協議会室

吹田市都市計画室

令和元年度第1回都市計画審議会会議録

令和元年6月27日

○事務局 本日はお足元のお悪い中、お集まりいただきありがとうございます。

それでは定刻になりましたので、ただいまから令和元年度第1回吹田市都市計画審議会を開催させていただきます。

開会に当たりまして、副市長の辰谷よりご挨拶申し上げます。よろしくお願いいたします。

○辰谷副市長 副市長の辰谷でございます。令和元年度第1回となります都市計画審議会の開会に当たりまして、一言ご挨拶申し上げます。

本日は委員の皆様におかれましては、ご多用の中、またG20の会議がある中、本審議会にご出席賜りまことにありがとうございます。また、委員の皆様方には平素から本市の都市計画の行政の推進に格別のご理解、ご協力を賜っていますことに重ねて御礼申し上げます。

さて、本日ご審議いただきますのは、北部大阪都市計画土地地区画整理事業（佐井寺西土地地区画整理事業）の決定についてでございます。委員の皆様におかれましては、都市計画に関する重要事項につきまして、大局的なお立場からご意見、ご助言を賜り、よろしくご審議賜りますよう、重ねてお願い申し上げます。

簡単ではございますが、開会に際しての挨拶とさせていただきます。本日は、どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局 ではこれより副市長の辰谷により、吉田会長へ本日、ご審議いただきます諮問書をお渡しさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

（辰谷副市長から会長へ諮問書を手渡す）

○辰谷副市長 よろしく申し上げます。

○事務局 次に前回の審議会以降、委員の交代がございましたので、ご紹介をさせていただきます。

まず最初に、6月4日付でご就任いただきました市議会議員の委員の皆様をご紹介させていただきます。

馬場委員でございます。

○馬場委員 馬場です。よろしく申し上げます。

○事務局 有澤委員でございます。

○有澤委員 有澤由真です。よろしくお願いいたします。

○事務局 石田委員でございます。

○石田委員 石田でございます。よろしく申し上げます。

○事務局 川本委員でございます。

○川本委員 川本でございます。よろしく申し上げます。

○事務局 矢野委員でございます。

○矢野委員 矢野でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局 小北委員でございます。

○小北委員 小北でございます。よろしく申し上げます。

○事務局 斎藤委員でございます。

○斎藤委員 斎藤でございます。よろしく申し上げます。

○事務局 益田委員でございます。

○益田委員 益田でございます。よろしく申し上げます。

○事務局 柿原委員でございます。

○柿原委員 柿原です。よろしく申し上げます。

○事務局 引き続きまして、各委員のご紹介をさせていただきます。

まず最初に、吉田会長でございます。

○吉田会長 吉田でございます。

- 事務局 澤木会長職務代理者でございます。
- 澤木会長職務代理者 澤木でございます。よろしくお願いいたします。
- 事務局 柏原委員でございます。
- 柏原委員 柏原でございます。よろしくお願いいたします。
- 事務局 宇佐美委員でございます。
- 宇佐美委員 宇佐美です。よろしくお願いいたします。
- 事務局 上甫木委員でございます。
- 上甫木委員 上甫木です。よろしくお願いいたします。
- 事務局 吉田委員でございます。
- 吉田（俊）委員 吉田です。よろしくお願いいたします。
- 事務局 今泉委員でございます。
- 今泉委員 今泉です。よろしくお願いいたします。
- 事務局 瀧澤委員でございます。
- 瀧澤委員 瀧澤でございます。どうぞよろしくお願いいたします。
- 事務局 なお本日、岡委員、堀田委員、3月19日付で関係行政機関といたしましてご就任いただきました吹田警察署長、舟木委員はご欠席とのご連絡をいただいております。

続きまして、市の出席者を紹介させていただきます。

副市長の辰谷でございます。

- 辰谷副市長 辰谷でございます。よろしくお願いいたします。
- 事務局 都市計画部長の乾でございます。
- 乾都市計画部長 乾でございます。よろしくお願いいたします。
- 事務局 都市計画部次長の舩木でございます。
- 舩木次長 舩木でございます。よろしくお願いいたします。
- 事務局 都市計画室長の武田でございます。

- 武田室長 武田でございます。よろしくお願いいたします。
- 事務局 都市計画室参事の大椋でございます。
- 大椋参事 大椋でございます。よろしくお願いいたします。
- 事務局 主幹の渡辺でございます。
- 渡辺主幹 渡辺でございます。よろしくお願いいたします。
- 事務局 主幹の檀野でございます。
- 檀野主幹 檀野でございます。よろしくお願いいたします。
- 事務局 主査の田中でございます。
- 田中主査 田中でございます。よろしくお願いいたします。
- 事務局 主査の隅田でございます。
- 隅田主査 隅田と申します。よろしくお願いいたします。
- 事務局 主任の井戸でございます。
- 井戸主任 井戸でございます。よろしくお願いいたします。
- 事務局 計画調整室長の梶崎でございます。
- 梶崎室長 梶崎でございます。よろしくお願いいたします。
- 事務局 次に、本日の議案に関連いたしまして出席させていただいております土木部職員をご紹介します。
- 土木部長の松本でございます。
- 松本部長 松本です。どうぞよろしくお願いいたします。
- 事務局 土木部理事の稲葉でございます。
- 稲葉理事 稲葉でございます。よろしくお願いいたします。
- 事務局 土木部次長の真壁でございます。
- 真壁次長 真壁でございます。よろしくお願いいたします。
- 事務局 地域整備推進室長の福田でございます。
- 福田室長 福田でございます。よろしくお願いいたします。

- 事務局 地域整備推進室参事の野上でございます。
- 野上参事 野上でございます。よろしくお願いいたします。
- 事務局 同じく参事の山尾でございます。
- 山尾参事 山尾でございます。よろしくお願いいたします。
- 事務局 同じく主査の溝口でございます。
- 溝口主査 溝口です。よろしくお願いいたします。
- 事務局 同じく主査の白澤でございます。
- 白澤主査 白澤でございます。よろしくお願いいたします。
- 事務局 同じく主任の伊藤でございます。
- 伊藤主任 伊藤です。よろしくお願いいたします。
- 事務局 同じく係員の七牟礼でございます。
- 七牟礼係員 七牟礼でございます。どうぞよろしく。
- 事務局 同じく係員の藤井でございます。
- 藤井係員 藤井です。よろしくお願いいたします。
- 事務局 最後に私、都市計画室参事の菅でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

本日の資料のご確認をさせていただきます。

本日の審議会の諮問案件、議案第1号モノクロ刷り、北部大阪都市計画土地区画整理事業（佐井寺西土地区画整理事業）の決定（吹田市決定）案につきましては、先に郵送等でお配りさせていただいております。

続きまして、お席に配付させていただいております資料といたしまして、本日の次第、座席表、委員名簿、吹田市都市計画審議会条例及び施行規則、傍聴に関する取り扱い要領、都市計画マスタープラン、吹田の都市計画の冊子及び本日の議案に関する資料として、A4判両面刷りの議案第1号参考資料、「北部大阪都市計画土地区画整理事業の決定案」縦覧に対する市民意見と市の考え方について。同じくA4縦一枚

もの、佐井寺西土地区画整理事業地権者対応状況について。同じくA4縦一枚もの、土地区画整理事業フローでございます。

以上でございますが、お手元がない資料がございましたらお持ちさせていただきます。よろしいでしょうか。

それでは、吉田会長、議事の進行のほう、よろしく願いいたします。

○吉田会長 はい、審議会長といたしまして、私の立場からも皆さん、お足元のお悪い中、お集まりいただきましてありがとうございます。座らせていただきます。

先ほど、副市長辰谷氏を通じて、市長からの諮問、本日の案件に早速、取りかかりたく思います。

その前に、ご紹介のありましたように3名のご欠席の通知があるということですが、委員のうち半数以上という定足数規定、都市計画審議会の条例5条2項でしたか。本審議会は成立しているということは確認をさせていただき、ご報告いたします。

では早速、審議案件、既に配付されておりますとおり、繰り返しになりますが、北部大阪都市計画土地区画整理事業（佐井寺西土地区画整理事業）の決定についての審議を早速始めたく思いますが、傍聴の方、おられますでしょうか。

○事務局 はい、9名おられます。

○吉田会長 9名。これはちょっと事前に私も確認していたのですが、都市計画審議会の傍聴取扱規定によりますと、第5条ですが5人とすると。ただ当分の間という記述もあるのですが、今回、スペース的にはあるということを経務のほうから事前に伺いましたが、9名、本来ですと抽選なのかなというふうにも思ったのですが、入っていただけるのであれば、入っていただきましょうか。抽選とかというのも面倒くさいところもないことはない。いかがですか、いけますか。

皆さん、いかがですか。規定では当面5人ですが、抽選までして5名に絞る必要があるという方がもしございましたら。よろしいですか。

（「はい」という声あり）

○吉田会長 入れるということであればということで、お認めいたしましょうか。よろしいですか。じゃあ、入っていただきましょう。

○事務局 はい、かしこまりました。

(傍聴人 入室)

○吉田会長 傍聴の方々にお伝えを申し上げます。私、当審議の会長である吉田栄司と申します。長いこと、お待たせをいたしました。都市計画審議会の傍聴取り扱い要領によりますと、傍聴につきましては5人とするという規定がございますが、事前に各委員からもご意見を伺ったのですが、スペース的に対応可能だという事務からのお話もあって、9名おられるということで、本来ですとくじ引きをお願いしようかというのが筋なのですが、スペースもあるということでお認めしていいのではないかと思いますので、皆様方お入りいただきましたが、傍聴はもちろん文字どおりの傍聴でして、審議に支障があるようなご発言等は当然控えていただきたく思います。別途、ご意見を聴取する手続等がございますので、当審議会審議中におきましてはご静粛に、私の立場から皆様方をお願いをさせていただきます。座らせていただきます。

そうしましたら、傍聴の方々もお揃いです、本日、ご審議いただきます案件、先ほど申し上げましたようなこの議案第1号、これにつきまして慎重なご審議をお願いしたいと思います。

議事に入ります。まずは事務局のほうからこの案件のご説明をお願いいたします。

○田中主査 都市計画室の田中と申します。改めまして、よろしく願い申し上げます。今回、諮問をさせていただきます議案第1号、北部大阪都市計画土地区画整理事業（佐井寺西土地区画整理事業）の決定（吹田市決定）についてご説明をいたします。失礼ですが、座らせていただきましてご説明をさせていただきます。

まず初めに今回の案件のご説明をさせていただきます前に、土地区画整理事業というのはどのような事業でありますかということについて、ご説明をいたします。

土地区画整理事業は、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図るため、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設または変更を行う面的整備事業です。例えば、この絵のような道路が狭く、土地の形状がいびつな宅地が無秩序に並んだ区域があるとします。このような区域の土地をこちらの図のようにきれいな形にして、道路や公園などの公共施設が整備された住みやすい快適なまちをつくるというのが土地区画整理事業となります。今まで何もなかった土地に、公共施設が整備されることによって、事業区域内の土地の価値が増進することとなりますが、その増進する相当分を土地として提供してもらおうというのが事業の仕組みとなっております。

例えば、このBさんの土地で言いますと、もともとこのようないびつな形状をしておいた土地に関して、成形化をいたしまして置きかえをさせていただきます。これを「換地」といいます。また、事業後に価値が増進する分、事業前の用地の一部を提供いただき、提供いただいた用地を道路や公園の用地に充てます。用地の一部を提供していただくことで事業前の用地が減少することを「減歩」といいます。また提供していただいた土地の一部を事業資金に充てるために売却することもあります。この売却する土地を「保留地」といいます。以上、換地、減歩、保留地等々によって事業を進めていくというのが土地区画整理事業の仕組みとなります。

その土地区画整理事業を実施しようとする者のことを「施行者」といいます。土地区画整理事業の施行者になり得るものとして、事業区域内の宅地について所有権を有する個人や、所有権を有する個人が複数集まって設立する「土地区画整理組合」などの民間主体の施行者、市町村や都道府県などの地方公共団体や国土交通大臣なども公共の施行者として事業を実施することができます。

今回、ご提案させていただきます佐井寺西土地区画整理事業は、また後ほど詳細についてはご説明をいたしますが、区域内で大規模な造成を伴う公共施設整備が多数あり、整備が難しいため民間主体の施行者よりも公共である吹田市が施行者となって事業を進めていく予定となりました。

ではここから本案件につきまして、詳細をご説明させていただきます。

前面のスクリーンにお示しをしておりますのは位置図でございます。議案書につきましては3ページになります。今回、土地区画整理事業を都市計画決定しようとする部分につきましては、スクリーンではこの赤色でお示しをしております部分、議案書では黒色のハッチングでお示ししております部分となっております。吹田市のおおよそ中央部にあり、阪急千里線の南千里駅、また千里山駅の中間に位置しております部分でございます。

それでは、なぜこの区域で土地区画整理事業を進めていくことになったかについて、これからご説明をいたします。

画面上で赤くお示しをさせていただいておりますのは、都市計画道路の計画線でございます。東西に抜けていくように計画をされておりますのが都市計画道路豊中岸部線、南北に抜けていくように計画をされておりますのが、都市計画道路佐井寺片山高浜線になります。どちらの道路も市内の交通ネットワークの形成を図るため、市民生活の向上を目的とした理由で、それぞれ都市計画に位置づけられましたが、当該地域を含むこの水色でお示しをしております部分は長期にわたって未整備のままとなっております。この区域において、都市計画道路が長期未整備となっている大きな要因は、都市計画道路だけの線整備が難しいという課題のためです。整備しようとする都市計画道路豊中岸部線及び佐井寺片山高浜線は既に整備が終わっているところを起終点とするため、高さが決まっていることや阪急千里線を下越しするなどの高さの制約もあり、道路構造令の基準におさまる最大の勾配を選択したとしても、現況の地盤と約20メートル程度の高低差が発生してしまう箇所がございます。それでは都市計画道路の沿線に約20メートル近くの擁壁ができてしまい、今ある宅地や既存の道路がせっかく整備された都市計画道路に接続できないなどの課題や道路用地だけ買収して整備を行うと不整形な土地が残るなどの問題点があり、整備に際しての課題となっております。また当該地では、元大学施設でありましたグラウンドが民間開発業者に

売却されたり、その他の低未利用地におきましても民間開発事業といった土地利用の転換が行われる兆しがあり、それらが個々で開発事業を行うことで無秩序なまちづくりが進んでしまうという課題も最近になって出てまいりました。

都市計画道路整備に係る高低差処理などの課題や都市計画道路以外の土地で個々の開発事業が行われることによって、秩序のないまちづくりになってしまうことなどの問題解決とともに、長期未整備であった都市計画道路を整備し、交通網を初めとした都市基盤の整備をし、宅地を有効利用した良好な市街地の形成を図るなどの市としての施策を実現するため、最良の手段として面的な整備事業である土地区画整理事業を行っていくことが有効だという結論になりました。

ここから現地で撮影いたしました写真を数枚ご紹介したいと思います。

こちらの写真につきましては、地区の南東部であります千里山高塚付近の写真でございます。こちら南側から北側に向かって撮影をしたものになります。この赤色でお示ししておりますのは都市計画道路佐井寺片山高浜線のおおよその計画線というふうになっております。ちょっとわかりづらいかもしれませんが、写真の向かって右側、こちら側のほうが若干低くなっているというような状況になっております。

続いてこの写真は、地区の中央部。大阪学院大学の元グラウンドの付近、地名で言いますと千里山月が丘周辺となります。北側から南側に向かって撮影した写真でございます。赤色でお示しをしておりますのは、都市計画道路佐井寺片山高浜線のおおよその計画線となっております。

続きまして、この写真は地区の北西側、地名でいいますと千里山西6丁目付近の写真となっております。こちらの写真は、西側から東側に向かって撮影をしたものでございます。この赤線に関しましては、都市計画道路豊中岸部線のおおよその計画線でございます、阪急千里線の軌道敷を横断する形となっております。

続きまして、この写真は地区の西側、イオン南千里店の駐車場からの写真でございます。地名でいいますと、千里山西6丁目付近となります。こちらの写真は、西側か

ら東側に向かって撮影をしたものでございます。赤色でお示しをしておりますのは都市計画道路豊中岸部線のおおよその計画線であり、計画線の先には里山がございまして、起伏の大きな地形であることがおわかりいただけるかと思えます。

最後にこちらの写真ですが、こちらは地区の東側、地名でいいますと佐井寺4丁目付近となり、東側から西側に向かって撮影をしたものでございます。赤色でお示しをしておりますのは、都市計画道路豊中岸部線のおおよその計画線でございます。既に整備が済んでおり、供用されている豊中岸部線から続いていく先の方向を撮影したものでございます。

続きまして、土地区画整理事業の都市計画決定についてのご説明をいたします。

一個人や組合などの民間主体の土地区画整理事業につきましては、都市計画に定めることは必須ではございませんが、吹田市を含む地方公共団体等の公共の施行者が土地区画整理事業を行うためには、都市計画で定められた施行区域の範囲内でしか実施することができません。冒頭でも申し上げましたとおり、今回の事業を実施する施行者は公共である吹田市となりますので、決められた項目を都市計画に定める必要がございます。土地区画整理事業を都市計画に定める際には、事業の名称、施行区域の面積、公共施設の配置及び宅地の整備に関する事項、図面において施行区域を定めるととされております。

前方のスクリーンにお示しをしておりますのは計画書となっております。お手元の議案書では1ページとなっております。この土地区画整理事業の名称は「佐井寺西土地区画整理事業」。施行区域の面積は約20.8ヘクタールとなります。

公共施設の配置についての項目は、大きく三つのカテゴリーに分かれます。一つ目は整備を行う道路として、区域の中に含まれる、既にこちらに関しては、都市計画決定をされております都市計画道路豊中岸部線、佐井寺片山高浜線、千里中央線とともに区域内の将来生活道路になる区画道路を場所に依じて、4メートルから6.7メートルの範囲で整備することを定めます。

二つ目は整備を行う公園及び緑地として、将来の計画人口一人当たり3平米以上かつ施行区域面積の3%以上の面積を確保することを定めます。

三つ目は、その他の公共施設として、整備を行っていく下水道について、どのように整備を行っていくかを定めます。

宅地の整備に関する項目は、施行区域周辺の土地利用及び都市計画道路の沿道地域の土地利用を考慮し、適切に区画割を行うなどの方向性を定めます。公共施設の配置及び宅地の整備に関する項目は、既に都市計画決定されている都市計画道路以外は、現時点では目指すべき市街地像を方向性として示すような形となりまして、具体的などの場所にどう整備していくかというのは、令和2年度に取得を目指しております土地区画整理事業の事業認可までに固めて決定をしております。

続きまして、前方のスクリーンにお示しをしておりますのは、都市計画を決定しようとする理由になっております。議案書に関しましては、2ページとなっております。

本地区は、吹田市の中央部、千里丘陵の南部に位置した起伏のある地形に位置しており、これまで低未利用であった土地が多く存している。近年、それらについて土地利用転換の兆しがあるが、交通網をはじめとした都市基盤が未整備であることに加え、地形により宅地の有効利用が困難となる恐れがあるなどの課題があるため、適切な土地利用の誘導が求められている。未整備である都市計画道路の整備と合わせて面的な基盤整備を行うことにより、計画的かつ良好な市街地を一体的に整備するため、本案のとおり土地区画整理事業を決定するものでございます。

続きまして、前方のスクリーンにお示ししておりますのは、今回土地区画整理事業の施行区域を定めようとするための計画図でございます。区域の面積に関しましては、先ほど申し上げました約20.8ヘクタールとなりまして、含まれる区域につきましては、佐井寺4丁目の一部。千里山高塚の一部。千里山月が丘の一部。千里山松が丘の一部。千里山西6丁目の一部。そして千里山竹園2丁目の一部というふうになっております。

続きまして、法定手続の経過についてのご報告をいたします。

近隣住民の方を含めました市民の方に向けた都市計画案の説明会を平成31年4月18日に千里山コミュニティセンターにおいて開催し、約160名の方が参加をされました。説明会においては、具体的な事業に関するご質問やご意見等があり、担当部署より回答をさせていただきました。

続きまして、都市計画法第17条に基づく縦覧につきましては、市民の方などに令和元年5月30日から6月13日まで縦覧に供し、意見を受け付けましたところ、12名の方が縦覧され、10通62件の意見書の提出がございました。

意見書の要旨とそれに対する市の考え方を全てお示ししたものを本日、議案参考資料として机上に配付させていただいております。配付が本日となり、申しわけございませんでした。また、本来であれば全てのご意見とそれに対する市の考えをこの場でご紹介すべきではありますが、案件説明の時間の関係上代表的なご意見のみご紹介をさせていただきたいと思っております。

土地区画整理事業の事業の制度に関するご意見を先ほどのレジュメの1番から15番までで15件いただいております。

まず初めに1番のご意見といたしまして、「影響が少なくなるような範囲設定はできないのか」という区域の設定についてのご意見をいただきました。市としては、都市計画道路との高低差、現道の取り付け等を考慮し、都市計画道路を中心とした良好なまちづくりを行うのに必要かつ適正な区域を設定しております。

続きまして、13番目のご意見といたしまして、「平成29年度の説明会で、国からお金を取ってくると言っていたが、国費も市民の税金である」という事業費に関するご意見をいただきました。市といたしましては、土地区画整理事業は、国庫補助金、保留地処分金、市を含む都市計画道路などの公共施設管理者からの負担金等を組み合わせ、事業費の財源として確保いたします。国においては土地区画整理事業の施行に対し国費補助による支援制度を設けていること、また国費をより多く確保すること

は地元負担を軽減し、事業の実効性を担保するものであることから、重要であると考
えております。

続きまして、この区域での区画整理事業の必要性について、16番から18番まで
の3件ご意見をいただきました。

16番のご意見では「なぜ市が区画整理を行うのか」また17番では「この事業を
道路整備事業とするべきで、区画整理事業の必要性はない」というご意見をいただき
ました。市の考えといたしまして、今回計画している地区は、丘陵地である現地の地
形特性により、現地盤の高さと都市計画道路との高低差が最大20メートル程度見込
まれることから、都市計画道路の整備のみでは既存宅地との高低差が大きくなること、
既存道路との接続が困難となること等の問題があるため、民間主体ではなく、行政主
体の土地区画整理事業により、道路等の公共施設と宅地を一体的に整備し、都市計画
道路を有効に活用した良好なまちづくりを図ろうと考えております。

続きまして、整備を予定しております都市計画道路に関連するご意見を19番から
32番まで14件いただいております。

代表しまして、22番のご意見では「都市計画道路豊中岸部線は一部未整備であり、
豊中区域は廃止されている。このような道路が必要なのか」。また23番では「千里
中央線に2本の道路接続は必要か」などのご意見でございました。そのご意見に対す
る回答といたしまして、施行区域内の佐井寺片山高浜線及び豊中岸部線は、一部区間
が長期未整備でありましたが、平成25年度に全市域の都市計画道路の見直しを行っ
た際に、重要な幹線道路として存続が決定しております。佐井寺片山高浜線につつま
しては、本事業により全線開通し、豊中岸部線につきましては、将来的に東側が整備
されて全通となる予定でございます。

続きまして、事業の計画内容に関するご意見といたしまして、33番から48番ま
での合計16件をいただいております。

34番や35番につきましては、区画整理事業の減歩率に関するご意見をいただきました。そのことに対する回答といたしまして、現時点で本事業の減歩率は決定しておりませんが、想定する本事業全体での平均減歩率は、約28%と考えています。今後、事業の認可に向けて可能な限り減歩率を下げるができるよう詳細設計を行い、決定してまいります。なお、減歩率につきましては、事業ごとの個々の事情により変動するものであり、他の事業間や同じ事業における宅地間においても単純に比較できるものではないというふうに考えております。

続きまして、38番では「雨水の上の川への集中を防ぐため十分な貯留池を配置してほしい」であったり、39番では「通過交通が集中しないように交通誘導してほしい」など事業の具体的な計画に関するご意見を複数頂戴いたしました。市といたしましては、調整池の配置、容量等について本市下水道部、河川管理者である大阪府と協議し、決定していくこと、また交通管理者である大阪府警察本部と協議し、適切な信号配置、交通規制を行い、良好な交通誘導に努めていくことなど、この後の手続であります事業認可までに詳細を関連する管理者と協議をいたしまして、決定をしていく考えでございます。

続きまして、42番や43番では、事業に関連して保障についてのご意見がございました。市といたしましては、補償費につきましては、各種基準に沿いまして、適正に対応させていただく考えとなっております。

続いて、49番から57番までのご意見9件は、この事業に対しての市の周知方法であったり、説明会についてなどのご意見でございました。

49番のご意見は「納得のいく説明がなく、個別対応もしていない」であったり、50番のご意見は「説明会の回数が少ない」などのご意見を頂戴いたしました。それらに対しまして市といたしましては、説明会につきましては、平成29年と平成31年の2回実施しており、それぞれ約50名、約160名の参加をいただいているところです。また、事業内容が複雑かつ難解であることや、地権者の皆様それぞれの

事情が異なることから、説明会とは別に、個別に説明させていただいているところがございます。今後におきましても、引き続き皆様のご理解が得られますよう、さまざまな形で積極的に情報提供や説明に努めてまいりたいと考えております。

またこれらの縦覧意見とは別に、縦覧期間終了後に「佐井寺で過去実施された区画整理に引き続き、この区画整理事業も早期に実現してほしい」というご意見や、都市計画道路や環境についてなどのご意見、合わせて2通6件のご意見を頂戴いたしました。市といたしましては、それらのご意見を参考とさせていただきたいというふうに考えております。

以上が議案第1号北部大阪都市計画土地区画整理事業（佐井寺西土地区画整理事業）の決定（吹田市決定）についてのご説明でございます。ご審議賜りまして、ご承認いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

○吉田会長 はい、事務局のほうから議案書という形で出てまいっておりますこの北部大阪都市計画土地区画整理事業の個別名称、佐井寺西土地区画整理事業というものについて、その面積、3公共施設、つまり道路、公園、緑地その他という決定内容のご説明。さらに本事業を市として決定する上での理由及び具体的な20.8ヘクタールのこの佐井寺西土地区画整理事業計画図面の説明。さらにその後の法定手続進行、具体的には4月の説明会、さらに5月から6月にかけての縦覧意見書聴取。その意見、出てきているご意見というか質問というものに対する市の考え方のご説明が終わりました。各委員におかれましては、この提起されている決定をしたいという市の要請、これでよいという答えになるかどうか、ご質問、ご意見を各委員からいただきたく思います。どなたからでも、挙手をお願いします。いかがでしょうか。

ちょっと私から質問してもよろしいですか。今回のこの図面、南千里と千里山の間に続くような形で丘陵地帯、既に計画ラインとして出てきている横筋としての豊中岸部線、この幹線道路の途中とまっているところを貫く形にしたいということと、縦筋で佐井寺片山高浜線という名称ですか。その縦のところも一部とまっていると、そこ

を通す形にし、その周辺土地についても土地利用街区構成等々配慮する土地区画整理事業、これを進めたいということのようですが、このライン豊中岸部線や佐井寺片山高浜線という幹線道路そのものは府道ですか。府の管轄、この範囲で市はどういうかわりになるんですか。

○檀野主幹 都市計画室の檀野でございます。ただいまのご質問ですが、一つは東西に走っている豊中岸部線、こちらのほうにつきましては大阪府が都市計画決定している幹線道路になります。それに対しまして、南北に縦断している佐井寺片山高浜線につきましては、吹田市のほうに都市計画の権限があるという道路になります。

○吉田会長 わかりました。ありがとうございます。

ほかいかがでしょうか。ご意見、ご質問。よろしいですか。

はい、どうぞ。

○A委員 非常に大規模な造成工事になると思うんですが、今緑地が結構残っていると思うんですけど、現状の緑地というのは何%ぐらい、開発面積に対して。将来は3%ですか、以上確保するということですが、ちょっと教えていただきたいです。今、現状は竹やぶですか。ちょっと私わからないですけど、これはなくなってしまうんですかね。

○吉田会長 現状、図面上の緑地面積というのは把握されてますか。はい、お願いします。

○野上参事 地域整備推進室の野上でございますが、現状の緑地と申しますか宅地の部分になるんですけれども、全体としましては農地・山林というのは28%ぐらいの規模でございます。ただ、これにつきましてはそれぞれの所有者が持っておられるというところでございます。

○吉田会長 質問者、いかがですか。よろしいでしょうか。

○A委員 はい、いいんですけど、どんどん吹田市は緑がなくなってきました、少しでも残すような工夫をできたら公園とかでお願いしたいなということなんです。

○吉田会長 それについてはいかがですか。

○野上参事 地域整備推進室の野上でございますが、区画整理事業ということで説明させていただいておりますけれども、公共施設ということでは緑地・公園というのを法的にも3%という基準がございます、それ以上の分を確保していくというような考え方は持っておるところでございます。

○吉田会長 はい、よろしいでしょうか、ご質問者。

○A委員 はい。あと計画道路と現状が20メートル以上ですか、起伏があるということで説明されたと思うんですけど、今、これを造成されるに当たって、切り土、盛り土ですか。それバランスとるような計画ですか。

○吉田会長 切り土……。ああ、盛り土。なるほど。

○A委員 将来、全く足りなくて、外から持ってくるということになれば非常にいろんな問題が起きそうな感じがしてましてですね。それがちょっとこの図面だけでは私、読めないんですけど、その辺ちょっと、わかる範囲で説明していただければ、ありがたいです。

○福田室長 バイパスの造成計画と思われるんですけど、この地区は丘陵地ということもありまして、切り土する土がかなりの量がございます。それが盛り土とか色々土を入れましても、やっぱり土的には外に出さないといけない量となっております。量的には、道路の配置とかそれを見ますと、かなりのボリュームの土は出さないといけないという状況です。

○A委員 できましたら、そういう排出ルートの説明なんか、ちゃんとしといたほうがいいかなと思うんですけどね。どこを走るかですね。

○吉田会長 どうですか、今のご意見。

○A委員 まだ先の話ですけどね。

○福田室長 福田です。お答えします。排出するのは、現在計画しております都市計画道路、広い道を使って今考えているのは千里中央線ということで、幹線道路、ここ

の設置路線ということで広い幹線を使いまして、新御堂を使いまして、今でしたら淀川のスーパー堤防とかその辺に向かって、土を持っていかないかのじゃないかというふうに検討しております。

○A委員　そういう計画ですね。はい、わかりました。

○吉田会長　そういうご意見があったということは、とどめておいていただければと思います。貴重なご意見だったと思います。

ほかにいかがでしょうか。ご質問、ご意見。

はい、B委員、どうぞ。

○B委員　議員のBでございます。このカラーのグラフですね。地権者の皆様への対応状況で意向状況の表がパーセンテージで示されてますけれども、賛成はまあ賛成ということですけど「理解」というのは、まだ納得はしてないけども、市側の言うことはもうわかりましたよという、そういう意味ですか。それと「協議中」との違いがちょっとわからないんですけど。「協議中」はまだわからない、もっと説明してほしいということなのか。そのあたりをちょっと教えていただけますか。

○吉田会長　はい、お願いします。

○野上参事　地域整備推進室の野上でございます。グラフのところでの賛成・理解・協議中という区分に分けさせていただいておりますけれども、「理解」ということでは、接触する中で事業に関しての一定理解したけれども、ここから先の話はどうなるんだろうなというふうなことでの、事業に対しての反対、賛成というんじゃないくて、事業は理解するけれども自分は具体的にどうなるんだというふうなところがありましたので、「理解」というふうな表現にさせていただいております。それと「協議中」につきましては、まだ具体的に事業に対してのまだ疑念というんですか、疑問のところがあるというところで「協議中」という表現をさせていただいたということで、ほぼほぼ97%の方はご理解いただいているという表現の表にさせていただいております。

以上です。

○吉田会長 はい、ご質問者、いかがですか。

○B委員 はい、それは説明をまた続けていただきまして、よろしく申し上げます。

○C委員 関連して。この中に「不明地」1というのがあるんですけど、それは今後、どう取り扱われる予定でしょうか。

○吉田会長 はい、お願いします。

○野上参事 「不明地」ということで、これは公簿上はあるんですけども、現状のほうで具体的に確認ができないというところが1件ございます。その表現をさせていただいたんですけども、ちょっとここにつきましては今後、法務局等とも協議しながら進めていきたいというふうに考えております。

以上です。

○吉田会長 これは地権者が特定できないということですか。

○野上参事 地域整備推進室の野上でございますが、お名前はわかるんですけども、具体的にどちらにお住まいであるとかいうのがわからないというところでございます。

○吉田会長 よろしいですか。

○C委員 土地はわかるんですね。土地の位置とか。土地の位置もわからないですか。

○野上参事 すみません、謄本上はあるんですけども、場所が具体的にどこだというのがちょっとわからないというところで「不明」というふうな表現をさせていただいておるところです。

○吉田会長 はい。ほかにいかがですか。

どうぞ。

○D委員 数点、伺ってまいります。二つの都市計画での佐井寺片山高浜線と大阪府豊中岸部線、それぞれの計画決定された年度をちょっと伺えますか。

○吉田会長 幹線道路の決定時期ですね。

○D委員 そうです、はい。

○山尾参事 地域整備推進室の山尾です。豊中岸部線につきましては、当初昭和34年に決定しております。また、佐井寺片山高浜線につきましては、昭和21年に都市計画決定をしております。

以上でございます。

○吉田会長 はい、ありがとうございます。

○D委員 ということはその段階では地権者の方には、こういう計画に決まりましたよということは説明をされていたかと思うんですけど、随分年度が、時間が過ぎてますので地権者が変わったりとかされているところがあるんですけども、その辺ちょっとしっかり説明をされてたのかということと、あと今回、土地区画整理事業の決定ということの審議ですけど、計画決定されたのはいつでしょうか。合わせて伺います。

○吉田会長 はい。

○福田室長 地域整備推進室の福田です。今、ご質問のことについて、計画決定と言われるのは区画整理事業のことでよろしいですか？

○D委員 そうですね、区画整理事業に関して、はい。

○福田室長 今回、ご承認いただけましたら、その後、決定手続をさせていただきます。

○吉田会長 そういうご質問でした。

○D委員 ええ、そうです。要は都市計画道路に関しては、計画決定して事業化するというプロセスがあるように認識しているんですけど、区画整理に関しては、これは今回の区画整理事業に関しては、全く初めて、要はディスクローズされたということでしょうか。だとすれば、先ほど冒頭説明されましたように、要は道路敷と残地というか、残る区画整理地区内の敷地と高低差ができる理由として、既に施行済のところができちゃっているんで、それと合わせるのにそういうことにならざるを得ないような説明がありましたけれども、当然その昭和34年なり、昭和21年の段階でそんな地形がごろごろ変わっているわけじゃないですから、要はそれぞれの地点のレベルで、

ここものすごい掘削しなあかんとかいうところであれば当然、道路敷だけの切り取った形の事業では無理だということはわかっているはずだと思うんです。もしちょっと段階的にこういうことになりますねんみたいな話が例えば、地権者に説明されてたのであればいいんですけれども、そうじゃなくて、おもむろに出てくるのであれば、なぜ事前にそういうこと、説明をされてなかったのかというあたりがすごい率直に疑問だなと思うんですけれども、そのあたりはどんな状況だったのでしょうか。

○吉田会長 はい、どうぞ。お願いします。

○福田室長 地域整備推進室、福田です。当初、昭和20年とか30年の都市計画決定の段階では、縮尺2,500分の1の図面、その上に線的なものを落とすという格好で、あまり高低差とか考慮されてはいなかった状況です。それにあたりまして、この地区についても阪急千里線がある状況の中で、その下を行くだろうということで、その位置はあったんですけど、この高さという明確な位置までは都市計画決定では見込んでませんので、そういうような状況で、どうしても段差が大きく出るところが発生します。

以上です。

○吉田会長 はい、引き続きどうぞ。

○D委員 平行線になるかもしれないですけど、その昭和21年及び昭和34年の段階ではそういうかなりアバウトなというか、ラフな計画でしたよというお話やったかと思うんですけど、当然、今に至るまでに施行、事業化して施行されている箇所もあるわけじゃないですか。当然、ここは何かこんな大工事になるなど。要は、道路敷の12メートルないし15メートルだけ買収して済む問題ではないというのは、誰がどう見てもわかる問題ですよ。要は、この段階で突然、何と言うんですか。この説明をされたというのは、本当に皆さん、認識されてなかったということですか。

○真壁次長 お答えいたします。土木部次長の真壁と申します。委員からご指摘がありましたその高低差につきまして、もともとの都市計画決定である形。いわゆる線的

な整備というのは技術的には可能かというふうに考えております。高さがかかなり高低差があっても、高い擁壁なりを施工すれば十分可能ではありますから、そういった方法も考えられないことはないかと存じますが、ただそれだと単なる通過交通を通すだけの道路整備になってしまって、道路としての整備効果というのはその部分しか生まれないということになります。我々としては、いざ施行するというふうなことを考えたときに、先ほど説明もありましたとおり、近隣との高さの整合も取りつつ道路がつくことによって、道路に面した土地についてもご利用いただけるような形をとるのがよりいいのではないかとということで、今回ご審議いただいているということだと存じます。

以上です。

○吉田会長 はい、ご質問者、いかがですか。

○D委員 まあ、おっしゃることはわかるんですけど、やっぱりちょっとその段階的に情報提供というか、利害関係者に理解を求められる必要があったのかなというふうに考えます。

あと道路敷の範囲以外に関しても区画整理の対象区域が大きく広がっているわけですが、この残地の街区計画とか。当然、都市計画道路を施行されなかった枝道への交差点とか、進入路というのは必要になるかと思うんですけど、そのあたりは今現状はどんな状況でしょうか。

○吉田会長 はい、今のご質問は。はい、お願いします。

○福田室長 地域整備推進室の福田です。今、ご指摘のところについて、都市計画道路になりまして、それを補う区画道路と思うんですけど、今現在、前に見ていただいているような基本は6メートルですけど、その道路配置をしまして、住区、街区をつくらせてもらう、このような計画をもとに大体平均28%ぐらいの減歩で、これらの道がつかれると、今見込んでいる状況です。

○吉田会長 質問者、いかがですか。

○D委員 いいですか。今の大阪学院大学さんのグラウンドのあるところ辺はちょっとまとまった用地があるので、そういう道路も整備しながら街区をつくっていくことは可能だと思うんですけども、そうじゃないところがありますよね。いわゆる区画道路と書いてらっしゃらないところは何て言うんですか。道路と高低差が全ての箇所ですと20メートルあるとは思いませんけれども、いきなり擁壁があって、そこからどうやって出入りするのかなど、そこら辺のところはそれぞれの地権者さんとは協議されて合意されている状況でしょうか。

○福田室長 街区ということで、区画道路を入れてない街区が発生している状況を見ていただいたと思うんですけど、そこについては高幅員の道路に面した土地ということもありますし、高低差がかなりありますので一戸建てとか、そういう目的じゃなくて、マンション的な要素が持てるような方々が換地されて、利用していただけたらなという今、計画でこういう大きな街区を入れてます。

先ほど、大阪学院大学さんのああいふ細かく区画道路を入れさせてもらったところについては一戸建てを望まれる方がこちらのほうにという考えで区画街路を入れている状態です。はい、以上です。

○吉田会長 はい、よろしいでしょうか。

○D委員 何て言うか、換地後の敷地というのは基本的には、全然関係なくなるということですか。普通の都市計画道路やったら、要はこれぐらい敷地があって、こう道路できますよと。残ったところで何か使ってくださいねということやと思うんですけども。一回シャッフルしちゃうということですか。

○福田室長 そうですね。区画整理事業の特徴はそういうことで、道路の部分で計画地じゃなくて、お持ちの土地、従前地と言うんですけど、従前お持ちの土地を皆さん調べまして、そのとき調べるにあたって立ち合いとかしまして、基本は原位置換地ということで今お持ちのところに帰ってきてもらうということですけど、いろいろ資産の考え方がありますので、こんな広い道で高低差があるところより、子供たちに分け

たいから、裏の細かく分かれるような土地を望む方はそちらの方へかわっていただくとか、そういう手法を使いまして、道路による分断とかそういうことは手法で一つのかたまった土地としてお返しするという考えが区画整理事業です。

○D委員 わかりました。ちょっとほかにも伺いたいんですけど、ちょっと長くなるので一回……。

○吉田会長 そうですか。いかがでしょう。ご意見、ご質問、ご遠慮なくお出しただければと思いますが。

はい、どうぞ。

○E委員 数点質問させていただきます。まず今回、長期に未整備だった計画が急遽、方針が転換されたというか、着手しようとなった直接のきっかけみたいなのがあったら教えてください。

○吉田会長 はい、いかがでしょうか。

○福田室長 地域整備推進室、福田です。吹田市としまして、この佐井寺片山高浜線、これは吹田市の中でも重要な幹線道路という位置づけで市のほうも考えておりましたけども、それを行う前に千里山の公団の建てかえとか、それに合わせて新しい道を付けないといけないとか、おおさか東線新駅ができるのにどうしてもJRの下を抜くバイパス工事ですね。重要な工事が発生しましたので、その工事を行ってきました。それともう一つ、健都へ向かう大京線からの道、この前できました岸部中千里丘線ということで、3本の道路を事業化している中で、このたびやっと3本とも完成してきましたので、次ちょっと後回しになって申し訳なかったんですけど、この道路について積極的に工事をしていく思いでご提案させていただいております。

以上です。

○吉田会長 はい、質問者どうぞ。

○E委員 2ページでしたね、低未利用地であった土地が多く存在してて、それらの中に土地利用転換の兆しがあったということが明確に理由にも載っておるんですけど、

そういうことが理由じゃないかなと思うんですね。それで実際に、とある開発事業が進もうとしていて、開発許可申請が出て、それもある程度進めてこられてましたよね。それをなぜその申請が出た時点で、これは危ないと、区画整理せなあかんと。なぜその場でならずこの開発事業者さんの行為を許してたというか、開発事業者さんも出して、許可されるんだと思ってるいろいろと進めてこられたわけですよね。そこの初期の段階でなぜ変わらなかったというのがちょっと疑問に思うんですけど、そこをご説明いただけますか。

○吉田会長 はい、お願いします。

○福田室長 地域整備推進室の福田です。佐井寺片山高浜線、現在、築造しようとしている道路ですけど、その道路についてはうちの土木部としまして、今やっているところが終わりました、次期路線ということで当方も認識はしておりました。そこに開発をされるということですので、次はその道路について私らは工事に行きますよという話で、もし開発されるのであれば、うちの予定している佐井寺片山高浜線ですね。その高さに合わせていただけるなら、うちのほうも後々工事をするのが可能という認識はしてたんですけど、開発事業者さんが出されてきた図面というのが、かなり都市計画道路との差が20メートルぐらいあるような上でマンションの計画ということでしたので、それをされたら都市計画道路自体作り切るといのはものすごく多額の費用もかかりますし、売られて買ってもらえた方にも買ったは、すぐ道路の工事がかかるのかという、そういういろんな問題点がありましたので、事業主さんのほうに区画整理のほうで、うちのほうで道路を削って換地という手法で新しい事業地をお渡ししますので、そちらに計画を変えていただけませんかという、すり合わせといえますか、ずっと協議をしておったんですけど、このたびやっとうちのほうの意向を聞いていただけるようになりましたので、この事業を進めていけるかなという感じになってます。

以上です。

○吉田会長 はい。

○E委員 その区画整理に転換した、ただの道路整備じゃなくて区画整理に転換したと思うんですけど、それはある行為が、動きがあってから最善のというか最短の皆さん、行政としての動きの中で決まったものなのか。ちょっと僕らとしたり動きが遅かったんじゃないかなという疑念も持っているんですけど、その辺はどうか。

○福田室長 佐井寺片山高浜線、今現在造ろうとしているところ、これからですけど旧市民病院の前とか、あれも街路事業でやった事業ですけど、あそこは線整備で事業を行ったんですけど、やはりあそこも丘陵地でしたので見ていただけたらわかると思うんですけど、東側に大きな擁壁ができて、西側にはへっこんだ土地という形で整備も可能ですけど、まちとしてできた場合、あれを使い勝手のいいまちという、環境のいいまちというのはちょっと私ら作る方からしてもやっぱり、こういう面整備の事業を使って、せっかくできる都市計画道路から十分まちへの効果が出るものということで、こちらもかなり丘陵地でしたので、区画整理手法を使って、せっかくつくる道路も合わせて、いいまちを作っていきたいということで区画整理のほうに切りかえた、線整備を区画整理のほうに切りかえたという現状です。

以上です。

○吉田会長 はい、どうぞ。重ねて。

○E委員 区画整理に変えたことを批判しているのではないです。その進め方として、適切な進め方だったのか。スピードとして大丈夫だったのか。今も話が出てましたけど、地権者への皆さんへの説明がきちんとできていたのかですね。2017年の12月の段階でまず一旦、住民の皆さん、地権者の皆さんから嘆願書が出てますよね。また2019年の6月にも、つい最近ですよ、嘆願書が出てます。今、配られたやつでは賛成13%、理解84%、協議中2%となっていて、この中には反対というのはいないんですけど、明らかに反対を過去されてた方々がいてるわけですよ。そういう状況に陥ってしまっていた。この計画を出されてからこの2カ月、ものすごい努力をさ

れて、地権者の皆さんとの合意形成を図ってこられたというのは十分理解しますが、少なくとも2017年からは1年半あったわけですが、その間、地権者との接触がものすごい不足をしていたように聞いてます。その辺、どのように反省してらっしゃるのかなと。もうちょっとうまい進め方があったんじゃないかなと思うんですけど、その辺はいかがでしょうか。

○福田室長 はい、地域整備推進室の福田です。進め方としまして基本的に佐井寺片山高浜線についても線整備で可能かという当初うちのほうも認識もあったんですけど、実際現地を確認しますとかなりの高低差があるということなので、このままの線整備で事業を進めたらやっぱりいいまちにならないということで、それで急遽変わったこともありますし、それに伴って地元の方への説明が大分遅れたというのは認識しております。

それと後、ここの地区ですけど、吹田では昭和の47年ですね。佐井寺地区ということで、大きな区画整理するエリアということで、ここのエリアを検討していた状態であったんです。佐井寺北地区ということで、この横のところの一つまちができてると思うんですけど、この地区を行うときにこのエリアについても区画整理のエリアの検討地として考えてた状態です。そのときはなぜここを行わなかったと言いましたら、上の川に向かう排水ですね。その排水を調査した結果、既存の排水では満管状態でここではとても山を削るような状態ではなかった状況でこのエリアはちょっと後回しといいますか、実際できるところだけ北地区、ここを先にやらせていただいて、こちらは排水なりができるような形で再度検討せないかんなかなという土地でありました。今なぜ考えられるようになったかといいますと、UR団地の建てかえに伴いまして、この下のエリアまで大きな排水管が上がってきましたので、もうこのエリアの水も若干管を伸ばすだけで流せる状況になりましたので、ここの面整備も可能な状態に今なってきたということも一つの要因です。

はい、以上です。

○吉田会長 はい、質問者。

○E委員 別の視点から質問させていただきますけど、先日、環境アセスに関する住民説明会もありまして、これも100名近くの方々が、1カ所のほうだけ私も参加させてもらいましたが、大変関心があるんだなと思わせていただきましたけど、そのときにも質問が出たのが、やっぱり自然を残してほしいという声がありました。今回、自然をばっさり切り裂いて道路を通すということになるんですけど、この70年前の計画をそのまま進めなければならない理由というのが、ちょっと見えてこないなと。70年前で言ったら、それこそSDGsという考え方なんか全くなかったわけですよ。人口が減少していくという考え方もなかったでしょうし、自動運転が進んでいくという考え方もなかったでしょうし、そうした時代の計画をなぜそのまま進めていかなければならないのか非常に疑問に思っております。先ほどの委員のやりとりの中でもありましたけど、28%ある緑地がたった3%ぐらいになってしまうということですよ。民間の土地だから、それはどうなるかわからないので公の土地に変えて3%を残すだけでもありがたいということも言えるかもしれませんが、民間の土地自体を市のほうで保護をして、緑化公園とか自然農園とかそんな形で保護するということが可能なのではないかなと。ちょっと道路を変えていくということもできるでしょうし、道路がもしこれから自動車の数がまだ、今回の計画の前提となる道路の交通量の数字が平成17年の数字でしたよね。これからまた交通量調査というか、シミュレーションをして通る台数を決めていくということがあると聞いてます。その説明会のおっしゃっていたと思うんですけど、そういう状況において、環境を潰すような道路をつくるということに賛成せえと言われてもなかなかしづらいですね。それで環境アセスの結果も今年度中にやって、来年の4月に結果が出るということで、今の状況で環境を潰すような道路を認めてくれと言われても、なかなか認めづらい。この計画が大事だということはわかりますけど、例えば、環境アセスの結果を見てから判断してほしいとか言われるんやったらまだわかるんですけど、それもかなわない

ということですので、その環境アセスの結果を待ってから、この都市計画審議会に諮ることができるのかということと、民間のですけど自然を切り裂いてでも道路をつくることの意義について。この2点、ご説明いただけますでしょうか。

○吉田会長 はい、お願いできますか。

○山尾参事 地域整備推進室の山尾です。すみません、2点いただきましたけど、二つ目の道路の意義について、ご説明させていただきます。

委員おっしゃいますように都市計画道路につきましては、決定してから50年以上たっておるわけですがけれども、平成25年にこの都市計画道路、未整備ということで大阪府下で30年以上も都市計画道路を計画決定されているにもかかわらず、放置された道路の見直しがございました。その中で、吹田市の都市計画道路につきましても佐井寺片山高浜線、大阪府の道路につきましても、豊中岸部線も存続、廃止の議論がございまして、ご存じかと思えますけれども、豊中岸部線の春日から新御堂筋から豊中方面の部分が廃止になりました。そういった25年にいろんな側面で検討した結果、何十年前の都市計画道路のやっぱり存在、これは置いておかないといけないということで。そもそも都市計画道路今、委員がおっしゃいます車の交通量の観点からそういったご質問かと思うんですけども、その都市計画道路につきましては、人や、車を通す以外にこれができるときには、何かあったときの緊急の交通路になったりですね。あと災害、地震等になりますと、都市計画道路によって延焼の防止ができるとか、あと都市計画道路の下には大きなライフラインを置くことができるということで、これは都市計画として骨格の道路になるわけですから、今おっしゃいますように確かに緑の自然が破壊されるということでございますけれども、そういった意味からでも都市計画道路、一定検討された存続というのを尊重していくのが都市計画道路、安易にその25年から今6年たっているんですけども、6年後に大きな社会情勢の変化とか、そういうことがあれば都市計画道路の何らかの存続の議論になってもいいかと思うんですけども、今別に廃止の大きな社会的な、そういう背景もございませんので、

25年の都市計画での存続についての意見は尊重してやっていきたいと思っております。以上です。

○吉田会長 はい、重ねて、どうぞ。

○松木土木部長 土木部長の松本です。今おっしゃっているとおり、今現在のところについては、民間がお持ちの山林、竹やぶ中心のところが多数ございます。それはおっしゃるとおりです。ただ、同じような時期に昭和33年ですけれども、豊中と吹田市にまたがる千里丘陵、1,160ヘクタール、膨大な敷地の山林がございました。その千里丘陵のニュータウン計画というのが昭和33年に行われました。その後、千里丘陵の起伏を生かしながらの高規格道路、それから高質な公園、その他いろいろな社会公共施設をつくりながら、現在の姿に豊中と吹田のニュータウンができ、今現在、社会状況の中で非常に宅地開発も進む中での高質なまちが豊中、吹田両方に維持されたということについては皆さん、ご存じのとおりだと思います。我々としては、ミニ開発的な、スプロール的な開発をこのまま置いておくと、都市計画に「・・・たら」ということはないんですけども、昭和33年当時、そういう計画がもしなかったとしたら、果たして千里丘陵はどのような開発の圧力の中で、まちになっていたかを考えますと非常に今、委員がおっしゃるとおり遅い判断になったかもしれませんけれども、都市計画道路をつくと同時に山林が現在の山のところではありますけれども、良好なまちづくりというのを形成するためにしっかりと市の責任において、地権者の意見を今後もしっかり十分お聞きしながら、換地等の作業を進めていくということで今後の区画整理の決定を、具体的な、法的な背景をもとにしっかりと責任のある交渉、協議を地権者の方としていくと。そういうことが我々の責務だと考えておりまして、そのような形で今回、ご提案させていただいた次第です。

以上です。

○吉田会長 はい。

○野上参事 地域整備推進室の野上でございますが、アセスが終わってから計画決定すればいいのではないかということのご質問ですけれど、都市計画決定をしますのは、あくまでこの区域で区画整理事業をやっていこうというところで、その具体的な中身につきましては、今後の事業認可を図っていく上でということになってこようかと思えます。都市計画道路につきましては、もう既に都市計画決定されておるというところで、この二つの路線をつくっていくという中に手法として区画整理事業を入れていこうと。それが面積的に20ヘクタールを超えているということで、今の吹田市の環境まちづくり影響評価条例の規定の中でいきますと、5ヘクタールを超えるものについてはアセスの対象になりますということで、その中にも、手続の中にも提案書の提出というのが都市計画決定をする項目につきましては、縦覧までに提出をなささいという規定がございますので、それに基づいて進めていっておると。アセスにつきましては、あくまで事業者、今回市のほうが事業者になりますけれども、事業者の計画に対しまして、環境の保全及び良好な環境の創造のために、効果的な取り組みを講じることを促進することで持続的なまちづくりができるというのを推進することを目的としてアセス、効果的なアセスになっておるといふところになります。ですので都市計画決定と並行するような形にはなるんですけども、やはり事業認可を取るまでの間にどういうふうな事業形態になっていく、整備形態になってくるかといふところになりますので、そこで今、並行して進めておるといふところなんです。

以上です。

○吉田会長 はい。質問者、よろしいでしょうか。

○E委員 はい。

○吉田会長 ほかにご質問、ご意見。はい、F委員、どうぞ。

○F委員 やっぱり、この地区というのは本当に吹田市内、残された、ほとんどが面整備、旧の村以外はほとんど整備が済んできて、本当に残された区域で、ようやく手をつけてくれはるのかなといふふうな目で見てまして。今、ちょっといろいろやりと

りの中で、私自身もちよっと遅かったかなという気もしてたんですけど、ちょうど民間開発というふうなあれもあって、もう限界のところまで来ているんじゃないかなというふうに思っています。このまま放っておけば、恐らくスプロール現象で計画決定が済んでいる都市計画街路との宅地との取りつけとか、そういう問題が必ず出てくるだろうと思いますし、ちょうどええ意味で小さいエリアですけども面整備と街路事業をセットすることによって、そういうことも解消できるだろうと思いますし、いろいろやっぱり丘陵地なので、区域内のところがどういうふうになるか、ちょっと心配ですけども、先ほど野上さんからの話もありましたけども、アセスの問題とかいろいろあると思うんですけども、それはまあ事業認可までにしっかりと地権者も含めて説明をしていただくと。縦覧の意見書なども割と説明不足やという話もありますので、その辺を十分理解していただきながら、一番心配する区域内にお住まいの方、取りつけの問題とか道路ができたなら騒音の問題とか、それぞれあるかと思うので事業認可までにしっかりとクリアしてもらいたいなど。きょうは都市計画審議会ということで、都市計画決定ということで区域と面積を決めるというふうなのが本来のきょうの審議会なので、そこは私はもう一日も早くやっぱり都市計画を打っていただいて、事業認可に進んでいただきたいなという思いになっています。

それと確認ですけど、ここ用途地域は今どういう状況になっているのか。また、大きな宅地を張りつけるということで、用途をいろいろ変更しはるというようなことは考えておられるのかどうかということです。

○吉田会長 はい、ご意見プラスご質問ですが、用途。はい、どうぞ。

○檀野主幹 都市計画室の檀野でございます。こちらのほう用途地域は複数になっているんですけども、まず今回の区画整理事業の都市計画決定に際して、用途変更を今の現段階で触っていかうということではございません。ただし、周辺は中高層の住宅地域ですけども、都市計画道路に沿いましては路線用途として、こちらのほうが第2種住居地域で、南北のほうの佐井寺片山高浜線のほうは第1種住居地域というこ

とで、路線に向けては少し緩いといいますか、商業であったり事業所なんかを取り込めるような用途の設定が既にされているところになります。ですので、都市計画道路と合わせて、路線用途も既に決定されているということで、こちらのほうの町並みとしては、2種住居、1種住居、周辺地の中高層を組み合わせた住宅地としての町並みというのを想定しております。

○吉田会長 はい、ご質問者、いかがですか。

○F委員 用途によっては、将来の計画人口が変わってくるのかなということで、計画人口そのもの自体によっては先ほど、いろいろ緑の議論になってたと思うんですけども、ここの法定図書の中で言うたら、将来人口の一人当たり3平方メートル以上、かつ施行区域面積の3%。3%は20. 何ぼ掛ける何%なんやけど、将来人口は計画人口に変わってくるので、その分によってはかなり緑の張りつけも変わってくるやろうと思います。吹田市は、緑の育成に関する条例、そんなのがありますよね。緑の条例がありますよね。それに対する17%、30%かな。その辺のあれをやっぱりしっかりとかぶせていただきたいなというふうに。これは事業認可の中でしっかりとやっていたらありがたいんですけども、その辺をお願いしたいと思います。しっかりと計画人口を知っていただいて、緑がどのぐらいになるかというのはしっかりと示していただきたいと思います。

それと減歩率ですけど、かなり減歩のことを心配されると思うんですけども、佐井寺の東北南の減歩率といたらどれぐらいになっているんですか。ちょっと参考までに教えてもらえますか。

○吉田会長 わかります。

○福田室長 地域整備推進室の福田です。佐井寺北、佐井寺東、南の減歩率25程度で納めております。ここについては、28という数字が出てますので、若干公共減歩がきつのかなということで、それを緩くするための方法は事業認可に向けて、ちょっ

と事業手法をいろいろ考えていかないといけないかなと思って、同じ25%程度に持っていけるようにこれから考えさせていただきます。

○吉田会長 はい、重ねて。

○F委員 少しでも減歩率を下げてくださいと手法とかいうことやね。余り下げ過ぎたら、良好なまちづくりに近づけるかどうかという減歩率って、すごく保留地の問題も出てきますからやっぱり高くてもいかんし、低過ぎて、すばらしいまちになったかというのは疑問な部分もありますから、それをしっかり吟味していただいて、地権者の負担に余りならないような形で進めていただければありがたいというふうに思います。

以上です。

○吉田会長 はい、そういうご意見、受けとめさせていただきたいと思います。ありがとうございました。

ほかにご意見、ご質問、いかがでしょうか。

はい、どうぞ。G委員。

○G委員 いろいろとおっしゃっているので、かぶる内容もあるんですけど、一つは今回、区域の設定ではあるんですが、その中で地権者の皆さんの意向がどうなっているのかというのは非常に大事かと思しますので、改めて確認をさせていただきます。地権者の意向状況で「理解」84%、この事業の内容については理解はしたが、自分の土地は今後どうなっていくのかということで、そのことに関心を持っておられるという方ですが、理解というか納得をされていると。事業について納得をされているというふうなことでもいいのかどうか、その点をまず確認させていただきたいと思います。

○吉田会長 はい。対応状況についてのご質問ですが、納得と理解。

○福田室長 地域整備推進室の福田です。区域の設定をする中で現在、お住まいのお宅とかその辺の方々が高低差によって、移転にかかるとか、そういう方も地区内に取り込んでおります。その方については、現在のお住まいの状況を減歩とかで、同じ様な生活ができなくなるとか、そういうことが無いように考えていきますので、またそ

の移転のための補償金とかしっかりと国の基準がありますので、その基準を説明しながら、今の生活がそのままできるように事業としては考えていきますので、これからその辺を十分ご説明しながら進めてまいりたいと思います。

以上です。

○吉田会長 先ほどのB委員とのやりとり、重ねて納得、必ずしも地権者にしていただいてないのではないかというご質問ですけど、これはやっぱり都市計画審議会で我々がこれにゴーサインをしてから、なお詰めていかなければいけない、そういう問題だと私は受けとめています。はい、重ねてどうぞ。

○G委員 自分自身がこのまま住めるのかどうかとか、そういうご心配があるということで、いろいろとそういう話を今後していくということですが、先ほどの別の委員の方もおっしゃったように、説明が十分でないという声があったものですから、その中でこの都市計画審議会で決定をしていけば、今後、府の事業認可、それから地権者の皆さんがつくられる審議会でそれぞれどなたがどこに換地していくかという話がずっと進んでいくことになりますので、そのスタートラインとしては皆さん方が理解というか納得を十分された上で進んでいただきたいというのが私自身の思いです。

それともう一点ですが、これは先ほど2ページのところで、この開発、区画整理についての理由ということをご説明になりました。一方で、環境影響評価のほうの手続が進んでおりまして、その中ではこの開発に関しては、どのように考えておられるかという市の姿勢が少し書いてあります。ここで「本事業のような土地区画整理事業の実施は、民間投資のポテンシャルを有効に活用しつつ、一体的整備の中で沿道にふさわしい健全な土地利用を促進し、良好な沿道開発を誘導することが可能になるとともに計画地内の未利用地についても成形な土地を生み出し、有効活用を図られるということが期待できる」というふうなご説明があります。これは区画整理はある意味、そういうものだろうというふうに思うわけですが、先ほども用途地域の話がありました。例えば、第2種の住居専用地域であれば、1万平米以下の商業施設もつ

くれるとか、今の町並みと大きく変わるということを前提として、この区画整理が行われていきますよね。沿道の道路だけじゃなくて、道路だけだったらそういうことは可能だったとしても、実際には接道してないから難しいなということで開発できないんだけど、この区画整理をするということによって、大きくまちのあり方というのが変わっていくということについて、市としてのこのまちの考え方と言うんですか、その点については余り語られてこなかったように思うんです。もちろん市が買い取って全部市が開発するというわけではないので、こうしますというふうに明確なものがないのかもしれませんが、その点についてのお考えというのを余り聞いていないので、ぜひお聞かせいただきたいと思います。

○吉田会長　どなたにご説明いただくべきなのか、大きな問題かもしれませんが。いかがですか、見通しというか、この地域の変化のありよう。

はい、どうぞ。

○武田室長　都市計画室の武田でございます。ど真ん中の答えは、ちょっと持ってないかもしれませんが市のまちづくりのあり方をご説明させていただきたいと思います。先ほど、用途地域のご質問にもありましたけれども、まちを構成するハードをどうするか、高さをどうするか、建築は何がつかれるかというようなことを並べている、大きな道具というか、ルールに用途地域がございます。用途地域を先ほどご説明したように住居系の用途地域の中に、住居ではあるけども小規模のお店であったり、事業ができるというようなところをこの都市計画道路の沿道に既に定めています。

用途地域というのは、先生方に僭越ではございますけれども、将来のまちづくりを示す意味合いのものと、現状の追認といえますか、現状を何とか。例えば、ご商売されたり、工業などをされているのを生かしつつ誘導していくというふうに将来と現状と両方を示しているものと考えております。こちらの地域につきましては、本来市の方向性というのは総合計画でありましたり、マスタープランというところに理念的なもの、地域性のことも含めて文字ではあらわしております。けれども、今ご説明させ

ていただきます用途地域で言いますと、その将来の姿を、先ほど道路で説明のありました昭和20年、30年、それ以降にも用途地域を指定し、いろいろルールそのものも各論の細かい部分はどんどん変わって追加されてきております。そのたびにこの地域については先ほどご説明したような、住居専用地域というところと道路の沿道を示しております、繰り返しになりますけど、そういうまちづくりを示しております。

そこに先ほど、環境の問題でありますとか、このいろいろ福祉の問題、学校の問題とかそういったことをこのまちづくりのルール、都市計画だけではなかなか誘導し切れない部分もあるとは存じますけれども、現在、吹田市が示している考え方の一つのルールとしまして、用途地域の考え方をご説明させていただきました。すみません、ちょっと十分ではないかもしれませんが、そういったまちづくりをしていきたいというふうに考えております。

以上です。

○吉田会長 はい、ありがとうございます。重ねて、ご質問があれば。

○G委員 ちょっと聞き方も申し訳なかったんですけどね。市が全て土地を持っているわけではないので、市がどうするということを言えないというのは当然、理解はするんですが、これから人口が減っていく。吹田市も同じようにいずれはピークを迎えて減っていく。緑をどうするのか、あるいは災害対応をどうするのか。さまざまな観点からメリットもあるだろうし、そんなに全体的に開発する必要があるのかなというふうに私自身は個人的に思うところではあるんですけども、その点を市としての方向性というのがもう少し見えた中で本当は議論したかったなというふうな思いです。

はい。

○吉田会長 はい、ご意見をいただきました。

ほかにいかがでしょうか。D委員、さっき積み残しがあるとおっしゃった。

○D委員 すみません。宅地と新設道路、高低差がマックス20メートルあるという説明だったんですけど、今区域内に入ってないですけど、大阪学院大学さんの野球場

の道路を挟んで、対面側に80戸ぐらいの宅地の開発事業をされていると思うんですが、あそこは区域に入っていないわけですが、要は新しくできる道路との接続はなしのような図面になっていまして、現状よりも大きな擁壁の工事ができる企画があるようにも思えないんですけれども、そのあたりどんなになっているのか伺えますでしょうか。

○吉田会長 どなたか、今のご質問。

○福田室長 地域整備推進室の福田です。ちょっと図面のほうをお見せさせていただきます。今ご指摘の道路、このエリアになってます。このエリアにつきましては先行買収されている開発業者さんがおられたんですけど、ちょうどうちのこれから予定して造ろうとする土地、道路の高さに全部合わせていただいて、それに接道するような道と自分で開発用の道を引っぱってきてまして、こういう区画道路と青で塗らせてもらっているのは調整池で自分のところで造ってはるんです。それとあと公園ですね。自分とこの開発で減歩で38%ぐらい道路とか公園に提供して、この開発をされたということなんです。エリアで整備してもいいと思うんですけど、先行して事業に影響のないところでされるということですので、事業から外させてもらって、開発してもらったという状況です。

○吉田会長 よろしいですか。はい。

○D委員 用途地内に取りつけ道路を設置されるということですね。

○福田室長 そうです。都市計画道路のところについて、都市計画道路に合わせた高さで持ってくるということです。

○D委員 それはわかりました。

最後にもう一つ。この意見の中で現状の地権者さんの事業に関して、開発許可にあつれきがあるような記載がありますけれども。これすみません、土地区画整理事業地、現状は指定しようとする地域内であっても現在は建築行為に関しては、特に都市計画法の53条許可はなしで建築は可能な状況ですよ。

○田中主査 都市計画室の田中でございます。今現状、都市計画法の53条の規制がかかる場所に関しましては、都市計画道路の都市計画決定がされている区域のみが53条の規制がかかる区域でございます。この土地区画整理事業の計画区域は本日も審議されまして、ご承認をいただきましてから、告示をされましたら、それ以降また53条の規制がかかる状況でございます。

○D委員 ということであれば、別に、施行というか事業決定した土地でも53条の許可申請が出れば、要件を満たせばそれで許可されて、それで建築していただくことは可能なんかなと思うんですけども、その辺どういった状況なのか、ございますでしょうか。

○吉田会長 D委員、すみません。先ほど、資料で出てきた市民意見と市の考え方という参考資料、これの何ページを問題にされておられます。1ページのどれかですか。

○D委員 2ページの15ですね。

○吉田会長 15。この都市計画法の53条の許可制度枠組みとの関係を確認したいというふうな、はい。

○田中主査 都市計画室の田中でございます。こちら15番のほうで、ご意見をいただいている内容の許可といいますのは、開発行為の許可ということの許可行為でございます。53条の許可ではございません。

○D委員 すみません、都市計画区域内での開発行為の許可は、要は都市計画法上はされないということでしょうか。すみません、無学で恐縮ですけど。

○吉田会長 どういうことだ。

○D委員 すみません、市民意見はとりあえず横に置いておいて結構ですけども、要は都市計画区域内での開発行為の許可というのは基本的に法律上、できないという認識でよろしいでしょうか。

○吉田会長 今回の赤い区域内の地権者が個別に。その可能性というのはどういう構造になっているんですか。

○檀野主幹 都市計画室の檀野でございます。今、ご指摘いただきました都市計画法の許可についてですけれども、大きく今議論が出ている中では二つ議論が出ているのかなと思います。一つは、大規模な開発行為をやるときの、都市計画法29条の開発許可の話と、あとは都市計画施設に当たり、今回のような区画整理事業のエリアの中で建物を建てる場合にかかる都市計画法の53条の許可、この二つの話が議論の的になるかなというふうに考えております。現段階では区画整理のエリアとしか決定されてませんので、先ほどの説明があったように都市計画道路内の中のエリアで建物を建てる時には、都市計画法の53条の許可が要ということになります。

本審議会で諮問させていただいています区画整理の都市計画決定がなされましたら、エリアの中でも同様に都市計画法の53条の許可がかかってくるということになります。こういったときに区画整理の決定がされた後に建物の計画があったときには、その建物の計画はどうなるんだということがご質問の趣旨かなと思うんですけれども、基本的には許可申請を出していただく形になります。許可基準を満たせば、通常であれば許可基準を満たす建物として許可がおりて、建築行為に入れるということになりますが、事業の進捗ぐあいによって当然、許可基準を満たした上で事業に支障があるかどうかという行政のチェックも入りますので、その段階で協議させていただいて調整させていただくという形になるかなと思っております。

さらに一歩進みまして、今回の都市計画決定が終わった後、事業の流れとしては事業認可の手続というのに移ってまいります。事業認可の手続に移りますと、今度はさらに厳しい区画整理法の76条の許可という形で、要は原則的には許可をおろさないというような、事業が執行される段階に来ているので、原則的に許可をおろさないというような手続になりますので。そういった段階的に厳しくなって、勝手にというか、自由に建築行為ができないという状況がこれから進んでいくというような状況になっていくということでございます。

○吉田会長 はい。よろしいでしょうか。

○D委員 よろしいですか。すみません。先ほど申しあげました都市計画法の29条の許可、もしくは吹田市条例上の開発許可。それぞれについては、要は都市計画区域内であることを理由に拒むことはできないという認識でよろしいですか。

○吉田会長 拒むことができない……。

○C委員 計画区域ってかなり広い概念です。都市計画決定された区域ということですから、本来は。

○D委員 すみません、53条の要件を満たせば、それは許可を出すよという話だったんですけど、先ほど申しあげましたように、いわゆる開発許可が必要な規模を伴う建築行為の場合ですね。そういった場合、だからここにこういう計画がある、やりたいということで規模によってそれが都市計画法の29条なのか、吹田市条例なのかと分かれるかと思うんですけれども、そういった場合はどういう扱いになるかについて、ちょっとお伺いできますでしょうか。

○吉田会長 どなたか対応いただけます。僕もよくご質問の趣旨、把握し切れないうところがあるんですけど。15番のご意見は別としてということですが。

○D委員 関連しているんですけど、はい。

○檀野主幹 都市計画室の檀野でございます。今のご質問ですが、区画整理事業が仮に決定した場合に、都市計画法の29条の開発許可が出された場合ですけれども、申請するのは自由にされるという形になるかなと思うんですけれども、結局同じ都市計画法の中でのそごが起るかどうか、バッティングが起るかどうかという話になりますので、結果として許可ができないという状況に陥る可能性があるかなというふうに考えております。同じ都市計画法を使った区画整理事業を進めようとしている行為と仮にそれとは全然逆行する調整がつかない開発許可を出された場合に、調整がつかないのであればそもそも都市計画決定したこと自体が実行できないということになりますので、その許可をおろすかどうかと言われると、そこでの調整事が当然出てき

て、結果として許可をおろせないという事態になる可能性があるかなというふうに今、考えております。

以上でございます。

○吉田会長 はい、よろしいでしょうか。

○D委員 規模と関係なしに個別の案件次第だという認識でよろしいですか。

○吉田会長 個別の案件……。まあ、そういうことでしょうね。私の理解では、引き取って恐縮ですけど、個別の地権者がその土地について、現に住んでいるかいないかにかかわらず、どう処分したいか、当然意向をお持ちになるわけですよ。ですが、この計画がどう進むかというその過程で地権者として、こうしたいけれども可能性はいかにというお尋ねを出していただいて、現段階ではその意向に則した処分は可能です。ですが、これから半年たってここまで詰められると、先ほどちらっと出てきましたように区画整合法段階まで入ってきている限りは、出されてももうだめになる可能性がありますというふうに、それぞれのご意向とすり合わせしながら、お答えしていくしかない状況かと思えます。

だから先ほどから出ているように個別の地権者が何となく、大枠はわかったけれども納得し切れてないというのは当然残って、残らざるを得ない、いわば事業枠組みだということ。ただ、もちろんそれぞれの地権者のご意向に則して市としては、こういう枠組みで審議会が良となった以上は、この期間までだったらこういう処分申請可能、あるいは許可申請可能、認可申請可能というのは出てきますが、ここからはもうだめですみたいな形で詰めていっていただいて、処理していただくしかならうと。その限りで何かよくわからんということかもしれないけど、わからんところはどんどん聞いてくださいと。その都度、その都度、個別のご意向に則して、その位置との関係、大きさとの関係等々で対応はちゃんとさせていただきますというのが、市が基本的に行い得ることだというふうに受けとめていただければと思います。

○D委員 はい、わかりました。

○吉田会長 はい、補足をぜひ。

○檀野主幹 都市計画室の檀野でございます。先ほどの都市計画法29条の許可の話ですけれども、実際に許可をするに当たって、同じ都市計画法の中でまた32条がございます。管理者であったり関係機関との協議を整えてから実際の開発許可に行きなさいというスキームになっていますので、まず32条の協議の中で、協議が整わないということだとまってしまうということになるかと思っております。

○吉田会長 よろしいですか。

○D委員 ちょっと最後に。こういった事案はどうしても、すごい時間がかかる。規制はされるけれども何かちょっと手続も処理されないから使うことができないという事例もあるかと思っておりますので、都市計画法にかかると、吹田市条例にかかるところとまた扱いも違うでしょうし、ちょっと個別事案に、要は事業者、地権者さんのそういう問い合わせであるとか、それがあればしっかりとご納得いただけるように説明いただけるようにお願いしておきます。

○吉田会長 はい、ご要望はいただきました。

○F委員 すみません、今の話でね。区画整理の計画決定区域内に開発が出る場合ね、区画形質の変更は開発工事じゃないですか。かかるんですかね、それ。それと29条、3,000平方メートル以上の開発でね、公共空地提供せなあきませんやんか。それとの関係はどういうふうになるかなって、ちょっと教えていただきたいのですが。こんな話、事業認可でいいんですけどね。

○吉田会長 仮定の話かもしれませんが。すぐ答弁できます。はい。

○船木次長 都市計画部次長、船木でございます。吹田市で協議を行うすまいる条例というのがございまして、すまいる条例の中では「都市計画との整合」というような項目がございます。当然、申請が出された段階では都市計画との整合が図られているのかという審査に入りますので、仮に先ほどの外した区域のように民間がやる事業が都市計画の事業と全く整合のとれたものということであれば、先ほど言いましたよう

に公共施設の管理者としても、民間でやってもらうということはあるのではないかと思いますけども、吹田市の都市計画で考えている事業と整合性がとれないという場合には許可はおりないというふうなことになると思います。

○吉田会長 ということで、よろしいですか。はい。

重ねて、はい、どうぞ。

○E委員 時間もあれですので、簡単に。この質問意見書の中の38番でも触れておられますし、環境アセスの説明会のときもご発言があったんですけど、雨水排水の下流への心配をされている声がありました。調整池をつくるということにはなっておりますけれども、どれぐらいの容量をまず想定されているのかと、実際つくるとしたら、どこにつくるのか。道路の下なのかとか、その辺を教えてください。

○吉田会長 もう検討されてますか。はい。

○福田室長 地域整備推進室の福田です。エリア的にはここは高川の排水区と上の川の排水区という二つの排水区に分かれています。その中で、こちらのこの位置から上の川の流れる最下流、下部のほうになるんですけど、ここについても調整池を設ける計画をしております。こちらに高川に流れるほうの最下流のところについても調整池を設ける計画をしております。

容量的には、20ヘクタールの水を両方振り分けになるんですけど、これだけの流出係数、雨水の流れ方がふえた分、20ヘクタール分について、ため込む容量を持った調整池をつくる計画にしております。

以上です。

○吉田会長 はい、ということでよろしいですか。

○E委員 あと費用負担について、費用負担の国庫補助金とか保留地処分金、また市を含む都市計画道路などの公共施設管理者からの負担金等を組み合わせてということになっていますけども、府道が含まれていますので大阪府さんにもそれ相応の負担をお願いする予定があるのかどうか教えてください。

○吉田会長 はい、お願いします。

○福田室長 地域整備推進室の福田です。現在、府道豊中岸部線は区画整理事業の中で整備するということですので、大阪府さんのほうにも何らかの負担をしていただけるよう協議を進めているところでございます。

○吉田会長 はい、確認はできたと思います。いかがですか、ほかに。

○E委員 最後にですけど、説明会におきましても地権者の合意がなくても計画を策定し、建築物等の移転を行い事業を執行することは可能だというようなご説明をされて、強制的な土地収用もあるんですよということのご発言があったと聞いております。

○吉田会長 何番ですか。

○E委員 7、8、9のところに出ています。2ページです、はい。実際にそういう発言があったということで、地権者の皆様から頭ごなしじゃないかというような説明、批判もありました。過去、ほかの佐井寺とかもありますけども、その土地区画整理の中において、強制的なそういう土地収用が実際にあったのかどうかを教えてくださいますか。

○福田室長 地域整備推進室の福田です。区画整理事業の場合、都市計画決定を打たれまして、次に事業認可というのを大阪府さんに認可をいただくんですけども、それをいただきまして、その後、仮換地指定ということで、皆さんの土地がいろいろな場所が変わっていく状況になります。そういう状況の中でもともと持たれた土地以外のところに換地されますので、もともと持たれているところに工作物とか残ったままの状況で置いていかれて、そこについてどけてくださいと、事業でお願いしてもどけられなかったところとかは強制代執行という言い方になるんですけど、事業で行ったことは過去にあります。

○吉田会長 はい、どうぞ。

○E委員 お住まいについては、しっかりとご納得いただいて移動していただいたということでよろしいですか。

○福田室長 住まいについては、当然今お住まいで生活されている、それについてきっちりとした同じような生活できるだけの補償なりさせていただいて、そういうことで強制的に動かすとか、そういうことはないです。

○吉田会長 はい。

○E委員 最後、意見ですけど、こうやって私自身もかかわらせていただいているこの計画で、この決まったことによって、そういう強制的なことが市民の方に及ぶということがあると僕はものすごく悲しいですし、責任がとれないですので、絶対にそういうことがないように地権者の皆さんとよく話し合っていたいただきたいなということを最後申し上げておきます。よろしくお願いします。

○吉田会長 はい、ご意見をいただきました。

そうしましたら、ちょっと確認させてください。諮問を受けておりますのは議案書1ページに出ておりますこの佐井寺西の長期未整備であった20.8ヘクタールにつきまして、幹線道路の豊中岸部線、横方向。また縦方向の佐井寺片山高浜線というところ、これをこの地域に貫通させると。合わせて、その周辺地域、20.8ヘクタールについて土地区画整理事業を設定する。

具体的にこの道路に関連して、そこに書かれておりますように土地利用街区構成等をしっかり考慮して、基本は6メートルというご説明でしたが、法定枠組みとしては4から6.7の区画道路、これを有機的に配置すると。既存の道路をしっかりと活用しながらそれをやっていきたいと。歩行者動線確保、これもしっかりと確保するということが打ち込まれています。道路以外について、公園緑地について先ほどご指摘のありましたようにこの地域について、1種住居、2種住居、中高層等々が可能になる地域が入るわけで、その限りで将来計画一人当たり3平米というようなもの、法定数値ですね。さらに区画面積3%以上と、文字どおり法定は3%あればいいということでしょうが、先ほどのやりとりで緑をできるだけ残すことを考えれば、しかるべく以上

を追及してほしいという要望も受けました。これを確保するように努めると市としては打ち出しています。

その他について、先ほどやりとりがありましたように、千里山等のこのUR等の建てかえ等を機にここら辺の雨水排水等々も可能になってきているということで公共施設対応できると。その他宅地整備について、黒ポチ二つ打ち出されています。こういう形で市として、土地区画整理事業を決定したい。理由は先ほどの繰り返しですが、2ページに出てますように、学院大のグラウンド西側のところで現に開発が始まったと。その限りで市が考えているものに整合するような要請をして、そこは今回、赤線から外す形に今なっている。しかし赤線の範囲内はしっかりとこういう計画にのっけて開発をしっかりと市民のためにさせたいと、こういう兆しがあったことを契機に、このタイミングでこういう形の面的整備をしっかりとここにかけていきたいということなのだというご説明でした。

ということで審議会として、これを是とするということで答申、諮問に対して答えたくも思うのですが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」という声あり)

○吉田会長 はい、どうぞ。重ねて、ご要望ですか。

○G委員 了承するというところにプラスして、これから事業を進めていくに当たって、地権者の皆様のご納得をきちんと得るように市として、きちんとした対応を求めるということをもし附帯意見としてつけることができるのであれば、そうしていただきたいというふうに要望いたします。

○吉田会長 この間のやりとりでそれは十分市に伝わっているかとは思いますが、さらに重ねて実は近隣の皆さん、つまり近隣外の方々に対してもこの事業が進むことになれば、先ほどからご指摘があったように盛り土搬出を含めて、さまざまなご影響、ご負担、あるいはご迷惑をおかけすることにもなるわけで、地権者個別のご納得いくような形でのやりとりを先ほど段階的というような法的制度枠組みも含めて

て、丁寧にご説明申し上げて、ご負担のできるだけないように進めていくということは市当局は受けとめておられるというふうに私は思いますし、そういう意見が強かったと、どこかに記入を私としても要請しときたく思います。プラス重ねて、重ねてで区域外についても、そういうお声があったと受けとめいただいて、記述していただき、ご対応いただきたく思います。

書き込まなくてもよろしいかと思うんですけど、よろしいですか。そういう議事録は残るはずです。

○G委員 はい。

○吉田会長 決議とかというのもやや仰々しくなるのですが、審議会としてはそういう意見をもって取りまとめられたということで議事録は残るはずです。

よろしいでしょうか。

○武田室長 はい。審議会として、議事にしっかり残します。

○吉田会長 書いておくということです。審議会としてはこれを了としたと、市の決定になることについて、皆さん、ご了承くださったということで処理させていただければと思います。よろしいでしょうか。

はい、ご協力ありがとうございました。そうしましたら、恐縮ですが傍聴の方々のご退室を願いたく思います。あと事務的なやりとりが若干審議会として残っております。どうもご苦労さま。

そうしましたら審議会として、この1号案件についてご了承いただいたと、可決されたということで、あと事務からのご連絡があらうかと思えます。お願いします。

○事務局 長時間のご審議、ありがとうございました。

今年度の次回以降の審議会の開催予定につきまして、ご連絡をさせていただきます。第2回は11月中旬を予定しております。また第3回は令和2年3月下旬を予定しております。いずれも午後2時からを予定しておりますが、詳細につきましてはまたご案内を事務局からお送りさせていただきますので、皆様、お忙しいところ大変恐れ入

りますが、ご予定をよろしく願いいたします。日程につきましては、決まり次第、早目にご通知を差し上げます。どうぞよろしく願いいたします。

以上です。

○吉田会長 はい、ありがとうございました。

本日の審議会、終了とさせていただきます。議事進行にご協力いただきまして、ご苦勞さまでした。ありがとうございました。

(終了)