

平成 2 2 年度 第 2 回
(2 0 1 0 年度)

吹田市都市計画審議会

日 時 平成 2 2 年 1 2 月 2 日 (木) 午前 1 0 時
場 所 吹田市役所 高層棟 4 階 特別会議室

吹田市都市整備室

平成 22 年度第 2 回都市計画審議会会議録

平成 22 年 12 月 2 日

西倉都市整備室参事 おはようございます。それでは定刻になりましたので、ただいまから平成 22 年度（2010 年度）第 2 回吹田市都市計画審議会を開催させていただきます。

なお、本市では、地球温暖化対策の一環としてウォームビズを今月より翌年 3 月末まで実施しております。暖房温度を低めに設定しておりますので、よろしく願いいたします。

それでは開会に当たりまして山中副市長からごあいさつ申し上げます。よろしくお願いいたします。

山中副市長 おはようございます。委員の皆様方におかれましては、師走を迎え公私とも大変ご多忙の中にもかかわりませず、本年度第 2 回目となります当審議会ご出席を賜りまして、まことにありがとうございます。また平素は、本市のまちづくりにつきまして多くのご意見とご助言を賜っておりますことに対しまして、重ねて御礼を申し上げます。

本日ご審議をいただきますのは、生産緑地地区の変更と地区計画の変更といたしまして、千里ニュータウン地区と長野東地区の変更案件 2 件、長野東地区の景観形成基準の変更の 4 案件でございます。また、報告事項といたしまして、吹田市全域の用途地域等の見直しを平成 20 年度より進めてまいりまして、今月には都市計画案の縦覧のスケジュールとなりましたので、その内容の詳細を事務局のほうからご説明申し上げます。どうかよろしくご審議を賜りますようお願い申し上げます。簡単ではございますが、あいさつとさせていただきます。どうかよろしくお願い申し上げます。

西倉都市整備室参事 ありがとうございます。次に前回の審議会に公務の都合で

欠席となりました学識経験者の委員のご紹介をいたします。大阪大学教授の澤木委員でございます。

澤木委員 澤木でございます。よろしくお願いいたします。

西倉都市整備室参事 これから副市長から会長へ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。

山中副市長 よろしくお願ひ申し上げます。

西倉都市整備室参事 それでは柏原会長、議事の進行のほう、よろしくお願いいたします。

柏原会長 どうもおはようございます。本日は委員の皆様方におかれましては、何かとご多忙のところ当審議会にご出席いただきまして、まことにありがとうございます。本日の欠席委員は榎谷委員、藤本委員、岡委員、宇佐美委員、金指委員の5名でございます。委員の半数以上のご出席をいただいておりますので、吹田市都市計画審議会条例第5条第2項の規定により、本審議会は成立しております。本日も審議いただきます案件は、お手元の議案書のとおり議案第5号 北部大阪都市計画生産緑地地区の変更（吹田市決定）について、議案第6号 北部大阪都市計画地区計画（千里ニュータウン地区）の変更（吹田市決定）について、議案第7号 北部大阪都市計画地区計画（長野東地区）の変更（吹田市決定）について、議案第8号 吹田市景観まちづくり計画を推進するための景観形成基準の変更についての4案件とその他報告事項でございます。皆様の慎重なご審議をよろしくお願いいたしますとともに、議事進行にご協力をお願い申し上げます。次に傍聴の方はおられますか。

後野都市整備室主幹 2名おられます。

柏原会長 入っていただけますか。

（傍聴人 入室）

柏原会長 入られましたか。傍聴の方にはよろしくお願いいたします。審議中はご静粛にお願いいたします。

これより議事に入ります。まず議案第5号の北部大阪都市計画生産緑地地区の変更（吹田市決定）について事務局のご説明をお願いいたします。

樽上総括参事 都市整備室の樽上でございます。議事の説明の前に、資料の確認をさせていただきたいと思っております。本日お机のところに置かせていただきました式次第と、後ほど説明、報告案件の中でさせていただきます用途地域等都市計画変更案というのは、お手元のところに置かせていただきました。それと先日送付させていただきましたA4サイズのこの議案書をお持ちになっていただけてますでしょうか。もしお持ちになっていただければ事務局のほうから至急お持ちさせていただきますが、よろしゅうございますか。

では、議案の第5号に入っていきたいと思っております。それでは議案に入らせていただきますが、座って説明させていただきます。議案第5号 北部大阪都市計画生産緑地地区の変更（吹田市決定）についてでございます。議案につきましては1ページから11ページでございます。これに先立ちまして、少し生産緑地地区の制度について説明させていただきます。生産緑地地区は、市街化区域内にある農地の農業生産活動に裏づけられた緑地機能及び公共施設の保留地機能に着目し、良好な市街地の形成、保全及び確保を図るための都市計画の制度でございます。平成3年4月に生産緑地法が改正され、都市計画において宅地化する農地と保全する農地とに区分することとされており、保全する農地について生産緑地地区の指定を行ったところでございます。指定要件といたしましては、現に農業の用に供されている農地などで、30年間は農業を継続してもらうことや、生活環境機能及び公共施設等の敷地の用に供する土地として適していること、ほかに区域の面積が一回で500平方メートル以上の農地であることや、営農の継続に必要な水路等があるなど、農業の継続が可能であることなどの要件を満たすことが必要です。市ではこれに基づきまして平成4年に約63ヘクタールの指定を行い、その後買い取り申し出や区域の追加に伴って都市計画変更を行い、現在約56ヘクタールの指定となっております。指定を受けますと、農地として

30年間は維持管理しなければならず、農業上必要で生産緑地の保全上必要のないものを除き、地区内における建築行為、宅地造成行為などが厳しく制限されます。所有者は、税制上の優遇措置が受けられます。次に指定を解除する条件といたしましては、生産緑地地区指定後30年を経過した場合、主たる従事者が死亡した場合または営農不能のときには生産緑地法第10条により、市長に対して生産緑地の買い取りを申し出ることができます。買い取った土地は、公園、道路など公共の用に供するために管理されます。市長が買い取りを行わなかったときは行為制限の解除が行われ、所有者は建築行為や宅地造成行為なども可能となります。以上概略でございますが、生産緑地地区の説明をさせていただきました。

それでは、議案に沿って進めさせていただきます。まず1ページをごらんください。北部大阪都市計画生産緑地地区の変更（吹田市決定）についてで、次のとおり本審議会でご審議いただくものでございます。前方のスクリーンにも表示しますので、議案書とあわせてごらんいただきたいと思います。

2ページをお開きください。北部大阪都市計画生産緑地地区を次のように変更するものでございます。2ページから6ページにわたり、一覧表をお示ししておりますが、内容につきましては、今回の変更を含めたすべての地区について記載をさせていただいております。6ページの最終の行に変更後の生産緑地全地区の集計をお示しておりますが、地区数は206地区、面積は約56.38ヘクタールとなるものでございます。変更内容につきましては、後ほど新旧対照表でご説明させていただきます。

次に7ページをお願いいたします。変更の理由でございますが、本市のすぐれた都市環境と多目的保留地機能を有する農地を計画的に保全し、もって良好な都市環境の形成に資する区域及び生産緑地法第14条に基づく行為の制限の解除が行われた区域について、本案のとおり生産緑地地区を変更するものでございます。

次に8ページのほうをごらんください。新旧対照表でございます。ここには、左の列から変更箇所の地区名称、位置、変更前・変更後の面積、変更の種類といたしまし

て、追加・区域変更・廃止の別、変更理由、図面番号をお示ししております。まず今回の変更箇所は、右端の図面番号 と示しております、原町 1 の 2 生産緑地地区から図面番号 2 の春日 2 の 1 生産緑地地区及び春日 3 の 3 生産緑地地区までの 3 地区でございます。今回の変更によりまして、地区の合計といたしましては、地区数は従前の 205 地区から 206 地区へ 1 地区の増加となっております。また、面積合計は変更前の約 56.45 ヘクタールから、変更後の約 56.38 ヘクタールに減少しております。これらの詳細につきまして、10 ページからの新旧対象図にて説明させていただきますが、先に 9 ページのほうをごらんください。ここでは、位置図として今回の生産緑地地区の変更箇所の市域内におけます、おおむねの位置をお示しさせていただいております。

次に 10 ページのほうをお願いいたします。10 ページと 11 ページに新旧対照図につきまして、載せさせていただいております。今回変更のある 3 地区について生産緑地地区の既に決定しております区域について、追加・変更の区域をお示ししております。変更の概要につきましては、先ほどの 8 ページの新旧対照表に基づいた内容となっております。10 ページの図面番号 原町 1 の 2 生産緑地地区につきましては、スクリーンの図面上の赤い点々の区域の部分について、都市計画決定権者の判断により、区域を新たに追加するものでございます。現況の写真もお示しさせていただいております。現在田んぼという形で生産緑地の形状に伴っております。このことから原町 1 の 2 生産緑地地区の面積は約 0.18 ヘクタールとなります。

続きまして、11 ページの図面番号 春日 2 の 1 生産緑地地区並びに春日 3 の 3 生産緑地地区につきましては、図面上の赤い縦線の区域の部分について、スクリーンのところ赤い線で表示させていただいております、の、生産緑地地区を所有されておられました主たる農業従事者の故障を事由として生産緑地法第 10 条により買い取り申し出がなされ、所定の手続を経て行為制限が解除されたため、一部を廃止し区域変更を行うものでございます。現況の写真でございます。現在山林と田んぼという形状に

なっております。このことから、春日2の1生産緑地地区の面積は変更前約0.67ヘクタールから変更後約0.58ヘクタールに、春日3の3生産緑地地区の面積は、変更前約1.4ヘクタールから変更後約1.24ヘクタールに減少するものでございます。これらの3地区の変更によりまして、全体の地区数は、変更前の205地区から変更後の206地区となり、合計面積は変更前約56.45ヘクタールから、変更後約56.38ヘクタールに減少となるものでございます。

また、都市計画法第17条に基づきます縦覧及び意見書の受け付けを、平成22年11月1日から11月15日まで行いましたが、意見書の提出はございませんでした。縦覧者は2名でございます。どうぞよろしく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いたします。

柏原会長 どうもありがとうございます。事務局の提案説明が終わりました。議案第5号についてご質問及びご意見を受けることにいたします。順次ご発言をお願いいたします。いかがでしょうか。どうぞ。

A委員 これもう、既に農業委員会の中では諮られていることなんですか。ちょっと確認だけなんですけど。

樽上総括参事 農業委員会において農地法の手続等という形では手続をされておられます。

A委員 そうですか。わかりました。

柏原会長 それじゃ、ほかに何かご質問ございませんでしょうか。ご質問ないようですので、これにて質問、意見を打ち切ります。よろしいですね。

議案第5号 北部大阪都市計画生産緑地地区の変更（吹田市決定）について原案どおり承認いたしましてもご異議ございませんか。

（「異議なし」の声あり）

柏原会長 異議なしと認めます。よって議案第5号 北部大阪都市計画生産緑地地区の変更（吹田市決定）について原案どおり可決されました。

続きまして、議案第6号 北部大阪都市計画地区計画（千里ニュータウン地区）の変更（吹田市決定）について事務局のご説明をお願いいたします。

武田都市整備室参事 都市整備室の武田でございます。よろしく申し上げます。議案第6号 北部大阪都市計画地区計画（千里ニュータウン地区）の変更（吹田市決定）についてご説明をさせていただきます。よろしく申し上げます。前方のスクリーンにも表示しますので、あわせてごらんください。失礼ですが座って説明させていただきます。

第6号の議案書は12ページから48ページでございます。それでは議案書の12ページをごらんください。議案第6号 北部大阪都市計画地区計画（千里ニュータウン地区）の変更（吹田市決定）について本審議会でご審議していただくものでございます。次のページの13ページから35ページまでは千里ニュータウン地区地区計画の計画書でございます。今回追加する地区につきましては、後ほどご説明させていただきます。

続きまして、ページを進んでいただきまして、議案書の36ページ理由書をごらんください。都市計画の変更理由といたしまして、千里ニュータウンはまちびらきから45年以上が経過し、少子高齢化の進展などさまざまな課題とともに、老朽化した住宅の建てかえが本格化する時期を迎えています。老朽化した住宅の更新などに当たりましては、これまで守られてきた良好な住環境を継承し、適正な土地利用の誘導を図る地区整備計画を定めるため、千里ニュータウン地区地区計画を変更するものでございます。千里ニュータウン地区の地区計画につきましては、平成21年6月に地区全体の目標・方針を既に定めて施行しております。協議の整いました地区を順次地区整備計画として追加するものでございますが、千里ニュータウン地区には平成16年度に策定されております、千里ニュータウンのまちづくり指針がございますので、地区整備計画の規定内容といたしましても、まちづくり指針を基本として協議調整をした内容としております。

隣のページ、37ページをお願いいたします。前面のスクリーンにも赤色の枠の区域でお示ししております。吹田市におけます千里ニュータウン地区の位置でございます。今回追加する地区は、前面のスクリーンで赤色で点滅している区域で、ちょっと見にくいので拡大したものもお見せします。阪急千里線南千里駅の東側に位置しております。詳しくは前面の図でございます。議案書のほうでは39ページでございます。今回追加します地区は2地区ございまして、スクリーンで赤色に塗っておりますところ、北側から中高層住宅地区、佐竹台1丁目(2)、それと南側の中高層住宅地区、佐竹台1丁目(3)、でございます。これらの内容につきましては、参考資料といたしまして次の40ページ以降に新旧対照表としてお示ししておりますので、こちらで説明させていただきます。

それでは次のページ、41ページをごらんください。今のページの裏側になります。左側が変更前、右側が変更後でございます。今回の変更は右側の表の下から1段目、2段目の佐竹台1丁目(2)、佐竹台1丁目(3)のアンダーラインを引いている2地区を中高層住宅地区として追加しようとするものです。

それでは44ページの表をごらんください。今回、地区整備計画を追加しようとする区域の1つ目の中高層住宅地区佐竹台1丁目(2)でございます。前面のスクリーンにも区域をお示ししております。次に現況の写真でございます。当地区の西隣から東側に向かったの全景を撮影したものでございます。前面の大きな台形状の区域が今回の地区計画の区域でございます。右の奥のほうに見えますのが、昨年度に決めました地区計画の佐竹台2丁目(1)の地区の一部が見えているところでございます。当地区につきましては、大阪府住宅供給公社の所有地が売却され、共同住宅が建設される地区で、今般協議が整いましたので地区整備計画を定めるものでございます。

議案のほうに戻っていただきまして、同じく44ページでございます。地区の面積は約0.6ヘクタールでございます。建築物等に関する事項としまして、建築物等の用途の制限では、計画書にお示ししております。共同住宅など8つの項目以外の建

建築物は建築してはならないとしています。次に容積率の最高限度は住宅の用途に供する部分は10分の15、すなわち150%としております。

続きまして45ページの2段目をお願いいたします。建築物等の高さの最高限度は45メートルとしております。その他建築物の形態または色彩その他の意匠の制限、及び垣またはさくの構造の制限につきましてもそれぞれ制限しております。

次に46ページをごらんください。今回追加します2つ目の区域の中高層住宅地区佐竹台1丁目(3)でございます。区域は前面のスクリーンにも映しております。本地区につきましては、大阪府住宅供給公社の既存の賃貸住宅とタウン管理財団所有のテニスコートが売却され共同住宅が新たに建設される地区で、協議が整いましたので地区整備計画を定めるものでございます。前面のスクリーンで現況写真を映しております。2枚ありますので順番にご説明します。1枚目は、本地区の北側から南側に向かったの全景でございます。ちょっと見にくいかもしれませんが、手前の1段下がった更地になっていましてところがもとのテニスコートのあったところで、奥のほうに見えます白っぽい建物ですが、その共同住宅が区域内の公社の賃貸住宅でございます。次の2枚目でございます。これは東側に向かったの写真正面でございます。1段下がっている更地になっていましてところがテニスコートのあったところでございます。写真は以上でございます。

議案に戻っていただきまして同じく46ページ、地区の面積は約1.0ヘクタールでございます。建築物等に関する事項としまして、建築物等の用途の制限では、計画書にお示ししております共同住宅や学校、老人ホームなど8つの項目以外の建築物は建築してはならないとしています。次に容積率の最高限度は、住宅の用途に供する部分は10分の15、すなわち150%としております。

次に47ページの上から2段目をごらんください。建築物等の高さの最高限度は31メートルとしております。ただし、既存の良好な住環境に配慮して、第一種低層住居専用地域の境界線から25メートル以内の区域におきましては、高さの最高限度

は25メートルとしております。その他建築物の形態または色彩その他意匠の制限及び垣またはさくの構造の制限につきましてもそれぞれ制限しております。

今回の2つの地区で建物高さの制限が異なりますのは、千里ニュータウンのまちづくり指針を基本として整合を図ったものでございます。

縦覧等につきましては、都市計画法第16条による吹田市地区計画等の案の作成手続に関する条例に基づきまして、平成22年10月1日から10月15日まで縦覧を行い10月22日まで意見書を受け付けたところ、意見の提出はございませんでした。次に、都市計画法第17条に基づき平成22年11月1日から11月15日まで縦覧を行い意見書を受け付けたところ、意見書の提出はございませんでした。縦覧者数は2名でございました。以上が議案第6号 北部大阪都市計画地区計画（千里ニュータウン地区）の変更についての説明でございます。どうかよろしく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。

柏原会長 どうもありがとうございます。事務局の提案説明が終わりました。議案第6号についてご質問及びご意見を受けることといたします。順次ご発言をお願いいたします。どうぞ。

B委員 よろしいでしょうか。ちょっと事務的な処理の関係のこと2件なんです、性質上ほかの方のご質問の最後にとお思いますのでよろしくお願い申し上げます。ほかの方で何か質問あったら先にさせていただいて。

柏原会長 ほかに何かご質問ございませんか。よろしいでしょうか。それじゃお願いいたします。

B委員 資料の通し番号の13ページを見ていただくのと、それから37ページの図面があるんですが、それを見比べながらお願いしたいと思います。これお願い事ですが、まず地区計画の変更という表の1というところになりますが、1をずっと見ていきますと、佐井寺3丁目だとか山田西2丁目などと書いてありまして地内と書いてありますんですが、表を見ただけではここが全部ニュータウン地区地区計画の区域に

なるのかなと感じるわけですが、37ページの図面を見ますとここで言うような佐井寺3丁目、山田西2丁目以下のようなところはほとんどこの二点鎖線の中に入ってないと。事務局に伺いますと、今の表にあります地内のうちの千里緑地がちょっとでもかかっている、そこだけですわと。けどちょびっとかかっているから、この表では3丁目全部、山田西2丁目全部と受け取れるような表現せざるを得ないと、こういうお話伺いまして、それも現在の担当者はその辺のこと、過去にもそういう質問があって、今の千里緑地の一部ですよと説明しておさまったらしいんですが、人が変わるたびにおかしいなという感じがして、こういうことでは実用面でいかがかなと思います。それでお願い事というのは、この1のこのごく一部だけですというようなところでは、例えば注釈つけて、ここの地区の中の千里緑地に限るとかそこ書いておいていただいたら読む人もわかりやすい、話も尋ねなくてもそこ見ただけでわかるというふうに思っていますので、ご検討をお願いできたらと思います。

それから2件目ですが、16ページの表とそれから44ページの表を見ていただけたらと思います。私もこの資料をいただいて、どこが変更になるだろうかということとをずっと読んでいこうと思って16ページ見ますと、下2つ佐竹台1丁目(2)、佐竹台1丁目(3)というのが変更というか追加になった部分だというのは後になったらわかるんですが、ここ見たらもう既に決まっているんじゃないかと、一体どこが変更になるんだろうなというふうに迷いました。制度としては、完成したものを書くのかもしれませんが、審議会での審議というのは追加してもよろしいかということ審議するので、案ですからこのところに、16ページの一番下の2行のところ丸と書かずに追加ですよと、これを審議するんですよと書いていただければよくわかると。これ多分、変更後完成したものをこうしておけばそのまま次に正式な書類として残りやすいというようなことがあるのかもしれませんが、審議はあくまで追加を審議するわけですから書いておいていただけたらと思います。こんなことがありまして44ページを見ていただくと、左のほう変更前は何もなしですわ。追加だからその変

更前あるわけない。右のほうに変更後というのがずっと書いてあるんですが、何ページも何ページも。その内容というのは17ページ以下に書いているようなことばかりですわ。17ページしてますかね。こんなこと無駄してるわけですわ。前に追加ですよという議案で書いておきさえすれば、そこで審議が済んで、この変更前何も書いてない変更後というこの資料丸々なくて済む。非常に時間も紙も行政の無駄になるんじゃないかと思いますが、これが市議会に説明するにはこういう形がいるというような慣例があるのかもしれませんが、もうそういうことを乗り越えて紙なり手間を節約する、それから委員が読んでも、あ、追加だなとか、あ、変更だなとかいう部分だけがわかるようなコンパクトな資料にさせていただけたらと思いますので、これもご検討いただけたらと思います。以上2件です。

柏原会長 それじゃ今の2点について。

武田都市整備室参事 都市計画審議会の議案と資料につきましては、法定図書であります、前のほうにつけておりますが、計画書になる部分と、それから参考資料として今ご指摘ありました新旧対照表またはその新旧対照書としてお示ししてご審議いただいております。委員ご指摘のとおり資料につきましてはわかりやすくかつ簡素化できるよう検討してまいりたいと思っております。必ずしも計画書と新旧対照を議案にするというのが、前のほうの計画書につきましては法定図書となりますので、一定そういう定め、スタイルといいますかフォーマットがございますが、そのあたりも慣例にとらわれずにほかの事例なども参考に簡素化、わかりやすくできるように検討してまいりたいと思います。よろしく申し上げます。

B委員 ありがとうございます。よろしいでしょうか。

柏原会長 どうぞ。

B委員 今のご返事で結構なんですけど、やっぱり審議会のときのここは変更というようなことは書いてあるわけですから、いずれにしましても16ページの表、ここは審議の途中ですからここはここで追加と書いておいていただいてもいいんじゃないか

と。承認になったらここを丸に変えて法定図書にさせていただいたらいいことで、全文変わるわけじゃなくてごく一部だけを承認後修正したら法定図書になるわけですから、そういう意味のことで、これ以上お答えいただくこともありませんと思いますが、考えておいていただけたらなと思います。

柏原会長 ありがとうございます。またよろしく願いいたします。他にご質問、ご意見はございませんでしょうか。よろしいですか。それじゃご質問、ご意見もないようですのでこれにて質問、意見を打ち切ります。

議案第6号 北部大阪都市計画地区計画（千里ニュータウン地区）の変更（吹田市決定）について原案どおり承認いたしましてもご異議はございませんか。

（「異議なし」の声あり）

柏原会長 異議なしと認めます。よって議案第6号 北部大阪都市計画地区計画（千里ニュータウン地区）について原案どおり可決されました。

続きまして議案第7号 北部大阪都市計画地区計画（長野東地区）の変更（吹田市決定）について事務局の説明をお願いいたします。

武田都市整備室参事 議案第7号 北部大阪都市計画地区計画（長野東地区）の変更（吹田市決定）についてご説明させていただきます。前方のスクリーンにも表示しますのであわせてごらんください。失礼ですが座って説明させていただきます。

それでは議案書49ページをごらんください。議案第7号 北部大阪都市計画地区計画（長野東地区）の変更（吹田市決定）について、本審議会でご審議していただくものでございます。

それでは50ページの計画書をごらんいただきたいと思います。名称は、長野東地区地区計画、位置は吹田市長野東及び千里丘西地内、面積は約8.8ヘクタールでございます。本地区の地区計画につきましては、日本生命社宅の跡地の開発にあわせて、平成20年1月に定めたものでございますが、今回の変更は協議の整った地区について地区整備計画を追加するものでございます。地区計画の方針につきましては、

今回は変更ございません。

議案書 5 2 ページの理由書をごらんください。本地区は千里丘陵の東の端に位置し、民間の企業社宅が立地していましたが、新たに共同住宅や戸建て住宅等へ土地利用転換されておりますが、土地利用が未確定であった部分について適切な土地利用を誘導するため本案のとおり地区計画を変更するものでございます。

次の 5 3 ページをお願いいたします。ここでは位置図といたしまして、吹田市におけます長野東地区のおおむねの位置を、前面のスクリーンにもお示ししておりますが、隣の 5 4 ページのほうに長野東地区の詳細な位置をお示ししております。スクリーンでは黄色で囲っておりますところが地区計画の区域でございます。

議案書の 5 5 ページの計画図をごらんください。今回地区整備計画を追加する区域としまして、前のスクリーンでは上のほうの橙色にお示した区域で、上のほうが東側になりますが、中高層住宅地区 D 地区の地区整備計画を追加するものでございます。今回の整備計画をもちまして、赤色で全体の外枠を囲っております長野東地区計画のすべての地区整備計画が定まることとなります。前面のスクリーンで現況の写真をごらんください。写真は 3 枚ございます。1 枚目が今回の D 地区の南側から北側の方向への全景でございます。手前の更地が D 地区、左側の道路を挟んで見えます戸建て住宅が、同地区計画の低層住宅地区でございます。奥のほうの共同住宅の右側あたりが、毎日放送のゴルフセンターのネットのあたりでございます。次の写真は、同じく北側から南西の方向への状況でございます。手前に見えますのが石積みですけども、その石積みの擁壁の上段にあるのが D 地区でございます。次の 3 枚目の写真も同地区の北側の境界あたりの状況でございます。写真は以上でございます。

議案書に戻りまして、次に 5 7 ページをごらんください。左側が変更前、右側が変更後でございます。右側の変更後において、真ん中あたりにアンダーラインを引いています中高層住宅地区の D 地区の欄が、今回追加しようとするものでございます。表の 2 段目と 3 段目の地区の区分と面積でございます。新たに追加する中高層住宅地区

D地区につきましては、今般、シニア向け共同住宅として土地利用が図られることになった区域で、地区の面積は約0.5ヘクタールでございます。制限する事項といたしましては、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、高さの制限、形態または色彩その他の意匠の制限、垣またはさくの構造の制限を定めるものでございます。まず建築物の用途の制限でございますが、計画書にお示ししております共同住宅や店舗など、3項目以外の建築物は建築してはならないこととしております。壁面の位置の制限は計画図に示す位置を超えてはならないとしております。計画図につきましては、手前の55ページ、前面のスクリーンにも拡大したものを映しておりますのでごらんください。上のほうから時計回りにご説明します。1つ目の黄色で今点滅しております線のところにつきましては、隣地境界線から3メートル以上の壁面の位置の制限、次に下側の緑色に点滅しているところにつきましては、道路境界線から5メートル以上、次に左側ですが、オレンジ色で今点滅しています区域につきましては、道路境界線から3メートル以上、それぞれ壁面の位置の制限をすることとしております。

議案書の57ページの右側の表に戻っていただきまして、建築物の高さの最高限度は25メートルとしております。建築物の形態または意匠の制限は、現在のその他の地区の内容と変わりはありません。垣またはさくの構造の制限といたしまして、道路に面して垣またはさくを設けるときは、高さなどを考慮し、周辺との一体感を確保するように努め、あわせて敷地内においては、周辺の町並みに配慮した緑化を行うこととしております。

縦覧等につきましては、吹田市地区計画等の案の作成手続に関する条例に基づき、平成22年10月1日から10月15日まで縦覧を行い、10月22日まで意見書を受け付けたところ、意見書の提出はございませんでした。また都市計画法第17条に基づき平成22年11月1日から15日まで縦覧を行い、意見書を受け付けたところ、意見書の提出はございませんでした。縦覧者数は2名でございます。以上が、議案第7号 北部大阪都市計画地区計画（長野東地区）の変更についての説明でございます。

どうかよろしく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。

柏原会長 どうもありがとうございます。事務局の提案説明が終わりました。議案第7号についてご質問、ご意見を受けることといたします。順次ご発言をお願いいたします。いかがでしょうか。

ご質問、ご意見はございませんのでこれにて質問、意見を打ち切ります。

議案第7号 北部大阪都市計画地区計画（長野東地区）の変更（吹田市決定）について原案どおり承認いたしましてもご異議はございませんか。

（「異議なし」の声あり）

柏原会長 異議なしと認めます。よって議案第7号 北部大阪都市計画地区計画（長野東地区）の変更（吹田市決定）について原案どおり可決されました。

続きまして、議案第8号 吹田市景観まちづくり計画を推進するための景観形成基準の変更について、事務局のご説明をお願いいたします。

樽上総括参事 都市整備室の樽上でございます。議案第8号の議案に入らせていただく前に、失礼ですが座って説明させていただきます。

議案書は、下の通し番号で59ページから97ページでございます。それでは議案書の59ページをごらんください。議案第8号 吹田市景観まちづくり計画を推進するための景観形成基準の変更についての説明をさせていただきます。先ほどB委員から指摘があったんですけども、景観のところでは今回新旧対照表という形じゃなくて、変更する箇所にアンダーラインを入れさせていただいております。それを注釈という形で、表紙のところに注釈で入れてますということで表記させていただきました。案件につきましては、先ほどの議案第7号の長野東地区地区計画の変更箇所でご審議いただいたところと同じ区域の景観形成基準について変更するものでございます。変更内容といたしましては、長野東地区景観形成地区の地区内の区分のみの変更でございます。なお本議案につきましては、本都市計画審議会でご審議いただく都市計画決定

案件ではございません。景観法第9条第2項に基づきます意見聴取と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、60ページの吹田市景観まちづくり計画を推進するための景観形成基準変更案をごらんください。下線のところが変更箇所ですと書かせていただいております。今回の景観形成基準変更案の記載上の変更箇所は、2カ所でございます。まず、景観形成地区指定の一覧表への追記でございます。

議案書の64ページをごらんください。64ページの中央の名称、長野東地区というところで囲った表がございます。その囲みの表の最後の行の経過の5に、今回の変更していこうとする日付と施行日を記載していこうということで考えております。その部分に下線を引かせていただいております。この部分が追加でございます。

次に、議案書の72ページをごらんください。景観の重点地区の区域図への追記でございます。図面の図2-1-3長野東地区という区域図の左上部分に、先ほどの地区計画で言いました中高層住宅地区となっているところを景観では共同住宅地区という名称で、下線を引かせていただいております。この部分を追記という形に変更していきたいと考えております。前方のスクリーンでは、クリーム色に点滅しているところでございます。景観につきましては、以上が景観形成基準の変更の記載場所でございます。

先ほどいただきました地区計画と同様に、地区計画では中高層住宅地区D地区という追記をしておりましたが、景観での表示といたしましては、共同住宅地区という形で基準を設定しております。既にこの地区におきましては、共同住宅地区として指定しておりました基準がございます。それを、今回の共同住宅地区でも同じ設定のところと考えております。これをもちまして、長野東の景観形成地区の基準未設定の区域はございません。これですべて区域内地区の指定は完了となります。先ほど言いました指定の基準の変更はございません。この基準に基づいて土地所有者と協議をし、設定に至ったわけでございます。この指定の基準というところが、85ページに長野東

地区の共同住宅地区という形で表記させていただいております。アの建築物の1、形態意匠及び素材、2、敷際、3、駐車場・駐輪場、4、ごみ置き場について規定しておりますけども、アンダーラインを引いてないとおり、変更内はございません。この内容に基づいて土地所有者と協議をいたし、この指定内容に基づいて計画をされていくということで協議が整いました。その協議の内容に基づいて景観まちづくり条例に基づきます事前協議をし、景観アドバイザー会議でも協議を行い、今回土地所有者と協議が整ったので、今回の変更案となりました。吹田市景観まちづくり条例第9条第2項に基づき、土地所有者への意見聴取を行い、「意見なし」という回答をいただきました。また、景観まちづくり条例第9条第5項に基づき平成22年10月26日から11月9日まで都市整備室並びに市のホームページで景観形成基準変更案の縦覧を行い、意見募集を行いました。意見書の提出はございませんでした。この変更案を11月17日に吹田市景観まちづくり条例第9条第5項で準用する同法第8条第4項に基づきまして、吹田市の景観まちづくり審議会に諮問をし、審議の結果、原案どおり承認するとのご答申をいただいております。本審議会におきましては、冒頭に申し上げましたとおり、景観法第9条第2項に基づきまして都市計画としての見地から委員の皆様にご意見を伺うものでございます。以上よろしくお願いたします。

柏原会長 どうもありがとうございます。事務局の提案説明が終わりました。議案第8号についてご意見及びご質問を受けることをいたします。順次ご発言をお願いいたします。どうぞ。

B委員 理解の深さといえますか、どこまで突っ込んで考え得るのか、理解できるのかという資料づくりにも関係しますので、これもお願い事ということで申し上げます。80ページを見ていただきたいと思いますが、通し番号の80ページですが、ここの表を見ますと、屋根の形態だとか意匠というところに、明度、明るさ度3.0以下だとか、彩り度、彩度6.0以下と数字は書いてありますが、私のような委員は数字見たって、ぴっとこの色だなと、それならいいなという実感が湧きません。そ

れを左のカラーチャートがありますが、これを見比べながら全部見ようと思ったってなかなかできないと。それでここに書いてあるのは、数字ではやっぱり、専門の方はぱっと見てわかる方が何人かいらっしゃると思いますが、委員さんの中に。なかなかわからないものは、この色はこれだよということをカラーでつくっていただくわけにはいかないでしょうかということを経済局に申しあげたら、手間なのと、カラーでそういうことしてたら費用がかかるというお話で大変困っていらっしゃいました。今、拝見してますと、写真だとかなにかパワーポイント、随分お手間かけて非常にわかりやすくなったので、ご苦労は大変よくわかってあそこのあれは理解できたんですが、それを一歩進めて、こういうようなところについては何とかこの色ですよということがわかるような工夫をお願いできないかなというふうに思います。この関係ではそれが1つと、それからもう一つ、いろいろ地区のことを書いておられるんですが、やっぱりこういう表だけだと、どこかの資料を持ってきて並べかえたら大体済んでしまうというようなたぐいかなということで、本当の苦労、その土地に行ってその土地で今あるもの、周辺にあるものと見比べたら、やっぱり世の中で言われるこの色以内だったらふさわしいよという、そういうようなものがあって、本当に実感としてわかるんじゃないかと思うので、この景観まちづくり指針マニュアルのでもありますが、これはまちづくり審議会で作られたのかもしれませんが、やっぱりせつかくある写真、代表的なのはこういう風景のところだと、だからこの色以内だったら落ちつくんじゃないですかというようなことが、対比があれば、事務局ご苦労でしょうが、受ける人たちというのは実感がこもって理解できて承認するとか審議しやすいと思います。今のままですと、専門の人が考えたからこの数値でいいでしょうと言って、はい、はいと言わざるを得んというような、そんな感じがいたします。ご苦労も、それから費用もかかることですので、よくその辺はわかりますが、何か考えていただけたらなと。おいおいですね、そういうことを希望しておきます。

それからそれに続いて、これ全部の議案についての共通になりますが、せつかくパ

ワーポイントでああしてまとめていただいたのが、間に合うのなら、一枚一枚じゃなくてプレビュー画面でばっと並んだ、あれだけでも事前にカラーで送っておいていただくと、こういうところのものかと、詳しくはそのスクリーンに出るからそのとき伺おうと、事前に心づもりがして出席しやすくなるので、その辺についてもお手間大変でしょうが、考えることができたならひとつよろしくお願いしたいと。以上です。

柏原会長 それじゃ、今の件2つか3つあったと思いますけど、よろしく申し上げます。どうぞ。

樽上総括参事 今回、景観のほうにつきましては、色彩というところの項目のところ変更がなかったので、カラーというところを割愛させていただいたところがあるんです。基本的にこの景観形成基準の78ページのところというのは、実際基準書を取りに来られた業者さんはカラーページにここの部分はなっております。それに基づいて、この色表示というところを協議させてもらってますので、この内容について、今後こういう都市計画審議会に諮るときでも、案件的になくっても、こういうところをわかりやすくカラーで入れていくとか、いろいろとまた工夫はしていきたいと思えます。

それと、あと全体的にこの都計審にお諮りをする物件のところを、何かこうわかりやすくというところにつきましては、それぞれの審議会の案件についてのいろいろ工夫の仕方というのは、今までの固定観念にとらわれずに、一度わかりやすく表現できる方法があるのか検討はしていきたいと思えます。以上よろしくお願ひいたします。

B委員 ちょっとまた補足質問ですが、今のご返答でも十分過ぎるほどのことなんですけど、やっぱりこういう基準というのは、市民も一緒になって守っていけるな、わかるなということになって実効を上げていくんだなと感じるんですが、今のこういう基準書、こういうものが、数字がある、これが何ぼ手元にあっても、市民が施主さんになった場合に施主さんとしてこれを守らなきゃいけない、この程度にしなければいけないという実感はほとんど出てこないと思えますし、やっぱり大きなゼネコンさんあ

たりですと、こういう表を見ただけで守るべき彩りなんかきちっとされるんですが、小規模の事業者さんがやる場合にそんなことがわかるような専門の人抱えてもおれないと。ついついあっちでやったとおり、こっちでやったとおりということになりかねないなと思うんですわ。中小の事業者さんでも守りやすい、わかると、この基準に入っているかどうか。それは色がちゃんとこういうところについていけばわかると。あるいは市民に対しても、こうだよと決まった数値と色がついていけば施主になった場合にこれ守らなきゃいけないということがわかると。市民としては、委員としてはそういうふう感じておりますので、実効が上がる方策として、私の言ってることが正しいというわけじゃありませんがそう感じておりますので、ひとつ検討に余地があるならばお願いしたいというふうに思います。

柏原会長 じゃご要望ということでお聞きいただきたいと思います。

A委員 会長。すみません。

柏原会長 どうぞ。

A委員 今回、長野東の第7号議案では中高層住宅地区ということで提案をされて、それから8号議案では意見を聴取するというだけなんですけども、共同住宅ということでなっていますね、変更するというところで。それ83ページと90ページのいろいろ見てみますと、中高層住宅というのは建築物も、それからいろんな内容が非常に細かく規定されてるんですね。ところが共同住宅見ますと、建築物というのは3項目しか規定されてない。これは非常に簡単になってるというふうに思うんですね。これはやっぱりあれですか。規制が物すごい緩和されているような状態になっていると思うんですね。いわゆる建築主が建てやすいようなやり方になってるん違うかということで、なぜ中高層住宅から共同住宅に変更する必要があるのか、もう少し詳しく説明してもらえませんか。

柏原会長 どうぞ。

樽上総括参事 地区計画のほうでは共同住宅という表現じゃなくて、地区の設定の

仕方としては、低層住宅とか中高層住宅とかいう表現のくくりで地区計画の指定をさせていただいております。景観のほうでは、その実際の建物施設にあわせてで表現という形でしてありましたので、共同住宅とか老人ホームとか戸建て住宅とかいう表現で指定をさせていただいております。指定の内容が違うというのは、地区計画では基本的には建築物に対してのルールづくりだということを考えております。景観のほうの景観形成地区は、その敷地の形状のところをとらまえて、ルールづくりだということを使い分けという形で考えております。ですから、建物の容積率とか、建ぺい率とかいうところは地区計画で指定をし、基本的には敷地とかそういう建物の色彩とかいう形状のところを景観形成地区という形で規制をしていこうということと考えております。

柏原会長 どうぞ。

A委員 それではページ58に戻りますけども、このA、Bは中高層住宅地区で、いわゆる中高層の景観の内容に入るわけですね。ところがBのほうは共同住宅がありますから、すいません、Bはあれですか、老人ホームとかそういう形の建物になるということと理解していいんですか。

樽上総括参事 Bの地区につきましては、老人向けの共同住宅を建てられる。

A委員 高さは。

樽上総括参事 高さにつきましては、25メートルという指定でございます。

A委員 ちなみにA、Bは、高さはどのくらいですか。A、B、Cですね。

尾崎都市整備室主幹 A、B、Cのところですが、地区計画で定めております高さは、Aが37メートル、Bが45メートル、C地区が27メートルでございます。

A委員 そんなに高さもC地区と変わらないわけですね。それで、D地区はなぜ共同住宅地区のそういう景観に指定されるのか、もう一回説明してもらえませんか。ちょっと今のあれじゃわからない。

樽上総括参事 景観のほうでこの共同住宅地区が、ページで行きましたら85ペー

ジのところでは建物の規制としてはどちらかというと、言ったら90ページなんかは、逆に佐竹台のところの景観形成地区というところでの中高層住宅地区という表現のところではいろいろと規制をされているというところがあるんですけども、景観のところでの基本的な表現としては共同住宅地区という表現で、建築についても敷際とかいうところを主に指定の内容となっております。ただ、千里ニュータウンにつきましては、千里ニュータウンの地区計画のところでは中高層住宅地区という表現をしておりますので、千里ニュータウンに限っては、景観のほうも中高層住宅地区という名前を採用しております。ですから基本的には、景観のほうは共同住宅地区という名称で指定をしたかったんですけども、千里ニュータウンにつきましては、ちょっと紛らわしくなるというところがあったので、千里ニュータウン地区につきましては中高層住宅地区という同じ名称で、区域の設定の仕方についてもその内容で打っております。言いましたように、中高層住宅地区という表現と共同住宅地区という表現の仕方は違いはあるんですけども、景観のところにつきましては全体的には敷際に対しての規制内容をかけております。ですから、景観のほうでちょっと緩やかになったという形じゃなくて、その敷地に対して景観からのいろんな市街地環境を考慮して指定の基準をきつくしております。

A委員 それじゃあれですか。長野東のA、B、Cはニュータウンのそういう基準に沿った景観になるわけですか。

樽上総括参事 長野東の共同住宅部分のA、B、Cのところについても、この83ページのところの長野東の共同住宅のこの項目がかかってくるということです。

A委員 共同住宅になるわけですか。

樽上総括参事 はい。

A委員 ニュータウンだけ別なニュータウンのそういう計画に基づいて厳しくなったという、そういうこと。

樽上総括参事 それぞれの地区での地域特性を踏まえて、千里ニュータウンのどこ

るの内容と違っておるのは、地域特性をあらわしたときに指定する項目が違ったということ。

柏原会長 よろしいですか。

A委員 初めて知りましたが、そうですか、はい、結構です。

柏原会長 それではほかにご質問ございませんでしょうか。特にないようですので、これにて質問、意見を打ち切ります。

議案第8号 吹田市景観まちづくり計画を推進するための景観形成基準の変更について原案に対してご異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

柏原会長 異議なしと認めます。よって議案第8号 吹田市景観まちづくり計画を推進するための景観形成基準の変更について原案に対し異議なしとします。

それではその他の報告事項といたしまして、用途地域等都市計画の見直しについて事務局からご説明をお願いいたします。

尾崎都市整備室主幹 都市整備室の尾崎と申します。今から用途地域等都市計画の見直しにつきまして報告させていただきますのでよろしくお願いいたします。資料のほうは、本日お手元のほうにお配りさせていただきました緑色の紙ファイルでございますので、よろしくお願いいたします。座って説明させていただきます。

今回、本市では、平成7年以来15年ぶりに市内全域で用途地域を見直すこととしましたが、これに市民の皆様のご意見をできるだけ反映させていこうという市の方針がございます。これまでの取り組みといたしましては、平成20年8月から9月にかけて市民を対象とした座談会と称するまちづくりの話し合いを行い、その中で住商・住工の混在が見られることや土地利用の変化、建物高さ、身近なまちづくりに向けた考え方などの話し合いを行いました。特に高さの制限が必要であるとのご意見が強く、何らかの検討が必要だと考えたのですが、市民の総意を確認するにはもう少し調査が必要であると考えました。そこで確認のために、平成20年11月に建物高さに関す

るアンケートを市民3,000名の方を対象に実施した結果、回収率は47%で、そのうち建物高さを制限するルールが必要と回答された方が86%になりました。高さ制限の決め方としては、地域の建物の平均的な高さを参考に、市全体のバランスや骨格を重視する、地形や地盤の高低差を考慮するの順に回答が多くなっております。これらを受け、平成21年7月に1回目の素案である1次素案を公表し、平成22年2月に2回目の素案である2次素案を公表しました。それぞれの素案の公表にあわせ、説明会も開催させていただきました。またそれに対する意見募集も行いました。また、平成22年8月に見直し原案として取りまとめましたほか、11月には全分譲マンションの管理組合に高さ制限の変更について郵送でご案内し、先般11月27日には、分譲マンションの管理組合を対象として実施しているマンション管理基礎セミナーにおいて取り組みをご説明し、個別相談をお受けしたところ、合計8件の相談がございました。

次に見直しをするに当たっての視点ですが、本市では市域の約85%が住居系の用途地域で古くからの住宅地や計画的に開発された住宅地など、現在の良好な住環境の維持・育成を基本としています。次に土地利用の変化への対応とありますのは、例えば事務所の撤退により住宅へ建てかわったことから、用途地域では商業地としているのに、住宅地が形成されている場合などに実際の土地利用との整合を図ります。次に吹田市都市計画マスタープランで示しています、吹田市の将来像の実現を図り、拠点性の高い市街地を形成します。次に建築物の高層化への対応としては、建築物の高さや圧迫感への対応をします。次に災害に強いまちづくりに向けて建築物の不燃化を進めます。これらの見直しの視点を踏まえ、用途地域の変更、きめ細かな建物用途、建物の高さの制限、建物の不燃化の促進、以上を見直しの大きな柱としております。

では、用途地域の見直しについて説明させていただきます。配付資料のほうの2ページ、それから続きまして、3ページのほうもあわせてごらんください。先ほどの見直しの視点から戸建て住宅地の住環境の保全、道路沿道の土地利用の誘導、土地利用

の変化への対応、まちづくり事業への対応、用途地域の境界線の整理の5つのポイントで市内の19カ所で見直しを検討しました。本日は時間の関係もありますので、配付させていただいた資料を後ほどごらんいただければと思います。

次に、特別用途地区の指定について説明させていただきます。お手元の配付資料の11ページから12ページをごらんください。環境の保護、土地利用の増進などを目的に、よりきめ細かく土地利用を定めるために、今回市内で初めて2カ所に指定を検討しています。まず1カ所目が万博記念公園地区となっております。今後、土地利用の転換が予想される万博記念公園をスポーツ・レクリエーション地区と位置づけ、公園機能の充実と保全を図ります。具体的には、現在は第二種住居地域ですが、マージャン、パチンコなどの風俗系用途や、住宅、共同住宅、長屋などの立地を制限し、逆に劇場、映画館、観覧場などの立地を緩和します。2カ所目は江坂駅周辺地区です。都市拠点としての市街地形成を目指す江坂駅周辺について特別商業業務地区と位置づけ、風俗等に係る施設の立地を制限します。先ほどよりは単純ですが、現状は商業地域であるところで性風俗店舗の立地を制限します。

次に、高度地区の見直しについて説明させていただきます。資料のほうは、15ページから37ページになっております。15ページから18ページと、それからその後の19ページから29ページの部分は、内容は一部重複しております。考え方を含め、図解でお示ししているのが19ページから29ページでございますので、そちらのほうを使って説明させていただきたいと思いますので、よろしく申し上げます。見直しの考え方は、20ページにお示ししておりますけれども、吹田市では、これまで一部の用途地域において、敷地の北側からの距離によって、その部分での建物高さの限度が決まる高度地区を定めておりました。今回市内のほぼ全域において、良好な住宅の維持と育成、都市空間の将来像の実現、土地利用の誘導の補完といった考え方に基づき、建物の高さを定める高度地区に見直します。それでは21ページをごらんください。スクリーンにも同じものを出しております。左の列にありますように、都

市計画マスタープランで示されている土地利用の分類に市街地の特性を加味し、高さの設定を行っております。10メートルの低層ゾーンから45メートルの高層ゾーンまで6段階の高さの設定を考えています。住居専用市街地の高さ設定については16メートルを基本とし、幹線沿道や中高層の住宅地については25メートル、駅前商業地区については31メートルあるいは45メートル、学術研究レクリエーション系市街地については、すいません、ちょっと戻ります。工業系市街地については16メートルを基本とし、学術研究レクリエーション系市街地については25メートルを基本にゾーニングを行っております。それでは資料の30ページにございます高度地区の見直しの案の図をごらんください。前にも同じものを出しております。先ほどの高さの設定により、全市的にゾーニングを行ったものでございます。商業地域で容積率600%の区域以外の市内のほぼ全域で新たな高さの制限がかかることとなります。千里ニュータウン内におきましては、吹田市独自のルールである千里ニュータウンのまちづくり指針に示されております建築物の高さの指標も参考にゾーニングしております。スクリーンをごらんください。資料が22ページの一番上の上段になっております。従来市内では2種類の北側斜線型の高度地区が設定されておりました。また、高度地区の指定のなかったところもございます。今回は高さ何メートルまでとする絶対高さ制限を行うことにしております、もともと高度地区の指定のあったところには北側斜線を併用した制限、なかったところでは絶対高さの制限のみとしております。見直し後の斜線の種別としましては、第1種が北側境界から5メートル立ち上がりの1対0.6の斜線、第2種が5メートル立ち上がりの1対1.25、第3種が10メートル立ち上がりの1対0.6、第4種が高度地区で斜線制限を定めないものとしております。これに10メートルから45メートルまでの6段階の高さを組み合わせ、10種類の高度地区に見直します。現行からの変更点を申し上げますと、斜線制限だけであった現行の2種類の高度地区が新しく斜線制限に建物高さの制限を加えた10種類の高度地区になるということでございます。

では、高度地区の高さ制限を例外的に扱う場合の概要について、スクリーンにて説明させていただきます。ここからは高さ制限を例外的に扱うものについての規定になっております。今回の取り組みは、高さを抑えることだけが目的にやっているものではなく、高い建物が隣接して建築されることによる圧迫感を低減したいと考えております。まずは、23ページからの市街地環境に配慮した建築の緩和です。お手元の資料では24ページから27ページまで緩和基準を表でお示ししておりますけれども、そのうち25ページ中ほどの25メートル第3種高度地区を抜粋したものを、今スクリーンにお示ししておりますので、よろしく申し上げます。まず1,000平方メートルを超える敷地の場合の類型1という考え方です。壁面の後退距離Lに対して1.25掛けるLを緩和するものであり、緩和後の高さは25プラス1.25L、ただし31メートルが上限というものでございます。次に5,000平方メートルを超える大規模敷地の場合の類型2という考え方です。10メートル後退すれば45メートルまで建築できるというものです。高度地区の種類ごとにそれぞれの緩和メニューを設定しているということをご理解いただければと思います。なお、後退距離とそれに応じた高さの緩和の考え方を3つの類型に分類しています。資料のほうは戻りまして23ページとなっております。この類型ごとの考え方を図で説明します。スクリーンをごらんください。まず類型1として、壁面後退距離に応じて高さを緩和します。緩和の割合としましては、住居・工業系の用途地域については、後退距離の1.25倍を制限高さより緩和します。商業系の用途地域については、2.5倍を制限高さより緩和します。次に、類型2として大規模敷地においては一定の距離を後退することで高さの緩和を考えております。類型3として、商業地においてはにぎわいに配慮して道路境界線から2メートル後退することで、一定の高さまで緩和します。また建物の中に住宅などが含まれる場合については、高さ31メートルまたは45メートルを超える部分は、隣地境界線から7メートル以上の後退としています。後退距離の取り方は、敷地境界から建物までの最短距離を採用します。後退の考え方、最少距離の取り

方は、今スクリーンのほうにお示ししておりますので、今でしたら一番下のところ、L4というところが一番短い距離ですので、この距離をLの値として採用するということですのでよろしく申し上げます。それと次です。これ、もう少し具体的にお示ししたいと思います。資料のほうは27ページにお出ししておりますけれども、スクリーンをごらんいただきたいと思います。今ちょっとスクリーンのほうで図が動きますのでよろしく申し上げます。こちらは市街地の環境に配慮した建築の緩和として、16メートル第3種高度地区をイメージしてお示ししております。壁面後退距離Lをとったときに16にLの1.25倍を加えたものが緩和の高さとなるというところですので、これ、今、後退距離LをとったときにそのLの1.25倍を上に乗せていただいて結構ですというところをお示ししております。ただし、25メートルが上限だということですので。

続きまして28ページのほうに行きまして、そのほかに高さの制限を緩和、適用除外する場合について引き続きスクリーンで説明させていただきます。1つ目として、個別のまちづくりとして地区計画と高度地区の優先順位でございます。地区計画はいわば地域での都市計画であるとも言え、以前から指定されている用途地域よりも用途を制限したり、逆に緩和したりできることとなっております。高さ制限でも同様に考え、地区計画の優位を位置づけております。地区計画において、建物高さの最高限度または最低限度が定められている区域については高度地区の建物高さ制限は適用しません。2つ目として、用途別高さ制限を導入します。これは、住宅と工場では階高が異なるなど、建物用途に応じた建築形態の特性があります。特に工業系用途地域では、工場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、マンションなど住居系の建築物については制限高さを16メートルもしくは25メートルとし、工場や事業所など住宅以外の用途の建築物については、建物高さ制限を45メートルまで緩和します。ただし、千里ニュータウン地区地区計画区域内におきましては、千里ニュータウンのまちづくり指針によるまちづくりを尊重しまして、31メートルまでの

緩和としております。最後に3つ目の既存不適格建築物の建てかえについてでございます。資料は29ページですが、スクリーンもあわせてごらんいただければと思います。高度地区による高さ制限は全市的なバランスを勘案しながら面的に制限するため、既存不適格建築物は発生します。現在の建物が今回の高さ制限を超えている既存不適格建築物の場合でも建てかえ時には高さ制限に適合させることが原則となります。ただし、例えばマンションの建てかえの際、同じ戸数が確保できないなどの著しい不利益を生ずる場合には、同じ高さまで認めていくこととしております。次に高度地区の変更後、新たな高さの制限を結果的に超えることとなる建築物の調査の結果でございます。スクリーンのほう、よろしく申し上げます。調査によれば、545棟の建築物が高さ制限の値を超えることになると考えております。ただし、先ほども説明させていただきましたが、圧迫感を低減するために敷地境界線から後退すれば、それに見合う上乘せができることとしておりますので、その制度により、そのうちの463棟は同規模の再度の新築が可能であるのではないかと考えております。残りの82棟は現時点では緩和後の高さを超えてしまうと考えられますが、制限に適合させた場合に著しい不利益が発生する場合などやむを得ない場合においては、高度地区による高さの制限の趣旨や敷地条件などの視点から見た妥当性を踏まえながら高さ制限の緩和を行っていきます。なお市域には約5万3,000棟の中高層建築物がありますが、不適格となる82棟はこのうちの約0.15%になると考えております。

次に、準防火地域の見直しについて説明させていただきます。資料のほうは38ページから40ページです。災害などの際に倒壊や延焼の危険性が高い老朽化した木造建築物などが多く立地する市街地や道路幅員の狭い市街地などにおける建築物の不燃化の促進を図ります。資料は39ページです。今回は、大阪府防災都市づくり広域計画と吹田市災害危険度判定調査業務を反映する方向で見直しを進めることとしました。まず延焼危険度では、都市防火区画整備率80%未満の区域に着目し、密集市街地のおそれのある地域の抽出では、老朽化した木造建築物が密集し、十分な道路のない地

域をあぶり出しております。次に、吹田市災害危険度判定調査業務からは、都市レベル・地区レベルの危険度を総合的にあらわした総合評価危険度3の地域に着目しております。ただ名神高速道路より北側では、区画整理によって道路が整備されていたり、建ぺい率が40%以下に抑えられている地域でありますので、今回の見直しからは除外しております。資料は40ページです。今回は、名神高速道路以南の一部の地域で準防火地域の拡大指定を行います。水色でハッチングしたところが今回準防火地域を拡大するところでございます。以上が用途地域等都市計画見直し案の概要でございます。この案は、吹田市都市整備室及びホームページからも見ることができます。

今後の都市計画決定までのスケジュールを説明させていただきます。スクリーンをごらんください。本日ご説明しました案は、あす12月3日から17日まで都市計画法第17条による縦覧手続を経て、平成23年2月から3月にかけて都市計画決定をしていく予定となっております。手続につきましては、決定の権限を有する行政庁が行うこととなります。用途地域の案につきましては、大阪府により手続が進められます。1月中旬の吹田市都市計画審議会にてご意見をお聞きし、2月中旬の大阪府都市計画審議会にて決定されます。一方、高度地区、準防火地域及び特別用途地区のそれぞれの案につきましては、1月中旬の市の都市計画審議会にて決定されます。なお、それぞれの案は用途地域との関連性を持って決められているため、決定、施行の時期につきましては同時に行いたいと考えております。以上で用途地域等都市計画見直し案の説明を終わらせていただきます。報告は以上です。

柏原会長 どうもありがとうございました。事務局の報告が終わりました。ご質問及びご意見がございましたらご発言をお願いいたします。

B委員 よろしいでしょうか。

柏原会長 どうぞ。

B委員 例えて申しますと、今の高度地区の関係の32ページの記事ですが、これは高度地区変更案で というところ、どこでもいいんですが、ここに凡例のところ

いろいろ記号で第1種高度地区以下ずっと書いてありますが、ここに緩和基準を適用すると、どういう高さ上限になるかというようなことをうまくつけ加えるようなことができたらわかりやすいなと思いますので、これ、事実的に難しいのかもしれませんが、このところ緩和後の高さというのがなかなか一概には表現しにくいかもしれませんが、もしできることならお願いしたいなと思いました。

柏原会長 ご要望ということで。

B委員 はい。

柏原会長 強くご要望か、できたらという。かなり難しい点はありますからね。そのあたりはご判断いただいて。

B委員 そうだと思います、それはね。簡単なことはもう実施しておられますので、ご苦労が多いと思います。

柏原会長 そうですね。じゃ、ご検討をいただくということでよろしいでしょうか。ご要望と。

ほかに何かご意見ございませんでしょうか。いろいろな場でまた検討されていると思いますので、よろしいでしょうか。それじゃご質問、ご意見ございませんので、報告の用途地域等の都市計画の見直しについての報告を終了いたします。これで本日の審議はすべて終了いたしました。何か事務局のほうから連絡事項がありましたらお受けすることといたします。

西倉都市整備室参事 本日は大変ありがとうございました。次回の審議会につきましては、来年平成23年1月13日木曜日午後1時30分からこの特別会議室で開催を予定いたしております。また案件につきましては、先ほどと同じように用途地域、高度地区、準防火地域、特別用途地区、地区計画、大阪府都市計画区域マスタープランでございますのでよろしく願いいたします。以上です。

柏原会長 ありがとうございました。

以上をもちまして本日の審議会は終了といたします。委員各位におかれましては議

事進行にご協力いただきましてありがとうございました。本日はご苦労さまでございました。

(終了)