

平成 2 2 年度 第 1 回
(2 0 1 0 年度)

吹田市都市計画審議会会議録

日 時 平成 2 2 年 8 月 6 日 (金) 午前 1 0 時
場 所 吹田市役所 中層棟 4 階 第 4 委員会室

(午前10時開催)

○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、山中副市長からごあいさつ申し上げます。よろしくお願い申し上げます。

○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、大変暑さ厳しい中、また公私ご多用な中にもかかわらず、本年度第1回目となります都市計画審議会に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、平素は本市の都市計画にかかります政策の推進をはじめ、市政各般にわたりまして、多大なるお力添えを賜っておりますとともに、このたびは当審議会委員を委員の皆様方快くお引き受けを賜りまして、まことにありがとうございます。心からこの場をおかりして御礼を申し上げる次第でございます。

本市におきましては、都市計画を推進する上での指針となります都市計画マスタープランに基づきまして、その基本理念でございます「暮らしに安心と快適性をもたらすまちづくり」、「誇りと愛着のもてる定住のまちづくり」の実現に向けまして、地区計画や景観に配慮をしたまちづくりなど、良好な住環境の推進に努めているところでございます。

本日の審議会におきましては、会長の選任並びに諮問事項といたしまして、地区計画の3つの案件と景観形成基準の1案件を議案としてあげさせていただきます。いずれも本市のまちづくりにとりまして、重要な案件をご審議いただきます。委員の皆様方におかれましては、諮問案につきまして、大所高所よりご意見、ご指導賜りますようお願いを申し上げます。簡単でございますが開会に当たりましてのごあいさつとさせていただきます。どうかよろしく願いを申し上げます。

○西倉都市整備室参事 ありがとうございます。

本日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。

本日の議事案件といたしましては、会長の選任、議案第1号から議案第4号及び報告を予定しておりますが、会長が選任されるまでの間、事務局の私、都市整備室西倉の方で議事の進行をさせていただきたいと存じますので、よろしくお願い申し上げます。

本日の委員の出席状況でございますが、澤木委員、岡委員から本日欠席したい旨のご連絡がございましたが、委員20名のうち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ことをご報告させていただきます。

それでは会長選任の案件でございます。本日、審議会委員名簿、座席表、都市計画審議会条例の写し、傍聴に関する取り扱い要領をセットにした資料をお配りしておりますのでご参照ください。

会長につきましては、吹田市都市計画審議会条例第4条第1項の定めによりまして、学識経験者につき委嘱された委員のうちから、委員の選挙により定めることとなっております。なお、本日、初めてお顔を合わせられる委員の皆様もおられますことから、選挙ということになりますと難しい面もございますので、できましたら委員の方々からのご推薦という形で、会長選任を進めさせていただきたいと存じますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○西倉都市整備室参事 ありがとうございます。

異議なしということでございますので、委員の皆様から、どなたか会長へのご推薦をいただきたいと存じますので、よろしくお願いいたします。

○榎谷委員 農業委員会会長の榎谷でございます。私はずっとこの会の会長職務代理

ということを務めさせていただいておりますが、ただいまは会長選出ということでございますが、柏原先生、ずっとこの会に来ていただいております、豊富な経験ございます。そして、この会をうまくまとめていただいておりますし、先生には大変なことでございますが、引き続きまして会長にご就任していただいたらどうかと思うわけでございますが、皆さんいかがでございますでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○西倉都市整備室参事 ありがとうございます。

ただいま榎谷委員の方から、会長の柏原委員に引き続き会長にどのご推薦をいただきました。委員の皆様、いかがでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○西倉都市整備室参事 ありがとうございます。

ただいま、委員の皆様から異議なしとご賛同いただきました。したがって、柏原委員に引き続き吹田市都市計画審議会会長をお願いしたいと存じますが、柏原委員、いかがでしょうか。

○柏原会長 あまり十分できるかどうか自信ございませんが、お受けいたします。よろしく願いいたします。

○西倉都市整備室参事 恐れ入りますが、席の移動をお願いします。

それでは会長が決まりましたので、これからの議事進行を会長をお願いしたいと存じます。柏原会長、よろしく願いいたします。

○柏原会長 それでは、一言ごあいさつをさせていただきます。

ただいまご指名いただきました柏原でございます。引き続き会長という大変な仕事かと思いますが、お引き受けさせていただきます。皆様のご協力をよろしく願いいたします。それでは、座って進行させていただきます。

これから議事に入らせていただきますが、吹田市の都市計画審議会条例第4条第3項の規定に基づきまして、会長職務代理に前回に引き続き、榎谷委員を指名させて

いただきますので、よろしくお願いいたします。

○榎谷委員 会長の指名をさせていただきました榎谷でございます。何とぞよろしくお願いいたします。

○柏原会長 それでは議案をご審議いただく前に、平成22年4月から2年間ということで、引き続き委嘱されました委員の方々、また、今回新たに委嘱されました委員の方々がおられますので、恐れ入りますが、皆様の自己紹介をお願いしたいと思います。

それでは、再度榎谷委員の方から、ちょっと回っていただいて、またこちらの方に回っていただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

○榎谷委員 先ほども申しましたとおり、農業委員会会長を務めさせていただいております。このたびまた職務代理者ということで、一生懸命やってみりたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

○寺西委員 初めてでございます、吹田商工会議所の寺西でございます。よろしくお願いいたします。

○吉田委員 今期からお引き受けをさせていただきます吉田栄司と申します。関西大学法学部で憲法を担当しております。山田西に住んでおります。よろしくお願いいたします。

○藤本委員 千里金蘭大学の藤本です。どうぞよろしくお願いいたします。

○宇佐美委員 大阪学院大学の宇佐美です。今回が初めてです。勉強を兼ねて一生懸命やらさせていただきます。よろしくお願いいたします。

○新延委員 私は今回初めてなんですけども、吹田警察署長の新延と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

○金指委員 市民委員として初めて参加させていただきます。金指と申します。ゴールドフィンガー。吹田市江坂町で、ちょうど吹田の西の端の方に住んで、あそこが一番吹田の歌舞伎町にならんようにというふうに思ってるんです。今回の対象に入って

ないんで、そういう気持ちもありまして、この審議会でどういうふうなことをするのかという意味合いも兼ねまして、応募させていただきました。ちょっと長くなって済みませんでした。よろしく申し上げます。

○彦坂委員 初めての市民委員を拝命しました彦坂と申します。千里ニュータウンの津雲台で連合自治会長をしております。よろしく申し上げます。

○山本委員 市議会委員の山本力でございます。どうぞよろしく申し上げます。

○川本委員 市議会議員の川本でございます。よろしく申し上げます。

○六島委員 同じく市議会議員の六島でございます。よろしくお願いたします。

○山根委員 市議会議員の山根です。よろしく申し上げます。

○塩見委員 市議会議員の塩見です。よろしく申し上げます。

○伊藤委員 市議会議員の伊藤です。よろしく申し上げます。

○藤木委員 市議会議員の藤木です。よろしく申し上げます。

○石川委員 同じく石川でございます。よろしく申し上げます。

○有沢委員 市議会議員の有沢孝子でございます。よろしくお願いたします。

○柏原会長 それでは引き続きまして、事務局のご紹介をよろしくお願いたします。

○西倉都市整備室参事 それでは、事務局の方から職員の紹介をさせていただきます。初めに、副市長の山中でございます。

○山中副市長 山中でございます。どうかよろしくお願ひ申し上げます。

○西倉都市整備室参事 都市創造総括監の平井でございます。

○平井都市創造総括監 平井でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

○西倉都市整備室参事 都市整備部長の寶田でございます。

○寶田都市整備部長 寶田です。どうぞよろしくお願ひいたします。

○西倉都市整備室参事 次長で都市整備室長兼務の杉本でございます。

○杉本都市整備部次長 杉本でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

○西倉都市整備室参事 都市整備室総括参事で都市計画景観担当の樽上でございます。

- 樽上都市整備部総括参事 樽上です。よろしくお願いいたします。
- 西倉都市整備室参事 同参事で都市計画担当の武田でございます。
- 武田都市整備室参事 武田でございます。よろしくお願いいたします。
- 西倉都市整備室参事 同参事で景観担当の西山でございます。
- 西山都市整備室参事 西山でございます。よろしくお願いいたします。
- 西倉都市整備室参事 同主幹の尾崎でございます。
- 尾崎都市整備室主幹 尾崎でございます。よろしくお願いいたします。
- 西倉都市整備室参事 同じく主幹の後野でございます。
- 後野都市整備室主幹 後野でございます。よろしくお願いいたします。
- 西倉都市整備室参事 同じく主査の天野でございます。
- 天野都市整備室主査 天野でございます。よろしくお願いいたします。
- 西倉都市整備室参事 同じく青木でございます
- 青木都市整備室 青木でございます。よろしくお願いいたします。
- 西倉都市整備室参事 今回は、本日の案件に関連いたしまして、千里再生室から出席させていただいております理事で、千里再生室長事務取扱の羽間でございます。
- 羽間千里再生室長 羽間でございます。よろしくお願いいたします。
- 西倉都市整備室参事 最後に私、事務局の都市整備室参事の西倉でございます。よろしくお願いいたします。

以上で紹介を終わらせていただきます。今後ともどうぞよろしくお願い申し上げます。

○柏原会長 ありがとうございました。

それでは、ここで本日ご審議いただきます案件につきまして、山中副市長から諮問を受けたいと思います。よろしくお願いいたします。

それでは、本日ご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1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 2 号 北部大阪都市計画地区計画（原町 4 丁目・岸部北 2 丁目地区）の決定（吹田市決定）について、議案第 3 号 北部大阪都市計画地区計画（尺谷地区）の決定（吹田市決定）について、議案第 4 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、そのほか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。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。

○西倉都市整備室参事 5 名おられます。

○柏原会長 入っていただいて下さい。よろしく申し上げます。

（傍聴人 入出）

○柏原会長 傍聴の方をお願いいたします。審議中はご静粛をお願いいたします。よろしく申し上げます。

これより議事に入ります。まず、議案第 1 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）について事務局の説明をお願いいたします。

○樽上都市整備部総括参事 都市整備室の樽上でございます。

まず初めに、議案の説明に入る前に、皆様方への資料の方の確認をさせていただきたいと思います。まず、お手元の方に、先に送付させていただきました吹田市都市計画審議会の第 1 回ということの議案書を送らせていただきましたが、お持ちでしょうか。それと、申しわけございません。そのときに一緒に A 4 サイズでの別添参考資料というのを送らせていただいたんですけども、本日お手元のところにも一部修正がございましたので、再度置かせていただいております。あと、お手元のところにお配りさせていただきました資料といたしまして、用途地域の変更案の A 4 の図面が入った分と、それと景観の方が景観デザインマニュアルの方を作成いたしましたので、参考図書という形で置かせていただきました。

以上が本日の置かせていただきました資料並びに送付させてもらった資料ですけども、不足のところはございませんでしょうか。それと、都市計画審議会の方なんです

けども、中が1ページから87ページまで入ってるんですけども、ページでも欠落がございませんでしょうか。

それでは、議案の説明の方に入らせていただきたいと思います。お手元の議案書の方をご確認よろしくお願いたします。前方の方でも、スクリーンで資料の内容の映し出しをいたしますので、そちらの方もあわせて見ていただければいいと思います。それでは、議案書の1ページのところから入らせていただきますけども、座って説明させていただきます。

議案第1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、本審議会で審議していただくものでございます。

それでは、議案書の21ページのところをお開きください。「理由」のところがございます。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おります。老朽化した住宅の更新などに当たり、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月に千里ニュータウン地区全体の目標、方針を既に定めております。そして、協議の整った地区から随時地区整備計画として追加するものでございます。千里ニュータウン地区には、既に16年に策定されました「千里ニュータウンのまちづくり指針」がございます。その指針と、この地区計画での規定内容につきましても、基本的には整合を図り、協議調整をした内容でございます。

次に、22ページをお開きください。ここでは位置図といたしまして、吹田市におけます千里ニュータウン地区の位置を示しております。

次に1号議案の最後の35ページの方をお開きください。ここでは、ニュータウン

の中での新旧対照図といたしまして、今回、千里ニュータウン地区地区計画で地区整備計画を追加する区域を、皆様のお手元では横じまのストライプでお示ししておりますけれども、前方のスクリーンでは、赤色に表示しているところの3地区を今回、中高層住宅地区（竹見台4丁目（1））、中高層住宅地区（竹見台4丁目（2））、中高層住宅地区（桃山台5丁目（1））という3カ所を追加しようとするものでございます。

戻りまして、議案書の2ページの方をごらんください。地区計画の内容といたしまして、千里ニュータウン地区地区計画の位置、面積、地区計画の目標。そして次の3ページには、土地利用の方針。そして4ページでは地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針をお示ししております。これらについては、今回の変更ではございません。

5ページから地区整備計画の内容をお示しさせていただいております。その中で、17ページの方をお開きください。17ページで、中高層住宅地区（竹見台4丁目（1））をお示しさせていただいております。これが19ページまで。そして20ページで、中高層住宅地区の（桃山台5丁目地区（1））のところを記入させていただいております。これが追加での地区となります。詳しい内容につきましては、新旧対照表のところの説明させていただきます。新旧対照関係につきましては、参考資料という形で、26ページから入れさせていただいております。

それでは、27ページをお開きくださいませ。表の左側が変更前、右側が変更後でございます。今回の変更につきましては、右側の表の8段目、竹見台4丁目（1）から桃山台5丁目（1）までのところをアンダーラインを引かせさせていただいている3地区を追加しようとするものでございます。前方のスクリーンでも下、竹見台4丁目（1）、竹見台4丁目（2）、桃山台5丁目（1）というところで、3カ所を追加するという形で書かせていただいております。

続きまして、29ページをお開きください。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（竹見台4丁目（1））でございます。区域につきましては、

24 ページのところの右側にお示しをさせていただいております。前方にもスクリーンで映し出しておりますので、前方のスクリーンの方を見てもらったら、区域の中がわかるとと思います。

当地区につきましては、大阪府営の賃貸住宅が立地していた地区でございます、一部建てかえ、一部売却されるところでございます。当地区の面積は、約2.9ヘクタールでございます。スクリーンに地区の北側を横断する太い実線で示しておりますところが、通路でございます。青の実線で、今、点滅しているところが通路でございます。地区施設として位置づけるものでございます。

この地区施設の配置及び規模といたしまして、通路の幅員約4.5メートル、延長140メートルでございます。また、地区の真ん中に、今、赤の点線を青で点滅しておりますところが、歩行者専用通路でございます。こちらも地区施設として位置づけるものでございます。この歩行者専用通路の配置及び規模といたしまして、幅員が約3.0メートル、延長約105メートルでございます。

引き続き29ページの方を、済みませんお戻りいただいて、建築物等に関する事項といたしまして、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つの項目以外の建築物は建築してはならないとしております。

次に、その次の段で、建築物の建ぺい率の最高限度は10分の5、すなわち50%としております。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。

次のページ、30ページの備考欄のところを見ていただきたいと思います。備考欄の下から5行目のところで、建築物の容積率の最高限度における特例を設けております。(1)建物の区分所有等に関する法律、第2条に規定する、区分所有権の目的たる建築物の建替えを行う場合、(2)災害復興など、やむを得ない場合については、適用外と規定をしております。

また戻りまして29ページの方を見ていただきたいと思います。一番最下段のとこ

ろに、壁面の位置の制限ということで書かせていただいております。計画図に、位置の制限する区域を示しておりますということで、計画図の方は25ページの方になります。スクリーンの方に、その辺は映し出してありますので、スクリーンの方を見ていただければ少しわかりやすいかなと思います。規定書の中では、線の種類により壁面の位置の制限を区分しております。図面では、右の上のところから反時計回りに1つ目、点線でお示ししております。今のスクリーンの方は、黄色で点滅しているところにつきましては、隣地境界線から14.5メートル以上までの制限、建築はしてはならないという制限線でございます。そしてその隣のところで、図面では1点鎖線で表示しておりますけども、スクリーンでは青色で表示している区域のところにつきましては、隣地境界から3メートルの建築制限をしております。そして、次に3つ目に長い点線を引かせていただいているんですけども、スクリーンではオレンジ色に点滅しているところでございますが、隣地境界から10メートルまで建築制限をしております。最後に、2点鎖線でお示しさせていただいている部分ですけども、スクリーンでは今、緑色に点滅しているところでございますが、隣地境界から5メートルの建築制限をしております。

以上が、この敷地の地区の中での建築制限でございます。

次に、30ページをごらんください。壁面後退区域における工作物の設置の制限としまして、壁面後退区域に機械式駐車場を設置してはならないと規定をしております。次に、高さの最高限度につきましては、計画図のところにお示しをさせていただいております。計画図については25ページになります。また前方のスクリーンの方を見ていただければいいかなと思います。高さについては、ハッチングの種類で表現をしております。北側から順に横線のハッチで20メートルとさせていただいております。前方のスクリーンでは、赤色の区域につきましては、建築の最高高さを20メートル以下とする。

次に、図面ではクロスハッチしております、スクリーンでは青色に点滅しているところ

ころの区域でございますが、最高高さを31メートルという形で制限をしております。最後に、縦じまのハッチングをしているところの場所でございますが、スクリーンでは緑色に変わっているところでございます。ここにつきましては、45メートル以下の高さ制限とさせていただきます。

資料といたしまして、あちこちとんで申しわけございません。また30ページの方を見ていただきたいと思います。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、かきまたは柵の構造の制限についても表記のとおり制限をしております。

以上が、竹見台4丁目の(1)のところの規制内容でございます。

次に、31ページの方をごらんください。今回、追加しようとする2つ目の区域、竹見台中高層住宅地区(竹見台4丁目(2))でございます。区域につきましては24ページのところの図面を見ていただければ、竹見台4丁目(1)の隣接地でございます。おおむね桃山台駅の北側のところに位置するものでございます。同地区につきましては、大阪府の住宅供給公社の賃貸住宅で、既に立地している地区でございますが、今言いました隣接地での地区整備計画を定めるに当たり、この地区につきましても協議が整いましたので、あわせて今回追加するものでございます。地区の面積は約0.9ヘクタールでございます。建築物等に関する事項といたしましては、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けれども、先ほどの竹見台4丁目(1)と同等に、共同住宅など8つの項目以外の建築はしてはならないとしております。次に、容積率の最高限度ですけれども、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、32ページの備考欄の下段から4行目のところで、同じく建築物の容積率の最高限度における特例を書かせていただいております。(1)建物の区分所有等に関する法律、第2条に規定する区分所有権の目的たる建築物の建替えを行う場合、(2)災害復興など、やむを得ない場合については、適用外としております。これにつきましても、先ほどの竹見台4丁目(1)と同等でございます。

戻りまして、31ページの下から2段目の壁面の位置の制限につきましては、隣地境界線までの距離は3メートルとするなどの建築制限を設けております。次に、壁面後退区域における工作物の設置の制限としまして、壁面後退区域に機械式駐車場を設置してはならないと規定させていただいております。

次に、32ページをごらんください。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、かきまたは柵の構造の制限についても、それぞれ規定をしております。

以上が、竹見台4丁目(2)の地区計画での規制内容でございます。

次に、追加しようとする3つ目の地区、中高層住宅地区(桃山台5丁目(1))でございます。先ほどの区域図につきましては、24ページのところでお示しさせていただいておりますが、桃山台駅から葬儀会館の千里会館に向かっていく葬儀会館の隣接地でございます。当地区につきましては、民間企業の研修施設が立地していた地区で事業転換がなされ、共同住宅が建設される地区でございます。地区の面積は約0.5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・学校など、8つの項目の建築物以外は建築してはならないとしております。次に、容積率の最高限度につきましては、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。

次のページ、34ページの備考欄で先ほど言いましたのとまた同じように、下段から4行目のところで、建築物の容積率の最高限度における特例を設けておりまして、(1)建物の区分所有等に関する法律、第2条に規定する、区分所有権の目的たる建築物の建替えを行う場合、(2)災害復興など、やむを得ない場合については適用外としております。

34ページの最上段のところを済みません、見ていただきたいと思います。建築物等の高さの最高限度としましては、31メートルと規定をしております。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、かきまたは柵の構造の制限について

も、同等にそれぞれ制限をしております。それぞれの地区で建物の最高高さの制限が異なりますのは、千里ニュータウンの中には「千里ニュータウンのまちづくり指針」がございます。その中で基本的な高さについてのゾーニングをしております。それと、この地区整備計画につきましても、高さについて整合を図っての計画でございます。

この地区計画の縦覧につきましては、先ほどお手元のところに配らせていただきました別添参考資料の方を見ていただきたいと思います。議案第1号での案件で、(1)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、平成22年5月21日から6月4日まで縦覧を行いました。次に、(2)都市計画法第17条に基づき、平成22年6月25日から7月9日まで縦覧を行い、意見書の受け付けをしたところ、意見書の提出はございませんでした。

以上が、議案第1号 北部大阪都市計画地区計画（千里ニュータウン地区）の変更についてでございます。資料としてあちらこちらに回って済みません、申しわけございませんでした。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、よろしくお願いたします。

○柏原会長 事務局の提案説明が終わりました。議案第1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。

○A委員 今、お話を伺ったんですが、資料を読んだり地図を見てるだけということで、臨場感といいますか、あまりないわけです。市会議員の先生方は大変あちこち歩いてらっしゃいますので、お話でもすぐご理解なさるかと思うんですが、我々通りすがりでちょっと見たというのは目的が違いますから、ほとんど意識がないと。ここでどういうことが起こって、これからどうしていかなくちゃいけないかというようなことが。

そんな中で、今、お話伺ってですね、承認せよという話なら大変つらいなと思うわけです。せっかく写真、先ほどちらっと出たんですが、ああいう手がかりがあるわけ

ですから、ここの特徴だとかいうようなことを、もう少し詳しく説明していただいたりして、どういうふうに移り変わってきてるんかとか、どこをどういうふうに守らなくちゃいけないんだと。

だから、それで結果としてこういう内容になってますよというこういうことを、実際の場の感覚と、それから今までどういうふうな審議の経過があつて、何が特徴かと。そういうふうなことを、それこそを伺った上で、あとは中身は事務局が丹念に用意なさったし、地区の方で十分検討しておられるわけですから、そこを細かいことをとやかく言っても始まらないと思うんですが、臨場感のあるご説明と経過、実態などと、補足説明をお願いしたいと思います。

○柏原会長 今のことに关しまして、どうぞお答えください。

○樽上都市整備部総括参事 一応、現況のところの説明をさせていただきます。

お手元の資料の25ページの方をお開きいただければいいかと思ひます。竹見台4丁目の、ここまで計画されている区域のところでございます。ここにつきましては、現在、大阪府所有の府営住宅が建つておつたところの場所でございます。ここにつきまして、大阪府が今回、建て替えをしていこうというところの中で、府営住宅用地として建替える区域並びに大阪府が今後活用とする活用用地というところがございます。その全体的に、府営住宅が建替えしようとする区域と活用用地のところについて、大阪府が現在計画をしていこうという中で、地域の方ともいろいろお話をされ、前方のスクリーンのところでお示しさせていただいておりますけれども、住民の方ともいろいろお話をする中で、この府営住宅用地が黄色の区域、オレンジ色に塗っているところが活用用地という形で位置づけをされております。

この中で住民とお話をする中で、斜めのハッチングになっているところについては、建築するところの建築制限についていろいろ規制をされたというところと、北側につきましては、低層の戸建てのお医者さんの住宅のところがございます。そういう北側の住宅のところでの協議ということで、ここにつきましては建築高さを20メートル

としなさい。それと壁面後退につきましては、北側の住宅地の敷地境界線のところから14.5メートルにつきましては、建築してはならないという形の協議をなされてきました。それが今回の、地区計画での高さの制限並びに壁面の後退の制限のところにそれを同じく書かせていただいております。

そういう形で地元との協議をされて、この内容に基づいて、今後、大阪府さんが活用地を含めて今後の土地利用の計画をされていくということで聞いております。簡単ですけども、一応経過というところと、今現在のところのということになっています。今後、大阪府がこの計画を進めていくということで。

○A委員 今の辺は、先ほどスクリーンで出していただいた写真では該当するようなところはありませんでしたね。

○樽上都市整備部総括参事 現在のところ、これが南千里から桃山台に向かっていく幹線道路から、今の府営住宅を見たところの写真でございます。ですから、ここが基本的には解体になって、今後住宅が建っていくという形になります。

土地利用としては、この土地利用をいろいろな建築制限にあわせて今後計画をされていくと。北側のところは、今現在。

○B委員 悪いけどな、だれかかけるもの持ってきて横でこうしてやってくれたらもっと詳しくわかる。

○樽上都市整備部総括参事 北側に、ここに隣地境界線があるんですけども、こちら側が北側の低層の住宅、現在大阪府営住宅の用地で、その府営住宅の用地と北側の住宅地のところに、現況でも通路が4メートルございます。それを今後の、今回の地区計画におきましても、この4メートルの通路を残していくということで、規定書の中でも公共施設という形で、4メートルの通路をこのまま残していくということで、規定書でも書かせていただいております。これが、その現況の4メートルの道路部分でございます。

この府営住宅用地につきましては、今後建替えていきますと。ただ、この隣地境界

線から20メートルまでは、高さが20メートルまでしか建築できませんよ。なおかつ、建築の制限として、この隣地境界線から14.5メートルまでは建築してはならないという形で、建築制限を打っております。

○柏原会長 今のご説明、一般論として、これからの話として、こういう説明をしていただきたいというご要望ですよね。

○A委員 そうです。

○柏原会長 もっともなことで、時間の範囲の。無限時間があるわけじゃないですけども、要領よく今のようなご説明を含めて、今後、現地の状況をご説明いただきたいというふうに。

さっきの写真だったら、航空写真が全体像がよくわかりますね。左下の隅にあったのが上からですけど、わかりやすいから。ああいうのをもう少し丁寧に説明していただいたらいいと思いますので。

○樽上都市整備部総括参事 航空写真で竹見台4丁目の(1)というのは、この区域でございます。その隣の竹見台4丁目の(2)というのが、この大阪府住宅供給公社さんが昭和46年に14階建てでお建てになった。今のところ建替え計画はございませんけども、今回の地区計画を打っていく中で、あわせてこの区域も今の現況の高さのところについて規定をしていくという形で、今回、地区計画の整備計画を打ち立てております。

○柏原会長 ありがとうございます。

今後の問題ということも含めて、今のご要望お受けしていただきたいと思います。

○A委員 せっかくですので、簡単に2点の件をお話しただけならと思いますのですが、よろしいでしょうか。

○柏原会長 どうぞ。

○A委員 1つは、今の当該地区と竹見台児童センターなど25ページにあるんですが、ここの間の道路が非常に狭いわけですが、今回の建てかえに伴って道路の拡幅

とか地区計画で入れることができないかもしれませんが、実態としては、この道路
拡幅は見込めるんでしょうか、どうでしょうかと。

それからもう1つは、府道豊中・摂津線と当該地区との境界に関するのですが、
絵だけ見ますと2点鎖線が壁面、これが現在の府道と、それから地区の中の道路との
間の分離帯の上にかかっているんですが、法律と四角四面に言いますと、建替え後の
地区計画がこういう分離帯の上に壁ができるというこんな絵になるわけですね。それ
は境界との関係でやむを得ないかもしれませんが、実態と違うかけ離れたような地
区計画で絵をかくという。これは、市民感覚としてはちょっとおかしいなと思いま
すのですが。

こんなことは言っても一遍にこの場で解決できるわけではありませんが、法の仕組
みと実態とが矛盾するというようなことを、やっぱり法改正だとか将来の変更に向け
て、いろいろな事例を重ねていって、法改正に結びつくと思うんで、これについてち
ょっとご説明いただけたらと思います。境界を尋ねますと、府道とこの地区との境界
線が、この分岐点の真ん中にあるらしいんですが、そこから5メートルのセットバッ
クというんですが、セットバックしたところがまだ分離帯にかかっているという、こ
ういうことです。

以上2点ですが、児童センターとの間の道路の件と、ただいまの実際の土地利用の
実態と法の仕組みの地区計画との乖離があるなど。これについてご説明願えたらと思
います。

○樽上都市整備部総括参事 今のまず最初の1点目の近隣センターの中にある地区ホ
ールと申請地のところの間に今現在、4メートルから6メートルの道路幅員がござい
ます。そのところで、今回、これから整備をしていこうという中では、この道路の
ところをきちっと拡幅をして、なおかつ歩道をつくっていきたいという計画に、一応
今のところ予定をしておられます。それで、ここの近隣センターも、今の現在の、ち
ょっと局部的に急に90度で曲がる場所もございますけども、そういうところもでき

るだけ通りやすい道に変更していきたいということで聞いております。

東側についてはそういうことで、あと南側の南千里から桃山台に向かっていくこの道路の区域のところでの見方なんですけども、地区計画で今回指定していこうとしている区域につきましては、この東側の道路の中心線並びにこの南側の道路の中心線で区域を設定させていただいております。この開発地につきましては、この道路境界線から北側のところが敷地になります。ですから、地区の計画の区域線の取り方につきましては、この道路の中心線のところで区域線を設定させていただいてます。

○A委員 それはよろしいんですが。

○樽上都市整備部総括参事 そうして、あくまでこの北側の府営住宅用地の敷地境界、この敷地境界から5メートル下がったところが、建築制限ですよという形になります。

○A委員 それは理屈としてわかるんですが、その5メートル下がったところというのが分離帯にかかるよと。見てもわかるように。

○樽上都市整備部総括参事 分離帯というのは、この幹線道路の真ん中にある分離帯の区域。

○A委員 違います。幹線道路と地区内の道路との分離帯です。

○樽上都市整備部総括参事 一応、現在のこの府営住宅用地のこの敷地境界からこの中に、現況の土地利用といたしまして、ここに駐車場があって、敷地内通路があるという。ちょうど敷地内通路のところに建築線がきますよということで。

ですから、あくまで敷地の中での建築制限になっております。道路じゃないということ。

○A委員 今、左手で示していらっしゃいましたが。

○樽上都市整備部総括参事 今の現況、こちら側が南千里から桃山台に向かっていく幹線道路です。これが府営住宅用地の中にある、ちょうど言われてるのが駐車場があって、真ん中に通路があるところ。この通路を道路という形状には見えるんですけど

ども、あくまで府営住宅用地の中の敷地になるんです。

○A委員 それはわかってるんですが、申し上げるのは、今の壁面後退という壁面線が、今の右側の車が置いてあるところに相当するよと。

○樽上都市整備部総括参事 一応ここが幹線道路との境界線になりますので、こちら側から5メートルまでのところに建築制限をかけていこうと。

○A委員 絵で見ていただくと、25ページの2点鎖線があるところは、今の右側の車がある上ぐらいです。

○樽上都市整備部総括参事 この辺になるんです。

○A委員 図面上は道路よりもかかってますよ右側に。

○樽上都市整備部総括参事 25ページのところ。

○A委員 だから理屈からいうと、敷地から5メートルバックでもいいんですが、道路の上に壁を建ててもいいという地区計画になりますねと。

○樽上都市整備部総括参事 ですから、これが府営住宅用地、これから5メートルの後退になります。

○A委員 その位置は、今の車がとまっているあたりになりますよと。

○樽上都市整備部総括参事 一応、ここに駐車場と通路があるその辺ぐらいにくるといことですね。

○A委員 そうです。だから、今、車がとまっているところまで地区計画上は、壁をつくってもいいというそういうことになりますが、そうすると、今の通路をつぶすという、へ理屈かもしれませんが、実態と法の仕組みとが違うような地区計画になるなと。

○樽上都市整備部総括参事 一応、大阪府からお聞きしているのは、今の現在の歩行者用が駐車場になってますと。その通路になっているところで、関係ない車両がここを通過される車もございますというところと、ここの中での地区内の住民さんとか、駐車場におりてこられた方との住民さんとか、歩行者がおられるところに通路が通り

抜けて走ってくるというところで、一応、交通上の問題もあるということで、大阪府はこの用地のところの計画については、敷地という形で今後計画していきたいということ。

○A委員 敷地というのはわかります。けれども、ここの壁面後退の、この線を見ると、今の右側の車がとまっているあたりに相当する予定の上では。そこまで壁をつくってもいいという地区計画ですかと。実態はそうとは違いましょと。今の通路つぶすつもりもなければ、それよりも相当バックしてものは建てるんでしょう、実際の建物は。という実態と法の仕組みの、その敷地境界から5メートルなんていう言い方を。それを実態と違うのを、地区計画で決めていくんですかという質問をしてるんですわ。

○樽上都市整備部総括参事 それにつきましては、一応、今「千里ニュータウンのまちづくり指針」で、敷地の周囲にあって道路から5メートルを後退したところには建築をしてはならないとかいう項目がございまして、一応、その指針の基準にあわせて、今回、地区計画の指定もしております。ですから、基本的には道路境界線から5メートルのところの壁面線をうったから、5メートルのところまで建物を建てるというのはできるかもわかりませんが、今後、大阪府がこの用地についての土地利用の計画を明確にされていく中で、どういう形で今後持っていかれるかにつきましては、できるだけこの道路から後退したところの中で計画してもらいたいような形で、また協議も進めていきたいとは思っています。

○A委員 時間の制約がありますからこれ以上言ってもいけません、公的なところだから、こういう壁面後退でこの形で地区計画ができたにしても、実際は思ってるものよりもはるかに左の方へセットバックしたところへお建てになると。これはわかりますが、こういうやり方が前例になって、民間の活用地などですと、やっぱり一杯に決まったことでやりたいよという話になり、それは困るから何とかしてくれという協議の話になってしまうんですね。こういうことになりますから、地区計画設定

するときに、もっとやっぱり起こり得る実態にあわせた制限だとか入れるとか、こういうことを考えていくと。それが今の法律なり、条例なりでぐあいが悪いのなら、行く行くこういう実態にあわせて条例を変えていく方向で検討するとか、こんなことをきょうは投げかけだけしておきますので、よろしくお願いします。

○柏原会長 ありがとうございます。

それでは、ほかに何かご意見ございませんでしょうか。

○C委員 25ページのもう一度図面出してもらえます。

先ほど委員さんからも意見出てますけれど、位置の制限の関係ですね。これは破線とか点線ありますね、ここから下がるということですか、それとも赤い敷地の境界ありますね、そこから下がるということなんですか、どっちなんですか。それをもっとはっきりさせて。

○樽上都市整備部総括参事 今回、この赤で囲っている区域につきましては、地区計画で打っていきたい区域になります。ですから、南側にあつては南側の道路の中心線まで区域線を入れております。

ですけども、府営住宅用地につきましては、この北側にある道路境界線から北側が敷地になります。一応、今回、ここの表示をさせていただいたのは、この敷地境界線から5メートル下がりがなさいとか、敷地境界線から10メートル下がりがなさい。敷地境界線から5メートル下がりがなさいという。北側にあつても、敷地境界線から10メートル下がりがなさいと。ですから、敷地境界から10メートルの間は建築はしてはならない。ですから10メートル、ここでしたら14.5メートル以上のところで建築をなささいということで制限をしています。

○C委員 そしたら突き詰めて言いますと、今、A委員が言われたような心配は現実には起こるわけですね。私は今考えていたのは、その破線とか点線からさらに下がるのかなと思ってたんで、そうじゃないんですね。赤い線から下がるというそういうことですね。

○樽上都市整備部総括参事 基本的に、各それぞれの敷地境界から14.5とか、5メートルとか、10メートルとか。この赤い線というのは地区整備計画の区域なので、その地区整備計画の区域と府営住宅用地の敷地の境界とは若干違うところがございます。

ですから、この地区計画のときには、おおむね道路の中心とかいうような形での区域の設定をしておりますので。ここについては、その道路の中心からこの区域を打っておりますので、この府営住宅用地というのは、この道路の境界線のところまでになりますので。区域線としては、この道路の境界のここが地域の府営住宅用地の設定になります。

○柏原会長 だから、今その赤が敷地境界。

○樽上都市整備部総括参事 境界という形じゃないと。

○柏原会長 こちら上の方はそうだけど、下の方は違うわけでしょう。

○樽上都市整備部総括参事 はい。

○柏原会長 入れといってもらわんとわかりにくいですね。皆さん赤やと思ってはるからね。だから、敷地境界をもう少し、特に道路側へはつきり入れといっていたかなかったら。そこから5メートルでしょう。

○樽上都市整備部総括参事 はい。

○柏原会長 それが今、大事な線ですかね。

○C委員 先ほどもスクリーンでは出たんですけど、土地利用計画図、もう一度出してもらえません、同じ竹見台4丁目(1)。これの活用用地というのがありますね。これは、民間に売却されるという予定なんですか。この図面は、なぜこの資料には載せてもらえない、必要ないの。

○樽上都市整備部総括参事 一応、府営住宅用地と活用用地をあわせてで、この地区というところの中での地区整備計画を打っていくということで、敷地単位で地区整備計画を打っていきませんので、一応、所有権がいろんな方がおられましても、この地

区で打っていききたいと。この地区の中でのいろんな建築制限をかけていききたいなという事で考えてます。

○C委員　そこで、やっぱり活用用地が民間に売却されますと、民間のマンション業者は一杯建てたいわけですよ、法律制限に基づいて。そこで、先ほどの委員さんのいろいろな質問が、心配が出てくると。例えば、31メートルと45メートルでしょう。

○樽上都市整備部総括参事　はい。

○C委員　北側が31メートル、下が45メートルでしょ、相当高い圧迫感を含めて、そこから問題が出てくるんじゃないですか。府営住宅の場合は、いろいろと供給公社が建てるのか知りませんが、一定の住民の皆さんの声も聞くとお思いますけれども、民間はやっぱりもうけ中心といいますか、もうけないとだめなんで、そういう問題が出てくるんじゃないんですか。そういうことも我々考えて、今回、計画を決めないでだめじゃないかなというふうに思うんですけど、その辺はどうですかね。

○樽上都市整備部総括参事　一応、府営住宅用地がおおむねこの区域になります。民間の活用地というところに、一応こういうところになりますという中、今回の地区計画では、高さのゾーニングにつきましては活用地であろうと、府営住宅用地であろうと、北側の14.5メートルの建築制限というところを打つのと、高さについては、ここまでは建物は絶対20メートルまでしか建てません、それ以下にしてくださいと。この歩行者専用通路のあるこの北側の部分については31メートルまではいけます。最終的に南側については45メートルまでいけますという。

ですけれども、45メートルゾーニングをしておりますけれども、45メートルまでは建てることのできるんですけども、あとは設計の中でどんな形でもっていかれるのかはこれからの計画になります。なおかつ、今回の整備計画の中で容積率を150%に設定をしておりますので、府営住宅用地であっても、活用地であっても、容積率は150%に抑えなさい。それと、なおかつ建ぺい率については50%という制限をしておりますけれども、そういう制限をそれぞれの敷地の中に対して適用していきますよとい

うことで考えております。

○C委員 それでしたらね、北側も南側も31メートルの高さになぜできないんですか、そういう計画にできないのか。

○羽間千里再生室長 千里再生室の羽間でございます。

千里ニュータウンの高さの考え方につきましては、平成16年に「千里ニュータウンのまちづくり指針」を施行しております。この「千里ニュータウンのまちづくり指針」につきましては、それまで千里の方々と皆さんとお話し合いを進める中で、ニュータウン内の幹線道路、大きな道路でございます。南千里と桃山台を結んでいる道路ですとか、南千里からずっと北へ箕面の方面へ上がっております大きな幹線道路でございます。それから北千里駅から千里中央へ結ぶ幹線道路、こういったところに沿った部分については、道路からおおむね100メートル近くまでを、高さは少し高くてもいいじゃないですかという議論がなされてきております。それをもとに指針を策定いたしましたして、16年以来、千里再生室の方で幹線道路沿いの用地については、一定45メートルまでを指導できるような形で進めてきております関係で、今回、そういったものを勘案した上で45メートル。この南側のブロックにつきましては、45メートルを許容してもいいのではないかという案とさせていただいているところでございます。よろしく願いいたします。

○C委員 関連してね、そうしたら今の南側の左にあります西側ですね、実際に今の高さどのぐらいですか。西側に今、府営住宅が建ってますね。住宅公社、公団ですかね。

○樽上都市整備部総括参事 西側は大阪府の住宅供給公社で、おおむね5階建てです。府営住宅のところも今までは5階建てでした。

○柏原会長 いかがですか。

○C委員 そしたら、都市整備室にもう一度聞きますが、45メートルで幹線道路の横はそういう形で話がされてきて、そういう方向になっているということで、それは

変更はできないんですか。

○尾崎都市整備室主幹 千里ニュータウンの地区計画につきましては、地区整備計画につきましては、「千里ニュータウンまちづくり指針」で定められている数値基準を地区整備計画でもって公的基準に変えていくという趣旨で、現在進めさせていただいております。

今回の分につきましては、今、画面にも出ているんですけども、プロジェクト、この色塗っているところすべてが、今回の府営住宅の建てかえのプロジェクトの対象となっておりますけれども、その中でプロジェクトを進める中で、近隣の皆様方と事業者であります大阪府の方で協議されて、今、画面に出ているような基準を定めて、これをもとに事業募集をされているというふうにお聞きしております。

我々も、今回お示しされている基準の方が、「千里ニュータウン指針」よりもさらに厳しい基準となっておりますので、地区整備計画でかけていくということをお諮りさせていただいているものでございます。

○C委員 最後ですけど、土地利用計画図。これちょっと資料請求で求めますので、後で結構ですので、提出できるんやったら提出をお願いします。

○樽上都市整備部総括参事 これから、これに基づいて計画を練っていかれるので、最終的な計画図につきましては。

○C委員 参考資料でもらえませんか。

○樽上都市整備部総括参事 また、計画書が出てきたときに、また参考資料で、後日配らせていただきます。

今現在のところは、最終の案という形ではまだございません。

○C委員 最終案でなくても、現在の案で結構ですから出してください。

○D委員 今のようなお答えは、審議するの途中で、どうも最終を出すようなことおっしゃってるんですけど、決まってから出たら意味ないんです。ああいう途中経過、今の見せていただいたオレンジの部分も、先ほどA委員が指摘された現在の駐車場だ

けれども道路みたいになっているところ。あれ入ってないから、あのオレンジのところはいいなと思ったんですけど、もしあれが入ってたら、我々突っ込むところだったんですよ。

だからそういう意味で、計画段階でも、ものがあればそれを見せていただく方がいいんじゃないかなと思うんですけどね。そうしないと、決まってからだったら、それをひっくり返すのえらいことかかりますし、つくられてる方も、逆に後からひっくり返されると困ると思うんですけどね、そういうふうにものを、資料提出をお願いしていきたいなと思います。

○柏原会長 具体的にはいずれも、この図面をいただきたいということですか。

○C委員 そうです。それを今日、出し足りないですからね。

○柏原会長 ここで資料を提示されてるわけですから。

○尾崎都市整備室主幹 今、画面にお出ししているものにつきましては、大阪府の方のホームページの方からダウンロードさせていただいたものでございます。それをコピーしてお渡しするという形でよろしゅうございますか。

○柏原会長 それ公にされているわけでしょう。

○尾崎都市整備室主幹 はい、オープンにはされてます。コンペが、一応応募をされてまして、一応当選案というのがあるんですけども、それにつきましてはの図面などが大阪府の方にも確認したんですが、大阪府の住宅整備の方に直接要求してくださいということで、おっしゃっておられます。

○A委員 お願いします。

今までのご説明を伺ってまして、ちょっと気になったんですが、C委員もご心配なさり、私も気になっておりましたんですが、民間の活用地となりますと、供給公社さんがちゃんと守って、従来よりも圧迫感などが少なくなるように気をつけるという、これも安心してよろしいんですが、民間となったときに、本当にこの地区計画一つ一杯にされはしないかなという、これは心配がないわけじゃないんですわ。

申し上げましたように、途中経過をよく知りたいと申し上げたのはその辺でして、土地売却についても、大阪府供給公社さんと買い取るはずのところとしっかりと話ができ、今のこのつつ一杯じゃなくって、十分駐車場などにはかからないような壁面後退をちゃんとするとか、そういうことが話としては成り立ってるから、心配なく地元も了承したから、この地区計画ができておりますよと。例えば、そういうようなご説明いただいたら、なるほどなわかったということで、今この場でつについて、ここおかしいや、どうか変えろといっても短い審議時間で十分尽くせませんから、経過を上手に説明していただいたら話が早いと思いますが、特に民間に売却する予定のところについては、その辺何か安心できるというような話の経過になってるんでしょうか、よろしくをお願いします。

それともう1つ、25ページの紙に、私は請求しまして、土地の境界線というのを書いてもらったんですが、今手元に持っていますが、それを今日配っておいていただいたら、府道との間の地区の話と敷地の話とがわかりやすいんです。できたら、後ほどでもこれ配っていただけたらと思いますけれども。

2点、話ができますかどうかということ、よろしくをお願いします。

○柏原会長 2つありましたけど、まず最初の方の。

○樽上都市整備部総括参事 一応、土地利用計画図を提出という資料請求がありましたので、一応、大阪府が今ホームページで出されているこの土地利用計画図を、皆様の方に資料として送らせていただくと。その中に、この建築制限にかかっている線を、この図面のところで表示させていただいたら、この敷地に対しての壁面後退線がわかるんじゃないのかなと思いますので、この図面を使って線を入れさせていただきたいと思います。

○羽間千里再生室長 千里再生室の羽間でございます。

南側の民間活用地の今後の心配ということでのご質問でございます。この地域全体に対して、大阪府に地域の連合自治会ですとか、隣の先ほどご説明のありました管理

住宅になるんですけれども、公社分譲用の3棟の方々と細かいお話をさせていただきまして、斜線制限ですとか、建築の規制ですね、それから通路の問題等全部地元とお話をさせていただいて、決着のついたものを地区計画として今回定め、民間さんに分譲されたときも、その制限の中で建てていただけるように、今回、地区整備計画をご提示しておる次第でございます。よろしく願いいたします。

○A委員 そうしますと、もう1回ごめんなさい。

民間売却は、あの絵でいいますと、どこの範囲になるんですかね。

○尾崎都市整備室主幹 画面に出ております、オレンジの部分です。

○E委員 今回の地区計画3件の中で、先ほど備考のところ、建築物の容積率の最高制限をつける特例というのが2項目あったと思うんですけど、今までの、例えば長野東の地区計画とか、新芦屋の地区計画にはこういった備考といいますか、特例みたいなのは書かれてなかったと思うんですけど、今までの地区計画と今回の地区計画で、何か今回特性があるとか、考え方というか、あれが変わったとか、そういう意味でつけられてるんですか。

○樽上都市整備部総括参事 この千里ニュータウンのところで、区分所有のところの項目を備考で入れさせてもらっているのは、ニュータウンのまちづくり指針の中でありましても、区分所有の建物にあっては、この指針の中のいろんな規制について少し特例があるというところ、それとあわせてで、一応指針にあわせてという形で今回、この地区計画の中でも区分所有に関する法律に該当する建物でしたら、この特例がありますよという形で書かせていただいております。

ですから、今、長野とかほかのところの地区計画というところでは、基本的に区分所有というところの特例というのは入れておりません。

○E委員 災害復興もありますよね。災害復興も。

○樽上都市整備部総括参事 はい、災害復興も入れておりません。

○E委員 「ニュータウンのまちづくり指針」との整合性というか、そういう意味で備考

欄に書かれてるということですね。そういうふうには理解したらいいですか。はい、いいえ、ありません。

○柏原会長 よろしいでしょうか。

それではほかに何か、時間も大分迫ってますので、もしありましたら的確にご質問いただきたいと思います。

よろしいでしょうか、大変たくさん有意義なご意見があったと思いますので、ご意見もないようですので、打ち切らせていただきます。

議案第1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ございませんか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○柏原会長 異議なしと認めます。

よって、議案第1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、原案どおり可決されました。

続きまして、議案第2号 北部大阪都市計画地区計画（原町4丁目・岸部北2丁目地区）の決定（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。よろしくお願いいたします。

それでは、議案第2号についてご説明を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。

議案下の隅に通し番号で説明させていただきます。議案書は、議案第2号は36ページから42ページでございます。失礼ですが、座って説明させていただきます。

それでは、議案書の第2号36ページをごらんください。議案第2号 北部大阪都市計画地区計画（原町4丁目・岸部北2丁目地区）の決定（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、次のページの37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、原町4丁目・岸部北2丁目地区地区計画、位置は吹田市原町4丁目及び岸部北

2丁目地内、面積は約3.5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、民間企業の配送センターの跡地での民間開発事業に伴い、地区計画の目標、地区計画の方針及び地区整備計画を決定するものでございます。

議案書39ページの理由書をごらんください。本地区は、低層住宅、中高層住宅の立地する住宅地及び幹線道路の機能を生かした施設の立地する地区として、良好な住環境の形成を図るため、本案のとおり地区計画を決定するものでございます。

次のページの40ページをお願いいたします。前面のスクリーンにもお示ししておりますが、位置図といたしまして、吹田市におけます原町4丁目・岸部北2丁目地区のおおむねの位置を示しております。

議案書の次のページ、41ページには、この地区の詳細な位置をお示ししております。前面のスクリーンで黄色に囲んでいるところでございます。次に、前面のスクリーンに、地区の周辺の現況を撮影した写真をお示しいたします。区域が広いので、全景は撮れておりませんが、参考にしていただければと思います。こちらは、前面の府道大阪高槻・京都線からの状況でございます。次に、当地区の東側に高層の府営住宅があるんですが、そちらから撮った写真で、当該地を写したものでございます。

42ページの計画図をごらんください。前面のスクリーンにも同じものを表示しておりますのでお願いいたします。地区の説明に入りたいと思います。北側から低層の一戸建て住宅が立地する地区で、その地区を低層住宅地区としております。前面のスクリーンでは、現況の写真を示しています。次に、中高層の共同住宅が立地する地区としまして、真ん中の黄緑色で今、お示ししているところですが、ここを中高層住宅地区としまして、同じく現況の写真を撮っております。現況写真が、今工事中ですが、こういった建設が進んでいるところが中高層住宅地区でございます。それから南側の方ですが、ピンク色でお示ししているところ、便利施設等が立地する地区としまして、便利施設地区としております。同じく現況の写真では、スーパーの看板などが出ておりますが、府道に面したところが便利施設地区としております。

42ページを見ていただきますと、これらの地区は、計画図では点線の位置で区分しております。これらの地区の区分は37ページの計画書で土地利用の方針に、それぞれの地区の位置づけを記載しております。

次に、前面のスクリーンにまた戻っていただきますが、薄く赤色で着色した線、今L型に点滅しているところがございますが、これが歩行者専用通路でございます。これは、周辺への良好な歩行者の動線を確保し、安全で安心な魅力ある歩行者空間の形成に努めるものでございまして、これを地区施設として位置づけるものでございます。この地区施設の配置及び規模は、幅員約2メートル、延長約300メートルでございます。

この内容につきましては、先ほどの計画書、次のページ38ページの最上段に、地区施設の配置と規模として記載しております。

同じく38ページでございますが、地区整備計画の説明をさせていただきます。建築物等に関する事項を地区の区分ごとに定めております。建築物等の用途の制限につきましては、低層住宅地区におきましては、計画書にお示ししております一戸建ての住宅など、6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。中高層住宅地区では、共同住宅など、4つの項目以外の建築物は建築してはならないとしております。利便施設地区におきましては、マージャン屋など、6つの項目の建築物は建築してはならないとしております。

次に、建築物の容積率の最高限度につきましては、低層住宅地区において10分の15、すなわち150%としております。その他の地区につきましては、指定はしてありません。

次に、壁面の位置の制限としましては、低層住宅地区及び中高層住宅地区において、計画図に示す位置の制限をすることとしております。前面のスクリーンでも同じものを映しております。計画書では、先ほどの42ページをごらんください。低層住宅地区におきましては、点線のラインについて、道路境界から1メートル以上の壁面の位

置の制限をすることとしております。北側の一戸建ての住宅で、前面の道路から1メートル下がっていただくという、青色で示しているところがございます。中高層住宅地区につきましては、1点鎖線のラインについて、道路境界から5メートル以上の壁面の位置の制限をすることとしております。スクリーンでは、同じく青色で点滅表示をしているところがございます。

計画書の方に戻りまして、38ページの下から3段目、建築物などの高さの最高限度につきましては、低層住宅地区においては12メートルとしております。中高層住宅地区においては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、かきまたは柵の構造の制限についても、それぞれ制限しております。

縦覧等につきましては、先ほどの議案でもご案内しましたが、別添参考資料の議案の第2号のところでお示ししておりますが、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、平成22年5月21日から6月4日まで縦覧を行っております。また、都市計画法第17条に基づき、平成22年6月25日から7月9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。

以上が、議案第2号 北部大阪都市計画地区計画（原町4丁目・岸部北2丁目地区）の決定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いたします。

○柏原会長 どうもありがとうございました。

事務局の提案説明は終わりました。議案第2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。よろしくお願いいたします。

○A委員 ただいまのご説明は随分よくわかりまして、ありがとうございます。

質問ですが、別添参考資料にあります意見書提出数ゼロが2つ続いたわけですが、

実際の縦覧で関心を持って見にいらした人の人数というのは、どのぐらいかというの
はわかりませんか。どれだけ関心が高かったのか、やっぱり縦覧をするよと
いう告知が、ちゃんと徹底していたのかというようなことになりますので、わかった
らその辺をご紹介いただけたらと思います。

○武田都市整備室参事 縦覧は、都市整備室の方で縦覧できるようにしているんです
が、把握している限りでは、この件については、縦覧されたということはなかったと
思います。0人ということです。

○柏原会長 よろしいでしょうか。

○A委員 ニュータウンの方はどうでしたですか。

○武田都市整備室参事 ニュータウンの方も縦覧はなかったと思います。

○柏原会長 よろしいですか。

○A委員 ちょっとこの辺やはり問題ですね。制度があって、縦覧するよう、意見提
出ゼロだったと。見て出さなかったなら合意したということになるんでしょうが、見
にも行かなかったという制度、そのままで日が過ぎましたというのでは、市役所は手
順は尽くされたとは思いますが、こういう大事な地区計画ということを考えていく
上で、まだ告知の仕方だとか、何かの仕方がちょっと考える余地があるんじゃないか
なという気がいたします。だれも見なくて、今日に至っているというようなことす
ね。

即答していただくということではありませんが、今後の検討課題としてぜひ考えて
いただけたらと思います。

○柏原会長 ありがとうございます。

ほかに何か。

○B委員 ちょっと、このあれと違いますけどね。この地域でこういうもの建てたと
すると、小学校の関係は千一小学校と岸部やと思うんやけど、どっちにいくか、恐ら
く千一やと思うけど、千一となったら今許容量がないんですよ。千一小学校というの

は道路を挟んで両側に校舎が建ってるわけで、その間自転車や人が歩いているようなところにしか建ってない。教育委員会からは、その辺のことはきっちりと整理してはりますか、ちょっと教えてください。

○寶田都市整備部長 この地区計画の対象区域の建築物につきましては、既に開発行為の協議を既に済ませておりまして、開発の許可並びに一部においては完了しているということで、十分教育委員会も含めて学校の経営については、協議を経た後の事業ということでございます。

○B委員 オーケーしてるかな。

○寶田都市整備部長 そういうことでございます。

○柏原会長 よろしいでしょうか。

ほかに何かご質問ございませんでしょうか。時間の関係もありますので、まだ残っておりますので、特にないようでしたら、ご質問、ご意見打ち切らせていただきます。

議案第2号 北部大阪都市計画地区計画（原町4丁目・岸部北2丁目地区）の決定（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」と呼ぶ者あり）

○柏原会長 異議なしと認めます。

よって、議案第2号 北部大阪都市計画地区計画（原町4丁目・岸部北2丁目地区）の決定（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3号 北部大阪都市計画地区計画（尺谷地区）の決定（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 それでは、議案第3号についてご説明を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。議案下の隅に、同じく通し番号でしておりますので、説明させていただきます。議案書は、議案第3号が43ページから48ページでございます。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 4 3 ページをごらんください。議案第 3 号 北部大阪都市計画地区計画（尺谷地区）の決定（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。

それでは次のページ 4 4 ページの計画書をごらんいただきたいと思います。名称は尺谷地区地区計画、位置は吹田市尺谷地内、面積は約 6 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、古くからのまちなみや良好なコミュニティに配慮しつつ、住宅を主とした調和の取れた市街地を保全、育成し、良好な住環境の形成を図るため、地区計画の目標、地区計画の方針及び地区整備計画を決定するものでございます。

次のページの議案書 4 5 ページをお願いします。理由としまして、本地区は中低層住宅、中高層住宅の立地する市街地環境を保全、育成し、良好な住環境の形成を図るため、本案のとおり地区計画を決定するものでございます。

次のページ、4 6 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、吹田市におけます尺谷地区のおおむねの位置を、4 7 ページの方には、この地区の詳細な位置をお示ししております。前面のスクリーンにもお示ししておりますので、黄色で着色しているところでございます。

それでは 4 4 ページの計画書に戻っていただきまして、土地利用の方針といたしまして、良好な住環境の形成を図るため、地区を区分しております。各地区名は、中低層の住宅等が立地する地区として、良好な住環境の形成を図る区域を A 地区として、スクリーンではだいたい色に着色してお示ししているところでございます。今回の地区計画のほとんどの地区が A 地区という形になります。こちらの現況の写真を撮っております。広範囲なため、現況の写真を数枚に分けて写しております。1 つ目のこれは、写真の左側が名神高速道路になっておりまして、A 地区内の名神高速道路の南側の状況でございます。次は同じく名神高速道路で、A 地区の北側の方の状況で、新しい家が並んでいる状況でございます。次は、A 地区内の中心部あたりの状況でござい

ます。次に、中心部あたりの南側、ちょっと奥の方に見えますのが、かつての大規模な料亭の跡に面するところの状況でございます。

状況写真は以上でございます。

次に、中高層の共同住宅が立地する地区としまして、良好な住環境の形成を図る区域をB地区としております。前面のスクリーンで水色でお示ししているところがございます。こちらの写真は前面にお示ししておりますけれども、左側に前面の道路に面した共同住宅、色は茶色系なんですけれども、左側の共同住宅の敷地がその地区でございます。B地区の写真はこれで以上でございます。

計画書の44ページに戻っていただきまして、地区整備計画につきましては、建築物等に関する事項を、地区の区分ごとに定めております。A地区につきましては、地区の面積が約5.8ヘクタールでございます、建築物の高さの最高限度を12メートルまでとしております。

一方B地区、水色の区域でございますが、B地区につきましては、先ほど現況写真でありました既存の共同住宅が立地している地区で、地区の面積が約0.2ヘクタール、建築物の高さの最高限度を21メートルまでとしております。そのほか、かき又は柵の構造の制限についても、A地区、B地区ともに制限しております。

縦覧等につきましては、先ほどの議案でご案内しました、別添参考資料の議案第3号のところにお示ししております。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、平成22年5月20日から6月3日まで縦覧を行い、6月10日まで意見書を受け付けたところ、意見書の提出が1通ございました。

別添参考資料、その資料の裏側、裏面をごらんください。主なご意見といたしましては、地区内に散在する狭隘な、狭い道路の状況から、建てかえの際にセットバックが発生し、制限となることを、地区内のお住まいの方に十分説明しているのかというご指摘ございました。これに対する市の考え方といたしましては、市では、自治会

を中心とする地区計画推進委員や地区内の住民の皆様のご意向をお受けし、都市計画の процедуруっております。ご指摘のように、地区内の道路の一部につきましては、狭隘な道路があり、建てかえの際には制限となる課題がありますが、今回定める地区計画が建て替えを阻害するものではないと考えております。

また、主なもう1点の意見としまして、今回定める地区計画の区域内の土地の権利者に、十分理解を得ているのかというご指摘でございます。これにつきまして吹田市の考え方といたしましては、尺谷地区の地区計画につきましては、既存の住宅地内の皆様のご意向により計画されたものと考えております。市では今回の процедуруを進める中で、地区計画内のすべての土地の所有者に対しまして、回覧や郵送によって、地区計画の説明会の開催のご案内をし、その説明会を2回行う中で、計画の内容をご説明いたしました。また、今回定めます計画に対するご意見につきましては、地区内の登記簿等に記載されているすべての権利者に対しまして、郵送でご案内し、ご意見を伺っておりますので、ご理解を得ているものと考えております。ご意見の主な内容とそれに対する市の考え方につきましては、以上でございます。

また、都市計画法第17条に基づき、平成22年6月25日から7月9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。

以上が、議案第3号 北部大阪都市計画地区計画（尺谷地区）の決定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いたします。

○柏原会長 事務局の提案説明は終わりました。議案第3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。

○E委員 この計画の今、地図を見せていただいたら、尺谷の地域でかなりの広範囲の方が同意をされて、この地区計画を望んでおられると思うんですが、大体何世帯中何世帯で、何%ぐらいの方が同意されておられるのか。

○武田都市整備室参事 当地区は、今おっしゃいましたように、たくさんのお住まいの方がいらっしゃいまして、おおむね370軒あまりの住宅がございます。手続きにしましては、土地の権利をお持ちの利害関係者にすべてということですので、例えば抵当権者でありますとか、そんな方も含めますと、おおむね400軒に対して吹田市としてはご案内し、ご意見をいただいたところです。

この計画を進める中で、地域の地区計画推進委員会の皆様がアンケート、もしくはその同意を、署名をいただかれた中では、昨年9月の段階で372名のうち、351名の署名があったというふうにお聞きしておりました。これは、地区計画の住民の皆さんがされたことで、吹田市といたしましては、手続きに従いまして、すべての権利者さんに意見のご案内を申し上げて、今回報告させていただきましたとおり、意見書の提出は1通でございました。

以上でございます。

○柏原会長 よろしいですか。

○E委員 今のお話を聞いても、地元からの強い要望といたしますか、今、非常にこの地域の周辺では民間の大型のマンション開発などがありますので、自分たちの地域の住環境を守りたいという思いから、こういうふうに推進委員の方が努力をされて、同意も得られたということで、非常に市の中でも自分たちのまちを守るという意味では、住民の方の先進的な取り組みだと思えますし、それを市が説明会なども開きながらバックアップをされたということで、非常に評価のできる計画ではないかというふうに思っています。

ほかに市内ではこのような取り組みはあるんですか。

○尾崎都市整備室主幹 今、お聞きしているのは吹田市古江台2丁目の方で、戸建ての住宅があったところにグループホームなどが建つやもという話がありまして、今後、用途の制限をやることができるかどうかということにつきまして、地元の方々が何かルールづくりに向けて協議する場を設けられたというふうにお聞きしているところで

ございます。

○柏原会長 ほかに何かご質問、ご意見ございませんでしょうか、よろしいでしょうか。

それでは、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3号 北部大阪都市計画地区計画（尺谷地区）の決定（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」と呼ぶ者あり）

○柏原会長 異議なしと認めます。

よって、議案第3号 北部大阪都市計画地区計画（尺谷地区）の決定（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4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。

○西山都市整備室参事 それでは、議案第4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ご説明をさせていただきます。恐れ入ります、座って説明をさせていただきます。

議案書でございます。議案書は49ページから87ページまでの分となっております。

それではまず、議案書の49ページをごらんいただきたいと思います。本議案につきましては、本審議会におきまして通常ご審議いただいております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、恐れ入りますがよろしくお願ひしたいと思います。

それでは1枚めくっていただきまして、50ページと表記がございます、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）、こちらをごらんいただきたいと思います。非常に長い名前になっておりますので、以下景観形成基準と略させていただきます。景観形成基準の変更箇所につきましては、下線部分で表示をさせ

ていただいております。今回諮問させていただく変更内容につきましては、景観形成地区、こちらの追加指定にかかわるものでございます。

恐れ入ります、議案書の61ページをごらんいただきたいと思っております。61ページのところ図1と書いてございまして、景観計画区域図となっております。こちらの左の部分、それから一番下の部分の2カ所でございます。下線で表示しております、先ほど、第1号議案の地区計画の中の一部の地域ということになりますが、まず1カ所目が中高層住宅地区（竹見台4丁目(1)地区）、地区計画の地区整備計画の地区と全く同一の範囲でございます。及び下の部分の方になりますが、原町4丁目・岸部北2丁目地区、これにつきましては、先ほどの議案第2号の方でお伺いさせていただいた地区整備計画の地区と全く同一でございます。こちらの2地区の景観形成地区への追加ということでございます。この地区につきまして、私どもの吹田市景観まちづくり条例に定めさせていただいております重点地区、そのうちでも景観形成地区として追加していきたいということでございまして、この2地区につきましては、建替えや開発の計画に伴いまして、地区整備計画とあわせまして、土地所有者等との指定の協議を進めてきたものでございます。

恐れ入ります、ちょっと前へ戻りますが55ページをごらんくださいませ。55ページ四角の囲みの2つ目以降、2つ目、3つ目のところに下線が引いてございますが、こちら景観形成地区の一覧でございまして、こちらの最後に、先ほど申し上げた2つの地区を追加させていただいております。

次に右側ですが、56ページをごらんくださいませ。標題のところ、良好な景観の形成に関する方針というのを定めておりまして、今回追加する2地区につきましては、この一覧の最後のところ58ページになります。恐れ入ります、58ページの真ん中ぐらいですね、(ク)こちらが(竹見台4丁目(1)地区)、(ケ)これが(原町4丁目・岸部北2丁目地区)ということになります。こちらに、景観形成地区の目標方針についてあげさせていただいております。

詳細の区域につきましては、恐れ入ります64ページをごらんくださいませ。
64ページ、地図2つとも今回の追加でございますので下線が引いてございますが、
こちらの図2-1-8及び図2-1-9ということになります。右側の図2-1-9
の地区につきましては、地区整備計画と同様に、地区の区分を低層住宅地区、中高
層住宅地区、利便施設地区と3つの区分を設定させていただいております。

恐れ入ります、今度は70ページの方をごらんくださいませ。70ページ別表3、
重点地区基準とございます。これはこの基準書、吹田市域全般の景観の基準が載って
おりますけれども、その中でも重点地区につきましては、別表1、2とあるんですが、
その基準に上掛けで、上乘せの基準ということで、その地区に応じて定めている部
分でございます。

今回追加する2地区におきましては、この中の、この並びの後ろでございます
82ページから87ページにかけて追加をさせていただいております。

82ページをごらんくださいませ。(8)としまして、中高層住宅地区(竹見台
4丁目(1)地区)でございます。建築物につきましては、全体計画、形態意匠及び素
材、敷設等に関する事項を記載しております。屋根や外壁につきましても、色彩の数
値基準を記載しております。

次に、(イ)の工作物でございますが、84ページになりますが。こちらにつきま
しても、擁壁に関する事項、その下(ウ)の開発行為のところでは、敷地内での造成、
緑化に関する事項を記載させていただいております。

その続きになります84ページ(9)原町4丁目・岸部北2丁目地区、地区の区分
ごとに建築物の全体計画、形態意匠及び素材、敷設等に関する事項を記載しており
ます。屋根や外壁につきましても、色彩の基準等を記載させていただいております。

これらの地区指定に当たりましては、各土地所有者等と基準案の協議を行いまして、
吹田市景観まちづくり条例第9条第2項に基づく意見聴取を行いました。この際、い
ずれの土地所有者等からも意見が出ておりません。また、当条例の第9条第5項で準

用する第8条第3項に基づきまして、平成22年5月31日から6月14日まで、この基準内容の縦覧を行いまして、また同時に意見募集も行ったのでございますが、意見の提出はございませんでした。

本議案につきましては、景観まちづくり条例第9条第5項で準用しております第8条第4項に基づきまして、平成22年の6月21日に開催されました吹田市景観まちづくり審議会に諮問いたしまして、ご承認をいただいたものでございます。

以上が、議案第4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でございます。どうぞよろしくお願ひしたいと思います。

○柏原会長 どうもありがとうございました。

事務局の提案説明は終わりました。議案第4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。

b

○F委員 57ページと58ページ、僕はこれを初めて見たが、ちょっと気づかなかったのかもしれないんですが、(カ)のところの佐竹台1丁目と(キ)ですかね、佐竹台2丁目と、それと(ク)の竹見台4丁目の部分の基本目標のところ、北大阪を代表する緑豊かで文化的な景観を守るとか、はぐくむとか。これ北大阪というのは、どこからどこまでを北大阪というんですか。まず1点目質問です。

○柏原会長 まず1つお願いします。

○樽上都市整備部総括参事 地区計画のところの千里ニュータウンの中の地区計画でも書かせていただいているんですけども、基本的には北大阪という言い方のところでは、おおむね豊中、吹田、摂津、茨木、高槻、箕面、池田、そういう北大阪地域というところといわれているところを一応北大阪という言い方でさせてもらってます。

○F委員 何かそれで代表ということは、コンテストか何かをされて大賞でもとられたんですか、質問です。

○樽上都市整備部総括参事 一応そういう形ではさせていただいておりません。

○F委員 例えば、他市の今言われた、北摂他市の行政の長のコンセンサスをとってはるんですか、代表してもいいという、それか自称なんですか、吹田市が自称北大阪代表、自称って書かなあきません、それだったら。他市からクレーム入るんじゃないですか、だれも認めてませんよ、いかがですか。

○樽上都市整備部総括参事 一応、ここの吹田市としての位置づけの中で、こういう目標で書かさせていただいて、各市に了承という形ではいただいております。

○F委員 もういいです。今後こういう代表というのは、公的な文書に軽々しく使ったらだめですよ。僕が他市の長だったら、クレーム入れますよ。だれも認めていない、もっとうちの市にはすばらしい景観ありますよと言われた場合、何も言えないじゃないですか、ということ意見を意見として要望しておきます。

以上です。

○柏原会長 はい、ありがとうございます。

○A委員 68ページと69ページですが、これマンセルカラーですが、著作権があるんかもしれませんが、白黒ではちょっと実感が伴いませんので、希望する委員には、カラーでちょっと資料をいただくということができたらありがたいんですが。そこで何番と言われたら、ああこの程度の色なのかと、これならはっきりわかりませんが、なかなか市民委員個人では手に入りにくいものですから、お値段大分高く、買えばあるんでしょうが、どんなものでしょうか。

○柏原会長 今の件、よろしく願いいたします。

ほかに何か、ご意見。

○樽上都市整備部総括参事 先ほどの色彩なんですけども、ちょっとお手元にきょう配らせていただきました景観デザインマニュアル、これの色彩編という形で考えて、A-5というタイトルの中でマンセル値のところを書かしていただいている、その3ページのところに、色のところに入れさせていただいております。

○A委員 これね、ほんの抜粋のこれだけですので、これではちょっとはこういうも

んだなということはおわかりですが、今回の白黒で記していただいたような規模のカラーのものをお願いしたいという意味です。

○樽上都市整備部総括参事 今日、皆様のお手元にはこれ白黒でさせてもらってます。このカラーにつきましては、また後日送らせていただきます。

○柏原会長 よろしく願いいたします。

それではご意見、ございませんでしょうか。

○G委員 地区が2地区だけで、最初の竹見台4丁目の(2)の方を重点地区の景観形成地区から外されたというのは、何か意味があるのでしょうか。

○西山都市整備室参事 竹見台の(2)の方の地区でございますね、大阪府住宅供給公社のマンションが建っておるんですけども、地区計画と同様に景観形成地区の指定についてお考えいただきたいというふうにご相談もしております。

ただ、あちらの方、今のところ建替えを今すぐやるという地区ではございません。既に建っているマンションなんですけど、建物のちょうど写真に出ておりますベランダではない横の方の妻側の壁でございますね、こちらの壁の色目のところが、非常に緑色が強い色彩をお使いでいらっしゃいまして、現在の、今ちょっとマウスの矢印が動いておりますが、そちらの壁の部分の色が非常に緑色が強く、先ほどご質問いただきましたマンセル値で書いてあります、もともとの全市域に適用しております色彩の基準を超えております。

それで形成地区以前に、全市域の基準を既に逸脱している既存不適格物件ということになっておりまして、それを抱えて、まだ建替えの計画も現実にはのっていないところで、景観形成地区への指定というのは、ちょっと所有者としては合意できませんというようなお返事をちょうだいしまして、残念ながら今回は控えさせていただいたということでございます。よろしく願いいたします。

○柏原会長 ありがとうございます。

よろしいですか。それでは、ほかに何かご意見、ご質問ないでしょうか。

特に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4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」と呼ぶ者あり)

○柏原会長 異議なしと認めます。

よって、議案第4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、原案どおり可決されました。ありがとうございます。

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。少し12時過ぎておりますけれども、要領よくご説明をお願いいたします。

○尾崎都市整備室主幹 座って説明させていただきます。資料の方はお手元の方にお配りをさせていただいております用途地域等変更というのが表紙についている資料1となっております。よろしくお願ひします。

用途地域等都市計画見直しについて説明させていただきます。まず、初めて委員になられた方々もいらっしゃると思いますので、少し復習といえますか、させていただきたいと思うんですけれども、まず、吹田市とはどんなまちというふうなイメージをお持ちになっているでしょうか。吹田市は、大阪市の北側に隣接する市域面積3,611ヘクタール、人口36万人の都市です。大阪空港や新大阪駅にも近く、高速道路や新御堂筋などの主要幹線が市域を通ることから、交通至便な恵まれた環境にあります。千里ニュータウンや千里山など、良好な住宅地が供給され、北大阪を代表する良好な住宅都市として発展しました。また、江坂駅周辺で商業業務機能、神崎川に沿って工場が立地しています。大阪大学などの学術研究機関、国立循環器病研究センターなどの医療機関、万博記念公園などのレクリエーション施設が立地しています。これらをまとめますと、吹田市は良好な住環境と業務機能や学術文化施設などの多様な機能を持つ複合住宅都市として発展してきましたということはあるかと思ひます。

今回本市では、平成7年以來15年ぶりに市域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ことのご意見が強く、何らかの検討が必要だと考えたのですが、市民の皆様の総意とするにはもう少し調査が必要であるというふうに考えました。

そこで、確認のために平成20年1月に建物高さに関するアンケートを市民3,000名さま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する、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という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、続いて平成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。今回は、ことし2月に公表させていただいた2次素案へのご意見を受けまして、検討したものを見直しの原案として取りまとめました。なお、おおむねこちらの案で最終の都市計画決定まで手続を進めていきたいと考えておるところでございます。

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いうのは、例えば事務所の撤退により住宅へ建て変わったことから、用途地域では商業地域としていのに、実態は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。

これらの見直しを踏まえ、用途地域の変更、きめ細かな建物用途ということで、特別用途地区の指定、建物高さの制限ということで、高度地区の見直し。建物の不燃化の促進ということで、準防火地域の見直しを行います。

以上を、見直しの大きな柱と位置づけております。

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。資料の1ページ、続きまして資料の3ページ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幸いです。

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。

お手元の配付資料は2ページと3ページになっております。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。区域の設定についても、もう少し検討が必要だと考えているところでございます。

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、風俗等にかかる施設の立地を制限します。こちらは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。

資料の方は4ページから6ページとなっております。吹田市では、これまでは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いました。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4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います。まず、スクリーンの方の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から高さの設定を行っています。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種類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ます。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、または45メートル、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います。

それでは、6ページにございます高度地区見直し案の図をごらんください。先ほどの高さ設定により、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。従来市内では、2カ所の北側斜線型の高度地区が設定されておりました。また、高度地区の指定が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。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みの制限としております。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、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制限を加えた10種類の高度地区となります。

では、高度地区の高さ制限を例外的に扱う場合の概要を、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となっております。今回の取り組みは、高さを抑えることだけを目標にしているのではなく、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、市街地環境に配慮した建築の緩和です。こちらは後退距離と、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。今スクリーンでは、緩和基準、標準の表を出していますが、このうち25メートル第3種高度地区を抜粋したものをスクリーンでごらんいただこうと思います。まず、1,000㎡以上の敷地の場合の類型Ⅰという考え方です。壁面の後退距離Lに対し、1.25掛けるL分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㎡以上の大規模敷地の場合の考え方、これを類型Ⅱとしております。これは10メートル以上後退すれば、45メートルまで建築可能というものになっております。

このように、高度地区の種別ごとにそれぞれの緩和メニューもあるということをご理解いただければ幸いです。

次に、この類型ごとの考え方を図で説明させていただきます。まず類型Ⅰとして、壁面の後退距離に応じて高さを緩和します。緩和の割合としては、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Ⅱ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Ⅲ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メートル以上の部分は、隣地境界線から7メートルの後退としております。なお、45メートルが制限のものを緩和する場合は、45メートルより上の部分で7メートル以上後退となります。

こちらは、市街地環境に配慮した建築の緩和として16メートル第3種高度地区のイメージを見ていただいているわけですが、後退距離Lをとる場合、Lはここで、L1からL4まであるんですけれども、この中の一番短いL4というのが適応されるということになっておりまして、ここでLは4メートルだとしたときに、次のスクリーンを見ていただきたいんですけれども、真ん中へ4メートル以上下がっていただければ、制限高さよりも1.25掛ける4メートル、すなわち5メートルの部分を16メートルの上にものせてもいいということになります。ですので、この真ん中の赤い建物は、21メートルが制限になるということになります。

また、既存の良好な住環境に配慮して、第1種低層住居専用地域の境界線から25メートルの範囲内では、先ほどまでの市街地環境に配慮した建築の緩和は行いません。千里ニュータウンの戸建てエリアや千里山・円山町、千里丘西などで、第1種低層住居専用地域を設定しておりますので、その周囲の25メートルがこのような制限を受けることとなります。

続きまして、そのほかに建物高さを緩和する場合についての説明を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いえ、以前からも指定されている用途地域よりも用途を制限したり、逆に緩和したりすることも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、用途別高さ制限を検討しております。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物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も求められることから、工業系用途地域においては、マンションなどの住居系の建築物については建物高さ制限を16メートル、または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いたしまして、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替えについてですが、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、建替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替えの際、同じ戸数が確保できないなど、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を検討しております。

次に最後ですが、準防火地域の見直しについて説明させていただきます。資料は7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、道路幅員が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。名神高速道路以南の一部の地域で、準防火地域の指定拡大を行います。

以上が、用途地域等都市計画見直しの原案の概要でございます。現在、吹田市都市整備室及びホームページからもごらんいただくことができます。

本日、説明させていただいた案は、今後、都市計画法に基づく手続を経て、平成23年2月から3月頃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になっておりまして、用途地

域の案については大阪府により手続が進められます。9月3日には案の作成に当たっての公聴会が開催されるとお聞きしています。

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、吹田市において手続を進めてまいります。ただし、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の見直しの原案の説明を終わらせていただきますが、今年度は次回以降、千里ニュータウン地区地区計画、東部拠点地区地区計画、千里丘北地区地区計画、生産緑地地区、千里山駅前地区計画について、当審議会においてお諮りさせていただこうと考えています。その節は、よろしくご審議いただきますようお願いいたします。

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。

事務局の報告は終わりました。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。時間もかなり押し迫っておりますので、もしぜひということがあれば。

○G委員 最後のところへんで、既存不適格建物に対して認めるっていう、もとあった建物を建てかえるときに、そのまま残すのは認めるっていうことは、結局、この最初のところでE委員が質問されたところとかかわってくるんですよね。最初の議案のところだったですけれども、区分所有等に関する法律で、要するに建てかえをするときは、既存不適格建物であっても元の大きさは建てることができると、こういうことなんですね。ということは、既存不適格建物は、永遠に既存不適格であっても法律を変えても、それはそのまま建てかえても建てかえても、現在の不適格の建物を特例をもって建てかえられますよと、こういう吹田市の方針だということですね。

○柏原会長 今のご質問がそれでよければ。

○樽上都市整備部総括参事 基本的には建てかえのときには、その制限内容の範囲内

で建てていただきたいというのは原則で考えてます。

ですけれども区分所有法の関係で、どうしても今おられる戸数分を、その面積まで確保できないときには、やむを得ず建てかえについてはしていくということですが、できたら、できるだけその法の範囲内の中で建てていただきたいというところを基本とは考えてます。

○G委員 既存不適格の建物が、こういう用途地域を変更したらかなり出てきますし、今、吹田市だけじゃなくて、マンションの既存不適格の建物をどうするんだろうというのは、私はすごく気になっていたところなんです。それを吹田市の場合は、認めるという大きな方針を出されたということなので、居住者にとっては建替えのときも戸数をふやさないで、阪神大震災のときはこれでかなりもめましたので、そういう震災であっても、何があっても、もとあった戸数については建てかえができるということは評価できると思うんですけども、一方では永遠にというか、既存不適格の建物が続いていくと。

だから、一度高層のかなり容積率の高いのが建つと、それがそのまま特例で認められるというようなことが言えるわけですから、そっちの方からはあまり望ましくないような方向だなというふうなことを感じました。それは確認なんです。

○F委員 既存不適格物件で、大体どれぐらい出るんですか、戸数で、棟数でいうと。

○樽上都市整備部総括参事 一応、この原案にもっていく中で、単純に階数のところからの画面でいくと、約、今この地区の中、全市域の中で四百数十軒ございます。

○F委員 そうすると、今後定めていくに当たって、その四百何棟にはきちっと周知徹底していく義務が出てくると思うんですよ。知らなかったと、勝手にこんなに変えられてたいうたらえらいことになりますから、その辺の周知徹底は変える前にしていくべきだと思うんですが、当局の見解をお聞かせいただきたいんですが。

○樽上都市整備部総括参事 最終的に不適格建築物のある物件について、この案を進めていく中で一応お知らせをして、こういう条件でこういう形になりますというところ

ろは、お知らせをしていきたいなと考えております。

○F委員 それはお願いしておきます。

以上です。

○柏原会長 何かほかにご要望等ございましたら、よろしく願いいたします。

よろしいでしょうか。少し時間がオーバーしまして申しわけないんですけども、報告の用途地域と都市計画の見直しについてのご報告を終了させていただきたいと思っております。

それでは、その他の報告はございませんか、よろしいですか、事務局の方、よろしいですね。

それでは、本日の審議はすべて終了いたしました。何か事務局の方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。

今後の審議会の予定でございますが、第2回目を12月2日の木曜日午前、第3回を翌年、平成23年1月13日の木曜日午後と考えております。できるだけ早い時期に通知いたします。

また今年度は、視察の年度になっておりますので、後日事務局で案の提示をいたしたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。

○柏原会長 ありがとうございます。

それでは以上をもちまして、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。本日はご苦勞さまでございました。どうもありがとうございました。

(終了)