

平成21年度第3回吹田市都市計画審議会会議録

平成22年1月26日 午後1時00分

吹田市都市整備室

(午後1時00分 開会)

西倉参事 定刻になりましたので、それでは、ただいまから、平成21年度(2009年度)第3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。よろしくお願いいたします。

山中副市長 本日は委員の皆様方におかれましては、公私とも御多忙の中、御出席を賜りまして、まことにありがとうございます。本年、市制施行70周年という本市、大きな節目を迎えます。今後とも都市機能のさらなる向上に向けまして、安心・安全で魅力的なまちづくりを目指す所存でございますので、委員の皆様方には引き続きまして御指導を賜りますよう、よろしくお願いいたします。

本日の審議会での御審議をいただきますのは地区計画の指定で、対象地区は千里ニュータウン地区と長野地区でございます。あわせまして、この地区計画に景観形成地区を指定いたしますための景観形成基準の変更につきましても御審議をお願い申し上げたいと考えておるところでございます。

また、報告事項といたしまして、千里山駅周辺の地区における用途地域の変更と、平成22年度を目標に進めております用途地域等の見直し作業の進捗状況を、後ほど事務局より御報告を申し上げます。委員の皆様方にはよろしく御審議を賜りますよう、お願いを申し上げまして、ごあいさつとさせていただきます。どうかよろしくお願いいたします。

西倉参事 ありがとうございました。

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。

それでは、柏原会長、議事の進行の方、よろしくお願いいたします。

柏原会長 それでは、本日は委員の皆様方におかれましては何かと御多忙のところ、当審議会に御出席いただきまして、まことに御苦労さまでございます。

本日の欠席委員は、澤木委員、岡委員の2名でございます。鎌苅委員につきましてはまだお見えでございせんが、時間の関係もございしますので、このまま始めさせていただきます。

委員の半数以上の御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、御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3案件と、その他、報告事項でございます。皆様の慎重な御審議をよろしくお願いいたしますとともに、議事進行に御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。

（「いらっしゃいません」の声あり）

柏原会長 それでは、これより議事に入ります。まず、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、事務局の説明をお願いいたします。

武田参事 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。

まず初めに、議案の御説明の前に資料の確認をさせていただきたいと思えます。お手元の方に、先に送付させていただきました資料といたしまして、A4サイズの議案書がございますでしょうか。これは第6号、第7号、第8号の議案でございます。

議案書のページですが、議案下のすみの方に通し番号をつけておりますので、通し番号で説明させていただきます。議案書は議案第6号が1ページから29ページ、議案第7号が30ページから39ページ、議案第8号が40ページから57ページでございます。

それと、本日お手元に置かさせていただいております資料ですが、A4サイズ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、20ページでございます。この資料は議案第8号に関する資料でございます。もう1点、報告資料と記載しております資料で、資料1、2、3をとじているものでございます。

以上が本日の議案及び報告に関します資料でございますけれども、お手元の方、皆様よろしいでしょうか。もしございませんでしたら、すぐお持ちさせていただきます。

それでは、議案の説明に入らせていただきます。お手元の議案の方をよろし

くお願いいたします。

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）について御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。

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1ページをごらんください。

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、本審議会で御審議していただくものでございます。

それでは、資料15ページの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開きから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替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、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、昨年度に地区全体の目標と方針を既に定めておりますが、今回は協議の整ったところから地区整備計画を追加するものでございます。

千里ニュータウンには平成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、地区整備計画の内容といたしましては、指針に整合させた内容としております。

次のページ、右側の16ページでございます。

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お示しさせていただいております。

29ページをごらんください。7号議案の手前のページに載っています。

こちらでは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横じまのストライプでお示ししております。追加する区域は4地区ありまして、北側から、戸建・低層住宅地区（青山台4丁目（1））、公共・公益施設地区（藤白台4丁目（1））、中高層住宅地区（佐竹台1丁目（1）、佐竹台2丁目（1））でございます。

戻りまして、議案書の2ページをごらんください。

地区計画の内容としまして、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。続きまして3ページには土地利用の方針。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が、これらについて変更はございません。

次の5ページから14ページまで地区整備計画の内容をお示ししておりますが、参考資料としまして、20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、そちらで説明させていただきます。

それでは、21ページをごらんください。

左側が変更前、右側が変更後でお示ししてございまして、今回の変更は、右側の表の4段目、青山台4丁目(1)から佐竹台2丁目(1)までの4地区を追加しようとするものです。

それでは、23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一つ目の、戸建・低層住宅地区(青山台4丁目(1))でございます。区域は18ページの左側にお示ししております、前面のスクリーンにも同じものを映しております。

当地区につきましては、昭和51年に大阪府企業局が鉄道及びその関連施設として阪急電鉄に売却されましたが、その後、平成19年に大阪府が鉄道施設からの用途変更を承認し、阪急電鉄が売却されたことで、現在、民間により宅地造成された地区でございます。地区の面積は、約1.1ヘクタールでございます。

建築物等に関する事項として、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、住宅など六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。

次に建築物等の敷地面積の最低限度は200平方メートルとし、高さの最高限度は10メートル以下に制限しております。

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又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。

次に24ページをごらんください。

今回追加しようとする二つ目の区域の公共・公益施設地区(藤白台4丁目(1))でございます。区域は18ページの右側にお示ししております。

当地区につきましては、民間の幼稚園が立地する地区で、建物の老朽化に伴い、建て替えが行われる地区でございます。地区の面積は約1.1ヘクタールでございます。

建築物等に関する事項として、建築物等の用途の制限では、計画書にお示しております神社や公衆浴場など三つの項目の建築物は建築してはならないこととしております。

次に、建築物等の敷地面積の最低限度は200平方メートル、高さの最高限度は10メートル以下に制限しております。

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又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。

次に25ページをごらんください。

今回、追加しようとする地区整備計画、三つ目の区域として、中高層住宅地区（佐竹台1丁目（1））でございます。区域は、19ページの左側にお示ししております。

当地区につきましては、大阪府住宅供給公社の賃貸住宅の立地する地区で、平成20年に竣工しております。地区の面積は、約2.9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、計画書にお示しております共同住宅、学校など八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、建築物の建ぺい率の最高限度は、敷地面積が1万平方メートルを超える場合は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150%としております。

次のページ、26ページの備考欄の三つ目をごらんください。建築物の容積率の最高限度における特例を設けておまして、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て替えを行う場合と、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。

戻りまして、25ページの最下段でございます。

壁面の位置の制限としましては、道路に面する部分は5メートル以上、その他の部分は3メートル以上とするなどの制限をすることとしております。

26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ことと、その例外を規定しております。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又は柵の構造についてもそれぞれ制限しております。

次に27ページをごらんください。

今回、地区整備計画を追加しようとする四つ目の区域としまして、中高層住宅地区（佐竹台2丁目（1））でございます。区域は19ページにお示ししております。右側の区域でございます。

当地区は、大阪府営の賃貸住宅が立地していた地区でございます。一部建て替え、一部売却されるところでございます。

前面のスクリーンをごらんください。点線より南側の区域は府営住宅の建て替えがなされるところで、A地区とし、この地区の面積は約3.7ヘクタールでございます。

点線より北側の区域は民間に売却され、現在、分譲マンションが建築中の区域で、B地区としておりまして、地区の面積は約1ヘクタールでございます。

スクリーンに、地区を縦断する太い実線を表示しておりますのが歩行者専用通路でございます。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、幅員約3.5メートル、延長約215メートルでございます。

27ページに戻らせていただきます。

建築物等に関する事項としましては、高さの最高限度以外の項目につきましては、先ほど説明させていただきました佐竹台1丁目（1）地区と同じ内容となっておりますので、説明は割愛させていただきます。

建築物等の高さの最高限度といたしまして、A地区は31メートル、B地区は45メートルとしております。

それぞれの地区で高さの制限が異なりますのは、初めにも御案内させていただきましたが、千里ニュータウンのまちづくり指針との整合によるものでございます。

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21年11月11日から25日まで縦覧を行いました。

また、都市計画法第17条に基づき、平成21年12月11日から25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。

どうかよろしく御審議賜りまして、御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した。事務局の提案説明が終わりました。

議案第6号につきまして、御質問及び御意見を受けることといたします。順次、御発言をお願いいたします。いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

A委員 この4地区とも地区計画は、少なくとも佐竹台1丁目というのは立ち上がったもう2年ぐらいたっておりますね、民間のところはまだ建ってないけれども。こういう立ち上がったから地区計画をそれにあわせてというか、変更するというような、何か開発する前に変更するのではなくて、立ち上がったから後追いの形でそれに合うように変えられたんかなという、ちょっと疑問を抱くんですけども。青山台の方も造成終わっておりますし、それで、佐竹台も工事ですよ、これもう2丁目の方は立ち上がったんかな。だから、そのあたりの建築の確認申請をされたときは前の条件で、その後、地区計画を変えていくと、こういう後追いの形でこれからも進んでいくのかなという疑問がすごくありますので、そのあたりちょっとお願いします。

柏原会長 それでは、お願いします。

樽上総括参事 今回、千里ニュータウンの中で上げさせていただいてる4カ所につきましては、概ねもう建築にかかっている場所、造成にかかっている場所というところでございます。基本的には地区計画を最初に協議していくときには、開発の協議が出てきたときにいろいろと協議をさせていただいて、地区計画の目指すべき方向のところを協議させていただいて、建てる前のときに地区計画を指定していきたいというのが我々の思いでございます。

ただ、ここの4地区、特にもう佐竹台1丁目のところについては、この第1期、第2期のところはもう完成して2年もたっております。それにつきましては、当初のときから協議をさせていただいてました。目指すべき方向のところ



では、協議を踏まえた内容で建築をされたと。手続上はちょっと今回、この時期になってしまったということでございます。

佐竹台1丁目につきましては、また後で報告事項の中でさせてもらおうと思ってたんですけども、まだ第3期というところが、一番南で予定をされております。そこにつきましては、今現在協議中で、協議が整った段階では、この地区計画の整備計画の区域にまた入れて、皆様にお諮りさせていただきたいなどは考えております。

以上です。

柏原会長 よろしいですか。

それではほかに何か御質問ございませんでしょうか。

B委員 青山台と佐竹台の二つは、建築物の用途の制限ですけども、ここに挙げてある建築物以外の建築物は建築してはならないと、こうなってるわけですね。この藤白台に関しましてはね、ここに挙げてある建築物は建築してはならないと。この三つは、してはならないと言われとるわけですね。あとは何してもええということになるわけですね、逆に言えばね。これは、この違いですね、それについてちょっと説明をしていただきたいですけどね。

尾崎主幹 ただいまの御質問ですが、地区計画で建物用途についての制限はしております。ただ、その前提といたしまして、建築基準法上の用途地域の指定によりまして、用途の制限が既にされております。そのさらなる上乘せといたしまして、藤白台4丁目につきましては、今、挙げております1から3の建物についてはできないということにしております。

一方、青山台4丁目、それから佐竹台の二つにつきましては、これはここに書いてあるものが建築できるということになります。

以上です。

B委員 だから、それ、聞いていることと答えがちょっと違うような気がする。

柏原会長 済みません、それではもう一回説明してください。

樽上総括参事 都市整備室の樽上でございます。用途地域によりまして、そこに建てる建築物を第1種低層住居専用地域とか第2種低層というところは建築できる建築物を掲げさせていただいています。第2種中高層住居専用地域というところからは、建築してはならない建築物という表記の仕方になっております。

その中で、戸建て住宅を建てようとするところと、公共・公益施設を建てようとするところの用途地域が第1種低層住居専用地域になっておりますので、そこでおのずと建築できる建築物というのが、限られた形になっております。その中から、なおかつ公共・公益施設ではこの3項目がまだ建てられないんですよという形であらわしておりますので、ですから、相当多くのものが建てられない。

基本的にはもうほとんどこの公共・公益施設でありましたら、住宅とか、この施設、幼稚園を計画されているところなんですけども、幼稚園とか、ごくわずかな施設しか建てられないんですよという形になります。

済みません、よろしく願いいたします。

柏原会長 それでは、ほかに何か御質問ございませんでしょうか。

それでは、特に御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御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。

武田参事 それでは、議案第7号について御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。

議案下のすみの通し番号で説明させていただきます。7号議案書は、議案第7号が30ページから39ページになってございます。

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30ページをごらんください。

議案第7号、北部大阪都市 4 計画地区計画（長野東地区）の変更（吹田市決定）について、本審議会で御審議していただくものでございます。

それでは、31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。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。

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まして、平成19年度に定めたものですが、今回の変更は、地区整備計画を追加するものでございます。

議案書の33ページ、理由書をごらんください。

本地区は千里丘陵の東端に位置し、民間の企業社宅が立地していたものが、新たに共同住宅や戸建て住宅等へ土地利用転換されたが、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。

次に34ページをお願いします。

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概ねの位置を、隣の35ページには長野東地区の詳細な位置をお示ししております。この35ページの位置図の中ほどあたりに枠で囲んでおりますところが、地区計画の区域でございます。印刷の関係で少しわかりにくくなっておりまして申しわけございません。前面のスクリーンでもお示ししておりますので、御確認くださいますようお願いいたします。

次に、議案書39ページの新旧対照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いたしまして、議案書では横じまのストライプでお示した区域、前面のスクリーンではだいたい色でお示した区域でございます。図面では左、北側になりますが、低層住宅地区の区域と中ほどの施設地区の地区整備計画を追加するものでございます。

1ページ手前、38ページをごらんください。

地区整備計画の新旧対照表としてお示ししております。38ページの左側が変更前、右側が変更後でございます。

まず、表の2段目と3段目の地区の区分と面積でございます。低層住宅地区の変更につきましては、低層住宅地区の区域拡大に伴い、面積が0.9ヘクタール追加し、約5.7ヘクタールとなっております。制限内容は、現在の整備計画

と同じもので、容積率は150%、建築物の高さは12メートルとしております。また、追加する区域に壁面の位置の制限も指定いたします。議案書39ページの計画図に示す位置で、前面のスクリーンにも示しておりますが、道路境界線から1メートルの後退としております。

次に、新たに追加する施設地区につきましては、今般、保育園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0.2ヘクタールです。制限する事項としましては、建築物の用途の制限、高さの制限、形態または色彩その他の意匠の制限、垣又は柵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すが、計画書にお示ししております老人ホームや診療所、老人福祉センターなど6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。建築物の高さの最高限度は12メートルでございます。建築物等の形態または意匠の制限は、現在のその他地区の内容と変わりありません。

垣又は柵の構造の制限といたしまして、道路に面して垣又は柵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21年11月11日から25日まで縦覧を行いました。

また、都市計画法第17条に基づき、平成21年12月11日から25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。どうかよろしく御審議賜りまして、御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。事務局の提案説明は終わりました。

議案第7号について、御質問及び御意見を受けることといたします。順次、御発言をお願いいたします。いかがでしょうか。

B委員 ちょっと、要望でもいいですか。

柏原会長 はい、どうぞ。

B委員 35ページのこの図面でね、詳細位置図と書いてね、意味がわからへんねん。

結局、色で塗ってないから。ここのスクリーンには色付けてたからわかってん

けどね、これはカラーでやっぱりやってもらわないかんわ。こんな審議会出して、わけのわからんやつ出して、大体まあ我々もともともよう知ってるからここやろうなとわかってるけど、こんなわかれへんやん。こんな資料出したらあかんわ、全然。こんなで審議してくれ言う方が無理やと思うわ。いや、別にあれやけどな。今回はまあしょうがないからええとしても、次からはそういうことをちょっと考えとかんとな。35ページなんか、こんな詳細図なんて書いてあった割には何のことかわからへん。どっからどこまでわからへんやん。我々はもちろん知ってるで、もちろん現場も知ってることやからね。せやけどちょっと、その次の36もそうやけどな、これもカラーで刷ってくれんとやっぱりあかんと思う。

柏原会長 それでは、よろしく願いいたします。御要望ですので、よろしく願いいたします。

B委員 いや、ほかのやつはええで。この前のやつは構わへんけどな、そんなんはええけどな、わかってんねけども。こっちがあるやつは特にな、わかれへんから。今回の場合のやつは絶対カラーでないと意味がわからんと思う。

柏原会長 それでは何かほかに御質問、御意見はございませんでしょうか。よろしいでしょうか。それでは、御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御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、事務局の説明をお願いいたします。

樽上総括参事 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御説明させていただきます。

座って説明させていただきます。

議案書は40ページから57ページになります。そして、本日、お手元のところに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を置かさせていた

いただきました。

景観形成基準、ちょっと長いですので、略してもう景観形成基準という形でちょっと言わせていただきます。

この諮問につきましては、景観法第9条第2項に基づく意見聴取という形になっております。本審議会での審議の対象である都市計画決定案件という形ではございません。

以上、よろしく願いいたします。

本議案は、景観形成地区にかかわるものでございます。地区計画が建築物に対してのルールを定めております。この景観形成地区は、当該敷地単位での形態並びに意匠に関するルールを定めております。

それでは、議案書第41ページをごらんください。

以下、景観形成基準の現行と改正案の対照表となっております。変更がない部分につきましては略させていただきますので、お手数ですが必要に応じまして、本日お配りいたしました現行の景観形成基準をごらんになりながらで御参照願いたいと思います。

現在の景観形成基準につきましては、平成20年11月25日開催の本審議会におきましても、景観法第8条第1項に基づく良好な景観の形成に関する計画の策定ということで、景観法第9条第2項に基づき意見聴取をさせていただいて御承認いただいたところで、平成21年3月3日に告示を行い、平成21年4月1日からこの基準を施行しております。

この議案の方につきましてはの概略の説明をいたしますけども、基準の中に大きく2点の変更点がございます。

まず、第1に、重点地区の届出対象行為の変更でございます。議案書の43ページをごらんください。

新旧対照表で右側に変更後の案を書かせていただいております。アンダーラインを引いてる箇所が変更しようとする箇所でございます。中段のところでは届出対象行為、ア、略、イ、重点地区、(ア)景観形成地区の四角で囲ってまず、a建築物の建築等、b工作物の建築等、c都市計画法第4条第12項に規定する開発行為というところの下のところ、ただし、別に定める軽易なものは除くという形で、この「ただし、別に定める軽易なものを除く」というのを今

回追記させていただいております。ただしで、最終的には、取り扱い要領で軽易なものについては適用除外としたいということで考えております。

第2点ですが、既存の景観形成地区に追加をしていこうとする区域でございます。議案書の45ページ中央の図2-1-3というところ、長野東地区でございます。この地区を景観形成地区の中の重点地区として、追加していきたいということで、既に決定をしておりましたところに、今回、地区計画と同様に追加指定をしていこうとするものでございます。これもカラーでないののでちょっと見にくいかと思しますので、スクリーンの方を見ていただければわかるかなと思います。

スクリーンの方で地図の中央部分の黄色になっているところがございます、そのうちの黄色の箇所について重点地区の基準を設定しなかったもので、今回基準をこの黄色の区域で設定をしていこうとしております。そのうち中央の青に変わりました部分が保育所として計画されたため、保育所施設地区という名称で基準を定めました。

また、左上のピンクのところでございますが、その南側は、既に戸建て住宅地区として指定されて、基準もございました。その区域にこのピンク部分も戸建て住宅という計画ですので、既に指定されておりました戸建て住宅の基準を同様に指定をいこうとしております。

スクリーンでの区域の説明は以上でございます。

またお手元の議案書の方お戻りください。47ページから48ページ、別表3の1、(3)、エ、保育所施設地区の重点基準を追記しております。

(ア)の建築物に全体計画・配置等を、2として形態意匠及び素材として、外壁等の色彩基準などを明記しております。

48ページに3として敷地に関する事項などを掲げさせていただいております。これが長野東地区の基準の追記でございます。

次に、先ほどの議案第6号で審議していただきました北部大阪都市計画地区計画のニュータウンの地区も景観形成基準の追記をいこうと考えておりますので、ニュータウン中の先ほどのこれが戸建低層住宅地区[青山台4丁目(1)]公共・公益施設地区[藤白台4丁目(1)]、中高層住宅地区、[佐竹台1丁目(1)]、中高層住宅地区[佐竹台2丁目(1)]の4地区につい

ても景観形成地区の指定を行い、各地区でのそれぞれの景観形成基準を追記しました。

名称につきましては、景観形成地区のところにつきましても、各町丁名を地区名の頭に考えておったんですけども、ニュータウンの地区計画にあわせまして、ニュータウンの地区につきましても、ニュータウンの地区計画と同一の名称をとっております。ですから、青山台4丁目のところにありますけれども、戸建て・低層住宅地区〔（青山台4丁目（1））〕という形で表記をしております。

地区の追加の記載を議案書の41ページの1の（2）、ア（イ）地区計画の指定の追記をしております。四角で囲った区域、戸建て、低層住宅地区、公共・公益施設地区、中高層住宅地区、中高層住宅地区という形で表記をさせていただいております。

ニュータウンの4地区につきましては、目標方針を議案書の42ページ中段のところ、2の（2）のアの（エ）のところ、戸建て・低層住宅地区というところから、43ページのところまで、各地区の目標方針を掲げさせていただいております。そして、44ページのところにニュータウン地区並びに長野東地区のところを追記で区域を表しております。それにつきましても、また次回についてはもう少し位置がわかるような形でしていきたいと思っております。

議案書45ページの方、図2-1-4から、各地区の詳細の区域図を表しております。47ページまでにわたりまして区域を表しております。

次に、議案書の48ページに別表3の1の（4）の表記のところから57ページまでわたりまして、重点地区の基準を記載させていただいております。それぞれの地区に建築物では全体計画並びに建物の形態意匠や素材、敷地に関する事項を明記して、特に色彩におけます数値基準も明記しております。

次に、イの工作物にいたしましても、擁壁に関する事項を、ウでの開発行為では、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。それで、景観形成地区という指定を行いまして、敷地全体での項目、建物に関する意匠形態での項目を定めてまいりたいと考えております。

地区指定に当たりましては、各土地所有者と基準案の協議を行い、合意形成を得るため、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、いずれの土地所有者からも意見は出ておりません。また、同法第9条第5項で



準用する第8条第3項に基づいて、平成21年12月11日から25日まで議案第6号の地区計画とあわせて縦覧を行い、また、意見募集も行いましたが、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項で準用する同法第8条第4項に基づいて、平成22年1月14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をいたしまして、御承認をいただいております。

以上が議案第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でございます。どうか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した。事務局の提案説明が終わりました。

議案第8号について、御質問及び御意見を受けることといたします。順次、御発言をお願いいたします。

C委員 変更についてね、住民説明なんかはやられてますの。先ほど意見は何もなかったということで報告あったんですけども、相当細かく規定もされてるんですけども、その点での地元説明というのはやられてます。説明の内容、説明されたんやったら内容を報告してください。

樽上総括参事 地元説明会はいたしておりません。意見の募集ということで、縦覧で行っております。

C委員 これ、地元の説明会する必要はないんですか。相当細かくね、工作物やら開発行為やとかされてますやんか。この辺では後で実際に建て替えるとか出てきたときに問題が出てこないかなというふうに思うんですけども、どうですかね。

樽上総括参事 都市計画法上では2週間の公衆の縦覧をなささいということでしておりますので、あえて地元説明会というのは行っておりません。

C委員 必要ないということで考えてはるんやな。そうですか。後でいろいろ問題出てくるん違うかなというふうに思うんですけどね。その辺はどうなんでしょうね。

樽上総括参事 一応、都市計画法の中では一般の方の縦覧という形がありますけども、この開発をされようとされる業者の方が既に計画のときに地元へも協議に入られて、地元ではこの内容について十分協議されたものだと解釈しております。それについて、最終的には土地所有者の方と協議をしておるといって解釈しておりますので、住民の方にはこの内容で十分伝わっておるといって解釈し

ております。

C委員 意見ですけども、今後、部分的にこういう形で6号議案から7号議案とか、それぞれ出されてるんですけども、それに伴った景観形成の問題なんでね、ニュータウン全体の問題についてやっぱりこれ、今後いろいろと出てくるんです。部分的にこういう形でね、やっていってはいいいんですけども、結局はあれですか、開発業者任せということになるわけですかね。そういう景観も含めて。住民の意思はもうそういう意見募集と、そういうところだけで済むというふうに考えておられるんですかね。

樽上総括参事 業者任せという形ではなくて、業者の方が建設に伴って、地元の方といろいろと説明会をされてるという中で、その中でいろいろと協議をされると。そのところで我々のところは地区計画についての指定に向けて、また業者さんともいろいろ協議をさせてもらってる。

ですから、この千里ニュータウンにつきましては、千里ニュータウンのまちづくり指針という一つのガイドラインがありますので、その内容を踏まえて業者さんも地元の方に入られておられるということで考えておりますので、その辺では業者任せという形ではなくて、我々のところもニュータウンの指針に基づいての協議もさせていただいてる。それに基づいて設計をされてるのを地元へも協議に行かれてるということで考えております。

あと、これからの、今後、地区計画のところについては、後ほどのその他のところの報告でさせていただきたいと思っております。よろしく願いいたします。

柏原会長 よろしいでしょうか。それではほか、どうぞ。

B委員 あっち見ろ、こっち見ろということで非常にややこしくてね、目がもうチラチラしててわけわからへんねんけども。

45ページの、何かピンクに変わったところの図面をちょっと映してくれへんかな。長野東の重点地区の区域図いうやつね、あったでしょう。何かピンクに変えたでしょう、住宅に変更したところ。今、黄色のとこやね、左の。ここ、これこれ。これを住宅に変えるわけでしょう。何かこの地区でね、何か老人介護施設とか何かの要望というのは前あったん違いました。これね、中を見たからね、この地区は介護施設とかそういうのしかあかんと書いてあるわけ。住宅

はあかんと書いてあるの違うの、これは。それが今回住宅に変更となったん違う、これ。あっち見、こっち見と言うからちょっとややこしくてわけわからへんねんけどな、7号の議案と照らし合わせて見るとそうなるん違うかな。

38ページに書いてあります。7号のな。

樽上総括参事 ピンクになっておるところが、最初の開発時点の計画ではそういうような施設を今後建てていきたいというところの地域になっておりました。

B委員 介護施設でしょう。

樽上総括参事 はい。それと老人向けの共同住宅という形になっておりました。

B委員 老人向けの共同住宅、ああ、そう。

樽上総括参事 介護向けというのは、まだ今、残っております。黄色の地区が一応今後それをしていきたいという地区になります。そこにつきましては、まだ計画が明らかになっておりませんので、まだこれから協議していく区域で考えております。

B委員 ブルーのところは保育園で、こっち側の方は介護施設ということで、まだ残ってるわけね。

樽上総括参事 はい。ブルーのところ、今回、保育園地区という形で入れさせていただいています。

B委員 これは決定して。こっちはまだ、黄色のところはまだ。

樽上総括参事 黄色のところは、まだこれから計画が指定してということで。

B委員 介護施設ということで残っていると。このピンクのところは、もうそれがなくなってきたから住宅に変えると。

樽上総括参事 当初、そういう老人向けの住宅を考えておられたんですけども、最終的にはここの事業開発者が戸建て住宅で最終計画をしていきたいということになりましたので、今回、戸建住宅地区を、区域を広げて、戸建住宅地区という形で。

B委員 そうするとこの38ページのね、この施設地区と書いてあるところあるでしょう。ここのところを書いてあるところから抵触するんじゃないの、どうなの。ここは老人ホームとか、保育所とかね、身体障害者、福祉ホーム、その他診療所とか巡査派出所とかね、店舗、飲食店と書いてあるけど、これ以外は建てたらあかんと書いてあるところになってるん違うの、これは、このピンクのところ

は。あっち行け、こっち行け言ったらちょっとようわからへんねんけどな、多分そうと違うかと思って見とってんけどな。

樽上総括参事 一応、当初予定のところでは、この38ページにお示しさせていただいてる地区というのは、0.2ヘクタールで、この黄色の地区という形で表記させていただいております。これは保育所地区のところの施設地区という形で表記させていただいてます。

B 委員 ピンクは違うの。

樽上総括参事 ピンクではございません。ピンクは、今回は戸建住宅地区という、この38ページの一番左に書いております低層住宅地区という地区になります。

B 委員 a、b、c ってこちら側でしょう。この白いところでしょう、右側の。

樽上総括参事 はい。共同住宅 a、b、c 地区、はい。

B 委員 その後、住宅地区とったわけでしょう。残ったところがこの施設地区と違うの。

B 委員 そしたら、例えば今のこのブルーと黄色とピンクと三つともその施設地区にないのと違うの、あるのと違うの。

樽上総括参事 ですから、この表記させていただいてます整備地区につきましては、計画の出たところの区域ですので、この整備計画の区域の中には、あの図面の黄色で表示されております区域は、現在は入っておりません。ですから、済みません、その1ページ戻っていただきまして、37ページ。

B 委員 a、b、c やろう、ここな、ここをずっと全部住宅地域やろう。ここのとこ白うなとったやんか、初め。ここは保育所で使ったわけや。ここはまあ老人介護施設に使うとしたらやな、ここんとこ残ってくるやろう。このピンクのとこは。それはもともとその施設地区と違うの。

樽上総括参事 当初のときには、その保育所地区、それと黄色の地区、ピンクで塗った地区というのは地区計画の最初の区域という中には入っていましたが、整備計画の区域からは抜いておりましたので、入っておりません。今回、青の地区とピンクの地区を整備計画の区域という形で入れさせていただいて基準をつくりましたという形で提案させていただいております。

ですから、あと今度、黄色の地区を、地区計画の区域には入ってるんですけども整備計画の区域には入っておりませんので、基準が明らかになった段階で

黄色の地区も整備計画の区域に入れて考えていきたいと考えております。

B委員 そしたらね、先ほどちょっとA先生おっしゃったようにね、業者が決めてきたことを後から後から追認していった形になってるやん。みんな空白で上げといてやね、ほんで、これが決まってきましたからこう決めました、保育園が決まってきましたから保育園地域にしました。後から後から、業者に追隨していった形になる。A先生がおっしゃったのと全く同じことやんか。こっちの計画というか、意思是全然ないわけや。

この計画はできましたからこれに指定しますという言い方やからね、だから役所なんて業者が言うてきたとおりやってるだけのこと違うの。それを我々がまた、それを追認してるわけや、この都市計画審議会が。違うの。都市計画審議会というのはそんな審議会。ここをこうしてください言うて、業者に頼んで、それではそうしますという話になるの違うの。業者が決まってきたことを市役所が受けて、市役所受けたことを我々が審議してるだけの話違うの。逆戻りになっとるん違う。いや、A先生の言いはった話、ちょうど、何か同じ話になってくんねんけどね。

だから、まだあそこ空白やからこれから決めます。黄色のゾーン、まだ空白なんでしょう、今。まだわからへんわけでしょう。これが介護施設というのが決まったら介護施設地域にするわけでしょう、あんたところが。そんなん後から後から決めてくるだけや。決めたところに追認するだけの話やんか。違うの。

樽上総括参事 追認という形にはなるうかと思えますけども、一応最初にその計画が出てきたときに、我々としてもこのまちづくりの基準を一応どの建物であればこういう方向性というのを持っておりますので、そういうところについて協議をさせていただきます。

B委員 持ってたってそんなん変われへんやんか。

樽上総括参事 一生懸命頑張っております。それで協議をさせていただいて、一定のお互いの内容について精査をした段階のところ、その内容を基準書という形で表しております。ですから、委員の御指摘の言われっぱなしという形ではございません。一生懸命頑張っております。よろしく申し上げます。

B委員 結局ね、色についても形についてもね、みんな業者の言いなりで、こうしてくれ、ああしてくれと我々が言うんではなしに、例えば、生け垣がないように

グリーンで覆いますと、こうなってるけどね、それかて、こちらから言うてるのかどうかわからへんやん。色についたってやね、向こうが言うてきたやつをそのまま、わかりました、この色やったら妥当ですなと言うてこう見てるだけ違うの。それが今回の8号の議案と違うの。向こうと相談してやね、うちはこれにしたいと言うたら、もう、わかりましたと言うてるん違うの。

大村都市創造総括監 基本的に今、B委員おっしゃってるんですけども、まず日生が建て替えをするというときに相談がございまして、まず全体地域を地区計画にかけていこうという考え方で進めました。それで、ここで申しましたように最初に目標と方針というのをこの中で決めていきまして、地区整備計画につきましては、それぞれの用途とか建物の形態によって変わってまいりますので、それはその時点で協議をしながら、後追いという言い方ではなくて、実際に図面が来たときにそういう協議をしながらこんなふうにしてほしいという形で、整備計画を打つのが後になるだけで、実際にそういう協議をしながらやっていると御理解をお願いしたいと思います。

そういう意味では、当初、今のピンクのところ、黄色のところについては、老人介護施設、それからその次にはシルバー住宅みたいなものが来るという形で協議がありましたけども、その都度それが来るとするであればという形で整備をしていくという形で協議を進めておりまして、最終的にあのピンクのところへはもう戸建てですと。ブルーのところについては保育園が来るという形の中で、その施設に合うような形の地区計画ということで整備計画を打っていたと。

当然ながらもし黄色が出てまいりましたら、出てきた時点で協議を始めまして、その時点で、この町に地区計画に合うような形の協議を進めていってるといことで、確かにおっしゃるように後追いで指定はしておりますけども、実際に詰めをやってると。それと、今後、それが変わることがないようにといことで、地域の中の協議をしてるとい御理解をお願いしたいと思います。

B委員 それならね、黄色のそこはもう既にね、介護施設と決まってるんやからね、せやからもう決まってるんから決めたらええん違うの。まだここ空白でしょう。黄色のところが空白でしょう、これは。だから、空白ということは、向こうが出てきてから地区指定すると、こうなるとるわけやからね。出てくるまでは

空白やという言い方やったら、あんたの言うてることはちょっと違うの違うかなと僕は思うけどな。

B委員 もう黄色のそこは決めれるん違うの。

大村都市創造総括監 いや、まだここについては、そういう介護施設を持ってきたいという事業者の意向はございますけども、具体的に、ではどういう介護施設を持ってくるかという話はまだございませんで、今の段階でこれが介護施設だという決め方は、市としてはまだできておりません。

B委員 だから間違ってるん違うかと言うてるんや。ここは介護施設をつくってくださいと、この色でつくってください、これだけの高さしかあきませんよと、そういうぐあいに規定するのがこの地区計画と違うんかと言うてんの、僕は。先決めといて、それに合うものを来てもうたらええん違うの。業者が持ってきたら、それに協議して決めますやったら、計画でも何でもないやんか。業者の言いなりやん。吹田市の意思は何にもあれへんやん。ここの黄色の施設は、ここはもう介護施設に決めてますねん、吹田市は。これ以外はあきませんねんと言うといて、色はこんな色にしてください、こういう形にしてください、高さはこんだけですよって、もうこっちが言うて、その範囲でやったら認めますよというのが計画じゃないの。業者が持ってきたやつを、それでよろしいな、そう決めますわと言うたら、我々の審議会は一体何を審議するんやと言うてる。業者が決めたことを認めるだけかと、こうなってきたよる。

そういう審議会ならそういう審議会でええよ、僕は。我々はもう、何もそんなの、業者以下のもんやからやな、意味がないわけ、しても。

樽上総括参事 ここの地区という形ではなくて、景観の方でありましたら、この千里丘地域におけます景観からのガイドラインというのも策定もしております。それと施設内容につきましては、おおむねこういう施設内容のところでは、こういうような状況をつくり上げてくださいというガイドラインの設置の仕方をしておりまして、それにつきましては、ここの当初の開発をしようとしている業者さんにもその内容についてはお示しをしております。

ただ、今現在は、もともとの開発をしようとしたところから、どこが今、業者として名乗りを挙げてくださるといのがまだ提示をいただいておりますので、詳しい方向性というところについては協議ができてない段階です。

ただ、市としましては、一応ここの景観のところについても、こういうつくり方をしてくださいというガイドラインはお渡しして、こういうつくり方でまちづくりをしてくださいよというのは、お示しはしております。

B 委員 初め聞いたのはね、このピンクのとも黄色のともね、もう全部施設やと思うとったわけ、我々は。見たらピンクのところが住宅やって言ってるからね、要は業者が住宅にしたいと言うから、その方が売れるからそうしてやってるん違うの。だから、何もこっちの計画とかね、ここはこういう施設にするんですよと、この地域にはこういうもん必要ですよということを吹田市が決めてやね、我々が審議して決めて、そういう施設に見合う施設をつくってくださいと言うて言うのではないわけや。業者が言うてきて、ここはもう住宅にしたいねんと。ちょっと介護施設では広過ぎますねんと。だからもうこっちの方が売れますねん、高う売れますねんというような話になってきたら、そうですか言うてる話違うの。

大村都市創造総括監 もともとがここの、今、介護施設につきましては、あくまでも当初の土地利用の計画の中で、事業者がここを介護施設にしたいということがあって、特に市が介護施設を誘致するとかいう考え方で持ってきたものではございません。私どもでこの土地利用を勘案したときに、公園をこれだけ取ってほしいとか、公共施設的な部分というのは担保いたしますけども、ここには公益的な部分として、これでなければならないという要求はしておりませんので、これ以外のところで、例えば福祉担当の方で地域の中でそういう計画されていると思いますが、ここの土地の中ではそういう形はしてない。あくまでもこれは民間がここの土地利用を考えたいということでございますので、この民間の方の申請に基づいてということになると思います。

B 委員 部長、もう今、部長違うな、もっと偉いさんになったでな。

大村君な、そんなこと初めから決めてないわ。この地域開発するときにな、何を言うたか言うたら、まず道路が足らん、下水が足らん、保育園が足らん、介護施設が足らんという話になって、どうすんねんと業者に聞いてから開発してもええということ、許可したはずや、あのときは。だから逆やんか、そのときは。開発するについては、これだけの条件を附帯しますよと、緑はこれだけ残してくださいよということやね、いろいろ条件つけて開発オーケーしてるや



んか。そのときに、あそこが空白施設で、言うたら介護施設とかね、そういうもんが来るということで、それやったら吹田市全体でも必要やし、この地域だけの問題でないから、これはいいなということでみんな寄ってオーケーしてるわけやんか。業者が決めてきたもんを我々が認めてるんと違うよ。我々がこういうものつくってくださいということを言うたからね、それをしますと言うたからオーケーしたわけやんか。もう忘れてしもうた、そのとき決めたこと。あのとき確かあんたが担当していたと思うよ。あのときはそういう具合に決めるはずやで。

大村都市創造総括監 申しわけございません。私、そのときにこれを担当しておりました。室長で担当しておりました。確かに環境対策とか、それから公園とか、緑の誘致、それと学校問題、学校用地をいただけませんかとか、さっきおっしゃった幼稚園の誘致とかという話はさせてもらいました。その計画で要望して、ある程度、具体案、土地利用を出していただきまして、こういう提案の中で協議を進めてきたというのは記憶しております。

また、介護施設につきましては、今、この状況ですけども、周辺にも介護施設として福祉の方でいろいろ担保もされておりますし、今、持ってこようともしておりますので、特に福祉の方からここをどうしても介護施設にしてほしいという要望はちょっと私の方、今、はっきりとは覚えておりませんが、そういう状況の中で進んできたというふうに理解しております。

柏原会長 ということは、戸建てになる可能性もあるということですか、黄色が。場合によっては。

B委員 黄色が戸建てになる可能性あるかと会長聞いてはりますよ。

大村都市創造総括監 本市の方でここを介護施設という位置づけをまだしておりませんので、ここが、事業者が、例えばここに介護施設がだめという形で、うちがノーと言えるかどうかということがございますので、ちょっと今のところ、その規制はかけられないのかなとは思っています。ただ、望ましい施設としては介護施設として協議をしてきましたねということはございますので、そういう願いはしていきたいと思います。

B委員 そんなん全然違うやんか、あんた言うてることとやってること。この黄色についてもまだ決まってない言うわけやろう。業者が介護施設をつくると決めた

ら決めますというだけであって、まだそこは決まってないということやろう、そこも。そしたら、そのピンクのここかてそういう話やったやん、もともとは。介護施設も要りますよ、保育園も要りますよ、学校施設に一部くださいというようなね、そういう条件つけてやね、もう教育委員会も皆含めてやね、全部よってたかってやね、こういう具合にしてやって許可したわけや、開発を。

それが今になったら、ここはシルバー住宅でいいですよとか、そんなこと全然違うよ、それは。もう忘れてるかどうかわかんけど。そりゃ忘れた方があんたは都合ええんやろうけど。ちょっと違うと思うよ。

今になったら、黄色のここまで、まだ住宅に変わる可能性もありますよなんて言うたら、我々審議会で何審議してるのって、本当に後追いになってしまう。全部後追いやわ。業者が決めたことだけを決めていくだけであって。そうですね、A先生ね。

A 委員 時期が全部ずれるんだなというようなことで。だけど佐竹台1丁目なんかは一部後で民間が建てますよね。そこには多少意味があるやろうなとか思いますけどね。

B 委員 この黄色の部分、まだ決まってない言うから余計おかしくなってくる。僕らはもう介護施設は絶対必要やと、ここは。保育園施設も要ると、こういう時代やからね。だから、それも含めてね、学校施設にどれだけ土地を活用するとかいろいろ話決めてね、それなら許可してもいいですよ。それで道路がどれだけ要るとかね、住宅が何ぼあるから車がどれだけ出てくるやろうとかね、下水がどれだけ足らんとか足るとかね、そんな議論、随分長いことしたはずや。今になって、あの黄色までも住宅でも業者が出してきたら構わへんなんて、そんな話にならへんと思う。

柏原会長 時間もあれですので、はっきりこういうもんだと言っていた方がすっきりするんですけどね。

大村都市創造総括監 はい。委員おっしゃるように、確かに、一番当初の土地利用の計画の中ではそういう計画がございまして、そういう指導の中で動いておりました。そう言いながら、今の土地利用が今度どう動くかという規制ができる体制に、今、市があるかと言うと、それはございませんで、市が例えばそういうことを誘致していくとか、そういうことであればでございますけども、今後は

もともところにはそういう住宅、介護系のものが必要だということで申し出ておりましたので、業者に対してもそういう行政指導を強くやってまいりますので、よろしくをお願いします。

柏原会長 よろしいでしょうか。

B委員 いや、もう、言っても一緒やと思うわ。何言うても聞いてくれへん。

柏原会長 そういう要望は非常に強いわけですから、それを踏まえて指導していただくということで。

B委員 これ、この38ページに書いてあるやつはね、これは、この中、シルバー住宅建ててもええと書いてあるの、これ。これはここのピンクのところも含んで違うの、これ。黄色とピンクとブルーと違うの、これ。

樽上総括参事 この施設地区というところは区域面積の0.2ヘクタール、あくまで保育所地区のところの面積のところ、この内容でという形で書いております。ピンクのところは、この低層住宅地区の5.7ヘクタール、もともとは、最初、4.8ヘクタールの戸建て住宅のところにいったところという形でなっております。

B委員 信じられへんわ。もういいです。

柏原会長 よろしいですか。

A委員 43ページのところなんですけれども、ただしの項目が1行入ってますよね。別に定める軽易なものは除くというのは、多分これを入れられたのは、細かいのが出てくるからそういうのを、もうこういう1行で別に決めようというようなことだと思っておりますけれども、一言で言えば、こういうただし書きというのが一番怖くて、大体が、原則があって、ただしってついたらそこでちょっと緩やかにするようなどころがあるように思うんですけれども、具体的に取り扱い要領で決めるという場合、取り扱い要領でどんなものを決められてるのか、その辺を、まだ決められてないのか、案だけを、骨子をつくられてるのか、そのあたりの説明を、何かちょっといただきたいなというのがこの議案でありまして、前も、ちょっとさかのぼることも一つちょっと聞き漏らしたことがあるので、ちょっと聞きたいことがあるんですけど、この8号議案が終わってからまたお伺いしてよろしいでしょうか。

柏原会長 それは結構ですけれども、今の件は答えていただいた方がいいですね、ただし書きのところの。

西山主幹 委員お尋ねの件についてお答えいたします。

こちらの分、取り扱い要領でということによって定めておりますのが、建築基準法第6条第1項もしくは第6条の2第1項（これらの規定を同法第87条第1項において準用する場合を含む。）の規定による確認の申請、または同法第18条第2項（同法第87条第1項において準用する場合を含む。）の規定による計画の通知。要は確認申請あるいは確認通知でございますね、その提出が必要な建築物の建築等というのが建築物に関する規定でございます。

この規定の書きぶりといいますか、記載内容につきましては、現在のすまいる条例の定義の部分におきます建築行為とはというところの規定にそろえてございます。このまま、ちょっと長いんですが、形成基準に載せようかとも考えたんですが、ちょうどすまいる条例、今、規定を見直しておるところでございますので、この分の定義の規定についても記載を見直す予定となっております。すまいる条例が近々見直されるということで、またすぐにこの部分、改正が入ることになりますので、これにつきましては、何て言うんでしょう、明記はしたいとこちらとしても思っておったんですが、要領でというような書き方にさせていただこうかということで、今回このような提出の仕方になっております。

ちなみに、工作物の側に関しましては、条例別表に定める工作物とするという記載に要領の方はなっております。よろしく願いいたします。

柏原会長 今の件はよろしいですか。

榎谷職務代理者 B先生の意見を聞きながら私も確認してたんですが、場所の特定ですね、色分けという手もありますしね、何かこれ持って帰ってもどれがどれか、話聞いたらわかるかなと思ってきたけど、今、先ほどの話も、現地もよく、遠いですからね、わかりません。大体想像はつきますけどね。もうちょっと対象物と数値と図面との関連とかね、何かわかる。例えば旗上げするとかね、何かあると思うけど。私も審議会何遍か出ておりますけど、きょうの8号は全然、何かようわからんと、帰ってもう一遍。私、技術者ですから多少のことは見ようと思うんですけど、わかりにくいですね。だから、だれが見てもわかるような方法、再考していただいて、はい。

B委員 カラー刷りにしてもらわんといいかんわ。

柏原会長 先ほどの件もありますので、要望。

大村都市創造総括監 先ほどの件も含めまして、以後気をつけて、わかりやすい資料にするようにいたします。よろしく願いいたします。

D委員 Dでございます。23ページときょうの配付資料のホッチキスどめの6ページのところをあけていただけますでしょうか。

この審議会に出ささせていただいて、ほかのところでは申し上げてるんですけども、全部頭に入ってませんので、ちょっととんちんかな質問になるかもわかりませんが。

23ページの下の方、建築物等の形態云々のところですね。その右側の文書のところの最後の2行目、屋外広告物、これについて質問したいと思います。屋外広告物を設置するときは、周囲の環境と調和するよう設置場所、大きさ、色彩等に配慮すると書かれてますけど、非常に抽象的なんですね。大きさの規定はあったんでしょうかというのは質問の一つです。

色彩は、建物の方は、マンションの番号で出てますけども、屋外広告について規定があったんでしょうかという、色の部分ですね、それが二つ目です。

それからきょうの資料の6ページ目ですけども、6ページの表の上の方、工作物となっております。これ、屋外広告を中心に言ってるだろうと思うんですけども、要はその括弧書きの下、屋外広告物の表示等については景観まちづくり条例に基づく届け出が必要だととなっておりますけども、これも、屋外広告についてはね、余り具体的になってなかったと思うんです。

具体的に申し上げますと、例えば阪急の淡路のところに、ちょっとこれ例を出してまずいんですけども、マクドナルドがあります。御承知のとおりマクドナルド赤に黒なんですね、黄色もありますけどね。これがえげつないということで、1980年代の、ちょっと何年か忘れちゃったけども、京都の御所の南西のところ、これは白地に黒のマクドナルドの表示になってます。それから1990年にパリのシャンゼリゼにマクドナルドができたんですけども、これも白地に黒になってます。例えば、先月スウェーデンに用事があって行って来たんですけども、ストックホルムのところは、ちょっとだけ色を残して、建物のところの表示の広告は白地にやっぱり黒になっているんですね。

そういうことを含めてね、やっぱりこれ、きょうの議題のところになるかも

わかりませんが、加えたものは景観まちづくり計画推進するということになってますから、もう少し屋外広告含めて規制をきちっとした方がいいのではないかなと思うんですけども、よろしいでしょうか。

柏原会長 お答えいただけますか。要するに表現が抽象的だということですよ。

D委員 そうそう。だから大きさというのをどこまでを言うのか、一つの建物に対して。それから色彩等に配慮するというのは、どういうふうに。

西山主幹 屋外広告物の規制等についての御説明でございますけれども、昨年、きょうお配りしました形成基準、略称で景観形成基準と呼んでおりますが、こちらをお諮りしました際にもお話を差し上げたんでございますけれども、屋外広告物を景観法関連で規制をいたします際には、屋外広告物法に基づく屋外広告物条例を制定することという条件が国によってついてございます。表だって法律とかには明記されてはいないんですけども、取り扱い上そのようにしておるというように指導を受けております。

私ども吹田市に関しましては、その屋外広告物法に基づいて定める屋外広告物条例と申しますのは大阪府が定めております。景観行政団体という、屋外広告物条例を定めていいですよという団体に昨年度ならしていただいたわけなんですけれども、吹田市の方でまだ屋外広告物条例を市で制定してという組織上の準備ができておりません。それで大阪府の方と協議をさせていただきまして、屋外広告物に関しての条例規制、また、景観法に係るこういう基準でございますね、景観法上は景観計画と申しておりますが、景観法の規制基準の中に屋外広告物を入れるのは、要は大阪府で吹田市の場合やっていると。吹田市はそれ以外のところというようなところで二重行政にならないように行政をやりなさいというような御指導を国、府から受けまして、いろいろと協議はさせていただきまして、この記載ならどうですかといったようなことも再行かせていただいたんですけども、結果的に、昨年、この形成基準を告示いたします際に、同時に私ども吹田市景観まちづくり条例独自の基準といたしまして、景観法とは違う基準でございます。屋外広告物の表示等に関する基準、本日の資料にはついてございません。申しわけないんですが、そちらの基準を告示させていただいております。そちらの基準に基づいての行政ということになっておるんでございますが、何分、先ほど申し上げた国、府との話がございまして、

数値規制でありますとか、大きさ規制、表面の色彩に関する規制でございますね。規制に関してはできないということに規定上はなってまいります。

ただ、何もしないかということ、そういうことは全くなく、屋外広告物に関するガイドラインというのを持っておりますし、各景観形成地区に関しましては、今まで要綱のときは屋外広告物に関する要綱の中に基準を書かせていただいておりますので、景観法適用の際にはそちらをガイドラインとして別冊でつくらせていただきまして、景観法の基準とは別に景観まちづくり条例による誘導の基準とさせていただきます、業者等からの届け出は条例に基づいて受けまして、内容についてはガイドラインに沿ってくださいというような誘導の行政をやらせていただいております。

何とぞ御理解賜りますよう、お願いいたします。

D 委員 今、府との関係というのをおっしゃいましたけども、京都市の場合は京都府があって京都市があるわけですね。京都市の中心部ですけども、かなり厳しいことを設けてるわけですね。そういうふうにもうできるのではないのでしょうかというのが質問です。

柏原会長 今の、もう少し厳しくできるのではないか。

D 委員 わかりやすくね。

柏原会長 それについてちょっとお答えいただけますか。御質問ですので。

樽上総括参事 一応、今、説明しましたように、結局、大阪府に屋外広告物の扱える条例というのを運用されてますので、吹田市のところではまだその条例を取ることがだめですよということがありましたので。指導につきましては、屋外広告物を条例に基づく指導というのはできてないんですけども、あくまで吹田市の景観をつくる上では、屋外広告物の表示に対して一応協議はさせていただいてます。

ですから、京都市は結構その条例に基づいて、もともとのそういう、C I カラーというような表現をさせてもらってるんですけども、C I カラーについてもできるだけ京都になじむような形で変更もされておられます。その辺は逆に我々のところにつきましても、京都市でできんねんからうちのところでもそういう色あわせをしてくれませんかという協議はさせていただいてます。ただ、何分、許可権者ではございませんので、その辺では、最終的には許可権者の大

阪府が許可をおろされるというところでございます。

柏原会長 今の件、一応よろしいですか。それではどうぞ。

榎谷職務代理者 屋外広告物の話題になったことで、私もかつて府の土木部におりまして、余り詳しいことはわかりませんが、相当な歴史がありまして、あれは、光量はこうだろうと、例えば占用料もございませぬ、最近、景観条例というのはそのころあったかなかったか知りませんが、かなりシビアに、何か規定されてるのではないんでしょうかね。きょう聞きますと、何かこれからの話みたいなのところがありますけれど、その辺、時代が変わってきたんかどうかわかりませんが、どうなんでしょうか。昔からそういう、かなりシビアな許可基準とかありまして。

杉本次長 よろしいですか、今の。

柏原会長 ちょっと待って。もっとシビアなものがあるはずやないかということで。

榎谷職務代理者 あるはずやと思う。ここでそういうことを言うあれではないと思っただんですが、感覚的な話ですけどね。占用料もありますしね。

杉本次長 屋外広告物条例、大阪府の分ですけど、例えば出せる区域、許可が要る区域、例えば許可もなしに一定限出せる区域、条例の中でいろいろ決まっております。例えば大きさ、出せる区域、大きさ、表示の方法、そのあたりについては大阪府の条例で決めております。ただ、見せ方というのは、それぞれ企業、あるいは個人さんの表現が違いますので、その見せ方については景観の方で協議をさせていただいております。ですから、大きさである、場所である、その許認可については府条例の中で御指導いただいて、見せ方については景観の方で協議、誘導させていただいてというのが現状でございます。

D委員 浅はかな知識ですけども、建築物の中にね、フランスなんかは、要は屋外広告、建物に付随する部分ですね、何メートルに対して何メートルであるとか、色とか具体的に規定されてるんですよ。ボストンもそうなんですよ。そういうところがきちんとあるというのはもう古い歴史です。僕は吹田のことを詳しく知りませんが、非常にあいまいな言葉でね、例えば23ページにある色彩等に配慮するというのはね、これは昔の京都御所の周りなんですよ。御所の西側、あるいは南側。要は御所の景観に対して配慮するというのが昔だったんですよ。では、その色なんていうのは感覚論になってしまいますからね、きちんと



ことがやっぱり必要だと思うんですよ。そういう意味で、昔からあったかどうか、吹田は、僕、よく存じてませんけどね、今もってこういう表現にあるということはね、はっきりしてないということですよ。

柏原会長 吹田市だけではなくて、各自治体の表現も大体こういう表現ですね、この景観とか地区計画のこういう条例関係はね。非常に抽象的で、これはやっぱり、恐らく非常に問題があると思いますけどね。吹田市だけがこういう表現をしているわけじゃないと思いますけどね。

D委員 いや、というか、やっぱり吹田は独自でね、やっぱり突っ込んで行ったらいいと思うんですよ。府がどうなのかとかそういうことではなくて。府があかなんだら市がやっていくぐらいの気概を持たないとやっぱりだめですよ。

柏原会長 ということは、こういう要望があったということで、ぜひ今後こういう景観の問題についてはそういう御意見、非常に強い意見がございますので、また、御検討よろしくをお願いします。

D委員 吉志部神社のところにね、ごっつい看板出てね、問題になったでしょう、本会議で。神社の鳥居の横にごっつい看板出して、もう高さが何メートルあるのかな、七、八メートルぐらいあって、横幅が10メートルぐらいあるような看板出して、神社と合わへんということで、あそこは風土記の丘言うて、吹田市は景観の何か地域になっとるわけでしょう、その横にばんと出されてね。

それともう一つは、JR吹田駅の北口の方の出たところにごっつい看板出て、駅の出たすぐ前のところに同じような大きな看板出してね、それでも全然規制できへんかった。景観の、何か今、形成地区やったらやれるみたいなこと言うてたけども、全然せえへんな。できてもせえへんな。

樽上総括参事 先ほどの屋外広告物というのは、取り扱えるのは大阪府さんになりますので。それから、景観のところでは景観形成地区という形で推定したところの中で、あくまでそういう屋外広告物であれば表示の仕方というところ、ガイドラインをつくって協議をしていくという形になります。そういう吉志部神社のところなり、JRさんのところで建てられてる屋外広告物というのは、大阪府が許認可を持っておられる、そちらの方に申請が出て、協議の内容をされるという形にはなっていこうかと思えます。

柏原会長 大変難しい問題ですけど、どうぞ。

E 委員 51ページの中高層住宅地区の全体計画、配置等の2番についてちょっとお伺いしたいのですが、この(2)には、周辺に与える圧迫感、突出感を軽減し、緑化を図る空地を確保するなど、敷地境界線から後退した計画とするというのがあるんですが、私、前回の都市計画審議会で、高さ規制の話をしていただきました。覚えておられますか。そのときに、要は規制がかかった場合、資産価値が下がらないかという話をさせていただきました。皆様のお話だと、容積率は変えないから資産価値は下がらないんだというお話でしたが、それで間違いはないですか。

樽上総括参事 我々の考えの中では、基本的には容積率が下がらなければ、また再度いろんな検証も、またいろいろ調べておりますけども、基本的には資産価値というのは、もともと持っておられたところからそういう高さを制限したことによって下がるという形ではないということでは一応確認しております。

E 委員 そうであるならば、要は容積率が下がり、高さ規制かかるとすると、今言われているこの(2)ですね、周辺に与える圧迫感、特に敷地境界線から後退したという部分が矛盾していますよね。要は容積率が下がり、高さ規制かけることによって、敷地いっぱいまで建物が建つということが容易に考えられます。皆さんは一方でこういう計画を出される。これはかなり二律背反したことをおっしゃってるわけですよ。どのようにこれは整合性がとれるんですかね。

樽上総括参事 敷地にはそれぞれ建てられる建ぺい率という制限がございます。当然、敷地いっぱい建てていくとなりましたら、建ぺい率が当然80%、90%にもなってくるという中、当然、それぞれの地域のところでは建ぺい率が60%とか、50%とか、いろんな制限がかかっております。

基本的には、建ぺい率60%ということでは、当然そこに空地が出てきますよと。そういう空地の配置の仕方を敷地の周辺のところに持ってきていただいて、こういう敷地の緑化を図る部分をつくってもらう。なおかつ景観の方では、今の51ページのところで、周辺に与える圧迫感、突出感を軽減し、緑化を図る空地を確保するなど、敷地境界線から後退した計画とするという形で、これ、文書だけの表現になってます。

地区計画でこの中高層佐竹台の1丁目地区なんかも打っていきこうとしています。地区計画の方で、建物の壁面後退というのを指定しております。そこで逆

に数値を明確にさせてもらってます。そこでは、敷地境界から5メートルとかいう表現をさせていただいてる。

逆に言うたら、5メートル部分のところはもう空閑地にもなりますよという形にもなります。そういうところも植栽を植えてもらうとかいう形で、建物全体的にはその容積率がやっぱりありますので、その範疇のところまでは建てられますよ。ですから、景観のところでは高さというところよりも、その見せ方のところでどういう表現をしていただきたいのかなというところが景観行政になってます。

E 委員 もちろん建ぺい率は守らないといけないので、そんなことを聞いているんではなしで、今まで、要はその計画に沿った建物を建てられなくなる可能性も出てくるわけじゃないですか。資産価値が下がらないということになると、例えば、今まで平面の駐車場であったところが高さ規制かけることにより、例えば、そこが立体の駐車場になる可能性もあります。今までは割とこの植栽や木の植えてた部分も建ぺい率ぎりぎりまで建てると、なかなかそれが実現できないということも考えられるわけではないですか、この高さ規制をかけると。

そこらの見解ということは、皆さんの方ですよ、私は、私の意見ですけども、かけることにより圧迫感が増す建物が吹田市にふえるのではないかと。業者はもういっぱいいっぱい建てますから。圧迫感というのは横に対する圧迫感の方が強いのか、高さ、縦に対する圧迫感が周りの近隣の人からすると強いのか、ここらをお考えですか。どっちが圧迫感強いとお考えですか。

樽上総括参事 その圧迫感というところからでいきますと、当然、視覚に入ってくる面積の度合いが大きいところというのが圧迫感だろうと。ですから、それが高さであろうと、横の横幅であろうと、圧迫感には変わりはないかとは思いますが。ただ、やっぱり見えるときの横幅が大きく出てくるとやっぱり圧迫感という形は大きく出てくるだろうということは出てきます。

ですから、極端に言うと、5階建てにして、長さが約30メートルぐらいの横への壁面が出てきますよと。それを高さ制限を気にせずに、それを高く、横に寝てるのを高さを上げたときには当然高くなる。せやけども、見た面の平面上のところの面積は同じやけども、横ですばっとあるのと、高さでぼんとあるのと、高さの圧迫感のとらまえ方というのは人によっても大分違ってくると思い

ます。

ですから、極端に言うと、こういう建物がこうなる。それもなおかつもっとこういう形で上に行く形だったら圧迫感は少なくなってくるだろうと思います。だから、その辺については、いろんな今回の高さ制限をしてる中でいろいろ検討はしたんですけども、やはりそういう平面のところに横へ大きく出てくる圧迫感はやっぱり大きいだろうというのが一応検証の中でも感じてるところはございます。

A委員　ですから、高さ規制に関することと景観の圧迫感というのは、やはりちょっと矛盾した部分があるということは、今のお話でもそうだと思うので、今後、高さ規制かけるのはいいんですが、こういう建物が、圧迫感のある建物が増えるということもね、一つ皆さんの頭の中に置いていただかないと、何が、景観としてですよ、何が、どっちがええかという議論をもうちょっとしていただいた方が私はいいいと思います。意見として要望しておきます。

柏原会長　それでは要望ということで、よろしく。大変景観は難しい問題をいっぱい含んでますよね、今のお話聞きますとね。継続的に御研究いただきたいと思えますけれども。

ほかに何か、御質問ないでしょうか、時間も。

A委員　ここは関係ない、前のところら辺でちょっと。

柏原会長　この8号議案、これ。

A委員　6号議案で。

柏原会長　それでは後で、ちょっと、いいですか。

D委員　市民委員ということで、今回で2年間終わりました。いろいろありがとうございました。

それで、一応僕の直接的な部分はないんですけども、お願いしたい一つは、新しい計画ですね、都市計画ですから、特に東部がありますね。これは、簡単な図面は市の広報なんかに出てますけれども、やっぱり今、自転車レーンというのをできるだけつくってほしいと。

これは、今日、持ってきてませんけど、吹田の都市マスタープランに入りますね、50何ページだったか。要は、車からそういう自転車を使っていこうと。吹田はこの坂ですから、乗りにくいですが、やっぱりそういうことをね、

もっとマスタープランに書いてることをやっぱり実現していく、一步一步を進めていただきたいなということをお願いして終わります。

柏原会長 ありがとうございます。後ほど言っていただいてもよかったんですが、今、8号議案やっていますので。

D委員 ごめんなさい。

柏原会長 ありがとうございます。

それではこの議案に関しまして、もし、時間もあれですので、いかがでしょうか。打ち切らせていただいてよろしいでしょうか。

それでは議案第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、原案どおり承認いたしましても御異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

柏原会長 ありがとうございました。

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、原案どおり承認されました。

それでは、その他の報告事項といたしまして、まず、報告1の千里山駅周辺地区における用途地域等都市計画の変更について、事務局から御説明をお願いいたします。

武田参事 それでは、報告1について、御説明をさせていただきます。本日お配りいたしました報告資料の冊子資料1で御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、座らせていただきます。

資料1をよろしく願いいたします。

阪急千里山駅の周辺におきましては、都市再生機構の住宅の建て替えにあわせまして駅前広場等の公共施設を整備し、上位計画に位置づけられた地域拠点としての利便性の向上を図ることとしており、平成22年度には用途地域を変更しようとするものでございます。

千里山周辺では、平成19年度第3回の吹田市都市計画審議会でも都市計画道路千里山佐井寺線を行うのと同時に、駅前交通広場を位置づけ、それにあわせて用途地域の変更を行いました。

その後、駅前交通広場の北側に商業施設を移転する計画や、自転車駐輪場の設置計画が明らかになるなど土地利用が定まってきましたので、建物の用途に応じた用途地域に変更する検討を行っております。

前方のスクリーンにお示ししております点滅している区域におきまして、駅の北側になるんですけれども、現在、用途地域が第1種中高層住居専用地域、容積率200%、建ぺい率60%、第2種高度地区が指定されているところを、用途地域を近隣商業地域、容積率300%、建ぺい率80%、準防火地域に変更しようとする案でございます。

また、都市再生機構の住宅の建て替えにあわせまして、地区計画の策定を考えております。区域といたしましては、前方のスクリーンでお示ししております、赤い線の区域が地区計画の区域で、水色で塗っていますところが地区整備計画の区域となっております。地区整備計画では、商業施設地区と中高層住宅地区の位置づけを考えております。具体的な地区整備計画の内容につきましては現在検討中で、土地所有者である都市再生機構と協議中でございます。

この千里山駅周辺の都市計画変更に関しまして、今後のスケジュール案をスクリーンにお示ししております。前面のスクリーンで御紹介します。

用途地域の変更につきましては大阪府決定であります。来月の2月中に吹田市の説明会、3月に大阪府の公聴会が予定されております。その後、原案の縦覧等を経まして、ことしの平成22年7月ごろに吹田市都市計画審議会及び大阪府都市計画審議会に諮ってまいりたいと考えております。

以上が報告1、千里山駅前周辺の都市計画変更についての御説明でございます。

柏原会長 どうもありがとうございました。事務局の報告が終わりました。御質問及び御意見がございましたら、よろしく願いいたします。

よろしいでしょうか、この項目に関しまして。

それでは御意見、御要望もないようですので、報告1の千里山駅周辺地区における用途地域等の変更について、報告を終了いたします。

続きまして、報告2の用途地域等都市計画の見直しについて、事務局から御説明をお願いいたします。

樽上総括参事 それでは報告2といたしまして、用途地域等都市計画の見直しについ

て報告させていただきます。報告の資料2でございます。スケジュール表を入れさせていただきます。

失礼ですが、着席して説明させていただきます。

これまで本都市計画審議会に御報告案件として報告させていただきました用途地域等都市計画の見直し案策定に向けてですが、昨年の平成21年7月に見直しの1次素案を公表いたしました。そして、各地域での説明会、出前説明会を行い、意見募集もいたしました。そして、市民や関係団体などから周知に努め、多くの御意見をいただきました。再度その御意見をもとに検討いたしまして、前回の11月に開催いたしました審議会に修正に伴う検討案という形でお示しさせていただきますところでございますが、その検討案につきましても、今現在、関係機関と協議を重ねております。

そして、このスケジュール表にも書いてますように、用途地域等の2次素案をおおむね2月に公表していきたいと考えております。2月1日の広報にそのお知らせをしていき、縦覧といたしましては、都市整備室並びに各図書館、市民センターと市のホームページで閲覧できるような形に持っていきたいと考えております。そして、意見募集も行いたいと考えております。

それと、一応概要版という形で、多少見にくいんですけども、カラー印刷した概要版を市報の2月15日号に出されるところにあわせて概要版を全戸配布していきたいと考えております。

そして、また説明会でございますが、2月14日の日曜日及び20日の土曜日、21日の日曜日に、各それぞれの地域に行って説明会を行い、また全体の説明会としましては、22日の月曜日にもしていきたいと考えております。その日程につきましては、また広報のところにも記載させていただいております。そして、個々の建築計画への影響などの御質問という形では、建築相談という形式で対応していきたいと考えております。

そして、先ほど言いました意見募集につきましては、2月1日から3月1日まで期間を設定していき、また、そこで最終いただいた御意見をもとに再検討を行い、都市計画の見直しの案という形で持っていきたいと考えております。

見直しの案につきましては、最終、都市計画の法手続上での説明会並びに公聴会というのを7月ごろに開催をしていきたい。そして、平成22年度の第2回

の都市計画審議会、おおむね11月ごろを予定しておりますけども、都市計画審議会にお諮りをしていきたいというスケジュールを今現在、考えております。

以上、報告2でございます。よろしくお願いいたします。

柏原会長 ありがとうございます。それでは報告2につきまして、御質問、御要望等ございましたら、よろしくお願いいたします。

もし、ないようでしたら、その他の報告を行いますので、次に行かさせていただいてよろしいでしょうか。

それでは、その他の報告ございましたら、よろしくお願いいたします。

尾崎主幹 都市整備室の尾崎と申します。よろしくお願いいたします。

先ほど御審議いただきました地区計画に続きまして、今取り組んでいる地区計画について概略を説明させていただき、土地所有者等の関係権利者との協議が整えば、次回の都市計画審議会にて御審議いただきたいと考えております。

失礼ですが、座って報告させていただきます。

今、ごらんいただいておりますように、尺谷地区、千里ニュータウン地区、千里丘北地区、原町4丁目地区で検討を始めております。

一つ目、尺谷地区地区計画でございます。本日配付の報告資料3をごらんください。前のスクリーンにも出しております。今、赤色及び青色で色をつけた部分で地区計画を検討しております。

地区計画の目標にもございますが、当地区は吹田市の北東部に位置し、一戸建て住宅を主とした住宅市街地であり、民間住宅開発による宅地造成も行われた地区でございます。ここでは、地区南部の料理旅館の撤退に伴い、共同住宅の建築計画が示されたため、著しい高さの混在が問題となりました。地元自治会では反対運動としても取り組んでおられます。

一方、同様の計画が地区内で今後進められることとならないように、住環境の保全を目的とする高さの制限を行う方向でこれまで取り組んで来ました。区域の面積は約6.3ヘクタールでございます。

主な制限内容といたしまして、建築物の高さの最高限度は、スクリーンで赤く示しております低層住宅地のA地区を12メートルに、スクリーンで青く示しております共同住宅が建っているB地区を21メートルに、垣又は柵の構造の制限として、A地区、B地区ともに、道路に面する部分にかきまたはさくを設け



るときは、できる限り生け垣または透視可能な構造とし、敷地の緑化に努めるとしております。

地元自治会において同意する旨の署名を集められたところ、90%以上の合意を得ておられることが確認できております。ただ、一部の大きな敷地の土地所有者の合意を得ることができず、個別に御意向もお聞きしましたが、現時点では、区域設定からは除外しております。

尺谷地区は以上でございます。

ここからは、これから取り組んでいくこととしておりますので、ごく簡単に御紹介させていただきます。

二つ目、千里ニュータウン地区地区計画でございますが、これには千里ニュータウンのまちづくり指針に法的担保を持たせることも一つの目的としております。先ほど御審議いただきました結果、現時点では地区整備計画は7カ所で定められることとなります。配布資料はございませんが、位置は、今、スクリーンでござらんいただいている部分でございます。

これを今、緑色でお示ししておりますように、中高層住宅地区として、藤白台3丁目、竹見台4丁目、桃山台5丁目の3カ所で追加する方向で協議を始めることとしております。これらは公的住宅の建て替えに伴うもの、または企業研修施設が土地利用転換されることによって共同住宅となることに伴い、地区整備計画を検討していくこととしている地区でございます。

三つ目に千里丘北地区でございますが、位置は、今、スクリーンで赤く色をつけ、お示ししている部分でございます。この地区は企業施設が共同住宅へ土地利用転換されることに伴い、適切な土地利用を誘導するために検討を進めているところでございます。

最後に、原町4丁目地区でございます。位置は、今、スクリーンでござらんいただいておりますが、企業用地の土地利用転換が決まり、事業計画の進展に伴い、今回赤く着色している区域で地区計画を追加指定しようとして検討しているところでございますが、低層住宅地区、中高層住宅地区、施設地区の3種類を現在想定しております。

今、報告させていただきました4案件につきましては、景観形成地区の指定とあわせ、平成22年度第1回都市計画審議会にお諮りする予定でございます。

説明は以上です。

柏原会長 どうもありがとうございました。何か御質問、御要望等ございましたらよろしく願いたいします。

D委員 今回の図面の一つ前、MBSの跡地をもう一回出してもらえます。MBSの方。これですね。これが何平米ですか。

尾崎主幹 区域としましては13ヘクタールでございます。ただ、開発区域が確定していない関係で地区計画の区域についても現在では未確定でございます。

D委員 反対運動がいろいろ起こってますね。その辺はどういうスケジュールでどうなんですか。

尾崎主幹 反対運動のスケジュール。

D委員 いやいや、地域等への説明会とかそういうスケジュール。

聞くとところによると、1,500の住居ができるということですね、マンションですね。坂道のところを自動車が上がって行くというのは、排出量とかね、むちゃくちゃやないかというふうな意見もありますけども。

いや、だから質問は、地域との話し合いというのはどういうスケジュールで進められるんでしょうかということなんですけど。

大村都市創造総括監 今、環境アセスメントを行っておりまして、環境アセスの中で地域住民さんとの懇談会も行われております。いろいろ高さを下げてほしいとか、いろんな要望が出ておりまして、それに対応して行っております。

一方で、都市計画法もしくはすまいる条例の関係の手續が今、進んでおりまして、今現在、その最終段階に入っているところと聞いております。

柏原会長 ありがとうございます。

ほかに何かございませんでしょうか。時間も大分迫っておりますので、今後のお話につながっていくと思いますので、またよろしく願いたいします。

それでは、審議は一応終わりましたが、先ほどA委員の方から何か、ちょっと時間もあれですので簡単に。

A委員 済みません、ちょっと聞き漏らしたので教えていただきたいんですけど、第6号議案の28ページのところで、この佐竹台2丁目のA地区は府営住宅の方は高さが31メートルで、B地区の民間が45メートルというような高さの違いが出てきてますよね。それをまずどういうので違いが出てきたのかというのをお聞

きしたいのと。

それから、これに接していわゆる吹田市営住宅を検討されてますよね、集約するのね。そうすると、それはどれぐらいの、どちらの高さを構想されてる予定なのか、これからなのかということと。

それとともに三つ目なんですけれども、これで最後ですけど、景観の話との絡みが出てくるかと思うんですけれども、特に公営住宅、吹田の公営住宅が予定されてるところの敷地は、道路よりかかなり高くなってますよね。その上にまたこの高さの高いのを乗せるといったら、先ほどE委員から質問がかなり出てきているように、圧迫感はずいぶんがあるなというのを、その敷地を見てて思ったんですけれども、どういうふうにお考えになられてるのかということと、特に千里ニュータウンで吹田がこういうのを建てましたよというのは、見本となるように、こういうふう to 今後の建て替えはやったらどうですかというような形で、色もそうだし、形状もそうだし、何か景観法との絡みも含めて、何かモデル的な建物にしていただけたらすごい説得力があるのではないかなというように、私なんかは思ってるんです。そのあたりのことをお願いします。

柏原会長 それでは、今の三つの話がありました、お願いします。

尾崎主幹 済みません、ちょっと答えれる部分から答えさせていただきたいと思えます。

まず一つ目の御質問でございます。31メートルと45メートル、どう違うかということですけども、吹田市では、千里ニュータウンのまちづくり指針というのが既に制定されております。この中で幹線道路沿道につきましては45メートルを容認してる部分がございます。今回のB地区につきましては、45メートルの区域になっております。そのことからA地区、B地区で高さの設定を変えております。

柏原会長 ほか。

寶田部長 引き続いて、市営住宅の建て替え用地の関係の御質問にお答え申し上げます。

現在、市営住宅の建て替え用地につきましては、府の住宅供給公社の用地でございますので、その取得に向けて調整をしているところでございます。今後、用地の価格等を決めまして、本年度の3月議会に議会上程をして、御承認いた

だくために、今、努力しているところでございます。

それで、先ほどありました高さと景観に配慮して、モデルとなるような市営住宅の建て替えをということでございます。我々もやはり景観だけではなくてニュータウンの再生のモデルとなるような建て替えにしたいというふうには思ってますけども、市営住宅、やはりその目標とする住宅の戸数もありますので、そういうこと全体を考えまして、できるだけ環境に配慮した施設となるように努力してまいりますので、御了解、よろしく願いいたします。

柏原会長 どうもありがとうございました。

一応これで審議はすべて終了いたしました。最後に事務局の方からごあいさつがございますので受けることといたします。よろしく願いいたします。

實田部長 本日は御審議、大変ありがとうございました。平成21年度につきましては、本日の都市計画審議会をもちまして最終になるかと考えております。また、当審議会の各委員におかれましては、平成22年3月31日が任期ということでございます。大変御尽力いただきまして、ありがとうございます。

当審議会は、本市のまちづくりの根幹であります用途地域等、また都市計画道路、公園等の施設、また、規制誘導事項等重要な事項につきまして、大局的な立場から御審議をいただきました。また、この中で貴重な御意見もいただきましたので、今後の本市のまちづくりに反映させていただきたいと考えております。今後とも、御支援、御指導を賜りますよう、よろしく願いいたします。どうもありがとうございました。

柏原会長 どうも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、議事進行に御協力いただきましてありがとうございました。本日は御苦労さまでございました。どうもありがとうございます。

(午後3時05分 閉会)