

平成21年度第1回吹田市都市計画審議会会議録

平成21年7月3日 午前10時00分

高層棟4階 特別会議室

(午前10時00分 開会)

西倉都市整備室参事 それでは定刻になりましたので、ただいまから、平成21年度(2009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。

それでは、開会に当たりまして、富田副市長からごあいさつを申し上げます。よろしくお願いいたします。

富田副市長 おはようございます。早朝より、お忙しい中お集まりいただきまして、本当にありがとうございます。

きょうお願いいたします案件は、吹田操車場の跡地のまちづくりの件でございます。これは私どもでは東部拠点というふうに申し上げておりますけれども、ここで本年4月27日付でございますけれども、土地区画整理法に基づく事業認可を受けまして、これから具体的に事業が始まってまいります。この間も起工式も行わせていただいたところでございます。

この当地でございますけれども、東海道の軸線上にあって、非常に利便性の高い土地ということでもございます。そういう意味で、北大阪の支点、あるいは関西の支点、それと基本的には吹田にとっての利便性のある町をつくってきたいというふうに思っております。そういう意味で、緑と水に包まれた健康・教育創生拠点というのを基本に考えております。吹田におけます高度医療機関や、先進的な環境性能を、これは先生方に御指導もいただいておりますけれども、エコロジカルな面と、メディカルな面を融合させた町としてつくってまいりたいというふうに考えておりまして、本日お願いいたします案件は、ほとんどがその関連案件でございますので、何とぞよろしくお願いいたしたいと存じます。

お手元に東部拠点に関します、環境に係る先導的都市環境形成計画というまちづくり計画と、ブルーの東部拠点のまちづくり計画というものがございしますが、これはさまざまな先生方の御意見をお聞きしながらまとめたものでございまして、それを集約化したものがきょうの案件として御提示申し上げておるところでございますので、何とぞよろしくお願いいたしたいと存じます。よろしくお願いいたします。

西倉都市整備室参事 ありがとうございます。

次に4月以降、委員の交代がございましたので、御紹介をさせていただきます

す。まず最初に6月3日付で市議会から推薦により就任していただきました市議会議員といたしまして、まず最初に由上委員でございます。

由上委員 由上でございます。よろしくお願いいたします。

西倉都市整備室参事 坂口委員でございます。

坂口委員 おはようございます。坂口でございます。よろしくお願いいたします。

西倉都市整備室参事 曾呂利委員でございます。

曾呂利委員 どうも、よろしくお願いいたします。

西倉都市整備室参事 山根委員でございます。

山根委員 山根です。よろしくお願いいたします。

西倉都市整備室参事 伊藤委員でございます。

伊藤委員 よろしく申し上げます。

西倉都市整備室参事 藤木委員でございます。

藤木委員 藤木です。よろしくお願いいたします。

西倉都市整備室参事 西川委員でございます。

西川委員 西川です。よろしくお願いいたします。

西倉都市整備室参事 有沢委員でございます。

有沢委員 有沢でございます。よろしくお願いいたします。

西倉都市整備室参事 川本委員でございますが、本日欠席とのことでございます。

続きまして、4月1日付で関係行政機関としまして、吹田警察署長の中淵委員でございますが、本日欠席とのことでございます。

引き続きまして、委員の皆様の御紹介をさせていただきます。

最初に柏原会長でございます。

柏原会長 柏原でございます。よろしくお願いいたします。

西倉都市整備室参事 榎谷職務代理者でございます。

榎谷職務代理者 榎谷でございます。よろしくお願いいたします。

西倉都市整備室参事 夜久委員でございます。

夜久委員 夜久でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

西倉都市整備室参事 藤本委員でございます。

藤本委員 藤本です。どうぞよろしくお願いいたします。

西倉都市整備室参事 鎌苅委員でございます。

鎌苅委員 鎌苅でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

西倉都市整備室参事 岡委員でございます。

岡委員 岡と申します。よろしくお願いいたします。

西倉都市整備室参事 三原委員でございます。

三原委員 三原です。よろしくお願いいたします。

西倉都市整備室参事 澤木委員と張委員は、本日欠席とのことでございます。

次に、事務局の紹介をさせていただきます。それでは事務局の職員を紹介させていただきます。

初めに副市長の富田でございます。

富田副市長 よろしくお申し上げます。

西倉都市整備室参事 都市創造総括監の大村でございます。

大村都市創造総括監 大村でございます。よろしくお願いいたします。

西倉都市整備室参事 都市整備部長の竇田でございます。

竇田都市整備部長 竇田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

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いいたします。

西倉都市整備室参事 都市整備室参事の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 都市整備室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 同じく主査の亀川でございます。

亀川都市整備室主査 亀川でございます。よろしくお願いいたします。

西倉都市整備室参事 同じく天野でございます。

天野都市整備室 天野です。よろしくお願いいたします。

西倉都市整備室参事 同じく沼田でございます。

沼田都市整備室 沼田です。よろしくお願いいたします。

西倉都市整備室参事 次に本日の議案に関連いたしまして、東部拠点整備室から出席させていただきます。理事で東部拠点整備室長事務取扱の中山でございます。

中山東部拠点整備室長 中山でございます。よろしくお願いいたします。

西倉都市整備室参事 総括参事の山本でございます。

山本都市整備部総括参事 山本です。よろしくお願いいたします。

西倉都市整備室参事 東部拠点整備室参事の野上でございます。

野上東部拠点整備室参事 野上でございます。よろしくお願いいたします。

西倉都市整備室参事 同じく参事の上野でございます。

上野東部拠点整備室参事 上野でございます。よろしくお願いいたします。

西倉都市整備室参事 同じく参事の笹川でございます。

笹川東部拠点整備室参事 笹川でございます。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。

それでは副市長から会長へ、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。

富田副市長 会長、どうぞよろしくお願いいたします。

西倉都市整備室参事 それでは、本日お配りしております資料の御確認をさせていた
だきたいと思います。

まず、本日の次第と審議会委員名簿でございます。次に参考資料1、参考資
料2、参考資料3でございます。そして冊子で、ブルーの東部拠点のまちづく
り計画と薄緑色の東部拠点環境まちづくり計画の2冊でございます。

続きまして、委員の皆様にお配りさせていただきました平成21年度（2009年
度）第1回吹田市都市計画審議会と書いております冊子と、報告1と報告2の
本件の案件の冊子でございます。

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 本日は委員の皆様におかれましては、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、誠に御苦労さまでございます。

本日の欠席委員は、先ほど御紹介ありましたように、澤木委員、川本委員、
中淵委員、張委員の4名でございます。委員の過半数の御出席をいただいでお
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1号、北部大阪都市計画用途地域の変更（大阪府決定）について、議案第2号、北部大阪都市計画高度地区の変更（吹田市決定）について、議案第3号、北部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更（吹田市決定）について、議案第4号、北部大阪都市計画地区計画の決定（吹田市決定）について、その他報告といたしまして、報告1、用途地域等都市計画見直し1次素案について。報告2、産業廃棄物処理施設に係る建築基準法第51条ただし書きの規定による基準についてでございます。皆様の慎重な御審議をよろしく願いますとともに、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、おられますでしょうか。

都市計画審議会事務局 3名おられます。

柏原会長 3名。それではおられますので、どうぞ入っていただけますか。

傍聴の方をお願いいたします。審議中は御静粛をお願いいたします。よろしくをお願いいたします。

これより議事に入ります。議案第1号、議案第2号、議案第3号並びに議案第4号の四つの案件は、東部拠点整備事業に関連しますので、一括で事務局の御説明をお願いいたします。よろしく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。よろしくをお願いいたします。

失礼ですが座らせていただいて、説明させていただきます。

まず初めに、資料をもう一度御確認させていただきます。本日の議案ページですが、議案下の隅に通し番号をつけましたので、通し番号で説明させていただきます。

議案書は議案第1号が1ページから9ページ、議案第2号が10ページから17ページ、議案第3号が18ページから26ページです。議案第4号が27ページから32ページです。最後の33ページには参考資料としまして、都市計画変更概要図をとじております。

それとお手元の方に本日置かせていただいております議案参考資料1、北部大阪都市計画用途地域の変更 都市計画法第17条に基づく縦覧意見書の要旨。議案参考資料2、北部大阪都市計画地区計画の決定 都市計画法第17条に基づく縦覧意見書の要旨と市の見解について。議案参考資料3、北部大阪都市計画

地区計画の決定 都市計画法第17条に基づく縦覧意見書全文でございます。

それでは、議案第1号、議案第2号、議案第3号、議案第4号の御説明でございますが、この4案件は東部拠点整備事業に関連する案件ですので、議案書に沿って一括で御説明をさせていただきます。前方のスクリーンの方にも表示いたしますので、合わせてごらんください。

それでは議案書1ページをごらんください。議案第1号、北部大阪都市計画用途地域の変更（大阪府決定）について、都市計画法第21条第2項において準用する都市計画法第18条第1項の規定に基づき、本市の意見を大阪府に回答するに当たり、本都市計画審議会の意見を伺いたく、諮問するものでございます。

では2ページの計画書をごらんいただきたいと思います。今回変更いたします内容は、都市計画用途地域の変更としまして、大阪府決定であります。北摂7市3町を含む北部大阪都市計画区域における変更後の内容をお示ししております。後ほど御説明いたしますが、吹田市に関連する変更内容につきましては、7ページに吹田市分の新旧対照表を入れております。

次に3ページでございます。変更理由といたしましては、土地区画整理事業が実施されている吹田操車場跡地地区について、大阪府都市計画区域マスタープランに基づき、都市拠点としての必要な都市機能の導入や、適正な土地利用の誘導を図るため、本案のとおり用途地域の変更を行うものでございます。

次に4ページでございます。ここでは位置図といたしまして、吹田市におけます用途地域の変更箇所のおおむねの位置をお示しさせていただいております。

5ページでございます。ここでは計画図といたしまして、変更後の用途地域図をお示ししております。

本日の資料の5ページ、6ページ、33ページについて、縮尺が入っておりません。申しわけございませんでした。縮尺はそれぞれ約7,000分の1となっております。

変更箇所の位置、及び区域を6ページに新旧対照図としてあらわしておりますが、高度地区の変更、防火地域及び準防火地域の変更が、用途地域と密接に関係しておりますので、後ほど御説明させていただきます。

次に参考資料といたしまして、7ページをごらんください。ここに新旧対照表として、吹田市域分の用途地域の変更内容をお示ししております。

変更箇所は、表の上から3段目第二種中高層住居専用地域、その下の第一種住居地域、続いて第二種住居地域、2段飛びまして商業地域、続いて準工業地域、工業地域に変更がございます。そのうち第二種中高層住居専用地域、第二種住居地域、工業地域につきましては、面積は小数点1けたを四捨五入しているため、数値の変更はございません。

第一種住居地域は、約349ヘクタールから356ヘクタールへ、約7ヘクタールの増加、商業地域は、約30ヘクタールから約38ヘクタールへ、約8ヘクタールの増加、準工業地域は約200ヘクタールから約185ヘクタールへ、約15ヘクタール減少するそれぞれの変更でございます。

それでは議案書10ページをごらんください。議案第2号、北部大阪都市計画高度地区の変更（吹田市決定）について、次のとおり本審議会に諮問するものでございます。

11ページ及び12ページの計画書では、変更後の内容をお示ししております。

次に13ページをお願いいたします。変更理由といたしましては、用途地域の変更に伴い、良好な市街地の形成を図るため、境界線の見直しを行い、本案のとおり高度地区を変更するものでございます。

15ページでは計画図といたしまして、変更後の高度地区をお示ししております。

次に、参考資料といたしまして、16ページをごらんください。ここでは新旧対照図としまして、灰色の区域が追加する区域、黒色の区域が削除する区域をあらわしております。

17ページでは新旧対照表といたしまして、第二種高度地区上段で変更後の面積約1743.8ヘクタール、下段の括弧内が変更前の面積、約1743.8ヘクタールとお示ししております。面積は小数点二けたを四捨五入していますため、数値の変更はございません。

それでは議案書18ページをごらんください。議案第3号、北部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更（吹田市決定）について、次のとおり本審議会に諮問するものでございます。

19ページの計画書では、変更後の内容をお示ししております。

次に、20ページをお願いいたします。変更理由といたしまして、用途地域の

変更に伴い、都市の不燃化を促進するため、本案のとおり防火地域及び準防火地域を変更するものでございます。

22ページ、23ページでは計画図といたしまして、変更後の防火地域及び準防火地域をお示ししております。

次に、参考資料といたしまして、24ページをごらんください。ここでは新旧対照図といたしまして、黒色の区域が防火地域を追加する区域でございます。

25ページでは、同じく黒色の区域が防火地域を追加する区域で、横線の区域が準防火地域を追加する区域でございます。

26ページでは、新旧対照表としまして、防火地域は上段で変更後の面積、約121.0ヘクタール、下段の括弧内が変更前の面積、約113.0ヘクタール、準防火地域は上段で変更後の面積、約317.7ヘクタール、下段の括弧内が変更前の面積、約317.3ヘクタールとしております。

議案書最後の33ページの都市計画変更概要図をごらんください。今回変更しようとする区域でございますが、現在、当該地は準工業地域、建ぺい率60%、容積率200%に指定しております。スクリーンの方もごらんください。同じものですが、色が点滅する部分もありますので、よろしく願いいたします。

変更案では、吹田東部拠点土地区画整理事業でゾーニングをしております緑のふれあい交流創生ゾーン、資料の方ではB、Cの区域について、第一種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%に変更する箇所でございます。このうちBの区域につきましては、合わせて準防火地域を指定してまいります。また、医療健康及び教育文化創生ゾーン、資料ではEの区域につきましては、商業地域、建ぺい率80%、容積率600%とし、合わせて防火地域を指定してまいります。

用途地域の変更に伴いまして、図面にお示ししておりますA、D、F、G、H、Iの各区域は、用途地域境界線の整理に伴いまして、若干の変更を行うものでございます。

以上が都市計画変更の概要でございます。

続きまして議案書27ページをごらんください。議案第4号、北部大阪都市計画地区計画の決定（吹田市決定）について、次のとおり本審議会に諮問するものでございます。

28ページをごらんください。名称としまして、吹田東部拠点地区地区計画、

位置は吹田市芝田町及び天道町地内、面積は約14.8ヘクタール、区域は前方のスクリーンで赤色の線で囲った区域でございます。

地区計画の目標としましては、東部拠点のまちづくり計画に基づき、緑と水に包まれた健康・教育創生拠点の創出に向け、医療・健康機能及び教育・文化機能を中核とした、多様な都市機能の集積を図るとともに、環境世界都市すいたのリーディングモデルを実現するにふさわしい機能の誘導を図ります。

土地利用の方針としまして、1、医療健康及び教育文化創生ゾーンは、中核機能となる医療・健康、教育・文化機能をはじめ、多様な機能の導入を図るとともに、周辺市街地に配慮しながら、健全な都市活動の促進を図ります。緑のふれあい交流創生ゾーンは、緑豊かな交流空間として、快適な居住環境を誘導するとともに、健全な都市活動の促進を図ります。

これらの区分につきましては、前方のスクリーンで示しております黄色の区域が医療健康及び教育文化創生ゾーン、緑の区域が緑のふれあい交流創生ゾーンとしております。

29ページをごらんください。地区施設の整備の方針は、地区を束ねる仕掛けといたしまして、緑や水辺空間、公共空間等により、まちの連続性を確保し、一体感のある空間形成を図ります。幹線道路や区画道路沿いにおいては、ゆとりある歩行者空間の創出や緑化を図ります。建築物の整備の方針としまして、「東部拠点のまちづくり計画」などを踏まえ、用途の制限や壁面の位置の制限など、当地区に適した建築物などの規制・誘導を図ります。また、緑化の推進や脱温暖化など、環境先進性にすぐれた建築物などの誘導を図ります。

次に30ページでございます。理由といたしまして、吹田操車場跡地周辺については、JR東海道線の岸辺駅を中心とし、適切な都市基盤の整備や都市機能の導入、土地利用を図るため、土地区画整理事業の実施等と合わせ、本案のとおり地区計画を決定するものでございます。

32ページでは、計画図といたしまして、吹田東部拠点地区の区域及び地区の区分をお示ししております。

以上が、議案第4号、北部大阪都市計画地区計画の決定の説明でございます。

それでは戻りまして、議案書の8ページをごらんください。用途地域の変更につきまして、平成21年3月27日に、大阪府都市計画公聴会が開催され、7名

の公述がございました。

公述の概要といたしまして、数点の要約を紹介させていただきます。医療健康創生ゾーンにおける企業呼び込み方式の開発のための用途地域の変更は反対。市民の憩いの公園や南海・東南海地震に備えて防災施設を兼ね備え、避難場所が確保できるような公園を要望。跡地全体を森林公園とするため、第一種住居地域に変更を要望。高層ビルによる日照の問題、市の財政負担面から用途地域の変更に対抗されるといった項目でありまして、これらの意見に対する大阪府の考え方としまして、本地区における用途地域の変更は、都市計画区域マスタープランに合致するとともに、両市の吹田操車場跡地における基本構想等や、土地区画整理事業によるまちづくりを実現するために行うものであり、また江坂駅前などの拠点性のある他の駅前の用途地域の指定状況から判断して、妥当であると考えます。さらに両市では、吹田操車場跡地で地区計画を定め、吹田市域では街区公園と連携して緑化の推進や脱温暖化など、環境先進性にすぐれた建築物などの誘導を図ることとしています。この考え方が示されております。

次に、本日お配りしました議案参考資料1をごらんください。

平成21年6月8日から6月22日まで、都市計画法第17条の縦覧を行ったところ、106通の意見が大阪府へ提出されております。

意見の要旨といたしましては、用途地域は行政が勝手に変更し、住民の意思に反した計画になるのではないかとといった御意見。また、超高層ビルによる日照、電波、風害、ヒートアイランド現象などへの影響に対する御意見。超高層ビルが周囲の景観を台なしにし、吹田市景観条例に合致しないという御意見。超高層ビルの地震による被災を心配される御意見。遺跡の保存から第一種住居地域への変更を求める御意見。拠点施設誘致の反対への御意見。公園などの公共施設を求める御意見。開発による財政負担に対して反対の御意見。広報等による周知が不十分という御意見。公聴会のあり方に対する御意見などがございました。

これに対する考え方といたしまして、都市計画は公聴会や縦覧などの手続の中で、市民の意見をお聞きし、なおかつ市民の意見募集を行い、策定された上位計画に基づくもので、市民の意見を反映させたものであると考えます。日照、電波、ビル風害など、また景観面や建築物の耐震性につきましては、吹田市の

条例等に基づき、建築物等に対する規制・誘導を図るとともに、今後事業コンペにより詳細な評価基準を提示し、対応してまいります。埋蔵文化財につきましても、既に試掘・確認調査を行い、その結果をもとに府・市教育委員会と協議を行った上で事業に着手しておりますが、今後、区画整理事業の実施や、建築物の建築の際にも十分配慮を行っていくものです。拠点施設につきましては、医療・健康機能、教育・文化機能とともに、これらを支える機能としての商業・業務機能、交流機能、居住機能などの導入を目指すこととし、公園などの公共施設整備につきましては、緑のふれあい交流創生ゾーンを設け、市民が緑の中で自然と触れ合い交流し、健康づくりや環境学習ができるような施設の立地を目指すとともに、緑の遊歩道を配置することとしています。また、土地区画整理事業は、保留地処分金により実施し、処分に伴うリスクについては保留地処分収入により対応することとしています。市民フォーラムは市民が事務局となり、広く市民が参画できるものとして開催されています。また、環境影響評価の縦覧などのお知らせも含め「市報すいた」などにより、限られた紙面の中でできる限りの工夫を行い、掲載しております。

以上の考え方から、市としましても、今回の用途地域の変更案に対しまして、大阪府へ異議なしで回答したいと考えております。

次に、議案参考資料2、北部大阪都市計画地区計画の決定 都市計画法第17条に基づく縦覧意見書の要旨と市の見解の概要をごらんください。

平成21年6月8日から6月22日まで、都市計画法第17条の縦覧を行ったところ、104通の意見書が市へ提出されております。

意見の要旨といたしましては、市のまちづくり計画は操車場跡地の歴史などのは無縁の委員で構成された組織で決定され、周辺環境を無視した計画であり、それを保障する地区計画案は変更すべき。市民意見を十分に取り入れるべきという御意見ですが、このことに対する市の見解としましては、東部拠点のまちづくり計画は、市議会を初め、市民だれでもが参加できる東部拠点のまちづくり市民フォーラムでの意見を尊重して策定しました。また、吹田操車場跡地のまちづくりアイデアをコンペ形式で募り、その結果を反映した結果としています。

次の御意見としましては、今回の地区計画の決定は商業地域、容積率の変更

と合わせて、大型建築物開発によるまちづくりを保障するためのもので認められない。市民の憩いの森や運動公園、防災公園の整備、コミュニティセンターや図書館、遺跡・鉄道資料を保存活用する資料館を実現するための地区計画とすべきという御意見でございます。

これに対する市の見解としまして、今回定めようとする地区計画は、緑と水に包まれた健康・教育創生拠点の創出を目指す東部拠点のまちづくり計画の趣旨に基づき、21世紀にふさわしいまちづくりを進めるためのものでございます。医療健康及び教育文化創生ゾーンにおいては、周辺市街地にも配慮しながら土地の高度利用を促進し、駅前のシンボリックなゾーンにふさわしい景観の形成を図ることとしています。本地区計画により立地する施設の具体化を図るものではありません。東部拠点のまちづくり計画では、公園・緑地面積を6%以上、緑被率30%以上を確保するよう誘導するとともに、土地区画整理事業による公園・緑地の整備、また地区を貫く緑の遊歩道が整備されます。緑のふれあい交流創生ゾーン()では、市民が緑の中で楽しみながら、自然との触れ合い、交流し、健康づくりや環境学習ができるような機能・施設の立地を目指しています。また、吹田操車場の跡地であるという歴史を踏まえ、鉄道歴史資料館などの施設を検討します。

次の御意見としまして、資料の裏面の2ページ目でございます。超高層ビルの立地による排気ガス、CO₂の増大、ヒートアイランドやビル風による環境破壊、地震災害などを考え反対される御意見でございます。

これに対する市の見解としまして、建築物等の整備の方針において、吹田市東部拠点地区先導的環境形成計画を踏まえ、緑化の推進や環境先進性にすぐれた建築物等の誘導を図ることとしています。また、東部拠点のまちづくり計画では、導入する機能の如何にかかわらず、都市のあらゆる場面において、CO₂排出量の削減、大気汚染防止、ヒートアイランド対策等への配慮を図る取り組みを行うこととしています。また、防災面においても、周辺地域を含めた防災拠点として貢献するまちづくりを目指します。

次に、高層ビル、大型商業施設のためのインフラ整備に社会保障や福祉のための予算を切り詰めて税金を費やすことに反対される御意見と、地域の分断を懸念される御意見ですが、これに対する市の意見としましては、本事業は、土

地区画整理事業により必要な道路・公園等の基盤整備を行っており、その事業費は保留地の売却により賄うものです。東海道線の南北の通行につきましては、鉄道運輸機構がJR 岸辺駅の橋上化と合わせ、自由通路を整備するものでございます。

次に、岸部南地域には既に商業施設があり、さらに商業施設をつくることへの地域の商店の経営上からも問題視される御意見でございます。

これに対する市の見解としましては、医療健康及び教育文化創生ゾーンにおいて導入を目指す中核機能は、医療・健康機能、教育・文化機能としています。商業機能につきましては、JR 吹田駅前、千里丘駅前等に広がる既存商業施設との補完を図りつつ、日常利便施設等の整備を想定しており、いわゆる大型商業施設を誘致する考えはありません。

以上が、地区計画案に対する意見書の要旨と市の見解でございます。

議案参考資料3 としまして、104通の意見書の全文についてお示しさせていただきます。

以上が、議案第1号から第4号まで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1号から第4号までにつきましては、一括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。どうぞ。

A 委員 ちょっと意見ですけど、きょうこのような重要なことを、前もって僕らに配付していただけなかったかどうかですわ。きょう初めて僕らこれを見るわけです。今まで長年、吹田の操車場の跡地の問題を議論してまいったところには一切こういうものが出てきていないんですよ。急にこういうものを出してこれたって私らは迷うんですよ、正直言うて。その辺はなぜきょうになったかを教えてください。

柏原会長 ではお願いします。どうぞ。

尾崎都市整備室主幹 都市計画法17条の縦覧を6月22日まで行っておりまして、本日このような形でお示しさせていただいたところでございます。

A 委員 それはわかるけど、僕は吹田の操車場の跡地の特別委員会の委員を15年もやってるねん。こういう話は一つも聞いたことないねや。もっとこういうものを

参考資料として出してくれば、吹操の跡地問題で議論できたはずや。あんたのところでも大事に大事に保管しとって、これは何の意味もあらへんやないか。きょう初めて見てびっくりするがな。もっと簡単な資料でも出しといてくれたら、もっと議論がよかったと思うけどな。その辺はなぜきょうになって初めて出てくるのか不思議でかなわんねんけど、そのことを教えてくれ。

柏原会長 どうぞ。

大村都市創造総括監 ただいまA委員の御指摘でございますが、この議案書については6月26日に配付をさせていただきまして、御説明を申し上げております。この内容につきましては、これまでの特別委員会、それから前回の都市計画審議会でも一応、案として御報告をさせていただいた経過がございます。

柏原会長 今おっしゃってるのは、この参考資料の方の議案参考資料でしょう。

A委員 そうです。

柏原会長 この議案書じゃなくて、それを早く知りたかったということをおっしゃっているとします。どうぞ。

大村都市創造総括監 これにつきましては、6月22日までが縦覧の期間でございます。その意見をまとめまして、それから意見の集約と、それからそれに対する回答ということで、ちょっと日にちを要しまして、本日の配付になって申しわけございません。

A委員 僕が聞いているのは、僕は吹田の操車場の跡地の特別委員会の委員を15年もやってるねや。おれ希望してやってるわけやないねん、みんながやってくれと言いうさかいやってるんや。そこで一つもこういうものが出てきてないねや。きょう閲覧しとったいうて、そんなもの聞いておらへんがなおれらは、正直言っ。このくらいの資料やったら配れるやろうがな。出し惜しみせんといってくれよ、きょう来てびっくりするような話やな、これ。まあ終わったことやからええけどな、今後こういうことがないようにしてほしいわ。

柏原会長 どうぞ。

杉本都市整備部次長 まことに申しわけありません。今回配らせていただきました資料につきましては、都市計画決定をするに当たりまして、2週間の縦覧をかけまして、市民の皆様のお意見をいただくという一つの手続で、それまで特別委員会、あるいはいろんなところで集約した部分を、都市計画決定の案として市

民の皆様には縦覧をさせていただいて、その意見を6月の4日から22日まで一般縦覧にかけまして、それを集約したものが本日参考資料として整理をさせていただいて、お配りをさせていただいたものでございます。

A委員 これ以上言わんけどね、こんなもの今ごろ急に出されたんじゃないわ。

柏原会長 どうぞ。

大村都市創造総括監 大変申しわけございません。今後はできるだけ早い時期に提出するようにいたします。

B委員 委員のBです。

弁護とかそういうわけではないんですけども、市の広報で、ちょっといつの分が覚えてませんけども、そういう縦覧というのが出てたと思うんですね。その辺で、どこまで気がつくかと言ったらそれまでですけども、広報は全世界帯に配布されてますから、やっぱりそういうところを注意して見る必要があるんじゃないかなというふうに思います。

柏原会長 今の御意見でしょうか。何か御質問。

C委員 二つのことに対する意見です。

柏原会長 意見ですね。ありがとうございます。それじゃあ何かほかに、今の件は非常に重要なことありますので、今後注意していただいとすることで、よろしく願いいたします。

それじゃあほかに何か御意見ございませんでしょうか。どうぞ。

C委員 用途地域の変更の件なんですけど、大阪府にも3月27日に公述人の意見が出されまして、資料では8、9ページに出てるんですけども、その中で、江坂地域での拠点性のある、この駅前の用途地域の指定状況から判断して、大阪府は妥当だというふうに言っておるんですね。ところが33ページを見ますと、この南側の岸辺駅前については、近隣商業地域なんですね。これは容積率400%、建ぺい率が80%ですがね、になってるんですね。ここは江坂と同じような拠点性があるというふうに大阪府は見てるわけですけども、これはそういう規定はどういう理由でされたのか、これは恐らく我々としては、私の意見としては岸辺駅前ですから、南側の近隣商業地域と同じぐらいでいいんじゃないかと、こういうふうに思うんですけども、これをこういうふうに江坂駅前と同じだというふうに規定づけられた内容ですね、なぜそういうふうになったのか

が1点。

それから9ページの大阪府の見解の中で、平均容積率が跡地全体で、平均容積率が約300%と、こういうふうに言われてるわけです。その中には、摂津市の防災機能を有する都市計画公園、これも入ってるわけですね。吹田市域では、いわゆる今、都市計画をされるような内容、それから用途地域を決定する内容では何パーセントになるのか、そういうのを計算されているのかどうか。その2点、まずお聞きしたいと思います。

柏原会長 じゃあよろしく願いいたします。どうぞ。

尾崎都市整備室主幹 先ほどの御指摘でございますが、まず今回お諮りさせていただいているのは、東部拠点区画整理に合わせた用途地域の変更をお願いしてあるものでございますが、これとまた別で、市内の全域の見直しを現在作業中でございます。本日この後、それについても報告案件ということで、報告させていただきたいと思っておりますが、岸辺駅の南側につきましても用途地域の見直しについては検討しておるところでございます。

それと2点目でございますが、容積率の平均ということでございますが、申しわけございません、これについては今のところは計算はしておりません、申しわけございません。

柏原会長 よろしいでしょう、今ので。

C委員 答弁がもう一つ。

柏原会長 何か今まだ補足されますか。どうぞ。ちょっと補足あります。

尾崎都市整備室主幹 済みません、先ほどの答弁ですが、吹田市内のみで計算したところ、445%となります。

C委員 445。

尾崎都市整備室主幹 はい、申しわけございません。

柏原会長 じゃあ今の二つの点についてはよろしいでしょうか。どうぞ。

C委員 もうひとつ答弁が明確じゃないです。なぜ江坂駅と同じような拠点性があるというふうに位置づけられたのか、その辺をもう少し明確にしないと、商業地域に指定する根拠が、市民が納得できない、こういうふうに思いますけれども、その辺はどうですか。

柏原会長 どうぞ。

尾崎都市整備室主幹 本地域につきましては、吹田市都市計画マスタープランにおいても、東海道の軸ということで位置づけしております。そのほかには、新御堂なども大きな軸としてとらえておりまして、東海道線という大変大きな地区の中の存在でございます。それに加えて、道路関係につきましても、ここは結節点となっております状況でございます。なおかつ、今回区画整理で、基盤整備をさらにするというので、容積率600というのは妥当なところではないかと考えておるところでございます。よろしくお願いいたします。

柏原会長 どうぞ。

C委員 道路の結節点というふうに言うておりますけど、これ道路、そんな結節点ないですよ。これからの都市計画道路は、南千里岸部線とか、山田佐井寺線、天道岸部線ということで計画を打ってますけども、江坂とは随分様子が違いますね。これは豊中岸部線というのは地下へ潜ってますから、何もここを通過してないですね。結節点と言えますか、これは。

柏原会長 どうぞ。

尾崎都市整備室主幹 先ほどの件ですけれども、今回の道路の関係の結節ということでございますが、大阪高槻京都線、それと十三高槻線、それに加えて豊中岸部線というところの結節ということでとらえております。

柏原会長 どうぞ。

C委員 これは吹田操車場、旧吹田操車場跡地のあれですけども、操車場で南北分断されてるんですよ、何も道路は結節してないですよ。分断されて、道路は地下を潜ってるんですよ。ですから確かにこの豊中岸部線は将来的に十三高槻線と、それから大京線ですね、大阪京都高槻線に結びつくわけですけれども、いわゆる今この計画を審議をされてるところについては、何もそれは確かに地下ですから、上は上ですけども、地下は走ってますけども結節点ではないというふうに言えるんじゃないですか。その辺はどういうふうに理解したらええんですかね。

柏原会長 どうぞ。

上野東部拠点整備室参事 東部拠点整備室の上野でございます。

吹田操車場跡地につきましては、本市の都市計画マスタープランにありまして、上位計画の中で、操車場でありましたときに、今後の土地利用の動向を

見ながら良好なまちづくりをしていくというような位置づけが書かれております。その中で本市の特別委員会でありましたり、議会、市民の皆様の御意見を聞きながら、東部拠点のまちづくりを都市拠点として、まちづくりをしていくんだという方向を示していくことによりまして、江坂でありますとか、JR、阪急、吹田の都市の拠点と同等の整備をしていきたいということで、それまで南側に大阪学院大学がありました岸辺駅の駅前として南側には近隣商業地域が張りついておりましたが、新たに北側につくります町につきましては、都市の拠点として商業系で位置づけをしていきたいというようなことで、まちづくり計画等をお示ししておるところかなと考えております。

交通の結節につきましては、南北、南側に、今、駅前広場がございますが、新たに北側にも駅前広場を設けることによりまして、バスの発着でありますとか、そういうものを含めた交通の結節というものができてくるのではないかと、そういうものを考える中で、都市の拠点として位置づけて商業系ということで、お願いしたいと考えておるところでございます。

柏原会長 どうぞ。

C委員 きょう配られた、議案参考資料2の中で、いわゆる都市計画法に基づく縦覧意見書、要旨が出てますね。それから市の見解も出されてますね。その1ページ目の2段目のところに、医療健康及び教育創生ゾーンにおいては、周辺市街地にも配慮しながら土地の高度利用を促進し、駅前のシンボリックなゾーンにふさわしい景観の形成を図ることとしています。本地区計画により、立地する施設の具体化を図るものではありません。ということで書いてますけれども、もう既に東部拠点のまちづくり計画、この青い冊子が配られていますけれども、こういう計画に基づいて、高度利用を促進すると、こういうことから恐らく商業地域に指定されたんじゃないですか。医療健康及び教育創生ゾーンやったら別に、近隣商業地域の指定でも十分その役割が果たせるんじゃないかというふうに思うんですけども、市の見解はどういうふうになってるのか、この市の見解と合わせて、ちょっとその辺りを説明していただけないか。

柏原会長 どうぞ。

尾崎都市整備室主幹 ただいまの御指摘でございますが、商業地域にしている理由としまして、江坂などの、大きな拠点については商業地域ということの認識をし

ております。また今回、先ほど計画の中で、計画があるために、そのために商業にしたのではないかということでございますが、拠点ということの位置づけを行っているものでありまして、ものを誘導するために要するに、用途地域を変えているものではございません。よろしくお願いいたします。

柏原会長 どうぞ。

Ｃ委員 それでしたら、高度利用を促進するというのは、これはどういうあれですか。それが1番最後に市の見解として、大型商業施設を誘致する考えはないと、こういうことですからね、商業地域にする必要がないんじゃないか、こういうふうに思われるんですけども、整合性がないと思うんですけど、どうですか。

柏原会長 どうぞ。

大村都市創造総括監 委員の御指摘でございますけれども、先ほど御答弁申し上げましたように、この地域を吹田、それから千里丘の商業地域がございますので、それとその部分につきまして、ここに商業地域を持っていくということではございません。ただ、用途として、そういう方向の中で、本地域につきましては都市拠点という位置づけの中で、貴重な都市空間を有効に活用するということから、今後医療健康創生拠点として、整備をしていきたいということから、このような容積になったものでございます。

柏原会長 よろしいでしょうか。

Ｃ委員 会長最後ですけれども、それでしたらこの商業地域で指定されて、どれぐらいの高さを建てる、建つ内容なんですかね、この商業地域で、この地域で。想定としてはどれぐらいの高さの建物ということになってるんですか、高度利用ということになりますとね。

柏原会長 どうぞ。

尾崎都市整備室主幹 高さの規制につきましては、都市計画法の中では定めはございません。ただ、建築基準法などでは、斜線制限であるとか日影規制などがかけておりまして、そういう意味では高さの制限はあるというふうに考えております。ただ、はっきり幾らということの認識はございません。

Ｃ委員 具体的には出せないんですか、その辺をちょっとお聞きしたいんですけど。

柏原会長 どうぞ。出してないんですね。よろしく。どうぞ。

大村都市創造総括監 具体的には今後事業コンペ等々ありまして、その中でその提案

を見ながら検討していくということで、今何メートルまでということは具体的に申し上げることはできないと思います。

柏原会長 どうぞ。

C委員 質問を終わろうと思ったんですが、もう一つ合点がいきません。高度利用で具体的に今後計画によって、それでまたシンボリックなゾーンというふうになりますと、メロード吹田のような、ああいう高い建物の建て方というの也能るわけですね。そういう建物を建てられる、そういう計画になるんですか、これ、もし商業地域で用途地域を認めたら。

柏原会長 どうぞ。

大村都市創造総括監 用途が容積が600%ということになりますと、例えば敷地いっぱいいっぱい使って高さを押さえるのか、それとも敷地の建ぺい率を、例えば40とか50%に狭めて周辺を緑にして、高さの方でその容積を持っていくのかという検討等もございませう。こういうことも含めて、今、検討しているところでもございまして、今おっしゃるようにメロードぐらいの高さが建つということは、600なら建つということもございませう。

柏原会長 よろしいでしょうか。

C委員 いいです。

柏原会長 それではほかに御意見はございませうでしょうか。どうぞ。

D委員 前、吹操の方で起工式があつて、摂津とか吹田の関係者がたくさん来られてましたけれども、要はこれまちづくり、摂津市と一体として考えていかなければならない中で、この参考資料なんかで摂津市の方の資料というか、このあれが何も無いんですよ。豊中岸部線より東側というのか、京都側の方のこういった計画を考える場合、摂津市との連続性というか、その辺を踏まえた中で議論しないと、ここにベルリンの壁をつくるわけじゃないでしょう。そうすると、摂津市側はどないなつとるねやということがすごい気になるんだけど、そういう資料ってないんでしょうか。

柏原会長 それではお願いします。

尾崎都市整備室主幹 摂津市の用途地域を入れたものがございませうので、今スクリーンでござんたいただきたいと思ひませう。

柏原会長 説明してただけませうか。

尾崎都市整備室主幹 ちょっと済みません、前へ行かせてもらいます。申しわけございません、ここが市の境界でございます。今回お願いしてるのは、操車場跡地ということで、吹田市と摂津市を含めたものでございます。今回吹田については、商業地域、それから第一種住居地域ということでございます。また隣の用途地域はどうなのかということでございますが、摂津市の方においては、第一種住居地域、それと第二種中高層住居専用地域を少しということでお諮りしているものでございます。

柏原会長 どうぞ。

D委員 ということはもう二つだけということですか。例えば準工とかそういう近商とかはないと。

尾崎都市整備室主幹 摂津もその二つだけです。

D委員 二つだけですか。

尾崎都市整備室主幹 はい、合計四つになります。

D委員 割とじゃあ分断されるという感じですね。

尾崎都市整備室主幹 そうですね。

D委員 わかりました、結構です。

柏原会長 今の点、よろしいですか、今の御質問。

D委員 いやだから、言うたら準工があってすぐ摂津側は第一種住居地域ということで、かなり温度差、温度差という言葉が合ってるかどうかわかりませんが、そんな感じのあれですね。今の摂津と吹田と、ということであれば。何となく一体化にならないような感じに受け取れるんですけど。

柏原会長 どうぞ。

上野東部拠点整備室参事 東部拠点の上野でございます。

吹田操車場跡地のまちづくりにつきましては、摂津市さんとともに計画づくりをしておりまして、私どもの商業業務ゾーンにしようとしておるところの東側は、上側ですね、につきましては、摂津市さんは都市型居住ゾーンということで、主には住宅系を見込まれております。その分につきましては、ちょうど市域界に正雀川がございます。その部分を市域界としまして、摂津市さん側につきましては、住宅系を建てていきたいと。それでその少し東側、千里丘駅側になりますと、摂津市さんは防災機能を備えた公園ということで、第二種中

高層の用途地域を計画されております。私どもの今までお示しさせてもらって
おりましたまちづくりの絵に沿った形で、摂津市さんを二つの用途に、準工業
地域から変更を予定されているということでございます。

柏原会長 よろしいですか。

D委員 はい。

柏原会長 それじゃあほかに御質問、御意見どうぞ。

E委員 簡単な質問ですが、まず言葉の説明をお願いしたいんですが、都市計画地区
計画決定を打った28ページの土地利用の方針ですね。この下の方の2、緑のふ
れあい交流創生ゾーンのこの説明で、快適な居住環境を誘導するとあるんで
すけども、この快適な居住環境を誘導するというのは具体的にどういうことを
しようとされてるんか、教えてほしいんですけど。

柏原会長 おわかりになりました、28ページの下の方の2行目ですけども。どうぞ。

尾崎都市整備室主幹 緑のふれあい交流創生ゾーンの快適な居住環境のところござ
います。この意味としましては、緑豊かなゾーンをつくることによって、快
適な居住空間が生まれるということをお示ししているものでございます。

柏原会長 どうぞ。

E委員 つまりそこに目の前に庭やないけども、きれいな緑地帯が広がったり、そう
いうイメージがあるということですか。

地区計画こういうことで利用しましょうということが進むんですけども、そ
れに合わせてこれね、都市計画のゾーニングをやってるわけですけども、高度
成長期だったら恐らくゾーニングを決めてやれば、経済の新陳代謝は早いです
から、そのゾーニングに合わせた土地利用が促進されていっただろうと、僕は
思うんです、今までそうでしたし。ただ、これから日本というのは人口も減っ
てきますし、まあ吹田がどうなるか僕はわかりませんが、人口は減ってい
くし、それほど過去のような経済成長は求められないだろうと思うんですね。
そうすると、そのゾーニングをしました。そのゾーニングに合致したような土
地利用が自然と進むという期待というのは、なかなかできないだろうと思うん
です。現実に今おっしゃられたように、快適な居住空間が形成されると書いて
あるんですけども、現実には旧の市街地と、この新しくゾーニングされたところ
の間にはJR西日本の土地があって、そこには倉庫なんかもう、老朽化

した倉庫がずっと以前からあるわけですね。それでゾーニング変えてやれば、そういったものがいずれ過去であれば、経済の新陳代謝が早いころであればそういうものが撤去されて、新しい町並みにふさわしいものが、土地利用にふさわしいものができてくるとは思いますけど、今後は幾らゾーニングいじっても、あの倉庫置き場というんですかね、そのJR西日本の土地の上にある倉庫だとか、下請会社だとかがなかなか移転するとは思えない、経済成長が悪い中では。そうすると、目の前に確かに地区計画を打って、あるいはゾーニングを変えて地区計画を打って、住んでおられる方の居住環境をよくしようという思いでやられても、その間にそういう老朽化した倉庫なり、窮した土地がずっと残っていると、生きませんわね、結果的には。その辺はどう理解されてるんですか。

上野東部拠点整備室参事 東部拠点整備室の上野でございます。

今、委員御指摘のJR吹田駅に近いところ、あの絵でいきますと左側の細くなっているところかなと思います。その部分につきましては、幅が、地区区画整理の区域でもあるんですが、10メートル取れるか取れないかの幅になっております。事業の内容におきまして、生活道路のようなものもなかなか配置するのが難しいような幅しか残っておらんと。これは吹田操車場の跡地、貨物駅ができました残りの部分ということで、いたし方なくそういう形状になっておるんですが、そこにつきましては、今度事業でゾーニングはしておりますが、区画整理上、緑地ということで、できるだけ大きな木のみを植えてしまうということではなしに、緑を植えることによって、良好な住環境を整備していきたいというふうに考えております。なかなか土地利用がしにくい状況の幅しか取れておらないというのが現状になっているところでございます。

柏原会長 どうぞ。

E委員 ちょっと違うんですよね。議事録に物すごい書きにくいかもしれませんがね、ここで言いますね、ここをゾーニングして、地区計画で変えましょうと言ってるわけです。それでこの向こう側に既存の住宅が建ってるわけです、府営住宅とか。それでその間にJRの土地があって、倉庫群が並んでる。ここを幾らいじったところで、ここに住んでる人からここは見えない。そうすると、ここを快適な居住空間になるようにいじりますと言っても、ここの人から見えないんですよ。JRの土地があってそこに建ってるんですから、物が。

これは意見ですけど、もう答弁いきりませんけれども、その現状をもうちょっと見つめて、自分たちで頭でこれはどう解決できるんか考えてから物を書いてほしいなと僕は思いますね。なかなかそのおっしゃっておられて、ここに住んでる人がこれ見たら怒りますよ、うちらどうしてくれるんと、見えもせんもんを。それで快適な居住空間を与えたやろうと言われたら、ちょっと待ってくれと必ず言いますよ。物書くときはもうちょっと配慮していただきたいなと思います。

以上で意見として述べて終わっておきます。

柏原会長 ありがとうございます。

それでは、ほかに何か御意見。どうぞ。

E 委員 ちょっと3ページの最初に、第1号の関係で、理由のところでは土地区画整理事業が実施されているということで、大阪府決定の用途地域の変更のものですけれども、これは確認なんですけれども、今回の区画整理事業と、ここでも区画整理事業何回も出てきますけれども、区画整理事業と、今度の東部拠点開発との違いはということなんですか、決定的な違いというのはあるのか。区画整理事業の一つなのか、都市計画法上ね。

柏原会長 どうぞ。

中山東部拠点整備室長 東部拠点整備室の中山でございます。

区画整理事業と東部拠点のまちづくりとは、どういうことかということでございますけれども、吹田の操車場の跡地につきまして、まちづくりをやっていくという中で、その事業所として土地区画整理事業という事業所を使って、町の基盤整備をやっていくというのが区画整理事業でございます。東部拠点のまちづくりというのは、そのできあがる町をどのような町にしていくかということで、東部拠点整備事業という形で、本日お手元に配付しております東部拠点のまちづくり計画、これらを策定しながら取り組んでいるということでございます。

以上でございます。

柏原会長 どうぞ。

F 委員 あえて確認したのは、いろいろ意見が出て時間も来てるから長くは言えないんですけれども、もしやるとしたら、きょうの都計審でやるとしたら、ここは

今度の大阪府で、用途地域を変更にするにあたって吹田市の意見をみんなが審議をして、それを上申をするというところまでやと思うんですけど。それはなぜかと言えば、従来の区画整理事業と決定的に、今の答弁であったように、その地区計画の先ほど来から議論になってる中身について、もうほとんど明らかになってないんですよ。ですから縦覧をしても、江坂のように高度利用でビルが建つんではないかとか、摂津はさっきも示されたように、住居系の横に、まあ言うたら摂津市民から見たら住居系の横に、商業地域で600%の高度地区で仮に建つというふうなことも一応できるわけですよ、きょうの市の決定であれば。だからその中身で、それでうたわれてるのは環境問題であるとか、医療とか文化というて書いてあるんで、そこまで高度利用をする必要があるのかという、そういう疑問とかも僕いっぱいあるんですよ。その辺が、それなりにアウトラインでもきちっと基本的な基幹的な施設の持ってくるのが明らかになった時点で、高度利用についてはここには何パーセントでいこうとか、容積率何パーセントとか、そういうふうにしてもまだ間に合うんじゃないかと思うんですよ。ですからきょうの諮問はちょっと拙速な感じがするんです。余りにもイメージの、名前だけのイメージだけが先行して、今出された環境のシンボルと吹田の環境シンボルってどんなやねんというのも、ほとんどわからないんですよ。だから大阪府の今回のこの都計審で、確かに準工のままで置いとくというのは無理があるので、それを住居系に直して公園につくるとか、商業地域にも一定、駅前ですから通常の用途変更ですから、これについてはそういう、先ほど来出た江坂のようにはならないような商業地域でというふうな意見を出して府に上申するとか、そこまでの範囲やと思うんですけどね。第2号、第3号、第4号まで、仮に第4号の地区計画のこの中身で、これを市決定で認めと言われても、この第4号議案の先ほども出てました2ページから3ページにかけての、この中身そのものはほとんど具体的にまだわからないんですよ、僕は。それでないとちょっとその諮問に答えて、余りにもその責任の重さがあるんで、これでこの高度利用をこんだけの容積率を認めたということで、きょうの時点で都計審でそれを諮問されて、僕は委員として諮問に答えれる判断をできるだけの材料を持ち得てないというのが率直な意見なんですよ。やるとしたら1号議案までだと思えますけど。

柏原会長 いかがでしょうか。

大村都市創造総括監 F委員の御意見にお答えいたします。

今回このゾーニングにつきましては、緑と水に包まれた健康・教育創生拠点ということで、基本的に各それぞれのゾーニングを出して、吹田に設置するというので居住空間とか緑のふれあい空間とか、それから医療健康創生ゾーンとか、そういう形で分けて考えてると。その中で、これからいろんな提案をいただいて、もしくはそういったことを出していただいて、この町をどうしていこうというときに、やはりこの用地がどんな用途なのか、それから例えば容積はどのぐらいなのかという形がないとなかなか提案しにくいというところがございます。

そういう意味で、それぞれの、これ着手合意の時点で、吹田・摂津両市がつくったまちづくりということで、今このまちづくり計画、東部拠点まちづくり計画をつくっておりますから、このコンセプトに基づいて計画をつくっていただきたいと、このコンセプトに基づいた提案をしていただきたいというようなことでお示しをしております。その中で、容積また建ぺい、それぞれのゾーンにおいて提案するに当たりましてこのような提案でどこまでいけるのか。例えば容積は600ありますけれども、600全部使うことが必要なのか、それとも400でいいのかということも含めて、今後の提案になると思います。別にこれが上限で、これを全部使えということではもちろんございませんで、こういう基本的なコンセプトの中で、どのような提案ができるのかということをお求めているということでございます。

それと、先ほどの地区計画につきましては、あくまでもこのゾーニングに基づいた基本的な目的を書いてございまして、この目的方針の中で、これからその提案に基づいて整備計画をつくっていくということでございますので、これでガチガチに当てはめたということではございません。

柏原会長 どうぞ。

F委員 それは理解してますよ、今の言うてはることは。だから、しかし今、監が言うてはるのが担保されてるのは、協定書で双方が協力をするという条文だけでしょ。法律的に言ったらそれだけなんです。道義的な問題はいっぱいあるんですけども、法律的に言えばそれぞれのURも含めて、JR西日本も含めて、

協定書の中でそれをうたって、相互にまちづくりについて決まった内容について、双方が努力をしましょうという協力義務と努力義務が示されてる、その条文だけなんですよ、法的な担保は。だから今言われてるのは理解をしますよ。ですからそれを積み重ねていって、もう少し僕らが判断できるような一定の基本計画、基本構想が出た時点でもいいんじゃないかということ言ってるんです。基本構想も基本計画も、それはもうコンペをやられてイメージは出されてますよ。イメージは出されてる、ほな教育・医療ゾーンのところに、どういふような医療施設が来るのか、緑の環境問題で、環境都市の発信でどういふものがあるのかという、少なくともそれぐらいは出た上で、それと同時に一緒に、じゃあほなら市決定として、こういうふうにしましょうということやるのが、それが普通じゃないですか。

だから、あくまでも今回の場合は、むしろこれだけが先行してるような感じになってるでしょう。普通的时候でもそうですやんか、市街地整備をやる時に、何もわからへんけど一つ例で挙げたって、JRの北口にしたら、藤白台の地区も市街地整備の事業でやってるけれども、そんなときに何もわからへん、基本構想もないままに、とにかく都市計画決定だけを打つということはないでしょう。一定の案があった上で一緒に地区計画打ちますやんか、市街地計画にしたら。もっともっと具体的にやりますやんか、市街地計画の補助金も何ぼ出て、そんなんも含めてやってますよ。今回だけです、こんなイメージだけが先行して、都計審に諮問して、今決めいふのなんか。極論言うたら府の都計審で用途地域があかんということになったら、全く吹田市の決定だっただけあかんようになるわけでしょう。

柏原会長 どうぞ。

大村都市創造総括監 基本的には東部拠点のまちづくり計画をお配りさせていただきましたけども、この東部拠点まちづくり計画に沿った形で、これから提案をいただきたいということで、先ほどの御説明になりますけども、それでここに今書いてるのは、地区計画は方針と目的を書いておるといふように理解しておりますので、くどいようでございますけども、今後整備計画の中で実際の提案を受けた事項につきまして、きちっとした地区計画を打っていくということで御理解願いたいと思います。

F委員 会長、僕はもうちょっと拙速だと思いますから、きょうの諮問に対して、できたら撤回していただけたらと思います。

柏原会長 どうぞ。

中山東部拠点整備室長 東部拠点の中山でございます。

今、F委員の方から御質問いただいている内容でございますが、本来まちづくりのその施設を、どういった土地利用をするかという具体的な計画がありきで、都市計画の変更、地区計画を定めていくべきであると、そういった意見かというふうに思います。今回は東部拠点のまちづくりにつきましては、区画整理事業のスケジュール、それとまちづくりのスケジュールと、二つの部分がございますけれども、区画整理事業は、今、事業認可をいただいて仮換地指定をして、それから工事にかかっていくわけなんですけども、平成27年度まで工事をやっていくわけなんですけども、その間のいろいろな資金計画の中で、いついつ時点で保留地を処分して、その処分金を運用しながら事業を27年度に終わっていくという、そういったスケジュールがございます。

今回の東部拠点のまちづくりにつきましては、その施設の内容といたしますのは、その保留地を売却をして、そこにこういったまちづくり計画に書いている中核機能の、こういった施設を導入したいという思いでまとめているわけなんですけれども、現段階でその事業者なり、それから施設の内容というのが具体的に決まっているわけではございません。

したがって、一般の再開発事業等の計画プランがありきでのまちづくりと、今回の東部拠点のまちづくりとは、その辺が少し違う点でございます。したがって、将来こういうまちづくりを吹田市としてはやっていきたい、こういう都市計画でこの町を担保していきたい、そういう思いの中で事業者を選定をしていただく、事業者を決めていくといった方向での、まちづくりということになっておりますので、その点が施設を決め込んで用途地域なり、それから地区計画を定めるということにはなっていないというのがそういう理由でございます。

以上でございます。

F委員 そういう流れの経過は理解してるというて、僕もさっきから言ってるわけですよ。今、説明にもあったように、普通の区画整理事業を最初に確認したんや

ったら、僕もこんな言いませんやんか。そやけど、ここはあえて拠点施設ということで位置づけて、都市再生ということで、国の方からも指定を受けて進めてるといふ、いわゆるその区画整理事業の手法を取ってるけれども、都市再生の一貫での拠点施設ということで、吹田市は位置づけたわけですよ。位置づけてやろうということで、今も諮問されてるわけです。決定的に違うわけですよ。そうしたら、それなりのアウトラインなり基本的な中核施設、せめて中核施設があって、こういうふうなまちづくりやというのが示されて、僕らに求めるのが当然違いますか。水や緑や医療をやってそれだけで、何でもこれ都計審のメンバーに、それはちょっと僕、余りにも責任的にもおかしいと思うねんけど。今までと、従来と全く違うんですよ、これ。ごめんな、僕、部長、答弁。

柏原会長 いえいえ。

F 委員 仮にですよ、ほんなら今回の地権者の中でURがこのまちづくり、吹田市も一生懸命やって、例えば医療ゾーンのところにうまく誘致ができなかった場合、URが何とかその土地を有効利用しようと、地権者としてですよ、区画整理事業の中で。それが縛り効くんですか、どうしようもなくなったときに。URに任せな仕方がないんでしょう、法的に見ても。

柏原会長 どうぞ、御発言をお願いします。

富田副市長 二つの質問があって、後の方を聞いてしまいまして、適切に答えられるかわかりませんが。私どもこれ、先ほどからお示ししてる先導的な環境形成モデル、あるいはまちづくりの基本計画、これも2年近く特別委員会でも素案の段階からお示しもしてきたわけです。これは議員おっしゃってるように拠点施設を誘導するわけですので、誘導される、進出される事業者にしても、どういう施設配置が可能なのかという法的な担保がなければ、これは大きなビジネスですので動けない。そういう意味で、1度はガイドラインという任意の方法も考えたわけですが、それでは法的な担保力がないということでしたので、じゃあその吹田市が誘導するに当たって、事業を進出するに当たっても、これはビッグなビジネスになるわけですから、そういう意味では地区計画での整備の方針、方向性をまずは法的に担保してあげると。それとやっぱり用途をきちっと、つまり整備、じゃあできましようかというビッグプランを練り

上げてから、用途はさあこれからですわということになりますと、全く逆なんですよね。ですから、議員の御見解とは逆かもわかりませんが、そういう意味では具体的に御心配いただけるところは、地区計画の具体的な実施計画の中で、これは定めていく、地区計画は定めていくわけでございますので、まずは拠点施設整備ということであれば、整備の方向性、方針、あるいは法的な協議見解を示さなければ、大きな拠点施設はできない。そういう意味では、まさにおっしゃってるように、これまでの区画整理事業とは手法が異なります。

以上でございます。

柏原会長 F 委員。

F 委員 最後だけ。そらわかっていると何回も言ってます。そら副市長が言ってることも理解してますよ。だけども何もなしでやるというのは、今の現時点では早過ぎるの違うかと言ってるだけです。確かにその段階的に、どの時期にどういう形で進めるかというのはあるけれども、今の時期で、ほなら副市長に問いますけども、どれだけ具体的にほならこのゾーニングの中身が明らかにされるのか、それすらも具体性はないですよんか、全然。また入れても、あっても言えないような段階でしょう。いろんな下交渉とかいろんな段階で、ある程度は持ってはるんでしょうけども、表に出せない部分とかもいろいろあると思うんですよ。それすらもないんですよ。大体イメージぐらいがわかった上で、僕らも判断せいと言うんだったら判断できますよ。大体例えば、どっかの大学病院が来るとか、バイオクラスターの何か研究所が来るとか、そういうふうなこのめどが立ってて、医療ゾーンとしてそれほど高くない建物で、医療の拠点としてやりますねんとか、それぐらいのアウトラインがあれば判断できますけども、何のそんななんもなしで諮問されても、もう最後ですけど僕はちょっと、きょうの時点ではよう判断できません。

柏原会長 どうぞ、お答えください。

富田副市長 そういう意味でも、まちづくり計画につきまして、これは都市計画と書いてございませんのは、まちづくり計画という考え方を議論をしてきていただいたということでございます。そういう意味では、主にお手元にお示しをしておりますまちづくり計画のイメージ、ほとんどその状況の誘導を図りつつあるということでございますので、そのためには法的な担保力というものをまず示

さないと、ビッグなビジネスとしては動きにくいということがございますので、何とぞ御理解賜りたいと思います。

柏原会長 よろしいですか、どうぞ。

G委員 ちょっと私はFさんとはちょっと逆の方向なんですけど、副市長がおっしゃってる方向と方向的には一緒なんですけども、やはりこれ東部拠点のまちづくり計画というのは示されてます。これ何年かに渡って計画を発表されて、皆さんにも周知されてるわけです、それでコンペをされようとしているわけなんですけども。この時期に至って、なおかつ下の基盤がどういう形で条件づけられているかということがわからなければ、だれも乗ってこない、こんな計画乗れない、危なくて。それが例えば600%から400%に例えば変更になったとしたら、そんなとこに乗ってこれない、そんなコンペはできないということで、これは今回やむを得ない処置だというふうに私は思います。

ちょっとこの前も私、4月ですけどマレーシアへ行ってきたことがあるんですよ。それでこれ話全然別ですけど、そこで見てみますと、クアラルンプールでちょっと泊まったんですけど、ホテルがこんな高層のホテルがあるんですけど、入り口が玄関が9階なんですよ。おかしいなと思って見てたんです。なぜかといったら下全部駐車場なんですよ、そういう計画になってますねん、建物がね。

だからここの、何が言いたいかといったら、今回のこのゾーンは非常に建物の割に空間が少ないんですよ。それで何が必要かといったら、本当は駐車場がもっと要るんですよ、ここに来るには。けどそれがなかなか取りにくい。そういう場合に例えば建物の下に、そういう駐車場を必ず設けなさいと、何台分かを設けなさいという条件をつけて、それを例えば条件にしたコンペをすとか、そういうことまでも必要な地域ではないかなという感じはしてるんです。

したがって、高度地域を認めといて、必要なければ下げればいいわけです。それ何も無理やり上げる必要はないんですけども、そういう必要が起こった場合も、可能性として残していくということも、これは大変必要なことじゃないかなと、こんなふうに思ってます。

僕もそら、と言うものの、これまちづくり計画そのものが危うい計画なんですよ。これ絶対に実現できるとは限らないですね。これを非常に心配はして

るんですけども、その中でやっぱり可能性を広げていくためには、もう少しやっぱり緩い条件と言ったらおかしいですけども、利用を高める方向にしとかんと、ただ、高度利用がだめだというだけの、そういう理屈は通らないと私は考えています。

したがって、その高度も必要であれば高度利用も必要であろう、またそういう空間が少ないということの補完として、こういうことの措置も必要だろうか。したがって、これを今決めていかんと、これがもう起工式も終わりましたし、これから契約やコンペに入っていく段階になって、今の時点で決めることは、どうしても必要だろうというのが私の意見です。

柏原会長 どうぞ。

H委員 今、地下駐車場のお話がありましたけども、晴海トリトンの例を見に行ったときには、私ども一緒に市の方と、流山のグリーンプラザ、あちらの方で流山市の方の規定で、確かに地下駐車場をつくられる形でいろいろ模索をされているという例も見てきておりますので、当然御担当の方は御理解いただいと。

今の議論というのは、要するに民間活力をいかに導入するのかと。ルールがないとなかなか乗ってこれないと。例えばその図面一つ書くにしても、やっぱり100万円単位のお金がかかってくると、そうするとなかなか大きい業者があっても、方向性がわからないとできないというのはあると思います。ただ、問題はどこでいっぱいいっぱい建てられるということに対して、そら市のイメージと違うと、あるいは市民のイメージと違うとといったら、どこまでフリーハンドでとめれるんかということになってくると思うんですよ。ですからプロセスの段階で、どこまですり合わせが民の方と行えるのかということになってくると思います。そここのところを担保したいという御意見。

それから、あともう一つは、恐らく事業予測をされてるはずなんです。ですから先ほどF委員おっしゃられましたように、大体どれぐらいの人が来るのだろうかとか、あるいはそこを人が来なくてもJR沿線沿いの二駅にまたがってるわけですから、その環境のメッセージがどれだけ吹田から発信できるのかと、そういう外部効果もあるだろうと、そういうところも踏まえて、水面下ではある程度の事業予測はこれは考えておかないと、やっぱりいけないと。だから語れるところはある程度語ってもらわないと、やっぱり不安という御意見もわか

ります。

ですから、民の力をいかにうまく誘導していくのか、そのためには非常にコンセプトチャルなところで具体的なところがない、どちらかといえば土木より建築のコンセプトですけれども、ばんと出てきたと。それに対して民がどこまで乗ってくれるのか、この不況の中で。ということやないかなと。ですから、そういう意味ではメッセージは発すると、基礎的なルールも出したと。要はあとどこまで民の方が乗っかってくれるのかなというところやないかなと。ですから、先ほどの御意見では、その途中での民の方とのすり合わせがどこまで可能なのか、それを吹田ルールという形で、ある程度、法的な根拠は弱いかもしれませんが、乗っけれられるのかどうかというところと、民の方がやっぱり環境先進性をよく知ってるわけですから。それとあと住民の方、今まで、以前、副市長がおっしゃられてたように、町を分断してきた。これを今こそお返ししないといけないというこの発想で、地元の方にもどんな町かというのをすり合わせをしていくという意味では、スタートラインになってるんじゃないか。ですからそのところを明確にしたいという議員の御指摘というのはわかります。

柏原会長 今、先生の御意見、ありがとうございます。どうぞ。

G委員 コンペをやるわけですからね、コンペというのはだれが審査するかといったら、市の方が審査するわけです。また我々も審査できるわけです、それは審査の一部ですけどやるわけですから。その段階で、これは絶対だめだというやつがあれば、もちろん外していけばいいわけですから、まちづくり計画というのが出てくるわけですから、これとあんまり離れたらノーと言わざるを得んわけです、だれかって。そのときにコンペの段階で、もちろん出してくる方もこれが出てくるのに、これと余り離れたことを書いてくるはずがないんですよ、通らないから。大きなお金をかけて計画出して、通らないものを出さないわけですからね。当然これに近いというか、この線に沿ってやってこなければ通らないということはわかってますから、企業ですから、もうけなあかんわけですから、そんなところで損するようなものを絶対出さないということは思います。

それともう一つ、私が逆に心配してるのは、出てこないのではないかなということも思ってるんですよ。そんな条件ならもうやめだと、こんなところに投資してもむだだという業者ばかりだったら、例えば、今、南千里で今やってる

んですよ。それが幾つかあったものが、最後にもう一つになってしまったわけです。それもやるかやろまいか迷ってるような状況の今、時代なんですよ、経済不況でね、赤字やけども何とか頑張ったらいけるやろうということで思い切ってぼんと、それがたった一つしかないわけです。そんな状態じゃないかなと思ってのんです。そこへこの何もその土地利用のあれも決めないで、そんなん出してだれも来ないのは当たり前のことなんですよ。したがって、僕は、僕の意見としては、これは吹田市としては絶対に失敗できない事業だから、土地を決めてあげて、少なくともこれぐらいのことはできますよという条件を整えてあげると、だれも来ないのではないかなというのは私の意見です。

柏原会長 ありがとうございます。いろいろ非常に貴重な御意見が出ておりますけれども、一応その御意見の内容はもっともな意見ばかりであれなんです、一応ほかに何かお聞きしておきたいということはございませんでしょうか。もしなければ。

F委員 ちょっと済みません、もう1点だけ。

柏原会長 はい、どうぞ。

F委員 コンペはいつするんですか。

柏原会長 どうぞ教えてください。

大村都市創造総括監 特別委員会でも申し上げたと思いますけれども、どういう手法で事業者を決定していくかということにつきましては、まだちょっと今、中で協議をしております、明確にどういう形で設定していくかということは決定しておりません。というのは、やっぱり時期の問題もございますし、今こういう不況の中で、先ほどもG委員もおっしゃいましたけれども、これで来てくれる企業があるかということもございますので、その時期も見定めたいと思っております。

柏原会長 よろしいですか。

F委員 Gさんが言うてはることも別に僕全然否定してないんですよ。だからコンペをやって当然、コンペをするのに用途地域がどうなって、地区計画がどうなってるのかわからんのに、そら参加できひんのはわかってます。だからそういう今言うたように、コンペの日もわからんような状況で、もうちょっとやっぱりさっきから何回も繰り返しますけれども、ある程度のアウトラインが見えて

コンペをこうするので、その募集に当たってこれだけは決めとかなあかんと
いうことで、ここで議論して諮問して決めるのはええけれども、それもわから
へんというのはちょっとね。

柏原会長 どうぞ。

大村都市創造総括監 申しわけありません。一応23年のまちびらきをするということ
でございまして、一応この地区については27年度で一応遂行するという考え方
をしておりまして、当然ながらいつまでもということではございまして、そ
ういうことではございまして、それはまちびらきまでの時期に関して、一番
適切な時期にということでございます。

柏原会長 いろいろな御意見は一応出尽くしたというふうに考えてよろしいでしょ
うか。それぞれの御意見、もっともな御意見だと私も思っておりますので、いか
がでしょうか。一応御意見、御質問が出たというふうに考えさせていただいて
よろしいですか、それは。

それでは質問、意見を打ち切ります。よろしいでしょうか。議案第1号、北
部大阪都市計画用途地域の変更（大阪府決定）について、原案どおり承認いた
しましても御異議は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す。異議なしと認めます。よって、議案第1号、北部
大阪都市計画用途地域の変更（大阪府決定）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、北部大阪都市計画高度地区の変更（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でしょうか。

F委員 会長、採決に当たりまして、先ほど来からもちょっと意見で言ってますねん
けども、Hさんが言ってくれはりましてんけども、きちっとそのいろんな意見
もこれだけ出て、担保がそれがすり合わせがきちっとできてるのかどうか、
その点のことについて高度利用ということでそういう容積になってるけれども、
吹田市としてはゾーニングの計画から見れば、そこまでいくことはないんだろ
うし、その周りの環境についてきちっと配慮をするという御答弁と言いますか、
考え方なり、担保する保障を求めて、それがない限り私は反対です。

柏原会長 今の御意見いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

G委員 何か附帯つけといたらええねや。

柏原会長 どうぞ。

杉本都市整備部次長 今ちょっとF委員がおっしゃってる第2号議案につきまして、高度地区ということで、用途地区を準工から商業、あるいは住居に変えますということで、今のところ高度地区というのは全然かかってないわけで、逆に今の規制の範囲の中で高さ制限をしていく。例えばその工業地域から住居系に変えたときに、高さ制限がかかるというのが、第2号議案の高度利用という意味じゃなしに、準工から住居系に変えるときに今の規制をかけていきますという御提案の部分なんですけども。だから高度利用というふうに、上に伸びる議案というのじゃなしに、高度地区ということで制限を加える方の議案になっております。

F委員 ほなら1号の方になるのか、今のは。

寶田都市整備部長 今、F委員がおっしゃってるのは1号議案に対しての御議論で。

F委員 ちょっと済みません、会長、勘違いしてましたんで。

柏原会長 よろしいですか。

F委員 ちょっと戻してもらえませんか、1号の方に。

柏原会長 これは一応可決されたということになってますんで、その戻すということはあるんですか、私はわかりませんが。いかがですか。

F委員 今の意見を1号議案の、ほんなら2号の採決の前にしたから、1号の附帯意見で入れていただけます。

柏原会長 どうぞ。

富田副市長 事務局からとしての提案でございますが、そういう御意見もあったということで。と言いますのは、御採決の全体意見とかどうかというのは、また議論をしていただかなきゃいけないことになりますので、いかがでしょう。

F委員 どういうこと。2号の採決の前やから、ちょっとタイムラグがあったということ。

柏原会長 そういう意見があったということを残していただくということをお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。申しわけありません。

それでは異議なしということでよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

柏原会長 それでは異議なしと認めます。よって、議案第2号、北部大阪都市計画高度地区の変更（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3号、北部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更（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 ありがとうございます。異議なしと認めます。よって、議案第3号、北部大阪都市計画防火地域及び準防火地域変更（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4号、北部大阪都市計画地区計画の決定（吹田市決定）について、原案どおり承認いたしましても御異議ございませんでしょうか。どうぞ。

C委員 意見があります。先ほどF委員も1号案件の中で、附帯意見ということ言われてますけれども、やはりこの都市計画の中期計画の決定がどれだけ拘束力があるのか、それでまた担保はまちづくりの方でできるのか。その点をきちんと市としても監視できるように、ぜひこれはこの決定があいまいにされないよということ、意見を強く申し上げたいと思います。

柏原会長 ありがとうございます。それは一応そういう意見をこちらで受けとめていただいて、異議なしとしてよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

柏原会長 それでは今の件よろしくお願ひします。異議なしと認めます。よって、議案第4号、北部大阪都市計画地区計画の決定（吹田市決定）について、原案どおり可決されました。

それではその他の報告といたしまして、意見の報告事項がございます。

まず、報告1の用途地域等都市計画見直し1次素案について、事務局から説明をお願いいたします。委員の皆様方、予定は12時ということになっておりますけれども、少し延びると思いますが、大体限界をいつごろというふうに、何かよろしいでしょうか。御説明のあれもありますから、どれぐらいのあれですか、御説明の時間。

尾崎都市整備室主幹 それぞれ10分ずつぐらい。

柏原会長 10分ずつぐらいですので、あと御意見いただいて、大体30分からそれぐらい、ちょっと延びると思いますけど、よろしく願いいたします。

それでは、その報告といたしまして、2件の報告事項がございます。まず報告1の用途地域等都市計画見直し1次素案について、事務局から御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。報告させていただきますので、よろしく願いいたします。それでは座らせていただきます。

先ほど東部拠点地区の用途地域の変更について、議案としてお伺いさせていただいたところですが、今からの報告は平成22年度の用途地域の見直しに合わせて変更するものについての報告です。資料としましては、報告1というものでございます。ちょっと急いでいきたいと思うんですけども、前回の都計審では、用途地域見直しの基本的な考え方についてパブリックコメントをかけたおりました。あと意見をいただいた中では、根本から覆すような御意見というのはなかったのかなということ考えているということまで報告させていただいております。それで今回は14件で34通の意見をいただいておったということでございます。

済みません、21ページをごらんいただけますでしょうか。今回こちらが用途地域と特別用途地区の変更箇所と決定箇所を示したものでございます。見直しの基本的な考え方でも検討箇所を示しておりましたが、それを具体的に示したのが今回の案でございます。

主な変更理由は、土地利用転換の図られた箇所として3、7、10。戸建て住宅の環境を守る地域としまして4、5、6、8。幹線沿道の見直しを図る地域としまして9、11、12。近隣市との整合を図る地域としまして2でございます。

21ページの図は変更後の用途地域を示しており、用途地域の変更箇所を赤で囲み、特別用途地区の変更箇所は青色で囲んでおります。

変更する理由です。22ページお願いします。変更する理由につきましては、1-1から1-12までが用途地域の変更で、2-1と2-2が特別用途地区の指定でございます。ここ開きながらスクリーンをお願いしたいなと思っております。

前後しますけれども、一団の低層住宅が立地している住宅地の住環境を守る

ために、第一種中高層住居専用地域から第二種低層住居専用地域に変更するところを先にごらんいただきたいと思います。

まず1 - 4、千里丘中地区でございます、今出ております。

それから次に1 - 5、尺谷・長野東地区でございます。

それから次、山田西3丁目地区でございます。今スクリーンで点滅して、変わりましたけど。

それから次、1 - 8山田西1丁目B地区でございます。

それから済みません、戻っていただきますが、1 - 1の清水地区でございます。吹田インターチェンジのあるところになっております。西日本高速道路では、高速道路の管理機能を集約し、事務所の拡張を計画しておるということで伺っております。公共交通の結節点であることから、事務所機能の立地は望ましいと考えておりますので、第一種住居地域から準住居地域に変更するものでございます。

次、1 - 2、青葉丘南地区でございます。隣接する茨木市側が工業地域に指定されており、工場が立地されているため、整合を図るものでございます。

1 - 3、千里丘の大阪高槻京都線沿道でございます。土地利用転換により、共同住宅が立地している住宅地の住環境を守るために、第二種住居地域から第一種中高層住居専用地域に変更するものでございます。

次、1 - 7、山田西1丁目A地区でございます。土地利用転換により、共同住宅が立地している住宅地の住環境を守るために、第一種住居地域から第一種中高層住居専用地域に変更するものでございます。

1 - 9では、商業店舗が立地しており、近隣商業地域に変更する部分。今、画面に出ております。それと少し西側の方に行くんですけども、幹線道路沿道ということの位置づけを行いまして、第一種住居地域に変更することといたします。

次、1 - 10、岸辺駅南地区で、先ほどちょっと御指摘のあったところでございますが、現状工業地域、準工業地域、第一種住居地域でございます。ここは工場の撤退により土地利用転換が図られた地区であり、カラオケ店、パチンコ店、飲食店などが立地しているため、土地利用の実態や駅前の位置づけを勘案し、近隣商業地域に変更したいと思っております。

次、1 - 11、佐井寺片山高浜線沿道です。都市計画マスタープランの中で、地域軸として位置づけられ、名神高速道路北側との指定の連続性も勘案し、第一種住居地域から第二種住居地域に変更するものでございます。

それから、1 - 12、出口町・泉町の服部西之庄線沿道でございます。こちらも指定の連続性を勘案し、第二種中高層住居専用地域から、第二種住居地域に変更するものでございます。

次に、特別用途地区について説明させていただきます。

2 - 1、万博記念公園地区です。ここは万博記念公園の民営化に伴い、土地利用動向が不確定な状況にございます。公益的な学術・文化・スポーツ・レクリエーション拠点として政策的に指定するものでございます。

2 - 2、江坂駅周辺地区でございます。本市の都市拠点であり、商業・業務・サービス・文化機能の集積を図るため、健全な町の発展にふさわしくない性風俗店舗の立地規制を行います。今、御説明させていただいているのは、22年の見直しのタイミングで変更するものでございますが、先ほど説明させていただいた東部拠点地区については、8月ごろに変更する予定でございます。また、千里山駅周辺地区につきましても、公的住宅の建てかえを控えておりますので、先行して実施してまいりたいと考えておりますが、次回以降まず報告案件として説明させていただくことから始めてまいりたいと思いますので、よろしくお願ひしたいと思っております。

用途地域、特別用途については以上でございますが、次に高度地区見直しについて説明させていただきます。スクリーンお願ひします。

現在本市の高度地区では、斜線制限型の制限を行っております、済みません、23ページをお願ひします。ここは高度地区見直しの課題の整理と考え方をまとめたものです。

25ページをお願ひします。土地利用の分類による高さの設定をまとめたものでございます。中層住宅地については16メートル、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、工業系市街地については16メートルを基本に、学術研究レクリエーション市街地については25メートルを基本にゾーニングを行うこととしました。後ほど説明しますが、工業地域、準工業地域では、用途別高さ制限を導入し、工業系にふさわしい機能

の立地誘導を図ってまいります。

26ページをごらんください。従来市内では2種類の北側斜線型の高度地区が制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、このような絶対高さ制限を行うこととしております。したがって、26ページのように指定のあったところは、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いうように内容も変えております。

では、27ページをお願いいたします。先ほど説明させていただきましたが、結果8種類のゾーニングを行ったものがこちらでございます。25ページの種別の考え方をもとに当てはめたもので、道路などインフラ整備の状況を加味して作成しております。

28ページをごらんください。ここからは例外的に扱うものの規定でございます。ここで御注意いただきたいことなのですが、今回の取り決めは何も高さだけを抑えることを目標にしているものではなく、高い建物が建築されることによる圧迫感を低減したいと考えているところでございます。したがって、今ごらんいただいている基準についても、合わせて公表して御意見をいただくこととしております。

29ページをお願いします。例えば、今、上の段でごらんいただいているのは緩和のイメージですが、壁面の後退距離の1.25倍、または2倍で、なおかつ25メートルが上限であるとするものでございます。後退距離に応じて、その分1.25倍、ないし2倍の上積みをするということを考えておるものです。

30ページをごらんください。2では、地区計画と高度地区の優先順位についてでございます。地区計画はいわば、地域での都市計画であるとも言え、以前から用途地域よりも用途を制限したり、逆に緩和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。

次に3は用途別高さ制限というもので、建物用途によって制限高さを変えるものでございます。今回は工業系用途地域での高さ制限について、ここでは工業系事業を育成していくという市の立場を反映したものとなっております。また、工業系建築物の方が建物1層ごとの高さが高いということにも配慮した結果でございます。

4では既存不適格建築物の建て替えについてでございます。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、既存不適格建築物が発生します。ただ、建てかえの際、同じ戸数が確保できないのと、著しい不利益を生ずる場合には、同じ高さまで建築を認める必要はあると考えております。

32ページをごらんください。見直しの基本的な考え方では、災害などの際に倒壊や延焼の危険性が高い老朽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を促進しますと書いております。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1の延焼危険度では、都市防火区画整備率80%未満の区域に着目。密集市街地の恐れのある地域の抽出では、老朽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、総合評価危険度3の地域に着目しております。この三つを重ね合わせたものが右側の図となります。ただ、名神高速道路よりも北側では、区画整理によって道路が整備していたり、建ぺい率が40%に抑えられてる地域でありますので、今回の見直しからは除外しておるところでございます。

33ページをごらんください。水色でハッチングしたところ、水色でなおかつ網を掛けているところがございますが、今回準防火地域を拡大するところがございます。

次、済みません、34ページをお願いしますが、こちらは今後のスケジュールということでやっております。7月から第1次の素案を公表しております、市内の6ブロックで、ブロックごとの説明会を開催して、必要に要望に応じて出前での説明会も開催していくこととしております。

は第2次の素案を公表できるように進めていきたいと考えております。

以上で説明を終わります。

柏原会長 どうもありがとうございました。事務局の報告は終わりました。

御質問及び御意見がございましたら、御発言をお願いいたします。どうぞ。

H委員 1点だけ。国立循環器病センター、高さ無制限と、これはやっぱり政策的誘導で必要やと、例えば今度の、いや、これで賛成なんですけれども、やっぱりそういう形で必要なもの、吹田に残しておかないといけないものは積極的に市

を挙げてバックアップをしよう。駅前のからの岸辺の方からの動線も考える上でも必要です。そういう意味では、例えば万博の中というのも、これからは例えば大阪国際児童文学館とか、それからあと民族学博物館、その他あります。それを何とか民に移るわけですから、それも予想した上で、万博の中の施設に関しましてもちょっと1歩踏み込んだ、1歩2歩踏み込んだ形というのを、ある程度提案していく方がいいんじゃないかなと思います。

柏原会長 ありがとうございます。どうぞ。

F委員 1点だけなんです、25ページと28ページの関係で、28ページの高さ制限を例外的に扱う場合というふうに書いてある部分で、地区計画などのまちづくりの個別の取り組みとの連携を行いますということ、25ページで千里ニュータウンの中高層ゾーン25メートルと、高層ゾーン31メートルということで、5階建てが8階建てになるんですけれども、現実には公営住宅の建て替えでオーバーしているところがほとんどです、今後まあ言うたら、全部がとっていいほど建て替えということになるんですけれども、これとの関係でどういう取り扱いにするのか、それだけちょっと基本的な進め方だけお伺いしたいと思います。

柏原会長 よろしく申し上げます、どうぞ。

尾崎都市整備室主幹 千里ニュータウンのエリアでございますが、既に千里ニュータウンのまちづくり指針というのがございます。それと同時に、千里ニュータウンでは前回お諮りさせていただきましたけれども、千里ニュータウン全域の地区計画の目標と方針ということで現在決まっておるところでございますが、今後、公営住宅の建てかえに合わせまして、地区整備計画を追加で策定していく方針であります。その中で、地区整備計画という指針から移行した地区整備計画でございますので、指針を担保する形にはなりません。あと、その高度地区との整合についてでございますが、千里ニュータウンのまちづくり指針をもとにつくった地区計画でございますので、地域での計画ということで、全域を決めるのは高度地区でございますが、地域の決定としまして千里ニュータウンの地区計画は優先するという考え方で進めていきたいと思っております。

F委員 わざわざ、これ、25メートルから31メートル、現実に25メートルじゃなくなりますやんか、ほとんど建てかえで。ゾーニングでこういう形でやられて、結

果的には今言ったような答弁をされるのに、何でこういうふうな指定をしはるんかなということで、混乱するばかりなんですけど。まちづくり指針があって、これでまた25メートルとか31メートル、現実には違うやつが建って行って、いいです、いいですけども。

柏原会長 よろしいですか。御意見として。

それじゃあほかに何か御意見とか御要望、よろしいでしょうか。どうぞ。

I 委員 1点だけ意見です。29ページなんですけれども、市街地環境に配慮した建築の緩和イメージ例というのがありますけれども、商業系用途地域において、全面セットバックをして、その分を上に乗せるという分ですけれども、沿道型の商業系の用途のところ、やはりセットバックしたところで沿道の活性という意味では、セットバックした分、町の活気が途切れるということもありますので、何かそういう部分では足元をうまく整える、あるいはちょっと店舗ならオーケー、それは難しいかと思いますが、京都の事例もありますので、少し考えていただけたらなと思います。

柏原会長 御要望としてよろしく、貴重な御意見だと思いますので。

じゃあ何かほかにもしなければ、一応。どうぞ。

J 委員 32ページのところなんですけれども、災害危険度判定業務ということで、危険度の1から5とか出てるんですが、吹田の方の耐震の方は調査されたんでしょうか。

柏原会長 耐震性の問題でちょっとお聞きになっておられます。これは耐震性とかいうのはあれですか。よろしくをお願いします。

J 委員 耐震性の問題はこれの中に。また別で。

尾崎都市整備室主幹 今回、防火・準防火地域の検討に当たりましては、ここの32ページに書いております防災都市づくり広域計画と、吹田市災害危険度判定業務をベースに考えておるものでございます。

柏原会長 いわゆる耐震性の。

J 委員 方は入ってないんですね、危険度の方に。

尾崎都市整備室主幹 ただ、道路の密集などは十分考慮しております。

J 委員 道路の密集ね。建物そのものは入ってないんですね。

尾崎都市整備室主幹 一応、済みません、申しわけございません。防災都市づくり広

域計画の中では、例えば兵庫県南部地震における出火率から建物倒壊率の経験式、それから火災炎上件数、それから初期消火、自主防災組織、消防力とか、その辺りの考慮は入れて策定しております。大阪府の分です。

柏原会長 よろしいですか。

J委員 建物の方のチェックとかは、そういうのは耐震化の方でどの程度進んだとかいうのはわかれば教えていただきたいんですけど、それは入ってないんですか、この計画には。

尾崎都市整備室主幹 建物の耐震化につきましては、現在新しく建てられるものについては新しい建基法の方でやられると、古い分については吹田市では、ちょっと所管ではないんですけども、耐震改修促進計画というのを策定して、現在取り組みを進めておられるということでお聞きしております。

柏原会長 ありがとうございます。よろしいでしょうか。もしなければ報告1を終了させていただいて、報告2がございまして、続きまして、産業廃棄物処理施設に係る建築基準法51条ただし書きの規定による基準について、事務局から御説明お願いいたします。

西倉都市整備室参事 御説明に先立ち、本日の報告2につきまして、開発調整室から出席させていただいております職員の紹介をさせていただきます。

開発調整室長の北川でございます。

北川開発調整室長 北川でございます。よろしくをお願いいたします。

西倉都市整備室参事 総括参事で建築指導課長事務取扱の井尻でございます。

井尻総括参事 井尻でございます。よろしくをお願いいたします。

西倉都市整備室参事 総括参事で開発調整担当の平田でございます。

平田総括参事 平田です。よろしくをお願いいたします。

西倉都市整備室参事 建築指導課課長代理の小川でございます。

小川建築指導課長代理 小川でございます。よろしくお願ひします。

柏原会長 それでは御説明をお願いいたします。

井尻総括参事 それでは説明をさせていただきます。よろしくをお願いいたします。座らせていただきます。

報告2の産業廃棄物処理施設に係る建築基準法第51条ただし書きの規定による許可に関する基準について、御報告いたします。

お手元の資料の許可に関する基準をごらんください。1の目的といたしまして、産業廃棄物の処理施設に係る許可を行う場合、生活環境の保全と、均整のとれた都市形成に資することを目的としております。

2番目に対象施設につきましては、廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令第7条第1号から第13号の2までに掲げる、産業廃棄物の処理施設といたしております。

三つ目に1の基準におきましては、計画敷地の位置が(1)の工業地域内でありましても、住居系、または商業系の用途地域から離隔距離を100メートル以上としております。また(2)では学校や保育所、病院などの施設からも同様としております。

続きまして4の道路の基準で、施設の主たる搬出入経路となる道路の幅員につきまして、(1)の表のとおり施設の敷地面積が5,000平米以上は9メートル以上とし、その下の5,000平米未満は6メートル以上としております。また(2)では、歩行者の安全対策を講ずることとし、特に通学・通園路の場合は、交通安全施設等の整備を図ることとしております。

それから次のページをお願いいたします。5番目に緑化の基準といたしまして、敷地内の緑化基準としましては(1)の表では、緑化率を敷地面積に応じまして、3,000平米以上で20%以上とし、3,000平米未満で15%以上としております。また(2)の表では、敷地の境界線から緩衝緑地帯の幅を、先ほどと同様に敷地面積に応じまして、3,000平米以上で3メートル以上、3,000平米未満で2メートル以上としております。

6番目にその他としまして、この基準の定めのないものや、許可に関して必要な事項につきましては、都市整備部長が定めるとしております。

最後になりましたが、この基準につきまして、平成21年6月5日に告示をいたしまして、同年6月15日から施行いたしております。

以上で産業廃棄物処理施設に係る建築基準法第51条ただし書きの規定による許可に関する基準についての御報告を終わります。

柏原会長 どうもありがとうございました。報告2の御説明が終わりました。

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。どうぞ。

G委員 既にこの産業廃棄物の51条のただし書きのことで、御旅町で大変問題になっ

て、これがつくられたわけですけども、そのときにもちょっと申し上げたんですけども、あくまでもこれは報告であって、報告を受けてそれで意見も言えない、そして僕はそのときにも都市計画審議会の委員になったんですけども、何の意見もなしに大阪府へ送られたわけです。それで大阪府の方はすぐ決定されたという形になってますけれども、全然我々の意見が入ってないわけです。大阪府の委員の方というのは、府下全体におられますから、当然吹田市のことを詳しく御存じの方はほとんどおられないというような感じになってますので、吹田市から何の意見もなくて出てきたら、これはもう無条件にいいものだと思って、そのまま許可される場合が多いんですよ。

したがって、我々の方では、やはり都市計画審議会に出していただいて、ここで一遍意見を聞いていただいて、その意見を必ずここに附帯意見として出していただくと、それをつけて大阪府へ送っていただくと、決定は向こうでしかできませんからね。そういうことを必ずやってほしいということで、僕は前からお願いしておったんですよ。それがここには今ちょっと書いてませんわね、そんなこと何も。それで既に6月15日からもう施行してるということですから、その辺はちょっと我々何を今までしゃべってきたんか、何を意見を言ってきたんか、我々の意見がどこに反映されておるのかお聞きをしたいと思っております。

柏原会長 どうぞ。

富田副市長 これは担当部長が説明すべき事項であったと思いますけれども、昨年来、さまざまな住民、あるいは都計審の先生方に御迷惑をかけたことでございます。そういう意味で、私どもとしては、皆様委員にお諮りをしたいわけでございますけれども、今後は当該事案につきましては、諮問事項としてお取り扱いを願えればというふうに考えておりますので、よろしくお願い申し上げます。

G委員 それなら別に問題ありません。これ報告ということでやったら、報告だけですって済ましてもうて、地元の意見が何も入らんようじゃあきませんので、一旦とにかく諮問していただくということを絶対条件として、そういうふうにおっしゃっているから。今回は報告でよろしいけどな。

柏原会長 ありがとうございます。それじゃあ、今後よろしく願います。

ほかに何か御意見ございませんでしょうか。それでは時間もあれですので、はい、どうぞ。

B 委員 その他でよろしいですか。1 件だけですけれども、5 月28日付で、この委員の方に吹田市景観まちづくり計画を推進するための基準及び条例と、それから簡易な景観まちづくりのしおりというのが送られて来てるんですけれども、吹田市で発行される印刷物については何部づくり、1 部あたりの単価って記載されるんですよ。これは2 紙は入ってないんです、どういうことでしょうか。きょう配付されてる2 紙についても、後ろの方のページにはそれが必ず入ってるんですね、何部作成したと。

大村都市創造総括監 申しわけございません。委員のおっしゃるとおりで、当初のやつに印刷から漏れておりまして、後で紙を張りまして、それ以後の分についてはひっつけております。申しわけございません。

柏原会長 よろしいですか、ありがとうございます。

それでは、一応報告2 は終了させていただきまして、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ございますのでお受けいたします。よろしくお願いいいたします。

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。今後の予定でございますが、次回の審議会は11月10日火曜日10時からの開催を予定いたしておりますので、よろしくお願いいいたします。

柏原会長 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した。

(午後 0 時15分 閉会)