

平成 21 年度第 1 回高槻市都市計画審議会会議録

開催日時 平成 21 年 11 月 27 日(金) 午前 10 時～午前 11 時 18 分

開催場所 市役所本館 3 階 第 2 委員会室

出席状況 出席委員 18 名、欠席委員 2 名

傍聴者 6 名

案 件 第 55 号議案 北部大阪都市計画生産緑地地区の変更(高槻市決定)について

第 56 号議案 北部大阪都市計画地区計画の決定(高槻市決定)について

第 57 号議案 北部大阪都市計画公園の変更(高槻市決定)について

その他 市街化調整区域における地区計画のガイドラインについて

開会

・奥本市長より挨拶

皆様おはようございます。市長の奥本でございます。

平成 21 年度第 1 回高槻市都市計画審議会の開催に当たりまして、一言ご挨拶を申し上げます。

委員の皆様におかれましては、公私とも何かとお忙しい中、本審議会にご出席を賜りまして厚くお礼を申し上げる次第でございます。また本日は委員をお願い申し上げた最初の審議会でございます。皆様には今後何かとご苦勞をおかけすることと存じますがよろしく願いいたします。

さて、本市の都市計画に係る主要な事業の状況でございますが、まず JR 高槻駅北東地区都市開発事業でございます。昨年 7 月にこの北東地区の土地区画整理事業などにつきまして、本審議会でのご承認を経まして都市計画決定を行ったところでございます。その後本市が同事業を認可し昨年 9 月から事業に着手されています。現在 JR 高槻駅北東土地区画整理組合では、道路等の都市基盤整備を平成 23 年度内に完成させるべく着実に工事を進めておられるところでございます。また民間事業者による施設建築が順次着工しており、来年 3 月には駐車場棟がオープンし 4 月には関西大学が開校する運びとなっております。いよいよ北東地区がまちとして動き出しつつございます。本市といたしましても、この北東地区のプロジェクトが新たな玄関口にふさわしいものとなるよう、引き続き支援、促進すべく取り組んでまいりたいと考えております。

次に、今後のまちづくりの具体的な指針となります「都市計画マスタープラン」につきましては、現在策定作業を進めております。上位計画となる第 5 次の総合計画と連携を図りながら、具体的な本市のまちづくりの基本方針を示す新たなマスタープランを策定するものでございます。素案の作成後、パブリックコメントの実施などを経まして、平成 22 年度末の策定を目指しまして、本審議会への中間報告ならびに案について今後諮問させていただくべく予定をいたしておりますのでどうぞよろしくお願いいたします。

さて、本日のご審議いただく案件は、「北部大阪都市計画生産緑地地区の変更について」、「北部大阪都市計画地区計画の決定について」および、「北部大阪都市計画公園の変更について」の 3 件を予定しております。後ほど事務局からご説明をいたしますのでご審議の程よろしく願い申し上げます。以上、簡単ではございますが、開会に当たりましてのご挨拶とさせていただきます。

- ・事務局より出席委員及び行政側出席者紹介
- ・会長の選出
- ・高槻市都市計画審議会条例第 5 条に基づき会長を選出しました。
- ・会長に土井勉委員(神戸国際大学)が選出されました。
- ・会長職務代理者に井川勝巳委員が会長から指名されました。

案件 1 北部大阪都市計画生産緑地地区の変更(高槻市決定)について

(行政側)

それでは、第 55 号議案「北部大阪都市計画生産緑地地区の変更(高槻市決定)について」ご説明させていただきます。

本市では、平成 4 年 8 月 18 日に最初の生産緑地地区の都市計画決定を行い、以後廃止・追加に伴う変更について、例年この時期に手続きをお願いしております。

この生産緑地地区は農林漁業との調整を図りつつ良好な都市環境の形成に資するため、生産緑地法で規定されているところがございますが、同法ではこれを都市計画として定めることとしております。議案書の 55-2 ページから 13 ページまでに変更理由と変更後の一覧表、そして全地区を表示している計画図を添付しておりますが、説明は今回変更する地区についてのみとさせていただきます。おそれ入りますが前のスクリーンをご覧くださいと思います。

まず変更の理由でございますが、生産緑地法第 14 条の規定に基づき、買取り申出後に生産緑地地区内における行為の制限が解除されたこと、史跡整備に係る事業のための用地に供されたこと及び宅地開発に係る事業のための道路等の用地に供されたことにより、生産緑地地区としての役割を終えたものなどが生じたことによるものです。

それでは変更となるそれぞれの地区につきまして、理由別にご説明申し上げます。

最初に主たる従事者の死亡若しくは故障による買取り申出後に、行為制限が解除されたことにより変更する地区でございます。スクリーンの画面の中で、緑色で表示しております区域が今回変更する地区でございます。

まず、「宮田町 2」地区につきましては、全体面積約 0.35 ヘクタールの内、緑色が消える区域約 0.1 ヘクタールを廃止することに伴い、地区が分断されるため、左側の区域をそのまま「宮田町 2」地区、約 0.18 ヘクタールとし、右側の区域を新たに「宮田町 13」地区として追加するものです。面積は約 0.07 ヘクタールとなります。次に「芝生町 14」地区、約 0.1 ヘクタールにつきましては、地区全体を廃止するものです。

次の「氷室町 16」地区、約 0.16 ヘクタールにつきましても、地区全体を廃止するものです。次の「高垣町 3」地区、約 0.06 ヘクタールにつきましても地区全体を廃止するものです。

次の「芝生町 26」地区、約 0.15 ヘクタールにつきましても同じく地区全体を廃止するものです。

次に、右側の「芝生町 23」地区、約 0.05 ヘクタールにつきましては、緑色が消える区域が行為制限解除により廃止されることに伴い、残りの区域だけでは生産緑地地区としての面積要件である 500 平方メートルを満たさなくなるため、地区全体を廃止するものです。左側の「芝生町 20」

地区につきましては、約 0.11 ヘクタールを廃止し、緑色の区域約 1.11 ヘクタールに変更するものです。以上が買取り申出後に行方制限が解除されたことにより変更する地区でございます。

次に、史跡整備や道路等の用地に供されたため変更する地区について説明させていただきます。

まず「郡家新町 5」地区、約 0.09 ヘクタールにつきましては史跡嶋上郡衙跡附寺跡の事業用地として、本市が買収したことにより地区全体を廃止するものです。

次の「塚原 10」地区につきましては、隣接地の宅地開発に係る事業のための道路などに供されたことにより変更するものでございますが、そのことにより地区が分断されるため、左側の区域をそのまま「塚原 10」地区、約 2.58 ヘクタールとし、右側の区域を新たに「塚原 15」地区として追加するものです。面積は約 0.20 ヘクタールとなります。なお、道路等に整備された面積が小さかったため、2つの地区の合計面積につきましては、都市計画ベースでは約 2.78 ヘクタールとなり、区域変更前からの変更はございません。

最後に、「清福寺町 8」地区につきましては、指定申請時の申出面積が錯誤であることが今回判明いたしましたので、約 0.07 ヘクタールを約 0.05 ヘクタールに訂正するものでございます。なお、地区の位置や形状につきましては変更ございません。

以上によりまして、生産緑地地区全体といたしましては、変更前の 337 地区、約 81.67 ヘクタールから、分割による 2 地区を追加し、4 地区の区域変更と 6 地区の廃止を行いまして、その結果、333 地区、約 80.83 ヘクタールに変更するものでございます。

本件について 10 月 27 日から 11 月 10 日までの 2 週間、都市計画案の公告縦覧を行っておりますが、意見書の提出はございませんでした。

以上で第 55 号議案のご説明を終わらせていただきます。ご審議のほどよろしく願いいたします。

(会長)

ご説明ありがとうございました。これから質疑に入りたいと思います。本案件につきまして皆様の方からご意見ご質問がございましたらよろしく願いしたいと思います。どうぞよろしく願いいたします。

<異議なしの声あり>

よろしいですか。「異議なし」という声がありましたけれど、他にご意見ご質問等がございませんようでしたら、ただ今の第 55 号議案につきましては、原案どおり承認したいと思います。よろしいでしょうか。

<異議なしの声あり>

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、原案どおりこの件につきましては承認させていただく旨、答申させていただきたいと思っております。

案件 2 北部大阪都市計画地区計画の決定(高槻市決定)について

(会長)

続きまして、第 56 号議案でございます。「北部大阪都市計画地区計画の決定について」を議題とさせていただきます。事務局の方からのご説明をよろしくお願いいたします。

(行政側)

それでは引き続きまして、第 56 号議案「北部大阪都市計画日吉台一番町地区地区計画案の決定について」議案書及び資料に基づきましてご説明させていただきます。では日吉台一番町地区地区計画の決定(案)の内容でございますが、前のスクリーンを用いてご説明いたしますのでそちらをご覧くださいと思います。

まずはじめに「地区計画、日吉台一番町地区地区計画の案の内容について」、次に「都市計画の手続きの流れについて」、最後に「案の縦覧中の意見について」順にご説明させていただきます。

それでは、「北部大阪都市計画地区計画の決定(高槻市決定)案 都市計画日吉台一番町地区地区計画」のご説明をさせていただきます。こちらは現況の航空写真でございます。赤い線で囲った範囲が 5 階建の中高層住宅を地域の中央に見ることができます。周辺には低層住宅の開発が進み 2 階建の住宅が多く分布しております。こちらの現況写真は当該地区の南側の道路で東から西を撮影したものです。右側が当該地区となります。こちらは当該地区、西端付近の写真でございます。西から東に向かって撮影したものです。左側が当該地区となります。こちらは当該地区を東側から撮影したものです。赤く丸で囲んだ範囲が当該地区で中高層の建物が緩やかな傾斜地に並んで建っております。現在の当該地区周辺の状況については以上のとおりでございます。

それでは一つ目の地区計画案の内容についてご説明させていただきます。地区計画の策定理由でございますが、当該地区におきまして、第一種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域内にあった国家公務員宿舎が売却され、土地利用転換が行なわれるにあたり、地区計画制度の適切な運用により北側の低層戸建住宅地のまちなみと調和した都市環境の形成を誘導し、魅力ある都市空間の創出を図るため地区計画を定めようとするものでございます。こちらの図面は総括図でございます。用途地域を示した都市計画図に当該地区の位置を示しております。赤い線で囲った細長い区域が今回の区域で、北側の濃いみどり色が第一種低層住居専用地域で、南側のうすい黄緑色が第一種中高層住居専用地域でございます。

次は、計画図でございます。区域の一部が第一種低層住居専用地域であり、今回 A 地区といたしました。区域の面積は、約 0.4 ヘクタールでございます。また残りの区域が第一種中高層住居専用地域で、今回 B 地区とし、区域面積は、約 2.5 ヘクタールでございます。ここで、用途地域の種類を見ていただきます。A 地区・B 地区いずれも住居系の用途に位置づけられております。

地区計画の方針についてご説明させていただきます。名称は日吉台一番町地区地区計画でございます。位置は高槻市日吉台一番町地内でございます。区域の面積は、約 2.9 ヘクタールとなっております。

次に、地区計画の目標についてご説明いたします。本地区は国家公務員宿舎用地として利用されていた地区で、用途地域として第一種中高層住居専用地域に定められている地区が大部分で、一部に第一種低層住居専用地域の地区が含まれる地域でございます。一方、本地区周辺は主に低

層戸建住宅地が広がり、用途地域としては北側に隣接して第一種低層住居専用地域が定められており、良好な低層系の住宅地環境を持った地区として発展してきました。そこで、本地区においても、周辺の住宅地景観と調和した地区の形成を図るため、地区計画により建築物等の用途、敷地、形態、意匠等の制限を行い、安全でゆとりと活力のある低層住宅を主体とした市街地の形成を図ることを目標としております。

次に、「区域の整備、開発及び保全の方針」についてご説明いたします。この中には、「土地利用方針」、「地区施設の整備方針」、「建築物等の整備方針」の3つの方針がございます。

まず、土地利用の方針につきましては、地区全体として低層住宅地にふさわしい土地利用を行い、良好な住宅地、高齢者等に配慮した施設など地域の活力のある市街地の形成を図るとしております。

次に、地区施設の整備方針につきましては、土地利用の変更が行われる際の開発行為における地区の新たな道路の整備や公園又は緑地の整備等により快適で質の高い街区の形成を図るとしております。

三つ目の建築物等の整備方針につきましては、建築物等の用途、敷地、形態、意匠等の制限を行い、低層戸建住宅を主体とした土地利用を図るとしております。

次に、地区整備計画の内容についてご説明いたします。地区の面積約 2.9 ヘクタールとなります。地区の細区分については2地区とし、一つはA地区として、面積約 0.4 ヘクタール、一方はB地区として、面積約 2.5 ヘクタールの地区に決めました。

次に、建築物などに関する事項についてご説明させていただきます。A地区及びB地区の建築物の用途の制限は、A地区及びB地区の共通の用途として、住宅、住宅で事務所、店舗等の用途を兼ねるもの、共同住宅、寄宿舎又は下宿など、ご覧の用途の建築が出来るものでございます。B地区につきましては、さらに、病院、老人福祉センター、店舗、飲食店などを建築することが可能でございます。

次に、建築物の敷地面積の最低限度について、でございます。この地区計画案によりまして最低限度をA地区・B地区とも150平方メートルに定めようとするものであります。

次は、壁面の位置の制限について、ご説明いたします。まずA地区内で150平方メートルの敷地、奥行き10メートル、幅が15メートルの敷地を想定いたします。敷地を上から見たところでございます。北が右上の方向に傾いている場合、壁面後退が北側と東側それぞれ境界線から1メートル後退いたします。さらに南側の道路に面する側も境界から1メートル後退いたします。残りのその他の境界として、西側が0.5メートルの後退となります。壁面後退として、赤色のライン以上後退することとなります。この場合は、三方が1メートル後退することとなります。B地区でも同様の扱いになります。

次に、建築物の高さの最高限度について、図をもってご説明させていただきます。こちらの図は立面図となり、左側の赤い破線が北側隣地境界線といたします。A地区の第一種低層住居専用地域では、第一種高度地区の規制があり、ご覧の着色された区域が建築可能な範囲となります。さらに、先ほどご説明させていただきました壁面の位置の制限もかかることとなります。

次は、B地区について、ご説明させていただきます。B地区の第一種中高層住居専用地域では、第二種高度地区の規制が既にあり、ご覧の青色に着色された区域が建築可能な範囲となります。これらを地区計画によりまして、A地区と同様の制限を定めることにより、斜線の部分が制限さ

れ、黄色に着色された区域が、建築可能な範囲となります。さらに、A 地区と同様に壁面の位置の制限が加えられることとなります。

次に、建築物などの意匠の制限でございます。現在、意匠については特に制限はございません。地区計画後の建築物などの意匠の制限におきましては、A 地区・B 地区とも共通でございます。内容は、建築物の屋根、外壁等の色彩は、良好な住宅地環境にふさわしい落ち着いたものとし、屋外広告物についても良好な環境を損なわないものとする、と定めております。

次に、垣又はさくの構造の制限について、でございますが、これも A・B 地区とも共通でございます。道路に面して塀を設置する場合は、生け垣又は透視可能なフェンスと植栽を併設したものとする、としております。

引き続きまして、「都市計画の手続きの流れについて」ご説明させていただきます。ここでは、経過を含め、都市計画決定までの流れについてご説明させていただきます。

初めに、市では、「高槻市地区計画等の案の作成手続きに関する条例」に基づき、地区計画の原案について、地元説明会を平成 21 年 7 月 16 日、高槻市立日吉台公民館において開催いたしました。当日、お集まりの方々から、地区計画の原案の説明内容について、質問や確認のご発言がございました。

次に、7 月 21 日から 8 月 4 日までの間、地区計画(原案)の告示・縦覧を行ないました。なお、市の広報紙とホームページにより、日程並びに計画原案について掲載しお知らせしております。その告示内容により、2 週間の縦覧のあと、8 月 5 日から 8 月 11 日までの 1 週間、意見書の提出期間を定めました。ここでの意見書の提出できる者は、土地の所有者、その他利害関係を有する者とあり、土地所有者の近畿財務局が該当し、「意見がない旨」の文書をいただいております。

次に、都市計画地区計画案について、大阪府との同意協議を 8 月 19 日に行い、9 月 2 日に大阪府知事より同意の回答を得ております。その後、9 月 15 日から 29 日までの 2 週間、都市計画法第 17 条第 1 項の規定に基づきまして、地区計画案の告示・縦覧を行なっております。この縦覧期間中に、住民及び利害関係人は、意見書を提出することができます。この法定縦覧期間満了日までに 1 件の意見書が提出されました。この内容につきましては、後ほどご説明させていただきます。

今後の予定ですが、ご審議していただき、高槻市都市計画審議会の議を経て都市計画地区計画として、12 月初旬に都市計画の決定の告示をいたしたいと考えております。以上が、都市計画の決定までの流れとなります。

最後になりますが、先ほどの案の縦覧中の意見について、でございます。ここで、お手元の第 56 号議案書の最後になります 56 の 7 ページをご覧いただきたいと思っております。56 の 7 ページに意見書の要旨をつけてございます。意見書の提出者は、日吉台若竹自治会会長よりご提出されております。ご提出された意見書の内容は 6 項目ございました。ご覧の「意見書の要旨」のとおり、当該地区計画案についての意見は 1 項目であり、あとの 5 項目は要望として取り扱いとめさせていただきました。従いまして、意見書を受けての市の見解を述べさせていただきます。お手元に、第 56 号議案参考資料として予め配布させていただいております。それでは、提出された意見書の要旨は次のとおりでございます。

1.日吉台六番町 29 番地区は、当該地区計画の中央北側に隣接し、その位置が約 4 メートル下に敷地がある。よって、当該地区計画の北側外壁後退 1 メートルの規制は、当自治会の立地に対し

て不十分であり、スペースの確保について再考をお願いしたい、との内容でございます。

これにつきまして、市の見解を述べさせていただきます。建築物の外壁の後退は、敷地境界線から建築物を一定距離以上引き離して建築することにより、日照、通風、採光、延焼防止等に寄与するための規定でございます。当該地区におきましては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、北に面する境界線及び道路境界線に面する部分にあつては1メートル以上、その他の部分にあつては0.5メートル以上としております。1メートルの根拠といたしましては、第一種低層住居専用地域の壁面後退の制限の数値と高槻市内の建築協定を定められております地区の30地区で採用されている数値でございます。なお、B地区は第一種中高層住居専用地域にあたりまた第二種高度地区です。この地区の地区整備計画においても、元々壁面後退の制限がないところに、第一種低層住居専用地域の壁面後退の制限内容を加え、さらに道路境界線より有効1メートル以上の壁面後退の制限を定めております。

次に、当該地区の第二種高度地区の規制のところは、第一種高度地区と同様の制限を定め、さらに建築物の各部分の高さについても、10メートル以下とする制限を定めております。よって、当該北側の敷地については、周辺地域との調和という観点から、適正な制限の内容としております。従いまして、市の見解といたしましては、日吉台一番町地区地区計画案の変更、修正等は行なっておりませんのでよろしくお願いいたします。

二番目の要望につきましては、日吉台地区コミュニティ連絡協議会会長、同副会長など、地区計画について連絡を密にし要望や意見をお伺いしてきたところでございます。今後も、情報の周知について、さらに検討してまいりたいと考えております。なお、要望事項につきましては、庁内の関係所管あてに、開発事業の事前協議等において、今後適切に対応していただくよう、予め要望内容を書面にて送付しております。

以上で、第56号議案につきましてのご説明を終わらせていただきます。よろしくご審議のほどお願い申し上げます。

(会長)

ありがとうございます。ただ今議案の説明が終わりました。これから質疑に入りたいと思います。本件につきまして、皆様方からのご意見あるいはご質問がありましたらどうぞよろしくお願い致します。

(C委員)

第二名神の関係で側道とか道路がちょっと変わると思うのですが、その辺のイメージというか近くはないのですかね。

(会長)

図を見ながらご質問されたと思いますので、それにつきましては事務局の方からご説明いただけますでしょうか。

(行政側)

お手元に配布しております議案56-6をご覧いただきたいと思います。この図面で示す赤く囲ま

れた地域が今回対象の地区計画の範囲となっております、この南側に隣接して 2 本の線が都市計画道路のラインが入っているかと思うのですが、こちらが今新名神の高速道路の整備に併せて市の方で事業を進めております都市計画道路南平台日吉台線になります。区域の一部ですね。東側につきましては、この予定されております都市計画道路と隣接していることとなります。

(会長)

少し当たっているということですか、今おっしゃっていることは、接しているということですね。

(行政側)

はい。接しております。

(会長)

よろしいでしょうか。

(C 委員)

旧の前の道路とその市の道路の関係はどうなるのでしょうか。

(会長)

現状の道路と新しくできる側道との関係ということですか。それにつきまして事務局の方からお願いいたします。

(行政側)

引き続き 56-6 をご覧いただきたいのですが、現道としまして地区の南側に市道日吉台成合線が接しております、現在はこれが主にこの地域の道路として使われているところです。新たに都市計画道路南平台日吉台線を今回整備予定しておりますけれども、この接続がちょうど交わるところです。現在の市道と計画道路が交わる形態については、今後詳細に検討を進めていく予定をしております、今、現段階で具体的な位置というのはまだ検討段階というところでございます。

(会長)

これからということですね。実際、事業されるときに、きちんと話ができるということになるということで今お答えいただいたと思います。他にご意見、ご質問はございますでしょうか。

(D 委員)

今回初めてですので様子がよく分かりませんが、たぶん都市計画審議会というのは、都市計画に関して市が色々考えておられることに対して、最終的に住民の方に対して良いものになっているかどうかというのをチェックするような機能があるのかなというふうに思います。この意見書の要旨として北側で 4 メートル下に敷地があるので不十分なことが生じるというご主旨だと思います。今はこの 1 枚ものの参考資料というのを見ているのですが、この A4 の 1 枚ものを今見て

お話ししておりますが、4メートル下つまり低いところに敷地があることによって、下から4行目に不十分であるということをおられるというように理解いたしました。市の見解の方の上から3行目ぐらいに、日照、通風、彩光、延焼防止等に寄与するための規定ということですね。これが多分目的であって、この目的を達する手段として外壁の後退、セットバックをやっているということですので、たぶん考えるときには、この手段が目的を達成する上で有効かどうかということになるだろうと思います。それでももちろん個別で議論するというのはなかなか大変だろうと思いますので法令とか協定とかそういうものがあるのだろうと思いますが、この規定というのはやはり尊重すべきものだろうと思いますが、私の質問は二つ有りまして、一つは何に関して不十分なんだろうかというのが一つですね。推測するとこれは日照なのかなというふうに思いますがこれはちょっと良くわかりません。もう一つはですね。4メートル下に敷地があるということで不十分だということであれば、都市計画法なりあるいは制限を行っている根拠として4メートル程度低いということを想定して作られている規定かどうか、これによって十分な日照等が確保されるのかどうかということだろうと思います。この規定がそういった状況を想定していないようであれば、この規定に加えて何か考えるべきだろうと思いますし、それも想定してこれは一種の社会的な合意になっているということであれば妥当ではないかというふうに思います。そういう意味でこの意見を出していただいた方に対してなるほどと思っていただくあるいはそこまですでに止むを得ないなと思っていただくようなものだったのかどうかは、今の点にかかっていると思いますので、そこを確認したいと思います。

(会長)

ただ今、D委員の方からの質問、意見がありましたけれども、これにつきまして市の方の見解をお願いしたいと思います。

(行政側)

一つは不十分という解釈でございますけれども、これにつきましては委員仰せのとおり日照というふうに解釈はしております。

それともう一つ4メートル低い位置にあるということでございますけれども、今現在が中高層でございます5階建ての建物が建っているなかで、また一低層並の高さ、しかも10メートルという非常に低い制限を加えておりますので、それに加えて1メートルのバックということで日照についてもいけるというふうに考えております。よろしく申し上げます。

(会長)

よろしいですか。

(D委員)

ということは想定している良好な環境はこれで保たれているということですね。

(行政側)

はい、そうでございます。

(D 委員)

今のお答でしたら現況の建物に比べて何等遜色がないような環境が保たれているというふうなご発言だというふうに思うのですが、それでよろしいでしょうか。

(行政側)

いえ、現況がすでに 5 階建ての割と高い建物が建ってございますので、それに比べて今回の提案では最高で 10 メートルというふうになっていますから、かなり低い非常に抑えた低層の建物しか建たないということも含めまして良好な環境が保たれているというふうに考えてございます。

(C 委員)

現況の建物は高いし、離れている距離と日照の関係の影ですね、それと今度 10 メートル以内に抑えるということですがけれども、その分の 1 メートルあけて建物を建てた場合の影はどちら側が良くなるんですか悪くなるのですか、そのへんはどうなのでしょう。

(行政側)

それにつきましては個別と申しますか、住宅が建つときに協議等も入ると思えますけれども、おおむね 1 メートル下がることによって、その後の部分については、影を落とすことはないと思えますけれども協議等になってくると思えます。

(会長)

はい、お願いします。

(事務局)

ただ今の件につきましては、従前の規制に加えまして高さの制限が強化されるということで、一般的には北側への日影の量というのは少なくなるというふうに考えてございます。それとプラスですね、今回は特に規定を設けておりませんが、用途地域に応じてそれぞれ日影の規制ということがございますので、当然今回この地区計画の対象区域に建築物を建築する場合にも北側への日影を一定時間以上落とすことの無いような制限が、当然建築基準法のなかで規定されている部分がございますので、そういった部分は当然遵守していただくということになりますので、北側の住環境といいますかそういったものについては高低差がございますけれども、それは一定守られるものというふうに考えてございます。

(会長)

ただ今ご説明いただきました内容はいかがでしょうか。

(D 委員)

C 委員のご質問がたぶん皆様のあるいはこの意見を出された方の気持ちを代弁しておられるのかなと思えますけれども、結局具合の悪い事がおこるんじゃないかという不安に対して意見が出てきているのだらうと思うのですね。

ですからこの程度は全国状況から見てあるいは止むを得ないと皆考えているのだよという範囲に収まるということで良好な環境が達成される、保たれるということであれば私は問題無いと思いますし、そこどころが例えばこの後の協議に委ねられて変わる可能性があるあるいは保たれない可能性があるという不安が残るだろうと思いますので、その点についてはきちんと確認をお願いいただければと思います。

(会長)

ただ今のご意見につきまして、事務局の方からお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

(行政側)

それにつきましては先ほど部長もお話ししましたように、その後の建築基準法の中で日影になる時間というのは規定されておりますので大丈夫というふうに考えております。

(会長)

よろしいでしょうか。基本的には現在5階建てですから10メートル以上の建物が建っているわけですね。高さを10メートルに抑えますということと1メートルのセットバックをかけることによって、少なくとも現在以上の環境を保とうということが今回の趣旨だけれど、最終的には建物の話になってくるので建物については日影曲線をきちんと書いた上できちんと環境を守りましょうと、こういう説明のご趣旨だと思うのですが私の説明でよろしいでしょうか。

(行政側)

ありがとうございます。それで結構でございます。

(会長)

少しまとめておかないとですね議論が混乱すると思われましたので、まとめさせていただきます。

ただ今の意見書が出ている内容につきまして、担当されている市の方からのご意見をいただきました。以上につきまして付け加えることあるいはご意見ご質問等ございましたらと思いますがいかがでしょうか。よろしいですか。

<異議なしの声あり>

よろしいですか。そしたら原案どおり、何でしょうか。

(行政側)

先ほどC委員の方から都市計画道路の関係でご質問いただきましたので少しだけ補足させていただきます。56-6を少しお開きいただけますでしょうか。当該地区計画の敷地の南側に先ほどご説明いたしました南平台日吉台線がございます。これにつきましては、今年の1月に都市計画変更いただきまして今年度内に事業認可を取得すべく今手続きをとっているところでございます。

併せまして関係地権者の方に今年の6月に説明を実施いたしております、10月には周辺自治会の方々にも説明し、来年度から用地買収を実施すべく今事業を進めておりますので、その旨も併せましてよろしく申し上げます。以上でございます。

(会長)

ありがとうございます。ただ今の話は都市計画道路との関係ということでございました。基本的に第56号の議案につきましては、先ほど皆さんとお話させていただきましたように原案通りの承認をさせていただきたいというふうに考えてございますけれどもご異議ございませんでしょうか。

<異議なしの声あり>

ありがとうございます。なお今回の意見書以外にいくつかの要望事項が出ていたというふうに思います。とりわけ、きちんと説明してくださいという件は気になります。手続き通り事務局の皆さんはご説明いただいていると思いますけれども、少なくとも例えば案内状の配布等について配慮をいただきたいというようなご意見も出ていますので、できるだけこれからは都市計画決定の縦覧告知だけではなくてですね、様々な行政からの告知行為があると思いますけれども、できるだけ当該の皆様については十分告知が図られますようお願いしておきたいと思います。さらにいくつかの要望事項が上がっております。これにつきましては先ほど事務局の方からご説明いただきましたように、関係部局に書面をもって協議をさせていただいているということでございますので、できるだけご要望につきましてもきちんとした形で対応いただけたらありがたいと考えてございます。

以上で第56号議案につきまして審議を終わらせていただきたいと思います。

案件3 北部大阪都市計画公園の変更(高槻市決定)について

(会長)

続きまして第57号議案「北部大阪都市計画公園の変更について」につきまして事務局より説明をお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

(行政側)

それでは、第57号議案「北部大阪都市計画公園の変更について」ご説明させていただきます。

今回の都市計画公園の変更につきましては、公園名称の変更についてお願いするものでございます。

まず、お手元に配布させていただいております、議案書57-4の総括図をご覧くださいと思います。当該公園は、高槻市の中心部から北へ約1.5キロメートル、高槻市古曽部町三丁目及び古曽部町五丁目に位置しております。平成17年2月24日の高槻市都市計画審議会において、公園面積約4.5ヘクタールの本市2番目の地区公園として既にご承認いただき、来年4月1日の開

園を目指し現在整備を進めているところでございます。上段の黄色で着色しておりますのが公園名称の変更前の古曽部中央公園で、その下の赤色の文字で示しておりますのが古曽部防災公園でございます。次に、議案書の 57-2 理由書をお開きいただきたいと思います。当該公園は、4・4・207-2 号古曽部中央公園として防災機能を備えた公園として整備を進めておりますが、市域北部の防災拠点としての位置付けを明確にしより多くの市民の防災意識の高揚を図るため、公園名称を 4・4・207-2 号古曽部防災公園に変更するものでございます。次に、57-3 計画表をご覧くださいと思います。公園の名称につきましては古曽部防災公園といたしますが、種別、位置、面積等については変更はございません。なお備考欄につきましては今回防災公園としての機能をより明確にすることから、園路・広場、修景施設等に加えまして「災害応急対策に必要な施設」という文言を追加して記載しております。資料 57-3 の施設計画平面図をご覧くださいと思います。体育館、野球場及び多目的広場など公園施設の規模や配置については変更はございませんが、主な防災施設として災害時には飲料水として使用できる耐震性貯水槽またヘリポート、防火水槽、防災倉庫等を図示しておりますのでご覧くださいと思います。

以上で、第 57 号議案北部大阪都市計画公園の変更についての説明を終わらせていただきます。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

(会長)

ありがとうございました。ただ今議案の説明が終わりました。これから皆様と質疑の方に入らせていただきたいと思います。ただ今ご説明いただきました内容につきまして、ご意見ご質問等ございますでしょうか。

(C 委員)

ちょっとすいません。

(会長)

はい。

(C 委員)

57-3 が両方とも同じ番号ですのでちょっとわかりにくいのでこれからは改めてほしいということと、それと場所が古曽部 3 丁目と 5 丁目になっているのですが、場所がわかりにくい。どのへんか写真か何かがあればいいのですけど。

(行政側)

場所につきましては、写真はちょっとございませんが、旧の大丸グラウンドをご存知でしょうか。あそこを古曽部防災公園として今整備しておるところでございます。

(C 委員)

今、建物が建っている所ですか。

(行政側)

そうでございます。今工事中なのですけれども、場所についてはそこでございますのでよろしくお願いたします。

(C 委員)

私だったら地域を言われたらわかりますが、他の人はわかりません。そこ知っている人おられますか、委員さんで、地元の人だけでしょう、もう少しわかるように地図もいれてもらわないと。以上です。

(会長)

ありがとうございます。57 ページの 4 に地図が入っていますがいかがでしょうか。

(C 委員)

この地図は分かりにくいから言っています。
私が見てわかるのでしたらそんな事は言いません。

(会長)

ということで、これからは一層わかりやすい地図とわかりやすい資料提供をお願いします。

(行政側)

今後またわかる範囲で資料提供写真などを添付していきたいと思っていますのでよろしくお願いたします。

(E 委員)

今、理由書にありましたように、今回、市域北部の防災拠点としての位置づけを明確にして、防災意識の高揚を図るために公園の名称を変えると、この主旨に関しましてはもっともだろろうと思っています。意見だけということで答弁、回答は要りませんが、今 C 委員さんがおっしゃったことも関連するのですが、来年 4 月にオープンということですが、周知の方法としては当然広報とかホームページとかそういうのを利用して、高槻市民または市外にも大きな事業ですので、どんどん知っていただくということが重要だろろうと思っています。最近各市のいろんな流れを見ていると、キャラクターを使ったりしてですね、その市の特徴を出しているというようにこういったものもありまして、これは私の考えなのですが、愛称みたいなものを付けて高槻市防災公園というだけではなくて、愛称をつけるような募集をしてさらに周知徹底をしていくと、今おっしゃったようにここにあるのだなということもそういうことでわかってくるのかなというふうに思いますので、これは答弁は要りませんが検討としてお願したいと思います。よろしくお願いたします。

(会長)

ありがとうございます。

(F 委員)

関連してお願いしておきたいと思います。今当該議案に上がっている部分については、これでは赤で囲まれた所ですね、この上の方の白い所ありますね、道路に面した部分です。これはおそらく市の方で、災害があるときにここに色々な物資の集積地とかをお考えかもしれませんけれど、この部分について、例えば駐車場は真中にあるのですが、これは 84 台とかあるわけですが、大体この種のもは通常使われるのはほとんど日曜日に使われる。野球場と体育館が日曜日に集中して使われると思うのですが、そうしますと例えば駐車場とか色々な部分で不都合が起きないか。よくあることですが周辺住民の皆さんから違法駐車とか言うことで、ここはおそらく有料だと思いますし、そこらの部分について今後そういう問題が起こらないようお願いしておきたいと思います。以上です。

(会長)

はい。

(G 委員)

意見だけ述べさせてもらいたいと思います。

今回古曾部中央公園ということで進められてきて、防災機能を高めるということで、防災機能を備えた体育館とか野球場ということで、その位置づけを明確にするということで防災という表現をされています。これまでも清水池公園、緑が丘公園も地下に 100 トンの貯水槽があります。清水池も緊急避難的なヘリポートも備えた公園ということですね。防災という位置づけと公園という表現の仕方、このへんを出来る限り市民にわかりやすくしていくべきだろうと私自身も感じますので、これだけの機能を持った古曾部防災公園ですから、ある程度防災という表現は適切かなと思いますけれども、じゃあそれまでにされてきた施設がですね、どれくらいの規模であれば防災という位置づけにするのか、これぐらいなら普通の公園なのかということですね。市民の方々にわかっただけという基準というのか考え方というものを整理された方が、今回の件については了解させていただきますけれども、これまでの取組みと今後の取組みも含めてですね、市民に対するピーアールもしくは防災という施設のあり方、位置づけというものを整理していただけたらなあということだけ申し述べておきたいと思います。以上です。

(会長)

はい、ありがとうございます。きちんと防災の話については、また公園それから防災のあり方ということで、市民のみなさんに徹底を図ってほしいということですので、この件につきましてよろしく願いいたします。

それから、駐車場へ集中する件につきましては、たぶん防災公園ということではなくて中央公園の決定の際に議論されている内容だったというふうに思いますが、何か付け加えることがもしあればご説明いただけたら、お願いします。

(行政側)

先ほどこの公園の駐車場についてのご意見をいただきました。元々ここにしましては先ほど

お話がありましたように防災公園としての整備をしていくと、これは災害が起こったときの緊急的な広域避難地の位置づけをしておきまして、周辺から基本的には徒歩等でここに避難をしていただくという視点でもって、この事業整備をいたしました。ただ先ほどもお話がありましたように、大会等につきましてはそういった課題もございますので、基本的にはこの北側に別所日吉台線という都市計画道路がございますので、車ではなくてこの別所日吉台線につきましては私共の市営バスが運行しておりますので、バス停も近傍にできるというような所でございますので、それをもっぱら利用していただくように十分な啓発等を行ってまいりたいというふうに考えております。以上でございます。よろしくお願いたします。

(F 委員)

言うつもりはなかったのですが、今の説明を聞いていますと私はですね、ここに塗られたこの白い部分、市民から見ればなんでここ原っぱになっているのか、災害というのは何十年に1回か何年に1回起こるか起らないかということですね、これはもちろんそれに備えての防災公園ですから結構なんですが、日々この部分を空白にしておくと市民からすればこの空地は何やねんと、また一番道路に面しているわけですよ、1番道路に近いわけです。市が予定されている災害公園の中の真中に駐車場を予定しているわけですね。通常日々の市民意識からすればここをもっと有効活用したらどうやと、災害がない場合についてはというような声として上がってきて当たり前だと思うのです。それで僕は出来るだけそこらの部分も配慮していただきたいということを申し上げただけのことでございます。

(H 委員)

同じことで、施設平面図の中に防災公園 4.5ヘクタールですけれども、たしかこの事業は防災街区公園事業として、ここは街区に相当する部分で公園機能ではないけれども他の利用も考えていると思うのです。したがって、そこを買収されました高槻市の用地になっているはずですがけれども、このあたりの整備といいますか、土地の利活用等々については、いつの時期にどのような中身で防災公園機能と併せて整備しようとされるのか、現段階でわかる範囲で結構ですからちょっとお答えをいただけますでしょうか。

(会長)

はい、ただ今のご質問は二つあると思いますが、まとめてご回答いただきますでしょうか。

(行政側)

今のご質問の件でございますが、まだ具体的な時期等は申し上げられる段階ではないのでございますけれども、公的施設それから敷地ですね、市の保有している地域をどのように利活用するのかはこれから市の方で具体的な期限もきちんと見据えたいうえで効率的にやって行きたいと考えておりますのでご理解をお願いします。

(H 委員)

それで結構なのですが、防災公園として整備をされているわけでありまして、あと街区事

業についてはこれから考えるということですが、本来はワンセットで整備手法と整備の中身等々についても防災公園とやはりなんらかの一体的なものとして市民に利活用出来るようなものが望ましいのではなかったのかなと私は思うんですけれども、今後空地のまま置くと市民の方から市はどうなっているのかと、これだっていっぺんにやるべきやないかと、こういう声も上がってこようかと思えますから、十分な検討をつめて作っていただきたいなと思います。

(会長)

はい、ありがとうございます。今回の変更の内容は名称の変更ということでありまして、今ご意見をいただいている内容につきましては、先程高槻市事務局の方からお話がありました様に、これから土地の使い方については検討していくと、また場合によってはこの審議会の皆様からご意見をいただくという機会があるかというふうに思います。その時に是非とも積極的なご意見をいただければありがたいというふうに考えてございます。今回の議題でございます名称の変更につきましてはですね、ご意見ご質問等ございませんでしょうか。

<異議なしの声あり>

ありがとうございます。そしたらですね、原案の通りこの件につきましては承認させていただきたいというふうに思います。どうもありがとうございます。以上で付議案件は終了させていただきます。

その他 市街化調整区域における地区計画のガイドラインについて

(会長)

4 番目の議題でございます「その他」ということにつきまして、事務局の方からご説明いただければというふうに思います。よろしくお願いたします。

(行政側)

事務局でございます。1 点だけご報告がございます。お手元に資料といたしまして「市街化調整区域における地区計画のガイドライン」というものを配布させていただいております。これにつきまして少し説明だけ加えさせていただきたいと思っております。市街化調整区域における地区計画のガイドラインの策定につきましてご報告させていただきます。お手元に配布しております資料をご覧くださいと思います。平成 18 年 5 月の都市計画法改正によりまして、市街化調整区域における大規模開発を許可できる規定が廃止されまして、法改正後は地区計画の内容に適合したものに限り開発許可されることとなりました。秩序ある土地利用の誘導を図り、また市町村が定める地区計画とその他の都市計画との整合を取るため、大阪府は平成 19 年 11 月に広域的な観点から目指す都市像と土地利用のあり方、その実現に向けた市街化調整区域における地区計画の考え方を盛り込んだ市街化調整区域における地区計画のガイドラインを策定いたしました。これを受けまして、本市におきましても大阪府のガイドラインを基にしながら、本市におけるガイドラ

インの策定に向け、今年度より関係各課からなる庁内検討組織を設置し協議・調整をはかり、ガイドラインの素案を策定してまいりました。本市の市街化調整区域における地区計画のガイドラインの素案におきましては、基本的な考え方といたしまして市街化調整区域での地域づくりについて、市街化を抑制する区域という市街化調整区域の基本理念を守りつつ、総合計画や都市計画マスタープラン等の上位計画に即したものとすることとしております。また、大阪府のガイドラインとの主な相違点といたしましては、資料 2 ページ目でございます、地区計画の策定にあたっての留意点がございしますが、その中でより地域の実情を踏まえたものとするために、1 といたしまして、区域の規模については 0.5 ヘクタール以上とされていたものを、無秩序な開発防止の観点から原則 1.0 ヘクタール以上といたしております。また大規模の一地主権者による開発抑制と地域住民のまちづくりの参加を目的として、新たに 7 としまして、区域の権利者及び自治会等の役員で構成され規約等が定められているまちづくり組織が設立されていることを追加しております。その他対象区域の累計等につきましては、大阪府とほぼ同様なものといたしております。

この素案につきましては、平成 21 年 10 月 10 日から 11 月 9 日までパブリックコメントを実施し、期間中に 2 件の意見が提出されましたが、本ガイドラインに係る意見でなかったため原案通り策定するものといたしております。市街化調整区域における地区計画のガイドラインの施行につきましては、パブリックコメントの結果の公表と併せて、平成 22 年 1 月を予定しております。以上でございます。よろしくお願いいたします。

(会長)

ありがとうございました。

これにつきましてはただ今ご紹介いただきましたガイドラインの案の紹介ということでよろしいでしょうか。最終的には、ご紹介いただいたような内容で施行日を決めて施行いただくということですね。

これは議論する内容ではなくてご紹介するというだけでよろしいですか。

(行政側)

はい、これは報告案件でございます。

閉会

(会長)

では、今議案はすべて終了いたしましたけれども、皆様の方から今回の審議会につきまして、ご意見ご質問等ございませんか、よろしいでしょうか。ありがとうございます。以上をもちまして平成 21 年度第 1 回の高槻市都市計画審議会を終わらせていただきます。皆様活発なご意見をいただきまして誠にありがとうございました。