

平成27年度 第2回

茨 木 市 都 市 計 画 審 議 会
— 会 議 録 —

会 議 録

(敬称略)

会議の名称	平成27年度第2回茨木市都市計画審議会
開催日時	平成28年1月26日(火) 午前10時00分開会・午前11時55分閉会
開催場所	市役所南館8階中会議室
会 長	建山 和由
出席者	<p>[委 員]</p> <p>建山 和由、秋山 孝正、鈴木 依子、木村 正文 <以上学識経験者></p> <p>坂口 康博、上田 光夫、朝田 充、桂 睦子、中井 高英、 山崎 明彦、福丸 孝之、篠原 一代、安孫子 浩子、河本 光宏 <以上市議会推薦></p> <p>池田 恵次、川本 由貴 <以上市民></p> <p>(以上、計16名)</p>
欠席者	澤木 昌典、神吉 紀世子、藤里 順子、福井 淳太
事務局	木本市長、大塚副市長、楚和副市長、鎌谷都市整備部長、 田邊都市政策課長、石野都市政策課計画係長
議題(案件)	<p><市決定案件></p> <ul style="list-style-type: none"> ・北部大阪都市計画用途地域の変更について ・北部大阪都市計画高度地区の変更について ・北部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更について ・北部大阪都市計画地区計画の決定について(新堂二丁目地区地区計画) <p><府決定案件></p> <ul style="list-style-type: none"> ・北部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について ・北部大阪都市計画区域区分の変更について
傍聴者	3名

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
○事務局	ただ今から平成 27 年度第 2 回茨木市都市計画審議会を開会する。 開会にあたり、木本市長からあいさつを申し上げる。
○木本市長	(あいさつ)
○事務局	本日の出席状況であるが、委員総数 20 名のところ、出席者は 16 名となっており、茨木市都市計画審議会条例第 7 条第 2 項の規定により、会議は成立している。 また、本日は 3 名の方が傍聴されている。 なお、配付資料として、本都市計画審議会の開催に先立ち、1 月 14 日に開催した現地視察の際に要望のあった、目垣地区・玉島地区のイメージパースを配付している。
○建山会長	これより議長を務めさせていただくので、協力をお願いする。 本日は市決定案件として、都市計画の決定・変更案件が 4 件、本審議会に付議されており、府決定案件として、都市計画の変更案件 2 件について、本審議会の意見を求められている。 すべての案件について相互に関連する内容であるため、一括して説明を受け、質疑を行う。 それでは、事務局から説明をお願いする。 『府案件第 3 4 号 北部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について』 『府案件第 3 5 号 北部大阪都市計画区域区分の変更について』 『議第 9 5 号 北部大阪都市計画用途地域の変更について』 『議第 9 6 号 北部大阪都市計画高度地区の変更について』 『議第 9 7 号 北部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更について』 『議第 9 8 号 北部大阪都市計画地区計画の決定について』 (新堂二丁目地区地区計画)
○田邊課長	(議案書 1～90 ページについて説明)
○建山会長	事務局からの説明は以上である。 市決定案件は区域区分の変更が前提となるため、まず、府案件第 34 号及び府案件第 35 号について意見を伺いたい。 なお、府案件第 34 号については一部改定であるため、具体的な改定箇所について、再度事務局から説明をお願いする。
○田邊課長	(事務局説明)

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
○建山会長	事務局からの説明は以上である。 府案件第 34 号については、事業の検討が行われている府道大阪高槻京都線沿道地区及び府道茨木寝屋川線沿道地区を保留区域とし、具体的な計画として確定した時点で保留区域を外し、市街化区域へ編入したい。また、府案件第 35 号については、「区域区分の決定に関する方針」に基づき、新堂二丁目を市街化区域に編入したいということだが、意見等はないか。
○朝田委員	都市計画区域マスタープランの考え方については異議ありという立場であるが、今回、本審議会に意見が求められている対象は、新堂二丁目地区の市街化区域への編入と、事業化が検討されている平田・玉島地区及び目垣・東野々宮地区の保留区域の設定についてでよいか。 保留区域については、事業実施が確実にできれば市街化区域へ編入するということだが、事業化に至らなかった場合はどうなるのか。
○田邊課長	今回は新堂二丁目地区の市街化区域への編入と、平田・玉島地区及び目垣・東野々宮地区の保留区域の設定とについて、ご意見をいただく。また、保留区域について、事業化に至らない場合は保留区域の設定を外し、市街化調整区域のままとするが、次回の線引きまでは保留区域とする。
○朝田委員	市街地整備対策特別委員会で提出された土地利用アンケート調査結果によると、目垣・東野々宮地区の十三高槻線北部の農地利用の意向は 57.4%と高い割合となっている。一方、平田・玉島地区は 3 割程度と低い割合である。地元の意向を尊重するが、事業化計画は懐疑的であり、計画が白紙に戻ることもあると考えられる。
○大塚副市長	府案件第 34 号の審議対象範囲についてであるが、都市計画として全体を改めて計画決定するため、基本的にはすべてが対象となる。ただし、変更していないところは、前回の大阪府都市計画審議会で決定されているため、改めて議論の必要はないという考えである。
○建山会長	その他意見等ないか。 (意見なし)
○建山会長	意見が無いようなので、府案件第 34 号及び府案件第 35 号について、本審議会は異議なしと回答することに異議はないか。 (異議なしの声あり)
○建山会長	これを前提とし、市案件の審議を行う。

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
	議第 95～98 号の新堂二丁目地区に関する都市計画の決定・変更について、意見等はないか。
○川本委員	参考資料として意見書があるが、都市計画決定を行うにあたり、意見書提出の対象者や期間等の周知方法を伺いたい。
○田邊課長	地区計画の都市計画決定について意見をいただく機会は2回ある。1回目は原案について、市条例に基づき都市計画を定めようとする区域の地権者を対象に、2回目は案について、すべての者を対象に意見をいただく機会を設けている。
○川本委員	地権者以外は1回しか意見書を提出する機会がないが、提出期間等の周知方法について伺いたい。
○田邊課長	ホームページ等で周知している。
○川本委員	ホームページ等以外に、周辺自治会へ各戸配付等により周知できれば、異なる意見も出されるのではないか。
○大塚副市長	市街化区域への編入は当該地権者の権利に影響するため、区域内の地権者については各戸配付を行い、説明を行っている。また、市域全体の都市計画については、ホームページ等に図書の縦覧期間や設置場所を掲載している。
○建山会長	他に意見等ないか。
○福丸委員	新堂二丁目地区には以前鉄屑商があり、振動や騒音問題で周辺住民とトラブルがあったが、今回の都市計画案で示されるとおり、用途地域が準工業地域になった場合に、そのような事業者は規制されるのか。また、提出された意見書について、特に市が配慮した点はどこか。 なお、平田・玉島地区については、地元の商業や店舗が立ち並ぶ、茨木らしいまちにしてほしい。
○建山会長	3点目については、保留区域に関する内容であるため、後ほど説明いただく。まず、先の2点について説明をお願いします。
○田邊課長	立地可能な施設については地区計画で一定の制限を加えているが、どのような施設が立地できるかについては施設の規模による。配慮した点は、沿道エリアに幹線道路の整備効果を活かした事業系用途を誘導するという目的を達しつつ、既存の住環境を守るため、地区計画で沿道部分と住宅

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
	地を区分し、それぞれの環境を守るよう配慮している。
○建山会長	沿道部分と住宅地を区分し、地区計画で規制を設けることで環境が十分に守られているかが論点となる。
○大塚副市長	補足であるが、今回の意見書は地区計画原案の縦覧の際に提出されたものであり、17条縦覧の際は提出されなかった。
○福丸委員	立地可能な施設については施設の規模によるということだが、具体的な基準は設けるのか。住宅地に隣接する区域に、振動・騒音等が発生する事業所が立地するのはふさわしくないと考える。
○田邊課長	地区計画では建築物の用途について制限しているが、振動・騒音等については環境基本条例等で対応できると考えている。
○建山会長	その他意見等ないか。
○河本委員	高度地区についてであるが、当該地区は第五種高度地区を設定しているが、建ぺい率・容積率を踏まえると、周辺の第一種住居地域と同程度の高さしか建築できないと考えてよいのか。また、当該地区の南側は第二種高度地区及び第五種高度地区となっているが、今後、当該地区の東側が市街化区域に編入する場合は、南側と同様に第二種高度地区となるのか。
○田邊課長	高度地区は最高高さ 22 メートルの第五種高度地区であるが、建ぺい率 60%・容積率 200%を予定している。このため、仮に建ぺい率 60%の建築物を建築する場合は、最大 3 階建て程度となる。高さ制限までの中高層建築物も建築可能であるが、その分、空地が必要となる。 また、南側は戸建住宅であるが、沿道エリアについては道路の整備効果を活かしたまちづくりを進めるため、第五種高度地区としている。なお、東側は農業振興地域であり、西側も農地が一団で残っているため、現在は市街化区域への編入予定はないが、幹線道路の整備効果を活かした土地利用を図るとい方針に従い、適宜、適切に判断したい。
○大塚副市長	補足であるが、住居系の土地利用を誘導する地域の市街化区域への編入は、駅からの徒歩圏であれば可能であるが、その他の地域については都市計画区域マスタープランに合致しない。 このため、当該地区については、都市計画上の整合性を図るために準工業地域に指定し、これにあわせた高度地区の指定を行っている。また、既存住宅地の住環境を守るために、工業系の用途地域に一定の制限を加える地区計画を決定し、住環境が守られるように配慮している。

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
	<p>なお、東側を区画整理事業等により市街化区域へ編入することになった場合でも、住居系の開発は相当難しいと考えており、今回あわせて設定する南部地域の保留区域についても、業務系の土地利用を想定している。</p>
○建山会長	<p>良好な住環境を維持するため、市として考えうる制限を加えているという事務局の説明であるが、他に意見等ないか。</p>
○朝田委員	<p>用途地域は準工業地域に指定するとのことだが、すでに事業所等の進出が計画されているのか。</p>
○田邊課長	<p>市街化調整区域でも、幹線道路沿道であれば、一定の建築物の建築が可能となっている。市としては、土地利用がされる前に、地区計画等で適切な土地利用を誘導するという考え方であり、現在、事業所等の進出が決まっているわけではない。</p>
○朝田委員	<p>地区計画で指定している住宅エリアは、現況、住宅や介護福祉施設が建ち並んでいるため、住居系用途地域とすべきであるとする。沿道エリアについても、特に既存住宅に接している所は準工業地域とはいえ、住環境に配慮した厳しい規制が必要である。</p> <p>また、高度地区について、特例許可の適用は可能か。</p>
○田邊課長	<p>用途地域については府と協議を行い、府の方針に沿って準工業地域としたが、地区計画により、環境に配慮した用途制限の規制がかかると判断している。</p> <p>また、高度地区の特例許可が適用された場合、一段階緩和で 31 メートル、二段階緩和で 43 メートルの高さまで建築可能となるが、建ぺい率・容積率の関係上、高くなるほど敷地全体の空地は大きくなることになる。</p> <p>ただし、特例許可は、第三者機関である建築審査会において、第五種高度地区以上の制限や周辺の住環境への配慮等を総合的に判断していただいた上で許可するものであるため、許可された建築物が周辺の住環境に悪影響等を及ぼすことはないとする。</p>
○朝田委員	<p>前年度の都市計画審議会で審議された彩都東部地区の先行 2 地区について、「高さを制限すべきだ。」と地元住民から要望を受けている。特例許可を認めないよう制限をかけるべきだと考えているが、市は手立てを講じていない状況である。今回も同様のことが起こりうるのではないかと危惧している。</p> <p>このため、住環境に配慮することが重要であり、住宅エリアについては住居系の用途地域を指定し、沿道エリアについても、住宅地に隣接する場所は特例許可を認めない等の厳しい制限をかけるべきである。</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
○田邊課長	<p>仮に二段階緩和を適用する場合、隣接地から 10 メートル以上の壁面後退が必要となる。</p> <p>また、建築審査会においては、周辺住民の住環境への影響を重視して十分議論していただいております。模型を用いて実際の離隔距離や日照を調べる等、専門的見地から総合的に判断し、認めた物だけが緩和をされるという点を理解いただきたい。</p>
○朝田委員	<p>専門的な視点からの判断が住民の実感に合うかは疑問であり、参考意見の住民意見に賛成である。</p> <p>議案への対応としては、議第 97 号以外の議第 95、96、98 号については反対である。</p>
○桂委員	<p>当該地区を市街化区域へ編入し、用途地域を設定する場合は準工業地域にせざるを得ず、その上で、地区計画で一定の規制をかけ、良好な住宅環境を維持すると理解している。</p> <p>朝田委員は、市街化調整区域のままにすべきという見解か。</p>
○朝田委員	<p>市街化調整区域のままにすべきというのではなく、地区計画の住宅エリアを住居系用途地域とし、幹線道路沿道については、住居地域に隣接する準工業地域として厳しく規制するべきであると考えている。</p>
○木本市長	<p>市の方針としてもコンパクトシティという考えのもと、幹線道路の整備効果を活かし、物流等の企業進出を図っていく。また、市街化調整区域で住宅開発を進めないことも、市の考えである。</p>
○朝田委員	<p>住宅エリアは住居系用途地域とし、住環境を保全する担保をとるべきである。沿道エリアについては準工業地域でよいが、住居系地域に隣接している地域として厳しい規制をかけるべきだという意見である。</p>
○山崎委員	<p>建設常任委員会でも同様の質問を行ったが、本市は丁寧に開発行為を進めていると感じている。当該地区は、今後住宅が広がる地域ではないため、準工業地域に指定される方が本市にとって良いと考える。</p> <p>準工業地域及び第五種高度地区を設定する利点等について、実例を挙げて説明すればわかりやすいのではないかと。</p>
○木本市長	<p>例えば、43 メートルの建築物を建築する場合、容積率の制限により極めて小さい建築面積となる。空地が多く発生するため、現実的にそのような建築をするかは懐疑的である。</p>
○建山会長	<p>議論を整理すると、大阪府における区域区分の変更は、幹線道路沿道に</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
	<p>おける産業系土地利用を誘導するか、鉄道駅周辺の生活拠点に学校や病院、郵便局等の市民サービス施設を効果的に配置するという方針のもとで市街化区域へ編入するという考え方がある。</p> <p>今回は前者により準工業地域を指定する案が示されているが、一方で住環境に対して十分に配慮するため、地区計画が設定されている。</p> <p>朝田委員から異議も出されているため、採決により承認するかどうかを決めたいがよろしいか。</p> <p>なお、議第 97 号については、都市計画の案のとおり可決することに異議はないか。</p> <p>(異議なしの声あり)</p>
○建山会長	<p>それでは、議第 97 号については原案のとおり可決する。</p> <p>次に議第 95、96、98 号について、採決を行う。</p> <p>議第 95、96、98 号について、賛成の方は挙手をお願いします。</p> <p>(挙手多数)</p>
○建山会長	<p>採決の結果、議第 95、96、98 号については、案のとおり可決する。</p> <p>ただし、「周辺の住環境が悪化しないように努めること」を付帯意見とするが異議はないか。</p> <p>(異議なしの声あり)</p>
○建山会長	<p>審議については以上である。</p> <p>最後に、保留区域に設定される平田・玉島地区及び目垣・東野々宮地区について、本市の地域性を出したまちづくりをしていくべきだという意見があった。この点について意見交換をしたい。</p>
○木本市長	<p>福丸委員の意見は、地元企業や店舗を誘致してはどうかという意見か。</p>
○福丸委員	<p>チェーン店ではなく、地元で営んでいる飲食店舗等が誘致できればと考えている。</p>
○木本市長	<p>地元優先というのはマニフェストにも掲げているので、十分に検討したい。</p>
○建山会長	<p>他に意見等ないか。</p>
○桂委員	<p>配付資料にある目垣・東野々宮地区の計画案は 1 年以上前のものである</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 (案 件) ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
	が、示されている農住ゾーンの配置等は、今後の協議によって変わる可能性はあるのか。
○田邊課長	計画案は事業化検討パートナーを募集する際に提示されたものであり、地権者の意向により変わる可能性はある。
○桂委員	仮に事業化が白紙となった場合、次回の線引きまでは保留区域として継続し、次回の線引き時に保留区域の設定を外すという認識でよいか。
○大塚副市長	今回設定する保留区域については、事業進捗に合わせて次回の線引きまでに市街化区域に編入する予定の地域である。このため、次回線引き時までに、事業化の目処が立っていない場合は、地権者や事業化検討パートナーと協議し、継続して保留区域の設定を残すかまたは解除するかを判断することになる。
○建山会長	他に意見等ないか。
○池田委員	新堂二丁目地区と目垣地区は非常に近い場所であるが、それぞれ独立した地区としてまちづくりを考えるのか、または地区をつないでいくという考えか。
○田邊課長	それぞれ独立した地区であり、両地区をつなげていくものではない。
○建山会長	他に意見等ないか。 (意見なし)
○建山会長	以上をもって本日の審議会は終了となる。 長時間にわたりご審議いただきありがとうございます。ごさいました。 事務局から連絡事項があればお願いします。
○事務局	今年度の都市計画審議会は本日で終了の予定である。 最後に木本市長よりご挨拶申し上げます。
○木本市長	(あいさつ・お礼)
(11時55分閉会)	