

平成 30 年度 第 1 回
寝屋川市都市計画審議会
議 事 録

日時 平成 30 年 11 月 21 日 (水)
午後 2 時 00 分から午後 3 時 40 分まで

場所 寝屋川市役所本館 2 階 第一会議室

○出席者

①都市計画審議会委員 15名中12名出席（委員出欠名簿参照）

②理事者 久本副市長、市川理事、大坪まち政策部長

③事務局 都市計画室 竹本室長、監物課長、梶係長、濱田係長
湯田係長、竹本、渡邊

まちづくり事業推進室 桑原課長

まちづくり指導課 野口課長、荒垣係長、下谷係長、
窪田主査

農業委員会事務局 野岸局長

④傍聴者 0名

○議事内容

案件(1) 議案第137号

東部大阪都市計画生産緑地地区の変更（市決定）

案件(2) 議案第138号

寝屋川市景観計画変更（素案）（景観法第9条第2項に基づく意見聴取）

報告案件 太秦桜が丘地区地区計画の都市計画提案

平成 30 年度 第 1 回寝屋川市都市計画審議会 議事録

事務局

定刻となりましたので、只今より、「平成 30 年度第 1 回寝屋川市都市計画審議会」を開催させていただきます。

本日はご多忙のところ、当審議会にご出席を賜りまして、誠にありがとうございます。

私は、本日、司会進行をさせていただきます都市計画室の竹本でございます。よろしくお願いいたします。

本日は、榊委員、岡田委員、三浦委員より欠席とのご連絡をいただいております。また、谷本委員より遅刻する旨のご連絡をいただいております。現在、委員 15 名のうち 11 名のご出席をいただいておりますので、寝屋川市都市計画審議会条例第 6 条第 2 項の規定により、本会議は成立しておりますことを、ご報告いたします。

なお、当審議会につきましては、公開となっておりますので、傍聴の希望がある場合は、任意で出入りいただくこととなっております。ご了承いただきますよう、よろしくお願いいたします。

先ずは、配付しております資料の確認をいたします。

1. 次第
2. 寝屋川市都市計画審議会委員名簿
3. 寝屋川市都市計画審議会条例
4. 平成 30 年度第 1 回寝屋川市都市計画審議会議案書
5. 平成 30 年度第 1 回寝屋川市都市計画審議会
寝屋川市景観計画変更（素案）等資料
6. 平成 30 年度第 1 回寝屋川市都市計画審議会
パワーポイント資料
7. （報告案件）太秦桜が丘地区地区計画の都市計画提案

となっております。

資料につきましては、事前に配布をさせていただいておりますが、お持ちでない方や、不足等のある方は、お申し出いただきますよう、よろしくお願いいたします。

本日の会議録については、後日、ホームページ及び市役所情報コーナーにて公開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、議題に入ります前に、本日の審議会につきましては、新たに委員になられた方もおられますので、改めて委員の皆様のご紹介をさせていただきます。

最初に、1号委員でございます。

北大阪商工会議所理事の谷本雅洋様。現在遅参するとのご連絡をいただいております。

小國法律事務所弁護士の小國隆輔様

摂南大学教授の熊谷樹一郎様。

摂南大学准教授の榊愛様。本日は欠席でございます。

農業委員会会長の北川博様。

続きまして、2号委員でございます。

市議会議員の北川光昭様。

同じく、市議会議員の池添義春様。

同じく、市議会議員の中林和江様。

同じく、市議会議員の中川健様。

同じく、市議会議員の馬場才様。

続きまして、3号委員でございます。

大阪府寝屋川警察署長の三浦裕様。三浦様は本日ご欠席でございます。大阪府寝屋川警察署交通規制係の本田様にご出席いた

だいております。

枚方寝屋川消防組合寝屋川消防署長の岡田光治様。本日はご欠席でございます。

続きまして、4号委員でございます。

一般公募委員の三島時夫様。

同じく、一般公募委員の寺西千歳様。

市政協力委員自治推進協議会会長の中川芳行様。

以上でございます。

本日、ご欠席の委員につきましては、1号委員の榊愛様、3号委員の三浦裕様と岡田光治様 計3名でございます。

それでは、開会に先立ちまして久本副市長よりご挨拶申し上げます。

副市長

開会にあたりまして一言ご挨拶を申し上げます。

本日は、公私ご多忙のなか、平成30年度第1回寝屋川市都市計画審議会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

また、委員の皆様方には、本市の市政の推進に格別のご理解、ご協力を賜り、重ねてお礼を申し上げます。

さて、本日、お諮りさせていただきます議案は、「東部大阪都市計画生産緑地地区の変更」、「寝屋川市景観計画変更」、報告案件として「太秦桜が丘地区地区計画の都市計画提案」でございます。

農業との調整を図りつつ、良好な都市環境の形成に資することを目的とする生産緑地地区や、地域の特性を活かした魅力あるまちづくりを推進する寝屋川市景観計画を運用しているところでございます。

内容につきましては、後ほど担当より説明させていただきます

ので、委員の皆様におかれましては、寝屋川市が快適で魅力ある都市であり続けるために、幅広い見地からご意見をいただきますようどうぞよろしく願いいたします。

簡単ではございますが、開会にあたりましてのご挨拶とさせていただきます。

事務局

ありがとうございました。恐れいりますが、ここで副市長は他の公務のため、退席いたしますので、よろしく願いいたします。

それでは、開催に先立ちまして、前委員の任期満了に伴い、新たに会長及び職務代理者の選出をさせていただきます。

なお、会長の選出までの間、会議の運営に必要な座長を決めるにあたり、本来であれば副市長が務めるべきところではありますが、退席しましたので、代わりとして、まち政策部を担当する市川理事が座長を務めさせていただきたいと思いますが、いかがでしょうか？

委員

異議なし

事務局

ご異議が無いようでございますので、市川理事、席の移動をよろしく願いいたします。

座長

それでは、会長及び職務代理者が選出されるまでの間、私が座長を務めさせていただきます。会長及び職務代理者の選出について、事務局より説明してください。

事務局

会長及び職務代理者の選出につきまして、ご説明させていただきます。前委員の任期満了により新たに会長及び職務代理者の選出が必要となりましたので、会長の選出方法につきましては、寝屋川市都市計画審議会条例第5条第1項により、同条例第3条第

1項第1号の委員の中から、選挙によって定めることになっております。

また、職務代理者の選出につきましては、同条例第5条第3項の規定により、あらかじめ指名する委員となっておりますので、会長選出後に会長が指名していただきますようお願いいたします。

以上でございます。

座長 ただいま、事務局より説明がありましたが、1号委員の皆様の中から選挙により定めることとなっております。会長に立候補される方はいらっしゃいませんか？

委員 会長には、前年度まで会長をしていただき、まちづくりにおける学識と都市計画審議会委員としての実績・経験を併せ持たれている熊谷委員が適任と考えます。

委員 私で宜しければ、会長に立候補させていただきます。

座長 他に立候補される方はいらっしゃいませんか？

他に立候補される方がいらっしゃらないようですので、無投票にて当選ということで、熊谷委員を会長とすることについて、ご異議ございませんか？

委員 異議なし

座長 ご異議なしとのことですので、寝屋川市都市計画審議会の会長は熊谷委員に決定することといたします。

次に、職務代理者の選出でございます。

急ではございますが、熊谷会長からご指名いただきたく存じます。よろしく願いいたします。

会長 北川博委員に職務代理者をお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか？

座長 ただいま、熊谷会長より職務代理者に北川博委員が指名されましたが、いかがでしょうか？

委員 異議なし

座長 ご異議がないようでございますので、職務代理者は、北川博委員とさせていただきたいと存じます。それでは、会長・職務代理者が選出されましたので、今後の都市計画審議会の運営につきましては、会長・職務代理者をお願いをいたしまして、座長を降りさせていただきます。ご協力ありがとうございました。

事務局 ありがとうございました。

それでは、熊谷会長、会長席へご移動の程よろしく願いいたします。

会長 ただいま、寝屋川市都市計画審議会会長に選出されました熊谷でございます。どうぞよろしく願いいたします。

皆様ご存じのとおり、寝屋川市は、非常に多くの事業を立ち上げ、実施されているところでございます。

そのため、委員の皆様からのお知恵やお考え、ご支援をいただくことが多いと存じます。わたくし自身も、皆様からのご協力を賜りながら、この重責を全うしてまいりたいと存じますので、どうぞよろしく願いいたします。

事務局 ありがとうございます。次に、職務代理者に就任されました北川博様に一言ご挨拶をお願いいたします。

委員 ただいま、会長より職務代理者に指名されました北川でございます。

委員からのご支援ご協力の程よろしくをお願いいたします。

事務局 ありがとうございます。以上をもちまして、会長及び職務代理者の選出を終わります。

それでは、本日の案件に入らせていただきます。熊谷会長、進行の方、よろしくをお願いいたします。

会長 それでは、案件に入らせていただきます。

案件(1)東部大阪都市計画生産緑地地区の変更（市決定）について、事務局より説明して下さい。

事務局 案件(1)議案第 137 号「東部大阪都市計画生産緑地地区の変更（市決定）」についてご説明いたします。

説明は前方のスクリーンに沿って行いますが、議案書の 1 ページから 3 ページ、資料の 1 ページから 22 ページが本案件に関するページですので、こちらもあわせてご覧ください。

資料の 2 ページをご覧ください。

生産緑地地区は、寝屋川市の市街化区域の優れた環境機能及び多目的保留地機能を有する農地等を計画的に保全し、もって良好な都市環境の形成に資することを目的としているものです。

今回、この生産緑地地区を変更しようとするものであり、生産緑地法第 3 条第 1 項に基づく生産緑地地区の指定、同法第 10 条に基づく買取り申出による行為制限の解除に伴い、生産緑地地区

を追加、区域変更、及び、廃止を行うものです。

次に、資料の 3 ページをご覧ください。

変更を予定している生産緑地地区の位置図です。

「新たに追加する地区」を青色の丸（●）、「区域を変更する地区」を黄色の三角（▲）、「廃止する地区」を赤色の四角（■）で表しております。

次に、議案書の 2 ページ及び資料の 4 ページをご覧ください。

今回の生産緑地地区の変更に係る計画書です。

青色枠内が新たに追加する地区、黄色枠内が区域変更を行う地区、赤色枠内が廃止する地区です。

次に、資料の 5 ページをご覧ください。

今回の生産緑地地区の変更に係る新旧対照表です。

変更を予定している 11 地区につきまして、変更前後の面積や変更理由等を記載したものです。

変更後の生産緑地地区の合計につきましては、地区数は昨年に比べ 1 地区増加し 286 地区となり、面積は昨年に比べ約 0.99 ヘクタール減少し、約 61.50 ヘクタールとなるものです。

次に、資料の 6 ページから 21 ページをご覧ください。

今回の生産緑地地区の変更ににつきまして、地区別にご説明いたします。

まず、「太間町 5」です。

所有者の申出により、青色の区域を新たに生産緑地地区に指定するものです。

次に、「石津東町 1」です。

青色の区域につきまして、所有者の申出により、新たに生産緑地地区に指定するものであり、黄色の区域に変更するものです。

次に、「国松町 3」です。

赤色の区域につきまして、主たる従事者の死亡により廃止するものであり、黄色の区域に変更するものです。

次に、「池の瀬町1、池の瀬町2、及び、宇谷町4」です。

まず、「池の瀬町1及び池の瀬町2」です。両地区の間の青色の区域につきまして、所有者の申出により、新たに生産緑地地区に指定するものであり、両地区を合併するものです。

次に、「宇谷町4」です。赤色の区域につきまして、主たる従事者の死亡により廃止するものであり、黄色の区域に変更するものです。

次に、「高宮二丁目3」です。

青色の区域につきまして、所有者の申出により、新たに生産緑地地区に指定するものであり、黄色の区域に変更するものです。

次に、「打上高塚町1」です。

赤色の区域につきまして、主たる従事者の死亡及び故障により廃止するとともに、土地区画整理法第98条に基づく仮換地指定に伴い、黄色の区域に変更するものです。

次に、「打上元町3、及び、打上元町9」です。

まず、「打上元町3」です。青色の区域につきまして、所有者の申出により、新たに生産緑地地区に指定するものであり、黄色の区域に変更するものです。

次に、「打上元町9」です。所有者の申出により、青色の区域を新たに生産緑地地区に指定するものです。

次に、「河北西町6」です。

青色の区域につきまして、所有者の申出により、新たに生産緑地地区に指定するものであり、黄色の区域に変更するものです。

次に、資料の22ページをご覧ください。

「都市計画法第17条に基づく案の縦覧」につきまして、ご報告いたします。

平成30年10月17日から10月31日までの2週間、公衆の縦覧に供した結果、縦覧者及び意見書の提出はありませんでした。

以上で、案件(1)議案第137号「東部大阪都市計画生産緑地地区

の変更（市決定）」の説明を終わらせていただきます。

会長

ただいま、案件(1)の説明が終わりました。これより、内容について、ご質問と併せまして、ご審議をお願いいたしたいと思えます。何かございませんでしょうか？

委員

パワーポイント資料5ページの新旧対照表について、先ほど説明のあったように、昨年度と比較すると、今年度は生産緑地地区合計が約0.1ヘクタール減少となっております。ここ数年の傾向について教えていただきたいと思えます。

会長

事務局より答弁してください。

事務局

手元に資料がないため詳細な数字を申し上げることはできませんが、今年度は打上高塚町土地区画整理事業の実施により、この地区のみで約1.4ヘクタール減少しております。

地区合計としては、約0.99ヘクタール減となっているところであり、打上高塚町地区以外については増加しているというのが今年度の結果となっております。

近年の状況をみておきますと、生産緑地地区としては減少傾向にあります。しかしながら、今年度につきましては、皆様ご存じのとおり、生産緑地法の改正による制度改正がございまして、小規模の農地について生産緑地地区として指定することが可能となりました。そのため、打上高塚町地区以外については、若干増加となっております。

委員

現在、本市においては約61.50ヘクタールの生産緑地地区が指定されていますが、適正な目標数値はあるのでしょうか？

事務局	市として、目標とする面積や市街化区域内農地に対する割合等の数値目標はございません。
委員	他市における生産緑地地区についての方向性をお伺いしたい。
事務局	他市においても、本市同様、生産緑地地区の追加指定や廃止を行っておりますが、目標数値についてお聞きしたことはございません。
委員	生産緑地地区については 2022 年問題がありますが、法改正により小規模な農地について生産緑地地区が指定できるようになり、微増しているとの報告を受けましたので、今後の方向性について検討されてはいかがかと思い、ご質問させていただきました。以上でございます。
会長	ありがとうございました。その他、ご質問はございませんか？
委員	パワーポイント資料 5 ページの新旧対照表について、今年度は追加指定が 2 件あり、生産緑地法が改正されたとの説明がありましたが、今後小規模の生産緑地地区が増えていくのかということについて教えていただきたい。
事務局	本市においては、平成 29 年 12 月 27 日に条例を制定し、小規模な農地について生産緑地地区に指定することが可能となりましたが、制定前に農政部局から農家の皆様に意向調査が実施されております。 その中で、約三分の一にあたる農家の方が、今後生産緑地地区指定を検討したい、あるいは、是非指定を受けたいと回答されております。

した。所有者へ平成4年当時の生産緑地地区指定のご意向をお伺いしましたが、当時は農地以外の土地利用を考えておられたため、保留されたということでした。その後生産緑地地区指定を受けなかったことについて、特段の事情はなかったとのことでした。

今回、小規模な農地についても生産緑地地区に指定することが可能となったことを周知させていただいたことを契機として、再度指定を検討されたとお聞きしております。

委員

現在、田は貴重なものとなってきており、わたくし達の身の回りに、蛙の鳴き声が聞こえたり稲がたなびいたりする風景があるというのは、本市における景観を維持・保全する上でも重要かと考えられます。

稲を耕作しているものの生産緑地地区に指定されていないところがあるかもしれませんので、今後も良好な都市環境の形成のためにも頑張ってくださいと思います。

会長

その他、ご質問がございませんか。無いようでございますので、質疑を打ち切ります。

案件(1)東部大阪都市計画生産緑地地区の変更（市決定）について、原案にご異議ございませんか？

委員

異議なし

会長

ご異議が無いようですので、案件(1)東部大阪都市計画生産緑地地区の変更（市決定）について、原案通りとさせていただきます。

続きまして、案件(2)寝屋川市景観計画変更（素案）等について、事務局より説明して下さい。

事務局

案件(2)寝屋川市景観計画変更（素案）及び寝屋川市屋外広告物条例の規定による指定区域の追加（素案）について、説明をさせ

ていただきます。

はじめに、資料の確認をさせていただきます。

まず、**資料1**として、「寝屋川市景観計画変更（素案）及び寝屋川市屋外広告物条例の規定による指定区域の追加（素案）の経緯と今後の予定」、**資料2**として「寝屋川市景観計画変更(素案)」、**資料3**として「寝屋川市屋外広告物条例の規定による指定区域の追加（素案）」、**資料4**として「景観・屋外広告物に関するアンケート調査結果」、**資料5**として「地元自治会及び関係団体への説明経緯」、以上となっております。

それでは、本市の景観計画及び屋外広告物条例関係の経緯について、説明をさせていただきます。**資料1**の1ページも、あわせてご参照ください。

景観計画の経緯としましては、平成22年4月に「寝屋川市景観条例」を施行し、同年5月「景観行政団体」となっております。

同年9月には「寝屋川市景観計画」を施行し、本市全域を「景観計画区域」に指定するとともに、地区の特性を活かした良好な景観形成を重点的に図る地区として、「景観重点地区」を6地区指定し、平成30年3月までに景観重点地区追加に伴う、景観計画の変更を5回行い、「景観重点地区」は13地区となっております。

次に、屋外広告物条例の経緯としましては、平成24年1月に事務移譲により「大阪府屋外広告物条例」の事務を開始し、平成26年3月に「寝屋川市屋外広告物ガイドライン」を策定しております。また、平成27年4月に「寝屋川市屋外広告物条例」を施行し、市内4駅周辺において「指定区域」を5区域指定し、平成30年3月に1区域を追加し、「指定区域」は6区域となっております。

次に、平成30年度のスケジュールについて、説明をさせていただきます。**資料1**の2ページも、あわせてご参照ください。

平成 30 年度は、新たに「(仮称) 打上高塚町周辺景観重点地区」の追加指定を予定しており、第 1 回景観審議会では、景観計画変更(試案)等の報告や現地視察を行うとともに、関係権利者の方々を対象としたアンケート調査、地元自治会及び関係団体の各会長等との協議を行っております。

これらを踏まえ、第 2 回景観審議会では、景観計画変更(素案)等及びアンケート調査結果並びに地元自治会、関係団体との協議内容の報告を行っております。

また、第 2 回景観審議会の後、景観計画変更(素案)の告示を行い、公衆の縦覧に供しましたが、ご意見等はございませんでした。

なお、本日の都市計画審議会におきましては、委員の皆様方からご意見等をお伺いし、来年 1 月 22 日に開催する第 3 回景観審議会において、最終審議及び決議を行うこととなっております。そののち、景観法第 9 条第 6 項及び本市景観条例第 7 条第 3 項に基づく告示を行い、公衆の縦覧に供したのち、当地区を追加指定を加えた平成 31 年 3 月変更の「寝屋川市景観計画」を施行する予定でございます。

次に、都市計画審議会における根拠法令について、説明をさせていただきます。

景観法第 9 条第 2 項の規定に基づき、「景観計画の変更に伴う都市計画に関する観点」から委員の皆様方のご意見をお伺いするものでございます。

内容といたしましては、「良好な景観の形成に関する方針」及び「良好な景観形成のための行為の制限に関する事項」となっております。

次に、景観計画区域と景観重点地区の位置について、説明をさせていただきます。資料 2の 6 ページも、あわせてご参照ください。

「景観計画区域」は、市域全域となっており、赤線で囲んだ部分でございます。

「景観重点地区」は、指定済の 13 地区を丸囲い数字とともに、表示しておりまして、今年度、追加指定を目指しておりますのが、⑭の「(仮称) 打上高塚町周辺景観重点地区」でございます。

次に、景観重点地区の範囲について、説明をさせていただきます。資料 2 の 7 ページも、あわせてご参照ください。

赤線で囲んでおりますのが(仮称) 打上高塚町周辺景観重点地区となっておりまして、現在、事業が進められております打上高塚町土地区画整理事業及び都市計画道路東寝屋川駅前線の事業区間の周辺を範囲としております。

地区面積は 4 ヘクタール、用途地域は、大半が近隣商業地域で、一部、第一種住居地域と市街化調整区域がございます。

打上高塚町土地区画整理事業では、事業区域を範囲としておりますが、旧水本村役場跡地については、用途地域が第一種住居地域であることや、「東寝屋川駅前線沿道地区地区計画」の区域外であり、建築物の形態意匠などの建築制限がかかっていないことを踏まえまして、範囲から外しております。

次に、都市計画道路東寝屋川駅前線では、今回の事業区間及び事業完了区間ともに、道路沿道の道路端から 10 メートルまでを範囲としております。

なお、寝屋川公園との境界付近において、一部、第一種住居地域の範囲がございますが、当範囲については、良好な住環境の形成を図るとともに、建築物の形態意匠への配慮や調和のとれた街並み景観の形成を図ることを整備方針とした「打上新町地区地区計画」の区域内であり、建築物の形態意匠など一定の建築制限がかかっていることや、都市計画道路の沿道であることを踏まえ、範囲に含めております。

また、地区指定にあたりましては、平成 22 年度に当該地の西

側で第二京阪道路沿道景観重点地区、第二京阪道路から東側全部では、生駒やまなみ緑地軸景観重点地区に指定されており、さらに平成 24 年度に当地区の東側では東寝屋川駅駅前広場周辺景観重点地区が指定されております。

したがいまして、(仮称) 打上高塚町周辺景観重点地区が、これら景観重点地区に挟まれた連続性のある区間となっていることや、面的な公共事業の整備にあわせて、地区指定をさせていただくことで、効果的かつ効率的に地域の特性を活かした良好な景観形成を推進してまいりたいと考えております。

次に、景観形成の方針でございます。[資料 2](#)の 10 ページも、あわせてご参照ください。

景観形成の方針につきましては、「本市東部の玄関に相応しいシンボルとなる景観をつくり、生駒山系への眺望にも配慮しながら、市民がふれあい・語らい・憩える、暮らしの拠点として品格と賑わいが感じられる景観形成をめざします。」「地区に関わる全ての人が景観形成の主体としてまちづくりに関わり、ルールを大切にするとともに、打上高塚町土地区画整理事業及び都市計画道路東寝屋川駅前線と沿道が調和した景観づくりを進めます。」としております。

次に、届出対象行為でございます。[資料 2](#)の 17 ページの上段も、あわせてご参照ください。

主なものとしまして、建築物の場合、「新築・増築・改築及び移転で床面積の合計が 10 平方メートルを超えるもの」としております。

なお、市内 4 駅周辺は、駅周辺における整合性を図る観点から、届出対象行為については、同じ内容としております。

続きまして、景観形成基準でございます。同ページの中段以降も、あわせてご参照ください。

景観形成基準につきましても、駅周辺の整合性を図る観点から

概ね同様の基準としておりますが、「外壁囲障」のところで「道路境界側へ積極的な緑化を行い、打上高塚町土地区画整理事業及び都市計画道路東寝屋川駅前線と沿道との調和に配慮する。また、隣地側緑化とのつながりにも配慮する。」としており、同地区の特徴である事業との調和を求めています。

また、都市計画道路沿道であることから「その他」のところで、「歩道部舗装や道路照明等施設は、地区の形成イメージに配慮したものとする。」としており、公共施設においても景観に配慮するよう求めています。

次に、屋外広告物につきましては、法令において都市計画審議会における意見聴取の規定はございませんが、今回の景観重点地区の指定とあわせて、屋外広告物条例の規定による指定区域を追加する予定としておりますので、指定区域の基準の概要について、説明をさせていただきます。[資料3](#)の24ページも、あわせてご参照ください。

指定区域の基準につきましては、一般の用地地域ごとの基準より強化された基準が適用となりまして、(仮称)打上高塚町周辺指定区域においては、東寝屋川駅周辺指定区域からつながる区域となりますので、東寝屋川駅周辺指定区域の基準と同様に考えております。

基準の概要としましては、上部が現行基準、下部が指定区域の基準となっておりますが、各広告物に共通で色彩基準が適用となり、彩度を抑えた色を使うか、彩度の高い色を使う場合は、広告物の面積の2割以内に抑える必要があります。参考事例は、指定区域内で実際に設置された広告物となります。

次に、屋上広告物の基準については、下部の指定区域の基準では、建物高さの5分の1以内、表示面積の合計は壁面面積の5分の1以内などとなります。

次に、独立広告物の基準については、指定区域の基準では、自

己の店舗の敷地内に設置する自家用広告物は高さ 10 メートル以内、表示面積の合計は 20 平方メートル以内となり、案内看板などの自家用以外の広告物は高さ 5 メートル以内、表示面積の合計は 10 平方メートル以内となどとなります。

次に、景観・屋外広告物に関するアンケート調査結果について、説明をさせていただきます。[資料 4](#)の 32 ページも、あわせてご参照ください。

アンケート調査は、8 月 8 日から 8 月 24 日までの期間で実施しております。

対象者は、当地区内の土地・建物所有者及びテナント等を賃借されている関係権利者の方々となっております。

配布にあたりましては、土地区画整理事業などに伴い、対象建物がほとんど無い状況であることから、全件、郵送配布をさせていただいております。

配布件数は 55 件、返送件数は 32 件、返送率は 58 パーセントとなっております。平成 26 年度が 20 パーセント、27 年度が 25 パーセント、29 年度が 29 パーセントでございましたので、返送率は例年と比較しますと大幅にアップしております。

景観計画における届出対象行為については、概ね 70 パーセントから 80 パーセントの方々が全項目を「対象とすべき」との回答をいただいております。景観形成基準につきましても、全項目で概ね 90 パーセントの方々が「対象とすべき」との回答をいただいております。

屋外広告物については、看板に対して全ての基準を強化した方が良いと回答されている方が 82 パーセントとなっております。

景観・看板の景観まちづくりに関するご意見等につきましては、13 件いただいております。時間の関係上、詳細説明を割愛させていただきますが、主なご意見等としましては、「景観行政の推

進、公共施設等の管理、まちの将来像」などとなっております。

次に、地元自治会及び関係団体への説明経緯について、説明をさせていただきます。資料5の48ページも、あわせてご参照ください。

説明対象者は、地元自治会の各会長及び関係団体の各会長等に対しまして、説明をさせていただいております。

説明内容は、これまでの指定経緯、今年度に景観重点地区等追加指定の予定、追加指定に向けて地元等との協議、関係権利者へのアンケート調査、各審議会や景観形成方針・景観形成基準などでございます。

説明結果といたしましては、景観重点地区及び屋外広告物指定区域の追加指定について、地元自治会の各会長及び関係団体の各会長等から、ご理解・ご賛同を得ております。

これらを踏まえまして、今後も、市民、事業者の方々のご理解・ご協力をいただきながら、所管課とも緊密な連携を図りつつ、景観重点地区の追加指定など、良好な景観形成を推進させるための取組を進めてまいりたいと考えております。

事務局からの説明は以上でございます。

会長

ただいま、案件(2)の説明が終わりました。これより、内容について、ご質問を賜りたいと思います。何かございませんでしょうか？

委員

今回、打上高塚町周辺で14番目の景観重点地区が指定されるということですが、今後当該地区における対象建物としてどのような建物の申請があるのか、屋外広告物としてどのようなものがあるのか、現在把握されているものがあれば教えていただきたい。

事務局

当該区域内においては、大阪病院の移転が予定されております。現在、建物計画の検討等が行われており、まちづくり事業推進室と連携しながら、事業者に対し、景観重点地区についての経過や屋外広告物の規制内容等について、情報提供や共有を図っているところです。また、今後屋外広告物の設置も考えられるため、所管課と連携を図りながら、指導してまいりたいと思っております。

委員

適正に指導していただきたいと思っております。

屋外広告物についてご質問します。高さや色彩等について規制がかかっておりますが、この規制に反する建物について、今後本市としてどのように対応していくかを教えていただきたい。

事務局

規制を超えた看板については、既存不適格の看板と考えております。

毎年9月の屋外広告物適正化旬間に、本市内の各駅周辺で、屋外広告業の組合と連携し、安全確認と啓発活動を行っております。

既存不適格の看板については各個人の資産ですので、条例内で経過措置を定めており、その経過措置内に、看板の更新時期に合わせて実施していただくよう指導していきたいと考えております。

委員

たしかに、現在営業されている中で、突然看板を変更するように言われても大きく影響を受けるため、実施することが難しいでしょうし、将来的に看板を変更していただくよう指導していくことしかないと思われま。

手続きを経て景観重点地区に指定した地域については、本市が目指す素晴らしいまちを形成することができるように、指導して

いただくようお願いいたします。

会長

他にご質問はありますか？

委員

数点確認させていただきます。

パワーポイント資料 25 ページについてですが、7月に景観審議会において現地視察、10月に同審議会に報告がされています。景観審議会で、ご意見等が特段にあればお伺いしたい。

事務局

第1回及び第2回景観審議会におけるご意見として、従来の景観重点地区と新規の景観重点地区における基準の違いや特徴についてご意見がありました。

委員

パワーポイント資料 29 ページの景観形成の方針の中で、「生駒山系への眺望にも配慮しながら」との記載があり、実際に当該地区からの生駒山系への眺望は素晴らしいものがあります。具体的にどのように配慮していくのかを教えてください。

事務局

当該区域はみどりが多い地域ですので、具体的には、個別の建物の新築や改築等の際に景観形成の方針をお示しし、ご理解とご協力をいただきながら景観に配慮した建築計画を行っていただき、結果として生駒山系と建物が調和された景観形成を誘導してまいりたいと考えております。

委員

今回新規に指定される重点地区内にある都市計画道路東寝屋川駅前線については、地中に電線が埋められ無電柱化となっており、生駒山系への眺望に良い影響を与えています。このことも景観形成の方針と関連しているのでしょうか？

東寝屋川駅のロータリー側は無電柱化されているのですか？

事務局

委員がおっしゃるように、無電柱化は、特に景観形成に重要な役割があると考えております。

駅前広場周辺については、現在無電柱化されていないと認識しております。

委員

打上高塚町周辺を無電柱化することで、素晴らしい生駒山系を眺めることができます。東寝屋川駅周辺を重点地区に指定するこの機会に、是非とも東寝屋川駅前線を無電柱化していただきたいとお願いしておきます。

それから、30ページの景観形成基準の中に、「積極的に建築物のデザイン向上に努める」と記載されています。何か基準があるのでしょうか？

事務局

デザインについて明確な基準はございませんが、景観形成方針や趣旨を踏まえていただき、可能な限りにぎわいのあるまちとするためにモデルとなる建物となるよう誘導・指導していきたいと考えております。

委員

他市においては、事業中の道路の歩道敷きに、特産の石材や姉妹都市の石材を利用している場合もあります。都市計画道路東寝屋川駅線の歩道には、どのような材料を使用される予定なのでしょうか？

事務局

東寝屋川駅前線の整備していく箇所につきましては、景観に配慮し、ねずみ色のタイルを配置していく予定です。既存のアスファルト舗装の部分につきましては、現状のままとする計画となっております。

委員

わかりました。他市においては、雨が降ると、歩行者や自転車

のタイヤがタイルの上を滑る事故が起きているようですので、安全を確保していただきたいと思っております。

看板についてもご質問させてください。先ほど回答がありましたが、違法建物については不適合建物であるとして指導していくとのこと、よくわかりました。また、既存の看板は住民の資産であり、その看板については更新時期に合わせて指導していくということも、重々よくわかりました。

今回、新規で道路が整備され、新築の建物が立ち並ぶこととなりますが、違反看板を防ぐために、事前にチェックする方法はあるのでしょうか？防ぐことは可能なのでしょうか？

事務局

委員がおっしゃるように、一度看板が設置されてしまうと、変更するよう指導することはなかなか困難であると考えております。

今回新規となる景観重点地区及び屋外広告物条例の規定による指定区域については、地区指定がされた後に建物が建築されることとなります。建築計画に基づく届出や屋外広告物についての事前協議制度により、方針に沿った景観が形成されるよう指導してまいりたいと考えております。

委員

今回の道路やそこに立ち並ぶ建物は新規となりますので、そこに設置される看板については、違法な看板が設置されることがないと理解してよろしいでしょうか？

事務局

結構でございます。

委員

力強いお言葉をいただきました。先日、JR東寝屋川駅の駅名が寝屋川公園駅に変更されるとの新聞報道があり、住民の皆様が話題にしているところでございます。東寝屋川周辺が大きく変わ

るスタートを切ったというところでしょう。駅前のイメージは本市のイメージに直結いたしますので、是非とも駅前の活性化のために取り組んでいただきたいと思います。

会長

その他、ご意見はありませんか？

委員

寝屋川市景観計画変更（素案）等資料 19 ページの色彩基準について、質問いたします。面的に指定されている個所については明度 2 以上に指定されているようですが、基準の定め方について教えていただきたい。

事務局

基本的に、市内 4 駅周辺については、駅前周辺のために、明度 3 以上に指定させていただいております。住宅等が多数ある地域については、明度 2 以上に指定させていただいております。また、淀川河川敷や生駒やまなみ等の広範囲の地域については、一定の自由度をもたせるという意味で、明度 2 以上に設定をさせていただいております。

委員

明度 2 以上の方が住宅等に配慮しているということがわかりました。

広く景観という意味では、本市の住民や本市へ来訪された方等がまちの雰囲気を感じる駅前、特に夜のまちにおける色彩が気になっております。寝屋川市駅周辺を例にあげると、夜になると非常に派手な色彩の看板が見られる場所があります。

昼の明るい時間帯に、本市の玄関口である駅前の雰囲気が落ち着いて、子どもたちが安全・安心といえる温かい景色となるようになることも重要ですが、夜におけるまちの色彩についても対策していかなければならないと考えております。本市では、夜のまちの風景を良くするイベントとして『さくら☆プロジェクト』が好評

ですし、これから対策していかなければならない地域もあるかと思われま

す。今後どのように対策していくか、方向性がありましたら、教えていただきたい。

事務局

今後の景観施策につきましては、まず、優先的に公共施設の面的整備等に合わせて景観重点地区の追加指定を行いたいと考えております。また、地元と調整の上で景観施策として行えるものがあれば、行ってまいりたいと思っております。

委員

住民の方々は、自分の住むまちが居心地の良いまちでありたいと思っておりますし、建物だけではなく景観を大事にしたいとも考えております。そして、わたくしは、夜のまちの雰囲気も大事だと考えます。特に、若い方は、夜の風景を見ることが多いと思いますので、広い意味で夜の風景を含む景観施策も検討していただき、本市の良い風景をつくる対策をしていただくようお願いしておきます。

会長

その他、ご意見はありませんでしょうか？

委員

パワーポイント資料 37 ページの説明結果に、「地元の各自治会長及び関係団体の各会長等からご理解・ご賛同を得た」との記載がありますが、関係団体や企業等から改善すべき点等のご意見をいただくことはありましたか？

事務局

特段ご意見はございませんでした。

会長

その他、ご意見はありますでしょうか？

委員

パワーポイント資料 35 ページのアンケート調査について、質問させていただきたい。

年代別では 60 代以上の方が 6 割、40 年以上居住の方が 6 割以上となっておりますが、今後、20 代などの若い方のご意見を聴く機会やアンケート調査等はないのかと思われそうですが、そのあたりはいかがでしょうか？

事務局

このアンケート調査では、地元の方々や所有者を対象としております。委員がご指摘のとおり、これからの寝屋川をふるさととしていく若い方々のご意見を反映していく方法については、今後の検討課題と考えております。

委員

対象者のことを考えると致し方のない部分もありますが、是非とも若い方の意見を反映していただく機会を検討していただければと思います。

会長

その他、ご意見はございませんか。

ご意見がないようですので、案件(2)寝屋川市景観計画変更（素案）等について、原案通りとさせていただきます。

続きまして、報告案件 太秦桜が丘地区地区計画の都市計画提案について、事務局より説明して下さい。

事務局

「太秦桜が丘地区地区計画の都市計画提案について」ご説明させていただきます。よろしくお願いいたします。

本案件は、民間事業者が、都市計画で定められた市街化調整区域におきまして、開発事業を実施するにあたり、都市計画提案制度を活用し、『地区計画』の決定を提案されたものであり、本審議会への諮問に先立ちご報告させていただくものです。

案件の説明の前に、都市計画提案制度の概要について、ご説明

いたします。

「都市計画提案制度」につきましては、近年、まちづくりへの関心が高まる中で、地域住民等が主体となったまちづくりの取り組みが多く行われていることを受けて、平成 14 年の都市計画法改正により創設された制度です。

都市計画提案制度の手続きといたしましては、まず、提案者から事前相談を受け、次に、都市計画提案書を市へ提出していただきます。

市は、提案の要件を確認し、要件に合致している場合は提案を受け付け、公告、縦覧及び意見書の受付を行った後に、説明会を開催します。

次に、説明会等で出された意見を踏まえて、都市計画提案調整会議を開催し、提案について都市計画決定又は変更の妥当性を総合的に判断します。

都市計画決定等の必要性があると判断したときは、法に基づく都市計画手続きを経て、本審議会へお諮りし、都市計画の決定等を行うものです。

それでは、提案内容について、資料を用いてご説明いたします。

表紙に「(報告案件) 太秦桜が丘地区地区計画の都市計画提案」と書かれた資料の 1 ページをご覧ください。

まず、都市計画提案手続のこれまでの経緯についてご説明いたします。

本年 9 月 12 日に、提案者から市へ都市計画提案書が提出されました。

9 月 13 日に公告し、9 月 14 日から 2 週間、公衆の縦覧に供し、あわせて意見書の受け付けを行いました。

縦覧者は 3 名、意見書の提出はありませんでした。

9 月 29 日には、周辺住民に対する説明会を開催し、25 名の参加がありましたが、都市計画提案に関する意見はありませんでした。

た。

10月5日に都市計画提案調整部会、10月24日に都市計画提案調整会議を開催した上で、提案があった地区計画について、法に基づく都市計画手続きを進めることを決定しました。

現在、大阪府等の関係機関と協議を行い、都市計画原案を作成しているところです。

それでは、都市計画提案の概要をご説明いたします。

資料の2、3ページをご覧ください。

2ページが提案書、3ページが計画書です。

まず、提案者は、株式会社フューチャープランニングです。

次に、提案された都市計画の種類は、東部大阪都市計画地区計画です。

都市計画の目的、提案する区域等及び都市計画の内容は、資料の4ページからの「東部大阪都市計画地区計画（事業者の提案内容）」に基づきご説明いたします。

資料の4ページをご覧ください。

1. 地区計画の方針です。

まず、名称は、「太秦桜が丘地区 地区計画」。

位置は、「寝屋川市太秦桜が丘地内」。

面積は、「約1.0ヘクタール」です。

次に、区域の整備、開発及び保全に関する方針です。

まず、地区計画の目標は、「本地区の立地条件を活かしつつ、地区の特性を活かした沿道サービス施設等の立地を誘導し、緑豊かで快適な市街地の形成を実現すること」となっております。

次に、土地利用の方針は、「地区周辺の環境と調和した、沿道型の商業・業務系施設の立地誘導を図る。」となっております。

次に、地区施設の整備の方針は、「地区内の雨水の流出抑制を図るため、特定都市河川浸水被害対策法等に基づき雨水貯留浸透

施設を設置する。」となっております。

次に、建築物等の整備の方針は、「商業・業務系施設の立地を誘導し、緑豊かな街並みを形成するため、建築物の用途の制限、建ぺい率・容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度、形態又は意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度について定める。」となっております。

資料の5ページをご覧ください。

2. 地区整備計画です。

建築物に関する事項として、8つの制限等が設けられています。

まず、建築物の用途の制限は、次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならないとして、建築できる4つの建築物を掲げられています。

第1号は、店舗、飲食店、その他これらに類するもので、床面積が3,000平方メートル以下のものです。

第2号は、集会所、集会場です。

第3号は、作業場の床面積の合計が50平方メートル以下の危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場で、店舗、飲食店、その他これらに類するものに附属するものです。

第4号は、前号の建築物に付属するものです。

次に、建築物の敷地の最低限度は、「500平方メートル」となっております。

次に、建築物の容積率の制限は、「200パーセント」、建ぺい率の制限は、「60パーセント」となっております。

次に、壁面の位置の制限は、「建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線まで1メートル以上後退しなければならない。」となっております。

次に、建築物の高さの制限は、「15メートルを超えてはならない。ただし、階段室等の大きさにより、その部分の高さ5メートル

ルまでは、高さに算入しない。」となっております。

次に、建築物等の形態又は意匠の制限は、「寝屋川市景観条例に基づく景観計画区域の指定を踏まえ、景観形成に配慮する。」となっております。

最後に、建築物の緑化率の最低限度は、「20 パーセント」となっております。

資料の6 ページをご覧ください。

位置図です。

赤線で囲まれた区域が地区計画の区域です。

本地区は、寝屋川市の北東部に位置し、北側は一級河川寝屋川、南側は主要地方道枚方交野寝屋川線に挟まれた地区で、北側の丘陵地には、一戸建て住宅や公的住宅などの良好な住宅地が広がり、南側には打上川治水緑地が整備されております。

資料の7 ページをご覧ください。

開発事業の土地利用計画図です。

桃色実線で囲まれているのが建築物で、左からセレモニーホール、既存の飲食店、新築の物販店、新築の飲食店3店舗です。

黄緑色に着色された部分が緑地です。

桃色に着色された部分が駐車スペース、柿色で着色された部分が自転車置き場、白地の部分は車などの通路です。

なお、この土地利用計画は、都市計画提案段階のものであり、今後開発事業事前協議の段階で変更になる場合がありますので、あらかじめご了承ください。

最後に、本日説明いたしました地区計画案に基づき、大阪府等の関係機関と協議の上、都市計画の手続きを経て、次回本審議会へお諮りしたいと考えております。

以上で、「太秦桜が丘地区地区計画の都市計画提案について」説明を終わらせていただきます。

委員	本年度中に都市計画審議会において審議されるということで理解すればよろしいでしょうか？
事務局	その通りでございます。
委員	数点確認させていただきます。地区計画が決定された後、用途地域は何地域となるのですか？
事務局	現在市街化調整区域ですが、地区計画決定後も市街化調整区域のままとなります。
委員	地区計画区域内に細屋神社がありますが、神社はどのような形状になるのでしょうか？
事務局	開発事業者から、神社を移転する旨をお聞きしております。
委員	地区計画区域内の地権者等の意見を聴いたうえで、手続きを進めているのかを確認したい。
事務局	その通りでございます。
委員	資料7ページの図面に、セレモニーホールという記載があります。セレモニーホールというのは建築基準法上の名称なのですか？
事務局	建築基準法上における名称としては、集会場又は集会所と扱われます。
委員	セレモニーホールが葬儀場であるとお伺いしておりますが、図

面上にはそのような記載はしないのですか？建築基準法上、葬儀場という表現はないのでしょうか？

事務局

建築基準法上の用途や表現として、葬儀場はございません。集会場又は集会所となります。

委員

先日の市民説明会で、説明の最後に、セレモニーホールが葬儀場であると述べたところ、会場内が少しざわついたとの報告を受けております。的確な情報を地域の方々にお伝えする必要があるのではないかと思います。

たしかに、法律上はその表現で良いのかもしれませんが、建築された後に、地域住民が知らなかったということがないようにしていただきたい。開発事業者との関係にはなるのかもしれませんが、住民の要望として、地域資源となりますので、丁寧に説明していただきたいとのことです。

会長

その他、ご意見はありませんか？

委員

当該地区の道路を挟んだ向かい側には、打上治水緑地があり、次の4月には桜のライトアップが予定されています。桜の植樹されている場所の向かい側となりますが、緑化についてどのようなことをされる予定であるのかを教えてください。

事務局

緑化については、地区計画で緑化率 20 パーセントを指定しております。そして、桜との関係につきましては、当該地区の北側の河川敷に桜を植樹する予定であると、開発事業者からお聞きしております。

委員

地区計画の区域内に桜を植樹されることはないのですか？

事務局 当該地区内に桜を植樹する予定はないとのことですが、先ほどご説明させていただいたように、すぐ北側の河川敷に桜を植樹することで協議しているところでございます。

委員 資料7ページの図面でいえば、法面のところに桜を植えるのでしょうか？

事務局 その通りです。

委員 そうであるのならば、整合性は取れるのではないかと考えます。可能であれば、緑化率20パーセントの部分についても、桜を植樹するように指導していただけたらと思います。本市で、毎年桜のライトアップに力を入れているところですので、是非とも指導していただきたい。

会長 その他、ご意見はございませんか？

委員 当該地区の南側の道路を、歩行者が渡ることが増えるのではないかとと思いますが、安全性についての配慮をどのようにされるのでしょうか？

事務局 府道における歩行者の横断の増加については、現在、開発事業者において、警察、大阪府及び市の道路交通課と協議させていただいているところです。また、点滅信号の設置につきましても、協議中でございます。

委員 先ほども渋滞についてのご質問がありましたが、歩行者の安全について配慮していただきたいと思います。

事務局

お願い申し上げます。

日増しに寒さが加わってまいりましたが、ご自愛いただき、益々ご活躍されますことをご祈念いたしまして、お礼のご挨拶とさせていただきます。

本日は誠にありがとうございました。

ありがとうございました。以上をもちまして、平成 30 年度第 1 回寝屋川市都市計画審議会を閉会いたします。