

平成 28 年度 第 2 回
寝屋川市都市計画審議会
議 事 録

日時 平成 29 年 2 月 20 日 (月)
午後 2 時 00 分から午後 4 時 15 分まで

場所 寝屋川市役所議会棟 5 階 第 2 委員会室

○出席者

- ①都市計画審議会委員 15名中14名出席（委員出欠名簿参照）
- ②理事者 戸上副市長、茂福理事
- ③事務局 都市計画室 竹本室長、仲西課長、栗原係長、湯田係長、
中島主査、内田
まちづくり事業推進室 桑原課長
- ④傍聴者 0名

○議事内容

- 案件（1）議案第124号
東部大阪都市計画土地区画整理事業「打上高塚町地区」の決定（市決定）
- 案件（2）議案第125号
東部大阪都市計画用途地域の変更（市決定）
- 案件（3）議案第126号
東部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更（市決定）
- 案件（4）議案第127号
東部大阪都市計画高度地区の変更（市決定）
- 案件（5）議案第128号
東部大阪都市計画地区計画「東寝屋川駅前線沿道地区」の決定（市決定）
- 案件（6）議案第129号
東部大阪都市計画地区計画「対馬江大利線沿道地区」の決定（市決定）
- 案件（7）議案第130号
東部大阪都市計画地区計画「幸町東地区」の決定（市決定）

平成 28 年度 第 2 回寝屋川市都市計画審議会 会議録

事務局

定刻となりましたので、ただ今より、「平成 28 年度 第 2 回都市計画審議会」を開催させていただきます。

本日は、ご多忙のところまた足元のお悪い中、ご出席を賜り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。どうぞよろしくお願いたします。

ただいま、委員 15 名のうち 14 名の出席でありますので、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ので、ご報告いたします。

本日ご欠席の委員につきましては、3 号委員の日野様でございます。

なお、寝屋川警察署からは、交通課 警部補の柴藤孝一様にご出席いただいておりますことをご報告させていただきます。

続きまして、市理事者を紹介させていただきます。

副市長の戸上拓也でございます。

理事兼まち政策部長の茂福隆幸でございます。

以上で、紹介を終わらせていただきます。

次に、事前配付しておりました資料の確認をいたします。平成 28 年度第 2 回寝屋川市都市計画審議会議案書、平成 28 年度第 2 回寝屋川市都市計画審議会資料。

また、本日配布させていただきました、参考資料 1 と 2 です。

お手元にお揃いでしょうか。

お揃いのようなので、開会にあたりまして副市長よりご挨拶申し上げます。

副市長

皆さん、こんにちは。副市長の戸上でございます。

本日は、お忙しい中、平成28年度第2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、ご協力を賜っておりますことに、重ねてお礼申し上げます。

本市におきましては、質の高い持続可能なまちづくりを目標にいたしまして、高齢者や子育て世代そして、誰もが安心して快適に暮らすことができるまちづくりを進めるため立地適正化計画、そして、本市にとって望ましい公共交通の姿を明らかにする地域公共交通網形成計画の2つの計画の策定に取り組んでいるところでございます。

また、まちづくりのハード面に目を向けますと、京阪寝屋川市駅につながる都市計画道路対馬江大利線及びJR東寝屋川駅につながる都市計画道路東寝屋川駅前線の整備に取り組んでいるところでございます。

今後これらの道路の沿道につきましては、駅に近い立地等その特性を活かしたまちづくりを誘導していくことが必要であると考えております。

委員の皆様におかれましては、これらの視点を踏まえまして、幅広い見地から、今後ご意見をいただきたくどうぞよろしくお願い申し上げます。

本日お諮りさせていただきます議案は、これらに関する「東部大阪都市計画土地区画整理事業の決定」ほか6件でございます。

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。慎重ご審議を賜りまして、ご協賛いただきますようお願い申し上げます。

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、本日の案件に入らせていただきます。熊谷会長、議事進行の方、よろしく願いいたします。

会長

熊谷でございます。よろしく願いいたします。

それでは、案件に入らせていただきます。

案件（１）東部大阪都市計画土地区画整理事業「打上高塚町地区」の決定（市決定）について、事務局から説明をお願いします。

事務局

案件の説明をさせていただきます、都市計画室の仲西でございます。どうぞよろしく願いいたします。

主に説明は、前方のスクリーンでご説明させていただきます。お手元にパワーポイント資料も配布しておりますが、読み取りにくい場合は、前方スクリーンをご参照下さい。

それでは、案件（１）、議案第 124 号「東部大阪都市計画土地区画整理事業「打上高塚町地区」の決定（市決定）について」ご説明させていただきます。

議案書の 1 ページから 3 ページが案件（１）に関するページでございます。こちらもご参照ください。

まず初めに、土地区画整理事業についてご説明いたします。

土地区画整理事業とは、「健全な市街地の造成を図ることにより、公共の福祉の増進に資する」ことを目的に、「公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図る」事業でございます。事業手法といたしましては、地区内の土地利用者等が、その権利分に応じた土地を提供し、道路や公園などの公共用地や事業資金に充てることで、事業を実施するものでございます。

画面のBさんの土地を例としまして、整形化した土地を換地とし、整理後の宅地といたします。

整形外の土地は、道路や公園などの公共用地として提供するか若しくは売却し、事業費の一部に充てるものでございます。

なお、道路や公園等の公共用地となるものを公共減歩、売却して事業費の一部に充てるものを保留地減歩といいます。

その結果、地権者は、換地後の宅地の面積は従前のものに比べ小さくなるものの、道路や公園などの公共施設の整備や、宅地の整地により、利用価値の高い宅地が得られます。

それでは、今回の土地区画整理事業についてご説明いたします。

施行地区の位置は、本市の東部でJR学研都市線東寝屋川駅より西へ約100mに位置している「打上高塚町地区内」でございます。

区域につきましては、赤色実線で囲まれた範囲でございます。

事業計画といたしまして、名称は、「打上高塚町地区」事業面積は、約2.6ヘクタールでございます。

整備する道路といたしましては、幹線道路の都市計画道路東寝屋川駅前線と幅員6.7mの区画道路でございます。以下「都市計画道路」を「都計道路」と省略いたします。

公園及び緑地につきましては、施行地区面積の3%以上確保し、適正に配置するものでございます。

その他の公共施設といたしまして、下水道は、流域下水に接続し、雨水におきましては、寝屋川市特定都市河川区域における浸水被害の防止に関する条例に定める、雨水を一時的に貯留し、又は地下に浸透させる機能を有する施設として雨水貯留浸透施設を整備する予定でございます。

宅地の整備といたしましては、本事業により整備する都計道路東寝屋川駅前線を活かした、沿道地域における土地の高度利用と

健全な市街地を形成し、本市東部地域の玄関口としてふさわしい商業・業務系土地利用の誘導を図るものでございます。

区域内の土地利用といたしましては、先程ご説明いたしました、整備道路として、南側区域を横断しております、茶色で着色しております、幅員 16m、延長 283.4m の都計道路東寝屋川駅前線、当該路線から北側に灰色で着色しております、幅員 6.7m、延長 65.6m の区画道路 1 号と南側に灰色で着色しております、幅員 6.7m、延長 79.2m の区画道路 2 号の築造でございます。

公園及び緑地につきましては、緑色で着色しております、2 か所で施行区域の約 6 % を確保するものでございます。

宅地の整備としましては、やまぶき色で着色しております、1 街区は、厚生施設地とし、一般財団法人大阪府結核予防会大阪病院を誘致するものでございます。桃色で着色しております、2 街区、及び 4 街区につきましては商業地とし、黄色で着色しております、3 街区、5 街区、及び 6 街区は住宅地及び農地とするものでございます。

次に、これまでの経緯でございますが、都計道路東寝屋川駅前線の早期実現を図るために、都計道路の両サイドは市による街路事業を行い、中心部分を民間による土地区画整理事業で整備を進めていくことになり、平成 25 年 2 月に東寝屋川沿道地区まちづくり協議会、平成 28 年 3 月に打上高塚町土地区画整理準備組合が設立され、また、都計道路両サイドの東寝屋川駅前線の事業認可を平成 28 年 7 月に取得しております。

今後の予定といたしましては、平成 29 年 6 月に打上高塚町土地区画整理組合を設立し、平成 33 年 3 月に解散の予定でございます。

続きまして、都市計画案の縦覧結果についてご報告させていただきます。

都市計画公聴会につきましては、本地区内の土地所有者等、利

害関係を有する方を対象といたしまして、平成 28 年 9 月 27 日を開催日とし、9 月 9 日から 9 月 23 日の 2 週間を公述申出期間とした結果、公述申出はございませんでした。そのため、公聴会につきましては中止としております。

次に、「都市計画法第 17 条に基づく都市計画案の縦覧」につきましては、平成 28 年 11 月 21 日から 12 月 5 日の 2 週間、公衆の縦覧に供し、意見書の提出を求めた結果、閲覧された方、が 1 名おられましたが、意見書の提出はございませんでした。

以上で案件（1）、「東部大阪都市計画土地区画整理事業「打上高塚町地区」の決定（市決定）について」のご説明を終わらせていただきます。

会長

ありがとうございました。

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っております。何かございませんでしょうか。

委員

馬場でございます。よろしく申し上げます。

減歩率は何%くらいでしょうか。

事務局

まちづくり事業推進室、桑原でございます。

減歩率につきましては、今年度発注しております調査委託によって決定しますので、現在はまだ決まっておりません。

委員

敷地の中での道路の面積が多いように思うのですが、減歩率が下がるという認識でよろしいのでしょうか。それとも、未定でしょうか。

事務局

土地区画整理区域内に道路が多くなれば減歩率が上がってし

まいりますので、今後このあたりも検討材料ということになります。

委員 2.6ヘクタールということで、地権者は何名程いらっしゃいますでしょうか。

事務局 現在、準備組合員は21名ということでございます。

委員 打上高塚町土地区画整理準備組合員の数は21名という認識でよろしいでしょうか。

事務局 そのとおりでございます。

委員 公共施設ということで、雨水の貯留施設を整備するということですが、これは公園緑地の中に整備するという認識でよろしいでしょうか。

事務局 現在のところ、公園の下に埋設する予定で進めております。

委員 2か所の公園緑地ということでよろしいでしょうか。

事務局 現在のところ、北側の公園緑地に埋設することを考えております。

委員 北側の方に飛び地の6街区があります。飛び地になっている理由と現在ここは民間の土地でしょうか、公有地でしょうか。

事務局 この土地につきましては、旧水本村役場跡地ということで公共用地普通財産となっております。

これを土地区画整理事業区域内に入れることによって、今後旧水本村の土地の利用価値が上がっていくということと、また、減歩率を下げるという2つの利点がございます。

委員 土地利用計画図で飛び地になっている、繋がっていない土地があるというのは珍しいことかなと思うのですが、よくあることなのでしょうか。法的に問題ないことなのでしょうか。

事務局 法的に問題はございません。

委員 土地利用計画図において、土地区画整理事業区域の入口と出口になる東寝屋川駅前線の部分に色付けがされていないのですが、ここは道路の拡張か何か理由があるため色付けがされていないのでしょうか。

事務局 着色していない箇所につきましては街路事業で進めることになっておりまして、着色してある部分につきましては土地区画整理事業で整備していくということになっております。

委員 最後に東寝屋川駅前線でございます。

16mの幅員というしっかりした道路だと思います。自転車の専用レーンであるとか、無電柱化による良好な景観の創出等の計画はあるのでしょうか。

事務局 無電柱化につきましては、来年度電線共同溝の詳細設計を予算計上しております。また、自転車専用道につきましては、今後警察との協議をしていく中で、設置の方向で進めてまいりたいと考えております。

委員 駅から公園へ抜ける道ですので、自転車の通行も多いことと思います。

そして、無電柱化の方は平成 29 年度に予算があるということで、進めていただけるという認識でよろしいでしょうか。

事務局 そのとおりでございます。

委員 結核予防会の病院ですが、借地という形になるのでしょうか。売却でしょうか。

事務局 借地ということでございます。

会長 他にございませんか。

無いようでございますので、質疑を打ち切ります。

案件（１）東部大阪都市計画土地区画整理事業「打上高塚町地区」の決定（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）東部大阪都市計画土地区画整理事業「打上高塚町地区」の決定（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）東部大阪都市計画用途地域の変更（市決定）について、事務局から説明をお願いします。

事務局 それでは、案件（２）、議案第 125 号「東部大阪都市計画用途地域の変更（市決定）について」ご説明させていただきます。

議案書の 4 ページから 6 ページが案件（２）に関するページでございます。こちらをご参照願います。

今回変更いたします、1つ目の目的といたしましては、都計道路の整備、土地区画整理事業などに伴い路線沿道等の高度利用を図るとともに、商業・業務施設など多様な都市機能を集積し、人々が集まるにぎわいのある空間の形成を図るものでございます。

2つ目の目的といたしましては、香里地区について、都計道路枚方八尾線変更及び京阪本線連続立体交差事業による線路変更に伴う都市計画の整合を図るために行うものでございます。以下「京阪本線連続立体交差事業」を「京阪連立事業」と省略いたします。

変更する位置といたしましては、赤色の円で示しております、本市、東部に位置する都計道路東寝屋川駅前線沿道と土地区画整理事業施行区域の東寝屋川駅前線沿道地区、中央部に位置する都計道路対馬江大利線沿道の対馬江大利線沿道地区と北部に位置する香里地区でございます。

それでは、個々の地区について、ご説明いたします。

東寝屋川駅前線沿道地区でございますが、変更いたします区域は、都計道路東寝屋川駅前線沿道から25mの範囲と土地区画整理事業の施行区域であります、赤色実線で囲まれた範囲でございます。

変更内容といたしましては、現況用途地域の第一種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%から、全部分を近隣商業地域、建ぺい率80%、容積率300%に変更するものでございます。

次に対馬江大利線沿道地区でございますが、変更区域が広域のため分割してご説明いたします。まず、府道八尾茨木線道路中心から都計道路池田清水線までの間でございますが、変更いたします区域は、都計道路対馬江大利線沿道から25mまでの範囲、赤色実線で表示している範囲でございます。

変更内容としましては、現況用途地域であります、①部分の準工業地域、建ぺい率60%、容積率200%、②部分の第一種住居地

域、建ぺい率 60%、容積率 200%、③部分の近隣商業地域、建ぺい率 80%、容積率 200%と④部分の第二種住居地域、建ぺい率 60%、容積率 200%から、全部分を近隣商業地域、建ぺい率 80%、容積率 300%に変更するものでございます。

続きまして、都計道路池田清水線から京阪電鉄線路中心までの間でございますが、変更いたします区域は、都計道路対馬江大利線沿道から 25mまでと現道の府道枚方交野寝屋川線の道路中心から都計道路対馬江大利線沿道の 25mまでと 50mまでの赤色実線で表示している範囲でございます。

変更内容としましては、現況用途地域の①部分の第二種住居地域、建ぺい率 60%、容積率 200%、②部分の近隣商業地域、建ぺい率 80%、容積率 300%から、①の部分を近隣商業地域、建ぺい率 80%、容積率 300%、②の部分を商業地域、建ぺい率 80%、容積率 400%に変更するものでございます。

香里地区でございますが、まず初めに、京阪香里園駅から北側で、都計道路枚方八尾線の道路中心から枚方市との市境でありまず、赤色実線で表示している範囲の香里北之町地区でございます。

変更内容としましては、現況用途地域の第二種住居地域、建ぺい率 60%、容積率 200%から、近隣商業地域、建ぺい率 80%、容積率 300%に変更するものでございます。

次に、①京阪香里園駅周辺、②同駅の南側、③大阪外環状線から北側と④大阪外環状線中心部分の赤色実線で表示している 4 箇所の範囲の香里南之町地区でございます。

変更内容としましては、①京阪香里園駅周辺は、現況用途地域の近隣商業地域、建ぺい率 80%、容積率 300%は京阪電鉄線路の中心までとなっておりましたが、京阪連立事業に伴う線路中心位置の変更により、商業地域、建ぺい率 80%、容積率 400%に変更するものでございます。

②京阪香里園駅南側は、都計道路枚方八尾線の変更に伴い、同路線沿道から25mの赤色実線で表示している三角の部分の範囲を、現況用途地域の第二種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率200%から、近隣商業地域、建ぺい率80%、容積率300%に変更するものでございます。

③大阪外環状線から北側は、先程ご説明いたしました、②京阪香里園駅南側と同様、都計道路枚方八尾線の変更に伴い、同路線沿道から25m、赤色実線で表示している三角の部分の範囲を、現況用途地域であります、第二種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率200%から、第二種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%に変更するものでございます。

④大阪外環状線中心部分は、都計道路枚方八尾線の変更に伴う同路線中心線の変更により、現況用途地域の近隣商業地域、建ぺい率80%、容積率300%から第二種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%に変更するものでございます。

続きまして、緑町地区でございます。

変更内容といたしましては、京阪連立事業に伴う線路中心位置の変更により、現況用途地域の第二種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率200%から近隣商業地域、建ぺい率80%、容積率300%に変更するものでございます。

変更いたします用途地域面積の新旧対照表でございます。

新旧の面積につきましては、表示させていただいておりますのでございます。

第二種中高層住居専用地域は、約0.2ヘクタール減少、第一種住居地域は、約6.5ヘクタール減少、第二種住居地域は、約5ヘクタール減少、近隣商業地域の容積率200%地域は、約0.3ヘクタール減少、近隣商業地域の容積率300%地域は、約10.9ヘクタール増加、商業地域は、約1.8ヘクタール増加、準工業地域は、約0.7ヘクタールの減少でございます。

続きまして、都市計画案の縦覧結果についてご報告させていただきます。

都市計画公聴会につきましては、第1回として、対馬江大利線沿道地区内の土地所有者等、利害関係を有する方を対象といたしまして、平成28年9月9日に開催日とし、8月19日から9月2日の2週間と、第2回として、東寝屋川駅前線沿道と香里地区内の土地所有者等、利害関係を有する方を対象といたしまして、平成28年9月27日を開催日とし、9月9日から9月23日の2週間を公述申出期間とした結果、第1回、第2回とも公述申出はございませんでした。そのため、公聴会につきましては中止としております。

次に、「都市計画法第17条に基づく都市計画案の縦覧」につきましては、平成28年11月21日から12月5日の2週間、公衆の縦覧に供し、意見書の提出を求めた結果、閲覧された方が1名おられました。意見書の提出はございませんでした。

以上で案件(2)、「東部大阪都市計画用途地域の変更(市決定)について」のご説明を終わらせていただきます。

会長

ありがとうございました。

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、ご質問と併せまして、ご審議をお願いいたしたいと思っております。何かございませんでしょうか。

委員

用途地域の変更ということですが、今日審議した後、いつから変更されるのでしょうか。

事務局

都市計画室の湯田でございます。

本日の決定につきましては、本都市計画審議会終了後答申をいただいた後に告示を行う決裁を取ります。決裁が下り次第、告示

を行った時点で変更となります。

委員

多くの方々が居住ないし所有されている物件を含んでいると思いますが、その方々へ、所有されている土地の用途地域が変わることへの周知はどの様にされるのでしょうか。時期と併せて回答をお願いします。

事務局

関係者への説明につきましては、市民説明会の開催をさせていただいております。

東寝屋川駅前線沿道地区につきましては8月28日と9月7日、対馬江大利線沿道地区につきましては8月4日と8月5日、香里園地区につきましては9月2日に市民説明会を開催させていただいております。

委員

説明会の案内状は対象者全員に配布されるという認識でよろしいでしょうか。

事務局

そのとおりでございます。

委員

その対象者には土地所有者、建物所有者、そして賃借人も入っていますでしょうか。

事務局

対象者につきましては、土地所有者のみでございます。

委員

住居地域から近隣商業地域に変わるということは税の評価額が上がると思います。固定資産税の税収のアップに繋がるものでしょうか。

事務局

評価につきましては、多少増額すると聞いております。

委員 寝屋川市の税収は上がるということで、各々1人1人が払う固定資産税も来年の5月に来る固定資産税の納付書から上がってくるという認識でよろしいでしょうか。

事務局 評価につきましては、各都市計画道路完成後の評価により決まると聞いております。

委員 用途地域は変わりますが、固定資産税の納付額にかかわる評価額は各々の事業が完成した後ということでよろしいでしょうか。

事務局 そのとおりでございます。

委員 案内を送る対象の件に戻りますが、土地の所有者さん、建物の所有者さんに送ることは勿論大事なのですが、テナントさん等の賃借人さんにも影響があることと思っています。

賃貸借契約では、賃料の変更についての記載の中に、近隣相場との関係や税金の増減により、賃料を見直すという項目が大体入っていると思っています。

そういうことで、賃借人さんにも影響があるのではないかと思いますので、是非対応できるものであれば対象地にかかわる賃借人さんにもホームページの公表なり、何らかのご案内周知ができればと思っています。どの様な見解でしょうか。

事務局 今後周知を図ってまいりたいと考えております。

会長 他にございませんか。

無いようでございますので、質疑を打ち切ります。

案件（2）東部大阪都市計画用途地域の変更（市決定）について

て、原案にご異議ございませんか。

委員

異議なし

会長

ありがとうございました。

ご異議が無いようですので、案件（２）東部大阪都市計画用途地域の変更（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（３）東部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更（市決定）について、事務局から説明をお願いします。

事務局

それでは、案件（３）、議案第 126 号「東部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更（市決定）について」ご説明させていただきます。

議案書の 7 ページから 9 ページが案件（３）に関するページでございます。こちらをご参照願います。

今回の変更の目的といたしましては、用途地域の変更に伴い、防火地域への変更を行うものでございます。

変更する位置といたしましては、先程、ご説明いたしました、用途地域の変更で商業地域に変更いたします、京阪香里園駅周辺の香里北之町地区と京阪寝屋川市駅周辺の対馬江大利線沿道地区でございます。

変更区域といたしましては、先程、ご説明いたしました、京阪香里園駅周辺と京阪寝屋川市駅周辺の赤色実線で囲まれた範囲でございます。

変更内容としましては、準防火地域から防火地域に変更するものでございます。

変更面積としましては、香里北之町地区が約 0.41 ヘクタール、対馬江大利線沿道地区が約 1.36 ヘクタールでございます。

続きまして、都市計画公聴会について、でございますが、お示

ししているとおりに、先程、ご説明いたしました用途地域の変更と同様でございます。

次に、「都市計画法第 17 条に基づく都市計画案の縦覧」につきましても、先程、ご説明いたしました用途地域の変更と同様でございます。

以上で案件（3）、「東部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更（市決定）について」のご説明を終わらせていただきます。

会長 ただいま、案件（3）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っております。何かございませんでしょうか。

委員 この変更によって市民生活にどのような影響があるかご説明いただきたいと思います。

事務局 変更になります内容といたしましては、建築物の構造の規制が強化されることとなります。より一層防火性の高い地域ということとなります。

委員 これにより市民が受ける制約について具体的にわかりやすくご説明ください。

事務局 建築物の構造の規制強化の内容につきましては、建築いただきます建築物の高さが 3 以上または面積が 100 平方メートルを超える建築物につきましては、耐火建築物にさせていただく必要がございます。また、その他の建築物につきましては、耐火建築物又は準耐火建築物としていただくこととなりますので、工事費等の金額が多少上がることになっております。

委員	現在建っている建築物については、変更する必要はないのですか。
事務局	既存の建物につきましては、対象外でございます。
会長	他にございませんか。 無いようでございますので、質疑を打ち切ります。 案件（３）東部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更（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（３）東部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更（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（４）東部大阪都市計画高度地区の変更（市決定）について、事務局から説明をお願いします。
事務局	それでは、案件（４）、議案第 127 号「東部大阪都市計画高度地区の変更（市決定）について」ご説明させていただきます。 議案書の 10 ページから 12 ページが案件（４）に関するページでございます。こちらもご参照願います。 変更する区域といたしましては、先程、ご説明いたしました、用途地域の変更において、第二種中高層住居専用地域から近隣商業地域に変更する、香里南之町地区の 2 か所と緑町地区でございます。 変更内容といたしましては、第二種高度地区から無指定にするものでございます。面積につきましては、香里南之町地区が約 0.18 ヘクタール、緑町地区が約 0.05 ヘクタールでございます。

なお、寝屋川市の高度地区指定状況といたしましては、第一種低層住居専用地域に第一種高度地区、第一種・第二種中高層住居専用地域に第二種高度地区を指定しているところでございます。

続きまして、都市計画公聴会について、でございますが、お示ししているとおり、先程、ご説明いたしました、用途地域の変更と同様でございます。

次に、「都市計画法第 17 条に基づく都市計画案の縦覧」におきましても、用途地域の変更と同様でございます。

以上で案件（４）、「東部大阪都市計画高度地区の変更（市決定）について」のご説明を終わらせていただきます。

会長

ありがとうございました。

ではこの案件（４）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っております。何かございませんでしょうか。

委員

先程と同様、これによって市民生活にどのような影響があると思われませんか。

事務局

高度地区の無指定による市民生活への影響はないと考えております。

委員

土地の評価が、これにより高くなる安くなるという点についてはどの様にお考えですか。

事務局

高度地区の変更につきまして、土地の評価変更はないと聞いております。

会長

他にございませんか。

無いようでございますので、質疑を打ち切ります。

案件（４）東部大阪都市計画高度地区の変更（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（４）東部大阪都市計画高度地区の変更（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（５）東部大阪都市計画地区計画「東寝屋川駅前線沿道地区」の決定（市決定）について、事務局より説明して下さい。

事務局

それでは、案件（５）、議案第 128 号「東部大阪都市計画地区計画【東寝屋川駅前線沿道地区】の決定（市決定）について」ご説明させていただきます。

議案書の 13 ページから 15 ページが案件（５）に関するページでございます。こちらもご参照願います。

決定する位置といたしましては、赤色の円で示しております、本市、東部に位置する、都計道路東寝屋川駅前線沿道と土地区画整理事業施行区域でございます。

決定する区域といたしましては、用途地域の変更区域と同様の赤色実線で示している区域でございます。

地区計画の方針といたしましては、名称は、東寝屋川駅前線沿道地区、面積は、約 3.1 ヘクタール、目標といたしましては、都市計画マスタープランに基づき、駅前にふさわしい商業・業務施設などの集積により、人々が集まるにぎわいのある空間の形成を図るものでございます

土地利用の方針は、本市東部地域の玄関口である東寝屋川駅につながる道路として、駅前にふさわしい商業・業務系などの計画的な土地利用を誘導するものでございます。

建築物等の整備の方針といたしましては、建築物の用途の制限など定めることにより、商業・業務施設を誘導するとともに、本市東部地域の玄関口にふさわしい景観形成を図り、建築物の敷地等における緑化に努めるものでございます。

次に地区の整備計画でございますが、建築物の用途の制限といたしまして、地区内に建築できない建築物の用途を定めるものでございます。建築できない建築物の用途は、お示ししておりますとおり、ラブホテル他5用途でございます。

続きまして、かき又はさくの構造といたしまして、道路に面するかき又はさくは、生け垣あるいは、ネットフェンス、鉄柵など透視可能なものとし、ブロック塀その他これに類するものを築造してはならないとするものでございます。

最後に建築物の敷地面積の最低限度を70平方メートルとするものでございます。

続きまして、都市計画案の縦覧結果についてご報告させていただきます。

都市計画原案の縦覧につきましては、都市計画公聴会に代わる手続きとして「都市計画法第16条第2項」において、条例で定められたものでございます。

本地区内の土地所有者等、利害関係を有する方を対象といたしまして、平成28年9月27日から10月11日の2週間、公衆の縦覧に供し、平成28年9月27日から10月18日の3週間、意見書の提出を求めた結果、閲覧者及び意見書の提出はございませんでした。

次に、「都市計画法第17条に基づく都市計画案の縦覧」におきましては、用途地域の変更と同様でございます。

以上で案件(5)、「東部大阪都市計画地区計画【東寝屋川駅前線沿道地区】の決定(市決定)について」のご説明を終わらせていただきます。

会長	ありがとうございました。案件（５）の内容について、ご質問と併せまして、ご審議をお願いいたしたいと思います。何かございませんでしょうか。
委員	建築できない建築物の用途ということで、今回の案は駅前に相応しい土地利用を誘導するために、参考資料１の用途制限の概要にありますように、様々な用途の建築物を建てることのできる近隣商業地域において、整備計画に書いてありますラブホテルやマージャン店、ぱちんこ店、危険物の工場等を建ててはいけないという制限をかけたということによろしいですか。
事務局	そのとおりでございます。
委員	マージャン店、ぱちんこ店は、参考資料１の用途制限の概要においては、遊戯施設のところに記載されていますが、これを見ますと、ボーリング場、カラオケボックス、劇場、映画館は建てても大丈夫ということによろしいでしょうか。劇場は他にも一定の条件があるとは思いますが。
事務局	そのとおりでございます。
委員	用途地域の制限の中では建てることのできるものの、地区計画で制限する時に限りその地区内では建てることのできないということでしょうか。
事務局	地区計画の区域のみに制限がかかることとなります。
会長	会長から１点だけ確認したいことがあります。

土地区画整理事業の区域、用途地域変更の区域及び東寝屋川駅前線沿道地区地区計画の区域を比較してみると、土地区画整理事業の区域に対して用途地域変更の区域及び東寝屋川駅前線沿道地区地区計画の区域は広く設定している様ですけども、どの様な使い方、変え方をしているのか説明をいただきたいと思います。

事務局

地区計画につきましては、一定の整形な区域設定がございますので、今回若干ではございますけども区域の違いがございます。

会長

沿道に沿って少し大きめに地区計画を設定しているという解釈でよろしいですか。

事務局

そのとおりでございます。

委員

地区計画を設定するときは、建築基準法の別表によらない例外ができるということですよ。法的な根拠は建築基準法の中に載っているのでしょうか。

事務局

法的な制限といたしましては、本都市計画審議会の諮問を経た後、本年6月に上程予定の建築条例にて制限をかけさせていただく予定でございます。

委員

私の質問の仕方が悪かった様で申し訳無かったと思います。
今回の地区計画でラブホテルとか畜舎とかは建築できないということが書かれています。しかし、参考資料1の用途制限の概要ではマージャン店は作って良いところ。地区計画を設定する場合はそれを規制することができるということですが、その法令の根拠を教えてくださいたいと思います。

事務局

根拠につきましては、都市計画の決定後、地区計画で規制させていただきます用途の建築物の建築は不可能ということになります。ただ、ご指摘の様に建築基準法上の扱いにつきましては、建築条例の施行後に規制となります。若干のずれはございますけれども基本的には都市計画決定後に本用途制限がかかることとなります。

委員

法律の話が出ましたので若干の補足をさせてください。

先程建築基準法でどうかというご質問でしたけれども、地区計画は都市計画法に根拠がありまして、都市計画法では届出あるいは助言程度しかできないことになっておりまして、強制力はありません。地区計画に強制力を持たせようとする、別途条例を作らなければならないことになっておりまして、その条例が6月に議会に提案予定ということの様です。

委員

区域が変型というか、飛び出している部分がありますよね。この辺はどの様に説明していただいたら良いのでしょうか。北側に1箇所駐車場の所が飛び出していますし、南側にも飛び出している所がある。この辺の所はどう説明されるのか。

事務局

ご指摘の区域につきましては、土地区画整理事業の区域でございます。

委員

ここが関係するのであれば他にも関係するのではないかと。ここだけが土地区画整理事業に関係するという点についてわかりやすくご説明できませんか。

事務局

今回地区計画の決定をさせていただきます区域につきましては、土地区画整理事業と都市計画道路東寝屋川駅前線沿道から

25mの範囲で設定を考えさせていただいております。北側の飛び出し部分、南側の飛び出し部分につきましては、土地区画整理事業の区域でもありますし、先程説明させていただきました用途地域の変更区域に地区計画の区域を考えさせていただいておりますので、この様な形になっております。

委員

建築物の用途の制限の所で、危険性や環境を悪化させる恐れがある工場等とありますが、どの様な工場をお考えですか。

また、一定量以上の危険物とありますが、一定量とはどの様な量をお考えかお聞きしたいと思います。

事務局

危険性や環境を悪化させる恐れがある工場につきましては、印刷用のインクの製造の工場でありますとか、原動機の出力が1.5kwを超える空気圧縮機を使用する様な作業を行う工場を考えさせていただいております。

また、一定量以上の危険物の貯蔵若しくは処理施設につきましては、対象物といたしましては、石油類等の材料となっております。数量といたしましては、建築基準法上の準住居地域内の容量までを考えさせていただいております。

委員

物質によって一定量の危険性という点が違ってくると思うのですが、指定数量等の資料はございませんでしょうか。

事務局

本日の資料としては添付しておりません。申し訳ございません。資料は後日提出させていただきます。

会長

他にございませんか。

無いようでございますので、質疑を打ち切ります。

案件（５）東部大阪都市計画地区計画「東寝屋川駅前線沿道地

区」の決定（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（５）東部大阪都市計画地区計画「東寝屋川駅前線沿道地区」の決定（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（６）東部大阪都市計画地区計画「対馬江大和利線沿道地区」の決定（市決定）について、事務局から説明をお願いいたします。

事務局

それでは、案件（６）、議案第 129 号「東部大阪都市計画地区計画【対馬江大和利線沿道地区】の決定（市決定）について」ご説明させていただきます。

議案書の 16 ページから 18 ページが案件（６）に関するページでございます。こちらもご参照願います。

決定する位置といたしましては、赤色の円で示しております、本市、中央部に位置する、都計道路対馬江大和利線沿道の区域でございます。

地区計画の方針といたしましては、名称は、対馬江大和利線沿道地区、面積は、約 11.7 ヘクタール、目標といたしましては、お示ししているとおり、先程の東寝屋川駅前線地区と同様でございます。

土地利用の方針は、都計道路対馬江大和利線沿道につきましては、駅につながるシンボルロードの「沿道サービスゾーン」、として、駅周辺におきましては、本市の玄関口として、駅前にふさわしい商業・業務系などの計画的な土地利用を誘導するものでございます。

建築物等の整備の方針といたしましては、建築物の用途の制限

などを定めることにより、商業・業務施設を誘導するとともに、本市の中心的な玄関口にふさわしい景観形成を図り、建築物の敷地等における緑化に努めるものでございます。

決定する区域といたしましては、都計道路対馬江大利線沿道から25m又は50mの範囲である赤色実線で示している区域で、当該区域を区分し各ゾーニングごとに整備計画を定めるものでございます。

各ゾーニングの区域は、青色部分をAゾーン、水色部分をBゾーン、緑色部分をCゾーン、赤色部分をDゾーンとするものでございます。

次に地区の整備計画でございますが、建築物の用途の制限といたしまして、A、B、Cゾーン内に建築できない建築物の用途を定めるものでございます。建築できない建築物の用途は、お示ししておりますとおり、A、Bゾーンは、ラブホテル他4用途、Cゾーンは、ラブホテル他5用途でございます。

続きまして、建築物等の高さの最高限度は、21m以下とし、Aゾーンを対象とするものでございます。

最後にかき又はさくの構造といたしまして、道路に面するかき又はさくは、生け垣あるいは、ネットフェンス、鉄柵など透視可能なものとし、ブロック塀その他これに類するものを築造してはならないものとするものでございます。対象ゾーンはAからDの全てのゾーンでございます。

なお、神社、寺院に附属するものは対象外とするものでございます。

続きまして、都市計画案の縦覧結果についてご報告させていただきます。

都市計画原案の縦覧につきましては、都市計画公聴会に代わる手続きとして「都市計画法第16条第2項」において、条例で定められたものでございます。

本地区内の土地所有者等、利害関係を有する方を対象といたしまして、平成 28 年 9 月 27 日から 10 月 11 日の 2 週間、公衆の縦覧に供し、平成 28 年 9 月 27 日から 10 月 18 日の 3 週間、意見書の提出を求めた結果、意見書の提出がございましたので、意見内容及び市の見解をご説明いたします。

意見提出日は、平成 28 年 10 月 17 日、意見提出者、長栄寺住職、意見内容につきましては、かき又はさくの構造の制限に関するものであり、当該寺院の敷地の一部が、現在、事業中の都計道路対馬江大利線の事業区域内であることから、道路完成後における外構復旧の際、現在と同様の白壁の築造を希望されていることから、寺院に附属する白壁について、かき又はさくの構造の制限からの除外要望でございます。

当該意見に対する本市の考えといたしましては、本地区計画の決定は、都計道路対馬江大利線の事業着手に伴って行うものであり、整備計画におけるかき又はさくの構造の制限は、「みどりあふれるゆとりある街並み」の形成を図ることを目的に緑化の推進及び良好な景観の形成を図るために定めるものでございます。

神社、寺院に附属する門、塀におきましては、本堂をはじめとした、外周建造物を含め歴史ある景観を創出させており、また境内において、緑化の確保が図られていることから、かき又はさくの構造の制限から除外するものでございます。

次に、「都市計画法第 17 条に基づく都市計画案の縦覧」におきましては、用途地域の変更と同様でございます。

以上で案件（6）、「東部大阪都市計画地区計画【対馬江大利線沿道地区】の決定（市決定）について」のご説明を終わらせていただきます。

会長

ありがとうございました。

案件（6）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います。いかがでしょうか。

委員

建築できない建築物の用途を、AゾーンとBゾーンとして近隣商業地域の中で建築できない建築物を定め、Cゾーンとして商業地域の中で建築できない建築物を定めています。このA BとCの違いは、Cの1番下にある個室付浴場業に係る公衆浴場等の有無ですが、この点についてご説明をお願いします。

事務局

個室付浴場業に係る公衆浴場等につきましては、商業地域においては建築が可能でございます。用途地域を商業地域に変更するCゾーンにおいて建築できない旨の制限をかけさせていただくということでございます。

委員

A B C全てのゾーンにおいて個室付浴場業に係る公衆浴場等を建築できないようにするという事は、市の玄関口である駅周辺において計画的な土地利用を誘導するという事になり重要なことであると思います。

一方で、Dゾーンも商業地域ですが、Dゾーンに係る建築できない建築物の用途が定められていないという点についてご説明をお願いします。

事務局

今回の地区計画の決定につきましては、今回の用途地域の変更により建築できる建築物が増加することに伴う商業業務系施設を計画的に誘導するとともに、計画内の区域が現状から悪化することを抑制するために定めるものでございます。

ご指摘のDゾーンにつきましては、現在Dゾーンを含めた南側におきまして、寝屋川市駅西地区としてまちづくりの勉強会が実施されているところでございます。今後、当該勉強会のまちづく

りの方向性を踏まえてDゾーンの建築物の用途を検討した後に制限等を行いたいと考えております。

委員 Dゾーンは寝屋川市駅西地区まちづくり協議会で協議中だからということでしょうか。

事務局 そのとおりでございます。

委員 寝屋川市駅西地区まちづくり協議会はDゾーンのみでしょうか。それとも、Dゾーンに加えてDゾーンの南側の地域も入ってくるのでしょうか。

事務局 都市計画室の竹本でございます。
寝屋川市駅西地区まちづくり協議会の区域につきましては、Dゾーンより更に南側の商店街がある所までの範囲、現在用途地域が商業地域の範囲でございます。

委員 寝屋川市駅西地区まちづくり協議会の区域には、A B Cの3ゾーンが入ってないということでしょうか。

事務局 そのとおりでございます。

委員 寝屋川市駅西地区まちづくり協議会でまずどのような方向性となるかということですが、時期的には大体いつ頃寝屋川市駅西地区まちづくり協議会の皆様方がDゾーンの建築制限等の答えを出す予定となっているのでしょうか。

事務局 現在勉強会を重ねている最中ということで、具体的な時期については決まっておりません。

委員 本地区計画が決まった場合、Dゾーンの土地利用者がマージャン店や個室付浴場業に係る公衆浴場等の建築の許可申請をした場合、寝屋川市としては許可をするという形になるのでしょうか。

事務局 建築可能でございます。

委員 用途地域が変更されて地区計画が決定されるのは、対馬江大利線が開通した後でしょうか、それとも、今年でしょうか。

事務局 本都市計画審議会答申後の告示後でございます。

委員 ということは、今年年末又は来年早々にでもDゾーンの方々がラブホテルや個室付浴場業に係る公衆浴場を建築できるという認識でよろしいでしょうか。

議案書の理由に記載されている、本市の中心的な玄関口にふさわしい人々が集まるにぎわいのある空間形成という点に合うのでしょうか。どの様な認識でしょうか。

事務局 ラブホテルにつきましては、本市の環境条例の許可を得て建築することになっております。

個室付浴場業に係る公衆浴場につきましては、建築可能でございます。

委員 地権者の皆様が寝屋川市駅西地区まちづくり協議会でまちづくりの勉強を重ねておられるということは良くわかりますし、地域の方のご意見も大事だと思いますが、Dゾーンは一番の玄関口になっていると思います。ABCゾーンが良好な街並みを作る中

で、Dゾーンも何かしらの制限が必要ではないかと思うのです。Dゾーンは何の制限もしなくて良いのでしょうか。もう一度駅前の玄関口、良好なまちづくり、計画的な土地利用という観点から、Dゾーンは地域の方だけに委ねて良いのかという認識を教えてください。

事務局

今回の地区計画の決定につきましては、用途地域を変更させていただく部分について地区計画を設定させていただくという点がまず基本であると考えさせていただいております。Dゾーンについては今回用途地域の変更がない場所ということで、区域として入れておりますのは、かき又はさくの制限を沿道ということで25mの範囲で定めさせていただいております。

今後Dゾーンの範囲又はその範囲を超えて、寝屋川市駅西地区まちづくりとして勉強を重ねている内容を踏まえまして、どのような内容としていくか検討を重ねてまいりたいと考えております。

委員

Dゾーンの所有者の方が今個室付浴場業に係る公衆浴場を建築したいという内容の申請をされた場合、寝屋川市駅西地区まちづくり協議会の皆様にストップをかけることができるのでしょうか。

事務局

寝屋川市駅西地区まちづくり協議会にその様な権限はないと考えております。

委員

寝屋川市駅西地区まちづくり協議会にも行政にも個室付浴場業に係る公衆浴場等の申請がされた時には拒むことができないということよろしいでしょうか。

事務局

そのとおりでございます。

委員 高さの制限ですが、Aゾーンは21mを超えてはならないと定められていますが、BCDゾーンは容積率の制限400%の範囲内であれば高さの制限はないという認識でよろしいでしょうか。

事務局 そのとおりでございます。

委員 長栄寺の方からのご意見に対する市の考えの中で、神社、寺院は歴史的建造物ということで別格だという認識があるのですが、地区計画の区域内で他に長栄寺の様な神社や寺院はあるのでしょうか。教えてください。

事務局 本区域ではございません。
併せて、Dゾーンの制限の件につきまして、補足をさせていただきます。

寝屋川市駅西地区まちづくり協議会には権限がないという話をさせていただきましたが、行政もオブザーバーという形で入っておりますので、今後のまちづくりの中で適切、適正なまちづくりとなる様に支援、助言等をしていく考えでございますので、ご理解をお願いいたします。

会長 事務局としては、かなり問題意識を持っているということですね。

委員 かき又はさくの構造の制限の所で、生け垣あるいは、ネットフェンス、鉄柵等透視可能なものとあります。意見書に対する市の考えの中にある、みどりあふれるゆとりある街並みの形成を図ることを目的に緑化の推進等が背景のあると思います。建築物等の整備の方針には、緑地などのオープンスペースを極力確保するこ

とや緑化に努めるものとするがあります。これらはあくまで努力義務なのか、市のお考えをお聞かせください。透視可能なものとするという目的を達成するために努力義務で十分なのか疑問に思い、質問します。

事務局

地区計画上は、努力義務でございます。

委員

緑化の割合とか、新たに建築する場合のスペースの配分はありますか。

事務局

緑化につきましては、本市の開発指導要綱におきまして、敷地面積の3%を確保する規程がございますので、そちらを引用させていただきます。

委員

今回の地区計画ができる前は、A B C Dゾーン全てにおいて今回建築できない建築物の用途として挙げられている建築物を建てることができたということによろしいでしょうか。今回地区計画を定めることで、A B Cゾーンにおいて今回建築できない建築物の用途として挙げられている建築物を建てることができなくなるという理解によろしいでしょうか。だからDゾーンについては何も変わっていないという理解よろしいでしょうか。

事務局

用途地域を変更すれば建築できるということになりますので、今の用途地域では今回建築できない建築物の用途として挙げられている建築物は建築できない状況でございます。

補足しますと、A B Cゾーンが用途地域を変更する箇所、用途地域の制限としては建築できるようになる建物を、今回地区計画を設定することでできないようにするというものがA B Cゾーンになっております。Dゾーンについては、用途地域の制限と

して元々建築できる建物に対して、用途地域の変更をせず今回の地区計画を設定するものです。今現在も建築できるもので、用途地域の変更と地区計画の決定による建築物の用途の制限の追加がありませんので現状のままということになっております。

区域としてDゾーンは区域に入っておりますけれども、ここで区域に入れておりますのは、建物の用途制限は現状と変わらないそのままですが、かき又はさくの構造の規制をかけるという内容となります。ですので、ABCゾーンについては、今現在は建築できない建築物の用途として挙げている建物は元々建築できません。用途地域の変更をかけることで建築できることとなる分について制限をかける内容ということになります。

委員

ABCゾーンについては建築できない建築物の用途と書かれているので、建築できないことを定めている。今まではABCDゾーンの整備計画がないので建築できたということですか。

委員

案件（2）で用途地域の変更が決まりましたら、建築できるようになります。しかしながら、マージャン店等が建築されない様に規制するという事です。

事務局

今回の用途地域の変更により建築することのできる建築物の用途が増えることとなりますので、この地区計画の制限をかけることでこれまでどおりの制限内容にしていこうということでございます。

委員

かき又はさくの構造の制限の中に、神社、寺院に附属するものは除くというものがございますけれども、これは長栄寺のご住職さんのご意見が出たことによって付け加えられた内容であると理解してよろしいか。

事務局

そのとおりでございます。

ご意見を踏まえまして、また、沿道のまちづくりを考えて内容を決めたものでございます。

委員

ご住職さんの意見の中で、境内地を大きく削られ、歴史ある景観を維持することは困難かと思われますとあります。計画の内容が白壁を削るというもので、白壁を残すのであれば道がまっすぐではなく、白壁を迂回するという形になるのでしょうか。

事務局

白壁は都市計画道路対馬江大利線にかかる所で、用地としていずれば買収し白壁を撤去していただく形になります。その後、壁を作り直す際にこの地区計画の制限があることで白壁が再現できないということになりますので、ご要望をされたということでございます。

委員

鉄柵ではなくて、もう1回白壁を作って良いよということですか。

事務局

そのとおりでございます。

委員

Dゾーンについては早急に判断できる問題ではないと思います。意見交換をさせていただきませんか。

会長

申し出がございましたので、審議会を中断し意見交換をしたいと思えます。

<< 意見交換 >> ※47 ページ参照

会長

再開したいと思います。

先程ご指摘のありましたDゾーンについては、寝屋川市の玄関口になるということで今回はかき又はさくの構造の制限を設定しますが、Dゾーンについては今後も継続的に注視していき玄関口に相応しいまちづくりをしていくということを市としては取り組んでいく旨の議事録を残していただくことを、審議会としてお願いします。

案件（6）東部大阪都市計画地区計画「対馬江大利線沿道地区」の決定（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

ありがとうございます。

案件（6）東部大阪都市計画地区計画「対馬江大利線沿道地区」の決定（市決定）について、原案通りとさせていただきます。

最後です。案件（7）東部大阪都市計画地区計画「幸町東地区」の決定（市決定）について、事務局から説明をお願いいたします。

事務局

それでは、案件（7）、議案第130号「東部大阪都市計画地区計画「幸町東地区」の決定（市決定）について」ご説明させていただきます。

議案書の19ページから21ページが案件（7）に関するページでございます。こちらをご参照願います。

決定する位置といたしましては、赤色の円で示しております、本市、中央部に位置する幸町東地区の区域でございます。

決定する区域といたしましては、大阪府立大学工業高等専門学校の敷地の一部である、赤色実線で示している区域でございます。

当該区域は、大阪府が未利用地のため売却を予定しており、周

辺自治会とも協議を行い、地区計画を定めることにより、緑豊かな低層の市街地の形成を推進するものであります。

地区計画の方針といたしましては、名称は、幸町東地区、面積は、約0.4ヘクタール、目標といたしましては、周辺の住宅地との整合を図りつつ、地区の特性である良好な都市景観を活かした市街地形成を目指し、建築物の用途の制限等を定め、低層一戸建て住宅地として市街地の形成を誘導することを目的として、地区計画を定めるものでございます。

次に、土地利用の方針は、地区北側の一戸建て住宅地との調和を図り、良好な住環境を形成することとしております。

次に、地区施設の整備の方針といたしまして、既存施設の維持・保全を図ることとしております。

次に、建築物等の整備の方針といたしましては、建築物の用途の制限等を定めることにより、良好な住環境の形成を図り、建築物の敷地等における緑化に努めるものでございます。

次に、地区の整備計画でございますが、建築物の用途の制限といたしまして、低層戸建て住宅等による土地利用を誘導・保全するため、建築できる建築物の用途は、お示ししておりますとおり、一戸建て専用住宅ほか6用途でございます。

次に、建築物の高さの最高限度は、10メートル以下としております。

次に、壁面の位置の制限といたしまして、ゆとりのある道路空間を確保するため、原則として、道路境界線から1メートル以上後退するものとし、後退部分については、中高木による緑化に努めることとしております。

次に、かき又はさくの構造の制限といたしまして、緑化の推進等を図るため、道路に面する部分にかき又はさくを設置する場合は、生垣等の透視可能な構造とすることとしております。

次に、建築物の敷地面積の最低限度につきましては、100平方

メートル以上としております。

次に、都市計画案の縦覧結果についてご報告させていただきます。

平成 28 年 11 月 9 日から 11 月 24 日の 2 週間公衆の縦覧及び平成 28 年 11 月 9 日から 12 月 1 日まで意見書の受け付けをした結果、縦覧者および意見書の提出はございませんでした。

また、都市計画法第 17 条に基づく案の縦覧につきまして、平成 28 年 12 月 8 日から 12 月 22 日の 2 週間公衆の縦覧に供した結果、縦覧者および意見書の提出はございませんでした。

以上で案件（7）、「東部大阪都市計画地区計画【幸町東地区】の決定（市決定）について」のご説明を終わらせていただきます。

会長

ありがとうございました。

案件（7）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います。何かございませんでしょうか。

委員

この地区の元々の用途地域は何でしょうか。

事務局

都市計画室栗原です。よろしく申し上げます。

今現在の用途地域といたしまして、第二種中高層住居専用地域と第一種住居地域になっています。

委員

参考資料 1 の用途地域による建築物の用途制限の概要には、第二種中高層住居専用地域と第一種住居地域においてそれぞれ建築物の規制についての記載があります。

本地区計画は第一種低層住居専用地域並の街並みを作るということで本地区計画に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならないということですが、元々第二種中高層住居専用地域でしたらホテル、カラオケ等一部の用途の建築物は建築できないとな

っています。いったいこの地区計画によって何の用途の建築物を第二種中高層住居専用地域や第一種住居地域から排除したいという思いがあったのでしょうか。

事務局

都市計画室栗原です。

当該地につきましては、北側の住宅地の地盤高よりも高い地盤高になっておりまして地元自治会から高さの高い集合住宅等を規制して欲しいという要望をいただいております基本的に一戸建ての住宅ということで考えております。

委員

これまでの案件は用途地域の中で建ててはいけないものが記載されていましたが、本地区計画はどの様に違うのですか。高さの高い建築物を建ててはいけないということでしたら、高さの制限だけで良いのではないのでしょうか。何か建ててはいけないものはあるのでしょうか。

事務局

今考えておりますのは、マンションその他高い建物を考えています。従いまして建築基準法の別表第二（い）一号に定める専用住宅を主に建てることのできるものとして考えております。

委員

参考資料1の用途地域による建築物の用途制限の概要のどれに該当するものを規制したいということですか。

事務局

共同住宅及び店舗等を規制したいと考えております。

委員

第一種低層住居専用地域を目指すということですが、単純に考えますと用途地域の変更で第一種低層住居専用地域へ用途地域を変更したら良いのではないかと思います、それとは違うのでしょうか。

事務局

用途地域の変更につきましては、一定の区域の設定の条件がございます。第一種低層住居専用地域につきましては、5ヘクタール以上の条件がございますので、今回の該当地につきましては、5ヘクタール以上ございませんので用途地域の変更は考えておりません。

委員

今回の土地は約0.4ヘクタール、約4000平方メートルですから1200坪くらいの土地であり、寝屋川市でもよく開発があると思います。事前に府からの売却の情報が入ったので、行政が近隣の住宅の方にとって迷惑な施設が建つ等困った案件が起こるのではないかと危惧し、地元の自治会と話をしてこの様な結果になったのでしょうか。それともある平方メートル以上の土地の売却に対してはこの様な地区計画をやらないといけないという様な一定のルールがあるのでしょうか。

事務局

都市計画室栗原です。

経過といたしましては、平成22年4月に大阪府が当該地の売却を決定したとの情報が、平成25年度に市に入りました。その後、幸町東自治会から平成28年8月に地区計画の要望書の提出を受けました。また、同年9月に大阪府からの都市計画決定制限を設定して良い旨の同意を得たところでございます。

委員

他の地域でも自治会から地区計画の要望書がありましたら、本地区計画の様な計画を行っていただけるもののでしょうか。例えば、ある面積以上しか地区計画を定めることができない等の何かの規制はあるのでしょうか。

事務局

地区計画の設定につきましては、区域の設定の大きさはござい

ません。

自治会等の要望につきましては、基本的に受け入れを考えさせていただいているところでございます。また、要望があった時につきましては、各地権者さんからの同意を得て決定をさせていただいております。

委員

今回の地権者さんの同意とは、大阪府さんでしょうか。

事務局

大阪府のみでございます。

委員

例えば地域の方が近くにスーパーがないから店舗しか作ることができない様にしてよという地区計画の要望書を提出したらその様になったのでしょうか。

事務局

地元自治会の要望に応じて、それが寝屋川市の上位計画に相応しいかを判断して総合的に決めてまいります。

委員

今回は大阪府の売却ですから、5年程前から情報が入って地域も動いて地域の方がイメージされている街並みになるような地区計画ができるということでこの様な案件が通りましたら素晴らしいことだと思います。

他方、他の地域でもこの様な大きさの開発でなくても数百坪以上の開発は多くあります。近隣の方が困る様な施設が建つ場合もあります。

是非、地域の声聞いていただける様な地域からの地区計画の要望を、もっと民間の土地の売却の時ももっとどこかのタイミングで地域の方に投げかけることができる様な何かがないかと思うのですが、この点についてはどの様な認識でしょうか。

事務局

地区計画につきましては、市民の皆様のご意見やご要望をいただきまして、みんなでつくるまちづくりということで出前講座の中のメニューの1つとして紹介しております。

出前講座のメニューであるという点につきましてもご要望があればどんどんPRをして広げていくような努力をしてまいりたいと思います。

委員

地区計画を設定できるタイミングの話です。

例えば、新たに土地を買った方が用途地域の建築の制限の中において建築をしたいという時に、他の地域の方がパチンコ店を作らないでください、迷惑施設を建てないでくださいという地区計画をお願いした時には、間に合わないものでしょうか。

事務局

本市の開発指導要綱におきまして、1ヘクタール以上の大規模開発におきましては地区計画を定めるよう努めてまいることになっております。

委員

本件は0.4ヘクタールですが、それとはまた別の話ですか。

事務局

別の話でございます。

委員

1ヘクタール以上は地区計画を定めなければいけませんが、1ヘクタール未満でしたら地区計画を定めることができるという認識でよろしいでしょうか。

事務局

要望等ありましたら、地区計画を設定できることになっております。

委員

今回は公共施設の売却ということで情報が入ってきたと思い

委員 整備計画に一戸建てと明記しているところを見るとそういう可能性があると私は思っているのですが、それは静観なまちづくりという点で良いのではないかと考えています。

ただ、府立高専の生徒さんがかつて渡っていた橋が本地区計画区域の近くにありますが、現在ここは通さないようにしています。これは大阪府が管理しているのですか。

事務局 調べてみますと、管理者はよくわからないとのことですが、安全上のことがあって、河川の管理者である大阪府枚方土木事務所が一旦橋を閉鎖していると聞き及んでおります。

委員 かつて生徒さんが渡っていた橋を渡れなくしているという状況が既に4、5年続いていると思うのですが、そういった計画的なことも含めて一度行政として持ち帰っていただければと思います。

会長 他にございませんか。
無いようでございますので、ここで質疑を打ち切ります。
案件（7）東部大阪都市計画地区計画「幸町東地区」の決定（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 ありがとうございます。
案件（7）東部大阪都市計画地区計画「幸町東地区」の決定（市決定）について、原案通りとさせていただきます。
以上で、本日の案件、かなり長丁場となりましたが7件の案件はすべて終了いたしました。

長時間にわたり慎重審議いただき誠にありがとうございました。

では、お返しします。

事務局

会長、議事進行、誠にありがとうございました。

委員の皆様もありがとうございました。

最後に、理事兼まち政策部長の茂福より閉会の挨拶をいたします。

理事

閉会にあたりまして、一言お礼のご挨拶を申し上げます。

本日は、多くの案件がございました。長時間にわたり慎重なるご審議を賜り、また、原案どおりご承認をいただき、誠にありがとうございました。

本日いただきましたご意見、ご提言、特に寝屋川駅西側のまちづくりに対するご意見につきましては、十分に精査いたしまして今後のまちづくりに反映させていただきたいと考えております。

本日は都市計画道路対馬江大利線、東寝屋川駅前線、それに係る用途変更等についてご説明させていただきましたが、本市におきましては、駅につながる道路整備を進め、利便性の向上と安全で安心なまちづくりに取り組んでおります。今後におきましても、会長をはじめ委員の皆様におかれましては、より一層のご指導ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げますとともに、まだまだ寒さ厳しき日が続いておりますので、お身体にご自愛いただき、益々ご活躍される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。

事務局

ありがとうございました。

以上をもちまして、「平成 28 年度第 2 回寝屋川市都市計画審議

会」を閉会いたします。

皆さんお疲れ様でした。

ありがとうございました。

※<< 意見交換 >>における要旨

委員：

- ・ 案件(6)東部大阪都市計画対馬江大利線沿道地区の建築物の用途制限において、A・B・Cゾーンの建築できない建築物の用途を示されているが、Dゾーンの内容が明記されていないため、本市の玄関口として駅前にふさわしい商業・業務系などの計画的な土地利用を誘導するとしていることに対し、既存の風俗店及び個室付浴場業に係る公衆浴場等をはじめとした用途の建築物を新規に建築しようとする者に対して、市が建築する事を認めるように見えてしまのではないか。

事務局：

- ・ A・B・Cゾーンについては、用途地域の変更に伴い、建築することのできる建築物の用途が増えることになるため、地区計画の制限をかけることでこれまでどおりの制限内容にするものである。
- ・ Dゾーンについては、元々、建築できる建物に対して用途の制限を行うには、地権者の同意が必要となることから、建築物の用途制限は行わない。なお、道路沿道となることから、他ゾーンとの連続性を考慮し、かき又はさくの構造の制限のみ定めている。
- ・ 今後の寝屋川市駅西地区まちづくり勉強会における、将来のまちづくりや土地利用等の検討において、市もアドバイザーとして適切な土地利用となるよう、助言等を行いながら、まちづくりの内容を踏まえた地区計画等を行うよう、調整を行う。また、将来のまちづくり等の検討がなされるまでは、地権者による地区内の土地利用等に関して、申し合わせを行うなど、調整等を行う。

平成28年度第2回寝屋川市都市計画審議会委員出欠名簿

平成29年2月20日

委員構成	区分	氏名	役職名	出	欠
1号委員 学識経験	商工業	田中隆夫	北大阪商工会議所専務理事	○	
	法律	小國隆輔	俵法律事務所弁護士	○	
	都市計画	熊谷樹一郎	摂南大学教授	○	
	建築	榑 愛	摂南大学准教授	○	
	農業	林 信夫	農業委員会会長	○	
2号委員 市議会議員	市議会	村上順一	市議会議員	○	
	市議会	山崎菊雄	市議会議員	○	
	市議会	石本絵梨菜	市議会議員	○	
	市議会	中川 健	市議会議員	○	
	市議会	馬場 才	市議会議員	○	
3号委員 関係行政	交通	日野 進	大阪府寝屋川警察署長		○
	防災	東口敏巳	枚方寝屋川消防組合寝屋川消防署長	○	
4号委員 市 民	市 民	川下典子	一般公募者	○	
	市 民	寺西千歳	一般公募者	○	
	市 民	佐部田 貢一	市政協力委員自治推進協議会会長	○	