

平成 30 年度第 2 回  
寝屋川市都市計画審議会  
議 事 録

日時 平成 31 年 2 月 18 日 (月)  
午後 2 時 00 分から午後 3 時 15 分まで

場所 寝屋川市役所議会棟 4 階 第一委員会室

○出席者

①都市計画審議会委員 15名中11名出席

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、渡邊、森井

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、  
鍛冶係長

④傍聴者 1名

○議事内容

案件(1) 議案第139号

東部大阪都市計画寝屋南地区外4地区の地区計画の変更（市決定）

案件(2) 議案第140号

東部大阪都市計画太秦桜が丘地区地区計画の決定（市決定）

案件(3) 議案第141号

東部大阪都市計画土地地区画整理事業「小路地区」の変更（市決定）

## 平成 30 年度 第 2 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 2 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。

最初に、会場の皆様に申し上げます。携帯電話は、電源をお切りいただくか、マナーモードに設定していただき、審議の妨げにならないようご協力をお願いします。

それでは審議に先立ちまして、本日は、小國委員、北川博委員、三浦委員、岡田委員より、欠席とのご連絡をいただいておりますが、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、三浦委員の代理として、寝屋川警察署交通規制課の本田様が、岡田委員の代理として、枚方寝屋川消防組合寝屋川消防署予防課松下様にご出席頂いております。

また、当審議会につきましては、公開となっており、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ので、ご了承いただきますよう、よろしくお願いいたします。

それでは、開会に先立ちまして副市長よりごあいさつ申し上げます。

副市長

副市長の久本でございます。開会にあたりまして一言ごあいさつ申し上げます。

本日は、公私ご多忙のなか、平成 30 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、ご協力を賜り、重ねてお礼を申し上げます。

本市におきましては、この 4 月に中核市に移行します。今後更に市民サービスを充実させるため都市格向上に取り組んでいるところでございます。

委員の皆様方にも、今後、更なるご協力を頂きたいお願い申し上げます。

さて、本日、お諮りさせていただきます議案は、「東部大阪都市計画地区計画の変更」外 2 件でございます。

緑豊かで快適な市街地の形成を図るため、計画的な土地利用を誘導することを目的とする地区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、どうぞよろしくお願いいたします。

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、よろしくお願いいたします。

それでは、本日の案件に入らせていただく前に、資料の確認をいたします。

## 1. 次第

2. 配席図
3. 寝屋川市都市計画審議会委員名簿
4. 寝屋川市都市計画審議会条例
5. 平成 30 年度第 2 回寝屋川市都市計画審議会議案書
6. 平成 30 年度第 2 回寝屋川市都市計画審議会パワーポイント資料

となっております。

各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、市の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。

それでは、これより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)東部大阪都市計画寝屋南地区外 4 地区の地区計画の変更（市決定）について、事務局より説明して下さい。

事務局

それでは、案件(1)議案第 139 号「東部大阪都市計画地区計画【寝屋南地区】【宇谷地区】【小路地区】【対馬江大利線沿道地区】【讃良東町北地区】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 1 ページから 14 ページ、資料の 1 ページから 5 ページが本案件に関するページですので、こちらも併せてご覧ください。

変更する各地区の位置を示した位置図です。

赤線で囲まれた部分が、各地区の区域です。

次に変更概要につきまして、変更理由は、平成 30 年 4 月 1 日

に改正された建築基準法において、田園住居地域が新設され、同法別表第二に条項ずれが生じ、地区整備計画における建築物等の用途の制限で同法別表第二を引用する部分について影響が出るため、表記の一部を変更するものです。

寝屋南地区、宇谷地区、小路地区、対馬江大利線沿道地区につきましては、近隣商業地域の建築物を規定する「ち項」が「り項」に、讃良東町北地区におきましては、準工業地域の建築物を規定する「ぬ項」が「る項」に条項ずれをしたため、変更するものです。

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しまして、

縦覧期間は、平成 30 年 9 月 12 日（水）から 9 月 26 日（水）、  
意見書提出期間は、平成 30 年 9 月 12 日（水）から 10 月 3 日（水）、  
縦覧場所は、まち政策部都市計画室、  
都市計画原案の縦覧者、意見書の提出はありませんでした。

最後に、都市計画案の縦覧、意見書提出です。  
縦覧期間は、平成 30 年 11 月 1 日（木）から 11 月 15 日（木）、  
意見書提出期間は、縦覧期間と同じ、  
縦覧場所は、まち政策部都市計画室、  
都市計画案の縦覧者、意見書の提出はありませんでした。

以上で、案件(1)議案第 139 号「東部大阪都市計画地区計画【寝屋南地区】【宇谷地区】【小路地区】【対馬江大利線沿道地区】【讃良東町北地区】の変更（市決定）について」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 昨年の建築基準法の改正により、田園住居地域という用途地域が増えたとの理解で良いのか。

事務局 委員ご指摘の通り、用途地域の増設となります。

委員 田園住居地域はどのような用途を指定する地域であるのか、また、本市において今後田園住居地域を指定する方向であるのかを伺いたい。

事務局 田園住居地域は、住宅需要の沈静化や住民の都市農業に対する認識の変化を背景に、住宅と農地が混在し、両者が調和して低層住宅の良好な居住環境と営農環境を形成している地域を、あるべき市街地像として都市計画に位置付け、開発、建築規制を通じてその実現を図ることを目的に創設されたものです。

本市における用途地域の変更におきましては、大阪府が作成している用途地域の指定ガイドラインを基に行うものでございます。田園住居地域につきましては、現在、大阪府において本指定ガイドラインの改定を3月に予定しております。改定内容を基に本市の生産緑地の指定状況等を勘案し、用途地域の変更を検討したいと考えております。

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)東部大阪都市計画寝屋南地区外4地区の地区計画の変

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)東部大阪都市計画寝屋南地区外4地区の地区計画の変更（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)東部大阪都市計画太秦桜が丘地区地区計画の決定（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(2)議案第140号「東部大阪都市計画太秦桜が丘地区地区計画の決定（市決定）について」ご説明させていただきます。

議案書の15ページから19ページ、資料の6ページから25ページが本案件に関するページですので、こちらも併せてご覧ください。

議案書の16ページをご覧ください。

まず、地区計画の理由についてご説明いたします。

本地区は、周囲を一級河川寝屋川及び打上川治水緑地に囲まれており、主要地方道枚方交野寝屋川線の沿道に位置しております。

現状の土地利用は、大部分は農地で占められていますが、飲食店や資材置き場が混在しており、市街化調整区域であり、かつ、幹線道路沿道であることから、無秩序な土地利用が進むなどの懸念があるため、計画的な土地利用を誘導する必要があります。

このようなことから、豊かな地域資源や幹線道路沿道という恵まれた立地特性を活かし、緑豊かで快適な市街地の形成を図るため、地区計画を決定しようとするものです。

本地区の位置ですが、本市の北東部、主要地方道枚方交野寝屋



川線の沿道に位置しており、民間事業者による開発区域に合わせて、地区計画を定めようとするものです。

本地区の区域ですが、図面中央の赤色実線で囲んでいる区域です。周囲を一級河川寝屋川、主要地方道枚方交野寝屋川線に囲まれた一団の区域となっております。

こちらは、開発事業の土地利用計画図です。

赤色実線で囲んでいる区域が「開発区域」であり、地区計画の区域と同じです。

向かって左側が「A区画」、右側が「B区画」、中央が「C区画」となっております。

黄緑色に着色した部分が「緑地」、桃色に着色した部分が「駐車場」、柿色に着色した部分が「駐輪場」、桃色の実線で囲んでいる部分が「建築物」です。

また、青色矢印が「車両出入口」、赤色矢印が「歩行者動線」を示しております。

本地区で予定される開発事業の概要については、前方のスクリーンでお示しするとおりです。

こちらは、完成予想図です。なお、これら開発事業の概要は、開発事前協議における計画であり、今後変更になる場合がありますので、ご了承下さい。

議案書の18ページをご覧ください。

それでは、地区計画の内容についてご説明いたします。

まず、「地区計画の方針」です。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。

地区計画の目標につきましては、「太秦桜が丘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型の商業・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

とを目標とする。」としております。

土地利用の方針につきましては、「地区周辺の環境と調和した、沿道型の商業・サービス施設等の立地誘導を図る。」としております。

地区施設の整備の方針につきましては、「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及び寝屋川市特定都市河川流域における浸水被害の防止に関する条例に基づき雨水貯留浸透施設を設置する。」としております。

建築物等の整備の方針につきましては、「沿道型の商業・サービス施設等の立地を誘導し、緑豊かで快適な市街地を形成するため、建築物の用途の制限、容積率・建蔽率の最高限度、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、緑化率の最低限度について定める。」としております。

議案書の 19 ページをご覧ください。

続きまして、「地区整備計画」です。

建築物等に関する事項として、8つの制限を設けており、順に説明いたします。

まず、建築物の用途の制限につきましては、次の各号に掲げる建築物以外を建築してはならない、合わせて、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第5項に該当する営業に関するものに該当しないものであることとして、建築できる建築物を第1号から第4号に示しております。

第1号は、物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他物品の販売を行うものを除く。）又は飲食店で、床面積の合計が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、第1号に定めるものに付属するものです。

第4号は、前各号の建築物に附属するものです。

建築物の容積率の最高限度につきましては「200パーセント」、建築物の建蔽率の最高限度につきましては「60パーセント」、建築物の敷地面積の最低限度につきましては「500平方メートル」、としております。

壁面の位置の制限につきましては、「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は1m以上後退しなければならない。」としております。

建築物の高さの最高限度につきましては、「(建築基準法による)建築物の高さは、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メートルまでは、高さに算入しない。」としております。

建築物等の形態又は意匠の制限につきましては、「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ものとする。」としております。

建築物の緑化率の最低限度につきましては、「20%」としております。

以上が地区計画の内容です。

次に、これまでの経緯についてご説明いたします。

平成30年9月12日に提案者から都市計画提案書が提出されました。

これを受けて、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。

また、9月29日には周辺住民に対する説明会を開催しました。

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、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いたしました。

それでは、市民説明会、原案の縦覧、案の縦覧の結果について、順にご報告いたします。

まず、市民説明会です。

開催日時は、平成 30 年 12 月 5 日（水）、

場所は、秦公民館、

出席者は、4 名でした。

出席者から、

- ・集会所、集会場とは、建築基準法上のもの（葬儀会館、体育館、自治会公民館等）と解して良いか。
- ・本地区計画区域について、市として市街化区域へ編入する考えはあるのか。
- ・開発事業の内容については、いつ、誰に意見することができるのか。

などのご質問等がありましたが、地区計画原案に対する意見はありませんでした。

次に、都市計画原案の縦覧、意見書提出です。

縦覧期間は、平成 30 年 12 月 6 日（木）から 12 月 20 日（木）、

意見書提出期間は、平成 30 年 12 月 6 日（木）から 12 月 27 日（木）、

縦覧場所は、まち政策部都市計画室、

都市計画原案の縦覧者、意見書の提出はありませんでした。

最後に、都市計画案の縦覧、意見書提出です。

縦覧期間は、平成 31 年 1 月 17 日（木）から 1 月 31 日（木）、

意見書提出期間は、縦覧期間と同じ、

縦覧場所は、まち政策部都市計画室、

都市計画案の縦覧者、意見書の提出はありませんでした。

以上で、案件(2)議案第 140 号「東部大阪都市計画太秦桜が丘地区地区計画の決定（市決定）」について説明を終わらせていただきます。

会長

ただいま、案件(2)の説明が終わりました。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

現在、朝夕の通勤時間帯に、主要地方道枚方交野寝屋川線が渋滞するが、今回の開発により交通事情にどのような影響が出るのか。

また、交通渋滞が起こる場合に、抜け道として周辺住宅へ影響が出るのかどうかを伺いたい。

事務局

現在、開発事業者において、警察、大阪府及び市道路交通課と協議を重ねております。都市計画提案時から出入口の数を1か所減らし、敷地内において駐車場167台、駐輪場134台を設置する予定となっております。できる限りの対策を検討中であると、開発事業者より聞いております。

委員

図面上、どの出入口を減らし、対策を行っているのかを示していただきたい。

事務局

都市計画提案時には、A区画側にもう一箇所出入口がありましたが、A区画側の出入口を一つに統一いたしました。さらに、A区画からB区画へ自動車等が行き来できる形態となっております。そうすることにより交通渋滞を解消する計画となっております。

現在、開発事業者において、出入口付近に道路のセンターポールを設置することを検討し、警察や大阪府と協議中であると聞いております。

会長

右折禁止とするために、ポールを設置するという事なのか。

事務局

その通りです。開発事業者から、右折禁止とするためにポール

の設置を検討していると聞いております。

委員

当初は出入口が3箇所ずつ計画されていたが、2箇所ずつへ変更したという理解で良いのか。

事務局

都市計画提案時は入口と出口を分けてお示ししておりました。今回の図面上においては、A区画において入口と出口を分けておりませんが、入口が3箇所、出口が3箇所となっており、歩道を切り下げる計画となっております。

委員

入口と出口を合わせると、5箇所になるとの理解でよろしいか。

事務局

その通りです。

委員

現在、どの程度、自動車台数の利用が見込まれるのか。

事務局

明確ではありませんが、現在の開発計画において、駐車場の設置台数が167台となっているため、満車となった場合167台の利用が見込まれるものと考えられます。

委員

周辺の住民から、特に夕方の通勤時間帯の交通事情が心配であるとの声が寄せられているため、十分な交通対策をしていただけるようお願いしておきたい。

もう一つ質問させてほしい。当該地区内の一部に、現在も農地が見受けられるが、耕作者が何名であり、その耕作者とは調整できているのか。

事務局

現在、地区内に2名の耕作者がいらっしゃいます。以前は貸農

園として多数の方が耕作されていましたが、そちらの方々は解約され、本市内の他の地域へ移転する予定であると聞いております。

委員 2名の耕作者がいるとのことだが、耕作者が地権者ではないとも聞こえてきているため、開発事業者がどのように対応しているのか教えていただきたい。

事務局 開発事業者からは、直接的には土地所有者との間で、土地の購入や契約等の協議を行っていると聞いております。それに加え、開発事業者が、耕作者の元へ出向いて、工事着工までに耕作を終えるように調整していることも聞いております。

委員 都市計画決定の後に、開発許可本申請があり、工事着工となるが、スケジュールはどのようになっているのか伺いたい。

事務局 本審議会においてご承認いただくことができた後には、委員がおっしゃる通り、開発許可等の手続きがございます。耕作者や神社の移転手続き等を終えた上で、工事着工となります。開発事業者から工事着工の時期が明確に定まっていないと伺っておりますので、調整を終えた上で手続きを進めていただけるものと考えております。

委員 現在も市民が耕作しているという事情があるので、今後も開発事業者との間での段取りをしっかりと進めていただくよう、お願いしたい。

委員 何点か指摘したい。まず、建築基準法によれば、セレモニーホールという記載は正しくないと思う。建築基準法による記述をし

ていただきたい。

次に、地区整備計画による建築物の用途の制限について、4つの項目を掲げているが、3つ目の項目に「危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない」と曖昧な表現が使われている。定量的な記載はできないのか。

最後に、12月5日の市民説明会で出席者からの意見があり、その意見内容は記載されているが、どのように回答したのか教えてほしい。

事務局

まず、一つ目のセレモニーホールについては、建築基準法上の表記としては、集会所又は集会場となります。そのため、建築基準法に則って地区計画を決定いたしますので、今回の地区計画においては、委員ご指摘の通り、集会所又は集会場といたします。

次に、「危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない」という表現につきましては、建築基準法上の表現を引用しております。具体的には、建築基準法施行令第130条の6の規定に準じた記述であり、「作業場の床面積の合計が五十平方メートル以内のもの」、「原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。」としております。地区計画においてはこのような表現となっておりますが、運用においては建築基準法を準用しておりますので、混乱を招く恐れはございません。

最後に、市民説明会での出席者への回答につきましては、3点回答させていただいております。

1点目は、先ほど委員からもご指摘があった集会所や集会場についてでして、同様に回答しております。

2点目は、本地区計画区域について、市として市街化区域へ編入する考えがあるのかというものです。市街化区域編入についての決定権者は大阪府であり、平成32年度に変更することを予定



として、現在第8回区域区分編入見直しが行われております。本地区を市街化区域へ編入するため、現在、大阪府と協議中です。

3点目は、開発事業の内容について、いつ、誰に意見することができるかについてですが、開発事前協議が終わったところですので、その後の市民説明会等で意見する機会がございます。

委員

交通安全対策の一環として、信号の色が変わる長さやタイミング等を検討しているのかを教えてください。

事務局

交通対策については、現在、開発事業者、警察、府道管理者及び市道路交通課が協議しており、渋滞が起こらないよう、今後も市として指導してまいります。

委員

枚方交野寝屋川線を交野方面に向かうと、レストラン、寿司店、ビバホーム等の商業施設があり、特に休日に交通量が大幅に増える。本地区内の店舗等が運営される際には、警備員等を配備する等何らかの対策を講じるとは思われるが、前段階である地区計画決定段階でどのような対策を講じるかを考えておかねばならないと思う。

交通事故が起きてしまうと、時間をかけて都市計画手続きをし、ようやく店舗等が建築されたにも関わらず、台無しになってしまう。今後とも綿密に協議を重ねてもらいたい。

委員

都市計画決定の理由に、「無秩序な土地利用が進むなどの懸念があるため、計画的な土地利用を誘導する必要がある」との記載があるが、これは行政の考えであると捉えて良いか。

事務局

結構でございます。

委員	<p>市が平成 30 年 9 月 12 日に都市計画提案書を受け付けているが、行政としては、提案書が提出されてから計画的に土地利用を誘導するのか、計画的に土地利用を誘導しなければならないために都市計画提案書を提出させているのかについて教えていただきたい。</p>
事務局	<p>都市計画提案制度については、開発事業者等から提案された上で手続きを開始するものとなっております。行政としては、提案書が提出されてから計画的に土地利用を誘導することになります。</p>
委員	<p>もう一つ質問したい。地区整備計画内の建築物等の形態又は意匠の制限に、「景観形成に配慮するものとする」との記載があるが、具体的にどのように配慮するかについて教えていただきたい。</p>
事務局	<p>景観への配慮につきましては、本地区計画における建築物の敷地面積の最低限度は 500 m<sup>2</sup>となっており、景観計画区域内の 500 m<sup>2</sup>以上の敷地の開発については届出が必要となりますので、そのような基準等に基づき、良好な景観形成の誘導を図りたいと考えております。</p>
委員	<p>一定の m<sup>2</sup>基準があることはわかりましたが、本地区に対しては、誘導に際しどのような課題があるのか。</p>
事務局	<p>本地区につきましては、計画決定の理由の中にも記載されているように、豊かな地域資源がありますので、開発事業者と協議しながら、豊かな地域資源と調和した景観形成を誘導してまいりたいと考えております。</p>

委員                    もう一つお聞きしたい。開発事業の概要の中で各区画に予定される建築物が記載されているが、各店舗の誘致は開発事業者が行うのか。

事務局                その通りでございます。

委員                    店舗等の開店の時点で、全ての手続きが終わらねばならないのか。店舗の誘致が終了しなくても構わないのか。

事務局                店舗等の開店時期につきましては、開発事業者から、現在のところ平成 32 年 3 月頃を予定していると聞いております。現時点で開発事業者が店舗等を誘致しているところですが、仮に全ての店舗の誘致が終了しない場合においても、地区計画の基準に適合した店舗を開発・建築していただくこととなります。

委員                    セレモニーホールは当初から運営する予定なのか。

事務局                セレモニーホールは、平成 32 年春頃に開業予定であると、開発事業者から聞いております。

委員                    無秩序な土地利用が進む懸念があるために、計画的な土地利用を誘導する必要があることがよくわかった。開発事業者と協議を重ね、地域住民からのご理解が得られるように手続きを進めるようお願いしておきたい。

委員                    そもそも、本計画を策定するにあたり、どの程度交通渋滞が起こるかを想定されたのか。また、現在協議中であるとのことだが、対策を行っていくことにより、どの程度交通渋滞が解消されるの

か。

事務局

当初の提案段階で建築物の規模や用途等について一定の提案がなされており、開発指導要綱において建築物の規模によって駐車場の設置義務があるため、その中で一定の交通量は想定可能であるものと考えております。

委員

前回の都市計画審議会では報告案件として報告があり、その際に協議中であるという答弁があった。また、今回については、出入口を一箇所減らすという交通対策を行っているが、その他については今後警察等と協議していくという答弁があった。

具体的にこのような交通対策を行えば交通渋滞が解消されるということを示していかなければ、他の委員がご指摘したように、開発後に交通渋滞や事故が起きたという事態が起きてからでは遅いと思う。

今後の手続きの中で、具体的にどのような交通対策を行って行くのかを示していただけるとよいよう要望しておく。

委員

パワーポイント資料 10 ページの土地利用計画図について伺いたい。C棟の北側に歩行者動線があり、三井団地や八幡台、国松等本地区の北側の住民が、府道に出るために歩行や自転車等で利用している。現状のままであれば通路の勾配が大きくて危険である。自転車も利用できるような歩行者動線となるのか、何かの交通対策を行うのかを教えてください。

事務局

歩行者動線につきましては、委員ご指摘の通り、勾配の大きいものとなっております。開発事業者から、改善に向けて河川管理者と協議中であると聞いております。

委員	当該河川区域の管理者は大阪府枚方土木事務所なのか。
事務局	その通りでございます。
委員	通路の勾配が非常に大きいため、勾配の解消等について対処していただくよう要望しておく。 また、交通対策についても要望したい。前回の都市計画審議会において、点滅信号について今後協議していくとの答弁があった。本地区の南側には打上治水緑地があり、現状においても、既存の飲食店舗を利用するため府道を横断する住民は多い。点滅信号について前向きに検討していただくよう要望しておく。
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)東部大阪都市計画太秦桜が丘地区地区計画の決定（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	異議が無いようですので、案件(2)東部大阪都市計画太秦桜が丘地区地区計画の決定（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(3)東部大阪都市計画土地地区画整理事業の変更（市決定）について、事務局より説明して下さい。
事務局	それでは、案件(3)議案第 141 号「東部大阪都市計画土地地区画整理事業「小路地区」の変更（市決定）について」ご説明させていただきます。 案件(2)同様、説明は、主に前方のスクリーンで説明させてい

ただき、お手元にパワーポイント資料も配布しておりますので併せてご参照下さい。

議案書につきましては、20 ページから 23 ページ、資料の 26 ページから 33 ページが本案件に関するページですので、こちらも併せてご覧ください。

まず、小路地区の位置を示した位置図です。赤線で囲まれた部分が、小路地区の区域です。

次に、変更概要としまして、今回変更を行う項目は、2 項目です。

1 つ目は、区域です。

変更理由としましては、都市計画決定区域と事業施行区域に差異が生じたことから区域を変更するものです。

変更内容は、区域の面積を約 10.7 ヘクタールから 0.1 ヘクタール減少させ、約 10.6 ヘクタールにするものです。

区域外とする箇所は、2 か所、青丸印で示しております、赤色実線で囲まれた黄色の着色をしている箇所です。

変更後の区域は、赤色実線で囲まれた桃色で着色している区域となります。

2 つ目は、区域内における区画道路の幅員の変更です。

変更理由につきましては、関係機関との協議による右折レーンの削減により区画道路の幅員を変更するものです。

変更する区画道路は、旧国道 170 号、変更する幅員は、13 メートルから 12 メートルとするものです。

変更する幅員の位置は、実線で囲まれた箇所です。

続きまして、本土地区画整理事業に係る経緯及び今後の予定について、ご説明いたします。

まず、経緯ですが、平成 17 年 7 月に小路地区まちづくり協議会を発足され、平成 25 年 3 月に小路土地区画整理準備組合が設立、平成 26 年 9 月に都市計画の決定を行い、平成 26 年 12 月に

小路土地区画整理組合の設立認可を行ったものです。

次に今後の予定ですが、平成 31 年 3 月に小路土地区画整理組合の解散認可を行う予定です。

最後に、都市計画案の縦覧結果についてご報告いたします。縦覧期限は、平成 31 年 1 月 25 日（金）から 2 月 8 日（金）、意見書提出期間は、縦覧期間と同じ、縦覧場所は、まち政策部都市計画室、都市計画案の縦覧者、意見書の提出はありませんでした。

以上で案件(3)議案第 141 号「東部大阪都市計画土地区画整理事業「小路地区」の変更（市決定）について」の説明を終わらせていただきます。

会長

ただいま、案件(3)東部大阪都市計画土地区画整理事業「小路地区」の変更（市決定）の説明が終わりました。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

土地区画整理事業の区域外となる箇所のうち、市道に面した箇所の現況の土地利用の状況はどのようになっているのか。

事務局

道路用地と工場となっております。

委員

当初は、当該地についても土地区画整理事業の区域に含めていたが、事業を進めていくにつれ、土地区画整理事業に対する賛同が得れなくなったことから区域外となったとの理解で良いのか。

事務局

その通りでございます。

委員

土地区画整理事業の区域外となる箇所のうち、第二京阪道路沿

いは農地だと思われるが、こちらはなぜ区域外となったのか。

事務局

現況は駐車場と農地となっておりまして、事業を進めていく中で、土地区画整理事業に対する賛同が得れなくなったことから区域外となったものです。

委員

区画道路の変更理由が右折レーンの削減であるとのことだが、削減された理由を伺いたい。

事務局

右折レーンを設置することにより信号の待機時間が増えることなどの現状の車両通行に支障が生じる恐れがあり、また、現信号の現示を調整することにより円滑な車両誘導を図ることができるため、右折レーンの削減となったものでございます。

委員

一般的には右折レーンを設置する方が安全に配慮するものであると言われている。また、この地域には24時間営業のスーパーがあり、当該土地区画整理事業完了後に工場等が開始され、にぎわいのあるまちづくりをしていく中で、交通量が増えることが十分に想定される。

当該状況の中で、右折レーンを削減することについて、安全面で課題が出てこないのか。

事務局

警察や関係機関等と協議を重ねてまいりましたが、その際に懸念しておりましたのが、小路地区への第二京阪道路からの右折車両を円滑に誘導することでした。

その検討結果として、交差点に右折レーンを設置することが不要であるということとなりました。

右折レーンを設置することにより、かえって、日本通運やGLPのトラックによる交通渋滞が起こりえます。



現状を調整することにより円滑な交通環境を図ることを目的として、右折レーンを削減するものと考えております。

委員 当該地区を南側から北上し右折する車両よりも、第二京阪道路から当該地区へ右折する車両についての安全面に配慮したとの理解で良いのか。

事務局 その通りでございます。

委員 今回の土地区画整理事業における最終的な減歩率と当初計画していた農地を残していく目標の達成度合いについて伺いたい。

事務局 減歩率につきましては、35.58%となります。その内訳は、公共減歩率が9パーセント、保留地減歩率が26.58%となっております。

また、当初の計画では、農地ゾーンが一区画のみでしたが、もう一区画増加した経緯がございます。

委員 ポンプ場の取扱いはどうなっているのか。

事務局 保留地という扱いになっておりまして、本市が買い取るということでポンプ場を建設する計画となっております。

委員 土地区画整理事業後、農地がどの程度残ることとなるのか。具体的な数値を伺いたい。

事務局 土地区画整理事業開始前、当該区域のほぼ全てが農地であり、約10haの農地がございました。土地区画整理事業完了後においては、農地が約9,200㎡となります。

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(3)東部大阪都市計画土地地区画整理事業「小路地区」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

異議が無いようですので、案件(3)東部大阪都市計画土地地区画整理事業「小路地区」の変更(市決定)について、原案通りとさせていただきます。

以上で、本日の案件はすべて終了いたしました。

慎重審議いただき誠にありがとうございました。

事務局

会長、議事進行、誠にありがとうございました。

最後に、寝屋川市まち政策部担当理事兼都市未来政策監の市川より、閉会のごあいさつを申し上げます。

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。

長時間に亘り、貴重なご意見やご質問を賜り有難うございました。本日は、地区計画の変更外2件について、ご承認いただき誠にありがとうございました。

いずれの案件とも、本市の良好な都市形成の一助となる重要な案件でございます。

会長はじめ委員の皆様、今後のご指導ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

暦の上では立春となり少し暖かくなってまいりましたが、朝晩はまだ寒さが残っております。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。

事務局

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 2 回寝屋川市都市計画審議会を閉会いたします。