

## 第38回 摂津市都市計画審議会 議事録

1. 日 時 令和4年10月4日(火) 午前10時～11時
2. 場 所 摂津市役所 本館3階 301会議室
3. 出席者 委 員9名出席、5名欠席
4. 案 件 「北部大阪都市計画 生産緑地地区の変更」  
「北部大阪都市計画 地区計画(千里丘駅西地区地区計画)の決定」について

### 【事務局】

定刻前ではございますが、皆様お揃いになりましたので只今より第38回摂津市都市計画審議会を開催いたします。  
それでは、開催にあたりまして市長から挨拶がございます。

### 【市長挨拶】

おはようございます。本日は第38回摂津市都市計画審議会、各委員さんにおかれましては、何かとお忙しい中、ご出席いただきまして大変ありがとうございます。新年度がはじまって丁度半分が経ちました。この時期は前半の6ヶ月を振り返って、後半に備えるという時期でもございます。

現在の摂津市は千里丘駅西の再開発、阪急電車の連続立体交差事業、都市計画マスタープランの改定を行ってある最中ではございますが、行政といたしましてもこれまでの取り組みを振り返りまして後半のまちづくりもしっかりと取り組んで参りたいと考えております。

さて、本日の案件でございますが、北部大阪都市計画生産緑地地区の変更と北部大阪都市計画地区計画の決定についてでございます。特に地区計画につきましては、現在進めております千里丘駅西地区の再開発事業の区域内におきまして、将来に渡り適正な都市機能と健全な都市環境を確保するために定めるものでございます。

委員の皆様には忌憚りの無いご意見を賜り、十分にご審議をいただきますよう、よろしくお願いを申し上げます。

### 【事務局】

ありがとうございました。市長はここで退席されます。

まず、配布資料の確認からお願いいたします。

- ・本日の次第
  - ・第38回摂津市都市計画審議会配席図
  - ・摂津市都市計画審議会委員名簿(最新)
  - ・北部大阪都市計画の変更について(付議)の写し
- 以上の4枚です。

続きまして、先の市議会役員改選により第2号委員4名中、2名に変更がございましたので新たに委員となられた方のご紹介をさせていただきます。

藤浦委員でございます。

松本委員でございます。

本日の審議会は14名中5名が欠席ではございますが、摂津市都市計画審議会条例第6条第2項に定められております1/2以上となります9名の委員のご出席をいただいておりますので、本日の審議会は成立いたしますことをご報告させていただきます。

それでは会長に議長をお願い致します。

### 【会 長】

それでは議事に入りたいと思います。

本日は何かとご多忙の中ご出席賜りまして、ありがとうございます。付議案件が2件、報告案件が1件となっております。また色々ご意見賜りましてより良い審議ができるようご協力をよろしくお願いいたします。

それでは議題に入りたいと思います。議案番号91「北部大阪都市計画 生産緑地地区の変更」につきまして、事務局から説明をお願いします。

**【事務局】**

それでは、議案番号91「北部大阪都市計画 生産緑地地区の変更」につきまして、説明させていただきます。

はじめに、生産緑地地区の概要についてご説明させていただきます。

生産緑地地区は、生産緑地法第3条第1項に規定する農地等について、都市計画に定めるもので、本市では、平成4年に、125地区、約20.6ヘクタール、を生産緑地地区として指定いたしました。

その後、区域の変更や廃止、新たな指定などに伴う都市計画変更を行っており、現在は、107地区、約16.18ヘクタールとなっております。

なお、生産緑地地区の区域の規模に関する条件は、同法第3条第1項第2号に500平方メートル以上と規定されておりますが、本市では、平成29年の法改正を受けまして、平成30年12月に制定した条例において300平方メートル以上の規模の区域であることと定めております。

それでは、今回の生産緑地地区の変更についてご説明させていただきます。

議案書、1ページ・2ページをご覧ください。あわせて5ページの位置図もご参照ください。

変更の対象となりますのは、生産緑地法第14条の規定に基づく行為の制限の解除に伴う、廃止の1地区で、詳細につきましては後程ご説明いたします。

変更後の生産緑地地区は、106地区、面積は合計約16.13ヘクタールとなります。

議案書3ページをご覧ください。変更内容の詳細についてご説明させていただきます。

「一津屋2地区」は、主たる農業従事者の故障により買取申出があり、令和4年3月24日に行為制限が解除されており、約0.05ヘクタールを廃止するものです。

議案書4ページ、新旧対照表をご覧ください。

全体の地区数につきましては、変更前の107地区から1地区減少し、合計106地区となります。

また、面積につきましては、約16.18ヘクタールから、約0.05ヘクタール減少し、合計約16.13ヘクタールとなります。

なお、本案件につきましては、令和4年9月13日から9月27日までの2週間、都市計画の案の縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。

議案番号91「北部大阪都市計画生産緑地地区の変更」についての説明は以上でございます。

**【会長】**

事務局からの報告が終わりました。

ご承知の方も居られますが、生産緑地の場合先に斡旋が不成立となって、既に制限は解除になっておりますが、都市計画の変更が必要となりますのでこの時期に審議会にお諮りすることになります。

何かご質問はございませんか。

**【委員】**

質問なし。

**【会長】**

それではお諮りします。議案番号91「北部大阪都市計画生産緑地地区の変更」について異議なしということでよろしいでしょうか。

**【委員】**

異議なし。

**【会長】**

ありがとうございます。「異議なし」ということですので、原案どおり同意とさせていただきます。

続きまして議案番号92「北部大阪都市計画 地区計画(千里丘駅西地区地区計画)の決定」について事務局から説明をお願いします。

**【事務局】**

議案番号92「北部大阪都市計画 地区計画(千里丘駅西地区地区計画)の決定」につきまして、ご説明させていただきます。

今回、地区計画を定めようとしております「千里丘駅西地区」では、交通結節機能の強化や良好な住環境を形成するといったことを目的に、市施行による千里丘駅西地区第一種市街地再開発事業を進めております。

それでは、計画案の概要を説明させていただきます。

議案書の6ページをご覧ください。地区計画の方針についてでございます。

地区計画の名称は「千里丘駅西地区」、位置は「摂津市千里丘一丁目」、面積は「約1.5ha」となっております。

地区計画の目標は、都市機能の充実と都市の安全性の確保等を図ることとしております。

続きまして、土地利用の方針であります。あわせて議案書11ページの計画図も、ご参照ください。本地区を再開発1街区と再開発2街区の2つの街区に分けて土地利用の方針を定めております。

再開発1街区は、駅前広場から府道大阪高槻京都線を結ぶ賑わいの軸を創出するとともに、地域の生活支援及び利便性向上を図るため、複合的な土地利用とし、駅に直結した商業業務施設、駐車施設及び住宅施設を配置することとしており、再開発2街区は1街区と同じく賑わいの軸を創出するとともに地域の生活支援を図るため、商業業務施設を配置することとしております。

地区施設の整備の方針は、歩行者の安全かつ快適な動線の確保と利便性向上のため、区画道路1号線及び2号線を整備することとしております。

建築物等の整備の方針は、用途や形態、意匠等の制限を行うことにより、良好な住環境及び駅前にふさわしい拠点形成を図ることとしております。

議案書の7ページをご覧ください。

地区整備計画についてでございます。

地区施設の配置及び規模でございますが、区画道路1号線 幅員8.7m、延長約80m 及び区画道路2号線、幅員4.8m、延長約40mを配置いたします。

地区の名称は「再開発1街区」、「再開発2街区」、地区の面積はそれぞれ「約0.6ha」、「約0.1ha」でございます。

建築物等の用途の制限でございますが、

- (1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に規定する用途に供するもの
  - (2) 墓地、埋葬等に関する法律第2条第6項に規定する納骨堂
  - (3) 集会場(葬儀を行うものに限る)
  - (4) 射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売り場、その他これらに類するもの
  - (5) カラオケボックス、その他これらに類するもの
  - (6) 倉庫業を営む倉庫
  - (7) 畜舎
  - (8) 工場(自動車修理工場を含む)ただし、自家販売のためのパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むものは除く。
  - (9) 自動車教習所
  - (10) ガソリンスタンドを含む危険物の貯蔵、処理施設 ただし、敷地内の建築物の供給処理に伴う危険物の貯蔵庫は除く。
- 以上の用途について制限をしております。

議案書の8ページをご覧ください。

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限についてでございます。

ひとつは、建築物の屋根、外壁その他戸外から望見される部分の形態、色彩及び意匠は、周辺との調和に配慮したものとす、とし、ふたつめに、屋外広告物は位置、形状、面積、材料、色彩、意匠などについて周囲の景観と調和したものとす、としております。

議案書9ページをご覧ください。

地区計画を定めます理由としまして、本地区における適正な都市機能と健全な都市環境の形成を図るため、本案のとおり千里丘駅西地区地区計画を決定しようとするものでございます。

議案書10ページをご覧ください。

今回、地区計画を定めようとしております区域は、先ほどご説明いたしました千里丘駅西地区第一種市街地再開発事業と同じ区域でございます。

最後に、都市計画手続きについてご説明させていただきます。

令和4年5月18日から31日までの2週間、『本市地区計画等の案の作成手続きに関する条例』第2条に基づく縦覧を行い、意見の受付を行ったところ、意見書の提出はございませんでした。

その後、令和4年8月5日から19日までの2週間、都市計画法第17条に基づく縦覧を行い、意見の受付を行ったところ、

意見書が1通提出されました。

縦覧中に出された意見につきまして、都市計画法第19条第2項の規定に基づき、意見の要旨と本市の見解についてご説明いたします。

意見の要旨は、再開発区域内の権利者より「所有している土地建物の現状維持を決定している」というものでございます。これに対する本市の見解は、地区計画の内容に関する意見ではありませんので計画案の修正等はありませんが、関係権利者の方々に対して、今後も丁寧に対応し、本事業を推進してまいるとのことでございます。

議案番号92「北部大阪都市計画 地区計画の決定(千里丘駅西地区地区計画)」についての説明は以上でございます。

#### 【会 長】

ありがとうございます。

この再開発事業ですけど、当初の店舗や業種に対してはデベロッパーと市役所が協議してコントロールできますが、時間が経ちますと店舗等の入れ替えも発生しますので、その辺りを抑えようということでの地区計画でございます。

用途地域は商業地域ですので、かなり色々なものが土地利用として出来るので、その関係で迷惑の掛かりそうなものは地区計画で縛っておこうというものです。

なにかご質問はございませんか。

#### 【委 員】

地区計画ですが、以前に南千里丘や健都でも地区計画が設定されましたが、今回は緑化率や壁面後退がないといった違いがあり、地区計画では無く他の条件で規定を補足できる考え方があるようなので、その辺りの違いを併せて説明していただきたい。

#### 【事務局】

千里丘新町地区や南千里丘地区において緑化率や壁面後退の制限を設けてございます。

今回の地区計画にあたりまして、緑化率につきまして区域内は商業業務施設や住宅施設との複合施設となることから土地利用全般を考えた中で敷地内に緑化面積を確保することが非常に困難な状況になってくると考えまして、緑化率は設定しておりません。

ただ、緑被率につきましては大阪府の区域マスタープランでも定められている20%を満足するよう計画を進めております。

壁面後退につきましては高度利用地区を定めており、その中で壁面につきましても規定しているということで、他の地区計画とは異なり今回の地区計画では壁面後退については定めておりません。

#### 【委 員】

再開発の地域は1街区、2街区とあり、そこから外れている地域もある。当初は全体で再開発したかったが、それは叶わず今の区域で計画されているが、町並みから言うと一体で発展して欲しい。

残された部分は民間の開発に委ねるということであるが、例として地区計画エリアの隣に地区計画で規制されている施設が設置された場合等を考えた時、取り組みとして同じような街並みにする工夫が出来ないものか。

景観では摂津市として規制を設けているが、用途としても同じような街並みに出来ないものか。

#### 【事務局】

今回、地区計画を定めている地区は再開発事業と同じ区域内ということで、これまで設定してきた南千里丘地区、千里丘新町地区においては土地地区画整理事業があって、新たに土地利用が始まる区域に合わせて地区計画や条例を定めて、一定建築の用途について制限を掛け、良好な住環境の形成であったり、事業の目的を達成するために定めているというもので、考え方につきましては今回の地区計画についても同じです。

隣接する区域で民間の開発が起こり、それに対しても制限を設けるということも考えていく必要はあろうかと思いますが、現時点で既存の地域に地区計画を定めるという考えはございません。

#### 【委 員】

難しい内容であることは理解しているが、今後、何らかの形で一体的なまちになることを是非考えてもらいたい。

#### 【会 長】

千里丘新町地区や南千里丘地区との違いでもうひとつは、千里丘駅西地区は市施行の再開発事業のため市がコントロ

ールして建物を建てられるのに対して、他の2地区は民間が建物を建てていくということで、最初にキチンとルールを定めておかないと後から要望してもなかなか聞き入れてもらえないため、当初から、民間が開発に入る以前からしっかりと決めておこうという、タイミングと施行者の違いというところもあろうかと思えます。

街区全体の調和ということだと、当初は組合施行での実施を進めておられましたが、着手出来ず、まずは同意を得られる部分のみで市施行でやっていこうということで動いている状況であります。

逆に考えますと残りの地権者とまちづくりの同意を図ると言うのは非常に厳しい作業であるので、先ほどの委員のお話を受けて、今後どのようなまちづくりができるのか、残された地区の地権者と協議をしながら進めていただければと思います。

私も通らせてもらっているが、既に道路沿いの建物に関してはかなり建て替えが進んできていて、それなりに街並みも整ってきたのかなというような印象がございますが、街区の奥は住環境的には建て詰まりがまだまだ解消できないかそういう話もありますので、また、時間をかけながら、これが出来て終わり、ではないですよってということで事務局の方には頑張っていただければと思います。

他、なにかございますか。

【委員】

質問なし。

委員から今後のご要望はございましたけれども、この案件につきましてはご意見は無いようですので、お諮りします。

議案番号92「北部大阪都市計画 地区計画(千里丘駅西地区地区計画)の決定」について原案どおり同意することでよろしいでしょうか。

【委員】

異議なし。

【会長】

ありがとうございます。異議なしとのことなので、原案どおり同意とさせていただきます。それでは暫時休憩といたします。

休憩

【会長】

審議会を再開し、市長への答申をいたします。

答申書朗読

【市長】

各委員の皆様方には貴重なお時間を頂戴いただき、誠にありがとうございました。

只今、御答申を賜りましたが、今後御答申の内容をしっかりと踏まえて、揺るぎのない都市計画行政を推し進め、より住み良いまちづくりにしっかりと取り組んで参りますので、引き続きのご指導をよろしくお願いいたします。

本日はありがとうございました。

【事務局】

市長はここで退席されます。

【会長】

それでは引き続き次第の2、報告事項に移ります。

本日の議案91にも連動いたしますけれども、特定生産緑地の指定につきまして、事務局から報告していただけたと思いますので、よろしくお願いいたします。

【事務局】

それでは、報告事項につきまして、ご説明申し上げます。

昨年の11月16日に開催いたしました都市計画審議会において、諮問いたしました「北部大阪都市計画生産緑地地区にかかる特定生産緑地の指定」につきまして、指定状況の報告をさせていただきます。

昨年の審議会において、本件「北部大阪都市計画生産緑地地区にかかる特定生産緑地の指定」につきましては、「意見なし」といただきましたが、審議会後に所有者等の意向に変更があった場合には、その意向に沿って指定することを事務局に一任いただいております、その変更内容についてご報告させていただくこととしておりました。

この度、変更がございましたので、その内容をご報告させていただきます。

スクリーンをご覧ください。はじめにスライド上段、令和3年11月16日の都市計画審議会でご諮問させていただいた内容でございます。

平成4年指定の生産緑地地区は約145,290㎡、231筆で、そのうち、特定生産緑地に指定予定のものは約130,200㎡、206筆、特定生産緑地に指定しないものが約15,090㎡、25筆でございました。

次に、スライド下段の現在の指定状況ですが、昨年の審議会後、特定生産緑地に指定予定だったもののうち、約2,030㎡、4筆について買取申出があり、特定生産緑地に指定しないこととなりました。その結果、特定生産緑地への指定予定のものは130,200㎡から128,170㎡に、筆数は206筆から202筆となりました。

赤囲みの部分は8月17日に指定の告示をしており、青囲みの部分は11月末に指定の告示をする予定としております。

なお、11月に指定を予定しているものにつきましても、変更があった場合には改めて同様に報告させていただきます。

以上で、「北部大阪都市計画生産緑地地区にかかる特定生産緑地の指定」について報告を終わらせていただきます。

#### 【会長】

只今の内容につきまして何かご質問はございませんか。  
特に意見が無いようですので、これで終了させていただきます。

その他ですが、事務局からお願いします。

#### 【事務局】

1点、連絡事項がございます。

次回の都市計画審議会でございますが12月13日の午前10時から予定しておりますので、御多忙のところ申し訳ございませんがご出席の程、よろしくお願いいたします。

次回の審議会におきましては、現在、策定を進めております摂津市都市計画マスタープランの改定につきまして、地域別構想、及び立地適正化計画の案を報告させていただく予定でございますので、ご審議の程、よろしくお願いいたします。

事務局からの連絡事項は以上でございます。

#### 【会長】

これもちまして本日の都市計画審議会、終了させていただきます。