

### 第32回 摂津市都市計画審議会 要点議事録

1. 日 時 令和2年1月31日(金) 午前9時30分～11時15分
2. 場 所 摂津市役所 本館3階 301会議室
3. 出席者 委 員13名出席(途中退室1名)、1名欠席
4. 傍聴人 2名
5. 案 件 議案番号82 北部大阪都市計画道路の変更(吹田市決定)  
議案番号83 北部大阪都市計画都市再開発の方針の変更(大阪府決定)  
議案番号84 北部大阪都市計画第一種市街地再開発事業の決定の変更  
(摂津市決定)  
議案番号85 北部大阪都市計画道路の変更(摂津市決定)  
議案番号86 北部大阪都市計画高度利用地区の変更(摂津市決定)

司 会： これより第32回摂津市都市計画審議会を始めさせていただきます。

本日、1名の委員がご欠席となっておりますが、委員の二分の一以上の13名のご出席を頂いておりますので、本審議会は成立いたします。

早速ではございますが、稲福会長に議長をお願いいたします。

稲福会長よろしくをお願いいたします。

皆様、よろしくをお願いいたします。

会 長： それでは、第32回摂津市都市計画審議会の開催にあたりまして、一言ご挨拶を申し上げます。

委員の皆様方には、ご多忙のところ、ご出席を賜りましてありがとうございます。また、平素は、本審議会に対しまして、格段のご配慮を頂いております事に厚くお礼を申し上げます。

委員の皆様方におかれましては、慎重審議を頂きますと同時に、本審議会を円滑に運べますようご協力のほどよろしくお願い申し上げます。それでは、只今より第32回摂津市都市計画審議会を開催いたします。

初めに、森山市長からごあいさつをいただきたいと思っております。

市 長： それでは、摂津市都市計画審議会の開催にあたりまして、一言ご挨拶を申し上げます。委員の皆様におかれましては、年初の大変お忙しい中にも関わらず、

本審議会にご出席を賜り、厚くお礼申し上げます。日頃の摂津市の都市計画行政に何かとご協力いただき重ねてお礼申し上げます。現在摂津市では国立循環器病研究センターを中心とした健都イノベーションパークが順調に進んでおります。健都の近い駅、千里丘駅の発展も望まれます。そして吹田市の千里丘朝日が丘線とも切り離せないものでございます。他にも阪急の連立事業もあり、摂津市は大事な時期を迎えております。

内容につきましては、事務局の担当からご説明いたしますので、委員の皆様方におかれましては、大所・高所から十分に慎重なる審議をいただき、本案件にご同意頂きますよう、よろしく願いいたします。

それでは稲福会長、よろしく願いいたします。

会 長： それでは、議事に入りたいと思います。事務局から市決定案件、議案番号８２ 北部大阪都市計画道路の変更（吹田市決定）の提案説明をお願いいたします。

事務局： それでは、議案番号８２ 北部大阪都市計画道路の変更（吹田市決定）についてご説明いたします。

資料①の１ページをお開き下さい。

本議案の対象となる道路は、都市計画道路「千里丘朝日が丘線」で、吹田市が決定する都市計画道路です。

その一部が本市に含まれていることから、令和２年１月９日付けで吹田市長から摂津市長に対して意見照会があり、本審議会の意見を受け、本市としての意見を回答するものでございます。

説明内容としましては、まず初めに事業の概要、その後議案説明、都市計画決定手続きと今後の流れの順でご説明いたします。

それでは、スクリーンをご覧ください。

まず、事業概要についてご説明いたします。

千里丘朝日が丘線の位置ですが、本市の北西部において計画決定されている道路でございます。

千里丘朝日が丘線は、起点が摂津市千里丘２丁目、終点が吹田市朝日が丘町と本市及び吹田市に跨って計画決定されている道路で、都市計画の決定者は吹田市です。

延長は約３，６６０ｍ、車線数は２車線、主要幅員は１２ｍであります。

千里丘朝日が丘線の都市計画変更の経過ですが、まず昭和３４年に終点を吹田市の出口町までとする「千里丘豊津線」として計画決定されました。

その後平成25年に見直され、吹田市の出口町から朝日が丘町までの区間を廃止し、「千里丘朝日が丘線」として名称を変更されたところであります。

現在の整備状況は、吹田市朝日が丘町から山田市場までの約2,600mは整備済みで、摂津市域にかかる部分を含む残り約1,000mが未整備区間です。

その中で、万博記念公園方面からの道路が合流することで交通が集中し、最も課題が大きい約200mの区間について、吹田市が拡幅整備を進めていくこととされ、今回、その整備に向けて都市計画変更をするものです。

今回変更する箇所の、現況と課題につきましてご説明いたします。

この箇所は、JR千里丘駅に向かう歩行者の主要動線で、非常に歩行者の通行が多いところでありながら、歩道が未整備で歩行者が危険な状態が見られるということ、また、右折車が原因で渋滞が起こっていることが大きな課題となっており、摂津市及び吹田市の住民より、整備の要望が寄せられる区間です。

これらの課題を解決するためには、歩道の整備と右折レーンの設置が必要となりますが、現計画幅員である12mでは確保出来ないことから、今回、都市計画変更を行い、一部、幅員を15mとし、右折車線を確保するものであります。

こちらが、平面図になります。

青の線が現在の計画線で、赤の線が変更後の計画線です。

先程ご説明いたしましたように、必要最低限の範囲で幅員を徐々に15mに広げ、右折レーンを確保しております。

こちらは断面図です。

現況は歩道が整備されておりませんが、拡幅整備後は両側に2.5mの歩道を整備いたします。

また車道は、車線幅員3.5mの片側1車線の7.0mの幅員であります。

また、交差点部においては、3.0mの右折車線を設置いたします。

以上が事業概要でございます。

次に、都市計画で定める事項の変更内容につきましてご説明いたします。

資料①の2ページをお開き下さい。

変更理由は、交通安全確保の観点から踏まえ、計画内容を見直した結果、一部区間について線形および幅員の変更を行うものであります。

変更の概要でございますが、議案書1ページ、計画書の案も合わせてご覧ください。

交差点付近における右折車線の追加により、一部、幅員を12mから15mに変更し、それに伴う線形の変更を行いますが、計画書に記載する幅員は代表幅員のみであることから、計画書の内容としては変更はございません。

こちらは議案書3ページ計画図です。

黄色が廃止される現在の都市計画道路線、赤色が変更後の都市計画道路線です。

以上が議案の説明となります。

次に、都市計画手続きと今後の流れについてご報告いたします。

まず、令和元年12月19日に都市計画変更案についての説明会が、吹田市の千里丘市民センターにおいて開催され、61名の方が出席されました。

その後、令和2年1月14日から28日までの2週間、都市計画法17条に基づく縦覧を行い意見を募集したところ、意見書は68通提出され、内、1通につきましては321人の署名があったとのことです。

意見書の内容と吹田市の見解についてご説明します。

意見としては、「墓地移転を伴う道路拡幅計画に反対であり、一方通行や右折禁止など他の手法での対応を検討してほしい」「墓地の向かい側を拡幅する計画に変更してほしい」「地域が同意する計画とするべき」といったものや「隣接地もしくは全体での墓地移転を希望する」ものなどがございました。

それらに対し、吹田市の見解といたしましては、今回変更を行う区間につきましては、歩行者に危険な状態や渋滞の発生などの課題があり、早急な整備が必要と考えております。これらの課題解消に向け検討を行った結果、右折車線を設置するため、一部区間のみを幅員15mに拡幅する計画としています。また、道路線形についても様々な視点から検討を行った結果、今回の都市計画変更案となりました。都市計画変更案において、道路内に含まれる墓地の方については、移転を含め多大なご負担が伴うものと認識しています。そのため、事業実施に際しましては、近接地への移転の可能性を検討するなど、少しでも皆様のご負担を軽減し、ご理解いただけますよう努めてまいります。

とのことでございます。

続きまして、今後の流れといたしましては、

本日の摂津市都市計画審議会を踏まえて、吹田市に対して本市の意見を回答し、3月下旬に予定されております、吹田市都市計画審議会を経て、本案は決定されることとなります。

以上、議案番号82、吹田市が決定しようとする都市計画案の説明を終わらせていただきます。

事務局からの説明は以上でございます。

会 長： 事務局からの説明が終わりました。何かご意見はございませんか。特に今回は、墓地にかかっておりますので、関係者にとっては大きな問題でしょう。委員の先生の忌憚のない意見をお願い申し上げます。

《質疑応答》

委員： 朝は大変多くの人の通行があり、危険な現状については分かっている。摂津市域ではありながら吹田市が整備してくれることはありがたい話でもある。ただ、墓地がかかっていることが非常に悩ましいことだ。もう少し墓地側と反対側の方へはできなかつたのか、なぜ向こう側に拡幅できなかつたのかの説明を聞きたい。

事務局： 今回の計画変更案につきましては様々な検討を重ねられたと聞いております。その中で交通安全や交通導線との観点から関係機関協議を行いました結果、交通導線と交差点の諸元等の関係でどうしても墓地にかけざるを得なかつたという経過で現在の線形に至ったとのことです。

委員： 今の説明では納得するのには程遠い。今、どうしてもこうであらねばならないという論拠に欠けるように感じる。墓地を外すような線形を考えられないのかとその辺の説明がないと現地の方々を納得させるには難しいのではないか。

事務局： 幹線道路への交通導線、交差点の処理というのが重要視される部分であります。併せて古い都市計画ではありますが、昭和34年決定以後は地権者には制限がずっとかかっているという経過がございます。墓地を避ける形をとると、これまで規制がかかっていた地権者にも規制がかかってくることとなり、あちらが立てばこちらが立たずという状態となっている。そのため、現在の都市計画決定されている線を基本として、交通安全上の話が第一ではありますが、これまでの都市計画決定の経過を踏まえまして、吹田市としましてはこちらの線形を案としております。

委員： 今の説明ではこうでないといけないという風には納得できないと思われる。私としては賛成はし辛い。とにかく丁寧に、納得いただけるような対応をしていただきたいと申し添えておきたい。

委員： 墓地の件は慎重に対応していただきたいところではあるが、近接地への移転の可能性というのは、今のところどうしているのか。

事務局： これから詳細を検討するということではありますが、墓地の方への説明会での話では、近くの墓地への移転、または隣接地の活用で以て墓地の一団性を保つということを考えていると聞いております。

委員： 墓地の件は自分に置き換えて考えてもデリケートな話であるため、しっかりと

丁寧な対応をお願いしたい。

委員：なぜこの線形かということだが、道路を設計する時のコントロールポイントは、千里丘交差点と山田千里丘交差点をどう結ぶかである。これをできるだけスムーズにつないでいくとこの形となっている。反対側に振れないことはないと思われるが、少し振るだけでも課題が残ってしまうということだと考えられる。個人的見解だが、この近傍の土地を買収できれば一番現実的なのではないか。

会長：潰してしまうのではなく、移し替えならば話の余地があるのではないか。無理な線形を取ると交通上別の問題が出てしまうことも考えられる。

委員：墓地以外に地権者の意見は出てないか。反対側の方が拡大する面積も大きい上に地権者も多いはずである。

事務局：今回の都市計画法第17条の縦覧に基づく意見は墓地関連のものだけと吹田市から聞いております。墓地の反対側の地権者については測量等の際に個別に話をしており、そもそも建て替え等の際に都市計画道路の線がかかっている状態で制限がかかっているため、元々知っていた方ばかりであると思われま

会長：権利者の方に納得していただくよう丁寧な対応を求めることで、基本原案としては同意で異議なしと決を採るのはいかがでしょうか。

委員：原案そのものについて異議がある。

委員：北側がものすごく混むので、迂回するのもつらいし、整備が必要なのは理解するところではある。

委員：拡幅には反対するわけではない。

委員：千里丘交差点のところが見通しが悪い。墓地の部分が道路になるとその部分も解決するのでは。

委員：道路の拡幅について、現状として問題があるのは理解する。事故の発生件数を見たが、去年1年で10件、人身事故が内2件。一昨年は13件、人身事故が内1件。ケガをしているのは歩行者である。実際に現地を自動車と徒歩で確認したが、危険な道路である。危険防止と安全と円滑な通行のためにも、道路そ

のものの拡幅をして車をスムーズに流すのがいいと考える。

会 長： 全員の同意で以て決を採りたいところであるが、反対の委員もいる。吹田市には利害関係人の方への配慮を十分にする形で事業を進めてもらうことと決定に付帯事項を付けまして原案どおり認めるというのはどうか。

委 員： 多数決はどうする。

会 長： この付帯事項で反対の趣旨も生きてきませんか。

委 員： そうですね。

会 長： 墓地にかかることについて、住民の方には十分に説明をするということを付帯意見としてつけることで、原案どおり認めることとさせていただきまして、この件は終わりたいと思います。それでは次の議案に、入らせていただきます。

会 長： それでは続きまして、議案番号 8 3 北部大阪都市計画都市再開発の方針の変更（大阪府決定）、議案番号 8 4 北部大阪都市計画第一種市街地再開発事業の決定（摂津市決定）議案番号 8 5 北部大阪都市計画道路の変更（摂津市決定）議案番号 8 6 北部大阪都市計画高度利用地区の変更（摂津市決定）の提案説明をお願いいたします。

事務局： それでは、議案番号 8 3、8 4、8 5、8 6 の 4 議案は、本市が事業を予定しております、千里丘駅西地区 市街地再開発事業に関するものであり、一括して説明いたします。

説明内容としましては、事業の概要、議案説明、都市計画手続きと今後の流れの順でご説明いたします。

それでは事業の概要をご説明いたします。

まず、千里丘駅西地区の位置ですが、本市北部にございます J R 千里丘駅の西側、吹田市側に位置しております。

続きまして、地区の現況と課題ですが、まず、駅前の交通状況は、駅前広場といった交通結節機能が無いことで、道路に送迎のための駐停車が多く見られ、また歩道が十分でないことから、歩行者と車両が輻輳する交通安全上危険な状態がみられます。

また狭小な通路が多く、そこが歩行者の交通動線となっているため、防災上危険な状態となっております。

続いて、土地利用についてですが、木造住宅の建並びや駐車場・空地が多く、土地利用の高度複合化が図られていない状況にあります。

続いて、現在の都市計画ですが、「用途地域」につきましては、「商業地域」、「容積率」は400%、「建ぺい率」は80%、さらに「防火地域」が指定されています。

また、駅前には千里丘西駅前交通広場0.34ha、幅員16mの都市計画道路千里丘駅前線を定めています。

続いてまちづくりの経過ですが、赤線で囲われた約1.5haの区域におきまして、昭和63年に地権者による再開発の事業化に向けて、準備組合が発足されました。

その後、準備組合は街区整備計画案の策定や合意形成活動等の活動をされてきましたが、平成29年に解散にいたりました。

解散を受け、本市として当地区のまちづくりについて検討し、平成30年に準備組合活動区域と同じ区域で、市施行による市街地再開発事業として進めて行くことで方針決定し、事業の検討を進めてまいりました。

こちらが策定した市の案です。まず、公共施設ですが、こちらの図で、灰色の部分が車道、黄緑色の部分が歩道、緑色の部分が緑地となります。駅前には駅前広場を整備し、駅前広場から大阪高槻京都線の千里丘一丁目交差点に接続する一方通行の区画道路を整備いたします。こちら約0.6haの1街区、約0.1haの2街区の2つの街区が再開発ビルを建築する部分です。また、千里丘駅と1街区の再開発ビルを上空で横断できる自由通路を整備いたします。

次に、再開発ビルの配置イメージとしまして、まず、1街区は、駅前広場や区画道路に面し、賑わい創出に向け、3階建て、延床面積約0.5haの商業業務等の店舗を配置し、その奥に32階建て280戸の共同住宅、そして商業業務ビル用の自走式立体駐車場を配置します。なお、共同住宅用の駐車場は、共同住宅と一体となっております。

立体駐車場及び共同住宅の駐車場出入口は、千里丘ガード側道からとなります。

次に、2街区には、5階建て約0.2haの商業業務等のビルを配置します。

なお、この内容は現時点の配置イメージであり、決定事項ではございません。今後、この案をもとに検討を進めていく中で変更となる場合がございます。

事業の概要についてのご説明は以上です。

次に、事業概要を踏まえて、都市計画で定める事項の変更、及び、決定内容につきましてご説明いたします。

議案番号83、都市再開発の方針の変更についてご説明いたします。

資料①の3ページをお開き下さい。

本都市計画は、大阪府が決定するものであり、令和元年10月2日付けで大阪



府知事から摂津市長に対し意見照会があったもので、本審議会からの答申を受けて、その回答をいたすものであります。

資料①の4ページをお開き下さい。

変更理由といたしましては、都市再開発の方針について、再開発の整備の進捗等にあわせて地区を追加するとともに、当該地区の整備又は開発の計画の概要を定めるものです。

変更の概要は、「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」として、これまで北部大阪都市計画区域内において、豊中市、茨木市、高槻市でこちらの4地区が指定されておりましたところに、本市の千里丘駅西地区を追加し、変更後は合計5地区となるものです。

こちらは議案書4ページ、千里丘駅西地区の計画書（案）です。

土地利用計画の概要、整備の方針等につきましては、計画図を使ってご説明いたします。

こちらは議案書6ページの計画図です。

今回追加決定するエリアは、市街地再開発事業及び都市計画道路 千里丘駅前線の整備を含む範囲、約2.3haです。

スクリーンをご覧ください。

計画書の概要といたしましては、まず、こちらのエリアでは市街地再開発事業により、交通結節機能の整備、都市機能の充実、集約的な拠点形成を図り、それに向け、街区を共同化して商業業務、共同住宅等の施設建築物を再編し、駅前広場、区画道路、立体横断通路等を整備します。

次に、都市計画道路千里丘駅前線の整備 そしてそれに伴う波及効果による建替促進を掲げております。

続きまして、議案番号84 摂津市決定の「市街地再開発事業の決定」についてご説明いたします。

議案書8ページをお開き下さい。

決定の理由は、駅前の交通結節機能の強化を図り、合わせて、計画的な土地の高度利用により、都市機能の充実と都市の安全性の確保等を図るため、本案のとおり第一種市街地再開発事業を決定しようとするものであります。

こちらは議案書7ページ、決定後の内容をお示しした計画書の案です。

名称は「千里丘駅西地区第一種市街地再開発事業」、規模は「約1.5ha」で、「公共施設の配置及び規模」では、区域内の道路や下水道の内容を定め、また、「その他の公共施設」に、先ほどご説明した駅前広場を横断する自由通路、立体横断通路を定めます。

詳細は議案書9ページにあります計画図を使ってご説明いたします。

赤線が再開発事業の事業区域、青色が建築敷地、緑色が駅前交通広場、黄色が

道路となっております。

スクリーンをご覧ください。

「公共施設の配置及び規模」としましては、区画道路1号線が幅員8.7m・延長約80m、区画道路2号線が幅員4.8m・延長約40m、駅前交通広場の面積は約3,100㎡です。

「建築物の整備に関する計画」においては、1街区は、建築面積約4,200㎡、延床面積約44,000㎡、主要用途は商業業務・住宅、2街区は、建築面積約500㎡、延床面積約2,300㎡、主要用途は商業業務と定めています。

「建築敷地の整備に関する計画」においては、1街区は、建築敷地面積約6,200㎡で、「立体横断通路により、建築物と駅舎を接続し、壁面の位置の制限による空地は、歩行者空間として整備する」ことを計画しています。

2街区は、建築敷地面積約1,100㎡で、「来訪者の安全性・利便性の向上のため、歩道状空地を整備する」計画とします。

続きまして、議案番号85 北部大阪都市計画道路の変更についてご説明いたします。

資料①の5ページをお開き下さい。

変更理由は、再開発事業に伴い、駅前広場規模に関して検討した結果、本案のとおり変更しようとするものであります。

議案書10ページ、計画書案も合わせてご覧ください。

変更の概要は、駅前交通広場の形状を変更した結果、駅前交通広場の面積が約3,400㎡から、約3,100㎡に変更となるものです。

こちらは議案書12ページの計画図です。既に決定されている駅前交通広場の形状を、今回の計画に合わせて変更するもので、黄色が変更前、赤色が変更後です。

次に、議案番号86「高度利用地区の変更」について、ご説明いたします。

資料①6ページをお開きください。

変更理由といたしましては、再開発事業に伴い、千里丘駅西地区の土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、本案のとおり変更しようとするものです。

変更の概要といたしまして、変更前の計画書を上段、変更後の計画書を下段にお示ししております。

駅の東側において、「千里丘駅前地区」として高度利用地区を指定しておりますが、今回、駅の西側「千里丘駅西地区」を新たに追加するもので、容積率につきましては最高限度を500%に緩和し、最低限度を200%と定めます。

建ぺい率につきましては70%といたします。

また、建築面積の最低限度を200㎡とし、壁面の位置の制限を設けます。

こちらは議案書13ページ、変更後の内容をお示した計画書の案です。

こちらは議案書15ページの計画図です。今回新たに追加する、「千里丘駅西地区」はこちらです。

赤点線が地区界で、黒実線が街区界、黒点線が壁面の位置の制限です。

壁面の位置につきましては、1街区の府道 大阪高槻京都線、区画道路、駅前広場に面する部分で、2mの制限を設けます。

議案番号83から86の議案内容の説明につきましては以上でございます。

続きまして、都市計画手続きと今後の流れについてご説明いたします。

まず令和元年8月9日と11日に都市計画変更案についての説明会を、コミュニティプラザにおいて開催し、55名の方が出席されました。

その後、8月13日から27日までの2週間、公述申し出の受付を行いました。が、申出書が提出されなかったため、公聴会は中止いたしております。

その後、11月15日から29日の2週間、都市計画法17条に基づく縦覧を行い、意見を募集したところ、大阪府決定の案件に対しては意見書0通、摂津市決定の案件に対しては102通ございました。

続いて、提出された意見書の要旨と本市の見解についてご説明します。

お手元の資料②も併せてごらん下さい。

意見書につきましては、同じ趣旨の意見がございますことから、それらを総括し、本市の見解を述べさせていただきます。

なお、資料②には、意見の原文も掲載しております。

まず今回の都市計画案に関する意見といたしまして、駅前の活性化と交通混雑解消のための駅前広場・道路整備を含む再開発事業の推進要望について、「まちがきれいで便利になり、人が多く集まり駅前が活性化することは良い」5件、「駅前の交通混雑解消のため、駅前広場や道路整備が必要」20件、の賛成意見があり、本市といたしましてもこれらの点につきまして必要と考えており、再開発事業を推進してまいります。

次に、将来交通について、「人口増加及び商業施設による周辺道路の混雑を懸念する」という意見が4件ありましたが、「本再開発事業による発生集中交通量の予測値を加味して、周辺道路及び交差点の影響について検討した結果、交差点飽和度や車線別混雑度は問題ないという結果となっております。」

次に、事業の必要性について、「税金はもっと必要とされる事業に使うべき。」という意見が40件ありましたが、本市の上位計画において再開発を進めていくこととしており、駅前の交通混雑や密集市街地の解消、更に、駅前としての賑わいを作るなど、本市として当地区の再開発事業が必要と考えております。

次に、「計画決定に際して市民の意見をもっと聞くべきだ」という意見が10件ありましたが、本都市計画案は、準備組合がこれまで協議を重ねて進めてこられた計画案を踏まえて策定しております。

また、広報やホームページで周知のうえ、昨年8月に説明会を開催し、公聴会への公述申出期間も設けており、都市計画法に則り、手続きを進めております。

具体的な整備内容につきましては、今後、詳細な検討を行った上で、広く説明する場を設けていきたいと考えております。

次に、都市計画決定に関することではありませんが、将来の事業に関する意見といたしまして、高層マンションの建設について、まず、「周囲に比べて高さがあり、景観や日照が変化する」という意見が2件ありましたが、今後進めていく詳細検討の中で、環境への影響について各種法令を遵守するとともに、景観への配慮を考えてまいります。

続いて、「保育所・小学校等の定員超過を懸念する」という意見が14件ありましたが、今後進めていく詳細検討の中で、保育所や小学校等が不足するなどの課題に関して、関係部署と協議の上、必要な対応について検討を進めてまいります。

続いて、「ビル風が強く吹くことを懸念する」という意見が14件ありましたが、今後進めていく詳細検討の中で、風環境シミュレーションを実施し配慮してまいります。

続いて、「この規模、戸数が必要か」、「将来、空き室が多くなり空洞化することを懸念する」という意見が10件ありましたが、住宅施設の戸数につきましては、周辺の状況も踏まえた需要を十分加味して決定してまいります。

続いて、「災害時の対応や建築物の防災対策を懸念する」という意見が2件ありましたが、今後進めていく詳細検討の中で、防災対策や災害時の対応に関しましては、各種の基準を満たす設計としてまいります。

次に、工事中の規制について、「工事規制に伴う周辺道路の混雑や歩行者の安全対策を懸念する」という意見がありましたが、工事期間中は車両や歩行者の迂回等、規制を伴うことがあります。事故等のないよう安全対策について配慮いたします。

次に、生活再建のための補償について、「居住者や商売をされている方への生活再建を第一に考えた補償対応をしてほしい」という意見が11件ありましたが、地権者や借家人の方々の補償につきましては、国が定めた「公共用地の取得に伴う損失補償基準」に基づき、従前資産を適正に算定の上、補償してまいります。

次に、商業業務等施設の建設による周辺商業施設の影響について、「商業施設を新たに作ることは周辺の商業施設に負の影響を与える。これ以上増やす必要はない」という意見が6件ありましたが、商業業務等施設の用途につきましては、今後詳細な検討を進めていく中で、周辺の状況等も踏まえた需要を十分加味して決定してまいります。

次に、千里丘駅の混雑や安全対策について、「人口増加による千里丘駅の混雑を懸念する。また安全対策をしてほしい」という意見が3件ありましたが、都市計

画決定の手続きを進めるにあたり、西日本旅客鉄道株式会社と協議を行っており、駅舎及びホームの規模について問題ない旨確認しております。

また、駅舎の安全対策につきましては、今後同社と協議を行ってまいります。

最後に、整備内容について、「公益施設、医療・福祉施設などの施設を整備してほしい」「駐輪場を十分確保してほしい」「憩いの空間や公園の整備など緑を多く確保してほしい」「バリアフリーやユニバーサルデザインを徹底してほしい」という意見が27件ありましたが、施設建築物の用途につきましては、周辺の状況等も踏まえ、需要を十分加味して詳細な検討を進めてまいります。

駐輪場につきましては、今後詳細な検討を進めていく中で、地区内の既存駐輪場台数、及び、将来の施設建築物の用途等を踏まえ決定してまいります。

憩いの空間や緑につきましては、施設建築物や交通機能などの必要な機能を確保した上で、可能な限り配置するよう努めてまいります。

バリアフリーやユニバーサルデザインにつきましては、今後、詳細検討を進めていく中で、各種法令や基準を遵守の上、配慮してまいります。

続きまして、今後の流れといたしましては、まず、議案83の府決定案件につきましては、本日の都市計画審議会を踏まえて大阪府に対して本市の意見を回答し、2月10日に開催予定の大阪府都市計画審議会を経て決定されることとなり

また、議案84から86の市決定案件につきましては、本日の答申を受け、2月下旬頃に決定いたします。

以上、議案番号83から86、大阪府及び摂津市が決定しようとする、都市計画案の説明を終わらせていただきます。

事務局からの説明は以上でございます。

#### 《質疑応答》

会 長：まだ基本計画の段階だが、環境が大きく変わるため、住民の不安や期待も出てくる。先ほどの案件と同様、窓口を設けて丁寧に進めていただくことが大前提になると考える。意見書を見ても、まだ推測の段階で多数出ているようだが、発展と受け止めるかどうかで意見が180度変わってくる内容である。  
質問等あれば積極的に出していただきたい。

委 員：長年の地域の要望もあり、大変喜ばしいと考えるが、何点か確認したい。

- ・高度利用地区の考え方は総合設計制度も活用できるのか。
- ・都市計画道路千里丘駅前線はどれくらいの時期に整備していくのか。
- ・意見書に関して、
  - ・交番はあってもいいと考えるが、近くにもあり設置が難しいかもしれないが、南摂津駅にあるような警察官立寄所のようなものも検討できるのでは。

- ・高層マンションに多額の税金を投入するというのは誤った情報に基づくものではないかと感じるが、再開発事業における税金投入の考え方を確認したい。
- ・権利者対応について、記載の内容は少し冷たく感じるが、どのような姿勢で取り組んでいくのか、方針をお聞きしたい。
- ・再開発の商業施設でシャッター通りになっているような失敗事例も聞かすが、どのような方針でやっていこうと考えているか。
- ・駅前建物の建替えをするそうだが、その経緯を聞きたい。

事務局：・都市機能の充実、集約的な拠点形成といった大きな方向性と、現在の地権者の権利をビルに移すという仕組みから、必要な規模を勘案した結果、今回、このような高度利用地区を決定しようとするものであり、具体的な建ぺい率70%、壁面後退2mという数字は、過去の建設省の高度利用地区の指定方針を参考としている。高度利用地区で総合設計制度を活用することは制度としては可能だが、必要かどうかは、詳細事項を検討する中で考えていきたい。

- ・千里丘駅前線の整備について、再開発事業区域とは過去の経過が異なること、また駅前の交通結節機能の強化が最優先課題と考えているため、再開発事業を優先し、進捗に応じ整備を検討したい。
- ・交番の設置については、関係機関協議において、設置の基準があるため新設は難しいと聞いているが、今後施設建築物の検討を進めるなかで、交番なのか地域の方を見守れるような別の施設なのか、安心安全に資する施設も考えていきたい。
- ・事業費の内訳として、国の補助金と市の負担と保留床処分金で賄うこととなっている。市の負担は、公共施設と再開発ビルの共用部分に充当される。
- ・生活再建の対応としては、公平公正なルールに則り、個々の事情は各々異なるため、権利者一人一人と顔を合わせ、丁寧な対応をしていきたい。
- ・商業施設の今後の運営について、これまでの再開発でシャッター通りとなる要因等を専門家も入れて分析し、仕組みを考えていきたい。権利者の床の面積や場所といった制約が一つの要因ということも、これまでの事例で見えてきているため、それらを取り除くような先進的な事例も研究して、この地区に取り入れるかどうか検討していきたい。
- ・駅前建物の建替えについては、平成30年の地震及び台風で建物が被害を受け、地権者から建替えの要望を受けていた。既に駅前広場の都市計画があるため、市の許可が必要であること、また再開発事業を進めるということで、建替えではなく補修等の対応ができないかと何度も話はさせていただいた。しかし、子どもが利用する建物ということもあり、地権者の意向は変わらず、都市計画法53条に基づく許可申請が出された。階数や構造の基準はあるが、建替えの

計画は基準内であったことから、許可せざるを得ないというものであり、今回、建替えに至ったものである。

- 委員：・高度利用地区の件については理解した。
- ・千里丘駅前線の説明では、都市計画はそのままいつ整備するのかということかと思うが、都市計画を残すのか、現状で一方通行等の対応をするのか、抜本的な検討もするのか。その辺りの考えをお聞きしたい。
  - ・高層マンションも公共施設についても税金が投入されるのか、もう一度確認したい。
  - ・居住者の対応について、これまで誰がどう言ったということはないが、心もとないことを言われ立腹されているという話も聞いた。一つ一つの言動にも注意しながら対応いただきたい。
  - ・商業施設については、民間のノウハウを活用し進めていただきたい。
  - ・交番は無理だとしても、しっかり研究していただいて防犯上、有効な方法を検討いただきたい。

- 事務局：・千里丘駅前線については、都市計画決定は残したまま、今後、再開発事業の進捗を見ながら拡張整備の時期を考えていきたい。
- ・商業施設及びマンションを含めた再開発ビル全体の共用部分に対し、国及び市が補助及び負担するという仕組みである。
  - ・先ほどの説明で漏れていたが、駅前の建物について再開発事業があることは認識いただいております、事業の際には撤去いただくことは理解いただいている。

- 委員：・矛盾する言い方かもしれないが、都市計画決定後は早期に進めていただきたいとともに、地権者には丁寧に対応して進めていただきたい。

- 委員：・容積率をどのように上げるかという点についてはいくつかの手法があり、総合設計制度は、建築者側が空地等の社会貢献をした際のボーナスであり、どちらかというとなら建築者側からスタートするのに対し、高度利用地区は市が都市計画決定権者として定めるものである。摂津市の顔としての千里丘駅前地区であるため、ここを高度利用していくと積極的に打ち出すという意味では、高度利用地区を定めることはよいのではないかと考える。
- ・商業施設については、従前権利者と新規に入る者がいるが、従前権利者がシャッターを閉めざるをえないのは、ストレートに言うと店舗のやる気の問題である。再開発で施設が綺麗になると1～2年は客が足繁く通う時期がある。その時期にしっかりと蓄財し、次のステップに備える必要があるが、そうはなっ

ていないという状況がある。

- ・新たな施設の場合、周辺の競合を意識し市場を読み取りながら検討していく必要がある。周辺に類似店舗が多数出てきており、東側にもスーパーがあるので、その辺を慎重に専門家と相談しながら考えていく必要がある。

委員：・高齢の方や障害の方等もいるので、意見書にある「公平公正な」ということは一律に同じことをするというのではなく、その方のニーズに対する対応をお願いしたい。

- ・地域住民の繋がりだけではなく、周辺を含めた住民の繋がりが一旦なくなる可能性を危惧している。そのため、共助・互助など、社会協議福祉会や民生委員等を含めた地域福祉的な視点での取り組みをお願いしたい。

委員：・雨の日など駅前道路が車と人で大変混雑しており、大変問題がある状況。ぜひ事業を進めていただきたい。

会長：このあたりの整備が進むと、周辺住民の生活もここを中心として変わっていくような大きなプロジェクトである。街が奇麗になるとその影の部分ができる。要望として、法に則って進めるのも大事だが、法ではカバーしきれない部分についてもご配慮を願いたい。  
意見も出尽くしたようでございますので、委員の皆様にお諮りいたします。議案番号83 北部大阪都市計画都市再開発の方針の変更（大阪府決定）について同意してもよろしいでしょうか。

「異議なし」の声

会長：異議なしと認め、原案どおり同意いたします。続きまして、議案番号84 北部大阪都市計画第一種市街地再開発事業の決定（摂津市決定）について同意してもよろしいでしょうか。

「異議なし」の声

会長：異議なしと認め、原案どおり同意いたします。続きまして、議案番号85 北部大阪都市計画道路の変更（摂津市決定）について同意してもよろしいでしょうか。

「異議なし」の声



会 長： 異議なしと認め、原案どおり同意いたします。続きまして、議案番号８６ 北部大阪都市計画高度利用地区の変更（摂津市決定）について同意してもよろしいでしょうか。

「異議なし」の声

会 長： 異議なしと認め、原案どおり同意いたします。それでは、このまま暫時休憩いたします。

**【暫時休憩】【確認用答申書配布】**

会 長： それでは休憩前に引き続き、審議会を再開いたします。休憩中に本議案の答申についての付帯意見を含めたものを配布いたしましたのでご確認をお願いいたします。この度、議案番号８２北部大阪都市計画道路の変更（吹田市決定）案件に関して「ただし、吹田市においては利害関係人の理解を得るよう努め、事業を進めること。」を付帯意見を付けております。この形でよろしいでしょうか。

「異議なし」の声

会 長： 異議なしと認め、このまま暫時休憩いたします。

**【暫時休憩】【答申書へ会長印押印】【市長入室】**

会 長： それでは休憩前に引き続き、審議会を再開いたします。市長に対しまして答申をいたします。

**【答申書朗読】**

市 長： 本日は本審議会に貴重なお時間を頂き、ご審議を賜わり、誠にありがとうございました。ただいま、答申をいただきましたが、今後も本市の都市計画行政をさらに推進し、将来を見据えて、一步一步着実にまちづくりを進めてまいります。今後とも本市のまちづくりにご意見をいただき、ご協力いただきますよう、お願いいたします。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。それでは、失礼させていただきます。

**【市長退室】**

会 長： 委員各位におかれましては、大変お忙しい中ご出席いただき、また、ご協力を賜り厚くお礼申し上げます。今後とも、摂津市の都市計画に関しまして、良好なまちづくりが進められるよう委員の皆様方には、今後とも本審議会へのご協力をお願いいたしまして、本日の摂津市都市計画審議会を閉会させていただきます。

事務局： どうもありがとうございました。

【閉会】