

摂津市議会

# 駅前等再開発特別委員会記録

平成27年12月7日

摂津市議会

# 目 次

## 駅前等再開発特別委員会

12月7日

会議日時、場所、出席委員、説明のため出席した者、出席した議会事務局 職員、審査案件-----	1
開会の宣告-----	2
市長挨拶	
委員会記録署名委員の指名-----	2
議案第75号の審査-----	2
補足説明（都市整備部長、秋庭都市計画課参事）	
質疑（野原修委員、藤浦雅彦委員）	
採決-----	6
閉会の宣告-----	6

## 駅前等再開発特別委員会記録

### 1. 会議日時

平成27年12月7日(月) 午前 9時58分 開会  
午前10時19分 閉会

### 1. 場所

第二委員会室

### 1. 出席委員

委員長 木村勝彦 副委員長 渡辺慎吾 委員 藤浦雅彦  
委員 三好義治 委員 弘 豊 委員 野原 修

### 1. 欠席委員

なし

### 1. 説明のため出席した者

市長 森山一正  
都市整備部長 吉田和生 同部次長 土井正治  
都市計画課長 江草敏浩 同課参事 小寺健二郎 同課参事 秋庭伸正

### 1. 出席した議会事務局職員

事務局次長 橋本英樹 同局書記 川原 恵

### 1. 審査案件

議案第75号 摂津市千里丘新町地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例制定の件

(午前9時58分 開会)

○木村勝彦委員長 おはようございます。  
ただいまから、駅前等再開発特別委員会  
を開会します。

理事者から挨拶を受けます。

森山市長。

○森山市長 おはようございます。

委員の皆さんには、師走、何かとお忙し  
いところ、駅前等再開発特別委員会をお持  
ちいただきまして大変ありがとうございます  
です。

本日は、過日の本会議で当委員会に付託  
されました案件についてご審査をいただ  
きますが、何とぞ慎重審査の上、ご可決賜  
りますようよろしくお願いを申し上げます。

一旦退席させていただきます。

○木村勝彦委員長 挨拶が終わりました。

本日の委員会記録署名委員は、三好委員  
を指名いたします。

暫時休憩します。

(午前 9時59分 休憩)

(午前10時 再開)

○木村勝彦委員長 再開します。

議案第75号の審査を行います。

補足説明を求めます。

吉田都市整備部長。

○吉田都市整備部長 改めましておはよ  
うございます。

それでは、議案第75号、摂津市千里丘  
新町地区地区計画の区域内における建築  
物の制限に関する条例制定の件の補足説  
明をさせていただきます。

この条例制定に当たりましては、現在進  
めております、吹田操車場跡地まちづくり  
事業の基本コンセプトとして、多様な世代  
が暮らすための機能を充実させながら、定  
住の魅力を高め、自然環境に配慮した新し

いまちづくりを掲げております。

このまちづくりにふさわしい、吹田操車  
場跡地地区の地区計画及び地区整備計画  
の都市計画手続を進めているところでご  
ざいます。

今般、この地区計画に沿ったまちづくり  
を指導するため、都市型居住ゾーンAの区  
域において、建築物の制限に関する条例を  
定めるものでございます。

詳細につきましては、引き続き担当参事  
よりご説明をさせていただきますので、ど  
うぞよろしくお願いを申し上げます。

○木村勝彦委員長 秋庭都市計画課参事。

○秋庭都市計画課参事 それでは、私のほ  
うから議案書並びに、先ほどお配りしまし  
た位置関係を示す資料1により、ご説明申  
し上げます。

なお、議案参考資料の38ページから4  
1ページに、摂津市千里丘新町地区地区計  
画の区域内における建築物の制限に関す  
る条例施行補足案を掲載しておりますの  
で、併せてご参照くださいますよう、お願  
い申し上げます。

まず、資料1をごらんください。

本資料は、本条例案の適用区域について  
示しております。青色で囲んでおります範  
囲は、千里丘新町地区地区計画の区域を示  
しており、赤色で囲んでいる範囲は、地区  
整備計画の策定と合わせて、今回の条例を  
定める区域を示しております。

それでは議案書に沿ってご説明申し上  
げます。

第1章は総則でございます。

第1条では、条例設置の目的を。第2条  
では、条例における用語の意義を定めてお  
ります。第3条では、適用区域を定めてお  
り、千里丘新町地区地区計画のうち都市型  
居住ゾーンA地区を規定しております。

第2章では、建築物の敷地、構造及び用途に関する制限について、規定しております。

第4条では、建築物の用途の制限を定めており、一戸建ての住宅、床面積500平方メートルを超える店舗、飲食店の規制や、ホテル、旅館、ボーリング場、スケート場など、1号から13号の項目に係る建築物の建築を制限いたしております。

第2項では、適用除外について定めております。

第5条では、建築物の敷地面積の最低限度を定めており、敷地面積は3,000平方メートル以上と規定しております。これにつきましては、小規模な乱開発を防止するために、一定規模の敷地面積を定めたものです。

第2項では、公共事業などの敷地協力により、3,000平方メートル以下の敷地となった場合などの適用除外の規定を設けております。

第6条では、建築物の壁面の位置の制限を定めており、外壁などから道路の境界線までの距離を規定しております。

資料1の位置図を併せてご参照ください。

第1号では、都市計画道路千里丘中央線に面する建築物の壁面の位置は、1.5メートル、図面上では紫色の点線で示しております。

第2号では、区画街路9号線、10号線、11号線に面する建築物の壁面の位置は3.5メートルと定めております。図面上では紫色の実線で示しております。

第7条では、道路に面する垣又は柵等について定めており、高さは、2.5メートル以下とし、生け垣やネットフェンス、鉄柵など透視可能なものとするように規定

しております。

第8条では、公益上必要な建築物で、建築物の用途、敷地面積、壁面後退、垣または柵の規定の適用除外を定めております。

第3章では、建築物の緑化率の最低限度について規定しております。

第9条では、緑化率の最低限度を定めており、建築物の10分の2.5以上としなければならないと規定しております。

また、維持保全をする者についても、同様とすると定めております。

第2項では、適用除外について定めており、第3項では、前項の適用除外に対して条件を付すことができることを定めております。

第10条では、違反建築物に対する措置を定めており、緑化率の最低限度の違反者に対し、その違反を是正するように命ずることができることと規定しております。

第11条では、報告及び立入検査について定めており、緑化率の違反に対する是正を命ずるに当たり、基準への適合や施設管理について、報告及び市職員の立入検査をすることができることと規定しております。

第4章は、雑則でございます。

第12条では、条例の施行に必要な事項は、規則で定めるものといたしております。なお、この規則案は、議案参考資料38ページに掲載しております。その主なものといたしまして、第2条では、畜舎のうち建築することができる建築物を。また、第3条では、建築物特例許可の申請等について定めております。

戻りまして、第5章は、罰則でございます。

第13条では、建築制限の条項に違反した者に対する罰則を定めており、建築してはならない建築物に違反した場合は、建築

主に、敷地面積の規定、壁面後退の規定、垣又は柵の規定に違反した場合は、設計者や工事施工者、また建築物の用途変更により建築物の用途の制限に違反した場合は、所有者、管理者又は占有者に対し、50万円以下の罰金に処すると定めております。

第2項では、故意による違反については、設計者または工事施工者、建築主についても、罰金に処すると定めております。

第14条では、緑化率の違反に対する罰則を定めており、是正命令に対する違反、基準への適合などの虚偽の報告、立入検査を拒否した者については、30万円以下の罰金に処すると定めております。

第15条では、第13条の建築物の規制違反、第14条の緑化率違反の行為者を罰するほか、その法人又は人に対して罰金刑を科すると定めております。

附則といたしまして、この条例は、平成28年1月1日から施行する。と規定いたしております。

なお、地区計画の都市計画手続につきましては、去る11月25日に都市計画審議会を開催し、内容についてご同意いただいております。

以上、簡単ではございますが、議案第75号、摂津市千里丘新町地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例制定の件の補足説明とさせていただきます。

○木村勝彦委員長 説明が終わり、質疑に入ります。

野原委員。

○野原修委員 1点だけお聞きしたいんですけど、道路に面する垣根とか柵とかの第7条ですね。フェンスの高さとかいう制限は書いてありますけど、南千里丘でも3.5メートルの後退で、道路のところでマン

ションの所有地になっている部分と、市が管理する道路とあると思うんですが、市が管理するのはアスファルトでやっけていて、マンションのやつは、もう一つの仕切りと、そういう形になってるんですけど、そこで事故なんか今は全然ないけど、そういうところで事故があったとき、そういうときの瑕疵について、摂津市が道路として管理できたら一番ええと思うんですけど、マンションはマンションの自分のところの敷地という形で、大阪のアバンザなんかでも、そういうところで自分の敷地内でいろいろ事故が多いときに、サークルとかやって、通行できないような形にしてるんですけど、今度の新しい千里丘新町に関しての、その辺の道路の考え方はどう考えておられるのか、お聞かせ願いたいと思います。

○木村勝彦委員長 秋庭参事。

○秋庭都市計画課参事 野原委員の質問にお答えさせていただきます。

今回の都市型居住ゾーンAの地区につきましては、地区計画につきましては、壁面後退を設定させていただいております。先ほど説明させていただきましたように、千里丘中央線の道路側には歩道がつきますので、そこを通っていただくというような形で、1.5メートルの緑化等にとめていただくということになってます。ただし、区画街路の9号線、10号線、11号線につきましては、7.1メートルの歩道のない車道、道路を管理されますことから、歩行空間につきましては、今回求めてます3.5メートルの中に、これは今回の地区計画とは別ですけども、今回のまちづくりの空間づくりということで、売却要件といたしまして、その3.5メートルの中に一般の方が通られるような通路を確保するよ

うにということで、その空間につきましては、基本的には、事業者に自己管理していただくということですが、居住者、あるいは一般の方も通れるよう、通行にも協力いただくという形で考えております。

○木村勝彦委員長 野原委員。

○野原修委員 ありがとうございます。今のご説明で、その居住地のところで、もし今後事故があったりして、一般の人が通る形がだめだと言われたときに、向こうが提供してる場所が閉鎖にはならないと思いますけど、通りにくくなったときの対応なんかはどう考えておられますか。

○木村勝彦委員長 秋庭参事。

○秋庭都市計画課参事 現在、事業者と協議しています内容につきましては、そこまで想定範囲の協議はしておりませんが、通行部分の事故等の対策につきましては、今回、中央線の歩道は、インターロッキングをしております、事業者には同じようなインターロッキング等、景観も配慮しながら整備をしていただくというようなことも協議しております。

事故に関しましては、やはり自己管理というのが基本的には原則になりますので、その辺は道路管理者側の部分と、事業者側の自己管理という形で仕切りはさせていただきますいなと思っております。

○木村勝彦委員長 野原委員。

○野原修委員 今のような形で、第1は市民の安全、歩道確保してもらおうということで、安心、安全という形で通行してもらえよう今後も協議していただきたいと思っております。

○木村勝彦委員長 藤浦委員。

○藤浦雅彦委員 条文の中では読み取れないところがありまして、南千里丘のときの場合ですと、看板とか美観上の縛りが結

構あって、コミュニティプラザについても看板は少し小さいのしか設置できませんというようなことがあったりというのは記憶をしてるんですけど、今回は住宅地やし、そんな商業施設が来ることがないとはいうものの、もう既に計画は出てきているということになってますけども、景観による縛りというのは、どんな形でされているのでしょうか。お答えいただきたいと思えます。

○木村勝彦委員長 秋庭参事。

○秋庭都市計画課参事 藤浦委員の景観についてのご質問にお答えいたします。

景観につきましては、南千里丘の地区と同様に、景観の形成地区の指定及び基準を別途並行して今進めておるところでございます。審議会のほうは、第2回まで審議会を終えまして、今月、答申という形で進めておりまして、先ほどのご質問の看板に関しましては、面積で縛らせていただくとか、あと広告に関しても、一定の内容については制限させていただきたいと、基本的には、南千里丘の基準に沿った形で考えて進めております。

○木村勝彦委員長 藤浦委員。

○藤浦雅彦委員 わかりました。

少しお話を広げたような話になりますけども、このAの区域の規定をされてるということで、残ってるBの区域というのが上にありますね。これはJR貨物とJR西日本が持っているんですかね。これはまだどういうふうな形になるかわからないという部分とか、公園に関しては、もうそれ以上新しいものはつくるといっていいんですが、残るところは、この医療・健康創生関連ゾーンというのがあって、これ全体で健都ということになると思うんですけども、今後、一貫性を持たせるまちづくり

をつくっていくという意味から、このような条例をBの区域にも、それから、医療・健康創生関連ゾーンにもかけていこうという考え方なのか。いや、これはこれで一旦完結をしてしまうということになるのか、一遍その辺のことを聞いておきたいと思います。

○木村勝彦委員長 秋庭参事。

○秋庭都市計画課参事 藤浦委員の質問にお答えいたします。

都市型居住ゾーンB及び医療・健康創生関連ゾーンにつきましても、地区整備計画、あるいは建築条例の進めていくように考えております。今回、Aだけ先行したということなんですけれども、事業者の開発というところもありまして、先行して今回進めております。都市型居住ゾーンBにつきましても、地権者がJR西日本、JR貨物。医療・健康創生関連ゾーンにつきましても、吹田市、本市の土地がありますので、こちらについては、現在その内容について協議中でございます。この内容がおおむね決まり次第、法定の進めていきたいというふうに考えております。

○木村勝彦委員長 藤浦委員。

○藤浦雅彦委員 一体としたまちということもありますから、一貫性のある計画、まちができていくことを目指して頑張っていたきたいということで、要望しておきたいと思います。

○木村勝彦委員長 ほかにございますか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

○木村勝彦委員長 以上で質疑を終わります。

暫時休憩します。

(午前10時17分 休憩)

(午前10時18分 再開)

○木村勝彦委員長 再開いたします。

討論に入ります。

(「なし」と呼ぶ者あり)

○木村勝彦委員長 討論なしと認め、採決をします。

議案第75号について、賛成の方の挙手を求めます。

(挙手する者あり)

○木村勝彦委員長 全員賛成。

よって、本件は可決すべきものと決定をいたしました。

以上で本委員会を閉会します。

(午前10時19分 閉会)

委員会条例第29条第1項の規定により署名する。

駅前等再開発特別委員長

木村勝彦

駅前等再開発特別委員

三好義治