

摂津市議会

駅前等再開発特別委員会記録

令和4年9月9日

摂津市議会

目 次

駅前等再開発特別委員会

9月9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44号の審査-----	2
質疑（塚本崇委員、松本暁彦委員、三好義治委員、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

令和4年9月9日（金）午前10時 開会
午前10時26分 閉会

1. 場所

第二委員会室

1. 出席委員

委員長 野口 博 副委員長 藤浦 雅彦 委員 三好 義治
委員 塚本 崇 委員 松本 暁彦

1. 欠席委員

なし

1. 説明のため出席した者

市長 森山 一正 副市長 福渡 隆
建設部長 武井 義孝 同部次長 松倉 昌明
都市計画課長 杉山 剛

1. 出席した議会事務局職員

事務局次長 大西 健一 同局書記 速水 知沙

1. 審査案件

議案第44号 摂津市千里丘駅西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10時 開会)

○野口博委員長 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 委員各位には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。

本日は、過日の本会議で当特別委員会に付託されました条例制定の件について、ご審査をいただきます。何とぞ慎重審査の上、ご可決いただきますよう、よろしく願いいたします。

○野口博委員長 挨拶が終わりました。本日の委員会記録署名委員は、松本委員を指名いたします。

暫時休憩します。

(午前10時1分 休憩)

(午前10時2分 再開)

○野口博委員長 再開します。

議案第44号の審査を行います。

本件については、補足説明を省略し、質疑に入ります。

塚本委員。

○塚本崇委員 それでは、議案第44号について質問を1点させていただきたいと思います。

条例そのものについては、おおむね理解をさせていただきました。その上で、参考資料にあります、この条例の施行規則(案)なのですが、第2条で、「条例第6条の規定による許可を受けようとする者は、建築物特例許可申請書の正本及び副本に、それぞれ次の表に掲げる図書を添えて、これらを市長に提出しなければならない」とございます。これが、すごい昭和な中身です。こういった配置図、見取図及び立面図や断

面図は、今はCADで作られていることが多いので、電子文書形式での提出は不可なんでしょうか。その辺が気になったので質問させていただきます。

以上です。

○野口博委員長 杉山課長。

○杉山都市計画課長 塚本委員のご質問にお答えします。

申請に関しましては、現在、電子文書で受け付けるかどうかについては、詳細に検討はできておりませんので、一旦は紙ベースで受けることになろうかと考えております。

図面等々の種類につきましては、通常の確認申請であったり、開発の申請、そういったものに内容的には準じているものと考えております。

以上でございます。

○野口博委員長 塚本委員。

○塚本崇委員 ありがとうございます。現場が紙ベースで、それに準じるところがあるんです。全国的な動きとしてDXもございます。それを踏まえた上で、先進事例として、電子データなどでの受け付けも、一旦検討に入れることを要望とさせていただきます。

以上です。

○野口博委員長 松本委員。

○松本暁彦委員 それでは引き続き、私から質問をさせていただきます。

まず、千里丘駅西地区の再開発は、これまでずっと進められている中で、その一環として、この条例が出てきているものと認識をしております。改めて、ここでもう少し説明をしてほしいのが、地区計画との関係性です。併せて、千里丘駅西地区再開発については、健康と子育て世帯をコンセプトにしている中で、ここにある項目、風俗

営業等の規制等々の項目があります。その精査が本当にコンセプトに適しているのか、そこをどう考えられているのかを確認します。最後に、施行時期です。この条例は規則で定める日から施行すると書いてあります。具体的にいつぐらいを予定されているのかお聞かせいただきたいと思えます。3点です。

○野口博委員長 杉山課長。

○杉山都市計画課長 松本委員のご質問にお答えします。

本条例の地区計画との関係でございます。現在、本条例に合わせまして、都市計画に千里丘駅西地区地区計画を定める手続を進めております。その地区計画には、建築物等の用途の制限を定めますが、本条例でも地区計画と同じ建築物等の用途の制限を定めます。本条例の制定によりまして、建築基準法上の確認申請における審査対象となりますので、地区計画の実現を担保することができることとなります。制限につきましては、本事業の目的であります、良好な住環境の形成でありますとか、にぎわいの創出、そういったものを勘案して、制限すべき建築物の用途について検討して決定いたしました。

条例の施行日につきましては、現在、地区計画の手続を進めている中で、縦覧は終了しております。10月4日に、地区計画に関して、都市計画審議会を開催する予定としておりまして、そこで議決いただいて、その後決定する流れになりますので、条例の施行日も、その地区計画の決定に合わせて施行すると考えております。

以上でございます。

○野口博委員長 松本委員。

○松本暁彦委員 まず1点目、地区計画との関係について、この条例で地区計画の実

現を担保すると認識をいたしました。違反をすれば50万円以下の罰金に処する条例で、厳しく千里丘駅のコンセプトに合ったものをしっかり作ることで、規制をしていくと認識をいたしました。千里丘駅西地区の再開発が成功するためには、幕の内弁当のようなランダムなものじゃなくて、しっかりとコンセプトに基づいてやっていただきたいと、ずっと言い続けているところですので、それにふさわしいものを選定していると理解をいたしました。

制限のところは説明でお聞きしました。過去の阪急摂津市駅前とか、当時の開発もしっかりと踏まえて作っているのが結構かと思えます。

施行時期についても、10月4日の議決に合わせて、規則でまた新たに定め、これから権利変換計画も決定して、明け渡し期限と、竣工、引き渡し等も、スケジュールどおりに確実に進めていただくために、条例と合わせてやっていただくよう、これは要望とさせていただきます。

以上です。

○野口博委員長 三好委員。

○三好義治委員 最初に、千里丘駅西地区の地区計画を決定していく上で、現状で、今回の建ててはならない建物に類するところが、何軒かあると思うんです。その方々の動向はどうなっているのか、お知らせいただきたいと思えます。

次に、条例第5条第1項の3行目の「同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業又は同条第13項に規定する接客業受託営業の用に供する建築物」について、もう少し詳しく説明いただけませんか。それを答弁いただいた後に、次の条例の質問をさせていただきたいと思えます。まず、その点についてお答えいただけますか。

○野口博委員長 杉山課長。

○杉山都市計画課長 それでは、三好委員のご質問にお答えします。

制限のある店舗の動向でございます。今回の条例の中では、制限させていただいている種類の中に、スナックが含まれており、再開発区域内において、今、スナックが十数店舗ございます。そのうち、もう既に、数店舗は早期に転出するため、移転補償等の契約等も進めさせていただいているところです。その他の店舗につきましても、今回の事業のコンセプトでありますとか、そういったところは個別の面談を重ねる中で、交渉して説明させていただいておりますので、その中で理解いただいております。

条例の中にございます、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の、特定遊興飲食店営業とは、ナイトクラブ、その他設備を設けて、客に遊興をさせ、かつ客に飲食をさせる営業で、午前6時後、翌日の午前0時前の時間においてのみ営むもの以外のものと規定されております。

次に、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の第2条第13項における、接客業務受託営業とは、専ら、次に掲げられる営業を営む者から委託を受けて、当該営業の営業所において客に接する業務の一部を行うことを内容とする営業となっております。その次に掲げる営業が、接待飲食等の営業、店舗型性風俗特殊営業、特定遊興飲食店営業、などとなっております。

以上でございます。

○野口博委員長 三好委員。

○三好義治委員 今の説明でいくと、第2条第11項と第13項に基づいて、現行で営業している、スナックとか居酒屋の類は、

この区域内では営業ができないとの理解でよろしいですか。

○野口博委員長 杉山課長。

○杉山都市計画課長 先ほど、スナック等は規制すると答弁しましたが、居酒屋については、通常の飲食店となるため可能になります。アルコール提供の全てを制限するものではございません。

以上でございます。

○野口博委員長 三好委員。

○三好義治委員 その中で、条例の第6条で、「市長が公益上必要な建築物で用途上やむを得ないと認めて許可したものについては、その許可の範囲内において、前条の規定は、適用しない」とあるんです。この部分については、どういうものが今、想定されるのか、施行規則（案）の第3条で「建築物特例許可をする場合においては、あらかじめ、その許可に利害関係を有する者の出席を求めて公聴会を開催するものとする」となっているんで、どういったことが想定されているのか教えていただきたいと思います。

○野口博委員長 杉山課長。

○杉山都市計画課長 三好委員のご質問にお答えします。

条例の第6条で定めております部分ですが、公益上必要で、用途上やむを得ないものは、今の段階では、一概に示せるものではないかと思っております。制限をかけているものが、公益上必要で、用途上やむを得ない場合、そういう申請があつて、それが認められるかどうか、申請があつたときに慎重に判断していくことになるかと考えておりますので、今、具体的な想定をお示しできないところかと考えております。

公聴会につきましては、手続を規則に定めておりますので、意見を述べる範囲をど

うするかとか、そういったことは、大阪府などに、事例をお聞きしながら手続を進めていこうと考えております。

以上でございます。

○野口博委員長 三好委員。

○三好義治委員 最後にします。千里丘駅西地区の地区計画は、にぎわい、集いとかのコンセプトを持って計画なので、居酒屋関係は、今後、営業活動ができると認識します。カフェとかは商業地域として、ビル内でいけるイメージで事前に聞いています。だから、住民の方に不利益がかからない中で、にぎわいに通じるまちづくりにしていただきたらありがたいと思います。

以上です。

○野口博委員長 藤浦委員。

○藤浦雅彦委員 千里丘駅西地区がいよいよ権利変換計画で、もう縦覧されているので、計画どおり進んでいます。今回、地区計画に沿って、条例の制定をしているので、これについては、何も異論を唱えるものではないわけですけど、質問させていただきたいと思います。

まず、これまで行ってきたまちづくりで、例えば南千里丘のまちづくりとか、健都のまちづくりの地区計画と比べますと、随分簡素といいますか、規制が少ないと感じます。例えば壁面後退とか緑化率とかが、以前はあったと思います。今までのまちづくりの整合性、景観上の問題とかを含めて、どんな考え方を持たれているのかが一つ。それからもう一つは、罰則がついています。条例で罰則がついているのは非常に珍しいと思うんです。50万円の罰則がついております。過去の地区計画における条例等と合わせて、通例、こういう類の条例であれば罰則をつけるものなのか認識を説明いただきたらと思っています。

それから3点目に、区域を設定するときに、最初は、この道路で囲まれた全体の区域での再開発でスタートして進んできたわけです。途中から、全体ではなくて、一部分を残して、残った部分については、今後、民間による開発を目指していこうと期待する方向で切り離されて区域が決められています。同じ商業地域ですし、今後、一体性を持たせたまちづくりを目指す意味では、残された地域についても、何らかの地区計画なり規制なりをしっかりと作って、全体として一体性のあるまちづくりを目指すべきではないかと思います。担当課の考え方をお示しいただけたらと思います。以上3点です。

○野口博委員長 杉山課長。

○杉山都市計画課長 それでは藤浦委員のご質問にお答えします。

まず、南千里丘あるいは千里丘新町での地区計画、条例と比べて、壁面後退や緑化の規定がないといったところです。壁面の位置の制限につきましては、本条例の適用区域と同じ、千里丘駅西地区の高度利用地区を定めておりまして、その中で制限しております。

緑化率につきましては、再開発事業が、住宅、商業業務といった複合的な土地利用を行うことから、緑化できる面積が非常に限定的になるため定めておりません。しかしながら、詳細設計を進めていく中で、できるだけ緑を確保するように検討を進めてまいりまして、再開発区域全体の緑被率は、大阪府の区域マスタープランでも掲げております目標値の20%を満足できるように計画を進めております。

罰則についてでございます。本条例は、建築基準法上の第68条の2第1項に基づいて制定するものです。この規定に基づ

く条例は、その建築基準法上の中でも50万円以下の罰金に処する旨の規定を設けることができるようになっておりまして、これまでの条例とも同じく、罰則の規定を設けたものでございます。

地区計画の区域設定についてです。区域外は制限がかからないわけですが、今回、地区計画を定めますのは、新たにまちづくりとして土地利用が始まる、新たな建築用途のものがいろいろと入ってくるところで、制限していくものでございます。既存の部分に、新たな制限をかける考えではなく、新たに土地利用が始まる場所に、地区計画なり、条例なりで制限を設定しようと考えているものです。委員がお示しのとおり、区域外は設定していないので、今後、何か大きな、例えば災害とかで、全面的にまた新たな土地利用が始まることになりましたら、そのときは改めて考える必要があるのではないかと考えております。現時点で、再開発の区域外について、地区計画等を設定する考えは、今のところございません。

以上でございます。

○野口博委員長 藤浦委員。

○藤浦雅彦委員 1点目の他の地域との整合性のお話です。高度利用地区等の計画の中で、壁面後退の規定があるとか、設計段階での緑被率が20%を達成するとか、実質は、景観上もいろいろと配慮されているので、これは理解しておきたいと思っております。罰則もわかりました。

最後の、残された地域との整合性の意味で、確かに、地区計画では規制はできないと思っております。都市計画の中ではいろんな計画を設定できるようになっております。そういったものの中で、ある程度、一体的に開発が進んでいく、誘引することは考えら

れると思っております。残された地域についても、今後、一般質問でもさせてもらいます。道路の拡幅とか市としても携わる部分がありますし、やっぱり今のままではなくて、商業地域ですから、高度利用していく動きが、民間の中で起こってくると思っております。特に用途の件について、風俗営業のようなものが入ってこないようにとか、そういう規制をかけていくことが必要だと思っております。これは、今後落ち着いてくる中で、しっかり考えていってほしいと要望しておきたいと思っております。

以上です。

○野口博委員長 ほかに質問はありますか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

○野口博委員長 以上で質疑を終わります。

暫時休憩します。

(午前10時24分 休憩)

(午前10時25分 再開)

○野口博委員長 再開します。

討論に入ります。

(「なし」と呼ぶ者あり)

○野口博委員長 討論なしと認め、採決いたします。

議案第44号について、可決することに賛成の方の挙手を求めます。

(挙手する者あり)

○野口博委員長 全員賛成。

よって、本件は可決すべきものと決定いたしました。

以上で本委員会を閉会いたします。

(午前10時26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 野口 博

駅前等再開発特別委員 松本 暁彦