

平成30年度第1回  
大阪市都市計画審議会  
会議録

日 時 平成30年10月19日（金）  
午後1時30分  
場 所 大阪市役所本庁舎 7階 市会第6委員会室

## 平成30年度第1回大阪市都市計画審議会会議録

○日 時 平成30年10月19日（金） 午後1時30分開会

○場 所 大阪市役所本庁舎 7階 市会第6委員会室

○議 題 議第228号 「大阪都市計画特定街区の決定について」  
議第229号 「大阪都市計画地区計画の決定について」

○出席委員 23名（欠は欠席者）

会 長	澤木 昌典	委 員	竹下 隆
会長職務代理者	加我 宏之		徳田 勝
委 員	欠 井上 典子		宮脇 希
	宇都宮 浄人		守島 正
	欠 浦西 秀司		岡崎 太
	岡井 有佳		大橋 一隆
	黒坂 則子		山本 長助
	欠 佐藤 由美		床田 正勝
	島田 洋子		福田 武洋
	上善 恒雄		高野 伸生
	欠 高岡 伸一		島田 まり
	欠 中嶋 節子		高山 仁
	松島 格也		前田 修身
	欠 松中 亮治		小川 陽太
	吉田 長裕		

---

開会 午後1時30分

○幹事（西江） それでは、定刻になりましたので、ただいまより平成30年度第1回大阪

市都市計画審議会を開催させていただきます。

委員の皆様方には、大変お忙しいところをお集まりいただきまして、まことにありがとうございます。

私は、本審議会の幹事を務めております、大阪市都市計画局都市計画課長の西江でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

まず、傍聴の皆様と報道機関の方々に申し上げます。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、委員の方々の異動がございましたので、ご出席の委員の皆様を、学識経験者、大阪市の市議員の順にご紹介させていただきます。

関西大学経済学部教授の宇都宮委員でございます。

○宇都宮委員 宇都宮です。

○幹事（西江） 立命館大学理工学部教授の岡井委員でございます。

○岡井委員 岡井でございます。よろしくお願いいたします。

○幹事（西江） 大阪府立大学大学院生命環境科学研究科教授の加我委員でございます。

○加我委員 加我でございます。よろしくお願いいたします。

○幹事（西江） 同志社大学法学部教授の黒坂委員でございます。

○黒坂委員 黒坂と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

○幹事（西江） 大阪大学大学院工学研究科教授の澤木委員でございます。

○澤木委員 澤木でございます。よろしくお願いいたします。

○幹事（西江） 京都大学大学院工学研究科准教授の島田委員でございます。

○島田（洋）委員 島田でございます。よろしくお願いいたします。

○幹事（西江） 大阪電気通信大学総合情報学部教授の上善委員でございます。

○上善委員 上善です。よろしくお願いいたします。

○幹事（西江） 京都大学大学院工学研究科准教授の松島委員でございます。

○松島委員 松島でございます。よろしくお願いいたします。

○幹事（西江） 大阪市立大学大学院工学研究科准教授の吉田委員でございます。

○吉田委員 吉田です。よろしくお願いいたします。

○幹事（西江） 続きまして、大阪市の市議員の委員の方々でございます。

竹下委員でございます。

- 竹下委員 竹下です。よろしくお願いします。
- 幹事（西江） 徳田委員でございます。
- 徳田委員 徳田です。よろしくお願いします。
- 幹事（西江） 宮脇委員でございます。
- 宮脇委員 宮脇です。よろしくお願いします。
- 幹事（西江） 守島委員でございます。
- 守島委員 よろしくお願いします。
- 幹事（西江） 岡崎委員でございます。
- 岡崎委員 よろしくお願いします。
- 幹事（西江） 大橋委員でございます。
- 大橋委員 よろしくお願いします。
- 幹事（西江） 山本委員でございます。
- 山本委員 よろしくお願いします。
- 幹事（西江） 床田委員でございます。
- 床田委員 床田です。よろしくお願いいたします。
- 幹事（西江） 福田委員でございます。
- 福田委員 よろしくお願いします。
- 幹事（西江） 高野委員でございます。
- 高野委員 よろしくお願いします。
- 幹事（西江） 島田委員でございます。
- 島田（ま）委員 よろしくお願いいたします。
- 幹事（西江） 高山委員でございます。
- 高山委員 よろしくお願いします。
- 幹事（西江） 前田委員でございます。
- 前田委員 よろしくお願いします。
- 幹事（西江） 小川委員でございます。
- 小川委員 小川です。よろしくお願いいたします。
- 幹事（西江） なお、学識経験者の井上委員、浦西委員、佐藤委員、高岡委員、中嶋委員、松中委員におかれましては、本日ご欠席とのご連絡をいただいております。

続きまして、今年度1回目の審議会でございますので、開催に当たりまして、高橋局

長よりご挨拶申し上げます。

○幹事（高橋） 局長の高橋でございます。

まず、本日、大阪市都市計画審議会の開催に当たりまして、一言ご挨拶申し上げます。

委員の皆様方におかれましては、平素から本市のまちづくりのため、都市計画を定めるに当たりまして、さまざまな観点からご審議を賜っておりますこと、心からお礼申し上げます。また、今回新たに委員をお願いいたしました皆様も含めまして、適切な都市計画行政を進めるため、引き続きよろしくご審議賜りますようお願い申し上げます。

本市では、大阪・関西の発展に貢献する持続的で活力にあふれたまちづくり、また質の高い都市空間の形成を通じた都市格を備えたまちづくりの実現を目指しております。最近では、本年7月にうめきた2期の開発事業者が決定しております。また、中之島や御堂筋におきましては、積極的に、計画的に新たなまちづくりに向けた取り組みを進めております。

また、新大阪周辺地域につきましては、本年8月に国のほうから都市再生緊急整備地域の候補地域に指定されまして、リニア中央新幹線、北陸新幹線の整備を見据え、三大都市圏によるスーパー・メガリージョンの西の拠点を担う新たなまちづくりに向けまして官民で取り組みを始めておるところでございます。

さらに、臨海部では、2025年万博の開催地決定の11月23日が迫っておりますが、統合型リゾート誘致も含めまして、夢洲を初めとします臨海部の開発を進めてまいりたいと考えております。

こういった大阪・関西の成長を牽引しますプロジェクトと地域に根差した魅力あるまちづくりを両輪で進めまして、活気に満ちた安全安心なまちづくりを目指していく所存でございます。

本日は、地域の活性化と住民等の魅力向上に資する都市計画案件2件につきましてご審議を頂戴いたします。皆様方には、さまざまな角度からの専門的かつ忌憚のないご審議を賜りますようお願いを申し上げまして、ご挨拶とさせていただきます。

どうぞよろしくお願いいたします。

○幹事（西江） 続きまして、本審議会の要綱第7条によりまして、審議会の会務を担当いたします幹事を3人置いておりますので、順に紹介させていただきます。

都市計画局長の高橋でございます。

○幹事（高橋） よろしく願いいたします。

○幹事（西江） 同じく都市計画局計画部長の寺本でございます。

○幹事（寺本） よろしく願いいたします。

○幹事（西江） それと、私、都市計画課長の西江でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

この3人が幹事をいたしておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、審議に先立ちまして、お手元の資料の確認をさせていただきます。

上から順に「会議次第」、「委員名簿」、説明資料といたしまして、条例、規程などをおさめました「大阪市都市計画審議会関係資料集」、「都市計画審議会及び都市計画決定権限について」。

次に、本日ご審議いただきます予定の議案書がございます。

まず、1冊目といたしまして、議第228号「大阪都市計画特定街区の決定について」、本議案に関連いたしまして、「議第228号『大阪都市計画特定街区の決定』に対する意見書の要旨」がございます。さらに、本議案に関連いたします「議第228号参考資料」がございます。

次に、2冊目といたしまして、議第229号「大阪都市計画地区計画の決定について」がございます。

以上でございます。お手元にごございますでしょうか。ご確認をお願いいたします。

それでは、本日は、新たに委員となられた方が多数おられますので、審議に先立ちまして、都市計画審議会などにつきまして、私からご説明をさせていただきます。

まず、都市計画審議会及び都市計画決定権限についてご説明いたします。

お手元にごございます説明資料により説明いたします。

説明資料1ページをご覧ください。

現行都市計画法では、大阪市のような政令指定都市につきましては、都市計画審議会を必ず置くということになっており、本市では平成12年4月に大阪市都市計画審議会条例を制定し、本審議会が発足いたしました。

まず、大阪市の都市計画決定権限についてですが、説明資料3ページの都市計画決定権限一覧表をご覧ください。

政令指定都市である大阪市では、都市計画法第87条の2に規定されます指定都市の特例により、面積が10ヘクタール以上の国設置の公園や一級河川などを除きまして都市計画決定権限を持っており、二重線で囲んでおります「指定都市決定」欄及び「市町村決

定」欄に丸印のあるものが、大阪市都市計画審議会の議を経て大阪市が決定できる内容となっておりますので、ご参照ください。

次に、都市計画決定の手続の流れについてです。

説明資料5ページ、6ページの「都市計画決定の手続き」をご覧ください。

まず、5ページの都道府県が定める都市計画につきましては、この場での説明は省略させていただきます。

6ページをご覧ください。

手続の基本的な流れといたしましては、都市計画案を作成いたしまして、公衆縦覧や意見書の受付を経た後、本審議会に付議させていただき、審議会のご承認をいただきます。

その後、大阪市が定めることのできる都市計画の中で指定都市が定めることとなる都市計画のうち、(2-1)都市再生特別地区や都市高速鉄道などの都市計画につきましては、国土交通大臣の同意を得た上で、また、(2-2)都道府県道などの都市計画及び(3)用途地域などの市町村が定める都市計画につきましては、大阪府知事との協議を行い、都市計画として決定あるいは変更することとなります。

ただいま説明いたしました都市計画法に基づくもののほかに、建築基準法など他の法令により、それぞれ都市計画審議会の議を経ることが定められているものがございます。

説明は以上でございます。よろしく申し上げます。

それでは、これよりご審議をお願いいたしますが、本日の審議では、議第228号、議第229号につきまして、29名中23名の委員の方々がご出席されておりますので、大阪市都市計画審議会条例第6条第2項の規定に基づき、本審議会が有効に成立していることを報告させていただきます。

では、まず「本審議会の会長の選出について」でございます。

大阪市都市計画審議会条例第4条第1項の規定によりまして、本審議会の会長は、学識経験者のうちから委員の皆様の互選で決定していただくことになっております。いかがいたしましょうか。

○島田(洋)委員 会長の推薦についてご意見申し上げたいと思います。

条例によりまして、会長は学識経験者の委員の中から選ばれるということですので、私は、前回から都市計画審議会の会長を務めておられて、ご経験も非常に豊かであり、いろいろな情報について確固たる見識をお持ちであります澤木委員をご推薦申し上げた

いと思います。

澤木委員には、引き続きの重責となりますが、どうかよろしく願いいたします。

以上でございます。

○幹事（西江） どうもありがとうございます。

ほかにご意見はございませんでしょうか。

（発言する者なし）

○幹事（西江） それでは、ご推薦されましたのが澤木委員お一人でございますので、澤木委員に会長をお引き受け願うということで、皆様よろしいでしょうか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○幹事（西江） ありがとうございます。

それでは、委員の皆様のご承認をいただきましたので、澤木委員に会長をお願いしたいと思います。

澤木委員、申しわけありませんが、会長席にお移りいただけますでしょうか。

それでは、以降の進行につきましては澤木会長をお願いしたいと存じます。

なお、会長に事故があった場合に備えて、大阪市都市計画審議会条例第4条第3項の規定に基づき、学識経験者の委員の中から会長職務代理者を会長が指名することとなっております。

それでは、澤木会長、就任のご挨拶とあわせて、会長職務代理者のご指名もよろしく願いいたします。

○澤木会長 皆さん、ただいまご推薦いただきまして会長に選出いただきました大阪大学の澤木でございます。

大阪市の都市計画審議会の会長に引き続き選出されたということで、その責任の重さを痛感しているところでございます。

これまでも2年間、会長職を務めさせていただきましたけれども、これから先の2年間の任期につきましては、先ほど局長からも少しご紹介がありましたけれども、うめきた2期でありますとか、夢洲のまちづくり、さらに今、府のほうでも進めつつありますけれども、都市計画の基本方針というべき都市計画区域マスタープラン、これの改定作業がこれから進むということになると思いますので、この大阪の都市計画にとって重要な案件が今後予定されていると聞いておりますので、皆さんの慎重なご審議を引き続きお願いしたいと思います。



今後とも委員の皆様方のご協力をいただきまして、本審議会の円滑な運営ができるように努めてまいります所存でございますので、よろしくお願ひいたします。

簡単でございますけれども、以上、挨拶とさせていただきます。

以降、座って失礼いたします。

それでは、大阪市都市計画審議会条例第4条第3項によりまして、会長に事故があるときは、あらかじめ会長の指名する学識経験者の委員の方に会長の職務の代理をお願いするということになっておりますので、私のほうから指名させていただきたいと思ひます。

職務代理には、加我委員を指名させていただきたいと思ひます。加我委員、よろしいでしょうか。どうぞよろしくお願ひいたします。

それでは、これから議事に入りますけれども、議事に入ります前に、本日の会議録の署名につきまして、本審議会運営規程第8条の規定により指名させていただきたいと思ひます。本日の会議録の署名につきましては、宇都宮委員とそれから竹下委員にお願いしたいと思ひます。どうぞよろしくお願ひいたします。

それでは、ここから議案のほうに入ってまいりたいと思ひます。

会議のほうが円滑に進行できますよう、委員の皆様のご協力をお願いしたいと思ひます。

先ほど幹事のほうからご紹介がありましたけれども、本日の議案は、会議次第にございます議第228号「大阪都市計画特定街区の決定について」、そして議第229号「大阪都市計画地区計画の決定について」の2件でございます。

それでは、順に、議第228号のほうから審議をしてみたいと思ひます。

この議第228号につきまして、幹事のほうから説明をお願いしたいと思ひます。よろしくお願ひします。

○幹事（寺本） 幹事の寺本でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

それでは、議第228号「大阪都市計画特定街区の決定について」ご説明をさせていただきます。

表紙に議第228号と記載されております議案書及び前のスクリーンをご覧ください。

議案のご説明に入ります前に、今回決定しようとしております特定街区についてご説明をさせていただきます。

特定街区は、市街地の整備改善を図るため、街区の整備等が行われる地区につきまし

て、良好な環境と健全な形態を有する建築物を建築し、あわせて有効な空地を確保することにより、都市機能に適応した適正な街区を形成するために定める地域地区の一つでございます。

都市計画には、当該街区の街区内における建築物の容積率の最高限度、建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定めることとなっております。

今回、決定しようとしております特定街区、堂島二丁目でございます。

当街区は、北区堂島二丁目地内で、J R大阪駅から南西方向に約0.7キロメートルに位置しておりまして、大阪・梅田ターミナル地区の徒歩圏であるとともに、地下鉄西梅田駅、肥後橋駅、J R東西線北新地駅、京阪中之島線渡辺橋駅に近接した公共交通の利便性の高い地区でございます。

今回、この堂島二丁目街区において、高規格ホテルの整備及びにぎわい・交流機能等の導入、にぎわい施設と一体となった緑や文化に触れ合える高質な歩行者空間の整備とあわせて、良好な環境と健全な形態を有する建築物の建築及び有効な空地を確保することなどにより、適正な街区を形成し、市街地環境の整備改善を図ろうとするものでございます。

現在、検討されております建築計画の概要につきましては、主要用途をホテルと共同住宅の複合建築物とし、階数は地上48階、地下1階を計画してございます。

また、地上部に設けます空地には、歩行者空間のほか、積極的な緑化を行うことで、緑豊かな緑陰空間による潤いとゆとりを地域に与える計画となっております。

それでは、議案についてご説明申し上げます。

議案書3ページをご覧ください。

今回定めようとしております区域の面積は、約0.5ヘクタールでございまして、容積率の最高限度を1,200%とし、このうち平成29年4月に本市が決めました宿泊施設の整備に着目した容積率の緩和制度を適用していることから、容積率の300%以上につきましては、ホテル及びホテルに付随する施設とすることを定めてございます。

次に、議案書9ページの説明図2をご覧ください。

建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限につきましては、高層部の高さの最高限度を195メートルとし、その壁面の位置の制限につきましては、図面の青色点線でお示ししているとおりでございます。また、中層部の高さの最高限度を10メートルとし、その壁面の位置の制限につきましては、赤色点線でお示ししているとおりでございます。

低層部の高さの最高限度を6メートルとし、その壁面の位置の制限につきましては、緑色の一点鎖線でお示ししているとおりでございます。

これらの壁面の位置の制限によりまして、前のスクリーンの右側の断面図にお示ししておりますとおりで、主要な建築物の外壁は、高層部の壁面の位置の制限まで後退することとしておりまして、具体的には北断面、南断面では、道路境界から10メートル、東断面では、道路境界から8.5メートル後退することとしており、ゆとりのある歩行者空間や堂島二丁目街区の魅力を高める空地・緑地を確保するものでございます。

続きまして、都市計画案策定に至ります主な協議経過をご説明いたします。

資料は別冊でご用意しております参考資料をご覧ください。

平成29年7月に、事業者より、既存ビルの建て替え計画の具体化に伴い、事業計画案の提示がございました。

提示されました事業計画案の内容は、高規格ホテルの整備、有効空地・歩行者空間の確保、にぎわい機能の導入及び防災面・環境面への配慮を前提とした内容であり、この点につきまして、地域の整備改善として評価できるものでございましたが、都市の国際競争力に資する機能強化、堂島エリアの活性化、防災面・環境面等への配慮に関する導入機能の具体化の点におきまして、さらなる検討を求め、事業者と継続して協議を行うことといたしました。

その後、平成29年10月に、修正されました事業計画案の提示がございまして、高規格ホテルのグレードアップ化、アート等を通じた堂島エリアの魅力及び回遊性向上、環境に配慮した省エネルギー機器等の導入といった新たな地域の改善要素が示されたところでございます。

本市といたしましては、地域の整備改善の充実は認められるものの、大阪の都心にふさわしい上質な空間の充実、防災面・環境面等への配慮に関する導入機能のさらなる具体化を改めて求めたものでございます。

引き続き、当初の検討を求めた事項も踏まえまして、事業者との協議を行った結果、平成30年6月、高規格ホテルと連携した国際交流機能の導入、上質なにぎわいにふさわしい空間を演出するアートギャラリー空間やライブラリーの確保、帰宅困難者への対応などを含めました地域の防災性向上対策、地区外周の歩道・車道の整備、環境面への配慮としまして、ドライミスト装置等の設置、堂島エリアのランドマークとなる景観の創出などの具体策の提示がございました。

以上の事業者との継続的な協議を経まして、本市といたしましては、開発の趣旨が市街地環境の整備改善に寄与するものとして、特定街区の都市計画案を作成するに至った次第でございます。

これらの協議によりまとめました具体的な地域の整備改善要素についてご説明申し上げます。

前のスクリーンをご覧ください。

まず、高規格ホテルの整備につきましては、建築物の中高層階等に、国際的にも評価の高いハイグレードな宿泊機能及びその付帯施設を導入するとともに、敷地内の北側に観光バスにも対応した発着スペースを設置いたします。

なお、今回導入されますホテルは、最高級ホテルと同等と評価されるホテルを予定しているところでございます。

また、大阪の国際交流機能を高めるため、国際会議やグローバル企業による展示会・イベント・セミナー等が開催可能な交流ホールを整備いたします。

次に、有効空地、歩行者空間の確保につきましては、壁面の位置の制限などにより、敷地内に空地を多く設け、快適で安全な歩行者空間の確保やまちに潤いを与える緑陰空間を創出し、周辺市街地の魅力向上に寄与するものいたします。

あわせて、建物低層部にギャラリーやライブラリーを導入し、まちににぎわいを演出する空間として整備するとともに、敷地内にパブリックアートを設置することにより、アートとにぎわいにあふれる堂島のシンボル空間を創出し、大阪の文化の中心地として整備が進む中之島エリアとの回遊性を高めてまいります。

加えまして、震災時等の帰宅困難者への対応を含めました地域の防災性向上を図るため、備蓄倉庫を設け、当街区に計画されるホテル・共同住宅用とは別に150人分の防災用品を用意するとともに、災害時の一時滞留スペースの確保や耐震性貯水槽・雨水貯留槽の設置等を行ってまいります。

また、環境面での貢献といたしまして、建物の省エネルギー化に努めるだけでなく、ドライミスト装置の設置や保水性舗装によるヒートアイランド対策を行うこととしております。

さらに、都市景観への配慮につきましては、シンボリックな外観デザインや夜間ライトアップ等により、大阪の都心にふさわしい魅力ある都市景観の創出を図ることとしておりまして、堂島エリアの新たなランドマーク形成に寄与するものと考えております。

以上が、特定街区堂島二丁目に関する内容でございます。

都市計画案の縦覧につきましては、平成30年8月31日から9月14日にかけて行いましたところ、別冊といたしましてお手元にお配りしております意見書の要旨でございますとおり、意見書の提出が3通ございましたので、その要旨と本市の見解を述べさせていただきます。

まず、賛成の意見書が1通ございました。その要旨は2点でございます。

1点目は、当該地域の発展につながることに期待するという内容、2点目は、街区の東側約半分の区域のみ、特定街区を指定することに問題はないかというご質問でございます。

これらのご意見に対する本市の見解でございますが、1点目の当地区の開発に対する期待につきましては、特定街区の指定によりまして、高規格ホテルの整備の誘導とあわせて、すぐれた都市空間の形成・保全及び有効空地、歩行者空間を確保し、市街地環境の整備改善に貢献しようとするものでございまして、本計画は堂島地区にとって、大阪の国際競争力の強化や都市ブランドの強化に寄与するプロジェクトであると考えております。

2点目の特定街区の区域のとり方につきましては、国が定めます特定街区指定標準では、主に規模要件といたしまして、「整形、かつ、商業地域内で0.2ヘクタール以上」、道路の要件といたしまして、「原則として、道路により囲まれていること。ただし、交通上及び消防活動上支障のないときは、2以上の道路に接することをもって足りる。」とされてございます。

本計画地は、整形で約0.5ヘクタールの区域面積を有し、また区域の三方が道路に面しておりまして、交通上、消防活動上、支障はございません。

次に、反対の意見書が2通ございまして、その要旨は4点でございます。

まず、1点目から3点目までは、都市計画の手續についてでございますが、1点目は、都市計画案の縦覧及び意見書の提出の受付を近隣の住民等の関係者には、大阪市のホームページだけではなく、他の方法でも縦覧等の周知をすべきであるという内容、2点目は、意見書の提出の受付の期間が約半月で短か過ぎるという内容、3点目は、都市計画法第16条第1項の規定に基づく公聴会を開催することという内容でございます。

これらのご意見に対します本市の見解でございますが、1点目の都市計画案の縦覧及び意見書の受付に係る周知につきましては、法の趣旨を十分踏まえまして、市民に広くご

周知するため、都市計画課及び北区役所でのポスター掲示とともに、本市ホームページ及び区内全てのご家庭・事務所に個別配送されます区広報紙への掲載によりまして実施をしてきているところでございます。

2点目の意見書の受付期間につきましては、都市計画法第17条第1項では、「都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、その旨を公告し、当該都市計画の案を、当該公告の日から二週間公衆の縦覧に供しなければならない。」とされてございます。

また、同法第17条第2項では、「前項の規定による公告があったときは、関係市町村の住民及び利害関係人は、同項の縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された都市計画の案について、意見書を提出することができる。」とされております。

これらの規定に基づきまして、平成30年8月31日から9月14日の間、縦覧を行いました、縦覧期間満了の日まで意見書の受付を行ってきたところでございます。

3点目の公聴会の開催につきましては、都市計画法第16条第1項では、「都市計画の案を作成しようとする場合において必要があると認めるときは、公聴会の開催等住民の意見を反映させるための措置を講ずるものとする。」とされてございます。

本市では、都市計画の内容によりまして、住民の方の私権を制限することがあることから、道路・鉄道など大規模な事業を行う場合や区域内の地権者の一定の合意を確認する必要がある場合においては、都市計画の素案の作成時に公聴会の趣旨を盛り込んだ説明会の手続を行うこととしております。

本件は、地権者の合意が確認できた一定の区域内におきまして都市計画を決定しようとするものでございまして、その内容は民間の創意工夫を生かし、市街地環境の整備改善に貢献する事業であると考えてございます。

次に、4点目のご意見の趣旨でございますが、北側のセットバック距離が4メートル及び東側のセットバック距離が2.5メートルは少な過ぎる。近隣のビルと同等の距離まで下げるべきである。今回の都市計画案のセットバック内容は、決定理由である高質な歩行者空間の整備とあわせて、良好な環境と健全な形態を有する建築物の建築及び有効な空地を確保すること等により適正な街区を形成し、市街地環境の整備改善を図ることと矛盾するのではないかという内容でございます。

このご意見に対する本市の見解でございますが、壁面の位置の考え方につきましては、先ほどもご説明させていただきましたが、当該区内に快適で安全な歩行者空間を確保するため、北側と南側道路境界より4メートル、東側道路境界より2.5メートルの低層部

と中層部の壁面の位置の制限を定めてございます。

また、高層建築物の壁面の位置の制限につきましては、そこからさらに6メートルの後退といたしまして、道路境界から北側と南側では10メートル、また東側では8.5メートル後退した位置に定めておりまして、近隣のビルと同等以上下げること、日照の確保等、周辺環境への配慮を行っておるところでございます。

加えまして、今回、特定街区の決定におきましては、敷地面積の約3分の1にあたる1,600平方メートル程度を有効空地として確保することとしておりまして、当計画による有効空地において、歩行者空間の確保とともに、にぎわい施設と一体となった都市魅力やアメニティを高める空地、緑地を整備すること等により、市街地環境の整備改善を図ることとしております。

なお、中層部、低層部の壁面の位置の制限の区域内では、車寄せのひさしでありますとか、あずまやの設置が想定されるものでございまして、建築物の外壁が特定街区に定める壁面の位置にそろえて設けられるものではございません。

説明は以上でございます。よろしくご審議賜りますようお願いいたします。

○澤木会長 ただいま幹事より説明がございましたこの議第228号につきまして、委員の皆様からご意見、ご質問を受けたいと思います。

ご意見、ご質問のある方は、挙手をお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

小川委員、どうぞ。

○小川委員 すみません、市会議員の小川です。

ここは都市経済委員のメンバーが都市計画審議会委員として座っているわけなんですけれども、都市経済委員では、ずっと民泊問題で宿泊施設がどう足りているのかとか、そういう議論をずっと重ねてきました。その中でちょっと変遷があったのが、最初はホテルの宿泊が満杯でホテルがとれない、足りていないと、こういう議論があったんですけれども、この間はホテルは足りていますという話になってきているんです。今回、また都心、中心部にこのホテルを建設するということになりますと、さらに過当競争を招くのではないかというふうに思うんですけれども、そのあたりはどのように考えているんでしょうか。

○澤木会長 幹事、いかがでしょうか。

○幹事（西江） ホテルについてのご質問ということでございますけれども、ここ数年、訪日外国人旅行者が急増しておりまして、大阪の宿泊施設の客室稼働率は、観光庁の調

査によりますと、平成29年の大阪府内の平均客室稼働率82.4%となっていることなど、高い水準で推移しておりまして、予約がとりづらい状況が続いているということでございます。このような状況を背景に、市内では民間投資によりまして、ビジネスホテルを初めとしましたホテル建設が進んでいる一方で、大阪にはVIPにも対応可能な快適でゆとりある居室空間を提供する滞在性の高い宿泊施設が少なく、観光客のニーズに対応した宿泊施設の整備が不十分と考えておるところでございます。

前にお示ししてある市内のホテルの現状というのは、日本政策投資銀行が調査してまとめたものでございますけれども、右端の超高級ホテルから左側のビジネスホテルに至るまで、分布が偏っているというのが見てとれるというふうに考えております。特に大阪におけます国際ホテルチェーンのハイグレードホテルは現状で5件にとどまっております。まして、大阪の国際競争力の強化のためには、付加価値の高いサービスや国際的なビジネス需要にも応えられますハイグレードホテルを充実することによりまして、多様な階層の訪日外国人なども迎え入れることができる環境を整える必要があると、このように考えております。

○澤木会長 小川委員、どうぞ。

○小川委員 ありがとうございます。高級ホテルが足りてへんからやということなんですね。だから、今回の都市計画特定街区の決定によって、高規格のホテルを備えることによって、国際競争力ということではありますが、このことによってこの容積率が1,200%になると。規定ではホテルは300%以上ということを確認せなあかんということのようですけども、図面を見ている、ホテルは一部だけじゃないのかなというふうに見えるんですね。あとは分譲マンションなのか、賃貸になるのかわからないですけども、マンション、共同住宅ということになっているんですけども、ちょっとここで数字を教えてくださいんですけども、今回のこの高規格ホテルを備える、都市空間を防災などの要件をそろえるということで、与えられるボーナス、容積率の緩和は何%なのか。今回企画されているホテルの面積、容積率でいったら何%ぐらい確保しようとしているのか、わかるようでしたらちょっと教えていただきたいというふうに思うんです。

○澤木会長 ただいまの質問につきまして、幹事、説明をよろしく申し上げます。

○幹事（西江） 容積率の考え方につきましては、平成29年4月に本市が定めました国土交通省からの宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度の創設に係る通知に基づきます大阪市の運用方針というものがございまして、商業地域で指定容積600%以上のエリア



で、おおむね5,000平方メートル以上の開発区域につきましては、一定のスペックを満たす高規格ホテルを整備した場合、容積率緩和の上限を300%とするとともに、公共貢献をあわせて行う場合、さらに緩和が可能ということにしております。

今回の計画におきましては、ホテルの公共貢献要素として300%に加えまして、地域の整備改善要素として300%を認める、緩和するという予定でございまして、このうちホテルの割合及びこれに付随する施設の割合につきましては、まだ設計がきちっと終わっていませんので、おおむねということでお聞きいただきたいんですけども、約370%となっております。

○澤木会長 どうぞ、小川委員。

○小川委員 ありがとうございます。300と300なので、ボーナスは600%ということです。ホテルの面積は370%、おおよそですから、これからちょっと前後するかもしれませんが、それで確保すると。そうなりますと、ボーナスでもらった分はマンションにして売り出す量がふえるということになるのではないかなというふうに思うんですね。ホテル、その他良好な市街地環境を確保することで与えられたボーナスで、その多くの部分が分譲マンションの販売のボーナスとかわってしまうということになるのかなと。高級ホテルを誘導するという事なんですけれども、今回、分譲マンションがほとんどの、もともとスペースというか範囲を占めていて、これがまたふえると、容積率のボーナスでふえると、こういうことになると、このボーナスの制度に照らしても、用途地域で指定されている商業地域という地域ですから、商業地域というのは大阪市の用途地域の説明でもありますけれども、店舗、事務所等の利便の増進を図る地域ということですから、この用途地域に照らしても、政策誘導として、今回の計画では不十分なのではないかというふうに思うんですけれども、そのあたりはいかがでしょうか。

○澤木会長 ただいまの質問に関しまして、幹事のほうに説明を求めます。よろしく願いします。

○幹事（西江） 先ほども申し上げましたけれども、ホテルの状況につきましては、大阪市内ではVIPに対応したような高規格ホテルが足りないというふうに考えておりまして、これを誘導したいという考えでございます。

また、居住機能ということでご質問があったと思いますが、本市ではもともと1965年をピークにいたしまして、およそ35年間、ずっと人口が減り続けた時代がございます。そのため本市としては民間の建築活動を適切に誘導し、とりわけ都心に人口を呼

び戻すために船場都心居住促進地区の地区計画や総合設計制度によります都心居住容積ボーナス制度などを創設しまして、都心居住の促進に取り組んできたものでございます。

やはり少子高齢化社会のもと、都市がその活力を維持、増進していくためには、都心居住というのは重要な要素であると考えておりまして、今後とも職住近接、都心回帰の方向性を持って民間開発を誘導していきたいと考えております。

○澤木会長 小川委員、どうぞ。

○小川委員 もちろん民間開発なので、高級ホテルをつくる、分譲マンションをつくるというのは結構なことだというふうには思っているんです。しかしながら、政策誘導して、容積率のボーナスを使って誘導した開発で、その結果が600%のボーナスに対してホテルは370%、変わるかもしれないけれども、そこにとどまって、本業と言ったら変ですけども、そのマンション販売自体で利益を最大化させると、開発者の利益の最大化を図るということになっているのではないかと、これで本当にいいんでしょうかというふうに思うんですね。

先ほどありました実際の問題、実際地域での問題といいますと、こういう大規模マンションが建設されると、現在利便性の高い都心回帰が加速をしまして、人口は北区や中央区や西区というところではすごくふえております。これも、都市機能としてそういう迎える備えがあるのならまだしも、さまざまな問題が起きている。それが顕在化しているのがやっぱり小学校、中学校の児童急増問題であるというふうに思います。

北区や中央区等では、かつての人口減少期に小中学校の統廃合が進みました。今回建設されるマンションに住まわれるところ、子どもさんでいいますと、扇町小学校区になるというふうに聞いております。扇町小学校区、今、便利なもので、地図検索しますと、およそどんな道を通っても2キロぐらいかかります。子どもの足だと30分ぐらいかかるのかなと。その間には四つ橋筋や国道2号など、幹線道路を渡るということで、僕も小学生の子どもを持つ親ですから、やっぱり心配なんですよね。小学校の子どもって、帰りは特に遊びながら帰ってくるから、どこを見てるねんという感じで、遊びながら帰ってきますので、そういう環境なんだなというふうにやっぱり思うんですね。

扇町小学校は、それに加えて、児童急増問題でも、特に問題のあるとされた学校という9校のうちの1つになっております。そこで検討されている、検討というか、話し合われている問題で、推計人口で2017年には1万6,534人、この学校区で、2040年には多い見積もりで2万3,415人と、人口も本当にこれからまだまだふえていくと予想されて

おります。児童数の推計が2017年457人が2040年には1,069人で31クラス、ですから1学年5クラス以上になってしまうという予想が立てられているわけで、この状況からも、容積率を600%プラスして、その分をマンション販売増大させるというのは、ちょっと都市計画というか、まちづくりの点からいっても違うんかなというふうに思うんですけども、そこら辺の問題はどのように考えているのでしょうか。

○澤木会長 幹事のほう、よろしくをお願いします。

○幹事（西江） 委員のご案内にもありましたけれども、本市では、都心部を中心に人口が回復していることに伴いまして、一部の地域において児童生徒が急増しており、教室不足等が見込まれる学校の教育環境の確保を図るために、2017年5月に関係各局等によりまして、市内中心部の児童急増対策プロジェクトチームというのが立ち上がり、対応を検討してきたところでございます。

具体的な取り組みの一つといたしまして、先ほどおっしゃったような、特に児童数の急増している3区を対象に、20年スパンでの児童数の将来予測を行って、中長期的な視点を踏まえて対応策を検討しております。

今回の計画地である堂島二丁目が含まれます扇町小学校におけます中長期の児童推計におきましては、今回の共同住宅の供給戸数は今後の開発予測数の範囲内となっておりますけれども、堂島二丁目以外の地区での児童数の増加もありまして、扇町小学校全体では、将来的には教室不足が見込まれております。

そこで、児童急増対策プロジェクトチームでは、中之島エリアに新たに小中一貫校を新設することを検討することとしておりまして、我々といたしましては、中之島エリアのまちづくりを進める中でこの小中一貫校が実現できるように、引き続き関係各局等と連携していきたいと考えております。

さらに、児童急増対策につきましては、本計画の事業者とも既に対応を協議しておりまして、本計画における児童数の発生予測については、引き続き本市と密に情報交換を行うことや普通教室が不足する可能性について、入居予定者に事前に説明することなど、状況に応じて事業者にも協力いただく予定でございます。

○澤木会長 小川委員、どうぞ。

○小川委員 ありがとうございます。大阪市としては新しい学校をつくることも検討していると、事業者さんとは連携をとって居住者の情報なんかも共有して対策を進めていくということなんですけれども、何かほんまに、ただこれもそれじゃ30年後、40年後どう

なるねんという話になっていくのかなというふうにやっぱり感じられて仕方ないんですね。行政としては、用途地域を指定したり、今回の地区計画なども指定して、まちづくりを進めていくと、こういう役割があるというふうに思います。

ところが、今、大阪市は、今回のこの計画についても、法律ができて、大阪でガイドラインをつくって、間髪入れずこういうボーナスを得て、195メートルか、198メートルか、高いタワーマンションを建てるという計画が具体化するんですけども、やっぱり都心中心部やそういったところの中心部ばかりの開発誘導、この後押しばかりでは、結局そういう学校をつくらなあかんとか、まちづくりにおいて、後手後手、対策に四苦八苦するということになってくるん違うかなというふうに思います。やっぱり大阪市全域を見渡して、つり合いのとれたまちづくり、それとやっぱりどこでも住みやすいまちをつくるということにも、もっと力を入れていただかなければいけないのかなというふうに感じているところです。

今回の堂島二丁目特定街区の決定については、やっぱりいびつな都市開発を一層助長するものであるというふうに考えますので、反対であるということを表明して、質問を終わらせていただきます。

○澤木会長 そのほかのご意見、ご質問、いかがでしょうか。ほかの委員からはよろしゅうございますでしょうか。

(発言する者なし)

○澤木会長 ただいま小川委員のほうから、表決に関して異議があるといったご発言もありましたので、皆様のほうからご質問、ご意見がなければ、採決としたいと思いますけれども、よろしいでしょうか。

(「異議なし」「異議あり」と呼ぶ者あり)

○澤木会長 それでは、一部にご異議があるようですので、本議案につきましては採決をとることといたします。

議第228号議案に賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

○澤木会長 ありがとうございます。挙手多数でございますので、議第228号議案は原案どおり可決するということにさせていただきます。

それでは、続きまして、2つ目の議第229号の審議に移ってまいります。

本議案につきましても、まず幹事のほうから説明をお願いしたいと思います。

○幹事（寺本） それでは、議第229号「大阪都市計画地区計画の決定について」ご説明をさせていただきます。

表紙に議第229号と記載されております議案書及び前のスクリーンをご覧ください。

今回決定しようとしております豊新二丁目地区地区計画でございます。

議案のご説明に入ります前に、まずは当地区でのまちづくりの経過をご説明させていただきます。前のスクリーンをご覧ください。

当地区は、東淀川区豊新二丁目地内で、地区内に都市計画公園豊里西1号公園があり、緑豊かでアメニティーの高い近隣住民の憩いの場になっているほか、コミュニティゾーンとして、ゆずり葉の道が整備されるなど、安全で快適な空間づくりが行われておる場所でございます。

また、当地区では、過去に産業廃棄物処理施設、具体的には廃プラスチックや金属、木くずの積みかえ・保管施設の設置計画が持ち上がりまして、それに対する住民の皆様の反対運動が起きました。その後、地元有志を中心といたしまして、自主的なまちづくりの勉強会が進められてまいりました。

平成26年から平成28年にかけて、地元有志による勉強会が計7回実施され、まちづくりの方針の作成、都市計画手法の検討などが行われたところでございます。その結果、住環境に配慮したまち、環境に配慮した緑あふれるまち、産業廃棄物処理施設や風俗営業施設などの建築制限を目標として、現在既にある建築物の用途は制限しないことを前提とした一定の建築物用途の制限を行うことで、当地区にふさわしいまちを目指すため、都市計画法による地区計画制度を活用することとなりました。

その後、地区計画の素案の作成から本市の都市計画決定手続の要請に至った経過でございますが、平成28年から地元有志により実施されましたまちづくり活動内容や地区計画の素案について周知に努められまして、地区内の地権者に対し、説明会の開催や地区計画の素案についてのアンケートの実施のほか、計6回のビラ配布等を行うなど、地域の方々の合意形成が丁寧に行われたところでございます。平成30年3月には、地区計画の素案が確定し、地域活動協議会、連合振興町会、地域社会福祉協議会から本市に対しまして、都市計画決定に向けた手続を実施するよう要請があったところでございます。

その後、平成30年4月より、本市が都市計画決定手続を進めてきたところでございます。

当地区計画は、地域住民の方々が主体となって、お住まいの地区の将来像や身近なま

ちづくりのあり方について勉強を重ねられ、活発な地域活動が行われたことによりまして、地域の総意をもって、地区計画の都市計画決定手続まで至ったものでございます。

それでは、議案についてご説明申し上げます。

議案書11ページの説明図2をご覧ください。

本地区計画を定めようとする位置及び面積は、市域の北東部、東淀川区内に位置しておりまして、都市計画道路豊里矢田線に近接した約3.1ヘクタールの区域でございます。

都市計画道路豊里矢田線の道路境界から25メートルで容積率境界がございしますが、その容積率境界を境に、A地区とB地区としております。

続きまして、議案書3ページ、地区計画の方針についてご説明させていただきます。

先ほどまちづくりの経過について詳細をご説明いたしましたでしたが、地区計画の目標につきましては、当地区では、居住者等にとって快適な空間を生かし、住宅、店舗、工場等が共存・調和した良好な環境を有する市街地の形成を図ることといたしております。

次に、土地利用の方針につきましては、これまでに形成された土地利用に配慮しつつ、居住機能と商業機能、工業機能が共存・調和した市街地の形成を図ることとしております。A地区では、住宅を中心としたまちを目指し、B地区では、幹線道路の沿道であることにより、近隣の方々が利用する商業施設や共同住宅を中心としたまちを目指すことといたしてございます。

建築物等の整備方針につきましては、産業廃棄物処理施設を禁止するとともに、健全で良好な市街地環境の形成を図るために、遊技場や風俗営業施設といった建築物の用途も制限いたします。

産業廃棄物処理施設の禁止についてでございますが、地域住民の発意によるまちづくりの機運の高まりを受けまして、地区計画の方針に産業廃棄物処理施設を禁止すると定めることで、都市計画局では地区計画の区域内における行為の届け出の段階で、産業廃棄物処理施設は地区計画の方針に合致していないものとするとともに、産業廃棄物処理業の許可等を行います環境局では、産業廃棄物処理施設の設置の事前協議制度におきまして、基準に適合しないものとして取り扱うことにより、市民と都市計画行政・環境行政が、密に連携して、当地区計画区域内での産業廃棄物処理施設を禁止することといたします。

続きまして、具体的な制限を定めます地区整備計画についてご説明いたします。

議案書4ページをご覧ください。

先ほども建築物等の整備方針で触れましたが、建築物の用途制限につきましては、健全で良好な市街地環境の形成を図るために、ボウリング場やスケート場、水泳場といった運動施設、マージャン屋、パチンコ屋、カラオケボックスといった遊技場、キャバレーなどの風俗営業施設、危険物貯蔵及び処理する施設等の建築物の用途を制限いたします。

最後に、都市計画案の縦覧についてご説明いたします。

地区計画の原案の縦覧につきましては、平成30年6月29日から平成30年7月20日にかけて行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

また、地区計画の案の縦覧につきましては、平成30年8月31日から9月14日にかけて行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

説明は以上でございます。よろしくご審議賜りますようお願い申し上げます。

○澤木会長 ありがとうございます。

ただいま議第229号に関しまして、幹事のほうから説明がございました。

本件につきまして、ご意見、ご質問のある方は挙手でお願いしたいと思います。いかがでしょうか。特によろしいでしょうか。地域のほうから、合意形成を図って手続、申請してきたものということでございます。

(発言する者なし)

○澤木会長 特にご質問、ご意見なくて、ご異議もないようですので、本件につきまして、表決を確認してまいりたいと思います。

本件につきましては、原案どおりで異議はございませんでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○澤木会長 それでは、ご異議ございませんので、原案どおりこの地区計画に関しては可決したいと思います。

一応、これをもちまして、こちらで用意している議題は終了ですけれども、よろしいですね。

それでは、これをもちまして、本日の審議を終了いたします。

本日決議をいただきました案件につきましては、直ちに必要の手続を行っていただくことといたします。

それでは、これで第1回都市計画審議会を閉会といたします。

どうも皆さん、ありがとうございました。

閉会 午後2時30分

---

大阪市都市計画審議会委員 宇都宮 浄人 ⑩

大阪市都市計画審議会委員 竹 下 隆 ⑩