

平成 2 8 年度 第 3 回
大阪市都市計画審議会
会 議 録

日	時	平成 2 9 年 3 月 2 9 日 (水)
		午後 3 時 0 0 分
場	所	大阪市役所本庁舎 7 階
		市会第 4 委員会室

平成28年度第3回大阪市都市計画審議会会議録

- 日 時 平成29年3月29日（水）午後3時00分開会
- 場 所 大阪市役所本庁舎7階市会第4委員会室
- 議 題 議第221号 大阪都市計画地区計画の変更について
議第222号 産業廃棄物処理施設の用途に供する建築物の敷地の位置について
報告案件 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」に基づく大阪市の運用方針（案）について
- 出席委員 25名（欠は欠席者）
- | | | | |
|---------|--------|-----|------|
| 会 長 | 澤木昌典 | 委 員 | 井戸正利 |
| 会長職務代理者 | 欠 嘉名光市 | | 徳田勝 |
| 委 員 | 井上典子 | | 市位謙太 |
| | 岡井有佳 | | 伊藤良夏 |
| | 加賀有津子 | | 上田智隆 |
| | 加我宏之 | | 岡田妥知 |
| 欠 | 黒坂則子 | | 前田和彦 |
| 欠 | 佐藤由美 | | 荒木肇 |
| | 島田洋子 | | 太田晶也 |
| | 長尾謙吉 | | 足高將司 |
| | 花川典子 | | 小笹正博 |
| | 松島格也 | | 山田正和 |
| | 松中亮治 | | 土岐恭生 |
| | 水谷文俊 | | 小川陽太 |
| | 吉田長裕 | | |

開会午後3時00分

○幹事（山田） それでは、定刻になりましたので、ただいまより平成28年度第3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、誠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山田でございます。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、ご協力をよろしくお願いいたします。

なお、学識経験者の嘉名委員、黒坂委員及び佐藤委員におかれましては、本日もご欠席とのご連絡を頂いております。

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」、次に本日も審議いただきます議案書がございます。まず1冊目、議第221号「大阪都市計画地区計画の変更について」と「議第221号『大阪都市計画地区計画の変更』に対する意見書の要旨」がございます。次に2冊目といたしまして、議第222号「産業廃棄物処理施設の用途に供する建築物の敷地の位置について」がございます。さらに報告案件に関する資料といたしまして、報告案件「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』に基づく大阪市の運用方針（案）について」がございます。以上の6点でございます。お手元にご覧いただけますでしょうか。ご確認をお願いいたします。

よろしいでしょうか、それでは、これより審議をお願いいたしますが、本日の審議会では、29人中26人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。

それでは、以後の進行につきましては、澤木会長にお願いしたいと存じます。よろしくお願いいたします。

○澤木会長 よろしくお願ひします。それでは、議事に入ります前に、本日の会議録の署名につきまして、審議会運営規程第8条の規定により、松中委員と上田委員にお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。

それでは、会議が円滑に進行しますよう、委員の皆様のご協力をお願いいたします。

先ほど、幹事から報告がございましたように、本日の議案といたしましては、大阪市長より付議のありました議第221号「大阪都市計画地区計画の変更について」それから、特定行政庁による付議案件といたしまして、議第222号「産業廃棄物処理施設の用途に供する建築物の敷地の位置について」でございます。また、それとは別に、報告案件がございます。

それでは、議第221号から審議をしてみたいと思います。本議案につきまして、幹事から説明をお願いします。よろしくお願ひします

○幹事（角田） 幹事の角田でございます。よろしくお願ひいたします。

それでは、議第221号「大阪都市計画地区計画の変更」についてご説明させていただきます。

表紙に議第221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。

本案件は、大阪市住之江区南港に位置する「咲洲コスモスクエア地区」の地区計画の変更に関するものでございます。それでは、地区計画の変更内容について、ご説明いたします。本地区地区計画の区域は、赤色の線で囲んでいる部分でございます。

当地区の経過でございますが、平成元年に「大阪南港コスモスクエア地区再開発地区計画」を都市計画決定し、その後、平成10年には、地区周辺との一体的な開発を行うため、新たに埋立事業が竣工いたしました区域を追加する変更を行い、平成16年には、居住機能や生活利便機能の導入などを追加することとし、名称も「咲洲コスモスクエア地区地区計画」と変更を行っております。

また、平成25年には、地区全体の防災性の向上を図るとともに、都市環境に寄与する利便機能等を導入する変更を行っております。

今回の変更についてご説明いたします。

変更の1点目でございますが、本市の臨海部では、USJ、天保山、舞洲といった既存の観光拠点に加え、夢洲においても新たな国際観光拠点の形成の動きがあるなど、国際観光機能の集積が進むとともに、近年、訪日観光客の大幅な増加が続く中、大阪のインバウンド需要も増加しております。

このような社会経済情勢の変化に柔軟に対応し、宿泊施設の立地促進を図ることにより臨海部における国際交流拠点としての役割強化を図るため、国際観光支援機能の導入を行うものであります。

2点目でございますが、当地区は、国際交易・交流、先端技術開発、情報通信等の多様で高度な都市機能の集積を図る地区として、一定の機能集積が図られてきておりますが、地区の中核であるトレードセンター前駅周辺において一部未開発地が残っている状況であります。

そこで、トレードセンター前駅周辺のにぎわい創出と地区全体の活性化を図るため、駅前の未開発地において「商業、業務、宿泊、居住等による複合的な機能の導入」により一体的な複合開発の誘導を行うものでございます。それでは計画書の変更内容についてご説明いたします。

まずは、「土地利用に関する基本方針」についてでございますが、これまで導入することとしておりました国際交易・交流拠点及び先端技術開発、情報通信等、新しい産業の創造・育成を図る研究開発拠点の形成につながる諸機能に加え、国際交流拠点としての役割強化に向けて、国際観光の支援を導入することといたします。

このため、インテックス大阪の立地しておりますC地区を除くA、B、D、E、F、G、H地区におきまして宿泊施設等の「国際観光の支援」を追加することといたします。次に、A、B地区の基本方針におきまして、トレードセンター前駅周辺の未開発地であるB-2地区と、今回の変更でD地区の一部から新たにB地区へ編入するB-3地区を対象に、「B-2地区、B-3地区については、咲洲コスモスクエア地区全体の活性化に資する商業、業務、宿泊若しくは居住等による複合的な機能の導入を図る」を追加いたします。

次に、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。

まず、先ほどもふれましたB地区の区域変更についてでございます。現在、トレードセンター前駅前におきまして、B-1地区、B-2地区となっておりますB地区におきまして、これまでに既に大阪府咲洲庁舎やその周辺開発として行われたエリアを新たにB-1地区として、また未開発地として残っているエリアを新たにB-2地区として細区分を再編・変更いたします。次に、D地区のうち、B地区に面する未開発地でB地区と一体的に開発を誘導するエリアをB-3地区として再編・変更いたします。

次に用途制限についてでございますが、現在、B-1地区につきましては、用途制限

として、立地可能な用途を限定しておりましたが、今回、C地区を除く地区全体で国際観光の支援機能の導入などの、土地利用に関する基本方針の変更にあわせ、用途制限の内容を再整理し、B-2、B-3地区と同様に、工場や危険物の貯蔵を行う施設、風俗営業関係などの建築を禁止する内容といたします。「建築物の敷地面積の最低限度」につきましては、B-1、B-2、B-3地区は、敷地の細分化を防ぎ一体的な複合開発を誘導するため、3,000㎡といたします。

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28年12月26日から平成29年1月16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。次に「案の縦覧」につきましては、平成29年2月24日から3月10日にかけて行いましたところ、1件の意見書の提出が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。

意見書の要旨は3点ございます。1点目は、『国際交易を掲げているが、交通アクセスが不便であり、賭博行為は違法であるので、カジノ施設の設置は認められない。』という内容、2点目は、『南海トラフ地震等の大震災に対して、埋め立て地である本地区の地盤は極めて危険であり、大型開発には不向きである。』という内容、3点目は、『本意見書の提出を郵送に限ることと、計画の縦覧を市役所に限定することは、市政の透明化に逆行するので、図書館やインターネットを活用すべきであった。』という内容でございます。これにつきまして、本市の見解は次のとおりでございます。

1点目のご意見に対しましては、咲洲地区は、関西国際空港から阪神高速道路で約40分、都心の梅田から鉄道で約25分でアクセスできる場所に位置しており、平成元年の地区計画の決定当初から、人、もの、情報の集積する国際交易拠点の形成を掲げ、既にインテックス大阪やATCが立地しております。今回の変更は、ホテル等の国際観光の支援機能の導入を図ること等であり、カジノは想定しておりません。本市では、今後、夢洲におきまして、IRを核とした新たな国際観光拠点の形成を目指すこととしております。

2点目のご意見に対しましては、南海トラフ巨大地震につきましては、平成25年8月に大阪府より地震・津波シミュレーションの結果が公表されております。咲洲・コスモスクエア地区は、満潮時の想定津波高さ以上の地盤高さで地域を造成しており、大阪府による津波浸水想定の結果におきましては、津波の浸水被害はほぼない地区と想定されております。また、咲洲・舞洲・夢洲等の埋立地は、砂地盤ではなく、主に粘土質の浚

渾土や市内の建設残土によって造成しており、一般的には液状化しにくい地盤となっております。大阪府のシミュレーションによる液状化分布図によりますと、千年に一度発生するマグニチュード9クラスの南海トラフ巨大地震では、咲洲・コスモスクエア地区だけでなく、上町台地等の一部を除く市域ほぼ全域で「液状化の程度が激しい」となっているものの、百数十年に一度発生するマグニチュード8クラスの東南海・南海地震では、当地区では、概ね「液状化はほとんどなし」となっております。本市では、東日本大震災の教訓と南海トラフ巨大地震の被害想定により明らかとなった公助の限界を踏まえ、平成26年10月に大阪市地域防災計画を修正し、自助・共助の取り組みの促進や、広域・甚大な災害に対するソフト・ハード両面を組み合わせた防災・減災対策の推進に取り組んでおります。ソフト対策としまして、市民や事業者に対しましては、南海トラフ巨大地震の浸水想定図や液状化予測図を市域の重要な情報として公表し、防災知識の普及・啓発や防災意識の向上、自主防災体制の育成や避難体制の充実等を図るとともに、ハード対策の推進として、大阪府と連携し南海トラフ巨大地震の津波浸水想定の結果を踏まえ、河川等の堤防・水門等の防潮施設の耐震化・液状化対策や、民間施設の耐震化の促進等に取り組んでいるところであります。

3点目のご意見に対しまして、まず、縦覧についてでございますが、該当する案件のある区役所におきまして都市計画案の縦覧についてのお知らせポスターを掲示しております。さらに、大阪市ホームページ「都市計画原案及び案の縦覧」におきましては、都市計画案の内容や、縦覧場所、縦覧期間、意見書の提出先、提出期間を示しております。なお、縦覧内容の詳細なお問い合わせに対しましては、都市計画課において対応できる体制を整えております。また、縦覧に際しましては大阪市ホームページには、都市計画案の内容がわかる「計画書」、「理由」、「位置図」、「説明図」もお示ししております。

なお、都市計画法で図面の縮尺等が規定されている図面サイズの大きい2万5千分の1の「総括図」、及び2千5百分の1の「計画図」などの都市計画図書をご覧になりたい場合につきましては、都市計画課の窓口にて縦覧いただけるようにしております。

次に、意見書についてでございますが、FAXや電子メールによる意見書につきましては、送信先の誤り等の誤送付を防止する観点から、窓口等でお尋ねいただいた際には、持参または郵送による意見書の提出をお願いしているところでございます。ただ、FAXや電子メールによる意見書の提出があった場合、現に到達したものにつきましては、

必要事項がすべて記載されており、かつ期間内に本市へ到達しているものにつきましては、より広く意見を求めるため有効な意見書として取り扱うこととしております。

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 ただいま、幹事より説明のありました議第221号議案につきまして、ご意見、ご質問はございませんか。

○山田委員 大阪市会議員の山田でございます。

一点確認させていただきたいのですが、今回の地区計画の変更でですね、C地区いわゆるインテックス大阪のある所なんですけど、元々A地区B地区一体となって国際交易機能を強化するため、国内最大規模級の見本市会場を整備活用するという事で前回とそのまま引き続き同じ状況で変更なしとなっているわけですが、このインテックス大阪は30年たっておりまして、IRを活用して今後夢洲にMICE拠点を形成すると検討されている中で、このインテックス大阪を今後どうしていくのかを検討していかなければならないと考えているところですが、そういった意味で将来的にインテックス大阪の一部を改修するなりでホテルに活用するという事も考えられるのではないかと考えています。

今回の変更でインテックス大阪のあるC地区においては、今回他で文言追加されたいわゆる国際観光の支援という機能は除外されているんですけども、今回入れておいても良かったのではないかなと僕は感じたんですが、将来的にはそういった国際観光の支援というものを入れることが可能なかどうかその点について確認をさせていただきます。

○幹事（山田） 幹事の山田でございます。

インテックス大阪のあるC地区において、今回言っています国際観光の支援機能は将来的には可能なのかというご質問ですけども、大阪市では、夢洲にIRを核とした世界を相手に競争力を持つMICE拠点の形成目指しておりまして、これまで大阪で開催できなかった展示会や国際会議等を国内外から誘致し、大阪・関西経済を牽引する取り組みを進めていきたいと考えているところです。

C地区にあるインテックス大阪については、夢洲における新たな国際観光拠点形成の検討の中でインテックス大阪の方向性も検討していくこととしております。

今後、その検討内容に応じて必要であれば、本地区計画の変更等、必要な対応を行なってまいりたいと思っております。以上です。

○小川委員 日本共産党の小川でございます。

元々この地区計画というのはテクノポート大阪計画の中で位置づけられておりまして、先導的な役割を担う地区であると開発が進められて今に到っているという事でございます。今回この地区計画が改められるという事について何点かお聞きします。

今回コスモ地区エリアについて全域的に国際観光支援を追加するという事ですけども、なぜ国際観光支援を追加することになったのですか。なぜ国際観光支援となったのかこれをおたずねします。

○幹事（山田） 幹事の山田でございます。

先程の議案の説明でも触れさせて頂いたんですけども、大阪市の臨海部におきましては、USJ、天保山、舞洲といった既存の観光拠点に加え、夢洲においても新たな国際観光拠点の形成の動きがあるなど、国際観光機能の集積が進むとともに、近年、訪日観光客の大幅な増加が続く中、大阪のインバウンド需要も増加していると考えています。

このような社会経済情勢の変化に柔軟に対応し、宿泊施設等を可能とすることにより、臨海部におけます国際交流拠点としての役割強化を図るために、今回、国際観光支援機能の導入を行うものであります。

○澤木会長 小川委員どうぞ

○小川委員 夢洲のまちづくりに合わせて国際観光拠点をつくるという事でテクノポート計画から始まって破たんをして反省もして、次は夢洲を中心とした国際観光拠点という事でその支援機能まあホテルなんでしょうけども、このコスモスクエア地区でも実施できるようにしようと思えたわけですけども、国際観光支援の機能として具体的にどの地区にどんなようなものを想定しているのか教えて下さい。

○幹事（山田） お答えいたします。

国際観光支援機能を具体的にどのようなものを想定しているのかというご質問ですけども、今回の国際観光支援は、土地利用の方針として、これまでに掲げていた臨海部における国際交流拠点の形成に加えまして、国際観光機能の集積やインバウンド需要等の増加に対応するために、国際観光の支援機能という方針を明確に位置づけていくと、これにつきましては、インテックス大阪のありますC地区を除く全地域でこの支援機能を入れていきたいと考えております。

また、具体的にどういった内容を考えているかという事ですけども、国際観光の支援機能につきましては、この臨海部という地区内の敷地規模が比較的大きいといったポテ

ンシヤルを持っておりますのでこういったポテンシヤルを活かしながら、臨海部を訪れます観光客やビジネス等による来訪者のための宿泊機能だけでなく、これに付随する商業、業務、サービス機能なども支援機能と想定し、今回定義しているところでございます。以上です。

○小川委員 商業やらなんやらは今までもつくれたわけで、まあ宿泊機能だと思います。でその宿泊機能はどの場所だと言っているのですが全域だとおっしゃてるわけですが、恐らく咲州庁舎へのホテル転用を想定されているのかなという風にやっぱり思うわけです。

それは昨年報道されておりました空きが8割程度空いていると、そこにホテル業者に入ってもらおうと、まず一つは地区計画は、そういうのをコロコロ変えて加えてその時の都合のいいものにしていいのかという事と、やっぱりあのWTCというのはテクノポート大阪の失敗の象徴、破たんの象徴というところがありますし、かつ長周期地震動、あの軟弱地盤に高層ビルを建ててこの長周期地震動を和らげる事が、耐震性はダンパーか何か出来るのですが、これは出来ないと専門家も言ってますね、どうやったら和らげる事が出来るかという高さをも低くする事と言っているわけですから、まあそういう事が想定されている所に大阪市が審議会をして地区計画を変えてそういったものを作れるようにするという事について心配があります。

もう一つお聞かせ下さい、今回区域の変更という中でB-2地区、B-3地区と既に開発済みの地区からこの2エリアを分離して新たに居住等によるという一文を加えました。

唐突感のある機能を誘致する計画変更であるという風に思うんですけども、国際観光の支援とも何かマッチしない居住する場所にしていくという風な事も感じるわけですが、このB-2、B-3地区の地権者はですね、住友商事と伊藤忠商事と土地を所有しているようなんですけども、こういった地権者からの働きかけでですね、今回の地区計画の変更が提案されているという事でしょうか。

○澤木会長 幹事いかがでしょうか。

○幹事（山田） 今回のB-2、B-3で居住等を含めた複合開発を誘導する事は特定の権者から要望があったからではないかというご指摘ですけども、現在一定の機能が進んでいるものの、地区の中核であるトレードセンター前駅周辺においては一部未開発が残っている状況であり、本市といたしましても、このB地区における駅前開発を誘導シコ

コスモスクエア地区全体の活性化を促進する必要があると考えているところであります。

これまでB地区では、WTCを囲んで、中枢業務機能や商業機能等の集積をめざしていたところですが、駅前の立地ポテンシャルを生かしたミクストユースの観点や、近年のインバウンドニーズの機運などが高まってきたことを踏まえまして、また、地権者で構成されるコスモスクエア地区開発協議会においても、同様の議論がなされてきており、単なる住宅開発等ではなく、トレードセンター前駅周辺のにぎわい創出と、コスモスクエア地区全体の活性化に資する商業、業務、宿泊等を含めた一体的な複合開発を誘導すべく、今回、地区計画を変更しようとするものでございます。

○小川委員 ありがとうございます。まあなんと言うか、やはりバラバラ感が元々はテクノポート大阪からきて破たんをして計画を変えていってマンションを建ててとやってきて今回の変更となる訳ですけども、やっぱりですね、もうちょっと腰すえてこの地域全体をどうするのかということや市民の声も大いに取り入れながらですね、大阪全域全体のまちづくり、人がどういう所に住みどういう潤いのあるまちをつくるか、こういう全体像が必要なのではないかと、こういった行あたりばったりのような計画変更を重ねていってもですね、まちづくり、まちの活性化というものには繋がらないのではないかと、こういう危惧があるという事を申し述べまして私の質問を終わります。

○澤木会長 他の方からご意見ご質問はございませんか。

それでは、議第221号議案につきまして、表決を確認してまいりたいと思います。

異議ございませんでしょうか。

(「異議あり」と呼ぶ者あり)

ご異議があるようでございますので、採決といたします。

議第221号議案に賛成の方は挙手をお願いいたします。

(挙手多数)

挙手多数でございますので、議第221号議案は原案どおり可決されました。

○澤木会長 続きまして、議第222号の審議に移ってまいります。本議案につきまして幹事から説明を願います。

○幹事(角田) 議第222号「産業廃棄物処理施設の用途に供する建築物の敷地の位置について」ご説明申し上げます。お手元の表紙に「議第222号」と記載いたしております、議案書、及び、前のスクリーンをご覧ください。

本案件は、産業廃棄物処理施設の用途に供する建築物の敷地の位置につきまして、建

築基準法第51条ただし書きの規定により、特定行政庁である大阪市長が許可するにあたって、大阪市都市計画審議会の議を経る必要がありますことから、ご審議をお願いするものでございます。

議案書5ページの「位置図」、及び、7ページの「説明図」をご覧ください。本案件は、民間事業者が、西淀川区中島2丁目に位置する約5,200平方メートルの敷地内に、「汚泥の脱水施設」「廃プラスチック類、木くずまたはがれき類の破碎施設」を設けようとするものでございます。当該敷地の用途地域は工業専用地域に指定されております。敷地周辺の土地利用は、中島2丁目全域が中島工業団地として開発されており、工場や運輸等の用途に供されております。今回、設置する施設の概要について、汚泥の脱水施設は、無機性汚泥を処理し、1日あたりの処理能力は、822.5立方メートルになります。

また、破碎施設①については、がれき類を処理し、1日あたりの処理能力は、864トン、破碎施設②については、廃プラスチック類、木くず、がれき類を処理し、1日あたりの処理能力は、廃プラスチック類の場合は、183トン、木くずの場合は、203トン、がれき類の場合は、339トンが、計画されております。「脱水施設」及び「破碎施設」ともに、表の右端に記載致しております、基準となる施設の規模を超えることから、築基準法第51条ただし書きの許可を要するものでございます。当該、脱水施設につきましては、建設現場から排出された無機性汚泥を搬入し、砂や礫を分離した後、脱水し、脱水汚泥を作成するものです。

その後、脱水汚泥は、他の工場へ搬出され改良土として再資源化されます。破碎施設①につきましては、建設現場から排出されたがれき類を搬入し、破碎され、再生砂として再資源化し、搬出されます。

破碎施設②につきましては、建設現場から排出された混合廃棄物を搬入し、手選別した後、廃プラスチック類、木くず、がれき類ごとに破碎し、がれき類については再生砂として再資源化され、廃プラスチック類、木くずについては、他の工場へ搬出し、それぞれ再資源化されます。生活環境への影響につきましては、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」の手続きの中で、事業者により、平成28年10月から11月にかけて、生活環境影響調査が行われております。

調査項目として、「施設の稼働に伴う影響」において、大気質、騒音、振動、悪臭、水質について選定し、「運搬車両の走行に伴う影響」においては、大気質、騒音、振動、について選定し、調査されております。環境の保全にかかる事業者による対策について、

ご説明します。「施設の稼働に伴う影響」に対しては、大気質における粉じんに対する対策と致しましては、主要施設は建屋内に設置し、屋外に設置するものはカバーを設置します。

また、本処理施設は湿式処理構造とし、飛散防止に適宜散水を実施します。騒音及び振動に対する対策と致しましては、設備、重機類は低騒音型及び低振動型の設備とし、屋外に設置する施設には、防音効果のあるカバーを設置します。重機類は防音効果のある建屋内で作業します。また、施設はコンクリート舗装をした床面に固定します。悪臭に対する対策と致しましては、臭気を伴う廃棄物は取り扱いません。

また、廃棄物は建屋内にて保管し、処理に伴って、発生するガスはございません。水質に対する対策と致しましては、公共下水道への放流にあたっては、中和槽を設け、基準値内を確認後に放流するとともに、建屋内の土間は防水コンクリートとし、側溝で囲むことで、外部流出、地下浸透を防止します。次に、「運搬車両の走行に伴う影響」に対しては、廃棄物運搬車両の走行について、制限速度の遵守、アイドリングストップなど、適正な走行を実施いたします。

また、特定の日や時間帯に集中することがないように、運行管理を行います。これらにより、調査結果としましては、「施設の稼働に伴う影響」において、全ての項目において、基準値を満足しております。「運搬車両の走行に伴う影響」においては、大気質における二酸化窒素及び浮遊粒子状物質、並びに振動につきましては、基準値を満足しております。騒音については、休日の騒音は、測定地点における交通騒音レベルが、基準値を満足しております。平日では、現況で69デシベルと既に基準値である65デシベルを上回っておりますが、今回の施設の稼働に伴う運搬車両の増加による騒音レベルを加味しても、69デシベルとの予測結果であり、騒音レベルは増加しない範囲となっております。

以上のことから、生活環境への影響はほとんどないと予測されております。この結果をもって、平成28年11月に、本件事業者が本市の規定にのっとり、周辺の方々に対して、事業の説明を行っており、この計画内容につきまして、理解がえられております。また、平成28年12月27日には、事業者より、廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づき、産業廃棄物処理施設の設置の許可にかかる申請書が提出されております。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 ただいま幹事より説明のありました議第222号議案につきまして、ご意見、ご質問はございませんか。土岐委員どうぞ。

○土岐委員 今ご説明いただきました生活環境調査ですが、その中で確認したいんですけども、騒音のところが平日では環境基準を超過すると、基準は65デシベルとなっておりますけども、調査の結果は69デシベルという事で特段問題ないとの事ですが、もう少し具体的に問題がない事をご説明いただけますか。

○澤木会長 ただいまの質問に幹事より説明を求めます

○説明者（有門） 環境局環境管理部産業廃棄物規制担当課長 有門と申しますどうぞよろしくをお願いします。

それでは、調査方法についてご説明いたします。

環境省が示す「廃棄物処理施設 生活環境影響調査指針」に基づいて調査地点及び調査日が選定されており、主要搬入道路と想定されておりました市道第763号沿道で住民がおられる地点で、昨年11月の平日と休日に現況調査、現地調査が行われております。

また、環境省の指針では、騒音の予測につきましては現況の騒音値に対しまして増加する最大運搬台数を加味して騒音値を予測することとされてございます。

事業者におきましては、今回の施設の稼働に伴います運搬車両の走行ルートにつきましては、各方面から5つのルート、スライドではA、B、C、D、Eとなっております色ルートを設定し、施設の稼働に伴って増加する車両のうち、調査地点でございませぬところ矢印の調査地点市道のところでございますけれども、ここがですね一日の最大通行台数が約400台強と想定してございまして、これがそれぞれのルートの中で一番車両台数が大きいものでございまして、当該車両台数を加味して騒音値が予測されたものでございます。

続いて結果についてご説明させていただきます。

環境基準は65デシベルですが、調査の結果、現況の平日の昼間の騒音レベルは69デシベル、休日の昼間の騒音レベルは64デシベルでございました。なお、本件事業者の廃棄物搬出入計画は朝の6時から午後10時までとなっておりますので、夜間については評価してございません。

次に運搬車両の増加による影響は、先ほどご説明いたしました環境省の指針に基づき算出された予測結果は、平日昼間の騒音値69デシベル、休日昼間の騒音値は65デシベルでございました。これは先程ご指摘のありました環境基準値でございます65デシベ

ルを平日におきましては超過しておりますが、現況の騒音レベルからの増加はないと予測されてございます。また休日につきましては環境基準値と同じと予測されておりますので、生活環境への影響はほとんどない、軽微であると評価されております。以上でございます。

○澤木会長 よろしいですか。おわかりになりましたでしょうか。その他ご質問ご意見どうでしょうか。ございませんでしょうか。それでは、議第222号議案につきまして、表決を確認してまいりたいと思います。ご異議ございませんか。

(異議なしの声)

ご異議がございませんので、原案どおり可決いたします。

○澤木会長 これをもちまして、本日の審議は終了いたしました。本日決議いただきました案件につきましては、直ちに必要な手続きを行わせます。引き続きまして、報告案件を受けてまいります。それでは、幹事から報告をお願いします。

○幹事(山田) それでは、「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』に基づく大阪市の運用方針(案)」につきまして、ご報告申し上げます。

前のスクリーンをご覧ください。まず、国土交通省からの通知が出された背景についてご説明します。

近年の訪日外国人の急増を受け、宿泊施設の供給確保が大きな課題となる中、国土交通省では、都市における宿泊機能は、都市の交流活動を支える都市機能の一つで、単に宿泊施設の不足を解消する観点だけでなく、まちづくりの観点から都市の拠点、交通ネットワークの状況等を踏まえ、適切な地域に宿泊施設の誘導を積極的に図るべきとの認識のもと、宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度の創設について、平成28年6月13日に地方自治体あてに通知が出されたところです。

通知の概要としましては、高度利用型地区計画、再開発等促進区、高度利用地区、特定街区といった既存の都市計画制度の活用を想定し、誘導すべき区域を事前に定めて面的に緩和するパターンと、個々のプロジェクト単位で緩和するパターンを示しています。

容積率緩和の基本的な考え方としましては、宿泊施設部分の割合に応じて容積率を緩和するもので、指定容積率の1.5倍以下、かつ、+300%を上限に容積率を緩和する例を示しています。容積率緩和の基本的な考え方については、こちらの概要図に示しています。

また、公共貢献による緩和とホテルによる緩和を併せて行う場合には、公共貢献による緩和後の容積率に対して、その1.5倍以下、かつ、+300%を限度とする例もあわせて示されています。

大阪市においても、訪日外国人数の増加を受け、昨年11月に策定しました大阪都市魅力創造戦略においては、2020年の来阪外国人旅行者数の目標を1,300万人と掲げ、宿泊施設等の受入環境を強化することとしています。そういった中、観光庁の調査によりますと、平成27年の宿泊施設稼働率が大阪府で84.8%、大阪市で88.5%となるなど、現状はホテルの予約がとりにくい状況となっています。また、民間の調査によりますと、市内のホテルの現状では、ビジネスホテルが多く占めています。都市計画局が建築確認前の事前協議などにより把握しております、平成27年度及び28年度のホテル建設計画を見ましても、客室数は合計して約15,000室程度増加するものの、敷地面積が1,000㎡未満のものが約7割、一定の仮定の下、推計ではありますが、平均客室面積が20㎡未満の小規模なものが約6割を占めるという傾向にあります。一方、直近の計画を見ますと、敷地面積が一定規模以上の計画については、シングルだけでなく、ツインの客室を多く設けるとともに、敷地内に観光バスの発着スペースを確保する等、インバウンドへの対応を考慮している事例も出てきています。

こうした状況を踏まえ、本市としては、今後見込まれる訪日外国人など、来阪者の更なる増加を見据え、都市格の向上に繋がるような質の高いホテルの供給を促進していくことが重要と考えています。

今回、国の通知を踏まえた本市の運用方針としては、一定のスペックを備えた宿泊施設について、特定街区など都市計画手法の活用を想定し、良好な市街地環境を確保しつつ、宿泊施設の床面積に応じて容積率を緩和することを考えています。運用にあたっては、主に開発事業者からの発意による一定規模以上の開発区域において、容積率が緩和されることによる施設利用者や交通量の増加など周辺への影響なども含めて、個々のプロジェクト単位で容積率緩和の協議を行うことを考えています。

具体的には、まず宿泊施設の考え方として、日本ホテル協会における施設基準に準拠し、原則としてシングルルームにおいては15㎡以上、ツインルームにおいては22㎡以上であること、交流スペースとしてフロント近くに十分な広さのロビー等が設けられていること、朝・昼・夕食時に食事の提供ができる施設が1ヶ所以上設けられていること、さらには周辺交通への影響を考慮し、原則として観光バス発着スペースを確保すること

を挙げています。次に、観光バスや一般車両が敷地内で無理なく処理できる交通計画となるよう、道路の考え方を定めています。具体的には、原則として敷地の外周長さの6分の1以上が道路に接し、かつ主要道路の幅員が原則として10m以上、主要道路以外の幅員が6m以上としています。対象エリア、開発区域等の規模により想定する都市計画手法と容積率緩和の上限の考え方としては、大きく3つに分けて考えております。一つ目は商業地域の指定容積率600%以上のエリアで、5,000㎡以上の開発区域の場合、再開発等促進区、特定街区、高度利用型地区計画を想定し、容積率緩和の上限としては+300%としております。二つ目は商業地域の指定容積率400%以上のエリアで、3,000㎡以上の開発区域の場合、特定街区、高度利用地区を想定し、指定容積率の上限としては+200%としております。開発区域面積の考え方は、良好な市街地環境を確保する上で必要な有効空地や、観光バスの発着スペース等を確保するには、小規模な開発区域では計画が難しくなるため、また、高規格ホテルとあわせてエリアの活性化や高度な都市機能の集積に資する複合開発を想定し、3,000㎡以上であることを目安としています。三つ目は都市再生緊急整備地域内で5,000㎡以上の開発区域で主要な道路幅員が12m以上の場合、都市再生特別地区を想定し、容積率緩和の上限としては+300%以上も可能としています。いずれの場合も、公共施設整備等の公共貢献をあわせて行う場合、さらに容積率の緩和が可能としております。

次に、容積率緩和の評価方法の考え方ですが、敷地面積に対する宿泊施設の床面積に応じて、容積率を緩和することとしております。その他にも、区域内の合意形成をはじめ、交通量の検討等のネガティブチェック、周辺の市街地環境との調和や防災・安全性等の検討など、都市計画決定するために検討の必要な事項がございます。また、適用する都市計画手法によっては、建ぺい率の最高限度や建築面積の最低限度、高さの最高限度や壁面の位置の制限等を定める必要があります。なお、本運用方針に示している目安となる数値等については、個々の開発プロジェクトの内容や、交通計画等において周辺地域に支障を及ぼさないことが判断された場合は、柔軟に運用するものとして考えています。

今回の運用方針は、本市の考え方を示すものであり、これに基づき主に開発事業者と十分な協議を行い、個々の開発プロジェクトに基づく都市計画内容の是非については、都市計画法に基づく案縦覧等の手続きを経て、本審議会にてご審議いただくこととなります。

運用方針についての報告は以上です。

続きまして、本運用方針に関連した既存制度の基準の見直しとして、御堂筋で定めております地区計画の容積認定取扱要綱実施基準を変更することを考えております。

御堂筋沿道では、北は淀屋橋から南は心齋橋まで、御堂筋本町北地区及び御堂筋本町南地区の地区計画が定められています。御堂筋沿道では、今回の国の通知にも挙げられている高度利用型地区計画を平成26年に既に定めております。その中の誘導すべき用途のひとつとしてホテルを位置付け、指定容積率1,000%に対し1,300%まで緩和可能となっており、これらを誘導するために容積率を緩和する認定基準を定めています。

本地区計画は、都市計画審議会の専門部会でご検討いただき、御堂筋沿道にふさわしいまちなみを誘導するため、建築物の壁面の位置と高さの制限とあわせて、容積率の最高限度を1300%と定めており、この都市計画決定している内容を変更するものではありません。

今回の運用方針における宿泊施設の容積率緩和の考え方と整合させるため、容積率緩和の認定基準において、一定のスペックを備えたホテルを導入することによる容積率緩和のメニューを追加するものです。主な変更点として、容積率緩和項目を示した認定基準の別表に、「高規格ホテルの導入」という項目を追加し、一定のスペックを備えたホテルの床面積に応じて100%を上限に容積率を緩和できるメニューを追加するものです。適用条件の4項目については、先程の運用方針における宿泊施設の考え方と同様にしてあります。また、項目を追加することにより、別表（エ）欄で規定しています「ア～サの合計200%以下」について、「ア～シの合計250%以下」に変更します。また、これにあわせて、集客交流が見込まれる文化体験・ビジネスイベント等を開催可能な交流ホールを文化施設に追加します。なお、報告資料の末尾に参考資料1・2として添付しております本認定基準については、地区計画の手続要領とあわせて今後パブリックコメントを実施し、変更することを考えております。運用方針に関連した基準の見直しについての報告は以上です。

○澤木会長 ただいまの報告頂きました、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く大阪市の運用方針（案）についてですけども、これは本審議会の議案ではありませんけれども、ご質問等ありましたらお伺いいたします。いかがでしょうか。よろしいですか。また個別の都市計画の変更が出てきた場合はここでご審議頂くこととなりますけどもそのベースとなる方針案という事でよろしくお

願いたします。特にご質問ないようでしたらこれで本日の審議会を閉会とさせていただきますがよろしいですか。

(異議なし)

それでは本日の平成28年度第3回都市計画審議会を閉会させていただきます。どうも活発な議論ありがとうございました。

閉会午後3時55分

大阪市都市計画審議会委員

松 中 亮 治 ⑩

大阪市都市計画審議会委員

上 田 智 隆 ⑩