

平成 2 3 年 度 第 2 回
大 阪 市 都 市 計 画 審 議 会
会 議 録

日	時	平成 2 3 年 1 1 月 8 日 (火)
		午後 3 時
場	所	大阪市役所本庁舎 P 1 階 会議室

平成 2 3 年度第 2 回大阪市都市計画審議会会議録

○日 時 平成 2 3 年 1 1 月 8 日（火） 午後 3 時 0 0 分開会

○場 所 大阪市役所本庁舎 P 1 階 会議室

○議 題 議第166号「大阪都市計画生産緑地地区の変更について」
議第167号「大阪都市計画都市再生特別地区の変更について」
議第168号「大阪都市計画都市再生特別地区の変更について」

○出席委員 2 3 名（欠は欠席者）

会 長	村 橋 正 武	委 員	富 岡 朋 治
会長職務代理者	欠 角 野 幸 博		木 下 一 馬
委 員	飯 田 克 弘		高 山 仁
	欠 石 田 佐恵子		木 下 誠
	梅 宮 典 子		ホンダ リ エ
	嘉 名 光 市		改 発 康 秀
	上甫木 昭 春		青 江 達 夫
	欠 正 司 健 一		前 田 修 身
	中 川 大		船 場 太 郎
	檜 谷 美恵子		有 本 純 子
	欠 藤 本 英 子		川 嶋 広 稔
	正 木 啓 子		武 直 樹
	松 永 敬 子		田 中 ひろき
	欠 南 川 諦 弘		尾 上 康 雄
	欠 宮 地 充 子		

○臨時委員 2 名 上 田 裕 照（議第166号）
柴 崎 啓 二（議第167号、議第168号）

開会 午後3時00分

○幹事（井上） 長らくお待たせいたしました。それでは、定刻になりましたので、ただ今から平成23年度第2回大阪市都市計画審議会を開催させていただきます。

ご出席予定の方で、間もなくご着席いただける方もおられると思いますが、順次始めさせていただきます。

それでは、委員の皆様方におかれましては、大変お忙しい中お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。

私、本審議会の幹事を務めております大阪市計画調整局都市計画課長の井上でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

傍聴、報道機関も含めました皆様に申しあげます。携帯電話は電源をお切りになるか、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。

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。

お手元に配付しています上から順番に「会議次第」、「委員名簿」、そして、本日も審議いただきます予定の議案書といたしまして、議第166号「大阪都市計画生産緑地地区の変更について」、さらに議第167号及び168号、ともにタイトルは「大阪都市計画都市再生特別地区の変更について」でございます。さらに議第167号に関する参考資料、168号に関する参考資料、それぞれ1冊ずつ、2冊ございます。以上7点でございます。お手元でございますでしょうか。ご確認をお願いいたします。

また、本日は臨時委員といたしまして、議第166号に関しまして、大阪市農業委員会会長の上田裕照様に、議第167号及び第168号に関しまして、大阪府都市整備部総合計画課長の柴崎様にご出席をいただいております。

それでは、これよりご審議をお願いいたしますが、本日の審議会につきまして、議第166号につきましては、臨時委員を含めまして30人中24人の委員の方、議第167号及び第168号は30人中24人の委員の方がご出席いただいておりますので、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ご報告させていただきます。

それでは、村橋会長、よろしくお願いいたします。

○村橋会長 本審議会の会長を務めさせていただきます村橋でございます。委員の

皆様方におかれましては、大変お忙しい中ご出席を賜りましてありがとうございます。

まず、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、正木委員と木下一馬委員のお二人にお願いをいたしたいと思います。よろしくをお願いいたします。

また、会議が円滑に進行いたしますように、皆様方のご協力をよろしくお願い申し上げます。

本日の議案といたしましては、大阪市長から付議のありました議第166号から議第168号までの3案件でございます。

まず、議第166号「大阪都市計画生産緑地地区の変更について」につきまして、幹事から説明をお願いいたします。

○幹事（川田） 計画調整局計画部長の川田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、議第166号「大阪都市計画生産緑地地区の変更について」ご説明申し上げます。お手元の資料のうち、表紙に議第166号と記載いたしております議案書及び前にございますスクリーンをご覧ください。

生産緑地地区につきましては、本市の市街化区域内のすぐれた環境機能及び多目的保留地機能を有する農地を計画的に保全し、もって良好な都市環境の形成に資するため、指定を行ってきております。

今回は、議案書3ページの計画書の一覧表に記載しておりますように、合計18地区につきまして、生産緑地法第14条の規定に基づく行為制限が解除され、生産緑地の機能を維持することが困難となったものについて、本案のとおり変更を行うものでございます。

今回の変更に係る地区の位置や具体的な区域につきましては、議案書5ページの位置図及び7ページから19ページの説明図にお示ししており、その内容を取りまとめたものを議案書4ページに「1. 変更内容」として記載しております。

追加につきましては、1地区で約0.12ヘクタールの増となり、説明図⑧のように赤い斜線の区域となりますが、本地区につきましては喜連西六丁目1号の区域において、緑色の区域が廃止されることにより、二つの地区に分かれますため、新たに喜連西六丁目2号として追加しようとするものでございます。

また、区域変更は6地区で、約0.87ヘクタール減少となっておりますが、その内訳につきましては、すべて面積が減となるもので、説明図②のように安田二丁目5号など6

地区について緑色の区域を地区から外し、区域変更をしようとするものでございます。

廃止につきましては、説明図①のように緑色の区域を地区として廃止しようとするもので、南江口二丁目1号など11地区で約1.18ヘクタールの減となっております。

こうした変更によりまして、合計約1.93ヘクタールの減となり、結果といたしまして大阪市の生産緑地地区は、追加となる1地区約0.12ヘクタールと、区域変更となる6地区約1.16ヘクタールと、今回変更のない562地区、約82.75ヘクタールを合わせまして、合計569地区、約84.03ヘクタールとなります。

案の縦覧につきましては、平成23年9月30日から10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。

○村橋会長 それでは、ただ今説明のありました議第166号議案につきまして、ご意見、ご質問ございませんでしょうか。

はい、どうぞ。

○尾上委員 尾上といいます。

今説明ありました本議案について、1.93ヘクタールの減少は仕方がないということではあるんでしょうけども、貴重な農地で、これが減ることは非常に残念だというふうに思うんです。

それで、生産緑地は平成5年、この当時は100ヘクタールあったんですけどね。今回の減少で84ヘクタールというふうに減少しています。この点で、大阪市都市計画としてこの事態をどう見るのか、生産緑地地区の位置づけ、これはどのようになっているのかをまずお尋ねします。

○幹事（井上） 幹事の井上でございます。

ただ今ご質問のあったことでございますが、本市のような都市部におきましては、市街化区域内農地を積極的に活用いたしまして、住宅、宅地などの供給を促進することが必要である一方、都市における良好な生活環境の確保を図ることも都市づくりに課せられた課題でございまして、市街化区域内農地の計画的な保全が必要であると考えております。

こうした観点から、宅地化する農地と保全する農地の区分を明確にいたしまして、保全する必要がある農地につきましては、そのすぐれた環境機能でございますとか、将来の公園緑地などの公共施設の整備にも活用できるというような多目的保留地機能を有す

ることを積極的に評価いたしまして、生産緑地地区として指定してきているものでございます。

また、本市では、生産緑地がこのような機能を持つということでございますので、農家からの指定の申し出を受けまして、指定要件を満たす農地につきましては新規地区として積極的に都市計画の指定を進めてきております。今回ご説明いたしましたように、主たる農業従事者の方がお亡くなりになられたり、故障等の理由によりまして営農の継続ができなくなった場合、やむを得ず生産緑地の廃止の手続きを進めておりますが、市の宅地化農地が平成4年度から昨年度まで約8割ぐらい減少してきております。これも先ほど尾上委員から数字のお話もございましたが、もともと100ヘクタール程度あったのが8割ほど減少してきております。一方、生産緑地につきましては、96ヘクタールあったものが84ヘクタールに減ってはおりますけれども、先ほど申しました生産緑地以外の農地と比べましては減少幅は非常に小さく、そういう意味で生産緑地の指定が農地の保全に大きく寄与しているもの、貢献しているものと考えております。

○村橋会長 はい、どうぞ。

○尾上委員 生産緑地の特に都市計画としての位置づけという問題で、もともと農業を大事にするという観点からやってるものではなくて、宅地が大事で、宅地並み課税されたと。それが、少子化問題等々がありまして、都市計画に位置づけると、転換をされたと。しかし、都市の生産緑地は、今もご紹介ありましたように、この廃止するところ、近隣が密集地とかそういうところが多いんですよ。そういう意味で、防災の空間とか憩いの空間、また近隣の方からはやめないでほしいとかいう声も結構あるわけです。そういう意味で、農地の多面的な機能が認められて、大阪市としては追加の申請あれば受け付けていると今もありました。そういう意味で、もっと積極的に支援をしていただきたいと思います。

そこで、生産緑地地区制度の概要、それから具体的な農業支援、営農支援対策について、取り組みの状況についてお聞きしたいと思います。

○村橋会長 はい、どうぞ。

○説明者（西浦） 経済局都市農政センター所長西浦でございます。

生産緑地でございますが、我々がこうした生産緑地の保全についていろいろな手順の窓口になって進めてきておまして、先ほどご説明もありましたような生産緑地の意義にのっとりまして、やむを得なく傷病等、あるいはお亡くなりになられた等で廃止され

る場合ももちろん、こうして出てきてくるわけですが、追加指定にも取り組んでやってきております。そういう中で、やはり都市の中で農業を営んでいくというためには、やはり農業振興施策というのも非常に重要になってまいりますので、我々経済局の施策という観点から生産緑地の保全につながる農業振興施策に努めてきているところでございます。

まず一つに、平成3年より大阪市農業フェアとして、市内の農業者が市内産の農産物を市民の方に直売するとともに、品評会を実施いたしまして、優秀な農作物を表彰いたしまして、農業者の生産意欲の向上とともに、市民の市内農業への理解を深める交流の場として長年取り組んできているところでございます。また、市内で100年以上前から栽培されているという大阪の名産品であるものを平成14年度から大阪市なにわの伝統野菜として認証し、大阪市発のブランド野菜、高付加価値野菜として発信する事業、あるいは近年の食の安全、安心への関心にこたえまして、農薬や化学肥料を通常の2分の1以下しか使用しない野菜ということで、エコ野菜、エコ農産物というものを認証し、普及に努めているところでございます。

また、基盤的な事業といたしまして、農業経営の基盤を維持する重要なポイントでございます農業用水の確保という面から、農業用井戸の設置、補修等に対する補助金の支出、こういう事業、またその他農業経営に役立つセミナーの開催など、市内農業の経営を支援するとともに、近年では食育的な面から市民への啓発事業に他局と協力して取り組むなど、市内の生産緑地保全につながる事業を行ってきております。

今後とも、農業経営の基盤維持や生産意欲の向上につながる事業とともに、市民の市内農業への理解を深める取り組みを進めてまいりたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

○村橋会長 はい、どうぞ。

○尾上委員 どうもありがとうございました。

今も経済局からありましたように、努力をしているんですけども、この問題はまだまだやっぱり努力が少ないと。もっと広範に力を入れてやってほしいなと思うんですよ。

それで、国が2009年5月にこの問題で都市政策の見直しというのをまとめていまして、これは麻生内閣のときにやって、ところがその後政権変わしまして、この中身がちょっと中座してるんですよ。その内容については日本農業新聞というやつで発表されているんですけどね。その中身といいますと、都市政策のあり方を検討する国土交通省の小委

員会というのがありまして、そこで市街化の促進などを前提にしてきた従来の都市政策の考え方を改めて、都市にも積極的に農地を位置づけるということを求めています。今後の都市政策の方向として、農との共生を明記して、地産地消や自然とのふれあい、防災機能などの農地の多面的機能を都市が将来にわたって持続していくために有用なものとして都市政策の面から積極的に評価すると、こういうふうに農業新聞で述べているんですけどね。さらに、二酸化炭素の吸収源とか水源としての役割、安全な食料の供給といった面から、農山漁村の都市への貢献を強調して、都市政策の転換の視点として、都市と農山漁村の共存も盛り込まれています。

一方で、都市近郊で農地転用が進んでいることを問題視して、都市行政と農地行政のすき間に陥っている農地が経済合理性の観点から転用され、無秩序な市街化、営農条件の悪化など、望ましくない状況も引き起こしてるとして、都市近郊や都市内での農地の位置づけを総合的に検討する必要があると指摘しています。都市農業の位置づけについての情勢の変化に対応することが求められていると思うんです。

それで、市内農地を残すことの重要性は言うまでもないと思うんですけども、しかし実態として地区指定が徐々に減少してきていますので、積極的な政策で都市の住環境を整える視点が私は大事だと思います。そういう意味で、都市計画として農地の位置づけ、生産緑地の位置づけを明確にすること、そして営農支援対策のさらなる強化、これを要望いたしまして、私の質疑終わります。ありがとうございます。

○村橋会長 ほかにご意見、ご質問ございませんでしょうか。

それでは、議第166号議案につきまして、ご異議ございませんでしょうか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○村橋会長 ご異議ございませんので、原案どおり可決いたします。上田委員、どうもありがとうございました。

続きまして、議第167号「大阪都市計画都市再生特別地区の変更について」につきまして、幹事のほうから説明をお願いいたします。

○幹事（川田） それでは、議第167号「大阪都市計画都市再生特別地区の変更について」ご説明させていただきます。表紙に議第167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。

この都市再生特別地区は、都市再生緊急整備地域内に限って、区域面積が5,000平方メートル以上であることを条件に、都市計画で容積率の最高限度や高さの最高限度など

を定めることができる地区でございます。本市では現在12地区を決定いたしておりますが、今回新たに難波五丁目地区を追加しようとするものでございます。

議案書7ページの位置図及び議案書9から10ページの説明図1並びに前のスクリーンをご覧ください。

今回、都市再生特別地区を定めようとする難波五丁目地区は、説明図1で詳細な位置を示しておりますとおり、御堂筋の終端部に面し、周辺には大型商業施設が多く立地する区域でございます。

現況写真によりご説明させていただきますと、当地区北側にはなんばマルイ、南側にはなんばパークスを含む難波再開発地区が隣接しております。また、現在、当地区内には南海ビル、高島屋TE館、スイスホテル、南海ターミナルビル及び今回建替えを行います南海会館等の既存建築物が立地しております。

当地区は都市再生緊急整備地域として定められました「難波・湊町地域」内に位置しております。都市再生緊急整備地域の地域整備方針に示されております既存建築物の機能更新、改修により、人、情報、文化の交流、結節拠点を形成するという整備目標に向けて、南海会館を建替えますとともに、それにあわせてターミナル及びその周辺地区を含む広域的な回遊性、利便性の向上、円滑な移動のための通路、広場等の歩行者空間を拡充するなどにより、都市の再生に貢献しようとするものでございます。

それでは、今回定めようとしております都市計画案の内容をご説明させていただきます。議案書3ページの計画書及び前のスクリーンをご覧ください。

今回定めようとしております内容は、面積が約4.5ヘクタールでございます。指定容積率が1,000%、600%、400%で、これらを加重平均すると792%であるところ、容積率の最高限度を950%とし、最低限度を700%といたしますとともに、建ぺい率最高限度を80%、建築面積の最低限度を2,000平方メートルとするものでございます。

次に、高さの最高限度及び壁面の位置の制限については、議案書3ページの計画書及び議案書11から12ページの説明図2-1及び前のスクリーンをご覧ください。

今回建替えを行います南海会館について、区域西側道路に沿って高層部に0.5メートルの壁面位置の制限を行い、高さの最高限度は165メートルとしております。その他の部分は既存建築物を踏まえて壁面の位置の制限及び高さの最高限度を定めております。

次に、議案書13ページから14ページの説明図2-2及び前のスクリーンをご覧ください。

説明図 2-2 におきましては、公共貢献として敷地内に確保する歩行者空間等を図示しておりますが、これについては後ほど詳しい内容をご説明させていただきます。

次に、都市計画案の策定に至るまでの主な協議経過についてご説明させていただきます。別冊の議第167号の参考資料及び前のスクリーンをご覧ください。

平成22年4月に事業者より、南海会館建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。容積率の最高限度を950%とし、南北動線の整備、地下鉄連絡通路の改善、多目的ホールの導入などを実施する内容であり、この点につきましては本市の都市再生に資するものとして評価できるものでございましたが、歩行者ネットワークの強化、導入機能の明確化、難波エリアの活性化の点で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、11月には事業者から修正された事業計画案の提示があり、地下空間の改善による歩行者ネットワークの強化、カンファレンスルーム等の整備によるMICE（マイス）機能の強化、歩道的美装化や良好な歩行者環境の創出による難波エリアの活性化など新たな公共貢献要素が示され、本市といたしましては公共貢献の充実は認められるものの、さらなる難波エリアの活性化の向上に向けた具体的な方策の検討を求め、事業者との協議を継続して行うこととしました。さらに、平成23年8月に事業者から地元協議会と連携し、南海ターミナル周辺の歩行者環境の改善に向けた方策の検討、整備とともに、地下鉄連絡通路のバリアフリー化についての方策の検討、整備などの具体案の提示がございました。

このような事業者との継続的な協議を経て、本市といたしましては、開発の主旨が本市の都市再生に貢献するという都市再生特別地区の目的に合致しますとともに、当事業計画における公共貢献内容が容積率の割り増しに見合うと判断し、都市再生特別地区の都市計画案を作成するに至った次第でございます。

続きまして、今回計画における具体的な公共貢献要素についてご説明させていただきます。議案書13ページから14ページの説明図 2-2 及び前のスクリーンをご覧ください。

歩行者ネットワークにつきましては、南北動線の強化として、南北貫通通路の整備や結節拠点となる西口広場、北側エントランスの吹き抜け空間の整備などにより、ターミナル及びその周辺地区を含む広域的な回遊性、利便性の向上、円滑な移動のための通路、広場等を拡充する計画としております。

それでは、まず地下1階における整備内容をご説明させていただきます。

現況の地下連絡通路は幅員が狭く、階段は急勾配であり、コンコースは柱まき広告に

よって見通しが悪いなどの課題を抱えており、その改善策として、バリアフリー化のためのスロープの整備、通路の拡幅、エレベーターの設置についての検討、整備、周辺のコンコースの柱の美装化、スリム化による見通しの改善を行い、良好な歩行者ネットワークの形成を図ります。その内容を説明図２－２では「地下連絡通路」、「公共的多目的広場」として位置づけております。

次に、１階におきましては、地区北側の御堂筋、心齋橋筋エリアとなんばパークスをはじめとする難波再開発地区との南北動線を強化する南北貫通通路、結節拠点となる西口広場や北側エントランスの吹き抜け空間の整備を行います。２階におきましても１階と同様に南北貫通通路の整備、なんばパークスとデッキで直結されるたまり空間として西口広場の整備をいたします。その内容を説明図２－２では「公共的多目的広場」、「公共的歩行者通路」、「公共的多目的立体広場」として位置づけております。

また、広域的な歩行者空間の拡充や回遊性の向上を図るため、既に整備済みであるなんばガレリアを「公共的多目的広場」、日本橋方面と府立体育館方面との接続強化を図る東西貫通通路を「公共的歩行者通路」、東ビル広場を「公共的多目的広場」として位置づけております。

５階におきましては、大阪ミナミに不足しておりました多目的ホール、カンファレンスルームを整備することによりまして、観光資源、宿泊機能、会議展示機能等のＭＩＣＥ（マイス）関連施設が集積する立地を活かし、多目的な文化情報発信機能を強化いたします。

さらに、難波エリアの魅力の向上を図るため、事業者が当地区西側新川通りの歩道的美装化を行いますとともに、にぎわいのあるまちづくりを推進し、地域まちづくりへ協力するため地元協議会に参加し、関係機関と協議のうえ、良好な歩行者環境の創出を図っていくこととしております。

案の縦覧につきましては、平成23年９月30日から10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。

○村橋会長 それでは、ただ今説明のありました議第167号議案につきまして、ご意見、ご質問ございませんでしょうか。

はい、どうぞ。

○尾上委員 最初に、この大阪都市計画都市再生特別地区というのは、これは何のために

つくってるのかというのをまずお聞きします。

○幹事（井上） 都市再生特別地区でございますが、これは都市再生特別措置法に基づきまして創設された都市計画でございますが、都市の再生拠点といたしまして、国が定める都市再生緊急整備地域におきまして、その地域整備方針、難波の場合、先ほどご説明いたしました、その地域整備方針に沿った都市開発事業を迅速に実現するために、用途地域などによります容積率制限や斜線制限等を適用除外としたうえで、自由度の高い計画を定めることができる都市計画でございます。

今申しましたように、都市再生特別地区内では既存の用途地域で定める用途規制、容積率制限などが適用されませんで、都市の再生、都市機能の高度化でございますとか都市環境の向上ということでございますが、そういうことに貢献して、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る特別の用途、容積、高さなどの建築を誘導する必要がある区域について都市計画で定めるものでございます。

そういうことから、民間事業者の都市再生に資する創意工夫を活かして、地域特性に応じた良好な開発を誘導することができる制度であると考えております。

○村橋会長 はい、どうぞ。

○尾上委員 そうしますと、要するに都市のベターな発展方向を誘導するという意味だと思ふんですけれども、今回審議の対象となっている都市再生特別地区とは、民間の開発者の意向を尊重して、規制緩和などを行うもので、その理由として、書かれているように、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るものであると、こういうふうに理解できますが、従来の都市計画を否定するといえますか、いわば上塗りする今回の提案に対して、その運用についての何らかの基本方針が必要と思ふんですけれども、大阪市では都市再生特別地区の運用についての方針というものを持っているのでしょうか。お聞きします。

○幹事（井上） お答えいたします。

都市再生特別地区の運用にあたりましては、国が定めます都市計画運用指針というものがございまして、それに沿って進めているところでございます。また、先ほどもご説明いたしましたように、都市再生緊急整備地域内における地域整備方針ということが、またこれも国によって定められておりますので、都市再生特別地区の指定にあたりましては、その貢献要素が当該方針に合致するか否かということを確認してきているところでございます。

また、都市再生特別地区に関しましては、容積緩和をどういう理由でということが趣旨かと思いますが、先ほどもご説明させていただきましたとおり、民間事業者の都市再生に資する創意工夫を活かして、地域特性に応じた良好な開発を誘導することが可能な制度でございますので、その特徴を活かしていきたいと考えています。

そういう観点から、あらかじめその貢献につなげた困難さに関しましては地域ごとの事情もございますので、一律に基準を決めてしまうことは課題があるのではないかと考えているところでございます。民間事業者の都市再生に対する創意工夫、自由な発想を狭めることにならないような形で進めていく必要があろうかと思っています。

なお、容積率の緩和にあたりましては、交通施設の容量や環境への影響など、周辺に与える影響を検討いたしまして、著しい支障がないことを確認して進めてきているところでございます。

○村橋会長 はい、どうぞ。

○尾上委員 今の説明ありましたけれども、都市再生特別地区の運用方針というので、名古屋とか東京とかも同じような、これはいただきました名古屋の資料ですけどね。東京のほうの資料なんかでも、これはインターネットで引けますので、ここに運用については、一つは基本方針、二つ目には提案内容の評価のポイント、三つ目に審査の視点ということで、提案内容を詳しくチェックするという、こういう仕組みがあるんですけどね。例えば、東京のほうのやつでいうと、審査の視点ということで7点ほど言うてるんですよ。一つが、地域整備方針や都市計画区域マスタープランとの整合ということ。要するに都市計画区域マスタープラン等に示された地域のまちづくりの考え方と整合が図られているのかというのが、そういうのを問うています。7点ありますので、これ一個一個言うたらあれなんですけども、具体的にそういう提案されてきてる内容について、東京や名古屋等はそういうチェックをしてると思うんですけども、今日のこの議案の資料を見る限り、大阪市はこの提案に対して、チェックはしてると思うんですけど、ちょっと大ざっぱ過ぎるのではないかと私は思うんですよ。特にハードの部分のみの検討になっているんじゃないかと。これだけでは都市再生に役立つ計画なのかどうかという判断できないんじゃないかと思うんですけども、その辺はどうでしょうか。

○幹事（井上） 今、委員からご紹介いただきました東京都の例でございますが、都市計画区域マスタープランということでございますと、上位計画との整合ということを記述されてるのかと思います。大阪市におきましても都市計画区域マスタープラン、あるい

は総合計画、上位計画との整合は当然チェックするものでございますし、また先ほどご説明しましたように都市再生特別地区に関しましては地域整備方針ということが明確に示されておりますので、そのことをきっちり、チェックしながら進めているということでございます。

ソフトも含めまして、都市計画決定以降も含めまして、事業の進捗に応じまして事業者の報告を求めまして、それを確認しつつ進めているところでございまして、既に大阪市内では都市再生特別地区、12地区指定しておりますが、既に6地区が完全に完成しており、目に見えて成果を確認できておりますし、またそれ以外の地区も順次工事等が進んでいるというところでございます。

○村橋会長 はい、どうぞ。

○尾上委員 今、回答もありましたけどね。例えば、この難波五丁目地区についていえば、新聞報道にあるように、梅田は阪急、阪神、大丸と、天王寺は近鉄。それに対抗して南海、高島屋が商売上、すなわち企業の利益の理由から店舗の拡張を目的として計画変更を提案して、大阪市がそれを追認しているだけではないかというふうにとれるんですよね。それと、南海電鉄は容積率の上限まで活用しない方針だというのが9月28日の日経新聞でそういう記事も出ておりました。最初から都市再生特別地区の決定どおりやるのかどうかわからないということも言えるんじゃないかと思うんですけどね。この点では数年前に心齋橋のそごう百貨店でも超高層ビルというやつがあったんですけども、商売がうまくいかなくなって結局ここは大丸に売却をしている例からしても、方針転換というのが起こり得る。そういう点でいくと、中身としてもうちちょっと点検というか、やっぱりきちっとチェックする必要があるということを指摘しておきたいんです。

それで、次に今回の提案ですけれども、難波はやっぱり梅田に次ぐ交通量の多い地域ですけれども、先日、11月2日に大阪駅周辺で取り組まれた帰宅困難者対策訓練というのがありました。難波地域でももちろん対策は当然考えてると思うんですけども、今回のこういう計画の中ではこういう問題も議論されているんでしょうか。その点だけちょっと。

○幹事（井上） ご説明いたします。

今ご紹介ございましたように、大阪市では東日本大震災の前から帰宅困難者問題については重要であると認識して、大阪で一番大きいターミナルでございます大阪駅周辺をモデルにいたしまして、関係行政機関でございますとか鉄道事業者、民間企業とともに

検討を進めてきた経過がございまして、先週11月2日に具体的な訓練を実施するにまで至ったところでございます。

難波ターミナルにつきましても梅田に次ぐ第2のターミナルでございまして、相当数の帰宅困難者が想定されますところから、大阪駅周辺地域と同様、対策を打っていく必要があると考えておりまして、現在大阪市といたしましても、大阪駅周辺で協議会を組織してやっておりますが、これを難波も含めました市内一円に拡大して、帰宅困難者対策のさらなる充実に努めていきたいと考えているところでございます。

今回の開発事業者におきましてもこういう問題意識を十分認識しておりまして、先ほどご紹介いたしましたような建物内における通路でございまして、広場などの一時収容できるスペースも拡大しておりますし、また計画区域内で備蓄倉庫などの設置を計画するなど具体的な検討を進めているところでございます。

また、帰宅困難者対策につきましても、エリアとしての取り組みも重要であるという認識がございまして、事業者でございまして南海電鉄だけではなくて、地元企業、あるいは商店街、町会などで設立された地元の協議会におきまして、帰宅困難者対策について議論を始めようとしていただいているところでございまして、周辺店舗等とも連携した対応を早期に図っていただいているところでございます。

○村橋会長 はい、どうぞ。

○尾上委員 最後に、こういう状況のもとで、やっぱり将来の展望というんですかね、もうちょっと先を見た検証が必要ではないかと思っています。それは、これ一般紙でも難波の南海ビル建替えについて記事が出てるんですけど、高さ155メートル前後、2016年着工ということでこういう記事が出てまして、ご存じのとおり難波駅前ビルには高島屋大阪店が入居して大規模な増床を完了したばかりと。そして、北側にはなんばマルイ、南側にはなんばパークスが立地していますと。そういう系列の方が入るかわかりませんが、実現すれば梅田に負けないほどの激戦区になりそうですと。心斎橋はさらに厳しくなるかもしれませんと、こういう記事があつて、そういう商戦といいますか、だからちょっと注意してるのは、結局は梅田、難波、阿倍野、この3拠点を中心とした集客戦争は果たして大阪活性化の起爆剤となるのかという問題提起も、これぐるぐる回って、新しいものが建ったらそこに人が集まり、新しいところにそういう商業施設もできれば来るということもあるかもわからんけども、実際どうかという指摘がされております。そういう意味で、今のこの提案はやっぱり将来展望がまだ不確実であるというふうに私

は思っていますので、このまま都市計画審議会として追認するわけにはまいらないというふうに現時点で思いますので、賛同しかねるということを述べまして質問を終わります。

○村橋会長 ほかにご意見、ご質問ございませんでしょうか。

それでは、議第167号議案につきまして、ご異議ございませんでしょうか。

（「異議あり」と呼ぶ者あり）

○村橋会長 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167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）

○村橋会長 ありがとうございます。挙手多数でございますので、議第167号議案は原案どおり可決いたしました。

続きまして、議第168号「大阪都市計画都市再生特別地区の変更について」につきまして、幹事から説明をお願いいたします。

○幹事（川田） 続きまして、議第168号「大阪都市計画都市再生特別地区の変更について」ご説明させていただきます。表紙に議第168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。

この今橋三丁目地区も、先ほどご説明しました難波五丁目地区と同様に都市再生特別地区を追加しようとするものでございます。

議案書及び前のスクリーンをご覧ください。

7ページの説明図1に今橋三丁目地区の詳細な位置を示しておりますように、大阪のメインストリートである御堂筋から一筋東側の街区、かつ東西方向の幹線道路である土佐堀通りからも一筋南側の街区で、地下鉄と京阪の淀屋橋駅に近接する中枢業務施設が集積する淀屋橋エリアの一角に位置します。

当地区周辺には、国の重要文化財に指定されております大阪市立愛珠幼稚園や適塾、銅座の跡など歴史的資産が数多く存在しており、また東側の三休橋筋では電線類の地中化とあわせてガス燈が整備されるなど、趣のあるまちなみが形成されております。

当地区は都市再生緊急整備地域として定められた「大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域」内に位置しております。都市再生緊急整備地域の地域整備方針に示されております老朽化した建築物の更新等による業務、商業等の機能を高度化した集積地を形成という整備目標に向けて、御堂筋沿道と連携した業務機能の充実や周辺環境にふさわしい風格あるまちなみ形成を図ることなどにより、都市の再生に貢献しようとするものであり

ます。

それでは、今回定めようとしております都市計画の内容をご説明させていただきます。議案書及び前のスクリーンをご覧ください。

今回定めようとしております内容は、面積が約0.8ヘクタールでございます。容積率の最高限度は、指定容積率が600%のところを900%とし、最低限度を600%としますとともに、建ぺい率の最高限度を80%、建築面積の最低限度を2,000平方メートルとするものでございます。

また、高さの最高限度及び壁面の位置の制限につきましては、議案書3ページの計画書及び議案書9から10ページの説明図2をご覧ください。建物の周辺におきまして、安全な歩行者空間の確保という目的から、北、西、南面につきましては6メートル、東面につきましては、地区東側の低層の歴史的建築物群との調和に配慮し10メートルとし、それぞれ壁面の位置の制限を行いますとともに、高さの最高限度につきましては82メートルに定めようとするものでございます。

次に、都市計画案作成に至るまでの主な協議経過についてご説明いたします。別冊の議第168号参考資料及び前のスクリーンをご覧ください。

平成21年8月に事業者より、現在の場所において日本生命の本社機能を集約、継続するため、都市再生特別地区等の都市計画の手法を活用して、日本生命東館の建替えを検討していきたいとの申し出を受け、意見交換をしましてまいりました。その後、平成22年11月に事業者から事業計画案の申し出がございました。容積率の最高限度を900%とし、本社機能の集約化に加え、電線類の地中化や歩道整備、環境面への配慮を行うことを前提とした内容であり、この点につきましては本市の都市再生に資するものとして評価できるものでありましたが、地区東側の歴史的建築物群との調和に配慮した空間形成や地域の文化性、防災性の向上といった観点でさらなる公共貢献が必要と判断し、事業者と継続して協議を行うことといたしました。

平成23年1月に事業者から修正された事業計画案の提示があり、敷地内での歩行者空間の確保や歴史的建築物群との調和に配慮した緑地空間の整備など、新たな公共貢献要素が示され、本市といたしましては地区周辺における市街地環境の向上について評価した上で、長年の地域課題であった愛珠幼稚園側の歩道の整備について検討を求めました。

引き続き事業者との協議を行いました結果、愛珠幼稚園側の歩道の幅員を広げ、安全性の高い歩道に再整備する案が提示され、本市といたしましては、開発の主旨が都市の

再生に貢献するという都市再生特別地区の目的に合致しますとともに、当事業計画における公共貢献要素が容積率の割り増しに見合うと判断し、都市再生特別地区の都市計画案を作成するに至った次第であります。

続きまして、改めて今回計画におけます具体的な公共貢献要素についてご説明させていただきます。議案書最終ページの参考説明図及び前のスクリーンをご覧ください。

地区北側の北浜通と地区南側の今橋通におきまして、御堂筋から三休橋筋までの間に歩道を新設し、あわせて電線類の地中化を行います。この電線類の地中化にあわせまして、電柱を撤去する範囲はスクリーンに図示しております範囲となります。また、長年地域の課題でありました地区東側井池筋における愛珠幼稚園側の歩道について幅員を広げ、より安全性の高い道路に再整備いたします。井池筋の歩道の整備前と整備後のイメージは、前のスクリーンをご覧ください。地区の南東から井池筋を眺めたイメージでございます。上が整備前、現況に対し、下が整備後のイメージになります。また、敷地内の四周に設けます壁面後退部におきまして、緑豊かな歩行者空間を整備いたします。特に地区東側におきましては低層の歴史的建築物群との調和に配慮した人々が憩えるまとまった緑地空間を整備いたします。あわせて、歴史的、文化的な資産を多く有するこの地域にふさわしい風格あるまちなみを形成してまいります。具体的なものといたしましては、新たに整備する歩行者空間の中で、まちの歴史を紹介する屋外展示物の設置や三休橋筋のガス燈との連続性に配慮したデザイン性のある街路灯の設置などを行います。さらに地区西側の戦前からの歴史的な建築物でございます日本生命本館の御堂筋側におきまして、夜間のライトアップを行います。これにより、まちを訪れた方々が歩きながらもこのまちの歴史や文化に触れることができ、快適で安全に過ごすことのできるまちづくりをめざします。加えて、防火水槽の設置による周辺の歴史的な木造建築物群の防災性の向上、計画建物における太陽光パネルの設置や屋上緑化等による環境への配慮を行うこととしております。

案の縦覧につきましては平成23年9月30日から10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。

○村橋会長 それでは、ただ今説明がありました議第168号議案につきまして、ご意見、ご質問ございませんでしょうか。

はい、どうぞ。

○尾上委員 1点だけお聞きします。

この問題は御堂筋の景観という規制がやっぱり前提として私はあると思ってます。それから一本東に入った通りということで、そういうところに対する考え方ですね、都市計画として、御堂筋から一本入っても、今の説明ではそういうガス燈みたいなものをつくって訪れる方が、そういうまちにふさわしいというふうに言うんですけども、私もあそこきのう歩きましたね。そしたら日生ビルがああ辺ようけあるんですけどね。上のほうでつながってるんですよ、行き来できるようにね。あれは別に建築上問題がないというのかもしれませんが、上でつながってるというのを見て下を歩くというのは果たしてどうかという意見は私があります。そういう意味で、御堂筋の百尺条項がこの間改定されましたけれども、これはやっぱり御堂筋の値打ち、景観、こういうものを高めていたものを、今それが改正されて、それがちょっとやっぱり崩れてきていると。しかも、これが進みますと4メートル下がって50メートルまで建てられるということなんですけど、そのまちなみがそろそろまでには何年とかかるんです。そんなすぐに高さがそろそろわけじゃないと。それから、景観という場合、やっぱり御堂筋の31メートルの高さのビルとイチョウ並木のバランスですよ。そういうものがやっぱりそういう値打ちを上げてるというふうに思うんですけども、今回の提案でいいですよと一本、筋、中に入ってるんですけどね。今まで、今回建替えるビルは26メートルであったと。それが今回82メートルに高くなるということなので、当然周辺のところで建替えが起これば、高さは民間なので自由に決められるということであれば、高さがばらばらになると。だから、高いのは80メートルもあれば、もちろん50メートルや30メートルやいろんな、そういう開発が自由にできるということになって、結局は都市計画としてはぐちゃぐちゃになるんじゃないかなと思うんですよ。そういう意味で、そういうところも含めた規制というか考え方というのはやっぱりあればいいと思うんですけども、この点についての見解をお聞きしたいと思います。

○幹事（井上） ご指摘のように御堂筋から一街区入ったエリアが今回の案件のエリアでございます。当該エリアにつきましては多様な用途の都市機能を集積させることによって都市の活性化を図るということを考えておりますので、高さなどの規制は設けておりません。

○尾上委員 最後に意見表明だけしときますけどね。この御堂筋というところ、皆さんご存じのように、關一市長がこれをつくったと。そして、これは単に広いというだけでは

なくて、そういう都市の美しさ、そして高貴あふれる、そういうたたずまいというか、そういういろんな視点から大事であったと言われていています。そういう日本でも一と言われるような、こういう景観を大阪がつくってきたという歴史、これをやっぱり本町あたりにある高速道路ね、これが横切ることによってまず崩れてると指摘されているんです。今回はそういう形で次々とその周辺から崩れていくという危険が僕はあると思っているので、そういう意味で将来的な展望など、もっと厳密な検証というものが僕は必要であると思ひまして、先ほども言いましたけれども、難波と同じ、この提案についてもやっぱりまだ将来展望が不確実であると思ひますので、このまま都市計画審議会で追認するわけにはいかないと、こういうふうに思ひますので、現時点では賛同しかねますという態度表明をしておきます。

以上です。

○村橋会長 ほかにご意見、ご質問ございませんか。

ございませんようですので、お諮りいたします。それでは、議第168号議案につきまして、ご異議ございませんでしょうか。

(「異議あり」と呼ぶ者あり)

○村橋会長 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168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)

○村橋会長 ありがとうございます。挙手多数でございますので、議第168号議案は原案どおり可決されました。

これをもちまして本日の審議は終了いたしました。決議をいただきました案件につきましては、直ちに必要な手続を進めさせていただきます。

それでは、これで閉会といたします。どうもありがとうございました。

閉会 午後3時59分

大阪市都市計画審議会委員 正 木 啓 子 ㊞

大阪市都市計画審議会委員 木 下 一 馬 ㊞