

## 平成 2 1 年度第 3 回大阪市都市計画審議会会議録

日 時 平成 2 2 年 3 月 3 0 日 ( 火 ) 午後 1 時 0 0 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 145 号「大阪都市計画用途地域の変更について」  
議第 146 号「大阪都市計画特別用途地区の変更について」  
議第 147 号「大阪都市計画特別用途地区の変更について」  
議第 148 号「大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」  
議第 149 号「大阪都市計画風致地区の変更について」  
議第 150 号「大阪都市計画臨港地区の変更について」  
議第 151 号「大阪都市計画地区計画の決定について」

報 告 「都市計画道路の見直しについて」

出席委員 2 5 名 ( 欠は欠席者 )

会 長	村 橋 正 武	委 員	福 島 真 治
会長職務代理者	松 澤 俊 雄		有 本 純 子
委 員	朝 倉 康 夫		森 山よしひさ
	梅 宮 典 子		富 岡 朋 治
	欠 角 野 幸 博		西 川 ひろじ
	木 村 好 美		天 野 一
	欠 中 川 大		新 田 孝
	欠 鳴 海 邦 碩		金 子 光 良
	檜 谷 美 恵 子		待 場 康 生
	藤 本 英 子		島 田 ま り
	正 木 啓 子		新 里 嘉 孝
	増 田 昇		広 岡 一 光
	松 永 敬 子		小 林 道 弘

欠 南 川 諦 弘  
欠 宮 地 充 子  
臨時委員 1名 梶 山 善 弘（議第145号、議第149号、議第150号）  
稲 森 豊  
尾 上 康 雄

---

開会 午後1時03分

幹事（角田） それでは、定刻になりましたので、ただ今から平成21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。

委員の皆様には、大変お忙しいところ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担当課長の角田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

傍聴の方に申しあげます。携帯電話は電源を切るかマナーモードに設定し、審議の妨げにならないようご協力をお願いいたします。

続きまして、お手元の資料の確認をさせていただきます。

上から順番に「会議次第」、それから「委員名簿」、それと本日ご審議いただきます予定の議案書といたしまして、議第145号「大阪都市計画用途地域の変更について」、議第146号「大阪都市計画特別用途地区の変更について」、議第147号「大阪都市計画特別用途地区の変更について」、議第148号「大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」、議第149号「大阪都市計画風致地区の変更について」、議第150号「大阪都市計画臨港地区の変更について」、議第151号「大阪都市計画地区計画の決定について」、以上の9点でございます。お手元でございますでしょうか。

また、本日は、臨時委員といたしまして、議第145号、149号及び150号に関しまして、大阪府都市整備部総合計画課長の梶山善弘様にご出席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、議第145号、149号及び150号につきましては31人中26名の委員の方々が、その他の議案につきましては30人中25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項の規定に基づきまして、当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、これより村橋会長のほうによろしくをお願いいたします。

村橋会長 本審議会の会長を務めております村橋でございます。委員の皆様方におかれましては、ご多忙中のところご出席を賜りまして、誠に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条の規定によりまして、木村委員と森山委員にお願いを申しあげたいと思います。よろしくお願いいたします。

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

次に、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、大阪市長から付議のありました議第145号「大阪都市計画用途地域の変更について」から議第151号「大阪都市計画地区計画の決定について」までの7件でございます。

まず、議第145号から150号までの議案につきましては相互に関連いたしておりますので、その内容について幹事から一括して説明をお願いいたします。

幹事（佐藤） 計画部長の佐藤でございます。どうぞよろしくお願い致します。

本日ご審議いただきます案件、議第145号から150号までの6件について、少し長くなりますが関連しますので一括してご説明をさせていただきます。

表紙に議第145号「大阪都市計画用途地域の変更について」と記載されております議案書並びに前のスクリーンをご覧いただきたいと思います。

用途地域は地域地区制度の基本となるものでございまして、長期的な視点から市街地におけます適正な土地利用を図るための安定的な枠組みとして、建築物の用途・密度・形態等に関する制限を定めるものでございます。今回、近年の都市基盤の整備状況や土地利用の状況等を踏まえまして、合理的な土地利用と良好な市街地環境の形成を図りますため、用途地域の変更を行おうというものでございます。

変更の対象となりますのは、近年完成あるいは近々完成予定の幹線道路沿道及び鉄道新駅周辺、工業系地域の幹線道路沿道、地域の拠点として活性化を図る既存駅周辺などの16地区でございます。

それでは、各地区の変更案をご説明いたします。

まず、近年完成あるいは近々完成予定の幹線道路沿道及び鉄道新駅周辺につきまして、新たな都市基盤整備にふさわしい複合的な土地利用を誘導すべき地区でございますことから、用途地域を変更しようというものでございます。

幹線道路沿道につきましては、説明図の「本庄西天満線沿道地区」では容積率を

400%から600%へ、それから説明図 の「西淡路南方線沿道地区」では200%から300%へ、それから「出戸川辺線沿道地区」では第2種中高層住居専用地域、容積率が200%、建ぺい率60%のものを、第2種住居地域、容積率300%、建ぺい率80%にそれぞれ変更しようというものでございます。

なお、この建ぺい率の変更につきましては用途地域に連動したものでございまして、これ以降、いくつか出てまいります建ぺい率の変更が生じる地区につきましてもすべて同様に用途地域に連動したものとなっております。

続きまして、鉄道駅周辺でございますけれども、これは説明図の でございますが、第2種中高層住居専用地域200%及び第1種住居地域200%を第1種住居地域300%に、それから次の説明図 でございますが、第1種住居地域200%を第2種住居地域300%に、それから次の説明図 及び でございますけれども、近隣商業地域300%を商業地域400%へそれぞれ変更しようというものでございます。

続きまして、都心部周辺の工業系地域の幹線道路沿道で工業系の土地利用が転換した地区について、都心部にふさわしい複合的で高度な土地利用を図りますために商業地域に変更していこうというものでございます。これによりまして、説明図 の「長柄堺線沿道地区」では準工業地域300%を商業地域400%に、それから説明図 でございますけれども、これにつきましては工業地域200%及び第2種住居地域300%を商業地域400%に、それから説明図 でございますが、準工業地域を商業地域にそれぞれ変更しようというものでございます。

また、説明図 でございますが、幹線道路沿道の工業専用地域の一部につきまして、対面沿道と一体的に幹線道路沿道にふさわしい土地利用を図る観点から、工場の操業環境の維持保全を図りながら、ロードサイド型店舗等の立地も可能な工業地域に変更しようというものでございます。

続きまして、地域の拠点として活性化を図り、駅周辺にふさわしい土地利用を誘導するために用途地域を変更しようというものでございます。説明図の でございますが、駅に隣接します第1種住居地域及び第2種住居地域を近隣商業地域に、説明図 では駅に隣接いたします第1種住居地域200%及び準住居地域300%を近隣商業地域300%に、次に説明図 でございますけれども、駅周辺の幹線道路沿道の近隣商業地域300%を商業地域400%にそれぞれ変更しようとするものでございます。

また、説明図の でございますが、これにつきましても路面電車と幹線道路の交差部

におきまして沿道の用途地域との整合を図りますために、第2種中高層住居専用地域300%を商業地域400%に変更しようというものでございます。

次に、説明図 でございますが、後ほど説明いたします臨港地区の解除との整合性を図りますために、隣接する用途地域の指定状況も踏まえまして、工業専用地域から準工業地域に変更しようというものでございます。

以上、16地区の変更案によりまして、第2種中高層住居専用地域が約5ヘクタール、第1種住居地域が約1ヘクタール、近隣商業地域が約17ヘクタール、準工業地域が約2ヘクタール、工業専用地域が約15ヘクタール、それぞれ減少いたしますとともに、第2種住居地域が約4ヘクタール、商業地域が約26ヘクタール、工業地域が約10ヘクタール増加することとなります。

次に、少し順番が前後いたしますけれども、議第148号「大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更」につきましては、ただ今ご説明を申しあげました用途地域の変更との関連性が強いことから先にご説明をさせていただきます。

防火地域及び準防火地域につきましては、火災の危険から市街地を守るために定める地域でございます。建築物の構造等の規制により耐火化を促進いたしまして、都市の不燃化を図るものでございます。今回、変更の対象となりますのは、用途地域の変更との整合を図るべき地区と、新たに完成いたしました鉄道の高架工作物がございます地区の8地区となります。

まず、今回用途地域の変更をしようとする説明図 の「長柄堺線沿道地区」、 の「本庄西天満線沿道地区」、 の「西九条地区」、 の「地下鉄住之江公園駅周辺地区」につきましては、商業地域の幹線道路沿道でございますことから、準防火地域を防火地域に変更しようというものでございます。

また、工業地域から準工業地域に変更する予定の説明図 の「桜島地区」につきましては、新たに準防火地域を指定しようというものでございます。

さらに、鉄道の高架工作物につきましては、その耐火性能を強化するために、新たに完成し、今後高架下利用が進んでいくと想定されます鉄道高架下の3地区といたしまして、説明図 「西大阪延伸線地区」、それから 「JR阪和線地区」、 「大阪外環状線地区」につきましてはそれぞれ防火地域に変更しようというものでございます。

以上、8地区の変更案によりまして、防火地域が約18ヘクタール増加し、準防火地域が約14ヘクタール減少することとなります。

続きまして、議第146号「大阪都市計画特別用途地区の変更について」ご説明を申し上げます。

特別用途地区は、地区の特性にふさわしい特定の用途の利便の増進または環境の保護等を図るために用途地域を補完し、建物の用途に係る規制または緩和を行うものでございまして、本市では平成7年に中高層階住居専用地区を指定してございます。中高層階住居専用地区は、建物の中高層階におけます住宅の確保及び住環境の保護を図るため、用途の制限を行うもので、「第1種」では4階以上の部分を、「第2種」では5階以上の部分を住宅や公共施設等に限るとともに、一定の風俗営業について制限してございます。

今回、中高層階住居専用地区に追加しよういたします「出戸川辺線沿道地区」は、先ほど説明いたしました用途地区の変更を行おうとする地区と同じ区域となっております。本地区につながります両側の都市計画道路出戸川辺線の沿道につきましては、既に第1種の中高層階住居専用地区を指定しておりまして、今回、この道路の残りの区間が完成いたしましたことから、沿道の指定との整合を図りながら、中高層階住居専用地区を追加しようというものでございます。

続きまして、議第147号「大阪都市計画特別用途地区の変更について」ご説明をいたします。

今回、対象となる地区がございまして西淀川区は、市内で有数の工業地帯を有しておりまして、平成20年度には区内企業の参加のもと、「西淀川区工業活性化研究会」が設立されまして、地域や区役所、企業間の連携のもと、安心してものづくりに取り組めるまちづくりをめざして活動を展開しております。今回対象となります「竹島・御幣島地区」の用途地域は工業地域でございまして、広範囲にわたり多種多様な工場が集積し、大阪市のものづくり産業を支える重要な地域となっておりますが、近年は周辺への住宅立地が進みまして、工場の操業環境を維持する上で課題となっております。こうしたことから、本市のものづくり支援施策の一つとして、地域の意向も踏まえまして、特別用途地区として「工業保全地区」を新たに指定することによりまして、戸建て住宅や共同住宅等の立地を制限し、工業機能の維持・保全を図ろうというものでございます。

続きまして、議第149号「大阪都市計画風致地区の変更について」ご説明をいたします。

風致地区は、都市の風致を維持するために定める地区でございまして、地区内では建

築等に対しまして一定の規制がなされるものでございます。「瓜破風致地区」は大和川の水面や河川公園、瓜破霊園を中心といたします約181.8ヘクタールの区域でございます。本地区では、昭和50年以降、長吉瓜破地区土地区画整理事業を実施したのをはじめ、市街化が大きく進展するとともに、瓜破霊園の整備が概ね完了しております。また、河川法に基づきまして、大和川とその沿川市街地が高規格堤防、いわゆるスーパー堤防として整備する地区とされておまして、今後とも市街地整備が見込まれることなどから、今回廃止しようというものでございます。

なお、風致地区の廃止後につきましても、本市が瓜破霊園を適切に維持管理するとともに、スーパー堤防事業などによりまして引き続き良好な環境が保全されるものと考えてございます。

最後に、議第150号「大阪都市計画臨港地区の変更について」ご説明を申し上げます。

臨港地区は、港湾の管理運営を円滑に行い、港湾機能の増進や水際線の有効利用を図るために定める地区でございます。今回の変更といたしましては、港湾計画が改訂されたことを踏まえまして、新たに港湾施設の立地が予定されます1地区について臨港地区を指定するとともに、都市的な利用実態が見られ、今後も港湾活動の見込みがない在来臨海部の6地区について、臨港地区を解除しようというものでございます。

まず、説明図 でございますが、住宅、店舗などの都市的な利用がなされ、今後も港湾活動の見込みがないため解除しようとするものでございます。

次に、説明図 でございますが、港湾計画において、スーパー中枢港湾機能を担います夢洲地区先行開発地区で、臨海部物流拠点として位置づけられた地区でございます。また、今年度より運用開始いたしました夢洲コンテナ埠頭及び貨物の流通・保管等の港湾運送事業用地として今後も土地利用を行う地区であることから、追加指定をしようというものでございます。

また、説明図の「西島地区」、「島屋地区」、「天保山地区」、「浮島地区」及び「平林南・南港東地区」につきましては、それぞれ住宅、店舗、駐車場などの都市的な利用が認められ、今後も港湾活動の見込みがないため解除しようというものでございます。

以上、7地区の変更案によりまして、臨港地区は約75ヘクタール増加いたします。

以上、議第145号から議第150号までの6つの議案についてのご説明を終わらせていただきます。

なお、これらの案の縦覧につきましては2月26日から3月12日にかけて2週間行いましたが、意見書は提出されておられません。

以上、よろしくご審議をお願いいたします。

村橋会長 ただ今、幹事より説明のありました議第145号から150号までの議案につきまして、一括して審議をしたいと思います。ご意見、ご質問ございませんでしょうか。

はい、どうぞ。

新田委員 新田でございます。

今回の瓜破の風致地区の廃止の件について、お尋ね、要望もさせていただきたいと、このように思っております。

私は賛成の立場であることをまずは申しあげる次第でございます。

風致地区の維持というのは大変大事であるとは思いますが、新しいまちづくりの関係から思い切って見直すことも必要であるとも考えております。瓜破地区は東側に既に土地区画整理事業が完了し、次のまちづくりを考えていただいております。この地域の課題の一つは阪和貨物線でありまして、阪和貨物線は線路の横断部で道路が狭く、そしてまた大和川のスーパー堤防化の障害となるなど課題が多くありましたが、昨年の3月に廃止を決めていただき、跡地の有効活用に向けた検討が既に始まっているところでもございます。

もう一つの課題は、この風致地区でありました。もともと風致地区指定は大和川沿いの樹林地等を守ることから始まったと聞かされておりますが、今既に市街化が進み、現在では風致地区の規制による建ぺい率や高さの制限が結果として建物の更新を妨げております。新たなまちづくりがなかなか進まないという現実でもございます。今回の議案のとおり、瓜破風致地区が廃止されることによって、阪和貨物線の跡地の活用とあわせて、いよいよ新しいまちづくりが進んでいくのではないかと大いに期待を膨らませておるところでございます。

そこでまず、この地域におけるこれまでの経過と今回の風致地区の廃止案に至った考え方についてお伺いいたします。

村橋会長 事務局、お願いいたします。

幹事（角田） 風致地区の件ですが、画面も使いながら、少し歴史的なことも含めましてご説明させていただきたいと思います。大和川沿いの風致地区は、昭和8年から大和川一帯について、ご覧いただいたような形で指定されてきておりました。その後、昭和

45年ですが、戦後の復興によるまちづくりが進み、市街化が進展したというようなことを受けまして、ちょうど大和川の河口部分、今でいう住之江区あたりですが、そのあたりから、今回案件をあげさせていただいている平野区と東住吉の境界のあたりまで、東のほうに向いて、この時点で風致地区を廃止しておりまして、現在の区域に至った経過がございます。

今回、議案としてあげさせていただいております「瓜破風致地区」につきましては、昭和45年ごろには河川沿いに樹林あるいは田畑が広がった状況ということで、ちょっと画面見ていただきますと、左が昭和30年ごろで少し昭和45年より古いですが、そういう状況でございました。東側が近々の航空写真で、平成14年ですが、ご覧のようになりかなり市街化が進んでいるような状況になってございます。その後、先ほどご質問にもありましたけれども、昭和50年以降、「長吉瓜破地区」の土地区画整理事業を行うなど市街化が非常に進むということと、ちょうど真ん中あたりに瓜破霊園という霊園がございますが、これも整備が概ね完了している状況でございます。また地区内には、河川区域の中の都市公園、あるいは公営住宅といったものが多く立地している状況でございます。また、先ほどご質問にもあった新たなまちづくりの展開としましては、平成4年に国の直轄事業でございまして高規格堤防、いわゆるスーパー堤防の整備区間が大和川にも位置づけられております。この紫の帯状に川沿いに記されたエリアです。スーパー堤防事業は、河川法に基づく事業で、堤防の市街地側に盛土を行いながら新たな市街地を形成し、河川に対する安全性と、広がった堤防の上のエリアにおける快適なまちづくりをあわせて進めるという事業でございます。こうした市街化の進展と、スーパー堤防事業や、先ほどご紹介がありました阪和貨物線、これも昨年の3月に廃止されたわけですが、こういったことを活用しながら市街地整備は進んでいくことが想定されます。こうしたことから今回風致地区の廃止をしようとするものでございます。

村橋会長 はい、どうぞ。

新田委員 よくわかりました。大事なことは、この地域における今後のまちづくりでございます。地域の発展のため、新たな事業を行っていくことはもちろん必要であります。一方ではこれまで守られてきた大和川や瓜破霊園といった都市環境が適切に保存されていくことも大変重要なことでございます。

そこで、これからのまちづくりの取り組みと都市環境の保全に対する考え方についてお聞きをいたしておきたいと思っております。

幹事（角田） これからのまちづくりの取り組みと都市環境の保全ということですが、先ほど少し触れました今回の大和川の川沿いの市街地につきましては、スーパー堤防の区域にほぼ全域が含まれておりまして、既に2地区でスーパー堤防事業が、少し色付けしている公営住宅のところなどですが、事業が実施されております。もちろん区域の西側の大和川堤防と阪和線の跡地が並走する区間、つまり線路と堤防の間に特に民有地がないようなところにつきましては、国のほうで既にスーパー堤防化に向けまして、本年度より土質の調査や埋蔵文化財の調査も始まっており、スーパー堤防化が進んでいくのではないかとこの状態でございます。このように阪和貨物線の廃線、これを契機にいたしまして、今後とも建物の建替えなどにあわせまして、事業主体である国土交通省とも連携を行って、より積極的にスーパー堤防の事業を推進し、安全・快適なまちづくりを進めていきたいと考えております。

それから、ご指摘のありました都市環境の保全ということですが、大和川につきましては、昨年3月に、国交省の社会資本整備審議会の河川分科会がありまして、河川環境の整備と保全の方針として、大和川水系河川整備基本方針が策定されております。その中ではスーパー堤防事業を進めながら大和川の良い河川景観や自然環境を保全、整備し、次世代に引き継ぐ、そういったことや、貴重なオープンスペースでございます河川敷地の多様な利用を適切に行うという方針も示されているところでございます。市としまして、こういった国の動きとも連携し、先ほどの阪和貨物線の跡地の活用とスーパー堤防事業、こういったものを通じまして都市環境の保全を考慮しながら良好なまちづくりを進めてまいりたいと思っております。

さらに、瓜破霊園ですが、先ほど、ほとんど整備が終わっていると申しあげましたが、樹木もたくさん植わってございます。これは本市の施設でございますので、引き続き適切に維持管理を行いながら、これについても良好な都市環境の保全に努めてまいると考えております。

村橋会長 はい、どうぞ。

新田委員 それじゃ、最後にお願いをしておきます。

大和川の良好な環境を守りつつ、この地がさらなる発展を遂げるよう、スーパー堤防事業や阪和貨物線跡地の活用など、新たなまちづくりに積極的に取り組んでいただけるよう要望いたしておきます。それで終わります。

村橋会長 ほかにご質問、ご意見。

はい、どうぞ。

稲森委員 稲森です。私も平野区出身でして、風致地区については新田委員のほうから今ご意見やご質問ありました。私のほうは議第146号「特別用途地区の変更について」お伺いしたいと思います。

先ほどの説明もございましたけれども、地域特性にふさわしい利便性と住環境の保全ですね、そういう目的でもってこれは変更するということですけども、私も実は近くですのでこの付近を通るのですが、それでいいますと、今回、用途地域にかぶせて特別用途地区を指定して、中身としましては4階以上の建物については住宅を原則とすると、そういう提案だったと思います。しかし、私の見る限りにおきましては、この地域というのは幹線が整備されているわけですけども、例えば4階以上を住宅に義務づけるような需要の問題ですね、そういうのがあるかどうかということ、それと、この地域というのは図面で見ただけでいただいたらわかりますように、ほとんどが高等学校の敷地であったり、現在市営住宅の敷地でありまして、この特別用途地区で包含される面積というのは非常に少ないわけです。だから、あえてこの特別用途地区をかぶせて4階以上を住宅に決められるというか、その何か特別の心配事とか、一定の目的があるのかどうかと。特に住宅につきましては、平野区は賃貸にしましても分譲にしましても過剰さみですので、この提案にありますように住宅の供給をしていくというか、そういう要因というのは私からすればないように思いますので、その点どう理解されているのか、少し計画変更される考え方をお聞きしたいと思います。

幹事（角田） 幹事の角田でございます。

中高層階住居専用地区を今回定めさせていただくねらいについてでございますが、少し先ほどの説明と重複しますが、この中高層階住居専用地区は、本市の人口回復策の一環として、建築物の中高層階における住宅の確保と住環境整備、住環境の保護を目的に、平成7年に、幹線道路の沿道や都心部の一部エリアで住宅と店舗、事務所を併存した区域などを対象に指定してきたものでございます。

指定に際しましては、容積率をそのときも緩和いたしました。今回も同じように100%緩和するわけでございますけれども、概ねその増加分を、中高層階における住宅に限定するという規制をかけることによって、ご指摘のように中高層階の住宅建設を誘導しようという趣旨であります。

また、この指定に伴いまして、あわせまして一定の風俗営業について、階数に限らず

規制を行います。このように住宅立地と住環境保全をあわせて誘導するというのがねらいであります。

今回の案件にあげさせていただいております出戸川辺線の沿道ですが、ご指摘のように周辺も含めて良好な住宅地が形成されております。その沿道については、平成7年に、既に中高層階住居専用地区を指定しております。この図でいくと、今回はこのカーブのところを指定するわけですが、それ以外の直線のところは既に平成7年から指定しております。その当時、このカーブのところの道路が完成しておらず、容積率も200%という状況でありましたが、この間にこの道路が完成しまして、それにあわせて容積率の変更も行いながら、中高層階住居専用地区を、ちょうど抜けていたところを指定し、全体の整合を図ろうとするものでございます。

もう一点、住宅のニーズのこともお尋ねがありました。当然こういった案件をあげさせていただく前には地域の状況も調査いたしました。やはり住宅を中心に一定の開発というのも行われております。平成7年以降ですが、このあたりでは総件数でいきますと建築活動は100件程度あるという記録が残っておりますが、その7割程度が住宅の立地であるという結果がございます。また近年の5年ぐらいでは大体18件程度が立地してきているということで、やはりご指摘のように住宅ニーズというのは最近の景気の動向を見ますと落ちてきているというのは事実でありますけれども、やはり良好な住宅地ということで、住宅ニーズはまだあるのかなと思っております。

こうしたことから、当該地は良好な住宅地として一定の住宅ニーズはあると考えているところでございますけれども、今回の中高層階住居専用地区を指定する地区につきましては、一定の住宅を将来にわたって誘導していくエリアであるという考えのもとに指定させていただきたいと考えております。

村橋会長 はい、どうぞ。

稲森委員 わかりました。私が心配しましたのは、そういう形で縛りかけた場合、開発者にとってみれば、4階以上は住宅にしないといけないということであれば、ニーズとのかかわりでちょっと躊躇するような懸念が出てくるのではないかと。特にこういう特別用途地区でなくても用途地域だけで十分事足りるのではないかという気がしましたので。住宅をつくれるわけですから住環境がよくなって、まちの環境が乱れるということはないようですので、私は特に反対ではないのですが、一応現場を見ましてそういう感想を持っておりましたので、ご意見申しあげました。

村橋会長 ほかにご意見、ご質問。

はい、どうぞ。

尾上委員 尾上康雄です。

私のほうからは、議第145号の「大阪都市計画用途地域の変更について」お聞きしたいと思います。

今回、準工業地域を商業地域に、工業専用地域を工業地域に、などさまざまにあがっていますが、私の地元の南津守、尼崎堺線沿道でも工業専用地域から工業地域へと用途変更の提案がされています。

そこで、一点目聞きたいのは、そもそもの話ですけども、用途変更をするにあたってどのような調査とか手法で状況を掌握してるのか、ここをまずお聞きしたいと思います。幹事（角田） 幹事の角田です。

用途地域の変更の考え方についてですが、用途地域は先ほどご説明申し上げたときにも触れましたが、地域地区制度の基本となるもので、市街地における適正な土地利用を図ることを目的に、決して局所的な土地利用の動向ということではなく、一定の広がりあるエリアを対象としまして、長期的かつ安定的な枠組みとして定めるものと考えております。今回の変更案は16地区ありますが、その作成に際しましては、平成18年、19年度両年にわたりまして、市域全体を対象に調査員が現地を踏査し、建物の用途、階数などを調査する、いわゆる土地利用動向調査を実施しております。都市計画という立場ではこうした土地利用動向を踏まえながら、一定の広がりのあるエリアと先ほども申し上げましたが、それを対象に上位計画との整合や、都市基盤の整備状況、道路とか駅とかいろいろございますが、そういったものを踏まえまして合理的な土地利用と良好な市街地環境の形成を図ると、こういった観点から用途地域を指定、今回の場合変更ということとをさせていただいております。

具体的な変更の内容につきましては、先ほど、基盤整備にふさわしい複合的な土地利用を誘導する地区、これが7地区あると説明いたしました。それと、今回幹線道路沿道の工業地域、これにつきましても地域の活性化に資する土地利用誘導ということで、4地区を変更いたします。また、地域拠点として一層の活性化ということ、駅の周辺になります。それにふさわしい土地利用を誘導するという分類で3地区、そのほか臨港地区との関係や境界線の整合といった観点で2地区、といったことで合計16地区を見直そうとするものです。

村橋会長 はい、どうぞ。

尾上委員 ありがとうございます。私も南津守に住んでますけれど、工業専用地域、工業地域、それから準工業地域がほとんどで、もともとはこの地域、造船や鉄鋼、金属などの工場がいっぱいありまして、そこに通う労働者が行き交うことによって、東西の道に商店や住居が栄えたまちであります。ところが、長年の月日の流れで職住環境が大きく変わってきた。結果として、近年は人口が増えてきています。その原因は、工場が廃業によってなくなったりして、そこに戸建て住宅が増えたこととか、最近でいうと市営住宅の建替えて役目を果たしたりロケーション住宅なんか一般の住宅で応募したこと、そういうことがあります。

そこで、もう一点聞きたいのですけれども、今回の尼崎堺線沿道の地区を工業専用地域を工業地域に用途変更することで、具体的に何がどうなるのかと、どのようなことを想定しているのか、考えをお聞きしたいと思います。

幹事（角田） 幹事の角田です。

尼崎堺線沿道の南津守ですが、前の画面にございます、都市計画道路沿道で工業専用地域、ちょうど道路の西側ですが、これが現状ではすべて工業専用地域になっております。一方で東側は、準工業地域になっておりますが、この西側の工業専用地域の一部を工業地域に変えるということでございます。周辺の土地利用を見ますと、幹線道路の西側は工業専用地域ということで、もう少し西側に河川がありますが、そのエリアまで広範囲にわたって非常に大規模な工場などが集積しております。ところが、一方道路の東側、これは準工業地域に指定されていることもございまして、道沿いにロードサイド型というのでしょうか、そういった店舗も結構立地してきており、それなりのにぎわいが出てきているといった状況でございます。

それで、今回の変更案につきましては、道路の西側の工業専用地域の一部を、対面側の、つまり東側の沿道と一体的に幹線道路沿道にふさわしい土地利用を図りたい、こういった観点から、当然ながら工場もありますので、その操業環境の維持の保全を図るといっても兼ね備えながら、ロードサイド型の店舗を西側にも立地を可能とする、そういった意味で工業地域に変更して、沿道一体でのにぎわいをつくりたい、こういうねらいでございます。

先ほど申しました工場の操業環境の保全という観点からは、工業専用地域と工業地域というのは建築できる工場に差がないわけございまして、そういった観点から工業地

域としております。また、エリアにつきましても、変更するエリアは活性化を図るべき沿道の部分で、地形地物で用途地域を指定するケースが多くございますので、幹線道路のすぐ一本西側の道路までとしています。これにより南側は少し幅が細いエリア、北側が街区が少し幅が厚くなっていますが、この道路のところを境界線といたしまして指定しております。

以上が考え方とねらいでございます。

村橋会長 はい、どうぞ。

尾上委員 ありがとうございます。この道路の東側は確かに今コーナン、ライフとか、また回転寿司とかいろいろな店ができていましてにぎやかになっています。西側は今言われたとおり工場等々でなっていますので、用途変更でにぎわいがとれるというか釣り合いがとれる、そういうまち並みに、将来的な展望を持って進めていると理解いたしました。

それで、大阪市全体でかかわることとしては、最後に意見を述べておきたいのですが、用途変更についての基本的な考え方について、まず私が思っているのは、地域全体に影響を与えるという大前提に立って用途変更は行われるべきだということです。それで、第二に、30年、40年と、こういう長い月日の流れの中で職住環境が大きく変化すること、明確に今変化しているのが高齢化です。高齢化現象があると思います。それから三つ目に、用途変更問題ではよく住民との対立問題が起こります。特に準工業地域ではいろいろな施設建設とか設置問題がありまして、最近でもパチンコ屋の建設問題や、私の地元の西成区でも環境問題でそういう産廃施設が来るといって、そのたびにめめることがあります。しかし、大いに議論をして、そこでは市民から準工業地域を居住地域に用途変更してほしいという、そういう声なんかも実際にあがっていると思います。地域の活性化を図るということでは、だれもが一致できる目標であるのに、具体化の段階では意見が分かれるということもしばしば起こると思います。そのために、行政のほうはできるだけ公平公正にやらなければならないと、これが原則と思っています。

それで、市民の声をどれだけ多く取り入れるか、聞くか、そしてこの事業に携わるすべての職員の皆さんが一致団結して総力を挙げて頑張っていることが、その姿が、その姿勢が市民には必ず信頼をもって見てもらえるのではないかなと。用途変更というのはやっぱりそういう意味で、その地域で長年住んで働いて生活をするすべての皆さんに影響を与えて、しかも20年、30年先の問題、要するに子供や孫の将来にかかわることであ

りますから、真剣に議論されるのが当たり前だと思っています。私も都市計画審議会委員の一人として精いっぱい頑張りたいという決意を述べて質問終わります。ありがとうございます。

村橋会長 増田先生、どうぞ。

増田委員 一点は質問で、一点は要望といいますかお願い事と思っております。

一点目の質問ですけれども、瓜破地区の風致地区の変更理由ですけれども、区画整理事業や周辺地域と一体整備を行う大和川高規格堤防整備事業などによる市街地整備が進展しつつあることから風致地区の指定を廃止するという、これは理由として書かれているわけですけれども、この理由は意味がよくわからない。市街地整備が進むことから、ある一定の市街地が形成されるということが担保される見込みがたったので風致地区を解除すると考えるのか、あるいは自然環境の保全の必要性が、市街地整備をするので自然環境保全が邪魔だから要するに解除すると理解するのか、どういう理解をしたらいいのでしょうかということをお聞きしたい。

幹事（角田） 幹事の角田でございます。

風致地区の廃止におきまして、決して都市環境といいますか自然環境を保全する必要がなくなったということを考えているわけではございません。先ほど少し画面でご説明申しあげましたが、この大和川沿いの風致地区は、当時非常に多くの樹林等が存在していたエリアということで、昭和8年に指定されたわけでございますけれども、その後、戦災復興の区画整理などのまちづくりが進みまして、そもそも想定しました保全すべき樹林等も少なくなり市街化してきました。そういった経過も踏まえて西のほうから廃止してきております。

今回、廃止しようとする瓜破地区につきましては、昭和45年当時につきましてもまだまだそういった樹林等、特に河川沿いにおきましては残っていたわけでございますけれども、区画整理が完了したということから、あるいはそれ以外のさまざまな市街化が進んできまして、若干そういった当初の目的がなくなってきたと申しませうか、そういった観点で基盤整備の進展にあわせてという理由にさせていただいたところでございます。

ただ、今後の話でございますけれども、当然ながらスーパー堤防化という点につきましても、国が主体と申しませう、やはり景観形成等におきましても、スーパー堤防上におきまして快適な空間づくりというようなことも位置づけられておりますので、そう

いった観点から大阪市、私どもとしても十分協議しながら良好な環境整備、もちろん緑も含めてでございますけれども、そういったものを図っていきたいと考えております。

増田委員 多分今のご発言だと、指定要件を満たさなくなったから解除するみたいなご発言に聞こえるのですけれども、理解としては区画整理あるいはスーパー堤防事業という話で計画的市街地の形成ができる見込みがたったからと理解したほうがいいのではないかと思います。それは感想でございます。

それに伴ってですけれども、先ほど出ておりました昭和8年の風致地区の指定、これを見ていただきますと、近代都市を形成していく中で自然環境の保全であるとか自然基盤の重要性ということネットワーク論をもって立案した非常にすぐれた計画なんですね。今やかなり見る影もないぐらいずっとたくなってきているわけですが、大阪市の緑の基本計画では大和川の河川軸を緑化軸として位置づけておりますし、景観行政の中でも水辺の景観形成の重要性というのは市の施策の中でもうたわれております。あるいは瓜破霊園そのものも、これは服部霊園なんかと同時期で、風致を維持しながら墓地需要にどうこたえていくかということで非常にすぐれた計画として立案された例なわけですね、この時期の。そういう意味で非常に貴重な緑地資源、あるいは自然環境資源として継続されてきていますので、ぜひともその精神を忘れずにきっちりした担保をしていっていただきたいというのが一つ、霊園に関してですね。それと同時に、大和川沿いの景観形成、あるいは緑化の連続性、ネットワーク論としての重要性みたいなことを忘れずに、これからの市街地整備をしていく中で、ぜひその精神を忘れずに展開していただきたいというのが要望でございます。

村橋会長 ほかにご質問、ご意見ございませんでしょうか。

はい、どうぞ。

正木委員 防火、準防火の件で一点だけ、大変小さい話で恐縮ですが、確認をさせていただきたいと思っております。

阪和線の防火地域のところですが、凡例を見ましたら高架工作物内の建築物の敷地というような書き方になっているのですが、阪和線はちょうど大阪市のど真ん中ですので、何か大火が起きたときの延焼遮断帯として非常に有効なものであると思っておりますが、本当に小さいことですが、駅舎のあたりですが、現状の建築物ということでこの線が書かれているのか、あるいはJRさんの敷地ということでご確認いただいたところで書かれているのか、ちょっとこの図面から非常に微妙でよく

わからないものですから、すみません、確認だけで結構でございます。

幹事（角田） 幹事の角田でございます。

この阪和線の高架というのは、もともと地平を走っていましたが、もともとの線路の西側に新しい高架を連続立体交差事業でつくりました。今回のエリアにつきましては、高架下ということですので、高架の構造物の部分とお考えいただいて結構です。敷地かどうかということに関しましては、当然ながらその周りにJRが持っている駅の敷地というのはあるわけですが、そういったことではなくてあくまでも高架下ということですよ。

村橋会長 はい、どうぞ。

正木委員 通常の工作物のところじゃなくて、すみません、駅舎付近はどうなっているのかということだけなんです。

幹事（角田） 構造物の下ということですよ。

正木委員 構造物の下。

幹事（角田） そうですよ。

村橋会長 ほかにご意見、ご質問ございませんでしょうか。

はい、どうぞ。

松澤委員 大阪市立大学の松澤でございます。

これは、これ自身が適当とか適当でないとかということじゃなくて、単に質問としてお伺いしたいのですが、今回のを見ていますと、全般的には先ほどからお話がありますように住居系から商業系と、あるいは工業系からそういう商業とか、あるいは同じ住居系でも容積率を上げるとかという緩和の方向がほとんど中心ですけども、風致地区の件は別としまして、逆に厳しくする方向ですね、これはどのような状況の変化とか、あるいは地元の要望といたしますか、そういうものがあつた場合に行われる可能性があるのかということと、それからこの145号議案の唯一の例が第2種中高層から第1種中高層へととなっております。ただ、容積率のほうは200%から300%に上がっていますけれど、これは厳しくしたということでしょうか、それとも和らげたほうでしょうか。どのように理解したら。すみません、余り重要な問題じゃないですが。

幹事（角田） まず説明図からお答えいたします。これも基本的に緩和でございます。井高野駅ができたわけですけども、その駅前、地下鉄なので駅前といたしません、地下鉄のっております道路沿道を第1種住居地域に緩和するとともに容積率も緩和するものでございます。

それと、あと厳しくするほうのお話でございます。先ほども用途地域全体の位置づけにつきまして述べたところでございますけれども、やはり厳しくするということにつきましては地域のエリアの建物とか住環境に非常に影響を与えるものでございまして、今回の案件で申しますと、特別用途地区の案件がどちらかという規制強化ということでございまして、先ほどご質疑のありました中高層階住居専用地区につきましても4階以上は住居等にする、あるいは一定の風俗営業はできないという規制であります。それと もう一つ、特別用途地区ですが、西淀川区で定めます工業保全地区です。ここは工業地域ですので住宅等は建つわけですが、それを禁止するという規制です。

したがって、今回用途地域の変更につきましては全体に緩和の方向ではあります。が、その中でも後でご説明いたします地区計画も規制になりますが、地域の一定の合意のもとにまちづくりの方向性も見ながら、それに合わせた規制をするということも行っております。

松澤委員 どうもありがとうございました。

村橋会長 ほかにご意見、ご質問ございませんでしょうか。

ございませんようですので、一件ずつ審査をお願いしたいと思います。

順番に進めさせていただきます。

まず、議第145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 異議がございませんということで、原案どおり可決させていただきます。

続きまして、議第146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 はい、ありがとうございます。ご異議ございませんので、原案どおり可決させていただきます。

続きまして、議第147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 はい、ありがとうございます。ご異議ございませんので、原案どおり可決させていただきます。

続きまして、議第148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 はい、ありがとうございます。ご異議ございませんので、原案どおり可決さ

せていただきます。

続きまして、議第149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 はい、ありがとうございます。ご異議ございませんので、原案どおり可決させていただきます。

続きまして、議第150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 はい、ありがとうございます。ご異議ございませんので、原案どおり可決させていただきます。

それでは、一括審議しました件については以上で終わります。梶山委員、ありがとうございました。

続きまして、議第151号議案につきまして幹事より説明をお願いいたします。

幹事(佐藤) それでは、議第151号議案をご説明申し上げます。

先ほどご質問ございました内容でございますけれども、宗右衛門町地区の地区計画でございます。本地区計画の区域は宗右衛門町通りを中心といたしました道頓堀川と御堂筋、堺筋に囲まれました約4.5ヘクタールの区域でございます。ちょうどこの図でございます。本地区では商店会や町会が中心となりまして、平成7年に定期的な防犯パレードや美化清掃活動などをはじめ、平成16年にはまちのあり方や地域活性化、安心安全なまちづくりなどの検討を行いますため、宗右衛門町活性化協議会を組織しております。この協議会では、本市の「まちづくり活動支援制度」を活用しながら、まちのルールづくりや道路の美装化・電線地中化、放置自転車対策などに取り組むとともに、大阪府警と連携した地区の環境浄化にも積極的に取り組んでございます。

そのようなまちづくりの一環として、歴史や風情が息づく個性で格調高い魅力的なまち並みを再生・創造するため、地区計画を策定しようというものでございます。

「土地利用の方針」でございますが、魅力とにぎわいある商業機能等の集積を図り、特に宗右衛門町通りと道頓堀川遊歩道に面する建築物の低層階は、店舗や飲食店を中心とした施設を配置することとしております。また、地区施設につきましては、宗右衛門町通りの歩行者空間の確保のため、路側帯と一体となった幅員1メートル、延長約500メートルの「多目的歩行者空地」を設置いたします。

「建物用途の制限」につきましては、まちのにぎわい創出の観点から、A地区は1階

及び地下の部分、B地区は1階の部分について事務所、住宅、共同住宅などを規制いたします。また、地域の環境浄化を図るため、マージャン屋やパチンコ屋、性風俗営業等について、階数に関係なく規制いたします。また、A地区につきましては、地区全体で一体的に調和のとれたまちなみの形成を図るとともに、土地の有効利用を図るため建築物の形態規制等を行います。具体的には、建築物の容積率の最高限度を500%、建築物の敷地面積の最低限度100平方メートル、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度31メートル、壁面後退部分における工作物の設置の制限について定めてございます。

地区計画の内容についての説明は以上でございます。

なお、土地所有者等から意見を求める原案の縦覧につきましては平成22年1月22日から2月5日にかけて、案の縦覧につきましては同じく22年2月26日から3月12日にかけて行いましたが、ともに意見書の提出はございませんでした。

どうぞよろしくご審議を賜りますようお願い申し上げます。

村橋会長 ただ今幹事より説明のありました議第151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。

(発言する者なし)

村橋会長 特にご意見、ご質問ございませんでしたらお諮りいたします。

それでは、議第151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 はい、ありがとうございます。ご異議ございませんので、原案どおり可決とさせていただきます。

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行わせていただきます。

続きまして、報告案件が1件ございます。「都市計画道路の見直し」につきまして幹事より説明を受けてまいります。よろしく申し上げます。

幹事(角田) 報告案件でございます。幹事の角田でございます。

前のスクリーンをご覧くださいと思います。

都市計画道路の見直しにつきまして、現時点の状況というものをご報告いたします。

都市計画道路の見直しの背景、必要性についてでございます。本市の都市計画道路と申しますのは、戦災復興時に長期的な視点ということで、市域全体を対象にあるべき幹線道路ネットワークとして都市計画決定されたものを基本といたしまして、その後、部

分的に追加などの変更をしてきております。これらにつきまして、戦災復興土地区画整理事業、あるいは街路事業などにより順次整備を行ってきており、都市計画決定されている幹線街路の総延長約450キロメートルございます。これのうち約328キロメートルが完成し、約37キロメートルが事業中、それと残りの約85キロメートルが事業未着手という状況になっております。

なお、この事業未着手の延長約85キロメートルのうち約7割が都市計画決定後50年を超過しているということで、この間の人口減少、高齢社会の到来や市民ニーズの多様化といった社会経済情勢の変化や、道路整備の進捗、計画区域に係りませぬ建築制限の長期化などからいたしますと、こういった未着手路線については、今後の都市計画道路に求められております機能を見据えながら改めて必要性を検証いたしまして、必要に応じて見直すべきであると考えております。

では、ここで都市計画道路の必要性をどのように評価するというところで、「視点」につきまして整理しておりますのでご説明いたします。

幹線街路につきましては交通機能、空間機能、市街地形成機能などを有しておるということで、都市の発展を持続的に支える基盤施設として、これからの大阪市の道路に求められる機能というのを踏まえまして視点を整理いたしております。見直しの視点ということでこの下に から 、それと一番下のこの四つでございますが、大きくは全市的な視点と個々の地域的な要素ということに分けて整理しており、全市的な視点といたしましては三つございます。一点目は、円滑な都市活動を支える道路空間ネットワークの形成。それから二つ目は必要な車道や安全な歩道空間といった沿道に応じたさまざまなニーズに対応できる道路空間形成という観点でございます。それと三つ目は災害時における避難路としての機能や延焼遮断機能を担う都市防災性の向上といった視点でございます。また、未着手路線ということにつきましては、個々の路線が抱える状況、こういったものが異なる場合がございます。この、今申しあげました三つの全市的な視点に、個々の地域的な要素として、関連する都市基盤の状況、それから大阪市の周りの隣接市の道路整備計画の方向性、こういった個々の地域特性も視点として考えております。

今年度、21年度でございますが、学識経験者からのご意見もいただきながら検討を進めておりまして、先ほどご説明いたしました見直しの視点、現在平成22年3月でございますけれども、見直しの視点をまず整理いたしたところでございます。平成22年度、来年度以降でございますが、この視点などからなります基本方針を、市民の皆様の意見や

議会での議論なども踏まえまして作成してまいりたいと思います。その後、この方針に沿いまして各路線についての見直し案の作成ということに向けまして、国、大阪府、隣接市などの関係機関との調整に入りたいと考えております。その後は、一番下でございますけれども、地元の意見、協議、調整を行い、可能なものから法定手続に入ってまいりたいと考えております。どうぞよろしく願いいたします。

村橋会長 ただ今の報告の案件につきましては、これは本審議会での議案ではありませんけれども、この際でございます、何かご質問がございましたらお伺いいたしたいと思っております。いかがでしょうか。特にございませんでしょうか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

村橋会長 はい、わかりました。

それでは、以上をもちまして閉会とさせていただきます。どうも長時間にわたりましてありがとうございました。

閉会 午後2時13分

---

大阪市都市計画審議会委員 木村好美 印

大阪市都市計画審議会委員 森山よしひさ 印