

平成23年度 第1回 高石市都市計画審議会 議事録（要約）

【開催日時】平成23年8月18日（木） 午後3時から開催

【開催場所】高石市役所 別館1階 会議室113

【出席委員】委員16名中12名の委員と1名の委員代理が出席され開催致しました。

日野 泰雄	下村 泰彦	丑野 正仁	中井 正司
出川 康二	清水 明治	古賀 秀敏	佐藤 一夫
松本 定	目久保秀明	舛谷 隆康	高橋 妙子

（以上委員12名）

中谷 正之

（以上委員代理1名）

【欠席委員】土井 幸一 東口 正一 合田 房雄

【傍聴者】2名

【議 事】報告第1号 都市計画審議会委員の委嘱について
報告第2号 みどりの風促進区域の設定に伴う地区計画の決定について
報告第3号 高石市都市計画マスタープランの改定について
報告第4号 J R東羽衣駅北側及びJ R富木駅北側の用途地域の変更について

【確認事項】

- ・出川康二委員、清水明治委員、古賀秀敏委員、佐藤一夫委員、松本定委員の5名に、本審議会の第2号委員を委嘱した。
- ・高石警察署長の緒方稔委員に第3号委員の関係行政機関の委員を委嘱した。

【質疑応答】

・みどりの風促進区域の設定に伴う地区計画の決定について

（会 長）道路から25mの範囲と道路から100mの範囲の違いは何か。

（事務局）100mの範囲については、緑化を進めていくために樹木の提供等の民間サービスを受けられる区域。その促進区域の中で、みどりの風の主要道となっている堺阪南線沿道の25m区域については、緑視率を確保することで建ぺい率、容積率が緩和される地区計画の確定予定の区域となっている。

（会 長）25mの範囲については、地区計画を指定すると制限がかかるのではないか。

（事務局）建ぺい率や容積率の緩和を受けるのであれば、緑視率の確保等制限がかかるが、既存の建ぺい率や容積率のままで良ければ特に制限はかからず、現行の建築基準法に基づく制限のみである。

- (会 長) 緑視率の25%の季節はどのように判定するのか。冬場等の葉がついていない時の緑視率はどのように判定するのか。
- (委 員) 季節のルールはないが、おそらく夏場である。緑被率は航空写真から計算する場合が多く、夏場に撮る事が多い。各行政では、固定資産税の評価の為、建物の形状が良く分かる緑が少ない冬場に航空写真を撮る場合が多い。それとは逆で、緑視率や緑被率においてはおそらく夏場がメインとなる。一応の規則として、壁面で建築物の高さ等が示されているが、木の大きさが一定であっても、後ろの建物が変わることで緑視率は変わってくることからルール作りが難しい。
今、全国各地で風の道計画が進められているが、大阪は西風、西北風が冬場多いので、海からの風を陸地に取り込んだヒートアイランド現象の緩和に、緑を増やすことを絡めたのがみどりの風促進区域である。内容については、以前から進めている民有地緑化が多い。
- (委 員) 緑を増やすことには賛成だが、企業や住宅が規制緩和を受けるために植えた樹木が近隣に迷惑をかけた場合に、企業や住宅の方が責任をもって管理をしてくれるのか。また、樹木は民間企業から提供されたものを利用するという事なので、落ち葉が出ないような樹木を選定できないのではないのか。
- (事務局) 大阪府からは、樹木のリストがあり、そのリストの中から好きな樹木を選べると聞いている。しかし、落ち葉等の問題については大阪府との協議が詰めきれていないのでこれから協議する。
- (委 員) 常緑樹でも年間、季節ごとに葉を落とす。落葉樹については秋に一斉に葉を落とすので、年間通して掃除する必要がある常緑樹を選ぶのか、一時に掃除する落葉樹を選ぶのか等も含めて、みどりに対する理解を深めるような啓発活動が必要になると思う。
- (会 長) 高石市独自でみどりの育成サポートのようなものを検討してほしい。
- (委 員) 高石市全体を対象とした緑化政策のようなものは出来ないのか。
- (事務局) 高石市では、民有地の緑化については、街路樹が延焼遮断等の防災上効果があるので、一定以上の間口の要件で、街路樹の樹木を無料配布している。ただ、敷地の問題もあり配布が少ない状況である。よって、街路樹の間口の要件等を外して少しでも植えるところがあれば植えて頂くよう対応しているところではあるが、実際には効果が出ていない状況である。しかし、今回の大阪府の提案は、緑化すれば建ぺい率や容積率を緩和するというこれまで導入しづらい部分に対して提案頂いているので、本市としてはこの事業を進めて行きたいと考えている。
- (委 員) 緑化すれば固定資産税を減免するなど、自分も緑化に協力しているのだから、世間も協力してみてはと思わせるような刺激的な施策がほしい。
- (会 長) 地区計画の案についてだが、300㎡以上は容積率の緩和、300㎡未満については建ぺい率の緩和が受けられるとなっているが、これについて質問はあるか。
- (委 員) 質問なし。

(会 長) セミパブリック空間とはどういう意味か。

(委 員) プライベートとパブリックの間がセミパブリックである。公開空地の制度や特定街区による公開空地が本来あるべき姿だと思うが、例えば、神戸市が以前取り組んでいたセミパブリックでは、民有地の緑の部分が街路樹のように見えることで緑を供給できる。さらに民有地の緑も歩道側の街路樹の緑もあれば、緑のトンネルとして歩道を歩ける。そのイメージで、民有地の方を半分公的に近いイメージと位置づけている。本来は土地所有で言えばプライベートで、樹木もプライベートではあるが、今回のみどりの風の促進では、視覚的に緑が公的な方にはみ出してくるような意味でセミパブリックと呼んでいると思われる。

(委 員) 地区計画を決めるときには300㎡以上の土地所有者の全員合意が必要となるのか。それとも100%の合意がなくても指定していく地区計画なのか。どのようにして地元に入っていくのか。

(事務局) 確認し、次回の審議会の際に報告させて頂く。

(会 長) 制限がかからない地区計画であり、もし緩和が必要なければ、地区計画の制限を守らなくて良いだけなので、合意形成はいらぬとは思ふ。ただ、地区計画の範囲に入らぬと緩和を受けることができないので、地区計画の範囲に入っていない方々から地区計画に入れてほしいという要望はあるかもしれない。また、みどりのラインが図面の下に行くほど狭くなっているが、これは計画の範囲を決める際に検討されたのか。

(事務局) 大阪府から聞いているのは、100mのラインの中に何本か街路があるが、街路は地形地物を辿って現場の区域の線を入れている。白く塗っていないところにもう一本道路があるが、その道路と中の道路のどちらを選ぶかとなった際に一応100mラインに近いほうの道路を選んでいるので、このような地区計画の形になっている。

(会 長) 地区計画のラインの変更は可能なのか。

(事務局) 変更は可能と考えている。

(委 員) 羽衣1丁目から羽衣5丁目の植栽の部分に、ここ半年程の間、歩道が狭いので自転車の通行が困難であることや、歩行者の関係で縁石を置かれてしまい植栽を邪魔されている。大阪府はみどりを増やすと言いながら、歩道の関係で植栽が難しい中、整合性がないのではないか。また、羽衣5丁目にあるマンションでは、緑化の植栽が道路側にはみ出しており、住民から植栽の刈入れをしてほしいという要望がある。高石小学校でも同じような問題が出ている。そういった問題を整理していかないと、みどりを増やすことで弊害が出てくると思う。

(会 長) 自転車通行帯の整理のために植栽の部分の削っているという事例が増えている。そういった面から見れば、みどりを増やそうという考えは良いことだと思う。民地側で協力することはもちろんだが、道路管理者側で街路樹の整備をしていこうという気持ちの表れなのかなと考えてる。交通安全上では民地の緑がはみ出す問題については、剪定という作業も一定必要だと考える。

・ 高石市都市計画マスタープランの改定について

(会 長) ご質問ありますか。

(委 員) 質問なし。

・ J R 東羽衣駅北側及び J R 富木駅北側の用途地域の変更について

(委 員) J R 富木駅の北側の部分は、J R の官舎敷地がほとんどの区域であるが、今年改めて予算化されてこの区域の買収に入るようだ。近隣の住民からは富木線ができることで、鳳にある大規模商業施設からの交通量が増え、危険であるという心配の要望書が出されている。もっと地元の方や J R との交渉が煮詰まってからでないと進めるべきだ。今、用途地域の変更をするのは時期尚早である。

(会 長) 具体的でなくても良いが、例えば羽衣であれば、東羽衣駅とデッキで結ぶ案など、用途を変更したときの将来像はあるのか。また、この地域は文教地区でもあり大阪方面からも人が来るということで、それを受け入れるような地域として相応しい開発ができるように用途変更をしたいとのことだが、富木については、現状で道路を通すと危険だという意見がある。

(事務局) 羽衣駅の北側エリアは J R との結節点で交通量のポイントとなるところである。今年度、羽衣駅の再開発の組合を設立し、事業も実際に動いていくという状況になっている。デッキ等の J R との連絡については、再開発事業の中でも検討している。本市が持っている北側エリアの未利用地を含めた形で J R 東羽衣駅を取り込んだ南海羽衣駅との拡幅、一体的となったエリアで考えた中での交通結節点としての機能を持たせたにぎわいを目指すという事で開発を考えている。富木駅については、堺市のほうでアリオ鳳という大規模商業施設が開発されたが、その施設の最寄駅が富木駅である。当然人の流れが出てくるということで、商業系という形のエリアの連携を考えていた。今回、委員が言われたように、都市計画道路である富木線の一部を工事施行し、整備を進めることになり、道路沿道といった区域も示さなくては行けないが、その中での商業エリア、近商エリアの連携というイメージで考えて頂きたい。

(委 員) 以前から富木駅周辺の区域整備の協議会があり、そこで再開発についての取りまとめが行われてきて、ようやく地権者の承認の印鑑をもらうところまで来ていたはずだったが、高石市の財政状況の悪化でこの計画が中断している。それとの整合性はどうなっているのか。元々富木線を広げて、新たに作られる堺市との結節点のところも同じ道路幅で延伸してつなぐという計画になっていたと思うが、そのあたりとの関係はどの様に考えているのか。

(事務局) 富木駅の駅前周辺の整備については、「まちづくり研究会」という組織で地元の方々に研究して頂きながら、過去にそのような計画を検討頂いた経緯がある。その当時にアリオ鳳の関係があったのかは定かでないが、富木線については当時から 8 m の都市計画道路であった。

(事務局) 堺市がアリオ鳳の前の道路を整備する際に、丈六墓地の中を通過していた富木線との接続部分を南花田鳳西町線というアンダーの道と高石市の 8 m の道路でつなぐという都市計画道路の見直しをして頂いた。堺市の当時の説明では、その部分を速やかに整備するという事で高石市も進めてきたが、この度、堺市が用地買収

を完了し道路整備に入るので、それに合わせ高石市もJRの用地買収等行っていく。富木駅の駅前の再開発案については、富木線の開通を含めた考え方であったと考えているので、富木線については開通していく。JRの官舎の土地利用については、現在未確定であると聞いているが、JRに協力して頂くことで、開発も含めて用途の変更を誘導できると考えている。

(委員) 富木線との接続がなければ、この道路を作っても、地元の方が心配している駅前が混雑するというようなことが起こるのではないかと。富木線を8m道路に拡幅して、駅前広場を作って、駅前広場のロータリーを使って交通の流れを円滑にするという案があったとは思いますが、そのあたりとの整合性を図って頂きたい。

(委員) 総合計画は5年、10年先を見据えて作ったものであるが、都市計画は30年、50年先を見据えて、本市のまちの在り方をある程度考えながら1年1年事業を進めていくべきだ。商業地域が益々増え、その地域が活性化していくことが理想ではあるが、人口減少に伴い経済の繁栄を見込めない中で、新しい商業系が出てきたときに、今までの商業エリアも一緒に活性化していくような手立ても考えていく必要がある。新しいエリアが栄えて、既存のエリアが衰退していくことは、都市計画としては好ましくない。駅前商店街の活性化や商業地域の活性化というのはどこのまちでも問題になっていることなので、そういうことも含めて、新たな商業エリアを拡幅するというような位置づけを認識しておく必要がある。

(会長) 基本は、都市計画マスタープランがあり、それぞれ羽衣地区、高石地区、富木地区と位置づけられている。その位置づけの元に、今後どのような展開をしていくのか検討してほしい。

(委員) 富木駅の西側は、一方通行で非常に車の流れが悪い状況にあるので、富木中央線の延長線になる西側の部分は比較的用地買収できる環境にあると思う。現在は、東側から富木中央線の用地買収が進められているが、西側の部分を早く両面通行にすることによって新しい道路を整備したとしても車の流れが円滑になると思う。もちろん踏切の拡幅といった問題はありますが、そうしなければ駅の東側の方に車が集まるだけで、集まった車の流れが非常に悪い状況が続き、かえって混雑するだけだと思う。

(会長) 道路ネットワークも大切なことなので、検討してほしい。急ぐわけではないが、全体の計画の中での位置づけを明確にしてほしい。

・その他について

(委員) 取石6丁目市街化調整区域の市街化区域への編入において、約2割の方が大阪府の方へ反対の意見書が出されたとのことだが、この2割の方の面積は全体の面積の何割なのか。人数よりも面積の方が大事だと思う。

(事務局) 面積はチェックしているのだが、現在その資料を持っていない。

(委員) 考える会をスタートさせるようだが、かえって地権者間で感情の対立が生まれなにか。むしろ、反対している方にできるだけ合意の方向に働きかけをしていく方が良いと思う。

- (事務局) 今回の市のスタンスとしては、合意形成がメインである。前回までは市が主導のスタンスだったが、今回からは地権者の意思を最優先にする。反対される方には区域の変更も考えなければいけないので、そのあたりも含めて、勉強会をスタートさせたい。
- (会長) 全体を変更するだけでなく、合意して頂いている方だけでの変更も視野に入れてということである。
- (委員) 合意して頂いている方だけでの、変更ができれば良いと考えている。
- (会長) 都市計画道路の見直しについては大阪府と2回目ということで、フローチャートも出来上がっている。今回改正されたのは変更が可能となったので、場合によっては細い道路を自動車から歩行者のための道路に変更するなどを含めて、道路を作るのもありだが、そこを通さないという考え方もありだと思う。そういった新しい考え方も含めて、全体の道路のネットワークとして、廃止だけでなく、変更も含めて検討してほしい。
- (委員) 現在整備中の南海中央線の加茂地区の中央公民館までのところは完了宣言をした期限を3年を切ったが、これは予定通り進むのか。また、その先の南海中央線は完了宣言をして進めていくのか。
- (事務局) 加茂地区の南海中央線は、25年度末までに完了するというので、完了期間宣言を国に申し出て、集中的な支援を頂くということだったが、高石市では24年度中の完了を目指し計画を早めている。ただ、用地買収が残っており、これは協力して頂くということで進めていきたい。新村北線までの東羽衣地区については、今年度より加茂地区に続いた南の方から測量を実施し、用地買収の協力をお願いしたいと考えている。

【閉 会】午後17時閉会