

平成24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24年8月20日（月） 午前10時00分から開催

【開催場所】高石市役所 本館3階 職員研修室

【出席委員】委員16名中12名の委員が出席され開催いたしました。

日野 泰雄	下村 泰彦	土井 幸一	
中井 正司	出川 康二	清水 明治	
古賀 秀敏	伊集院 敏彦	東口 正一	
合田 房雄	舛谷 隆康	高橋 妙子	（以上委員12名）

【欠席委員】丑野 正仁 佐藤 一夫 松本 定

【傍聴者】2名

【議 事】議案第1号 会長の選出について
議案第2号 副会長の選出について
報告第1号 第一種低層住居専用地域及び風致地区の見直しについて
報告第2号 JR東羽衣駅北側の用途地域の変更について
報告第3号 取石6丁目地区区域区分変更（線引き見直し）について

【確認事項】・本審議会の会長に、日野泰雄委員が選出された。
・本審議会の副会長に、下村泰彦委員が選出された。

【質疑応答】

・ 第一種低層住居専用地域及び風致地区の見直しについて

(委 員) 高石市はどんなまちかと聞かれたら、住みよいまちだと答えてきた。風致地区については、昭和14年から73年間にわたって指定されてきたものである。方向性としては解除が必要だと思うが、今回、全面的に一気に解除するのは、いかがなものか。

(会 長) 段階的に進めることを考えたかどうかというご意見であるが、事務局としての考えはどうか。

(事務局) 風致地区は、昭和14年に102haが指定されたが、臨海部の埋立て等により、風致地区としての風情がなくなりつつあったことから、昭和46年に現在の42haに区域の見直しがされた。また、この地区は津波浸水予想区域に入っており、防災に強いまちづくりを進めるため、地震に強い建築物の建築や建替えを促進すると共に、相続等により敷地の細分化が進み、建築規制により狭小住宅の建替えが困難となっている。現状では、風致地区の指定で住環境が保全されているとは言えない状況になってきている。このことを踏まえ、今回、風致地区の廃止を考えている。しかしながら、住民の声も重要であり、住民から建築協定や地区計画の提案があれば、それも可能と考えている。

(会 長) 一括して、なおかつ必要に応じて地区計画等の実施により、保全していくということである。先程の説明では、第一種低層住居専用地域の方がそれ以外の地域よりも解除の影響が大きいようであった。想定される影響の程度についてわかる範囲でご説明いただきたい。

(事務局) 第一種低層住居専用地域の現在の土地利用は主として住宅である。第一種中高層住居専用地域になると、500㎡までの一定の店舗が建てられる状況になる。高さについては、第一種低層住居専用地域では、絶対高さ10mの制限がかかっている。第一種中高層住居専用地域になると、絶対高さの制限はなくなるが、斜線制限により、高い建物を建てようとする境界線からの後退が必要になるため、現実的にはそれほど高い建物は建たないのではないかと考えている。

(委 員) 上町台地の西側で風致地区を外した経緯を調べたことがあるが、風致地区を外すと間違いなくまちの様相が乱れてくる。地域地区は、将来に向けて、こういう状況を守ろうと決めるものであり、70数年続いたものをいきなり外すのはどうかと思う。一方、防災や狭小敷地での建替困難の問題もあり、悩みどころである。また、第一種低層住居専用地域は住居系の中では一番住環境が良いと思われている。第一種中高層住居専用地域が悪いわけではないが、第一種低層住居専用地域の濃い緑色がなくなると、住居系での売りがなくなってしまうので、残したい。国や府が都市景観に注目して

10年以上経つ。実情が風致地区に合わなくなっていることは理解するが、風致地区を外すとしても、地区計画等を活用するなど、景観や緑に配慮し、住環境を一定守っていく方向での施策を検討してほしい。

(事務局) 住環境の面で風致地区のなしてきた意義は大きいと思っている。ただ現在の当地区は、近年の経済社会の変化や都市化の進展等に伴い、これまで比較的大規模であった敷地が住宅開発等で細分化され、自然環境が失われるなど、様変わりしている。また、昨年3月11日に発生した東日本大震災の津波災害を教訓に、近い将来発生すると言われている東海・東南海・南海連動型地震による津波対策として、津波浸水予想区域内の建物の耐震性の向上に加え、津波に強い建物の誘導など、市民の安全安心を優先したまちづくりを誘導していかなければならないと考えている。当該地区の状況を考え、風致地区の維持は困難であり、都市構造の変化に伴い、土地の高度利用を図る必要が生じたこともあり、風致地区の指定解除と第一種低層住居専用地域の見直しなど、土地利用の規制誘導施策を積極的に進めたいと思っている。ただ、住環境の保全施策として、地区をブロックに分けてまちづくりのルールを定めるなど、住民からの提案を基本に、地区計画等の活用も図っていききたい。

(会 長) 風致地区の解除はやむを得ないかもしれないが、第一種低層住居専用地域は残した方が良いのではないかというご意見であった。狭小敷地は第一種低層住居専用地域の中にもあるのか。

(事務局) 平成20年のデータでは、第一種低層住居専用地域内の491件の内、100㎡以下が218件(44%)、100～200㎡が163件(33%)、200～300㎡が55件(11%)、300～400㎡が25件(5%)、400㎡を超えるのが30件(6%)で、100㎡以下の小さな住宅が多い状況である。

(会 長) 4割程度が現状の最低敷地規模を満たしていない状況にあるということである。また、住環境の保全と防災への対応については、こちらを立てればあちらが立たずで、まさに苦慮する状況である。スケジュールでは、地元のご意見を伺った後、11月にもう一度議論することになっている。

(委 員) 昭和44年に九州から引っ越してきたが、当時、高師浜は非常に閑静な住宅地で、大きな屋敷があり素晴らしい所だった。昭和30年代半ば頃から埋立てが始まり、対岸に石油化学コンビナートが建築された。多くの方が引っ越していき、その後に狭小住宅が開発された。白砂青松があつてこそ風致地区が生かされる状況であり、風致地区にマッチしない埋立てについて当時どういう議論があつたのかと思う。大きな屋敷に住む人が減っている中でどうしていったら良いのか、土地を活用したい人にとって現在の規制のままで良いのかどうか、大変難しい所であり、私自身もどうすればよ

いのか言うことができない。地域の方の意見を十分聞いて、一定の方向性を見いだしていかざるを得ないと思う。建替えに伴って状況が変わっていくことには一抹の寂しさがあり、高石市の一つの誇りとして残していきたい地域でもあったが、時代の流れと環境の変化とでやむを得ないところもある。

(会 長) 宝塚の雲雀丘や花屋敷でも大きな屋敷を維持するのが難しくなっており、3～4階建の集合住宅や戸建住宅、テラスハウス等に変わっている。大きな敷地の良いものを維持する方法と、狭小宅地の方たちが建替え、定住していくための方法について、制限の変更で対応するのか、それ以外の方法があるのか、勉強し、色々ご意見を伺いながら、最終的に議論していただくことになる。

(委 員) 地元の意向を踏まえることが大切である。制限を外しつつ、景観を守る方法として地区計画、建築協定等がある。地元説明の時には、完全に外す、そのまま継続する、面積を縮小する、という考え方に加え、外した場合の地区計画等のプランを作って示す方法もあるのではないか。地元からは、狭小住宅を建替えたい、大きな敷地を守っていききたいという両方の意見が出てくると思う。市として広く地元の人に協力してもらえらる折衷案を持つことも大事である。

(会 長) 制限を残した場合、制限を変えた場合の問題点、それをクリアする方法、防災上検討すべきことと実現するために必要なこと等、ケースを用意したうえで、地域の意見をもらったらどうか。

(事務局) 地元のご意見を尊重し、市として、枠を広げて検討していきたい。

・ J R 東羽衣駅北側の用途地域の変更について

(会 長) 協議会には、J R 等の関係機関は入っているのか。

(事務局) 協議会というのは、再開発組合ではなく、羽衣駅東側のまちづくり推進協議会のことであり、この協議会で説明した。J R については、連絡デッキの関連で協議している。

(会 長) J R 等には、この変更計画について説明をしているのか。

(事務局) はい。

(委 員) 現地を歩いたが、東側のマンションのところについて、道路で区切って、道路から南を近隣商業地域にすることに疑問を感じた。道路の南と北で用途地域が違うことは、まちづくりとしてどうなのか。

(事務局) 基本的には道路等の地形地物で区分することになっている。一部、道路がなく、水路で区分している部分があり、土地の状況でこのような形になっている。

(委 員) 水路の部分は、地元の人が道のように使っている。将来的に店舗が貼りつ

く場合にどうなのかという素朴な疑問である。市としての考え方をしっかりしてもらえばありがたい。

(会 長) 整形された区画の方が開発等はやりやすい面もあり、ご指摘をいただいたが、説明のとおり状況である。

(委 員) 用途地域の面積について、資料に9haとあるが、0.9haではないか。

(事務局) 9haの記載は0.9haの誤りである。

(会 長) この件についても、地域の方や市民の意見を聞いたうえで、11月にもう一度報告があり、皆さま方の意見をいただくことになっている。

・取石6丁目地区区域区分変更(線引き見直し)について

(会 長) 平成27年1月の府の都市計画審議会が最終であり、スケジュール表に記載されている平成26年の分は本市の審議会ということか。

(事務局) 平成26年1月に都市計画決定できるよう、本市としては進めていこうと考えている。最終期限は平成27年1月の府の都市計画審議会、ここで決定してもらわないと一般保留区域はなくなる。

(会 長) 余裕を持ってスケジュールリングをしているということである。

(委 員) この件については、地権者の合意形成が大きなテーマとなっている。合意形成の見通しについてはどんな状況か。

(事務局) 第3回の勉強会を4月に実施した。出席率等の問題もあり、すべての権利者に再度アンケート調査を実施した。前回の反対の主な意見は、道路の配置計画についてであったので、道路の配置計画の見直しプランを提示したが、回答数が十分に得られていない現状である。A地区については、新たに市で計画したプランについて、道路の地権者の了解が得られており、今後、具体的に調整しながら、前に進めるのではないかと考えている。D地区については、道路配置について、了解を得るところまではしていない。ベターな案として市から提案した計画に基づいて、個々の権利者に説明し、了解を得られる状況に持っていきたい。地区により権利者合意の温度差があるので、最悪の場合、期限までに合意が整わない区域を切り離して、できる区域を編入する作業もあり得ると考えている。

(委 員) 最悪の場合は、切り離すことも起こり得ると思うが、特に合意できていない地権者の理解を求めていくことが大事であり、最善の努力をしていただきたい。

(委 員) A地区の合意はまだではないか。

(事務局) 全員が合意したという意味ではない。市で新たに提示した道路配置計画において道路用地を提供することになる権利者からは、事業を進めることに問題はないという意見をもらっている。道路配置計画そのものについては、反対意見もあり、全員の合意が得られているわけではない。

- (委員) A地区、D地区の合意のもとで進めることが大事である。2年を残した作業中の現時点で最悪の場合を想定した説明があったことが気にかかる。行政がそういう形で拙速に進めるのでは、成功しないのではないか。反対する人の意見にも十分配慮していただかないとまずいと思う。
- (事務局) 先程、一部先走った説明があったことは事実である。限られた年度であるが、本市として最大の努力を傾注し、A地区、D地区を何とか市街化区域に編入していく方向である。誤解を招く説明があったが、よろしく願います。
- (会長) スケジュールについて、再度確認するが、D地区の周辺施設等を含めて考えると、26年3月に決定する必要があるのか。
- (事務局) 農政協議などの手続きに1年ほどかかるので、地権者の合意形成のリミットを市として25年度末としている。
- (会長) 最悪は27年1月の府の都計審がリミットなので、整った区域から段階的に作業することはあり得るかもしれない。切り離しの件については、そういうことをご理解いただきたい。地元の意見をもらうことについて、事務局で考えていることがあればご紹介いただきたい。
- (事務局) これまでは、集まってもらい、勉強会の場で意見をもらっていたが、今後は、事務局が個別に説明し、積極的に進めてきたい。
- (会長) 地元の意見が集まらないと判断ができないので、事務局で説明し、意見集約を図ってほしい。

【閉 会】午前11時35分閉会