

平成 24 年度第 1 回高槻市都市計画審議会会議録

開催日時 平成 24 年 11 月 19 日(月) 午前 10 時～午前 10 時 35 分

開催場所 市役所本館 3 階 第 2 委員会室

出席状況 出席委員 15 名、欠席委員 5 名

傍聴者 なし

案 件 第 66 号議案 北部大阪都市計画生産緑地地区の変更(高槻市決定)について
その他

報告事項 JR 高槻駅北東地区都市開発事業について

開会

【会長】

委員の皆様、おはようございます。定刻よりも少し早いですけれども、皆様全員お揃いになりましたので、これから平成 24 年度第 1 回高槻市都市計画審議会を開催させていただきます。どうぞよろしくお願ひいたします。

まず最初に、開会に先立ちまして、濱田市長様の方からご挨拶を頂戴したいと思いますのでどうぞよろしくお願ひいたします。

【市長】

皆様、おはようございます。

平成 24 年度第 1 回都市計画審議会の開会に当たりまして、一言ご挨拶を申し上げます。委員の皆様におかれましては、公私とも何かとお忙しい中、ご出席を賜りまして、誠に有難うございます。

また、平素から市政各般にわたり、格別のご理解とご尽力を賜り、厚くお礼を申し上げます。

はじめに、本日の審議会の開会に先立ちまして、本市に関連する都市計画事業の進捗について、ご報告を申し上げます。

JR 高槻駅北東土地区画整理事業につきましては、本都市計画審議会のご意見を賜り、平成 20 年に都市計画決定いたしましたところでございますが、厳しい経済社会情勢の中におきましても、関係者の皆様が志をひとつにして取り組まれた結果、本年 3 月に全公共施設整備工事を完了され、4 月より供用を開始いたしました。本事業を含む JR 高槻駅北東地区都市開発事業の整備促進に取り組んできた本市といたしましても、36 万都市、高槻の新たな玄関口にふさわしい、魅力あふれるまちが誕生したことをたいへん喜ばしく感じております。なお、本事業につきましては、後ほど報告案件としてご説明させていただきます。

また、都市計画道路のうち、新名神高速道路につきましては、西日本高速道路株式会社が高槻一神戸間の平成 28 年度の完成を目標として整備を進められているとともに、高槻以東の区間の建設凍結が解除されたことから、同社が平成 35 年度の完成を目標に進められて行く予定であります。また、本市といたしましても新名神高速道路の供用開始にあわせて、都市計画道路南平台日吉台

線などの関連道路の整備を進めているところでございます。

さて、本日ご審議いただく付議案件は、「北部大阪都市計画生産緑地地区の変更（高槻市決定）について」の1件でございます。

この生産緑地地区は、市街化区域内の貴重な緑地・防災機能を持った農地等を、計画的に保全するために、都市計画として定める地区で、この度、地区を変更する必要が生じたことから、ご審議をお願いするものであります。

詳細につきましては、後ほど事務局からご説明を申し上げますので、よろしくお願い申し上げます。

以上、簡単ではございますが、開会に当たりましてのご挨拶とさせていただきます。

どうぞよろしくお願い申し上げます。

- ・事務局より出席委員及び行政側出席者の紹介

第 66 号議案 北部大阪都市計画生産緑地地区の変更（高槻市決定）について

【会長】

それでは、ただ今から審議会の開催をさせていただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

手元の議事次第の方にも書いてございますが、先ほどの市長からの挨拶にもありましたとおり、付議案件が1件でございます。第66号議案でございますが、「北部大阪都市計画生産緑地地区の変更（高槻市決定）について」を議題といたします。

事務局からご説明をよろしくお願いいたします。

【事務局】

それでは、第66号議案「北部大阪都市計画生産緑地地区の変更（高槻市決定）について」説明をさせていただきます。

まず、資料の確認として、事前にお配りしております議案書等をご覧ください。

こちらの議案書ですが、この表紙を1枚めくっていただいた1ページ目には、本市から本審議会への付議依頼文で、次の2ページ目は今回の変更理由でございます。次に、3ページ目から12ページ目までは、変更後における全地区の計画書で、各々の生産緑地地区の名称、位置、面積などを記載しております。

なお、図番は、窓口における法定図書のページ番号となりますので、よろしくお願いいたします。

また、最後の13ページの封筒の中には、生産緑地地区の位置を示す市域全体の計画図を入れてございます。

また、別冊の審議会資料には、「新旧対照表」として、今回、変更しようとする生産緑地地区を一覧表にとりまとめておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、具体的な議案説明につきましては、お手元の議案書等のほか、パワーポイントによ

り説明をさせていただきますので、恐れ入りますが、前方のスクリーンをご覧ください。

座らせて、説明させていただきます。

まず、議案説明に入ります前に、生産緑地地区の法的な位置付けを申し上げますと、生産緑地法では、「生産緑地地区に関する都市計画に関し、必要な事項を定めることにより、農林漁業との調整を図りつつ、良好な都市環境の形成に資することを目的とする」と規定されております。

このようなことから本市では、平成4年8月に、最初の生産緑地地区の都市計画決定を行い、以後、地区の廃止や追加などに伴う変更について、ご審議をお願いしているところでございます。

次に、今回の変更の理由を申し上げますと、本市の生産緑地地区の区域のうち、行為の制限が解除されたことや、史跡整備に係る事業のための用地に供されたことから、生産緑地地区としての役割を終えたものなどが生じてきました。

このようなことから、本案に該当する生産緑地地区について、区域変更または廃止に関する都市計画の変更を行うものでございます。

それでは次に、変更となるそれぞれの地区につきまして、説明申し上げます。前方のスクリーンの中で、緑色で示しております区域が、今回変更する地区でございます。

まず、変更理由として、「行為の制限が解除されたもの」がでございます。具体的には、主たる従事者の死亡や故障により、行為の制限が解除されたもので、今回は、8地区で変更しようとするものでございます。

まず、「大塚町1」地区、約0.16ヘクタールにつきましては、行為制限が解除されたため、地区全体を廃止するものです。

次の「浦堂本町6」地区につきましては、行為制限が解除された左側矢印の区域、約0.07ヘクタールと、右側の矢印の区域、約0.08ヘクタールを廃止するものです。

また、2か所の区域を廃止することにより、矢印の区域3か所が地区から分断され、この区域だけでは生産緑地地区としての面積要件である500平方メートルに満たないため、矢印の区域3か所は廃止し、残る緑色の区域面積約0.06ヘクタールに変更するものです。

なお、この3か所の所有者には、このような状況を説明し、ご理解をいただいております。

次に「岡本町3」地区につきましては、行為制限が解除された、約0.25ヘクタールを廃止し、約1.68ヘクタールに変更するものです。

次の「上牧北駅前町1」地区につきましても、行為制限が解除された、約0.08ヘクタールを廃止し、約0.10ヘクタールに変更するものです。

次の「大冠町4」地区につきましては、行為制限が解除された、約0.16ヘクタールを廃止し、約0.19ヘクタールに変更するものです。

次に「浦堂4」地区は、約0.08ヘクタールの行為制限が解除されたため、同地区が分割され約0.27ヘクタールに変更するものです。

また、残る約0.59ヘクタールにつきましては、浦堂4地区の区域変更に伴い地区が新たに生ずるため、地区名を「浦堂8」と追加変更するものでございます。

次の「宮之川原1」地区につきましても、行為制限が解除された、約0.10ヘクタールを廃止し、約0.55ヘクタールに変更するものです。

次に「浦堂本町7」地区は、約0.05ヘクタールの行為制限が解除されたため、約0.25ヘクタールに変更するものでございます。

以上が、「行為の制限が解除されたもの」でございます。

次に、史跡整備の用地に供されたため、変更する地区が2地区ございます。

まず、「八丁畷町1」地区につきましては、史跡安満遺跡の事業用地として、毎年、本市が買収しているもので、本年につきましては、1か所ございまして、矢印の区域、約0.10ヘクタールを廃止し、約3.87ヘクタールに変更するものでございます。

次の「清福寺町2」地区につきましては、史跡嶋上郡衙跡附寺跡の事業用地として、約0.07ヘクタールを本市が買収したことにより、地区全体の行為制限が解除されたため、廃止するものです。

最後に、「奈佐原4」地区につきましては、所有権者による、分筆時の面積錯誤により面積約0.08ヘクタールを約0.06ヘクタールに変更するものでございます。なお、地区の形状の変更はございません。

以上が今回、変更等を行うものでございますが、生産緑地地区全体としては、変更前の328地区、約79.17ヘクタールから、今回、地区の分割による地区の追加1地区と9地区の区域変更、2地区の廃止を行いました。

面積では、行為制限解除による廃止に伴い1.11ヘクタールの減少、史跡整備の事業用地買収に伴い0.17ヘクタールの減少、面積変更に伴い0.02ヘクタールの減少。その結果、地区数は327地区、面積としては約77.87ヘクタールに変更するものでございます。

また、今回の変更について、都市計画変更案の公告縦覧を、この10月25日から11月8日までの2週間にわたり行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

以上で、第66号議案の説明を終わらせていただきます。

よろしくお願いいたします。

【会長】

はい、ご説明ありがとうございました。それでは皆様から本案件につきまして質疑をお願いしたいと思います。ご意見・ご質問等がございましたらよろしくお願いいたします。

【A委員】

この委員になってまだ日が浅いのでよくわからないのですが、生産緑地地区になったら、何かメリットというものはあるのですか。

【会長】

いくつかメリットがありますので、事務局からこれにつきまして、ご回答いただきたいと思えます。

【事務局】

生産緑地に指定された場合のメリットは、ということでございますけれども、生産緑地に指定されますと、建築などの行為の制限が発生します。その反面、税制面、相続時の相続税の納税猶予や固定資産税の減免処置がございます。よろしくお願いいたします。

【会長】

よろしいですか。

【A委員】

前にもちょっと気になり、同じ質問になると思うのですが、死亡等の理由によって、生産行為を継続できなくなった場合に、今までの緑地が分断され面積が狭くなるから、市が一方的にあなたの所はこうだからダメになりますよ、という説明をして、そこでなくなっていくという形になると思うのですが、そうすると、その人達は、もともと市から言われて緑地として提供してきて、自分の意思とはかかわらず、今度は廃止ですと言われるのは、緑地全体は狭くなり、一方的な感じがするのですが、そこはどうなんですか。

【会長】

面積要件というのがありますので、そのあたりについても、今おっしゃった事に関連して事務局の方から、経過も含めてお願いします。

【事務局】

生産緑地法で面積要件 500 平方メートル以上と規定されておりまして、今回分断によって、生産緑地でなくなってしまうわけなんですけれども、農地でなくなるわけではありません。ただ、例えば、400 平方メートルで生産緑地に指定してほしいという方がおられましても、それは法律上、面積要件を欠きますので、税の公平制からの観点からも 500 平方メートルを切ってしまうと、現在の法律では指定はできず、廃止をせざるを得ないということですので、よろしくご理解をお願いいたします。

【会長】

よろしいですか。

【A委員】

はい。

【会長】

今回分断によって、生産緑地から外れざるを得ないところについても、特に縦覧されていてもご意見はなかったということです。

【事務局】

所有者の方も、もともとお一人だけでは指定要件がなく、今回廃止された方と合せて 500 平方メートル以上の一団の区域になっておりましたので、いずれそういうこともある、仕方ない、という事でご理解いただいております。ただ、今後も農地として出来るだけ存続していただけるように併せてお願いしております。

【会長】

ご説明ありがとうございます。

他にご意見、ご質問ございますでしょうか。

特にないようですので、第 66 号議案につきましては、原案のとおりご承認とさせていただきたいと思いますが、異議はございませんでしょうか。

<異議なしの声>

ありがとうございます。異議なしということですので、原案のとおり承認する旨、答申をさせていただきたいと思います。

その他

報告事項 JR 高槻駅北東地区都市開発事業について

【事務局】

それでは、報告事項となります「JR 高槻駅北東地区都市開発事業について」ご説明いたします。

前方のスクリーンをご覧ください。

少し資料と件名のところで、土地区画整理事業と都市開発事業の方が混在しておりますが、本日はおもに、都市計画決定していただいております土地区画整理事業を中心にご説明させていただきますので、よろしく願いいたします。着席して、ご説明させていただきます。

それでは、項目 1 のこれまでの審議状況について、ご説明いたします。

この事業に関連する本審議会の案件としましては、平成 20 年 7 月に土地区画整理事業や地区計画、都市計画道路等についてお諮りさせていただき、原案通りご承認いただいております。

また、平成 23 年 1 月には高槻市景観計画の改定として、北東地区を景観重点地区に位置づけることについて、ご意見をいただいております。

このように、本都市計画審議会としてもつながりの深い JR 高槻駅北東地区でございますが、このうちの土地区画整理事業につきまして、本年 4 月 1 日に地区内の全ての公共施設が供用開始となり、10 月末をもって土地区画整理組合が解散されております。

このようなことから、本日はこの土地区画整理事業、あるいは、さまざまな施設建築を含みました都市開発事業について、これまでの経過や主な事業内容についてご報告させていただきます。

続いて項目 2 の都市開発事業の概要でございますが、JR 高槻駅の北東部の約 9.3 ヘクタールの大規模工場跡地において、組合施行による土地区画整理事業により、道路・公園・デッキなどの整備を行なうことで良好な都市基盤を確保し、これにより生まれた宅地において、民間事業者による施設建築を行うものでございます。

次に、項目 3 の土地区画整理事業の概要について、ご説明いたします。

まず、主な経過としては、平成 16 年に準備会が発足され、事業の具体化に向けて様々な取組を開始され、平成 20 年の 7 月 4 日に市が土地区画整理事業の都市計画決定を行い、同月 31 日に市が組合の設立を認可しています。

その後は組合が、積極的に事業に取り組み、平成 22 年 12 月には組合が施工した弁天歩道橋と市が施工した弁天こ線橋が同時に供用開始され、平成 23 年 3 月には、古曾部天神線、区画道路 1 号線が完成しております。

平成 24 年には、4 月 1 日に組合が施工した地区内の全公共施設を供用開始されており、事務手続きを終え、10 月 31 日に組合が解散されています。

続いて、事業概要についてご説明いたします。

施行面積は、約 9.3 ヘクタールで、事業方式は組合施行となっており、組合設立期間は、平成 20 年 7 月から平成 24 年 10 月までとなっております。

土地利用計画ですが、公共用地の合計面積は、施行前は 5,237.4 平方メートルでしたが、施行後は約 5 倍の 25,622.95 平方メートルに増加しており、公共施設整備が進んだことが数字としても示されております。

また、減歩率のうち、合算減歩率は 32.22%となっております。

資金計画ですが、事業収支は 53 億 9,250 万円、このうち保留地処分金は 33 億 5,390 万円で、計画していた保留地を全て売却し、予定されていた収入を得られております。

なお、国・府・市からの補助金は合計 20 億円となっております。

続いて、公共施設整備ですが、本事業により完成した公共施設は、道路としては、都市計画道路古曾部天神線、都市計画道路古曾部白梅線、区画道路 1 号線と区画道路 2 号線が、デッキとしては A デッキ・ B デッキ・そして C デッキの 3 箇所が、さらには弁天公園が整備されてございます。

最後に、項目 4 の民間事業者による施設建築工事の進捗状況について、ご説明いたします。

本地区内には、4 事業者により、新たに 7 棟の施設建築物が整備される計画であり、そのうち、西武パーキング館、関西大学高槻ミュージーズキャンパス、愛仁会リハビリテーション病院、集合住宅 A につきましては、すでに竣工されています。残る 3 棟のうち、複合棟 A は本年 7 月にすでに商業・業務部が竣工されており、共同住宅部分が来年 6 月に竣工される予定です。また、集合住宅 B は平成 26 年 12 月に竣工予定、複合棟 B につきましては、来年 1 月から工事着手され、平成 27 年 3 月に竣工される予定となっております。

このように、JR 高槻駅北東地区におきましては、リーマンショックに代表される経済不況の中ではございましたが、無事に土地区画整理組合による公共施設整備が完了するとともに、民間事業者による施設建築物工事についても竣工の目処がたちつつあります。

地区内に目を向けますと、デッキや幅の広い歩道を安全・安心に通行されたり、公園で遊ぶ姿も見受けられます。また、地区内の学校や病院、商業施設へと向かう方も数多く見受けられるようになりつつあり、本事業が中心市街地におけるにぎわいの創出に大きく寄与しているものと考えております。

本市としては、今後とも当地区の発展に努めてまいりたいと考えておりますので、引き続きよろしくお願いたします。報告は以上でございます。

【会長】

ありがとうございました。事務局の報告が終わりました。

この件につきましてご意見、ご質問等がございましたらお願いします。

【B委員】

非常にきれいに整備されて、36万人都市の表玄関として立派になるのかなあと思っているところですが、2件、特にこれに関連してというわけではないのですけれども、道路が広がった分、自転車がぶんぶん走っておるんですね、あそこ。道にはちゃんと「自転車に乗って走らないこと」と書いてあるのですが、朝なんて、自転車にぶつかるかどうかという形になっていまして、何か規制しないといけないんじゃないかと思います。歩きやすくなって便利になった、その分非常に危なくなった。

もうひとつは、JRから降りてくる時、海外旅行など遠くへ行く機会があり、「はるか」に乗って帰ってきて、新大阪から大きな荷物を持って高槻駅に着いて、タクシーに乗る時にどこから降りたらいいのだろう、といつも大変なんです。この前も、大きな荷物をかかえて歩道橋を降りていたんですが、続いて赤ちゃんと大きな荷物をかかえて、ベビーカーを抱えて降りてくるお母さんがおられました。非常に外見はきれいになっていいんですが、その辺り公共施設として機能をなしていないように感じ、何かもう少しきめ細かいところで、ご考慮していただきたいと思います。

ハードの方はきれいになっていいんですが、ソフトの方できめ細かな対応をしていただきたい。

【会長】

はい、ありがとうございます。事務局のほうでお話ありますか？

【事務局】

まず、1点目の自転車の通行に関してということで、おっしゃるように非常に幅が広がった。昔は狭い、狭い西国街道を自転車も歩行者も、ごちゃごちゃと行っていた所が、安全快適に行けるようになったということは、おっしゃるようにプラスになっている部分もありますが、返って自転車のスピードが上がったんじゃないかというご指摘かと思います。その意味で我々としたしましては、西国街道の部分については、スピードの速い自転車については、自転車走行空間ということで、路肩に約1メートルほど自転車もつぱら走っていただけるような空間を設けて、そこは青色の線を引いたり、あるいは自転車走行空間ということを書かせていただいて、特に足の速い自転車はそっちの方に行っていただく。ただ、お子さんと一緒に自転車に乗っている人とか、もう少しゆっくり走られる方は、歩道側を走っていただけるという形で、まずは早い自転車を道路側に移すことで、歩行者の安全性というのを向上させていきたいというふうに思っております。

そのあたり引き続き、啓発活動というのは非常に重要だということは理解しておりますので、そういったことにも並行して取り組んでまいりたいと思います。

2点目は、バリアフリーの取組ということでのご指摘なのかな、というふうに理解しております。

JR高槻駅ホームの方につきましては、平成16年にエスカレーターやエレベーターを、JRさんが設置されたところがございます。また、市側の取組ということでいうと、南の人口デッキの改良工事をしてございまして、一昨年度、昨年度に駅直近にエレベーターをつけたり、エスカレーターをつけたり、少し松坂屋の方に行った所に円形広場も改修しまして、エレベーターやエスカレーターを、あるいは、障害者にも対応したトイレなども作ったりして、今は少し屋根をつけて

雨の日でももう少し快適に移動できるようにという取組をしているところでございます。

一方で北側の方が少し遅れているんじゃないかというご指摘は、課題として認識してございまして、JR 高槻駅北の再開発ビルが出来て、その前にエレベーターが出来たり、またはアクトの中でエスカレーターがあったりして、北側については、民間さんの力も借りながらバリアフリー化を図ってきている所でございますが、まだまだ課題が残されているというのは理解してございますので、やはり機会をとらえてしっかり対応していかなければと考えておりますので、よろしくご理解いただければと思います。

【会長】

ありがとうございます。案内・情報がうまく目に留まるようなやり方も加えてやっていったらいいように思います。

他にご意見ございますでしょうか。

区画整理は普通すごく時間がかかるんですけども、今回都市計画決定から換地処理まで4年というのは、通常の区画整理からは、非常に早く出来ているのかなというふうに思いますので、そういう点でいったら、高槻の皆様、市民の皆様を含めてですね、非常に期待が大きかったということを含めて、良く出来ているのかなと思います。今おっしゃった課題も含めて、出来るだけ早く使いやすいようにしていただきたいと思います。たいへんすばらしいということ言うのは良くないかも知れませんが、そういうことをやっている専門家の目から見ると、すごくうまくやられてるのかなと感じました。

本件については以上でよろしいでしょうか。

特にないようでしたら事務局の方から最後に、ご紹介していただけることがありましたらよろしく願いいたします。

【事務局】

はい、事務局のほうから今後の予定ということで、ご説明させていただきたいと思います。前回の都市計画審議会等でもご説明申し上げました、「準防火地域の指定拡大に関する件」を来年1月末から2月にかけてご審議賜りたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。

事務局からは以上でございます。

【会長】

はい、ありがとうございます。

以上をもちまして、平成24年度第1回高槻市都市計画審議会を終了させていただきたいと思えます。

委員の皆様、大変御多忙のところご参集いただきまして誠にありがとうございました。

次回もどうぞよろしく願いいたします。どうもありがとうございました。